

Asemakaavan selostus

Luonnos 20.5.2022

20.5.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Välikylän kaupunginosan korttelin 101 tontteja 3-7, korttelin 104 tontteja 5-6, korttelin 106 tontteja 11-12, kortteleita 112, 126, 127 ja 128 sekä lähivirkistys- ja katualueita koskevaan asemakaavan muutokseen ja osaa Hongikonpuistoa koskevaan asemakaavaan.

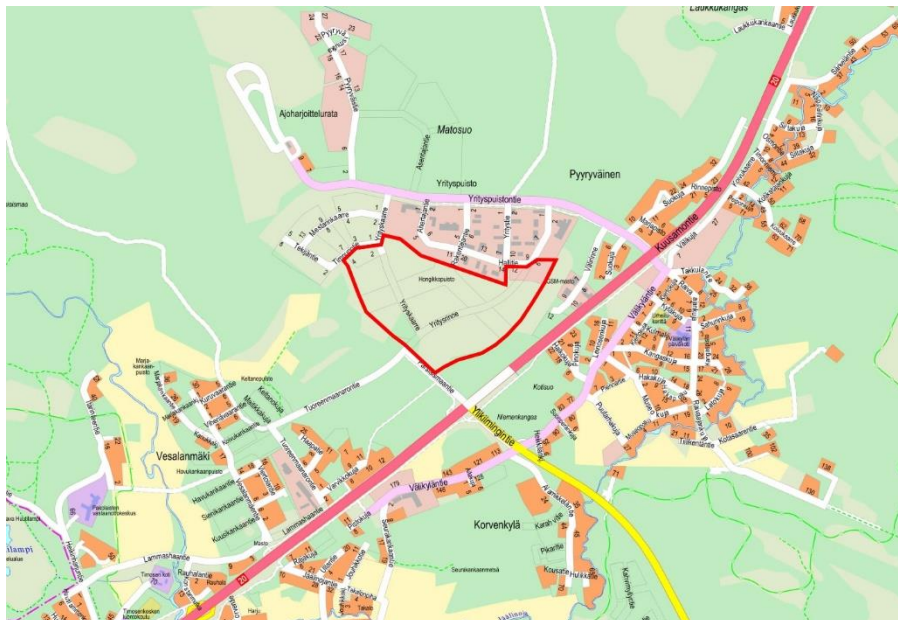
(Yritysrinne, Yrityskaarre)

Välikylän yrityspuisto

Kaavatunnus 564-2454

Diariinumero OUKA/987/2020

Selostus päivitetty x.x.2022



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. Tiivistelmä.....	5
2.3. Asemakaavan sisältö.....	5
2.4. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.5. Asemakaavan toteutus	5
3. Lähtökohdat	6
3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Maisemarakenne	7
Luonnonolot.....	7
Yhdyskuntarakenne.....	7
Sähköhuolto	9
Tietoliikenne	9
Asuminen.....	9
Palvelut	9
Liikenne	9
3.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	10
3.5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset	20
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	25
4.3. Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.5. Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.6. Asemakaavan tavoitteet	27
5. Asemakaavan kuvaus	34
5.3. Kaavan rakenne.....	34
Mitoitus	34
Kerrosalat, laajuustiedot.....	34
5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	35
5.5. Aluevaraukset	35
5.6. Kaavan vaikutukset.....	37
5.7. Ympäristön häiriötekijät	39
5.8. Nimistö.....	39
6. Asemakaavan toteutus	40
6.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	40
6.4. Toteuttaminen ja ajoitus	40

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Välikylän kaupunginosan korttelin 101 tontteja 3-7, korttelin 104 tontteja 5-6, korttelin 106 tontteja 11-12, kortteleita 112, 126, 127 ja 128 sekä lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat sitovalla tonttijaolla Oulun kaupungin Välikylän kaupunginosan korttelin 101 tontit 3-7, korttelin 104 tontit 5 ja 6. Lisäksi asemakaavalla muodostuu ohjeellisen tonttijaon mukaiset korttelit 106, 112, 126, 127 ja 128 sekä lähivirkistys- ja katualueita. Osa Hongikonpuistosta asemakaavoitetaan.

Kaavan nimi: Välikylän yrityspuisto (Yritysrinne, Yrityskaarre)

Kaavatunnus: 564-2454

Kaavan laatija: Päivi Markuksela
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 kaavoituskatsauksissa v. 2020, 2021 ja 2022 sekä alueen maanomistajille lähetetyillä kirjeillä 13.5.2020.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 15.5.2020

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202X

Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.202X

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijoittuu n. 9 km etäisyydelle Oulun keskustasta, Kuusamontien varteen, Välikylän yrityspuistoon. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Välikylän yrityspuiston Hallitien varren tontteihin, kaakossa Kuusamontiehen ja etelässä kaavoittamattomaan alueeseen. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta lukuun ottamatta katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake, pvm (ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 20.5.2022

Liite 3. Asemakaavakartta ja siihen liittyvät merkinnät selityksineen, 20.5.2022

Liite 4. Yleissuunnitelma ja havainnekuvat 1 ja 2

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018)

Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)

Kiimingin kunnanvaltuuston 9.6.2008 hyväksymä asemakaava 255-Ak2008/2

Kaupunkistrategia Oulu 2030 (kv 31.1.2022 § 3)

Oulun työpaikka-alueiden arviointi yleiskaavojen seuranta varten, FCG, 12.4.2019

Maankäytön toteuttamisohjelma 2022-2026 (MATO, kv 28.2.2022 § 15) ja kaavoitusohjelma

Maakunnan logistiikan esiselvitys, Sitowise, 2020

Oulun Korvenkylän ja Kiimingin Välikylän luonto- ja maisemaselvitys, v. 2004

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma, kh. 28.10.2014

Vt 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämiselvitys, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/Sitowise Oy, 2019, (koskee valtatie 20)

Oulun Välikylän yrityspuiston luonto- ja maisemaselvitys, Väyrynen, 30.12.2020

Välikylän yrityspuisto, rakennettavuus- ja sulfidiselvitys, Ramboll Oy, 28.5.2020

2. Tiivistelmä

2.3. Asemakaavan sisältö

Välikylän yrityspuiston kaavamuutoksen tavoitteena on monipuolistaa alueen tonttivarantoa eri toimialojen yritysten tarpeisiin Kuusamontien läheisyydessä.

Lisäksi tavoitteena on luoda korkeatasoinen ja edustava sisääntuloalue Välikylän yrityspuistoon.

Kaavamuutos mahdollistaa sekä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittumisen Kuusamontien ja Parsiasmaantien tuntumaan, että monipuolisen tonttitarjonnan toimitilarakentamiselle ja teollisuus- ja varastorakentamiselle. Osa nykyisen asemakaavan kaupalle varatuista tonteista muutetaan toimitilarakentamista varten ja osa toimitila tonteista teollisuustonteiksi.

Kaava-alueen koko on n. 27,7 ha.

2.4. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin neljä mielipidettä. Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

2.5. Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue sijaitsee noin 9 kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta koilliseen, Kuusamontien varrella. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Välikylän yrityspuiston Hallitien varren tontteihin, kaakossa Kuusamontiehen ja etelässä kaavoittamattomaan alueeseen. Alueella ei ole rakennuksia mutta kadut on rakennettu ja päällystetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kevyen liikenteen reitit ovat vielä sorapinnoilla. Alueelle on rakennettu hulevesien käsittelyä varten hulevesiallas ja ojat. Kaivuumaat on läjitetty puistoalueelle.



Kuva 2. Kaavamuutosalue rajattuna ilmakehuvaan, ©Maanmittauslaitos, 12.5.2022

3.3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu 30.12.2020 päivätty luonto- ja maisemaselvitys, jossa on tutkittu alueen hulevedet ja kasvillisuus, eläimistö (mahdolliset liito-orava- ja viitasammakkohabitaatit, linnusto ja lepakot), maisema, maisemarakenne ja maisemakuva sekä yhteenveto ja suositukset maankäytölle.

Maisemarakenne

Kaavamuutosalueelle sijoittuu maisemallisesti kolme erilaista aluetta: avohakattua aluetta, joka on kaavoitettu työpaikkarakentamiseen, Hongikonpuistoa ja luonnon mukaisempaan suojaviheraluetta, joka sijaitsee Kuusamontien varressa. Alueen maisema avautuu Kuusamontien suunnasta.

Luonnonolot

Kaavamuutosalueelle on tehty voimakkaita maanmuokkauksia sekä metsä- ja vesitaloudellisia toimenpiteitä. Kaavamuutosalue on pääosin hakkuualueille syntynyttä taimikkoa.

3.3.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Välikylän kaupunginosaan, Välikylän yrityspuistoon. Välikylän kaupunginosa koostuu Jäälin keskuksen eteläpuolella sijaitsevasta Välikylän asuinalueesta sekä Kuusamontein itäpuolisesta Välikylän yrityspuistosta.

Välikylän asuinalue on rakentunut lähinnä Kuusamontien ja Ylikiimingintien väliselle alueelle ja sen liikenneverkko tukeutuu Välikyläntiehen sekä muuhun asemakaavan mukaiseen katuverkkoon. Osa aluetta on asemakaavoitettu.

Välikylä on pääosin pientalovaltaista asuinalueita. Alueen keskelle on rakennettu Välikylän päiväkotia v. 2010. Alueen reunalla sijaitsee Siiran Mansikka -mansikkatila. Muutoin alue tukeutuu Jäälin keskuksen palvelutarjontaan.

Kaakossa Välikylää rajaa viheralueverkosto ja alue on rakentamaton metsää.

Suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella sijaitsee Välikylän yrityspuiston rakennettuja kiinteistöjä. Näille tonteille kulku tapahtuu Yrityspuistontien kautta. Yrityspuistontien pohjoispuolella on Välikylän yrityspuiston asemakaavoitettua aluetta, joka on osittain rakennettu. Yrityspuiston ja Kuusamontie väliin jää Suokujan varren asutusta sekä Väilirinteen yritysalue.



Kuva 3. Välikylä ja Välikylän yrityspuisto viistoilmakuvana, ©Maanmittauslaitos, 12.5.2022

Katuverkosto

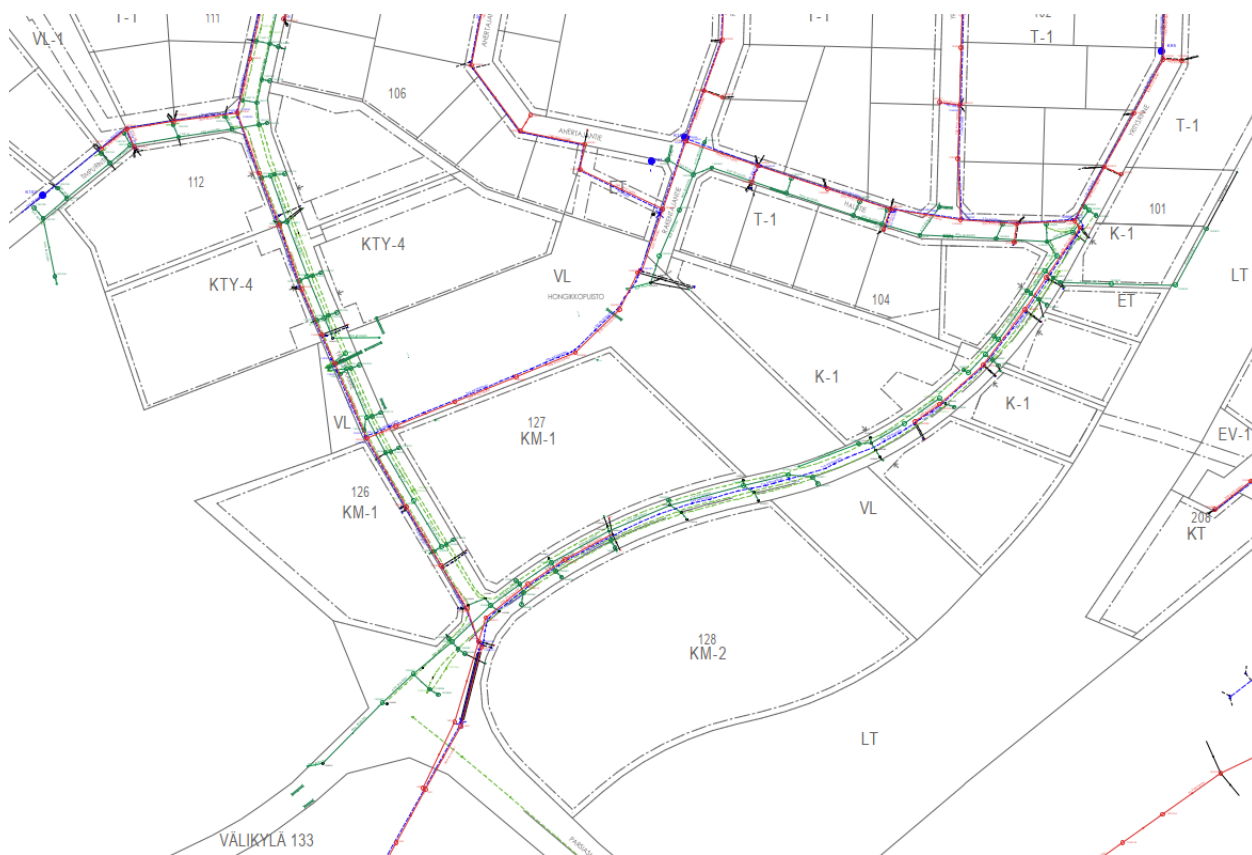
Suunnittelualueelle tullaan Parsiasmaantien kautta, joka jatkuu länteen Tuoreenmaanarontien. Alueen kokoojakatuina toimivat Yritysrinne ja Yrityskaarre -tiet, joka yhdistyvät Yrityspuiston pohjoispuoliseen katuverkostoon. Yritysrinne ja Yrityskaarre ovat kestopäällysteisiä teitä, joiden vierustoilla on päällystämättömän kevyen liikenteen väylät. Näiltä kaduilta tulee tonttiliittymät tonteille.

Vesihuolto ja -verkosto

Kaavamuuotosalueelle on rakennettu vesihuollon verkostot alueen katujen ja koko muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä vuosina 2001 ja 2020. Vesihuollon verkostot on rakennettu Yrityskaarteeseen ja Yritysrinteen katualueelle. Yritysrinteen alkuosan jätevedet johdetaan Hallitien ja edelleen Rakentajantien kautta. Yrityspuiston jätevedet johdetaan Rakentajantien päästä VL-alueen läpi Yrityskaarteeseen viemäriin. Hongikkopuiston kautta on rakennettu myös vesijohtoyhteys.

Vesihuollon liittymät on rakennettu voimassa olevan asemakaavan tonttijaon mukaisesti. Tonttijaon määrittelyssä tulee huomioida rakennettujen vesihuoltoliittymien sijainti.

