

Asemakaavan selostus

16.10.2025 päivättyyn ja 26.2.2026 korjattuun Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan Nyyrikinpuistoa koskevaan asemakaavan muutokseen

(Raimontie 2)

TAPIONRANTA

Kaavatunnus 564-2359

Diaarinumero OUKA/10622/2017



Kuva 1. Ilmakuvaote suunnittelualueesta.

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Asemakaavan sisältö.....	6
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.3	Asemakaavan toteutus	7
3.	Lähtökohdat	9
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	9
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	13
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	16
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	30
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	30
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	30
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	30
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	32
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	32
5.	Asemakaavan kuvaus	41
5.1	Kaavan rakenne.....	41
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	43
5.3	Aluevaraukset	44
5.4	Kaavan vaikutukset.....	44
5.5	Ympäristön häiriötekijät	49
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	49
5.7	Nimistö	50
6.	Asemakaavan toteutus	51
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	51
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	51
6.3	Toteutuksen seuranta.....	51

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan Nyyrikinpuiston asemakaavaa sekä tonttijaon muutosta (Raimontie 2). Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 2 tontit 5 ja 6, korttelin 61 tontit 1–3, korttelin 62 tontit 1–3 sekä lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi: Tapionranta

Kaavatunnus: 564-2359

Kaavan laatija: Leena Soudunsaari, kaavoitusarkkitehti
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
4.4.2018

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
6.4.2018

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen 30.3.2026

Asemakaava on tullut voimaan __.__.2026

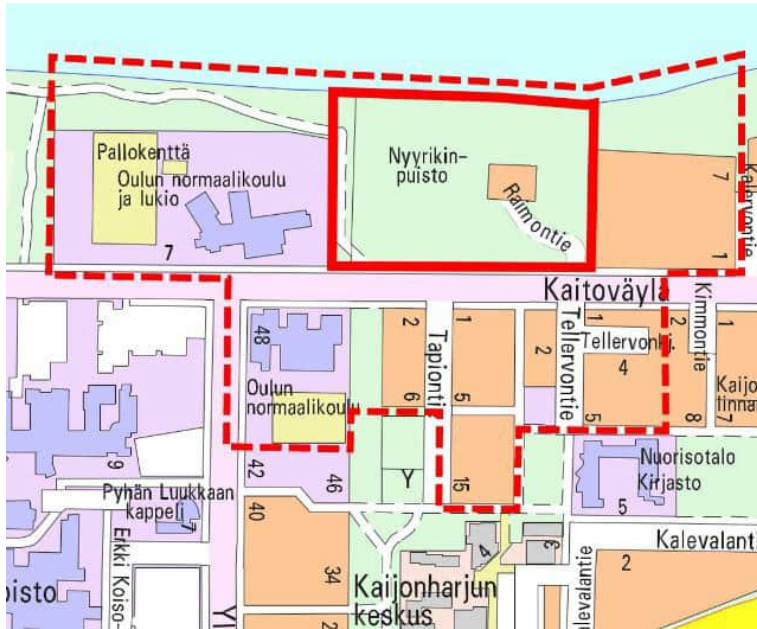
Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaki. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

Asemakaavamuutoksen tueksi teetetyt selvitykset ja suunnitelmat löytyvät kokonaisuudessaan hankkeen nettisivuilta osoitteesta:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/raimontie-2tapionranta>

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosassa noin viiden kilometrin päässä Oulun keskustasta Kuivasjärven ja Kaitoväylän välissä olevalla metsäisellä alueella. Suunnittelualue sijoittuu Linnanmaan kampuksen ja Kaijonharjun keskuksen palveluiden välittömään läheisyyteen. Asemakaavan muutosalueen koko on noin 5,6 ha.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus opaskartalla. Asemakaavan muutosalue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla. Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia, on rajattu punaisella katkoviivalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 26.2.2026

Liite 3. Asemakaavan muutoksen eri vaiheissa saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet

Liite 4. Maankäytön viitesuunnitelmat

Liite 5. Hulevesisuunnitelma

Liite 6. Ympäristön yleissuunnitelma

Liite 7. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Tonttijako

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennushistoriallinen selvitys, Konsultointi Karhulat Oy, Katriina Bendiksen, 7.5.2018
- Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvitys, Sitowise Oy, 5.9.2018
- Rakennettavuusselvitys, Geopudas Oy, 15.10.2018
- Sulfaattimaa-analysit ja tulosten vaikutus alueen kaavoitukseen sekä rakentamiseen, Geopudas Oy, 14.11.2018
- Puustokartoitus, Sitowise Oy, 2019
- Lausunto sulfaattimaat, GTK, 30.10.2020
- Linnusto- ja lepakkoselvitykset, Linnanmaan ja Kaijonharjun alueet, Sitowise Oy, 7.1.2021
- Pohjavedenpinnan pitkäaikaismittaus, Geopudas Oy, 1.7.2021
- Liikenneselvitys, Sitowise Oy, 16.8.2021
- Hulevesiselvitys, Ramboll Oy, 18.8.2021

Kaavaehdotusvaiheessa päivitettyt selvitykset ja suunnitelmat:

- Maankäytön viitesuunnitelmat kortteli 2 ja kortteli 61, tontit 1–2, Pajala Oy/Arkkijussi Oy, 11.9.2025
- Maankäytön viitesuunnitelmat kortteli 61, tontti 3 ja kortteli 62, MUUAN Oy, 28.8.2025
- Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll Oy, 25.9.2025
- Liikenneselvitys, Finnmap-Infra Oy, 30.9.2025
- Liikennemeluselvitys, Akukon Oy, 5.9.2025
- Ympäristön yleissuunnitelma ja suunnitelmaselostus, Ramboll Oy, 15.9.2025
- Viherkerrointarkastelut, Ramboll Oy, 15.9.2025
- Hömötiaisen elinympäristömallinnus, Oulun yliopisto, 2024

Listaus muista suunnittelutyötä koskevista lähtötiedoista:

- Kaupunkistrategia Oulu 2030, Oulu, 2024
- Uuden Oulun yleiskaava
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma, Oulu, 2014
- Linnanmaa-Kaijonharjun kaavaraportti 11.6.2019 ja kaavarunko (564-2360), 26.8.2019
- Oulun viherrakenneselvitys ja yleissuunnitelma, VISU, Oulu, 30.4.2025

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen täydentäminen yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon mukaiset periaatteet maankäytön suositusten osalta. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen rakentumisen asuinkerrostalojen ja asuinpienalojen korttelialueeksi. Ranta-alueet säilytetään lähivirkistysalueena.

Asemakaavan muutoksessa Kaitoväylä on rajattu 3–5 kerroksisella (III-V) kerrostalorakentamisella (AK). Rakennuksien kerrosluvut laskevat Kaitoväylältä kohti rantaa, jossa kaksikerroksisten pientalojen (AP) rivistö reunustaa aluetta. Alueen keskimmäisten kortteleiden (61-2 ja 62-2) kerrostalorakentamisen suurin sallittu kerrosluku kuusi (VI). Uusi katuyhteys sijoittuu kohdikkain Tapiontien kanssa. Liikenne syötetään kortteleiden 61 ja 62 tonteille Tapionranta-nimiseltä kadulta.

Kuivasjärven rantaan on jätetty lähivirkistysalue (VL-4), jonka läpi kulkee kevyen liikenteen reitti. Ranta-alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Reitin yhteydessä säilytetään mahdollisimman paljon luonnonmukaista metsäaluetta. Korttelialueiden 2 ja 61 väliin on jätetty puisto (VP), jonka läpi on yhteys Kaitoväylältä rantaan. Kyseiselle alueelle voidaan toteuttaa jatkosuunnittelussa veistospuisto, johon sijoitetaan Raimo Metsänheimon veistoksia. Korttelin 62 länsipuolella on lähivirkistysalue (VL), jossa säilyy olemassa oleva kevyen liikenteen yhteys Kaitoväylältä rantaan.

Suunnittelussa on huomioitu alueen liittyminen lähiympäristöön, katuihin, reitistöihin ja palveluihin. Uutta rakennusoikeutta alueella on kokonaisuudessaan 27 220 kerrosalaneliometriä. Asemakaavan muutosalueelle voi sijoittua yhteensä noin 370 asuntoa ja noin 520 asukasta. Aluetta on suunniteltu erityisesti perheasumisen näkökulmasta.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölakiksi. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Yhdyskuntalautakunta päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laittamisesta 20.3.2018 § 139 ja asetti sen julkisesti nähtäville 6.4.–7.5.2018 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme mielipidettä ja yksi lausunto. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 21.12.2018–31.1.2019. Yhdyskuntalautakunnan päätös 11.12.2018 § 583. Valmisteluaineistosta esitettiin kaksi

mielipidettä ja kolme lausuntoa. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 19.1.2019.

Asemakaavaluonnos on ollut uudelleen julkisesti nähtävillä 1.10.–29.10.2021. Yhdyskuntalautakunnan päätös 21.9.2021 § 504. Uudelleen nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta esitettiin viisi mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 11.11.–11.12.2025 (yhdltk 28.10.2025 § 440). Asemakaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa ja neljä muistutusta. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia. Muutokset eivät ole olennaisia, jolloin kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen (MRA 32 §). Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty osallisten ja aikataulun osalta.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan tultua lainvoimaiseksi. Alueen tarkemmasta toteuttamisesta sovitaan asemakaavan ehdotusvaiheessa laadittavissa maankäyttösopimuksessa. Hankkeesta on laadittu yhteistoimintasopimus. Yhdyskuntalautakunnan päätös 20.3.2018 § 145. Alue toteutetaan vaiheittain.



Kuva 3. Suunnittelualue lounaasta (MUUAN Oy, 2025).



Kuva 4. Suunnittelualue koillisesta (Arkkijussi Oy, 2025).

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Kaijonharjun pohjoisosaan, Oulun yliopistokampuksen ja Kaijonharjun keskuksen sekä Oulun normaalikoulun ala- ja yläkoulun sekä lukion välittömään läheisyyteen. Oulun keskustaan on alueelta matkaa noin viisi kilometriä.

Suunnittelualan lähiympäristössä on Kaijonharjun ja Linnanmaan kerrostalopainotteisesta asuinrakentamisesta sekä niiden väliin jääviä viheralueita. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Kuivasjärveen, idässä asuinkortteliin, etelässä Kaitoväylään ja lännessä puistoon.

Suunnittelualan koko on noin 5,6 ha ja se on lähes kokonaan luonnontilaista metsää. Alueen keskellä sijaitsee 1950-luvulla rakennettu puurunkoinen omakotitalo piharakennuksineen. Rakennuksen pihapiiriin on sijoitettu useita veistoksia.

3.1.2 Luonnonympäristö ja viherverkosto

Suunnittelualue on lähes täysin luonnontilaista metsää. Pohjoispuolelta alue rajautuu Kuivasjärveen. Nyyrikinpuiston, tila Rn:o 51:20 alue on havupuultaista sekametsää, eteläpuolisko puolukka-mustikkatyyppin metsää valtapuuna mänty ja pohjoispuoli entistä korpimaista, nykyisin kostea mustikkatyyppin metsää, jossa valtapuuna kuusi. Maaperä on hienoa hiekkaa, notkopaikoissa karkeaa hietaa, päällä vaihtelevan paksuinen humuskerros. Lounaiskulmalla ja rantametsän länsiosassa löytyy myös rahkaturvelaikkuja, sillä maa on ollut alavilla paikoilla veden vaivaama. Maasto on tasainen, hieman Kuivasjärvelle päin viettävä.

Oulun viheralueverkosta ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmassa (VILMO) suunnittelualue sijoittuu rakennetun ympäristön alueelle, jonka pohjoispuolella sijaitsee Kuivasjärven ranta-alueille sijoittuva ekologinen yhteys sekä virkistysyhteyden tarve viheralueella. Suunnittelualan länsiosa on osoitettu osaksi pohjois-eteläsuuntaista viheryhteyttä.



Selitteet

- Oleva virkistysyhteys viheralueella
- ⋯ Virkistysyhteyden tarve viheralueella
- ⋯ Viheryhteyden tarve rakennetulla alueella
- |||| Keskuspuisto (keskeinen virkistysalue)
- Virkistysalue (V,VU) (lähdeviittaus 2)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M,MA,MU,MY) (2)
- Hautausmaa-alue (EH) (2)
- Loma- ja matkailualue (RA,RM,RP) (2)
- ⋯ Vesistö ekologisena yhteytenä
- Uhanalaiskeskittymä (4)
- Monimuotoisuuskeskittymä (4)
- Suojelualue (3)
- Natura-alue (1)
- Suojaviheralue (EV) (2)
- Rakennettu alue (3)
- Rakentamiseen varattu alue* (2)

Kuva 5. Ote VILMO-suunnitelman liitekartasta Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus – Viheralueverkosto. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä.



Selitteet

- |||| Tärkeä viheralueverkoston osa
- Alueisiin sisältyy
 - Ydinviheralue
 - Merenrannan viherakseli
 - Kaupunginonjan varren viherkiila
 - Oulujoen rantojen viherkiila
 - Pyykösjärven - Kalimenojan viherkiila
- |||| Kehitettävä tärkeä viheralueverkoston osa
- Alueet ovat osa ulkokehää
- ↔ Viherekhä (ydinkehä, sisäkehä, ulkokehä)
- ↔ Pääviherkäytävä
- Suojelualue (lähdeviittaus 4)
- Natura-alue (2)
- Monimuotoisuuskeskittymä (6)
- Uhanalaiskeskittymä (6)
- Virkistysalue (V,VU) (5)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M,MA,MU,MY) (5)
- Loma- ja matkailualue (RA,RM,RP) (5)
- Hautausmaa-alue (EH) (5)
- Suojaviheralue (EV) (5)
- Tie (1)
- Rautatie (1)
- Rakennettu alue (4)
- Rakentamiseen varattu alue* (5)
- Vesistö (1)

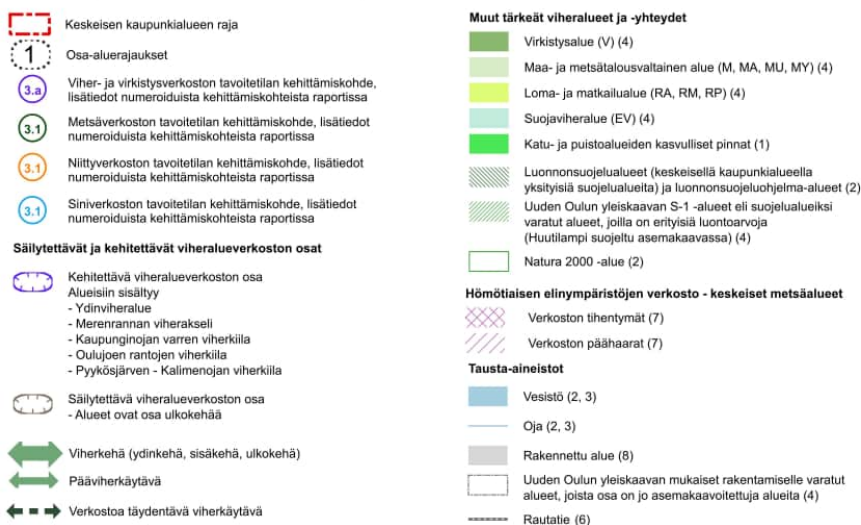
Kuva 6. Ote VILMO-suunnitelman liitekartasta Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus – Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle.

Maankäytön suositusten osalta alue sijoittuu niin ikään rakennettuun ympäristöön, kaupunkialueen toiseksi sisimmän viherkehän eli ns. sisäkehän eteläpuolelle. Sisäkehäan kuuluvat mm. Kuivasjärvi ja Pyykösjärvi. Kuivasjärven ranta-alue on osoitettu kehitettäväksi tärkeäksi viheralueverkoston osaksi, viherkehäksi.

Oulun viherrakenneselvityksen ja yleissuunnitelman (VISU) suosituksissa maankäytölle mainitaan, että mm. Kuivasjärven rantojen ekologista laatua, virkistysmahdollisuuksia lähiluonnossa sekä luonnon monimuotoisuutta viheralueilla tulisi kehittää. Maankäytön paine kohdistuu pääasiassa Ritaharjuun ja asuinalueiden täydentämiseen. Metsäisen yhteyden turvaaminen maankäytön muutosalueilla on tärkeä tavoite. Suunnittelualueelle on osoitettu viherkehä, pääviherkäytävä ja hömötiaiverkoston päähaara, jonka vahvistaminen, katkosten poistaminen ja estevaikutusten lieventäminen asemakaava-alueilla tukevat ekologisen verkoston ja luonnon monimuotoisuuden kehittämistä.



Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle



Kuva 7. Ote viherrakenneselvitykset ja yleissuunnitelman (VISU) liitteestä 11 Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle, Ritaharju-Kuivasjärvi tarkennus.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaijonharjun alue on rakennettu 1970-80-luvuilla. Kaijonharju on toiminnoiltaan sekoittunutta asuin- ja liiketoimintojen aluetta, jonka pääpainopiste on viereisen Linnanmaan yliopistokampuksessa. Kaijonharjun keskusta palveluineen sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella, noin 500 m päässä. Suunnittelualueella on yksi 1950-luvulla rakennettu omakotitalorakennus ja siihen kuuluvia apurakennuksia. Lisäksi talon ympäristössä puistoalueella on paljon veistoksia. Suunnittelualueen pohjoispuoli rajautuu Kuivasjärveen, jonka ympäri kiertää lenkkipolkuja. Järven pohjoisosassa on lisäksi uimaranta, joka on saavutettavissa järven ylittävällä sillalla. Viereisen Linnanmaan kaupunginosan alueella, noin kilometrin päässä suunnittelualueelta on liikunta- ja uimahalli.

Palvelut

Alue sijoittuu Kaijonharjun palvelukeskittymän läheisyyteen. Kaijonharjun keskuksen kaupan palvelut ja kirjasto sijaitsevat noin 500 m päässä suunnittelualueen eteläpuolella. Lisäksi alueen läheisyydessä sijaitsevat Oulun yliopisto, Oulun ammattikorkeakoulu, koulu- ja päiväkotitoimintoja.

Liikenne

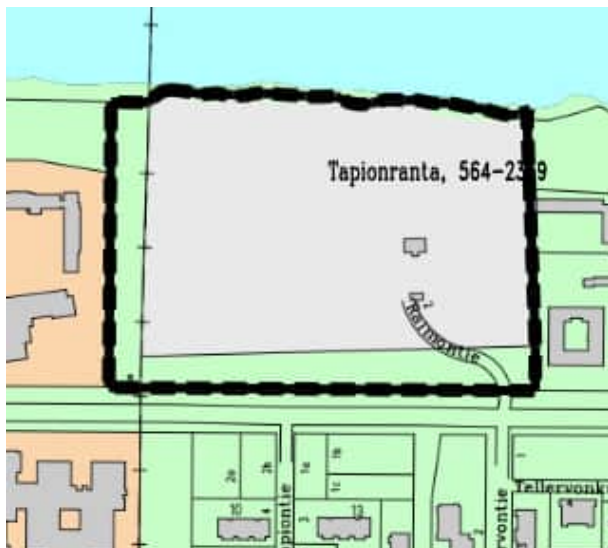
Alueella on hyvät liikenneyhteydet. Alue liittyy eteläpuoleltaan Kaitoväylään, joka on alueen pääkokoojakatu. Kevyenliikenteen osalta alue on monipuolisesti tavoitettavissa. Linnanmaa–keskustavälinen pyöräilybaana on lähellä. Alue sijoittuu joukkoliikenteen päälinjan välittömään yhteyteen, joka kulkee Kaitoväylää pitkin. Lähin pysäkki sijaitsee kaavamuutosalueen eteläpuolella.

Kunnallistekniikka

Kaavamuutosalueella ei nykyisellään sijaitse kunnallista vesihuollon verkostoa eikä hulevesiverkostoa. Muutosalueen sisällä sijaitseva nykyinen asuinrakennus on liitetty vesijohtoverkostoon.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Kaitoväylän reunassa sijaitseva Oulun kaupungin omistama maa-alue. Hankkeesta laaditaan asemakaavan ehdotusvaiheessa maankäyttösopimus. Hankkeesta on laadittu yhteistoimintasopimus. Yhdyskuntalautakunnan päätös 20.3.2018 § 145.



Kuva 8. Suunnittelualueen maanomistus (harmaa: yksityisen omistama maa, vihreä: kaupungin omistama maa).

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on merkitty asutetuksi taajamaksi. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Oulun yliopiston kampusalue on kaavassa merkitty valtakunnalliseksi arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (km).

3.2.2 Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartassa 2 suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisyöhyke 2 (punainen alue) ja kaupunkikehittämisyöhyke 3 (ruskea alue) rajalla, paikalliskeskuksen (C3) pohjoispuolella. Alue on tehokkaasti rakennettua aluetta, jota kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vihreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuisen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.

Kaavakartassa 1 suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Alueelle saa sijoittaa myös pientaloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreuna on varattu yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön (V). Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttämähdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava maisematyö lupa.

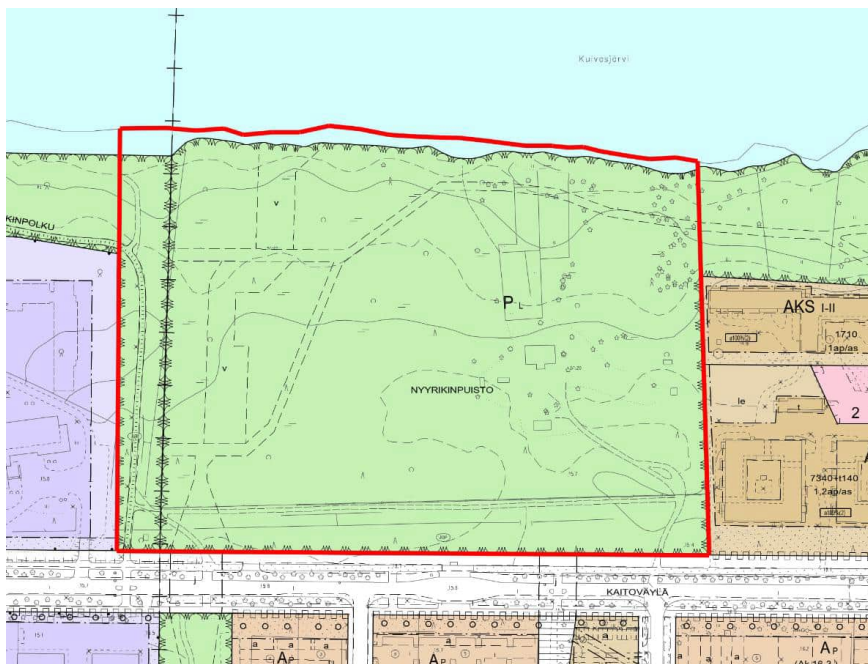


Kuva 9. Ote yleiskaavakartoista 2 (vasemmalla) ja 1 (oikealla).

3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 564-861, 564-863 ja 564-1863. Kaavat 564-861 ja 564-863 on hyväksytty sisäministeriössä 17.5.1979. Kaava 564-1863 on hyväksytty 19.6.2006.

Voimassa olevan asemakaavan pääkäyttötarkoitus on luonnontilassa säilytettävä ja kehitettävä puistoalue (PL). Alueen vasempaan reunaan pohjois-eteläsuunnassa on myös merkitty ohjeellinen vesialue (v). Alueen läpi on katkoviivalla merkitty ohjeellinen polku. Polku johtaa alueen lounaiskulmaan, johon voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty katualueen osa, jonka poikki jalan- kulkua- ja polkupyöräliikenne saadaan johtaa eritasossa.



Kuva 10. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Asemakaavan muutos-alueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 19.8.2025.

3.2.7 Sopimusmenettelyt

Hankkeesta laaditaan asemakaavan ehdotusvaiheessa maankäyttösopimus. Hankkeesta on laadittu yhteistoimintasopimus. Yhdyskuntalautakunnan päätös 20.3.2018 § 145.

3.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Kaupunkistrategia Oulu 2030

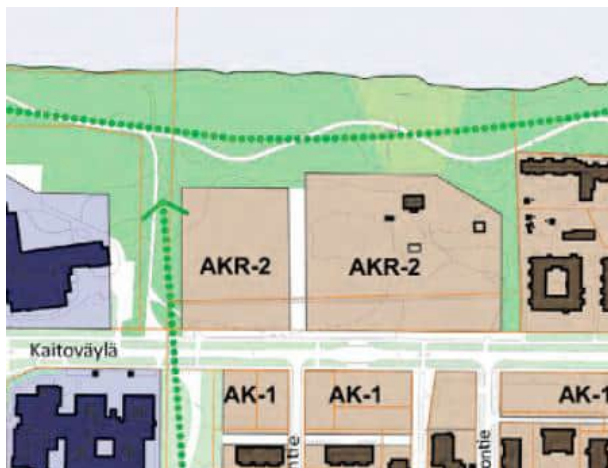
Oulun kaupunkistrategian 2030 strategisina painopisteinä ovat muun muassa: Oulu on Suomen yritysmönteisen kansainvälinen kasvukeskus, Oulu 2026 vahvistaa veto- ja pitovoimaa, sekä Oulu on hiilineutraali 2035.

Oulun kaupungin strategisia tavoitteita ovat muun muassa: varmistamme yritysten kilpailukyvyyn ja uudistumisen sekä parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueiden asuntotuotannosta kasvaa, mahdollistamme kestävän kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella ja olemme luonnonläheinen kaupunki.

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko 564-2360

Oulun kaupunginhallitus hyväksyi 26.8.2019 § 268 Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa ja sen yhteydessä laadituissa yleissuunnitelmissa on suunniteltu maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot yleisellä tasolla.

Suunnittelualue on esitetty kaavarungossa uusien asuntokortteleiden alueena (AKR-2), jotka pitävät sisällään eri mittakaavojen asuinrakennuksia. Alueen pohjois- ja länsireunalle on merkitty erityisesti turvattavat tärkeät viheryhteydet (vihreä nuoli).



Kuva 11. Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon maankäyttökaaviosta.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

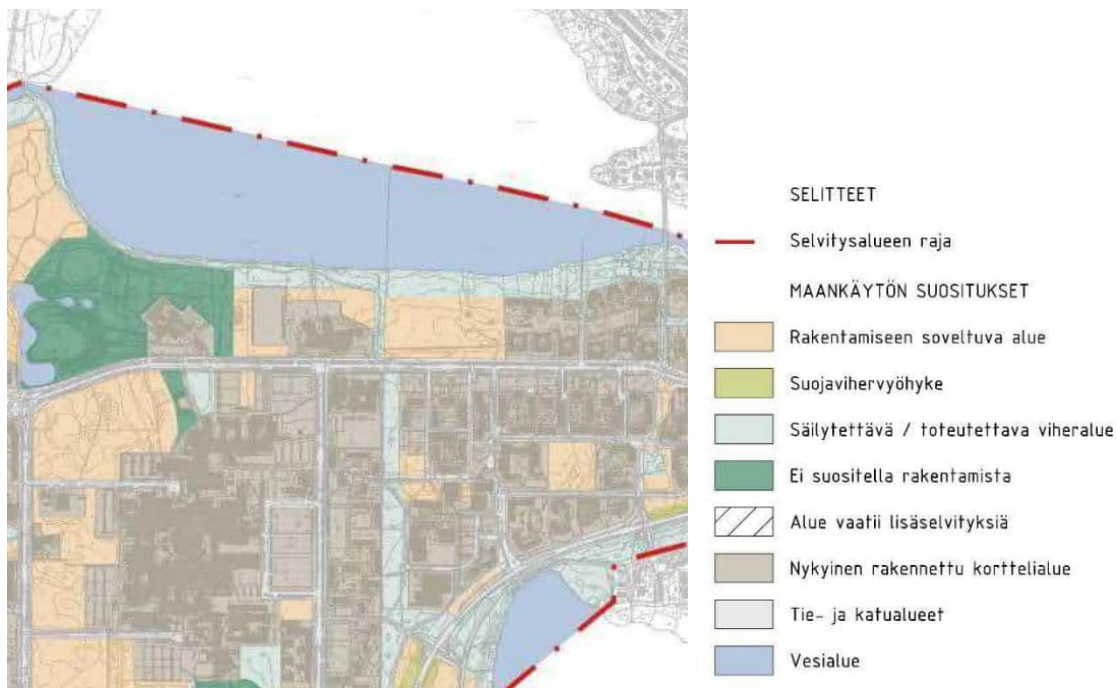
Asemakaavan laatimista varten on tehty tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelutyön aikana.

Asemakaavaan liittyvät selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan hankkeen nettisivuilta osoitteesta: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/raimontie-2tapionranta>

3.3.1 Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvitys, Sitowise Oy, 5.9.2018

Selvitysalueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähellä sijaitseva Yliopiston kampusalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Maakunnallisesti merkittävänä alueina on puolestaan esitetty Oulun yliopiston kasvitieteellisen puutarhan alue, Oulun normaalikoulun ala-aste, Oulun normaalikoulun yläaste ja lukio sekä Oulun yliopiston kasvitieteellinen puutarha. Selvitysalueelle ei sijoitu muinaisjäänöksiä. Selvitysalueen kulttuurihistoriasta ja alueen rakennuksista on laadittu erillinen kattava selvitys (Krogius & Röning, 2018).

Maisemaselvityksessä Kuivasjärveä reunustavat ranta-alueet ehdotetaan säilytettävän viheralueina ja kehitettävän niiden virkistystoimintaa. Lisäksi selvityksessä ehdotetaan harkituista paikoista avattavan näkymiä järvelle. Kuivasjärvi olisi hyvä tuoda näkyvämmiin esille osana alueen identiteettiä.



Kuva 12. Ote maisema- ja luontoselvityksestä, maankäytön suositukset (Sitowise Oy, 2018).

Rakentamiseen soveltuvat alueet

Selvitys pitää Nyyrikinpuistoa hyvin rakentamiseen soveltuvana alueena. Rakentamiseen soveltuviksi alueiksi on suositeltu alueita, joilla ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Rakentamiseen soveltuvat alueet sijoittuvat olemassa olevien rakennettujen alueiden jatkeiksi. Alueiden jatkosuunnittelussa tulee myös huomioida luonnon ja maiseman erityispiirteet ja jättää riittävästi viheralueita rakennettavien alueiden väliin ja niiden lomaan, jotta alueen viheryhteydet säilyvät yhtenäisinä. Lisäksi viheralueet toimivat alueen ilmanlaatua parantavana tekijänä sekä osana hulevesien hallintaa.

Käytetyimmät virkistysalueet sijoittuvat Kuivasjärven ranta-alueiden lähiympäristöön. Alueen kasvilajisto koostuu pääosin yleisistä ja kasvupaikoille tavanomaisista lajeista. Alueelta on pari havaintoa uhanalaisista kasvilajeista sekä alueelle sijoittuu silmällä pidettävää luontotyyppiä.

Rauduskoivu on Oululle ja selvitysalueelle ominainen katupuu. Kaksiriviset, välittömästi ajoväylän reunaan sijoittuvat koivurivistöt ovat alueen maisemakuvassa katupuiden osalta maisemakuvassa tärkeimpiä.

Alueen jatkosuunnittelussa tulisi painottaa alueen viherverkoston ja kevyenliikenteen, erityisesti pyöräilyverkon kehittämistä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää, että järvet ovat osa alueen maisemakuvaa.



Kuva 13. Kuva Kuivasjärven rannalta, maastokäynti 8.10.20218 (Oulun kaupunki, 2018).



Kuva 14. Kuva Uutelasta viljelypalstalle, maastokäynti 8.10.20218 (Oulun kaupunki, 2018).

3.3.2 Rakennushistoriallinen selvitys – rakennuksen ominaispiirteiden kartoitus, Uutela – Meeri ja Raimo Metsänheimon taiteilijakoti, Konsultointi Karhulat Oy, Katriina Bendiksen, 7.5.2018

Suunnittelualueella osoitteessa Raimontie 2 sijaitsee taiteilija Raimo Metsänheimon perikunnan omistama, rakentama ja asuttama asuinrakennus piharakennuksineen. Raimo Metsänheimo oli oululainen kuvanveistäjä, taidemaalari ja taidegraafikko. Lisäksi hän työskenteli opettajana, kuvittajana, kuvataidekriittikona sekä yliopisto-opettajana. Raimo Metsänheimo on saanut muun muassa Oulun kaupungin tunnustuspalkinnon 1974, Oulun läänin taidepalkinnon 1981, Pro Finlandia -mitalin 1992 sekä professorin arvonimen 2007.

Meeri ja Raimo Metsänheimon taitelijakoti valmistui 1950-luvulla, jolloin koti nimettiin Uutelaksi. Neljän hehtaarin suuruinen maa-alue on ostettu vuonna 1935 Uleå-yhtiöltä Raimo Metsänheimon isän, Urho Metsänheimon toimesta. Urho ja Saimi Metsänheimo lahjoittivat Raimolan metsäpals-tan pojalleen lahjakirjalla 29.12.1951.

Uutela edustaa toisen maailmansodan jälkeiselle ajalle tunnusomaista asuntorakentamista. Rakennus on teetetty Maatalouseurojen keskusliiton tyyppiinrakennukseen As-tyyppi A13 1952 poh-jautuen. Piirustuksiin tehtiin joitakin muutoksia, muun muassa ikkunat muutettiin eri tyyppisiksi.

Suurin muutos oli ateljeen rakentaminen tyypitalon pirtin paikalle, jonka vuoksi välikatto jätettiin rakentamatta ateljeen kohdalta.



Kuva 15. Kuva Uutelan taiteilijakodista etelästä katsoen (Katriina Bendiksen, 2018).

Katon pohjoislappeelle asennettiin kattoikkuna, koko n. 2 x 1,5 m. Ateljeen itäseinän keskelle asennettiin vierekkäin neljä valoaukoltaan 98 x 108 cm suuruista ikkunaa. Ateljeen pohjoisseinälle asennettiin kahden metrin korkuiset pariovet tyypitalon ikkunan kohdalle. Yläkerran kaksi vinttikamaria rakennettiin 1960-70-luvuilla. Yläeteisen komeroita ei rakennettu eikä matalaan varastotilaan tehty lattiaa.

Rakennukseen on tehty korjaussuunnitelma Vanhustyön keskusliiton korjausneuvoja Tapio Karhun toimesta 1.4.2010. Korjaussuunnitelmassa esitettiin ajankohtaiseksi katteen uusiminen, ikkunoiden vaihto, ikkunan alusten ja seinien lisäeristys sekä lisäsähkön saannin. Korjaussuunnitelman pohjalta kesällä 2011 on kattoon asennettu uusi peltikate sekä samalla lisätty savupiippuihin uusi peltikate sekä palotikkaat. Syksyllä 2011 viimeisen sähkötolpan ja talon välinen kaapeli on kaivettu maahan, rakennukseen on asennettu uusi sähkömittari ja kiinteät sähkölämmittimet keittiöön, olohuoneeseen ja eteiseen. Korjaussuunnitelman mukaiset lisäeristykset sekä ikkunoiden tiivistykset on jäänyt tekemättä.

3.3.3 Rakennettavuusselvitys, Geopudas Oy, 15.10.2018

Maastotutkimukset tehtiin syyskuussa 2018. Pohjatutkimukset tehtiin tilaajan tutkimusohjelman mukaisesti kuudessa pisteessä. Rakennettavuusselvityksen tavoitteena oli alustavasti tutkia Nyyrikinpuiston alueen pohjaolosuhteet ja alueen soveltuvuus rakentamiseen sekä antaa yleisohjeet perustamisesta, kuivatuksesta, sulfaattimaiden esiintymisestä sekä maamassojen käsittelystä.

Maastotutkimuksina tutkimuskohteessa on tehty: tutkimuspisteiden paikalleen mittaus ja vaaitus, painokairauksia yhteensä 6 tutkimuspisteessä, häiriintyneiden maanäytteiden otto yhteensä 2 tutkimuspisteestä, pohjavesihavainnointi 2 tutkimuspisteessä.

Pohjaveden virtaussuunta alueella on kohti Kuivasjärveä. Pohjavesipinnan taso on noin 0,8-2,0 metrin syvyydessä eli likimain tasolla +13,3 - +13,6(N2000).

Tutkimuksen yhteydessä ei todettu merkkejä maaperän pilaantuneisuudesta.

Tutkimusten perusteella Nyyrikinpuiston alueella pinnassa olevat löyhät hiekat ja sen alapuoliset tiiviit hiekat ovat lievästi routivia/routimattomia. Tavanomaiseen rakentamiseen vaikuttavia, lähellä maanpintaa olevia, pehmeitä savi-/silttikerrostumia ei havaittu. Löyhää sulfidisilttiä tavattiin tutkimuspisteissä pohjavesipinnan alapuolella, noin 5-7 metrin syvyydessä, kerroksen paksuus on 0,5-1,5 metriä. Kallion pinnasta ei saatu havaintoja.

Tutkimusalue on rakentamiseen kohtalaisesti/hyvin soveltuva alue. Kaikentyypiset kevytrakenteiset yksi- ja kaksikerroksiset asuinrakennukset ja matalat kerrostalot sekä kevyet rakenteet voidaan kaava-alueella perustaa maanvaraisilla anturaperustuksilla tai maanvaraisilla anturaperustuksilla matalan massanvaihdon varaan.

Lattiatasojen tulisi sijaita vähintäänkin 0,5 m nykyisen maanpinnan yläpuolella. Kerrostalojen ja muiden raskaiden rakenteiden sekä painumille arkojen rakenteiden tapauksessa on perustamistapa ja pohjanvahvistustoimenpiteiden tai mahdollinen paalutuksen tarve aina tarkistettava hankekohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Maastollisia erottuvia rantakerrostumia ei alueella esiinny ja maasto viettää loivasti Kuivasjärveen päin. Rakennettavuusselvityksessä on annettu ohjeet perustamisesta ja pohjarakennustoimenpiteistä sekä erillisellä raportilla sulfaattimaiden vaikutuksesta rakentamiseen. Tutkittavalle alueelle oli ohjelmoitu vain 6 tutkimuspistettä harvalla pisteverkolla, mistä syystä ohjeet tulee aina tarkistaa hankekohtaisesti.

Täydentäviä pohjatutkimuksia tulee tehdä hankekohtaisesti ennen rakennussuunnitteluvaihetta.

Tämä selvitys on laadittu alueen rakennettavuuden arvioimiseksi sekä alustavia perustamistapoja varten. Varsinkin kerrostalorakennushankkeissa tulee aina olla mukana pohjarakennussuunnittelija.

3.3.4 Sulfaattimaa-analyysit ja tulosten vaikutus alueen kaavoitukseen sekä rakentamiseen, Geopudas Oy, 14.11.2018

Sulfaattipitoisuuksia määritettiin kahdesta tutkimuspisteen yhdistelmänäytteestä. Näytteet toimitettiin Eurofins Ahma Oy:n laboratorioon Oulun Kaijonharjussa, jossa suoritettiin sulfaattipitoisuusanalyysit. Näytteistä määritettiin hehkutushäviö, kuiva-ainepitoisuus, rikkipitoisuus sekä alkutilanteen pH (liite 1). Tämän jälkeen pH-inkuboiduista, ilmastetuista näytteistä määritettiin pH kahden viikon välein laboratorion sisäisellä menetelmällä.

Happamien valumien ehkäiseminen tulisi alueella toteuttaa ensisijaisesti pitämällä pohjavesipinta nykyisellä tasolla. Parhaiten tämä voidaan toteuttaa välttämällä talonrakentamisessa maanpinnan alapuolista eli kellaritilojen rakentamista. Mikäli talonrakentamisessa kaivantoja ulotetaan pohjavesipinnan alapuolelle, tulisi kaivannot täyttää mahdollisimman nopeasti eli käytännössä muutamman päivän sisällä. Hapettuminen ja rikkihapon muodostuminen kestävät yleensä muutamia päiviä. Putkikaivantojen kaivussa tulisi pohjavesipinnan alapuoliset massat käyttää kaivantojen täyttämiseen pohjavesipinnan alapuolelle.

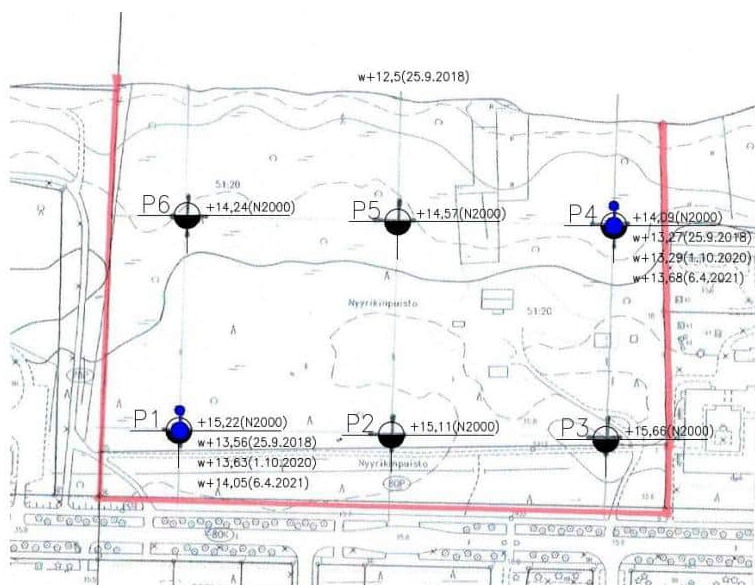
Katurakentamisessa tulee välttää rakenteiden kuivattamista eli perustaa kadut ja muut liikennealueet tarpeeksi ylös. Kuivasjärven ranta-alueella infran rakentamista siten, että pohjavesipintaa alennetaan, tulisi välttää. Mikäli rannan läheisyyteen rakennetaan, tulee kuivatusvedet käsitellä hallitusti tai neutralisoida siten, että vedet eivät aiheuta happamoitumista. Mikäli alueella suoritetaan massanvaihtoja pohjavesipinnan alapuolelle, tulisi sulfidi-/sulfaattipitoiset maa-ainekset käyttää saman tien pohjavesipinnan alapuolisiin täyttöihin tai läjittää massat erilliseen paikkaan.

Hulevesien käsittely tulee alueella suunnitella siten, että vedet muiden kuivatusvesien kanssa ohjataan hallitusti yhteen paikkaan, jossa niiden mahdollinen analysointi ja käsittely voidaan toteuttaa helpoiten.

Tapionrannan kaava-alueella ei ole erotettavissa erilaisia sulfidi-/sulfaattimaa-alueita vaan tutkimuspisteiden maalajit ovat hyvin samankaltaisia. Humusmaakerroksen alapuoliset maakerrokset 3-4 metrin syvyyteen ovat routimattomia tai lievästi routivia hiekkoja ja yli 6 metrin syvyydessä esiintyy ohut sulfidisilttikerros. Rakentamisen kannalta merkityksellisissä hiekoissa ei näytteenoton yhteydessä havaittu rikin hajua ja pohjavesipinnan alapuoliset maanäytteet olivat hyvin tyypillisiä Oulun seudun harmaita hiekkoja. Pohjavesipinnan yläpuoliset hiekat olivat hapettuneita ja siitä syystä väriltään ruskehtavia.

3.3.5 Pohjavedenpinnan pitkäaikaismittaus, Geopudas Oy, 1.7.2021

Sulfaattimaa-analyysin ja rakennettavuusselvitysten täydennykseksi ja jatkosuunnittelun tueksi alueelle teetettiin pohjavedenpinnan pitkäaikaismittaus. Mittaustulosten perusteella voidaan arvioida sopiva rakentamisen taso ja menettelytapa, niin ettei rakentamisella päästä hapettamaan alueella esiintyviä potentiaalisia sulfaattimaita ja aiheuttamaan happamia valumia Kuivasjärveen.



VEDENKORKEUDEN HAVAINTOPÖYTÄKIRJA

Kunta: OULU Alue: Tapionranta

Tarkkailuvollinen: Metsänheimo

Havaintopiste	P1	P4		
pp tai 0-piste(N60)	+15,22	+14,09		
pvm.				
25.9.2018	+13,56	+13,27		
1.10.2019	+13,63	+13,29		
6.4.2021	+14,05	+13,68		
20.4.2021	+14,38	+13,80		
3.5.2021	+14,37	+13,79		
17.5.2021	+14,26	+13,73		
31.5.2021	+14,30	+13,73		
14.6.2021	+14,02	+13,45		
1.7.2021	+13,92	+13,36		

Kuva 16. Ote pohjavedenpinnan pitkäaikaismittauksen tuloksista (Geopudas Oy, 2021).

3.3.6 Linnusto- ja lepakkoselvitykset, Linnanmaan ja Kaijonharjun alueet, Sitowise Oy, 7.1.2021

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyön yhteydessä teetettyä luonto- ja maisemaselvitystä täydennettiin kaavamuutosalueen linnuston- ja lepakoiden esiintymisen osalta. Selvityksen mukaan huomioiden nykyinen rannassa kulkeva polku ja rannan niukka kasvillisuus, mitään vahvoja rajoitteita ei ole linnuston näkökulmasta tarpeen esittää. Alueella on tavanomaista monipuolisempi metsien rakenne ja pystylahopuuta. Alue on kuitenkin alaltaan pieni ollakseen erityisen merkittävä linnustollisesti. Mikäli mahdollista, linnuston kannalta lahopuun ja alueen säilyttäminen lisää paikallisesti pienessä mittakaavassa alueen lajistoa. Lisäksi suositellaan rantarakentamisen minimoimista rantalinnuston pesimisen ja ravinnonhankinnan mahdollistamiseksi.

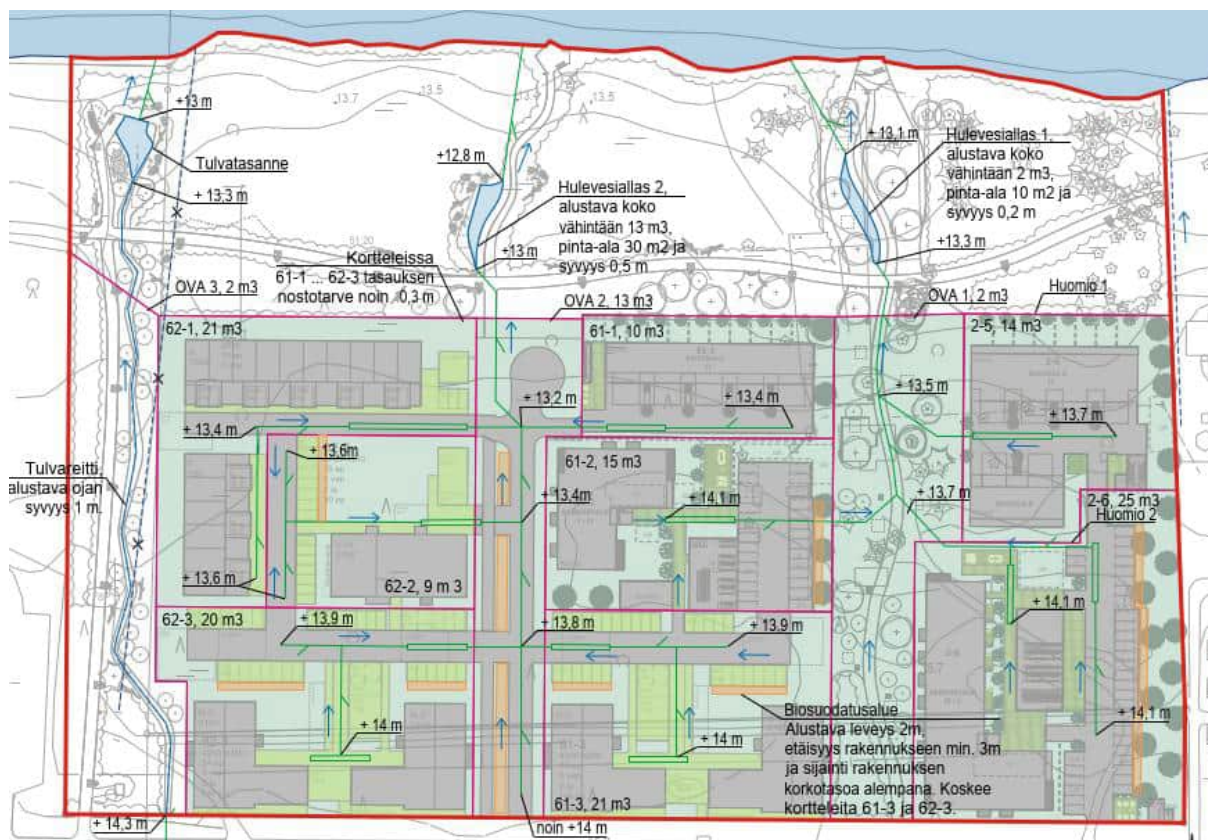
Tapionrannan asemakaava-alueella ei tehty yhtään lepakkohavaintoa. Kaikilla käyntikerroilla hyönteisiä oli runsaasti lennossa, mikä olisi mahdollistanut lepakoiden esiintymisen

ravinnonhakua ajatellen hyvin. Metsien rakennepiirteiltään alue saattaa olla lepakoille paikoin liian sulkeutunutta, vaikka alueella todennäköisesti onkin ainakin joitakin pesimispaikoiksi sopivia kolopuita.

Kaavaehdotusvaiheessa päivitetty selvitykset ja suunnitelmat

3.3.7 Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll Oy, 25.9.2025

Suunnittelualue kuuluu Kuivasojan valuma-alueeseen. Alueen hulevedet laskevat Kuivasjärveen, jonka tilaa on pyritty jo vuosia parantamaan, mutta se on edelleen välttävä, joten hulevesien laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota, ja laadullisen hallinnan tulee olla kaavarunkoselostuksen mukaan vaatimuksena vähintään liikennöitäviltä alueilta. Lisäksi todetaan, että Linnanmaa-Kaijonharjun alueella tulee välttää hulevesien johtamista suoraan viemäriin, sillä alueen hulevedet purkavat joko herkkään vesistöön tai jo olemassa olevaan verkostoon, jonka aikaisin rakentamisvuosi suunnittelualueen lähiympäristössä on 1966. Alueella tulee suosia suodatuspainanteita, läpäiseviä päällysteitä ja viherkattoja. Alueen tulvareittejä ei tule katkaista.



Kuva 17. Ote hulevesien hallintasuunnitelmasta (Ramboll Oy, 2025).

Tonteilla tulee viivyttää hulevesiä vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja säilyttää viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennöityjen alueiden hulevedet tulee pyrkiä johtamaan viherpainanteen / biosuodatusalueen kautta hulevesiverkostoon.

Pohjavedenpintaa ei tule alentaa alueella olevien potentiaalisten sulfidimaiden vuoksi. Pohjaveden noste tulee huomioida maanalaisten hulevesien hallintaratkaisujen suhteen.

Tulvareitit tulee turvata alueen pinnanmuotoiluilla.

