

Asemakaavan selostus

Luonnos 4.6.2021

xx.xx.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Alppilan kaupunginosan korttelia 53 sekä puisto- ja ka-
tualueita koskevaan asemakaavaan

KAARNATIE 32

Kaavatunnus 564-2385

Diaarinumero OUKA/7547/2018

Selostus päivitetty xx.xx.2021



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1. Tunnistetiedot.....	3
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. Tiivistelmä.....	4
2.3. Asemakaavan sisältö	4
2.4. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.5. Asemakaavan toteutus	5
3. Lähtökohdat.....	6
3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	7
3.5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	10
3.6. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
3.7. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
3.8. Osallistuminen ja yhteistyö	13
3.9. Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.10 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4. Asemakaavan kuvaus	22
4.3. Kaavan rakenne	22
4.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
4.5. Kaavan vaikutukset.....	23
4.6. Ympäristön häiriötekijät.....	25
4.7. Kaavamerkinnot ja määräykset.....	25
5. Asemakaavan toteutus	26
5.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
5.4. Toteuttaminen ja ajoitus	26

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Koskelan kaupunginosan korttelin 80 tonttia 7 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavalla/ Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Alppilan kaupunginosan kortteli xx tontit x ja x sekä lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Kaarnatie 32

Kaavatunnus: 564-2385

Kaavan laatija: Topias Yli-Vakkuri
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 18.2.2019

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 22.2.2019

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2020
Asemakaava on tullut voimaan __.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Koskelan kaupunginosassa noin 2 km keskustasta pohjoiseen ja noin 2 km Linnanmaan kampuksesta etelään.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat

Liite 4. Asemakaavaluonnos merkintöjen selityksineen

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Hulevesiselvitys
- Rakennettavuusselvitys
- Kemintien kaavarunko, laatukäsikirja sekä liikenteen, ympäristön ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma
- Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvitys, 2017
- Oulun kaupungin meluselvitys 2017
- Kaarnatie 32, Liikennemeluselvitys
- Linnusto- ja direktiivilajiselvitykset

Kaava-aluetta koskevien luonto- ja maisemaselvitysten sekä melu- ja hulevesiselvitysten tiivistelmät ovat kaavaselostuksen kohdassa 3.5.

Kokonaisuudessaan selvitykset ja lähdemateriaali ovat saatavilla kaavoituksesta. Ajantasaiset kaava-aluetta koskevat keskeiset selvitykset löytyvät hankkeen projektikortilta.

<https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=1189>

2. Tiivistelmä

2.3. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella Koskelan kaupunginosan korttelin 80 tontti 7, yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (TIV) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1).

Asemakaava-alueen nykyiset rakennukset puretaan ja suunnittelualueelle kaksi asuinkerrostalojen korttelia (AK) sekä autopaikkojen (LPA-1) ja toimitilarakennusten (KTY) kortteli. Kortteleiden keskelle jää yleisessä käytössä oleva jalankululle ja polkupyörille tarkoitettut yhteydet alueen läpi sekä istutettava aukio. Asuinkerrostalokorttelit ovat umpikorttelimaisia ja niiden kerrosluvut vaihtelevat V ja VII välillä. Rakennusmassojen väleissä on matalampia I tai II-kerroksisia osia.

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan ohjeelliset rakennusalat AK-kortteleihin leikkialueille (le) ja jätteen yhteiskeräysastioille (j). Istutettavat alueet ja kulkuyhteydet osoitetaan ohjeellisina.

Muutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 52500 k-m², josta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 28000 k-m², talousrakennusten (t) rakennusoikeutta 1500 k-m², pysäköintilaitoksen (LPA-1) rakennusoikeutta 10000 k-m², ja toimitilan (Kty) rakennusoikeutta 13 000 k-m².

Muutosalueen kokonaistehokkuus on 1,28.

Autojen pysäköintipaikat osoitetaan voimassa olevan pysäköintinormin mukaisesti. Auto-pysäköinti on järjestetty keskitetysti pysäköintilaitokseen sekä maanalaisena paikoituksena etelän puoleisessa asuinkorttelissa.

Polkupyörien pysäköinti sijoitetaan pääosin kerrostalojen sisätiloihin ja voimassaolevan normin mukaisesti.

2.4. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön vuokraoikeuden haltijan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2. – 25.3.2019 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 4 palautetta.

2.5. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen mukainen uudisrakentaminen voidaan toteuttaa heti kaavan tultua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1. Alueen yleiskuvaus

Kaupunkirakenteellisesti alue liittyy sen Itäpuolen Koskelan asuinkerrostaloalueeseen, mutta on samalla vyöhyke Pohjantien varressa. Nykyisellä yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontilla on noin 3400 kerrosneliömetrin, vuonna 1978 valmistunut betoninen kuluneuvojen suoja- ja huoltorakennus sekä pieni katos. Rakennus on ollut Veho Oulun käytössä. Piha-alue rakennuksen ympärillä on lähes kauttaaltaan asvaltoitu ja on paketti- ja kuorma-autojen paikoitusalueena. Tontin etelä- ja itäpuoliset puistoalueet ovat tiheän puustoisia. Kaarnatien varressa kulkee vasta toteutettu pyöräbaana keskustan ja Linnanmaan välillä.



Kuva 1: Ilmakuva alueesta, BlomWeb 2018

3.3.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Rakennettua ympäristöä suunnittelualueella on koko tontti rakennuksineen. Suunnittelualueeseen kuuluu metsäinen Kemintien ja Tervahovintien varren suojapuisto.

Luonnonolot

Alueen luonnonympäristö sijoittuu Kemintien suojavaöhykkeelle ja Tervahovintien varteen ja se on havupuuvaltaista metsää. Puuston ikä vaihtelee nuoresta varttuneeseen.

3.3.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Pohjantien ja Koskelan asuinkerrostaloalueen välissä. Tontilla sijaitsee vuonna 1978 valmistunut betoninen kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus sekä pieni katos.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Kemintien, Kaarnatien ja Tervahovintien välisellä alueella. Alue on hyvin saavutettavissa henkilöautoliikenteellä, joukkoliikenteellä. Keskustan ja Linnanmaan välinen pyöräilybaana kulkee Kaarnatien varressa.

3.3.4. Maanomistus

Alue on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.4. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.4.1. Uuden Oulun Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaava (voimaan 12.8.2016) koostuu kahdesta kaavakartasta. Koko kaupungin kattavassa kaavakartalla 1 suunnittelualue on merkitty kaupunkikäytäväksi, joka muodostuu olevien ja rakentuvien aluekeskusten ja suurimpien paikalliskeskusten keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskusta välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toimintoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuisen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvankorkeaan laatuun.

Kaavakartalla 2 suunnittelualue on merkitty keskustamaiseksi asuin- ja liikealueeksi. Alue varataan keskustamaisen ja toimintoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuin ympäristön laatua. Läheisellä Kemintiellä kulkee kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä,

3.4.3. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.4.4. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.4.5. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx.

3.4.6. Maankäytösopimukset

Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus.

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

Kemintien kaavarunko, laatukäsikirja ja yleissuunnitelmat

Suunnittelualue on osa Alppilan bulevardia, jonka kehittämiseksi on laadittu Kemintien kaavarunko. Kaavarungon keskeiset tavoitteet on määritelty Uuden Oulun yleiskaavassa. Kaavarungon laatiminen on alkanut alkuvuodesta 2017 ja se valmistui keväällä 2018. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kaavarungon, laatukäsikirjan ja laaditut yleissuunnitelmat ohjeellisena jatkosuunnittelussa noudatettavaksi 5.6.2018 § 278. Kemintien kaavarungon suunnittelu käsitti alueen toiminnot, mitoituksen, liikenteen, katujen, ympäristön, liikunnan sekä energia- ja vesihuollon perusratkaisut.

Kaavarungossa suunniteltu Kemintien bulevardisointi yhdistää keskustan ja Linnanmaan nykyistä paremmin toisiinsa. Edullinen sijainti keskustan ja Linnanmaan välissä mahdollistaa uusien asuntojen, palvelujen ja työpaikkojen rakentamisen kaupungin parhaan joukkoliikenteen ja parhaiden pyöräilyreittien äärelle.

Bulevardisointi yhdistää myös Alppilan ja Välivainion yhdeksi suuremmaksi ja eheämmäksi kokonaisuudeksi. Bulevardista muodostuu yhdistyvän alueen keskus. Muutos mahdollistaa koko

Alppila-Välivainio -alueen väestömäärän ja palvelujen merkittävän kasvun sekä tukee vahvasti joukkoliikenteen kehittämistä.

Kaavarungossa on osoitettu yleiset alueen kehittämisen suuntaviivat. Kaavarunko on ohjeellinen ja yleispiirteinen. Kaikki yksityiskohdat suunnitellaan ja ratkaistaan tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

3.5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvitys

Asemakaavan muutosalue kuuluu Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvityksen (SITO 2017) tarkastelualueeseen. Selvityksessä on tarkasteltu alueen maisemarakennetta, maisemakuva, maiseman tilallisia elementtejä, arvoja ja maisemavaurioita. Luonnon osalta on tarkistettu ja selvitetty alueen kasvillisuus- ja luontotyypit sekä eläimistön yleispiirteet. Selvitysten pohjalta on esitetty maiseman ja luonnon kannalta arvokkaat kohteet, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytön jatkosuunnittelussa. Selvitys on laadittu asemakaavoitukseen vaadittavalla tarkkuudella.

Maankäyttösuosituksissa asemakaavan muutosalue on kokonaisuudessaan rakentamiseen soveltuvaa aluetta. Luonto- tai maisema-arvot eivät rajoita rakentamista eikä alueella ole varsinaisia suojelukohteita. Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoista. Rakennettaville alueille tulee jättää riittävästi viher- ja puistoalueita viheryhteyksien säilyttämiseksi ja ylläpitämiseksi sekä ympäristön viihtyisyyden parantamiseksi.

Oulun kaupungin meluselvitys 2017

Oulun kaupungin meluselvitys on valmistunut syksyllä 2017 ja sitä on ollut tekemässä Oulun kaupunki, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Liikennevirasto. Edellinen selvitys on vuodelta 2012. Selvityksen taustalla on EU:n ympäristömeludirektiivi (2002/49/EY). Raportissa esitetyt melun laskennalliset tarkastelut on tehty vuoden 2016 liikennemäärillä ja asukastiedoilla. Meluallituksen arvioinnissa käytetään asumiseen käytettävien alueiden päiväajan keskiäänitason rajana (LAeq 7-22) 55 dB ja yöajan keskiäänitason rajana (LAeq 22-7) 50–45 dB. Melulaskennan tulokset ovat pitkäaikaisia keskiäänitasoja, joten todellisuudessa hetkelliset melutasot saattavat vaihdella paljon keskimääräiseen tasoon verrattuna.

