

Asemakaavan selostus

Luonnos 18.11.2021

0.0.2020 päivättyyn

Oulun kaupungin Ruskonselän kaupunginosan korttelia 28 koskevaan asemakaavaan
(Johdintie)

Oulun pääpoliisiasema ja Oulun vankila, Johdintie

Kaavatunnus 564-2493

Diaarinumero OUKA/14148/2020

Selostus päivitetty 0.0.2020



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista

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.....	4
2.5.	Asemakaavan toteutus	4
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.2	Luonnonympäristö	6
3.3	Rakennettu ympäristö.....	14
3.4	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	18
3.5	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	19
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	25
4.5	Asemakaavaratkaisusta saatu palaute.....	26
5	Asemakaavan kuvaus	27
5.1	Kaavan rakenne.....	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	27
5.3	Aluevaraukset	27
5.4	Kaavan vaikutukset.....	28
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	31
5.6	Asemakaavamerkinnot ja määräykset	32
5.7	Nimistö.....	32
6	Asemakaavan toteutus	32
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Ruskonselän kaupunginosan korttelin 28 osaa, ja suojaviheraluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin Ruskonselän kaupunginosan korttelin 28 tontti 2.

Kaavan nimi: Oulun pääpoliisiasema ja Oulun vankila

Kaavatunnus: 564-2493

Kaavan laatija: Sisko Repola
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
17.6.2021

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 6.7.2021

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen ___.2020

Asemakaava on tullut voimaan ___.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalueena on n. 12 ha suuruinen osa Ruskonselän kaupunginosan korttelista 28. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Alue sijoittuu n. 8 km etäisyydelle kaupungin keskustasta Ruskonselän teollisuusalueen pohjoisosaan.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 4. Tonttijakokartta

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rusko - Vesalanmäen kaavarunkoalueen rakennettavuusselvitys 4.12.2012 ja 20.1.2015, Plaana Oy, Geobotnia
- Rusko- Vesalanmäen kaavarunkoalueen luonto- ja maisemaselvitys 16.9.2014, täydennykset 4.2.2015, Plaana Oy ja Natans Luontoinventoinnit Oy
- Arkeologinen tarkastus 2009 Pohjois-Pohjanmaan museo, täydennys 7.9.2012, Pohjois-Pohjanmaan museo, Mika Sarkkinen
- Rusko – Vesalanmäen kaavarungon raportti 26.6.2015
- Ruskonselän kaava-alueen sulfidimaaselvitys, Ramboll 14.9.2016
- Ruskonselän linnust selvitys 31.9.2020, Plaana ja Aallokas Oy
- Ruskonselän asemakaava-alueen täydentävät luontoselvitykset, 7.6.2021, täydennetty 9.8.2021, Plaana, Aallokas Oy, Natans Luontoinventoinnit Oy
- Turvakampuksen liikenneselvitys 18.3.2021, Ramboll
- Hulevesiselvitys Oulun Turvakampus 19.3.2021, Ramboll, päivitys 10.11.2021
- Oulun poliisitalo ja vankila, yleispiirteinen perustamistapaesitys 27.10.2020 Geobotnia

2. Tiivistelmä

2.3. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutosalueena on n. 12,8 ha suuruinen osa Ruskonselän kaupunginosan korttelista 28. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Alue sijoittuu n. 8 km etäisyydelle kaupungin keskustasta Ruskonselän teollisuusalueen pohjoisosaan. Asemakaavalla mahdollistetaan vankilan ja poliisitalon rakentamisen. Asemakaavassa on osoitettu kaavamerkinnällä hallinto- ja virastorakennusten korttelialue rakennusoikeutta 33500 kerrosalaneliömetriä sisältäen vankilan ja poliisitalon sekä autosuojille ja varastoille yhteensä 6500 kerrosalaneliömetriä. Tontin suurin sallittu kerrosluku on viisi. Alue on kokonaisuudessaan Oulun kaupungin omistuksessa.

2.4. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö laaditaan Senaatti kiinteistöjen aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto, muttei yhtään mielipidettä.

