

Asemakaavan selostus

13.1.2023 päivättyyn Oulun kaupungin Kaukovainion kaupunginosan puisto- ja katualueita koskevaan asemakaavan muutokseen

KAUKOVAINIONPORTTI

Kaavatunnus 564-2243

Diaarinumero OUKA/11665/2020



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen liiteasiakirjat.....	3
1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....	5
2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	7
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	11
3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....	11
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	12
3.5 Suunnittelun pohjaksi laaditut selvitykset.....	13
3.6 Suunnitelmavaihtoehdot	17
3.7 Asemakaavan viitesuunnitelma	19
3.8 Vesihuollon yleissuunnitelma.....	22
4. Asemakaavan kuvaus	24
4.1 Kaavakartta määräyksineen	24
4.2 Kaavan vaikutukset.....	25
5. Asemakaavan toteutus	30

Kansikuva: Asemakaavan viitesuunnitelmaa havainnollistava näkymä Maakotkantieltä. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy 2022.)

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kaukovainion kaupunginosan puisto- ja katualueita. Asemakaavan muutoksen avulla muodostuvat Oulun kaupungin Kaukovainion kaupunginosan kortteli 45 sekä korttelia ympäröivät katu- ja puistoalueet. Kaavassa esitetään sitova tonttijako.

Kaavan nimi:	Kaukovainionportti
Kaavatunnus:	564-2243
Kaavan laatija:	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 19.2.2021.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 22.5.2023 § 48. Asemakaava on tullut voimaan 5.7.2023.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kaukovainion kaupunginosassa, noin 2,5 kilometriä Oulun keskustasta kaakkoon.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamutoksen avulla on tarkoitus muodostaa uusi asuinkortteli Joutsentien, Merikotkantien ja Maakotkantien rajaamalle alueelle. Muutos perustuu kaupungin laatimaan Kaukovainion maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmaan (2013) sekä yksityisiä hakemuksia koskeviin suunnitteluvarauspäätöksiin (2013, 2016, 2018). Yleissuunnitelma ja suunnitteluvarauspäätökset kuvataan jäljempänä.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (16.3.2015) palaute ja kaavoituksen vastineet
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (1.2.2021) palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden (17.8.2022) muistio
- Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen 13.1.2023
- Tonttijako 13.1.2023

1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (maakuntavaltuusto 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kaupunginvaltuusto 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaava 564-2146 (kaupunginvaltuusto 26.1.2015)
- Valtatien 4 tiesuunnitelma (POPELY 2012)
- Kaukovainion maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 26.3.2013 § 198)
- Arvokkaita alueita Oulussa (Oulun kaupunki 2015)
- Kaupunginhallituksen päätös 26.3.2018 § 82 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018)
- Yhdyskuntalautakunnan päätös 27.10.2020 § 507 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta
- Oulun pyöräilyn baanaverkko 2030 (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 657)
- Otokylä ry:n suunnitteluvarauhakemus 17.9.2012
- Otokylä ry:n ja Rakennusteho Group Oy:n hakemus varauksen siirtämiseksi Rakennusteho Group Oy:lle 1.3.2018
- Suunnitteluvarausta koskevat päätökset (yhdyskuntalautakunta 21.5.2013 § 281, yhdyskuntalautakunta 13.12.2016 § 528, yhdyskuntalautakunta 5.6.2018 § 288)
- Asemakaavan muutoshakemus (Rakennusteho Group Oy 29.10.2020)
- Joutsentien, Kotkantien ja Merikotkantien liittymäjärjestelyt, alustava suunnitelma (Plaana Oy 2013)
- Kaukovainionportti, maisemaselvitys (Otokylä ry, Plaana Oy 2014)
- Kaukovainionportti, vesijohtosiirtojen ja viemäröinnin yleissuunnitelmaluonnos (Oulun Vesi 2021)
- Kaukovainionportti, puustokartoitus (Rakennusteho Group Oy, Plaana Oy 2021)
- Kaukovainionportti, luontoselvitys (Rakennusteho Group Oy, Natans Oy 2021)
- Kaukovainionportti, linnustoselvitys (Rakennusteho Group Oy, Plaana Oy, Aallokas Oy 2021)
- Kaukovainionportti, hulevesiselvitys (Rakennusteho Group Oy, Plaana Oy 2021)
- Kaukovainionportti, liikenneselvitys (Rakennusteho Group Oy, Plaana Oy 2022)
- Kaukovainionportti, liikennemeluselvitys (Rakennusteho Group Oy, Promethor Oy 2022)
- Kaukovainionportti, pohjatutkimus ja perustamistapalausunto (Rakennusteho Group Oy, Afry Finland Oy 2021)
- Asemakaavan viitesuunnitelma (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy 2022)
- Kaukovainionportti, vesihuollon yleissuunnitelma (Oulun Vesi, Rakennusteho Group Oy, Afry Finland Oy 2022)
- Toteuttamissopimus (yhdyskuntalautakunta 1.2.2023 § 53, allekirjoitettu 28.2.2023)

2. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

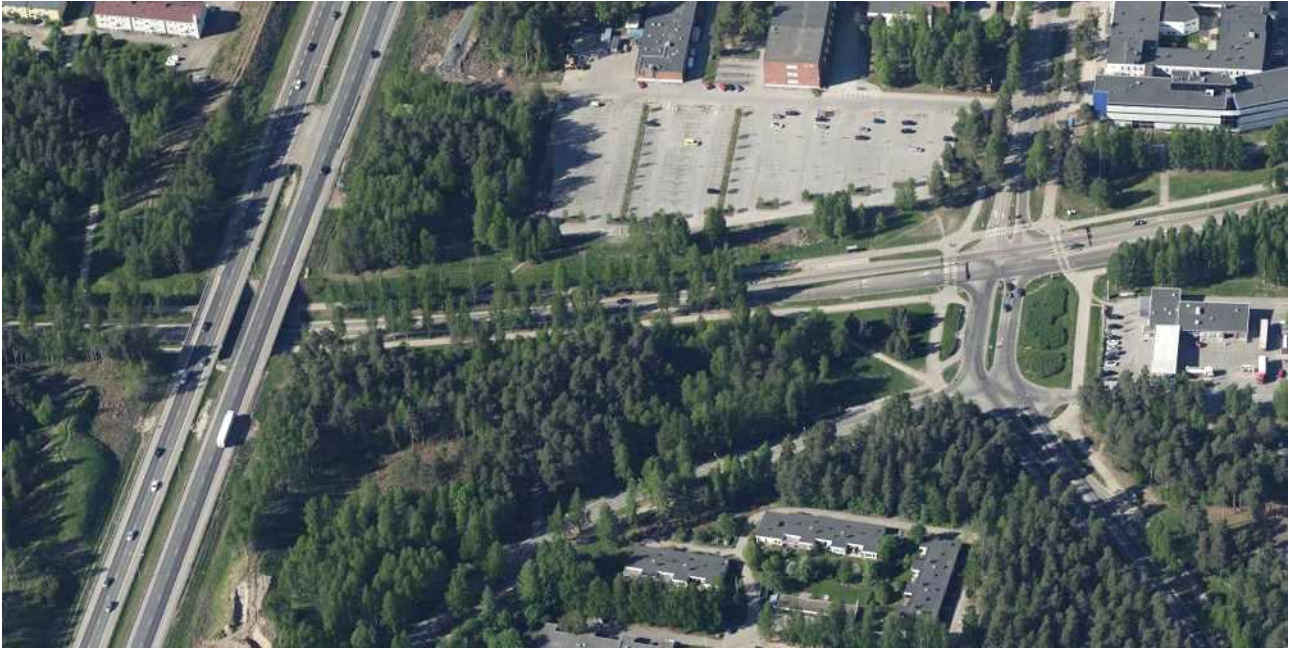
Asemakaava-alue sijaitsee Kaukovainion kaupunginosassa, n. 2,5 km Oulun ydinkeskustasta kaakkoon. Alue käsittää muun muassa osan Pohjanpuistoa, Joutsentietä, Merikotkantietä ja Maakotkantietä. Lännessä alue rajautuu valtatiehen 4 (E75, Pohjantie). Alue on kokonaan Oulun kaupungin omistuksessa. Kaava-alueen pinta ala on noin 4,1054 hehtaaria.



Kuva: Asemakaavan muutosalueen sijainti.

Kaava-alueita sivuava Joutsentien, Merikotkantien ja Maakotkantien risteysalue muodostaa merkittävän solmukohtan Kaukovainion asuinalueelle saavuttaessa. Katujen keskellä sijaitseva Pohjanpuisto on metsäinen ja puistomainen. Puiston reunoilla ja poikki kulkee Joutsentieltä Maakotkantielle ja Merikotkantielle kulkevia pyöriteitä sekä maanpinnan alla valurautaisia vesijohtoja ja betonisia hulevesijohtoja. Pohjanpuiston metsäinen kumpare kohoaa hiukan ympäristöään korkeammalle (N2000 + 13,6 m). Kaava-alueen korkeimmat kohdat ovat kuitenkin Pohjantien meluvallilla (N2000 + 18,8 m). Maakotkantie laskee loivasti länteen. Kaava-alueen alin kohta (N2000 + 6,3 m) on Pohjantien alittavan Joutsentien leikkauksessa.

Koko Kaukovainion kaupunginosassa on noin 4 500 asukasta. Asuntokannasta yli 90 % on kerrostaloasuntoja. Kaupunginosan länsilaidalla on matalia rivi- ja omakotitaloja, ja kaava-alueella lähinnä ovat Maljatieksen yksikerroksiset rivitalot. Hiirihaukankatien varrelle sijoittuvat useimmat alueen palvelut: muun muassa koulu, kirjasto, päivittäistavarakauppa ja apteekki. Heti kaava-alueen itäpuolella on huoltoasema ruokapalveluineen. Kaupunginosan pohjoisosassa, Joutsentien pohjoispuolella sijaitsevan Kotkantien varrella on Koulutuskuntayhtymä OSAO:n oppilaitoskiinteistöjä. Oulun ammattikorkeakoulu on muuttanut syksyllä 2020 Linnanmaalle.



Kuva: Viistokuva kaava-alueesta vuonna 2018.



Kuva: Pohjanpuiston poikki kulkevan kävely- ja pyöräilyväylän liittyminen Maakotkantiehen.

2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päättämät (14.12.2017) valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvaroja sekä uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

2.2.2 Kaavat

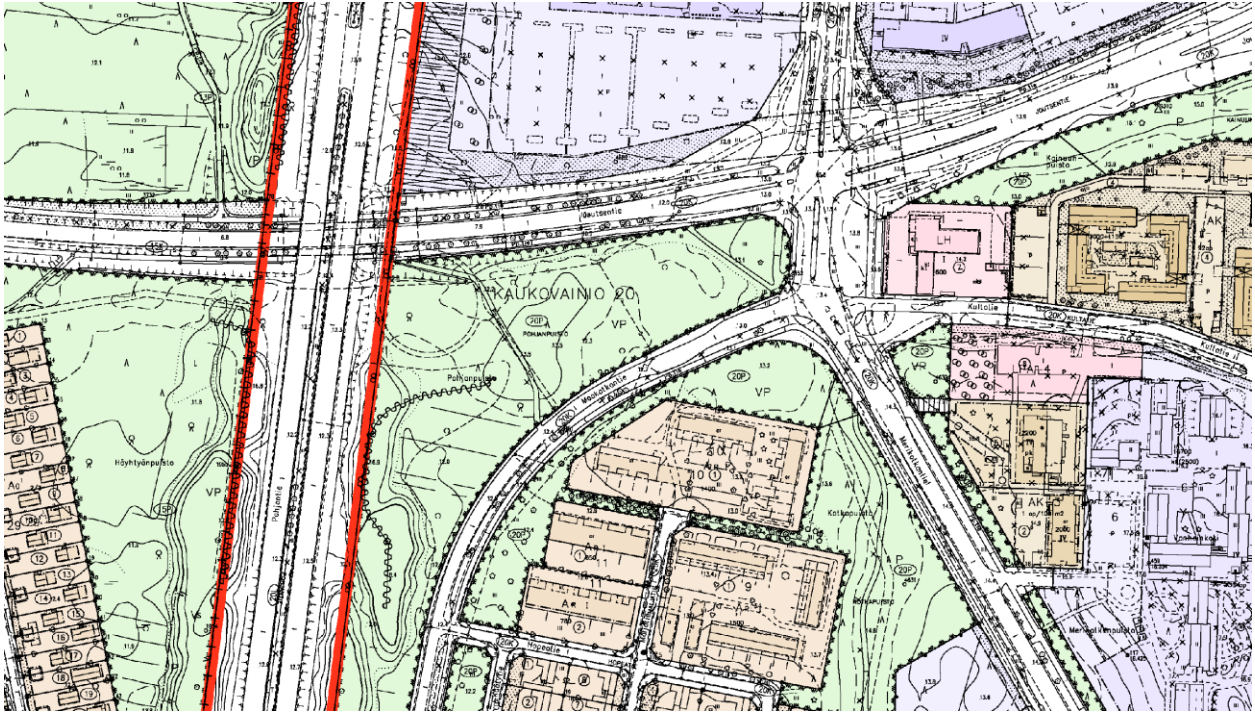
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (maakuntavaltuusto 11.6.2018) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Kaukovainion moderni metsälähiö on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 18.4.2016 § 25) kaava-alue on osoitettu pääosin kerrostalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AK). Kaukovainio on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Kaava-aluetta sivuavat pyöräilyn ja jalankulun pääreitit, autoilun väylät sekä Linnanmaalta Kaakkuriin ulottuva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Kaupunginvaltuuston 26.1.2015 hyväksymässä asemakaavassa 564-2146 kaava-alue on osoitettu katu- ja puistoalueeksi. Asemakaava perustuu valtatie 4 (E75, Pohjantie) tiesuunnitelmaan (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2012).



Kuva: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta. (Ei mittakaavassa.)



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

2.2.3 Oulun kaupunkistrategia 2030

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

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

2.2.4 Kaukovainion asuinalueen yleissuunnitelma ja Kotkantien liittymän ratkaisuesitys

Kaukovainion asuinalueen kehittämiseksi Oulun kaupunki on laatinut asuinaluetta koskevan maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelman (yhdyskuntalautakunta 26.3.2013 § 198), jossa esitetään kerrostalokorttelin rakentamista Joutsentien ja Merikotkantien liittymän lounaispuolelle. Yleissuunnitelman on tarkoitus ohjata asemakaavoitusta ja muuta suunnittelua.

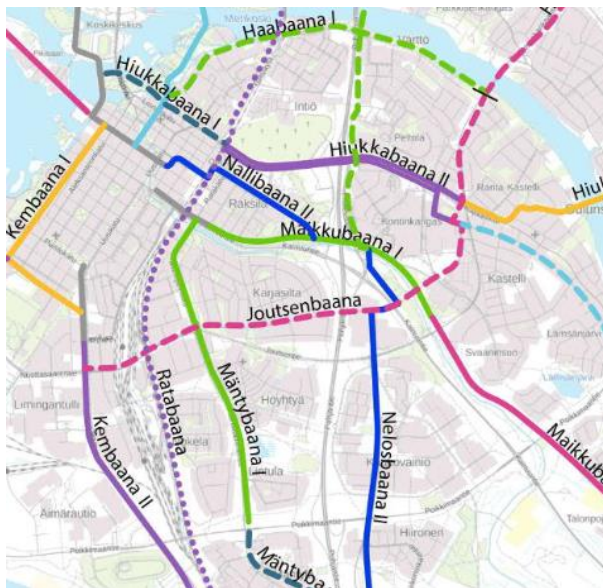
Yleissuunnitelman yhteydessä on esitetty vuonna 2010 laadittu alustava pitkän tähtäimen ratkaisu Joutsentien ja Kotkantien/Merikotkantien liittymän parantamiseksi. Liittymän toimivuuden ja turvallisuuden parantamiseen tähtäävä esitys laadittiin, kun liittymän oli havaittu ruuhkautuvan aamuhuipputunnin aikana Kotkantien oppilaitoksille kääntyvien autojen vuoksi. Liittymän parantaminen ei ole enää välittömästi ajankohtaista ammattikorkeakoulun muutettua Linnanmaalle.



Kuva: Ote Kaukovainion maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmasta. Kuvassa on esitetty Joutsentien ja Maakotkantien väliin sijoittuva asuinkortteli sekä Joutsentien, Kotkantien ja Merikotkantien liittymän pitkän tähtäimen ratkaisu. (Oulun kaupunki, Plaana Oy 2013. Ei mittakaavassa.)

2.2.5 Baanaverkkosuunnitelma

Pyöräväylien laatutason parantamiseksi Ouluun on suunniteltu toteutettavan useita pyöräilyn laatuikäytäviä eli niin kutsuttuja baanoja. Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmassa 2030 (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 657) Merikotkantien kohdalle on esitetty toteutettavan keskustasta Kaakkuriin johtava yhteys "Nelosbaana II".



Kuva: Ote baanaverkkosuunnitelmasta 2030.

2.2.6 Kulttuuriympäristöä koskevat inventoinnit

Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa todetut Kaukovainion ympäristöarvot pohjautuvat 1) asuinalueen yleissuunnitelmaa varten vuosina 2010–2011 laadittuun rakennuskannan ja viheralueiden inventointiraporttiin "Kaukovainio: Metsälähiön moderni rakennusperintö", 2) yleiskaavaa varten laadittuun selvitykseen "Arvokkaita alueita Oulussa 2015" (kaupunginhallitus 27.4.2015 § 185) sekä 3) Pohjois-Pohjanmaan liiton selvitykseen "Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015" (2016).

Kaukovainio on yksi Oulun ensimmäisistä lähiöistä. Se on hajakeskitysperiaatteen mukaisesti suunniteltu metsälähiö, jossa asuinkortteleita ja niiden keskellä olevaa palvelukeskusta ja keskustuotua kiertää kehämäinen katu (Merikotkantie ja Maakotkantie). Kehäkadun ulkopuolella asuin- aluetta reunustavat suojaviheralueet. Havupuuvaltaiset puistometsät ovat olennainen osa metsälähiön ilmettä ja identiteettiä.

