

Asemakaavan selostus

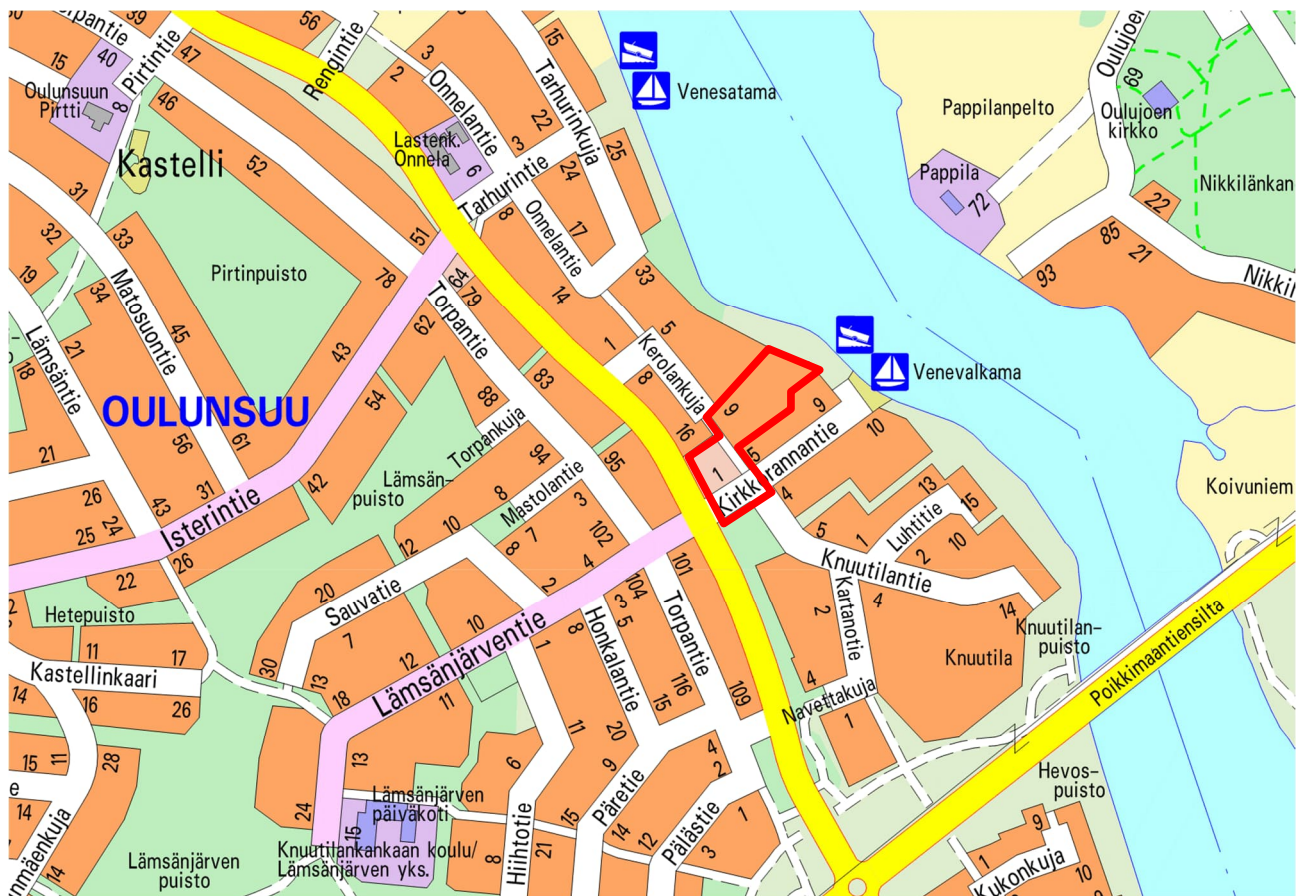
LUONNOS

12.9.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan korttelin 106 tonttia 1 ja korttelin 107 tonttia 4 sekä katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

KEROLANPOLKU

Kaavatunnus 564-2381

Diaarinumero OUKA/6103/2018



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen liiteasiakirjat.....	3
1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä	3
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....	5
2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	6
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	8
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	8
3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt	8
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
3.4 Asemakaavan tavoitteita.....	9
3.5 Asemakaavan muutosta koskevat lausunnot.....	10
3.6 Hakijoiden hankkimat selvitykset	10
3.8 Suunnitelmavaihtoehdot	15
3.10 Asemakaavan pohjana toimiva viitesuunnitelma	17
4. Asemakaavan kuvaus.....	20
4.1 Kaavakartta määräyksineen	20
4.2 Kaavan vaikutukset.....	21
5. Asemakaavan toteutus	23

Kansikuva: Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee osaa Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan korttelin 106 tonttia 1 ja korttelin 107 tonttia 4 sekä katualuetta. Asemakaavan muutoksen avulla muodostuvat Oulunsuun kaupunginosan korttelin 106 tontti 1 sekä korttelin 107 tontit 10 ja 11 sekä viereinen katualue. Kortteliin 107 esitetään sitova tonttijako.

Kaavan nimi:	Kerolanpolku
Kaavatunnus:	564-2381
Kaavan laatija:	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 17.11.2020.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __. __. 202__. Asemakaava on tullut voimaan __. __. 202__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa, reilu neljä kilometriä Oulun keskustasta itään.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan kaava-alueen asuinrakentaminen ja maankäytön tiivistäminen. Kaavamuutos perustuu maanomistajien hakemuksiin.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- ~~— Asemakaavan seurantalomake~~
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet
- ~~— Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- ~~— Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen, luonnos 12.9.2022
- ~~— Tonttijako __. __. __~~

1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (mkv 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaava 564-1319 (YM 21.2.1990)
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto alimmasta rakentamiskorkeudesta Oulujoen rannalle (29.6.2022)
- Lausunto: Veljekset Pohjolan linja-autovarikon kulttuurihistoriallinen arvo, Kajaanintie 143 (Pohjois-Pohjanmaan museo 28.6.2019)

- Kaupunginhallituksen päätös 26.3.2018 § 82 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018)
- Yhdyskuntalautakunnan päätös 27.10.2020 § 507 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta
- Kirkkorannantie 1, Kerolankuja 9: Yhteistoimintasopimus (yhdyskuntalautakunta 27.10.2020 § 502)
- Kirkkorannantie 1: Asemakaavan muutoshakemus (12.6.2018)
- Kerolankuja 9: Asemakaavan muutoshakemus (11.2.2020)
- Kajaanintie 143 / Kirkkorannantie 1: Öljynäytteiden tutkimustulokset (Fulfil Oy 16.10.2019)
- Kajaanintie 143 / Kirkkorannantie 1: Maisemaselvitys (Aallokas Oy, Natans Oy, Plaana Oy 29.6.2020)
- Kerolankuja 9: Perustamistapaselvitys / maaperätutkimusraportti (RMP-Service Oy 9.9.2021)
- Kerolankuja 9: Kevyt maisemaselvitys (Carmenia Oy 28.9.2021)
- Kajaanintie 143 / Kirkkorannantie 1: Hulevesiselvitys (Taitoplan Oy 29.9.2021)
- Kerolankuja 9: Hulevesiselvitys (Taitoplan Oy 24.11.2021)
- Kajaanintie 143 / Kirkkorannantie 1: Liikennemeluselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy 7.12.2021)
- Kerolankuja 9: Geotekninen selvitys viemärin ja vesijohdon saavutettavuudesta tulevan rakennuskannan jälkeen (Afry Finland Oy 22.4.2022)
- Kirkkorannantie 1, Kerolankuja 9: Viitesuunnitelma havainnekuvineen (Arkkijussi Oy 12.10.2021, 18.5.2022, 10.6.2022)

2. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulunsuun (22.) kaupunginosassa, Kajaanintien ja Oulujoen rannan välissä, reilu neljä kilometriä Oulun keskustan itäpuolella. Alue käsittää korttelin 106 tontin 1, korttelin 107 tontin 4 sekä katualuetta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,9712 hehtaaria.

