

Asemakaavan selostus

Luonnos 8.10.2021 (tämä kohta poistetaan ehdotusvaiheessa)

___.202_ päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelia 126 ja 127 sekä lähi-
virkistys- ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen sekä asemakaavaan

Santaniemi

VIHIKARI-KADUN JATKAMINEN

Kaavatunnus 564-2403

Diaarinumero OUKA/80/2019

Selostus päivitetty 8.10.2021



Kuva 1 Ilmakuva suunnittelualueesta.

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1.	Tunnistetiedot	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti	3
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2.	Tiivistelmä.....	4
2.3.	Asemakaavan sisältö.....	4
2.4.	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.5.	Asemakaavan toteutus	4
3.	Lähtökohdat	5
3.3.	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	5
	Luonnonympäristön arvot.....	5
	Maisemarakenne	5
	Luonnonolot.....	6
	Yhdyskuntarakenne	6
	Asuminen.....	6
	Palvelut	6
	Liikenne	6
3.4.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	6
3.5.	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	8
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	9
4.3.	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.4.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.5.	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.6.	Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.7.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
5.	Asemakaavan kuvaus	15
5.3.	Kaavan rakenne.....	15
	Mitoitus	15
	Kerrosalat, laajuustiedot.....	15
5.4.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.5.	Aluevaraukset	16
5.6.	Kaavan vaikutukset.....	16
5.7.	Ympäristön häiriötekijät.....	17
5.8.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	17
5.9.	Nimistö	18
6.	Asemakaavan toteutus	19
6.3.	Toteuttaminen ja ajoitus	19

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan kortteleita 126 ja 127 sekä lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaavalla muodostuvat Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelit 174 ja 175 sekä lähivirkistys- ja katualuetta. Asemakaavalla osoitetaan ohjeellinen tonttijako.

Kaavan nimi: Vihikari-kadun jatkaminen

Kaavatunnus: 564-2403

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

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
20.4.2020

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 24.4.2020

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen __.__.202x

Asemakaava on tullut voimaan __.__.202x

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee n. 8,3 km Oulun keskustasta lounaaseen ja n. 1,5km Oulunsalon keskustasta itään. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Tutkimustien katualueeseen, idässä Tutkimustiehen ja Salmiojaan, etelässä kiinteistöön 564-430-11-414 ja lännessä Oulunsalontiehen.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

2. Tiivistelmä

2.3. Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla mahdollistetaan Vihikari-kadun jatkaminen Oulun kaupungin puolella Oulun salontiehen, osoitetaan muut tarvittavat liikennejärjestelyt ja lähivirkistysalueet aluevarauksineen sekä mahdollistetaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sijoittuminen suunnittelualueelle.

2.4. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Kempeleen kunnan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 1 mielipide.

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

2.5. Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

3. Lähtökohdat

3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on rakentamaton. Osa suunnittelualueesta on viljelykäytössä ollut peltoa. Aiemmin viljelykäytöstä poistuneella alueella kasvaa tiheää pensaikkoa ja pääosin lehtipuuta. Asemakaavamuutos koskee voimassa olevan asemakaavan kortteleita 126 ja 127. Niiden pääkäyttötarkoitus on osoitettu merkinnällä TY, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Tontit ovat rakentamattomia. Tutkimustien varrelle on rakennettu hulevesiverkostoa. Alueen itäpuolella virtaa merkittävä pintavesiuoma Salmioja. Ojaa on ruopattu ja sen kulkua muokattu vuosien saatossa. Suunnittelualue rajoittuu etelässä yksityiseen asuinkiinteistöön.

3.3.2. Luonnonympäristö

Luonnonympäristön arvot

Oulun Oulunsalossa sijaitsevan Salmiojan länsipuolen ja Kempeleentien välisen alueen luontokartoituksessa v. 2019 todettiin kahdella kohteella luontoarvoja, joilla on paikallista arvoa.

Pohjoisosassa kiinteistöillä 564-895-0-815 ja 564-430-235-0 on kohde, jossa on luonnonmetsälle ominaisia rakennepiirteitä pienellä alueella. Kohde on suunnittelualueen ulkopuolella. Eteläosassa kiinteistöllä 564-430-11-357 on kohde, jossa on luonnonmetsälle ominaisia rakennepiirteitä pienellä alueella. Kiinteistö on vuonna 2021 yhdistetty tilaan 564-430-11-11.

Selvitysalue on ollut intensiivisen ihmistoiminnan kohteena jo pitkään. Alueen maisemaa ja luontoa hallitsevat keskiosan maatalouskäytössä olevat alueet nurmi- ja viljapeltoineen. Sen pohjoispuolella on aikoinaan käytöstä poistuneita peltoja, joilla kasvaa luontaisesti levinnyttä lehtipuuosaa sekä pienellä alalla sekametsää ja entisen, puretun lääketehaan kiinteistö maankasausalueineen. Eteläosassa on havupuuvaltaista metsää, jota on osin hoidettu ja osin jäänyt kehittymään luontaisen sukkession mukaisesti ja yksityiskäytössä oleva omakotitalo omalla kiinteistöllä. Idässä alue rajautuu Salmiojaan, jota on pitkälti osalta ruopattu v. 2018 tai 2019 aikana. Länsireunana on Kempeleentie, tiennumero 816.

Viitasammakolle sopivia lisääntymis- ja levähdysalueita ei todettu. Salmioja on saattanut olla talvehtimispaikkana.

Maisemarakenne

Kaavoitettu alue on näkymiltään sulkeutuvaa, pensittyvää vanhaa peltoa. Kaavoitettava osa avointa peltoa, joka rajautuu osittain avoimeen tiealueeseen sekä Salmiojan varren tiheään

pensaikkovyöhykkeeseen, sekä olemassa olevaan asuinrakennuksen pihapiiriin ja tien varressa sijaitsevaan metsäkaistaleeseen.

Luonnonolot

Suunnittelualue on voimakkaasti ihmisen toiminnan muokkaamaa eikä alueella ole juurikaan luonnontilaista ympäristöä.

3.3.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikkaa, kuten hulevesiverkoston rakenteita sekä tien pohjaa. Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia.