2.2.7 Pysäköintinormit

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista, ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt 27.10.2020 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta. Kaupunginhallituksen päätös koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä, ja se pohjautuu muun muassa Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisiioon 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin. Päätöksen mukaan Kaukovainiolla tarvitaan asuinkerrostaloja varten pääsääntöisesti 1 autopaikka jokaista 180 k-m² (kerrosalaneliömetriä) kohti sekä yksi vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 k-m² kohti. Lisäksi kaikilla tonteilla tarvitaan kaksi liikuntaesteetöntä autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön paikka jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Pyöräpaikkoja tarvitaan vähintään 1 jokaista 30 k-m² kohti. Pyöräpaikoista vähintään 50 % toteutetaan lukittuun ja katettuun tilaan, ja osan näistä paikoista tulee olla runkolukittavia. Kaikki muut pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

2.2.8 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

2.2.9 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

2.2.10 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 25.11.2022.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa uusi asuinkerrostalokortteli Joutsentien, Merikotkantien ja Maakotkantien rajaamalle alueelle. Muutos perustuu Kaukovainion maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmaan (yhdyskuntalautakunta 26.3.2013 § 198) sekä yhdyskuntalautakunnan suunnitteluvarauspäätöksiin.

Yhdyskuntalautakunta myönsi 21.5.2013 § 281 alueelle suunnitteluvarauksen Otokylä ry:n opiskelija-asuntojen rakentamista varten, ja lautakunta päätti 24.3.2015 §119 kaavamuutoksen käynnistämisestä. Otokylä ry:n hanke kuitenkin keskeytyi, sillä ammattikorkeakoulun toimintojen siirtymisen Linnanmaalle arvioitiin vaikuttavan opiskelija-asuntojen kysyntään.

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.6.2018 § 288 varauksen siirtämisestä Rakennusteho Group Oy:lle hakijoiden yhteisen hakemuksen pohjalta. Rakennusteho Group Oy haki kaavamuutosta 29.10.2020, ja yhdyskuntalautakunta päätti 9.2.2021 § 74 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakija, Rakennusteho Group Oy, hankkii asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaavamuutoksen toteuttamisesta koskeva sopimus on allekirjoitettu 28.2.2023.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Johtojen haltijat: Oulun Vesi, Oulun Energia Oy, DNA Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun polkupyöräilijät ry

Otokylä ry:n hakemukseen perustuvan kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 10.4.2015. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

(16.3.2015, yhdyskuntalautakunta 24.3.2015 § 119) oli nähtävillä 10.4. – 24.4.2016, jolloin siitä saatiin yhteensä 3 lausuntoa tai mielipidettä. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Rakennusteho Group Oy:n hakemukseen perustuvan kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 19.2.2021. Kaavamuutoksen uusittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (1.2.2021, yhdyskuntalautakunta 9.2.2021 § 74) oli nähtävillä 19.2.2021 – 22.3.2021, jolloin siitä saatiin yhteensä 6 lausuntoa tai mielipidettä. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos (yhdyskuntalautakunta 14.6.2022 § 387) oli nähtävillä 28.6.2022 – 31.8.2022, jolloin siitä saatiin yhteensä 2 lausuntoa tai mielipidettä. Palaute ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä. Lisäksi kaavamuutoksen lähtökohtia ja valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa 17.8.2022. Muistio on selostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus (yhdyskuntalautakunta 1.2.2023 § 49) oli nähtävillä 10.2. – 13.3.2023, jolloin saatiin yhteensä 4 lausuntoa tai muistutusta. Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteista on kaavaprosessin aikana keskusteltu mm. seuraavaa:

- Kaukovainion metsälähiö on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Lähiötä reunustavan viherkehän merkitystä korostetaan. Puuston ja kasvillisuuden avulla vahvistetaan metsälähiöidentiteettiä. Mäntymetsää metsänpohjineen pyritään säilyttämään yhtenäisinä alueina.
- Korttelialueen rajaukset suunnitellaan osana hanketta, mitä varten tarvitaan ympäröivien väylien tarkastelua. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet suunnitellaan siten, että ne toimivat sekä nykytilanteessa että tulevaisuudessa. Myös pysäkkijärjestelyt suunnitellaan.
- Joutsentien ja Kotkantien ratkaisuesitys (2010) ei välttämättä ole sellaisenaan enää ajankohtainen Oulun ammattikorkeakoulun muutettua Linnanmaalle. Risteysjärjestelyissä on syytä varautua muihinkin vaihtoehtoihin, koska Kotkantien tulevaa maankäyttöä ei vielä tiedetä. Kävely- ja pyöräily-yhteydet suunnitellaan maankäytön avulla siten, ettei synny tarvetta ylittää Joutsentietä väärin.
- Valtatien varteen esitetystä jalankulun ja pyöräilyn sillasta ja tähän liittyvästä rampista on laadittu rakennussuunnitelma, mutta siltaa tai rampia ei ole toistaiseksi toteutettu.
- Hanke edellyttää merkittäviä johtosiirtoja. Suuret hulevesijohdot kulkevat alueen reunoilla ja alueen poikki. Oulun Vesi on laatinut aiemmin (2016) tarkastelun risteysalueella olevien vesijohtojen siirrosta. Vesijohdot voidaan siirtää muodostettavan korttelin reunalle tai katualueille, riittävän etäälle rakennuksista. Muodostettavan korttelin jätevedet johdetaan viemäriverkostoon ensisijaisesti Merikotkantien kautta. Johtosiirtojen suunnittelu ja siirtäminen kytkeytyvät kaavahankkeeseen ja risteysalueen järjestelyihin. Suunnitteluvarauksen hakija vastaa hankkeensa edellyttämien järjestelyjen ja näiden suunnittelun kustannuksista.
- Hakijan tavoitteena on liittää alue Merikotkantien varressa olevaan kaukolämpöjohtoon. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan yleissuunnitelma liittymisestä.
- Alueella riittää yksi sähkömuuntamo, jos rakennukset liitetään kaukolämpöön ja sähköautojen latauksen huipputehoa rajoitetaan. Sähköverkon näkökulmasta muuntamon olisi parasta sijaita Joutsentien ja Merikotkantien risteuksen vieressä, mutta kaupunkikuvan

kohentamiseksi muuntamo pyritään sijoittamaan esimerkiksi asuinrakennusten pihalla olevaan talousrakennukseen.

- Alue on suurelta osin puistomaista ja kulttuurivaikutteista. Metsikön laajuus on syytä selvittää. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu tiesuunnitelman mukainen meluvalli sekä jalankulun ja pyöräilyn ramppi pienentävät metsäaluetta.
- Pohjantien melusuojaukset eivät yksinään riitä suojaamaan aluetta. Melua kantautuu kaikilta ympäröiviltä väyliltä. Suunnitelmavaihtoehtoja testataan melun näkökulmasta. Meluhaittojen vähentämiseksi kaupunki toivoo asuinpihan suojaamista rakennusten avulla sekä asuntojen avaamista ensisijaisesti sisäpihan suuntaan. Yhtenä vaihtoehtona kannattaa tarkastella suljetun luhtikäytävän toteuttamista Joutsentien puolelle. Liikenteen melulta suojautuminen tulee varmistaa kaikissa rakennusvaiheissa. Pihaa ympäröivät rakennukset muodostavat yhtenäisen melusuojauksen, jonka toteuttaminen ei saa keskeytyä.
- Rakentaminen vaiheistetaan noin neljään osaan, joista jokainen muodostanee erillisen yhtiön. Hakijan näkökulmasta tontin hallinnanajaosta sopiminen voi olla helpompaa kuin usean tontin keskinäisistä rasitteista sopiminen. Kaupungin näkökulmasta tonttijako voi helpottaa rakentamisen vaiheistuksesta sopimista.
- Korttelin mitoitus tarkentuu suunnittelun kautta. Hakijan tavoitteena on toteuttaa kortteeliin pysäköinti maantasoon. Kaavassa varaudutaan myös maanalaiseen pysäköintiin, jota tarvitaan, jos rakentamisvaiheessa autopaikkojen riittävyyden huomataan aiheuttavan kynnyksen asuntojen myynnille.
- Mahdollisten happamien sulfaattimaiden vaikutukset ympäristöön selvitetään. Myös maanalaisen pysäköinnin vaikutukset pohjavedenpintaan ja sulfaattimaihin arvioidaan.
- Suunnittelussa huomioidaan kaupunkikuva, ulkotila ja maisema; esitetään riittävät viherkaistat ja oleskelu- ja leikkialueet sekä varataan riittävät lumitilat. Kaupunkikuva muodostuu väylien rajauksista.
- Hakija tavoittelee alueelle omistusasuntoja. Toteuttamissopimuksen avulla säädellään asuntojen kokojakaamaa.

3.5 Suunnittelun pohjaksi laaditut selvitykset

Hakijana toimiva Rakennusteho Group Oy on laadittanut asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset. Hakijan asiantuntijakonsultteina ovat toimineet Plaana Oy, Natans Oy, Aallokas Oy, Afry Finland Oy ja Promethor Oy. Laadittuja selvityksiä ovat muun muassa:

- Puustokartoitus (Rakennusteho Group Oy, Plaana Oy 2021)
- Luontoselvitys (Rakennusteho Group Oy, Natans Oy 2021)
- Linnustoselvitys (Rakennusteho Group Oy, Plaana Oy, Aallokas Oy 2021)
- Hulevesiselvitys (Rakennusteho Group Oy, Plaana Oy 2021)
- Liikenneselvitys (Rakennusteho Group Oy, Plaana Oy 2022)
- Liikennemeluselvitys (Rakennusteho Group Oy, Promethor Oy 2022)
- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto (Rakennusteho Group Oy, Afry Finland Oy 2021)

Kaava-aluetta koskevat myös seuraavat muiden teettämät selvitykset tai tarkastelut:

- Maisemaselvitys (Otokylä ry, Plaana Oy 2014)
- Vesijohtosiirtojen ja viemäroinnin yleissuunnitelmaluonnos (Oulun Vesi 2021)

Vuonna 2014 laaditun maisemaselvityksen sekä vuonna 2021 laaditun puustokartoituksen mukaan Pohjanpuisto on osa lähiötä reunustavaa metsäistä viherkehää. Katuja rajaavat metsiköt muodostavat Joutsentien, Merikotkantien ja Maakotkantien kaupunkikuvaa sekä koko asuinalueen sisääntulonäkymää ja maisemaa. Kaava-alueen itäosa on avointa, puistomaista ja nurmipintaista aluetta, jossa kasvaa puita ja pensaita. Keskiosa on ruohottunutta ja luonteeltaan suljettua lehtipuuvaltaista metsää. Länsiosa on hienoa, säännönmukaista ja hoidettua kangasmetsää, jossa metsänpohja on säilynyt hyvin. Näyttävin ja iäkkäin männikkö sijoittuu alueen korkeimmalle kohdalle, Pohjanpuistossa kulkevan jalankulku- ja pyöräilyväylän ympäristöön. Puuston merkitys alueen yleisilmeen luojana korostuu. Jatko suunnittelussa tulisi huomioida puuston merkitys sekä pyrkiä vahvistamaan Kaukovainion metsälähiöidentiteettiä. Alueen merkittävimmät yksittäiset puut ja puuryhmät metsänpohjineen suositellaan säilyttämään.



Kuva: Ote maisemaselvityksestä. (Otokylä ry, Plaana Oy 2014.)

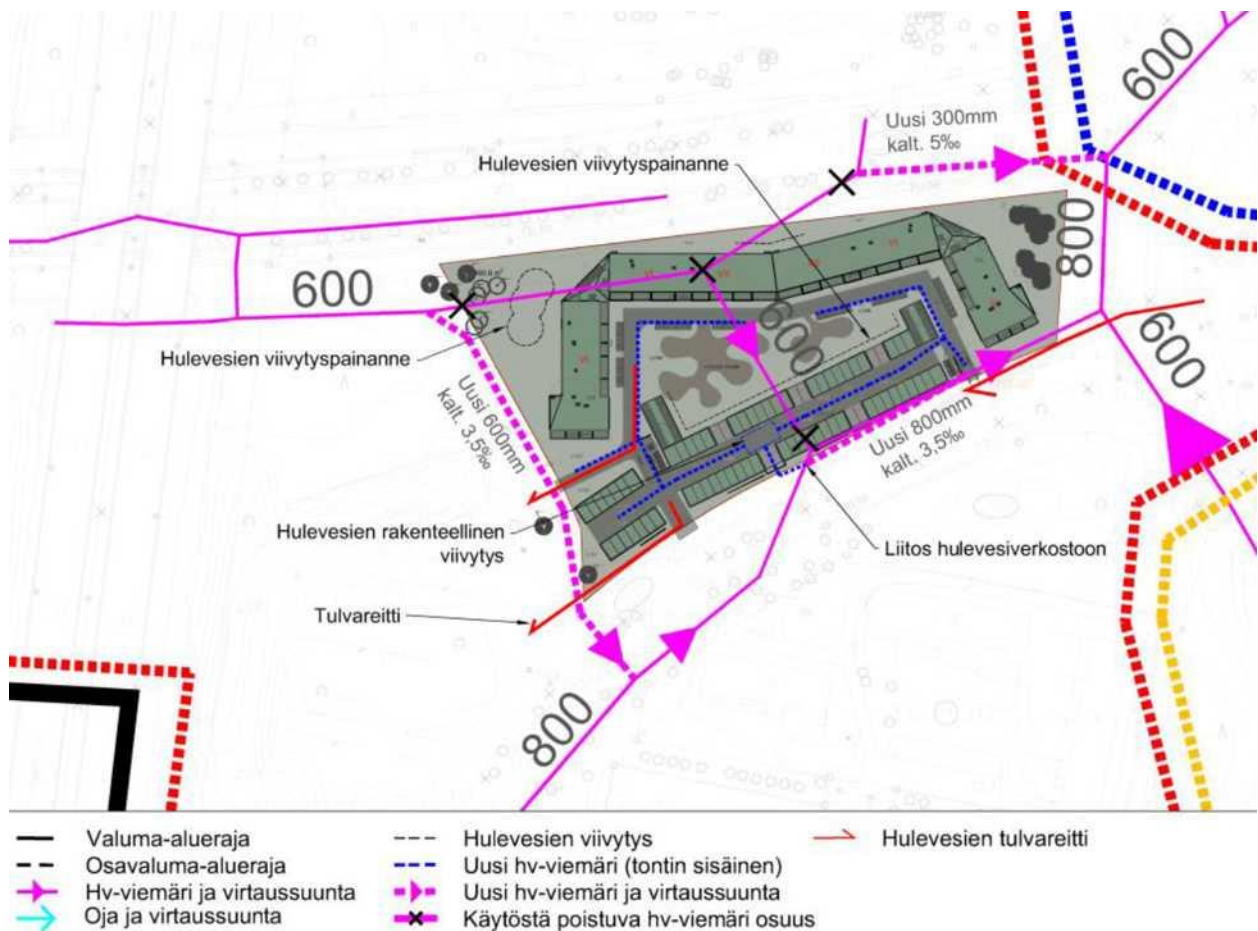


Kuva: Ote puustokartoituksesta. (Rakennusteho Group Oy, Plaana Oy 2021.)

Luontoselvityksen (2021) mukaan Pohjanpuistossa ei havaittu uhanalaisia lajeja eikä luontotyyppejä. Alueelta ei löytynyt myöskään ns. direktiivilajien elinympäristöjä tai oleskelu- tai lisääntymispaikkoja. Myöskään lepakoille soveltuvia päiväpiiloja tai lisääntymispaikaksi soveltuvia rakenteita ei havaittu. Alueella tai sen tuntumassa on muutamia vieraslajeja: komealupiinia, isotuomipihlajaa ja jättipalsamia.

Linnustoselvityksen (2021) mukaan alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lintulajeja eikä sellaisia lintujen elinympäristöjä, jotka tulisi erityisesti huomioida suunnittelussa. Alueella on kuitenkin runsasta linnustoa. Pesiviä lintupareja havaittiin yhteensä 21. Metsikkö tarjoaa pesimäpaikkoja monille lähiympäristön linnuille, ja metsää olisi hyvä säästää mahdollisimman paljon. Runsaan pesimälinnuston vuoksi mahdollinen puuston poistaminen tai harventaminen tulisi tehdä lintujen pesimäkauden (10.5.–10.8.) ulkopuolisena aikana.

Hulevesiselvityksen (2021) mukaan kaava-alueen hulevedet puretaan Kaupunginojaan Joutsentiellä kulkevan purkuviemäriin kautta. Ojaan laskevan runkolinjan laskennallinen kapasiteetti on ylittynyt paikoin moninkertaisesti. Kaava-alueen pintavedet kulkeutuvat tulvatilanteessa Joutsentien alikulkuun sekä Maatkokantien varressa ja Pohjantien meluvallien lähellä oleviin painanteisiin. Selvityksessä esitetään että asuinkäyttöön muutettavan alueen keskellä kulkevat betoniset hulevesijohdot siirretään Pohjanpuistossa kulkevan jalankulku- ja pyöräilyväylän kohdalle sekä Maatkokantietä pitkin Merikotkantielle. Kaava-alueella muodostuvien hulevesien määrä tulee kasvamaan, minkä vuoksi viemäriin johdettavia hulevesiä tulee viivyttää. Myös laadullista hallintaa suositellaan. Lisäksi rakentamisessa tulee huomioida Maatkokantien varren tulvareitti länteen.



Kuva: Ote hulevesiselvityksestä: periaatekuva hulevesijohtojen siirroista. (Rakennusteho Group Oy, Plaana Oy 9.9.2021.)

Liikenneselvityksessä (2022) on kuvattu muun muassa alueen liikenteellisiä lähtökohtia ja kaavamutoksen vaikutuksia liikenteeseen.

Pohjanpuiston länsipuolella olevalla Pohjantiellä kulkee lähes 50 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja liikenteen ennustetaan kasvavan yli 60 000 ajoneuvon vuorokaudessa vuoteen 2040 mennessä. Pohjantien alittavalla Joutsentiellä kulkee kaava-alueen kohdalla reilu 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja tämänkin autoliikenteen ennustetaan lisääntyvän. Pohjanpuistoa sivuava Maakotkantie ja Merikotkantie ovat Kaukovainiota kiertäviä kokoojakatuja, joilla nopeusrajoitus on 40 km/h. Merikotkantiien pohjoispään liikennemääräksi arvioidaan 5 600 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja määrän arvioidaan kasvavan noin 6 700 ajoneuvon vuorokaudessa vuoteen 2040 mennessä. Merikotkantiien pohjoispään liikenteestä noin 1/5...1/4 suuntautuu Maakotkantielle.

Kaava-alueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet joka suuntaan. Lähellä on runsaasti myös joukkoliikenteen reittejä ja pysäkkejä. Lähimmät pysäkit ovat Merikotkantiien ja Joutsentien varrella sekä Maakotkantiien eteläpuolella. Maakotkantiien pohjoispuolella oleva pysäkki ei ole ollut käytössä enää viime vuosina.

Kaavamutoksen liikenteelliset vaikutukset referoidaan kaavaselostuksen kohdassa 4.2.

