

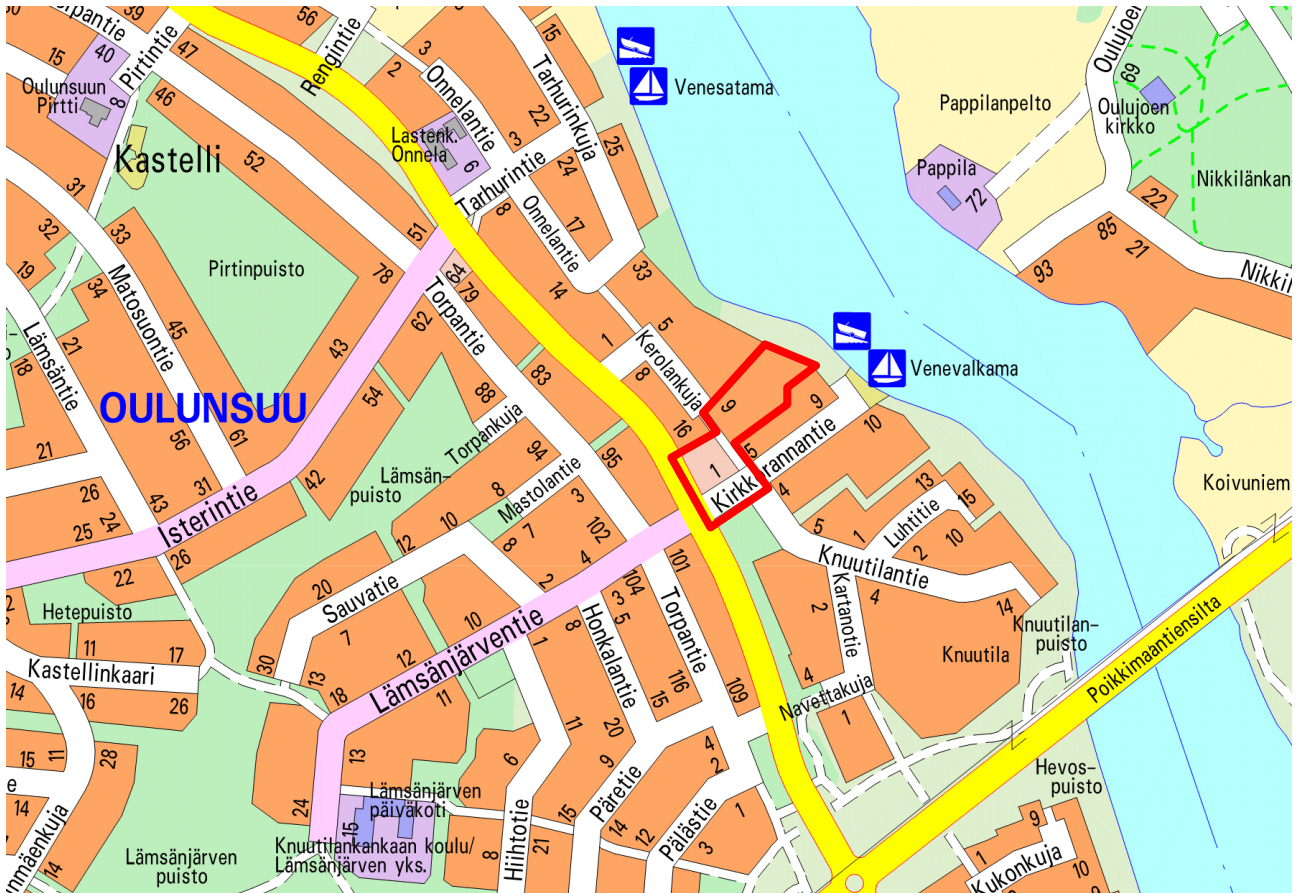
Asemakaavan selostus

1.3.2023 päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan korttelin 106 tonttia 1 ja korttelin 107 tonttia 4 sekä katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

KEROLANPOLKU

Kaavatunnus 564-2381

Diaarinumero OUKA/6103/2018



Sisältö

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

Kansikuva: Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee osaa Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan korttelin 106 tonttia 1 ja korttelin 107 tonttia 4 sekä katualuetta. Korttelin 107 tontista 4 muodostettaville tonteille 10 ja 11 esitetään sitova tonttijako. Korttelin 106 voimassa olevaa sitovaa tonttijakoa ei muuteta.

Kaavan nimi:	Kerolanpolku
Kaavatunnus:	564-2381
Kaavan laatija:	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 17.11.2020.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 6.6.2023 §286. Asemakaava on tullut voimaan 31.7.2023.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Asemakaavan tarkoitus

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

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä kaavoituksen vastineet
- Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen (1.3.2023)
- Tonttijako (1.3.2023)

1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (mkv 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaava 564-1319 (YM 21.2.1990)
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto alimmasta rakentamiskorkeudesta Oulujoen rannalle (29.6.2022)
- Lausunto: Veljekset Pohjolan linja-autovarikon kulttuurihistoriallinen arvo, Kajaanintie 143 (Pohjois-Pohjanmaan museo 28.6.2019)
- Kaupunginhallituksen päätös 26.3.2018 § 82 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018)

- Yhdyskuntalautakunnan päätös 27.10.2020 § 507 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta
- Kirkkorannantie 1, Kerolankuja 9: Yhteistoimintasopimus (yhdyskuntalautakunta 27.10.2020 § 502)
- Kirkkorannantie 1, Kerolankuja 9: Maankäyttösopimukset (kaupunginhallitus 27.3.2023 § 87, 27.3.2023 § 88, allekirjoitettu 24.5.2023 ja 26.5.2023)
- Kirkkorannantie 1: Asemakaavan muutoshakemus (12.6.2018)
- Kerolankuja 9: Asemakaavan muutoshakemus (11.2.2020)
- Kajaanintie 143 / Kirkkorannantie 1: Öljynäytteiden tutkimustulokset (Fulfil Oy 16.10.2019)
- Kajaanintie 143 / Kirkkorannantie 1: Maisemaselvitys (Aallokas Oy, Natans Oy, Plaana Oy 29.6.2020)
- Kerolankuja 9: Perustamistapaselvitys / maaperätutkimusraportti (RMP-Service Oy 9.9.2021)
- Kerolankuja 9: Kevyt maisemaselvitys (Carmenia Oy 28.9.2021)
- Kajaanintie 143 / Kirkkorannantie 1: Hulevesiselvitys (Taitoplan Oy 29.9.2021)
- Kerolankuja 9: Hulevesiselvitys (Taitoplan Oy 24.11.2021)
- Kajaanintie 143 / Kirkkorannantie 1: Liikennemeluserveys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy 7.12.2021)
- Kerolankuja 9: Geotekninen selvitys viemärin ja vesijohdon saavutettavuudesta tulevan rakennuskannan jälkeen (Afy Finland Oy 22.4.2022)
- Kirkkorannantie 1, Kerolankuja 9: Viitesuunnitelma havainnekuvineen (Arkkijussi Oy 12.10.2021, 18.5.2022, 10.6.2022)

2. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

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

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

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

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

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

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



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

2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

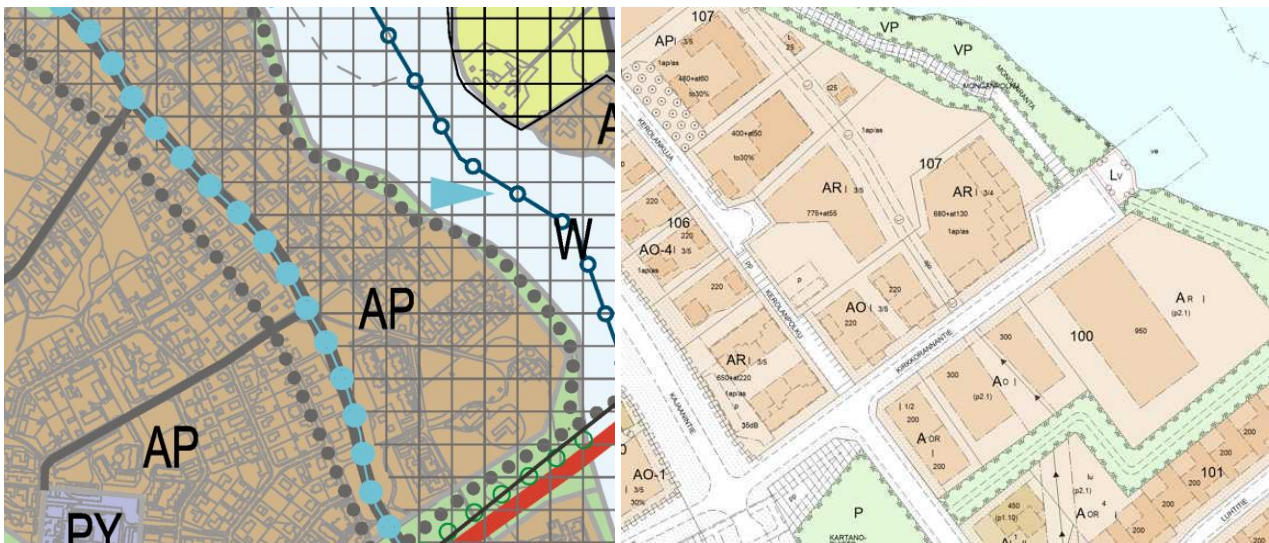
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä;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

2.2.2 Kaavat

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

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

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



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

2.2.3 Oulun kaupunkistrategia 2030

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

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

2.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

2.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

2.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 23.1.2023.

2.2.7 Pysäköintinormit

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

2.2.8 Kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset

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

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

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

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

Yhdyskuntalautakunta päätti 27.10.2020 § 480 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

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

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

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

Maankäytöstä ja kaavamuutoksen toteuttamisesta neuvotellaan sopimus kaavaluonnoksen oltua
nähtävillä.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

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

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

3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Kaavaluonnos (12.9.2022, yhdyskuntalautakunta 11.10.2022 § 564) oli nähtävillä 21.10. – 21.11.2022, jolloin siitä saatiin yksi 14 henkilön allekirjoittama mielipide. Mielipide ja kaavoituksen vastine ovat selostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus (1.3.2023, yhdyskuntalautakunta 14.3.2023 § 131) oli nähtävillä 24.3. – 24.4.2023, jolloin saatiin 3 lausuntoa tai muistutusta. Palaute ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

3.4 Asemakaavan tavoitteita

Kaavahankkeen kokouksissa suunnittelun tavoitteista on keskusteltu muun muassa seuraavaa:

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

3.5 Asemakaavan muutosta koskevat lausunnot

3.5.1 Lausunto rakennusperinnön arvosta

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

3.5.2 Lausunto alimmasta rakentamiskorkeudesta

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

3.6 Hakijoiden hankkimat selvitykset

Hakijat ovat hankkineet kaavamuutosta varten muun muassa seuraavat selvitykset:

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

3.6.1 Öljynäytteiden tutkimustulokset

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

3.6.2 Maisemaselvitykset

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

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

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



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

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

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



Kuva: Ote maisemaselvityksestä. (Carmenia Oy 28.9.2021)

3.6.3 Perustamistapaselvitys

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

3.6.4 Hulevesiselvitykset

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

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

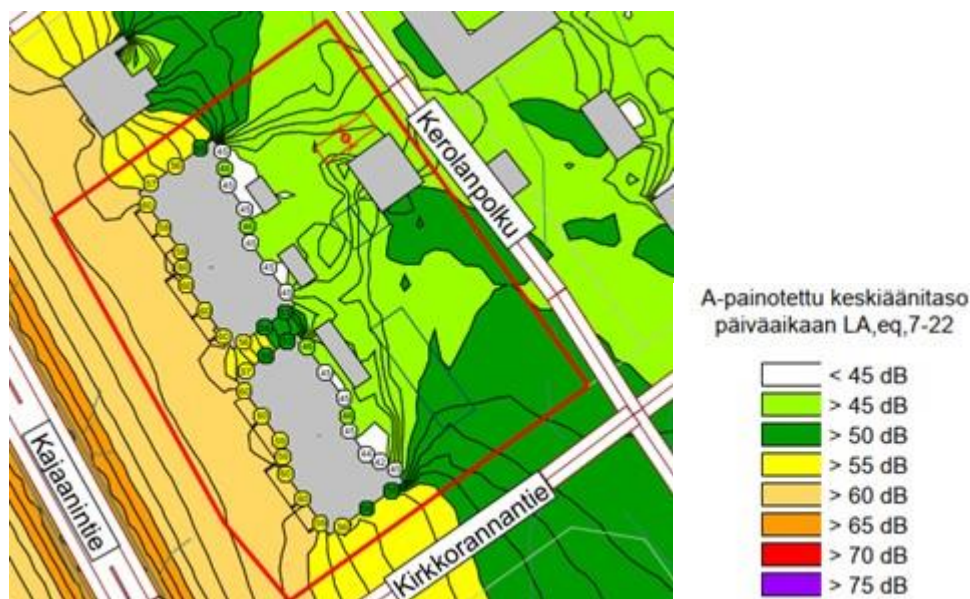
Selvityksessä on esitetty esimerkkiratkaisuja hulevesien hallitsemiseksi: läpäisemättömien pintojen vähentäminen, läpäisevien pintojen ja runsaan kasvillisuuden suosiminen, biopidätysaltaat, sadepuutarhat, hulevesien imeytys- tai viivytys säiliöt, pohjapadot ja tulvaniittyalueet. Pysäköintialueiden hulevedet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

