

Asemakaavan selostus

10.2.2023

10.2.2023 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 tiloista 47:13, 47:115 ja 47:126 koskevaan asemakaavaan

Välikylän yrityspuisto (Yritysrinne, Yrityskaarre)

Kaavatunnus 564-2454

Diarinumero OUKA/987/2020



Sisällys

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	4
1.1.	Tunnistetiedot.....	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Asemakaavan sisältö.....	6
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.3.	Asemakaavan toteutus.....	6
3.	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Maanomistus.....	13
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	13
3.2.1	Maakuntakaava.....	13
3.2.2	Vaihemaakuntakaava.....	14
3.2.3	Yleiskaava.....	15
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava.....	16
3.2.5	Rakennusjärjestys.....	17
3.2.6	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	17
3.2.7	Pohjakartta.....	17
3.2.8	Suojelupäätökset.....	17
3.2.9	Maankäyttösopimukset.....	17
3.2.10	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla.....	17
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	24
3.3.1	Luonto- ja maisemaselvitys.....	24
3.3.2	Rakennettavuus- ja sulfidiselvitys.....	28
3.3.3	Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma.....	31
3.3.4	Liikenneselvitys.....	34
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	37
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	37
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	37
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	37
4.3.1	Osalliset.....	37
4.3.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	38
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	39
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	39
4.4.1	Oulun kaupungin asettamat tavoitteet.....	39
4.4.2	Oulun kaupunkistrategian tavoitteet.....	39
4.4.3	Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	40
4.4.4	Kaavaluonnokseen nähtävillöön jälkeen tehdyt muutokset.....	47
4.4.5	Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	48
4.4.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	49
5	Asemakaavan kuvaus.....	50
5.1	Kaavan rakenne.....	50
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	53
5.3	Aluevaraukset.....	53
5.3.1	Korttelialueet.....	53
5.3.2	Viheralueet.....	55
5.3.3	Katualueet.....	55

5.4	Kaavan vaikutukset.....	56
5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan.....	56
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	56
5.4.3	Kaupalliset vaikutukset.....	56
5.4.4	Vaikutukset elinkeinoelämään ja työpaikkoihin	57
5.4.5	Vaikutukset palveluihin.....	57
5.4.6	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön.....	58
5.4.7	Vaikutukset maisemaan.....	58
5.4.8	Vaikutukset liikenteeseen	58
5.4.9	Vaikutukset talouteen.....	59
5.5	Ympäristön häiriötekijät	59
5.6	Nimistö	59
6	Asemakaavan toteutus	60
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	60
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	60

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 sekä osaa tiloista 47:13, 47:115 ja 47:126. Asemakaavan muutoksella muodostuvat sitovalla tonttijaolla Oulun kaupungin Välikylän kaupunginosan korttelin 101 tontit 3-5, korttelin 104 tontit 5 ja 6. Lisäksi asemakaavalla muodostuu ohjeellisen tonttijaon mukaiset korttelit 106, 112, 126, 127, 128 ja korttelin 101 tontti 6 sekä lähivirkistys- ja katualueita. Osa Hongikonpuistosta ja Parsiaismaantiestä 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 22.5.2023 § 50
Asemakaavan muutos on tullut voimaan 5.7.2023

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

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 10.2.2023

Liite 3. Asemakaavakartta ja siihen liittyvät merkinnät selityksineen, 10.2.2023

Liite 4. Yleissuunnitelma 1

Liite 5. Yleissuunnitelma 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 kehittämisselvitys, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/Sitowise Oy, 2019, (koskee valtatie 20)

Oulun Välikylän yrityspuiston luonto- ja maisemaselvitys, Väyrynen, 30.12.2020, päivitetty 11.10.2022 sekä 30.11.2022

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

Välikylän yrityspuisto, hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll, 20.10.2022

Yritysrinne ja Yrityskaarre asemakaavan muutoksen liikenneselvitys, Finnmap Infra Oy, 2.12.2022

2. Tiivistelmä

2.1 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 Parsiaismaantien tuntumaan, että monipuolisen tonttitarjonnan toimitilarakentamiselle ja teollisuus- ja varastorakentamiselle. Osa nykyisen asemakaavan kaupalle varatuista tonteista muutetaan toimitilarakentamiseen ja osa toimitila tonteista teollisuustonteiksi.

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

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.5. – 15.6.2020 välisen ajan ja siitä esitettiin neljä mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa ja kaupungin nettisivuilla 17.6. – 31.8.2022. Muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa.

Asemakaavan ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa ja kaupungin nettisivuilla 10.3. – 11.4.2023. Muutosehdotuksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

2.3. Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. 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 1. Kaavamuutosalue rajattuna ilmakehuvaan, ©Maanmittauslaitos, 16.1.2023

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu 30.12.2020 luonto- ja maisemaselvitys, jota on täydennetty 11.10.2022 ja 30.11.2022. Luonto- ja maisemaselvityksessä on tutkittu alueen hulevedet ja kasvillisuus, eläimistö (mahdolliset liito-orava- ja viitasammakkohabitaatit, linnusto ja lepakot), maisema, maisemarakenne ja maisemakuva sekä yhteenveto ja suositukset maankäytölle.

Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan, aluetta on hoidettu metsätalousalueena, joka on suurimmaksi osaksi avohakattu. Keskellä selvitysalueetta on voimakkaasti viherrakennettu puistomainen vyöhyke. Alueella ei sijaitse inventoituja maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita (kuva 1).



Kuva 2. Luonto- ja maisemaselvitysalueen sijainti ilmakuvassa. Vuoden 2022 täydennysalueet on osoitettu sinisellä värillä.

Selvitysalueen luonnontilaisia luontotyyppejä on mahdotonta määrittää voimakkaiden maanmuokkausten, metsätaloudellisten ja vesitaloudellisten toimenpiteiden jälkeen.

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.

Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan 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 on inventoitu yksi paikallisesti arvokas säilytettävä kuusi.

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

Luonnonolot

Kaavamuutosalueelle on tehty voimakkaita maanmuokkauksia sekä metsä- ja vesitaloudellisia toimenpiteitä. Kaavamuutosalue on pääosin hakkuualueille syntynyttä taimikkoa. Alueen ainoa varttuneempi metsä sijaitsee Kuusamontien varressa. Varttuneempi metsä on lähinnä

mustikkakangaskorpea, jossa on kuitenkin vanha ojitus. Metsikköä voi pitää osin luonnontilaisen kaltaisena. Kangaskorpien uhanalaisluokka on äärimmäisen uhanalainen.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa uhanalaisia kasvilajeja. 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.

Linnuston kannata paikallisesti arvokkaana elinympäristönä voidaan pitää osa-alueen 1 eteläosassa sijaitsevaa havupuuvältaista metsävyöhykettä, joka toimii mm. suojeluluokituksessa olevien pyyn ja hömötiaisen pesimäympäristönä sekä etenkin metsälinnuston ekologisena käytävänä. Tämä havumetsä olisi hyvä säilyttää metsälinnuston pesimäympäristönä ja ekologisen metsäkäytävänä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Välikylän kaupunginosaan, Välikylän yrityspuistoon. Välikylän kaupunginosa koostuu Jäälän keskuksen eteläpuolella sijaitsevasta Välikylän asuinalueesta sekä Kuusamontien 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 Jäälän 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 Välrinteen yritysalue.



Kuva 3. Välikylä ja Välikylän yrityspuisto viistoilmakuvana, ©Maanmittauslaitos, 16.1.2023

Katuverkosto

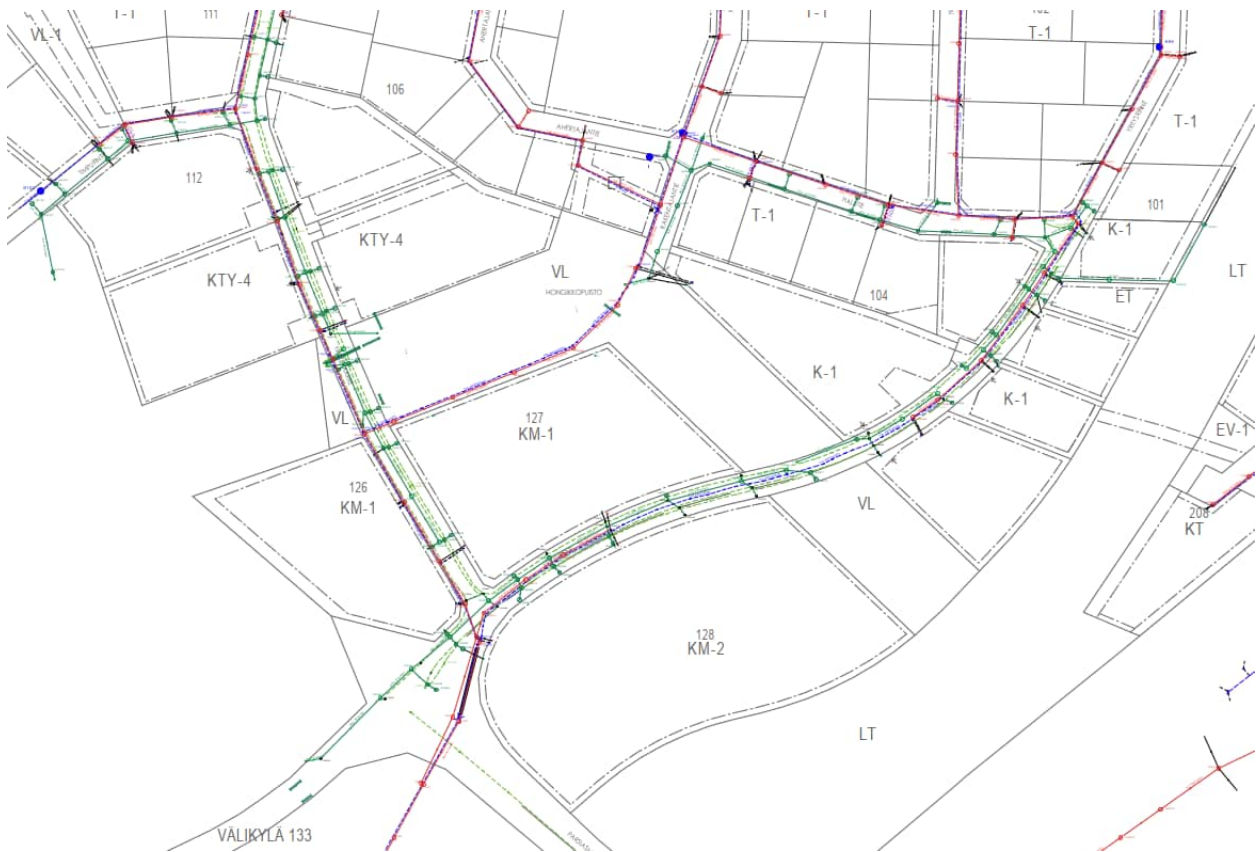
Suunnittelualueelle tullaan Parsiaismaantien kautta, joka jatkuu länteen Tuoreenmaanarontienä. Alueen kokoojakatuina toimivat Yritysrinne ja Yrityskaarre -tiet, joka yhdistyvät Yrityspuiston pohjoispuoliseen katuverkostoon. Yritysrinne ja Yrityskaarre ovat kestopäällysteisiä teitä, joiden vierustoilla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

Vesihuolto ja -verkosto

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

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

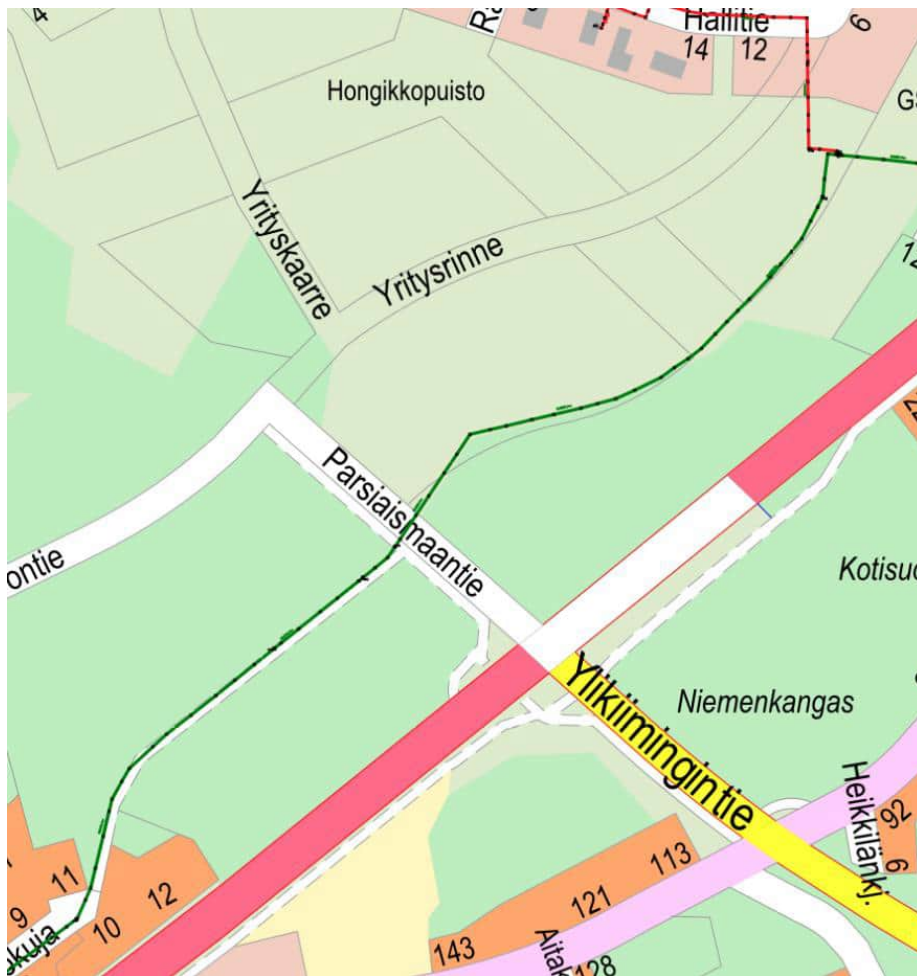
Korttelin 128 Parsiaismaantien puolelle ei ole rakennettu vesihuollon verkostoja. Mahdollisesti alueelle sijoittuvan huoltoaseman sijainti tulee sijoittaa siten, että se voi tukeutua alueella olemassa oleviin vesihuollonverkostoihin.



Kuva 4. Välikylän kaavamuutosalueella sijaitseva vesihuollon verkosto.

Kaukolämpöverkosto

Suunnittelualueen eteläpuolelle on rakennettu Oulun Energia kaukolämmön runkolinja. Verkosto on rakennettu Varvikkokujan päästä jatkuen Parsiaismaantien 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

Pääasiallinen liikenne Välikylän yrityskylän kaavamuutosalueelle tulee tapahtumaan Kuusamon-tien risteysalueen kautta Parsiaismaantietä pitkin. Yrityskylään suunnitellun, nykyisen asemakaavan mukaisen kiertoliittymän kautta liikenne ohjautuu Yritysrinteen ja Yrityskaarten kautta Yrityskylään sekä Tuoreenmaanarontien kautta Vesalanmäen asutusalueelle. Kiertoliittymää ei ole rakennettu.

3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Maakuntakaava

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



Kuva 6. Maakuntakaava



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.

TIELIIKENTEN YHTEYSTARVE

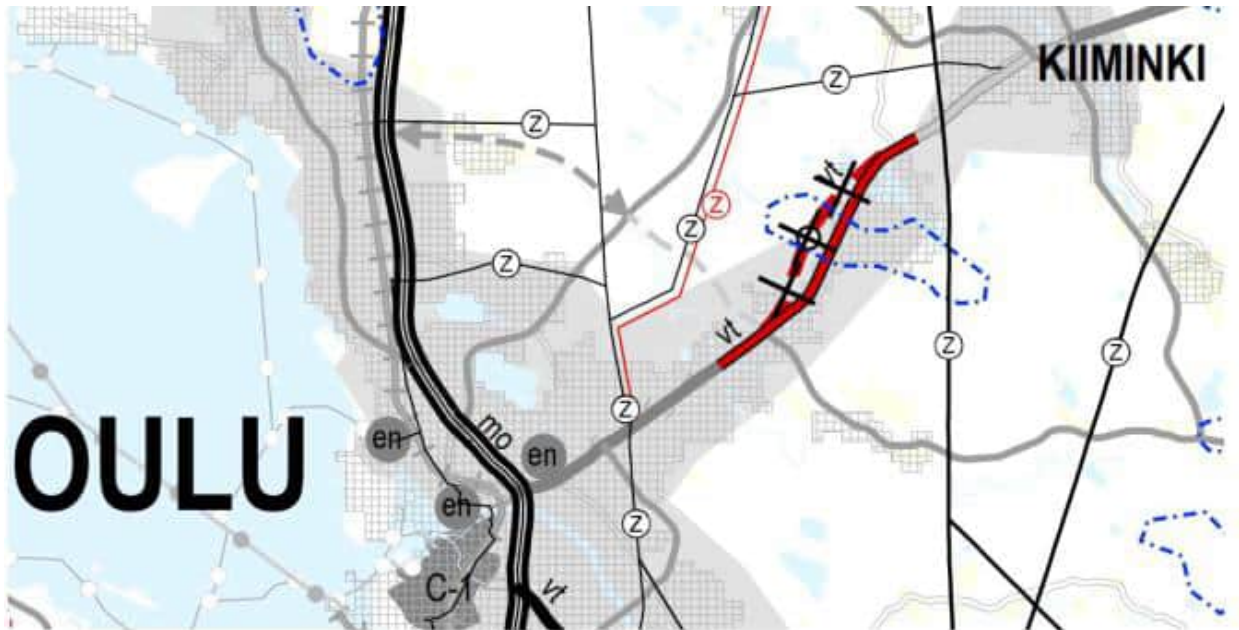


Merkinnällä osoitetaan uusia tieyhteyksiä, joiden sijainnin tai toteuttamistavan määrittely edellyttää lisäselvityksiä.

