
1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Toppilan kaupunginosan korttelin 45 tontteja 8-13. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Toppilan kaupunginosan korttelin 45 tontit xx. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Panimotie 2

Kaavatunnus: 564-2479

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

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
30.10.2020

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan
muutoksen __.__.2019
Asemakaava on tullut voimaan __.__.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Oulun keskustasta pohjoiseen noin 3 km. Suunnittelualueita rajaa pohjois- ja länsipuolilta Hamina-Villen puistoalue, itäpuolelta Mallastie sekä eteläpuolelta Panimotie.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on korttelin pysäköintimääräysten ja samalla muiden määräysten muuttaminen vastaamaan nykyisiä vaatimuksia. Asemakaavan muutoksen yhteydessä kortteliin laaditaan uusi tonttijako.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4. Viitesuunnitelma ja havainnekuvat

Liite 5. Liikenneselvitys

Liite 6. Hulevesiselvitys ja hulevesisuunnitelma

Liite 7. Puustokartoitus

Tonttijakokartta

2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Asemakaavan muutosalueena on Toppilan kaupunginosan kortteli 45, kutsumanimeltään Mallaskortteli. Korttelin pinta-ala on n. 14 000 m² ja se koostuu tonteista nro 8 – 13. Korttelin alueelta on purettu teollisuusrakennus ja tontti on rakentamaton. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee asuinkerrostalokortteli Naakeli, jonka asemakaava on lähes peilikuva suunnittelualan asemakaavasta. Mallaskorttelista länteen sijaitsee Hamina-Villen puisto. Alueen itä ja eteläpuolella sijaitsevat osittain toteutuneet asuinkerrostalokorttelit Fööri ja Panimo. Osa Panimokorttelista on suojeltavien rakennusten korttelialuetta, jolla sijaitsee asemakaavalla suojeltuja rakennuksia.

Suunnittelualan omistaa Oulun kaupunki.

2.2 Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella on voimassa Toppilan vanhalle satama-alueelle laadittu Oulun kaupunginvaltuuston hyväksymä ja 26.3.2010 voimaantullut asemakaava 564-1965.

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue sijaitsee Toppilan vanhalla satama-alueella, joka on vuonna 2010 asemakaavoitettu asuin-, palvelu- ja työpaikkatoiminnoille. Alue on ollut useita vuosikymmeniä teollisuus- ja huvilakäytössä, eikä sisällä luonnontilaista maastoa. Alueella on jonkin verran vanhaa puustoa ja uudempia istutettuja metsiköitä. Toppilan vanhasta satama-alueesta on säilytetty teollisuus- ja huvilarakennuksia suojelukortteleissa.

Oulun kaupunkistrategia

Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikumista. Tarjoamme asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla.

Mahdollistamme ihmisten kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan. Luomme yhdessä uutta. Luonto ja alueen historia ovat vetovoimatekijöitämme.

Hyvinvointi kuuluu kaikille. Kannustamme aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan ja löydämme mahdollisuuksia hyvinvointiaktiivisuudesta. Olemme turvallinen ja lapsiystävällinen kaupunki.

Yleiskaava

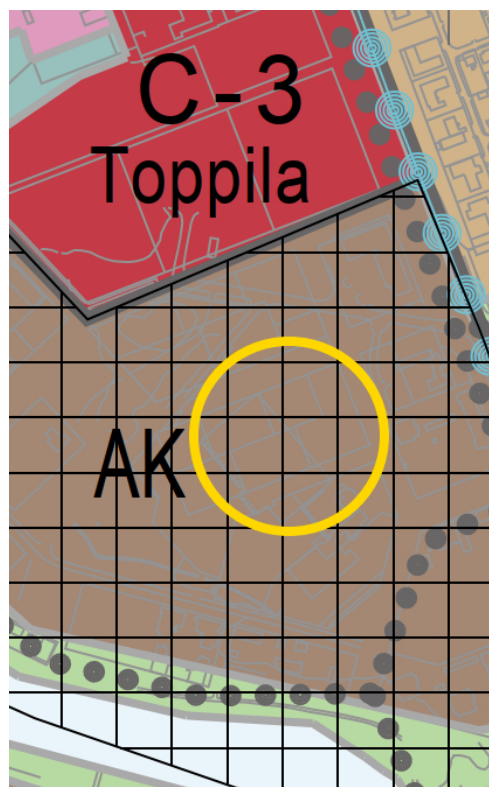
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartassa 1 (2050) suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisvyöhykkeellä 3, kaupunkikehä. Kaupunkikehä muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus (C3). Paikalliskeskuksia kehitetään ympäröivien suuralueiden julkisten, yksityisten ja kaupallisten palveluiden keskuksina. Paikalliskeskuksen maankäyttöä tehostetaan ja monipuolistetaan paikallisia ominaispiirteitä ja vahvuuksia korostaen.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartassa 2, keskeinen alue (2030) suunnittelualue on kerrostalovaltainen asuinalue (AK). Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Suunnittelualue on yleiskaavassa myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.



Kuva 2: Uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 1 (2050). Kohteen sijainti merkitty karttaan keltaisella ympyrällä.



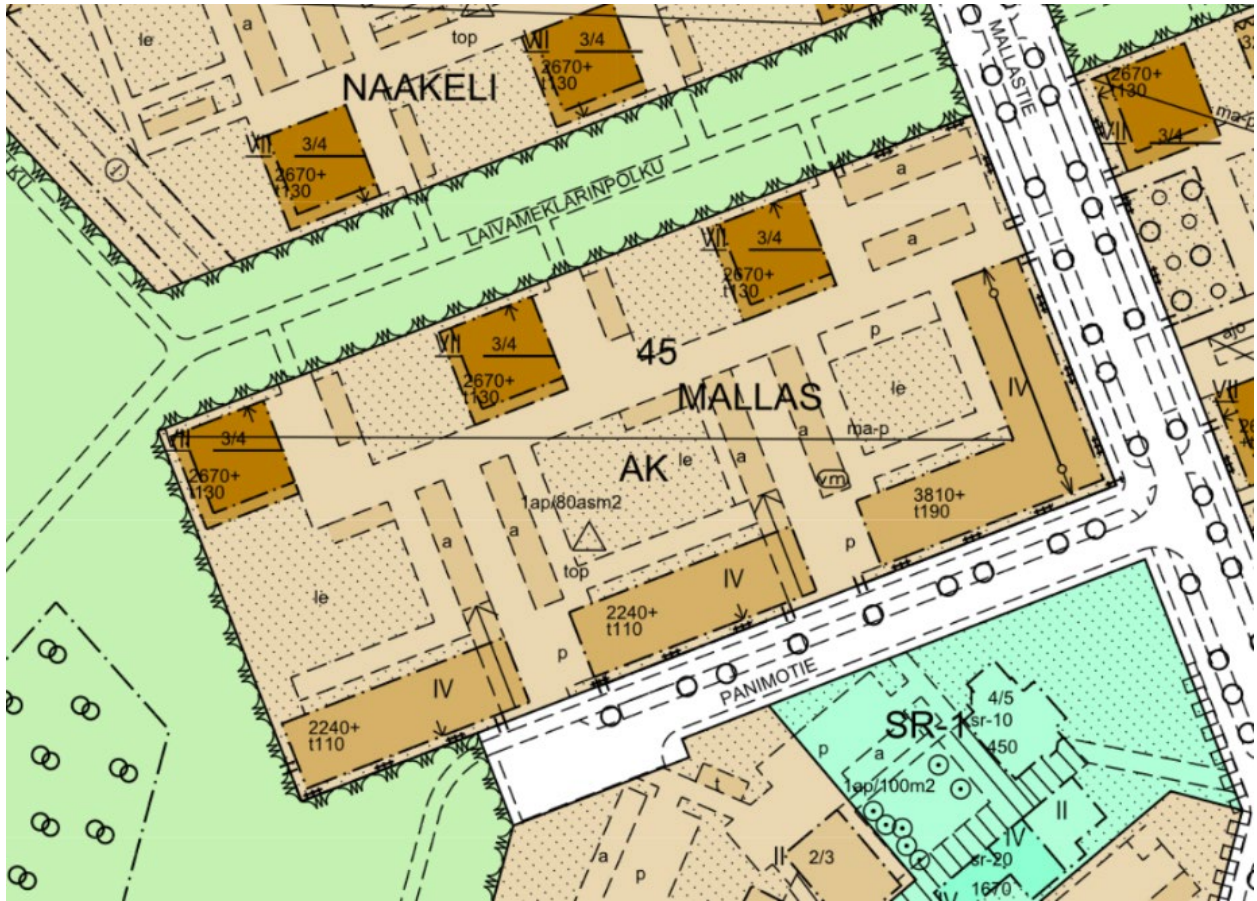
Kuva 3: Uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 2, keskeinen alue (2030). Kohteen sijainti merkitty karttaan keltaisella ympyrällä.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen kortteli 45 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 17 100 k-m² ja sallittu kerroskorkeus on lamellitaloissa neljä (IV) ja pistetaloissa seitsemän kolme neljäsosaa (VII3/4). Rakennusten sijainnit on osoitettu rakennusalojen ja rakennukset tulee sijoittaa kiinni rakennusalojen etelä- tai pohjoisrajoihin. Mallastietä rajaava rakennusmassa tulee toteuttaa yhtäjaksoisena.

Kortteliin saa sijoittaa maantasoista autojen pysäköintiä vain asemakaavan osoittamassa laajuudessa ja muut autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen autohalliin, joka kattaa ohjeellisena koko korttelin alueen. Maanalaisen pysäköinnin ajoluiskien ohjeelliset sijainnit on osoitettu kulkuna Panimotieltä.

Piha-alueelle on osoitettu kolme ohjeellista leikki- ja oleskelualueita. Piha-alueelle saa myös rakennusoikeuden puitteissa rakentaa varastoja ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin – merkinnät ovat ohjeellisia. Korttelin etelä- ja itärajoille on rakennettava asemakaavassa osoitettu muuri. Kaavamerkintöjä on täydennetty kolmiomääräyksellä top.



Kuva 4: Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava vuodelta 2010.

Rakentamistapaohjeet

Suunnittelualueella on voimassa Toppilansalmen rakentamistapaohjeet, jotka rakennuslautakunta hyväksynyt ohjeellisena noudatettavaksi 25.08.2010 §76.

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä rakennettujen kulttuuriympäristön kohteiden (RKY 2009) alueella. Suunnittelualueella ei sijaitse suojeltuja rakennuksia, mutta suunnittelualueen eteläpuolella on suojelurakennusten kortteli, jossa sijaitsee suojeltuja teollisuusrakennuksia. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.

Kaupunginhallitus hyväksyi Oulun kaupungin pysäköintinormit päätöksellään 26.3.2018 §82.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi pyöräpysäköintinormien soveltamisohjeen täydentämään voimassa olevaa Oulun kaupungin pysäköintinormia päätöksellään 27.10.2020 §507.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 10.10.2016 §85. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n mukainen ja vastaa olosuhteita 12.1.2021.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Suunnittelualueelle on laadittu tonttijako asemakaavan voimaantumisen jälkeen. Kortteliin 45 laaditaan uusi tonttijako asemakaavan yhteydessä.

Maankäytösopimus

Suunnittelualueella on voimassa maankäytösopimus. Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita uutta maankäytösopimusta.

Maanvuokrasopimus

Suunnittelualueella on voimassa maanvuokrasopimus. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan uusi maanvuokrasopimus.

2.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Voimassa olevan asemakaavan 564-1965 sekä siihen liittyvän kaavarunkovaiheen yhteydessä on laadittu kattavasti aluetta koskevaa aineistoa ja selvityksiä. Uusia selvityksiä on laadittu tarvittaen niiltä osin kuin asemakaavaa muutetaan. Uudet selvitykset ovat kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä. Aikaisemmasta aineistosta on esitetty luettelo ja aineisto on tarvittaessa saatavilla kaavoituksesta.

Liikenneselvitys

Sitowise on laatinut suunnittelualueelle liikenneselvityksen 8.1.2021, liite 5.

Tiivistelmä:

Voimassa oleva asemakaava edellyttää kortteliin toteutettavaksi 1ap/80 asm², mikä tarkoittaa **asukkaille 204** autopaikkaa. Yhteensä tulisi toteuttaa 227 autopaikkaa, kun huomioidaan vieraiden 17 ja liikuntaesteisten 6 autopaikkaa.

Nykyisen Toppilan autonomistuksen perusteella tulisi toteuttaa **asukkaille 135** autopaikkaa ja yhteensä 157 autopaikkaa.

Toppilanrannassa toteutunut käyttöaste ennakoi autopaikkatarpeeksi **asukkaille 141** autopaikkaa.

Uudet pysäköintinormit edellyttävät **asukkaille 109** autopaikkaa. Lisäksi edellytetään toteutettavaksi 17 vierasautopaikkaa sekä 4 liikuntaesteisten autopaikkaa eli yhteensä 130 autopaikkaa.

Kohteessa ei sovelleta uuden normin mukaisia joustotekijöitä.

Viitesuunnitelman mukaan kortteliin sijoitetaan 96 maantasoista autopaikkaa ja 34 maanalaista autopaikkaa eli yhteensä 130 autopaikkaa. Tontinkäyttösuunnitelma mahdollistaa pysäköintipaikkojen laajentamisen maanalle, mikäli sille ilmenee tarvetta tulevaisuudessa.

Kohteen toteuttaja näin ollen huomioi ja ennakoi autopaikkatarpeen vähenemisen muutosnopeutta toteuttamalla autopaikkoja normien vaatiman määrän.

Uudet pysäköintinormit ottavat paremmin huomioon pyöräpysäköinnin järjestämisen niin määrällisesti kuin laadullisestikin. Uudet pysäköintinormit edellyttävät 408 pyöräpysäköintipaikkaa ja 17 erikoispyöräpysäköintipaikkaa.

Hulevesiselvitys

Sweco on laatinut suunnittelualueelle hulevesiselvityksen 9.2.2021, liite 6.

Tiivistelmä:

Rakennukset ja kulkuväylien pinnat lisäävät merkittävästi vettä läpäisemättömien pintojen määrää korttelissa suhteessa nykytilanteeseen.

Kaavamuutoksen myötä korttelin autopaikkavaade vähenee, minkä myötä etenkin maanalaisten paikoituksen vaatima pinta-ala korttelissa vähenee merkittävästi ja tämä mahdollistaa piha-alueilla enemmän vettä läpäiseviä viheralueita sekä suuremmissa määrin puuistutuksia, kun piha-kannta on vähemmän. Suurempia viheralueita pihalla hyödynnetään painantein huleveden viivyttyksessä. Osa piharakennuksista toteutetaan viherkatoin.

Pohjavedet tontilla

Pohjamaassa on pintaosissa hyvin vettä johtava routimaton ranta- tms. hiekkakerrostuma. Hiekka on niin hyvin johtavaa, että siihen voidaan imeyttää pintavesiä esim. pohjattomilla kaivoilla. Myös louherakenteisen viivytysaltaan pohjalta vettä imeytyy pohjamaahan. Pintavesiä ei kannata imeyttää kellarillisten salaojitettujen rakennusten läheisyydessä.

Hulevesien laadullinen hallinta

Alueella ei ole pienvesistöjä, joiden laatu olisi uhattuna hulevesillä. Jos hulevesiä imeytetään hiekkaan, toimii hiekka suodatinrakenteena parantaen imeytyvien hulevesien laatua. Louherakenteista viivytysallasta voidaan käyttää myös viivästysaltaana, koska normaaleilla hulevesimäärillä imeytyminen pohjaan on merkittävää. Tämä voitaisiin järjestää esim. niin että kokoojasalaojat ja purkuviemäri ovat ylempänä kuin louherakenteen pohja.

Hulevesi

Kohteeseen Mallaskortteli tullaan suunnittelemaan hulevesiverkosto. Tontin sadevedet puretaan pinnantasauksen mukaisesti sadevesikaivoihin sekä kattovedet ulkoisesti rännikaivoihin, ja siitä eteenpäin viettoviemärinä viivästysalueeseen esim. parkkipaikan alle rakennettavaan murskekerrokseen. Viivästyksistä hulevedet johdetaan painovoimaisesti kohti Oulun veden osoittamaa liitoskohtaa.

Alueen hulevesiputkistojen kapasiteetti on tällä hetkellä riittävä huomioiden painanteet ja tulva-reitit sekä tonttien mahdolliset nykyiset ja tulevat viivästyksset.

Kaavamääräys

Esitetään kaavamääräykseksi 1m³ varastointitilaa / 100 m² vettä läpäisemättömien pintojen suhteen sekä ilmastomuutoksen kerroin huomioitava +20% varastointitilan mitoittamiseen. Viivästyksen tyhjentyminen mitoitetaan siten, että se on tyhjentynyt rankkasateen jälkeisenä 12 - 24h aikana.

Hulevesisuunnitelma

Sweco on laatinut kohteeseen hulevesisuunnitelman 25.1.2021, liite 6.