3.3.8 Liikenneselvitys, Finnmap-Infra Oy, 30.9.2025

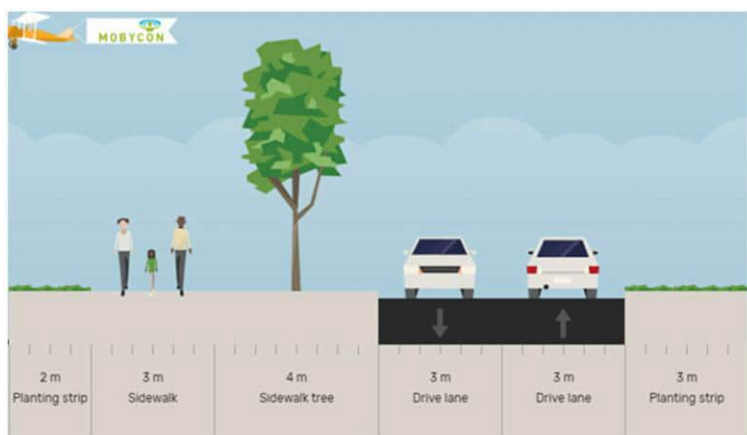
Liikenneselvityksessä käsitellään suunnittelualueen liittyminen pyöräilyn ja jalankulun verkkoon, joukkoliikenteeseen ja autoilun verkkoon sekä tontin sisäisiä liikenne- ja huoltojärjestelyjä ja pysäköintipaikkojen määrää.

Pyöräilijää palveleva väylästä on kattava Linnanmaa-Kaijonharjun alueella. Pääpyöräreitti menee Kaitoväylää pitkin. Pyöräilyn aluereittejä on niin alueen itä-, länsi- kuin pohjoispuolellakin. Väylät ovat yhdistettyjä pyörätie ja jalkakäytäviä, jotka yhdistyvät keskustaan johtavaan baanaan. Kaitoväylällä on suojatiesaareke sekä perinteinen suojatie suunnittelualueen läheisyydessä.

Aluetta palveleva joukkoliikenne kulkee Kaitoväylää pitkin. Alueen palvelutaso on hyvä. Oulun seudun joukkoliikenteen palvelu-tasosuunnitelman 2024-2028 mukaan alueen palvelutaso tulee kuulumaan luokkaan 1+ (vuoroväli < 10 min). Lähin pysäkki (Tapiontie) sijaitsee Kaitoväylällä aivan suunnittelualueen vieressä. Pysäkillä alueen keskelle on noin 100 m.

Kaitoväylän KAVL oli vuonna 2021 suunnittelualueen kohdalla 2200 autoa. Kaitoväylän KAVL ennuste vuodelle 2040 on 3400 autoa. Alueelle on suunniteltu noin 28 000 kem² uutta asuntorakentamista. Suunnittelualue on joukkoliikennevyöhykkeellä, jossa kotiperäisistä matkoista tehdään 53 % autolla. (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008). Alueen KAVL olisi noin 550 autoa.

Suunnittelukohteeseen muodostuu yksi uusi katu, Tapionranta. Uusi katuliittymä kohdistuu Tapiontien liittymään vastakkaiselle puolelle Kaitoväylää. Muut alueen autoliikenteen yhteydet ovat tonteilla.



Kuva 18. Tapionranta-kadun poikkileikkaus (Sitowise Oy, 2021).

Kohde sijaitsee Oulun pysäköintinormin mukaiselle "Pysäköintinormin tiivistämis"-vyöhykkeen ja "Ydinkeskusta ja Linnanmaan kampusalue"-vyöhykkeen rajalla.

Alueella käytetään tiivistämisvyöhykkeen pysäköintinormia ja sen mukaan autopaikkoja tulee varata kerrostaloissa 1 ap/180 kem² ja kytketyissä pientaloissa 1 ap/asunto. Lisäksi kerrostaloissa, rivitaloissa ja kytketyissä pientaloissa yksi vieraspaikka/1000 k-m². Korttelia kohden oltava yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m² kohden. Laskelmassa voidaan hyödyntää katualueella olevat pysäköintipaikat. Invapaikkojen määrä tulee olla kaksi invapaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi invapaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Invapysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Pyöräilypysäköinti ja sen laatu tärkeässä roolissa. Kerrostalokohteissa ja liiketiloissa 1 pp/30 k-m² ja kytketyissä pientaloissa tulee varata 3 pp/asunto min. 50 % lukittavassa, katetussa ja helposti saavutettavassa tilassa. Osa paikoista pitää olla runkolukittavia. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrostelineisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohteissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Kerrostaloissa tulee tämän lisäksi varata 1 erikoispyöräpaikka/ alkavaa 1000 k-m² kohti.

Kokonaisuudessaan alueelle sijoittuu 167 autopaikkaa, joista LE-paikkoja 10 kpl sekä 6 paikkaa, joita voidaan käyttää myös LE-paikkoina. Vieraspaikkoja tonteilla sijaitsee yhteensä 28 kpl.

Polkupyörien säilytykseen alueelta löytyy 772 paikkaa sisätiloista. Lisäksi 22 paikkaa erikoispyörille (sähkö tms.). Alue sijaitsee hyvien kävely, pyöräily sekä joukkoliikenteen reittien varrella.

Asunnoista pelastaudutaan omatoimisesti parvekkeiden kautta. Nostopaikkoja käytetään katto-sammutustyössä.

3.3.9 Liikennemeluselvitys, Akukon Oy, 5.9.2025

Tapionrannan asemakaavan viitesuunnitelman mukainen maankäyttö ei edellytä erillistä melun suojausta. Jokaisella asuintontilla on osoitettavissa oleva alue, jolla melun raja-arvot eivät ylity, ja joka voidaan siten osoittaa oleskelualueeksi.

Asuinrakennusten yleisvaatimus A-äänitasoerotukselle 30 dB on riittävä. Alue, jolla vaatimusta tulee edellyttää, on merkitty alla olevaan kuvaan.

Parvekkeet, jotka avautuvat Kaitoväylän suuntaan, tulee lasittaa liikennemelua vastaan. Tavanomainen lasitus on riittävä.



Kuva 19. Ote liikennemeluselivityksestä (Akukon Oy, 2025).

3.3.10 Ympäristön yleissuunnitelma ja suunnitelmaselostus, Ramboll Oy, 15.9.2025

Ympäristön yleissuunnitelmassa on esitetty Nyyrikinpuiston ja tonttien ympäristö periaatetasolla. Nyyrikinpuiston rannassa kulkee jatkossa yleinen virkistysreitti, jonka tulee kaavan mukaisesti yhdistyä nykyisiin reitteihin. Tavoitteena on erittäin luonnonläheinen puistoalue, jossa ympäröivää metsää säilytetään mahdollisimman paljon. Suunnittelutehtävään kuului alueelle mahdollisesti toteutettavan veistospuiston ideointi, johon kuuluu veistosten sijoitteluehdotus. Veistospuiston sijainti on esitetty suunnitelmissa viitteellisesti. Veistospuiston sijainti vaatii jatkosuunnittelua ja toteutuakseen erillisiä sopimuksia veistoksista. Yleissuunnitelman päätavoitteita on ollut varmistaa ratkaisuihin vaikuttavat erilaiset mitoittavat ja rajoittavat tekijät sekä ulkotilojen toiminnalliset tavoitteet, jolloin päälinjat ja -tekijät saadaan nopeasti oikeille ja lopullisille paikoilleen.

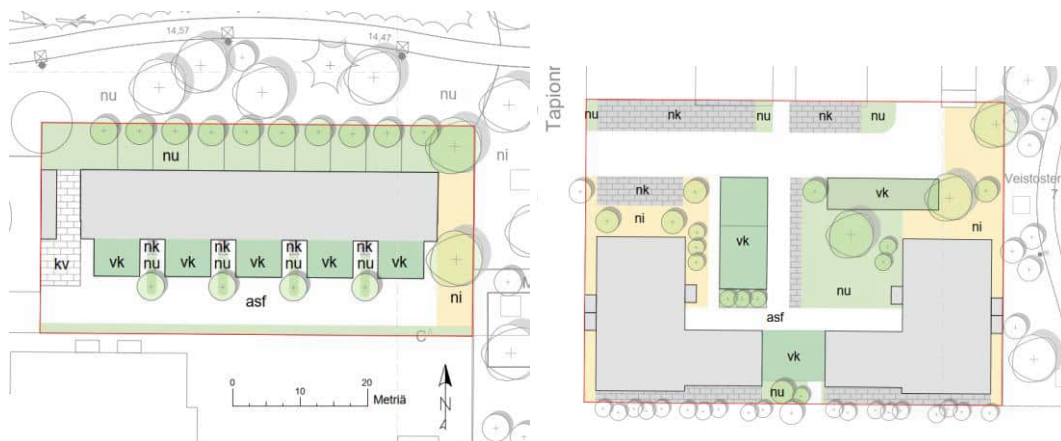
Ympäristösuunnitelmassa on havainnollistettu suunnittelualueen toiminnot ja käyttötarkoitukset sekä esitetty kulkureitit, varusteet, kalusteet, taideteokset, pinnoitteet, viheralueet sekä nykyinen ja istutettava kasvillisuus. Erityishuomiota on kiinnitetty reitistöön, viheryhteyksien toimivuuteen, hulevesien hallintarakenteisiin sekä luonnonläheisyyteen.



Kuva 20. Ote ympäristön yleissuunnitelmasta (Ramboll Oy, 2025).

3.3.11 Viherkerrointarkastelut, Ramboll Oy, 15.9.2025

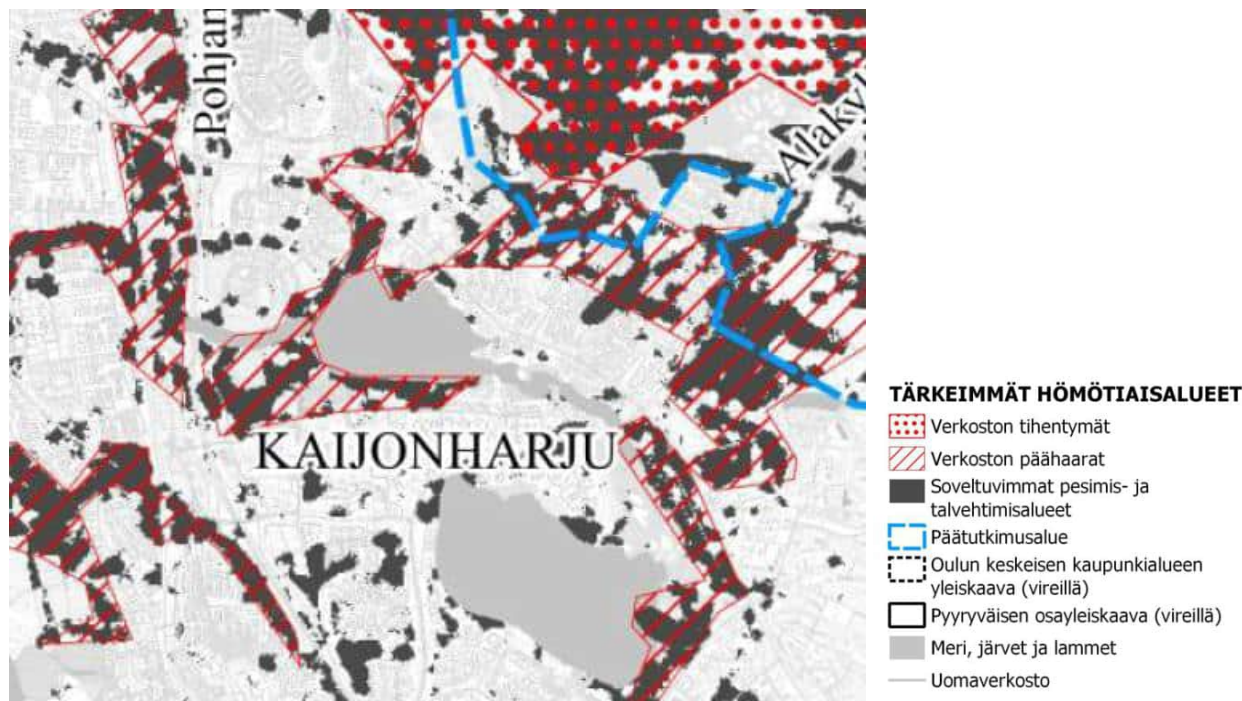
Korttelin 61 tonteista 1 ja 3 on laadittu pihasuunnitelmat ja laskettu vihertehokkuuden toteutumisen. Tavoitetehtokkuus 0,9 saavutetaan molemmilla tonteilla. Lopullinen vihertehokkuus lasketaan rakentamislupavaiheessa.



Kuva 21. Vihertehokkuuden laskennassa käytetyt pihasuunnitelmat. Tontti 61-1 vasemmalla, tontti 61-3 oikealla. (Ramboll Oy, 2025).

3.3.12 Hömötiaisen elinympäristömallinnus, Oulun yliopisto, 2024

Oulun keskeiselle kaupunkialueelle on laadittu hömötiaisen elinympäristömallinnus. Sen mukaan hömötiaiselle soveltuvimmat pesimis- ja talvehtimisalueet muodostavat laajan verkoston, jonka tihentymät sijoittuvat erityisesti Kalimenojan ja Sanginjoen ympäristöön. Verkoston päähaarat yhdistävät tihentymiä ja laajentavat niitä sekä asemakaava-alueille että metsäisille alueille eri suuntiin. Päähaarat sijoittuvat enimmäkseen suurimpien ojien, järvien ja meren rannoille.



Kuva 22. Ote tärkeimmistä hömötiaisuusalueista (Oulun yliopisto, 2024). Suunnittelualue sijoittuu yhden verkoston päähaaran loppupäähän.

Vireillä oleville kaavoille suositellaan, että maankäyttö ja metsänhoito tulee suunnitella ja toteuttaa hömötiaisen elinvoimaistumisen kannalta seuraavasti:

Verkoston tihentymät laajasti Kalimenojan ympäristössä on suojeltava vahvimmin. Verkoston päähaarat on suojeltava ja vahvistettava riittäväillä kaavamerkinnoilla. Erityisesti tulee vahvistaa tihentymien välisiä ja muutoin heikentyneitä päähaaroja. Mikäli verkostoa joudutaan maankäyttöä kehitettäessä tuhoamaan, voi verkoston heikentyneiden osien vahvistamista hyödyntää kompensointiin. Yksi keino on tuoda tekopötkelöitä alueille, joilla ei muutoin ole pesäpaikkoja. Reviirin yhteisala tulee olla vähintään 10 ha, pirstoutuneessa ympäristössä jopa 35 ha. Verkoston tiivistymissä ja päähaaroissa talvehtimisalueiden vähimmäiskoon tulee olla 5 ha. Pienempien alueiden kokoa tulee kasvattaa. Pesimisalueet talvehtimisalueiden läheisyydessä on suojeltava. Laikkujen välillä tarvitaan metsäisiä käytäviä, kuten tienvarsien puustoa, joen- ja puronvarsien puustot sekä puistot. Hömötiaisen elinalueita halkovat väylät kuten tiet, pyörätiet, latu-urat ja sähkölinjat on syytä pitää mahdollisimman kapeina ja isoimmille aukoille tulisi jättää pensassiltoja.

3.3.13 Yhdyskuntatekninen huolto, sähkö, vesi, kaukolämpö

Alueen yhdyskuntatekninen huolto suunnitellaan Oulun Energian ja Oulun Veden toimesta.

Suunnittelualueelle on tarve sijoittaa kolme muuntamoaa, jotta voidaan varautua suunnittelualueen ja viereisten kortteleiden sähköntarpeeseen.

Suunnittelualueelle toteutetaan vesijohto ja jätevesijohto kullekin tontille. Alueelle toteutetaan jätevesipumppaamo.

Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Tavoitteena on, että Tapionrannan uuden kadun rakentamisen yhteydessä uusittaisiin Kaitoväylän kaukolämpöverkko Yliopistonkadulta Tapionrantaan.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta 27.12.2017. Asemakaavan muutoksessa suunnitellaan alueelle yleiskaavan mukaisesti uusia asuin- ja asuinpienaloja, muuten aluetta kehitetään viher- ja lähivirkistysalueena.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 20.3.2018 § 139.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kuivasjärven pienikiinteistöyhdistys
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun Vesi

- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun jalankulkijat ry
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Museovirasto
- Sivistys ja kulttuuripalvelut: liikuntatoimi, nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, ope-
tustoimi
- Fortum Oyj/ sähkönsiirto
- Fingrid Oyj
- Oulun Taiteilijaseura
- Oulun Yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointi- suunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 6.4.–7.5.2018. Palautteita saapui neljä kappaletta, joista yksi lausunto ja kolme mielipidettä. Saatu palaute ja annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaavoituksessa sovellettavan lain, kaavarajauksen, kuvien, aikataulun, nettisivuosoitteiden, suunnitelman kuvauksen, osallisten ja kaavoituksen yhteystietojen osalta.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 21.12.2018–31.1.2019 alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin viisi kappaletta, joista 3 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 19.1.2019.

Asemakaavaluonnos on ollut uudelleen julkisesti nähtävillä 1.10.–29.10.2021. Uudelleen nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta esitettiin viisi mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 11.11.–11.12.2025 alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksesta esitettiin neljä lausuntoa ja neljä muistutusta. Saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 3.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia. Muutokset eivät ole olennaisia, jolloin kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen (MRA 32 §).

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia alueelle yleiskaavan mukainen asemakaava, jossa on huomioitu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyön aikana nostetut tavoitteet. Asemakaavan muutos mahdollistaa Kaijoväylän ja Kuivasjärven väliin sijoittuvalle alueelle asuinkerros- ja asuinpientaloalueen rakentamisen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kuivasjärven ympäri kiertävä virkistysreitti.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Alueella on vahva kytkös taiteeseen ja luontoon. Alueella vaikuttaneen taiteilija Metsänheimon kunniaksi taidetta on pyritty kytkemään suunnitteluun. Asemakaavan muutosalueelle on mm. järjestetty kortteleiden väliin nykyisen asuinrakennuksen läheisyyteen tila, johon voidaan jatkosuunnittelussa luoda veistospuisto. Asemakaavan muutoksen suunnittelussa on kiinnitetty huomioita alueen merkitykseen Kuivasjärven virkistyskäytön ja luonnon monimuotoisuuden kannalta. Alueella on pyritty säilyttämään riittävän laajat luonnonmukaiset viheralueet rantavyöhykkeellä. Lisäksi virkistysreitistöjen saavutettavuutta ja yhteyksiä on paranneltu. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on huomioitu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyön yhteydessä esitetyt hulevesiratkaisut tilavarauksin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaava-alueesta laadittiin neljä eri ratkaisuvaihtoehtoa luonnosvaiheen valmisteluvaiheessa, jolloin maankäytön suunnittelusta vastasi omistajan edustajana toiminut arkkitehti Matti Karhula

Karhulat Oy:sta ja liikennesuunnittelun konsulttina on toiminut Sitowise Oy:n liikenneinsinööri Hanna Kaurala. Suunnittelutyötä on ohjannut ohjausryhmä. Neljän vaihtoehdon pääteemat ja tavoitteet ovat samat. Suunnitelmat tukeutuvat ympäröivään rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, olemassa olevaan liikenneverkkoon sekä yleiskaavan mukaiseen suunnitteluun. Valmisteluaineiston yhteydessä vaihtoehdoista laadittiin arviointitaulukko, jossa vaihtoehtojen eri vaikutuksia vertailtiin.

Vaihtoehto A, "Maltillinen"

Vaihtoehdon A (Maltillinen) asumisen kokonaisrakennusoikeus on 25 100 k-m².



Alue jakautuu rakenteellisesti kolmeen eri vyöhykkeeseen, joissa kussakin eri tyyppinen mitta-kaava ja tilallisuus. Veistospuisto (0,4 ha) jakaa alueen kahtia ulottuen rannalta aina Kaitoväylälle saakka. Rakennuskanta muodostuu AK-kortteleista, joiden kerrosluvut rannan tuntumassa kolme ja Kaitoväylää lähestyttäessä 5-4 -kerrosta. Pysäköinti on suunniteltu maantasoon.

Kuivasjärven rantaa kiertävälle puistovyöhykkeelle on varattu tilaa n. 40-50 m ja se yhtyy alueen lävistämään veistospuistoon. Rantaa kiertävässä puistossa vaihtelevat luonnontilainen metsä, istutettu alue sekä niittymäinen avoin alue. Alue yhdistyy olemassa olevaan liikenneverkkoon Tapiontien sekä Tellervontien kohdalta. Tellervontien kohdalla yhteys itäpuolista osaa palvelevaan pysäköintialueeseen.

Vaihtoehto B, "Itäpuisto"

Vaihtoehdon B (Itäpuisto) asumisen kokonaisrakennusoikeus on 30 040 k-m².



Alue muodostuu kolmesta eri tyypisestä rakennusalueesta. Läntinen vyöhyke tehokkaan rakentamisen aluetta, idässä Kaitoväylää vasten 3-4 kerroksisia kerrostalokortteleita. Rannassa, Veistospuiston tuntumassa kaksikerroksisista rakennuksista koostuva pientalovaltainen alue. Läntisessä alueessa tornitalot 8-kerroksisia ja nousevat puustorajan yläpuolelle.

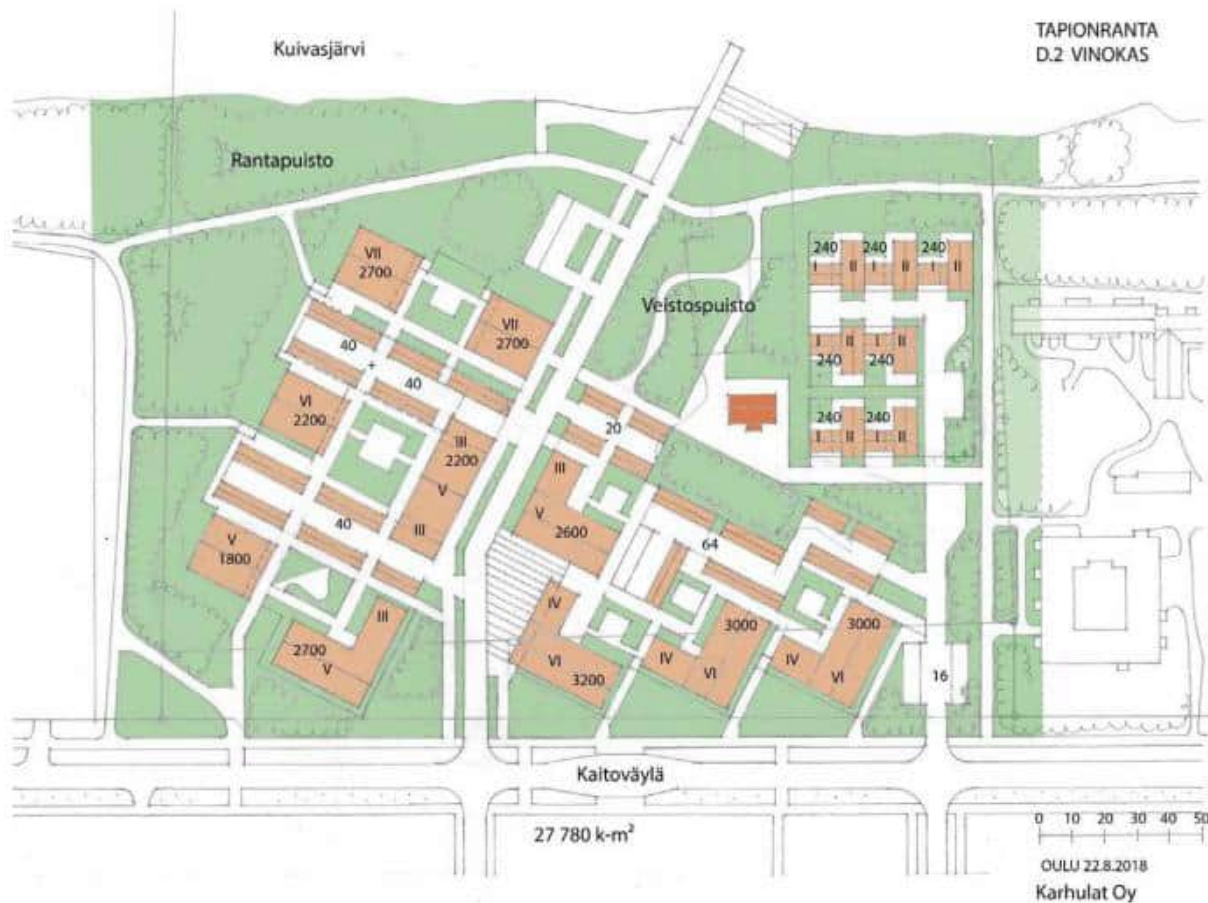
Alueen koilliskulmaan on Veistospuistolle jätetty laaja viheralue (0,6 ha) joka yhdistyy rannan poikki kulkevaan virkistysreittiin, joka muodostaa kokonaisuudessaan 1,7 ha viheralueen.

Idänpuolinen ajoneuvoyhteys Tapiontien kohdalta ja Tellervontien kohdalta yhteys LPA-alueelle. Kortteleista osoitetaan yhteydet ympäröivään kevyenliikenteen verkostoon sekä virkistysalueille.

Läntisen tornitalokorttelin pysäköinnistä 50 % ohjataan kannen alle, lopun jääden maantasoon katoksien alle. Muilta osin alueella maantasopysäköinti.

Vaihtoehto C, "Vinokas"

Vaihtoehdon C (Vinokas) asumisen kokonaisrakennusoikeus on 27 780 k-m².



Pääkatu kääntyy Kaitoväylään nähden koilliseen, luoden alueelle koordinaatiston käännöksen. Alue koostuu kolmen tyyppisen rakennuksen muodostamista korttelivariaatioista. Lännessä, rannan tuntumassa sijaitseva pientaloalue mukailee olemassa olevaa koordinaatistoa muodostaen erillisen osan veistospuiston ja paikalla sijaitsevan asuinrakennuksen yhteyteen. Itäpuolen tornitalot nousevat kohti rantaa viisikerroksisista kahdeksan kerroksisiin.

Veistospuistoon suora yhteys Tapiontien vastaiselta kadulta. Kadun yhteydessä Kaitoväylälle havaittava aukio. Katuyhteys alueen itäosaan myös Tellervontien kohdalta. Kaitoväylän vastaiset asuinkerrostalon muodostavat porrasteisen vaikutuksen katutilaan. Pysäköinti on alueella pääosin maantasossa, luoteisessa korttelissa puolet autopaikoista rakenteellisia.

Vaihtoehto D, "Jämäkkä"

Vaihtoehdon D (Jämäkkä) asumisen kokonaisrakennusoikeus on 25 100 k-m².



Kerrostalot ryhmittävät Kaitoväylää vasten rajaten katutilaa. Alue koostuu pääosin kerrostalovaltaisista asuinkortteleista, yhdenasunnon kytkettyjen pientalojen rivistöjen reunustaen aluetta. Veistospuisto on asuinkerrostalojen ympäröimä ja sijoittuu napakasti olemassa olevan asuintalon yhteyteen. Alue mukaillee olemassa olevaa rakenteellista koordinaatistoa. Alueelle on Kaitoväylältä yksi katuyhteys, josta kulku asuinrakennuksiin sekä Kuivasjärven rannalle. Alueen itäosassa yleiseen virkistyskäyttöön osoitettu 25-30 m leveä viherkaistale, Veistospuistolla tässä vaihtoehdossa pinta-alaa 0,2 ha. Pysäköinti on kauttaaltaan maantasossa.

Vaihtoehtojen numeerinen vertailu:

VAIHTO-EHTO	k-m ²	Aluetehokkuus	AK	AO	asuntomäärä (AK+AO)	asukasmäärä (AK+AO)	Autopaikka - määrä
A Maltillinen	25 100	0,5	25 100	-	334	501	209
B Itäpuisto	30 040	0,6	28 600	1 440	387 (381 + 6)	595 (571 + 24)	252
C Vinokas	27 780	0,55	26 100	1 680	355 (348 + 7)	560 (532 + 28)	234
D Jämäkkä	25 100	0,5	21 500	3 600	301 (286 + 15)	489 (429 + 60)	214

Laskentaperusteet:

Alueen kokonaispinta-ala 50 155,47 m²

AK = Asuinkerrostalo. Keskimääräinen asunnon koko = 75m², Asukkaita/asunto = 1,5

AO = Erillispientalo. Keskimääräinen asunnon koko = 240m², Asukkaita/asunto = 4

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava, johon asemakaavanmuutos ja suunniteltu maankäyttö pohjaavat. Yleiskaavaa on tämän jälkeen tarkennettu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungolla asemakaavoituksen ohjaamiseksi. Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolon (21.12.2018-31.1.2019) jälkeen valmistui Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyö. Kaavarunkotyössä on esitetty yleispiirteiset ratkaisut maankäytön täydennysrakentamiselle ja tiivistämiselle. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavarungon 26.8.2019.

Saapuneen palautteen ja tehtyjen selvitysten perusteella, sekä suunnitelmien tarkentamiseksi kaavarungon valmistumisen jälkeen, valmisteluaineistona olleista neljästä vaihtoehdosta luotiin asemakaavaratkaisu, joka oli luonnoksena nähtävillä.



Kuva 23. Ote luonnosvaiheen maankäytön suunnitelmasta (Karhulat Oy).

Alue jakautuu kolmen korttelikokonaisuuden vyöhykkeeseen. Lähivirkistysalueeksi osoitettu "Veistospuisto" (n 0,4 ha) jakaa rakenteen kahteen ulottuen rannalta aina Kaitoväylälle saakka. Rakennuskanta muodostuu asuinrakennusalueista (AK, kerrosluvut III-VI) ja pientalojen korttelialueista (AP, kerrosluvut II). Pysäköinti on suunniteltu maantasoon. Asuinrakennusalueet ryhmittyvät Kaitoväylää vasten rajaten katutilaa. Rakentamisen korkeus ja mittakaava laskee kohti rantaa. Asuinalueen pohjoispuolelle varataan tilaa virkistysreitille, joka toteutuessaan yhdistää Kuivasjärven ympäristöä yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Rantakaistale säilytettävänä.

Rantaa kiertävässä puistossa vaihtelevat luonnontilainen metsä, istutettu alue sekä niittymäinen avoin alue.



Kuva 24. Ote luonnosvaiheen maankäytön suunnitelmasta, alueleikkaus (Karhulat Oy).

TAPIONRANTA 5.5.2021 LAAJUUSTIEDOT	ASUINKERROTALOT				ASUINPIENTALOT		LUMITILA m ²
	kerrosala	asuinala	autopaikat	ap/asuinala	kerrosala	asuinala	
LÄNSIKORTTELI	7 700	7 110	54	132	1 920	1 600	300
KESKUSKORTTELI	9 100	8 310	58+4	134	960	800	250
ITÄKORTTELI	4 900	4 530	38	119	1 200	1 000	280
YHTEENSÄ	21 700	19 950	154	130	4 080	3 400	830

Kerrosala yhteensä 25 780 km²

4.5.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 6.4–7.5.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme mielipidettä ja yksi lausunto. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavoituksessa sovellettavan lain, kaavarajauksen, kuvien, aikataulun, nettisivuosoitteiden, suunnitelman kuvauksen, osallisten ja kaavoituksen yhteystietojen osalta.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 21.12.2018–31.1.2019. Valmisteluaineistosta esitettiin kaksi mielipidettä ja kolme lausuntoa. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

Asemakaavaluonnos on ollut uudelleen julkisesti nähtävillä 1.10.–29.10.2021. Uudelleen nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta esitettiin viisi mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 11.11.–11.12.2025 alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksesta esitettiin neljä lausuntoa ja neljä muistutusta. Saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 3.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia. Muutokset eivät ole olennaisia, jolloin kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen (MRA 32 §).

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Uudelleen nähtävillä olleen asemakaavaluonnoksen jälkeen kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Siirretty suunnittelualueen länsipuolella oleva kaupunginosan raja kulkemaan korttelin rajaa pitkin.
- Poistettu autopaikkojen korttelialueet (LPA-4) kortteleista 2, 61 ja 62.
- Kortteli 2, tontit 5 ja 6: muutettu tonttien muodostusta ja tonttinumerointia, asuinrakennusten muotoa ja sijoittelua sekä rakennusoikeuden määriä. Lisätty ohjeelliset pysäköimispaikat, rakennusalat ja rakennusoikeudet autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille. Lisätty ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, ohjeellinen tulvareitti, muuntamo sekä muutettu ajoyhteys-määräyksen sijaintia.
- Kortteli 61, tontit 1, 2 ja 3: muutettu tonttien muodostusta ja tonttinumerointia, asuinrakennusten muotoa ja sijoittelua sekä rakennusoikeuden määriä. Lisätty ohjeelliset pysäköimispaikat, rakennusalat ja rakennusoikeudet autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille. Lisätty ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa sekä muutettu ajoyhteys-määräyksen sijaintia.
- Kortteli 62, tontit 1, 2 ja 3: muutettu tonttien muodostusta ja tonttinumerointia, asuinrakennusten muotoa ja sijoittelua sekä rakennusoikeuden määriä. Lisätty ohjeelliset pysäköimispaikat, rakennusalat ja rakennusoikeudet autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille sekä muutettu ajoyhteys-määräyksiä sijainteja.
- Muutettu Nyyrikinpuisto lähivirkistysalueeksi, jolla on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa (VL-4). Lisätty kaksi ohjeellista hulevesien johtamiselle ja käsittelylle varattua alueen osaa.
- Muutettu suunnittelualueen länsiosassa oleva alue lähivirkistysalueeksi (VL) ja lisätty alueen eteläosaan muuntamo.
- Muutettu kortteleiden 2 ja 61 väliin jäävä alue puistoksi (VP).

- Lisätty Tapionranta-kadun pohjoispäähän aluevaraukset pumppaamolle ja muuntamolle.
- Lisätty kortteliin 2 tontille 6, kortteliin 61 tontille 3 ja kortteliin 62 tontille 3 asuinrakennusten yleisvaatimus A-äänitasoerotukselle 30 dB. on riittävä. Alue, jolla vaatimusta tulee edellyttää, on merkitty alla olevaan kuvaan.
- Lisätty asuinkerrostaloille harjansuuntaa osoittava viiva.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty pieniä teknisluonteisia tarkistuksia.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillölon jälkeen kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Lisätty merkinnät Kaitoväylän ja Tapionranta-kadun katualueen rajojen osiin, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Poistettu istutettava puurivi Tapionranta-kadun päätteenä olevan kääntöpaikan länsipuolelta.
- Tarkennettu kolmiomerkintää siten, että yleisiä alueita koskevat määräykset on siirretty tehtyyn uuteen yleismääräykseen 300-37.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty pieniä teknisluonteisia tarkistuksia.

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 20.3.2018 § 139.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 11.12.2018 § 583 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen uudelleen nähtäville 21.9.2021 § 504 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 28.10.2025 § 440 julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa puistoalueeksi (P) merkitty Nyyrikinpuisto muutetaan asumisen korttelialueiksi (AK ja AP) sekä katu-, lähivirkistys- ja puistoalueiksi (VL-4, VL ja VP). Alue jakautuu kolmen korttelikokonaisuuden vyöhykkeeseen (korttelit 2, 61 ja 62), joita erottavat kaavamuuos-alueen keskellä Tapionranta-katu ja idässä puistoksi (VP) merkitty viheralue.

Kaitoväylää rajaavat kolme-viisikerroksiset harjakattoiset asuinkerrostalot (AK, III-V). Alueen pohjoispuolella, lähempänä rantaa, asuinaluetta reunustavat kaksikerroksiset pientalot (AP, II). Alueen keskellä olevien asuinkerrostalokortteleiden kerrosluvut ovat viidestä kuuteen (AK, V-VI). Uusi katu-yhteys sijoittuu kohdikkain Tapiontien kanssa. Liikenne syötetään kortteleiden 61 ja 62 tonteille Tapionranta-kadulta.

Kortteli 2 muodostuu asuinkerrostalojen tontista (AK) ja asuinpientalojen tontista (AP). Korttelin pysäköinti osoitetaan tonttikohtaisesti. Osa auton säilytyspaikoista on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina (a-1). Ajoyhteys tontille nro 5 on tontin nro 6 kautta. Korttelin itäosaan on osoitettu säilytettävää puustoa ja Kaitoväylän varteen on osoitettu ohjeellinen varaus muuntamolle (vm). Kortteliin 2 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7 350 k-m².

Kortteli 61 muodostuu kahdesta asuinkerrostalojen tontista (AK) ja yhdestä asuinpientalojen tontista (AP). Pysäköinti on osoitettu tonttikohtaisesti. Osa auton säilytyspaikoista on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina (a-1). Ajoyhteys tontille nro 2 on tontin nro 3 kautta. Kortteliin 61 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 10 035 k-m².

Kortteli 62 muodostuu kahdesta asuinkerrostalojen tontista (AK) ja yhdestä asuinpientalojen tontista (AP). Pysäköinti on osoitettu tonttikohtaisesti. Osa auton säilytyspaikoista on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina (a-1). Ajoyhteys tontille nro 2 ja tontin nro 1 eteläosaan on joko tontin nro 1 tai tontin nro 3 kautta. Kortteliin 62 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9 835 k-m².

Kuivasjärven rantaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL-4), jonka läpi kulkee kevyen liikenteen reitti (pp). Ranta-alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Reitin yhteydessä säilytetään mahdollisimman paljon luonnonmukaista metsäaluetta. Korttelialueiden 2 ja 61 väliin on jätetty puisto (VP), jonka läpi on yhteys Kaitoväylältä rantaan. Kyseiselle alueelle voidaan toteuttaa jatkosuunnittelussa veistospuisto, johon sijoitetaan Raimo Metsänheimon veistoksia. Korttelin 62 länsipuolella on lähivirkistysalue (VL), jossa säilyy olemassa oleva kevyen liikenteen yhteys Kaitoväylältä rantaan.

Alueen länsiosaan Kaitoväylän varteen ja Tapionranta-kadun pohjoispäähän on osoitettu ohjeelliset varaukset muuntamoille (vm). Alueelle sijoitetaan yhteensä kolme muuntamo. Lisäksi Tapi-onranta-kadun pohjoisosaan sijoittuu yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue (et),

pumppaamo. Alueelle on osoitettu ohjeelliset huleveden johtamiselle ja käsittelylle varatut alueen osat sekä tulvareitit (tr). Parvekkeet, jotka avautuvat Kaitoväylän suuntaan, tulee lasittaa. Kaitoväylän ja Tapionranta-kadun varrelle on osoitettu paikat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

Asemakaavan muutosehdotusta varten laaditussa kolmiomerkinnässä kai2 määrätään mm. kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista, hulevesistä ja sulfaattimaista.



Kuva 25. Näkymäkuva Kaitoväylältä itään (MUUAN Oy, 2025).



Kuva 26. Näkymä idästä länteen (Arkkijussi Oy, 2025).

Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 5,6 ha ja koko alueen kokonaiskerrosalan määrä 27 220 k-m², josta on osoitettu 22 700 k-m² asuinkerrostaloille ja 4 520 k-m² asuinpientaloille. Alueelle muodostuu kaavalaskennallisesti yhteensä noin 370 asuntoa noin 520 asukkaalle. Tavoitteena on toteuttaa alue vaiheittain.

Taulukko 1. Eri asumismuotojen käyttötarkoitukseen on osoitettu:

käyttötarkoit- tus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AK 61-3, 62- 2, 3	181	75	1,5	272	3
AK 2-6, 61-2	150		1	150	2
AP 62-1	16	110	2,5	40	1
AP 2-5, 61-1	22		2,5	55	2
yhteensä	369			517	8

5.1.1 Palvelut

Alueen läheisyydessä on julkisia palveluita, kuten kirjasto, päiväkoteja, alakoulu, yläkoulu, lukio, nuorisotila sekä lisäksi muun muassa yliopisto ja ammattikorkeakoulu. Kaijonharjun kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 500 metrin päässä suunnittelualueelta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnitelma uudistaa Kaitoväylän pohjoispuolista aluetta toteuttaen Uuden Oulun yleiskaavan ja Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon tavoitteita. Alue muuttuu puistoalueesta asumisen korttelialueiksi sekä lähivirkistys- ja puistoalueiksi. Alueelle muodostuu yksi uusi katuyhteys.

Suunnitelma huomioi ympäröivät alueet ja liittyy luontevasti rakennettuun ympäristöön ja viheralueverkostoon. Suunnitelmassa on otettu huomioon luonto- ja maisemaselvityksissä esiin nostettuja arvoja. Luonnonmukainen metsäalue suunnittelualueen pohjoisosassa on oleellinen osa alueen rakennetta. Rakentamisen vuoksi puustoa poistuu. Tavoitteena on kuitenkin säästää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa, mm. ranta-alueen lisäksi alueen itäpuolella.

Korttelialueilta muodostuu hyvät yhteydet lähivirkistysalueelle sekä liikenne-, kävely- ja pyöräilyverkostoon. Kävely- ja pyöräily-yhteydet on suunnitelmassa huomioitu kattavasti. Asuintonteille muodostuu ympäristöstä rakennuksin ja aidoin erottuvat maanvaraiset piha-alueet, joka mahdollistaa uusien puiden istuttamisen asuinpihoille. Ympäristöä, kaupunkikuvaa ja rakentamistapaa koskevien laatutavoitteiden toteutuminen on pyritty varmistamaan asemakaavamääräyksiä täydentävässä kolmiomerkinnässä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelialueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuinrakentaminen. Kaavamerkintä mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentumisen korttelissa.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Korttelialueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuinpientalorakentaminen, joka voi tarkoittaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL-4)

Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa.

Lähivirkistysalue (VL), puisto (VP)

Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu lähivirkistysalueeksi (VL) osoitettua aluetta sekä korttelien 2 ja 61 väliin sijoittuu puistoksi osoitettua aluetta. Alueita voidaan kehittää yleisinä virkistys- ja puistoalueina parantaen virkistysreittejä, säilyttäen olemassa olevaa puustoa ja tuoden julkisia toimintoja, kuten veistospuiston puistossa sijaitsevan virkistysreitin yhteyteen.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laatiminen perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten tarvittaviin selvityksiin (alueidenkäyttölaki 9 §, MRA 1 §). Vaikutusten arvioinnin on tehnyt kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Lisäksi on arvioitu asemakaavatyötä koskevien tavoitteiden toteutumista.

Työn kuluessa on arvioitu kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- rakennettuun ympäristöön, puistoihin ja hulevesien hallintaan
- joukkoliikenteeseen, liikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn (sujuvuus ja pysäköinti)
- luontoon ja luonnonympäristöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, terveyteen ja turvallisuuteen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksessa suunnittelualue täydentää Kaijonharjun ympäristöä kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Muutos vaikuttaa huomattavasti Kaitoväylän varren rakennettuun

ympäristöön, kun lähes kokonaan luonnontilassa oleva alue rakennetaan. Kaitoväylän katutila muuttuu rajatuksi ja rakenteeltaan kaupunkimaiseksi kerrostalorakenteen tullessa katualueeseen kiinni.

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan yleisen veistospuiston muodostuminen kortteleiden 2 ja 61 väliin. Veistospuisto toteutuessaan antaa alueen rakennettuun ympäristöön vahvan vaikutuksen ja identiteetin. Alueen rakennuskanta on monimuotoista, pitäen sisällään mm. kaksikerroksisia yhden asunnon pientaloja ja kerrostaloja, joiden korkeudet vaihtelevat kolmesta kuuteen kerrokseen. Rakentamisen korkeus laskeutuu kohti rantavyöhykettä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja luonnonympäristöön

Arvioinnissa on keskitytty tarkastelemaan Nyyrikinpuiston rakentamisesta aiheutuvia maisemaan ja luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Kokonaisuudessaan rakentamisen kielteiset vaikutukset alueella arvioitiin vähäisiksi. Alueella ei ole tunnistettu suojeltuja kulttuuriympäristöjä tai maiseman, luonnonympäristön tai arkeologisia kulttuuriperinnön kohteita tai alueita.

Nykyisin alueella sijaitsee yksi rakennus pihapiireineen. Rakennukset eivät ole suojeltuja ja ne tullaan purkamaan alueen kehittämisen myötä. Konsultointi Karhulat Oy:n 7.5.2018 tekemän arvioinnin mukaan alueella on viljeltyä perinteistä kasvimaata ja kotipuutarhaa, jossa on kasvatettu hyötykasveja sekä marjapensaita. Puutarhakasvit voivat myöhemmin levitä alueella, vaikka itse puutarhaa ei jatkossa olisikaan. Vieraslajien leviämisen torjumisen eritystoimille ei kuitenkaan nähty tarvetta suunnittelussa.

Suunniteltu rakentaminen ei katkaise alueellisia viheryhteyksiä, sillä alueen nykyistä puustoa pyritään laajalti säilyttämään rannan tuntumassa. Kuivasjärven rannalta ei myöskään ole avautuvia merkittäviä näkymälinjoja, jotka vaatisivat erityistä huomioimista tai suojelua suunnittelussa. Metsäisen rantavyöhykkeen säilyttämisen vuoksi hankealueen julkisivu ei myöskään muutu kovinkaan paljon Kuivasjärven rannan toiselta puolelta tarkasteltuna.

Luonnonympäristön osalta huomionarvoista on, että alueen lintulajisto koostuu pääasiassa kaupunkimetsille tyypillisistä lajeista. Sitowisen 2021 toteuttaman alueen linnustoselvityksen mukaan alue ei ole laajuudeltaan erityisen merkittävä linnustollisesti, ja ranta-alueet ovat kasvillisuudeltaan niukkoja ilman erityisarvoja. Alueen metsän säilyttäminen suunnittelussa kuitenkin tukee uhanalaisten varpuslintujen ja harvinaistuneiden lajien, kuten vaarantuneen töyhtötiaisen, pesimäympäristöjä. Kaava-alueelta on tehty viime vuosina havaintoja myös erittäin uhanalaisesta hömötiaisesta. Oulun yliopiston tutkijoiden laatimassa hömötiaisten elinympäristömallinnuksessa (2024) lähes koko kaava-alue on hömötiaiselle soveltuvinta talvehtimisaluetta. Rannanpuoleisella metsänosalla on myös pienehköjä kuvioita lajille soveltuvimmiksi arvioituja pesimäalueita. Kaava-alue sijoittuu hömötiaisten elinympäristöjen ydinalueen ja verkoston reuna-alueelle. Tämä arvokas alue jatkuu kaava-alueelta (mm. VL-4-alue) pääosin lännen suuntaan, Kuivasjärven etelärannan metsä-alueita pitkin. Suunnittelualue on hömötiaisverkoston reuna-alueita, joka sijoittuu haaran

loppupäähän, eikä metsäalueen kaventumisella kaava-alueen kohdalla ole merkitystä verkoston kokonaisuuteen. Hömö- ja töyhtötaisen kannalta on erityisen tärkeää huolehtia pystylahopuun säästämisestä pohjoisosan metsäalueella. Pohjoisosan metsäalueen säilyttämisestä on määrätty kaavan kolmiomerkinässä.

Alueella ei ole havaittu merkittäviä lepakoiden elinympäristöjä (Sitowise 2021), mutta rakennukselta rantaan päin yleissuunnitelmassa avattava maisema voisi tulevaisuudessa tarjota niille sopivia elinalueita. Alueella tehtävä vesakonraivaus on sen verran vähäistä, ettei sillä todennäköisesti ole kielteisiä vaikutuksia alueen nykyisiin linnuston elinympäristöihin, kunhan vain järven ruovikkoalueet säilytetään sellaisenaan. Päinvastaisesti avattava maisematila voisi mahdollistaa pölyttäjähyönteisten laajemman leviämisen alueelle.

Hankealueen metsien lahoppualueet ovat keskeisiä monimuotoisuuden lähteitä alueella, tarjoten elinympäristöjä linnuille, hyönteisille ja hajottajille (Salmela 2018). Lahoppualueita pyritään säilyttämään mahdollisimman laajoina kokonaisuuksina. Lisäksi hyödyntämällä rakentamisen yhteydessä syntyvää kaadettavien puiden runkoja lahoppuuna, edesautetaan alueen ekologista toiminnallisuutta ja kompensoidaan vähäisesti alueen rakentamisen myötä alueelta häviävää biomassaa.

Huomioiden edellä mainitut seikat, kokonaisuudessaan Nyyrikinpuiston rakentamisesta aiheutuvat vaikutukset Tapionrannan maisemaan- ja luonnonympäristöön ovat vähäiset kielteiset. Hankealueen korttelirakentamisella on toisaalta suuremmat kielteiset vaikutukset puiston maisemaan ja luonnonympäristöön, rakentamisen vaikuttaessa luonnon systeemiin prosesseihin, kun alueen puustoa ja maanpeitekasvillisuutta joudutaan poistamaan rakentamisen tieltä kyseiseltä alueelta laajemmin.

Kortteleiden rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia puiston maisemaan ja luonnonympäristöön voidaan lieventää muun muassa istuttamalla kerroksellista kasvillisuutta puistoalueiden ja korttelialueiden väliin suojavyöhykkeeksi ja näkösuojaksi, hoitamalla kortteleiden hulevesien käsittely korttelialueella, suojaamalla esimerkiksi suojalaidoin työmaa-aikana rakentamisalueen lähelle sijoittuvat säilytettävät puut ja istuttamalla puurivejä korttelialueiden piha- ja katualueille. Yleisesti alueen kehittäminen tuo positiivisia vaikutuksia asukkaiden virkistyskäyttöön. Alueelle rakennettava rantareitti mahdollistaa tulevaisuudessa Kuivasjärven ympäri kulkevan julkisen rantareitin, jolloin aiemmin yksityinen tontti avataan julkiseen käyttöön.

Alueen rakentaminen tulee lisäämään kovien pintojen määrää ja syntyvien hulevesien määrää. Syntyvät hulevedet käsitellään lähtökohtaisesti tonttikohtaisesti, ensisijaisesti imeyttämällä. Alueella suositaan luonnonmukaisia hulevesien käsittelyratkaisuja. Kuivasjärven tilaa ei tule alueella tehtävillä toimenpiteillä huonontaa. Rakentamisessa huomioidaan potentiaaliset sulfaattimaat, eikä niitä päästetä hapettumaan.

5.4.3 Vaikutukset asumiseen ja elinoloihin

Suunnitelmalla on vaikutusta lähiympäristön asuinrakennuksiin siten, että suunniteltu rakentaminen muuttaa näkymiä asunnoista. Uusi rakentaminen on pyritty sijoittamaan siten, että rakennusten väliin jää riittävästi tilaa, ja pitkät näkymät ovat mahdollisia olemassa olevista sekä uusista asuinrakennuksista.

Alueella edistetään eri-ikäisten ja -taustaisten ihmisten asumista tarjoamalla erikokoisia ja rakennuskannaltaan monimuotoisia asuntoja. Alueelle muuttaa todennäköisesti lapsiperheitä. Alueen pienimuotoinen rakenne tukee yhteisöllisyyden muodostumista.

5.4.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee monipuolisia liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia. Asemakaavan muutoksella pyritään vahvistamaan näitä toimintoja parantamalla Kuivasjärven ranta-alueiden ja metsien virkistyskäyttöä. Alue tulee myös yhdistymään järven ympäri kiertävään reittiin. Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä palveluiden lähellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä ja arkiliikuntaa.

5.4.5 Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Alue tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen, mutta vaatii rakennettavaksi alueen sisälle uutta kunnallistekniikkaa sähkö-, kaukolämpö-, vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkoston osalta. Jäteveden viemärointi edellyttää jäteveden pumppaamon rakentamista alueelle.

5.4.6 Vaikutukset liikenteeseen

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Suunnittelualueen sisään suunnitellaan kuitenkin yksi uusi katuyhteys, joka liittyy olemassa olevaan verkostoon. Uusi yhteys palvelee alueen asukkaita ja toimii yleisenä kulkuna Kaitoväylältä Kuivasjärven rannan alueelle.

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenteen yhteyksien sekä kävelyn ja pyöräilyn reittien varrella. Erityistä kuormitusta alueen liikennejärjestelmälle ei hankkeen myötä aiheudu.