2.5. Asemakaavan toteutus

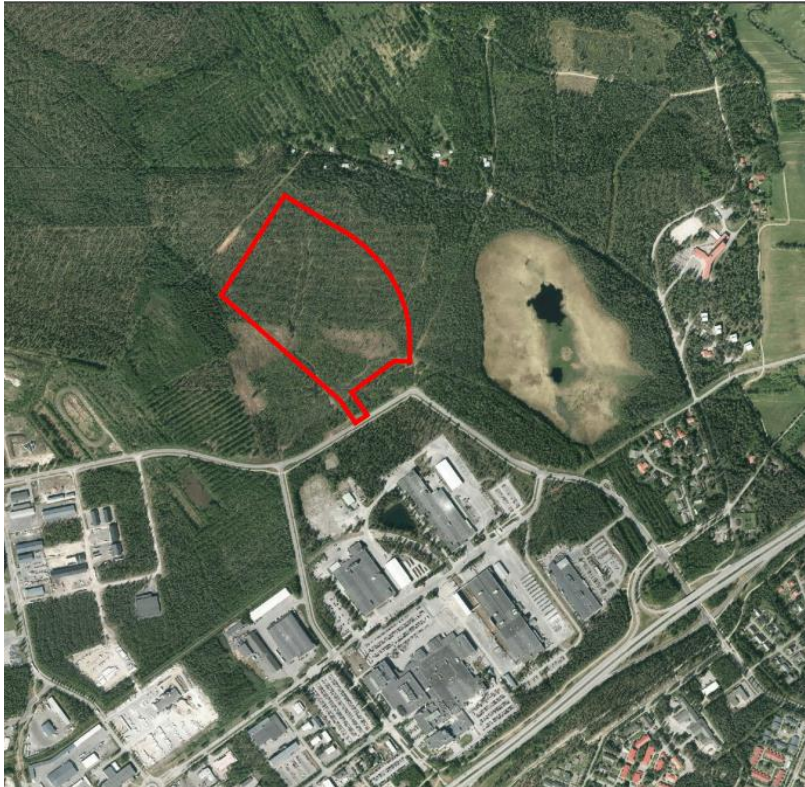
Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan senaattikiinteistöjen hankeaikataulujen mukaisesti.

3. Lähtökohdat

3.1 Alueen yleiskuvaus

Ruskoselän asemakaavan muutosta ollaan suunnittelemassa Ruskonselän teollisuusalueen pohjoisosaan Ruskonseläntien pohjoispuolelle. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 12,8 ha. Suunnittelualue on nykyään pääosin rakentamaton. Alueen länsipuolelle sijoittuu maanläjitysalue sekä 110 kV valtakunnallinen sähkölinja. Alueen itäpuolella sijaitsee Huutilammen luonnonsuojelualue ja pohjoispuolella Tukkasotkantien varren harvaa asutusta.

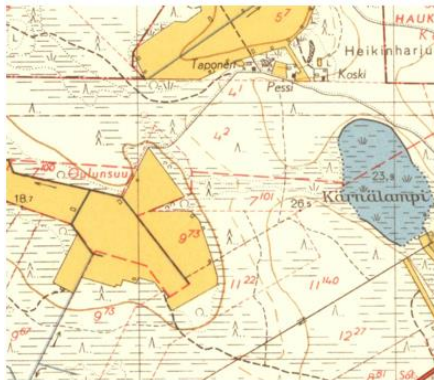
Kuva 2, Asemakaavoitettava alue rajattuna ilmakuvaa



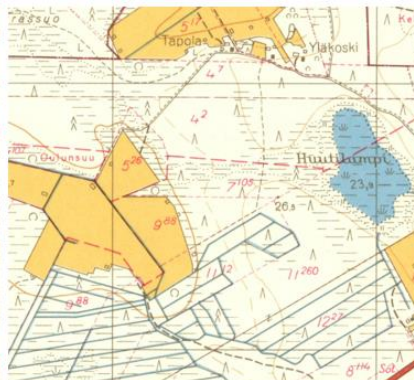
Alueen käytön historia

Aluetta on peruskartta-aineiston perusteella käytetty maa- ja metsätalouteen. Ei ole tiedossa, että alueella olisi ollut maaperän pilaantumista aiheuttavaa toimintaa. Myöskään maaperätutkimusten yhteydessä ei ole havaittu merkkejä pilaantuneisuudesta.

