

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1.11.2013 päivättyyn ja 22.5.2015 korjattuun Oulun kaupungin Toppilan kaupunginosan kortteleita 50, 54 ja 83, korttelin 53 osaa sekä puisto-, liikenne-, erityis- ja katualueita koskevaan asemakaavan muutokseen sekä Toppilan kaupunginosan osaa koskevaan asemakaavaan

(Koskelantie, Tervahovintie, Toppilansalmi)

RANTA-TOPPILA

kaavatunnus 564 - 2104

Dnro 8934/2013

Projektinro 100172

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 7.9.2015

Kaava on tullut voimaan 16.10.2015



Sisältö

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
2. TIIVISTELMÄ.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaava	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.	4
3. LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	6
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.2 Vireille tulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.3.8 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
4.6.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	20
4.6.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	31
4.6.3 Suunnitelmiin nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset.	35
4.6.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	35
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	37
5.1 Kaavan rakenne.....	37
5.1.1 Mitoitus	37
5.1.2 Palvelut	38
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	38
5.3 Aluevaraukset	39
5.3.1 Korttelialueet.....	39
5.3.2 Muut alueet	41
5.4 Kaavan vaikutukset.....	43
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	43
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	43
5.4.3 Muut vaikutukset.....	44
5.5 Ympäristön häiriötekijät	44
5.6 Kaavamerkinnet ja määräykset	45
5.7 Nimistö.....	45
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	46
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	46
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	46
6.3 Toteutuksen seuranta	46
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

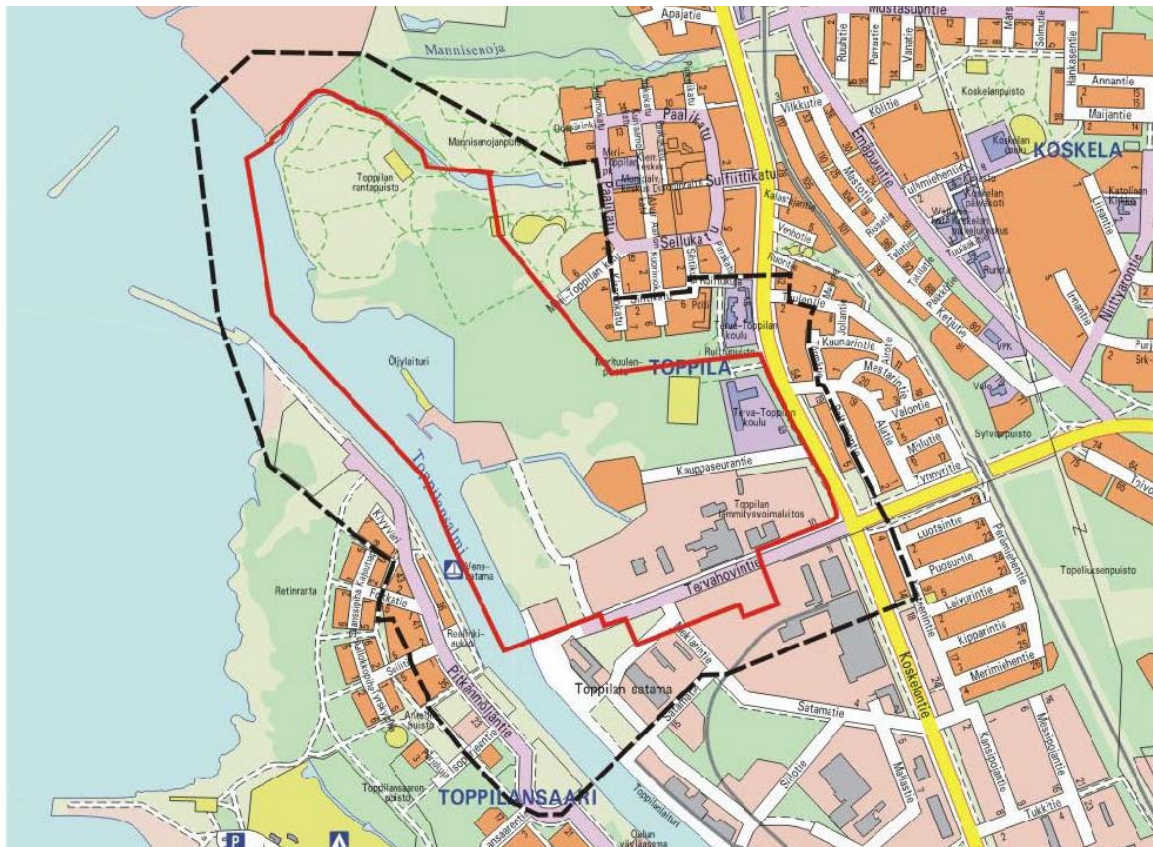
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Toppilan kaupunginosan kortteleita 50, 54 ja 83, korttelin 53 osaa sekä puisto-, liikenne-, erityis- ja katualueita koskeva asemakaavan muutos sekä Toppilan kaupunginosan osaa koskeva asemakaava.

Asemakaavan muutoksella / asemakaavalla muutoksella muodostuu Toppilan kaupunginosan korttelit 84-94 sekä puisto-, liikenne, vesi- ja katualuetta.

Kaavan nimi	Ranta-Toppila
Kaavatunnus	564-2104
Kaavan laatija:	Timo Lajunen, kaavoitusarkkitehti Oulun kaupunki / yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ asemakaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki email: etunimi.sukunimi(at)ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Asemakaavan laatiminen on tullut vireille 25.1.2011
Hyväksyminen:	Yhdyskunta lautakunta on hyväksynyt asemakaavan 9.6.2015 § 256 Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 7.9.2015 § 79 Asemakaava on tullut voimaan 16.10.2015



Sijaintikartta; asemakaava-alue / vaikutusalue

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Toppilansalmen suulla noin 3 kilometriä kaupungin keskustasta luoteeseen. Alue rajoittuu idässä Koskelantiehen, lännessä Toppilansalmeen ja merenrantaan sekä pohjoisessa Meri-Toppilan asuntoalueeseen ja Mannisenojanpuistoon.

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 87,2 ha, josta asemakaavan muutosalueen osuus on n. 23,5 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava perustuu maankäytön toteuttamishjelmaan, Oulun kaupungin yleiskaavaan 2020 sekä Länsi-Toppilan kaavarunkoon. Alueelle asemakaavoitetaan Meri-Toppilan kerrostaloaluetta täydentävä asuntoalue noin 1000 asukkaalle sekä salmen rantaan tukeutuvaa palvelutoimintojen aluetta. Asemakaava-alueesta käytetään nimeä Ranta-Toppila.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.4.2011
- Asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset 22.5.2015
- Havainnekuvat, arkkitehdit M3 Oy 1.11.2013
- Tonttijaot 1.11.2013



Ilmakuva vuodelta 2012

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille 25.1.2011, jolloin sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esitelty tekniselle lautakunnalle (tekn.ltk 25.1.2011 § 45). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 1. – 16.2.2011 välisen ajan, jolloin siitä esitettiin yksi kirjallinen mielipide.

Asemakaavoituksen aloituskokous on pidetty 17.2.2011 ja asemakaavoituksen ohjausryhmän asettamispäätös on tehty 18.10.2011. Asemakaavoitushankkeen aikana on pidetty kaksi viranomaisneuvottelua Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskuksessa (29.11.2011 ja 26.8.2013).

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 30.11. – 31.12.2012 (tekn.ltk 20.11.2012 § 582), jolloin asemakaavaluonnoksesta esitettiin kolme lausuntoa ja kuusi kirjallista mielipidettä.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.11. – 30.12.2013. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta ja kolme lausuntoa.

2.2 Asemakaava

Ranta-Toppila muodostaa luoteisen osan Oulun Yleiskaavassa 2020 osoitetusta maankäytön muutosvyöhykkeestä keskustaa ympäröivällä kehällä. Yleiskaavan mukaisesti alueelle asemakaavoitetaan nykyistä Meri-Toppilan kerrostaloaluetta täydentävää asuntorakentamista sekä vapaa-ajanviettoon ja veneilyyn liittyviä palvelutoimintoja. Erityyppisiä toimintoja erottava keskuspuisto (Merituulen puisto / Ranta-Toppilan puisto) jäsentää aluetta sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti / maisemallisesti.

Alueen sisääntulokatuna toimii nykyinen Kauppaseurantie, josta asuntoalueelle päin suuntautuu uusi ja sujuva katuyhteys (Iltaruskotie). Suoralla yhteydellä nykyiselle asuntoalueelle (Meri-Toppilan katu) on merkitystä lähinnä lähipalvelujen saavutettavuuden kannalta. Liikenne ranta-alueelle ohjautuu Toppilan voimalaitoksen puoleiselta reunalta (Merituulentie), jolloin rantatoimintojen aiheuttama liikenne ei sekoitu asuntoalueen sisäiseen liikenteeseen.

Uusi asuntoalue kytkee olevan kerrostaloalueen nykyistä kiinteämmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä tasapainottaa sen talo-, asuntotyyppi-, ja hallintamuotojakaamaa. Ranta-Toppilasta suunnitellaan matala mutta kaupunkimainen asuntoalue, joka liittyy mittakaavallisesti Meri-Toppilan meren puoleisiin reunakortteleihin. Uudet asuinkorttelit jatkavat suomalaisen puukaupunkirakentamisen perinteitä mm. suljetun katutilan, rakennusten rajaamien suojaisten korttelipihojen sekä rakentamisen mittakaavan osalta. Sen vastapainoksi tavoitteena on rakennusten moderni ulkoarkkitehtuuri, joka kuvaa selkeällä tavalla rakentamisajankohtaansa. Rannan puolella alue liittyy kiinteällä tavalla sen edustalle suunniteltuun pienvenesatamaan, mikä korostaa alueen merellisyyttä. Asuntoalueelle voi sijoittua yhteensä noin 1000 asukasta.

Salmen rantavyöhykettä pyritään aktivoimaan merellisillä palvelutoiminnoilla, mutta samalla turvataan myös rantavyöhykkeen yleinen käyttö mm. kevyen liikenteen tarpeisiin. Asemakaavaan sisältyy varaus ns. merikeskukselle sekä pienvenesatamalle / vesiliikuntakeskukselle, joiden toteuttamiseksi pyritään löytämään kaupungin ulkopuolinen yhteistyökumppani.

Toppilan voimalaitoksen alueesta muodostuu yhtenäinen kun osa Tervahovintiestä poistuu yleisen liikenteen käytöstä. Voimalaitoksen aiheuttama meluvaikutukset on huomioitu viereisten alueen maankäytössä sekä kaavamääräyksissä.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset sekä luontoarvot on selvitetty ja otettu mahdollisin osin asemakaavassa huomioon.

Rannan läheisyydestä ja maaston alavuudesta johtuen asemakaavaan sisältyy määräyksiä kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeuksista, mikä edellyttää merkittäviä maatäyttöjä asuntoalueella. Maaperässä olevat epäpuhtaudet poistetaan ennen asuntorakentamisen käynnistymistä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen.

Uuden Oulun tavoitteellisen kaavoitusohjelman 2012 – 2016 (Maankäytön toteuttamishjelma 2012 – 2016) mukaan Ranta-Toppilan asemakaavoitus on ohjelmoitu vuosille 2011 - 2013. Asemakaavoituksen tavoitteellinen aikataulu on viivästynyt asemakaavaehdotuksen jälkeisessä hyväksymisvaiheessa Oulun Energian suunnittelemaa uutta voimalayksikköä koskevan suunnittelun ja YVA -menettelyn käynnistymisestä johtuen.

Asemakaavan toteuttaminen käynnistyy maaperän puhdistusta, katuja ja kunnallistekniikkaa koskevien töiden osalta asemakaavan tultua voimaan. Tontinluovutuksen aikataulusta päätetään erikseen.



Näkymä kaava-alueelle kaakon suunnasta

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Keskeinen osa asemakaavoitettavasta alueesta on toiminut Toppilan sahan ja sittemmin Toppila Oy:n käytössä lähinnä puutavaran varastointialueena 1940-luvun loppupuolelle saakka, minkä jälkeen ko. alueet ovat metsittyneet ja jääneet osin vajaalle käytölle. Ranta-Toppilan alueella on jäljellä muutamia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia sekä heikkokuntoisiksi käyneitä laiturirakenteita merkinä alueen aikaisemmasta käyttöhistoriasta. Pohjoispuolinen Meri-Toppilan- / Mannisenojanpuisto kumpuilevine maastonmuotoiluineen on rakennettu niittymäiseksi lähivirkistysalueeksi asukkaiden ja kaupunkilaisten ulkoilu- ja liikuntakäyttöön (mm. frisbeegolf).

Viereinen Meri-Toppila, noin 3000 asukkaan vuokra-asutopainotteinen kerrostaloalue lähialveluineen on rakennettu pääosin 1990-luvun aikana. Alueen lähialvelut sijaitsevat Meri-Toppilassa ja Koskelantien varrella.

Kaava-alueen eteläreunalla sijaitseva Toppilan voimalaitos aiheuttaa lähialueille ympäristövaikutuksia, jotka osaltaan rajoittavat alueen muuta maankäyttöä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueesta on tehty luonto- ja maisemaselvitys. Meri-Toppilan ja salmen välinen alue on päässyt käyttämättömänä metsittymään lähes luonnonmukaiseksi ja alueelta on tavattu mm. kääpäesiintymiä. Toppilansalmen matalavetisellä rannalla kasvaa mm suursaraniitty.

Alue on maastoltaan alavaa, joten rakennuskäyttöön osoitettavien alueiden toteuttaminen edellyttää merkittäviä maatäyttöjä, jotka väistämättä muuttavat alueen vesitasapainoa ja kasvuolosuhteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on suurelta osin rakennettu. Kaava-alueeseen rajoittuva Meri-Toppilan asuntoalue erottuu ympäristöstään sitä tehokkaamman ja korkeamman rakennustapansa vuoksi. Alue sijaitsee verrattain etäällä salmen rannasta, josta syystä asuntoalueen merellisyystavoite ei nykyisellään kaikilta osin toteudu. Voimassa olevassa asemakaavassa Meri-Toppilan kadun jatkuminen ja alueen laajentuminen rannan suuntaan on jo huomioitu. Toteuttamisajankohdastaan johtuen alue on toteutunut asuntotyyppi- ja hallintamuotojakaumaltaan verrattain yksipuolisena. Koulupalvelut keskittyvät Koskelantien varressa sijaitsevan Terva-Toppilan koulun tiloihin.

Toppilan voimalaitoksen toiminta alueellaan jatkuu. Oulun Energia on viime vuosina kehittänyt toimintaansa mm. tehostamalla meluntorjuntaa sen kannalta keskeisissä prosessinosissa, mutta laitoksen normaalikäytön aikaiset meluvaikutukset on edelleen otettava huomioon lähialueen toimintojen sijoittelussa ja melunsuojauksessa. Voimalaitostontin pohjoissivulla sijaitseva entinen Toppilan seuratalo toimii tanssiliikunta- ja harrastuskäytössä.

Terva-Toppilan kartanon pihapiiri, Toppilan vanha seuratalo sekä Toppila sahan entinen voimalarakennus toimivat kulttuurihistoriallisesti huomionarvoisina esimerkkeinä alueen aiemmasta käyttöhistoriasta. Satamanaikaiset laiturirakenteet ovat huonossa kunnossa ja edellyttävät täydellistä uudelleen rakentamista.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

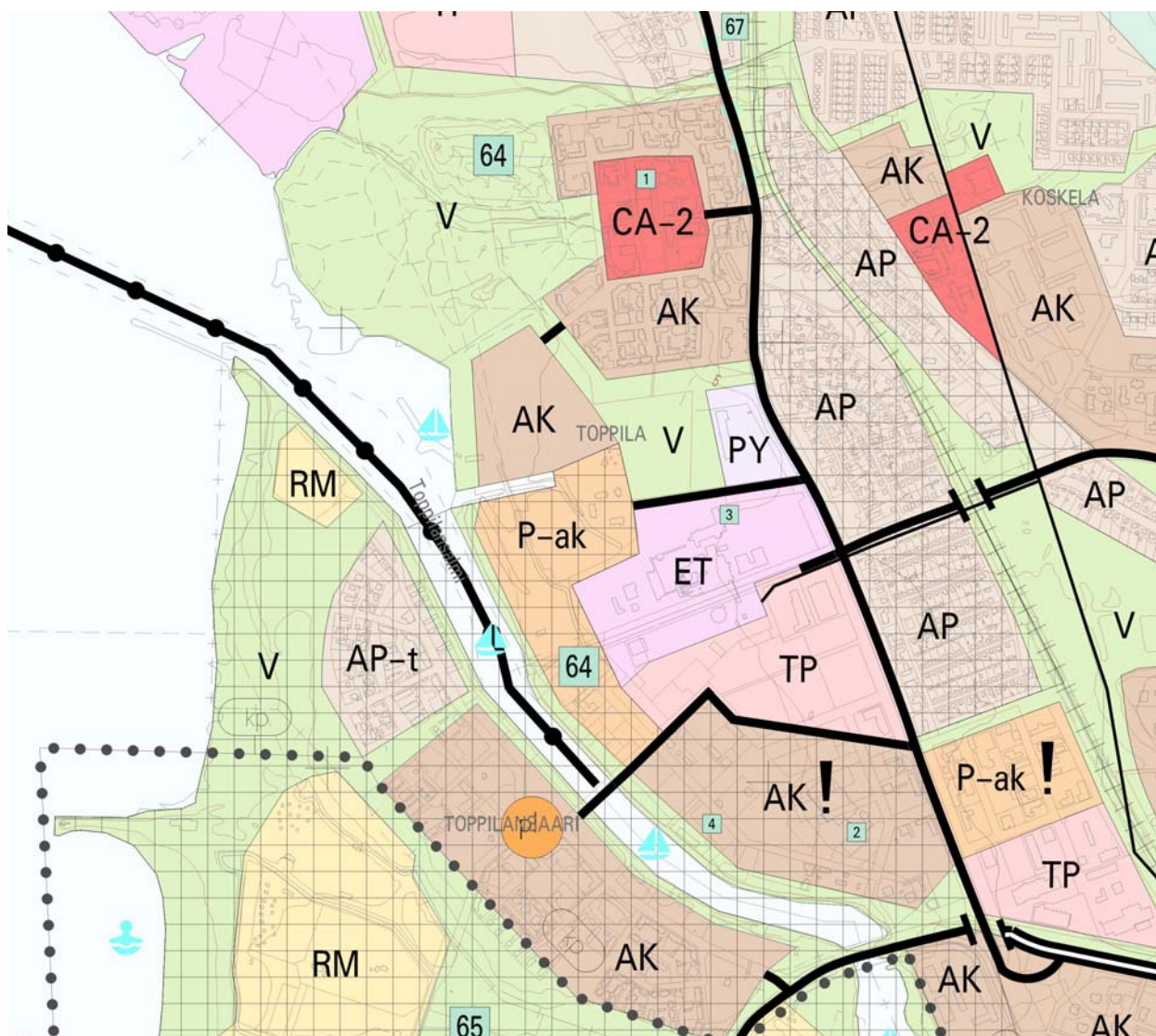
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Asemakaavoitettavan alueen länsiosa sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY 2009 inventoinnissa mukana olevaan Toppilan satama- ja teollisuusalueeseen. Inventointi muodostaa osan valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista rakennettujen kulttuuriympäristön osalta. Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen tulee ottaa huomioon suunnittelussa sekä alueen käytössä. Säilyttämisen sekä muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä, museoviranomaisia ja ELY -keskusta kuullen.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 17.2.2005. Ranta-Toppila sisältyy maakuntakaavassa osoitettuun taajamatoimintojen alueeseen (A). Toppilan voimala on huomioitu energiahuollon alueena (en) ja Toppilan salmi venesatamana. Jokisuisto ja merenranta on osoitettu kulttuuriympäristön / maiseman kannalta arvokkaaksi.



Ote Oulun yleiskaavasta 2020

Yleiskaava

Oulu yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.1.2004 ja se on tullut voimaan 12.11.2004.

Ranta-Toppilan alue muodostaa luoteisimman osan keskustaa kehystävästä maankäytön muutosvyöhykkeestä, joka on muuttumassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä palveluille. Toppilansalmen rannalle on osoitettu asuntoaluevaraus (AK), joka täydentää nykyistä Meri-Toppilan asuntoaluetta. Toppilan voimalaitoksen länsipuolinen ranta-alue on varattu palvelujen ja asumisen alueeksi (P-ak), jossa asumisen määrä ja sijoittuminen ratkaistaan asemakaavassa. Alueen sisäosiin on varattu alueita yleiseen virkistyskäyttöön (V).

Kaava-alue sisältyy suojelukohteeksi esitettyyn Toppilan entiseen teollisuusalueeseen (kohde 64). Asuntoalueeksi osoitetun alueen eteläpuolinen osa sisältyy rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen Oulujoen suistoalueeseen. Uuden Oulun yleiskaava on laadittavana.

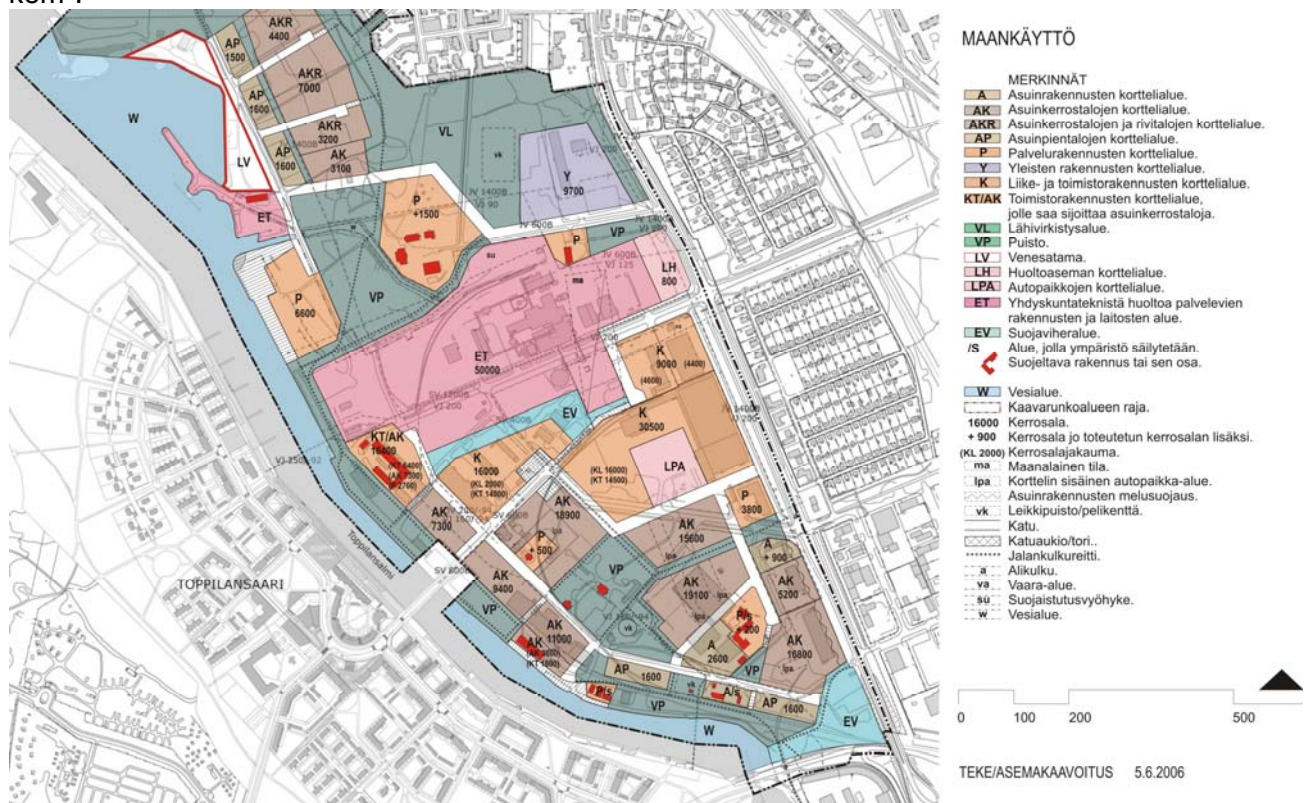
Uuden Oulun yleiskaavaluonnos 3.2.2014 on ollut nähtävillä helmi-maaliskuussa 2014. Osayleiskaavaluonnoksessa aluetta koskevat maankäyttövaraukset on tarkistettu sitä ennen nähtävillä olleen Ranta-Toppilan asemakaavaehdotuksen mukaisiksi.

Maankäytön toteuttamishjelma 2013-2016

Maankäytön toteuttamishjelmaan sisältyvässä kaavoitusohjelmassa 2012 - 2016 Ranta-Toppilan asemakaavoitus on ohjelmoitu vuosille 2011 - 2013.

Länsi-Toppilan kaavarunko

Länsi-Toppilan kaavarunko on hyväksytty teknisessä lautakunnassa asemakaavoituksen pohjaksi 20.6.2006. Kaavarunko vastaa toimintojen perusjäsentelyltään yleiskaavan 2020 maankäyttövarauksia, mutta siitä poiketen uudelle asuntoalueelle ei ole osoitettu ajoneuvoliikenteen katuyltettä Meri-Toppilan kautta. Kaavarungossa uuden asuntoalueen mitoitusavoite on n. 22400 kem² ja ranta alueelle suunnitellun merikeskuksen kerrosala 6600 kem².