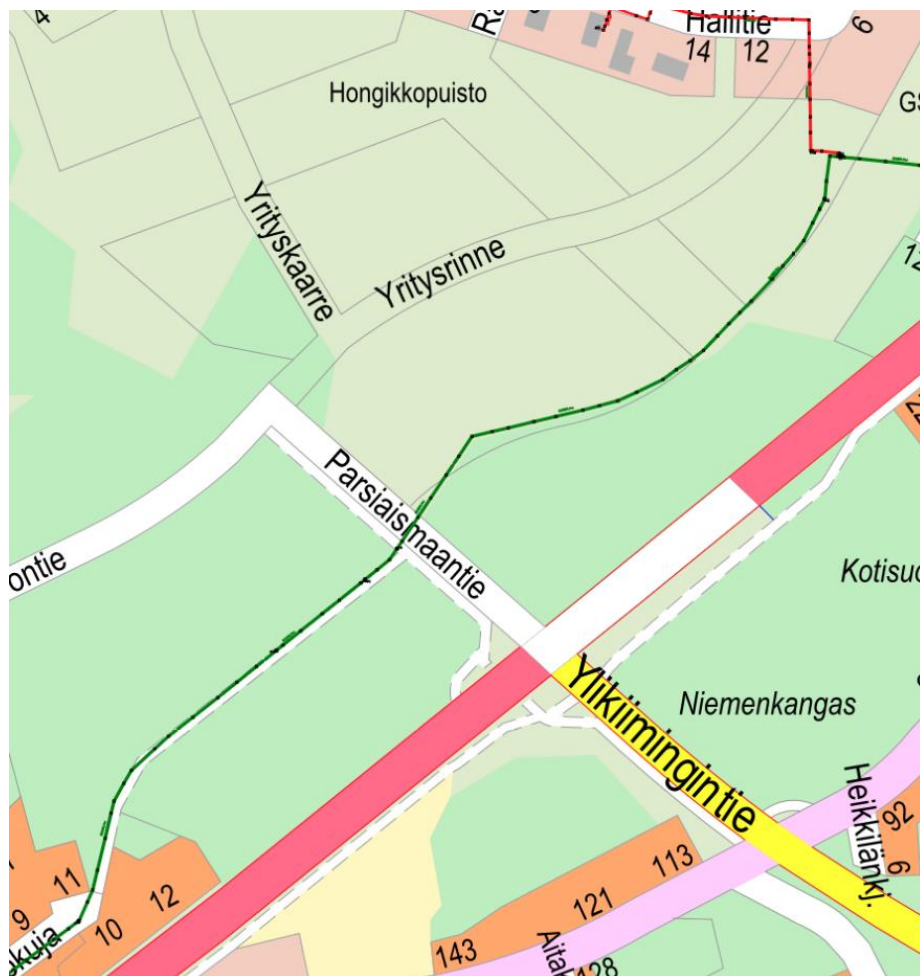
Korttelin 128 Parsiasmaantien puolelle ei ole rakennettu vesihuollon verkostoa. Mahdollisesti alueelle sijoittuvan huoltoaseman sijainti tulee sijoittaa siten, että se voi tukeutua alueella olemassa oleviin vesihuollonverkostoihin.



Kuva 4. Välikylän kaavamuuotosalueella sijaitseva vesihuollon verkosto.

Kaukolämpöverkosto

Alueen eteläpuolelle on rakennettu Oulun Energia kaukolämmön runkolinja. Verkosto on rakennettu Varvikkokujan päästä jatkuen Parsiasmaantien ylitse Yrityskylän pohjoisosaan.



Kuva 5. Välikylän kaavamuutosalueella sijaitseva kaukolämpöverkosto

Sähköhuolto

Alueen sähköverkko on rakennettu katualueille sekä kaava-alueen pohjoispuolisten tonttien rajoille. Alueelle on rakennettu 3 muuntamo, joista yksi on korttelialueella ja kaksi katualueella.

Tietoliikenne

Yrityspuiston alueella sijaitsee kaksi tietoliikennemastoa, joiden kapasiteetti riittää myös kaavamuutosalueen tarpeisiin.

Asuminen

Suunnittelualueen lähialueista Välikylän asuinalue ja Suokujan varsi ovat on pääosin pientalovaltaisia. Välikylän yrityspuistossa on mahdollista rakentaa asunto yritystoimintaan liittyen.

Palvelut

Välikylän alueella ei ole päivittäistavarakauppaa eikä varsinaisia kauppaliikkeitä. Lähimmät kaupat sijaitsevat Hönttämäellä ja Talvikankaalla sekä pohjoisessa Jäälän keskustassa. Välikylässä on päiväkotia ja Siiran mansikkatila. Välikylän yrityspuistossa on palveluyrityksiä mm. Vaasan leipomomyymälä, kuljetus- ja autokorjaamoalan yrityksiä sekä muita palvelu- ja tuotantoalojen yrityksiä.

Liikenne

Pääasiainen liikenne Välikylän yrityskylän kaavamuutosalueelle tulee tapahtumaan Kuusamon tien risteysalueen kautta Parsiasmaantietä pitkin. Yrityskylään suunnitellun, nykyisen asemakaavan mukaisen kiertoliittymän kautta liikenne ohjautuu Yritysrinteen ja Yrityskaarten kautta

Yrityskylään sekä Tuoreenmaanarontien kautta Vesalanmäen asutusalueelle. Kiertoliittymää ei ole rakennettu.

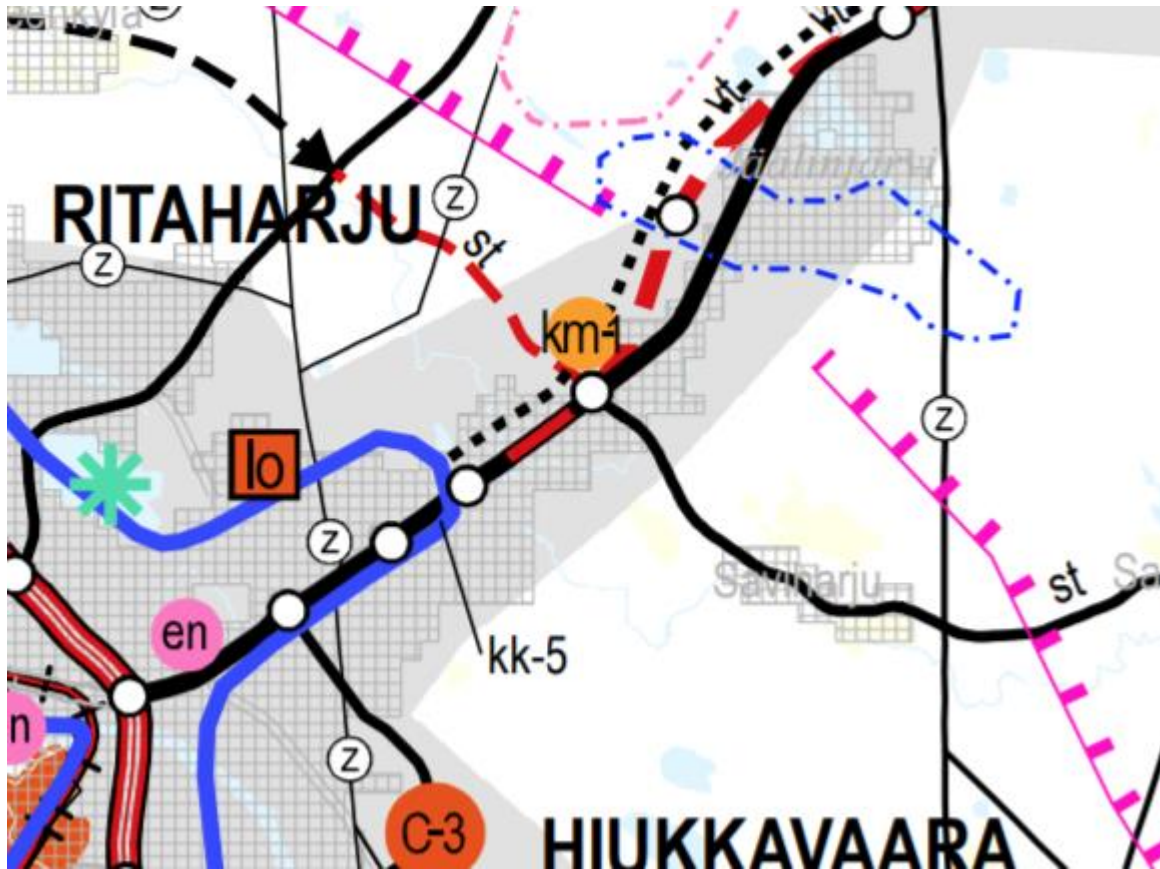
3.3.4. Maanomistus

Alue on Oulun kaupungin omistuksessa. Telia Oy omistaa kiinteistön, jolla sijaitsee masto.

3.4. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.4.1. Maakuntakaava

Kolmas vaihemaakuntakaavan on Pohjois-Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksynyt 11.6.2018. Lainvoimaisessa maakuntakaavassa kaavamuutosalueelle on esitetty alla olevat merkinnät.



**ERIKOISKAUPAN SUURYKSIKKÖ**

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinnällä osoitettujen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen erikoiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen.

Alueille voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.

Suuryksiköiden enimmäismitoitus kerrosalaneliömetreinä (k-m²):

- Kiimingin Välikylä, Oulu	25 000
- Kamutanmäki, Raahe	25 000
- Taanila, Ylivieska	25 000
- Liminganportti, Liminka	35 000 20 000
- Meinala, Kalajoki	30 000 15 000
- Jouhtenenmäki, Haapavesi	10 000
- Asemakylä ja Pentinmäki, li	yhteinen mitoitus 30 000
Asemakylä, li	10 000
Pentinkangas, li	10 000

vt/kt

OHJEELLINEN / VAIHTOEHTOINEN VALTATIEN (vt) / KANTATIEN (kt) LINJAUS

Merkintää koskee maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

st/yt/pk

OHJEELLINEN / VAIHTOEHTOINEN SEUTUTIE, YHDYSTIE TAI PÄÄKATU

Merkintää koskee maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE

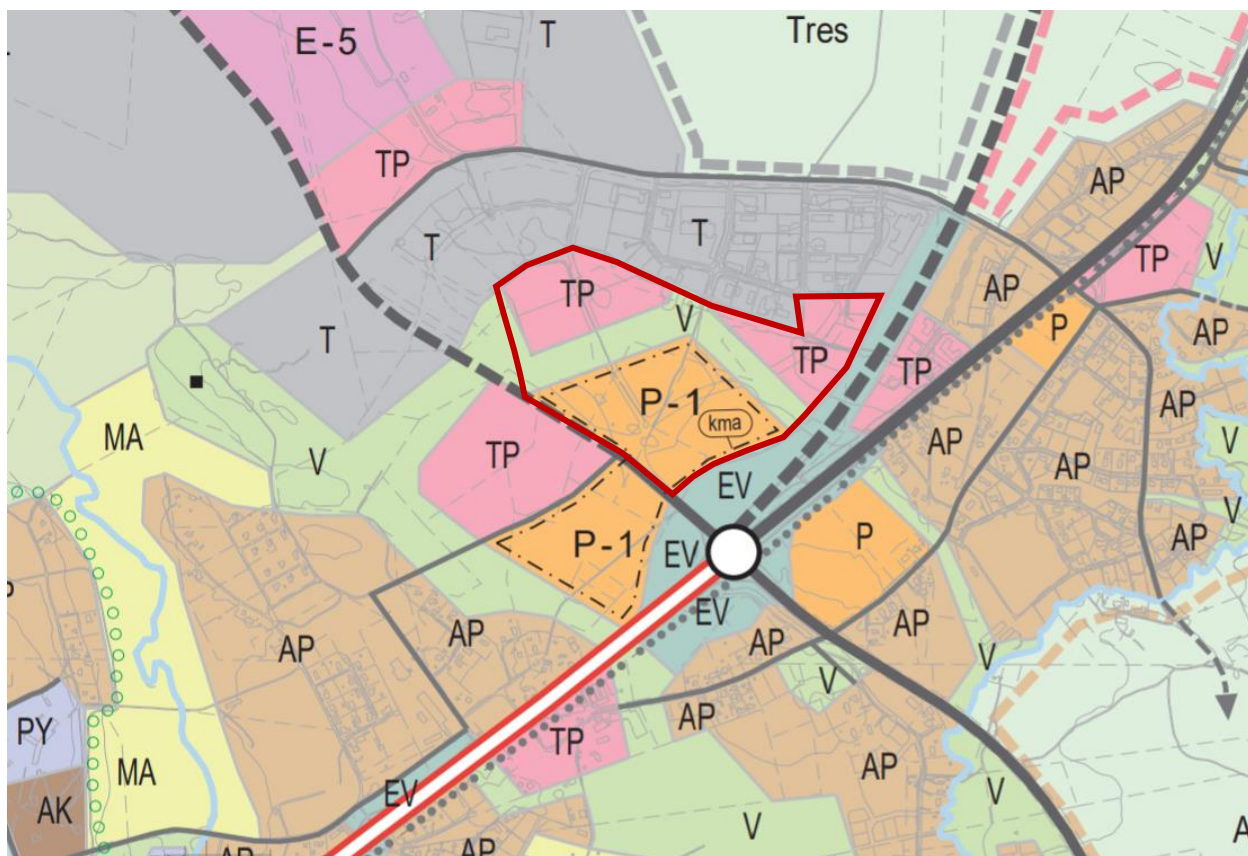
Merkinnällä osoitetaan uusia tieyhteyksiä, joiden sijainnin tai toteuttamistavan määrittely edellyttää lisäselvityksiä.

3.4.2. Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavan on Oulun kaupunginvaltuusto hyväksynyt 18.4.2016.

Uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 2: Keskeinen kaupunkialue 2030.

Kaavamuuotosalue näkyy kartalla punaisella rajauksella.



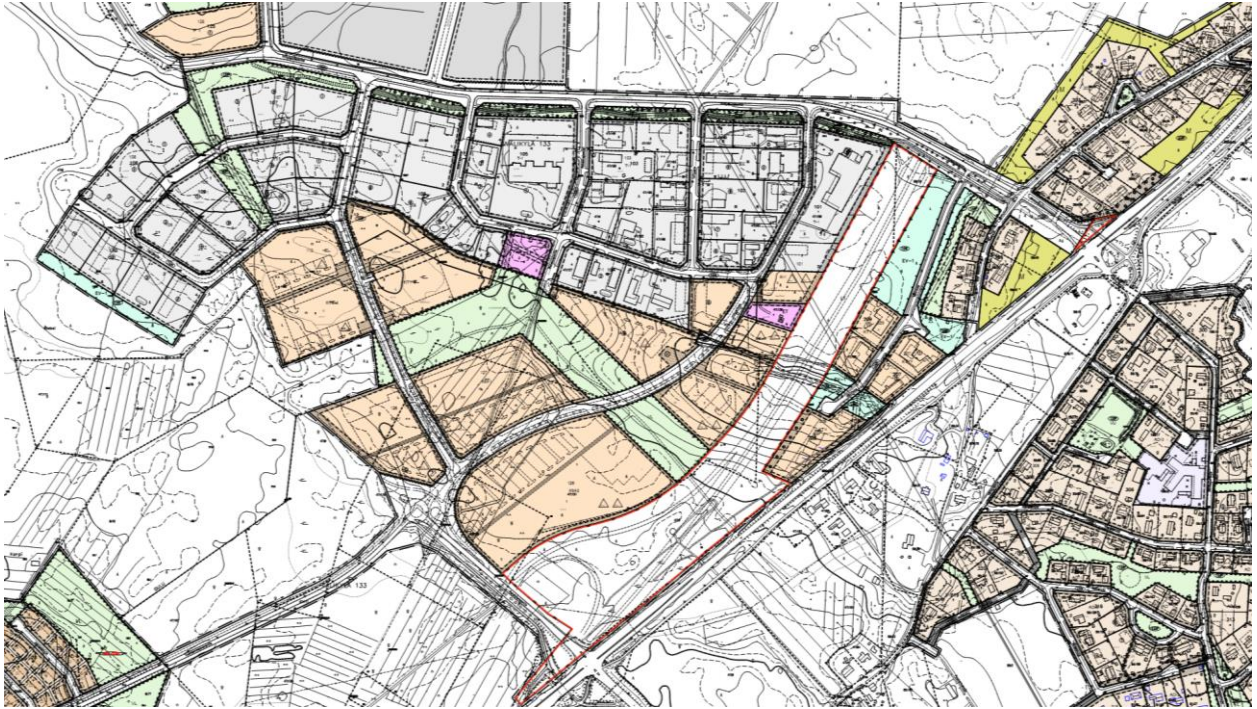
Uuden Oulun yleiskaavassa alue on esitetty seuraavilla merkinnöillä:

- P-1** PALVELUJEN, HALLINNON JA ERIKOISTAVARAKAUPAN ALUE.
Alue varataan hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa sellaisia erikoistavara kaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoisen muuhun palvelutarjontaan liittyvän päivittäistavara kaupan myymälän.
- TP** TYÖPAIKKA-ALUE.
Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.
- V** VIRKISTYSALUE.
Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa.
- MERKITYKSELTÄÄN SEUDULLISTEN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖIDEN KEHITTÄMISALUE.
Merkinnällä on osoitettu Oulun pääkeskuksen ulkopuoliset keskustatoimintojen, kaupallisten palveluiden tai palvelujen, hallinnon ja kaupan alueet, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Linnanmaan kehittämisalueella enintään 15 000, Kaakkurin - Vasaraperän kehittämisalueella 120 000, Äimäraution kehittämisalueella 60 000, Välikylän kehittämisalueella 25 000 ja Ritaharjun - Ritaportin kehittämisalueella 120 000 kerrosneliometriä. Kehittämisalueille voidaan lisäksi osoittaa merkitykseltään seudullisia suuryksiköitä keskustatoimintojen alueille.