3.2.2 Vaihemaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan luonnos on ollut nähtävillä 8.8.-23.9.2022.

Vaihemaakuntakaavassa Jäälin ohikulkutie sekä Kuusamontien ja Ylikiimingintien eritasoliittymä esitetään poistettaviksi. Vaihemaakunta kaava on tarkoitus saada hyväksyntään kesään 2024 mennessä.



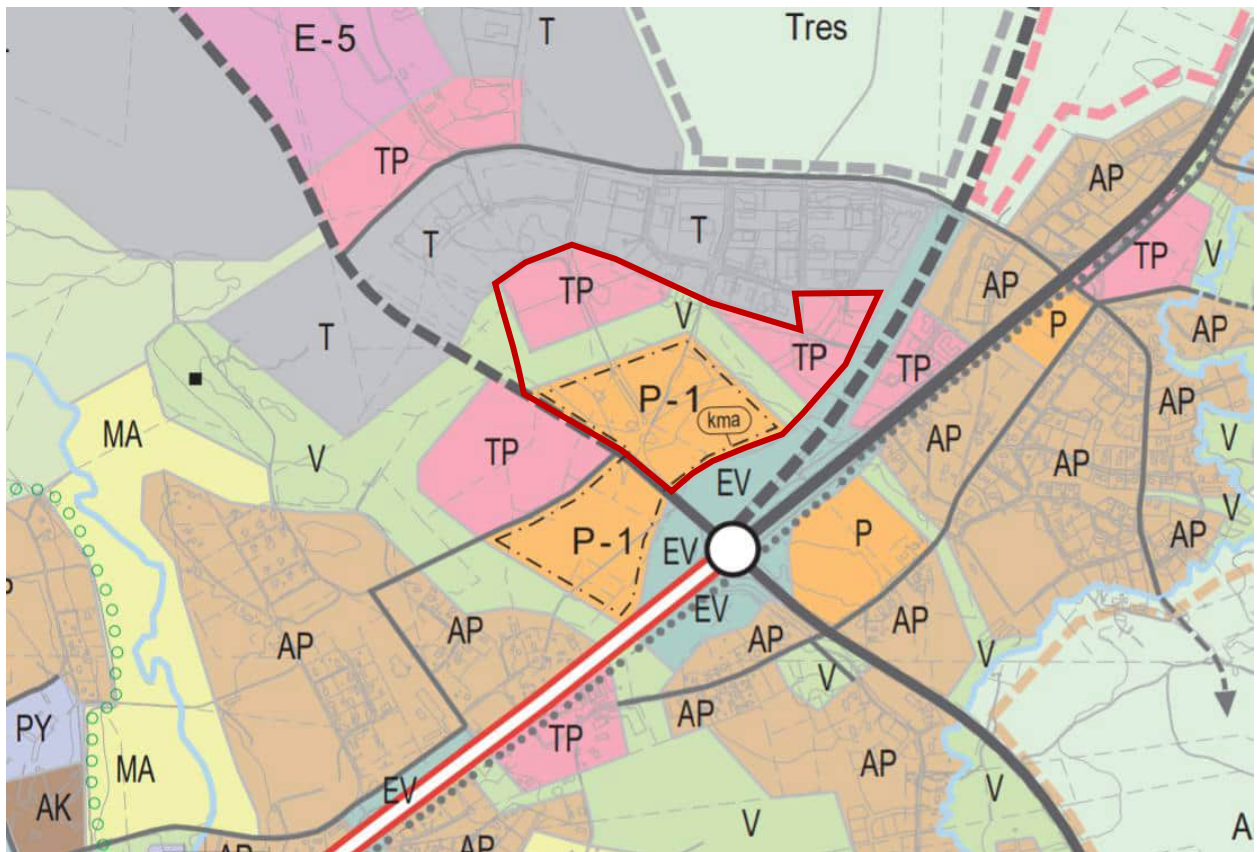
Kuva 7. Energia- ja ilmastovaihekaavunkaava, luonnos

3.2.3 Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavan on Oulun kaupunginvaltuusto hyväksynyt 18.4.2016.

Uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 2: Keskeinen kaupunkialue 2030.

Kaavamuutosalue näkyy kartalla punaisella rajauksella.



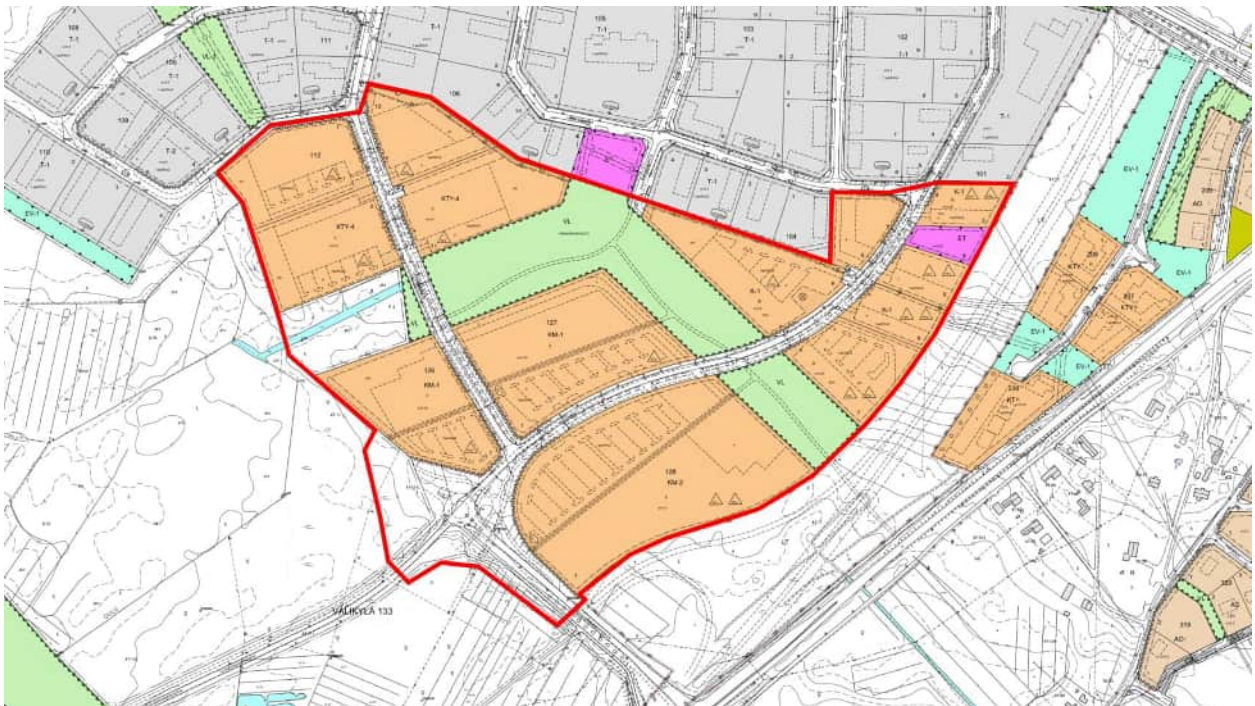
Kuva 8. Uuden Oulun yleiskaava

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 syytä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoisen muuhun palveluntarjontaan 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 maisematyöluva.
- **MERKITYKSELTÄÄN SEUDULLISTEN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖIDEN KEHITTÄMISALUE.**
Merkinnällä on osoitettu Oulun pääkeskuksen ulkopuoliset keskustatoimintojen, kaupallisten palveluiden tai palvelujen, hallinnon ja kaupan alueet, joille 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.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa Kiimingin kunnanvaltuuston 9.6.2008 § 33 hyväksymä asemakaava (kaavatusnustus 255-Ak2008/2). Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on liike- ja toimistorakennusten (K-1), vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM-1, KM-2) sekä toimitilarakennusten (KTY) kortteli-alueita. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu viheralueet ja liikenneyhteydet valtatielle 10 eteläisen liittymän kautta. Osaa Hongikkopuistoa ei ole asemakaavoitettu.



Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.2.5 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelin 101 tonteilla 3-5 ja korttelin 104 tonteilla 5 ja 6 on voimassa sitova tonttijako. Korttelin 101 tontille 6, osalle korttelia 106, kortteliin 112 sekä kortteleihin 126 - 128 laaditaan erilliset tonttijaot.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 16.11.2022.

3.2.8 Suojelupäätökset

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

3.2.9 Maankäyttösopimukset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimuksia.

3.2.10 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 yritysille. 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 kaavamuuotos 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."

Vt 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämisselvitys (ELY 56/2019), v. 2019

Laaditussa liikenneselvityksessäkin mainitaan Vt 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämisselvitys, jonka on ELY -keskus laatinut vuonna 2019.

Kehittämisselvityksessä todetaan, että vt 20 on mahdollista parantaa nykyiselle paikalleen 2+2 -kaistaisena keskikaiteella varustettuna maantienä. Kuusamontien ja Parsiaismaantien liittymä tulisi toimimaan valo-ohjattuna liittymänä.

Selvityksessä on tehty toimivuustarkastelu vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä ja herkkyystarastelu kasvattamalla ennusliikennemääriä 30 %. Selvityksessä todetaan, että sivusuuntien palvelutaso kärsii pääsuunnan suurista liikennemääristä, mutta Kuusamontien liikenteen hallinta

onnistuu liikennevalo-ohjauksella. Kääntymiskaistojen todetaan olevan riittävän pitkiä pitkillekin ajoneuvoyhdistelmille.

Parsaismaantien jonopituuksien havaitaan pysyvän maltillisina iltahuipputunnin aikana ja pitkät odotusajat ovat satunnaisia.

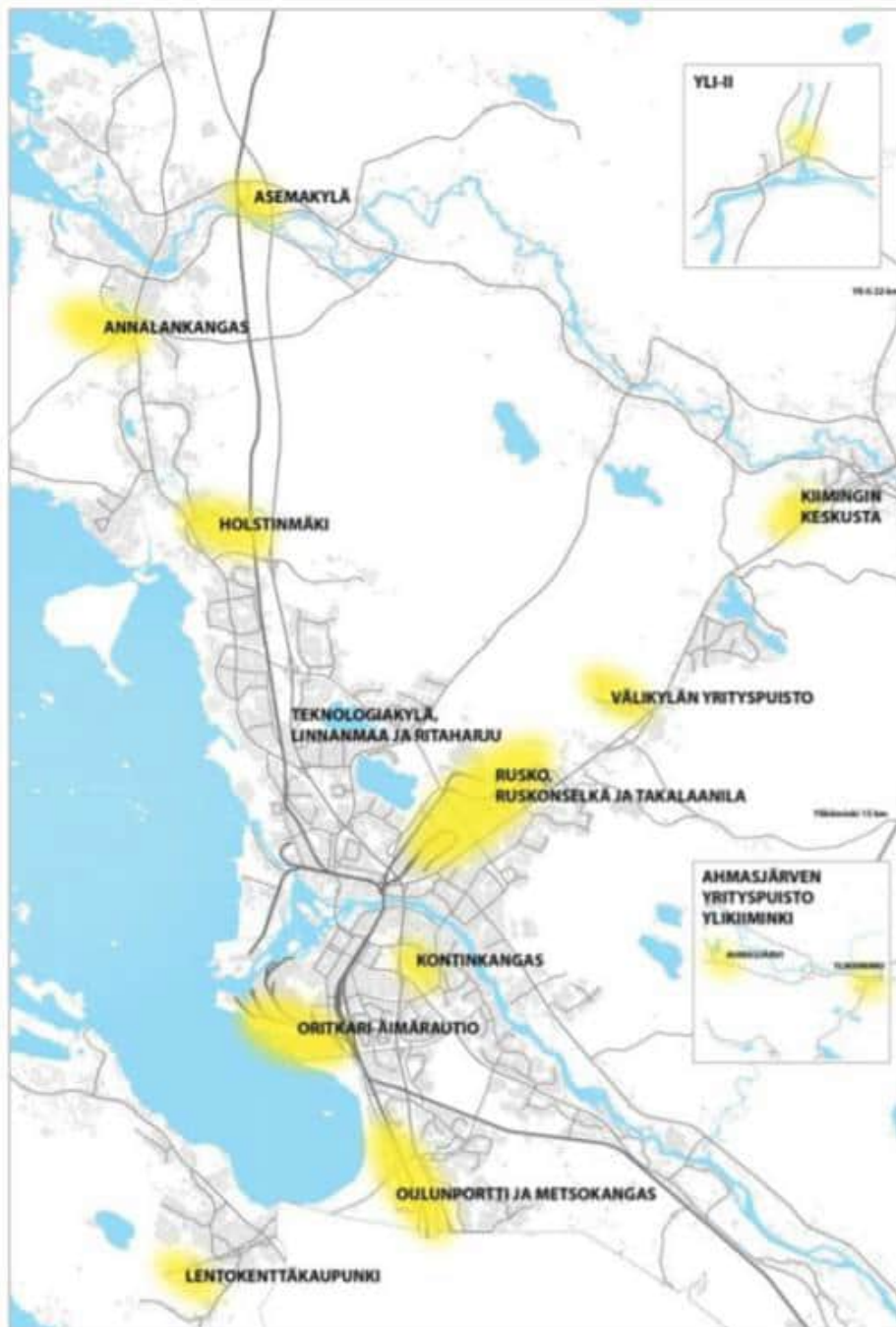
Oulun työpaikka-alueiden arviointi yleiskaavojen seurantaan varten, FCG suunnittelu ja tekniikka, 12.4.2019

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



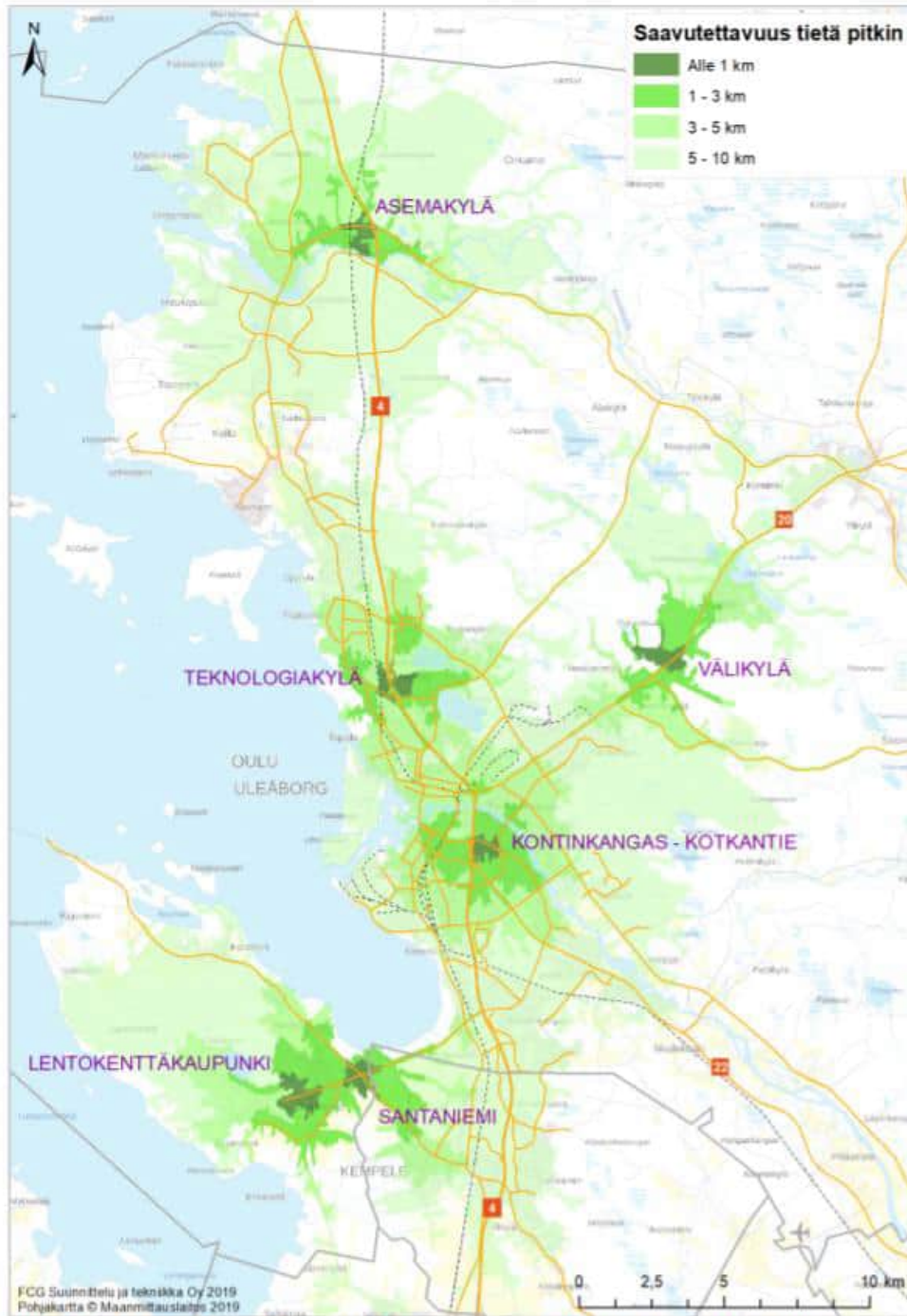
Kuva 17: Oulun keskeiset työpaikka-alueet (Oulun kaupunki: Oulun työpaikka-alueet 2017)

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:


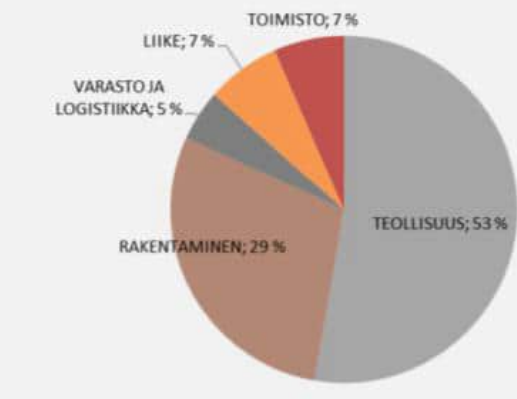
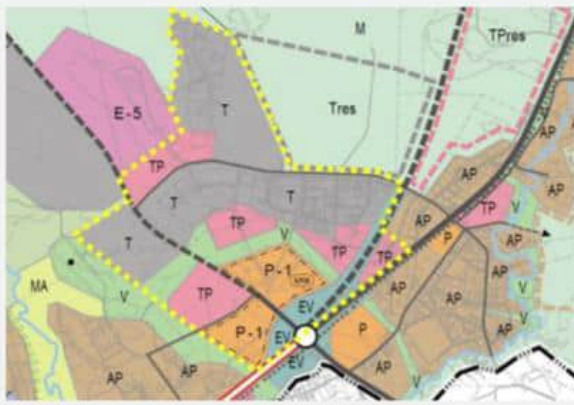
Seuraavassa kuvassa on esitetty tarkasteltavien työpaikka-alueiden 1, 3, 5 ja 10 kilometrin etäisyysvyöhykkeet yhdestä pisteestä ja tieverkkoa pitkin laskettuna.