Korttelin 106 tonttijaon mukainen 1 sijaitsee osoitteessa Kirkkorannantie 1. Tontin laajuus on 2 885 m². Tonttia ei ole lohkottu. Alueella on vuonna 1954 rakennettu kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus. Rakennuksen toimintaan liittyy ulkovarastointia. Alue on osittain aidattu ja sille on toteutettu kaksi liittymää Kajaanintieltä. Kaava-alueen kiinteistöt 92:25, 92:26 ja 92:27 (Oulunsuun kylä) ovat yksityisessä omistuksessa. Oulun kaupunki omistaa Kerolanpolun varressa olevan kiinteistön 92:24.

Korttelin 107 tontti 4 sijaitsee osoitteessa Kerolankuja 9. Tontin karttapinta-ala on 5 574 m². Tontilla on yksikerroksinen vuonna 1973 rakennettu rivitalo sekä tähän liittyvä talousrakennus. Tontille kuljetaan Kerolankujan kääntöpaikan kautta. Tontti on yksityisessä omistuksessa.

Tonttien välissä on jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käytössä oleva Kerolanpolku. Tontteja sivuavat myös Kajaanintie, Kirkkorannantie ja Kerolankuja. Oulun seudun liikennemallin pohjalta Kajaanintiellä arvioidaan kulkevan noin 7 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja määrän arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä 9 500 ajoneuvoon vuorokaudessa. Autoliikenteen melua kantautuu ympäröiviin kortteleihin. Nopeusrajoitus on laskettu kesästä 2021 alkaen 40 km:iin tunnissa, mikä on vähentänyt liikenteen melua ja parantanut liikenteen turvallisuutta. Oulun kaupunki omistaa katualueet.

Kajaanintien korkeusasema on kaava-alueen kohdalla noin N2000 + 19,7...19,8 m. Kaava-alue viettää Kajaanintieltä koilliseen kohti Oulujokea. Korttelin 107 kaava-alueen alimman kohdan korkeusasema on noin N2000 + 13,2 m. Kerolanpolku laskee myös kaakkoon Kerolankujalta (N2000 + 18,7 m) Kirkkorannantielle (N2000 + 17,4).

Oulunsuun kaupunginosassa on noin 4 400 asukasta. Alueen asuntokanta on pientalovaltaista.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä vuonna 2020.

2.2 Kaava-alueita koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvaroja sekä uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

2.2.2 Kaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Oulujoki rantoineen on maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP). Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Lisäksi laaja Oulujokivarren ympäristö Kajaanintien pohjoispuolella on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. (Laaja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue perustuu kumottuun maakuntakaavamerkintään.)

Ympäristöministeriön 21.2.1990 vahvistamassa asemakaavassa (564-1319) kaava-alueen tontit on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tonteille liitytään pääasiassa Kirkkorannantien ja Kerolankujan kautta. Suurin sallittu kerrosluku on I 3/5. Korttelin 106 tontin 1 asuinrakennusoikeus on 650 k-m² (kerrosalaneliometriä) ja talousrakennusoikeus on 220 k-m². Korttelin 107 tontin 4 asuinrakennusoikeus on 775 k-m² ja talousrakennusoikeus on 55 k-m².



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemaakavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

2.2.3 Oulun kaupunkistrategia 2030

Kaupunkistrategian (kv 31.1.2022 § 3) mukaan Oulu kasvaa kestävästi. Kaupunkirakennetta tiivistetään, ja kaupunkirakenteen avulla tuetaan ympäristöystävällistä liikkumista.

Kaupunkistrategiaa toteuttavassa Oulun ympäristöohjelmassa 2026 (kh 19.8.2019 § 251) korostetaan täydennysrakentamista. Ohjelman mukaan alueet suunnitellaan tonttitarjonnaltaan, asumismuodoiltaan, toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuolisiksi.

2.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

2.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

2.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita _____.

2.2.7 Pysäköintinormit

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista, ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt 27.10.2020 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta. Kaupunginhallituksen päätös koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä, ja se pohjautuu mm. Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavision 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin.

2.2.8 Kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset

Yleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeä alue, Oulujokivarren kulttuuriympäristö, perustuu aiemmin voimassa olleeseen maakuntakaavaan (2005), joka puolestaan pohjautui Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton inventointiin Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet (1993). Lähes samaa aluetta koski myös liiton inventointi Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet (1997), jossa oli esitetty maakunnallisesti arvokas Oulujoen laakson maisema-alue. Alue oli laaja maisemakokonaisuus, jonka pääelementtejä olivat Oulujoki, rantojen viljelyalueet metsänreunoineen sekä pääosin maatalouteen liittyvä rakennuskanta. Alue ulottui Pohjantieltä Muhoksen rajalle saakka. Myös Kastellin liikekeskus sisältyi alueeseen.

Voimassa oleva maakuntakaava pohjautuu inventointeihin *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015* ja *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla: täydennysinventointi 2013–2015*. Maakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen suun kulttuurimaisemaan sisältyvät nykyään lähinnä suistoalue saarineen, joki ja sitä ympäröivät ranta-alueet sekä jokeen tukeutuvat viheralueet ja viljelyalueet. Uusi Oulujoen suun maisema-alue on korvannut vanhan Oulujokivarren kulttuuriympäristön ja Oulujoen laakson maisema-alueen.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Oulunsuun kylän kiinteistöjen 92:25, 92:26 ja 92:27 (Kirkkorannantie 1) omistajat hakivat kaavamuu-
tosta 12.6.2018. Oulunsuun kaupunginosan korttelin 107 tontin 4 (Kerolankuja 9) omistajat puoles-
taan hakivat kaavamuutosta 11.2.2020. Molempien hakemusten mukaan tonteille tavoitellaan asuin-
rakentamista ja maankäytön tiivistämistä.

Yhdyskuntalautakunta päätti 27.10.2020 § 480 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan valmistelee Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakijat hankkivat ase-
makaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua. Yh-
dyskuntalautakunta päätti hakijoiden ja kaupungin välisestä yhteistoiminnasta 27.10.2020 § 502.

Kerolankuja 9:n kaavamuutoksen hakijan yhteistyökumppanina toimii Pajala Pohjois-Suomi Oy.

Hakijoiden tai hakijan kumppanin asiantuntijakonsultteina ovat toimineet muun muassa arkkitehti-
toimisto Arkkijussi Oy, Taitoplan Oy, Carmenia Oy ja RMP-Service Oy.

Maankäytöstä ja kaavamuutoksen toteuttamisesta neuvotellaan sopimus kaavaluonnoksen oltua
nähtävillä.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin
kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitte-
lussa käsitellään. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy ja muut johto-
jen haltijat
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä

3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunni-
telmassa esitetyllä tavalla.

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 17.11.2020. Kaavan osal-
listumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 27.10.2020 § 480) oli nähtävillä 17.11.–
1.12.2020, jolloin siitä saatiin yhteensä kolme mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat
selostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos (___,202_, yhd.ltk ___,202_ § ___) oli nähtävillä (___, ___,202_). Kaavaluonnoksesta saatiin ___ kirjallista lausuntoa tai mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä. Lisäksi kaavamuutoksen lähtökohtia ja valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa ___,202_. Muistio on selostuksen liitteenä.

