

Asemakaavan selostus

11.8.2023 päivättyyn Oulun kaupungin Rajakylän kaupunginosan puistoaluetta sekä Taskilan kaupunginosan puistoaluetta ja jätevedenpuhdistamon suoja-aluetta koskevaan asemakaavan muutokseen

(Piispanletonpuisto)

RAJA-TASKILA

Kaavatunnus 564-2266

Diaarinumero OUKA/7633/2015

Selostus päivitetty __.__.____



Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	Tiivistelmä	6
2.1	Asemakaavan sisältö.....	6
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.3	Asemakaavan toteutus	6
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	10
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	15
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	22
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	24
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
5.	Asemakaavan kuvaus	31
5.1	Kaavan rakenne.....	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	32
5.3	Aluevaraukset	32
5.4	Kaavan vaikutukset.....	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	36
5.6	Nimistö.....	36
6.	Asemakaavan toteutus	37
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	37
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	37

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Rajakylän kaupunginosan puistoaluetta sekä Taskilan kaupunginosan puistoaluetta ja jätevedenpuhdistamon suoja-aluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin Taskilan kaupunginosan kortteli 55 sekä puisto-, katu-, lähivirkistys- ja suojaviheraluetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Raja-Taskila
Kaavatunnus:	564-2266
Kaavan laatija:	Esko Härkönen, kaavoitusarkkitehti Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:	Vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista koskeneessa lehti-ilmoituksessa 15.6.2018.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 28.5.2018, päivitetty 27.6.2023

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Asemakaavan muutosluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Liite 5. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyt muistutukset ja lausunnot vastineineen

Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, 11.8.2023

Liite 7. Viitesuunnitelmat, 30.3.2023

Liite 8. Ote lumitilalaskurista

Liite 9. Ajourakaavio 31.3.2023

- Tonttijako, 11.8.2023

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma 10.5.2023
- Liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, 22.1.2020
- Liikenneselvitys, elokuu 2019, päivitetty maaliskuussa 2021
- Raja-Taskilan luonto- ja maisemaselvitys, 9.12.2016
- Raja-Taskilan linnustaselvitys 6.10.2020
- Yleispiirteiset pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto, 5.6.2018
- Sulfaattimaaselvitys, 21.2.2018
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 2014
- Pohjoinen rantareitti välillä Oulun keskusta – Virpiniemi, yleissuunnitelma 15.4.2019
- Liito-oravien potentiaalisuustarkastelu, 7.10.2022

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen rakentamisen Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi asuinalueeksi sekä puisto-, katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueeksi. Asemakaava-alueen laajuus on noin 9,8 ha. Uutta asuinrakentamista kaava mahdollistaa 8 000 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi saa rakentaa 2700 k-m² autosuoja-, talous- ja huoltotiloja.

Alueen asuntotyyppinä on pääosin yksikerroksinen rivitalo. Asemakaava mahdollistaa myös paritalojen, kytkettyjen pientalojen sekä erillisten yhtiömuotoisten pientalojen rakentamisen. Yksikerroksiset rivitalot on sijoitettu alueen reunoille, kun taas kaksikerroksiset paritalot ja kytketyt erillispientalot sijoittuvat alueen keskelle suunnilleen pohjois-eteläsuuntaisen pihakatutyypin keskuskäytävän varrelle. Suunnittelualaue on kokonaisuudessaan uudisrakennettavaa aluetta. Alueesta tavoitellaan noin 89 asunnon ja noin 180 asukkaan asuinaluetta.

Tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle viihtyisä ja vetovoimainen, hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien ja virkistysmahdollisuuksien piirissä oleva merellinen asuinalue. Merellisyys teemana näkyy lähinnä alueen keskiosassa, jossa rakennusten harjan suunnalla, julkisivu- ja katotomateriaaleilla väriyksineen, massoitteilla ja rakennusten korkeudella on pyritty jäljittelemään kalastajakylämaisuutta. Tavoitteena on ollut, että aluetta reunustavien ja toisaalta alueen keskiosassa olevien rakennusten ilmeet eroaisivat selkeästi toisistaan.

Mitoituksen lähtökohtana on ollut muodostaa korttelirakenne, joka ottaa huomioon ympäröivän rakennuskannan mittakaavan ja rakeisuuden. Puistokaistaleet erottavat kaavamuutosalueen olemassa olevasta kaupunkirakenteesta.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 28.5.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 15.6.–10.8.2018. Mielipiteitä ja lausuntoja esitettiin yhteensä 10 kpl.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.10.–21.11.2019 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin 12 kpl.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 4.11.2019 Rajakylän koululla.

Yhdyskuntalautakunta päätti palauttaa asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi 1.12.2020 § 561.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.12.2020–28.1.2021 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia esitettiin 15 kpl ja lausuntoja 2 kpl.

Ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin etäyhteydellä 20.1.2021.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa heti kaavan astuttua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin hoidettua metsää ja se on kooltaan noin 9,8 ha. Alue rajautuu pohjoisessa ja koillisessa rivitalokortteleihin, sen luoteisnurkan lähistössä sijaitsee Rajahaudan venesatama, lännessä on Letonniemen luonnonsuojelualue, etelässä on puistoa, ja idässä on pientalo-alue. Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuu Taskilan jätevedenpuhdistamo. Lähialueen rakentaminen on pienimittakaavaista, I-II-kerroksista rivitalo-, omakotitalo- ja paritalorakentamista. Rakennusten pääjulkisivumateriaalina on vaalea tiili ja punatiili sekä vaalea lautaverhous. Suunnittelualueella kulkee pieniä polkuja. Alueen länsireunalla on vesi- ja viemäriinjojen sorapäälysteinen huoltoreitti, jolle on yhteydet Taskilantieltä alueen pohjoispuolelta sekä alueen eteläpuolella olevan puistoalueen kautta. Taskilantien varren tonttien ja metsäalueen välissä on puuton alue, jonka alla kulkee teknisiä linjoja.



Näkymä Taskilantieltä ja Taskilantien rivitaloja



Suunnittelualueen pohjoisraja ja Rajahaudan venesatama



3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemaltaan suunnittelualue on Perämeren rannikolle tyypillistä maankohoamisaluetta. Topografialtaan alue on tasaista, korkeuserot ovat muutamien metrien luokkaa. Selvitysalue sijoittuu tarkasti havumetsien rajaan. Havumetsät ovat pääasiassa kosteita korpisia kuusikoita, jotka muuttavat hiljalleen tuoreeksi kangasmetsäksi. Toisaalta maaston pienetkin korkeuserot, merestä ensin

nousseet luodot ja karikot ovat nyt mäntyä kasvavia nyppylöitä. Alueella on selvästi näkyvissä sukkessorannan metsittyminen mutta toisaalta myös puutarhojen ja maansiirron vaikutukset kasvillisuuteen. Alue on luontotyypeiltään melko yhtenäinen. Selvitysalueen pohjoisosassa on käytöstä poistuneita peltoja, jotka ovat osittain umpeenkasvaneita. Itäreuna on mustikkatyyppin tuoretta kangasmetsää, jossa pääpuulaji on kuusi. Länsireuna on korpista kuusikkoa tai kuivahtanutta korpea eli korpimuuttumaa.



Suunnittelualueen länsireunan huoltotie ja ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2018

3.1.3 Tekniset linjat

Suunnitellun asuinrakentamisen korttelialueen ulkopuolella, sen länsi- ja pohjoispuolella kulkee vesi- ja jätevesilinjoja. Alueen kaakkoisosassa olemassa olevien omakotitalojen kohdalla kulkee jätevesilinja. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole kaukolämpöverkostoa.



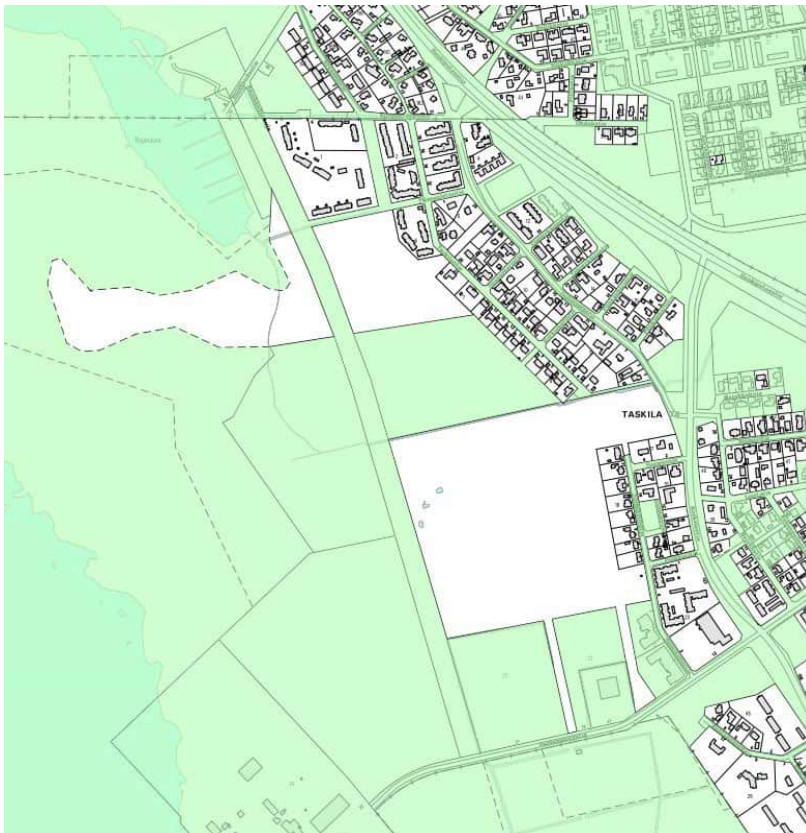
Teknisten linjojen nykytilanne kaavamutoksen keskeisellä alueella (sähköjohdot vihreällä, telejohdot ruskealla, jätevesiverkosto punaisella, vesijohtoverkosto sinisellä)



Tekniset linjat suunnittelualueen pohjoisosassa (vasemmalla) ja eteläosassa (oikealla).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain yksityisessä ja osittain kaupungin omistuksessa.

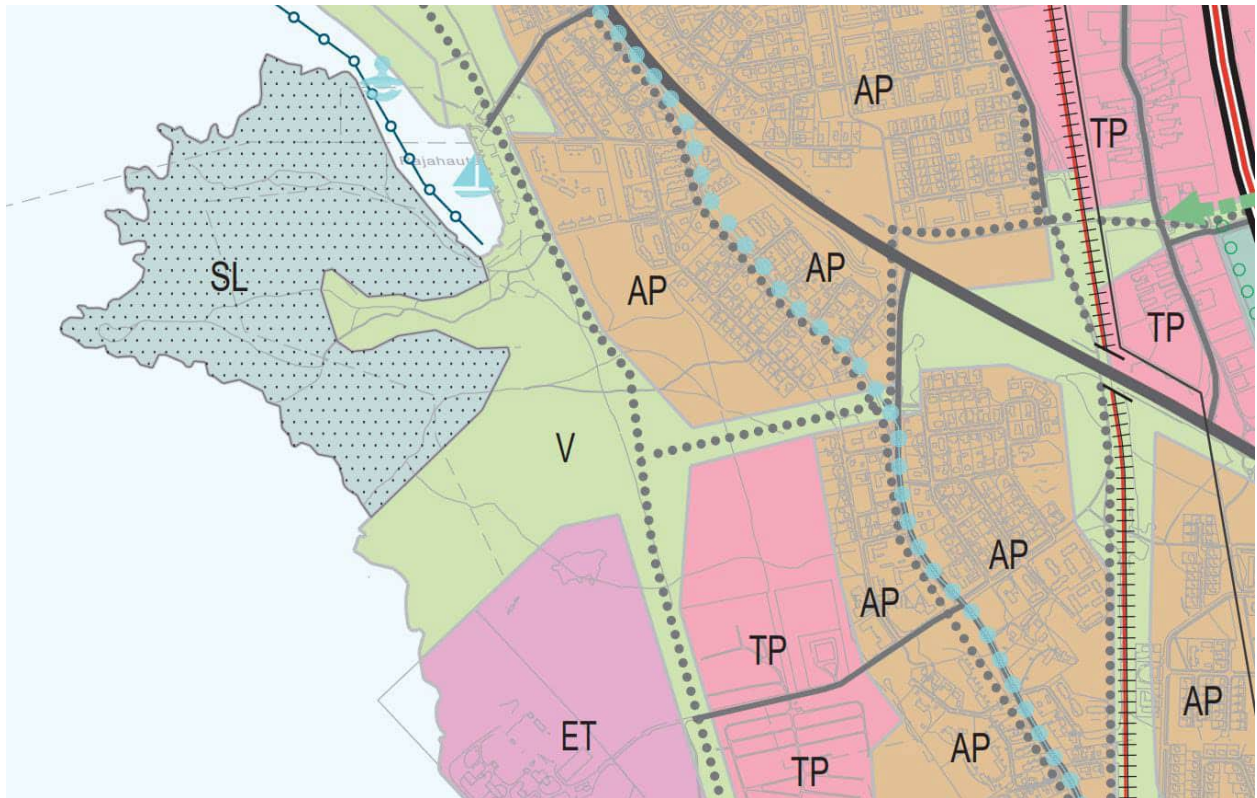


Maanomistus suunnittelualueella (vihreä: kaupungin omistamaa maata, valkoinen: yksityisen omistamaa maata))

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Muu osa suunnittelualueesta on osoitettu virkistysalueeksi (V), joka varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa. Suunnittelualueen länsireunassa kulkee kevyen liikenteen pääreitti (harmaa pisteiviiva).



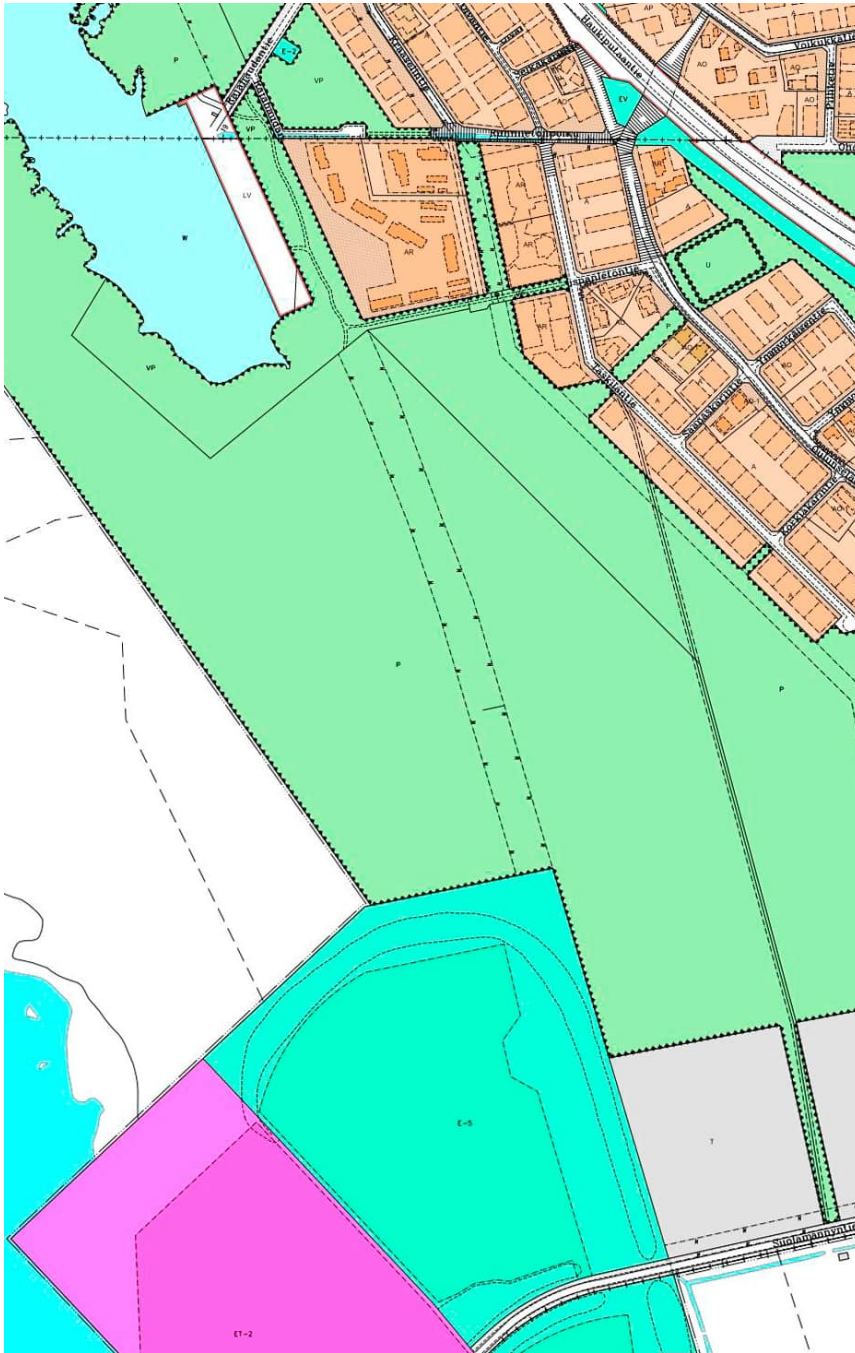
Ote Uuden Oulun yleiskaavasta

3.2.2 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa yhteensä neljä eri asemakaavaa: 20.3.1974 vahvistettu asemakaava ja asemakaavan muutos (564-660) sekä 8.4.1993 (564-1437) ja 1.9.1997 (564-1549 ja 564-1568) vahvistetut asemakaavan muutokset.

Suunnittelualue on näissä asemakaavoissa merkitty puistoksi (VP), puistoalueeksi (P), luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) ja jätevedenpuhdistamon suoja-alueeksi (E-5). Vanhimmassa asemakaavassa alueen länsi- ja itäreunaan on merkitty voimansiirtoalue (Vs). Itäreunaan on merkitty myös viemäriä varten varattu alue.

Suunnitellun asuinrakentamisen korttelialueen pohjoispuolen puistoalueelle (kaavamuuotosalueen ulkopuolelle) on osoitettu ohjeellinen kulkureitti.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.2.3 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Alueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 19.7.2023.

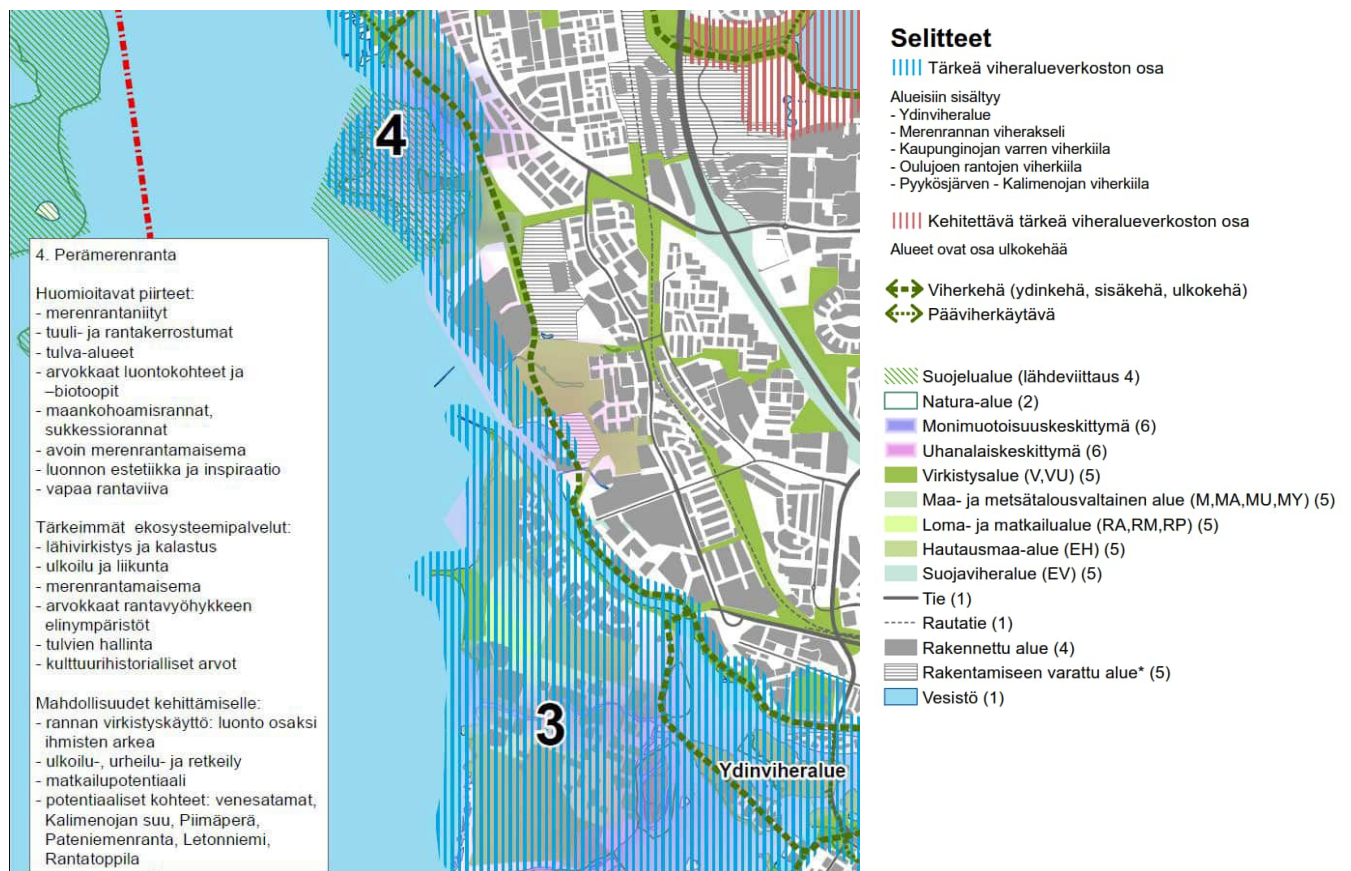
3.2.6 Maankäyttösopimukset

Hankkeesta on laadittu yhteistoimintasopimus. Maankäyttösopimus laaditaan.

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

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 2014

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma, on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillissuunnitelma. Työssä on hyödynnetty ekosysteemipalveluihin perustuvaa näkökulmaa, joka on uutta Oulussa. Ekosysteemipalveluilla tarkoitetaan aineellisia ja aineettomia hyötyjä, joita ihmiset saavat suoraan tai välillisesti luonnosta ja maisemasta. VILMO-raportissa suunnitteluala sijoittuu Perämerenranta-alueen läheisyyteen. Perämerenranta ja sen osana suunnitteluala viereinen Letonniemen luonnonsuojelualue ovat tärkeä viheralueverkoston osa. Alueen länsireuna on suositeltu säilytettävän virkistysalueena. Länsireuna kuuluu lisäksi viherkehään.



Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle, VILMO

Hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma 10.5.2023

Hulevesiselvityksen ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelman on laatinut AFRY Finland Oy. Hulevesiselvityksessä on tarkasteltu mm. alueen nykytilannetta sekä rakentamisen vaikutuksia hulevesien muodostumiseen ja tulva-aikaiseen vesien liikkeeseen. Hulevesien yleissuunnitelmassa on huomioitu hulevesiselvityksessä tehtyt havainnot ja alueen suunniteltu maankäyttö kuin myös Oulussa sovellettavat ohjeet hulevesien hallinnan osalta.

Maaperän laatu ja pohjavesiolosuhteet vaikuttavat hulevesien imeytymiseen. Hiekkainen siltti ja savi johtavat vettä kohtalaisesti/huonosti, mikä hidastaa huleveden imeytymistä ja lisää pintoja pitkin johtuvan huleveden määrää.

Nykytilassa alueen sadevedet imeytyvät maaperään tai kulkevat pintavaluntana ojiin. Alueen pohjoispuolella sijaitsee kuivatusoja ja eteläpuolella metsäalue, minkä eteläpuolella on toinen kuivatusoja. Ojat laskevat Rajahaudan venesatamassa mereen. Lähialueiden hulevesiputkistot purkavat sadevetensä edellä mainittuihin ojiin.

Tehtyjen laskelmien perusteella selvitysalueen hulevedet on mahdollista ohjata pohjoispuolella kulkevaan avo-ojaan. Tontille voidaan suositella viivytystilavuusvaadetta 1 m³/200 m² vettä läpäisemätöntä pintaa. Alustavan tarkastelun perusteella selvitysalueen hulevedet on mahdollista johtaa painovoimaisesti selvitysalueen reunoille rakennettaviin tulvapainanteisiin.

Selvitysalueella voi esiintyä sekä hulevesi- että merivesitulvia. Sekä hulevesi- että merivesitulviin voidaan varautua rakentamalla selvitysalueen reunoille tulvapainanteet. Hulevesitulvan aikana painanteet johtavat vesiä mereen ja merivesitulvan aikana merivesi voi nousta ja kertyä painanteisiin.

Suunnitelmassa on esitetty ohjeelliset alimmat lattiakorot, suunnitellut vesijuoksujen, painanteiden / ojan pohjan korot, tulvareitin virtaussuunnat, olemassa oleva johdot ja verkostot sekä rakennettava viivytysputkisto.

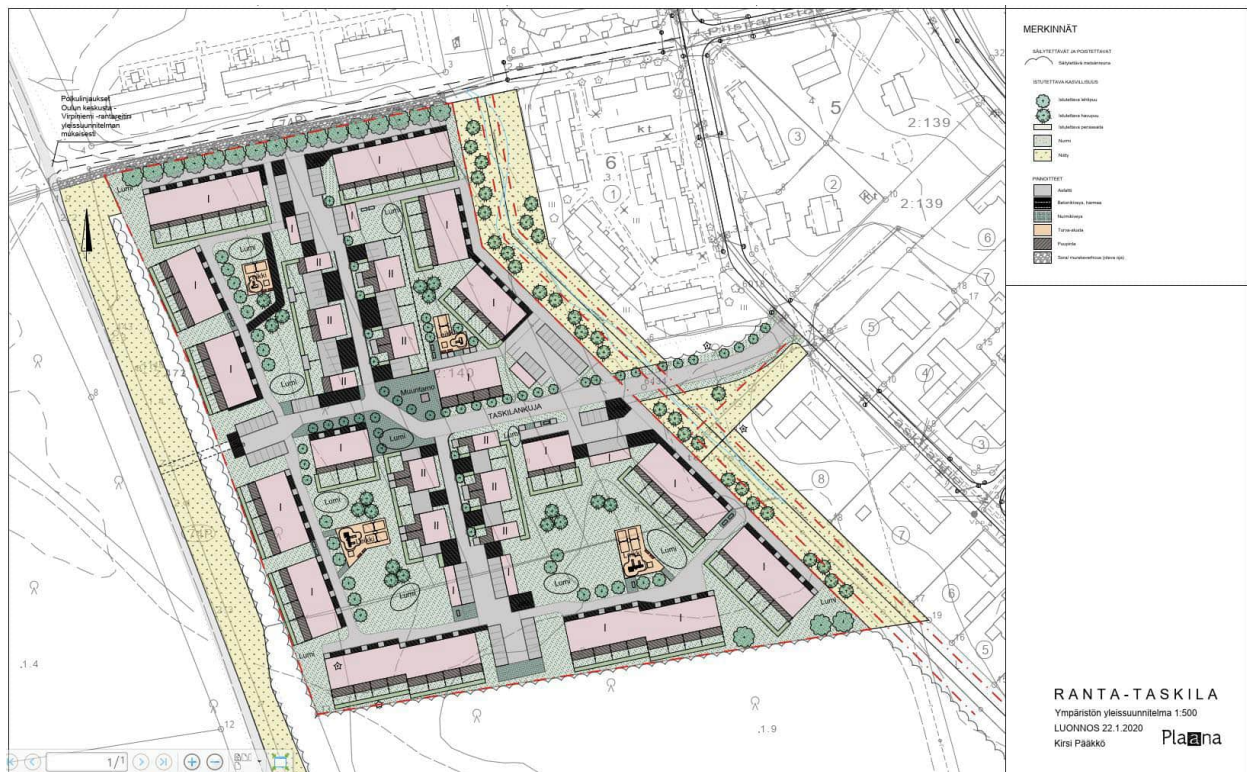


Ote hulevesien yleissuunnitelmakartasta, AFRY Finland Oy, 10.5.2023

Liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, 22.1.2020

Liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelman on laatinut Plaana Oy. Kaavamuutosalueelle tehdyn aluesuunnitelman (22.1.2020) pohjalta laaditussa suunnitelmassa esitetään mm. säilytettävä metsänreuna, hulevesipainanteen ja Letonniemenpolun reunan niitty, istutettavat pensasaidat, havu- ja lehtipuut sekä pintamateriaalit: nurmi, asfaltti ja erilaiset kiveykset. Lisäksi on esitetty leikki- ja oleskelualueiden tarkennettu sijainti ja mitoitus kalusteineen sekä tonttien sisäiset kulkuväylät. Autoliikenteelle tarkoitetut väylät (kokoojakatu ja tonttien sisäiset yhteydet) on esitetty asfaltti-pintaisina katuina. Suunnitelmassa on esitetty myös kaava-alueen sisäisen väylän liittyminen alueen ulkopuolelle suunniteltuun kevyen liikenteen yhteyteen (Letonniemenpolku lännessä).

Huom. Tämä yleissuunnitelma perustuu aikaisempaan viitesuunnitelmaan (päiväty 22.1.2020), siksi siinä on eroavaisuuksia verrattuna uusimpaan viitesuunnitelmaan (päiväty 30.3.2023). Eroja on lähinnä autopaikkojen ja -katosten sekä lumitilojen ja leikkialueiden sijoitteluissa. Myös keskusaukion pohjoispuolen kytkettyjen pientalojen sijoittelua on uudemmassa viitesuunnitelmassa tiivistetty. Pihajärjestelyjen peruseriaatteet ovat kuitenkin nähtävissä tässä yleissuunnitelmassa, joka tulee luonnollisesti tarkentumaan rakennuslupavaiheessa.



Liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, Plaana Oy

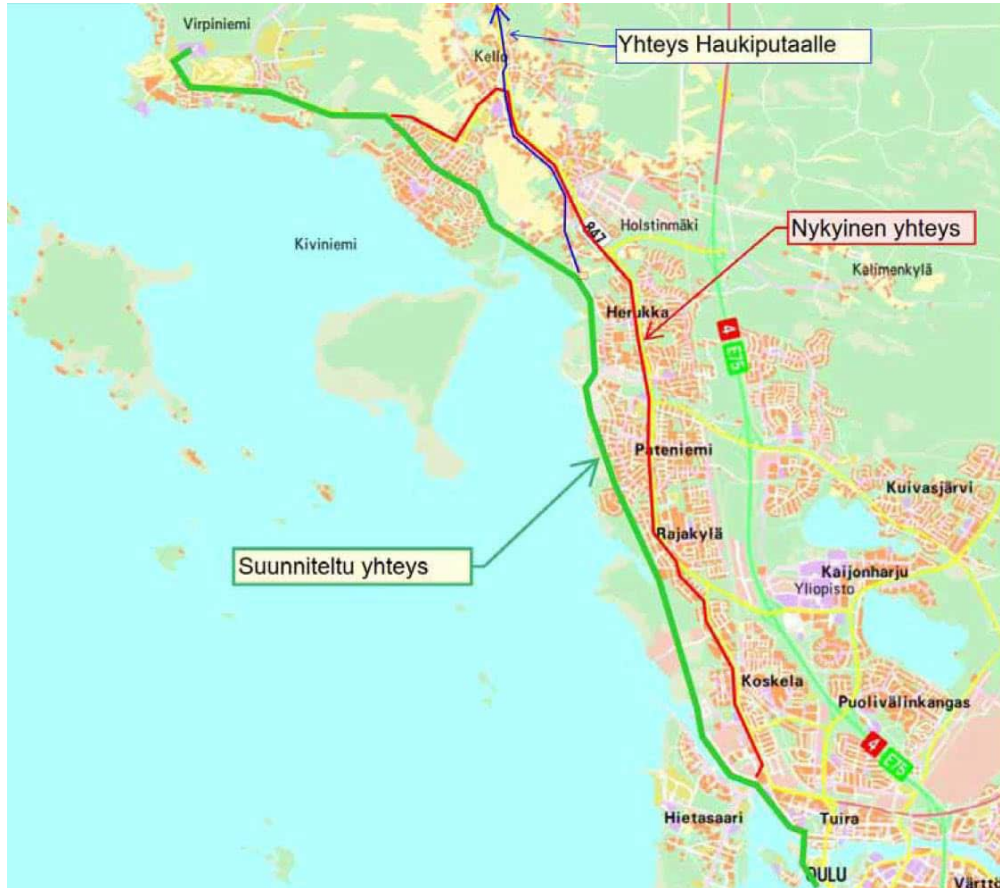
Pohjoinen rantareitti välillä Oulun keskusta – Virpiniemi, yleissuunnitelma, 15.4.2019

Yleissuunnitelmassa tarkastellaan edellytyksiä ja tehdään esitys Oulun yleiskaavan mukaiselle kevyen liikenteen pohjoiselle rantareitille Oulun keskustasta Virpiniemeen. Tavoitteena on samalla selvittää ja sovittaa yhteen kestävän liikkumisen ja ympäristön tarpeita jatkosuunnittelua varten. Hanketta varten perustettiin hankeryhmä, johon kuului asiantuntijoita Oulun kaupungin katu- ja viherpalveluista, Plaana Oy:stä ja Ponvia Oy:stä.

Kevyen liikenteen nykyinen pääreitti sijaitsee lähes koko pituudeltaan vilkkaiden pääkatujen tai maanteiden vierellä poiketen välillä asuntoalueiden tonttikaduilla sekaliikenteen katuna. Reitillä sijaitsee lukuisia katujen ja yksityisteiden liittymiä, mikä vaatii valppautta etenkin ruuhka-aikana.

Koskelantiellä Toppilan ja Taskilan kohdalla kevyenliikenteen väylä on liikennemääriin nähden kapea.

Kevyen liikenteen pohjoinen rantareitti parantaa kevyen liikenteen olosuhteita Oulun keskustan ja Haukiputaan välillä. Myös liikenneturvallisuus paranee pyöräilijöiden ja kävelijöiden siirtyessä käyttämään uutta yhteyttä, jolla on nykyistä vähemmän riskialttiita liittymiä ja kapeikkoja.



Pohjoinen rantareitti

Kaavamuuotosalueella pohjoinen rantareitti tulee kulkemaan pääosin listä Taskilaan vuosina 2012–2013 rakennetun siirtoviemärin 20 metriä leveällä hakkuuaukolla. Viemärin vieressä sijaitsee vesijohto. Siirtoviemärin rinnalla myötäilee sorapintainen huoltotie lähes koko putken matkalla. Kaavamuuotosalueen eteläosassa reitti tulee kulkemaan rakentamattomassa ympäristössä nykyisellä jätevedenpuhdistamon suoja-alueella (E-5). Tällä kohdalla on luonto- ja maisemaselvityksen mukaan mm. jättipalsamin valtaama maavalli.

Rantareitti valaistaan koko matkalta. Uudella valaistustekniikalla pyritään välttämään tarpeetonta valaisemista. Valaisinkohtaisella säätötekniikalla valaistuksen voimakkuutta voidaan säätää tarpeen mukaan. Valaisimen tulee synnyttää mahdollisimman vähän hajavaloa. Valaisinpylväät asennetaan väylän itäpuolelle, jolloin valaistuksesta ei koidu haittaa lähiasukkaille.

Reitti ehdotetaan rakennettavaksi neljässä vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus rakentaa yhteys Oulun keskustasta Rajahaudantielle.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Liikenneselvitys, elokuu 2019, päivitetty maaliskuussa 2021

Liikenneselvityksen on laatinut Plaana Oy, ja se on laadittu palvelemaan kohteen asemakaavan laadintaa. Selvityksessä tarkasteltiin alueen eri liikennemuotojen liikenneverkkoja, alueen

liikennetuotoksen muutoksia, pysäköintiä sekä huolto- ja pelastusliikenteen tilantarpeita. Lisäksi tarkasteluihin kuului lumitilojen tilantarpeiden määrittely ja mahdollisten sijoituspaikkojen määrittely. Selvityksessä todetaan seuraavaa:

- Täydennysrakentaminen kasvattaa alueen liikennemäärää noin 166 ajoneuvolla nykyisestä noin 700 ajoneuvosta. Tuleva liikennemäärä on noin 866 ajoneuvoa/vuorokaudessa (saapuvat ja poistuvat yhteensä). Liikennemäärän muutos alueella ei ole merkittävä.
- Alueen katuverkkoa on saneerattu vuoden 2017 aikana. Saneerauksen yhteydessä parannettiin alueen liikenneturvallisuutta siirtämällä mm. Oulunseläntien kevyt liikenne ajoradalta omalle korotetulle osuudelle. Kohteen ympäristössä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ovat nykyisellään hyvät ja turvalliset. Oulunseläntielle tehdyt toimenpiteet ovat vähentämässä eri liikennemuotojen turvallisuusriskejä. Lisääntyvä liikenne ei tule aiheuttamaan liikenteellisiä toimivuusongelmia nykyiselle liikenneverkolle.
- Esitetyn asemakaavamuutoksen myötä kortteliin pystytään sijoittamaan vaadittava määrä autopaikkoja.
- Liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei tässä selvityksessä ilmennyt.

Luonto- ja maisemaselvitys, 9.12.2016

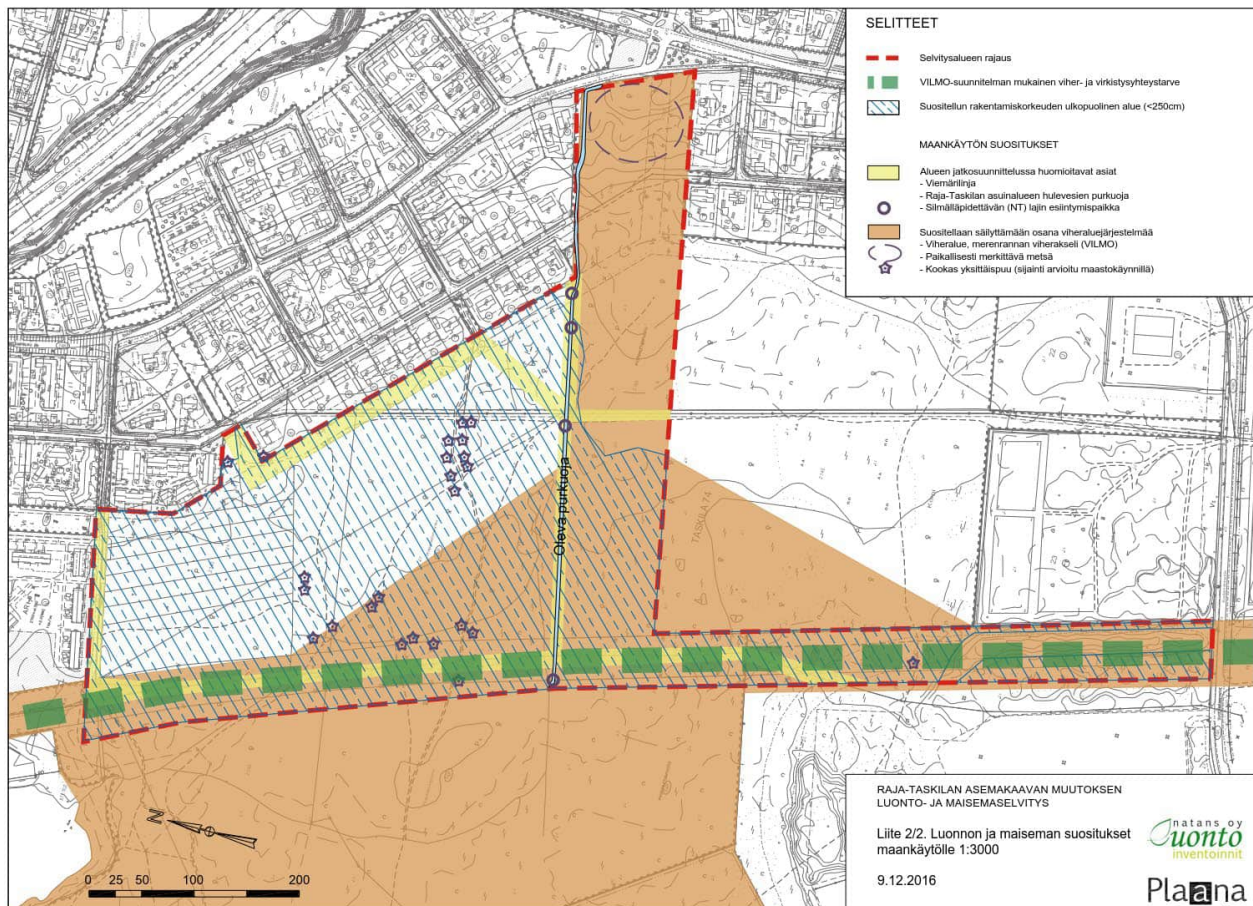
Alueen luonto- ja maisemaselvityksen ovat laatineet Plaana Oy ja Natans Oy. Selvitys on tehty siinä vaiheessa, kun kaavamuutos käsitti laajemman alueen. Seuraavaan tekstiin on kuitenkin jätetty joitakin koko alkuperäistä selvitysaluetta koskevia kommentteja. Niiden yhteyteen on lisätty huomautus siitä, että ko. kommentit eivät enää koske kaavamuutosaluetta. Selvitys käsittää kasvillisuusinventoinnin, viitasammakko- ja lintuselvityksen sekä maisematarkastelun. Kasvillisuusinventoinnissa kartoitettiin maastossa alueen kasvilajisto sekä mahdolliset suojeltavat kasvilajit ja -alueet. Maisematarkastelussa käytiin läpi alueen maisemarakenne, maisemakuva, maisemallisesti merkittävät kasvillisuusalueet, näkymät sekä viherverkostot. Selvityksessä todetaan seuraavaa:

- Maannousun ilmiöt näkyvät luonnossa selvästi.
- Supistuneen kaavamuutosalueen pääasiallisena luontotyyppinä on käytöstä poistunut pelto. Alueen eteläosassa on lisäksi korpista kuusimetsää ja tuoretta kuusivaltaista kangasmetsää.
- Alueen kaakkoisnurkassa, Oulunseläntien itäpuolella (sic; pitää olla: "länsipuolella"; lisäksi: huom. supistuneen kaavamuutosalueen ulkopuolella) on alueen komein männikkö. Sitä voi pitää paikallisesti arvokkaana metsänä.
- Alueella ei ole luonnonsuojelulain eikä vesilain tarkoittamia suojeltavia luontotyyppejä, ei myöskään metsälain erityisen arvokkaita luontotyyppejä eikä Suomen luontotyyppien uhanalaisuus -kirjassa kuvattuja uhanalaisia luontotyyppejä.
- Alueella (huom. supistuneen kaavamuutosalueen ulkopuolella) havaittiin sammakon leinikkiä ja vesihilpeä, jotka ovat IUCN:n luokituksessa silmälläpidettäviä (NT, Near Threatened).
- Alueen linnusto on selvityksen mukaan tavanomaista metsälajistoa.
- Selvityksen mukaan viitasammakkoa ei alueella esiinny.
- Alueen länsireunaan sijoittuu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (25.8.2006) mukainen seudullinen viheryhteystarve.

- Uuden Oulun yleiskaavassa 2050 on osoitettu tärkeä virkistysyhteys selvitysalueen länsi-osaan kuten maakuntakaavassakin.
- Suomen ympäristökeskuksen Lapio-latauspalvelun mukaan selvitysalueella ei ole kulttuurihistoriallisia suojelu- eikä arvokohteita. Tarkastelualueelta ei myöskään tunneta muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä.

Selvityksen suositukset maankäytölle:

- Asemakaavan muutosalueella ei ole sellaisia uhanalaisia lajeja tai luontotyypppejä, jotka rajoittaisivat rakentamista.
- Alueen halki kaivetun ojan reunoilla on silmälläpidettävien (NT) putkilokasvien sammakonleikin ja vesihilven esiintymiä (huom. supistuneen kaavamuutosalueen ulkopuolella). Näitä tavataan usein kaivettujen ojien yhteydessä, joten kaikkia esiintymiä ei liene mielekästä suojella häiriöiltä. Oja toimii myös Raja-Taskilan asuinalueen hulevesien purkuojana, joka tulee huomioida jatkosuunnittelussa.
- Alue on korkotasoltaan lähes kauttaaltaan suositeltavan rakentamistason alapuolella (<250 cm), mikä tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.
- Selvitysalueen länsipuolella kulkee Oulun viheraluejärjestelmän (VILMO) sisäkehän viher- ja virkistysyhteys, joka tulee säilyttää.
- Oulunseläntien varressa, selvitysalueen itäosassa (huom. supistuneen kaavamuutosalueen ulkopuolella) sijaitsee alueen merkittävin männikkö. Sen säilyttäminen on suositeltavaa. Alueella sijaitsee myös kookkaita yksittäispuita, joiden säilyttäminen osana viheralueverkostoa tai tontteja on suositeltavaa. Yksittäispuiden säilyttäminen voi kuitenkin olla mahdotonta rakentamisen korkotason vuoksi.



Luonto- ja maisemaselvitys, suositukset maankäytölle. Kartta käsittää alkuperäisen, laajemman alueen.

Linnustoselvitys, 6.10.2020

Alueen pesimälinnustoselvityksen on tehnyt Ramboll Finland Oy. Selvityksen maastokäynnit on tehty 28.5.–12.6.2020.

Selvitysalueella ja sen läheisyydessä noin 50-100 metrin säteellä havaittiin pesintään viittaavasti maastokäyntien aikana noin 30 lintulajia. Selvitysalueen rajojen sisällä linnusto koostuu valtaosaksi tavanomaisista metsälintulajeista ja kulttuurilajeista.

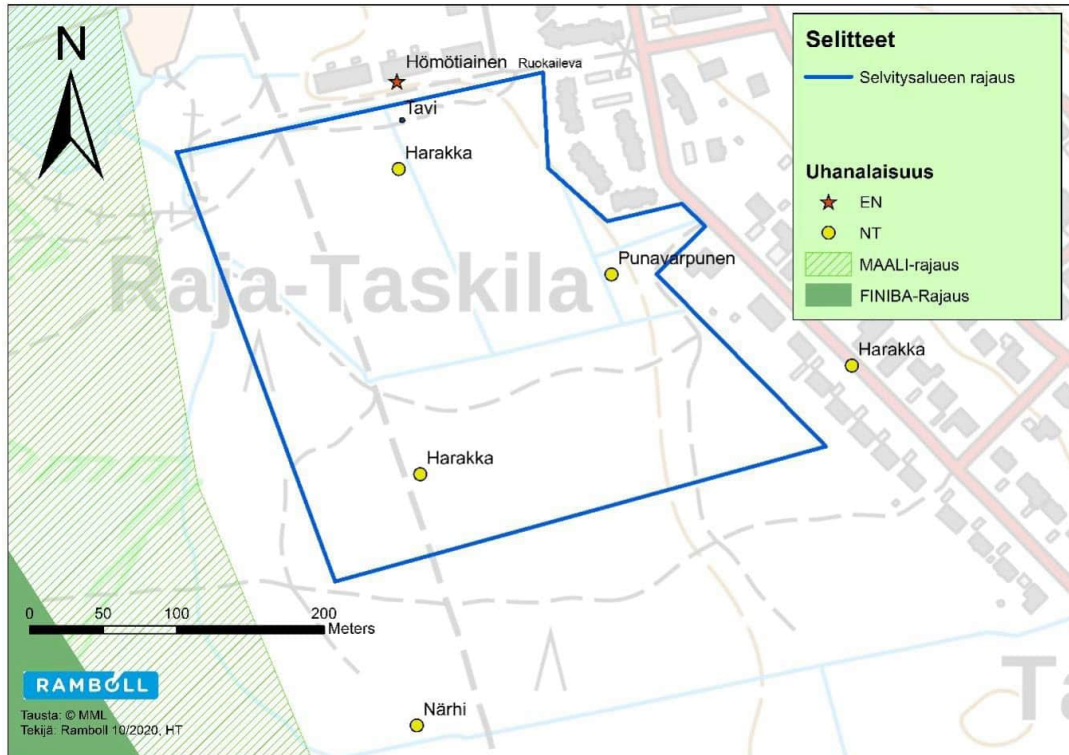
Vuoden 2020 uhanalaisuustarkastelussa valtakunnallisesti äärimmäisen (CR) uhanalaisiksi luokiteltuja lajeja ei havaittu. Erittäin uhanalaisiksi (EN) luokitelluista lajeista havaittiin hömötiainen ja viherpeippo. Hömötiainen havaittiin linturuokinnalla pihapiirissä noin 20 metriä hankealueen rajasta sen pohjoispuolella. Todennäköisesti ko. hömötiainen pesii jossakin lähialueen metsässä, mutta havaintoa siitä selvitysalueelta ei tehty, joten todennäköisesti sen pesimäpaikka oli muualla. Hömötiaiselle soveltuvaa pesimäympäristöä on esimerkiksi selvitysalueen pohjoispuolella. Viherpeippohavainnot koskivat ylilentäviä, myöskään sen reviiriä itse alueella ei todettu. Vaarantuneiksi luokiteltuja (VU) lajeja ei havaittu. Silmälläpidettäviksi (NT) luokitelluista lajeista selvitysalueella oli reviirit harakalla ja punavarpusella, ja selvitysalueen ulkopuolella havaittiin närhi noin 100 metrin päässä. Alueellisesti uhanalaisiksi (RT) luokiteltuja ei havaittu.

EU:n lintudirektiivin (79/409/ETY) liitteen I mukaisia lajeja ei havaittu pesintään viittaavasti.

Suomen kansainvälisistä vastuulajeista maastokartoituksissa tavattiin pesintään viittaavasti tavi (selvitysalueen pohjoisreunan ojassa).

Oulun seudun kansainvälisesti arvokas (IBA) lintualueen raja on lähimmillään reilun kahden kilometrin päässä. Kyseinen alue on määritelty laajempaan kansallisesti arvokkaaksi lintualueeksi (FINIBA), minkä raja on lähimmillään 100 metrin päässä. Edelleen lintualue on rajattu laajempaan Oulun seudun maakunnallisesti arvokkaaseen lintualueeseen (MAALI), joka on selvitysalueen rajasta lähimmillään 20m päässä. Raja-Taskilan selvitysalue ei ole tärkeää pesimäaluetta vesi- ja rantalintulajeille, joihin em. lintualueen arvo perustuu.