Asuminen

Suunnittelualueella ei sijaitse asuinrakennuksia. Lähimmät asuinrakennukset ovat alueen eteläosassa sijaitsevalla kiinteistöllä 564-430-11-414 sekä Oulunsalontien itäpuolella Santaniemen pientaloalueella.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluita.

Liikenne

Suunnittelualueella sijaitsee voimassa olevan kaavan mukainen Tutkimustie, joka on rakennettu korttelin 125 tontille 1, ja joka liittyy tällä hetkellä Oulunsalontiehen. Suunnittelualue rajautuu Oulunsalontiehen, joka on samalla Oulunsalon ja Kempeleen välinen maantie mt 816.

3.3.4. Maanomistus

Alue on pääosin Oulun kaupungin omistuksessa. Lisäksi Oulunsalon jakokunta omistaa maita Salmiojan varrella. Valtio on liikennealueen mt 816 (Oulunsalontie) maanomistaja.

3.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.4.1. Yleiskaava

Alueella on voimassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava.

Oulunsalon Keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Alue sisältää myös työpaikkatoiminnalle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.

Suunnittelualue rajautuu Oulun Laatuikäytävä-merkintään. Tämän alueen perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on tärkeä myös Oulunsalon asukkaiden ja yritysten

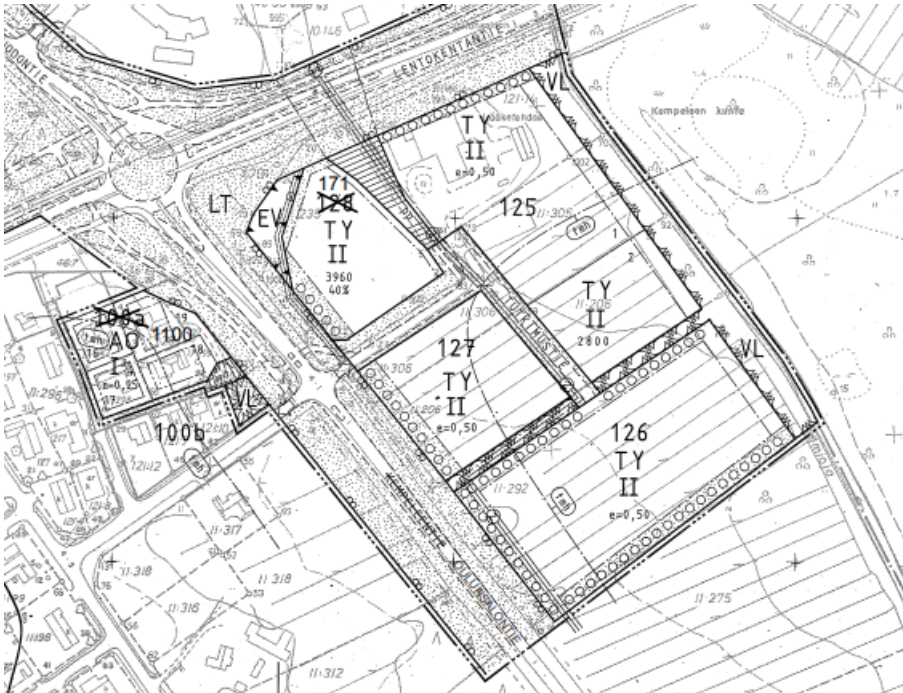
omasta kunnastaan saamalla kuvalla. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta.



Kuva 2 Ote Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavakartasta 1

3.4.2. Voimassa olevat asemakaavat

Osalla suunnittelualueesta on voimassa asemakaava 567-Ak2000/5. Suunnittelualueella on lähi-virkistysaluetta (VL) sekä TY- eli ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta.



Kuva 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta suunnittelualueen kohdalta.

3.4.3. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.4.4. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki tulee toimimaan kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle osoitetaan ohjeellinen tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.4.5. Pohjakartta

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

3.4.6. Suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa suojelupäätöksiä.

3.4.7. Maankäyttösopimukset

Hankkeessa ei solmita maankäyttösopimuksia.

3.5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Hankkeessa on tehty hulevesiselvitys, luonto- ja maisemaselvitys, rakennettavuusselvitys, jossa selvitetty myös happamat sulfaattimaat, liikenneselvitys sekä saatu lausunto koskien tiemelua. Selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan hankkeen projektikortilta kaavatunnuksella 564-2403.

Luontoselvitykseen liittyvän viitasammakkoselvityksen raportti on laadittavana. Selvitykseen keväällä 2021 tehtyjen havaintokäyntien mukaan suunnittelualueella ei havaittu viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.3. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kempeleen kunnan hakemuksesta. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa Vihikari-kadun jatkaminen Kempeleen puolelta Oulun kaupungin puolelle Oulunsalontiehen ja osoittaa muut alueella tarvittavat liikennejärjestelyt ja maankäytön aluevaikutukset. Asemakaavalla mahdollistetaan Oulunsalossa kysyttyjen toimitilarakennusten sijoittuminen yleiskaavassa työpaikkatoiminnoille osoitetuille alueille.

4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 07.04.2020 § 167.

4.5. Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1. 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:

- Yhdyskuntalautakunta
- Konsernipalvelut/yhteisötoiminta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Kempeleen kunta
- BusinessOulu
- DNA Oyj
- Telia Finland Oy
- Telia Towers Finland Oy

- Elisa Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulunsalon jakokunta
- Oulunseudun Laajakaista
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat

4.5.2. 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 24.4.2020 - 25.5.2020. Mielipiteitä esitettiin 1 kpl.

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. Ohjausryhmään on kuulunut edustajat Oulun kaupungin kaavoitusyksiköstä, maa ja mittaus -yksiköstä, kadut ja liikenneyksiköstä, ympäristötoimesta, rakennusvalvonnasta, BusinessOulusta, Oulun Vedestä, Oulun seudun sähköstä, Oulun Energiasta, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksesta, Oulunsalon jakokunnasta ja Kempeleen kunnasta.

4.5.3. Viranomaisyhteistyö

Kaavaa laadittaessa on viranomaisia kuultu tarvittaessa mm. sähköpostitse kaavan nähtävilläolo-aineistojen kuulemisten lisäksi.