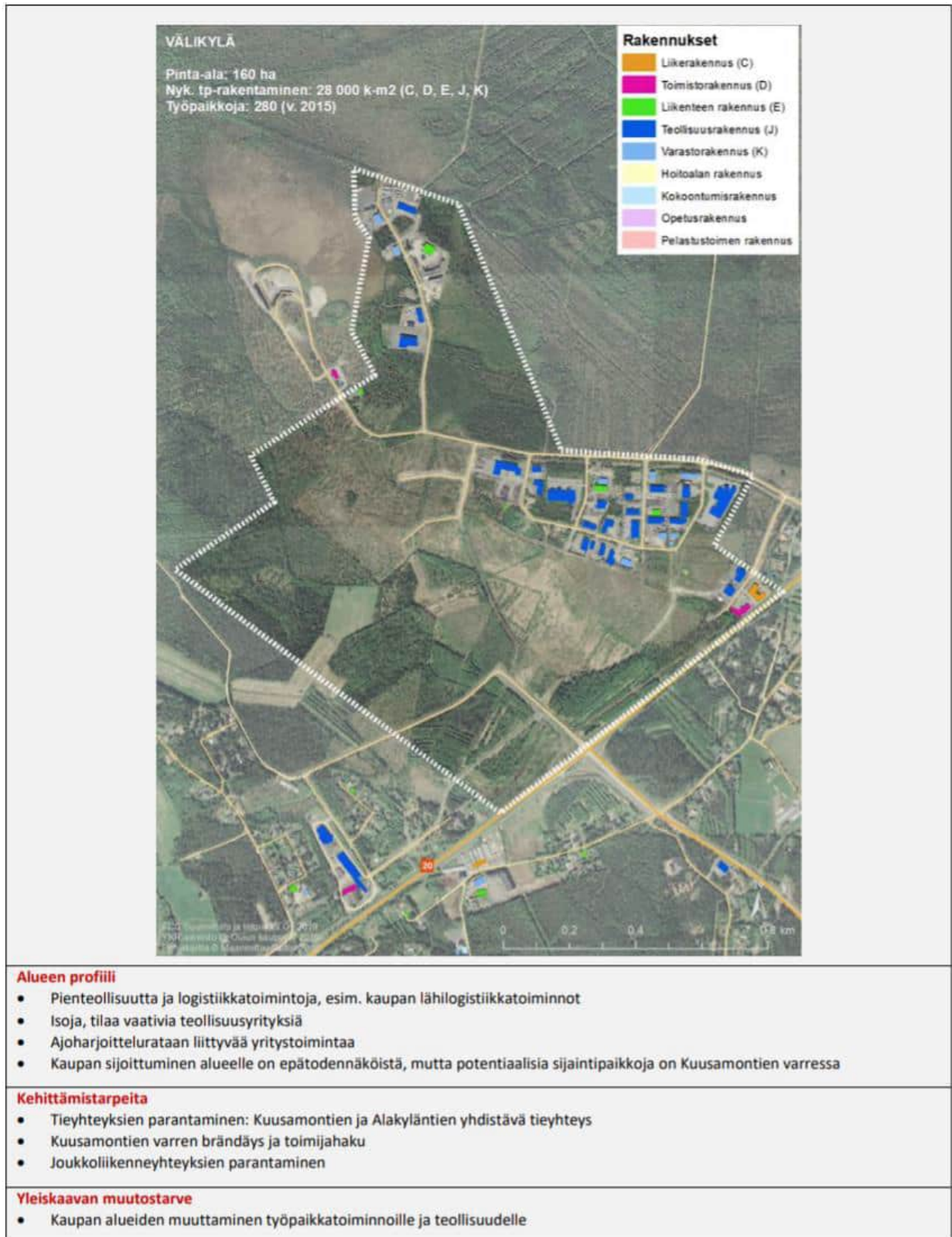


Kuva 19: Tarkasteltavien työpaikka-alueiden saavutettavuus tieverkkoa pitkin

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>	<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>
 <p>TOIMITILARAKENNUKSET (D); 600</p> <p>LIIKERAKENNUKSET (C); 1 400</p> <p>VARASTOT (K) JA LIIKENTEEN RAKENNUKSET (E); 4 100</p> <p>TEOLLISUUSRAKENNUKSET (I); 21 900</p>	 <p>LIIKE; 7 %</p> <p>TOIMISTO; 7 %</p> <p>VARASTO JA LOGISTIIKKA; 5 %</p> <p>RAKENTAMINEN; 29 %</p> <p>TEOLLISUUS; 53 %</p>
<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 rakentamassa 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.



Kuva 10. Ote Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelmasta

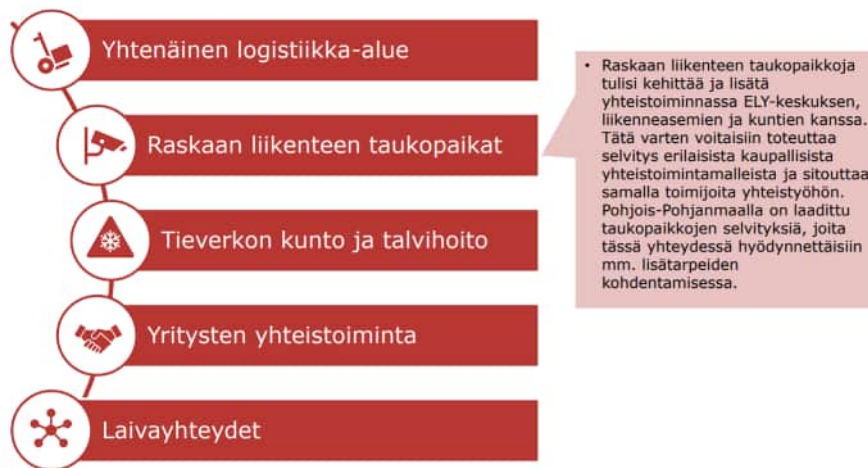
Maakunnan logistiikan esiselvitys, Sitowise, 2020

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

Kyselystä esille nousseita kehittämiskohteita, mm. logistiikka-alueet:

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

Kehittämisen kohteet



3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

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

3.3.1 Luonto- ja maisemaselvitys

Oulun Välikylän yrityspuiston luonto- ja maisemaselvitys, Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen, 30.12.2020, päivitetty 11.10.2022 sekä 30.11.2022.

Luonto- ja maisemaselvitys on tehty Oulun kaupungin Välikylän yrityspuiston asemakaavoituksen taustaselvitykseksi. Selvityksessä on esitetty johdanto, yleiskuvaus, arviointimenetelmät, hu-levedet ja kasvillisuus. Lisäksi on tutkittu eläimistö, maisema, maisemarakenne ja maisemakuva ja lopuksi yhteenveto ja suositukset.

Yhteenveto ja suositukset

Luonto

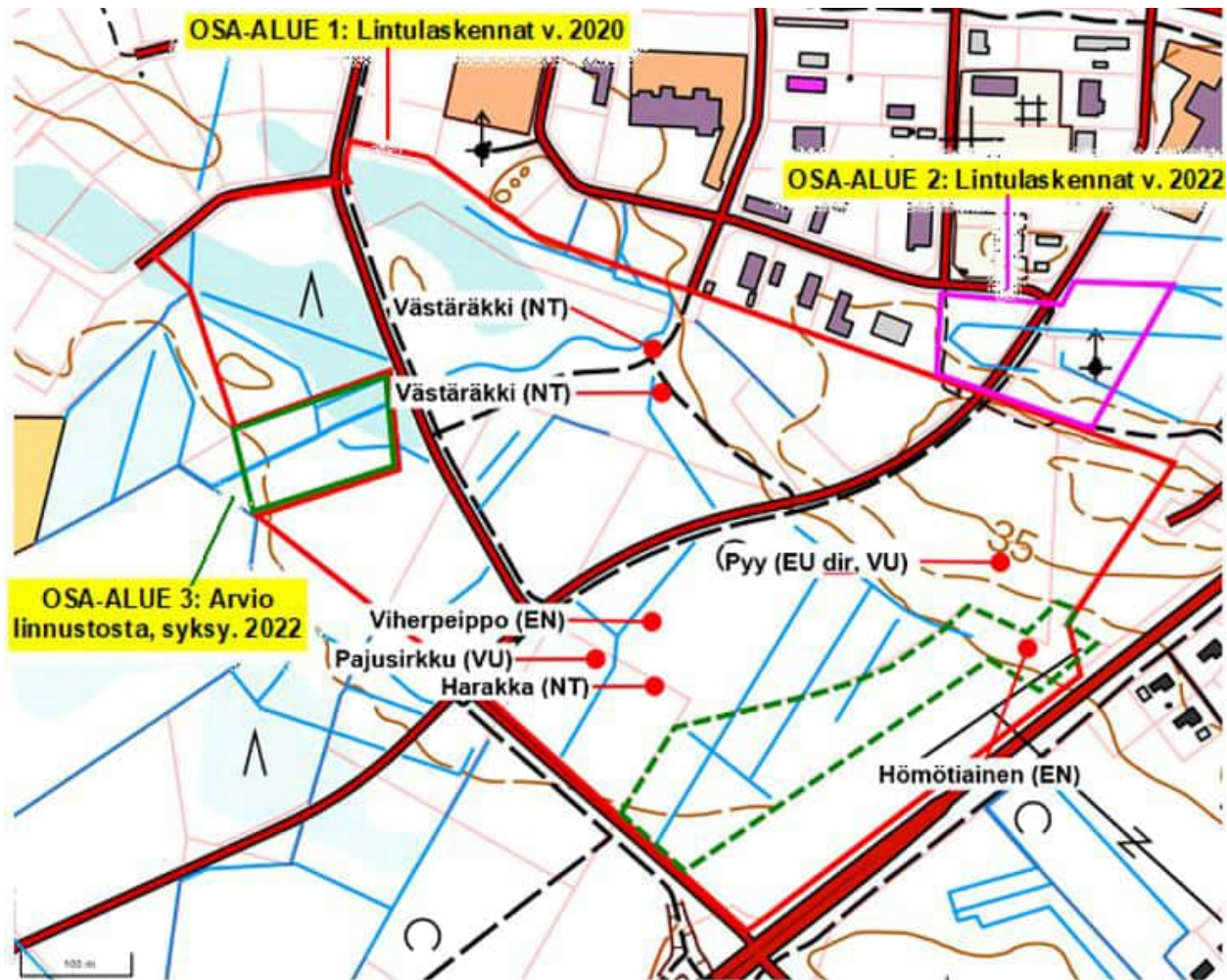
”Selvitysalue on pääosin hakkuulle syntynyttä taimikkoa. Alueen ainoa varttuneempi metsä on lähinnä mustikkakangaskorpea, jolla on kuitenkin vanha ojitus. Metsikköä voi pitää osin luon-nontilaisen kaltaisena. Kangaskorpien uhanalaisluokka on äärimmäisen uhanalainen (CR, Etelä-Suomi). Laji.fi -tietokannasta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

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

Linnustossa havaittiin osa-alueella 1 sopivassa pesimäympäristössä Euroopan Unionin lintudirek-tiivin liitteen 1 laji (pyy, myös uhanalaisuusluokituksessa VU), kaksi erittäin uhanalaiseksi luokitel-tua 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 osa-alueen 1 eteläosassa sijaitsevaa ha-vupuuvaltaista metsävyöhykettä, joka toimii mm. suojeluluokituksessa olevien pyyn ja hömötiai-sen pesimäympäristönä sekä etenkin metsälinnuston kannalta ekologisena käytävänä. Tämä ha-vumetsä olisi hyvä säilyttää metsälinnuston pesimäympäristönä ja ekologisena metsäkätävänä.

Alle 2 hehtaarin laajuisilla osa-alueilla 2 ja 3 oli tavanomaista metsien ja taimikoiden lintulajeja. Lahopuuta oli vain osa-alueella 3 ja sielläkin vain pienellä metsäkaistaleella Yrityskaarten länsi-puolella.

Osa-alueen 1 pohjoisosassa oleva hulevesikosteikko voisi olla avovesipintainen, jolloin siihen voisi padota vettä useita kymmeniä senttejä. Tällöin vettä olisi muuallakin kuin uomassa ja sen monimuotoisuusarvo luonnolle paranisi huomattavasti. Se olisi myös vesiensuojelulle eduksi, kun vettä varastoituisi kaivetulle alueelle etenkin tulvien ja rankkasateiden aikana.

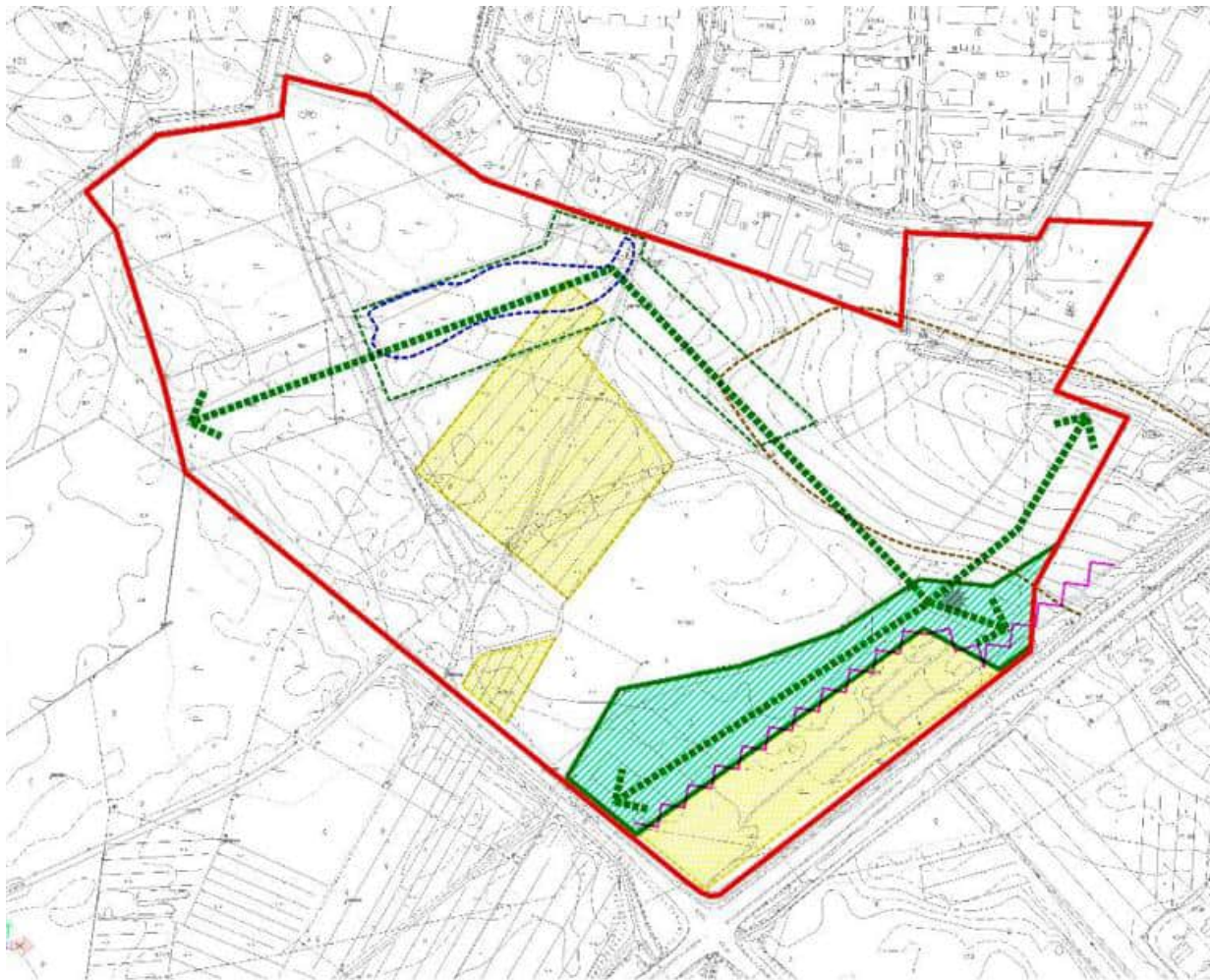


Kuva 11. Selvitysalueen suojeluluokitusten mukaisten lintulajien havainnot v. 2020 ja v. 2022, linnuston kannalta arvokas metsäympäristö (vihreä katkoviiva) sekä osa-aluejako.

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.