Joukkoliikenteen palvelutasoon panostetaan myös tulevaisuudessa, minkä johdosta alueen houkuttelevuus liikenteellisesti monimuotoisena säilyy myös jatkossa. Kaijonharjun sekä Kuivasjärven alueen kehittyessä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä tukevasti myös rakennushankkeiden vaikutukset kestäville kulkumuodoille ovat positiivisia.

Ajoneuvoliikenteen määrä ei hankkeen myötä merkittävästi kasva, mutta hyvien yhteyksien myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen suosion voi olettaa kasvavan.

5.4.7 Kestävien kulkumuotojen edistäminen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä lähellä palveluita. Lähin joukkoliikennepysäkki sijaitsee Kaitoväylällä. Viitesuunnitelmissa on osoitettu

pysäköintinormin mukaiset riittävät pyöräpysäköintipaikat. Kolmiomerkinnässä on määrätty tarkemmin polkupyöräpysäköinnin laatutekijät.

5.4.8 Vaikutukset lapsiin ja nuoriin

Kaavatyön yhteydessä on laadittu suppea lapsivaikutusten arviointi. Hankkeella on vain vähäisiä ja välillisiä vaikutuksia lapsiin ryhmänä.

Lapsilla ja nuorilla on lyhyet ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn reitit, jotka mahdollistavat ja tukevat itsenäistä liikkumista. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee päiväkoteja sekä ala- ja yläkoulu, joihin on lyhyet, turvalliset ja sujuvat reitit. Myös Kaijonharjun keskuksessa sijaitsevat nuorisotilat ovat hyvin saavutettavissa. Joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä.

Hankkeella on vähäisiä ja välillisiä vaikutuksia huolenpitoon, suojaan ja turvallisuuteen. Kortteliin tavoitellaan monipuolista asuntotuotantoa, jolloin lapsiperheiden määrä Kaijonharjun alueella voi lisääntyä. Lasten kasvu- ja toimintaympäristön kannalta hanke tarjoaa turvalliset puitteet esimerkiksi ulkoleikkiin. Alueella on hyvät viheryhteydet, jotka mahdollistavat liikkumisen ja virkistämisen Kuivasjärven ympäristössä.

Vaikutukset lapsiperheisiin ja lapsiin ovat hyväksyttäviä suhteessa kaavan tavoitteisiin.

5.4.9 Vaikutukset yritystoimintaan

Kaijonharjun alueen asumisen lisääminen tukee alueen yritystoimintaa ja palveluja sekä niiden kasvua. Kaava on kaupungin strategisten linjausten mukainen.

5.4.10 Vaikutukset talouteen

Alueen rakentaminen aiheuttaa kustannuksia. Alueelle muodostetaan uusia tontteja, joista kaupunki saa vuokratuloja. Suunnitelman toteutuminen mahdollistaa Kaijonharjun alueen asumisen lisäämisen sekä palveluiden täydentämisen, mikä mahdollistaa liiketoiminnan lisääntymisen alueella. Rakentamisella on työllistävä vaikutus. Alueen arvo kasvaa asemakaavamuutoksen ansiosta.

5.4.11 Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Asemakaavahanke huomioi ja pyrkii toteuttamaan Oulun kaupungin ilmastotyön tavoitteita. Kaavan toteuttamisen ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalun avulla ja alueesta on tehty hiilijalanjälkilaskelma Planect-hiililaskentatyökalun avulla.

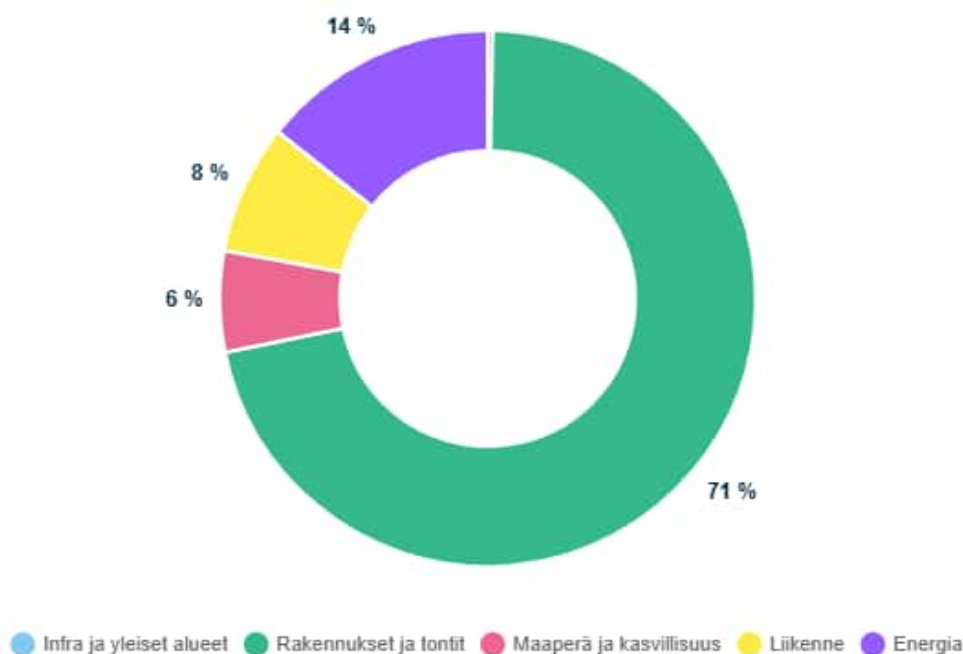
KILVA-työkalun ilmastovaikutusten arviointiraportin mukaan kaavan vahvuuksia ovat kestävätkä ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen sekä alueen ilmatorisueille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen. Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavan heikkouksina voidaan yleisesti ottaen pitää sitä, ettei se hyödynnä olemassa olevaa ja toteuta uutta resurssiviisaasti, turvaa tai lisää metsien hiilinieluja ja hiilivarastoja

tai säilytä hiiltä tulevassa rakenteessa. Hankkeessa ei ole selvitetty uusiutuvan energian tuotanto-potentiaalia eikä uusiutuvan energian tuotannon mahdollistamista. Kehitettävää on myös alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistamisessa.

Alueella on varauduttu sateen, lumen, pakkasen, auringon ym. sääilmiöiden aiheuttaviin rasitteisiin liikenne- ja asuin ympäristön suunnittelussa rakentamisen ja ylläpidon suhteen. Suunnittelussa on huomioitu hulevedet ja alueella lasketaan viherkerroin.

Planect-hiililaskentatyökalun suuntaa-antavien tulosten mukaan 50 vuoden elinkaarelle lasketut hiilipäästöt olisivat 26 553 hiilidioksidiekvivalenttitonnia, joista suurin päästömäärä 71 % aiheutuu rakennusten ja tonttien rakentamisesta. Kerrosalaan suhteutettuna päästöt ovat 12,3 kg CO₂e/k-m² vuodessa.

Hiilijalanjäljen osat



Kuva 27. Planect-hiilijalanjälkilaskennan tulos (Oulun kaupunki, 2025).

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole havaittu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Parvekkeet, jotka avautuvat Kaitoväylän suuntaan, tulee lasittaa liikennemelua vastaan.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä (kai2). Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita.

5.7 Nimistö

Kaijonharjun oleva nimistö sisältää pääasiassa Kalevala-aiheisia kansallisromanttisen kauden nimiä. Lähialueella olevia kadunnimiä ovat mm. Tapiontie, Tellervontie ja -kuja, Kimmontie, Tuulikintie ja Kaitoväylä. Alueella säilyvää käytössä olevaa nimistöä ovat: Nyyrikinpuisto, Nyyrikinpolku, Raimontie.

Yhdyskuntajaoston päätöksen mukaan 15.11.2018 § 17 uutena nimistönä alueella voidaan käyttää teiden osalta Nyyrikinrantaa ja Tapionrantaa sekä puiston nimenä Veistospuistoa. Kadunnimien ranta-päätteet kertovat niiden sijainnista rannan läheisyydessä. Nimet perustuvat alueella jo olevaan nimistöön tai kertovat kohteen käyttötarkoituksesta. Kalevalassa Nyyrikki on Tapion poika, metsän haltija.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteenä viitesuunnitelmat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan saatua lainvoiman. Alueen tarkemmasta toteuttamisesta sovitaan asemakaavan ehdotusvaiheessa laadittavassa maankäyttösopimuksessa. Alue toteutetaan vaiheittain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään rakentamislupavaiheessa.

Oulussa 16. päivänä lokakuuta 2025

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Leena Soudunsaari
kaavoitusarkkitehti

Oulussa 26. päivänä helmikuuta 2026

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Leena Soudunsaari
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 1

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	1.4.2026
Kaavan nimi	Linnanmaan kaupunginosan virkistys- ja vesialuetta sekä Kaijonharjun kaupunginosan puisto- ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	30.3.2026	Ehdotuspvm	26.2.2026
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	6.4.2018
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2359
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,6086	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,6086

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	5,6085	100,00	27080	0,48	0,0000	27220
A yhteensä	2,7073	48,3	27080	1,00	2,7073	27220
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,6564	47,4			-2,7844	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2448	4,4			0,2448	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-0,1677	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

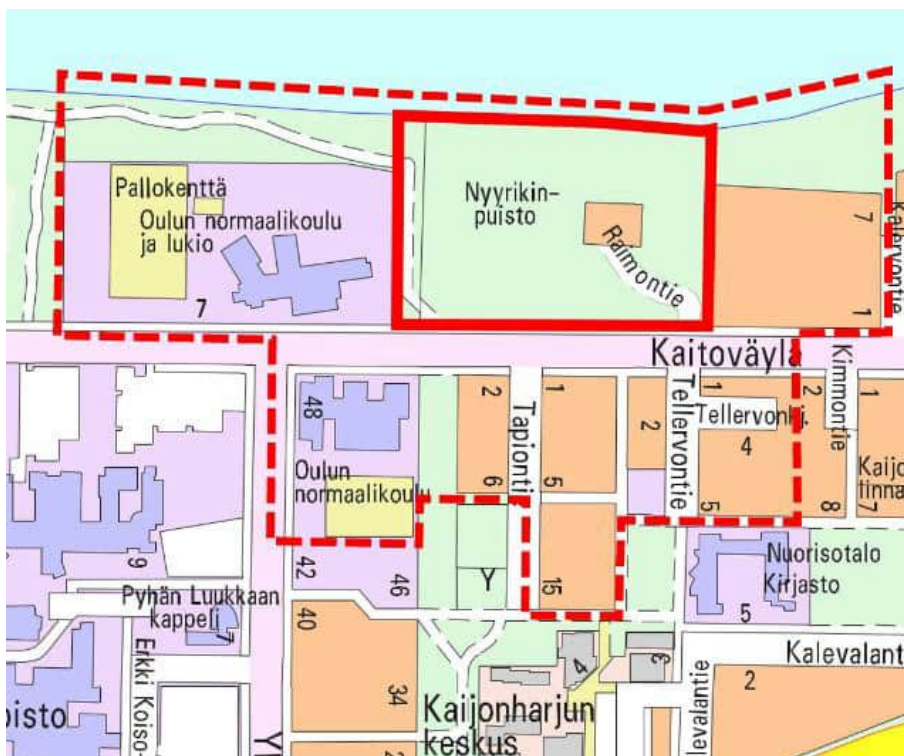
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	5,6085	100,00	27080	0,48	0,0000	27220
A yhteensä	2,7073	48,3	27080	1,00	2,7073	27220
AK	1,8639	68,8	22560	1,21	1,8639	22700
AP	0,8434	31,2	4520	0,54	0,8434	4520
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,6564	47,4			-2,7844	
V					-0,4340	
VP	0,3388	12,8			0,3388	
VL	0,3154	11,9			0,3154	
VL-4	2,0022	75,4			2,0022	
VP/s					-5,0068	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2448	4,4			0,2448	
Kadut	0,2448	100,0			0,2448	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-0,1677	
W					-0,1677	

Päivitetty 26.2.2026

Tapionranta

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaijonharjun kaupunginosassa Nyyrikinpuistossa, osoitteessa Raimontie 2, on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen rakentumisen asuinkerrostalojen ja asuinpientalojen korttelialueeksi. Ranta-alueet säilytetään lähivirkistysalueena. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2025 aikana.



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus opaskartalla. Asemakaavan muutosalue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla. Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia, on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2359**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.



Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Kaijonharjun kaupunginosan Nyyrikinpuisto. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen täydentäminen yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon mukaiset periaatteet maankäytön suositusten osalta. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen rakentumisen asuinkerrostalojen ja asuinpientalojen korttelialueeksi. Ranta-alueet säilytetään lähivirkistysalueena.

Suunnittelualueen koko on noin 5,6 ha ja se on lähes kokonaan luonnontilaista metsää. Alueen keskellä sijaitsee 1950-luvulla rakennettu puurunkoinen omakotitalo piharakennuksineen. Rakennuksen pihapiiriin on sijoitettu useita veistoksia.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on Kaijonharjun ja Linnanmaan kerrostalopainotteista asuinrakentamista sekä niiden väliin jääviä viheralueita.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan puustokartoitus, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

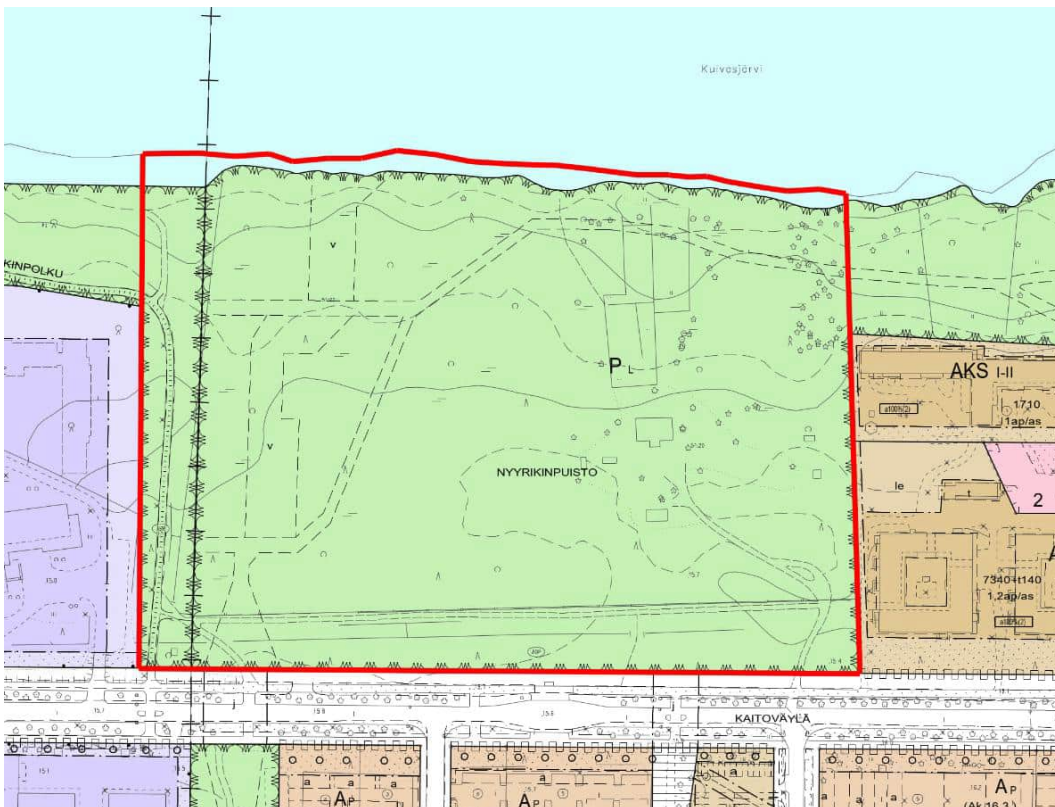
Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta 27.12.2017.

Hankkeesta on laadittu yhteistoimintasopimus (yhdyskuntalautakunnan päätös 20.3.2018 § 145). Hankkeesta laaditaan asemakaavan ehdotusvaiheessa maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 564-861, 564-863 ja 564-1863. Voimassa olevan asemakaavan pääkäyttötarkoitus on luonnontilassa säilytettävä ja kehitettävä puistoalue (PL). Alueen vasempaan reunaan pohjois-eteläsuunnassa on myös merkitty ohjeellinen vesialue (v). Alueen läpi on katkoviivalla merkitty ohjeellinen polku. Polku johtaa alueen lounaiskulmaan, johon voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty katualueen osa, jonka poikki jalankulku- ja polkupyöräliikenne saadaan johtaa eritasossa.



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Kuva 3. Ilmakuvaote suunnittelualueesta.

Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartassa 2 suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisyöhyke 2 (punainen alue) ja kaupunkikehittämisyöhyke 3 (ruskea alue) rajalla, paikalliskeskuksen (C3) pohjoispuolella. Alue on tehokkaasti rakennettua aluetta, jota kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuisen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.



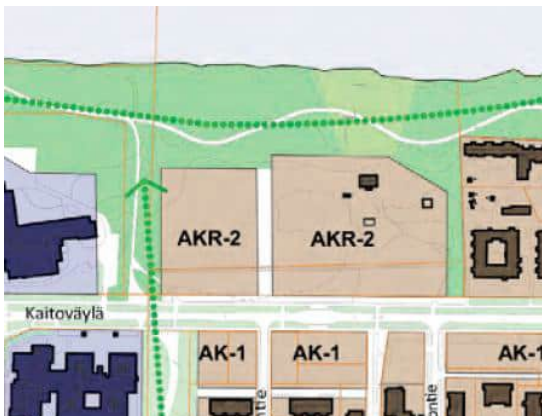
Kuva 4. Ote yleiskaavakartoista 2 (vasemmalla) ja 1 (oikealla).

Kaavakartassa 1 suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Alueelle saa sijoittaa myös pientaloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreuna on varattu yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön (V). Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava maisematyölupa.

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko 564-2360

Oulun kaupunginhallitus hyväksyi 26.8.2019 § 268 Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa ja sen yhteydessä laadituissa yleissuunnitelmissa on suunniteltu maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot yleisellä tasolla.

Suunnittelualue on esitetty kaavarungossa uusien asutokortteleiden alueena (AKR-2), jotka pitävät sisällään eri mittakaavojen asuinrakennuksia. Alueen pohjois- ja länsireunalle on merkitty erityisesti turvattavat tärkeät viheryhteydet (vihreä nuoli).



Kuva 5. Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon maankäyttökaaviosta.



Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/10622/2017.**

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa <https://ouka.fi/kuulutukset>
Kaavaa koskeva aineisto on ollut esillä myös verkkosivulla: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>. Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Kajonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun jalankulkijat ry
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Museovirasto
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut: liikuntatoimi, nuorisotoimi, kulttuuriasiankeskus, opetustoimi
- Fortum Oyj/sähkönsiirto
- Fingrid Oy
- Oulun Taiteilijaseura
- Oulun yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta joulukuussa 2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.4.–7.5.2018 välisen ajan. Tänä aikana osallisten oli mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 21.12.2018–31.1.2019. Kaavaluonnos oli uudestaan nähtävillä 1.10.–29.10.2021. Tänä aikana osallisten on ollut mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta on kuulutettu kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.11.–11.12.2025 välisen ajan.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutettiin kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitettiin nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotettiin sähköpostitse.

Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Leena Soudunsaari, puh. 040-480 4479, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Kaavavalmistelija Anita Koivikko, puh. 044 499 3352, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Asemakaavan muutoksen eri vaiheissa saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet Raimontie 2 / Tapionranta

KAVAEHDOTUS

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana 11.11.–11.12.2025 saatiin neljä lausuntoa ja neljä muistutusta.

Lausunto 1, Fingrid Oyj

Tiedoksi, että Fingrid ei lausu asemakaavasta 564-2359 Kaijonharjun kaupunginosan Nyyrikinpuistoa (Raimontie 2) koskeva asemakaavan muutos ja asemakaava. Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Vastine

Palaute ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 2, Oulun museo- ja tiedekeskus, arkeologinen kulttuuriperintö

Oulun museo- ja tiedekeskus ei lausu kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnän osalta, vaan viittaa valmisteluaineistosta antamaansa lausuntoon (31.1.2019/Pohjois-Pohjanmaan museo).

Vastine

Palaute ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 3, Oulun museo- ja tiedekeskus, rakennettu kulttuuriympäristö

Oulun museo- ja tiedekeskus on lausunut asemakaavan luonnosvaiheesta. Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaan liittyen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

Vastine

Palaute ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 4, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Asemakaava-alue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosassa noin viiden kilometrin päässä Oulun keskustasta Kuivasjärven ja Kaitoväylän välissä olevalla metsäisellä

alueella. Suunnittelualue sijoittuu Linnanmaan kampuksen ja Kaijonharjun keskuksen palveluiden välittömään läheisyyteen. Asemakaavan muutosalueen koko on noin 5,6 ha.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavaehdotuksen aineistoihin.

Tapionrannan pistotien kääntöympyrän kääntösäde tulee olla riittävä myös raskaille pelastusajoneuvoille.

Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritetyllä tavalla. Sammutusvesijärjestelmä katsotaan riittävän tehokkaaksi, kun veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa vesihuoltolaitokselta, että riittävän tehokas vesiasema löytyy kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä.

Em. asiat huomioiden pelastuslain asettamat vaatimukset alueen saavutettavuuden ja pelastustoiminnan mahdollistamiseksi toteutuvat. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine

Pelastusajoneuvot pääsevät saapumaan kaikkiin tarvittaviin paikkoihin etuperin ajaen. Poistuessaan paloautot kääntyvät peruuttamalla.

Ajourakuvassa (vasemmalla) esitetään tilanne peruutettaessa korttelista 62 tontilta 1, jolloin paloauto voi hyödyntää kääntöpaikkaa peruutukseen, ja se voi poistua etuperin ajaen. Ajourakuvassa (oikealla) esitetään tilanne peruutettaessa korttelista 61 tontilta 1, jolloin paloauto voi hyödyntää kääntöpaikkaa peruutukseen, jos kääntöpaikan reunat ovat yliajettavia. Paloauto pääsee kääntymään myös peruuttamalla ensin risteyksen vasemmalle puolelle, ja poistumaan etuperin ajaen. Korttelista 62 tontilta 3 ja korttelista 61 tonteilta 2 ja 3 poistuttaessa noudatetaan samaa periaatetta.



Ajouratarkastelut Tapionranta-kadulta.

Sammutusvesipisteen sijainti uudelle kaava-alueelle tullaan suunnittelemaan vesihuollon tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Palaute antaa aiheutta muuttaa asemakaavaa. Kääntöpaikan länsipuolelle osoitettu istutettava puurivi poistetaan, jotta pelastusajoneuvojen peruuttamalla kääntymiseen on paremmin tilaa.

Muistutus 1, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry

Kiitämme, että Kuivasjärven ranta-alueen lähes luonnontilainen metsä säästyy kaavaehdotuksessa virkistysalueena eikä rannassa kulkeva ekologinen käytävä katkea. Tämä paitsi edistää metsäeliöiden säilymistä, myös suojaa Kuivasjärven veden laatua ja tarjoaa vesilinnuille pesimisrauhaa. Alueen luonnon monimuotoisin osa on juurikin rannan puoleinen puolikas, josta tosin yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä sekä rannimaiset matalammat talot haukkaavat ison osan. Puistometsän ympäröivät pyörä- ja jalankulkutiet Kaitoväylän suuntaan ovat myös viheryhteyksien säilymisen kannalta edullisia. Pyrkimyksestä kääväkkäiden ja hömötiaisen elinolojen huomioimiseen annamme erikseen kiitoksen, vaikka näille sopiva elinympäristö väistämättä kutistuu rakentamisen myötä.

Autokatosten kasvikatot, pyrkimys puiden ja metsänpohjan säilyttämiseen, uusien puiden istutus, entisen pellon muuttaminen niityksi sekä lahoppualueiden säilyttäminen mahdollisimman laajoina kokonaisuuksina antavat kaikki elintilaa erilaisille eliöille. Toivomme todella, että nämä myös toteutuvat, mikäli alue rakennetaan.

Rambollin tekemässä ympäristösuunnitelmassa VL-4 kaavamerkinnällä varustettuun rantametsään ehdotetaan jostain syystä myös harvennuksia – esitämme näiden poistamista suunnitelmasta, sillä harvennukset heikentävät alueen luonnontilaisuutta ja eläinten elinolosuhteita väistämättä. Ympäristösuunnitelmakartassa ei ole huomioitu rantametsän tiukempaa kaavamerkintää, vaikka suunnitelmaselostuksessa alueen luontoarvot on huomioitu.

Mikäli harvennuksia kuitenkin päädytään tekemään, on runkoja syytä jättää maahan tuottamaan uutta lahoppuuta, luomaan lapsille leikkipaikkoja ja ohjaamaan kulkijoiden reittejä niin että ihan joka mättäänkoloa ei tallata poluksi. Samoin mahdollisesti kaatumisvaarassa olevien puiden viemistä kokonaan pois metsästä tulee välttää. Taulakäävän lahottamat koivut olisi hyvä virittää tukevampiin puihin hömö- ja töyhtötiaisten pesäpuiksi ja muut jättää maahan paikoilleen. Rakennettavalla alueella oleva lahoppu on syytä siirtää kääväkäsmetsään ennen metsän mylläystä, jotta niissä elävät käävät ja näistä riippuvat hyönteiset säästyvät.

Kuitenkin:

Kaavaehdotus noudattaa maankäytön yleissuunnitelmaa, jonka mukaan asuinalueita tulee täydentää. Tapionrannan osalta tätä vaatimusta olisi syytä harkita vielä kerran

alueen luontoarvojen vuoksi, sen verran ainutlaatuinen metsä on kyseessä ja vieläpä ihan yliopiston ja Oulun teknologiakeskittymän vieressä.

Yliopiston päätös siirtää toimintonsa kokonaan Kontinkankaalle vähentää tarvetta kasvattaa asuntojen määrää Kaijonharjun-Linnanmaan alueella. Oulun kaupungin strategiassa luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen on myös mukana.

Alueen virkistyskäytön kehittämiseksi ehdotamme, että uuden asuinalueen rakentamisen sijaan suunnittelualue säilytetään kokonaan puistona ja korvataan osittain jo kaatunut piikkilanka-aita metsän läpi kulkevalla reitillä, jota kautta luonnon elvyttävästä vaikutuksesta ja poikkeuksellisen monipuolisesta eliöstöstä pääsevät nauttimaan kaikki tasapuolisesti.

Ruusunyhäkän, valkoludekäävän, kultarypykän, villaorvakan, poimuhämäkän, hyönteisten ja hämähäkkien sekä hömö- ja töyhtötiäisten sekä lukuisien muiden Tapionrannan asukkaiden puolesta

Vastine

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Suunniteltu maankäyttö pohjautuu yleiskaavaan, kaavarunkoon ja tehtyihin selvityksiin, ml. luonto- ja maisemaselvitys. Kaijonharjua kehitetään ja täydennysrakennetaan monipuolisesti, jotta se säilyy elinvoimaisena ja viihtyisänä elinympäristönä myös tulevaisuudessa.

Kaava-alueella esiintyy arvokasta metsäluontoa. Yksi asemakaavamuutoksen tavoitteista on säilyttää alueella mahdollisimman paljon luonnontilaista metsäaluetta. Kaavassa on säästetty rakentamiselta alueen pohjoisosassa sijaitseva, luontoarvojen kannalta arvokkain metsäalue (VL-4) yhtenäisenä kuviona. Luonnontilaista metsää tai puustoa säilytetään alueen pohjoisosan lisäksi kahdella alueen läpi kulkevalla viheryhteydellä (VL, VP). Ympäristön yleissuunnitelmassa on Kuivasjärven rantametsä (VL-4) esitetty säilyvänä metsänä, johon voi tarvittaessa suorittaa harkittua puuston harvennusta niin, ettei maasto kulu tai luontoarvot kärsi. Käytännössä tämä voi tarkoittaa esim. harkittua aluskasvillisuuden (pajut, pihlajat, koivut) raivaamista, jos sille on tarve ja metsä on kasvamassa umpeen. Kuitenkin niin, että metsässä säilyy kaiken ikäistä puustoa. Näin näkymäpilkahdukset puuston välistä järvelle mahdollistuvat sekä maisemapuut saavat tilaa. Harkittu harvennus voi tarkoittaa myös kaatumisvaarassa olevien puiden poistamista, ja ne on hyvä jättää lahoppuiksi samalle paikalle. Talousmetsän harvennushakkuuta se ei tarkoita. Metsäalueelle on varattu kaavassa tilaa myös hulevesien käsittelylle ja virkistyskäytölle.

Palaute ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Muistutus 2, Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys ry

Me Kuivasjärven seudun asukasyhdistys, Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys r.y., saimme syksyn kuluessa yhteydenottoja alueemme asukkailta, joilla oli huoli

Nyyrikinpuiston kaavoitussuunnitelmasta ja toivomuksia, että asukasyhdistys käsittelee asiaa ja toisi esille asukkaidensa ajatuksia kaupungin laatimasta uudesta kaavoitussuunnitelmasta. Käytämme tässä tekstissä alueesta sen nykyisen kaavan mukaista nimitystä Nyyrikinpuisto uuden kaavaehdotuksen Tapionranta-nimen sijaan, sillä edellämainittu on vasta suunnitelma.

Asukasyhdistyksemme järjesti netissä kyselyn marraskuussa 2025, johon alueemme asukkaat saivat kommentoida ja jakaa ajatuksiaan kyseisestä kaavoitussuunnitelmasta, jonka linkitimme kyselyyn. Pyysimme kyselyssä yhteystiedot niiltä vastaajilta, jotka halusivat vielä tulla keskustelemaan aiheesta ylimääräiseen kokoukseen. Alueen asukasyhdistyksenä näemme tärkeäksi tehtäväksemme kuulla asukkaiden näkemyksiä ja välittää niitä eteenpäin yhteistyön hengessä. Toivomme myös Oulun kaupungin puolelta yhteistyöhenkeä ja asukkaiden näkemysten huomioonottamista kun päätetään paikallisista asioista.



Nyyrikinpuiston metsää. Kuva: Atte Oksanen

Kyselyyn saaduista vastauksista valtaosassa korostui voimakas huoli Nyyrikinpuiston tulevaisuudesta luonnon ja ympäristön näkökulmasta, mikäli kaava toteutuisi suunnitellunlaisena. Vastauksia oli perusteltu laajasti ja useista näkökulmista, muun muassa alueen linnuston, Kuivasjärven hauraan ekologisen tilan sekä luonnon monimuotoisuuden arvon ja sen suojelun puolesta. Näitä vastauksia oli perusteltu laajoin taustatutkimuksin. Pieni osa vastauksista kuvasti myös ajatusta, jonka mukaan uusi rakentaminen piristäisi ja toisi uutta vetovoimaa alueelle.

Järjestimme keskustelutilaisuuden ke 3.12.2025 klo 18 Teron pubin kabinetissa, jonne paikalle saapui asukasyhdistyksen jäseniä sekä muita alueen asukkaita. Keskustelussamme tuotiin painokkaasti esille, miten metsien ja luonnon hyvinvointi ja niiden olemassaolo ympärillämme on kuivasjärvisille ihmisille tärkeää. Järvi on alueemme sydän ja sen ekologinen tila on huolestuttanut alueemme ihmisiä jo vuosikymmeniä, mainittiinhan järven vedenlaadun parantaminen yhdeksi tärkeimmistä tavoitteistamme yhdistystämme perustettaessa 1963. Hoitotoimet ovat

olleet riittämättömiä ja esimerkiksi Nyyrikinpuiston luonnontilaisen metsäalueen merkitys nähtiin kokouksessa hulevesien suodattajana olevan todellinen.



Nyyrikinpuiston metsää. Taustalla Kuivasjärvi. Kuva: Jasmina Schreck

Keskustelimme pitkät tovit myös alueen linnuista. Kuivasjärven alueen linnusto on erittäin monipuolinen ja sitä ovat saaneet todistaa lukuisat alueellamme asuvista lintuharrastajista. Vakituisten lintupopulaatioiden lisäksi Kuivasjärvellä pysähtyvät matkallaan useat muuttolinnut, joiden vierailuja alueen ihmiset ovat saaneet ihastella. Lintujen pesimisen mahdollistamiseksi järven rantojen kasvillisuuden liiallista karsimista tulisi rajoittaa. Nyyrikinpuiston laaja metsäalue vanhoine puineen on tärkeä elinympäristö alueen linnuille ja tästä syystä metsän suojelu nähtiin tärkeänä.

Keskustelussa tuotiin esiin useita asioita, millä tavalla Nyyrikinpuistoa voisi kehittää nimenomaan luonnontilaisena maa-alueena nykyisistä lähtökohdista. Taitelija Raimo Metsänheimon suojelema, jopa 80 vuotta koskemattomana säästynyt metsäalue on niin ainutlaatuinen ja sellaisenaan arvokas vanha metsä, ettei vastaavia löydy ihan joka kulmalta. Olisi historiallinen virhe kaataa tätä uudisrakentamisen tieltä. Sitä vastoin puisto voisi olla vihreä keidas asutuksen keskellä, luonnonpuisto luontopolkuineen, jossa paikalliset asukkaat, päiväkotijoukot ja koululaisryhmät voisivat retkeillä ja nauttia vanhan metsän rauhoittavasta tunnelmasta.

Kaupunkisuunnittelua pandemioiden ennaltaehkäisyn välineenä tutkineen RECIPE-tutkimushankkeen (Oulun yliopisto) poliitikkasuosituksissa tuodaan esille, että viherympäristöissä ja erityisesti vanhoissa metsissä kulkemisen merkityksestä ihmisen fyysiselle, psyykkiselle ja sosiaaliselle hyvinvoinnille on vahvaa tutkimusnäyttöä. Edelleen tutkijat esittävät, että kaupunkimetsät tarjoavat ihmisille niin virkistys- ja

kuin myös mahdollisuuden olla vuorovaikutuksessa monipuolisen mikrobiston kanssa; tutkimusten mukaan luontokontaktit vahvistavat immuunipuolustusta ja auttavat suojautumaan tartuntataudeilta (s. 9). RECIPE:n politiikkasuositukseen voi tutustua täällä: <https://recipestn.fi/ajankohtaista/recipe-politiikkasuositus-on-julkaistu/>. Näemme että monimuotoisen luonnon säilyttämisellä on vahvat tieteelliset perusteet ja se on useista näkökulmista katsottuna terveelliseen ja turvalliseen tulevaisuuteen katsovaa kaupunkisuunnittelua.

Keskustelussamme esitettiin muun muassa, että luontopolku voitaisiin toteuttaa pitkospuin ja se voisi olla ainakin osin myös esteetön, jolloin se palvelisi myös liikuntarajoitteisia käyttäjiä. Suojelumetsä toimisi todellisena hyvinvoinnin lähteenä sen ollessa avoin kaikkien kaupunkilaisten käyttöä. Tämä olisi harvinaislaatuinen luontopolku helpon saavutettavuuden näkökulmasta. Harvalle luontopolulle pääsee aivan bussipysäkin vierestä. Rantaan voisi rakentaa esimerkiksi pienen maisemalaiturin samaan tapaan kuin Hietasaaren on tänä syksynä rakennettu. Raimo Metsänheimon pienen patsaspuiston voisi sisällyttää osaksi luonnonpuistoa, jolloin tästä tulisi myös taidepuisto.



Laituri Hietasaarella. Kuva: Eevaliina Sankilampi

Keskustelussa tuotiin esiin voimakas toive siitä, että Kaijonharjun keskus otettaisiin tärkeysjärjestyksessä ensiksi toimenpiteiden alle, kun mietitään täydennysrakentamisen tarvetta Kaijonharjun alueelle. Tällä hetkellä Kaijonharjun liikekeskuksessa on useita tyhjillään olevia liikehuoneistoja ja purkukuntoisia rakennuksia. Liikekeskuksen alueella on tällä hetkellä suunnittelussa olevan Kalevalantien lähimmäiskorttelin lisäksi useita muita kortteleita jotka voisi täydennysrakentaa tiiviin, kaupunkimaisen, viihtyisän ja turvallisen kaupunginosakeskuksen synnyttämiseksi. Keskusteluissa koettiin täytenä mielettömyytenä kaataa monimuotoinen lähimetsä uudisrakentamisen tieltä sen sijaan, että Kaijonharjun keskus täydennysrakennettaisiin. Kaijonharjun - Linnanmaan alueen paine uudelle asuntorakentamiselle on syytä myös ottaa harkintaan Yliopiston viimeaikaisten suunnitelmien (muutto Kontinkankaalle) vuoksi.

Keskustelussa tuotiin ilmi yhteisesti jaettu mielipide myös, että mikäli Nyyrikinpuiston kaavamuutosasia kaikesta huolimatta kuitenkin etenee niin, että se sisältää suunnitelman uudisrakentamisesta, tulisi asuinkerrosneliömäärää karsia huomattavasti. Kaitoväylän Kuivasjärven rannan puoleisissa asuinrakennuksissa on yleisesti kaksi tai enintään kolme kerrosta. Viisikerroksisten kerrostalojen asettuminen maisemaan on alueelle sopimatonta, lisäksi asutuksen tuoma hulevesimäärä kuormittaa huomattavasti järven päästötasoja. Rakennusalan tulee olla pienempi ja suojellun luonnonpuiston alueesta tulee tehdä pinta-alaltaan suurempi ja sen toteuttamista valvotaan niin, että luonnonpuistoalue säilyy mahdollisimman koskemattomana. Suunniteltu jopa 370 asunnon laajuus on alueen kestävä kehityksen kannalta hyvin kyseenalainen.

Yhteenvedona keskusteluista alueemme asukkaiden kanssa voi sanoa, että Kuivasjärvi on alue jonka asukkaat arvostavat järveään ja sen ympäröivää luontoa. Se tuli vahvasti esille myös vuonna 2024 järjestetyissä täydennys- ja tihennysrakentamisprojektin illoissa, jossa erittäin runsaslukuisesti osallistunut yleisö sai kertoa ajatuksiaan siitä, mitä arvostavat asuinympäristössään. Luontoarvoja halutaan vaalia ja erityisesti järven ympäröivää luontoa suojella nimenomaan niin, että siellä voi retkeillä ja viettää aikaa.

Se, miten Oulun Kaupunki toimii lähes luonnontilaisen Nyyrikinpuiston tulevaisuuden ratkaisuja tehden, näyttää miten esimerkiksi kaupungin strategiassa lausuttu tavoite luonnon monimuotoisuuden vaalimisesta ja asukkaiden kuuntelemisesta päätöstenteossa, toteutuu. Kaupungin päättäjillä on mahdollisuus ratkaista asia Kaijonharjun luonnonmetsän säilyttämisen puolesta ja hylätä ehdotettu kaava tai vaatia siihen merkittäviä muutoksia. Päätöksenteossa tulee näkymään, ovatko intressit maanomistajien ja rakennusliikkeiden puolella päätettäessä massiivisesta rakennusprojektista vai pidetäänkö hauraan järviluonnon ja asukkaiden arvossa pitämän lähimetsän säästämistä myös tulevaisuuden sukupolville arvokkaana.

Vastine

Kiitämme Kuivasjärven pienikiinteistöyhdistys ry:tä aktiivisesta toiminnasta alueen asukkaiden näkemysten keräämisessä ja välittämisessä tietoomme.

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Suunniteltu maankäyttö pohjautuu yleiskaavaan, kaavarunkoon ja tehtyihin selvityksiin, mm. luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys ja alustava hallintasuunnitelma sekä viherkerrointarkastelut.

Kaava-alueella esiintyy arvokasta metsäluontoa. Yksi asemakaavamuutoksen tavoitteista on säilyttää alueella mahdollisimman paljon luonnontilaista metsäaluetta. Kaavassa on säästetty rakentamiselta alueen pohjoisosassa sijaitseva, luontoarvojen kannalta arvokkain metsäalue (VL-4) yhtenäisenä kuviona. Luonnontilaista metsää tai puustoa säilytetään alueen pohjoisosan lisäksi kahdella alueen läpi kulkevalla viheryhteydellä (VL, VP). Alueelle on laadittu hulevesiselvitys ja alustava hallintasuunnitelma, joiden perusteella on varattu hulevesien laadulliselle käsittelylle tarvittavat alueet ennen kuin ne johdetaan Kuivasjärveen. Hulevesien laadullinen

käsittely hulevesien imeytys- ja viivytyispainanteissa parantaa Kuivasjärveen johdettavien vesien laatua ja turvaa myös Kuivasjärven vedenlaatua.

Tavoitteena on jättää alueen pohjoisosa mahdollisimman luonnontilaiseksi. Säilyvät metsäalueet jäävät luonnontilaisiksi, ja esteetön rantareitti kulkee metsän vieressä. Rantareitti mahdollistaa jokaiselle metsän terveyshyödyistä nauttimisen, sekä mahdollistaa Kuivasjärven ympärysreitit. Ympäristön yleissuunnitelmassa on osoitettu järven rantaan ohjattu, päällystetty reitti sekä maisemalava/-laituri järvinäkymien ihailua ja oleskelua varten. Ranta-alueelle osoitetulla kävely- ja pyöräilyreitillä tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Uusi rannansuuntainen julkinen virkistysreitti parantaa Kuivasjärven saavutettavuutta ja mahdollistaa yhtenäisen reitistön syntymisen Kuivasjärven ympäri.

Alueella on tavoitteena saada säilytettyä Metsänheimon taideteokset, ja niistä on ympäristön yleissuunnitelmassa esitetty veistospuisto nykyisen asuinrakennuksen sijainnille.

Kaijonharjua kehitetään ja täydennysrakennetaan monipuolisesti, jotta se säilyy elinvoimaisena ja viihtyisänä elinympäristönä myös tulevaisuudessa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laadituissa viitesuunnitelmissa on tutkittu alueelle sopivat rakennusoikeudet ja rakennusten kerrosluvut. Rakennusten korkeudet on katsottu sopiviksi alueen luonteeseen ja rakenteeseen. Asemakaavamuutoksen myötä kerrostalovaltaisen Kaijonharjun alueen asuntovalikoima monipuolistuu asuinpientaloilla.

Palaute ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Muistutus 3, Järvi-Oulun Vasemmisto ry

Asemakaavan muutosehdotus koskeva merkittävää osaa Nyyrikinpuistosta on hylättävä

Kyseinen asemakaavan muutosehdotus, joka koskee merkittävää osaa voimassa olevaa Nyyrikinpuiston asemakaava-aluetta, on hylättävä. Uudis- eikä varsinkaan massiivinen kerrostalorakentaminen ei sovi vuosikymmeniä rikastuneeseen metsäalueeseen. Arvokkaasta ja herkästä alueesta pitää tehdä osa alueen asukkaille ja kaikille kaupunkilaisille avointa luonnonpuistoa.

Kaavamuutosalueen, puistoalueen suunnittelu on aloitettava alusta siten, että nyt yksityisen maanomistajan piikkilangoon Kuivasjärveen asti eristämä Nyyrikinpuiston osa tulee osaksi ainutlaatuista, keskellä rakennettua kaupunkia olevaa yhtenäistä Järvi-Oulun luontoaluetta Pyykösjärveltä Laholaisojan, Kaijonlahden, Kuivasjärven ja niiden rantojen sekä yliopiston kasvitieteellisen puutarhan ja Kuivasojan kautta meren rantaan.

Näin luodaan Kaijonharjun suuralueen yli 20.000 asukkaan ja muidenkin oululaisten lähivirkistysalue sen luontoarvot säilyttäen ja olemalla edelleen heikentämättä kaava-

alueen viereisen Kuivasjärven veden laatua suurilla rakennusmassoilla hulevesiseurauksineen.

Kuivasjärvi tarvitsee erityishuomiota. Järven tilan takia Kuivasrannasta luovuttiin vuoden 2005 messualueenakin. Kunnostamista ei ole hoidettu kunnolla ja sille on suuri tarve. Joinakin vuosina hapetuskin on loppunut. Valuvista ja pumpattavista pintavesistä huolehtiminen ei ole hallinnassa. Uimarannat eivät ole vielä "EU-rantoja" jne. Kunnostustarve oli esillä äskettäin Onkijanpuiston kaavoituskuulemisessa.

Ehdotetun kaavamuutosalueen vajaan viiden hehtaarin alue on hankittava kaupungin omistukseen tai muutoin varmistettava alue voimassa olevan asemakaavan mukaisena puistoalueena.

Herkän ja ainutlaatuisen puiston kaavan hylkääminen on kaupungin ympäristöstrategian toteuttamista. Nyyrikinpuistosta ei saa kerrostalokaavalla kadota ainutlaatuinen ympäristö Oulun väkirikkaan suuralueen asukkailta. Siksi tarvitaan kunnollista asukkaiden toiveiden ja esitysten kuulemista.

Nyyrikinpuiston rakentamiseksi riittää hallittu rantapolku ja mahdollinen suunnitelman mukainen pieni veistospuisto.

Tarvitaan vakuuttavampaa – ison puiston rakentamisen sijaan – kaupunkiympäristön suunnittelua kuin suuren, herkän ja ainutlaatuisen Nyyrikinpuiston muuttaminen kaavalla keskikaupungin oloiseksi kerrostaloympäristöksi.

Kaava-alueen, Nyyrikinpuiston osan asemakaavan muutos käynnistettiin maanomistajan esityksestä kesken Linnanmaa-Kaijonharjun alueen kaavarunkotyötä, Voi vain arvailla, kumpi vaikutti kumpan.

Nyyrikinpuiston osan asemakaavan muutosalueesta on käytetty koko kaavaprosessin ajan maanomistajan/-ien konsultin sille antamaa 'neitseellistä' Tapionranta-nimeä, nimeä, jota ei ole missään kartoissa eikä kaavoissa – ja siis huolimatta siitä, että kysymyksessä on olemassa olevan Nyyrikinpuiston asemakaavan muutos.

Tietysti on niin, että jos sanottaisiin kaavailtavan asuntorakentamista puistoon, se kuulostaisi ja näyttäisi juuri niin pahalta kuin mitä se on.

Ehdotus muuttaa merkittävä osa Nyyrikinpuistoa jopa asemakaava-alueen kerrostaloalueeksi rikkoo puistoalueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Kuivasjärven alue mukaan lukien Kuivasjärven etelärannalle kaavoitetun Nyyrikinpuiston alue liitettiin Haukiputaasta Ouluun vuoden 1961 alussa. Kaupunki osti muiden puistoalueen rannan maanomistajien maat, jotka olivat pääosin huvilatontteja, mitä ilmeisemmin varsin mitättömällä ns. raaka- tai puistomaan hinnalla, ja kaavoitti sen puistoalueeksi, Nyyrikinpuistoksi.

Puistoksi kaavoitetun alueen maanomistajista vain nykyisen kaavamuutosalueen maanomistaja kieltäytyi myymästä puiston alueeseen kuuluvaa hieman vajaan viiden hehtaarin maa-alueitaan. Nyt tälle maa-alalle kaavoitettaviksi suunnitelluista

rakennusoikeuksista (10.300 k-m² / 27.220 k-m²) hänen kuolinpesänsä osakkaat olisivat saamassa miljoonia euroja maanarvon nousuna.

Jos kuitenkin asuntorakentaminen puistoon toteutetaan, vähimmäisvaatimus on se, että rakennusoikeuksia vähennetään merkittävästi ja että yli kolmekkeroksisten talojen rakentamista tälle alueelle lähelle Kuivasjärven rantaa ei sallita.

Oleellinen osa yksityistä maata – tai yksityisten vuokraoikeudella hallitsemaa maata kuten Kaijonharjun keskuksessa – kaavoitettaessa ovat sitä koskevat yhteistoiminta- ja maankäyttösopimukset ja tässä tapauksessa vielä eritoten (maan)vaihtokirja, jotka on neuvoteltu maanomistajan ja kaupungin kesken. Ne ja vain ne kertovat, ketkä kaavoituksesta hyötyvät maan arvon nousuna ja kuinka paljon. Siksi kuntalaisten tiedonsaantioikeuden kannalta on välttämätöntä, että ne julkistetaan kaavojen laatimisen yhteydessä samoin kuin kaavaselostukset ja -kartat.

Lisäksi viittaamme ja vetoamme mielipiteessämme asemakaavan luonnoksen valmisteluaineistoon vuonna 2019 antamaamme palautteeseen; yksityisen maan kaavoittaminen asuntorakentamiseen vaikuttaa suoraan ja välillisesti noustavasti asuntojen ja asumisen hintaan koko kaupungissa. Kaavoitetun maan, sen rakennusoikeuksien hinta on rakentajille ja rakennuttajille vain läpikulkukustannus, jonka ne siirtävät hintoihin.

Kaupungin on tarpeen tarkastella kaavoitusta valtakunnallisesti arvostetun 'vanhan' Oulun maapolitiikan lähtökohdista. Sen keskeinen tavoite oli asumisen hinnan nousun hillitseminen ja keino siihen oli, että vain kaupungin omistamaa maata kaavoitetaan.

Vastine

Asemakaavan muutoksessa suunniteltu maankäyttö pohjautuu yleiskaavaan, kaavarunkoon ja tehtyihin selvityksiin, mm. luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys ja alustava hallintasuunnitelma sekä viherkerrointarkastelut.

Kaava-alueella esiintyy arvokasta metsäluontoa. Yksi asemakaavamuutoksen tavoitteista on säilyttää alueella mahdollisimman paljon luonnontilaista metsäaluetta. Kaavassa on säästetty rakentamiselta alueen pohjoisosassa sijaitseva, luontoarvojen kannalta arvokkain metsäalue (VL-4) yhtenäisenä kuviona. Luonnontilaista metsää tai puustoa säilytetään alueen pohjoisosan lisäksi kahdella alueen läpi kulkevalla viheryhteydellä (VL, VP).

Tavoitteena on jättää alueen pohjoisosa mahdollisimman luonnontilaiseksi. Ranta-alueelle osoitetulla kävely- ja pyöräilyreitillä tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Uusi rannansuuntainen julkinen virkistysreitti parantaa Kuivasjärven saavutettavuutta ja mahdollistaa yhtenäisen reitistön syntymisen Kuivasjärven ympäri. Alueelle on laadittu hulevesiselvitys ja alustava hallintasuunnitelma, joiden perusteella on varattu hulevesien laadulliselle käsittelylle tarvittavat alueet ennen kuin ne johdetaan Kuivasjärveen. Hulevesien laadullinen käsittely hulevesien imeytys- ja viivytysohjeissa parantaa Kuivasjärveen johdettavien vesien laatua ja turvaa myös Kuivasjärven vedenlaatua.

Kuivasjärveen päätyvien valumavesien laatua parannetaan Kaijonlahden valuma-alueen kunnostusprojektin toimenpiteillä. Rakennetut kohteet parantavat erityisesti Ruskon alueelta tulevia vesiä. Näiden valuma-alueella tehtävien toimenpiteiden lisäksi tehdään itse Kaijonlahden kunnostus. Järvien (Pyykösjärvi ja Kuivasjärvi) tilaa parannetaan myös johtamalla lisävettä talvisin Oulujoesta Pyykösjärveen ja sitä kautta myös Kuivasjärveen. Lisäksi Kuivasjärvessä on ilmastus talvella parantamassa veden happipitoisuutta. Haastavien jää- ja tuuliolosuhteiden vuoksi ilmastuslaitteet rikkoutuvat lähes vuosittain, ja tämän vuoksi siinä on taukoa. Samoin ennen vuonna 2018 tehtyä laitehankintaa, ilmastuksessa on ollut muutaman vuoden tauko.