4.6. Asemakaavan tavoitteet

4.6.1. Kaupungin asettamat tavoitteet

Oulunsalossa on todettu olevan kysyntää toimitilarakentamisen mahdollistaville tonteille. Pääkäyttötarkoituksen osalta on tavoitteena ollut mahdollisimman joustava merkintä. Ohjeellisen tonttijaon on katsottu soveltuvan alueelle parhaiten, koska tonttien kokovaatimukset ovat eri kokoisilla ja toiminnoiltaan erityyppisillä yrityksillä erilaisia.

4.6.2. Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

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

4.6.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Korttelialueiden pääkäyttötarkoitus osoitetaan KTY-1 -merkinnällä. Toimitilarakennusten kortteli-alue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Merkintä mahdollistaa monen tyyppisten yritystoimintojen sijoittamisen alueelle. Kaavoitusprosessin aikana suunnittelualueetta on laajennettu mm. ELYn liikenneverk-
kosuunnitelmien ja kaupungin hulevesien hallinnan edellyttämien tilavarausten vuoksi. Alueelle on varattu sijoituspaikka puistomuuntamolle.

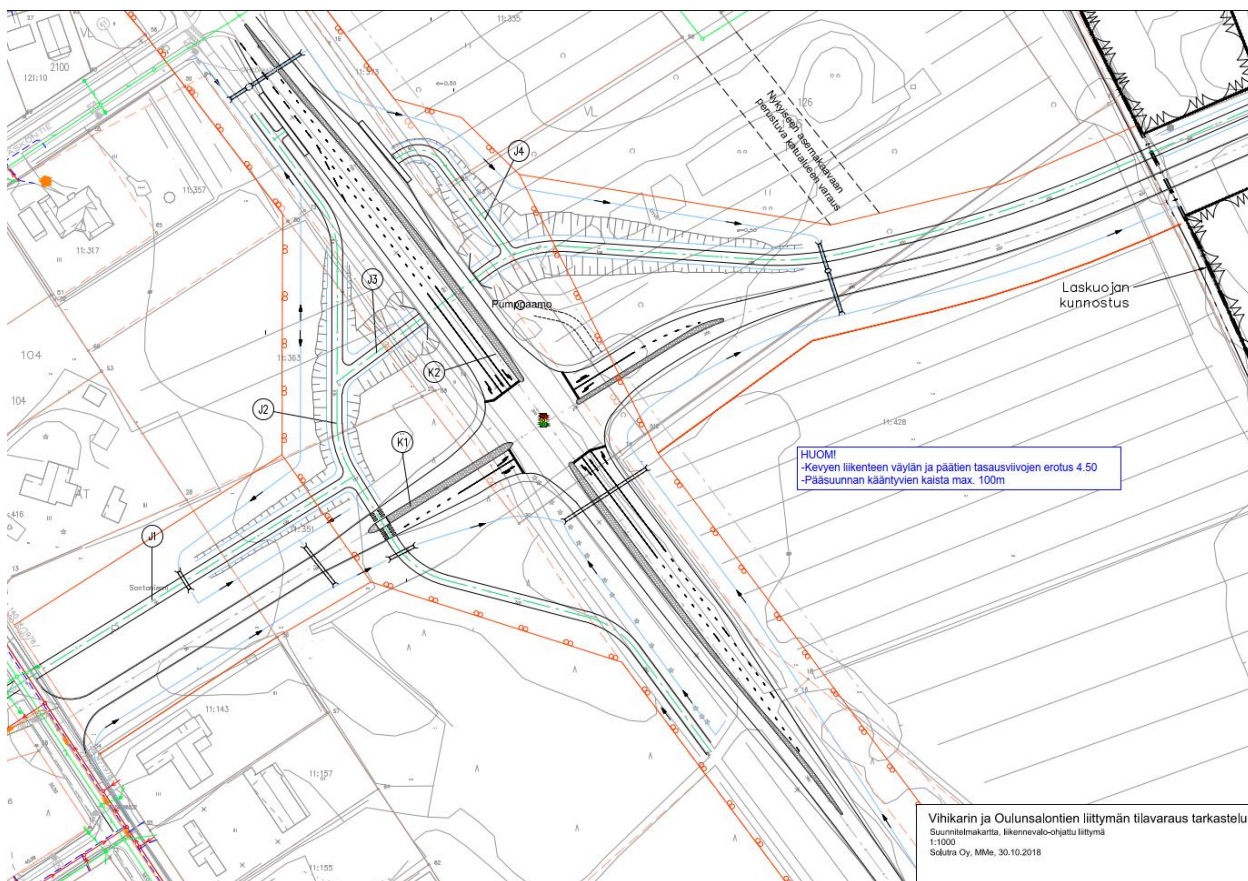
4.7. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.7.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