Suunnitelmassa hyödynnetään korttelin koilliskulman pysäköintialuetta viivästyksessä murskekenttänä. Suunnitelmakartta ja periaatekuva löytyvät selostuksen liitteestä 6.

Puustokartoitus

LUO arkkitehdit on laatinut kohteeseen puustokartoituksen 8.1.2021, liite 7.

Tiivistelmä:

Korttelin alueelta on purettu aikaisemmat rakennukset sekä alueen läpi mennyt tie. Korttelin maasto on tällä hetkellä sekoitus joutomaan niittyä ja hiekkaista täyttömaata. Kasvillisuus on hyvin vähäistä. Itäpuolella korttelia on niittykasvillisuutta sekä muutamia puita ja pensaita. Läntinen puoli korttelista on kokonaisuudessaan hiekkaista täyttömaata, missä ei ole juurikaan mitään kasvillisuutta.

Korttelialueen vähäisistä puista suurimmat ja merkittävimmät sijoittuvat tonttien laita-alueille. Laivameklaripolun puolella tontin rajamaille sijoittuu suurehko mänty ja vastaavasti Panimotien puolella tonttien rajalla kasvaa kuusi. Molemmat sijoittuvat hyvin lähelle nykyisen asemakaavan rakennusalueen rajoja tai jopa niiden alueelle. Itäpäädyn korttelin keskialueilla olevat lehti-puut ovat kasvaneet hyvin ryteikkömäisesti ja ovat huonokuntoisia.

Aikaisempi aineisto

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Toppilan-salmi-hietasaari rakennusinventointi (Pasi Kovalainen, Oulun kaupunki 1992)

- Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet (Pohjois-Pohjanmaan Seutukaavaliitto 1993)
- Toppilan Maankäytön historiaa (Kaarina Niskala, Oulun kaupunki 1999)
- Arvokkaita alueita Oulussa, osa I (Oulun kaupunki, 1999)
- Arvokkaita alueita Oulussa, Suojelu- ja kehittämissuunnitelma (Oulun kaupunki 2001)
- Liikennemelun torjuntaohjelma Oulun kaupungin alueella 2002 (Oulun kaupunki 2002)
- Koskelantien ja Oulunseläntien parantaminen, yleissuunnitelma (Tekninen keskus / katu- ja viherpalvelut, Tieliikelaitos 2002)
- Toppilansalmen alueen huvilapuutarhat (Kaarina Niskala, Oulun kaupunki 2004)
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), Museovirasto 22.12.2009

Kaavarunkovaiheessa teetetyt perusselvitykset:

- Toppilan voimalan meluselvitys (Electrowatt-Ekono / Jaakko Pöyry Group, 2004)
- Toppilan voimalan ympäristövaikutukset – asukaskyselyraportti (Electrowatt-Ekono / Jaakko Pöyry Group, 2004)
- Länsi-Toppilan luontoselvitys (Lassi Kalleinen / Ympit Ympäristö-It , 2004)
- Länsi-Toppilan rakennettavuusselvitys (PSV-Maa ja Vesi / Jaakko Pöyry Group, 2004)
- Länsi-Toppilan rantarakenteiden kuntoselvitys (SuunnitteluKORTES, 2004)
- Länsi-Toppilan pilaantuneisuustutkimus ja tarkentava pilaantuneisuustutkimus (PSV-Maa ja Vesi / Jaakko Pöyry Group, 2004 / 2005)
- Länsi-Toppilan rakennussuojeluselvitys (Arkkitehtitoimisto ARK-BYROO, 2004)
- Länsi-Toppilan toiminnallisen selvitys (Tuomas Santasalo Ky, 2004)

Asemakaavoitusvaiheessa selvityksiä on täydennetty tarvittavilta osin:

- Länsi-Toppila, maisema-analyysi (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä, 2007)
- Oulun Energia, Toppilan voimalaitoksen meluselvityksen päivitys (Pöyry Energy Oy 6.11.2007)
- Länsi-Toppila, Ympäristömeluselvitys (Promethor Oy 4.12.2007, täydennys 31.12.2007)
- Koskelan ja Hietasaarentien meluselvitys (Promethor Oy 2007)
- Länsi-Toppila, Maaperän pilaantuneisuustutkimus (Pöyry Environment Oy 5.12.2007)
- Asukaskyselyraportti Toppilan voimalaitosten pöly-, melu- ja hajuhaitoista (Oulun Energia, Pöyry 14.2.2008)
- Länsi-Toppilan asemakaava / Ilmastonmuutoksen vaikutukset ja huomioon ottaminen (Arkkitehtitoimisto Kimmo Kuismanen & VTT/Irmeli Wahlgren 17.9.2009)
- Rakennushistoriallinen selvitys, Mallasjuoman alue (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus 25.4.2008)
- Rakennushistoriallinen selvitys, Vaasan Höytymylly Osakeyhtiö (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy 4.12.2007)
- Rakennushistoriallinen selvitys, SOK:n mylly (Archeus Oy 23.11.2007)
- Ympäristömeluselvitys (korttelit 78-79), Promethor Oy 12.2.2009
- Julkisivun ääneneristysvaatimus / varistorakennus 21, Promethor Oy 23.11.2009
- Ympäristömeluselvitys (kortteli 52), Promethor Oy 24.11.2009
- Lausunto asemakaavan muutoksesta (kaupalliset vaikutukset / kortteli 53), Santasalo 20.1.2010

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty korttelin 45 tonttien haltijan hakemuksesta. Hakemuksessa esitetään pysäköintimääräysten muuttamista Oulun kaupunginhallituksen vuonna 2018 hyväksymän Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaiseksi. Samalla päivitetään muut asemakaavamääräykset vastaamaan nykyisiä vaatimuksia. Kortteliin osoitettu rakentamisen määrä säilyy ennallaan.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

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 ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Rakennusvalvonta
- Oulunseudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA, Elisa, Telia)
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Toppilan elinympäristö – Koskelan olosuhteet
- Oulun polkupyöräilijät ry

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 30.10.2020 - 13.11.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kolme palautetta.

Palaute 1, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Nykyisin korttelin tontit 8-13 ovat tyhjiä, siitä on purettu teollisuusrakennus. Toppilan entinen teollisuus- ja satama-alue ovat jo pääosin muuttuneet kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi kaavan mukaisesti. Hankkeen lähialueen, etelän puoleisessa korttelissa 55 (Panimo) on suojeltuja rakennuksia. Mallaskorttelin rakentaminen täydentää ja eheyttää alueen muutosta ehjäksi asuinympäristöksi. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Mallas-korttelin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine 1:

Palaute ei aiheuta tarvetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Palaute 2, Telia Finland Oyj:

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Kaavoituksen vastine 2:

Palaute ei aiheuta tarvetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Palaute 3, Telia Towers Finland Oy:

Palautteen tiivistelmä:

Telia Towers Finland Oy on vuokrannut Oulun kaupungilta alueen matkaviestintukiasemaa varten yleiseltä alueelta Rykärinpuistosta. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia puistoon, joten Telia Towers Finland Oy:llä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Telia Towers Finland Oy painottaa, että kulku tukiasemalle onnistuu jatkossakin (Siilotien kautta) ja kaapeloinnit (sähkön syöttö- ja kuitukaapelit) tukiasemalle huomioidaan, kun kortteliin 45 tehdään rakennus- ja tie-/katutöitä.

Yleisesti asemakaavamuutoksista ja uusista, suunnitteilla olevista asemakaava-alueista: Asemakaavamuutokset ja uudet asemakaava-alueet tulevat aina toteutuessaan lisäämään alueen langattoman dataviestinnän määrää voimakkaasti, joten on hyvä ottaa aina huomioon tukiasematarpeet uusissa kaavahankkeissa sekä tarvittaessa kaavamuutoksissa.

Kaavoituksen vastine 3:

Palaute ei aiheuta tarvetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Mahdolliset tulevat tukiasematarpeet huomioidaan tarvittaessa kaavamuutoksessa.

3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolojen aikana

3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 27.10.2020 § 481.

Asemakaavapäällikkö/yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston __.__.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

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

4. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoi-keutta korttelissa 45 on yhteensä 17 100 k-m². Sallittu kerroskorkeus korttelin eteläreunan lamellitaloissa on neljä (IV) ja pohjoisreunan pistetaloissa seitsemän kolme neljäsosaa (VII3/4). Rakennukset tulee sijoittaa kiinni korttelin rakennusalojen etelä- tai pohjoisrajoihin. Mallastietä rajaava rakennusmassa tulee toteuttaa yhtenäisenä.

Autojen pysäköinti on osoitettu kolmelle määräävälle pysäköintialueelle sisääntuloväylien tuntumaan. Maantasoista autojen pysäköintiä saa sijoittaa vain osoitetuille pysäköintialueille. Muu autojen pysäköinti tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintihalliin, jonka ajoluiskan ohjeellinen sijainti on Panimotieltä. Pysäköintimääräyksiä täydennetään kolmiomääräyksessä top4.

Asemakaavaan on lisätty vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevien hulevesien viivytystä edellyttävä merkintä hule1(100), jota on täydennetty kolmiomääräyksessä top4.

Korttelin piha-alueelle saa sijoittaa tarvittavia talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa. Ohjeellisina toimintoina piha-alueelle on esitetty viitesuunnitelman mukaisesti pyöräkatoksia, leikkipaikka, kaupunkiviljelyä ja kuntoilualue. Korttelin sisäisiä tonttirajoja ei saa aidata. Korttelin ulkorajalla kiertää asemakaavassa osoitettu määräävä muuri.

Korttelin muuntaja on siirretty ensimmäisenä toteutettavan rakennuksen läheisyyteen alueen lounaisreunassa.

Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaiset pysäköintimääräykset ovat:

1 autopaikka jokaista 150 asuntokerrosalaneliometriä kohti

1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 kerrosalaneliometriä kohti

2 liikuntaesteetöntä autopaikkaa ensimmäistä alkavaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 liikuntaesteetön autopaikka jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohti

1 polkupyöräpaikka jokaista 40 asuntokerrosalaneliometriä kohti

1 erikoispolkupyöräpaikka jokaista alkavaa 1000 kerrosalaneliometriä kohti

Autojen ja pyörien pysäköinnistä on lisäksi määrätty korttelia koskevassa kolmiomääräyksessä top4.

Kolmiomääräys top4 on laadittu voimassa olevan kolmiomääräyksen top pohjalta ja alkuperäinen sisältö on säilytetty oleellisilta osin muuttumattomana. Kolmiomääräyksessä top4 on poistettu aikaisemmasta kolmiomääräyksestä muita kortteleita koskevat määräykset ja lisätty hulevesiä sekä muutettu pysäköintiä koskevia määräyksiä. Kolmiomääräyksen top4 sisältö on selostuksen liitteenä olevissa kaavamääräyksissä.

Asemakaavan muutosalueen rakennusoikeutta ei ole muutettu. Korttelin rakennusaloihin on tehty pieniä korjauksia ja tarkistuksia. Koilliskulman pistetalon rakennusala on siirretty vähäisesti länteen päin. Eteläreunan rakennusaloja on leikattu suunniteltujen kulkuväylien kohdalta ja vastaavasti levennetty korvaamaan menetetty alue.

Uusi sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

4.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksella otetaan käyttöön Oulun kaupungin pysäköintinormit. Uudet pysäköintimääräykset vastaavat paremmin liikenteen nykyistä tilannetta ja huomioivat nyt myös polkupyöräpysäköinnin. Korttelin liikenneturvallisuus paranee, kun pysäköintialueet määrätään tarkemmin sisääntuloväylien tuntumaan ja piha-alueen reitit jäävät kävely- ja pyöräilykäyttöön. Vähäisempi tarve maanalaiselle pysäköinnille helpottaa piha-alueen istutusten toteuttamista ja mahdollistaa laajemmin puiden istuttamista.

Kaavamuutoksella parannetaan hulevesien käsittelyä ja huomioidaan ilmastonmuutoksen vaikutuksia.

Rakennusalojen tarkistuksella mahdollistetaan koilliskulman pysäköintialueen tehokkaampi käyttö ja eteläreunan lamellitalojen joustavampi rakennussuunnittelu.

Piha-alueen uusi suunnitelma korvaa kolme erillistä leikkialuetta yhdellä keskeisesti sijoitetulla leikkialueella. Piha-aluetta vapautuu muille toiminnoille, joilla voidaan huomioida paremmin korttelin eri ikäisten asukkaiden tarpeet sekä parantaa viihtyvyyttä ja yhteisöllisyyttä.

Kaavamuutos ei vaikuta rakentamisen määrään tai kaupunkikuvaan merkittävästi, eikä se lisää alueen liikennettä. Kaavamuutoksella ei ole kielteisiä vaikutuksia alueen luontoarvoihin.

Kaavamuutos vastaa tonttien haltijan laadittamaa viitesuunnitelmaa ja toteuttaa kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteita.

