

## Asemakaavan selostus

21.9.2023 päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan korttelin 30 tonttia 2 sekä ka-  
tualuetta koskevaan asemakaavaan

ONNELANTIE 6

Kaavatunnus 564-2428

Diaarinumero OUKA/7007/2019



## Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen liitteet.....	3
1.5	Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä.....	3
2.	Lähtökohdat.....	5
2.1	Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....	5
2.2	Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
3.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	8
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset.....	8
3.2	Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....	8
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	9
3.5	Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset.....	9
3.6	Asemakaavaluonnosta varten laaditut suunnitelmavaihtoehdot.....	10
3.8	Asemakaavan luonnos.....	13
3.9	Asemakaavaehdotusta varten laaditut suunnitelmavaihtoehdot.....	13
3.10	Asemakaavaehdotus.....	15
4.	Asemakaavan kuvaus.....	16
4.1	Kaavakartta määräyksineen.....	16
4.2	Kaavan keskeiset vaikutukset.....	17
5.	Asemakaavan toteutus.....	19

**Kannen kuva:** Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

# 1. Perus ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsuun (22.) kaupunginosan korttelin 30 tonttia 2 sekä katualuetta. Kaavamuutoksen avulla muodostuvat korttelin 30 tontit 6 ja 7. Kaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

---

<b>Kaavan nimi</b>	Onnelantie 6
<b>Kaavatunnus</b>	564-2428
<b>Kaavan laatija</b>	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
<b>Kaavan vireilletulo</b>	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 20.3.2020.
<b>Hyväksyminen</b>	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ___.202__ Asemakaava on tullut voimaan ___.202__

---

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

## 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen avulla mahdollistetaan kaava-alueen asuinrakentaminen ja maankäytön tiivistäminen. Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin aloitteeseen.

## 1.4 Selostuksen liitteet

- Asemakaavan seurantalomake 21.9.2023
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 16.2.2022 muistio
- Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen 21.9.2023
- Tonttijako 21.9.2023

## 1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (mkv 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaava 564-1076 (YM 25.10.1985)
- Kaupunginhallituksen päätös 26.3.2018 § 82 Oulussa noudatettavista pysäköinti-normeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018)
- Yhdyskuntalautakunnan päätös 27.10.2020 § 507 pyöräpysäköintinormin soveltamisoh-jeesta

- Asemakaavan muutoshakemukset (13.6.2019, 21.10.2019)
- Rakennushistoriaselvitys: Männistö, Onnelantie 2 (Yksityinen hakija 2020)
- Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys: Onnelan lastenkoti (Oulun kaupunki 2020)
- Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys: Onnelan lastenkoti (Oulun kaupunki 2020)
- Maisemaselvitys: Onnelantie 2–4 (Oulun kaupunki 2019)
- Maisemaselvitys: Onnelantie 6 (Oulun kaupunki 2020)
- Viitesuunnitelma ja havainnekuva (Oulun kaupunki ja yksityinen hakija, Sitowise Oy 2021)
- Hulevesiselvitys, Onnelantie 2, 4 ja 6, luonnos (Oulun kaupunki, Sitowise 2021)
- Onnelan lastenkoti: Ympäristötekniinen tutkimusraportti (Oulun kaupunki, WSP Finland Oy 2022)

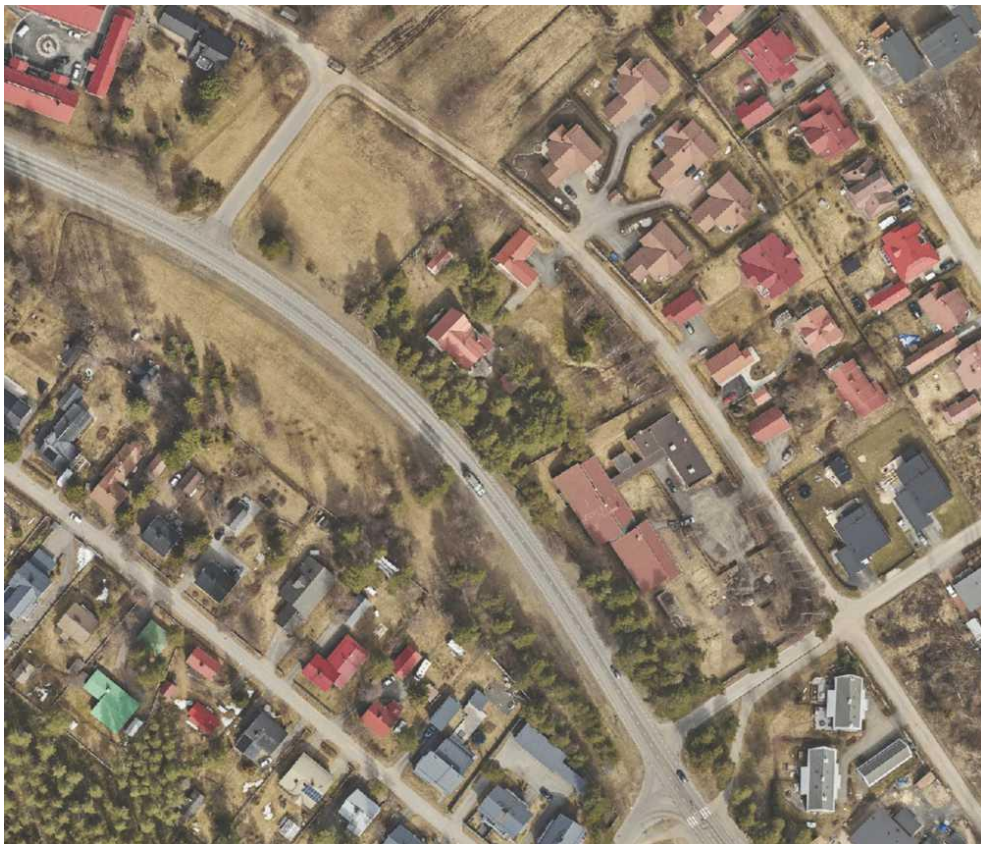
## 2. Lähtökohdat

### 2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

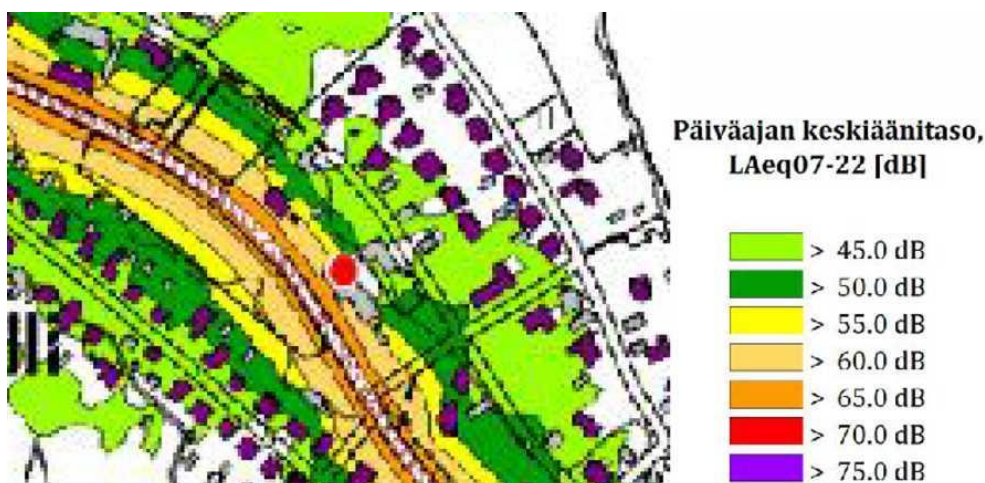
Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa, reilu kolme kilometriä itään Oulun keskustasta. Alue käsittää korttelin 30 tontin 2, osoitteessa Onnelantie 6, sekä Kajaanintien ja Tarhurintien katualuetta. Kaupungin omistama rakentamaton tontti rajautuu koillisessa Onnelantiehen, kaakossa Tarhurintiehen ja lounaassa Kajaanintiehen. Tontin pinta-ala on 4 926 m<sup>2</sup>. Tontilta on purettu syksyllä 2021 entinen lastenkotirakennus (1968). Kaava-alueen luoteispuolella ovat yksityiset naapuritontit 5 ja 4 sekä Onnelanpuisto, josta on Männistönpuiston ja Tarhurinrannan kautta viheryhteys Oulujoelle.

Oulun seudun liikennemallin pohjalta Kajaanintiellä arvioidaan kulkevan yli 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja autoliikenteen melua kantautuu ympäröiviin kortteleihin. Nopeusrajoitus on laskettu kesästä 2021 alkaen 40 km:iin tunnissa, mikä on vähentänyt liikenteen melua ja parantanut liikenteen turvallisuutta.

Onnelantie on tonttikatu, jossa kävelijät, pyöräilijät ja moottorikäyttöiset ajoneuvot kulkevat samassa tilassa (sekaliikenneväylä). Moottorikäyttöinen ajoneuvoliikenne on pääasiassa alueen asukkaiden tuottamaa. Kadun nopeusrajoitus on 30 km/h. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys jatkuu luoteeseen Onnelanpolkua pitkin Töllintielle ja edelleen Kastellin liikekeskuksen ohi Kajaanintien varteen. Sama yhteys jatkuu kaakkoon Kerolanpolun ja Kerolankujan kautta Poikkimaantien alitavalle Kartanonpolulle.