Liikuntapalvelut ylläpitää virallista uimarantaa Kuivasjärven pohjoisrannalla. Uimaranta on peruskunnostettu viime vuonna.

Kaijonharjua kehitetään ja täydennysrakennetaan monipuolisesti, jotta se säilyy elinvoimaisena ja viihtyisenä elinympäristönä myös tulevaisuudessa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laadituissa viitese suunnitelmissa on tutkittu alueelle sopivat rakennusoikeudet ja rakennusten kerrosluvut. Rakennusten korkeudet on katsottu sopiviksi alueen luonteeseen ja rakenteeseen. Asemakaavamuutoksen myötä kerrostalovaltaisen Kaijonharjun alueen asuntovalikoima monipuolistuu asuinpientaloilla.

Oulun kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (16.6.2014 § 53) on tehty maankäyttösopimuksia koskeva linjaus, että Oulu käyttää maankäyttösopimuksia yleiskaavan toteuttamiseksi asemakaavamuutosalueilla. Asemakaavan muutos on yleiskaavaan pohjaten käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus suunnitelmien pohjalta ehdotusvaiheessa. Kaikki tehdyt päätökset ovat julkisia.

Kaupungin maanomistus ei takaa suoraan kohtuuhintaista asumista. Kaupunki tulee luovuttamaan Tapionrannan alueelta tontteja julkisen haun kautta. Silloin rakentaja hinnoittelee rakennettavat ja myytävät asunnot näkemyksensä mukaan. Kohtuuhintaisen asumisen takaa riittävä kaavoitus ja tontinluovutus, sekä se, että osa tonteista luovutetaan yleishyödyllisille asuntorakentajille.

Palaute ei anna aiheutta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 4, yksityishenkilö

Nyyrikinpuistoon, eli luonnontilaiselle metsälle, on kaavoitettu kerrostaloja. Kaijonharjun asukkaana olen tästä suunnitelmasta erittäin huolestunut.

Kuten asemakaavan selostuksessa todetaan, "suunnittelualue on lähes täysin luonnontilaista metsää." (Asemakaavan selostus 2025, s. 8) Ajattelen, että jo tästä pitäisi jokaisen ja varsinkin kaupungin hälytyskellojen soida. Tässä luonnonmetsässä esiintyy erilaisia ja -ikäisiä puita sekä eri-ikäistä lahoppuuta. Kaupunkimetsänä alueella onkin poikkeuksellisen paljon lahoppuuta. Sieltä on löydetty lähes 70 kääväkäslajia

sekä luonnontilaista metsää suosivia tiaisja, kuten hömötiaisia ja töyhtötiaisia. Hömötiainen on Suomessa erittäin uhanalainen avainlaji, joka on riippuvainen vanhoista, monimuotoisista metsistä. Hömötiaisen elinympäristöjen suojelu auttaa siten säilyttämään myös muita tärkeitä lajeja. Töyhtötiainenkin on Suomessa vaarantunut. Alueella esiintyy runsaasti naavaa, joka on tärkeä metsätiaisille mm. ruoan piilottamiseen.

Kaavan alue on tutkittu Oulun yliopisto tiaiistutkimuksissakin. Tiaiistutkimusryhmä kertoo, että kyseinen metsä on parasta mahdollista hömötiaisen talviympäristöä ja että se on kytkeytyneenä Kuivasjärven rantavyöhykkeen kautta muille laajemmille alueille Kuivasjärven ympärillä. Hömötiaisen viihtyminen alueella viittaa muidenkin talvilintujen esiintymiseen sekä niiden ravintonaan käyttämän hyönteislajiston suureen monimuotoisuuteen. Tutkimuksen lisäksi alue on ollut myös yliopiston opetuskäytössä.

Nyyrikinpuiston metsä on harvinaisen pitkään käsittelemättä ollut osa Kuivasjärven rantametsävyöhykettä. Alue on saanut olla rauhassa 1930-luvulta asti metsänhoidolta ja yleisöltä, mikä viittaa siihen, että tällaisia luontokohteita ei varmasti paljoa löydy kaupunkiympäristöstä. Myös SLL Oulun yhdistyksen aikaisemmista lausunnoista tulee esiin, että luontoarvot ovat sen verran merkittävät, että alue tulisi säilyttää kokonaisuutena. Kuivasjärven rantaan rakentaminen vaikuttaisi myös merkittävästi entisestään jo huonoon järven tilaan.

Tämä metsä on siis luontoarvoiltaan merkittävä. Kaupungin teettämässä luontoselvityksissä on varsin ilmeisiä puutteita ja olenkin hyvin huolissani siitä, että niiden perusteella ollaan tuhoamassa erittäin monimuotoista luontoaluetta ja siten kiihdyttämässä luontokatoa. Esimerkiksi hyönteislajejakaan ei ole näissä selvityksissä tutkittu lainkaan. Koska hömötiainen esiintyy kaavoitusalueella, hyönteislajisto on todennäköisesti erityisen laaja, ja siellä elää todennäköisesti moni muutkin vanhan metsän laji.

Myös paikallisille asukkaille alue on erittäin tärkeä. Siitä on ollut paljon keskustelua naapureiden ja luontoharrastajien kanssa, että Kaijonharjun ja Kuivasjärven luonto ja ihmisten viihtyvyys köyhtyisivät merkittävästi, jos Nyyrikinpuistoon rakennettaisiin. Ihan metsän vieressä ja vastapäätä sijaitsee myös kaksi koulua, joten alue soveltuu hyvin ympäristö- ja luontokasvatukseen. Siellä lapset (ja toki myös aikuiset) voivat nähdä, minkälainen on vanha, luonnontilainen metsä. Sellaisia ei hevin enää löydy varsinkaan kaupunkiympäristöstä.

On myös tutkittu, että juuri luonnontilainen metsä tukee parhaiten ihmisten fyysistä ja henkistä hyvinvointia. Esimerkiksi Helsingin yliopistossa ja Luonnonvarakeskuksessa tehty tutkimus osoittaa, että ikärakenteeltaan vanhemmat metsät ovat todella tärkeitä ihmisten hyvinvoinnille ja etenkin mielenterveydelle. Näissä ihminen elpyy paremmin kuin nuoremmista metsistä (Lähde:

<https://www.helsinki.fi/fi/uutiset/mielenterveys/tutkimus-paljastaa-ihminen-elpyy-tehokkaammin-ikarakenteeltaan-vanhemmissa-metsissa>).

Tämän lisäksi alue on historiallisesti mielenkiintoinen ja senkin takia säilymisen arvoinen. Kuten SLL:n Oulun yhdistys on kannanotossaan todennut: "Taiteilija Metsänheimon tontti on ollut piikkilangan ympäröimä 1930-luvulta asti, minkä vuoksi alue on onnistunut paitsi säilyttämään luonnontilaisuutensa, myös pysynyt ympäristön asukkaiden mielissä varsin erikoisena ja salaperäisenä paikkana. Alue on ollut suojassa metsänkäsittelyltä jo 60 ja paikoin jopa yli 80 vuotta: rannan läheisyydestä on kaadettu tukkimittaisia kuusia viimeksi 1930-luvulla ja Kaitoväylän läheltä on otettu mäntypölliä 1950-luvun lopulla. Taiteilija Metsänheimolle luonto ollut todella tärkeä innoituksen lähde, tiettyjä puita ollut malleina taiteen teossa ja jopa joulukuusen otto metsästä on perheen mukaan tuntunut taitelijasta ikävältä. Erityisesti 30-luvulla kaatamatta jätetyt isot vanhat kuuset (Rantakuusi ja Rajakuusi) ja pihapiirin tuntumassa oleva iso mänty ovat tärkeitä perheelle."

Ehdottaisinkin, että suunnitellun veistospuiston lisäksi alueelle perustaisiin suojeltu luonnonmetsäpuisto muistuttamaan Raimo Metsänheimon rakkaudesta luontoon ja eläimiin. Niin tulevatkin Kuivasjärven asukkaat voivat tutustua paikan historiaan ja kokea luonnontilaisen metsän tunnelmaa. Metsänheimon veistoksia täydentävät siten kivasti luonnon omat taideteokset.

Suomi ja Oulu ovat sitoutuneet pysäyttämään luontokadon vuoteen 2030 mennessä ja kääntämään kehityksen luontopositiiviseksi. Tässä olisi vanha ja monimuotoinen metsä, jonka suojelun kautta voisi edetä tähän suuntaan.

Kulttuuripääkaupunkivuotena Oulu tekisi myös merkittävän kulttuuriteon, jos kaupunki suojelisi tämän hienon luonnonmetsän rakentamiselta.

Viimeistään nyt kun yliopiston poismuutosta Linnanmaalta on päätetty, uuden asuinalueen rakentamisen vanhaan, luonnontilaiseen metsään, on arvioitava uudelleen. Olisi erittäin lyhytnäköistä nyt rakentaa vanhaan metsään, kun alue tulee lähivuosina muuttamaan suuresti. Tämä muutos tulee todennäköisesti rajusti vähentämään uusien asuntojen tarvetta Linnanmaan, Kaijonharjun ja Kuivasjärven alueilla, kun opiskelijat ja yliopiston työntekijät keskittyvät jo muutamien vuosien päästä uuden yliopiston alueelle. Nyyrikinpuiston nykyisten suunnitelmien toteuttaminen olisikin erittäin vastuutonta toimintaa kaikin puolin.

Vastine

Asemakaavan muutoksessa suunniteltu maankäyttö pohjautuu yleiskaavaan, kaavarunkoon ja tehtyihin selvityksiin, mm. luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys ja alustava hallintasuunnitelma sekä viherkerrointarkastelut.

Kaava-alueella esiintyy arvokasta metsäluontoa. Yksi asemakaavamuutoksen tavoitteista on säilyttää alueella mahdollisimman paljon luonnontilaista metsäaluetta. Kaavassa on säästetty rakentamiselta alueen pohjoisosassa sijaitseva, luontoarvojen kannalta arvokkain metsäalue (VL-4) yhtenäisenä kuviona. Luonnontilaista metsää tai puustoa säilytetään alueen pohjoisosan lisäksi kahdella alueen läpi kulkevalla viheryhteydellä (VL, VP).

Muun muassa uhanalaisten metsätiaisten elinympäristön turvaamiseksi kaava-alueen pohjoisosaan on säästetty rakentamiselta yhtenäinen, luonnontilaiseksi jätettävä metsäalue (VL-4). Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa.

Oulun yliopiston tutkijoiden laatimassa hömötiaisen elinympäristömallinnuksessa (2024) lähes koko kaava-alue on hömötiaiselle soveltuvinta talvehtimisaluetta. Rannanpuoleisella metsänosalla (VL-4) on myös pienehköjä kuvioita lajille soveltuvimmiksi arvioituja pesimäalueita. Kaava-alue sijoittuu mallinnuksessa lähes kokonaan hömötiaisen elinympäristöjen ydinalueen ja verkoston alueelle. Koska suunnittelualue sijaitsee hömötiaisverkoston reuna-alueella haaran loppupäässä, ei verkostoon kuuluvan alueen kaventumisella kaava-alueen kohdalla ole verkoston toiminnan kannalta erityistä merkitystä. Rantaan rajoittuvan metsäalueen VL-4-merkintä huomioi uhanalaisille metsätiaisille arvokkaan rantametsän sekä Kuivasjärven etelärantoja pitkin kulkevan kulkuyhteyden säilymisen.

Kaavan jatkotyössä huomioidaan, että uhanalaisten metsätiaisten kannalta on tärkeää huolehtia pystylahopuun säästämisestä rantametsän alueella.

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joita on tarvittavin osin täydennetty. Luontoselvitykset on laadittu asemakaavatasoisesti. Alueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys Linnanmaa-Kaijonharju kaavarunkoa varten (2018), Tapionrannan alueen maisema-analyysi ja puustokartoitus (2019) sekä linnusto- ja lepakkoselvitykset (2021). Lisäksi käväkkäitä on käyty tutkimassa vuonna 2018.

Pohjoisosassa säilyvät metsäalueet jäävät luonnontilaisiksi, ja ympäristön yleissuunnitelmassa on esitetty esteetön rantareitti, joka kulkee metsän vieressä. Yleinen rantareitti mahdollistaa jokaiselle metsän terveyshyödyistä nauttimisen, sekä mahdollistaa Kuivasjärven ympärysreitin. Ympäristön yleissuunnitelmassa on osoitettu järven rantaan päälystetty reitti sekä maisemalava/-laituri järvinäkymien ihailua ja oleskelua varten. Näin veden ääreen pääsy mahdollistuu paremmin ja turvallisemmin kaikille. Ranta-alueelle osoitetulla kävely- ja pyöräilyreitillä tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, eli reittiä ei ole tarkoitus asfaltoida.

Alueella on tavoitteena saada säilytettyä Metsänheimon taideteokset muistona alueen aiemmasta historiasta, ja niistä on ympäristön yleissuunnitelmassa esitetty veistospuisto nykyisen asuinrakennuksen sijainnille.

Kaijonharjua kehitetään ja täydennysrakennetaan monipuolisesti, jotta se säilyy elinvoimaisena ja viihtyisänä elinympäristönä myös tulevaisuudessa. Asemakaavamuutoksen myötä kerrostalovaltaisen Kaijonharjun alueen asuntovalikoima monipuolistuu asuinpientaloilla. Uusi rannansuuntainen julkinen virkistysreitti parantaa Kuivasjärven saavutettavuutta ja mahdollistaa yhtenäisen reitistön syntymisen Kuivasjärven ympäri.

Palaute ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

KAVALUONNOS

Asemakaavaluonnoksen uudelleen nähtävilläoloaikana 1.10.–29.10.2021 saatiin kaksi lausuntoa ja viisi mielipidettä.

Palaute 1, lausunto, Fingrid Oyj

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja.

Vastine

Palaute ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Palaute 2, lausunto, Museovirasto/kulttuuriperintö

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Kaijonharjun kaupunginosassa Nyyrikinpuistoa koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutoksen luonnos osoitteessa Raimontie 2 (564-2359). Tavoitteena kaavamuutoksessa on mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen osaksi alueen kerrostalovaltaista aluetta, jonne saa sijoittaa myös pientaloja, palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Muutoksen viitesuunnitelmassa jatkoon valittiin saadun palautteen pohjalta vaihtoehto D / Jämäkkä. Vaihtoehdossa Kaijonväylän vartteen sijoittuvat korkeammat kerrostalot ja rakennusmassat madaltuvat Kuivasjärven rantaan päin mentäessä. Rakeisuudeltaan rakennusmassat noudattavat Kaijonharjun vanhempaan rakennuskantaa. Korttelin keskellä oleva VI-kerroksinen massa jättää harmillisesti rannan puolella varsin lähellä olevat pientalot langettavaan varjoonsa. Huomattavasta rakennusoikeudesta johtuva autopaikkatarve näkyy suurina paikoituskenttinä, joka ei voi olla vaikuttamatta piha-alueiden viihtyisyyteen. Muutos nykyiseen on merkittävä, siirrytään metsäisestä keskikaupungin oloiseen voimakkaasti rakennettuun miljööseen. Etenkin 1-kerroksen ulospäin suuntaavilla toiminnoilla on ensiarvoisen tärkeä rooli, että miljööstä muodostuu elävä pihaympäristö.

Korttelin länsipuolella oleva maakunnallisesti arvokkaaseen normaalikoulun on jätetty kapea puistokaista erottamaan korttelit toisistaan. Rannan puolelle on jätetty rantakaista julkiseen käyttöön veistospuiston ohella. Taiteilijan asuin- ja ateljeekoti asettuu puistoon, veistospuiston reitin varrelle, jolle suojelumerkinnän asettamiseen ja rakennuksen säilyttämiseen ei ole ilmennyt hakijalla tahtotilaa. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Raimontie 2/Tapionrannan /ent. Nyyrikinpuiston asemakaavan muutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön kannalta.

Vastine

Palaute ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Palaute 3, mielipide, Järvi-Oulun Vasemmisto ry

Linnanmaalle vuonna 2019 valmistunut laaja, jopa 12 500 uuden asukkaan runkokaava luo veloitteet ja myös perusteet hyvälle kampusaluesuunnittelulle.

Kuivasjärven etelärannalle asemakaavan mukaiseen Nyyrikinpuistoon on valmistunut yksityisen maanomistajan aloitteesta peräti 25.780 k-m²:n ja lähes viiden sadan asukkaan kerros- ja pientalo- ja virkistysalueen asemakaavamuutosluonnos (564-2359).

Kyseinen, lähes viiden hehtaarin alue Kuivasjärven etelärannalla on ollut 50 vuotta omistajan rantaan saakka piikkilangoilla ympäröimä, joka on estänyt liikkumisen, jokamiehen oikeudet ja nykyisen asemakaavan mukaisen polun syntymisen alueen läpi. Kaavamuutosalueen työnimeksi keksitty "Tapionranta" voi harhauttaa uskomaan, että kyseessä ei olisikaan rakentaminen nykykaavan mukaiseen puistoon.

Oulun kaupungin pitää ostaa tai tarpeen vaatiessa lunastaa kaavamuutoksen kohteena oleva yksityisen omistama tontti nykyisen kaavan mukaisesta Nyyrikinpuistosta ennen sen uudelleen kaavoitusta. Tämä takaisi kaupunkin maapolitiikalla tavoiteltavan kohtuuhintaisen asumisen, kun kaupungin ei pidä eikä tarvitse rahastaa rakennusoikeuksien hinnalla.

Kaupungin omistusta koko kaavamuutosalueeseen perustelee myös alueen maanomistuksen historia - ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu; kaupunki osti jo 60- 70-luvuilla alueen kaikki muut huvila- ja omakotitontit ja niille rakennettiin paitsi olemassa oleva osa Nyyrikinpuistoa myös runsaasti opiskelija-asuntoja. Vain nyt kaavamuutoksen kohteena olevaa vajaan viiden hehtaarin tonttia sen omistaja ei suostunut myymään.

Nyt valittu etenemistie ei ole hyvän maapolitiikan ja sosiaalisesti kestävän yhdyskuntasuunnittelun mukaista. Se mahdollistaa rahastuksen sekä maanomistajalle että gryndereille ja korkean rakennusoikeuden hinnan valumisen suoraan asumisen kustannuksiin. Alueen uudelleenkaavoitus asuntorakentamiseen ja rannan virkistyskäyttöön voi edetä yleiskaavan pohjalta niin, että se edistää kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista ja siten myös kohtuullisia vuokria, mutta vain jos koko uudelleenkaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa. Ongelmallista kaavamuutosluonnoksen käsittelyn kannalta on se, ettei kaupungin ja maanomistajan yhteistoimintasopimuksessa kaavan luonnosvaiheessa tehtäväksi sovittua maankäytösopimusta sopimuskorvauksineen ja maanvaihtoineen ole vielä hyväksytty.

Vastine

Alueella on voimassa 2016 vahvistunut Uuden Oulun yleiskaava, johon asemakaavamuutos ja suunniteltu maankäyttö pohjaavat. Uuden Oulun yleiskaavaa on tämän jälkeen tarkennettu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungolla asemakaavoituksen ohjaamiseksi. Kaavarunkotyössä on esitetty yleispiirteiset ratkaisut maankäytön täydennysrakentamiselle ja tiivistämiselle. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavarungon 26.8.2019. Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteena on mm. olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2035 mennessä. Kaupunkirakennetta tiivistetään ja edistetään ympäristöystävällistä liikkumista. Nyyrikinpuistoon sijoittuva asemakaavamuutos Raimontie 2, " Tapionranta", osaltaan tukee näiden tavoitteiden ja päätösten toteutumista.

Kaijonharjun oleva nimistö sisältää pääasiassa Kalevala-aiheisia kansallisromanttisen kauden nimiä. Lähialueella olevia kadunnimiä ovat mm. Tapiontie, Tellervontie ja -kuja, Kimmontie, Tuulikintie ja Kaitoväylä. Alueella säilyvää käytössä olevaa nimistöä ovat: Nyyrikinpuisto, Nyyrikinpolku, Raimontie. Yhdyskuntajaoston päätöksen mukaan 15.11.2018 § 17 uutena nimistönä alueella voidaan käyttää teiden osalta Nyyrikinrantaa ja Tapionrantaa sekä puiston nimenä Veistospuistoa. Kadunnimien ranta-päätteet kertovat niiden sijainnista rannan läheisyydessä. Nimet perustuvat alueella jo olevaan nimistöön tai kertovat kohteen käyttötarkoituksesta. Kalevalassa Nyyrikki on Tapion poika, metsän haltija. Asemakaavan muutoksen työnimeksi on näin ikään muodostunut "Tapionranta".

Oulun kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (16.6.2014 § 53) on tehty maankäyttösopimuksia koskeva linjaus, että Oulu käyttää maankäyttösopimuksia yleiskaavan toteuttamiseksi asemakaavamuutosalueilla. Asemakaavan muutos on yleiskaavaan pohjaten käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus suunnitelmien pohjalta ehdotusvaiheessa. Kaikki tehdyt päätökset ovat julkisia.

Kaupungin maanomistus ei takaa suoraan kohtuuhintaista asumista. Kaupunki tulee luovuttamaan Tapionrannan alueelta tontteja julkisen haun kautta. Silloin rakentaja hinnoittelee rakennettavat ja myytävät asunnot näkemyksensä mukaan. Kohtuuhintaisen asumisen takaa riittävä kaavoitus ja tontinluovutus, sekä se, että osa tonteista luovutetaan yleishyödyllisille asuntorakentajille.

Palaute 4, mielipide, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys

Olemme tutustuneet Tapionrannan asemakaavan muutoksen nähtävillä olevaan versioon. Kiitämme suunnitelmassa lisääntyviin rankkasateisiin varautumista, hulevesien käsittelyä ja Kuivasjärven tilan huononemisen ehkäisemistä sekä luonnontilaisen metsän säästämistä edes tuossa mitassa.

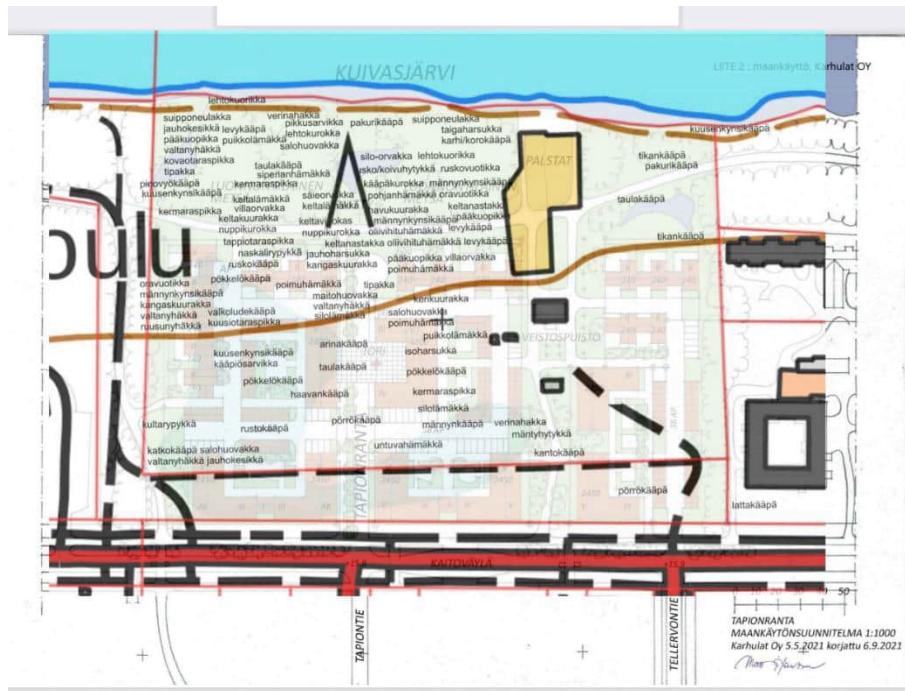
Kehittämisen paikan näemme siinä, että alueen poikkeuksellinen luonnontilaisuus ja monimuotoisuus eivät edelleenkään saa uudessa asemakaavassa ansaitsemaansa painoarvoa. Luonnontilaisen metsän muuttuminen rakennetuksi ympäristöksi todetaan, mutta tästä aiheutuvaa monimuotoisuuden, metsäpinta-alan tai hiilinielun vähenemistä ei arvioida mitenkään.

Siinä missä hulevesien ja sulfiittimaaperän käsittelyyn on selkeät ohjeet, ei monimuotoisuuden vähenemisen estämiseen esitetä tavoitteita tai keinoja lukuun ottamatta muutaman metsäalueen säästämistä, niityn raivausta ja viherkattoja. Tapionrantaa voi pitää malliesimerkkinä maankäytön aiheuttamasta lajiston uhanalaistumisesta, kun monimuotoisuutta on maallikon ja ammattilaisenkin silmin hyvin vaikea nähdä ja arvostaa, ja osaamista sen ylläpitoon on vielä niukasti.

Oulun kaupunkistrategian 2026 mukaan luonto ja alueen historia ovat jatkossakin vetovoimatekijöitämme. Myös Oulun kaupungin ympäristöohjelman 2026 yksi keskeinen tavoite on monimuotoinen luonto. Metsän hävittäminen rakentamisen tieltä pienentää kaupungin hiilinielua. Oulun kasvihuonekaasupäästöt olivat Suomen ympäristökeskuksen laskelmien mukaan vuonna 2017 1049 kt CO₂-e, kun kaupungin hiilinielun suuruudeksi on arvioitu vain 79 kt CO₂-e vuodessa. Kuitenkin Oulu pyrkii olemaan hiilineutraali vuoteen 2040 mennessä.

EU:n vuoteen 2020 ulottuvan strategian mukaan luonnon monimuotoisuuden häviäminen on ilmastomuutoksen lisäksi merkittävin ympäristöuhka maailmassa. Arvioiden mukaan ainakin 30% maa- ja merialueista tulee suojella, jotta luontokato voidaan pysäyttää. Suomessa 95 % metsäpinta-alasta on talouskäytössä, mikä tekee vielä luonnontilaisten metsäalueiden hävittämisestä kyseenalaista. Vuoden 2020 uhanalaisuusarvion mukaan kolmasosa suomalaisista lintu- ja sammallajeista on uhanalaisia ja uhanalaisten lajien osuus on huomattava myös jäkälissä, putkilokasveissa, perhosissa ja pistiäisissä. Kaikkien näiden lajiryhmien tilanne on huonontunut edellisestä arviosta. Lajien uhanalaistumisen merkittävin syy on metsäelinympäristöjen muutokset, erityisesti metsien uudistamis- ja hoitotoimet sekä vanhojen metsien ja kookkaiden puiden sekä lahoppuun väheneminen.

7.10.2021 pidetyssä yleisötilaisuudessa kerrottiin, että luontoarvoiltaan arvokkaimmat alueet olisi uudessa suunnitelmassa jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Todellisuudessa korttelien 61 ja 62 pohjoisreunaan suunnitellut pientalot ja kevyen liikenteen väylä asettuvat runsaasti lahoppuuta sisältävän metsän kohdalle. Näin korkeuskäyrän pohjoispuolella olevasta arvokkaimmasta metsäalueesta säästyy vain noin puolet, kuten alla olevasta kuvasta 1 on nähtävissä.



Kuva 1. Tapionrannan suunniteltu asemakaava yhdistettynä vuonna 2018 tehdyn kääväkaskartoituksen tuloksiin.

Tapionrannan alueella kaupungin toimesta tehdyissä luontoselvityksissä on havaittu mm. uhanalainen töyhtötiainen ja siellä tiedetään elävän vanhan metsän indikaattoreita männynkäpää ja kultarypykkää. Alueen hyönteislajistoa ei ole tutkittu lainkaan, mutta on ilmeistä, että runsaassa lahoppuussa elää suuri määrä lukuisista sienilajeista riippuvaisia hyönteisiä, joukossa mahdollisesti uhanalaisiakin lajeja. Jokaisen meistä tulee kantaa vastuuta negatiivisen kehityksen jarruttamiseksi. Emme voi luottaa siihen, että 550:llä Tapionrannan tulevalta asukkaalla on halu ja mahdollisuus suojella eliölajien elinympäristöjä "jossain muualla", vaan ympäristötalkoisiin tulee ja todennäköisesti halutaankin osallistua omissa arjen ympäristössä - jos vain kaavoittajat ja suunnittelijat luovat tähän mahdollisuuksia.

Yhteiskuntarakenteen tiivistäminen on sinänsä kannatettavaa ja Tapionrannan kaavoituksella vältetään asuntojen rakentaminen jossain kauempana kaupungin keskustasta. Myös joukkoliikenneyhteydet ja infrastruktuuri ovat alueella mitä parhaimmat, mikä vähentää asumisesta ja liikenteestä aiheutuvia päästöjä. Kuitenkin myös luonnolla tulee olla sijansa ihmisen hallitsemassa maailmassa ja Tapionrannan 80-vuotinen, omalaatuinen historia luonnonsuojelualueena näkyy toivottavasti myös tulevan asuinalueen piirteissä.

Ehdotamme asemakaavaan seuraavia parannuksia:

Vaikka kaava-alueen pohjois- ja länsiosia voidaankin kaavan mukaan kehittää yleisenä puistoalueena, tulee niiden pääasiallisena käyttötarkoituksena olla luonnontilaista elinympäristöä vaativien eliölajien asuinalue. Ehdotettu kaavamerkintä VP ei turvaa

luonnontilaisena säilytettäväksi tarkoitettun metsäalueen ja rannan luontoarvoja, joten merkintä tulisi metsän ja rannan osalta muuttaa suojelualuetta tai luontokohdetta osoittavaksi. Asemakaavalla suojeltu luontokohde täydentäisi Kaijonharjun aluetta mainiosti.

Mikäli Tapionrannan alueelle on ihan välttämätöntä rakentaa nyt suunnitellussa laajuudessa, voidaan monimuotoisuutta yrittää suojella metsäalueiden säästämisen lisäksi myös kieltämällä lahopuun kuljettaminen pois kaava-alueelta - rakentamisen alle jäävän alueen lahopuut voi siirtää luonnontilaisena säästyvään osaan, jolloin niissä elävä lajisto edes saa jonkinlaisen mahdollisuuden välttää häviämisen. Tämä vaihtoehto on toki huomattavasti huonompi kuin metsän säästäminen.

Jalankulku- ja pyörätiestä voi jossain määrin katsoa olevan ympäristön kannalta etua, koska se ohjaa alueella lisääntyvää liikkumista. Reitti tulee kuitenkin suunnitella mahdollisimman vähän tilaa vieväksi. Pientalojen rakentamista tulee harkita uudelleen. Pyörätien uudelleen linjaaminen kaava-alueen lounaisnurkassa metsän läpi on tarpeetonta, kun paikalla on jo kaksikin reittiä.

Hulevesialtaiden rakentaminen on ympäristön suojelemiseksi perusteltua, mutta keinotekoisien niittyalueen raivaamista metsään Tapionranta-kadun päähän emme kannata. Toki niitytkin lisäävät luonnon monimuotoisuutta ja ovat huomattavasti parempi vaihtoehto kuin yksilajinen nurmikko, mutta näin monimuotoista metsää ei mielestämme kannata raivata niityksi. Mieluummin näemme niittykasvillisuutta viherkatoilla ja niissä osissa aluetta, jotka joka tapauksessa muuttuvat esimerkiksi tienpientareiksi ja pihoiiksi. Nyt suunniteltu niitty myös turhaan pilkkoo Kuivasjärven etelärannan yhtenäistä metsäkaistaa, joka vähän matkan päässä katkeaa uudelleen vanhalle pellolle suunnitellun palstan kohdalla. Tuosta kohti myös järvelle pääsee näkemään. Tällä hetkellä Kuivasjärvi ei näy Kaitoväylälle oikein mistään kohtaa, mikä ei tietäksemme ole ollut kenellekään ongelma. Metsä myös suoja kulkijoita järveltä puhaltavilta pohjoistuulilta.

Tonttikoh taisen pihasuunnitelman tekevä viheralan ammattilainen toivon mukaan sisällyttää suunnitelmaansa myös luonnon monimuotoisuutta ylläpitäviä ratkaisuja. Alueen tulevassa kehittämisessä monimuotoisuus ja kaikenlaiset pyrkimykset sen suojeluun voivat olla myös vetovoimatekijöitä yhdessä taiteen kanssa.

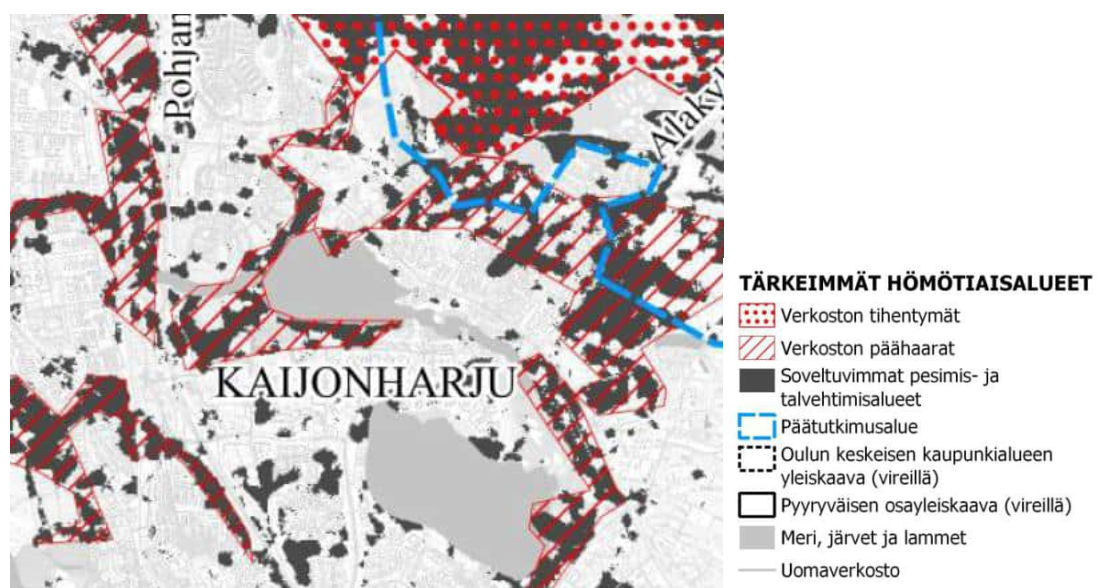
Olemme miettineet, olisiko Metsänheimon taidetta olemassa nykyisessä määrässään ilman metsän rauhaa ja sitä kuuluisaa piikkilankaa. Metsä on yksi Metsänheimon luomuksista. Alueelle on tulossa veistospuisto, jota turistien odotetaan tulevan katsomaan. Toivottavasti myös taiteilijan rakastama metsä ja sen nyt säästettävä osa muistetaan nostaa esiin.

Vastine

Kaava-alueella esiintyy arvokasta metsäluontoa. Yksi asemakaavanmuutoksen tavoitteista onkin säilyttää alueella mahdollisimman paljon luonnontilaista metsäaluetta. Kaavaluonnoksessa on säästetty rakentamatta alueen pohjoisosassa sijaitseva, luontoarvojen kannalta arvokkain metsäalue yhtenäisenä kuviona. Kuivasjärveen rajautuvan, luonnontilaiseksi jätettävän metsäalueen kaavamerkintä on muutettu lähivirkistysalueesta (VL) lähivirkistysalueeksi, jolla on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa (VL-4). VL-4-merkintä huomioi paremmin alueen ympäristö- ja maisema-arvot. Lisäksi kaava-alueen rakennusoikeuksia on vähennetty. Luonnontilaista metsää säilytetään alueen pohjoisosan lisäksi kahdella alueen läpi kulkevalla viheryhteydellä (VL, VP).

Lajitietokeskuksen havaintotiedoissa on kaava-alueelta muun muassa havaintoja hömötiaisista sekä lukuisista elinvoimaisista sienilajeista (mm. vanhan metsän lajit männynkääpä ja kultarypykkä). Tiedot huomioidaan kaavaa varten laadittujen luontoselvitysten ohessa kaavaehdotuksen valmistelussa.

Oulun yliopiston tutkijoiden laatimassa hömötiaisen elinympäristömallinnuksessa (2024) lähes koko kaava-alue on hömötiaiselle soveltuvinta talvehtimisaluetta. Rannanpuoleisella metsänosalla on myös pienehköjä kuvioita lajille soveltuvimmiksi arvioituja pesimäalueita. Ne sijoittuvat VL-4-alueelle. Kaava-alue sijoittuu lähes kokonaan hömötiaisen elinympäristöjen ydinalueen ja verkoston alueelle (kuva alla). Tämä arvokas alue jatkuu kaava-alueelta (mm. VL-4-alue) pääosin lännen suuntaan Kuivasjärven etelärannan metsäalueita pitkin. Koska suunnittelualue sijaitsee hömötiaiverkoston reuna-alueella haaran loppupäässä, ei verkostoon kuuluvan alueen kaventumisella kaava-alueen kohdalla ole verkoston toiminnan kannalta erityistä merkitystä.



Kuva 2. Ote hömötiaisten elinympäristömallinnuksesta.

Hömö- ja töyhtötiaisenkin kannalta on tärkeää huolehtia pystylahopuun säästämisestä pohjoisosan metsäalueella (VL-4). Myös esitetty ajatus rakentamisen alle jäävän alueen lahopuiden siirtämisestä luonnontilaisena säästyville metsäalueelle huomioidaan kaavan jatkotyössä.

Palautte 5, mielipide, Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys

Tapionrannan asemakaava-alueen metsä on useiden vuosikymmenien ajan saanut kasvaa rauhassa ja kohteesta on kehittynyt poikkeuksellisen luonnontilainen metsäalue keskelle kaupunkia. PPLY ja SLL Oulu ottivat aiemmin mielipiteessään kantaa Linnanmaan kaavarunkotyön yhteydessä Tapionrannan alueen puutteellisesti tehtyihin luontoselvityksiin. Luonto- ja maisemaselvitystä tarkennettiin myöhemmin lintu- ja lepakkoselvityksillä. Selvityksessä (Sitowise 7.1.2021) todettiin alueelta luonnontilaisen kaltaista monimuotoista ja runsaslahopuustoista metsää, jota kuvataan kaavarunkoalueen monimuotoisimmaksi.

Metsän monimuotoisuudesta kertoo selvityksessä havaittu uhanalainen töyhtötiainen (vaarantunut). Alueelta ja sen läheisyydestä on myös havaintoja erittäin uhanalaisesta hömötiäisestä, jonka pesimäalue tunnetaan Linnanmaan alueelta. Töyhtötiainen ja hömötiainen ovat riippuvaisia lahopuusta elinympäristössään, kuten linnustoselvityksessä kuvataan. Paikkalintuina nämä lajit myös tarvitsevat laajan metsäisen reviirin selvitäkseen vuoden ympäri elinpiirillään. Syitä lajien uhanalaistumiskehityksen takana ovat esimerkiksi lahopuiden vähentyminen ja metsien pirstaloituminen.

PPLY on tyytyväinen, että rantametsää on kaavaluonnoksessa jätetty viheralueeksi, niin luonnon monimuotoisuuden, viheryhteyksien säilyttämisen, kuin virkistyskäytön näkökulmasta. Olemme kuitenkin huolissamme, koska suunnitelmien myötä monimuotoisia metsänosia olisi myös jäämässä erilaisten rakentamis- ja käyttöpaineiden jalkoihin. Alueen luonnontilaisen metsän määrä olisi siten vähenemässä, heikentäen uhanalaisten metsälajien elinympäristöä.

Suunnitelmissa jäljelle jäävät metsät on merkitty yleiseksi puistoalueeksi ja tarkoitus on kehittää aluetta parantaen virkistysreittejä, säilyttäen olemassa olevaa puustoa ja tuoden julkisia toimintoja virkistysreittein yhteyteen. Alueelle olisi tulossa hulevesirakenteita, niitty, sekä näkymiä järvelle niille sopivissa jo harvemmissa paikoissa. Osa alueesta olisi jäämässä luonnontilaiseksi. On vaikeaa nähdä, etteikö jo valmiiksi kapea luonnontilainen metsäalue tulisi muuttumaan merkittävästi tämän kehityksen myötä. Suunnitelmissa ei oteta kantaa siihen, minkä verran luonnontilaisesta metsää alueelle olisi jäämässä. Rakentamiselta säästyvän luonnontilaisen metsän ja rannan säilyminen on turvattava kaavamerkinnöin (esim. luontokohde tai luonnontilaisena pidettävä alue).

Kuivasjärven ranta-alue on myös tärkeä viheralueverkoston osa. Tämä näkökulma jäi uusimmasta luontoselvityksestä puuttumaan, mutta asia on hyvin esitetty VILMO-suunnitelmassa. Tapionrannan rantametsä osana Oulun sisemmän viherkehän rajaa toimii viheryhteytenä mahdollistaen eliöläjien siirtymistä ja tukien biodiversiteettiä laajemmin. Toimiakseen tulisi viheryhteyksien olla yhtenäisiä ja niitä tulisivin tarvittaessa myös vahvistaa. Tapionrannan suunnittelualueen tapauksessa rakennettavan asuinalueen vierellä olisi mahdollista säilyttää poikkeuksellisen arvokas viherverkoston osa. Yhteyttä olisi mahdollista jatkossa vahvistaa Kuivasjärveltä kohti Pyykösjärven-Kalimenojan viherkiilaa ja laajempia metsäalueita. Linnanmaan länsiosien metsissä vielä tavattavan vaarantuneeksi luokiteltavan pyyn kannalta metsäiset yhteydet ovat erittäin tärkeitä.

On tärkeää että täydennysrakentamista tehdään kestävästi uhanalaisten lajien elinympäristöjä heikentämättä. Tapionrannan tapauksessa on huomioitava alueella esiintyvän luonnontilaisen metsäympäristön merkitys uhanalaiselle metsälajistolle. PPLY katsoo, että säilytettävä rantametsävyöhyke olisi tärkeää pyrkiä pitämään kokonaisuudessaan luonnontilaisena ja mahdollisimman laajana, jotta näillä lajeilla olisi mahdollisuuksia elää alueella jatkossakin. Yhdyskuntalautakunnan toimintasuunnitelman sitovan kirjauksen mukaan uhanalaisten lajien elinympäristöjä ei hävitetä tai heikennetä, ellei se ole yleisen edun kannalta tarpeen. Silloinkin luontoarvojen menetykset tulee pyrkiä kompensoimaan.

Tapionrannassa luontoon kohdistuva heikentyminen kohdistuu samankaltaiseen metsäelinympäristöön ja samoihin uhanalaisiin lajeihin kuin mm. Raja-Taskilan ja Hiukkavaaran Jääkärinkankaan asemakaavoittamisessa. Uhanalaisten lajien ja pohjoisen luonnon katoamista Oulusta ei voida pysäyttää ilman ekologista kompensatiota. Oulun kaupungin tuleekin viipymättä käynnistää suunnitelmat kompensatioiden toteuttamiseksi esimerkiksi osana uuden Luonnonsuojelulain mukaista ekologisten kompensatioiden pilotointia.

Vastine

Kaava-alueella esiintyy arvokasta metsäluontoa. Muun muassa uhanalaisten metsäelinympäristön turvaamiseksi kaava-alueen pohjoisosaan on säästetty rakentamiselta yhtenäinen, luonnontilaiseksi jätettävä metsäalue. Sen kaavamerkintä on muutettu lähivirkistysalueesta (VL) lähivirkistysalueeksi, jolla on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa (VL-4). VL-4-merkintä huomioi paremmin alueen ympäristö- ja maisema-arvot. Lisäksi kaava-alueen rakennusoikeuksia on vähennetty.

Oulun yliopiston tutkijoiden laatimassa hömötiaisen elinympäristömallinnuksessa (2024) lähes koko kaava-alue on hömötiaiselle soveltuvinta talvehtimisaluetta. Rannanpuoleisella metsänosalla (VL-4) on myös pienehköjä kuvioita lajille soveltuvimmiksi arvioituja pesimäalueita. Kaava-alue sijoittuu mallinnuksessa lähes

kokonaan hömötiaisen elinympäristöjen ydinalueen ja verkoston alueelle. Koska suunnittelualue sijaitsee hömötiaisverkoston reuna-alueella haaran loppupäässä, ei verkostoon kuuluvan alueen kaventumisella kaava-alueen kohdalla ole verkoston toiminnan kannalta erityistä merkitystä. Rantaan rajoittuvan metsäalueen VL-4-merkintä huomioi uhanalaisille metsätiaisille arvokkaan rantametsän sekä Kuivasjärven etelärantoja pitkin kulkevan kulkuyhteyden säilymisen.

Kaavan jatkotyössä huomioidaan, että uhanalaisten metsätiaisten kannalta on tärkeää huolehtia pystylahopuun säästämistä rantametsän alueella.

Palaute 6, mielipide, yksityishenkilö

Linnanmaan-Kaijonharjun alueelle 2019 valmistunut 12 500 uuden asukkaan runkokaava asettaa velvoitteita ja antaa perustan hyvälle laajan kampuskaupungin suunnittelulle.

Runko- ja yleiskaavan mukaisen Kuivasjärven etelärannalle Nyyrikinpuistoon suunnitellun asemakaavan pitäisi toteutua kaupungin toimesta eikä kuten nyt yksityisen maanomistajan aloitteesta ja toimesta. Kyse on sentään suuresta 25.000 - 30.000 krm²:n (vrt. marketit) ja n. 500 asukkaan alueesta.

Nyyrikinpuiston kaavamuutosalueen 'työnimeksi' on annettu "Tapionranta", mikä ei viittaa selkeästi rakentamiseen nykyaikaisen mukaiseen puistoon. 7.10. järjestetyssä esittelyssä vältettiin puhumasta asemakaavan mukaisesta puistosta. Tämä jos mikä velvoittaa kaupungin lunastamaan tai ostamaan maa-alueen, mikä takaisi kaupungin maapolitiikalla tavoiteltavaa kohtuuhintaista asumista.

Jo varhain 80-luvulla tehtiin asukasaloitteita Linnamaan järvet kiertävistä ulkoilureiteistä. Se on Kuivasjärvellä estetty n. 50 vuotta omistajan toimesta eristämällä lähes 5 ha:n alue rantaan saakka piikkilangolla. Näin on estetty jokamiehen oikeudet, liikkuminen alueen luonnontilaisessa metsässä ja rannalla. Sillä on myös estetty asemakaavan mukaisen polun syntyminen alueen läpi.

Kaavoitettavan Nyyrikinpuiston maanlunastusta tai ostamista kaupungille perustelee maaomistajien tasapuolinen kohtelu ja historia. Jo 60- ja 70-luvuilla alueen muut huvila- ja omakotitontit hankittiin kaupungille ja niille, Kaitoväylän varteen rakennettiin 70-80-luvuilla runsaasti opiskelija- ja muita asuntoja. Vain omistajasuku ei suostunut myymään omaa 5 ha tonttiaan.

Maaomistajien tasapuolisen kohtelun takia kuvatut perustiedot pitää kaavaprosessin yhteydessä selvittää kunnolla.

Nyt valitulla etenemisellä ei toteudu tasapuolisuus. Se ei ole hyvän maapolitiikan ja sosiaalisesti kestävä yhdyskuntasuunnittelun mukaista. Se mahdollistaa rahastuksen

sekä maaomistajalle että gryndereille. Asemakaavan muutoshanke etenee yleiskaavan pohjalta, mutta ei kaupungin linjauksena vaan yksityisen maanomistajan toimesta. Ei ole oikein, että yksi maaomistaja vastustaa vuosikymmeniä alueen kehittämistä ja odottaa maan arvon nousua ja tekee sitten aloitteen itselle tuottoisasta kaavoituksesta.

Vastine

Alueella on voimassa 2016 vahvistunut Uuden Oulun yleiskaava, johon asemakaavamuutos ja suunniteltu maankäyttö pohjaavat. Uuden Oulun yleiskaavaa on tämän jälkeen tarkennettu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungolla asemakaavoituksen ohjaamiseksi. Kaavarunkotyössä on esitetty yleispiirteiset ratkaisut maankäytön täydennysrakentamiselle ja tiivistämiselle. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavarungon 26.8.2019. Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteena on mm. olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2035 mennessä. Kaupunkirakennetta tiivistetään ja edistetään ympäristöystävällistä liikkumista. Nyyrikinpuistoon sijoittuva asemakaavamuutos Raimontie 2, " Tapionranta", osaltaan tukee näiden tavoitteiden ja päätösten toteutumista.

Kaijonharjun oleva nimistö sisältää pääasiassa Kalevala-aiheisia kansallisromanttisen kauden nimiä. Lähialueella olevia kadunnimiä ovat mm. Tapiontie, Tellervontie ja -kuja, Kimmontie, Tuulikintie ja Kaitoväylä. Alueella säilyvää käytössä olevaa nimistöä ovat: Nyyrikinpuisto, Nyyrikinpolku, Raimontie. Yhdyskuntajaoston päätöksen mukaan 15.11.2018 § 17 uutena nimistönä alueella voidaan käyttää teiden osalta Nyyrikinrantaa ja Tapionrantaa sekä puiston nimenä Veistospuistoa. Kadunnimien ranta-päätteet kertovat niiden sijainnista rannan läheisyydessä. Nimet perustuvat alueella jo olevaan nimistöön tai kertovat kohteen käyttötarkoituksesta. Kalevalassa Nyyrikki on Tapion poika, metsän haltija. Asemakaavamuutoksen työnimeksi on näin ikään muodostunut "Tapionranta".

Oulun kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (16.6.2014 § 53) on tehty maankäyttösopimuksia koskeva linjaus, että Oulu käyttää maankäyttösopimuksia yleiskaavan toteuttamiseksi asemakaavamuutosalueilla. Asemakaavan muutos on yleiskaavaan pohjaten käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus suunnitelmien pohjalta ehdotusvaiheessa. Kaikki tehdyt päätökset ovat julkisia.

Kaupungin maanomistus ei takaa suoraan kohtuuhintaista asumista. Kaupunki tulee luovuttamaan Tapionrannan alueelta tontteja julkisen haun kautta. Silloin rakentaja hinnoittelee rakennettavat ja myytävät asunnot näkemyksensä mukaan. Kohtuuhintaisen asumisen takaa riittävä kaavoitus ja tontinluovutus, sekä se, että osa tonteista luovutetaan yleishyödyllisille asuntorakentajille.

Palaute 7, mielipide yksityishenkilö

Nykyisen kaavamuutoksen käsittely on keskeytettävä, koska se ei kohtele alueella maata omistaneita ja omistavaa tasavertaisesti.

K.o. alueen, siis oikeasti Nyyrikinpuiston muut maat on käsittääkseni (en saanut vastausta kaavoitusarkkitehdin sijaiselta, joka kehotti kysymään asiaa maanmittauslaitokselta!) 60-luvulla hankittu Oulun kaupungille vapaaehtoisin kaupoin ja ilmeisen alhaisin hinnoin. Silloin ainoastaan R. Metsänheimo, pääosan k.o. kaavamuutosalueesta omistava maanomistaja kieltäytyi kaupoista ja ansaitsisi nyt sen takia kaavamuutoksella miljoonia euroja kaavoitushyötynä, alueelle tulevien yli 25.0000 k.m2:n rakennusoikeuksien myynnillä.

