

Asemakaavan selostus

Luonnos 4.6.2021

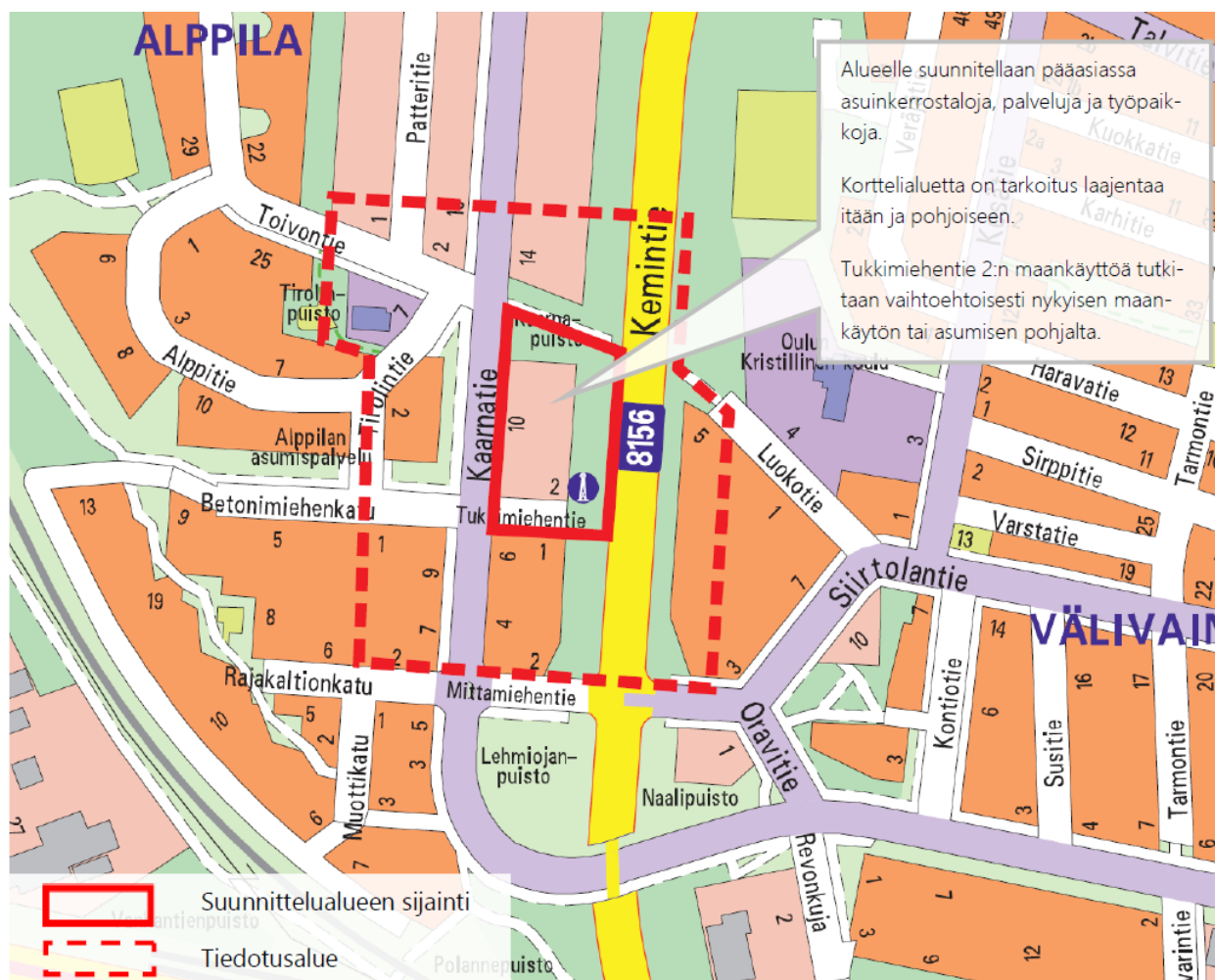
xx.xx.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Alppilan kaupunginosan korttelia 53 sekä puisto- ja ka-
tualueita koskevaan asemakaavaan

KAARNATIE 10

Kaavatunnus 564-2358

Diaarinumero OUKA/10594/2017

Selostus päivitetty xx.xx.2021



Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1.	Tunnistetiedot	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti	3
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	4
2.3.	Asemakaavan sisältö.....	4
2.4.	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.5.	Asemakaavan toteutus	5
3.	Lähtökohdat	6
3.3.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.4.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	7
3.5.	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	10
3.6.	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
3.7.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
3.8.	Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.9.	Asemakaavan tavoitteet	15
3.10.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.	Asemakaavan kuvaus	23
4.3.	Kaavan rakenne.....	23
4.4.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	24
4.5.	Kaavan vaikutukset.....	24
4.6.	Ympäristön häiriötekijät	26
4.7.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	26
5.	Asemakaavan toteutus	27
5.3.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	27
5.4.	Toteuttaminen ja ajoitus	27

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Alppilan kaupunginosan korttelia 53 tontteja 7 ja 8 sekä puisto- ja maantien aluetta. Asemakaavalla/ Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Alppilan kaupunginosan kortteli xx tontit x ja x sekä lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Kaarnatie 10

Kaavatunnus: 564-2358

Kaavan laatija: Ville Honkonen
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 28.3.2019

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 2.4.2019

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

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Alppilan kaupunginosassa noin 2,5 km keskustasta pohjoiseen ja noin 2,5 km Linnanmaan kampuksesta etelään.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat

Liite 4. Asemakaavaluonnos merkintöjen selityksineen

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Hulevesiselvitys
- Rakennettavuusselvitys
- Kemintien kaavarunko, laatukäsikirja sekä liikenteen, ympäristön ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma
- Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvitys, 2017
- Oulun kaupungin meluselvitys 2017
- Kaarnatie 10, Liikennemeluselvitys

Selvitykset ja lähdemateriaali ovat saatavilla kaavoituksesta. Ajantasaiset keskeiset selvitykset löytyvät hankkeen projektikortilta.

[Hyperlinkki projektikortille](#)

2. Tiivistelmä

2.3. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella Alppilan kaupunginosan korttelin 58 pienteollisuusrakennusten korttelialue (Tp) ja puistoalue (P) muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi korttelialueeksi (ET) ja autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1).

Asemakaava-alueella säilytetään vanha varastorakennus, joka muutetaan pysäköintilaitokseksi ja jonka ympärille asuin-, liike- ja toimistorakennukset sijoittuvat. Alueella säilyy myös DNA:n laite-tila, jolle on osoitettu oma korttelialue. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden

kerrosluvut vaihtelevat pääosin VI-VIII välillä ja niissä on I-kerroksisia osia. Alppilan bulevardin varteen on osoitettu XII -kerroksinen pistetalo.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan ohjeelliset rakennusalat AH-kortteliin leikkialueille (le) ja jätteiden yhteiskeräysastioille. Istutettavat alueet ja kulkuyhteydet osoitetaan ohjeellisina. Kaarnatien puolelle on osoitetta maanalainen pysäköintipaikka (ma-p) sekä ajoyhteys (ajo) pysäköintilaitokseen. Tukkimiehentien puolelle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Muutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 36710 k-m², josta asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeus on 32400 k-m² (sisältää t-alat sekä myymälä ja liiketilat), autopaikkojen rakennusoikeutta 3600 k-m², ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusoikeutta 710 k-m².

Muutosalueen kokonaistehokkuus on 2,3.

Autojen pysäköintipaikat osoitetaan voimassa olevan pysäköintinormin mukaisesti. Auto-pysäköinti on järjestetty keskitetysti pysäköintilaitokseen. Osa autojen pysäköintipaikoista sijoittuu pihalle. Lisäksi Kaarnatien puolelle on osoitettu asemakaavaluonnoksessa mahdollisuus maanalaiseen autojen pysäköintiin.

Polkupyörien pysäköinti sijoitetaan pääosin kerrostalojen sisätiloihin ja voimassaolevan normin mukaisesti.

2.4. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.4. – 2.5.2019 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme lausuntoa. Lisäksi nähtävilläolon ulkopuolella on esitetty yksi mielipide.

2.5. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen mukainen uudisrakentaminen voidaan toteuttaa heti kaavan tultua voimaan. Alppilan bulevardin puolella uudisrakentaminen vaatii Alppilan bulevardin toteuttamisen ennen asuinrakennusten rakentamista.

3. Lähtökohdat

3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Koko kortteli on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta ja korttelissa on kolme yksikerroksista rakennusta. Tontilla 7 on dna Oy:n vuonna 1956 rakennettu tietoliikenteen rakennus ja tontilla on myös teleliikennemasto. Tontin 8 itäpuolen kattaa suuri kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus vuodelta 1982 ja Kaarnatien varressa toimistorakennus vuodelta 1983. Kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennuksessa on koko rakennuksen kokoinen kellaritila ajoramppeineen. Tontin 8 piha-alue on lähes kauttaaltaan asvaltoitua pysäköintialuetta.

Kaarnatien länsipuolisten kerrostalokortteleiden vanhimmat rakennukset ovat 1960-luvulta ja uusimmat 2000-luvulta. Näiden kerrosluku vaihtelee IV-IX. Kaarnatien länsipuolella sijaitsee myös jatkosodan aikainen Alppimaja. Pohjois- ja eteläpuolilla on vaihtelevasti liike-, teollisuus- ja varastorakennuksia.



Kuva 1: Ilmakuva alueesta, Blom Oy

Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Koko kortteli on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta ja korttelissa on kolme yksikerroksista rakennusta. Tontilla 7 on dna Oy:n vuonna 1956 rakennettu tietoliikenteen rakennus ja tontilla on myös teleliikennemasto. Tontin 8 itäpuolen kattaa suuri kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus vuodelta 1982 ja Kaarnatien varressa toimistorakennus vuodelta 1983. Suunnittelualueeseen kuuluu metsäinen Kemintien varren suojapuisto.

Luonnonolot

Alueen luonnonympäristö sijoittuu Kemintien suojavyöhykkeelle ja se on havupuuvaltaista metsää. Puuston ikä vaihtelee nuoresta varttuneeseen.

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Koko kortteli on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta ja korttelissa on kolme yksikerroksista rakennusta, jotka ovat pienteollisuus ja työpaikkakäytössä.

