



Asemakaavan selostus

Luonnos 22.2.2024 (tämä kohta poistetaan ehdotusvaiheessa)

xx.xx.202x päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan kortteleita 163, 169 ja 176 sekä lähivirkistys-, tie- ja katualuetta koskevaan asemakaavaan

(Lentäjäntie-Tietotie)

Lentäjäntie

Kaavatunnus 564-2530

Diaarinumero OUKA/1855/2022

Selostus päivitetty xx.xx.202x



Kuva 1: Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 2017. ©Oulun kaupunki

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1.	Tunnistetiedot.....	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2.	Tiivistelmä.....	4
2.3.	Asemakaavan sisältö.....	4
2.4.	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.5.	Asemakaavan toteutus.....	5
3.	Lähtökohdat.....	6
3.3.	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	6
	Luonnonympäristön arvot.....	6
	Maisemarakenne ja luonnonolot.....	7
	Yhdyskuntarakenne.....	7
	Asuminen.....	7
	Palvelut.....	7
	Liikenne (Nykytila).....	8
	Maanomistus.....	9
3.4.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	9
	Rakennettavuus ja sulfaattimaat.....	15
	Luonto- ja maisemaselvitys.....	16
	Hulevedet.....	18
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	20
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	21
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	23
5.	Asemakaavan kuvaus.....	25
5.1.	Kaavan rakenne.....	25
	Mitoitus, kerrosalat, laajuustiedot.....	26
	Palvelut.....	26
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
5.3.	Aluevaraukset.....	27
5.4.	Kaavan vaikutukset.....	28
5.5.	Ympäristön häiriötekijät.....	30
5.6.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	30
5.7.	Nimistö.....	32
6.	Asemakaavan toteutus.....	33
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	33
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	33
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	33

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan kortteleita 163 ja 169 sekä katualuetta. Asemakaavalla muodostuu kortteli 176. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella esitetään Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelin 163 tontit 5-9 ja 169 korttelin tontit 3-5, korttelin 176 tontti 1, osoitetaan pysäköinti- ja katualuetta sekä lähivirkistysaluetta. Kortteleihin esitetään ohjeellinen tonttijako.

Kaavan nimi: Lentäjätie

Kaavatunnus: 564-2530

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

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 19.4.2022
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 19.4.2022

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202X
Asemakaava on tullut voimaan __.__.202X

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Oulun keskustasta n. 10 km etelään. Suunnittelualue rajoittuu luoteessa Lento-kentäntiehen (564-895-0-815) ja yksityisen omistamaan kiinteistöön 564-430-217-3, koillisosaltaan yksityisen omistamaan kiinteistöön 564-430-1-443, Juurikastiehen (564-895-0-815) sekä yksityisen omistamiin kiinteistöihin 564-430-3-131, 564-430-3-176, 564-430-3-177, 564-430-3-72, 564-430-3-88, 564-430-3-96 ja kaupungin omistamiin kiinteistöihin 564-430-3-144, 564-430-3-87, 564-430-136 ja 564-430-3-63, etelässä yksityisten omistamiin kiinteistöihin 564-430-9-28 ja 564-430-146-9, lounaassa yksityisten omistamiin kiinteistöihin 564-430-3-70, 564-430-3-175, 564-430-3-173 ja 564-430-217-3 sekä kaupungin omistamaan kiinteistöön 564-140-9901-0.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat

Liite 4. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 5. Selvitykset

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Lentokonemeluselvitys, Finavia Oyj, 2012

Oulun meluselvitys 2022, Oulun kaupunki

Oulunsalon osayleiskaavan rakennemalli; Oulun kaupunki 2021

Lentokentän rajoitukset, Oulunsalon osayleiskaavan teemakartta, Oulun kaupunki 2023

2. Tiivistelmä

2.3. Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla on tarkoitus osoittaa lisää aluetta työpaikkatoiminnoille voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on joustavoittaa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä parantaa alueella jo toimivien yritysten toimintaedellytyksiä, alueen liikenneturvallisuutta ja meluntorjuntaa.

2.4. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Suunnittelualue ei ole toteutunut kokonaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, jolloin on todettu tarve tutkia alueen maankäyttöä nykytilanteessa ja tulevaisuudessa.

Asemakaavamuutokseen on sen aloittamisen jälkeen lisätty alueella sijaitsevien tai sinne sijoittamista suunnittelevien yritysten tavoitteita. Näiden mukaan on maankäyttösuunnitelmissa tutkittu mm. kaava-alueen rajausta, Tietotien liittymän poistamista Lentokentäntieltä, tonttien ajoyhteyksiä, kokoja ja muotoiluja, alueen autopaikoituksen sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien järjestyjä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty sen nähtävillä olon aikana mielipiteitä.

Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xx mielipidettä.

2.5. Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 10,3 ha. Korttelin 169 itä- ja eteläpuolella sijaitsevan asemakaavan laajennusalueen pinta-ala on n. 2,5 ha.

Mökkiperäntien varrella kaavoitettavan alueen ulkopuolella sijaitsee muutamia yksityisten omistamia omakotikiinteistöjä pihapiireineen.

Voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi osoitetut korttelialueet ovat kaavamuutoksen ulkopuolella sijaitsevaa korttelin 163 yksityisten omistamaa tonttia 2 (Aeroportti) lukuun ottamatta rakentamattomia.

3.3.2. Luonnonympäristö

Luonnonympäristön arvot

Alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan selvitysalue sijaitsee Oulun lentokentän vieressä ja on kauttaaltaan ihmisvaikutusten alainen. Alueella esiintyvien uhanalaiseksi luokiteltujen luontotyyppien, kangasrämeen ja tuoreen kankaan, luonnontila ja edustavuus ovat metsätaloudellisten toimenpiteitten vuoksi heikentyneitä. Metsät ovat varttuneita talousmetsiä ja niiden puusto suhteellisen tasaikäistä. Luontaista kerroksellisuutta on vähän ja lahopuun määrä hyvin niukka.

Selvitysalueella ei ole tiedossa eikä havaittu uhanalaisten kasvilajien esiintymiä. Alueella havaittu kurturuusupensas ja lupiinikasvusto luokitellaan haitallisiksi vieraslajeiksi, ja ne suositellaan hävitettävän.

Lentäjätien selvitysalueella havaittiin pesivänä kaksi suojelullisesti huomionarvoista lintulajia, silmällä pidettävä laji harakka sekä kansainvälinen vastuulaji leppälintu, joiden kokonaisparimäärä oli kolme. Huomionarvoisten lintulajien keskittymiä ei muodostunut, ja pesimälinnusto jakaantui melko tasaisesti koko selvitysalueelle. Alueella ei havaittu erityisen tärkeitä lintualueita, joita pitäisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Noin 200 metrin etäisyydellä kaavoitettavan alueen ulkopuolella, selvitysalueen kaakkoisosan metsittyneen pellon reunaosassa havaittiin äänteleviä viitasammakoita ja viitasammakon kutua. Ojien voidaan siten katsoa olevan viitasammakoiden lisääntymisaluetta ja selvitysalueen kaakkoisosan peltojen arvioidaan olevan lajin levähdysaluetta. Viitasammakko kuuluu EU:n luontodirektiivin IV(a) mukaisiin eläinlajeihin, joiden yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain perusteella kielletty. Tästä syystä viitasammakoiden esiintymisalueelle ei tulisi suunnitella sellaista maankäyttöä, jota kaventaisi lajin

elinolosuhteita. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalueen vesitasapainon säilyttäminen tulee varmistaa tämän hankkeen edetessä, mm. hulevesien hallintasuunnittelun avulla.

Muita luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja ei arvioida esiintyvän selvitysalueella.

Maisemarakenne ja luonnonolot

Mökkiperän suunnittelualue kasvaa sekapuuvaltaista taimikkoa. Taimikon aluskasvillisuus koostuu pensaista ja ruohovartisista kasveista. Taimikko rajautuu etelässä selvärajaisesti nuorehkoon mäntymetsään. Suunnittelualue on osittain rakentamaton; alueelle johtava Lentäjätie on asfaltoitu, mutta sen jatkona oleva Mökkiperäntien yksityistie on kapea soratie, jota ympäröi paikoin tiheä mäntyvaltainen taimikko.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuusraportin (VILMO) mukaan arvokasta aluetta.

Korttelista 163 asemakaavamuutokseen kuuluvat kaupungin omistamat tontit 1, 3 ja 4, jolle sijoittuu koko korttelia palveleva pysäköintialue. Pysäköintialue on pääosin asfalttipintainen, osin myös kivetty. Alueen pysäköintiosioita sekä ajoyhteyttä ja jalankulku- ja pyöräilyreittiä jäsentävät kiveyksin reunustetut ja korotetut nurmipintaiset viherkaistaleet, joilla kasvaa rivissä istutettuja pihlajia. Pysäköintialuetta ympäröi kaakkois- ja lounaispuolella hoidettu nurmikkoalue. Suunnittelualueen länsipuolella on vanha sorapintainen pelikenttä, joka on alkanut taimettua männiköksi. Kenttä rajautuu eri ikäisten mäntyjen muodostamaan rivistöön. Korttelin keskiosa pysäköintialueen eteläpuolella on havupuuvaltaista metsää, jossa risteilee muutamia polkuja. Alueen eteläosassa on kaksi vanhaa pihapiiriä, joista on purettu rakennukset. Pihapiireissä kasvaa puutarhamaisia istutusten jäänteitä, sekä mm. kaunismuotoisia kuusia. Tietokujan varrella, alueen koillispuolella, on tiheää puustoa. Se koostuu lehtipuista, lähinnä pienehköistä koivuista, ja vaihtuu aluetta etelään päin mentäessä mäntyvaltaiseen puustoon. Tietokujan varrella on kasvassa muutamia mäntyjä.

3.3.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettu. Alueen ympäristö on kuitenkin varsin kesken-eräistä, koska mm. kaikkia asemakaavassa osoitettuja katu yhteyksiä ei ole rakennettu. Alueella on voimassa olevan asemakaavan mukaan toteutettu Aeroportin toimitilakiinteistö paikoitusalueineen korttelissa 163 sekä kunnallisteknisiä verkostoja.

Asuminen

Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse asuntoja eikä niitä osoiteta alueelle tässä asemakaavassa.

Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palvelutoimintoja eikä alueelle osoiteta erillisiä korttelialueita palvelurakentamiseen.

Liikenne (Nykytila)

Yhteystarvevaraukset yleiskaavassa

Voimassa olevassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa on osoitettu uusi maantieyhteys Oulunsalon keskuksen ja nyt asemakaavoitettavan alueen eteläpuolitse. Kyseinen yhteys on esitetty pitkän aikavälin mahdollisena yhteystarpeena.

Autoliikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen autoliikenteen verkko on pääosin Oulun kaupungin katuverkkoa. Alueen pohjoispuolella on valtion omistama maantie Lentokentäntie, joka on valtatie 4 ja lentokentän välinen seututie. Autoliikenne Lentokentäntiellä on ajoittain vilkasta lentoliikenteen aikataulujen sekä lentokentän alueelle ja sieltä pois suuntautuvan työmatkaliikenteen vuoksi. Keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä suunnittelualueen kohdalla oli vuonna 2022 noin 4200 ajon/vrk, raskaan liikenteen määrän ollessa noin 110 ajon/vrk. Oulun seudun liikennemallin perusennusteen mukaan keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä kasvaa Lentokentäntiellä mallin mukaisesta 5700 ajoneuvosta 7100 ajoneuvon vuorokaudessa. Ennusteessa on huomioitu alueen voimassa olevan asemakaavan mukainen maankäyttö. Kortteliin 163 kuljetaan tällä hetkellä Tietotien ja Kauppiaantien kautta, korttelin 169 suuntaan kiertoliittymästä Lentäjätien ja sen jatkeena olevan Mökkiperäntien kautta. Kaikkia voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuja katuja ei ole toteutettu. Voimassa olevan asemakaavan mukaisista kaduista mm. Pilotinkatu on toteuttamatta, minkä vuoksi ajoyhteys mm. Pilot Business Parkin pysäköintialueelle on toteutettu Lentäjätieltä nykyisen liittymiskiellon kohdalta.

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu kaksi pysäköintiin tarkoitettua korttelialuetta, joille voi sijoittaa niiden läheisyydessä olevien tonttien pysäköintipaikkoja. Toinen asemakaavassa osoitetuista pysäköintialueista on toteutettu osittain, ja sille on sijoitettu Aeroportin pysäköintipaikkoja yhteensä 190 autopaikkaa, joista 150 autopaikan osalta on tehty sijoittamissopimus.