Liikennemeluselvityksessä (2022) kuvataan kaava-alueen liikennemelun lähtökohdat ja suunnitelman meluvaikutukset. Pohjanpuistoa ympäröivien väylien (Pohjantie, Joutsentie, Merikotkantie ja Maakotkantie) liikenteen melu vaikuttaa nykyisin kaava-alueeseen. Keskimelu (LAeq) Joutsentien ja Maakotkantiien välissä on nykyään päiväaikaan 60–70 dB ja yölläkin yli 55 dB. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaan taajamien virkistysalueilla on ohjeena, ettei melutaso (LAeq) ylitä päivällä 55 dB eikä yöllä 45–40 dB. Suunnitelman meluvaikutukset referoidaan kaavaselostuksen kohdassa 4.2.

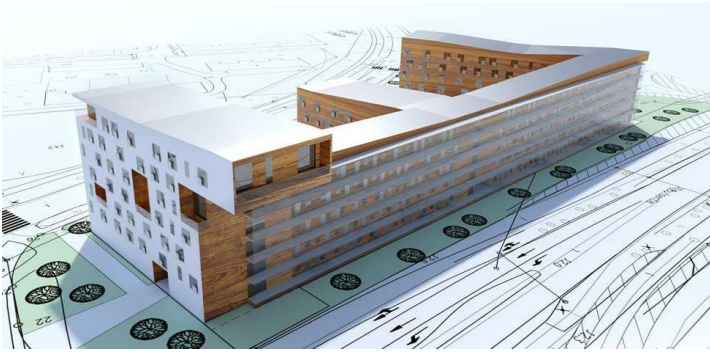
Perustamistapalausunnon (2021) mukaan Pohjanpuiston tiivis pohjamaa alkaa yleisesti 5...8 metrin syvyydessä. Raskaat rakenteet voidaan perustaa paaluilla, ja keveät rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti. Pohjavedenpinta on noin 2...4 metrin syvyydellä maanpinnasta. Alueella ei ole havaittu pilaantuneisuudesta johtuvaa maaperän kunnostustarvetta, eikä näytteissä havaittu myöskään sulfaattimaasta johtuvaa hapontuottopotentiaalia.

Oulun Veden laatimassa vesijohtosierrojen ja viemäroinnin yleissuunnitelmaluonnoksessa (2021) Pohjanpuiston poikki kulkeva valurautainen päävesijohto esitetään siirrettäväksi Merikotkantiien varteen ja siitä haarautuva vesijohto Maakotkantielle.

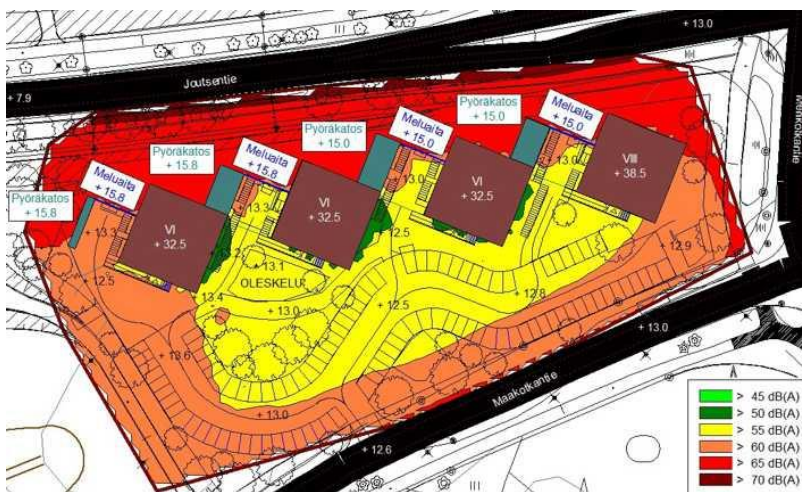
3.6 Suunnitelmavaihtoehdot

3.6.1 Otokylä ry:n suunnitelmavaihtoehdoja

Vuosien 2014–2016 aikana Otokylä esitti kaava-alueen asuinkäytöstä erilaisia suunnitelmavaihtoehtoja. Suunnittelukonsulttina toimi Uki Arkkitehdit Oy. Kaava-alueelle esitettiin muun muassa pitkää luhtikäytävätaloa sekä erillisiä pistetaloja. Pistetalojen haasteeksi nähtiin liikennemelun vuotaminen sisäpihalle.



Kuvat: Otokylä ry:n esittämiä vaihtoehtoja alueen asuinkäytöstä: yllä luhtikäytävätalo ja alla pistetaloja. (Otokylä ry, Uki Arkkitehdit Oy 2014–2016.)



Kuva: Pistetaloja koskeva melutarkastelu, jossa Joutsentien puolella on yhtenäinen rakennusten ja aitojen muodostama melueste. Valtioneuvoston melutasen ohjearvot eivät tässä ratkaisussa toteudu missään osassa pihaa. (Otokylä ry, Promethor Oy 2016.)

3.6.2 Rakennusteho Group Oy:n suunnitelmavaihtoehtoja

Vuonna 2021 Rakennusteho Group Oy ryhtyi suunnittelemaan aluetta ja esitti erilaisia vaihtoehtoja alueen asuinkäytöstä. Hakijan suunnittelukonsulttina toimi Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy. Pihamelun torjumiseksi moniportainen, nauhamainen ja mutkitteleva lamellirakennus arvioitiin varmimmaksi talotyyppiksi.



Kuvat: Rakennusteho Group Oy:n esittämiä vaihtoehtoja alueen asuinkäytöstä. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy 2014–2016.)

3.7 Asemakaavan viitesuunnitelma

Asemakaavan pohjana toimiva viitesuunnitelma perustuu asuintilojen nauhamaiseen sijoitteluun. Rakennusteho Group Oy:n suunnittelukonsulttina on toiminut Arkkitehtitoimisto Vauhtiiviiva Oy.

Viitesuunnitelmassa esitetään, että Joutsentien, Merikotkantien ja Maakotkantien väliin muodostetaan yhden tontin käsittävä asuinrakentamisen korttelialue, jolle rakennetaan kuusiportainen, pitkä, kapearunkoinen, nauhamainen ja mutkitteleva asuinkerrostalo. Asuinrakennuksen laajuudeksi esitetään 10 200 k-m². Rakennuksen päämassa sijoittuu Joutsentien varteen, ja sen siivet kääntyvät Pohjantien ja Merikotkantien suuntaisesti siten, että rakennus sulkee sisäänsä etelään avautuvan piha-alueen. Kaikissa asunnoissa on pihan suuntaan tai etelään avautuva parveke. Asuintalon kerrosluku vaihtelee kuudesta seitsemään. Lisäksi rakennetaan autosuojia sekä talous- ja varastotiloja. Maakotkantien varteen esitetään autokatosten katkeilevaa jonoa.

Kaupungin pysäköintinormipäätöksen pohjalta kortteliin esitetään yhteensä reilu 70 autopaikkaa sekä yli 350 pyöräpaikkaa. Autoliikenteen liittymä järjestetään Maakotkantieltä. Jalankulkijat ja pyöräilijät voivat saapua kortteliin lännestä tai idästä. Sisäpihaa reunustaa jalankulkuyhteys, joka toimii myös pelastusreitteinä.



Kuva: Ote kaavamuutoksen viitesuunnitelmasta. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Vauhtiiviiva Oy 2022. Ei mittakaavassa.)



Kuva: Näkymä Kotkantieltä. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy 2022.)



Kuva: Näkymä Joutsentieltä. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy 2022.)



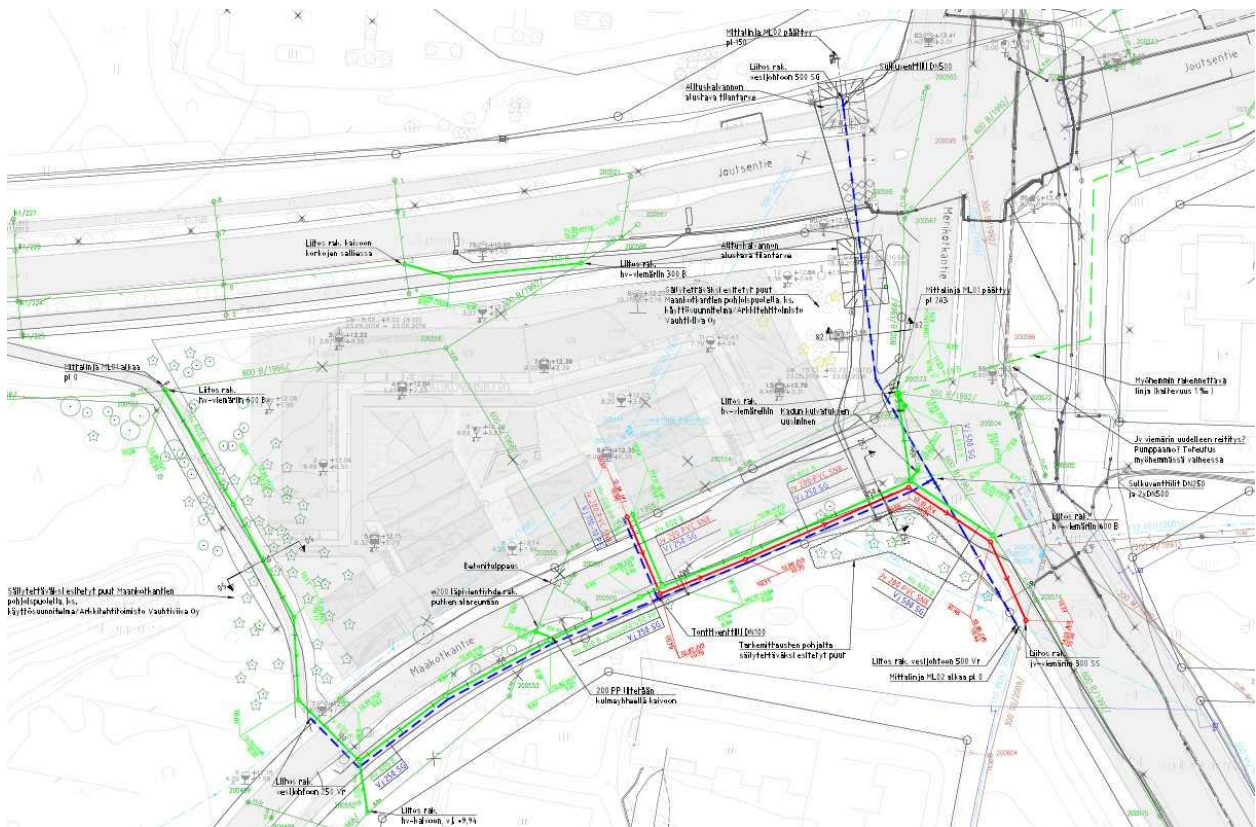
Kuva: Asuinrakennuksen pohjakaaviot: yllä kerrokset 2–6 ja alla pohjakerros. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy 2022.)

3.8 Vesihuollon yleissuunnitelma

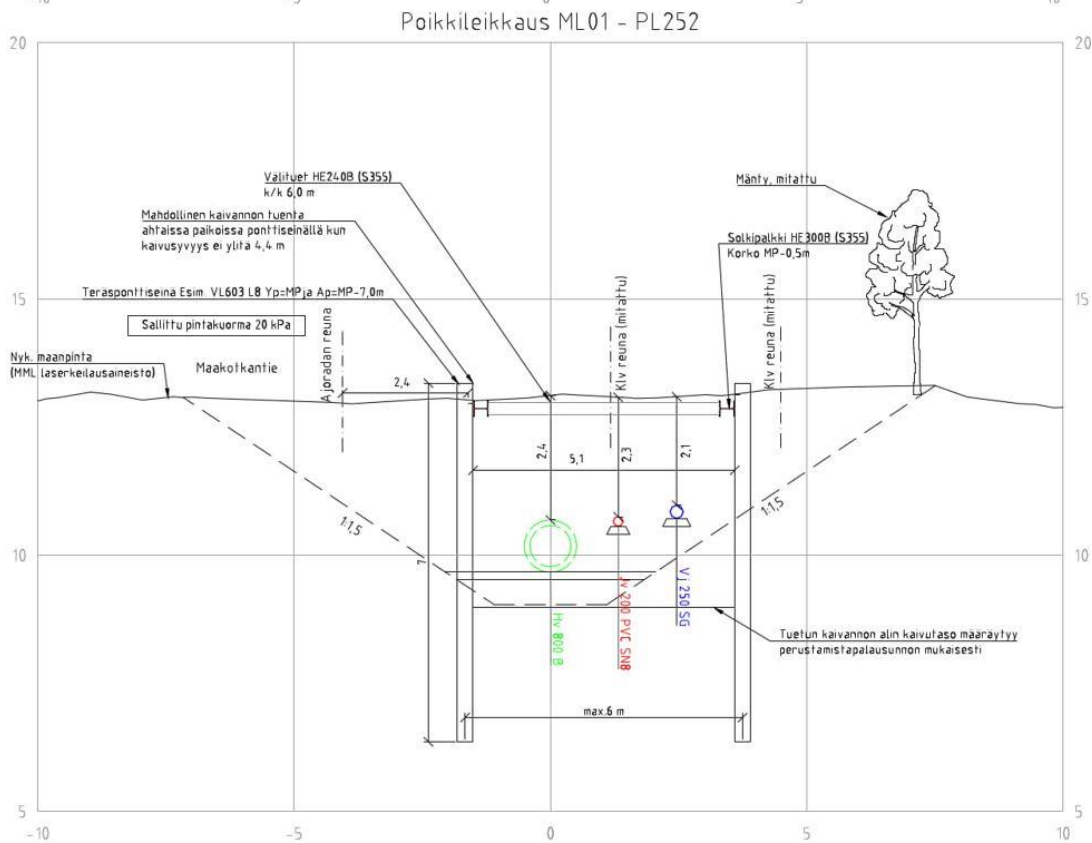
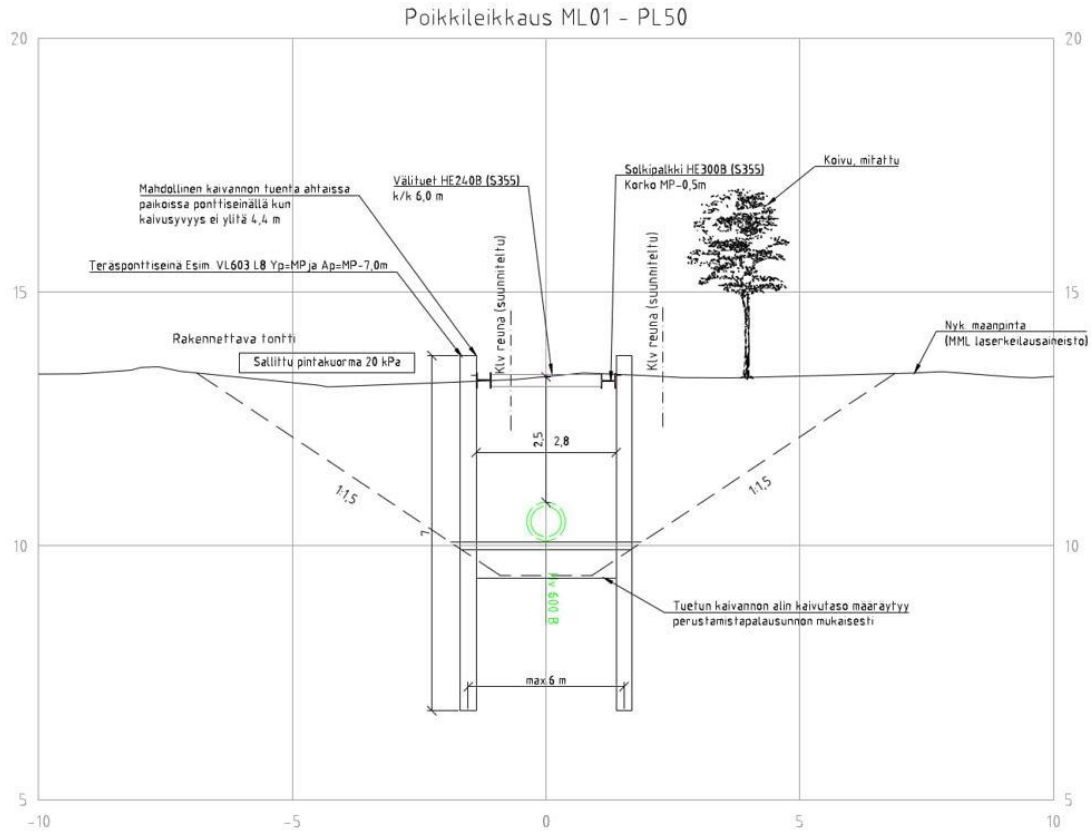
Korttelialueen toteuttaminen edellyttää merkittäviä johtosiirtoja. Joutsentien, Merikotkantien ja Maakotkantien rajaamalla alueella kulkevat vesijohdot ja hulevesijohdot on tarkoitus siirtää muodostettavalta korttelialueelta yleisille alueille. Oulun kaupungin Oulun Vesi -liikelaitos ja Rakennusteho Group Oy ovat hankkineet Kaukovainionportin vesihuollon yleissuunnitelman, jonka tavoitteena on ollut esittää vaihtoehtoiset linjaukset olemassa oleville putkireiteille. Suunnittelukonsulttina on toiminut Afry Finland Oy.

Johtosiirtojen yleissuunnitelmassa esitetään, että Pohjanpuiston poikki kulkeva päävesijohto (Ø500) siirretään Merikotkantien varteen, ja päävesijohdosta haarautuva vesijohto (Ø250) siirretään Maakotkantien katualueen eteläreunaan, jalankulku- ja pyöräilyväylän kohdalle. Joutsentien alikululta tuleva hulevesijohto (Ø600) puolestaan siirretään Pohjanpuiston läpi kulkevan kävely- ja pyöräilyväylän kohdalle, ja myös Maakotkantien johto (Ø800) siirretään uuteen paikkaan, samaan kaivantoon vesijohdon kanssa. Lisäksi toteutetaan jätevesiliittymä Maakotkantielle. (Muut liittymät suunnitellaan erikseen.)

Pohjanpuiston poikki kulkeva hulevesijohdon kaivanto ylittää loivan kumpareen. Syvä johtokaivanto on tarkoitus toteuttaa tuettuna siten, että työalueen lähellä olevia mäntyjä voidaan säilyttää.



Kuva: Ote vesihuollon yleissuunnitelmasta. (Oulun Vesi, Rakennusteho Group Oy, Afry Finland Oy 2022. Ei mittakaavassa.)



Kuvat: Otteita vesihuollon yleissuunnitelmasta. Poikkileikkaus Pohjanpuiston ja Maakotkantien kaivannosta. (Oulun Vesi, Rakennusteho Group Oy, Afry Finland Oy 2022. Ei mittakaavassa.)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavakartta määräyksineen

Asemakaavan muutos on valmisteltu viitesuunnitelman ja kaavaa varten laadittujen selvitysten pohjalta. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan alueen asuinkäyttö.

