

Asemakaavan selostus

LUONNOS

27.5.2022 päivättyyn Oulun kaupungin 80 (Kaijonharju) kaupunginosan kortteleita 19, 21, 33 ja 34, sekä osia katu- ja viheralueita koskeva asemakaavan muutos ja tonttijako (Kaijonharjun keskus).

KAIJONHARJUN KESKUS

Kaavatunnus 564-2437
Diaarinumero OUKA/9449/10.02.03/2019

Selostus päivitetty pp.kk.20w



Kuva 1. Viistoilmakuvaupotus suunnitellusta rakentamisesta.

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Asemakaavan sisältö.....	5
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3	Asemakaavan toteutus.....	6
3.	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	6
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	6
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
5.	Asemakaavan kuvaus.....	24
5.1	Kaavan rakenne.....	24
5.2	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	29
6.	Asemakaavan toteutus.....	30
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	30
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
6.3	Toteutuksen seuranta.....	30

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään kaavaehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja kaavoituksen vastaukset

Liite 4. Vaihtoehtojen vertailu

Liite 5. Viitesuunnitelmat

Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Tonttijako (lisätään kaavaehdotusvaiheessa)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin 80 (Kaijonharju) kaupunginosan kortteita 19, 21, 33 ja 34 sekä osia katu- ja viheraluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin 80 (Kaijonharju) kaupunginosan korttelin 19 tontit 19, 20 ja 21, korttelin 34 tontit 2, 3, 4 ja 5, korttelin 35 tontit 1, 2 ja 3, sekä lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	KAIJONHARJUN KESKUS
Kaavatunnus:	564-2437
Kaavan laatija:	Panu-Petteri Kujala, kaavoitusarkkitehti Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Asemakaavan muutos on tullut vireille 30.11.2021. Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 10.12.2021.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

Asemakaavanmuutoksen tueksi teetetyt selvitykset ja suunnitelmat löytyvät kokonaisuudessaan sähköisessä muodossa projektikortilta osoitteessa:

https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1398

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosissa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen ja 500m Linnanmaan kampuksesta itään. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kaijonraittiin, idässä Kalevalantiehen ja kortteliin 23, etelässä kortteleihin 22 ja 23 ja lännessä Tapijonpuistoon. Asemakaavan muutosalueen koko on yhteensä noin 36 420m².



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus opaskartalla. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla ja alue, jonka asukkaita tiedotetaan suunnittelun etenemisestä on rajattu punaisella katkoviivalla.

1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Suunnittelun aikana laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

- Kaijonharjun keskuksen luontoselvitys, 29.11.2021, Sitowise
- Rakennusten ominaispiirteiden selvitys, 18.2.2022, Sweco Infra & Rail Oy
- Kaijonharjun keskus hulevesiselvitys, 20.5.2022, Sitowise

Taustaselvitykset ja -suunnitelmat:

- [Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko 564-2360 selvityksineen](#)
- Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvitys, 5.9.2018, Sitowise
- Kaijonharjun puustokartoitus, 31.10.2019, Sitowise
- Liikenne-, melu- ja hulevesiselvitys, Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko, 20.11.2018, Sitowise
- Kaijonharju rakennettavuus selvitys, 25.2.2021, Ramboll
- Sulfidimaaselvitys, 25.2.2021. Ramboll

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavamuutosalueen pohjoisosaan suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja ja alueen eteläosaan suunnitellaan päivittäistavaramyymälä, laajennus olemassa olevalle päivittäistavaramyymälälle, sekä niitä palveleva pysäköintialue. Muilta osin alueelle suunnitellaan julkisia katu- ja aukiotiloja, sekä puisto- ja lähivirkistysalueita. Alueen kehittäminen tukee Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon toteutumista.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen siten, että asemakaavan muutosalueen lounaiskulmassa oleva I-kerroksinen liikerakennus on mahdollista säilyttää ja laajentaa. Muilta osin alueen rakennuskanta voidaan korvata uudisrakennuksilla. Alueella mahdollistetaan I-kerroksisen liikerakennuksen ja IV-V-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen. Lisäksi alueelle osoitetaan julkisia katu- ja aukiotiloja, pysäköintialueita, lähivirkistysalue ja puisto. Alueen kulkuyhteydet hoidetaan Kalevalantien kautta. Alueelle muodostuu kaavalaskennallisesti yhteensä 181 asuntoa noin 271 asukkaalle. Kaavalaskennallisena mitoitusperusteena on käytetty uuden asuntorakentamisen kerrosalaa 13 600 k-m², 75 kem²/asunto ja 1,5 asukasta/asunto.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset voivat tarkentua asemakaavan muutos ehdotuksessa.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 30.11.2021 §644. Aloituksen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt suunnittelun alueen kiinteistön omistaja ja kiinteistöjen vuokraoikeuksien haltijoista.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä 2 olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidettiin julkisesti nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 10.12.2021-10.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kolme mielipidettä. Kaavoituksen vastaukset osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin mielenkiintoisiin ja lausuntoihin on selostuksen liitteessä 3. Mielipiteiden pohjalta on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuvia ja kuvatekstejä.

Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla. (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa)

2.3 Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan asemakaavan saatua lainvoiman. Alueen tarkemmasta toteuttamisesta sovitaan asemakaavaehdotusvaiheessa laadittavissa maankäyttö- ja toteuttamissopimuksissa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaijonharjun keskuksen asemakaavan muutosalueella sijaitsee Kaijonharjun keskus palveluineen. Alue sijoittuu Kaijonharjun kaupunginosaan. Alueen läheisyydessä on Oulun yliopisto, Kaijonharjun monitoimitalo, kaksi päiväkotia sekä Oulun normaalikoulun ala-aste, yläaste ja lukio. Oulun keskustaan on alueelta matkaa n. 5 kilometriä. Alueen länsipuolella sijaitsee Tapionpuiston lähivirkistysalue, joka on tärkeä pohjois- eteläsuuntainen viheryhteys Linnanmaa-Kaijonharju alueella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan puisto- ja lähivirkistysalueet ovat hoidettuja, lahoppuuttomia, liki yksi-ikäisiä, varttuneita tai melko iäkkäitä kaupunkimetsiköitä. Hoidettuina ja osin kasvillisuudeltaan muuttuneina kaupunkimetsiköinä selvitysalueen metsiköiden edustavuus ja rakenteellinen monimuotoisuus on melko heikko. Jonkinasteisina luontoarvoina voi nähdä alueen iäkkäät ylismännyt.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan alueella sijaitsee seitsemän liike- tai toimitilarakennusta sekä niihin rajautuvia pysäköintialueita ja yleisiä alueita. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä Sammonkadun eteläpuolella sijaitsee yksi liikerakennus, sekä kolmekerroksinen asuinkerrostalo. Alueen itäpuolella sijaitsee asuinkerrotalokortteli, koillispuolella Kaijonharjun monitoimitalo, pohjoispuolella Kaijontori ja asuinkerrostaloja ja itäpuolella Tapionpuisto, jonka takana on asuinkerrostaloja.

3.1.4 Maanomistus

Korttelin 21 tontti 9 on yksityisessä omistuksessa. Muilta osin alue on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Oulun kaupunkistrategia 2030

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

Oulun kaupungin strategisia tavoitteita ovat muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukykyyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueiden asuntotuotannosta kasvaa, mahdollistamme kestävä kasvun tiivistyväällä kaupunkirakenteella ja olemme luonnonläheinen kaupunki.

3.2.2 Uuden Oulun yleiskaava

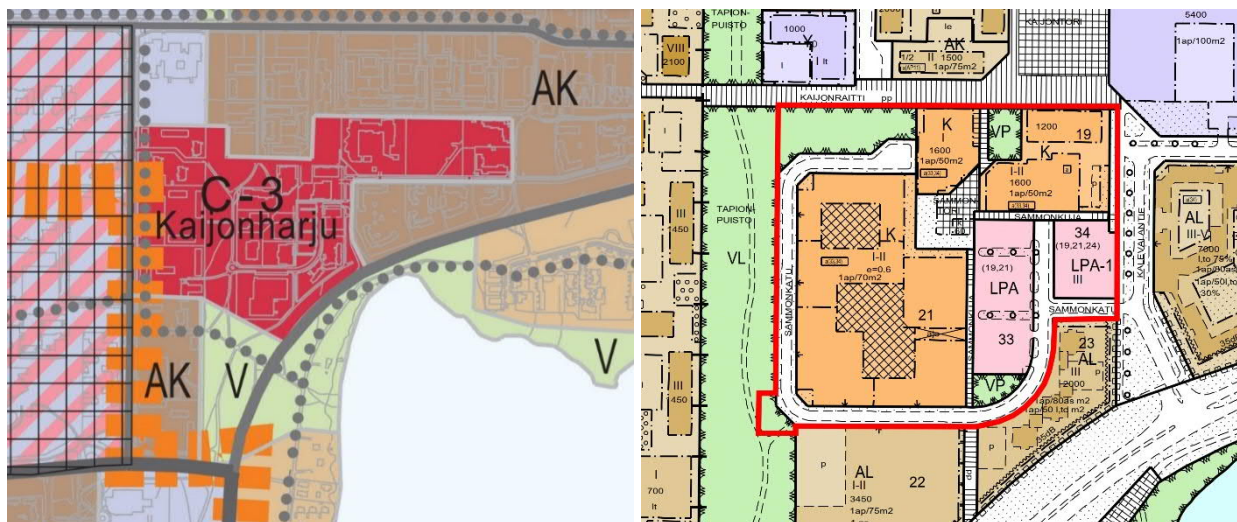
Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä paikalliskeskus, keskustatoimintojen alue (C3). Alue varataan suuralueen asukkaiden käyttämille kaupallisille ja muille yksityisille palveluille, julkisille palveluille, asumiselle sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa enintään 5000 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Alue sisältyy kaavakartan 1 mukaiseen merkintään kaupunkikehittämisvyöhyke 2, kaupunkikäytävät. Kaupunkikäytävät muodostuvat olevien ja rakentuvien aluekeskusten (C1) ja suurimpien paikalliskeskusten (C2) keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskusten välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toimintoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.

Suunnittelumääräykset:

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen korkeaan tehokkuuteen, kaupunkikuvan korkeaan laatuun, katutasen elävyyteen, eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen sekä kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristön viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja toimivuuteen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraitioliikenteeseen aluekeskusten ja keskustan välillä sekä Lentokentäntien ympäristössä. Vyöhykkeen täydennysrakentamisen alueiden ohjeellinen asukastiheys on keskustan läheisyydessä 150-200 asukasta hehtaarilla ja aluekeskuksissa noin 40-60 asukasta hehtaarilla. Ohjeellinen korttelitehokkuus on keskustan läheisyydessä vähintään 1,3, muualla vähintään 0,6. Vyöhykkeen osuiksille on suositeltavaa laatia yleissuunnitelmat tarkemman suunnittelun pohjaksi.

Muutosalueen lähistöllä kulkee kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.



Kuva 3 ja 4: Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2. Oikealla ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon asemakaavan alustava muutosalue on rajattu punaisella viivalla.

3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 9.7.1993 voimaan tullut asemakaava 564-1311. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelit 21 ja 19 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten

korttelialueeksi (K), kortteli 33 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja kortteli 34 autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1). Lisäksi alueella on puistoalueita (VP), katualueita ja katuaukio/tori.

Korttelissa 21 tontille 3 saa sijoittaa enintään yksi (1) kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 1600kem². Korttelin muille tonteille saa sijoittaa enintään kaksi (2) kerroksisia rakennuksia ja rakentamisen tonttitehokkuus saa olla enintään $e=0,6$. Korttelissa 19 tonteille 17 ja 18 saa molemmille sijoittaa enintään kaksi (2) kerroksisen rakennuksen. Tontin 17 rakennusoikeus on 1200kem² ja tontin 18 1600kem².

Korttelin 33 LPA alueen pysäköintipaikkoja on asemakaavassa osoitettu kortteille 19 ja 21. Korttelin 34 LPA-1 alueen pysäköintipaikkoja on asemakaavassa osoitettu kortteille 19, 21 ja 24.

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. Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita pp.kk.vvvv (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa).

3.2.7 Sopimusmenettelyt

Yhteistoimintasopimus on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 30.11.2021 § 677. Hankkeesta laaditaan maankäyttö- ja toteuttamissopimukset.

3.2.8 Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko 564-2360



Kuvat 5 ja 6. Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon havainnekuvasta ja maankäyttökaaviosta.

Oulun kaupungin hallitus 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. Kaavarungossa suunnittelualueen lounaisreuna on osa keskusta-alueita (C), jonka läpi kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti. Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu kerrostalo- ja liikerakentamista (AKL) ja alueen kaakkoisosaa on osa täydennysrakennettavaa korttelialuetta (A-1).

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.3.1 Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvitys

Linnanmaa-Kaijonharjun alueelle valmistuneen kaavarunkotyön lähtöaineistoksi on teetetty alueelle luonto- ja maisemaselvitys, jonka on laatinut Sitowise Oy 5.9.2018. Selvitysalueen laajuus on noin 4,3km². Selvitysten pohjalta on esitetty maiseman ja luonnon kannalta arvokkaat kohteet, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytön jatkosuunnittelussa.

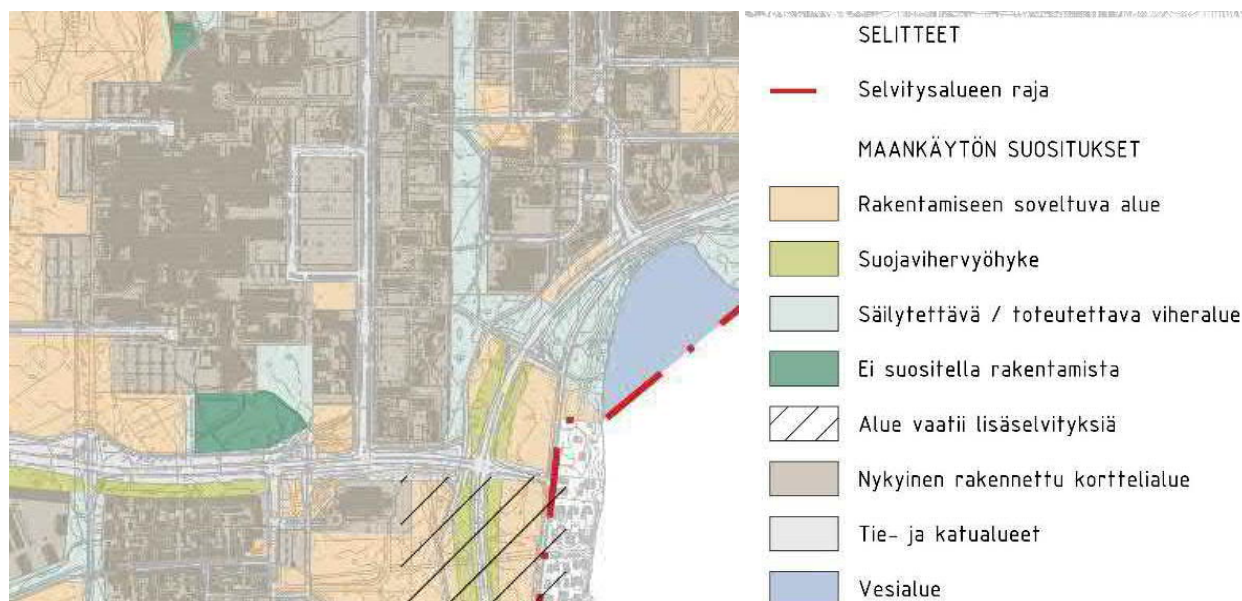
Suosituksessa on rajattu säilytettävät ja muutoksille herkät alueet sekä rakennettavaksi soveltuvat alueet. Lisäksi on annettu suosituksia alueista, jotka tulisi säilyttää viheralueina viheralueverkostojen tai esimerkiksi hulevesien käsittelyn näkökulmasta. Eläimistön ja linnuston osalta alueella ei ole suunnittelua voimakkaasti rajoittavia tekijöitä.

Rakentamattomien alueiden maankäyttösuositusten lisäksi on huomioitu nykyiset tie- ja katualueet, sekä nykyiset rakennetut korttelit omina alueinaan. Maankäyttösuosituksissa on esitetty alueet, joilla tulisi säilyttää tai avata näkymiä, säilyttää tai luoda toimiva viheryhteys sekä osoitettu merkittävimmät puukujanteet sekä muutamia maisemapuualueita. Mahdollisten maisemapuiden tai puuryhmien säilyttäminen tulee huomioida kortteleiden tarkemmassa suunnitteluvaiheessa.

Rakentamiseen soveltuviksi alueiksi on suositeltu alueita, joilla ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Alueiden rakennettavuus maaperän osalta tulee selvittää erikseen tarkemman suunnittelun yhteydessä. Rakentamiseen soveltuvien alueiden jatkosuunnittelussa tulee huomioida luonnon ja maiseman erityispiirteet ja jättää riittävästi viheralueita ja maisemapuita rakennettavien alueiden väliin viheryhteydet huomioiden.

Asemakaavan muutosalue on rakennettuna alueena suljettu pääosin luontotyyppien osalta selvitysalueen ulkopuolelle. Luontotyyppiä on tutkittu Kaijonharjun keskuksen luontoselvityksessä, jota on kuvattu kappaleessa 3.3.2.

Selvityksen maankäytön suosituksissa asemakaavan muutosalue on pääosin merkinnällä "nykyiset rakennetut korttelialueet". Alueen luoteiskulmassa oleva lähivirkistysalueen osa on osoitettu merkinnällä "rakentamiseen soveltuvat alueet". Muutosalueen länsireunalla, Tapion puiston laidalla oleva katualue on merkinnällä "säilytettävä/toteutettava viheralue".



Kuva 7. Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvitys, Maankäytön suositukset.

3.3.2 Kajonharjun keskuksen luontoselvitys

Kajonharjun keskuksen luontoselvityksen on laatinut Sitowise Oy 29.11.2021. Selvitys käsittää linnustokartoituksen, yleispiirteisen luontoselvityksen sekä arvioinnin alueen soveltuvuudesta luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille.

Huomionarvoista lintulajeista kaava-alueella esiintyy silmälläpidettäväksi luokiteltu (NT) västäräkki sekä erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltu viherpeippo. Selvitysalueen ulkopuolella tehtiin havaintoja myös erittäin uhanalaisista varpusesta ja hömötiaisesta.

Hoidettuina ja osin kasvillisuudeltaan muuttuneina kaupunkimetsiköinä selvitysalueen metsiköiden edustavuus ja rakenteellinen monimuotoisuus on melko heikko. Jonkinasteisina luontoarvoina voi nähdä alueen läkkäät ylismännyt.

Alueelta ei tunnistettu luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi hyvin soveltuvia elinympäristöjä.

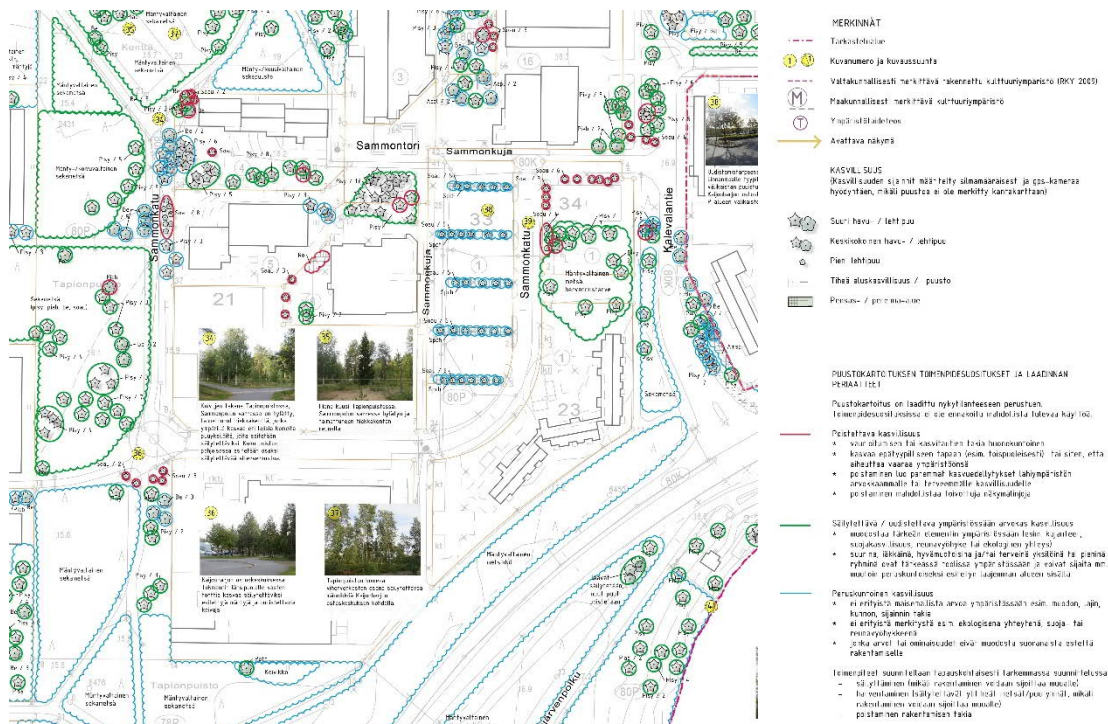
Haitallisista vieraslajeista alueella kasvaa jättitatar-ryhmää ja kurtturuusua, ja muista vieraslajeista viitapihlaja-angervo ja isotuomipihlaja.

Selvitysalue ei sijoitu viheralueverkoston keskeisille osille, eikä alueella havaittu maankäytössä erityisesti huomioitavia kohteita. Vieraslajien esiintymät tulee poistaa ja lajien leviäminen estää ennen alueelle rakentamista.

3.3.3 Kajonharjun puustokartoitus

Kajonharjun keskuksen alueen nykytilaan perustuvan puustokartoituksen on laatinut Sitowise Oy 31.10.2019. Toimenpidesuosituksissa ei ole ennakoitu mahdollista tulevaa käyttöä.

Asemakaavamuutosalueen koillislaidalla sijaitsee mäntyvaltaista sekametsää, sekä mänty- ja kuusivaltaista sekapuustoa. Alueen itälaidalla, Kalevalantien ja Sammonkadun väliin jäävällä viheralueella on mäntyvaltaista metsää, jolle on harvennustarve. Alueen sisäisillä viheralueilla ja liikenneväylien viherkaistoilla sijaitsee vaihtelevan kuntoisia havu- ja lehtipuita. Osa alueen havupuista on merkitty säilytettäväksi/uudistettavaksi.



Kuva 8. Ote Kajonharjun puustokartoituksesta.

3.3.4 Liikenne-, melu- ja hulevesiselvitys, Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko työhön liittyvän Liikenne-, melu- ja hulevesiselvityksen on laatinut Sitowise Oy 20.11.2018.

Liikenne:

Kaavarunkoalueen liikenneverkon keskeisimmät lähtökohdat ovat Alakyläntien ja Alppilanbulevardin tehokkaan joukkoliikennekäytävän kehittäminen, jossa varaudutaan kaupunkiraitiotieliikenteeseen. Pyöräilyolosuhteiden kehittäminen on niin ikään erittäin tärkeässä asemassa Linnanmaan ja Kaijonharjun liikennejärjestelyjä kehitettäessä. Linnanmaa-Kaijonharjun alueen liikennejärjestelmän kehittämisessä keskeisenä tavoitteena on edistää ja tukea maankäytön keinoin tehokkaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä (erityisesti Linnanmaan ja Oulun keskustan välillä) sekä edistää kävelyn ja pyöräilyn asemaa asukkaiden, opiskelijoiden ja alueella käyvien arkiliikkumismuotona. Uusien korttelien pysäköintijärjestelyille on tavoitteena saada järjestetyksi keskitettyjä pysäköintiratkaisuja, jotka tarjoavat muuttuvassa ja voimakkaasti kaupungistuvassa yhdyskuntarakenteessa tonttikohtaisia ratkaisuja joustavamman mahdollisuuden palvella autoilijoita tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti vieden kokonaisuutena mahdollisimman vähän maapinta-alaa.

Asemakaavan muutoshankkeen yhteydessä laaditaan liikenteen yleissuunnitelma. Tarkempi liikenneselvitys laaditaan tarvittaessa myöhemmässä vaiheessa.

Melu:

Kaavarunkoalueen pääasiallinen melulähde nykytilanteessa on tie- ja katuliikenne. Tie- ja katuliikenteen lisäksi työssä huomioidaan karkeasti yleiskaavassa esitetty ohjeellinen raitiotielinjaus ja sen mahdolliset meluvaikutukset. Ennustetilanteessa tie- ja katuliikenteen määrien on ennustettu olevan paikoin nykytilannetta suurempia, mikä lisää alueen melukuormitusta ja korostaa meluntorjunnan huomioista osana laadukkaana elinympäristön suunnittelua. Suunnittelutyön minimivaatimuksena on käytetty VNp 993/92 mukaisia ohjeita. Tarkempi meluselvitys tehdään tarvittaessa myöhemmässä vaiheessa.