Tässä selvityksessä havaittu lajisto oli samankaltaista kuin aiemmassa linnustoselvityksessä vuodelta 2016, jota tehtiin nykyistä selvitysaluetta laajemmalla alueella (21 hehtaaria). Vuoden 2016 selvityksessä uhanalaisiksi luokitelluista lajeista hömötiaisia kyseisellä selvästi laajemmalla alueella arvioitiin pesivän 2 paria ja viherpeippoja 3 paria. Vuoden 2020 maastokartoituksissa lajit myös havaittiin, mutta todennäköisesti eivät pesineet varsinaisella selvitysalueella. Kokonaisuutena selvitysalueen linnuston arvoa voidaan pitää tämän laajuiselle metsäalueelle tavanomaisena.



Linnustoselvitys, huomionarvoisten lintujen reviirit tai havaintopaikat ja luokitellut arvokkaat lintualueet.

Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, 5.6.2018

Pöyry Finland Oy on tehnyt yleispiirteiset pohjatutkimukset suunnittelualueella. Pohjatutkimukset on tehty joulukuussa 2017 ja täydennetty kaava-alueen itäosalle (huom. itäosa ei kuulu supistuneeseen kaavamuutosalueeseen) toukokuussa 2018. Tutkimusalue on suhteellisen tasaista aluetta. Maanpinta viettää loivasti länteen mereen päin. Maanpinnan korkeus vaihtelee tutkimusalueella tasovälillä +1,5...+3,3. Tutkimusalueen pohjavedenpinta on havaittu tutkimusaikana (8.12.2017-26.5.2018) tasovälillä +1...+2,03 eli noin 0,5-1,0 m syvyydessä maanpinnasta. Pohjavedenpinta laskee länteen mereen päin.

Pääasialliset maakerrokset tutkimusalueella ovat

- pintamaat; humusmaa 0,2...0,3 m paksuna kerroksena
- löyhä, pääosin routimaton rantamuodostuman hienohiekka noin 0,5 m paksuna kerroksena
- löyhä routiva hieno hiekka, hiekkainen siltti ja osittain laiha savi 0,5–1 m paksuna kerroksena
- keskitiivis–tiivis routiva silttinen hiekka, itäosassa pintaosassa osittain löyhä savinen siltti-kerrostuma

Yleisperiaatteena on, että lämpimien rakennusten lattiatason tulee sijaita vähintään 0,4 m lopullisen maanpinnan ja vähintään 0,7 m kadun pinnan yläpuolella sekä vähintään 1 m pohjavesipinnan yläpuolella siten, että perustustaso on pohjavesipinnan yläpuolella. Rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksin. Alapohjat voidaan tehdä maanvaraisina rakenteina. Rakennukset ja rakenteet on routaeristettävä, ellei perustuksia viedä roudattomaan syvyyteen. Rakennuksiin asennetaan radon-suojaus putkituksin.

Sulfaattimaaselvitys, 21.2.2018

Pöyry Finland Oy on laatinut sulfaattimaaselvityksen suunnittelualueelta. Yleispiirteisten pohjatutkimusten yhteydessä joulukuussa 2017 on yhdessä tutkimuspisteessä havaintojen perusteella arvioitu esiintyvän mahdollisesti sulfaattimaata. Tästä pisteessä on otettu lisämaanäytteitä ja vesinäyte sulfaattimaaselvitystä varten. Näille näytteille on tehty tarvittavat laboratorioanalyysit.

Otettujen tulosten perusteella sulfaattipitoisuus näytteessä on korkeahko ja viittaa potentiaalisesti happamaan sulfaattimaahan. Selvityksessä todetaan, että esitetyn riskiluokituksen perusteella sulfaattimaan hapontuottoa voidaan pitää alhaisena.

Sulfaattimaat eivät aiheuta happamuutta, mikäli maat eivät pääse hapettumaan. Sulfaattimaat voivat joutua hapen kanssa tekemisiin, mikäli kaivu ulottuu kerrokseen, mikäli pohjavettä alennetaan tai pohjavesi laskee kuivatuksen seurauksena. Tällöin sulfidiyhdisteet hapettuvat ja veteen liuenneina voivat muodostaa rikkihappoa. Hapan vesi myös monesti liuottaa maasta metalleja.

Tutkimusalueelle suunnitellut rakennukset ovat matalaan perustettavia pientaloja tai rivitaloja, joihin ei tule maanalaisia tiloja.

Pinnassa olevat löyhät silttimaakerrokset kaivetaan pois rakennusalueilta (massanvaihto) ja näin ollen matalassa olevat alhaisen riskin sulfaattimaat pääsevät hapettumaan rakennustöiden seurauksena. Kuitenkin riski happamien valuntojen (rikkihapon) muodostumiselle on alhainen. Kaivetut silttimaat on peitettävä maanlajityspaikalla, jotta sadevedet eivät pääse huuhtomaan kaivumaita.

Tehdyn selvityksen mukaan Ranta-Taskilan alueella riski happamien valuntojen syntymiselle on alhainen suunnitellun rakennushankkeen seurauksena.

Analyysien mukaan sulfidimaissa (siltti, savi) on havaittu sulfaattia ja rikkiä, joiden pitoisuus alittaa alimman riskiluokan raja-arvon. Ohjeena on, että kaivetut silttimaat on peitettävä maanlajityspaikalla, jotta sadevedet eivät pääse huuhtomaan kaivumaita.

Rakennustöiden yhteydessä tulee aistinvaraisesti seurata kaivumaiden laatua. Mikäli havaitaan voimakkaasti rikkipitoisia (tummia) savi-silttimaita, tulee tarvittaessa selvittää maan laatu analyysien. Tarvittaessa tällöin voi tulla kysymykseen kaivumaiden neutralisointi kalkituksella kuormauksen ja/tai läjityksen yhteydessä. Tarvetta tälle voidaan tutkimustulosten perusteella pitää epätoennäköisenä.

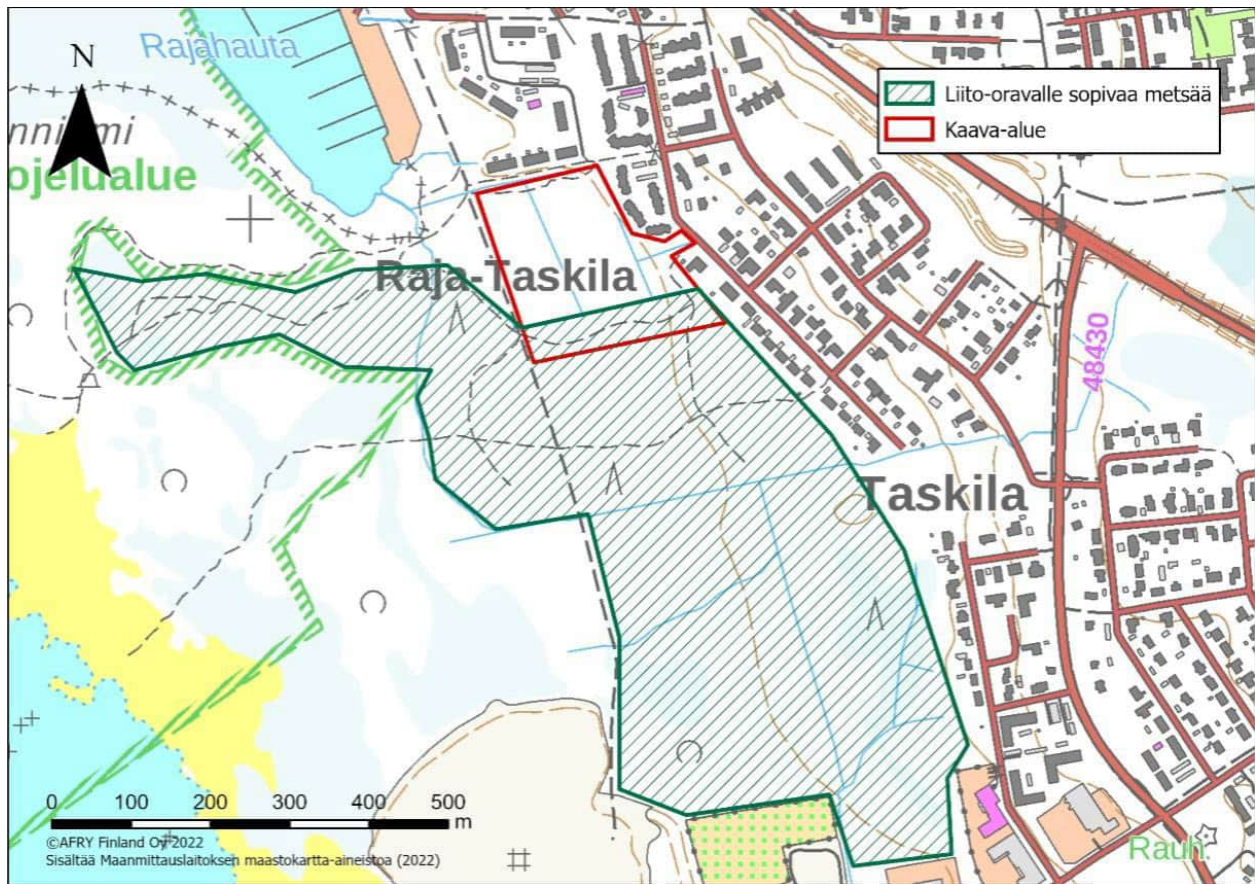
Liito-oravien potentiaalisuustarkastelu, 7.10.2022

Afry Finland Oy on tehnyt liito-oravien potentiaalisuustarkastelun sille kaavamuutosalueen osalle, joka on tarkoitus kaavoittaa asuntorakentamiseen (kiinteistö 564-403-2-140, Rajataskila). Maastokäyntiin pohjautuva tarkastelu tehtiin syyskuussa 2022. Maastokäynnin yhteydessä tehtiin havaintoja alueen puuston rakenteesta ja alueen soveltuvuudesta liito-oravan elinympäristöksi. Lisäksi tarkastettiin Lajitietokeskuksen tiedot liito-oravahavainnoista ja tutkittiin aluetta kartoilla ja ilmakuvilla. Pohjatietona käytettiin myös alueelle aiemmin laadittua luontoselvitystä (Plaana Oy 2016).

Aluetta lähin liito-oravahavainto on vuodelta 2018 noin neljän kilometrin päästä Kuivasjärven koillispuolelta (Lajitietokeskuksen havainnot, tarkistettu 28.9.2022). Nykytietämyksen mukaan liito-oravia ei pesi Oulun seudulla vakituisesti ja lähimmät vakituiset pesimäalueet ovat Kainuussa.

Liito-oravalle potentiaalinen metsäalue rajautuu kaavamuutosalueen eteläosissa olevaan ojaan ja jatkuu alueen länsipuolella kohti Letonniemen suojelualueutta. Liito-oravalle potentiaalisen alueen raja on tehty maastokäynnin ja karttatarkastelun perusteella. Koko raja-alue (pl. kaavamuutosalue) ei ole maastossa tarkkaan selvitetty. Kaavamuutosalueelle jäävä potentiaalisen metsän

kaistale on niin pieni, ettei sen muuttuminen pientaloalueeksi vähennä merkittävästi liito-oravalle potentiaalisen metsän alaa, mikäli lajia esiintyisi alueella.



Kaavamuutosalue ja lähialueiden liito-oravalle sopiva metsäalue (kuva: AFRY Finland Oy).

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentaminen Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaisiksi korttelialueiksi. Myöhemmin kaavamuutosalueeseen liitettiin kaupungin omistama maakaistale suunniteltavana olevaa pohjoista rantareittiä varten.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 5.6.2018 § 261.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten ja lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Fingrid Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Koskelan suuralueen yhteistyöryhmä
- Kulttuurivoimala, Culture Power Station ry
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät <https://www.ouka.fi/oulu/nuoret/alueelliset-osallisuusryhmat>

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 28.5.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 15.6.–10.8.2018. Mielipiteitä ja lausuntoja esitettiin 10 kpl.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.10.–21.11.2019 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin 12 kpl.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 4.11.2019 Rajakylän koululla.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.12.2020–28.1.2021 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia esitettiin 15 kpl ja lausuntoja 2 kpl.

Ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin etäyhteydellä 20.1.2021.

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 3.11.2016

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut 3.11.2016 päivätyn lausunnon alimmasta rakentamiskorkeudesta Raja-Taskilan asemakaava-alueelle. Lausunnon mukaan Oulun mareografiaseman alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 + 2,5 m. Tulvavahingoille alttiiden rakenneseien tulee olla vähintään korkeuden N2000 +2,8 m yläpuolella.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 24.2.2021

Myöhemmin, 24.2.2021, Oulun kaupunki kysyi ELY-keskukselta, onko 3.11.2016 lausunto edelleen pätevä ja voimassa oleva ottaen huomioon esimerkiksi valtioneuvoston 14.12.2017 hyväksymät alueidenkäyttötavoitteet, joissa terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta tavoitteena on mm. varautua sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Kaupunki kysyi myös, onko tarvetta päivittää lausuntoa muuten, esimerkiksi mahdollisesti muuttuneiden meritulvamallinnusten vuoksi. ELY-keskuksen 24.2.2021 antaman lausunnon mukaan aiemmin annettu lausunto on edelleen ajantasainen. Lisäksi ELY-keskus totesi, että mahdollisille uusille pysyviksi asuinpaikoiksi tarkoitetuille kiinteistöille tulisi järjestää tieyhteys, joka on käytettävissä myös tulvatilanteessa. Kerran sadassa vuodessa tapahtuva meritulva yltää Oulun seudulla tasolle N2000+2,27

m. Pysyville asuinpaikoille johtavat tiet tulisi rakentaa tämän tason yläpuolelle. Lausunnoissa esitettyt korkeudet on kirjattu kaavamuutokseen asemakaavamääräyksiksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen pohjoisosassa olevan yksityisen maanomistajan omistaman alueen rakentaminen Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi korttelialueeksi. Alueen tehokkuus ja liikenteelliset ratkaisut ovat tarkentuneet suunnittelun edetessä. Tavoitteena on myös mahdollistaa pohjoisen rantareitin rakentaminen tämän kaavamuutosalueen osalta.

4.4.1 Oulun Kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisia painopistealueita ovat kasvu ja kansainvälistyminen, vetovoimaisuus, luonto, kulttuuri sekä korkea osaaminen. Tavoitteena on mm. edistää yritysten menestymistä, tiivistää kaupunkirakennetta, tukea ympäristöystävällistä liikkumista sekä olla oppimisen ja koulutuksen edelläkävijä. Palvelut järjestetään taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla ja digitaalisuutta hyödynnetään kaikessa toiminnassa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan muutoksen maankäyttö perustuu yleiskaavaan. Suunnittelun lähtökohtana ovat olleet yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaiset kevyen liikenteen yhteydet sekä viheryhteydet. Alueelle on tarkoitus suunnitella ympäristöönsä sopiva pienimittakaavainen 1-2 -kerroksinen asuntoalue. Tavoitteena on myös istuttaa alueen rakeisuus olevaan asuinalueeseen luontevasti. Suunnittelun aluksi laaditussa analyysissä on tunnistettu alueen ajoneuvojen liikenneyhteyksimahdollisuudet, kevyen liikenteen yhteystarpeet, viheryhteydet sekä arvokas puusto ja luonto.

Suunnittelun tavoitteena on luoda merellinen asuinalue, joka henkii kalastajakylästä ammennettua tunnelmaa. Harjakattoiset massat, puna- keltamullan sävyiset talot ja puurakentaminen ovat tällaiselle rakentamiselle ominaista. Alueen merellinen ilme näkyy rakennusten lisäksi esimerkiksi pihojen kasvien ja materiaalien valinnassa.

Luonnosvaiheen aikana tutkittiin alueen tarvetta lähipalveluille, kuten päiväkodille ja leikkipaikalle. Suunnittelun edetessä todettiin, ettei alueelle ole liikenteellisesti järkevää sijoittaa päiväkotia. Leikkipaikkojen suhteen uusi alue sekä osa vanhasta, jäävät katveeseen. Todettiin, että alueelle voi tehdä tilavarauksen leikkipaikalle, joka palvelee lähiympäristöään. Leikkipaikka suunnitellaan kuitenkin erikseen. Myöhemmin, kun suunnittelualue supistui, todettiin, että leikkipaikalle ei kannata varata tilaa alueelta.



- ANALYYSIN HUOMIOITA:
- MAHDOLLISET AJOYHTEYDET
- VIHERYHTEYDET
- KEVYENLIIKENTEEN YHTEYDET
- SÄILYTETTÄVÄÄ PUUSTOA
- LÄHEISEN KAAVOTETUN URHEILUALUEEN KEHITTÄMINEN
- SATAMA-ALUEEN KOHENTAMINEN
- LIIKENNEMÄÄRIEN SÄILYTTÄMINEN ENNALLAAN OMAKOTIALUEELLA
- RISTEYSALUEIDEN KEHITTÄMINEN / MUUTTAMINEN PUUSTOA SÄILYTTÄEN
- LUONNONSUOJELUALUEEN LÄHEISYYS
- MEREN LÄHEISYYS



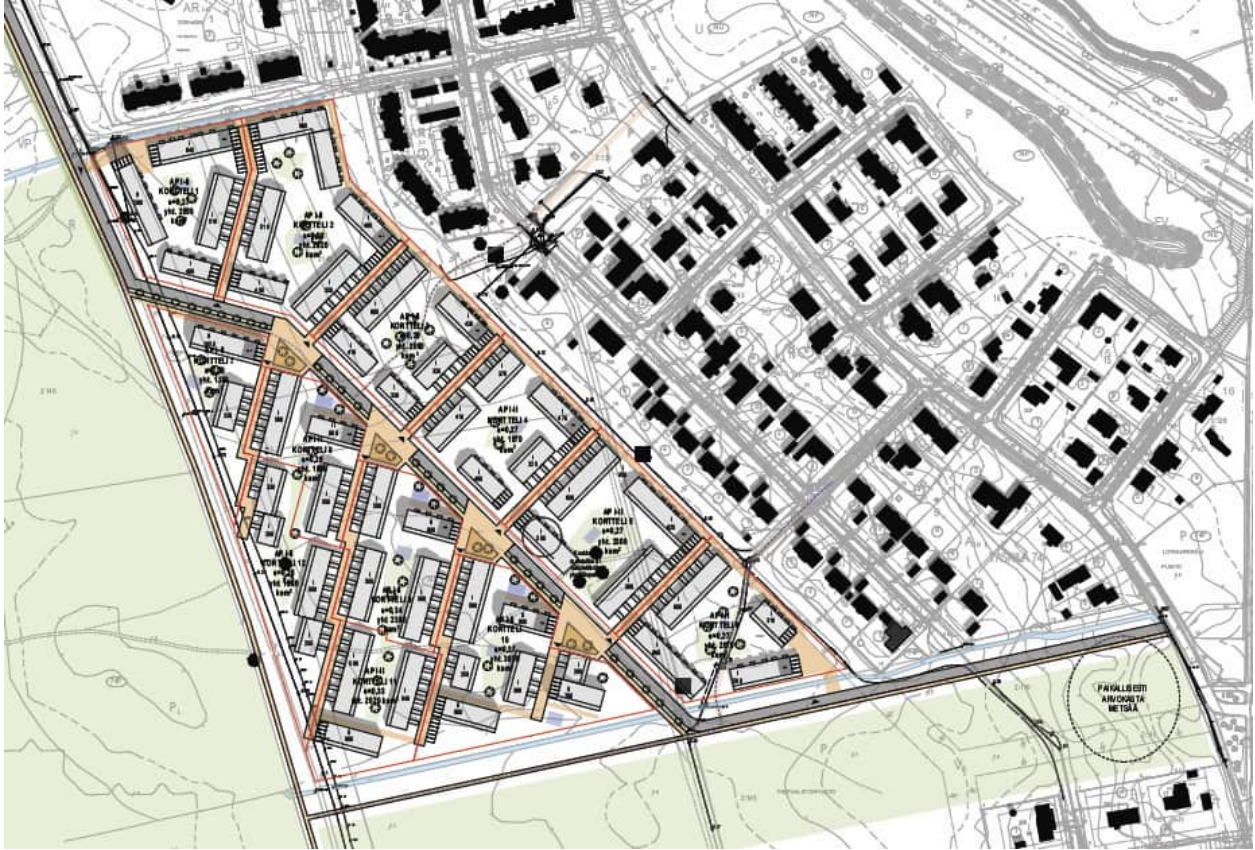
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alkuvaiheen suunnittelussa tutkittiin ajoyhteyksiä alueelle vaihtoehtoisia reittejä käyttäen. Ensimmäisissä luonnoksissa ajoyhteyksiä oli kaksi, idästä Oulunseläntien puolelta sekä pohjoisesta venesataman puolelta. Oulunseläntien vieressä oleva paikallisesti arvokas metsä pyrittiin säilyttämään mahdollisimman suurena ajoyhteydestä huolimatta. Ajoneuvopysäköintiä ja tontin sisäisiä ajoväyliä tutkittiin suunnitelmien edetessä. Tontin sisäisistä ajoväylistä haluttiin alusta alkaen suunnitella mitoitukseltaan kapeat.

Ensimmäisessä suunnitelmassa rakennukset olivat pääosin yksikerroksista rivitaloaltaista rakentamista. Kokonaiskerrosala koko alueella oli noin 26 000 kem². Suunnittelualueen halkaisi yksi

päätie, joka yhdistyi Oulunseläntiehen idässä sekä Rajahaudantiehen pohjoisessa. Alueen koordinaatisto noudatteli osittain olevan alueen koordinaatistoa. Alueen päätien eteläpuolisen osan rakennusten koordinaatisto oli pohjois-eteläsuuntainen. Aluetta läpäisevän tien risteysalueille oli sijoitettu aukiot, jotka toimivat myös hidasteina.



Alkuvaiheen luonnos

Seuraavissa luonnoksissa suunnitelmaa lähdettiin selkeästi väljentämään ja harventamaan. Alueen viheryhteydet ja suuremmat piha-alueet ohjasivat suunnitelmien kehittämistä. Toisen vaiheen luonnoksissa alueen läpikulkeva tie katkaistiin. Päälähestymissuunnaksi valittiin Oulunseläntien risteysalue, sillä se toimii liikenteellisesti pohjoista yhteyttä paremmin ja aiheuttaa vähäisempää häiriötä olemassa oleville rakennuksille. Läpiajo alueella haluttiin estää. Alueen rakennuskannan monipuolistamista tutkittiin lisäämällä alueelle pientaloja. Poikittaisille kevyen liikenteen yhteyksille sekä leikkipaikalle etsittiin sopivia paikkoja alueen nykyiset yhteydet huomioiden.



Toisen vaiheen luonnoksia

Seuraavassa vaiheessa suunnitelmaa muokattiin kohti lopullista luonnosta. Valitussa ratkaisussa liikenne ohjattiin alueelle Oulunseläntien puolelta siten, että arvokasta metsäaluetta kaadetaan

mahdollisimman vähän. Tielinjaus tekee loivan mutkan olemassa olevista rakennuksista poispäin ajonopeuksien hillitsemiseksi, ja sen varteen sijoittuu myös jalankulku- ja pyörätie. Korttelit liittyvät tonttien sisäisten ajoväylien kautta kokoojakatuun. Kortteleiden liittymät sijoittuvat kadulle rakennettavien aukoiden yhteyteen, jonne myös keskitetyt jätepisteet on sijoitettu. Aukiot ovat kivettyjä ja korotettuja ja ne toimivat myös autoliikenteen hidasteina. Tonttien sisäiset ajoväylät on suunniteltu siten, että ne ovat viihtyisiä ja ajonopeudet pieniä. Tiiviiden ajoväylien vastapainona piha-alueista on saatu väljemmät ja yhteiskäyttöiset. Alueen halkaisee puistokaistale, jolle sijoittuu poikittainen kevyen liikenteen yhteys sekä leikkipaikka. Myös alueen pohjois, kaakkois- ja eteläreunalle on osoitettu poikittaiset kevyen liikenteen yhteydet.

Alueen rakennuskannan koordinaatisto noudattaa ympäröivän alueen linjoja. Alue koostuu rivitaloista, kytketyistä pientaloista, erillisistä pientaloista, luhtitaloista sekä kaksikerroksisista kytketyistä kaupunkipientaloista. Pientalot ovat ryhmitelty alueen itäreunalle. Ne muodostavat kaupunkikuvallisen yhtenäisen linjan pohjois-eteläsuuntaisen kevyen liikenteen väylän suuntaan. Kollisreunan rakennukset rajaavat uuden alueen selkeästi olemassa olevia rakennuksia vasten. Alue koostuu pääosin yksikerroksisista massoista. Kaksikerroksiset rakennukset on keskitetty tulevan päätien varteen sekä keskeisen puistoalueen etelälaidalle. Myös alueen itäreunan pientalot on mahdollista toteuttaa kaksikerroksisina.

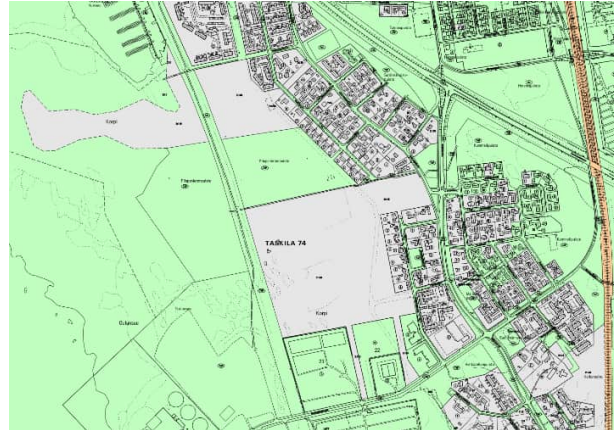
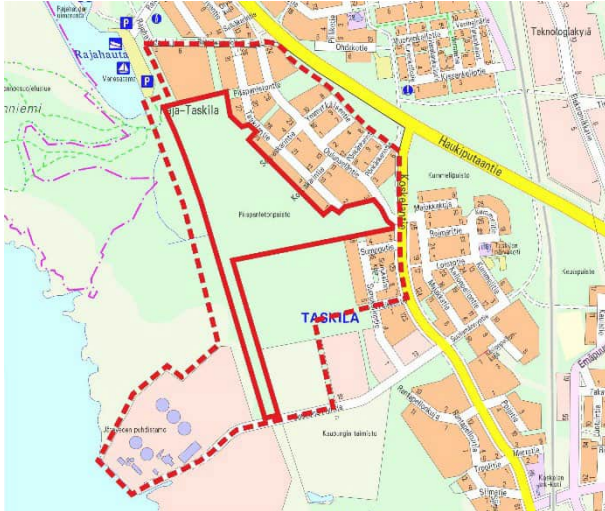


Kolmannen vaiheen yleissuunnitelma



Ilmakuva alueen massamallista ja maantasokuva alueelta.

Edellä esitettyjen luonnosten ja suunnitelmien jälkeen ilmeni, että alkuperäistä kaavamuutosaluetta joudutaan supistamaan. Tämä johtui osaksi siitä, että alueen eteläosan omistavan yksityisen maanomistajan kanssa ei päästy sopimukseen maakaupoista. Kaupungin olisi pitänyt ostaa maata katuyhteyttä varten. Kaupunki veti myös kaupungin omistuksessa olleen keskimmäisen maa-alueen pois kaavamuutoksesta. Näin ollen kaavamuutosalueeksi jäi ainoastaan alkuperäisen suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva yksityisen maanomistajan alue. Myöskään suunnittelualueen länsireunassa kulkevaa kävely- ja pyörätietä ei enää ollut järkevää sisällyttää supistuneeseen kaavamuutosalueeseen.



Vasemmalla asemakaavan alkuperäinen muutosalue (yhtenäinen punainen viiva) ja arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia (punainen katkoviiva). Oikealla maanomistustilanne alkuperäisellä kaavamuutosalueella (vihreä on kaupungin omistamaa maata, harmaa on yksityisen omistamaa maata).

Suunnittelualueen länsireunan kävely- ja pyörätie tuli kuitenkin uudelleen mukaan kaavamuutosalueeseen ennen ehdotusvaihetta. Tämä johtui siitä, että pohjoisen rantareitin toteuttamista varten reitin tällä alueella kulkeva osa piti saada asemakaavoitettua. Kävely- ja pyörätietä varten kaavassa varattu alue on kokonaan kaupungin aluetta

4.5.2 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläolon aikana yhteensä 10 mielipidettä ja lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana jätettiin yhteensä 12 mielipidettä. Mielipiteet vastineineen ovat selostuksen liitteenä.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 4.11.2019 Rajakylän koululla (Ruis-kukkatie 4–6). Tilaisuudessa oli 17 osallistujaa. Lisäksi paikalla oli yhteensä yhdeksän kaupungin ja rakennusliikkeen edustajaa sekä konsulttia. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. liikennejärjestelyistä, kaavamuutosalueen ja ympäröivien alueiden korkeuseroista, yksityisyyden vähenemisestä, kevyen liikenteen reiteistä ja meritulvista.

4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta esitettiin muistutuksia 15 kpl ja lausuntoja 2 kpl. Yhteen muistutukseen tuli lisäys 11 päivää nähtävilläoloajan jälkeen. Muistutukset ja lausunnot vastineineen ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin etäyhteydellä 20.1.2021. Tilaisuudessa oli järjestäjät mukaan lukien 39 osallistujaa. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. liikennejärjestelyistä, kaavamuutosalueen ja ympäröivien alueiden korkeuseroista, rakennusten etäisyyksistä olemassa oleviin rakennuksiin, luonnonsuojelualueen käytöstä, hulevesistä, luonnonsuojelualueen laajentamisesta ja ekologisesta kompensaatiosta.

4.5.4 Suunnitelmiin nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tarkennettiin sen nähtävillä olon jälkeen asemakaavan muutosalueen supistunut aluerajaus vastaamaan muuttunutta tilannetta. Vaikutusalue säilytettiin kuitenkin ennallaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan päivitettiin myös tavoiteaikataulua sekä kirjaamon ja hanketta vetävän kaavoitusarkkitehdin yhteystiedot.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olo

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan päivitettiin aluerajauksista siten, että mukaan otettiin pohjoista rantareittiä varten alue Suolamännyn tieltä Rajahaudantien asti. Vaikutusaluetta laajennettiin hieman Rajahaudantien lähellä, mutta sillä ei ollut vaikutusta osallisten listaan, koska vaikutusalueen laajennus koski ainoastaan kaupungin omistamaa maa-aluetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman otsikkoon lisättiin maininnat Rajakylän kaupunginosasta ja jätevedenpuhdistamon suoja-alueesta. Muuttuneen aluerajauksen vuoksi päivitettiin yleiskaavaa, voimassa olevaa asemakaavaa, suunnittelun alueen nykytilaa sekä maanomistusta käsittelevät tekstit karttoineen.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Keskitettyä pysäköintiä varten muodostettiin pysäköimisalueet.
- Taskilankujan ja keskusaution vierellä olevat rakennusalat irrotettiin kahden metrin päähen tontinrajasta katualueiden kunnossapidon helpottamiseksi.
- Ohjeellisten jättepisteiden merkintää täsmennettiin piirtämällä rajat niiden ympärille.
- Täsmennettiin aukion eteläpuolella olevien kaksi kerrosta mahdollistavien rakennusalojen muotoa ja niiden sisällä olevien ohjeellisten rakennusalojen esitystapaa.
- Lisättiin ajoyhteysmerkintä keskusaution.
- Lisättiin ja täsmennettiin nuolimerkintöjä.
- Poistettiin viemäriinjamerkintä Taskilanpuistosta.
- Kolmiomääräyksen nimi muutettiin tas2:ksi, koska tas on jo käytössä muualla.
- Kolmiomääräyksen tekstiä korjattiin ja täsmennettiin.
- Lisättiin kaavamuutosalueen länsipuolelle alue pohjoista rantareittiä varten.

Viitesuunnitelmasta, hulevesien yleissuunnitelmasta sekä liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmasta on luonnosvaiheen jälkeen poistettu Piispanletontien jatkeeksi merkitty kevyen liikenteen väylä, koska se ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Hulevesien yleissuunnitelmasta on luonnosvaiheen jälkeen poistettu maininta alueen länsipuolella mereen laskevan ojan ruoppaamisesta. Em. suunnitelmiin on tehty myös muita, pienempiä tarkennuksia.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavamääräyksistä poistettiin alinta lattiakorkoa koskenut määräys: "Alueella alin sallittu lattiakorko on tasolla +3,25 (N2000)". Tilalle laitettiin kaavamääräys, jossa määritellään alin rakentamiskorkeus tulvavahingoille alttiille rakennosille: "Tulvavahingoille alttiiden rakennosien tulee olla vähintään korkeuden N2000 +2,8 m yläpuolella". Lisäksi kaavamääräykseksi laitettiin määräys, jonka mukaan pysyville asuinpaikoille johtavat tiet tulee rakentaa tietyn tason yläpuolelle: "Taskilankujan tienpinnan tulee olla korkeuden N2000 +2,27 m yläpuolella".

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan lisättiin tärkeimmät jätevesilinjat Oulun Vesi liikelaitoksen pyynnöstä.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on liikenneselvitystä päivitetty. Tässä selostuksessa olevaa liikenneselvityksen tiivistelmää on päivitetty vastaavasti.

Liito-oravien potentiaalisuustarkastelu on tehty kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Tiivistelmä siitä on lisätty tämän selostukseen kohtaan 3.3, Kaava-aluetta koskevat selvitykset.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on hulevesiselvitystä ja -suunnitelmaa päivitetty. Tässä selostuksessa olevaa tiivistelmää on päivitetty vastaavasti.

Tämän selostuksen kohdan 5.4, Kaavan vaikutukset, alakohtaa 5.4.5, Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön, on täydennetty kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevan Natura 2000 -verkostoon kuuluvan Letonniemen luonnonsuojelualueen tarkastelun osalta.

Kaavakarttaan tehtiin korjauksia rakennusalojen rajoihin sen jälkeen, kun viitesuunnitelmaa oli tarkistettu pysäköintipaikkojen määrän ja mitoituksen, lumitilojen, jätepisteiden sijoittelun sekä jäteauton ajourien osalta.

Hulevesiselvitystä ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelmaa on päivitetty vastaamaan muuttunutta viitesuunnitelmaa. Tässä selostuksessa olevaa tiivistelmää on päivitetty vastaavasti. Hulevesiselvityksen ja suunnitelman perusteella asuinrakentamista käsittävän kaavamuutosalueen osan etelärajaa on siirretty 15 m etelään päin. Tämä on tehty, jotta hulevesisuunnitelmassa edellytetty tulvareitti on saatu mahtumaan kaavamuutosalueelle. Alue, jolle laajennus tehtiin, on kaupungin omistuksessa.

Luhtitalojen polkupyöräpaikkamääräys muutettiin vastaamaan yhdyskuntalautakunnan 27.10.2020 § 507 hyväksymää pyöräpysäköintinormin soveltamisohjetta. Vastaava määräys lisättiin myös rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen mahdollisten taloyhtiökohtaisten polkupyöräpaikkojen osalta.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.6.2018 § 261.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 15.10.2019 § 540 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti palauttaa asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi 1.12.2020 § 561.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 15.12.2020 § 602 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muutetaan nykyisessä asemakaavassa käyttötarkoituksilla puistoalue (P) ja luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL) merkitty alue asuinrakennusten korttelialueeksi (A), puistoksi (VP) ja katualueeksi. Puisto sijaitsee kapeana vyöhykkeenä alueen itäreunalla ja asuinrakentamiseen osoitetun alueen eteläreunalla. Asuinrakennusten korttelialue koostuu kahdesta tontista, joiden väliin jää keskeisesti sijoitettu aukio ja katualue.

Asemakaavan muutos käsittää myös pitkän maa-alueen asuinrakentamiseen tarkoitettun alueen länsipuolella. Tämä alue on nykyisessä asemakaavassa merkitty puistoksi (VP) ja luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) sekä eteläosastaan jätevedenpuhdistamon suoja-alueeksi (E-5). Tämä pitkä maa-alue on kaavamuutoksessa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) sekä eteläosastaan suojaviheralueeksi (EV). Tälle maa-alueelle on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti. Asemakaava-alueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 9,8 ha.

Kaavan perusrakenne ja maankäyttö on yleiskaavan mukaista. Asemakaavan muutos tehostaa maankäyttöä. Mitoituksen lähtökohtana on ollut muodostaa korttelirakenne, joka ottaa huomioon ympäröivän rakennuskannan mittakaavan ja rakeisuuden. Puistokaistaleet erottavat kaavamuutosalueen olemassa olevasta kaupunkirakenteesta. Rakennetun ympäristön vastapainona säilyvä Letonniemen luonnonsuojelualue säilyttää metsäisen ja arvokkaan luonteensa.

Ajoyhteys korttelin kahdelle tontille on osoitettu osittain Taskilankujalta, joka toimii alueen sisään-tuloväylänä, sekä alueen keskellä olevalta aukiolta. Alueen länsiosassa tonttien rajalle on merkitty ajoyhteys, joka on kummankin tontin käytössä.

Alueen ulkoreunalla on yksikerroksisten asuntorakennusalojen kehä. Rakennukset näillä rakennusaloilla (lukuun ottamatta alueen etelärajaa) on määrätty rakennettaviksi kiinni rakennusalojen ulkorajaan. Alueen keskiosassa on pihakatutyypinen tonttien sisäinen väylä, jolle on kulkuyhteys alueen keskellä olevalta aukiolta. Väylää rajaavat kummaltakin puolelta kaksikerroksisten asuinrakennusten rakennusalat. Rakennukset väylän kummallakin puolella on määrätty rakennettaviksi kiinni väylään rajautuviin rakennusalojen rajoihin. Ohjeellisesti esitetyissä rakennusaloissa vuorottelevat asuinrakennusten sekä auton säilytyspaikan ja talousrakennusten rakennusalat siten, että asuinrakennukset eivät ole vastakkain.

Autojen säilytyspaikat on alueen sisäisen keskiväylän varrella sijoitettu asuinrakennusten väleihin sekä väylän pohjois- ja eteläosissa väylän jatkeen molemmin puolin. Lisäksi auton säilytyspaikkoja on keskusaukiolta länteen päin suuntautuvan ajoyhteyden varrella sekä Taskilankujan molemmin puolin, alueelle idästä päin saavuttaessa.

Keskusaukiolle on osoitettu paikka muuntamolle. Jäteastioiden paikat täsmentyvät jatkosuunnittelussa. Asemakaavaehdotukseen on merkitty kolme ohjeellista jätepestettä.

Tonttien keskiosiin on kaavassa osoitettu ohjeelliset istutettavat alueet, joihin on merkitty myös leikki- ja oleskelualueet.

Kaava-alueen itäreunalla sijaitsevan Taskilanpuiston pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.

Asemakaavan muutosta varten laaditussa kolmiomerkinnässä *tas2* annetaan määräyksiä mm. asuinrakennusten tyypeistä, julkisivujen materiaaleista ja väreistä, kattomuodoista, kattojen väreistä ja materiaaleista, sallituista lisärakennelmista, lattiakoron suhteesta kadun reunan

korkeusasemaan sekä tulvavahingoille alttiiden rakenneosien ja Taskilankujan tienpinnan vähimmäiskorkeusasemasta. Lisäksi määrätään mm. auto- ja pyöräpaikoituksesta, tontin sisäisten ajoväylien mitoituksesta, näkemäalueista ja lumitiloista. Piha-alueiden osalta määrätään mm. piha-alueiden pintamateriaaleista sekä istutettavista kasveista ja puista.

Kolmiomerkinnän mukaan rivitaloille ja kytketyille pientaloille on varattava asuntoa kohti vähintään 1,5 autopaikkaa, erillispientaloille asuntoa kohti vähintään kaksi autopaikkaa ja luhtitaloille yksi autopaikka 120 kerrosalaneliömetriä kohti. Erillispientaloja lukuun ottamatta tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1 000 kerrosalaneliömetriä kohti. Invaipaikkojen osalta on myös oma, kaupungin pysäköintinormin mukainen määräyksensä.

Pyöräpaikoista määrätään, että rivitaloille ja kytketyille pientaloille on varattava asuntoa kohti vähintään kolme pyöräpaikkaa, erillispientaloille asuntoa kohti vähintään neljä pyöräpaikkaa ja luhtitaloille yksi pyöräpaikka 40 kerosalaneliömetriä kohti. Lisäksi on määräykset pyöräpaikkojen laadullisista vaatimuksista. Nämä koskevat luhtitalojen pyöräpaikkoja sekä rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen mahdollisia taloyhtiökohtaisia pyöräpaikkoja.

5.1.1 Mitoitus

Pohjoisemman tontin asuntokerrosalan rakennusoikeus on 3 500 k-m². Lisäksi saa rakentaa 1 200 kerrosalaneliömetriä autosuojia sekä talous- ja huoltotiloja. Eteläisemmän tontin asuntokerrosalan rakennusoikeus puolestaan on 4 500 k-m². Tämän lisäksi saa rakentaa 1 500 kerrosalaneliömetriä autosuojia sekä talous- ja huoltotiloja. Uutta asuinrakentamista kaava mahdollistaa yhteensä 8 000 kerrosalaneliömetriä.

Alueelle sijoittuu arviolta noin 89 uutta asuntoa ja asukkaita noin 180. Asuntomäärän laskentaperusteena on käytetty 90 k-m²/asunto. Asukasmäärän laskentaperusteena on käytetty 1,9 henkilöä/asunto rivitaloille ja luhtitaloille sekä 2,5 henkilöä/asunto muille taloille (paritalot, erillispientalot, kytketyt erillispientalot).

Rakennukset ovat pääosin yksikerroksisia. Kaksikerroksiset rakennukset on sijoitettu alueen keskiosaan. Alue koostuu yhdestä korttelista, joka soveltuu pelkästään asuntorakentamiseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksessa edellytetään, että korttelin keskiosan rakennukset eroavat massoitteeltaan ja luonteeltaan selkeästi alueen reunaosan rakennuksista. Tällä pyritään välttämään alueen rakennuskannan liiallinen samankaltaisuus, joka voisi johtaa visuaalisesti köyhän asuinympäristön muodostumiseen. Rakennusten julkisivumateriaalien ja -värien sekä piha-alueiden materiaalien ja kasvien valinnoilla pyritään luomaan merellistä ja kalastajakylämäistä tunnelmaa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Kaavamuutosalueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuinrakentaminen. Väljää, monia eri talotyyppisiä mahdollistavaa A-merkintää käytetään, koska *tas2*-kolmiomääräyksessä tarkennetaan, mitä talotyyppisiä korttelin alueella voidaan toteuttaa.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP)

Puistoalue sijoittuu olemassa olevassa kaavassa voimansiirtoalueeksi varatulle alueelle asuinrakentamiseen varatun alueen itäpuolella. Alue on luontevaa säilyttää puistona siksi, että sen eteläisemmässä osassa kulkee jätevesilinja, jonka kohdalle ei voida rakentaa. Puiston pohjoisosaan voidaan toteuttaa hulevesirakenteita. Puisto toimii myös suojavyöhykkeenä uuden ja olemassa olevan rakennuskannan välillä. Puistoa on myös asuinrakentamiseen varatun alueen eteläpuolella. Tälle puistoalueelle on osoitettu tulvareitti (tr).

Lähivirkistysalue (VL)

Pohjoista rantareittiä varten on osoitettu lähivirkistysalue, jossa on ohjeellinen kävely- ja polkupyöräreitti.

Suojaviheralue (EV)

Pohjoisen rantareitin jätevedenpuhdistamon itäpuolella olevaa osuutta varten on osoitettu suojaviheralue, jossa on ohjeellinen kävely- ja polkupyöräreitti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Kaavamuutos noudattaa kaupungin strategiaa tehostamalla maankäyttöä sekä hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa. Sijainti joukkoliikennereitin välittömässä läheisyydessä sekä hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varrella edistää kaupunkistrategiassa mainittua ympäristöystävällisen liikkumisen tavoitetta. Kaavamuutos on Uuden Oulun yleiskaavan mukainen, koska yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Pohjoisen rantareitin osuus edistää ympäristöystävällisen liikkumisen tavoitteita.

5.4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosalueen asuinrakentamisen muoto noudattaa pääosin samaa mittakaavaa, kerroslukua ja tehokkuutta kuin mitä ympäröivällä rakennetulla alueellakin on. Kaupunkikuva ja rakentamisen luonne eivät siten muutu ympäröivällä alueella jo nyt olevaan rakennuskantaan verrattaessa. Koska kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevan kaupunkirakenteen reunalla ja rajautuu kahdelta sivultaan puistoon, se jää helposti omaksi eriytyneeksi saarekkeekseen. Eriytymisen vaikutelmaa lisää se, että alueella ei ole ajoneuvoliikenteen läpikulkua.

Kaavamuutosalueen on mahdollista muodostua rauhalliseksi asuinalueeksi, jolla on oma, erityinen identiteettinsä. Tätä identiteettiä pyritään luomaan ja vahvistamaan sillä, että alueen keskiosan rakennuskanta eroaa luonteeltaan ulkokehän rakennuksista. Lisäksi identiteetin rakennusaineita on haettu alueen ideointivaiheessa merellisyydestä ja kalastajakylämyisyydestä.

Monipuolinen asuntorakentaminen, jonka kaavamuutos mahdollistaa, vaikuttaa alueelle muuttavan väestön rakenteeseen siten, että tulevien asukkaiden ikäjakauma on suhteellisen suuri. Tällä on positiivinen vaikutus myös kaavamuutosalueen ympäristöön.

Palveluiden osalta kaavamuutosalue tukeutuu lähinnä lähimpänä sijaitsevan Rajakylän palvelutarjontaan. Voidaan olettaa, että Rajakylän palveluiden käyttöaste lisääntyy alueen rakentumisen jälkeen jonkin verran. Tuiran ja kaupungin keskustan sijaitessa jo selvästi etäämpänä myös suhteellisen lähellä sijaitseva Linnanmaa-Kaijonharjun alue on potentiaalista palveluiden hyödyntämisaluetta.

Kaavamuutosalue ei pienen kokonsa vuoksi sisällä mitään yleisiä tai julkisia virkistys- tai viheralueita lukuun ottamatta alueen itäosan puistokaistaa. Kyseinen puistoalue toimii lähinnä suojaviheralueena olemassa olevan ja uuden rakennuskannan välillä. Kaavamuutosalue sijoittuu yleiskaavan mukaisesti siten, että se ei estä alueen länsipuolelle jäävän virkistysalueen ja Letonniemen luonnosuojelun alueen yleistä virkistyskäyttöä.

Kaavamuutosalueella kulkeva pohjoisen rantareitin osuus parantaa ympäristön laatua, kun nykyinen siirtoviemäriä varten maastoon raivattu aukko ja sen sorapintainen huoltotie muuttuvat hoidetuksi kävely- ja pyörätieksi.

5.4.3 Vaikutukset asumiseen ja elinympäristöön

Asemakaavanmuutos vaikuttaa olemassa olevaan asuin ympäristöön lähinnä suunnittelun alueen itä- ja pohjoisreunojen osalta. Olemassa olevien rivi- ja omakotitalojen puistomaiset näkymät etelään, länteen ja lounaaseen muuttuvat. Kaavamuutosalueen ja nykyisen rakennuskannan väliin jää kuitenkin riittävät suoja- ja viheralueet. Idän puolella viheralueeksi jää nykyisessä kaavassa voimansiirtoalueeksi merkitty kaista. Pohjoisen puolella nykyisen rakennuskannan ja kaavamuutosalueen rakennusalojen välille jää myös riittävästi vapaata tilaa. Tämä johtuu siitä, että rakennusalan ja tontinrajan väliin on jätetty kahdeksan metrin rakentamaton vyöhyke maanpinnan korottamisesta aiheutuvien korkeuserojen tasaamista varten.

5.4.4 Vaikutukset liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Katuyhteys alueelle tulee kaavan mukaan linjattavaksi Taskilantieltä osoitteessa Taskilantie 27 sijaitsevan rivitalotontin ja osoitteessa Taskilantie 23 sijaitsevan omakotitalotontin välisen puistoalueen kautta. Kaavamuutosalueelle suuntautuva liikenne lisää hieman edellä mainittujen tonttien melukuormitusta ja muuttaa visuaalista ympäristöä puistoalueen osalta. Vaikutusta voidaan kuitenkin pitää vähäisenä ottaen huomioon jo olemassa oleva katuverkko ja rakennusten etäisyydet siihen. Liikenne lisääntyy myös edellä mainitusta katujen risteyksestä Taskilantietä etelään päin mentäessä, Saapaskarintien ja Korkeakarintien tonttikaduilla sekä Oulunseläntiellä em. tonttikatujen ja Koskelantien välisellä osuudella. Liikenneselvityksen mukaan lisääntyvä liikenne ei kuitenkaan tule aiheuttamaan liikenteellisiä toimivuusongelmia nykyiselle liikenneverkolle varsinkin, kun Oulun seudun liikennemallin mukaan esim. Koskelantien liikennemäärä tulee vähenemään vuoteen 2040 mennessä.

Jalankulun ja pyöräilyn osalta kaavamuutosalue tukeutuu Oulunseläntien rinnalle rakennettuun korotettuun kevyen liikenteen väylään, joka kuuluu Oulun kaupungin jalankulku- ja pyöräilyteiden pääreitteihin. Lisäksi kaupungin keskustan ja Virpiniemen välille suunniteltu pohjoinen rantareitti, joka tulee kulkemaan uuden asuinalueen länsipuolella, parantaa ja monipuolistaa alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Uusi reitti lisää turvallisuutta, koska se vähentää tarvetta kävelyn ja pyöräilyn Raja-Taskilan nykyisellä katuverkolla.

5.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Koska kaavamuutosalue sijaitsee alavalla alueella meren läheisyydessä, joudutaan meritulvariskin vuoksi alueen maanpintaa korottamaan täyttömaalla. Tämän vuoksi olemassa olevaa puustoa ei juuri ollenkaan voida säästää lukuun ottamatta alueen itäosaan jäävää puistoaluetta (Taskilanpuisto). Myös Taskilanpuistossa kasvillisuutta joudutaan kuitenkin osittain poistamaan, jotta korotetun maan pinta saadaan kallistuksilla sovitettua ympäröivän maanpinnan korkotasoon. Pääosa kaavamuutosalueesta on metsittynyttä entistä peltoa. Arvokkaampia yksittäisiä maisemapuita on luonto- ja maisemaselvityksen mukaan ainoastaan alueen eteläisellä reunaosalla.

Jos jätetään huomiotta edellä mainittu maanpinnan korottamistarve, voidaan todeta kaavamuutoksen vaikutuksen luontoon ja luonnonympäristöön olevan vähäinen tai normaaliin rakentamistoimintaan verrattava. Tätä voidaan perustella luonto- ja maisemaselvityksellä, jonka mukaan mm.:

- Alueella ei ole luonnonsuojelulain eikä vesilain tarkoittamia suojeltavia luontotyypppejä, ei myöskään metsälain erityisen arvokkaita luontotyypppejä eikä Suomen luontotyyppien uhanalaisuus -kirjassa kuvattuja uhanalaisia luontotyypppejä.
- Alueen linnusto on selvityksen mukaan tavanomaista metsälajistoa.
- Selvityksen mukaan viitasammakkoa ei alueella esiinny.
- Asemakaavan muutosalueella ei ole sellaisia uhanalaisia lajeja tai luontotyypppejä, jotka rajoittaisivat rakentamista.