**Kuva:** Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä vuonna 2020. (Ei mittakaavassa.)



**Kuva:** Ote kaupungin meluselvityksestä; tieliikenteen meluyöhykkeet. (Oulun kaupunki, WSP Finland Oy 2017.)

## 2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

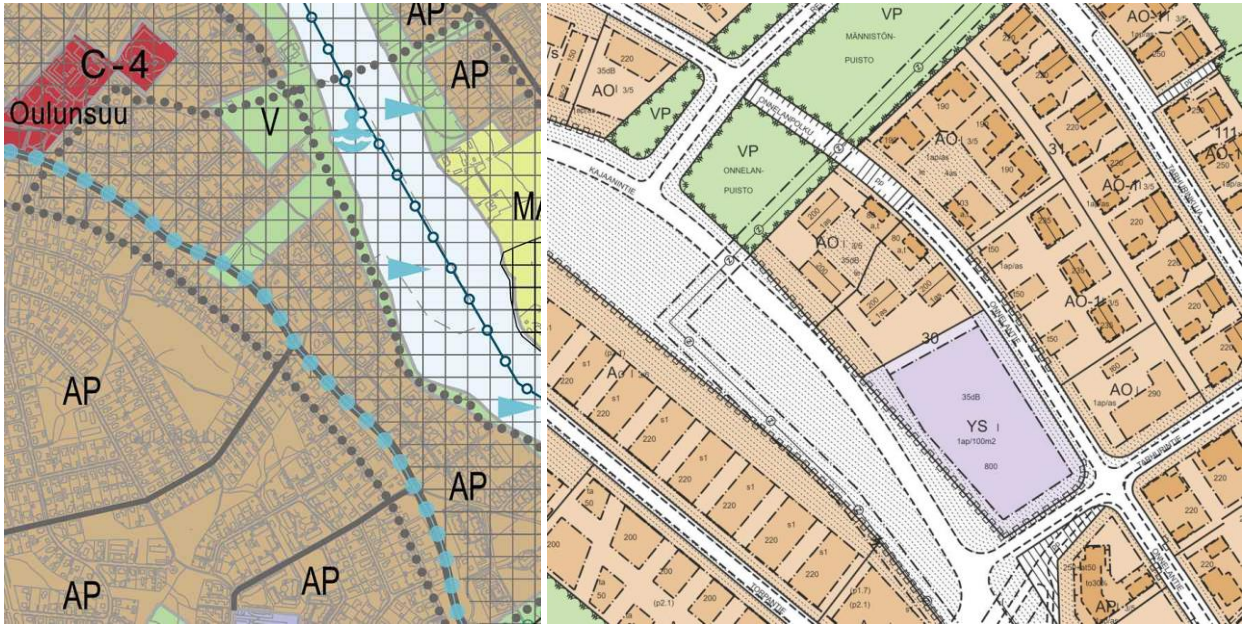
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, jotka koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvaroja sekä uusiutumiskykyistä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

### 2.2.2 Kaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Onnelanpuisto ja Männistönpuisto ovat Kajaanintieltä Oulujoelle johtavaa virkistysaluetta (V). Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Lisäksi laaja Oulujokivarren ympäristö Kajaanintien pohjoispuolella on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. (Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue perustuu kumottuun maakuntakaavamerkintään.)

Ympäristöministeriön 25.10.1975 vahvistamassa asemakaavassa (564-1076) tontti 2 on osoitettu sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS), jonka rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on I. Naapuritontit 4 ja 5 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolle saadaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Pientalojen suurin sallittu kerrosluku on I 3/5.



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

### 2.2.3 Pysäköintinormit

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

### 2.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

### 2.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

### 2.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § mukainen ja vastaa olosuhteita 29.6.2023.

### 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Oulun kaupunki (Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittaus -yksikkö) haki tonttia 2 koskevaa kaavamuutosta 13.6.2019. Tonttien 4 ja 5 yksityinen omistaja puolestaan haki kaavamuutosta 21.10.2019. Sekä kaupunki että yksityinen tavoittelivat asuinrakentamista ja maankäytön tiivistämistä.

Yhdyskuntalautakunta päätti 10.3.2020 § 125 koko korttelia koskevan kaavamuutoksen käynnistämisestä.

Yksityinen hakija peruutti hakemuksensa 31.3.2023. (Ks. selostuksen kohta 3.9, sivu 13.)

#### 3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan on valmistellut Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Yksityinen hakija on osallistunut suunnittelun ohjaukseen kaavaluonnoksen valmistumiseen saakka.

#### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 3.3.1 Osalliset

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

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

##### 3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 20.3.2020. Kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 10.3.2020 § 125) oli nähtävillä 20.3. – 20.4.2020, jolloin siitä saatiin yhteensä 2 lausuntoa tai mielipidettä. Lisäksi nähtävilläolon jälkeen 2.12.2021 saatiin 42 henkilön allekirjoittama adressi. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Koko korttelia koskeva kaavaluonnos (yhdyskuntalautakunta 18.1.2022 § 20) oli nähtävillä 1.2. – 3.3.2022, jolloin siitä saatiin yhteensä 5 lausuntoa tai kirjallista mielipidettä. Lisäksi kaavaluonnosta esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa 16.2.2022. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet sekä tilaisuuden muistio ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä \_\_-\_\_-\_\_20\_\_. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin. Muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.



### 3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteista on kaavaprosessin aikana keskusteltu mm. seuraavaa:

- Lastenkodin toiminta on päätynyt, eikä lastenkotirakennukselle ole ollut käyttöä. Kaupungin omistamalle alueelle tavoitellaan asuinrakentamisen sallivaa kaavaa, minkä jälkeen muodostuvat tontit myydään.
- Korttelissa ei tavoitella tehokasta kerrostalorakentamista. Onnelantien vartta täydennetään pienimuotoisen rakentamisen avulla.
- Olemassa olevalla puustolla on maisemallista merkitystä.
- Tontinhaltija vastaa rakennettavuudesta ja maaperän puhtaudesta.
- Kortteli on osa laajaa valuma-aluetta, jonka hulevedet ohjautuvat Värtön pumppaamon kautta Oulujokeen. Hulevesien hallinta suunnitellaan ja hulevesiä viivytetään.
- Korttelin poikki kulkee kaukolämpöjohto. Johdot huomioidaan suunnittelussa.

### 3.5 Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu seuraavat selvitykset:

- Maisemaselvitys (Oulun kaupunki 2019)
- Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys: Onnelan lastenkoti (Oulun kaupunki 2020)
- Hulevesiselvitys, luonnos (Oulun kaupunki, Sitowise 2021)
- Onnelan lastenkoti: Ympäristötekniinen tutkimusraportti (Oulun kaupunki, WSP Finland Oy 2022)

Maisemaselvityksen mukaan tonttia reunustavat männyt ovat merkittäviä maisemassa ja ne rajavat katunäkymää etenkin Kajaanintien varressa. Mäntyjen säilyttämistä suositellaan.

Rakennuksen ominaispiirteiden selvityksessä on dokumentoitu vuonna 2021 purettu Onnelan lastenkoti (1968).



**Kuva:** Ote maisemaselvityksestä, Onnelantie 6. (Oulun kaupunki 2019.)



**Kuva:** Kajaanintien varren männikköä ja Onnelantien lastenkoti ennen purkaa vuonna 2020.

Hulevesiselvityksen mukaan kaava-alue-alue kuuluu Merikosken 3. jakovaiheen valuma-alueeseen. Pohjoisten tonttien hulevedet purkautuvat luoteeseen, Männistönpuiston viemäriin, ja eteläisimmän tontin vedet purkautuvat kaakkoon, Tarhurintien viemäriin. Hulevesiviemärit yhdistyvät Tarhurinkujan luoteispäässä, ja vedet purkautuvat lopulta Värtön pumppaamon kautta Oulujokeen. Kiinteistöjen tulvareitit ohjautuvat Onnelantietä reunustavan ajo-ojan suuntaisesti kohti jokeen viettävää puistoaluetta, ja Onnelantiellä voi esiintyä lievää lammikoitumista. Kajaanintieltä voi kulkeutua haitallista pintavaluntaa kiinteistöille. Hulevesien tarveperusteiseksi viivytysmääräykseksi suositellaan noin  $0,9 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$  läpäisemätöntä pintaa, jotta rakentuvalla alueella muodostuvien hulevesien määrä vastaa luonnontilassa muodostuvien hulevesien määrää. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomioita tonttien tasauksiin siten, että tulvareiteistä muodostuu jatkuvia eikä Kajaanintien hulevesiä kulkeudu tonteille.

Ympäristötekniistä tutkimusraporttia varten on otettu näytteitä kymmenestä pisteestä. Kahdessa pisteessä maaperässä esiintyi rakennusjätettä. Pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin perustella maaperä ei ole pilaantunutta eikä kaava-alueen maaperää tarvitse kunnostaa. Kaukolämpöjohdon lähellä on betonilaatta, jossa on PAH-yhdisteitä ja asbestia. Laattaa ei kuitenkaan voida poistaa kajoamatta kaukolämpöjohtoon, minkä vuoksi poistaminen tulee ajankohtaiseksi vasta myöhemmin. Jos rakennustöiden yhteydessä havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee työt keskeyttää, ja havainnoista tulee ilmoittaa ympäristönsuojeluviranomaiselle.

### 3.6 Asemakaavaluonnosta varten laaditut suunnitelmavaihtoehdot

Oulun kaupunki ja yksityinen hakija teettivät koko korttelia koskevan kaavaluonnoksen pohjaksi viitesuunnitelmavaihtoehtoja (Sitowise Oy 2021), joissa Onnelantien varteen esitettiin kaksikerroksisia paritaloja ja Kajaanintien varteen kaksikerroksisia rivitaloja tai pienkerrostaloja. Toinen vaihtoehtoista on havainnollistettu perspektiivisen esityksen avulla. Vaihtoehtoihin liittyvän laskelman mukaan kortteliin voidaan toteuttaa yhteensä noin  $2\,800 \text{ k-m}^2$  (kerrosalaneliömetriä) asuinrakennuksia. Asuntoja voi muodostua yhteensä reilu 30. Autopaikat sijoitetaan katetuille pysäköintialueille. Molemmassa vaihtoehtoissa pääosa männystä on mahdollista säilyttää.



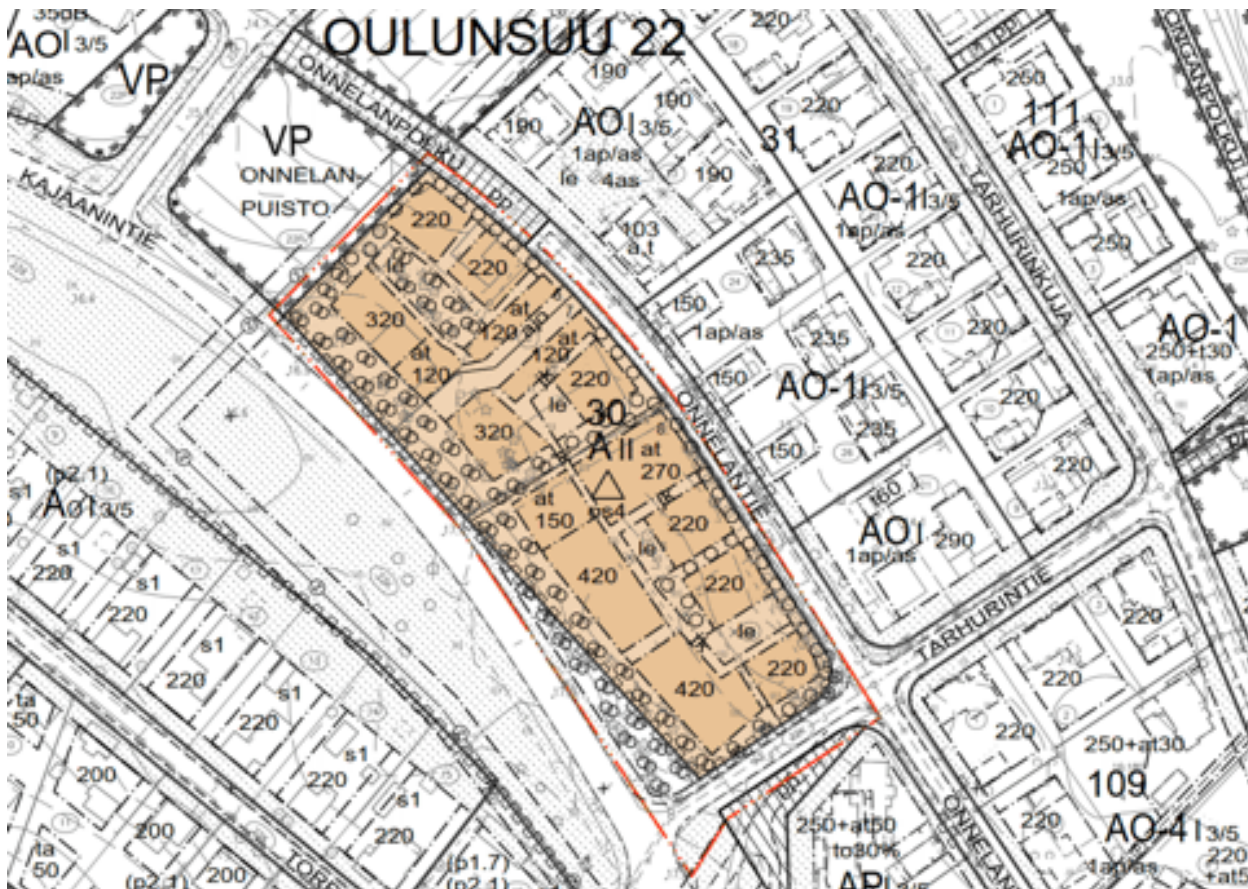
**Kuvat:** Kaavaluonnoksen pohjana olevat viitesuunnitelmavaihtoehdot 1 ja 2. (Oulun kaupunki, yksityinen hakija, Sitowise Oy 2021. Ei mittakaavassa.)