Pyydän, että yhdyskuntalautakunnalle annetaan selonteko, paljonko kaupunki maksoi muille alueen huvila- ja omakotitonttien omistajille heidän omistamistaan maista, jotka kaupunki sitten kaavoitti ja rakensi osin Nyyrikin puistoksi ja osin mm. opiskelija-asuntotonteiksi. Näin kävisi selväksi, että asemakaavan muutosluonnos loukkaa alueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Kaupungin on ensin hankittava Metsänheimon tontti omistukseensa käytännössä nykyisen, voimassa olevan kaavan mukaisesti puistomaan hinnalla ja vasta sen jälkeen kaavoitettava alue. Alueen rakentaminen tällä tavalla osaltaan hillitsisi asuntojen hintojen ja siten myös asumisen kallistumista. Kaupunginhan ei tarvitse ottaa omistamalleen maalle kaavoittamistaan rakennusoikeuksista maksimaalista hintaa kuten tekevät maanomistajat ja rakennuttajat ja näin voitoillaan nostava asuntojen ja asumisen hintaa.

Sinänsä minulla ei ole mitään sitä vastaan, että kaavamuutosalue rakennetaan asunto- ja virkistysalueeksi, etenkin sitä vastaan, että Kuivasjärven ranta myös tuolta kohdalta avataan yleiseen käyttöön.

Vastine

Alueella on voimassa 2016 vahvistunut Uuden Oulun yleiskaava, johon asemakaavamuutos ja suunniteltu maankäyttö pohjaavat. Uuden Oulun yleiskaavaa on tämän jälkeen tarkennettu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungolla asemakaavoituksen ohjaamiseksi. Kaavarunkotyössä on esitetty yleispiirteiset ratkaisut maankäytön täydennysrakentamiselle ja tiivistämiselle. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavarungon 26.8.2019. Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteena on mm. olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2035 mennessä. Kaupunkirakennetta tiivistetään ja edistetään ympäristöystävällistä liikkumista. Nyyrikinpuistoon sijoittuva asemakaavamuutos Raimontie 2, " Tapionranta", osaltaan tukee näiden tavoitteiden ja päätösten toteutumista.

Oulun kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (16.6.2014 § 53) on tehty maankäyttösopimuksia koskeva linjaus, että Oulu käyttää maankäyttösopimuksia yleiskaavan toteuttamiseksi asemakaavamuutosalueilla. Asemakaavan muutos on yleiskaavaan pohjaten käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus suunnitelmien pohjalta ehdotusvaiheessa. Kaikki tehdyt päätökset ovat julkisia.

Kaupungin maanomistus ei takaa suoraan kohtuuhintaista asumista. Kaupunki tulee luovuttamaan Tapionrannan alueelta tontteja julkisen haun kautta. Silloin rakentaja hinnoittelee rakennettavat ja myytävät asunnot näkemyksensä mukaan. Kohtuuhintaisen asumisen takaa riittävä kaavoitus ja tontinluovutus, sekä se, että osa tonteista luovutetaan yleishyödyllisille asuntorakentajille.

VALMISTELUAINNEISTO

Asemakaavan luonnoksen valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana 21.12.2018–31.1.2019 saapui 5 palautetta, joista 3 lausuntoja ja 2 mielipidettä.

Palautte 1, mielipide, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys

Tapionrannaksi muutettava osa Nyyrikinpuistoa on harvinaisen pitkään käsittelemättä ollut osa rantametsävyöhykettä, joka ylittää Sampolan leikkipuiston länsirajalta Normaalkoulun ja puutarhan taakse ja sieltä edelleen Kuivasrannan puolelle.

Suunnittelualue on lähes kokonaan luonnontilaista metsää, kuten kaavaselostuksessaan ansiokkaasti mainitaan. Koko kaavarunkoaluetta koskevassa yleispiirteisessä luontoselvityksessä (Sitowise 5.9.2018) alueen luonnontilaisuus on sen sijaan jäänyt huomiotta ja sen luontoarvojen selvittäminen jokseenkin kokonaan tekemättä. Näinpä alue onkin luokiteltu virheellisesti hyvin rakentamiseen soveltuvaksi. Luokan tulisi olla 'Suojavihervyöhyke' tai 'Ei suositella rakentamista merkittävien luontoarvojen vuoksi'. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehtoja on edelleen luonnosteltu puutteellisten tietojen perusteella. Suunnittelussa ei esimerkiksi ole otettu huomioon, miten alueen runsas lahoppuusto ja kasvi- sekä sienilajisto voitaisiin säilyttää. Vaihtoehto Vinokas vähentää kenties vähiten lahoppuustoa ja kasvi- ja sienilajiston kasvupaikkoja.

Luonnontilainen metsä runsaine lahoppuineen on aina merkki mahdollisesti merkittävistä luontoarvoista, minkä vuoksi alueelle olisi tullut tehdä erilliset tarkemmat luontoselvitykset. Metsänheimon perhe on toimittanut kaavoittajalle tietoa alueen kasvi- ja sienilajistosta. Katriina Bendiksenin laatimassa sieniluettelossa on 55 lajia ja kasvilajeja alueelta on kirjattu 120 kappaletta. Metsän poikkeuksellisen monimuotoisuus sai vahvistusta marraskuussa 2018 oululaisen harrastajan toimesta tehdyssä lahoppuiden kääväkaskartoituksessa, jossa metsäalueelta löytyi 67 sellaista sienilajia, joita ei ole aiemmassa luettelossa. Osaa näistä kääväkkäistä ei ollut aiemmin havaittu Oulun alueella lainkaan. Alueelta tavattiin myös kaksi vanhan metsän indikaattorilajia, männynkääpä ja kultarypykkä.

Alueen pesimälinnustosta ei ole käytettävissä lainkaan tietoa. Kääpien ja muiden sienten monimuotoisuus lisää hyönteisten ja lintujen monimuotoisuutta: lahoppuuta täynnä oleva metsä on mieleinen ympäristö esimerkiksi hömö- ja töyhtötaieselle ja muille vanhan metsän lintulajeille. On huomattava, että juuri osa tällä hetkellä uhanalaisista metsälajeista (noin 800 lajia) on riippuvaisia lahoppuusta ja lahoppuun lisääminen onkin hyvä keino turvata niiden olemassaolo.

Eliöiden elinmahdollisuuksien suojelun lisäksi luonnon monimuotoisuus tukee ihmisten henkistä ja fyysistä terveyttä: alentaa verenpainetta ja vähentää stressin tuntemuksia. Luonnonmetsä on myös lapsille mieluisa ja kehittävä ympäristö, tiedetään myös, että altistuminen erilaisille maaperän mikrobeille vähentää allergioita ja parantaa vastustuskykyä. Kaupungissakaan elämän ei tarvitse eikä pidä olla steriiliä.

Oulun kaupungin viheralueverkosto- ja luonnon monimuotoisuus selvityksessä (VILMO 2014) selvitysalueen metsät on merkitty ilmasto sääteleviksi, hiiltä varastoiviksi ja eroosiota kontrolloiviksi alueiksi. Taajaman viheralueiden muistutetaan myös olevan tärkeitä virkistäytymisen, henkisen ja fyysisen terveyden alueita. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden toimintasuunnitelman tavoitteiden mukaisesti metsäpinta-alan muutosta tulee seurata. Kaavaselostuksessa tulee esittää vaihtoehtojen vaikutus alueen metsäpinta-alaan ja siitä johdettuna arvioitu vaikutus hiilinieluihin.

Alueen historia on kaupunkimetsäksi varsin epätavallinen. Taiteilija Metsänheimon tontti on ollut piikkilangan ympäröimä 1930-luvulta asti, minkä vuoksi alue on onnistunut paitsi säilyttämään luonnontilaisuutensa, myös pysynyt ympäristön asukkaiden mielissä varsin erikoisena ja salaperäisenä paikkana. Alue on ollut suojassa metsänkäsittelyltä jo 60 ja paikoin jopa yli 80 vuotta: rannan läheisyydestä on kaadettu tukkimittaisia kuusia viimeksi 1930-luvulla ja Kaitoväylän läheltä on otettu mäntypölliä 1950-luvun lopulla. Taiteilija Metsänheimolle luonto ollut todella tärkeä innoituksen lähde, tiettyjä puita ollut malleina taiteen teossa ja jopa joulukuusen otto metsästä on perheen mukaan tuntunut taiteilijasta ikävältä. Erityisesti 30-luvulla kaatamatta jätetyt isot vanhat kuuset (Rantakuusi ja Rajakuusi) ja pihapiirin tuntumassa oleva iso mänty ovat tärkeitä perheelle.

Tällä hetkellä metsässä on paljon isoja koivuja ja korkeita kuusia. Runsaan lahoppuuston ja jokseenkin kaiken ihmisvaikutuksen puuttumisen vuoksi metsässä on ihan kansallispuiston tunnelmaa ulkopuolelta kantautuvaa liikenteen ääntä lukuun ottamatta. Metsänheimon talon ja metsäalueen kiinnostavan ja ainutlaatuisen historian vuoksi kaavoituksessa ja sitä mahdollisesti seuraavassa rakentamisessa tulisi mahdollisimman hyvin arvostaa ja säilyttää paitsi taiteellisia arvoja myös metsän luonnontilaisuutta.

Varovaisuusperiaatetta noudattaen Tapionrannan laajamittaisesta ja suunnittelemattomasta rakentamisesta tulisi pidättäytyä ennen kuin alueesta ja sen ekologisesta merkityksestä on hankittu tarkempaa tietoa. Mikäli maankäytön suunnittelua jatketaan puutteellisen tiedon perusteella, esitämme, että ranta-alue Metsänheimon talon korkeudelta Kuivasjärveen asti jätetään rakentamisen ja muun voimakkaan käsittelyn ulkopuolelle luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi ja keskitetään mahdollinen rakentaminen Kaitoväylän varteen. Monimuotoisuutta voidaan turvata myös siirtämällä tältä alueelta rakentamisen alle jäävän metsän lahoppuut luonnontilaiseksi jäävälle tontinosalle. Mikäli luonnonmetsässä olevia lahoavia puita on tarvetta turvallisuussyistä esimerkiksi polkujen varrelta poistaa, tulee ne kaadon jälkeen jättää paikalleen, missä niistä on iloa monenlaisille metsän eliöille. Kuivasjärven ympäri kiertävä pyörätie tulisi Tapionrannan ja Kalervontien kohdalla olevan rantametsän kohdalla linjata asutuksen viereen tai korvata kevyemmällä ratkaisulla (samoin kuin Pyykösjärven luoteisrannalla). Kevyenliikenteenväylä voi kulkea myös nykyistä reittiä Kaitoväylän vierellä.

Ranta-alueelle suunnitellut näköalan avaukset altistavat rakennukset ja mahdolliset puistopuut kylmille pohjoistuulille. Sen sijaan rannan mittainen luonnontilainen metsävyöhyke torjuu kovia tuulia ja suojaa järveä kiintoainesvalumilta myös lisääntyvien rankkasateiden aikana, mikä osaltaan tukee pyrkimyksiä parantaa Kuivasjärven vedenlaatua. Mikäli järvelle halutaan avata näkymiä, on nämä helpointa sijoittaa nykyisen pellon kohdalle.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavamuutoksen yksi tavoitteista on säilyttää alueella paljon luonnontilaista metsäaluetta ja mahdollistaa koko Kaijonharjun alueen asukkaille esteetön pääsy Kuivasjärven rannan metsä- ja rantareitille ja luontoon. Lisäksi luonnontilaisia metsäalueita on pyrkimys säilyttää alueen läpi kulkevien viheryhteyksien yhteydessä. Viheralueita säästetään ja istuttaa niillä osuuksilla, jotka eivät ole kulkureitteinä tai niille sijoitu muuta toimintoa. Erityisiä luontoarvoja voidaan katsoa olevan erityisesti alueen pohjoisosassa rannan tuntumassa ja Kuivasjärven ranta-alueen osat jätetäänkin asemakaavamuutoksessa rakentumatta. Mikäli näkymiä aukaistaan järvelle, niiden sijoittuminen selvitetään jatkosuunnittelussa suositellusti olemassa olevaa metsää säilyttäen ja alueen identiteettiä ylläpitävällä tavalla.

Suunniteltu maankäyttö pohjaa yleiskaavaan, kaavarunkoon ja tehtyihin luonto- ja maisemaselvityksiin. Suositukset maankäyttöön ja viheralueiden säilyttämiseen on annettu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyön yhteydessä tehdyssä luonto – ja maisemaselvityksessä. Asemakaavan muutostyön yhteydessä on tätä täydennetty selvityksellä, jossa tutkittu alueen lajistoa linnuston ja lepakoiden osalta. Alueella ei olla todettu sellaisia merkittäviä linnustollisia arvoja, jonka voitaisiin katsoa estävän alueen kehittämisen asumisen alueeksi. Lepakoita ei alueella selvityksen mukaan havaittu. Kuivasjärven ranta-alueilla on syytä huomioida mahdollinen pesintä. Alueen kortteleiden jatkosuunnittelussa tulee käyttää vihersuunnittelijaa ja teettää viherkerroinlaskelma. Hulevesien käsittelyssä suositaan luonnonmukaisia hulevesien hallintaratkaisuja ja hulevedet tulee imeyttää ja suodattaa. Näillä osaltaan varmistetaan, että myös rakentuneilla alueilla huomioidaan kestävät viherratkaisut, jotka tukevat tavoitteita Kuivasjärven vedenlaadun osalta.

Palaute 2, lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo/arkeologia

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Kaijonharjun kaupunginosan Nyyrikinpuistoa (Raimontie 2) koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutosluonnos (Tapionranta kaava-tunnus 564-2388). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Muutosalue sijaitsee Oulun keskustasta noin 5 km kilometriä pohjoiseen Linnanmaan kampusalueen koillispuolella Kuivasjärven etelärannan ja Kaitoväylän välissä. Alueella

on metsikön ympäröimä 1950-luvulla rakennettu omakotitalo pihapiireineen. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen täydentäminen osaksi muuta rakennettua ympäristöä kerrostalojen korttelialueena. Alueelle voidaan sijoittaa myös asuinpientaloja sekä palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Järven rantaan tulee julkinen virkistysreitti.

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla tältä osin ole huomautettavaa nyt nähtävillä olevasta aineistosta eikä kaavahankkeesta yleensä.

Kaavoituksen vastine:

Saapunut palaute ei aiheuta toimenpiteitä valmisteluaineistoon.

Palaute 3, lausunto, Museovirasto/kulttuuriperintö

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Kaijoharjun kaupunginosassa Nyyrikinpuistoa koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutoksen luonnos osoitteessa Raimontie 2 (kaava-tunnus 564-2359). Tavoitteena kaavamuutoksessa on mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen osaksi alueen kerrostalovaltaista aluetta, jonne saa sijoittaa myös pientaloja, palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Hanke on käynnistynyt kiinteistön omistajan aloitteesta. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Hanke-alue sijoittuu Kaijoharjun kerrostalovaltaisen alueen pohjoisosaan lähelle Linnanmaan yliopistokampusta. Alue on rakentunut 1970-luvulta lähtien voimakkaasti ja parhaillaan meneillään oleva alueen kaavarunkotyö tulee ohjaamaan alueen kaavoitusta ja muutosta metsäistä luonteestaan edelleen rakennettumaksi ympäristöksi. Nyyrikinpuisto on oleellinen osa alueen täydentymistä, sinne pääsy on ollut yksityisen pihan luonteen vuoksi rajoitettua. Yksityisessä omistuksessa ollut, Nyyrikinpuistoksi merkitty alue on runsaspuustoinen tontti, jonka keskelle taiteilijakoti sijoittuu. Rakennus on jälleenrakennuskauden tyyppitalon (Maatalousseuran keskusliiton asutusvaliokunta, tyyppi A13) mitoituksella rakennettu ja se valmistui v.1955. Rakennusta on mukailtu tyyppi 13:sta jonkin verran. Alun perin ikkunoiden jako poikkesi tyyppi 13 ilmeestä ja pirtti välikatto jätettiin tekemättä, se on korkea ateljee tila. Kohde on verraten hyvin säilynyt ja sillä on taiteilijakotina kulttuurihistoriallista arvoa. Myös idea patsaspuistosta taiteilijakodin pihaan/puistoon tulee tukemaan kohteen kulttuurihistorian säilymistä.

Suunnittelualueelle on laadittu neljä vaihtoehtoista rakentamisen suunnitelmaluonnosta. Kortteli rajautuu Kaitoväylään ja tonttiliittymä sijoitettu vastakkaisen Tapiontien liittymän kohdille. Kuivasjärven rantaan rajoittuva

rantavyöhykkeelle on jätetty puistoksi, jossa kulkee virkistysreitien polku. Lisäksi nykyinen kiinteistön asuinrakennus, taiteilija Raimo Metsänheimon koti patsaspuistoinen on otettu huomioon kaikissa täydennysrakentamissuunnitelmassa. Viitesuunnitelmavaihtoehdoissa kerrosluvut vaihtelevat kahdeksasta yhteen ja kerrosala eri versioissa on määritelty 25 000 – 30 000 kem².

Vaihtoehdot on suunnittelija nimennyt luonteensa mukaan: A / Maltillinen, B / Itäpuisto, C / Vinokas, D / Jämäkkä. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan maastoon nähden luontevinta olisi sijoittaa korkeammat rakennusmassat Kaitoväylän varteen, kerrosten madaltuessa järveä kohden. Erikokoisten ja asumismuodoiltaan monipuolinen rakenne (kerrostaloista ketju-/rivitaloihin) puolustaa paikkaansa vaihettumisalueella; alue, joka rajautuu korkeisiin massoihin ja toisaalta matalin pienimuotoiseen rakentamiseen (Vinokas). Kaitoväylän varren kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen silhuetti, ehkä alueen koordinaatistosta poikkeava asettelu luovat rytmiä ja vaihtelevuutta Kaitoväylän puistokatumaisemaan (Vinokas). Havainnekuissa näkyy hyvin massiiviset autokatosnauhat/paikoituskujat, jotka rajaavat korttelia omiksi pihoiksi mutta keskustan luonteista maanalaista/2-kerroksista pysäköintiä tule harkita tarkoin, vaikka ratkaisu jättäisi enempi vapaata piha-aluetta. Olevan rakennuksen ja veistospuiston kannalta riittävä väljyys uusien rakennusmassojen väliin tulee jättää, vaihtoehdoista Itäpuisto ja Vinokas nämä on huomioitu, niissä myös alkuperäinen yhteys Kuivasjärveen ja rantapuistoon säilyy.

Kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa rakentamisvolyymi on melko korkea ja esitettyjä kerroslukuja sekä kerrosalojen tarkistuksen myötä on mahdollista optimoida täydennysrakentamisen mitoitus kohdalleen. Vähiten korjattavaa museon näkemyksen mukaan löytyy vaihtoehdosta C/Vinokas. Siinä Rantapuiston lähellä, rannassa kahta korkeaa pistetaloa on mahdollista madaltaa, silloin myös poistuisi alueelle huonosti soveltuva maanalainen/kansipaikoitustarve ja yhteys Kuivasjärveen toimisi paremmin myös etäämmällä rannasta. Viitesuunnitelmissa on esitetty talotyyppejä, joilla rakentamista on tutkittu alueelle.

Niihin Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista, rakennusmassat tulevat tarkentumaan jatkosuunnitelmissa.

Kaavoituksen vastine:

Saapunut palaute ei aiheuta toimenpiteitä valmisteluaineistoon.

Palaute 4, Fingrid Oyj

Kiitämme lausuntopyyntöstänne.

Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja..

Kaavoituksen vastine:

Saapunut palaute ei aiheuta toimenpiteitä valmisteluaineistoon.

Palaute 5, mielipide, Järvi-Oulun Vasemmisto ry

Yksityisen kerrostalokaava puistoon nostaa asumisen hintaa Oulussa

Oulun kaupungin keskeinen tavoite on turvata kohtuuhintainen asuminen. Sitä on toteutettu onnistuneesti maapolitiikalla, jonka keskeinen periaate on ollut kaavoittaa vain kaupungin omistamaa maata ja "tuottaa" siten kohtuuhintaisia tontteja ja asumista.

Nyt kaupunki suunnittelee yksityisen maanomistajan aloitteesta suurta 25.000 - 30.000 km²:n kerrostaloaluetta Kuivasjärven etelärannan Nyyrikinpuistoon sen omistamalle, piikkilangoilla ympäröidylle noin viiden hehtaarin alueelle ns. yhteistoiminta- ja maankäyttösopimuksella; suomeksi kaupunki kaavoittaa yksityisen maata.

Grynderit voivat ostaa kuinka kallista kaavoitettua maata tahansa, koska maanhinta on niille vain läpikulkuerä. Ne siirtävät tonttikustannukset lyhentämättöminä asunnon ostajien ja heidän vuokralaistensa maksettaviksi vastikkeissa ja vuokrina.

Kaupungin luovuttaessa tonttimaata sen ei tarvitse eikä pidä myydä tai vuokrata sitä mahdollisimman kalliilla eikä siten nostaa maan ja asumisen hintaa. Nyyrikinpuiston osan asuntorakentamiskaavan suunnittelussa on useita muitakin kysymyksiä herättäviä piirteitä. Kaupunki hankki jo 60-luvulla muut voimassa olevan kaavan mukaiseen Nyyrikinpuistoon kuuluvat huvila- ja omakotitontit omistukseensa. Vain nyt kerrostalokaavaa puoleen Nyyrikinpuistoa suunnitteleva Metsänheimon suku ei suostunut omaa tonttiaan myymään.

Kaavamuutoshanke on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta - ei kaupungin, vaikka virkamiehet vetoavat siihen, että se toteuttaisi uuden Oulun yleiskaavaa. Kaavamuutosalueelle on keksitty 'työnimeksi' "Tapionranta" ilmeisenä tarkoituksena, että ei havaittaisi, että kyseessä olisi rakentaminen nykykaavan mukaiseen puistoon. Myös Oulun kaupungin entisen asemakaavapäällikön (Konsultointi Karhulat Oy) rooli kaavamuutosta hakevan yksityisen maanomistajan konsulttina herättää kysymyksen, milloin kaavamuutoksen/maankäyttösopimuksen valmistelu on aloitettu. Menettely Nyyrikinpuistossa on erikoinen siksin, että sen kaavoitusta esiteltiin taannoin yleisötilaisuudessa irrallaan esitellyistä Linnanmaan-

Kaijonharjun poikkeuksellisen laajoista ja tärkeistä tulevaisuuden kaavarunkovaihtoehdoista.

Enimmillään alueelle kaavaillaan 12 500 uutta asukasta. Lisäksi kampusalueelle on siirtymässä 6 000 ammattikorkeakoulun opiskelijaa. Jo liikenteellisesti muutos vaativa. Nyt jos koskaan pitäisi siirtyä kestävämpään lähijunaliikenteeseen. Ratakin on vieressä.

Vasemmistoliiton valtuutetut tekivät 2017 aloitteen kohtuuhintaisesta asumista tulevien 2025 asuntomessujen keskeiseksi tavoitteeksi. Sitä ei ole vielä messutavoitteissa näkynyt. Mittava Linnanmaan-Kaijonharjun -hankekokonaisuus on samanlainen näytön paikka. Perinteinen maanhankinta ennen kaavoitusta on hyvä periaate, joka tulee pitää voimassa myös jatkossa. Sillä rakennetaan kestävämpää tulevaisuutta.

Kaavoituksen vastine:

Alueella on voimassa 2016 vahvistunut Uuden Oulun yleiskaava, johon asemakaavamuutos ja suunniteltu maankäyttö pohjaavat. Uuden Oulun yleiskaavaa on tämän jälkeen tarkennettu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungolla asemakaavoituksen ohjaamiseksi. Kaavarunkotyössä on esitetty yleispiirteiset ratkaisut maankäytön täydennysrakentamiselle ja tiivistämiselle. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavarungon 26.8.2019. Oulun kaupunkistrategian 2026 tavoitteena on olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2040 mennessä. Kaupunkirakennetta tiivistetään ja edistetään ympäristöystävällistä liikkumista. Nyyrikinpuistoon sijoittuva asemakaavamuutos Raimontie 2, " Tapionranta", osaltaan tukee näiden tavoitteiden ja päätösten toteutumista. Alueella yhtä aikaa käynnissä olevien hankkeiden tiedotus- ja keskustelutilaisuuksien yhdistämisen tavoitteena on ollut helpottaa tiedonvälitystä selkeyttää kokonaiskuvaa alueella.

Kaijonharjun oleva nimistö sisältää pääasiassa Kalevala -aiheisia kansallisromanttisen kauden nimiä. Lähialueella olevia kadunnimiä ovat mm. Tapiontie, Tellervontie ja -kuja, Kimmontie, Tuulikintie ja Kaitoväylä. Alueella säilyvää käytössä olevaa nimistöä ovat: Nyyrikinpuisto, Nyyrikinpolku, Raimontie. Yhdyskuntajaoston päätöksen mukaan 15.11.2018 § 17 uutena nimistönä alueella voidaan käyttää teiden osalta Nyyrikinrantaa ja Tapionrantaa sekä puiston nimenä Veistospuistoa. Kadunnimien ranta-päätteet kertovat niiden sijainnista rannan läheisyydessä. Nimet perustuvat alueella jo olevaan nimistöön tai kertovat kohteen käyttötarkoituksesta. Kalevalassa Nyyrikki on Tapion poika, metsän haltija. Asemakaavamuutoksen työnimeksi on näin ikään muodostunut "Tapionranta".

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 6.4.2018-7.5.2018 saapui 4 palautetta.

Mielipide 1, Oulun polkupyöräilijät Ry

Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä:

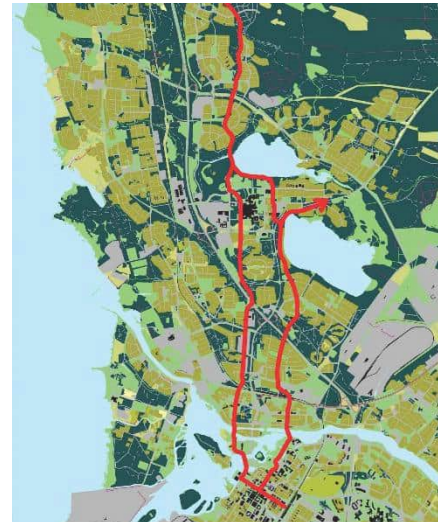
Vahvistuvan yliopistokampuksen vuoksi pohjoinen suunta tarvitsee välttämättä kuitenkin myös toisen, yliopiston itäpuolelta kulkevan baanin. Tapionrannan asemakaava-alue on itäisen pohjoisbaanan suhteen avainasemassa. Kaitoväylän eteläpuolelta Tapionpuistosta on jäänyt jostain syystä rakentamatta asemakaavassa osoitettu tärkeä pyörätien osuus noin 250 metrin matkalta. Tämän puuttuvan osuuden rakentaminen ja jatkuminen baanatasoisena asemakaava-alueen kautta on tärkeää turvata tässä asemakaavassa.

Asemakaavassa on kaavamerkintä alikulusta Kaitoväylän ali. Ilmiselvä ja pyörätieverkon yleissuunnitelmiin kuulunut pyörätieosuus on kaikesta päättäen jäänyt rakentamatta kyseisen alikulun kustannusten vuoksi. Alikulkua tähän onkin hankala rakentaa siten, että alittavalle pyörätielle saataisiin luontevat pääsyt Kaitoväylän pyöräteiltä. Oupo esittääkin risteämiskäytännön pyöräilijöille etuoikeuttua ja linja-autoliikenteen huomioonottavalla tavalla autoille hidastettua tasoristeyttä. Oupo pitää tätä pyörätieverkon osuutta ehdottoman tärkeänä ja toivoo siksi tulevaisuudessa lisäyksi hankkeen osallisten joukkoon. Osallistumme mielellämme keskusteluihin ja jatkosuunnitteluun esimerkiksi Kaitoväylän risteämiskäytännön osalta. Esitämme myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa rajatun vaikutusalueen laajentamista Tapionpuistossa Kaijonraittiin saakka.

Kaavoituksen vastine:

Pyöräilyn baanaverkkosuunnittelu on käynnissä. Tapionranta ei katkaise yhteyksiä vaan mahdollistaa nykyisten yhteyksien kehittämisen.

Tapionrannan suunnitelmissa on huomioitu jo olemassa olevat kulkuyhteydet sekä mahdollistettu niiden säilyminen. Lisäksi parannetaan julkisia kulkuyhteyksiä lisäämällä suunnittelualueen rannanpuoleiselle osalle virkistystarkoitukseen suunniteltu reitti, joka yhdistyy yhtenäiseksi kokonaisuudeksi jo olemassa oleviin rantareitistöihin.



Kuva 1 Ehdotuksemme Pohjoisten kaupunginosien baanaverkkosuunnittelu. Kartta © MML 2018



Kuva 2 Puuttuva pyörätieosuus.

Asemakaava
© Oulun kaupunki,
karttapalvelu

Laajempi keskustelu pyöräilyn reitistöistä on osa Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyötä. Kaitoväylän ja Tapionpuiston eivät kuulu Tapionrannan suunnittelualueeseen, vaan käsitellään myöskin käynnissä olevan kaavarunkotyön yhteydessä.

Palautteen antaja on lisätty osallisten luetteloon. Palautteessa esitetyt suunnittelua ohjaavat seikat on otettu huomioon kaavaluonnosta suunniteltaessa

Mielipide 2, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 7.5.2018

Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä: Tapionrannan asemakaavan muutoshankkeen tavoitteenasettelu on samansuuntainen kuin SYK Oy:n jättämässä asemakaavan muutosanomuksessa kiinteistölle 78-1-19 sillä erotuksella, että SYK Oy tavoittelee alueelleen monipuolista kaupunkirakennetta. Hanke edistää lähtökohdiltaan myönteistä kehityssuuntaa Linnanmaan alueella. Asumisen tuominen lähelle Yliopistokampusta tukee SYK Oy:n pitkän ajan tavoitteita ja edistää alueen elinvoimaisuuden kehittymistä lisäämällä alueen palvelujen asiakaskuntaa.

Samanaikaisesti on käynnissä Linnanmaan-Kaijonharjun täydennysrakentamisen kaavarunkotyö (564-2360). Haluamme tiedustella, onko näiden kaavoitushankkeiden etenemisjärjestys asetettujen tavoitteiden mukainen? Pitäisikö kaavarunkotyön olla edistynyt pidemmälle, ennen kuin alueella aloitetaan tarkempia asemakaavan muutoshankkeita vai onko jopa toivottavaa, että (kaikkia) hankkeita edistetään samanaikaisesti?

Kaavoituksen vastine

Tapionrannan asemakaavaan muutosalue on selkeästi Oulun yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja liikenteen järjestämisen kannalta alue on selkeä. Tapionrannan hanketta viedään eteenpäin Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyön rinnalla yhteistyössä ja yhteisten tavoitteiden mukaisesti. Tapionrannan asemakaavatyössä huomioidaan kaavarungossa linjatut periaatteet.

Palaute ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Mielipide 3, yksityishenkilö, 1.6.2018

Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä: Miksi muutosalueelle on keksitty kaavoitusta varten uusi nimi? Miksi yksityiselle maalle puistoon saa rakentaa? Ketkä alueen omistavat ja kuka on kaavamuutoksen valmistelija? Onko mahdollista toteuttaa nykyinen kaava, joka ei ole toteutunut? Laaditaanko alueelle yhteistoiminta- ja maankäyttösopimus ja mitä se pitää sisällään?

Vastine

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty puistoalueeksi, jonka nimi on Nyyrikinpuisto. Nyyrikinpuisto jää edelleen osaksi Kuivasjärven rannan puistoaluetta. Tapionranta on asemakaavan muutoksen työnimi, eikä nimestä ole virallisesti muutettu. Tapionrannan on katsottu kuvaavan tulevaa asuintarkoitukseen suunniteltua aluetta tarkoituksenmukaisesti. Nimi juontaa juurensa alueella

tämänhetkisesti sijaitsevasta Tapiontiestä ja Tapionpuistosta, joiden päätteeksi suunnittelualue sijoittuu.

Suunnittelualue on Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja ranta-alue on varattu yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön (V). Oulun kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (16.6.2014 § 53) on tehty maankäyttösopimuksia koskeva linjaus, että Oulu käyttää maankäyttösopimuksia yleiskaavan toteuttamiseksi asemakaavamuutosalueilla. Asemakaavan muutos on yleiskaavaan pohjaten käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan yhteistoiminta- ja maankäyttösopimus suunnitelmien pohjalta ehdotusvaiheessa. Asemakaavan muutoksessa esitetään ranta-alueelle yleinen puistoalue, joka muodostaa Kuivasjärven rantaan yhtenäisen virkistysreitit. Kuivasjärven rannan yleisen puistoalueen ja Kaitoväylän väliin jäävä alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, joka kaupunkikuvallisesti jatkaa Kaitoväylän rakennettua ympäristöä ja on läpi kuljettava rannan puistoalueelle. Yksityinen maanomistaja omistaa suurimman osan suunnittelualueesta, Oulun kaupunki omistaa kaitaleen Kaitoväylän varrelta
Palaute ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

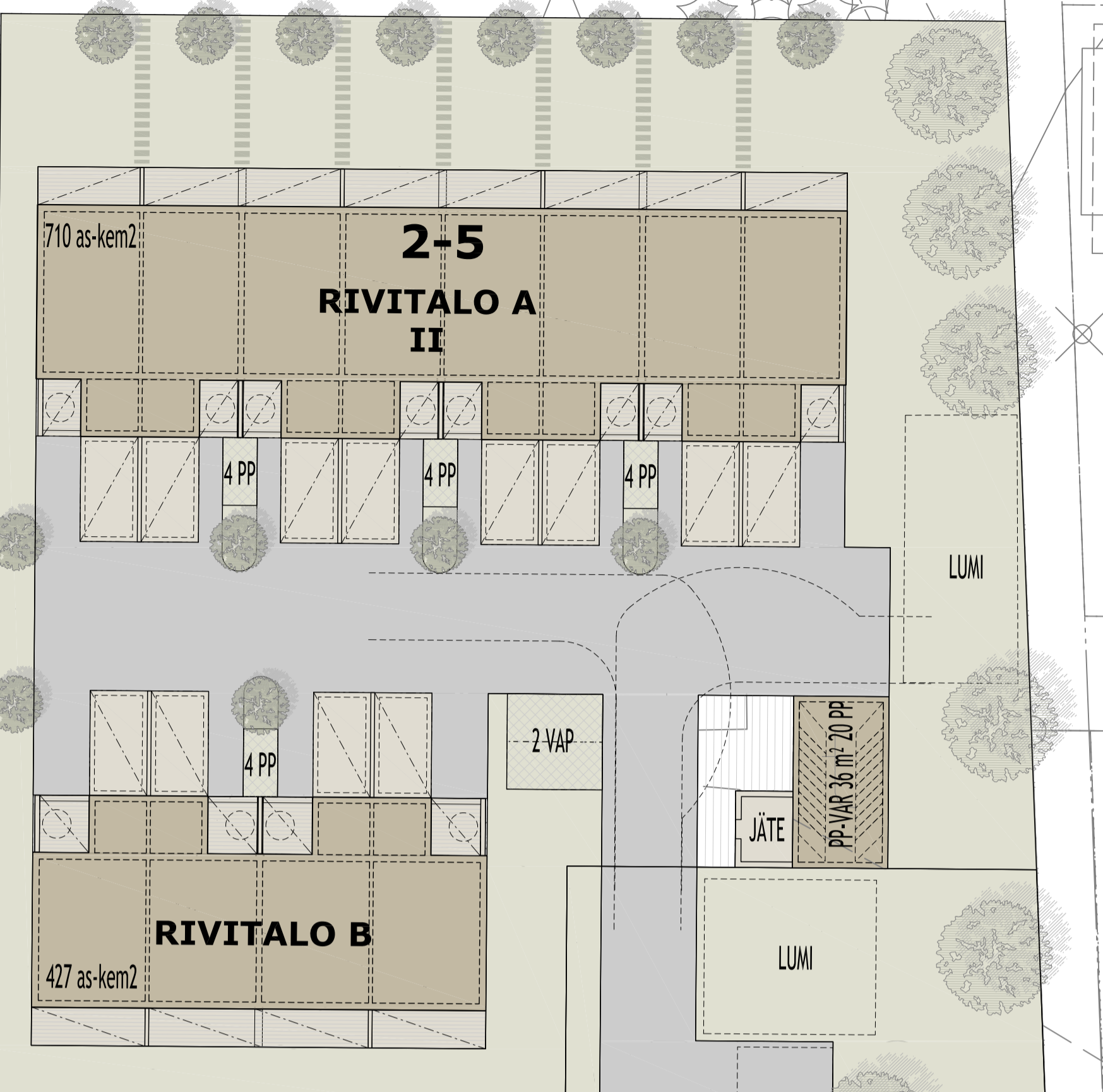
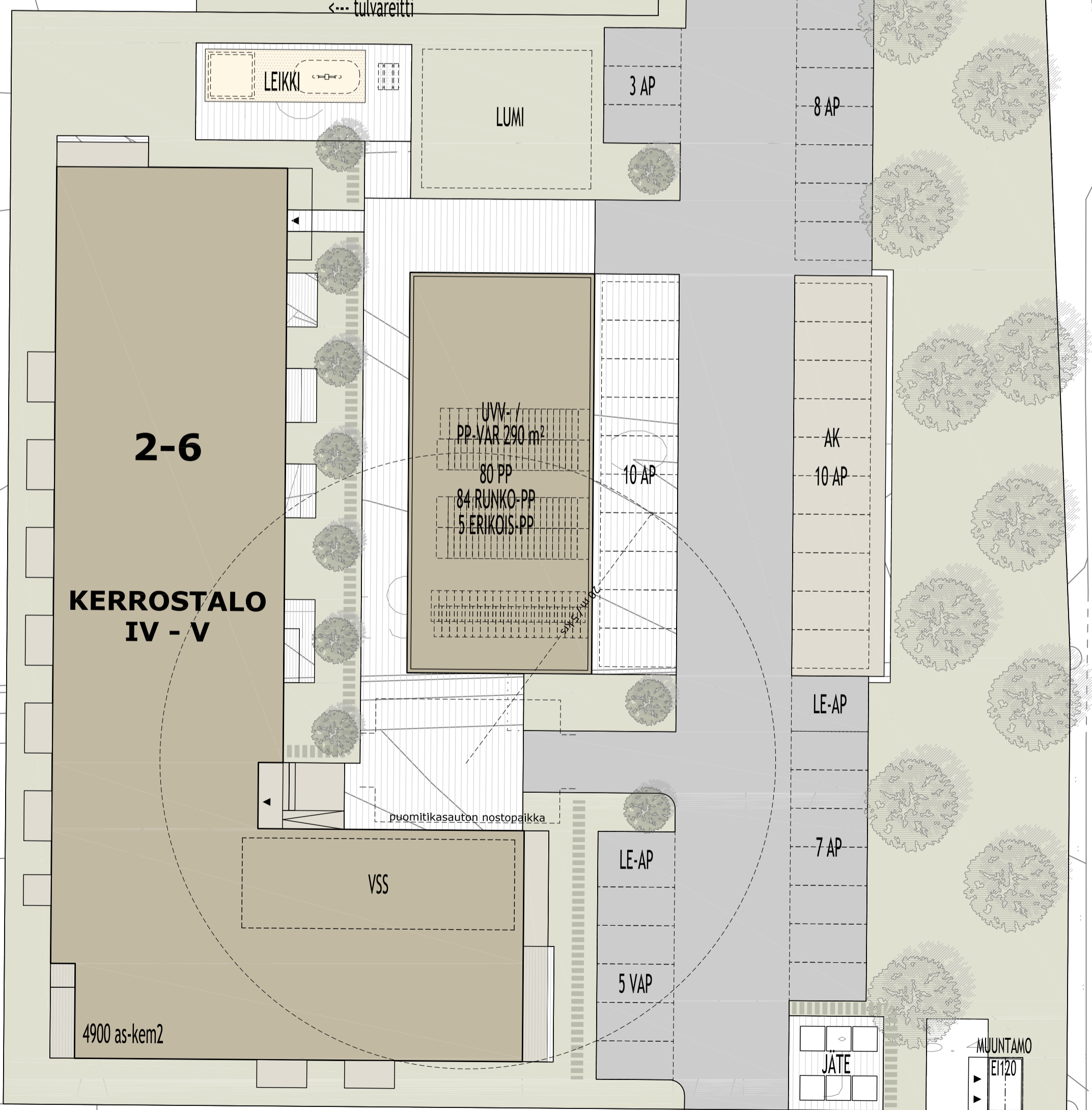
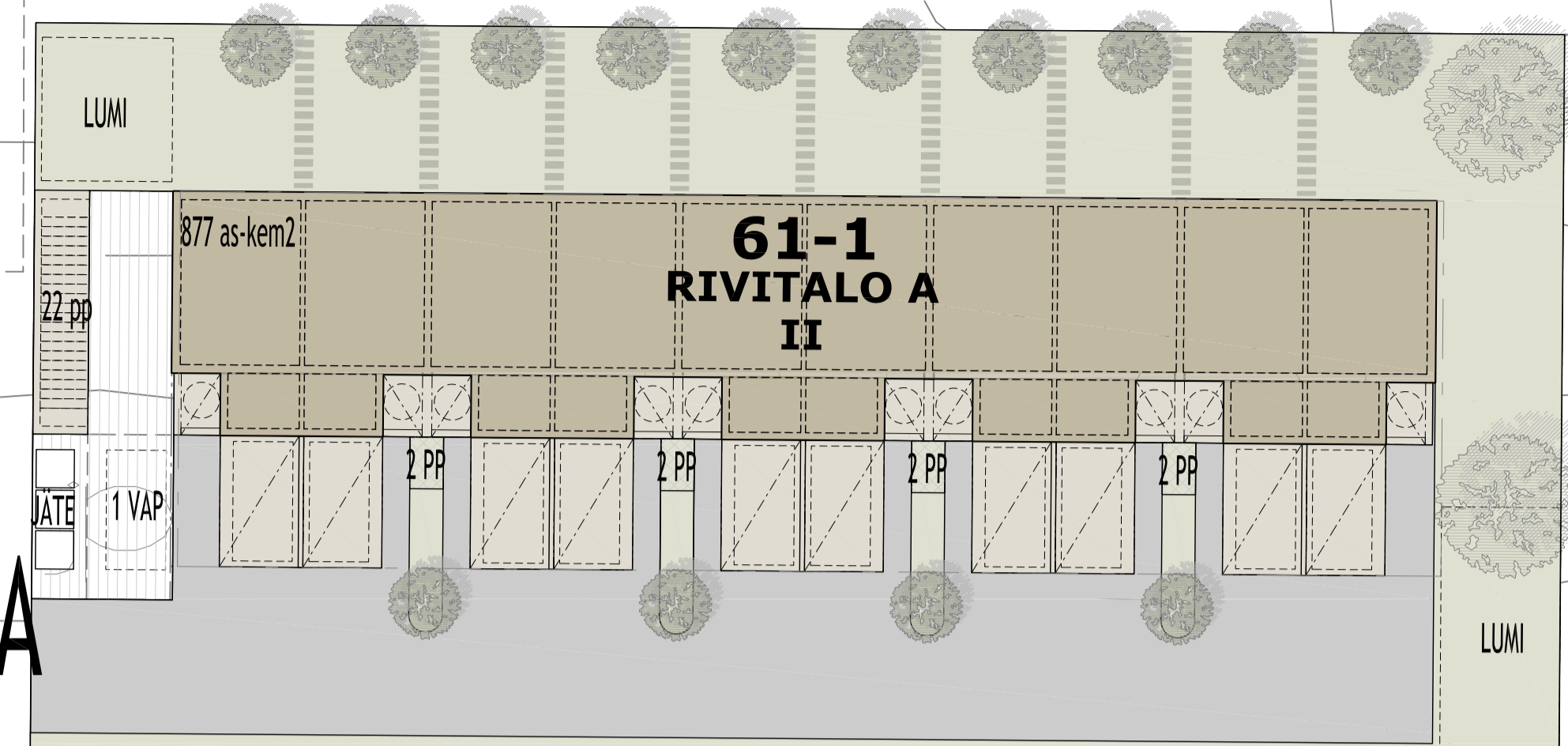
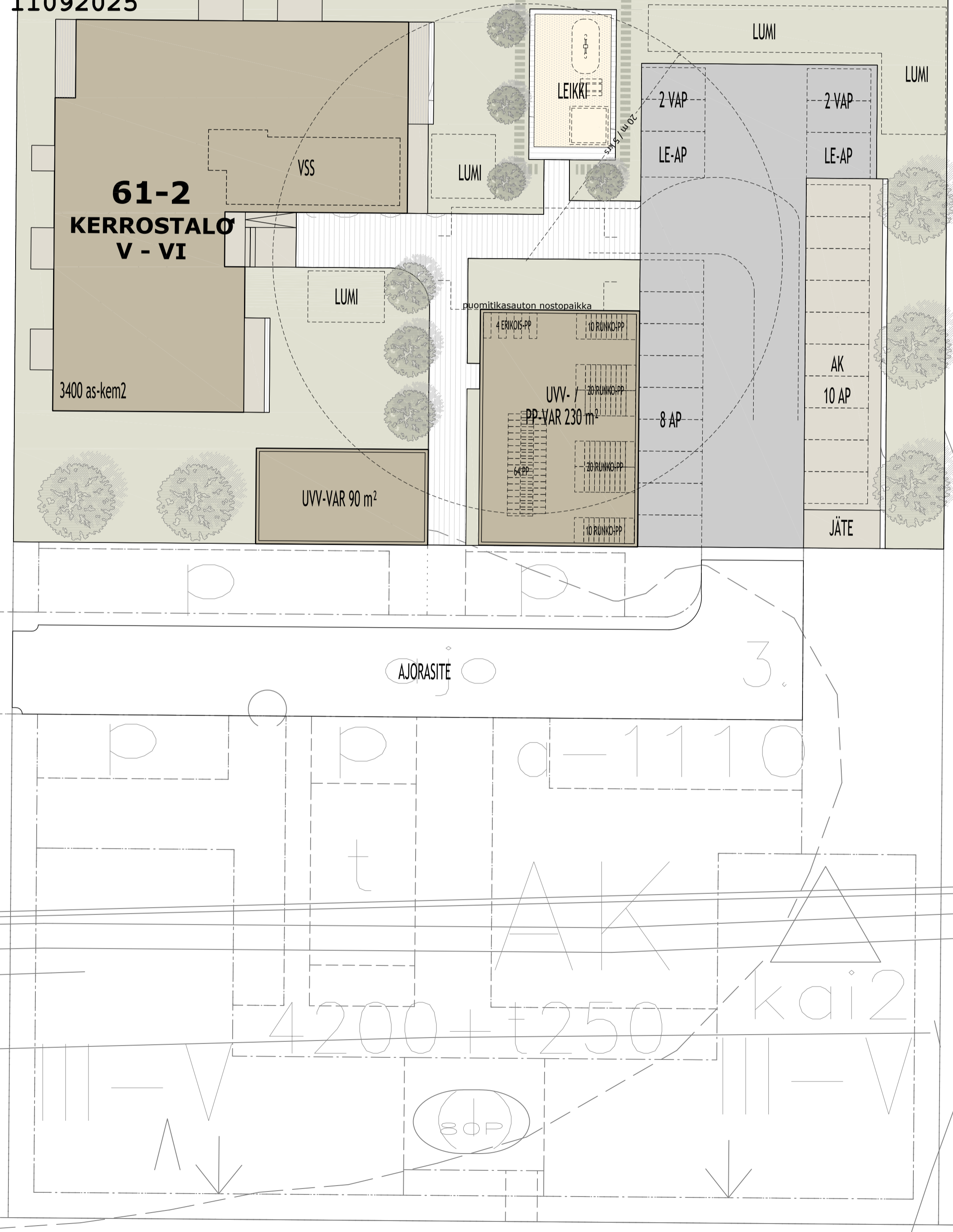
Lausunto 1, Fingrid Oyj, 3.4.2018

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja.