Kaavamuutoksen vaikutuksen luontoon ja luonnonympäristöön voidaan todeta olevan vähäinen tai normaaliin rakentamistoimintaan verrattava myös linnustoselvityksen perusteella. Linnustoselvityksen mukaan selvitysalueen rajojen sisällä linnusto koostuu valtaosaksi tavanomaisista metsälintulajeista ja kulttuurilajeista. Vuoden 2020 uhanalaisuustarkastelussa valtakunnallisesti äärimmäisen (CR) uhanalaisiksi luokiteltuja lajeja ei havaittu. Erittäin uhanalaisiksi (EN) luokitelluista lajeista havaittiin hömötiainen ja viherpeippo. Hömötiaisen pesimäpaikka on selvityksen mukaan todennäköisesti muualla kuin selvitysalueella. Myöskään viherpeipon reviiriä itse alueella ei todettu.

Kaavamuutosalueella kulkeva pohjoisen rantareitin osuus muuttaa nykyisen siirtoviemärin hakkuuaukon hoidetuksi kävely- ja pyöräilyreitiksi. Tämä ei tältä osin vaikuta luontoarvoja tai luonnonympäristöä heikentävästi.

Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee Natura 2000 -verkostoon kuuluva Letonniemen luonnonsuojelualue, joka toimii osaltaan Raja-Taskilan asukkaiden lähivirkistysalueena. Kaavamuutoksen toteutuessa luonnonsuojelualueen vaikutuspiiriin tulee lisää asukkaita. Tämä lisää luonnonsuojelualueen virkistyskäyttöä, joka jo nykyisin aiheuttaa maaston kulumista ja roskaantumista suosittuun lintutornin ja kodan ympäristössä. Luonnonsuojelualueen lisääntyvä virkistyskäyttö tulee mahdollisesti aiheuttamaan tarvetta seurata lisääntyvän käytön vaikutuksia maastoon ja luonnolosuhteisiin.

5.4.6 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutosalue sijoittuu merenranta-alueelle, lähelle Letonniemen luonnonsuojelualueutta, jolla on virkistysellistä merkitystä polkuineen, pitkospuineen ja nuotiopaikkoineen. Lähellä on Raja-haudan venesatama ja uimaranta. Arkisen lähiliikunnan mahdollisuudet ovat hyvät. Jos alueen sijaintia tarkastellaan laajemmassa perspektiivissä, niin lähin virallinen kuntopolku/valaistu hiihtolatu löytyy Rajakylästä, linnuntietä noin 1,2 km etäisyydeltä. Alueelta etelään noin 1,5 km etäisyydellä sijaitsee Meri-Toppilan puiston frisbeegolfrata. Linnanmaan jäähalli on noin 2,3 km etäisyydellä ja Linnanmaan liikuntahalli (mahdollisesti tulevaisuudessa myös uimahalli) on noin 2,8 km etäisyydellä kaavamuutosalueesta.

Pohjoisen rantareitin kaavamuutosalueella kulkeva osuus lisää myös asukkaiden liikuntamahdollisuuksia mm. kävelen, pyöräillen, rullaluistellen ja rullasuksilla hiihtäen. Hoidetun, valaistun ja kunnossapidetyn reitin on mahdollista lisätä asukkaiden turvallisuudentunnetta alueen länsiosan nykyisin hoitamattomalla hakkuuaukolla. Tähän auttaa myös reitin oletettavasti vilkas käyttö, joka tuo reitille ja sen lähiympäristöön sosiaalista kontrollia.

Kaavalla on hyvät mahdollisuudet vaikuttaa myönteisesti Oulun kaupunkistrategiaan 2026 kirjattuihin tavoitteisiin aktiivisen ja liikunnallisen elämäntavan edistämisestä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lähimmillään noin 500 metrin päässä kaavamuutosalueelta etelään sijaitsee jätevedenpuhdistamo. Hajuhaittojen todentaminen on vaikeaa, koska se ei ole teknisesti mittaamalla mahdollista. Kuitenkin jo nykyisinkin Taskilantien ja Sumukellontien länsipuolten asuinrakennukset sijaitsevat suunnilleen samalla etäisyydellä jätevedenpuhdistamosta. Lisäksi jätevedenpuhdistamon ja kaavamuutosalueen väliin jää vielä runsaasti metsäaluetta puskurivyöhykkeeksi.

5.6 Nimistö

Yhdyskuntajaosto on päättänyt kaava-alueen katujen nimistä kokouksessaan 20.9.2018 § 11. Tässä vaiheessa kaavamuutosalueena oli alkuperäinen laajempi alue. Kokouksessa käsitellyistä nimiehdotuksista nykyiseen kaavamuutosalueeseen liittyy nimi Letonniemenpolku. Tämä nimi annettiin sille osalle pohjoista rantareittiä, joka liittyy kaavamuutosalueeseen sen länsipuolella ja jatkuu Suolamännnyntieltä Rajahaudantielle asti.

Yhdyskuntajaosto on päättänyt kaava-alueen katujen nimistä kokouksessaan 16.5.2019 § 11. Katusuhteiden nimeksi tuli Taskilankuja, uuden asuinalueen ja olemassa olevan alueen väliin rajautuvan puistoalueen nimeksi tuli Taskilanpuisto, ja alueen pohjoispuolelle jäävän kevyen liikenteen väylän nimeksi tuli Piispanletonpolku. Aikaisemmassa vaiheessa (20.9.2018) päätettyä osa-alueen nimeä (Ranta-Taskila) ei enää tarvittu, koska alueen supistumisen ja sinne suunnitellun ajosuhteiden takia alue on helpompi mieltää osaksi nykyistä Raja-Taskilan aluetta. Koska nimistön tarve on vähäinen, ei alueelle luotu myöskään omaa nimistöaihetta, vaan nimistö muodostettiin alueen olevaan nimistöön tukeutuen ja tukien alueen helppoa orientoituvuutta. Nykyinen Raja-Taskilan nimistö muodostuu mereen liittyvistä nimiaiheista, kuten karit, merimerkit ja majakat, sekä historiasta ja vanhoista tilannimistä (Taskila, Rajahauta, Piispanletto).

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Hakijan konsultti Arkkitehtitoimisto UKI Arkkitehdit Oy on laatinut viitesuunnitelmat asemakaavan muutoksen pohjaksi. Suunnitelmat ovat selostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen uudisrakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Alue toteutetaan vaiheittain.

Oulussa 11. päivänä elokuuta 2023

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Esko Härkönen
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 564 Oulu Täyttämispvm 28.06.2023
Kaavan nimi Taskilan kaupunginosan puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos

Hyväksymispvm Ehdotuspvm 11.08.2023
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 15.06.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 564-2266
Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 9,7934 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 9,7934

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	9,7934	100,0	10700	0,11	0,0000	10700
A yhteensä	3,3224	33,9	10700	0,32	3,3224	10700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,4729	45,7			-3,5548	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2324	2,4			0,2324	
E yhteensä	1,7657	18,0				
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				
----------	--	--	--	--

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,7934	100,0	10700	0,11	0,0000	10700
A yhteensä	3,3224	33,9	10700	0,32	3,3224	10700
A	3,3224	100,0	10700	0,32	3,3224	10700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,4729	45,7			-3,5548	
VP	0,9294	20,8			-7,0983	
VL	3,5435	79,2			3,5435	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2324	2,4			0,2324	
Kadut	0,1647	70,9			0,1647	
Katuauk./torit	0,0677	29,1			0,0677	
E yhteensä	1,7657	18,0				
EV	1,7657	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Raja-Taskila, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Rajakylän ja Taskilan kaupunginosissa, Piispanletonpuistossa, on käynnissä asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos käsittää puistoaluetta ja jätevedenpuhdistamon suoja-aluetta. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.



Kuva 1. Kartalle on kuvattu alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan. Asemakaavan muutosalue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla. Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia, on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaava-hankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isä-nöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineis-tosta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

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

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2266**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen pohjoisosassa olevan yksityisen maanomistajan omistaman alueen rakentaminen Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi korttelialueeksi. Alueen tehokkuus ja liikenteelliset ratkaisut ovat tarkentuneet suunnittelun edetessä. Tavoitteena on myös mahdollistaa pohjoisen rantareitin rakentaminen tämän kaavamuutosalueen osalta. Muutosalue sijaitsee noin 5-6 kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta. Alueen pinta-ala on noin 9,8 hehtaaria.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen hakijat laativat korttelin viitesuunnitelman.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuden kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan maisema-, hulevesi-, melu-, ja liikenneselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Maanomistus- ja sopimusmenettelyt

Suunnittelualue on osittain yksityisessä ja osittain kaupungin omistuksessa. Hankkeesta laaditaan yhteistoimintasopimus ja maankäyttösopimus.



Maanomistus suunnittelualueella (vihreä: kaupungin omistamaa maata, valkoinen: yksityisen omistamaa maata)

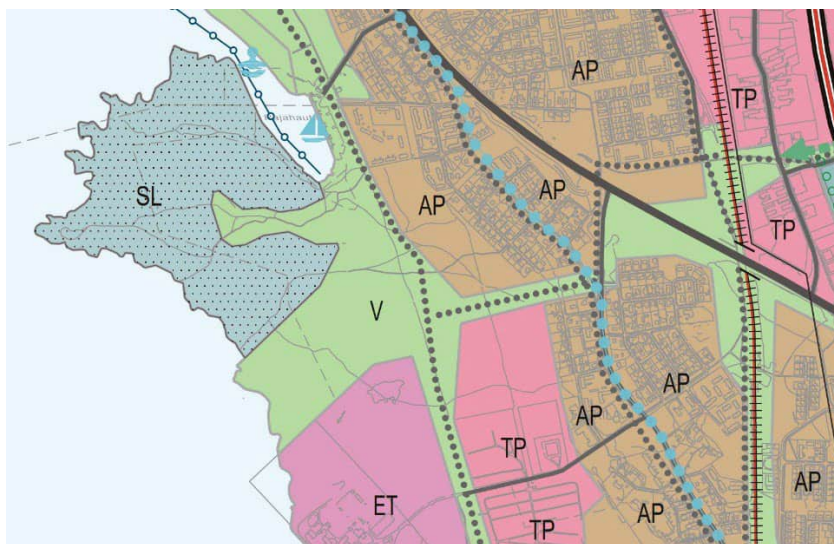
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisia painopistealueita ovat kasvu ja kansainvälistyminen, vetovoimaisuus, luonto, kulttuuri sekä korkea osaaminen. Tavoitteena on mm. edistää yritysten menestymistä, tiivistää kaupunkirakennetta, tukea ympäristöystävällistä liikkumista sekä olla oppimisen ja koulutuksen edelläkävijä. Palvelut järjestetään taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla ja digitaalisuutta hyödynnetään kaikessa toiminnassa.

Uuden Oulun yleiskaava

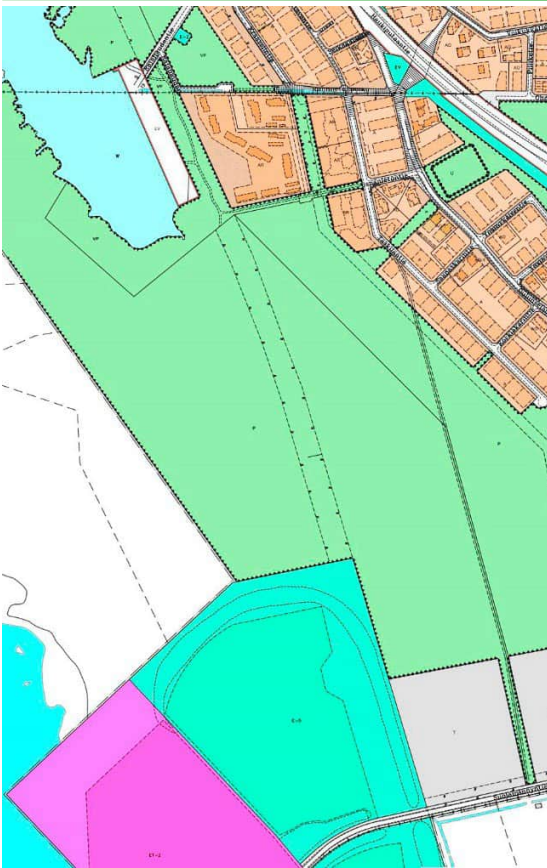
Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Muu osa suunnittelualueesta on osoitettu myös virkistysalueeksi (V), joka varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa. Suunnittelualueen länsireunassa kulkee kevyen liikenteen pääreitti (harmaa pisteiviiva).



Kuva 2. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2.

Voimassa oleva asemakaava

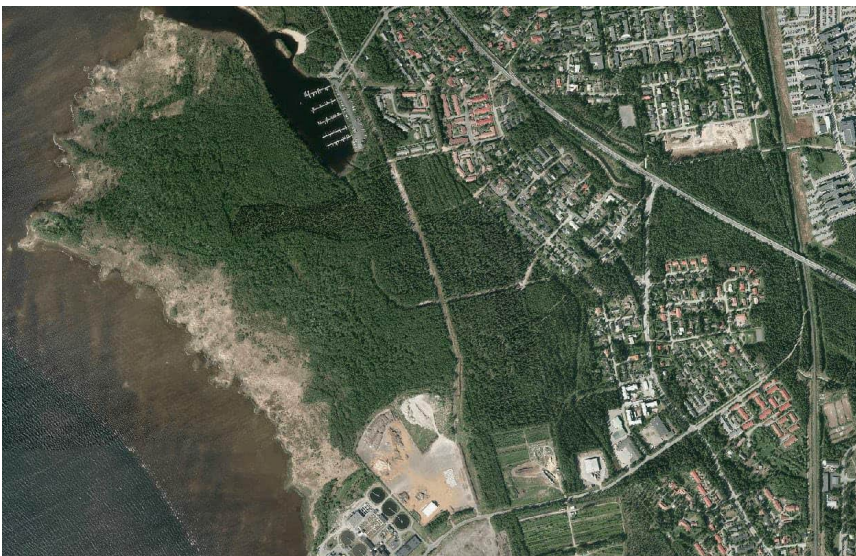
Suunnittelualueella on voimassa yhteensä neljä eri asemakaavaa: 20.3.1974 vahvistettu asemakaava ja asemakaavan muutos sekä 8.4.1993 ja 1.9.1997 (2 kpl) vahvistetut asemakaavan muutokset. Suunnittelualue on näissä asemakaavoissa merkitty puistoksi (VP), puistoalueeksi (P), luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) ja jätevedenpuhdistamon suoja-alueeksi (E-5). Vanhimmassa asemakaavassa alueen länsi- ja itäreunaan on merkitty voimansiirtoalue (Vs). Itäreunaan on merkitty myös viemäriä varten varattu alue.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue on hoidettua metsää sekä aukeaksi hakattua viemäri- ja vesijohtolinjaa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Rajahaudantiehen ja rivitalokortteliin (AR), luoteisnurkassa sijaitsee Rajahaudan venesatama, lännessä Letonniemen luonnossuojelualue, ja idässä pientaloalue (Aor). Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuu Taskilan jätevedenpuhdistamo.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2018

Osallistuminen

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

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/7633/2015.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

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

Osalliset

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

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Fingrid Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Koskelan suuralueen yhteistyöryhmä
- Kulttuurivoimala, Culture Power Station ry
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät
<https://www.ouka.fi/oulu/nuoret/alueelliset-osallisuusryhmat>

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille yksityisen toimijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta tiedotetaan osallisille kirjeillä ja lehti-ilmoituksella sekä verkkosivulla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2019. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu vuonna 2023, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävillä olosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavamuuotosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävillä olosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisina Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Esko Härkönen, puh. 040 668 2024

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen puh. 040 661 2447

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötaló, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

564-2266 Raja-Taskila

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet

Oulun kaupungin Taskilan kaupunginosan puistoaluetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Piispanletoipuisto)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 15.6.–10.8.2018. Mielipiteitä esitettiin seitsemän ja lausuntoja kolme.

Mielipide 1:

1. Suunniteltu alue on entistä merenpohjaa eikä ole tällä hetkellä kuin noin pari metriä merenpinnan keski-
korkeuden yläpuolella. Talvimyrskyjen aikaan meren pinta voi nousta tällä alueella jopa 170 cm. Näin se on
tehnytkin useasti. Meri on noussut useasti ojia myöten noin 100 m päähän Taskilantiestä 2000-luvulla.
Vuonna 1992 meri nousi pitkälle Rajahautaan. Muutenkin meri nousee talvisin useasti talven aikana pitkälle
metsään Raja-Taskilan kohdalla.
2. Ilmaston lämpenemisen takia on mahdollista, ja jopa todennäköistä, että maan kohoamisesta huolimatta
merenpinta tällä kohtaa ei tule jatkossa laskemaan vaan nousemaan.
3. On varsin kyseenalaista kaavoittaa asuinalueita merenpinnan suhteen matalalle alueelle, missä tulevaisuu-
dessa saattaa olla suuria ongelmia merenpinnan nousemisen takia. Asuinalueita ei kai suunnitella muuta-
man vuoden tähtäimellä, vaan hyvin pitkällä ajalle. Kyseessä on varsin suuret taloudelliset arvot raken-
nusten muodossa. Oulun ympärillä on paljon vaihtoehtoja turvallista rakennusmaata, joka ei ole kostu-
misuhan alla.
4. Jos alue kuitenkin tähän tarkoitukseen kaavoitetaan, olisi otettava huomioon seuraavia seikkoja:
5. Taskilantien merenpuoleisten tonttien takana kulkee maanalainen suurjännitejohto. Lisäksi siellä on alueen
kuivattamisen takia tärkeitä ojia (Taskilantie 1-7 kohdalla), joita ei voi haitata.
6. Ilmeisesti kaikki autoliikenne mahdolliselle uudelle isohkolle alueelle on suunniteltu lähtevän Oulunselän-
tieltä yhtä ainoaa yhdystietä pitkin. Se olisi linjattava niin, että se kulkisi keskeltä viheraluetta eikä läheltä
Taskilantie 1-2 tontteja melu-, pakokaasu- ym. haittojen takia. Tilaa vähemmän haittaavalle linjaukselle on
kyllä runsaasti Taskilantien ja Sumukellontien välisellä alueella.

Vastine:

Entinen merenpohja korkeusasemineen on otettu huomioon suunnitelmassa. Uudet asunnot tullaan perustamaan
nykyistä maanpintaa korkeammalle. Hulevesien käsittelystä on laadittu suunnitelma, jossa on huomioitu olemassa
olevan Raja-Taskilan alueen kuivatukseen käytettävät ojat sekä meritulvan mahdollisuus.

Taskilantien merenpuoleisten tonttien takana ei kulje maanalaista suurjännitejohtoa. Alueella oli aikaisemmin kes-
kijänniteilmajohto, jota varten nykyisessä kaavassa on vielä merkittynä sähköjohdon suoja-alue. Nykyisin kyseistä
keskijänniteilmajohtoa ei enää ole vaan sähkökaapelit kulkevat enimmäkseen Taskilantien reunalla.

Taskilantie 1–7:n kohdalla oleva alue ei enää kuulu supistuneeseen kaavamuutosalueeseen. Kaavamuutosalueelle
kulkevan katu yhteyden paikka on alueen supistumisen jälkeen muuttunut pohjoisemmaksi, eli sen ei enää suunni-
tella kulkevan Taskilantie 1–2 tonttien eteläpuolelta.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 2:

Olemassa oleviin rakennuksiin nähden (As Oy Merikoralli) on epäoikeuden mukaista rakentaa kyseisen rajaan 2 kerroksisia pientaloja vaan ne mielestäni oltava 1 kerroksisia ja pientalojen terassipihat pitää olla länteen päin. Mahdolliset kaksikerroksiset rakennukset tulee tehdä kaava-alueen keskelle ja länsirajalle.

Olemassa olevan As Oy Merikorallin ja suunnitellun kaava-alueen väliin tulee varata tila puistoalue/suoja alue, joka on vähintään 15 m leveä.

Kulku uudelle asunto alueelle Oulunseläntien alkupäästä on hyvä ja alueelle on oltava vain yksi tie ei läpikulkua.

Jätevesi puhdistamon läheisyys uudelle asuinalueelle hajuhaittoineen on tärkeä ottaa huomioon myös hankkeen kokonaan epäämiseksi.

Vastine:

Alue koostuu pääosin yksikerroksisista rakennuksista. Kaksikerroksiset rakennukset on sijoitettu alueen keskiosaan. Alueen liikenne syötetään Taskilantie 23 ja 27 väliseltä puistoalueelta. Läpikulkua ei synny.

Alueen itäreunaan, olemassa olevan rakennuskannan ja uuden alueen rakennusten väliin jää puistokaista pois siirretyn keskijänniteilmajohdon entisen suoja-alueen kohdalle.

Jätevedenpuhdistamo ei nykyisellään aiheuta hajuhaittaa. Uuden alueen ja jätevedenpuhdistamon väliin jää myös paljon metsää.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 3:

Raja-Taskilaan on suunniteltu asemakaavan muutosaluetta. Kaavamuutos kohdistuu Piispanletonpuistoon, Raja-Taskilan asuinalueen ja Letonniemen luonnonsuojelualueen väliin. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta oli tehnyt yksityinen maanomistaja. Kyseisellä kaavamuutosalueella sijaitsee myös A:n perikunnan omistama tila rek.nro: 564-403-2-145. A:n perikunnalle tuli yllätyksenä, että alueen eteläosaan oli liitetty perikunnan omistamasta tilasta n. 5ha alue.

Suunnitellulla asemakaavamuutoksella on vaikutuksia A:n perikunnan omistamalle yksityiselle maa-alueelle. Maanomistus ja sopimusmenettely osiossa mainitaan suunnittelualueen pohjoisosa olevan yksityisessä omistuksessa ja eteläosa Oulun kaupungin omistuksessa. Suunnittelun vaikutus ulottuu kuitenkin A:n perikunnan omistuksessa olevalle alueelle. Tästä ei minkäänlaista mainintaa suunnitelmassa. Perikunnan omistamasta alueesta n. 5 hehtaarin alue on asemakaavan muutosalueella. A:n perikunta haluaa tietää, mitä asemakaavamuutoksella kyseiselle 5 ha:n maa-alueelle haetaan. Onko asemakaavassa suunniteltu myös tälle alueelle pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) vai jotain muuta? Kyseinen maa-alue on erinomaista pientaloalueeksi soveltuvaa tonttimaata, joten asemakaavamuutos asuntoalueeksi on ainoa oikea vaihtoehto.

Pyydämme, että A:n perikunnan kanssa käydään erillinen neuvottelu suunnitellusta asemakaavasta.

Vastine:

Asia ei ole enää ajankohtainen, koska mainittu tila ei muuttuneessa tilanteessa enää kuulu kaavamuutosalueeseen.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 4:

Kaavoituksen seuraamisen ja siihen vaikuttamisen perusedellytys on tiedonsaanti. Koska kyseessä on suunnittelualueen lähialueeseen merkittävästi vaikuttava hankesuunnitelma, olisi Oulun yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen

hankkeen vetäjänä pitänyt tiedottaa vaikutusalueen talouksia hankkeesta kirjeellä. Omakohtaisesti sain hankesuunnitelmasta tiedon oman aktiivisuuden ansiosta. Tässä hankkeessa vastuu tiedottamisesta on sysätty alueen kiinteistöjen isännöitsijöille, joka ei kuitenkaan ainakaan meidän taloyhtiömme tapauksessa ole tiedottamista hoitanut. Pystyykö aluetta näin merkittävästi muuttava hankesuunnitelma etenemään ilman, että varmistetaan kaikkien osapuolien saaneen tiedon hankkeesta?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaan alueelle on laadittu luonto-, maisema-, ja viitasammakkoselvitys. OAS:ssa ei kerrota tarkemmin näistä selvityksistä, eikä tarkemmin sitä, millaisia luonto- ja maisemaselvityksiä on tehty, myöskään selvityksen tuloksia ei ole julkaistu osallisille. Nyt kerroitusta selvityksistä ei käy ilmi, onko tämän moninaisen alueen muita luontoarvoja, kuten kasveja, hyönteisiä, muita eläimiä (esim lepakoita) eläinten kulkureittejä, lintujen pesimää jne selvitetty. OAS:n mukaan selvitykset ja arviot vaikutuksista liitetään vasta asemakaavaselostukseen. Näin ollen vaikutuksiin liittyvien mielipiteiden esittäminen ja niihin vaikuttaminen vaikeutuu ja pahimmillaan eriävien mielipiteiden esittäminen myöhästyy.

Suunnittelualue toimii nykyisellään hyvänä suoja-alueena Letonniemen luonnonsuojelualueen ja asutuksen välillä. Onko selvitetty, millaisia haittoja alueen rakentaminen aiheuttaisi luonnonsuojelualueelle? Alueen kaavoittamista puistoalueeksi ja luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi ei ole varmaankaan aiemminkaan tehty kevyein perustein, miksi puistoalue haluttaisiin nytkään muuttaa rakennuskäyttöön.

Onko alueen suunnittelussa pohdittu/selvitetty sitä, ketkä olisivat alueen potentiaalisia asukkaita. Taskilan jätevedenpuhdistamo sijaitsee hyvin lähellä suunnittelualueutta, ja alueella on tunnistettu hajuhaittoja. Ennenkuin alueelle tehdään peruuttamattomia maastonmuutoksia, olisi tärkeää selvittää, olisiko alueelle edes halua muuttaa hajuhaittojen tai jätevedenpuhdistamon läheisyyden vuoksi ja leviäisivätkö hajuhaitat puuston poistamisen vuoksi myös laajemmalle alueelle.

OAS ei myös kerro, onko alueella kartoitettu liikennemäärien lisääntymisestä aiheutuvia haittoja vaikutusalueelle, sekä läheiselle Letonniemen luonnonsuojelualueelle. Siinä ei ole esitetty myöskään minkäänlaista kaavaratkaisua, josta osallisille kävisi ilmi, millaisia suunnitelmia tai vaihtoehtoja on mietitty liikennelähtöisyyden suhteen.

Lähialueen rakennuskanta on nykyisellään matalaa. Suunnitelman mukaiset pienkerrostalot eivät sovi saumattomasti maisemaan, onko tätä asiaa huomioitu maisemaselvityksissä?

Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa on kyse erittäin merkittävästä muutoksesta vaikutusalueelle, joka merkitsisi asumisviihtyvyyden heikentymistä myös ensisijaisen vaikutusalueen ulkopuolisille alueille. Nykyisellään suunnittelualueutta käyttää ulkoiluun muutkin kuin suoraan lähialueen asukkaat. Puiston supistaminen ja rakennuskäyttöön ottaminen ei tuottane Oulun kaupungille, missä muita vapaita rakennuspaikkoja on yllinkyllin tarjolla, merkittävää lisäarvoa. Sen sijaan puistoalueena säilyttäminen nostaisi Oulun imagoa myös luontoarvojen tärkeyttä kaupungistuvassa luonnossa arvostavana nykyaikaisena kaupunkina.

Asemakaavamuutoksen ei tulisi edetä ilmeisen puutteellisin selvitystöin. Osallisilla ei ole ollut mahdollisuutta tutustua tehtyjen selvitystöiden tuloksiin ja niiden arviointiin sekä arviointimenetelmiin. Alueen muutosherkät luonteesta johtuen erilaisia vaikutuksia haittoineen tulisi tarkastella ja punnita erityisen tarkoin ja niistä pitäisi keskustella osallisten kanssa laajemmin ennen hankkeen mahdollista etenemistä.

Vastine:

Hankkeesta on tiedotettu normaaliin tapaan. Luontoarvot on tutkittu ja merkittävää suojeltavaa asiaa ei ole löytynyt. Alueelta ei ole löytynyt viitasammakoita, lepakoita, liito-oravia eikä suojeltavia kasveja. Alueen puusto on osin rehevää ja runsasta. Alue sijaitsee Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi merkityllä korttelialueella. Tuleva alue sijaitsee samoilla etäisyyksillä jätevedenpuhdistamosta kuin alapuolisetkin alueet, eivätkä hajuhaitat ole ongelma. Alueen ja jätevedenpuhdistamon väliin jää edelleen runsas viheralue metsineen. Liikennemäärät pysyvät kohtuullisina, eikä alueella ole sallittu läpikulkua. Alueella on tehty paljon selvityksiä, eikä niiden määrässä ole ollut puutteita.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 5:

Soittelin kaavoitukseen ja kuulin, että ajatuksena on jättää metsäkaista Merikorallin ja rakennettavan uuden alueen väliin. Se kuulostaa erittäin hyvältä. Täällä kuuluu asiaan että takapihoilta näkyy metsää, ja uusia taloja tai liikenneväyliä ei kaivata heti rajan taakse. Jos väliin jätetään riittävä metsäkaistale, ei uusi alue vaikuttane mukavaan miljööseemme. Kaavoitettava alue on niin laaja, että sinne on tilaa rakentaa siten ettei koidu harmiksi jo oleville alueille.

Nykyisellään Merikoralli on luonnon ympäröimä ja erittäin rauhallinen pakka, ja sitä kannattaa vaalia, jotta se myös sellaisena säilyy. Toivon että kaavoittajat huolehtivat, että meidän mestalle ominainen seesteinen ilmapiiri metsän laidassa ei kovin häiriytyisi.

Vastine:

Alueen metsäinen yleisilme on pyritty ottamaan huomioon. Osaan taloista jää myös leveät rakentamisesta vapaat vyöhykkeet suojaksi. Liikennematkaiset on suunniteltu niin, että ne mahdollisimman vähän aiheuttavat haittaa alueen nykyisille asukkaille.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 6:

Kaavaehdotuksen alue on pääosin vesijättömaata (entistä lettoa) ja sellaisena kosteahko. Uskoakseni tämä saattaa aiheuttaa haasteita ja kustannuksia rakentamiselle, koska pysyvä maapohjan kosteus aiheuttaa uhkan rakennuksille (kuten esim. yliopisto ja Rajakylän eteläosan nyt jo puretut 2-kerroksiset rivitalot).

Kaavaehdotuksen eteläosan välittömässä läheisyydessä sijaitsee jätevedenpuhdistamo, jonka läjitysalue aiheuttaa jatkuvan vakavan hajuhaitan jopa satoja metrejä läjitysalueelta heikollakin tuulella. Tästä johtuen asumisviihtyvyys kärsii varmasti kaavaehdotuksen eteläpäässä. Muistan lukeneeni, että vedenpuhdistamon hajuhaittoja on kartoitettu aiemmin, mutta käsittääkseni vain jo ennestään asutuilla alueilla. Sen tuloksista oli nähtävissä, että sopivalla tuulella hajut leviävät jopa yli kilometrin päähän puhdistamolta. Voisi olla hyvä teettää uusi hajuhaittaselvitys, mikäli sellaista ei ole vielä tehty.

Piispanletonpuiston alue on tällä hetkellä ahkerassa virkistyskäytössä. Sitä käyttävät varsinkin koiranulkoiluttajat sekä lenkkeilijät, hiihtäjät, retkeilijät ja maastopyöräilijät. Koska alue liittyy suoraan Piispanleton suojelualueeseen, se jatkaa aluetta, jolla myös runsas eläimistö viihtyy. Taloyhtiömme tontin laitamilla on nähty usein sorsalintupeueita, jotka ilmeisesti viihtyvät metsittyneen niityn ojissa ja metsikön lammikoissa, ja onpa havaintoja myös fasaanipesueista, muista tavallisemmista metsän eläimistä puhumattakaan.

Edellä mainituista syistä ja myös siksi, että kaavaehdotuksen ainoana ponttimena näyttää olevan yksityisen maanomistajan halu myydä kaava-alueen maapohja tonteiksi, ehdotankin kaavaehdotuksen 564-2266 Piispanletonpuiston aluetta kaavoitettavaksi virkistysalueeksi ja kehitettävän edelleen oikeaksi Piispanletonpuistoksi.

Vastine:

Alueen merenrannan läheisyys on otettu huomioon suunnitelmissa. Hulevesien ohjaus ja viivytyks on ollut suunnittelua ohjaava teema. Myös alueen paikoin matala maasto on huomioitu, sillä talot tullaan perustamaan tulvariskien vuoksi alueen nykyistä maanpintaa korkeammalle.

Hajuhaittoista ei ole tarpeen tehdä selvitystä. Hajujen ei ole todettu tuulen mukana leviävän läheisille alueille. Jätevedenpuhdistamon ja tulevan alueen väliin jää vielä laaja metsävyöhyke, varsinkin kun kaavamuuotosalue on supistunut käsittämään ainoastaan aikaisemman suunnittelualueen pohjoisosan.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 7, As Oy Oulun Venevalkama:

Varaamme oikeuden hyväksyä tai hylätä osaltamme asemakaava, kun sellainen on tullut nähtäväksemme.

Tarkastelemme kaavaa ja teemme siihen ehdotuksia, mikäli se loukkaa omistamamme kiinteistön asumisviihtyvyyttä tai olennaisesti laskee kiinteistömme arvoa teemme siitä kirjelmän, osallistumme myös liikennesuunniteluun tonttimme ohitse suunniteltujen väylien asettelussa.

Vastine:

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Taskilan kaupunginosa osaa (Raja-Taskila, Piispanletonpuisto) koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2266). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijaitsee runsaat 5,5 km pohjoiseen Oulun keskustasta Letonniemen luonnonsuojelualueen ja sen itäpuolisen asuinalueen välissä Taskilan jätevedenpuhdistamon pohjoispuolella. Alue on rakentamatonta hoidettua metsää, noin 2,5 – 5 metriä nykyisen merenpinnan yläpuolella. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentaminen yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaisiksi korttelialueiksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty puistoalueiksi.

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä ja museon arvion mukaan ennestään tuntemattomien muinaisjäännösten löytyminen alueelta on epätodennäköistä.

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla tältä osin ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavahankkeesta yleensä.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Taskilan kaupungin osaa (Raja-Taskila, Piispanletonpuisto) koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaava-tunnus 564-2266). Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue sijaitsee vajaa 6km pohjoiseen Oulun keskustasta Letonniemen luonnonsuojelualueen ja sen itäpuolisen asuinalueen välissä, Taskilan jätevedenpuhdistamon pohjoispuolella. Nykyisin alue on rakentamatonta, hoidettua metsää. Uuden Oulun yleiskaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Itäpuolinen asuinalue on 1970-2000-luvuilla rakennettua ja lähin arvokohde on maakunnallisesti arvokas taloryhmä, Taskila ja Uusitaskilan pihapiirit vajaa kilometriä itään.

Taskilan olevan asuinalueen länsipuolella on hoidettu puistometsä, joka toimii nykyisellään suojavyöhykkeenä jätevedenpuhdistamon suuntaan, jonka itäpuolella on ollut lisäksi avointa kenttää kompostiaumoja varten. Alueella vallitseva tuulensuunta on lounaasta, jolloin tuuli tulee jätevedenpuhdistamon suunnasta. Tähän suojapuuston alueelle ollaan sijoittamissa asumista, jossa sen suojaava vaikutus tulee vähenemään rakentamisen myötä. Suunnittelutyön edetessä tulisi selvittää puhdistamon mahdollisten haju- ja pölyhaittojen vaikutus lähistölle suunniteltuun asuinalueen laajentamiseen, jotta asumisviihtyvyyden ja terveellisyys toteutuisi alueella. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Piispanletonpuiston asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine:

Alueen ja jätevedenpuhdistamon väliin jää edelleen runsas metsikkö joka toimii suojavyöhykkeenä, varsinkin kun kaavamuutosalue on supistunut käsittämään ainoastaan aikaisemman suunnittelualueen pohjoisosan. Oulun kau-

pungin ympäristötoimen tekemien jatkuvatoimisten mittausten mukaan vallitseva tuulensuunta Oulussa ei ole lou-
naasta vaan eteläkaakosta ja luoteesta. On katsottu, että alueen rakentaminen ei heikennä eikä lisää olevien ja tämän
uuden alueen asumismukavuutta haju- ja pölyhaittojen suhteen.

Lausunto ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Lausunto 3, Fingrid Oyj:

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

Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

564-2266 Raja-Taskila

Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet

Oulun kaupungin Taskilan kaupunginosan puistoaluetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Piispanletonpuisto)

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto (luonnos) pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.10.–21.11.2019. Mielipiteitä esitettiin 12 kpl.

Mielipide 1:

Alla esittämiimme perusteisiin viitaten toivomme, että moottoriajoneuvolla kulku tulisi tapahtumaan Rajahaudantien kautta.

1. Mikäli liikenne uudelle alueelle tapahtuisi Oulunseläntien ja Taskilantien kautta (Taskilantie 23:n pohjoispuolitse), se kulkisi Oulunseläntien ja Taskilantien asuinalueiden läpi ja kasvattaisi niillä liikennettä varsinkin työmatkan aikaan. Rajahaudantien kautta liikenne sujuisi joustavasti valoin ohjattua isompaa Väylää pitkin eikä kohtaisi kevyttä liikennettä kuten Taskilantiellä, Saapaskarintiellä, Korkiakarintiellä ja Oulunseläntiellä. Huomautamme myös, että äsken tehty Oulunseläntien saneeraus (joka käsitti mm. leveähkön, erillisen autotiestä korotetun kevyen liikenteen kaistan) kavensi varsinkin talvisaikaista tien nettoleveyttä niin, että on kyseenalaista lisätä Oulunseläntien liikennettä.

2. Suunnitteilla oleva "Taskilankuja" lisäisi autoliikennettä Taskilantien eteläosassa moninkertaiseksi. Tämä olisi ilmeinen riski, varsinkin kun Taskilantie on kapea ja vailla erillistä kevyenliikenteenväylää. Väistämissäännöt myös ohjaavat ajamaan autolla Taskilantietä (etelään ajaessa ei oikealta liittyvää liikennettä); nurjalla tavalla ajettaisiin pienempää, toivon mukaan muuten rauhallisempaa tietä. - Jo nykytilanteessa monet pohjoispuoliset asukkaat valitsevat Taskilantien nousematta Piispanletontietä Oulunseläntielle. Tällä hetkellä Taskilantien eteläpuolella Taskilantie 23 saakka liikenne on turvallista, kun liikenne on vähäistä.

3. Uuden alueen suunnitelmaan kuulunee kalastajakylämäisyys rakentamisen väreinä ja muotoina. Tämän luonteen kanssa olisi myös linjassa se, että alueelle kulku olisi Rajahaudan venesataman suunnasta ja kautta. Uusien asuinrakennusten julkisivumateriaalina tulee olla pystylautaverhous. Rakennusten julkisivuvärien tulee olla tummia murrettuja punamullan, keltamullan, ruskean tai sinisen eri sävyjä. Taskilantiellä ei ole yhtään punaista tai puuverhoilua omakotitaloa joten uusi asuinalue erottuisi nykyisistä talojen julkisivuista.

Koontia. Taskilankujasta on suunnitelman mukaan tulossa kokoojatyypinen katu, joka yhtyy Taskilantiehen. Taskilantiellä on jo useita kymmeniä tonttiliittymiä. Selvästi turvallisempaa olisi käyttää Rajahaudantietä.

Taskilankujan suunnitelma on vaarassa johtaa liikenteen huomattavaan lisääntymiseen väylillä Taskilantie - Oulunseläntie. Asuinalueen luonne ja kevyen liikenteen riskittömyys puoltavat uuden asuinalueen autoliikenteen ohjaamista Rajahaudantien kautta, mikä olisi linjassa tieosuuksien vetokyvyn kanssa. - Oulun uusilla alueilla, esim. Rita-harjussa ja Kivikkokankaalla, kaupunki on rakentanut pyörätiet erillisinä. Ei ole syytä ottaa taka-askelia liitettäessä uusia alueita vakiintuneiden asuinalueiden oheen.

Vastine:

Autoliikennettä kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle ei voi ohjata Rajahaudantien kautta, koska Rajahaudan venesataman itäpuolella oleva puistokaistale on varattu kaupungin keskustan ja Virpiniemen välille suunniteltua jalankulku- ja pyöräilyreittiä varten. Liikennemäärät nykyisessä liikenneverkossa tulevat kasvamaan hieman, mutta ne eivät tule aiheuttamaan liikenteellisiä toimivuusongelmia nykyiselle liikenneverkolle. Kalastajakylämäisyys uuden asuinalueen identiteettiä luovana tekijänä ei edellytä kulkua alueelle Rajahaudan venesataman suunnasta. Kaavamääräysten, jotka koskevat mm. rakennusten julkisivumateriaaleja ja -värejä sekä vierekkäisten asuinrakennusten julkisivuvärien eroavuutta, on tarkoitus olla luomassa alueelle omaa identiteettiä. Uuden asuinalueen rakennusten julkisivumateriaalien ja värien ei tarvitse välttämättä noudattaa ympäröivän alueen rakennuskannan ulkoasua sopeutuakseen alueelle.

Mielipide 2:

Nyt esitetyn uuden asuinalueen liikenne tulee käytännössä kulkemaan tälle uudelle Taskilankujalle Korkeakarintien ja Taskilantien kautta.

Nyt Taskilantietä käyttää n. 20 kiinteistöä. Uudessa tilanteessa käyttäjiä tulee lisää n. 89 kpl.

Taskilantien liikenne siis lisääntyy huomattavasti.

Ehdotan, että uuden Taskilankujan liikenne ohjataan mahdollisimman suoraan Taskilanpuiston kautta Oulunseläntielle.

Toinen vaihtoehto olisi, että koko tämän uuden alueen liikenne ohjattaisiin Rajahaudan kautta.

Jos päädytään, että ainoa vaihtoehto on hoitaa liikenne ainoastaan Taskilantietä pitkin on liikenteen nopeus saatava jollain konstin alemman. Alueella on kyllä 30 km /h aluenopeusrajoitus, mutta se on merkattu tosi huonosti Oulunseläntien eteläpäähän. Merkki on tosi korkealla ja huonosti havaittavissa henkilöautoista. Tienpintaa pitäisi sada maalatut aluenopeusmerkit ja kaikille tuon alueen teihin reuna-ja keskiviivat. Harkita voisi myös erilaisia hidasteita alueen teille. Korokehidasteet aiheuttavat tärinää, mutta tienhän voisi kaventaa muutamista paikoista ohjaamaan liikennettä ja hillitsemään ajonopeuksia.

Rakennusaikaisen liikenteen hoitamiseen kaipaisin urakoitsijalta liikenteenohjaussuunnitelman laatimista, jossa otettaisiin huomioon alueen alkuperäinen asutus, kulkureitit ja nopeudet.

Taskilantiellä ja varsinkin Oulunseläntiellä tapaa viikoittain suuria ylinopeuksia.

Vastine:

Taskilankujan liikenteen ohjaaminen Taskilanpuiston kautta Oulunseläntielle ei ole realistista. Autoliikennettä kaavamuuoksen kohteena olevalle alueelle ei voi ohjata myöskään Rajahaudantien kautta, koska Rajahaudan venesataman itäpuolella oleva puistokaistale on varattu kaupungin keskustan ja Virpiniemen välille suunniteltua jalan- kulkua- ja pyöräilyreittiä varten.

Liikennemäärät nykyisessä liikenneverkossa tulevat kasvamaan hieman, mutta ne eivät tule aiheuttamaan liikenteellisiä toimivuusongelmia nykyiselle liikenneverkolle.

Taskilantien nopeusrajoitusmerkkintöjen mahdollinen parantaminen ja nopeusrajoituksen valvonta eivät kuulu asemakaavan muutoksessa ratkaistaviin asioihin. Asiaa koskevan palautteen tai kuntalaisaloitteen voi antaa Oulun kaupungin verkkosivuilla. Kuntalaisaloitteen voi toimittaa myös suoraan Oulun kaupungin kirjaamoon.

Liikenteenohjaussuunnitelma on ajankohtainen vasta rakennusaikana. Liikenteenohjaussuunnitelman laatiminen kuuluu rakentajan velvollisuuksiin.

Mielipide 3:

Haluan, että alue jätettäisiin mahdollisimman puistomaiseksi, sillä ympärillä on luonnonsuojelualue. Haluan, että rakennusten ajaksi rakennetaan suojaita sen vuoksi, että As Oy Oulun Venevalkaman taloyhtiön a,b ja c talojen asukkaat kokevat haittaa rakennuksista aiheutuvista äänistä ja kulusta. Haluan myöskin, että uusien rakennusten päädyt tulisivat talojen a,b ja c kohti. Ei etu- eikä takapihat. Uudet rakennukset samalle korkeudelle vieressä olevien Venevalkama nimisen taloyhtiön talojen kanssa. Näiden väliin ei saa tehdä siltaa, jotta alue pysyy rauhallisena, kuin se nyt on. Rakennusoikeutta täytyy vähentää, sillä ympärillä olevat ovat väljästi rakennettuja eikä uudet tiiviisti rakennetut alueet sovi yhteen luontomaiseman kanssa. Uuden alueen ja Venevalkama taloyhtiön talojen väliin jätettävä väh. 50 m etäisyyttä toisistaan.

Vastine:

Kaavamuutosalueen nykyistä puustoa ja kasvillisuutta ei voida säilyttää, koska meritulvariskin vuoksi alueen maanpintaa joudutaan korottamaan täyttömaalla. Kaavamääräyksissä kuitenkin edellytetään, että rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Suoja-aitojen rakentamisen harkinta jää tarkempaan suunnitteluun sekä rakennuslupavaiheeseen. Kaavamääräyksiin on lisätty maininta, että puistoon rajautuville tontin reunoille on istutettava lauta- tai pensasaita.

Kaavamuutosalueen pohjoisosan rakennusten kääntäminen siten, että niiden päädyt tulisivat alueen pohjoispuolella sijaitsevan As Oy Oulun Venevalkaman taloja a, b ja c kohti, on vastoin suunnitelman perusajatusta suljetuista, suojaisista piha-alueista. Uusien asuinrakennusten sijoittuminen ilmansuuntiin nähden muuttuisi myös epäedullisemmaksi.

Kaavamuutosalueen rakennusten lattioiden korkotaso määräytyy kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan. Tämän vuoksi kaavamuutosalueen rakennusten lattiakorot tulevat olemaan hieman korkeammalla verrattuna As Oy Oulun Venevalkaman eteläisimpien kolmen rakennuksen lattiakorkoihin.

Kaavamuutosalueen pohjoisosan pohjoispuolella olevassa avo-ojassa on jo nykyisin siltarumpu kahdessa kohdassa. Nämä voidaan jo nykytilanteessa ymmärtää siltoina, joiden avulla ojan voi ylittää. Avo-oja ja siltarummut eivät kuitenkaan sijaitse kaavamuutosalueella, eikä mahdollisen uudemman sillan tai siltojen rakentamisen suunnittelu kuulu tämän kaavamuutoksen piiriin.

Rakennusoikeutta ei ole aiheellista vähentää. Kaavamuutoksessa esitetty rakentamisen tehokkuus vastaa keskimäärin sitä tehokkuutta, jota yleensä tällaisissa kohteissa käytetään.

Ehdotettu välimatka (50 m) olemassa olevien ja uusien rakennusten välillä ei ole tarpeen. Mm. lähialueelta löytyy esimerkkejä rivitaloista, jotka ovat lähempänä toisiaan kuin mitä tässä tapauksessa tulisi olemaan etäisyys kaavamuutosalueen pohjoisimpien ja As Oy Venevalkaman eteläisimpien rakennusten välillä.

Mielipide 4:

Kaavaluonnoksessa esitetty tuleva Taskilankuja tulee aivan liian lähelle Taskilantie 27 olemassa olevia rakennuksia. Erityisesti B rakennusta jonka takapihat, terassit ja olohuoneet ovat etelään päin, tulevan Taskilankujan suuntaan. Kaavaluonnoksen mukaan tien pohjoislaita tulisi noin 15 metrin päähän rakennuksen seinästä ja metsää jäisi takapihan ja tien väliin noin 9 metriä. Tämä ei anna minkäänlaista näkösuojaa tai suojaa melulta tai pölyltä. Jos tie tulee Taskilapuiston kautta, suojaa-alueita täytyy jättää tien ja Taskilantie 27 väliin reilusti enemmän.

Kävin mittaamassa tien paikan ja tarkastelemassa miten tie sijoittuu maastoon. Takapihalta tai ikkunasta katsottuna se tulee ihan saatanan lähelle. Metsämaisema ja erittäin rauhallinen takapihojen ympäristö menee pilalle. Muutama puu rakennusten ja tien välissä ei auta mitään. Oma rauha kärsii. Ei ole mukavaa ottaa aurinkoa tai istuskella terassilla ohi kulkevan liikenteen katseltavana. Ei ole myöskään mukava pitää etelän puoleisten ikkunoiden verhoja kiinni kun viereiseltä tieltä näkee ikkunoista sisään.

Paras olisi jos tie rakennettavalle alueelle vedettäisiin toista kautta. Esimerkiksi Rajahaudantien kautta. Siellä olisi tilaa tielle ilman että se koituisi kiusaksi jo olemassa olevien rakennusten asukkaille.

Jos tie on pakko vetää Taskilapuiston kautta, Taskilantie 27:lle haitan minimoimiseksi Taskilankuja pitää vetää mahdollisimman kaakosta. Kaavaluonnoksessa Taskilankuja lähtee Taskilantieltä lounaaseen päin ja kääntyy sitten suunnilleen länteen. Kyseisen mutkan voisi jättää pois ja tien voisi vetää suorana lounasta kohti, rakennettavalle alueelle. Silloin Taskilankuja jäisi kauemmaksi Taskilantie 27:stä. Tie ja liikenne näkyisi ja kuuluisi edelleen tuntuvasti taskilantie 27:ään, erityisesti B taloon, mutta ainakin harmia olisi minimoitu.

Osa Taskilankujasta tulisi tällöin lähemmäksi Taskilantie 23:a, mutta ei kuitenkaan lähemmäksi kuin mitä lännen suuntainen Taskilankujan alku.

[mielipiteen loppuosa poistettu myöhemmin mielipiteen lähettäjän pyynnöstä]

Vastine:

Kaavaluonnokseen merkitty Taskilankujan linjaus ottaa tasapuolisesti huomioon osoitteissa Taskilantie 27 ja Taskilantie 23 sijaitsevat kiinteistöt. Kaavakartalla katualueen reunan ja mielipiteessä mainitun, osoitteessa Taskilantie 27 sijaitsevan rakennuksen B välinen etäisyys on noin 16 metriä. Katualueeseen kuuluu varsinaisen ajoväylän lisäksi viherkaistat ajoväylän kummallakin puolella. Täten päällystetyn ajoväylän reunan ja mainitun rakennuksen väliin jää vielä hieman suurempi etäisyys. Verrattuna muualla Oulun kaupungissa toteutettuihin ratkaisuihin etäisyyttä voidaan pitää riittävänä.