5. Asemakaavan toteutus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

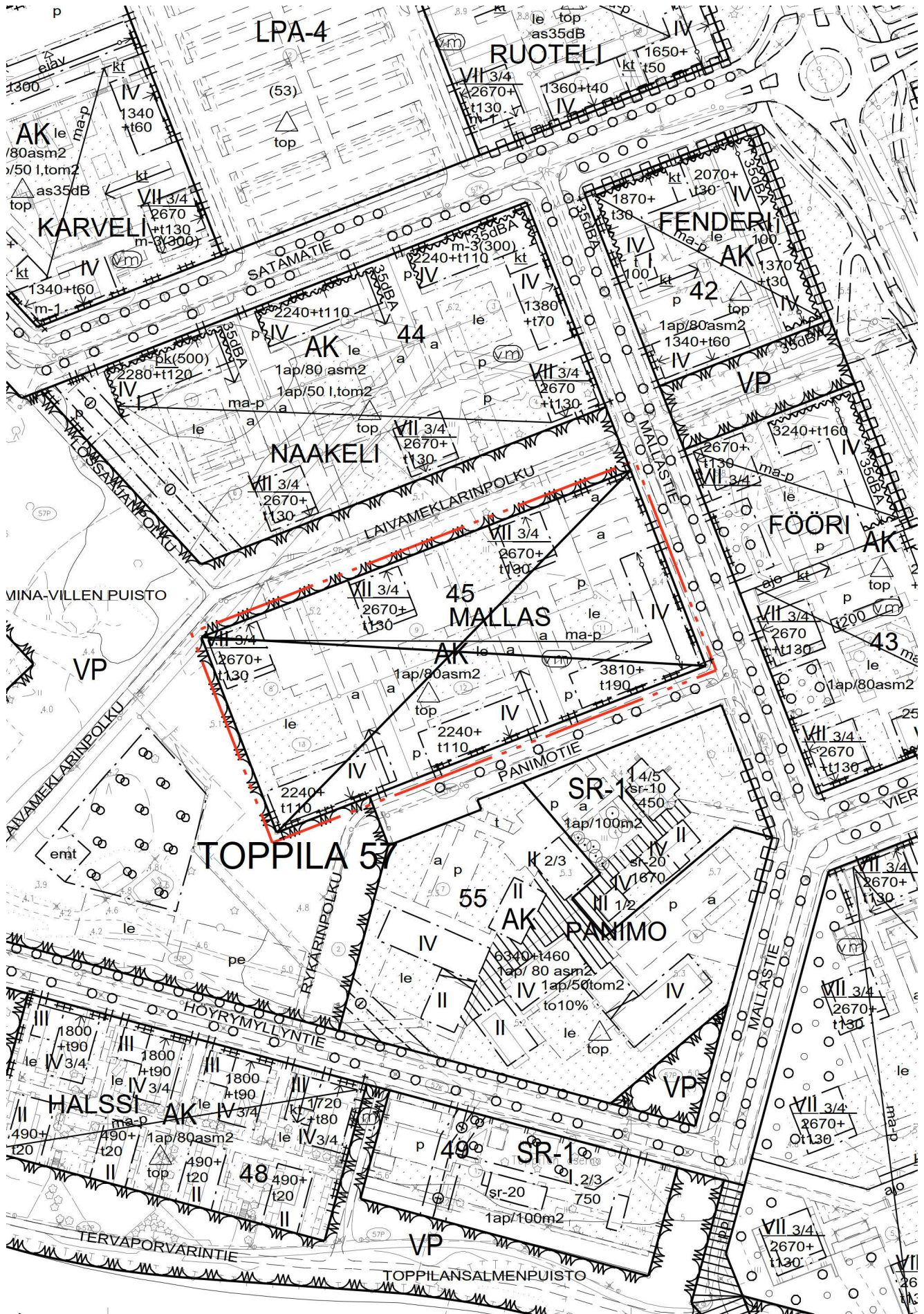
Topias Yli-Vakkuri
kaavoitusarkkitehti

LIITE 2

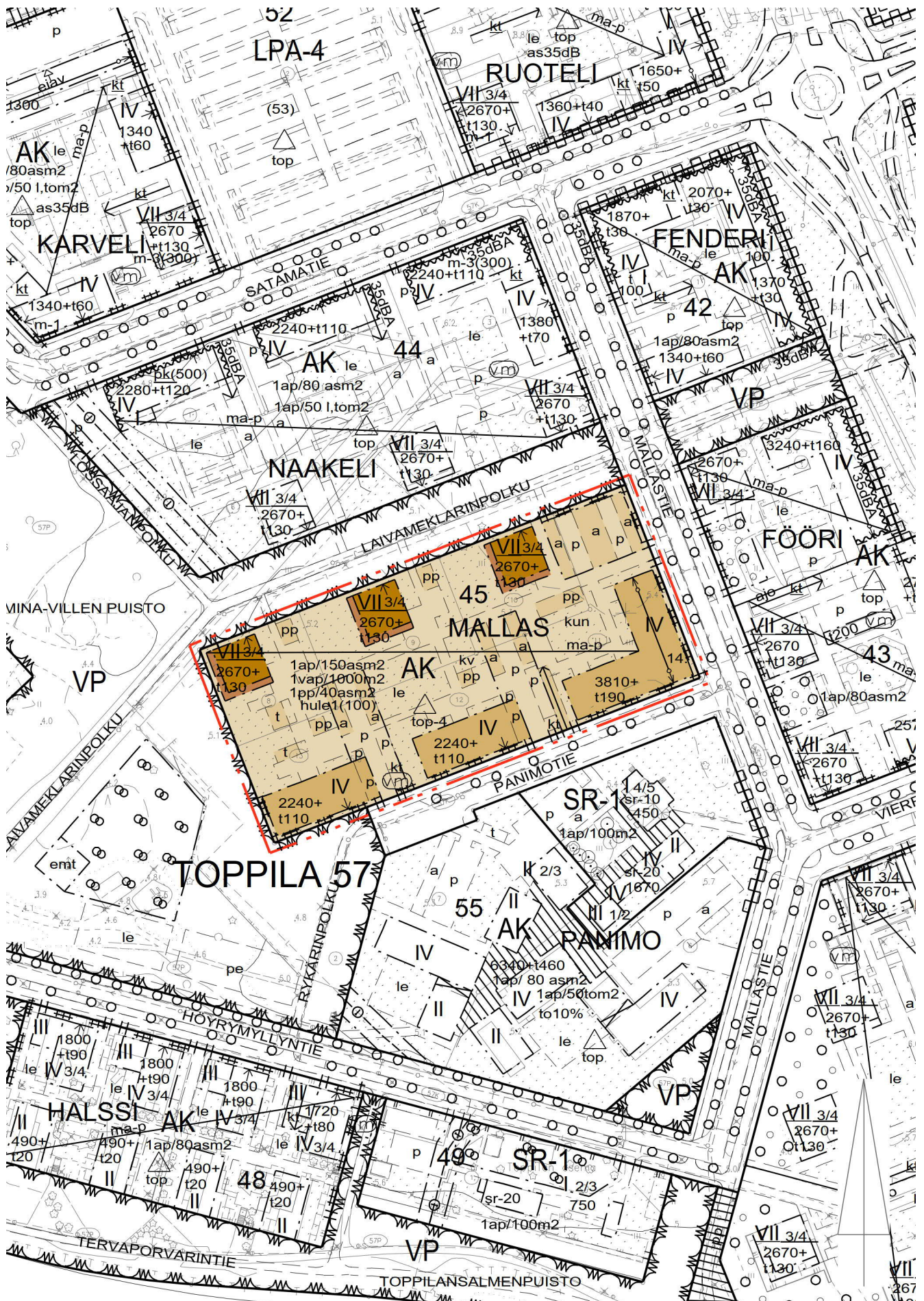
564-2479

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000, 19.31.2021










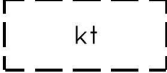
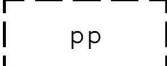
1(6)



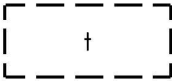

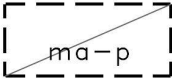

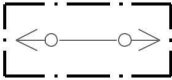
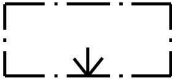
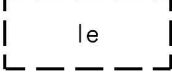

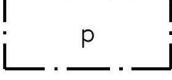
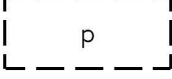

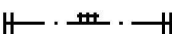

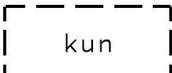
Ote asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta 1:2000, 19.3.2021



Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 19.3.2021

2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	57	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-2	TOPP	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	45	Korttelin numero.
93-1	MALLAS	Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
96	2670	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	2670+1130	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
112	VII_3/4	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-103		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-106		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa polkupyöräkatoksen tai -varaston.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 19.3.2021

117-101		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-101		Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
122-101		Ohjeellinen maanalainen pysäköintipaikka.
124-101		Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
126-1		Rakennusosalalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
151		Pysäköimispaikka.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
163-3	1ap/150asm ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-16	1pp/40asm ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
163-21	1vap/1000m ²	Vierasautopaikkoja on varattava 1 ap jokaista alkavaa tuhatta kerrosalaneliometriä kohden.
174-2		Muuntaja.
190-3		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
190-42	hule1 (100)	Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Painanteiden, altaiden tai säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
190-121		Ohjeellinen kaupunkiviljelylle varattu alueen osa.
190-122		Ohjeellinen kuntoilualueeksi varattu alueen osa.

200-308



top4-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET:

Rakennukset ympäristöineen on suunniteltava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Uudisrakennusten on sopeuduttava arvokkaaseen suistomaisemaan, kaupunkikuvaan sekä rakennettuun ympäristöön ja ne on suunniteltava arkkitehtuuriltaan paikan arvon mukaisesti.

Katutilaa rajaavien asuinkerrostalojen julkisivut katujen puolella ovat rapattuja vaaleita kivipintoja. Pihojen ja puistojen puolella julkisivumateriaalit ja -värit voivat vaihdella kortteleittain yhtenäisellä tavalla.

VII3/4- kerroksisten pistetalojen ylimmän kerroksen sisäänvedettyjen julkisivujen pinta-alasta vähintään 70% tulee olla ikkunaa tai lasia. Näillä sivuilla myös parvekelasitusten tulee olla vähintään 3 metriä julkisivupinnasta sisään vedettyjä ja julkisivunomaisesti käsiteltyjä.

Asuinkerrostalojen maantasokerroksessa sijaitsevien liike- ja toimistotilojen julkisivuista 2/3 sekä harrastus- ja työtilojen julkisivusta 1/3 tulee olla ikkunapintaa. Liike- ja toimistotiloista tulee olla suora uloskäynti kadulle.

Asuinkerrostalojen kattomuoto on tasakattomainen loiva pulpettikatto. Asuinrakennuksiin ei saa rakentaa ullakkokerrosta. VII3/4- kerroksisissa pistetalossa teknisiä tiloja ja laitteita ei saa sijoittaa rakennusten ylimmän kerroksen yläpuolelle. Kerroksessa sijaitsevat tekniset tilat eivät aiheuta autopaikkavelvoitetta.

Alueella ei sallita avonaisia luhtikäytäviä. Katu- ja melualueiden puolella parvekkeet ja porrashuoneet on lasitettava. Kadulle päin suuntautuvat parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä tai julkisivunomaisina parvekekenttinä ja parvekekaide saa ulottua enintään 0,3 m julkisivupinnan ulkopuolelle. VII3/4- kerroksisten pistetalojen parvekkeiden tulee olla kahdella sivulla sisään vedettyjä. Uudisrakennusten parvekekaiteiden tulee olla pääosin lasia.

Asuinkerrostalon porrashuoneet tulee viihtyisyyden ja luonnonvalon saannin takaamiseksi varustaa ikkunoin kaikilla kerrostasoilla.

Asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla vähintään 0,7 ja enintään 1,5 metriä viereisen kadunreunan korkeusaseman yläpuolella.

AK -korttelialueilla piha-alueelle saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa varastoja ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Varastotilat tulee jäsenellä mittakaavaltaan pihapiiriin sopivan kokoisiksi yksiköiksi.

Korttelikohtaiset sähkömuuntamot on sijoitettava Oulun energian hyväksymällä ja mahdollisimman huomaamattomalla tavalla integroimalla ne kiinteästi esimerkiksi piharakenteiden yhteyteen. Muuntamot on ehdottomasti oltava toteutettavissa ennen kortteleiden muuta rakentamista.

HULEVEDET:

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

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 19.3.2021

AUTOPAIKAT:

AK- korttelialueilla autopaikat tulee sijoittaa kokonaan tai osittain maanpinnan alapuolelle pohjaveden korkeus ja tulvakorkeus huomioiden. Maanalaisten autonsäilytyspaikkojen ajoluiskat ja ajoyhteydet on yhteensovitettava viereisten tonttien kesken.

Maantasoisia autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa osoitetuille pysäköintialueille.

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

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50% polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä polkupyöräpaikat eivät saa olla kaksikerros- tai seinätelineissä.

Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Kaikki ulkotilassa sijaitsevat polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

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

PIHARAKENTAMINEN:

AK- korttelialueilla piha-alueiden toiminnallisuudesta, turvallisuudesta, esteettömyydestä, viihtyisyydestä ja esteettisyydestä tulee huolehtia selkeällä toimintojen sijoittelulla ja rajauksilla, erilaisilla ja korkeatasoisilla piha- ja viherrakentamisen materiaaleilla sekä kasvuolosuhteisiin soveltuvilla istutuksilla. Kansipihalla istutusten kasvuedellytykset tulee varmistaa riittävästi korotetuilla istutusaloilla. Nurmetettavilla alueilla kasvualustan vähimmäispaksuus on 0,4 m. Kaikille tonteille tulee istuttaa myös kookkaita puuntaimia. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Lattia- ja pihakorot tulee sovittaa katujen ja puistoalueiden tasauksiin mahdollisimman huomaamattomasti maanpinnan muotoilua, tukimuureja ja istutuksia käyttäen. Asemakaavan mukaan tontin rajalle rakennettavan muurin/tukimuurin tulee olla koko alueella tyyliltään yhtenäinen. Muurin sijoittelussa tulee tonttiliittymien yhteydessä varmistaa riittävät näkemät kadulle ja kevyen liikenteen väylälle.

AK -kortteleiden sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata.

Maaperän puhtaus tulee varmistaa tonttikohteisesti. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

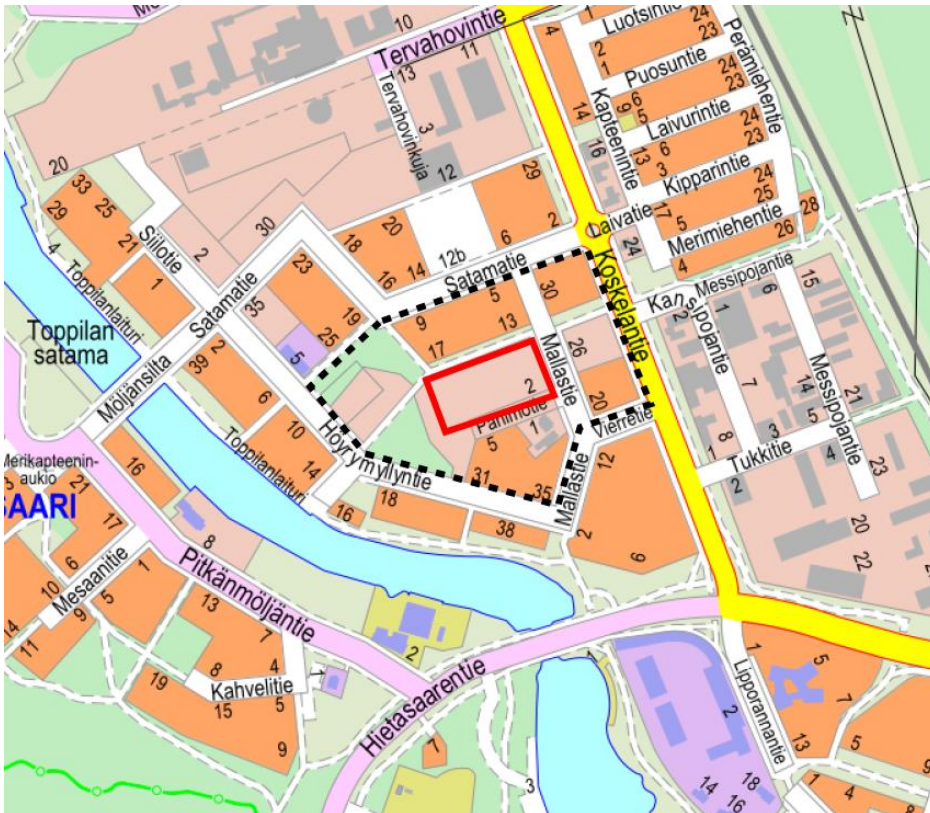
14.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

Mallaskortteli, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Toppilan kaupunginosassa, osoitteessa Panimotie 2, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 45 pysäköintimääräykset nykyisiä määräyksiä vastaaviksi ja päivittää muita määräyksiä vastaamaan nykyisiä vaatimuksia. Suunnittelualueelta on purettu teollisuusrakennus ja tontti on rakentumaton. Asemakaavan on tarkoitus valmistua keväällä 2021.



Kuva 1 Kartalle on rajattuna punaisella viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Mustalla katkoviivalla on merkitty arvioitu vaikutusalue.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 3.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2479**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Toppilan kaupunginosan kortteli 45. Korttelin 33 pinta-ala 14175 m² ja se muodostaa tontit nro 8 - 13. Korttelissa 45 on voimassa vuonna 2010 voimaantullut asemakaava. Korttelin alueelta on purettu teollisuusrakennus ja tontti on rakentumaton. Alueen pohjoispuolella on asemakaavaltaan vastaava asuinkerrostalokortteli Naakeli, joka on lähes peilikuva suunnittelualueen asemakaavasta. Lännessä sijaitsee Hamina-Villen puisto. Alueen itä ja eteläpuolella sijaitsee osittain toteutuneet asuinkerrostalokorttelit Fööri ja Panimo. Panimokorttelista osa on suojeltavien rakennusten korttelialuetta ja sillä sijaitsee asemakaavassa suojeltuja rakennuksia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 45 pysäköintimääräysten ja samalla muiden määräysten, kuten hulevesimääräysten ja pelastusteiden päivittäminen vastaamaan nykyisiä vaatimuksia. Kortteliin on tarkoitus myös lisätä palveluasumisen mahdollistava määräys soveltuvassa laajuudessa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena ei ole muuttaa kaavaa merkittävästi muilta osin. Hakija on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa tontille on esitetty rakennettavaksi asemakaavan mukaisia asuinkerrostaloja sekä päivitetty piha-alue uusine pysäköintijärjestelyineen.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan puustokartoitus, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Tontit korttelissa 45 omistaa Oulun kaupunki ja tontit on vuokrattu pitkällä vuokrasopimuksilla. Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt Lehto Asunnot Oy tonttien haltijan valtuuttamana. Korttelia ympäröivät alueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kahta tonttia Föörkorttelissa alueen itäpuolella.

Hankkeen yhteydessä tehdään uusi maanvuokrasopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 45 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeutta korttelin kaavassa on 16300 kerrosalaneliömetriä asunnoille ja 800 kerrosalaneliömetriä talous- ja huoltotiloille.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisäksi suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet RKY 2009 ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on

turvattava alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.