Hulevedet:

Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on vähentää rakentamisesta aiheutuvia haitallisia vesitaloudellisia vaikutuksia. Näitä vaikutuksia ovat mm. purovesistöjen virtaamien äärevöityminen (tulviminen sekä kuivuminen), vedenlaadun heikkeneminen ja vaikutukset alueen pohjavesitasapainoon. Hulevesien hallinnan suunnittelu laaditaan valuma-aluelähtöisesti. Hulevesien hallinnassa suositetaan mahdollisimman luonnonmukaisia järjestelmiä, joilla hidastetaan, viivytetään ja tasataan hulevesivirtaamia. Ideaalitalanteessa hallintatoimet tulee aloittaa jo hulevesien syntyipaikoilla tontti- ja korttelialueilla ennen hulevesien etenemistä yleisten alueiden hajautettuihin ja keskitettyihin rakenteisiin. Kuivasjärven ja Pyykösjärven laadullinen tila on heikko ja niihin kulkeutuva hulevesien laadullista kiintoainesta fosfori ja typpikuormitusta, tulee vähentää. Hulevesiä suositellaan käsiteltävän jo niiden syntysijoilla. Hulevesien hallinta tulee huomioida myös rakentamisen aikana.

Hankkeen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesiselvityksestä tarkemmin kappaleessa 3.3.5.

3.3.5 Kaijonharjun keskus hulevesiselvitys

Kaijonharjun keskus hulevesiselvityksen on laatinut Sitowise Oy 20.5.2022.

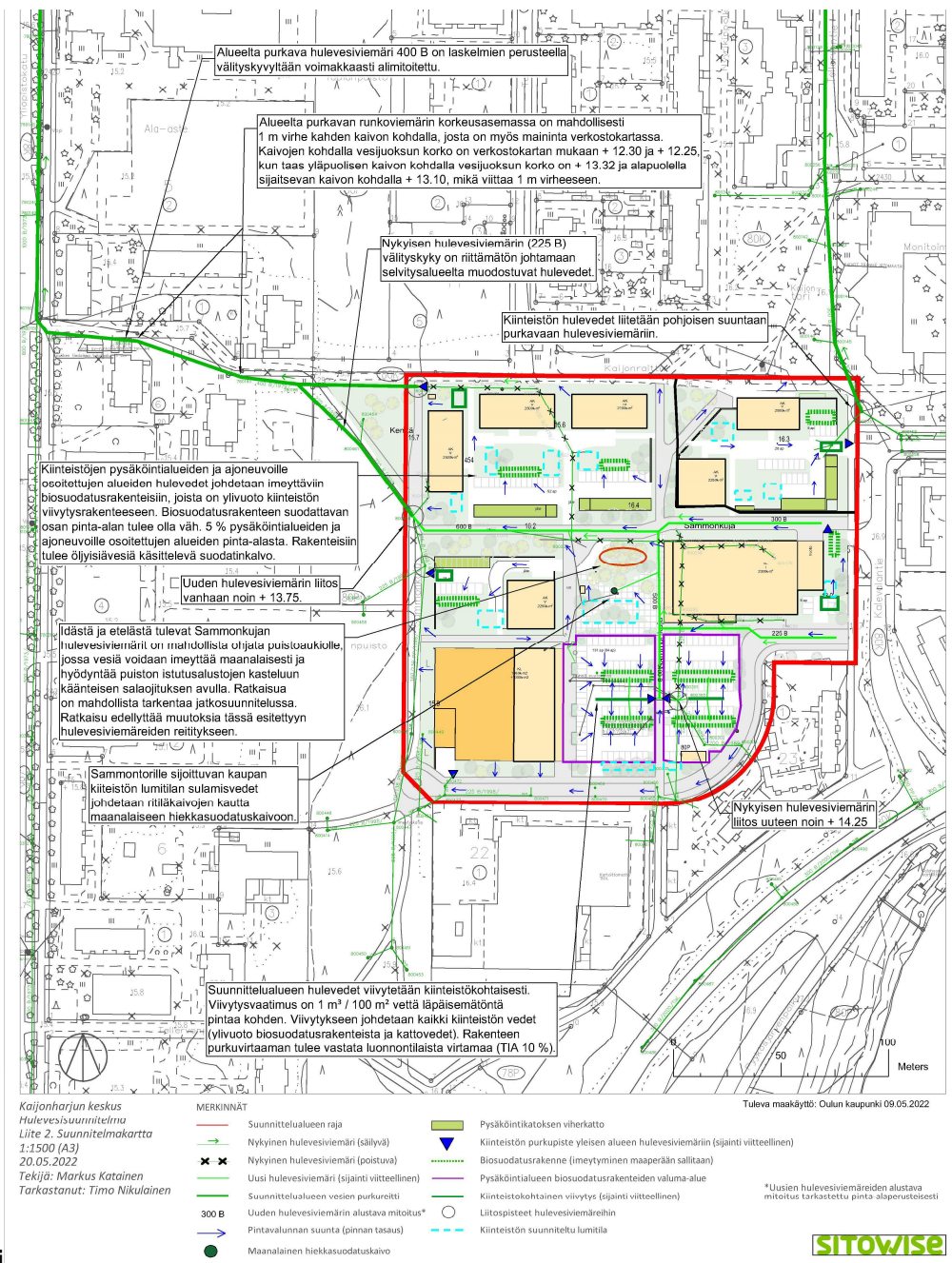
Suunnittelualue kuuluu Kuivasjärven valuma-alueeseen. Kuivasjärvi on ekologiselta tilaltaan välttävä, ja järveen tuleva kuormitus ei saisi kasvaa tulevaisuudessa. Kaijonharjun keskuksen

ympäristön yleissuunnitelmassa tavoitteeksi on asetettu vähentää järveen tulevaa kiintoainetta, fosfori ja typpikuormitusta. Maaperän hyvän vedenläpäisykyvyn vuoksi alue sopii hulevesien imeyttämiseen. Alueen pääpurkureittinä toimivan hulevesiviemärin kapasiteetti on rajallinen.

Alueen hulevesiä tulee viivytellä kiinteistökohtaisesti, ja viivytysrakenteiden purkuvirtaaman tulee vastata alueelta luonnontilassa purkautuvaa virtaamaa (TIA 10 %).

Hulevesien hallinnalle on asetettu määrällisiä ja laadullisia tavoitteita. Tavoitteena on vähentää alueelta purkautuvien hulevesien määrää kiinteistökohtaisella viivytyksellä. Alueen maaperä on suosiollista hulevesien imeyttämiseen, mikä vuoksi kaikista hulevesirakenteista tulisi mahdollistaa imeytyminen maaperään, mikäli mahdollista. Imeyttävät rakenteet toimivat sekä hulevesien määrällisessä että laadullisessa hallinnassa.

Kuivasjärveen kohdistuvan voimakkaan kuormituksen vuoksi on tärkeää käsitellä laadullisesti pysäköinti- ja ajoneuvoille osoitelluilta alueilta muodostuvia hulevesiä.



Kai

Kuva 9. Kajonharjun keskuksen hulevesien hallintasuunnitelman suunnitelmakartta.

3.3.6 Kaijonharju rakennettavuusselvitys

Kaijonharju rakennettavuusselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy 25.2.2021. Asemakaavan muutosalueen rakennetut alueet on rajattu selvitysalueen ulkopuolelle. Helposti rakennettavat ja normaalisti rakennettavat alueet soveltuvat hyvin rakentamiseen. Asemakaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä maaperä on helposti- ja normaalisti rakennettavaa aluetta.

Rakennettavuusselvitystä voidaan käyttää ohjaamaan alueen maankäytön suunnittelua. Alueen rakennussuunnitteluvaiheessa pohjatutkimuksia tulee täydentää katurakenteiden ja suunnitteluratkaisujen tarkentamiseksi. Kunkin rakennuksen osalta on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisen pohjanvahvistuksen määrittämistä varten.

3.3.7 Sulfidimaaselvitys

Sulfidimaaselvitys, Kaijonharjun keskus ja siihen liittyvät asemakaavat sekä Knuutilan, Maikkulan ja Heikkilänkankaan täydennysrakentaminen on laadittu Ramboll Finland Oy:n toimesta 25.2.2021. Asemakaavan muutosalue sijoittuu selvityksen suunnittelualueelle A, Kaijonharjun keskus. Muutosalueen rakennetut alueet on rajattu selvitysalueen ulkopuolelle.

Happamalla sulfaattimaalla tarkoitetaan sulfidirikipitoista maaperää, jossa on sekä hapettunut hapan maakerros, että hapettumaton sulfidirikipitoinen maakerros, tai vain toinen näistä. Maaperä määritellään happamaksi sulfaattimaaksi maastohavaintojen ja laboratorioanalyysien perusteella.

Näytteenotto suoritettiin painokairaamalla 1.12.2020. Häiriintyneet näytteet otettiin 0,5 m välein 3 metriin saakka pohjatutkimusohjelman pisteistä 1, 5, 9, 12, 17, 19 Kaijonharjun keskuksen alueelta. Kenttähavaintojen perusteella maaperä suunnittelualueella A on hiekkaa. Vesipitoisuusanalyysien, maastohavaintojen ja rakennettavuusselvityksen perusteella pohjavesi alkaa noin syvyydeltä 1...2 m Kaijonharjun keskuksen alueella.

Kaikista tässä selvityksessä tutkituista näytteistä määritettiin maastossa pH-taso. Näytteistä osa valittiin NAG-pH määrittämiseen. NAG-pH määrittämiseen lähetetyistä näytteistä Kaijonharjun keskuksen alueella ei havaittu yhdessäkään alle 4,5 pH:ta, mikä ei anna viitettä happamasta sulfaattimaasta. Näytteistä ei ollut tarpeellista määrittää nettohapontuottoa.

Kaijonharjun keskuksen alueella näytepisteet sijoittuvat asemakaavan muutosalueen ulkopuolelle. Näytteiden perusteella alueella ei nähdä viitteitä happamista sulfaattimaista. Selvitystä tarkennetaan tarvittaessa asemakaavaehdotusvaiheessa.

3.3.8 Rakennusten ominaispiirteiden selvitys

Kaijonharjun keskuksen rakennusten ominaispiirteiden selvityksen on laatinut Sweco Infra & Rail Oy 14.4.2022. Selvityksessä tarkastellaan rakennusten arvoja sekä niiden säilyneisyyttä, sekä kartoitetaan ja arvotetaan alustavasti kohteen arkkitehtonisia, historiallisia ja ympäristöllisiä ominaispiirteitä.

Kaijonharjun keskus on kerroksellinen oululaista arjen rakentamista edustava liikerakennusten ja toimitilarakennusten muodostama kokonaisuus. Arkkitehtonisesti kaikki rakennukset edustavat rakennusaikakausilleen ominaisia liikerakentamisen piirteitä ja sisältävät myös yhtenäisiä piirteitä, joista mainittavin on erisävyisten vaaleiden tiilien käyttö julkisivuissa. Maisemallisesti keskus sijaitsee paikallisesti keskeisellä paikalla Kaijonharjun kaupunginosan sisääntuloreitin

varrella lähellä valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi arvioitua Oulun yliopistoa, jonka suunnitteluun ja rakentamiseen sen kehitysvaiheet keskeisesti liittyvät.

Kaijonharjun keskuksella on ollut paikallisesti merkittävä asema monipuolisena liikekeskuksena, joka on pitkään tarjonnut tärkeimmät arjen palvelut monille niin Kaijonharjun kuin yliopiston kupeessa sijaitsevan Linnanmaankin asukkaalle. Alkuvaiheessa, 1970-luvun lopulla keskus tarjosi kaupalliset peruspalvelut yhden elintarvikemyymälän ja grillikahvion muodossa, sekä niiden ohella julkisia palveluita mm. nuorisotalon ja seurakunnan tilojen muodossa. Seuraavalla vuosikymmenellä keskuksen hakeutui ajanmukaisesti entistä monipuolisempia kaupallisia palveluita ravintoloihin ja erikoisliikkeeseen.

Viime aikoina Kaijonharjun keskuksen merkitys paikallisten palveluiden tarjonnassa on vähentynyt niiden keskittyttyä suurempiin yksiköihin niin lähialueille kuin hyvien autoliikenneyhteyksien varrellekin. Keskuksen voidaan jälleen katsoa tarjoavan lähinnä paikalliset peruspalvelut jäljellä olevien kahden elintarvikeliikkeen ja muutaman ravintolan myötä. Kaijonharjun keskus on hiljalleen uudistumassa, sillä sinne valmistui vuonna 2017 moderni K-Supermarketin elintarvikemyymälän ja postipalvelut yhdistävä rakennus.

Kaijonharjun asuinalueen ja siten myös siellä sijaitsevan liikekeskuksen kehitys on ollut tiiviisti sidoksissa alueelle 1960-luvulta alkaen rakennetun yliopistokampuksen suunnitteluun. Kampusyliopisto oli Suomessa ensimmäinen laatuaan, minkä vuoksi myös sen yhteyteen suunnitellulle aluekeskukselle asetettiin korkeat laatuvaatimukset. Alkuun Kaijonharjuun kaavailtiin mittavaa aluekeskusta, mutta kun sellaisen toteutus ei edennytkään toivotulla tavalla, aluetta koskevia tavoitteita maltillistettiin ja se rakentui nykymuotoonsa pääosin 1980-luvun aikana.

Selvitystä täydennetään tarvittaessa asemakaavaehdotusvaiheessa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt alueen maanomistajan ja vuokraoikeuksien haltijoiden hakemuksista. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan liike- ja asuinrakennusten sekä julkisten katu- ja aukiotilojen rakentaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös toteuttaa kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeellisena asiakirjana hyväksymää Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin ja puistoalueisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 30.11.2021 § 644.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 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 välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- suunnittelualueen ja vaikutusalueen asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi liikelaitos
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia Oy
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- BusinessOulu

- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Oulun seurakuntayhtymä
- OYY, Oulun yliopiston ylioppilaskunta
- Oulun ammattikorkeakoulun opiskelijakunta OSAKO

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 18.11.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 10.12.2021–10.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kolme mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __-__-__20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __-__20__.

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __-__-__20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

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

Ohjausryhmään kuuluvat seuraavat henkilöt:

Leena Kallioniemi	YYP/Kaavoitus, pj.
Panu-Petteri Kujala	YYP/Kaavoitus, projektipäällikkö
Johanna Jylhä	YYP/Kaavoitus
Jukka Kokkinen	YYP/Maa ja mittaus
Simo Tuppurainen	YYP/Maa ja mittaus
Saija Räinen	YYP/Kadut ja liikenne
Merja Talvitie	YYP/Kadut ja liikenne
Janne Rajala	Rakennusvalvonta
Aila Asikainen	Rakennusvalvonta
Jukka Heinonen	Oulun Vesi liikelaitos
Otto Honkasalo	Oulun Energia Sähköverkko Oy
Jussi Kyrö	Oulun Energia Oy
Mikko Polso	Osuuskauppa Arina
Mikko Partanen	Kesko Oyj
Esko Hassinen	Kiinteistö Oy Kaijonharjun yrittäjä

Ohjausryhmä voi käyttää työssään asiantuntijoita.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

4.4 Asemakaavan tavoitteet

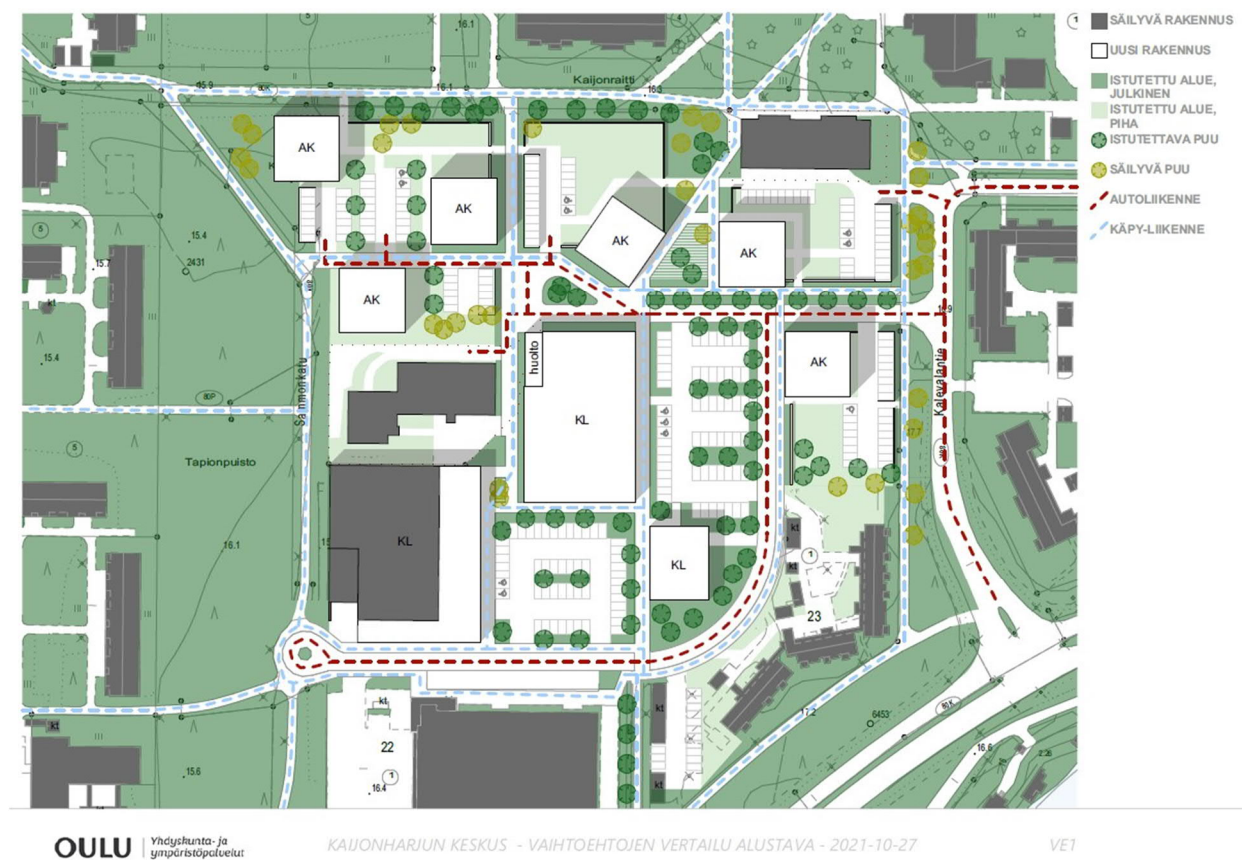
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt alueen maanomistajan ja vuokraoikeuksien haltijoiden hakemuksista. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan liike- ja asuinrakennusten sekä julkisten katu- ja aukiotilojen rakentaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös toteuttaa kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeellisena asiakirjana hyväksymää Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin ja puistoalueisiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu useita maankäytön vaihtoehtoja. Maankäytön suunnittelusta on vastannut Oulun kaupungin Yhdyskunta ja ympäristöpalvelut. Tarkempaan tarkasteluun on otettu neljä maankäytön vaihtoehtoa. Neljän vaihtoehdon pohjalta kehitettiin maankäytön viitesuunnitelmat, jota jatkokehitettiin yhteistyössä hulevesi-, liikenne- ja ympäristösuunnittelukonsulttina toimineen Sitowise Oy:n kanssa.

Vaihtoehto 1



Kuva 10. Vaihtoehto 1, suunnitelmakartta. Kuva: Oulun kaupunki.

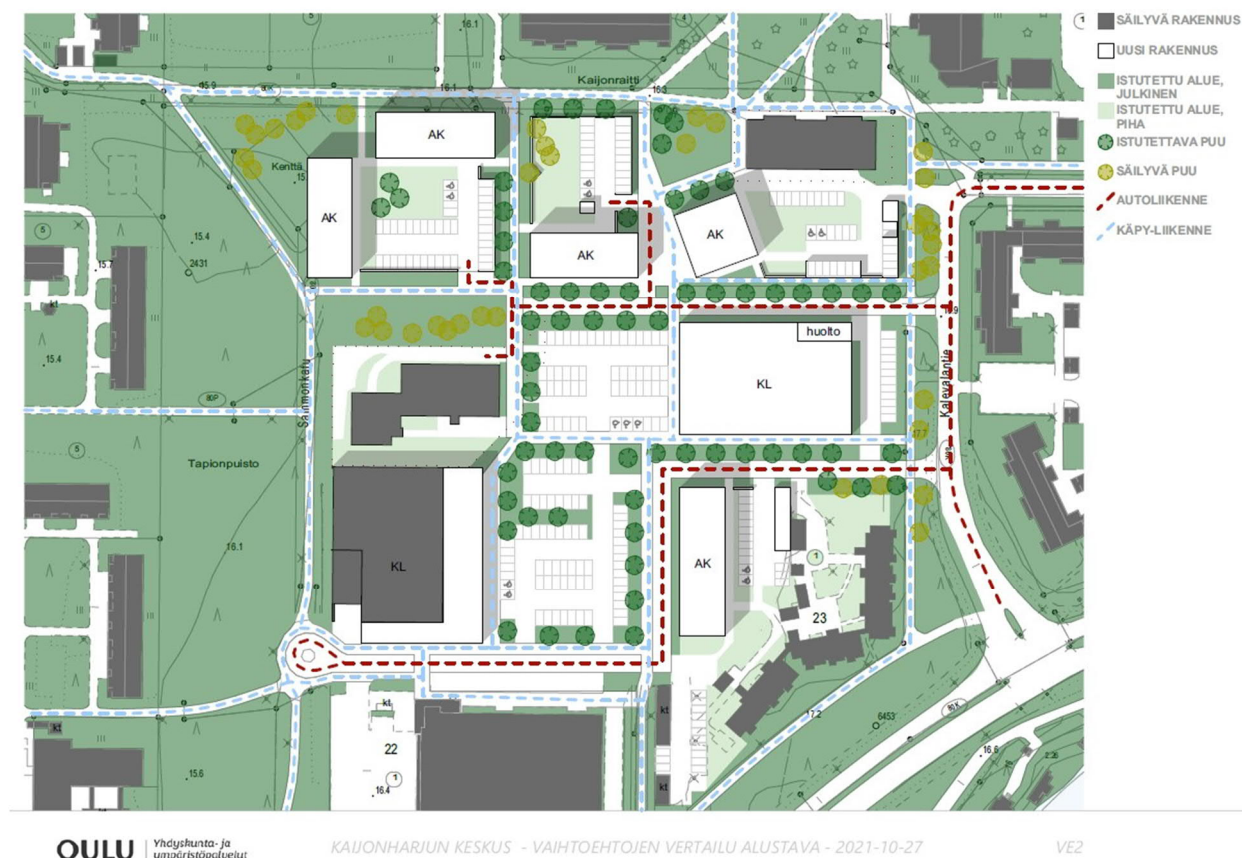
Vaihtoehdossa 1 alueelta puretaan neljä liike- tai toimitilarakennusta. Säilyvien liike- tai toimitilarakennusten nykyisen toiminnan jatkuminen ja mahdollisuus kiinteistön kehittämiseen on huomioitu. Alueen liikenneväylät kytkeytyvät Kalevalantien kautta ympäröivään

kaupunkirakenteeseen ja alueen katuverkon rungon muodostaa Sammonkatu olemassa olevan linjauksen mukaisesti. Pohjoisosan tonttikatua on muotoiltu uudestaan ja uuden päivittäistavarakaupan huoltoliikenne on esitetty pohjoisen tonttikadun kääntöpaikan kautta. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kytkeytyvät ympäröiviin reitteihin ja alueen sisäisiä reittejä on monipuolistettu ja suoraviivaistettu.

Asuinrakentaminen sijoittuu alueen pohjois- ja itäreunalle. Asuinrakentaminen muodostuu kuudesta kerrostalosta, joiden pysäköinti on osoitettu omalle tontille. Uusi liikerakentaminen sijoittuu muutosalueen keski- ja eteläalueille. Uusi päivittäistavaramyymälä on osoitettu alueen keskivaiheille ja sen pysäköinti sijoittuu nykyisen kortteli 34 alueelle myymälän itäpuolelle. Säilyvää päivittäistavaramyymälää on laajennettu etelän ja idän puoleisella laajennusosalla. Säilyvän liikerakennuksen pysäköinti sijoittuu tontille nykyisen pysäköintialueen paikkeille. Kahden päivittäistavaramyymälä pysäköintialueita rajaa pienempi liikerakennus, jonka pysäköinti on sijoitettu liikerakennuksen pohjoispuolelle sijoittuvalle pysäköintialueelle uuden päivittäistavaramyymälän pysäköinnin yhteyteen.