Kaavachdotus (___,202_, yhd.ltk ___,202_ § ___) oli nähtävillä ___, ___,20___. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin ___ kpl. Muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

3.4 Asemakaavan tavoitteita

Kaavahankkeen kokouksissa suunnittelun tavoitteista on keskusteltu muun muassa seuraavaa:

- Hakijoiden tavoitteena on, että olemassa olevat rakennukset puretaan ja tonteille rakennetaan uusia asuinrakennuksia.
- Kaavamuutoksen avulla parannetaan asumisen mahdollisuuksia keskustan lähellä. Tonteille tavoitellaan voimassa olevaa asemakaavaa suurempaa tehokkuutta. Kaupunkirakennetta tiivistetään ja asuntokantaa monipuolistetaan.
- Kirkkorannantien kulmassa kerrostalorakentamista voidaan perustella paikan sijainnilla liikenteen solmupisteessä. Rakennuksen korkeutta ja sijaintia suhteessa risteykseen harkitaan.
- Kajaanintien ja Kirkkorannantien risteys on keskeinen ja historiallinen. Kajaanintien maisema on kulttuurihistoriallisesti arvokas tie. Kirkkorannantien päästä on aiemmin kulkenut lossiyhteys Oulujoen kirkolle. Tunnelma vanhan reitin varrella on syytä tiedostaa suunnittelussa. Haetaan Kajaanintien henkeen sopivaa mallia.
- Kajaanintien ja Kirkkorannantien risteykseen sijoittuva tontti liitetään katuverkkoon Kerolanpolun puolelta tai Kirkkorannantien kautta, jolloin liittymä sijoitetaan riittävän etäälle Kajaanintiestä. Yksi liittymä riittää tontille.
- Kajaanintien liikennemäärät ovat kasvaneet jonkin verran Poikkimaantien rakentamisen jälkeen. Liikenteen melu otetaan huomioon oleskelupihan suuntauksessa.
- Kerolankujan päässä sijaitsevaa tonttia varten tarvittavat liikenteelliset muutokset ovat pieniä. Asuintontin liittymää voidaan kehittää ja näkemiä voidaan parantaa nykyisestä. Voimassa olevan kaavan merkinnöistä huolimatta ajoyhteyttä tontille ei tule järjestää naapuritontin (Kirkkorannantie 9) kautta. Korttelialueen sisäisille ajoyhteyksille ja hulevesipainanteille varataan riittävästi tilaa, mutta pysäköinti-, huolto- ja ajotilojen osuus tontin käytöstä pyritään pitämään pienenä. Autojen kohtaaminen, näkemät ja lumitilat huomioidaan. Hakijat harkitsevat tarvitaanko tontilta kävely- ja pyöräily-yhteyttä rannassa kulkevalle pyörätielle.
- Olemassa olevalla puustolla on maisemallista merkitystä. Puusto esitetään selkeästi suunnitelmassa, jotta kaavan vaikutukset voidaan arvioida. Arvokas puusto pyritään säilyttämään.
- Kortteli on osa laajaa valuma-aluetta, jonka hulevedet ohjautuvat Värtön pumppaamon kautta Oulujokeen. Korttelin hulevesien hallinta suunnitellaan ja hulevesiä viivytetään.
- Kirkkorannantien tontti on liitettävissä vesi- ja viemäriverkkoon Kajaanintieltä tai Kirkkorannantieltä. Kerolanpolulla on hulevesijohto. Kirkkorannantien tonttia viistävien vesi- ja viemärijohtojen toivotaan säilyvän. Johtojen päälle ei voi rakentaa.
- Kerolankujan päässä sijaitsevan tontin poikki kulkee vuonna 1967 rakennettu suurehko vesi-johto (Ø150) ja viemäri (Ø400). Korkeusolosuhteiden vuoksi johtoja ei voida siirtää. Rakennukset kannattaa sijoittaa mahdollisimman kauaksi johdoista siten, ettei johdoista aiheudu vaaraa perustuksille tai muille rakenteille. Oulun vesi selvittää mahdollisuutta johtojen saaneerukseen.
- Tontinhaltijat vastaavat alueensa rakennettavuudesta ja maaperän puhtaudesta. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvitetään tontin käytön historian pohjalta.

3.5 Asemakaavan muutosta koskevat lausunnot

3.5.1 Lausunto rakennusperinnön arvosta

Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut 28.6.2019 lausunnon Veljekset Pohjolan linja-autovarikon kulttuurihistoriallisesta arvosta. Lausunnon mukaan osoitteessa Kirkkorannantie 1 olevan linja-autovarikon vanhimmat osat on rakennettu 1950-luvulla. Rakennusta on muunneltu useita kertoja. Museon mielestä rakennuksella ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.

3.5.2 Lausunto alimmasta rakentamiskorkeudesta

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut (29.6.2022) kaavaa varten lausunnon alimmasta rakentamiskorkeudesta. Lausunnon mukaan Oulujoen hyydetulvamallin antama tulvakorkeus on kaava-alueen kohdalla N2000 + 13,09 m, ja tulvavahingolle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeuden N2000 + 13,39 m yläpuolella. Ranta-alueelle rakennettaessa tulee lisäksi ottaa huomioon mahdollinen rannan sortuma- tai vyörymäriski.

3.6 Hakijoiden hankkimat selvitykset

Hakijat ovat hankkineet kaavamuutosta varten muun muassa seuraavat selvitykset:

- Kajaanintie 143 / Kirkkorannantie 1: Öljynäytteiden tutkimustulokset (Fulfil Oy 16.10.2019)
- Kajaanintie 143 / Kirkkorannantie 1: Maisemaselvitys (Aallokas Oy, Natans Oy, Plaana Oy 29.6.2020)
- Kerolankuja 9 ja Kirkkorannantie 1: Perustamistapaselvitys / maaperätutkimusraportti (RMP-Service Oy 9.9.2021)
- Kerolankuja 9: Kevyt maisemaselvitys (Carmenia Oy 28.9.2021)
- Kajaanintie 143 / Kirkkorannantie 1: Hulevesiselvitys (Taitoplan Oy 29.9.2021)
- Kerolankuja 9: Hulevesiselvitys (Taitoplan Oy 24.11.2021)
- Kajaanintie 143 / Kirkkorannantie 1: Liikennemeluselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy 7.12.2021)
- Kerolankuja 9: Geotekninen selvitys viemärin ja vesijohdon saavutettavuudesta tulevan rakennuskannan jälkeen (Afray Finland Oy 22.4.2022)

3.6.1 Öljynäytteiden tutkimustulokset

Yrityskäytössä olleella alueella (Kirkkorannantie 1) on tehty silmämääräinen katselmus ja otettu näytteitä öljypitoisuuksien selvittämiseksi. Alueella havaittiin lievää öljyyntymistä mutta ei tarvetta maaperän puhdistamiselle. Alue suositellaan siivottavan vahinkojen estämiseksi.

3.6.2 Maisemaselvitykset

Kirkkorannantie 1:n aluetta koskevan maisemaselvityksen mukaan yrityskäytössä olevan rakennuksen pihapiiri on lähes kokonaan varastointialuetta. Aidatun pihan koillispuolella on nurmipintaista aluetta. Varastoalueen reunoilla on puustoa. Kirkkorannantien varren katualueella sijaitseva puusto on aidattu piha-alueeksi. Alueen merkittävimpiä puita ovat kookas kuusi sekä neljän männyn ryhmä Kirkkorannantien varressa sekä Kajaanintien katualueella oleva suurikokoinen ja näyttävä raita (*Salix caprea*). Kajaanintien varressa on katupuuna hyväkuntoisia koivuja. Muut alueen lehtipuut ovat huonokuntoisia. Alue on kokonaisuudessaan maisemallisesti ongelmallinen epäsiistin varastoinnin, huonokuntoisen rakennuksen ja aitarakenteiden vuoksi. Kajaanintien katualueella on erittäin vanhoja, hienoja maisemamäntyjä naapuritontin kohdalla ja Kirkkorannantien toisella puolella, Kartanopuiston kohdalla. Alue on lähes kasvitonta ruderaattimaata, ja kasvillisuus on yleisintä joutomaakasvillisuutta. Alue on taimettunut pihlajaa, joka on kaupungeissa tyypillinen pioneeripuu. Alueella ei ole

uhanalaisia kasveja, uhanalaisia luontotyyppejä eikä potentiaalisia liito-oravan tai viitasammakon habitaatteja. Rakennuksesta ei havaittu ilmeisiä reittejä pohjanlepakoille. Mainitut lajit ovat tässä kyseeseen tulevia ns. direktiivilajeja, jotka edellyttäisivät tiukkaa suojelua. Vieraslajeja ei havaittu. Linnusto tarkastettiin myöhäisellä maastokäynnillä 9.6.2020. Alueella on hyvin vähän linnuille soveltuvaa kasvillisuutta ja puustoa. Kartoituksessa alueella havaittiin todennäköisesti pesivänä vain kaksi lintuparia: harmaasiippo ja västäräkki. Lisäksi ravinnonhaussa kävivät lähistöllä pesivät räkättirastas, hippiäinen ja varis. Räkättirastaan pesäpaikka jäi epävarmaksi. Havaituista lajeista västäräkki on luokiteltu silmäläpidettäväksi lajiksi.

VILMO-suunnitelman (Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus 2014) mukaan Kajaanintie on maakunnallisesti arvokas, kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie.