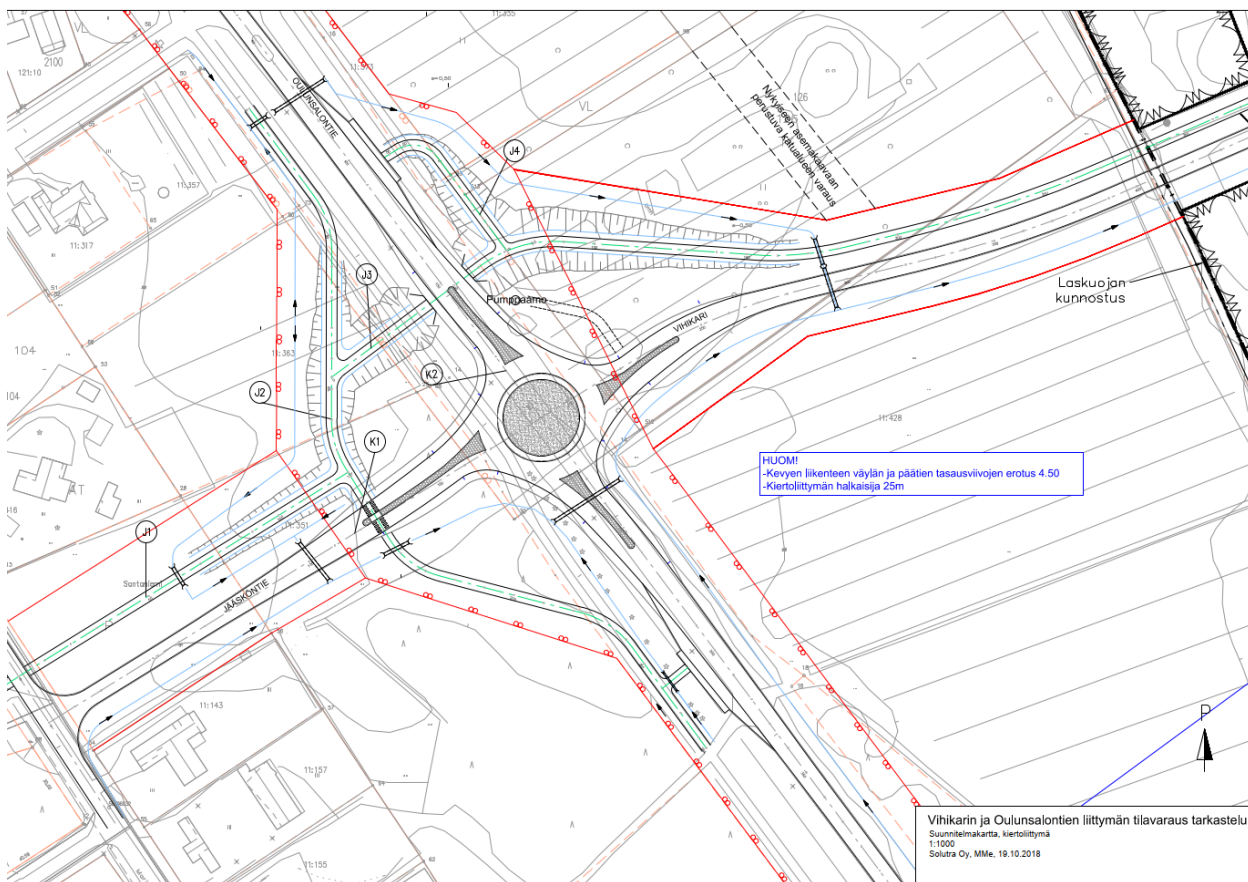
Vihikari-katu on Kempeleen puolella asemakaavoitettu, suunniteltu ja osin jo toteutettu Oulun kaupungin rajaan saakka. Vihikari-katua jatketaan rajalta mahdollisimman kustannustehokkaasti Oulunsalontiehen.

Asemakaavoituksen tavoitteena oleva katuyhteyden jatkaminen Kempeleen Vihikarin ja Oulun kaupungin Santaniemen työpaikka-alueiden välille luo synergiaetuja molemmille kunnille. Liikennejärjestelyt sujuvoituvat ja uusien järjestelyiden ansiosta liikenneturvallisuus paranee. Työpaikka-alueiden välinen liikenneyhteys mahdollistaa tulevaisuudessa paremmat joukkoliikenneyhteydet sekä erilliset kävely- ja pyöräilyreitit.

Alueelle on laadittu kolme katusuunnitelmavaihtoa, jotka voidaan toteuttaa vaiheittain tulevaisuuden liikennetarpeiden mukaan. Kaavakartassa esitetty katualuevaraus perustuu laajimman tilantarpeen vaatimaan suunnitelmaan, jonka mukaan Vihikari-kadun ja Oulunsalontien risteys-alueelle voidaan toteuttaa joko valo-ohjattu neljän tien risteys tai kiertoliittymä. Näihin kahteen vaihtoehtoon liittyy myös Oulunsalontien alikulku jalankululle ja pyöräilylle sekä linja-auto-pysäkki. Aluevaraus mahdollistaa alikulun rakentamiseen tarvittavien luiskausten ja muiden rakenteiden sijoittamisen katualueelle.