Alueen rakennettu pinta-ala kasvaa ja keskivaiheen viheralueiden puustutukset poistuvat suurelta osin. Myös Kalevalantien ja Sammonkadun välinen pieni metsikkö poistuu. Alue kytkeytyy pohjoiseen ja Kaijontoriin viherkaistan välityksellä. Alueen luoteiskulmassa osa Tapionpuistosta on esitetty rakennettavaksi alueeksi ja länsireunan rakentumaton katualue on esitetty nykytilanteen mukaisesti liitettäväksi osaksi Tapionpuistoa.

Vaihtoehto 2



Kuva 11. Vaihtoehto 2, suunnitelmakartta. Kuva: Oulun kaupunki.

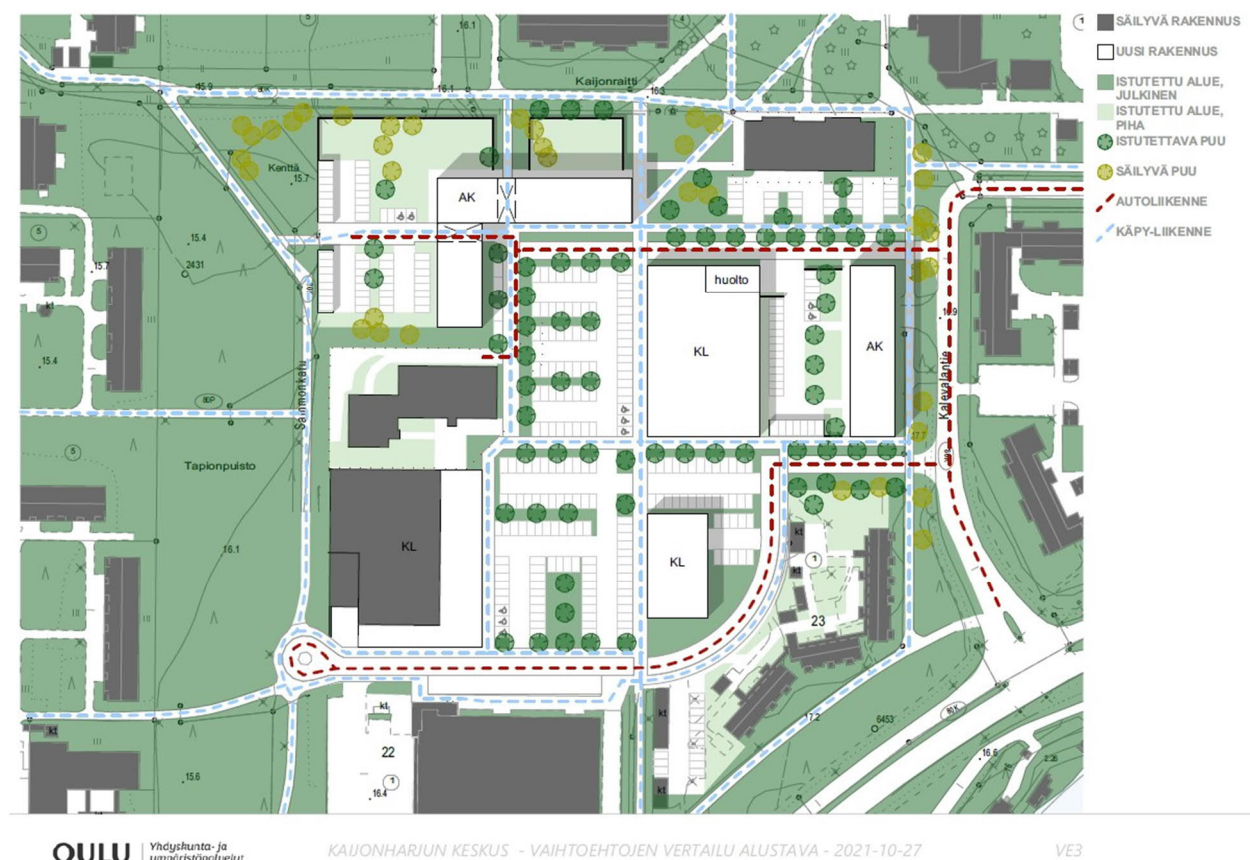
Vaihtoehdossa 2 alueelta puretaan neljä liike- tai toimitilarakennusta. Säilyvien liike- tai toimitilarakennusten nykyisen toiminnan jatkuminen ja mahdollisuus kiinteistön kehittämiseen on huomioitu. Alueen liikenneväylät kytkeytyvät Kalevalantien kautta ympäröivään

kaupunkirakenteeseen. Alueen katuverkko muodostuu palvelukeskusta ja koillislaidan asuinkorttelia palvelevasta katuyhteydestä, joka liittyy Kalevalantiehen voimassa olevan asemakaavan mukaisen katualueen kohdilta. Pohjoisosan tonttikatu kytkeytyy Kalevalantiehen nykyisen katuliittymän paikkeilta. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kytkeytyvät ympäröiviin reitteihin ja alueen sisäisiä reittejä on monipuolistettu ja suoraviivaistettu.

Asuinrakentaminen sijoittuu alueen pohjois- ja koillislaitaan. Asuinrakentaminen muodostuu viidestä asuinkerrostalosta, joiden pysäköinti on osoitettu omalle tontille. Pohjoisosaan muodostuu yksi kahden asuinkerrostalon kortteli ja kaksi kortteliä, joissa kussakin on yksi kerrostalo. Viides asuinkerrostalo täydentää muutosalueen välittömässä läheisyydessä koillispuolella sijaitsevaa asuinkerrostalokortteliä. Uusi liikerakentaminen sijoittuu muutosalueen itä- ja lounaisalueille. Uusi päivittäistavaramyymälä on osoitettu Kalevalantien varteen alueen itäreunaan. Säilyvää päivittäistavara myymälää on laajennettu etelän ja idän puoleisella laajennusosalla. Uuden ja laajennettavan päivittäistavaramyymälän pysäköinnit sijoittuvat yhteiselle pysäköintialueelle alueen keskivaiheille.

Alueen rakennettu pinta-ala kasvaa ja keskivaiheen viheralueiden puustutukset poistuvat suurelta osin. Myös Kalevalantien ja Sammonkadun välinen pieni metsikkö poistuu suurelta osin. Alue kytkeytyy pohjoiseen ja Kaijontoriin pienen viheralueen välityksellä. Alueen luoteiskulmassa osa Tapionpuistosta on esitetty rakennettavaksi alueeksi. rakentumaton katualue on esitetty nykytilanteen mukaisesti liitettäväksi osaksi Tapionpuistoa.

Vaihtoehto 3



Kuva 12. Vaihtoehto 3, suunnitelmakartta. Kuva: Oulun kaupunki.

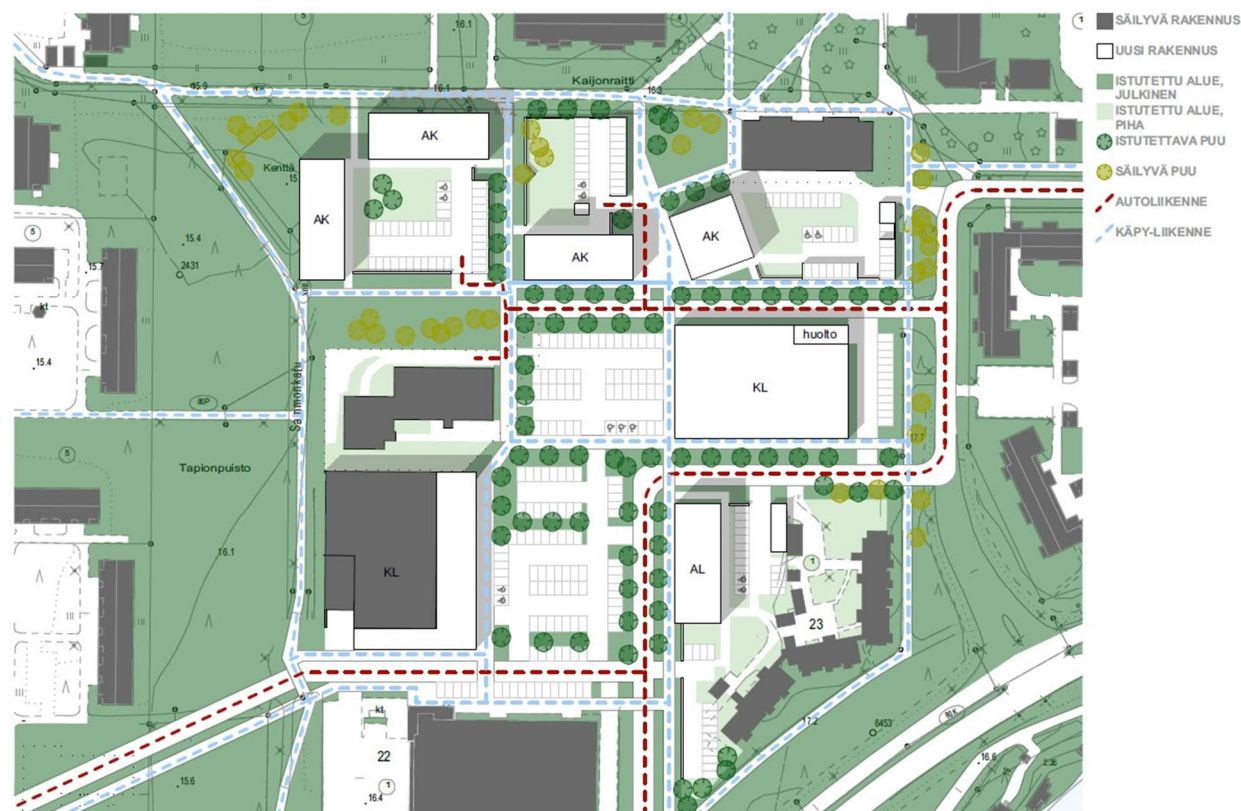
Vaihtoehdossa 3 alueelta puretaan neljä liike- tai toimitilarakennusta. Säilyvien liike- tai toimitilarakennusten nykyisen toiminnan jatkuminen ja mahdollisuus kiinteistön kehittämiseen

on huomioitu. Alueen liikenneväylät kytkeytyvät Kalevalantien kautta ympäröivään kaupunkirakenteeseen, voimassa olevan asemakaavan mukaisen katualueen paikkeilta. Kaakkois- ja eteläosassa katu mukailee Sammonkadun katulinjausta. Pohjoisosan tonttikatu kytkeytyy Kalevalantiehen ja katua on siirretty nykytilanteesta hieman pohjoiseen. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kytkeytyvät ympäröiviin reitteihin ja alueen sisäisiä reittejä on monipuolistettu ja suoraviivaistettu.

Asuinrakentaminen sijoittuu alueen koillis- ja itälaitaan. Asuinrakentaminen muodostuu kahdesta asuin kerrostalosta, joiden pysäköinti on osoitettu omalle tontille. Koillisnurkkaan muodostuu kolmesta osasta katoksin yhdistetty kerrostalo, jonka katosten alitse kulkee kävely- ja pyöräilyreitit. Rakennusmassa sijoittuu tontin etelä- ja itäreunaan jättäen piha-alueet Tapionpuistoa vasten ja rakennuksen länsi- ja pohjoispuolelle. Toinen kerrostalo sijoittuu Kalevalantien varteen uuden päivittäistavaramyymälän kanssa samaan kortteliin. Uusi liikerakentaminen sijoittuu muutosalueen etelä- ja keskivaiheille. Uusi päivittäistavaramyymälä on osoitettu Kalevalantien varteen sijoittuvan kerrostalon länsipuolelle. Säilyvää päivittäistavaramyymälää on laajennettu etelän ja idän puoleisella laajennusosalla. Alueen etelälaidalle on esitetty lisäksi pienempi liikerakennus. Liikerakennusten pysäköinnit sijoittuvat yhteiselle pysäköintialueelle alueen keskivaiheille.

Alueen rakennettu pinta-ala kasvaa ja keskivaiheen viheralueiden puuistutukset poistuvat suurelta osin. Myös Kalevalantien ja Sammonkadun välinen pieni metsikkö poistuu suurelta osin. Alue kytkeytyy pohjoiseen ja Kajontoriin pienen viheralueen välityksellä. Alueen luoteiskulmassa osa Tapionpuistosta on esitetty rakennettavaksi alueeksi, mutta piha-alueella on esitetty säilytettävän puustoa. Länsireunan rakentumaton katualue on esitetty nykytilanteen mukaisesti liitettäväksi osaksi Tapionpuistoa.

Vaihtoehto 4

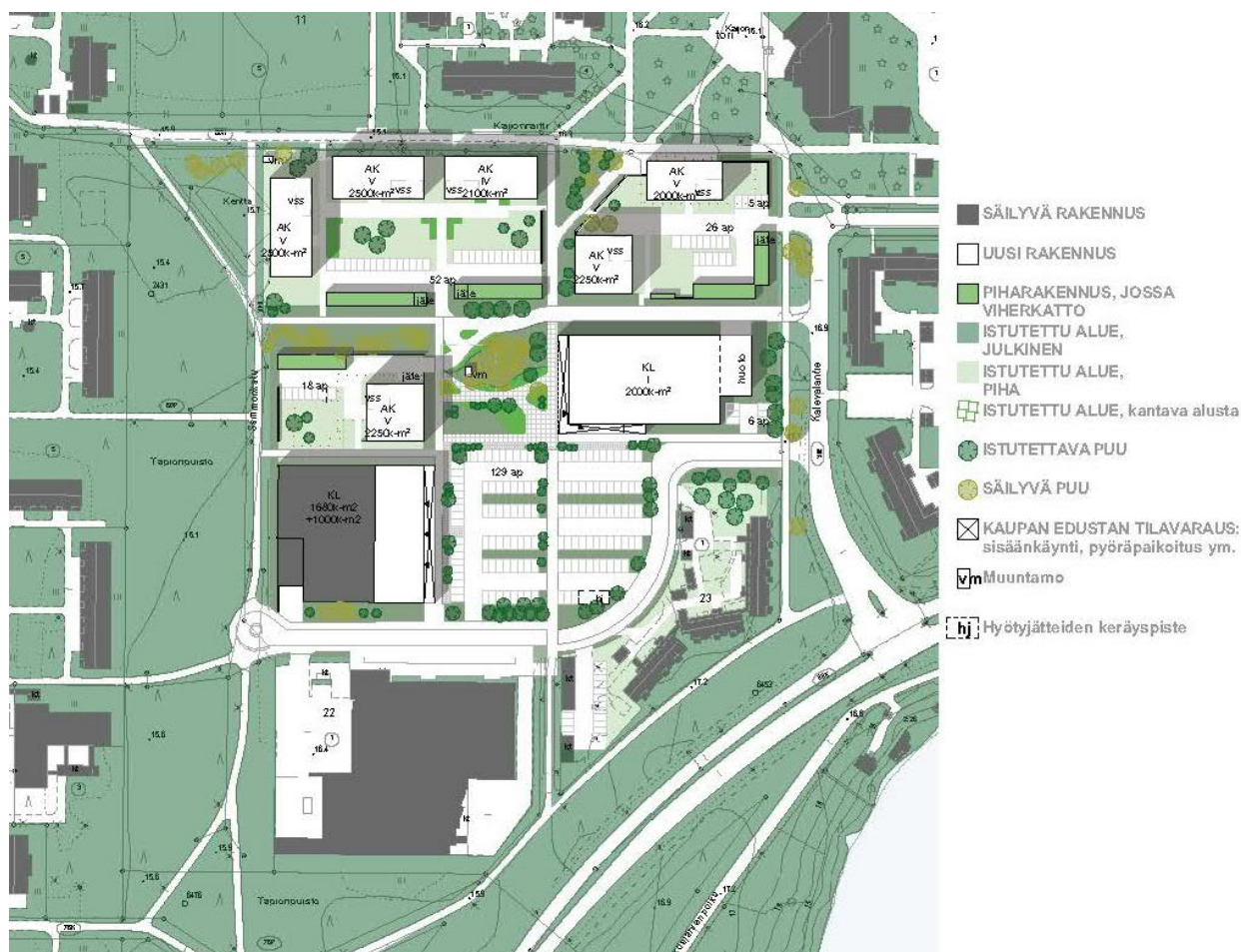


Vaihtoehto 4 pohjautuu vaihtoehtoon 2, mutta vaihtoehdot poikkeavat toisistaan liikenneverkon ympäristöön kytkeytymisen osalta. Vaihtoehdossa 4 on tutkittu alueen kytkeytymistä ympäröiviin alueisiin siten, että liittyy eteläpuolella kulkevaan Alakyläntiehen uuden katuyhteyden kautta ja Idässä kulkevaan Yliopistokatuun Tapionpuiston ja itäpuolisten asuinkortteleiden läpi kulkevan uuden katuyhteyden kautta. Kalevalantien ja Alakyläntien risteys poistuisi ja Kalevalantien liikenne syötettäisiin vaihtoehdossa keskusalueen läpi. Katuyhteys Yliopistokadulle katkaisee Tapionpuiston pohjois-eteläsuuntaisen viheryhteyden.

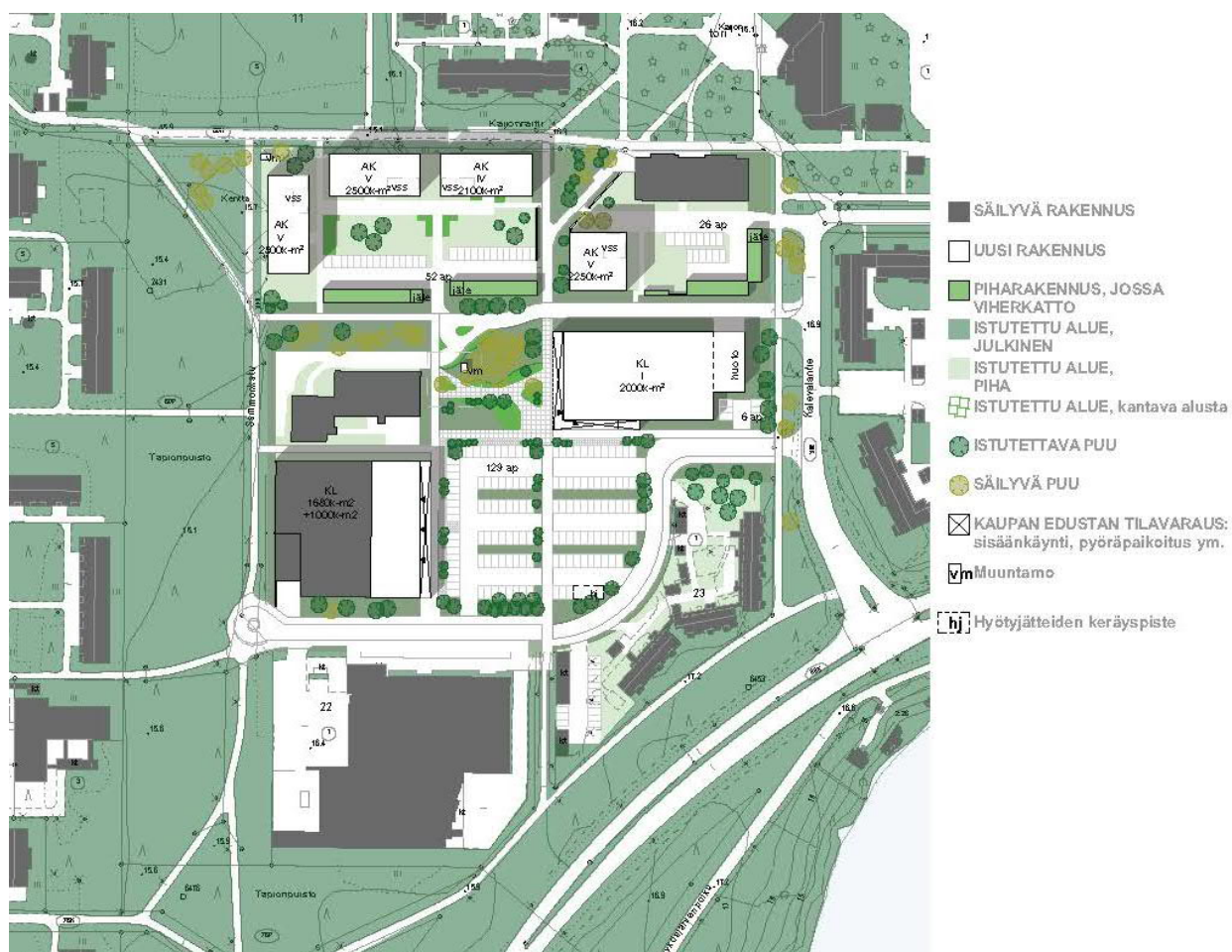
Viitesuunnitelma asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi

Neljän maankäyttövaihtoehdon pohjalta laadittiin viitesuunnitelmat asemakaavaluonnoksen pohjaksi. Viitesuunnitelman pohjalta laadittiin myös ympäristön, liikenteen ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelmat. Viitesuunnitelmat on selostuksen liitteenä 5.

Viitesuunnitelmassa on huomioitu korttelin 19 tontin 17 ja korttelin 21 tontin 5 toiminnan jatkuminen nykyisen tontinkäytön mukaisesti. Korttelin 19 tontin 17 ja korttelin 21 tontin 5 omistaa Oulun kaupunki ja ne on päätetty kaavoittaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi alueen kehittämistavoitteiden mukaisesti. Tonttien toiminta voi jatkua nykyisellään voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti.



Kuva 14. Viitesuunnitelman havainnekuva asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi. Kuva: Oulun kaupunki.



Kuva 15. Viitesuunnitelman tutkielma, jossa korttelissa 19 tontilla nro 17 ja korttelissa 21 tontilla nro 5 olevat toimitilarakennukset on esitetty nykytilanteessa. Kuva: Oulun kaupunki.

Viitesuunnitelmassa on esitetty, että alueelta puretaan kuusi liike- tai toimitilarakennusta. Korttelissa 19 tontilla nro 17 ja korttelissa 21 tontilla nro 5 olevien liikerakennusten nykyisen toiminnan jatkuminen maanvuokrasopimuskauden loppuun on huomioitu viitesuunnitelmissa. Alueen liikenneväylät kytkeytyvät Kalevalantien kautta ympäröivään kaupunkirakenteeseen, voimassa olevan asemakaavan mukaisen katualueen paikkeilta. Kaakkois- ja eteläosassa katu mukailee Sammonkadun katulinjausta. Pohjoisosan tonttikatu kytkeytyy Kalevalantiehen ja liittymää on siirretty nykytilanteesta hieman pohjoiseen. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kytkeytyvät ympäröiviin reitteihin ja alueen sisäisiä reittejä on monipuolistettu sekä suoraviivaistettu.

Asuinrakentaminen sijoittuu alueen pohjois- ja itälaitaan. Alueelle on sijoitettu yhteensä kuusi asuinrakennusta, joiden kerrosluku vaihtelee IV ja V kerroksen välillä. Asuinrakennusten pysäköinti on osoitettu korttelikohtaisille pysäköintialueille tai rakennuksen omalle tontille. Alueen pohjoisreunaan Kaijonraitin eteläpuolelle sijoittuu kaksi asuinrakennuskorttelia, joiden väliin sijoittuvan puistoalueen läpi kulkee kävely- ja pyöräily-yhteys Kaijontorille. Kortteleihin sijoittuu yhteensä viisi asuinrakennusta, jotka on sijoitettu korttelialueiden pohjois- ja länsireunoille. Rakennusten sijoittelu muodostaa kaupunkikuvallisen reunan alueen pohjoisosaan. Asuinrakennusten, aitojen, autokatosten ja piharakennusten avulla asuinrakennuksille muodostuu selkeästi rajautuvat etelään avautuvat piha-alueet. Alueen koilliskulman asuinrakennuskorttelissa on huomioitu pohjoisen puolen asuinrakentaminen laskemalla rakennusten kerrosluku V-kerroksesta IV-kerrokseen korttelin itäreunalla. Alueen kuudes kerrostalo sijoittuu alueen itäreunaan sijoittuvalle tontille. Kerrostalo on sijoitettu tontin

länsireunaan, jolloin rakennus rajaa alueen keskeistä julkista tilaa Sammontoria. Tontin eteläreunaan on osoitettu julkinen kävelyreitti Tapionpuistosta Sammontorille. Kuudennen kerrostalon tontti kytkeytyy osaksi eteläistä korttelia, johon sijoittuvat asuinkerrostalon lisäksi kaksi päivittäistavaramyymälää ja niitä palveleva pysäköintialue.