Meluselvitys ympäristömelulle altistumisesta käsittää vilkkaasti liikennöidyt yleiset tiet ja rautatiet. Tieliikennemelun laskennoissa otettiin huomioon vilkasliikenteiset, vähintään 50 km/h nopeusrajoituksen alaiset päätiet sekä pää- ja kokoojakadut, joilla on selkeä meluvaikutus ympäristöönsä. Kemintie on ollut mukana tarkasteluissa. Selvityksen mukaan kaavamuutosalueella päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB, suurimmaksi osaksi jopa alle 50 dB. Yöajan keskiäänitaso on alle 45 dB.

Kaarnatie 32 Liikennemeluselvitys, 27.4.2021 A-Insinöörit Oy

Selvityksessä tutkittiin tieliikenteen aiheuttamia äänitasoja kohteen Kaarnatie 32 valmisteilla olevalle kaava-alueelle suunniteltavien rakennusten julkisivuilla ja oleskelualueilla. Merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat Pohjantie, Kemintie, Tervahovintie, Alakyläntie ja Emäpuuntie.

Kohteen melumallit laskettiin neljällä eri vaihtoehdolla, joissa eri korttelien ja parkkihallin rakentaminen tapahtuisi eri aikaan, tai ei ollenkaan. Yhdistelminä laskettiin pelkkä kortteli 1, kortteli 1 ja parkkihalli, pelkkä kortteli 3 ja kortteli 3 sekä parkkihalli. Toimistorakennusten korttelia 2 ei otettu laskelmissa huomioon, liitteen 1 sivuilla 1–2 on kuitenkin esitetty havainnollistamisen vuoksi tilanne, jossa on rakennettu kaikki 3 korttelia sekä parkkitalo.

Selvityksen perusteella todettiin, että leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjeavot pääsääntöisesti alittuvat korttelin 3 sisäpihalla sijaitsevilla alueilla, pois lukien sisäpihan pohjoispuolella sijaitsevilla asuntopihoilla. Selvityksen perusteella todettiin, että korttelin 3 alueille tulee sijoittaa 2,8 m korkea meluste, jotta asuntopihojen äänitasovaatimukset täyttyvät.

Parvekkeita ei suositella sijoitettavaksi julkisivuille, joihin kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat suuremmat kuin 65 dB. Parvekkeet, jotka sijaitsevat julkisivulla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat suuremmat kuin 55 dB tulisi lasittaa.



Kuva 5: Kaarnatie 32, melukartta, ennuste yöaikaan 2040 LA, eq, 22-7

Kaarnatie 32 Linnusto- ja direktiivilajiselvitykset, 27.4.2021 AFRY Oy/Pöyry Oy

Alueelle tehdään vuoden 2021 maastokaudella pesimälinnusto- ja direktiivilajiselvitykset tai niiden esiintymisen arviointi.

Vuoden 2021 luontoselvityksiä varten tarkistettiin Lajitietokeskuksen tietokannasta, onko alueelta tehty havaintoja huomionarvoisista lintu- tai eläinlajeista. Myös Birdlife Suomen tiira.fi -havaintopalvelun tiedot tarkistettiin lintujen osalta. Tässä vaiheessa tehtiin esiselvitys ja arviointi alueen luontoarvoista yhden maastokäynnin perusteella ennen varsinaisia maastoselvityksiä. Maastoselvitysten tulokset täydennetään raporttiin niiden valmistuttua. Selvityksen kohteena oli pesimälinnusto, direktiivilajit, lepakot, liito-oravat, viitasammakko

Alueen eläimistö koostuu lähinnä piennisäkkäistä. Alueella nähtiin ensimmäisellä maastokäynnillä orava. Alueella ei todennäköisesti esiinny sopivien elinympäristöjen puuttumisen vuoksi EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeja.

Kaarnatie 32 Hulevesiselvitys, Plaana Oy, 1/2020

Kaarnatie 32 hulevesiselvitys on laadittu kohteen asemakaavamuutosta varten. Selvityksessä on arvioitu alueen nykyisiä hulevesimääriä sekä ympäristön ja liikenteen yleissuunnitelmaluonnoksen (Plaana Oy 16.1.2020) mukaisen tilanteen hulevesimäärää. Tarkastelualueen hulevesien määrän on arvioitu kasvavan mitoitussateen aikana 170 m³:stä noin 218 m³:iin. Alueen laskennallinen hulevesivirtaama kasvaa nykyisestä noin 28 %. Selvityksessä esitetyissä laskelmissa on huomioitu ilmaston muutoksen aiheuttama sademäärien kasvu.

Ensisijaisesti alueella tulisi pyrkiä imeyttämään hulevedet maaperään. Käsiteltäväksi hulevesimääräksi alueella on arvioitu 48 m³:ta. Alueen maaperä ja pohjaveden pinnantasot tarjoavat imeyttämiseen hyvät mahdollisuudet. Hulevesien käsittelyssä tulee ottaa huomioon myös laadullinen hallinta, jolla voidaan vähentää hulevesien kiintoainesta ja haitta-ainepitoisuuksia.

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.6. Asemakaavan suunnittelun tarve

Maanomistajien tavoitteena on tutkia mahdollisuudet olemassa olevan teollisuusalueen muuttamiseksi asuin- ja liikerakentamisen alueeksi. Kaupungin tavoitteena on tiivistää Koskelan kaupunginosan yhdyskuntarakennetta Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti osana Alppilanbulevardia.

3.7. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava/ asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 12.2.2019 § 59.

3.8. Osallistuminen ja yhteistyö

3.8.1. Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia 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.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat
- vaikutusalueen asukkaat
- Toppilan ja Koskelan nuorten osallisuusryhmä TeKo
- Kulttuurivoimala - Culture Power Station ry - Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Sivistys ja kulttuuripalvelut: liikuntatoimi, nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, opetustoimi
- Sosiaali ja terveystoimi
- Fortum Oyj/ sähkönsiirto
- Fingrid Oyj
- DNA Oyj
- Telia Oyj
- Elisa Oyj

3.8.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.2.–25.3.2019. Nähtävilläoloaikana OAS:stä esitettiin neljä mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __-__-20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __-__-20__.

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __-__-20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

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

Kemintien kaavarungon laatimisen yhteydessä on yleisellä tasolla suunniteltu myös tämän asemakaavanmuutoksen sisältöä. Kaavarunkotyön yhteydessä saatuja mielipiteitä on huomioitu sekä itse kaavarungossa, että tässä asemakaavanmuutoksessa.

3.9. Asemakaavan tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on tutkia mahdollisuudet olemassa olevan teollisuusalueen muuttamiseksi asuin- ja liikerakentamisen alueeksi. Kaupungin tavoitteena on tiivistää Koskelan kaupunginosan yhdyskuntarakennetta Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti osana Alppilanbulevardia. liikenteen toimintavarmuus voimakkaasti muuttuvassa ympäristössä. Hanke toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon tavoitteita.

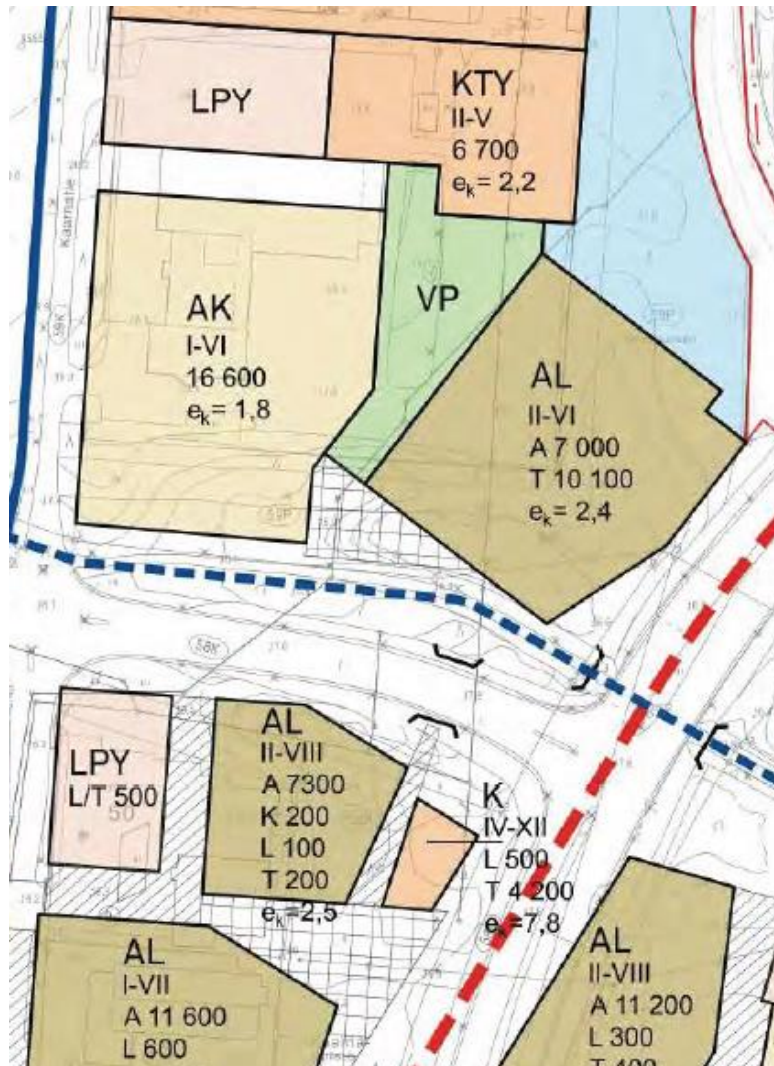
3.9.1. Oulun kaupunkistrategia

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

3.10. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.10.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaikissa vaihtoehdoissa suunnittelun lähtökohtana on ollut Kemintien kaavarunko (4.6.2021, Oulun kaupunki ja Serum arkkitehdit), jossa suunnittelualueelle sijoittuu asuin-, liike- ja toimistotilojen kortteli, asuinkerrostalojen kortteli ja toimitilojen kortteli sekä puistoaluetta.