Joukkoliikenne

Suunnittelualueetta palvelevat, lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat 200-500 metrin kävelymatkan päässä Automaatiotiellä Lentokentäntien pohjoispuolella sekä Lentokentäntiellä Lentäjätien kiertoliittymän yhteydessä. Automaatiotien kautta liikennöi linja 9 Heikinharjun, Oulun keskustan ja lentoaseman välillä arkisin puolen tunnin välein. Lentokentäntiellä liikennöi linja 8 Linnanmaan, Oulun keskustan ja lentoaseman välillä puolen tunnin välein sekä linja 64 Oulunsalon keskuksen ja Salopään välillä tunnin välein. Arkena linjan 8 liikennöintiäika on 5:30-19:30 ja

viikonloppuisin hieman suppeampi. Linja 9 puolestaan liikennöi arkisin ja lauantaisin klo 5–23 ja sunnuntaisin klo 9–23.

Jalankulku ja pyöräily

Lentäjätien pohjoispuolella on noin 4 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, joka on luokiteltu Oulun seudun pyöräilyn brändireitiksi, ja toiminnalliselta luokaltaan se on pyöräilyn aluereitti. Kauppiaantien ja Tietotien varressa sekä kaavoitettavan alueen poikki, pysäköintipaikkojen korttelialueella kulkee myös noin 3 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, joka myös on määritelty pyöräilyn aluereitiksi. Asemakaavamuutoksen myötä viimeksi mainittu reitti siirtyy kortteleiden sijaan kulkemaan katualueita pitkin. Aluereittien lisäksi alueella on muita jalankulun ja pyöräilyn väyliä. Kaikkia alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuja jalankulku- ja pyöräilyreittejä ei ole rakennettu. Kävelyn tai pyöräliikenteen määriä ei suunnittelualueella ole laskettu. Oulun seudun liikennemallissa pyöräliikenteen määrä Lentokentäntiellä on keskimäärin 100 pyöräilijää vuorokaudessa ja 60 kävelijää vuorokaudessa.

Maanomistus

Suunnittelualueet omistaa Oulun kaupunki.

3.4. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.4.1. Maakuntakaava

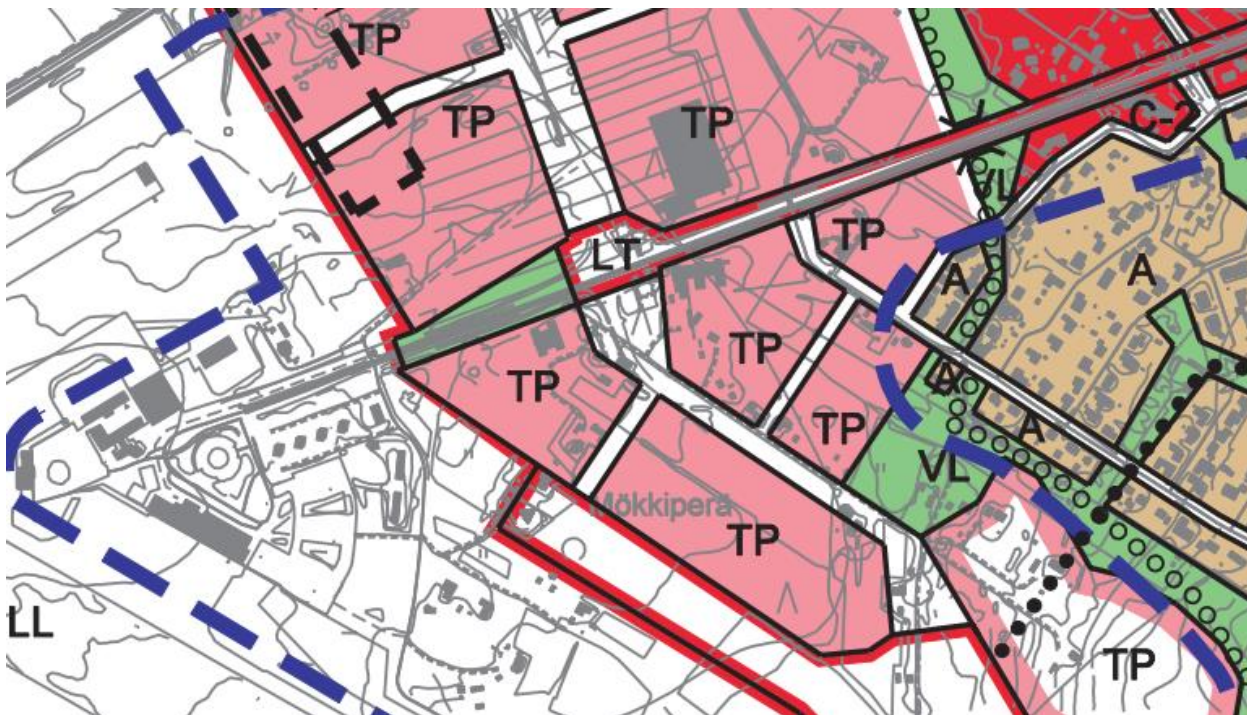


Kuva 2. Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Oulun seudun laatukäytävän, lentomelualueen, pohjavesialueen ja tärkeän pohjavesivyöhykkeen sekä taajamatoimintojen alueille.

3.4.2. Yleiskaava

Voimassa olevassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Alue sisältää myös työpaikkatoiminnalle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu yleisen tien aluevaraus.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavakartasta 1.

Vuonna 2010 voimaan tullessa yleiskaavassa, Uuden Oulun yleiskaavassa sekä maakuntakaavassa on osoitettu Oulunsalon eteläpuolelle uusi erillinen maantieyhteys lentokentälle (Oulunsalon eteläinen ohikulkutie). Liikenneyhteyden tarve pohjautui aiemmin tavoiteltuun lentokenttäkaupunkimalliin ja lentoliikenteen voimakkaaseen kasvuun sekä henkilöautoiluun. Kesällä 2020 valmistuneessa lentoaseman liikenneyhteyksien esiselvityksessä tieyhteydelle ei löytynyt enää liikenteellisiä tai maankäytöllisiä perusteita. Varaus tullaan poistamaan maakunta- ja yleiskaavoista niiden uusimisten yhteyksissä. Varausta ei enää esitetä vireillä olevassa Oulunsalon osayleiskaavassa, jonka rakennemalli on ollut nähtävillä 4.1.-3.2.2022. Tieyhteysvarauksen poistuminen mahdollistaa alueen osoittamisen laajemminkin työpaikkatoiminnoille. Lentomelun vuoksi alueelle ei voida osoittaa asumista tai muita herkkiä toimintoja.

3.4.3. Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat 567-Ak1999/1, 567-Akm 2006/1 ja 567-Ak 2008/4.

Voimassa olevassa asemakaavassa 567-Ak1999/1 on suunnittelualueen pääväylälle Lentokentäntielle osoitettu kaavamääräys LT, Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen. Liittymän järjestäminen on sallittu vain kaavassa osoitetuissa kohdissa. Suunnittelualueelle on osoitettu Lm3-merkintä, joka osoittaa lentomeluviikkeen asteen. Lm3-alueella katto- ja seinärakenteiden ääneneristävyyden tulee olla vähintään 45 dB(A) ja ikkunoiden ja ovien ääneneristävyyden vähintään 35 dB(A).

Lentokentäntien eteläpuolelle on osoitettu Lh-merkintä. Lh-alueella katto- ja seinärakenteiden ääneneristävyyden tulee olla vähintään 40 dB(A) ja ikkunoiden ja ovien ääneneristävyyden vähintään 30 dB(A).

Lentokentänien molemmille puolille on osoitettu tmh-merkintä, tieliikenteen melualueen raja. Tieliikenteen melu saattaa ylittää 55dB:n rajan. Alueelle rakennettavien asuntojen pihat on suojattava melulta pihojen suuntauksella tai rakenteellista melunsuojausta käyttäen.

Voimassa olevassa asemakaavassa 567-Akm 2006/1 on suunnittelualueelle osoitettu Tietotien katualuetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa 567-Ak 2008/4 kortteli 163 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Rakennuspaikalle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 200 neliometriä käyttää päivittäistavaramyyntiä palvelevia tiloja varten. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston. Rakennusoikeutta on kortteliin 163 osoitettu yhteensä 24000 kerrosneliometriä kolme-seitsemänkerroksisia rakennuksia varten.

Merkintä ty,tv25% osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää teollisuus- ja varistorakennuksia varten. Merkintä vi30% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viherväyläalueeksi. Tässä tarkoitettu viherväyläalueeksi lasketaan vain yli 5m levyiset pinta-alaltaan yli 25m²:n suuruiset maanvaraiset alueet. Korttelissa 163 on rakennettava 1 autopaikka 50 kerrosneliometriä kohden. Korttelialueen keskellä on autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueelle saa rakentaa pysäköintiä palvelevia rakennuksia ja laitteita. Sulussa oleva numero 163 osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. a III merkintä osoittaa auton säilytyspaikan ohjeellisen rakennusalan, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun lukumäärän. vi15% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viherväyläalueeksi.

Kortteli 169 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Rakennuspaikalle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 200 neliometriä käyttää päivittäistavaramyyntiä palvelevia tiloja varten. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston. Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 13000 kerrosneliometriä enintään viisikerroksista rakennusta varten.

Merkintä ty,tv60% osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää teollisuus- ja varistorakennuksia varten. Merkintä vi15% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi. Tässä tarkoitettu viheralueeksi lasketaan vain yli 5m levyiset pinta-alaltaan yli 25m²:n suuruiset maanvaraiset alueet. Korttelissa 169 on rakennettava 1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden.

Korttelissa 169 sijaitsee autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueelle saa rakentaa pysäköintiä palvelevia rakennuksia ja laitteita. Suluissa oleva numero 169 osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. a V merkintä osoittaa auton säilytyspaikan ohjeellisen rakennusalan, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun lukumäärän. LPA-alueelle kohdistuu myös edellä tarkemmin selostettu kolmiomääräys ks. Merkintä vi15% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi.

Kolmiomääräyksen lk mukaan korttelit 163 ja 169 kuuluvat Oulun laatukäytävään, jonka perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on tärkeä myös Oulunsalon asukkaiden ja yritysten omasta kunnastaan saamalle kuvalle. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta.

Kolmiomääräyksen ks mukaan on kortteleissa 163 ja 169 rakennusluvan yhteydessä esitettävä koko korttelialueen käsittävä käyttösuunnitelma.

Kortteleihin 163 ja 169 on asemakaavoissa osoitettu merkintä tmh. Merkinnällä osoitetaan tieliikenteen melualueen raja. Tieliikenteen melu saattaa ylittää 55 dB:n rajan. Alueelle rakennettavien asuntojen pihat on suojattava melulta pihojen suuntauksella tai rakenteellista melunsuojausta käyttäen.