Uusi päivittäistavaramyymälä on osoitettu Kalevalantien varteen alueen länsireunaan. Säilyvää päivittäistavara myymälää on laajennettu idän puoleisella laajennusosalla. Liikerakennusten pysäköinnit sijoittuvat yhteiselle pysäköintialueelle muutosalueen eteläosaan. Muutosalueen keskivaiheille sijoittuu Kaijonharjun keskeinen julkinen tila, Sammontori, jossa säilytetään olemassa olevaa puustoa.

Muutosalueen rakennettu pinta-ala kasvaa ja osa alueen puustosta häviää. Kalevalantien ja Sammonkadun välinen pieni metsikkö poistuu suurelta osin. Alue kytkeytyy pohjoiseen ja Kaijontoriin puiston välityksellä. Alueen luoteiskulmassa osa Tapionpuistosta on esitetty rakennettavaksi alueeksi, mutta Tapionpuiston lähivirkistysaluetta on esitetty laajennettavaksi alueen itäreunalla sijaitsevan katualueen osalta, sekä sormimaisena pistona, jonka läpi kulkee kävely-yhteys Sammontorille.



Kuva 16. Viistoilmakuvaopetus viitesuunnitelmasta. Kuva: Oulun kaupunki.

4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Tehdyistä neljästä vaihtoehdosta on laadittu vaihtoehtojen vertailu asiakirja vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehtojen vertailu on tämän asiakirjan liitteenä. Viitesuunnitelmasta on laadittu asemakaavan muutosluonnos, jonka vaikutuksia on arvioitu kappaleessa 5.

4.5.2 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.12.2021-10.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kolme mielipidettä. Ne ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Lausunnon ja mielipiteiden pohjalta on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuvia ja kuvatekstejä. Lausunto ja mielipiteet eivät muilta osin antaneet aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään ehdotusvaiheessa

4.5.4 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Täydennetään ehdotusvaiheessa

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta 30.11.2021 § 644.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston __.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

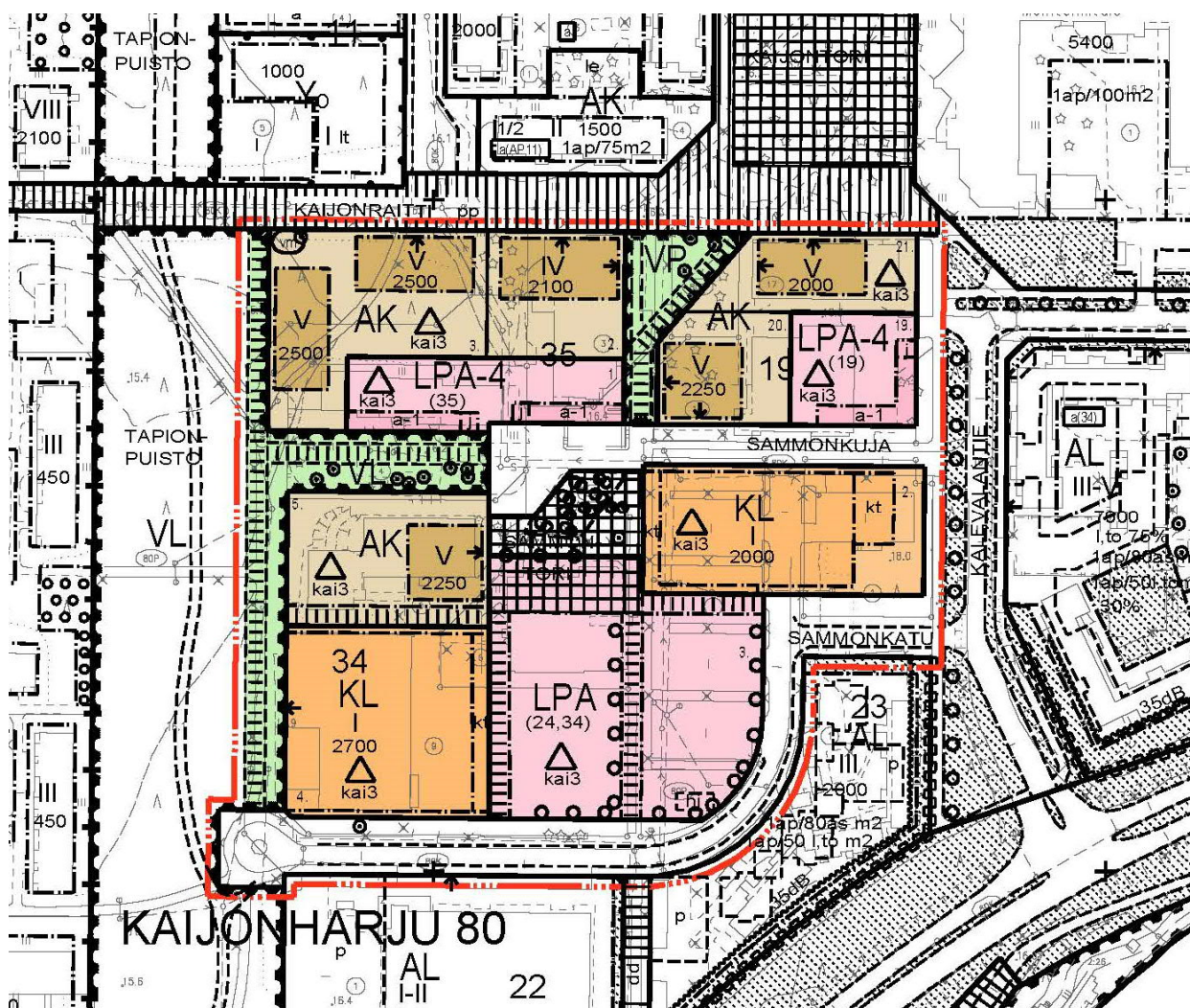
Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.20__ § __julkisesti nähtävillä MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalue kattaa kokonaisuudessaan n. 3,6 ha alueen. Kaavamuuotosalueen Pohjoisreunaan muodostetaan kaksi korttelia (kortteli 19 ja kortteli 35), joissa kumpaankin muodostetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) osoitettua tonttia. Kortteleiden 19 ja 35 pysäköinti on osoitettu kortteleihin sijoittuvalle autopaikkojen korttelialueelle (LPA-4). Korttelit 19 ja 35 rajautuvat pohjoisessa Kaijonraitin kävely- ja pyöräilyreittiin väliin on osoitettu puisto (VP), jonka läpi kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Kortteli 19 rajautuu idässä Kalevalantien katualueeseen ja etelässä kaavamuuotoksessa muodostettavaan Sammonkujan katualueeseen. Kortteli 35 rajautuu lännessä ja etelässä Tapionpuistoon liittyvään lähivirkistysalueeseen (VL). Muutosalueen eteläreunalle muodostuu kortteli 34, joka muodostuu kahdesta liikerakennusten korttelialueeksi (KL) osoitetusta tontista, autopaikkojen korttelialueesta (LPA), sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) osoitetusta tontista, jonka pysäköinti osoitetaan tonttikohtaisesti. Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) korttelissa 34 voidaan osoittaa autopaikkoja kortteleista 34 ja 24. Alueen keskivaiheille on osoitettu alueen keskeinen julkinen tila, Sammontori, joka on osin kortteliin 34 kuuluvan LPA alueen tontilla. Korttelin 34 tontin 3 LPA-alueen kaakkoiskulmassa on ohjeellinen hyötyjätteiden keräily pistettä varten varattu alueen osa (hj). Korttelin 34 ja alueen eteläpuoleisten kortteleiden 22 ja 23

liikenne syötetään muodostettavan Sammonkadun katualueen kautta, joka osin mukailee voimassa olevan asemakaavan linjausta. Kävely- ja pyöräilyreitit on osoitettu alueen läpi pohjois-etelä ja itä-länsisuunnassa. Alueella on kaksi muuntamo (vm).



Kuva 17. Asemakaavan muutosluonnos.

Kortteli 19 muodostuu kahdesta asuintontista, joissa kummassakin on yksi viisikerroksinen asuinkerrostalo. Tontit sijoittuvat Kaijonraitin ja Sammonkujan varsille. Lisäksi kortteliin sijoittuu kerrostalojen pysäköinnille osoitettu LPA-4 tontti. Kortteliin 19 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4250 kem². Kortteli 35 muodostuu kahdesta asuintontista, joista toisella on yksi Kaijonraitin varrelle sijoittuva neljakerroksinen asuinkerrostalo. Toisella tontilla on kaksi viisikerroksista asuinkerrostaloa, joista yksi on Kaijonraitin ja toinen Tapionpuiston suuntainen. Korttelialueelle sijoittuu lisäksi asuinkerrostalojen pysäköinnille osoitettu LPA-4 tontti. Kortteliin 35 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7100 kem². Kortteli 34 muodostuu kahdesta liikerakentamisen tontista, joista toiselle saa sijoittaa enintään yksi kerroksinen liikerakennuksen, jolla on rakennusoikeutta 2700 kem² ja toiselle enintään yksi kerroksisen liikerakennuksen, jolla rakennusoikeutta on 2000 kem². Liikerakennusten pysäköinti on osoitettu korttelialueelle sijoittuvalla autopaikkojen korttelialueeksi osoitetulle tontille, johon on mahdollista osoittaa autopaikkoja myös korttelin 24 tontilta nro 1. Korttelin 34 luoteiskulmassa oleva tontti nro 5 on osoitettu merkinnällä AK, asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään viisikerroksisen kerrostalon, jonka rakennusoikeus on 2250 kem². Korttelin 34 pysäköintialueen pohjoisosassa on osoitettu merkinnällä aukio/tori. Aukio/tori liittyy osaksi laajempaa torialuetta, jolla on lisäksi merkintä säilyvästä puustosta.

Asemakaavan merkinnät ja määräykset voivat tarkentua asemakaavan muutosehdotuksessa.

5.1.1 Mitoitus

Alueelle muodostuu kaavalaskennallisesti yhteensä 181 asuntoa noin 271 asukkaalle. Kaavalaskennallisena mitoitusperusteena on käytetty uuden asuntorakentamisen kerrosalaa 13 600 kem². Kerrostaloasunnon kokona 75 kem² ja asukasmääränä 1,5 henkilöä/asunto.

5.1.2 Palvelut

Suunnitelmassa alueelta esitetään purettavaksi yhteensä kuusi liike- ja toimitilarakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 5376 kem². Alueella on esitetty säilyväksi yksi päivittäistavaramyymälänä toimiva liikerakennus, jonka kerrosala on 1680 kem². Suunnitelmassa alueelle on esitetty säilyvälle liikerakennukselle noin 1000 kem² laajennusvaraa ja lisäksi alueelle on osoitettu tontti liikerakentamiselle, jolle rakennusoikeutta on osoitettu 2000 kem². Suunnitelmassa on esitetty liikerakentamista yhteensä 4700 kem², mikä on 676 kem² vähemmän lähtötilanteeseen verrattuna. Nykytilanteessa osa liikerakennuksista on tyhjillään.

Alueen läheisyydessä on julkisia palveluita, kuten kirjasto, päiväkoteja, alakoulu, yläkoulu, lukio, nuorisotila, sekä lisäksi muun muassa yliopisto ja ammattikorkeakoulu. Kaijonharjun kaupalliset palvelut keskittyvät jatkossakin pääosin Kaijonharjun keskukseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnitelma uudistaa Kaijonharjun keskuksen kokonaisvaltaisesti. Suunnitelma toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon tavoitteita. Alueen sisäiset järjestelyt rakentamisen alueiden, liikenneväylien ja julkisten kaupunkitilojen, kuten puistojen ja aukioiden osalta uudistuvat. Suunnitelma huomioi ympäröivät alueet ja liittyy luontevasti ympäröivään liikenne- ja viheralueverkostoon. Suunnitelmassa on esitetty alueelle julkinen aukiotila, jossa olevaa puustoa on säilytetty. Alueelle muodostuu lisäksi pienehkö puistoalue, sekä Tapionpuiston lähivirkistysalue huomioidaan suunnitelmassa osana kokonaisuutta. Alueen pohjoisosan uudet asuintontit on suunnitelmassa eroteltu liikenteellisesti eteläisen osan liikerakentamisesta, mikä rauhoittaa uusien asuintonttien ympäristöä. Asuintonteille muodostuu ympäristöstä rakennuksin ja aidoin erottuvat piha-alueet, jotka avautuvat pääosin etelän suuntaan. Piha-alueet ovat maanvaraisia, mikä mahdollistaa suurienkin puiden istuttamisen asuinpihoille.

Asemakaavan muutosalueen eteläpuoleinen korttelin 23 asuin- ja liikerakennusten korttelialue säilyy nykyisellä paikallaan. Korttelin 23 pohjoispuolella olevan Sammonkadun katuyhteyden toteutuessa osa Kalevalantien varren metsäisestä puustosta poistuu, mutta korttelin 23 tontin asuinoloihin muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta, koska olevan asuintontin pohjoispuolelle uudella katualueella, voidaan jatkossakin säilyttää olevaa puustoa. Liikekortteleiden osalta saavutettavuus paranee ja katujärjestelyiden myötä huoltoliikenteen toteuttaminen helpottuu. Kävely- ja pyöräily-yhteydet on suunnitelmassa huomioitu kattavasti. Ympäristöä, kaupunkikuvaa ja rakentamistapaa koskevien laatutavoitteiden toteutuminen on pyritty varmistamaan asemakaavamääräyksiä täydentävässä kolmiomerkinissä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydennysrakentaminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun kaupunkistrategiassa sekä Uuden Oulun yleiskaavassa. Olemassa olevan lähiökeskuksen kehittäminen ja asuinalueen täydennysrakentaminen edistävät infrastruktuurin ja palveluiden hyödyntämistä sekä energiankäytön vähentämistä. Täydennysrakentaminen myös tukee mm. yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta; toimintojen saavutettavuutta; joukkoliikenteen, sekä kävelyn ja pyöräilyn kilpailukykyä liikkumismuotoina.

Suunnitelmassa on esitetty Kaijonharjun keskuksen kokonaisvaltaista uudistamista, joka perustuu valtaosan muutosalueen 1-2 kerroksisten liikerakennusten korvaamista uudisrakennuksilla. Suunnitelmassa on huomioitu olemassa olevat rakennukset siten, että alueen uudistaminen voidaan toteuttaa vaiheittain mahdollistaen osan liikerakennusten toiminnan nykyisissä kiinteistöissä.

Alueen pohjoisosaan suunnitelmassa esitettyjen kortteleiden asuinrakennukset muodostavat Kaijonraitin varrelle kaupunkikuvallisen reunan. Alueen itäreunalla rakentamisen reuna on vaihtelevampi sekä kerroslukujen, että rakennusten sijoittumisen osalta. Alueen länsireunalla Kalevalantien varressa kaupunkikuvaa jäsentävät kaksi katuliittymää, liikerakennuksen yksikerroksinen rakennusmassa ja pohjoisen asuinkorttelin piharakennukset ja aidat. Kalevalantien katualueen puuriviin suunnitelmalla ei ole liittyviä lukuun ottamatta merkittävää vaikutusta, minkä vuoksi Kalevalantien kaupunkikuvallinen ilme säilyy tulevaisuudessakin vehreänä.

Suunnitelman keskeisenä ideana on muutosalueen keskivaiheille sijoittuva aukio, Kaijontori, jossa keskeisenä kaupunkikuvallisena elementtinä on alueelle säilyvät ylisärmänyt. Torialue avautuu etelän suuntaan ja sitä rajaa idässä asuinkerrostalo, lännessä liikerakennus ja pohjoisessa säilytettävä puusto ja asuinkorttelin pysäköintialueen autosuojat. Liikerakennusten pysäköintialue muutosalueen eteläosassa on kaupunkikuvallisesti hallitseva ja rakennetun ympäristön viihtyisyyttä heikentävä elementti. Pysäköintialuetta on suunnitelmassa jäsennetty hulevesisuodatukseen käytettävien istutuskaistoin ja puuistutuksin. Alueen läpi on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn reittejä, joiden viihtyisyyttä on parannettu vihererakentamisen avulla. Liikerakennusten editse kulkevia kävely-yhteyksiltä on luontevat yhteydet kaupallisiin palveluihin ja liikerakennusten edustalle on varattu riittävästi tilaa laadukkaana kävely-ympäristön toteuttamiseksi. Alueen läpi osoitetut kävely- ja pyöräilyreitit muodostuvat kaupunkikuvallisesti vaihteleviksi, kulkien paikoin vihererakentamisella jäsennetyn pysäköintialueen ja liikerakennusten vierustoilla tai keskeisen aukion laidalla ja paikoin aidoin, piharakennuksin ja kerrostaloin rajattujen asuinkortteleiden vierustalla tai viheralueella. Keskuksen ympäristö on lähiökeskukselle ominaisesti rakennettujen ja luonnon elementtien jäsentämää vaihtelevaa rakennettua ympäristöä.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutosalue on nykytilassa pääosin rakennettua ympäristöä. Hoidettuina ja osin kasvillisuudeltaan muuttuneina kaupunkimetsiköinä selvitysalueen metsiköiden edustavuus ja rakenteellinen monimuotoisuus on melko heikko. Jonkinasteisina luontoarvoina voi nähdä alueen iäkkäät ylisärmänyt. Asemakaavan muutoksen yhteydessä osa alueella kasvavasta puustosta poistuu. Alueella osoitetaan säilytettävää puustoa ja lisäksi alueelle on osoitettu istutettavaa puustoa. Asuinkortteleiden piha-alueet ovat maanvaraisia pihvoja, mikä mahdollistaa monipuolisesti suurtenkin puiden istuttamisen pihuille. Alueelle osoitetaan lisäksi puistoalue ja Tapionpuiston lähivirkistysalueen osia, joissa olemassa olevaa puustoa on mahdollista säilyttää ja uusia puita voidaan istuttaa. Alueen koilliskulman asuinkerrostalojen korttelialue sijoittuu osin

nykyisen Tapionpuiston lähivirkistysalueen kohdalle, joka on osoitettu Linnamaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvityksessä rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Alueen keskivaiheille sijoittuu torialue/aukio, Sammontori, jossa olemassa olevaa puustoa säilytetään.

Asemakaavan muutosluonnoksen tausta-aineistona on laadittu ympäristön yleissuunnitelma. Ympäristön yleissuunnitelmassa on esitetty yleispiirteiset periaatteet alueen yleisten alueiden ympäristösuunnittelulle. Ympäristön yleissuunnitelma on liitetty osaksi viitesuunnitelmia, jotka ovat selostuksen liitteenä 5. Ympäristösuunnitelmaa tarkennetaan asemakaavan muutoksen ehdotus vaiheessa.

5.3.3 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä palveluiden ja virkistysalueiden lähellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä ja arkiliikuntaa.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Alueen pysäköintipaikkamäärä lisääntyy uuden rakentamisen myötä. Nykytilanteessa asemakaavan muutosalueen pysäköinti on keskitetty kortteleissa 33 ja 34 sijaitseville pysäköintialueille, joiden lisäksi liikerakennuksilla on jonkin verran paikkoja omilla tonteilla. Korttelissa 34 sijaitsevalle LPA-4 alueelle kohdistuu lisäksi autopaikkavelvoite korttelissa 24 sijaitsevalta tontilta 1, josta alueelle on osoitettu rakennusluvassa yhteensä 10 autopaikkaa. Korttelin 24 tontin nro 1 autopaikat huomioidaan asemakaavan muutoksessa.

Nykytilanteessa kortteleissa 33 ja 34 on yhteensä noin 118 autopaikkaa. Lisäksi muutosalueen tonteille on toteutettu yksittäisiä autopaikkoja.

Suunnitelmassa on esitetty, että kortteleissa 19 ja 25 asuntojen pysäköinti toteutetaan korttelikohtaisilla LPA-4 alueilla. Pysäköinti on laskettu Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaan. Korttelin 19 velvoitepaikkamäärä on kaavaluonnoksen mukaisilla rakennusoikeuksilla yhteensä 31 autopaikkaa ja korttelin 35 velvoitepaikkamäärä on 51 autopaikkaa. Korttelin 34 tontin 5 osalta 18 velvoiteautopaikkaa on esitetty toteutettavaksi omalle tontille. Kortteleihin saa rakennusluvan yhteydessä osoittaa enemmänkin autopaikkoja.

Korttelin 34 tonttien 2 ja 4 velvoitepaikat on osoitettu toteutettavaksi korttelin 34 tontilla 3 sijaitsevalle LPA-alueelle. Tonttien 2 ja 4 velvoitepaikkamäärä on yhteensä 94 autopaikkaa. Lisäksi korttelin 34 LPA-alueelle on kaavassa osoitettu 10 velvoiteautopaikkaa korttelin 24 tontilta nro 1. Viitesuunnitelmissa kortteliin on osoitettu yhteensä 129 autopaikkaa, mikä on 25 autopaikkaa velvoitepaikkamäärää enemmän.

Suunnitelmassa on esitetty muutoksia alueen katuverkkoon ja kävely- ja pyöräily-yhteyksiin. Alueen katuverkko on jaettu kahteen osaan siten, että liikerakennusten, sekä muutosalueen kaakkoispuolella olevaan korttelin 23 asuinkerrostalon tonteille liikennöidään Sammonkadun kautta, joka liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Kalevalantien välityksellä. Asuinrakennusten korttelialueen ajoneuvoliikenne tapahtuu alueen pohjoisosaan sijoittuvan Sammonkujan tonttikadun kautta, joka liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Kalevalantien kautta. Sammonkujalta tapahtuu myös alueen länsireunassa olevan liikerakennuksen huoltoliikenne. Alueen koilliskulman asuinkerrostalojen korttelialueen LPA-4-alueelle liittymä on osoitettu suoraan Kalevalantieltä, nykyisen tonttiliittymän kohdalta. Järjestely selkiyttää alueen liikennejärjestelmää siten, että Sammonkuja rauhoituu pääosin asuintontteja palvelevaksi tonttikaduksi. Sammonkadulle kohdistuu Sammonkujaa suurempi määrä liikennettä, mikä on huomioitu katualueen mitoituksessa.

Suunnitelmassa alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä selkiytetään. Yhteydet eri suunnista on huomioitu ja ne on kytketty ympäröivään liikenneverkkoon. Pyöräilyn alueriitti kulkee alueen itäreunalla Tapionpuiston lähivirkistysalueella. Pyöräilyn alueriitti liittyy pyöräilyn pääreittiin muutosalueen koillisreunassa.

5.3.5 Vaikutukset kestävien kulkumuotojen edistämiseen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä lähellä palveluita. Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Yliopistokadun ja Kaitoväylän varrella. Muutosalueen lounaispuolelta alkaa pyöräilyn pääreitti, joka jatkuu pohjoiseen suunnittelualueen vieritse pyöräilyn alueriittinä. Asemakaavassa on esitetty pysäköintinormin mukaiset riittävät pyöräpysäköintipaikat. Kolmiomerkinässä on määrätty tarkemmin polkupyöräpysäköinnin laatutekijät.

5.3.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnitelma muuttaa Kaijonharjun kaupallista keskusta kokonaisvaltaisesti. Kaijonharjun keskus on paikalliskeskus. Suunnitelmassa kaupalliset palvelut keskitetään alueen etelälaitaan. Suunnitelma mahdollistaa asuinrakentamisen Kaijonharjun keskuksen alueella hyvine liikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä. Asuinrakentaminen tukee palveluiden sijoittumista alueelle.

5.3.7 Taloudelliset vaikutukset

Alueen katu- ja yleisten alueiden rakentaminen aiheuttaa kustannuksia. Alueelle muodostetaan uusia tontteja, joista kaupunki saa vuokratuloja. Suunnitelman toteutuminen mahdollistaa Kaijonharjun keskuksen kaupallisten palveluiden uudistamisen, mikä mahdollistaa liiketoiminnan jatkumisen alueella. Rakentamisella on työllistävä vaikutus.

5.3.8 Ilmastovaikutukset

Suunnitelmassa esitetään yhtä lukuun ottamatta kaikkien olemassa olevien rakennusten purkamista. Rakennusten purkaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja lisäksi rakentamisen yhteydessä rakennuksiin sidottu energia menetetään suurelta osin. Uudisrakentamisen myötä alueen infrastruktuuria uudistetaan, mikä aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä. Alueen rakentamisen tehokkuus kuitenkin nousee ja näin ollen ympäröivän infrastruktuurin käyttö tehostuu. Uudisrakentaminen aiheuttaa ilmastopäästöjä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole havaittu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Asemakaavan yhteydessä ei ole nähty tarpeelliseksi osoittaa hankkeelle ääneneritystasovaatimuksia. Kaikki parvekkeet lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita tulee lasittaa, mikä parantaa asuntojen viihtyisyyttä.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkinnot (kai3). Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita.