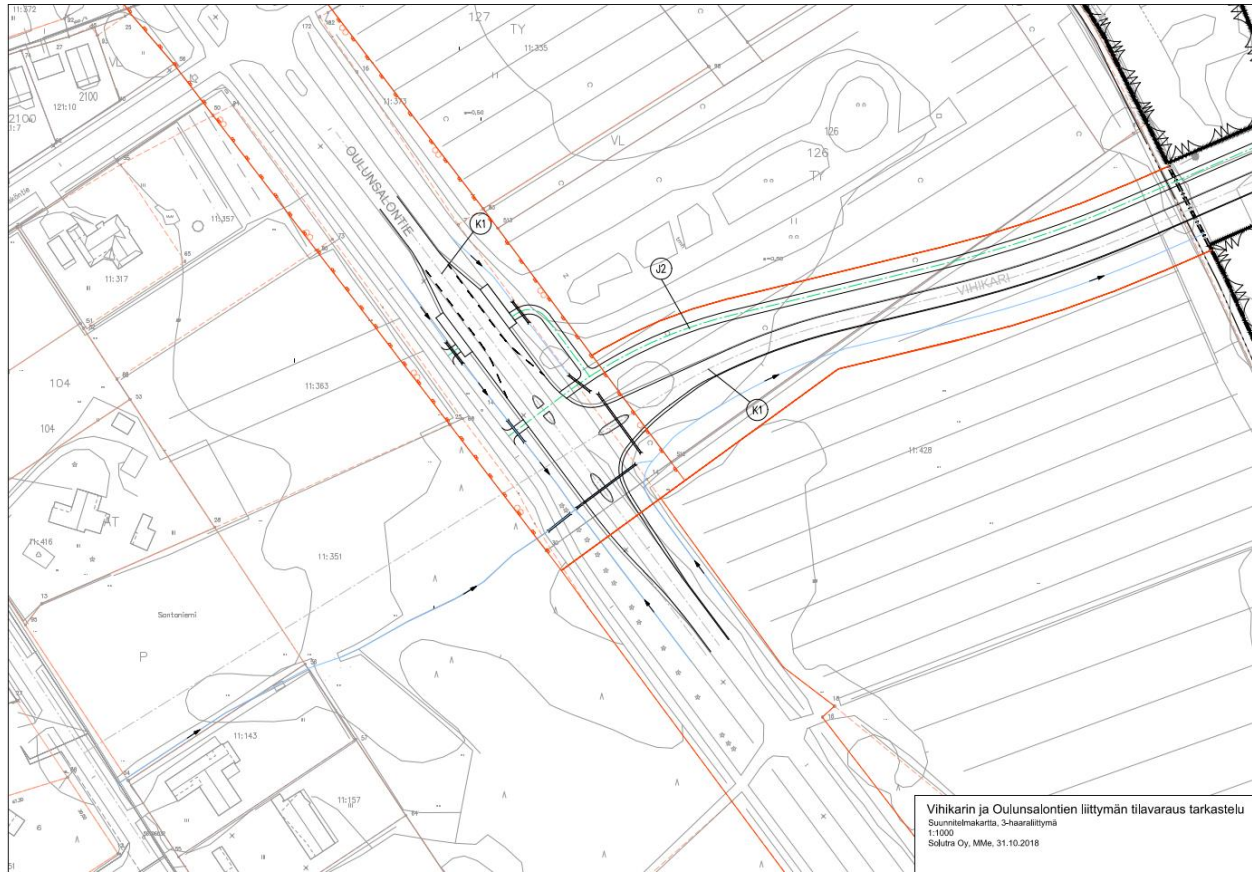


Kuva 4. Valo-ohjattu risteys ja alikulku.



Kuva 5. Kierto liittymä ja alikulku.

Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus toteuttaa kaavakartassa ohjeellisin merkinnöin esitetty vaihtoehto 1, jossa Vihikari-katu ja Oulunsalontie yhdistyvät 3-haaraliittymällä, ja jalankulku ja pyöräilyreitti ylittää Oulunsalontien tasoliittymällä. Oulunsalontien varteen voidaan toteuttaa linja-autopysäkki.



Kuva 6. Kolmihaaraliittymä.

4.7.2. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Hankkeen Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto.

”Lausuntonaan Kempeleen kunta toteaa, että pitää tärkeänä kaavahankkeen sujuvaa etenemistä. Kunnan näkemys on, että kaavamuutos mahdollistaa nykyistä toimivammat liikennejärjestelyt alueella, mikä tulee lisäämään työpaikka-alueen vetovoimaisuutta ja saavutettavuutta sekä mahdollistaa alueen toteutumisen ja kehittymisen tulevaisuudessa.”

Vastine:

Merkitään Kempeleen kunnan lausunto tiedoksi.

4.7.3. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

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

4.7.4. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen...

4.7.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 7.4.2020 § 167.

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

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

5. Asemakaavan kuvaus

5.3. Kaavan rakenne

Asemakaavassa osoitetaan korttelialueet työpaikkatoiminnoille, sekä aluevaraukset lähivirkistys- ja katualueille. Työpaikkatoiminnot sijoittuvat Tutkimustien ja Vihikujan varrelle. Vihikari-katu muodostaa alueen kokoojakadun, joka liittyy suunnittelualueen tärkeään paikallisreittiin Oulunsalontiehen ja Kempeleen Vihikarin osittain jo rakennettuun työpaikka-alueeseen. Suunnittelualue liittyy Oulunsalontien ja Vihiluodontien kautta vilkasliikenteiseen Lentokentäntiehen.

Lähivirkistysalueet rajaavat suunnittelualueita itä-, etelä- ja osittain myös länsireunoilla. Virkistysalueet toimivat osina alueen hulevesien hallintaa ja ekologisia käytäviä. Suunnittelualueen lounaisosassa on pieni metsäkaistale, joka muodostaa alueen luontoarvojen ja maisemakuvan kannalta merkittävän kohteen.

Kortteleiden ympärille on osoitettu istutusalue sekä katualueiden näkymäsuuntiin istutettava puurivi. Merkinnoilla halutaan varmistaa paikallisesti merkittävien työpaikka-, katu- ja liikenneympäristöjen rakentuminen vehreiksi ja kaupunkikuvallisesti miellyttäviksi, sekä tukea luonnon monimuotoisuuden ja ekologisten yhteyksien muodostumisen tavoitteita.

Kortteleita koskevassa kolmiomääräyksessä osa-4 annetaan lisäksi ympäristön hoitoa ja rakentamista koskevia määräyksiä, jotka edellyttävät kortteleihin muodostettavan laadukasta kaupunkikuvaa, puistomaisina hoidettavia tontin osia ja turvallista ympäristöä.

Korttelialueille ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Mitoitus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tontteja myös pienemmille yrityksille. Tonttien koko voi vaihdella alueelle sijoittuvan yritystoiminnan tarpeiden mukaan.

Kerrosalat, laajuustiedot

Kortteleiden rakennusoikeus ilmaistaan tehokkuusluvulla $e=0,5$.

5.3.1. Palvelut

Alueelle ei osoiteta erikseen korttelialueita palveluiden sijoittamiselle.

5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Yleiskaavassa Lentokentäntien varrelle on osoitettu Oulun seudun laatukäytävä -merkintä. Tämän alueen perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on tärkeä myös Oulunsalon asukkaiden ja yritysten omasta kunnastaan saamalle kuvalle. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta.

Vihikari-kadun suunnittelualue sijaitsee Lentokentäntien vaikutusalueella, ja Lentokentäntieltä tulee ainakin osittain olemaan näkymiä uudelle kaavoitettavalle alueelle. Lisäksi alue on vilkkaasti liikennöidyn Oulunsalontien varrella, ja sen lähiympäristössä Santaniemen puolella on paljon pientaloasumista. Uusi alue muodostaa sekä merkittävää tiemaisemaa että asukkaitten lähiympäristöä, mikä asettaa rakentamiselle ja viherympäristölle tavanomaista korkeampia laadullisia tavoitteita.

5.5. Aluevaraukset

5.5.1. Korttelialueet

KTY-1

5.5.2. Muut alueet

VL

VL-4

Liikenne/katualueet

LT

5.6. Kaavan vaikutukset

5.6.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue on tällä hetkellä pääasiassa rakentamatonta. Suunnittelualue rajautuu eteläosassaan yksityisessä omistuksessa olevaan asuinkiinteistöön. Kiinteistön ja asemakaavoitettavan alueen rajalle on osoitettu lähivirkistysalue rajaamaan tehokkaampi ja asumiseen verrattuna erityyppinen toiminta toisistaan.