Kuva 6: Suunnittelun lähtökohdat: Kaavarunko



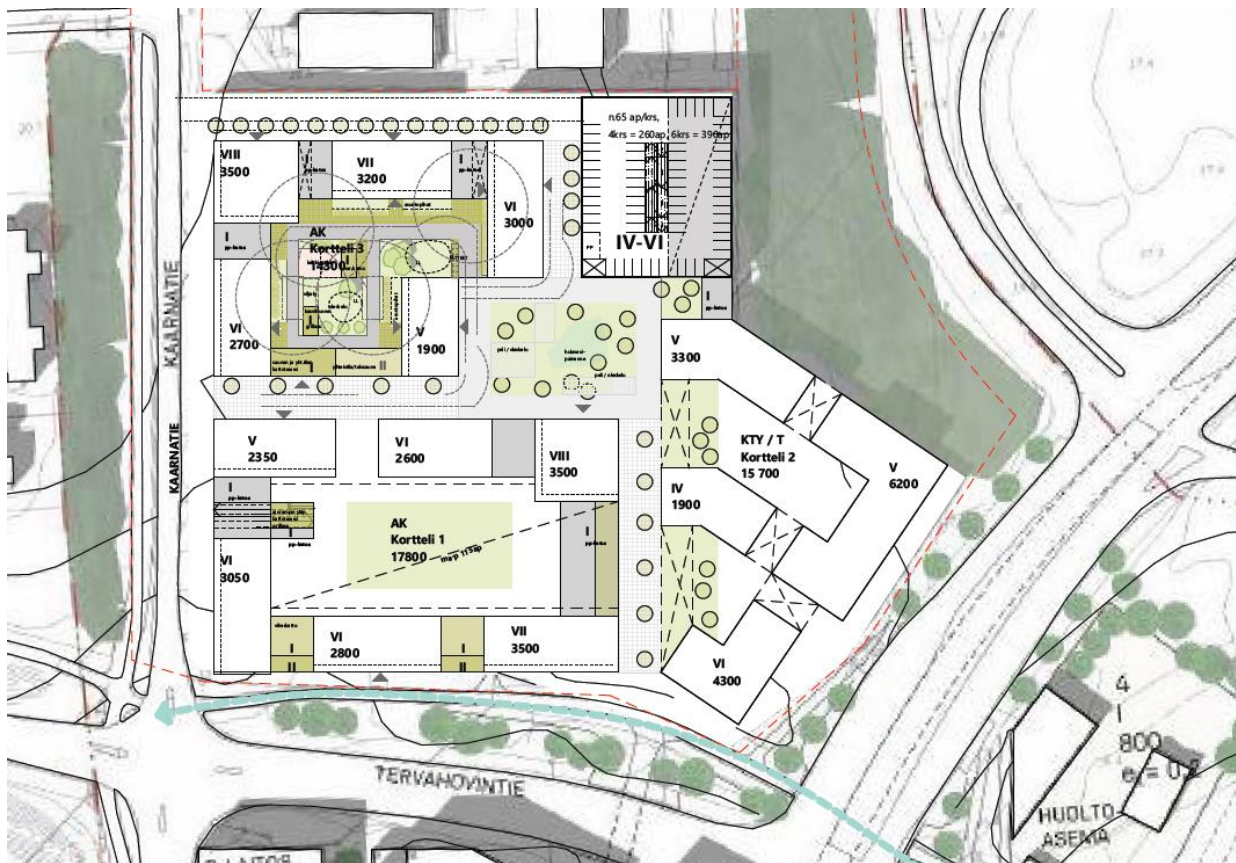
Kuva 7: Suunnittelun lähtökohdat: Alkuvaiheen vaihtoehdot, UKI Arkkitehdit Oy

Alkuvaiheen vaihtoehdoissa tutkittiin neljää eri korttelimallia, jotka poikkesivat toisistaan mm. rakeisuuden, parkkitalon sijainnin ja suunnittelualueen keskellä sijaitsevan puiston osalta.



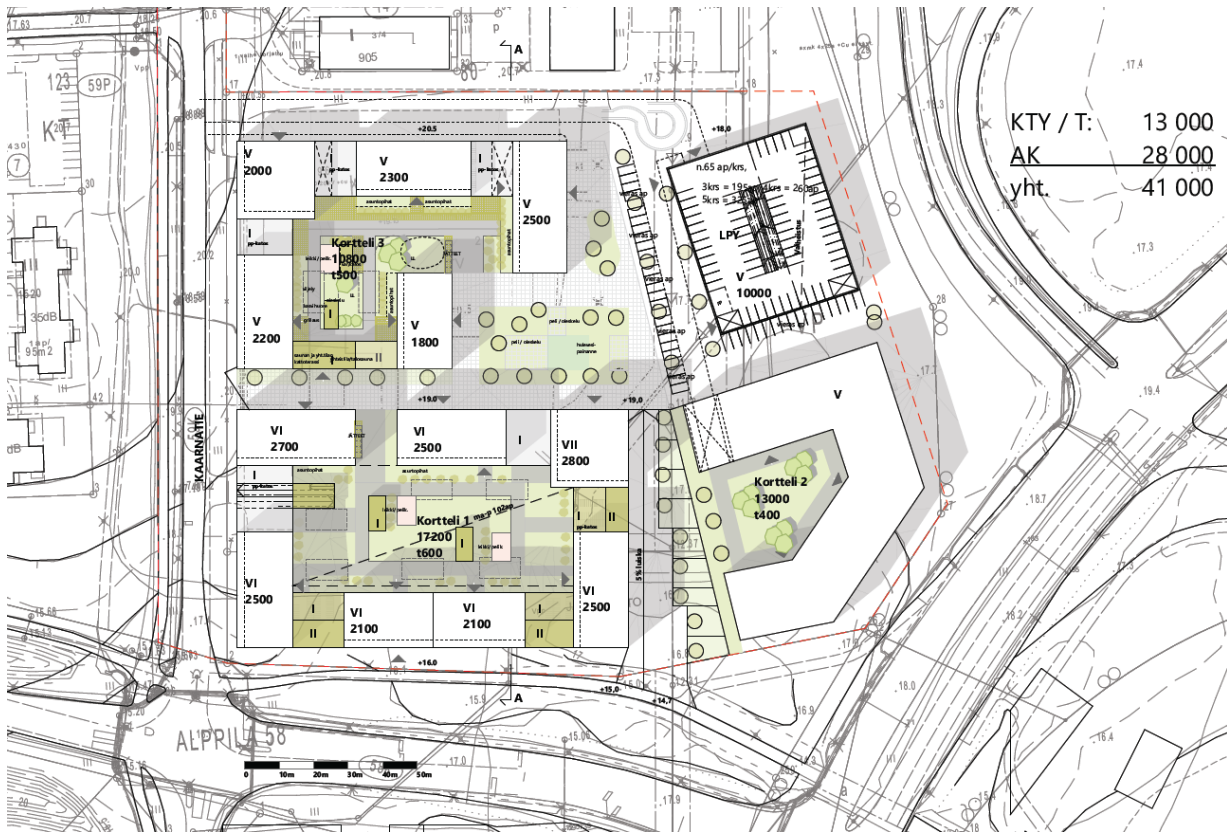
Kuva 8: Suunnittelun lähtökohdat: Kaksi jatkosuunnittelun vaihtoehtoa, UKI Arkkitehdit Oy

Jatkosuunnitteluun valikoitui kaksi vaihtoehtoa, joissa pysäköintitalo sijaitsee suunnittelualueen pohjantien puoleisella reunalla. Vaihtoehdoissa oli kaksi korttelirakenteeltaan ja puiston muotoilultaan erilaista korttelirakennetta.



Kuva 9: Jatkosuunnitteluun valittu vaihtoehto, UKI Arkkitehdit Oy

Lopullinen jatkosuunnitteluun valittu vaihtoehto, jossa suunnittelualueen korttelit muodostavat selkeästi omia korttelinosia ja yhteinen "puistoalue" jää selkeästi kortteleiden ulkopuolelle. Lisäksi yksi korttelinosa muutettiin selkeästi toimitilakortteliksi Kemintien varteen.



Kuva 10: Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma, UKI Arkkitehdit Oy

3.10.2. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

3.10.3. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

3.10.4. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

3.10.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.2.2019 § 59.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.2.–25.3.2019. Nähtävilläoloaikana OAS:sta esitettiin neljä palautetta.

Palaute 1, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupungilla on tullut vireille Koskelan kaupungin osassa osoitteessa Kaarnatie 32, kortteliä 80 tonttia 7 koskeva asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Hankkeen tavoitteena on muuttaa olemassa olevan teollisuusalue asuin- ja liikerakentamisen korttelialueeksi. Muutosalueen Koskelan kaupunginosan rakennetta tiivistetään ja hanke on osa Kemintien

kaavarungon ja kaupunkibulevardin rakentamista. Tämä lausunto koske rakennettua kulttuuriympäristöä.

Muutosalue sijoittuu tielinjausten risteysalueelle ja valtatie 4:n vaikutusalueelle, mikä asettaa asuinrakentamiselle haasteita liikennemelun haittojen minimoimiseksi sekä viihtyisän ja terveellisen asuin ympäristön rakentamiselle. Hankealueella oleva autoliikkeen toimitilarakennus on rakennusajalleen tyypillinen matala liikerakennus eikä alueella ole kulttuuriympäristön arvokohteita. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomauttamista Kaarnatie 32 asemakaavan muutoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine 1: Palaute ei aiheuta tarvetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Palaute 2, Elisa Oyj:

Palautteen tiivistelmä:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapelia/kaapeleita joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Kaavoituksen vastine 2: Palaute ei aiheuta tarvetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Palaute 3, Telia Finland Oyj:

Palautteen tiivistelmä:

Teliällä on asemakaavan muutosalueella valokaapelireitti, joka on viheralueella osittain tontin puolella.

Mikäli uudisrakentaminen aiheuttaa kaapelille siirto- tai suojaustarpeita on tästä oltava yhteydessä Teliaan vähintään 3kk ennen maanrakennustöiden alkua. Siirto ja suojauskustannukset laskutetaan lähtökohtaisesti tilaajalta.

Muuten Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Kaavoituksen vastine 3: Palaute ei aiheuta tarvetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Palaute 4, Fingrid Oyj:

Palautteen tiivistelmä:

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

Kaavoituksen vastine 4: Palaute ei aiheuta tarvetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston ___20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen ___20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

4. Asemakaavan kuvaus

4.4. Kaavan rakenne

Asemakaavaluonnos on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutoksella Koskelan kaupunginosan korttelin 80 tontti 7, yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (Ttv) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1).