**Kuva:** Ensimmäistä suunnitelmavaihtoehtoa havainnollistava perspektiivinen esitys. Muodostuva kortteli kuvataan tässä yläviistosta pohjoisesta. Onnelantie on korttelin edessä, ja Kajaanintie näkyy uudisrakennusten ja havupuiden takana. (Oulun kaupunki, yksityinen hakija, Sitowise Oy 2021.)

### 3.8 Asemakaavan luonnos

Viitesuunnitelmavaihtoehtojen pohjalta laaditussa kaavaluonnoksessa (yhdyuskuntalautakunta 18.1.2022 § 20) koko kortteli oli osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi.



Ote koko kortteliä koskeneesta kaavaluonnoksesta (Onnelantie 2, 4 ja 6).

### 3.9 Asemakaavaehdotusta varten laaditut suunnitelmavaihtoehdot

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen yksityinen hakija vetäytyi kaavamuutoksesta. Oulun kaupunki jatkoi kaavan valmistelua ja laati uusia viitesuunnitelmavaihtoehtoja (2023), jotka käsittivät vain korttelin kaakkoisosan, kaupungin omistaman tontin 2, osoitteessa Onnelantie 6.

Uusissa vaihtoehdoissa Onnelantien varteen esitettiin yhä kaksikerroksisia paritaloja. Kajaanintien varteen esitettiin kaksikerroksisia rivitaloja tai pienkerrostaloja. Laskelman mukaan tontille voidaan toteuttaa yhteensä noin 1 500 k-m<sup>2</sup> (kerrosalaneliömetriä) asuinrakennuksia, joissa voi olla yhteensä noin 20 asuntoa. Suurin osa mäännistä on mahdollista säilyttää. Molemmat viitesuunnitelmavaihtoehdot on havainnollistettu perspektiivisten kuvien avulla.

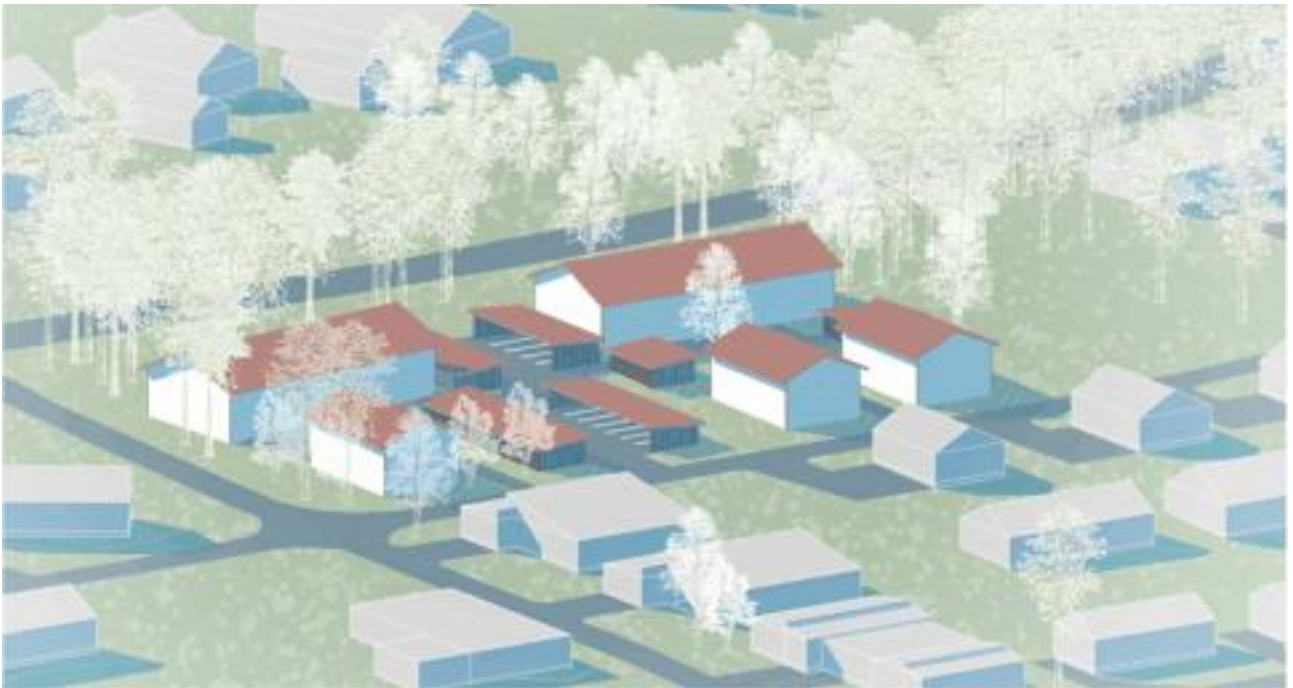
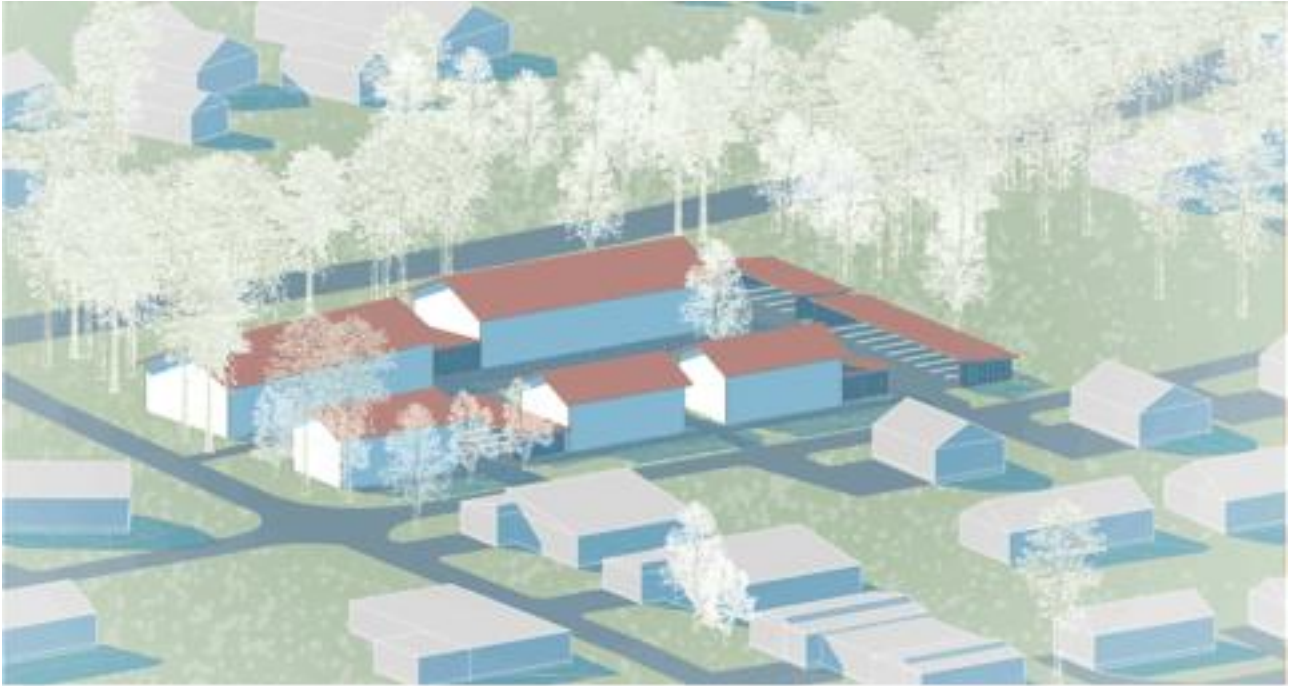
Ensimmäisessä viitesuunnitelmavaihtoehdossa muodostuu yksi tontti, ja kaava-alueen kaikilla asunnoilla on yksi yhteinen nauhamainen piha-alue. Autopaikat sijoitetaan pääasiassa katoksiin. Paritalojen pitkät julkisivut rajaavat Onnelantietä.

Jälkimmäisessä vaihtoehdossa muodostuu kaksi tonttia erillisine piha-alueineen, ja pysäköintikatokset sijoittuvat oleskelupihojen väliin. Paritalojen päädyt rajaavat Onnelantietä.

Asemakaavaehdotuksen pohjaksi valittiin jälkimmäinen viitesuunnitelmavaihtoehto, jonka katsottiin sopivan parhaiten Onnelantien ympäristöön.



**Kuvat:** Viitesuunnitelmavaihtoehdot 1 ja 2. Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin jälkimmäinen vaihtoehto. (Oulun kaupunki 2023. Ei mittakaavassa.)



**Kuva:** Viitesuunnitelmavaihtoehtoja havainnollistavia perspektiivisiä esityksiä. Kaava-alue kuvataan tässä yläviistosta idästä. Onnelantie on uudisrakennusten edessä, ja Kajaanintie näkyy uudisrakennusten ja havupuiden takana. (Oulun kaupunki 2023.)

### 3.10 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä tonttijako on tehty kaavan pohjaksi valitun jälkimmäisen viitesuunnitelmavaihtoehdon pohjalta. Kaava-alue käsittää kaupungin omistaman tontin 2 ja siihen liittyvää katualuetta. Yksityiset tontit 4 ja 5 eivät enää sisälly kaavaan.