3.4.3. Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa Kiimingin kunnanvaltuuston 9.6.2008 § 33 hyväksymä asemakaava (kaava-tunnus 255-Ak2008/2). Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on liike- ja

toimistorakennusten (K-1), vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM-1) sekä toimitilarakennusten (KTY) korttelialueita. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu viheralueet ja liikenneyhteydet valtatielle 10 eteläisen liittymän kautta. Osaa Hongikkopuistoa ei ole asemakaavoitettu.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.4.4. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.4.5. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelin 101 tonteilla 3-5 ja korttelin 104 tonteilla 5 ja on voimassa sitova tonttijako. Korttelin 101 tonteille 6 ja 7, osalle korttelia 106 sekä kortteleihin 126-128 laaditaan erilliset tonttijaot.

3.4.6. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 23.3.2022.

3.4.7. Suojelupäätökset

Alueella ei ole arvokasta kulttuuriympäristöä ei muinaismuistokohteita. Alueelle ei ole tehty suojelupäätöksiä.

3.4.8. Maankäyttösopimukset

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimuksia.

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

Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2022-2026 ja kaavoitusohjelma

Oulun maankäytön toteuttamisohjelman 2022-2026 on Oulun kaupunginvaltuusto hyväksynyt 28.2.2022 § 15. "MATO -selvityksessä esitetään kuvaus Oulun työpaikka- ja työpaikkatonttitilanteesta ja tärkeimmistä työpaikka-alueista."

"Oulun kaupungin tavoitteena on monipuolinen tonttitarjonta eri toimialojen yrityksille. Tavoitteena on tarjota kysyntää vastaavasti tontteja eri puolilta kaupunkia."

"Kaavoitusohjelman tavoitteena on kaavoittaa työpaikkatontteja parhaimman kysynnän alueille hyvin liikenneyhteyksien varteen." "Toimitiloille ja tuotannolle laaditaan asemakaavoja Linnanmaalle, Välikylään, Ruskonselkään ja Oulunsaloon."

Välikylän yrityspuiston kaavamuuos on ohjelmoitu vuosille 2020-2022. MATO:n mukaan, "asemakaavan muutoksen tavoitteena on monipuolistaa nykyisten mm. kauppaan varattujen tonttien käyttötarkoitusta laajemmin erilaiseen yritystoimintaan mm. toimitiloille ja tuotannolle."

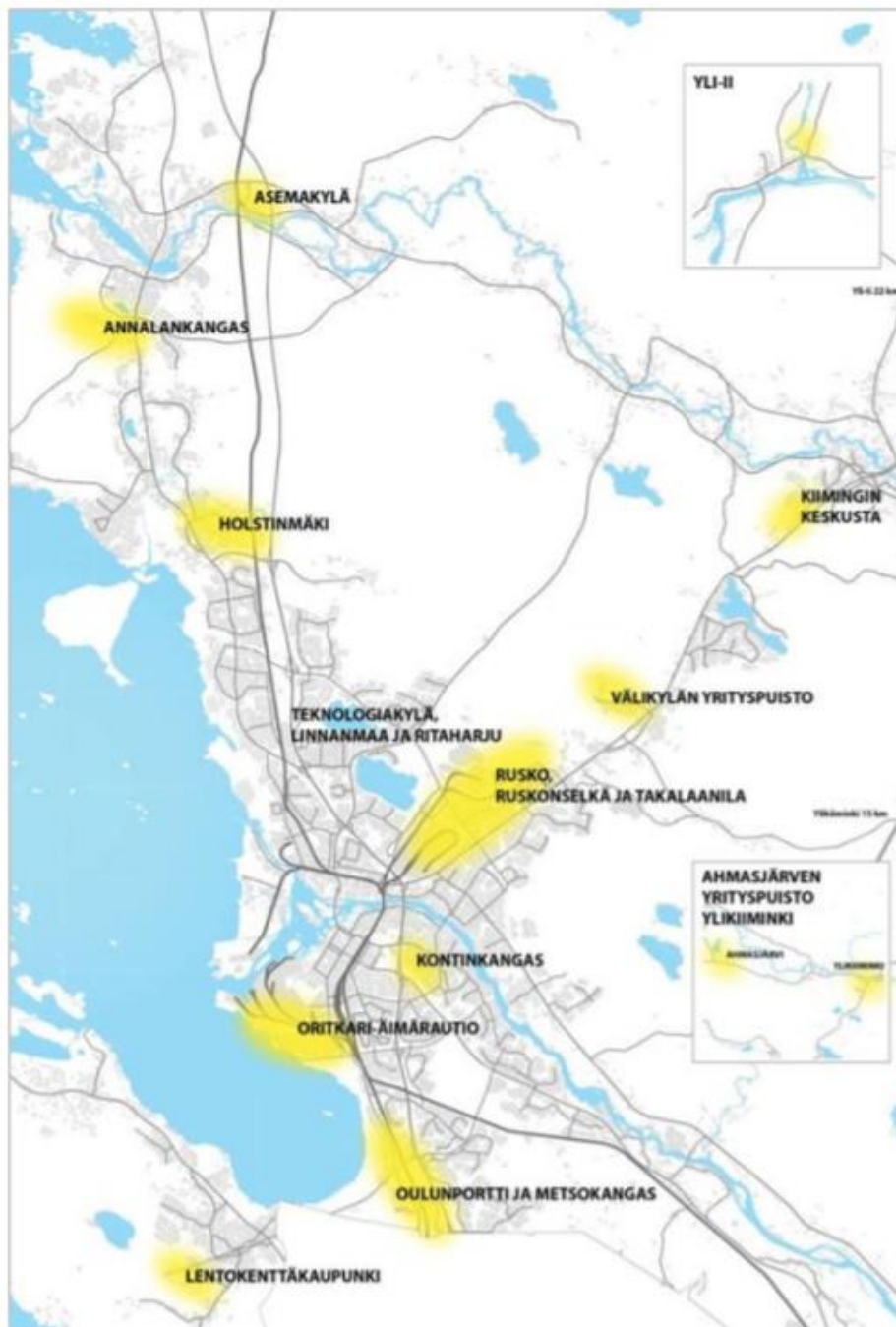
Oulun työpaikka-alueiden arviointi yleiskaavojen seurantaan varten, FCG suunnittelu ja tekniikka, 12.4.2019

FCG on laatinut v. 2019 "Oulun työpaikka-alueiden arviointi yleiskaavojen seurantaan varten" – raportin. [Raportti löytyy kokonaisuudessaan](#) Oulun kaupungin nettisivuilta. Kaavaselostukseen on raportista otettu otteita, jotka koskevat Välikylän yrityspuistoa.

"Tässä selvityksessä on arvioitu yleiskaavojen mukaisten työpaikka-alueiden nykytilannetta ja kehitysnäkymiä Oulun ja Oulun seudun työpaikkarakentamisen viimeaikaisen kehityksen ja tulevaisuuden työpaikkarakentamisen kehityssuuntien valossa. Lisäksi on arvioitu viiden työpaikka-alueen (Välikylän yrityspuisto, Lentokenttäkaupunki ja Santaniemi, Haukiputaan Asemakylä, Kontinkankaan ja Kotkantien alue sekä Teknologiakylä) kehitysnäkymiä ja esitetty suositukset alueiden kehittämisen kokonaistavoitteista sekä alueille suositeltavista toimialoista ja yritystoiminnan ekosysteemeistä."

Selvityksessä on esitetty tiivistelmä yleiskaavan mukaisista työpaikka-alueista:

Oulun keskeiset työpaikka-alueet



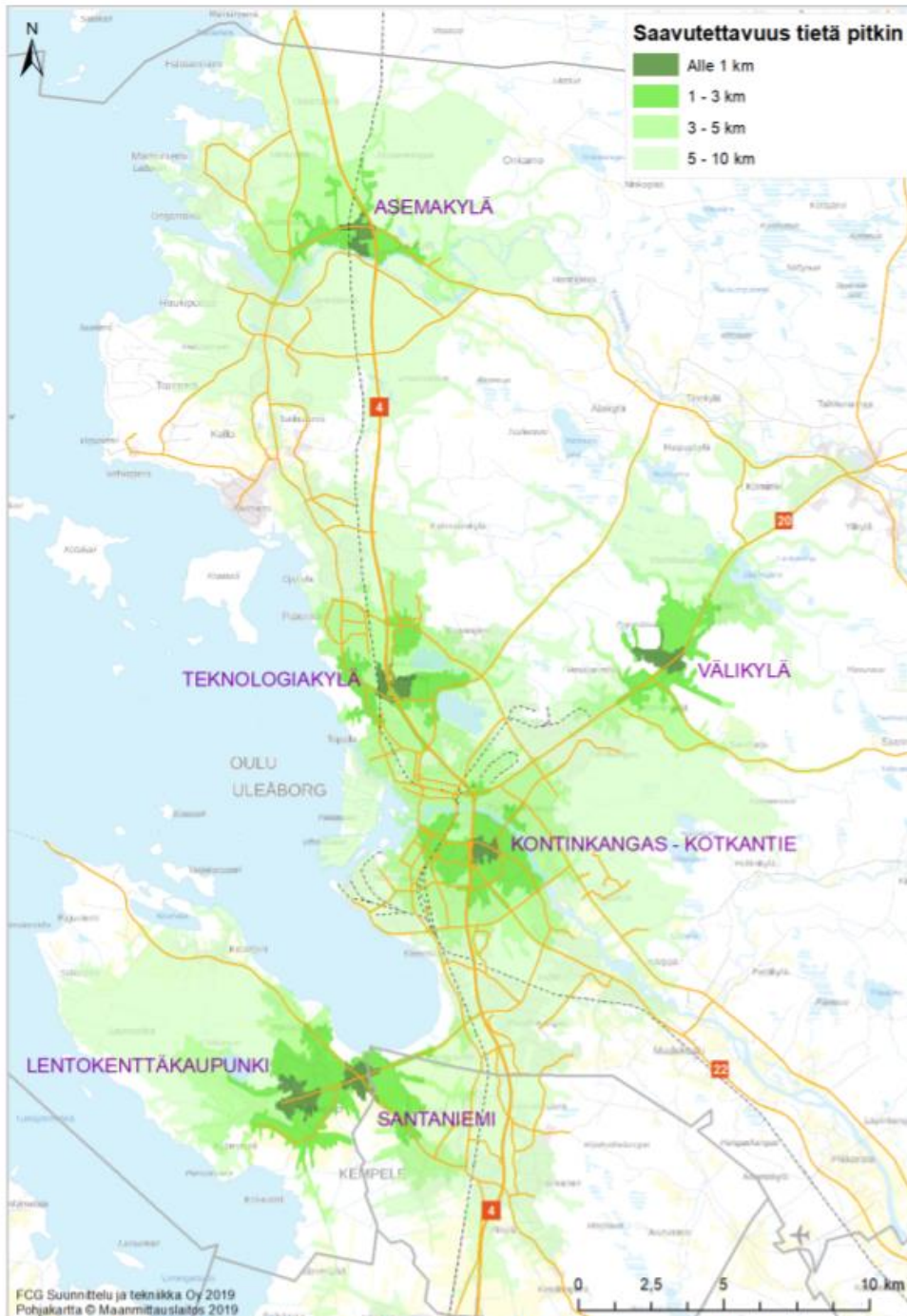
Kuva 17: Oulun keskeiset työpaikka-alueet (Oulun kaupunki: Oulun työpaikka-alueet 2017)

Välikylän yrityspuisto

- Välikylän alue varataan pienyritysten, tilaa vievän kaupan ja autokoulu- ja kuljetustoimintoja tukevaan yritystoimintaan, sekä lähialueen palveluita tukevaan yritystoimintaan.
- Välikylän yrityspuisto sijaitsee Kuusamontien varressa Ruskon työpaikka-alueesta koilliseen. Alueella on teollisuustoimintaa sekä ammatillista, tieteellistä ja teknistä toimintaa. Alueelle sijoittuu myös Oulun seudun ajoharjoittelurata. Alueella on valmiita luovuttamiskelpoisia tontteja.
- Uuden Oulun yleiskaavan mukaan Kuusamontien länsipuolta Välikylässä kehitetään teollisuuden, työpaikkatoimintojen ja erikoistavarakaupan alueena. Suunniteltu Kuusamontien ja Alakyläntien yhdistävä tieyhteys, joka on osa tavoitteellista pohjoiskehää Kuusamontieltä valtatielle 4, tarjoaa mahdollisuuksia yritystoiminnan tai logistiikkatoiminnan sijoittumiselle.
- Alueella oli noin 340 työpaikkaa vuoden 2016 lopussa. Työpaikkamäärältään suurimmat toimialat olivat teollisuus (C) ja rakentaminen (F).

Selvityksessä on arvioitu viiden työpaikka-alueen kehitysnäkymät:


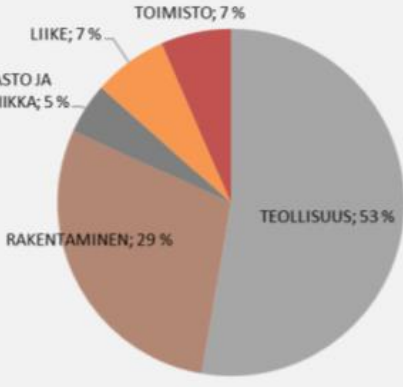

Seuraavassa kuvassa on esitetty tarkasteltavien työpaikka-alueiden 1, 3, 5 ja 10 kilometrin etäisyyssvyöhykkeet yhdestä pisteestä ja tieverkkoa pitkin laskettuna.