Kortteleita 163 ja 169 koskee merkintä lme55dB. Merkintä osoittaa ennustetun melun voimakkuuden vuonna 2020 (dBLden). Meluvyöhykkeitä koskevat määräykset: **55-60 dB**. Alueella ei sallita sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakentamista. Alueella on asuinrakennusten, päiväkotien ja majoitus- ja koulutustilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan oltava vähintään 38 dB. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan oltava vähintään 35 dB. **60-65 dB**. Alueella ei sallita sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakentamista. Alueella on asuinrakennusten, päiväkotien ja majoitus- ja koulutustilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan oltava vähintään 40 dB. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

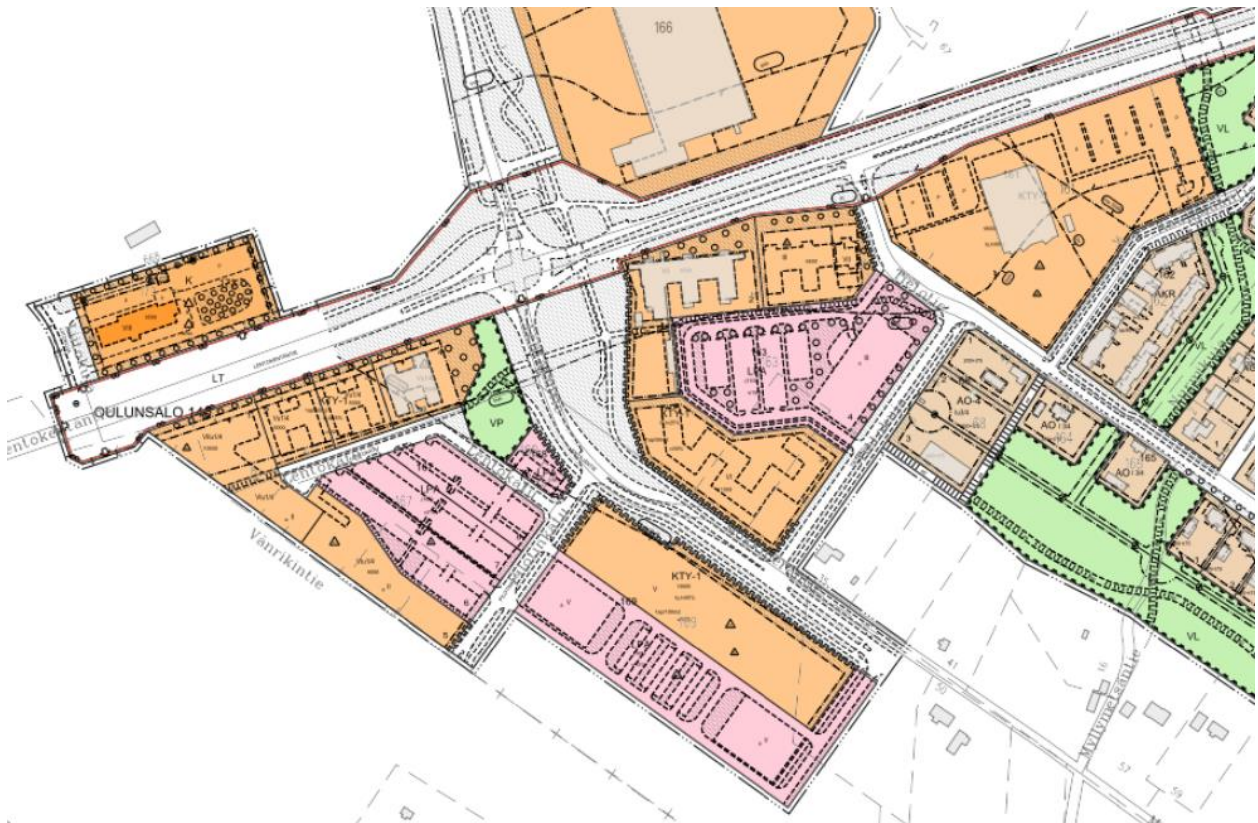
Suunnittelualueetta koskeen myös merkintä pv. Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueen raja. Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristölain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakennuslupaviranomaisen on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta ympäristökeskuksen lausunto.

Asemakaavassa 567-Akm 2006/1 on annettu seuraavat suunnittelualuetta koskevat yleismääräykset:

1. Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Asemakaavassa 567-Akm 2008/4 on annettu seuraavat suunnittelualuetta koskevat yleismääräykset:

1. Asemakaava-alue on vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristölain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakennuslupaviranomaisen on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta ympäristökeskuksen lausunto. Rakentamista saattavat rajoittaa myös rakennusjärjestyksen pohjavesialueita koskevat määräykset.
2. Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.
3. KTY-1 ja LPA-korttelialueille saa rakentaa paikoituskansia asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä.



Kuva 4. Ote voimassa olevista asemakaavoista.

3.4.4. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.4.5. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueille esitetään ohjeellinen tonttijako.

3.4.6. Pohjakartta

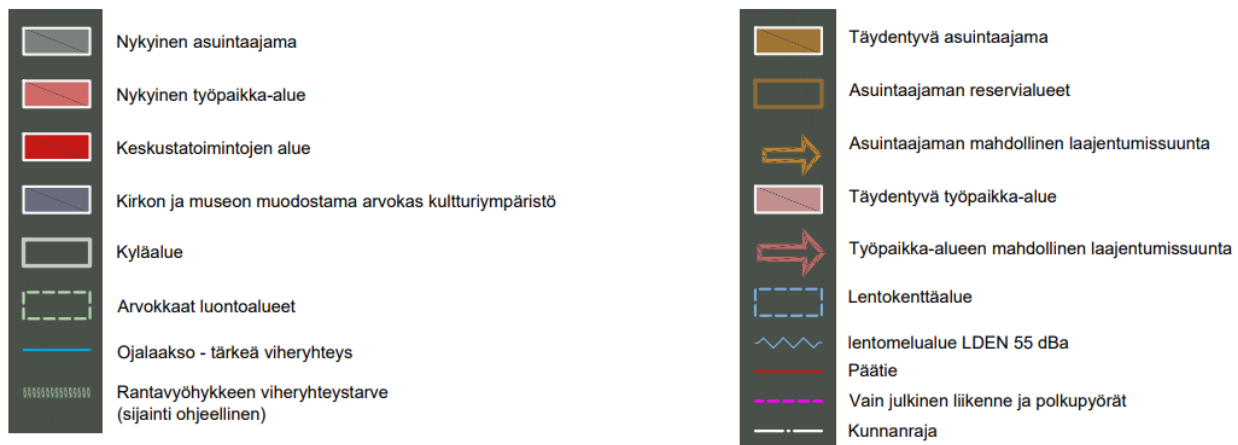
Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx.

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

Alueelle on vireillä Oulunsalon osayleiskaava. Osayleiskaavan 3.12.2021 päivättyssä rakennemallisella suunnittelualueella on esitetty työpaikka-alueita, ja sen laajentumissuuntana itä Kylänpuolentielle päin.



Kuva 5. Ote vuonna 2022 nähtävillä olleesta Oulunsalon osayleiskaavan rakennemallista.



Kuva 6. Oulunsalon osayleiskaavan rakennemallin aluevaraukset ja muut merkinnät.

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Oulunsalon lentokenttä. Osayleiskaavan laadintaa varten Finavia Oyj on toimittanut vuonna 2023 yleiskaavoitukselle selvityksen lentokentän rajoituksista. Selvityksen mukaan suunnittelualueelle kohdistuu lentomelualue (LDEN yli 60 dBA). Alueella ei saa osoittaa uutta asuinrakentamista eikä sairaaloiden, laitosten tai muiden sellaisten toimintojen rakentamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi lentoliikenteeseen liittyviä rakennuksia sekä muita toimintoja ja teollisuutta, jolle lentomelu ei aiheuta haittaa.

Osayleiskaavan perusselvityksenä on lisäksi laadittu mm. selvitys Oulunsalon liikenneverkon kehittämistavoitteista ja selvitys Oulunsalon Salonselän alueen maa-aineksen ottamisen nykytilanteesta.

Asemakaavatyön tausta-aineistona on käytetty myös vuonna 2022 laadittua Oulun ympäristödirektiivin mukaista meluselvitystä.

3.4.8. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Rakennettavuus ja sulfaattimaat

Suunnittelualueelle laaditun rakennettavuus- ja sulfidiselvityksen raportin mukaan pohjatutkimusten perusteilla selvitysalueen maanpinnassa on noin 4,5 m paksuinen löyhä... keskitiivis hiekkakerros. Näytteiden perusteilla hiekka on routimatonta... lievästi routivaa. Routimaton hiekka soveltuu käytettäväksi katujen, pihojen tai rakennusten routimattomissa täytöissä. Hiekkakerroksen alapuolella on 1–4 m paksuinen löyhä maakerros, joka on mahdollisesti savi- ja/tai silttipi-toista. Löyhän kerroksen alapuolella on tiivis kantava pohjamaa. Selvitysalue kuuluu suurimmalta osalta normaalisti rakennettavaan alueeseen.

Helposti rakennettavalla alueella rakennusten maanvarainen matalaperustus ja kunnallistekniikan rakentaminen on pääosin mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä. Normaalisti rakennettavilla alueilla esiintyy löyhiä maakerroksia, jonka vuoksi korkeille, raskaille ja painumaherkille rakenteille tai rakennuksille on syytä tehdä painumatarkastelu, jonka perusteella tulee

tehdä päätös perustamistavasta ja mahdollisista pohjanvahvistuksista (esikuormitus). Normaalisti rakennettavilla alueilla omakotitaloa isommat rakennukset ja painumille herkit rakennukset (esim. kivitalot) on perustettava todennäköisesti paalujen varaan maaperässä olevan löyhän maakerroksen vuoksi. Vaikeasti rakennettavilla alueilla rakennukset on mahdollisesti perustettava esirakennus- ja pohjanvahvistustoimenpiteiden avulla, jolloin kysymykseen tulevat perustuksilta pohjamaalle aiheutuvista kuormista riippuen esikuormitus, massanvaihto ja paalutus (arvioitu paalupituus 8-10 m). Paalupituudet tulee varmistaa heijarikairauksilla rakennuskohtaisesti.

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.

Katujen ja kunnallistekniikan rakentamisessa on varauduttava kaivantojen mahdolliseen tukemistarpeeseen ja pohjanvahvistustoimenpiteisiin, joita voivat olla esim. massanvaihto ja esikuormitus.

Rakennettavuusselvitystä voidaan käyttää ohjaamaan alueen maankäytön suunnittelua. Alueen rakennussuunnitteluvaiheessa pohjatutkimuksia tulee täydentää katurakenteiden ja suunnittelu- ratkaisujen tarkentamiseksi.

Kaavahanketta varten laaditussa selvityksessä esitetyt maaperäolosuhteiden rajat ovat ohjeellisia. Tulosten perusteella happamat sulfaattimaat eivät aseta reunaehtoja rakentamiselle.

Rakentaminen vaikeasti rakennettavalle alueelle vaatii huomattavasti enemmän rakennusmateriaaleja ja luonnonvaroja sekä pohjanvahvistustoimenpiteitä. Nämä lisäävät osaltaan merkittävästi rakentamiskustannuksia ja samalla kasvattavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikeasti rakennettavat alueet eivät resurssitehokkuus ja luonnon monimuotoisuus huomioiden ole parhaita mahdollisia rakennuskohteita.

Pohjavesi tuli vastaan kenttähavaintojen perusteella noin syvyydellä 1...2 m. Koska pohjavesi on korkealla, kellarillisten rakennusten rakentaminen ei ole suositeltavaa tai niiden osalta on varauduttava kuivatusratkaisuihin.

Luonto- ja maisemaselvitys

Alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan selvitysalue on kauttaaltaan ihmisvaikutusten alainen. Alueella esiintyvien uhanalaiseksi luokiteltujen luontotyyppien, kangasrämeen ja tuoreen kankaan, luonnontila ja edustavuus ovat heikentyneitä metsätaloudellisista toimenpiteistä johtuen. Metsät ovat varttuneita talousmetsiä ja niiden puusto suhteellisen tasaikäistä. Luontaista kerroksellisuutta on vähän, ja lahoppuun määrä hyvin niukka.

Selvitysalueella ei ole tiedossa eikä havaittu uhanalaisten kasvilajien esiintymiä. Alueella havaittu kurtturuusupensas ja lupiinikasvusto luokitellaan haitallisiksi vieraslajeiksi, ja ne suositellaan hävitettävän.

Lentäjätien selvitysalueella havaittiin pesivänä kaksi suojelullisesti huomionarvoista lintulajia, joiden kokonaisparimäärä oli kolme. Huomionarvoisten lintulajien keskittymiä ei muodostunut, ja pesimälinnusto jakaantui melko tasaisesti koko selvitysalueelle. Alueella ei havaittu erityisen tärkeitä lintualueita, joita pitäisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Noin 200 metrin etäisyydellä kaavoitettavan alueen ulkopuolella, selvitysalueen eteläosan metsittyneen pellon reunaosassa havaittiin äännteleviä viitasammakoita ja viitasammakon kutua. Havaintojen perusteella reunaosja on viitasammakon lisääntymisaluetta. Viitasammakon elinympäristöön kuuluvat vesistön lisäksi myös sitä ympäröivät maanpäälliset alueet, jossa laji saalistaa (kesäelinympäristö, levähdyspaikka). Selvitysalueella havaittujen viitasammakoiden elinympäristöön arvioidaan kuuluvan ojan pohjoispuoliset metsittyneet pellot ojineen. Lajin talvehtimispaiikat sijaitsevat joko samassa vesistössä kuin lisääntymispaiikat tai laji talvehtii maalla karikkeen ja lumipeitteen alla. Viitasammakko kuuluu EU:n luontodirektiivin IV(a) mukaisiin eläinlajeihin, joiden yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain perusteella kielletty. Tästä syystä viitasammakoiden esiintymisalueelle ei tulisi suunnitella sellaista maankäyttöä, jota kaventaisi lajin elinolosuhteita.

Muita luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja ei arvioida selvitysalueella esiintyvän.

Mökkiperän suunnittelualue kasvaa sekapuuvaltaista taimikkoa. Taimikon aluskasvillisuus koostuu pensaista ja ruohovartisista kasveista. Taimikko rajautuu etelässä selvärajaisesti nuorehkoon mäntymetsään. Suunnittelualue on rakentamaton; alueelle johtava Lentäjätie on asvaltoitu, mutta sen jatkona oleva Mökkiperäntie on kapea soratie, jota ympäröi paikoin tiheä taimikko.