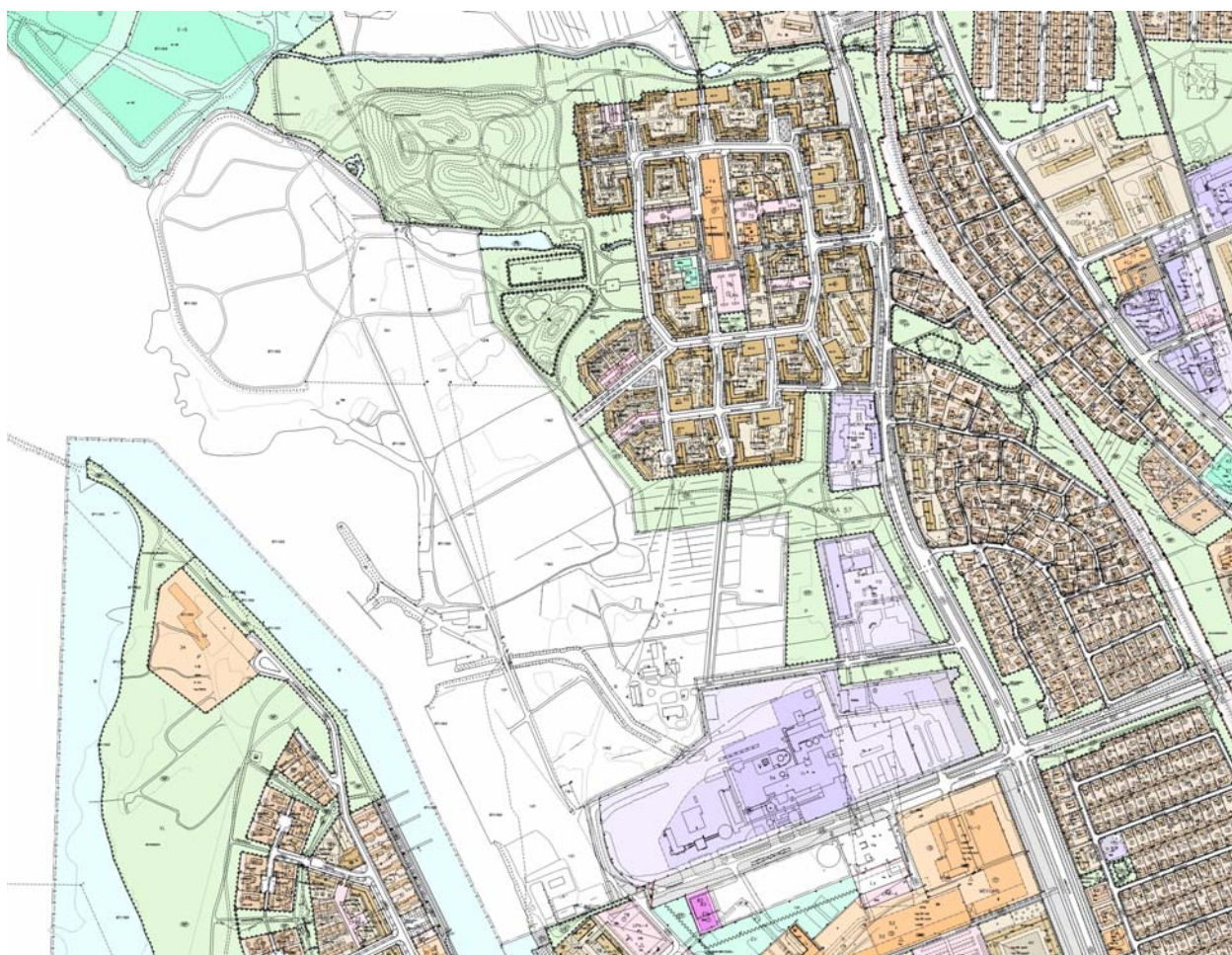


Länsi-Toppilan kaavarunko 2006

Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa 4.3.1975 (694), 10.2.1976 (741), 8.1.1981 (914), 10.6.1985 (1106), 6.4.1992 (1412), 7.6.1993 (1444), 31.8.1998 (1604) ja 15.2.2010 (1965) vahvistetut / hyväksytyt asemakaavat/asekaavat.

Koskelantien puoleisella osalla aluetta on voimassa asemakaava, jonka mukaan Toppilan voimalaitosalue on yhdyskuntateknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta (YT) ja Terva-Toppilan koulun tontti opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Meri-Toppilan asuntoalue rajautuu etelä- ja länsisivuillaan asemakaavan mukaisiin lähivirkistysalueisiin (VL). Kaava-alueen rannan puoleisella osalla ei ole voimassa asemakaavaa.



Ote kaavoitusvaiheessa voimassa olleesta asemakaavasta

Liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, Plaana Oy 07.2012, päivitetty 10/2013

Yleissuunnitelma perustuu laadittuihin liikenneverkkovalintoihin ja niitä koskeviin vertailuihin. Pienvenesatamaa ja merikeskusta palveleva katuyhteys on ohjattu Toppilan voimalaitoksen puoleiselta sivulta, siten ettei satamaliikenne häiritse asumista. Asuntoalueen katuverkosto on suunniteltu ns. jaetun tilan periaatteella toimivaksi. Keskuspuiston toimintoja on suunniteltu kehitettäväksi uusilla puisto- ja liikuntatoiminnoilla.



Ote katujen yleissuunnitelmasta

Pienvenesataman ja vesiliikuntakeskuksen yleissuunnitelma, Plaana Oy / Ponvia Oy, VSU Oy 02.2012

Alueelle sijoittuvan pienvenesataman mitoitustavoitteena on n. 300 venepaikkaa ja satamakentän pohjoispuolelle on varattu aluetta veneiden talvisäilytykseen. Sataman yhteyteen on osoitettu alue vesiliikuntakeskusta varten, mikä edellyttää nykyisen öljyntorjunta-aseman siirtymistä pois

alueelta. Suunnitelman mukaan entinen sahan voimalarakennus muutetaan pienvenesataman / vesiliikuntakeskuksen keskusrakennukseksi.

Merikeskuksen luonnossuunnitelma, arkkitehdit M3 Oy, 02.2012

Suunnittelusta merikeskuksesta on tavoitteena kehittää monipuolinen ja toiminnoiltaan ympärivuotinen kokonaisuus. Veneilyyn liittyvien toimintojen lisäksi moninaiskäyttöperiaatteella toimivia tiloja on suunniteltu käytettäväksi mm. yleisötapahtumien näyttämönä. Alustavan tilaohjelman mukaan merikeskuksen kokonaiskerrosala on n.5000 kem². Suunnitelmat tarkentuvat asemakaavaehdotus- / tontinluovutusvaiheessa.

Ranta-Toppilan viitesuunnitelma, arkkitehdit M3 Oy 11.2012,(päivitetty 11/2013)

Asemakaavaluonnokseen pohjautuen on laadittu aluetta koskevat viitesuunnitelmat, vaihtoehtoisine mallitalotyyppeineen sekä rakentamista havainnollistavine mallinnus- ja näkymäkuvineen. Alueesta on tehty myös 3D -virtuaalimalli. Viitesuunnitelmat toimivat pohjana tonttikohtaiselle totutus suunnittelulle.

Tonttikohtaiset käyttösuunnitelmat

Korttelia 84 (merikeskus) koskeva käyttösuunnitelma on laadittu suunnitteluvarauksen saajien (Oulu Tapahtumat Oy ja Meri Oulu LTO Oy) toimeksiannosta. Arkkitehdit m3 / Janne Pihlajaniemi 30.8.2013.

Pienvenesataman / vesiliikuntakeskuksen käyttösuunnitelma on laadittu suunnitteluvarauksen saajan (Oulu Merenkävijät ry, Oulun Purjehdusseura ry, Oulu Työväen Pursiseura ry) toimeksiannosta. Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva / Jyri Kotilainen 10.2013.

Kortteli 53 P -tonttia (satamahinaaja Alpon tukikohta) koskeva käyttösuunnitelma on laadittu suunnitteluvarauksen saajan (Toppilan Möljä Oy) toimesta.

Oulun Energian uuden voimalaitoksen ympäristövaikutusten Arviointi – arviointiselostus, ÅF-Consult Oy 11.2014

YVA -selvityksessä on tarkasteltu kahta sijoitusvaihtoehtoa Oulun Energian uutta voimalaitosta varten. Selvityksen vaihtoehdossa 1 uusi voimalayksikkö sijoittuisi Toppilan voimalaitoksen yhteyteen ja korvaisi nykyisen vastaavan tehoisen ykkösyksikön. Sen ohella on varauduttu myös uuteen biojalostamoon. Hankevaihtoehdosta 1 todetaan, että sillä olisi vaikutuksia Ranta-myös Toppilan alueen maankäyttöön.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 26.11.2001 §134.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kortteleihin 88-94 on asemakaavassa osoitettu sitova tonttijako.

Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/23.12.1999 mukainen ja vastaa olosuhteita asemakaavan laatimishetkellä (15.10.2013). Suunnittelualue on merkitty kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Suojelupäätökset

Asemakaavoitettavan alueen länsiosa sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY 2009 inventoinnissa mukana olevaan Toppilan satama- ja teollisuusalueeseen.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Länsi-Toppilan kaavarunkovaiheen selvitykset

- Toppilan voimalaitoksen meluselvitys, Electrowatt-Ekono / Pöyry Group 2004
- Länsi-Toppilan rakennettavuus selvitys, PSV-Maa ja Vesi / Pöyry Group 2004
- Länsi-Toppila tarkentava pilaantuneisuus selvitys, PSV-Maa ja Vesi Oy / Pöyry Group Oy 2005
- Länsi-Toppilan luontoselvitys, Lassi Kalleinen / Ympäristö-It 2004
- Länsi-Toppilan rakennussuojeluselvitys, Ark-Byroo 2004:

Punatiilinen Toppilan seuratalo on valmistunut v. 1938 ja edustaa ns. ”maakuntafunkista”. Rakennus on teknisesti hyvin säilynyt ja sillä on lähinnä paikallista kulttuuri- ja teollisuushistoriallista merkitystä.

Terva-Toppilan kartanon pihapiirin päärakennus on entinen Oy Uleå Ab:n sahanhoitajan virka-asunto ja konttori. Pihapiiriin kuuluu kaksi muuta asuinrakennusta sekä varastomakasiini. Rakennukset ovat valmistuneet v. 1902 ja muodostavat tilallisesti ehjän kokonaisuuden, joka on paikallisesti merkittävä.

Toppilan sahan punatiilinen höyryvoimala on valmistunut mahdollisesti v. 1878.

Rakennuksella on paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä vaikka siihen liittyneet muut rakennukset ovatkin hävinneet.

Eteläpuolisen Toppilansalmen alueen asemakaavoituksen yhteydessä tehdyt selvitykset

- Ympäristömeluselvitys, Promethor Oy 2007
- Selvitys ilmastonmuutoksen huomioon ottamisesta Länsi-Toppilan asemakaavoituksessa, arkkitehtitoimisto Kuismanen / VTT 2009

Ranta-Toppilan asemakaavoitukseen liittyvät selvitykset

Ranta-Toppilan liikenneverkkovaihtoehtojen vertailu, Plaana Oy 12.2011

Öljyntorjunta-aseman vaihtoehtoiset sijoituspaikat, Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos 6.2011

Ranta-Toppilan maankäytön historia, Kaarina Niskala 12.2011:

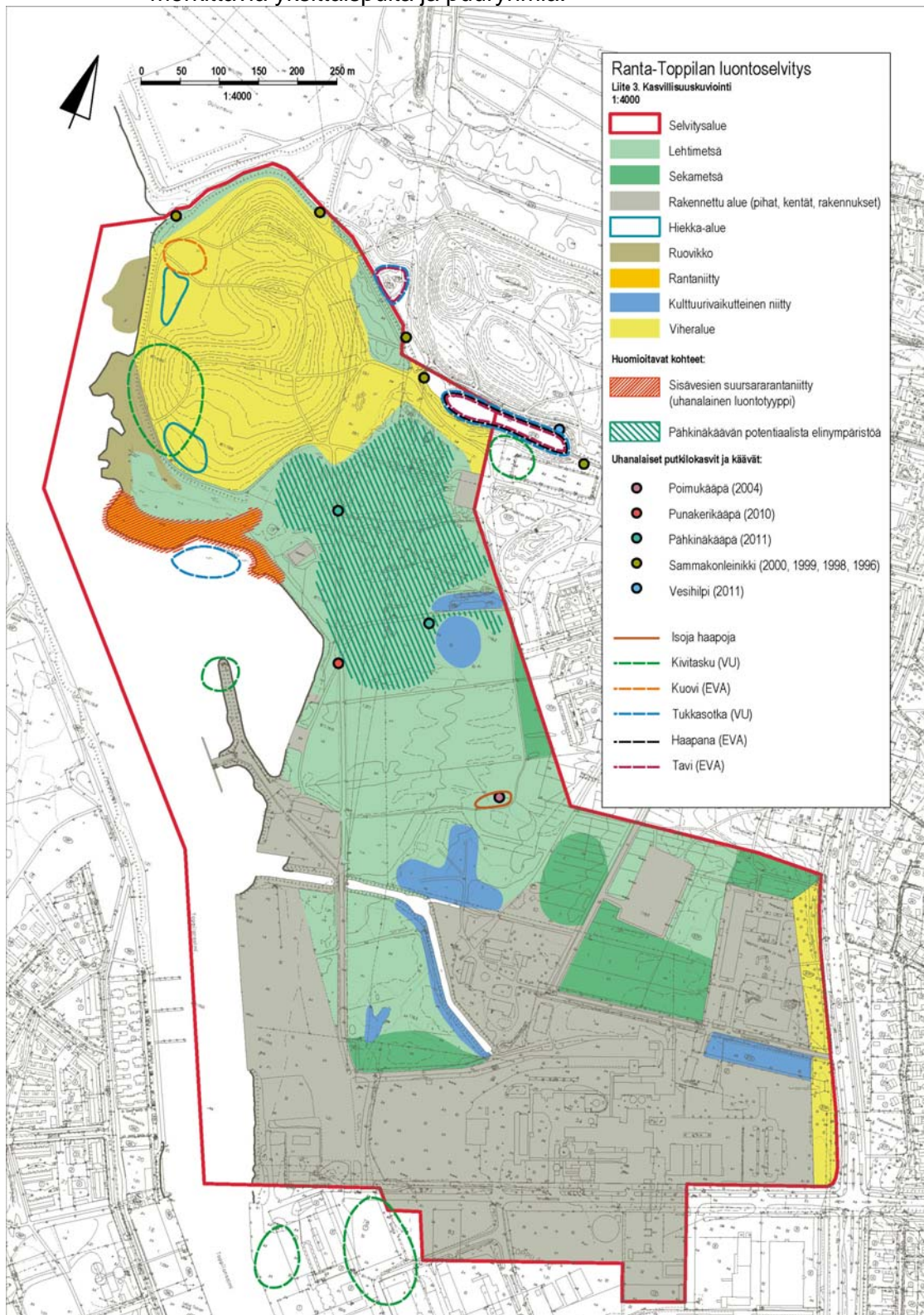
Selvityksen mukaan suuri osa kaava-alueesta on toiminut aiemmin Toppilan sahan ja sittemmin Toppila Oy:n käytössä, lähinnä puutavaran varasointialueena. Alueen on metsittyntä alueen teollisen käytön loputtua, 1950 -luvulta lähtien.



Ilmakuva vuodelta 1947

Ranta-Toppilan luonto- ja maisemaselvitys, Plaana Oy /VSU Oy/ Pöyry Finland Oy 11.2011:

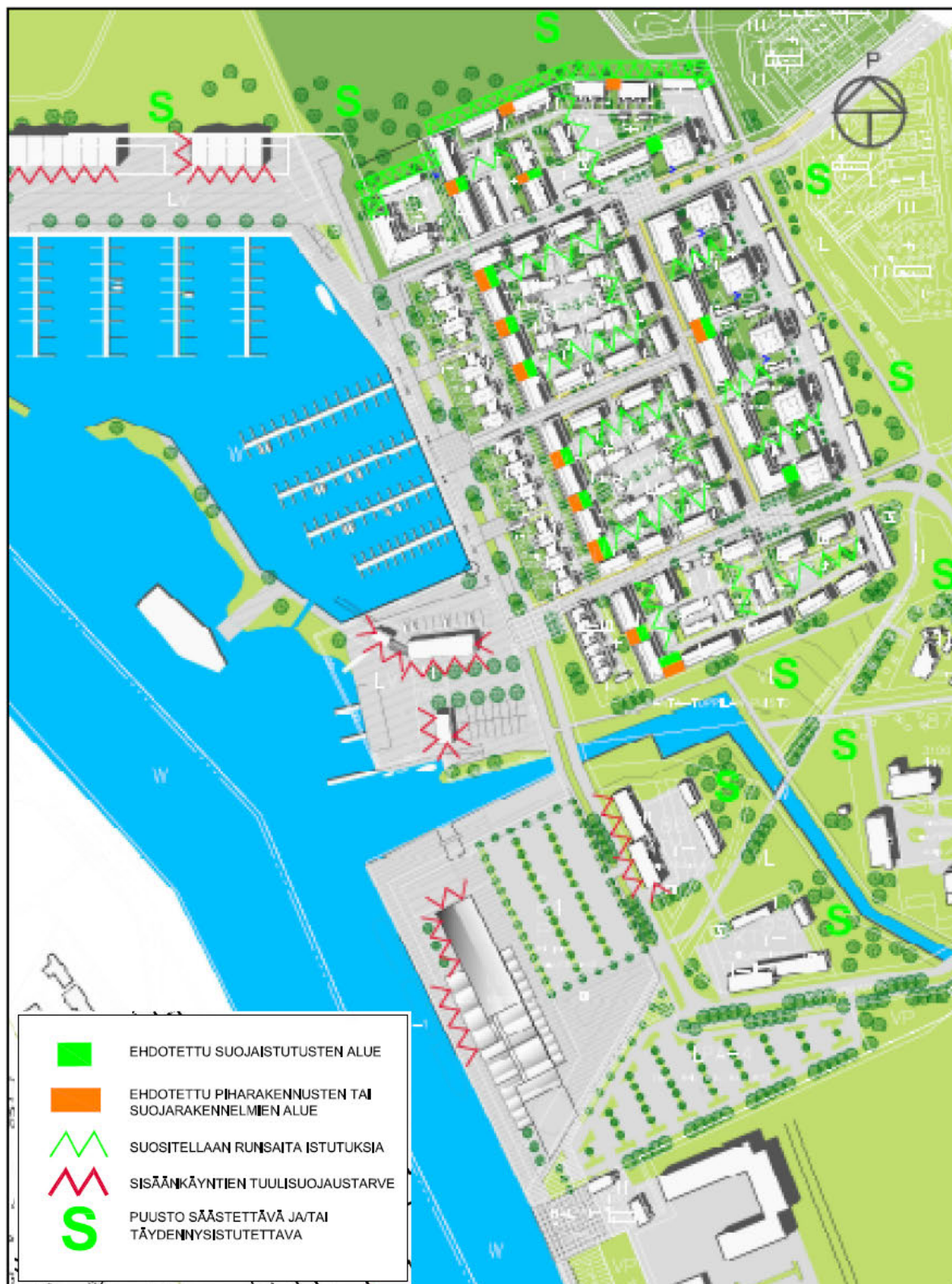
Selvityksen mukaan alueen arvokkaimmat luotokohteet ovat Toppilan salmenrannalla sijaitseva sisävesien suursaraniitty (uhanalainen luontotyyppi) sekä eräiden kääpälaajien (silmälläpidettävä) kannalta potentiaalinen metsikkö kaavoitettavan alueen pohjoisosassa. Ko. alueet on esitetty varattavaksi osaksi viheraluejärjestelmää. Näiden lisäksi selvityksen maankäyttösuosituksessa on nostettu esille maisemakuvan kannalta merkittäviä yksittäispuita ja puuryhmiä.



Ote maisema- ja luontoselvityksestä; Kasvillisuuskuviointi

Ranta-Toppila, alueen mikroilmasto ja sen vaikutus kaavoitukseen 2012, arkkitehtitoimisto Kimmo Kuismanen

- Selvityksessä merenpinnan on arvioitu nousevan Oulussa vuoteen 2011 mennessä n. 30 cm (valtameren pinnan nousu ja maan kohoaminen huomioiden). Tulvakorkeus ja aaltoiluvara huomioiden selvityksessä on esitetty matalaperusteisen rakennuksen lattiakoroksi + 4.00 (N2000) ja pilariperusteisen rakennuksen alapohja alapinnan koroksi n. +3.50. Selvityksessä on annettu korttelikohtaisia ohjeita mikroilmaston parantamiseksi asuinkorttelissa (tuulisuuden huomioon ottaminen).




Ote ilmastaselvityksestä: Ehdotus tuulensuojauksiksi

Ranta-Toppilan alue, ympäristömeluselvitys 27.12.2012, Promethor Oy

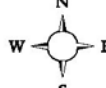
- Laskentatulosten perusteella melutaso alittaa asuntoalueille asetetut ohjearvot (päivällä 55 dBA ja yöllä 45 dBA) ennustetilanteessa kaikkien asuinrakennusten piha-alueilla. Kaikkien uusien asuinrakennusten parvekkeiden päiväajan keskiäänitaso alittaa 55 dBA ilman lasitusta. Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ovat suurimmillaan 33 dB, mikä saavutetaan normaaleilla oikein valituilla julkisivurakenteilla ja -tuotteilla.



Liite 3A	<ul style="list-style-type: none"> ■ > 45 dB(A) ■ > 50 dB(A) ■ > 55 dB(A) ■ > 60 dB(A) ■ > 65 dB(A) ■ > 70 dB(A) 	PR-Y1957-1	Mittakaava 1:7500 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
		Ympäristömeluselvitys. Ranta-Toppilan asemakaava, Oulu. Tieliikenne ja Oulun Energia Oy:n voimalaitos. Suunniteltu maankäyttö, ennustevuoden 2030 liikenne ja nykyinen voimalaitos. Päiväajan keskiäänitaso LAeq,7-22.		
		27.12.2012	PROMETHOR	

Ote ympäristömeluselvityksestä; Päiväajan keskiäänitaso vuonna 2030

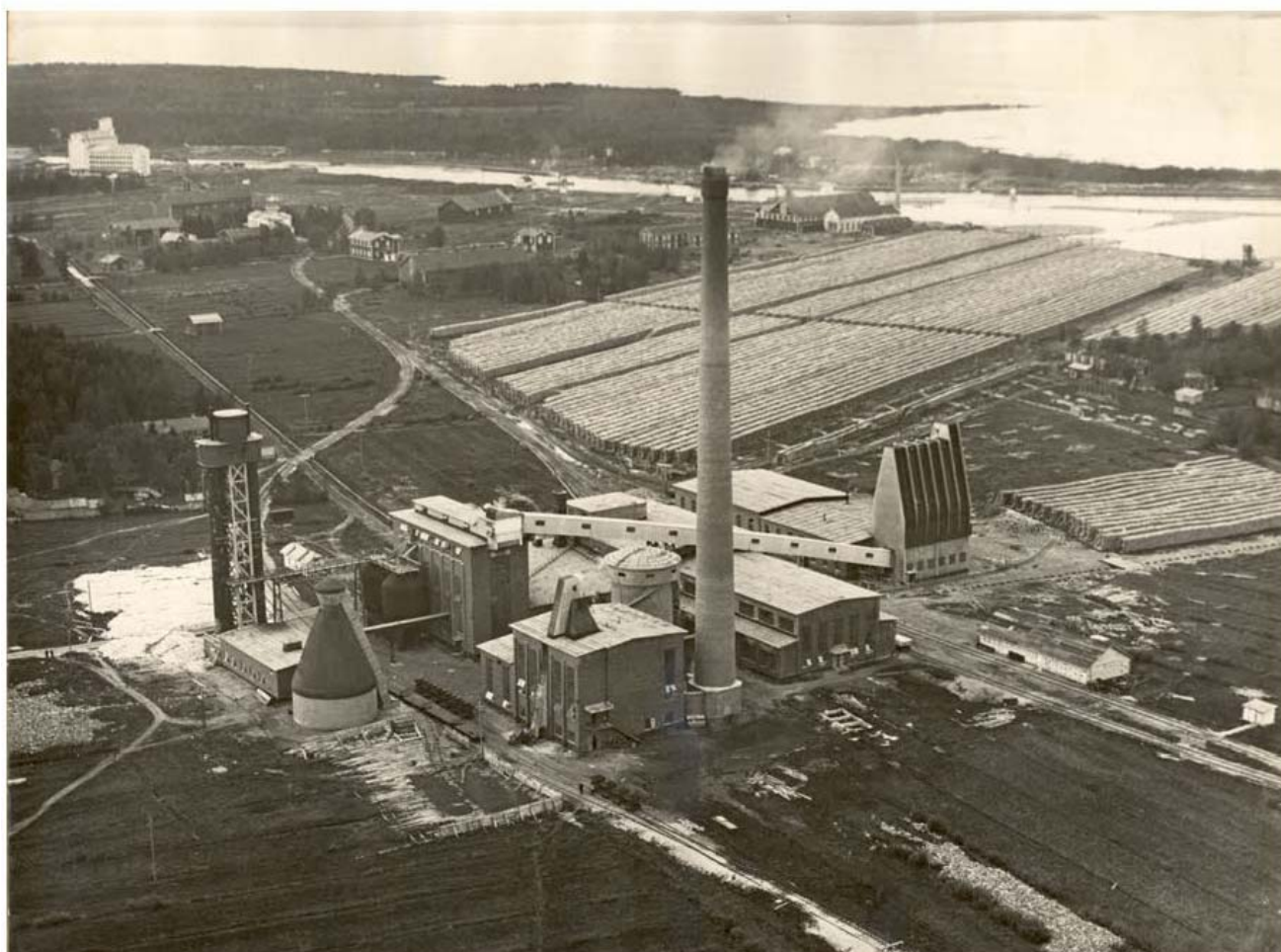


Liite 4	<ul style="list-style-type: none"> ■ = 25 dB(A) ■ = 28 dB(A) ■ = 30 dB(A) ■ = 33 dB(A) ■ = 35 dB(A) ■ = 38 dB(A) 	PR-Y1957-1	Mittakaava 1:3000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
		Ympäristömeluselvitys. Ranta-Toppilan asemakaava, Oulu. Höyrypuhallus Oulun Energia Oy:n voimalaitoksella. Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset.		
		27.12.2012	PROMETHOR	

Ote ympäristömeluselvityksestä; Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset

Länsi-Toppilan alueen tarkentava pilaantuneisuustutkimus, Pöyry Finland Oy 28.10..2013

- Ranta-Toppilan maaperässä on merkkejä aiemmasta maankäytöstä. Alueelle on toiminut mm. höyrysaha ja Toppilan seolluloosatehdas Oy on varastoinut alueella puutavaraa.
- Tarkentavassa pilaantuneisuustutkimuksessa on tullut esille mm. edellisistä selvitysvaiheista poikkeavia metallipitoisuuksia. Tämän perusteella alueella on päätetty tehdä kunnostussuunnitelmien pohjaksi tarvittavat lisätutkimukset, jotka valmistuivat 2013 vuoden lopulla.