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

3.6.5 Liikennemeluserelvitys

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

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

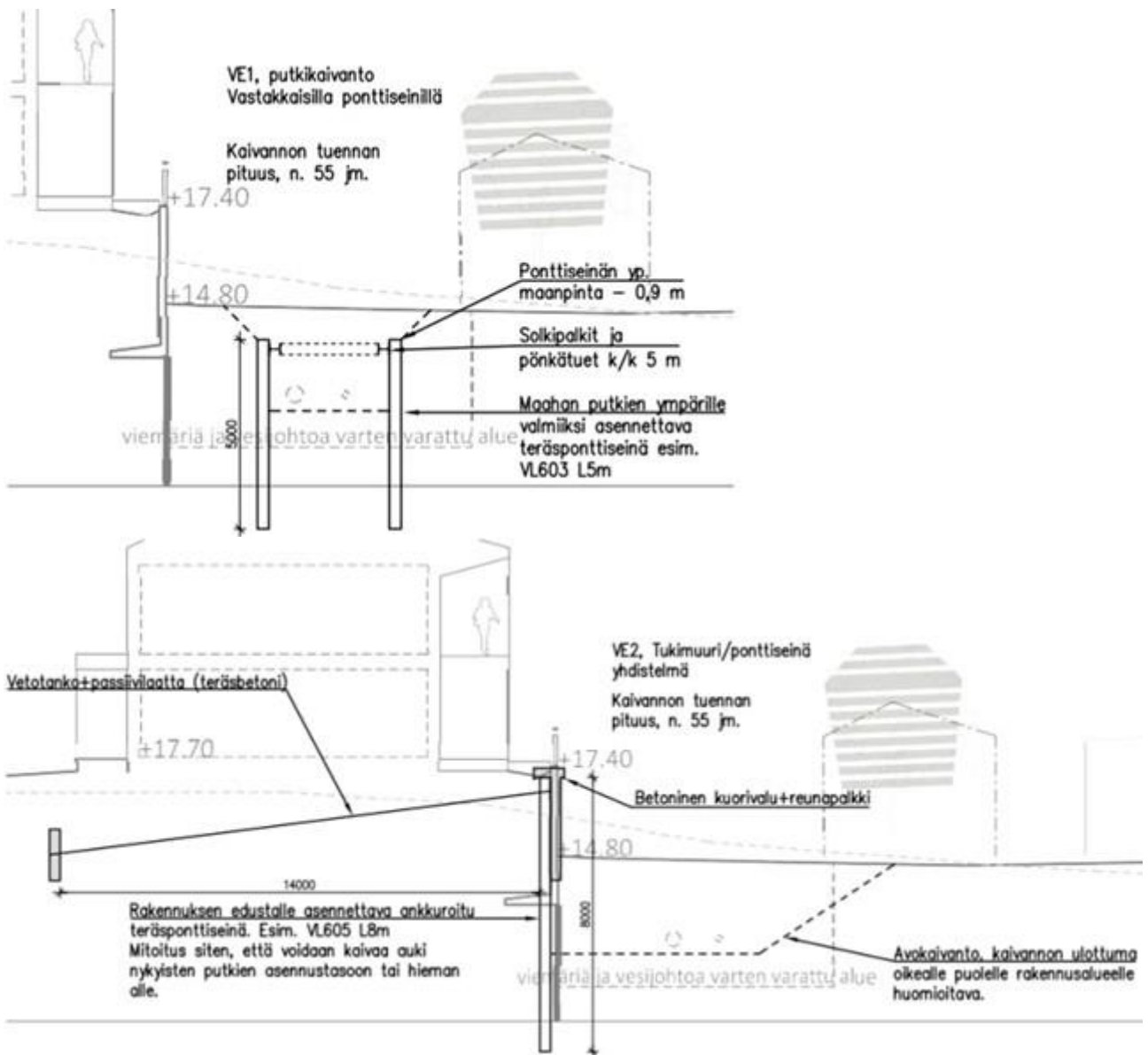


Kuvat: Ote liikennemeluserelvityksestä. Ennustemelu vuonna 2040. (A-Insinöörit Suunnittelu Oy 7.12.2021)

3.6.6 Geotekninen selvitys viemärin ja vesijohdon saavutettavuudesta

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

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

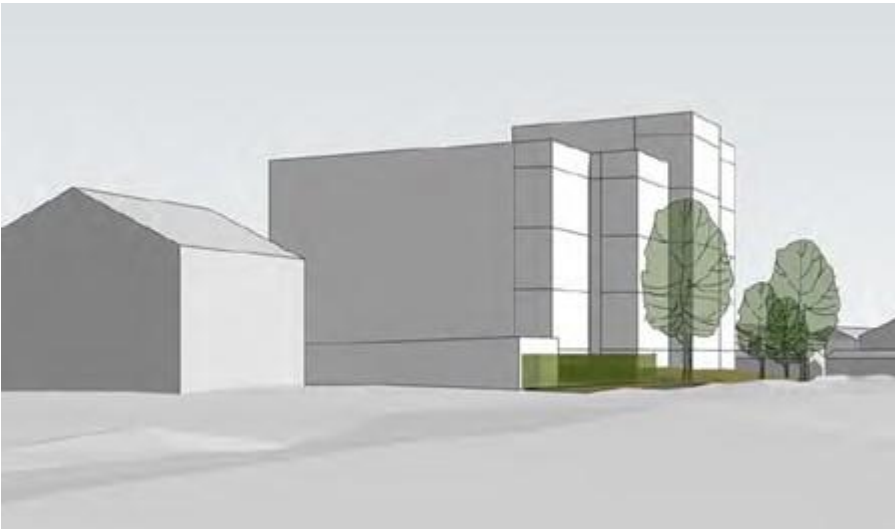
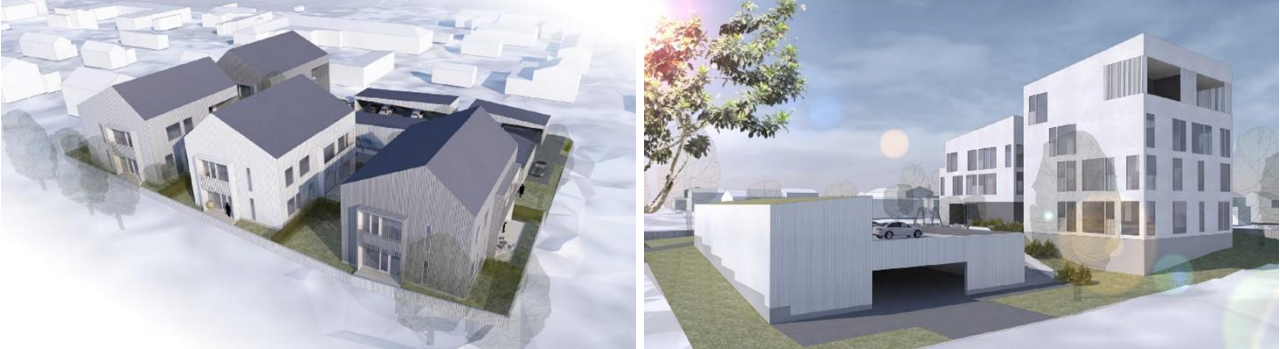


Kuva: Otteita geoteknisestä selvityksestä. Ylemmässä vaihtoehdossa 1 putkilinjan ympärille rakennetaan tukiseinät. Alemmassa vaihtoehdossa 2 tukiseinä ankkuroidaan rakennuksen alle. (Afrý Finland Oy 22.4.2022.)

3.8 Suunnitelmavaihtoehdot

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

Kerolankuja 9:n tontin viitesuunnittelussa on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja mm. pysäköinnin järjestämiseksi. Viimeisessä vaiheessa alueen keskiosaa muutettiin rivitalomaiseksi, jotta alueen arvokasta puustoa saadaan säilymään.