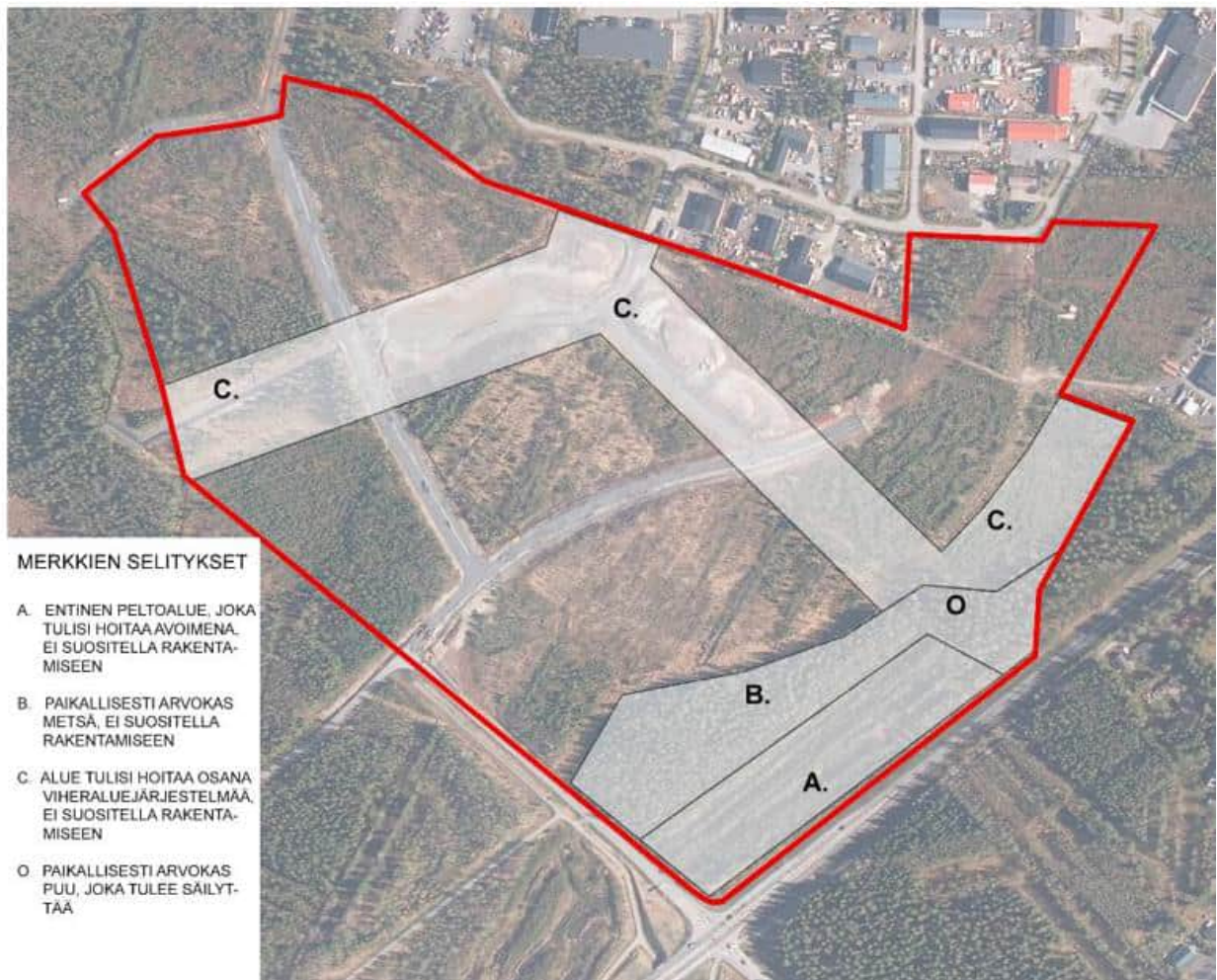
Kuusamontien suojaviheralue tulisi säilyttää ja hoitaa Kuusamontien maisemallisena reunavyöhykkeenä. Suojaviheralue toimii myös vastaavasti rajaavana elementtinä uudelle työpaikkarakentamisen alueelle. Yhtenäisen viheralueverkoston kannalta on tärkeitä myös säilyttää Hongikonpuisto ja Kuusamontien suojaviheralue 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		AIKAISEMMIN PELTO-VILJELYKSESSÄ OLLUT ALUE
	RAKENTEILLA OLEVA HULEVESIALLAS		MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ REUNAVYÖHYKE
	PAIKALLISESTI ARVOKAS METSÄ		ALUEELLINEN VIHERRAKENNE
			MOREENISELÄNNE

Kuva 12. Analyysin yhdistelmäkartta



Kuva 13. Maankäytön suositukset



Kuva 14. Analyysin ja maankäytön suositusten yhdistelmäkartta

3.3.2 Rakennettavuus- ja sulfidiselvitys

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

Välikylän yrityspuiston rakennettavuus- ja sulfidiselvityksen on Ramboll Oy tehnyt asemakaavoitusta 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 näytenäytteiden analysoinnin jälkeen johtopäätöksessä todetaan: "Kenttä-pH oli yli 4 joka näytenäytteessä, ja maalaji oli joka pisteessä hiekaista, mikä viittaa epätodennäköisiin sulfidimaaesiintymiin. Myöskään värin perusteella ei todettu olevan sulfidikerroksia. Kokonaisrikkipitoisuus ei ylittänyt raja-arvoa yhdessäkään näytteessä.

Näiden tulosten perusteella voitiin todeta, että alueella ei ole happamia sulfaattimaita tai potentiaalisia 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:

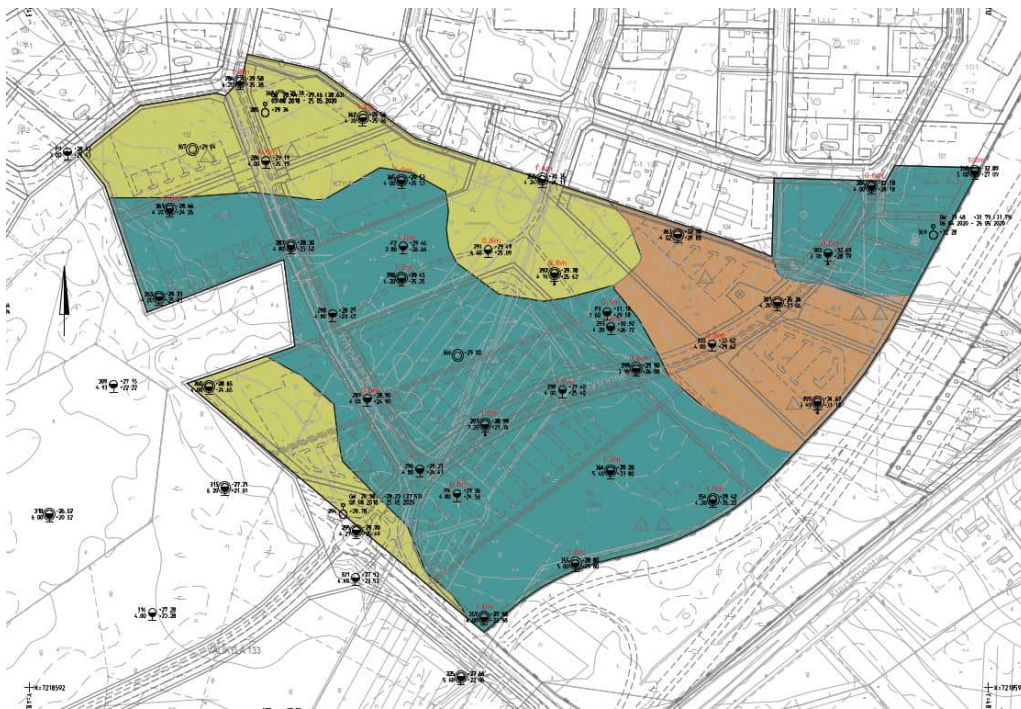
”Rakennettavuusselvitystä voidaan käyttää ohjaamaan alueen maankäytön suunnittelua.

Kunkin rakennuksen osalta on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisen pohjanvahvistuksen määrittämistä varten. Kunkin hankkeen pohjarakennussuunnittelija määrittää tapauskohtaisesti lopullisen perustamistavan, sallitun pohjapaineen ja painuman sekä vaadittavat pohjanvahvistustoimenpiteet. Tarkentavat painuma- ja kantavuuslaskelmat tulee tehdä, kun alueen tasaus ja rakennusten ja rakenteiden alustavat kuormat ovat tiedossa.

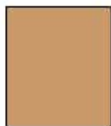
Pohjavesipinnan tasoa on syytä seurata jatkosuunnittelun aikana.

Tässä selvityksessä esitetyt maaperäolosuhteiden rajat ovat ohjeellisia.

Happamien sulfidimaiden osalta jatkotoimenpiteisiin ei ole tarvetta.



Kuva 15. 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 keskittiivistä...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.

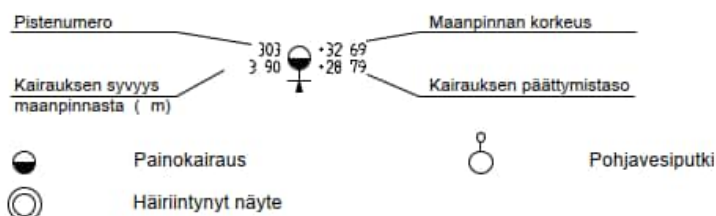
Hiekka- ja silttialueilla katu- ja piha-alueiden täytöt aiheuttavat painumia ja tämä tulee huomioida alueen korkotasoja suunniteltaessa.

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



3.3.3 Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma

Ramboll on laatinut Välikylän yrityspuiston hulevesiselvityksen ja hulevesien hallintasuunnitelman 19.12.2022.

Johdannossa todetaan, että: ”Yleisten alueiden suunnittelussa on huomioitu nykyisen asemakaavan mukainen rakentaminen ja esim. yleisillä alueilla sijaitsevien hulevesien hallintarakenteiden mitoituksessa on varauduttu viivyttämään myös tontilta tulevat hulevedet, sillä voimassa olevassa asemakaavassa ei ole annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta. Jatkossa uuden asemakaavan astuessa voimaan on kuitenkin tarkoitus, että hulevettä käsitellään jo tonteilla, kuten hulevesien hallinnan periaatteet ohjaavat hulevesien hallintaa Oulun kaupungin alueella.”

Selvitysalue on voimakkaasti muokattua aluetta. Alue on pitkälti tasaista ja maaperä on silttiä, hiekkaa ja hiekkamoreenia.

Alueelle on rakennettu hulevesien hallintarakenteet, kuten hulevesiverkosto ja laaja hulevesien viivytysallas. Alueen hulevedet purkautuvat ojiston kautta Kalimenojaan. Alueella on rakennettu hulevesiverkostoa ja syvennetty purkuojaa, sillä osalla alueesta on ollut haittaa tulvivista si-
vuoista.

Yleisten alueiden viivytyrakenteiden mitoitusperusteiden selvittämisen jälkeen on saatu tietoon valuma-alueiden hulevesivirtaama, -kertymä sekä viivytystarve.

Alue	Nykyisen tilanteen virtaama [l/s]	Nykyisen tilanteen kertymä [m ³]	Tulevan tilanteen virtaama [l/s]	Tulevan tilanteen kertymä [m ³]	Viivytystarve [m ³]
VA1	6	21	148	133	113
VA2	47	314	299	2155	1841
VA3	28	102	707	636	534
VA4	272	245	480	432	187
yhteensä	353	682	1634	3356	2675

Hulevesien hallintasuunnitelma

Hulevesien viivytys ja määrällinen hallinta

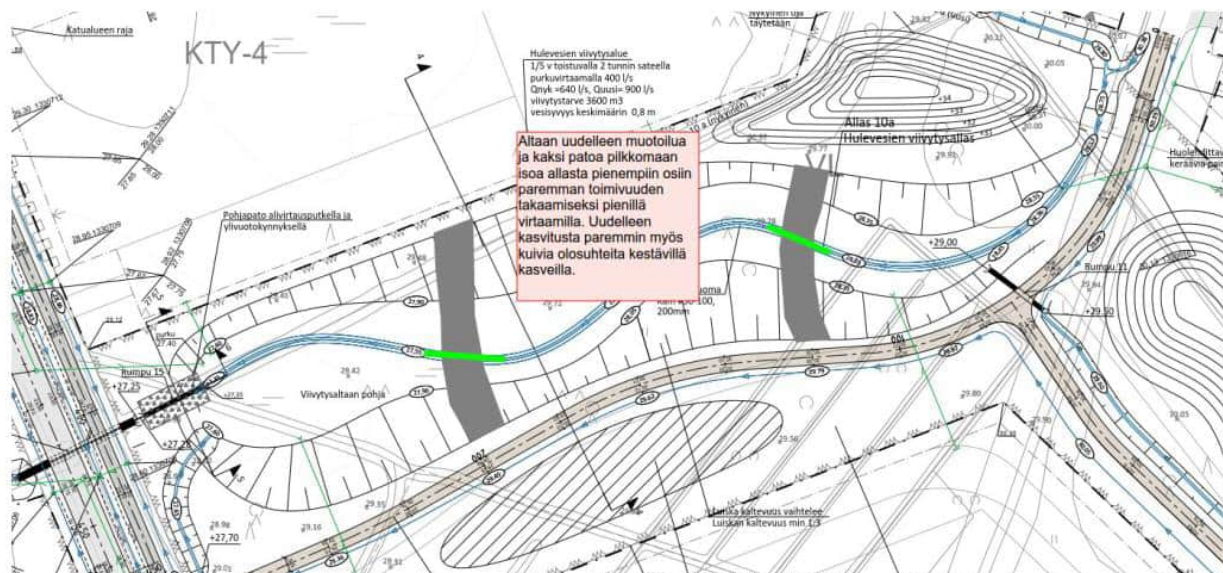
Tonttien hulevesien viivytysvaatimus on 1 m³/100 m² uutta läpäisemätöntä pintaa kohden. Jo rakennetuille tonteille vaatimusta ei voida esittää. Tontilta poistuvan huleveden määrää voidaan vähentää käyttämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä päällysteitä (esim. noppakiveystä tai huokoista asfalttia) sekä viheralueiden rakentamisella. Mm. sadepuutarhojen perustaminen on yksi tehokkaimmista tavoista vähentää huleveden määrää.

Jäljelle jäävää hulevesien hallintarakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12 h kuluessa, jotta rakenne ei ole täynnä seuraavan sadetapahtuman sattuessa. Hulevesiä voidaan viivyttää esim. viherpainanteella, avouomissa tai maan alle asennettavilla rakenteilla (hulevesikasetti, tunneli tai muu maanalainen säiliö/kaivorakenne).

Hulevesien laadullinen käsittely

Pysäköinti- ja liikennealueilta tulevissa hulevesissä voi olla haitta-aineita, kuten raskasmetalleja, kiintoainetta, mikromuovia tai öljyä. Haitta-aineiden vuoksi hulevedet tulee käsitellä myös laadullisesti käyttämällä erilaisia suodatinrakenteita (hiekk- ja sorasuodatin, biosuodatin).

Hongikkopuistoon, yleiselle alueelle, on rakennettu suuri hulevesiallas. Jatkossa tonttien hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla, jolloin hulevesialtaalle suunniteltu hulevesien viivytyksen tarve vähennee merkittävästi. Selvityksessä esitetään, että allas muotoillaan uudelleen, kasvitetaan ja siihen asennetaan 2 poikkipatoa virtausolosuhteiden parantamiseksi. Lisäksi alueen pohjoisimmalle T-tontille on varattava rasite hulevesijärjestelmän huollon mahdollistamiseksi. Nykyisessä asemakaavassa oleva rasite kuivatusta varten säilytetään.



Kuva 16. Ideakuva hulevesialtaan toiminnallisuuden parantamiseksi.

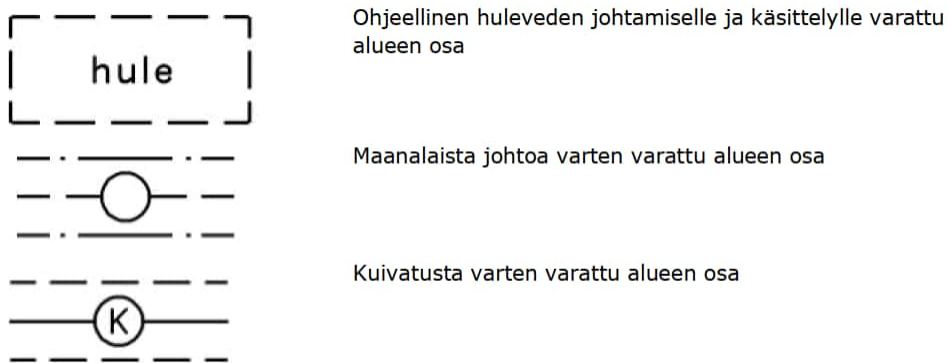
Selvityksessä annetaan hulevesien hallinnan kaavamääräyksiksi:

”Korttelialueita (KM-, KTY ja T-tontit) hulevesien kaavamääräykseksi ehdotetaan:

- ensisijaisesti hulevedet tulee imeyttää maaperään. Niitä hulevesiä, joita ei voida imeyttää maaperään, tulee tonteilla viivyttaa $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden viivytyspainanteissa, -altaissa tai -säiliöissä. Viivytysrakenteissa tulee olla ylivuotoratkaisu tulvareitille ja viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12 tunnin kuluessa täyttymisestä.
- pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoaineista, ravinteita ja haitta-aineita.

Yleisten alueiden hulevesien hallintarakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12 tunnin kuluessa sateen päättymisestä. Rakenteissa on oltava suunniteltu ylivuoto tulvareitille. Uusien rakennettavien katualueiden pintavedet ohjataan mahdollisuuksien mukaan biosuodatusrakenteisiin huleveden laadullista käsittelyä varten.

Suunnitelmassa esitettujen hulevesirakenteiden sekä vesien johtamisreittien toteuttaminen on syytä varmistaa kaavamerkinnöin, esimerkiksi seuraavalla merkinnällä (kuva 14):



Kuva 17. Esimerkki huleveden hallinnan ja johtamisen sekä tulvareitin paikkaa osoittavasta kaavamerkinnästä.