Mielipide 5:

Oulun kaupungin suunnitelma Piispanletonpuiston asuinalueesta on monin tavoin jo nykyrealiteettien vastainen, eikä ota huomioon ilmastonmuutoksen tuomia riskejä. Alue on lähes täysin suositellun rakennuskorkotason alapuolella olevaa vesijättömaata, johon alueen pitkäaikaiset asukkaat tietävät veden toistuvasti nousseen jo miesmuistinkin sisällä. Ilmastonmuutoksen myötä meriveden korkeus vääjäämättä nousee nykyisestä, ja ennenkaikkea ääri-ilmiöiden esiintyvyys lisääntyy.

Kaava-alueen pintamaa täytyy kokonaan kuoria ja kuljettaa pois, paljastaen mahdollisesti hyvinkin ongelmallisia sulfaattikertymiä, minkä jälkeen tilalle on tuotava moninkertainen määrä maa-aineksia korotukseen. Tällainen määrä maata aiheuttaa erittäin suuren kuormituksen vastapäällystetyille kaduille ja ennen kaikkea melu- ja värinähaitan alueen asukkaille koko Taskilantien mitalta sekä suurelta osalta Oulunseläntietä. Tämä on kohtuutonta varsinkin niille asukkaille, jotka eivät ole vielä saaneet sen paremmin kaupungilta kuin urakoitsijoilta omiaan takaisin katuremontin kiinteistöilleen aiheuttamista vaurioista.

Oulun kaupunki pyrkii terveeseen, kosteusongelmia välttävään rakentamiskäytäntöön, ja näin matalalle ja huonolle pohjalle rakentaminen ei todellakaan sovi tähän kuvaan.

Edelläkuvatuin perustein, ensisijaisesti vastustamme koko hanketta, koska Oulussa on parempaakin rakennusmaata.

Ymmärrämme riskinä olevan, että kaupunki ohittaa alueen asukkaiden enemmistön mielipiteet ja kallistaa korvansa yhdelle kuntalaiselle/suvulle, joka saa hankkeesta merkittävää taloudellista hyötyä. Jos näin käy, ja hanke toteutetaan, niin silloin se täytyy tehdä alkuperäisen laajuusena tai vähintään siten, että alueelle kulku turvataan pakkolunastuksin etelän suunnasta tulevalle uudella tielinjalla, kuten alkuperäisessä suunnitelmassa oli. Näin ei tarvitse kulkea Oulunseläntien ja Taskilantien kautta rakentamisaikana maansiirtokoneilla ja kuorma-autoilla, eikä myöskään alueen valmistuttua henkilöautoilla.

Jos ei järjen ääntä kuunnella lainkaan, ja päädytään toteuttamaan nyt esitelty suppein versio, niin vähintäänkin täytyy siinä varautua tiesuunnittelun osalta siihen, että myöhemmin kulku voidaan muuttaa etelästä käsin tapahtuvaksi ja sulkea autoyhteys Taskilantielle. Eli rakennusten sijoittelua täytyy muuttaa niin, että tuleva tielinja jää vapaaksi.

Vastine:

Kaavamuuotosalueen rakennusten lattioiden alin sallittu korkotaso määräytyy kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan. Koska rakennetaan meren lähelle, niin maanpintaa joudutaan korottamaan. Maa-ainesten kuljettamisesta aiheutuu rakentamisen aikaista raskaiden ajoneuvojen liikennettä. Lähialueen kadut on mitoitettu normaalille liikenteelle. Tämä pitää sisällään myös raskaamman liikenteen. Melu- ja värinähaitta on kuitenkin väliaikainen. Alkuperäisen laajuiseen suunnitelmaan palaaminen ei ole todennäköistä. Alueen kokoluokan huomioiden varautuminen etelästä käsin tapahtuvaan tielinjaukseen ei ole järkevää.

Mielipide 6:

Asemakaavaluonnos on kokenut olennaisen muutoksen sen jälkeen, kun sitä esiteltiin kesällä 2018. Kaavoitusalue on pienentynyt alle puoleen alkuperäisestä ja kaavoitettavan alueen liikennejärjestelyt ovat kokonaan muuttuneet. Kaavoitettavasta alueesta on poistettu Oulun kaupungin omistuksessa oleva osuus. Perusteluna muutokselle esitetään se, että yksityinen maanomistaja – jonka omistamaa aluetta typistetty kaava-alue kokonaan on — ei ole suostunut myymään alkuperäisen kaavaan kuuluneen tien tarvitsemaa maata. Kun maa-alueet käsittääksemme kuitenkin

ovat saman perikunnan eri haarojen omistuksessa, ei voi välttää ajatukselta, että suunnitellun myynnin perumisella on tavoiteltu kaavoitettavaksi jääneen alueen osalta maanarvon kohoamista.

Käsittääksemme syntynyt pienaluekaava on monella tapaa elinkelvoton. Kun kaavoitettava alue rajoittuu etelässä kaupungin omistamaan alueeseen, on nähtävissä, että kaavaa kuitenkin tullaan lähivuosina jatkamaan. Nyt esillä olevassa luonnoksessa ei näytä mitenkään varaudutun Taskilantien suuntaiseen tielinjaan, joka esiintyi alkuperäisessä luonnoksessa ja joka tulisi olemaan tarpeellinen kaava-aluetta etelään jatkettaessa.

Niin kuin kaavan perusteluissa on todettukin, alue ei ole pohjaltaan rakennusteknisesti edullista ja vaatii huomattavia maanrakennustöitä. Näiden aiheuttama kuormitus kapeille ja kevyehkön henkilöautoliikenteen mukaisesti rakennetuille kaduille (Oulunseläntie – Saapaskarintie/Korkeakarintie – Taskilantie) tulee olemaan huomattava. Alueen sulfaatti- – siis rikkihapporiskeihin varautuminen tulee aiheuttamaan kustannuksia.

Ehdotukseen liittyvä liikenneselvitys näyttää ottavan kantaa vain uudisrakennuksien tuottamaan lisäliikenteeseen. Emme voi yhtyä esitettyyn käsitykseen, jonka mukaan lisäliikenne ei tulisi tuottamaan turvallisuusongelmia. Taskilantie ja sitä Oulunseläntiehen yhdistävät ovat kapeita ja kaikki ne on rakennettu ilman jalankulku- tai pyöräilyväyliä.

Esitetyssä pienasemakaavassa koko aluetta reunustavat talomuurit. Taskilan alueen asukkaille tämä merkitsee sitä että pääsy kaavoitetun alueen länsipuolelle Letonniemen ulkoilu ja metsämaastoon samoin kuin rakennettavalle Oulu–Virpiniemi pyöräilyväylälle tulee olennaisesti vaikeutumaan.

Käsityksemme mukaan esitetty kaavaluonnos olisi hylättävä ja palattava suunnittelemaan aluetta aikaisemman isomman vaihtoehdon pohjalta. Maanomistusongelmia varten lienee olemassa pakkolunastusyökalu. Laajempaa kaavoitettavaa aluetta vartenhan varsin mittavat ja arvattavasti kalliitkin pohjavesi-, maaperä- ja luontoselvityksetkin on tehty.

Vastine:

Maan arvo on suunnittelualueen ja rakennustehokkuuden pienennettyä laskenut. Maanomistajalle maksettavaa korvausta on siis pienennetty suunnitelmien muuttuessa. Alueen kokoluokan huomioiden varautuminen etelästä käsin tapahtuvaan tielinjaukseen ei ole järkevää. Lähialueen kadut on mitoitettu normaalille liikenteelle. Tämä pitää sisälleen myös raskaamman liikenteen. Sulfaattimaihin liittyvistä kustannuksista vastaa maanomistaja. Liikenneselvityksen mukaan liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei ilmennyt. Alueen rakentaminen luonnollisesti vaikeuttaa kulkemista Letonniemen ulkoilumaastoon samoin kuin rakennettavalle Oulu–Virpiniemi jalankulku- ja pyöräilyväylälle. Korvaavia kulkureittejä löytyy kuitenkin kaava-alueen pohjois- ja eteläpuolelta. Alkuperäisen laajuiseen suunnitelmaan palaaminen ei ole todennäköistä. Pakkolunastus on viimeinen ratkaisu sellaisessa tilanteessa, jossa yleinen etu sitä vaatii. Tässä tapauksessa on päädytty kehittämään aluetta maanomistajan kanssa yhteistyössä.

Mielipide 7:

A Kohta / Palautteeseen koskien asemakaavaa 564-2266 Raja-Taskila (Taskila) ja siihen tehtyä Taskilan kaupungin osan Raja-Taskila- nimistä kiinteistöä 564-403-2-140 koskeva asemakaavan muutosta esitän seuraavaa:

Asemakaavan muutos jätetään lepäämään aloitekäsittelyn ajaksi ja hylätään kokonaan mikäli Oulun kaupunki ostaa maa-alueen puistoksi.

Vaihto-ehtoisesti käsitellään kaavan muutosta vasta sitten uudelleen kun aloitteeseen on tullut päätös Oulun kaupungilta ja kaikki mahdolliset aloitepäätökseen liittyvät valitusportaat on käyty läpi

A-kohdan perusteena esitän, koska puheena olevasta alueesta on tehty seuraavanlainen aloite Oulun kaupungille, pvm. 20.11.2019.

” Aloite, Oulun kaupunki lunastaa (pakkolunastaa) A:n perikunnalta seuraavan maa-alueen:

Esitän kohteliaimmin Oulun kaupungille, että se ostaa maa-alueen Taskilan kaupunginosan puistoalueesta joka on nimeltään Piispanletonpuisto.

Ostettavan alueen kiinteistötunnus on 564-403-2-140 / Raja-Taskila (Taskila) ja alueen koko on 4,1 ha.

Alue liitetään Oulun kaupungin omistamaan Piispanleiton puisto-alueeseen.

Kohta B / Palautteeseen koskien asemakaavaa 564-2266 Raja-Taskila (Taskila)

ja siihen tehtyä Taskilan kaupunginosan Raja-Taskila- nimistä kiinteistöä 564-403-2-140 koskeva asemakaavan muuttosta.

1 A Rakennusten sijoittelu

Esitän, että suunnitelman kahden rivitalon asunnot käännetään niin, että talojen päädyt tulevat kohti As Oy Oulun Venevalkaman talojen A, B ja C.

Rakennettavia taloja tulee siirtää kaavan etelärajan suuntaan.

Lisäksi tässä raja-alueella ei uudisrakennusten harjakorkeus saa olla yli nykyisten talojen A, B ja C korkeutta.

1 B Kaava-alueen (asemakaavamuutosalue) ja omistamani asunnon välinen raja-alue

Minun omistamastani asunto-osakkeen seinästä (B-talo) tulee olla vähintään 50 metriä rakennettavan uudisrakennuksen seinään.

Mikäli uudisrakennus asemakaava muutoksessa on niin korkealla, että minun huoneiston ikkunasta näkyy "kivijalka" niin tasoitusaluetta pitää olla enempi kuin 8 metriä kohti B-taltoa. (sekä A ja C taloja)

Asemakaavamuutoksen ns. korko mitat tulee tarkistaa, onko mitat otettu oikein? Lisäksi pitää selvittää puhutaanko kaava muutoksessa sokkelikorosta vai lattiakorosta.

Minun huoneistoni kohdalla mitattu korkomittaan ja jota käytetty suunnitelmassa on 3,11 cm.

Kaavas suunnitelman laatijan on selvitettävä asuntoni korkeusero verrattuna uudisrakennuksiin?

Asemakaavan muutosalueen korkoasiassa tulee huomioida kuitenkin mahdollinen meriveden äkillinen nouseminen. Alueella on meriveden pinta noussut useita kertoja omistamani asunnon taloyhtiön maalle ja pihalle. Sen vuoksi kaavamuutosalueen korkeusero asia tulee tutkia tarkoin, ettei tulvavedet ohjautu minun huoneiston (taloyhtiön) alueelle.

Vaadin myös, että kaavamuutoksen hakija(t) ja rakentaja rakentaa väliaidan kaava-alueen pohjoispuolen uudisrakennusten eteen. Kaavasunnitelmassa uusien talojen eteen ei ole aita laitettu.

Sekä jätetään minun huoneiston (A, B ja C- talot) puistomaisen alueen siinä olemassa olevine puineen. Kaavamuutoksen hakija(t) ja rakentaja istuttaa pensaita ja puita ja niiden tulee olla suojaavia eli näköesteen antavia. Kaava-alueen ns. pellolla, talojen A, B ja C kohdalla on luonnostaan kuusia ja lehtipuita (koivuja). Alueen kuusipuut ovat hyvä vaihtoehto näkösuojaksi ja ne tulee säilyttää. Istutuspuut ei mielellään lehtipuita koska ne eivät anna näkösuojaa talvella.

Uudisrakennuksen eteen esitän tehtäväksi aidan, niin samaa mallia voidaan käyttää uudessa aidassa oman (ja tai taloyhtiön) mallina asuntoni kohdalle. (B-talo ja A ja C-talot) Vaadin myös, että kaavamuutoksen hakija(t) ja rakentaja rakentaa ja maksaa kaikki kustannukset mitä aidan teosta syntyy huoneistoni ja muiden huoneistojen osalta. (Vanhasta aidan purku ja uuden aidan teko ja materiaalit)

2 Rakennusten ja asuntojen määrä

Esitän, että asemakaavan muutoksen mukaiset 8000 m²:n kerrosalaneliömetrit puolitetaan ja samoin 89 kpl asuntojen määrä.

Rakennusten neliömäärä (kerrosalaneliömäärä) on siten 4000 m² ja asuntojen määrä n. 45 kpl.

Omistamassani asunnossa As Oy Oulun Venevalkama nimisessä yhtiössä on tontin pinta-ala 24118 m² ja rakennusoikeutta käytetty 2383 m² ja asuntoja 32 kpl.

Mikäli nyt esitetyssä asemakaavan muutoksessa hyväksytään ja mahdollistetaan 8000m² kerrosneliömäärän / 89 asuntorakentaminen, niin se rikkoo minun yhden vertaisuuden ja tasapuolisuuden asemaa ja oikeutta verrattuna rakennusoikeuteen mikä on omistamani huoneiston kohdalla As Oy Oulun Venevalkamassa.

Lisäksi on huomioitava Rajahauta-Taskilan alueen nykyinen väljä, puistomainen rakentaminen, eikä tällä asemakaava muutoksella saa muuttaa alueen ydinilmettä liiallisella uudisrakentamisella.

3 Piispanletonpolku (Kevyen liikenteen väylä)

Vaikkakin kyseinen polkualue ei kuulu varsinaiseen Raja-Taskilan asemakaavan muutosalueeseen, niin kuitenkin on syytä tarkastella samassa yhteydessä uudisrakentamisen vaikutusta Piispanleton polun alueeseen ja sen käyttötar-koitukseen.

Aitani vierestä menee ns. Piispanletonpolku, joka viemäryön yhteydessä korotettiin n.1 metri. Nyt ulkoilevien ihmisten päät näkyy kesällä ja talvella lähes koko vartalo aidan yli.

Esitän, että Piispanletonpolun suuntainen avo-oja peitetään umpeen ja rakennetaan viemäriputkella hulevesien johdattamista varten.

Suunniteltua siltaa avo-ojan yli ei saa rakentaa!

Mikäli alueen läpi edelleen tarvitaan polkua kohti merta, niin se sijoitetaan kulkemaan asemakaavan muutosalueella viemäriputken päällä. (Nykyisen avo-ojan kohdalla)

Minun omistamani asunnon edestä kulkevalle polun kohdalle tuodaan lisää kiviä esteeksi ja lisätään istutuksia, niin ettei tätä "Piispanletonpolun" vanhaa pohjaa pitkin sitten enää kuljeta kävellen, pyörillä, hiihtäen tai ajeta mopoilla tai moottorikelkalla kun suunnitellaan ja tehdään uusi linjaus Piispanletonpoluksi ja tämä uusi yhteys rantaan.

Koska alueen pohjoispuolella on Letonniemen luonnonsuojelualue, venesatama ja uimaranta, niin on selvää, että näille paikoille tulee lisääntymään kävely ja pyöräliikennettä.

Kevyen liikenteen väylä samalla alueella on tullut kaavasunnitelmaan virheellisenä merkintänä ja se on luvattu poistaa kuulemistilaisuuden mukaisesti 4.11.2019.

4 Rajapyykit

Koska on epäselvää missä kulkee omistamani huoneiston takapihan raja, niin vaadin, että asemakaavaa 564-2266 Raja-Taskila (Taskila) kaava muutoksen yhteydessä käydään rajakokous ja selvitetään kaikkien rajapyykkien paikat koskien As Oy Venevalkama nimisen taloyhtiön tonttia ja jossa omistan asunto-osakkeen.(Tontti / Oulu / kaupungin osa 74 / kortteli 1 / tontti 3)

Kaikista rajapyykkejä koskevista kustannuksista ja selvityksistä vastaa Oulun kaupunki yhdessä kaavamutoksen alullepanijan eli maanomistaja ja rakennusliike.

Olen rajapyykki asiaa Oulun kaupungilta kysynyt aikaisemmin kaava-arkkitehdiltä ja minulle vastattiin, että "pyykkejä" ei tarvita, rajat näkyy "satelliitista".

5 Alueen luonto-arvot ja asumisviihtyvyys

Olen asunut alueella vuodesta 2004 ja Raja-Taskilan alue on luonto-arvoiltaan hyvin monipuolinen sekä tästä syystä lisää asumisviihtyvyyttä.

Nyt suunnitteilla olevassa asemakaavan muutoksessa on huomioitava olemassa olevat luonto-arvot, ne pitää säilyttää kaikilta osin sekä taattava nykyiselle asujaimistolle hyvä ja riittävä asumisviihtyvyys tekemällä asemakaava muutos sellaiseksi, että se huomioi esitetyt palautteet.

6 Rakennusaikainen liikenne, melu ja muu haitta rakentamisesta

Esitän, että rakennusalue aidataan korkealla levyaidalla koko rakentamisen ajaksi asuntoni kohdalta (talot A, B ja C) sekä työmaalla työskennellään ajalla MA-PE klo 7.00-16.00. Ei viikonloppuisin eikä juhlapyhinä.

Mikäli rakentamisesta tulee sellaista haittaa, että se oleellisesti heikentää asumisviihtyvyyttä ja olemista esimerkiksi kesäaikaan asuntoni takapihalla, esitän haittakorvauksen maksamista rakennuttajan ja asukkaan hyväksymän sopimuksen mukaisesti.



Mielipiteeseen nro 7 liittyvä kuva

Vastine:

Kohta A: Kuntalaisaloite on käsitelty yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 28.1.2020 § 47. Hyväksytty päätösesitys: "Kuntalaisaloite ei anna aiheutta hylätä kaavamuutosta tai ostaa/lunastaa Taskilan maa-alueita esittelytekstissä mainituin perustein".

Kohta B (1A ja 1B): Kaavamuutosalueen pohjoisosan rakennusten kääntäminen siten, että niiden päädyt tulisivat alueen pohjoispuolella sijaitsevan As Oy Oulun Venevalkaman taloja a, b ja c kohti, on vastoin suunnitelman perusajatusta suljetuista, suojaisista piha-alueista. Uusien asuinrakennusten sijoittuminen ilmansuuntiin nähden muuttuisi myös epäedullisemmaksi.

Ehdotettu välimatka (50 m) olemassa olevien ja uusien rakennusten välillä ei ole tarpeen. Mm. lähialueelta ja muualta kaupungista löytyy esimerkkejä rivitaloista, jotka ovat lähempänä toisiaan kuin mitä etäisyys tässä tapauksessa tulisi olemaan.

Uudisrakennusten harjakorkeuksien sitominen viereisellä tontilla olevien rakennusten harjakorkeuksiin ei ole perusteltua, koska se rajoittaisi haitallisesti kaavamuutosalueen rakennusten suunnittelua. Kaavamuutosalueen rakennusten alin lattiakorko on määrätty Oulun kaupungin rakennusjärjestyksessä, kun taas kaavamuutosalueen pohjoispuolella olevan tontin rakennusten alin lattiakorko on määrätty asemakaavassa. Eroa kaavamuutosalueen ja sen pohjoispuolella olevan tontin rakennusten lattioiden alimmissa sallituissa korkeusasemissa on kaavamuutosalueen länsiosassa 50 cm, ja kaavamuutosalueen itäosassa 75 cm. Näihin korkeuseroihin ei tässä kaavamuutoksessa voida vaikuttaa, koska rakentamisessa täytyy noudattaa kaupungin rakennusjärjestystä. Temotek Oy:n suorittamassa tarkastuksessa on todettu, että kaavamuutosalueen pohjoispuolella olevan tontin rakennukset on rakennettu ns. valesokkeliratkaisulla, jossa asuntojen lattiapinta on noin 20 cm alempana kuin sokkelin yläpinta. Täten todelliset erot tonttien rakennusten välisissä lattioiden korkeusasemissa ovat noin 35 cm kaavamuutosalueen länsiosassa ja noin 60 cm kaavamuutosalueen itäosassa. Tällaiset korkeuserot eivät vielä ole häiritseviä, koska rakennusten välinen etäisyys tulee olemaan noin 28 metriä.

Uuden rakentamisen seurauksena meriveden tulvaveden nousu hidastuu pohjoispuolisella alueella. Korkojen puolesta mahdollinen tulvavesi ohjautuu kaavamuutosalueen kaakkoispuolelle metsäalueelle.

Väliaidan rakentamiseksi kaava-alueen pohjoispuolen uudisrakennusten eteen on kaavamääräyksissä teksti: "Puis-
toon rajautuville tontin reunoille on toteutettava lauta- tai pensasaita".

Kaava-alueen puita ei voida säilyttää, koska maanpintaa pitää korottaa. Istutettavat puut esitetään rakennuslupa-
vaiheessa.

Vaatumuksen oman asunnon tai taloyhtiön aitojen uusimiskustannuksista voi esittää suoraan kaavamuutoksen koh-
teena olevan alueen omistajalle.

Kohta B (2): Kaava-alueen rakentamisen tehokkuus (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) on normaalia tä-
män tyyppiselle rakentamiselle. On huomattava, että lähialueen yhtiömuotoisilla tonteilla rakentamisen tehokkuus
vaihtelee.

Kohta B (3): Ns. Piispanletonpolun alue ja sen kehittäminen eivät kuulu tässä kaavamuutoksessa käsiteltäviin asioihin.
Asiaa koskevan palautteen tai kuntalaisaloitteen voi antaa Oulun kaupungin verkkosivuilla. Kuntalaisaloitteen voi
toimittaa myös suoraan Oulun kaupungin kirjaamoon.

Kohta B (4): Tontin rajapyykit voi tilata paikoilleen Oulun kaupungilta (maksullinen palvelu).

Kohta B (5): Asemakaavan muutoksessa huomioidaan alueen olemassa olevat luontoarvot ja nykyisen asuinalueen
asumisviihtyvyyteen liittyvät asiat mahdollisuuksien mukaan.

Kohta B (6): Rakennustyön aikaisista järjestelyistä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Tarkemmista raken-
nustyöhön liittyvistä asioista voi olla yhteydessä suoraan rakennusliikkeeseen tai alueen maanomistajaan.

Mielipide 8:

Taloyhtiössämme Oulun Venevalkamassa, joka sijaitsee suunnitellun kaava-alueen pohjoispuolella on 11 asuntoa, joiden olohuoneet, makuuhuoneet ja takapihat ovat kaava-alueelle päin. Välissä on vain muutaman metrin puistoksi kaavoitettu alue, johon rakennettiin viemäri 2015. Viemäriä ennen alue olikin puistoa ja koroltaan n. puoli metriä alempana eikä häiriöitä esiintynyt. Ihmisiä liikkui lähinnä ojan takana metsässä olevalla polulla silloin tällöin. Asu-
misviihtyvyys oli silloin hyvä. Viemäriin rakennuksen jälkeen maanpinnan taso puistossa nostettiin takapihojemme tasolle (vastoin ennakkoon hyväksyttäväksi lähetettyä maisemointisuunnitelmaa eli vielä siitä 30 cm korkeammalla), eikä nykyiset metrin korkuiset aidat estä millään tavoin näkyvyyttä takapihoillemme, olohuoneisiimme ja makuu-
huoneisiimme. Kun viemäriä oli raivattu alkoi valtava liikenne takapihojemme aitojen vierestä, mitä ei aikaisem-
min ollut ja siten asumisviihtyvyys laski huomattavasti. Mopo-, moottorikelkka-, mönkijä- ja autoliikennettä aito-
jemme vierestä on pyritty vähentämään kiveyksin mutta pelkästään jalankulkijoita on jo satoja päivässä. Rajahaudan tien ja Rajahaudan kujan varret ovat keväisin hyvällä säällä täynnä autoja (Rajahaudan parkkipaikka ei riitä alkuun-
kaan) ja joskus on ollut jopa vaikea päästä omalle tontille, mikä kuvastaa meren rannan vetovoimaa eli ihmisiä pyrkii
valtavasti esim. Letonniemeen ja meren jälle! Tonttimme pohjoispuolella on venesatamaan menevä pyörätie, mikä
olisikin luontainen reitti meren rantaan ja ehdotankin, että liikenne ja jalankulkijat ohjataan jatkossa sieltä! Täten
säilyisi asumisrauha sekä meidän yhtiössä, että myös kaava-alueelle rakennettavissa yhtiöissä. Lisäksi nykyinen puis-
toalue (viemäriä) tulisi maisemoida siten, että alkuperäinen puistomainen näkymä säilyisi. Tämä luonnonläheisyys
on ollut monelle Venevalkamasta asunnon ostaneelle erittäin tärkeä tekijä asunnon hankinnassa ja asuntomme
ovatkin erittäin valjasti sijoiteltuja (13,3 asuntoa hehtaarille vs. 22,5). Asemakaavamääräyksissä oleva maininta: Puis-
toon rajautuville tonttien reunoille on istutettava pensasaita, tulisi koskea myös tonttiemme välissä olevaan puisto-
alueella eli myös kaava-alueen pohjoisrajalle tulisi istuttaa pensasaita. Uudet rakennukset olisi asumisviihtyvyyden
kannalta parasta sijoittaa siten, että talojen päädyt olisivat pohjoiseen, koska muuten korkeammalle sijoitetusta
yhtiöstä näkyy suoraan makuuhuoneisiimme ja olohuoneisiimme.

Vastine:

Tämän kaavamuutoksen yhteydessä ei voida ottaa kantaa kaava-alueen ulkopuolella oleviin kävely- ja pyöräteihin
eikä niiden käyttöön. Asiaa koskevan palautteen tai kuntalaisaloitteen voi antaa Oulun kaupungin verkkosivuilla.
Kuntalaisaloitteen voi toimittaa myös suoraan Oulun kaupungin kirjaamoon.

Asemakaavamääräysten maininta: "Puistoon rajautuville tontin reunoille on toteutettava lauta- tai pensasaita" koskee kaikkia kaava-alueen ulkoreunoja, myös pohjoisreunaa.

Kaavamuutosalueen pohjoisosan rakennusten kääntäminen siten, että niiden päädyt tulisivat alueen pohjoispuolella sijaitsevan As Oy Oulun Venevalkaman taloja a, b ja c kohti, on vastoin suunnitelman perusajatusta suljetuista, suojaisista piha-alueista. Uusien asuinrakennusten sijoittuminen ilmansuuntiin nähden muuttuisi myös epäedullisemmaksi.

Mielipide 9:

Haluaisin ehdottaa, että kaavaan: "564-2266 Raja-Taskila" voisi sisällyttää meluaitoja tai -esteitä Taskilantie 27 ja tulevan Taskilankujan väliin. Rivitalon ja tulevan vilkkaan tien väli on pieni ja rivitalon pihat ovat tien suuntaan.

Vastine:

Taskilankuja on kaavamuutoksessa esitetty kokoojatyypiksi kaduksi. Tällaisen kadun meluvaikutus ei tule olemaan niin huomattava, että se vaatisi erityisiä meluntorjuntarakenteita.

Mielipide 10, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys:

Ensimmäiseksi Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys haluaa erittäin todeta hyvänä asiana sen, että suunniteltua kaava-aluetta on valmistelun aikana pienennetty huomattavasti. Nyt rakentamiselle esitetty pinta-alaltaan suppeampi alue Piispanletonpuistosta on luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta tuntuvasti parempi kuin alkuperäinen suuremman osan puistoa käsittävä esitys. Suunnitelmaan liittyy kuitenkin edelleen ongelmia, joihin haluamme kiinnittää huomiota.

Piispanletonpuisto on pinta-alaltaan yksi Oulun suurimpia puistoja. Monista muista Oulun kaupunkipuistosta se poikkeaa merkittävästi luonnotaan, ollen näitä huomattavasti metsäisempi ja luonnontilaisempi. Piispanletonpuistossa risteilee tiheä polkuverkosto, mikä osoittaa alueen tärkeyttä virkistyskäytössä sekä ihmisten lähiluontosuhteissa. Alue on polkuineen kiinteässä yhteydessä Letonniemen suojelualueeseen, ollen osa samaa maankohoamisluontotyyppien kehityssarjaa, täydentäen näin myös Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus (VILMO) -suunnitelman mukaista merenrannan viherkäytävää.

Oulun kaupunki on hakiessaan Euroopan kulttuuripääkaupungiksi vuodelle 2026 visioinut kaupunkistrategiassaan erityisesti pehmeitä veto- ja pitovoimatekijöitä muun muassa luonnon ja kulttuurin avulla seuraavin ilmaisin: "Luonto on aina lähellä", "Luonto ja alueen historia ovat vetovoimatekijöitämme." Oulun kaupungin mainoslauseita ovat myös seuraavat: "Oulu on puistojen kaupunki. Puistomme ovat miellyttäviä ja elämyksellisiä keitoita rakennetun kaupunkiympäristön keskellä." Nämä tavoitteet on hyvä ottaa mukaan konkreettiseen päätöksentekoon, muutoin visiot eivät toteudu.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on käyttösunnitelmassaan vuodelle 2019 asettanut sitovaksi toiminnalliseksi tavoitteekseen luonnon monimuotoisuuden vaalimisen. Tällä tavoitteella on tarkoitus toimeenpanna kaupunkistrategian linjausta luonnon vetovoimaisuudesta. Tavoitteen toteuttamiseksi esitettyjen toimenpiteiden mukaan uhanalaisia lajeja ja luontotyyppejä ei hävitetä, ellei se ole yleisen edun kannalta tarpeen. Uhanalaisten lajien ja luontotyyppien hävittäminen ja heikentäminen pyritään kompensoimaan.

Rakennettavaksi esitetty alue lohkaisisi ja hävittäisi huomattavan osan Piispanletonpuistoa. Lähipuistojen ja virkistysalueiden sekä luonnontilaisten metsien väheneminen Oulussa on erittäin huolestuttavaa. Piispanletonpuiston säilyttäminen nykyisellään ilman rakentamista tai muuta voimakasta maankäyttöä olisi luonnontilaisuuden ja virkistysarvojen, sekä alueella olevien harvinaisten, vaarantuneiden ja erittäin uhanalaisen lajin (hömötiainen) kannalta paras ratkaisu.

Hulevesien yleissuunnitelmassa esitetään alueen länsipuolella olevan ojan aukikaivamista merelle Rajahautaan saakka. Tällöin oja tulisi kulkemaan voimassa olevan asemakaavan mukaisen Piispanletonpuiston luonnontilassa säilytettävän (PL) ja puisto-osan (VP) läpi, sekä aivan Letonniemen suojelualueen vieritse ja osin sen läpi. Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ei ymmärrä, minkä takia oja esitetään ruopattavaksi. Yhdistyksen käsityksen

mukaan ojalla ja sen kaivuulla ei ole vaikutusta kaavoitusalueen kuivatukseen. Hulevesien yleissuunnitelman mukaan vedet johdetaan kyseiseen ojaan vasta noin 30 metriä ennen merta. Tässä kohtaa oja on merenpinnan tasolla, eikä kaivuulla luultavasti ole vaikutusta alueen kuivatukseen. Liittyykö koko ojan ruoppaussuunnitelma alkuperäisen, laajemman kaavoitusalueen kuivatukseen, ja onko ruoppaaminen enää tarpeen?

Vai onko yli 200 m matkalla tehtävällä ojan kaivulla mahdollisesti ajateltu parantaa joltain muulta alueelta tulevan veden virtausta mereen. Alue on tasaista ja maanpinta hyvin lähellä merenpinnan tasoa. Ojan kaivaminen tuskin parantaisi merkittävästi veden virtausta. Merenpinnan vaihteluiden mukaan laajennettu oja mahdollisesti muodostaisi alueelle ajoittain vain seisovan lammikon. Maastokäynnin perusteella voitiin havaita, ettei oja ollut tulvinut metsään, eikä nykyisillä vesimääriillä ole tarvetta ojan leventämiseen eikä syventämiseen. Veden nouseminen tulvan aikana metsään olisi varmasti vähemmän haitallista kuin ojan kaivaminen.

Yhdistys toivoo, että jos ruopattavaksi aiottuun ojaan tulevaa vesimäärää ollaan lisäämässä merkittävästi muun alueen vesillä, Oulun kaupunki harkitsee vielä vaihtoehtoja hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn. Kaivinkoneella tehtävä kaivu tarkoittaisi nimittäin yli 5 m leveän ja yli 200 m pitkän aukon raivaamista aivan nykyisen luonnonsuojelualueen kupeeseen ja osittain jopa luonnonsuojelualueelle. Kaivumaiden läjitys ojan pientareelle lisää toimenpiteen haitallisia vaikutuksia. Alueella kasvaa muun muassa vanhaa kuusikkoa ja maisemallinen muutos olisi huomattava. Ojan kaivu aiheuttaisi ruman viillon tärkeälle virkistysalueelle aivan luonnonsuojelualueen viereen ja osittain luonnonsuojelualueelle. Ojan syventäminen saattaa myös aiheuttaa pohjaveden pinnan laskemisen. Tämä taas johtaa rikkihapon muodostumiseen ja metallienliukenemiseen maaperästä. Jos hulevesiä ohjataan alueen länsipuolen ojan kautta mereen saakka, minkälaisia vaikutuksia tällä on Rajahaudan vesistön ja rantojen luonnolle? Luonto- ja maisemaselvitys olisi siis pitänyt laajentaa koskemaan myös koko rakentamisen vaikutusalueetta Letonniemeen ja Rajahautaan saakka. Rajahauta on muun muassa paikallisten virkistyskalastajien suosima paikka.

Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys toivoo edellä esitettyyn perustuen, että Oulun kaupunki selvittää tarkemmin ojan kaivun merkityksen maankuivatuksen kannalta ja hulevesien johtamisen sekä käsittelyn vaihtoehdot. Kaupungin tulee myös selvittää salliiko luonnonsuojelualueen suojelumääräykset suunnitellun kaivun, jos kaikesta huolimatta ojan kaivu katsotaan tarpeelliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi.

Luontoselvityksen mukaan kaavoitettavalla esiintyy hömötiainen. Yhdistysten keräämien tietojen mukaan hömötiaisesta on tehty alueella havaintoja myös luontoselvityksen jälkeen ja lisäksi kaavoitettavalla alueella on havaittu syksyllä 2019 vaarantunut (VU) pyy. Hömötiaisen uhanalaisuusluokitus on luontoselvityksen jälkeen muuttunut vaarantuneesta (VU) erittäin uhanalaiseksi (EN). Hömötiainen vaatii elinympäristökseen sekapuustoista mahdollisimman luonnontilaisen kaltaista metsää, jossa on riittävästi lahopuuta pesäkolonien kovertamista varten. Hömötiaisen elinpiirin koko on Oulun alueella keskimäärin 12,6 ha.

Suunniteltu rakentaminen hävittäisi hömötiaiselle sopivaa elinympäristöä 4,2 ha, kun sekapuustoinen metsä muutuisi hoidetuiksi pihapiireiksi ja rakennetuksi alueeksi. Suunnittelualue on yleiskaavassa merkitty pääosin pientalovaltaisesti rakennettavaksi asuinalueeksi. Mikäli yleiskaavan toteuttaminen katsotaan olevan yleisen edun kannalta tarpeen, tulee hömötiaiselle aiheutuva haitta kompensoida täysimääräisesti.

Ekologisen kompensaation lähtökohta on, että luonnolle aiheutettu haitta korvataan parantamalla vastaavaa elinympäristöä tai luontotyyppiä vähintään saman verran jossain toisaalla. Kompensaation toteuttamisen pitäisi tapahtua samanaikaisesti aiheutuvan haitan toteutumisen kanssa. Kompensaation tulisi myös tapahtua mahdollisimman lähellä sitä kohdetta, missä haitta aiheutuu. Kompensaation pitää lisäksi olla pysyvää, jos haittakin on pysyvä. Luonnontilaltaan parannettu kohde tulee siis suojella pysyvästi.

Hömötiaisen ja pyyn kohdalla kompensaatio tulisi toteuttaa mielellään Oulun alueella. Parasta olisi, jos kompensaatio kohdistuisi samoihin lintu- ja eläinlajeihin, joille haitta aiheutuu. Raja-Taskilan kaavoitushankkeen tapauksessa viemäriputkilinjan länsipuolella olisi kompensaatiota varten sopivaa aluetta. Merkittävää on, että useampikin metsäinen kiinteistö ulottuu Letonniemen luonnonsuojelualueen rajalle ja toisaalta suojelualueen kiinteistöistä kaikki eivät ole kokonaan suojeltuja. Luonnontilan parantaminen ja suojeleminen on erityisen tehokasta, kun se tehdään osana laajempaa kokonaisuutta. Tässä tapauksessa Letonniemen suojelualueen laajentaminen tarjoaisi erityisen hyvän mahdollisuuden kompensaation toteuttamiselle.

Uhanalaisille lajeille 4,2 hehtaarin alalla koituvaa haittaa on täydellinen. Toisin sanoen niiden elinympäristö häviää täydellisesti. Vastaavasti kokonaan uuden 4,2 hehtaarin elinympäristön luominen näille lajeille ei ole tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista. Jos kompensationsa elinympäristöä parannetaan laadullisesti aiheutuvaa haittaa vähemmän, voidaan vastaavasti parantamista tehdä suuremmalla pinta-alalla, jolloin kompensatiosta tulee täysimääräinen. Letonniemen suojelualueeseen liittyvät metsät ovat osittain hoidettuja. Metsiä on harvennettu ja lehtipuuston tilalle on istutettu kuusta. Myös ojia on kaivettu. Mahdollisia kompensatiotoimia olisivat istutettujen kuusten osittainen poistaminen ja ojien tukkiminen. Metsien erirakenteisuuden ja tiheyden lisäämiseksi ja lahopuun määrän kasvattamiseen riittää alueen suojelu, koska nämä tapahtuvat ajan myötä luonnostaan. Uusia ojia ei saisi kaivaa eikä nykyisiä ruopata hulevesien johtamista varten, koska syvät ojat ovat vaarallisia esimerkiksi pyyppökuille.

Mikäli ojien tukkimisen ja puuston luonnontilaistamisen voitaisiin katsoa parantavan elinympäristöä 50 %, tulisi pinta-alan olla kaksinkertainen eli vähintään 8,4 ha. Varovaisuusperiaatteen mukaan kompensatio kannattaa tehdä mielellään laskennallista laajemmalla alueella, jotta haitta tulee varmasti korvattua täysimääräisesti. Tässä tapauksessa suosittelemme vähintään 10 ha:n alueen varaamista tai hankkimista kompensatiota toteuttamista varten.

Mikäli esillä oleva asemakaavamuutos tulee voimaan ja rakentaminen Raja-Taskila alueella alkaa, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys esittää menetettävien luonto- ja virkistysarvojen kompensoimiseksi Letonniemen suojelualueen laajentamista. Suojelualueella olisi helppo laajentaa etelään päin kohti Taskilan jätevedenpuhdistamoa ja myös tulisi harkita nyt kaavoitettavan alueen eteläpuolella olevan kaupungin omistaman puistoalueen liittämistä siihen. Rakennettavalta alueelta tulisi ennallistamistoimenpiteenä siirtää löytyvät lahopuut suojellulle alueelle.

Lisäksi esitämme, mikäli rakentamiseen päädytään, harkittavaksi myös rakennettavan alueen rajaamista, niin että sen eteläreunan maisemallisesti arvokas kaistale puineen voitaisiin säilyttää luontoselvityksen edellyttämällä tavalla

Vastine:

Piispanletonpuiston säilyttäminen nykyisellään puistona ilman rakentamista tai muuta voimakasta maankäyttöä olisi luonnonsuojelun kannalta luonnollisesti paras ratkaisu. Kuitenkin Uuden Oulun yleiskaavassa tämä kaavamuutoksessa rakennettavaksi esitetty alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Koska yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta (MRL 42 §), niin yleiskaavan osalta estettä pitkään puistoalueena olleen alueen kaavoittamiseksi asuinkäyttöön ei ole.

Alueen länsipuolella mereen laskevan ojan kunnostaminen ja ruoppaaminen on poistettu hulevesien yleissuunnitelmasta sekä siihen liittyvästä suunnitelmakartasta.

Kaavamuutosalueella on tehty havaintoja hömötiaisesta. Tämän perusteella voidaan olettaa, että alue todennäköisesti on osa hömötiaisen reviiriä, ja siellä voi taten olla esim. sopivia paikkoja hömötiaisen ruoan talvivarastointia varten.

Linnustaselvityksen (Ramboll, 6.10.2020) mukaan hömötiaisen havaittiin linturuokinnalla pihapiirissä noin 20 metriä hankealueen rajasta sen pohjoispuolella. Todennäköisesti ko. hömötiaisen pesii jossakin lähialueen metsässä, mutta havaintoa siitä selvitysalueelta ei tehty, joten todennäköisesti sen pesimäpaikka oli muualla. Selvityksessä todettiin lisäksi, että hömötiaisen soveltuvaa pesimäympäristöä on esimerkiksi selvitysalueen pohjoispuolella. Vaarantuneiksi luokiteltuja (VU) lajeja, kuten pyy, ei havaittu tässä selvityksessä.

Asemakaavan muutos voi pienentää hömötiaisen reviiriä, mutta kaavatyön yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella ei ole näyttöä, että kaava-alueelle sijoittuisi hömötiaisen varsinaista pesintää. Alue rajoittuu laajaan, asemakaavan mukaiseksi puistoalueeksi kaavoitettuun alueeseen, jonka maankäyttö ei tule tällä asemakaavan muutoksella muuttumaan.

Kaupungilla on valmisteilla ympäristöohjelman mukainen luonnon monimuotoisuuden turvaamisen ohjelmatyö, jossa kaupunki määrittää periaatteet, tavoitteet ja toimenpiteet monimuotoisuuden turvaamiseksi. Tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista määritellä yksityiskohtaisia toimenpiteitä hömötiaisen mahdollisen reviirialueen osalta.

Mielipide 11, As Oy Meritähti ja muut allekirjoittaneet:

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on laatinut asemakaavan muutosluonnoksen (564 2266), joka koskee Oulun kaupungin Taskilan kaupunginosan puistoaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin Taskilan kaupunginosan kortteli 55 sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavan muutosalueen ulkopuolella, sen koillisreunassa, sijaitsee Piispanletontie, josta noin 1 100 neliömetrin suuruinen osa osoitettiin puistoalueeksi Oulun kaupunginvaltuuston päätöksellä 1.9.1997 (johon palautteen kohteena olevan asemakaavan selostuksen sivulla 10 viitattaneen). Ympäristöministeriö hylkäsi kaavamuutoksesta tehdyn valituksen 26.6.1998 (päätös nro 9,10/5242/97), kuten teki myös korkein hallinto-oikeus (KHO) 6.10.1999 (tallionumero 2711, diaarinumero 2127/1/98).

Kyseinen KHO:n hyväksymän asemakaavan muutoksen osoittama puistoalue on kapea ja pitkä kaistale, joka toimii virkistysalueena lähialueen asukkaille sekä mm. näkösuojana kahden rivitaloalueen välissä. Sillä on tärkeä merkitys myös maisemallisesti ympärillä asuville asukkaille. Puistoalueella tehtiin lähivuosina suuria muutostöitä liittyen Raja-Taskilan katujen ja vesihuollon peruskorjaukseen. Niiden päätyttyä puistoalueen kehittämisestä laadittiin suunnitelma ja se on saatu juuri toteutettua puiden istutuksineen ja maisemointikivien asetteluineen.

Palautteen kohteena olevassa asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty, että kyseisen puistoalueen läpi rakennettaisiin kevyen liikenteen väylä (Piispanletonpolku), joka toisi suunnitellun Taskilankujan lisäksi toisen väylän asemakaavan muutosalueelle Taskilantieltä.

Puistoalue on kapea ja matkaa sen pohjoisreunasta eteläreunalle on alle 10 metriä. Täten on selvää, että kevyen liikenteen väylän rakentaminen puistoon tekisi siitä kadun/tien, eikä alkuperäistä, KHO:n hyväksymän asemakaavan mukaista puistoa jäisi enää ollenkaan jäljelle. Tilalle tulisi pyörätie ja vasta istutetut puut sekä asetetut maisemointikivet jouduttaisiin hävittämään. Kaiken lisäksi kevyen liikenteen väylän rakentaminen olisi tarpeetonta, sillä nykyisen puistoalueen läpi pystyy kävelemään puistopolkua pitkin ja polkupyöräliikenne voi käyttää kätevästi asemakaavan muutosluonnoksessa suunniteltua uutta Taskilankujaa. Puistoalueen säilyttäminen nykyisellään palvelee myös uuden suunnitellun korttelin viihtyisyyttä ja asukkaiden virkistyskäyttöä. Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 54 §:n 2 momentin mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Saman pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Yhteenveto

Edellä mainituin perustein me allekirjoittaneet puistoalueen läheisyydessä asuvat asukkaat pyydämme kunnioittavasti, että asemakaavan muutosluonnosta (564-2266) muutetaan niin, että nykyiseen KHO:n päätöksellä hyväksytyyn asemakaavaan puistoalueeksi merkityn kapean alueen läpi rakennettavasta kevyen liikenteen väylästä (Piispanletonpolku) luovutaan ja kevyt liikenne ohjataan suunnitellun Taskilankujan kautta.

Vastine:

Nykyisessä asemakaavassa Piispanletontien jatkeelle Taskilantien länsipuolelle on merkitty ohjeellinen kävely- ja pyöräreitti puistoalueen keskelle. Kyseinen puistoalue ei kuitenkaan kuulu tähän kaavamuutokseen, joten tässä yhteydessä sen asemakaavallinen tilanne ei muutu. Piispanletonpolku poistetaan kaavaluonnoksen liitteinä olevista viite-, hulevesi- ja liikennesuunnitelmista.

Taskilankujan kautta (kaavamuutosalueen läpi) ei voida ohjata yleiseen käyttöön tarkoitettua kävely- ja pyöräreittiä, koska se kuljisi korttelin pihalueen kautta.

Mielipide 12, As Oy Oulun Venevalkama, Rajahaudankuja 4:

Mielestämme asemakaavaluonnoksessa ei ole riittävästi huomioitu taloyhtiömme asumisviihtyvyyteen ja yksityisyyteen liittyviä seikkoja.

As Oy Oulun Venevalkaman rakennuskanta on sokkelikorossa 3.11 m ja uuden alueen lattiakorko on 3.25 m. Huomion arvoista on ero sokkeli- ja lattiakorkojen välillä. As Oy Oulun Venevalkaman lattiakorko on selvitettävä. Lattiakorkojen välinen ero vaikuttaa asumisviihtyvyyteen, mikä on huomioitava rakennusten välisellä riittävällä tilalla. Tämän tilan tulisi olla suhteessa alueen muuhun vallitsevaan rakennustiheyteen – erityisesti asuinrakennusten väliset etäisyydet tulisi huomioida. 4.11.2019 Rajakylän koululla pidetyssä tiedotustilaisuudessa Temotek Oy lupasi mitata As Oy Oulun Venevalkaman sokkelikorot. Esitämme leveämpää puistokaistaletta (Piispanletonpolku jäljempänä käytetään nimitystä puistokaistale) tonttien väliin sekä vallitsevan puuston säilyttämistä. Puistokaistale talojen välissä tulee olla vähintään 40 m.

Asemakaavamuutosluonnoksen kappaleessa 5.4.3 käsitellään vaikutuksia asumiseen ja elinympäristöön. As Oy Oulun Venevalkaman eteläpuolelle 2016 tehdyn runkoviemäriverdon myötä puistokaistaleelle ajettiin uutta maata. Runkoviemäriin viereen tehtiin lisäksi hulevesioja. Näiden maarakennustöiden seurauksena tuon puistokaistaleen puusto kaadettiin. Tämän seurauksena puistokaistaleelle muodostui polku aivan rivitalotonttimme matalan maisema-aidan taakse. Lisääntynyt jalankulkijoitten lukumäärä yhdistettynä kohonneeseen maatasoon As Oy Oulun Venevalkaman eteläosaa vasten, on heikentänyt takapihojen yksityisyyttä, esitämme näkemäestettä kyseiselle tontin reunalle. Tämä liittyy olennaisesti nyt vireillä olevaan kaavamuutokseen, vaikkakin se jää nykyisen kaavamuutosalueen ulkopuolelle, kaupungin tulee tehdä toimia yksityisyyden palauttamiseksi kyseisellä alueella.

Havainne kuvassa uuden asuinalueen ja As Oy Oulun Venevalkaman välissä olevan hulevesiojan yli on merkitty kaksi ylitystä. Nämä ylitykset ovat omiaan lisäämään jalankulun lisääntymistä puistokaistaleella ja siten As Oy Oulun Venevalkaman reunimmaisten talojen yksityisyyden kapenemista. Ratkaisuehdotuksena esitetään, että hulevesioja salaojitetaan ja polku siirretään kulkemaan salaojan päälle siten, että sen korkotaso suhteessa As Oy Oulun Venevalkaman talojen ikkunoihin laskee sille tasolle kuin se oli ennen vuotta 2016. Hulevesiojan salaojittaminen on myös turvallisuuskysymys, koska merenpinnan vaihtelun vuoksi avo-ojan vedenpinta on välillä korkealla. Hulevesiojan salaojitus on As Oy Oulun Venevalkaman ensisijainen esitys. Toissijainen esitys on, että hulevesiojaan ei tehdä ylityskohtia koko uuden asuinalueen ja As Oy Oulun Venevalkaman tontin välille,

As Oy Oulun Venevalkaman asumisviihtyvyyden merkittäviä osia ovat olleet Letonniemen suojelualue sekä sitä ympäröivät metsäalueet. Haluamme säilyttää alueen metsäisen ja merellisen luonteen. Asemakaavan muutosluonnoksen kappaleessa 5.4.5 käsitellään vaikutuksia luontoon ja luontoympäristöön. Kappaleessa mainitaan, ettei olemassa olevaa puustoa juuri tule säilyttää, koska tulvariskin vuoksi alueelle tuodaan täyttömaata. Metsäistä olemusta voidaan parantaa uuden alueen havainne kuvaan esitetyllä puuaidalla, joka tulee uuden asuinalueen ja As Oy Oulun Venevalkaman väliin uuden kaava-alueen puolelle Tuon puuaidan tulee olla ympärivuotinen, jolloin se paitsi ylläpitää metsäistä olemusta myös ylläpitää naapurusten yksityisyyttä molemmilla puolilla aitaa.