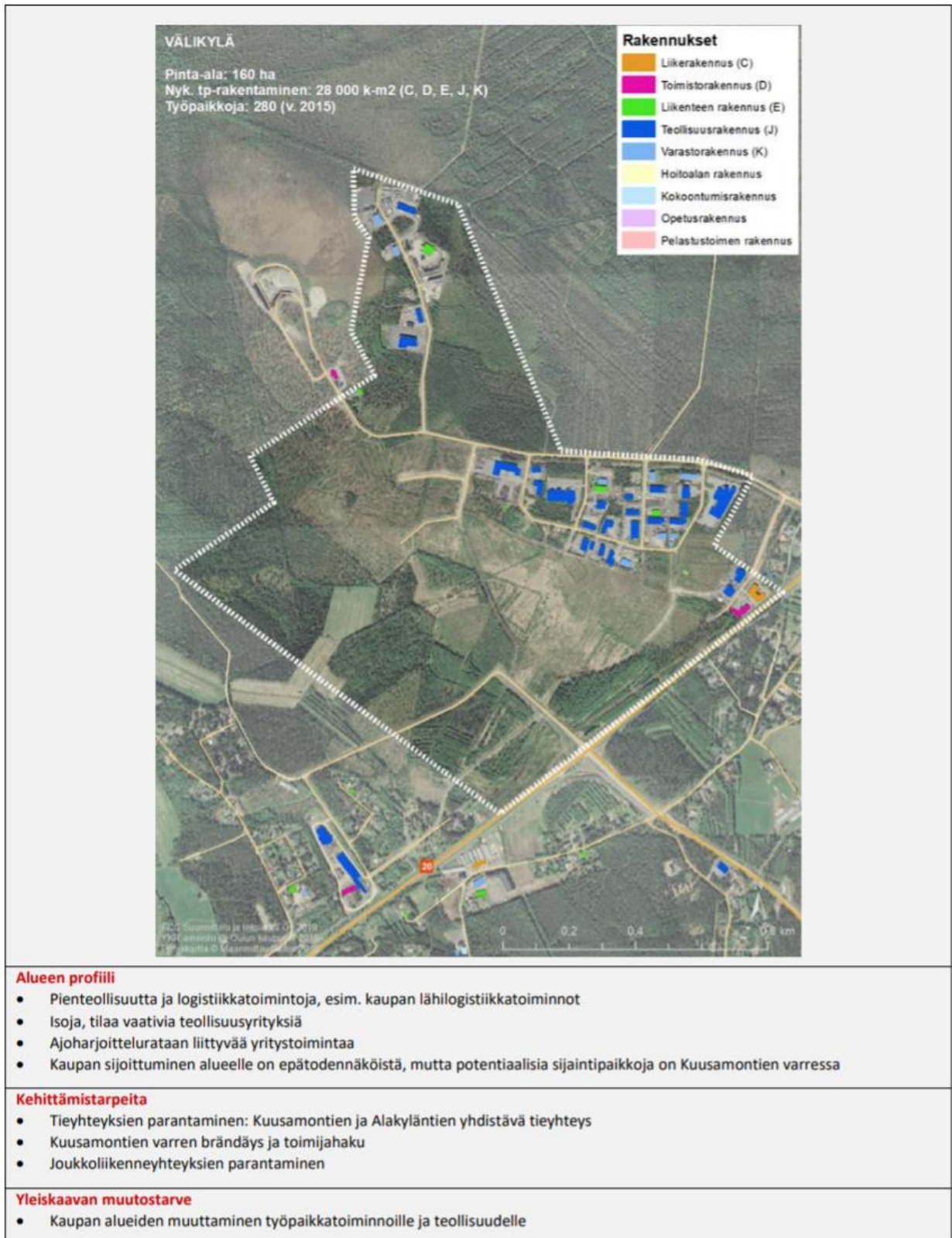


Kuva 19: Tarkasteltavien työpaikka-alueiden saavutettavuus tieverkkoa pitkin

Välikylän yrityspuiston osalta on arvioitu alueen kehittymistä seuraavasti:

4.2 Välikylän yrityspuisto

<p>Kehittämisen lähtökohdat</p> <p>Välikylän yrityspuiston pinta-ala on noin 160 hehtaaria. Alue on tällä hetkellä vajaasti toteutunut. Alue sijaitsee Kuusamontien varressa Ruskon työpaikka-alueesta koilliseen. Oulun kaupungin työpaikka-alue selvityksen 2017 mukaan ”Välikylän yrityspuisto on monipuolinen pienyritysten toiminta-alue, joka monipuolistuu tulevaisuudessa edelleen tilaa vievän kaupan toimintojen alueena. Alue varataan pienyritysten, tilaa vievän kaupan ja autokoulu- ja kuljetustoimintoja tukevaan yritystoimintaan, sekä lähialueen palveluita tukevaan yritystoimintaan.”</p>																							
<p>Toimitilarakennusten kerrosala 2017</p> <p>Alueen itä- ja pohjoisosassa on teollisuusrakennuksia sekä muutama toimisto- ja liikerakennus. Työpaikkarakennusten (C, D, E, J, K) kerrosala oli vuoden 2017 lopussa noin 28 000 k-m². Kerrosalasta noin 5 600 k-m² on valmistunut 2010 tai sen jälkeen.</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rakennustyyppi</th> <th>Kerrosala (k-m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TOIMISTORAKENNUKSET (D)</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>LIIKERAKENNUKSET (C)</td> <td>1 400</td> </tr> <tr> <td>VARASTOT (K) JA LIIKENTEEN RAKENNUKSET (E)</td> <td>4 100</td> </tr> <tr> <td>TEOLLISUUSRAKENNUKSET (I)</td> <td>21 900</td> </tr> </tbody> </table>	Rakennustyyppi	Kerrosala (k-m ²)	TOIMISTORAKENNUKSET (D)	600	LIIKERAKENNUKSET (C)	1 400	VARASTOT (K) JA LIIKENTEEN RAKENNUKSET (E)	4 100	TEOLLISUUSRAKENNUKSET (I)	21 900	<p>Alueen työpaikat 2015</p> <p>Alueella oli vuoden 2015 lopussa noin 280 työpaikkaa. Alueen päätoimialat ovat teollisuus (52 % alueen työpaikoista) ja rakentaminen (29 % alueen työpaikoista). Alueen vieressä toimii Oulun seudun ajoharjoittelurata.</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Toimiala</th> <th>Prosentti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TEOLLISUUS</td> <td>53 %</td> </tr> <tr> <td>RAKENTAMINEN</td> <td>29 %</td> </tr> <tr> <td>VARASTO JA LOGISTIikka</td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td>LIIKE</td> <td>7 %</td> </tr> <tr> <td>TOIMISTO</td> <td>7 %</td> </tr> </tbody> </table>	Toimiala	Prosentti	TEOLLISUUS	53 %	RAKENTAMINEN	29 %	VARASTO JA LOGISTIikka	5 %	LIIKE	7 %	TOIMISTO	7 %
Rakennustyyppi	Kerrosala (k-m ²)																						
TOIMISTORAKENNUKSET (D)	600																						
LIIKERAKENNUKSET (C)	1 400																						
VARASTOT (K) JA LIIKENTEEN RAKENNUKSET (E)	4 100																						
TEOLLISUUSRAKENNUKSET (I)	21 900																						
Toimiala	Prosentti																						
TEOLLISUUS	53 %																						
RAKENTAMINEN	29 %																						
VARASTO JA LOGISTIikka	5 %																						
LIIKE	7 %																						
TOIMISTO	7 %																						
<p>Suunnittelutilanne</p> <p>Uuden Oulun yleiskaavassa alueelle on osoitettu teollisuusalueita (T), työpaikka-alueita (TP) ja palvelualueita (P-1). Maakuntakaava ja yleiskaava mahdollistavat seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen alueelle.</p> <p>Suunniteltu Kuusamontien ja Alakyläntien yhdistävä tieyhteys, joka on osa tavoitteellista pohjoiskehää Kuusamontieltä valtatielle 4, tarjoaa mahdollisuuksia yritystoiminnan tai logistiikka-toiminnan sijoittumiselle.</p> <p>Alueen saavutettavuutta Oulun keskustan suunnasta parannetaan rakentamalla uusi katuyhteys valtatieltä 20 alueen eteläosaan sekä puuttuva pääkatuverkko vuosina 2019 - 2020. Valtatien 20 parantamisen välillä Korvenkylä - Kiimingin keskusta yleissuunnittelu on käynnistynyt. Yleissuunnittelun yhteydessä arvioidaan myös Välikylän yrityspuiston liikenneyhteyksien kehittämistä.</p>																							
<p>Alueen kehittämisen vahvuudet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hyvä maaperä rakentamiselle • Rakentaminen edullista • Hyvä tonttivaranto, valmiita, luovutuskelpoisia tontteja • Hyvä logistinen sijainti • Kehittyvät liikenneyhteydet • Laajenemisaalue Ruskon rakentuessa ja täytyessä 	<p>Alueen kehittämisen haasteet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaukana Oulun keskustasta • Huonosti saavutettavissa joukkoliikenteellä • Ruuhkainen ja hidas tie • Markkinat / asiakasvirrat kaukana • Kuntaraja kummittelee vielä 																						



Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma

VILMO- suunnitelmassa esitetään viheralueverkosto, jossa Oulun maisema- ja luontoarvot sekä virkistyskäyttö tukevat toinen toisiaan. VILMO on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 28.10.2014. [VILMO on kokonaisuudessaan](#) nähtävissä Oulun kaupungin nettisivuilla.

VILMO:ssa on esitetty Välikylän kaavamuutosalue osana Oulun viheralueverkostoa.



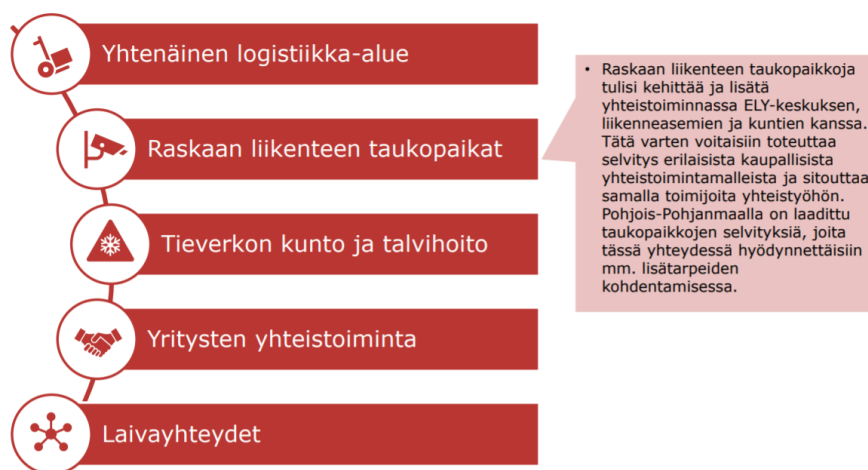
Maakunnan logistiikan esiselvitys, Sitowise, 2020

Selvityksen tavoitteena oli kartoittaa näkemyksiä Pohjois-Pohjanmaan logistiikan keskeisimmistä kehittämistarpeista teollisuuden, kaupan ja kuljetusalan yrityksiltä.

Kyselystä esille nousseita kehittämiskohteita, mm. logistiikka-alueet:

- "Tarvitaan vartioidut taukopaikat kuljettajille, joissa on sosiaalililat, yöpymismahdollisuudet sekä raskaan kaluston pysäköintimahdollisuus."

Kehittämisen kohteet



3.5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Kaavamuutosta varten laaditut selvitykset sekä muu kaava-aineisto löytyvät [kokonaisuudessaan-kaavoituksen nettisivuilta](#). Kaavaselostukseen selvitykset ovat referoituina.

Oulun Välikylän yrityspuiston luonto- ja maisemaselvitys, Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen, 30.12.2020

Luonto- ja maisemaselvitys on tehty Oulun kaupungin Välikylän yrityspuiston asemakaavoituksen taustaselvitykseksi nyt kaavoitettavaa aluetta laajemmalle alueelle. Selvityksessä on esitetty johdanto, yleiskuvaus, arviointimenetelmät, hulevedet ja kasvillisuus. Lisäksi on tutkittu eläimistö, maisema, maisemarakenne ja maisemakuva ja lopuksi yhteenveto ja suositukset.

Yhteenveto ja suositukset

Luonto

Selvitysalue on pääosin hakkuulle syntynyttä taimikkoa. Alueen ainoa varttuneempi metsä on lähinnä mustikkakangaskorpea, jolla on kuitenkin vanha ojitus. Metsikköä voi pitää osin luonnontilaisen kaltaisena. Kangaskorpien uhanalaisluokka on äärimmäisen uhanalainen (CR, Etelä-Suomi). Laji.fi -tietokannasta tarkistettiin koko alueen lajisto ja mahdolliset uhanalaiset. Uhanalaisia kasvilajeja suunnittelualueelta ei ole tiedossa. Vieraslajejakaan ei ole havaittu. Juuri selvitysrajalta, Timpurintien päästä, havaittiin valkomesikkä (*Melilotus albus*). Valkomesikkä on laji, joka on joidakin vuosia sitten levinnyt suurin joukoin maansiirtojen mukana läjitysalueilta valtateiden pientareille, mistä sitä on sittemmin poistettu.

Alueelta ei havaittu Luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittuja tiukkaa suojelua edellyttäviä lajeja, mutta alueen ainoa metsä tutkittiin potentiaalisena liito-oravahabitaattina. Aluetta ei kuitenkaan pidetä todennäköisenä liito-oravan habitaattina lähinnä puuttuvien kolopuiden ja niukahkon lehtipuuston takia. Selvitysalueella ei ole myöskään viitasammakolle soveltuvia kutupaikkoja.

Linnustossa havaittiin sopivassa pesimäympäristössä Euroopan Unionin lintudirektiivin liitteen 1 laji (pyy), kaksi erittäin uhanalaiseksi luokiteltua lajia (hömötiainen, viherpeippo), yksi vaarantunut laji (pajusirkku) ja kaksi silmälläpidettävää lajia (västäräkki ja harakka). Suomen kansainvälisiä vastuulajeja ei tavattu. Linnuston kannalta paikallisesti arvokkaana elinympäristönä voidaan pitää eteläosan havupuuvältaista metsää, joka toimii mm. suojeluluokituksessa olevien pyyn ja hömötiaisen pesimäympäristönä sekä etenkin metsälinnuston kannalta ekologisenä käytävänä. Kuusamontien pohjoispuolen havumetsävyöhyke olisi hyvä säilyttää metsälinnuston pesimäympäristönä ja ekologisen metsäkäytävänä.

Maisema

Selvitysalueella ei ole maisemallisesti tai kulttuurillisesti arvokkaita inventoituja kohteita. Suurin osa alueesta on nuorta taimikkoa. Keskeinen Hongikonpuisto on parhaillaan rakenteilla. Maiseman kannalta paikallisesti merkittävämpää puustoa löytyy Kuusamontien vieressä olevasta suojaviheralueesta. Kyseiseltä alueelta inventoitiin yksi paikallisesti arvokas säilytettävä kuusi.

Kuusamontien suojaviheralue tulisi säilyttää ja hoitaa Kuusamontien maisemallisena reunavyöhykkeenä. Suojaviheralue toimii myös vastaavasti rajaavana elementtinä uudelle työpaikkarakentamisen alueelle. Yhtenäisen viheralueverkoston kannalta on tärkeitä myös säilyttää Hongikonpuisto ja Kuusamontien suojaviheralue osana laajempaa viheralueverkostoa. Kuusamontien reunan metsittyvät entiset peltokuviot tulisi hoitaa avoimina, mikä avartaisi osaltaan Kuusamontien tiemaisemaa.



MERKKIEN SELITYKSET

	SELVITYSALUEEN RAJA		PAIKALLISESTI ARVOKAS PUU
	RAKENTEILLA OLEVA PUISTOALUE		AIKAIEMMIN PELTO-VILJELYKSESSÄ OLLUT ALUE
	RAKENTEILLA OLEVA HULEVESIALLAS		MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ REUNAVYÖHYKE
	PAIKALLISESTI ARVOKAS METSÄ		ALUEELLINEN VIHERRAKENNE
			MOREENISELÄNNE

MAANKÄYTÖN SUOSITUKSET

A. ENTINEN PELTOALUE, JOKA TULISI HOITAA AVOIMENA, EI SUOSITELLA RAKENTAMISEEN	O PAIKALLISESTI ARVOKAS PUU, JOKA TULEE SÄILYTTÄÄ
B. PAIKALLISESTI ARVOKAS METSÄ, EI SUOSITELLA RAKENTAMISEEN	
C. ALUE TULISI HOITAA OSANA VIHERALUEJÄRJESTELMÄÄ, EI SUOSITELLA RAKENTAMISEEN	

Kuva 17. Analyysin ja suositusten yhdistelmäkartta.