Liikenne

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

Maanomistus

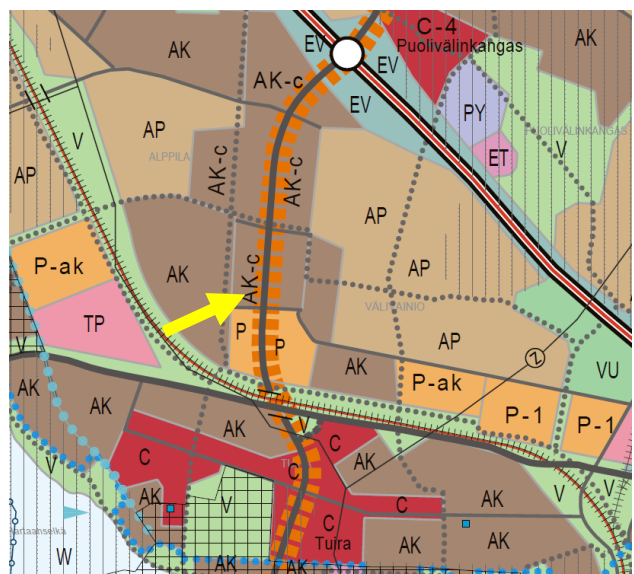
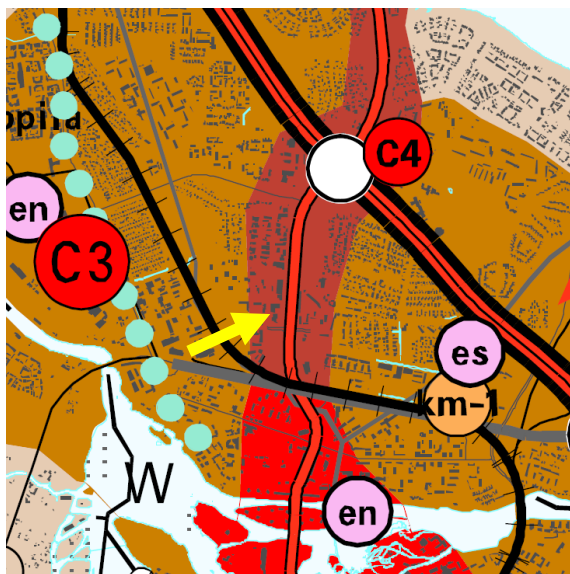
Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Puisto- ja maantien alueet omistaa Oulun kaupunki.

3.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.4.1. Uuden Oulun Yleiskaava

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

Kaavakartalla 2 suunnittelualue on merkitty keskustamaiseksi asuin- ja liikealueeksi. Alue varataan keskustamaisen ja toiminnoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. Läheisellä Kemintiellä kulkee kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia.



Kuva 2: Uuden Oulun Yleiskaava, kaavakartta 1 Kuva 3: Uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 2

3.4.2. Voimassa olevat asemakaavat

Alueen asemakaavat ovat vuosilta 1964, 1974 ja 1984. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (Tp), puistoaluetta (P) sekä katualuetta. Korttelin

rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuudella $e=0,75$.



Kuva 4: Ote voimassaolevasta asemakaavasta

3.4.3. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.4.4. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.4.5. Pohjakartta

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

3.4.6. Maankäytösopimukset

Hankkeesta laaditaan maankäytösopimus.

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

Kemintien kaavarunko, laatukäsikirja ja yleissuunnitelmat

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

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

Bulevardisointi yhdistää myös Alppilan ja Välivainion yhdeksi suuremmaksi ja eheämmäksi kokonaisuudeksi. Bulevardista muodostuu yhdistyvän alueen keskus. Muutos mahdollistaa koko Alppila-Välivainio -alueen väestömäärän ja palvelujen merkittävän kasvun sekä tukee vahvasti joukkoliikenteen kehittämistä.

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

3.5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvitys

Asemakaavan muutosalue kuuluu Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvityksen (SITO 2017) tarkastelualueeseen. Selvityksessä on tarkasteltu alueen maisemarakennetta, maisemakuva, maiseman tilallisia elementtejä, arvoja ja maisemavaurioita. Luonnon osalta on tarkistettu ja selvitetty alueen kasvillisuus- ja luontotyytit sekä eläimistön yleispiirteet. Selvitysten pohjalta on

esitetty maiseman ja luonnon kannalta arvokkaat kohteet, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytön jatkosuunnittelussa. Selvitys on laadittu asemakaavoitukseen vaadittavalla tarkkuudella.

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

Oulun kaupungin meluselvitys 2017

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

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

Kaarnatie 10 Liikennemeluselvitys, 27.4.2021 A-Insinöörit Oy

Selvityksessä tutkittiin tieliikenteen aiheuttamia äänitasoja kohteen Kaarnatie 10 valmisteilla olevalle kaava-alueelle suunniteltavien rakennusten julkisivuille ja piha-alueille. Kohteen läheisyydessä sijaitsevat merkittävät melulähteet ovat Kemintie ja Kaarnatie. Kemintielle on suunnitella suuria muutoksia, johon myös tarkasteltavan kohteen kaavoitus liittyy. Tästä syystä tarkastelu on tehty vain mitoittavassa ennustetilanteessa. Ennustetilannetta on arvioitu Kemintien

alueelle laaditun kaavarungon, sekä liikenteen, ympäristön ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelman perusteella.

Selvityksen perusteella todettiin, että kohteen Kemintien puoleiselle oleskelualueelle tulee sijoittaa 1,5 m korkea melueste, jotta oleskelualueen äänitasovaatimukset täyttyvät.

Selvityksen perusteella todettiin myös, että ulkovaipan ääneneristys on mitoitettava liikennemeluun vastaan käyttäen äänitasoerovaatimuksena kohteen Kemintien puoleisten rakennusten julkisivuilla on suurimmillaan $\Delta LA_{vaad} = 33$ dB ja muilla julkisivuilla $\Delta LA_{vaad} = 30$ dB.

Parvekkeita ei tulisi sijoittaa julkisivuille, joihin kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat suuremmat kuin 65 dB. Parvekkeet, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat suuremmat kuin 55 dB tulisi lasittaa.



Kuva 5: Kaarnatie 10, melukartta, ennuste päivääikaan 2040 LA, eq, 7-22

Yleispiirteiset pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto, 10.11.2017 Pöyry Oy

Selvityksessä on annettu alustavat ohjeet rakenteiden perustamisesta ja maarakenteista. Alueelle on 1999 suoritettu maaperän ja pohjaveden likaantuneisuustutkimuksia. Maankaivun yhteydessä

tulee aistinvaraisesti ja visuaalisesti kiinnittää huomiota mahdolliseen pilaantuneisuuteen. Mikäli pilaantuneita maita havaitaan, tulee ne poistaa kontrolloidusti. Tutkimusten mukaan pohjaveden pinta on alueella noin 3...4 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Kaarnatie 10 rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti ja perustamissyvyyden tulee olla vähintään 1,0 metriä. Luonnonmaakerrokset tutkimusalueella ovat routivia, rakennukset ja rakenteet on routaeristettävä, ellei perustuksia viedä roudattomaan syvyyteen. Kaikki rakennukset ja maanalaiset tilat on salaojitettava. Säteilyturvakeskuksen radontutkimuksen perusteella Oulun alueella radonpitoisuus alittaa asunnoissa enimmäispitoisuuden (200Bq/m³) säännönmukaisesti. Suunnittelussa ja rakentamisessa on kuitenkin suositeltavaa tehdä alapohjaan liittyvät rakenteet ilmatiiviiksi.

Lämpimien rakennusten lattiataso pitää sijaita 0,3 metriä ympäröivän maanpinnan yläpuolella. Kattovedet ohjataan kattovesijärjestelmällä pintavesiviemäriin.

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.6. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaarnatie 10:n maanomistajan tavoitteena on tutkia mahdollisuudet olemassa olevan teollisuusalueen muuttamiseksi asuin- ja liikerakentamisen alueeksi. Tukkimiehentie 2:n vuokraoikeuden haltijan tavoitteet tarkentuvat työn aikana. Kaupungin tavoitteena on tiivistää Alppilan kaupunginosan yhdyskuntarakennetta Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti osana Alppilانبulevardia sekä turvata teleliikenteen toimintavarmuus voimakkaasti muuttuvassa ympäristössä.

3.7. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava/ asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 19.3.2019 § 179.

3.8. Osallistuminen ja yhteistyö

3.8.1. Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

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

3.8.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 2.4.–2.5.2019. Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme lausuntoa. Lisäksi nähtävilläolon ulkopuolella on esitetty yksi F-Solutions Oy:n mielipide.

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

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin ___.20__.

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

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna ... tahot.

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

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

3.9. Asemakaavan tavoitteet

Kaarnatie 10:n maanomistajan tavoitteena on tutkia mahdollisuudet olemassa olevan teollisuusalueen muuttamiseksi asuin- ja liikerakentamisen alueeksi. Tukkimiehentie 2:n vuokraoikeuden haltijan tavoitteet tarkentuvat työn aikana. Kaupungin tavoitteena on tiivistää Alppilan kaupunginosan yhdyskuntarakennetta Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti

osana Alppilanbulevardia sekä turvata teleliikenteen toimintavarmuus voimakkaasti muuttuvassa ympäristössä. Hanke toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon tavoitteita.

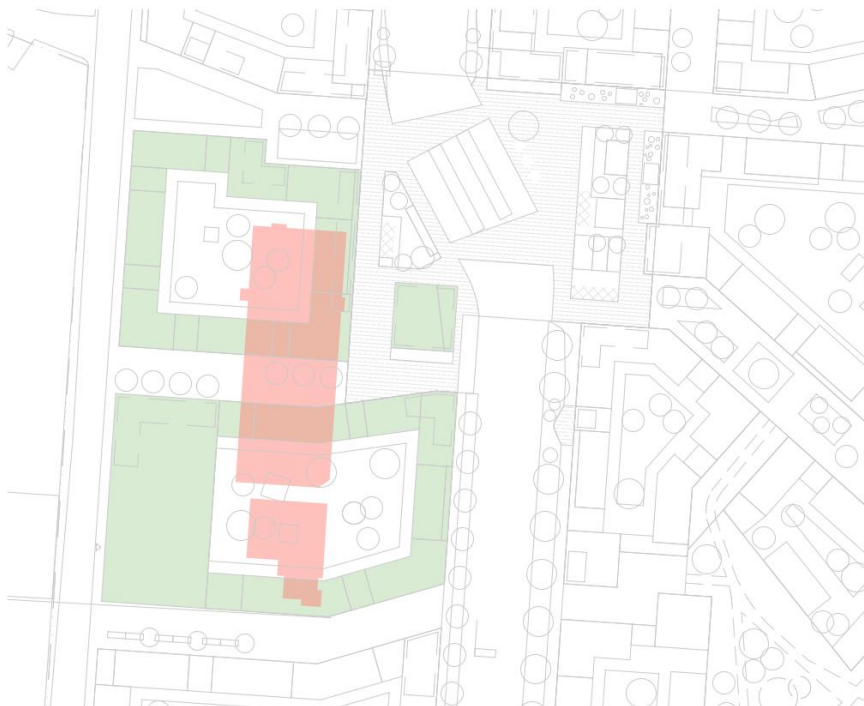
3.9.1. Oulun kaupunkistrategia

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

3.10. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.10.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaikissa vaihtoehtoissa suunnittelun lähtökohtana on ollut Kemintien kaavarunko (4.6.2018, Oulun kaupunki ja Serum arkkitehdit), jossa suunnittelualueelle sijoittuu kaksi suurkorttelia ja pysäköintilaitos. Toisena lähtökohtana on ollut suunnittelualueella olemassa olevan Aineen hallin säilyttäminen ja muuttaminen uudisrakennuksia palvelevaksi pysäköintilaitokseksi uuden laitoksen rakentamisen sijaan. On tutkittu ratkaisua, jossa rakennukset sijoittuvat suunnittelualueelle kaavarungon mukaisesti, mutta jossa olemassa oleva pysäköintilaitos kaavarungosta poiketen sijoittuu suunnittelualueen keskelle.