Osallistuminen

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

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/7529/2020.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Toppilan elinympäristö – Koskelan olosuhteet
- Oulun polkupyöräilijät ry

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille korttelin vuokratonttien haltijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä kahden viikon ajan loppuvuodesta 2020. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

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

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2021, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Topias Yli-Vakkuri | puh. 040 844 5409

Kaavoitusassistentti Outi Colliander | puh. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

LIITE 4

MALLAS K45 / T8-13

rakennusoikeus yhteensä:
16 300 + t800 km²

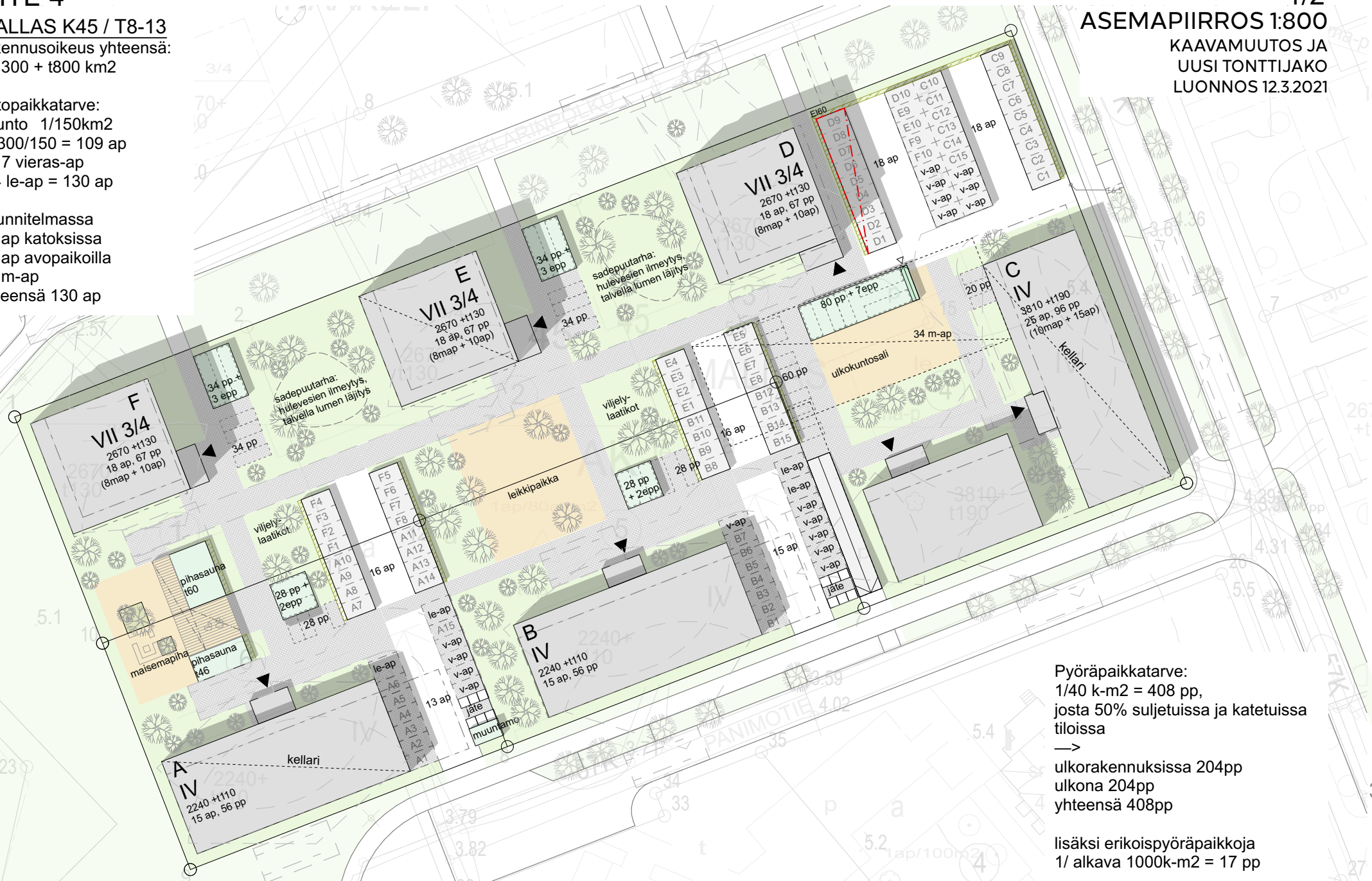
autopaikkatarve:
asunto 1/150km²
16300/150 = 109 ap
+ 17 vieras-ap
+ 4 le-ap = 130 ap

suunnitelmassa
68 ap katoksissa
28 ap avopaikoilla
34 m-ap
yhteensä 130 ap

1/2

ASEMAPIIRROS 1:800

KAAVAMUUTOS JA
UUSI TONTTIJAKO
LUONNOS 12.3.2021



Pyöräpaikkatarve:
1/40 k-m² = 408 pp,
josta 50% suljetuissa ja katetuissa
tiloissa

→
ulkorakennuksissa 204pp
ulkona 204pp
yhteensä 408pp

lisäksi erikoispyöräpaikkoja
1/ alkava 1000k-m² = 17 pp

MALLAS, TOPPILANSALMI

LUOARKKITEHDIT

Hallituskatu 13-17d 2.krs., 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi



SITOWISE

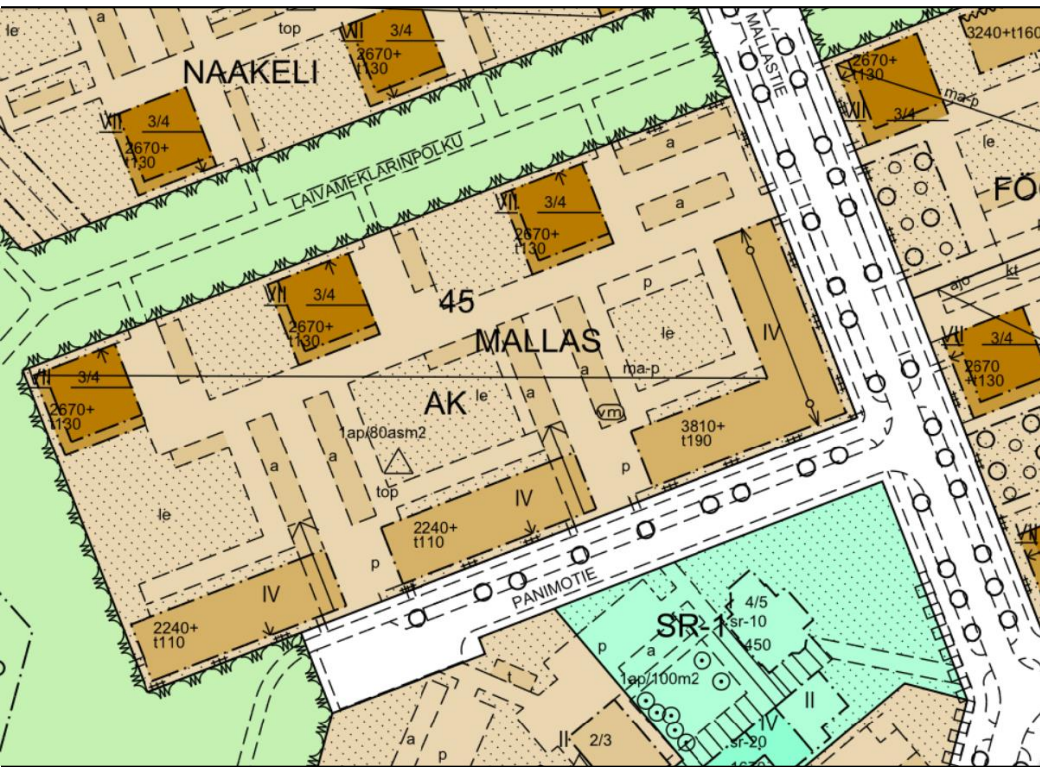
Mallaskorttelin liikenneselvitys

8.1.2021

DI Vesa Laine



Voimassa oleva asemakaava



Asemakaavan mukainen matkatuotos on 932 matkaa / vrk. Laskennassa huomioidaan kotiperäiset matkat (saapuvat ja lähtevät) ja vierailumatkat keskimäärin vuorokaudessa. Henkilöauton kulkutapaosuus alueella on 53 %. Henkilöautomatkojen määrä alueella on 494 matkaa/vrk.

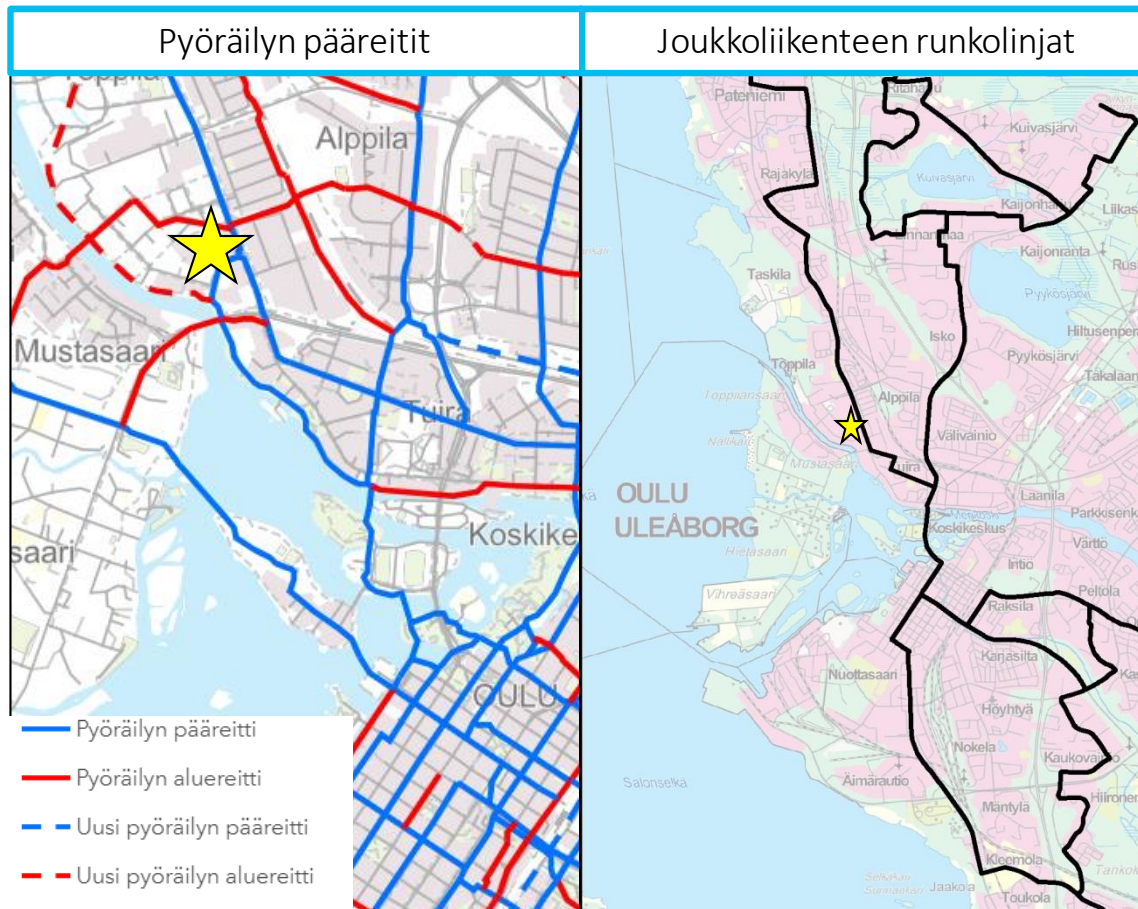
SITOWISE

Uuden kaavaehdotuksen mukaiset ratkaisut muuttavat ainoastaan autopsyköinnin sijoittelua korttelissa. Rakennusoikeuteen ei haeta muutosta, joten liikennemääräkään eivät muutu aikaisempaan verrattuna.

- Alueelle on tullut voimaan asemakaava 15.2.2010. Asemakaavamääräyksessä korttelin 45 autopaikat edellytetään toteutettavaksi osittain tai kokonaan maanalaisiin tiloihin korttelin sisällä. Asemakaavan mukainen velvoitepaikkanormi on 1/80 asm².
- Korttelissa 45 asemakaava mahdollistaa asuinkäyttöön rakennettavaa kerrosalaa 16300 as k-m².
- Voimassa oleva asemakaava pohjautuu velvoitepsyköinnin järjestämisen osalta vuonna 2006 hyväksytyihin pysäköintinormeihin.
- Nyt käynnistetyssä asemakaavamuutoksessa haetaan pitkälle tulevaisuuteen soveltuvaa ja kestäviin kulkumuotoihin kannustavaa pysäköintimitoitusta kaupunginhallituksen päätöksellä 26.3.2018 hyväksytyjen pysäköintinormien mukaisesti.
- Uudet pysäköintinormit ottavat paremmin huomioon pyöräpsyköinnin järjestämisen niin määrällisesti kuin laadullisestikin.



Pyöräilyn pääreitistö ja joukkoliikenteen runkolinjat



- Kohteen sijainti on merkitty oheisiin karttoihin keltaisella tähdellä
- Kohde sijaitsee pyöräilyn pääreitistön välittömässä läheisyydessä
 - Etäisyys korttelista Rajabaanalle on 130 m tai 240 m riippuen toteutuvan baanalinjauksesta
 - Etäisyys Linnanmaalle pyöräilyn pää- ja aluereittiä pitkin on 3,7 km (15 min)
 - Etäisyys Rotuaarille pyöräilyn pääreittiä pitkin on 3,1 km (10 min)
- Kohde sijaitsee joukkoliikenteen runkolinjan välittömässä läheisyydessä
 - Etäisyys pysäkeille jalkakäytävää pitkin on
 - Oulun keskustan suunnan pysäkille 315 m
 - Rajakylän suunnan pysäkille 270 m
 - Vuoromäärä talviarkena pysäkeillä on 130 vuoroa arkivuorokautena



Kohteen sijainti kaupunkirakenteessa

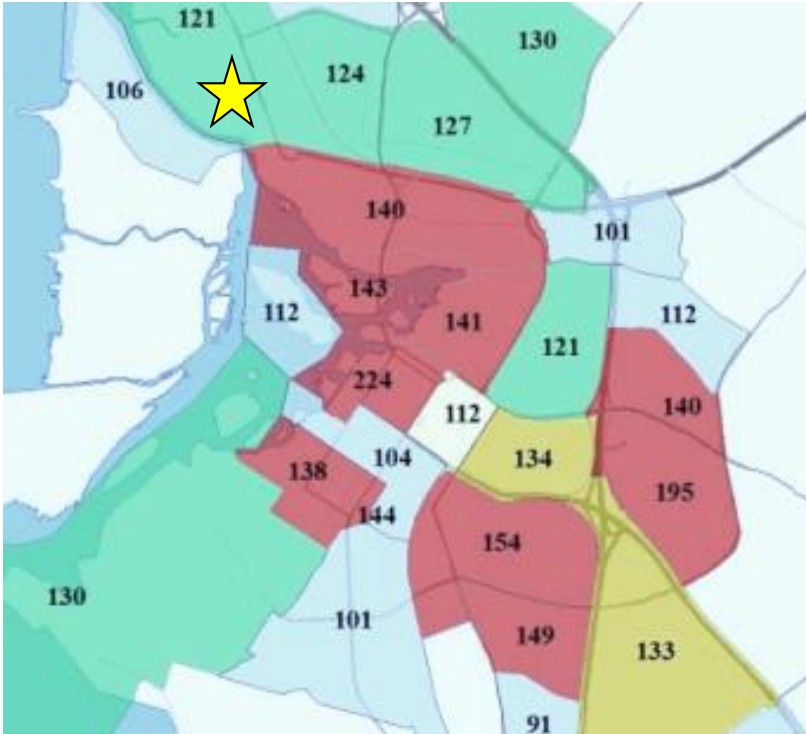


Pysäköintinormin tiivistämisvyöhykkeen eräs tavoite on, että rakennettaessa ko. alueelle tarjotaan kaupunkilaisille aitoja, toimivia ja kilpailukykyisiä mahdollisuuksia autottomaan tai vähäautoiseen asumiseen.

- Rakentamiskohde sijaitsee katuverkkoa pitkin mitattuna noin 3,5 km etäisyydellä Rotuaarilta ja noin 300 m:n etäisyydellä lähimpään ruokakauppaan.
- Lähin koulu (Merikosken koulu) sijaitsee 1 km pyöräily- ja kävelyetäisyydellä kohteesta.
- Kohteen sijainti edistää kävelen ja pyörällä tehtävien päivittäisten matkojen kulkutapaosuutta.
- Alue sijaitsee pysäköintinormityössä määritetyn kaupunkirakenteen tiivistämisvyöhykkeen ja Toppilan aluekeskuksen rajalla. Luontevinta on käyttää Toppilan alueen arvoja pysäköintinormilaskennassa. Vyöhykeajattelulla luodaan edellytyksiä normaalia vähäautoisemmalle asumiselle, jota tukee lyhyet tai kohtuulliset kävely- ja pyöräilyetäisyydet mm. keskustaan ja lähialueen palveluihin.