Ennen kaavaehdotuksen laatimista suunnittelualueelle laadittua luonto- ja maisemaselvitystä päivitetään kesällä 2022 mm. aluerajauksen suhteen.

Välikylän yrityspuisto, rakennettavuus- ja sulfidiselvitys, Ramboll Oy, 28.5.2020

Välikylän yrityspuiston rakennettavuus- ja sulfidiselvityksen on Ramboll Oy tehnyt asemakaavoi-
tusta varten.

Selvityksessä on esitetty yleiset asiat, pohjatutkimukset, sulfiditutkimukset, pinnanmuodostus ja
maaperäolosuhteet, rakennettavuus, katurakenteet, kuivatusrakenteet ja routasuojaus, maa- ja
pohjarakennustyö sekä jatkotoimenpiteet.

Happamien sulfidimaiden tunnistamisen ja näytepisteiden analysoinnin jälkeen johtopäätök-
sessä todetaan: "Kenttä-pH oli yli 4 joka näytepisteessä, ja maalaji oli joka pisteessä hiekkaista,
mikä viittaa epätodennäköisiin sulfidimaaesiintymiin. Myöskään värin perusteella ei todettu ole-
van sulfidikerroksia. Kokonaisrikkipitoisuus ei ylittänyt raja-arvoa yhdessäkään näytteessä.

Näiden tulosten perusteella voitiin todeta, että alueella ei ole happamia sulfaattimaita tai poten-
tiaalisia happoa tuottavia sulfidimaakerroksia, joten pH-inkubointia, NAG-pH:ta tai nettohapon-
tuottoa ei tutkittu."

Selvityksessä esitetään pinnanmuodostus ja maaperäolosuhteet, rakennettavuus, katurakenteet,
kuivatusrakenteet ja routasuojaus ja maa- ja pohjarakennustyöt.

Jatkotoimenpiteinä esitetään:

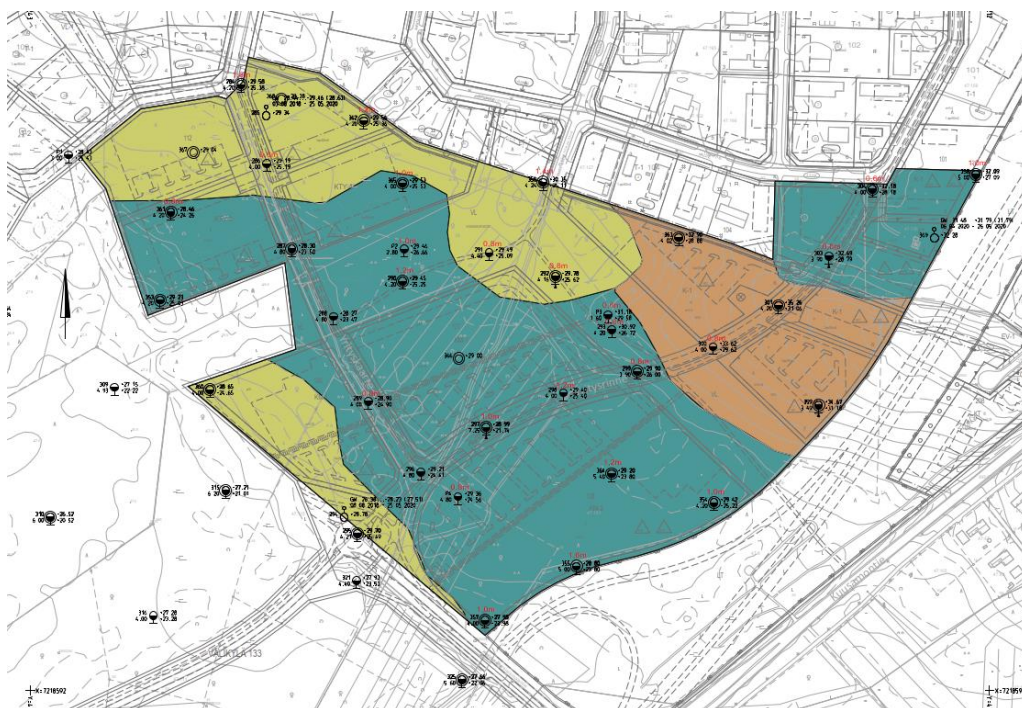
"Rakennettavuusselvitystä voidaan käyttää ohjaamaan alueen maankäytön suunnittelua.

Kunkin rakennuksen osalta on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan
ja mahdollisen pohjanvahvistuksen määrittämistä varten. Kunkin hankkeen pohjarakennussun-
nittelija määrittää tapauskohtaisesti lopullisen perustamistavan, sallitun pohjapaineen ja painu-
man sekä vaadittavat pohjanvahvistustoimenpiteet. Tarkentavat painuma- ja kantavuuslaskel-
mat tulee tehdä, kun alueen tasaus ja rakennusten ja rakenteiden alustavat kuormat ovat tie-
dossa.

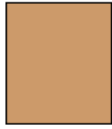
Pohjavesipinnan tasoa on syytä seurata jatkosuunnittelun aikana.

Tässä selvityksessä esitetyt maaperäolosuhteiden rajat ovat ohjeellisia.

Happamien sulfidimaiden osalta jatkotoimenpiteisiin ei ole tarvetta.



Kuva x. maaperäolosuhteet ja alueen rakennettavuus

MAAPERÄOLOSUHTEET JA ALUEEN RAKENNETTAVUUS:HIEKKAMOREENIALUE

Pohjamaa on pääosin kantavaa hiekkamoreenia ja hiekkaa, paikoin silttistä. Hiekka ja hiekkamoreeni on routivaa. Maaperä on pääosin tiiviissä tilassa ja se on kantavaa. Paikoin esiintyy ohut (alle 1,0 m) löyhä pintamaakerros. Alueella ei esiinny merkittäviä kokoonpuristuvia maakerroksia.

Moreenialueet soveltuvat hyvin rakentamiseen. Moreenialueilla rakennusten maanvarainen matalaperustus ja kunnallistekniikan rakentaminen on mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä. Kaivannot voidaan lähtökohtaisesti tehdä luiskattuina.

HIEKKA-ALUE

Maanpinnassa on 0,6...1,6 m löyhässä tilassa olevaa hiekkaa, jonka alapuolella on keskitiivistä...tiivistä hiekkaa ja hiekkamoreenia. Maakerrokset ovat pääosin routivia, osin välikerroksissa esiintyvä hiekka on lievästi routivaa tai routimatonta.

Hiekka-alue soveltuu hyvin...kohtuullisen hyvin rakentamiseen. Kevyet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Alueella esiintyy löyhiä pintamaakerroksia ja tämän vuoksi korkeille, raskaille ja painumaherkille rakenteille tai rakennuksille on syytä tehdä painumatarkastelu, jonka perusteella tulee tehdä päätös perustamistavasta ja pohjanvahvistuksista.

Pinnassa olevat löyhät hiekkakerrokset tulee tiivistää tai korvata hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä.

SILTTIALUE

Maanpinnassa on 0,6...1,6 m paksu löyhä maakerros. Maaperä on pääosin silttiä, hiekkaista silttiä ja silttistä hiekkaa sekä silttistä hiekkamoreenia. Maaperä on routivaa.

Silttialue soveltuu kohtuullisen hyvin rakentamiseen. Näillä alueilla rakennukset on perustettava esirakennus- ja pohjanvahvistustoimenpiteiden avulla, jolloin kysymykseen tulee perustuksilta pohjamaalle aiheutuvista kuormista riippuen massanvaihto. Kevyet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti.

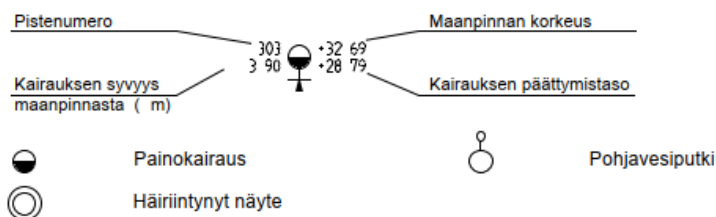
Hiekka- ja silttialueilla katu- ja piha-alueiden täytöt aiheuttavat painumia ja tämä tulee huomioida alueen korkotasoa suunniteltaessa.

Kaikilla alueilla on tehtävä tontikohtaiset pohjatutkimukset lopullisen perustamistavan ja mahdollisesti tarvittavien pohjanvahvistustoimenpiteiden laadun ja laajuuden selvittämistä varten.

Maaperäolosuhteiden rajat ovat ohjeellisia.

0,8m

Löyhän maakerroksen paksuus (maanpinnasta) tutkimuspisteen kohdalla



Kuva x. merkintöjen selitykset

Hulevesiselvitys

Laaditaan kesän 2022 aikana ennen kaavaehdotuksen laatimista.

Liikenteellinen selvitys

Laaditaan kesän 2022 aikana ennen kaavaehdotuksen laatimista.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.3. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos on maankäytön toteuttamishjelman (MATO) mukaista rakentamista ja muutoksella vastataan työpaikkatonttien kysyntään. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan eri alojen toimitila- ja teollisuusyritysten sijoittuminen alueelle ja myös paljon tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen rakentumisen.

4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos laaditaan Oulun kaupungin omasta aloitteesta kaupungin omistamalle maalle. Vireilletulosta on ilmoitettu ja suunnittelun etenemisestä on tiedotettu vuosittain ilmentävässä kaavoituskatsauksissa vuosina 2020, 2021 ja 2022. Vireilletulosta on ilmoitettu alueen maanomistajille lähetetyillä kirjeillä 13.5.2020.

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 5.5.2020 § 214.

4.5. Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1. 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
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttöyksikkö
- 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 ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Fingrid Oyj
- DNA Oyj

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Kiiminkien Luonnonsuojeluyhdistys ry
- BusinessOulu
- konsernipalvelut/yhteistöiminta
- Jäälän suuralueen yhteistyöryhmä
- Jäälän asukasyhdistys ry
- Kiimingin Yrittäjät
- Potential Toimitilat Oy
- KTC Group Oy

4.5.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 13.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 15.5. – 15.6.2020. OAS:sta esitettiin neljä lausuntoa/mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __-__-__20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

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. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna mm. seuraavat tahot.

kaavoitus/ Sisko Repola

kaavoitus/ Päivi Markuksela

kaavoitus/Johanna Jylhä

kaavoitus/Tuomas Teppola

kadut ja liikenne/ Mikko Ukkola

kadut ja liikenne/ Minna Koukkula

maa ja mittaus/ Jukka Kangas

maa ja mittaus/Pirjo Siermala

rakennusvalvonta/ Kari Kämäräinen

Oulun seudun ympäristötoimi/ Maarit Kaakinen

Oulun Vesi (vesihuolto)/ Hanna Sandqvist

Oulun Energia, kaukolämpö/ Marko Jauhojärvi

Oulun Energia, sähköverkko/ Otto Honkasalo

BusinessOulu/ Seija Haapalainen

BusinessOulu/ Jyrki Kemppainen

4.5.3. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille on lähetetty nähtävilläolevat kaava-aineistot tiedoksi ja mahdollista lausunnon laatimista varten.

4.6. Asemakaavan tavoitteet

4.6.1. Oulun kaupungin asettamat tavoitteet

Oulun kaupungin tavoitteena on tarjota eri toimialojen yrityksille tontteja eri puolilta kaupunkia. Kaupungin tavoitteena on monipuolistaa Välikylän yrityspuiston tonttitarjontaa eri toimialojen yritysten tarpeisiin. Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä toimitilayrityksille, kaupan alan toimijoille sekä teollisuusalan yrityksille rakentaa tilat yrityksen tarpeisiin hyvien liikenneyhteyksien varten.

Alueen sijainti Kuusamontien välittömässä läheisyydessä luo paineita visuaalisen ja mainosarvoisen näkyvyyden saavuttamisen. Jos Valtatie 20t yleissuunnitelman mukainen Kuusamontien linjauksen siirto toteutuu, Yrityspuiston näkyvyys Kuusamontielle korostuu entisestäänkin. Alueen sijainnin on katsottu soveltuvan hyvin myös erikoistavaran kaupalle.

Tavoitteena on laatia muuntautuva ja joustava asemakaava, sillä alueelle sijoittuvia yrityksiä ja toimijoita ei ole vielä tiedossa. Suurimpaan osaan asemakaavaa esitetään korttelivaraukset ohjeellisella tonttijaolla, jolloin toimijoille voidaan luovuttaa heidän tarpeisiinsa sopiva ja kokoinen tontti.

4.6.2. Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Kaupunkistrategia Oulu 2030 tavoitteena on mm.

OULU ON SUOMEN YRITYSMYÖNTEISIN
KANSAINVÄLINEN KASVUKESKUS

SIVISTYS RAKENTAA
KESTÄVÄÄ JA
KANSAINVÄLISTÄ OULUA

OULUSSA JOKAISELLA ON
MAHDOLLISUUS ELÄÄ
TERVEELLISTÄ JA TURVALLISTA
ELÄMÄÄ

OULUSSA ON VAIKUTTAVAT PALVELUT,
KESTÄVÄ TALOUS JA HYVINVOIVA HENKILÖSTÖ

ROHKEUS

REILUUS

VASTUULLISUUS

OULU2026 VAHVISTAA
VETO- JA PITOVOIMAA

OULU ON
HIILINEUTRAALI 2035

OULU 2030
KULTTUURI-
ILMASTON-
MUUTOS
NYT!



OULU ON SUOMEN
YRITYSMYÖNTEISIN
KANSAINVÄLINEN KASVUKESKUS

Oululainen yritysmyönteisyys on yrityspalvelujen jatkuvaa kehittämistä ja asiakaspalvelun parantamista sekä kykyä ennakoida ja reagoida paremmin yrittäjien tarpeisiin.

Strategitavoitteet ja toimenpiteet

Strateginen tavoite	Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025
1. Varmistamme yritysten kilpailukyvyn ja uudistumisen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tuemme startup -toimintaa ja turvaamme riskipääomaa. Perustamme uuden alkuvaiheen yritysten pääomarahaston. 2. Edistämme aktiivisesti suurten investointien toteutumista. 3. Edistämme kansainvälistä vientitoimintaa ja tuemme markkinointia. 4. Parannamme valmiuksia vastata kysyntälähtöiseen yritystontti- ja toimitilakysyntään. 5. Kehitämme kampusalueita innovaatio- ja yritysalueina. Toteutamme radiopuiston ja OYSTER-suunnitelman. 6. Toteutamme julkisia investointeja yhdessä yksityisten toimijoiden kanssa 7. Kuulemme yrittäjiä niiden toimintaan vaikuttavassa päätöksenteossa ja huomioimme yritysten tarpeet.