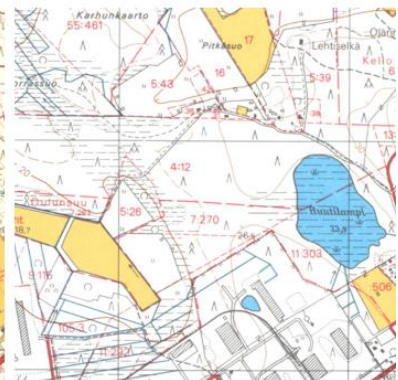
Kuva 3, suunnittelualueen peruskartat vuosilta 1953, 1965 ja vuodelta 1989



Peruskartta 1953



Peruskartta 1965



Peruskartta 1989

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maaperä ja rakennettavuus

Rusko-Vesalanmäen kaavarungon valmistelua varten on vuonna 2012 ja laadittu kaava-alueen rakennettavuusselvitys 4.12.2012 (Rusko-Vesalanmäki kaava-alueen rakennettavuusselvitys, Geobotnia Oy, työ n:o 11174) Oulun kaupungin toimittaman pohjatutkimusaineiston pohjalta. Rakennettavuusselvityksessä on esitetty värein ja rasterein kartalle yksinkertaistettu maaperäkuvaus.

Alueella on tehty pohjatutkimuksia painokairauksilla, koekuopilla, häiriintyneiden näytteiden otolla ja maanäytteiden tutkimuksilla, pohjavesiputkilla ja porakonekairauksilla. Tutkimuspisteiden sijainti on sidottu ETRS-GK26-koordinaattijärjestelmään ja N2000-korkeusjärjestelmään. Tutkimuspisteiden sijainti, mittaustulokset ja yksinkertaistettu maaperäkuvaus on esitetty pohjatutkimuskartassa. Lisäksi suunnittelualueelle on laadittu uudet pohjatutkimusleikkaukset vanhan käytettävissä olevan aineiston pohjalta.

Topografialtaan alue sijoittuu lähelle Kalimenojan ja Kuivasojan valuma-alueen päävedenjakajaa ja kuuluu samalla Lopakkaojan valuma-alueen korkeimpiin alueisiin. Maasto viettää idästä länteen. Maanpinnan korkeus vaihtelee rakennettavan alueen alustavan sijainnin mukaan likimain tasovälillä +22,0...+26,7. Suunnittelualueen laajuus on n. 15 ha, josta rakennusten ja niiden pihojen kattama alue on n. 11,5 ha. Koko korttelin laajuus on n. 48,38 ha.

Suunnittelualue sijoittuu pääosin moreenialueelle, missä pohjamaa on kivistä moreenia maanpinnasta lähtien. Painokairausvastuksen perusteella moreeni on tiivistä. Moreeni on tehokkaan rae-koon d10 kohtalaisen huonosti vettä läpäisevää. Rakeisuudeltaan moreeni on routivaa.

Suunnittelualueen kaakkoisosassa on aiemman rakennettavuusselvityksen pohjalta osin turvetta 0,3...1,5 m paksuudelta ja ylimpänä maakerroksena voi esiintyä osin löyhää / keskitiivistä hienoa hiekkaa tai silttistä hiekkaa.