Asemakaava-alueen nykyiset rakennukset puretaan ja suunnittelualueelle kaksi asuinkerrostalojen korttelia (AK) sekä autopaikkojen (LPA-1) ja toimitilarakennusten (KTY) kortteli. Kortteleiden keskelle jää yleisessä käytössä oleva jalankululle ja polkupyörille tarkoitetut yhteydet alueen läpi sekä istutettava aukio. Asuinkerrostalokorttelit ovat umpikorttelimaisia ja niiden kerrosluvut vaihtelevat V ja VII välillä. Rakennusmassojen väleissä on matalampia I tai II -kerroksisia osia.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan ohjeelliset rakennusalat AK-kortteleihin ja KTY-kortteliin leikkialueille (le) ja jätteiden yhteiskeräysastioille (j). Istutettavat alueet ja kulkuyhteydet osoitetaan ohjeellisina.

Muutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 52500 k-m², josta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 28000 k-m², talousrakennusten (t) rakennusoikeutta 1500 k-m², pysäköintilaitoksen (LPA-1) rakennusoikeutta 10000 k-m², ja toimitilan (Kty) rakennusoikeutta 13 000 k-m².

Muutosalueen kokonaistehokkuus on 1,28.

Autojen pysäköintipaikat osoitetaan voimassa olevan pysäköintinormin mukaisesti. Auto-pysäköinti on järjestetty keskitetysti pysäköintilaitokseen sekä maanalaisena paikoituksena etelän puoleisessa asuinkorttelissa.

Polkupyörien pysäköinti sijoitetaan pääosin kerrostalojen sisätiloihin ja voimassaolevan normin mukaisesti.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu asemakaavamerkintöjä tarkentava kolmiomerkintä, jolla ohjataan tarkemmin asemakaavan toteuttamista. Kolmiomerkintä on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Taulukossa on esitetty AK rakennusoikeuden perusteella arvio koko asemakaavan muutosalueen asunto- ja asukasmäärästä.

käyttötarkoitus	Asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AK	466	60	1,5	699	2

4.5. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kemintien kaavarunkotyön yhteydessä laadittiin laatukäsikirja, johon on kirjattu yleisiä koko aluetta koskevia sitovia suunnitteluvaatimuksia sekä ohjaavia suosituksia. Laatukäsikirja on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa ohjeellisena noudatettavaksi. Kaarnatie 32:n asemakaavan muutoksessa laatukäsikirjassa määriteltyjä asioita on tuotu kaavakartalle sekä asemakaavamääräyksiin.

4.6. Kaavan vaikutukset

4.6.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kemintien ympäristöön tullaan tulevana vuosina osoittamaan uutta rakentamista noin 8000 uudelle asukkaalle yhteensä noin 500 000 kerrosneliömetriä. Kaavamuutos noudattaa kaupungin strategiaa tehostamalla maankäyttöä sekä hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa. Kaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteita sekä Kemintien kaavarungon tavoitteita niitä tarkentaen.

Suunnittelualueen nykyinen maankäyttö ja rakentamisen mittakaava muuttuu, mutta se on osa kaupungin pidemmän aikavälin suunnitelmaa sekä kokonaisuutta ja muodostaa Alppilanbulevardin ympäristöstä kantakaupunkityyppistä, tiivistä kaupunkirakennetta.

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen on sopeutettu ympäristöönsä mittakaavaan mahdollisimman hyvin ottaen huomioon myös koko Alppilanbulevardin tuleva rakentaminen. Kaarnatie 32 suunniteltu rakentaminen on osa Alppilanbulevardin varren tehokasta ja tiivistä kaupunkirakennetta.

4.6.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutosalue on pääasiassa rakennettua ympäristöä. Suojapuiston alueella on mäntyjä ja mäntyryhmiä sekä muuta puustoa. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen vuoksi teknisiä linjoja kuten vesi- ja viemäriverkostoa joudutaan linjaamaan uudestaan. Jatkotyössä selvitetään linjauksen lopullinen paikka ja silloin selviää suojaviheralueilla olevan metsän lopullinen säilyminen. Kemintien kaavarungossa tehdyn luonto- ja maisemaselvityksen sekä Linnusto- ja direktiivilajiselvityksen mukaan alueella ei kuitenkaan ole rakentamista rajoittavia luonto- tai maisemiarvoja tai varsinaisia suojelukohteita tai direktiivilajeja.

4.6.3. Vaikutukset asumisviihtyvyyteen ja lähialueiden oloihin

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen muuttaa lähialueen elinympäristöä. Alueen muuttaminen varasto- ja teollisuusalueesta asuin- ja toimitilarakentamisen alueeksi on luontevaa kehitystä kaupungin tiivistyessä joukkoliikenteen runkoreittien varrella. Alueen rakentaminen tukeutuu pitkälti tulevan bulevardin palveluihin ja olemassaoleviin lähialueiden koulupalveluihin.

Muutosalue sijaitsee Kemintien välittömässä läheisyydessä ja melun huomioiminen jatkosuunnittelussa on erityisen tärkeää mm. parvekkeiden suuntauksessa ja suunnittelussa sekä piha-alueiden suojaamisessa.

Uudisrakennukset aiheuttavat muutoksia lähiympäristön asuinalueiden asuntojen näkymiin. Rakentaminen täydentää Koskelan viereisen asuinalueen kaupunkirakennetta ja tuo uuden ajallisen kerrostuman.

4.6.4. Vaikutukset liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutos tukee Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteita sekä Kemintien kaavarungon tavoitteita, joissa Alppilanbulvardi toimii alueen pääkatuna. Pääkatu on 2+2 kaistainen ja siinä varaudutaan tehokkaaseen kaksisuuntaiseen raitiotie- tai superbussiliikenteeseen. Kävely ja pyöräily sijoittuvat bulevardin reunoille. Pyöräilyn nopeat pääreitit ovat Kaarnatien varressa. Suunnittelualueen liikenteellinen perusratkaisu tulee säilymään ja kaarnatieltä järjestetään liittymä uuteen korttelialueeseen.

4.7. Ympäristön häiriötekijät

Muutosalue sijaitsee Kemintien välittömässä läheisyydessä ja liikennemelun huomioiminen jatkosuunnittelussa on erityisen tärkeää mm. parvekkeiden suuntauksessa ja suunnittelussa sekä piha-alueiden suojaamisessa.

4.8. Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5. Asemakaavan toteutus

5.4. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Temotek Oy:n arkkitehtikonsultti UKI Arkkitehdit Oy on laatinut viitesuunnitelmat asemakaavan muutoksen pohjaksi. Suunnitelmat ovat selostuksen liitteenä.

5.5. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa heti asemakaavan tultua voimaan.

Oulussa 4. päivänä kesäkuuta 2021

Ohjaus:

Oulun kaupunki

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Topias Yli-Vakkuri

kaavoitusarkkitehti

Kaavaluonnoksen ja selostuksen laatijat:

Hakijan konsultti, Uki Lahtinen ja Sampo Ojala, UKI Arkkitehdit Oy

Kaarnatie 32

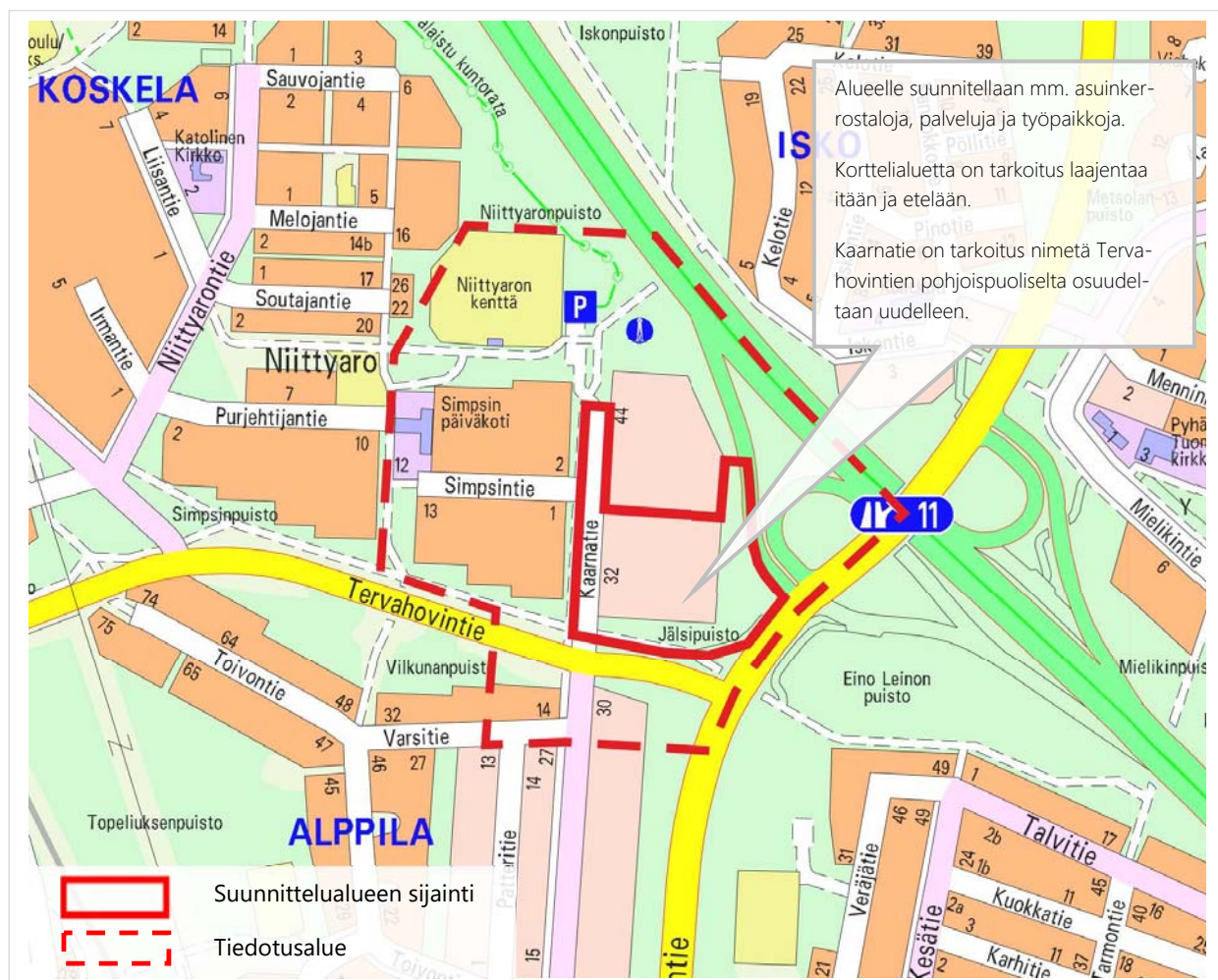
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Alueellanne on vasta aloitettu asemakaavan laatiminen, asemakaava on tullut vireille. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavahankkeessa suunnitellaan Kaarnatien ja Kemintien väliselle alueelle monipuolisesti mm. kerrostaloasumista, palveluita ja työpaikkoja. Samalla on tarkoitus muuttaa Kaarnatien Tervahovintien pohjoispuolisen osan nimeä. Asemakaavan on tarkoitus valmistua viimeistään vuonna 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana **22.2.2019-25.3.2019**. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2385.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Muutosalue sijaitsee Koskelan kaupunginosassa alle 3 km keskustasta pohjoiseen ja noin 2 km Linnanmaan kampuksesta etelään. Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavanmuutoksen suunnittelualue sekä alue, jonka asukkaille ja toimijoille asiasta erikseen tiedotetaan. Suunnittelualueeseen kuuluu Koskelan kaupunginosan korttelin 80 tontti 7 osoitteessa Kaarnatie 32, viereiset puistoalueet sekä Kaarnatien Tervahovintien pohjoispuolinen osuus. Suunnittelualuetta rajaa idässä Pohjantien moottoritien eritasoliittymä 11, kaakossa Kemintie, etelässä Tervahovintie, lännessä Simpsinpuisto ja pohjoisessa saman korttelin 80 tontti 13. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,1 ha.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu.