Kuva: Ote maisemaselvityksestä. (Aallokas Oy, Natans Oy, Plaana Oy 29.6.2020)

Kerolankuja 9:n tonttia koskevan maisemaselvityksen mukaan vuonna 1973 rakennetun rivitalon piha on pääosin nurmipintaista avointa aluetta, jossa on muutamia yksittäisiä lehti- ja havupuita sekä puuryhmiä. Kerolanpolun varteen sijoittuva pysäköintialue on asfaltoitu. Asuinrakennuksen päädyssä tontin länsinurkalla on hoitamaton alue, jossa kasvaa nuorta puustoa. Pohjoisessa tontti rajautuu Monganrannan maisemaniittyyn ja rantanäkymään. Tontin sisäänajon vieressä kasvaa mäntyjä. Ne muodostavat Kerolankujan puolella kasvavien mäntyjen ja koivujen kanssa maisemallisesti arvokkaan puuryhmän. Toinen maisemallisesti arvokas puuryhmä muodostuu viidestä männystä, jotka sijoittuvat asuinrakennuksen itäpään lähelle. Myös tontin kaakkoisrajalla kasvaa yksittäinen komea mänty. Asuinrakennuksen pohjoispuolella laajalla nurmialueella kasvaa haaroittuneita koivuja, joista muodostuu puukujanne. Tontilla kasvaa myös nuorehko tammi.

VILMO-suunnitelman (Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus 2014) mukaan Oulujoen rantavyöhyke on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tontti rajautuu pohjoisessa viheralueeseen, joka on virkistysaluetta ja jolla kulkee virkistysreitti. Oulujoen vesistö on ekologinen yhteys.



Kuva: Ote maisemaselvityksestä. (Carmenia Oy 28.9.2021)

3.6.3 Perustamistapaselvitys

Kaava-alueella koskevan maaperätutkimusraportin mukaan Kirkkorannantie 1:n rakennukset voidaan perustaa perusmaan varaan normaalilla matalaperustuksella. Kerolanpuja 9:n rakennukset perustetaan massanvaihdon varaan normaalilla matalaperustuksella. Tiivistyskaistan / radonhuovan käyttöä suositellaan seinän, perustuksen ja maanvaraisen lattian liittymässä. Salaojitusta suositellaan, vaikka sitä ei tarvita pohjaveden torjumiseksi.

3.6.4 Hulevesiselvitykset

Kaava-alueella koskevien hulevesiselvitysten mukaan nykytilanteessa hulevedet imeytyvät perusmaahan. Tulvatilanteessa hulevedet valuvat ympäröiviin painanteisiin ja ojiin. Hulevesivirtaamat tulevat kasvamaan rakentamisen myötä ilman ehkäiseviä toimenpiteitä. Vettä läpäisemättömät pinnat estävät tai ainakin vähentävät hulevesien imeytymistä maaperään tai pidättäytymistä kasvillisuuteen. Rakentaminen tasaa yleensä pinnanmuotoja ja vähentää näin alueella tapahtuvaa luontaista painanesäilöntää.

Hulevedet käsitellään ensisijaisesti niiden syntyapaikalla. Tilan puutteessa kiinteistöille on toteutettava hulevesien viivytysjärjestelyjä. Hulevesien laadun parantamiseksi hallinnassa tulee ensisijaisesti käyttää maanpäällisiä menetelmiä. Mikäli todetaan, että hulevesiä ei voida imeyttää alueella tai purkaa vesistöön, tulee käyttää hulevesipumppaamaa.

Selvityksessä on esitetty esimerkkiratkaisuja hulevesien hallitsemiseksi: läpäisemättömien pintojen vähentäminen, läpäisevien pintojen ja runsaan kasvillisuuden suosiminen, biopidätysaltaat, sadepuutarhat, hulevesien imeytys- tai viivytyssäiliöt, pohjapadot ja tulvaniittyalueet. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa biosuodatuspainanteen kautta, jos tämä on käytännössä mahdollista (pysäköintialueen rajautuessa viheralueeseen). Vesistöön purettaessa tulee hulevesien laatuun kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien hallintamenetelmä ei saa heikentää alueen vesistön tilaa.

Hulevesien viivytystilavuutta tarvitaan $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemättömä pinta kohti. Hulevesien imeyttämismenetelmissä on huomioitava pohjaveden pinnankorkeus ja korkeuden vaihtelu.

3.6.5 Liikennemeluserelvitys

Liikennemeluserelvityksessä todetaan, että Kajaanintien varteen rakennettavien asuinrakennusten vieressä liikennemelun A-painotettu keskiäänitaso (LAeq) voi ylittää päivällä 60 dB. Jos uusien asuinrakennusten ja Kajaanintien väliin sijoitetaan oleskelualueita, tarvitaan pihan suojaksi 2,2 m korkea melle, jotta valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot toteutuvat.

Ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset toteutuvat tavanomaisilla rakenteilla, eikä kaavassa tarvita ääneneritystä koskevaa määrystä. Melun suuntaan avautuvat parvekkeet on syytä lasittaa. Julkisivujen heijastevaikutuksen vuoksi lasittamattomiin parvekkeisiin kohdistuu suurempi melutaso kuin parvekelasitukseen.

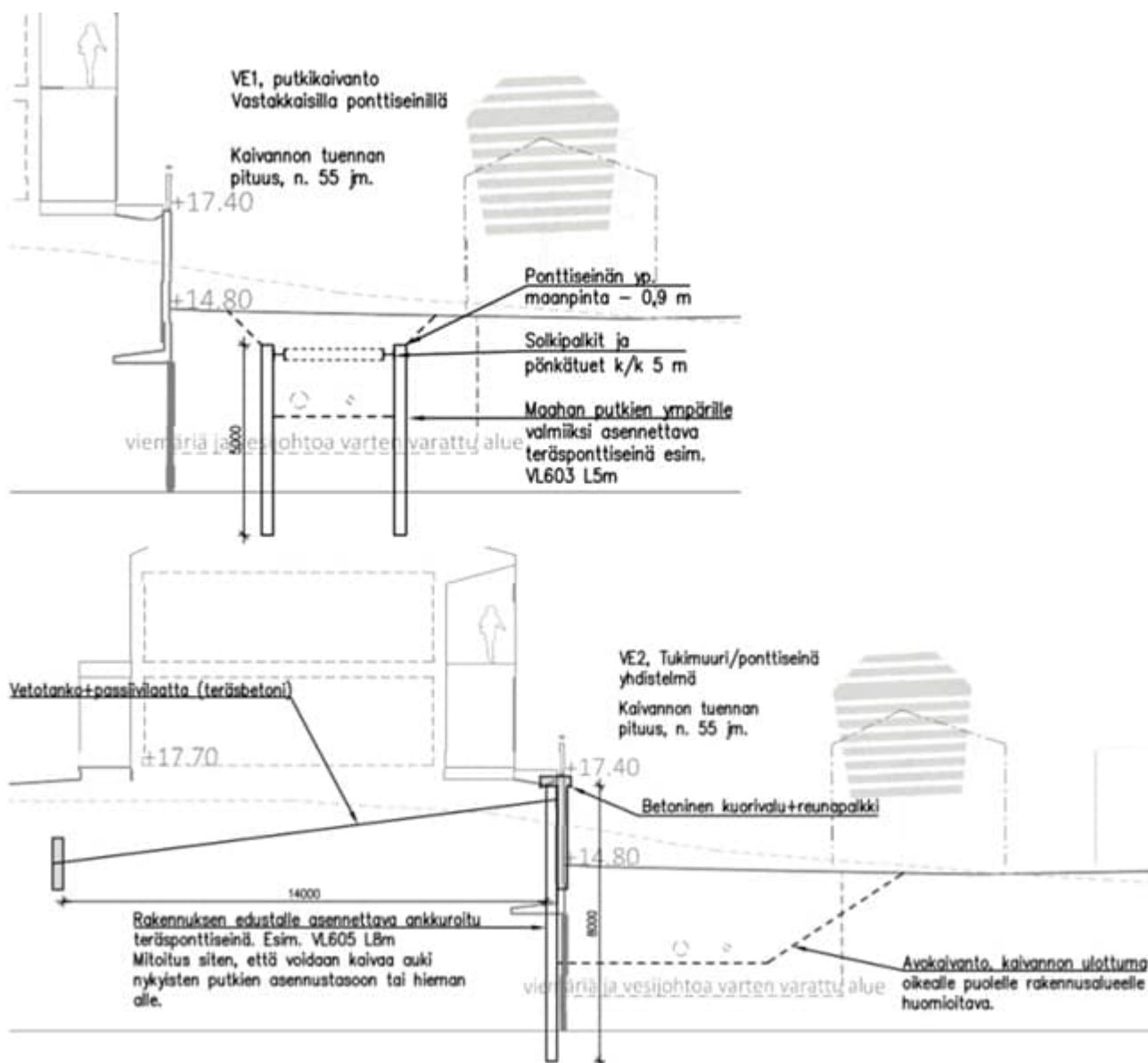


Kuvat: Ote liikennemeluserelvityksestä. Ennustemelu vuonna 2040. (A-Insinöörit Suunnittelu Oy 7.12.2021)