4.6.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.5. – 15.6.2020 välisen ajan. OAS:sta annettiin neljä mielipidettä:

Pohjois-Pohjanmaan museo, 11.6.2020:

Viite Nähtävillä 15.5. – 15.6.2020

Asia **Oulu, Välikylä, Yritysrinne ja Yrityskaarre, asemakaavan muutos, OAS**

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Välikylän kaupunginosassa Yritysrinteen ja Yrityskaarten asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asemakaavan muutos koskee kortteleista 101, 104, 106, 112, 126, 127 ja 128 sekä katu- ja viheralueita (kaavatunnus 564-2454). Tavoitteena on alueen nykyisten K-1/liike- ja toimistorakennusten, KM-1/vähittäiskaupan suuryksikön ja KTY/toimitilarakennusten korttelialueiden muuttaminen palvelemaan nykyistä monipuolisemmin erilaisia työpaikkarakentamisen hankkeita: muutetaan kaupan suuryksikköjen korttelialueiden kaavamääräyksiä. Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta ja maankäytön toteuttamisohjelman tavoitteiden mukaisesti. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Valtatie 20:lle ollaan laatimassa lähitulevaisuudessa tielinjan leventämistä 2+2- kaistaiseksi keskikaistatieksi välillä Korvenkylä – Kiiminki, johon liittyy tarkastelut liittymät molemmin puolin valtatieä oleviin alueisiin. Tässä kaavamuutoksessa ennakoitaan tiehanketta, Yritysrinteen ja Yrityskaarten alueelle saapumista Oulun suunnalta. Liittymä siirretään itänurkasta eteläreunaan Ylikiimingintie liittymän kohdalle. Alueella eikä lähialueella

ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Yritysrinteen ja Yrityskaarten asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, 15.6.2020:

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna tätä koskevaa erillistä lausuntoa.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Fingrid Oyj, 11.6.2020:

564-2454 Yritysrinne ja Yrityskaarre, asemakaavan muutoksen vireilletulo (OAS)

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

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

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavotusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Telia Towers Finland Oy, 9.6.2020:

Telia Towers Finland Oy:n mielipide/lausunto liittyy Oulun kaupungin nähtäville asettamaan Välikylän kaupunginosaa koskevan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (Yritysrinne ja Yrityskaari). Aineisto on asetettu nähtäville 15.5.-15.6.2020 välisenä aikana.

Asemakaavan muutos koskee nähtävillä olevan aineiston mukaan Yrityskylä yrityspuiston aluetta, ja on pääosin rakentamaton.

Telia Towers Finland Oy omistaa muutosalueella noin 2800 m² suuruisen tontin, jolla sijaitsee 50 metriä korkea vapaasti seisova (ilman haruksia) ristikkomasto sekä noin 12 m² suuruinen laitetila. Maston alue on asemakaavassa merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), minkä johdosta maston sijoittuminen nykyisellä paikallaan on nykyiseen asemakaavaan nähden tarkoituksenmukaista.



Asemakaavan muutosalue (rajattuna punaisella). (Lähde: Oulun karttapalvelu).



Telia Towers Finland Oy:n omistuksessa olevan tontin rajat Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa (Lähde: Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietojärjestelmän karttapalvelu)



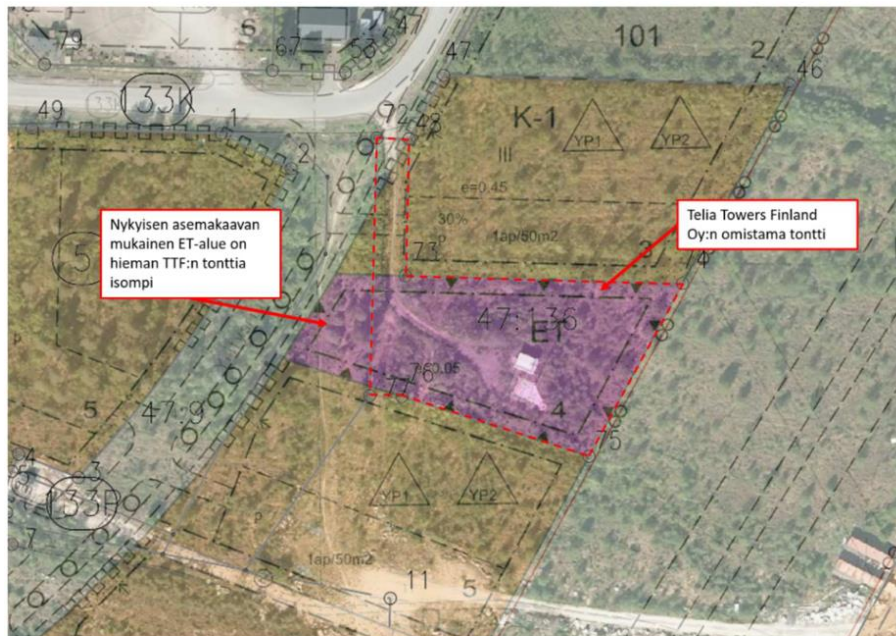
Asemakaavan muutosalueella sijaitseva masto ja laitesuoja

Kyseessä oleva tukiasemamasto laitteineen tuottaa Yrityskylän alueelle matkaviestinverkon palveluita, kuten esimerkiksi puhe- ja dataliikenne. Alueella ei ole muita mastoja kyseessä olevan maston välittömässä läheisyydessä. Lähin masto sijaitsee n. 580 metrin päässä lännen / luoteen suunnalla, mutta etäisyyden ollessa näin iso, näillä mastoilla ei ole mahdollista korvata toisiaan ilman, että sillä olisi vaikutuksia matkaviestinverkon palveluihin. Muut lähimmät mastot ovat edellä mainittua mastoa kauempana.

Telia Towers Finland Oy muistuttaa, että Yrityskylän alueen asemakaavamuutoksen mahdollistama alueen työpaikkarakentamisen kehitys mm. kasvattaa alueella liikkuvien matkaviestinverkon palveluiden käyttäjien määriä, on täten entistäkin tärkeämpää, että matkaviestinverkon palveluiden taso pysyy vähintäänkin ennallaan. Hyvä langaton matkaviestinverkko on syytä, jo turvallisuussyistä, ottaa aina huomioon uusissa kaavahankkeissa sekä tarvittaessa kaavamuutoksissa.

Tämän johdosta, Telia Towers Finland Oy pitää alueen kehittymisen kannalta huomattavan tärkeänä, että alueen asemakaavassa nykyinen masto huomioitaisiin kuten tähänkin asti omalla ET-alueellaan. täten taataan, että matkaviestinverkon palvelut ovat kaikkien alueella liikkujien ja työskentelevien saatavilla tulevaisuudessakin. Yrityskylän ympäristön lisäksi tukiasema tuottaa palvelua merkittävän laajalle alueelle, joten vaikutukset matkaviestinverkon palveluiden tasoon olisivat huomattavia, eikä niitä välttämättä olisi kaikilta osin mahdollista korvata muita olevia tukiasemapaikkoja (mastot) hyödyntäen. Ongelmia matkaviestinverkon palveluiden osalta ilmenisi erityisesti sisätiloissa. Näiden kuuluvuusongelmien poistaminen tarkoittaisi mahdollisesti uuden, korvaavan tukiasemapaikan rakentamista. Tämän kaltaisessa prosessissa soveltuvan korvaavan paikan löytäminen saattaa viedä jopa vuosia.

Pyydämme tämän muistutuksen myötä kohteliaasti, että nykyisen mastopaikan välittömään läheisyyteen ei jatkossakaan asemakaavan suunnittelun edetessä sijoitettaisi esimerkiksi muita rakennelmia. Tämä on toteutettavissa siten, että vähintäänkin Telia Towersin Finland Oy:n omistaman tontin alueen käyttötarkoitus säilytettäisiin ennallaan ET-alueena (taikka masto- eli EMT -alueena).



Kiinteistörajat (punaisella katkoviivalla) voimassa olevalla asemakaavakartalla. Lähde: Oulun karttapalvelu (kuvaan muokattu / lisätty kiinteistön rajoja kuvaavat katkoviivat)

Tämä riittävän laaja aluevaraus mahdollistaisi myös sen, että maston elinkaaren päättyessä, uusi masto on rakennettavissa ET-alueen mahdollistamissa rajoissa, jolloin mahdolliset mastonvaihdot tai muut merkittävät muutostyöt, on mahdollista tehdä asemakaavan mukaisella alueella ilman, että muutostöistä aiheutuisi haittaa tai olisi vaikutuksia ympärille rakennettuun muuhun infraan.

Pyydämme myös huomioimaan, että kulkureitti /-yhteys tulee jatkossakin olemaan matkaviestintukiasemalle. Lisäksi tukiaseman toimivuuden kannalta on tärkeää, että tiedonsiirto- ja sähkönsyöttökaapelit säilyvät ehjinä asemakaavamuutosalueen rakennustöissä. Olemassa olevat maa-kaapelit kannattaa tarvittaessa huomioida jo suunnitteluvaiheessa.

Asiaa hoitaa Telia Towers Finland Oy:n toimeksiannosta Sitowise Oy. Tarvittaessa lisätietoja lausuntoa koskien Telia Towers Finland Oy:n puolesta antaa:

Sitowise Oy

Elina Leukkunen

elina.laukkunen@sitowise.com

p. 045 6700 547

Kaavoituksen vastine:

Mielipide ei anna aiheutta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavamuutosta laadittaessa otetaan huomioon Telia Towers Oyj:n jättämä mielipide ja asemakaavan mukainen tontti esitetään muuttumattomana. Tontin käyttötarkoitus ja muut merkinnät pysyvät ennallaan. Koko asemakaavan mukainen tontti on Telian omistuksessa, sillä Oulun kaupunki on luovuttanut Telia Towers Oyj:lle puuttuvan osan kaavatontista.

4.6.4. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä tähän (muistutukset ja vastineet selostuksen lisälehdiksi) Ei henkilötietoja näkyviin!

4.6.5. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen...

4.6.6. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta käynnisti hankkeen ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä 5.5.2020 § 214.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaluonnoksen __.__.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __ julkisesti nähtävillä MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.3. Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen rakenne säilyy nykyisen asemakaavan mukaisena eikä korttelinrajoihin esitetä muutoksia. Joitain pieniä muutoksia on tehty katualueiden puoleisille rajauksille katusuunnitelmien mukaisesti. Alueelle on rakennettu infra ja katuverkosto sekä Hongikonpuistoon hulevesiallas ojineen. Alueen keskellä oleva Hongikonpuisto rajaa alueen kahteen osaan; rakennetun Yrityspuistoon liittyvään teollisuus- ja varastorakennusten alueeseen sekä toimitila- ja kaupallisten palveluiden alueeseen Yritysrinteen ja Yrityskaarten risteysalueen läheisyyteen.

Kaava-alueen koko on n. 27,7 hehtaaria. Asemakaava-alueesta noin 70 % on korttelialueita ja loput 30 % katu-, ja virkistysalueita.

Mitoitus

Kerrosalat, laajuustiedot

Kortteli/tontti	käyttötarkoitus	korttelin/tontin koko m ²	rakennusoikeus e=	rakennusoikeus k-m ²
106/11	T	2 4177	0,4	9 670
112	T	2 7889	0,4	11 155
126	KTY-1	1 7819	0,35	6 236
127	KTY-1	2 7592	0,35	9 657
128/1	KM-8	4 7862	0,3	14 358
2123104/5	T	5308	0,4	2 123
104/6	T	2 0883	0,4	8 353
101/3	T	4321	0,45	1 944
101/4	ET	2 841	0,05	142
101/5	T	4563	0,45	2 053
101/6	T	4899	0,45	2 204
101/7	T	1 0512	0,45	4 730
yhteensä		19 866 m ²		72 620 k-m ²

Mitoitustiedot käyttötarkoituksittain:

	pinta-ala	rakennusoikeus e=	rakennusoikeus k-m ²
KM-8	4,8 ha	0,3	14 358

KTY-1	4,5 ha	0,35	15 893
T	10,3 ha	0,4 – 0,45	42 232
ET	0,3 ha	0,05	140
yhteensä noin	19,9 ha		72 620 k-m ²



Kuva 7. Yleissuunnitelma alueelta

5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava mahdollistaa toimitilarakennusten ja kaupallisten palveluiden kortteleiden laadukkaan rakentamisen ja tavoitellun korkeamman imagon syntymisen risteysalueen tuntumaan. Toimitila-alueen korkeampi imago syntyy, kun rakentaminen ja toteutus on riittävän korkeatasoista, aina piha- ja pysäköintiratkaisuja myöten. Imagon syntymiseen vaikuttaa myös oikeantyyppisten toimijoiden sijoittuminen oikeisiin kortteleihin.

5.5. Aluevaraukset

5.5.1. Korttelialueet

KM-8 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.

Vähittäiskaupan osalta alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vativan erikoiskaupan liike-tiloja sekä sellaisia muita erikoistavara kaupan liiketiloja, jotka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskustan ulkopuoliselle alueelle. Paljon tilaa vaativalla erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden vastaavien paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.

Korttelin rakennusten suurin kerrosluku saa olla IV. Kortteliin ei sallita päivittäistavaramyymälän sijoittamista (ei pm). Kortteliin esitetään muuntamon paikka ja kaukolämpölinja suojavyöhykkeineen. Parsiaismaantien ja Yritysrinteen kulmaukseen esitetään ajoneuvoliittymän kieltävää merkintää. Korttelin eteläosaan on varaus kaukolämpölinjalle suoja-alueineen.

Korttelialueelle merkitään ohjeellinen polttoaineen jakeluaseman rakennusala (pj). Jakeluaseman tarkempi sijainti, koko ja merkintä tarkentuvat ehdotusvaiheessa, kun mm. liikenteellinen selvitys on valmistunut.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli on osoitettu KM-2 -merkinnällä (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön).

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Kortteleiden rakennusten suurin kerrosala saa olla IV. Kortteleihin ei sallita päivittäistavaramyymälän sijoittamista (ei pm).

Katualueiden risteysalueille esitetään ajoneuvoliittymän kieltävää merkintää.

Merkinnällä on osoitettu voimassa olevan asemakaavan KM-1 tontit (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön).

T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Kortteleihin on esitetty autopaikkamääräys, jonka mukaan kolmea työntekijää kohden tulee rakentaa yksi autopaikka. Lisäksi on esitetty rakennusalueen rajat, istutettavat alueet ja risteysalueille ajoneuvoliittymän kieltävä merkintä.

Useimpiin kortteleihin on merkitty johtovaroja (mm. maanalainen johto, kaukolämpö (l)- tai sähköjohto (z)). Osaan kortteleihin on esitetty ohjeellinen kuivatusta varten varattua alue (k).

Voimassa olevassa asemakaavassa T- tontit on esitetty joko KTY-4 (toimitilarakennusten korttelialue) -merkinnällä tai K-1 (liike- ja toimistorakennusten korttelialue) - merkinnällä.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Kortteliin esitetään johtovaraukset ja istutettava alue.

Merkintä pysyy ennallaan.

5.5.2. Viheralueet

Kaavamuutosalueella on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) noin 5,6 ha.

5.5.3. Katualueet

Parsiasmaantie suuntautuu Kuusamontieltä pohjoiseen. Yritysrinne ja Yrityskaarre ovat jatkeita Yrityspuiston pohjoisosan kortteleista, jotka yhdessä Parsiasmaantien kanssa muodostavat koko Yrityspuiston alueen sisäisen katuverkoston. Kaavamuutos rajautuu nykyisen asemakaavan mukaiseen LT -varaukseen. LT-varauksella on varauduttu Kuusamontien yleissuunnitelman mukaiseen Kuusamontien uuteen linjaukseen.

Kevyen liikenteen väylät

Sekä Yritysrinne että Yrityskaarre katualueille on rakennettu pyöräilyn ja kävelyn reitit. Nämä ovat rakennettuja ja sorapintaisia. Hongikonpuistoon on esitetty ohjeelliset kevyen liikenteen väylät, jotka yhdistyvät Rakentajantiehen.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalueen joukkoliikenneyhteydet kulkevat Kuusamontien varressa. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Kuusamontien ja Parsiasmaantien risteuksen eteläpuolella. Pysäkeiltä on kävelymatkaa Yrityskaarten ja Yritysrinteen risteykseen n. 450 m. Kuusamontiellä liikennöi useampia linja-autovuoroja tunnissa.