Yhdyskuntalautakunta päätti \_\_.20\_\_ § \_\_ kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville.

## 4. Asemakaavan kuvaus

### 4.1 Kaavakartta määräyksineen

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan Oulunsuun kaupunginosan korttelin 30 kaakkoisosan asuinrakentaminen sekä maankäytön tiivistäminen. Tontista 2 muodostetaan tontit 6 ja 7. Tonttien alue osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Rakennettavat asuinrakennukset voivat olla pienkerrostaloja, rivitaloja tai pientaloja.

Kajaanintien varteen osoitetaan asuinrakennuksia varten kaksi erillistä rakennusalaa, joista kummankin rakennusoikeus on 420 k-m<sup>2</sup> (kerrosalaneliometriä). Onnelantien varteen puolestaan osoitetaan asuinrakennuksia varten kolme erillistä rakennusalaa, joista kunkin rakennusoikeus on 220 k-m<sup>2</sup>. Tonttien yhteisen ajoliittymän varrelle osoitetaan autosuojien ja talousrakennusten rakennusalaa. Muodostuville tonteille osoitetaan myös ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet. Kajaanintietä reunustava puusto osoitetaan säilytettäväksi.

**Taulukko:** Muodostuvat tontit pinta-aloineen ja asuinrakennusoikeuksineen.

Kortteli ja tontti	Pinta-ala [m <sup>2</sup> ]	Asuinrakennusoikeus [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuusluku *)
30-6	2 900	860	0,30
30-7	2 025	640	0,32

\*) Tehokkuusluku (e) = rakennusoikeus / pinta-ala. Tehokkuusluku käsittää tässä vain asuinrakennusoikeuden. Tonteille saa lisäksi rakentaa talousrakennuksia ja autosuojia.

Kaavamääräysten mukaan kaikkien asuinrakennusten tulee olla kaksikerroksisia. Rakennusten kerrosala, asuinhuoneistojen lukumäärä ja huoneistotyytit suunnitellaan siten, että kaikki autopaikat mahtuvat autonsäilytyspaikan rakennusaloille. Korttelin ja sen ympäristön puusto otetaan huomioon mm. rakennusten, katosten, terassien, parvekkeiden, sisäänkäyntien, pysäköintialueiden ja kulkureittien sijoittelussa. Rakenteet sijoitetaan riittävän etäälle säilytettävistä puista. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään puuta tai punatiiltä.

Oleskelu- ja leikkipihat suojataan melulta rakennusten avulla. Asuinhuoneiden avattavat ikkunat suunnataan pois melunlähteistä. Jos asuinhuone voidaan avata vain melun suuntaan, varmistetaan esimerkiksi varjostuksen ja / tai ilmastoinnin avulla laskennallisesti, ettei tuuletusta tarvita ylilämmön poistamiseksi. Melun suuntaan avautuvat parvekkeet ja terassit suojataan kaiteiden ja suljettavien lasien avulla. Tarvittaessa suojaukset tiivistetään ja suojattavassa tilassa käytetään ääntä vaimentavia pintoja.

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

Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Asuinkerrostaloissa vaaditaan myös sisätillaa pyöriä ja ulkoiluvälineitä varten:

- Vähintään puolet asuinkerrostalojen pyöräpaikoista sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä.



- Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoon järjestetään tila 1 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asuntokerrosalaneliometriä kohti.

Tonttialueet muotoillaan siten, etteivät hulevedet johdu ympäristöön. Tonteille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Maanpinta muotoillaan siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painanteita pitkin. Pois johdettavat tulvavedet eivät saa aiheuttaa vaaraa ympäristölle. Erityisesti Kajaanintien varressa olevan tulvareitin toiminta tulee varmistaa.

## 4.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

### 4.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäytön tehokkuuteen

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

### 4.2.2 Vaikutukset asumiseen

Kaavan asuinrakennusoikeus (1 500 k-m<sup>2</sup>) vastaa noin 20 asuntoa, joihin voi muuttaa noin 35 asukasta. Uusi yhtiömuotoinen asuntotarjonta tasapainottaa Oulunsuun pientalovaltaista asuntokantaa. Monipuolinen, eri hallintamuotoja sisältävä asuntotarjonta edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta ja mahdollistaa mm. nykyisen ikääntyvän väestön muuton alueen sisällä.

Kortteliin esitetään hyvin matillista rakennusoikeutta ja kerroslukua: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon tiiviimpiä kortteleita ja korkeampia asuintaloja. Korttelin tehokkuus ei poikkea olennaisesti pientalovaltaisen asuinalueen korttelitehokkuuksista. Korttelin kerrosluku sopeutuu pientalovaltaiseen ympäristöön, jossa on ennestään yksi- tai kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet eivät muutu olennaisesti. Vähäiset vaikutukset rajoittuvat lähiympäristöön.

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

### 4.2.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Kajaanintien varren maisema tiivistyy ja täydentyy. Katua reunustavat männyt säilyvät pääosin.

Onnelantien varsi täydentyy pienimuotoisilla asuinrakennuksilla sekä viheralueilla, joille istutetaan puita.

Uudisrakentaminen ei vaikuta olennaisesti Oulujokivarren maisemaan tai ympäristöön.

#### 4.2.4 Vaikutukset liikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon

Kaavamuutoksen mukainen vähäinen lisärakentaminen ei vaikuta olennaisesti liikenteeseen: Onnelantiella tulee kulkemaan keskimäärin muutamia kymmeniä autoja vuorokaudessa. (Yksi asukas tuottaa keskimäärin noin yhden henkilöautomatkan vuorokaudessa.) Liikenne ei lisäännä havaittavasti Kajaanintiellä, jolla kulkee nykyään tuhansia autoja vuorokaudessa.

Liikennejärjestelyt ovat riittävät maankäytön tiivistyessä. Liikenteen turvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021.

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

Kaupunki kadunpitäjänä päättää katujen pysäköintijärjestelyistä ja voi tarvittaessa rajoittaa pysäköintiä liikenneturvallisuuden, liikenteen sujuvuuden tai kunnossapidon perusteella.

Tonteille satava lumi on hallittava tonteilla. Viitesuunnitelmassa korttelialueen sisään on esitetty runsaasti rakentamisesta vapaita alueita, jotka soveltuvat lumen säilyttämiseen.

#### 4.2.5 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat energiaa ja aiheuttavat merkittäviä hiilidioksidipäästöjä. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen aiheuttaa kuitenkin vähemmän päästöjä kuin kaukana keskustasta sijaitsevien uudisalueiden rakentaminen. Lisäksi kaupunkialueen täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia.

Uudisrakentaminen lisää koko olemassa olevan rakennuskannan energiankulutusta. Uudisrakennukset eristävät kuitenkin hyvin lämpöä, minkä vuoksi ne kuluttavat lämmitysenergiaa vähemmän kuin vanhat rakennukset. Lämmityksen merkitys tulee vähentymään kaukolämmöntuotannon muuttuessa lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä.

#### 4.2.6 Tekninen huolto ja hulevesien hallinta

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan kunnallisteknisiä toimenpiteitä. Johto- ja laitesiiroista sovitaan erikseen johtojen ja laitteiden haltijoiden kanssa.

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

Mataliin asuinrakennuksiin tuskin rakennetaan kellareita. Geologisen tutkimuskeskuksen kartta-palvelun (<http://gtkdata.gtk.fi/Hasu/index.html>) perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni.

#### 4.2.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki hyötyy maanarvon noususta tontinluovutuksen kautta.

Korttelialueet toteutetaan yksityisenä investointina.

## 5. Asemakaavan toteutus

Kaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Oulun kaupunki päättää tonttien luovutuksesta.

Liittymien ja johtojen siirroista sovitaan erikseen.

Oulussa 21. päivänä syyskuuta 2023

Kari Nykänen  
kaavoitusjohtaja

Antti Määttä  
kaavoitusarkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	21.09.2023
Kaavan nimi	Oulunsuun kaupunginosan korttelin 30 tonttia 2 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	21.09.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2428
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6188	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6188

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,6188	100,0	2160	0,35	0,0000	1360
A yhteensä	0,4925	79,6	2160	0,44	0,4925	2160
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4925	-800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1263	20,4			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]

Yhteensä				
----------	--	--	--	--

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6188</b>	<b>100,0</b>	<b>2160</b>	<b>0,35</b>	<b>0,0000</b>	<b>1360</b>
<b>A yhteensä</b>	0,4925	79,6	2160	0,44	0,4925	2160
AO	0,4925	100,0	2160	0,44	0,4925	2160
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,4925	-800
YS					-0,4925	-800
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,1263	20,4			0,0000	
Kadut	0,1263	100,0			0,0000	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 10.3.2020 § 125) oli nähtävillä 20.3. – 20.4.2020, jolloin siitä saatiin yhteensä 2 lausuntoa tai mielipidettä. Lisäksi nähtävilläolon jälkeen 2.12.2021 saatiin usean henkilön allekirjoittama adressi.

Lausunto 8.4.2020 / Pohjois-Pohjanmaan museo

*Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Oulunsuun kaupunginosassa, Onnelantie 2, 4 ja 6 (kortteli 30, tontit 2,3 ja 5) koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2428). Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa alue kokonaisuudessaan asumiskäyttöön sekä mahdollistaa täydennysrakentaminen. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.*

*Oulunsuun alue kuuluu Uuden Oulun yleiskaavassa kaupunkikehittämisyöhyke 3:ksi (kake-3), jossa tavoite on tiivistää keskustaa ympäröivän alueen maankäyttöä. Alue on matalaa pientalovaltaista asuinalueita, jossa rakennuskanta on pääosin rakennettu 1990-luvulta 2000-luvun alkuun. Omakotialueen kulmassa, Onnelantie 6:ssa on toiminut Onnelan lastenkoti edeltänyt Orpokotiyhdistyksen rakentama 'Sylvia-koti' v.1922 lähtien, jolloin Sylvia-niminen tila lohkottiin Isterin tilasta. Nykyiset Onnelan rakennukset on vuosilta 1968, 1979 ja 2003. Lasten laitoshoidon lakkauttamisesta tehtiin päätös 2015 ja rakennukset jäivät tyhjilleen; rakennuksille on myönnetty purkulupa. Onnelantie 2 ja 4 (tyhjä tontti) ovat alkujaan myös kuuluneet Isterin tilaan, nykyinen rakennuskanta on v.1914 halkomisen jälkeen, tarkka ajankohta ei ole tiedossa. Molemmista kiinteistöistä on laadittu selvityksen; rakennushistoriasta (RHS) tai rakennuksen ominaispiirteistä (ROS)*