Selvityksessä todetaan, että suurin hulevesistä aiheutuva laadullinen kuormitus tulee rakennustöiden aikana, joten rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-aikaiset hulevedet tulee käsitellä Oulun kaupungin "Työmaavesi-ohjeen" mukaisesti puhdistavissa rakenteissa ennen hulevesiverkostoon johtamista.

YHTEENVETO

Hulevesiselvityksen yhteenvedossa todetaan hulevesistä:

"Alueelle on rakennettu hulevesien viivytysallas sekä verkosto, joissa on otettu huomioon nykyisen asemakaavan mukainen rakentaminen. Nykyisellään tonteilla ei ole hulevesien viivytysvelvoitetta, joten alueelle rakennetut rakenteet on mitoitettu viivyttämään niiltä syntyvät hulevedet. Uuden asemakaavan tullessa voimaan syntyviä uusia läpäisemättömiä pintoja koskee viivytysvelvoite.

Alueen vedet purkautuvat Kalimenjokeen, jolla ei ole laadullista eikä määrällistä kapasiteettia vastaanottaa poikkeavia vesimääriä. Kalimenjoen valuma-alueeseen, johon Yrityspuisto kuuluu, ongelmana ovat hyvin rautapitoiset vedet, joten veden laadun parantamiseen on haluttu kiinnittää huomiota. Nykyinen selvitysalueelta lähtevä hulevesivirtaama on noin 350 l/s ja uuden asemakaavan muutoksista syntyvä viivytettävä vesimäärä on noin 2 700 m³. Alueelle jo rakennettu hulevesiallas on ylimitoitettu ja sitä esitetään muokattavaksi sopimaan pienemmälle vesimäärälle.

Hulevesien hallintasuunnitelmaksi esitetään ensisijaisesti hulevesien imeyttämistä maaperään. Jäljelle jäävät vedet tulee viivyttää tonteilla 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohden käyttäen viivytyspainanteita, -altaita tai -säiliöitä. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Käytettävien hallintarakenteiden on tyhjennettävä viimeistään 12 tunnin kuluessa sateen päättymisestä ja niillä tulee olla suunniteltu ylivuoto tulvareitille."

3.3.4 Liikenneselvitys

Finnmap Infra Oy on laatinut Yritysrinne ja Yrityskaarre asemakaavan muutoksen liikenneselvityksen 2.12.2022.

Liikenneselvityksen tiivistelmässä todetaan mm: " Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia alueen katuverkkoon. Alueen jalankulku ja pyöräily-yhteydet ovat kattavat. Kaava mahdollistaa uuden yhteyden rakentamisen Kuusamontein eteläpuolen pääpyörätielle suunnittelualueen keskeltä Hongikkopuistosta. Vireillä olevassa Pohjois-Pohjanmaan energia ja ilmastovaihemaakuntakaavassa Jäälän ohikulkutie sekä Kuusamontien ja Ylikiimingintien eritasoliittymä esitetään poistettaviksi.

Kaavamuuotosalueen tuottama keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) on noin 2700 autoa. Alueen maankäytön kasvua ei ole huomioitu aiemmissa liikennemääräennusteissa kokonaisuudessaan. Alueen rakentamisen toteuduttua liikennemäärien kasvu voi johtaa Parsaismaantiellä huipputunteina pidempiin odotusaikoihin.

Liikenneselvityksessä esitetään maakunnallinen, yleiskaavallinen ja asemakaavallinen tilanne, sekä Vt 20 Korvenkylä- Kiiminki kehittämisselvitys.

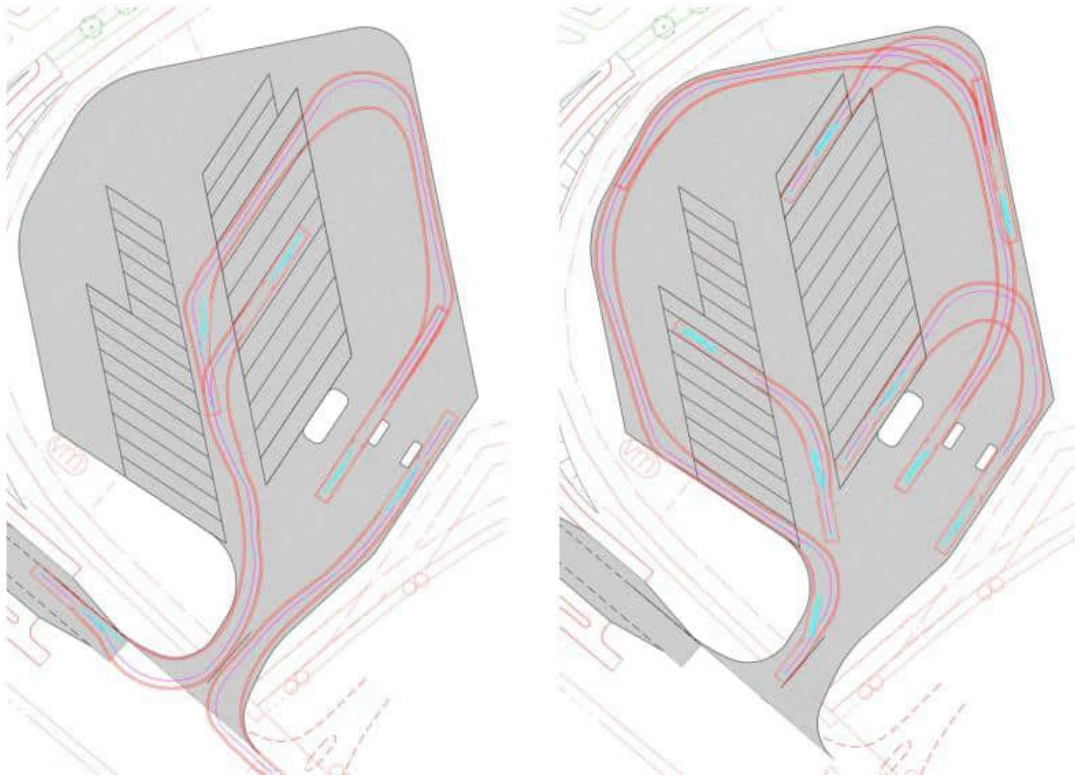
Liikenteellisistä olosuhteista mainitaan, että asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia katuverkkoon. Alueelta on kaksi valo-ohjattua liittymää Kuusamontielle, Yrityspuistontie ja Parsaismaantie. Alueella on 40 km/aluenopeusrajoitus.

Alueella on erilliset yhdistetyt pyörätie ja jalkakäytävät. Pyöräilyn pääreitti on Kuusamontien eteläpuolella. Linja-autolinjat kulkevat Kuusamontietä pitkin, jonka varressa on myös pysäkit.

Liikenneselvityksessä on todettu nykyiset liikennemäärät, Oulun seudun liikennemalli, liikennetuotos sekä liikennemääräennuste.

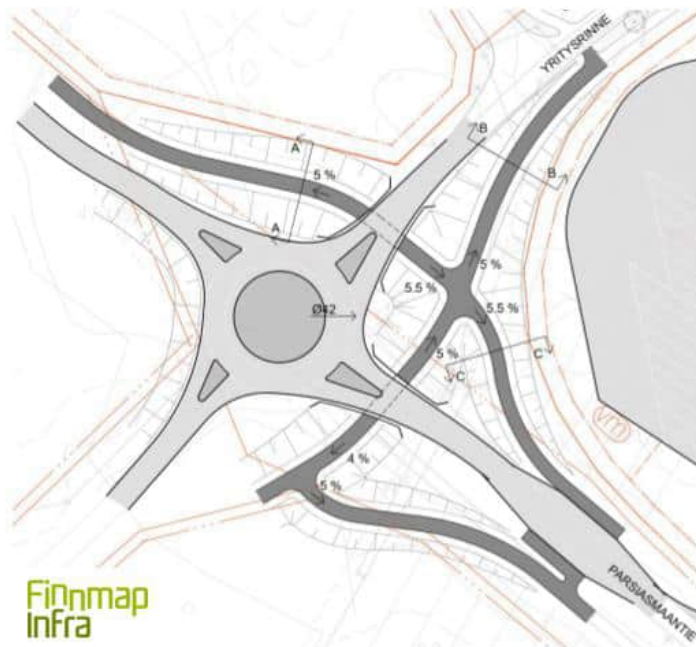
Kortteliin 128 on luonnosteltu rekkaparkin sijaintia sekä liikenteelliset olosuhteet. Rekkaparkissa on 10 paikka HCT-yhdistelmille, 11 paikkaa täysperävaunuyhdistelmille ja 6 paikkaa kuorma-autoille. Liittymä on Parsaismaantielle ja näkemäolosuhteet ovat riittävät.

Lisäksi on tutkittu muutama ajouratarkastelun vaihtoehto HCT:lle ja täysperävaunuyhdistelmälle.



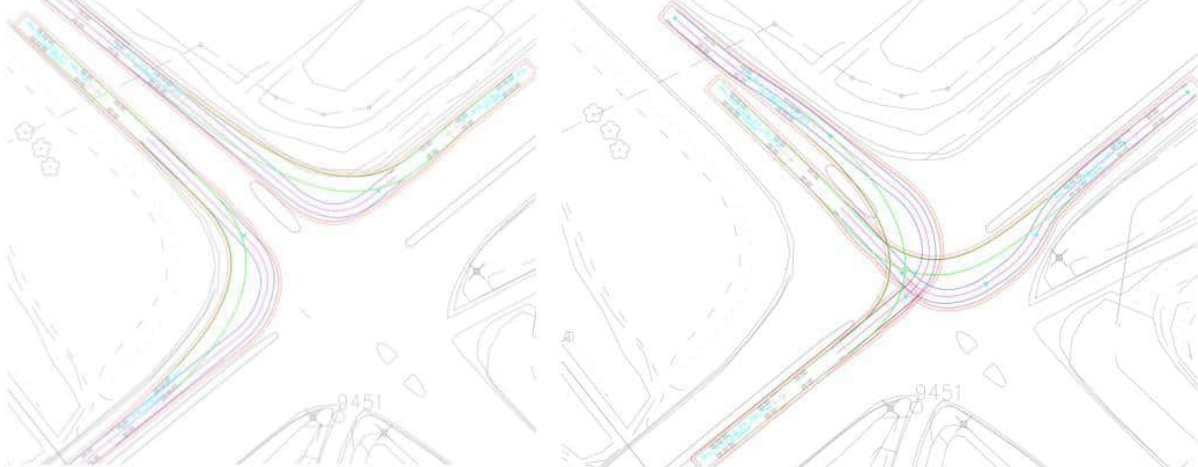
Kuva 18. Rekkaparkki, HCT ja täysperävaunuyhdistelmien ajouria

Liikenneselvityksessä tehtiin Parsiaismaantien ja Yritysrinteen kiertoliittymään yleissuunnitelma ja jalankulku- ja pyöräilyväylien eritasojärjestelyistä. Kiertoliittymässä on huomioitu HCT-ajoneuvojen tilantarve, jolloin suunnitteluratkaisu vaatii katualueen laajentamista.



Kuva 19. Kiertoliittymä, jossa on huomioitu HCT -ajoneuvojen tilantarve.

Kuusamontieltä parsaismaantielle kääntyvät HCT -ajoneuvot vaativat nykyistä enemmän tilaa.



Kuva 20. Ajouratarkastelu Kuusamontieltä Parsaismaantielle kääntyvälle HCT-ajoneuvolle.

Liikenneselvityksen perusteella kaavamuutoksen vaikutukset ja jatkotoimenpiteet:

- Alueen ennustettu liikennemäärä kasvaa Oulun seudun liikennemallin vuoden 2040 ennusteeseen verrattuna, mikä voi johtaa huipputunteina pidempiin odotusaikoihin Parsaismaantiellä valtatielle 20 kääntyessä.
- Alueen jalankulku- ja pyöräily-yhteydet ovat kattavat ja asemakaava mahdollistaa uuden yhteyden rakentamisen Kuusamontien eteläpuolen pääpyörätielle suunnittelualan keskeltä Hongikkopuistosta.
- Parsaismaantien kiertoliittymän ja Kuusamontien liittymien jatkosuunnittelussa tulee huomioida HCT-yhdistelmien tilantarpeet.
- Jalankulun ja pyöräilyn alikulkujen tarpeellisuutta Parsaismaantien ja Yritysrinteen liittymässä tulee arvioida, kun nähdään, millaisia toimijoita alueelle tulee.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos on maankäytön toteuttamishjelman 2022-2026 (MATO) mukaista suunnittelua ja kaavamuutoksella vastaan työpaikkatonttien kysyntään. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan eri alojen toimitala- ja teollisuusyritysten sijoittuminen alueelle ja myös paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden rakentumisen.

4.2 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 ilmentyvissä kaavoituskatsauksissa vuosina 2020, 2021, 2022 ja 2023. Vireilletulosta on ilmoitettu alueen maanomistajille lähetetyillä kirjeillä 13.5.2020.

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 5.5.2020 § 214.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- 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
- Jäälin suuralueen yhteistyöryhmä
- Jäälin asukasyhdistys ry
- Kiimingin Yrittäjät
- Potential Toimitilat Oy
- KTC Group Oy
- Kuljettajajärjestö Rahtarit Oy
- Suomen Kuljetus ja Logistiikka SKAL ry
- Liikennevirasto
- Rejlers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy

4.3.2 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 oli mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 17.6.–31.8.2022 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Kaavaluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa.

Yrityskylän kaavamuutoksesta järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 25.8.2022.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 10.3.–11.4.2023 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia esitettiin 3 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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 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. Kuusamontien parantamisen ja mahdollisten lisäkaistojen rakentamisen myötä liikenneyhteydet paranevat. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös polttoaineiden jakelu alueella ja ns. rekkaparkin rakentamisen.

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 paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle.

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

4.4.2 Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Kaupunkistrategia Oulu 2030 tavoitteiden mukaisesti kaavamuutos mahdollistaa yritysten toimintojen sijoittumisen alueelle. Alueella on rakennettu infrastruktuuri, joten tonttien luovutus on mahdollista heti kaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Kaavamuutoksella toteutetaan Oulun kaupunkistrategian tavoitteita laatimalla joustava kaava, jolloin tontinluovutuksen yhteydessä voidaan reagoida paremmin yrittäjien tarpeisiin.

OULU ON SUOMEN YRITYSMYÖNTEISIN
KANSAINVÄLINEN KASVUKESKUS



SIVISTYS RAKENTAA
KESTÄVÄÄ JA
KANSAINVÄLISTÄ OULUA

OULUSSA JOKAISELLA ON
MAHDOLLISUUS ELÄÄ
TERVEELLISTÄ JA TURVALLISTA
ELÄMÄÄ



OULU2026 VAHVISTAA
VETO- JA PITOVOIMAA

OULU ON
HIILINEUTRAALI 2035

OULUSSA ON VAIKUTTAVAT PALVELUT,
KESTÄVÄ TALOUS JA HYVINVOIVA HENKILÖSTÖ

ROHKEUS

REILUUS

VASTUULLISUUS

2

OULU ON SUOMEN
YRITYSMYÖNTEISIN
KANSAINVÄLINEN KASVUKESKUS

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

Strategitavoitteet ja toimenpiteet

Strateginen tavoite	Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025
1. Varmistamme yritysten kilpailukyvn 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.