Osa Joutsentien, Merikotkantien ja Maakotkantien välissä sijaitsevasta Pohjanpuistosta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Muodostettava korttelialue käsittää yhden tontin, jonka pinta-ala on 15 547 m². Tonttijako osoitetaan kaavassa sitovana.

Asuinrakennuksen rakennusala mutkittellee muodostettavan korttelialueen länsi-, pohjois- ja itäreunojen lähellä. Liikennemelun torjumiseksi edellytetään, että asuinrakennus on rakennettava rakennusalueelle yhtäjaksoisena. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kuudesta seitsemään, ja asuinrakennusoikeus on 10 200 k-m². Asunnot ja asuinhuoneistojen parvekkeet suojataan liikenteen melulta muun muassa tilojen suuntauksen sekä ääntä eristävien pintojen avulla. Asuinrakentamisen lisäksi sallitaan talous- ja huoltotiloja 1 300 k-m². (Talous- ja huoltotilojen rakennusoikeus voi käsittää esimerkiksi irtaimisto- ja ulkoiluvarastoja, pyörävarastoja, muuntamon sekä jätehuoneita.) Edellisten lisäksi voidaan toteuttaa autokatoksia sekä maanalaisia tiloja esimerkiksi pysäköintiä varten. Maakotkantien varten rakennetaan autokatokset, joissa on riittävästi melulta suojaavaa julkisivua. Myös muuntamo tulee sijoittaa korttelialueelle.

Suunnittelussa tulee vaalia maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Julkisivujen pintamateriaalia ei ole toistaiseksi määrätty.

Asuinrakennuksen rakennusalan ja talousrakennusten rakennusalan väliin muodostetaan melulta suojattu sisäpiha oleskelu- ja leikkialueineen. Rakennusalojen välissä kulkee myös pelastusreitillä toimiva jalankulkuyhteys. Pelastusta varten tarvittavat nostopaikat rakennetaan korttelialueelle. Tontilta edellytetään rakennettavan jalankulun ja pyöräilyn yhteys länteen Pohjanpuistossa kulkevalle reitille sekä itään Merikotkantielle. Moottorijoneuvojen liittymä järjestetään Maakotkantien kautta. Korttelialueen länsiosassa säilytetään viisi mäntyä. Lisäksi korttelialueen reunoille istutetaan puita.

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

Korttelialueella muodostuvia hulevesiä viivytetään ja puhdistetaan. Maakotkantien pohjoisreunaan järjestetään tulvareitti. Määräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesiselvitykseen. Tulvareitin kohdalle istutetaan uusi puurivi.

Pohjanpuiston läpi kulkevan jalankulku- ja pyöräilyväylän kohdalle osoitetaan uusi hulevesijohdon varaus. Osa Pohjanpuiston ja Maakotkantien havupuista osoitetaan säilytettäväksi. Pohjantien varren jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin tai melusuojuuksiin ei esitetä muutoksia.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäyttöön

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

Kaavamuuos muuttaa kaupunkirakennetta Joutsentien ja Merikotkantien risteuksen ympäristössä. Alue täydentää kaupunginosan asutusta.

4.2.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaukovainion sisääntulonäkymä muuttuu. Sisäpihan ympärillä mutkitteluva veistoksellinen ja nauhamainen asuinrakennus poikkeaa Kaukovainion perinteisestä rakennuskannasta.

Korttelin rakentuessa osa Kaukovainion metsälähiötä rajaavasta ja erottavasta puustoisesta viherkehästä häviää, ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön luonne muuttuu. Asuinkortteli rakennettuine piha-alueineen korvaa metsän. Muodostettavan korttelialueen länsiosassa arvioidaan säilyvän viisi mäntyä, joiden etäisyys rakennettaviin alueisiin jää melko niukaksi.

Korttelialueen ympärillä tarvitaan maisemaan vaikuttavia kaivuutöitä suurten vesi- ja hulevesijohdojen siirtämiseksi pois rakennettavalta alueelta:

- Korttelialueen länsipuolelle rakennetaan uusi hulevesijohto. Kumpareen korkeimmalla kohdalla kaivuutyö ulottuu usean metrin syvyyteen. Vajaa neljä metriä syvä tuettava johdotkaivanto on tarkoitus toteuttaa noin viisi metriä leveälle työalueelle. Kaivannon itäreuna sijoittuu korttelia vasten, ja rakennettavan asuinrakennuksen lounaiskulman parvekelinja on käytännössä kiinni johdotkaivannon reunassa.
- Maakotkantiellä johdot sijoitetaan ajoradan eteläpuolella kulkevan jalankulku- ja pyöräilyväylän kohdalle.

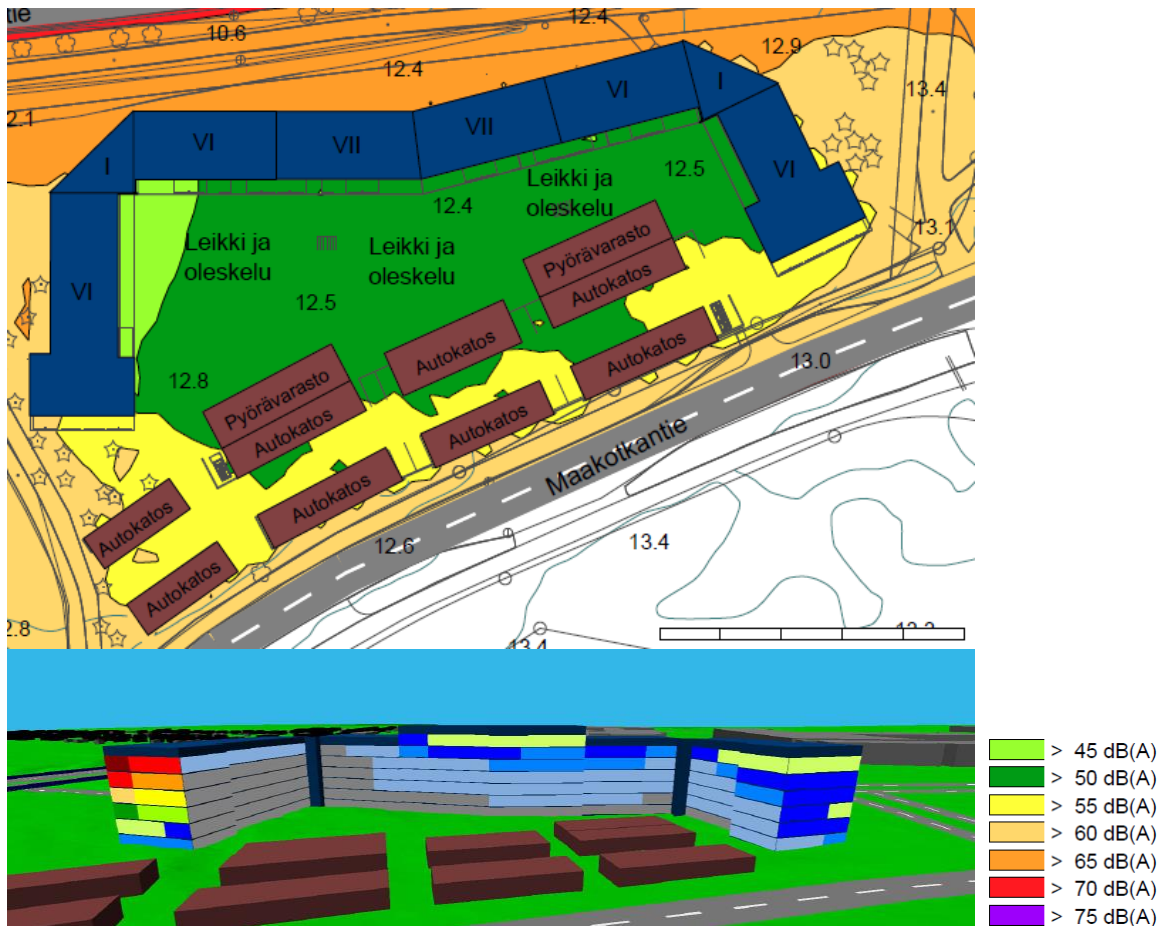
Yleisillä alueilla metsää säilyy jonkin verran. Pohjanpuiston poikki kulkevan jalankulku- ja pyöräilyväylän länsipuolella puusto säilyy suurelta osin, mutta väylän itäpuolella on mahdollista säilyttää vain joitakin yksittäisiä mäntyjä. Maakotkantien eteläpuolella voidaan uusia välikaistalla olevia koi- vuja. Maakotkantien ja Merikotkantien liittymän eteläpuolella kaadettaneen katualueen välikaistalla sijaitseva mänty, mutta risteysaluetta ympäröivä reunapuusto pystytetään säilyttämään. Lisäksi Maakotkantien pohjoispuolelle on tarkoitus istuttaa uusi puurivi. Korttelialueen itäpuolella, Merikotkantien katualueella, voi säilyä istutettuja kuusia.

4.2.3 Vaikutukset asumiseen

Kaavamuuos tukee Oulun väkiluvun kasvua. Muodostuvalle asuinkerrostalojen korttelialueelle voidaan rakentaa noin 160 – 200 asuntoa, joihin voi muuttaa noin 240 – 280 asukasta. Uudisrakentaminen mahdollistaa muun muassa ikääntyvän väestön muuton alueen sisällä sekä uusien asukkaiden muuton alueelle. Väestökasvu tukee lähipalveluiden kehittämistä. Kaupunginosan kerrostalovaltaisuus vahvistuu hiukan.

Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet eivät muutu olennaisesti. Vähäiset vaikutukset rajautuvat lähiympäristöön. Uudisrakennukset näkyvät joillekin olemassa oleville asunnoille. Uusi asuinrakennus sijoittuu lähimmillään noin 65 metrin päähän olemassa olevasta yksikerroksisesta rivitalosta, ja uudet autokatokset sijoittuvat lähimmillään reilun 35 metrin päähän rivitalosta. Kuusi- tai seitsemänkerroksisten asuintalojen kerroslukua voidaan pitää alueen sijaintiin nähden kohtuullisena. Aivan lähietäisyydellä ei kuitenkaan ole ennestään yhtä korkeita rakennuksia. Lähikorttelien asukkaat voivat kokea puistoon tapahtuvan uudisrakentamisen uhkaksi ympäristölleen.

Uuden asuinkorttelin piha- ja julkisivumelua on tarkasteltu liikennemeluselityksessä (Rakennusteho Group Oy, Promethor Oy 2022). Selvityksen perusteella uusi asuinrakennus ja pysäköintirakennukset suojaavat sisäpihaa melulta. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutasojen ohjearvot toteutuvat pihan leikki- ja oleskelualueilla vähintään päiväaikaan. Ohjearvojen toteutuminen edellyttää, että Maakotkantien autokatoksiin rakennetaan riittävän korkea melulta suojaava julkisivu ja pitkä asuinrakennus toteutetaan kokonaan. Asuinrakennus rakennetaan arviolta neljässä vaiheessa. Kaupunki voi pyrkiä vähentämään rakennusvaiheiden viivästyisestä aiheutuvia riskejä toteuttamista koskevan sopimuksen avulla.



Kuvat: Otteita liikennemeluselityksestä: yllä päiväajan keskiäänitaso ennusteliikenteellä ja alla sisäpihan ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso. (Rakennusteho Group Oy, Promethor Oy 2022.)

Asuinrakennuksen ulkovaippaan kohdistuu melua, joka tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa. Julkisivujen äänitasoerovaatimus vaihtelee noin 30 dB:stä 37 dB:iin. Asuinhuoneistot avautuvat pääosin eteläpihan suuntaan. Parvekepielien, tiiviin lasituksen ja ääntä vaimentavien pintojen avulla voidaan saada aikaan 8 – 10 desibelin vaimennus. Kaavassa määrätään yllämmön poistamisesta siten, ettei tuuletus lisää huoneistojen melua. Parvekkeita ei ole tarkoitus suunnata

suoraan Pohjantielle, Joutsentielle tai Merikotkantielle. Meluntorjunta on vaikeinta länsisiiven etelään avautuvien asuntojen julkisivussa, jossa melutaso voi suurimmillaan ylittää 66 dB. Asuntojen ulkoseinien ja parvekkeiden melualtistusta pystytään käytännössä vähentämään esimerkiksi Pohjantien melulta suojaavien parvekepielien avulla. Yksityiskohtaiset ratkaisut tarkentuvat rakennusluvan yhteydessä.

4.2.4 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualue sijaitsee melko lähellä kaupungin keskustaa sekä merkittäviä työpaikka- ja palvelualueita. Joukkoliikenteen palvelutaso sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat hyvät. Täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöstävällisen liikkumisen potentiaalia. Jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen osuus voi muodostua keskimääräistä suuremmaksi.

Kaavamuutoksen paikallisia liikennevaikutuksia on arvioitu liikenneselvityksessä (Rakennusteho Group Oy, Plaana Oy 2022). Uusien kerrostaloasuntojen arvioidaan tuottavan noin 230 autoliikenteen matkaa vuorokaudessa. Rakentamisella ei ole olennaisia vaikutuksia liikenteen toimivuuteen tai turvallisuuteen.

Jos aiemmin laadittu pitkän tähtäimen ratkaisuesitys Joutsentien ja Merikotkantien liittymän parantamiseksi joskus toteutuu ja Joutsentien eteläreunasta poistuu jalankulun ja pyöräilyn yhteys, korostuu muodostettavan asuinkerrostalokorttelin länsipuolella, Pohjanpuistossa, kulkevan yhteyden merkitys. Kaukovainion yleissuunnitelmassa väylä on esitetty oikaistavan Maakotkantien lähellä. Väyläsuunnittelun yhteydessä väylän paikkaa voidaan siirtää hiukan sivusuunnassa, ja väylän eteläpäätä voidaan vähän kääntää, mutta yleissuunnitelmassa esitettyä oikaisua ei esitetä sellaisenaan kaavamuutoksessa.



Kuva: Ote Kaukovainion maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmasta: liikennejärjestelyt. (Oulun kaupunki, Plaana Oy 2013. Ei mittakaavassa.)

4.2.5 Vaikutukset pysäköintiin

Pysäköintiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätökseen (26.3.2018). Laaditun viitesuunnitelman mukaan kaikki velvoiteautopaikat mahtuvat tontille maantasoon, pääasiassa autokatoksiin. Kaavassa varaudutaan myös maanalaiseen pysäköintiin, jota voidaan tarvita, jos rakentamisvaiheessa autopaikkojen riittävyyden huomataan aiheuttavan kynnyksen asuntojen myynnille. Hakija arvioi maanalaisen pysäköintitilan toteuttamisen epätodennäköiseksi, eikä maanalaisesta pysäköintitilasta ole laadittu suunnitelmaa.

Toteuttamisen vaikutuksia on vaikea arvioida. Maanalainen pysäköintitila ajoluiskineen voi vaikuttaa muun muassa pihajärjestelyihin ja johtoliittymiin.

4.2.6 Vaikutukset hulevesiin

Hulevesiselvityksen mukaan valuma-alueen olemassa olevan verkoston kapasiteetti on ylitetty reilusti. Hulevesien hallinta edellyttää hulevesien viivyttämistä, ja hakija on suunnitellut etukäteen tarvittavia järjestelyitä. Hulevesien muodostumista voidaan vähentää muun muassa vettä läpäisevien pintojen avulla, ja muodostuvia hulevesiä viivytetään esimerkiksi painanteiden ja säiliöiden avulla.

Tarvittavat johtosiirot on suunniteltu huolellisesti. Pohjanpuiston läpi rakennettava uusi hulevesijohto sijoittuu uuden asuinrakennuksen lähelle. Vahinkojen välttämiseksi johdon lähelle ei rakenneta kellareita. Rakennusten perustukset ulotetaan riittävän syvälle.

Maakotkantien varteen tarvitaan Merikotkantieltä länteen (tai lounaaseen) johtava hulevesipainanne, joka lopulta laskee Pohjantien meluvallin juurella olevaan matalaan lehtipuita kasvavaan painanteeseen.

4.2.7 Vaikutus virkistykseen

Liikenteen melun vuoksi Pohjanpuisto soveltuu heikosti virkistykseen. Aluetta kuitenkin käytetään nykyään jonkin verran ulkoiluun, liikuntaan ja koirien ulkoiluttamiseen. Kaavamuutoksen myötä suuri osa Pohjanpuistosta muuttuu korttelialueeksi, ja puistometsää häviää.

4.2.8 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

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

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

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

4.2.9 Taloudelliset vaikutukset

Korttelialue toteutetaan yksityisenä investointina. Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut toteuttaa yleiset alueet, ja Oulun Vesi toteuttaa vesihuollon järjestelyt. Hakija korvaa hankkeen toteuttamisesta ja suunnittelusta aiheutuvat kustannukset. Tontinluovutuksen (vuokrauksen tai myynnin) avulla kaupunki hyötyy maanarvon noususta ja saa korvauksen yhdyskuntarakentamisen aiheuttamista kustannuksista. Toteuttaminen ja kustannusvastuut on todettu 28.2.2023 allekirjoitetussa toteuttamissopimuksessa (yhdyskuntalautakunta 1.2.2023 § 53).

4.2.10 Muut vaikutukset

Alueen toteuttamisessa tulee huomioida, ettei päävesijohtoa pystyttäne uusimaan samanaikaisesti sekä Kaukovainiolla että Kontinkankaalla. Alueiden toteuttamisjärjestys ja -aikataulu suunnitellaan myöhemmin.

Joutsentien rakentaminen on aikoinaan laskenut kaava-alueen pohjavedenpintaa. Uusi asuinrakentaminen ja kellarirakentaminen voivat yhä alentaa sitä. Happamia sulfaattimaita ei ole havaittu, mutta niiden esiintyminen laikkuina on silti mahdollista. Happamoitumisriski on syytä ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä haittojen ennaltaehkäisemiseksi. Myös mahdolliset pilaantuneet maat tulee huomioida.

Uutta asuinrakennusta varten toteutetaan muun muassa vesi-, jätevesi-, hulevesi-, sähkö- ja kaukolämpöliittymät.

5. Asemakaavan toteutus

Kaupungin ja hakijan kesken on neuvoteltu toteuttamissopimus (yhdyskuntalautakunta 1.2.2023 § 53), joka on allekirjoitettu 28.2.2023. Sopimuksessa todetaan kaavan toteuttamiseen liittyvät velvoitteet sekä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen. Kaavan toteuttaminen edellyttää muun muassa johtosiirtoja sekä pysäkkijärjestelyjä, ja hakija vastaa muutosten kustannuksista. Toteuttamissopimuksen avulla säädellään myös mm. asuntojen kokojakaamaa. (Asunnoista vähintään 15 % on vähintään 65 m²:n laajuisia kolmioita.) Kaupunki vuokraa muodostettavan asuintontin hakijalle. Uusille rakennuksille voidaan myöntää rakennuslupa, kun kaava on tullut voimaan.