Kuva 7: Suunnittelun lähtökohdat: Kaavarunko ja olevat rakennukset

Näistä lähtökohdista tutkittiin syksyllä 2018 kahta vaihtoehtoa, jotka eroavat toisistaan bulevardin varteen sijoittuvan korkean rakennuksen huoltoliikenteen ja korttelien rajautumisen osalta. Kaavarungossa esitetyn ratkaisun mukaisesti korkea rakennus sijoittuu julkiseen kaupunkitilaan, eikä sillä näin ollen ole omaa, selkeästi rajautuvaa pihaa. Lisäksi Aineen hallin säilyttämisen myötä ajoyhteyttä korkealle rakennukselle korttelien välistä ei voida toteuttaa kaavarungossa esitetyllä tavalla. Tutkittiin vaihtoehtoja, jossa ajoyhteys korkealle rakennukselle järjestettäisiin etelästä Tukkimiehentien kautta (Vaihtoehto A1) tai pohjoisesta Toivonpolun kautta (Vaihtoehto A2).



Kuva 8: Vaihtoehto A1 (11.9.2018) LUO Arkkitehdit Oy



Kuva 9: Vaihtoehto A2 (11.9.2018) LUO Arkkitehdit Oy

Vaihtoehtoja vertailtaessa todettiin, että ajoyhteyttä korkealle rakennukselle ei voida järjestää Toivonpolun kautta. Toivonpolku on kaavarungossa osoitettu kevyen liikenteen väyläksi, eikä sille voida ohjata ajoneuvoliikennettä. Näin ollen vaihtoehto A1 valikoitui esitetyistä vaihtoehtoista paremmaksi.

Suunnittelun lähtökohdat tarkentuivat alustavan vaihtoehtotarkastelun jälkeen keväällä 2019. DNA Oy:n kanssa käydyissä neuvotteluissa kävi ilmi, että alustavissa vaihtoehtotarkasteluissa poistuvaksi esitetty DNA:n laitetilä tulee säilymään alueella pitkään. Vaihtoehtoa A1 tarkennettiin niin, että DNA:n rakennus esitettiin säilyväksi. Syksyllä 2020 päivitettiin suunnitelmiin bulevardin katualueen tarkentunut linjaus, ja siirrettiin bulevardiin rajautuvia rakennuksia tarkentuneen linjauksen mukaisesti.



Kuva 10: Päivitetty vaihtoehto A1 (20.1.2021) LUO Arkkitechdit Oy

Keväällä 2021 todettiin kaupungin taholta tarve vaihtoehdolle, jossa tarkasteltaisiin tornitalon sijoittumista osaksi muuta korttelia. Laadittiin vaihtoehto A3, jossa bulevardin varteen sijoittuvaa, 7-kerroksista rakennusta lyhennettiin ja sen muotoa muutettiin, jolloin korkea rakennus jäsentyy tilallisesti osaksi korttelia.



Kuva 11 Vaihtoehto A3 (24.5.2021) LUO Arkkitehdit Oy

Vaihtoehto A1

- Korkea rakennus kaavarungon hengen mukaisesti julkisessa tilassa vapaasti seisova. Sen toteutussuunnitteluun voidaan etsiä ratkaisuja arkkitehtuurikilpailulla.
- Huoltoliikenne korkealle rakennukselle vie suuren osan bulevardin varteen sijoittuvien 7-kerroksisten rakennusten korttelipihasta
- Korkealla rakennuksella ei ole omaa, melulta suojattua pihaa

Vaihtoehto A3

- Korkea rakennus on kaavarungosta poiketen osana korttelia. Se kuitenkin sijaitsee vapaasti asuinkorttelin laidalla, ja sen toteutussuunnitteluun voidaan etsiä ajatuksia arkkitehtuurikilpailulla.
- Korkealle rakennukselle voidaan järjestää melulta suojattu piha. Pihan melusuojaukseen tulee etsiä ratkaisuja jatkosuunnittelussa.
- Bulevardin varteen sijoittuvien, 7-kerroksisten rakennusten piha suurenee

3.10.2. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

3.10.3. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

3.10.4. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

3.10.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 19.3.2019 § 179.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 2.4.–2.5.2019. Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme lausuntoa. Lisäksi nähtävilläolon ulkopuolella on esitetty yksi F-Solutions Oy:n mielipide.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupunki on pyytänyt lausuntoa Alppilan kaupungin osassa Kaarnatie 10 koskeva asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (kaavatunnus 564-2358). Asemakaavahankkeessa suunnitellaan Kaarnatien ja Kemintien väliselle alueelle monipuolisesti tiiviimpää kerrostaloasumista, palveluita ja työpaikkoja. Samalla tutkitaan Tukkimiehentie 2:n maankäyttöä nykyisen maankäytön ja asumisen pohjalta. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaarnatie 10 on tällä hetkellä pienteollisuusaluetta, jossa on kolme 1-kerroksista toimitilarakennusta, niistä vanhin on v.1956 rakennettu dna:n teletalo telemastoineen. Suurin kulkuneuvo ja huoltorakennus kellaritiloineen ja ajoramppeineen on rakennettu v.1982 ja v.1983 toimistorakennus. Toiminnoista johtuen Kaarnatien puoleinen piha-alue on laaja asvaltoitu paikoituskenttä, eikä rakennuksella katsota olevan erityisiä rakennushistoriallisia arvoja. Kemintietä vasten korttelissa on tiheä metsäinen puistokaista.

Kemintie on kaupungin kehittämisaluetta, raitiotieliikenteen käytävää, Alppilan bulevardia, jota keskustan ja Linnanmaan yhdistävällä täydennysrakentamisella tavoitellaan laadullisesti korkeatasoista kaupunkikuvaa ja toiminnallisesti sekoittunutta miljöötä. Alueen länsiosa on jo muuttanut teollisuusalueesta kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, mikä kytkeytyy vanhempiin Alppilan

asuintorneihin. Alueen rakennuskanta on eri-ikäistä rakennusajalleen tyypillistä korkeahkoa asuinrakentamista. Kaava-alueen länsipuolella on maakunnallisesti arvokas Kalevankartano, nykyisin Alppimajan juhlatila, joka on yksityisessä omistuksessa. Alun perin se on v.1943 rakennettu saksalaisten jääkärien upseerikerho, tirolilaistyylinen hirsirakennus. Rakennus on ollut saksalaisvaiheen jälkeen monenlaisessa käytössä. Muita arvokohteita alueella ei ole. Alue on voimakkaan muutoksen alainen ympäristö. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista Kaarnatie 10 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoksen suunnitteluun.

Lausunto 2, Elisa Oyj:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia sen riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapelia/kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§). Lisätietoja asiasta antaa Urpo Koikkalainen, s-posti: urpo.koikkalainen@elisa.fi

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoksen suunnitteluun.

Lausunto 3, Fingrid Oyj:

Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 0303955230. Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Ystävällisin terveisin Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, Mika Penttilä, vanhempi asiantuntija

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoksen suunnitteluun.

Mielipide 1, F-Solutions Oy:

Huomasimme että teillä on meneillään kaarnatie 10 kaavoituksen muutos. Yhtiömme valokuitu menee DNA:n keskuksesta kartassa masto merkinnällä olevasta pisteestä kaarnapuiston jalkakäytävän viereen ja siitä Kaarnatien/Toivontien risteykseen. Kuitu on liiketoiminnallemme elintärkeä ja näkisin että meillä olisi syytä olla listalla, jotka ovat osallisia suunnitteluhankkeessa. Tämä kuitenkin toteutuessaan vaatii meiltä uuden kuitureitin tuomista Messipojantien keskuksesta radan alitse Alppilaan.

Vastine:

Lisätään F-Solutions Oy asemakaavan muutoksen osallisiin.

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

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

4. Asemakaavan kuvaus

4.3. Kaavan rakenne

Asemakaavaluonnos on selostuksen liitteenä.

Asemakaavamuutoksella Alppilan kaupunginosan korttelin 53 pienteollisuuden korttelialue (Tp) ja ympäröivä puistoalue ja osa katualuetta muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi alueeksi (AH) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi korttelialueeksi (ET) ja autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1).

Asemakaava-alueella säilytetään vanha varastorakennus, joka muutetaan pysäköintilaitokseksi ja jonka ympärille asuin-, liike- ja toimistorakennukset sijoittuvat. Alueella säilyy myös DNA:n laite-tila, jolle on osoitettu oma korttelialue. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden kerrosluvut vaihtelevat pääosin VI-VIII välillä ja niissä on I-kerroksisia osia. Alppilan bulevardin varteen on osoitettu XII -kerroksinen pistetalo.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan ohjeelliset rakennusalat AH-kortteliin leikkialueille (ie) ja jätteen yhteiskeräysastioille. Istutettavat alueet ja kulkuyhteydet osoitetaan ohjeellisina. Kaarnatien puolelle on osoitetta maanalainen pysäköintipaikka (ma-p) sekä ajoyhteys (ajo) pysäköintilaitokseen. Tukkimiehentien puolelle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Muutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 36710 k-m², josta asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeus on 32400 k-m² (sisältää t-alat sekä myymälä ja liiketilat), autopaikkojen rakennusoikeutta 3600 k-m², ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusoikeutta 710 k-m².

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

Taulukossa on esitetty AL rakennusoikeuden perusteella arvio koko asemakaavan muutosalueen asunto- ja asukasmäärästä. Arvio perustuu asuntopainotteiseen toteutukseen, jossa liiketiloja toteutuu vain vaadittu vähimmäismäärä.

käyttötarkoitus	Asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AL	410	75	1,5	615	4

4.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kemintien kaavarunkotyön yhteydessä laadittiin laatukäsikirja, johon on kirjattu yleisiä koko aluetta koskevia sitovia suunnitteluvaatimuksia sekä ohjaavia suosituksia. Laatukäsikirja on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa ohjeellisena noudatettavaksi. Kaarnatie 10:n asemakaavan muutoksessa laatukäsikirjassa määritellyjä asioita on tuotu kaavakartalle sekä asemakaavamääräyksiin.

4.5. Kaavan vaikutukset

4.5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kemintien ympäristöön tullaan tulevana vuosian osoittamaan uutta rakentamista noin 8000 uudelle asukkaalle yhteensä noin 500 000 kerrosmetrimetriä. Kaavamuutos noudattaa kaupungin

strategiaa tehostamalla maankäyttöä sekä hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa. Kaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteita sekä Kemintien kaavarungon tavoitteita niitä tarkentaen.

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

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen on sopeutettu ympäristöönsä mittakaavaan mahdollisimman hyvin ottaen huomioon myös koko Alppilanbulevardin tuleva rakentaminen. Kaarnatie 10 suunniteltu rakentaminen on osa Alppilanbulevardin varren tehokasta ja tiivistä kaupunkirakennetta.

4.5.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutosalue on pääasiassa rakennettua ympäristöä. Suojapuiston alueella on mäntyjä ja mäntyrhyimiä sekä muuta puustoa. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen vuoksi osa puustosta kaadetaan. Kemintien kaavarungossa tehdyn luonto- ja maisemaselvityksen mukaan alueella ei kuitenkaan ole rakentamista rajoittavia luonto- tai maisema-arvoja tai varsinaisia suojelukohteita. Piha-alueella ja katuaukioilla puustokartoituksen mukaan mahdollista säilyttää puustoa..

4.5.3. Vaikutukset asumisviihtyvyyteen ja lähialueiden oloihin

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen muuttaa lähialueen elinympäristöä. Asuinrakentamisen lisääminen alueella on kuitenkin luontevaa kehitystä kaupungin tiivistyessä joukkoliikenteen runkoreittien varrella. Alueen rakentaminen tukeutuu pitkälti tulevan bulevardin palveluihin ja lähialueiden koulupalveluihin.