Todennäköinen autonomistus ja autopaikkatarve

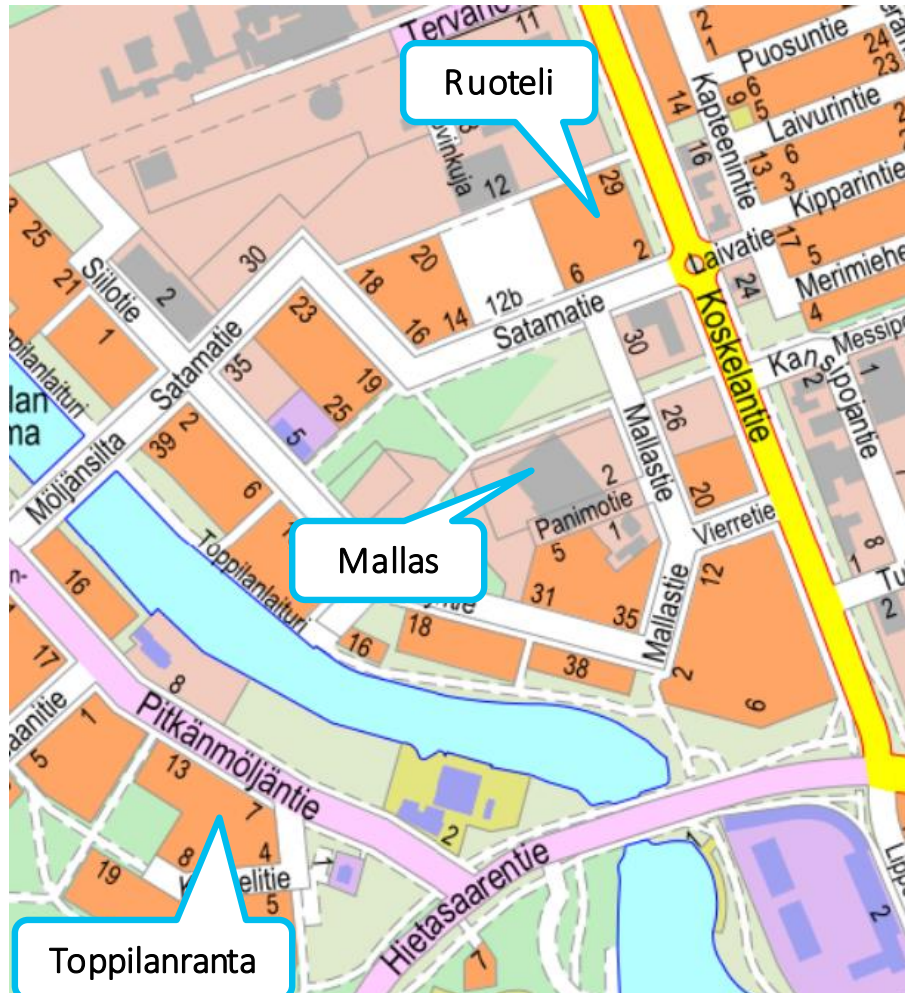


- Tilastokeskuksen aineiston perusteella Toppilan kerrostaloasukkailla on keskimäärin 1 auto rakennettua 121 k-m² kohti.
- Kaavamuutoskohteessa tämä tarkoittaisi asukkaiden pysäköintitarvetta 135 autolle. Lisäksi pysäköintinormin mukaisesti tarve myös
 - 17 vieraspaikkaa ja
 - 5 autopaikkaa liikuntaesteisille.
- Autopaikkatarve olisi näin ollen yhteensä 157 autopaikkaa

Asuinkerrostalojen keskimääräinen kerrosala (k-m²) henkilöautoa kohti kaupunginosittain. Kohteen sijainti tähdellä merkitty. Oulun keskustassa tai keskustan lähivyöhykkeellä on lisäksi laskettu tammi- ja toukokuussa 2017 nykyisten asuinalueiden pysäköintialueiden ja -laitosten käyttöasteita yöaikaan. Tyypillisesti yöaikaan pysäköityjä autoja on 64-72 % pysäköintialueen kapasiteetista. Lasketut kohteet on toteutettu vuoden 2006 pysäköintinormien tai sitä aiemman mitoitusohjeen mukaan. Lähde: Pysäköintinormin taustaselvitys 22.1.2018.



Autopaikkojen käyttöasteet ja myyntitilanne



SITOWISE

- Ruotelikortteliin on valmistunut As Oy Oulun Aava syyskuussa 2019
- Oulun Aavassa on asuntoja 102 kappaletta, jotka kaikki on myyty
- Oulun Aavaan toteutettiin 4554 as k-m² ja 55 autopaikkaa
- Autopaikoista on myyty 33 autopaikkaa eli 60 % maaliskuuhun 2020 mennessä
 - → 1 ap / 138 as k-m²
 - → Mallaskorttelissa tämä tarkoittaa 119 autopaikkaa
- Pysäköintinormityön yhteydessä suoritettussa autopaikkojen käyttöastelaskennassa Toppilanrannassa maantasopysäköinnin yöajan varausaste oli 72 %
 - Kaavoitus mahdollistaa 9850 as k-m² toteuttamisen
 - Autopaikkoja 120 autopaikkaa
 - Käytössä 87 autopaikkaa tammikuun yöaikana ja toukokuussa 83 autopaikkaa
 - → 1 ap / 115 as k-m²
 - → Mallaskorttelissa tämä tarkoittaa 141 autopaikkaa



Pysäköintipaikkamäärät

Uusien pysäköintinormien mukainen mitoitus

Uudet pysäköintinormit

Toiminto	autopaikat [ap/k-m ²]	pyöräpaikat [pp/k-m ²]
Asunnot	1/150	1/40 1 erikoispyörä/alkava 1000 k-m ²
Vieraat	1/1000	
Inva-paikat	2 ap / 50 ensimmäistä ap kohti + 1 ap kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti	

Polkupyörät

408

Pyöräpysäköintipaikkaa

17

Erikoispyöräpysäköintipaikkaa

Toiminto	velvoitepyöräpaikat	Erikoispyöräpaikat
Asunnot (16300 k-m ²)	408	17

Autot

130

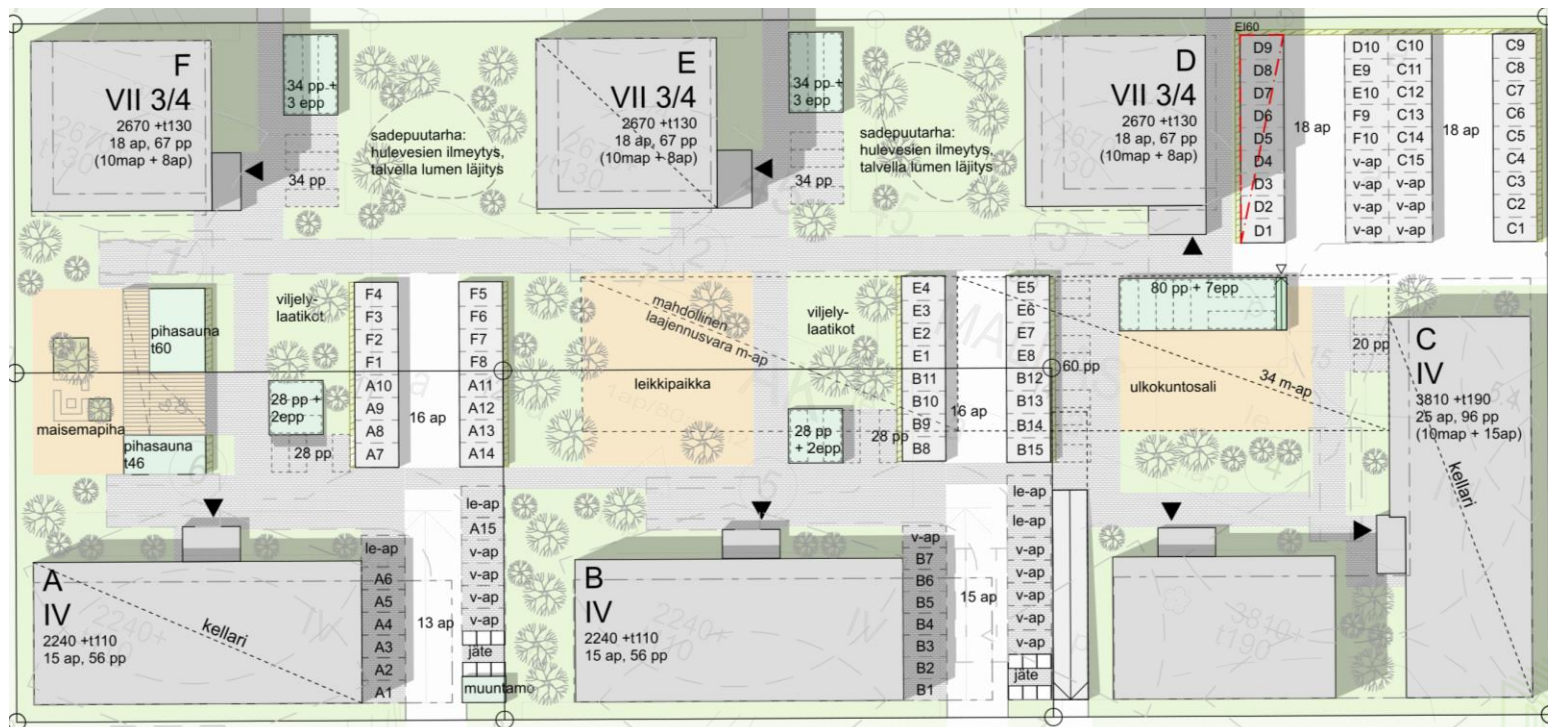
velvoiteautopaikkaa

Toiminto	Velvoiteautopaikat
Asunnot (16300 k-m ²)	109
Vieraspaikat	17
LE-paikat	4
Yhteensä	130



Pysäköinnin sijoittelu Mallas- korttelissa

- Oheisessa LUO Arkkitehtien tekemässä asemapiirroksessa on esitetty autopysäköinnin sijoittelu kortteliin maan alaisena ja -tasopysäköintinä
- Asemapiirroksen mukaan kortteliin sijoitetaan 130 autopaikkaa, joista maantasoon sijoitetaan 28 ap, katoksiin 68 ap ja maanalle 34 ap
- Tontinkäyttösuunnitelma mahdollistaa pysäköintipaikkojen laajentamisen maanalle, mikäli sille on ilmenee tarvetta tulevaisuudessa
- Kortteli tulkitaan omistusasuntokohteeksi



Autopaikkojen määrä

- Voimassa oleva asemakaava edellyttää kortteliin toteutettavaksi 1ap/80 as k-m2, mikä tarkoittaa 204 autopaikkaa asukkaille. Yhteensä autopaikkoja tulisi toteuttaa **227 autopaikkaa**, kun huomioidaan vieraat (17 ap) ja inva-paikat (6 ap).
- Nykyisen autonomistuksen mukaisesti pysäköintipaikkoja tarvittaisiin asukkaille 135 autopaikkaa. Nykyisen autonomistuksen perusteella tulisi toteuttaa **157 autopaikkaa**, kun huomioidaan vieraat (17 ap) ja inva-paikat (5 ap).
- Autopaikkojen nykyinen myyntitilanne ja sen kehitys ennakoi autopaikkojentarpeeksi **asukkaille 119 autopaikkaa** asukkaille.
- Toppilanrannassa toteutunut käyttöaste ennakoi autopaikkatarpeeksi **asukkaille 141 autopaikkaa**.
- Uudet pysäköintinormit edellyttävät 130 autopaikan toteuttamista ilman joustotekijöitä. Näistä asukkaille kohdistettaisiin 109 autopaikkaa. Vieraspaiikkoja edellytetään toteutettavaksi 17 autopaikkaa ja inva-paikkoja 4 LE-autopaikkaa.
- Kohteessa ei sovelleta uuden normin mukaisia joustotekijöitä.



Johtopäätökset

- Kun autopaikat toteutetaan arkkitehdin asemapiirroksen mukaisesti, kortteliin voidaan toteuttaa **130 autopaikkaa**.
- Tontille toteutettavaksi suunniteltu autopaikkamäärä kattaa uusien pysäköintinormien edellyttämän autopaikkamäärän tontilla ilman joustotekijöiden huomioimista.
- Kohteen toteuttaja näin ollen huomioi ja ennakoi autopaikkatarpeen vähenemisen muutosnopeutta toteuttamalla autopaikkoja normien vaatiman määrän.



Mallaskortteli /
20410486-025

Mallaskortteli / Toppila

HULEVESISELVITYS

KORTTELIN NYKYTILANNE

Korttelin tonteilta on jo aikaisemmin purettu useamman korttelin alueelle sijoittunut suurehko teollisuushalli. Tällä hetkellä korttelia ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat aikalailla toteutettuina ja kortteli itsessään on tyhjä rakennuksista. Suurimmaksi osaksi kortteli on hiekkaista täyttömaata. Täyttömaa peittää korttelin koko länsipuolen. itäpäädyssä on hiukan sekalaista ja hoitamatonta niitty- ja pensaikkokasvillisuutta. Korttelin korkotilanne on pitkälti puretun rakennuksen jättämällä tolalla. Kortteli on pääosin hyvin tasaista.

Kaupungin hulevesiohjeen mukaan reunakivillä varustetut kadut sekä katujen viereiset viheraluepainanteet toimivat hyvin tulvareitteinä. Kartan, ilmakuvioiden ja kuvien perusteella Mallastie ojineen on toiminut tulvareittinä eikä Mallaskorttelin suunnittelualueen läpi ole kulkenut aiemmin tulvareittiä.

Nykytilanteen hulevesivirtaama Mallaskorttelissa:

Nykytilanteen mitoitussateet k-kertoimet huomioiden: (0,015l/sm²*PA*k)

Vettä läpäisevät pinnat 64,00 l/s

UUSI RAKENNUSKANTA

Uusi rakennuskanta käsittää kolme 8-kerroksista pistetaloa ja kolme 4-kerroksista lamellitaloa. Näiden lisäksi korttelin piha-alueille sijoittuu pienemmän mittakaavan autokatoksia sekä varasto- ja saunarakennuksia. Ajo- ja kevyenliikenteen väylät korttelin sisällä asfaltoidaan muuten paitsi sisäänkäyntien yhteydessä käytetään laatoitusta. Sekä rakennukset että kulkuväylien pinnat lisäävät merkittävästi vettä läpäisemättömien pintojen määrää korttelissa suhteessa nykytilanteeseen. Kaavamuutoksen myötä korttelin autopaikkavaade vähenee, minkä myötä etenkin maanalaisen paikoituksen vaatima pinta-ala korttelissa vähenee merkittävästi ja tämä mahdollistaa piha-alueilla enemmän vettä läpäiseviä viheralueita sekä suuremmissa määrin puuistutuksia, kun pihakantta on vähemmän. Suurempia viheralueita pihalla hyödynnetään painantein huleveden viivytyksessä. Osa piharakennuksista toteutetaan viherkatoin.

Mallastie toimii myös nykytilanteessa tulvareittinä reunakivettynä katuna. Korttelin pohjoispuolella kulkevan kevyenliikenteen väylän vierellä on painanteet, jotka viettävät lounaaseen ja toimivat tulvareittinä. Talojen pihat ovat katutasoa ylempänä, joten mahdolliset tulvavedet eivät kulkeudu Mallaskorttelin pihoille.

POHJAVEDET TONTILLA

Pohjamaassa on pintaosissa hyvin vettä johtava routimaton ranta- tms. hiekkakerrostuma. Hiekka on niin hyvin johtavaa, että siihen voidaan imeyttää pintavesiä esim. pohjattomilla kaivoilla. Myös louherakenteisen viivytysaltaan pohjalta vettä imeytyy pohjamaahan. Pintavesiä ei kannata imeyttää kellarillisten sala- ojitettujen rakennusten läheisyydessä.

Kahdesta eteläisimmästä kellarillisesta rakennuksesta (IV-kerr) salaojavesimäärä on 3-4 l/s per raken- nus, kun pohjaveden alenemistaso on noin +2,6 (kellarin lattia +3,6).

Pohjaveden alenema ulottuu n. 20 m etäisyydelle rakennuksesta.

Molempien rakennusten salaojapumppaamot mitoitetaan pumppausvesimäärälle 5+5 l/s (kaksi pump- puu).

HULEVESIEN LAADULLINEN HALLINTA

Alueella ei ole pienvesistöjä, joiden laatu olisi uhattuna hulevesillä. Jos hulevesiä imeytetään hiekkaan, toimii hiekka suodatinrakenteena parantaen imeytyvien hulevesien laatua.

Louherakenteista viivytysallasta voidaan käyttää myös viivästysaltaana, koska normaaleilla hulevesi- määrillä imeytyminen pohjaan on merkittävää. Tämä voitaisiin järjestää esim. niin että kokoojasalaojat ja purkuviemäri ovat ylempänä kuin louherakenteen pohja.

HULEVESI

Kohteeseen Mallaskortteli tullaan suunnittelemaan hulevesiverkosto. Tontin sadevedet puretaan pinnan- tasauksen mukaisiin sadevesikaivoihin sekä kattovedet ulkoisesti rännikaivoihin, ja siitä eteenpäin viet- toviemärinä viivästysalueeseen esim. parkkipaikan alle rakennettavaan murskekerrokseen.

Viivästyksistä hulevedet johdetaan painovoimaisesti kohti Oulun veden osoittamaa liitoskohtaa. Tarvitta- essa järjestelmä varustetaan sadevesien pumppukaivolla ja virtauksen säätöventtiilikaivolla. Reititykset, viivästystarpeet sekä virtaamien säätö tontilla tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Mallaskorttelin liitoksesta hulevedet johdetaan verkostoja pitkin Satamatietä pitkin kohti Höyrymyllyntietä, jossa verkostot kahdentuvat ja verkostojen molemmat purkupaikat sijoittuvat meren jokisuistoon.