Nykyinen maankäyttö

Nykyisellä yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen tontilla on noin 3400 kerrosneliömetrin, vuonna 1978 valmistunut betoninen kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus sekä pieni katos. Rakennus on ollut Veho Oulun käytössä. Piha-alue rakennuksen ympärillä on lähes kauttaaltaan asfalttoitu ja on paketti- ja kuorma-autojen paikoitusalueena. Tontin etelä- ja itäpuoliset puistoalueet ovat tiheän puustoisia. Kaarnatien varressa kulkee vasta toteutettu pyöräbaana keskustan ja Linnanmaan välillä.



Viistoilmakuva suunnittelualueelta, BlomWeb 2018.

Suunnitteluun vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

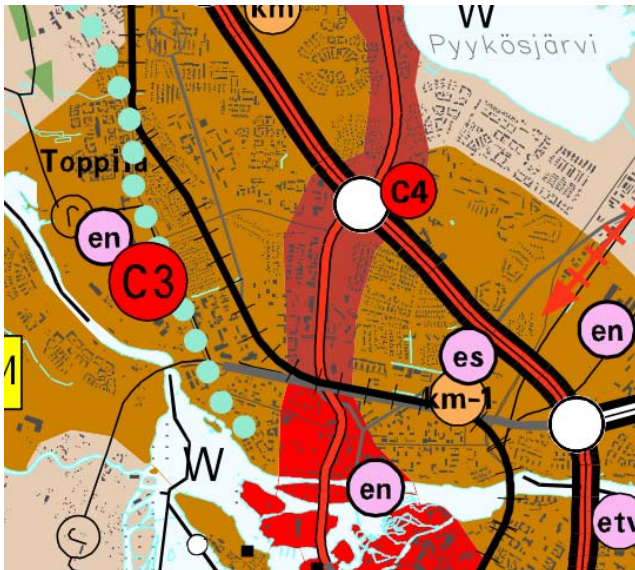
Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisia painopistealueita ovat kasvu ja kansainvälistyminen, vetovoimaisuus, luonto, kulttuuri sekä korkea osaaminen. Tavoitteena on mm. tiivistää kaupunkirakennetta ja tukea ympäristöystävällistä liikkumista.

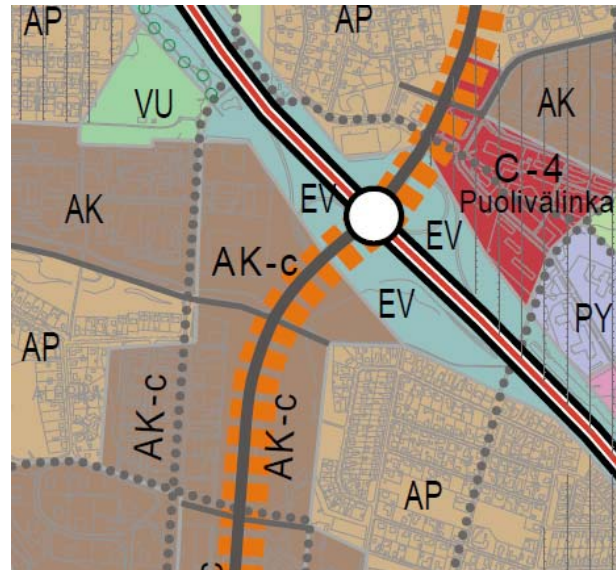
Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaava (voimaan 12.8.2016) koostuu kahdesta kaavakartasta. Koko kaupungin kattavassa kaavakartalla 1 suunnittelualue on osa kaupunkikehittämisyöhykettä 2, kaupunkikäytävä, joka kattaa mm. aluekeskusten ja kaupunkikeskustan väliset pääliikenneväylien ympäristöt. Yöhykettä kehitetään toimintoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuisen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan korkeaan laatuun.

Kaavakartalla 2 suunnittelualue on varattu pääkäyttötarkoitukseltaan keskustamaiseksi asuin- ja liikealueeksi (AK-c). AK-c-alue varataan keskustamaisen ja toimintoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. Läheisellä Kemintiellä kulkee kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia.



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 1



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2

Kemintien kaavarunko

Suunnittelualue on osa Kemintien kaavarunkoa, jonka keskeiset tavoitteet on määritelty Uuden Oulun yleiskaavassa. Kaavarunko ja siihen liittyvät yleissuunnitelmat on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 5.6.2018 ohjeellisena jatkosuunnittelussa noudatettavaksi. Kemintien kaavarunkon suunnittelu käsittää alueen toiminnot, mitoituksen, liikenteen, katujen, ympäristön, liikunnan sekä energia- ja vesihuollon perusratkaisut.

Kaavarungossa suunniteltu Kemintien bulevardisointi yhdistää keskustan ja Linnanmaan tiiviillä kaupunkirakenteella toisiinsa. Se myös yhdistää Koskelan itäosat, Alppilan ja Välvainion yhdeksi suuremmaksi kokonaisuudeksi, jonka ytimenä bulevardi tulee toimimaan. Sijainti keskustan ja Linnanmaan välissä mahdollistaa uusien asuntojen, palvelujen ja työpaikkojen rakentamisen kaupungin parhaan joukkoliikenteen ja parhaiden pyöräilyreittien äärelle. Muutos mahdollistaa koko Koskela-Alppila-Välvainio -alueen väestömäärän ja palvelujen merkittävän kasvun.

Otteet Kemintien kaavarungosta ja voimassa olevasta asemakaavasta >

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (TTV), puistoaluetta (P), puistoa (VP) ja katuja. Tontin rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuudella $e=0,5$. Tontin poikki kulkee viemärille varattu alue. Kaavanmuutoksen suunnittelualueen pohjoispuolelle jäävä osa korttelia on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY).

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on tutkia mahdollisuudet olemassa olevan teollisuusalueen muuttamiseksi asuin- ja liikerakentamisen alueeksi.

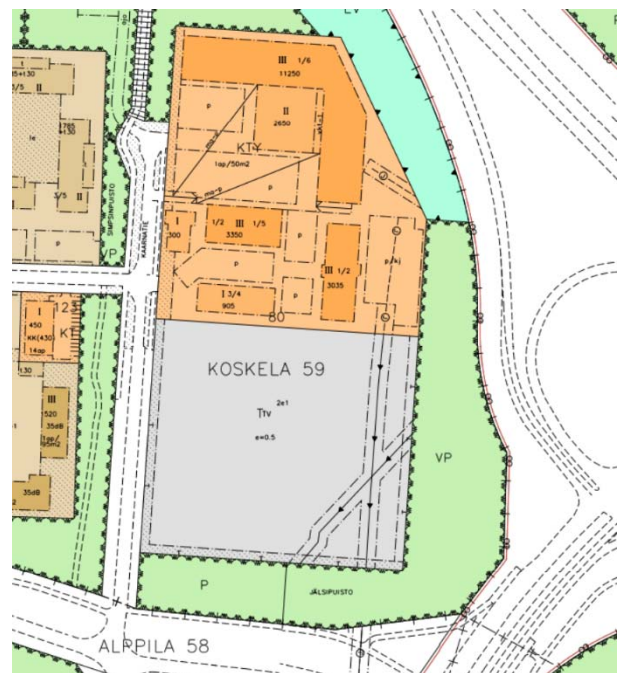
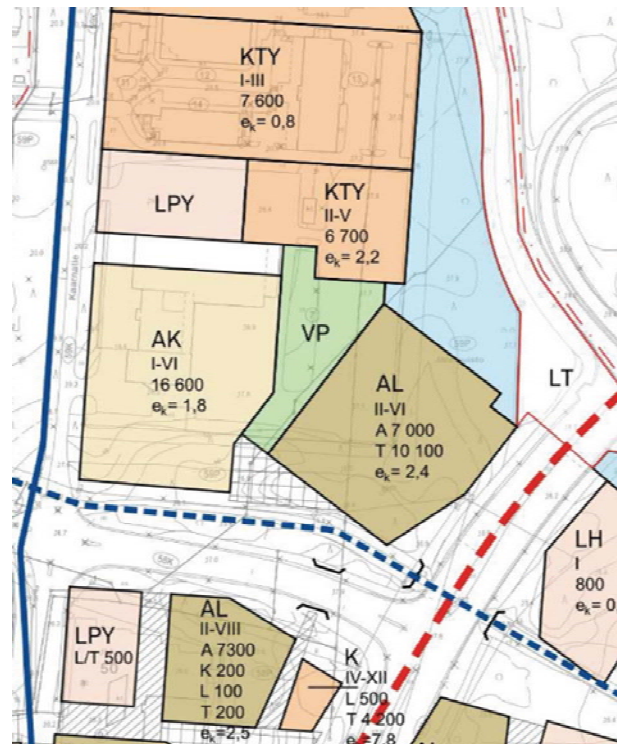
Kaupungin tavoitteena on tiivistää Koskelan kaupunginosan yhdyskuntarakennetta Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti osana Alppilانبulevardia.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty kiinteistön vuokraoikeuden haltijan hakemuksesta. Kaavan laatimisesta on tehty yhteistointasopimus kaupungin ja Temotek Oy:n kanssa. Asemakaavaan liittyen laaditaan maankäyttösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asemakaavoituksessa. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm. kaavoituksesta, maa- ja mittauksesta, ympäristötoimesta sekä rakennusvalvonnasta.



Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu vaikutuksia arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin.

(MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualuetta koskien laaditaan selvitykset mm. rakennettavuudesta, hulevesistä ja melusta.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm. liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, kaupunkikuvaan, asumisviihtyvyyteen ja lähialueiden oloihin. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat, vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- BusinessOulu
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Toppilan ja Koskelan nuorten osallisuusryhmä TeKo
- Kulttuurivoimala - Culture Power Station ry - Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kaavahankkeesta järjestetään osallisille tiedotus- ja keskustelutilaisuus valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana. Tilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksella.

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

Suunnitteluaineistot tulevat esille <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2385**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös mm. Oulu10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan Oulun kaupungin kirjaamoon: postiosoitteeseen **KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI**, tai käyntiosoite Kansankatu 55A tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@ouka.fi. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavanmuutos on tullut vireille alkuvuodesta 2019 kiinteistön vuokraoikeuden haltijan hakemuksesta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

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

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

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu viimeistään vuoden 2020 aikana, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

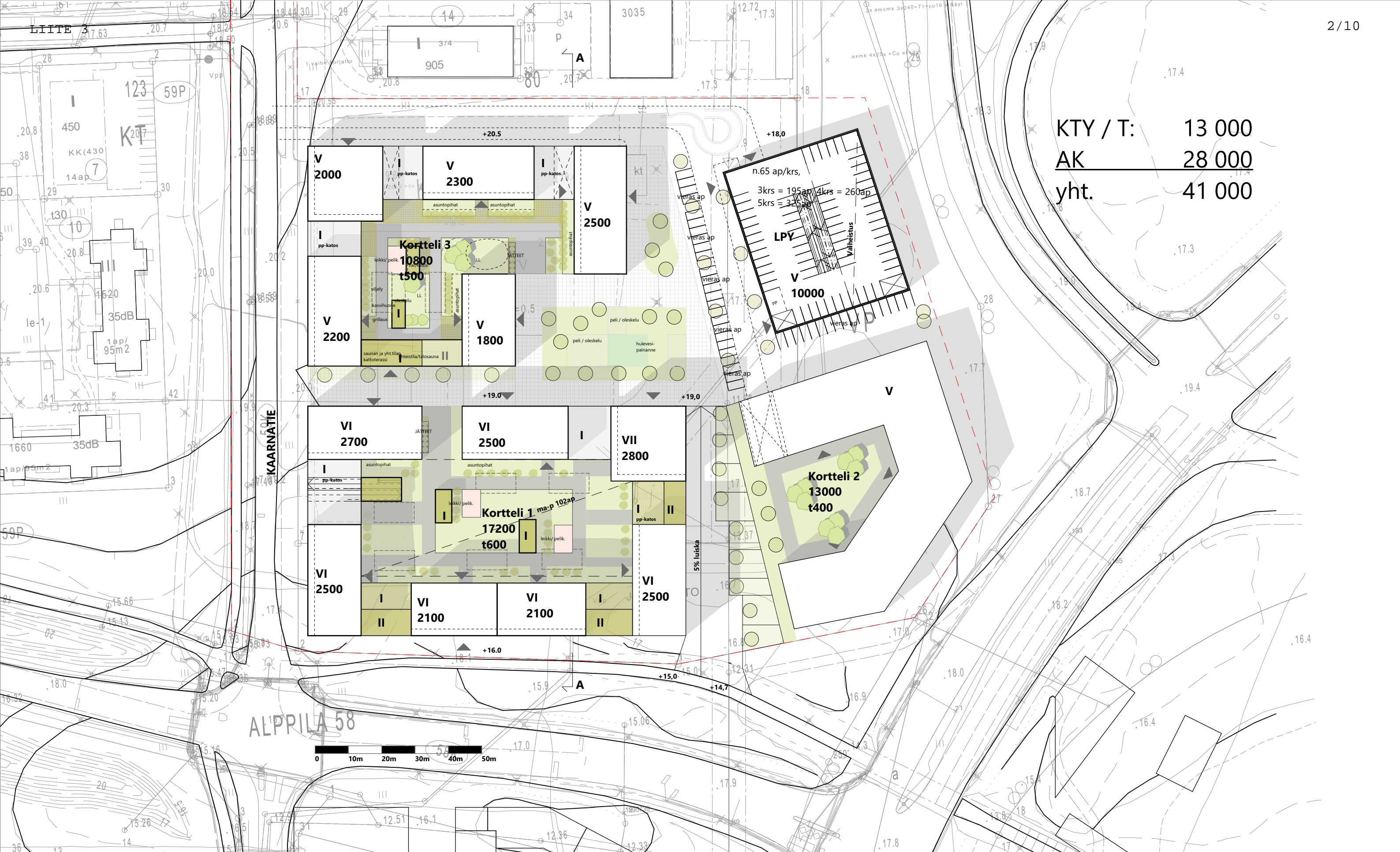
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Mika Uolamo | puh. 044 403 1230 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

kaavoitusassistentti Anita Koivikko | puh. 044 499 3352 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu

Kaarnatie 32 - Viitesuunnitelma



KTY / T:	13 000
AK	28 000
yht.	41 000

ALPPILA 58

KAARNATIE



Käyttösuunnitelma

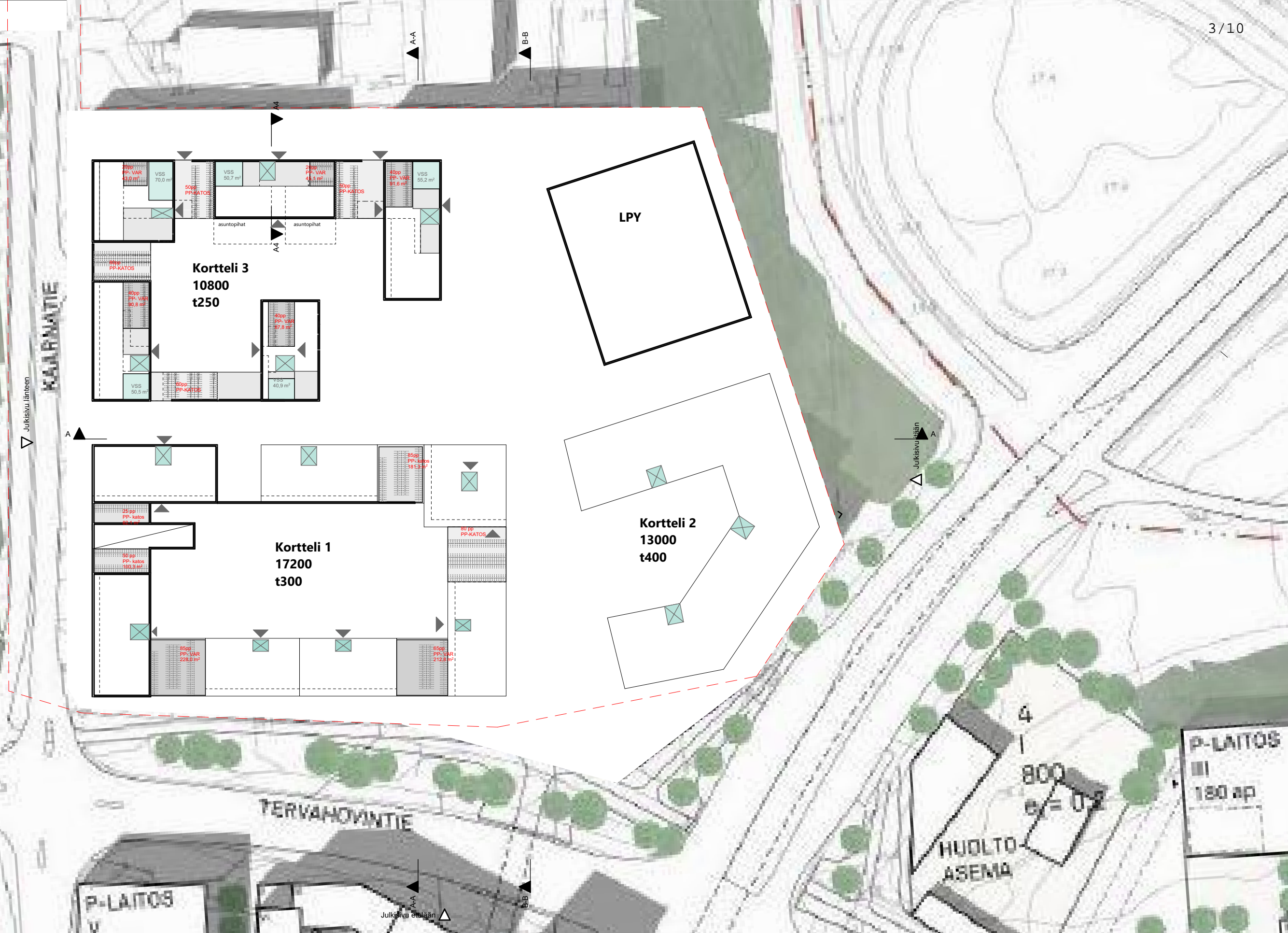
1:1000



Viitesuunnitelma 1:1000

Kaarnatie

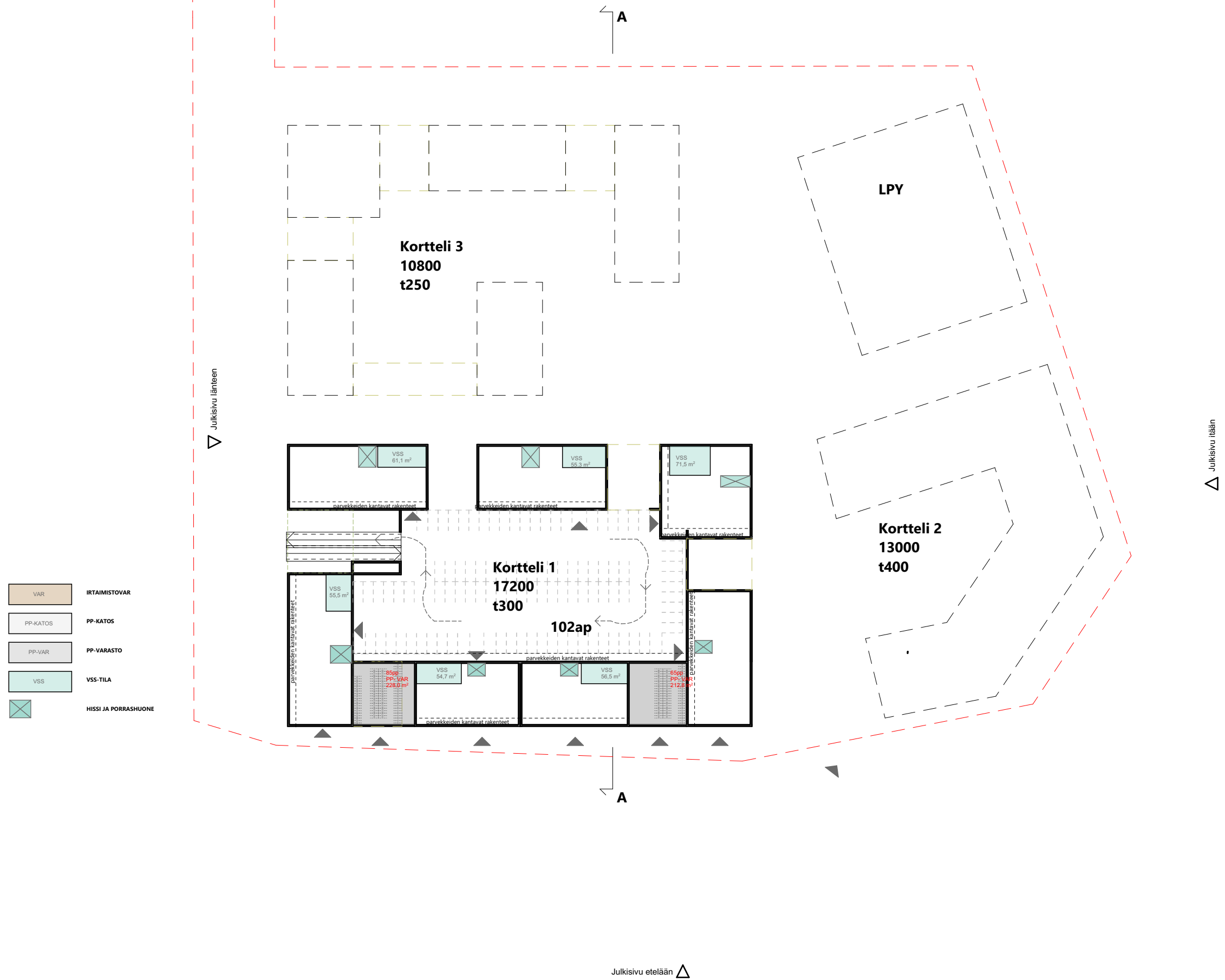
4.6.2021



1. kerros 1:1000

Kaarnatie

4.6.2021



2. kerros 1:1000

Kaarnatie

4.6.2021

KORTTELI 3 AK**Autopaikat kortteli 3:**

kerrostalo 1ap/ 180kem2

10800kem2 : 180 = **60 ap**10800 : 1000 = **11 vp****yht. 71 ap****Pyöräpaikat kortteli 3:**

kerrostalo 1pp/ 30kem2

10800kem2 : 30 = **360 pp**

KTY / T: 13 000

AK 28 000

yht. 41 000

KORTTELI 1 AK**Autopaikat kortteli 1:**

kerrostalo 1ap/ 180kem2

17200 kem2 : 180 = **96 ap**17200 : 1000 = **18 vp****yht. 114 ap****Pyöräpaikat kortteli 1:**

kerrostalo 1pp/ 30kem2

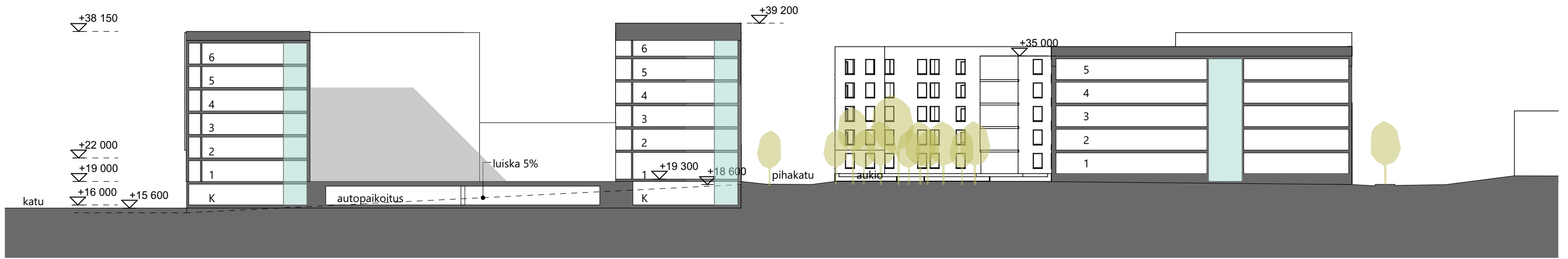
17200kem2 : 30 = **574 pp****KORTTELI 2 KTY / T****Autopaikat kortteli 2:**