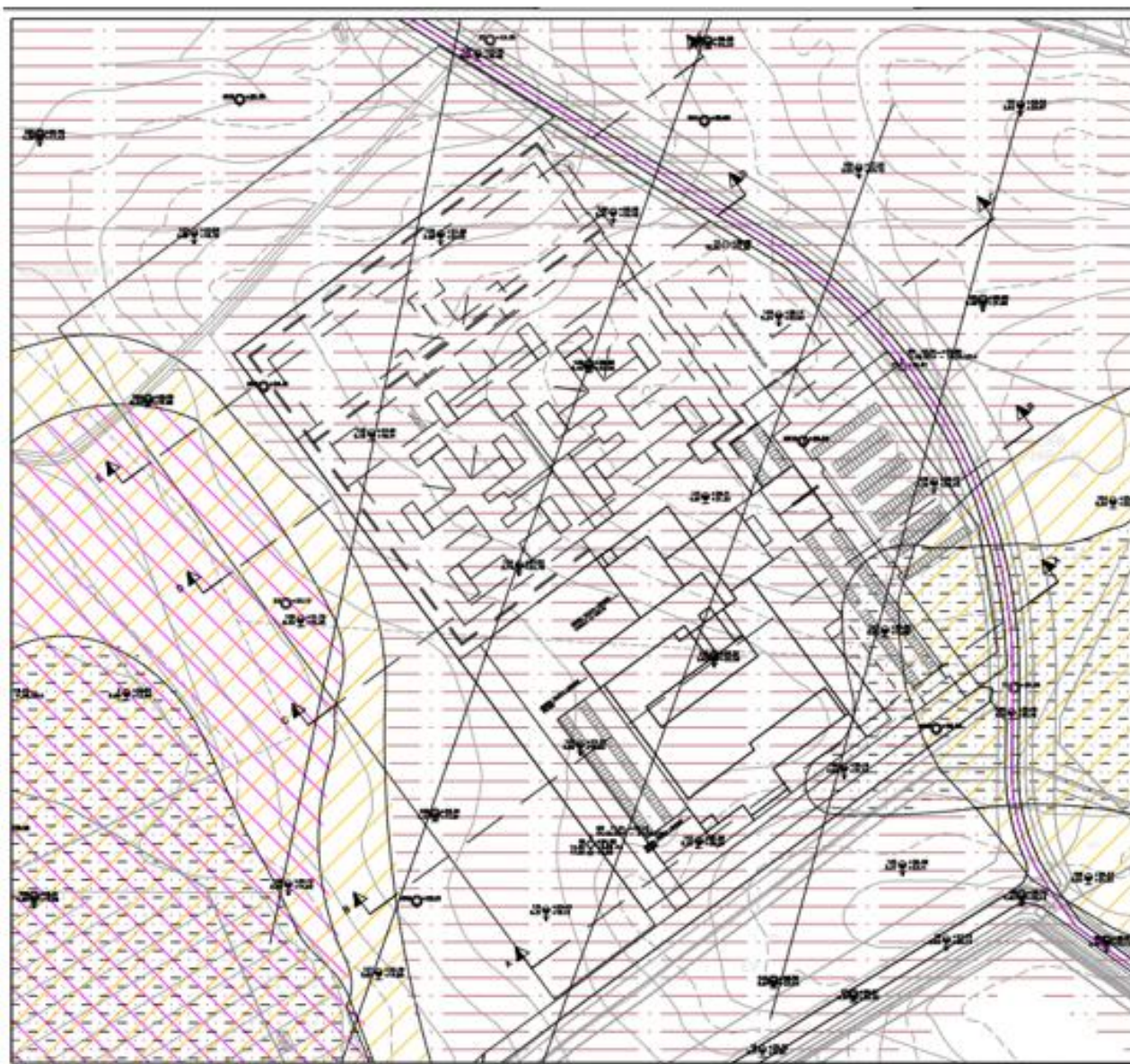
Pohjavedenpinnan on havaittu pohjavesiputkella tutkimuspisteessä 11 aikavälillä 11-24.9.2014 olevan suunnittelualueen itäreunassa tasovälillä +22,91...+23,89 (3,08...4,06 m syvyydessä maanpinnasta). Mittauspiste edustaa maaston korkeimpia kohtia. Rinteessä sijaitsevasta pohjavesiputkesta pohjaveden korkeuden on havaittu vaihtelevan tutkimuspisteessä 15 aikavälillä 4-24.9.2014 tasovälillä +17,01...+22,12 (2,26...7,37 m syvyydessä maanpinnasta). Luultavasti matalan pohjavesipinnan mittausta on kuitenkin mittausrvirhe. Suunnittelualueella pohjavesi laskee topografian perusteella länttä kohti. Pohjatutkimusten mukaan tutkittu alue on maaperäolosuhteiltaan kokonaisuudessaan samankaltainen.