3.6.6 Geotekninen selvitys viemärin ja vesijohdon saavutettavuudesta

Kerolankuja 9:n tonttia koskevassa geoteknisessä selvityksessä on tarkasteltu rakentamisen vaikutusta Oulun veden hallinnoimien putkilinjojen saavutettavuuteen. Kerolankuja 9:n tonttia on tarkoitus pengertää ja korottaa siten, että maanpintaa nostetaan portaittain jokirannasta etäämmälle siirryttäessä. Maan korottaminen edellyttää tukimuurirakenteita, joilla mahdollistetaan tontin liikenne- ja piha-alueiden hyvän rakennustavan mukainen käyttö ja tasaus.

Selvityksessä esitetään tukirakenteita, joiden avulla vesi- ja viemärijohdot ovat korjattavissa tulevaisuudessakin. Vaihtoehdossa 1 esitetään ratkaisuksi tavanomaista putkikaivantotyyppistä tukiseinä-ratkaisua. Putkilinjojen esiin kaivun turvaamiseksi voidaan putkien ympärille asentaa ponttiseinä, joka jätetään maahan tulevia huolto-, saneeraus- tai kaivutöitä varten. Vaihtoehdossa 2 puolestaan esitetään ratkaisuksi korkeampaa ankkuroitua tukiseinää, jolla hoidetaan samalla pihan korotus, tukimuurin sekä mahdollistetaan putkien esiin kaivaminen. Tässä vaihtoehdossa tukiseinä tulisi vain toiselle puolelle putkilinjoja, jolloin vastakkainen puoli voitaisiin toteuttaa luiskaamalla kaivanto. Molemmat tuentaratkaisut edellyttävät lisäpohjatutkimuksia ja tuenta tulee mitoittaa pohjarakennesuunnittelijan toimesta yhteistyössä rakennesuunnittelijan kanssa.

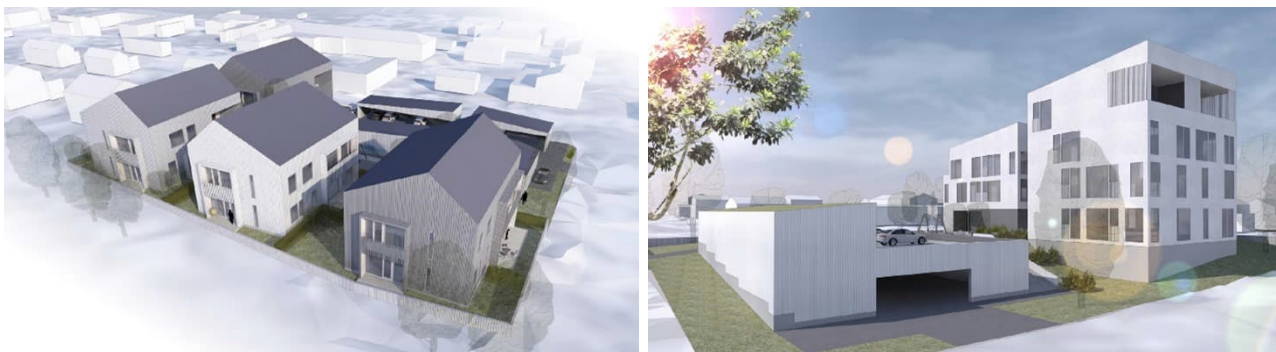


Kuva: Otteita geoteknisestä selvityksestä. Ylempässä vaihtoehdossa 1 putkilinjan ympärille rakennetaan tukiseinät. Alemmassa vaihtoehdossa 2 tukiseinä ankkuroidaan rakennuksen alle. (Afrý Finland Oy 22.4.2022.)

3.8 Suunnitelmavaihtoehdot

Hakijat ovat teettäneet alueen käytöstä erilaisia suunnitelmavaihtoehtoja. Kirkkorannantie 1:n ja Kerolankuja 9:n alueita suunniteltiin aluksi erikseen, mutta myöhemmin alueita koskevat suunnitelmat yhdistettiin kokonaisuudeksi. Vaihtoehtojen avulla tarkasteltiin mm. erilaisia tehokkuuksia, kerroslu-kuja sekä liikenne- sekä pysäköintiratkaisuja. Myös luonnonympäristön säilymisestä esitettiin erilaisia vaihtoehtoja. Kirkkorannantie 1:n alueen vaihtoehtojen kerrosluku vaihteli kahdesta neljään.

Kerolankuja 9:n tontin viitesuunnittelussa on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja mm. pysäköinnin jär-jestämiseksi. Viimeisessä vaiheessa alueen keskiosaa muutettiin rivitalomaiseksi, jotta alueen arvo-kasta puustoa saadaan säilymään.



Kuvat: Otteita Kirkkorannantie 1:n varhaisista suunnitelmavaihtoehdosta. (Arkkijussi Oy 31.1.2018, 17.7.2019.)



Kuva: Ote Kerolankuja 9:n varhaisesta suunnitelmavaihtoehdosta. (Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 11.5.2020.)



Kuvat: Otteita Kerolankuja 9:n suunnitelmavaihtoehdoista. (Arkkijussi Oy.)

3.10 Asemakaavan pohjana toimiva viitesuunnitelma

Suunnitelmavaihtoehtojen pohjalta hakijat kumppaneineen ovat teettäneet asemakaavan muutoksen pohjana toimivan viitesuunnitelman (Arkkijussi Oy).

Viitesuunnitelmassa Kajaanintien varteen (osoitteeseen Kirkkorannantie 1) esitetään kaksikerroksisia pienkerrostaloja. Asuntojen lasitetut parvekkeet avautuvat Kajaanintien suuntaan. Ajoliittymä tontille järjestetään Kirkkorannantieltä, ja pysäköintipaikat toteutetaan osin autokatoksiin. Taloyhtiön leikki-piha ja oleskelualueet sijoitetaan suojaisen sisäpihan puolelle, jolloin Kajaanintien varteen ei tarvita korkeaa melusuoja-aitaa. Harjakattoisiin luhtitaloihin arvioidaan toteutuvan noin 20 asuntoa. Asuin- ja talousrakentamisen yhteenlasketuksi kerrosalaksi esitetään noin 1 200 k-m².