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuusraportin (VILMO) kannalta arvokasta aluetta.

Korttelista 163 asemakaavamuutokseen kuuluvat kaupungin omistamat tontit 1, 3 ja 4, jolle sijoittuu koko korttelia palveleva pysäköintialue. Pysäköintialue on pääosin asfalttipintainen, osin myös kivetty. Alueen pysäköintiosioita sekä ajoyhteyttä ja jalankulku- ja pyöräilyreittiä jäsentävät kiveyksiin reunustetut ja korotetut nurmipintaiset viherkaistaleet, joilla kasvaa rivissä istutettuja pihlajia. Pysäköintialuetta ympäröi kaakkois- ja lounaispuolella hoidettu nurmikkoalue.

Suunnittelualueen länsipuolella on vanha sorapintainen pelikenttä, joka on alkanut taimettua männiköksi. Kenttä rajautuu eri ikäisten mäntyjen muodostamaan rivistöön. Korttelin keskiosa pysäköintialueen eteläpuolella on havupuuvallista metsää, jossa risteilee muutamia polkuja.

Alueen eteläosassa on kaksi vanhaa pihapiiriä, joista on purettu rakennukset. Pihapiireissä kasvaa puutarhamaisia istutusten jäänteitä, sekä mm. kaunismuotoisia kuusia. Tietokujan varrella,

alueen koillispuolella, on tiheä puusto. Se koostuu lehtipuista, lähinnä pienehköistä koivuista, ja vaihtuu aluetta etelään päin mentäessä mäntyvaltaiseen puustoon. Tietokujan varrella on kasvamassa muutamia mäntyjä.

Hulevedet

Lentäjätien asemakaavamuutosalueeseen liittyen selvitettiin alueen hulevesien nykytila. Hulevesiselvityksen ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelman 20.2.2024 päivätyssä raportissa kuvataan hulevesien hallinnan nykytilanne, valuma-alueet, virtausreitit, hulevesitulva-alueet ja -tulvareitit sekä suunnitellun maankäytön vaikutus hulevesien johtamiseen ja hallintaan sekä viemäriverkoston kapasiteettiin. Alueen läpäisemätön alue kasvaa, mikä johtaa hulevesien virtaamien lisääntymiseen.

Nykytilassa virtaamat selvitysalueelta ovat 44 l/s Liminganlahden suuntaan ja 52 l/s Lentokentäntien rummun kautta Kempeleenlahden suuntaan.

Kaava-alueen maankäyttö muuttuu, läpäisevän pinnan osuus kasvaa rakentamisen seurauksena ja siten hulevesien määrä kasvaa ja laatu heikkenee. Huleveden viivytysratkaisut tulee mitoittaa siten, että virtaama selvitysalueelta ei lisääny, joten kaava-alueella tarvittava viivytystilavuus on alustavasti vähintään tulevan maankäytön muutoksen aiheuttaman kertymän erotus nykytilaan eli vähintään 397 m³ ellei purkureittien kapasiteetti rajoita purkuvirtaamaa.

Lentokentäntien suuntaan purkuverkoston kapasiteetti on reilusti ylitetty nykytilassa yleisen sadetapahtuman aikaan, joten suositus on, että viivytys suunnitellaan koko mitoitussateen kertymälle, joka on yhteensä noin 125 m³. Purkuvirtaama Lentokentäntien suuntaan johdettaville hulevesille voi olla enintään hulevesiviemäriin kapasiteetin 14 l/s verran.

Kaava-alueen eteläosasta Liminganlahden suuntaan suurin sallittu purkuvirtaama on nykytilan virtaama 44 l/s. Kaava-alueen eteläosan läpi nykyään ulkopuolelta tulevat hulevedet (noin 160 l/s mitoitussateella rankkasadetilanteessa) on ohjattava selvitysalueen ohi.

Hulevesien hallinnan periaatteet ja hallintaratkaisuiden sijainnit tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheessa alueen maankäytön tarkentuessa.

Ehdotus kaavamääräykseksi:

Kiinteistöillä tulee viivyttää hulevesiä 1,5 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin.

Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoli-läpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin ja suosia viherkattoja.

Pysäköintialueiden ja liikennöityjen alueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkoston johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkoston.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksessa suunnitellaan työpaikkatoimintoja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 5.4.2022 §218.

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.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA, Telia, Elisa)
- Telia Towers Finland Oy
- Oulunseudun laajakaista (OLKA)
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto

- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.4.-19.5.2022. Mielipiteitä ei määräaikana esitetty.

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

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

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

Työtä ohjaamaan on perustettu työryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Työryhmässä on ollut edustettuna kaavamuutokseen osallistuneiden yritysten edustajat sekä kaupungin eri toimialojen ja kunnallisteknisten verkostotoimijoiden edustajat.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaa laadittaessa on viranomaisia kuultu tarvittaessa mm. sähköpostitse kaavan nähtävillä oloneistojen kuulemisten lisäksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Oulunsalossa on todettu olevan kysyntää toimitilarakentamisen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman pienimuotoisen teollisuustoiminnan mahdollistaville tonteille. Pääkäyttötarkoituksen lisäksi kaavassa tavoitteena ovat olleet mahdollisimman joustavat, mutta samalla keskeisellä taajama-alueella sijaitsevalle alueelle riittävän tavoitteelliset kaavamerkinnot. Korttelialueille osoitettavan ohjeellisen tonttijaon on katsottu soveltuvan alueelle parhaiten, koska tonttien kokovaati-mukset ovat eri kokoisilla ja toiminnoiltaan erityyppisillä yrityksillä erilaisia. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas työpaikkarakentaminen hyvien yhteyksien varrella hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria alueelle sopivalla täydennysrakentamisella.

4.4.2 Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Kaupunkistrategia Oulu 2030 painottaa yritystoiminnan edellytyksiä ja kasvumahdollisuuksia. Kaupunki edistää yritysten menestymistä ja tarjoaa kasvua tukevan ympäristön.

”Oulu on Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus. Oululainen yritysmyönteisyys on yrityspalvelujen jatkuvaa kehittämistä ja asiakaspalvelun parantamista sekä kykyä ennakoita ja reagoida paremmin yrittäjien tarpeisiin.”

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan vireilletulon jälkeen suunnittelualueen ulkopuolella toimiva yritys esitti mahdollisuutta tutkia kaavamuutoksen yhteydessä myös korttelin 163 maankäyttöä. Kortteli 163 ei ole rakennut kokonaisuudessaan voimassa olevan asemakaavan mukaan, mikä voisi mahdollistaa kortteli-alueen toimintojen ja liikennöinnin muillakin tavoilla. Korttelin 163 tonttien 1, 3 ja 4 mukaan ottamisen jälkeen tavoitteeksi muodostui useamman tahon näkemysten mukaan Tietotien ja Lentokentäntien liittymän poistaminen. Liittymä on koettu liittymän heikon näkyvyyden vuoksi liikenneturvallisuusriskinä, ja sen ahtauden takia on esim. pitkien rekkojen liikennöinti alueelle ollut hankalaa.

Kaavamuutoksen myötä Tietotien katualueen poistuessa korttelit 163 ja 161 yhdistyvät, mikä aiheuttaa korttelissa 161 voimassa olevaan asemakaavaan 567-Akm 2006/1 teknisuonteisia tarkistuksia. Tarkistukset eivät edellytä kaavamuutosta, vaan ne voidaan hyväksyä tämän kaavamuutoksen saatua lainvoiman erillispäätöksinä.

Korttelin 169 pääkäyttötarkoitus osoitetaan KTY-1-merkinnällä. Toimitilarakennusten kortteli-alue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Kortteliin 163 tonteille 5 ja 7-9 osoitetaan pääkäyttötarkoitus KTY-1, tontille 6 LPA-4, autopaikkojen kortteli-alue. Kortteli-alueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville kortteli-alueille.

Korttelin 176 pääkäyttötarkoitus osoitetaan TY-merkinnällä. Teollisuusrakennusten kortteli-alue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Pääkäyttötarkoitusmerkinnät mahdollistavat monen tyyppisten yritystoimintojen sijoittumisen alueelle.

Kaavamääräyksen ei pm-mukaisesti alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Alueen liikennejärjestelyt eivät mahdollista merkittävää liikenteen lisääntymistä, vaan osittain umpipäätteiset kadut ja Lentokentäntien suuntainen kokoojakadun tyyppinen rinnakkaisväylä palvelevat toimivasti pienehköjen yritysten asiakas- ja tavaraliikennettä.

Korttelialueille on osoitettu myös merkintä 15%(25%). 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. Merkinnän tavoitteena on mahdollistaa toimintojen järjestämiselle joustoa, sillä mikäli ei toteuteta koko rakennusoikeutta, myymälätilojen osuus voi jäädä liian pieneksi.

Alueen korkean pohjavedenpinnan vuoksi kellareiden rakentaminen on kaavamääräyksellä kielletty.

Kortteliin 176 on osoitettu tonttikohtainen rakennusoikeus, kortteleissa 163 ja 169 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,40$.

Merkintä 35% ohjaa sijoittamaan rakennusoikeutta toiseen tai kolmanteen kerrokseen, jotta tonteille jää riittävästi pihatilaa mm. paikoitukseen, liikennöintiin ja lumensäilytykseen.

Alueen sijainti Lentokentäntien ja Oulun laatukäytävän välittömässä läheisyydessä edellyttävät tavanomaista laadukkaampaa rakentamista ja ympäristön suunnittelua ja ylläpitoa. Korttelialueille on osoitettu kolmiomerkintä osa7, jossa annetaan alueelle määriteltyjä tavoitteita koskevia tarkempia määräyksiä.

Suunnittelualuetta laajemmalle alueelle laaditussa viitasammakoselvityksessä noin 200 metriä suunnittelualueen ulkopuolella havaittiin viitasammakon ääntelyä ja kutupalloja vanhan viljelykäytöstä poistuneen pellon reunaosassa. Viitasammakko kuuluu EU:n luontodirektiivin IV(a) mukaisiin eläinlajeihin, joiden yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain perusteella kielletty. Suunnittelualueen maankäytön muutosten vaikutukset viitasammakoiden elinolosuhteisiin tullee hankkeen suunnittelussa ottaa huomioon. Rakentamisen toteutuessa on kiinnitettävä erityistä huomioita alueelta johdettavien hulevesien laatuun, etenkin mikäli hulevedet ohjataan kohti viitasammakon elinympäristöä. Hankkeen hulevesien hallintasuunnittelussa tulee varmistaa, että viitasammakon elinympäristössä säilyy vähintään nykyinen vesitasapaino. Selvityksessä esitetyle todennäköiselle viitasammakon levähdys- ja kesäelinympäristölle, joka toiminee myös lajin talvehtimisalueena ei osoiteta maankäyttöä, koska alue sijaitsee kaavoitettavan alueen ulkopuolella. Alue tulee säilyttää nykyisellään.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueelle laadittiin kaksi hieman toisistaan poikkeavaa maankäyttöratkaisua, joiden ratkaisuja yhdistelemällä tuotettiin kaavaluonnoksen pohjaksi kaavamuutoksen pääasialliset tavoitteet täyttävä maankäyttösuunnitelma. Hankkeesta laaditut viitesuunnitelmat ja niitä havainnollistava materiaali on kaavaselostuksen liitteessä 3.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa maankäyttövaihtoehdossa katsottiin voitavan parhaiten yhdistää ohjausryhmän näkemysten mukaiset tavoitteet. Tavoitteena on ollut hankkeessa mukana olleiden yritysten tarpeiden mukainen, tulevaisuuden monipuoliset työpaikkatoiminnot mahdollistava riittävän joustava, paikallisia arvoja korostava, liikenneturvallisuutta parantava ja ympäristön häiriöt sekä suojelevollisuudet huomioiva asemakaava.

4.5.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä sen nähtävillä olon 19.4.-19.5.2022 aikana. Ruotsista saapui nähtävillä oloajan jälkeen palaute, jossa toivottiin heidän kuulemistaan kaavahankkeen jatkovaiheissa.

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

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

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen...

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.4.2022 §218.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston __.__.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella korttelin 169 kaavamääräyksiä joustavoitetaan mm. luopumalla korttelikohtaisesta pysäköintialueesta sekä ensimmäisen kortteliin sijoittuvan yrityksen velvollisuudesta toteuttaa koko korttelia koskeva käyttösuunnitelma. Kaavassa esitetty ohjeellinen tonttijako mahdollistaa tonttien jakamisen yritysten tarpeiden mukaan. Kaavalla muodostettavaan kortteliin 176 on osoitettu tontti alueelle sijoittuvalle yritykselle.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden kadun rakentaminen Lentäjäntiestä etelään, jolloin sen varrelle voidaan osoittaa tarvittaessa useita pienempiä tontteja. Pysäköintitilat on osoitettu tonttikohtaisesti.