4.4.3 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 kaavoitusasiaa 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 liittyen 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 huoltoja 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

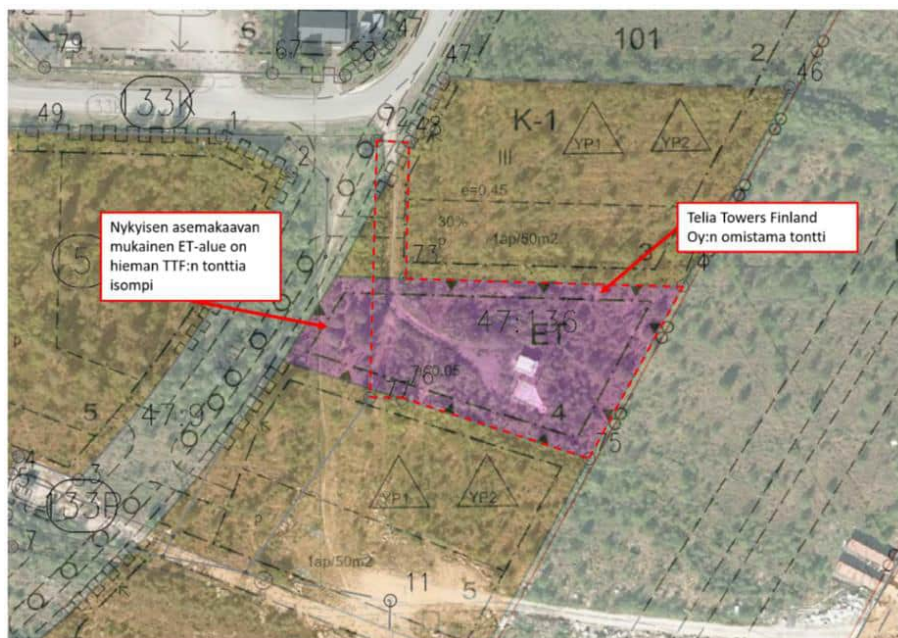
Kyseessä oleva tukiasemamasto laitteineen tuottaa Yrityskylän alueelle matkaviestinverkon palveluita, kuten esimerkiksi puhe- ja dataliikenne. Alueella ei ole muita mastoja kyseessä olevan maston välittömässä läheisyydessä. Lähin masto sijaitsee n. 580 metrin päässä lännen / luoteen suunnalla, mutta 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 määrää, 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 löytyminen 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

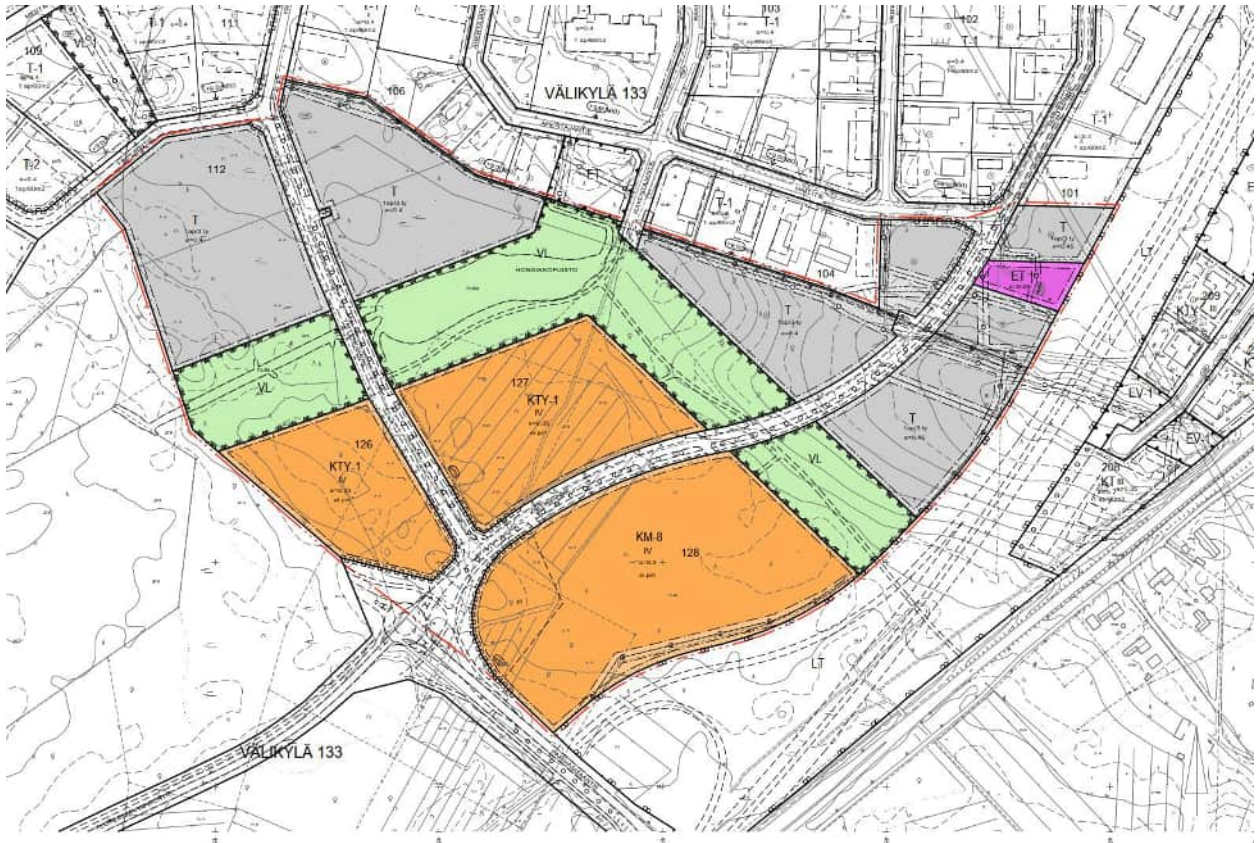
p. 045 6700 547

Kaavoituksen vastine:

Mielipide ei anna aihetta 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.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.6. – 31.8.2022 välisen ajan. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin 2 lausuntoa.



Kuva 21. Nähtävillä ollut kaavaluonnos.

Pohjois- Pohjanmaan ELY-keskus, 23.8.2022:

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

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on monipuolistaa yrityspuiston tonttivarantoa sekä luoda korkeatasoinen ja edustava sisääntuloalue Välikylän yrityspuistoon. Alueen katuverkosto on toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, mutta alueelle ei ole toteutunut rakentamista.

Luontoselvitys on hyvin laadittu eikä ELY-keskuksella ole siitä huomautettavaa. Luontoselvityksessä esiin tuotuja havaintoja kaava-alueen lähiympäristön metsien kytkeytyneisyydestä kannattaa käyttää hyväksi lähialueiden suunnittelussa ja pyrkiä säilyttämään metsäiset yhteydet. Kaavaselostuksessa luonnonympäristön nykytilaa tulisi kuvata tarkemmin käyttäen hyväksi luontoselvitystä.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus pitää tärkeänä Välikylän yrityspuiston kehittämistä alueen elinvoiman lisäämiseksi. ELY-keskuksella ei ole Välikylän Yrityspuiston asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski.

Lausunnon valmisteluun on lisäksi osallistunut ylitarkastaja Maarit Vainio (luonnon-suojelu).

Kaavoituksen vastine:

ELY-keskuksen antama lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa. Kaavaehdotuksen selostukseen on kuvattu tarkemmin luonnonympäristön nykytilaa tehdyn luontoselvityksen pohjalta.

Pohjois-Pohjanmaan museo 25.8.2022:

Pohjois- Pohjanmaan museolla ei ole lausuttavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaluonnosta.

Välikylän yrityspuiston kaavamuutoksen tiedotus- ja keskustelutilaisuus 25.8.2022:

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin yleinen kaavatyöhön liittyvä tiedotus- ja keskustelutilaisuus Teams -kokouksena 25.8.2022 klo 17.00 alkaen.

Tilaisuudesta tiedotettiin kaavaluonnoksen nähtävälleasettamiskuulutuksessa, joka julkaistiin sanomalehti Kalevassa 17.6.2022 sekä kaupungin nettisivuilla. Lisäksi tilaisuudesta ilmoitettiin erillisellä tiedotteella nettisivuilla.

Tilaisuuteen osallistui kaikkiaan 19 osallistujaa, myös puheenjohtaja ja esittelijät mukaan lukien.

Keskustelu- ja tiedotustilaisuudessa esiteltiin kaavaluonnosta seuraavasti:

Tilaisuuden avaus

Yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi

Käytännön ohjeita

Mervi Uusimäki (kaavoitus)

Kaavahankkeen lähtökohdat, tavoitteet ja aikataulu

Jyrki Kemppainen (Business Oulu – liikelaitos)

Sisko Repola (kaavoitus)

Selvitykset

Luonto- ja maisemaselvitys, Johanna Jylhä (kaavoitus)

Liikenneselvitys, Minna Koukkula (kadut ja liikenne)

Rakennettavuus- ja sulfidiselvitys, Päivi Markuksela (kaavoitus)

Hulevesiselvitys, Päivi Markuksela (kaavoitus)

Kaavaluonnos (nähtävillä 31.8.2022 saakka)

Päivi Markuksela (kaavoitus)

Keskustelua

Tiedotus – ja keskustelutilaisuuden päätös

Kaava-aineiston ja selvitysten esittelyjen jälkeen, puheenjohtaja pyysi osallisia kysymään tai kommentoimaan aineistoa. Yhtään kysymystä tai kommenttia ei esitetty. Keskustelu- ja tiedotustilaisuus päätettiin klo 17.33.

4.4.4 Kaavaluonnokseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.6 – 31.8.2022 välisen ajan. Nähtävilläolon jälkeen kaavaluonnokseen tehtiin seuraavat muutokset:

- Parsiaismaantien ja Yritysrinteen risteysalueen katuvarausta laajennettiin
- KTY-1 kortteleissa rakennusoikeutta nostettiin $e=0.35$:sta tehokkuusluvuksi $e=0.60$
- KTY-1 kortteleissa kerroskorkeus muutettiin V:ksi.
- KTY-1 kortteleissa lisättiin 40 % r -merkintä, jonka mukaan alueesta saa käyttää rakentamiseen 40 %.
- KM-8 korttelista poistettiin ohjeellinen pj- merkinnän rajausta, jolloin pj -merkintä koskee koko korttelia
- KM-8 korttelista poistettiin ei pm-merkintä ja tilalle laitettiin pm(500)-merkintä, joka sallii 500 kem² päivittäistavaramyymälän rakentamisen.
- T- kortteleissa saa rakentaa 20 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja m20%(50%) – määräyksen mukaisesti.
- korttelialueille lisättiin hule2(100)12 -merkinnät hulevesien hallintaa varten
- VL -alueille lisättiin hule4 – merkinnät hulevesien hallintaa varten
- 101/3 tontille laitettiin k-merkintä, alueen kuivatusta varten.
- kaksi muuntamovarausta lisättiin Hongikonpuistoon
- laadittiin väli1 -kolmiomääräykset KTY- 1 ja MK-8 kortteleihin
- laadittiin väli2 -kolmiomääräykset T – kortteleihin

- korttelin 101 tonteilta 6 ja 7 poistettiin ohjeellinen tonttijako. Tontille 6 tehdään erillinen tonttijako tarvittaessa.

4.4.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä 10.3. – 11.4.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 2 lausuntoa ja yksi muistutus.

Pohjois-Pohjanmaan museo, 11.4.2023:

Lausunto liittyen Välikylän Yritysrinteen ja Yrityskaarten asemakaavan muutokseen

Pohjois-Pohjanmaan museolta on pyydetty lausuntoa liittyen Oulun Välikylän Yritysrinteen ja Yrityskaarten asemakaavan muutokseen. Kaavaprosessi on ehdotusvaiheessa. Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut aiemmin kaavaprosessin Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 11.6.2020.

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 Parsiaismaantien tuntumaan, että monipuolisen tonttitarjonnan toimitilarakentamiselle ja teollisuus- ja varastorakentamiselle. Osa nykyisen asemakaavan kaupalle varatuista tonteista muutetaan toimitilarakentamiseen ja osa toimitila tonteista teollisuustonteiksi. Kaava-alueen koko on n. 27,7 ha.

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. Alue tulee rakentamaan työpaikka-alueeksi ja alueelle voi syntyä myös palveluyrityksiä. Teollisuustontit sijaitsevat nykyisen teollisuusalueen reunamilla. Alueella, eikä lähialueella ole rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvokohteita.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Yritysrinteen ja Yrityskaarten asemakaavamuutokseen.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos:

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. Kaava-alueen koko on noin 27.7 ha.

Kaavamuutoksessa on huomioitava, että (katu)alueella on riittävä määrä soveltuvia vedenottopaikkoja (palopostiverkosto) tai palovesiasemia, jos alueen vesijohtoverkosto tämän mahdollistaa.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta kommentoivaa kaavamuutoksesta.

Kaavoituksen vastine:

Alueelle on rakennettu vesihuollon verkostot, jotka sijaitsevat pääasiassa katualueilla. Asemakaavassa ei esitetä tarkemmin palopostiverkosta tai palovesiasemia. Oulun Vesi toteuttaa paloposteja ja palovesiasemia mahdollisuuksien mukaan verkoston kapasiteetti huomioon ottaen. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen jättämä lausunto on toimitettu tiedoksi Oulun Vedelle. Lausunto ei anna aiheutta muuttaa kaavaehdotusta.

Sitowise, konsultti, 29.3.2023:

Tiedoksi: Fingrid ei tee lausuntoa asemakaavanmuutoksesta "Välikylä, Yritysrinne ja Yrityskaarre, 564-2454", sillä kyseisessä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Valmistelen Fingridin kaavalausuntoja konsulttityönä.

Kaavoituksen vastine:

Tiedoksianto ei anna aiheutta muuttaa kaavaehdotusta.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen.

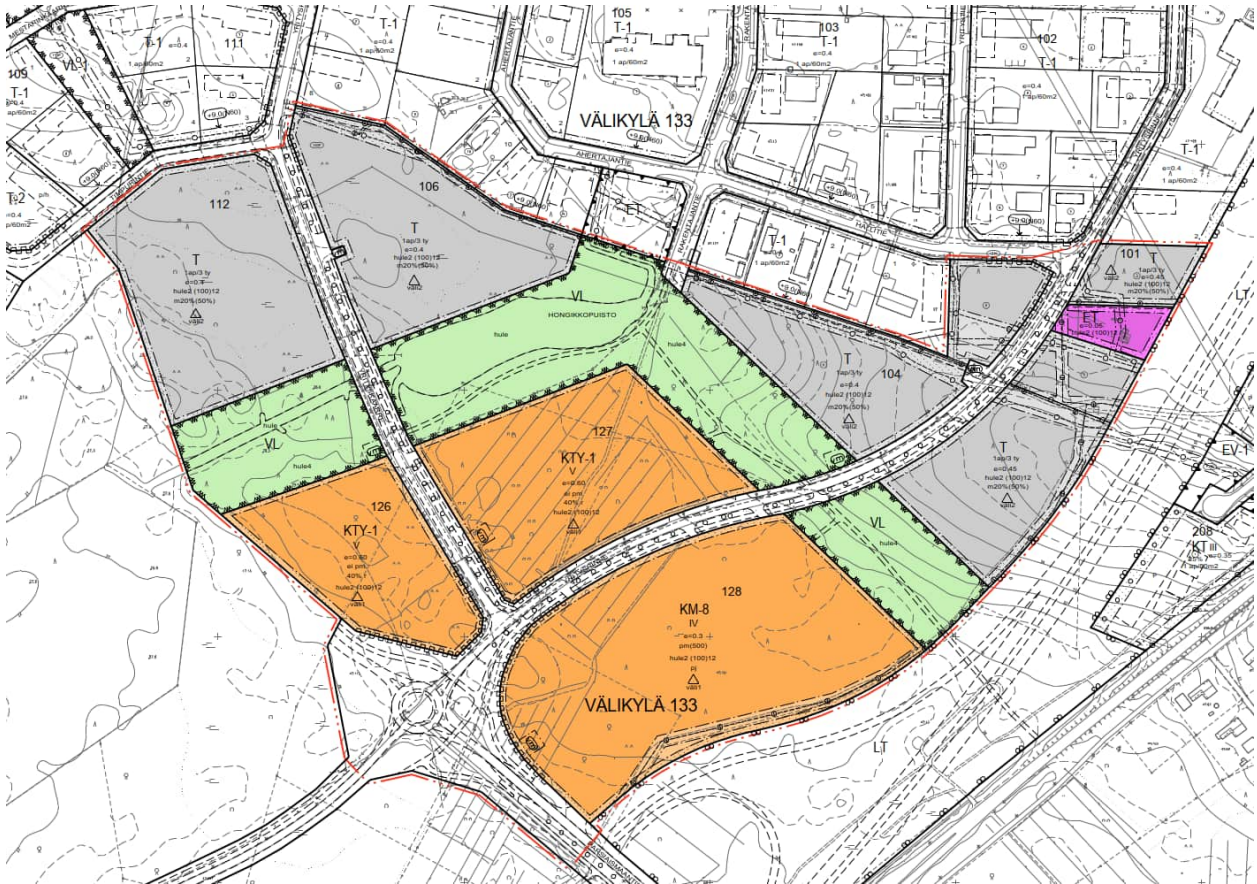
4.4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaaluonnoksen 7.6.2022 § 343 mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen 21.2.2023 § 81 julkisesti nähtävillä MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5 Asemakaavan kuvaus



Kuva 22. kaavaehdotus, joka laitetaan virallisesti nähtäville.

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen rakenne säilyy nykyisen asemakaavan mukaisena eikä korttelinrajoihin esitetä muutoksia. Joitain pieniä muutoksia on tehty katualueiden puoleisille rajauksille katusuunnitelmien mukaisesti. Kaavassa esitettyä kierto liittymää on laajennettu länteen, jotta kierto liittymä on tarpeeksi laaja myös suuremmille ajoneuvoyhdistelmille. Alueelle on rakennettu infra ja katuverkosto sekä Hongikonpuistoon hulevesiallas ojineen. Alueen keskellä oleva Hongikonpuisto rajaa alueen kahteen osaan; rakennetun Yrityspuistoon liittyvään teollisuus- ja varistorakennusten alueeseen sekä toimitila- ja kaupallisten palveluiden alueeseen Yritysrinteen ja Yrityskaarten risteysalueen läheisyyteen.

Kaava-alueen koko on n. 29,2 hehtaaria. Asemakaava-alueesta noin 65 % on korttelialueita ja loput 35 % katu- ja virkistysalueita.

Mitoitus**Kerrosalat, laajuustiedot**

Kortteli/tontti	käyttötarkoitus	korttelin/tontin koko m ²	rakennusoikeus e=	rakennusoikeus k-m ²
106/11	T	2 4178	0,4	9 671
112	T	2 7890	0,4	11 156
126	KTY-1	1 7820	0,6	10 692
127	KTY-1	2 7592	0,6	16 555
128/1	KM-8	4 7881	0,3	14 366
104/5	T	5308	0,4	2 123
104/6	T	1 5573	0,4	6 229
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	1 5426	0,45	6 942
yhteensä		19 866 m ²		81 873 k-m ²

Mitoitustiedot käyttötarkoituksittain:

	pinta-ala	rakennusoikeus e=	rakennusoikeus k-m ²
KM-8	4,8 ha	0,3	14 366
KTY-1	4,5 ha	0,6	27 247
T	10,3 ha	0,4–0,45	40 118
ET	0,3 ha	0,05	142
yhteensä noin	19,9 ha		81 873 k-m ²

Kaavaehdotusta laadittaessa alueelle on tehty kaksi yleissuunnitelmaa, joiden mukaisesti alue voisi toteutua.

Yleissuunnitelma 1



Kuva 23. Yleissuunnitelma 1



Kuva 24. Yleissuunnitelma 2

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava mahdollistaa toimitilarakennusten ja kaupallisten palveluiden kortteiden 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 kortteihin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 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 vaativan erikoiskaupan liiketiloja 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 saa sijoittaa päivittäistavaran myyntitilaa, jonka koko saa olla enintään 500 neliometriä. Kortteliin esitetään muuntamon paikka ja kaukolämpölinja suojavyöhykkeineen. Parsiaismaantien ja Yritysrinteen kulmaukseen esitetään ajoneuvoliittymän kieltävää merkintää. Korttelin rajoille esitetään istutettava alue.