5.6.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavoitetun alueen laajentaminen ja osoittaminen mahdollistamaan työpaikkatoimintojen rakentaminen sekä uuden katualueen osoittaminen yhdistämään Oulun kaupungin Santaniemen ja Kempeleen kunnan Vihikarin alueita tulee muuttamaan suunnittelualueen luontoa ja maisemaa. Suunnittelualue on ihmisen toiminnan muokkaamaa, joten vaikutukset tulevat olemaan enemmänkin muutoksia viljelymaisemasta ja villiintyneestä joutomaasta rakennettuun ja ympäristörakentamisen keinoin toteutettuun, hallitummin hoidettuun ympäristöön.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva kolmionmuotinen metsäkaistale on otettu huomioon maisemallisten ja ekologisten arvojensa perusteella osoittamalle sille virkistysaluetta.

5.6.3. Vaikutukset talouteen

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

5.6.4. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Alueelle toteutettavat liikennejärjestelyt mahdollistavat turvallisemman ajoneuvoliikenteen ja sujuvamman kevyen liikenteen. Tavoitteena on myös mahdollistaa joukkoliikenteen järjestäminen alueella.

5.7. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen häiriötekijänä voidaan pitää Oulunsalontien tiemeluhaittaa. Asiaa koskevan lausunnon mukaan valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) toimitilarakentamiselle ei ole annettu ulkoalueilla sovellettavia ohjearvoja, mutta sisällä toimistohuoneissa sovelletaan ohjearvotasoa 45 dB ($L_{Aeq,7-22}$). Melulausunnon mukaan suunniteltujen toimistorakennusten julkisivuille kohdistuu suurimmillaan 65 dB päivääjan keskiäänitaso, joten julkisivun riittävä äänitasoero saavutetaan tavanomaisilla rakenteilla. Kaavassa ei lausunnon mukaan tarvita erityisiä ääneneristävyyسمääräyksiä tai muita meluun liittyviä määräyksiä.

5.8. Kaavamerkinntät ja määräykset

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

Kortteleiden rakennusoikeus ilmoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,5$, joka ilmoittaa kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Merkintä tarkoittaa, että rakentamiseen voidaan käyttää 50% tontin pinta-alasta.

Kortteleiden suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Korttelialueille ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Kortteleita 127,126, 174 ja 175 koskien on annettu kolmiomääräys osa4, jossa todetaan seuraavasti:

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

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

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

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT: Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaatti-maita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaa-lisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin.

Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvai-hdoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

HULEVEDET: Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai –säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 – 24 h tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoai-nesta, ravinteita ja haitta-aineita. Piha-alueiden kovista pinnoista suositellaan 30 % korvattavan läpäisevillä päällysteillä ja tonteille suositellaan jätettävän kasvillisuuden peittämiä viheralueita.

Lisäksi kaavalla muodostetaan lähivirkistysalueita (VL), jotka mahdollistavat Salmiojan varressa etelä-pohjoissuuntaisen ekologisen käytävän, ja joita voidaan viherrakentamisen lisäksi käyttää osana alueen hulevesien hallintaa. Kasvillisuudella saavutetaan myös ilmanlaatua parantavia vai-kutuksia. Viher- ja istutusalueet myös rajaavat rakentamiseen osoitettuja korttelialueita.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva kolmionmuotinen metsäkaistale on osoitettu VL-4 -alu-eeeksi maisemallisten ja ekologisten arvojensa perusteella. Kaavamääräyksen mukaan alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa.

5.9. Nimistö

Yhdyskuntajaosto on päättänyt kaava-alueen katujen nimistä kokouksessaan 20.5.2021 § 5. Alu-eelle muodostuu kaksi uutta katua, joista toinen on Kempeleen puolelta Oulunsalontiehen yh-tyvä ja Kempeleen puolella nimetty Vihikari. Kadun nimi säilyy samana myös Oulun kaupungin puolella. Toinen uusi katu, Vihikuja, erkanee suunnittelualueella Vihikari -kadusta kaakon suun-taan. Nimi liittyy alueen olevaan nimistöön, ja helpottaa siten orientoituvuutta. Kadusta ei tule läpiajettavaa, joten nimi on luonteva esittää kujapäätteisenä.

6. Asemakaavan toteutus

6.3. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava ja kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Satu Piispanen

kaavoitusarkkitehti

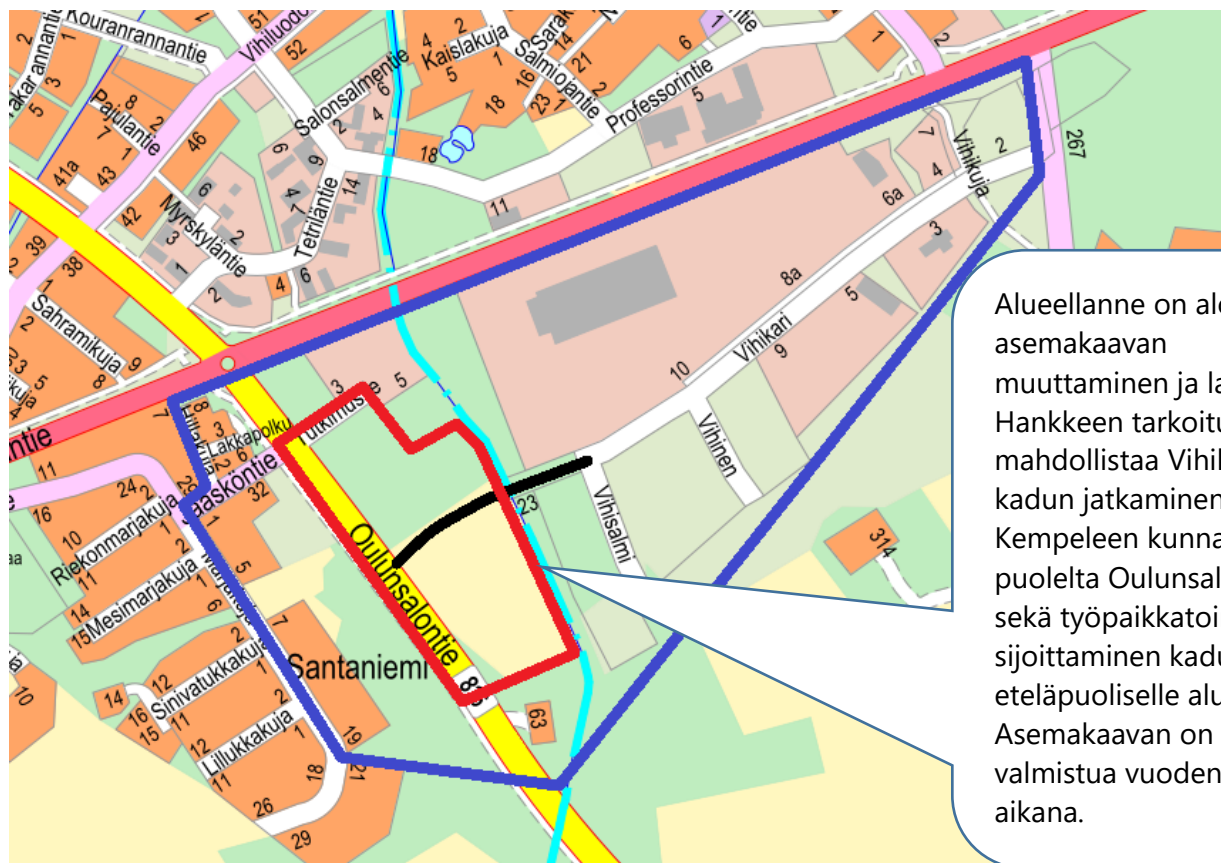
Jos kaavakarttaan tulee ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, laitetaan uudet allekirjotukset uusine päiväyksineen (sama kuin kaavakartan korjauspäivämäärä)