Oulussa 13. päivänä tammikuuta 2023 (selostus päivitetty 4.4.2023)

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	26.05.2023
Kaavan nimi	Kaukovainion kaupunginosan puisto- ja katualueita koskeva asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm	22.05.2023	Ehdotuspvm	13.01.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.02.2021
Hyväksymispykälä	48	Kunnan kaavatunnus	564-2243
Generoitu kaavatunnus	564V220523A48		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1053	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,1053

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1053	100,0	11500	0,28	0,0000	11500
A yhteensä	0,8779	21,4	11500	1,31	0,8779	11500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,2631	55,1			-1,0800	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9643	23,5			0,2021	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1053	100,0	11500	0,28	0,0000	11500
A yhteensä	0,8779	21,4	11500	1,31	0,8779	11500
AK	0,8779	100,0	11500	1,31	0,8779	11500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,2631	55,1			-1,0800	
VP					-3,3431	
VL	2,2631	100,0			2,2631	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9643	23,5			0,2021	
Kadut	0,9643	100,0			0,2021	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (16.3.2015) palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavam muutoksen ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (16.3.2015, yhdyskuntalautakunta 24.3.2015 § 119) oli nähtävillä 10.4. – 24.4.2016, jolloin siitä saatiin yhteensä 3 lausuntoa tai mielipidettä.

Palaute 1, Pohjois-Pohjanmaan museo 21.4.2015

[...] Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa sekä arkeologisen että rakennetun kulttuuriperinnön osalta.

Suunnittelualue käsittää osan Pohjanpuistoa, Joutsentietä, Merikotkantietä ja Maakotkantietä, joka rajautuu lännessä Vt4-tiehen (E75-Pohjantie). Alue kuuluu Otokylä ry:n opiskelijasuntosaatille, jonka toimesta kaavamuu-tos on käynnistetty. Otokylä Oy:llä on tarkoitus rakentaa alueelle opiskelijasuntoja. Voimassa olevassa Oulun asemakaavassa 2020 alue on esitetty (V) puistoalueeksi, mutta luonnosvaiheessa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa se on esitetty (AK) asuinkerrostaloasumiseen. Liikenteellisesti alue on Joutsentien pohjoispuolen oppilaitoksien ja eteläpuolella olevien asuinalueiden risteysalueen solmukohta. Vt-4:n ja sen alittavan Joutsentien sekä sen risteysalueiden liikennemäärät ovat huomattavat ja ne aiheuttavat ympäristö- ja meluhaitan olevalle asuinalueelle nykyisestä suojapuistosta huolimatta. Viitesuunnitelmassa on sijoitettu meluvaikutusta suojaamaan rakennusmassa tiensuunnitelmassa sekä säästettävä puistoalue täydennysistutettavaksi. Kaukovainion alueelle kehittämissuunnitelmassa risteysalueen lounaispuoli on profiloitu pääasiassa opiskelijasumiseen. Suunniteltu rakentaminen täydentää olevaa opiskelijasumiseen painottuvaa aluetta.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavoituksen vastine

Kaavam muutoksen lähtökohdat ovat muuttuneet suunnitteluvarauksen siirryttyä Otokylä ry:ltä Rakennusteho Group Oy:lle. Kaavam muutoksen yhteydessä otetaan huomioon ympäröivän liikenteen melu.

Palaute 2, As Oy Maljatie 11 21.4.2015

Hyväksymme KAUKOVAINIONPORTIN asemakaava muutosehdostuksen. Perustelut.

- 1. Siinä hän ehdotetaan joutomaiden ja risukojen rakentaminen hyötykäyttöön.*
- 2. Katujen liikenteet muutetaan niin, että ruuhkat vähenevät.*
- 3. Vanhat ja uudet puistikot ehostetaan niin, asumisympäristöt tulevat viihtyisimmiksi*

Kaavoituksen vastine

Kaavam muutoksen liikenteellisiä lähtökohtia ja liikennevaikutuksia on kuvattu hakijan toimittamassa liikenneselvityksessä (Oulun Rakennus Oy, Plaana Oy 2022). Kaavamuu-tos ei vaikuta olennaisesti liikenteeseen.

Palaute 3, Oulun seudun koulutuskuntayhtymä 29.4.2015

Oulun seudun koulutuskuntayhtymä (Osekk) omistaa otsikossa mainitun hankkeen läheisyydessä koulu kiinteistöt katuosoitteissa Kotkantie 1 ja Kotkantie 2. Koulu kiinteistöjen pääasiallisena käyttäjänä on Kotkantie 2:ssa Oulun seudun ammattiopisto sekä Kotkantie 1:ssä Osekin vuokralaisena Oulun Ammattikorkeakoulu Oy.

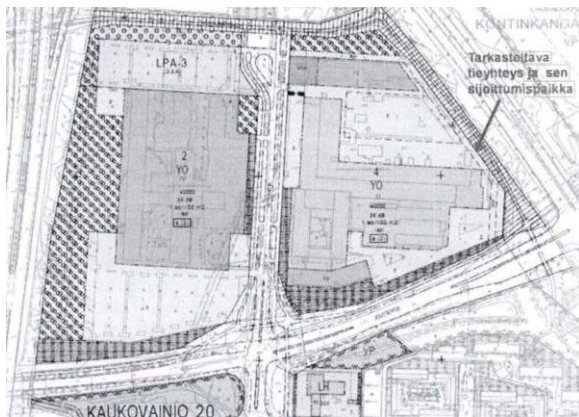
Osekk on laatinut kiinteistöjensä tulevasta käytöstä Osekk kiinteistöt 2020 -suunnitelman, jonka mukaisesti yllämainittujen kiinteistöjen opiskelija- ja henkilökuntamäärät tulevat lähivuosina lisääntymään. Osekin Kotkantien kiinteistöissä on käyttämätöntä rakennusoikeutta n. 24 500 m2 Suunnitellut

toimenpiteet tulevat lisäämään tarvetta alueen pikaisille liikennejärjestelyille niin Joutsentie/Kotkantie alueella kuin myös koko Kotkantien alueella.

Otsikossa esitetty hanke tulee myös lisäämään alueen käyttäjämääriä sekä liikennemääriä.

Osekin näkemyksen mukaan käynnistyvässä kaavamuutostyössä on erityisen tärkeää tarkastella alueen liikennejärjestelyjä kaavamuutoksen esitetyllä koko vaikutusalueella. Maankäytön lisääntymisen aiheuttamat liikenteelliset vaikutukset tulee arvioida erityisesti Joutsentien ja Kotkantien liittymäjärjestelyihin, kevyen liikenteen järjestelyihin ja koko Kotkantien liikennealueeseen mm. joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen ratkaisuihin. Lisäksi tulee huomioida Pohjantien varteen sijoittuvan kevyen liikenteenväylän järjestelyt oppilaitoksen kohdalla.

Osekk ja Oulun kaupunki ovat aiemmin keskustelleet nykyisessä kaavassa Kotkantie 2:n itä reunassa esitetyn ajoyhteyden (kuva liitteessä) sijoittamisesta osin tonttiin rajoittuvan kevyen liikenteen puolelle, jotta olemassa olevaa rakennuskantaa ei tarvitsisi purkaa. Koska kaava muutos toteutuessaan tulee vaikuttamaan Joutsentien ja Kotkantien liittymäjärjestelyihin tulee tämän tontin ajoyhteyden tarkempi sijoittumiskohta ottaa uudelleen tarkasteluun tässä työssä.



Liite: Kuva nykyisen kaavan mukaisesta ajoyhteydestä, jonka sijoittumiskohta tulisi tarkastella uudestaan.

Kaavoituksen vastine

Kaupungin vastaus annetaan Koulutuskuntayhtymä OSAO:lle. Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelman (1.2.2021) palaute ja kaavoituksen vastineet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (1.2.2021) palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavamuutoksen toinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (1.2.2021, yhdyskuntalautakunta 9.2.2021 § 74) oli nähtävillä 19.2.2021 – 22.3.2021, jolloin siitä saatiin yhteensä 6 lausuntoa tai mielipidettä.

Palaute 1, Elisa Oyj 11.2.2021

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikenne-rakenteita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvisijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa [...]

Palaute 2, Telia Finland Oyj 17.2.2021

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvisijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa [...]

Palaute 3, Koulutuskuntayhtymä OSAO 8.3.2021

Koulutuskuntayhtymä OSAO omistaa otsikossa mainitun hankkeen välittömässä läheisyydessä omalla tontillaan koulukiinteistöjä katuosoitteissa Kotkantie 1 ja 2.

Koulukiinteistöjen pääasiallisena käyttäjänä on OSAO sekä osa Kotkantie 1:n tiloista on vuokrattu mm. Oulun kaupungille.

Koulutuskuntayhtymä OSAOn yhtymähallitus on 1.3.2021 päättänyt, että OSAO tulee keskittämään Oulun kantakaupungin alueella olevat toimintonsa kaikki yhteen paikkaan tämän vuosikymmenen aikana ja tähän liittyen käynnistetään jatkosuunnittelu kampusen sijoittumisesta Kotkantielle. Alueelle on tulossa noin 4 500-4 700 opiskelijan ja 500-550 henkilökunnan jäsenen vetovoimainen yhteisö, jota on tarkoitus vahvistaa alueelle tulevalle muullakin toiminnalla. Muu toiminta mahdollistuu, koska OSAO on arvioinut tarvitsevänsä määrältään vain noin puolet alueista ja nykyisestä kiinteistömäärästä.

OSAOn kampusratkaisuun, joka on nimetty OSAO OULU KAMPUS 2030 hankkeeksi, liittyy merkittävä määrä rakennuksien purkamisia sekä täydentävän uudisrakentamisen toteuttamista. Tässä vaiheessa arvioidaan muutostokustannusten olevan noin 100-120 miljoonaa euroa ja keskeinen muutosten toteutumisen ajanjakso olisi vuosina 2025-2030. Kampusen suunnittelu jatkuu käynnistyvällä hankesuunnitelmalla, jossa tarkemmin määritetään kampusen laajuus ja sijoittumispaikka Kotkantien alueella.

Edellä kuvattu muutos tulee vaikuttamaan oleellisesti mm. alueen liikennejärjestelytarpeisiin sekä alueen mahdolliseen muuhun käyttöön. Koska kaupunki omistaa Kotkantie 3:n tontin ja OAKK Oy:n kautta sen teknisen käyttöön loppuvaiheessa olevat rakennuksetkin ja joiden käyttö on selvästi vähentymässä, on hyvin todennäköistä, että koko Kotkantien alueella on tarve käynnistää asemakaavamuutos lähivuosina.

Kaukovainionportin OAS:ssa esitetään, että alueella on suuria vesi- ja hulevesijohtoja, joita joudutaan siirtämään ja myös Joutsentien sekä Kotkantie/Merikotkantien liittymäjärjestelyjä tullaan selvittämään. Näihin asioihin vaikuttaa merkittävästi myös Kotkantien

kaikkien kolmen tontin tuleva, tarkentuva käyttö, joten näitä tulisi tarkastella laaja-alaisesti ja yhteistyössä eri osapuolien kesken.

Koulutuskuntayhtymä OSAO esittää, että Kaukovainionportin asemakaavamuutoksen aikataulutusta tarkennettaisiin siten, että siinä voitaisiin ottaa huomioon OSAOn kampuksen käynnistyvän hankesuunnitelman tuomat tarkemmat kampusratkaisut sekä liikenne- ja muiden teknisten verkkojen muutostarpeet. OSAOn hankesuunnitelman arvioidaan valmistuvan vuonna 2022 loppuvuodesta.

Tällä mahdollistettaisiin mm. alueen liikenne- ja muiden toimintojen parempi yhteensovittaminen ja lisättäisiin mahdollisuuksia asemakaavan muutoksessa esitetyille muillekin tarpeille.

Mikäli tämä ei aikataulullisesti ole mahdollista, niin OSAO esittää toissijaisesti, että OSAO voisi olla tiiviisti mukana kaavamuutokseen liittyvässä liikenteen ja teknisten verkkojen suunnittelussa.

Olemme halukkaita käymään tarkentavia keskusteluja roolistamme asemakaavamuutoksessa ja olemme myös halukkaita kertomaan tarkemmin kampushankeestamme. Yhteyshenkilömme asiassa on kiinteistöjohtaja [...]

Toivomme palautteeseemme kirjallista vastausta.

Kaavoituksen vastine

Kaavamuutoksen liikenteellisiä lähtökohtia ja liikennevaikutuksia on kuvattu hakijan toimittamassa liikenneselvityksessä (Oulun Rakennus Oy, Plaana Oy 2022).

Koulutuskuntayhtymän hanke voi olla merkittävä, ja siitä kannattaa neuvotella ajoissa Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden ja lähialueen muiden toimijoiden kanssa. Tarvittaessa tontinhaltija voi hakea kaavamuutosta. Kotkantie ei sisälly Kaukovainionportin kaava-alueeseen.

Palaute 4, Oulun kaupungin vanhusneuvosto 16.3.2021

Kyseisen puistoalueen muuttamisesta rakennusalueeksi tulee luopua. Alue on merkittävä puistoalue, jota käytetään mm ulkoiluun, liikuntaan ja koirien ulkoiluttamiseen. Puistoalueen läpi kulkee useita polkuja, joita käytetään runsaasti ja jotka yhdistävät alueen eri osat hyvin toisiinsa.

Vanhusneuvosto ei puolla esitettyä ratkaisua.

Kaavoituksen vastine

Liikenteen melusta huolimatta aluetta käytetään nykyään ulkoiluun, liikuntaan ja koirien ulkoiluttamiseen. Kaavaluonnoksen mukaan suuri osa Pohjanpuistosta muuttuu kortteli-alueeksi, ja puistometsää häviää. Pääosa yhteyksistä kuitenkin säilyy.

Palaute 5 Pohjois-Pohjanmaan museo 19.3.2021

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Kaukovainion kaupunginosassa Pohjanpuiston, Joutsentien, Maakotkantien, Merikotkantien puisto- ja katualueita koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Alueelle aikaisemmin suunnitellusta opiskeli- ja asuntohankkeesta on luovuttu niiden kysynnän ja tarpeiden muututtua. Aluevaraus on siirretty rakennusliikkeelle, jonka tavoitteena on asemakaavamuutoksella mahdollistaa nykyinen Pohjanpuiston muuttaminen vaapaarahoitteiseksi asuinkerrostalokortteliksi. Hankealue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan Kaukovainion metsälähiön pohjoispuolelle, vilkkaiden tiealueiden välittömälle vaikutusalueelle.

Asemakaavamuutos noudattaa Uuden Oulun yleiskaavan mukaista alueen täydennysrakentamista, jossa puistoalue on muutettu asuinkerrostalojen kortteliksi. Nykyisin alueella oleva Pohjanpuisto yhdessä valtatie meluvallien kanssa eristää osittain

Kaukovainion pohjoisosan olevaa rivitaloalueen asuntokantaa liikennemelulta. OAS:ssa on esitetty viitesuunnitelmaluonnos, jossa rakentamisella on mahdollista edelleen vähentää meluvaikutusta, se edellyttää rakenteellisia keinoja. Puiston osittainenkin muuttaminen rakentamiseen muuttaa nykyistä tilannetta ja visuaalisesti lähestymistä Kaukovainion vihreälle alueelle, jossa viihtyisän asuin ympäristön luominen metsälähiön vieressä tulee huomioida.

Em. viitesuunnitelmassa vt4/Pohjantien ja Joutsentien alikäytävän kulmauksen on jätetty osa puistoa suojametsäksi, joka museon näkemyksen mukaan on hyvä lähtökohta jatkosuunnittelussa. Kulmaukseen tulee jättää riittävä suojametsä/-vyöhyke. Kaavamuutosalueen sijainnin vuoksi suunnittelussa on nähtävissä haasteita asemakaavan määräyksissä. Haasteita on erityisesti asuntojen sijoittelussa ja suuntauksessa, rakennusmassan/ -massojen mittakaavassa ja kerrosluvuissa, jotta vältytään karkeita kontrasteilta. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kaukovainion Pohjanpuiston asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine

Muodostettavan korttelialueen rakentuessa osa Kaukovainion metsälähiötä rajaavasta ja erottavasta puustoisesta viherkehästä häviää, ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön luonne muuttuu. Kaukovainion sisääntulonäkymä muuttuu täysin. Suuri, näytävä ja veistoksellinen asuinrakennus sijoittuu Joutsentien ja Merikotkantien lähelle. Sisäpihan ympärillä mutkitteleva pitkä ja nauhamainen asuinrakennus poikkeaa Kaukovainion perinteisestä rakennuskannasta. Asunnot kiertyvät tiiviisti pihan ympärille. Asuinrakennuksen korkeus vaihtelee.

Palaute 6, Oulun polkupyöräilijät ry
21.4.2021

Kaavamuutoksen tarkoitus

Olemme tutustuneet kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Pidämme hankkeen lähtökohtia hyvinä siinä suhteessa, että mukavalla pyöräilyetäisyydellä Oulun keskustasta oleva alue otetaan tehokkaampaan käyttöön.

Aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Muutosalueen läpi on yhdyskuntalautakunnan 10.12.2019 § 657 hyväksymässä Oulun pyöräilyn Baanaverkkosuunnitelma 2030:ssa osoitettu Nelosbaana. Esitämme, että baanaverkkosuunnitelma lisätään aluetta koskevien suunnitelmien luetteloon.

Nelosbaanan toteuttamisen varmistaminen

Esitämme, että kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan Nelosbaanan yleissuunnitelma Hiirosen ja Kontinkankaan väliselle osuudelle baanasta. Baanaverkkosuunnitelman linjauksen vaihtoehtona tulisi tarkastella myös Pohjantien vartta kulkeva vaihtoehto. Uuden Oulun yleiskaavaan on merkitty kaavamuutosalueen läpi ohjeellinen raitiotievaraus. Suunnittelussa tulisi varautua siihen, että yleiskaavan mukaiset joukkoliikennekäytävien muutokset Kaukovainion ja Kontinkankaan alueella mahdollistavat uusia suurempia ja pituuskaltevuudeltaan suotuisampia linjauksia baanoille ja muille pyöräteille. Nelosbaanan yleissuunnitelmalla voidaan varmistaa baan sujuva linjaus joko muutosalueen läpi tai vieritse.