Korttelialueelle merkitään ohjeellinen polttoaineen jakeluaseman rakennusala (pj), jonka mahdollinen sijainti määritellään rakennuslupavaiheessa. Alueelle voidaan rakentaa ja sijoittaa ns. rekkaparkki. Rekkaparkkiin on mahdollista rakentaa yönylipysäköintipaikka palveluineen (ruokailu, peseytymispaikat) raskaan kaluston kuljettajien käyttöön. Hule2(100)12 merkintä määrää hulevesien viivytuksesta ja käsittelystä.

Korttelissa on myös väli1-kolmiomääräys.

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.

Kortteiden 126 ja 127 rakennettavien rakennusten suurin kerrosluku saa olla V. Kortteihin ei sallita päivittäistavaramyymälän sijoittamista (ei pm). 40 % korttelin alueesta saa käyttää rakentamiseen (40% r).

Katualueiden risteysalueille esitetään ajoneuvoliittymän kieltävää merkintää. Hule2(100)12 merkintä määrää hulevesien viivytuksesta ja käsittelystä. Kortteiden rajoille esitetään istutettava alue.

Kortteliin 127 esitetään muuntamon paikka suoja-alueineen. Kortteissa on myös väli1 -kolmiomääräys.

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

Väli1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

AUTOPAIKKAVELVOITTEET

- paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan 1 ap /50 k-m²
- muut vähittäiskaupan tilat 1 ap/ 25 k-m²
- muut liiketilat 1 ap/50 k-m²
- toimistot 1 ap/50 k-m²
- tuotantotilat ja muut vastaavat tilat 1 ap/100 k-m²

Korttelialueilla tulee olla myös LE-autopaikkojen määrä kaksi liikuntaesteisen esteetöntä autopaikka (LE-autopaikka) 50 autopaikkaa kohden. Ja sen jälkeen yksi LE-autopaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

PYÖRÄPAIKKAVELVOITTEET

- liiketilat 1 pp /150 k-m²
- toimistotilat 1 pp /80 k-m²

Toimitila- ja liikerakentamisen korttelialueilla pyöräpaikoista tulee olla katettuja vähintään 30 %.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma, pihajärjestely- ja istutussuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma.

Rakennusten arkkitehtuurin, julkisivujen näkyvyyden liikenneväylille ja piha-alueen viher- ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealuokkaista.

Rakennuksien julkisivujen tulee olla kadun puoleiselle rajalla yhtenäisellä värityksellä kortteleittain sokkelista räystäääseen. Liikerakennuksissa olevat lasipinnat tulee olla ikkunoita, ei umpinaisia teipattuja lasipintoja.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin.

Huolto- ja lastausalueet tulee olla aidattuja ja sijoittaa niin, että ne eivät avaudu suoraan katualueille.

Lastausalueet tulee integroida osaksi rakennusta.

Pysäköintialueet, jalankulkualueet ja huoltoliikenne tulee jäsenellä eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin, siten että alueet erottuvat toisistaan.

Korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä, huoltopihana tai pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Tontit tulee aidata viheralueiden puoleisilta korttelinrajoilta.

Kellareiden rakentaminen on kielletty.

Kortteliin saa sijoittaa mainospylonin, jonka korkeus saa olla enintään 40 metriä ja leveys enintään 7 metriä. Mainospyloniin saa laittaa mainoksia halutessaan myös muut alueen toimijat.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-aikaiset vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin ”Työmaavesi-ohjeen” mukaisesti puhdistavissa rakenteissa ennen hulevesiverkostoon johtamista.

T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Kortteleihin on esitetty autopaikkamääräys, jonka mukaan kolmea työntekijää kohden tulee rakentaa yksi autopaikka (1ap/3ty). Tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja saa rakentaa määräyksen m20%(50%) mukaisesti. Lisäksi on esitetty rakennusalueen rajat, istutettavat alueet ja risteysalueille ajoneuvoliittymän kieltävä merkintä. Hule2(100)12 merkintä määrää hulevesien viivytyksestä ja käsittelystä.

Useimpiin kortteleihin on merkitty johtovarauksia (mm. maanalainen johto, kaukolämpö (l)- tai sähköjohto (z)). Osaan kortteleihin on esitetty ohjeellinen kuivatusta varten varattua alue (k). T-kortteleissa on väli2 -kolmiomääräys.

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

Väli2 -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma. Huolto- ja lastausalueet tulee olla aidattuja ja sijoittaa niin, että ne eivät avaudu suoraan katualueille. Lastausalueet tulee integroida osaksi rakennusta. Tontit tulee aidata viheralueiden puoleisilta korttelinrajoilta. Kellareiden rakentaminen on kielletty.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-aikaiset vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin ”Työmaavesi-ohjeen” mukaisesti puhdistavissa rakenteissa ennen hulevesiverkostoon johtamista.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Kortteliin esitetään johtovaraukset ja istutettava alue sekä hule2(100)12 -määräys.

5.3.2 Viheralueet

Kaavamuutosalueella on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) noin 5,6 ha. Alueelle on esitetty kaksi muuntamovarausta suoja-alueineen sekä ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Alueelle on esitetty jo rakennettu hulevesiallas merkinnällä hule. Lisäksi hule4 -määräyksessä määrätään yleisten alueiden hulevesien hallintarakenteista, että niiden tulee tyhjentyä viimeistään 12 tunnin kuluessa sateen päättyessä. Rakenteissa on oltava suunniteltu ylivuoto. Liikennöityjen alueiden pintavedet ohjataan mahdollisuuksien mukaan biosuodatusrakenteisiin huleveden laadullista käsitte-lyä varten.

5.3.3 Katualueet

Parsiaismaantie suuntautuu Kuusamontieltä pohjoiseen. Yritysrinne ja Yrityskaarre ovat jatkeita Yrityspuiston pohjoisosan kortteleista, jotka yhdessä Parsiaismaantien kanssa muodostavat koko Yrityspuiston alueen sisäisen katuverkoston. Kaavamuutos rajautuu nykyisen asemakaavan mukaiseen LT -varaukseen. LT-varauksella on varauduttu Kuusamontien yleissuunnitelman mukaiseen Kuusamontien uuteen linjaukseen. Jos LT - varaus joskus poistuu, niin vapautuvalle alueelle

voidaan osoittaa katu tai tieliittymä Parsiaismaantien kautta, jos alue osoitetaan rakentamiseen mahdollisesti tulevassa asemakaavan muutoksessa.

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.

Liikenneselvityksessä on tutkittu myös alikulkujen sijaintia. Alikulkujen tarpeellisuutta tulee arvioida siinä vaiheessa, kun tiedetään, mitä toimintoja kaava-alueelle tulee. Alikulut ovat kyseessä olevan kaavamuutoksen liikenneselvityksessä ylimitoitettuja, mutta alikulkujen sijainti ja koko tulevat tarkentumaan jatkosuunnittelussa.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalueen joukkoliikenneyhteydet kulkevat Kuusamontien varressa. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Kuusamontien ja Parsiaismaantien risteuksen eteläpuolella. Pysäkeiltä on kävelymatkaa Yrityskaarteeseen ja Yritysrinnettä risteukseen n. 450 m. Kuusamontiellä liikennöi useampia linja-autovuoroja tunnissa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Asemakaavan muutos muuttaa yhdyskuntarakennetta nykyisen asemakaavan verrattuna lähinnä toimintoiltaan. 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. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös mainospylonien rakentamisen alueelle. Mahdolliset pylonit näkyvät kapeina rakenteina puuston ja rakennusten yläpuolella.

5.4.2 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.

5.4.3 Kaupalliset vaikutukset

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

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 erikoistavara-kaupan liiketilojen rakentamisen. Paljon tilaa vaativalla

erikoistavarankaupalla 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 edellä mainitun rakentamisen määräksi esitetään n. 81 700 k-m². Kaavaluonnosvaiheesta rakennusoikeutta nostettiin KTY-1 kortteleiden osalta, jolloin kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan n. 3000 k-m² enemmän kuin mitä voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty.

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)	14 366 k-m ² (KM-8)
Toimitilarakentaminen	20 800 k-m ² (KTY)	27 247 k-m ² (KTY-1)
Teollisuusrakentaminen	4 000 k-m ² (T)	40 118 k-m ² (T)
Yhteensä	78 800 k-m ²	81 731 k-m ²

Alueelle ei sallita päivittäistavaramyymälän sijoittumista paitsi KM-8 kortteliin, johon voi rakentaa enintään 500 neliömetrin kokoisen myyntitilan.

5.4.4 Vaikutukset elinkeinoelämään ja työpaikkoihin

Elinkeinoelämän ja yritysten toimintaedellytykset ja kasvumahdollisuudet paranevat Oulun seudulla lisääntyvän tontti- ja toimitilatarjonnan myötä. Välikylän yritysalue kehitty 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.

5.4.5 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.

5.4.6 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueelle on tehty voimakkaita maanmuokkauksia sekä metsä- ja vesitaloudellisia toimenpiteitä. Kaavamuutosalue on pääosin hakkuualueille syntynyttä taimikkoa, joten kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja 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 merkittävimmäksi alueeksi todettiin selvitysalueen eteläreunan kuusivaltainen metsä, joka jää nyt kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Se on todennäköisesti elinympäristönä alueella tavatuille mm. pyylle (Euroopan 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 sukcession mukaisesti. Pajusirkku saattaa siirtyä kaivetun kosteikon alueelle, kunhan sinne tulee sopivasti vettä.

5.4.7 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.

5.4.8 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutokseen tehdyssä liikenneselvityksessä todetaan kaavahankkeen vaikutuksista:

”Alueen ennustettu liikennemäärä kasvaa Oulun seudun liikennemallin vuoden 2040 ennusteseen verrattuna, mikä voi johtaa huipputunteina pidempiin odotusaikoihin Parsiaismaantiellä valtatielle 20 käännyttäessä.

Alueen jalankulku- ja pyöräily-yhteydet ovat kattavat ja asemakaava mahdollistaa uuden yhteyden rakentamisen Kuusamontien eteläpuolen pääpyörätielle suunnittelualueen keskeltä Hongikopuistosta.

Parsiaismaantien kiertoliittymän ja Kuusamontien liittymien jatkosuunnittelussa tulee huomioida HCT-yhdistelmien tilantarpeet.”

Alueelle kaavaillun huoltoaseman sijainti ja koko vaikuttavat osaltaan liikenteen määrään ja liikennöintiin alueella.

5.4.9 Vaikutukset talouteen

Kaupunki on jo tehnyt kunnallistekniikan investoinnit alueelle. Alueelle on pääosin jo rakennettu infrastruktuuri. Johtoverkostot mm. vesi- ja viemäri- ja 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.

5.5 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 varastorakennusten korttelialueille voi sijoittautua toimintoja, joista voi aiheutua melu-, pöly- tai muuta haittaa.

5.6 Nimistö

Voimassa olevan asemakaavan nimistö ei muutu kaavamuutostyön yhteydessä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Korttelialueille on hahmoteltu alustavia yleissuunnitelmakuvia, joiden mukaan tontteja voitaisiin luovuttaa yritysten tarpeisiin.

6.2 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 10. päivänä helmikuuta 2023

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Päivi Markuksela
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	25.05.2023
Kaavan nimi	Välikylän kaupunginosan osia kortteleista 101, 104, 106 sekä kortteleita 112, 126, 127 ja 128 sekä katu- ja viheralueita koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	22.05.2023	Ehdotuspvm	10.02.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	15.05.2020
Hyväksymispykälä	50	Kunnan kaavatunnus	564-2454
Generoitu kaavatunnus	564V220523A50		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	29,1507	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,4773
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	27,6734

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	29,1507	100,0	81873	0,28	1,4773	6630
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	9,3293	32,0	41611	0,45	-9,7239	-33490
T yhteensä	9,7260	33,4	40120	0,41	9,7260	40120
V yhteensä	5,6134	19,3			1,1404	
R yhteensä						
L yhteensä	4,1979	14,4			0,3348	
E yhteensä	0,2841	1,0	142	0,05	0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	29,1507	100,0	81873	0,28	1,4773	6630
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	9,3293	32,0	41611	0,45	-9,7239	-33490
KTY-4					-5,2067	-20771
KTY-1	4,5412	48,7	27247	0,60	4,5412	27250
KM-8	4,7881	51,3	14364	0,30	4,7881	14364
KM-2					-4,7822	-19129
K-1					-4,5191	-19296
KM-1					-4,5452	-15908
T yhteensä	9,7260	33,4	40120	0,41	9,7260	40120
T	9,7260	100,0	40120	0,41	9,7260	40120
V yhteensä	5,6134	19,3			1,1404	
VL	5,6134	100,0			1,1404	
R yhteensä						
L yhteensä	4,1979	14,4			0,3348	
Kadut	4,1979	100,0			0,3348	
E yhteensä	0,2841	1,0	142	0,05	0,0000	0
ET	0,2841	100,0	142	0,05	0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

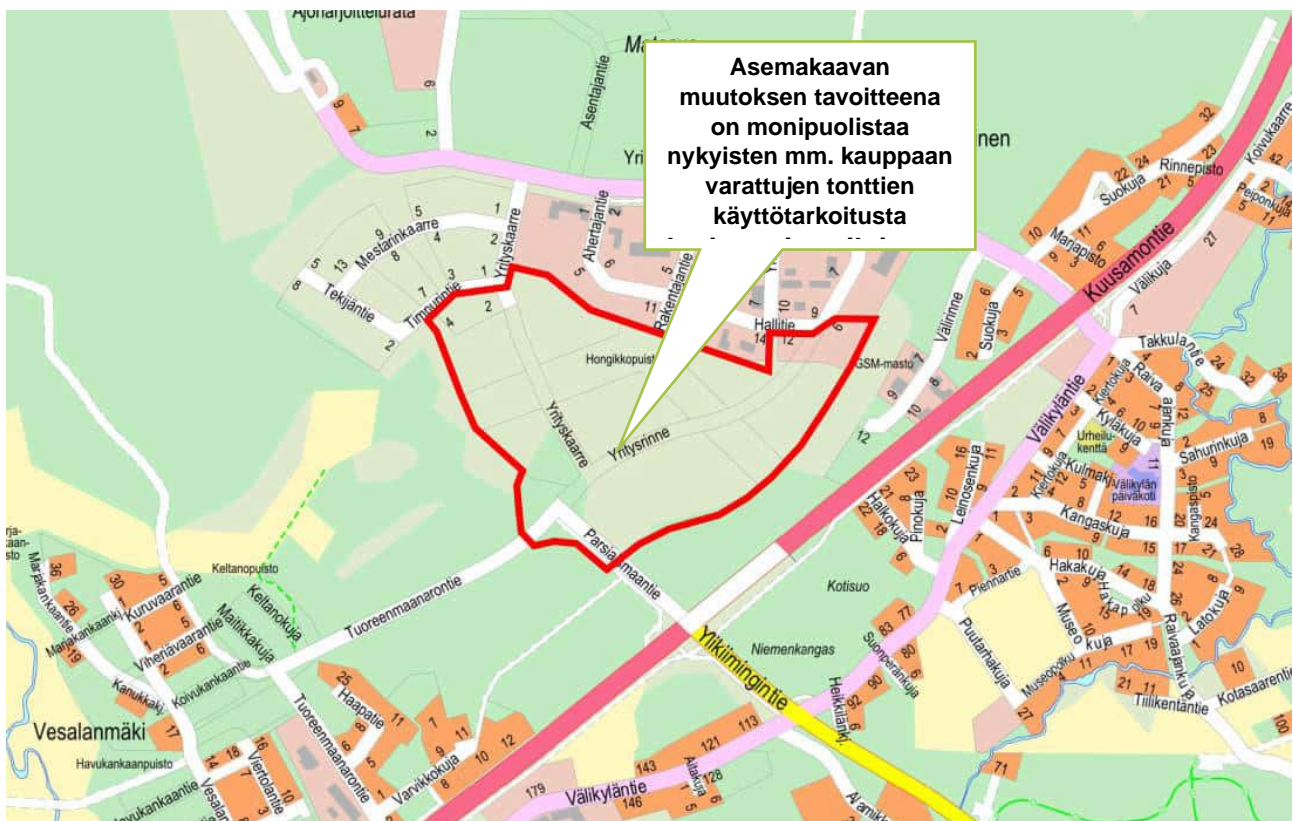
Yritysrinne ja Yrityskaarre, Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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.