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

Uudisrakennukset aiheuttavat muutoksia lähiympäristön asuinalueiden asuntojen näkymiin. Rakentaminen täydentää mittakaavaltaan luontevasti Alppilan vanhojen asuinalueiden kaupunkirakennetta ja tuo uuden ajallisen kerrostuman.

4.5.4. Vaikutukset liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteita sekä Kemintien kaavarungon tavoitteita, joissa Alppilanbulevardi toimii alueen pääkatuna. Pääkatu on 2+2 kaistainen ja siinä varaudutaan tehokkaaseen kaksisuuntaiseen raitiotie- tai superbussiliikenteeseen. Kävely ja pyöräily sijoittuvat bulevardin reunoille. Pyöräilyn nopeat pääreitit ovat Kaarnatien ja Tarmontien varrella. Suunnittelualueen liikenteellinen perusratkaisu tulee muuttumaan Alppilanbulevardin rakentamisen mukana: Kaarnatie muuttuu kokoojakaduksi ja korttelin liikenne ohjataan sen kautta.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

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

4.7. Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5. Asemakaavan toteutus

5.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Lehto Asunnot Oy:n arkkitehtikonsultti LUO Arkkitehdit Oy on laatinut viitesuunnitelmat asemakaavan muutoksen pohjaksi. Suunnitelmat ovat selostuksen liitteenä.

5.4. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa heti asemakaavan tultua voimaan. Alppilan bulevardin puolella uudisrakentaminen vaatii Alppilan bulevardin toteuttamisen ennen asuinrakennusten rakentamista.

Oulussa 4. päivänä kesäkuuta 2021

Ohjaus: Oulun kaupunki

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Ville Honkonen
kaavoitusarkkitehti

Kaavaluonnoksen ja selostuksen laatijat:
Hakijan konsultti, Uki Lahtinen, Uki Lahtinen Oy

Asemakaavan seurantalomake

Kaarnatie 10

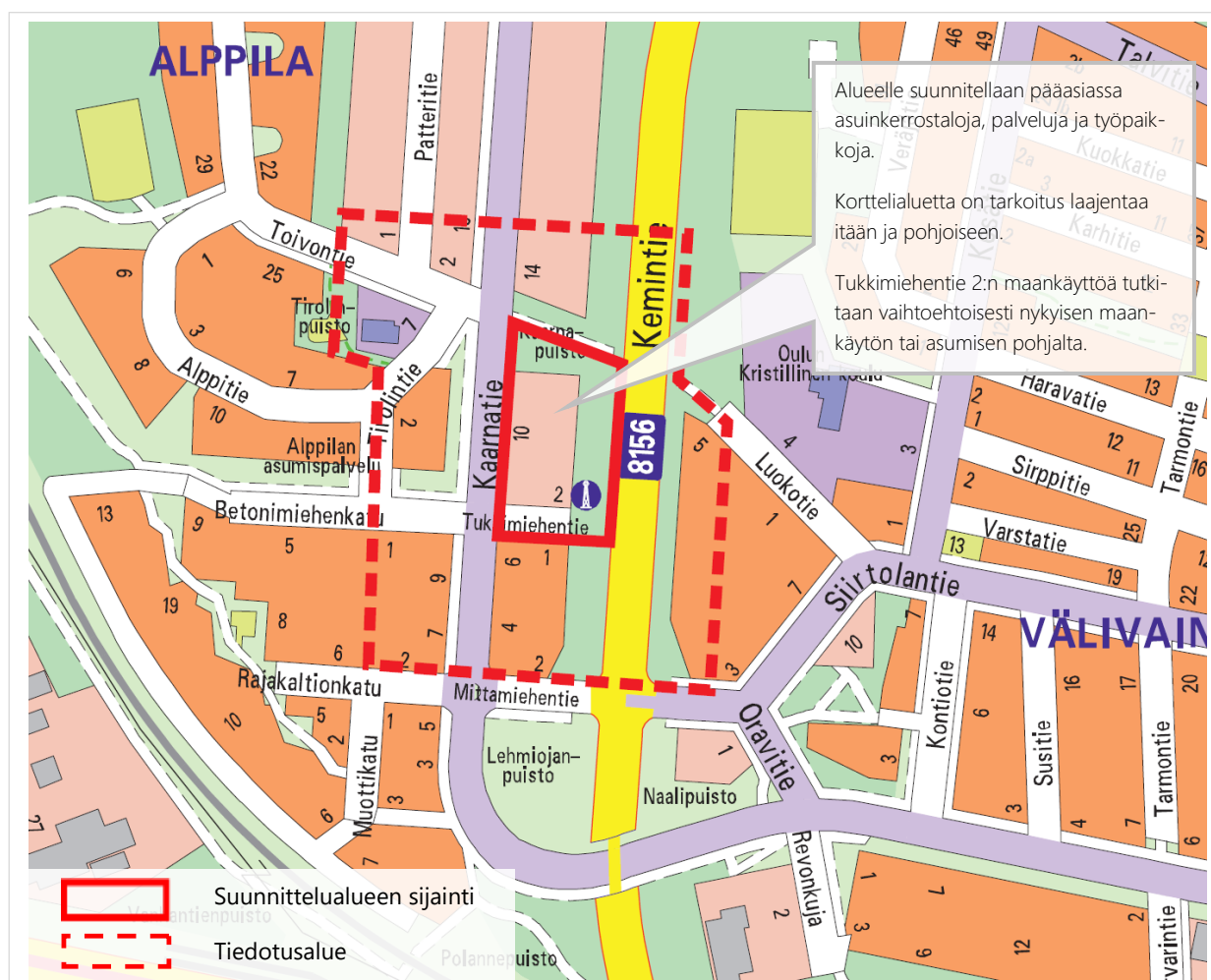
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

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

Asemakaavahankkeessa suunnitellaan Kaarnatien ja Kemintien väliselle alueelle monipuolisesti mm. kerrostaloasumista, palveluita ja työpaikkoja. Samalla tutkitaan Tukkimiehentien 2:n maankäyttöä nykyisen maankäytön tai asumisen pohjalta. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana 2.4.2019-2.5.2019. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2358.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Muutosalue sijaitsee Alppilan kaupunginosassa noin 2,5 km keskustasta pohjoiseen ja noin 2,5 km Linnaan kampuksesta etelään. Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavanmuutoksen suunnittelualue sekä alue, jonka asukkaille ja toimijoille asiasta erikseen tiedotetaan.

Suunnittelualueeseen kuuluu Alppilan kaupunginosan kortteli 53, viereiset puistoalueet korttelin pohjois- ja itäpuolilla sekä Kemintien maantien aluetta. Suunnittelualuetta rajaa idässä Kemintie, etelässä Alppilan kaupunginosan kortteli 56 Tukkimiehentien eteläpuolella, lännessä Kaarnatie ja pohjoisessa Kaarnapuiston pyörätie. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2 ha.

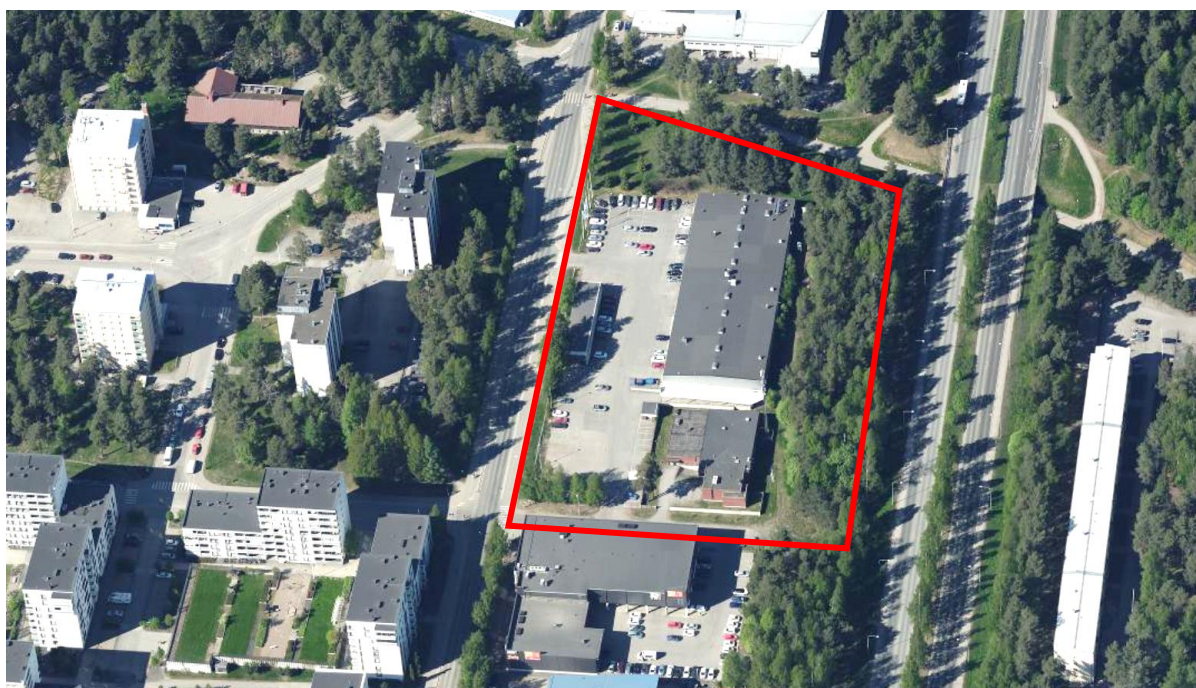
Maanomistus

Korttelin tontti 8 on yksityisessä omistuksessa. Muu alue on kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Koko kortteli on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta ja korttelissa on kolme yksikerroksista rakennusta. Tontilla 7 on dna Oy:n vuonna 1956 rakennettu tietoliikenteen rakennus ja tontilla on myös teleliikennemasto. Tontin 8 itäpuolen kattaa suuri kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus vuodelta 1982 ja Kaarnatien varressa toimistorakennus vuodelta 1983. Kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennuksessa on koko rakennuksen kokoinen kellaritila ajoramppeineen. Tontin 8 piha-alue on lähes kauttaaltaan asfaltoitua pysäköintialuetta. Kaarnapuisto on erityisesti Kemintien varressa tiheän puustoista.

Kaarnatien länsipuolisten kerrostalokortteleiden vanhimmat rakennukset ovat 1960-luvulta ja uusimmat 2000-luvulta. Näiden kerrostalo vaihtelee IV-IX. Kaarnatien länsipuolella sijaitsee myös jatkosodan aikainen Alppimaja. Pohjois- ja eteläpuolilla on vaihtelevasti liike-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueella ja sen läheisyydessä kulkee runsaasti erilaisia johtoja, joista suunnittelun kannalta merkittävimmät ovat telekeskukseen johtavat teleliikenteen johdot.



Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä etelän suunnasta, Blom 2018.