PAJALA | TAPIORRANTA

tontinkäyttöluonnos
arkkijussi oy |

11092025



LAAJUUSLASKELMA
kortteli 61, tontti 61/1

Rakennusolkeus	900 + 1200	= 1100 kem ²
Rivitalo		
huoneistoja	= 10 kpl	
huoneistoala	= 780 htm ²	
huoneiston keskikoko	= 78 htm ²	
kerrosala (250 mm)	867 + 188	= 955 kem ²

PYSÄKÖINTILASKELMA
Autopalkat

Vaativuus as-kaavan mukaan		
1 ap/ as	= 10 ap	
+ 1 vierasp / alk 1000 kem ²	= 1 ap	
+ 2 esteetön / alk 50 ap	= 2 LE-ap	
Yhteensä	= 13 ap	
Suunniteltu	= 11 ap	(kaikki asuntojen paikat le-mitoituksella)

Pyöräpalkat

Vaativuus pysäköintinormin "Muut alueet" mukaan		
3 pp/ as	= 30 pp	
joista 50 % katettuun tilaan		
Yhteensä	= 30 pp	
Suunniteltu	= 30 pp	
joista katettu	= 22 pp	

Lumen läjitys
Kaupungin laskentaohjelman (14.10.2020) mukaan

Aurattava ala yhteensä	436 m ²
Läjitysalueet yhteensä	88,0 m ² / 58,5 m ³

LAAJUUSLASKELMA
kortteli 61, tontti 61/2

Asunrakennus		
huoneistoja	= 57 kpl	
huoneistoala	= 2729 htm ²	
huoneiston keskikoko	= 47,9 htm ²	
bruttoala	= 4415 brm ²	
kerrosala (250 mm)	3400 + atv 445	= 3845 kem ²
UVV- / PP-varastot		
bruttoala	= 340 brm ²	
kerrosala (250 mm)	atv 340	= 340 kem ²
Yhteensä		
bruttoala	3400 + atv 785	= 4755 brm ²
kerrosala (250 mm)	atv 785	= 4185 kem ²

PYSÄKÖINTILASKELMA
Autopalkat

Vaativuus as-kaavan mukaan		
1 ap/ 180 kem ²	= 19 ap	
+ 1 vierasp / alk 1000 kem ²	= 4 ap	
+ 2 esteetön / alk 50 ap	= 2 LE-ap	
Yhteensä	= 25 ap	
Suunniteltu	= 26 ap	

Pyöräpalkat

Vaativuus pysäköintinormin "Muut alueet" mukaan		
1 pp/ 30 kem ²	= 114 pp	
joista 50 % lukittuun sääsuojaattuun tilaan		
Yhteensä	= 57 pp	
Suunniteltu	= 57 pp	
joista 5 kpl erikoispp.	= 114 pp	

Lumen läjitys
Kaupungin laskentaohjelman (14.10.2020) mukaan

Aurattava ala yhteensä	745 m ²
Läjitysalueet yhteensä	150,5 m ² / 91,6 m ³

LAAJUUSLASKELMA
kortteli 2, tontti 2/5

Rakennusolkeus	1100 + 1240	= 1340 kem ²
Rivitalo A		
huoneistoja	= 8 kpl	
huoneistoala	= 632 htm ²	
huoneiston keskikoko	= 79 htm ²	
kerrosala (250 mm)	700 + 174	= 774 kem ²
Rivitalo B		
huoneistoja	= 4 kpl	
huoneistoala	= 316 htm ²	
huoneiston keskikoko	= 79 htm ²	
kerrosala (250 mm)	352 + 137	= 389 kem ²
Yhteensä		
huoneistoja	= 12 kpl	
huoneistoala	= 948 htm ²	
huoneiston keskikoko	= 79 htm ²	
kerrosala (250 mm)	1052 + 1111	= 1163 kem ²

PYSÄKÖINTILASKELMA
Autopalkat

Vaativuus as-kaavan mukaan		
1 ap/ as	= 12 ap	
+ 1 vierasp / alk 1000 kem ²	= 2 ap	
+ 2 esteetön / alk 50 ap	= 2 LE-ap	
Yhteensä	= 14 ap	
Suunniteltu	= 14 ap	(kaikki asuntojen paikat le-mitoituksella)

Pyöräpalkat

Vaativuus pysäköintinormin "Muut alueet" mukaan		
3 pp/ as	= 36 pp	
joista 50 % lukittuun sääsuojaattuun tilaan		
Yhteensä	= 36 pp	
Suunniteltu	= 36 pp	
joista lukittuun pyörävaajaan	= 20 pp	

Lumen läjitys
Kaupungin laskentaohjelman (14.10.2020) mukaan

Aurattava ala yhteensä	567 m ²
Läjitysalueet yhteensä	84 m ² / 73,0 m ³

LAAJUUSLASKELMA
kortteli 2, tontti 2/6

Asunrakennus		
huoneistoja	= 94 kpl	
huoneistoala	= 3722 htm ²	
huoneiston keskikoko	= 39,6 htm ²	
bruttoala	= 5925 brm ²	
kerrosala (250 mm)	4900+ atv 630	= 5530 kem ²
UVV- / PP-varasto		
bruttoala	= 310 brm ²	
kerrosala (250 mm)	atv 310	= 310 kem ²
Yhteensä		
bruttoala	4900+ atv 940	= 6235 brm ²
kerrosala (250 mm)	atv 940	= 5840 kem ²

PYSÄKÖINTILASKELMA
Autopalkat

Vaativuus as-kaavan mukaan		
1 ap/ 180 kem ²	= 28 ap	
+ 1 vierasp / alk 1000 kem ²	= 5 ap	
+ 2 esteetön / alk 50 ap	= 2 LE-ap	
Yhteensä	= 35 ap	
Suunniteltu	= 45 ap	

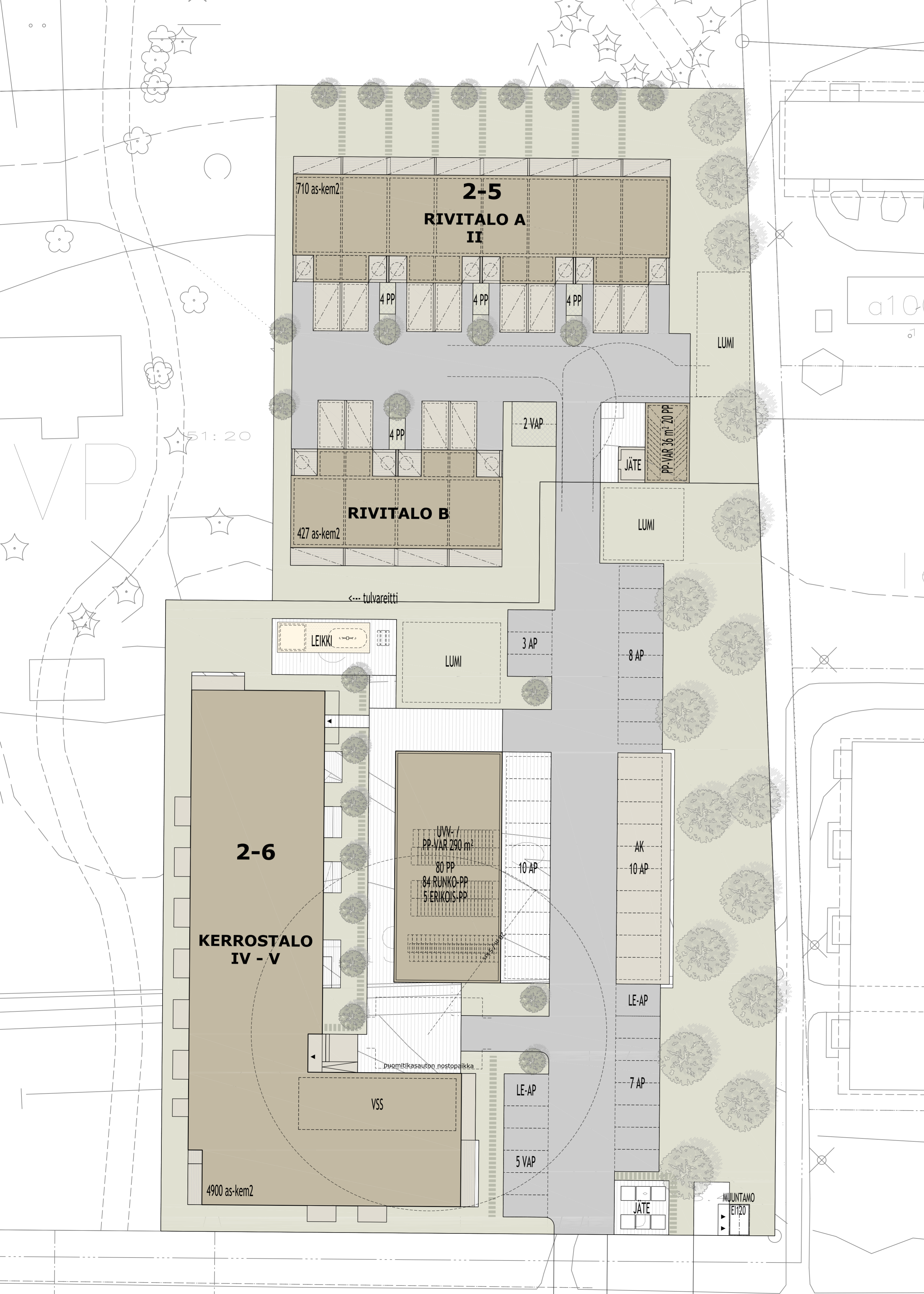
Pyöräpalkat

Vaativuus pysäköintinormin "Muut alueet" mukaan		
1 pp/ 30 kem ²	= 164 pp	
joista 50 % lukittuun sääsuojaattuun tilaan		
Yhteensä	= 164 pp	
Suunniteltu	= 169 pp	
joista 5 kpl erikoispp.	= 169 pp	

Lumen läjitys
Kaupungin laskentaohjelman (14.10.2020) mukaan

Aurattava ala yhteensä	1420 m ²
Läjitysalueet yhteensä	171,0 m ² / 182,0 m ³

Proj./Pj.k	Kortteli/tila	Tontti/Pn:o	Viranomaisen arkkitehtitoimikintoja varten
KAJONHARJU (80)	61/2	1,2 / 5,6	
Rakennuksen numero/Rakennustunnus			Tasokoodinlaati- ja korkeusjärjestelmä
Rakennustoinenpide			LUONNOS
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Mittakaavat
AS OY TAPIORRANTA			TONTINKÄYTTÖLUONNOS
TAPIORRANTA			1:250
OULLU			
Suunnittelijan nimi	Työn numero	Piirustuksen tunnus	Muutos
Vastuullisen suunnittelijan allekirjoitus ja päiväys	Suunnittelualue	Tiedosto	
11.9.2025	ARK		
Juha Paananen, arkkitehti arkkijussi oy hallituskatu 11 b 24 90100 oulu p. 044 360 4217			



LAAJUUSLASKELMA

kortteli 2, tontti 2/5

Rakennusoikeus 1100 + t240 = 1340 kem²

Rivitalo A
 huoneistoja = 8 kpl
 huoneistoala = 632 htm²
 huoneiston keskikoko = 79 htm²
 kerrosala (250 mm) 700 + t74 = 774 kem²

Rivitalo B
 huoneistoja = 4 kpl
 huoneistoala = 316 htm²
 huoneiston keskikoko = 79 htm²
 kerrosala (250 mm) 352 + t37 = 389 kem²

Yhteensä
 huoneistoja = 12 kpl
 huoneistoala = 948 htm²
 huoneiston keskikoko = 79 htm²
 kerrosala (250 mm) 1052 + t111 = 1163 kem²

PYSÄKÖINTILASKELMA

Autopaikat
 Vaatimus as.kaavan mukaan
 1 ap/ as = 12 ap
 + 1 vierasp / alk 1000 kem² = 2 ap
 + 2 esteetön / alk 50 ap = 2 LE-ap
 Yhteensä = 14 ap

Suunniteltu = 14 ap
 (kaikki asuntojen paikat le-mitoituksella)

Pyöräpaikat
 Vaatimus pysäköintinormin "Muut alueet" mukaan
 3 pp/ as = 36 pp
 , joista 50 % lukittuun sääsuojattuun tilaan
 Yhteensä = 36 pp

Suunniteltu = 36 pp
 , joista lukittuun pyörävaajaan = 20 pp

Lumen läjitys
 Kaupungin laskentaohjelman (14.10.2020) mukaan
 Aurattava ala yhteensä 567 m²
 Läjitysalueet yhteensä 84 m² / 73.0 m³

LAAJUUSLASKELMA

kortteli 2, tontti 2/6

Asuinrakennus
 huoneistoja = 94 kpl
 huoneistoala = 3722 htm²
 huoneiston keskikoko = 39,6 htm²
 bruttoala = 5925 brm²
 kerrosala (250 mm) 4900+ atv 630 = 5530 kem²

UVV- / PP-varasto
 bruttoala = 310 brm²
 kerrosala (250 mm) atv 310 = 310 kem²

Yhteensä
 bruttoala = 6235 brm²
 kerrosala (250 mm) 4900+ atv 940 = 5840 kem²

PYSÄKÖINTILASKELMA

Autopaikat
 Vaatimus as.kaavan mukaan
 1 ap/ 180 kem² = 28 ap
 + 1 vierasp / alk 1000 kem² = 5 ap
 + 2 esteetön / alk 50 ap = 2 LE-ap
 Yhteensä = 35 ap

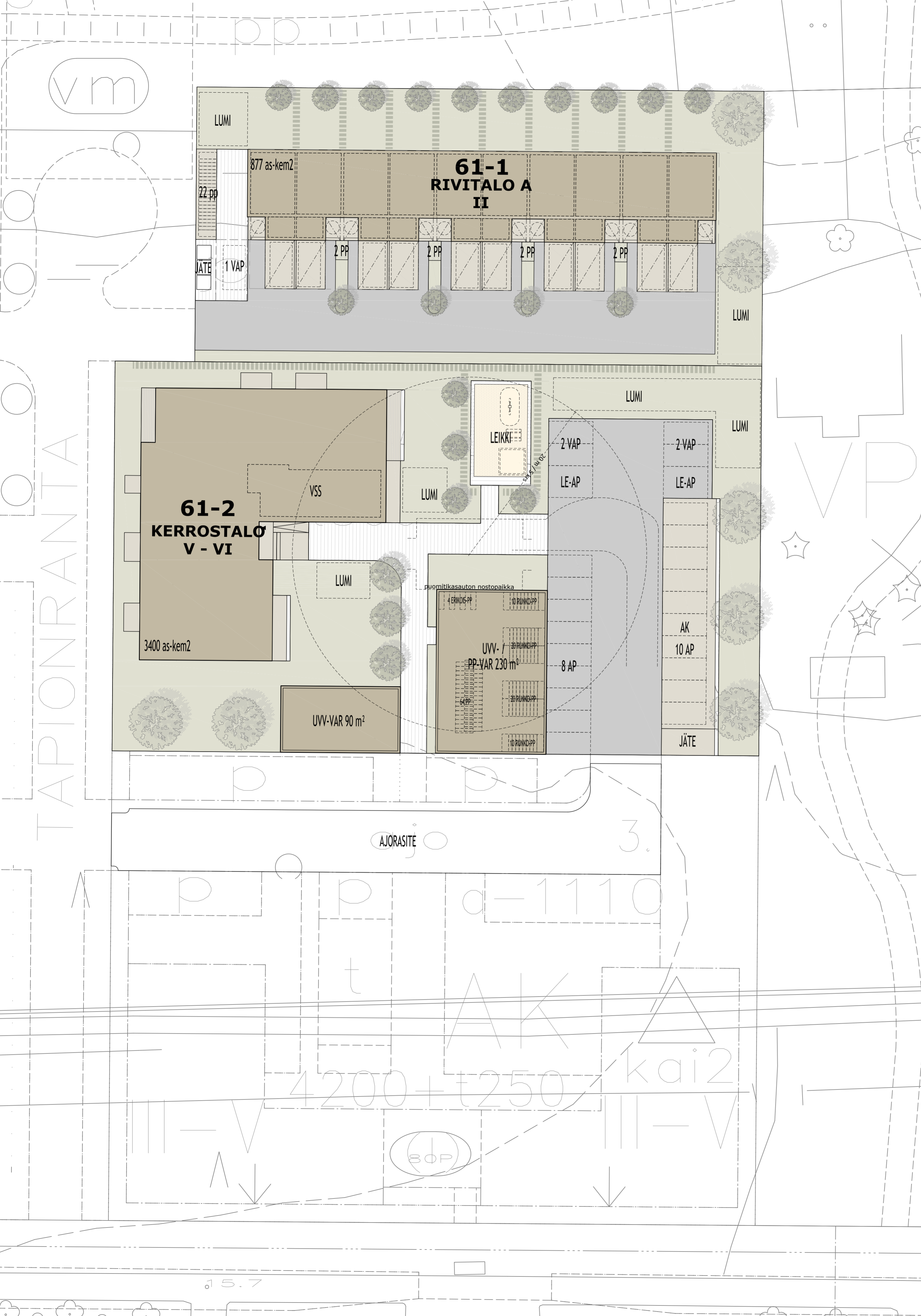
Suunniteltu = 45 ap

Pyöräpaikat
 Vaatimus pysäköintinormin "Muut alueet" mukaan
 1 pp/ 30 kem² = 164 pp
 , joista 50 % lukittuun sääsuojattuun tilaan
 Yhteensä = 164 pp

Suunniteltu = 169 pp
 , joista 5 kpl erikoispp.

Lumen läjitys
 Kaupungin laskentaohjelman (14.10.2020) mukaan
 Aurattava ala yhteensä 1420 m²
 Läjitysalueet yhteensä 171.0 m² / 182.0 m³

K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
KAIJONHARJU (80)	2	5,6	
Rakennuksen numero/Rakennustunnus			Tasokoordinaatti- ja korkeusjärjestelmä
Rakennustoimenpide			Piirustustyyli
UUDISRAKENNUS			LUONNOS
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Juoks.n:o
AS OY TAPIONRANTA			
TAPIONRANTA			Mittakaavat
OULU			TONTINKÄYTTÖLUONNOS
			1:250
Suunnittelijan nimi	Työn numero	Piirustuksen tunnus	Muutos
Vastuullisen suunnittelijan allekirjoitus ja päiväs	Suunnitteluala	Tiedosto	
11.9.2025	ARK		
juha paananen, arkkitehti arkkijussi oy hallituskatu 11 b 24 90100 oulu p. 044 360 4217			



LAAJUUSLASKELMA

kortteli 61, tontti 61/1

Rakennusoikeus 900 + t200 = 1100 kem²

Rivitalo
 huoneistoja = 10 kpl
 huoneistoala = 780 htm²
 huoneiston keskikoko = 78 htm²
 kerrosala (250 mm) 867 + t88 = 955 kem²

PYSÄKÖINTILASKELMA

Autopaikat

Vaatus as.kaavan mukaan
 1 ap/ as = 10 ap
 + 1 vierasp / alk 1000 kem² = 1 ap
 + 2 esteetön / alk 50 ap = 2 LE-ap
 Yhteensä = 13 ap

Suunniteltu = 11 ap

(kaikki asuntojen paikat le-mitoituksella)

Pyöräpaikat

Vaatus pysäköintinormin "Muut alueet" mukaan
 3 pp/ as = 30 pp
 joista 50 % katettuun tilaan = 30 pp
 Yhteensä = 30 pp

Suunniteltu = 30 pp

joista katettu = 22 pp

Lumen läjitys

Kaupungin laskentaohjelman (14.10.2020) mukaan
 Aurattava ala yhteensä 436 m²
 Läjitysalueet yhteensä 88.0 m² / 58.5 m³

LAAJUUSLASKELMA

kortteli 61, tontti 61/2

Asuinrakennus

huoneistoja = 57 kpl
 huoneistoala = 2729 htm²
 huoneiston keskikoko = 47.9 htm²
 bruttoala = 4415 brm²
 kerrosala (250 mm) 3400 + atv 445 = 3845 kem²

UVV- / PP-varastot

bruttoala = 340 brm²
 kerrosala (250 mm) atv 340 = 340 kem²

Yhteensä

bruttoala = 4755 brm²
 kerrosala (250 mm) 3400 + atv 785 = 4185 kem²

PYSÄKÖINTILASKELMA

Autopaikat

Vaatus as.kaavan mukaan
 1 ap/ 180 kem² = 19 ap
 + 1 vierasp / alk 1000 kem² = 4 ap
 + 2 esteetön / alk 50 ap = 2 LE-ap
 Yhteensä = 25 ap

Suunniteltu = 26 ap

Pyöräpaikat

Vaatus pysäköintinormin "Muut alueet" mukaan
 1 pp/ 30 kem² = 114 pp
 joista 50 % lukittuun sääsuojattuun tilaan = 57 pp
 Yhteensä = 57 pp

Suunniteltu = 114 pp

Lumen läjitys

Kaupungin laskentaohjelman (14.10.2020) mukaan
 Aurattava ala yhteensä 745 m²
 Läjitysalueet yhteensä 150.5 m² / 91.8 m³

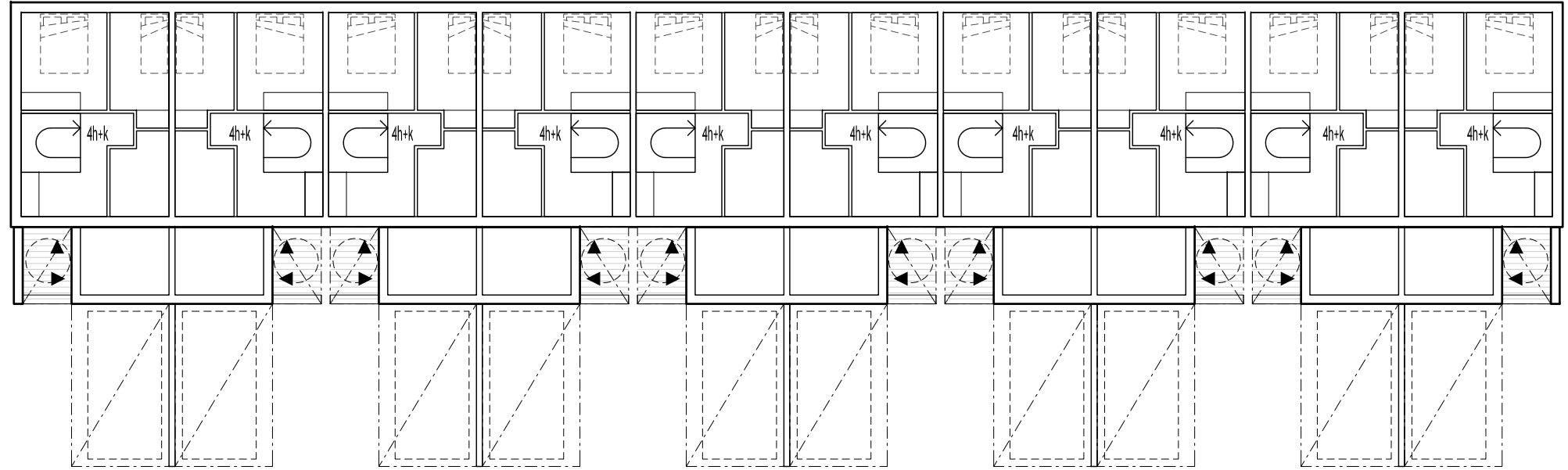
K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
KAIJONHARJU (80)	61	1,2	
Rakennuksen numero/Rakennustunnus	Tasokoordinaatti- ja korkeusjärjestelmä		
Rakennustoimenpide	Piirustustyyppi	Juoks.n:o	
UUDISRAKENNUS	LUONNOS		
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Piirustuksen sisältö	Mittakaavat	
AS OY TAPIONRANTA TAPIONRANTA OULU	TONTINKÄYTTÖLUONNOS	1:250	
Suunnittelijan nimi	Työn numero	Piirustuksen tunnus	Muutos
Vastuullisen suunnittelijan allekirjoitus ja päiväys	Suunnitteluala	Tiedosto	
11.9.2025	ARK		
juha paananen, arkkitehti arkkijussi oy hallituskatu 11 b 24 90100 oulu p. 044 360 4217			

PAJALA | TAPIONRANTA

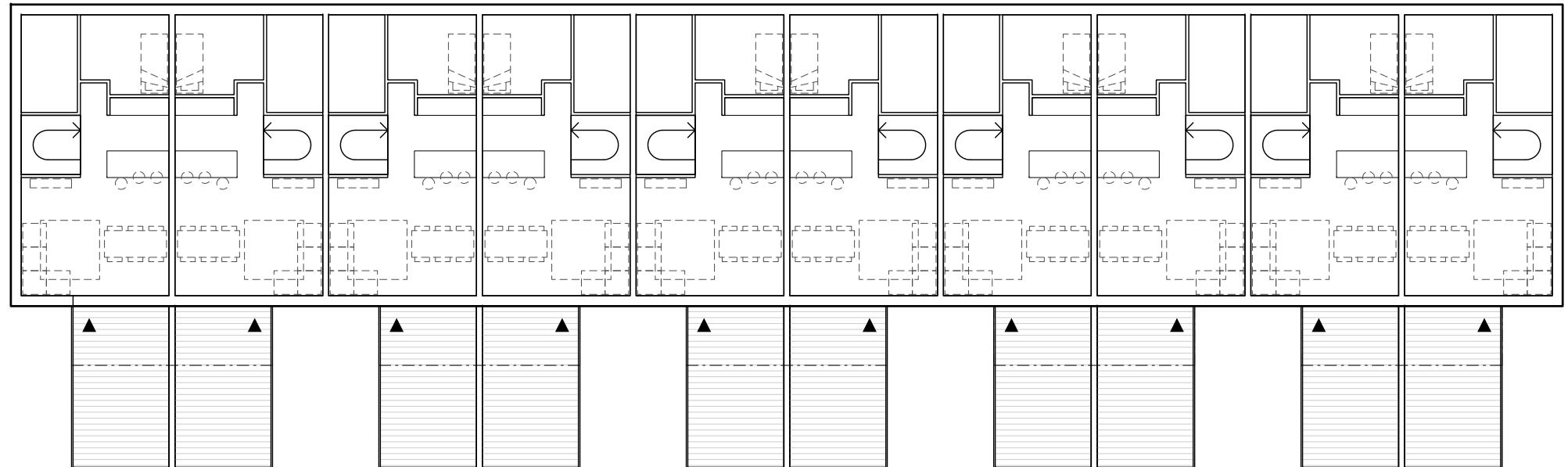
tilankäyttöluonnoksia 1:200
arkkijussi oy | 14112023

tontti 61/1 | rivitalo A

1. kerros



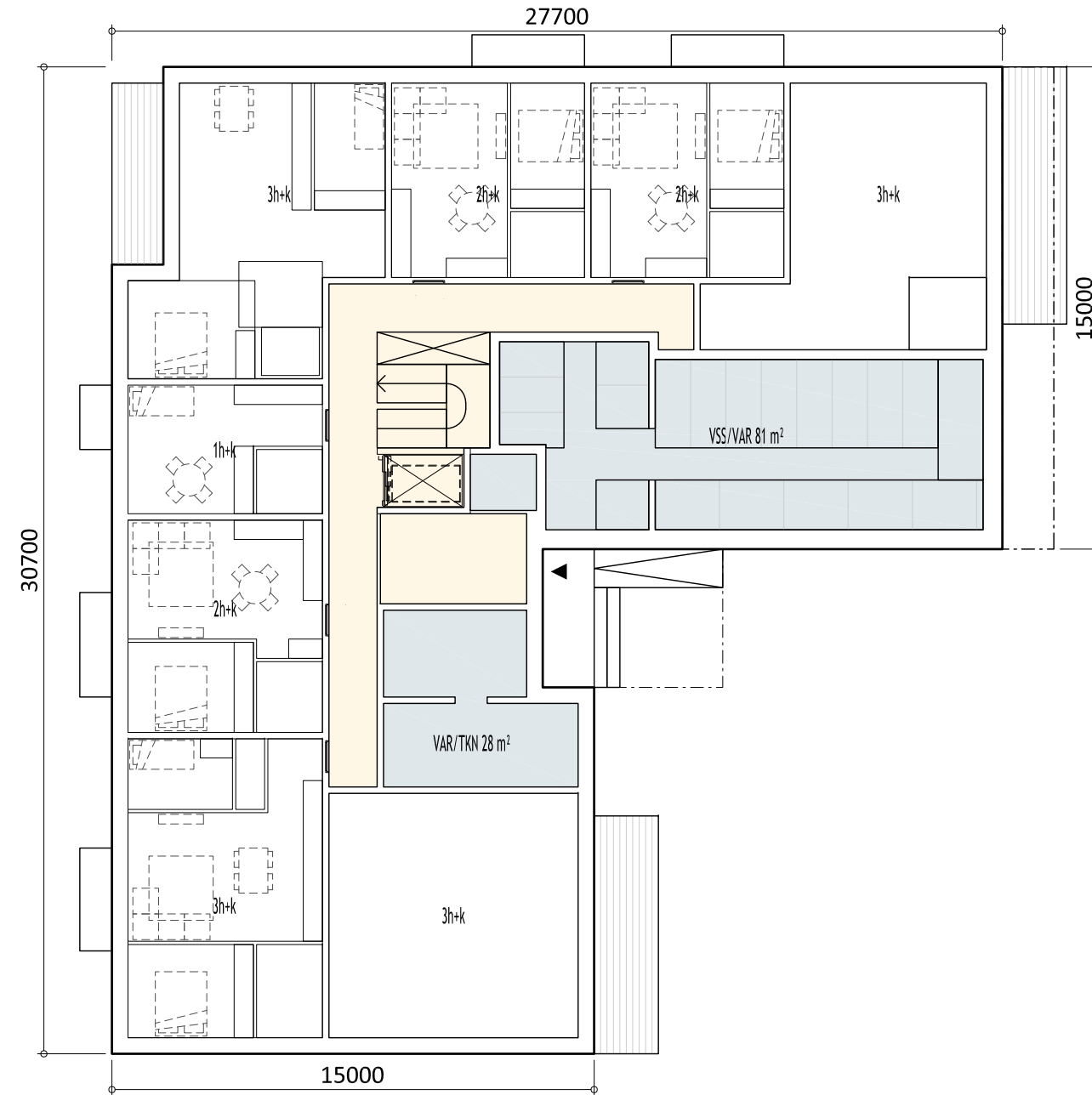
2. kerros



PAJALA | TAPIONRANTA

tilankäyttöluonnoksia 1:200
arkkijussi oy | 07072025

tontti 61/2 | 1. krs



PAJALA | TAPIONRANTA

tilankäyttöluonnoksia 1:200
arkkijussi oy | 07072025

tontti 61/2 | 2-5. krs



PAJALA | TAPIONRANTA

tilankäyttöluonnoksia 1:200
arkkijussi oy | 07072025

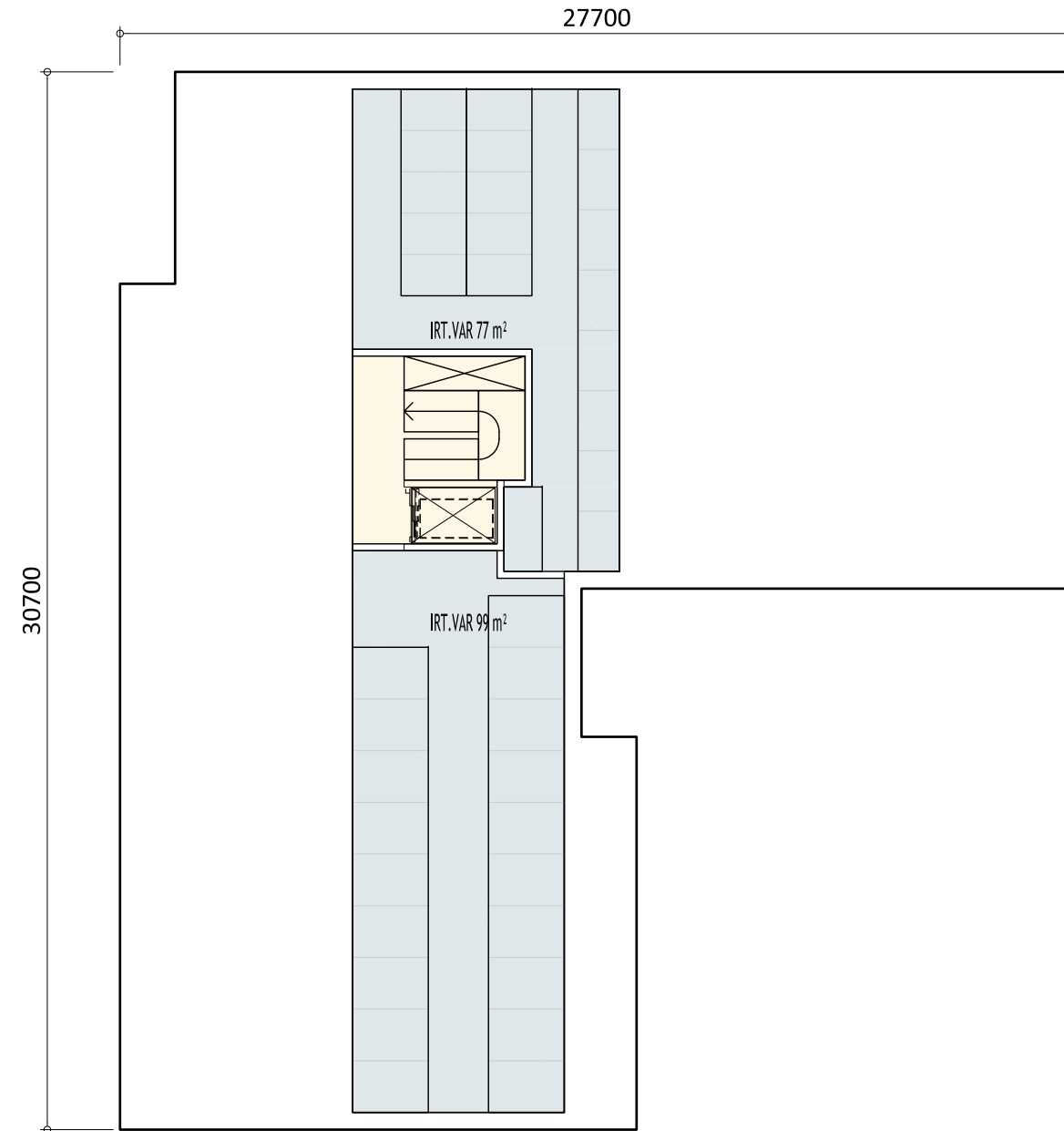
tontti 61/2 | 6. krs



PAJALA | TAPIONRANTA

tilankäyttöluonnoksia 1:200
arkkijussi oy | 07072025

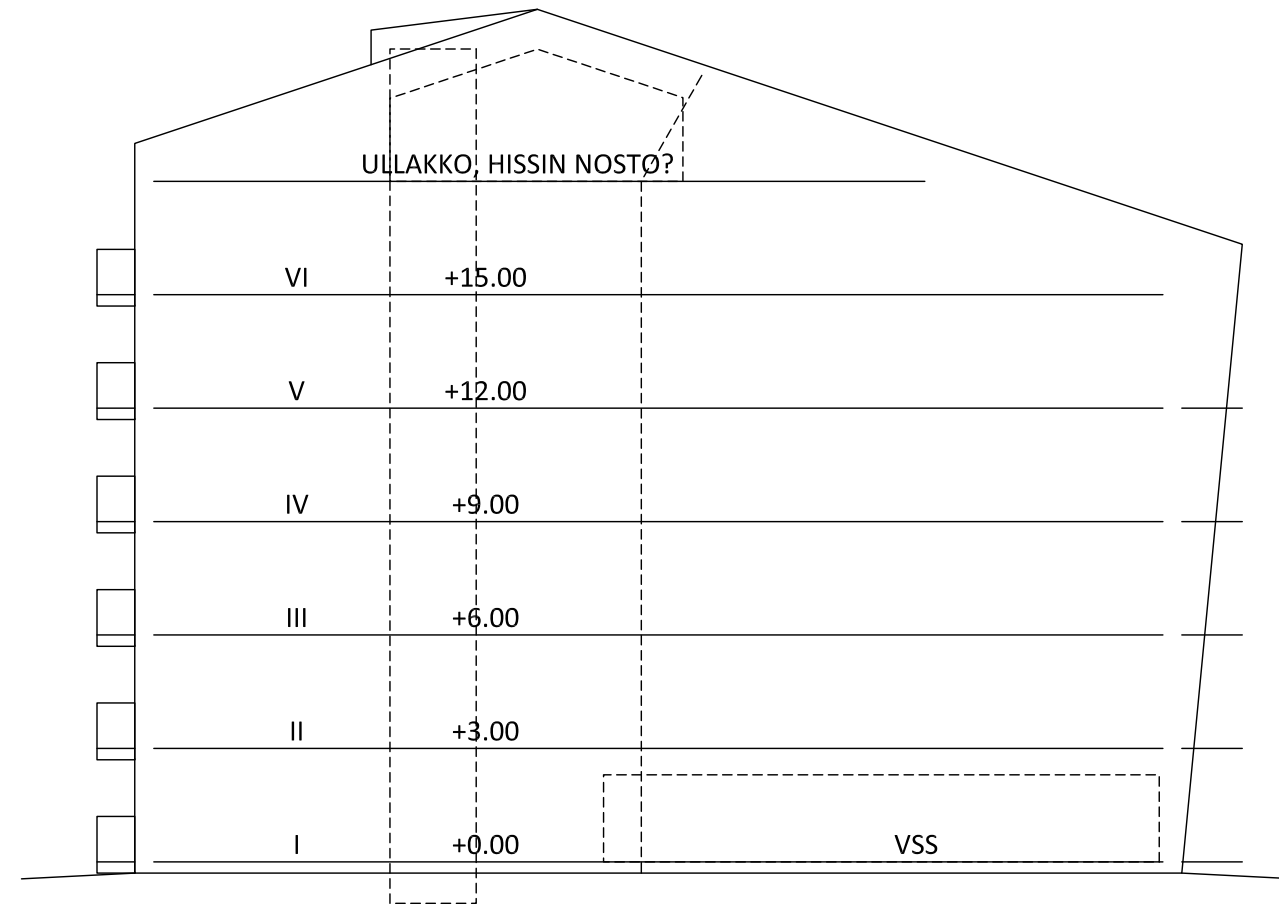
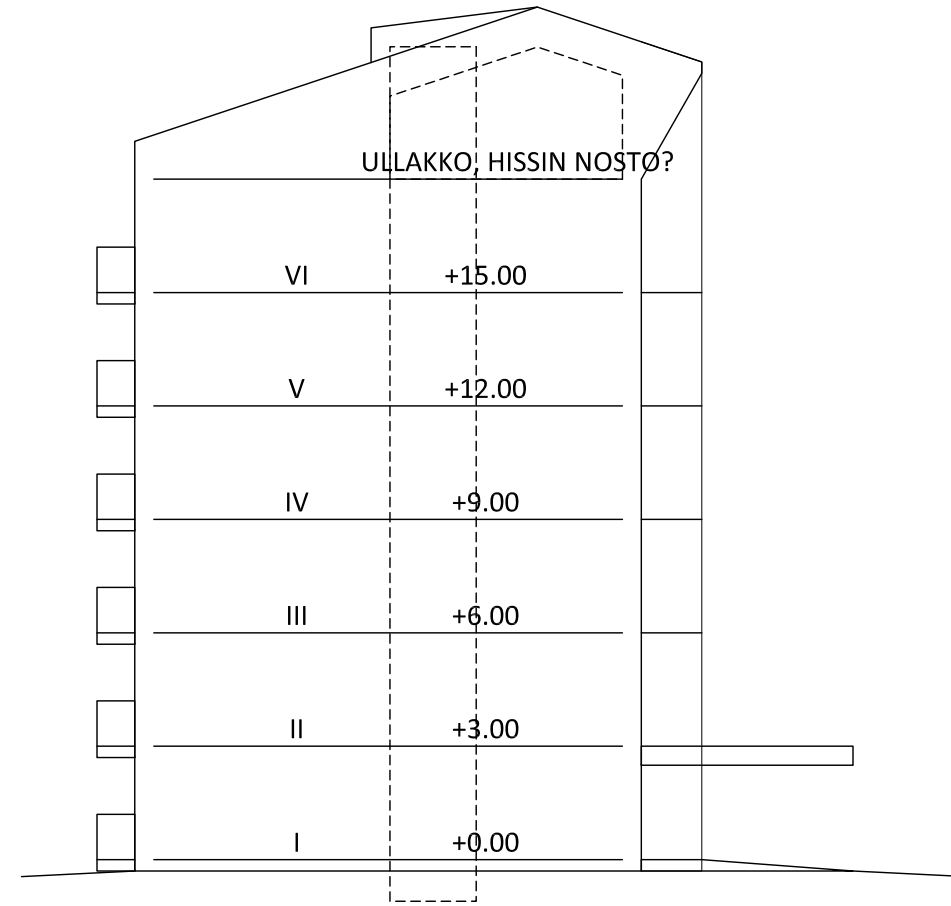
tontti 61/2 | ullakko



PAJALA | TAPIONRANTA

tilankäyttöluonnoksia 1:200
arkkijussi oy | 14112023

tontti 61/2 | leikkauksia

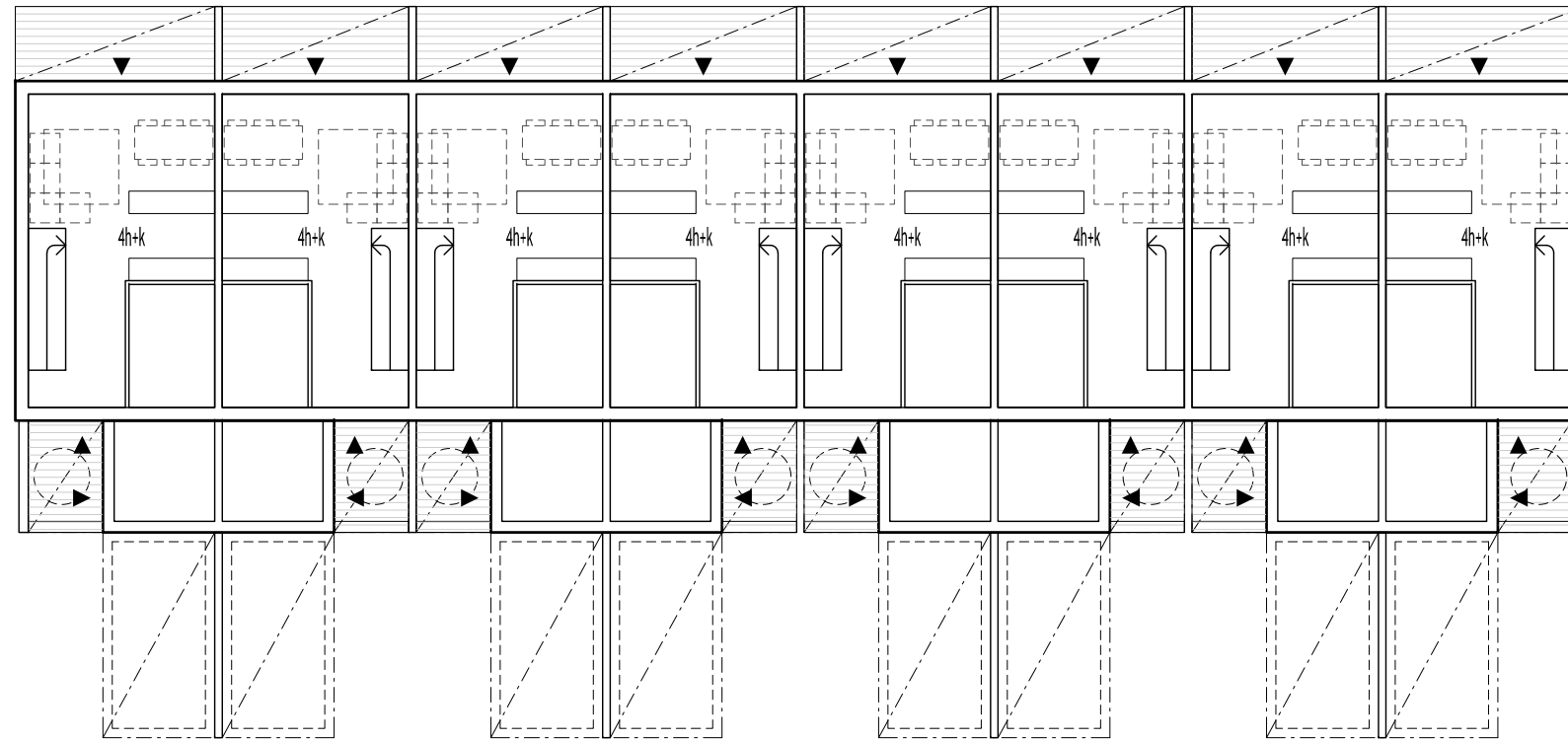


PAJALA | TAPIONRANTA

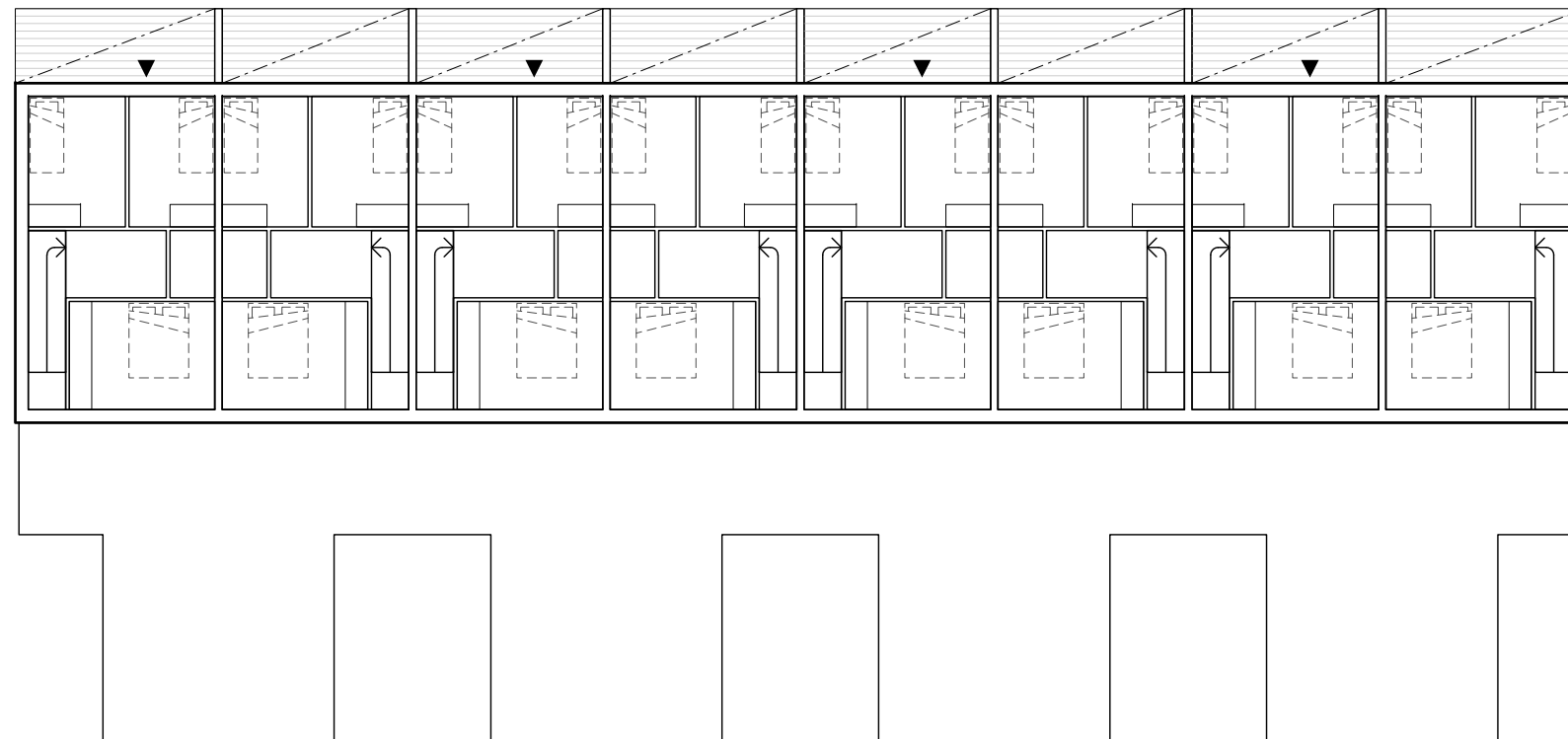
tilankäyttöluonnoksia 1:200
arkkijussi oy | 14112023

tontti 2/5 | rivitalo A

1. kerros



2. kerros

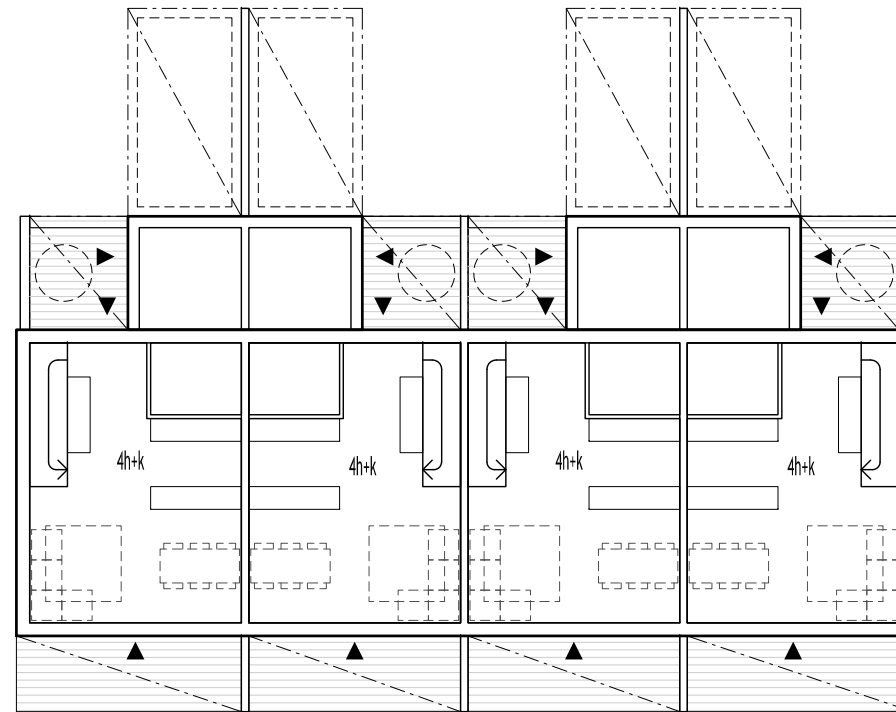


PAJALA | TAPIONRANTA

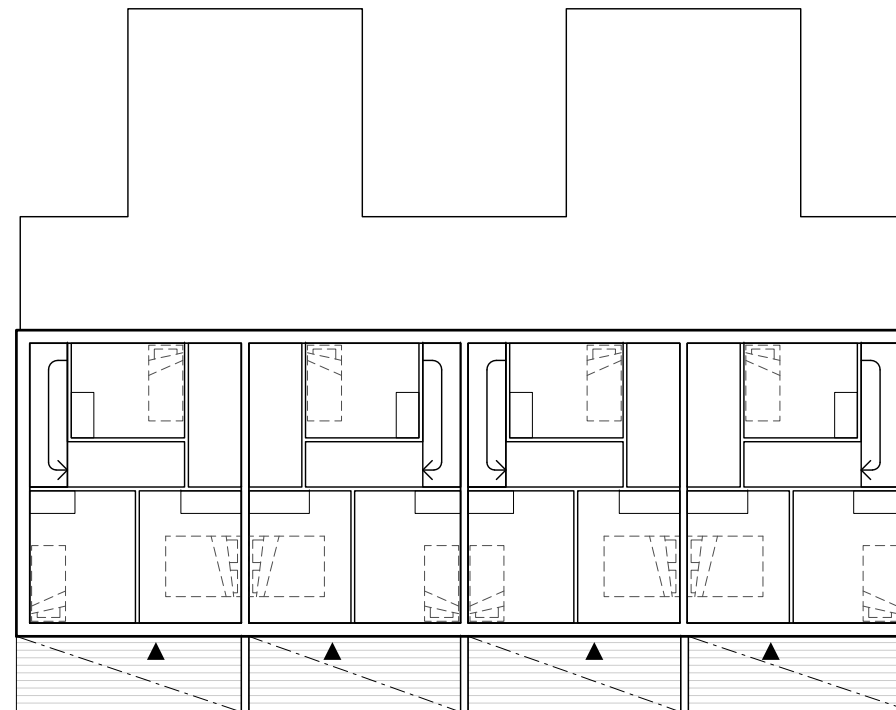
tilankäyttöluonnoksia 1:200
arkkijussi oy | 14112023