Toimistot 1ap/ 100kem2

13000kem2 : 100 = **130 ap****yht.130 ap****Pyöräpaikat kortteli 2:**

toimistot 1pp/ 50kem2

13000kem2 : 50 = **260 pp**



A-A Leikkaus

1:500

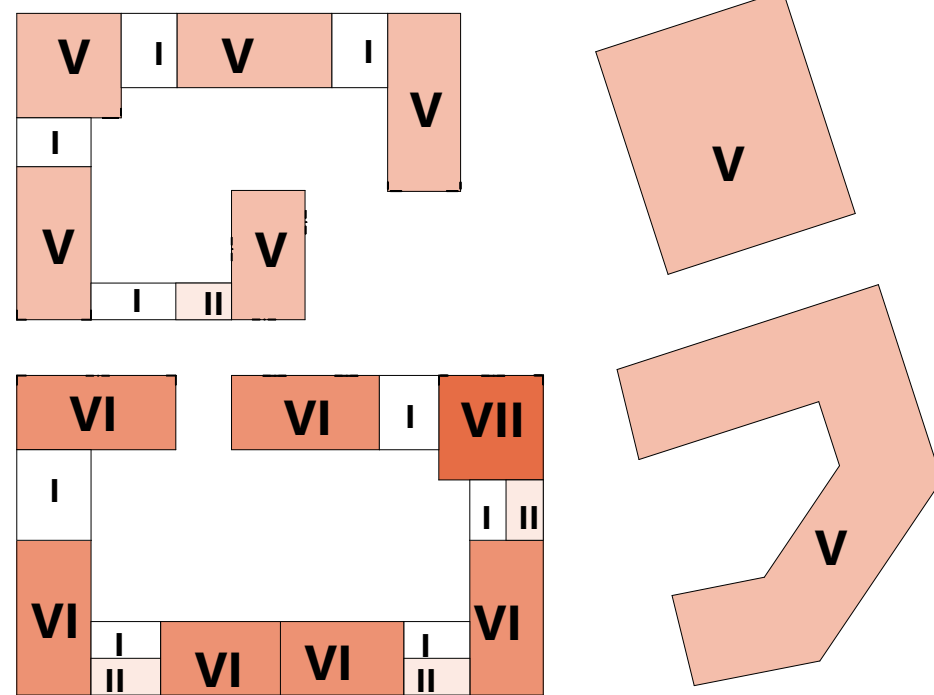


B-B

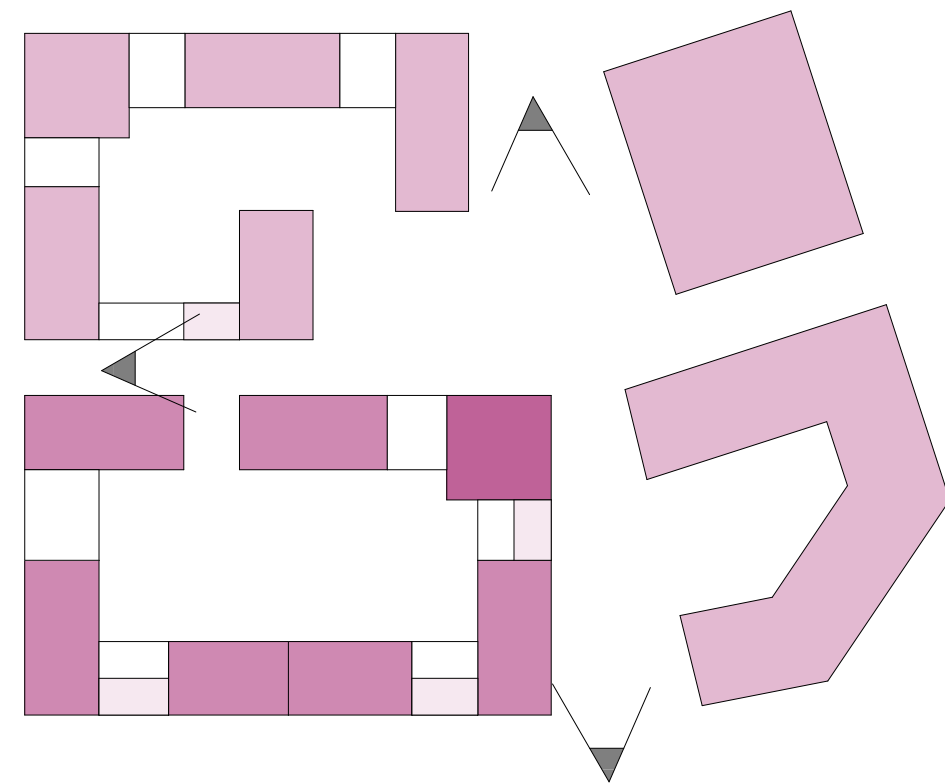
Leikkaus

1:500

KORKEUDET



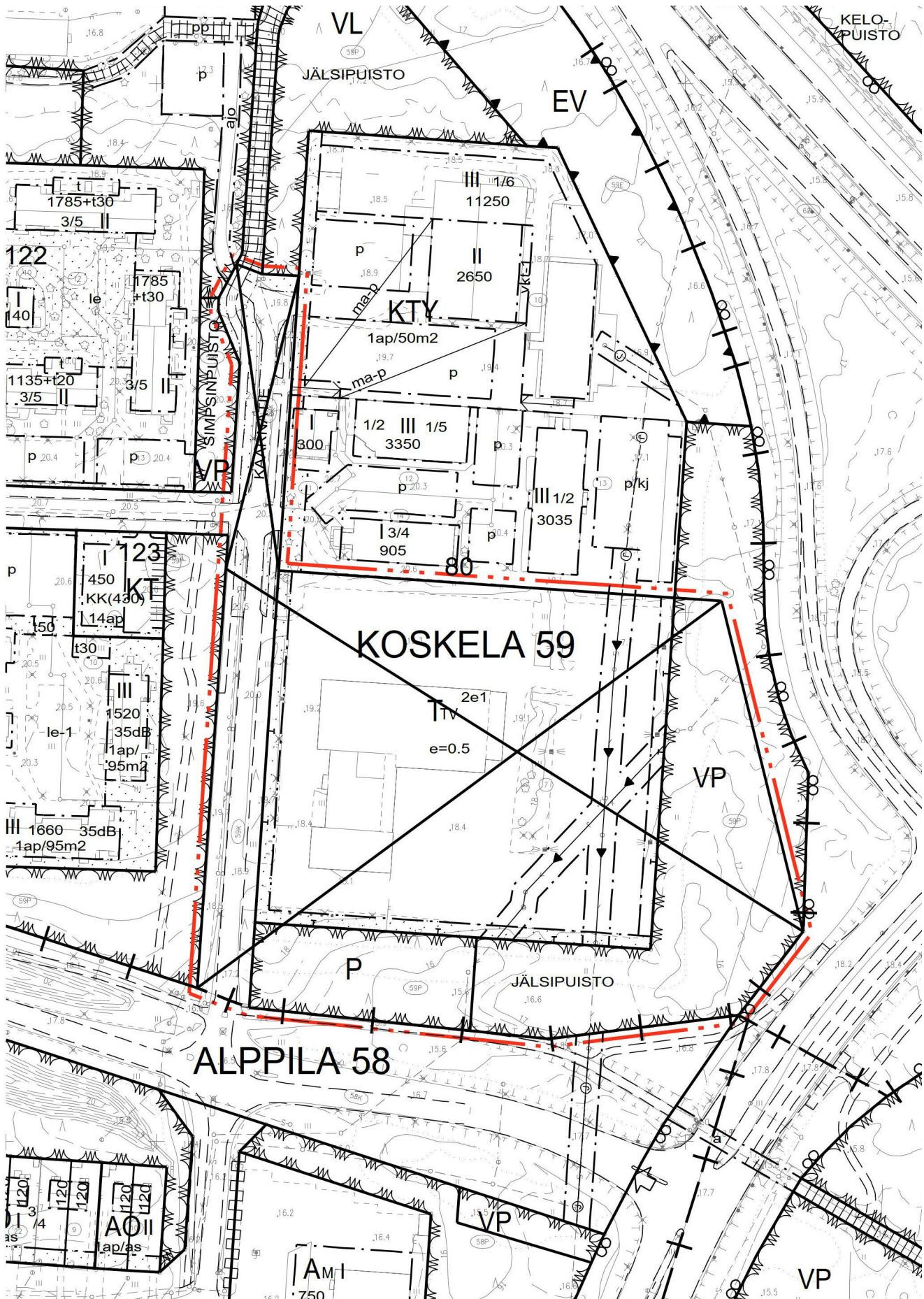
NÄKYMÄT

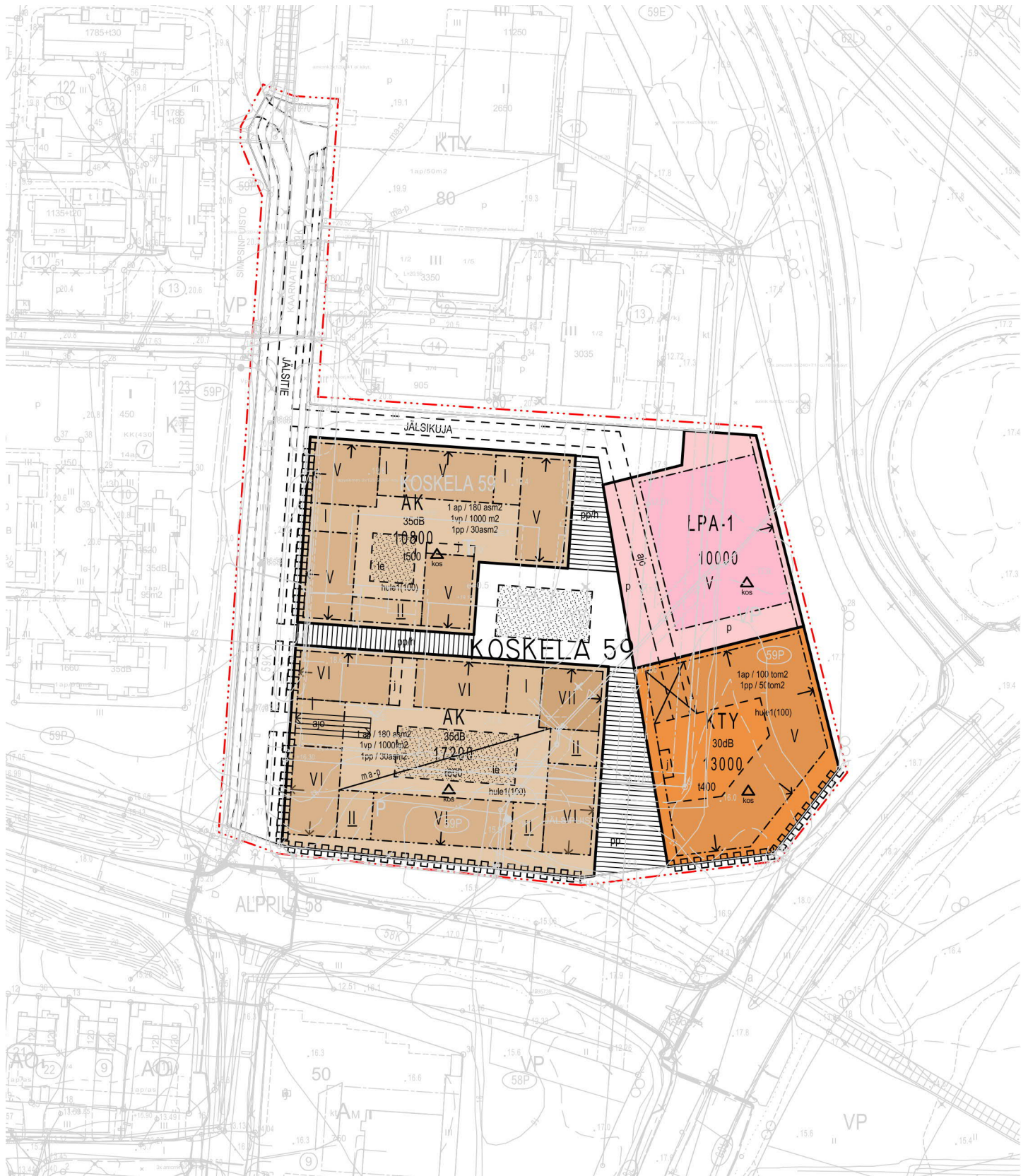












Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 4.6.2021



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Toimitilarakennusten korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.



Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

58

Kaupunginosan numero.

KOSKELA

Kaupunginosan nimi.

55

Korttelin numero.

JÄLSIKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

5350+1275

Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.

II

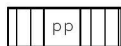
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II

Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten tai rakennuksen pienimmän sallitun ja jälkimmäinen roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.



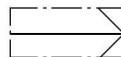
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



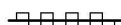
Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

35 dB

Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jonka rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

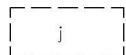
Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 4.6.2021



Ohjeellinen rakennusala.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.



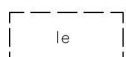
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Maanalainen pysäköintipaikka.



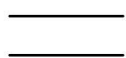
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.



Katu.



Ajoyhteys.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

hule1 (00)

Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Painanteiden, altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

1 ap/asm2

Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1 vap/1000m2

Merkintä osoittaa kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi vierasautopaikka.

1 pp/30 asm2

Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.

1 ap/100 tom2

Merkintä osoittaa, kuinka monta toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1 pp/50 tom2

Merkintä osoittaa, kuinka monta toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 4.6.2021



kos -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET:

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivujen tulee olla yleisille alueille päin ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia. Varastot tai muut katutasen julkisivua passivoivat tilat tulee sijoittaa pääosin pihan puolelle tai varustaa ikkunoin. Rakentamisen arkkitehtuurin ilmeen ja värimaailman tulee olla raikas ja monipuolinen. Bulevardin puolella kattomuotojen tulee olla monipuoliset muodostaen koko korttelille omaleimaisen ilmeen.

Maantasokerroksessa asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla vähintään 0,5 m ajoneuvoliikenteelle varatun kadun pintaa ylempänä.

AUTOPAIKAT:

Maantasoisia autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa osoitetuille pysäköintialueille.

Vaadittujen autopaikkojen lisäksi tulee toteuttaa kaksi liikuntaesteetöntä autopaikkaa viittäkymmentä autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi liikuntaesteetön autopaikka alkavaa viittäkymmentä autopaikkaa kohti.

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50% polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä polkupyöräpaikat eivät saa olla kaksikerros- tai seinätelineissä. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Kaikki ulkotilassa sijaitsevat polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Vaadittujen polkupyöräpaikkojen lisäksi tulee toteuttaa yksi erikoispolkupyöräpaikka jokaista tuhatta asuntokerrosalaneliometriä sekä alkavaa tuhatta asuntokerrosalaneliometriä kohti.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 4.6.2021

PIHARAKENTAMINEN:

AK- korttelialueilla piha-alueiden toiminnallisuudesta, turvallisuudesta, esteettömyydestä, viihtyisyydestä ja esteettisyydestä tulee huolehtia selkeällä toimintojen sijoittelulla ja rajauksilla, erilaisilla ja korkeatasoisilla piha- ja viherrakentamisen materiaaleilla sekä kasvuolosuhteisiin soveltuvilla istutuksilla. Kansipihoilla istutusten kasvuedellytykset tulee varmistaa riittävästi korotetuilla istutusaloilla. Nurmetettavilla alueilla kasvualustan vähimmäispaksuus on 0,4 m. Kaikille tonteille tulee istuttaa myös kookkaita puuntaimia. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Lattia- ja pihakorot tulee sovittaa katujen ja puistoalueiden tasauksiin mahdollisimman huomaamattomasti maanpinnan muotoilua, tukimuureja ja istutuksia käyttäen. AK -kortteleiden sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata.

AK-korttelialueilla piha-alueelle saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa varastoja ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Varastotilat tulee jäsenellä mittakaavaltaan pihapiiriin sopivan kokoiseksi yksiköiksi. Korttelikohtaiset sähkömuuntamot on sijoitettava Oulun Energian hyväksymällä ja mahdollisimman huomaamattomalla tavalla integroimalla ne kiinteästi esimerkiksi piharakenteiden yhteyteen. Muuntamot on ehdottomasti oltava toteutettavissa ennen kortteleiden muuta rakentamista.

Maaperän puhtaus tulee varmistaa tonttikohtaisesti ja purkamisen yhteydessä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

HULEVEDET:

Hulevesien laadulliseen hallintaan tulee kiinnittää huomiota. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja mahdollisia muita haitta-aineita.