Kevytliikenne tulee ohjata pois niin kutsutulta Puistokaistaleelta eli alueelta, jonka puusto on poistettu puistokaistaleelle tehdyn runkoviemäriputken maarakennuksen seurauksena. Kevyt liikenne tulee ohjata puistokaistaleen puolella olevalle huoltotielle suoraan uudelta alueelta eikä uuden alueen ja As Oy Oulun Venevalkaman välisen puistokaistaleen kautta.

Näistä edellä mainituista kannanotoista huolimatta, tulemme pidättämään itsellämme oikeuden moittia kaava osaltamme ja käyttää valitustietä mikäli katsomme sen tarpeelliseksi.

Vastine:

Temotek Oy:n suorittamassa tarkastuksessa on todettu, että kaavamuutosalueen pohjoispuolella olevan tontin rakennukset on rakennettu ns. valesokkeliratkaisulla, jossa asuntojen lattiapinta on noin 20 cm alempana kuin sokkelin yläpinta. Täten todelliset erot tonttien rakennusten välisissä lattioiden korkeusasemissa ovat noin 35 cm kaavamuutosalueen länsiosassa ja noin 60 cm kaavamuutosalueen itäosassa. Tällaiset korkeuserot eivät vielä ole häiritseviä, koska rakennusten välinen etäisyys tulee olemaan noin 28 metriä.

Ehdotettu välimatka (40 m) olemassa olevien ja uusien rakennusten välillä ei ole tarpeen. Mm. lähialueelta ja muualta kaupungista löytyy esimerkkejä rivitaloista, jotka ovat lähempänä toisiaan kuin mitä etäisyys tässä tapauksessa tulisi olemaan.

Kaavamääräyksiin on lisätty maininta, että puistoon rajautuville tontin reunoille on istutettava lauta- tai pensasaita. Tämä koskee myös kaavamuutosalueen pohjoisreunaa.

As Oy Venevalkaman ja kaavamuutosalueen välissä oleva hulevesioja ottaa vastaan merivesitulvien ja rankkasateen aiheuttamia tulvavesiä huomattavasti paremmin kuin putket. Lisäksi oja ottaa kiinni kiintoaineita, mikä on erittäin tärkeää näin lähellä purkupistettä. Tähän avo-ojaan purkavat myös yläpuolisten alueiden hulevedet. Hulevesiojan rakenteisiin liittyvät korjausehdotukset voi antaa palautteena tai kuntalaisaloitteena Oulun kaupungin verkkosivuilla. Kuntalaisaloitteen voi toimittaa myös suoraan Oulun kaupungin kirjaamoon.

Taskilankujan kautta (kaavamuutosalueen läpi) ei voida ohjata yleiseen käyttöön tarkoitettua kävely- ja pyöräreittiä, koska se kulki korttelin piha-alueen kautta.

564-2266 Raja-Taskila

Kaavaehdotuksesta jätetyt muistutukset ja lausunnot sekä niiden vastineet

Oulun kaupungin Rajakylän kaupunginosan puistoaluetta sekä Taskilan kaupunginosan puistoaluetta ja jätevedenpuhdistamon suojaluettua koskevaan asemakaavan muutokseen (Piispanletoipuisto)

Asemakaavan muutoksen ehdotus pidettiin palautteiden esittämistä varten nähtävillä 29.12.2020–28.1.2021. Muistutuksia esitettiin 15 kpl ja lausuntoja 2 kpl. Yhteen muistutukseen tuli lisäys 11 päivää nähtävilläoloajan jälkeen.

Muistutuksiin 1–14 on annettu yhteinen vastine teemoittain, koska useassa muistutuksessa käsiteltiin samoja asioita. Erilliset vastineet on annettu muistutukseen 15 sekä lausuntoihin. Muistutuksen 15 eroava käsittely johtuu alkuperäisen muistutuksen pituudesta ja täten siinä esitettyjen asioiden moninaisuudesta. Muistutuksen 15 vastineessa on myös osittain viitattu yhteisen vastineen teemoihin, mikäli niitä on jo käsitelty yhteisessä vastineessa.

Muistutus 1, As Oy Oulun Venevalkama:

Huom. Tämän muistutuksen kanssa lähes identtisiä ovat muistutukset 2 ja 3, joissa on ollut mukana sama liitekuva kuin muistutuksessa 1.

1.0 Korkoerot uuden kaavan rakennuskannan ja As Oy Oulun Venevalkaman A,B,C rakennusten (jäjempänä käytetään nimeä Venevalkama) välillä.

1.1 Emme tiedä mistä lattiakorko merkintä + 3.11 on laitettu teidän papereihinne, meillä on tieto + 2.78 joka on saatu vaatimuksella viikolla 2/2021 kun uuden alueen lattiakorko on + 3.25 m korkoero on 0.47 m vähennettynä todellisella meidän lattikorolla - 0.28 m joka on sokkelin yläreunan ja lattian välinen ero Venevalkamassa, tästä saamme lattioiden korkoeroksi 0.75 m emme voi hyväksyä noin suurta korkoeroa rakennusten välillä.

1.2 Kun edellä mainittua asiaa tarkastelee piha-alueemme maanpinnan korolla olemme korossa 2.40 m ja kun sitä verrataan uuden kaavan maanpinnan korkoon 2.70 m ja siihen lisätään 0.55 m, uuden alueen lattiakorko on 3.25 näitä kahta korkoasemaa vertaamalla olemme n. 0.85 m alempana uuden alueen korosta ja katselemme naapurin sokkeliä, ilmoittamamme penkan tasaus 8 m matkalla toisi melkoisen penkan katseltavaksi Venevalkamasta päin uudelle alueelle. Tässä oleellisinta on pihojen korkoero, joka nimenomaan vaikuttaa asumisviihtyvyyteen Venevalkamassa.

Havainnollistamme asiaa leikkauskuvalla joka liitteenä. Liite 1

Haluamme kaavan laatijan laskevan korkoa 0.30 m vaikkakin se on Oulun kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätty 3.25 m perustelemme vaatimustanne tällä. Alueelle ei ole tulossa muita kaavoja joihin korkoalenema vaikuttaisi, alueelle ei voi rakentaa enää uusia rakennuksia koska pohjoisessa sijaitsee Venevalkama idässä Merikoralli ja lännessä meri ja Letonniemen luonnonsuojelualue, etelässä oleva yksityisen tontti ja kaupungin omistama alue.

2.0 Asumisviihtyvyys Venevalkamassa ja siihen vaikuttavat tekijät.

2.1 Vastustamme rakennusten sijoittelua ilmoittamamme 28 m välimatkalla ja vaadimme rakennusten väliksi 40 m lisäksi uuden alueen pohjoisrajalle joka rajoittuu Venevalkaman rajaan, rakennetaan 2.00 m korkuinen lauta-aita kuten on kaavaltu, samoin haluamme tonttimme etelärajalle samanlaisen aidan.

2.2 Tonttien välisen hulevesiojan ylitykseen ei saa olla rumpuja kuten siellä nyt on Venevalkaman talojen B ja C kohdalla, hulevesiojan ja Venevalkaman tontin välinen alue on puistoa joka on (KHO:n päätöksellä 6.10.1999 taltionumero 2711 diaari 2127/1/98) perustettu ja hyväksytty puistoalueeksi, tätä päätöstä on noudatettava. Uuden alueen asukkaiden on käytettävä kaavassa merkattua liittymää joka johtaa viemäriin ja siitä luonnollista reittiä etelään, länteen Letonniemeen, venesatamaan ja Rajahaudan uimarannalle sekä pohjoiseen Rajakylän keskustaan.

2.3 Toivomme kaupungin kiirehtivän Pohjoisen rantareitin valmistelua- ja rakentamista nopeutetulla aikataululla. Sillä voitaisiin poistaa painetta Koskelantien viereiseltä ”pyöräbaanalta” ratkaisevasti.

2.4 Tonttimme eteläpuoli raja-aitamme vierusta, jossa puistokaistale sijaitsee on jo nyt yleinen pyörä- jalankulku reitti joka vie yksityisyyden A,B,C talojen takapihoilta, uuden asutuksen rakentaminen vie lopunkin yksityisyyden piha-alueeltamme.

2.5 Edellä mainttuun KHO:n päätökseen viitaten ehdotamme kevyenliikenteen kulun kieltämistä/estämistä kyseisellä puistoalueella koska olette poistaneet siitä jo Piispanleton nimisen polun kartoistanne.

2.6 Viitaten edelliseen 2.4 tiedämme kyllä, että kaava-alue ei nyt yllä puistokaistaleen yli Venevalkaman rajaan asti, koska poistitte tietoisesti tätä tarkoitusta varten Piispanletonpolun kartoista. Siitäkin huolimatta katsomme teidän kaavoittajana, olevan vastuussa kyseisen puiston käytöstä/käyttämättä jättämisestä ja siinä tapahtuvassa asiattomasta liikenteestä

Ensimmäisessä vastineessanne ”Taskilankujan kautta (kaavamuutosalueen läpi) ei voida ohjata yleiseen käyttöön tarkoitettua kävely- ja pyöräreittiä, koska se kulkisi kortteli piha-alueen kautta” Samaan vedoten edellä mainitulla KHO päätöksellä 6.10.1999 perustettu puistoalue ei ole kulkuväylä myöskään, vaan puisto. Kevytliikenne on ohjattava opasteilla Venevalkaman tontin pohjoispuolella olevaa Runninletontietä myöten joka on kevyenliikenteen väylä, tämä on luonnollinen kulkuyhteys Rajahaudan venesatamaan, Rajahaudan uimarannalle ja Letonniemen polun alkuun.

3.0 Linnustوسelvitys

3.1 Useamman vuoden jatkuneen lintuhavainnoinnin mukaan, alueella pesii oleilee useita eri lintulajeja, syys-lokakuun havaintojen mukaan hömötiainen n. kymenen yksilöä kuusitiainen, sinitiainen, lapintintti, pesii rusko-suohaukka, tuulihaukka, sammakoita asustaa ojissa esim. ruskosammakko, tässä muutamia mainitaksemme. Viittaamme Luonnonsuojeluliiton Oulun osaston selvitykseen joka on kattava ja jonka me myös allekirjoitamme, mutta missä on huomioitu alla luetellut teemat.

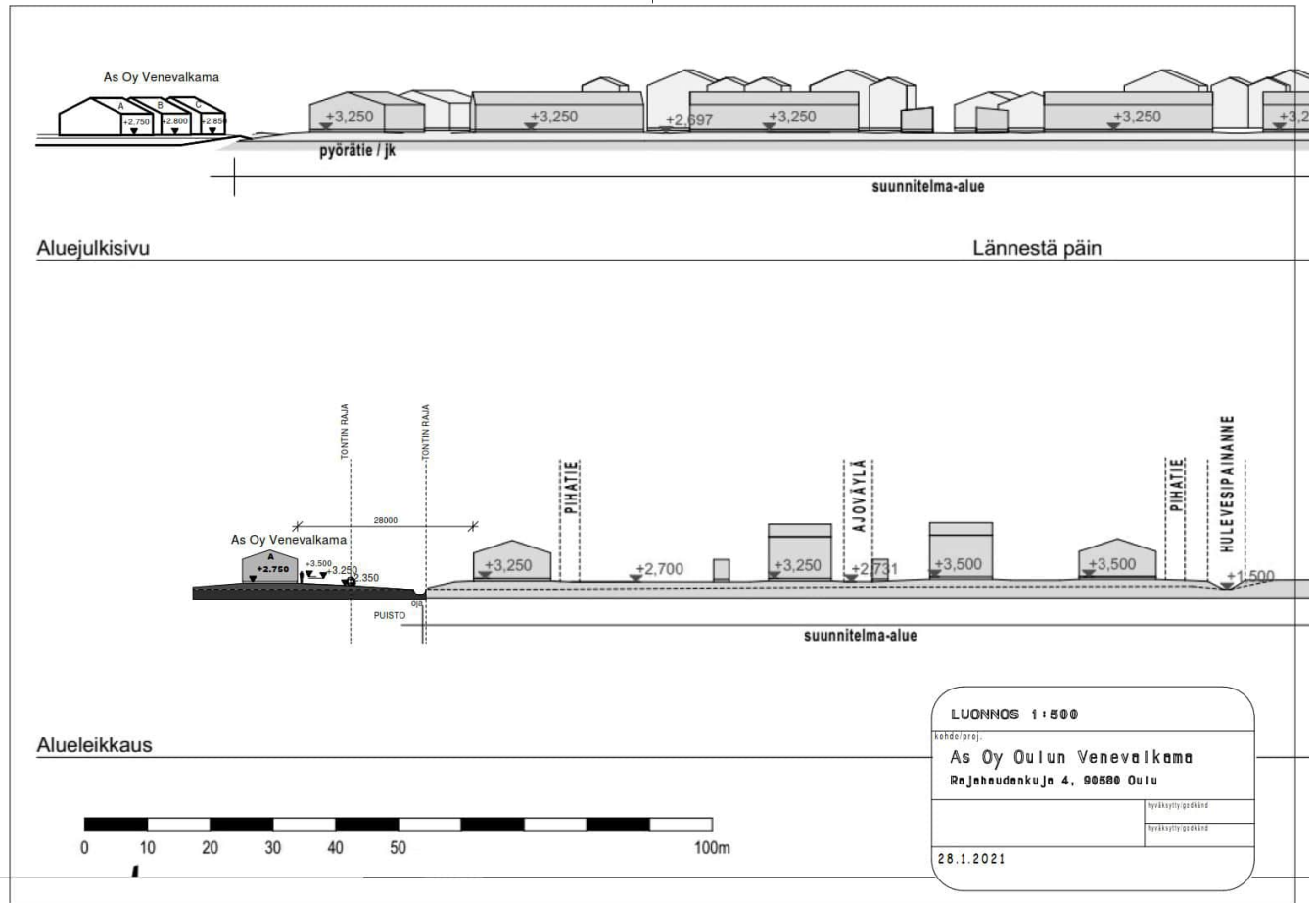
Kompensaatiomalli ?

Kulttuuripääkaupunki hanke ? Luonnon monimuotoisuus ? Letonniemi ?

4.0 Asumisviihtyisyys, yksityisyys, taloudelliset seikat

4.1 Edellämainitut konkreettiset asiat on unohdettu kaavaa laadittaessa, Venevalkama on sijaikärsijä kaavaprosessissa kaikilta osin, Venevalkama on rakennettu silloisten kaavamääräysten mukaan esim. korkojen osalta joudumme taannehtivasti kärsimään tästä, eikö kaavanlaatija ole tehnyt kotiläksyjä ja ottanut asiasta selvää, paikka johon kaavaa nyt suunnitellaan on ainoa alue, lukuunottamatta eteläpuolella olevaa kaupungin ja yksityisen omistamia tontteja/alueita joihin voidaan rakentaa näin lähelle rantaa kaupungin pohjoispuolella, pois lukien Pateniemenranta (jos ei väännetä kaavaa frisbee alueelle) emme voi hyväksyä asuntojemme arvonalenemaa, johtuen uuden kaavan korkeusaseman muutoksesta. Rakennusjärjestyksestä on ennenkin muutettu.

4.2 Tulemme käyttämään valitustietä mikäli siihen ilmenee tarvetta.



Muistutusten 1, 2 ja 3 liite.

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Muistutus 2:

1.0 Korkoerot uuden kaavan rakennuskannan ja As Oy Oulun Venevalkaman A talon (jäljempänä käytetään nimeä Venevalkama) välillä.

1.1 Emme tiedä mistä lattiakorko merkintä + 3.11 on laitettu teidän papereihinne, meillä on tieto + 2.78 joka on saatu vaaituksella viikolla 2/2021 kun uuden alueen lattiakorko on + 3.25 m korkoero on 0.47 m vähennettynä todellisella meidän lattikorolla - 0.28 m joka on sokkelin yläreunan ja lattian välinen ero Venevalkamassa, tästä saamme lattioiden korkoeroksi 0.75 m emme voi hyväksyä noin suurta korkoeroa rakennusten välillä.

1.2 Kun edellä mainittua asiaa tarkastelee piha-alueemme maanpinnan korolla olemme korossa 2.40 m ja kun sitä verrataan uuden kaavan maanpinnan korkoon 2.70 m ja siihen lisätään 0.55 m, uuden alueen lattiakorko on 3.25 näitä kahta korkoasemaa vertaamalla olemme n. 0.85 m alempana uuden alueen korosta ja katselemme naapurin sokkeliä, ilmoittamanne penkan tasaus 8 m matkalla toisi melkoisen penkan katseltavaksi Venevalkamasta päin uudelle alueelle. Tässä oleellisinta on pihojen korkoero, joka nimenomaan vaikuttaa asumisviihtyvyyteen Venevalkamassa.

Havainnollistamme asiaa leikkauskuvalla joka liitteenä. Liite 1

Haluamme kaavan laatijan laskevan korkoa 0.30 m vaikkakin se on Oulun kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätty 3.25 m perustelemme vaatimustanne tällä. Alueelle ei ole tulossa muita kaavoja joihin korkoalenema

vaikuttaisi, alueelle ei voi rakentaa enää uusia rakennuksia koska pohjoisessa sijaitsee Venevalkama idässä Merikoralli ja lännessä meri ja Letonniemen luonnonsuojelualue, etelässä oleva yksityisen tontti ja kaupungin omistama alue.

2.0 Asumisviihtyvyys asunto [asunnon numero poistettu] ja siihen vaikuttavat tekijät.

2.1 Vastustamme rakennusten sijoittelua ilmoittamaanne 28 m välimatkalla ja vaadimme rakennusten väliksi 40 m lisäksi uuden alueen pohjoisrajalle joka rajoittuu Venevalkaman rajaan, rakennetaan 2.00 m korkuinen lauta-aita kuten on kaavaltu, samoin haluamme tonttimme etelärajalle samanlaisen aidan.

2.2 Tonttien välisen hulevesiojan ylitykseen ei saa olla rumpuja kuten siellä nyt on Venevalkaman ja uuden kaavan välinen alue on puistoa joka on (KHO:n päätöksellä 6.10.1999 taltionumero 2711 diaari 2127/1/98) perustettu ja hyväksytty puistoalueeksi, tätä päätöstä on noudatettava. Uuden alueen asukkaiden on käytettävä kulkureittinä kaavassa merkattua liittymää eikä asuntomme aidan takaista puistoa, vaan kaavaan merkittyä reittiä viemäriinlalle ja siitä luonnollista reittiä etelään kohti Toppilaa, länteen Letonniemeen, Rajahaudan venesatamaan ja Rajahaudan uimarannalle sekä pohjoiseen Rajakylän keskustaan.

2.3 Toivomme kaupungin kiirehtivän Pohjoisen rantareitin valmistelua- ja rakentamista nopeutetulla aikataululla. Sillä voitaisiin poistaa painetta Koskelantien viereiseltä ”pyöräbaanalta” ratkaisevasti.

2.4 Tonttimme eteläpuoli raja-aitamme vierusta, jossa puistokaistale sijaitsee on jo nyt yleinen pyörä- jalankulku reitti joka vie yksityisyyden A talon takapihalta, uuden asutuksen rakentaminen vie lopunkin yksityisyyden piha-alueeltamme.

2.5 Edellä mainittuun KHO:n päätökseen viitaten ehdotamme kevyenliikenteen kulun kieltämistä/estämistä kyseisellä puistoalueella koska olette poistaneet siitä jo Piispanletton nimisen polun kartoistanne.

2.6 Viitaten edelliseen 2.4 tiedämme kyllä, että kaava-alue ei nyt yllä puistokaistaleen yli Venevalkaman rajaan asti, koska poistitte tietoisesti tätä tarkoitusta varten Piispanlettonpolun kartoista. Siitäkin huolimatta katsomme teidän kaavoittajana, olevan vastuussa kyseisen puiston käytöstä/käyttämättä jättämisestä ja siinä tapahtuvassa asiattomasta liikenteestä

Ensimmäisessä vastineessanne ”Taskilankujan kautta (kaavamuutosalueen läpi) ei voida ohjata yleiseen käyttöön tarkoitettua kävely- ja pyöräreittiä, koska se kulkisi kortteli piha-alueen kautta” Samaan vedoten edellä mainitulla KHO päätöksellä 6.10.1999 perustettu puistoalue ei ole kulkuväylä myöskään vaan puisto. Kevytliikenne on ohjattava opasteilla Venevalkaman tontin pohjoispuolella olevaa Runninletontietä myöten joka on kevyenliikenteen väylä, tämä on luonnollinen kulkuyhteys Rajahaudan venesatamaan, Rajahaudan uimarannalle ja Letonniemen polun alkuun.

3.0 Linnustوسلصتص

3.1 Useamman vuoden jatkuneen lintuhavainnoinnin mukaan, alueella pesii oleilee useita eri lintulajeja, syys-lokakuun havaintojen mukaan hömötiainen n. kymenen yksilöä omalla takapihallamme kuusitiainen, sinitäinen, lapintintti, pesii rusko-suohaukka, tuulihaukka, sammakoita asustaa ojissa esim. ruskosammakko, tässä muutamia mainitaksemme. Viittaamme Luonnonsuojeluliiton Oulun osaston selvitykseen joka on kattava ja jonka me myös allekirjoitamme, mutta missä on huomioitu alla luetellut teemat.

Kompensaatiomalli ?

Kulttuuripääkaupunki hanke ?

Luonnon monimuotoisuus ?

Letonniemi ?

4.0 Asumisviihtyisyys, yksityisyys, taloudelliset seikat

4.1 Edellämainitut konkreettiset asiat on unohdettu kaavaa laadittaessa, Venevalkama on sijaikärsijä kaavaprosessissa kaikilta osin, Venevalkama on rakennettu silloisten kaavamääräysten mukaan esim. korkojen osalta joudumme taannehtivasti kärsimään tästä, eikä kaavanlaajitus ole tehnyt kotiläksyjä ja ottanut asiasta selvää,

paikka johon kaavaa nyt suunnitellaan on ainoa alue, lukuunottamatta eteläpuolella olevaa kaupungin ja yksityisen omistamia tontteja/alueita joihin voidaan rakentaa näin lähelle rantaa kaupungin pohjoispuolella, poislukien Pateniemenranta (jos ei väännetä kaavaa frisbee alueelle) emme voi hyväksyä asuntojemme arvonalenemaa, johtuen uuden kaavan korkeusaseman muutoksesta. Rakennusjärjestystä on ennenkin muutettu.

4.2 Tulemme käyttämään valitustietä mikäli siihen ilmenee tarvetta.

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Muistutus 3:

1.0 Korkoerot uuden kaavan rakennuskannan ja As Oy Oulun Venevalkaman A talon (jäyempänä käytetään nimeä Venevalkama) välillä.

1.1 Emme tiedä mistä lattiakorko merkintä + 3.11 on laitettu teidän papereihinne, meillä on tieto + 2.78 joka on saatu vaaituksella viikolla 2/2021 kun uuden alueen lattiakorko on + 3.25 m korkoero on 0.47 m vähennettynä todellisella meidän lattikorolla - 0.28 m joka on sokkelin yläreunan ja lattian välinen ero Venevalkamassa, tästä saamme lattioiden korkoeroksi 0.75 m emme voi hyväksyä noin suurta korkoeroa rakennusten välillä.

1.2 Kun edellä mainittua asiaa tarkastelee piha-alueemme maanpinnan korolla olemme korossa 2.40 m ja kun sitä verrataan uuden kaavan maanpinnan korkoon 2.70 m ja siihen lisätään 0.55 m, uuden alueen lattiakorko on 3.25 näitä kahta korkoasemaa vertaamalla olemme n. 0.85 m alempana uuden alueen korosta ja katselemme naapurin sokkelia, ilmoittamamme penkan tasaus 8 m matkalla toisi melkoisen penkan katseltavaksi Venevalkamasta päin uudelle alueelle. Tässä oleellisinta on pihojen korkoero, joka nimenomaan vaikuttaa asumisviihtyvyyteen Venevalkamassa.

Havainnollistamme asiaa leikkauskuvalla joka liitteenä. Liite 1

Haluamme kaavan laatijan laskevan korkoa 0.30 m vaikkakin se on Oulun kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätty 3.25 m perustelemme vaatimustanne tällä. Alueelle ei ole tulossa muita kaavoja joihin korkoalennema vaikuttaisi, alueelle ei voi rakentaa enää uusia rakennuksia koska pohjoisessa sijaitsee Venevalkama idässä Merikoralli ja lännessä meri ja Letonniemen luonnonsuojelualue, etelässä oleva yksityisen tontti ja kaupungin omistama alue.

2.0 Asumisviihtyvyys ja siihen vaikuttavat tekijät.

2.1 Vastustamme rakennusten sijoittelua ilmoittamaanne 28 m välimatkalla ja vaadimme rakennusten väliksi 40 m lisäksi uuden alueen pohjoisrajalle joka rajoittuu Venevalkaman rajaan, rakennetaan 2.00 m korkuinen lauta-aita kuten on kaavaltu, samoin haluamme tonttimme etelärajalle samanlaisen aidan.

2.2 Tonttien välisen hulevesiojan ylitykseen ei saa olla rumpuja kuten siellä nyt on Venevalkaman ja uuden kaavan välinen alue on puistoa joka on (KHO:n päätöksellä 6.10.1999 taltionumero 2711 diaari 2127/1/98) perustettu ja hyväksytty puistoalueeksi, tätä päätöstä on noudatettava. Uuden alueen asukkaiden on käytettävä kulkureittinä kaavassa merkattua liittymää eikä asuntomme aidan takaista puistoa, vaan kaavaan merkittyä reittiä viemäriin ja siitä luonnollista reittiä etelään kohti Toppilaa, länteen Letonniemeen, Rajahaudan venesatamaan ja Rajahaudan uimarannalle sekä pohjoiseen Rajakylän keskusta.

2.3 Toivomme kaupungin kiirehtivän Pohjoisen rantareitin valmistelua- ja rakentamista nopeutetulla aikataululla. Sillä voitaisiin poistaa painetta Koskelantien viereiseltä ”pyöräbaanalta” ratkaisevasti.

2.4 Tonttimme eteläpuoli raja-aitamme vierusta, jossa puistokaistale sijaitsee on jo nyt yleinen pyörä- jalankulku reitti joka vie yksityisyyden uuden asutuksen rakentaminen vie lopunkin yksityisyyden piha-alueeltamme.

2.5 Edellä mainittuun KHO:n päätökseen viitaten ehdotamme kevyenliikenteen kulun kieltämistä/estämistä kyseisellä puistoalueella koska olette poistaneet siitä jo Piispanleto nimen polun kartoistamme.

2.6 Viitaten edelliseen 2.4 tiedämme kyllä, että kaava-alue ei nyt yllä puistokaistaleen yli Venevalkaman rajaan asti, koska poistitte tietoisesti tätä tarkoitusta varten Piispanleto nimen polun kartoista. Siitäkin huolimatta katsomme teidän

kaavoittajana, olevan vastuussa kyseisen puiston käytöstä/käyttämättä jättämisestä ja siinä tapahtuvassa asiattomasta liikenteestä

Ensimmäisessä vastineessanne "Taskilankujan kautta (kaavamuutosalueen läpi) ei voida ohjata yleiseen käyttöön tarkoitettua kävely- ja pyöräreittiä, koska se kulkisi kortteli piha-alueen kautta "Samaan vedoten edellä mainitulla KHO päätöksellä 6.10.1999 perustettu puistoalue ei ole kulkuväylä myöskään vaan puisto. Kevytliikenne on ohjattava opasteilla Venevalkaman tontin pohjoispuolella olevaa Runninletontietä myöten joka on kevyenliikenteen väylä, tämä on luonnollinen kulkuyhteys Rajahaudan venesatamaan, Rajahaudan uimarannalle ja Letonniemen polun alkuun.

3.0 Linnustoselvitys

3.1 Useamman vuoden jatkuneen lintuhavainnoinnin mukaan, alueella pesii oleilee useita eri lintulajeja, syys-lokakuun havaintojen mukaan hömötiainen n. kymenen yksilöä omalla takapihallaamme kuusitiainen, sinitiainen, lapintintti, pesii rusko-suohaukka, tuulihaukka, sammakoita asustaa ojissa esim. ruskosammakko, tässä muutamia mainitaksemme. Viittaamme Luonnonsuojeluliiton Oulun osaston selvitykseen joka on kattava ja jonka me myös allekirjoitamme, mutta missä on huomioitu alla luetellut teemat.

Kompensaatiomalli ?

Kulttuuripääkaupunki hanke ?

Luonnon monimuotoisuus ?

Letonniemi ?

4.0 Asumisviihtyisyys, yksityisyys, taloudelliset seikat

4.1 Edellämainitut konkreettiset asiat on unohdettu kaavaa laadittaessa, Venevalkama on sijaikärsijä kaavaprosessissa kaikilta osin, Venevalkama on rakennettu silloisten kaavamääräysten mukaan esim. korkojen osalta joudumme taannehtivasti kärsimään tästä, eikö kaavanlaatija ole tehnyt kotiläksyjä ja ottanut asiasta selvää, paikka johon kaavaa nyt suunnitellaan on ainoa alue, lukuunottamatta eteläpuolella olevaa kaupungin ja yksityisen omistamia tontteja/alueita joihin voidaan rakentaa näin lähelle rantaa kaupungin pohjoispuolella, pois lukien Pateniemenranta (jos ei väännetä kaavaa frisbee alueelle) emme voi hyväksyä asuntojemme arvonalenemaa, johtuen uuden kaavan korkeusaseman muutoksesta. Rakennusjärjestyksestä on ennenkin muutettu.

4.2 Tulemme käyttämään valitustietä mikäli siihen ilmenee tarvetta.

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Muistutus 4:

Asemakaavan liikenneselvitys ei käsittele riittävällä tarkkuudella Oulunseläntien liikenteen lisäyksen vaikutusta Oulunseläntien ja Koskelantien risteyksen toimintaan.

Nykyisinkin Oulunseläntien ja Koskelantien risteyksessä on vaikeuksia päästä Koskelantielle varsinkin talvella. Lisääntyvä liikenne tulee lisäämään ongelmia ja kolaririskejä.

Liikenneselvityksen tulisi vertailla liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta myös siinä tapauksessa että liittymä tehtäisiinkin Rajahaudantien kautta.

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Muistutus 5:

Kaavoituskohteen julkipanon kartassa osoitetaan kulku kaavoitettavalle alueelle Taskilantie 23:n ja Taskilantie 27:n välistä rakennettavan tien kautta. Tämä merkitsee sitä, että liikenne rakennettavalle alueelle tulee tapahtumaan

Taskilantien, Saapaskarintien tai Korkeakarintien ja Oulunseläntien kautta Oulunseläntien ja Koskelantien risteukseen. Taskilantie, Saapaskarintie ja Korkeakarintie ovat kapeita jalkakäytävättömiä asuntokatuja ja Oulunseläntien ja Koskelantien risteys on varsinkin ruuhka-aikoina kovin kuormitettu ja hankala Oulunseläntieltä liittyvien tai sille kääntyvien kannalta. Yhteys suunnittelualueelta varsinkin Rajakylän (kaupat, koulut, päiväkodit, kirjasto, kapakka) ja Pateniemen (kaupat, apteekki, huoltoasemat ym.) palveluihin on pitkä ja mutkainen.

Esitämme, että ajoyhteys uudisrakennusalueelle muodostettaisiin Rajarautantien, Rajahaudankujan ja maastossa jo valmiina olevan leveän, kaavaehdotuksen kartassa kevyen liikenteen väylän paikaksi varatun uran kautta. Tämä ratkaisu toisi merkittäviä etuja ehdotettuun verrattuna. Yllä mainitut palvelut olisivat helposti tavoitettavissa, liikenne pääväylille ohjautuisi jo nyt valo-ohjatun Haukiputaantien ja Rajahaudantien risteuksen kautta eikä kuormittaisi jo nyt hankalaa Koskelantien ja Oulunseläntien risteystä. Ajomatkaa Rajahaudantien reitin kautta esimerkiksi Pohjantielle tai Linnanmaalle tulisi noin 500 m enemmän kuin Taskilantien kautta, mutta tämän epäilemättä kompensoisi reitin parempi sujuvuus ja turvallisuus.

Muistutamme, että kuvaillun kaltainen yhteys on valittu aikanaan myös Rajahaudankujan melko suurelle rivitalokompleksille. Oletettavasti yhteys Taskilantien kautta on tuolloinkin ollut harkittavana. Olemme kuulleet esittämäämme reitinvalintaa koskevan vasta-argumentin, jonka mukaan ajoväylä ei mahtuisi esittämäämme paikkaan siihen jo suunnitellun kevyen liikenteen väylän vuoksi. Tätä emme maaston tuntien ollenkaan ymmärrä. Sen sijaan kevyen liikenteen väylän ja ajoväylän yhdistäminen toisi säästöjä ainakin valaistuksen rakentamiseen ja ylläpitoon.

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Muistutus 6:

Olen jo aikaisemmin tällä lausuntokierroksella lähettänyt yhdessä [nimi poistettu] kanssa lausunnon luonnoksesta <muistutus 5>. Tämä uusi lausunto on edellisen täydentäjä, ei korvaaja. Pyydänkin, että nämä käsiteltäisiin yhtenä kokonaisuutena, jolloin tässä ei tarvitse toistaa asioita, vaan voin keskittyä yksityiskohtien avaamiseen ja täsmentämiseen. Vetoan lausunnossani Oulun ympäristöohjelmaan 2026 (jatkossa OU2026) ja terveeseen järkeen.

Tarve uuden lausunnon antamiselle tuli 20.1.2021 järjestetyn etäkokouksen jälkeen. Kuten joku osallistuja tilaisuuden loppupuolella viestittikin, emme kuulleet mitään sellaista, mitä ei olisi kuultu jo edellisessä vastaavassa tilaisuudessa 4.11.2019. Tuli tunne, että tilaisuus nyt vain vedettiin läpi, koska sellainen protokollaan kuuluu. Vaikutelmaksi jäi, että kaikki asiat ovat kiveen hakattuja. Ensimmäisen lausuntokierroksen mielipiteissä oli tuotu esille uuden kaavaehdotuksen pohjalta syntyviä vääjäämättömiä liikenneongelmia ja esitetty niihin järkeviä ratkaisuja. Oli oletettavaa, että juuri nämä olisivat keskeisesti esillä myös kokouksessa. Jostain syystä tilaisuudessa ei nähty tai kuultu liikennesuunnittelijaa lainkaan. Kysymyksiin saatiin vastauksina hataria muisteloita tyyliin ”tehtiinhän tästä liikenneselvitys, jossa todettiin kai, ettei ongelmia ole”. Niin oli tehty ja todettu, mutta ei sanallakaan perusteltu siinä ”selvityksessä”. Palaan jatkossa vielä yksityiskohtiin.

OU2026:n mukaan Oulun kehittämisessä keskeisenä ajatuksena ovat valovoimaisuus, elinvoimaisuus, vetovoimaisuus ja pitovoimaisuus. Jos tarkastellaan kahta viimeistä tavoitetta, tämän asemakaavaluonnoksen mukaan ”Tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle viihtyisä ja vetovoimainen, hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien ja virkistysmahdollisuuksien piirissä oleva merellinen asuinalue.” Tämä koskee siis vain uutta aluetta. Tällaisen mikroalueen suunnittelussa pitäisi kuitenkin kyetä sijoittamaan asia suurempaan kokonaisuuteen eli huomioimaan kaikki ne asunnot, joihin päästään, kun on käännetty Koskelantieltä Oulunseläntielle. Tässä kohtaa suunnittelu vaikuttaa epäonnistuneelta; ikävämpi vaihtoehto on tietysti se, ettei uuden alueen ulkopuolta ole haluttukaan huomioida. Raja-Taskilan alue on ollut kohtuullisen vetovoimainen. Se saattaa vähentyä huonon liikennesuunnittelun takia, mutta varmaa on, että ainakin pitovoima muuttuu oleellisesti. Tästä pitäisi myös huolehtia OU2026:n mukaan koko Oulun alueella. Nyt, kun yhtään katua tai taloa ei ole rakennettu, asioihin voisi kaavoitusviranomaisen vaikuttaa: viivoittimen liikuttaminen paperilla (tai digityökalun käyttö) on yllättävän helppoa. Suunnittelija on saattanut huomata tämän jo silloin, kun kertaalleen kiepautti liikenneväylät uusille paikoilleen tämän alueen kohdalla.

Kysymys: Miten suunnittelijat ovat ajatelleet kaavaehdotuksen toteutumisen vaikuttavan koko Raja-Taskilan alueen veto- ja pitovoimaisuuteen?

Yhteisöllisyys on aikamme termi. Tältä pohjalta tulisi mieleen, että uusi täydennysrakentaminen istutettaisiin luontevaksi osaksi jo olemassa olevaa asutusta. Tässä näyttää olevan päinvastainen pyrkimys suljetun lintukodon rakentamiseen: alueen ulkolaidan rakennukset on sijoitettu suojaavaksi kehäksi, jolloin on samalla estetty läpikulku suunnitellulle kevyen liikenteen rantareitille. Hieman kärjistäen voisi sanoa, että suunnitellut hulevesien viivytysaltaat symboloivat vallihautaa. Kaavaehdotuksessa on kaikki yhteisöllisyyttä tukevat elementit suunniteltu vain noin neljän hehtaarin alueelle, mikä tuntuu todella suppealta tarkastelukulmalta.

Kysymys: Miten suunnittelijat katsovat nykyisen kaavaehdotuksen ilmentävän pyrkimystä yhteisöllisyyteen koko Raja-Taskilaa ajatellen?

OU2026:n tavoitteissa kohdassa Luonto kaikkien saavutettavissa on toimenpidetasolla ilmoitettu

Viherverkostojen kattavuus ja pääviheryhteyksien säilyttäminen turvataan. Viher- ja lähivirkistysalueita ja vesistöjen virkistyskäyttömahdollisuuksia kehitetään. Ulkoilureitistöjen saavutettavuutta kestäväillä liikkumismuodoilla parannetaan ja esteettömien reittien riittävydestä huolehditaan.

Nykyisessä kaavaehdotuksessa on koko Raja-Taskilaa ajatellen toimittu päinvastoin. Luonteva pääsy Letonniemeen (kävelen tai hiihtäen) suljetaan totaalisesti. Teams-kokouksessa sanottiin, että pääseehän sinne kiertäen pohjoisen tai etelän suunnasta. Pääsee toki, mutta alueella asuu myös iäkkäitä ja/tai liikuntarajoitteisia ihmisiä, jotka eivät välttämättä jaksa kiertää.

Uuden alueen edut on sen sijaan huomioitu hyvin, mikä näkyy esimerkiksi kaavaluonnoksen kohdassa 5.4.6 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen: "Kaavamuutosalue sijoittuu merenranta-alueelle, lähelle Letonniemen luonnonsuojelualueita, jolla on virkistysellistä merkitystä polkuineen, pitkospuineen ja nuotiopaikkoineen. Lähellä on Rajahaudan venesatama ja uimaranta. Arkisen lähiliikunnan mahdollisuudet ovat hyvät."

Kysymys: Miten suunnittelijat perustelevat toimintaansa, joka näyttäisi olevan koko Raja-Taskila huomioiden ristiriidassa Oulun kaupungin julkisen vision kanssa?

Edelleen OU2026:sta poimittua:

"Rakennetun elinympäristön terveellisyydestä ja turvallisuudesta huolehditaan oikea-aikaisella ja kohdennetulla kunnossapidolla. Melu- ja värinähaitat ehkäistään ennalta maankäytön- ja liikenteen suunnittelun keinoin."

Oulun kaupungin toimenpideohjeessa tulee selvästi esille ongelmien ennaltaehkäisy. Tämä koskee ennen kaikkea liikennettä. Uuden mikroalueen sisäinen liikenne on mietitty yksityiskohtaisesti jopa kiveysten ja jäteastioiden suhteen, mutta siihen se sitten loppuukin.

Plaana Oy:n selvityksessä todetaan ylimalkaisesti

- Kohteen ympäristössä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ovat hyvät ja turvalliset.
- Oulunseläntielle tehdyt toimenpiteet ovat vähentämässä eri liikennemuotojen turvallisuusriskejä.
- Lisääntyvä liikenne ei tule aiheuttamaan liikenteellisiä toimivuusongelmia nykyiselle liikenneverkolle.
- Liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei tässä selvityksessä ilmennyt.

Plaana Oy ei ole mitenkään perustellut johtopäätöksiään.

Edelleen Plaana Oy:n selvityksen mukaan "Kohteen asukkaiden autoliikennetuotoksen arvioidaan asemakaavamuutoksen jälkeen olevan 168 autoa vuorokaudessa."

Tarkastelen nyt Plaana Oy:n neljän kohteen listaa, kun lisääntynyt ajoneuvomäärä otetaan huomioon heti mikroalueelta Taskilantielle tultaessa. (Nämä ongelmat ovat enimmäkseen tulleet esille myös ensimmäisen lausuntokierroksen monissa ansiokkaissa mielipiteissä, mutta niitä ei ole riittäväällä vakavuudella huomioitu.)

Plaana Oy:n listan ensimmäinen kohta:

- Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ovat olleet kohtuullisen hyvät, mutta kasvava ajoneuvomäärä huonontaa niitä oleellisesti. Alueen kapeahkoilla kaduilla liikkuisivat tulevaisuudessa jalankulkijat, pyöräilijät ja autot sekaisin ja tiheämmässä kuin nykyisin. Nykytilanteessa lapset ovat ehkä mieltäneet kadut jonkinlaisiksi kotikaduiksi, koska omakotitalojen pihoista on liittymä suoraan kadulle. Erityisesti lasten ja vanhusten turvallisuus heikentyisi oleellisesti, jos uusi suunnitelma toteutettaisiin. Risteyksissä ei ole liiemmin tilaa rakennusaikaisen massiivisen täyttömaan ajon tarvitsemille rekoille tai maansiirtokoneille.

OU2026:ssa on epäilemättä lausuttu jotakin turvallisen asuin ympäristön rakentamisesta, mutta en nyt jaksa etsiä tarkkaa sitaattia. Suunnittelijat ovat turvallisuusasian ilmeisesti noteeranneet, koska kaavaluonnostekstin kohdasta 5.4.4. löytyy maininta "Uusi reitti lisää turvallisuutta, koska se vähentää tarvetta kävelyyn ja pyöräilyyn Raja-Taskilan nykyisellä katuverkolla."

Toinen maininta kohdassa 5.4.6

"Hoidetun, valaistun ja kunnossapidetyn reitin on mahdollista lisätä asukkaiden turvallisuudentunnetta alueen länsiosan nykyisin hoitamattomalla hakkuuaukolla". Jopa alueen sosiaalinen turvallisuus on huomioitu. Nämä maininnat koskevat ikävä kyllä vain uutta mikroaluetta ja suunniteltua Rantareittiä. Autoista mainitaan vain parkkipaikkojen riittävyys.

Kysymys: Miksi turvallisuusajatusta ei ole ulotettu koskemaan koko Raja-Taskilan aluetta?

Plaana Oy:n listan toinen kohta:

- Oulunseläntielle tehty toimenpiteet ovat tosiasiaa kaventaneet autoliikenteelle jäävää tilaa.

- Plaana Oy:n kaksi viimeistä kohtaa tuntuvat vähintäänkin oudoilta. Nykyluonnoksessa selvästi lisääntynyt automäärä purkautuu ensin Taskilantielle, josta jatkossa Piispanleto- Saapaskarin- tai Korkeakarintien kautta Oulunseläntielle. Tästä on vääjäämättä siirryttävä Koskelantien risteykseen, joka on jo valmiiksi hyvin ruuhkainen. (Korostan, että ruuhka on tosiasia jo nyt, ei siis pelkkä ennuste.) Risteyksessä liikkuu myös paljon kovavauhtisia pyöräilijöitä, eivätkä he suinkaan aja aina käsikirjoituksen mukaan. Näyttää siltä, että kaavaluonnoksen laatijat eivät ole nähneet Koskelantien risteykseen saakka.

Teams-kokouksessa yritettiin kysyä tästä liikenneongelmasta. Koska liikennesuunnittelu ei ollut infotilaisuudessa läsnä, paikalla olleet vastaajat enimmäkseen kiistivät ongelmien olemassaolon, mutta pari oivallustakin kuultiin. Mahdollisten ongelmien arveltiin ratkeavan asettamalla alueelle nopeusrajoitukseksi 20 km/h. Nykyinen nopeusrajoitus on 30 km/h ja sekään ei toteudu; miniminopeus on noin 40 km/h.

Kysymys: Koska suurin ja todellinen ongelma on Oulunseläntien ja Koskelantien risteuksen ruuhka, miten suunnittelijat perustelevat, että nopeusrajoituksen alentaminen pienentäisi ajoneuvojen lukumäärää?

Toinen ajatus perustui siihen, että Taskilantielta voi ajaa Oulunseläntielle kolmea eri reittiä.

Kysymys: Miten poistumistien alkupään eri reittivaihtoehdot pienentäisivät ajoneuvojen määrää kaikille yhteisen loppuosuuden päässä Oulunseläntien ja Koskelantien risteyksessä?

MUUTOSEHDOTUS KAAVALUONNOKSEEN

Esitys:

Palataan lähtöruutuun eli ensimmäisen luonnosversion järkevän tuntuisen ajoväyläsuunnitelmaan. Koska suunnittelualue on pienentynyt eteläpäässä, mikään ei estä suunnitelman toteuttamista pohjoispäässä. Ainakaan järki ei sitä estä.

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenne ohjataan kulkemaan Rajahaudantien kautta. Taskilankuja muutetaan kevyen liikenteen väyläksi.

Perustelut:

1. Autoliikenteen ohjaaminen rakennettavan alueen länsipuolelle suunnitellun Rantareitin viereen tuo väljyyttä ja ennen muuta selkeyttä koko alueelle. Ajattelen, että se ei olisi ainakaan arkkitehdeille aivan vähäarvoinen asia. Ensimmäisen lausuntokierroksen mielipiteissä oli useita Rajahaudantie-yhteyden

esityksiä, jotka tyrmättiin kaupungin vastineissa tai suullisesti infotilaisuudessa lakonisin ilmoituksin "tila on jo varattu Rantareitille" tai "Rantareitin viereen ei mahdu". Miten niin? Siellä on valmista aukeaa vähintäänkin 17 m:n leveydeltä. Oulunseläntien kokonaisleveys on noin 10 m. Kyllä mahtuu ja oli jo aivan ensimmäisessäkin luonnoksessa mahtunut. Alue on kaupungin omistuksessa ja suunnitelmaa voi helposti muuttaa. Rantareitin ja Rajahaudantien yhtymäkohdan tienoolla tämä tielinjaus saattaa tulla aika lähelle muutamaa asuintaloa ja häiritä heidän yksityisyyttään. Näiden asukkaiden lukumäärä on kuitenkin pieni verrattuna koko Raja-Taskilan asujamistoon, joka altistuisi kasvavan liikennemäärän haitoille, mikäli suunnitelma toteutettaisiin.

2. Autoliikenteen ohjaaminen Rajahaudantien kautta Haukiputaantielle on turvallisin vaihtoehto. Rajahaudantie ei ole asuntokatu eli sille ei yhdenkään talon pihasta ajeta suoraan, vaan kokoojakatuja pitkin. Rajahaudantien ja Haukiputaantien risteys on valmiiksi valo-ohjattu. Ajan usein tämän risteuksen kautta ja Rajahaudantielta siihen tulee harvoin autoja. Muistelen lukeneeni jostain kaupungin tekstistä (tai ehkä kuulleen), että po. risteys olisi ruuhkainen ja vaarallinen. Sitä se ei ole, enkä ymmärrä, mihin tuollainen mielipide perustuu; ei ainakaan tosiasioihin. En nyt löydä tekstiä kaupungin aikaisemmin antamista vastineista, mutta Teams-kokouksen nauhoituksesta se saattaisi löytyä suullisena.
3. Taskilankujan muuttaminen kevyen liikenteen väyläksi yhdistäisi uuden alueen luontevasti olemassa olevaan asutukseen. Tiestö mahdollistaisi nykyisten asukkaiden pääsyn myös rannan puisto- ja virkistysalueelle. Nykysuunnitelman aukoiden uusien paikkojen sijoittelun ei luulisi olevan ammattilaisille ylivoimainen tehtävä.
4. Esitykseni on ympäristöllisesti kestävä. Liikenteen päästökuormitus ei ainakaan kasva uuden alueen ja Koskelantien risteuksen välillä.
5. Esitykseni on ajallisesti kestävä. Mikäli joskus tulisi tarve laajentaa uutta aluetta etelään, se voisi tapahtua luontevasti Suolamännnyntien liittymän kautta, kuten aivan ensimmäisessä luonnoksessa oli suunniteltukin.
6. Näillä toimenpiteillä (verrattuna nykyversion) parannettaisiin koko Raja-Taskilan alueen turvallisuutta, viheralueiden saavutettavuutta ja yhteisöllisyyden toteutumista OU2026:n kirjaimen ja hengen mukaisesti.

En ole ottanut tässä kantaa luontoarvoihin, vaikka ne tärkeitä ovatkin. Täytyy kuitenkin todeta, että laulu- ja mustarastaita on ollut mukava kuunnella kesäiltaisina. Laulu on kuulunut juuri tuolta alueelta, johon nyt suunnitellaan rakennettavan. Lajit eivät liene niin harvinaisia tai suojeltavia, että niiden reviiriä olisi kartoitettu, merkittävä luontoarvo kuitenkin.

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Muistutus 7:

Nyt esitetyn uuden asuinalueen liikenne tulee käytännössä kulkemaan tälle uudelle Taskilankujalle Korkeakarintien ja Taskilantien kautta.

Nyt Taskilantietä käyttää n. 20 kiinteistöä. Uudessa tilanteessa käyttäjiä tulee lisää n. 89 kpl.

Taskilantien liikenne siis lisääntyy huomattavasti ja monikertaiseksi.

Ehdotan, että uuden Taskilankujan liikenne ohjataan mahdollisimman suoraan Taskilampuiston kautta Oulunseläntielle.

Toinen ja paras vaihtoehto olisi, että koko tämän uuden alueen liikenne ohjattaisiin Rajahaudan kautta Haukiputaantielle valoristeykseen .