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



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



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

3.10 Asemakaavan pohjana toimiva viitesuunnitelma

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

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

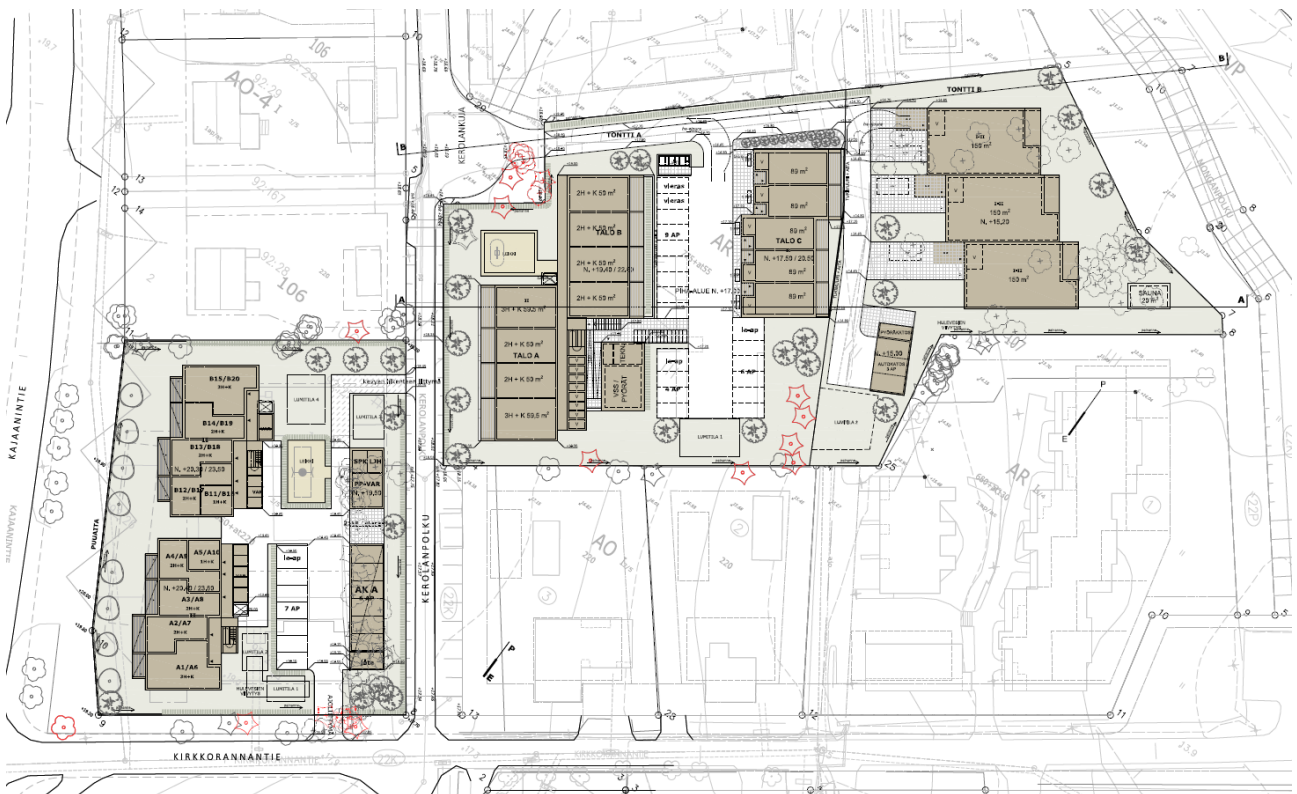


Kuva: Näkymä Kajaanintieltä. (Arkkijussi Oy 12.10.2021.)

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



Kuva: Viistokuvamallinnus Oulujoen suunnasta. (Arkkijussi Oy 10.6.2022.)



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



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



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

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavakartta määräyksineen

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

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

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

Taulukko: Muodostuvat tontit pinta-aloineen ja rakennusoikeuksineen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kerolanpolku säilyy jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäyttöön

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

4.2.2 Vaikutukset asumiseen

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

Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet ja lähiympäristön näkymät muuttuvat vähän. Uudet rakennukset sijoittuvat pääosin kohtuullisen etäisyyden päähän naapureista. Korttelin 107 tontille 10 johtava ajoväylä sijoittuu vajaan kuuden metrin päähän korttelin 107 tontin 6 olemassa olevasta asuinrakennuksesta. Kohtuullisen jyrkän ajoväylän viereen tarvittava hulevesipainanne voi rajoittaa puiden tai muun kasvillisuuden istuttamista tonttien rajalle, minkä vuoksi tontin (n:o 6) asuinhuoneista avautuvat näkymät naapuritontin suuntaan muuttuvat.

Korttelin 107 tontin 4 (muodostuvien tonttien 10 ja 11) omistajat ovat sopineet tontin 1 (Asunto Oy Oulun Monga) kanssa pysyvän rasitteen perustamisesta siten, että autokatoksen palomuuori korvataan palo-osastoivalla rakenteella. Samalla tontin 4 omistajat sitoutuvat hakemaan kulkuyhteysrasitteen poistamista.

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

4.2.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan

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

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

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

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

4.2.4 Vaikutukset liikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon

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

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

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

4.2.5 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

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

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

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

4.2.6 Tekninen huolto ja hulevesien hallinta

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

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

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

4.2.7 Taloudelliset vaikutukset

Korttelialueet toteutetaan yksityisenä investointina. Maankäyttösopimuksissa sovitaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

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

5. Asemakaavan toteutus

Kaavassa osoitetaan osin sitova tonttijako.

Kaavan toteuttamisesta sekä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta on neuvoteltu maankäyttösopimukset (kaupunginhallitus 27.3.2023 § 87, 27.3.2023 § 88, allekirjoitettu 24.5.2023 ja 26.5.2023).

Liittymien ja johtojen siirroista sovitaan erikseen.

Oulussa 1. päivänä maaliskuuta 2023 (selostus päivitetty 26.5.2023)

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	08.06.2023
Kaavan nimi	Oulunsuun kaupunginosan korttelin 106 tonttia 1 ja korttelin 107 tonttia 4 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm	06.06.2023	Ehdotuspvm	01.03.2023
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	17.11.2020
Hyväksymispykälä	286	Kunnan kaavatunnus	564-2381
Generoitu kaavatunnus	564L060623A286		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0308	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0308

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	1,0308	100,0	3790	0,37	0,0000	2090
A yhteensä	0,8460	82,1	3790	0,45	0,0000	2090
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1848	17,9			0,0000	
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0308	100,0	3790	0,37	0,0000	2090
A yhteensä	0,8460	82,1	3790	0,45	0,0000	2090
A	0,8460	100,0	3790	0,45	0,8460	3790
AR					-0,8460	-1700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1848	17,9			0,0000	
Kadut	0,1848	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä kaavoituksen vastineet

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

Asunto Oy Oulun Monga 10.11.2020

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

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

Kaavoituksen vastine

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

1 yksityishenkilö 11.11.2020

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

Kaavoituksen vastine

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

2 yksityishenkilöä 30.11.2020

Hienoa että uutta rakennetaan.

Mielipiteenä ettei mielellään kerrostaloja rakennettaisi ko. kohteeseen.

Ainoastaan olisi rakennuksina omakotitaloja tai rivitaloja tai paritaloja.

Kaavoituksen vastine

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

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

Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaluonnos (yhdyskuntalautakunta 11.10.2022 § 563) oli nähtävillä 21.10.–21.11.2022, jolloin siitä saatiin yksi mielipide.

14 yksityishenkilöä 21.11.2022

Muistutuksen vaatimukset

Muistutuksen tekijät vaativat, että yhdyskuntalautakunta hylkää asemakaavan muutosuunnituksen ja palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Muistutuksen perustelut

Asemakaavan muutosuunnitus on kokonaisuudessaan ja jäljempänä yksilöidyn tavoin maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Muutosluonnosta ei ole laadittu siten, että sillä lain edellyttämällä tavalla luotaisiin edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle. Suunnitellulla kaavalla aiheutettaisiin lähikiinteistöjen elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Suunniteltu asemakaava asettaisi lähikiinteistöille kohtuutonta haittaa ja aiheuttaisi niille kohtuuttomia rajoituksia. Kaavaluonnoksen ainoa tavoite on kyseisten kiinteistöjen rakennusoikeuden äärimmäinen maksimointi.

Perustelemme muistutustamme yksityiskohteisesti seuraavasti:

1. Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

MRL 9 §:n mukaan mukaisesti kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien

yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavamuuostosten vaikutukset tulisi siis perustua arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin. Nyt tilanne on kuitenkin se, että muutoksen ainoa tarkoitus on **rakennusoikeuden äärimmäinen maksimointi**. Ympäristöön paremmin soveltuvia toteuttamisvaihtoehtoja ei ole otettu lain edellyttämällä tavalla huomioon. Myös kaavamuuostosalueen hulevesiasioiden suunnitelmat ovat riittämättömät.