Hankkeen yhteydessä on tutkittu korttelissa 161 kiinteistöllä 564-430-1-443 sijaitsevan yrityksen laajennusmahdollisuuksia sekä kiinteistölle liikennöintiä alueen katuverkoston muuttuessa.

Osittain jo rakennettua korttelia 163 on muotoiltu uudelleen; korttelin keskellä sijaitseva pysäköintialue on säilytetty pääosin ennallaan, sillä siihen sijoittuvat aiemmin solmittujen sopimusten perusteella korttelin 163 tontin 2 (Aeroportti) autopaikat (150kpl). Autopaikat pysyvät kokonaan olemassa olevilla paikoilla, mikä on kustannustehokasta ja ekologista. Olevaa pysäköintialuetta on mahdollista laajentaa, jolloin osa ympäröivien kortteleiden autopaikoista voidaan osoittaa ko. LPA-alueelle.

Suunnittelualueen viemäröinti voidaan järjestää viettoviemäröinnillä.

Hankkeen myötä on tarkoitus poistaa Tietotien liittymä Lentäjäntiestä. Liittymän poisto parantaa Lentokentäntien turvallisuutta. Tietotien kautta liikennöinti on ollut haasteellista etenkin pitemmille ajoneuvoyhdistelmille. Kaavamuutoksella osoitetaan toimivat liittymät tonteilta katuverkoston. Matka osasta Päällystän alueen tonteilta pitenee Lentokentäntielle, mutta matkan pidentyminen ei ole merkittävä. Lentokentäntielle on myös sujuvampi liittyä Lentäjäntien kiertoliittymän kautta.

Tietotien liittymän poistuessa LPA-4-alueeksi muuttuvalla alueella olevalle vesijohdolle tehdään kaavaan johtoaluevaraus. Johtoaluevarauksen leveys 3+3 metriä. Kortteliin 163 muodostettavalle tontille 5 tulee kaavan vahvistumisen ja mahdollisen rakentamisen myötä järjestää vesihuollon liittymät katualueelta LPA-4-alueen poikki.

Oulun seudun sähkö on esittänyt muuntamovarauksen osoittamista kaavassa korttelin 163 LPA-4-alueelle sekä kortteliin 169 lähelle Lentäjäntietä.

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa osoitetaan korttelialueet työpaikkatoiminnoille sekä aluevaraukset lähivirkistys- ja katualueille. Kaavan myötä voimassa olevan kaavan toteuttamattomaksi jääneen Pilotinkadun nimi otetaan käyttöön alueen sisäisen kokoojakadun nimenä. Pilotinkatu syöttää liikennettä

Lentokentäntielle Lentäjätien ja Kauppiaantien kautta, ja sitä kautta sekä lentokentälle että kohti Pohjantietä, valtatie 4:ää (E75). Kaava-alueen lounaiskulmaan muodostuva umpipäätteinen tonttikatu nimetään Lentäjänkujaksi. Työpaikkatoiminnot sijoittuvat Lentäjätien, Pilotinkadun ja Lentäjänkujan varrelle.

Kaavamuutos vaikuttaa alueen osoitenumerointiin. Sen vuoksi on katsottu, että on asukkaiden ja yritysten postinsaannin ja löydettävyyden kannalta turvallisempaa, että muutetaan myös kadun nimi osoitenumeroinnin muuttuessa. Kaavamuutoksen jälkeen Juurikastie 41 muuttuu osaksi Pilotinkatua, ja Proventia Oy sekä Aeroportin yritykset saavat uuden osoitteen.

Virkistysalueet toimivat osina alueen hulevesien hallintaa ja ekologisia käytäviä. Suunnittelualueen pohjoisosassa on pieni metsäkaistale, joka muodostaa alueen luontoarvojen ja maisemakuvan kannalta paikallisesti merkittävän kohteen.

Kortteleiden ympärille on osoitettu istutusalueet sekä osalle katualueita istutettavat puurivit. Merkinnöillä halutaan varmistaa paikallisesti merkittävien työpaikka-, katu- ja liikenneympäristöjen rakentuminen vehreiksi ja kaupunkikuvallisesti miellyttäviksi, sekä tukea luonnon monimuotoisuuden ja ekologisten yhteyksien muodostumisen tavoitteita.

Ulkovarastointi on kielletty, jotta alueen ympäristö pysyy siistinä ja täyttää Laatuikäytävä-merkinnän ja asuinalueisiin rajoittuvan alueen tavoitteet tasokkaasta ja miellyttävästä ympäristöstä.

Kellareiden rakentaminen on kielletty johtuen alueen korkeasta pohjaveden pinnan tasosta.

Kortteleita koskevassa kolmiomääräyksessä osa7 annetaan lisäksi ympäristön hoitoa ja rakentamista koskevia määräyksiä, jotka edellyttävät kortteleihin muodostettavan laadukasta kaupunkikuvaa, puistomaisina hoidettavia tontin osia ja turvallista ympäristöä.

Mitoitus, kerrosalat, laajuustiedot

Korttelin 169 ja 163 tonttien 5 ja 7-9 rakennusoikeus ilmaistaan tehokkuusluvulla $e=0,4$. Kortteliin 176 on osoitettu 9000 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta. Korttelialueille on lisäksi osoitettu merkintä 35%. Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.

Kaupungin tavoitteena on tarjota sijoittumisvaihtoehtoja etenkin pienemmille yrityksille; tavoitetta voitaneen edistää myös pienyrityksille suunnattavalla markkinoinnilla.

Palvelut

Alueelle ei osoiteta erikseen korttelialueita palveluiden sijoittamiselle.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Yleiskaavassa Lentokentätien varrelle on osoitettu Oulun seudun laatuikäytävä -merkintä. Tämän alueen perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on tärkeä myös

Oulunsalon asukkaiden ja yritysten omasta kunnastaan saamalle kuvalle. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta.

Lentäjätien ja Pilotinkadun muodostama suunnittelualue sijaitsee Lentokentätien vaikutusalueella, ja Lentokentäntieltä tulee ainakin osittain olemaan näkymiä uudelle kaavoitettavalle alueelle. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä on Juurikastien ja Kauppiaantien varsilla pientalo- ja pienkerrostaloasumista. Uusi alue muodostaa sekä tiemaisemaa että asukkaitten lähiympäristöä, mikä asettaa rakentamiselle ja viherympäristölle tavanomaista korkeampia laadullisia tavoitteita. Lentokentätien varteen sijoittuvan rakentamisen sijoittelulla voidaan myös ainakin jossain määrin hallita alueen tiemeluhaittoja.

Suunnittelualueen ympäristön tavoitteita on tarkemmin määritelty alueen kolmiomääräyksessä osa7.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

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

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

5.3.2. Muut alueet

VL Lähivirkistysalue. Pilotinkadun ja Lentäjänkujan eteläpäässä sekä suunnittelualueen kaakkoiskulmassa sijaitsevalle virkistysalueelle voidaan sijoittaa mm. alueen hulevesin hallintaan liittyviä verkostoja ja rakenteita. Lähivirkistysalueet toimivat myös ekologisina käytävinä Oulunsalon keskustan ja Kylänpuolen eteläosien välillä; yhteys johtaa aina Liminganlahden rannalle asti.

LPA-4 LPA-4 Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin 163 autopaikkoja.

Katualue: Alueen tonteille liikennöinnin varmistamaksi varataan katualueita siten, että ajoradan lisäksi katualueelle voidaan sijoittaa yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet sekä väylien kuivatusratkaisut lumitiloineen.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita sijaintinsa sekä alueelle sijoitettavien toimintojen luonteen ja määrän osalta. Kaavoitettava alue tukee olevaa yhdyskuntarakennetta sijoittamalla Aeroportin, Proventian ja muiden alueella jo toimivien yritysten muodostaman työpaikka-alueen jatkoksi.

Alueen rakentaminen vaikuttaa Oulunsalon lentokentältä saapuvan sisääntuloväylän ja lentokentälle idästä päin suuntautuvan liikenteen maisemakuvaan positiivisesti. Nykyiset, osittain paju-koituneet, viljelystä poistuneet peltoalueet muuttuvat taajamamaisemaan hyvin sopiviksi, hoide-
tuiksi tontti- ja katualueiksi sekä lähivirkistysalueiksi. Rakennettuna Lentäjätien ja Tietokujan alue täydentää visuaalisesti Lentokentäntien varren maankäyttöä. Kaavan kolmiomääräyksillä ohjataan tarkemmin kaupunkikuvan ja ympäristön laadullisia tavoitteita.

Suunniteltu rakentaminen hyödyntää alueella jo sijaitsevia kunnallisteknisiä järjestelmiä ja verkostoja, sekä täydentää yhdyskuntarakennetta. Kunnallistekniset linjat ja laitteet sijoitetaan suunnittelualueella pääasiassa katualueille ja lähivirkistysalueiden yhteyteen.

Pilotinkadun rakentaminen Lentäjätien ja Kauppiaantien välille luo uuden liikenneyhteyden, ja mahdollistaa nyt erillään sijaitsevien työpaikka-alueiden ja eri liikennemuotojen yhteyksien kehittämisen.

Suunnittelualueelta ei pureta rakennuksia. Tietotien liittymä Lentokentäntiestä poistetaan, ja liikennöinti tapahtuu kaavan toteutuessa joko Kauppiaantien tai Lentäjätien kiertoliittymän kautta.

5.4.2. Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavaluonnoksessa esitetyn maankäytön on arvioitu tuottavan lisää autoliikennettä noin 900 ajon/vrk, mikä on noin 450 ajon/vrk vähemmän kuin nykyisin alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisen maankäytön arvioitu liikennetuotos. Autoliikenteen määrän lisäyksen ei arvioida aiheuttavan merkittävää sujuvuuden tai turvallisuuden heikkenemistä lähialueen liittymissä.

Hankkeen myötä on tarkoitus poistaa suunnittelualueen pohjoisosassa Tietotien liittymä Lentäjätiestä. Liittymän poisto parantaa Lentokentäntien turvallisuutta. Tietotien kautta liikennöinti suunnittelualueen suuntaan on ollut haasteellista etenkin pitemmille ajoneuvoyhdistelmille. Kaavamutoksella osoitetaan toimivat liittymät tonteilta katuverkostoon. Matka osasta Päälyllystän alueen tonteilta pitenee Lentokentäntielle, mutta matkan pidentyminen ei ole merkittävä. Lentokentäntielle on myös sujuvampi liittyä Lentäjätien kiertoliittymän kautta.

Suunnittelualueen eteläosaan liikennöidään Lentäjätien ja sen jatkeena olevan Mökkiperäntien kautta. Asemakaavan toteutuessa näiden alueiden välille muodostetaan yhteys, joka on etenkin raskaalle liikenteelle nykyistä reittiä parempi ratkaisu alueella liikennöintiin. Kaava-alueen rakentamisessa ja alueen katuverkoston laajentuessa alueella liikennöinti eri kulkumuodoilla sujuvoituu ja liikenneturvallisuus paranee. Kaavan liikenneverkkoratkaisu mahdollistaa alueen liikenneverkon kehittämisen edelleen lounaan/etelän suuntiin.

5.4.3. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen rakentamisella ei ole juurikaan vaikutusta luonnonympäristöön, sillä alueella ei ole nykyisin täysin luonnontilaisia tai sen kaltaisia alueita, vaan se on vahvasti kulttuurivaikutteista. Suunnittelualueelta ei myöskään luonto- ja maisemaselvityksessä löytynyt uhanalaisia tai suojeltuja lajeja.

Korttelissa 163 sijaitsevat pienet metsäkaistaleet on otettu huomioon maisemallisten ja ekologisten arvojen perusteella osoittamalla niille puuston säilyttämistä ja täydentämistä edellyttävä kaavamääräys.

5.4.4. Vaikutukset talouteen ja yrittämiseen

Työpaikkatoimintojen osoittaminen alueelle mahdollistaa monipuolisen pienyritystoiminnan sijoittumisen alueelle. Työllisyyden ja palveluiden parantumisen kautta asemakaavalla on todennäköisesti positiivisia vaikutuksia sekä kaupungin että yksityisten ihmisten talouteen.

5.4.5. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Alueelle toteutettavat liikennejärjestelyt mahdollistavat turvallisemman ajoneuvoliikenteen ja sujuvan kevyen liikenteen.