5.6. Kaavan vaikutukset

5.6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Asemakaavan muutos muuttaa yhdyskuntarakennetta nykyisen asemakaavan verrattuna lähinnä toiminnoiltaan. Toimintojen painopiste muuttuu kaupasta tuotantotilojen suuntaan. Välikylän asema Oulun työpaikka-alueena vahvistuu. Asemakaava mahdollistaa alueen näkyvyyden parantamisen valtatie 20 suuntaan.

Telian tontilla sijaitseva masto on 50 m korkea ja sijaitsee muutoinkin maastossa korkeammalla kohdalla. Masto näkyy kaiken yläpuolella hoikkana rakenteena.

5.6.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Välikylän yrityspuiston eteläpuolella, rakentamattomalla alueella. Muutoin alue rajautuu metsäisiin alueisiin. Alue tulee rakentumaan työpaikka-alueeksi ja alueelle voi syntyä myös palveluyrityksiä. Teollisuustontit sijaitsevat nykyisen teollisuusalueen reunamilla.

5.6.3. Kaupalliset vaikutukset

Yrityspuiston kehittäminen ja laajentaminen mahdollistaa kaupallisen toiminnan sijoittumisen Kuusamontien yhteyteen. Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Välikylän yrityspuistoon ja toimitilarakentamisen mahdollistaminen, monipuolistaa Oulun kaupungin yritysraennetta.

Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa vähittäiskaupan suuryksikön sallimia kortteleita on kolme. Asemakaavamuutoksessa alueelle esitetään vain yhtä korttelia, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM-8 merkinnällä. (paljon tilaa vaativa erikoiskauppa). Lisäksi kortteliin voi rakentua liike- ja toimisto- ja työtiloja. KM-8 merkintä mahdollistaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja erikoistavarakaupan liiketilojen rakentamisen. Paljon tilaa vaativalla erikoistavaran-kaupalla tarkoitetaan mm. rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen,

puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden vastaavien paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.

Toimitila-, liike- ja toimistorakennusten kortteleiden tilalle esitetään teollisuusalueen laajennusta.

Kaava-alueen merkitys kaupallisten palveluiden keskittymänä muuttuu maankäytön painotuksen siirtyessä toimitila- ja teollisuusrakentamiseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa liikerakentamisen, toimitilarakentamisen ja teollisuusrakentamisen kokonaismäärä on 78 800 k-m². Kaavamuutoksessa rakentamisen määräksi esitetään n. 72 480 k-m².

Asemakaavan muutoksessa esitetään kaupallisia palveluja vähemmän, kuin voimassa oleva asemakaavassa. Kaupallisten palveluiden vähennys on n. 40 000 k-m².

Alla olevassa taulukossa on esitetty vertailu voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksen välillä, rakennusoikeuksittain:

Käyttötarkoitus	Voimassa oleva asemakaava	Kaavamuutos, 564-2454
Liikerakentaminen	54 000 k-m ² (K, KM)	14 358 k-m ² (KM-8)
Toimitilarakentaminen	20 800 k-m ² (KTY)	15 893 k-m ² (KTY-1)
Teollisuusrakentaminen	4 000 k-m ² (T)	42 232 k-m ² (T)
Yhteensä	78 800 k-m ²	72 483 k-m ²

Alueelle ei sallita päivittäistavaramyymälän sijoittumista.

5.6.4. Vaikutukset elinkeinoelämään ja työpaikkoihin

Elinkeinoelämän ja yritysten toimintaedellytykset ja kasvumahdollisuudet paranevat Oulun seudulla lisääntyvän tontti- ja toimitilatarjonnan myötä. Välikylän yritysalue kehittyy monipuolisen pienteollisuuden ja yritystoiminnan alueena. Kaavan toteuttaminen vaikuttaa Oulun kaupungin työllisyyteen ja yritystoimintaan mahdollistaen kymmenien miljoonien uudet toimitilainvestoinnit sekä toiminnan lopullisesta luonteesta riippuen vähintään useiden kymmenien työpaikkojen sijoittumisen alueelle.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan merkittävä työpaikka-alueen laajennus kaupungin yhdellä merkittävistä kasvusuunnista vilkkaasti liikennöidyn Kuusamontien varrella. Työpaikka-alueen laajentuminen parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä mahdollistaen lisääntyvät asiakasvirrat alueen tunnettuuden kasvaessa sekä kehittyvän infrastruktuurin ja liikenteen avulla. Yritystoiminnan edellytysten parantuessa erityisesti pk-yritykset työllistävät ja lisäävät Oulun kaupungin kunnallis-, kiinteistö- ja yhteisöverotuloja.

5.6.5. Vaikutukset palveluihin

Palvelujen saatavuuteen vaikuttaa minkälaisia yrityksiä alueelle sijoittuu. Kaava mahdollistaa kaupan ja liiketilojen rakentamisen, mikä lisää palveluiden saatavuutta ja tarjontaa sekä paikallisesti että laajemmin Oulun alueella. Teollisuusalueen laajenemisen myötä myös teollisen alan palvelutarjonta tulee parantumaan ja monipuolistumaan.

5.6.6. Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön

Alueelta ei havaittu Luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittuja tiukkaa suojelua edellyttäviä lajeja. Aluetta ei pidetä todennäköisenä liito-oravan habiteettina eikä alueella ole viitasammakolle soveltuvia kutupaikkoja.

Luontoselvitystä laadittiin nyt kaavoitettavaa aluetta laajemmalle alueelle. Linnuston kannalta merkittävimäksi alueeksi todettiin selvitysalueen eteläreunan kuusivaltainen metsä, joka jää nyt kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Se on todennäköisesti elinympäristönä alueella tavatuille mm. pyylle (Euroopna unionin direktiivilaji) ja hömötiaiselle (EN, erittäin uhanalainen).

Selvitysalue on muutoin linnuston kannalta tavanomaista. Kaavoitettavalta alueella havaittiin Harakka (NT), viherpeippo (EN) ja pajusirkku (VU), kaikki samalla pienellä alueella Parsiaismaantien itäpuolella nuorehkossa metsässä, jossa on lajeille sopivia tiheikköjä ja pienten avointen paikkojen vaihtelua. Näiden lajien elinympäristöt muuttuvat vähitellen puuston luontaisen sukkession mukaisesti. Pajusirkku saattaa siirtyä kaivetun kosteikon alueelle, kunhan sinne tulee sopivasti vettä.

5.6.7. Vaikutukset maisemaan

Selvitysalueella ei ole maisemallisesti tai kulttuurillisesti arvokkaita inventoituja kohteita, sillä alue on joko nuorta taimikkoa tai raivattua aluetta. Lähivirkistysalueelle on rakennettu hulevesien käsittelyä varten allas ja alueella risteilee polkuja, jotka jatkuvat luontevasti liittyen teollisuusalueen liikenneverkostoon. Alue toimii myös kaava -alueen halki kulkevana ekologisena käytävänä.

Maisema tulee muuttumaan avoimesta alueesta rakennetuksi toimisto-, liike- tai teollisuusalueeksi. Kaava-alueen yleisilme muuttuu rakentamisen myötä ja sulautuu osaksi samalla täydentäen pohjois- ja itäalueen rakennettua aluetta.

5.6.8. Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteelliset vaikutukset selvitetään kesän 2022 aikana valmistuvassa liikenteellisessä selvityksessä. Alueelle kaavaillun huoltoaseman sijainti ja koko vaikuttavat osaltaan liikenteen määrään ja liikennöintiin alueella.

5.6.9. Vaikutukset talouteen

Kaupunki on jo tehnyt kunnallistekniikan investoinnit alueelle. Alueelle on pääosin jo rakennettu infrastruktuuri. Johtoverkostot mm. vesi- ja viemäriinjat, kaukolämpölinjat on rakennettu samoin kuin kadut. Yrityskaarre ja Yritysrinne on päällystetty, mutta kevyen liikenteen yhteydet ovat päällystämättä. Alue tulee olemaan merkittävä työpaikkakeskittymä, jolla on merkitystä Oulun kaupungin talouteen mm. tonttien vuokra- tai myyntituloina sekä verotuloina.

5.7. Ympäristön häiriötekijät

Telian 50 m korkea masto erottuu maastosta selkeästi, vaikkakin maston rakenne on kevyt ja läpinäkyvä.

Kuusamontien liikennemelu saattaa ulottua kaavamuutosalueelle. Liike-, toimitila- ja teollisuusrakentaminen eivät edellytä piha-alueiden melusuojausta. Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueille voi sijoittautua toimintoja, joista voi aiheutua melu-, pöly- tai muuta haittaa.

5.8. Nimistö

Voimassa olevan asemakaavan nimistö ei muutu kaavamuutostyön yhteydessä.

6. Asemakaavan toteutus

6.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Korttelialueille on hahmoteltu alustava yleissuunnitelma ja muutama havainnekuva, joiden mukaan tontteja voitaisiin luovuttaa yritysten tarpeisiin.

6.4. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueelta voidaan luovuttaa tontteja yritysten käyttöön, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Alueelle on rakennettu tiet, vesi- ja sähköverkostot sekä muu infra. Tavoitteena on, että tontteja voidaan luovuttaa v. 2023 aikana.

Oulussa 20. päivänä toukokuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Päivi Markuksela
kaavasuunnittelija

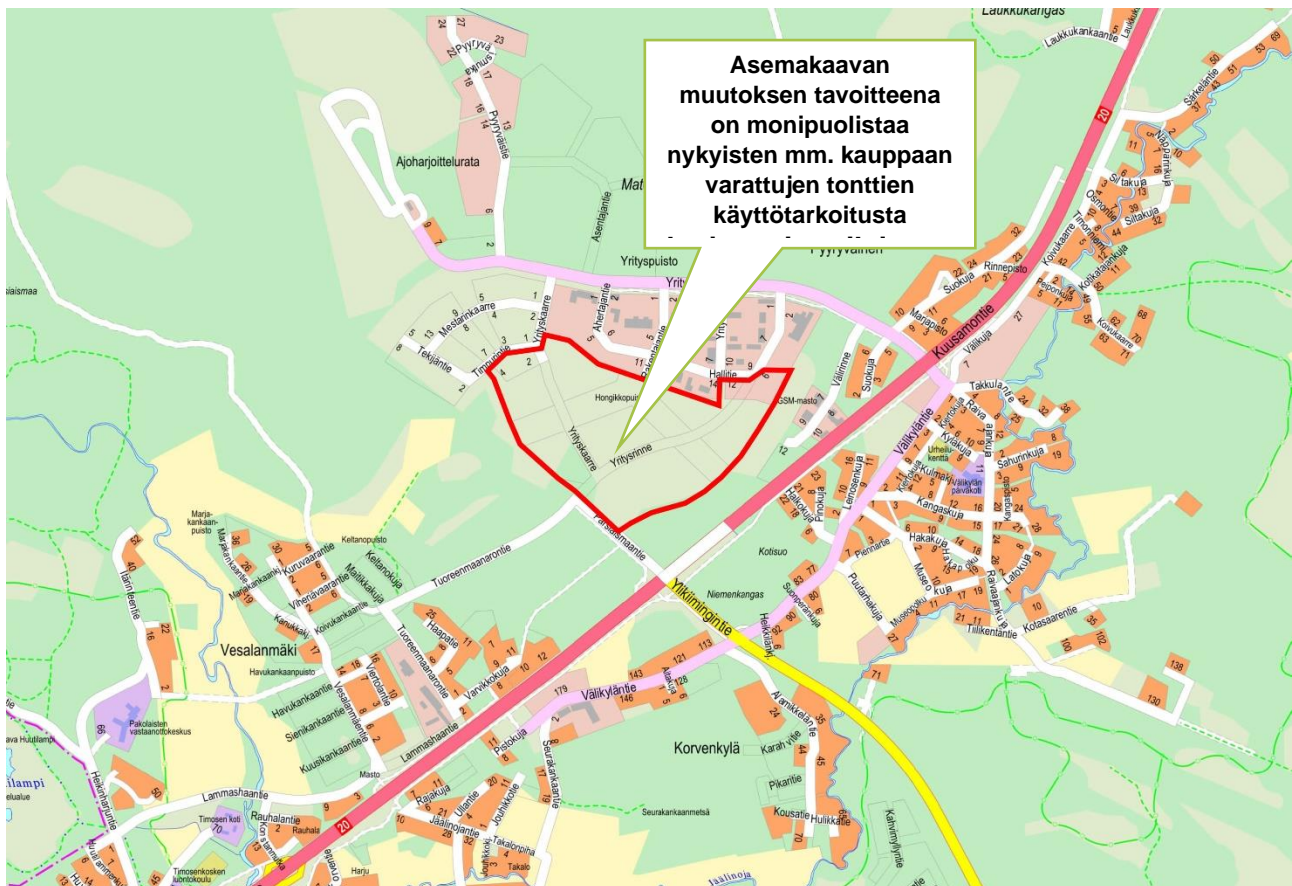
Yritysrinne ja Yrityskaarre, Asemakaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Väläkylän kaupunginosassa, yrityspuiston alueella on tullut vireille **asemakaavan muutos** (diarinumero OUKA/987/2020). Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta **kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana **15.5.2020- 15.6.2020**. **Ohje palautteen antoon on sivulla 4**.

Voit seurata hanketta:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaupungin internetsivuilta kaavatunnuksella **564-2454**. Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelun kautta voi pyytää myös hankkeen tulosteita nähtäville. Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan internetissä www.ouka.fi/kuulutukset.