*kohteiden arvottamisen pohjaksi sekä dokumentoinnin vuoksi.*

*Voimassa olevassa asemakaavassa (v.1984) Onnelantie 6 on merkitty YS-toimintaan, rakennusoikeus 800kem<sup>2</sup>. Onnelantie 2 ja 4 on tiivis kahden rakennuksen tontti. Molemmilla tonteilla on kaksi 200kem<sup>2</sup> pientaloa, lisäksi molemmilla talousrakennus/autotallit 80. Onnelantie 2 oleva omakotitalo on säilynyt kohtuullisesti, muutoksia sekä laajennuksia on tehty tarpeen vaatiessa. Rakennuksen hahmo on verraten hyvin säilyttänyt ilmeensä etenkin Kajaanintien puolelle. Kaavamuutoksessa rakennuksen säilyminen nykyisellä paikallaan museo näkee sen mahdollisena ja valmiin miljööseen kannalta toivottavana. Tontille tehtävä täydennysrakentaminen on mahdollista toteuttaa oleva rakennus huomioiden.*

*Kaavamuutosalueen eteläreuna rajoittuu Kajaanintiehen, joka kulkee vanhaa Oulu-Kajaanin tielinjausta pitkin, tie tunnetaan valtakunnallisesti arvokkaana Keisarintienä. Keisarintien paikka perustuu 1610-luvulla rakennettuun ja 1680-luvulla levennettyyn tiehen yhdistämään Oulun ja Kajaanin linnat. Tielinjauksen säilyminen nykyisellään piirteensä säilyttävänä tienä on kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti tärkeää. Suurten mäntysten reunustama tiemaisema tulee huomioida myös kaavamuutoksessa arvokkaana miljöötekijänä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomauttamista Onnelantie 2,4 ja 6 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.*

Kaavoituksen vastine 7.1.2022

Kaavaluonnoksen mukaan olemassa oleva asuinrakennus voidaan säilyttää tai korvata uudisrakennuksella, mutta asuinrakennusta ei saa purkaa rakentamatta sen tilalle uutta asuinrakennusta.

Kajaanintietä reunustava puusto sekä asuinrakennuksen pihalla oleva puusto osoitetaan säilytettäväksi.

Mielipide 8.4.2020 / 2 yksityishenkilöä

*Annamme palautteen asemakaavan muutokseen, jonka olemme saaneet tietoomme kuu-  
lutuksella 13.3.2020.*

*Haluamme kiinnittää huomiota asemakaavan muutosalueella sijaitsevan puuston huomioon ottamiseen kaavan valmistelussa. Kaava-alueella sijaitsee vanhoja petäjiä. Arvi-  
oisiin puiden olevan 100 – 200 vuotta vanhoja. Niitä on muutamia kymmeniä. Puut kasvavat  
pääosin Kajaanintien puoleisella tonttialueen  
laidalla.*

*Esitämme, että kaavamuutoksessa nämä iki-  
petäjät otetaan erityisesti huomioon. Arvelen,  
että puusto on mahdollista säilyttää, vaikka  
tonttien tehokkuutta nykyisestä kasvatetaan  
huolellisella kaavoitustyöllä. Ikipetäjät ovat jo  
ikänsä puolesta säilytettäviä, mutta ne myös  
siivilöivät ja vaimentavat liikenteen melua ja  
pölyä sekä tarjoavat alueen elinkunnalle otol-  
liset olosuhteet. Myös ilmaston muutoksen  
näkökulmasta puita ei ole syytä kaataa.*

*Jos puita ei riittävästi suojella, näkevät raken-  
nusliikkeet ne vain työmaan häittatekijöinä ja  
haluavat poistaa oitis puut.*

*Arvelen tonteille aikanaan asettuvien uusien  
naapureidemme ikipetäjiä arvostavan, kun-  
han ikipetäjät selviävät kaavamuutoksesta ja  
rakennusajasta.*

Kaavoituksen vastine 7.1.2022

*Kajaanintietä reunustava puusto sekä asuin-  
rakennuksen pihalla oleva puusto osoitetaan  
säilytettäväksi.*

Myöhässä saapunut mielipide 2.12.2021 /  
42 yksityishenkilöä

*Onnelantien, Tarhurintien ja Tarhurinkujan  
asukkaat haluavat jo kaavahankkeen tässä  
vaiheessa esittää kirjallisen kannanoton kaa-  
vamuutokseen. Saamamme tiedon mukaan  
alueelle kaavoitetaan omakotitalo- ja rivitalo-  
asumista siten, että tonttien tehokkuus vastaa  
pääpiirteittäin lähialueen nykyistä tehokkuus-  
lukua.*

*On hyvä, ettei tonttien uusi kaava mahdollista  
pienkerrostalojen rakentamisen. Ne eivät so-  
pisikaan pientaloalueelle, missä asumisen  
muoto on rakentunut omakotitaloista. Myös  
Onnelantie on liikenteellisesti umpikuja, mi-  
hin ei ole mahdollista tuoda suurta uutta au-  
toliikennettä, koska katu on edelleen vilkas  
kevyen liikenteen kulkuväylä huolimatta ran-  
tareitistä.*

*Tonteilla ja Kajanintien laidan viheralueella  
kasvaa useita ikipetäjiä, jotka tulisi säilyttää.  
Ne muodostavat vihervyöhykkeen vilkkaan  
maantien ja asuntojen väliin. Jos ikipetäjiä ei  
ote kaavamuutoksessa ja sopimuksissa hu-  
mioon, tulisi rakennusliike kaatamaan ne oi-  
kopäätä. Kajantien laidan ikipetäjien suojele-  
miseksi esitämme, että tonttijakoa tulisi kaava  
muutoksessa muuttaa niin, että puustoisin  
osa siirretään puistoalueeksi Oulun kaupun-  
gin omistukseen.*

Kaavoituksen vastine 7.1.2022

*Kaavaluonnos sallii monipuolista asuntora-  
kentamista. Kaavan viitesuunnitelman poh-  
jalta arvioidaan, että alueelle voidaan toteut-  
taa noin 32–34 asuntoa, joihin voi muuttaa  
noin 60 asukasta. Monipuolinen, eri hallinta-  
muotoja sisältävä asuntotarjonta edistää  
asuntomarkkinoiden toimivuutta ja mahdol-  
listaa mm. nykyisen ikääntyvän väestön muu-  
ton alueen sisällä.*

*Rakennusten kerrosala, asuinhuoneistojen  
lukumäärä ja huoneistotyytit suunnitellaan  
siten, että kaikki autopaikat mahtuvat auton-  
säilytyspaikan rakennusaloille. Autosuojien  
rakennusalat rajoittavat pysäköintipaikkojen  
lukumäärää ja muodostuvaa autoliikennettä.  
Kaavamuutoksen mukainen vähäinen lisära-  
kentaminen ei vaikuta olennaisesti liikentee-  
seen: Onnelantiella tulee kulkemaan keski-  
määrin muutamia kymmeniä autoja vuoro-  
kaudessa.*

*Kajaanintietä reunustava puusto sekä asuin-  
rakennuksen pihalla oleva puusto osoitetaan  
säilytettäväksi.*

## Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaluonnos (yhdyskuntalautakunta 18.1.2022 § 20) oli nähtävillä 1.2. – 3.3.2022, jolloin siitä saatiin yhteensä 5 lausuntoa tai kirjallista mielipidettä. (Lisäksi kaavaluonnosta esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa 16.2.2022. Tilaisuuden muistio on erillisenä liitteenä.)

Lausunto 3.3.2022 / Pohjois-Pohjanmaan museo

*Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun suun kaupunginosassa, noin 5 kilometriä kaakkoon Oulun keskustasta. Alue käsittää korttelin 30 tontit 4, 5 ja 2 osoitteissa Onnelantie 2, 4 ja 6. Kortteli rajautuu koillisessa Onnelantiehen, kaakossa Tarhurintiehen, lounaassa Kajaanintiehen ja luoteessa Onnelanpuistoon, josta on Männistönpuiston ja Tarhurinrannan kautta viherysteys Oulujolle. Korttelin kokonaispinta-ala on 9 827 m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan korttelin asuinrakentaminen ja maankäytön tiivistäminen. Kaavamuutos perustuu maanomistajien (Oulun kaupunki ja yksityinen maanomistaja) hakemuksiin. Kaavassa osoitetaan sitova tonttijako. Muutosta varten on laadittu muun muassa: Rakennushistoriaselvitys, Männistö, Onnelantie 2 ([Yksityinen hakija] 2020) ja Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, Onnelan lastenkoti (Oulun kaupunki 2020). Myös maisemaselvityksiä on laadittu. Kaavakartta ja -selostus on päivätty 7.1.2022. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.*

*Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Lisäksi laaja*

*Oulujokivarren ympäristö Kajaanintien pohjoispuolella on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Ympäristöministeriön 25.10.1975 vahvistamassa asemakaavassa (564-1076) tontit 4 ja 5 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennusoikeus on 160 k-m<sup>2</sup>. Tonteille saa rakentaa yhteensä enintään viisi asuntoa. Suurin sallittu kerrosluku on 1 3/5. Tontti 2 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup>.*

*Museo on lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.4.2020. Tuolloin on todettu, että kaavamuutoksessa osoitteessa Onnelantie 2, tontti 4, olevan vanhan jugendrakennuksen säilyminen nykyisellä paikallaan olisi mahdollista ja valmiin miljööön kannalta toivottavaa, mutta sen suojelua ei nähty tuolloin toistaiseksi tarpeelliseksi. Todettiin myös, että tontille tehtävä täydennysrakentaminen on mahdollista toteuttaa oleva rakennus huomioiden ja, että suurten mäntyjen reunustama tiemaisema tulisi huomioida myös arvokkaana miljötekijänä. Vastineessa todettiin, että kaavaluonnoksen mukaan olemassa oleva asuinrakennus (rakennettu 1910-luvulla) osoitteessa Onnelantie 2, tontti 4, voidaan säilyttää tai korvata uudisrakennuksella, mutta asuinrakennusta ei saa purkaa rakentamatta sen tilalle uutta asuinrakennusta. Kajaanintietä reunustava puusto sekä asuinrakennuksen pihalla oleva puusto osoitetaan säilytettäväksi.*

*Osoitteesta Onnelantie 6, tontti 2, on purettu syksyllä 2021 entinen lastenkotirakennus (1968). Kohde on dokumentoitu ennen purkua. Oulun kaupunki ja yksityinen maanomistaja ovat teettäneet kaavaluonnoksen pohjaksi viitesuunnitelmavaihtoehtoja (Sitowise Oy 2021), joissa Onnelantien varteen esitetään kaksikerroksisia paritaloja ja Kajaanintien varteen kaksikerroksisia rivitaloja tai*



pienkerrostaloja. Ensimmäisessä vaihtoehdossa olemassa oleva asuinrakennus korvataan uudella rivitalolla. Toisessa vaihtoehdossa puolestaan vanha jugendrakennus säilyy, mitä museo pitää suositeltavana.