Alueen lento- ja tiemelun vaikutukset voidaan työpaikkatoimintojen kyseessä ollessa ratkaista rakenteellisilla ratkaisuilla. Alueelle ei osoiteta asumista tai muita melulle herkkiä toimintoja.

5.4.6. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja lapsiin

Kaavan toteutuessa alueelle syntyvät työpaikat parantavat alueen asukkaiden työllistymismahdollisuuksia ja sitä kautta toimeentuloa sekä sosiaalisten verkostojen muodostumista ja henkistä hyvinvointia. Uusien työpaikkojen mahdollistamat positiiviset taloudelliset vaikutukset perheiden talouteen voidaan nähdä alueen rakentumisen myönteisinä vaikutuksina lapsiin. Alueen paranevat jalankulku- ja pyöräilyreitit voivat parantaa lasten ja nuorten omatoimisen liikkumisen mahdollisuuksia.

5.4.7. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Alueen hulevesimääräyksessä huomioidaan ilmastonmuutoksen aiheuttama sateisuuden lisääntyminen.

Istutusalueet ja vihervyöhykkeet toimivat sekä hulevesien imeyttämässä, viivytämässä ja osa myös tarvittaessa tulvareitteinä.

Tonttien ja rakennusten suunnittelussa voidaan esimerkiksi ohjata käyttämään erilaisia hulevesien hallintaan, rakennuksen energiatehokkuuteen ja vihreän energia tuottamiseen liittyviä innovaatioita, joilla voidaan osaltaan hallita ja hillitä ilmastonmuutoksen etenemistä.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen suurimpana häiriötekijänä on Oulunsalon lentokentän lentomelu. Alue sijaitsee kokonaan LDEN yli 55 dBA lentomelualueella. Alueella ei sallita asuntojen, sairaaloiden, hoitolaisten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakentamista. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi teollisuus- ja liikerakennuksia. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

Lisäksi osaan suunnittelualueetta kohdistuu tiemeluhaitta Lentokentäntieltä. Tiemelun aiheuttamat häiriöt voidaan toimitila- ja teollisuusrakennuksissa hallita normaaleilla rakenteilla.

5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset

Suunnittelualueen kortteleiden 163 ja 169 pääkäyttötarkoitus osoitetaan kaavamääräyksellä KTY-1, Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Korttelin 176 pääkäyttötarkoitus osoitetaan kaavamääräyksellä TY, Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kortteleiden 163 tonttien 5-9 ja korttelin 169 rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,4$. Kortteliin 176 on osoitettu rakennusoikeutta 9000 kerrosalaneliömetriä.

Kortteleiden 163 tonttien 5-9 ja korttelin 169 suurin sallittu kerrosluku on kolme. Korttelin 176 suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

$e = 0.40$ Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

30% Luku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.

Korttelialueille ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Korttelialueita koskee määräys m15%(25%). Merkinnot ensimmäinen luku osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuspaikalle 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.

(163) Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa

vi15% Luku osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi. Tässä tarkoitettu viheralueeksi lasketaan vain yli 5 metrin levyiset pinta-alaltaan yli 25 m² suuruiset maanvaraiset alueet.

tr Tulvareitti. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

lme 60dB Lentomeluvyöhyke

Merkintä osoittaa melun voimakkuuden alueella vuonna 2023 (dB Lden). Meluvyöhykkeitä koskevat määräykset:

60-65dB

Alueella ei sallita sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakentamista. Alueella on asuinrakennusten, päiväkotien ja majoitus- ja koulutustilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan oltava vähintään 40 dB. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 38dB.

Korttelia 169, 176 ja korttelin 163 tontteja 5-9 koskien on annettu kolmiomääräys **osa7**, jossa todetaan seuraavasti:

osa7-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA: Rakentamisessa tulee varmistaa kaupunkikuvan laadukkuus etenkin Lentokentäntielle ja ympäristön katualueille päin suuntautuvien näkymien osalta.

Alueen hahmottamisen tärkeydestä ja merkittävästä näkymäalueesta johtuen korttelin 169 tontille 3 Lentäjätien ja Lentäjänkujan kulmaan tulee toteuttaa alueen identiteettiä ja hahmoa ilmentävä rakenne tai rakennuksen osa.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä puutoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta.

Ulkovarastointi kielletty.

Autopaikkavelvoitteet:

Tonteilla on varattava 1 autopaikka liike- ja toimistotilojen 50 kerrosalaneliometriä kohti ja 1 autopaikka teollisuustilojen 100 kerrosalaneliometriä kohti.

Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Kiinteistöllä tulee viivyttää hulevesiä 1,5 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin.

Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheraluetta sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaihteita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadeputarhoihin tai painanteisiin ja suosia viherkattoja.

Pysäköintialueiden ja liikennöityjen alueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkoston johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkoston.

Alue sijaitsee pohjavesialueella, joten hulevesien imeyttäminen liikennöidyiltä alueilta on kielletty.

Alue sijaitsee kokonaan LDEN yli 55 dBA lentomelualueella. Alueella ei sallita asuntojen, sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakentamista. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi teollisuus- ja liikerakennuksia. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

Asemakaava-alue on vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa ympäristönsuojelulain 17 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakennuslupaviranomaisen on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Rakentamista saattavat rajoittaa myös rakennusjärjestyksen pohjavesialueita koskevat määräykset.

Kiinteistöille ei saa sijoittaa maanalaisia kemikaali- tai polttoainesäiliöitä.

Kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,75m (N2000).

Lisäksi kaavalla muodostetaan lähivirkistysalueita (VL), jotka tukevat alueen luonnon monimuotoisuutta ja ekologisten käytävien muodostumista, ja joita voidaan viherrakentamisen lisäksi käyttää osana alueen hulevesien hallintaa. Kasvillisuudella saavutetaan myös ilmanlaatua parantavia vaikutuksia. Viher- ja istutusalueet myös rajaavat rakentamiseen osoitettuja korttelialueita.

5.7. Nimistö

Nimistötoimikunta on päättänyt kaava-alueen katujen nimistöä kokouksessaan 15.6.2023 § 15. Kaavamuutoksen myötä siirretään voimassa olevassa kaavassa osoitetun, rakentamatta jääneen kadun nimi Pilotinkatu suunnittelualueen etelä- ja pohjoisosat toisiinsa yhdistävän katuyhteyden nimeksi. Lentäjäntiestä on johdettu uusi etelän suuntaan johtavan umpipäätteisen tonttikadun nimi Lentäjänkuja.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Hankkeessa laaditut viitesuunnitelmat ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Toteuttaminen alkaa mahdollisesti vuonna 2024, ja on valmis vuonna 2030.

6.3. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous on pidetty/ pidetään __.__.20__.

Rakentamisen ohjausryhmä, jos on perustettu.

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Satu Piispanen

kaavoitusarkkitehti

Jos kaavakarttaan tulee ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, laitetaan uudet allekirjotukset uusine päiväyksineen (sama kuin kaavakartan korjauspäivämäärä)



Asemakaavan seurantalomake

Seurantalomakkeen voit tuoda html-liitteenä ja liitä toiminnolla.

Lentäjätie

Maankäytön suunnitelma 21.2.2024

1:2500

LAAJUUSTIEDOT:

Kortteli 163

Tontti 1, uusi rakennusoikeus 1500 k-m²

Autopaikat 30 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 19 pp (1/80 k-m²)

Tontti 2, Aeroportti

Autopaikat 150 ap

Tontti 3, uusi rakennusoikeus 1200 k-m²

Autopaikat 24 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 15 pp (1/80 k-m²)

Tontti 4, uusi rakennusoikeus 2200 k-m²

Autopaikat 44 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 28 pp (1/80 k-m²)

Tontti 5, uusi rakennusoikeus 2200 k-m²

Autopaikat 44 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 28 pp (1/80 k-m²)

Kortteli 169

Tontti 1, uusi rakennusoikeus 4500 k-m²

Autopaikat 90 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 57 pp (1/80 k-m²)

Tontti 2, uusi rakennusoikeus 9000 k-m²

Autopaikat 90 ap (1/100 k-m²)

Tontti 3, uusi rakennusoikeus 1250 k-m²

Autopaikat 25 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 16 pp (1/80 k-m²)

Tontti 4, uusi rakennusoikeus 1250 k-m²

Autopaikat 25 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 16 pp (1/80 k-m²)