Valkokuva; Pohjois-Pohjanmaan museo (taustalla mm. Toppilan selluloosatehdas Oy:n tapulialue sekä Toppilan sahan rakennuksia).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-Toppilan alueen asemakaavoitus perustuu Oulun yleiskaavassa 2020 esitettyihin asumista ja palvelutoimintoja sisältäviin maankäyttövarauksiin. Ranta-Toppilan alue täydentää Toppilansalmen alueelle asemakaavoitettuja asuntoalueita ja niihin liittyviä rantatoimintoja tarjoamalla viereisistä kerrostaloalueista poikkeavia ja niitä pienimittakaavaisempia asumismuotoja, joten se täydentää ja tasapainottaa hyvin jo toteutettua ja osin rakenteilla olevaa aluekokonaisuutta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus on käynnistetty maankäytön toteuttamisohjelmaan sisältyvän kaavoitusohjelman 2012 - 2016 perusteella. Sen mukaan Ranta-Toppilan asemakaavoitus on ohjelmoitu vuosille 2011 - 2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille 25.1.2011 jolloin hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esitelty tekniselle lautakunnalle.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osallisia kaavamuutosasiassa ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee. Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraaville osapuolille:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Rakennusvalvontavirasto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- sosiaali- ja terveystoimi
- liikuntatoimi
- kulttuuritoimi
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia / sähkönsiirto
- Oulun Energia / kaukolämpö
- DNA Oyj ja muut operaattorit
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun kihlakunnan poliisilaitos
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Toppilan asukasyhdistys
- Toppilan omakotiyhdistys ry
- Koskelan suuralueen yhteistyöryhmä
- Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Oulun kaupungin rakennussuojelutyöryhmä
- merenkulkulaitos (liikennevirasto)

4.3.8 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoitusta koskeva ensimmäinen viranomaisyhteistyö on pidetty Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskuksessa jo suunnittelun tavoitteenasetteluvaiheessa 29.11.2011, jolloin alueesta oli laadittu alustava yleissuunnitelmaluonnos.

Toinen viranomaisyhteistyö on pidetty sovittu, ennen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista 26.8.2013. Neuvottelussa sovittiin Toppilan voimalaitoksen lauhdevesikaavaa koskevasta erillisestä työpalaverista Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskuksen edustajien kanssa, joka on pidetty 6.9.2013.

Pohjois-Pohjanmaan museo sekä Pohjois-Pohjanmaan museo jättivät asemakaavaehdotuksesta lausuntonsa.

Oulun Energian voimalaitoshanketta koskevan YVA -menettelyn sekä OE:n sijoituspäätöksen jälkeen on ELY -keskuksen kanssa todettu, ettei kolmannelle viranomaisyhteistyölle ole tarvetta. Toppilan voimalaitoksen lauhdevesikanavaa koskeva kaavamerkintä ja aitaamismääräys on täsmennetty ehdotusvaiheen jälkeen ELY -keskuksen lausunnon perusteella. Muutokset ovat kaavateknisluonteisia ja niistä on sovittu Oulun Energian kanssa, joten asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan maankäyttövaraukset perustuvat Oulun yleiskaavaan 2020. Toppilansalmen ja Meri-Toppilan kerrostaloalueen väliselle alueelle sijoittuu sitä täydentävä kerrostalovaltainen asuntoalue. Salmen rantavyöhykkeelle varataan alueita merellisille palvelutoiminnoille.

Asemakaavallinen perusjäsentely pohjautuu Länsi-Toppilan kaavarungossa esitettyihin periaatteisiin. Kaavarungon mukaisesti uuden asuntoalueen mittakaava on suunniteltu nykyistä Meri-Toppilan aluetta pienimittakaavaisemmaksi, kaupunkimaisen tehokkaaksi mutta kerrosluvuiltaan matalaksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

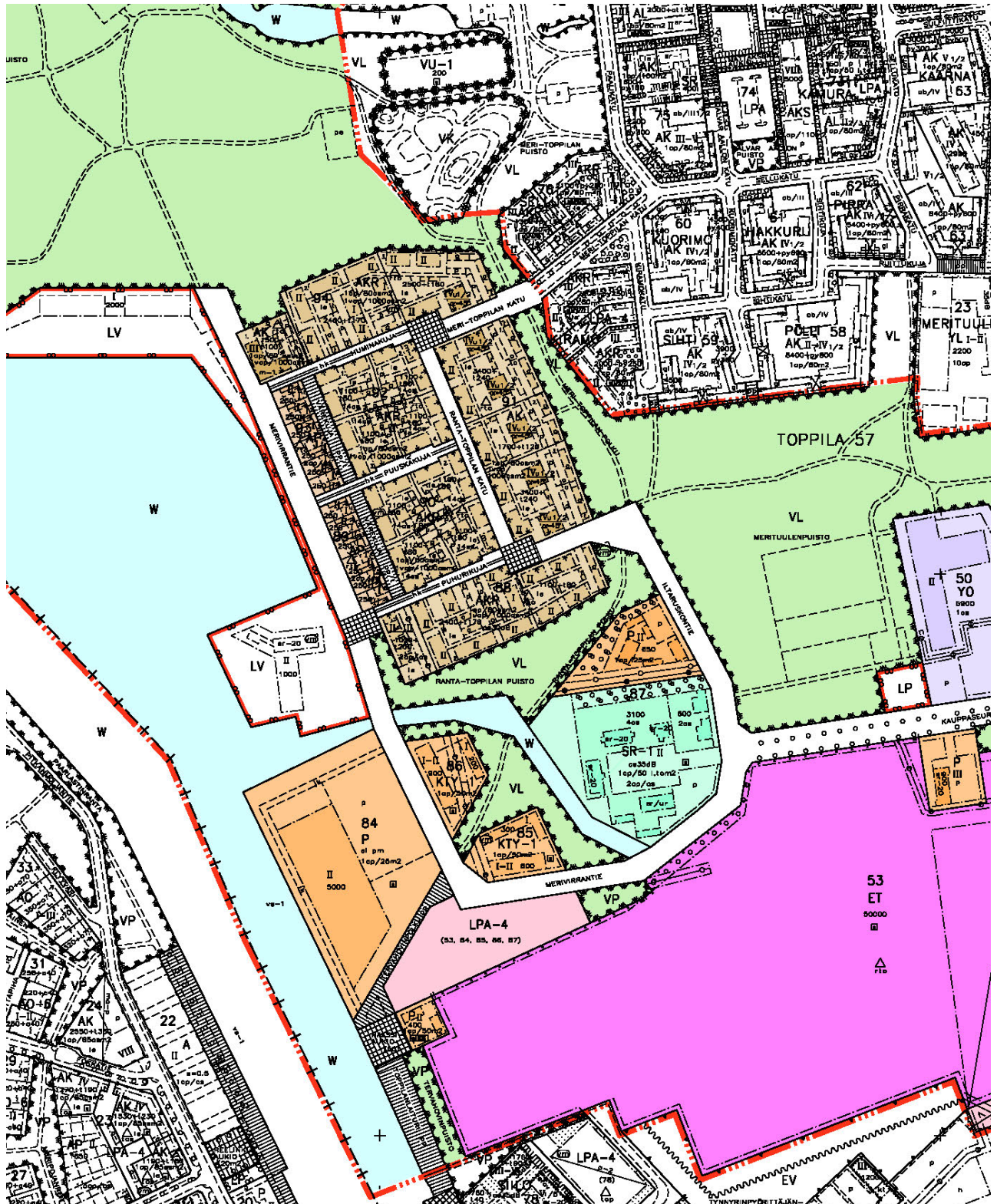
Asemakaavoitusvaiheessa alueen liikenneverkkoa on kehitelty kaavarungosta poiketen siten, että rantatoimintoihin liittyvä liikenne ei suuntaudu asuntoalueen kautta eikä siten aiheuta häiriöitä asumiselle. Kaavarungossa esitetyn asuinkerrosalan määrää on voitu asemakaavoitusvaiheessa kasvattaa maankäyttöratkaisuja tehostamalla.

Ranta-Toppilan alue on toiminut Oulun kohdealueena kansainvälisessä B -Team tutkimushankkeessa, jossa yhdeksän eurooppalaisen kaupungin yhteistyönä on selvitelty vanhojen työpaikka-alueiden maankäytön kehittämismahdollisuuksia. Hankkeen yhteydessä korostui ajoneuvoliikenteen yhteystarve Meri-Toppilan ja sen laajennusalueen välillä, kaavarungosta poiketen. Esille nousi myös tavoite suomalaisen puukaupunkiperinteen soveltamisesta uuden asuntoalueen suunnittelussa.

Suunnittelun kuluessa alueen liikenneverkko ja keskuspuiston järjestelyt ovat kehittyneet liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelman mukaisesti. Pienvenesataman mitoitus on tarkentunut sitä koskevan yleissuunnitelman perusteella ja kokonaisuutta on täydennetty ns. vesiliikuntakeskuksella. Tämän sijoittuminen pienvenesataman yhteyteen edellyttää pelastuslaitoksen nykyisen öljyntorjunta-aseman siirtymistä pois alueelta, jonka pohjaksi pelastuslaitos on kartoittanut sen vaihtoehtoiset sijoitusmahdollisuudet.

Merikeskusta ja pienvenesatamaa / vesiliikuntakeskusta sekä korttelin 53 P-tonttia koskevat tavoitteet ovat tarkentuneet niitä koskevien suunnitteluvuorauksien / käyttösuunnitelmien perusteella. Suunnitteluvuorauksen saajien tavoitteet mm. kerrosalojen osalta on huomioitu asemakaavaehdotusta laadittaessa. Merikeskusta koskevan suunnitteluvuorauksen toinen osapuoli (Meri Oulu LTO Oy) on myöhemmin luopunut varauksestaan Ranta-Toppilan alueelle.

Asemakaavaehdotusvaiheessa Oulun Energia Oy käynnisti nykyistä Toppilan ykkösyksikköä korvaavan laitoksen suunnittelun ja YVA -arviointimenettelyyn. Selvityksen vaihtoehdossa 1 uusi voimalayksikkö sijoittuisi Toppilan voimalaitoksen yhteyteen ja korvaisi nykyisen vastaavan tehoisen ykkösyksikön. Sen ohella varauduttiin myös uuteen biojalostamoon. Hankevaihtoehdolla 1 todettiin olevan vaikutuksia myös Ranta-Toppilan alueen maankäyttöön. YVA -arviointimenettelyn jälkeen Oulun Energia Oy päätti suunnitellun voimalaitoksen sijoittamisesta ja ympäristöluvan hakemisesta Laanilan teollisuusalueelle, vaihtoehdon 2. mukaisesti, mikä mahdollistaa asemakaavaehdotuksen hyväksymisen nähtävillä olleessa muodossa.



Ote asemakaavaluonnoksesta

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

4.6.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä ollessa (1. – 16.2.2011) siitä esitettiin yksi mielipide, jossa esitetyt näkökohdat liittyivät asemakaavan sisältökysymyksiin. Sama taho (Toppilan asukasyhdistys / Suorsa) jätti samansisältöisen mielipiteen myös luonnosvaiheessa. Mielipide vastineineen käsiteltiin asemakaavaluonnoksen yhteydessä.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä ollessa (30.11.– 31.12.2012) siitä jätettiin kolme lausuntoa sekä kuusi kirjallista mielipidettä. Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa (12.12.2012) esitetyt mielipiteet olivat samansisältöisiä kuin kirjallisesti jätetyt mielipiteet.

1. ELY-keskus / lausunto 18.12.2012:

”Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Alueidenkäyttöyksikkö:

Asemakaavaluonnos noudattaa alueella voimassa olevan Oulun kaupungin yleiskaavan 2020 tavoitteita sekä alueelle vuonna 2006 laadittua Länsi-Toppilan kaavarunkoa. Ranta-Toppilan alueelle on osoitettu ase-makaavaluonnoksessa asumista ja palvelutoimintoja. Alueelle on osoitettu lisäksi laajat virkistysalueet. Ranta-alueet on osoitettu yleiseen virkistyskäyttöön sekä venesatama/venevalkama -alueeksi. Rantaan on tarkoitus rakentaa merikeskus. Suunnitelma tuo uuden lisän Oulun kaupungin merellisyyteen.

Osa asemakaavoitettavasta alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Toppilan satama- ja teollisuus-alueeseen. Arvokkaan alueen rajausta tullaan esittämään kaavakartalla kaavan ehdotusvaiheessa.

Toppilan voimalaitosten vieressä, korttelissa 87 sijaitseva Terva-Toppilan kartano on osoitettu suojelurakennusten korttelialueeksi. Kaavamerkintä ei rajoita rakennusten käyttöä. Asuntojen sallitut enimmäismäärät (4+2) on osoitettu kaavassa. Toppilan voimalaitosten aiheuttama melu tulee selvittää ja melun aiheuttamat vaikutukset kaavoitukselle tulee arvioida. Korttelin 87 osoitettavan rakentamisen käyttötarkoitusta tulee arvioida meluselvityksen perusteella ja tarvittaessa asuinrakentamista koskien tulee antaa lisämääräyksiä tai mahdollisesti asumiskäyttö tulee kokonaan kieltää. Melun aiheuttamat vaikutukset tulee arvioida koskien myös muuta kaava-alueelle osoitettua asuinrakentamista.

Kaava-alueelle on osoitettu katuyhteys Koskelantieltä, mikä mahdollistaa voimalaitosten turvekuljetusten eriyttämisen alueen muusta liikenteestä. Alueelta on katuyhteys myös viereiselle Toppilan asuntoalueelle Meri-Toppilan katua pitkin. Kevyenliikenteen reitit on suunnattu rantaan ja virkistysalueille. Kaava-alueen liikennejärjestelyt ovat toimivia.

Luonnonsuojeluyksikkö:

Ei huomautettavaa.

Ympäristönsuojeluyksikkö:

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon Toppilan voimalaitosten aiheuttamat vaikutukset. Erityisesti täytyy arvioida voimalaitosten aiheuttaman melun vaikutuksia ympäröivälle asutukselle eikä melualueelle tule sijoittaa uutta asutusta. Saha- ja sellutehdastoiminnon aiheuttama maiden pilaantuneisuus tulee ottaa huomioon viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Toppilan voimalaitoksilla on lupa purkaa jäte- ja jäähdytysvedet Lehmiojaa pitkin Toppilansalmeen. Purkuojan ympäristö on osoitettu asemakaavaluonnoksessa lähivirkistysalueeksi merkinnällä VL. Ojassa virtaavat vedet luokitellaan jätevedeksi. Lehmiojan ympäristön virkistyskäyttö purkuojan ympärillä ei ole turvallista, koska vesi on lämmintä ja veden

virtaus on voimakasta. Kaavoituksessa tulee etsiä muita ratkaisuja kyseisen alueen käyttöön. Purkuojan ympärille on osoitettava riittävä suoja-alue ja alueen turvallisuus on varmistettava aitauksella. Yksi vaihtoehto on osoittaa purkuoja maanalaiseen putkeen, kuten esimerkiksi Laanilan alueen kaavoituksessa on tehty Kemiran purkuojan suhteen.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu suunnittelualueelle Kauppaseurantie -niminen katuyhteys Koskelantieltä, mikä on hyvä asia, sillä turvekuljetukset Toppilan voimalaitoksille voidaan hoitaa alueen muusta liikenteestä erillisenä Tervahovintietä pitkin.

Vesistöyksikkö:

Merivedenkorkeuden huomioimisesta rakentamisessa on SYKE:ssä valmistumassa nykyisin käytössä olevan ohjeen päivitys. Se ei kuitenkaan ole vielä Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskuksen käytävissä. Tämänhetkisen tiedon mukaan kerran 100 vuodessa toistuvaksi meriveden korkeudeksi Oulussa arvioidaan N60 +1,87 m. Kun tähän korkeuteen lisätään aaltoiluarana n. 0,5 m, saadaan Ranta-Toppilan asemakaava-alueella tulvavahingolle alttiiden rakennusosien vähimmäiskorkeudeksi N60 +2,40 m. Korkeusarviota voidaan muuttaa myöhemmin kaavoituksen ehdotusvaiheessa SYKE:n uuden ohjeen valmistuttua, mikäli nyt tehtyyn korkeusarvioon tulee selvä muutos.

Jatkotoimenpiteet:

Kaavoituksesta tulee pitää viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.”

Asemakaavoitus:

Osa kaava-alueesta sisältyy valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten kohteiden inventointiin RKY2009 (Toppilan satama- ja teollisuusalue). Rky -alue esitetään asemakaavaehdotusvaiheessa kaavakartalle merkittynä rajauksena.

Toppilan voimalitosta koskeva ympäristömeluselvitys on päivitetty asemakaavoituksen yhteydessä (27.12.2012). Selvityksen melulaskelma perustuu asemakaavaluonnoksen mukaiseen mallinnukseen. Laskentatulosten perustella voimalaitoksen normaalin käytön aikainen melutaso alittaa päivä- ja yöajan ohjearvot ennustetilanteessa kaikkien asuinrakennusten piha-alueilla. Kaikkien uusien asuinrakennusten parvekkeiden päiväajan keskiäänitasot täyttävät ohjearvot ilman lasitusta. Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ovat selvityksessä määritellyillä rakennusten sivuilla suurimmillaan 33 dB, joka saavutetaan normaaleilla ja oikein valituilla julkisivurakenteilla. Julkisivujen ja yläpohjien ääneneristävyysvaatimukset osoitetaan asemakaavaehdotuksessa meluselvityksen mukaisesti (voimalaitokselle päin suuntautuvat asuinrakennukset kortteleissa 87, 88 ja 91).

Toppilan voimalaitoksen korkeasta savupiipusta (130m) johtuen savukaasulaskeumat eivät kohdistu merkittävällä tavalla Ranta-Toppilaan tai muillekaan voimalaitoksen lähialueille. Savukaasupäästöjen leviämismalliselvityksen 2012 mukaan voimalan toiminnasta aiheutuvien savukaasupäästöjen rikkidioksidi-, typpidioksidi- ja hiukkaspitoisuudet alittavat selkeästi valtioneuvoston asettamat terveysperusteiset ohjearvot.

Voimalaitoksen lauhdevesikanavaa koskevat reunaehdot ovat täsmentyneet asemakaavoituksen yhteydessä käydyissä viranomaisneuvotteluissa. Lauhdevesikanavan muodostaman turvallisuusriskin vuoksi sitä ei voida hyödyntää virkistysaluetta rikastuttavana vesiaiheena, ympäristön yleissuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Tämän johdosta lauhdevesikanava esitetään asemakaavassa nykyisen linjauksen mukaisena sekä suojataan tonttien ja kulkuväylien kohdalla turvallisuuden kannalta tarpeellisin aitarakentein.

Syksyllä 2013 valmistuneen maaperän pilaantuneisuusselvityksen perusteella alueella on tarpeen tehdä lisätutkimuksia, jotka on ohjelmoitu tehtäväksi loppuvuoden aikana. Tämänhetkisten tutkimustulosten valossa maaperän kunnostaminen edellyttää pintamaan poistoa koko rakennuskäyttöön osoitettavalla alueella. Tarkennettavien selvitysten perusteella laadittavan

kunnostussuunnitelman teettämisestä, tarvittavista lupamenettelyistä sekä maaperän kunnostustöistä ja valvonnasta myös asuinkortteleiden osalla vastaa keskitetysti Oulun kaupunki. Maaperän kunnostus tehdään ennen tonttien luovutusta, joten asemakaavaehdotukseen ei sisälly maaperän puhdistamista koskevia tonttikohdaisia erityismääräyksiä.

Asemakaavaluonnoksen pohjalta on laadittu alueen mikroilmasto-olosuhteita koskeva selvitys. Selvityksessä on arvioitu mm. merenpinnan korkeudessa tapahtuvat todennäköiset muutokset vuoteen 2100 mennessä ja annettu tähän pohjautuvat vähimmäiskorkeudet asuinrakentamiselle. Selvityksen perusteella asemakaavaehdotukseen liitetään asuinkortteleita koskeva määräys, jonka mukaan kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeus asuinrakennuksissa on +3,50 (N2000) ja kylmissä rakennuksissa +3,25. Tämä edellyttää maatäyttöä koko suunnitellulla asuntoalueella.

Asemakaavoitukseen liittyvä toinen viranomaisneuvottelu on pidetty (26.8.2013), ennen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Neuvottelussa esiteltiin kaavaluonnoksen pohjalta valmistuneet lisäselvitykset, asemakaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä asemakaavaehdotusvaiheessa kaavaan tehtävät tarkennukset.

2. Pohjois-Pohjanmaan museo / Lausunto (Kovalainen, Ylimartimo) 2.1.2013:

"Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Toppilan kaupunginosan kortteleita 50, 54 ja 83 sekä puisto-, liikenne-, erityis- ja katualueita koskeva asemakaavan muutosluonnos ja Toppilan kaupunginosan osaa koskeva asemakaavan luonnos ja tonttijako. Kaava-asiakirjojen liitteenä on alueesta laadittuja havainnekuvia. Osa kaavamuutosalueesta sisältyy Toppilan sataman ja teollisuusalueen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Oulun yleiskaavan 2020 mukaiseen rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen sekä Toppilan teollisuusalueen maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Vuonna 2006 valmistuneen Länsi Toppilan kaavarunkoon liittyvän Länsi-Toppilan rakennussuojeluselvityksen (Arkkitehtitoimisto Ark-Byroo, 29.10.2004) lisäksi nyt vireillä olevan kaavan perusselvitykseksi on laadittu muun muassa Ranta-Toppilan maankäytön historiaselvitys (Kaarina Niskala 2011). Näiden avulla kaavaan on osoitettu rakennettua kulttuuriympäristöä koskevia SR-1 ja sr-20 -suojelumerkintöjä. Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat kaavamerkinnät on tarkoitus lisätä ehdotusvaiheessa.

Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan kaavaluonnoksen suojelumerkinnöissä on vielä tarkennettavaa, jotta valtakunnallisesti merkittävällä alueella olevien arvojen säilyminen voidaan turvata. Terva-Toppilan kartanon pihapiirissä sijaitsevan makasiinirakennuksen yläkerran seinissä on taidemaalari Åke Mattaksen (1920-62) maalauksia. Rakennus on syytä osoittaa asemakaavassa sr/ur -merkinnän sijasta sr-20 -merkinnällä ja kolmiomääräyksessä tarkentaa suojelumääräystä. sr-20 -merkinnällä osoitetun Toppilan sahan höyryvoimalan yhteyteen on osoitettu väljästi uutta rakennusoikeutta, joka on mahdollista kaavamerkintöjen mukaan rakentaa kokonaan vanhan voimalarakennuksen ympärille. Museon näkemyksen mukaan suojeltavan rakennuksen rakennusala ja mahdolliset uudisrakennusalat tulee osoittaa erikseen.

Toppilansalmen pohjoisosassa olevan satama-altaan rannalla sijaitsee Toppila Oy:n työntekijöilleen rakennuttama venevaja, jota ei ole kaavassa huomioitu. Samalle alueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu uutta rakennusoikeutta ilmeisesti samaa käyttötarkoitusta varten. Museon näkemyksen mukaan vanha venevaja tulisi säilyttää osana satama-alueen toimintoja. Vaatimatonkin rakennus tuo ympäristöönsä historiallista kerroksellisuutta, jota tulisi vaalia. Rakennus on todennäköisesti mahdollista kunnostaa alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa. Ranta-Toppilan maankäytön historiaselvityksessä olevan piirustuskopion perusteella rakennus näyttäisi olevan varsin hyvin suunniteltu ja perustettu.