Jos päädytään , että ainoa vaihtoehto on hoitaa liikenne ainoastaan Taskilantietä pitkin on liikenteen nopeus saatava jollain konstin alemmaksi. Alueella on kyllä 30 km /h aluenoepusrajoitus, mutta se on merkattu tosi huonosti ja ainoastaan Oulunseläntien eteläpäähän. Merkki on tosi korkealla ja huonosti havaittavissa henkilöautoista. Tienpintaa pitäisi saada maalatut aluenoepusmerkit ja kaikille tuon alueen teihin reuna- ja

keskiviivat. Maalattu viivoitus hillitsee kapealla tiellä nopeuksia. Harkita voisi myös erilaisia hidasteita alueen teille. Korokehidasteet aiheuttavat tärinää, mutta tienhän voisi kaventaa muutamista paikoista ohjaamaan liikennettä ja hillitsemään ajonopeuksia.

Vaihtoehtoksi harkittavaksi esitän myös Taskilantien nopeusrajoituksen alentamista 20 km/ h. Tämä nopeuden alentaminen ohjaisi liikenteen paremmin Oulunseläntielle. Voisihan Taskilantien myös merkata pihakaduksi. Näin nopeudet alenisivat ja tiestä tulisi turvallisempi lapsille.

Rakennusaikaisen liikenteen hoitamiseen kaipaisin urakoitsijalta liikenteenohjaussuunnitelman laatimista, jossa otettaisiin huomioon alueen alkuperäinen asutus, kulkureitit ja nopeudet.

Taskilantiellä ja varsinkin Oulunseläntiellä tapaa viikoittain suuria ylinopeuksia.

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Muistutus 8, Oulun Rajakyläyhdistys ry:

Rajakylän asukastuvan henkilökunta ja Rajakylän asukkaat vastustaa Piispanleton virkistysalueen muuttamista asuinrakennus alueeksi eli rivitalo yms. Alue on ollut käytössä jo vuosikausia, vuosikymmeniä alueen asukkailla ja pelkkiä kehuja on tullut käyttäjien puolesta.

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Muistutus 9:

Uudelle alueelle vievän tien(Taskilankujan) vetäminen nyt ehdotettuun paikkaan turmelisi Taskilantie 27 etelälaidan rauhaa ja asumisviihtyisyyttä, ja alentaisi Merikorallin etelälaidan asuntojen myyntiarvoa. Alkuperäisessä suunnitelmassa ehdotettu kevyen liikenteen väylä olisi ollut hyväksyttävä. Äänekkäiden ajoneuvojen (ei tavallisten henkilöautojen) äänet kuuluu Taskilantielta ikkunoitten läpi läpi sisälle kotiini, vaikka Taskilantie on paljon kauempana kuin aiottu Taskilankuja. Tämän talon ikkunat ei ole äänieristysikkunoita eikä asuntoja ole rakennettu vaijentamaan vierestä menevän tien ääntä. Käytännössä suuri osa ohi ajavista autoista tulee kuulumaan as oy Merikorallin B-talon asuntojen etelän puoleisista ikkunoista sisään asuntoihin. Liikenneselvityksen mukaan aiotun tien autoliikennetuotos olisi 149 autoa/vkt(kaavaselostuksen mukaan 168 autoa/vkr). Se tarkoittaa ohi ajavaa autoa keskimäärin 9,7 minuutin välein. Tätä ei voi pitää vähäisenä! Vaikka muualla olisi tehty vastaavaa, en vain näe että em. ratkaisu sopisi tänne. Kaavakartan mukaan "metsäkaistaa" jäisi n.10m tien ja rakennusten väliin. Se ei juuri auta.

Nykyisen asutuksen asukkaita vähiten kiusaava reitti, parempaakaan ei taida löytyä, on Rajahaudantien kautta. Kaavaluonnoksesta jätettyjen mielipiteiden vastineissa väitetään että "Autoliikennettä kaavamuuoksen kohteena olevalle alueelle ei voi ohjata Rajahaudantien kautta, koska Rajahaudan venesataman itäpuolella oleva puistokaistale on varattu kaupungin keskustan ja Virpiniemen välille suunniteltua jalankulku- ja pyöräilyreittiä varten". Kaavoitus/suunnittelu ratkaisu tämäkin ja kaavoituksella/suunnittelulla sen voi muuttaa. Kantakartan mukaan Rajahaudan venesataman ja Rajahaudankuja 4 tontin väliin jää yli 40m tilaa. Venesataman ja Rajahaudankuja 4 rakennusten välinen etäisyys kapeimmassa kohdassa on 60m. Sinne mahtuu oikein hyvin jalankulku/pyöräilyreitti ja uuden alueen kokoojakatu rinnakkain, ja kun ne sijoitetaan venesataman puoleiseen laitaan, jää siedettävämpi suojaetäisyys asutukseen, toisin kuin nyt ehdotetussa reitissä. Lisäksi Koskelantielta aiotun Taskilankujan kautta rakennettavalle alueelle tulee matkaa (google mapsin mukaan) n.900m, reitti mutkanen ja 30km/h nopeusrajoitus. Jos yhteys vedettäisiin alueelle Rajahaudantien lounais pään kautta, reitti olisi varsin suora, ja matkaa alueelle Haukiputaantieltä tulisi n. 650m, joten reitti Rajahaudantien kautta isommille teille olisi sujuvampi.

Nähtävästi Taskilanpuistosta joudutaan kaatamaan metsää jotta korotettu maan pinta saadaan sovitettua kallistuksilla ympäröivän maanpinnan korkoon. Liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma -kartan mukaan

Taskilantie 27 länsipuolella oleva metsä korvattaisiin niityllä ja uuden alueen puolelle istutettavalla harvalla havupuurivillä. Toiveenani on että Taskilantie 27 puolelta säästettäisiin mahdollisimman paljon puita, ja mielellään metsitettäisiin Taskilanpuisto ainakin niiltä osin kuin mahdollista (Taskilantie 27 kohdalta). Ympäröivän metsän on todella tärkeä taloyhtiömme miljöö ja identiteetin kannalta. Vaikka nykyinen metsäalue kapenisikin 10-20m leveäksi kaistaksi, silti metsän reuna säilyisi taloyhtiömme ympärillä. Sekin pelastaisi jo jotain.

Olen huolissani. Sille joka ei ole itse asunut täällä on vaikea selittää kuinka hyvä ja äärimmäisen rauhallinen paikka tämä on. Elämä täällä on ollut hermolepoa (lukuunottamatta kaaavamuuutoksesta johtuva stressi ja ahdistus). Mahtavaa että näin hieno paikka on aikanaan rakennettu ja sen olemassaolo on arvokasta itsessään. On surullista jos uutta luodaan entisten asukkaiden pettymysten kustannuksella. Uskon että vastaava kortteli on toteutettavissa kunnioittaen ympäristön asukkaita ja minimoiden haittoja paremmin kuin mitä nykyisessä suunnitelmassa. Toivon että suunnittelijat ja päättäjät kunnioittavat asukkaiden ajatuksia ja tunteja, mutta tähän astisen perusteella näyttää että ainutkaan kansalaisten esitys ei johda mihinkään.

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Muistutus 10, Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry:

Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY) esittää huomioinaan Raja-Taskilan asemakaavan ja tonttijaon muutoksen 564-2266 osalta seuraavaa.

Raja-Taskilan asemakaavan muutoksella ollaan kaavoittamassa aiemmassa asemakaavassa puistoksi (P) ja luonnontilassa säilytettäväksi puistoksi (PL) merkittyä 4,1 hehtaarin aluetta asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Kaavamuuutosluonnoksesta jätettiin aikoinaan 12 mielipidettä, joista SLL Oulun mielipide koski muun muassa erittäin uhanalaiseksi luokitellun (EN) hömötiaisen elinympäristön kaventamista ja siitä aiheutuvaa kompensatiotarvetta. Mikäli asemakaavamuutos tulee voimaan ja rakentaminen Raja-Taskilan alueella alkaa, SLL Oulu esitti menetettävien luonto- ja virkistysarvojen kompensoimiseksi Letonniemen suojelualueen laajentamista noin 10 hehtaarilla. PPLY kannatti esitystä 28.11.2020 Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnalle lähettämässään muistutuksessa, jota nyt tarkennetaan koskien rakentamisen takia kompensoitavan hömötiaisen elinalueen sijaintia sekä mahdollisuutta laajentaa nykyistä Letonniemen luonnonsuojelualueutta.

PPLY lausuu omana mielipiteenään, että kaupungin antama vastine asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa jätettyyn SLL Oulun mielipiteeseen on vajavainen eikä siinä mainita mitään mahdollisesta kompensatiosta saati suojelualueen laajentamisesta korvauksena nyt menetettävästä metsäalueesta. Myöhemmin kaavamuuutoksesta järjestetyssä tiedotustilaisuudessa 20.1.2021 kaupungin edustaja totesi kompensatiomenettelyiden olevan mahdollisia ja niiden tulevan tarkemmin esille seuraavana vuonna kaupungin ympäristöohjelman toimenpiteissä. Jäi hyvin epäselväksi, milloin ja mistäpäin Oulua mahdollinen erittäin uhanalaisen lajin elinympäristön hävittäminen kompensoidaan. Toinen kaupungin edustaja totesi, että metsiä Oululla kyllä riittää hömötiaisenkin suojeluun. PPLYn mielestä metsiä ja muita ihmisen hävittämiä elinympäristöjä on ensisijaisesti suojeltava siellä, missä vahinko tapahtuu. Piispanletonpuiston hömötiaiset eivät todennäköisesti pysty siirtämään reviiriään toiselle puolelle Oulua, koska hömötiaisen on pesimäympäristönsä suhteen paikkauskollinen laji.

Ei voida myöskään olettaa, että asuinalueen lähivirkistysmetsän menetys kompensoidaan osoittamalla asukkaille virkistysalue jostain kauempaa, jonne kulkeminen vie enemmän aikaa. Kyse on lähimetsän korvaamisesta ja suojelemisesta niin eliöille kuin ihmisille siellä, missä metsiä vielä on. Tässä tapauksessa pitäisi suojella ekologisen kompensatiion puitteissa mahdollisimman lähellä sijaitseva metsäalue, joka on suurempi kuin kaadettava metsä, jotta jollain tavalla voidaan yrittää korvata se, että suojeltavien lajien populaatiot alueella ihmistoiminnan takia pienenevät. Jos läheltä ei pystytä osoittamaan uutta suojelualueutta, minimimitavoite on suojella ihmistoimintojen uhkaama alue muualta.

Raja-Taskilan kaavamuuutoksen käsittelyn aikana kaupungin edustajat ovat vedonneet tuoreimpaan alkukesällä 2020 tehtyyn kaava-alueen pesimälinnustoselvitykseen, jossa sieltä ei varmistettu uhanalaisten lajien pesintää, mutta erittäin uhanalaisiksi luokitelluista lajeista siellä havaittiin hömötiaisen ja viherpeippo. Selvityksen mukaan hömötiaisen nähtiin linturuokinnalla pihapiirissä 20 metriä hankealueen rajan pohjoispuolella. Havainto todistaa,

että hömötiainen hankkii pesimäaikaan ravintoaan ainakin alueen rajalla eli laji pesii jossain lähellä. Samoin havaittiin ylilentäviä viherpeippoja, joiden todettiin pesivän lähistöllä. Hömötiaisen ja viherpeipon oli aiemmassa nykyistä isommalle kaavoitusalueelle tehdyssä lintuselvityksessä todettu pesivän Piispanletonpuiston alueella.

Lintuharrastajat ovat useita vuosia havainneet Piispanletonpuiston talviruokintapaikoilla hömötiaisia. Niitä liikkuu kaava-alueen sisällä ja ulkopuolella useiden yksilöiden parvina. Hömötiaisten on havaittu kiertävän Piispanletonpuiston itäreunaa ja käyttävän talvella juuri kaavoitusalueen sekametsää kulkureittinään, sekä yöpymis- ja ravinnonvarastointipaikkanaan. Tuoreimpana havaintona on BirdLife Suomen Tiira-lintutietopalveluun kirjattu 18.1.2021 Raja-Taskilan kaavamuutosalueen eteläosasta havaitut kolme hömötiaista.

Hömötiaisia elää muiden tiaistemme tapaan Piispanletonpuiston alueella ympäri vuoden ja ne ilahduttavat ihmisiä lähialueen asukkaiden ruokintapaikoilla, myös useilla Raja-Taskilan piharuokunnoilla. Hömötiaisen selviytymisen kannalta on tärkeää kiinnittää erityistä huomiota sen elinympäristövaatimuksiin.

Hömötiainen on vähentynyt voimakkaasti viime vuosikymmeninä. Tämä johtuu tutkimusten perusteella sopivan elinympäristön vähenemisestä. Yksi syy tähän on metsätalouden vaikutus metsiin. Pesimäpaikkojen saatavuus heikkenee, kun lahoppuuta ei ole tarjolla pesän kaivamiseen. Suurin syy on kuitenkin hömötiaisen reviirien eli sopivan metsän vähenemisen ja pirstoutumisen vaikutukset pesimäajan ulkopuolella. Hömötiaiset pärjäävät talven yli varastoimalla syksyllä ravintoa talvireviireille, joita ne myös puolustavat. Talvireviiri ja sinne piilotettu ruokavarasto ovat elintärkeitä niiden elossa säilyvyydelle. Keskimääräinen parven talvireviiri Oulun seudulla on yliopiston tutkijoiden mukaan 12,6 hehtaaria.

Hömötiaisen reviiri on siis paljon suurempi kuin välitön pesimäpaikan läheisyys. Pesäpaikka valitaan keväällä sopivasta paikasta reviirin alueelta. Vaikka pesäpaikkojen saatavuus on tärkeää, se ei ole ainoa merkittävä tekijä hömötiaisen suojelussa, joka elää alueella läpi vuoden. Hömötiaiselle talvireviiri on tärkein. Jos talvireviirillä olevaa metsää pienennetään, se ei välttämättä enää riitä elinympäristöksi hömötiaiselle. Juuri talvehtimista varten sopivien reviirien häviäminen voi selittää hömötiaisen vähenemisen. Tätä tukevat myös viimeaikaiset tutkimustulokset. Hömötiaisten elossa säilyvyys heikkenee, kun niiden talvireviirillä suoritetaan hakkuita tai harvennusta. Tuore vielä julkaisematon tutkimus Oulun yliopistosta osoittaa, että aikuisten hömötiaisten elossa säilyvyys ja kannan koko ovat laskeneet voimakkaasti viime vuosikymmenien aikana alueella, jossa on tehty hakkuita hömötiaisten reviireillä (Orell ym. julkaisematon). Hömötiainen on pitkäikäinen laji, jonka vuosittaisesta kannasta suurin osa (noin 60 %) koostuu vanhoista edellisestä vuonna jo pesineistä linnuista (Lampila ym. 2006). Aikuisten elossa säilyvyyden muutos vaikuttaa tämän takia voimakkaasti populaatiokokoon ja on todennäköisesti yksi pääsyyistä hömötiaisen vähenemiseen. Jos ympäristömuutokset jatkuvat, hömötiaisen kanta tulee jatkamaan laskua Suomessa. Tämän takia on erittäin tärkeää suojella koko hömötiaisen reviiri, pelkän pesäpaikan suojeleminen ei riitä.

Jos kaavoitettavalla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä on molemmissa kaavahankkeeseen liittyvissä linnustoselvityksissä havaittu hömötiaisia, alueella olisi ehdottomasti pitänyt toteuttaa perusteellinen talvi- ja pesintäaikainen seurantaselvitys. Kyseessä on laji, joka on Suomessa pesimäkantansa vähenemisen takia luokiteltu erittäin uhanalaiseksi. Selvitys olisi mahdollista toteuttaa myöhemminkin, ja samalla olisi syytä tutkia suojelemattoman ja asemakaavan muutoksen ulkopuolelle jäävän Piispanletonpuiston koko linnusto tarkemmin. Alueella asuu useita muitakin uhanalaisia lajeja, tuoreita havaintoja aivan kaava-alueen rajalta on mm. vaarantuneesta pyystä. Puistometsän alueella esiintyneistä muista lajeista mainittakoon metsäkauris, kana- ja varpushaukka, viirupöllö, varpuspöllö, helmipöllö, palokärki, pikkutikka, pohjantikka, jopa valkoselkätikka.

PPLY esittää, että riippumatta siitä, millaiseen ekologiseen kompensatioon Raja-Taskilan tapauksessa päädytään, Oulun kaupunki käynnistäisi Letonniemen luonnonsuojelualueen laajentamista koskevan suunnittelun. PPLY esittää Letonniemen suojelualueen laajentamista ainakin kaupungin omistuksessa oleville Piispanletonpuiston maille. Ekologisista syistä johtuen laajennusalue olisi syytä ulottaa nykyisen suojelualueen eteläpuolelle aina jätevedenpuhdistamon suoja-alueen reuna-astalle. Alue on tulvariskialuetta, johon ei siksi voi kohdistua rakentamispainetta. Idässä yhtenäinen metsä ulottuu siirtoviemärilinjän itäpuolelle koko kaavassa puistoksi merkitylle alueelle Taskilantien ja Puikkaritien reunatonteille asti. Myös idän suuntaan on mahdollista laajentaa suojelualueita ainakin kaupungin maille. Piispanletonpuisto on kanta-Oulun alueen laajin yhtenäinen

primäärisuknessiometsä, jossa elää todella monipuolinen eliölajien kirjo ja jonka suojeleminen toisi Oululle lisää luontoon liittyviä mahdollisuuksia.

Tässä yhteydessä on syytä huolehtia, että Piispanletonpuiston ja Letonniemen luonnonsuojelualueen yhtenäisyys ja luonto eivät enää kärsi yhtään nykyistä enempää. Alueen virkistyskäytön suunnittelussa on syytä ottaa huomioon paitsi asukasmäärän kasvu, myös yleisesti havaittu luontokohteiden suosion lisääntyminen. Piispanletonpuistoon ja etenkin Letonniemen suojelualueelle kohdistuvaa virkistyspainetta pitäisi ohjata niin, ettei jo nykyisellään kestokyvyn äärirajoilla oleva Letonniemen luontopolun rasitus leviä maastoa kuluttaen ja roskaten hallitsemattomasti ympäröiviin metsiin.

Letonniemen suojelualueen laajentamisella toteutettaisiin myös Oulun kaupunginhallituksen 2019 hyväksymän Oulun kaupungin ympäristöohjelman 2026 tavoitteita. Ohjelman painopisteen nro 3 "Luonto on voimavaramme" tavoitteena on, että "viherverkostojen kattavuus ja pääviheryhteyksien säilyttäminen turvataan", samoin luonnon monimuotoisuus. Tämä vaatii ehdottomasti nykyisten olemassa olevien metsäalueiden säilyttämistä luonnon monimuotoisuuden aarreaittoina, vihernieluina ja virkistyskeittaina. Uusia asuinalueita on osoitettava ensisijaisesti jo rakennetuille tai voimaperäisesti käsitellyille alueille. Aiemmin asemakaavoihin merkityt luonnontilassa säilytettävät puistoalueet on sellaisina myös säilytettävä.

Oulun yksi suuri viihtyvyyshetki on kohtalaisen hyvin säilynyt ainutlaatuinen pohjoinen luonto. Sitä on syytä vaalia huolella. Se, jos mikä, on tärkeä tulevaisuuden vetovoimatekijä.

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Muistutus 11:

Aluksi, emme näe lainkaan järkeväksi rakentaa kaavaehdotuksen mukaista uutta asuinalueita seuraavista syistä: Rakentaminen pienentäisi kaupungissa harvinaista ja arvokasta luonnontilaista puistoaluetta sekä lisäisi runsaasti ihmisten liikkumisen ja äänien aiheuttamaa kuormitusta vieressä olevaan suojelualueeseen. Toisaalta kaavoitettava alue soveltuu huonosti asuinrakentamiseen: Maapohja on matalalla ja huonolaatuista, mikä vaatii erittäin paljon maanvaihtoa ja korottamista, ja alue on asumisen kannalta turhan kosteassa ympäristöstä, pusikkoisen suojelualueen vieressä. Oulussa on riittämiin paljon paremmin rakentamiseen soveltuvia maa-alueita.

Mikäli kuitenkin kaavaehdotuksen uusi asuinalue toteutetaan, niin varmasti sen liikenneyhteys kannattaa toteuttaa toisin kuin suunnitelmassa nyt ehdotettu. Liikennejärjestelyjen osalta tähänastinen valmistelu- ja suunnittelutyö onkin vaikuttanut kovin puutteelliselta. Siinä ei ole kunnolla huomioitu paikallisia olosuhteita eikä yleiskaavaa. Liikenneyhteyttä kommentoitiin vahvasti jo edellisellä kierroksella, mutta vastauksissaan kaupunki ohitti kaikki ne kommentit liian kevein perusteluin.

Suunnitelmassa ehdotettu liikennöinti Raja-Taskilan läpi aiheuttaisi monia ongelmia: Alueen kadut ovat jo nykyiselle liikenteelle turvattomia. Ne ovat kapeita, jalankulkijat ja pyörät liikkuvat autojen seassa ja kaduilla on tiheässä pihaliittymiä. Suunniteltu uusi asuntoalue moninkertaistaisi autoliikenteen joillakin katuosuuksilla ja lisäisi suuresti läpikulkuliikennettä. Raja-Taskilan asuntojen määrä kasvaisi 60% (ja Plaanin arvio liikenteen lisäyksestä 168 autoa/vrk). Uusi asuntoalue olisi melko erillinen "saareke" Raja-Taskilan "perällä", jonne nykyinenkin asuntokanta jo painottuu aiheuttaen runsaasti läpikulkuliikennettä vanhemmalle okt-alueelle. Monet ajavat vaarallisen lujaa ja harva noudattaa nykyistä nopeusrajoitusta 30 km/h. On turha toivoa tähän merkittävää muutosta, edes muuttamalla aluetta 20 km/h pihakaduiksi, jollainen olisikin ikävän hidas reitti uusille asukkaille. Lisäksi Oulunseläntien ja Koskelantien risteys on jo nykyisin kovin kuormittunut ja erityisesti Raja-Taskilasta tuleville huonosti toimiva varsinkin ruuhka-aikoina, joten arvioidun liikenteen lisäyksen jälkeen risteys olisi jo surkea. Risteyksen vaarallisuutta lisää koko Raja-Taskilan ja kyseisen risteyksen läpi kulkeva erittäin vilkas pyörätieyhteys eli pääreitti Keskustasta pohjoiseen. (Pyörätie tulee olemaan hyvin vilkas jatkossakin, vaikka osa kevyestä liikenteestä joskus siirtyisi suunnitellulle uudelle Pohjoiselle Rantareitille.) Muistutamme myös että Raja-Taskilan katualueet rakennettiin täysin uusiksi vain pari-kolme vuotta sitten, joten niitä ei varmasti tulla uudistamaan hyvin pitkään aikaan, eikä niiden leventämiselle edes olisi enää lainkaan tilaa.

Toisaalta Raja-Taskilan läpi Koskelantielle kulku olisi epäkäytännöllinen poistumissuunta suunnitellun alueen asukkaille, koska se on hidas ja aiheuttaa pitkän kierron mennessä lähimpiin palveluihin, jotka löytyvät Rajakylästä. Raja-Taskilassa ei ole mitään palveluita, eikä muutosta tähän ole näköpiirissä. Oulunseläntien ja Koskelantien risteyksestä on vielä pitkä matka kaikkiin merkittäviin palveluihin.

Paljon parempi vaihtoehto olisi kulku pohjoisesta Rajahaudantien ja -kujan kautta: Se on ilman muuta sujuvin ja turvallisin reitti useasta syystä: Reitillä ei ole lainkaan muiden talojen tai asuinkortteleiden pihaliittymiä, eikä monia risteyskohtia, ja Rajahaudantiella kevytliikenne on erotettu maakaistaleella pyörätielle. Rajahaudantien kautta pääsee nopeasti ja sujuvasti Haukiputaantielle liikennevaloristeyksessä liittyen ja siitä edelleen mm. moottoritiele. Se on myös lyhin reitti lähimpiin Rajakylän palveluihin.

Tieyhteys mahtuu mainiosti suunnitellun uuden pyörätien (Rantareitti) rinnalle. Siksi emme lainkaan ymmärrä kaupungin aiempaa vastausta hylätä tämä pohjoinen tieyhteys perustellen että se ei olisi mahdollinen suunnitellun pyörätien vuoksi. Jo nyt sillä kohdalla on avoin väylä, josta puusto on poistettu n. 16-17 metriä leveältä kaistaleelta, mikä riittää reilusti sekä pyörätielle että autotielle. Ja silti leveä ja suojaava metsäkaistale erottaa väylän viereisestä taloyhtiöstä (As Oy Oulun Venevalkama), samoin Rajahaudan sataman puolella on reilusti tilaa. (Tarvittaessa väylää mahtuisi siis helposti vielä leventämäänkin.) Koska uusi pyörätie kulkisi kokonaan autotien länsipuolella, niiden liikenne ei risteäisi tai muutoinkaan häiritsisi toisiaan. Sen sijaan yhteinen katuvalaistus toisi säästöä (ja teiden yhtäaikaista rakentamista voisi tuoda säästöjä).

Yleiskaava mahdollistaa jatkossa asuinalueen laajenemisen nyt ehdotetun alueen eteläpuolelle aina Suolamännyn tielle asti. Kaavaehdotushan supistui nykyiseen muotoon lähinnä siksi että eteläisemmän alueen omistaja ei halunnut myydä maitaan. Tulevaisuudessa tämä voi muuttua. Siten nyt ehdotetun asuinalueen liikennejärjestelyissä tuleekin jo ennakoita myöhemmät laajennukset. Mikäli nyt päädyttäisiin huonoon ratkaisuun kulkea Raja-Taskilan läpi, niin tulevissa laajennuksissa edellä mainitut ongelmat liikennöinnissä olisivat taas edessä korostuen vielä suurempina. Sen sijaan Pohjoisesta Rajahaudantielta tehtävää kulkua voi myöhemmin alueen kasvaessa helposti jatkaa Rantareitti-pyörätien rinnalla. Ja aikanaan tieyhteys voitaisiin jopa yhdistää Suolamännyn tielle saakka eteläiseksi yhteydeksi (tai vaihtoehtoisesti jatkettu tie voisi aiemman hylätyn kaavaluonnoksen mukaisesti kääntyä itään ja yhdistyä suoraan Oulunseläntien ja Koskelantien risteykseen, joka pitäisi sitten uudistaa soveltumaan suuresti kasvaville liikennemäärille).

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Muistutus 12, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry:

Ekologinen kompensatio, hömötäinen jne.

Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys esitti syksyllä 2019 jättämässään mielipiteessä huolensa Piispanlehtipuistoa uhkaavista suunnitelmista, jotka mahdollisesti toteutuessaan vähentävät kaupunkilaisten virkistyskäytössä olevia lähimetsiä, sekä lisäävät kaava-alueella havaittujen jo erittäin uhanalaisten (hömötäinen, viherpeippo) tai vaarantuneiden (pyy) lajien ahdinkoa.

Kaupungin palautteessa (lainaus alla) SLL Oulun jättämään mielipiteeseen on viitattu tulevaan luonnon monimuotoisuuden turvaamisen ohjelmatyöhön, jossa ilmeisesti mm. rakentamisen myötä menetettäviä luontoarvojen korvaamista (ekologinen kompensatio) mahdollisesti katsotaan. Tämä ei kuitenkaan anna minkäänlaista vastausta sille, kuinka nyt esillä olevan asemakaavamuutoksen toteuttamisesta koituvat haitat luonnolle aiottaisiin hyvittää? Kun kompensatiosta ei tässä yhteydessä ole mitään konkreettista esitystä, jää huoli, että asia jää jona hoitamatta. Toivottavasti huoli on turha.

Kaupungin palautteesta SLL Oulun mielipiteeseen v. 2019: "Kaupungilla on valmisteilla ympäristöohjelman mukainen luonnon monimuotoisuuden turvaamisen ohjelmatyö, jossa kaupunki määrittää periaatteet, tavoitteet ja toimenpiteet monimuotoisuuden turvaamiseksi. Tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista määritellä yksityiskohtaisia toimenpiteitä hömötäisen mahdollisen reviirialueen osalta."

Luonnon monimuotoisuuden ottaminen huomioon kaupungin toiminnoissa kuulostaa hyvältä. Näin kaikessa kaupunkisuunnittelussa tietenkin kuuluu toimia.

Etänä 20.1.2021 klo 17-19 pidetyn Raja-Taskilan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuuden mukaan Oulun kaupungilla valmisteilla oleva luonnon monimuotoisuuden turvaamisen ohjelmatyö valmistunee jossain vaiheessa vuonna 2022. Tämä on pitkä aika. Jos nykyisen rakentamisen luonnolle aiheutuneita haittoja aletaan korvaamaan vasta joskus tulevaisuudessa, ei se helpota esimerkiksi nyt Raja-Taskilan kaava-alueella esiintyvien erittäin uhanalaisen hömötiaisen tilannetta. Maankäytön ja muun kaupunkirakenteen muuttuessa luonnolle aiheutuvien haittojen korvaaminen olisi syytä olla jatkossa mukaan aina jo asema- ym. kaavamuutoksia laatiessa, sekä tietenkin kaikessa muussakin kaupungin toiminnassa.

Samassa tilaisuudessa tuli esille maininta kaupungin reilusta 20 000 hehtaarin metsäalasta, jolla alueella ekologista kompensatiota voitaisiin toteuttaa. Oulun kaupunki on pinta-alaltaan iso, eikä kompensatio esimerkiksi kauempana kunnan reuna-alueilla korvaa aiheutunutta haittaa samalla tavoin. SLL Oulun syksyllä 2019 antaman palautteen mukaisesti ekologinen kompensatio pitäisi aina toteuttaa mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi rakentamisen myötä luonnonarvoille koituneen haitan välittömässä läheisyydessä. Jos hömötiaisten pesimä- tai talvireiäri Piispanletonpuistossa häviää, ei muualla tapahtuva luonnontilaisen metsäalan lisääminen Raja-Taskilan alueen hömötiaispopulaatiota luonnollisestikaan auta. Hömötiainen on melko pienellä alueella ympäri vuoden elävä paikkalintu.

Erittäin oleellinen seikka on myös kaupunkilaisten käytössä olevien lähimetsien väheneminen. Metsäalueiden häviäminen kaupunkiympäristöstä ei ole pelkästään luonnon monimuotoisuuden uhka. Kaikilla kaupunkilaisilla pitäisi olla mahdollisuus virkistäytyä lähimetsässä. Yleisesti ottaen jokin omaa kotia kauempana oleva retkeilyalue ei välttämättä ole paikallisten asukkaiden tavoitettavissa liikkumisen, liikenneyhteyksien tai sosiaalisten mahdollisuuksien puuttumisen takia. Ei ole myöskään tarkoituksenmukaista ohjata arkista luonnossa liikkumista ja liikuntaa (kävely, hölkkä, pyöräily jne.) taajamien ulkopuolelle. Tämä lisää ympäristön kuormitusta mm. liikennepäästöjen kautta ja hankaloittaa kuntalaisten ajankäyttöä. Lähimetsä lisää kuntalaisten hyvinvointia.

Piispanletonpuiston/Letonniemen käyttö, kävijämäärät

Käyttöpainetta asemakaava-alueella Piispanletonpuistossa ja viereisellä Letonniemen luonnonsuojelualueella on runsaasti. Polkuverkosto on kovalla kulutuksella. Alueella risteilee myös virallisten polkujen lisäksi runsaasti retkeilijöiden omia reittejä. Ylipäättään metsän virkistyskäytön jälkiä näkyy alueella monissa paikoin. Ajoittain, varsinkin viikonloppuina, poluilla on ulkoilijoita ruuhkaksi asti. Letonniemen nuotiopaikka on myös hyvin suosittu. Kävijämäärän huomaa polkujen lisäksi Rajahaudan parkkipaikan autojen sekä venesataman alueella parkissa olevien polkupyörien määrästä. Lähimetsien aktiivista käyttöä lisäisi tietenkin myös mahdollisesti esillä olevan kaava-alueen uudet asukkaat. Ulkoilijamäärä kertoo toki vain ihmisten halusta ja tarpeesta liikkua luonnontilaisessa metsässä.

Parhaiten lähivirkistysalueen käyttöpainetta helpottaisi ja auttaisi suojelualueen laajentaminen nimenomaan nykyisen suojelualueen vieressä Letonniemen etelä- ja itäpuolella. Tähän yhteyteen voisi mahdollisesti miettiä myös esim. toisen nuotiopaikan lisäämistä uuden laajemman alueen yhteyteen. Laajempi luonto-, virkistys- ja ulkoilualue tasoittaisi reitistöjen kulumista ja rauhoittaisi metsää myös alueen luonnolle ja siellä tavattavalle lajistolle.

Asemakaavamuutosalueen laajentuminen, huomioita pohjoisesta rantareitistä

Raja-Taskilan asemakaavamuutosehdotukseen on edellisen vaiheen jälkeen tullut lisäyksenä pohjois-eteläsuuntainen kaistale Piispanletonpuiston alueella, johon jatkossa rakentuisi alueen läpi kulkeva pohjoinen kevyenliikenteenväylä. Hanke on ehdottomasti kannatettava; kulkuväylä mahdollistaa sujuvan ja päästöttömän liikkumisen mm. Oulun keskustan lähellä oleville viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus(VILMO) - viherkäytävän alueille.

Kun rakentuva pohjoinen kevyenliikenteenväylä Piispanletonpuiston ja Letonniemen kohdalla hyödyntää jo olemassa olevaa rakennettua viemärioväylää, ei rakentaminen näillä kohdin juuri muuta alueen tilaa tai heikennä

luontoarvoja. Tosin väylän valaistukseen liittyen olisi toivottavaa, että valaistus suunnitellaan hajavalon ehdottomasti minimoiden. Tällä hetkellä viemäriinjan kohdalla ei ole valaistusta.

Kaupungeissa tarpeettoman hajavalon eli valosaasteen määrä on suuri. Valaistuksella on suoria vaikutuksia ihmisen hyvinvointiin. Nyt jo kaupungeista häviämässä oleva normaali valaistuksen kierto yön pimeästä päivän valoon auttaa mm. nisäkkäillä rytmittämään vuorokauden aikana muuttuvaa kortisolin ja melatoniinin eritystä. Ihmisen hyvinvoinnin kannalta on tärkeää vuorokausirytminen luonnonmukainen valaistus, jossa iltavalistus asteittain vähenee. Valosaaste sotkee ihmisen normaalia melatoniinin eritystä häiriten nukahtamista ja yöunta.

Valosaaste vaikuttaa myös ihmisten harrastuksiin. Esimerkiksi tähtitaivaan tapahtumien seuraaminen on kaupungissa monessa paikkaa mahdotonta. Tähtitieteellisen yhdistyksen Ursan Taivaanvahti-karttapalvelussa Letonniemen alue on tähtiharrastajien ainoa Oulun kaupungin alueella mainittu havaintopaikka, jossa tähtitaivaan ilmiötä voi vielä kohtuullisesti seurata. Letonniemen alueella hajavalon määrä onkin keskimääräistä vähäisempää. Toivottavasti näin on jatkossakin. Tarpeeton maiseman valaiseminen ei ole hyväksi ihmiselle eikä luonnolle.

Esillä olevassa kaavaluonnoksessa on esitetty, että pohjoisen kevyenliikenteenväylän valaistus suunnataan mahdollisesti rakennettavalta alueelta pois päin eli lännen suuntaan kohti Letonniemen suojelualuetta. Parempi olisi suunnitella hajavalon mahdollisimman vähäiseksi, ja jos valita pitää, niin hajavalon voi aivan hyvin suuntautua myös asuinkortteleiden suuntaan. Asuinalueilla hajavalon on jo muutoinkin. Pihavalon hajavalon määrää vähentäviä rakenteita olisi hyvä miettiä myös esillä olevan asemakaava-alueen asuinkortteleiden alueella.

Loppukommentit

SLL Oulun jo aiemmassa v. 2019 mielipiteessä esittämämme suojelualueen laajentaminen mahdollisen rakentamisen edetessä helpottaisi alueella tavattujen erittäin uhanalaisten lajien (hömötiainen, viherpeippo) säilymistä mahdollisuuksia.

Oulun keskustan ja Haukiputaan Virpiniemen välille rakentuva pohjoinen kevyenliikenteenväylä tulee myös hyvin todennäköisesti lisäämään retkeilyn määrää Letonniemen suojelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä mm. Piispanletonpuistossa. Näin ollen retkeilymahdollisuuksien lisäämistä (uusia reitistöjä, nuotiopaikka) alueella tulisi harkita. Lisääntynyt luonnossa liikkuminen ja virkistyttyminen myös puoltavat Letonniemen suojelualueen laajentamista.

Loppuun kiitokset asemakaavaehdotuksen muutoksesta koskien alueen hulevesisuunnitelmaa. Uudessa esityksessä hulevesien johtaminen tulisi hoidetuksi enimmäkseen jo olemassa olevan kaava-alueen pohjoisosan ojen kautta. Tällöin Rajahaudan perukan perkaamista ei tarvitse tehdä. Tämä säästää vasta kunnostetun Letonniemen polun alkupään luonnontilaisena, eikä rumaa arpea Rajahaudan eteläreunalle tule.

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Muistutus 13:

Piispanletonpuisto, alue mihin suunnitellaan uusia taloja, sijaitsee aivan Letonniemen suojelualueen vieressä. Oulun kaupungilla ei ole montaa tällaista suojelualuetta - ja siksi tämän alueen huomioiminen rakentamisessa on erityisen tärkeää. Miten voidaan varmistua, ettei uudella asutuksella ja maan muokkaamisella ole vaikutusta suojelualueen eliöihin ja kasveihin?

Piispanleton alue ei ole vähäpätöistä risukkoa, vaan alueella kasvaa vanhoja, isoja ja hienoja kuusia. Alue on tärkeä osa virkistyskäytössä alueen asukkaille. Ennen kaikkea alue ei ole vähäpätöinen, koska tämä metsä on erittäin uhanalaisen hömötiaisen aluetta.

Miten Oulun kaupunki aikoo toteuttaa ekologisen kompensaation, mikäli kaupunki toteuttaa luontotyyppien ja lajien heikentämisen? Oulun kaupungin mainoslause "Luonto on aina lähellä", ei vaikuta olevan totta, koska päinvastoin vaikuttaa siltä, että Oulussa kaadetaan kaikki metsät kaupunkialueelta, ellei niitä ole erikseen suojeltu.

Huomioitavaa on myös se, että on ilmeisesti suunniteltu, että alueen maanpinta tullaan kohottamaan nykyistä huomattavasti korkeammaksi. Tämä on maisemallisesti kummallinen ratkaisu. Miten maankohotus sopii nykyiseen "maisemaan tai merenrantaan? Tuskin kukaan nykyisistä asukkaista haluaa, että tulevaisuudessa ikkunasta näkyy metsän sijaan keinotekoisesti kohotettua maata ja talojen seinää.

Lukuisat tutkimukset ovat osoittaneet, että metsä on ihmisen hyvinvointia tukeva tekijä. Ihmiset tarvitsevat metsää. Kaupunki tarvitsee metsää. Linnut tarvitsevat metsää. Mikäli Oulu rakentaa alueelle, se kaventaa ihmisten mahdollisuutta liikkua lähiluonnossa. Se tarkoittaa uhanalaisen hömötiaisen häviämistä tältä alueelta.

Piispanleton alue tulee säilyttää entisellään; asukkaiden lähiluontona ja virkistyskäytössä.

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Muistutus 14:

Alla esittämiimme perusteisiin viitaten toivomme, että moottoriajoneuvolla kulku tulisi tapahtumaan Rajahaudantien kautta.

Omakotitalojen pihoilta on ajoittain vaarallista peruuttaa Taskilantielle ohimenevän autoliikenteen nopeuden takia, varsinkin ruuhka-aikaan. Sama tilanne on Oulunseläntiellä, koska kaikki Raja-Taskilan autoliikenne menee Oulunseläntiellä. On kyseenalaista lisätä liikennettä Oulunseläntielle. Taskilantien kunnossapitoluokka on LK3. Talvisin tien lumen auraus hoidetaan pitkällä viiveellä. Ajoittain lunta on ehtinyt kertyä tielle paljon ja liikkuminen Taskilantiella on hankalaa sataneen lumen vuoksi. Liikennemäärän kasvaessa Taskilantie olisi talvisin entistä epätasaisempi ja huonokuntoisempi. On lisäksi huomattava, että Taskilantiella ei ole erillistä jalkakäytävää, joten Taskilantie olisi vaarallisempi jalankulkijoille liikennemäärän kasvaessa ottaen huomioon, että alueella kulkee pieniä lapsia. Taskilantiella asuu lapsiperheitä ja Taskilantiella kävelee lapsia ja koululaisia. Talvisin muutenkin kapean tien kulkuleveys kapenee auratun lumen vuoksi.

Raja-Taskilasta kulkee koululaisia Koskelan kouluun. Turvallisempi vaihtoehto on, että autoliikenne menee uudelta asuinalueelta Rajahaudantien kautta. Oulunseläntien alku on koululaisille vaarallinen paikka ja on tarpeetonta lisätä liikennettä ja vaaratilanteita Oulunseläntien ja Koskelantien risteykseen.

Oulu on tunnettu pyöräilykaupunki ja Ouluun on rakennettu pyöräilyn pääreittejä. Pyöräilyn pääreitti 1 Oulu-Haukipudas, Pohjoisen polku menee Koskelantien ja Oulunseläntien kautta Haukiputaalle. Oulunseläntien ja Koskelantien risteyksessä on ruuhka-aikana vaarallista liikkua polkupyörällä suuren liikennemäärän vuoksi liikennevalottomassa risteyksessä. Rajahaudantien risteyksessä on liikennevalot, joka tekee siitä turvallisemman risteuksen sekä autoilijoille että pyöräilijöille liikennemäärän kasvaessa.

Uuden asuinalueen asukkaat käyttäisivät Rajakylän palveluja. Rajakylässä on esim. kaksi kauppaa, päiväkotia, peruskoulu ja lukio. On merkittävästi lyhempi, selkeämpi, helpompi ja turvallisempi vaihtoehto, että autoliikenne kulkee Rajahaudantien kautta.

Haluaako Oulun kaupunki aiheuttaa turhaa autoliikennettä, ruuhkaa ja vaaratilanteita ohjattaessaan autoliikenteen Taskilantien kautta?

Taskilantiella on 27 omakotitaloa. Sen lisäksi Taskilantiella on taloyhtiöitä joissa on yhteensä 62 asuntoa. Nykyään suuri osa autoliikenteestä Taskilantien loppupäässä olevista taloyhtiöistä kulkee Piispanletontietä pitkin Oulunseläntielle. Suunnitteilla olevaan asuinalueeseen on tulossa 89 asuntoa ja uuden asuinalueen liikenne kulkisi Taskilantiella eli liikenne olisi moninkertainen Taskilantien alkupäässä nykytilanteeseen verrattuna. Tälläkin hetkellä Taskilantien alkupäässä omakotitaloalueella on ollut vaaratilanteita liikenteen takia. Jos liikenne olisi moninkertainen, myös vaaratilanteiden määrä olisi moninkertainen joten on tarpeetonta lisätä liikennettä ja vaaratilanteita Taskilantiella. Liikennemäärät nykyisessä liikenneverkossa tulisivat kasvamaan ja ne tulisivat aiheuttamaan liikenteellisiä toimivuusongelmia nykyiselle liikenneverkolle.

Ehdotamme, että liikenne tulisi kulkemaan Rajahaudantien kautta uudelle asuinalueelle. Tällä valinnalla vältetään ohjaamasta liikennettä ahtaammalle Taskilantielle sekä aiheuttamasta näin ruuhkaa ja vaaratilanteita. Rajahaudan

venesataman itäpuolella oleva puistokaistale on noin 40 metriä leveä, joten siihen sopisi keskustan ja Virpiniemen välille suunniteltu pohjoinen rantareitti -pyörätien lisäksi autotie. Vertailun vuoksi Oulunseläntiellä on autotie sekä erillinen pyörätie joiden leveys viherkaistoiheen on yhteensä noin 15 metriä. Kyseiset mitat on arvioitu Oulun kaupungin sekä maanmittauslaitoksen nettisivujen perusteella. Pohjoinen rantareitti -pyörätie on suunnitelmien mukaan kulkemassa Toppilassa, Pateniemessä ja Kiviniemessä autotien vierellä, joten myös uuden asuinalueen autoliikenne voi kulkea Pohjoinen rantareitti -pyörätien vierellä Rajahaudantien kautta.

564-2266 Asemakaavaehdotuksen selostus liitteineen -tiedostossa sivulla 23 on esitetty ajoyhteys Rajahaudantien kautta, joten sen tieyhteyden voi ottaa uudelleen suunniteltavaksi.

Vastine:

Ks. Yhteinen vastine sivulla 19.

Yhteinen vastine kaikkiin muistutuksiin teemoittain. Muistutukseen nro 15 on kuitenkin laadittu erillinen, oma vastine.

YLEISTÄ

Kaavamuutosalueen asuinkäyttöön suunnitellun osan kaavoittamiselle ei yleiskaavan perusteella ole estettä, koska yleiskaavassa ko. alue on osoitettu merkinnällä AP, pientalovaltainen asuntoalue.

Kaavamuutosalueen asuinrakentamiseen suunnitellulle osalle on tehty maaperätutkimus, jonka perusteella rakentaminen on mahdollista. Maanvaihtoa joudutaan luonnollisesti tekemään jonkin verran, koska kysymyksessä on metsittynyt vanha pelto. Maanpintaa joudutaan korottamaan, jotta kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyt ja ELY-keskuksen määrittelemät vähimmäiskorkotasot voidaan toteuttaa.

KORKOASIAT

Kiinteistö 564-74-1-3 (Asunto Oy Oulun Venevalkama) sijaitsee kaavamuutosalueen pohjoispuolella. Tontilla on voimassa 7.5.1993 voimaan tullut asemakaavan muutos 564-1437, johon on kirjattu kaavamääräys +2.0(NN), lattiapinnan alin korkeusasema. Kaavamääräyksen perässä olevat kirjaimet NN tarkoittavat kaavan laatimisen aikana Oulun kaupungissa käytössä ollutta NN-korkeusjärjestelmää. Oulun kaupunki siirtyi 10.12.2012 uuteen valtakunnalliseen N2000-korkeusjärjestelmään. NN-järjestelmässä ilmoitettu korkeuslukema muutetaan N2000-järjestelmään lisäämällä siihen 0,75 m. Täten em. kiinteistön alueella voimassa oleva asemakaava määrittelee lattiapinnan alimmaksi korkeusasemaksi +2,75 (N2000).

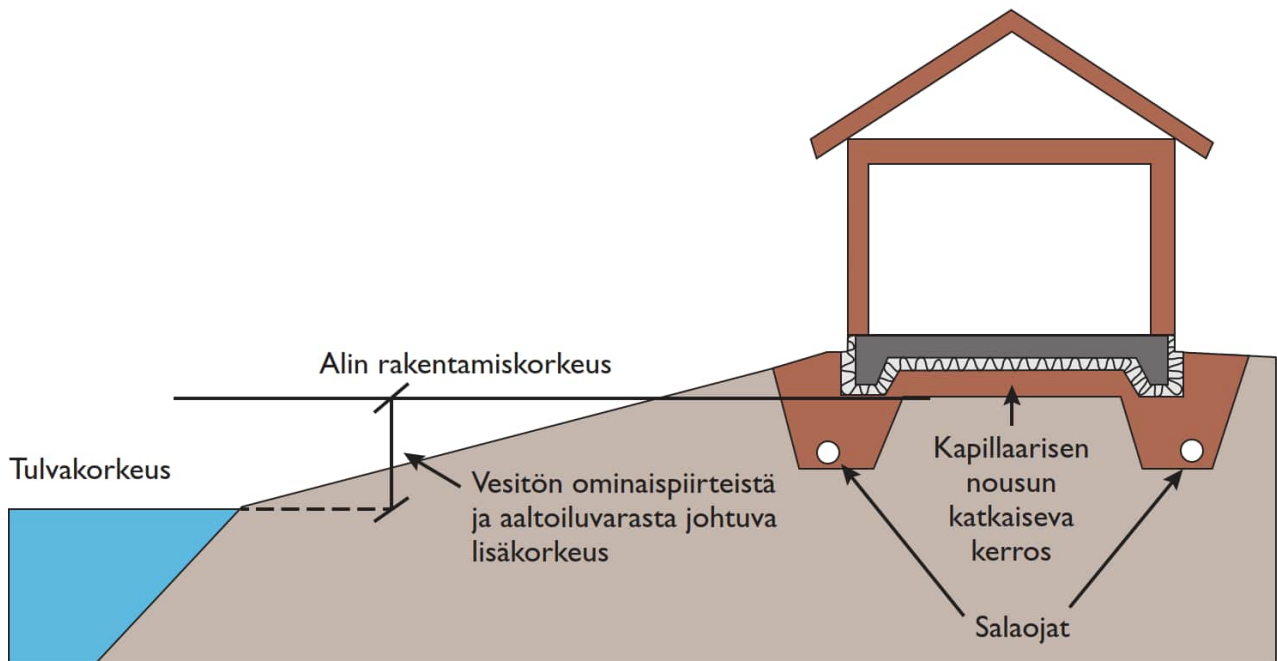
Oulun kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätään, että merialueille rakennettaessa rakennuksen lattian on oltava vähintään korkeusasemassa +3,25 (N2000).

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on 3.11.2016 antamassaan lausunnossa antanut seuraavan määräyksen: "Tulvavahingoille alttiiden rakenneosien tulee olla vähintään korkeuden N2000 + 2,8 m yläpuolella". Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on edelleen 24.2.2021 antamassaan lausunnossa todennut seuraavaa: "ELY-keskuksen nykyisten tietojen mukaan aiemmin annettu lausunto on edelleen ajantasainen". Lausuntoon on lisäksi kirjattu seuraavasti: "Mahdollisille uusille pysyviksi asuinpaikoiksi tarkoitetuille kiinteistölle tulisi järjestää tieyhteys, joka on käytettävissä myös tulvatilanteessa. Kerran sadassa vuodessa tapahtuva meritulva yltää Oulun seudulla tasolle N2000+2,27 m. Pysyville asuinpaikoille johtavat tiet tulisi rakentaa tämän tason yläpuolelle."

Edellä esitetyn perusteella kaavamääräyksiin on tehty seuraava muutos: Määräys: "Alueella alin sallittu lattiakorko on tasolla +3,25 (N2000)." on poistettu. Sen tilalle on lisätty määräykset: "Tulvavahingoille alttiiden rakenneosien tulee olla vähintään korkeuden N2000 +2,8 m yläpuolella. Taskilankujan tienpinnan tulee olla korkeuden N2000 +2,27 m yläpuolella."