Ympäristöön nähden täysin ylimitoitettu rakennusoikeus johtaa kiinteistönomistajien epätasa-arvoiseen kohteluun. Muistutettakoon, että muun muassa Oulun kaupungin rakennusjärjestyksessä on korostettu yhdenvertaisuuden huomioon ottamista. Tästä huolimatta kaavamuuostoksen vaikutusta kiinteistönomistajien yhdenvertaiseen kohteluun ei ole arvioivassa suunnittelussa huomioitu millään tavalla. On selvää, että jos kaava toteutetaan nyt suunnitellulla tavalla, tasavertaisuuden nimissä kaikkien alueen kiinteistöjen tulisi saada vastaavanlainen ylimitoitettu rakennusoikeus. Perustellusti kysymme, mihin vaikutuksiin tämä ketjureaktio johtaisi?

2. Ylemmän tasoisten kaavojen vastaisuus

Kaavaluonnos on kaavahierarkian vastainen. MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisen on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) nyt puheena oleva asemakaava-alue on osoitettu **pientalovaltaiseksi** asuntoalueeksi (AP). Kuitenkin nyt käsillä oleva kaavaluonnos oikeuttaisi suu-
relta osin **kerrostalorakentamiseen!** Näin

ollen on selvää, että kaavaluonnos on tämänkin vuoksi MRL 42 §:n vastainen.

3. Asemakaavan tarkoitus

MRL 50 §:n mukaan asemakaavan tarkoitus on muun muassa ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan ja olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen edellyttämällä tavalla.

Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen pilaisi osan kulttuurihistoriallisesti merkittävästä Oulunjokivarren maisemakuvasta. Tällä hetkellä Kerolankujan ranta-alue on puisto-omainen, yhtenäinen ja kaunis kokonaisuus. Asuinrakennusten rakennusalat on voimassa olevassa asemakaavassa rajattu pois rannasta vanhalle joen törmälle. Kaavaluonnoksessa ja sen valmistelussa ei ole millään tavalla huomioitu sanottua maisemakuvaa, joka varmuudella tuhoutuisi, jos rakentaminen toteutetaan kaavaluonnoksen mukaisesti ylisuurta rakennusoikeutta hyödyntäen. Tämän lisäksi ylimitoitettu rakentaminen ja tontin massoitelu pilaavat naapurikiinteistöillä nyt olevan Oulunjokivarren maiseman ja miljöön.

4. Asemakaavan laatimistarve

MRL 51 §:n mukaisesti asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa, kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Nyt puheena olevan kaavam muutoksen tarvetta perustellaan Oulun kaupunkistrategialla: "olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään". Kuten edellä on todettu, yleiskaavassa kyseinen asemakaava-alue on osoitettu **pientalovaltaiseksi** asuntoalueeksi. Kaava-alueen tontit on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Näin ollen olemassa oleva asemakaava on jo ennestään Oulun kaupunkistrategian mukainen ja mahdollistaa nykyiselläänkin ympäristöä tiiviimmän rakentamisen. Näin ollen kaavamutokselle ei ole MRL 51 §:n mukaista tarvetta.

5. Asemakaavan sisältövaatimukset

MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Lisäksi MRL 54 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen tulisi kohtuuttomasti heikentämään ympäristön turvallisuutta ja viihtyisyyttä, koska Kerolankujan liikenne tulisi lisääntymään peräti 2,5 kertaisesti! Kerolankuja on varsin kapea katu, ja sitä hyödyntävien asuntojen määrä nousisi nykyisestä 15 asunnosta noin 40 asuntoon. Kerolankujalta on Kajaanintielle pieni liittymä, mikä tulisi ruuhkaantumaan kaavaluonnoksen ylimitoituksen takia. Kerolankujan molemmissa päissä on liittymät pyörätiehen. Kerolankujaa ei siis käytä pelkästään sanotun kadun asukkaat, vaan se on vilkas siirtymäreitti osana pyörätietä. Erityisesti useat kouluikäiset lapset käyttävät Kerolankujaa koulureittinään. Kyseinen huonosti valmisteltu kaavamuuotos tulisi olennaisesti vaarantamaan lasten turvallisuuden.

Kaavamutoksen aiheuttama elinympäristön muutos on Kerolankuja 7 kiinteistölle kohtuuton. Edellä mainitun Kerolankujan liikenteen lisääntymisen lisäksi sanottua kiinteistöä tulisi rasittamaan kaavamutoksen mukainen Kerolankuja 9 tontin sisäinen liikenne. Noin 30 asunnon moottoriajoneuvo- polkupyörä- ja kävelyliikenne on kokonaan osoitettu kulkemaan Kerolankuja 7 rajaa pitkin. Kun huomioidaan se tosiasia, että Kerolankuja 9:n sisäisen tien korkeustaso tulee olemaan Kerolankuja 7 tontin tasoa huomattavasti ylempänä, mainittu Kerolankuja 9:n liikenne tapahtuisi Kerolankuja 7:n rakennuksen ikkunoiden korkeudella! Kyseinen tonttitie tulisi siis häiritsemään Kerolankuja 7 tonttia koko rajan pituudelta aiheuttaen kohtuutonta melu-, valo- ja äänihaittaa. Lisäksi Kerolankuja 7 ja 9

tonttiliittymät olisivat kiinni toisissaan keskellä Keronlankujan päässä olevaa kääntöpaikkaa, mikä seikka myös osaltaan lisää kaava- luonnoksen aiheuttamaa elinympäristön kohtuutonta heikkenemistä Kerolankuja 7:lle.

6. Hulevesien hallinta

MRL 103 §:n mukaan hulevesisuunnitelma on laadittava siten, että se täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset myös sademäärän ja rankkasateiden lisääntyessä. Hulevedestä tai sen johtamisjärjestelyistä ei saa olla haittaa naapureille.

Kerolankuja 7 ja Kirkkorannantie 9 tontit ovat osa laajaa valuma- aluetta, jossa tonttien korkeus on merkittävä ongelma niin elinympäristön kuin kiinteistöillä sijaitsevien rakennuksen asuin- terveyden näkökulmasta. Kerolankuja 7 ja Kirkkorannantie 9 tonttien osalta kaavaluonnoksen mukaista hulevesien hallintaa ei ole suunniteltu riittävästi, eivätkä suunnitelmat ole osaksi käytännössä toteuttamiskelpoisia.

Kerolankuja 9:n kulku tontille on kaavaluonnoksessa osoitettu yhden (1) metrin etäisyydelle Kerolankuja 7 tontin rajasta. Kuten edellä on todettu, Kerolankuja 9 tontin ja tien korkeustaso on merkittävästi ylempänä kuin Kerolankuja 7 tontin korkeustaso. Tonttien korkeusero tontin yläosassa on suunnitelmien mukaan 1,45 metriä. Suunnitelmien mukaan hulevedet viivytetään ja ohjataan painanteeseen. Sanomattakin on selvää, ettei yhden metrin matkalla jyrkässä rinteessä voida hulevesiä mitenkään imeyttää, vaan ne ohjautuvat Kerolankuja 7 tontille.

Lumenkasaupaikat on suunnitelmissa osoitettu toiselle puolelle Kerolankuja 9 tonttia. On epärealistista olettaa, että kiinteistöhuolto siirtäisi tontin sisäisen ajotien lumet toiselle puolelle tonttia. Näin ollen on selvää, että lumen sulamisvedet ja rankkasateiden aiheuttamat hulevedet ohjautuvat naapurin tontille.