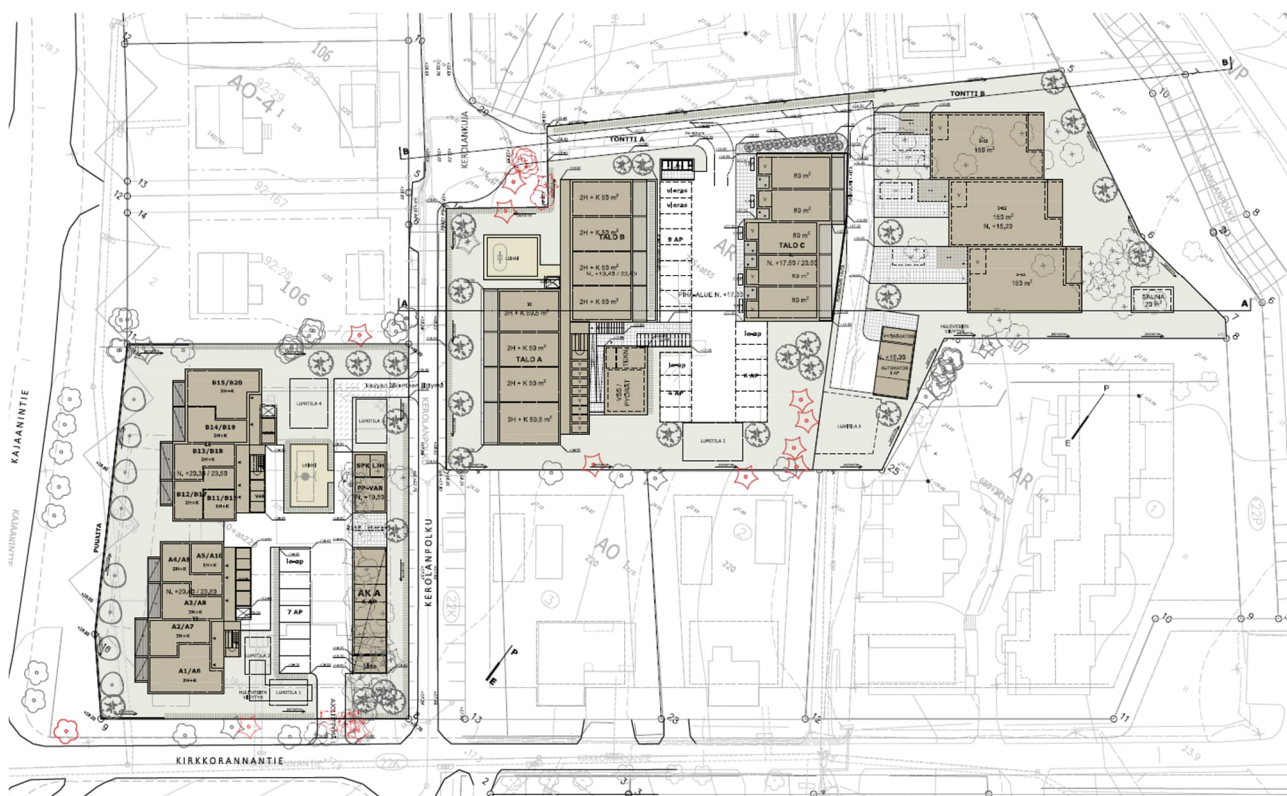


Kuva: Näkymä Kajaanintieltä. (Arkkijussi Oy 12.10.2021.)

Kerolanpolun alapuolella (osoitteessa Kerolankuja 9) sijaitseva rivitalo esitetään purettavaksi. Viitesuunnitelman mukaan alueelle rakennetaan pienkerrostaloja ja rivitaloja. Nykyinen tontti jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi. Korkeuserojen vuoksi tonttien välille, vesi- ja viemärijohdon viereen, rakennetaan tukimuuri. Sisääntulopuolen tontti toteutetaan yhtiömuotoisena pienkerrostalona ja rivitalona. Kaksikerroksisten harjakattoisten asuintalojen pysäköinti sijoitetaan keskitettynä rakennusten väliin. Leikki-piha ja oleskelu järjestetään Kerolankujan puolelle, aurinkoiseen ilmansuuntaan. Tontin rakennusten kerrosalaksi esitetään yhteensä noin 1 600 k-m² ja asuntoja arvioidaan toteutuvan reilu 20. Tontilla säilytetään joitakin puita. Oulujoen puoleiselle tontille rakennetaan kolmen asunnon rivitalo ja erillinen saunarakennus. Tontin pysäköinti toteutetaan asuntoihin liittyvinä katoksina ja erillisenä autokatosrakennuksena. Kerrosalaksi esitetään yhteensä noin 540 k-m².



Kuva: Viistomallinnus Kerolankuja 9. (Arkkijussi Oy 10.6.2022.)



Kuva: Viitesuunnitelma / tontinkäyttösuunnitelmat. (Arkkijussi Oy 18.5.2022. Ei mittakaavassa.)



Kuva: Näkymä Kerolankujalta itään. (Arkkijussi Oy 10.6.2022.)



Kuva: Näkymä Kerolanpolulta länteen. (Arkkijussi Oy 10.6.2022.)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavakartta määräyksineen

Asemakaavan muutos on valmisteltu viitesuunnitelman sekä kaavaa varten laadittujen selvitysten pohjalta. Kaavamuutos mahdollistaa kaava-alueen asuinrakentamisen ja maankäytön tiivistämisen. Muutoksen avulla muodostuvat Oulunsuun kaupunginosan korttelin 106 tontti 1, korttelin 107 tontit 10 ja 11 sekä kortteleiden välissä oleva katualue. Kortteli- tai katualueiden laajuus ei muutu. Kortteliin 107 esitetään sitova tonttijako.

Kaava-alueen tontit osoitetaan asuintalojen korttelialueeksi. Merkintä sallii kerrostalojen, rivitalojen ja pientalojen rakentamisen. Suurin sallittu kerrosluku on I $\frac{3}{4}$ tai II.

Kortteleihin esitetään useita erillisiä rakennusaloja. Korttelin 106 tontin 1 asuinrakennusoikeus on 1 020 k-m² (kerrosalaneliömetriä). Lisäksi sallitaan autosuojia ja muita talousteriä yhteensä 300 k-m². Korttelin 107 tonttien 10 ja 11 yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 1 970 k-m². Lisäksi sallitaan autosuojia ja muita talousteriä yhteensä 500 k-m². Korttelin 107 tontin 10 ajoyhteys järjestetään tontin 11 reunaan perustettavan rasitteen kautta. Korttelialueiden reunoille istutetaan puustoa. Osa olemassa olevista männyistä säilytetään.

Taulukko: Muodostuvat tontit pinta-aloineen ja rakennusoikeuksineen.

Kortteli ja tontti	Pinta-ala [m ²]	Rakennusoikeus [k-m ²]	Tehokkuusluku *)
106-1	2 885	1 320	0,46
107-10	2 245	620	0,28
107-11	3 328	1 850	0,56

*) Tehokkuusluku (e) = rakennusoikeus / pinta-ala.

Kajaanintien varressa oleskelu- ja leikkipihat suunnataan pois melusta, suljetaan melun suuntaan ja suojataan rakennusten avulla. Asuinhuoneiden avattavat ikkunat suunnataan pois melunlähteistä. Jos asuinhuone voidaan avata vain melun suuntaan, varmistetaan esimerkiksi varjostuksen ja / tai ilmastoinnin avulla laskennallisesti, ettei tuuletusta tarvita yllämmön poistamiseksi. Parvekkeet ja terassit suojataan kaiteiden ja suljettavien lasien avulla. Tarvittaessa suojaukset tiivistetään ja suojattavassa tilassa käytetään ääntä vaimentavia pintoja.

Suunnittelussa vaalitaan ympäristön arvoja. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään puuta tai tiiltä. Kajaanintien arvokas luonne tulee ottaa huomioon suunnittelussa, ja aidan korkeus tulee sopeuttaa ympäristöön. (Kajaanintien varteen ei rakenneta korkeaa melusuoja-aitaa.)

Tonttialueet muotoillaan siten, etteivät hulevedet johdu ympäristöön. Tonteille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevedet puhdistetaan. Maanpinta muotoillaan siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painanteita pitkin. Pois johdettavat tulvavedet eivät saa aiheuttaa vaaraa ympäristölle. Tulvareittejä ei saa padota.

Korttelin 107 tontin 10 yläreunaan osoitetaan korttelin keskellä säilyvä johtovaraus. Kajaanintien varteen ei esitetä johtoja.

Autojen ja pyörien pysäköinnistä määrätään kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen 26.3.2018 mukaisesti. Pyöräpysäköinnin laadusta määrätään yhdyskuntalautakunnan 27.10.2020 päättämän soveltamisohjeen mukaisesti.

Rakentamisen vähimmäiskorkeudesta määrätään Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen antaman lausunnon (29.6.2022) mukaisesti.