Alueella tehtyjen tutkimusten perusteella radonpitoisuus alittaa enimmäisarvon säännönmukaisesti. Siten rakenteiden suunnittelussa ei ole tarpeen huomioida radonin esiintymistä.

Tutkimusten yhteydessä ei ole havaittu merkkejä pilaantuneisuudesta. Mikäli maarakennustöiden yhteydessä havaitaan poikkeavaa hajua tms., tulisi maaperän pilaantuneisuus selvittää.

Alueella ei tarvita pohjanvahvistustoimenpiteitä. Useampikerroksiset rakennukset perustetaan maanvaraisilla seinä- / pilarianturoilla routimattomaan syvyyteen. Alapohja tehdään maanvaraisesti. 1-2 kerroksiset rakennukset voidaan perustaa matalaan (routimattoman syvyyden yläpuolelle) n. 1,0 m syvyyteen maanpinnasta. Turve poistetaan rakennettavalta alueelta. Massanvaihto ulotetaan turvekerroksen alapintaan. Rakennuksen alueella ei ole hienorakeista hiekkaa aiempien rakennettavuusselvityksien maakerrosrajausten mukaan.

Kuva 4, pohjatutkimuskartta



MAAPERÄKARTAN TULKINNAT:
 RUSKO-VESALANMÄKI KAAVA-ALUEEN
 RAKENNETTAVUUSSELVITYS, GEOBOTNIA
 OY, TYÖ N:O 11174, 4.12.2012



TURVEALUE:
 Turpeen paksuus n.
 0,3–1,5m



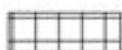
HIEKKA-ALUE:
 Ylimpänä maakerroksena ≥ 1 m
 hienorakeista
 hiekkaa tai silttistä hiekkaa.



SILTIN ESIINTYMISALUE:
 Silttikerros sijaitsee mulden maakerrosten
 peittämänä. Kerroksen paksuus 0–3 m.



MOREENIALUE:
 Pohjamaa moreenia maapinnasta lähtien.



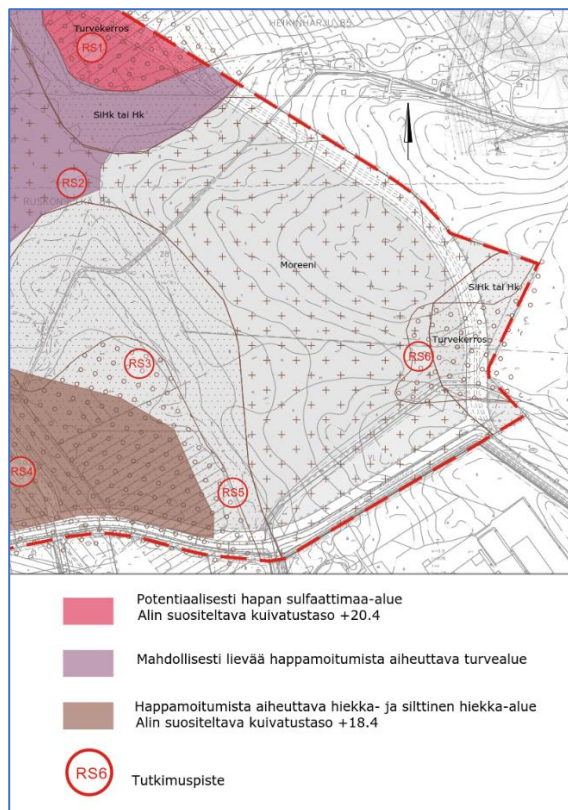
TÄYTTÖALUE:
 Alueelle lisätetty ylijäämämaita.