Asemakaavan seurantalomake

Seurantalomakkeen voit tuoda html-liitteenä ja liitä toiminnolla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Oulunsalo, Santaniemi, Vihikari-kadun jatkaminen (OUKA 80 /2019)

Tiedoksi osallisille



Kuva 1 Ote opaskartasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. Sinisellä viivalla on rajattu alue, jolla muutoksella voi olla merkittäviä vaikutuksia. Yhteystarve on osoitettu mustalla viivalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista sekä vuorovaikutuksesta. Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asiasta asukkaita ja toimitilojen haltijoita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana 24.4.2020 - 25.5.2020.

Miten voin seurata ja antaa palautetta kaavahankkeesta?

Suunnittelun etenemistä voi seurata osoitteessa

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet. Hankkeeseen liittyvä aineisto löytyy kaavatunnus 564-2403. Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai muissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta (puh. 044 703 0009, sähköposti: asiakaspalvelu.yyp@ouka.fi).

Kaavahankkeen eri vaiheiden viralliset nähtävilläoloajat tiedotetaan myös kaupungin kuulutuksissa www.ouka.fi/kuulutukset.

Nähtävilläoloaikoina **kirjallinen palaute** toimitetaan postiosoitteeseen: KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.

Koko kaavahankkeen ajan voi antaa palautetta myös suoraan kaavan laatijalle, jonka yhteystiedot ovat tämän asiakirjan lopussa.

Kaavatyön toteuttaminen

Kaavatyön lähtökohdat

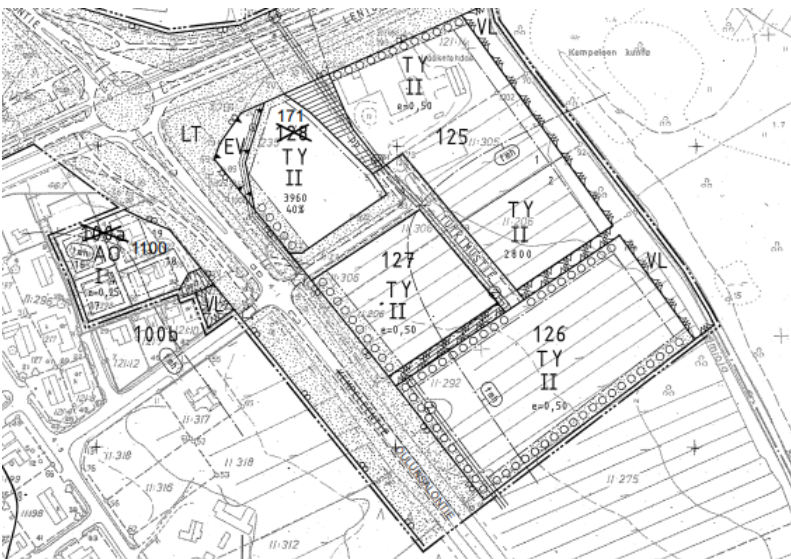
Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt Kempeleen kunta.
Suunnittelualue on pääasiassa rakentamaton.

Oulunsalon Keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Alue sisältää myös työpaikkatoiminnalle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.



Kuva 2 Ote Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavakartasta 1

Osalla suunnittelualueesta on voimassa asemakaava 567-Ak2000/5. Suunnittelualueella on lähivirkistysaluetta (VL) sekä TY- eli ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta. Osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta, viljelykäytössä olevaa peltoa.



Kuva 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta suunnittelualueen kohdalta.

Asemakaavan ja kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Vihikari-kadun jatkaminen Kempeleen kunnan puolelta Oulun kaupungin puolelle Oulunsalontiehen, sekä mahdollistaa työpaikkatoimintojen sijoittuminen Santaniemeen kadun eteläpuolella sijaitsevalle kaupungin omistuksessa olevalle maalle.

Kaavamuutosaluetta on laajennettu 30.3.2020 päivätyn Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen. Suunnittelualan uusi raja on esitetty 8.10.2021 päivätyssä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavatyön vaikutusten selvittäminen ja arvioiminen

Kaava perustuu kaavan vaikutuksia arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen. Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys, sulfaattimaaselvitys ja liikenteelliset tarkastelut sekä muut tarvittavat selvitykset.

Kaavatyön vuorovaikutus

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

- Yhdyskuntalautakunta
- Konsernipalvelut/yhteisötoiminta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Kempeleen kunta
- BusinessOulu
- DNA Oyj
- Telia Finland Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Elisa Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulunsalon jakokunta
- Oulunseudun Laajakaista
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry

- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat

Kaavatyön aikana voidaan toteuttaa myös yleisiä tiedotus-, keskustelu- ja yleisötilaisuuksia.