Kaavaluonnoksessa Oulunsuun kaupungin osan kortteli 30 osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka suurin sallittu kerros-luku on kaksi (II). Rakennettavat asuinrakennukset voivat olla pienkerrostaloja, rivitaloja tai pientaloja. Kajaanintien varteen osoitetaan neljä erillistä rakennusala kaksikerroksisia asuinrakennuksia varten. Rakennusalojen rakennusoikeudet ovat 420, 420, 320 ja 320 k-m<sup>2</sup>. Onnelantien varteen osoitetaan kuusi erillistä rakennusala, joista kunkin rakennusoikeus on 220 k-m<sup>2</sup>. Kohde on osoitettu kolmiomerkinnällä os-4: Maisema, kaupunkikuva ja rakennusperintö. Määräyksessä on otettu huomioon muun muassa, että alue on paikallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön, maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakennukset suunnitellaan siten, että ne muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään puuta tai punatiiltä. Myös Kajaanintien arvokas luonne tulee ottaa huomioon. Määräys tukee alueen arvojen säilymistä ja on riittävä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine 21.9.2023

Lausunnon perusteella kulttuuriympäristön arvot on huomioitu kaavassa riittävästi.

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu: asemakaavaehdotus käsittää vain kaupungin omistaman alueen.

Mielipide 17.2.2022 / 1 yksityishenkilö

1. Kuulemistilaisuudessa 16.2.2022 esitettiin asukkaiden huoli Tarhurinkujan ja

Kajaanintien liittymästä asukasmäärän lisääntyessä. Tilaisuuden vetäjä Antti Määttä oli sitä mieltä, että Onnelantie on hiljainen tie, jossa on vain kymmenkunta taloa.

Onko liikennesuunnittelussa otettu huomioon sitä, että kyseistä liittymää käyttävät Onnelantien asukkaiden lisäksi myös Tarhurinkujan ja Tarhurintien asukkaat? Liittymä on näiden kolmen tien asukkaille ainoa liittymä Kajaanintielle. Taloja on yhteensä 44 ja tällä hetkellä tyhjä ja rakenteilla olevat tontit huomioiden taloja on tulevaisuudessa 50. Kun nyt kaavoitettavana olevan alueen talot lasetaan mukaan, liittymää käyttää siis tulevaisuudessa yhteensä 80 perhettä!

Kyseinen Tarhurinkujan liittymä nousee Kajaanintielle ylämäkeen ja näkyvyys vasemmalle on erittäin huono mm. bussipysäkin ja mutkan vuoksi. Talvella liittymästä tielle pääseminen on erittäin vaikeaa lumen ja liukkauden vuoksi. Miten tämä asia on huomioitu asemakaavamuutoksessa? Tällä hetkellä ei mitenkään.

2. Myös kysymys vieraspysäköinnistä nousi esille kuulemistilaisuudessa. Antti Määtä mukana Onnelantien varteen mahtuu kyllä pysäköimään tien ollessa 7 metrin levyinen. Tuleville pihaille on kaavoitettu 1 vieraspaikka/talo. Kävin mittaamassa tien leveyden nyt talviolosuhteissa ja leveys on 4,3 metriä – ei siis 7 metriä. Jätekuljetuksen autoilla on jo nyt hankaluuksia kääntyä pihaan/pihasta erittäin kapealla tiellä, entä sitten kun tielle on pysäköity autoja? Rakennusaikana tien käyttö tulee myös olemaan erittäin hankalaa Onnelantien asukkaille. Onnelantie on tällä hetkellä erittäin huonossa kunnossa ja rakennustöiden jälkeen tien kunnostus on välttämätöntä.

3. Lumensäilytykselle ei ole asemakaavassa varattu tilaa tulevalle rivi- ja kerrostaloaluelle. Ihmettelen kovasti Määtä käsitystä siitä, että lumensäilytykselle ei ole pihalla tarvetta. Voitte käydä itse katsomassa tilanteen Onnelantie 3:n pihamaalla (ennen jokatalvista lumen poiskuljetusta). Pihalla on

*valtavat, talon korkuiset lumikasat! Miten lumensäilytys on otettu huomioon asemakaavassa? Tällä hetkellä ei mitenkään.*

*Pyydän ottamaan huomioon Onnelantie 2,4 ja 6 asemakaavamuutoksessa edellä kerrotut seikat.*

Kaavoituksen vastine 21.9.2023

Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio (16.2.2022) on selostuksen liitteenä. Tilaisuuden puheenjohtajana toimi yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi.

Kaavoitus oikaisee mielipiteessä esitetyt väittämät:

- Tilaisuudessa ei väitetty, että Onnelantielle mahtuu pysäköimään. Sen sijaan todettiin, että katualue ei ole erityisen kapea, ja asuntojen vieraspysäköintipaikat järjestetään tonteille.
- Laadittavan kaavan vieraspysäköintivaatimus ei ole 1 vieraspaikka / talo vaan kaavassa edellytetään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 k-m<sup>2</sup> kohti. Mitoitus noudattaa Oulun kaupunginhallituksen päätöstä pysäköintinormeista.
- Tilaisuudessa ei väitetty, ettei lumensäilytykselle ole tarvetta. Sen sijaan todettiin, että kaavan viitesuunnitelmassa pihoille on esitetty runsaasti rakentamisesta vapaita alueita, jotka soveltuvat lumen säilyttämiseen. Koska soveltuvia alueita on runsaasti, ei lumensäilytyksen alueita ole esitetty erikseen kaavassa eikä niitä ollut esitetty kaavan pohjana olevassa suunnitelmassa.

Kajaanintien ja Tarhurintien liikennejärjestelyt ovat riittävät nykytilanteessa ja maankäytön tiivistyessä. Kajaanintien ja Tarhurintien liittymän liikenneturvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021.

Kaupunki kadunpitäjänä päättää katujen pysäköintijärjestelyistä ja voi tarvittaessa rajoittaa pysäköintiä liikenneturvallisuuden, liikenteen sujuvuuden tai kunnossapidon perusteella.

Tonteille satava lumi on hallittava tonteilla. Kotitaloudet tai taloyhtiöt eivät saa kasata lunta yleiselle alueelle.

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu: asemakaavaehdotus käsittää vain kaupungin omistaman alueen.

Mielipide 3.3.2022 / 1 yksityishenkilö

*Infotilaisuudessa 16.2.2022 keskusteltiin asiasta ja siitä kirjattiin muistioon seuraavasti:*

*- Onnelantiella on nykyään paljon jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.*

*- Tarhurintien ja Kajaanintien risteys koetaan vaaralliseksi. Toivotaan että Onnelanpolkua pitkin voidaan sallia läpiajoliikennettä Onnelantielta Rengintielle.*

*Perusteluni miksi Onnelanpolku kannattaa muuttaa myös autoliikenteelle:*

*1. Infotilaisuudessa viitattu Kajaanintielle liittymä on Rengintieltä oleellisesti turvallisempi kuin Tarhurintielta.*

*Liittymä on myös ongelmallinen, kun ollaan kääntymässä Kajaanintielta Tarhurintielle. Kajaanintie on niin kapea varsinkin talvella, ja jos joutuu odottamaan vastaantulevaa liikennettä takaa tulevat autot eivät pääse ohitse vaan joutuvat odottamaan kääntyvän takana. Kesällä useat ajavat asfaltin ulkopuolelle päästäkseen ohi.*

*Rengintien risteysalueelle voisi helposti tehdä levikealuetta, jolloin ei kääntymisongelmia olisi!*

*2. Kokouksessa puhuttiin mahdollisesta läpi-ajoriskistä Rengintie – Tarhurintie.*

*Tässä asiassa vertaan tilannetta nykyisellä Töllintiellä välillä Rengintie – Linnakekuja, joista ovat asemakaavan mukaiset liittymät Kajaanintielle. Lisäksi asemakaavaan merkitty pp -risteys "Pirtintien" kohdalla on liittymänä Kajaanintielle joka on selvästi normaali ajotie käytössä ja joka kannattaa muuttaa asemakaavaan nykyisen käytännön mukaiseksi. Käytännössä liittymiä on siis kolme,*

*joita ihmiset käyttävät varmasti "lyhimmän reitin" -periaatteella ja näin nimenomaan vähentää läpiajotarvetta. Asiassa on myös ympäristönäkökohta, kun käytetään lyhintä reittiä, fossiilia polttoainetta kuuluu luonnollisesti vähemmän. Ja varsinkin nyt kun alkoi tämä sotatila Ukrainassa ja joka toivottavasti ei laajene Suomeen! Oli miten oli polttoaineiden hinnat kipuavat vauhdilla ylös ja turhat kilometrit joka tapauksessa tulee olemaan turha kustannus!*

*Kokonaisuudessaan Tarhurintien ainoasta yhteydestä Kajaanintielle on kyseessä asioista, joilla tuhlataan polttoainetta ja kuormitetaan ympäristöä sekä liikenneturvallisuus on heikkoa. Omalta osaltani tulee ylimääräistä matkaa n. 600 m jokaisella kaupunkiin suuntautuneella käynnillä verrattuna Rengintien liittymään. Mikäli Onnelanpolku sallittaisiin ajoneuvokäyttöön vaikka "Pihoille /pihoilta ajo sallittu" -statuksella niin aika paljon liikenne tulisi sujuvammaksi ja turvallisemmaksi!*

Kaavoituksen vastine 21.9.2023

Onnelantie on tonttikatu, jossa kävely, pyöräily ja moottorikäyttöinen ajoneuvoliikenne ovat samassa tilassa, eli kyseessä on sekaliikenneväylä. Onnelantiellä nopeusrajoitus on asuinalueelle tyypillinen 30 km/h, ja moottorikäyttöinen ajoneuvoliikenne on pääasiassa alueen asukkaiden tuottamaa.

Kajaanintien ja Tarhurintien liikennejärjestelyt ovat riittävät nykytilanteessa ja maankäytön tiivistyessä. Kajaanintien ja Tarhurintien liittymän liikenneturvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021.

Vastaantulevan liikenteen väistäminen mm. käännäytessä Tarhurintielle on normaalia kaupunkiympäristössä ja kuuluu kaupunkimaiseen liikenteeseen.

Läpiajon salliminen nykyisiä jalankulku- ja pyöräväyliä pitkin siirtäisi liikennettä Rengintielle, mitä ei pidetä tarkoituksenmukaisena.

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu: asemakaavaehdotus käsittää vain kaupungin omistaman alueen.