tontti 2/5 | rivitalo B

1. kerros



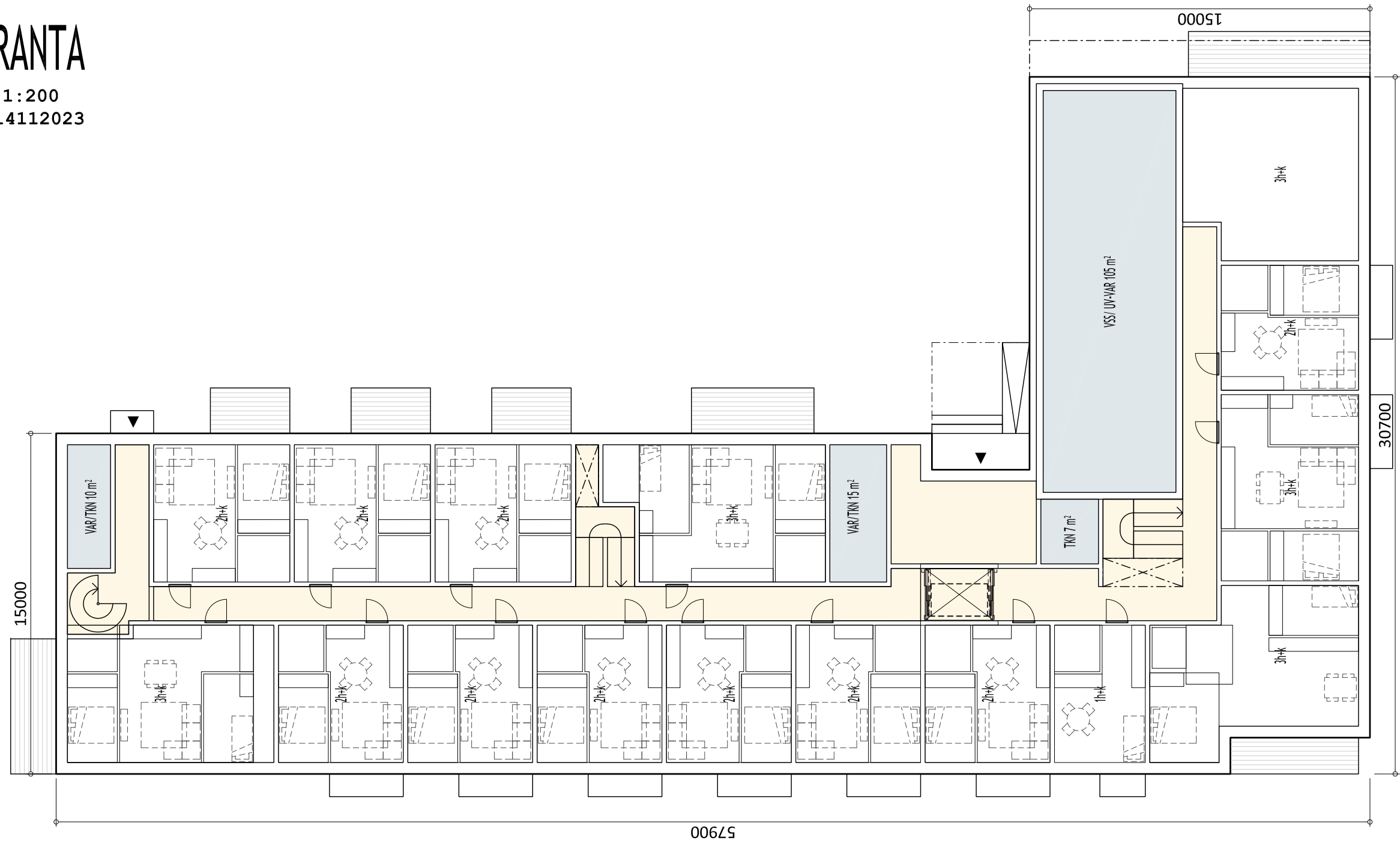
2. kerros



PAJALA | TAPIONRANTA

tilankäyttöluonnoksia 1:200
arkkijussi oy | 14112023

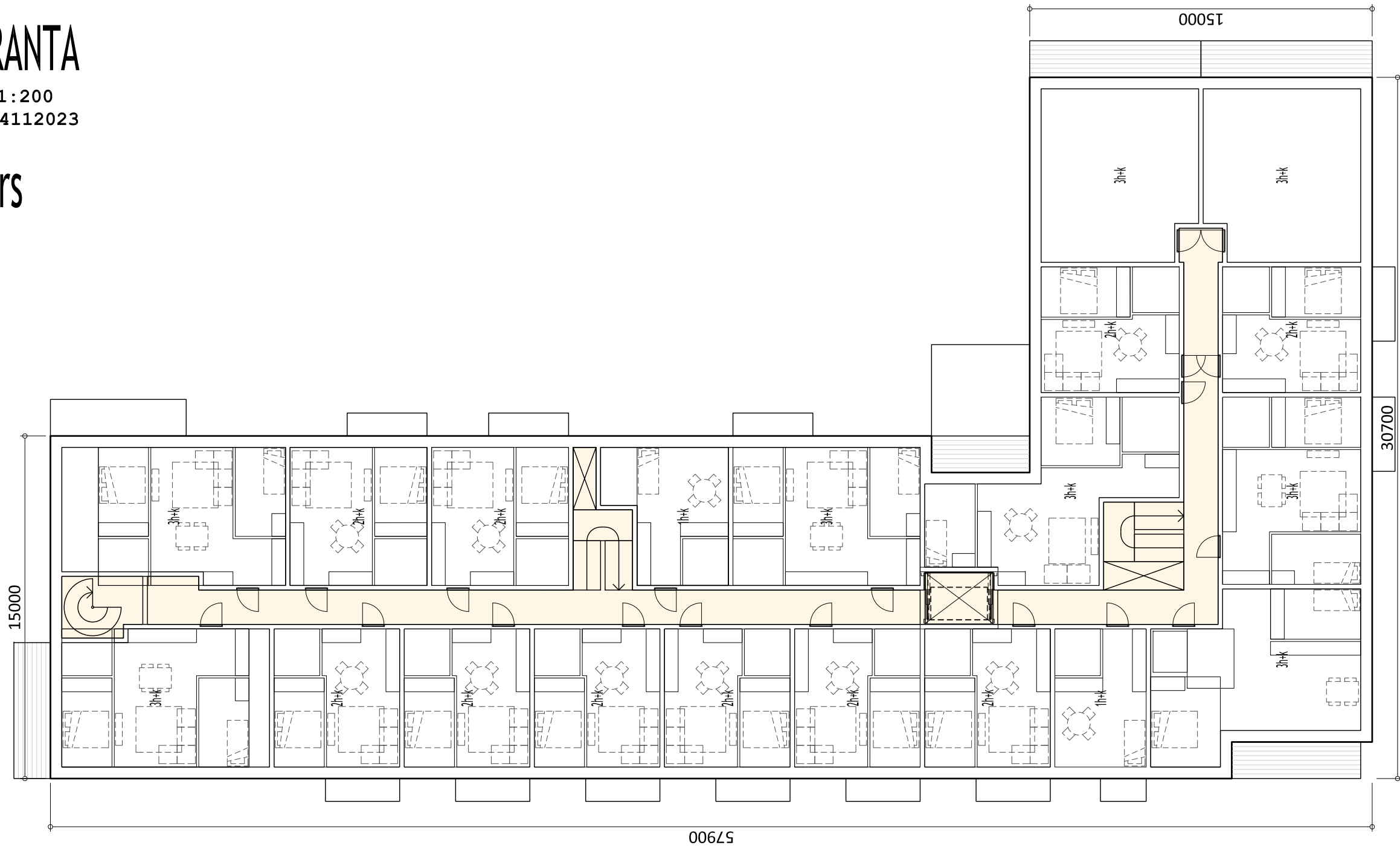
tontti 2/7 | 1. krs



PAJALA | TAPIONRANTA

tilankäyttöluonnoksia 1:200
arkkijussi oy | 14112023

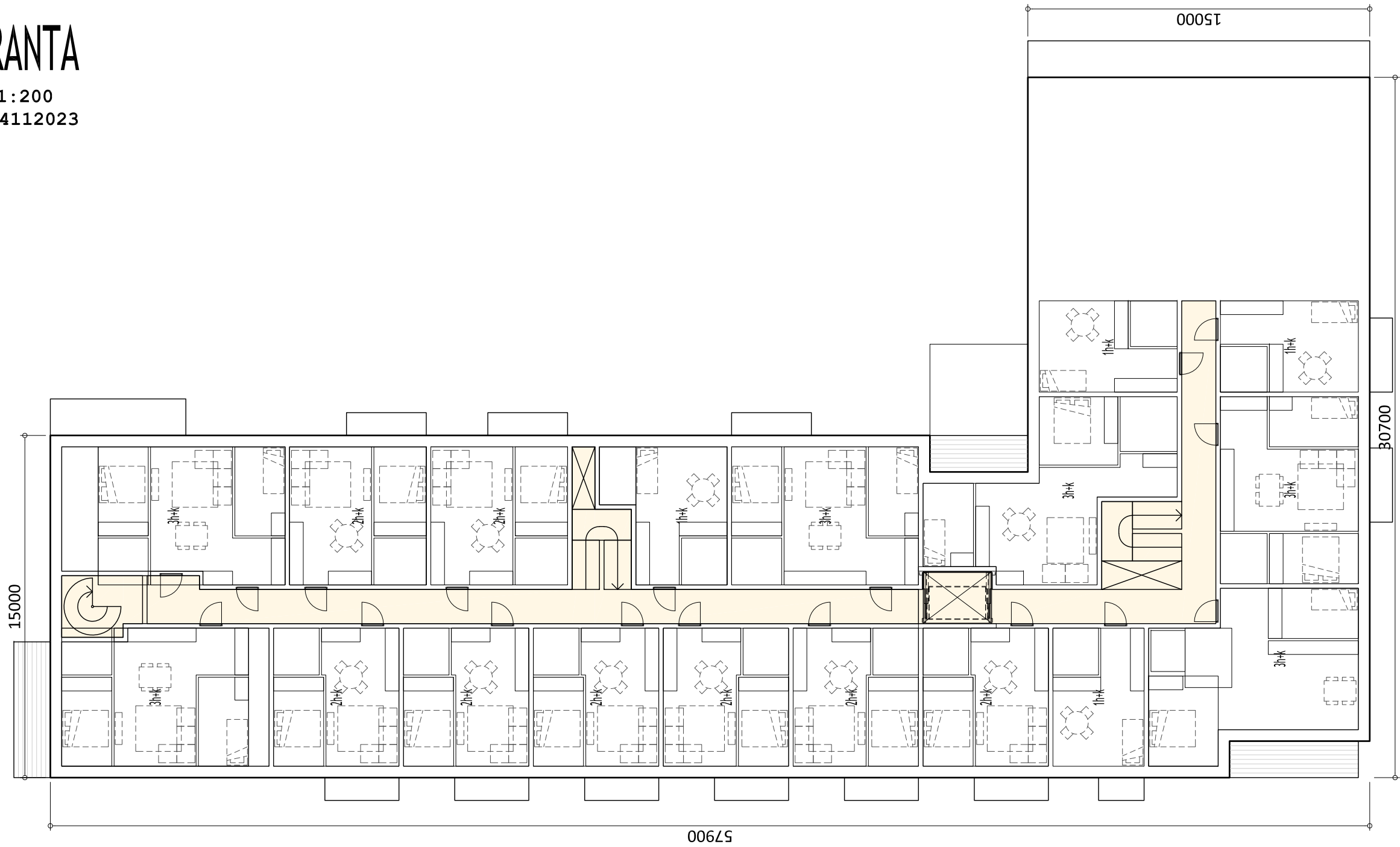
tontti 2/7 | 2-4. krs



PAJALA | TAPIONRANTA

tilankäyttöluonnoksia 1:200
arkkijussi oy | 14112023

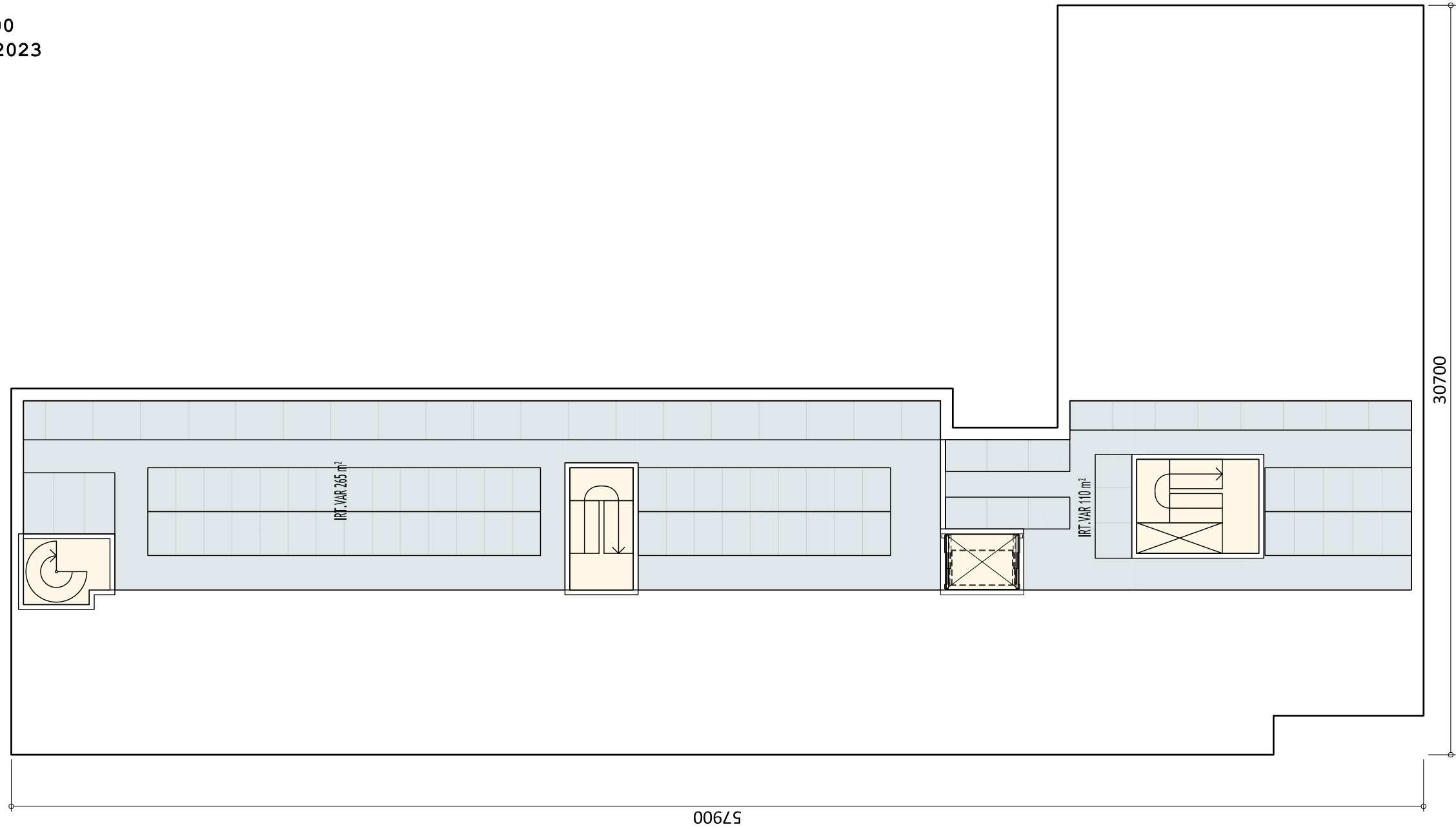
tontti 2/7 | 5. krs



PAJALA | TAPIONRANTA

tilankäyttöluonnoksia 1:200
arkkijussi oy | 14112023

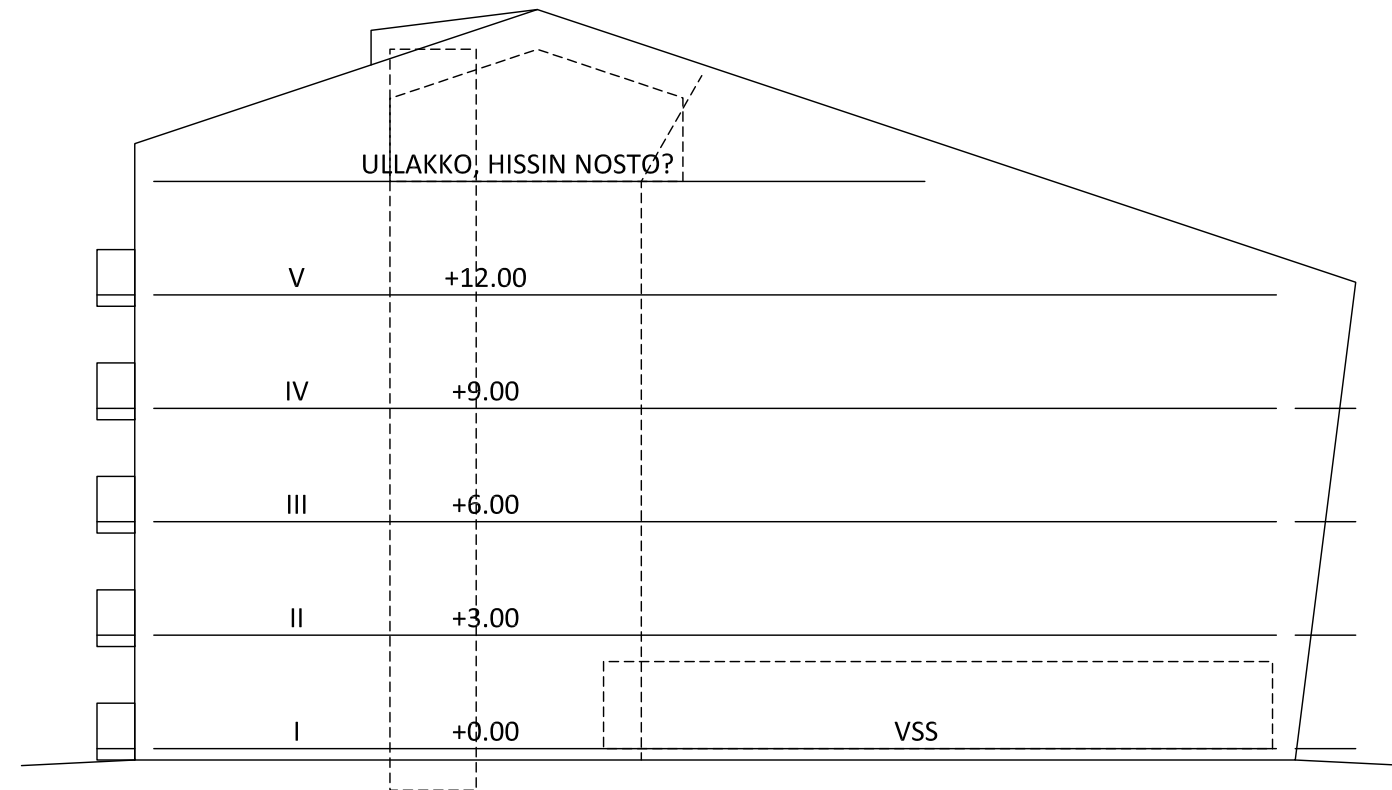
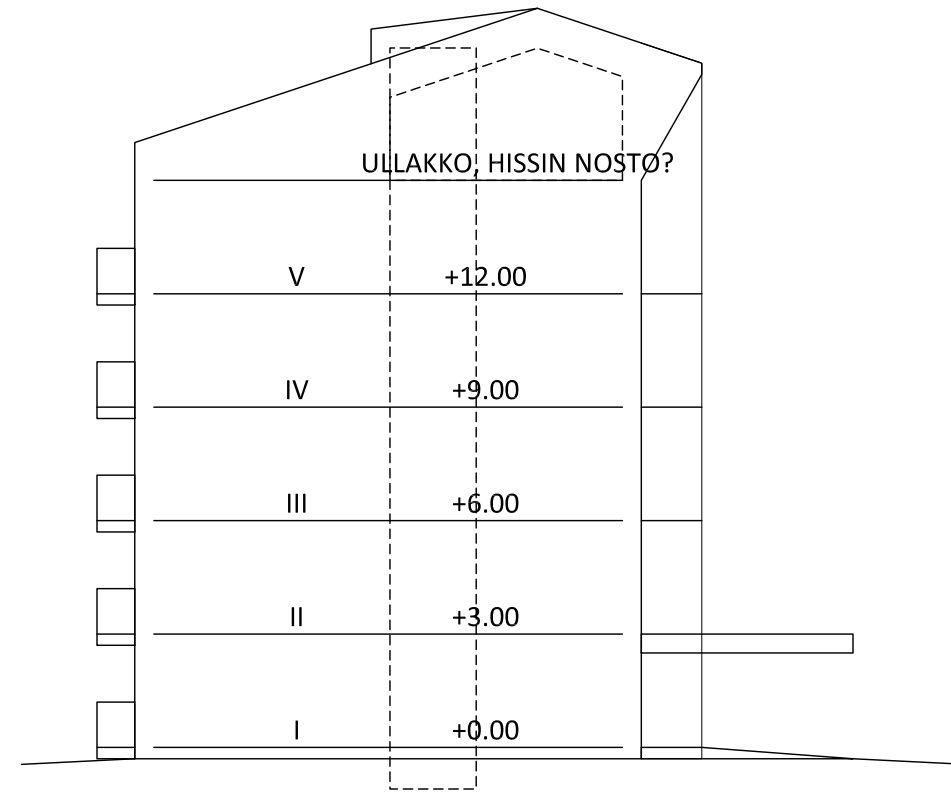
tontti 2/7 | ullakko



PAJALA | TAPIONRANTA

tilankäyttöluonnoksia 1:200
arkkijussi oy | 14112023

tontti 2/7 | leikkauksia



Oulun Tapiionranta

Oulun Tapiionrannan
asemakaavamuutoksen
viitesuunnitelma

28.8.2025

MUUAN Oy
Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto
Vironkatu 7F
00170 Helsinki, Finland

www.muuan.fi
muuan@muuan.fi
Y 2649865-2
+358 45 675 8700

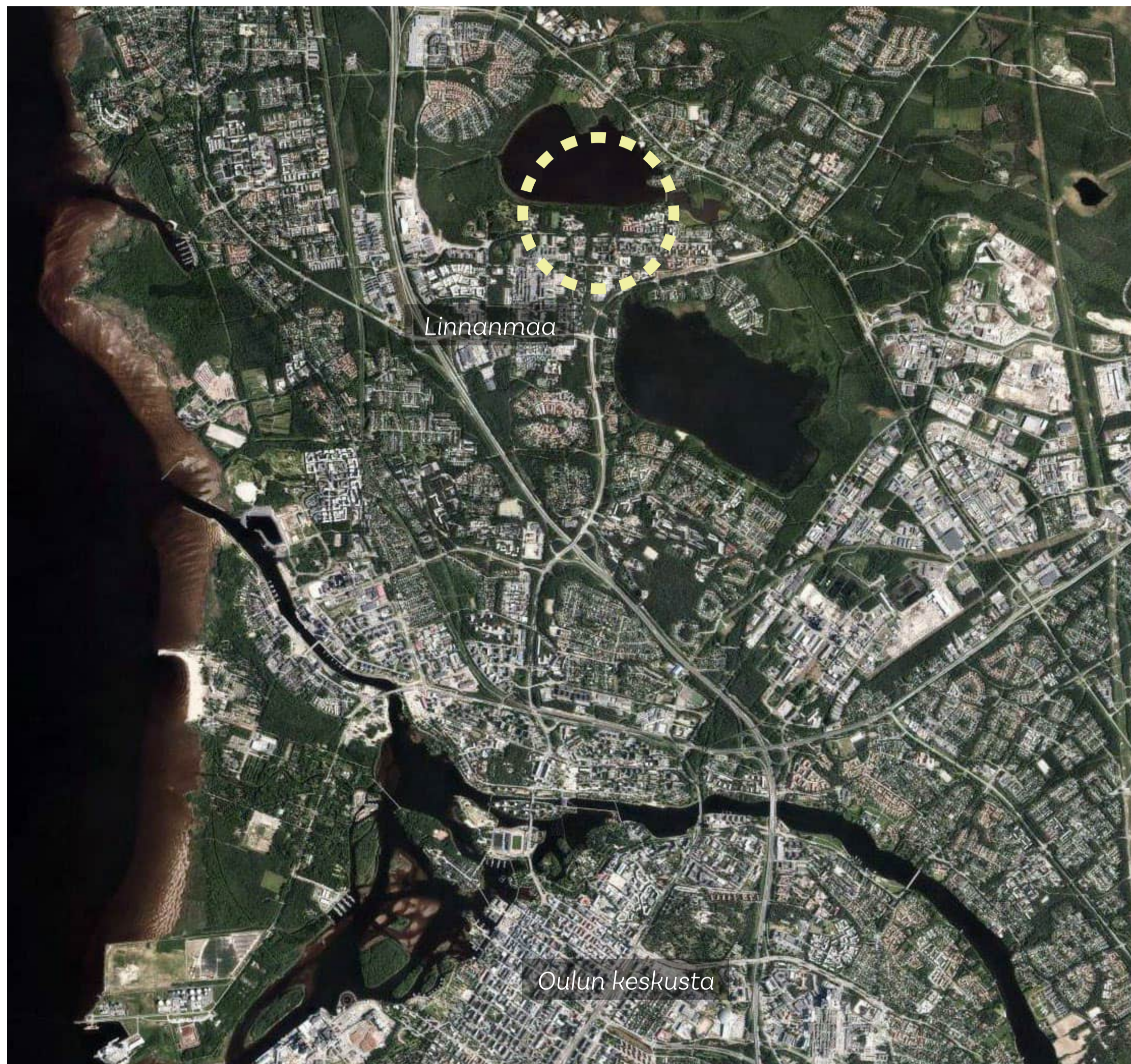
MUUAN

Johdanto

Tapiorannan suunnittelualue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosassa, noin viiden kilometrin päässä Oulun keskustasta pohjoiseen Suunnittelualue käsittää Kuivasjärven ja Kaitoväylän välisen metsäisen alueen, ja se sijaitsee Linnanmaan kampuksen ja Kaijonharjun keskuksen palveluiden välittömässä läheisyydessä. Suunnittelutyön tavoitteena on ollut tarkentaa ja tarkistaa aiemmin laadittujen asemakaavan viitesuunnitelmien toimivuus ja mitoitus.

Suunnittelun lähtökohtana on asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa laaditut viitesuunnitelmat, jotka päivitetään vastamaan nykyisiä asumisen ja pysäköinnin ohjelmoituksia. Työssä on tarkistettu, mahtuuko aiemmissa viitesuunnitelmissa aiottu rakentaminen tonteille. Tontinkäyttöön on suunnitelmassa esitetty tämän johdosta muutoksia.

Rakentamisen massoittelussa noudatetaan luonnosvaiheen viitesuunnitelmia. Lisäksi suunnitelmassa on tutkittu auto- ja pyöräpysäköinnin mitoitus. Työn aikana on myös esitetty tarkennuksia asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin.



Suunnittelualueen sijainti Oulun keskustan pohjoispuolella
(Ilmakuva: MML 2024)

Suunnitteluryhmä

MUUAN Oy

Juha Riihelä Arkkitehti SAFA, projektinvetäjä
Andrea Bonetti Arkkitehti SAFA
Xiaoyu Chen Arkkitehti SAFA
Anna Wawrzyniak Arkkitehti SAFA
Olli Metso Arkkitehti SAFA

Oulun kaupunki

Leena Soudunsaari Kaavoitusarkkitehti
Sisko Repola Asemakaava-arkkitehti
Riikka Takalo Tarkastusarkkitehti, rakennusvalvonta
Veera Sanaksenaho Suunnitteluhortonomi, yleiskaavoitus
Saija Räinen Liikennepäällikkö



Näkymä suunnittelualueelta Kaitoväylän varrelta länteen
(syyskuu 2024)

Suunnittelualue

Tapionrannan asemakaava-alue käsittää nykyisen metsäalueen Kaitoväylän ja Kuivasjärven välissä. Alueen länsipuolella sijaitsee Oulun normaalikoulu ja itäpuolella 2-3-kerroksisia asuinkortteleita. Suunnittelualueella on nykyisin yksi asuinrakennus. Asuinrakennuksen pohjoispuolelle sijoittuu kasvimaata ja peltoa Kuivasjärven rantaan saakka.

Asemakaavassa alueelle on osoitettu kerrostalo- ja rivitalokortteleita. Kuivasjärven rantavyöhykkeellä säästetään nykyistä puustoa ja kasvillisuutta. Etelässä kaava-alue rajautuu Kaitoväylään, jota luonnehtii koivukujanteiden vehreys. Asemakaavassa alueelle muodostuu uusi katu, Tapionranta, Kaitoväylältä pohjoiseen kohti Kuivasjärveä.

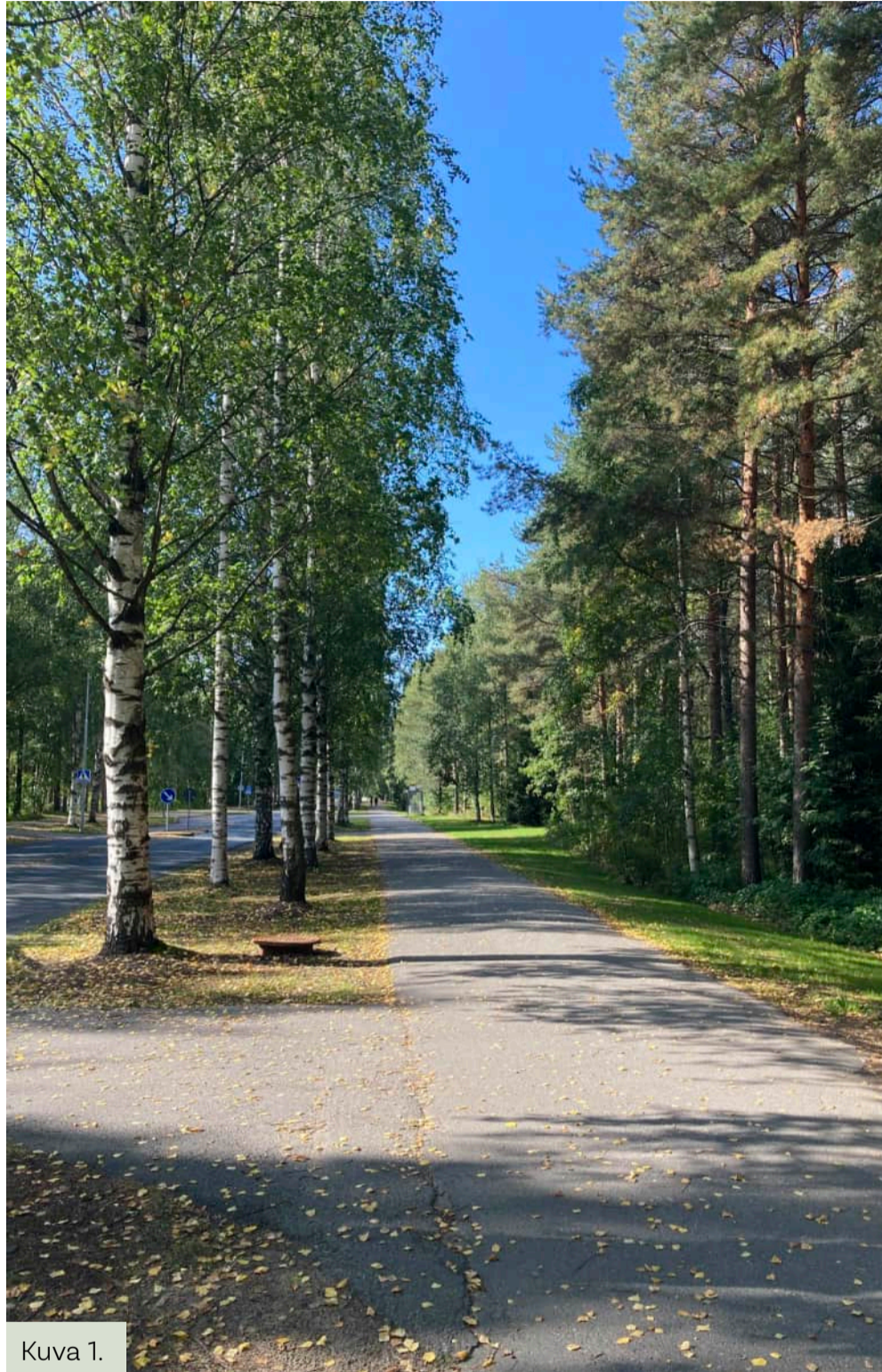
Suunnittelualue käsittää kaava-alueen läntisimmän korttelin sekä keskimmäisen asuinkorttelin eteläisen tontin. Tonttien rakentumisella on merkittävä vaikutus Kaitoväylän katukuvaan, sillä uusi rakentaminen sijoittuu lähelle katualuetta.

Kaitoväylän eteläpuoleisissa kortteleissa Kaijonharjun kaupunginosassa rakentaminen on piste- ja lamellitaloista koostuvaan asuinkerrostalorakentamista. Kaitoväylään rajautuvat alueet kadun eteläpuolella ovat pääosin pysäköintialueita.



Suunnittelualueen sijainti Kuivasjärven etelärannalla Kaijonharjun kaupunginosassa (Ilmakuva: MML 2024)

Valokuvia suunnittelualueelta



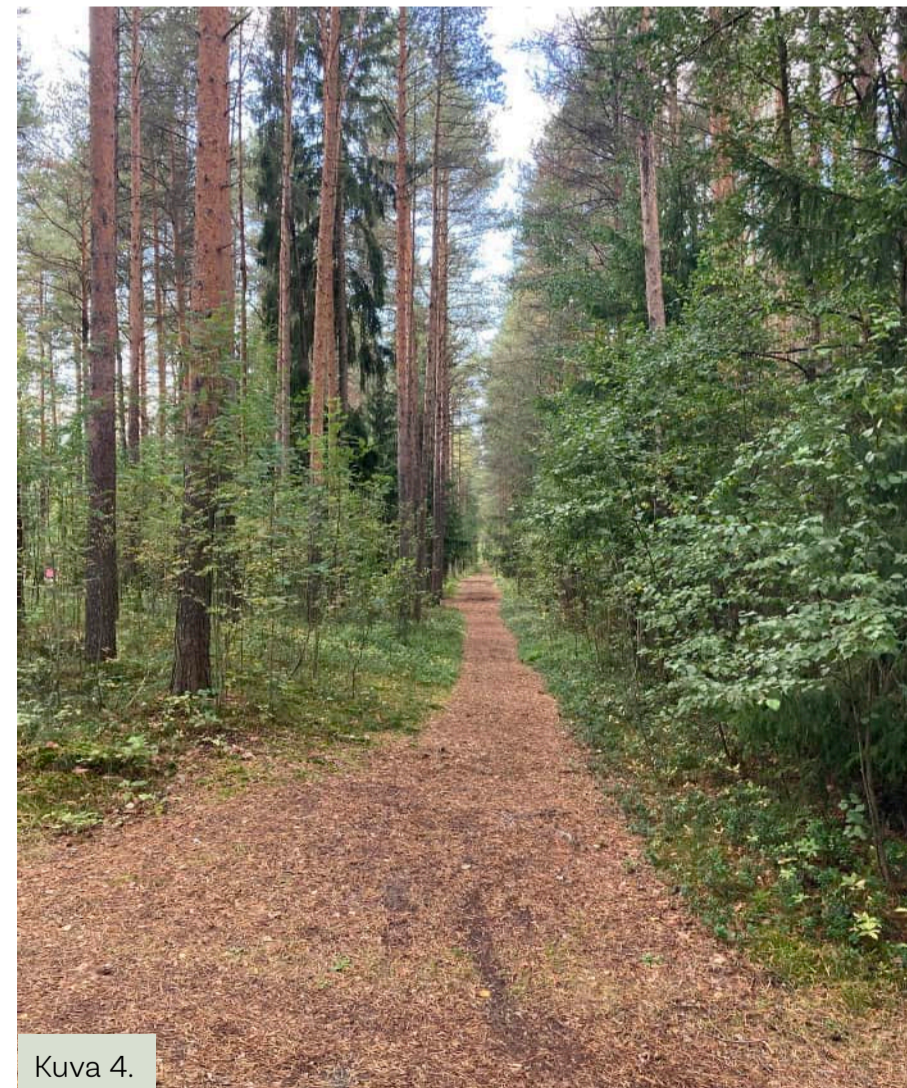
Kuva 1.



Kuva 2.



Kuva 3.



Kuva 4.



Kuva 5.

Kuva 1. Kaitoväylän vartta länteen. Kaitoväylän kummallakin raunalla kulkee kevyen liikenteen väylä, joka on erotettu ajoradasta viherkaistalla ja koivukujanteella.

Kuva 2. Linja-autopysäkki Kaitoväylän varrella. Linja-autopysäkin muodostavat parin Kaitoväylän ja Tellervontien risteyksen itäpuolella.

Kuva 3. Suunnittelualueella sijaitseva vanha asuintalo sekä sen ympäristön pihamaata.

Kuva 4. Suunnittelualueen läpi kulkee idästä länteen maastopyöräreitti.

Kuva 5. Suunnittelualueen rantaa Kuivasjärveen. Suunnittelualue on nykyisin pääosin tiheää sekametsää, joka ulottuu Kuivasjärven rantaan saakka.

(Kuvat syyskuu 2024)



Katunäkymä Kaitoväylän ja Tapionrannan risteyksestä pohjoiseen.

Viitesuunnitelma

Suunnittelualue koostuu kahdesta korttelista ja neljästä tontista:

- 62-1 rivitalotontti
- 62-2 kerrostalotontti
- 62-3 kerrostalotontti
- 61-3 kerrostalotontti

Tontit 61-1 ja 61-2 eivät kuulu suunnittelualueeseen.

Pysäköinti

Pysäköinti on osoitettu pääosin asuinrakennusten omille tointeille, poikkeuksena tontin 62-2 vieraspysäköinti (3ap) ja liikuntaesteisten pysäköinti (2ap) on osoitettu tontille 62-3.

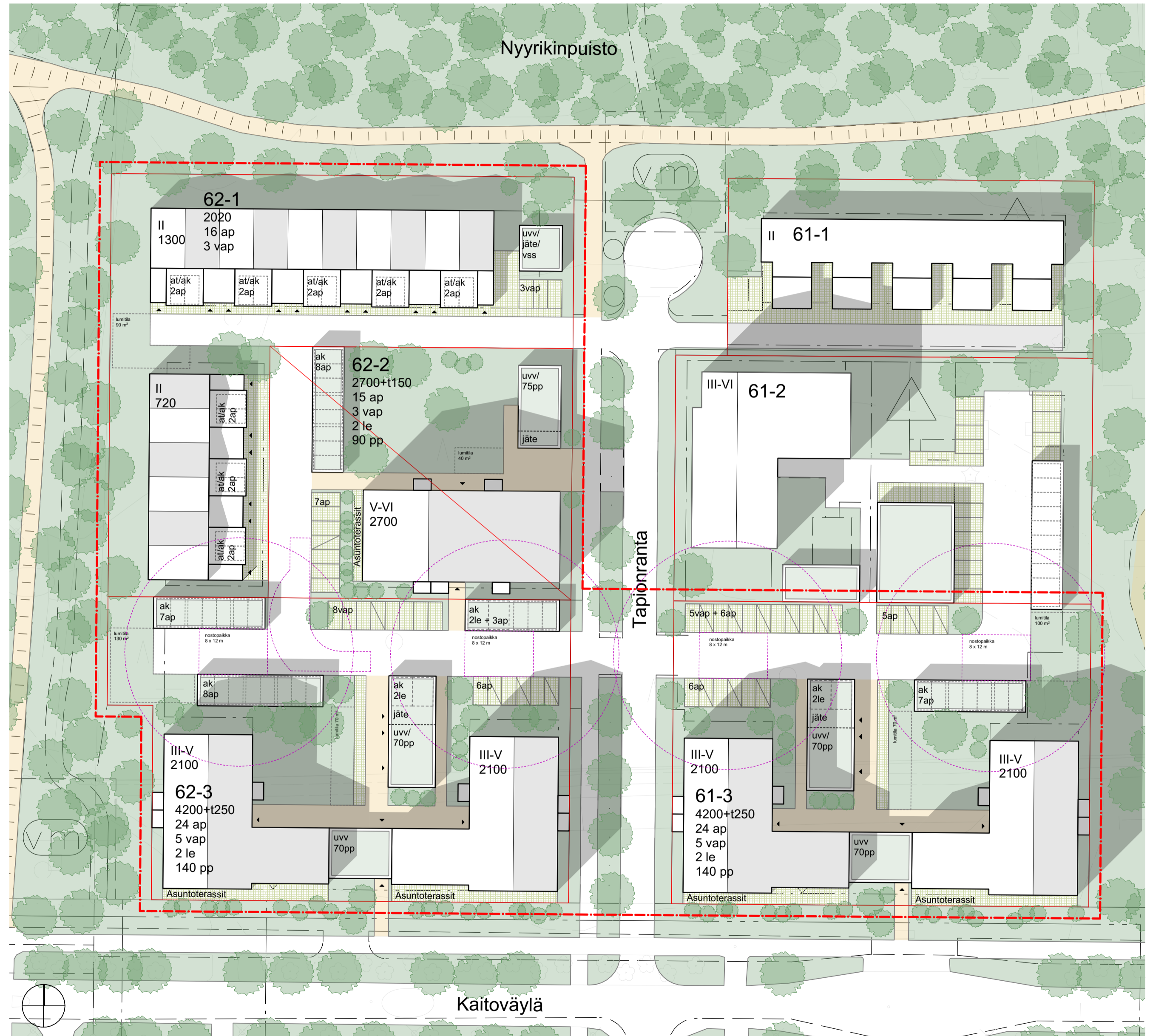
Rivitalotontilla asukaspysäköinti sijoittuu asuntojen yhteyteen. Vieraspysäköinti sijoittuu tontin itäosaan lähellä Tapionrannan käänköpaikkaa.

Nostopaikat

Kerrostalojen vaatimat nostopaikat on osoitettu tonttien pysäköintialueelle.

Ajorasitteet

Tontin 61-3 kautta kulkee ajo- ja huoltoyhteys tontille 61-2.



Massoittelu ja arkkitehtuuri

Suunnittelualueen korttelit muodostuvat kerros- ja rivitalojen kokonaisuuksista. Kaitoväylän katutilaa rajaavat L-muotoiset kerrostalot yhdistyvät toisiinsa matalin ulkoiluvälinevarastoin. Alueen pohjoisosaan sijoittuu kaksikerroksisia rivitaloja. Rakennusten kattomuotona on selkeä harjakatto. Harjakattojen suunta ja kattojen kulma on kerrostaloissa yhtenevä. Matalien yksikerroksisten rakennusosien sekä autokatosten katot toteutetaan viherkattoisina.

Rakennusten ilmeelle rytmiä luo yhtenevä aukotus. Kaitoväylän suuntaan sekä rakennusten kulmissa parvekkeet ovat sisäänvedettyjä.

Korttelipihat ovat tiiviit ja vehreät. Kaitoväylään rajautuvissa kortteleissa kattojen madaltuminen korttelin sisäosaa kohden luo pihatiloista valoisammat.



Näkymäkuva suunnittelualueelle kaakosta.



Katunäkymä Kaitoväylältä länteen.



Näkymäkuva Kaitoväylältä itään.

Näkymäkuva Tapionrannalta kortteliin 62.





Näkymäkuva tontin 61-3 sisäpihalta. Piharakennukset toteutetaan viherkattoisina ja puuverhoiltuina.

Näkymäkuva tontin 62-3 sisäpihalta.



Julkisivujen käsittely

Julkisivujen käsittelyllä ja materiaaleilla on luotu asuinrakennuksille elävä, vaihteleva ja omaleimainen ilme. Uudet kerrostalot muodostavat etenkin Kaitoväylän suuntaan uuden merkittävän julkisivun, jonka pitkää yhtenäistä vaikutelmaan on pienennetty materiaalien vaihtelevalla käytöllä.

Asuinrakennusten julkisivumateriaaleina vaihtelevat kolme tiilisävyä - punainen, vaaleanruskea ja harmaa/vaalea. Kaitoväylään rajautuvien kortteleiden asuinrakennusten sisäpihalla julkisivut ovat vaaleaa kuultorappausta. Matalat rakennusosat, piharakennukset sekä pyörä- ja autokatokset verhoillaan puulla.



Näkymäkuva korttelista 62. Asuinrakennusten kattomateriaalina on harmaa pelti. Matalat rakennusosat ja piharakennukset toteutetaan viherkattoisina.

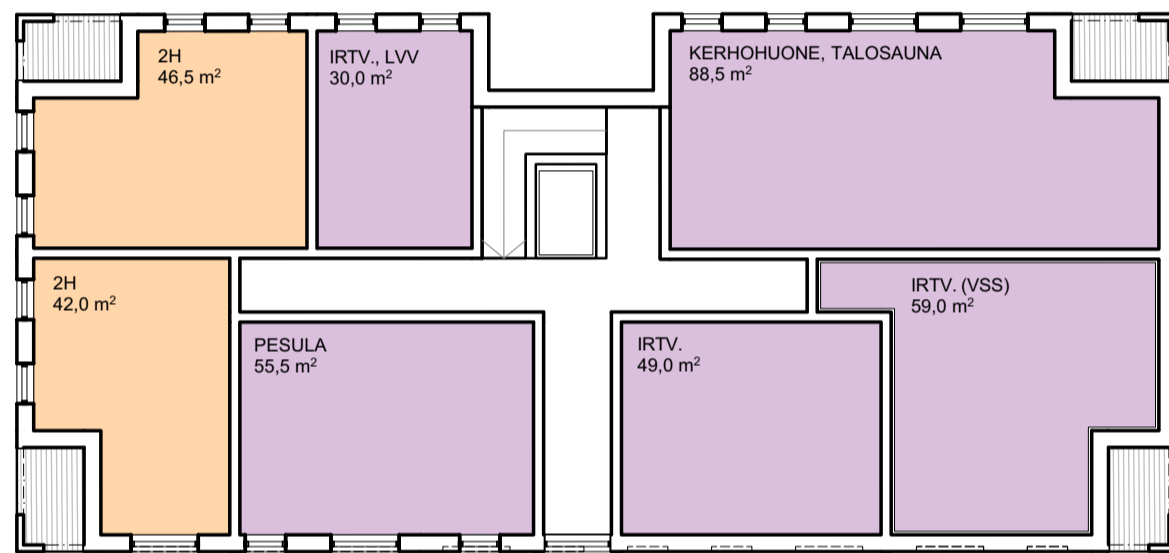


Tapionranta

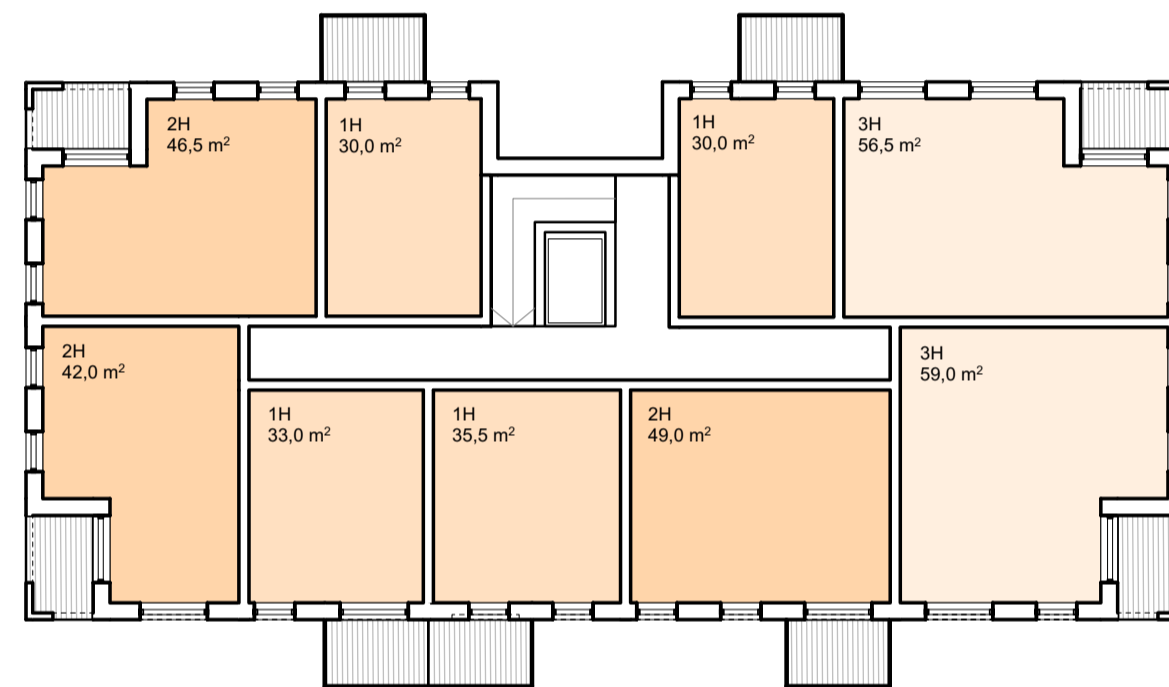
Laajuustiedot

	Tontti 62-2	Tontti 62-3		Tontti 61-3		Tontti 62-1	
	Kerrostalo 1	Kerrostalo 1	Kerrostalo 2	Kerrostalo 1	Kerrostalo 2	Rivitalo 1	Rivitalo 2
Laajuustiedot							
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2700	2100	2100	2100	2100	1300	720
Huoneistoja	45	34	34	34	34	10	6
Huoneistojakauma							
1h	20	10	10	10	10		
2h	17	8	8	8	8		
3-4h	8	16	16	16	16	10	6
Yht.	45	34	34	34	34	10	6
Aputilarve							
Irtainvarastot	98	168		168			
UVV	71,5	118		118			
LVV	15	27		27			
VSS (2%)	59,5	89,5		89,5		45,5	
Talovarasto/siivous	6	12		12			
Talosaunat	45	60		60			
Pesulat	26	26		26			
Kuivaus	30	40		40			
Kerhuhuone	40,5	63		63			
Jätetila	20	24,5		24,5		10,5	
Pysäköinti							
Autopaikkoja (1/180)	15	24		24		16 (1/as)	
Vieraspaikkoja (1/alkava 1000)	3	5		5		3	
LE-paikat	2	2		2			
Yht.	20	31		31		12	
Polkupyöräpaikat (1/30) (katettu)	90 (75)	140 (140)		140 (140)		30 (30)	

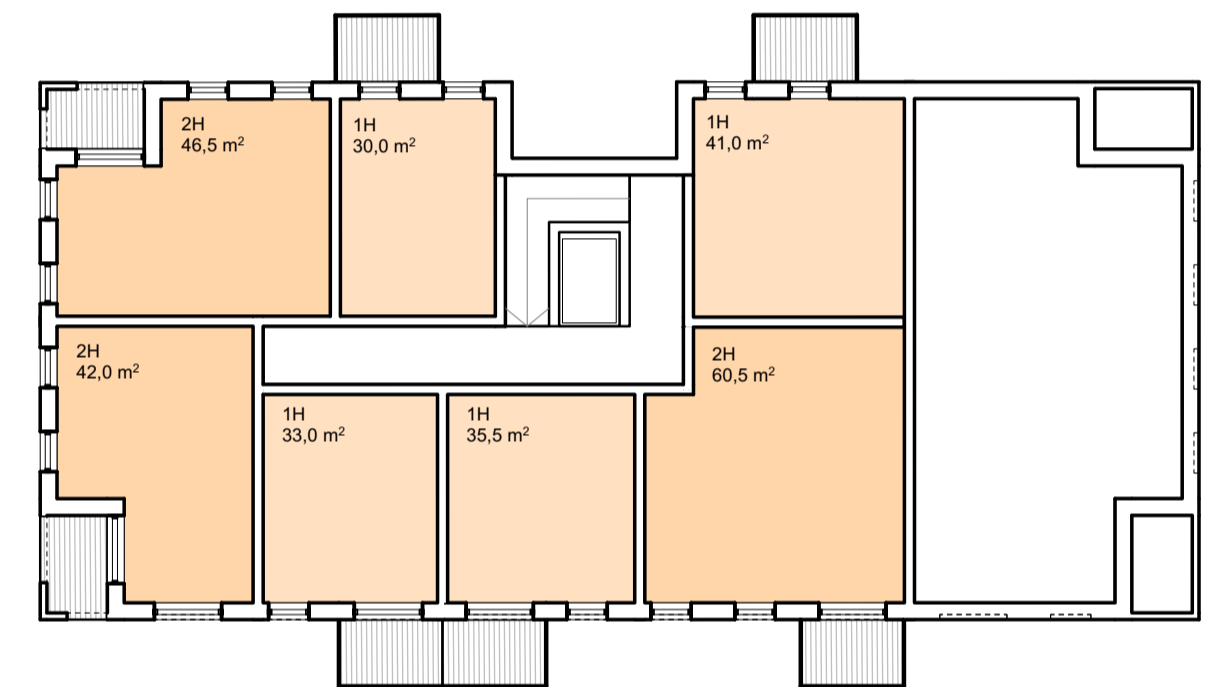
Kerroskohjat tontti 62-2



1 krs.