Kaavatyön eteneminen

Vireilletulo ja käynnistysvaihe

Hanke käynnistyy, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee nähtäville neljän viikon ajaksi. Mahdollisuus esittää kirjallisesti mielipiteitä koko hanketta koskien.

Valmisteluvaihe

Kaavamuutosluonnos on nähtävillä neljä viikkoa. Mahdollisuus esittää kirjallisesti aineistoa koskevia mielipiteitä.

Ehdotusvaihe

Kaavamuutosehdotus on nähtävillä neljä viikkoa. Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus kaavaehdotusta koskien.

Hyväksymisvaihe

Kaavamuutos hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa. Hyväksymispäätöksestä alkaa kolmenkymmenen päivän valitusaika. Jos kaavasta ei valiteta, se tulee voimaan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin nettisivuilla valitusajan päätyttyä.

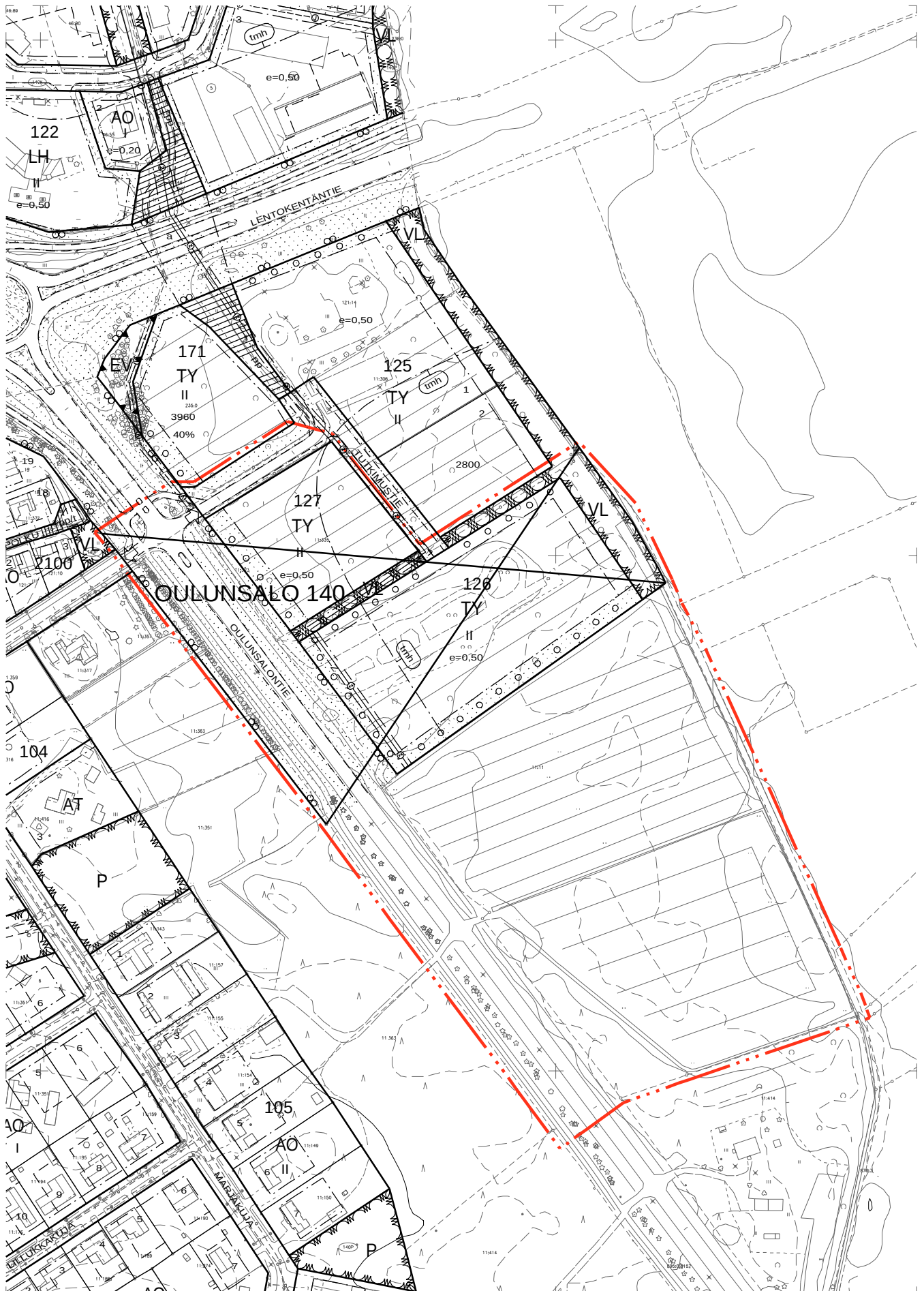
Lisätietoja:

kaavoitusarkkitehti Satu Piispanen, puh. 040 643 3976

kaavoitusassistentti Irma Hyry, puh. 044 7032 426

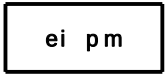
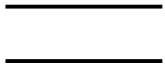
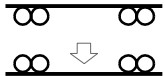
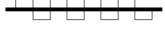
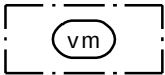
Käyntiosoite: Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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





26-1		Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.
34		Lähivirkistysalue.
34-4		Lähivirkistysalue. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa.
46		Maantien alue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	140	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OULUN	Kaupunginosan nimi.
93	127	Korttelin numero.
95	OULUNSAALONT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
105-1	e = 0.5	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
113		Rakennusala.

113-101		Ohjeellinen rakennusala.
130-1		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
135-1		Istutettava puurivi.
136		Katu.
158		Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
174-1		Muuntajan vaara-alue.
200-328		osa4-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: KAUPUNKIKUVA: Rakentamisessa tulee varmistaa kaupunkikuvan laadukkuus etenkin Oulunsalontielle ja ympäristön katualueille päin suuntautuvien näkymien osalta. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta. HAPPAMAT SULFAATTIMAAT: Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita. HULEVEDET: Alueella syntyviä hulevesiä tulee viiyyttää alueella siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 – 24 h tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Piha-alueiden kovista pinnoista suositellaan 30 % korvattavan läpäisevillä päällysteillä ja tonteille suositellaan jätettävän kasvillisuuden peittämiä viheralueita.