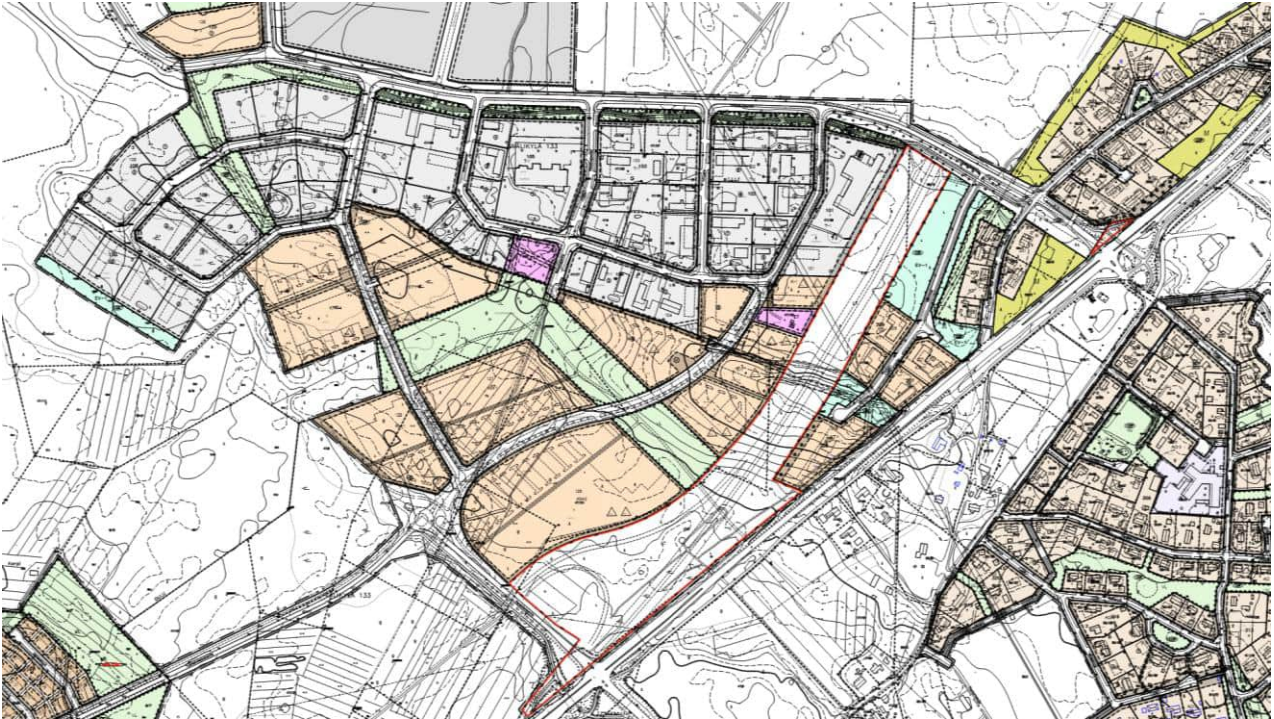


kuva 1 Opaskarttaote suunnittelualueesta

Suunnittelualan nykytilanne

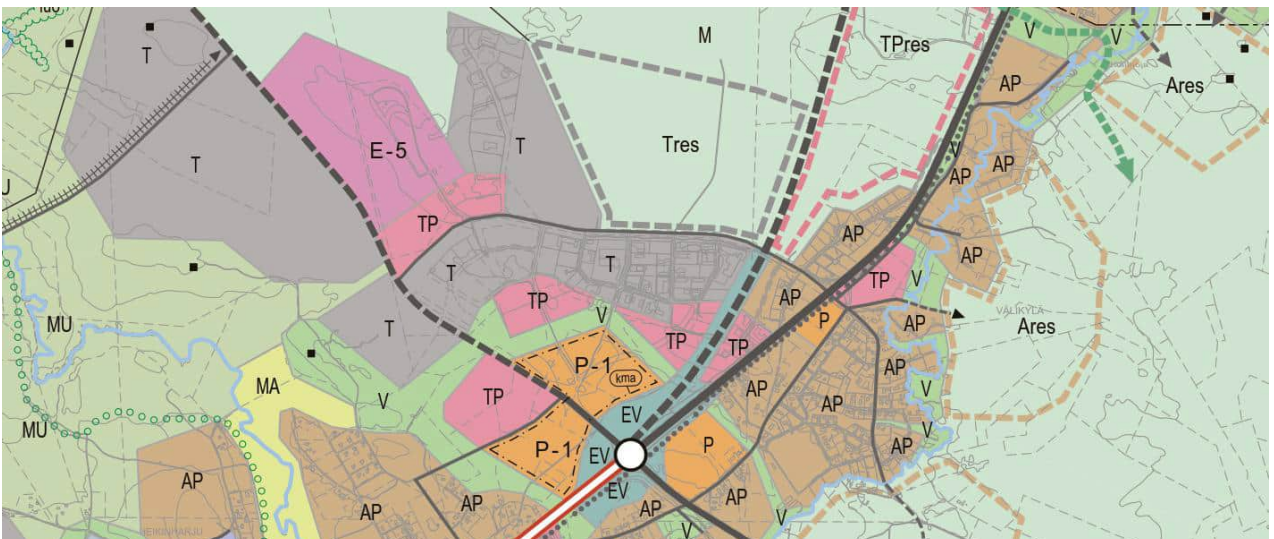
Asemakaavan muutosalue sijoittuu n. 9 km etäisyydelle Oulun keskustasta Välikylän yrityspuistoon ja on pääosin rakentamaton. Alueen katu- ja kunnallistekniikan verkot sekä hulevesien käsittelyrakenteet on rakennettu nykyisen asemakaavan mukaisesti.

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 linnustonselvitykset, liikenneselvitys 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:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 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 • Pohjois-Pohjanmaa pelastuslaitos • Oulun kaupungin vammaisneuvosto • Oulun kaupungin vanhusneuvosto • DNA Oyj • Telia Finland Oyj • Elisa Oyj | <ul style="list-style-type: none"> • Digita Oy • Fingrid Oyj • Yhdyskuntasuunnittelun seura ry • Pohjois-Pohjanmaan museo • BusinessOulu • Konsernipalvelut/yhteisötoiminta • Jäälän suuralueen yhteistyöryhmä • Jäälän asukasyhdistys ry • Kiimingin Yrittäjät • Potential Toimitilat Oy • KTC Group Oy • Kuljettajajärjestö Rahtarit Oy • Suomen Kuljetus ja Logistiikka SKAL ry • Liikennevirasto • Rejlers Finland • Suomen Yhteisverkko 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 oli nähtävillä 15.5.- 15.6.2022. Tänä aikana osallisten oli mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin mielipiteitä.

Kaava-asiakirjojen nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutettiin 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 alkuvuodesta 2023, 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

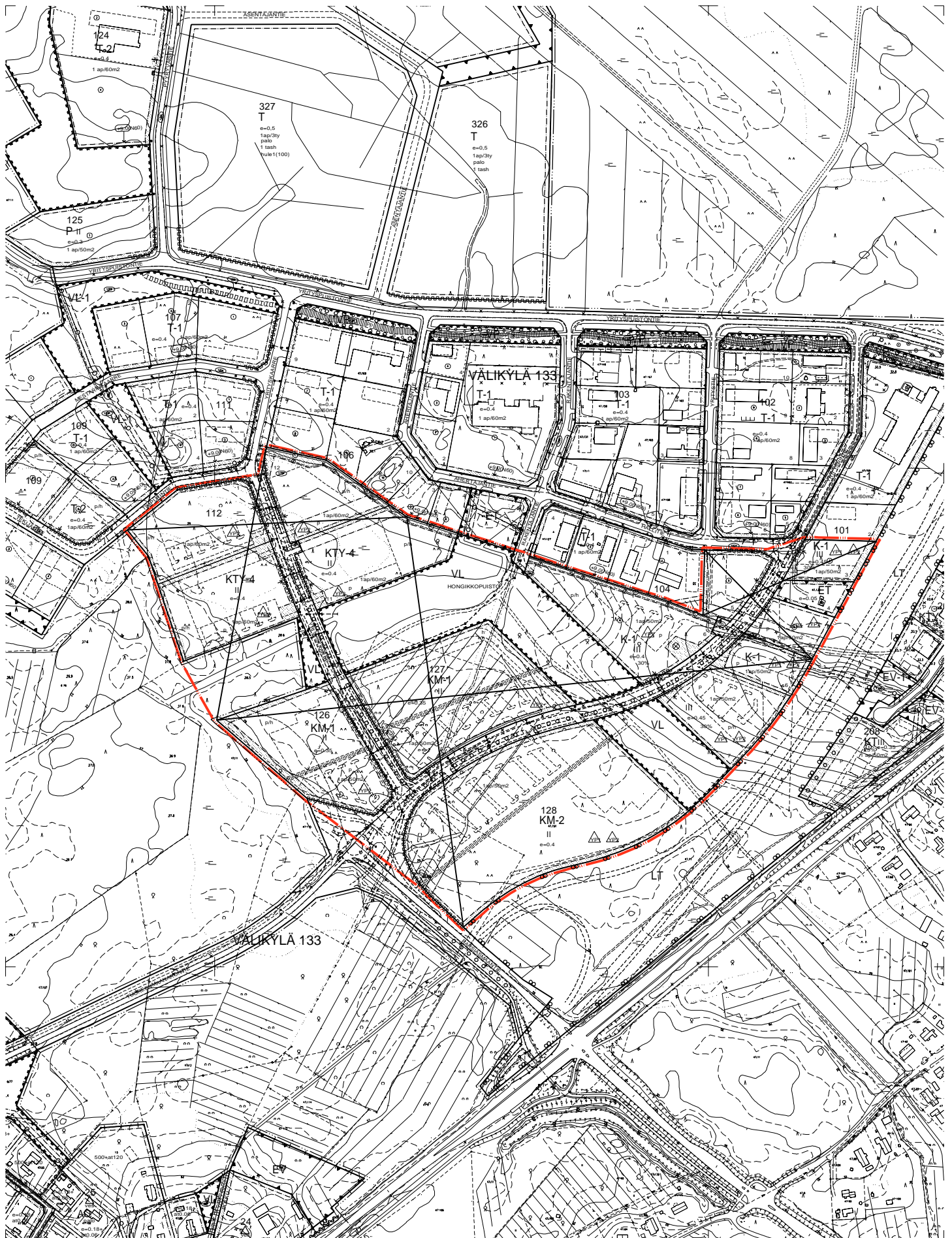
kaavasuunnittelija Päivi Markuksela | puh. 050 430 3319 | paivi.markuksela(at)ouka.fi

kaavoitusassistentti Emma Nevalainen | puh. 040 661 2447 |

emma.nevalainen(at)ouka.fi

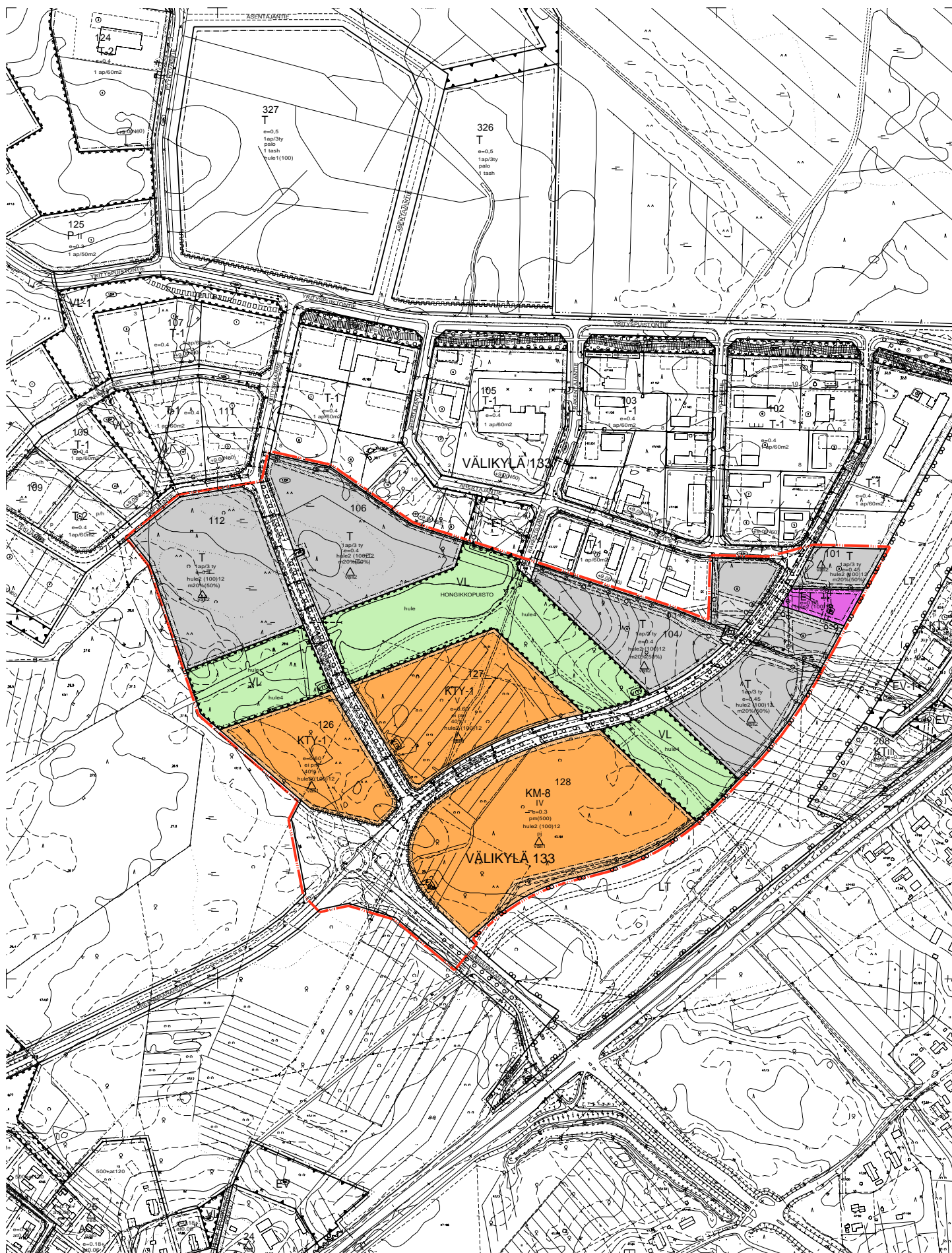
564-2454

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:6000, 10.2.2023














564-2454

Ote asemakaavan muutoksesta 1:6000, 10.2.2023



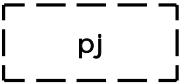

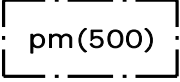


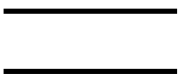
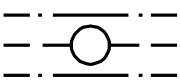
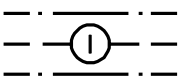
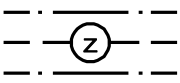
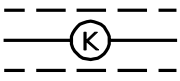



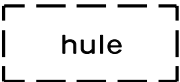
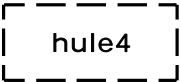
564-2454

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 10.2.2023

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 huoltoa 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.
91-1	133	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	VÄLI	Kaupunginosan nimi.
93	128	Korttelin numero.
95	YRITYSRI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
97-1	40% r	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.
99-6	m20%(50%)	Merkinnän ensimmäinen luku osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Suluissa oleva prosenttiluku ilmoittaa toteutetusta kerrosalasta sallitun myymälätilojen määrän, joka ei kuitenkaan saa ylittää ensimmäisen luvun osoittamaa kerrosalaa.
100	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
105-1	e = 0.45	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
113		Rakennusala.

564-2454

Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset, 10.2.2023

118-101		Ohjeellinen polttoaineen jakeluaseman rakennusala.
130-1		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
130-4		Korttelialueelle sallitusta kerrosalasta saa käyttää päivittäistavaran myyntitilana enintään suluissa olevan neliömetrimäärän verran.
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.
190-47	hule2 (100) 12	Korttelialue, jolla uusilta tai uudistettavilta 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. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjäntyä täyttymisestään. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-127		Yleisten alueiden hulevesien hallintarakenteiden tulee tyhjäntyä viimeistään 12 tunnin kuluessa sateen päättymisestä. Rakenteissa on oltava suunniteltu ylivuoto. Liikennöityjen alueiden pintavedet ohjataan mahdollisuuksien mukaan biosuodatusrakenteisiin huleveden laadullista käsittelyä varten.

564-2454

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 10.2.2023

200-359



väli1–merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

AUTOPAIKKAVELVOITTEET

- paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan 1 ap /50 k-m²
- muut vähittäiskaupan tilat 1 ap/ 25 k-m²
- muut liiketilat 1 ap/50 k-m²
- toimistot 1 ap/50 k-m²
- tuotantotilat ja muut vastaavat tilat 1 ap/100 k-m²

Korttelialueilla tulee olla myös LE-autopaikkojen määrä kaksi liikuntaesteisen esteetöntä autopaikka (LE-autopaikka) 50 autopaikkaa kohden. Ja sen jälkeen yksi LE-autopaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

PYÖRÄPAIKKAVELVOITTEET

- liiketilat 1 pp /150 k-m²
- toimistotilat 1 pp /80 k-m²

Toimitila- ja liikerakentamisen korttelialueilla pyöräpaikoista tulee olla katettuja vähintään 30 %.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma, pihajärjestely- ja istutussuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma. Rakennusten arkkitehtuuriin, julkisivujen näkyvyyden liikenneväylille ja piha-alueen viher- ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealuokkaista. Rakennuksien julkisivujen tulee olla kadun puoleiselle rajalla yhtenäisellä värityksellä kortteleittain sokkelista räystäääseen. Liikerakennuksissa olevat lasipinnat tulee olla ikkunoita, ei umpinaisia teipattuja lasipintoja. Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin.

Huolto- ja lastausalueet tulee olla aidattuja ja sijoittaa niin, että ne eivät avaudu suoraan katualueille. Lastausalueet tulee integroida osaksi rakennusta. Pysäköintialueet, jalankulkualueet ja huolto liikenne tulee jäsenellä eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin, siten että alueet erottuvat toisistaan. Korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä, huoltopihana tai pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Tontit tulee aidata viheralueiden puoleisilta korttelinrajoilta.

Kellareiden rakentaminen on kielletty.

Kortteliin saa sijoittaa mainospylonin, jonka korkeus saa olla enintään 40 metriä ja leveys enintään 7 metriä. Mainospyloniin saa laittaa mainoksia halutessaan myös muut alueen toimijat.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-aikaiset vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin ”Työmaavesi-ohjeen” mukaisesti puhdistavissa rakenteissa ennen hulevesiverkostoon johtamista.

200-360



väli2–merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma.

Huolto- ja lastausalueet tulee olla aidattuja ja sijoittaa niin, että ne eivät avaudu suoraan katualueille. Lastausalueet tulee integroida osaksi rakennusta.

Tontit tulee aidata viheralueiden puoleisilta korttelinrajoilta.

Kellareiden rakentaminen on kielletty.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-aikaiset vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin ”Työmaavesi-ohjeen” mukaisesti puhdistavissa rakenteissa ennen hulevesiverkostoon johtamista.



I-II

I-II

I-II

I-II

I-II

I-II

I-III

V

IV

I-II

I-II

I-II

I-II

I-II

I-II

I-II