Kaavaluonnoksen mukaan Kauppaseurantien katualue levennetään ja Terva-Toppilan kartanolle johtava koivukuja tuhoutuu. Kuja on olennainen osa olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja korostaa kartanon merkitystä alueen historiaan liittyvänä hallinnollisena keskipisteenä.

Katualueen leventäminen ja koivukujan kaataminen muuttaisi olennaisesti kujan historiallisia ja maisemallisia arvoja, joita museon näkemyksen mukaan tulee vaalia rakennusperinnön ohella.

Kaava-asiakirjojen mukaan Ranta-Toppilan uuden asuntoalueen esikuvana ovat toimineet vanhat suomalaiset puukaupungit, joiden ominaispiirteistä on poimittu muun muassa rakennusten selkeää perusmuoto, vaihteleva väriyty ja rajattu katutila. Myös rakentamisen määrässä on pyritty inhimilliseen mittakaavaan. Matalaa asuntoaluetta rajaamaan on osoitettu korkeampia noppamaisia kerrostaloja, joiden itäpuolella on laaja yhtenäinen pysäköinti-alue. Laajat kenttämaiset pysäköintialueet poikkeavat museon näkemyksen mukaan aiotusta puukaupunki-ideasta. Koko alueen yhtenäisyyden ja viihtyisyyden kannalta olisi hyvä vielä tutkia reuna-alueen korttelijärjestelyjä ja/tai yhtenäisen pysäköintialueen jakamista pienempiin osiin.”

Asemakaavoitus:

Asemakaavaluonnoksen rakennussuojelumerkinnät pohjautuvat Länsi-Toppilan rakennussuojeluselityksessä 29.10.2004 esitettyyn arvotukseen. Sen mukaan Terva-Toppilan kartanon pihapiiri on paikallisesti merkittävä, mutta sille ei ole esitetty varsinaista suojelusuositusta. Selvityksen mukaan rakennusten julkisivujen luonne tulee kuitenkin säilyttää, josta syystä pihapiirin pohjoissivun kolme asuinrakennusta on osoitettu asemakaavaluonnoksessa rakennussuojelumerkinnällä sr-20. Pihapiirin eteläisivulla sijaitseva makasiinirakennus voidaan selvityksen mukaan korvata volyymiltään vastaavalla ja samalle paikalle sijoittuvalla rakennuksella, mikäli nykyinen rakennus osoittautuu huonokuntoiseksi. Tämän mukaisesti makasiinirakennus on soitettu kaavaluonnoksessa merkinnällä sr/ur, mikä vastaa sisällöltään selvityksen suositusta. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon johdosta makasiinirakennuksen suojelumerkinnöistä on neuvoteltu rakennuksen omistajan kanssa. Sen perusteella rakennusta koskevaksi merkinnäksi asemakaavaehdotuksessa esitetään museon esityksen mukaisesti sr-20. Rakennuksen sisätiloissa aiemmin sijainneet seinäpiirroukset on todettu paikan päällä tehdyssä katselmuksessa hävinneiksi (sisätilan kunnostusten yhteydessä).

Toppilan sahan entinen voimalarakennus on osoitettu suojelumerkinnällä sr-20. Ko. alueen rakennusoikeudeksi on osoitettu 1000 kem², mikä mahdollistaa samaan yhteyteen myös erillisiä pienehköjä varistorakennuksia, sataman yleissuunnitelman mukaisesti. Rakennusaloja on mahdollista täsmentää asemakaavaehdotuksessa museon lausunnon suuntaisesti. Alueen tarkemmasta suunnittelusta ja tulevasta käytöstä vastaa suunnitteluvaramuksen mukaisesti veneilyseurojen yhteenliittymä, josta syystä asemakaavan tulee kuitenkin olla mm. rakennusaloiltaan riittäväni joustava.

Ranta-Toppilan maankäytön historiaselvityksen 2011 mukaan pienvenesataman pohjoisreunalla sijaitseva venevaja on rakennettu 1960 -luvun alussa. Maapohjainen rakennus on viime vuosina ollut ilman käyttöä ja on siksi jo suhteellisen huonossa kunnossa. Aluerajausta on mahdollista tarkistaa satama-alueen pohjoissivulla puistoon päin siten, että vaha venevaja sijoittuu kokonaisuudessaan aluerajauksen sisälle.

Vanha venevaja on tällöin mahdollista säilyttää, mikäli se osoittautuu edelleen käyttökelpoiseksi ja on järkevällä tavalla kunnostettavissa. Satamakentän alueella maanpintaa on kuitenkin tarpeen nostaa nykyisestäään, mikä osaltaan vaikeuttaa rakennuksen säilyttämistä. Aluetta koskeva suunnitteluvaramus on tehty veneilyseurojen yhteenliittymälle, joka käytännössä vastaa alueen tarkemmasta suunnittelusta ja tulevasta käytöstä.

Ympäristöllisesti merkittävä Kauppaseurantien koivukujanne on huomioitu aluetta koskevissa selvityksissä ja suunnitelmissa. Myös asemakaavaluonnoksessa koivurivi on merkitty säilytettäväksi. Liikenteen yleissuunnitelmassa koivurivit on nähty mahdolliseksi säilyttää sijoittamalla kadun suuntainen pyörätie koivurivin pohjoispuolelle. Puurivejä koskevassa kuntokartoituksessa on selvitetty yksittäisten puiden kunto ja arvioitu niiden säilyttämismahdollisuudet / uusimistarpeet. Katusuunnitelmassa esitetään säilytettävät ja uusimista vaativat puut yksilökohtaisesti.

Asemakaavaluonnoksessa kerrostalokorttelin 91 autopaikat on keskitetty korttelin koillisivulle, mikä on nähty perustelluksi mm. liikenteen, pihan käytön ja ilmansuuntien kannalta. Asemakaavan mukaan autopaikat tulee sijoittaa autokatoksiin, jotka muodostavat korttelialueelle selkeän rajauksen puiston suuntaan. Asemakaavaehdotuksessa kortteliin osoitetaan luonnosvaiheesta poiketen kolmas ajoneuvoliittymä, jolloin osa autopaikoista on mahdollista sijoittaa Ranta-Toppilan kadu puolelle. Puiston puoleinen autokatosrivistö lyhenee muutosta vastaavasti ja keskimmäinen kerrostalotontti on mahdollista avata aiempaa väljemmällä tavalla puiston suuntaan, mikä jaksottaa korttelin pitkää sivua aiempaa pienimittakaavaisemmalla tavalla.

3. Liikennevirasto / lausunto 31.12.2013:

"Meriväylät -yksikkö Vaasan toimipisteellä ei ole huomauttamista Ranta-Toppilan asemakaavan ja tonttijaon muutosluonnokseen.

Veneilykeskuksen toteutusvaiheessa tulee veneliikenteen merkintäsuunnitelmasta veneilykeskukseen pyytää lausunto Meriväylät -yksiköltä, sekä merkinnän valmistuttua lähettää tiedot Liikenneviraston merikartoitusyksikköön"

Asemakaavoitus:

Alueella sijaitse kaksi laivaväylän linjataulua, jotka osoitetaan asemakaavaehdotuksessa niitä koskevin kaavamerkinnöin.

Pienvenesataman / vesiliikuntakeskuksen tarkemmasta suunnittelusta ja toteutuksesta sekä merkintäsuunnitelmaa koskevasta lausuntomenettelystä ja tiedottamisesta liikennevirastoon päin vastaavat suunnitteluvarauksen saajat (veneilyseurojen yhteenliittymä).

4. Juha Niskanen, kirjoittaa:

"Toppilansalmen rantaa ei tule jättää yksinomaan veneilijöiden käyttöön, vaan sinne on osoitettava myös omarantaisia asuntoja. Venepaikkoja on aivan liikaa ja suunniteltu merikeskus on tarpeeton hanke. Siitä tulisi luopua kokonaan tai ainakin sen rakennusoikeutta pienentää. Sijoittamalla osa asunnoista merikeskuksen paikalle voitaisiin säästää alkuperäistä suistokasvillisuutta, joka suunnitelmassa jää suurelta osin korttelien alle.

Ranta-Toppilan kaavoituksesta järjestettiin yleisötilaisuus syksyllä 2011. Tässä tilaisuudessa merikeskus esitettiin jo päätettynä asiana. Yleisö ei saanut käyttää puheenvuoroja. Merikeskusta on valmistellut salassa jonkinlainen "merellinen Oulu" ryhmä, joka koostuu yksinomaan erilaisista venekerhoista. Tuloksena on epätasapainoinen kaavaluonnos, jossa arvokas ja keskeinen alue keskellä kaupunkia annettaisiin ilmaiseksi marginaalisen harrastuksen edustajien puuhastelukentäksi ilman mitään julkista keskustelua.

Merikeskuksen tilalle on etsittävä muita maankäytön vaihtoehtoja. Samoin korttelien 85 ja 86 tonteille. Tähän mennessä näin ei ole tehty tämän kaavan valmistelussa. Mitään yksityisiä rahoittajia merikeskuksella ei ole vaan kustannukset kaatuvat lopulta veronmaksajien maksettaviksi. Valtuuston tulisi selvittää väitettyjen yksityisten rahoittajien henkilöllisyys, valmiudet toteuttaa hanke ilman julkisia varoja ja muutenkin tarkistaa rahoitussuunnitelmien uskottavuus ennen kaavan hyväksymistä.

Lämpövoimalan tonttia ja siihen liittyvää yhdyskuntateknistä (ET) aluetta ei saa laajentaa. Ei ainakaan salmen rantaan päin. Korttelia ei saa sulkea kokonaan, vaan ainakin kevyen liikenteen kulku rannan suuntaisesti on turvattava myös alueella järjestettävien tapahtumien aikana. Alueesta ei saa tehdä sumppua vaan tieyhteys Siilotien päästä uudelle Merivirran tielle on säilytettävä tai vaihtoehtoisesti nykyinen Tervahovintie on jätettävä liikenteen käyttöön. Tervahovintie on suljettu aidalla kesän 2012 aikana ja julkinen tiealue on annettu voimalan käyttöön. Näin menetellen kaupunki on jo ryhtynyt toteuttamaan tätä asemakaavaa korttelissa 54 ennen kuin se on edes asetettu julkisesti nähtäville.

Alueen asuntojen tulisi olla yksinomaan suuria omistusasuntoja, mukaan lukien omakotitaloja. Viereinen alue, virheellisellä kaupunkisuunnittelulla pilattu Meri -Toppila, tuottanee aivan

tarpeeksi erilaisia asumisen häiriöitä tännekin. Ei liian tiivistä rakentamista pienille tonteille, aluetta voisi välttää nyt esitetystä.”

Asemakaavoitus:

Toppilansalmeen rajoittuvien alueiden asemakaavoituksen yhteydessä on käyty ajoittain vilkastakin keskustelua alueen merellisen luonteen turvaamisesta myös satamatoimintojen siirtyessä pois alueelta. Sen mukaisesti alueen ainutlaatuinen sijainti ja ympäristö on hyödynnetty asemakaavoittamalla alueelle uusia merellisiä asuntoalueita siten että Toppilansaaren, Toppilansalmen ja Ranta-Toppilan alueelle voi sijoittua yhteensä noin 4500 asuntoa noin 9200 asukkaalle. Varsinaiset laiturialueet niihin liittyvine rantavyöhykkeineen on vastavuoroisesti varattu yleisiin tarpeisiin, jolloin alue avautuu kaikkien kaupunkilaisten käyttöön sinne suunniteltujen rantapuistojen, -aukioiden ja kevyen liikenteen väylien muodossa. Myös vapaa-ajan veneilyn sekä muiden merellisten toimintojen kehittäminen on luonteva ja keskeinen keino koko alueen merellisyyden ja erityisluonteen korostamiseksi.

Salmen rantavyöhykkeelle esitetyt aluevaraukset perustuvat asemakaavoituksen kuluessa käytyyn laaja-alaiseen vuoropuheluun eri toimijatahojen kanssa, millä on haluttu varmistaa sinne sijoittuvien merellisten toimintojen oikea mitoitus sekä käytännön toteuttamismahdollisuudet. Asemakaavaluonnokseen pohjautuen yhdyskuntalautakunta on tehnyt pienvenesatamaa koskevan suunnitteluvarauksen paikallisten veneilyseurojen yhteenliittymälle sekä satamahinaaja Alpon tukikohtaa koskeva varauksen Toppilan Möljä Oy:lle. Merikeskusta koskevan suunnitteluvarauksen yhdyskuntalautakunta on tehnyt yhteisesti Meri-Oululle sekä Teatrialle, joiden toimintaedellytykset nykyisillä paikoillaan ovat juuri päättymässä. Suunnitteluvarauksen saajilla on pitkäaikaista näyttöä toimintojensa järjestämisestä ja ne ovat ehdineet vakiinnuttaa roolinsa osana oululaista kulttuuritarjontaa ja veneilypalveluja. Ko. kohteet toteutetaan yksityisinä hankkeina, joten hakijat vastaavat asemakaavoituksen pohjaksi tarvittavasta suunnittelusta sekä hankkeittensa toteutuksesta kustannuksineen.

Alueen liikenneverkko perustuu Länsi-Toppilan kaavarungossa tehtyihin ratkaisuihin, jolloin uusi asuntoalue liittyy Koskelantiehen Kauppaseurantien kautta. Sen mukaisesti Toppilan voimalaitokselle on osoitettu yhtenäinen aluevaraus, jolloin osa Tervahovitiestä poistuu yleisestä käytöstä. Salmen rantavyöhyke voimalaitoksen kohdalla varataan yleiseen käyttöön ja sinne toteutetaan toimivat kevyen liikenteen yhteydet Ranta-Toppilaan ja edelleen pohjoisten asuntoalueiden suuntaan.

Asumiskäyttöön osoitettu alue on toiminut pitkään Toppilan sahan ja sen jälkeen Toppila Oy:n käytössä lähinnä puutavaran varastointialueena, joten alueella ei ole merkittävässä määrin luonnonvaraista kasvillisuutta. Viime vuosikymmeninä alue on käytön puuttuessa päässyt metsittymään, mutta aiemmasta käytöstä johtuen ympäristö on olosuhteiltaan kulttuurivaikutteinen. Luontoselvityksessä esille nousseet kohteet on voitu ottaa soveltuvin osin huomioon.

Asuntojen hallintamuoto ei kuulu asemakaavassa määriteltävien asioiden piiriin, mutta asemakaavoituksen tavoitteena on, että uusi asuntorakentaminen täydentää, monipuolistaa ja tasapainottaa nykyisen Meri-Toppilan kerrostaloalueen talo- ja asuntotyypin sekä hallintamuotojakaumaa. Mm. merellisestä sijainnistaan johtuen alue toteutuu pääosin omistuspohjaisena asuntotuotantona ja myös isompien perheasuntojen sijoittuminen alueelle on todennäköistä.

Julkinen keskustelu asemakaavan sisällöstä ja yksityiskohdista käydään normaaliin tapaan osana asemakaavaprosessia sekä siihen liittyvää päätöksentekoa.

5. Oulun luonnonsuojeluyhdistys, Antikainen ja Karvonen kirjoittavat 18.12.2012:

”Koska sekä kansainväliset että kansalliset toimet vaikuttavat riittämättömiltä tai liian hitaita liiallisen ilmastomuutoksen ehkäisemiseksi, Oulun tulisi ottaa omatoimisesti virallisia vaatimuksia ympäristöystävällisemmät tavoitteet kaikessa toiminnassaan. Oulun

luonnonsuojeluyhdistys esittää, että Ranta-Toppilan suunnittelussa huomioidaan seuraavat näkökohdat.

1. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida ympäristöystävällisyys ja erityisesti energiatehokkuus parhaalla mahdollisella tavalla. Rakennusten energiatehokkuudessa tulisi pyrkiä jopa nykyisin voimassaolevia rakennusmääräyksiä tehokkaampaan toteutukseen. Nyt tehtävillä valinnoilla on vaikutusta vielä vuosikymmenten kuluttuakin.

2. Alueen valaistuksessa tulisi pyrkiä pitkällä tähtäimellä ajateltuna mahdollisimman ympäristöystävälliseen ratkaisuun. Turhaa valaistusta tulee välttää, ja lisäksi tulee tarkoin selvittää modernin LED-valaistusteknologian mahdollisuudet. Lisäksi on selvitettävä, voisiko alue toimia edelläkävijänä ja pilottikohteena uusien, älykkäiden valaistusratkaisujen osalta. Nämä uudet ratkaisut voisivat tarkoittaa käytännössä esimerkiksi automaattisesti tarpeen mukaan säätyvää katuvalaistusta.”

Asemakaavoitus:

Ranta-Toppilan alueen asemakaavoittaminen asuinkäyttöön eheyttää ja täydentää kaupunkirakennetta olevien teknisten verkostojen ja palvelujen piirissä, joten alueen käyttöönotto on myös energiataloudellisesti perusteltua. Asemakaavan mukaista korttelirakennetta on testattu mm. luonnosvaiheessa laaditulla ilmasto- / tuulisuusselvityksellä.

Rakennustasoiset rakenne- ja energiaratkaisut kuuluvat sen sijaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä käsiteltäviin kysymyksiin. Myöskään valaistusteknisiin vaihtoehtoihin ei oteta kantaa asemakaavassa vaan ne tulevat ratkaistavaksi katusuunnittelun yhteydessä, jolloin myös led - tekniikan hyödyntäminen katuvalaistuksessa tulee harkittavaksi.

6. As Oy Oulun Rokkipolvi, Tervaoja, Klyyvari 3-5, kirjoittaa 28.12.2012:

”Asemakaavassa tulisi olla tilavaraus jalankulkuliikenteen yhteydelle Toppilasaaren päästä Meri-Toppilan puistoon. Yhteys voisi käytännössä olla esimerkiksi korotettu silta, kesäisin toimiva avattava ponttoonisilta tai lossi. Yhteys aktivoisi Toppilansalmen rantojen ja Meri-Toppilan puiston virkistyskäyttöä ”

Asemakaavoitus:

Toppilansalmen molemmille puolille laadituissa asemakaavoissa on varattu sujuvat rannan myötäiset kevyenliikenteen yhteydet jotka palelevat hyvin myös virkistyskäyttöä ja uusi Möljänsilta on jo parantanut merkittävästi yhteyksiä salmen yli. Isojen alusten (esim. risteilijät) ja mastoveneiden tulo Toppilasalmeen on tarpeen mahdollistaa jatkossakin, mikä edellyttäisi esitetyltä sillalta huomattavan isoa alikulkukorkeutta tai avattavaa rakennetta.

Aivan salmen suulle sijoittuva korkea silta olisi ympäristöön vaikeasti sovitettavissa ja avattavan sillan tai lossin käyttö muodostuisi ongelmalliseksi mm. vilkastuvasta vesiliikenteestä johtuen (mm. uusi pienvenesatama). Uudesta, lähinnä virkistystä ja ulkoilua palvelevasta siltayhteydestä muodostuisi siitä saataviin hyötyihin nähden kallis ratkaisu.

7. As Oy Toppilanranta, Alavuotunki kirjoittaa:

”Huomioitamme kaavaehdotuksesta verrattuna aiemmin esillä olleeseen kaavarunkoon:

Tulevan Ranta-Toppilan ja Meri-Toppilan väliin esitetyn puistoalueen leveyttä on radikaalisti pienennetty kaavarungossa olleeseen suunnitelmaan verrattuna. Toinen suuri muutos kaavarunkoon verrattuna koskee liikennejärjestelyjä. Ranta-Toppilan alueelle puhkaistaan liikenneyhteys Meri-Toppilankadun kautta. Kaavarungossa yhteys oli merkitty kevyen liikenteen väyläksi.

As Oy Toppilanranta pitää tärkeänä seuraavia asioita kaavan jatkovalmisteluissa:

1. Puistoalueen osalta kavennettu etäisyys vaarantaa puistokaistan toimimisen "suonena" suuremmalle puistoalueelle Meri-Toppilan suunnassa. Varsinkin, kun Ranta-Toppilan puolelle tulee mittakaavaltaan suuri pysäköintialue. On huolehdittava siitä, että alue ei muutu pelkästään pysäköinti- ja liikennealueeksi. Puistokaistan kautta tulee hengittävyttä alueelle ja se tulee säilyttää riittävän leveänä.

2. Kevyen liikenteen väylä on kaavakartassa sijoitettu keskelle puistokaistaa. Pidämme keskeisenä asiana pyörätien sijaintia sen nykyisessä paikassa. Ainakaan lähemmäksi Meri-Toppilan puolta sitä ei tule siirtää. Ranta-Toppilan puolelle tulee autokatoksia, joten pyörätie voi mainiosti kulkea sillä puolella puistoaluetta. Kaavarungossa oleva sijainti on huomattavasti parempi. Puistoväylällä on paljon käyttäjiä, muun muassa koirien ulkoiluttajat käyttävät aluetta runsaasti.

3. Meri-Toppilan liikenneratkaisut ovat useiden 90 asteen käännösten ja kapeiden katujen takia logistisesti vaikeita jo nyt. Alueella asuu lisäksi paljon lapsia ja nuoria. Liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden kannalta liikennemäärät eivät voi olla Meri-Toppilassa kovinkaan paljon nykyistä suurempia.

Mielestämme paras ratkaisu olisi hoitaa Ranta-Toppilan sisäänajo esimerkiksi Kauppaseurantien kautta ja säilyttää Meri-Toppilankadun yhteys kevyen liikenteen väylänä kaavarungon tapaan. Muuttuneessa kaavaehdotuksessa oleva ratkaisu ohjaa suuren osan alueen sisäisestä liikenteestä kulkemaan Meri-Toppilankadun kautta.

Mikäli yhteys Ranta-Toppilaan kuitenkin päätetään tehdä Meri-Toppilankadun kautta, on huolehdittava siitä, että liikennemäärät ja -nopeudet pysyvät järkevinä erilaisten esteiden, hidasteiden ja kavennusten avulla."

Asemakaavoitus:

Länsi-Toppilan kaavarunko on toiminut lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa, mutta asemakaavaluonnoksessa esitettyjen aluevarausten mitoitus sekä liikenneratkaisut ovat tarkentuneet asemakaavan pohjaksi laadittujen selvitysten ja suunnitelmien perusteella (mm. liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma). Oulun yleiskaavassa 2020 katuyhteys Ranta-Toppilaan on osoitettu Meri-Toppilan kautta.

Asemakaavaluonnoksessa Meri- ja Ranta-Toppila kytkeytyvät toisiinsa puistovyöhykkeen välityksellä. Esitetystä muodostaan se liittyy osa-alueet puistomaisella tavalla toisiinsa, jäsentää ympäristöä ja kaupunkikuvaa sekä mahdollistaa tarvittavien kevyen liikenteen yhteyksien toteuttamisen. Puistoakselin leveys vaihtelee välillä 20 - 40 metriä ja Ranta-Toppilan puolella korttelialueet rajautuvat puistoon päin selkeällä tavalla, matalin autokatoisin sekä istutuksin. Asuinrakennusten välinen etäisyys on n. 50 - 60 metriä ja uudet asunnot suuntautunevat salmen / lännen suuntaan, joten nykyisten ja uusien asuntojen välille ei muodostu tiivistä näköyhteyttä. Puistoalueelle sijoittuvan pyörätien paikka tarkennetaan asemakaavaehdotusvaiheessa liikenteen yleissuunnitelman mukaisesti uuden alueen puoleiselle reunalle, jolloin sen vaikutukset nykyisille asutukselle jäävät vähäisiksi

Katuyhteys Ranta-Toppilasta Koskelantielle ja edelleen kaupungin keskustan suuntaan on järjestetty Kauppaseurantien välityksellä, jolloin uuden ja sujuvan katuyhteyden (Iltaruskontie) kautta suuntautuu pääosa uuden asuntoalueen ajoneuvoliikenteestä. Koska alueen lähipalvelut sijainnevat jatkossakin Meri-Toppilassa, sen kautta on osoitettu vaihtoehtoinen ajoyhteys (Oulun yleiskaavan 2020 mukaisesti). Jo nykyisellään mutkikkaan yhteyden houkuttelevuutta on mahdollista vähentää katurakenteellisin keinoin ja nopeusrajoituksin, jolloin sen kautta tapahtuvan liikenteen määrä ja häiritsevyys eivät lisäänty merkittävästi.

8. Asunto Oy Oulun Reelinki, Suopanki kirjoittaa:

"Me As Oy Oulun Reelinki asukkaat esitämme, että kaavaa suunniteltaessa ja kaavamerkintöjä tehtäessä meitä vastapäätä Möljän toisella puolella olevalle alueelle (Merikeskus) ei suunniteltaisi tai rakennettaisi sellaisia toimintoja, jotka aiheuttavat melua tai kovia ääniä. Reelinki sijaitsee Möljän rannalla vastapäätä uudistettavaa kaava-aluetta ja asumista häiritsevä melu kantautuu helposti vettä pitkin. Edellytämme, että uudessa kaavassa otetaan asukkaiden mielipide huomioon."