5.6 Nimistö

Alueella ei esitetä uusia katujen tai aukoiden nimiä. Olemassa olevaa nimistöä hyödynnetään alueen sisällä.

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 asemakaavaehdotusvaiheessa laadittavissa maankäyttö- ja toteuttamissopimuksissa.


6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään rakennuslupavaiheessa.

Oulussa 27. päivänä toukokuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Panu-Petteri Kujala
kaavoitusarkkitehti

 Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut	Kaavatunnus 564-2437 Diaarinumero OUKA/9449/10.02.03/2019 Suunnitelma päivitetty 25.5.2021	1/7
--	---	-----

Kaijonharjun keskus

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun 80 (Kaijonharju) kaupunginosan kortteleissa 19, 21, 33 ja 34, sekä osilla katu- ja viheraluetta on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa liike- ja asuinrakennusten, sekä julkisten katu- ja aukiotilojen rakentaminen alueella. Asemakaavan on tarkoitus valmistua loppuvuodesta 2022.



Kuva 1: Kartalle on punaisella viivalla rajattuna alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan ja punaisella katkoviivalla alue, jonka asukkaita tiedotetaan hankkeen etenemisestä kirjeitse. (kuva: Oulun kaupunki)

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 6.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät asiakirjat ja kartat löytyvät kaavatunnuksella 564-2437.

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

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat Oulun kaupungin 80 (Kaijonharju) kaupunginosan korttelit 19, 21, 33 ja 34 sekä osia katu- ja viheraluetta. Alustava suunnittelualue on rajattuna etusivulla olevaan karttaan. Alueen koko on yhteensä noin 36 100 m².

Suunnittelualue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosissa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kaijonraittiin, idässä Kalevalantiehen ja kortteliin 23, etelässä kortteleihin 22 ja 23 ja lännessä Tapionpuistoon.

Maanomistus

Tontin 9 korttelissa 21 omistaa yksityinen maanomistaja. Muilta osin asemakaavan muutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Muutosalueella sijaitsee Kaijonharjun keskus palveluineen.

Tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt alueen maanomistajan ja vuokraoikeuksien haltijoiden hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan liike- ja asuinrakennusten sekä julkisten katu- ja aukiotilojen rakentaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös toteuttaa kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeellisena asiakirjana hyväksymää Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin ja puistoalueisiin.

Vaikutusten arviointi sekä laaditut ja laadittavat selvitykset

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. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelualueelle on laadittu muun muassa rakennuskannan inventointi, luonto- ja maisemaselvitys, Kaijonharjun puustokartoitus, liikenne-, melu- ja hulevesiselvitys, sekä Kaijonharjun, Pateniemen, Puolivälinkankaan ja Rajakylän keskusten kaupalliset kehittämisperiaatteet.

Suunnittelualueelle laaditaan rakennuksen ominaispiirteiden ja kaavahistorian selvitys, liikenneselvitys, hulevesiselvitys, hulevesien hallintasuunnitelma sekä tarvittaessa muita esiin tulevia selvityksiä. Linnanmaa-Kaijonharjun alue on viherkertoimen pilottialuetta, joten alueen suunnittelussa tullaan hyödyntämään viherkerrointa.

Suunnittelun lähtökohdat



Kuva 2: Viistoilmakuva suunnittelualueesta. Alustava asemakaavan muutosalue on rajattu kuvaan punaisella pisteviivalla. (kuva: Oulun kaupunki)

Korttelin, sekä korttelin 19 tontti 18 ja korttelin 21 tontit 3, 4, 6 ja 9 ovat asemakaavan muutoksen hakijoiden hallinnassa. Muutosalueen katutilat, sekä korttelit 33 ja 34 ovat Oulun kaupungin hallinnassa. Korttelin 19 tontti 17 ja korttelin 21 tontti 5 ovat yksityisten hallinnassa ja on otettu mukaan alueeseen kiinteistöjen toiminnan jatkumisen varmistamiseksi. Oulun kaupunki on suunnittelualueen maanomistaja lukuun ottamatta korttelin 21 tonttia 9, joka on yksityisessä omistuksessa. Korttelin 33 LPA alueelle kohdistuu rasitteita pysäköintipaikkojen suhteen kortteleista 19 ja 21. Korttelin 34 LPA-1 alueelle kohdistuu rasitteita pysäköintipaikkojen suhteen kortteleista 19, 21 ja korttelin 24 tontilta 1.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä paikalliskeskus, keskustatoimintojen alue (C3). Alue varataan suuralueen asukkaiden käyttäville kaupallisille ja muille yksityisille palveluille, julkisille palveluille, asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa enintään 5000 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.

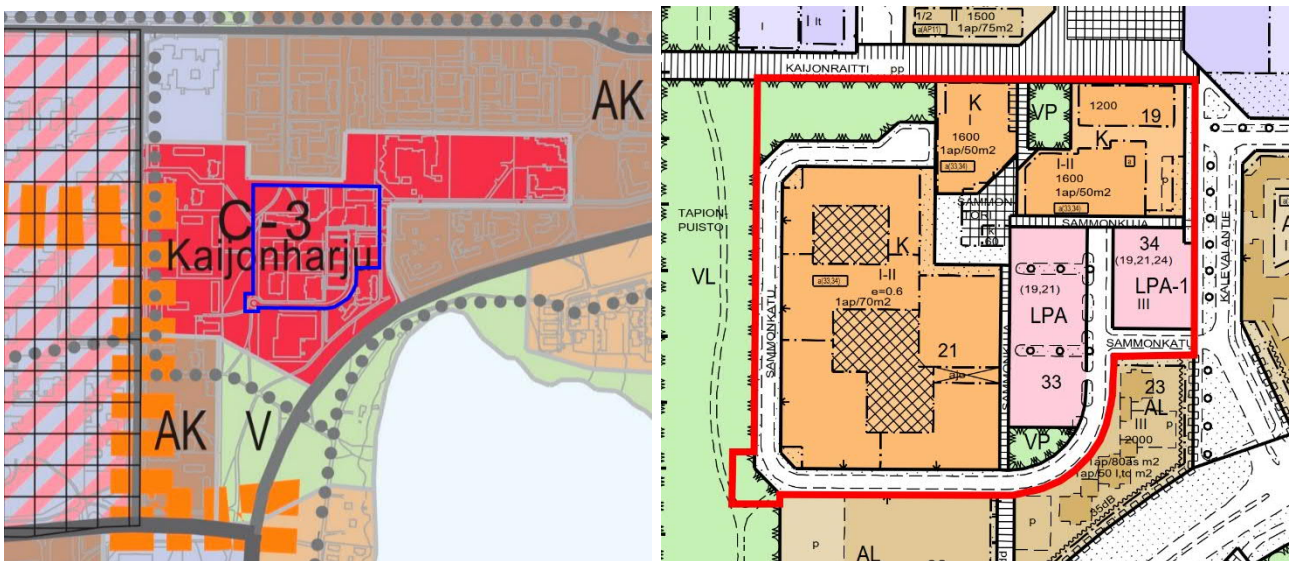
Alue sisältyy kaavakartan 1 mukaiseen merkintään kaupunkikehittämisyöhyke 2, kaupunkikäytävät. Kaupunkikäytävät muodostuvat olevien ja rakentuvien aluekeskusten (C1) ja suurimpien paikalliskeskusten (C2) keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskustan välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena,

kaupunkikualtaan urbaanina, vihreänä ja tiivinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.

Suunnittelumääräykset:

Eryistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen korkeaan tehokkuuteen, kaupunkikuvan korkeaan laatuun, katutasen elävyyteen, eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen sekä kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristön viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja toimivuuteen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraitioliikenteeseen aluekeskusten ja keskustan välillä sekä Lentokentätien ympäristössä. Vyöhykkeen täydennysrakentamisen alueiden ohjeellinen asukastiheys on keskustan läheisyydessä 150-200 asukasta hehtaarilla ja aluekeskuksissa noin 40-60 asukasta hehtaarilla. Ohjeellinen korttelitehokkuus on keskustan läheisyydessä vähintään 1,3, muualla vähintään 0,6. Vyöhykkeen osuuksille on suositeltavaa laatia yleissuunnitelmat tarkemman suunnittelun pohjaksi.

Muutosalueen lähistöllä kulkee kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.



Kuva 3 ja 4: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, alustava asemakaavan muutosalue rajattu sinisellä viivalla ja ote voimassa olevasta asemakaavasta, alustava asemakaavan muutosalue rajattu punaisella viivalla.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 9.7.1993 voimaan tullut asemakaava 564-1311. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelit 21 ja 19 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), kortteli 33 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja kortteli 34 autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1). Lisäksi alueella on puistoalueita (VP), katualueita ja katuaukio/tori.

Korttelissa 21 tontille 3 saa sijoittaa enintään yksi (1) kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 1600kem². Korttelin muille tonteille saa sijoittaa enintään kaksi (2) kerroksisia rakennuksia ja rakentamisen tonttitehokkuus saa olla enintään $e=0,6$. Korttelissa 19 tonteille 17 ja 18 saa molemmille sijoittaa enintään kaksi (2) kerroksisen rakennuksen. Tontin 17 rakennusoikeus on 1200kem² ja tontin 18 1600kem².

Korttelin 33 LPA alueen pysäköintipaikkoja on asemakaavassa osoitettu kortteleille 19 ja 21.
Korttelin 34 LPA-1 alueen pysäköintipaikkoja on asemakaavassa osoitettu kortteleille 19, 21 ja 24.

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko



Kuvat 5 ja 6: Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon havainnekuvasta ja maankäyttökaaviosta. Alustava asemakaavan muutosalue rajattu kuvaan punaisella pisteiviivalla.

Oulun kaupungin hallitus 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. Kaavarungossa suunnittelualueen lounaisreuna on osa keskusta-aluetta (C), jonka läpi kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti. Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu kerrostalo- ja liikerakentamista (AKL) ja alueen kaakkoisosaa on osa täydennysrakennettavaa korttelialuetta (A-1).

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategian 2030 strategisina painopisteinä ovat muun muassa: Oulu on Suomen yritysmänteen kansainvälinen kasvukeskus, Oulu 2026 vahvistaa veto- ja pitovoimaa, sekä Oulu on hiilineutraali 2035. Oulun kaupungin strategisia tavoitteita ovat muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueiden asuntotuotannosta kasvaa, mahdollistamme kestävän kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenne ja olemme luonnonläheinen kaupunki.

Oulun maanäytön toteuttamissuunnitelmassa 2020-2024 (MATO)

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma on työväline, jolla ohjataan ja sovitetaan yhteen tontinluovutusta ja kunnallisteknisiä investointeja. Viime vuosien aikana maankäytön toteuttamisohjelmaan on sisällytetty myös työpaikkarakentaminen.

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/9449/10.02.03/2019.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Saaristonkatu 8). 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

Maankäyttö- ja rakennuslain 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 liikelaitos
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia Oy
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- BusinessOulu
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Kajonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Oulun seurakuntayhtymä
- OYY, Oulun yliopiston ylioppilaskunta
- Oulun ammattikorkeakoulun opiskelijakunta OSAKO

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille alueen maanvuokraoikeuksien omistajien ja maanomistajan kaavamuutoshakemuksista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän (4) viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä lähialueen osallisille, sekä lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään tavoiteaikataulun mukaan nähtävillä 4 viikon ajan kesällä 2022. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2022, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut:

Asemakaavapäällikkö Kari Nykänen | puh, 0406637760 | kari.p.nykanen(at)ouka.fi

Kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala | puh. 0406124950 | panu-petteri.kujala(at)ouka.fi

Kaavoitusassistentti Outi Colliander | puh. 040 664 2838 | outi.colliander(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Kaijonharjun keskus asemakaavan muutos 564-2437

Kaijonharjun kaupunginosan kortteleita 19, 21, 33 ja 34, sekä osia katu- ja viheraluetta koskeva asemakaavan muutos.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 10.12.2021-10.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui yhteensä yksi lausunto ja kolme mielipidettä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet, sekä kaavoituksen vastaukset:

Lausunto, Fingrid Oyj, 27.12.2021

Kiitämme lausuntopyynnöstä.

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Pyydämme lähettämään meille tarvittaessa tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Kaavoituksen vastaus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Mielipide 1, 13.12.2021

Kaijonharjun keskus, asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lähialueen asukkaana Toivoisin osallistumis- ja arviointisuunnitelman selkeyteen kiinnitettävän jatkossa huomiota: Kaikissa OAS:n karttakuvissa tulisi olla näkyvillä suunnittelualueen rajaus. Se puuttuu kuvista 2, 4 ja 5. Kuvaa nro 3 ei OAS:ssa ole ollenkaan.

Kaavoituksen vastaus:

Mielipiteen pohjalta on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuvia ja kuvatekstejä. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Mielipide 2, 31.12.2021

Kaijonharjun asukkaana halusin vaan antaa vähän palautetta asemakaavasta. Tykkään, että alueesta on tultava tiheämpi. Pohjoisosan kerrostalot, liikerakennukset, aukiotilat ja tilaa kävelijöille ja pyöräilijöille ovat hyviä suunnitelmia. Onko muuten liiketilat näissä kerrostaloissa vai erikseen?

Mua huolestuttaa vaan se tehokkuus. Jos korttelitehokkuus oikiasti saattaa jäädä 0,6:ksi, alueesta ei taida tulla kovin elävä tai urbaani. Myös en ymmärrä, missä pain joukkoliikennereitti kulkisi. Asiakirjassa lukkee, että lounaisreunalla olisi paikka, jonka läpi joukkoliikenne voisi kulkea. Tällä hetkellä siellä ei oo katua. Suunnitellaanko sinne autokatu? Ei tämä kyllä hyvin kaupunginkuvaan sopisi, jos autot tuon läpi pääsisivät. Oulun lähiöissä on kiva just se, että autoilijat ei pääse läpi ja liikenne jää alhaaksi. Ymmärräkö muuten oikein, että kortteli IV on pelkästään parkkipaikka ja se ois sitten suunnitellun suuryksikön vieressä? Toivoisin, että suuryksikkö, jossa on kauppoja, ois enemmän asukkaille ja kävelijöille, eikä ihmisille, joitten tarttee autolla kulkia paikalle.

Haluan sitten vielä kiittää siitä, että asukkaana pystyy antamaan palautetta ja että suunnittelut on avoimia julkisuudelle!

Kaavoituksen vastaus:

Alueelle suunnitellaan kerrostalo- ja liikerakentamista. Liikerakentamista varten tontit osoitetaan erikseen.

Uuden rakentamisen myötä alueen maankäyttö tehostuu. Uuden Oulun yleiskaavassa korttelitehokkuuden tavoitteeksi on esitetty 0,6. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan yleiskaavan tavoitetta sovittaen rakentaminen Kajjonharjun alueen ympäristöön.

Asemakaavassa määrätään autopysäköinnistä Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaisesti. Päivittäistavaramyymälöiden pysäköintinormina käytetään 1ap/50k-m² ja asuntojen osalta 1ap/180k-m². Päivittäistavaramyymälöille osoitetaan yhteinen pysäköintialue, jolle osoitetaan lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin 24 tontin 1 veloittepaikkoja. Kauppojen pysäköintialueen mitoituksessa on huomioitu mahdollisuus autopaikkainormia suuremman pysäköintimäärän toteuttamiseksi. Rakennusluvan yhteydessä on mahdollista osoittaa pysäköintinormia suurempi autopaikkamäärä. Alueella on kiinnitetty erityistä huomiota kävely- ja pyöräily-yhteyksiin ja alueen saavutettavuuteen kestäväillä kulkumuodoilla.

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Yliopistokadulla ja Kaitoväylällä. Uuden Oulun yleiskaavassa on osoitettu tavoitteellinen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä Linnanmaalta Oulun keskustaan. Linnanmaa-Kajjonharjun kaavarungossa on esitetty tehokkaan joukkoliikenteen yhteys, joka kulkisi asemakaavan muutosalueen lounaispuolelle kehitettävää uutta urbaania katuyhteyttä pitkin. Linnanmaa-Kajjonharjun kaavarunko on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 26.8.2019 §268 ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa esitetyn tehokkaan joukkoliikenneyhteyden toteuttaminen vaatii asemakaavan muutoksen.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Mielipide 3, 10.1.2022

Vastustan yli kolmekerroksisten (asuin)kerrostalojen kaavoittamista asemakaavamuutoksella nykyisen Kajjonharjun keskuksen alueelle kuten sen "pohja-aineistoksi" tarjotussa Linnanmaan-Kajjonharjun kaavarungossa on esitetty.

Eriyisesti vastustan 4-kerroksisten talojen rakentamisoikeutta Tapiontie 15:n "eteen" Kaijonraitti-pyörätien viereen, samoin 6-kerroksisten talojen rakentamisoikeutta mm. jo lopettaneen Caio-ravintolan ja sen viereisten rakennusten tontille/tonteille.

Tapiontietä kaavoitettaessa ja kerroskorkeutta kolmeksi kerrokseksi määrättäessä ei varmaan ole ajatuksena ollut, että sen "eteen", eteläpuolelle myöhemmin sallittaisiin rakentaa "taivaankin peittävät" 4-, 5- ja 6-kerroksiset talot.

Eikös Kaijonharjun keskusta pitänyt kehittää nimenomaan liiketoimintojen alueena...?!

Kysymyksessä erityisesti rakennusoikeuden (-korkeuden) suuren määrän ja jo asemakaavan muutoksen hakijoista voi päätellä, että sen ainoana tavoitteena on mahdollisimman suuren taloudellisen hyödyn tavoittelu alueen näille, kaupungin vuokratonteilla olevien nykyisten liikerakennusten omistajille.

Kaavoituksen vastaus:


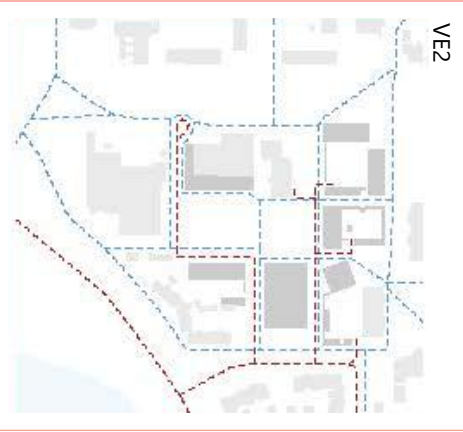
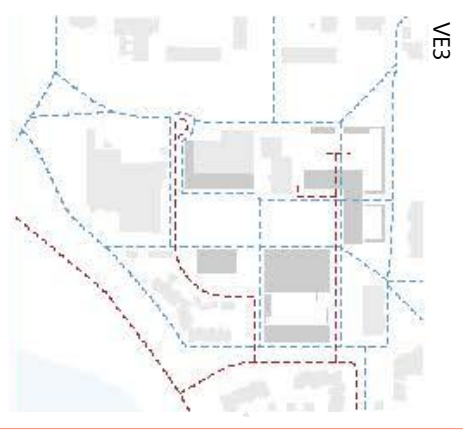
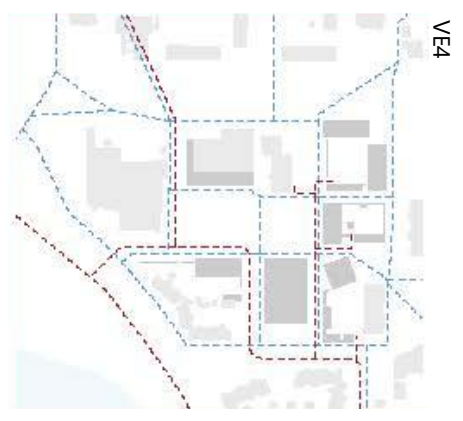
Asemakaavan muutos on käynnistetty alueen vuokraoikeuksien haltijoiden hakemuksista yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 30.11.2021 §644.

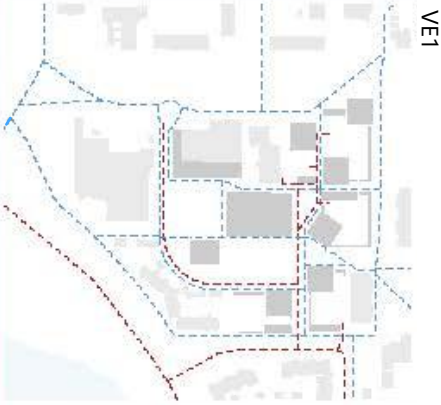
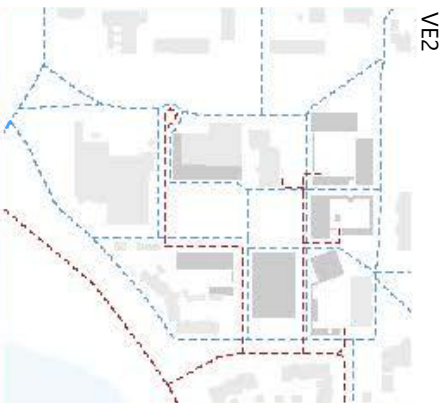
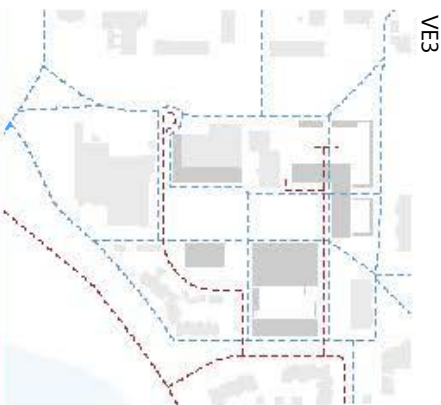
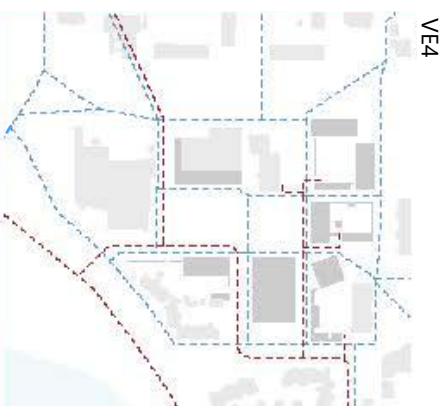
Asemakaavan muutoksen lähtöaineistoja on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja asemakaavan luonnoksen selostuksessa. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on mahdollistaa alueelle asuin- ja liikerakentamista. Oulun kaupunginhallitus on päätöksellään 26.8.2019 §268 hyväksynyt Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon ohjeellisesti noudatettavaksi. Asemakaavan muutosta ohjaa myös voimassa oleva Uuden Oulun yleiskaava.