Kerolanpolku säilyy jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäyttöön

Kaavamuuotos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydentäminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina muun muassa alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun seudun ilmastostrategiassa, Oulun ilmasto-ohjelmassa sekä Oulun ympäristöohjelmassa. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

4.2.2 Vaikutukset asumiseen

Kaavan asuinrakennusoikeus on yhteensä 2 990 k-m². Viitesuunnitelmassa alueelle esitetään noin 44 uutta asuntoa, joihin voi muuttaa noin 70...80 asukasta. Uusi yhtiömuotoinen asuntotarjonta tasapainottaa Oulun suun pientalovaltaista asuntokantaa. Monipuolinen, eri hallintamuotoja sisältävä asuntotarjonta edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta ja mahdollistaa mm. nykyisen ikään-tyvän väestön muuton alueen sisällä.

Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet ja lähiympäristön näkymät muuttuvat vähän. Uudet rakennukset sijoittuvat pääosin kohtuullisen etäisyyden päähän naapureista. Korttelin 106 tontille 10 johtava ajoväylä sijoittuu vajaan kuuden metrin päähän korttelin 106 tontin 6 olemassa olevasta asuinrakennuksesta. Kohtuullisen jyrkän ajoväylän viereen tarvittava hulevesipainanne voi rajoittaa puiden istuttamista tonttien rajalle.

Kajaanintien ja Ranta-Kastellin tien nykyinen liikenne aiheuttaa melua. Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjearvot toteutuvat uusilla asuinpihoilla ja parvekkeilla, kun oleskelu- ja leikki-pihat suojataan rakennusten avulla, ja Kajaanintielle avautuvat parvekkeet lasitetaan. Kajaanintien nopeusrajoitus on laskettu kesästä 2021 alkaen, mikä on vähentänyt liikenteen aiheuttamaa melua.

4.2.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan

Olemassa olevat rakennukset puretaan. Kaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Kajaanintien varren maisema tiivistyy, täydentyy ja siistiytyy. Uudet rakennukset eivät korkeudeltaan poikkea olennaisesti olemassa olevasta rakennuskannasta. Kerolanpolun katutila täydentyy uusilla asuinrakennuksilla ja autosuojilla.

Kaavamuuotos ei vaikuta olennaisesti maakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen suun kulttuurimaisemaan. Uudisrakennukset sijoittuvat osin nykyistä lähemmäksi rantaa.

Alueella on ennestään vain vähän puustoa. Osa olemassa olevista puista säilynee.

4.2.4 Vaikutukset liikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon

Kaavamuutoksen mukainen vähäinen lisärakentaminen ei vaikuta olennaisesti liikenteeseen: tonttikatujen liikenne säilyy vähäisenä. Liikennejärjestelyt ovat riittävät. Liikenteen turvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021.

Kaavamuutos noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 pysäköintinormeista. Tarvittavat pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille. Autosuojien rakennusalojen pinta-alat ovat kohtuullisen niukkoja, mikä rajoittaa pysäköintipaikkojen lukumäärää ja muodostuvaa autoliikennettä.

Tonteille satava lumi on hallittava tonteilla. Viitesuunnitelmassa korttelialueille on esitetty tiiviit lumitilat.

4.2.5 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen aiheuttaa yleensä vähemmän päästöjä kuin uudisalueiden rakentaminen. Lisäksi kaupunkialueen täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia.

Uudisrakennukset eristävät hyvin lämpöä, minkä vuoksi ne kuluttavat lämmitysenergiaa vähemmän kuin vanhat rakennukset. Rakennuskannan kasvu kuitenkin lisää energian kokonaiskulutusta. Lämmityksen merkitys tulee vähentymään kaukolämmöntuotannon muuttuessa lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä.

Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat energiaa ja aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen korostaa merkittävästi uudisrakentamisen kielteisiä vaikutuksia. Päästöjä voidaan jonkin verran vähentää edullisten materiaalivalintojen avulla.

4.2.6 Tekninen huolto ja hulevesien hallinta

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan kunnallisteknisiä toimenpiteitä. Johto- ja laitesiiroista sovitaan johtojen ja laitteiden haltijoiden kanssa. Korttelin poikki kulkevat vesi- ja viemärijohdot ovat korjattavissa tulevaisuudessa, jos niiden ympärille toteutetaan riittävät tukirakenteet.

Alueen hulevedet valuvat Värtössä sijaitsevan Erkkolan pumppaamon kautta Oulujokeen. Hulevesiverkoston kapasiteetti on ylitetty, ja verkoston kapasiteetti on heikko. Verkoston kuormitus ei kasva olennaisesti nykyisestä; kaavassa annetaan tarpeelliset määräykset hulevesien viivyttämiseksi tai imeyttämiseksi.

Geologisen tutkimuskeskuksen karttapalvelun (<http://gtkdata.gtk.fi/Hasu/index.html>) perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni. Happamia sulfaattimaita voi esiintyä aluetta kaivettaessa. Syvimmat kaivannot tehtäneen johtojen kohdalle. Mataliin asuinrakennuksiin tuskin rakennetaan kellareita. Korkeuserojen häivyttämiseksi tarvitaan täyttöjä.

4.2.7 Taloudelliset vaikutukset

Korttelialueet toteutetaan yksityisenä investointina. Yksityisen kanssa solmittavassa maankäyttösopimuksessa sovitaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Oulun vesi toteuttaa vesihuollon järjestelyt. Lähtökohtana on, että hakijat vastaavat tarvittavien järjestelyjen kustannuksista.

5. Asemakaavan toteutus

Kaavassa osoitetaan osin sitova tonttijako.

Kaavan toteuttamisesta sekä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta sovitaan kaavaluonnoksen jälkeen neuvoteltavassa maankäytösopimuksessa.

Liittymien ja johtojen siirroista voidaan sopia erikseen.

Oulussa 12. päivänä syyskuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 27.10.2020 § 480) oli nähtävillä 17.11.–1.12.2020, jolloin siitä saatiin yhteensä kolme mielipidettä.

Asunto Oy Oulun Monga 10.11.2020

Tähän liittyen esitetään että uuden asuinkorttelin pihakadut ja kulkuyhteydet suunnitellaan siten, että huoltorasite meidän tontin kautta A-talon edestä voidaan purkaa.

Sehän on ainakin tärkeää, että tontin raja-aidat katsotaan nyt oikeille paikoilleen.

Kaavoituksen vastine

Asunto Oy Oulun Mongan tontti (Kirkkorannantie 9) ei sisälly kaava-alueeseen, eikä sen kaavamerkintöjä siksi voida muuttaa. Voimassa olevan kaavan merkinnöistä huolimatta ajoyhteyttä Kirkkorannantieltä kaava-alueelle ei ole suunniteltu kulkemaan naapuritontin kautta.

1 yksityishenkilö 11.11.2020

Toivottavasti tämä hanke etenee nopeasti ja joustavasti. Kirkkorannantie 1 kiinteistö on hyvällä paikalla, mutta nykyinen mörskä on kauhea. Ei muuta kuin mahdollisimman paljon rakennusoikeutta uudisrakentamiseen; toki rakentamisen laatu ja tyyli pitää olla kunnossa. Kerolankujan kiinteistö on yksi Oulun parhaista paikoista. Sama laulu sinne, että toivottavasti annatte mahdollisimman paljon rakennusoikeutta. Kyseisen kiinteistön osalta pitää toki miettiä enemmän tulevien uudisrakennusten asettelua, tyyliä jne.

Kaavoituksen vastine

Tonteille tavoitellaan voimassa olevaa asemakaavaa suurempaa tehokkuutta. Kaupunkirakennetta tiivistetään ja asuntokantaa monipuolistetaan.

2 yksityishenkilöä 30.11.2020

Hienoa että uutta rakennetaan.