Asemakaavoitus:

Toppilansalmen rantavyöhykkeelle on osoitettu palvelurakennusten kortteli 84 (P). Yhdyskuntalautakunnan tekemän suunnitteluvarauksen mukaan alue osoitettaneen Teratrian ja Meri-Oulun käyttöön, joiden tavoitteena on järjestää alueella nykyisen toimintansa kaltaisia yleisötapahtumia. Koska tapahtuma-alue sijoittuu suhteellisen lähelle olevaa ja suunniteltua asutusta, tulee aluetta ja tapahtumia koskevien lupamenettelyiden yhteydessä varmistaa että toiminta ei aiheuta kohtuuttomia häiriöitä asumiselle. Tästä johtuen asemakaavaan liitetään määräys, jonka mukaan ulkoseinä- ja melunsuojarakenteilla tulee huolehtia, että toiminnasta ei aiheudu merkittäviä häiriöitä asumiselle.

Ympärivuotiset ja säännölliset tapahtumat sijoittuvat alueelle rakennettaviin sisätiloihin, joita koskevat tekniset vaatimukset mm. meluntorjunnan osalta ratkaistaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Ulkotiloissa mahdollisesti järjestettävät tapahtumat ovat määrällisesti rajallisia ja tilapäisluonteisia, joten niiden aiheuttamaa häiriötä asutukselle ei voi pitää kohtuuttomana. Tilapäiset ja erityisen häiritsevää melua aiheuttavat ulkoilmatapahtumat edellyttävät kuitenkin aina erillisen meluilmoituksen tekemistä, jolloin sitä koskevaa päätöstä tehtäessä sovelletaan tilapäisiä kaupunkitapahtumia varten asetettuja melun enimmäisarvoja. Tapahtumien aikaisesta liikenteestä aiheutuvat vaikutukset keskittyvät suunnitellun merikeskusrakennuksen itäpuolelle, Merivirrantien ja voimalaitoksen puoleiselle sivulle.

9. Toppilan Asukasyhdistys, Suorsa, kirjoittaa 31.12.2012:

"Olemme tutustuneet 26.11.2012 päivättyyn Ranta-Toppilan asemakaavaan ja tonttijaon muutosluonnokseen.

Kannatamme arvokkaassa Oulujoen suistossa sijaitsevan, meri- ja satamahenkisen Toppilansalmen kehittämistä palvelu-, työpaikka- ja asuinalueeksi Oulun yleiskaavan 2020 mukaan.

Toivon mukaan aikaisemmat mielipiteemme 15.3.2005 (26 kpl), 2.12.2005 (10 kpl), 19.6.2008 (12 kpl), 16.2.2011 (10 kpl) ja 27.5.2011 (8 kpl) sekä e-mailien ehdotukset pystytään huomioimaan hyvin myös tulevassa Toppilansalmen suunnittelussa. Ehdotukset ovat mielestämme kaikki oikein päin, järkipäisiä ja asuinalueen arvostusta kasvattavia sekä turvallisuutta ja viihtyisyyttä edistäviä.

Esitämme kohteliaimmin, että huomioisitte Ranta-Toppilan suunnittelussa lisäksi seuraavat tarkennetut ehdotukset:

1. Suunnittelualueen rakennusten julkisivut ja sisätilat tulisi tehdä arkkitehtonisesti moderniksi, kauniiksi, kestäviksi ja käytännölliseksi. Alueen julkisivuväreiksi B -Teamin esittelemät kirjavat eri värit ovat paljon rumempia kuin esittämämme tyylikkää ja halutut valkoiset seinät (esim. tiili tai betoni) ja musta katto.
2. Alueen kaikkien rakennusten hyvät näkymät maisemaan, puistoihin, salmeen ja merelle tulisi etukäteen varmistaa visuaalisesti. Alueen takaosaan oli suunniteltu jo korkeahkoja 4 krs. kerrostaloja, jotka estävät nykyisten Meri-Toppilan asuinrakennusten näkymät merelle.
3. Venesataman aallonmurtajien toimivuus suunnitelluilla laiturien ja rakennusten perustusten korkeuksilla tulisi etukäteen simuloida, jottei etelä- ja länsi-tuulella rantaan tulisi n. 1.5 m aaltoja. Venesataman syvyys kannattanee ruopata asukkaiden enemmistön veneiden tarpeiden mukaisesti.
4. Rannan läheisyydessä kannattanee käyttää roiskevettä ja kovaa tuulta kestäviä rakennusmateriaaleja sekä rakennuksissa tulisi käyttää myös paloa hidastavia materiaaleja alueella esiintyneen vandalismin takia.
5. Kiirehdimme edelleen mahdollisen meri-keskukseen suunnittelua ja toteutusta.
6. Meri-Toppilan palvelujen (kaupat, ravintolat ja kunnalliset jne.) riittävyys tulisi myös varmistaa Ranta-Toppilan tuleville asukkaille.
7. Liikenne alueelle saataneen joustavaksi ehdotetuilla kulkuyhteyksillä Meri-Toppilan ja Toppilan voimalaitoksen vierestä. Isompien yleisötilaisuuksien pysäköintitarve tulisi myös selvittää.
8. Alueen tonttien perustuksiin ja kaupungin järjestämään maa-ainesten vaihtoon tulisi kiinnittää huomiota ja käyttää hyödyksi myös yliopiston rakennusteknistä tietämystä. Meri-Toppilan alueella on pohjavesi yllättävän korkealla, n. 1 - 1.5 m maanpinnan alapuolella. Nykyisen maa-aineksen

(paikoin melkein vetistä savivelliä ja hiekkaa) kuivumista ja pohjaveden laskua voitaneen edistää myös rautatien takaa Mustaltasuolta pumpattavan ja puhdistetun veden ohjaamista suoralla putkella puhdistamolle tai mereen Meri-Toppilan ohi. Nykyisten ojien vesi on välillä ruostuneen likaista ja vaarallista alueella leikkiville lapsillekin.

9. Toppilan voimalaitoksen lauhdevesi kanavineen tulisi puhdistaa ja lämpöenergian hyödyntämistä esim. maauimalassa tai kasvihuoneessa tulisi selvittää.

10. Toppilan voimalaitoksen visuaalisesti ruman n. 10 m hakekasan ympärille tulisi rakentaa katos/ maavalli/ aita, jottei siitä olisi haittaa esim. meri-keskuksen yleisötilaisuuksissa.

11. Vesilaitoksen jätevedenpuhdistamon turvallisen ja hajuttoman biolaitoksen teknis-talousvertailua ja rakentamista tulisi kiirehtiä ympäristöstrategian mukaisesti, koska 25,000 tonnia lietettä kuljetetaan naapurikuntien puolelle avoaimoihin haisemaan.

12. Toppilansalmen ylittävä, tarpeellinen silta on jo rakennettu kovasta vastustuksesta huolimatta ja tahallaan uudelleen nimeämistä ja avattavuutta vastustavien kaupungininsinöörin ja asemakaavapäällikön tehtäviä hoitaa joku muu. Aikaisemmin ehdottamamme nimi sillalle ”Martti Ahtisaaren silta” on monin kerroin parempi kuin nykyinen ehdotus ”Möljänsilta” ja sitä kannattaa esim. kaikki muut kuin ”keskustan hintoja nostava kartelli”. Esitämme edelleen sillan nimeämistä paremmaksi ja lisäksi sillan molemmin puolinen suora osuus tulisi nimetä ”Nobelintie” nimelle, koska suomalaisen saama Nobelin - palkinto on todella harvinainen ja olisi myös alueen arvostusta parantava.

13. Asemakaavoituksen toiminnassa kannattanee parantaa myös turvallisuutta, koska tahtomattamme olemme joutuneet kaavatilaisuuksia ennen pari kertaa aseilla ammuskellun kohteeksi ja asuntomurto- ja pyörävarasliigojen kohteeksi.”

Asemakaavoitus:

Ranta-Toppilassa on tavoitteena selkeä ja moderni arkkitehtuuri, muotokieli ja värimaailma. Aluetta kehystävissä kortteleissa julkisivumateriaalina käytetään vaaleaa kiviainespintaa, mikä liittyy alueen rakentamistavaltaan Meri-Toppilan suuntaan. Rakentamistapaa koskevia kaavamääräyksiä täsmennetään asemakaavaehdotusvaiheessa laadittavilla rakentamistapaohjeilla.

Matalasta rakentamistavasta johtuen uusi asutus ei merkittävästi muuta näkymäolosuhteita nykyisen Meri-Toppilan asunnoista meren suuntaan. Itäsvun kerrostalot ovat pistetalomaisia ja runkomitoiltaan kohtuullisen kapeita, jolloin rakennusten väleistä avautuu suoria näkymäsektoreita salmen ja meren suuntaan.

Asemakaavassa osoitettu pienvenesatama pohjautuu sitä koskevaan yleissuunnitelmaan. Venesataman mitoitus, laiturirakenteet yms. satamatekniset seikat tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä. Venesataman tarkemmasta suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaa veneilyseurojen yhteenliittymä, niille tehdyn suunnitteluvarauksen mukaisesti.

Merellisen ilmaston asettamia erityisvaatimuksia rantavyöhykkeen rakentamiselle on käsitelty laaditussa ilmastaselvityksessä. Julkisivurakenteita ja paloturvallisuutta koskevat yksityiskohdat ratkaistaan rakennuslupamenettely yhteydessä.

Yhdyskuntalautakunta on tehnyt merikeskusta koskevan suunnitteluvarauksen Oulu Tapahtumat Oy:lle (Tertria) sekä Meri Oulu LTO Oy:lle, jotka vastaavat alueen tarkemmasta suunnittelusta sekä hankkeen toteutuksesta omien aikataulutavoitteidensa mukaisesti.

Ranta-Toppilan alue on suunniteltu pääosin ympäröivien alueiden palvelutarjontaan tukeutuvaksi. Uuden asuntoalueen myötä lisääntyvä asukasmäärä tukee palveluiden säilyttämistä ja kehittämistä Toppilan alueella, etenkin Meri-Toppilassa.

Katuyhteys ranta-alueelle on osoitettu Toppilan voimalaitoksen puoleiselta reunalta, jolloin rantatoimintojen syyttämä liikenne ei sekoitu asuntoalueen sisäiseen liikenteeseen. Merikeskuksen yhteyteen on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialue, jonka mitoitus perustuu suunnitteluvarauksen saajien esittämään autopaikkatarpeeseen (yhteensä n. 400 ap).

Suurimpien ja harvemmin toteutuvien yleisötapahtumien yhteydessä on mahdollista turvautua etäpysäköintiin ja järjestettyihin yleisökuljetuksiin.

Kaavarunkovaiheessa on teetetty rakennettavuusselvitys, jonka tietoja on tarpeen tarkentaa tonttikohtaisilla selvityksillä rakennussuunnitteluvaiheessa. Olevista maaston korkeussuhteista johtuen rakennettaviksi osoitetuilla alueilla maanpintaa joudutaan nostamaan nykyisestään. Perustamistasot määräytyvät ilmastonselvityksen tulosten perusteella. Alueen kuivatusratkaisut määritellään katusuunnittelun yhteydessä.

Toppilan voimalaitoksen lauhdevesikanavan hyödyntämisestä osana virkistysaluetta tms. tavalla on luovuttu asemakaavoituksen yhteydessä käytyjen viranomaisneuvottelujen perusteella. Lauhdevesikanava säilyy paikallaan ja kanava rajataan turvallisuuden kannalta tarpeellisin suoja-aidoin.

Voimalaitoksen varastointipihan visuaaliseksi suojaukseksi salmen puolelle on suunniteltu puistovyöhyke, jonne istutetaan suojapuustoa. Voimalaitosalueen rajaukseksi Ranta-Toppilan puolella edellytetään näkösuojaa antavaa aitarakennetta sekä istutuksia. Suojaustarve huomioidaan myös Kauppaseurantien – Merivirrantien ympäristösuunnitelmissa sekä LPA - alueen sisäisessä jäsentelyssä.

Taskilan jäteveden puhdistamo ei sisälly laadittavana olevaan asemakaavaan. Laitoksen toiminnan suunnitelmallinen kehittäminen on perusteltua myös uuden asuntoalueen kannalta.

Toppilansalmen ylittävä uusi silta sekä siihen liittyvät kadut eivät sisälly nyt laadittavana olevaan asemakaavaan. Niiden nimistöä koskevat päätökset on tehty ko. aluetta koskevien asemakaavojen yhteydessä.

Tiedossa ei ole, että asemakaavoitukseen liittyneiden tiedotus- ja keskustelutilaisuuksien yhteydessä olisi ilmennyt järjestyshäiriöitä tai turvallisuusongelmia. Mikäli tarvetta ilmenee, tilaisuuksiin liittyviin turvallisuushaasteisiin on jatkossa syytä varautua.

Asemakaavaluonnosta koskevat mielipiteet ja lausunnot on huomioitu seuraavasti:

- Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnin RKY2009 mukainen alue on esitetty asemakaavakartalla valtioneuvoston päätöksen 22.12.2009 mukaisena rajauksena.
- Toppilan voimalaitoksen puoleisiin asuinkortteleihin on osoitettu ulkoseinärakenteita koskevat meluneristävyysvaatimukset ympäristömeluselvityksen mukaisesti.
- Asemakaavaan on liitetty kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeutta koskevat vaatimukset ilmastonselvityksen tuloksiin perustuen.
- Toppilan voimalaitoksen lauhdevesikanavaan rajoittuville tontinosille on edellytetty sijoitettavaksi turvallisuuden kannalta tarpeellinen aita.
- Terva-Toppilan kartanon piharakennus on osoitettu rakennussuojelumerkinnällä sr-20 (asemakaavaluonnoksessa sr/ur).
- Pienvenesataman / vesiliikuntakeskuksen rakennusaloja ja kerroslukuja on tarkennettu siten, että säilytettävän voimalarakennuksen hallitseva asema alueella säilyy lisärakentamisesta huolimatta.
- Pienvenesataman aluetta on tarkistettu pohjoissivulla siten, että vanha venevaja sijoittuu aluerajauksen sisäpuolelle.
- Alueella sijaitsevaa kahta väylän linjamerkkejä varten on osoitettu kaavassa rasite (kortteli 84 sekä LV -alue).
- Kerrostalokorttelissa 91 itäsvun pysäköintiratkaisua on kehitelty paremmin ympäristöön sopeutuvaksi.
- Asuntoalueiden väliselle puistoalueelle rakennettava pyörätie on osoitettu asemakaavassa uuden alueen puoleiselle reunalle.

- Asemakaavaan on liitetty korttelia 84 (merikeskus) koskeva määräys, jonka mukaan ulkoseinä- tai melunsuojarakenteilla tulee huolehtia, ettei toiminnasta aiheudu merkittäviä meluhäiriöitä asumiselle.

4.6.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.11. – 30.12.2013, jolloin siitä jätettiin kolme muistutusta ja kolme lausuntoa.

1. As. Oy Oulun Reimari 18.12.2013:

”Kortteliin 53 on varattu alue yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille merkinnällä ET. Alueella sijaitsee Toppilan nykyinen lämpövoimala. Kaavaluonnoksessa ET -aluetta on laajennettu Toppilansalmen rantaan. Kaavaselostuksessa ei ole kuitenkaan selvitetty mihin alueen laajentaminen perustuu. Havainnekuvan perusteella laajentumisalueelle sijoittuu rakentamista, jonka laatua ei ole kaavassa mitenkään määritelty tai rajoitettu. Kaava mahdollistaa alueen käyttämisen esimerkiksi varastointiin tai laitosrakentamiseen. ET -alueen laajennus sijoittuu myös asuinkorttelien välittömään läheisyyteen ja näkyy Toppilansalmen vastarannalle.

As Oy Oulun Reimarin mielestä nykyisen lämpövoimalan aluetta ei tule laajentaa nykyisestä. ET -alueen laajennus tulee osoittaa esim. puisto -tai palvelurakentamiseen, joka toteutetaan yhtä korkeatasoisena kuin muukin Toppilansalmen rantaan rajoittuva rakentaminen”.

Asemakaavoitus:

Toppilan voimalaitosta koskeva aluevaraus (ET) on asemakaavoituksen pohjaksi vuonna 2006 hyväksytyn Länsi-Toppilan kaavarungon mukainen. Salmen rannan tuntumassa sijaitsee kaksi voimalaitokselle kuuluvaa ja sen toimintaan olennaisella tavalla kuuluvaa laudeveden pumppaamorakennusta, joten ko. alue on käytännössä jo nykyisin voimalaitoksen käytössä ja hallinnassa.

Salmen rantavyöhyke on osoitettu puistoalueeksi (Tervahovinpuisto), jonne on mahdollista sijoittaa voimalaitosalueen rannan puoleista rajautumista korostavaa puustoa ja kasvillisuutta. Ympäristörakentamisen laatusoltaan rantavyöhyke toteutetaan viereisiä alueita vastaavasti, mutta voimalaitokselle kuuluvista lauhdeveden ottoputkista johtuen ko. rantajaksolle ei ole mahdollista sijoittaa venelaitureita.

2. Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry 30.12.2013:

”Ranta-Toppilan linnusto on runsas ja monipuolinen ja alue on oululaisten lintuharrastajien suosimia retkikohteita. Rakentamisen myötä alueen linnusto ja muut luontoarvot tulevat suurelta osin häviämään. Luontoa tulisikin säästää rakennettavan alueen pohjoispuolella, missä se on mahdollista. Sataman ja asuntoalueen ja frisbee-golf-radan väliin jäävään metsikköön sopisi luontoarvoja kuvaava merkintä, jotta metsikkö pysyisi luonnontilaisena ja turvaisi luonnon monimuotoisuutta kaava-alueella. Mahdolliset liian voimakkaat hoitotoimenpiteet tässä pitkään luonnontilaisesti kehittyneessä metsikössä hävittäisivät sekä siellä esiintyviä uhanalaisia kääpiä että Oulun korkeudella harvinaisia rehevän metsän lintuja.

Hyvin runsaan pesimälinnuston vuoksi rakentamisvaiheessa tehtävä puuston raivaus tulee tehdä lintujen pesimäkaudenulkopuolella syys-huhtikuussa.

Mainittakoon, että kaavaselostuksessa sivulla 19 kappaleessa 5.4.2 mainittu suursaraniitty ei ole laji, vaan elinympäristö. Suursaraniityllä kasvaa enimmäkseen suurikokoisia saralajeja kuten pullosaraa ja jouhisaraa. Tässä elinympäristössä viihtyvät myös monet vesilinnut. Suursaraniityn säästäminen mahdollisuuksia mukaan sekä sen laajenemisen mahdollistaminen edistäisivät siten myös monipuolisen vesilinnuston säilymistä alueella”.

Asemakaavoitus:

Ranta-Toppilan alueen luontoarvot ovat nousseet esille asemakaavoituksen pohjaksi laadituissa luontoselvityksissä ja ne on tiedostettu aluetta koskevan suunnittelun yhteydessä. Kyseinen

metsäalue muodostuu harmaaleppävaltaisista kulttuurivaikutteisista rantalehdoista, jotka on luotoselvityksessä todettu luontoalueena merkittäväksi. Ympäristön yleissuunnitelmassa esitettyjen maankäyttösuositusten mukaan alue ”tulisi ainakin osittain jättää rakentamatta ja säilyttää nykyisellään tiheinä metsikköinä”. Uuden asuntoalueen pohjoispuolinen osa metsäalueesta on tämän perusteella osoitettu asemakaavassa rakentamattomaksi lähivirkistysalueeksi (VL). Tällöin se liittyy osaksi laajempaa Meri-Toppilan puistoaluetta, jota on mahdollista hoitaa ja kehittää toiminnoiltaan ja ympäristöolosuhteiltaan monipuolisena aluekokonaisuutena. Alueen käyttötapa ja hoitoluokitus ratkaistaan asemakaavan pohjalta laadittavassa puistosuunnitelmassa, joka tulee erikseen nähtäville ja hyväksyttäväksi. Toppilansalmen rannalla sijaitseva suursaraniitty voi säilyä venesataman länsipuolisilta osin ja ruoppaamattomana säilytettävä matala ranta mahdollistanee myös lajin leviämisen pohjoisen suuntaan.

3. Oulun polkupyöräilijät ry 30.12.2013:

”Selvitysmateriaalissa pyöräily on arvioitu alueella erittäin merkittäväksi liikennemuodoksi. Yleissuunnitelmissa sekä asemakaavaehdotuksessa tämä ei kuitenkaan näy riittävästi määrin. Jätämme asemakaavaehdotuksesta tämän vuoksi seuraavat muistutukset, joihin toivomme vastaukset.

1. Asuinkorttelien pyöräpaikoitus

Pyöräpaikkojen määrät ja kaikki pyöräpaikkojen sijainnit puuttuvat.

Korjausesitys:

- puutteet tulee korjata lisäämällä asemakaavaan seuraava, mm. Etu-Lyötyn Resiina-korttelin asemakaavassa käytetty merkintä (sisätilaan sijoittuville pyöräpaikoille tulee osoittaa erillinen t-rakennusoikeus)
- Polkupyöräiden säilytys: Rakennusluvan hakijan on osoitettava polkupyöräiden säilytystilaa kortteleissa asuvia henkilöitä varten 2 polkupyöräpaikkaa / asunto ja korttelissa työskenteleviä henkilöitä varten 1 polkupyöräpaikka palvelu-, liike- ja toimistotilojen 150 kerrosneliometriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikat on sijoitettava sisätiloihin tai toteutettava katoksellisina. Säilytystilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.
- jos pyöräpaikkoja sijoitetaan ulkokatoksiin, muiden kuin AP-tonttien katosten tulee olla lukituilla ovilla varustettuja.

2. Muiden kuin asuinkorttelien, mm. pienvenesataman ja Merikeskuksen pyöräpaikoitus

Pyöräpaikkojen määrät ja kaikki pyöräpaikkojen sijainnit puuttuvat (muutamia Merivirrantien pyöräpaikkoja lukuun ottamatta).

Korjausesitys:

- puutteet tulee korjata osoittamalla asemakaavassa ja yleis- tai toteutussuunnitelmissa mitoitukseen pohjautuvat pyöräpaikkojen sijainnit sekä antaa asuinkorttelien polkupyöräiden säilytyksestä sovellettu mitoitusohje (Merikeskuksen kävijämäärästä 1/3:n (n. 3000?) voidaan arvioida tarvitsevan pyöräpaikkoja).
- suurin osa pyöräpaikoista voidaan toteuttaa kattamattomina, mutta Merikeskuksen pyöräpaikoista 10% tulee toteuttaa katettuina.
- pyöräpaikkojen on oltava sellaisia, että pyörän lukitseminen rungosta kiinteään rakenteeseen on mahdollista”.

Asemakaavoitus:

Polkupyöräpaikkoja koskevat vaatimukset on esitetty asemakaavan tueksi laaditussa rakentamistapaohjeistossa. Rakentamistapaohjeisto tulee rakennuslautakunnan hyväksyttäväksi asemakaavan tullessa voimaan ja se on tontinluovutuksen yhteydessä rakentajaa sitova. Ohjeiston (luonnos 20.12.2013) mukaan asuinkortteleissa tulee osoittaa vähintään 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti, joista vähintään puolet on sijoitettavissa varastotiloihin tai katoksiin. Asemakaavassa on osoitettu erillinen kerrosala talous- ja huoltotiloja varten, joka on n. 7 % asuinkerrosalan määrästä. Rivi- ja pienkerrostalotalopainotteisella alueella pääosa tästä toteutunee huoneistoina varastotiloina, jotka ratkaisevat osan polkupyöräiden säilytystilarpeesta asuntokohtaisesti.

Palvelutoimintojen tonteille ei polkupyöräsäilytystä koskevia määräyksiä tai ohjeita ole annettu, koska toiminnan luonne ja laajuus ei näiltä osin ole vielä kaavoitusvaiheessa riittävällä tavalla

selvillä. Toiminnan kannalta riittävistä pyöräpaikoista huolehtiminen on kuitenkin olennaisen tärkeää myös käytännön toimintaedellytysten kannalta, jolloin polkupyöräsäilytystä koskevat mitoituserusteet on järkevää ratkaista tonttikohtaisesti rakennuslupavaiheessa, toiminnan luonne huomioiden. Polkupyörien säilytystilojen lukitusta, telinetyyppejä tms. yksityiskohtia koskevat kysymykset eivät yksityiskohtaisuudestaan johtuen kuulu asemakaavatasolla ratkaistavien asioiden piiriin.

4. Liikennevirasto 3.12.2013:

”Kaavalla ja sen muutoksella suunnitellaan täydennettävän mm. asuntoaluekoknaisuutta, mahdollistetaan merikeskuksen sijoittaminen rantavyöhykkeelle sekä parannetaan veneilymahdollisuuksia.

Mikäli alueelle johtava Oulun kaupungin omistama Oulu-Toppila väylä sijoittuu kaava-alueelle, se tulisi merkitä kaavakartalle.

Asemakaavaan sisältyy varaus mm. merikeskukselle sekä pienvenesatamalle. Liikennevirasto huomauttaa, että uutta venesatamaa suunniteltaessa tulisi huomioida alueen vesiliikenne ja siitä mahdollisesti aiheutuva aaltoilu. Vesiliikenteestä aiheutuvia vaikutuksia on joissakin tapauksissa mahdollista pienentää vesiliikennelain mukaisilla kielto- ja rajoituspäätöksillä, mutta ensisijaisesti uudet venesatamat ja niihin liittyvät toiminnot tulisi pyrkiä toteuttamaan siten, että jo olemassa olevasta vesiliikenteestä ei aiheutuisi toiminnalle haittoja”.