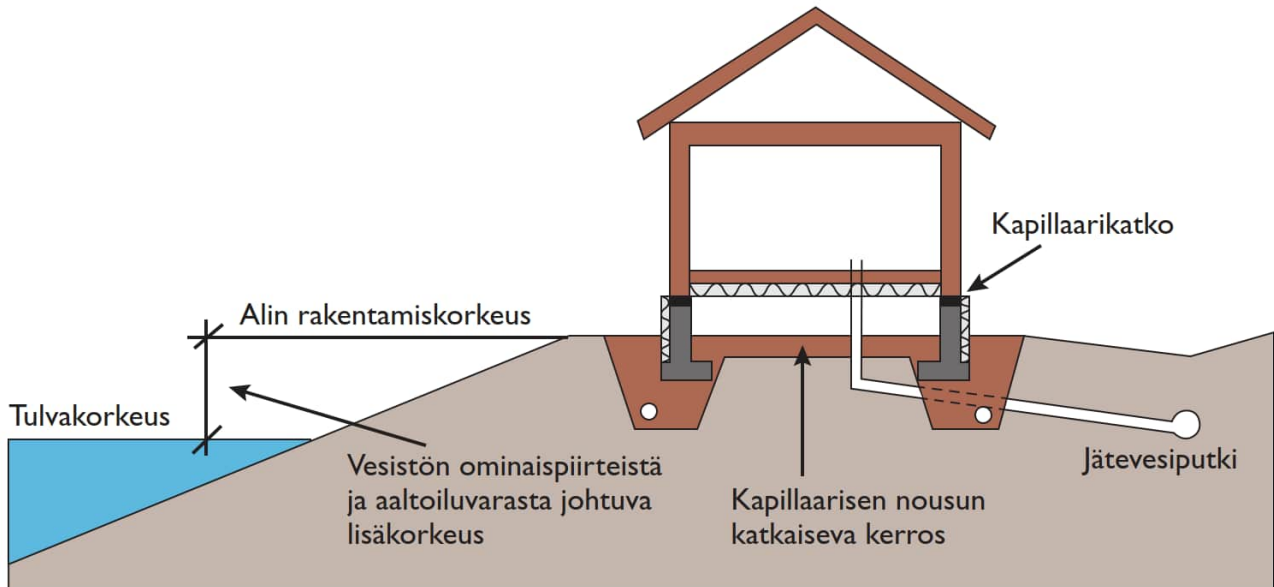
Palautteessa esitettyä korkotason alentamista ei ole mahdollista tehdä. Huom. Edellä olevissa korkomerkinnoissa on käytetty kahta erilaista merkintätapaa korkeusjärjestelmän osalta. "N2000" ennen korkotasoa osoittavaa lukemaa tarkoittaa siis samaa asiaa kuin "N2000" suluissa korkolukeman perässä

ELY-keskuksen määräys tulvavahingoille alttiiden rakenneosien alimmasta korkeustasosta turvaa kaavamääräyksissä aiemmin ollutta alimman sallitun lattiakoron määrystä paremmin uusien rakennusten rakenteiden säästymisen kosteusvahingoilta mahdollisissa meritulvatilanteissa. Kaavamuuotosalueen lopulliset lattiakorot määräytyvät siten vasta rakennuslupavaiheessa, kun rakennusten perustamistapa ja muut rakenteelliset yksityiskohdat ovat tarkentuneet. Suomen ympäristökeskuksen julkaisemasta ympäristöoppaasta "Tulviin varautuminen rakentamisessa" löytyy mm. seuraavia asiaa selventäviä kaavioita:



Kuva 1. Alin suositeltava rakentamiskorkeus. Kuvassa on esitetty myös harkinnanvaraisen lisäkorkeuden riippuvuus vesistön ominaispiirteistä. Jyrkällä rannalla aaltojen nousukorkeus on suurempi, joten lisäkorkeuttakin tarvitaan enemmän. Kuvassa on esitetty alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määräytyminen maanvaraisen laattaperustuksen tapauksessa. Luvuissa 5, 6 ja 7 rakentamiskorkeuden määräytymistä on käsitelty tarkemmin ja esitetty vastaavat kuvat myös muilla perustamistavoilla.

Lähde: Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014, Suomen ympäristökeskus, sivu 10.



Kuva 11. Alin rakentamiskorkeus sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määräävämpiä kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteessa.

Lähde: Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014, Suomen ympäristökeskus, sivu 37.

Asunto Oy Venevalkaman ja kaavamuutosalueen korkotasoja vertailtaessa on siis otettava huomioon seuraavaa: As Oy Venevalkaman tontilla voimassa olevassa asemakaavassa on annettu nykyiseen rakennusjärjestyksen määräykseen verrattuna 0,5 m alempi lukema alimmalle sallitulle lattian korkotasolle (+2,75 vs. +3,25). Tähän asiaan tässä kaavamuutoksessa ei voida vaikuttaa. Lisäksi As Oy Venevalkaman rakennukset on toteutettu rakentamisaikana yleisesti käytössä olleella ns. valesokkeliratkaisulla, jossa lattian korkotaso on merkittävästi alempana verrattuna nykyisin käytössä oleviin ratkaisuihin. Näistä em. syistä kaavamuutoksen mahdollistamien uudisrakennusten lattioiden korkotasot tulevat olemaan korkeammalla kuin As Oy Venevalkaman rakennusten lattioiden korkotasot. Korkotason ero ei kuitenkaan ole häiritsevän suuri.

Maansiirtotyöt kaavamuutosalueen rakennusten saattamiseksi rakennusjärjestyksen ja ELY-keskuksen määräämälle korkotasolle ovat normaalia asuntorakennustoimintaa, eikä tämä hanke ole niiden suhteen mitenkään poikkeuksellinen.

Kaavaehdotusta varten laaditussa hulevesiselvityksessä sekä viitesuunnitelmassa esitetty korkolukema +3,11 tarkoittaa As Oy Venevalkaman kolmen eteläisimmän rakennuksen sokkelien yläpinnan korkeutta.

ETÄISYYDET

28 metrin välimatka kaavamuutosalueen pohjoispuolella olevien ja uusien asuinrakennusten välillä on riittävä. Oulun kaupungista löytyy useita esimerkkejä, joissa rivitalot ovat vastaavan tai lyhyemmän etäisyyden päässä toisistaan. Tällaisia esimerkkejä löytyy myös kaavamuutosalueen lähialueelta.

HULEVEDET JA AVO-OJA

Kiinteistön 564-74-1-3 (Asunto Oy Oulun Venevalkama) ja kaavamuutosalueen pohjoisosan välissä oleva hulevesioja sijaitsee puistoalueella kaavamuutosalueen ulkopuolella. Hulevesiojan tilanne tarkastellaan erikseen alueellisen kuivatuksen suunnittelun yhteydessä. Tämä tapahtuu silloin, kun suunnitellaan kaavamuutosalueelle tulevaa katua. Tällöin tutkitaan tonttien ulkopuoliset kuivatusjärjestelyt, jotka ovat kaupungin vastuulla. Mikäli naapurit haluavat ottaa kantaa hulevesiojan ylittämisen nykyisellään mahdollistaviin rumpuihin, voi siitä antaa palautetta kaupungin virallisen palautekanavan kautta. Tässä kaavamuutoksessa asiaa ei voida käsitellä.

Avo-ojilla on tilavuuden puolesta huomattavasti parempi kyky ottaa vastaan merivesitulvien ja rankkasateen aiheuttamia tulvavesiä kuin putkitetuilla ojilla. Lisäksi oja ottaa kiinni kiintoaineita, mikä on erittäin tärkeää näin lähellä purkupistettä. Hulevesiojaa ei voida laittaa putkeen, koska tähän avo-ojaan purkavat myös yläpuolisten alueiden hulevedet. Tällä ojalla on merkitystä alueellisen kuivatuksen kannalta.

Kaavamuutoksessa asuntorakentamiseen esitetyn alueen 4,1 ha alueelta kaikki vedet eivät valu pohjoispuolella olevan avo-ojan suuntaan. Vesiä valuu myös itään, etelään ja länteen painanteisiin, joista ne ohjautuvat myös lopulta mereen.

Hulevesiä ei voida johtaa viemäriverkostoon, vaan ne voidaan johtaa ainoastaan mereen.

LUMITILAT

Kaavamuutosalueen lumitilat on laskettu ja todettu riittäviksi Oulun kaupungin rakennusvalvonnan verkkosivuilta löytyvän laskentatyökalun avulla. Ote tässä hankkeessa käytetystä lumitilalaskennasta on liitetty kaavaselostukseen. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa aluesuunnitelmassa on eri värein osoitettu tarvittavat lumitilat ja ne alueet, joilta lumet kuhunkin lumitilaan on tarkoitus aurata. Kadulta aurattavat lumet säilytetään katualueella.

AIDAT

Kaavamuutoksessa määrätään, että puistoon rajautuville tontin reunoille on toteuttava lauta- tai pensasaita. Aidan korkeutta ei määrätä. Olemassa olevien, kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsevien naapuritonttien aitaamiseen ei kaavamuutoksessa voida vaikuttaa.

LINNUSTO, LUONNON MONIMUOTOISUUS, EKOLOGINEN KOMPENSAATIO

Kaavamuutosalueella on tehty havaintoja hömötiaisesta. Tämän perusteella voidaan olettaa, että alue todennäköisesti on osa hömötiaisen reviiriä, ja siellä voi täten olla esim. sopivia paikkoja hömötiaiselle ruoan talvivarastointia varten.

Linnustoselvityksen (Ramboll, 6.10.2020) mukaan hömötiainen havaittiin linturuokinnalla pihapiirissä noin 20 metriä hankealueen rajasta sen pohjoispuolella. Todennäköisesti ko. hömötiainen pesii jossakin lähialueen metsässä, mutta havaintoa siitä selvitysalueelta ei tehty, joten todennäköisesti sen pesimäpaikka oli muualla. Selvityksessä todettiin lisäksi, että hömötiaiselle soveltuvaa pesimäympäristöä on esimerkiksi selvitysalueen pohjoispuolella. Vaarantuneiksi luokiteltuja (VU) lajeja, kuten pyy, ei havaittu tässä selvityksessä.

Asemakaavan muutos voi pienentää hömötiaisen reviiriä, mutta kaavatyön yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella ei ole näyttöä, että kaava-alueelle sijoittuisi hömötiaisen varsinaista pesintää. Alue rajoittuu laajaan, asemakaavan mukaiseksi puistoalueeksi kaavoitettuun alueeseen, jonka maankäyttö ei tule tällä asemakaavan muutoksella muuttumaan.

Pohjoisen rantareitin valaistusta ei ole suunniteltu tässä kaavahankkeessa vaan pohjoisen rantareitin hankkeessa. Valaistusta koskevat asiat on kaavaselostukseen referoitu rantareitin yleissuunnitelmasta. Pohjoinen rantareitti on oma hankkeensa, johon liittyviä ehdotuksia voi haluttaessa esittää esim. kaupungin virallisen palautekanavan kautta.

Kaupunkilaisten käytössä olevien lähimetsien väheneminen rakentamisen seurauksena on huomionarvoinen asia. Tämän kaavahankkeen tapauksessa ongelma ei kuitenkaan ole suuri, koska rakentamisen jälkeenkin ympäristössä riittää metsää asukkaiden virkistystarpeisiin. Huomattavasti huonompi tilanne on siellä, missä rakentamisen jälkeen metsää jää jäljelle vain vähän tai ei ollenkaan.

Kaupunki on tehnyt ympäristöohjelman mukaisen luonnon monimuotoisuuden turvaamisen ohjelmatyön. Luonnon monimuotoisuuden selvitys (LUMO-selvitys) on valmistunut, ja se on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa. Selvityksessä on todettu ns. yleiset periaatteet sekä tavoitteet ja toimenpiteet, joita Oulun kaupunki voi tehdä ja edistää. Selvityksessä on lisäksi esitetty vastuutahot. LUMO-ohjelmaa, jossa olisivat esimerkiksi toimenpiteiden yksityiskohtaiset määrälliset tavoitteet ja niiden aikataulut, mittarit ja resurssit, ei ole laadittu, eikä sellaista ole ainakaan nyt käynnissä. Kompensaatiokäytäntöä ryhdytään soveltamaan kaavahankkeissa, kun luonnonsuojelulain säädökset kompensaatiosta tulevat voimaan, ja tehtävien resurssointi ja työnjako on sovittu kaupunkiympäristöpalveluissa. Letonniemen luonnonsuojelualueen mahdollista laajentamista ei täten ole tarkoituksenmukaista sisällyttää tähän kaavahankkeeseen. Luonnonsuojelualueen laajentamisesta tai sen nykyisen tilanteen parantamisesta voi tehdä kuntalaisaloitteen tai laittaa ehdotuksia Oulun kaupungin virallisen palautekanavan kautta.

KAAVAMUUTOSALUEEN SUUNNITTELU, YHTEISÖLLISYYS, VETO- JA PITOVOIMA

Kaavamuutosalueen suunnittelu on tehty niillä reunaehdoilla, jotka suunniteltava alue luonnostaan antaa. Alueen muoto, koko, ilmansuunnat ja ympäröivä rakennuskanta ovat näistä tärkeimmät. Tässä tapauksessa alue on luontevasti jakautunut neljään osaan, joista kukin muodostaa oman, suojaisan pihapiirinsä. Kysymys ei ole siitä, etteikö ympäröivää rakennuskantaa olisi suunnittelussa haluttu ottaa huomioon. Kaavamuutosalueen lähinaapurustossakin muutama rivitaloyhtiö on toteutettu siten, että rakennusten ulkokehä muodostaa sisäpihaa suojaavan kehän. Tällainen järjestely luo sisäpihoille turvallisen ympäristön mm. pienille lapsille.

Se, että kaavaehdotuksessa kaikki yhteisöllisyyttä tukevat elementit on suunniteltu vain kaavamuutosalueelle, johtuu kaavahankkeen rajauksesta. Kaavamuutoksen tavoitteeksi asetettu viihtyisyä ja vetovoimainen, hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien ja virkistysmahdollisuuksien piirissä oleva merellinen asuinalue ei vaikuta kaava- aluetta laajemman alueen eli koko Raja-Taskilan alueen veto- ja pitovoimaa heikentävästi.

PÄÄSY LETONNIEMEN LUONNONSUOJELUALUEELLE JA RANTAREITILLE

Kaavamuutos ei sulje pääsyä Letonniemen luonnonsuojelualueelle. Koska kaavamuutosalue on yleiskaavassa osoitettu asuinrakentamiseen, on ollut odotettavissa ja tiedossa, että tulevaisuudessa jokainen nykyinen kulkureitti tai polku ei välttämättä tule säilymään. Kaavamuutosalueen kohdalla ei ole kysymys ylivoimaisen pitkistä kiertoteistä. Oulun kaupungin strategiaan on kirjattu myös tavoite kestävästä kasvusta ja kaupunkirakenteen tiivistämisestä. Myös mm. nämä tavoitteet pitää ottaa huomioon tietenkään unohtamatta myöskään luonnon ja ulkoilureitistöjen saavutettavuutta.

LIIKENNE

Liikenneselvitystä on kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana jätettyjen mielipiteiden johdosta päivitetty seuraavasti: Kohtaan 1.1 on lisätty Oulun kaupungin liikennemalli Oulunseläntien osalta. Liikennetuotoksen muutos, yleiset laskentaperusteet sekä päivitetty johtopäätökset ovat kohdassa 3.

Päivitetyn liikenneselvityksen johtopäätösten mukaan:

- Täydennysrakentaminen kasvattaa alueen liikennemäärää noin 166 ajoneuvolla nykyisestä noin 700 ajoneuvosta. Tuleva liikennemäärä on noin 866 ajoneuvoo/vuorokaudessa (saapuvat ja poistuvat yhteensä). Liikennemäärän muutos alueella ei ole merkittävä.
- Alueen katuverkkoa on saneerattu vuoden 2017 aikana. Saneerauksen yhteydessä parannettiin alueen liikenneturvallisuutta siirtämällä mm. Oulunseläntien kevyt liikenne ajoradalta omalle korotetulle osuudelle. Kohteen ympäristössä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ovat nykyisellään hyvät ja turvalliset. Oulunseläntielle tehdyt toimenpiteet ovat vähentämässä eri liikennemuotojen turvallisuusriskejä. Lisääntyvä liikenne ei tule aiheuttamaan liikenteellisiä toimivuusongelmia nykyiselle liikenneverkolle.

- Esitetyn asemakaavamuutoksen myötä kortteliin pystytään sijoittamaan vaadittava määrä autopaikkoja.
- Liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei tässä selvityksessä ilmennyt.

Pohjoisen rantareitin valmistelun ja rakentamisen aikataulua ei voida erityisesti nopeuttaa. Reitistä on laadittu vasta yleissuunnitelma, mutta tarkempaa suunnittelua ja hankkeen aikataulutusta ei ole tehty. Tässä vaiheessa reitin rakentamisaikataulu ei ole tiedossa.

Pohjoisen rantareitin osalta asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa kohdissa 5.4.4 ja 5.4.6 mainitut vaikutukset liikenneturvallisuuteen ja asukkaiden kokemaan turvallisuudentunteeseen eivät koske pelkästään kaavamuutosaluetta, vaan myös kaikkia lähialueen asukkaita. Turvallisen asuinympäristön rakentaminen kuuluu luonnollisesti kaavoitustyön peruseräisiin. Yksittäisessä kaavamuutoksessa ei kuitenkaan voida suunnitella koko ympäröivän alueen turvallisuusasioita. Laaditun liikenneselvityksen perusteella kaavamuutoksen aiheuttama liikennemäärän muutos ei ole merkittävä.

Piispanletontien jatkeena oleva puistokaistale, joka jää kaavamuutosalueen ja kiinteistön 564-74-1-3 (Asunto Oy Oulun Venevalkama) väliin, ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Puistokaistaleella sijaitsee käytössä syntynyt polku. Puistoalueella voimassa olevassa asemakaavassa on puistokaistaleelle piirretty ohjeellinen kulkureitti. Asemakaavan muutos ei vaikuta em. puistokaistaleen tilanteeseen heikentävästi. Tällä asemakaavan muutoksella ei voida määrätä kaava-alueen ulkopuolisen puistoalueen käytöstä.

Kaavamuutoksen aiheuttama liikennemäärän lisäys on niin pieni, ettei sen arvioida aiheuttavan ongelmia jalankulun ja pyöräilyn turvallisuudelle eikä myöskään Oulunseläntien ja Koskelantien risteyksen toiminnalle. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden kannalta Taskilantie, Saapaskarintie ja Korkiakarintie ovat normaaleja tonttikatuja, joita Oulussa on valtavasti.

Oulunseläntielle tehty toimenpiteet ovat vähentäneet eri liikennemuuotojen turvallisuusriskejä, vaikka autoliikenteelle jäävä tila onkin kaventunut. Suurin vaikutus on ollut jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden erottaminen omalle korotetulle osuudelleen.

Mahdolliset Oulunseläntien ja Koskelantien risteyksen parantamistoimet eivät edellytä kaavamuutosta, vaan ne voidaan tehdä erillisenä katusuunnitelmahankkeena. Liikennemäärät eivät toistaiseksi ole myöskään edellyttäneet liikennevaloja Oulunseläntien ja Koskelantien risteykseen. Jos liikennevalot koetaan tarpeellisiksi, niin myös ne toteutetaan erillisenä hankkeena.

Rajahaudantien liikenneyhteyttä ei nähdä mahdolliseksi, koska rantareitti käytetään kävely- ja pyöräily-yhteyden ja siihen liittyvien viheralueiden toteuttamiseen. Rantareitille on tehty yleissuunnitelma. Yleiskaavassa rantareitin alue on varattu kevyen liikenteen pääreittiä varten, eli ko. alueelle ei ole varattu autoliikenteen mahdollistavaa katu-yhteyttä. Kaavamuutoksen aiheuttama liikennemäärän lisäys ohjataan olemassa olevalle Raja-Taskilan katuverkolle uuden, lyhyen katu-yhteyden kautta. Pohjoinen rantareitti palvelee puolestaan laajempaa aluetta. Sitä varten varataan rantavyöhyke.

Rajakylän ja Pateniemen palvelut ovat jo nykyisinkin pitkän ja mutkaisen reitin takana, joten kaavamuutoksen liikennejärjestely ei muuta olemassa olevaa tilannetta. Rajakylän palvelut ovat kuitenkin hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

Kaavaehdotuksen nähtävillöiden aikana järjestetyssä tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa Taskilantien nopeusrajoituksen laskemista nykyisestä 30 km/h arvoon 20 km/h ei esittänyt kaupungin eikä suunnittelijoiden edustaja vaan yksi tilaisuuteen osallistuneista. Nopeusrajoituksen alentaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, sillä se, että alueella on 30 km/h nopeusrajoitus, jo kertoo sen, että liikennettä rauhoittavat toimenpiteet on tehty. Myöskään alueen tonttikatujen muuttaminen pihakaduiksi ei ole tarpeen tällaisella alueella. Pihakadun merkki tarkoittaa samalla 20 km/h nopeusrajoitusta. Pihakadun merkki kieltää myös pysäköinnin, jolloin kadun vartta ei

voisi käyttää pysäköintiin. Pihakatu on tarkoitettu erikoistarkoituksiin eikä sitä ei käytetä normaaleilla pientaloalueiden asuntokaduilla. 30 km/h on alin normaali nopeusrajoitus Oulun kaupungin kaduilla.

Se, että Taskilantieltä voi ajaa Oulunseläntielle kolmea eri reittiä, ei luonnollisestikaan vähennä ajoneuvojen määrää kaikille yhteisen loppuosuuden päässä Oulunseläntien ja Koskelantien risteyksessä. Tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa esitetty kysymys koski vain sitä, minne liikenne jakautuu, kun kaavamuutosalueelta tullaan Taskilantielle.

Ehdotettu Taskilankujan liikenteen ohjaaminen mahdollisimman suoraan Taskilanpuiston kautta Oulunseläntielle ei olisi tarkoituksenmukaista, koska tällöin rakennettaisiin yksi poikkikatu lisää. Kaavamuutoksen liikennevaikutus on niin pieni, että tällaista uutta katuyhteyttä ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa.

Ehdotetut hidasteet alueen teille, kavennukset ja korokkeet, eivät ole tarpeen tällä alueella. Hidasteet aiheuttavat tärinähaittaa, ja siksi niitä ei tehdä vanhoille alueille. Kavennuksia ei ole tarpeen laittaa, jos nopeusrajoitus on 30 km/h.

Rakennusaikaisen liikenteen hoitamisen osalta liikenteenohjaussuunnitelma on ajankohtainen vasta rakennusaikana. Liikenteenohjaussuunnitelman laatiminen kuuluu rakentajan velvollisuuksiin, eikä sen laatiminen kuulu asemakaavan muutosprosessiin.

Kaavakartalta mitattuna Taskilankujan katualueen reunan ja osoitteen Taskilantie 27 etelälaidassa sijaitsevan rakennuksen välinen etäisyys on noin 16 metriä. Katualueeseen kuuluu varsinaisen ajoväylän (noin 6 m) lisäksi viherkaistat (noin 3 m) ajoväylän kummallakin puolella. Täten tulevan päällystetyn ajoväylän reunan ja mainitun rakennuksen väliin jää vielä hieman suurempi etäisyys (noin 19 m). Verrattuna muualla Oulun kaupungissa toteutettuihin ratkaisuihin etäisyyttä voidaan pitää riittävänä. Tätä pienempi etäisyys rivitalon oleskelupiikan puoleisen seinän ja ajoradan reunan väliltä löytyy esim. vajaat 200 m idempää, Oulunseläntien varrelta. Olemassa olevia puita pyritään säilyttämään ja uusia istuttamaan mahdollisuuksien mukaan. Taskilantie 27:n kohdalla lännen puolelle suunnitellun hulevesiaiheen kohdalle niitä ei kuitenkaan voi istuttaa.

Muistutus 15:

Huom. Tästä muistutuksesta on tähän dokumenttiin laadittu ainoastaan muistutuksen pääkohdat sisältävä tiivistelmä. Tämä on tehty alkuperäisen muistutuksen pituuden (17 sivua) ja sen liitteiden suuren määrän (29 kpl) vuoksi. Lisäksi tähän muistutukseen saapui 11 päivää nähtävilläoloajan jälkeen lisäys, jossa oli yksi liite. Lisäyksen tiivistelmä on liitetty alkuperäisestä muistutuksesta tehdyn tiivistelmän perään.

Alkuperäinen muistutus lisäyksineen ja liitteineen on kuitenkin yhdyskuntalautakunnan jäsenten nähtävillä lautakuntakäsittelyn aikana.

Tiivistelmä (suorat lainaukset muistutuksesta on esitetty lainausmerkeissä):

Muistutus sisältää kolme vaihtoehtoista ehdotusta:

1. Koko kaavamuutoshanke hylätään ja metsä säilytetään puistona ja virkistyskäytössä kuntalaisille.
2. Esitetään alueen (Raja-Taskila, no 564-403-2-140) osittainen, 1 ha alue kaavoitettavaksi asuinkäyttöön. Loppu 3,1 ha alue säilyy metsänä ja Oulun kaupunki tekee siitä ostotarjouksen.
3. Esitämme alla olevat palautteet huomioitavaksi ja tehtäväksi muutokset kaava-ehdotelmaan.

Muistutuksessa käydään läpi perustelut kaikkiin kolmeen kohtaan seuraavasti:

Vaihtoehto 1

Vaihtoehtoon 1 perusteluksi esitetään sitä, että luonnosvaiheessa Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistyksen mielipiteeseen laaditussa vastineessa mainitaan, että ”Piispanleto- ja Taskilankujan puiston säilyttäminen nykyisellään puistona ilman rakentamista tai muuta voimakasta maankäyttöä olisi luonnonarvojen säilymisen kannalta luonnollisesti paras ratkaisu”. Perusteluiksi esitetään myös kaupungin tavoitteita VILMO-suunnitelmassa, Euroopan kestävän

kehityksen ohjelmaa, Suomen kaupunkien kestävä kehityksen sitoumusta, Oulun kaupunkistrategiaa sekä mielipidekirjoitusta Kaleva-sanomalehdessä 22.1.2021. Lisäksi muistutuksessa vedotaan kuntalakiin, jonka 1. pykälän mukaan "kunta pyrkii edistämään asukkaidensa hyvinvointia ja kestävä kehitystä alueellaan".

Muistutuksessa kysytään "Onko Oulun kaupungin kaavoituksen rahoja pistetty 'taivaan tuuliin' lähtemällä tukemaan ja ajamaan kaavamutosta joka palvelee ainoastaan grynderin etua?" Muistutuksen tekijä on aiemmin tehnyt Oulun kaupungille aloitteen kaava-alueen ostamisesta. Kaupungin vastauksessa oli tuotu esille, että ostotarjous on tehty vuonna 2012, mutta tarjous ei johtanut kauppaan. Muistutuksessa mainitaan, että Oulun kaupungin antamasta vastauksesta ei selvinnyt, miksi tarjous ei johtanut kauppaan. Muistutuksessa pyydetään Oulun kaupunkia tekemään uusi tarjous tästä 4,1 ha alueesta.

Edelleen muistutuksessa esitetään vaihtoehdon 1 perusteluksi Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelman tavoitteita ja kysytään: "onko Piispanleto puiston tuhoaminen rakentamisella sitä tavoitetta jota tässä Merikaupunki Oulu visioi? Onko tarkoitus säilyttää tämän Raja-Taskilan alue osana meriluontoa?". Muistutuksessa esitetään nimeltä mainituille kaupungin viran- ja toimenhaltijoille sekä valtuutetuille kysymys: "millä seikoilla perustellaan se, että aiottu kaavamuutos ja rakennushanke (suunnitelma) on kestävä kehityksen mukainen ja edistää kuntalaisen hyvinvointia?".

Lisäksi muistutuksessa ollaan huolissaan kaavoituksen ja Ympäristöalan työilmapiiristä. Tätä huolta perustellaan muistutuksessa sillä, että aikaisemmassa vaiheessa annetut palautteet eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

Vaihtoehdon 1 osalta muistutuksessa esitetään seuraavat vaatimukset:

- "kaava-hanke ja muutosehdotus hylätään ja toimenpiteet pysäytetään kokonaisuudessaan ja yksityisen maanomistajan 4,1 ha alue Raja-Taskilassa (kiinteistö numero 564-403-2-140) jätetään rakentamatta ja liitetään osana edelleen kuuluvaksi yhtenäisenä alueena Piispanleto puistoa"
- "koko Piispanleto puistoa kehitetään virkitysalueena ja liitetään nykyiseen Letonniemen luonnonsuojelualueeseen"
- "Oulun kaupungin kulut joita on syntynyt kaava-asian ja muutosten valmistelusta tähän mennessä, n.900 000 eur (Infossa esitetty 350 000-400 000 eur) ja mitä lisäkuluja käsittelystä vielä ehtii muodostua, tulee kuitenkin Oulun kaupungin periä yksityiseltä maanomistajalta ja kaava-muutoksen vireille panijalta ja rakentamista suunnittelevalta rakennusyritys Temotek Oy:ltä heidän keskenään sopiman maksujen jakamisen mukaan. Muut kustannukset joita kaavan vireillepanijoille on syntynyt, saavat pitää omina tappioinaan"
- "Oulun kaupungin tulee lopettaa kaavamuutoksen / ehdotuksen jatkoselvittely ja asiaan ei enää käytetä viranhaltijoiden työaikaa eikä Yhdyskuntalautakunnan (vastuu toimielimen aikaa) sen enempää mitä yllä mainittu esitys vaatii."
- "selvitystä, (X) millä seikoilla perustellaan se, että aiottu kaavamuutos ja rakennushanke (suunnitelma) on kestävä kehityksen mukainen ja edistää kuntalaisen hyvinvointia?"
- "selvitystä, (XX) palautteessa selvittämään kuinka kaavoitus on edennyt viranhaltijoiden valmistelussa ja onko mahdollista, että Raja-Taskilan kaavanvalmistelua on johdettu esimiesten, esimerkiksi kaupungingeodeetti [nimi poistettu] tai muiden esimiesten vaatimusten mukaan ja painostuksen alla kaava-arkkitehdin ja muiden valmistelijoiden sanaa kuulematta. Tätä epäilystä puoltaa yhtenä mahdollisena sellainen seikka, että edellisen kerran kun asiaan kuntalainen sai lausua palautteen ja joita on kirjattu kaavaehdotukseen tehdyn 12 kpl, yhtään näistä palautteista ei hyväksytty ja palautteilla ei ollut vaikutusta kaavaehdotukseen ja siten mitään muutoksia ei tullut."
- "pyydämmekin nyt tekemään Oulun kaupunkia uuden ostotarjouksen tästä 4,1 ha alueesta."

Vaihtoehto 2

Muistutuksessa esitetään kysymys: "miksi Oulun kaupunki vetäytyi pois kaavahankkeesta koskien Piispanleton kaavoitusta? Vastaukseksi ei riitä se, että 'tietä' ei saatu käyttöön kaava-alueen eteläpäästä."

Vaihtoehtona 2, eli mikäli kaavamuutoksen mukaista rakentamista alueelle tulisi, muistutuksessa esitetään seuraavaa: "Alueelle varataan 1 ha (10 000 m²) ala omakotirakentamista varten ja omakotitaloja tälle alueelle voisi kaavoittaa 10-15 kpl. Omakotialue varattaisiin Taskilantien suuntaisesti ja Taskilantien pituudelta. (Alueen nykyisten omakotitalojen taakse olevalle metsäkaistaleelle) Loppu alueen metsästä eli 3,1 ha (31 000 m²) jätetään ennalleen ja aluetta ei kaavoiteta rakentamiseen. Oulun kaupunki voi loput tästä metsäalasta lunastaa yksityiseltä maanomistajalta. Oulun kaupunki laittaa tontit julkiseen hakuun ja nyt tehty kaavamuutos puretaan ja tehdään uusi luonnos uuden mallin mukaisesti. Tällä mallilla saavutetaan koko nykyisen asujaimiston hyväksyntä ehdotukselle hyödyntää Raja-Taskilan tilan no 564-403-2-140 maita."

Perusteluina vaihtoehtoon 2 muistutuksessa esitetään, että "Koska Oulun kaupunki Piispanleton puisto-alueen suurimpana alueen omistajana on vetäytynyt pois alueen ottamisesta rakennuskäyttöön, tulee alue jättää yksiselitteisesti rakentamatta myös Raja-Taskilan, rek.no 564-403-2-140 osalta." Lisäksi muistutuksessa vedotaan alueen suojelun osalta Pohjois-Pohjanmaan Lintutieteellisen yhdistyksen (PPLY) ja Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistyksen lausuntoihin. Muistutuksessa epäillään, että "kaavamuutoksella haluttiin edetä vain yksityisen maanomistajan alueen hyödyntämisellä ja Temotek Oy:lle varmistetaan alueen käyttömahdollisuus uudisrakentamiseen! Ei tunnu todellakaan järkeenkäyvältä se, että näin ison puistoalueen ainoastaan yhteen mitättömän pienelle alueelle aiotaan toteuttaa asuinalue."

Vaihtoehto 3 (jakautuu eri teemoihin)

Teeman "rakennusoikeus" osalta muistutuksessa esitetään seuraavat vaatimukset:

- "4500 k-m² muutetaan ehdotuksessa 2250 k-m². Asuntoja näihin taloihin tulee varata noin 40-45 kpl. Tämä on linjassa yhdenvertaisen kohtelun aikaansaamiseksi verrattaessa esimerkiksi viereisen taloyhtiön saamaan rakennusoikeuteen"
- "alueelle ei saa rakentaa kuin 1-kerroksisia taloja"
- "Yhdyskuntalautakunnan tai muun Oulun kaupungin edustajan tulee selvittää tarkoin minkä kokoisista asunnoista on kyse Temotek Oy:llä rakentaa ja mikä on arvioitu tulevan asuntojen keskimääräiseksi neliöhinnaksi. Mikäli asuntojen hinta on niin korkea, että ne jäävät "käsiin" rakentajalle eli grynderille, niin tämä riskiseikka puoltaa Oulun kaupunkia jatkamasta kaavahankkeen viemistä eteenpäin. Tässä nykyisessä asuntomarkkina tilanteessa vaparahoitteisista asunnoista Oulun seudulla on jo ylitarjontaa."

Teeman "korotus ja penkka (vyöhyke) 8 m alue" osalta muistutuksessa esitetään seuraavia perusteluja vaatimuksille:

- "tulevat asunnot ovat niin korkean töyrään päällä, että [nimi poistettu] asunnon pohjoisreunalla jää yli metrin kuoppaan ja tulevien muutosalueen talojen lattia on hänen asunnon takapihan aidan korkeudella. Näkymä [nimi poistettu] ikkunasta on siten uuden talon kivijalka!"
- "Alueella joudutaan tekemään massivisia maansiirto toimenpiteitä, maa-ainesta joudutaan poistamaan routimisen ehkäisemiseksi 1,5-2 metriä ja täytemaata tilalle 1,0-1,5 metriä. Tämä 3,0-4,0 m maansiirto on jo sinällään valtava maiseman pilaaminen ja työmäärä jossa ei ole mitään järkeä."
- "Alue on alttiina meren tulvimiselle ja tämä olisi tullut jo alunperin huomioida kun kaavamuutosta alettiin valmistella. Uuden korkomääräyksen mukaan alue tulisi rakentaa niin korkealle, ettei se maisemallisesti ole mitenkään puolusteltavissa."
- "Koska uudet talot joudutaan rakentamaan korkean "vuoren päälle", seuraa tästä, että pohjoispuolella olevalle reunalle joudutaan tekemään mäki. Tätä mäkeä on suunnitelmassa varattu 8 metrin ala"
- "Suunnittelualue ja suunniteltu rakennettava alue on laaja ja se aiheuttaa suurien lumimassojen läjäämistä alueelle. Alueen vapaat maat eivät riitä tällaisten lumimassojen läjäämiseen."

Lisäksi tällä kohdalla muistutuksessa on lainaus hanketta vetävän kaavoitusarkkitehdin sähköpostista, joka on vastaus muistutuksen esittäjän sähköpostilla esittämään ehdotukseen olemassa olevien ja suunniteltujen rakennusten välimatkan pidentämisestä. Kaavoitusarkkitehti ottaa vastauksessaan esimerkin Jylkynkankaalta, jossa kahden eri rivitalon välimatkat ovat lyhyempiä kuin tässä tapauksessa tulisi olemaan. Muistutuksen mukaan arviointi välimatkasta on kuntalaista halventavaa ja loukkaavaa. Muistutuksessa todetaan: "Taskilan ja Rajahaudan alueen taloissa ja rivitaloissa on huomattavan pitkiä etäisyyksiä sekä hyvin väljästi rakennettua rakennuskantaa. Tässä ei voida verrata etäisyyksiä "Jylkynkankaalla" rakennettuihin taloihin, nyt käsiteltävä alue on vanhaa rakennuskantaa ja etäisyydet tulee huomioida alueella vallitsevan käytänteen mukaisesti."

Teeman "korotus ja penkka (vyöhyke) 8 m alue" osalta muistutuksessa esitetään seuraavat vaatimukset:

- "kaava-alueen poikkeuksellisen korkeasta korotuksesta johtuen varataan etäisyyttä yksityisen maanomistajan ja Oulun kaupungin rajalinjasta pohjoispuolella 50 metriä. Siten etäisyys tulee olla rajalinjasta 50 metriä etelään päin ja lisäksi As Oy Oulun Venevalkaman pohjoispuolen taloista, kolme taloa, seinistä arviolta rajalinjalle 15 metriä,(ei ole mitattu) ja 8 metrin vyöhyke muutetaan edellä mainitun mukaiseksi, eli 50+15 m."
- "suunnitelmaan lisäyksen, että tämä väliin jäävä alue istutetaan tiheästi ja täyteen puustoa ja sillä saavutetaan ja varmistetaan edes jonkinlainen maisemallinen näkyvyys joka alueella on tällä hetkellä. Puut tulee olla enemmistöltään kuusia ja mäntyjä ja osa lehtipuita. Istutettavien puiden (taimien) tulee olla kasvatettuja ennen istutusta 1,5- 2.5 m korkeuteen."
- "lisäyksenä suunnitelmaan pohjoisrajan uusien asuntojen eteen tehtävää umpilauta-aitaa ja joka on vähintään kaksi metriä korkea koko alueen pohjoisrajan pituudelta."
- "niin sanottua korko selvitystä, koska Oulun kaavoitus ja annetut selvitykset koskien maanpinnan korkeusasemia poikeavat As Oy Oulun Venevalkaman omista selvityksistä, tulee alueen maanpinta tasot selvittää ja niin, että kuntalaiselle selvitetään tarkasti ja havainnollisesti kuinka korkealle uudet talot tulevat?"
- "lisäyksenä suunnitelmaan pohjoisrajan uusien asuntojen sijainnin muuttamiseksi, siten että ne käännetään pitkittäin As Oy Oulun Venevalkaman asuntoja vasten. Silloin uusien talojen päädyt tulevat piirroksen neljä mukaisesti As Oy Venevalkaman pohjoispuolen taloja vasten."

Teeman "avo-oja" osalta muistutuksessa esitetään seuraavat vaatimukset:

- "tutkimaan ja selvittämään muita vaihto-ehtoja avo-ojalle. Tällä hetkelläkin avo-ojasta tulee orgaanisten aineiden vuoksi hajuhaittoja ja oja on tulva aikaan vaarallinen paikka alueen lapsille. Jos oja voidaan tukkia ja peittää, niin tämäkin alue voidaan ottaa käyttöön rajalle istutettaville puille. Talvi-2021 osoittaa, että Oulussakin voi lumen syvyys olla jo tammikuussa 50-60 cm ja se aiheuttaa keväällä huomattavia sulamisvesiä."
- "että näitä kaavaalueen sulamisvesiä ja sadevesiä ei saa johtaa piha-alueilta ja penkalta kohti pohjoisrajaa. On epävarmaa kuinka paljon oikeasti vesiä voi valua 4,1 ha alueelta pohjoisuuntaan?"

Teemojen "Luonto-arvot ja Vaikutus luonnonsuojelualueeseen" osalta muistutuksessa esitetään seuraavat vaatimukset:

- "että Oulun kaupunki velvoittaa Raja-Taskilan kaava-muutoksen hyötyjälle eli rakennusliike Temotek Oy:lle ympäristövastuussa olevana elinkeinonharjoittajana ja yksityiselle maanomistajalle kaava muutoksen hakijana korvausvelvoitteen koskien Raja-Taskilan, tilan no 564-403-2-140 maita jotka kuuluvat osa-alueena Oulun kaupungin Piispanleto puistoa ja jotka maa-alueet tämän kaavamuutoksen ja ehdotuksen vuoksi aiheuttavat alkuperäiset luonto-arvojen kaikinpuolisen tuhoamisen."
- "viittaamalla Raja-Taskilan kaavamuutos- hankkeen, yksityisen maanomistajan edustajan ja vastuuhenkilön, hankekehityspäällikön [nimi poistettu] / Temotek Oy:n ilmoitukseen tuotosta Temotek Oy:lle ja joka saadaan Raja-Taskilan rakentamisesta, summaltaan n.1000 000,00 eur. Tämän perusteella nämä osapuolet veloitetaan yhteisvastuullisina, yksityinen maanomistaja eli Taskilan perikunta, osallisina

[nimet poistettu] ohjausryhmän henkilötietojen mukaan, ja Temotek Oy maksamaan kaavoituskulujen lisäksi luonto-arvojen tuhoamisesta 200 000,00 eur summan Oulun kaupungille ja jolla rahalla Oulun kaupunki kompensoi haittaa jonka kaavamuutos aiheuttaa luontoarvojen häviämisen johdosta.”

- ”että tämä edellä esittämämme kompensatiovelvoite pitää kirjata kaavamuutoksen ehdotukseen ja kaikkiin myöhemmin eri Oulun kaupungin toimielimien tekemiin päätöksiin koskien puheena olevaa kaava-asiaa. Perusteluina määrättävälle maksulle on se, että koska kompensatiomallia ei ole Oulun kaupungilla olemassa eikä sitä ole kirjattu kaavamuutokseen ja sen ehdotukseen aiemmin.”
- ”jo tässä vaiheessa suunnitelman vaihetta, voidaanko tulevaisuudessa edes hankkeelle myöntää MRL 128 §:n mukaista maisematuölupaa koska alue kuuluu Piispanleton puiston osa-alueeseen ja liittyy Letonniemen luonnonsuojelualueeseen.”
- ”tehtäväksi liito-orava selvityksen Piispanleton puistoalueella ja Letonniemen luonnonsuojelualueella. Tällä selvityksellä tulee varmistaa onko liitoravaa levinnyt alueelle. Lähin havainto on Ritaharjusta. Letonniemen ja osittain Piispanleton puistoa on kuusimetsää joka sopisi liitoravan esiintymisalueeksi.”

Teeman ”Luonto on voimavaramme -tavoitteet” osalta muistutuksessa esitetään seuraavat vaatimukset:

- ” selvitystä Oulun kaupungin hiilinielusta, A) ja joka selvitys on valmistunut vuoden 2020 loppuun mennessä, B) kuuluuko alueena Piispanletonpuisto ja Letonniemen luonnonsuojelualue Oulun kaupungin hiilinielualueeseen?”
- ”suuren huolestamme ja pyydämme selvittämään. kuinka Oulun kaupunki toteuttaa ympäristövastuutaan ja näyttää esimerkkiä, jos se samanaikaisesti kaavoittaa kaupungin puistoa ja sillä olevaa metsää asuinalueeksi?”
- ”kuinka Oulun kaupunki varautuu sään ääri-ilmiöiden aiheuttamaan riskiin nyt puheena olevassa Raja-Taskilan kaava-alueella? (rakennettavan alueen alueen maan korottaminen esitettyyn korkotasoon olisi järjetön hanke)”
- ”kuinka Oulun kaupunki turvaa kaupungin alueidensa Biodiversiteettiä eli biologista monimuotoisuutta jota ovat (myös elonkirjo, luonnonkirjo tai luonnon monimuotoisuus) maapallon tai sen jonkin osan elollisen luonnon monimuotoisuus. Ja yleisenä biodiversiteetin mittarina on lajirunsaus eli alueen lajien lukumäärä.”

Teeman ”Palautteen jakelu” osalta muistutuksessa esitetään, että palautteen jakelu toteutetaan palautteessa annetun listan mukaisesti mm. tietyille kansanedustajille, kaupungin viranhaltijoille ym.

Muistutus 15, tiivistelmä lisäyksestä, joka saapui 11 päivää nähtävilläoloajan jälkeen:

Teeman ”Raja-Taskilan metsä kaavamutosalueella (Piispanleton puisto)” osalta muistutuksessa esitetään seuraavat vaatimukset:

- selvitystä Oulun kaupungin Yhdyskuntalautakunnalta / Kaavoitus, kuinka alueen luonnonmukaisuus aiotaan säilyttää? Kts. Ouka Rakennusjärjestys 4§.
- että Raja-Taskilan asemakaavamuutoksen luonto- ja maisemaselvityksen mukaan on annettu lausuntona alueen metsän säilyttäminen puistona ja virkistysalueena ja koska alue kuuluu ”paikallisesti arvokkaana metsänä”, tulee alue säilyttää puistona.

Teeman ”Lumen läjitys Raja-Taskilan kaavamuutosalueella” osalta muistutuksessa esitetään seuraavat vaatimukset:

- selvitystä Oulun kaupungin Yhdyskuntalautakunnalta / Kaavoitus, kuinka alueen lumen läjitys toteutetaan ja huomioidaan mitä Ouka / Rakennusjärjestys 12§ määrää?
- että hulevesiä, lumensulamisvesiä ei saa johtaa mereen eikä pohjoisrajan puoleiseen avo-ojaan, vaan alueen kaikki em. vedet tulee johtaa viemäreiden kautta pois kaavamuutosalueelta rakentamalla asiaan kuuluva oma viemäriverkosto.

Teeman ”Palautteen jakelu” osalta muistutuksessa esitetään, että palautteen jakelu toteutetaan palautteessa annetun listan mukaisesti mm. tietyille kansanedustajille, kaupungin viranhaltijoille sekä kaupunginhallituksen ja yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

Vastine:

Vaihtoehto 1

Muistutuksessa lainattu lause ”Piispanletonpuiston säilyttäminen nykyisellään puistona ilman rakentamista tai muuta voimakasta maankäyttöä olisi luonnonarvojen säilymisen kannalta luonnollisesti paras ratkaisu.” on irrotettu asiayhteydestään. Kaavaluonnosvaiheessa Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistyksen mielipiteeseen laaditussa vastineessa kappale jatkuu seuraavasti: ”Kuitenkin Uuden Oulun yleiskaavassa tämä kaavamuutoksessa rakennettavaksi esitetty alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Koska yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta (MRL 42 §), niin yleiskaavan osalta estettä pitkään puistoalueena olleen alueen kaavoittamiseksi asuinkäyttöön ei ole.”

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillissuunnitelma. VILMO on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 28.10.2014 jatkosuunnittelussa ohjeellisenä noudatettavaksi. VILMO on siis suunnitelma, joka on ollut lähtötietona laadittaessa Uuden Oulun yleiskaavaa, jossa asuinkäyttöön suunniteltu kaavamuutosalueen osa on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Oulun kaupungin vuonna 2012 tekemä tarjous maa-alueiden ostamisesta ei johtanut kiinteistön kauppaan siksi, että maanomistaja ei hyväksynyt kaupungin tarjousta.

Yleiskaavassa Letonniemen alue on esitetty merkinnällä SL, luonnonsuojelualue. Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä AP, pientalovaltainen asuntoalue. Merikaupunki Oulu - tavoitesuunnitelma ei ole ristiriidassa Uuden Oulun yleiskaavan kanssa. Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelma ei sisällä mitään sellaista, jonka perusteella yleiskaavan mukaista asemakaavoitusta ei voitaisi toteuttaa.

Liittyen muistutuksessa esitettyyn vaatimukseen kaavamuutoshankkeen hylkäämisestä todetaan seuraavaa: Kaupunki on käyttänyt joissain tapauksissa myös lunastustoimitusta maa-alueiden kaavoittamiseksi. Lunastus on kuitenkin pakkotoimi ja aina viimeinen ratkaisu tilanteessa, jossa yleinen etu sitä vaatii, ja edellyttää asianomaisen ministeriön lupaa (maankäyttö- ja rakennuslaki 99 §). Tässä tapauksessa on päädytty kehittämään aluetta maanomistajan kanssa yhteistyössä. Maanomistajan ja kaupungin tavoitteet eivät ole toistensa kanssa ristiriidassa, joten tällä tavalla saavutetaan parhaimmalla tavalla molempien osapuolten tavoitteita tukeva ratkaisu.

Muistutuksessa esitetty vaatimus koko Piispanleton puiston eli mukaan lukien kaavamuutosalueen kehittämisestä virkistysalueena ja sen liittämisestä Letonniemen suojelualueeseen ei edelliseen viitaten ole mahdollista ilman lunastustoimenpidettä.

Muistutuksessa esitetään vaatimus periä kaava-asian ja muutosten valmisteluista tähän mennessä kaupungille syntyneet kulut maanomistajalta, kaavamuutoksen hakijalta ja rakennusliikkeeltä. Tällaiset hinnaston mukaiset kaavoituskulut kaupunki tulee perimään siinä vaiheessa, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavamuutoksen. Muistutuksessa viitataan tässä yhteydessä kuitenkin myös summiin n. 900 000 euroa tai tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa esitettyyn arvioon 350 000–400 000 euroa. Tällaiset summat eivät tarkoita kaavoituksen valmistelusta syntyneitä kuluja vaan maankäyttösopimukseen kirjattua maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 12a tarkoitettua sopimuskorvausta. Tämä sopimuskorvaus tulee maanomistajan maksettavaksi sen jälkeen, kun asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi.

Muistutuksessa esitetty vaatimus kaavamuutoksen jatkoselvittelyn lopettamisesta ym. liittyä vaadittuun kaavahankkeen hylkäämiseen, jota ei ole mahdollista tehdä ilman lunastustoimenpidettä.

Kaavamuutoshanke toteuttaa kestävän kehityksen periaatetta siinä, että kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevan infrastruktuurin (kulkuyhteyksien, teknisten verkostojen yms.) alueella. Tämä vähentää tarvetta rakentaa uutta infrastruktuuria asuntotuotantoa varten sinne, missä sitä ei vielä ole.