Mielipide 3.3.2022 / 1 yksityishenkilö

*Kovin näyttää ahtaalta uusi rakentaminen. Miten mahtaa toimia käytännössä lumityöt ym. Alueella on vallalla väljä rakentaminen ja tämä tontti näyttää tulevan todella täyteen. Olisikohan syytä rakentaa samalla tavalla kuin ympäristö eli väljemmin?*

*Pyörätie välillä Onnelantie-Rengintie tulisi muuttaa normaaliksi ajotieksi, jolloin liikenne Onnelantiellä vähenee ja liittymisen Kajaanintien liikenteeseen on turvallisempaa, koska näkyvyys on paljon parempi Rengintieltä kuin Tarhurintieltä Kajaanintielle.*

*Toivon, että nämä em. seikat otetaan huomioon ja rakentaminen on väljempää eikä tonttia rakenneta täpötäyteen.*

Kaavoituksen vastine 21.9.2023

Tonteille satava lumi on hallittava tonteilla. Kotitaloudet tai taloyhtiöt eivät saa kasata lunta yleiselle alueelle. Kaavan viitesuunnitelmassa piholla on runsaasti rakentamisesta vapaita alueita, jotka soveltuvat lumen säilyttämiseen.

Kajaanintien ja Tarhurintien liikennejärjestelyt ovat riittävät nykytilanteessa ja maankäytön tiivistyessä. Kajaanintien ja Tarhurintien liittymän liikenneturvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021.

Läpiajon salliminen nykyisiä jalankulku- ja pyöräväyliä pitkin siirtäisi liikennettä Rengintielle, mitä ei pidetä tarkoituksenmukaisena.

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu: asemakaavaehdotus käsittää vain kaupungin omistaman alueen.

Mielipide 3.3.2022 / 1 yksityishenkilö

*Haluaisin tuoda esille otsikon mukaiseen kaavamuuotukseen liittyen muutaman mielestäni huomioon otettavan asian.*

*1. Ollelantien ja Rengintien välinen pyörätie on avattava autoliikenteelle. Mikäli kaavamuuotushakemuksen mukainen rakennusten määrä toteutuu, tulee Onnelantien autoliikenne lisääntymään huomattavasti. Tämä lisäys tekee Tarhurintien ja Kajaanintien riskteyksestä huomattavan haastavan heikon näkyvyyden vuoksi. Lisäksi Onnelantien ja Rengintien välin avaaminen tekee autoliikenteestä huomattavasti turvallisempaa ja jouhevampaa sekä Onnelantiellä että Tarhurintiellä. Infotilaisuudessa esitetty mahdollinen läpiliikenne Töllintieltä Onnelantielle on mielestäni hyvin epätodennäköistä.*

*2. Vaikka kaupungin edustajat infotilaisuudessa painottivat, että alueelle suunniteltu rakennusten määrä on hyvin maltillinen, olen asiasta eri mieltä. Asiaa tulisi mielestäni katsoa ja suhteuttaa alueen olemassa olevien tonttien rakennusmääriin. Suhteutettuna olemassa oleviin tonttien rakennusneliöihin, on suunnitelmassa oleva määrä huomattavasti suurempi. Tämä muuttaa alueen ulkonäköä huomattavasti, eikä se ole alueelle sopivaa rakentamista tehokkuutensa puolesta. Vaikkakin toki ymmärrän halun rakentaa mahdollisimman tehokkaasti, on se alueelle tässä määrin sopimaton. On eri asia rakentaa uusi asuinalue, jossa kaikki tontit käytetään yhtä tehokkaasti.*

*3. Kajaanintien varteen hakemuksessa on merkitty rivitalo / pienkerrostalo. Pienkerrostalo ei kuulu omakotialueelle, mikä tällä hetkellä ja toivottavasti myös tulevaisuudessa kyseinen alue on. Pienkerrostalon tekeminen omakotialueelle lisää suurella todennäköisyydellä alueen rauhattomuutta, etenkin jos pienkerrostaloon tehdään pienempiä huoneistoja. Tämän huoleni / väitteen perustan sijoitustoimintaan ja sitä kautta asuntojen vuokraamiseen.*

*4. Tarhurintien puoleiseen osaan mielestäni olisi harkittava 1-kerroksista rakennusta, koska se sopisi paremmin linjaan Tarhurintien*

*muiden omakotitalojen / paritalojen kanssa, jotka ovat myös yksikerroksisia.*

Kaavoituksen vastine 21.9.2023

Kajaanintien ja Tarhurintien liikennejärjestelyt ovat riittävät nykytilanteessa ja maankäytön tiivistyessä. Kajaanintien ja Tarhurintien liittymän liikenneturvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021.

Läpiajon salliminen nykyisiä jalankulku- ja pyöräväyliä pitkin siirtäisi liikennettä Rengintielle, mitä ei pidetä tarkoituksenmukaisena.

Kaavamuuotus toteuttaa mm. Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Kaavamuuotuksen avulla kortteliin tavoitellaan maltillista rakennusoikeutta. Suurin sallittu kerrosluku (II) ei poikkea olennaisesti lähiympäristön suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (I...I 3/5).

Uusi yhtiömuotoinen asuntotarjonta tasapainottaa Oulunsuun pientalovaltaista asuntokantaa. Monipuolinen, eri hallintamuotoja sisältävä asuntotarjonta edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta ja mahdollistaa mm. nykyisen ikääntyvän väestön muuton alueen sisällä.

Luonnoksen nähtävillöolon jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu: asemakaavaehdotus käsittää vain kaupungin omistaman alueen.

17.2.2022

**Onnelantie 2, 4 ja 6; asemakaavan muutos (564-2428)****TIEDOTUS- JA KESKUSTELUTILAISUUS****Aika** Keskiviikko 16.2.2022 klo 17–18**Paikka** Etätilaisuus, Microsoft Teams**Osallistujat** Jani Törmi (pj.) Oulun kaupunki, yhdyskuntalautakunta  
Simo Tuppurainen Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Antti Määttä (siht.) Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
+ noin 10 muuta osallistujaa**Käsitellyt asiat**

## 1. Tilaisuuden avaus

Törmi avasi tilaisuuden ja toivotti läsnäolijat tervetulleiksi.

## 2. Hankkeen taustat ja tavoitteet

Määttä esitteli kaavan valmisteluaineiston. Kaavamuutos perustuu maanomistajien (kaupungin ja yksityisen) hakemuksiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa palautteessa korostetaan mm. Kajaanintien varren mäntyjen maisemallista merkitystä.

Kaavaluonnos pohjautuu konsultin laatimiin suunnitelmavaihtoehtoihin, joissa kortteliin esitetään 2-kerroksisia rivitaloja, pienkerrostaloja ja paritaloja. Kaavaluonnoksen mukaan alue varataan asuinrakentamiseen (A). Roomalainen numero (II) kuvaa suurinta sallittua kerroslukua. Kartalla pistekatkoviivoilla rajatut rakennusalat osoittavat alueet, joille rakennukset sijoitetaan. Alojen lisäksi kaavassa on esitetty lukuja, jotka kuvaavat rakennusoikeutta eli enimmäiskerrosalaa. Kajaanintien varren puusto on esitetty säilytettäväksi. Mäntyjen säilyttämiseksi kaava-alue ulottuu jonkin verran katualueille.

Kaavaluonnos on nähtävillä 3.3.2022 saakka, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä.

## 3. Keskustelu

Keskustelussa todettiin tai kysyttiin mm. seuraavaa:

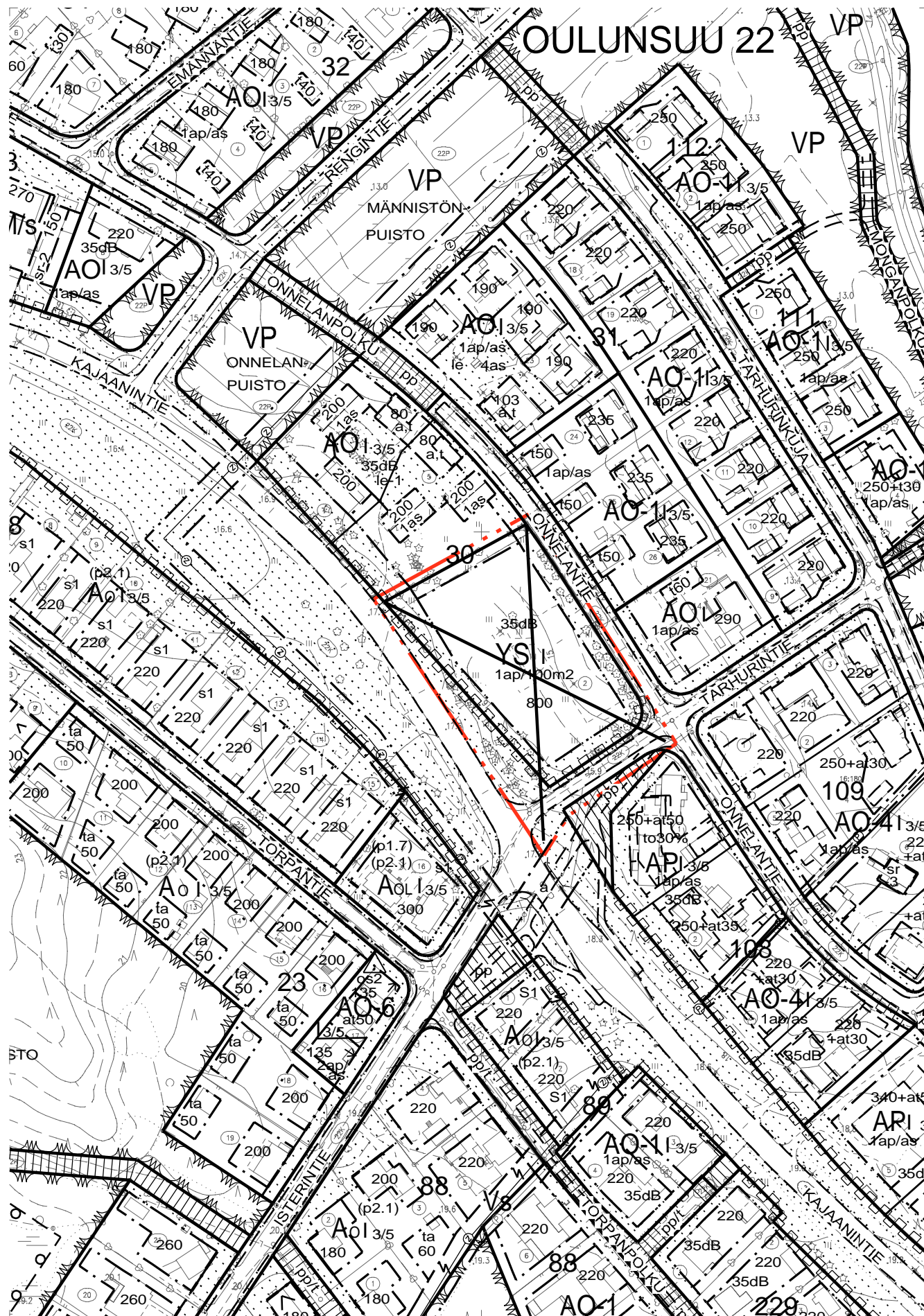
- Liikenteen lisääntyminen huolettaa alueen asukkaita. Onnelantiellä on ennestään vain kymmenkunta pientaloa, jolloin liikenne kasvaa merkittävästi nykyisestä. Muutosta voidaan pitää nykytilanteeseen nähden suurena.
- Onnelantiellä on nykyään paljon jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.
- Tarhurintien ja Kajaanintien risteys koetaan vaaralliseksi. Toivotaan että Onnelanpolkua pitkin voidaan sallia läpiajoliikennettä Onnelantieltä Rengintielle.
- Uudiskorttelin vieraspysäköinnin pelätään leviävän kadulle.
- Lumitilojen riittävyys epäilyttää.
- Onnelantien hulevesiolosuhteet koetaan haastaviksi.
- Kaupungilta toivotaan tietoa, ollaanko Onnelantietä peruskorjaamassa.
- Lähinaapurit ovat huolissaan rakennustöiden aiheuttamasta tärinästä ja haluavat kuulla, kuinka kaupunki varmistaa, etteivät olemassa olevat rakennukset vaurioidu.
- Osalliset kaipaavat tietoa, kuinka maisemallisesti arvokkaiden mäntyjen säilyminen tullaan varmistamaan.