MERKINNÄT

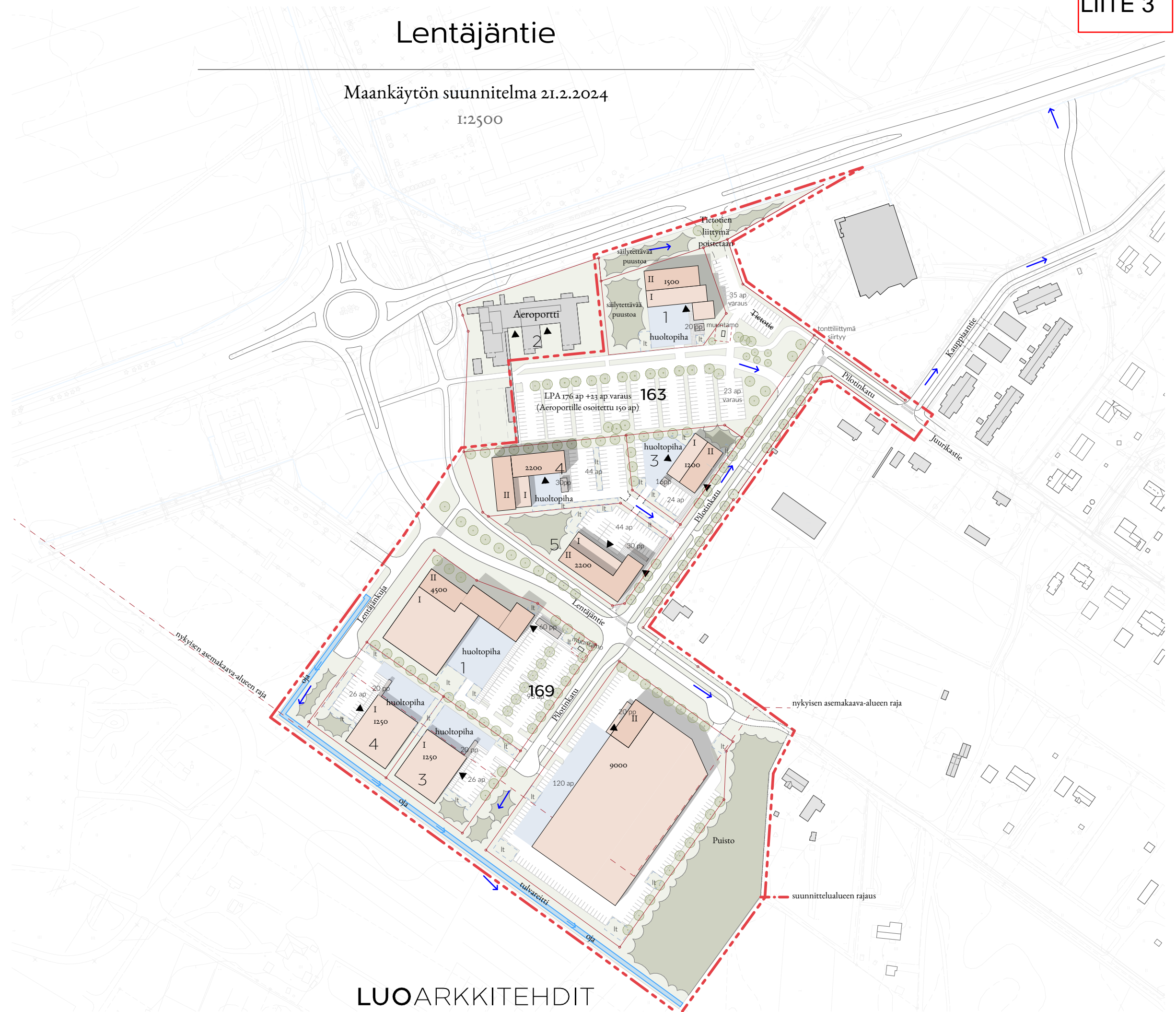
● Istutettava puu

● Oleva puu

★ Olevaa puustoa

□ Lumitila

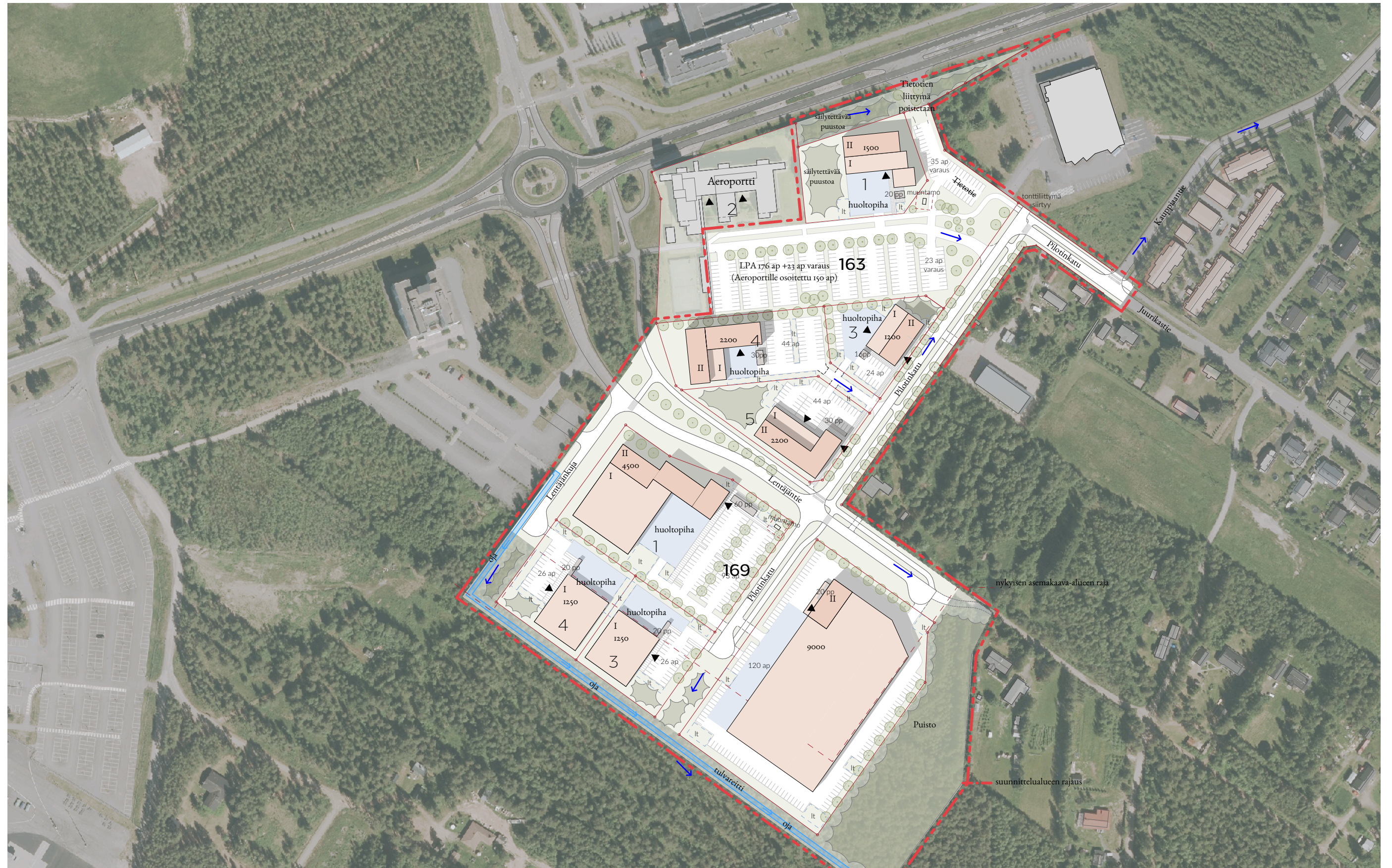
→ Turvattava tulvareitti



Lentäjätie

Suunnitelma ilmakuvapohjalla 21.2.2024

1:2500



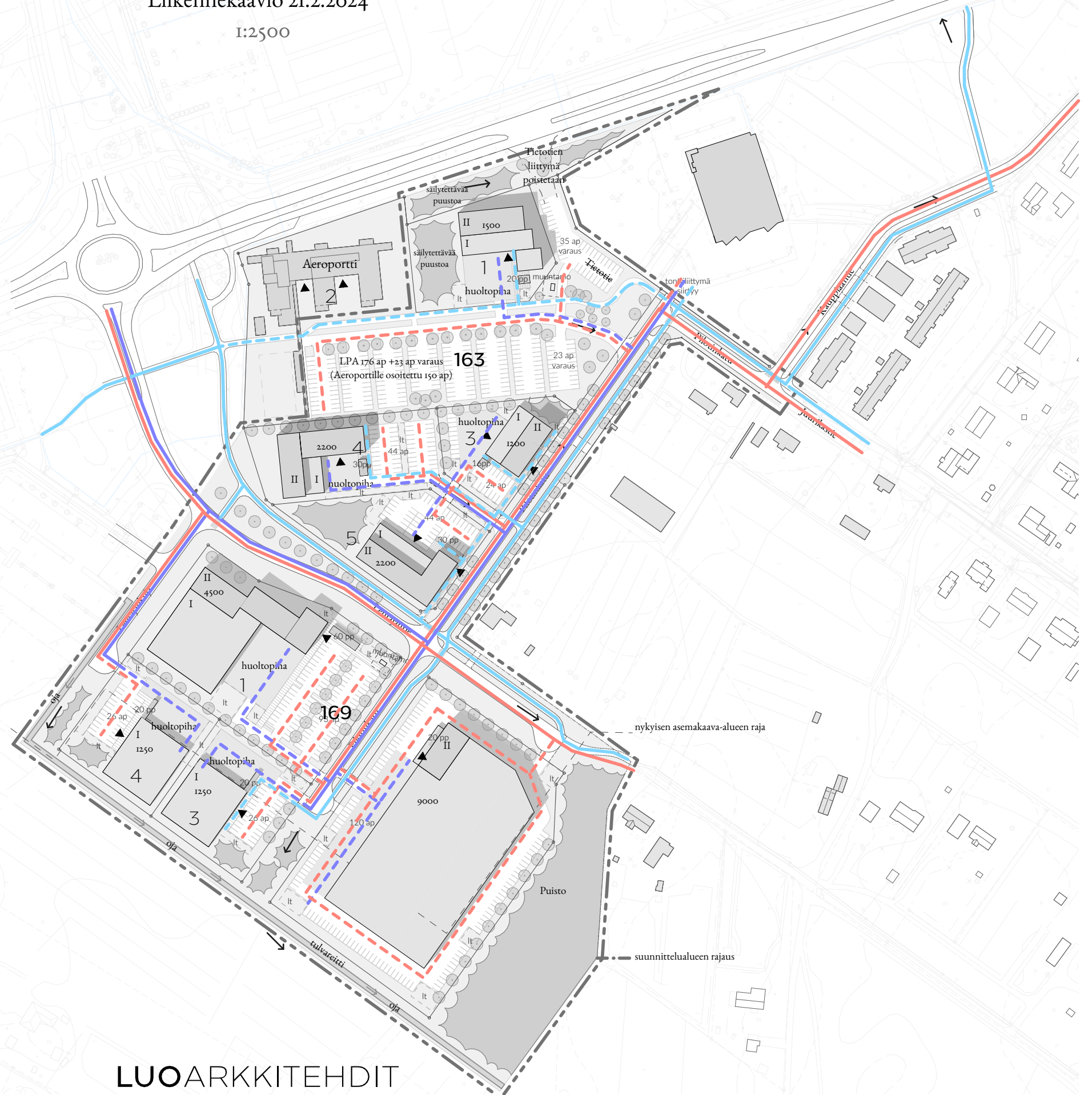
LUOARKKITEHDIT

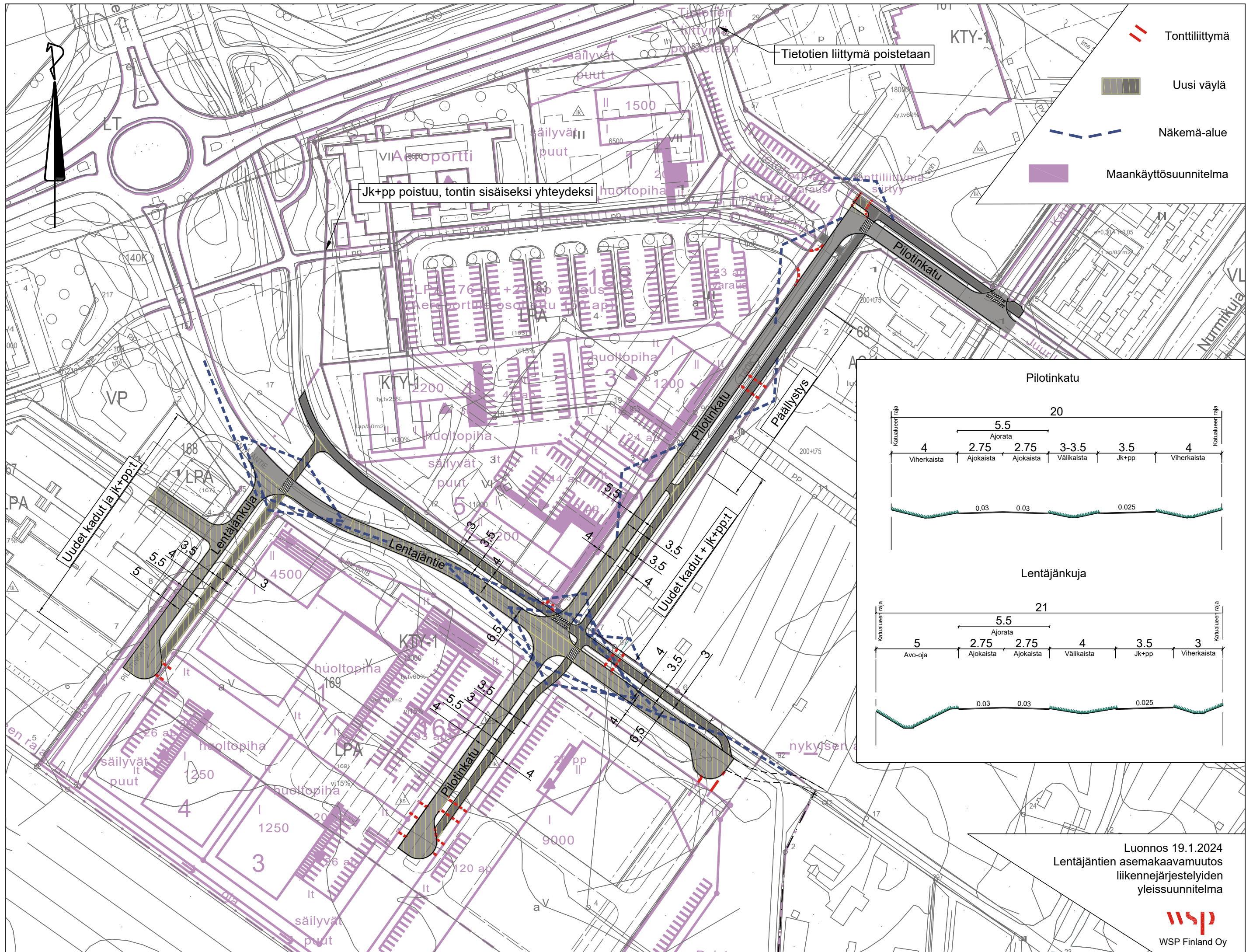
Lentäjätie

Liikennekaavio 21.2.2024

1:2500

- Jalankulku ja pyöräily
- Jalankulku ja pyöräily - korttelialueen sisäinen
- Autoliikenne
- Autoliikenne - korttelialueen sisäinen
- Huoltoliikenne
- Huoltoliikenne - korttelialueen sisäinen

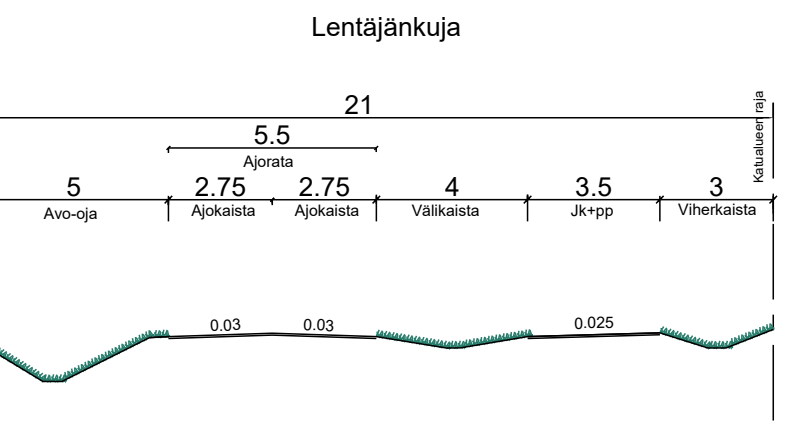
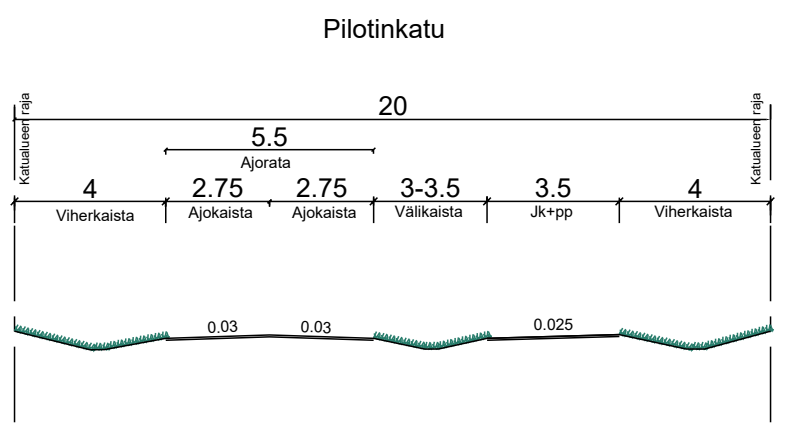