Kuntalaisen hyvinvoinnin edistäminen toteutuu Oulun kaupungissa asemakaavoituksen osalta valtuuston hyväksymän yleiskaavan pohjalta. Raja-Taskilan kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Kaavoitustyö hankkeessa on edennyt Oulun kaupungin normaalin kaavoitusprosessin mukaisesti. Prosessi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä maankäyttö- ja rakennusasetukseen. Hankkeen kaavoituksessa on tehty normaalia, tiivistä yhteistyötä yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden eri yksiköiden sekä muiden Oulun kaupungin organisaatioyksilöiden kanssa. Asemakaavahankkeissa on osallisilla lain mukaisesti mahdollisuus antaa palautetta prosessin eri vaiheissa. Tämän oikeuden käyttäminen ei kuitenkaan suoraan tarkoita sitä, että kaikilla mielipiteillä olisi vaikutusta hankkeen sisältöön. Kaavoitustyössä käytetään kokonaisharkintaa ja arvioidaan, kuinka annettua palautetta voidaan ottaa huomioon. Tässä tapauksessa kaavaluonnoksesta annetut palautteet eivät aiheuttaneet syytä muuttaa suunnitelmaa.

Vastauksena muistutuksessa Oulun kaupungille esitettyyn pyyntöön uuden ostotarjouksen tekemisestä asuinrakentamiseen suunnitellusta 4,1 ha alueesta: Kaupunki on valinnut etenemispoluksi tässä tapauksessa solmia maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen. Tätä linjaa ei tässä vaiheessa ole syytä muuttaa, koska muutosta maanomistajan kannassa ei ole tapahtunut.

Vaihtoehto 2

Oulun kaupunki vetäytyi pois kaavahankkeesta, koska alkuperäisen kaavamuutoshankkeen mukaisen, etelästä päin johdetun katuyhteyden toteuttamiseksi tarvittun maa-alueen kauppa ei toteutunut. Lisäksi kaupungin omistaman maan kauppakirjassa oli ehto, jonka mukaan kaupunki sitoutuu säilyttämään ostettavat alueet puistokäytössä. Kaupan kohteena olleet alueet on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty osin puistoalueeksi (P, itäosa) ja osin luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL, länsiosa). Tätä asiaa ei yleiskaavaa tehtäessä otettu huomioon, koska myyjien olisi pitänyt huomauttaa siitä. Voimassa olevassa uuden Oulun yleiskaavassa kaupan kohteena ollut alue on osoitettu merkinnällä AP, pientalovaltainen asuntoalue. Kaupunki päätti kuitenkin vetäytyä hankkeesta kaupungin omistaman maan osalta em. kauppakirjaan kirjatun ehdon johdosta.

Vaihtoehdossa 2 esitetty ratkaisu on osittain samankaltainen vaihtoehdon 1 kanssa. Tämä johtuu siitä, että muistutuksessa esitetään kaupungin lunastavan 3,1 ha kaavamuutoksen hakijan maata. Lunastamiseen liittyen on vastattu jo vastineen vaihtoehtoa 1 koskevassa osassa.

Muistutuksessa vaihtoehdon 2 perusteluna esitetään seuraavaa: "Koska Oulun kaupunki Piispanleiton puisto-alueen suurimpana alueen omistajana on vetäytynyt pois alueen ottamisesta rakennuskäyttöön, tulee alue jättää yksiselitteisesti rakentamatta myös Raja-Taskilan, rek.no 564-403-2-140 osalta" ja että: "Ei tunnu todellakaan järkeenkäyvältä se, että näin ison puistoalueen ainoastaan yhteen mitättömän pienelle alueelle aiotaan toteuttaa asuinalue". Em. perusteluihin voidaan vastata, että tällä hetkellä kaavoitettavana oleva alue on muihin kaupungin kaavahankkeisiin verrattuna riittävän kokoinen yksittäisenä alueena kaavoitettavaksi kohteeksi.

Hankkeessa tullaan solmimaan maankäyttösopimus, jossa maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Täten kysymys ei ole pelkästään yksityisen maanomistajan saamasta hyödyistä. Maanomistajilla on oikeus tehdä kaavoitusaloitteita omistamiaan kiinteistöjä koskien.

Vaihtoehto 3

Esitetty rakennusoikeuden puolittaminen ei ole tarpeen (huom. muistutuksessa olevan numerovirheen vuoksi siinä esitetään rakennusoikeuden pienentämistä noin neljäsosaan). Viitesuunnitelmassa ja kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu sopii pienimittakaavaisena erittäin hyvin alueelle. Esitetty rakennusoikeuden pienentäminen johtaisi

tehottomaan maankäyttöön, joka ei kestävän kehityksen kannalta ole järkevää. Tonttitehokkuuden ero olemassa oleviin tonttien tehokkuuksiin ei ole niin suuri, että rakennusoikeutta sen vuoksi voidaan vähentää. Tontinhaltijoilla on lisäksi aina mahdollisuus hakea asemakaavamuutosta hallitsemilleen tonteille.

Kerrosluvun rajoittaminen yhteen ei ole tarpeen. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kaksikerroksisten talojen rakentamisen esim. kaavamuutosalueen pohjois- ja koillispuolen tonteille eli myös mm. As Oy Venevalkaman tontille osoitteessa Rajahaudankuja 4.

Koska kyseessä on yksityinen rakentamishanke, ei kaupungilla ole tietoa yrityksen suunnitelmista asuntojen keskimääräiseksi neliöhinnoiksi. Tämä sama koskee asuntojen kokoa. Tarkat suunnitelmat asuntokäytöstä ja asuntojen koosta tehdään yleensä vasta rakennuslupavaiheessa. Kaupunki ei ole vaatinut tai ole vaatimassa tarkempaa suunnitelmaa tässä vaiheessa, koska sille ei ole tarvetta. Lisäksi pienet yksöt ja niiden suuri määrä ovat selvästi yleisempiä tehokkaamman maankäytön alueilla (kerrostaloalueilla). Tässä yksittäisessä kaavahankkeessa ei oteta kantaa siihen, mikä asuntojen kokojakauma tai niiden arvioitu keskimääräinen neliöhinta tulisi olemaan.

Lumitilat: ks. yhteinen vastine, kohta "LUMITILAT".

Maansiirtotyöt: ks. yhteinen vastine, kohta "YLEISTÄ".

Ehdotettu välimatka (50 + 15 m) puuistutuksineen olemassa olevien ja uusien rakennusten välillä ei ole tarpeen. Mm. lähialueelta ja muualta kaupungista löytyy esimerkkejä rivitaloista, jotka ovat lähempänä toisiaan kuin mitä etäisyys tässä tapauksessa tulisi olemaan.

Etäisyydet: ks. myös yhteinen vastine, kohta "ETÄISYYDET".

Kaavamääräyksissä on maininta, että puistoon rajautuville tontin reunoille on toteutettava lauta- tai pensasaita. Aidan korkeus tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Korkoasiat: ks. yhteinen vastine, kohta "KORKOASIAT".

Kaavamuutosalueen pohjoisosan rakennusten kääntäminen siten, että niiden päädyt tulisivat alueen pohjoispuolella sijaitsevan As Oy Oulun Venevalkaman taloja a, b ja c kohti, on vastoin suunnitelman perusajatusta suljetuista, suojaisista piha-alueista. Uusien asuinrakennusten sijoittuminen ilmansuuntiin nähdessä muuttuisi myös epäedullisemmaksi.

Avo-oja: ks. yhteinen vastine, kohta "HULEVEDET JA AVO-OJA".

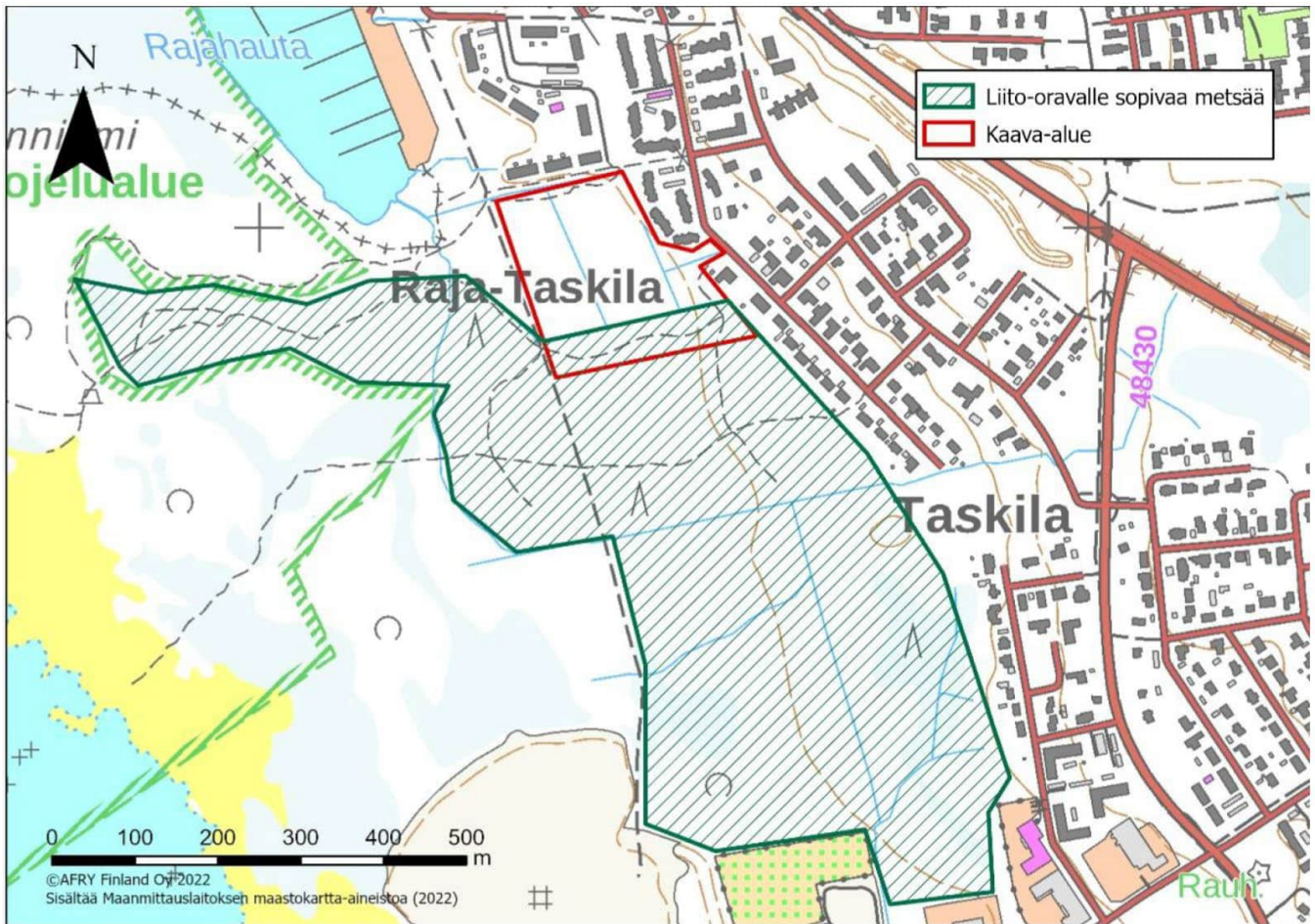
Muistutuksessa esitetty vaatimus rakennusliikkeen ja kaavamuutoksen hakijan korvausveloitteesta alkuperäisten luontoarvojen häviämisen vuoksi on perusteeton, koska asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Kompensaatiovelvoitetta ei voida kirjata kaavaehdotukseen. Tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista määritellä yksityiskohtaisia toimenpiteitä kompensaation toteuttamiseksi. Ekologisesta kompensaatiosta ks. yhteinen vastine, kohta "LINNUSTO, LUONNON MONIMUOTOISUUS, EKOLOGINEN KOMPENSAATIO".

MRL 128 §:n mukaan maisematyölupaa ei tarvita yleis- ja asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten tai myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen. Tuollaisessa tilanteessa tulevaisuudessa töiden suorittamisen perusteena olisi valtuuston hyväksymä ja voimaan tullut asemakaava.

Kaavamuutosalueelle tehtiin maastokäyntiin pohjautuva liito-oravien potentiaalisuustarkastelu syyskuussa 2022, Tarkoituksena oli arvioida alueen potentiaalia liito-oravan elinympäristönä. Kaavamuutosalueen eteläosissa länsi-itäsuuntaisen ojan eteläpuolella ja ympäröivällä Piispanletonpuiston alueella on liito-oravan elinympäristöksi soveltuvaa tuoretta mustikkatyypin kuusi-/sekametsää. Ojan pohjoispuolinen alue ei ole liito-oravalle sopivaa

elinympäristöä. Kaavamuutosalueella ei havaittu viitteitä liito-oravan esiintymisestä. Liito-oravalle potentiaalinen metsäalue rajautuu kaavamuutosalueen eteläosissa olevaan ojaan ja jatkuu alueen länsipuolella kohti Letonniemen suojelualueutta. Kaavamuutosalueelle jäävä potentiaalisen metsän kaistale on niin pieni, ettei sen muuttuminen pientaloalueeksi vähennä merkittävästi liito-oravalle potentiaalisen metsän alaa.



Kuvassa asuinrakentamiseen suunniteltu kaavamuutosalueen osa on esitetty punaisella viivalla rajattuna. Liito-oravalle sopiva metsäalue on esitetty vihreällä vinoviivauksella. Lähde: Raja-Taskilan asemakaavan muutos, liito-oravien potentiaalisuustarkastelu, AFRY Finland Oy, 7.10.2022, sivu 2.

Oulun alueelliset hiilinielut -tutkimusraportti on valmistunut vuonna 2020. Raportin perusteella metsät ovat Oulun kaupungin suurin hiilinielu. Piispanletonpuisto ja Letonniemen luonnonsuojelualue kuuluvat metsäalueina Oulun hiilinieluihin.

Tässä kaavahankkeessa Oulun kaupunki kaavoittaa asuinalueeksi voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueeksi osoitettua metsäaluetta. Tämä ei kuitenkaan ole ristiriidassa kaupungin ympäristövastuun eikä esimerkkinä toimimisen kanssa, koska kyseinen kaavamuutosalueen osa on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä AP, pientalovaltainen asuinalue. Yleiskaava on valmistunut myöhemmin kuin suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat.

Tämän asemakaavahankkeen yhteydessä on Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) 3.11.2016 antanut lausunnon, jossa määritellään alin rakentamiskorkeus (N2000 + 2,50 m) tulvavahingoille alttiille rakennosille. Myöhemmin, 24.2.2021, Oulun kaupunki kysyi ELY-keskukselta, onko ko. lausunto edelleen pätevä ja voimassa oleva ottaen huomioon esimerkiksi valtioneuvoston 14.12.2017 hyväksymät alueidenkäyttötavoitteet, joissa terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta tavoitteena on mm. varautua sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Kaupunki kysyi myös, onko tarvetta päivittää

lausuntoa muuten, esimerkiksi mahdollisesti muuttuneiden meritulvamaallinnusten vuoksi? ELY-keskuksen 24.2.2021 antaman lausunnon mukaan aiemmin annettu lausunto on edelleen ajantasainen. Lisäksi ELY-keskus totesi, että mahdollisille uusille pysyviksi asuinpaikoiksi tarkoitetuille kiinteistöille tulisi järjestää tieyhteys, joka on käytettävissä myös tulvatilanteessa. Kerran sadassa vuodessa tapahtuva meritulva yltää Oulun seudulla tasolle N2000+2,27 m. Pysyville asuinpaikoille johtavat tiet tulisi rakentaa tämän tason yläpuolelle. Lausunnoissa esitetyt korkeudet on kirjattu kaavamuutokseen asemakaavamääräyksiksi.

Biodiversiteetti: ks. yhteinen vastine, kohta "LINNUSTO, LUONNON MONIMUOTOISUUS, EKOLOGINEN KOMPENSAATIO".

Muistutus ja siihen laadittu vastine tulevat asemakaavaprosessin mukaisesti tiedoksi osallisille ja muistutuksen jättäneille. Muistutuksessa esitetty jakelun toteuttaminen ei kuulu kaupungin vastuulle.

Muistutuksen 15 lisäys

Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 4 §:ssä mainittu luonnonmukaisuuden säilyttäminen liittyy osana asioihin, joihin uudis- ja korjausrakentamisessa tulee kiinnittää huomiota. Kaavaehdotuksen liitteenä olevasta viitesuunnitelmasta käy riittävällä tarkkuustasolla ilmi, että rakennusjärjestyksen tämän kohdan vaatimukset on mahdollista toteuttaa suunnittelun tarkentuessa rakennuslupavaiheessa.

Luonto- ja maisemaselvityksen sivulla 7 mainitaan paikallisesti arvokas metsä, joka selvityksen mukaan sopisi sijaintinsa ja pitkäikäisyytensä vuoksi puistoksi ja virkistysalueeksi. Tämä metsäalue sijaitsee aiemman, laajemman kaavamuutosalueen kaakkoisnurkassa, Oulunseläntien länsipuolella (huom. selvityksessä todetaan tässä kohdassa virheellisesti "itäpuolella"). Metsäalueen sijainti ilmenee selvityksen liitekartalta nro 2. Ko. paikallisesti arvokas metsäalue ei kuulu alkuperäisestä supistuneeseen kaavamuutosalueeseen. Selvityksessä mainittua luonnehdintaa ko. metsäalueesta ei voida ajatella yleisesti koko kaavamuutosaluetta koskevaksi. Selvityksen suositus kookkaiden yksittäispuiden säilyttämisestä osana viheralueverkostoa tai tontteja sen sijaan koskee osittain myös kaavamuutosalueen eteläreunaa. Selvityksessä kuitenkin todetaan, että yksittäispuiden säilyttäminen voi olla mahdotonta rakentamisen korkotason vuoksi.

Lumen läjitys: ks. yhteinen vastine, kohta "LUMITILAT".

Hulevedet: ks. yhteinen vastine, kohta "HULEVEDET JA AVO-OJA".

Muistutus ja siihen laadittu vastine tulevat asemakaavaprosessin mukaisesti tiedoksi osallisille ja muistutuksen jättäneille. Muistutuksen lisäyksessä uudelleen esitetty jakelun toteuttaminen esim. tietyille kansanedustajille tai kaupunginhallituksen ja yhdyskuntalautakunnan jäsenille ei kuulu kaupungin vastuulle.

Lausunto 1, Fingrid Oyj:

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Vastine:

Lausunto ei vaikuta kaavaehdotukseen.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus:

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Suunnittelualue on osoitettu vuonna 2016 hyväksytyssä Uuden Oulun yleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP) sekä virkistysalueeksi (V). Lisäksi suunnittelualueen länsireunaan on merkitty kevyen liikenteen pääreitti. Alueella on voimassa vuonna 1974 vahvistettu asemakaava, jossa kaavamuutosalue on osoitettu puistoalueeksi (P) ja luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL).

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen toteuttamisen yleiskaavan mukaisesti asuinrakennusten korttelialueeksi (A), puistoksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja suojaviheralueeksi (EV). Lisäksi asemakaavaehdotuksessa on osoitettu yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti meren rannan suuntainen ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti.

Kaavamuutosalueelta laadittua luonto- ja maisemaselvitystä (Plaana 2016), joka sisälsi myös linnustوسelvityksen, on luonnosvaiheen jälkeen täydennetty touko-kesäkuussa 2020 tehdyllä toisella linnustوسelvityksellä. Selvitys on toteutettu neljän laskentakerran kartoituslaskentana. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaehdotus perustuu riittäviin luontoselvityksiin.

Kaavan vaikutuksia käsittelevässä kaavaselostuksen luvussa 5.4.5 (Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön) käsitellään pääasiassa maankäytön suoria vaikutuksia alueen luonnonympäristöön. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Natura 2000 -verkostoon kuuluva Letonniemen luonnonsuojelualue, joka toimii osaltaan Raja-Taskilan asukkaiden lähivirkistysalueena. Kaavamuutoksen toteutuminen tuo lisää asukkaita Letonniemen luonnonsuojelualueen vaikutuspiiriin, millä perusteella Natura-alueeseen kohdistuvia yhteisvaikutuksia ja mahdollisia seurantarpeita on tarpeen tarkastella lähemmin. ELY-keskuksen havaintojen mukaan runsas virkistyskäyttö on jo tähän mennessä aiheuttanut maaston kulumista ja roskaantumista suositun Piispanleton lintutornin ja kodan ympäristössä. ELY-keskus esittää, että kaavaselostuksen tekstiä täydennetään em. tarkastelulla.

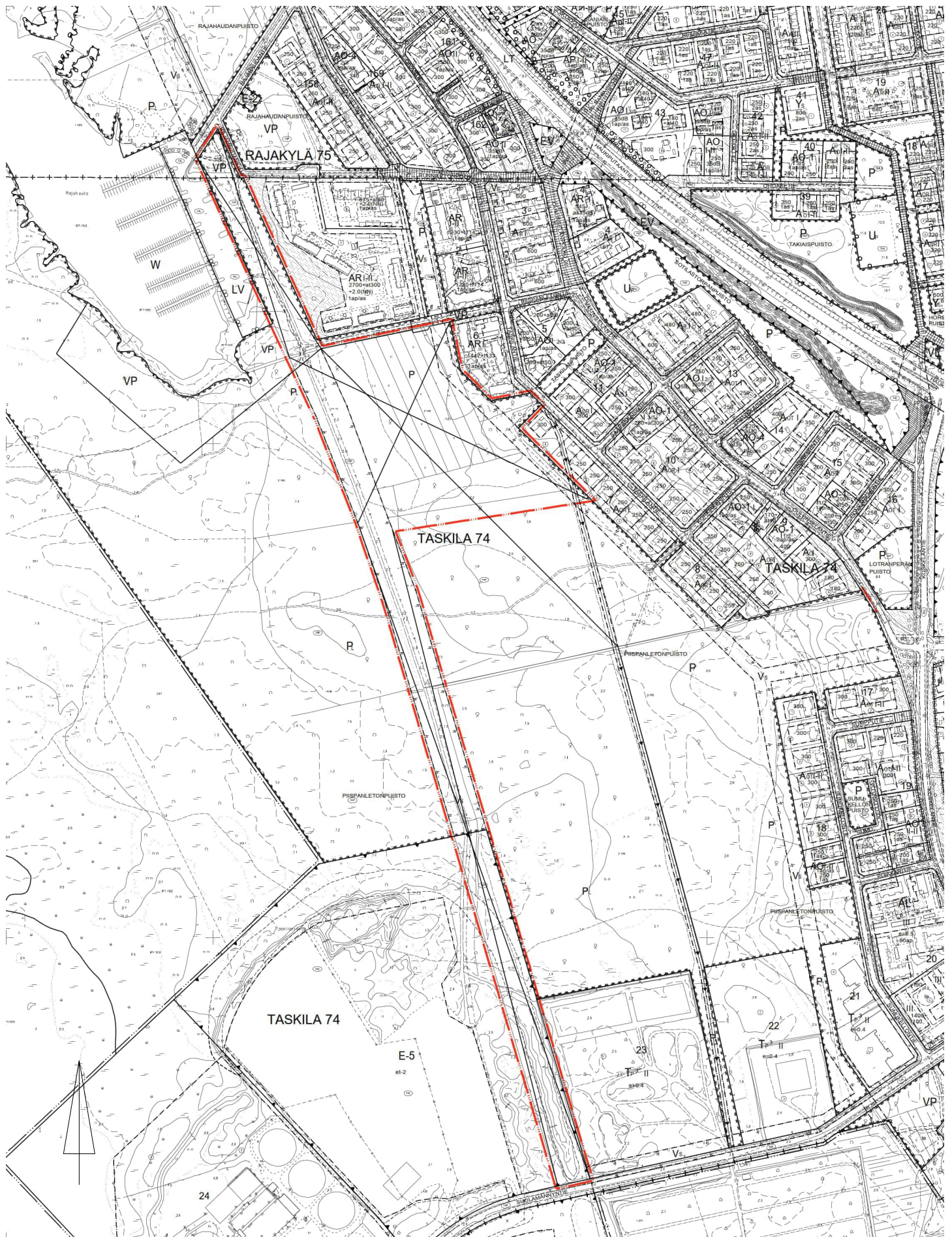
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole asemakaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa.

Vastine:

Kaavaselostuksessa esitettyä vaikutusten arviointia on täydennetty lausunnossa esitetyn mukaisesti.

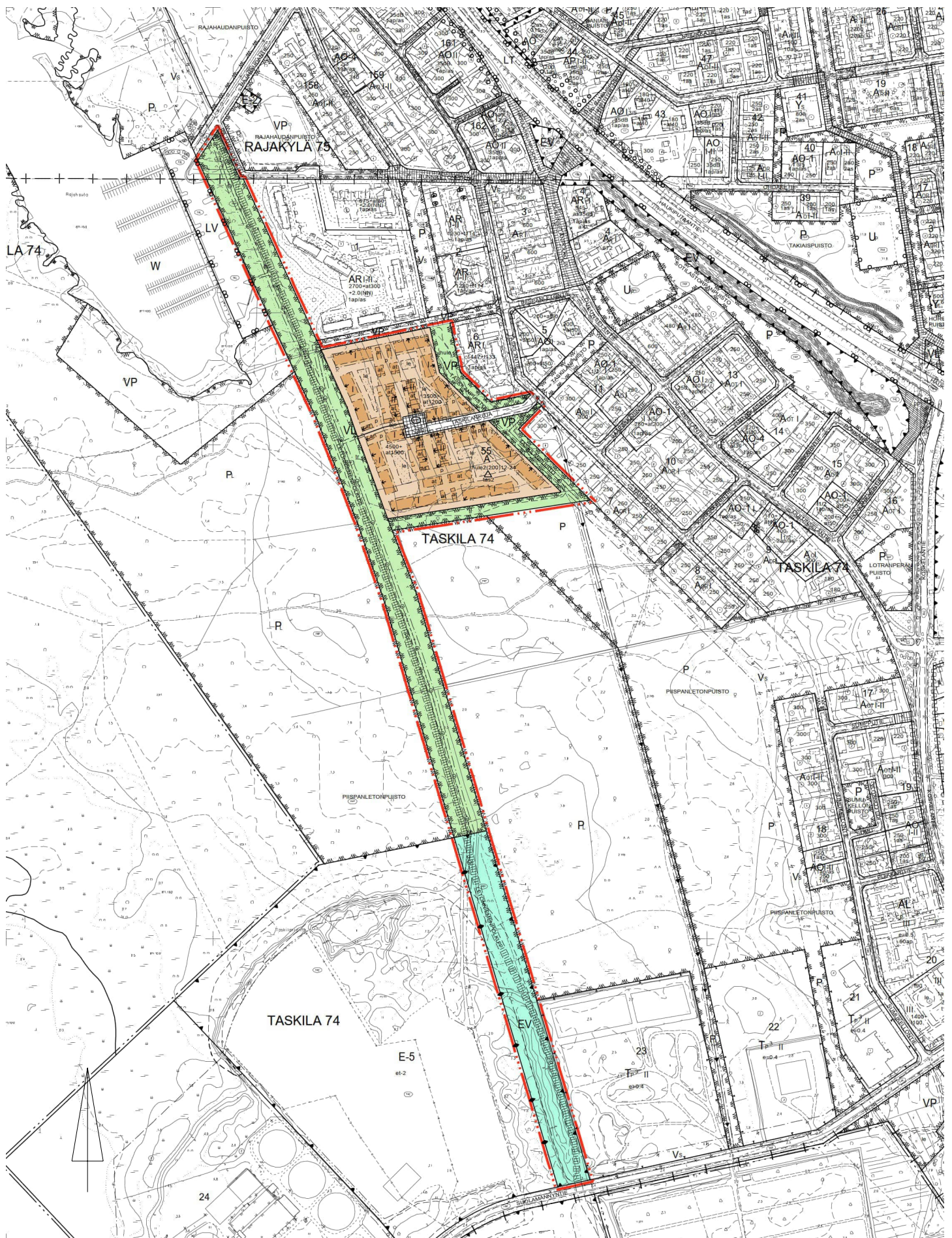
564-2266

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:6000 11.8.2023

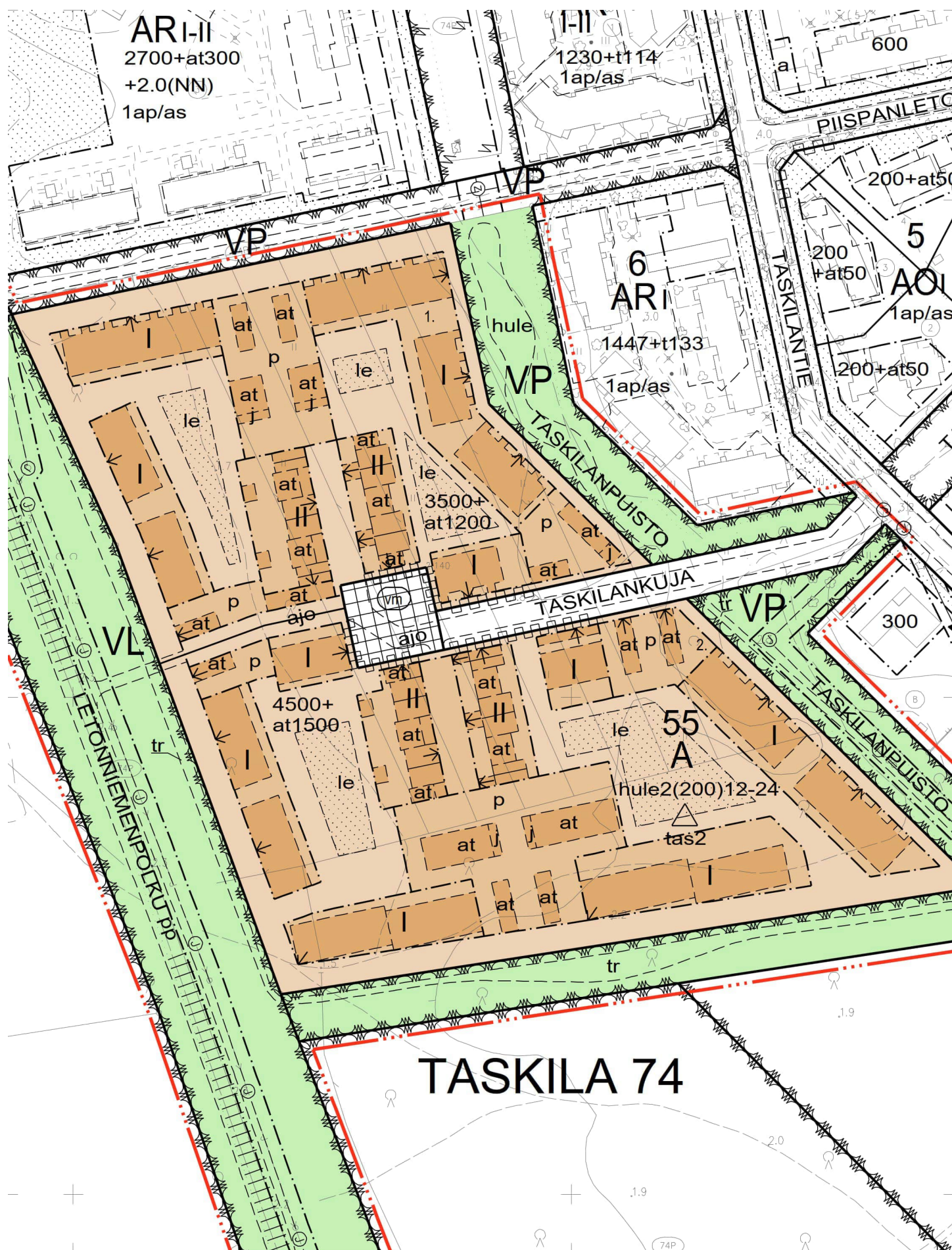


564-2266

Ote asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta 1:6000 11.8.2023

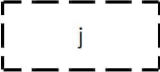
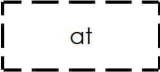


Ote asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta, kortteli 55 1:1500 11.8.2023



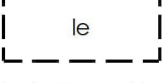
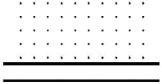
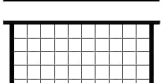
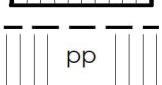
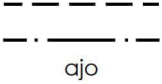
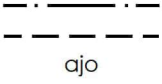
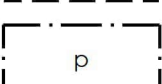
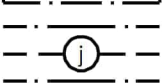
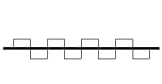
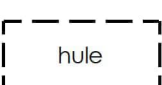
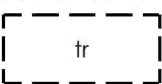
564-2266

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 11.8.2023

1		Asuinrakennusten korttelialue.
33		Puisto.
34		Lähivirkistysalue.
68		Suojaviheralue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	74	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	TASK	Kaupunginosan nimi.
93	55	Korttelin numero.
95	TASKILANKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	4500+at1500	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosluvun neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosluvun neliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
119-103		Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
126-101		Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

564-2266

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 11.8.2023

129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
136		Katu.
137		Katuaukio/tori.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147		Ajoyhteys.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
151		Pysäköimispaikka.
154-2		Viemäriä varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
174-2		Muuntaja.
190-47 hule2 (200) 12-24		Korttelialue, jolla uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjentyä täyttymisestään. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-118		Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
200-273		tas2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET

Asuinrakennukset tulee toteuttaa erillisinä tai kytkettyinä paritaloina tai pientaloina, luhtitaloina tai rivitaloina.

Rakennusten julkisivumateriaalia ja -väriä käytetään yhtenäisenä pintana sokkelin yläpinnasta räystäääseen saakka. Rakennusten tulee olla muodoiltaan, julkisivujäsentelyltään, -materiaaleiltaan ja -väriykseltään pelkistetyt selkeitä.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla pystylautaverhous. Talousrakennusten julkisivuissa voidaan pystylautaverhouksen lisäksi käyttää tehosteena levyverhoilua. Vierekkäisten asuinrakennusten julkisivuvärien tulee vaihdella. Koko korttelin asuinrakennusten julkisivujen käsittelyä samalla värillä ei sallita. Talousrakennusten julkisivujen tulee olla väriltään punamultaisia.

Rakennusten julkisivuvärien tulee olla tummia murrettuja punamullan, keltamullan, ruskean tai sinisen eri sävyjä. Valkoiset ja mustat sävyt sekä vaaleat pastellisävyt eivät ole sallittuja.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia.

Talusrakennusten, kuten varastojen, jätahuoneiden, autotallien, autokatosten ja muiden piharakennusten katto voi olla pulpettikatto.

Kattojen on oltava väriltään tumman harmaita tai mustia. Kattomateriaalin on oltava konesaumapeltikatto, pystysaumakate tai bitumikermikate.

Rakennusten kattojen tulee muodostaa yhtenäisiä kokonaisuuksia kaltevuudeltaan ja väritykseltään. Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Vesikatolle tulevat tekniset laitteet on sijoitettava keskitetysti ja suunniteltava osaksi kattomaisemaa.

Kaksi kerrosta mahdollistavilla rakennusaloilla rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan tontin sisäisen ajoväylän puoleiseen reunaan. Kuitenkin, mikäli ainoastaan esimerkiksi asuntokohtaiset varastot rakennetaan kiinni edellä mainittuun reunaan, on aitojen tai muiden vastaavien rakenteiden avulla huolehdittava siitä, että tontin sisäinen ajoväylä rajautuu riittävästi.

Mikäli kaksi kerrosta mahdollistaville rakennusaloille rakennetaan paritaloja tai pientaloja, on ne kytkettävä toisiinsa autokatoksilla, autotalleilla tai talusrakennuksilla.

Mikäli kaksi kerrosta mahdollistaville rakennusaloille rakennetaan luhtitaloja, ei tontin sisäisen ajoväylän puolelle saa tehdä avoimia luhtikäytäviä.

Kaksi kerrosta mahdollistavalle rakennusalueelle ei saa toteuttaa pelkästään auton säilytyspaikkoja tai talusrakennuksia.

Taskilankujan varrella sijaitsevien asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeusaseman tulee olla vähintään 0,7 metriä kadun reunan korkeusaseman yläpuolella. Tulvavahingoille alttiiden rakennenosien tulee olla vähintään korkeuden N2000 +2,8 m yläpuolella. Taskilankujan tienpinnan tulee olla korkeuden N2000 +2,27 m yläpuolella.

AUTOPAIKOITUS

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Rivitalot ja kytketyt pientalot: 1,5 ap/asunto
- Erillispientalot: 2 ap/asunto
- Luhtitalot 1 ap/120 k-m²

Katoksettomat autopaikat on pinnoitettava nurmikiveyksellä.

Erillispientaloja lukuun ottamatta tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti.

Invapaikkojen määrän tulee olla kaksi invapaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi invapaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Invapysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Autopaikkoja saa sijoittaa ainoastaan niitä varten osoitetuille alueille.

PYÖRÄPAIKOITUS

Pyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Rivitalot ja kytketyt pientalot: 3 pp/asunto
- Erillispientalot: 4 pp/asunto
- Luhtitalot 1pp/40 k-m²

Luhtitaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrostelineisiin tai seinätelineisiin. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen mahdollisista taloyhtiökohtaisista polkupyöräpaikoista osoitetaan vähintään 50 % lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Muut taloyhtiökohtaiset pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrostelineisiin tai seinätelineisiin. Kaikki ulkona olevat taloyhtiökohtaiset pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

TON TIN SISÄISET AJOVÄYLÄT

Korttelin keskialueen kaksi kerrosta mahdollistavien rakennusalojen kohdalla tontin sisäisen ajoväylän tulee olla vähintään neljän metrin levyinen. Ajoväylän molemmin puolin tulee olla kahden metrin levyinen vyöhyke, joka on pinnoitettava ajoväylän materiaalista poikkeavalla, osittain vettä läpäisevällä materiaalilla. Jos autosuoja osoitetaan kiinni tontin rajaan, ajoyhteys tulee järjestää tontin puolelta. Tontin sisäisten ajoväylien suunnittelussa tulee huomioida riittävät näkemäalueet ja lumitilat.

PIHA-ALUEET

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytykselle ja mahdolliselle imeytykselle. Piha-alueiden pintamateriaalien ja istutettavien kasvien sekä puiden on oltava merenranta-alueelle tyypillisiä.

564-2266

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 11.8.2023

Puistoon rajautuville tontin reunoille on toteutettava lauta- tai pensasaita.

Kortteleiden piha-alueet on suunniteltava avoimiksi ja yhteisiksi.

MUUNTAMOT

Alueelle on sijoitettava yksi muuntamo asemakaavassa osoitetulle paikalle alueen sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamon seinäpinnat tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaalien ja värisävyjen kanssa tai niihin tulee toteuttaa taideseinät.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

1.

Aluesuunnitelma

1:1500

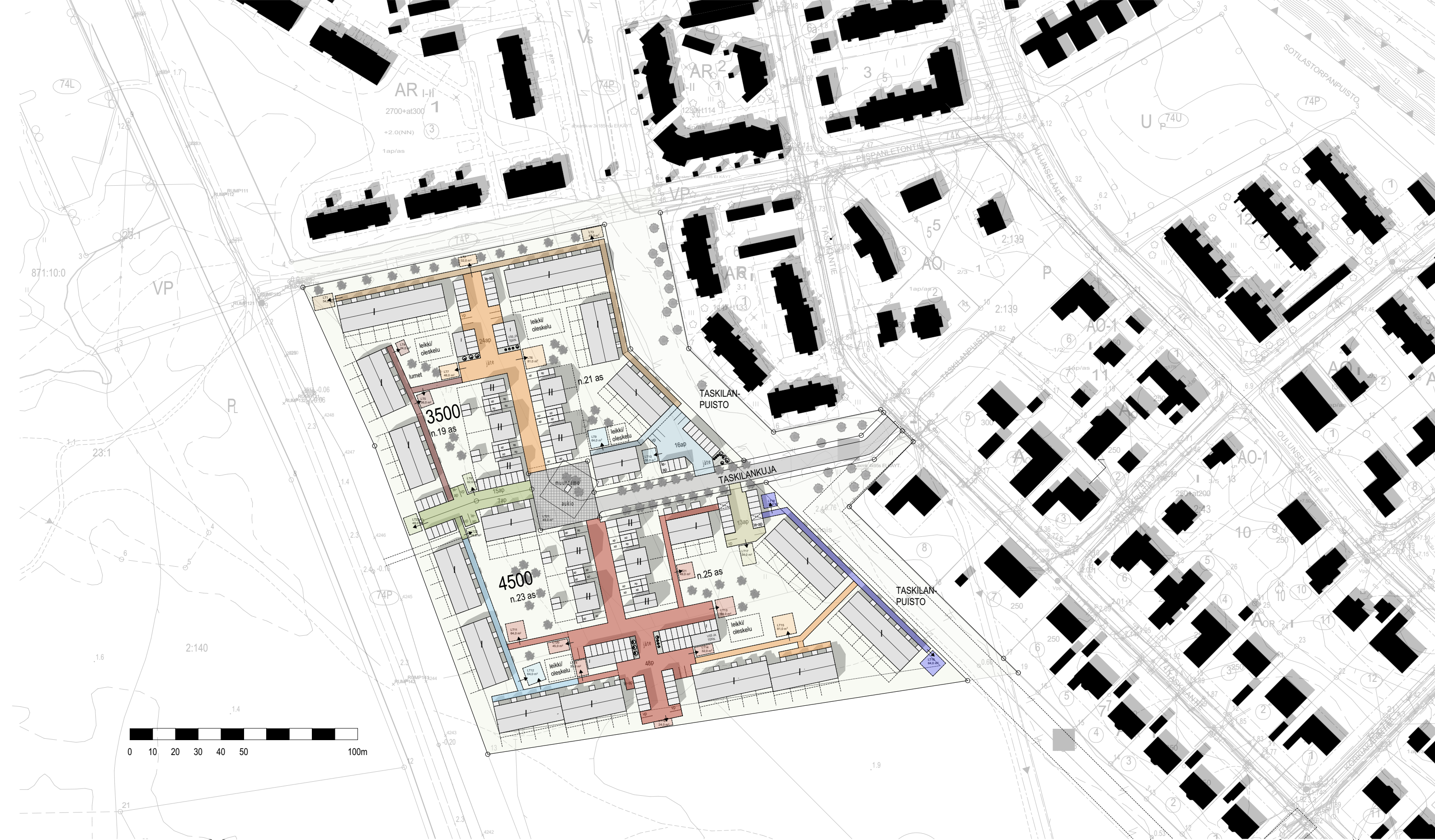


ALUESUUNNITELMA

1:1500

RAJA-TASKILA

OULU 30.3.2023



1.

Aluesuunnitelma

1:1500

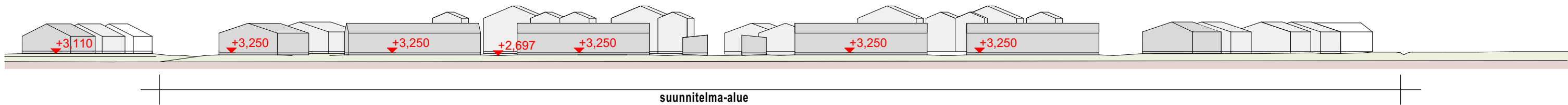


LUMITILAT

1:1500

RAJA-TASKILA

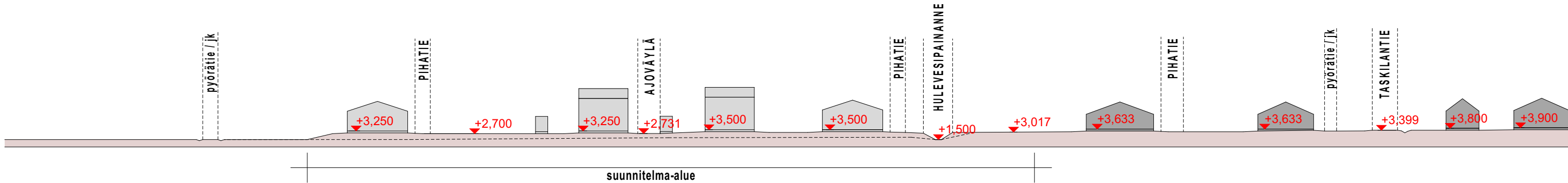
OULU 30.3.2023



Aluejulkisivu

Lännestä päin

1:800



Alueleikkaus

Leikkaus A-A

1:800

















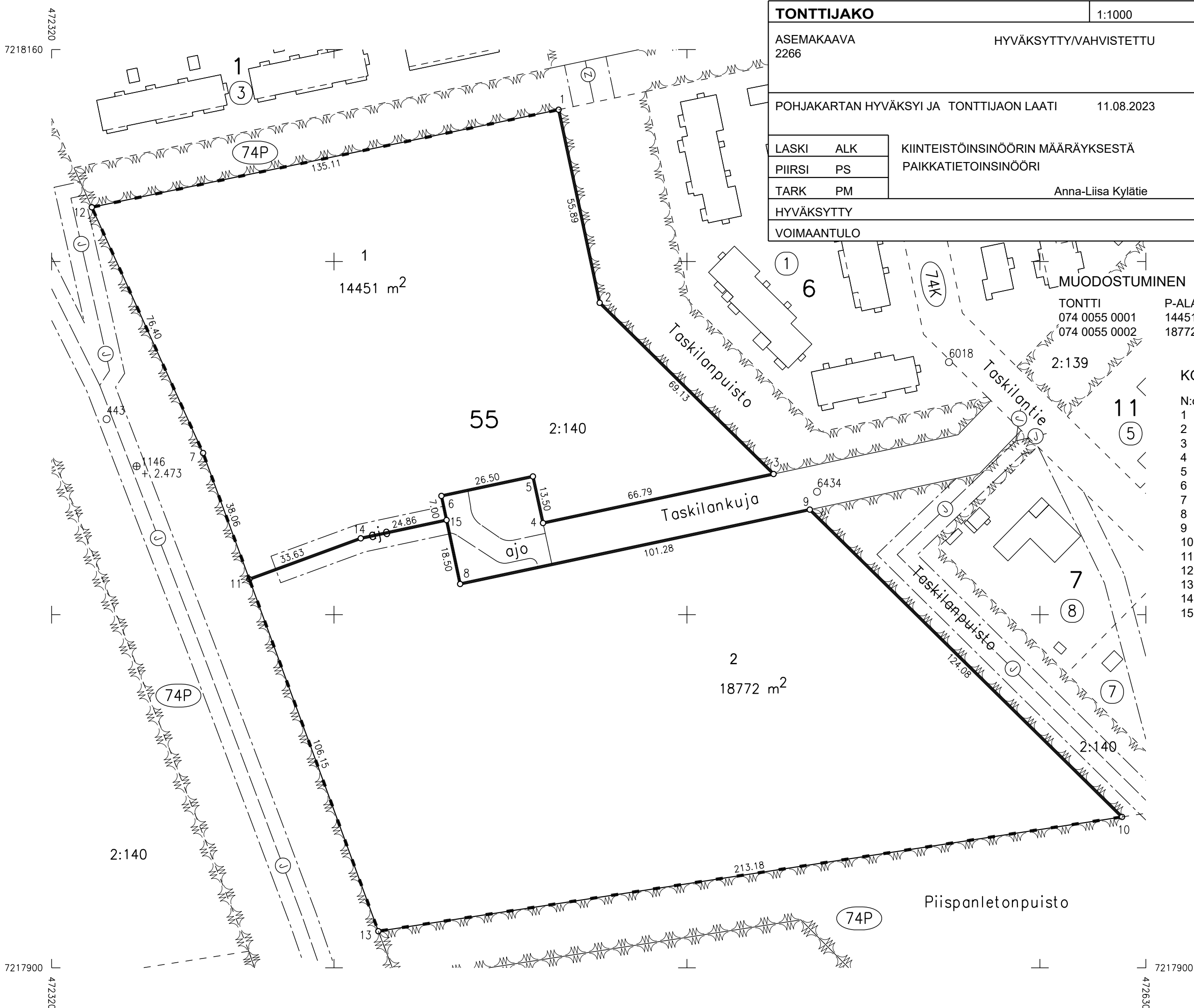
LUMITILOJEN MÄÄRITYS TONTEILLE						VERSIO 2.0		29.11.2021	
Mitoitettava lumen määrä (m)			0,6	Oulussa käytetään arvoa 0,6 m					
Aurattavan alueen pinta-ala yht.			5535	<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)					
2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.						HUOMIOITAVAA			
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormaus suunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTAS E (= lumitilarave - lumikasojen kapasiteetti)	
Lumitila 1	6,00	9,00	3,5	54,0	40,2	2 syvyyssuunnassa	-	✓	73,33
Lumitila 2	8,00	4,00	1,5	32,0	16,7	-	-	RIITTÄÄ	
Lumitila 3	5,00	9,00	3,5	45,0	25,7	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 4	6,00	5,00	1,9	30,0	17,2	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 5	6,00	6,00	2,3	36,0	23,4	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 6	8,00	8,00	3,1	64,0	58,0	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 7	8,00	6,00	2,3	48,0	35,8	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 8	4,00	8,00	3,1	32,0	12,6	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 9	8,00	8,00	3,1	64,0	58,0	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 10	6,00	6,00	2,3	36,0	23,4	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 11	8,00	8,00	3,1	64,0	58,0	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 12	8,00	8,00	3,1	64,0	58,0	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 13	8,00	8,00	3,1	64,0	58,0	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 14	4,00	8,00	3,1	32,0	12,6	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 15	9,00	9,00	3,5	81,0	83,7	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 16	8,00	8,00	3,1	64,0	58,0	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 17	6,00	9,00	3,5	54,0	40,2	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 18	6,00	6,00	2,3	36,0	23,4	2 syvyyssuunnassa	-		
Lumitila 19	8,00	3,00	1,2	24,0	9,2	-	-		
Lumitila 20	5,00	9,00	3,5	45,0	25,7	2 syvyyssuunnassa	-		
				969,0	737,5				



RAJA-TASKILA

Ajourat Jäteauto 10 m

1:500, 31.3.2023 RHä



TONTTIJAKO			1:1000		OULU	
ASEMAKAAVA 2266			HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646583	
					EDELLINEN TONTTIJAKO	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI			11.08.2023		KAUP. OSA 74	
					Taskila	
LASKI ALK		KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI			KORTTELI 55	
PIIRSI PS					TONTIT 1,2	
TARK PM			Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY						
VOIMAANTULO						

MUODOSTUMINEN					
TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	
074 0055 0001	14451	14451	403 0002 0140		
074 0055 0002	18772	18772	403 0002 0140		

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7218142.976	472463.642
2	7218088.305	472475.262
3	7218039.829	472524.545
4	7218025.942	472459.216
5	7218039.136	472456.360
6	7218033.627	472430.439
7	7218045.765	472362.905
8	7218008.683	472435.735
9	7218029.740	472534.801
10	7217942.727	472623.263
11	7218010.033	472376.009
12	7218115.358	472331.383
13	7217910.376	472412.557
14	7218021.611	472407.579
15	7218026.779	472431.893