Kuva 1. Ote Baanaverkkosuunnitelma 2030:sta (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 657). Kaukovainionportin sivuitse kulkeva Nelosbaana voidaan linjata myös suoraksi yhteydeksi Valtatie 4:n viereen.

Risteyksen periaateratkaisu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtöaineistossa esiintyy Plaanan 2013 tekemä

liittymäsuunnitelma Joutsentien, Kotkantien ja Merikotkantien risteykseen (kuva 2). Tilaa eritasojärjestelylle on ollut niukasti ja liikenteellisesti luontevalla länsipuolella pyörätiealituksen luiskista tulisi liian jyrkät. Pyöräteiden mäkisyyks myös lisääntyisi huomattavasti nykyisestä. Alikulkujen jälkeinen pyöräteiden risteys Kotkantien ja Joutsentien kulmassa olisi hankala pyöräilyn sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta.

Suunnitelma on liian monen asian kompromissi, jossa lopputuloksena olisi pyöräilijöille nykyistä hankalimmat, mäkisemmät ja mutkikkaammat yhteydet.

Tulevassa suunnittelussa ja asemakaavassa Joutsentien, Merikotkantien ja Kotkantien risteys onkin syytä pitää ennallaan nykyisenkaltaisena ratkaisuna. Pyöräliikenteen kannalta kyseessä on kahden pyörätien risteys; Nelosbaana tulee etelästä Kaukovainiolta Merikotkantien länsipuolelta ja risteää Joutsentien suuntaisen kadun pohjoispuolella kulkevan pääpyöräreitin kanssa. Risteyksen alue vertautuu Linnanmaan baanin Tervahovintien ja Kaarnatien risteykseen, joka on myös toteutettu maantasoisena.

Tasossa tehtävä ratkaisu on Nelosbaanan kannalta parempi kuin kiertäminen alikulkuun Merikotkantien itäpuolelle. Ratkaisuun vaikuttavat esimerkiksi baanalle tarvittava tila Kotkantiellä ja tavoiteltava Nelosbaanan linjaus kohti Oulujokea. Jos suunnittelussa risteys halutaan välttämättä toteuttaa eritasoratkaisuna, tulisi aiemman suunnitelman mukainen pyöräilyn sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta huono ratkaisu korvata suunnitelmalla, jossa eritaso toteutetaan nostamalla Joutsentien tasausta.

Käsillä olevan asemakaavan muutoksessa tulee ratkaista Nelosbaanan linjauksen lisäksi pyöräliikenteen muutkin yhteydet sujuvalla tavalla.

Kuva 2. Alustava suunnitelma Joutsentien, Kotkantien ja Merikotkantien liittymä-

järjestelyistä (Oulun kaupunki, Plaana Oy 2013). Nelosbaana tulee ottaa huomioon suunnitelmaa uusittaessa.

Kaavoituksen vastine

Kaavamuutoksen liikenteellisiä lähtökohtia ja liikennevaikutuksia on kuvattu hakijan toimittamassa liikenneselvityksessä (Oulun Rakennus Oy, Plaana Oy 2022). Kaavamuutos mahdollistaa useat erilaiset liikennejärjestelyt. Järjestelyitä ei kuitenkaan ole toistaiseksi suunniteltu.

Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaluonnos (yhdyskuntalautakunta 14.6.2022 § 387) oli nähtävillä 28.6.2022 – 31.8.2022, jolloin siitä saatiin yhteensä 2 lausuntoa tai mielipidettä.

Palaute 1, Pohjois-Pohjanmaan museo 30.8.2022

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa asiasta Kaukovainionportti, asemakaavan muutosluonnos. Kaavaluonnos ja -selostus päivätty 31.5.2022. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa uusi vapaarahoitteinen asuinkerrostalokortteli Joutsentien, Merikotkantien ja Maakotkantien rajaamalle alueelle. Muutos perustuu yhdyskuntalautakunnan suunnitteluvaaruspäätöksiin sekä Kaukovainion maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmaan. Hankealue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan Kaukovainion metsälähiön pohjoispuolelle, vilkkaiden tiealueiden välittömälle vaikutusalueelle.

Asemakaavamuutos noudattaa Uuden Oulun yleiskaavan mukaista alueen täydennysrakentamista, jossa puistoalue on muutettu asuinkerrostalojen kortteliksi. Kaavahankkeesta todetaan, että suunnittelussa tulee vaalia maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Kaavakartan kolmiomääräys kauko4, joka koskee kulttuuriympäristöä, maisemaa ja kaupunkikuvaa, toteuttaa sitä vaalimista. Määräyksessä on huomioitu riittävällä tasolla maakunnallisesti arvokkaan ympäristön säilyminen kehittämisestä huolimatta. Korttelin rakentuessa osa viherkehästä häviää ja kulttuuriympäristön luonne muuttuu myös

suunnitellun uudisrakennuksen poiketessa Kaukovainion perinteisestä rakennuskannasta. Museon arvion mukaan nämä muutokset ovat merkittäviä, mutta eivät kuitenkaan ohjatusti tapahtuessaan heikennä alueen maakunnallista arvoa ja metsälähiömäistä viihtyisyyttä.

Museon aiemman näkemyksen mukaisesti luonnokseen on jätetty t4/Pohjantien ja Joutsentien alikäytävän kulmaukseen riittävä suojametsä ja -vyöhyke. Asuntojen sijoittelun ja rakennusmassan haasteet on ratkaistu pihamelun torjumiseksi nauhamaisella lamellirakennuksella. Sen 6-kerroksiset siivet kääntyvät niin, että rakennus sulkee sisäänsä pihalueen etelän puolelle. Pitkälle pääosalle kaava sallii 7-kerrosta, mutta rakennuksen sijoittuminen Joutsentien varteen mahdollistaa nämä suurehkot kerrosluvut ja vaikka kontrastia ympäristön kanssa syntyy, ei se ole liian karkea alueen arvojen säilymisen kannalta. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Palaute 2, Oulun vanhusneuvosto 29.8.2022

Kaukovainion metsälähiö on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Pohjanpuiston pyörätien varressa on hienoa metsä, joka on arvokas osa Kaukovainion kulttuuriympäristöä. Kuitenkin nykyisen suunnitelman mukaan Pohjanpuiston isojen hulevesijohtojen ja vesijohdon siirtämisen seurauksena metsäalue häviää miltei kokonaan jättäen vain viisi mäntyä paikalleen.

Myös Hiiroson alueen laajentumisen seurauksena alueen asukasmäärä tulee suuresti kasvamaan. Se vaikuttaa ensisijaisesti lisääntyneeseen Kaukovainion alueen pyörä- ja kävelyreittien tarpeeseen.

Oulun Vanhusneuvoston katsoo, että Kaukovainion alue tulee jatkossakin säilyttää nyky-muotoisena metsälähiöalueena, jossa

säilyvät, metsät, metsäpolut ja puistot ihmisten virkistymiseen ja kunnon ylläpitämiseen.

Kaavoituksen vastine

Kaavan toteutuessa osa Kaukovainion metsälahiota rajaavasta ja erottavasta puustoisesta viherkehästä häviää, ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön luonne muuttuu. Asuinkortteli rakennettuine piha-alueineen syrjäyttää metsän.

Liikenteen melun vuoksi Pohjanpuisto soveltuu heikosti virkistykseen. Aluetta kuitenkin käytetään nykyään jonkin verran ulkoiluun, liikuntaan ja koirien ulkoiluttamiseen. Kaavamuutoksen myötä suuri osa Pohjanpuistosta muuttuu korttelialueeksi, ja puistometsää häviää. Pohjanpuiston poikki kulkevan jalan- ja pyöräilyväylän länsipuolella puusto säilyy suurelta osin, mutta väylän itäpuolella on mahdollista säilyttää vain joitakin yksittäisiä mäntyjä.

18.08.2022

Kaukovainionportin asemakaavan muutos (564-2243)

TIEDOTUS- JA KESKUSTELUTILAISUUS

Aika Keskiviikko 17.8.2022 klo 17.30–18.30

Paikka Teams-etäyhteys

Osallistujat	Jani Törmi (pj.) Oskari Pyrrö Jyri Kotilainen Asko Kilpeläinen Antti Määttä (siht.)	Oulun kaupunki, yhdyskuntalautakunta Rakennusteho Group Oy Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy Oulun kaupunki, YYP
--------------	---	--

+ noin 8 muuta osallistujaa

Käsitellyt asiat

1. Tilaisuuden avaus

Törmi avasi tilaisuuden ja toivotti osallistujat tervetulleiksi.

2. Kaavamuutoksen taustaa

Määttä kertoi kaavamuutoksen taustasta.

Kaavamuutoksen avulla on tarkoitus muodostaa uusi vapaarahoitteinen asuin-kortteli Kaukovainion asuinalueen pohjoisosaan. Muutos perustuu kaupungin laatimaan Kaukovainion maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmaan (2013) sekä suunnitteluvarauspäätöksiin. Hakijana toimii Rakennusteho Group Oy. Kaava-alue on tärkeä solmukohta Kaukovainiolle saavuttaessa.

3. Viitesuunnitelma

Kotilainen ja Kilpeläinen esittelivät kaavamuutoksen pohjaksi laaditun viitesuunnitelman, joka ei ole vielä lopullinen rakennussuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy toimii Rakennusteho Group Oy:n kumppanina.

Ympäröivien vilkasliikenteisten väylien vuoksi kohde on haastava. Piha suojataan melulta rakennusten avulla. Viitesuunnitelmassa Joutsentien varteen esitetään 6–7-kerroksinen polveileva asuinrakennus. Muurimaista julkisivua on taitettu, ja rakennuksen jaksot mukailevat olemassa olevan rakennuskannan mitakaavaa. Asunnot ja parvekkeet avautuvat pääasiassa sisäpihalle, kun taas porrashuoneet sijoitetaan melun puolelle. Autosuojat sijoitetaan Maakotkantien varteen. Korttelin länsipäässä säilytetään muutamia mäntyjä, ja rakennusten ympärille istutetaan uusiakin puita. Rakennukset sopeutetaan ympäristöön julkisivumateriaalien ja värien avulla.

4. Kaavaluonnoksen esittely

Määttä esitteli kaavaluonnoksen, joka on valmisteltu hakijan viitesuunnitelman ja kaavan selvitysten pohjalta.

Kaavamuutoksen arvioidaan edistävän yleiskaavan toteuttamista. Suuret hulevesijohdot ja vesijohdot on tarkoitus siirtää pois muodostettavalta korttelialueelta. Johtosiirrot kaivantoineen vaikuttavat ympäristöön. Joutsentien ja Maakotkantien välissä olevasta kangasmetsästä säilyy lopulta melko vähän. Ole-

18.08.2022

massa olevien asuinpaikkojen olosuhteet eivät kuitenkaan muutu olennaisesti. Kaavamuutoksella ei myöskään ole olennaisia vaikutuksia liikenteeseen. Täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn potentiaalia.

5. Keskustelu

Keskustelussa todettiin mm. seuraavaa:

- Sisäpihamaista ratkaisua pidetään hienona. Muurimainen lamellitalo vertautuu Hiirosenkotiin sekä Risto Harjun suunnittelemiin pitkiin lamellitaloihin Merikotkantien itäpuolella. Myös erivärisissä parvekelaseissa ja -levytyksissä voi nähdä viittauksia Kaukovainion 70-lukulaiseen rakennusperintöön.
- Oulun Sivakka Oy:n Hiirihaukantien kerrostaloa pidetään erittäin hienona. (Pääsuunnittelijana on Asko Kilpeläinen Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy:stä.) Sen sijaan Kaukovainion keskuksen vapaarahoitteisten asuntojen myynti on toistaiseksi ollut hidasta.
- Tarvitaan hyvää suunnittelua, jotta suuresta asuinrakennuksesta ei muodostu liian hallitseva tai luotaantyöntävä. Myös autokatosten julkisivut tulee suunnitella kiinnostaviksi.
- Tiedusteltiin, onko johtosiirtojen vaikutukset harkittu tarkasti. Pohjanpuiston pyörätien varressa on hienoa metsää, joka on arvokas osa Kaukovainion kulttuuriympäristöä. Korttelialueella säilynee vain viisi mäntyä. Onko Pohjanpuiston kumpareen ylittävä uusi hulevesijohto mahdollista sijoittaa täsmälleen pyörätien keskilinjan kohdalle?
- Liikenteen todellinen melu toivotaan mitattavan.
- Alueen suunnittelussa tulee varautua monenlaisiin liikennejärjestelyihin. Pysäkkijärjestelyt toivotaan harkittavan huolellisesti, jos asuinalueen pohjoispäässä jalankulkijat ohjataan Merikotkantien itäpuolelle.

Oulun kaupungin ja hakijan edustajat vastasivat mm. seuraavaa:

- Rakennusten ilmettä kehitetään yhä. Rakennusteho Group Oy tavoittelee kiinnostavaa ja houkuttelevaa asuinkohdetta. Maakotkantien autosuojat sopeutetaan kadun ympäristöön, vihreää ilmettä vaalitaan ja alueen puustoa säilytetään.
- Pohjanpuistoon sijoitettava hulevesijohto olisi mahdollista sijoittaa täsmälleen pyörätien kohdalle, mutta tuettunakin johtokaivanto ulottuisi väylän reunojen ulkopuolelle. Johdon paikka on suunniteltu siten, että rakentaminen rajautuu väylään. Väylän ja uuden asuinrakennuksen välissä on joka tapauksessa vaikea säilyttää mäntyjä.
- Kaavahankkeissa liikenteen melua arvioidaan laskennallisesti melumallin avulla. Malli huomioi esimerkiksi liikenteen ja pinnan muodot. Selvitys on luettavissa netissä.
- Joutsentien ja Kotkantien liittymässä varaudutaan monenlaisiin mahdollisiin järjestelyihin. Myöhemmin voi osoittautua, että baana toteutetaankin Merikotkantien länsipuolelle. Kaavamuutoksessa osoitettavat katualueet on arvioitu riittäviksi eikä muutoksen arvioida vaikeuttavan liikenteen järjestämistä.

Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaehdotus (yhdyskuntalautakunta 1.2.2023 § 49) oli nähtävillä 10.2.2023 – 13.3.2023, jolloin siitä saatiin yhteensä 4 lausuntoa tai mielipidettä.

Palaute 1, Pohjois-Pohjanmaan museo 28.2.2023

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa asiasta Kaukovainionportti, asemakaavan muutosehdotus. Kaavaluonnos ja -selostus päivätty 13.1.2023. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa uusi vapaarahoitteinen asuinkerrostalokortteli Joutsentien, Merikotkantien ja Maakotkantien rajaamalle alueelle. Muutos perustuu yhdyskuntalautakunnan suunnitteluväyryspäätöksiin sekä Kaukovainion maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmaan. Hankealue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan Kaukovainion metsälähiön pohjoispuolelle, vilkkaiden tiealueiden välittömälle vaikutusalueelle.

Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut lausunnot Kaukovainionportin asemakaavan muutoksen OAS:sta (19.3.2021) ja luonnoksesta (30.8.2022). Nyt nähtävillä olevassa muutosehdotuksessa on huomioitu museon aikaisemmin annetuissa lausunnoissa esittämät seikat. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Palaute 2, yksityishenkilö 16.2.2023

Ihmettelyn suuresti Kaukovainionportin rakennuskaavaehdotelmaa.

Onko otettu huomioon lapsivaikutus, meluvallit sekä liikennejärjestelyt Korivaarantiellä.

Miten istuu kuusikerroksinen rakennus maisemaan, jonka vastapäätä on vanhaa ja idyllistä 60-luvun rivitaloasutusta?

Maljatie asukkaana (enkä ole ainoa) koen tämän erittäin ikävänä vaihtoehtona. Eikö joi-tain viheralueita voi vain säilyttää sellaisenaan.

Paikkana tontti on ahdas kahden tien välissä ja vielä moottoritie kolmantena. Mielestäni kerrostalo ei sovellu lainkaan näin pienelle kiilamaiselle tontille.

Kaukovainiolle on tullut/tulossa jatkuvasti uusia asuintaloja. Kuka näihin kaikkiin edes muuttaa?

Eikö olisi tärkeämpää ja kiireellisempää rakentaa asemanseutu sekä keskeneräiset mausoleumit (tori) ensin

Kaavoituksen vastine

Ympäroivien väylien kehittämistarpeet on pyritty ottamaan huomioon suunnittelussa. Kaavamuutoksen paikallisia liikennevaikutuksia on kuvattu selostuksessa, ja niitä on arvioitu myös liikenneselvityksessä (Rakennusteho Group Oy, Plaana Oy 2022). Uusien kerrostaloasuntojen arvioidaan tuottavavan noin 230 autoliikenteen matkaa vuorokaudessa. Rakentamisella ei ole olennaisia vaikutuksia liikenteen toimivuuteen tai turvallisuuteen. Lapsiin kohdistuvia vaikutuksia ei ole nähty niin merkittäviksi, että niitä olisi kuvattu erikseen.

Kaavamuutos muuttaa maisemaa. Korttelin rakentuessa suuri osa alueen männiköstä häviää. Kaavan ympäristövaikutuksia on kuvattu selostuksessa.

Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet eivät muutu olennaisesti. Vähäiset vaikutukset rajautuvat lähiympäristöön. Uudisrakennukset näkyvät joillekin olemassa oleville asunnoille. Uusi asuinrakennus sijoittuu lähimmillään noin 65 metrin päähän olemassa olevasta yksikerroksisesta rivitalosta, ja uudet autokatokset sijoittuvat lähimmillään reilun

35 metrin päähän rivitalosta. Kuusi- tai seitsemänkerroksisten asuintalojen kerroslukua voidaan pitää alueen sijaintiin nähden kohtuullisena. Aivan lähietäisyydellä ei kuitenkaan ole ennestään yhtä korkeita rakennuksia. Lähikortteleiden asukkaat voivat kokea puistoon tapahtuvan uudisrakentamisen uhaksi ympäristölleen.

Kaavamuuotos tukee Oulun väestönkasvua sekä toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydenne-tään. Oulun väkiluvun kasvu perustuu syntyneiden enemmyyteen (luonnolliseen väestönlisäykseen) ja muuttovoittoon (nettomuuttoon). Oulussa valmistuu vuosittain noin 1 500 – 2 500 asuntoa. Tuotanto seuraa kysyntää, ja selvästi suurin osa valmistuvista asunnoista on kerrostaloasuntoja. Kaupunki ylläpitää asuntomarkkinoiden kilpailua ja luo edellytyksiä kohtuuhintaiselle asumiselle kaavoittamalla riittävästi tonttivarantoa. Yritysten tarpeet huomioidaan.