Suunnitteluun vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

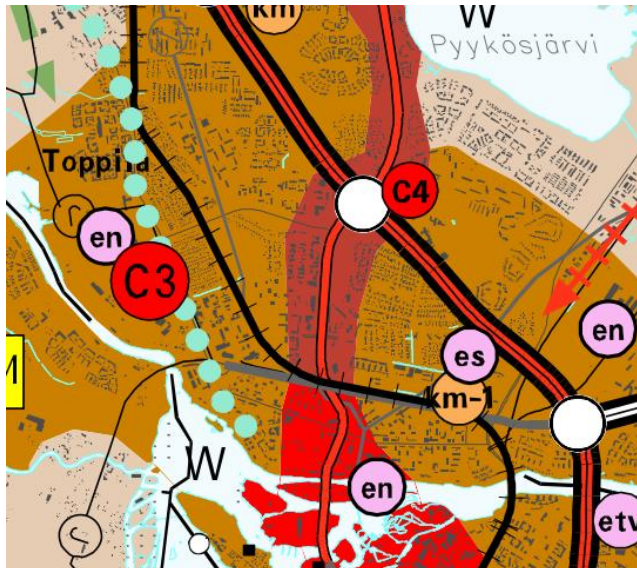
Oulun kaupunkistrategia 2026

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

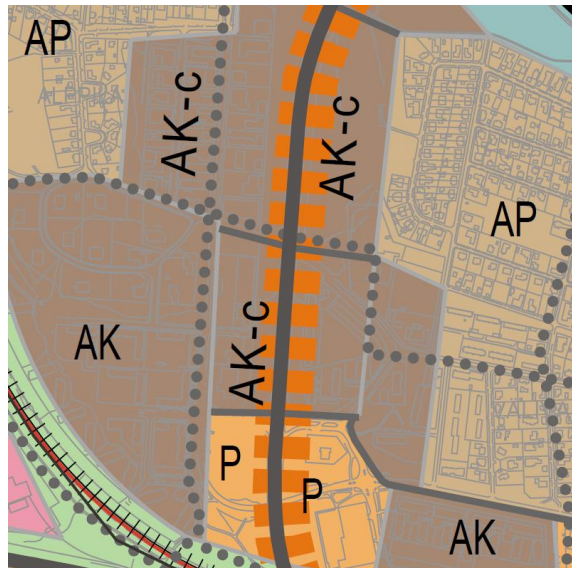
Uuden Oulun yleiskaava

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

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



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 1



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2

Kemintien kaavarunko

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

Kaavarungossa suunniteltu Kemintien bulevardisointi yhdistää keskustan ja Linnanmaan tiiviillä kaupunkirakenteella toisiinsa. Se myös yhdistää Koskelan kaakkoisosat, Alppilan ja Välivainion yhdeksi suuremmaksi kokonaisuudeksi, jonka ytimenä bulevardit tulee toimimaan. Sijainti keskustan ja Linnanmaan välissä

mahdollistaa uusien asuntojen, palvelujen ja työpaikkojen rakentamisen kaupungin parhaan joukkoliikenteen ja parhaiden pyöräilyreittien äärelle. Muutos mahdollistaa koko Koskela-Alppila-Välvainio -alueen väestömäärän ja palvelujen merkittävän kasvun.

Kaavarungossa asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL sekä yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi LPY. Ohjeelliset kerrosluvut vaihtelevat II-XII. Alppilanbulevardin keskusaukiolle on osoitettu tornimainen korkea rakennusmassa.



Otteet Kemintien kaavarungosta ja voimassa olevasta asemakaavasta.

Voimassa oleva asemakaava

Alueen asemakaavat ovat vuosilta 1964, 1974 ja 1984. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (Tp), puistoaluetta (P) sekä katualuetta. Korttelin rakennusoikeus on määritely tonttitehokkuudella $e=0,75$.

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Kaarnatie 10:n maanomistajan tavoitteena on tutkia mahdollisuudet olemassa olevan teollisuusalueen muuttamiseksi asuin- ja liikerakentamisen alueeksi. Tukkimiehentie 2:n vuokraoikeuden haltijan tavoitteet tarkentuvat työn aikana. Kaupungin tavoitteena on tiivistää Alppilan kaupunginosan yhdyskuntarakennetta Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti osana Alppilanbulevardia sekä turvata teleliikenteen toimintavarmuus voimakkaasti muuttuvassa ympäristössä.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty kiinteistön omistajan hakemuksesta. Hankkeen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

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

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu vaikutuksia arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA1 §). Suunnittelualuetta koskien laaditaan selvitykset mm. hulevesistä ja melusta.

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

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

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

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

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

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

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

Suunnitteluaineistot tulevat esille <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2358**.

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

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

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

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavanmuutos on tullut vireille alkuvuodesta 2019 maanomistajan hakemuksesta.

Käynnistysvaihe

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

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään tavoiteaikataulun mukaan nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2021. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

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

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu vuoden 2022 alussa, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Ville Honkonen | puh. 040 595 6428 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

kaavoitusassistentti Outi Colliander | puh. 040 664 2838 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu

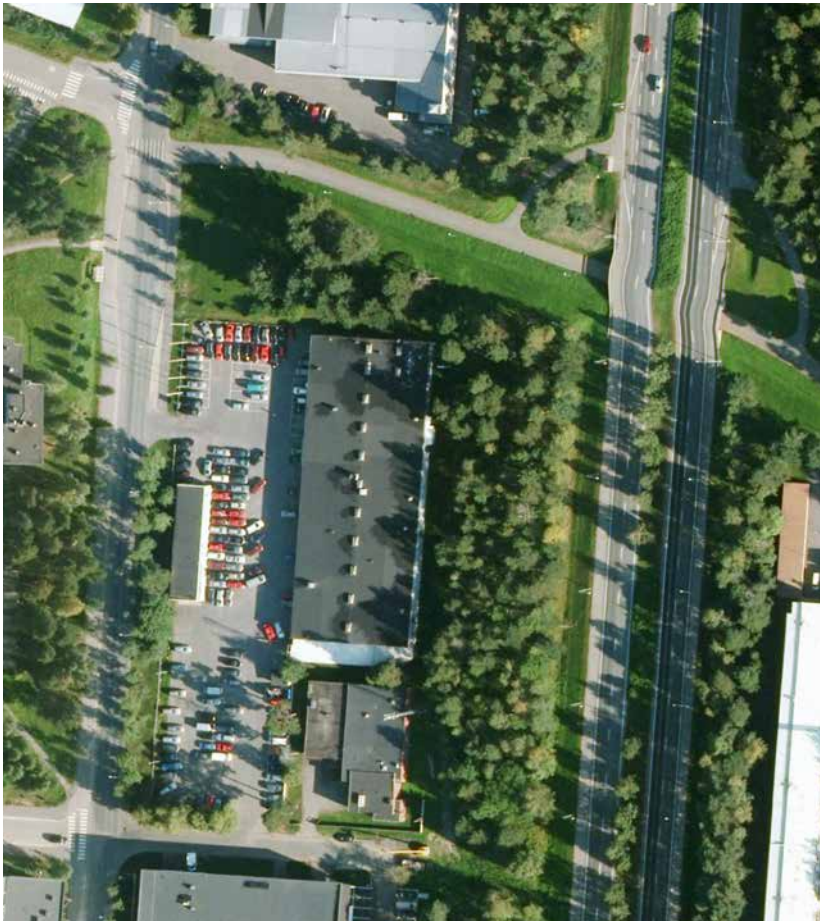


KAARNATIE 10 / AINEEN TONTTI
ALPPILANBULEVARDI

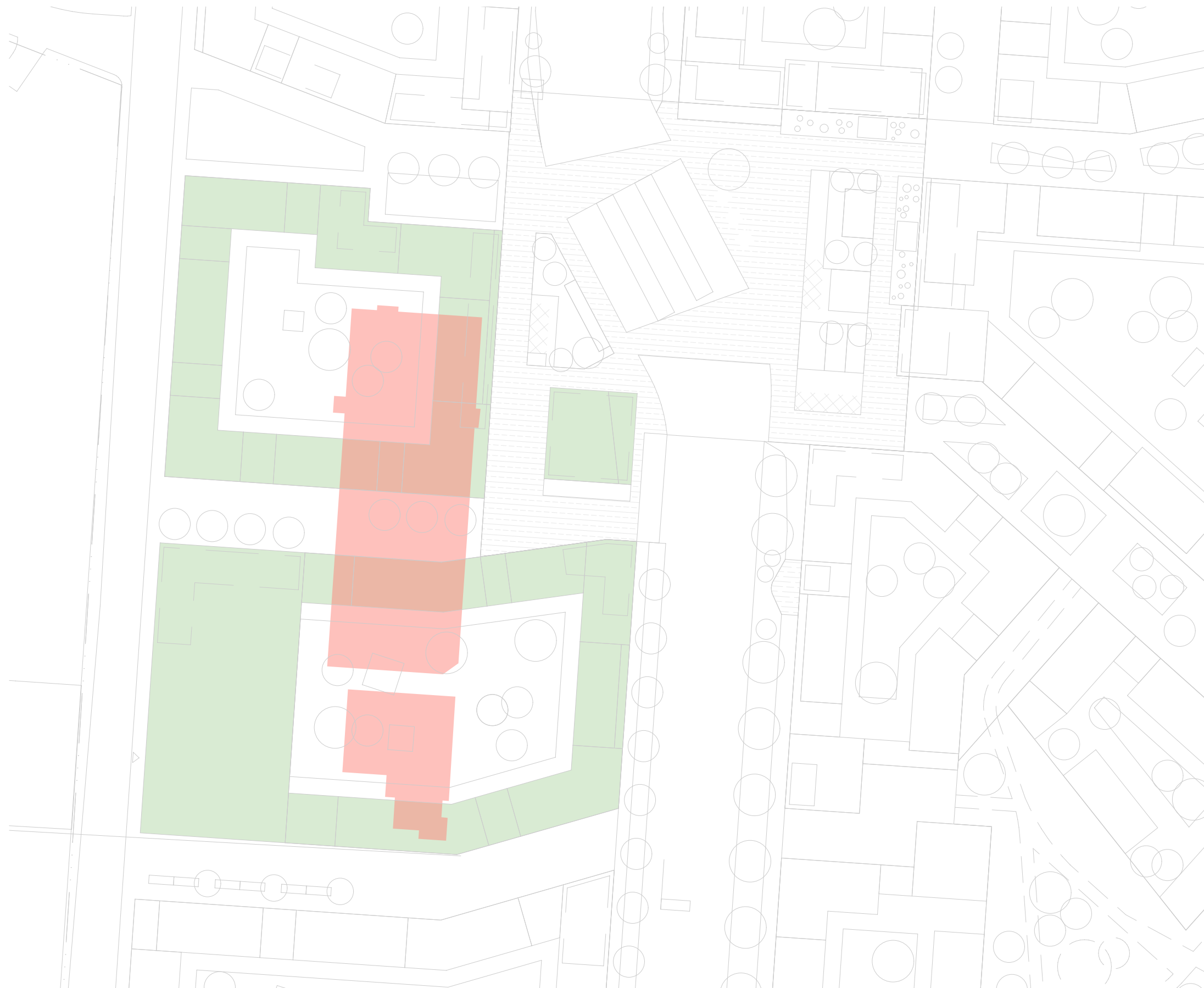
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTIA



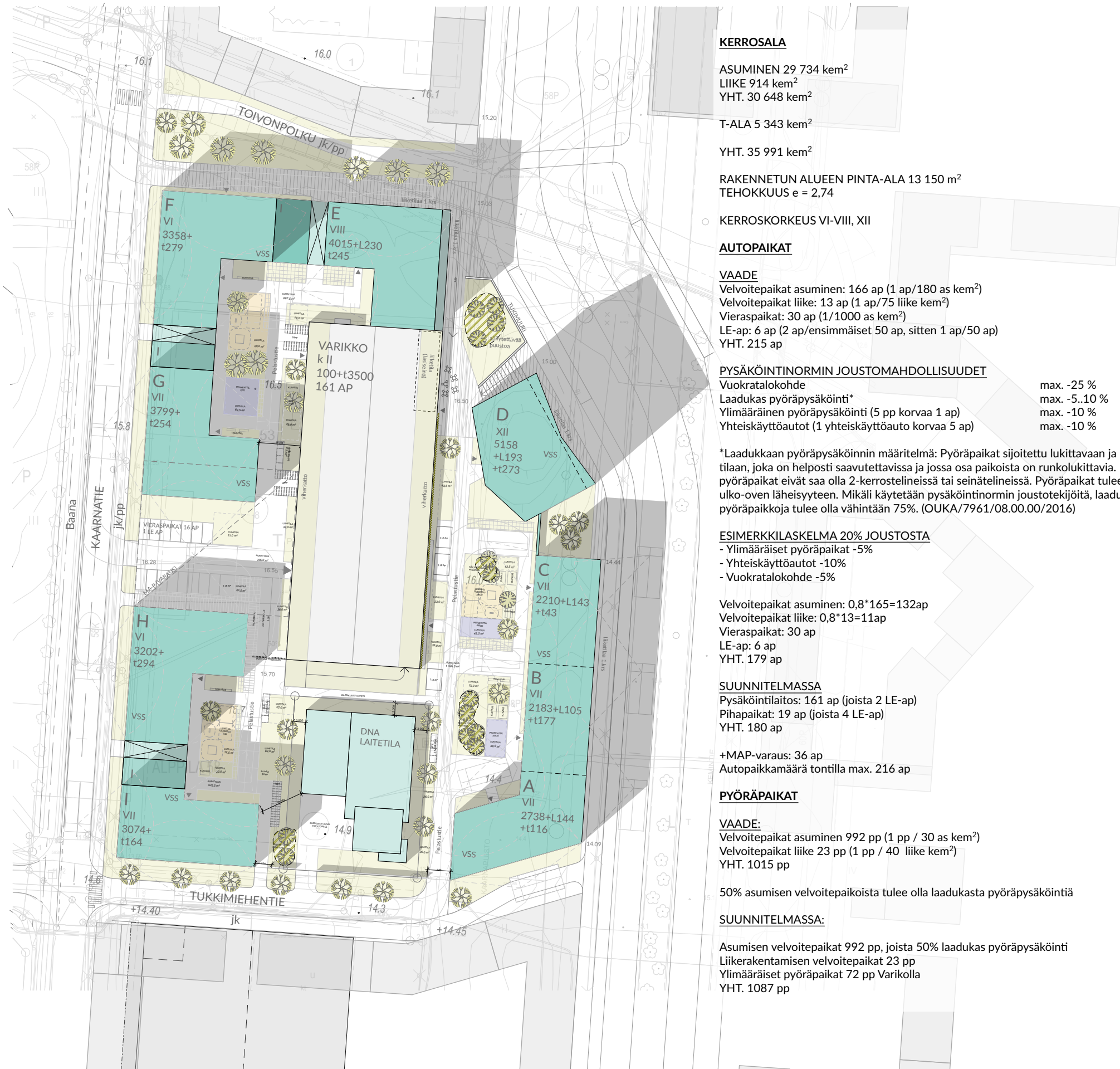
KEMINTIEN KAAVARUNKO 4.6.2018
OTE HAVAINNEKUVASTA (SERUM ARKKI-
TEHDIT OY)



AINE OY:N TONTTI
AUTOHALLI SÄILYTETÄÄN
DNA:N TONTTI
TELEKESKUS SÄILYTETÄÄN



TÖRMÄYTYS
KAAVARUNKO JA OLEVAT RAKENNUKSET PÄÄLLEKÄIN



**TAIDEJULKISIVU**

Pysäköintilaitoksen julkisivu muutetaan **Oulun joukkoliikenteen historiasta** kertovaksi **taidejulkisivuksi**.

**KESKUSAUKIO**

Joukkoliikenne tekee paikasta helposti saavutettavan. **Ainavihanta kasvillisuus** suojaa melulta ja on vihreää ympäri vuoden. **Tutkitaan, onko olemassa olevia mäntyjä mahdollista säilyttää au-kiolla.**

**VARIKON UUSIOKÄYTTÖ**

Aineen hallin kierrättäminen pysäköintilaitokseksi **pienentää rakentamisen hiilijalanjälkeä**. Irtaimistovarastoja ja muita asumisen aputiloja sijoitetaan Varikon 2. kerrokseen. Sisäänkäynti tiloihin tapahtuu luhtikäytävän kautta, joka toteutetaan osana hallin uutta julkisivua.

KATON KÄSITTELY

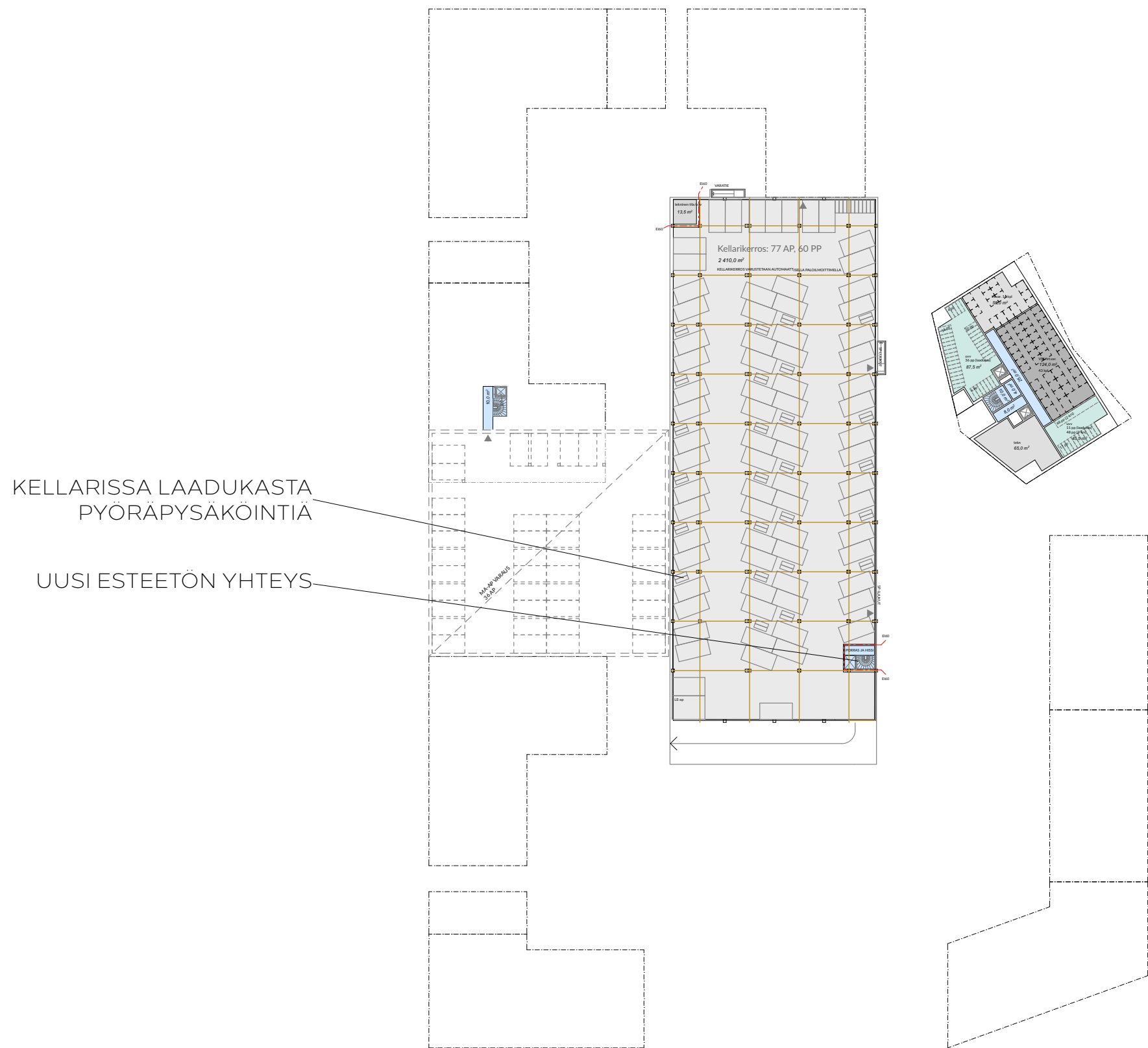
Varikon olevalle kattopinnan reunoille lisätään **viherkattovyöhyke**, joka auttaa hulevesien hallinnassa ja tarjoaa kauniita näkymiä asuntoihin.

**ELÄVÄ KATUJULKISIVU**

Julkisivun käsittely **alimmissa kerroksissa** on vaihtelevaa ja jalankulkijalle mielenkiintoista. Varikolle sijoittuu aukion laidalla **liike- tai työtilaa**, esimerkiksi co-working tila, kahvila tai kuntosali. **Säilytettävä lasijulkisivu** linkittää tilan osaksi aukion toimintoja.

ALPPILAN VARIKKO

Aineen halli on aiemmin toiminut linja-autoliikenteen varikkona. Uudistunut varikko pitää sisällään liiketiloja, auto- ja pyöräpysäköintiä sekä asumista palvelevia aputiloja, kuten irtaimistovarastoja. Aukion puoleinen julkisivu toimii alustana julkiselle taiteelle, viherkatto auttaa hulevesien viivyttämisessä.