Alueen, jossa Mallaskortteli sijaitsee, valuma-alueiden yhteenlaskettu mitoitusvirtaama on seuraavanlai- nen:

<u>Valuma-alueiden mitoitusperiaatteet:</u>		<u>pinta-alat</u>
k – kerroin mitoitusasteen osalta		
Vettä läpäisemättömät pinnat	1,0 (esim. asfaltti / kattopinnat)	82300m ²
Vettä läpäisevät pinnat	0,3 (esim. nurmialueet)	30000m ²

Valuma-alueiden mitoitusasteet k-kertoimet huomioiden: (0,015l/sm²*PA*k)

Vettä läpäisemättömät pinnat	1234,5 l/s
Vettä läpäisevät pinnat	135,00 l/s

Alueen hulevesiverkostojen kapasiteetti jakaantuu useammalle kadulle. Hulevesilinjat jakaantuvat seuraavasti:

250PP 50l/s	Laivameklaripolun suuntainen putkisto
250PP 50l/s	Lossaajanpolun suuntainen putkisto
300B kapasiteetti 200l/s	Höyrymyllyntien suuntainen putkisto
500B kapasiteetti 500l/s	Purkaa mereen, jokisuistolla osan alueen hulevedet verkostosta
600B kapasiteetti 700l/s	Purkaa mereen, jokisuistolla osan alueen hulevedet verkostosta

Hulevedet jakaantuvat alueella seuraavasti:

Purkuputki 500B + purkuputki 600B = 1200l/s kokonaisuutena

Vettä läpäisemättömät pinnat 1234,5 l/s

Vettä läpäisevät pinnat 135,00 l/s

Alueen valuma-alueiden mitoitusvirtaamat yhteensä 1370,5l/s

Alueen hulevesiputkistojen kapasiteetti on tällä hetkellä riittävä huomioiden painanteet ja tulvareitit sekä tonttien mahdolliset nykyiset ja tulevat viivästyksset. Tonteilla viivästyksen tarvetta on laskennallisesti vähintään keskimäärin 70% verran mitoitusasteen osalta tämän hetken rakennuskannalla. Hulevesiverkostojen koko vaihtelee katujen mukaisesti ja viivästyksien mitoituksissa huomioidaan tontin liitosputken maksimivirtaama verraten liitosputken kapasiteettiin.

Nykyisin korttelin tontille hulevesiliittymät ovat alustavan johtokartan mukaan sekä Panimotien että Laivameklaripolun puolelta. Tontin kohdalla Mallastiellä kulkee nykyisin Ø500 betoninen hulevesilinja. Kaupungin hulevesiohjeet edellyttävät tontilla osittaista viivästystä tai imeytystä tapauskohtaisesti tarkastellen.

Ratkaisuna ehdotamme hulevesien osalta siten, että korttelin tontilla on hulevesiliitos (DN250) Mallastien sadevesiviemäriin 500B ja korttelin tontilla on käytössä viivästysjärjestelmä virtauksen säätökaivon (maksimivirtaus 40l/s) kanssa. Korttelin tontilla tehdään myös osittaista imeytystä mahdollisuuksien mukaan nurmialueilla. Viivästyksen mitoituksessa on huomioitu tontin nurmialueet (kertoimella 0,15) ja niiden vettä läpäisevät rakennekerrokset. Tarkastelussa on huomioitu tontille aiemmin tehty pohjatutkimus, ja sen perusteella pohjaveden taso on tontilla -2.0 ... -2,5m maanpinnan tasosta.

Viivästyksen mitoitusperiaatteet: Mallaskorttelin pinta-alat

k – kerroin mitoitusasteen osalta		
Vettä läpäisemättömät pinnat	1,0 (esim. asfaltti / kattopinnat)	7795m ²
Vettä osittain läpäisevät pinnat	0,7 (esim. sora-alueet)	2455m ²
Vettä läpäisevät pinnat	0,3 (esim. nurmialueet)	3830m ²

Mallaskorttelin mitoitusasteet k-kertoimet huomioiden: (0,015l/sm²*PA*k)

Vettä läpäisemättömät pinnat	116,9 l/s
Vettä osittain läpäisevät pinnat	25,7 l/s

Vettä läpäisevät pinnat 17,23 l/s

Mallaskorttelin viivästysmitoitukset

	rankkasade 10min (600s)	1m ³ varastointitila/100m ² vettä läpäisemätön alue
Vettä läpäisemättömät pinnat	70m ³	78m ³
Vettä osittain läpäisevät pinnat	15,5m ³	24,5m ³
Vettä läpäisevät pinnat	10m ³	5,7m ³ (nurmikerroin 0,15)
TOTAL	96m³	108m³
Ilmastonmuutoksen kerroin +20%	<u>115m³</u>	<u>130m³</u>

Tontin viivästyksen mitoituksessa on huomioitu myös Oulun kaupungin hulevesiohjeistuksen mukainen ilmaston muutoksen aiheuttama vesimäärän kasvu +20% osuudella sekä mitoitussateen toistuvuuden todennäköisyysprosentti 50% (kerran kahdessa vuodessa, 0,015l/sm²). Liitteenä on alustava esitys tontin hulevesiratkaisusta. Viivästyksen kooksi esitetään 660m³, josta vesikapasiteetti on 20%. Vesitulavuus ratkaisussa vastaa mitoitussateen määrää sekä ilmastonmuutoksen aiheuttamaan veden määrän nousua 130m³. Viivästyksen yläpuolisella parkkialueella pinnantasauksella johdettava parkkialueelle kertyvät hulevedet johdetaan kasvialtaiden kautta (kasviallas varustetaan suodatinkankaalla). Liitteessä on esitetty poikkileikkaus murskekenttäratkaisusta. Ratkaisu tarkentuu suunnittelun edetessä ja tarkempien liitoskohtalausuntojen mukaisesti.

KAAVAMÄÄRÄYSEHDOTUS

Esitetään kaavamääräykseksi 1m³ varastointitilaa/ 100m² vettä läpäisemättömien pintojen suhteen sekä ilmastonmuutoksen kerroin huomioitava +20% varastointitilan mitoitukseen. Viivästyksen tyhjentyminen mitoitetaan siten, että se on tyhjentynyt rankkasateen jälkeisenä 12 -24h aikana.

Sweco Talotekniikka Oy



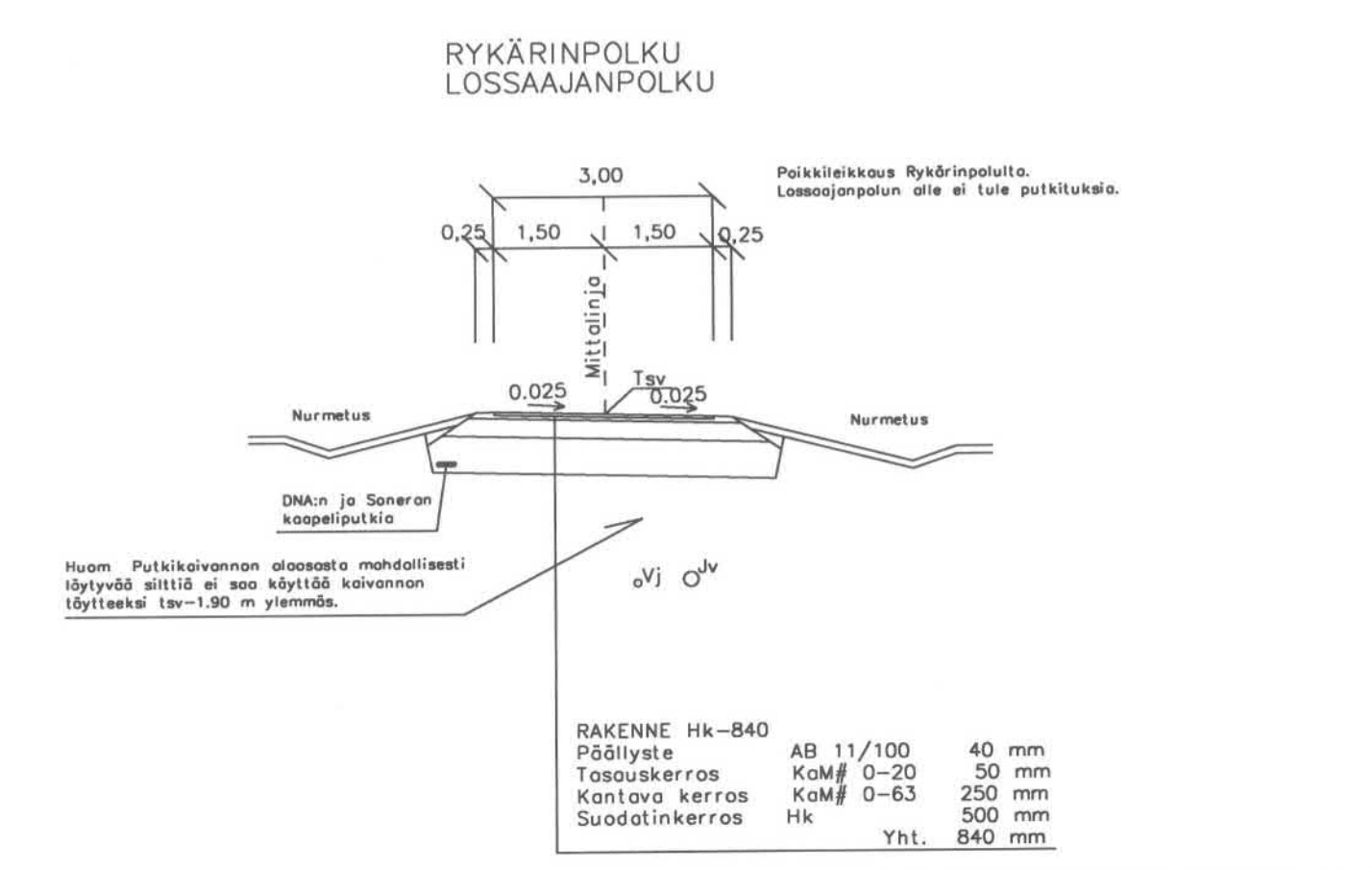
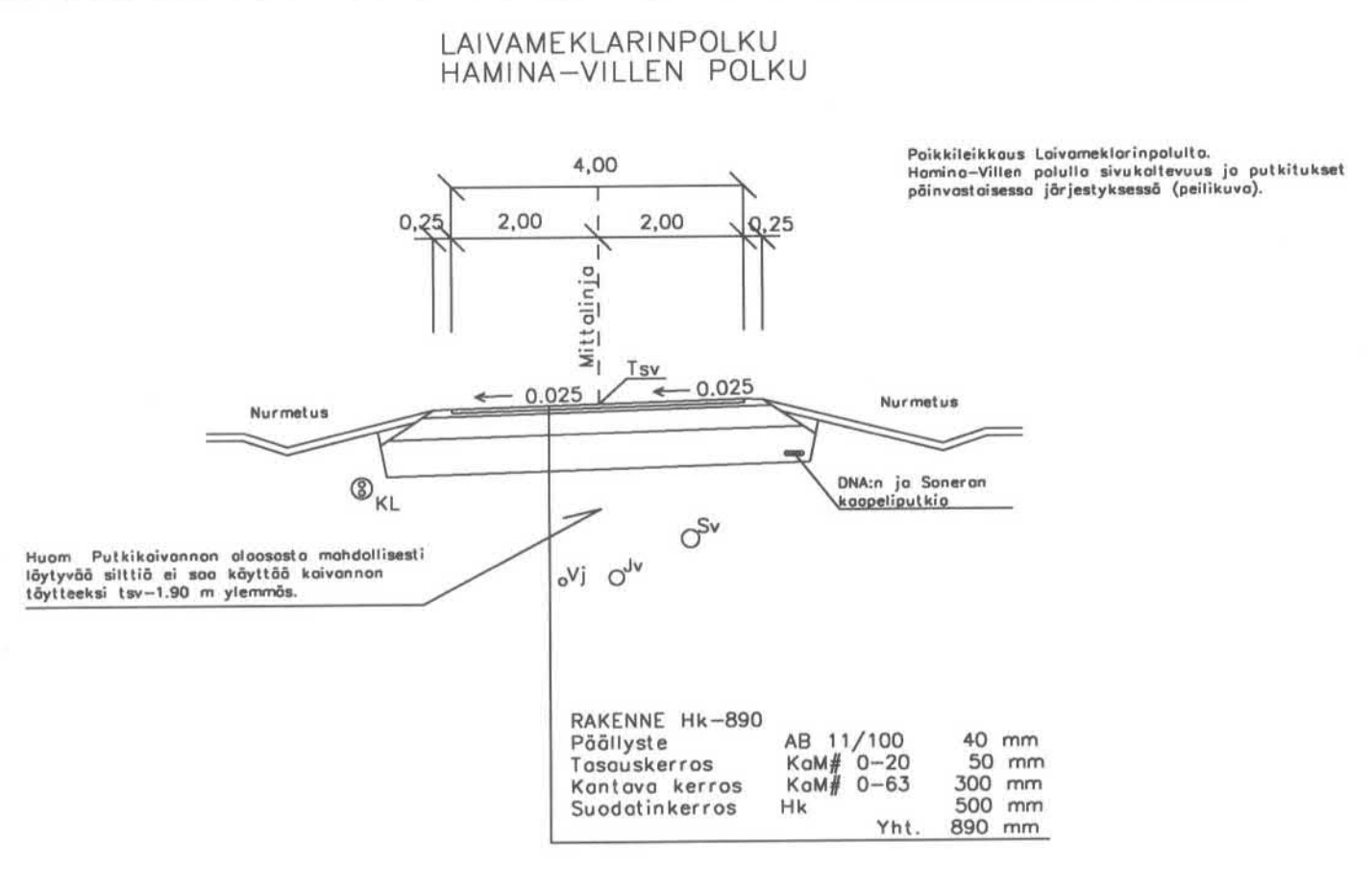
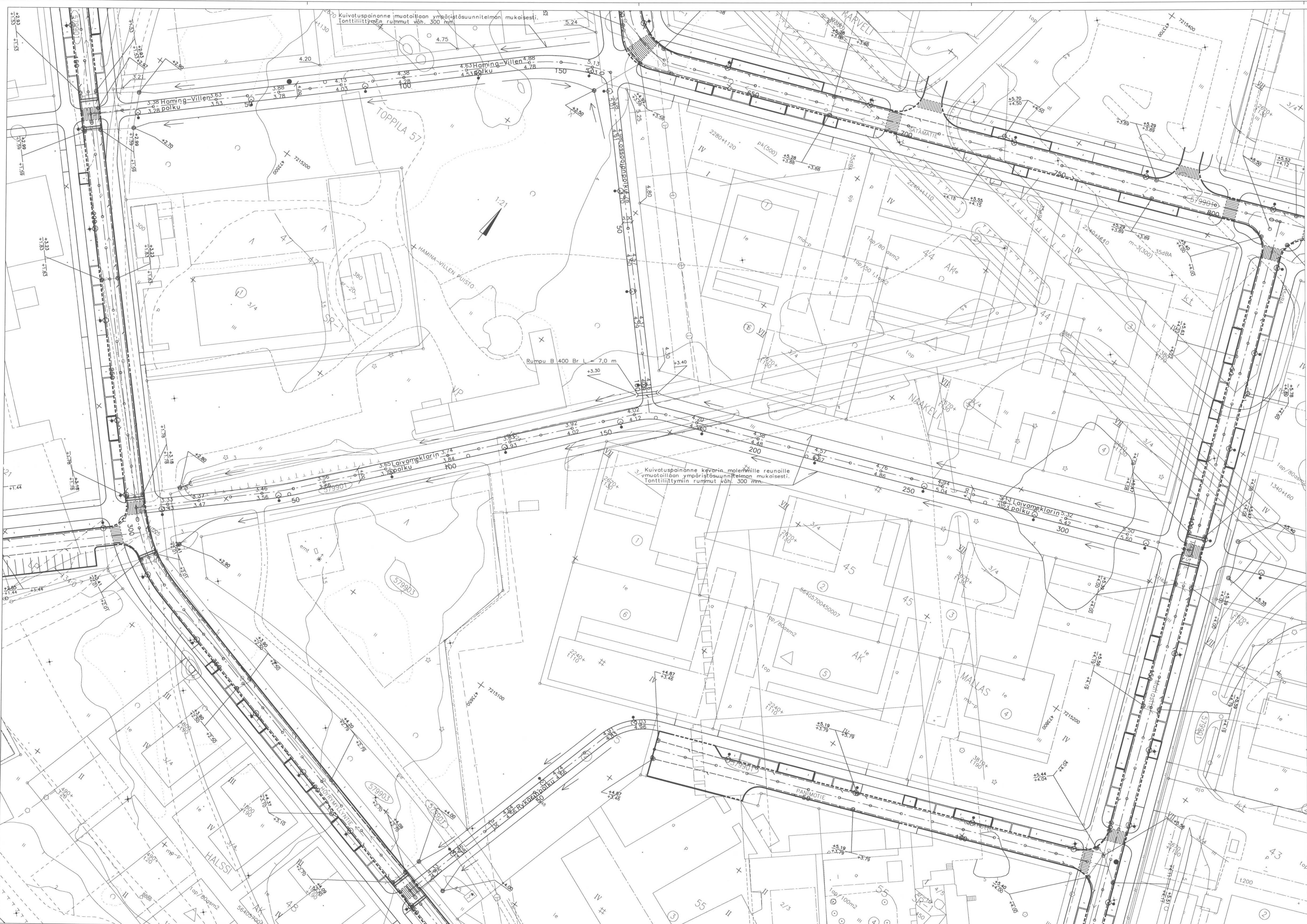
Nina Komu