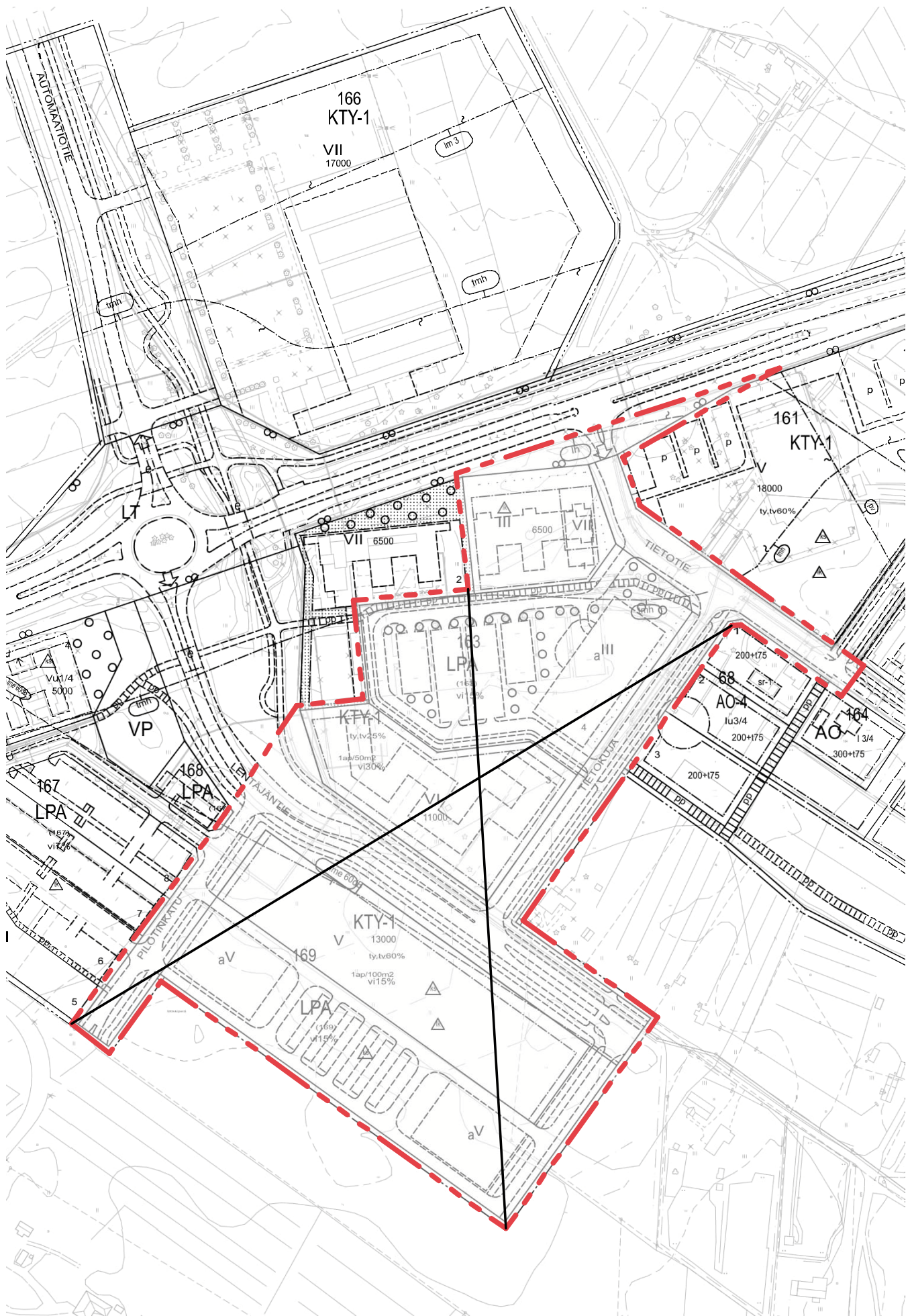
Tietotien liittämä poistetaan

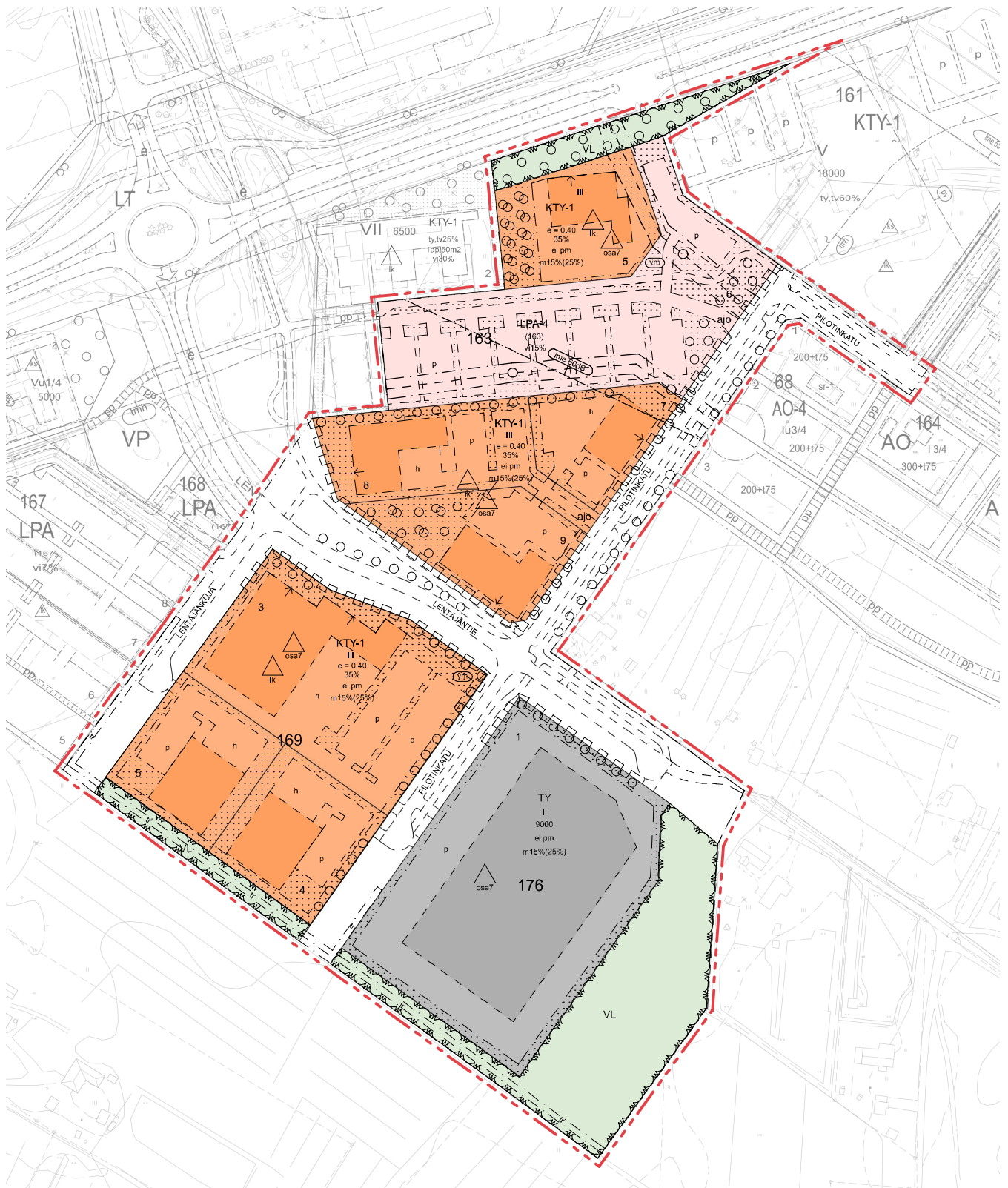
Jk+pp poistuu, tontin sisäiseksi yhteydeksi



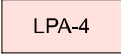






-  Tonttiliittymä
-  Uusi väylä
-  Näkemä-alue
-  Maankäytösunnitelma



Luonnos 19.1.2024
Lentäjätien asemakaavamuuksu
liikennejärjestelyiden
yleissuunnitelma





	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.
	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
	Lähivirkistysalue.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	3m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
140	Kaupunginosan numero.
OUL	Kaupunginosan nimi.
163	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
TIETOKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e = 0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
30%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.
ei pm	Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
m15%(25%)	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.

(163) Sulussa oleva numero osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

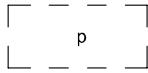
vi15% Luku osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi. Tässä tarkoitettu viheralueeksi lasketaan vain yli 5 metrin levyiset pinta-alaltaan yli 25 m² suuruiset maanvaraiset alueet.



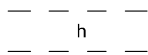
Rakennusala.



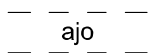
Ohjeellinen rakennusala.



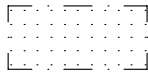
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



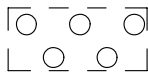
Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



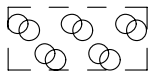
Ohjeellinen ajoyhteys.



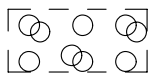
Istutettava alueen osa.



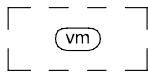
Alueen osa, jolle on istutettava puuta.



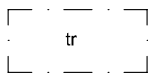
Säilytettävää puustoa.



Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.

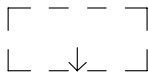


Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.

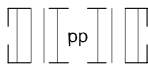


Tulvareitti.

Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



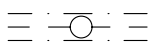
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



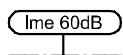
Istutettava puurivi.



Liittymäkielto



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Lentomeluvyöhyke.

Merkintä osoittaa melun voimakkuuden alueella vuonna 2023 (dB Lden)

Meluvyöhykkeitä koskevat määräykset:
60-65dB

Alueella ei sallita sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakentamista. Alueella on asuinrakennusten, päiväkotien ja majoitus- ja koulutustilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan oltava vähintään 40 dB. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 38dB



lk-merkinnällä varustettu korttelialue kuuluu Oulun seudun laatukäytävään. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee olla erityisen laadukasta.



osa7-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA: Rakentamisessa tulee varmistaa kaupunkikuvan laadukkuus etenkin Lentokentäntielle ja ympäristön katualueille päin suuntautuvien näkymien osalta.

Alueen hahmottamisen tärkeydestä ja merkittävästä näkymäalueesta johtuen korttelin 169 tontille 3 Lentäjänkujan ja Lentäjätien kulmaan tulee toteuttaa alueen identiteettiä ja hahmoa ilmentävä rakenne tai rakennuksen osa.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta.

Ulkovarastointi kielletty.

Tonteilla on varattava 1 autopaikka liike- ja toimistotilojen 50 kerrosalaneliometriä kohti ja 1 autopaikka teollisuustilojen 100 kerrosalaneliometriä kohti.

Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Kiinteistöillä tulee viivyttää hulevesiä 1,5 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puolläpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadeputarhoihin tai painanteisiin ja suosia viherkattoja. Pysäköintialueiden ja liikennöityjen alueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Alue sijaitsee kokonaan LDEN yli 55 dBA lentomelualueella. Alueella ei sallita asuntojen, sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakentamista. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi teollisuus- ja liikerakennuksia. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtöiden ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

Asemakaava-alue on vedenhankinnalle tärkeällä pohjaviesialueella. Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa ympäristönsuojelulain 17 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakennuslupaviranomaisen on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Rakentamista saattavat rajoittaa myös rakennusjärjestyksen pohjaviesialueita koskevat määräykset.

Kiinteistöille ei saa sijoittaa maanalaisia kemikaali- ja polttoainesäiliöitä.

Kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,75m (N2000).