Kaavaluonnoksen selostusosan mukaan Kerolankuja 9:n lumenkasaupaikka on tontin Kirkkorannantien puoleisessa reunassa

Kirkkorannantie 9 tontin yläpuolella. Kirkkorannantie 9 tontin luonnonmukainen korkeustaso on matala suhteessa kaavaluonnoksen mukaiseen Kerolankuja 9:n rannan rakennusmassaan nähden. Kerolankuja 9 tontti tul-taisiin kaavaluonnoksen mukaan rakentamaan niin täyteen, ettei hulevesien imeytymiselle ole riittävästi tilaa omalla tontilla. On syytä havaita, että tontit ovat rinteessä, joten vesi luonnollisesti valuu alaspäin. Lumenkasaupaikat on osoitettu Kirkkorannantien 9 yläpuolelle, minkä vuoksi hulevedet valuvat suoraan mäkeä pitkin alaspäin naapurin tontille, koska vesi ei "ymmärrä" pysyä omien tontinrajojen sisäpuolella. Kirkkorannantie 9 ongelmana on jo nykyiselläänkin liian kostea tontti, minkä vuoksi vesiä joudutaan pump-paamaan pihalta pois. Jos entistä suurempi vesimassa ohjataan tuolle tontille, on ole-massa konkreettinen vaara, että tontilla olevat rakennukset kastuvat. Lienee selvää, ettei kaavamuutos voi tällaista lisäongelmaa mahdollistaa.

Kerolankuja 7 ja Kirkkorannantie 9 tontit kärsivät siis jo tällä hetkellä liiallisesta kosteudesta. Sen vuoksi Kerolankuja 9:n uudisrakentaminen ei saa lisätä hulevesien valumista tontin rajojen yli naapurin puolelle. Muistettakoon, että MRL:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija ei saa aiheuttaa huomattavaa haittaa naapurille toimenpiteillä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä.

7. Lopuksi

Me allekirjoittaneet muistutuksen tekijät korostamme, että me emme vastusta alueen kehittämistä ja hallittua rakentamista. Sen sijaan kaiken edellä lausutun perusteella kat-somme, että kaava- luonnos on lainvastainen, ja ettei kaava ole sellaisenaan toteuttamiskelpoinen. Näin ollen on varmaa, että jos luonnos hyväksytään ehdotetussa muodossa, kaikkien asianosaisten harmiksi edessä on pitkä ja uuvuttava oikeustaistelu. Tämän vuoksi vaa-dimme, että kaavaluonnos valmistellaan uudelleen, ja että sitä muutetaan ympäristöön paremmin soveltuvaksi. Korostamme vielä lopuksi, että kaikki edellä esiin tuodut haitat

kaavaluonnoksen toteuttamisesta yksinkertaisesti johtuvat vain ylimitoitetusta rakennusoikeudesta/ massoitteudesta.

Kaavoituksen vastine

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

Yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaavan mukaan kaava-alue on osa laajaa pientalovaltaista asuinalueetta, joka varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Asutus säilyy pientalovaltaisena. Uusien pienkerrostalojen suurin sallittu kerros-luku on kaksi. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Kajaanintien varren maisema tiivistyy, täydentyy ja siistyy. Uudet rakennukset eivät korkeudeltaan poikkea olennaisesti olemassa olevasta rakennuskannasta. Kerolanpolun katutila täydentyy uusilla asuinrakennuksilla ja autosuojilla. Kaavamuuotos ei vaikuta olennaisesti maakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen suun kulttuurimaisemaan. Uudisrakennukset sijoittuvat osin nykyistä lähemmäksi rantaa.

Hakijat ovat teettäneet alueen käytöstä erilaisia suunnitelmavaihtoehtoja, joiden avulla on tarkasteltu mm. erilaisia tehokkuuksia, kerros-lukuja sekä liikenne- sekä pysäköintiratkaisuja. Suunnitelmavaihtoehtojen pohjalta hakijat kumppaneineen ovat hankkineet asemakaavan muutoksen pohjana toimivan viit-suunnitelman (Arkkijussi Oy).

Kaavan vaikutukset on arvioitu. Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet ja lähiympäristön näkymät muuttuvat vähän. Uudet rakennukset sijoittuvat pääosin kohtuullisen etäisyyden päähän naapureista. Korttelin 107 tontille 10 johtava ajoväylä sijoittuu kuitenkin vain vajaan kuuden metrin päähän korttelin 107 tontin 6 olemassa olevasta asuinrakennuksesta ja sen asuinhuoneiden ikkunoista. Kohtuullisen jyrkän ajoväylän viereen mahtuu jokea kohti viettävä hulevesipainanne, mutta painanteen vuoksi tonttien rajalle voi olla vaikeaa istuttaa puita tai muuta kasvillisuutta. Tontin (n:o 6) asuinhuoneista avautuvat näkymät naapuritontin suuntaan muuttuvat.

Asemakaavan hulevesimääräykset pohjautuvat kaava-alueella koskeviin hulevesiselvityksiin (Taitoplan Oy 29.9.2021 ja 24.11.2021), joihin sisältyy alustava suunnitelma hulevesien hallinnasta. Hulevesiä viivytetään, ja vesiä johdetaan kohti Oulujoen rantaa tonttien rajalla kulkevien painanteiden kautta. Jos hulevesiä ei voida imeyttää alueella tai purkaa vesistöön, tulee käyttää hulevesipumppaamoja. Naapurin tontille ei johdeta hulevesiä erikseen sopimatta. Yksityiskohtaiset ratkaisut suunnitellaan rakennusluvan yhteydessä.

Kaavamuuotoksen mukainen vähäinen lisärakentaminen ei vaikuta olennaisesti liikenteeseen: hiljaisten tonttikatujen liikenne säilyy vähäisenä. Katujen liikennejärjestelyt ovat riittävät. Kirkkorannantien ja Kajaanintien risteyksen turvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021. Kerolankujaa ja Kerolanpolkua käytetään jonkin verran pyöräilyyn. Asuintonttien liittymien paikat ovat huolellisesti harkittuja, eikä kaavamuuotos vaikuta olennaisesti pyöräilyn turvallisuuteen.

Kaavan vaikutukset on arvioitu riittävästi. Vähiäisten vaikutusten vuoksi maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei vaarannu.

Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaehdotus (yhdyskuntalautakunta 14.3.2023 § 131) oli nähtävillä 24.3.–24.4.2023, jolloin siitä saatiin 3 lausuntoa tai muistutusta.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos 15.3.2023

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ole kaavamuutoksesta lausuttavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo 24.4.2023

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Oulunsuun kaupunginosan korttelin 106 tonttia 1 ja korttelin 107 tonttia 4 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotuksesta (Kerolanpolku, Kirkkorannantie, Kerolankuja). Tämä museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

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

Asemakaavan muutosehdotuksen selostuksessa ja kaavan kolmiomääräyksissä on huomioitu suunnittelualueen sijainti osana maakunnallisesti arvokasta Oulujoen suun kulttuurimaisema-aluetta sekä suunnittelualueen vierellä kulkeva Kajaanintie. Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Oulunsuun kaupunginosan korttelin 106 tonttia 1 ja korttelin 107 tonttia 4 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

1 yksityishenkilö 23.4.2023

Muistutuksen vaatimukset

Muistutuksen tekijä vaatii, että yhdyskuntalautakunta hylkää asemakaavanehdotuksen ja palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Vaatimuksen perustelut

Asemakaavaehdotus on kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Lisäksi vaikutusalueen kiinteistönomistajat vastustavat kaavamuutosta, koska se asettaa kiinteistönomistajat eriarvoiseen asemaan ja heikentää ympäristöä merkittävästi.