ALPPILAN VARIKKO
ALUSTAVA PALOTEKNINEN SELVITYS

PALOLUOKKA P1

MAANALAINEN AUTOSUOJA

- Tilan koko 2363 m2
- Varustetaan paloilmotimella (ylittää lievästi maksimikoon 2250m2)
- Savunpoisto SP-ikkunoista, korvausilma autoluiskan ja poistumisportaan kautta

MAANPÄÄLLINEN AUTOSUOJA

- Tilan koko 2335 m2
- Maanalaisen ja maanpäällisen autosuojan välipohja osastoidaan EI60
- Savunpoisto SP-kattoluukuista

IRTAIMISTOVARASTOT (2.krs)

- Tilojen koko 200-250 m2
- Välipohja ja katto R60
- Seinät EI90
- Luhtikäytävä R30
- Varatieikkuna/paloluukku jokaisessa varastosta (pudottautumiskorkeus 2.kerrosen tasolta)
- Savunpoisto SP-kattoluukuista tai SP-ikkunoista

KELLARIKERROS 1:750

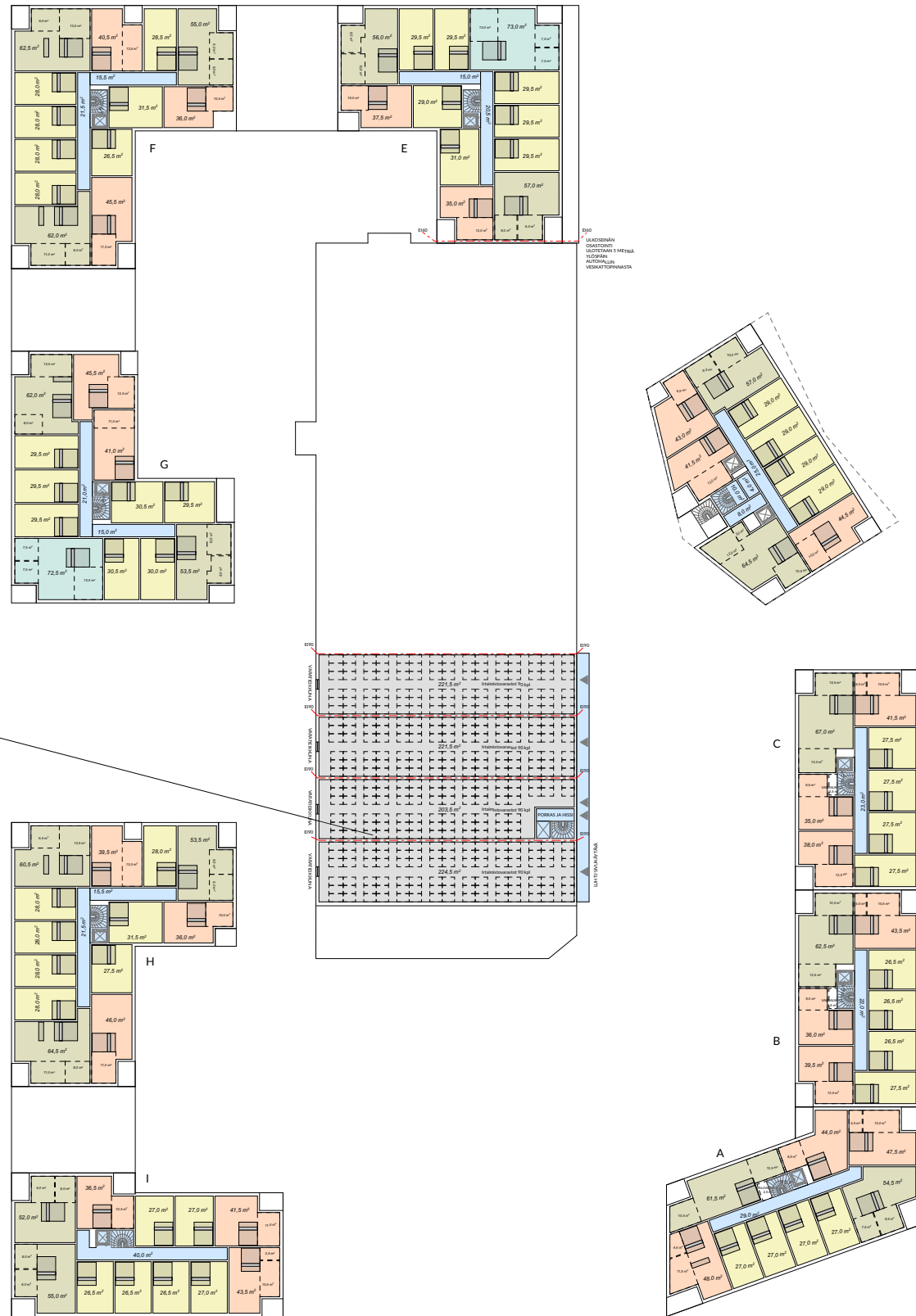
MAANTASOKERROKSESSA
LAADUKAS
PYÖRÄPYSÄKOINTI

BULEVARDIN VARRELLA LIIKETILAA

PIHAT SUOJATAAN
MELULTA

MAANTASOKERROS 1:750

VARIKON 2. KERROKSESSA
IRTAIMISTOVARASTOJA



2. KERROS / PERUSKERROS 1:750





JULKISIVU TUKKIMIEHENTIELLE



JULKISIVU BULEVARDILLE



JULKISIVU KAARNATIELLE



JULKISIVU POHJOISEEN



ALUELEIKKAUS POHJOISEEN 1:500



MATERIAALIPALETTI

Alppilanbulevardin laatukäsikirjan mukaisesti kortteleiden ilmeessä tavoitellaan monimuotoisuutta. Rakennusten alaosat ovat eri väristä tiilimuurausta, ja yläosassa materiaali vaihtuu toiseksi (esim. kevytrappaus tai erivärinen tiilimuuraus).