Sulfidimaat

Koska Ruskonselän alue oli GTK:n kaupungille 2009 laatimassa happamien sulfidimaiden esiselvityksessä todennäköistä sulfidimaiden esiintymisaluetta, teetettiin Rambollilla tarkempi selvitys asiasta vuonna 2016. Sulfidimaiden rikkiyhdisteet muodostavat hapettuessaan rikkihappoa. Maaperässä liikkuva vesi huuhtoo rikkihapon mukaansa ja vesi happamoituu. Pohjavedenpinnan alapuolella maaperän happipitoisuus on hyvin matala ja rikkihappo ei pääse muodostumaan. Pohjaveden pinnan alentaminen aiheuttaa hapen pääsyn happi maaperään ja rikkihapon syntymisen. Happamien sulfidimaiden hallitsematon kaivaminen ja kuivatus aiheuttavat siten mm. vesistöjen happamoitumista.

Sulfidimaaselvitys on laadittu nyt kaavoitettavana olevaa aluetta laajemmalle alueelle. Sulfidimaaselvityksessä löytyi tutkimusalueelta potentiaalisia happamia sulfaattimaita sekä happamoitumista aiheuttavia hiekka- ja silttikerrostumia nyt laadittavana olevan asemakaava-alueen ulkopuolelta. Nyt laadittavana olevalla asemakaava-alueella tutkimuspisteessä RS6 ei havaittu lainkaan sulfidimaata tai potentiaalista sulfidimaata.