Kaavamuutoksen vaikutusalueen kiinteistönomistajat ovat antaneet 21.10.2022 Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnalle muistutuksen asemakaavan muutosluonnoksesta (liite 1). Muistutuksessa on seikkaperäisesti perusteltu kaavamuutoksen lainvastaisuus.

Lopuksi

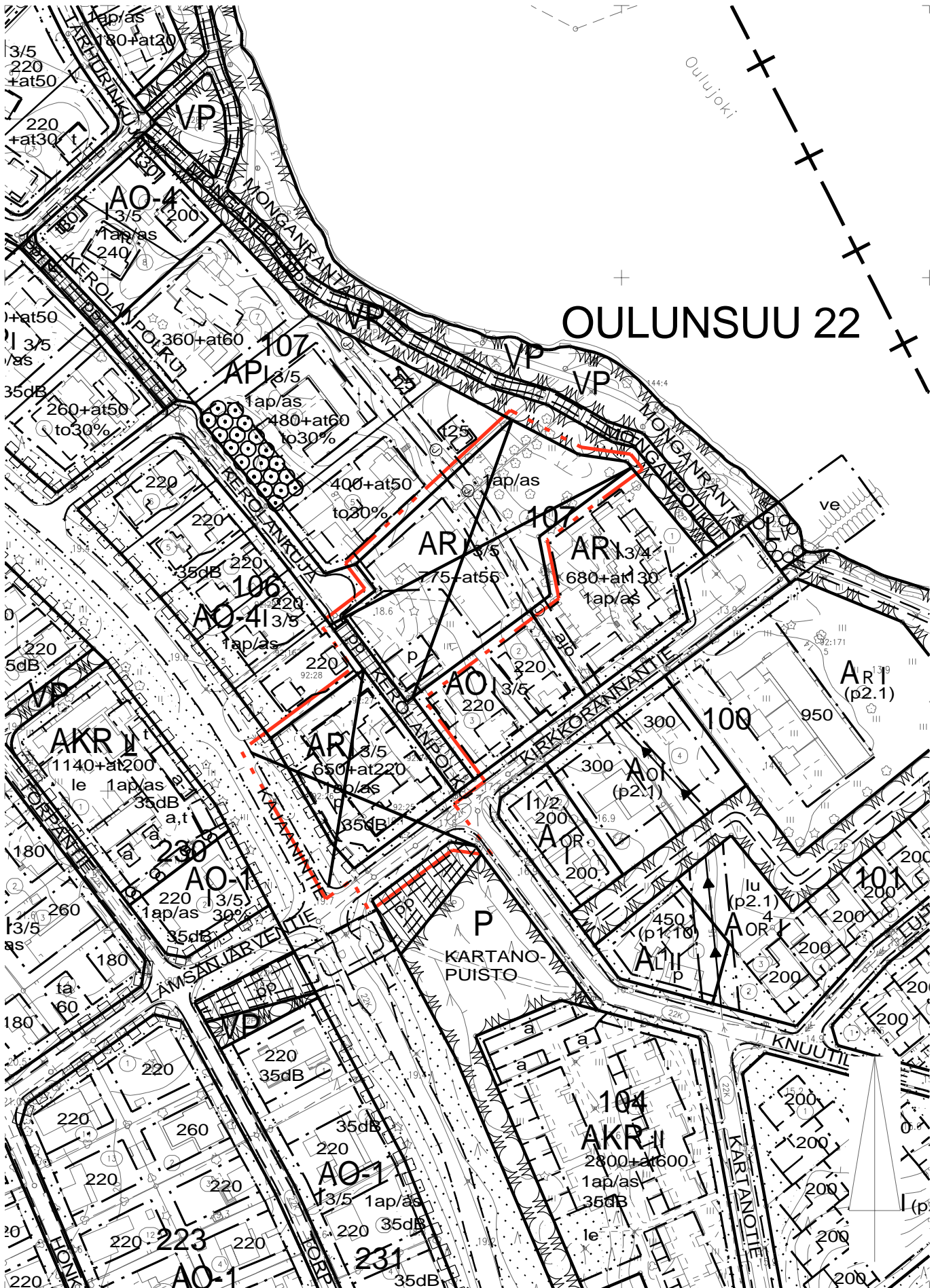
Oulun kaupungin kaavoituksen antamasta vastineesta ilmenee, että kaavamuutos on jo poliittisesti päätetty eikä kaupungilla ole näin ollen mitään mielenkiintoa puuttua esitettyihin epäkohtiin.

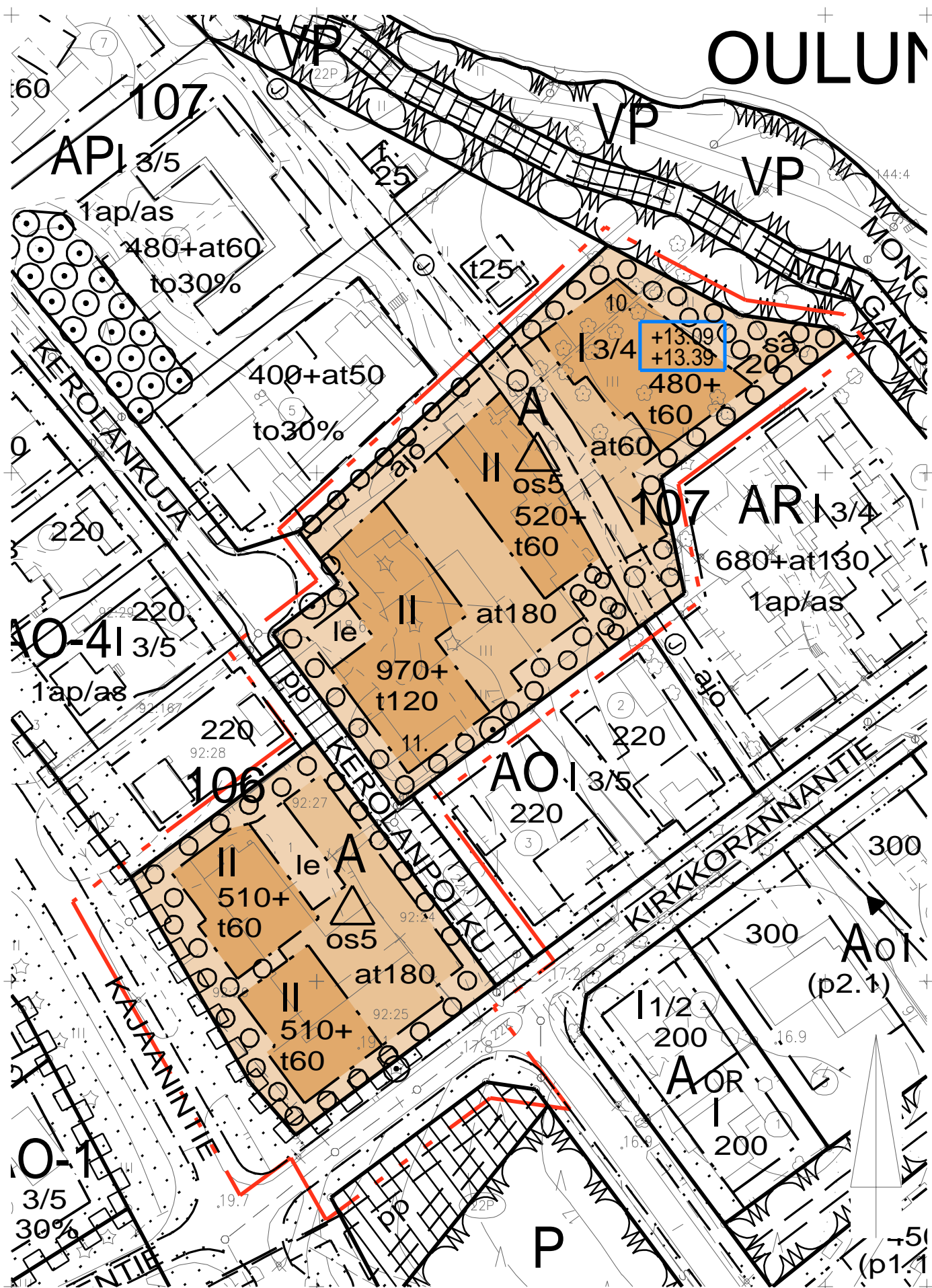
Kaavamuutoksen vastustajille ei jää muuta vaihtoehtoa kuin alkaa valmistautumaan pitkään oikeusprosessiin. Uskon, että oikeuslaitos kumoaa lainvastaisen kaavamuutoksen.