VARJOTUKIELMA LOUNAASTA



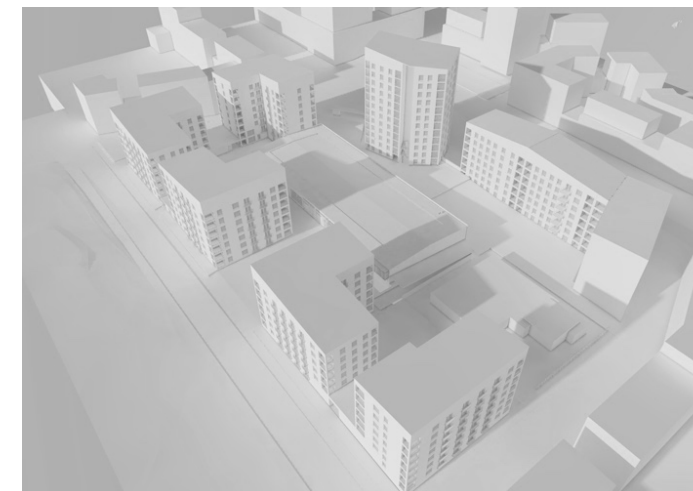
KELLO 10:00



KELLO 12:00



KELLO 14:00

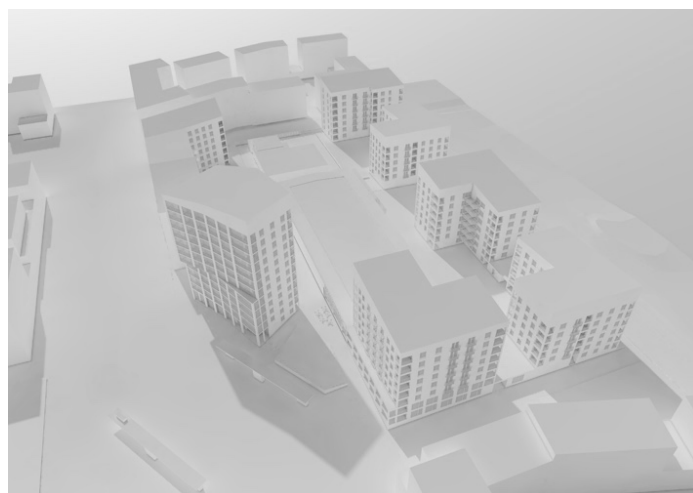


KELLO 18:00

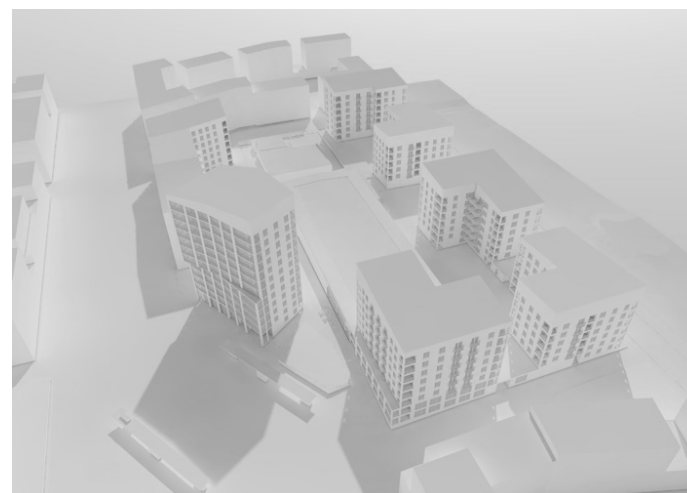
VARJOTUKIELMA KOILLISESTA



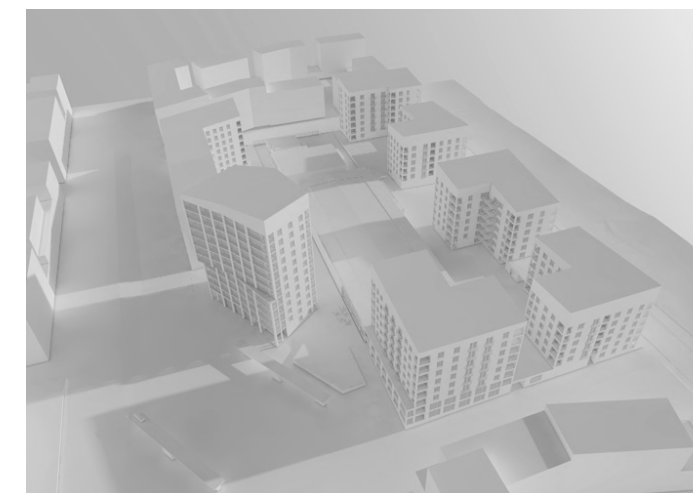
KELLO 10:00



KELLO 12:00

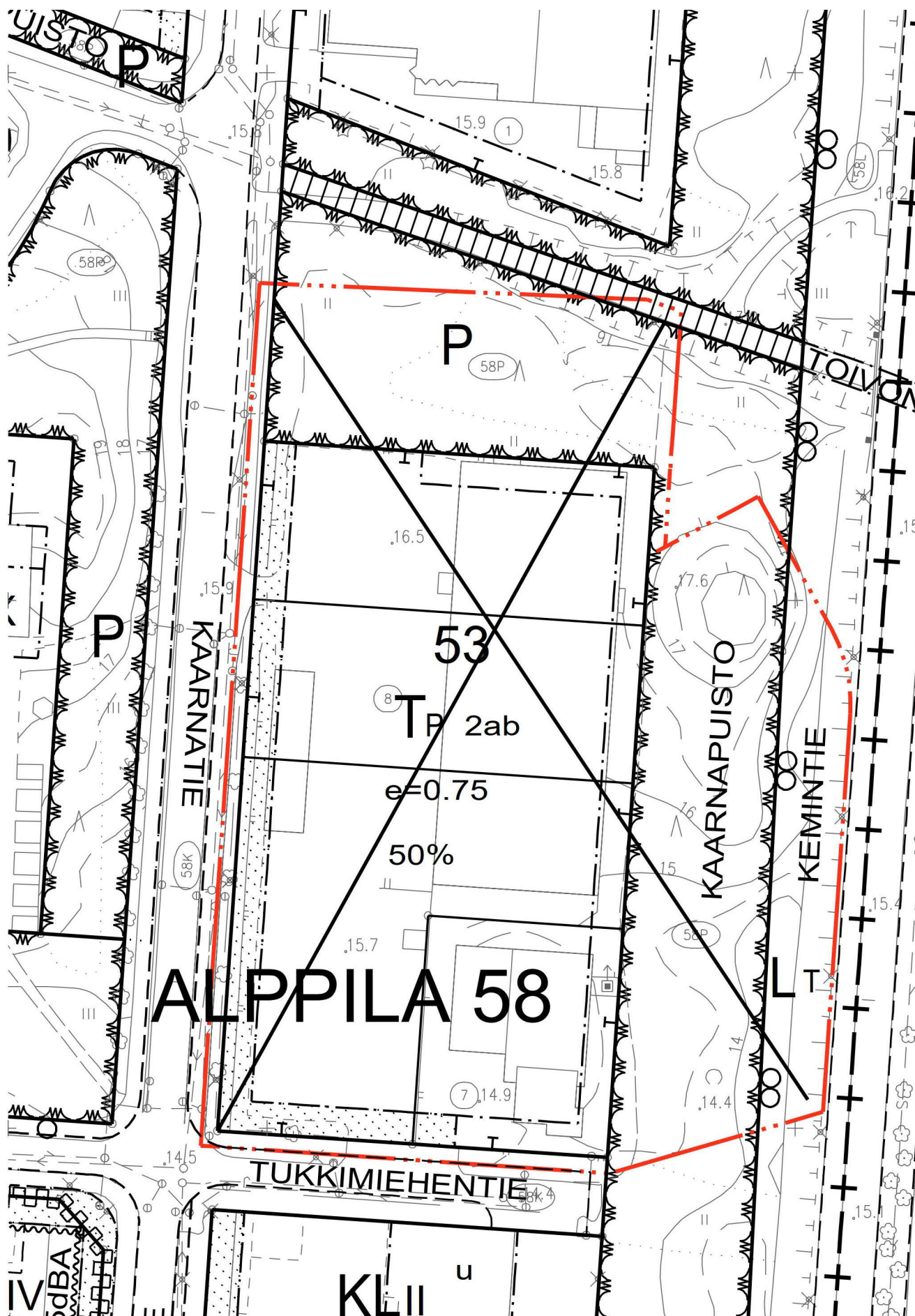


KELLO 14:00



KELLO 18:00

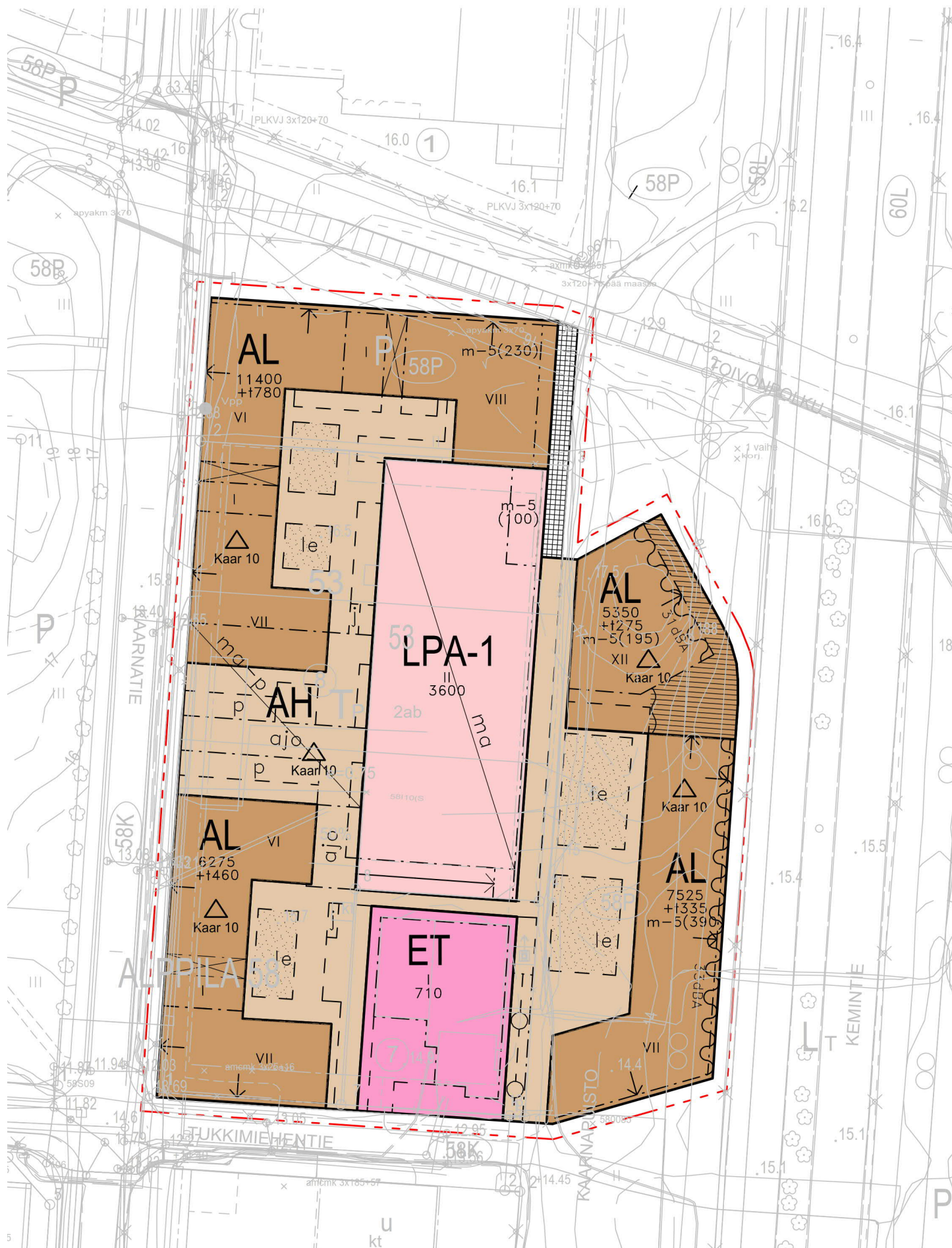




564-2358

Ote asemakaavan muutoksesta 1:1000 4.6.2021

LIITE 4 2(6)



Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 4.6.2021



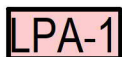
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.



Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

58

Kaupunginosan numero.

ALPPILA

Kaupunginosan nimi.

55

Korttelin numero.

KAARNATIE

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

2100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

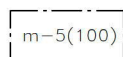
5350+1275

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

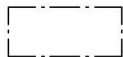
II

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

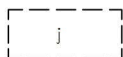
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 4.6.2021



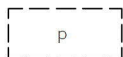
Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Maanalainen tila.



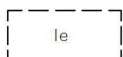
Maanalainen pysäköintipaikka.



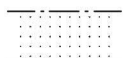
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.



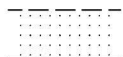
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



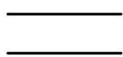
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



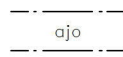
Istutettava alueen osa.



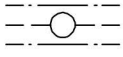
Ohjeellinen istutettava alueen osa.



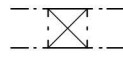
Katu.



Ajoyhteys.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



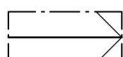
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Melusuojarakenne



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Katuaukio/tori.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 4.6.2021



Kaar10-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Rakentamisen arkkitehtuurin ilmeen ja värimaailman tulee olla raikas ja monipuolinen. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Bulevardin puolella katutasoon ei saa rakentaa asuntoja, muille korttelin sivuille asuinrakentaminen ensimmäiseen kerrokseen on sallittua. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivujen tulee olla yleisille alueille päin ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia. Varastot tai muut katutason julkisivua passivoivat tilat tulee pääosin sijoittaa pihan puolelle tai varustaa ikkunoin. Bulevardin puolella kattomuotojen tulee olla monipuoliset muodostaen koko korttelille omaleimaisen ilmeen. Rakennusten Alppilänbulevardin puoleiset julkisivut tulee valaista laadukkaasti. Alppilänbulevardin katualueelle ei saa sijoittaa luiskia tai muita kiinteitä rakenteita. Jokaiseen kortteliin tulee rakentaa laadukas monikäyttöinen yhteistila. Piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatot.

Kadun varren rakennusten katot tulee suunnitella siten, että estetään lumen ja jään putoaminen kadulle.

Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike-/toimitilaa tai asukkaiden yhteistilaa. Laitoksen julkisivut tulee toteuttaa korkeatasoisesti esimerkiksi taidetta, valaistusta tai kasvillisuutta käyttäen.

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

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee esittää koko korttelia koskeva käyttösuunnitelma.

PARVEKKEET:

Asuntojen parvekkeet yleisten alueiden puolella on lasitettava ja toteutettava sisennettyinä parvekkeina tai ranskalaisina parvekkeina. Julkisivuilla, joille on osoitettu määräys ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan, on parvekkeiden lasitukset toteutettava tarvittaessa tiivisteellisin parvekelasein.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDET:

Korttelissa ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vastaa koko korttelipihan yleissuunnitelma. Suunnitelmassa tulee määritellä mm. pihan toiminnot, korkeudet, hulevesijärjestelmä, piharakennukset, jätehuolto, auto- ja pyöräpysäköinti jne. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Korttelipihoille tulee varata riittävästi tilaa kaikille pihatoiminnoille, mukaan lukien leikki ja oleskelu sekä lumen varastointi. Korttelin sisällä tontteja ei saa aidata.

Pihajärjestely/istutussuunnitelma tulee olla vihersuunnittelun asiantuntijan laatima.

Korttelialueilla syntyviä hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa siten, että painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Korttelin sisäisten liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja mahdollisia muita haitta-aineita. Rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

AUTOJEN PYSÄKÖINTI:

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- asunnot: 1 pysäköintipaikka 180 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti
- liiketilat: 1 pysäköintipaikka 75 liiketilan kerrosalaneliometriä kohti
- toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 100 toimistotilan kerrosalaneliometriä kohti

Kortteliin tulee varata yksi vieraspaikka alkavaa 1000 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan tapauskohtaisesti erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus erityisesti toiminnallisuuteen perustuvissa joustoissa osoitetaan rakennuslupavaiheessa erillisillä perustelluilla selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa (tapauskohtaisten joustojen maksimiyhteisvaikutus) vuokratilohteessa vähintään 60 % ja muissa kohteissa vähintään 75 % perusnormista.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin (toteuttaja osoittaa laskelman erillisellä selvityksellä ja/tai sopimuksilla):

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 4.6.2021

- Pysyvästi vuokrataloksi osoitettava kohde: -20 %
- Laadukas pyöräpysäköinti (=esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä: -5...10 %
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää; viisi pyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan (lisäpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa): -10 %
- Keskitetty pysäköintialue, vähennys nimikoimattomiksi osoitettavasta paikkamäärästä: nimikoimattomuus -10...20 % tai vuorottaispysäköinti -20...30 %
- Yhteiskäyttöautot: Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI:

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pyöräpaikka 40 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti
- liiketilat: 1 pyöräpaikka 40 liiketilan kerrosalaneliometriä kohti
- toimistotilat: 1 pyöräpaikka 50 toimistotilan kerrosalaneliometriä kohti

Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa, ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijöitä, laadukkaita pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 75 %. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrostelineisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohteissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

TEKNISET LAITTEET JA TILAT SEKÄ ULLAKOT:

Harjan alle ullakkokerrokseen saa toteuttaa teknisiä tiloja, iv-konehuoneita ja huoneistovarastoja. Ullakolle sijoitettavat esteettömät irtainvarastot eivät muodosta kerrosalaa. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamo tulee integroida rakennukseen alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

MELUNTORJUNTA:

Asuinhuoneistoja sisältävillä julkisivuilla äänitasoerovaatimus on XII-kerroksisella rakennusalalla Alppilan bulevardin puolella 31 dB(A) ja VII-kerroksisella osalla 33 dB(A). Muilla asuinhuoneistoja sisältävillä julkisivuilla äänitasoerovaatimus on 30 dB(A)

JÄTEHUOLTO:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa keskitetysti ja helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

VÄESTÖNSUOJAT:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennuksiin.