

## Kaarnatie 10

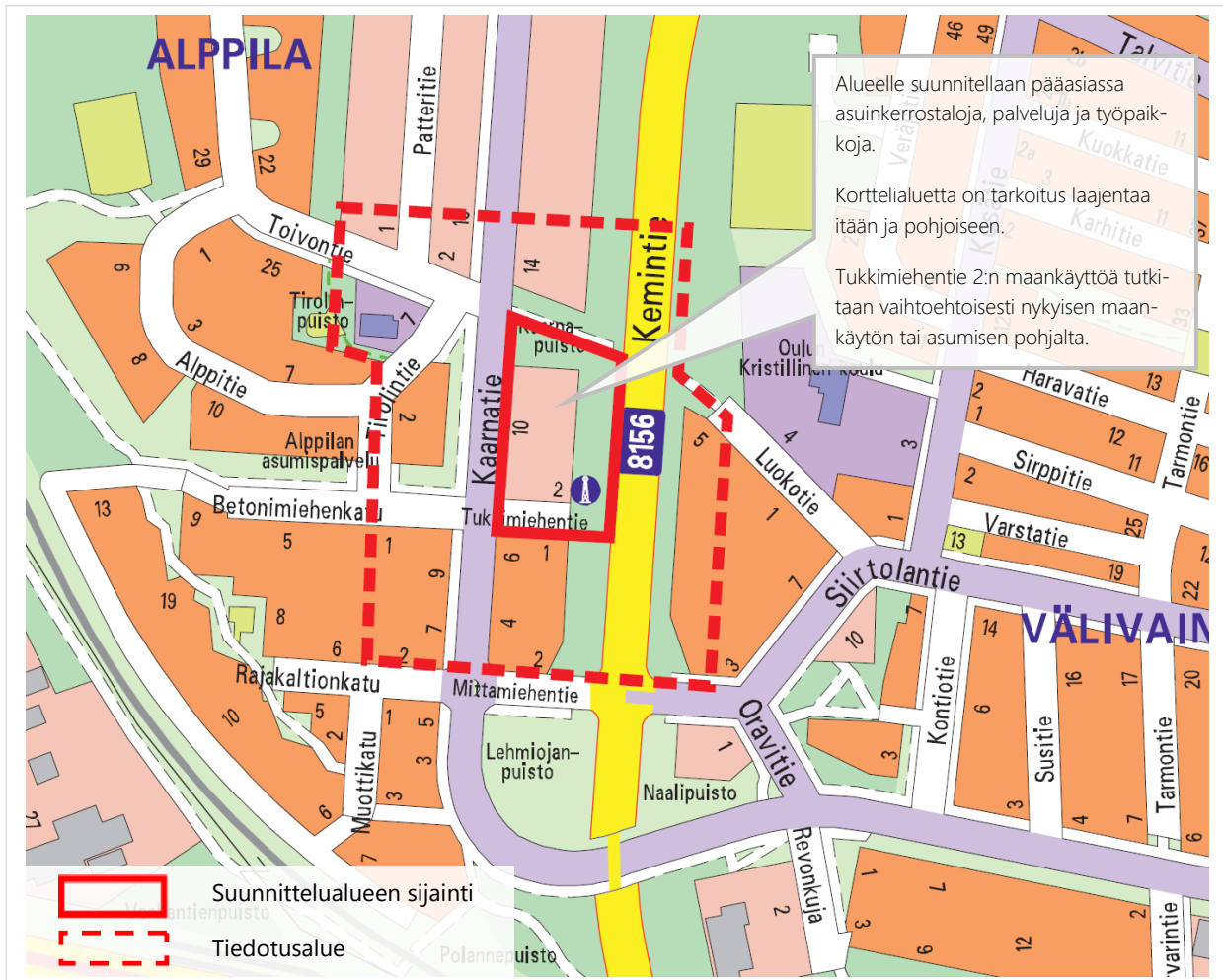
### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### 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](http://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 Linnanmaan 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. Suunnittelualueita rajaa idässä Kemintie, etelässä Alppilan kaupunginosan kortteli 56 Tukkimiehentien eteläpuolella, lännessä Kaarnatie ja pohjoisessa Kaarnapuiston pyörätie. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2 ha.