Kuva 5, karttaesitys happamoitumista aiheuttavien maalajien esiintymisestä



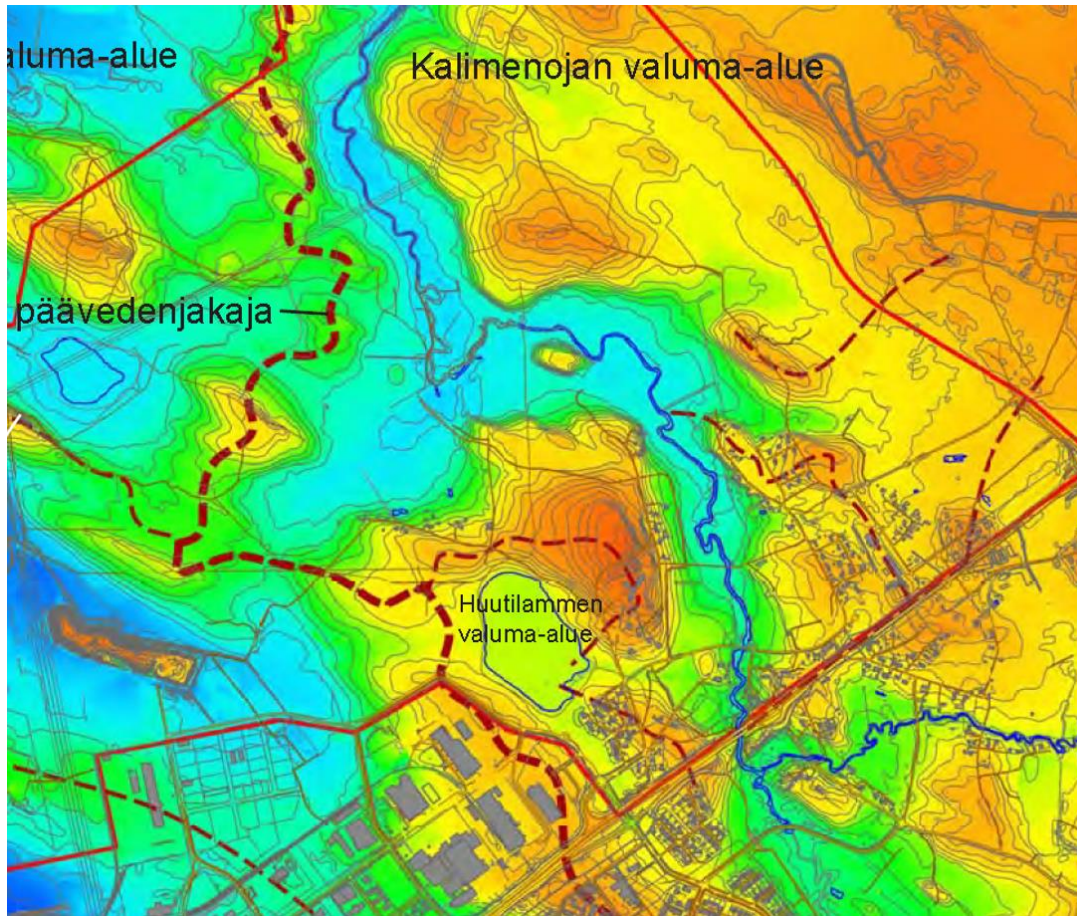
3.2.2 Vesistöt

Ympäristötaito Oy on selvittänyt Rusko -Vesalanmäen kaavarunkotyön osana alueen vesistöolosuhteita. Ruskon ja Ruskonselän alueilta vedet virtaavat Kuivasojan vesistöön kolmen eri ojan, Ruskonojan, Lopakkaojan ja Oinaansuonojan kautta. Kuivasojan vesistössä on kaksi suurehkoa järveä, Pyykösjärvi ja Kuivasjärvi, joten Kuivasjärven vesistöalue ei ole erityisen tulvaherkkä. Ruskonselän alue sijoittuu pääosin Lopakkaojan valuma-alueelle, pieneltä osin myös Huutilammen ja Kalimenojan valuma-alueille.

Lopakkaojan happitilanne on heikko erityisesti jätekeskuksen yläpuolella. Ojan vesi on lievästi hapanta, hyvin fosfori-, rauta-, ja mangaanipitoista sekä humus-, typpi-, ja kiintoainespitoista.

(lähde: Lopakka – Huutikangas alueen luonto- ja maisemaselvitys, joka on laadittu jätekeskuksen YVA:a varten, Ramboll-Finland, Pöyry Environment 2009.