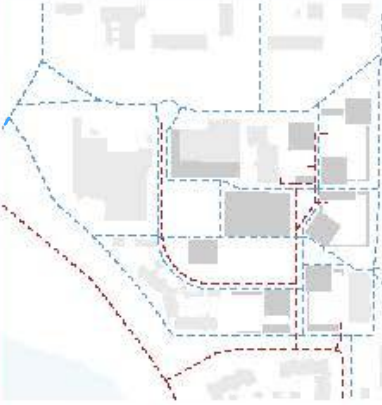
Asemakaavan muutosluonnoksessa asuinrakentamisen kerrosluku vaihtelee välillä IV-V. Kerroslukujen osalta on huomioitu ympäröivä rakennuskanta siten, että olemassa olevien rakennusten läheisyyteen sijoittuvien asuinrakennusten kerrosluku on laskettu IV kerrokseen.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Lite 4. Vaihtoehtojen vertailu

vaihtoehto	VE1	VE2	VE3	VE4
<p>MAANKÄYTTÖ</p>				
<p>kaupunkirakenne</p>	<p>Alueen pohjoisosassa on kaksi uutta asuinkerrostalokorttelia ja yksi liikerakennuksesta muodostuva kortteli, joiden pysäköinti on hajautettu tonttikohasille pysäköintialueille. Tapiionpuiston laidalla on säilytetty liikerakennus. Puukerrostalokorttelia on täydennetty pohjoisen suuntaan yhdellä pistetalolla, jonka pysäköinti on järjestetty omalle tontille. Alueen keskivaihelle on esitetty uusi päivittäistavararymäälä, sekä pienempi liikerakennus. Keskon päivittäistavararymäälää on laajennettu idän ja etelän suuntaan. Liikerakennusten pysäköinti sijoittuu kahdelle pysäköintialueelle. Katuverkon runkon säilyy ennallaan: moottoriliikenteen saapuminen alueelle on esitetty nykytilanteen mukaisena. Pohjoisosan tonttikatua on järjestetty uudelleen ja kävelyn ja pyöräilyn reittejä on monipuolistettu. Luoteiskulman asuinkorttelin läpi on esitetty kävely-yhteys.</p>	<p>Alueen pohjoisosassa on kaksi uutta asuinkerrostalokorttelia ja yksi liikerakennuksesta muodostuva kortteli, joiden pysäköinti on hajautettu tonttikohasille pysäköintialueille. Tapiionpuiston laidalla on säilytetty liikerakennus. Puukerrostalokorttelia on esitetty täydennettäväksi yhdellä lamellikerrostalolla, jonka pysäköinti on keskitetty omalle tontille. Keskon päivittäistavararymäälää on laajennettu idän ja etelän suuntaan. Alueen keskivaihelle, Kalevalantien reunaan on esitetty uusi päivittäistavararymäälä. Liikerakennusten pysäköinti on keskitetty alueen keskellä sijaitsevalle yhtenäiselle pysäköintialueelle. Alueen liikerakennuksille ja puukerrostalokortteille on esitetty uusi erillinen katuhyys Kalevalantieltä. Nykyinen Kalevalantieltä ristävä katuhyys on järjestetty uudelleen palvelemaan pohjoisosan asuinrakennuksia ja säilyviä liikerakennuksia. Kävelyn ja pyöräilyn reittejä on monipuolistettu.</p>	<p>Alueen pohjoisosassa on yksi uusi asuinkerrostalokortteli, jonka pysäköinti on keskitetty tonttikohasille, jotka pysäköintialueelle Tapiionpuiston lähtään. Korttelin läpi on esitetty kaksi kävely-yhteyttä Kaijonarilta ja Tapiionpuistosta. Pohjois- ja länsiosassa sijaitsevat kaksi liikerakennusta on säilytetty ja niiden pysäköinti on esitetty tontin läheisyyteen ja osin yleisille pysäköintialueille. Puukerrostalokortteli on esitetty säilyvän nykytilanteen mukaisena. Alueen keskivaihelle, Kalevalantien reunaan on esitetty uusi päivittäistavararymäälästä ja asuinkerrostalosta muodostuva kortteli. Keskon päivittäistavararymäälää on laajennettu idän ja etelän suuntaan. Liikerakennusten pysäköinti on keskitetty alueen keskellä sijaitsevalle pysäköintialueelle. Alueen liikerakennuksille ja puukerrostalokortteille on esitetty uusi erillinen katuhyys Kalevalantieltä, joka jatkuu alueen sisällä Tapiionpuiston suuntaan nykyisen linjauksen mukaisena. Oleva Kalevalantieltä ristävä katuhyys on siirretty pohjoisen suuntaan ja se on muotoiltu palvelemaan pohjoisen asuinkorttelia, asuin- ja liikekorttelia, sekä säilyviä liikerakennuksia. Kävelyn ja pyöräilyn reittejä on monipuolistettu.</p>	<p>Alueen pohjoisosassa on kaksi uutta asuinkerrostalokorttelia ja yksi liikerakennuksesta muodostuva kortteli, joiden pysäköinti on hajautettu tonttikohasille pysäköintialueille. Tapiionpuiston laidassa on säilytetty liikerakennus. Puukerrostalokorttelia on esitetty täydennettäväksi yhdellä lamellikerrostalolla, jonka pysäköinti on keskitetty omalle tontille. Keskon päivittäistavararymäälää on laajennettu idän ja etelän suuntaan. Alueen keskivaihelle, Kalevalantien reunaan on esitetty uusi päivittäistavararymäälä. Liikerakennusten pysäköinti on keskitetty alueen keskellä sijaitsevalle yhtenäiselle pysäköintialueelle. Alakyläntieltä on esitetty uusi Kalevalantien liittymän korvaava katuhyys, joka kulkee alueen eteläosan liikekeskittymän vieritse. Nykyinen Kalevalantieltä ristävä katuhyys on järjestetty uudelleen palvelemaan pohjoisosan asuinrakennuksia ja säilyviä liikerakennuksia. Keskon ja Tokmannin kiinteistöjen välistä on esitetty katuhyys Yliopistokadulle. Kävelyn ja pyöräilyn reittejä on monipuolistettu.</p>
<p>kaupunkikuva</p>	<p>Alueen keskivaihelle, nykyisen korttelin 33 etelälaitaan sijoittuva pieni liikerakennus jakaa kaupunkikuvaan hallitsevan pysäköintialueen kahteen osaan. Kaupunkikuvallinen solmukohta muotoutuu alueen pohjoisosan asuinkorttelin ja asuin- ja liikekorttelin väliinasteon nykyisen Sammonauktion lähistölle, johon muodostuu</p>	<p>Alueen keskivaihelle sijoittuva pysäköintialue muodostaa kaupunkirakenteellisen keskipisteen. Pysäköintialue rajautuu selkeästi liike- ja asuinrakennuksiin kaikilta sivuilta. Pohjoisen kerrostalokortteilit ja liike- ja asuinkortteli muodostavat alueelle kaupunkikuvallinen reunan, jonka rajaavat</p>	<p>Alueen keskivaihelle sijoittuva pysäköintialue muodostaa kaupunkirakenteellisen keskipisteen. Pysäköintialue rajautuu selkeästi liike- ja asuinrakennuksiin kaikilta sivuilta. Pohjoisen kerrostalokortteli muodostaa alueen sisälle kaupunkikuvallinen reunan. Pohjoisosassa ja läinnessä ei ole havaittavissa selkeää</p>	<p>Alueen keskivaihelle sijoittuva pysäköintialue muodostaa kaupunkirakenteellisen keskipisteen. Pysäköintialue rajautuu selkeästi liike- ja asuinrakennuksiin kaikilta sivuilta. Pohjoisen kerrostalokortteilit ja liike- ja asuinkortteli muodostavat alueelle kaupunkikuvallinen reunan, jonka rajaavat</p>

vaihhtoento	VE1 	VE2 	VE3 	VE4 
<p>komioamainen aukio toimii pohjoisen Kaijontoria ja Kaijonharjun keskusta kokoavana kaupunkitiiana.</p> <p>Uudet pistetalokorttelit alueen pohjoisosassa ovat luonteeltaan avoimia, eivätkä muodosta alueelle selkeää kaupunkikuvallista reunaa.</p> <p>Pistetalot rajaavat alueen sisäisiä kaupunkitiioja jäsentäen keskuksen kaupunkirakennetta selkeämmäksi. Pistetalojen pih-alueet rajautuvat ympäristöstä aidoin ja piharakennuksin, muodostaen kullekin korttelille julkisista alueista erottuvan sisäpihan. Kaupunkirakennetta jää kokonaisuudessaan hieman hahmottomaksi.</p>	<p>elementit kuitenkin vaihtelevat kerrostalojen, liikerakennuksen, aitojen ja piharakennusten välillä. Pohjoisen kerrostalokortteliden etelälaidalle muodostuu pieni aukio, joka korostaa yhteyttä Kaijontorin ja Kaijonharjun keskuksen välillä.</p> <p>Liikerakennusten edustalle muodostuu julkista tilaa, joka mahdollistaa pienimuotoisen oleskelun ja torkkimina. Puukerrostalokorttelia täydentävä uusi asuin kerrostalo luo selkeän rajan keskeisen pysäköintialueen itälaidalle yhdessä uuden pävitäistavararmymälän kanssa.</p>	<p>kaupunkikuvallista reunaa, vaan alue liittyy ympäristöön matalien aitojen ja piharakennusten välityksellä.</p> <p>Uusi pävitäistavararmymäälä ja nykyisen korttelin 33 etelälaitaan sijoittuva liikerakennus luovat yhtenäiselle pysäköintialueelle selkeän itäreunan. Alueen itäreunan uusi asuin- ja liikekorteitit rajaavat alueelle saapumista selkeästi yhdeltä sivulta. Eteläosassa puukerrostalokorttelin edustalla kulkeva katu-yhteys jää rajauksestaan hieman hahmottomaksi ja alueen keskivaiheille sijoittuva uusi liikerakennus jää kaupunkikuvallisesti yksittäiseksi pistemäiseksi kohteeksi. Alueen eteläosa on kaupunkirakenteellisesti sekava.</p>	<p>elementit kuitenkin vaihtelevat kerrostalojen, liikerakennuksen, aitojen ja piharakennusten välillä. Pohjoisen kerrostalokortteliden etelälaidalle muodostuu pieni aukio, joka korostaa yhteyttä Kaijontorin ja Kaijonharjun keskuksen välillä.</p> <p>Liikerakennusten edustalle muodostuu julkista tilaa, joka mahdollistaa pienimuotoisen oleskelun ja torkkimina. Puukerrostalokorttelia täydentävä uusi asuin kerrostalo luo selkeän rajan keskeisen pysäköintialueen itälaidalle yhdessä uuden pävitäistavararmymälän kanssa. Uudet katu-yhteydet Alakyläntietä ja Yliopistokadulta korostavat keskuksen asemaa kaupunkirakenteessa.</p>	
<p>LIKENNE</p> <p>katuverkon muutokset</p>	<p>Katuverkko säilyy pääosin ennallaan. Sammonkadun itä-länsisuuntaista osuutta on jätetty alueen sisäntulon kohdalla ja sitä on järjestetty ajoneuvo-yhteys uusiin asuin-kortteleihin ja säilyvän liikerakennuksen tontille. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä on selkitytty ja parannettu alueen länsireunalla.</p>	<p>Eteläosan liikerakennuksille ja täydenmyyille puukerrostalokorttelille on osoitettu uusi katu-yhteys Kalevalantietä. Alueen pohjoisosan asuin-kortteleille ja liikerakennuksille on osoitettu katu-yhteys Kalevalantietä nykyisen Sammonkadun liittymän kohdalta. Jalankulun yhteyksiä on parannettu alueen länsi- ja eteläosassa.</p>	<p>Eteläosan liikerakennuksille ja täydenmyyille puukerrostalokorttelille on osoitettu uusi liittymä Kalevalantietä. Sammonkatu on katkaistu itäreunan uuden liike- ja asuin-korttelin kohdalta. Alueen pohjoisosan asuin-kortteleille ja liikerakennuksille on osoitettu katu-yhteys Kalevalantietä nykyisen Sammonkadun liittymän kohdalta. Jalankulun yhteyksiä on parannettu alueen länsiosassa.</p>	<p>Alueelle on esitetty uusi Kalevalantien liittymän korvaava ajoneuvoliittymä Alakyläntietä, joka syöttää Kaijonharjun keskuksen lisäksi Kalevalantien länsiosan kortteleita. Yliopistokadulta on esitetty uusi katu-yhteys Kaijonharjun keskuksen. Alueen pohjoisosan asuin-kortteleille ja liikerakennuksille on osoitettu katu-yhteys Kalevalantietä nykyisen Sammonkadun liittymän kohdalta. Jalankulun yhteyksiä on parannettu alueen länsi- ja eteläosassa.</p>
<p>Jalankulku ja pyöräily</p>	<p>Alueen poikki pohjois-eteläsuunnassa kulkeva yhteys toimii kävelyn ja pyöräilyn runkona, johon muut yhteydet liittyvät. Länneestä Kaijontaitti ja Sammonkadun päähän liittyvä kävelyn ja pyöräilyn yhteys toimivat pääyhteyksinä alueelle saavuttaessa. Pohjoisessa yhteyttä Kaijontorin ja keskuksen välillä on korostettu pienellä aukiolle.</p>	<p>Alueen poikki pohjois-eteläsuunnassa pysäköintialueen vieritse kulkevat yhteydet toimivat kävelyn ja pyöräilyn runkona. Länneestä Kaijontaitti ja Sammonkadun päähän liittyvä kävelyn ja pyöräilyn yhteys toimivat pääyhteyksinä alueelle saavuttaessa. Pohjoisessa yhteyttä Kaijontorin ja keskuksen välillä on</p>	<p>Alueen poikki pohjois-eteläsuunnassa pysäköintialueen vieritse kulkevat yhteydet toimivat kävelyn ja pyöräilyn runkona. Länneestä Kaijontaitti ja Sammonkadun päähän liittyvä kävelyn ja pyöräilyn yhteys toimivat pääyhteyksinä alueelle saavuttaessa. Pohjoisessa yhteyttä Kaijontorin ja keskuksen välillä on</p>	<p>Alueen poikki pohjois-eteläsuunnassa pysäköintialueen vieritse kulkevat yhteydet toimivat kävelyn ja pyöräilyn runkona. Länneestä Kaijontaitti ja uuteen Yliopistokadulle johtavaan katu-yhteyteen liittyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteys toimivat pääyhteyksinä alueelle saavuttaessa. Pohjoisessa yhteyttä Kaijontorin ja</p>

vaihtoehto	VE1		VE2	VE3	VE4
jonka läpi kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteys.	korostettu pienellä aukkiolla, jonka läpi kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteys.	korostettu puistoaukiolla, jonka läpi kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteys.	korostettu puistoaukiolla, jonka läpi kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteys.	keskuksen välillä on korostettu pienellä aukkiolla, jonka läpi kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteys.	

viheralueiden muutokset

<p>Alueen sisäntulon yhteydessä oleva viheralue poistuu puukerrostalokorttelin täydennysrakentamisen myötä. Tapiionpuisto pienenee koillisosan kerrostalokorttelin myötä. Sammontorin ympäristössä kasvavat korkeat männyt poistuvat. Asuin-korttelien pihalle on mahdollista toteuttaa uutta viherrakentamista.</p>	<p>Alueen sisäntulon yhteydessä oleva viheralue poistuu puukerrostalokorttelin täydennysrakentamisen myötä. Tapiionpuisto pienenee koillisosan kerrostalokorttelin myötä. Sammontorin ympäristössä kasvavat korkeat männyt poistuvat. Asuin-korttelien pihalle on mahdollista toteuttaa uutta viherrakentamista.</p>	<p>Alueen sisäntulon yhteydessä oleva viheralue poistuu puukerrostalokorttelin täydennysrakentamisen myötä. Tapiionpuisto pienenee koillisosan kerrostalokorttelin myötä. Sammontorin ympäristössä kasvavat korkeat männyt poistuvat. Asuin-korttelien pihalle on mahdollista toteuttaa uutta viherrakentamista.</p>	<p>Alueen sisäntulon yhteydessä oleva viheralue poistuu puukerrostalokorttelin täydennysrakentamisen myötä. Tapiionpuisto pienenee koillisosan kerrostalokorttelin myötä. Sammontorin ympäristössä kasvavat korkeat männyt poistuvat. Asuin-korttelien pihalle on mahdollista toteuttaa uutta viherrakentamista.</p>	<p>Alueen sisäntulon yhteydessä oleva viheralue poistuu puukerrostalokorttelin täydennysrakentamisen myötä. Tapiionpuisto pienenee koillisosan kerrostalokorttelin myötä. Sammontorin ympäristössä kasvavat korkeat männyt poistuvat. Asuin-korttelien pihalle on mahdollista toteuttaa uutta viherrakentamista.</p>
--	--	--	--	--

hulevedet

<p>Maankäyttö tiivistyy ja muodostuvien hulevesien määrä kasvaa. Vaihtoehto aiheuttaa muutoksia alueen sisäisessä hulevesiverkostossa ja syntyvän huleveden määrässä. Ennen asemakaavaluonnoksen laatimista alueelta tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, jolla varmistetaan hulevesien purkukeruston kapasiteetin riittävyys. Alueen hulevesiä tulee viivytellä tonttikohteisesti. Kuivasjärveen kohdistuvan voimakkaan kuormituksen vuoksi pysäköinti- ja ajoneuvoille osoitelluilta alueilta muodostuvia hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti. Yleistenalueiden ja katualueiden vedet käsitellään yleisellä alueella sekä viivytetään että liikennemäärän niin vaateissa puhdistaan.</p>	<p>Maankäyttö tiivistyy ja muodostuvien hulevesien määrä kasvaa. Vaihtoehto aiheuttaa muutoksia alueen sisäisessä hulevesiverkostossa ja syntyvän huleveden määrässä. Ennen asemakaavaluonnoksen laatimista alueelta tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, jolla varmistetaan hulevesien purkukeruston kapasiteetin riittävyys. Alueen hulevesiä tulee viivytellä tonttikohteisesti. Kuivasjärveen kohdistuvan voimakkaan kuormituksen vuoksi pysäköinti- ja ajoneuvoille osoitelluilta alueilta muodostuvia hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti. Yleistenalueiden ja katualueiden vedet käsitellään yleisellä alueella sekä viivytetään että liikennemäärän niin vaateissa puhdistaan.</p>	<p>Maankäyttö tiivistyy ja muodostuvien hulevesien määrä kasvaa. Vaihtoehto aiheuttaa muutoksia alueen sisäisessä hulevesiverkostossa ja syntyvän huleveden määrässä. Ennen asemakaavaluonnoksen laatimista alueelta tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, jolla varmistetaan hulevesien purkukeruston kapasiteetin riittävyys. Alueen hulevesiä tulee viivytellä tonttikohteisesti. Kuivasjärveen kohdistuvan voimakkaan kuormituksen vuoksi pysäköinti- ja ajoneuvoille osoitelluilta alueilta muodostuvia hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti. Yleistenalueiden ja katualueiden vedet käsitellään yleisellä alueella sekä viivytetään että liikennemäärän niin vaateissa puhdistaan.</p>	<p>Maankäyttö tiivistyy ja muodostuvien hulevesien määrä kasvaa. Vaihtoehto aiheuttaa muutoksia alueen sisäisessä hulevesiverkostossa ja syntyvän huleveden määrässä. Ennen asemakaavaluonnoksen laatimista alueelta tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, jolla varmistetaan hulevesien purkukeruston kapasiteetin riittävyys. Alueen hulevesiä tulee viivytellä tonttikohteisesti. Kuivasjärveen kohdistuvan voimakkaan kuormituksen vuoksi pysäköinti- ja ajoneuvoille osoitelluilta alueilta muodostuvia hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti. Yleistenalueiden ja katualueiden vedet käsitellään yleisellä alueella sekä viivytetään että liikennemäärän niin vaateissa puhdistaan.</p>	<p>Maankäyttö tiivistyy ja muodostuvien hulevesien määrä kasvaa. Vaihtoehto aiheuttaa muutoksia alueen sisäisessä hulevesiverkostossa ja syntyvän huleveden määrässä. Ennen asemakaavaluonnoksen laatimista alueelta tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, jolla varmistetaan hulevesien purkukeruston kapasiteetin riittävyys. Alueen hulevesiä tulee viivytellä tonttikohteisesti. Kuivasjärveen kohdistuvan voimakkaan kuormituksen vuoksi pysäköinti- ja ajoneuvoille osoitelluilta alueilta muodostuvia hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti. Yleistenalueiden ja katualueiden vedet käsitellään yleisellä alueella sekä viivytetään että liikennemäärän niin vaateissa puhdistaan.</p>
--	--	--	--	--

vesihuolto

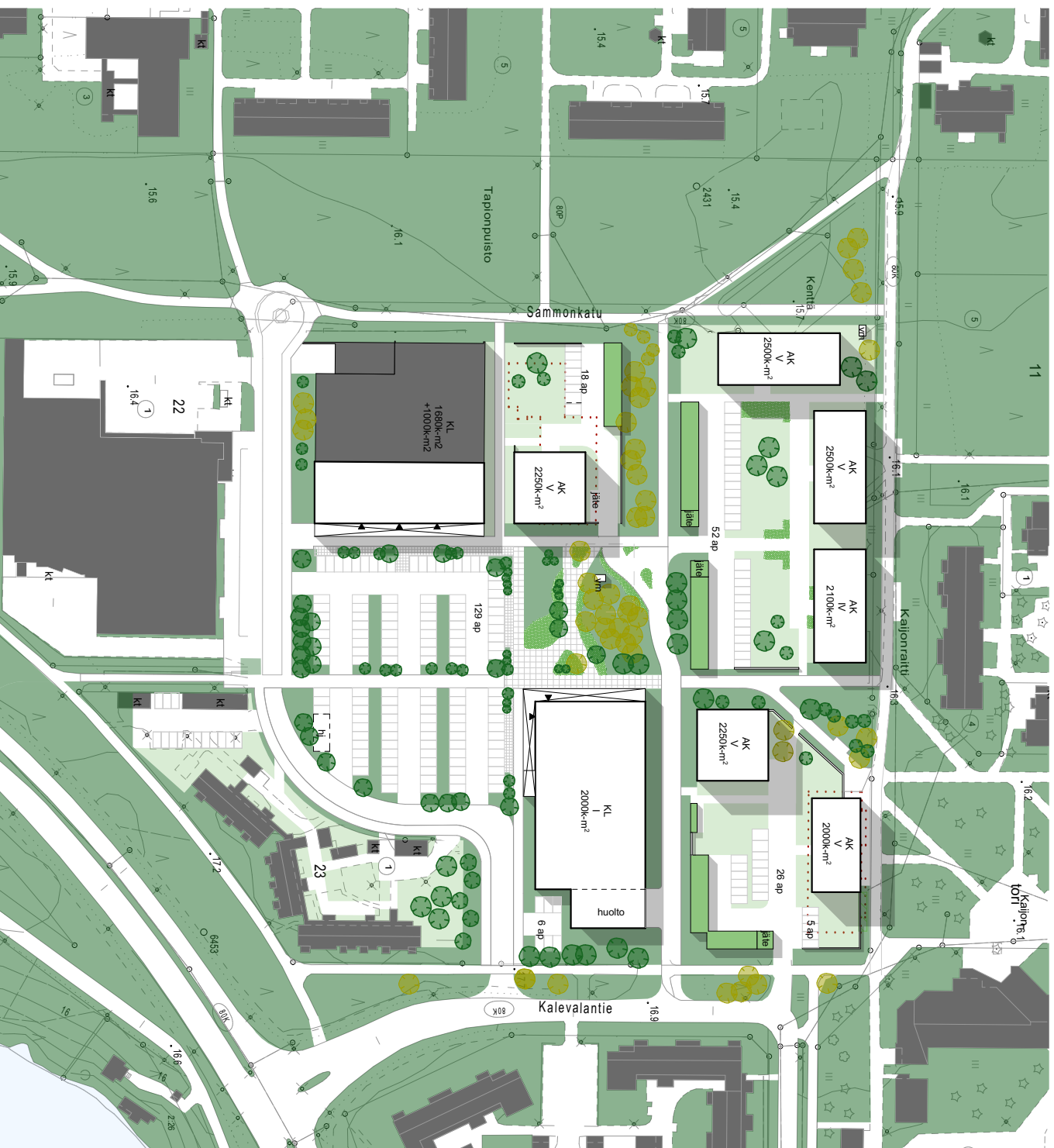
<p>Vesihuoltoverkostoon tarvittavat muutokset on toteutettavissa jatkosuunnittelussa.</p>	<p>Vesihuoltoverkostoon tarvittavat muutokset on toteutettavissa jatkosuunnittelussa.</p>	<p>Vesihuoltoverkostoon tarvittavat muutokset on toteutettavissa jatkosuunnittelussa.</p>	<p>Vesihuoltoverkostoon tarvittavat muutokset on toteutettavissa jatkosuunnittelussa.</p>	<p>Vesihuoltoverkostoon tarvittavat muutokset on toteutettavissa jatkosuunnittelussa.</p>
---	---	---	---	---

sähköverkko

<p>Sähköverkon toteutuksessa tai rakentamiskustannuksissa ei ole merkittävää eroa vaihtoehtojen välillä.</p>	<p>Sähköverkon toteutuksessa tai rakentamiskustannuksissa ei ole merkittävää eroa vaihtoehtojen välillä.</p>	<p>Sähköverkon toteutuksessa tai rakentamiskustannuksissa ei ole merkittävää eroa vaihtoehtojen välillä.</p>	<p>Sähköverkon toteutuksessa tai rakentamiskustannuksissa ei ole merkittävää eroa vaihtoehtojen välillä.</p>	<p>Sähköverkon toteutuksessa tai rakentamiskustannuksissa ei ole merkittävää eroa vaihtoehtojen välillä.</p>
--	--	--	--	--

kaukolämpöverkko

<p>Vaihtoehto ei aiheuta ongelmia kaukolämpöverkon toteutukselle.</p>	<p>Vaihtoehto ei aiheuta ongelmia kaukolämpöverkon toteutukselle.</p>	<p>Vaihtoehto ei aiheuta ongelmia kaukolämpöverkon toteutukselle.</p>	<p>Vaihtoehto ei aiheuta ongelmia kaukolämpöverkon toteutukselle.</p>	<p>Vaihtoehto ei aiheuta ongelmia kaukolämpöverkon toteutukselle.</p>
---	---	---	---	---



**VIITESUUNNITELMAT,
HAVAINNEKUVA**












Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi.

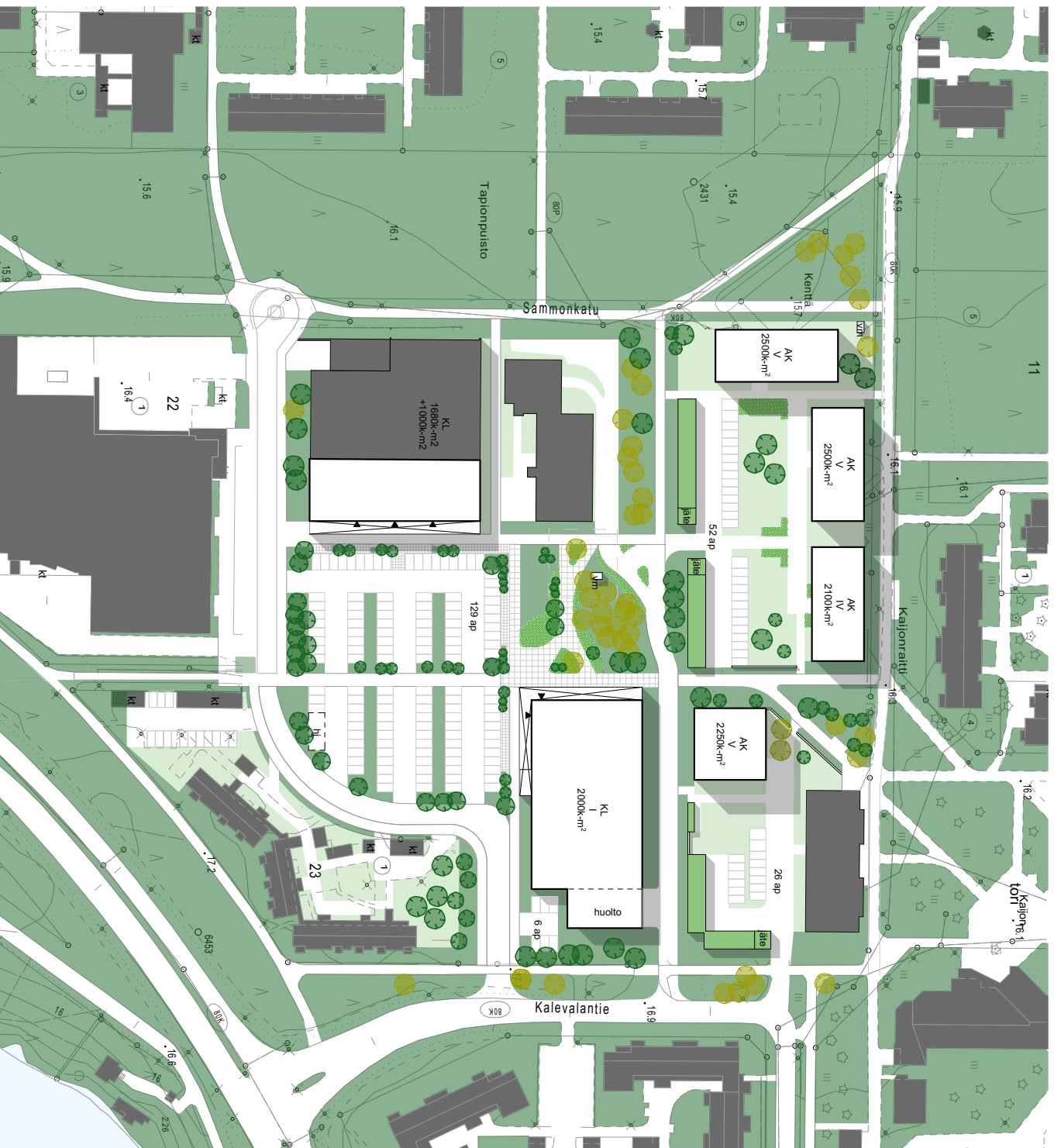
- SÄILYÄ RAKENNUS
- UUSI RAKENNUS
- PIHARAKENNUS, JOSSA
VIHERKATTO
- ISTUTETTU ALUE,
JULKINEN
- ISTUTETTU ALUE,
PIHA
- ISTUTETTU ALUE, kantava alusta
- ISTUTETTAVA PUU
- SÄILYVÄ PUU
- ⊠ KAUPAN EDUSTAN TILAVARAUS:
sisäenkäynti, pyöräpaikoitus ym.
- ◻ Muuntamo
- hj Hyötyjätteiden keräyspiste



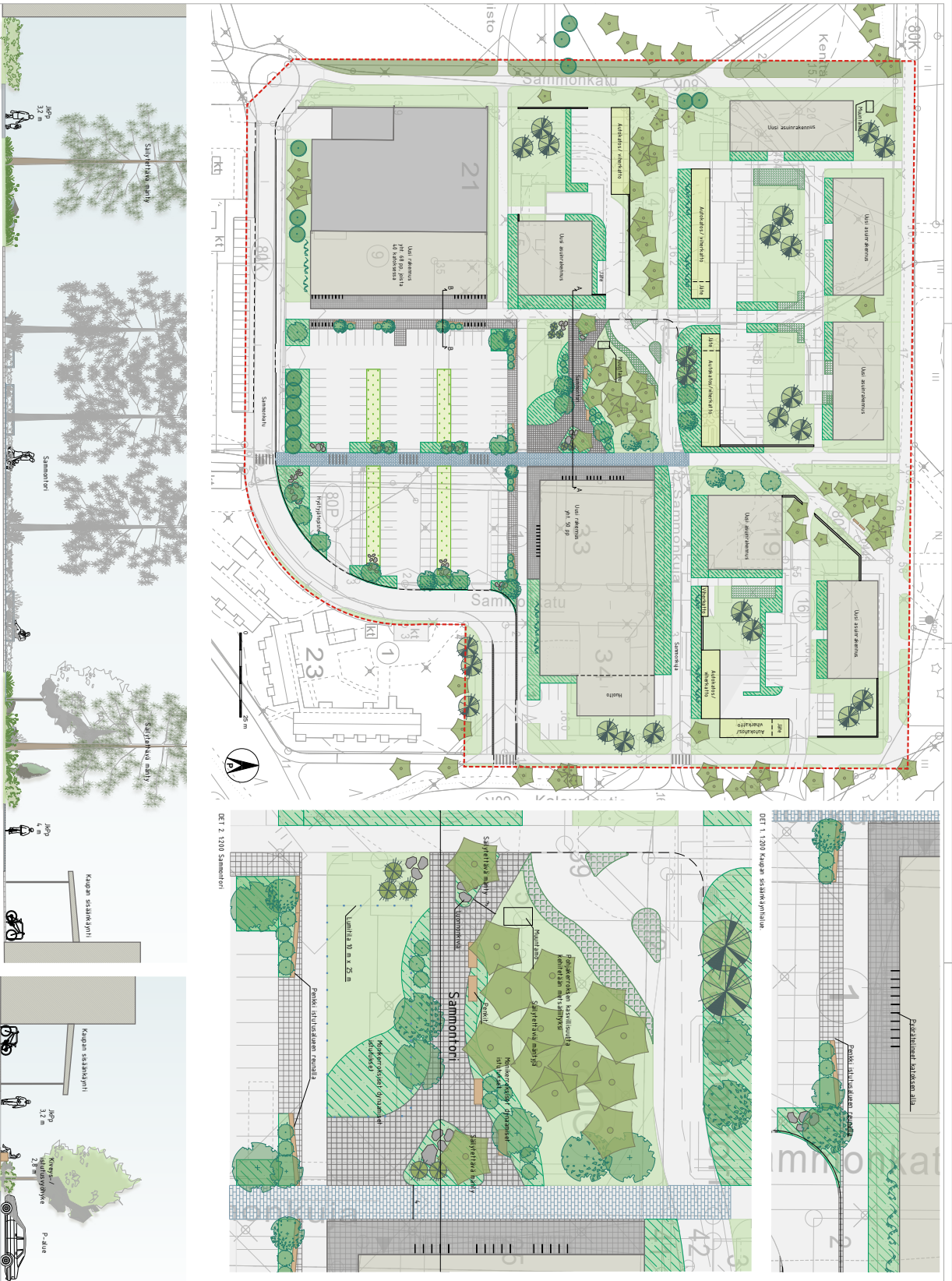
VIITESUNNITELMAT, HAVAINNEKUVA2

Kortteihin 19 tontin 19 ja kortteihin 21 tontin 5 toiminta nykyisessä rakennuksessa on mahdollista maanvuokrasopimukskauden loppuun.

-  SÄILYVÄ RAKENNUS
-  UUSI RAKENNUS
-  PIHARAKENNUS, JOSSA
VIHERKATTO
-  ISTUTETTU ALUE,
JULKINEN
-  ISTUTETTU ALUE,
PIHA
-  ISTUTETTU ALUE, kantava alusta
-  ISTUTETTAVA PUU
-  SÄILYVÄ PUU
-  KAUPAN EDUSTAN TILAVARAUS:
sisäkäytävi, pyöräpaikoitus ym.
-  Vm Muuntamo
-  Hyötyjätteiden keräyspiste







- MIKKIKIEN SELITYKSET**
- Sunnuntien alue
 - Osoo alue - tai leikkipu
 - ISTUTETTAVIA KASVILUOKKIA
 - Istutettavan puun leikkopu
 - Istutettavan soo leikkopu
 - Istutettavan havupuu
 - Istutettavan lehtipuu - tai leikkopuu
 - Istutettavan kirsikka
 - Niitty
 - Metsäalaja
 - Istutettavan alue
 - Bioenergian tuotantoalue, metsäalaja, metsäalaja

- PÄÄKÄYTTÖT**
- Asfaltti
 - Kiviä
 - Nurmiki
 - Isoja kornikiviä
- KALUSTEET JA VÄRIKÖDIT**
- Pehmeä
 - Pysäköintialue (hirsiparkkipaikka)
 - Lasketut renkaat
 - Renkaat

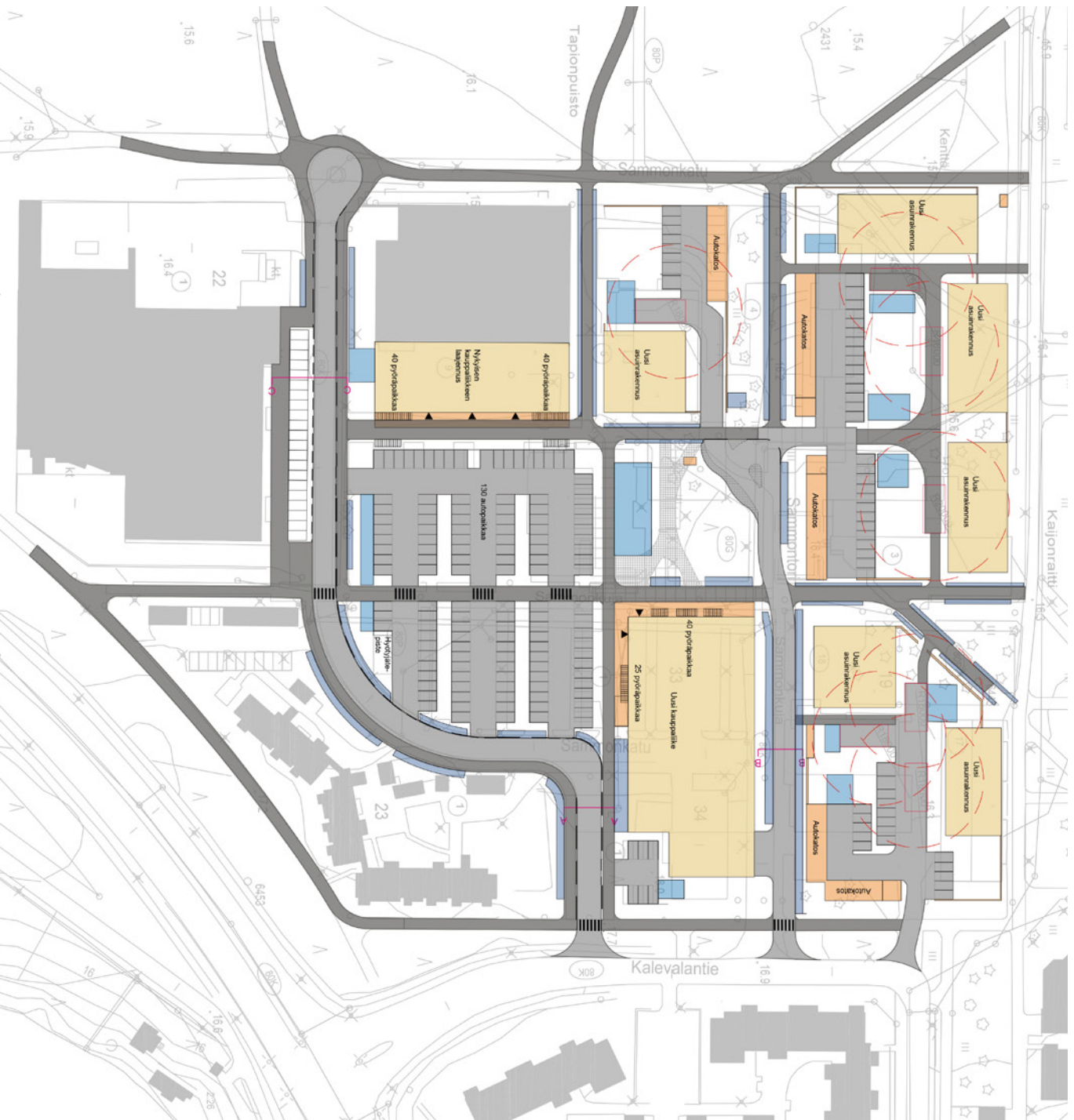
LUONNOS 19.5.2022

OSASTO	Nimi	Määrä	Yksiköt	Yks.
YMPÄRISTÖSUUNNITTELU	Kaavasuunnitelma	1	Kuvasto	1
YMPÄRISTÖSUUNNITTELU	Luonnos	1	Kuvasto	1
YMPÄRISTÖSUUNNITTELU	Ympäristöselitys	1	Kuvasto	1
YMPÄRISTÖSUUNNITTELU	Kaavasuunnitelma	1	Kuvasto	1
YMPÄRISTÖSUUNNITTELU	Luonnos	1	Kuvasto	1
YMPÄRISTÖSUUNNITTELU	Ympäristöselitys	1	Kuvasto	1
YMPÄRISTÖSUUNNITTELU	Kaavasuunnitelma	1	Kuvasto	1
YMPÄRISTÖSUUNNITTELU	Luonnos	1	Kuvasto	1
YMPÄRISTÖSUUNNITTELU	Ympäristöselitys	1	Kuvasto	1

SITOWISE KATUKAUNUN SUUNNITTELU
SITOWISE KATUKAUNUN SUUNNITTELU
OUU KATUKAUNUN SUUNNITTELU
OUU KATUKAUNUN SUUNNITTELU



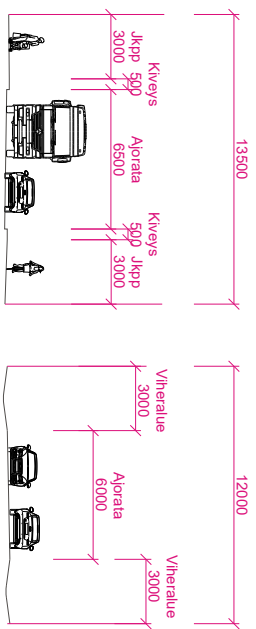
564-2437 - Kajonharjun keskus - asemakaavan muutos - vitesuunnitelmat
 LITE1 - ympäristön yleissuunnitelma - Sitowise Oy - 27.5.2022
 vitesuunnitelmat - LITE1



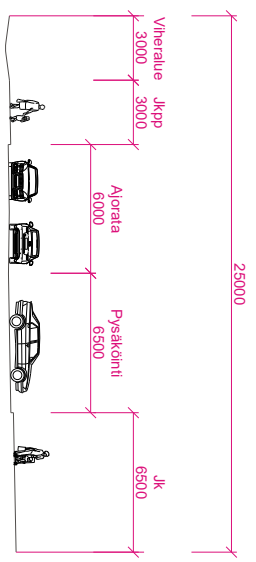
- Reunakivi
- Madallettu reunakivi
- Ajoväylä
- Jalankulku- ja pyörätie
- Lumenäijytystä
- Lumenäijytystä

A-A

B-B



C-C



Kaajonharjun keskuksen liikenteen
Yleissuunnitelma

1:1000
19.5.2022



564-2437
LITTE2

Kaajonharjun
liikenteen

keskus -
yleissuunnitelma

asema-kaavan

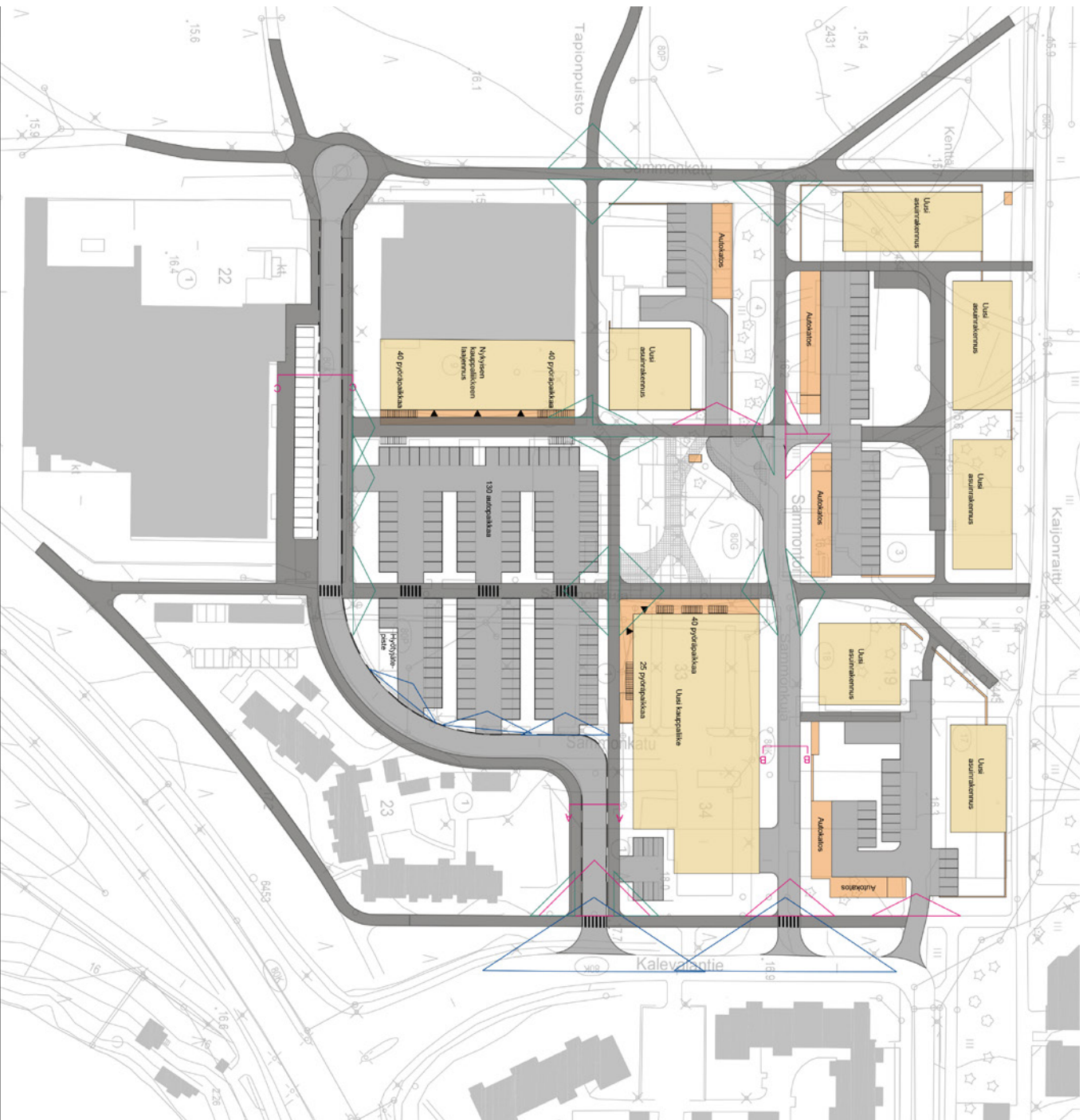
muutos

Sitowise

OY

vittesunnitelmat
27.5.2022

vittesunnitelmat - LITTE2



- Reunakivi
- Madallettu reunakivi
- Ajoväylä
- Jalankuiku- ja pyörätie
- Näkemät auto + pp
- Näkemät auto + auto
- Näkemät pp + pp

Kaijoharjun keskuksen liikenteen
yhteissuunnitelma

1:1000
19.5.2022



564-2437
LITTE2

Kaijoharjun
liikenteen

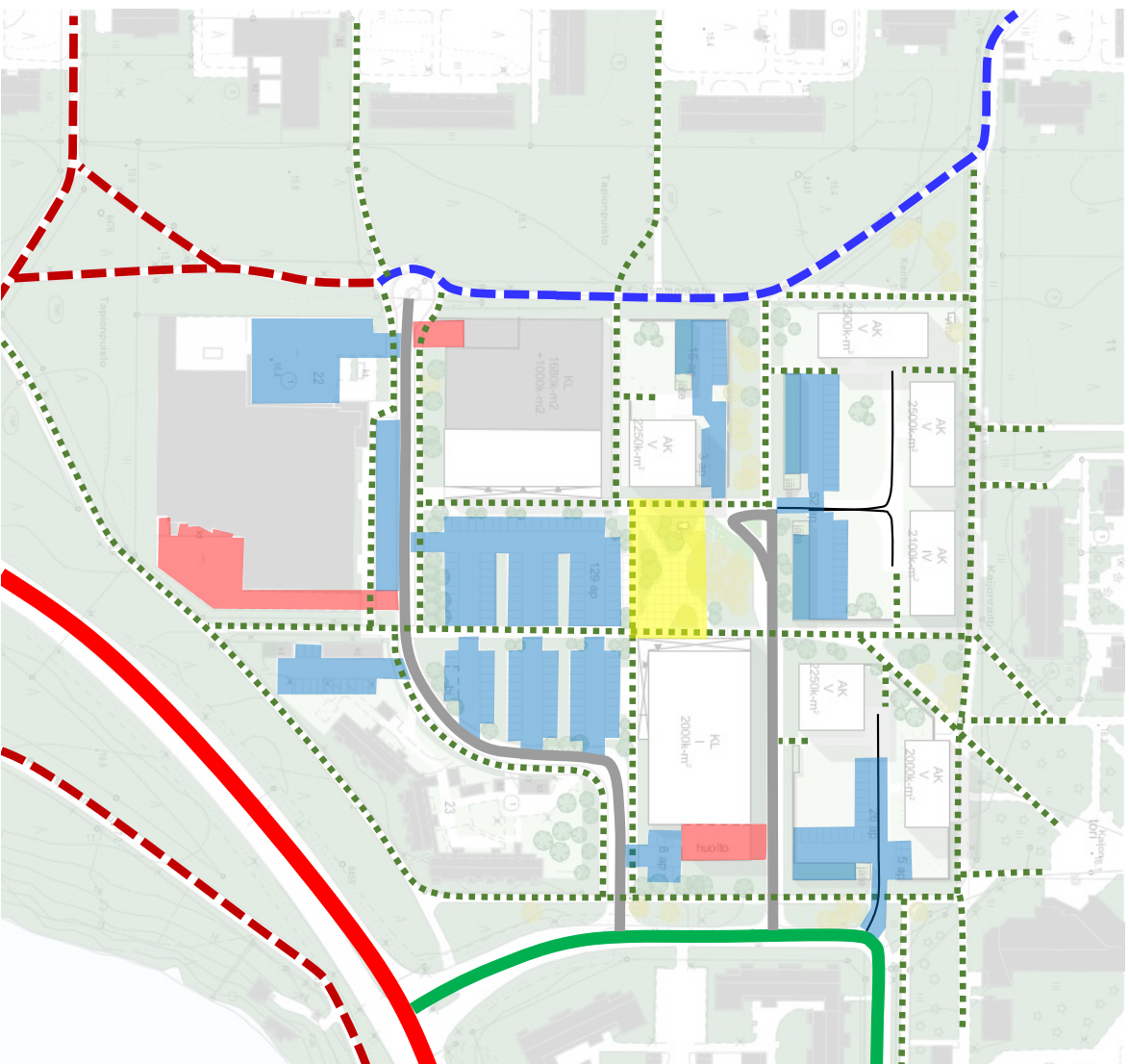
keskus -
yhteissuunnitelma

asemakaavan
muutos

Sitowise
Oy

viitesuunnitelmat
27.5.2022

viitesuunnitelmat - LITTE2



Kaijoharjun keskusta, liikennekaavio

- - - Pyöräilyn pääreitti
- - - Pyöräilyn alureitti
- - - Muu jalankulku/pyörätie
- Pääväylä
- Paikallinen kokoojakatu
- Tonttikatu
- Pelastusreitti
- Pysäköintialue
- Huoltoalue ja -tie
- Aukio/kävelyalue