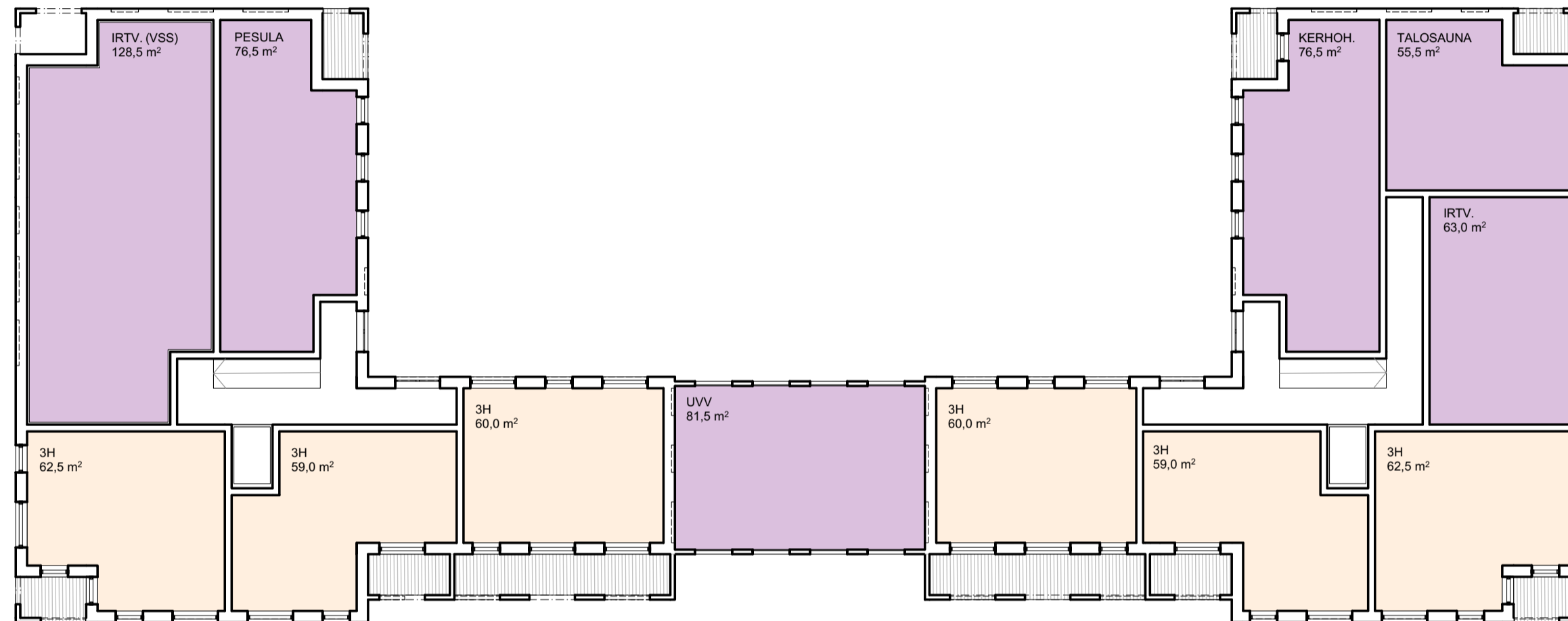


2-5 krs.



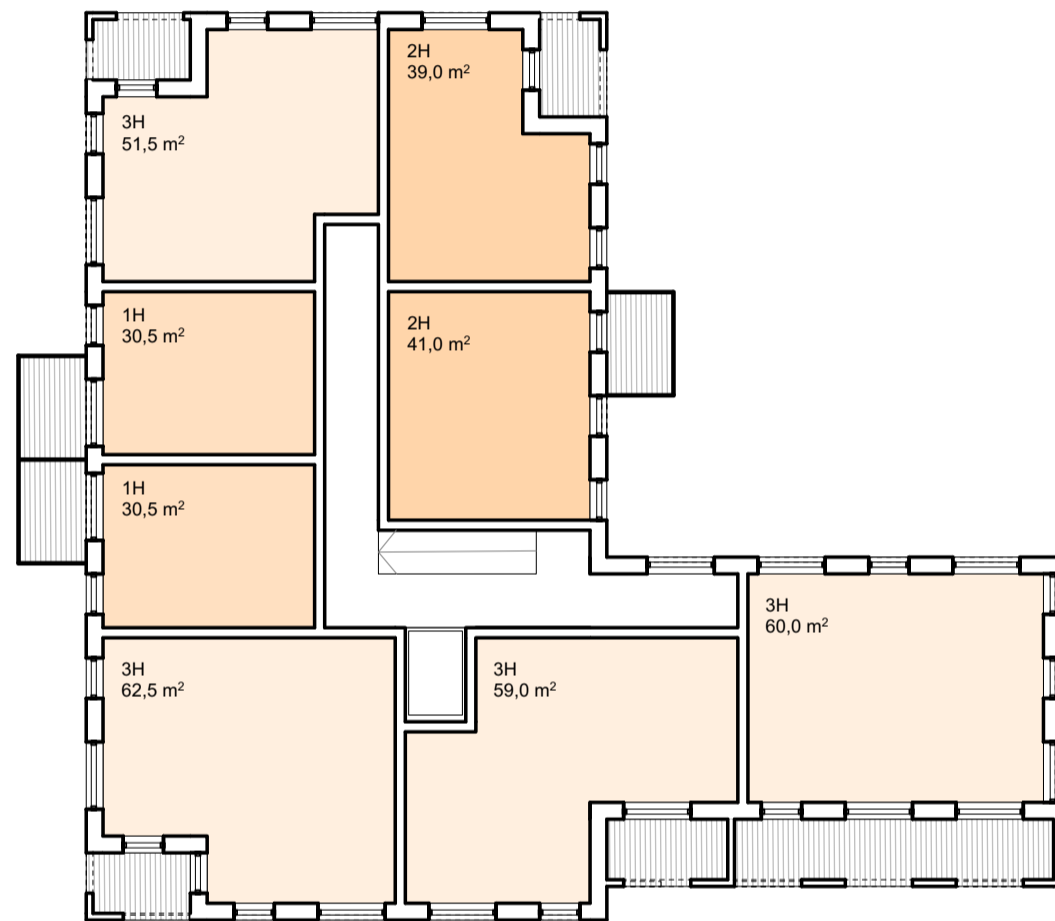
6 krs.

Kerroskohjat tontti 62-3

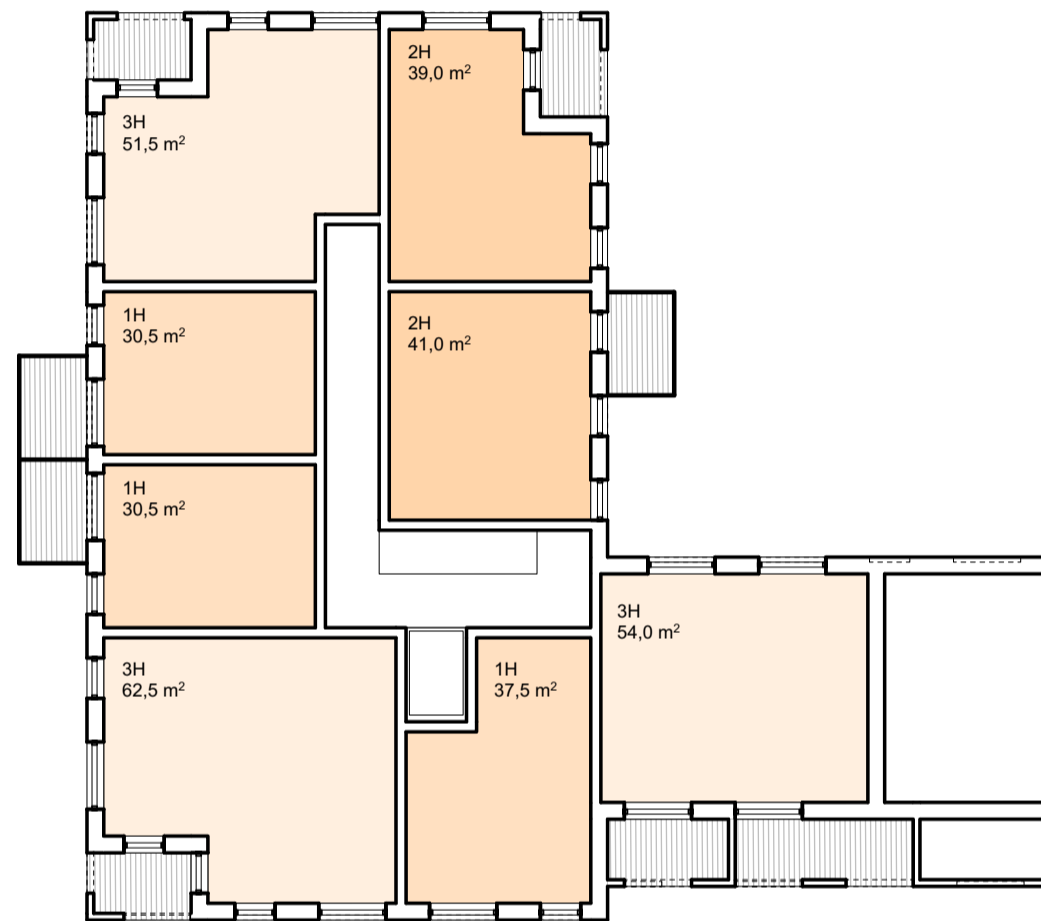


1 krs. (Pohjassa esitetty kahden kerrostalon kokonaisuus; yhteiset pihatoiminnot ja yhteistilat rakennusten kesken)

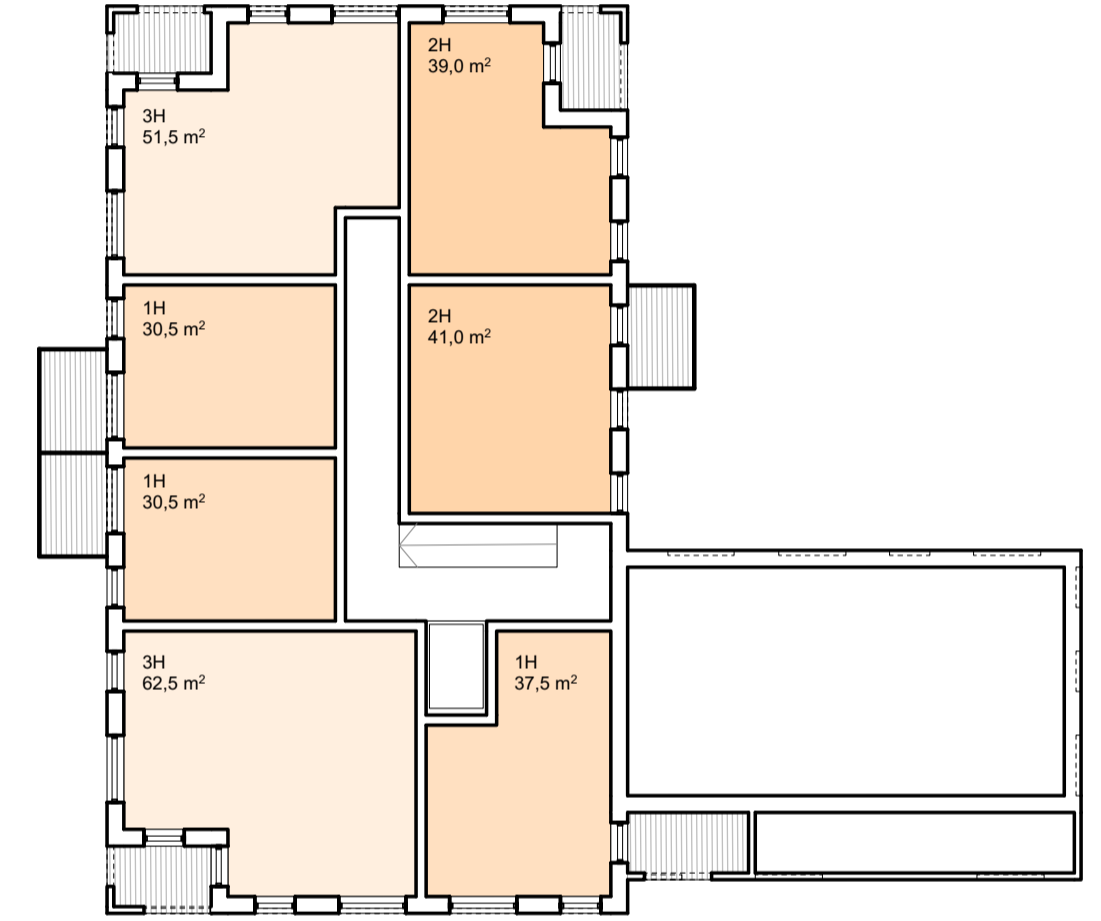
Kerroskohjat tontti 62-3



2-3 krs.



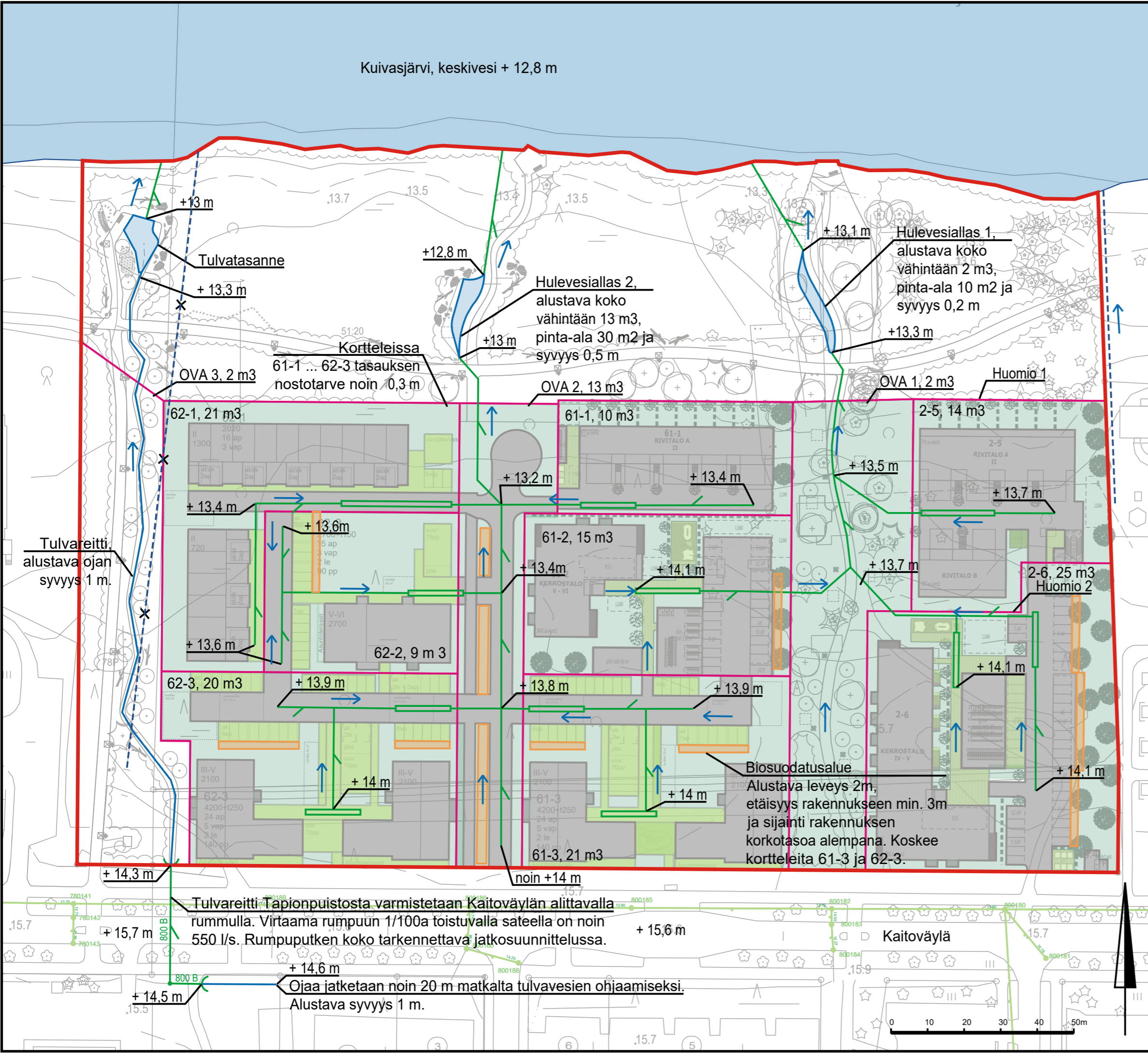
4 krs.



5 krs.



Ilmakuva suunnitteleuelle lounasta.



Selitteet

- Suunnittelualue
- Osavalmu-alue
- Hulevesiviemäri, suunn.
- Hulevesiviemäri, rak.
- Maanalainen hulevesien viivytysrakente, esim ylisuuri putki (D 1 m)
- Oja, suunn.
- Oja, rak.
- ➔ Tulvareitti
- Viherpainanne / biosuodatusalue, salaojitus ja ylivuoto verkostoon
- Viheralue
- Puoliläpäsevä pinta tai viherkatto
- Läpäisemätön pinta

HUOMIOT

Huomio 1 Tonttien merkinnöissä pilkun jälkeinen kuutiomäärä viittaa viivytysvelvollisuuden määrään.

Huomio 2 Tulvareitti sijoitetaan tonttien rajalle.

Suosittelava kaavamääräys asemakaava-alueelle:

Tonteilla tulee viivyttää hulevesiä vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja säilyttää viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennöityjen alueiden hulevedet tulee pyrkiä johtamaan viherpainanteen / biosuodatusalueen kautta hulevesiverkostoon.

Pohjavedenpintaa ei tule alentaa alueella olevien potentiaalisten sulfidimaiden vuoksi. Pohjaveden noste tulee huomioida maanalaisten hulevesien hallintaratkaisujen suhteen.

Tulvareitit tulee turvata alueen pinnan muotoiluilla.

Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK26		
Korkeusjärjestelmä	N2000		
Rakennuskohteen nimi	Oulun kaupunki Tapionranta		Mittakaava Hulevesien hallintasuunnitelma 1:1000
RAMBOLL Ramboll Kiviharjunlenkki 1A 90220 OULU puh. 020 755 611 www.ramboll.fi	Suunn.ala	Työnro	Tiedosto
	VHT		
	Piirustusno	Muutos	
	02		
hyv. S. Vienonen	piir. TUUV	suunn.	pvm 24.9.2025

Kuivasjärvi

NYYRIKKI

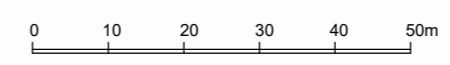
TELLERVO

TUULIKKI



MERKINNÄT

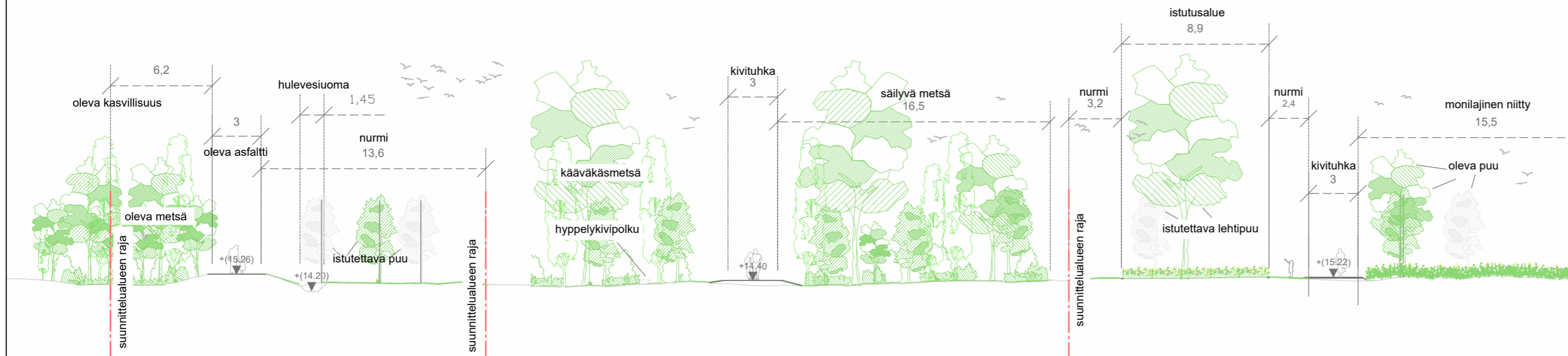
- suunnitelma-alueen raja
- tonttirajat
- uusi rakennus
- oleva puu
- oleva metsä
- poistettava puu
- ★ istutettava havupuu, esimerkiksi Pinus sylvestris, metsämnty ja Picea abies f. pendula, surukuusi
- ⊕ istutettava iso lehtipuu esimerkiksi Tilia x vulgaris, puistolehmus Quercus robur, metsätammi Populus tremula, metsähaapa
- ⊕ Pieni istutettava lehtipuu, esimerkiksi Prunus maackii, tuohituomi
- kt kivituhka
- asf asfaltti
- oleva kasvillisuus
- monilajinen niitty, mahdollisuuksien mukaan hyödynnetään paikallista siemenpankkia
- nu nurmi
- perennat ja pensaat
- kostea niitty, hulevesiuoma
- puurakenne
- matala kivimuuri
- kukkasipulit
- lahopuu, hyödynnetään paikalla kaadettavia puita
- pe penkki, selkä-/käsinojallinen
- roska-astia
- infokyltti
- veistospuiston sijainti (optio)
- kivilohkarerykelmä
- väylävalaisin + kartiopylväs (h:6m), 3000K
- puistovalaisin + kartiopylväs (h:5m), 3000K
- kohdevalaisin, 3000K
- tilavaraus veistokselle
- tilavaraus pumppaamolle
- ★ iso hyönteishotelli
- aluerajat (Nyyrikki, Tellervo, Tuulikki)
- + +(14.20) oleva korko
- + +15.44 uusi korko



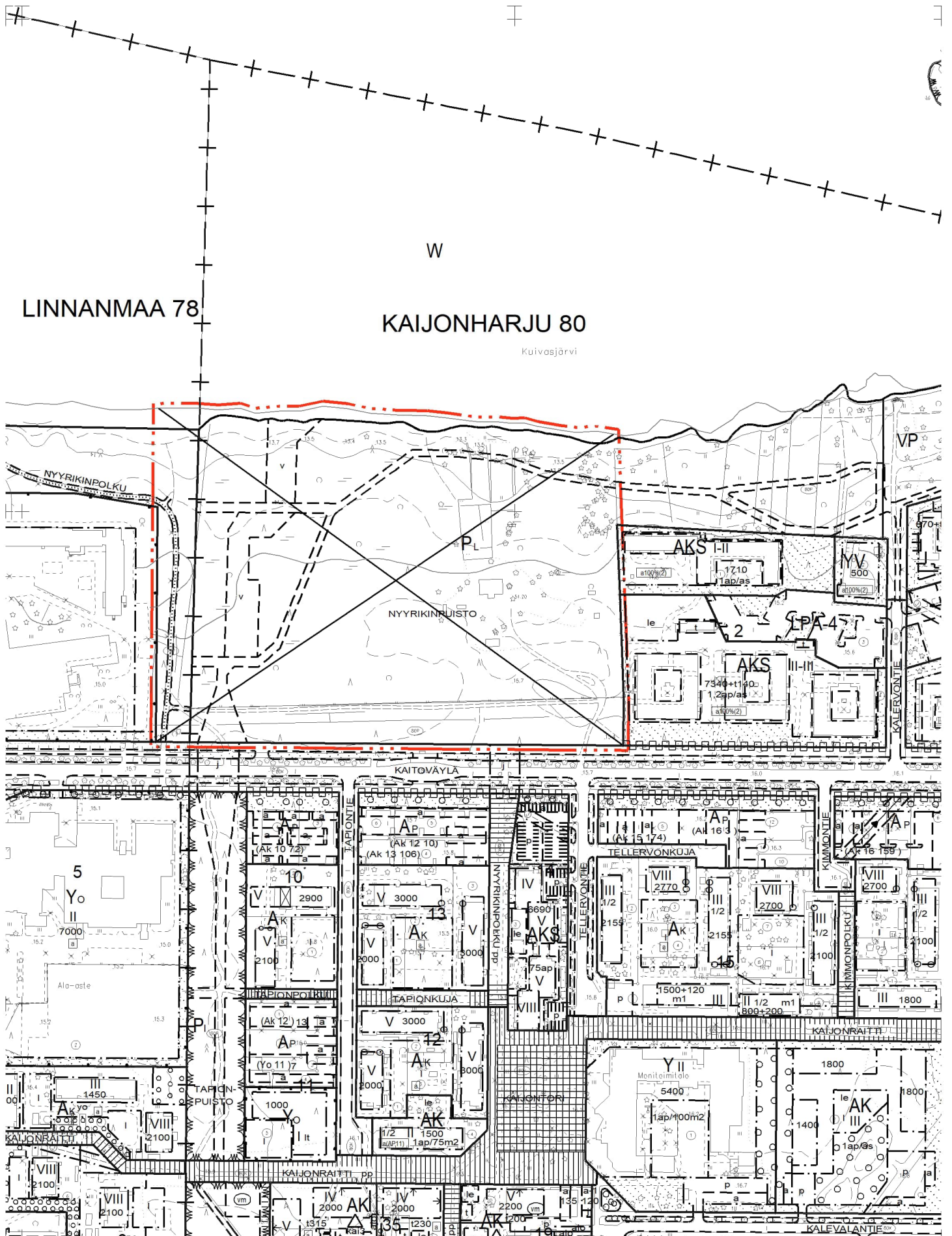
LEIKKAUS A-a
1:250

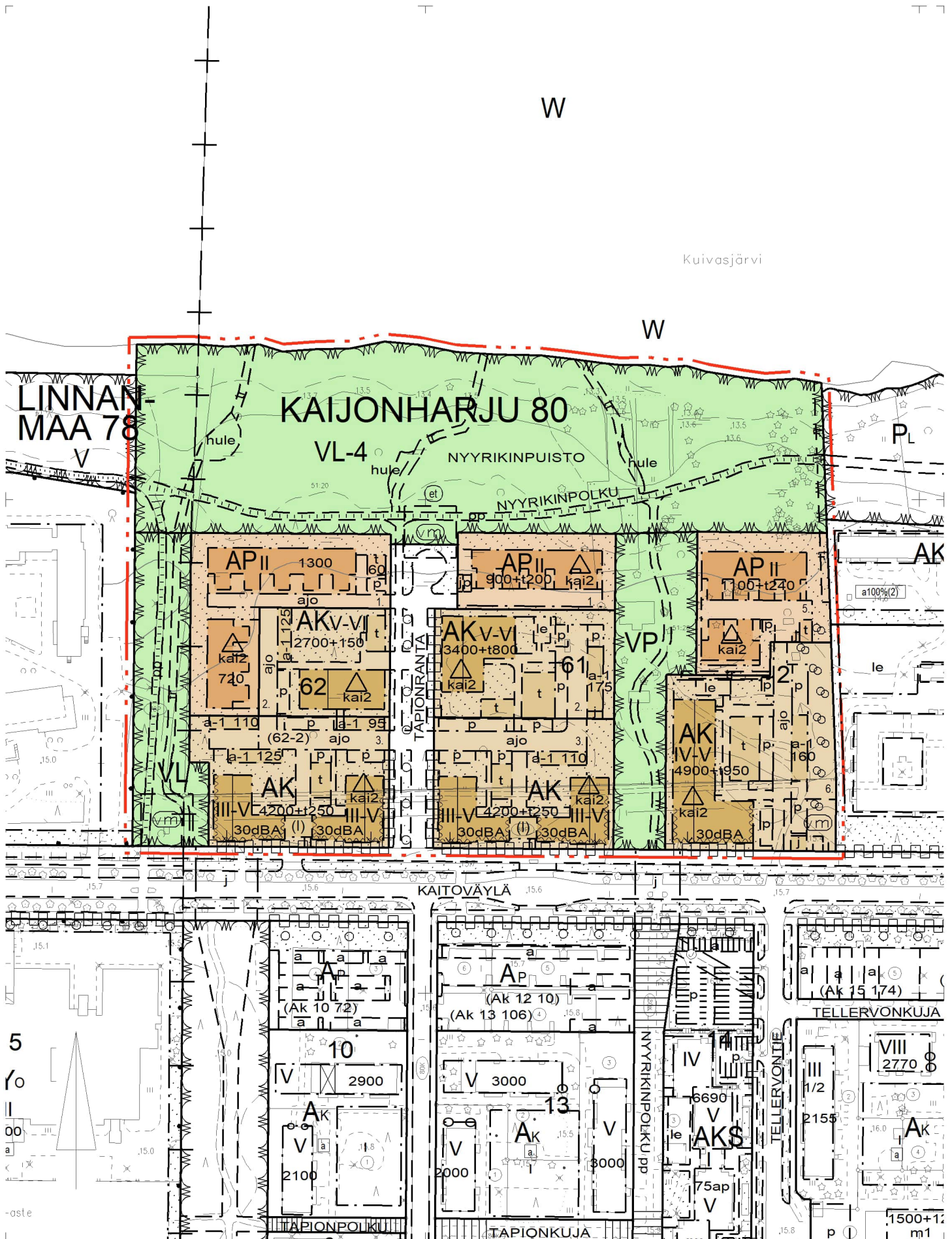
LEIKKAUS B-b
1:250








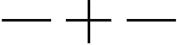




LEIKKAUS C-c
1:250



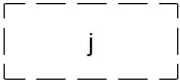
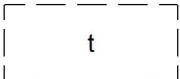
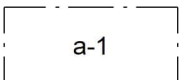
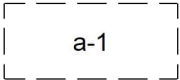


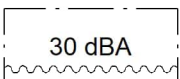
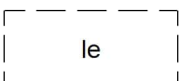

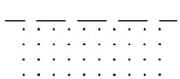

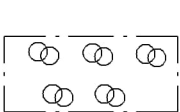

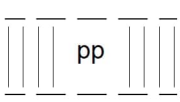
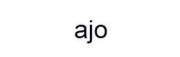
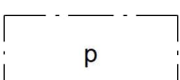
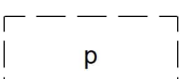
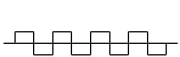


k.osa/ kylä Tapionranta	kortteli/ tila	Tontti/ Rnco	Viranomaisen merkintöjä
Rakennustoimenpide Yleissuunnitelma			Piirustuslaji Juokseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite Oulun kaupunki Tapionrannan ympäristön yleissuunnitelu			Piirustuksen sisältö Suunnitelma Leikkaukset
			Mittakaava 1:1000 1:250
RAMBOLL	Ramboll Laserkatu 6 53850 Lappeenranta puh. 020 755 611 ramboll.fi	Suunn. ala 1510086306	Tiedosto
hyv. Laura Virtanen, maisema-arkkitehti	suunn. Atte A.	piirt. Atte A.	Muutos pvm 23.9.2025


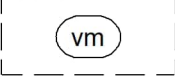
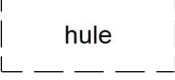
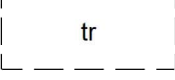





2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
3		Asuinpientalojen korttelialue.
33		Puisto.
34		Lähivirkistysalue.
34-4		Lähivirkistysalue. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	80	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAIJO	Kaupunginosan nimi.
93	61	Korttelin numero.
95	TAPIONRANTA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	1300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	4200+t250	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-101	(I)	Suluissa oleva roomalainen numero osoittaa ohjeellisen kerrosluvun.

113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
117-101		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-1		Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina.
119-104		Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina ja talleina.
126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
132-6		Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla rakennusten äänitasoerovaatimus on 30 dB(A).
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
135-3		Säilytettävää puustoa.
136		Katu.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147		Ajoyhteys.
151		Pysäköimispaikka.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 16.10.2025, korjattu 26.2.2026

165-9	(62-2)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
174-3		Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennelma tai laitos.
174-101		Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-118		Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
200-324		kai2-merkinnällä varustelluilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN		
Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Kortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan. Kortteleiden ulkoreunoilla asuinrakennusten ensimmäisten kerrosten julkisivujen tulee olla ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia.		
Asuinrakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja kattomuodoiltaan yhtenäisiä. Asuinrakennusten katot toteutetaan harjakattoina. Asuinkerrostalojen harjan suunnat on osoitettu kaavakartassa. Kattokaltevuus on 1:3. Asuinkerrostalojen harjakaton alle ullakolle voidaan sijoittaa IV-konehuone ja irtaimistovarastoja. IV-konehuoneet voidaan sijoittaa ullakolle kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. IV-konehuoneita tai niiden osia ei saa sijoittaa vesikattolinjan yläpuolelle. Piharakennuksille ja -katoksille voidaan rakentaa kasvikatto. Autopaikoilla, jotka on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina, tulee olla kasvikatto.		
Asuinrakennuksissa, piharakennuksissa, autokatoksissa ja muissa piharakenteissa on vaihteleva materiaali- ja värimaailma. Sävyinä käytetään tiilenpunaista, ruskeaa, vaaleanruskeaa, harmaata ja vaaleanharmaata. Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintäkäsittelyyn, saumojen suunnitteluun, sommitteluun, sijaintiin ja detaljeihin.		
Parvekkeet on toteutettava Kaitoväylän puoleisilla julkisivuilla sisäänvedettyinä. Parvekkeita voidaan toteuttaa muilla julkisivuilla myös ranskalaisina parvekkeina tai rungon ulkopuolisina julkisivunomaisina parvekekenttinä ulottuen rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeiden rakenteet perustuksineen tulee olla rakennusalan sisällä. Asuntojen parvekkeet voidaan lasittaa lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita. Kaitoväylän suuntaan avautuvat parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan.		
PIHA-ALUEET		
Korttelin ensimmäisen rakennushankkeen rakentamisluvan yhteydessä on laadittava koko korttelialueen yleispiirteinen suunnitelma autopaikkajakautumiseen sekä esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Lisäksi tonteilta tulee laatia vihertehokkuuslaskelma, ja vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun viherkertoimen vähimmäiskertoimen vaatimukset. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytykselle ja mahdolliselle imeytykselle. Pihojen oleskelualueita tulee suojata pensailta ja puilla. Pysäköintialueet tulee jäsentää istutuksin. Pientalojen yleistä virkistysaluetta vasten sijoittuvat piha-alueet tulee aidata.		
Alueen puustoa ja metsänpohjaa tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa. Alueen toteutuksessa syntyviä puhtaita maamassoja ja pintamaita tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa. Olevia puita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Suunnitelmassa tulee erityisesti huomioida asemakaavakartassa osoitetun säilytettävän puuston alue. Säilytettävän puuston alueet tulee suojata rakentamisen aikana eikä alueita saa käyttää varastointiin. Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan muotoilua tulee välttää. Tulee myös varmistaa, että säilytettävästä puustosta on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan. Alueita ei saa käyttää lumitilana.		
HULEVEDET		
Tonteilla tulee viivyttää hulevesiä vähintään 1 m ³ jokaista 100 m ² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja säilyttää viheralueita mahdollisimman paljon. Liikenneöityjen alueiden hulevedet tulee pyrkiä johtamaan viherpainanteen / biosuodatusalueen kautta hulevesiverkostoon.		
Pohjavedenpintaa ei tule alentaa alueella olevien potentiaalisten sulfidimaiden vuoksi. Pohjaveden noste tulee huomioida maanalaisten hulevesien hallintaratkaisujen suhteen.		
Tulvareitit tulee turvata alueen pinnan muotoiluilla.		

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 16.10.2025, korjattu 26.2.2026

PYSÄKÖINTI

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talusrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- Kerrostalot 1 ap/180 k-m²
- Asuinpientalot ja -rivitalot 1ap/asunto
- Palveluasunnot 1 ap/270 k-m²
- Tehostettu palveluasuminen 1 ap/400 k-m²
- Toimistotilat ja muut palvelut 1 ap/100 k-m²
- Liiketilat 1 ap/75 k-m².

Korttelin asunnoille varataan yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m² kohden.

Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI

Alueelle on osoitettava pyöräpysäköintipaikkoja vähintään seuraavasti:

- Kerrostalot 1 pp/30 k-m²
- Asuinpientalot ja -rivitalot 3 pp/asunto
- Palveluasunnot 1 pp/40 k-m²
- Tehostetun palveluasuminen osalta on osoitettava pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten
- Toimistotilat ja muut palvelut 1 pp/50 k-m²
- Liiketilat 1 pp/40 k-m².

Asuntojen ja palvelurakennusten polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittavaan ja lämpimään sisätilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muille toiminnoille, kuten liiketilille, varattavista polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 30 % osoitetaan katettuun tilaan. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asuinnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 k-m² kohden. Muut pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava helposti saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien telien tulee olla runkolukittavia.

TEKNISET LAITTEET JA TILAT, JÄTEHUOLTO

Välttämättömät tekniset laitteet eivät saa sijaita vesikaton yläpuolella, vaan ne on sovittava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystechniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin, piha-alueelle rakennettaviin talusrakennuksiin tai katoksiin tai toteuttaa syväkeräyksenä helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

SULFAATTIMAAT

Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellaritiloja.

300-37

Tapionrannan asemakaavan yleisillä katu- ja viheralueilla sekä muuntamorakennusten sijoittelussa on noudatettava seuraavia määräyksiä:

VL-4

Nyirkinpuiston lähivirkistysalueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Alueen puustoa ja metsänpohjaa tulee säilyttää. Lahopuualueet tulee säilyttää mahdollisimman laajoina kokonaisuuksina. Metsänpohjaa ei saa käyttää lumitilana. Alueen tulee säilyä metsäisenä ja maanpinnan muotoilu tulee välttää. Tulee myös varmistaa, että säilytettävästä puustosta on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan. Kävely- ja pyöräilyreitillä tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

VP

Kortteleiden 2 ja 61 välisellä puistoalueella olevia puita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Alueelle voidaan toteuttaa veistospuisto. Kävely- ja pyöräilyreitillä tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Muuntamot tulee sijoittaa alueen sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Muuntamot voidaan integroida huomaamattomalla tavalla korttelialueen rakennuksiin tai katoksiin alueen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

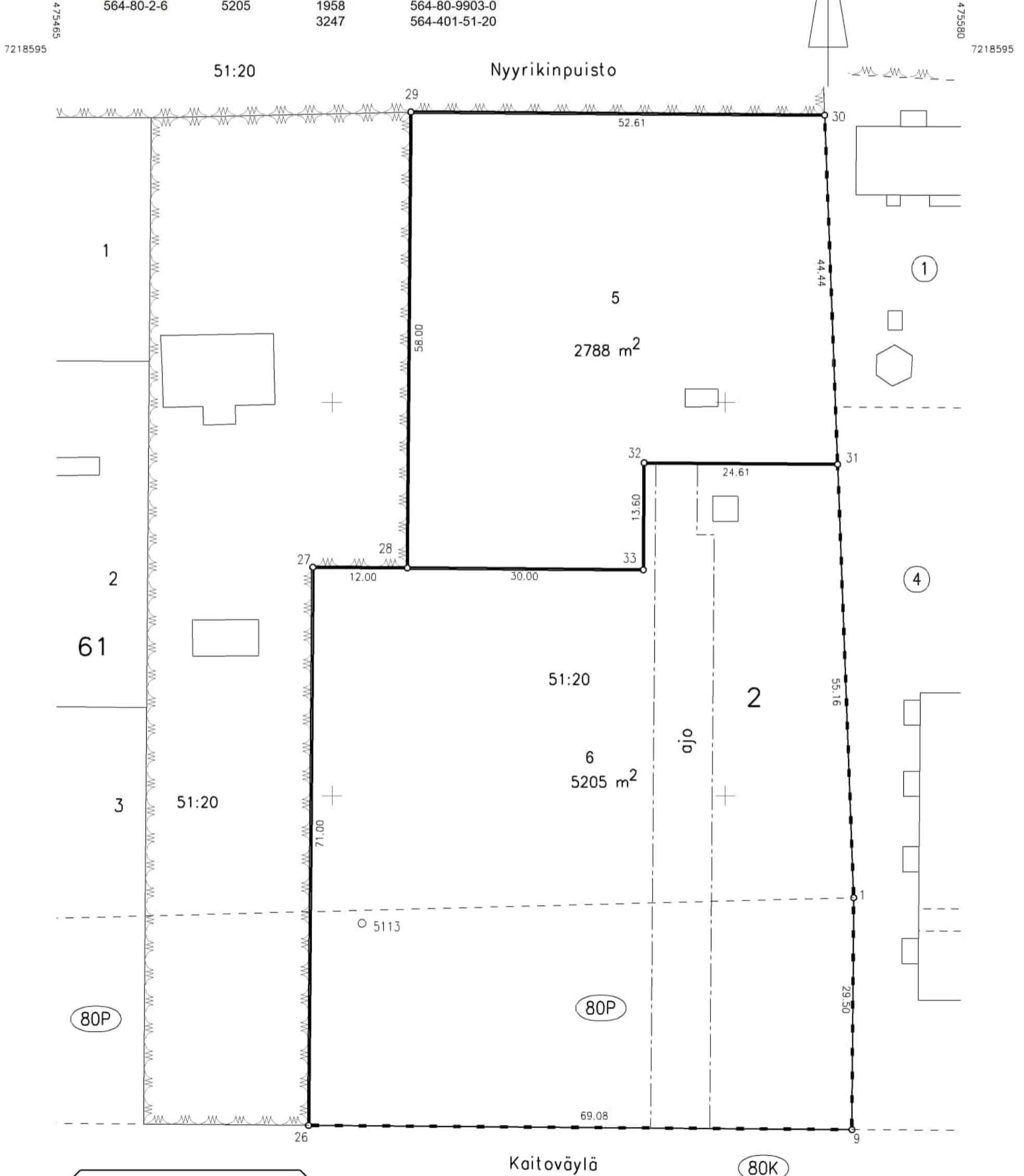
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 564-2359		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5647233
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI 16.10.2025		KAUP. OSA 80 Kaijonharju	EDELLINEN TONTTIJAKO
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 2	MUUTT. TONTIT
PIIRSI JS		TONTIT 5,6	
TARK PM			
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7218487.020	475566.326
9	7218457.524	475566.098
26	7218458.060	475497.021
27	7218529.058	475497.572
28	7218528.965	475509.572
29	7218586.963	475510.023
30	7218586.554	475562.635
31	7218542.141	475564.282
32	7218542.332	475539.677
33	7218528.732	475539.571

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
564-80-2-5	2788	2788	564-401-51-20	
564-80-2-6	5205	1958	564-80-9903-0	
		3247	564-401-51-20	



TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 564-2359		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5647234
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI 16.10.2025		KAUP. OSA 80 Kaijonharju	EDELLINEN TONTTIJAKO
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 61
PIIRSI JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 1-3
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

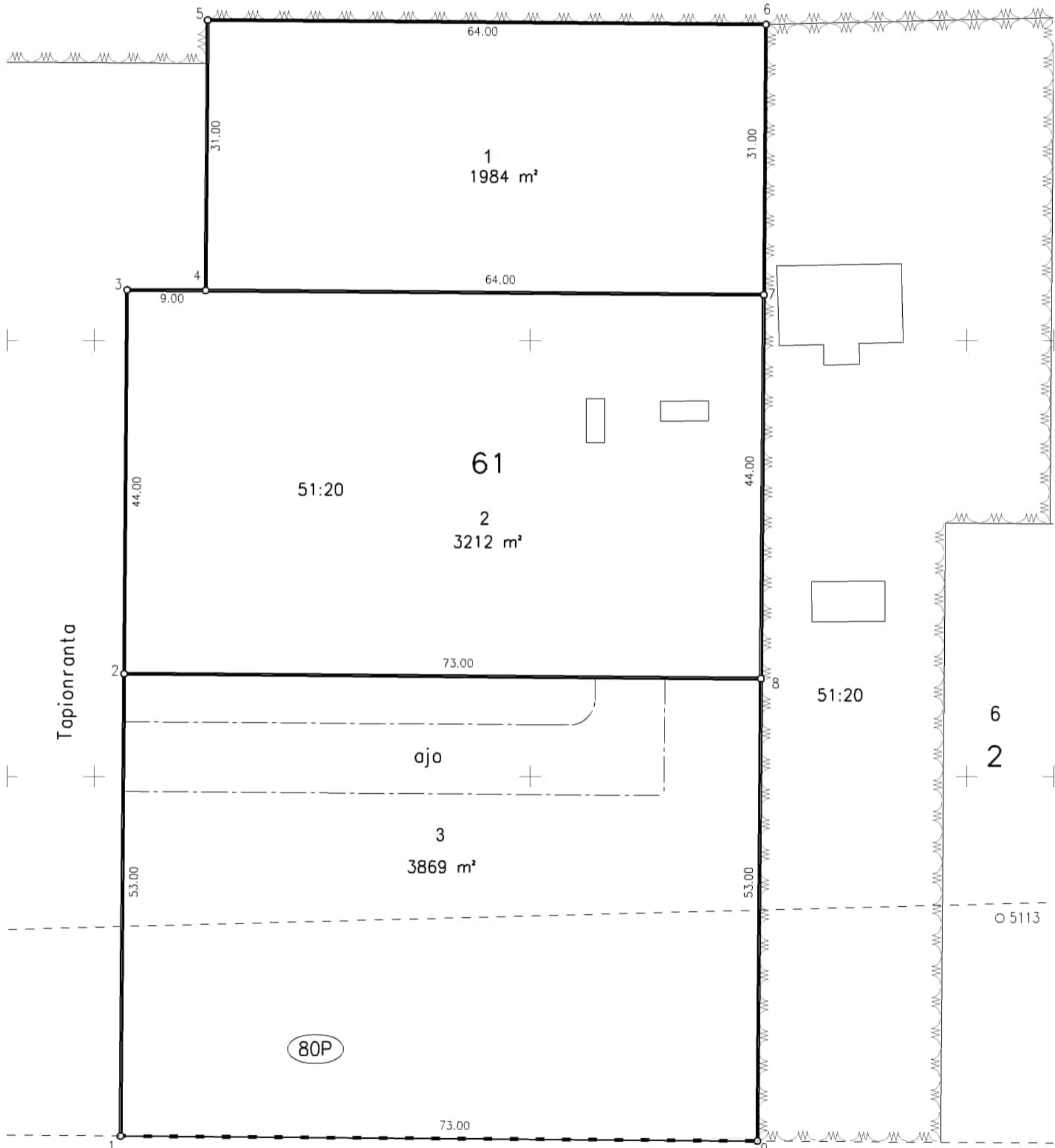
KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7218458.791	475403.023
2	7218511.789	475403.435
3	7218555.788	475403.777
4	7218555.718	475412.777
5	7218586.717	475413.018
6	7218586.219	475477.016
7	7218555.221	475476.775
8	7218511.222	475476.433
9	7218458.223	475476.021

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
564-80-61-1	1984	1984	564-401-51-20	
564-80-61-2	3212	3212	564-401-51-20	
564-80-61-3	3869	1843	564-80-9903-0	
		2026	564-401-51-20	

Nyyrikinpuisto 51:20



Tapionranta

Kaitoväylä (80K)

Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 7234 Säil. F:17

TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 564-2359		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU Invalid da	TJNRO 5647235
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		16.10.2025	KAUP. OSA 80 KAIJONHARJU
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 62
PIIRSI JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 1-3
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7218459.498	475312.026
2	7218493.497	475312.290
3	7218493.559	475304.291
4	7218512.558	475304.438
5	7218586.556	475305.013
6	7218585.927	475386.011
7	7218555.928	475385.778
8	7218511.929	475385.436
9	7218458.931	475385.024
10	7218556.339	475332.779
11	7218512.341	475332.437

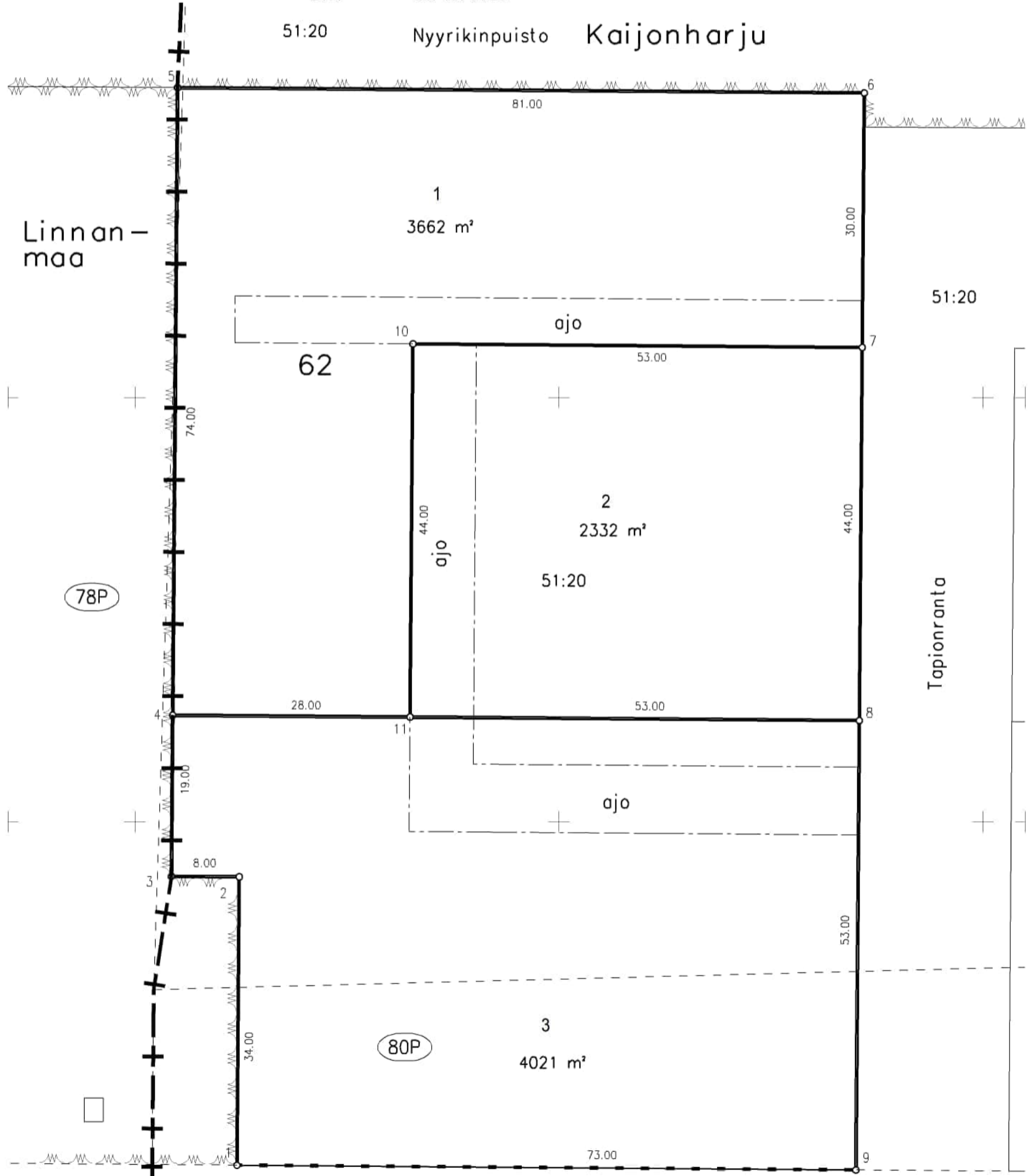


MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
564-80-62-1	3662	8	564-78-9903-0	
		3654	564-401-51-20	
564-80-62-2	2332	2332	564-401-51-20	
564-80-62-3	4021	1620	564-80-9903-0	
		2401	564-401-51-20	

7218600 475285 475405 7218600

51:20 Nyyrikinpuisto Kaijonharju



Linnan-
maa

Tapionranta

Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 7235 Säil. F:17

Kaitoväylä

7218450 475285 475405 7218450