Yhteistyössä
 Arkkitehti Miia Mäkinen / Luo Arkkitehdit Oy
 Geosuunnittelija Simo Luukkonen, Sakari Lotvonen / Äfry Oy

LIITTEET




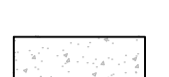

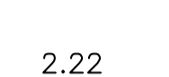
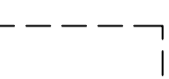



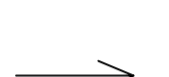


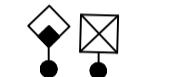

Alustava hulevesiratkaisu tontilla, lisätty johtokartta suunnitelmaan
 Mallaskorttelin puustokartoitus

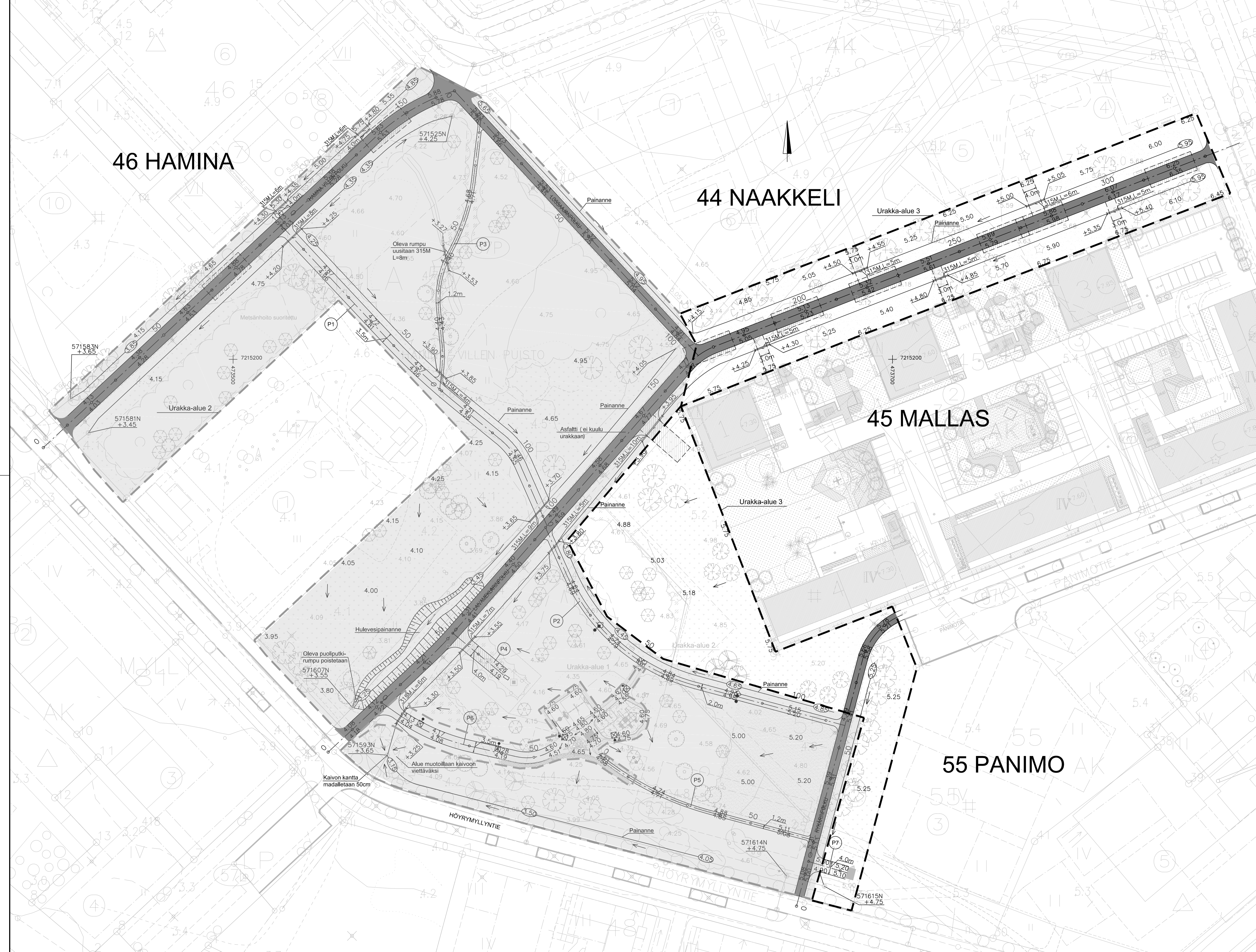
Hamina-Villen puiston polut, korkeudet ja kuivatus
Tontinkäyttösuunnitelma
Asemapiirros pintojen läpäisevyys
Alustava liitoslausunto
Valuma – alueet Mallaskorttelin läheisyydessä



Merkki	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Koordinaattijärjestelmä ETRS-OK26, NN				
Teema KEVYT LIIKENNE Kaupunginosa		TOPPILA 57		
Hanke TOPPILANSALMI		HYVÄKSYNYT KAUP. INS.		
Kohde HAMINA-VILLEN PUISTON POLUT Hamina-Villen polku, Laivameklarinpolku, Lossaanpolku ja Rykäriinpolku		TEKNINEN LTK		
Asiasisältö KORKEUDET JA KUIVATUS		Mittakaava 1:500		
		Piirtäjä		
		Suunnittelija		
Pvm 15.11.2011		Hyväksyjä	Piiri.nro	

Merkkien selitykset

-  Urakka-alueen raja
-  Kivituikkapäälyste
-  Vahvistettu kasvualue
-  Kalliomurske 0-20mm
-  Oleva maanpinnan korko
-  Suunniteltu korko
-  Pelastuskaluston nostopaikkavaraus 6m x 15m
-  Tonttiliittymävaraukset
-  Uusi rumpu 315M
-  Oleva rumpu
-  Virtausnuoli
-  Oleva huleveden umpikansikaivo
-  Oleva huleveden ritiläkansikaivo
-  Uusi valaisin
-  Oleva valaisin



46 HAMINA

44 NAAKKELI

45 MALLAS

55 PANIMO

Suunnitelma hyväksytty KI 16.5.2013 §191 / 2013

Merkki	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK26, N2000				
Teema Katupirstustus		Kaupunginosa Toppila 57		
Hanke	Hamina-Villen puiston rakennussuunnittelu	HYVÄKSYNYT KAUP. INS.		
Kohde	Hamina-Villen puisto	YHDYSKUNTA LTK		
Asiasisältö	Korkeudet ja kuivatus	Mittakaava 1:500		
DESTIA		OULU YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT		
Suunnittelija K. Vimpari	Suunnittelija	Suunnittelija		
Hyväksyjä E. Kängäs	Hyväksyjä	M. Kaikkonen		
Piir.nro R 1-2	Pvm 7.4.2017	Piir.nro I-2053		

Mallas

ASEMALUONNOS pintojen läpäisevyys



KOKO KORTTELIN PINTA-ALA 14080 m²

VETTÄ LÄPÄISEMÄTTÖMÄT PINNAT
(55% tontin pinta-alasta)

2865 m² ASFALTTI

4930 m² KATTOPINNAT (bitumihuopa)

VETTÄ OSITTAIN LÄPÄISEVÄT PINNAT
(18% tontin pinta-alasta)

1115 m² LAATOITUS (10-20% läpäisevä)

800 m² LEIKKI- JA OLESKELUALUEET, esim. turvasoraa, osittain kasvialustaa, ym. (40-50% läpäisevä)

540 m² VIHHERKATOT (maksaruoho)

VETTÄ LÄPÄISEVÄT PINNAT
(27% tontin pinta-alasta)

3830 m² NURMI- JA KASVILLISUUSALUEET

Kiinteistön tiedot			
Katuosoite <i>Panimotie 6</i>	Kaupunginosa <i>57</i>	Kortteli <i>45</i>	Tontti <i>13</i>

Vesijohdon liittäminen
 Jätevesiviemärin liittäminen
 Hulevesiviemärin liittäminen

Liitoslausunnon korkeustiedot N2000 korkeusjärjestelmässä

Tiedot VESIJOHDON liittämiseksi Oulun Veden vesijohtoon					
Sijainti	<i>kts. liitekartta</i>	Runkovesijohdon koko ja materiaali		<i>110-10 PEH (diffuusiosuojattu)</i>	
Liitoskohta	<i>tontin raja</i>	Painetaso: Alin normaali (m)	<i>+ 60</i>	Painetaso: Ylin normaali (m)	<i>+ 69</i>
Tonttivesijohdon putkikoko ja materiaali liitoskohdassa	<i>63-10 PEH ks. huomautukset sivulla 2</i>	Tonttivesijohdon mitoitusvirtaama (dm ³ /s)		<i>3,4</i>	
Asennettavan vesimittarin koko	<i>DN40</i>	Vesimittarin painehäviö (kPa)		<i>n. 30</i>	

	Tiedot JÄTEVESIVIEMÄRIN liittä- miseksi Oulun Veden jätevesiviemäriin		Tiedot HULEVESIVIEMÄRIN liittämiseksi hulevesiviemäriin	
	JVV1:	JVV2:	HVV1:	HVV2:
Sijainti	<i>kts. liitekartta</i>		<i>kts. liitekartta</i>	<i>kts. liitekartta</i>
Runkoviemärin koko ja materiaali	<i>200 PVC</i>		<i>250 PP</i>	<i>500 B</i>
Runkoviemärin sisäpohjan korkeustaso (m)	<i>+ 2.99</i>		<i>+ 3.79</i>	<i>+ 3.61</i>
Kaivon kannen korkeustaso (m)	<i>+ 4.92*</i>		<i>+ 5.62</i>	<i>+ 6.17</i>
Padotuskorkeustaso (m)	<i>+ 4.19</i>		<i>+5.72</i>	<i>+ 6.27</i>
Liitoskohta	<i>tontin raja</i>		<i>tontin raja</i>	<i>hv-kaivo 571625</i>
Tonttviemärin putkikoko ja materiaali liitoskohdassa	<i>160 PVC</i>		<i>200 PP</i>	<i>250 PP</i>
Tonttviemärin sisäpohjan korkeustaso liitoskohdassa (m)	<i>+ 3.20</i>		<i>+3.87</i>	<i>+ 4.32**</i>

Liitoskohtiin liittyvät huomautukset, tarvittaessa lisähuomautuksia sivulla 2.

HVV2 liitoskohta suunniteltu rakentajan toiveen mukaan hulevesien viivästyistä varten. Tonttihulevesiviemärin rakentaminen kuuluu kiinteistön-omistajan vastuulle liitoskaivoon asti. Kiinteistö vastaa kaikista hulevesiviemärin rakentamiskustannuksista, myös katualueen korjauskustannuksista. Hulevesikaivoon liittymisestä tulee sopia Oulun Veden kunnessapidon yhteyshenkilön kanssa (kts. s.2).

Käyttämättä jäävät liittymät on tulpattava Oulun Veden ohjeiden mukaisesti. Yhteystiedot sivulla 2.

*Korko suunnitelman mukainen, ei tarkemittattu.

**Korko suunnitelmallinen.

Yleiseen jätevesiviemäriin liitettävään tonttviemäriin ei saa johtaa hulevettä. Perustusten kuivatusvedet on johdettava hulevesiviemäriin.

Edellä ilmoitettuja korkeustasoja ei saa käyttää työmaalla korkeuskiintopisteinä.

Huom. Lisäohjeet ja huomautukset sivulla 2.

Karttaote liitteenä.

18.1.2021

Niko Herukka
asiakaspalveluinsinööri

Huomautuksia

Alueen vesijohtoverkosto on yleisten alueiden osalta rakennettu diffuusiosuojatuilla vesijohtoputkilla. Oulun Vesi suosittelee myös tonttien sisäpuolella käytettäväksi diffuusiosuojattua vesijohtoputkea.

Kiinteistön on kiinnitettävä erityistä huomiota diffuusiosuojattuun tonttivesijohtoon tehtävien liitostöihin. Tämän liitoslausunnon liitteenä Oulun Veden tonttivesijohtoihin tehtävien liitostöiden osalta putken valmistajan asennusohjeet. Kiinteistön omistajan tulee varmistaa käyttämänsä tonttivesijohdon asennusohjeet putken toimittajalta / valmistajalta.

Yleiset huomautukset ja ohjeet:

Pääsääntöisesti tontille tulee yksi vesiliittymä, yksi liittymissopimus, yksi sulkuventtiili sekä yksi vesimittari. Oulun Veden liittymismaksun soveltamisohjeessa on tietoa poikkeustapauksista. Soveltamisohje löytyy Oulun Veden verkkosivuilta osoitteesta www.ouluvesi.fi/hinnastotjasopimusehdot.

Liittyjän on avattava kiinteistön sulkuventtiili ja huuhdeltava tonttivesijohto ennen liitostyötä.

Tonttijohtojen kunnossapidon vastuuraja asemakaava-alueella on yleisen alueen raja, eli yleensä tontin raja. Oulun Vesi vastaa yleisellä alueella tonttijohtojen korjauksista katujen korjaus- ja asfaltointikuluineen. Kiinteistön omistaja vastaa vesijohdon ja jätevesiviemärin tonttijohtojen rakentamisesta ja kunnossapidosta tontin alueella. Tonttihulevesiviemärin rakentaminen kuuluu kiinteistön omistajan vastuulle liitoskaivoon/runkojohtoon asti. Kiinteistö vastaa kaikista hulevesiviemärin rakentamiskustannuksista, myös katualueen korjauskustannuksista. Jäteveden ja huleveden tonttievimäreille on rakennettava liitoskohdan läheisyyteen Oulun Veden ohjeiden mukaisesti toteutettu tarkastuskaivo tai tarkastusputki.

Kiinteistön on tehtävä liittymissopimus Oulun Veden kanssa. Liittymissopimuksen voi tehdä heti rakennusluvan myöntämisen jälkeen. Liittymissopimuksen tilauksen voi tehdä Oulun Veden verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/oulu/oulu-vesi/liittymasopimukset

Kiinteistön on tontillaan eroteltava jätevedet ja hulevedet. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Hulevedet voi johtaa ojaan, imeyttää tontilla tai johtaa hulevesiviemäriin.

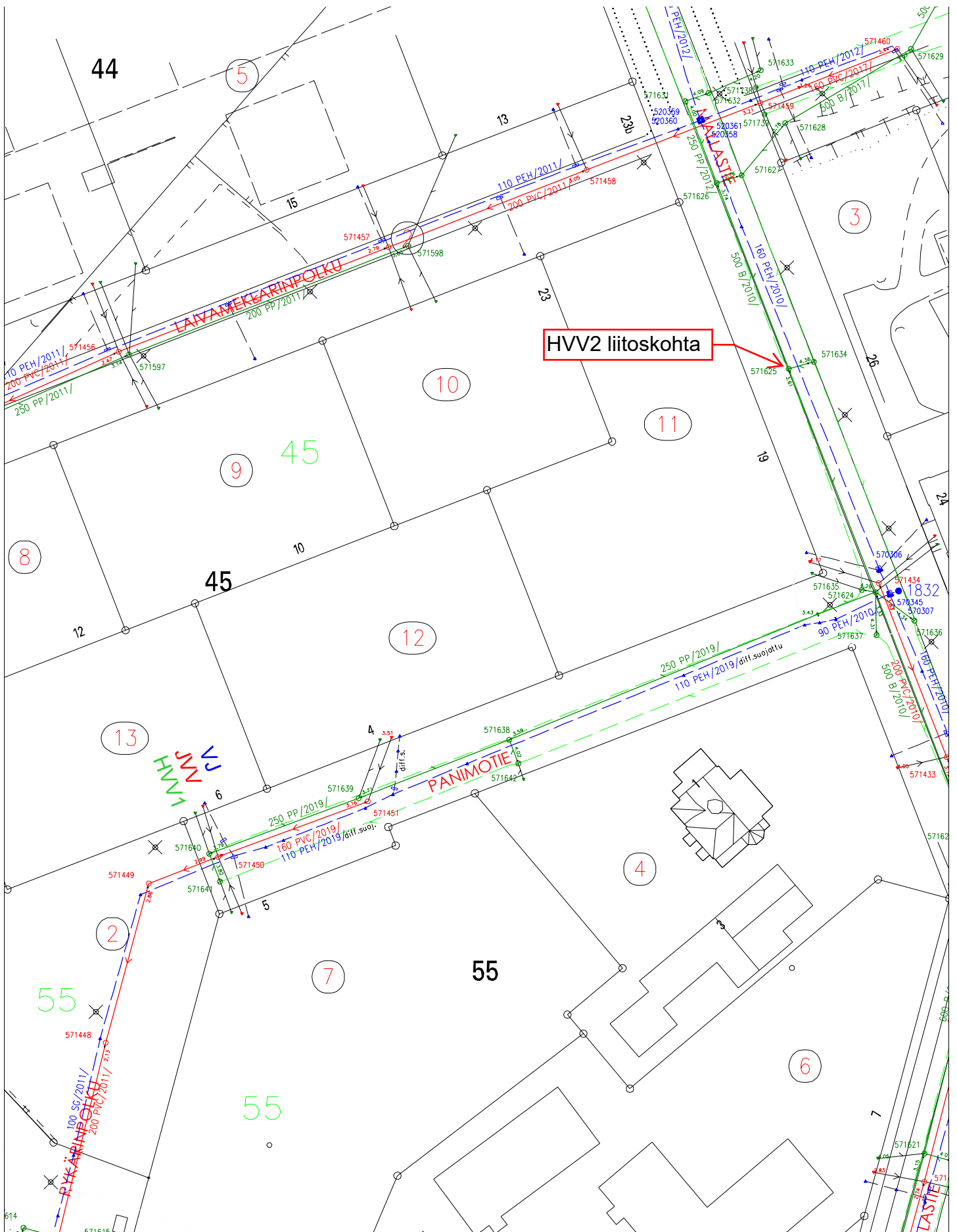
Yleisellä alueella tapahtuvalle kaivutyölle on haettava kaivulupa Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista. Lisätietoja kaivuluvista sähköpostitse osoitteesta [kaivutyot\(at\)ouka.fi](mailto:kaivutyot(at)ouka.fi), p. 044 703 2214 ja 044 703 2229 sekä internetsivuilta www.ouka.fi/oulu/kadut-kartat-ja-liikenne/kaivulupa.