Luonnos 26.4.2022

Sitowise / Jani Karjalainen



564-2437
LITTE2

Kaijoharjun
liikenteen

keskus -
yleissuunnitelma

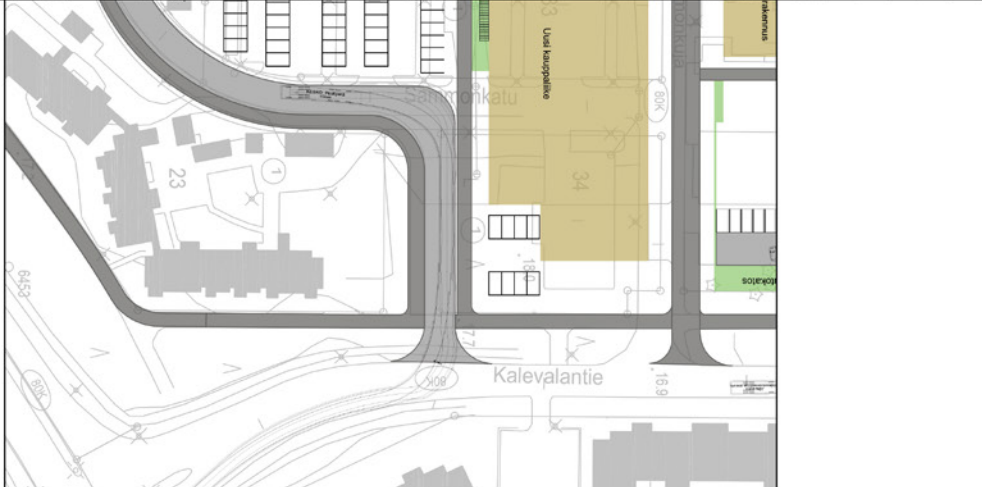
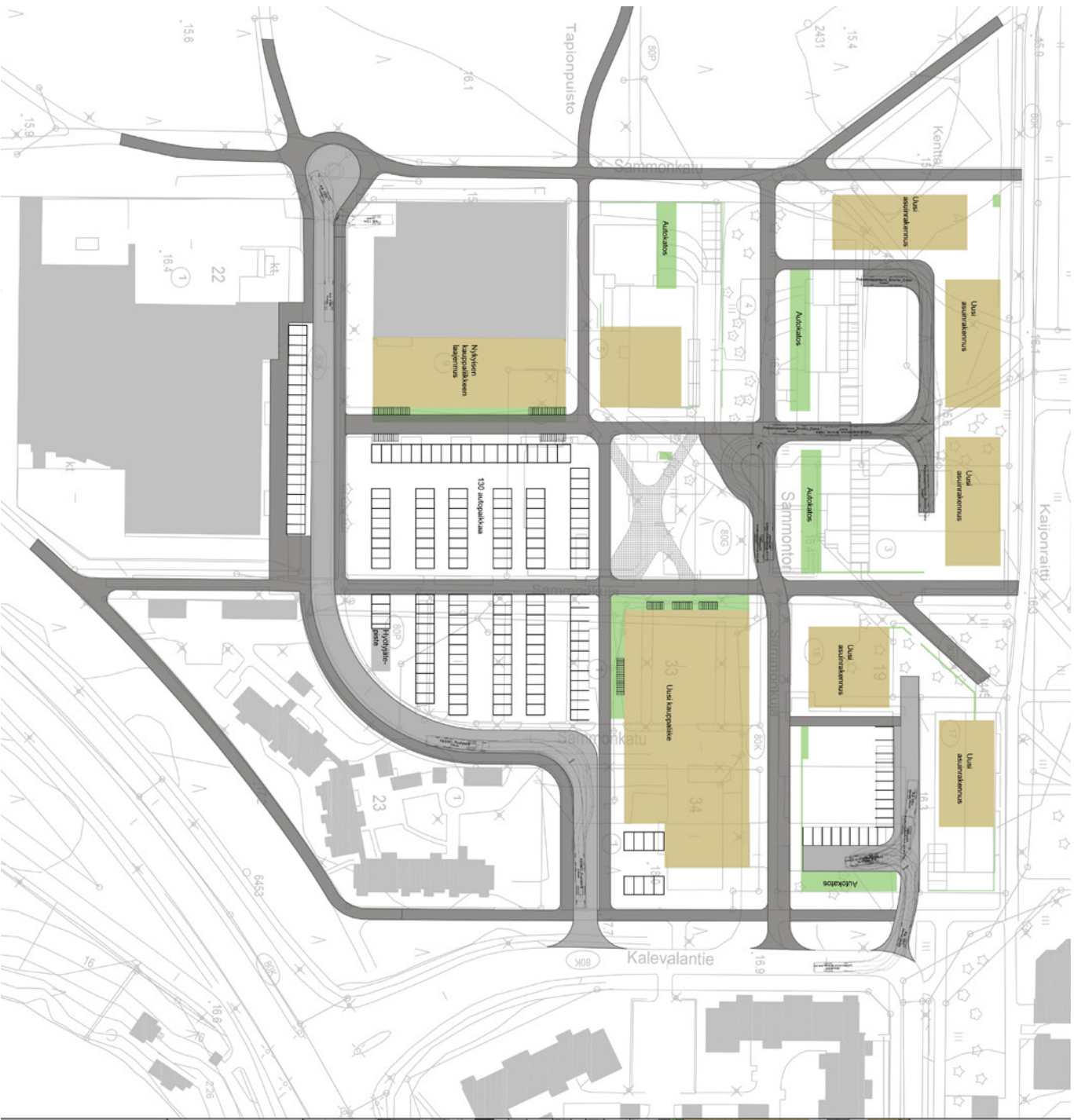
asema-
kaavan

muutos
Sitowise

-
Oy

viitesuunnitelmat
-
27.5.2022

viitesuunnitelmat -
LITTE2



Kajonharjun Yleissuunnitelma
Ajouratarkastelut

1:1000
25.4.2022



564-2437
LITTE2

Kajonharjun
liikenteen

keskus -
yleissuunnitelma

asema-kaavan
muutos

Sitowise Oy -
vittesuunnitelmat
27.5.2022

vittesuunnitelmat - LITTE2



564-2437
LITTE3

Kajonharjun
hulevesien

keskus
hallintasuunnitelma

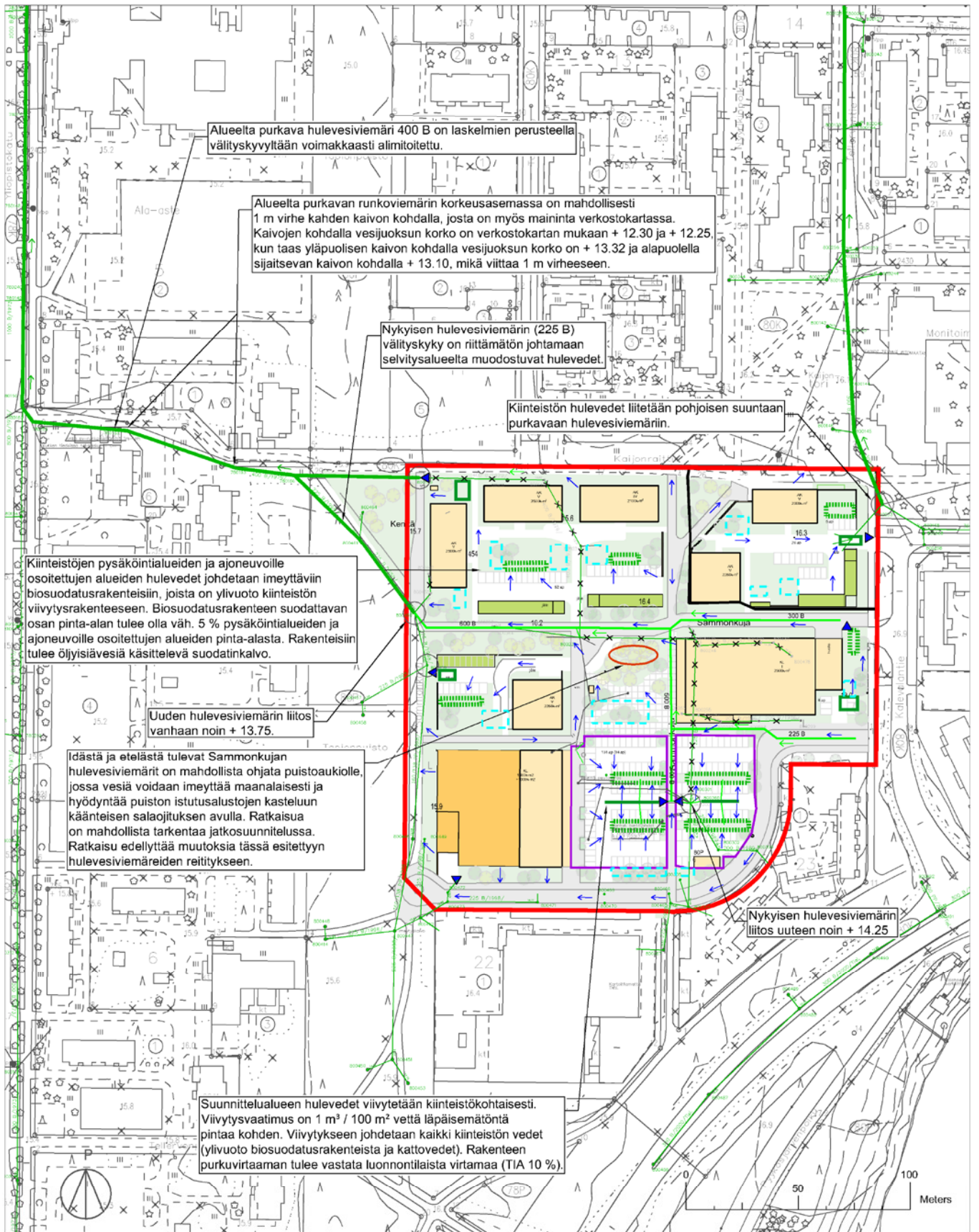
asemakaavan
muutos

Sitowise
Oy

-

viitesuunnitelmat
27.5.2022

viitesuunnitelmat
LITTE3



Tuleva maakäyttö: Oulun kaupunki 09.05.2022

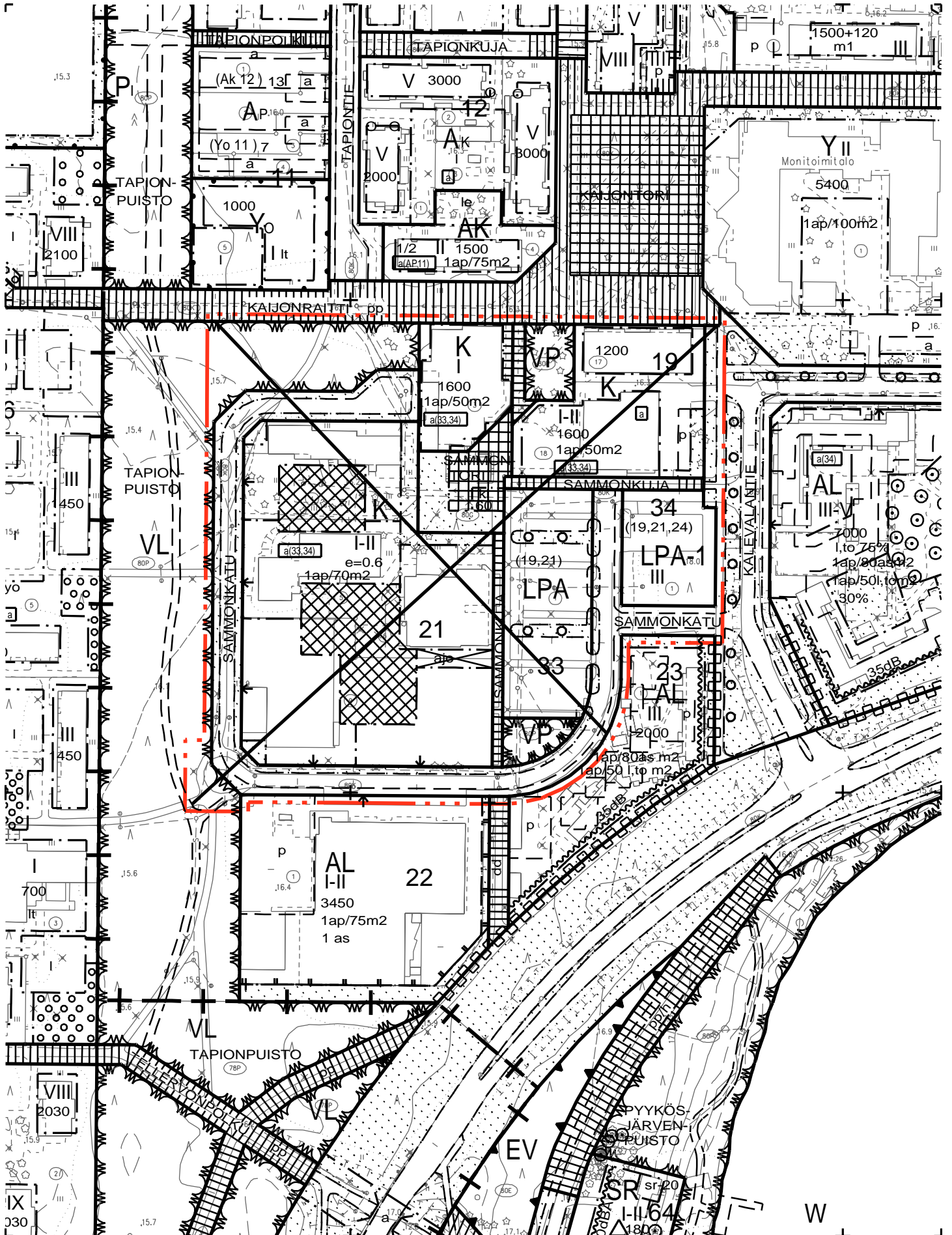
Kajonharjun keskus
Hulevesisuunnitelma
Liite 2. Suunnitelmakartta
1:1500 (A3)
20.05.2022
Tekijä: Markus Katainen
Tarkastanut: Timo Nikulainen

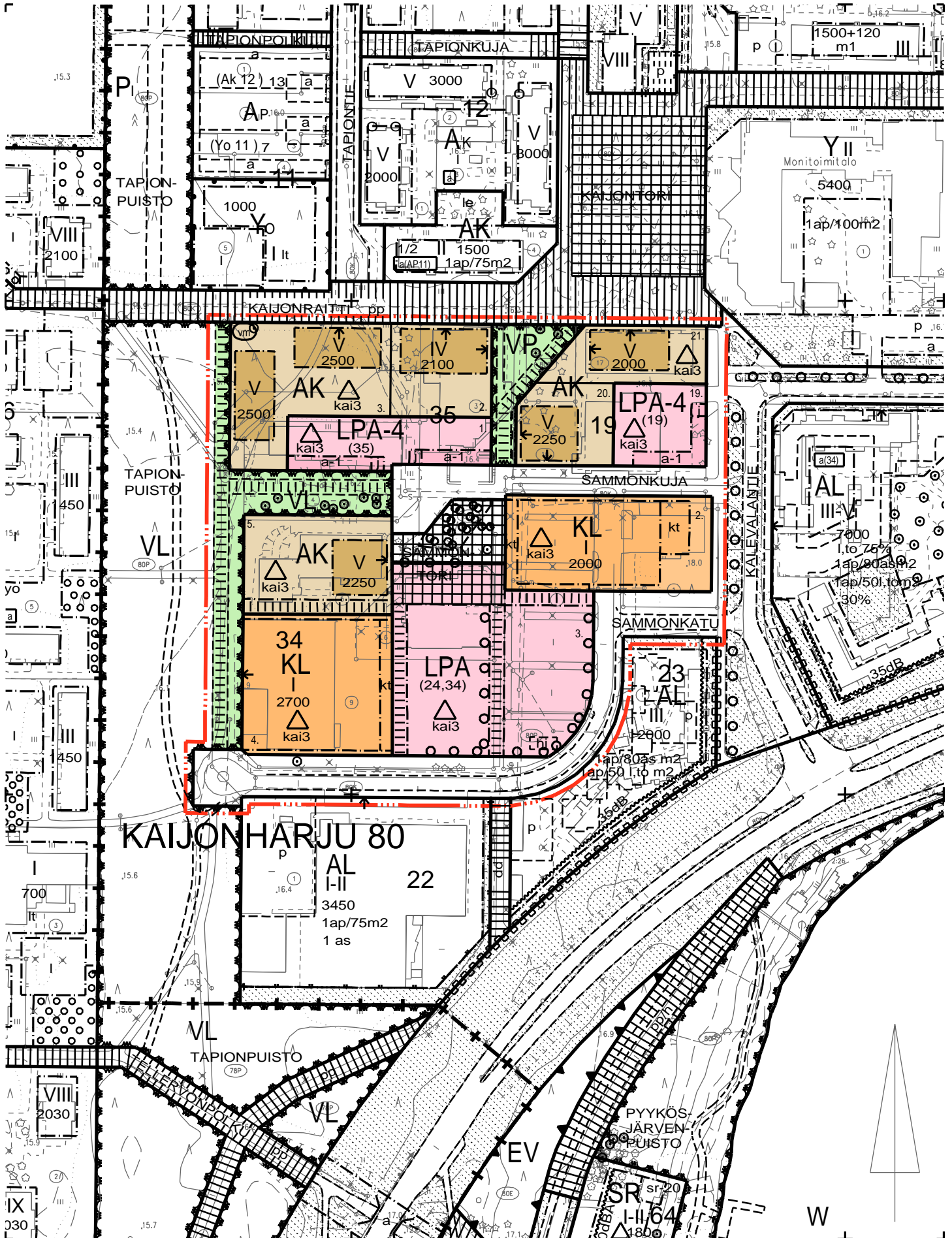
MERKINNÄT














- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Suunnittelualan raja | | Pysäköintikatoksen viherkatto |
| | Nykyinen hulevesiviemäri (säilyvä) | | Kiinteistön purkupiste yleisen alueen hulevesiviemäriin (sijainti viitteellinen) |
| | Nykyinen hulevesiviemäri (poistuva) | | Biosuodatusrakenteen (imeytyminen maaperään sallitaan) |
| | Uusi hulevesiviemäri (sijainti viitteellinen) | | Pysäköintialueen biosuodatusrakenteiden valuma-alue |
| | Suunnittelualan vesien purekureitti | | Kiinteistökohtainen viivytys (sijainti viitteellinen) |
| | Uuden hulevesiviemärin alustava mitoitus* | | Liitospisteet hulevesiviemäriin |
| | Pintavalunnan suunta (pinnan tasaus) | | Kiinteistön suunniteltu lumitila |


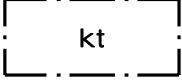

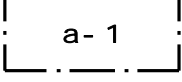


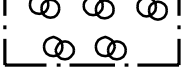



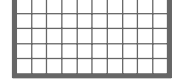


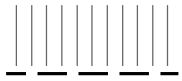


*Uusien hulevesiviemäreiden alustava mitoitus tarkastettu pinta-alaperusteisesti







2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
23		Liikerakennusten korttelialue.
33		Puisto.
34		Lähivirkistysalue.
57		Autopaikkojen korttelialue.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot 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	19	Korttelin numero.
95	SAMMONKA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	2700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

100	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-21		Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
119-1		Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
135-1		Istutettava puurivi.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-6		Säilytettävä puu.
135-8		Istutettava puu.
136		Katu.
137		Katuaukio/tori.
137-1		Toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
150		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
150-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
165-9	(35)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
174-2		Muuntaja.
190-25		Ohjeellinen hyötyjätteiden keräily pistettä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksilla erotettava muusta alueesta.

200-344



kai3 -merkinnällä varustetulla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Yleismääräykset:

Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Maantasokerroksessa saa olla harraste-, varasto- ja kokoontumistiloja tai asuntoja.

Asuinrakennusten on oltava päämuodoltaan kappalemaisissa ja keskenään yhtenäisiä. Alueen puustoa ja metsäpohjaa tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa. Alueen toteutuksessa syntyviä puhtaita maamassoja tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa.

Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtillaa.

Asuinrakennukset:

Pääjulkisivumateriaalin tulee olla kortteleiden ulkoreunoilla rakennuspaikallaan muurattua poltettua tiiltä. Pihan puolella pääjulkisivumateriaalin tulee olla paikallaan muurattua poltettua tiiltä, rapattua pintaa, väribetonia ja/tai puuta. Kortteleiden ulkoreunoilla maantasokerroksessa tulee olla vähintään 50% ikkunapintaa tai aukkoa. Eri materiaaleja voidaan käyttää parvekkeiden sivu- ja taustaseinissä. Materiaalien tulee olla teknisesti ja esteettisesti laadukkaita ja aikaa kestäviä kaikissa valaistusolosuhteissa sekä kaikilla etäisyyksillä, joilta niitä tarkastellaan. Piha-alueelle saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa erillisiä varistorakennuksia ja katoksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Korttelialueen reunalla olevissa autosuojissa, piharakennuksissa ja katoksissa tulee olla vähintään 50% julkista katualueetta elävöittävää aukotusta. Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla korttelissa yhtenäinen. Autosuojille, piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatto.

Parvekkeet saavat pääsääntöisesti ulottua 2,5 m rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusalan ulkopuolelle ulottuvat parvekkeet eivät kuitenkaan saa vaikeuttaa naapuritontin rakentamista. Korttelissa 35 parvekkeet eivät saa ylittää rakennusalaan tonttien 2 ja 3 välisen rajan puoleisissa päädyissä. Parvekkeet on toteutettava korttelialueen ulkoreunoilla sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Parvekelasitusten tulee olla sävyllään kirkasta lasia ja/tai väritöntä opaalisia. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa.

Liikerakennukset:

Julkisivut tulee sovittaa materiaalien ja arkkitehtuurin keinoin ympäristöön sopivaksi. Pääjulkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä. Sisäänkäyntialueiden julkisivuissa tulee käyttää avoimia lasipintoja. Huoltopihat tulee toteuttaa julkisivumaisesti osana rakennusmassaa.

Piha-alueet:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta. Korttelin piha-alueita ei saa jakaa osiin aidoilla. Asuintonttien osalta korttelin ulkoreunat tulee rajata rakennuksin, katoksin tai aidoin. Korttelialueen aidat tulee sovittaa korttelialueen arkkitehtuuriin ja materiaaleina tulee käyttää poltettua tiiltä tai puuta. Aidan korkeus tulee olla noin 1,2m.

Hulevedet:

Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Kiintoaineksen poistossa tulee suosia biosuodatusrakenteita. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä pitää viiyyttää tontilla. Viivytyksen painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee viiyyttää yksi kuutiometri vettä jokaista sataa neliometriä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohti. Viivytyksen rakenteen tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pysäköinti:

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

- kerrostalot: yksi pysäköintipaikka 180 asuinkerrosalaneliometriä kohti
- toimistot: yksi pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliometriä kohti
- lähikauppa: yksi pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliometriä kohti
- muu päivittäistavarakauppa: yksi pysäköintipaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti
- muut liiketilat: yksi pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliometriä kohti

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloitteipaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Veloitteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.

- Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Polkupyörien pysäköinti:

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Lähikaupalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti ja muille liiketiloille vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti. Liiketilän polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyöriilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %.

Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin tekniisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamot tulee rakentaa alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamon seinäpinnat tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaalien ja värisävyjen kanssa. Varaudutaan taideostosten toteuttamiseen muuntamoiden seinäpintoihin.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa helposti saavutettavalle paikalle joko rakennusmassojen yhteyteen, aidattuun katokseen tai syväkeräysjärjestelmänä. Kortteleissa 19 ja 35 sijaitseville LPA-4-korttelialueille saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastiat niille osoitettuihin paikkoihin. Jätepiste voidaan toteuttaa syväkeräysjärjestelmänä tai aidattuna katoksena, joka voidaan integroida autokatoksiin. Suunnitelmaessa rakennuksia yhteiskeräysastioiden läheisyyteen tulee ottaa huomioon jätekeräysjärjestelmien paloturvallisuus.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.