Asemakaavoitus:

Laivaliikenteen ja merenkulun kannalta tärkeät laivaväylät on esitetty Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa sekä Oulun yleiskaavassa 2020.

Toppilansalmen käyttö kaupallisen merenkulun satamatoimintaan on päätynyt. Julkisen laiva- ja veneväylänä toimivan Toppilansalmeen johtavan ja salmessa olevan kulkuväylän keskilinja ja kulkusyvyys on määritelty sitä koskevissa väyläpäätöksissä. Ranta-Toppilan asemakaavan laatiminen ei ole aiheuttanut laivaväylään muutostarpeita, joten väylää koskevan varauksen sisällyttäminen asemakaavaan ei ole ollut tarpeellista. Laivaväylää ei ole esitetty myöskään aiemmin laadituissa Toppilasaaren ja Toppilansalmen alueen asemakaavoissa, koska Merenkululaitos ei ole sitä lausunnoissaan edellyttänyt.

Korttelin 84 kohdalle toteutettaville rantarakenteille tullaan hakemaan erillinen vesilain mukainen lupa. Pienvenesataman aaltosuojaustarve on huomioitu alustavasti satamaa koskevassa yleissuunnitelmassa. Ratkaisu tarkentuu venesatamaa koskevien toteutussuunnitelmien yhteydessä, josta syystä asemakaavassa on esitetty vain aaltosuojauksen pääperiaate ohjeellisin merkinöin. Vesialuetta koskeva asemakaavamerkintä vs-1 mahdollistaa aaltosuojaarakenteiden sijoittamisen asemakaavoituksen jälkeen tarkentuvien toteutussuunnitelmien mukaisesti.

5. Pohjois-Pohjanmaan museo 17.12.2013:

Pohjois-Pohjanmaan museo on tutustunut Toppilan kaupunginosan kortteleita 50, 54 ja 83 sekä puisto-, liikenne-, erityis- ja katualueita koskeva asemakaavan muutosehdotukseen ja Toppilan kaupunginosan osaa koskeva asemakaavan ehdotukseen. Museon kaavan luonnosvaiheessa antamassa lausunnossa (2.1.2013) esitetyt tarkennukset on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva kaavamerkintä on lisätty kaavaan ehdotusvaiheessa. Ohut musta pistekatkoviiva hukkuu kuitenkin muihin viivamerkintöihin. Merkinnän havainnollisuutta olisi hyvä lisätä esimerkiksi kaavakartan muusta väriyksestä poikkeavalla värillä.

Asemakaavoitus:

”Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva asemakaavamerkintä (RKY2009) on jo käyttöön vakiintuneen merkintätavan mukainen. Mustavalkoisena esitetty aluerajaus ei erityisellä tavalla korostu, mutta on luettavissa asemakaavakartalta muiden kaavamerkintöjen tapaan. Sitäkin selkeämmin aluerajaus käy ilmi 1:1000 -mittakaavaisilta tonttikartoilta, jotka sisältyvät rakennuslupavaiheen virallisten karttaliitteiden joukkoon”.

6. Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus 13.1.2014:

"ELY -keskus toteaa, että asemakaavan selostuksessa ei ole mainintaa Oulun Energian uuden voimalaitoksen ympäristövaikutusten arviointi-menettelyn alkamisesta. YVA -menettelyssä tarkastellaan uuden yhteis-tuotantovoimalaitoksen ja biojalostamon sijoittumista Toppilan ja Laanilan laitosalueille, jolla korvataan nykyinen Toppila 1-voimalaitos. ELY -keskus katsoo, että Ranta-Toppilan asemakaavaa ei voida viedä eteenpäin ennen kuin YVA -menettely on näin merkittävän asian kohdalla saatu päätökseen ja siitä saadut tiedot ovat käytettävissä kaavoitusta varten. Uuden voimalaitoksen elinkaari ulottuu 40 seuraavan vuoden päähän.

Asemakaavan selostuksen kohdassa 5.5 Ympäristön häiriötekijät on todettu, että "voimalaitoksen lauhdevesikanava aidataan tarvittavilta osin sen muodostaman turvallisuusriskin vuoksi." ELY-keskus toteaa, että asemakaavassa ei ole riittävästi huomioitu jäte- ja jäähdytysvesien turvallista johtamista Toppilan voimalaitoksilta Lehmiojaan. ELY -keskuksen ympäristönsuojeluyksikkö on jo asemakaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan todennut, että "Toppilan voimalaitoksilla on lupa purkaa jäte- ja jäähdytysvedet Lehmiojaa pitkin Toppilansalmeen. Purkuojan ympäristö on osoitettu asemakaavaluonnoksessa lähivirkistysalueeksi merkinnällä VL. Ojassa virtaavat vedet luokitellaan jätevedeksi. Lehmiojan ympäristön virkistyskäyttö purkuojan ympärillä ei ole turvallista, koska vesi on lämmintä ja veden virtaus on voimakasta. Kaavoituksessa tulee etsiä muita ratkaisuja kyseisen alueen käyttöön. Purkuojan ympärille on osoitettava riittävä suoja-alue ja alueen turvallisuus on varmistettava aitauksella. Yksi vaihtoehto on osoittaa purkuoja maanalaiseen putkeen, kuten esimerkiksi Laanilan alueen kaavoituksessa on tehty Kemiran purkuojan suhteen."

ELY -keskus toteaa, että Lehmioja on 17.1.1994 Pohjois-Suomen vesi-oikeuden päätöksellä nro 3/94/2 määrätty viemäriksi siltä osin kuin sitä käytetään purkuojana. Oulun Energian Toppilan voimalaitoksille on 1.2.2005 annettu ympäristö- ja vesitalouslupa nro 10/05/2, jonka nojalla laitoksella on yhä oikeus jäte- ja jäähdytysvesien johtamiselle Lehmiojaan ja täten myös velvollisuus ojan kunnossapidosta. Edellä mainitun perusteella Lehmioja vähintään siltä osin kuin sitä käytetään purkuojana, tulee merkitä kaavaan jätevesiviemärinä, eikä ehdotuksessa esitetty W-merkintä ole tässä tapauksessa riittävä. Purkuojan ympärille on osoitettava riittävä suoja-alue avo-ojan kunnossapitotöiden mahdollistamiseksi. Lehmioja siltä osin kuin siihen johdetaan jäte- ja jäähdytys-vesiä on aidattava vähintään 2 m korkealla aidalla, jolla estetään alueella liikkuvien pääsy avo-ojaan.

Yhteenveto

Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskuksen tietojen mukaan Oulun Energian uuden voimalaitoksen ympäristövaikutusten arviointimenettely on alkanut. Kaava-alueella sijaitseva Toppilan voimalaitoksen korttelialue (ET, Yhdyskuntahuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue) on yksi vaihtoehtoinen sijoituspaikka uudelle voimalaitokselle sekä kokonaan uudelle toiminnolle, biojalostamolle. Tämä seikka ei käy ilmi kaavaehdotuksen asiakirjoista. Uuden merkittävästi muuttuvan ja laajenevan toiminnan vaikutuksia ei ole selvitetty eikä sen aiheuttamia vaikutuksia alueen kaavoitukselle ole arvioitu. Toiminnan muutos toteutuessaan Toppilan voimalaitosalueelle, voi aiheuttaa muutoksia mm. melun, liikenteen ja Toppilansalmeen johdettavien vesien osalta, joiden vaikutukset kaava-alueelle osoitettavalle uudelle asutukselle sekä kaava-aluetta ympäröivälle jo muodostuneelle ja asemakaavoitetulle asutukselle tulee arvioida.

ELY -keskus toteaa, että asemakaavaehdotus ei täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia, koska ennen Oulun Energian uuden voimalaitoksen YVA -menettelyä ei voida tietää, luoko asema-kaava edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavoituksen vaikutuksia ei ole selvitetty MRL 9 §:n edellyttämällä tavalla. Kaavaehdotuksessa ei ole ratkaistu riittävällä tavalla jäte- ja jäähdytysvesien turvallista johtamista Toppilan voimalaitoksilta Lehmiojaan. Voimalaitoksen YVA -menettelyn jälkeen tulee järjestää viranomaisneuvottelu, jossa ELY -keskus voi ottaa kantaa siihen, miten ja millä edellytyksillä kaavaprosessia voidaan jatkaa.

Asemakaavoitus:

Oulun Energian suunnittelema voimalaitoshanke ja sen edellyttämä YVA -arviointimenettelyn vireille tulo ei ollut tiedossa vielä asemakaavaehdotusta laadittaessa, josta syystä siitä ei ole mainintaa asemakaavaselostuksessa.

Asemakaavaehdotus pohjautui voimalaitoksen nykyisiin ympäristövaikutuksiin ja niitä koskeviin selvitystuloksiin. YVA -selvityksen käynnistyttyä, asemakaavoitusprosessissa jäätiin odottamaan selvityshankkeen johtopäätöksiä.

YVA -selvityksen valmistuttua Oulun Energia Oy on päättänyt uuden voimalayksikön sijoittamisesta sekä sitä koskevan ympäristöluvan hakemisesta selvitysvaihtoehdon VE2 mukaisesti Laanilan teollisuusalueelle. Tämän perusteella Toppilan voimalaitoksen toiminta jatkuu toistaiseksi ennallaan eikä muutoksia sen ympäristövaikutuksiin ole tulossa, ainakaan ympäristön kannalta huonompaan suuntaan. Sijoituspäätöksestä johtuen tarvetta uuden viranomaisneuvottelun järjestämiselle ei siten ole ja Ranta-Toppilan asemakaava voidaan valmistella hyväksymiskäsittelyyn.

Toppilan voimalaitoksen lauhdevesikanavan oli asemakaavaehdotuksessa merkitty vesialueeksi, mutta sen rantojen muotoiluista ja maisemoinnista on puistosuunnittelun yhteydessä luovuttu. Lauhdevesikanava on mahdollista osoittaa kaavassa viemäriä varten varatuksi puistoalueen osaksi ja huomioida alueen rajauksissa myös uoman aitaaminen sekä kunnossapitotarve. Asemakaavamääräystä on mahdollista täsmentää siten, että kanava on putkitettava tai aidattava vähintään 2 metriä korkealla aidalla, joka estää alueella liikkuvien pääsyn avo-ojaan.

Asemakaavaehdotuksesta jätetyt muistutukset ja mielipiteet on huomioitu seuraavasti:

ELY -keskuksen lausunnon mukaisesti asemakaavoitusprosessissa jäätiin odottamaan Toppilan voimalaitosta koskevan YVA -selvityksen valmistumista. YVA -arviointiselostus valmistui marraskuussa 2014 ja yhteysviranomaisena toimiva POPELY antoi siitä lausuntonsa 10.4.2015. Oulun Energia Oy päätti uuden voimalayksikön (korvaa nykyisen Toppilan ykkösyksikön) sijoittamisesta ja ympäristöluvan hakemisesta Laanilan teollisuusalueelle. Toppilan voimalaitoksen ympäristövaikutukset eivät siten muutu ainakaan huonompaan suuntaan, jolloin asemakaava on mahdollista hyväksyä.

Toppilan voimalaitoksen lauhdevesikanavaa koskeva kaavamerkintää ja aitaamismääräystä on tarkistettu Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskuksen lausunto huomioiden. Muilta osin muistutukset ja lausunnot eivät aiheuta tarvetta muuttaa asemakaavan sisältöä.

4.6.3 Suunnitelmiin nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset.

Toppilan voimalaitoksen lauhdevesikanava on merkitty viemäriä varten varatuksi alueen osaksi. Asemakaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan lauhdevesikanavaon putkitettava tai aidattava vähintään 2 metriä korkealla läpinäkyvällä aidalla joka estää alueelle liikkuvien pääsyn avo-ojaan. Suojaustarve on huomioitava myös kanavan ylittävillä silloilla. Kortteliin 84 ("Merikuskus") kohdistuvissa suunnitteluvarauksissa on tapahtunut muutoksia asemakaavaehdotuksen jälkeen, joten sitä koskevia kaavamerkintöjä on tarkistettu toteutuksen kannalta joustavammaksi, poistamalla osa kaavaehdotusvaiheen ohjeellisista kaavamerkinnoista.

Muutokset ovat merkintätekniisiä eikä niillä ole olennaisia vaikutuksia kaavan sisältöön, joten asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Toppilan voimalaitoksen lauhdevesikanavaa koskevien kaavamerkintöjen muutoksista on sovittu Oulun Energian kanssa.

4.6.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekninen lautakunta on merkinnyt kaavoitushanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 25.1.2011 § 45.

Tekninen lautakunta on päättänyt asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville mielipiteiden kuulemista varten 20.11.2012 § 582.

Yhdyskuntalautakunta on 12.3.2013 päättänyt:

- korttelia 84 (merikeskuksen alue) koskevasta suunnitteluvarauksesta Oulun Tapahtumat Oy:lle ja Meri Oulu LTO Oy:lle (Dno OUKA/56/10.00.02.05/2013)
- pienvenesatamaa ja vesiliikuntakeskusta koskevasta suunnitteluvarauksesta Oulun Merenkävijät ry:n, Oulun Purjehdusseura ry:n ja Oulun Työväen Pursiseura ry:n yhteenliittymälle (Dno OUKA/37/10.00.02.05/2013)
- Korttelin 53 palvelurakennusten tonttia (P) koskevasta suunnitteluvarauksesta Toppilan Möljä Oy:lle (Dno OUKA/63/10.00.02.05/2013)

Yhdyskuntalautakunta on 19.11.2013 § 586 päättänyt asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.

Yhdyskuntalautakunta on 25.2.2014 § 112 päättänyt siirtää Meri Oulu LTO Oy:lle kortteliin 84 ("Merikeskus") myönnetyn suunnitteluvarauksen Nallikariin.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Toiminnallinen jäsentely:

Terva-Toppilan koululta salmen rantaan suuntautuu kaava-aluetta toiminnallisesti ja maisemallisesti jäsentävä Merituulenpuisto.

Keskuspuiston pohjoispuolelle sijoittuu Meri-Toppilan asuntoaluetta täydentävää asuntorakentamista.

Puistovyöhykkeen eteläpuolelle sijoittuu nykyisten toimintojen (Toppilan voimala, Terva-Toppilan kartano) lisäksi mm. suunniteltu merikeskus sekä siihen liittyviä palvelutoimintoja. Rantavyöhykkeelle sijoittuvat merelliset toiminnot täydentävät Toppilansalmen aktiivista rantavyöhykettä mm. pienvenesataman muodossa.

Katuverkko:

Alueen sisääntuloväylänä toimii Kauppaseurantie.

Asuntoaluetta palveleva liikenne suuntautuu Terva-Toppilan kartanon edustalta pohjoiseen erkanevan Iltaruskontien kautta. Katuyhteys on suora ja välityskyvyltään hyvä, joten siitä muodostuu selkeä pääyhteys asuntoalueelle ja sieltä keskustan suuntaan. Vaihtoehtoinen ajoyhteys asuntoalueelta Koskelantielle tarjoutuu Meri-Toppilan kadun kautta. Asuntoalueiden väline ajoyhteys on tarpeen mm. Meri-Toppilassa sijaitsevien lähipalvelujen saavutettavuuden kannalta. Aiheetonta läpiajoa asuntoalueen kautta on tarvittaessa mahdollista hillitä mm. läpiajokielloin, nopeusrajoituksin sekä katurakenteellisin keinoin.

Merikeskuksen ja pienvenesataman liikenne on ohjattu voimalaitoksen puoleiselta sivulta rannan myötäisesti linjatun Merivirrantien kautta, jolloin se ei hakeudu asuntoaluetta palvelevalle kapealle katuverkolle.

Kevyt liikenne:

Salmen rantaan tukeutuvaa kevyen liikenteen verkostoa on jatkettu suunnitellulle merikeskukselle saakka, jossa se päättyy pieneen ranta-aukioon (Halssiaukio). Aukiolla kevyen liikenteen pääyhteys irtaantuu rantaviivasta, jolloin se palvelee paremmin sekä asuntoalueita että Terva-Toppilan koululle kulkua (Tervahovinpolku, Ranta-Toppilan polku).

Salmen suuntaisen Merivirrantien kautta tarjoutuu ulkoilureittityyppinen yhteys pienvenesatamaan sekä Meri-Toppilan rantapuistoon.

Merituulenpuiston kautta on suunniteltu puistomainen poikittaisyhteys Koskelantieltä ja Terva-Toppilan koululta salmen rantaan.

5.1.1 Mitoitus

Asuntorakentaminen:

Ranta-Toppilan asuntoalueen kokonaiskerrosala on 32810 kem². Alueelle voi sijoittua noin 410 asuntoa (80 kem²/asunto) ja noin 1000 asukasta (2,4 asukasta/asunto).

Sijainnista ja matalasta rakentamistavasta johtuen alue soveltuu hyvin myös perheasunnoille, jolloin täydennysrakentaminen tasapainottaa Meri-Toppilan nykyistä asuntotyypin ja ikäjakaumaa.

5.1.2 Palvelut

Asuntoaleen lähipalvelut sijaitsevat jatkossakin pääosin Meri-Toppilassa, jonne uudelta alueelta on osoitettu sekä toimivat kevyen että ajoneuvoliikenteen yhteydet. Nykyiset koulupalvelut säilyvät Koskelantien varressa (Terva-Toppilan koulu).

Korttelin 91 tontille 2 osoitetun kerrostalon maantasokerokseen on mahdollistettu pienen päiväkotihuoneiston sijoittaminen. Ranta-Toppilan alueelle on asemakaavan mukaan mahdollista sijoittaa myös pieniä asuntorakentamisen yhteyteen sopivia lähipalveluita, esim. parturi-kampaamo, toimistotila tms. (m-1 / korttelin 90 tontti 4, korttelin 92 tontti 2 ja korttelin 94 tontti 1).

Salmen rannalle sijoittuva palvelurakennusten kortteli (84 / P) on suunniteltu monipuolisia merellisiä palvelutoimintoja, veneilyä, virkistystä, vapaa-aikaa ja tapahtumia yms. varten. Korttelialueen toteuttajiksi pyritään löytämään kaupungin ulkopuolisia yhteistyötahoja.

Terva-Toppilan kartanon (mm. pitopalvelut, päiväkotito) ja Savu-Toppilan (saunamaailma) toimintojen säilyminen ja kehittäminen korttelissa 87 on asemakaavalla mahdollistettu.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava tukee Oulun kaupungin strategisia tavoitteita keskeisen kaupunkialueen rakenteen eheyttämisestä ja olevan infrastruktuuri hyödyntämisestä. Ranta-Toppila täydentää nykyistä Meri-Toppilan asuntoaluetta ja liittyy sen nykyistä paremmin salmenrannan sekä eteläpuolisen kaupunkirakenteen suuntaan. Rakentamisen mittakaava vastaa Meri-Toppilan reunakortteleita, jolloin uusi alue liittyy siihen ympäristöllisesti ja kaupunkikuvallisesti luontevalla tavalla. Alueiden välissä uutta ja vanhaa aluetta jäsentävä puistovyöhyke on suunniteltu mitoitukseltaan kaupunkimaiseksi, jolloin siitä ei muodostu asuntoalueita erottavaa tekijää. Alueen ytimeen muodostettu keskuspuisto mahdollistaa ympäristön avoimella käsittelyllä maisemallisen avauksen alueen sisältä salmen suuntaan. Kenttäalueiden ja puistotoimintojen monipuolistamisen myötä alue palvelee paremmin sekä asuntoaluetta että viereisiä kouluja.

Uusi asuntorakentaminen sijoittuu aivan uuden pienvenesataman äärelle, jolloin merellisyydestä muodostuu aluetta leimaava perusominaisuus. Rantavyöhykkeelle sijoittuvat palvelutoiminnot mahdollistavat salmenrannan kehittämisen toiminnoiltaan monipuoliseksi ja aktiiviseksi kaupunkirannaksi, joka täydentää salmen jo aiemmin asemakaavoitettuja alueita. Satama- ja yleisöliikennettä aiheuttavat toiminnot on sijoitettu voimalaitoksen puoleiselle sivulle, jolloin toiminnoista ei aiheudu merkittäviä häiriöitä asuntoalueille. Merikeskukselle osoitettu keskeinen sijoituspaikka tarjoaa mahdollisuuden muodostaa rakennuksesta näkyvä maamerkki ja uusi tunnusrakennus Toppilansalmen suulle.

Asuinkortteleiden suunnittelun lähtökohdaksi otettu suomalainen puukaupunkiperinne toteutuu mm. korttelirakenteessa, tiiviissä ja matalassa rakentamistavassa sekä julkisen katu ympäristön mitoituksessa ja selkeissä rajauksissa. Pääosa alueesta rakentuu kaksikerroksisista rivi- ja pienkerrostaloista, jonka lisäksi katunäkymien päätteiksi sijoittuu ympäristöään korkeampia kerrostaloja. Talotyypistöä täydentävät rantavyöhykkeelle sijoittuvat kytketyt kaupunkipientalot, joiden kerrosluku vaihtelee välillä I-III.

Keskeisten kortteleiden kattomuoto (harjakatto) sekä julkisivumateriaali (puu) liittyvät alueen suomalaisen kaupunkirakentamisen perinteeseen. Asemakaavamääräyksillä ja niitä täydentävillä rakentamistapaohjeilla pyritään kuitenkin lopputulokseen, joka ilmentää omaa rakentamisajankohtaansa modernin arkkitehtuurin keinoin.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan säilyminen ja käytön jatkumien on pyritty varmistamaan niitä koskevin rakennussuojelumääräyksin. Suojelurakennusten asemaa on korostettu kaavarakenteellisin keinoin, jolloin alueen aiempi käyttöhistoria nousee näkyvästi esille osana alueen toimintaympäristöä ja kaupunkikuvaa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asumisen alueet:

Korttelit 88, 91 ja 94 (AKR)

Uutta asuntoaluetta kehystävät korttelit koostuvat pääosin kaksikerroksisista rivi- ja pienkerrostaloista, jotka rajaavat selkeällä tavalla katutilaa ja muodostavat sisälleen suojaisia pihapiirejä. Alueen pohjoissivulla korttelialueiden sisäosiin sijoittuu ympäristöään korkeampia pistetaloja, jotka sijoittuvat tärkeiden katunäkymien päätteeksi. Rakennusten ylimmistä kerroksista ja kattotasolta tarjoutuu näkymiä muun alueen yli salmelle ja merelle saakka. Mittakaava sekä julkisivumateriaalit ja -värit liittyvät ko. korttelit rakentamistavaltaan Meri-Toppilan reunakortteleihin. Kaksikerroksiset asuinrakennukset ovat julkisivuiltaan vaaleita ja rapattuja tai vastaavia sileitä kivipintoja. Korkeammat pistetalot ovat niistä poiketen julkisivuvärykseltään tummia.

Korttelissa 91 autopaikat sijoittuvat pääosin korttelin koillisivulle, jossa pysäköintipiha tulee rajata puiston puoleiselle sivulle rakennettavin autosuojin. Autosuojat saa rakentaa umpinaisina talleina, asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Autopaikkojen mitoitusperuste on 1 ap/80 askem² + 1 vap/1000 askem².

Korttelin 88 tontti no.1 toimii porttirakennuksena rannan suunnasta asuntoalueelle saavuttaessa. Se erottuu ympäristöstään mm. kerroslukunsa ja tumman julkisivuväriinsä avulla. Tavoitteena on kerrosluvultaan porrastettu (II-III) ja hahmoltaan moni-ilmeinen rakennuskokonaisuus, jossa autosuojat sijoittuvat rakennusrungon sisään. Osa autopaikoista voi sijoittua piha-alueelle, joka toimii myös tonttia lävistävän jätevesiviemärin suoja-alueena. Tontin autopaikkavaatimus on 2 ap/asunto.

Korttelin 94 tontille no.1 sijoittuva asuintalo toimii rannan suuntaisen katusuoran kaupunkikuvallisenä päätteenä ja erottuu ympäristöstään mm. kerrosluvun ja tumman julkisivuväryksen johdosta.

Korttelit 90 ja 92 (AKR)

Asuntoalueen ytimen muodostaa kaksi ruutukorttelia, joiden suunnittelun lähtökohtana on toiminut vanhan puu-Oulun korttelirakenne ja mitoitus. Korttelia kehystävät kaksikerroksiset puulla verhoillut asuinrakennukset sijoittuvat kiinni katurajaan. Pihapiirin suojaisuutta tehostetaan sulkemalla rakennusten väliset aukot näkösuojaa muodostavin aidoin. Rakennusten julkisivumateriaali on lautaverhous ja julkisivuväryksellä pyritään hallittuun vaihtelevuuteen alueen sisällä. Perinteisen korttelirakenteen vastapainoksi rakennuksissa tavoitellaan modernia ulkoarkkitehtuuria, jotta alueen toteutusajankohta on sen perinnelähtökohdistaan huolimatta helposti tulkittavissa.

Korttelit jakaantuvat asemakaavan mukaisesti neljään tonttiin. Niitä palvelevat ajoneuvoliittymät on keskitetty sivukaduille kahteen liittymään, jotka siten palvelevat kahta tonttia yhteisesti. Autopaikat on sijoitettu korttelin keskelle, jossa yhteistä pysäköintialuetta rajaavat rakenteelliset autosuojat sekä neljä pihapiirin sisälle sijoituvaa asuinrakennusta. Autopaikkavaatimus on 1ap/80 askem² + 1 vap/1000 askem². Asuntojen enimmäismääräksi on osoitettu 14 asuntoa / tontti, jolloin kutakin asuntoa varten on osoitettavissa autopaikka.