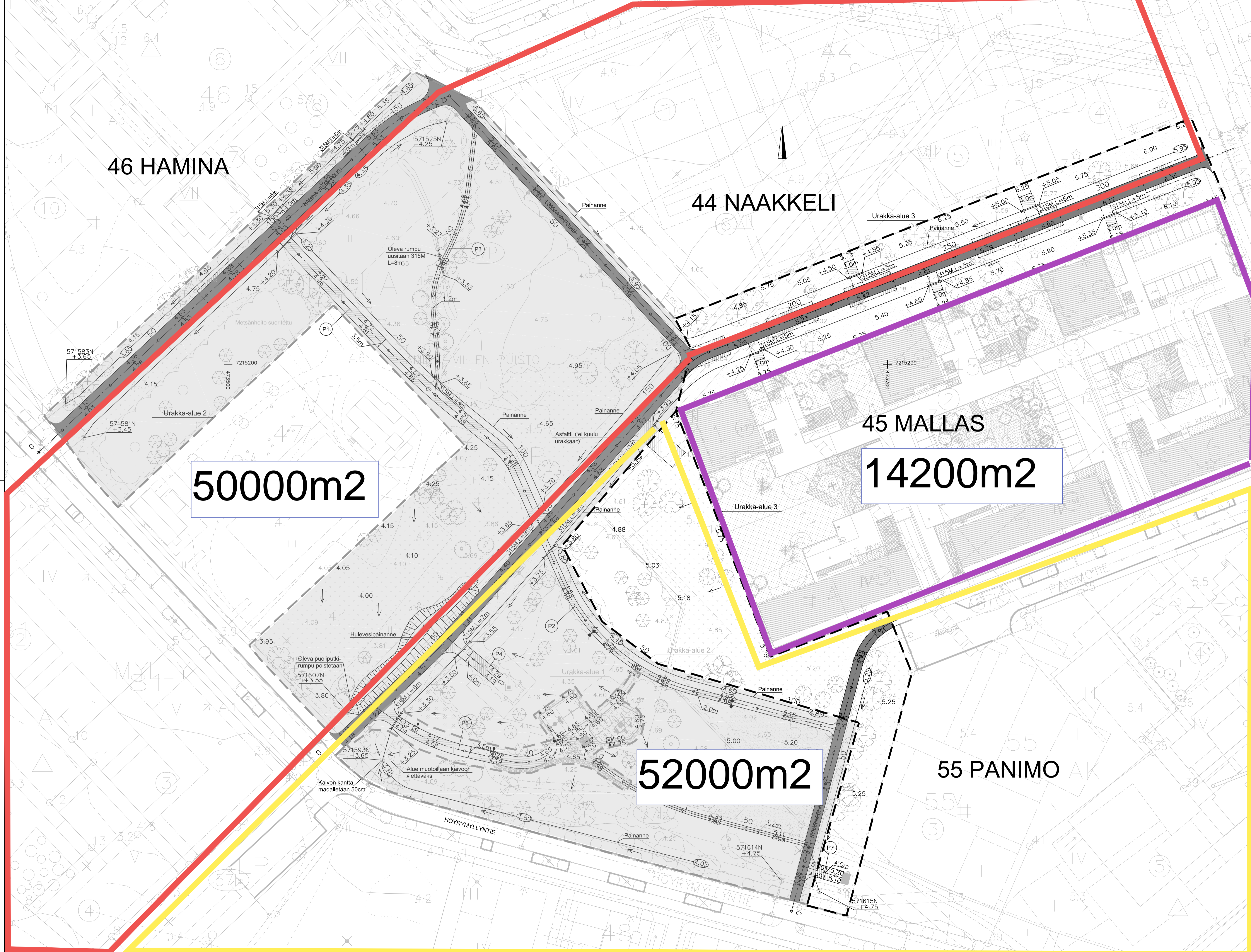
Liitoslausunnon lisäksi rakentajan on noudatettava Oulun Veden tonttijohtojen rakentamisohjetta sekä vesimittarin asennuspiirustusta. Vesimittari tilataan puhelimitse Oulun Veden asiakaspalvelusta puh. 08 558 43800. Vesimittaritilaus on tehtävä vähintään viikko ennen toivottua asennusajankohtaa. Ennen vesimittaritilausta kiinteistöllä on oltava voimassa oleva liittymissopimus.

Oulun Veden kunnossapidon yhteyshenkilöt (lisätiedot liitostöistä, vesimittariasennukset):

KANTA-OULU JA OULUNSAALO: työpäällikkö Sauli Kuukasjärvi 044 7033 930, putkimestari Jani Kauniskangas 044 7033 920

HAUKIPUDAS, KIIMINKI, YLIKIIMINKI JA YLI-II: vastaava putkimestari Risto Laitinen 0400 739 629, putkimestari Jyri Toljamo 046 923 2210





- Merkkien selitykset**
- Urakka-alueen raja
 - Kivituhkapäällyste
 - Vahvistettu kasvualue
 - Kalliomurske 0-20mm
 - 2.22 Oleva maanpinnan korko
 - 2.22 Suunniteltu korko
 - Pelastuskaluston nostopaikkavaraus 6m x 15m
 - Tonttiliittymävaraukset
 - Uusi rumpu 315M
 - Oleva rumpu
 - Virtausnuoli
 - Oleva huleveden umpikansikaivo
 - Oleva huleveden ritiläkansikaivo
 - Uusi valaisin
 - Oleva valaisin

50000m²

14200m²

52000m²

Suunnitelma hyväksytty KI 16.5.2013 §191 / 2013

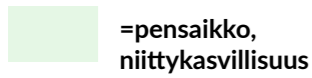
Merkki	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK26, N2000				
Teema Katupirustus		Kaupunginosa Toppila 57		
Hanke	Hamina-Villen puiston rakennussuunnittelu	HYVÄKSYNYT KAUP. INS.		
Kohde	Hamina-Villen puisto	YHDYSKUNTA LTK		
Asiasisältö	Korkeudet ja kuivatus	Mittakaava 1:500		
DESTIA		OULU YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT		
Suunnittelija K. Vimpari	Suunnittelija			
Hyväksyjä E. Kängäs	Hyväksyjä M. Kaikkonen			
Piir.nro R 1-2	Pvm 7.4.2017	Piir.nro	I-2053	



=lehtipuu



=havupuu

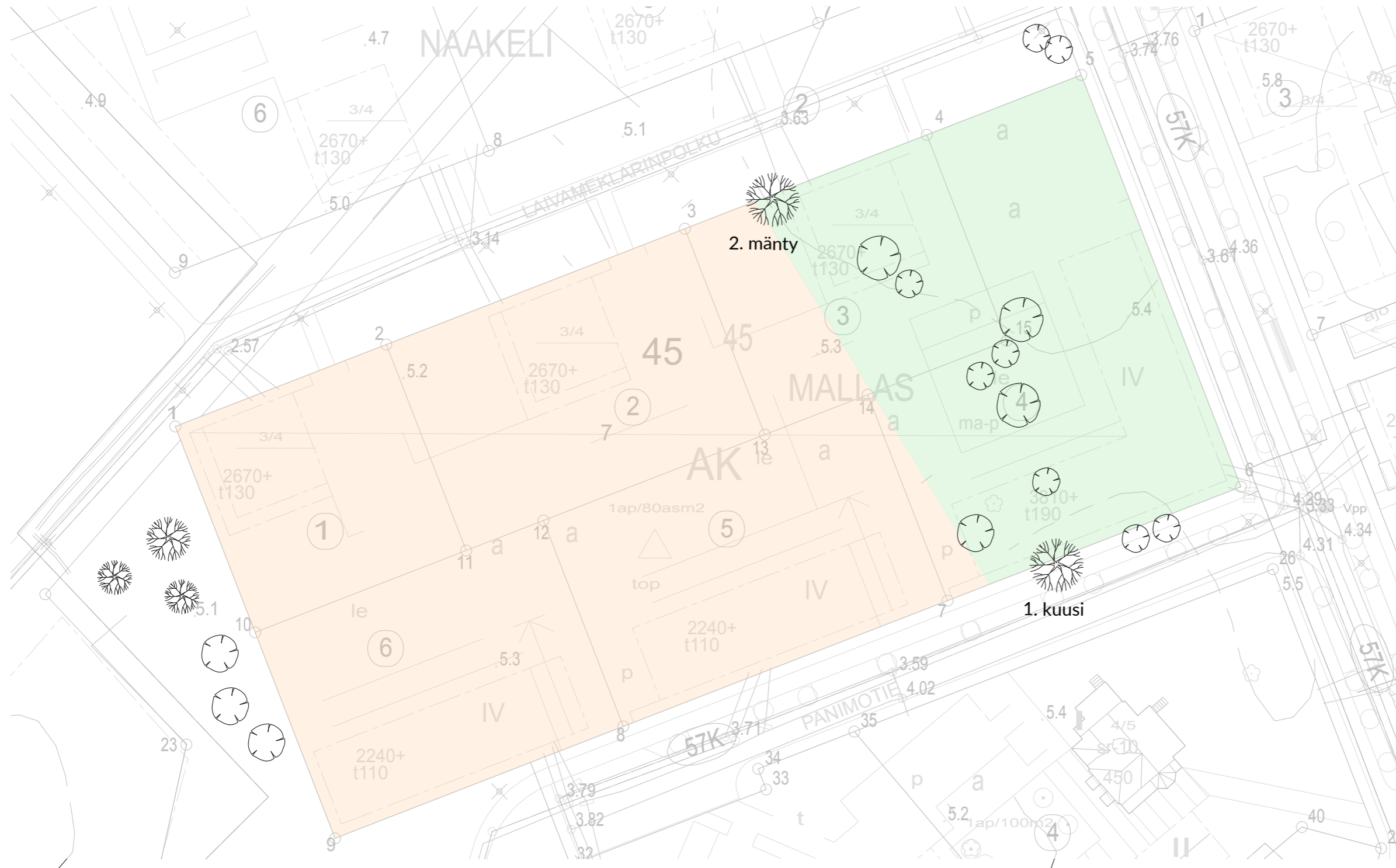
=pensaikko,
niittykasvillisuus=hiekkainen
täyttömaa

Korttelin alueelta on purettu aikaisemmat rakennukset sekä alueen läpi mennyt tie. Korttelin maasto on tällä hetkellä sekoitus joutomaan niittyä ja hiekkaista täyttömaata. Kasvillisuus on hyvin vähäistä. Itäpuolella korttelia on niittykasvillisuutta, sekä muutamia puita ja pensaita. Läntinen puoli korttelista on kokonaisuudessaan hiekkaista täyttömaata, missä ei ole juurikaan mitään kasvillisuutta.

Korttelialueen vähäisistä puista suurimmat ja merkittävimmät sijoittuvat tonttien laita-alueille. Laivameklarinpolun puolella tontin rajamaille sijoittuu suurehko mänty ja vastaavasti Panimotien puolella tontin rajalla kasvaa kuusi. Molemmat sijoittuvat hyvin lähelle nykyisen asemakaavan rakennusalueen rajoja tai jopa niiden alueelle. Itäpään korttelin keskialueilla olevat lehtipuut ovat kasvaneet hyvin ryteikkömäisesti ja ovat huonokuntoisia.

MALLASKORTTELIN PUUSTOKARTTOITUS

04.01.2020



Korttelialueen suurimmat puut



1. kuusi







2. mänty

MALLAS, TOPPILANSALMI

LUOARKKITEHDIT

Pakkahuonekatu 12a 2.krs, 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi

-  =lehtipuu
-  =havupuu
-  =pensaikko, niittykasvillisuus
-  =hiekkainen täyttömaa



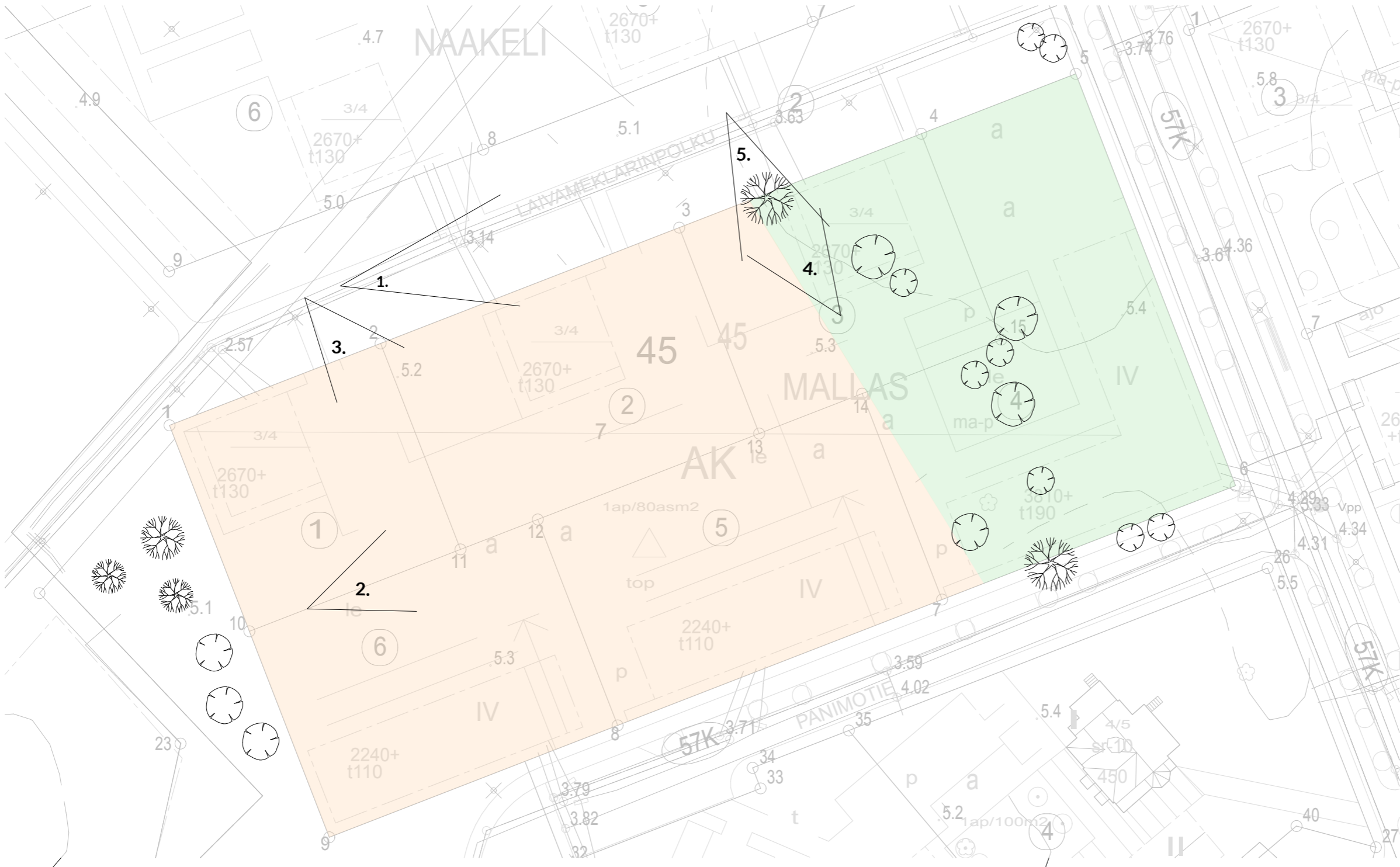
1.



2.



3.



4.



5.

-  =lehtipuu
-  =havupuu
-  =pensaikko, niittykasvillisuus
-  =hiekkainen täyttömaa



6.



7.



8.



9.



10.



11.