Palaute 3, Maikkula – Kaukovainion nuorten osallisuusryhmä 24.2.2023

Nuoria askarruttaa sijainti ison tien, ammattikoulun ja Teboilin lähellä. Liikenteen melu pitäisi eristää, ja paikka jäisi silti aika avoimeksi.

Kaavoituksen vastine

Uuden asuinkorttelin piha- ja julkisivumelua on kuvattu kaavaselostuksessa. Kuvaus pohjautuu liikennemeluserivytukseen (Rakennus-teho Group Oy, Promethor Oy 2022). Selvityksen perusteella uusi asuinrakennus ja pysäköintirakennukset suojaavat asuinrakennuksen sisäpihaa melulta. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutaso-ohjeavrot toteutuvat pihan leikki- ja oleskelualueilla vähintään päiväaikaan. Asuinhuoneistot avautuvat pääosin eteläpihan suuntaan. Parvekepielien, tiiviin lasituksen ja ääntä vaimentavien pintojen avulla saadaan aikaan riittävä vaimennus. Parvekkeita ei ole

tarkoitus suunnata suoraan Pohjantielle, Joutsentielle tai Merikotkantielle. Kaavassa määrätään yllimmämmön poistamisesta siten, ettei tuuletukseen lisä huoneistojen melua.

Palaute 4, As. Oy Hiiroshaju, hallituksen pj. 2.3.2023

Mielipide 1: Metsälähiön arvokasta mäntypuustoa ei säily riittävästi muutosalueen länsireunassa, koska rakennusoikeutta on annettu ko. tontille liikaa. Tämän vuoksi suunnitellun hulevesijohdon Ø600 linjaa pitäisi muuttaa ja/tai suunnitellun rakennuksen länsifasadia siirtää.



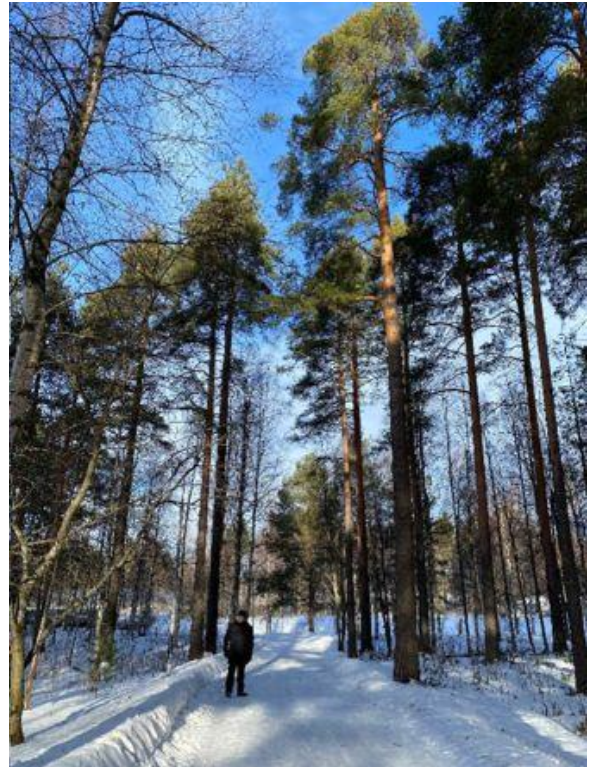
Muistutuksen liitekuva: *Ikivanha männikkö työntyy noin 33 metriä Pohjanpuiston pyörätieltä Merikotkantien risteyksen suuntaan. Kaavan mukaan vain muutamia puita jää mahdollisesti jäljelle pyörätien lähistölle.*

Kaavaesityksessä kerrostalon länsipuoli tulee liian lähelle Pohjanpuiston halkaisevaa pyörätietä. Kun pyörätien linjaa seurailee tontin rajalla vielä 5 m leveä uusi hulevesijohdon Ø600 kaivanto, ei tontin ja pyörätien raja- maastoon jää muuta kuin puurivi, ilmeisesti 5 kpl mäntyjä. Näidenkin säilyminen jää

nähtäväksi, koska se riippuu hulevesisuunnitelmassa esitetyn tuetun kaivannon onnistumisesta alueen korkeimmalla kohdalla. Ei lupaa myöskään hyvää puiden säilymisen kannalta, että julkisivun parvekelinja on hyvin lähellä puita. Kokemuksen mukaan tällaiset puut vaurioituvat tai kaadetaan myöhemmin liian lähelle rakennusta tulevana. Se, että Pohjantien puolelle pyörätietä jää metsää, ei pelasta tilannetta, koska mm. meluvalli rikkoo siellä metsän yhtenäisyyden. Kumpareen mäntymetsikköä ei ole tällä puolella pyörätietä merkittävästi säilynyt.

Alueen puustoselvityksessä on todettu, että em. pyörätien varressa on todella vanhaa mäntymetsää, jonka metsäpohja kasveineen on hyvin säilynyt. Komein paikka on kumpareella pyörätien varrella. Kaavaesityksen alussa todetaan, että ko. männikköä pyritään säästämään. Lisäksi viitataan Kaukovainion metsälähiön puuston ja viherrenkaan arvoon sekä alueen statukseen maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympä-

ristönä. Kuitenkaan kaava ei onnistu säilyttämään pyrkimyksensä mukaisesti arvokkaalle alueelle, metsälähiölle ominaisen leimansa antavaa männikköä. Käytännössä ikimännikkö tuhoutuu koko alaltaan, joka on noin 33x23 metrin suuruinen kumpareen kohdalla. Ko. pyörätien varsi ja kumpareen kohta on todella vaikuttava pieni luonnonmaisema, jonka mäntyjen pitkä ikä ja suuruus vie ainakin allekirjoittaneen hetkeksi ajattomaan mielentilaan. Mäntyjen halkaisija on jopa kaksi miehen syltä. Männikkö on ollut ikään kuin luonnon temppeli tai portti metsälähiöömme, joka nyt tuhoutuu uuden korttelin tieltä. Olisi ollut soveliasta, että Kaukovainion portiksi nimetty kortteli olisi säilyttänyt ainoan luontoarvonsa, portin metsään. Epäilemättä myös korttelin uudet asunnot olisivat olleet houkuttelevampia, jos ikimetsä näkyisi ikkunoista. Ideaalimaailmassa tontille sopisi jättimäistä kerrostalokompleksia paremmin pienimuotoinen männikön ja kumpareen muotoa myötäilevä rakentaminen.



Muistutuksen liitekuvat: Vasemmalla näkymä kumpareen männikköön Joutsentieltä päin kuvattuna ja oikealla Maakotkantien puolelta kuvattuna. Männikkö ikään kuin muodostaa jylhän portin Kaukovainion metsälähiöön tulevalle jalakulkijalle.



Muistutuksen liitekuva: Panoraamakuva havainnollistaa kumpareen männikön jylhyttä ja laajuutta. Juuri tällaiset männiköt ovat maakunnallisesti arvokkaaksi osoitetun alueen arvokkaita elementtejä.

Muilta osin suunnittelualue on näreikköä, jolla on varmasti oma arvonsa eliöstölle, mutta jonka voi hyvin muuttaa rakennusmaaksi. Kaavassa on hyvää, että myös itäpuolen istutettu kuusikko mahdollisesti säilyy ja puita istutetaan rivi mm. Maakotkantien varteen. Siinänsä kaava on huolellista ja hyvää työtä vaikeassa paikassa ja annetuilla parametreilla. Ongelma on yleisempi ja koskee yhtä kaupungin strategiassa annettua parametriä: yksinkertaisesti rakennusala annetaan joka tontille liikaa, niin että K-raudan varastoalueella on avarampaa. Tämä yleinen ongelma näyttäytyy Kaukovainiolla erityisen räikeänä, jos vertaa ahtaasti rakennettavia uudiskortteleita vanhoihin kortteleihin, joissa kerros- tai rivitalot on sijoitettu väljästi metsän keskelle. Uudiskortteleiden vehreys on pääosin vieressä sijaitsevien vanhojen tonttien tai puistoalueiden puuston varassa.

Jotta ikivanhasta männiköstä säilyisi varmemmin edes pieni osa, ehdotan seuraavaa muutosta/muutoksia kaavaan:

- a. Suunnitellun rakennuksen läntistä julkisivua siirretään 5–10 metriä kauemmas Pohjanpuiston pyörätiestä kumpareen kohdalla ja
- b. hulevesijohdon Ø600 linja siirretään Pohjanpuiston pyörätien länsipuolelle eli meluvallin puolelle. Tällöin kumpareen korkeimman kohdan puustoa säilyy varmemmin ja runsaammin, koska viiden metrin leveä

kaivanto siirtyy pois. Hulevesijohdon siirtoa pyörätien länsipuolelle perustelen myös sillä, että puusto on tällä puolen pyörätietä pääosin harvaa ja koivuvaltaista eikä kumpareen kohdalla ole arvokkaita mäntyjä meluvallin takia. Joitakin isompia mäntyjä on kumpareen reunassa Maakotkantien puolella. Muutamia jouduttaisiin kaatamaan ja ehkä puolenkymmentä tulisi viiden metrin leveän kaivannon reunalle. Ne voitaisiin säästää huomioimalla ne kaivantotöissä. Pyörätien länsipuolelle jää johtolinjan siirrosta huolimatta yhtenäinen sekametsäalue molemmiin puolin Pohjantien meluvallin päätä. Pyörätien länsipuolella kulkee lyhtypylväsrivistö, mikä tuottaisi lisätyötä hulevesiurakassa. Tältä ei voida kuitenkaan välttyä, jos kumpareen männikköä todella halutaan suojella.



Muistutuksen liitekuva: Pohjanpuiston pyörätien länsipuolella on joitakin näyttäviä mäntyjä kumpareen reunalla. Osa niistä voitaisiin säästää esimerkiksi tukemalla kaivantoa, mikäli hulevesijohto Ø600 linjattaisiinkin tälle puolelle pyörätietä.



Muistutuksen liitekuva: Pohjanpuiston pyörätien länsipuolella puusto on harvahkoa sekametsää ja metsän yhtenäisyyden katkaisee meluvalli kumpareen kohdalla. Hulevesijohdon Ø600 linjaus sopisi paremmin tälle puolelle pyörätietä, jolloin kumpareen männikköä säästyisi.

Mielipide 2: Miten taata meluongelman ratkaisu nelivaiheisessa rakennuksessa?

Kaavaesityksessä todetaan, että toteutus sopimuksessa tulee varmistaa, että riskit nelivaiheiseksi suunnitellun rakentamisen vaiheiden välillä minimoituvat. Riskeillä viitattaneen siihen, että korttelin melusuojaus perustuu siihen, että oletettavasti neljä taloyhtiötä muodostavat yhden nauhamaisen rakennusmassan, joka muodostaa suojaisan sisäpihan moottoritien ja Joutsentien melua vastaan. Pääosa parvekkeista tulisi sisäpihan puolelle. Jos joku taloyhtiö tai rakennuksen vaihe jää toteutumatta tai viivästyy, jää yhteinen virkistyspiha syntymättä ja meluongelma ratkaisematta. Siksi ei voi kyllin korostaa, että toteutus sopimuksessa tulee huolehtia sopivan tiukin ehdoin eri vaiheiden jatkumosta.

Mielipide 3: Kaavassa ja toteutus sopimuksessa jne. tulisi huolehtia, että arkkitehtitoimisto Vauhtiviivan viitepiirustuksissa havainnollistettu lamellitalon monimuotoinen ilme toteutuu.

Arkkitehtitoimisto Vauhtiviivan viitepiirustus ratkaisee kiitettävästi tontin haasteet onnistuen huomioimaan tyyliään Kaukovainion modernistisen rakennuskannan erikoispiirteitä ja luo samalla kuitenkin jotain uutta, persoonallisen, veistoksellisen ja monimuotoisen rakennuksen. Vuoropuhelua alueen vanhojen rakennusten erikoispiirteiden kanssa on nähtävissä mm. heijastavissa parvekkeissa, tiiliverhoiluissa ja sisäpihaa luovassa lamellitalomuodossa. Uutta taasen on laatikkomuotoa rikkova aaltoilevasti polveileva, nauhamainen muoto, viistetyt kulmat ja kattolapheet ja leikittely eri värisillä tiiliverhouksilla. Nämä uudet piirteet sekä parvekelinjoiden elävyys ovat tarpeen, jotta näin massiivinen rakennus välttää lamellitalon sudenkuopat, joita ovat lähiörakentamisen historiasta tunnetut negatiiviset piirteet, kuten ihmisen mitataavalle vieras kolossimaisuus, persoonattomuus, monotonisuus ja raskaus. Tässä lamellitalossa raskauden riski on erityisen suuri,

koska korkeutta on peräti 6–7 kerrosta. Siksi on toivottavaa, että hanke toteutuu viitepiirustuksissa luonnostellulla tavalla tai vielä laadukkaammin.

Mielipide 4: Laadukkaaseen huonesuunnitteluun kannattaa panostaa, jotta uusista taloyhtiöistä tulee houkutteleva osa Kaukovainion laadukasta rakennuskantaa.

Kaukovainion kerrostalojen huoneistot ovat pääosin 1960-luvun lopulta ja 1970-luvun alusta, jolloin asuntojen suunnittelu oli tilaratkaisuiltaan erittäin korkeatasoista. Huoneistoja suunnittelivat mm. arkkitehdit Talvisara, Torvikoski, Huotari, Harju ja myöhemmin myös Kimmo Kuismanen. Huoneistot ovat pääosin läpitalon huoneistoja, joissa korostuu funktionalistinen ideaali, kuten valoisuus, avaruus ja monikäyttöisyys. Lisäksi talojen varustelutaso on korkea, senpä vuoksi Kaukovainiolla ei pärjätä kilpailussa vanhoille huoneistoille, jos täällä yritetään tarjota markkinoille nykyajan bulkkituotantoa, ahtaita, putkimaisia ja pimeitä asuntoja "norjalaisin makuuhuonein". Eli toivomme laadukasta ja valtavirasta erottuvaa huonesuunnittelua, minkä esimerkiksi arkkitehtitoimisto Vauhtiviivan viitepiirustuksissa ehdotettu rakennuksen kapearunkoisuus voisi mahdollistaa.

Kaavoituksen vastine

Kaavamuutos tukee Oulun väestönkasvua sekä toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: kaupungin kasvassa ja kehittyessä olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Kaupunki luo edellytyksiä kohtuuhintaiselle asumiselle kaavoittamalla riittävästi tonttivarantoa. Yritysten tarpeet huomioidaan.

Korttelin rakentaminen sekä johtosiirrot korttelin ympäristössä rikkovat Pohjanpuiston kumpareen ja männikön. Muodostettavan korttelin länsiosassa arvioidaan säilyvän viisi mäntyä, joiden etäisyys rakennettaviin alueisiin jää melko niukaksi. Hakija on harkinnut korttelialueen ja asuinrakennuksen laajuuden

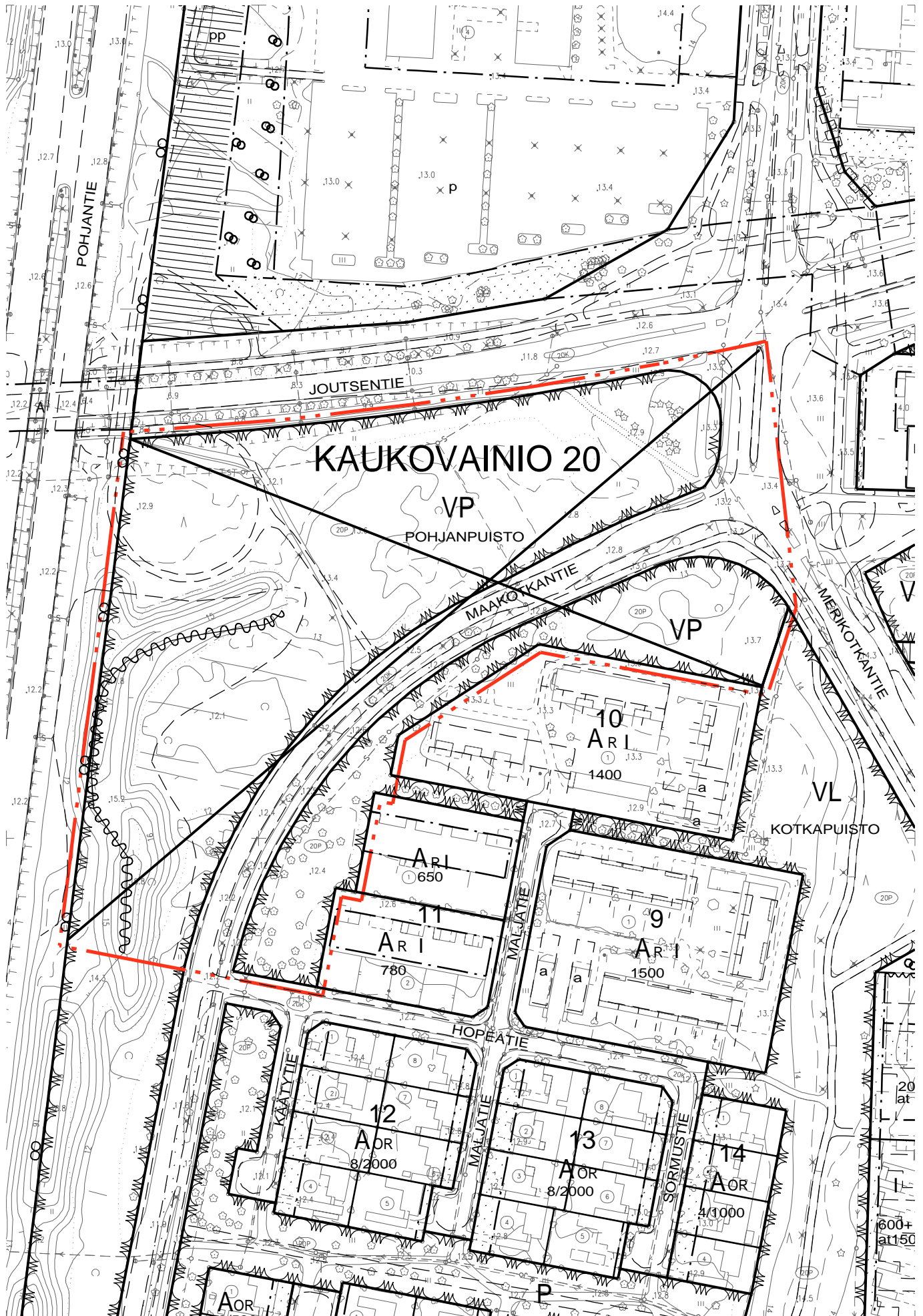
siten, että kohde on yrityksen näkökulmasta houkutteleva ja toteuttamiskelpoinen. Met-sää kaadetaan johtosiirtojen vuoksi myös yleisillä alueilla, Pohjanpuistossa ja Maakot-kantien ympäristössä. Pohjanpuiston kor-keimmalla kohdalla hulevesijohdon syvä kai-vanto on tuettunakin useita metrejä leveä. Suunnittelua varten alueen puusto on kartoit-tettu yksityiskohtaisesti. Johdon uusi paikka on harkittu hakijan hankkimien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta siten, ettei rakennet-tava alue laajene Pohjanpuiston poikki kulke-van jalankulku- ja pyöräilyväylän länsipuol-elle, jossa jopa väylän reunapuita varjellaan. Väylän itäpuolella on kuitenkin mahdollista säilyttää vain joitakin yksittäisiä mäntyjä.