Korttelit 89 ja 93 (AP)

Alue rakentuu toisiinsa kiinteästi kytketyistä kaupunkipientaloista. Kaksikerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat pääty salmelle päin ja kytkettyvät toisiinsa yksikerroksisen autosuoja/varasto-osien välityksellä. Tontit ovat kooltaan n. 460 - 540 m² ja rakennusoikeus on

250 kem² /tontti. Rakennusten julkisivumateriaali on lautaverhous ja ne erottuvat taakse jäävistä asuinkortteleista niitä tummemmalla värityksellään.

Tonteille ajo tapahtuu kevyelle liikenteelle varatun Värekujan kautta. Autopaikkavaatimus on 2 ap/asunto.

Muut korttelialueet:

Kortteli 84 (P)

Korttelialue on osoitettu suunniteltua merikeskusta varten, johon on tavoitteensa keskittää monipuolinen yhdistelmä merellisiä, vapaa-aikaan ja veneilyyn liittyviä toimintoja (yleisötapahtumia, kahvila- ja ravintolatoimintoja, risteilijäterminaali ja vesibussin pysäkki yms). Asemakaavaan sisältyy määräys, jonka mukaan mahdollisten yleisötapahtumatoimintojen yhteydessä on ulkoseinä- tai melunsuojarakenteilla huolehdittava siitä että toiminnasta ei aiheudu merkittäviä meluhäiriöitä asumiselle. Alueelle tehtyyn suunnitteluvaraukseen perustuvan käyttösuunnitelman mukaisesti korttelialueelle osoitettu kerrosala on yhteensä 10000 kem (asemakaavaluonnoksessa 5000 kem²).

Autopaikkavaatimus on yhteensä 400 autopaikkaa. Piha-alueelle on mahdollista sijoittaa n. 100 autopaikkaa, minkä lisäksi n. 300 autopaikkaa on sijoitettavissa viereiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA-4). Rannan puoleinen laiturialue (Ranta-Toppilan laiturialue) on osoitettu kevyen liikenteen katualueeksi.

Korttelialueen toteuttajiksi pyritään löytämään kaupungin ulkopuolisia yhteistyötahoja. Näkyvälle paikalle sijoituessaan rakennuksilta tulee pyrkiä edellyttämään korkeatasoista ja paikkaan sopivaa ulkoarkkitehtuuria.

Korttelit 85 ja 86 (KTY-1)

Merikeskusta vastapäätä on varattu kaksi toimitilarakennusten tonttia (liike- ja toimistorakennuksia tai ympäristöä häiritsemättömiä teollisuusrakennuksia), jotka täydentävät merikeskukseen sijoitettavia toimintoja. Rakennukset ovat I-II -kerroksisia ja tonttien autopaikkavaatimus on 1 ap/50 kem² ja kerrosala yhteensä 1700 kem².

Kortteli 87 (SR-1 / P)

Terva-Toppilan kartanon pihapiiri on osoitettu suojelurakennusten korttelialueeksi SR-1, jolloin käyttötarkoituksellisesti ei rajoita rakennuksiin sijoitettavien toimintojen luonnetta edellyttäen että se edistää rakennusten säilymistä. Kaikki nykyiset neljä pihapiiriä rajaavaa rakennusta on suojeltu merkinnällä sr-20. Asemakaavassa esitetty rakennusala, kerrosluku sekä 3100 kem²:n kerrosala mahdollistavat kokonaisuuden kehittämisen tontinhaltijan tavoitteiden mukaisesti (mm. nykyisen piharakennuksen eteläsivulla). Pihapiirin rakennuksiin sijoitettavien asuntojen enimmäismäärä on neljä. Autopaikkavaatimus on 2 ap/asunto ja palvelutoimintoja varten 1 autopaikka 50 liike- ja toimistokerrosneliömetriä kohti. Itäosalla nykyistä pihapiiriä on täydennetty kahdella tontilla, joista molemmille voi sijoittua yksiasuntoinen asuinrakennus, kerrosalaltaan enintään 300 kem².

Savu-Toppilan (saunamaailma) toiminnoille on osoitettu palvelutoimintojen korttelialue (P), jonka kerrosala on 650 kem² ja enimmäiskerrosluku kaksi. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 / 25m². Rakennusryhmän ympärille on osoitettu suojavyöhyke, jonka puusto tulee säilyttää / täydentää.

Korttelissa 87 rakennusten julkisivumateriaali on lautaverhous. Lisärakentaminen tulee sovittaa muodoiltaan ja mittasuhteiltaan nykyisen pihapiirin yhteyteen sopeutuvaksi.

Kortteli 50 (YO)

Terva-Toppilan koulun tontilla on mahdollistettu koulurakennuksen laajentaminen suunnitellulla tavalla, osoittamalla tontin kerrosalaksi 5900 kem². Eteläsvilla tonttia on kavennettu Kauppaseurantien varten sijoittuvan kevyen liikenteen väylän edellyttämällä tavalla. Asemakaavaan on merkitty kadun varrelle sijoittuvan jätevesiviemärin tarvitsema suoja-alue, kun taas tontin lävistävä vanha viemäri on vastaavasti poistettu.

Kortteli 53

Toppilan voimalaitoksen tontti on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialutta (ET). Tontin kerrosala 50000 kem² on säilynyt ennallaan. Tervahovintie sekä sen eteläpuoliset voimalaitosalueet (kytkinenttä ja lämpöakku) on liitetty osaksi voimalaitostonttia, joten osa Tervahovintietä poistuu katuna yleisen liikenteen käytöstä. Korttelialueella on varattava yksi autopaikka 1,5 tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä varten. Pohjois- ja länsisivulla piha-alue tulee aidata.

Koskelantien puoleisella sivulla voimalaitostontista on erotettu erillinen tontti huoltoasemaa varten (LH). Tontille sijoitettavan yksikerroksisen huoltamorakennuksen koko on enintään 600 kem². Piha-alueen mitoituksessa on huomioitu turverekkojen kääntymismahdollisuus.

Kauppaseurantien varressa sijaitsevaa entistä Toppilan seurataloa varten on osoitettu voimalaitostontista erillinen palvelurakennusten tontti (P). Nykyisin lähinnä tanssiliikuntakäytössä toimiva rakennus on suojeltu asemakaavamerkinnällä sr-20.

Korttelin rannan puoleiselle kulmalle (Halssiaukion äärelle) on muodostettu palvelurakennusten korttelialue (P), jonka kerrosala on 500 kem² (asemakaavaluonnoksessa 400) ja kerrosluku kaksi. Tontin autopaikat sijoittuvat kokonaisuudessaan viereiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA-4), jonka kautta on mahdollistettu ajoyhteys tontille. Tonttia koskeva suunnitteluvaraus on tehty Toppilan Möljä Oy:lle, jonka tarkoituksena on rakentaa tontille tukikohta satamahinaaja Alpolle, joka laituripaikka voi sijoittua viereisen Halssiaukion äärelle.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Alueen sisääntulokatuna toimivan Kauppaseurantien pohjoissivulle rakennetaan erillinen kevyen liikenteen väylä. Kadunvarren puurivit säilytetään (huonokuntoiset korvataan uusilla) ja huomioidaan ajoradan, kevyen liikenteen väylän sekä kunnallisteknisten johtojen sijoittelussa.

Liikenne asuntoalueelle johdetaan Kauppaseurantien länsipäästä haarautuvan Iltaruskontien kautta. Asuntoalue liittyy myös Meri-Toppilan asuntoalueeseen päin nykyisen Meri-Toppilan kadun jatkeelta. uudelle asuntoalueelle saapumista korostavat selkeästi rajatut katuaukiot, joissa kadun luonne muuttuu. Ranta-Toppilan kadulta rantaa kohti suuntautuvat asuntokatut (Huminakuja, Puuskakuja ja Puhurikuja) ovat hidaskatutyypisiä ja mitoitukseltaan kapeita, jolloin katutilalla on tärkeä rooli asuntoalueen ympäristökuvan muodostumisessa. Kadut pinnoitteineen suunnitellaan ns. jaetun tilan periaatteella, jolloin eri liikennemuotoja ei erotella perinteisen selkeään tapaan toisistaan. Tarpeeton läpiajo asuntokatujen kautta estetään tarvittavin nopeusrajoituksin sekä katurakenteellisin keinoin. Läpiajettava katuverkko mahdollistaa kuitenkin tarvittaessa esim. toimivan citybussireitin alueen lävitse.

Satamaan sekä merikeskukseen liikenne johdetaan asuntoalueen katuverkosta erillisen Merivirrantien kautta, jolloin rantatoimintojen aiheuttama liikenne ei häiritse asumista.. Pienvenesataman kohdalla katu toimii julkisena ja aktiivisena kaupunkitilana, jossa ajoneuvoliikennettä, pysäköintiä ja kevyttä liikennettä ei erotella toisistaan tavanomaiseen tapaan. Liikenneturvallisuudesta huolehditaan katurakenteellisin keinoin sekä nopeusrajoituksin.

Salmen rantaa myötäilevää kevyen liikenteen reittiä on jatkettu Toppilansalmen alueelta kortteli 84 edustalle saakka, jossa se laajenee katuaukioksi (Halssiauکیو). Aukiolle on mahdollista sijoittaa alueen käyttöä tukevia pienehköjä rakennuksia enintään 50 kem². Toppilan voimalaitoksen kohdalla kevyen liikenteen väylä on osoitettu puistoalueen (Tervahovipuisto) sisäisenä yhteytenä. Korttelin 84 kohdalla laituri-alue on osoitettu rantaviivaa myötäilevänä kevyen liikenteen katuna (Ranta-Toppilan laituri), joka leveys (25 m) on määräytynyt uusittavien laitureiden vaatimien ankkurirakenteiden mukaan. Laiturirakenteet uusitaan kaupungin toimesta ja niissä huomioidaan myös. isojen alusten (risteilijävierailut) kiinnittäytyminen sekä niiden tarvitsemat liittymät. Laituri-alueelle on asemakaavan mukaan mahdollista sijoittaa mm. polttoaineen jakelupiste. Laituri-alueella ja veneilyä palveleva huoltoajo kevyen liikenteen väylällä on asemakaavassa mahdollistettu.

Pysäköintialueet (LPA-4, LP)

Korttelin 53 länsireunalle varattu autopaikkojen korttelialue (LPA-4) palvelee pääosin korttelin 84 pysäköintitarpeita ja sen kautta on mahdollistettu huoltoajojo mm. Halssiauکیolla ja laituri-alueelle. Pinta-alaltaan suuri pysäköintialue on jäsennelty pienempiin osiin ohjeellisin merkinnöin. Alueelle on mahdollista sijoittaa noin 300 autopaikkaa. Viereisen Halssiauکیon äärelle osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) on varattu ranta-alueen käyttöön ja sinne on sijoitettavissa n. 25 autopaikkaa.

Kauppaseuratien varrelle on asemakaavassa varattu yleinen pysäköintialue (LP), joka liittyy Terva-Toppilan koulun nykyisen pysäköintialueen yhteyteen ja palvelee lähinnä keskuspuistoon sijoittuvien liikuntapaikkojen käyttäjiä.

Satama-alueet (LV)

Asuntoalueen edustalle sijoittuva pienvenesatama (LV) on mitoitettu noin 300 veneelle. Alueen pohjoisosaan on osoitettu varaus veneiden talvisäilytystä sekä venehalleja varten. Viime vuodet pelastuslaitoksen öljytorjunta-asemana toiminut Toppilan sahan punatiilinen voimalarakennus on suunniteltu muutettavaksi pienvenesataman sekä sen yhteyteen sijoittuvan vesiliikuntakeskuksen keskusrakennukseksi. Rakennus on osin keksikerroksinen ja se on suojeltu asemakaavassa sr-20 merkinnällä, jolloin se muodostaa jatkossakin näkyvän osan satamaympäristöä ja rantamaisemaa. Rakennuksen tuntumaan on mahdollista sijoittaa yksikerroksisia varastorakennuksia sekä polttoaineen jakelupiste. Aluetta koskeva suunnitteluvaraus on myönnetty veneilyseurojen yhteenliittymälle, joka vastaa alueen tarkemmasta suunnittelusta sekä toteutuksesta. Asemakaavan sisältö on tarkistettu ehdotusvaiheessa hakijan esittämän käyttösuunnitelman mukaiseksi, jolloin satama-alueen kokonaiskerrosala on 5200 kem² (asemakaavaluonnoksessa 3200 kem²).

Puistoalueet (VL, VP)

Merituulenpisto (VL)

Terva-Toppilan koululta salmen rantaan saakka suuntautuva Merituulenpuisto muodostaa alueelle toiminnallisen ja keskeisen lähivirkistysalueen. Nykyistä kenttäaluetta on suunniteltu jäsenneltäväksi ja kehitettäväksi siten että se palvelee paremmin koulun sekä asukkaiden tarpeita ja nousee ympäristössään nykyistä paremmin esille. Nykyisellään umpeen kasvanutta metsäaluetta avataan maisemallisesti siten että rantamaisema työntyy nykyistä avoimemmin alueen sisäosiin. Puiston sisäistä kevyen liikenteen verkostoa ja ulkoilureitistöä kehitellään uudet yhteystarpeet huomioiden.

Ranta-Toppilan puisto (VL)

Voimalaitoksen lauhdevesikanavan ympäristöön sijoittuva Ranta-Toppilan puisto erottaa alueen eriluonteisia toimintoja toisistaan sekä toimii osana kevyen liikenteen verkostoa. Puistoalueella sijaitseva Toppilan voimalaitoksen lauhdevesikanava on osoitettu viemäriä varten varatuksi alueen osaksi. Kaavamääräyksen mukaan kanava on turvallisuussyistä putkitettava tai aidattava vähintään 2 metriä korkealla läpinäkyvällä aidalla, joka estää alueella liikkuvien pääsyn avo-

ojaan. Suojauksesta on huolehdittava myös avo-ojan ylittävillä silloilla. Puistoalueelle on mahdollista sijoittaa kanavan ylittävä ja luoteessa sijaitseville asuntoalueille päin suuntautuva pyörätie (Ranta-Toppilan polku).

Ruittupuisto (VP)

Koskelantien varressa säilyvä Ruittupuiston osa toimii suojaviheralueena kadun ja uuden huoltoasematontin välillä, josta syystä nykyinen lehtikuusimetsikkö pyritään säilyttämään. Kauppaseurantien varressa sijaitsevaa puiston osa hoidetaan ympäristöllisesti avoimena, mikä korostaa vanhan seurantalons näkyvää asemaa sisääntulokadun varrella.

Tervahovinpuisto (VP)

Voimalaitostontin ja salmenrannan välisellä puistoalueella on merkitystä pääasiassa voimalaitostoimintojen näkösuojauksena salmen suuntaan, joten alueelle on tavoitteena istuttaa näkösuojakasvillisuutta. Puiston kohdalla oleva rataviiva toteutetaan luiskattuna, jolloin se muodostaa katkoksen pitkään ja rakennettuun laiturijaksoon. Rantavyöhykkeellä sijaitseva Tornion maihinnousun muistomerkki on mahdollista säilyttää ja huomioida kevyen liikenteen väylän linjauksessa.

Meri-Toppilan puisto (VL)

Meri-Toppilan pinta-alallisesti laaja ja ympäristökuvaltaan mielenkiintoinen puistoalue on huomioitu nykytilanteen mukaisena lähivirkistysalueena. Asemakaavan mukaiset uudet kevyen liikenteen yhteydet kytkevät puistoalueen nykyistä paremmin ympäristöönsä päin, jolloin se on alueen asukkaiden ja muidenkin kaupunkilaisten paremmin löydettävissä.

Vesialueet (W)

Toppilansalmi on osoitettu vesialueeksi, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä rakenteita ja laitureita (vs-1).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uusi asuinkorttelisto täydentää Meri-Toppilan kerrostaloaluetta ja liittää sen nykyistä paremmin sekä rannan että ympäröivän kaupunkirakenteen ja keskustan suuntaan. Uusi alue liittyy mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan nykyisen asuinalueen reunimmaisiiin kortteleihin. Uusi asuntorakentaminen monipuolistaa ja tasapainottaa Meri-Toppilan alun perin yksipuolista asuntotyyppi- ja hallintamuotojakaumaa.

Pienvenesatamaan läheisesti liittyvä pienimittakaavainen ja merellinen asuntoalue tarjoaa koko kaupungin mittakaavassa ainutlaatuisen vaihtoehdon kaupunkimaiseen asumiseen aivan veden äärellä. Erityisesti rantakortteleilla on suuri kaupunkikuvallinen merkitys Toppilansalmen aluekokonaisuuden ja kaupunkikuvan muodostumisessa.

Kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi arvotetut rakennukset (Terva-Toppilan kartanon pihapiiri, Toppilan entinen seuratalo ja Toppilan sahan entinen voimalarakennus) on asemakaavassa suojeltu ja integroitu osaksi tulevaa ympäristöä ja kaupunkikuvaa.

Salmen rantaan keskeiselle paikalle sijoittuvasta merikeskuksesta on mahdollista luoda alueelle tunnusomainen maamerkkirakennus.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ranta-Toppila on maasto-olosuhteiltaan alavaa, joten rakennuskäyttöön osoitettavien alueiden käyttöönotto edellyttää merkittäviä maatäyttöjä etenkin uudella asuntoalueella. Täyttötöistä johtuen alueen vesitasapaino sekä kasvuolosuhteet muuttuvat huomattavasti. Saha- ja teollisuus toimintojen jäljiltä likaantunut maaperä edellyttää myös pintamaan poistoa laajalla alueella, jolloin

olemassa oleva kasvillisuus poistuu. Poistuvaa kasvillisuutta kompensoidaan rakennettavien viheralueiden uusilla puuistutuksilla. Keskuspuiston yhteyteen on suunniteltu mm. painolastiniitty, jonne voidaan siirtää entiselle satama-alueelle tyyppillistä tulokaskasvilajistoa.

Luotoselvityksessä kääpäesiintymien vuoksi esille nousseet lehtipuumetsiköt on mahdollista säilyttää luonnonmukaisina lähinnä asuntoalueen ja pienvenesataman pohjoispuolisilta osiltaan. Viereisten alueiden rakentamisesta ja täytöistä johtuen luonnonolosuhteet kuitenkin todennäköisesti muuttuvat myös ko. alueilla.

Toppilansalmen rannalla sijaitseva suursaraniitty voi säilyä venesataman länsipuolisilta osin ja ruoppaamattomana säilytettävä matala ranta mahdollistanee myös lajin leviämisen pohjoisen suuntaan.

5.4.3 Muut vaikutukset

Uusi asuntorakentaminen on valtaosaltaan omistuspohjaista ja alueelle sijoittunee merkittävässä määrin myös keskimääräistä suurempiakin asuntoja jotka soveltuvat myös perheasunnoiksi. Siten uusi asuntorakentaminen tukee Meri-Toppilan olevien palveluiden asiakaspohjaa sekä monipuolistaa asuntojen hallintamuotojakauma, asukkaiden sosiaalista rakennetta ja ikäjakamaa.

Uusi asuntoalue liittyy Meri-Toppilan suuntaan n. 20-40 metriä leveään puistovyöhykkeen välityksellä. Tällöin nykyisten ja uusien asuinrakennusten välinen etäisyudeksi muodostuu vähintään 50-60 metriä, jolloin täydennysrakentaminen ei merkittävästi vaikuta nykyisten asukkaiden asumisolosuhteisiin. Uusi alue on kerrosluvuiltaan matala, joten Meri-Toppilan ylimmistä kerroksista salmen ja meren suuntaan avautuvia näkymiä säilyy uusien rakennusten yli sekä pistetalojen väleistä.

Uudelta asuntoalueelta on järjestetty sujuva yhteys Koskelantielle, uuden Iltaruskontien ja Kauppaseurantien kautta, jolloin Meri-Toppilan kadun kautta tapahtuva liikenne ei uuden asutuksen myötä lisäänty merkittävästi. Tarpeetonta läpiajoliikennettä on tarvittaessa mahdollista rajoittaa nopeusrajoituksin, läpiajokielloin sekä katurakenteellisin keinoin.

Merituulenpuiston kehittäminen monipuolistaa alueen liikuntapalveluja ja tarjoaa maisemallisen avauksen salmen suuntaan. Kevyen liikenteen verkostojen täydentäminen avaa Meri-Toppilan puiston nykyistä paremmin kaikkien kaupunkilaisten käyttöön.

Salmen rantaan sijoittuvat toiminnot (merikeskus, pienvenesatama, vesiliikuntakeskus) monipuolistavat asuntoaluetta sekä täydentävät tavoitteena olevaa urbaania ja toiminnallista kaupunkielämän vyöhykettä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Toppilan voimala aiheuttaa teknisistä parannuksistaan huolimatta lähiympäristöönsä haittavaikutuksia, joista ympäröivän alueen maankäyttöön vaikuttaa lähinnä melu. Meluvaikutukset on selvitetty asemakaavaluonnokseen pohjautuvassa ympäristömeluselvityksessä. Selvityksen tulokset on huomioitu asemakaavassa asuinrakennusten ulkovaipparakenteiden äänieristävyyttä koskevin vaatimuksin.

Toppilan voimalaitoksen savukaasupäästöjen leviämismalliselvityksen 2012 mukaan savukaasupäästöjen oksidi- ja hiukkaspitoisuudet alittavat valtioneuvoston asettamat terveysperusteiset ohjearvot selvästi. Asemakaavamääräyksen mukaan voimalaitoksen lauhdevesikanava on putkitettava tai aidattava siten, ettei siitä aiheudu turvallisuusriskejä puistossa ja kevyen liikenteen väylillä liikkujille.

Sahaus- ja teollisuustoimintojen (puutavaran varastointialue) jäljiltä maaperään jääneitä epäpuhtauksia on selvitetty asemakaavoituksen yhteydessä tehdyin tutkimuksin. Selvityksiä

tarkennetaan edelleen loppuvuoden 2013 aikana. Asemakaavaan ei sisälly tonttikohtaisia velvoitteita, joten ne tulee tehdä kaikkien asuintonttien osalta jo ennen tontinluovutusta. Maaperä kunnostetaan poistamalla pilaantuneet pintamaat kaikilta asuinkäyttöön osoitettavilta alueilta. Kaupunki vastaa kunnostussuunnitelman laatimisesta, ilmoitus- ja lupamenettelyistä, kunnostustyöstä, työnaikaisesta valvonnasta ja maamassojen käsittelystä / sijoituksesta.

Toppilan voimalaitoksen lauhdevesikanava on osoitettu viemäriä varten varatuksi alueen osaksi. Kaavamääräyksen mukaan kanava on turvallisuussyistä putkitettava tai aidattava vähintään 2 metriä korkealla läpinäkyvällä aidalla, joka estää alueella liikkuvien pääsyn avo-ojaan. Suojauksesta on huolehdittava myös avo-ojan ylittävillä silloilla.

Merenpinnan nousu ja tulvakorkeus on arvioitu asemakaavaluonnoksen pohjalta laaditussa mikroilmastoselvityksessä. Selvityksen perusteella asemakaavassa on määritelty kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeudet asuinkortteleissa.

Voimalaitoksen mittakaavallisesti hallitsevaa asemaa ympäristössään pyritään lieventämään salmen rannan puolelle istutettavalla suojapuustolla (Tervahovinpuisto) sekä Kauppaseurantien puoleiselle totinrajalle sijoitettavien suojaistutuksin ja (näkösuojaa antavin) aitarakentein.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asuntoalueen tiivistä rakentamistavasta sekä miljöötavoitteista johtuen asemakaava on ohjausvaikutuksiltaan varsin tiukka. Rakentamistapaa koskevat keskeiset määräykset sisältyvät asemakaavan kolmiomerkintään (rto). Rakentamistapaa koskevia tavoitteita täsmennetään asemakaavan tueksi laadittavissa rakentamistapaohjeissa.

Osa asemakaava-alueesta sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin RKY 2009. Aluerajaus on esitetty kaavakartalla valtioneuvoston RKY -päätöksen mukaisena (Toppilan satama- ja teollisuusalue).

Rannan läheisyydestä ja maaston korkeussuhteista johtuen asemakaavassa on määritelty vähimmäiskorkeudet kosteudelle alttiille rakenteille.

5.7 Nimistö

Nimistötoimikunta on 26.5.2011 § 9 päättänyt alueen nimistön aiheeksi merellisyyden ja meri-ilmaston. Esitys katujen ja puistojen nimistöksi on käsitelty nimistötoimikunnassa 30.8.2012 § 22.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen miljöötavoitteita on havainnollistettu asemakaavaan perustuvilla näkymä- ja mallinnuskuvilla sekä 3D mallilla.

Asemakaavan tueksi laadittava rakentamistapaohjeisto tarkentaa asemakaavamääräyksissä esitettyjä tavoitteita rakentamistavan, kaupunkikuvan ja ympäristötavoitteiden osalta.

Laaditut viitesuunnitelmat vaihtoehtoisine talotyyppeineen toimivat lähtökohtana tonttikohtaiselle toteutussuunnittelulle.