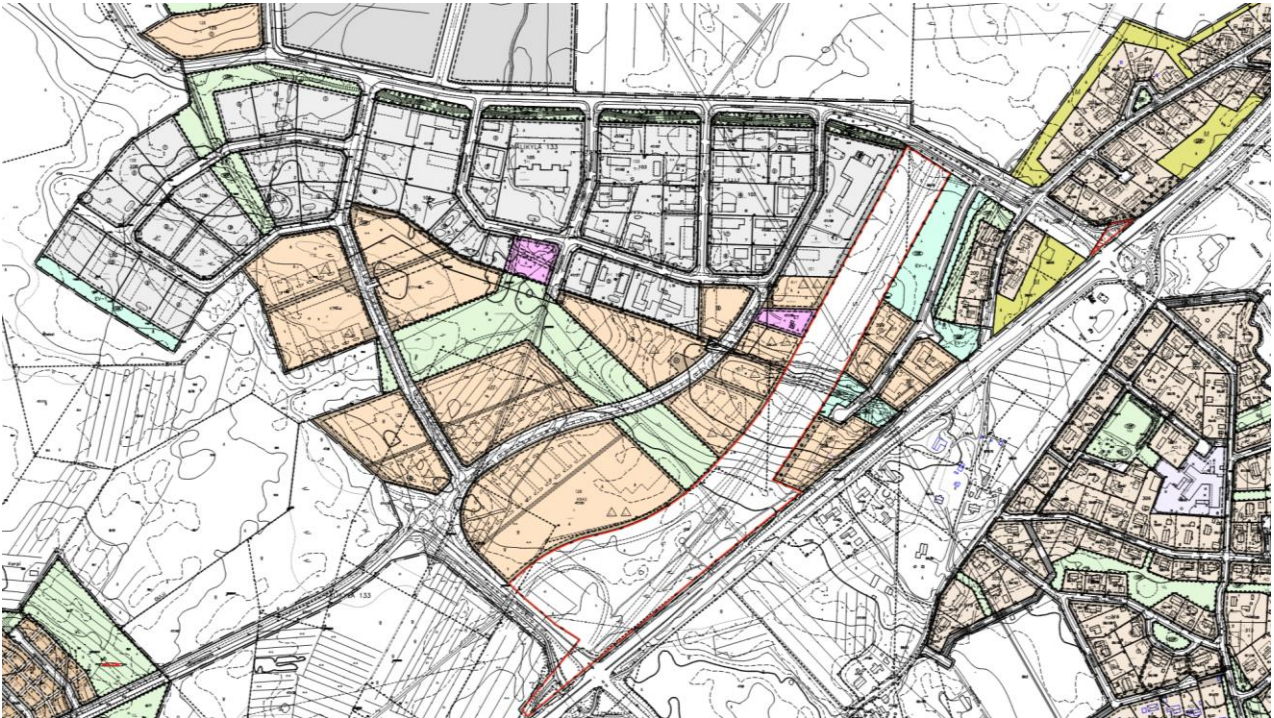


kuva, 1 Opaskarttaote suunnittelualueesta

Suunnittelualan nykytilanne

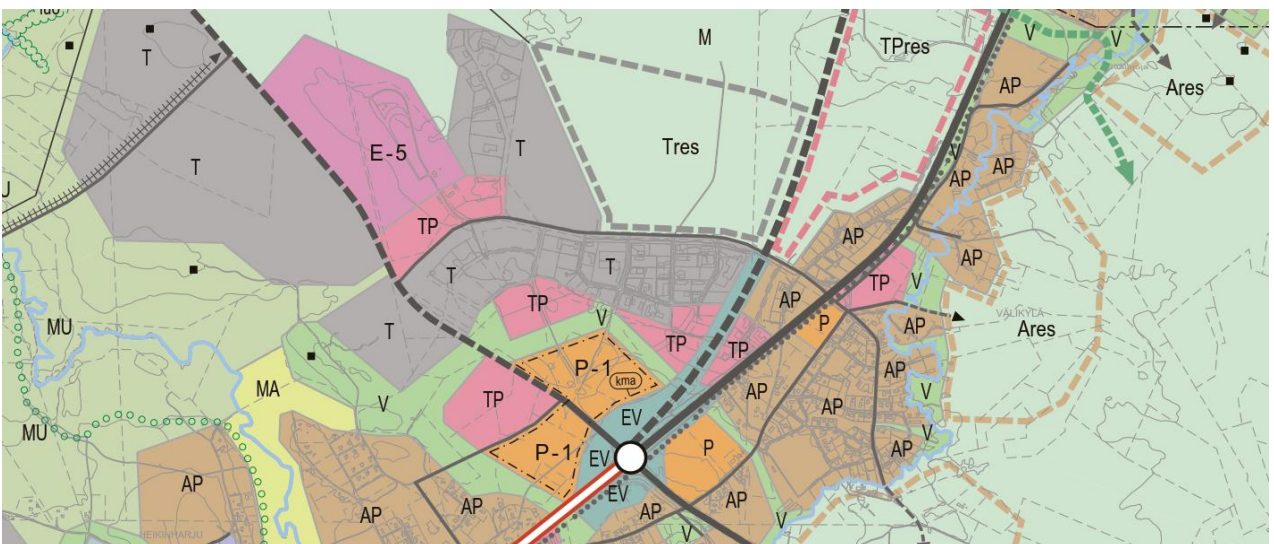
Asemakaavan muutosalue sijoittuu n. 9 km etäisyydelle Oulun keskustasta Välikylän yrityspuistoon ja on pääosin rakentamaton. Alueen katu- ja kunnallistekniikan verkot sekä hulevesien käsittelyrakenteet rakennetaan talvella 2019-2020 nykyisen asemakaavan mukaisesti. Alueella rakennetaan uusi eteläisempi liittymä valtatieltä 20.

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota tällä kaavalla muutetaan, alueella on liike- ja toimistorakennusten (K-1), vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM-1) sekä toimitilarakennusten (KTY) korttelialueita. Lisäksi kaavassa on osoitettu viheralueet ja liikenneyhteydet valtatielle 20 uuden eteläisen liittymän kautta.



Kuva 2, voimassa olevan asemakaavan kartta

Asemakaavan laatimista ohjaa Uuden Oulun yleiskaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen, kaupan ja erikoistavarakaupan alueita (P-1), työpaikka-alueita (TP) sekä merkitykseltään seudullisen vähittäistavarakaupan alueita (kma).



Kuva 3, yleiskaavakartta

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta GSM- maston tonttia. Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen palvelemaan nykyistä monipuolisemmin erilaisia työpaikkarakentamisen hankkeita.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA1 §). Välikylän yrityspuistoa on käsitelty "Oulun työpaikka-alueiden arviointi yleiskaavan seuranta varten" -raportissa.

Suunnittelutyön edetessä laaditaan rakennettavuus- ja maaperäselvitykset mm. sulfidimaiden esiintyvyyden selvittämiseksi, sekä luonto- maisema- ja linnustoselvitykset sekä hulevesiselvitys.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- Yhdyskuntarakenteeseen
- Luonnonympäristöön
- Kaupunkikuvaan
- Elinkeinoelämään ja työpaikkoihin
- Palveluihin
- Liikenteeseen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Kaavahankkeen vuorovaikutus

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

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun energia/sähkönsiirto
- Oulun energia/ kaukolämpö
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttöyksikkö
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ liikenne
- Kiiminkien Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulu – Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Digita Oy
- Fingrid Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- BusinessOulu
- Konsernipalvelut/yhteisötoiminta
- Jäälin suuralueen yhteistyöryhmä
- Jäälin asukasyhdistys ry
- Kiimingin Yrittäjät
- Potential Toimitilat Oy
- KTC Group Oy

Miten kaavoitus etenee?

Kaavan muuttaminen on tullut vireille 23.1.2020 kaupungin aloitteesta maankäytön toteuttamisohjelman mukaan.

Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 15.5. – 15.6.2020 välisen ajan, jona aikana osallisten oli mahdollista ottaa kantaa esitettyyn suunnitelmaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Kaavan asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä vähintään neljän viikon ajan kesällä 2022. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin mielipiteitä.

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

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2022, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan vastineet ja kaavan hyväksymispäätös, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävillä oloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa (MRA 94§).

Hyväksymisvaihe

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

Miten voin osallistua ja antaa palautetta?

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

Koko kaavahankkeen ajan voi ottaa yhteyttä myös suoraan kaavan laatijaan:

Lisätietoja suunnittelijoilta:

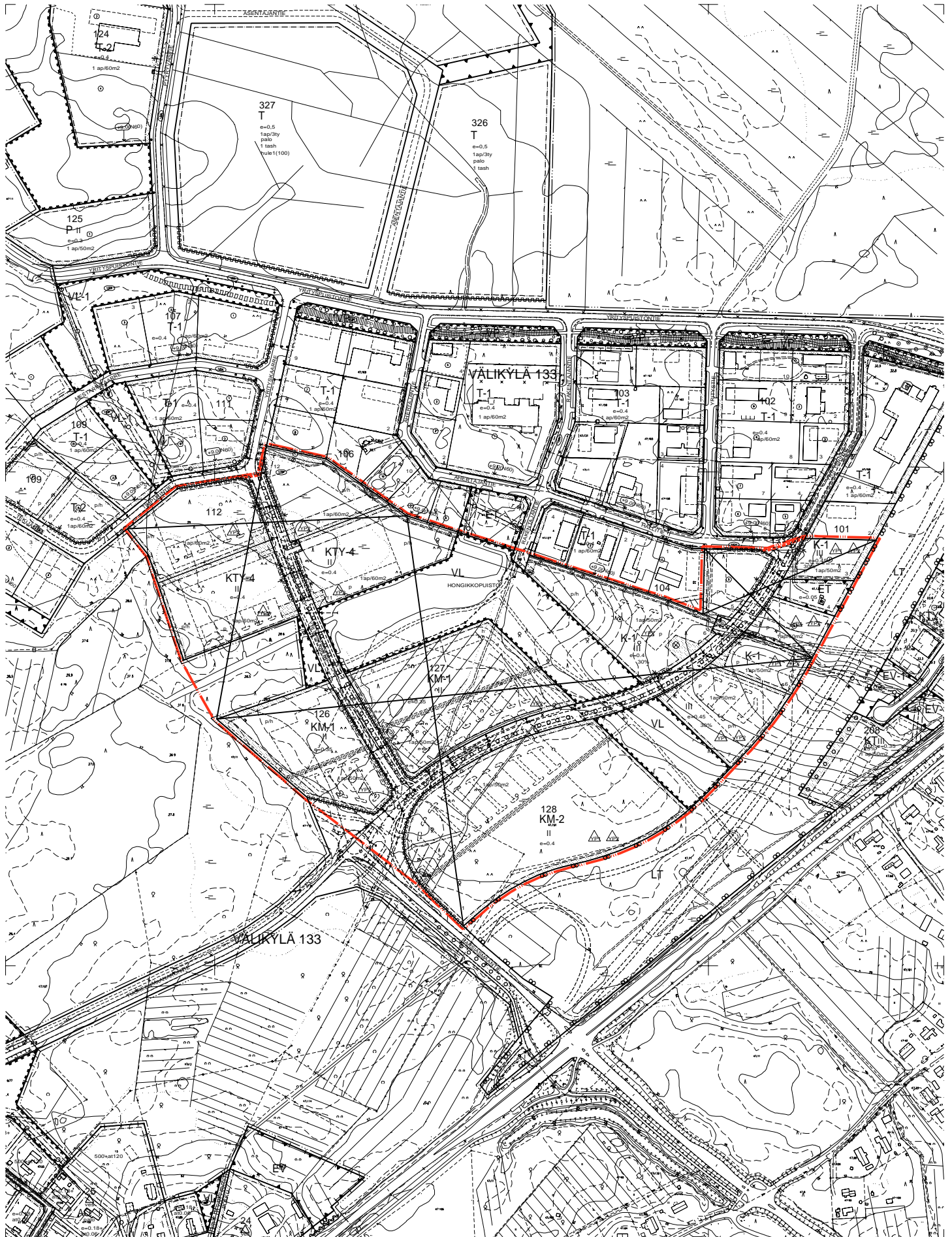
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavasuunnittelija Päivi Markuksela | puh. 050 430 3319 | paivi.markuksela(at)ouka.fi

kaavoitusassistentti Outi Colliander | puh. 040 664 2838 | outi.colliander(at)ouka.fi

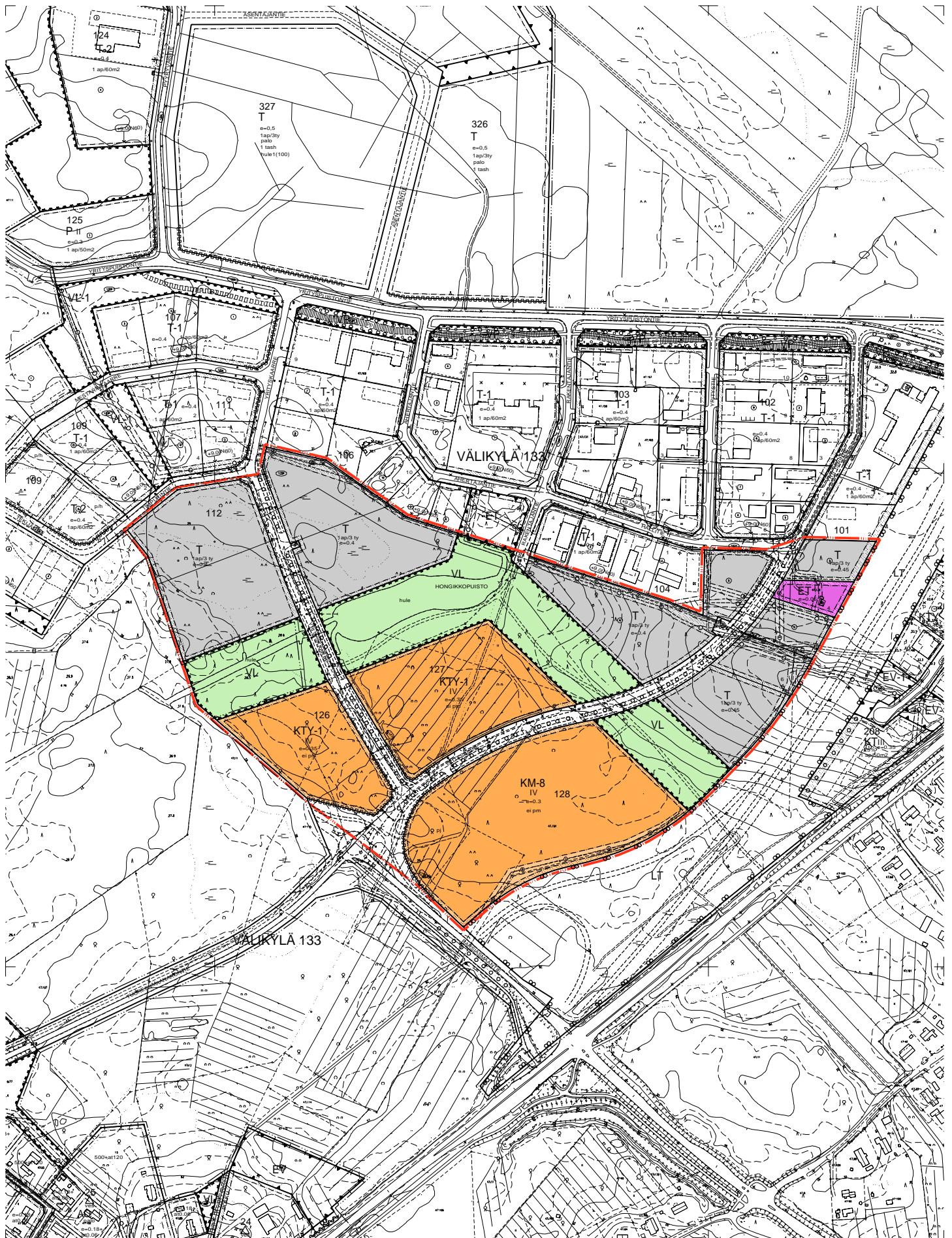
564-2454

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:6000, 20.5.2022














564-2454

Ote asemakaavan muutoksesta 1:6000, 20.5.2022




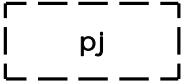



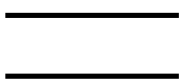
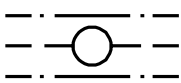
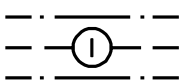
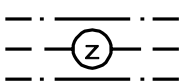
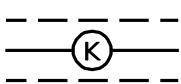
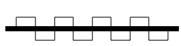
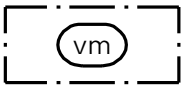

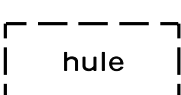
564-2454

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 20.5.2022

24-8		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Vähittäiskaupan osalta alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja sekä sellaisia muita erikoistavaran kaupan liiketiloja, jotka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskustan ulkopuoliselle alueelle. Paljon tilaa vaativalla erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden vastaavien paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.
26-1		Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.
27		Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
34		Lähivirkistysalue.
59-1		Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	133	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	VÄLI	Kaupunginosan nimi.
93	128	Korttelin numero.
94-1	6	Ohjeellisen tontin numero.
95	YRITYSRI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
100	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

564-2454

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 20.5.2022

105-1	$e = 0.45$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
113		Rakennusala.
118-101		Ohjeellinen polttoaineen jakeluaseman rakennusala.
130-1		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
134		Istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
136		Katu.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
154-6		Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.
154-8		Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
154-104		Ohjeellinen kuivatusta varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
164-2	$1ap/3 ty$	Merkintä osoittaa, kuinka monta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
174-1		Muuntajan vaara-alue.
174-2		Muuntaja.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.