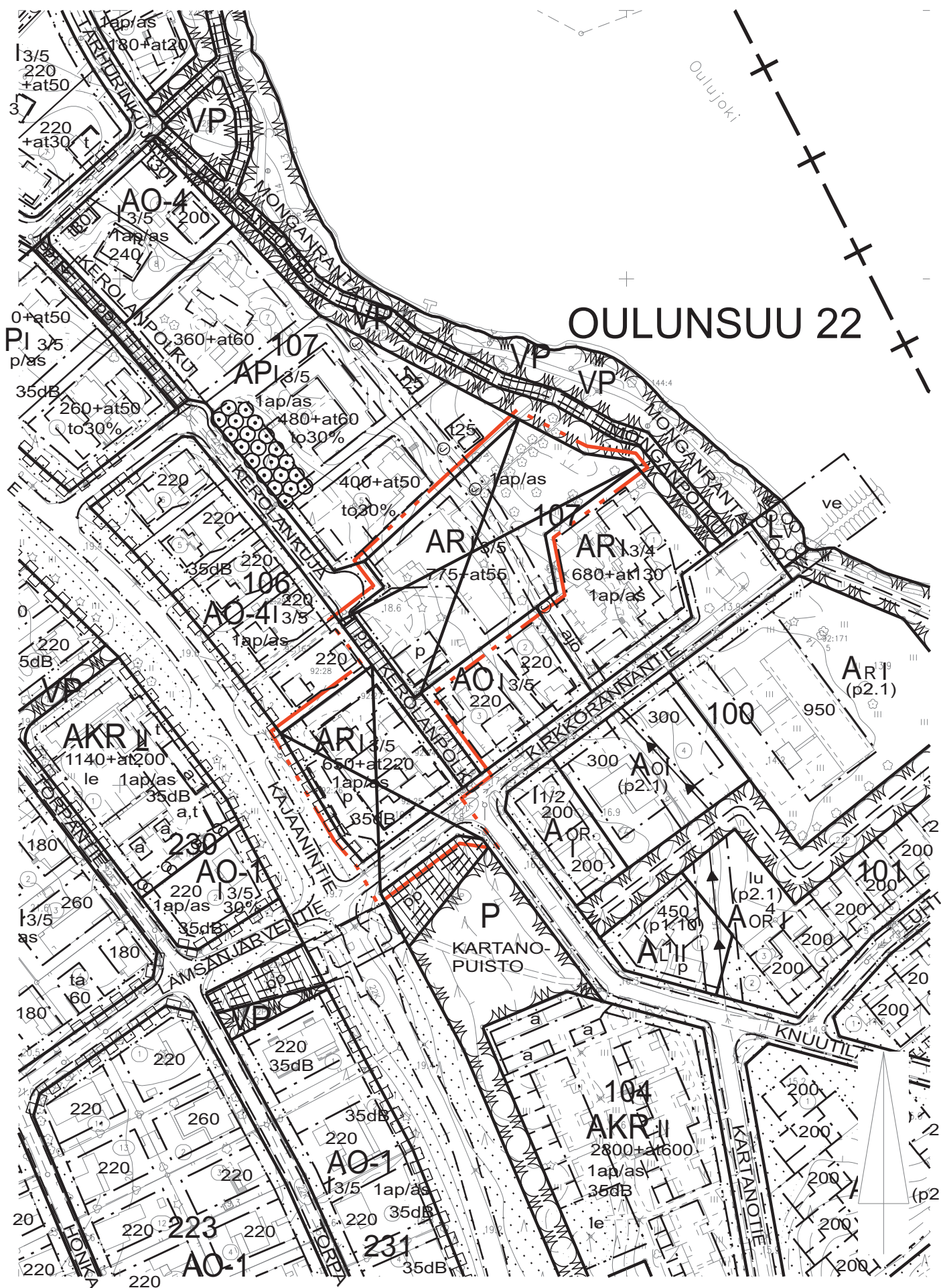
Mielipiteenä ettei mielellään kerrostaloja rakennettaisi ko. kohteeseen.








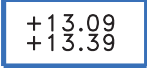
Ainoastaan olisi rakennuksina omakotitaloja tai rivitaloja tai paritaloja.


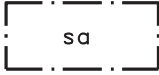
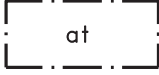
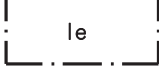



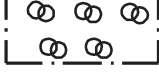






Kaavoituksen vastine

Tonteille tavoitellaan voimassa olevaa asemakaavaa suurempaa tehokkuutta. Kaupunkirakennetta tiivistetään ja asuntokantaa monipuolistetaan.

Kaavaluonnoksessa tontit ovat asuintalojen korttelialuetta. Merkintä sallii kerrostalojen, rivitalojen ja pientalojen rakentamisen.



1		Asuinrakennusten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
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	22	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OULUN	Kaupunginosan nimi.
95	KEROLANP	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	510+160	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	II 3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
107	107	Korttelin numero.
107-3		Tulvakorkeus ja tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin taso. Ylempi luku osoittaa tulvakorkeuden ja alempi luku tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alimman tason. Korkeusjärjestelmä N2000.

113		Rakennusala.
117-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.
119-7		Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
133		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-2		Alueen osa, jolle on istutettava puita.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
147		Ajoyhteys.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

200-350



os5 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

MAISEMA, KAUPUNKIKUVA JA RAKENNUSPERINTÖ

Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön, maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakennukset suunnitellaan siten, että ne muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään puuta tai tiiltä. Parvekkeet ja terassit eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennusten ja katosten enimmäispituus on 25 metriä. Pitkien rakennusten ja katosten väliin jätetään vähintään 3 metriä leveä, rakennuksia erottava aukko.

Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Tien arvokas luonne tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Mahdollisen tonttia rajaavan aidan korkeus sopeutetaan ympäristöön.

Korttelialueen ja sen ympäristön puusto ja muu kasvillisuus otetaan huomioon mm. rakennusten, katosten, terassien, parvekkeiden, sisäänkäyntien, pysäköintialueiden ja kulkureittien sijoittelussa. Rakenteet sijoitetaan riittävän etäälle säilytettävistä puista. Rakennusten kerrosluvu, kerrosala, asuntojen lukumäärä ja huoneistotyypit suunnitellaan siten, että kaikki autopaikat mahtuvat rakennusosalalle.

MELULTA SUOJAUTUMINEN

Kajaanintien liikenne aiheuttaa melua. Melulta suojautuminen tulee varmistaa suunnittelussa ja kaikissa toteutusvaiheissa. Oleskelu- ja leikkipihat suunnataan pois melusta ja suojataan rakennusten avulla. Asuinhuoneiden avattavat ikkunat suunnataan pois melunlähteistä. Jos asuinhuone voidaan avata vain melun suuntaan, varmistetaan esimerkiksi ilmastoinnin avulla, ettei tuuletusta tarvita yllämmön poistamiseksi. Melun suuntaan avautuvat parvekkeet ja terassit suojataan kaiteiden ja suljettavien lasien avulla. Tarvittaessa suojaukset tiivistetään ja suojattavassa tilassa käytetään ääntä vaimentavia pintoja.

LIIKENNE -JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

Rakennusten sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaikkialle ympäristöön.

Asuinkerrostaloja varten toteutetaan vähintään 1 autopaikka jokaista 120 asuntokerrosalaneliometriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 40 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Muita asuintaloja varten toteutetaan vähintään 1,5 autopaikkaa ja vähintään 3 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Edellisten lisäksi kaikkia asuintaloja varten toteutetaan vähintään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliometriä kohti sekä asuinkerrostaloja varten vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa.

Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Vähintään puolet asuinkerrostalojen pyöräpaikoista sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Lisäksi ulkoiluvälinevarastoon järjestetään tila 1 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asuntokerrosalaneliometriä kohti.

ULKOALUEET JA ISTUTUKSET

Korttelialueen suunnitelmassa esitetään mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, pelustusreitit, huoltoyhteydet, oleskelu- ja levähdysalueet, istutettavat alueet, pysäköintialueet, hulevesien hallintajärjestelmät sekä alueen liittyminen ympäristöönsä. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä.

Korttelialueelle tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava kokonaisuudessaan rakentamisen yhteydessä. Olemassa olevat havupuut säilytetään ellei niiden kohdalle pystytetä rakennusta. Pihojen käytettävyys ja viihtyisyys sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalojen riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Piha- ja ajoyhteyksiä varten varataan riittävät lumitilat. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa.

HULEVESIEN HALLINTA

Tontit muotoillaan siten, etteivät hulevedet johdu ympäristöön. Korttelialueelle suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettäläpäisemämätöntä 100 pinta-alaneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 2–24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesiä tulee puhdistaa. Korttelialueen maanpinta muotoillaan siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painanteita pitkin. Pois johdettavat tulvavedet eivät saa aiheuttaa vaaraa ympäristölle. Yleisiä alueita reunustavia tulvareittejä ei saa padota.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.