Katujen, ympäristön ja teknisten verkostojen toteutussuunnittelu tarkentuu asemakaavoitusvaiheessa laadittujen yleissuunnitelmien pohjalta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen käynnistyy asemakaavan tultua voimaan.

Ensimmäisessä vaiheessa tehdään pilaantuneiden maiden kunnostustoimenpiteet, sekä rakennetaan kadut ja kunnallistekniikka, joiden aikataulut ja mahdollinen vaiheistus ratkaistaan erikseen. Tontinluovutuksen tarkempi aikataulu täsmentyy kunnallisteknisten töiden perusteella.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutussuunnittelun aikaisesta suunnittelun ohjauksesta vastaa rakennusvalvontavirasto. Tonttikohtaisen toteutussuunnittelun käynnistyessä järjestetään rakennushankkeen aloituskokous, johon osallistuvat rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen edustajat sekä hankkeen rakennuttaja suunnittelijoineen.

Oulussa 22. päivänä toukokuuta 2015

Mikko Törmänen
Mikko Törmänen
asemakaavapäällikkö

Timo Lajunen
Timo Lajunen
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	04.04.2016
Kaavan nimi	Toppilan kaupunginosan kortteleita 50, 54 ja 83, korttelin 53 osaa sekä puisto-, liikenne-, erityis- ja katualueita koskeva asemakaavan muutos sekä asemakaava Toppilan kaupunginosan osalle (Ranta-Toppila)		
Hyväksymispvm	07.09.2015	Ehdotuspvm	22.05.2015
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	25.01.2011
Hyväksymispykälä	79	Kunnan kaavatunnus	564-2104
Generoitu kaavatunnus	564V070915A79		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	87,2121	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	63,7511
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,8075	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	23,4610

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	87,2121	100,0	111560	0,13	63,7511	55910
A yhteensä	6,4135	7,4	32810	0,51	6,4135	32810
P yhteensä	2,7266	3,1	12050	0,44	2,7266	12050
Y yhteensä	1,8990	2,2	5900	0,31	-0,1114	750
C yhteensä						
K yhteensä	0,6867	0,8	1700	0,25	0,6867	1700
T yhteensä						
V yhteensä	28,9585	33,2	150	0,00	20,9968	150
R yhteensä						
L yhteensä	12,8069	14,7	5250	0,04	8,9134	5250
E yhteensä	14,1750	16,3	50000	0,35	4,0833	-500
S yhteensä	1,7845	2,0	3700	0,21	1,7845	3700
M yhteensä						
W yhteensä	17,7614	20,4			18,2577	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8075	2,1		0,0000	

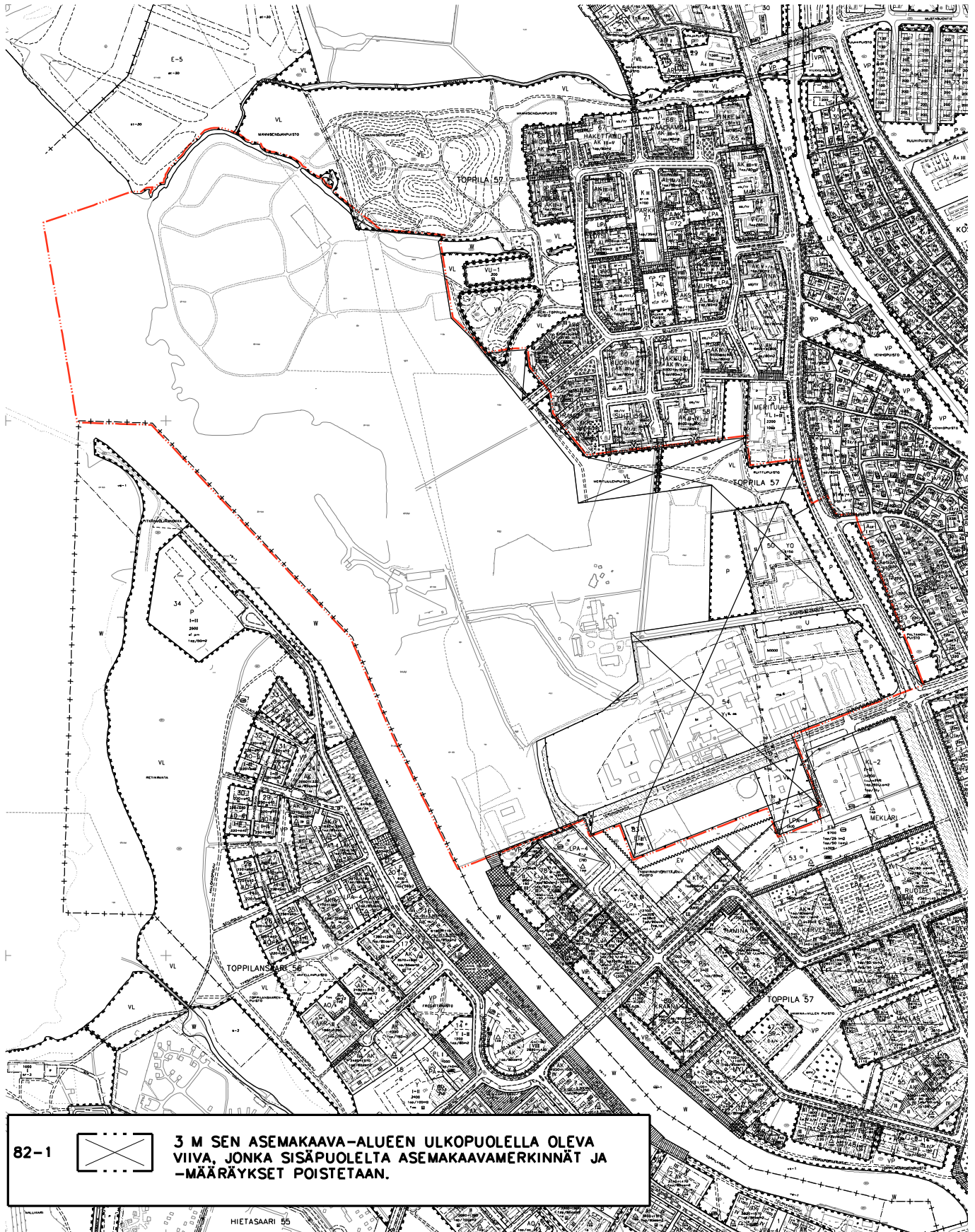
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	6	4617	6	4617

Alamerkinntät

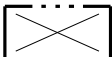
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	87,2121	100,0	111560	0,13	63,7511	55910
A yhteensä	6,4135	7,4	32810	0,51	6,4135	32810
AK	0,2440	3,8	1600	0,66	0,2440	1600
AP	0,5858	9,1	3000	0,51	0,5858	3000
AKR	5,5837	87,1	28210	0,51	5,5837	28210
P yhteensä	2,7266	3,1	12050	0,44	2,7266	12050
P	2,7266	100,0	12050	0,44	2,7266	12050
Y yhteensä	1,8990	2,2	5900	0,31	-0,1114	750
YO	1,8990	100,0	5900	0,31	-0,1114	750
C yhteensä						
K yhteensä	0,6867	0,8	1700	0,25	0,6867	1700
KTY-1	0,6867	100,0	1700	0,25	0,6867	1700
T yhteensä						
V yhteensä	28,9585	33,2	150	0,00	20,9968	150
VP	1,1832	4,1			-1,1918	
VL	27,7753	95,9	150	0,00	22,5974	150
VK					-0,0404	
VU					-0,3684	
R yhteensä						
L yhteensä	12,8069	14,7	5250	0,04	8,9134	5250
Kadut	7,2532	56,6			3,9583	
Katuauk./torit	0,4711	3,7	50	0,01	0,4711	50
LR					-0,0380	
LS					-0,2400	
LV	2,9082	22,7	5200	0,18	2,9082	5200
LP	0,2697	2,1			0,2697	
LH	0,5590	4,4			0,5590	
LPA-4	1,3457	10,5			1,0251	
E yhteensä	14,1750	16,3	50000	0,35	4,0833	-500
ET	14,1750	100,0	50000	0,35	4,5857	-500
EV					-0,5024	
S yhteensä	1,7845	2,0	3700	0,21	1,7845	3700
SR-1	1,7845	100,0	3700	0,21	1,7845	3700
M yhteensä						
W yhteensä	17,7614	20,4			18,2577	
W	17,7614	100,0			18,2577	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8075	2,1		0,0000	
ma	1,8075	100,0		0,0000	

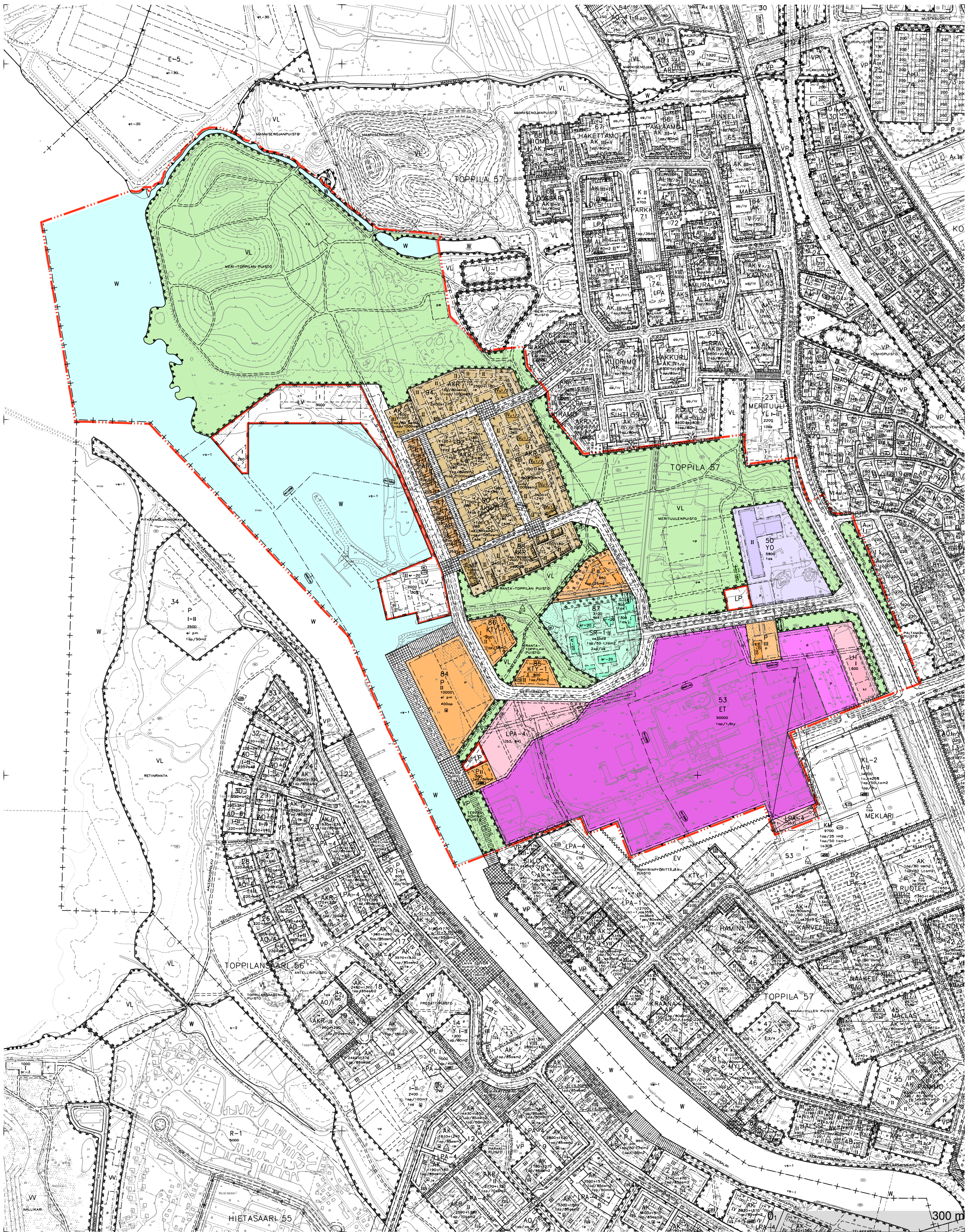
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset			
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	6	4617	6	4617
Asemakaava	6	4617	6	4617



82-1

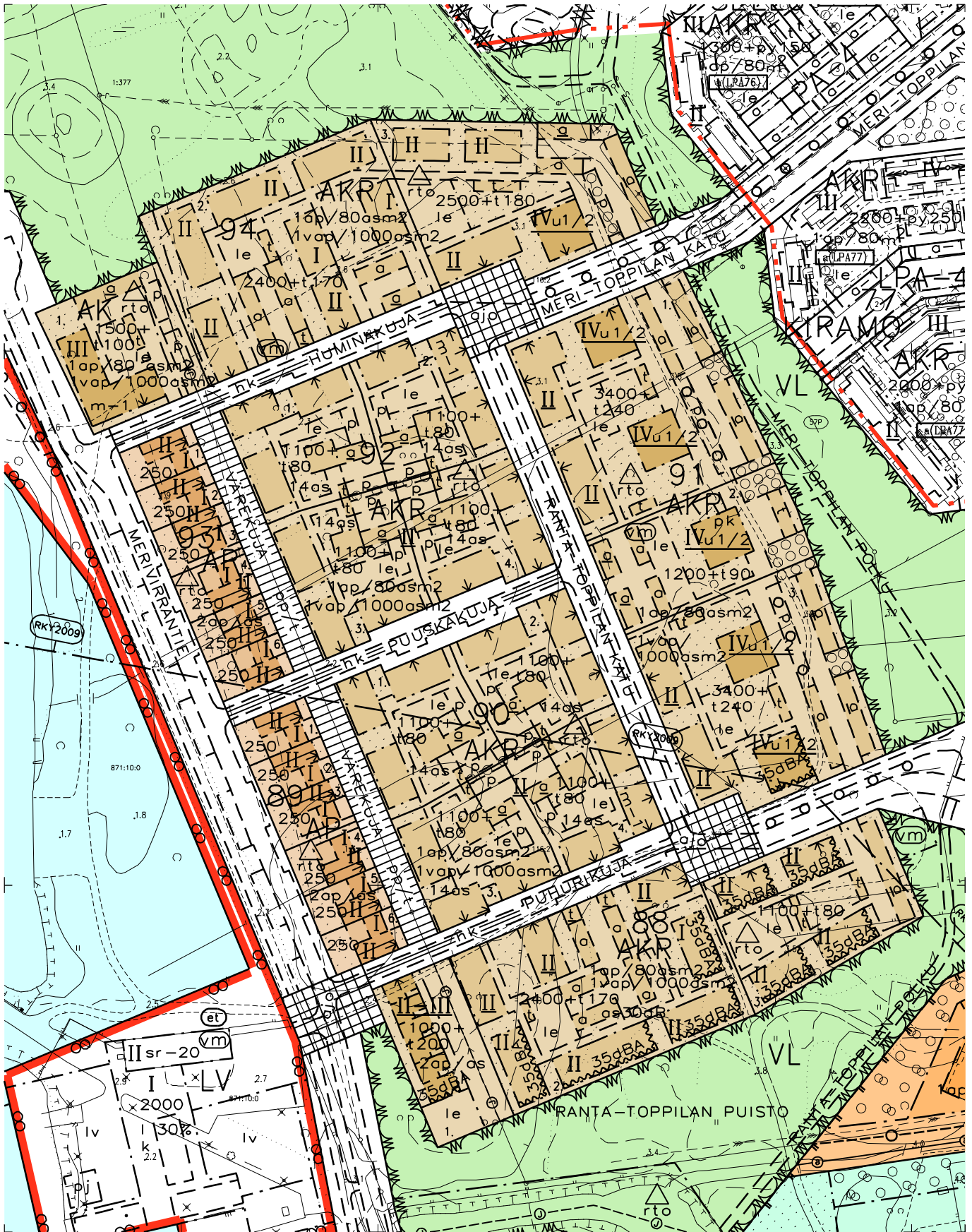


3 M SEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JONKA SISÄPUOLELTA ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET POISTETAAN.



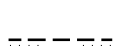


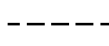


564-2104

Ote asemakaavan muutoksesta ja asemakaavasta sekä tonttijaosta 1:2000, 1.11.2013,
korjattu 22.5.2015



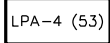

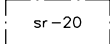
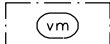


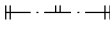
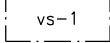
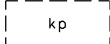
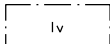



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 1.11.2013, korjattu 22.5.2015

2		Asuinkerrostalojen korttelialue.	96-1	2400+t 170	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.	134		Istutettava alueen osa.
2-1		Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.	98-1	4 os	Merkintä osoittaa rakennuslalle sallittujen asuntojen lukumäärän.	134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
3		Asuinpienalojen korttelialue.	99-4	I 30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloja varten.	135-1		Istutettava puurivi.
9		Palvelurakennusten korttelialue.	100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
15		Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.	102	IV u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.	135-101		Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puuta.
26-1		Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.	112	a	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.	135-102		Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puuta ja pensaita.
33		Puisto.	113		Rakennusala.	136		Katu.
34		Lähivirkistysalue.	113-15	k	Rakennusala, jolle saa sijoittaa koulutus-, kerho- ja kokoustiloja.	137		Katuaukio/tori.
51		Venesatama/veneaukama.	113-101		Ohjeellinen rakennusala.	137-2		Katuaukio/tori, jolle saa sijoittaa alueen käyttöä tukevia pienehköjä rakennuksia ja rakennelmia luvun osoittamassa laajuudessa.
52		Yleinen pysäköintialue.	113-103	kt	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.	140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
53		Huoltoaseman korttelialue.	113-104	hr	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltoaseman.	141-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.	113-105	vh	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa venehallin.	142-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
59-1		Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.	114	pk	Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.	146		Hidaskatu.
72-1		Suojeltavien rakennusten korttelialue. Korttelialueen käyttötarkoituksen tulee edistää alueen rakennusten rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten tai kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.	115-1	m-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen.	147-101	ojo	Ohjeellinen ajoyhteys.
81		Vesialue.	117-101	t	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	151		Pysäköimispaikka.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	118-101	pj	Ohjeellinen polttoaineen jakeluaseman rakennusala.	151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
83-1		Kaupunginosan raja.	119-101	o	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	154-1		Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	120		Maanalainen tila.	154-2		Viemäriä varten varattu alueen osa.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	154-7		Avo-ojaa varten varattu alueen osa.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.	130-1	ei pm	Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.	163	1op/25m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
91-1	57	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.	132-2	os 35 dB	Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla asuintilojenulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).	163-1	1op/50 l, to m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
92-1	TOPP	Kaupunginosan nimi.	132-3	35 dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien ja yläpohjan ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden ulkopuolista melua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.	163-3	1op/80 os m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta asutokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
93	89	Korttelin numero.	133-101	le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	163-8	1vap/1000 os m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta asutokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi vierasautopaikka.
95	MERIVIR	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	133-103	vp	Ohjeellinen pallokenttä.	164	2op/os	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
96	250	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.	133-104	pe	Ohjeellinen pelialueeksi varattu alueen osa.	164-1	400 op	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tonttia varten on rakennettava.
						164-2	1op/1,5 ty	Merkintä osoittaa, kuinka monta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

564-2104

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 1.11.2013, korjattu 22.5.2015

165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.	
165-2		Korttelialuetta varten vaadituista autopaikoista on korttelialueen ulkopuolelle osoitettu prosenttiluvun ilmoittama osa.	
165-6		Pysäköintiä varten varatulla korttelialueella suluissa olevat numerot osoittavat korttelit tai korttelialueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).	
171-20		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.	
174-1		Muuntajan vaara-alue.	
174-2		Muuntaja.	
174-3		Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennelma tai laitos.	
190-1		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.	
190-11		Vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä rakenteita ja laitureita.	
190-12		Ohjeellinen koirien ulkoilutusalueeksi varattu alueen osa.	300-3
190-13		Veneiden säilytykseen varattu alueen osa.	
200-126		rto -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: ASUINKORTTELIT (AKR, AK, AP): Rakennusten tulee olla muodoiltaan, julkisivujäsentelyltään, -materiaaleiltaan ja -värikyllänsä selkeitä. Julkisivumateriaalia ja -väriä käytetään yhtenäisenä pintana sokkelista räystääseen saakka. Sisäänkäynti asuntoihin ja porrashuoneisiin on järjestettävä sisäpihan puolelta. Kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeuden tulee olla asuinrakennuksissa +3.50 (N2000) ja kylmissä rakennuksissa +3.25. Rakennukseen ei saa rakentaa kellaria. Ullakkokerrosta ei saa rakentaa ellei sitä ole asemakaavassa erikseen sallittu. Asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen kadun ajoradan reunan korkeusaseman yläpuolella. Suoraan kadulle suuntautuvat parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä. Asuntoparvekkeet on lasitettava. Kerrostalojen porrashuoneet tulee viihtyisyyden ja luonnonvalon saannin vuoksi varustaa ikkunoin kaikissa kerroksissa. AKR -korttelialueilla saa piha-alueelle rakentaa kerrosalan puitteissa varastoja ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Kortteleissa 88, 91 ja 94 saa asemakaavassa osoitetut autosuojat rakentaa autotalleina, asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi (ei koske korttelin 88 tonttia no. 1). AKR -korttelialueen sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata. Korttelikohtaiset sähkömuuntamot on sijoitettava Oulun Energian hyväksymällä tavalla ja niiden tulee olla toteutettavissa ennen tontin muuta rakentamista.	

KORTTELIT 90 JA 92:

Kerrosluvan sitovuus (II) ei koske sisäpihan asuinrakennuksia (pysäköintialueen yhteydessä).

Rakennusten julkisivumateriaali on lautaverhous. Kadunvarsirakennusten julkisivun värisävy tulee vaihdella tontittain. Pysäköintipihaa rajaavien asuinrakennusten ja autokotosten julkisivuväri on tumma punamullan punainen tai tumma tervanruskea ja kortteleittain yhtenäinen.

Kadun puoleinen tontinraja tulee aidata rakennusten välisiltä osin vähintään 1,6 m korkealla puuaidalla, joka on tyypiltään kortteleittain yhtenäinen.

Ajoneuvoliittymät tulee kesittää hidaskatujen puolelle siten että korttelia kohti on kaksi liittymää, jotka palvelevat kahta tonttia yhteisesti.

KORTTELIT 88 (TONTIT 2 ja 3), 91 JA 94 (TONTIT 2 ja 3):

I-II -kerroksisten asuinrakennusten julkisivujen tulee olla vaaleita rapattuja tai vastaavia yhtenäisiä tasaisia kivipintoja.

Ivu1/2 -kerroksisten asuinrakennusten julkisivumateriaali on tumma puhtaaksi muurattu poltettu savitiili tai tumma tervanruskea puuverhous. Iv -konehuoneen saa rakentaa ullakkokerrokseen rakennusoikeuden estämättä. Ullakkokerroksen yläpuolelle saa rakentaa 50 kem2 yhteis-, sauna- ja vilvoittelutilia asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

KORTTELIN 88 TONTTI 1 JA KORTTELIN 94 TONTTI 1:

Julkisivumateriaali on tumma puhtaaksi muurattu poltettu savitiili tai tumma tervanruskea puuverhous.

KORTTELIT 89 JA 93:

Julkisivumateriaali on lautaverhous. Julkisivuväri on tumma punamullan punainen tai tumma tervanruskea ja kortteleittain yhtenäinen.

KORTTELI 87:

Rakennusten tulee sopeutua muodoiltaan ja mittasuhteiltaan pihapiiriin yhteyteen. Julkisivumateriaali on lautaverhous.

KORTTELI 84:

Ulkoseinä- tai melnsuojarakenteilla tulee huolehtia, että toiminnasta ei aiheudu merkittäviä meluhäiriöitä asumiselle.

RANTA-TOPPILAN PUISTO:

Ranta-Toppilan puistossa sijaitseva voimalaitoksen lauhdevesikanava on putkitettava tai suojattava puistoalueelle päin vähintään 2 metriä korkealla läpinäkyvällä aidalla, joka estää alueella liikkuvien pääsyn avo-ojaan. Suojauksesta on huolehdittava myös avo-ojan ylittävillä silloilla.

Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajotieinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

2.

Asemakaavan muutos ja asemakaava 564-2104,
Ranta-Toppila, havainnepiirros 1.11.2013

Arkkitehdit M3 Oy



Asemakaavan muutos ja asemakaava 564-2104,
Ranta-Toppila, viistokuva pohjoisesta 1.11.2013



Asemakaavan muutos ja asemakaava 564-2104,
Ranta-Toppila, viistokuva lännestä 1.11.2013



Asemakaavan muutos ja asemakaava 564-2104,
Ranta-Toppila, näkymä merikeskuksen suunnalta 1.11.2013



ARKKITEHDIT M3 OY / M3 ARCHITECTS LTD
KAUPPURIKATU 23 / 00100 DULLU / PUH 10918573036
WWW.ARKKITEHDITM3.FI / EMAIL TOIMISTO@ARKKITEHDITM3.FI

Asemakaavan muutos ja asemakaava 564-2104,
Ranta-Toppila, viistokuva asuntoalueesta 1.11.2013



Asemakaavan muutos ja asemakaava 564-2104,
Ranta-Toppila, näkymä Puhurikujalta 1.11.2013



Asemakaavan muutos ja asemakaava 564-2104,
Ranta-Toppila, näkymä satamarannasta 1.11.2013