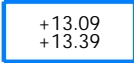
Kaavoituksen vastine


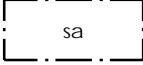
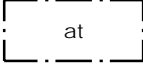

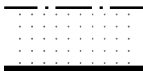

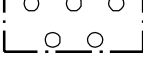
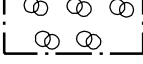

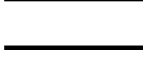
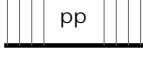
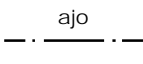
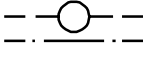

Muistutuksen liitteenä ja perusteluna on 14 yksityishenkilön 21.11.2022 antama mielipide kaavaluonnoksesta. Oulun kaupunki on vastannut mielipiteeseen kaavaselostuksen edellisessä liitteessä ("Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet").

Kaupungin näkemyksen mukaan asemakaava on valmisteltu maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavoitusta koskevien menettelysäännösten mukaisesti, ja asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten mukainen.





1		Asuinrakennusten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnt ja -määrykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamäärysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamäärysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	22	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OULUN	Kaupunginosan nimi.
95	KEROLANP	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	510+160	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	I 3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
107	107	Korttelin numero.
107-3		Tulvakorkeus ja tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin taso. Ylempi luku osoittaa tulvakorkeuden ja alempi luku tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alimman tason. Korkeusjärjestelmä N2000.

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

200-350



os5 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

MAISEMA, KAUPUNKIKUVA JA RAKENNUSPERINTÖ

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

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

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

MELULTA SUOJAUTUMINEN

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

LIIKENNE -JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

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

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

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

ULKOALUEET JA ISTUTUKSET

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

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

HULEVESIEN HALLINTA

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

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

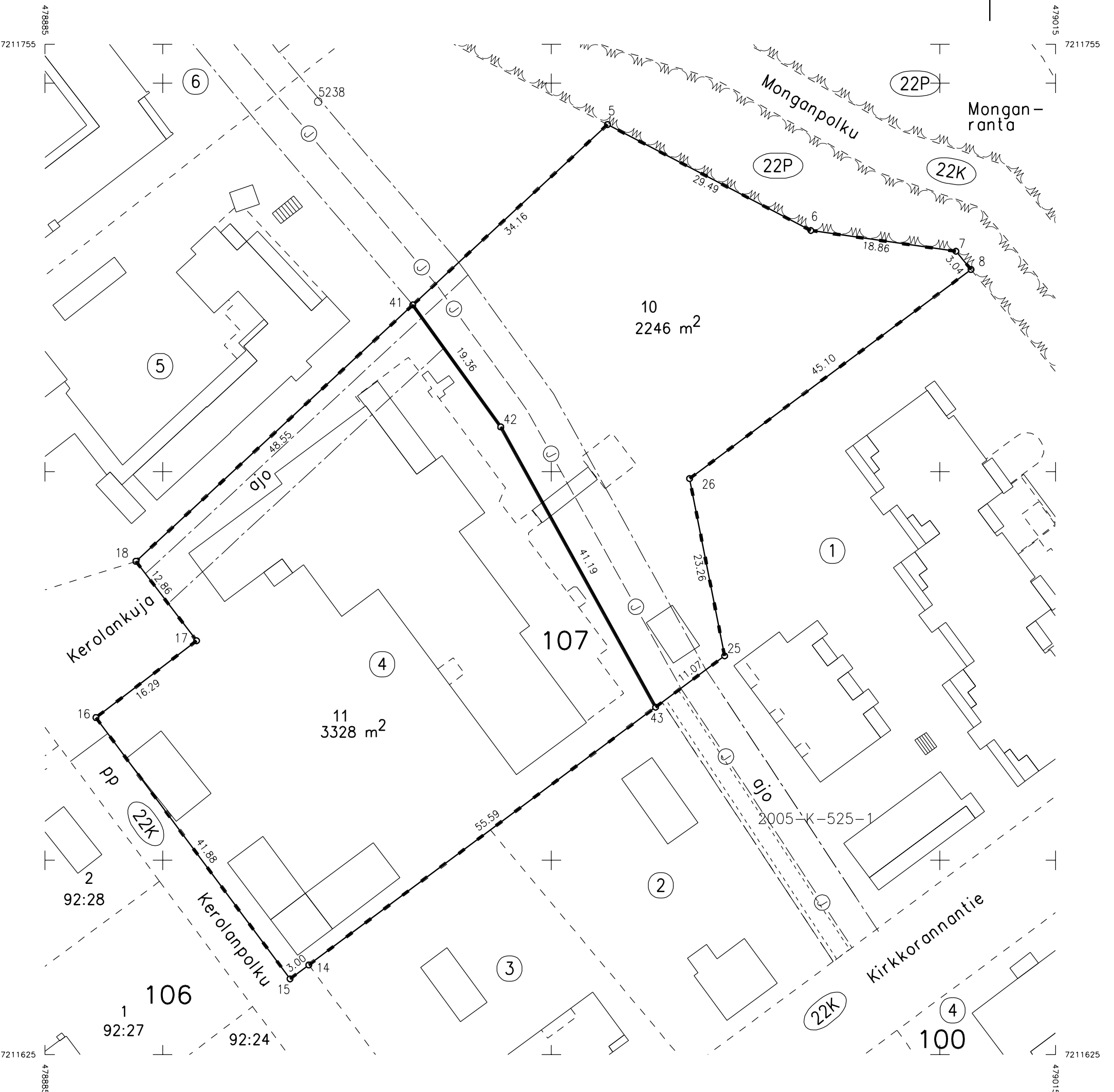
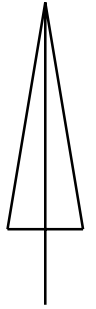
TONTTIJAON MUUTOS		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2381		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646931
			EDELLINEN TONTTIJAKO 28.05.1990
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		01.03.2023	KAUP. OSA 22 Oulunsuu
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 107
PIIRSI JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 10,11
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT 4
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
5	7211744.679	478957.243
6	7211731.037	478983.391
7	7211728.364	479002.065
8	7211726.022	479004.003
14	7211636.539	478918.793
15	7211634.750	478916.385
16	7211668.368	478891.403
17	7211678.250	478904.358
18	7211688.472	478896.560
25	7211676.301	478972.299
26	7211699.119	478967.800
41	7211721.464	478932.179
42	7211705.758	478943.500
43	7211669.696	478963.412

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
022 0107 0010	2246	2246	022 0107 0004
022 0107 0011	3328	3328	022 0107 0004



Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 6931 Säil. F:17