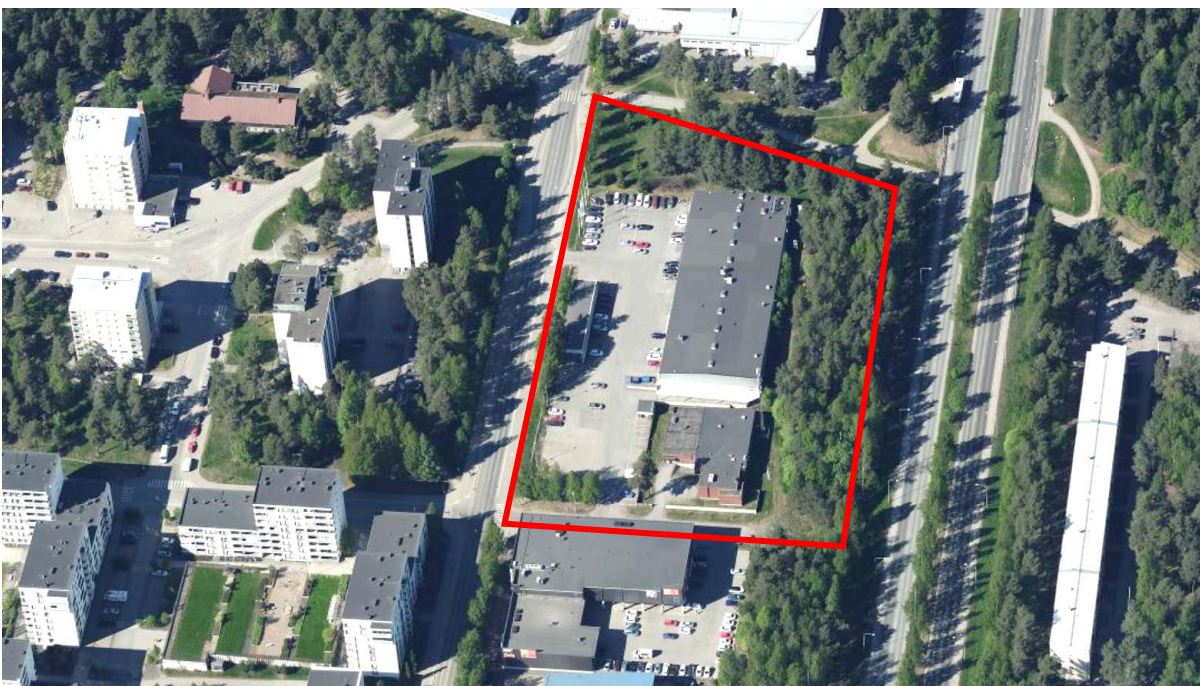
### Maanomistus

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 kerroskoko 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

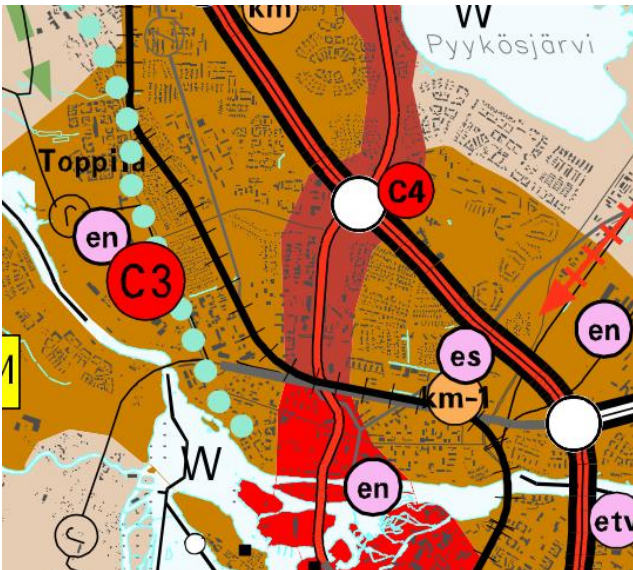
### Oulun kaupunkistrategia 2026

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

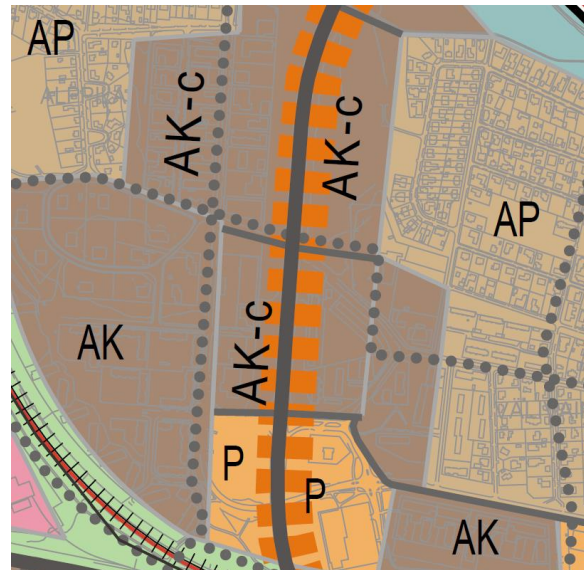
### Uuden Oulun yleiskaava

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 ohjeellisena 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 pienterollisuusrakennusten 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](http://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](mailto: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