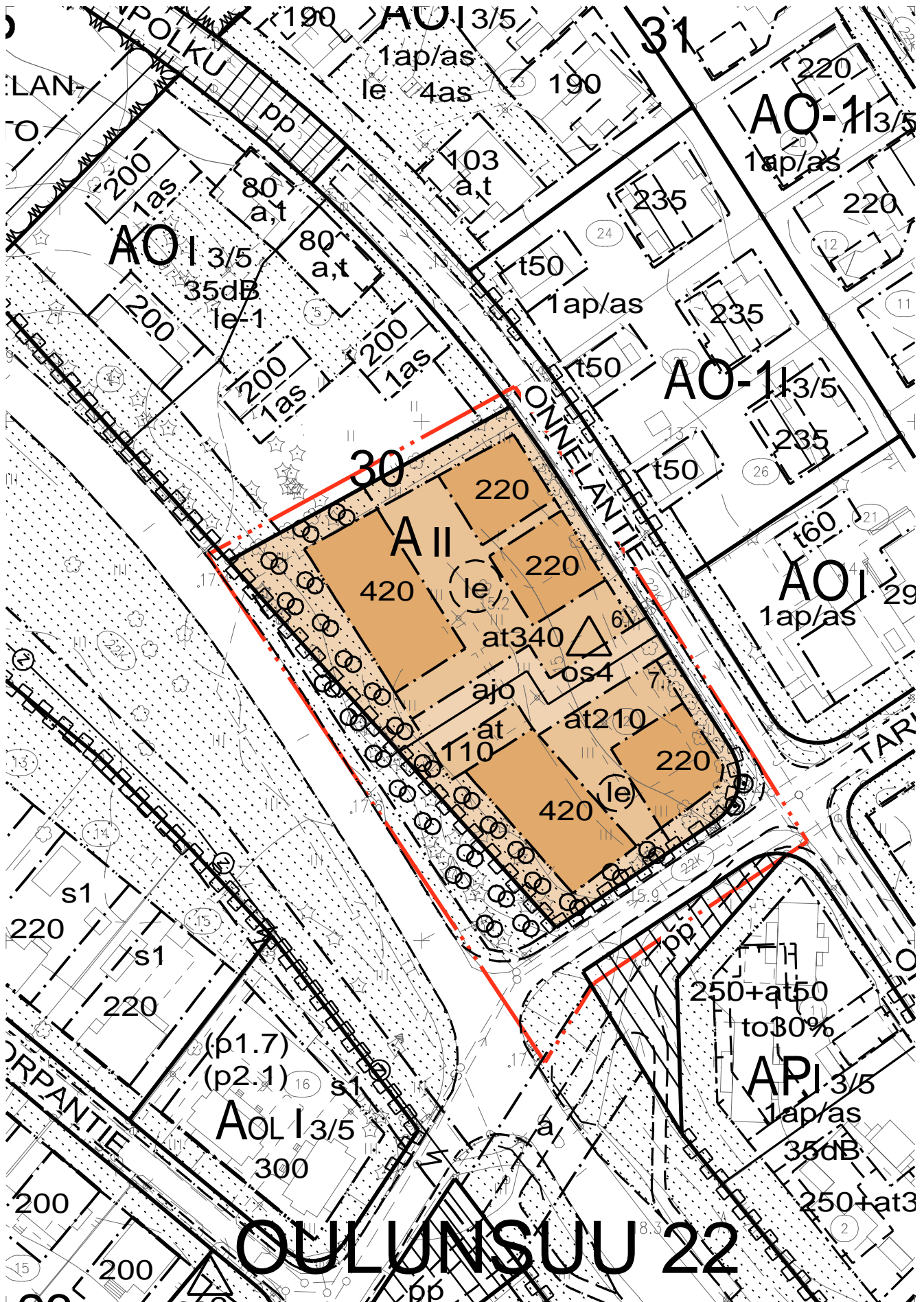
17.2.2022

- Koetaan että kortteliin on esitetty paljon rakennusoikeutta. On myös syytä huomata, että Tarhurintien varren olemassa olevat rakennukset ovat yksi-kerroksisia.
- Osallisia kiinnostaa, onko tonttien luovutusta vielä suunniteltu.









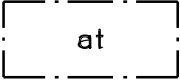
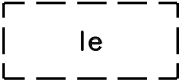
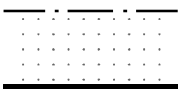
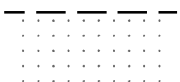
Kaupungin vastauksissa todettiin mm. seuraavaa:

- Tarkkoja liikennemääriä ei ole arvioitu, mutta yleensä yksi asukas tuottaa noin yhden henkilöautomatkan vuorokaudessa, ja kohdekortteliin arvioidaan muuttavan noin 60 uutta asukasta. Kaavamääräysten mukaan autopaikat tulee toteuttaa autosuojien rakennusaloille, mikä rajoittaa autopaikkojen määrää ja muodostuvaa liikennettä.
- Kaavan pysäköintimääräykset pohjautuvat kaupunginhallituksen päätökseen Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista. Kaavassa määrätään vieras-pysäköinnistä: kortteliin tulee toteuttaa 1 vierasautopaikka jokaista 1000 kerrosalaneliometriä kohti.
- Viitesuunnitelmassa korttelialueen sisään jää melko runsaasti lumitiloiksi soveltuvia alueita.
- Hulevesiselvityksessä esitetyt toimenpiteet ovat melko tavanomaisia. Korttelialueella muodostuvia hulevesiä tullaan viivyttämään. Selvityksen voi tarvittaessa pyytää kaupungin valmistelijalta, sähköpostiosoitteesta [antti.m.maatta@ouka.fi](mailto:antti.m.maatta@ouka.fi).
- Läsnaölleiden tiedossa ei ole, että Onnelantietä oltaisiin lähiaikoina peruskorjaamassa.
- Korttelin maaperä ja rakennettavuus tullaan selvittämään, ja naapureita kuullaan rakennuslupaa varten. Huoli rakennustöiden aiheuttamasta ääri-nästä kannattaa tuoda esille tässä yhteydessä, jotta rakennusvalvonta voi reagoida huoleen tarvittaessa.
- Pääosa puustoisista alueista esitetään kaavassa säilytettäväksi. Yksityiskohtaiset järjestelyt tarkentuvat rakennusluvan yhteydessä. Mm. asuinrakennusten sijoittuminen ja tonttien tasaukseen tarvittavat muutokset vaikuttavat puuston säilymiseen. Kaavakartan perusteella valtaosa männyistä säilyy.
- Kaupunki ja yksityinen maanomistaja tavoittelevat kortteliin poikkeuksellisen maltillista rakennusoikeutta. Kaavoittajan näkökulmasta Kajaanintien varren katujen solmupisteet (risteysten ympäristöt) voivat olla luontevia paikkoja täydennysrakentamiselle.
- Kaupunki ei ole vielä käynnistänyt keskustelua tontin luovutuksesta. Muodostuva tontti voidaan luovuttaa, kun kaava tulee voimaan, ja tontti tulee ammattirakentajien haettavaksi. Korttelin odotetaan toteutuvan muutama vuodessa.

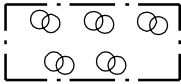






1		Asuinrakennusten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	22	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OULUN	Kaupunginosan nimi.
93	30	Korttelin numero.
95	ONNELANT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	220	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
119-7		Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.

135-3



Säilytettävää puustoa.

135-6



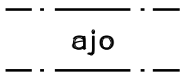
Säilytettävä puu.

136



Katu.

147



Ajoyhteys.

159



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

200-333



os4-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

#### MAISEMA, KAUPUNKIKUVA JA RAKENNUSPERINTÖ

Alue on paikallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön, maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakennukset suunnitellaan siten, että ne muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön.

Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Tien arvokas luonne tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Kaikkien asuinrakennusten tulee olla kaksikerroksisia. Rakennusten kerrosala, asuntojen lukumäärä ja huoneistotyytit suunnitellaan siten, että kaikki autopaikat mahtuvat autonsäilytyspaikan rakennusosalalle.

Korttelin ja sen ympäristön puusto otetaan huomioon mm. rakennusten, katosten, terassien, parvekkeiden, sisäänkäyntien, pysäköintialueiden ja kulkureittien sijoittelussa. Rakenteet sijoitetaan riittävän etäälle säilytettävistä puista.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään puuta tai punatiiltä. Parvekkeet ja terassit taustaseineneen saavat peittää enintään puolet kadunvarren julkisivuista. Parvekkeet ja terassit eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusten ja katosten enimmäispituus on 30 metriä. Pitkien rakennusten ja katosten väliin jätetään rakennuksia erottava aukko.

#### MELULTA SUOJAUTUMINEN

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

#### LIIKENNE -JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

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

Asuinkerrostaloja varten toteutetaan vähintään 1 autopaikka jokaista 120 asutokerrosalaneliömetriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 40 asutokerrosalaneliömetriä kohti. Muita asuintaloja varten toteutetaan vähintään 1,5 autopaikkaa ja vähintään 3 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Edellisten lisäksi kaikkia asuintaloja varten toteutetaan vähintään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 asutokerrosalaneliömetriä kohti sekä asuinkerrostaloja varten vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa. Vierasautopaikat ja esteettömät autopaikat voivat olla tonttien yhteisiä.

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

#### ULKOALUEET JA ISTUTUKSET

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

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

#### HULEVESIEN VIIVYTTÄMINEN

Tasaukset suunnitellaan siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painanteita pitkin eikä hulevesien tulviminen tai vesien poisjohtaminen aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Kajaanintien varressa olevaa tulvareittiä ei saa padota.

Korttelialueelle toteutetaan mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pinta-alaneliömetriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 2–24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesiä tulee puhdistaa.