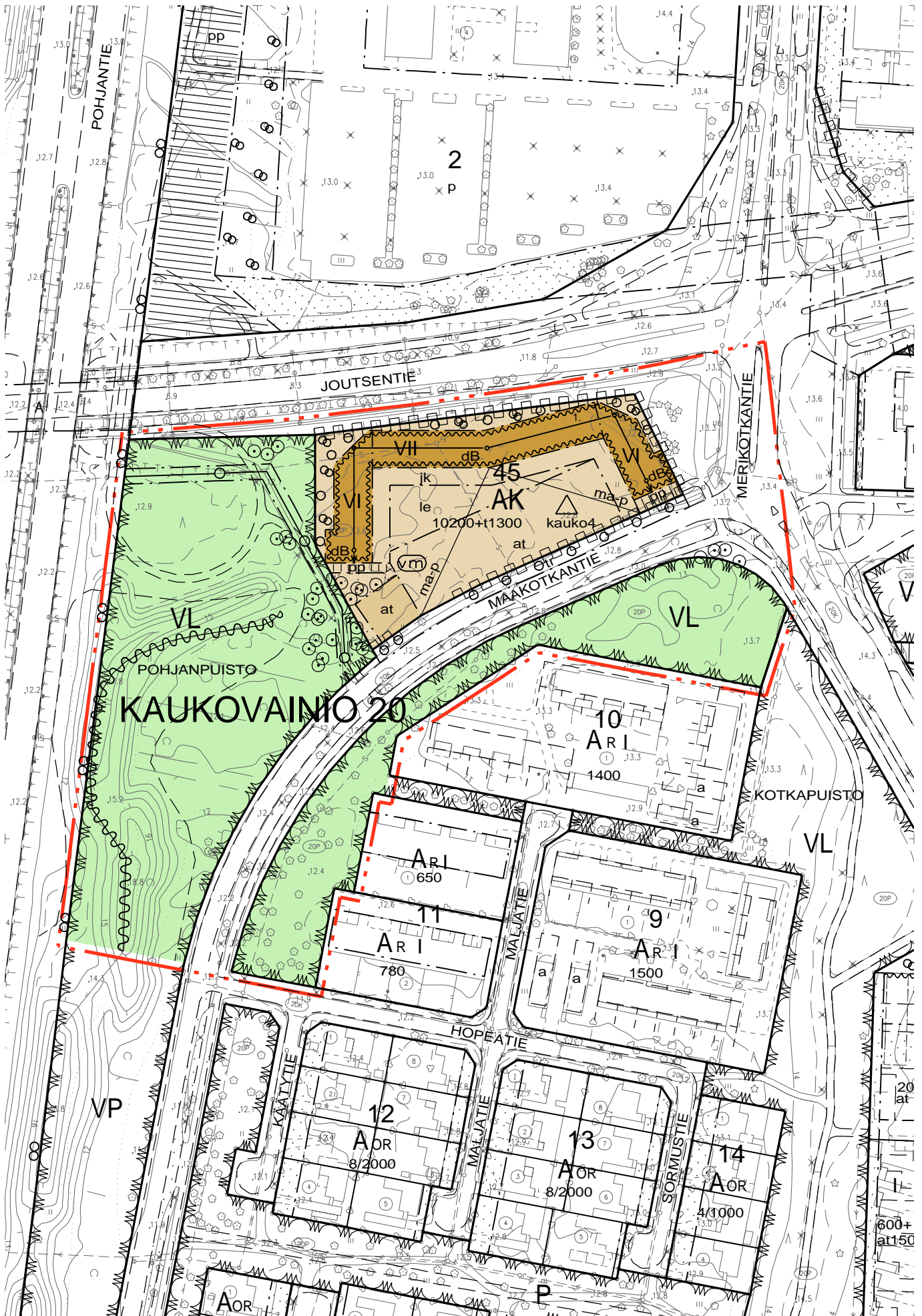
Valtioneuvoston päätöksen mukaisten melu-tason ohjearvojen (992/1992) toteutuminen edellyttää, että asuinrakennus ja autokatokset melulta suojaavine julkisivuineen toteute-taan kokonaan. Rakennusvaiheiden viivästy-misestä aiheutuvia riskejä vähennetään sopi-muksen avulla. Oulun kaupunki ja hakija ovat solmineet (28.2.2023) toteuttamissopimuk-sen, jonka mukaan kortteli toteutetaan nel-jässä vaiheessa, kahdeksan vuoden kuluessa kaavan voimaantulosta. Rakennusvalvonnan uusien käytäntöjen mukaan melusuojauksen riittävyttä arvioidaan vielä erikseenkin jokai-sen vaiheen rakennusluvan yhteydessä.









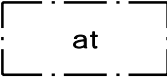
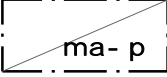
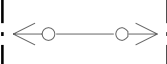
Kaavassa tai toteuttamissopimuksessa ei ole määrätty rakennusten kaikkia yksityiskohtia. Kaavamääräyksen mukaan suunnittelussa tu-lee vaalia maakunnallisesti arvokkaan raken-netun kulttuuriympäristön arvoja. Uudisra-kennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sovitetaan kaupunkiku-vaan ja Kaukovainion metsälähiötä reunusta-van viherkehän maisemaan. Korttelin ja sen ympäristön puusto ja muu kasvillisuus ote-taan huomioon suunnittelussa. Rakenteet si-joitetaan riittävän etäälle säilytettävistä puista. Suunnittelussa tulee kiinnittää hu-omiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmis-taa että muodostuu miellyttävää


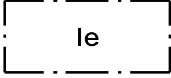



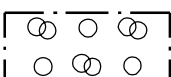
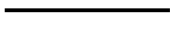
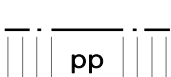
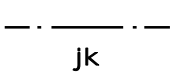
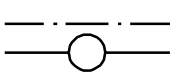
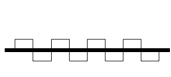
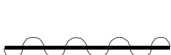

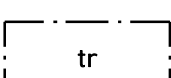
kaupunkikuvaa. Kortteli rajataan tyyliään yhtenäisten julkisivujen ja kasvillisuuden avulla. Asuinrakennukset katetaan loivilla pulpettikatoilla, jotka kallistuvat rakennuksen pituussuuntaan. Asuinrakennusten julkisivu-jen pääasiallisena materiaalina käytetään tummaksi poltettua savitiiltä. Parvekkeet ja terassit saavat ulottua rakennusalan ulko-puolelle vain sisäpihalla. Talousrakennusten ja autokatosten enimmäispituus on 25 met-riä. Pitkien katosten väliin jätetään rakennuk-sia erottava aukko.

Kaavan viitesuunnitelman mukaan asuinta-lossa ei ole pitkiä keskikäytäviä, vaan kaikki asunnot parvekkeineen avautuvat pihan suuntaan tai etelään. Kaavamääräyksen mu-kaan asuinhuoneiden avattavat ikkunat pyri-tään suuntaamaan sisäpihalle. Jos asuinhuo-neiston ulkoseinään kohdistuvan melun päi-väajan keskiäänitaso ylittää 65 dB, tulee osa huoneiston ikkunoista olla avattavissa ulkoti-laan tai parvekkeelle, jossa päiväajan kes-kiäänitaso alittaa 55 dB. Toteuttamissopi-muksen mukaan vähintään 15 % tontin asun-noista tulee toteuttaa vähintään 65 huoneis-toneliön suuruisina kahden makuuhuoneen asuntoina. Lisäksi kohde tulee toteuttaa omistusasuntoina, ei vuokra-asuntotuotan-ona.





2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
34		Lähivirkistysalue.
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.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	20	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAUK	Kaupunginosan nimi.
93	45	Korttelin numero.
95	MAAKOT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-1	10200+t1300	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
119-7		Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
126-1		Rakennusosalalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.

132-7		Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.
133		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
135-6		Säilytettävä puu.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
136		Katu.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
149		Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
154		Johtoa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
160-3		Alueelle on rakennettava melusuojaus. Merkintä osoittaa suojauksen likimääräisen sijainnin.
174-2		Muuntaja.
190-40		Tulvareitti. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

200-343



kauko4-merkinnällä varustetulla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KULTTUURIYMPÄRISTÖ, MAISEMA JA KAUPUNKIKUVA

Suunnittelussa tulee vaalia maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sovitetaan kaupunkikuvaan ja Kaukovainion metsälähiötä reunustavan viherkehän maisemaan. Korttelin ja sen ympäristön puusto ja muu kasvillisuus otetaan huomioon suunnittelussa. Rakenteet sijoitetaan riittävän etäälle säilytettävistä puista.

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa että muodostuu miellyttävää kaupunkikuvaa. Kortteli rajataan tyyliään yhtenäisten julkisivujen ja kasvillisuuden avulla. Asuinrakennukset katetaan loivilla pulpettikatoilla, jotka kallistuvat rakennuksen pituussuuntaan. Asuinrakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään tummaksi poltettua savitiiltä. Parvekkeet ja terassit saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle vain sisäpihalla. Talousrakennusten ja autokatosten enimmäispituus on 25 metriä. Pitkien katosten väliin jätetään rakennuksia erottava aukko.

MELULTA SUOJAUTUMINEN

Pohjantien, Joutsentien, Merikotkantien ja Maakotkantien autoliikenne aiheuttaa melua. Melulta suojautuminen tulee varmistaa jokaisessa toteutusvaiheissa. Pihan oleskelu- ja leikkialueet sekä asuinhuoneistojen parvekkeet suunnataan pois melusta tai suojataan rakennusten tai rakenteiden avulla. Maakotkantien varteen rakennetaan autokatokset, joissa on riittävästi melulta suojaavaa katujulkisivua. Asuinhuoneiden avattavat ikkunat pyritään suuntaamaan sisäpihalle. Jos asuinhuoneiston ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB, tulee osa huoneiston ikkunoista olla avattavissa ulkotilaan tai parvekkeelle, jossa päiväajan keskiäänitaso alittaa 55 dB. Lisäksi varmistetaan esimerkiksi ilmanvaihdon, ilmastoinnin ja varjostuksen avulla, ettei huoneistojen sisäilma lämpene epämiellyttäväksi eikä yllämmön poistamiseksi tarvita sisätiloihin kantautuvaa melua lisäävää tuuletusta. Parvekkeet ja terassit suojataan kaiteiden ja suljettavien lasien avulla. Tarvittaessa käytetään tiivisteitä ja ääntä vaimentavia pintoja. Lisäksi ilmanvaihtolaitteiden ilma-aukot sijoitetaan siten, ettei ilmanvaihto aiheuta äänihaittaa.

PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

Asuinkerrostaloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 180 asutokerrosalaneliometriä kohti, vähintään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 asutokerrosalaneliometriä kohti, vähintään 3 liikuntaesteetöntä autopaikkaa sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 30 asutokerrosalaneliometriä kohti. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti. Vähintään puolet pyöräpaikoista sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen, lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Lisäksi ulkoiluvälinevarastoon järjestetään tila 1 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkuksen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asutokerrosalaneliometriä kohti. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

ULKOALUEET JA KASVILLISUUS

Ulko-alueiden suunnittelussa otetaan huomioon mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, pelastus- ja huoltoreitit, oleskelu- ja leikkialueet, lumen ja hulevesien hallinta sekä alueen liittyminen ympäristöönsä. Tarvittaessa sovitaan yhteisistä järjestelyistä. Rakennusten sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään korkeatasoiset, sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Pohjanpuistoon ja Merikotkantiele. Kaikki pelastamista varten tarvittavat nostopaikat sijoitetaan korttelialueelle.

Korttelialueelle tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava asuinrakentamisen yhteydessä. Pihojen käytettävyys ja viihtyisyys, kasvillisuuden kasvuedellytykset ja istutusalueiden riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa. Metsänpohjaa pyritään säilyttämään. Autokatosten katujulkisivut peitetään viher- tai köynnösseinillä.

HULEVESIEN HALLINTA

Tasaukset suunnitellaan siten, ettei hulevesien tulviminen tai vesien poisjohtaminen aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Korttelialueelle toteutetaan mahdollisimman laajoja alueita, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi kasvipeitteisiä alueita tai vettäläpäiseviä kiveyksiä. Autokatosten ja talousrakennusten kattopinta-alasta vähintään puolet toteutetaan viherkattona.

Viemäriin johdettavia hulevesiä viivytetään. Viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pinta-alaneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 2–24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä tulee poistaa kiintoaineista esim. biosuodatuksen avulla.

MUUTA

Rakennukset ja rakenteet suunnitellaan siten, etteivät yleisten alueiden hulevedet, johtovuodot, kaivuutyöt tai maansortumat aiheuta vahinkoa rakenteille. Perustukset ulotetaan riittävän syvälle. Suurten vesijohtojen tai hulevesiviemärien lähelle ei rakenneta kellareita.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa huoneistojen yhteisiä sauna- tai oleskelutiloja sekä maanalaiseen pysäköintihalliin johtavan katetun ajoluisikan. Nämä tilat eivät lisää autopaikkaveloitetta.

Muuntamo tulee integroida rakennukseen tai katokseen alueen sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa asemakaavan ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

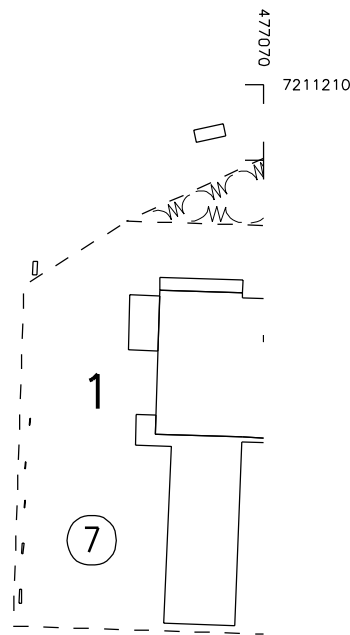
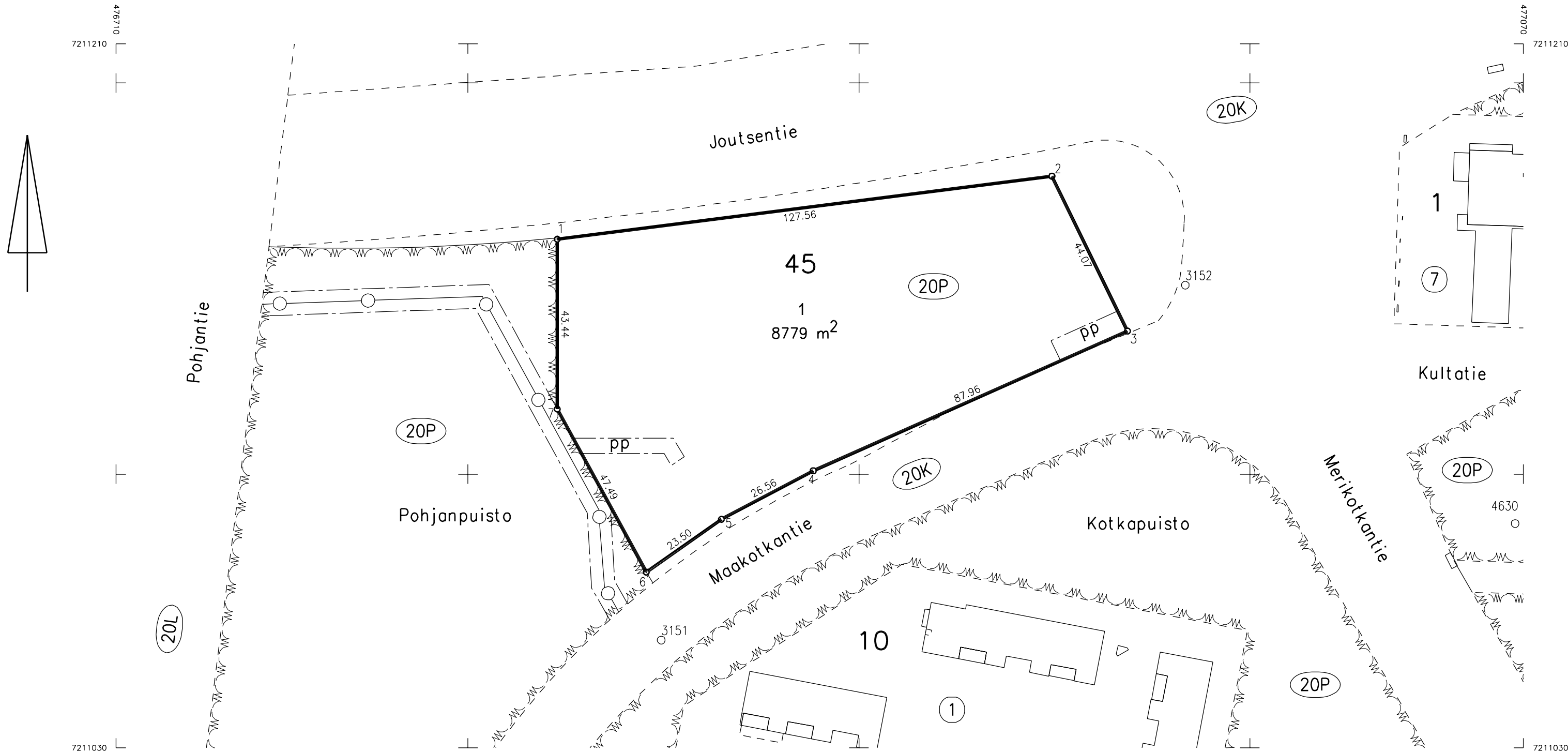
TONTTIJAKO		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2243		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646922
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		13.01.2023	KAUP. OSA 20 Kaukovainio
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 45
PIIRSI JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 1
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
020 0045 0001	8779	1 8778	020 9901 0000 020 9903 0000

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7211160.060	476822.845
2	7211176.186	476949.379
3	7211136.579	476968.697
4	7211100.845	476888.326
5	7211088.458	476864.837
6	7211074.949	476845.608
7	7211116.624	476822.845



Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 6922 Säil. F:17