Kuva 6, valuma-alueet

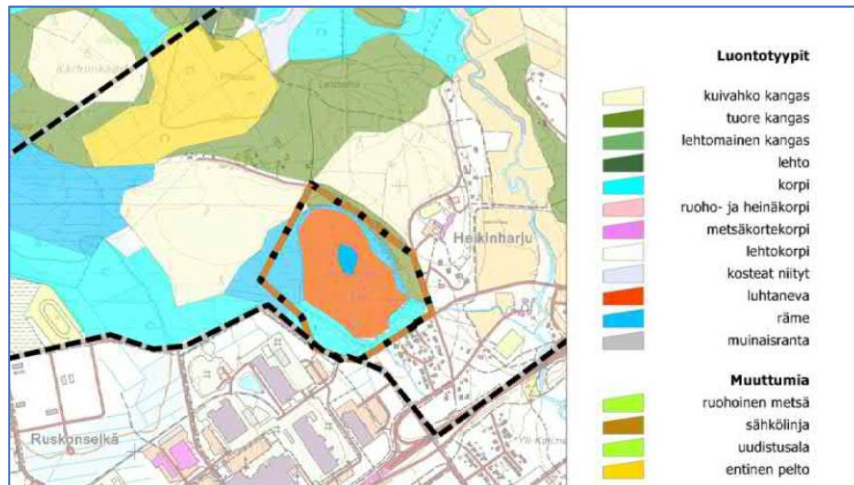


3.2.3 Luonnonolot

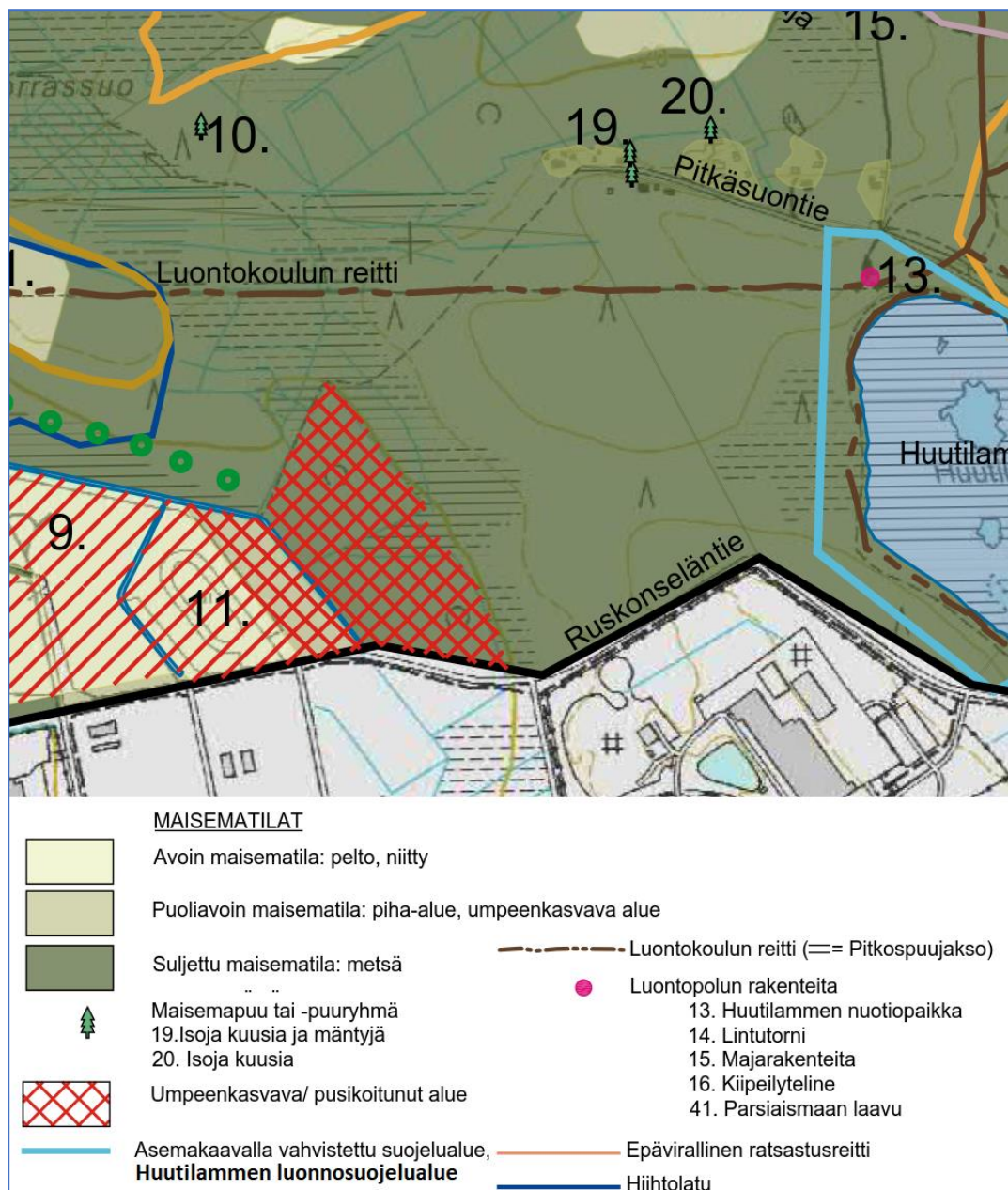
Kaava-alueen luonnonolosuhteita on selvitetty Rusko-Vesalanmäen kaavarunkoalueen lähtötiedoiksi laaditussa luonto- ja maisemaselvityksessä. Raportin on laatinut Plaana Oy ja Natans luontoinventoinnit Oy 16.9.2014, ja täydennykset on tehty 4.2.2015. Lisäksi Ruskonselän alueelle on laadittu linnustوسelvityksen täydennys 31.9.2020 ja Ruskonselän asemakaava-alueen täydentävät luontoselvitykset, 7.6.2021, joita on edelleen täydennetty 9.8.2021.

Luontoselvityksissä vuosina 2014 ja 2015 on esitetty alueen yleiskuvaus, esitys luonnontilaisuudesta, luonnon historiaa karttatarkasteluna ja arvioitu lajirunsautta. Lisäksi on esitetty luontotyyppit, metsä- ja vesilakikohteet sekä muut arvokkaat luontotyyppit, uhanalaiset ja huomionarvoiset kasvit ja eläimistöä. Maisemaselvityksessä on esitetty maisemarakenne, virkistyskäyttö, maiseman ongelmakohteet ja -alueet, maisemallisesti merkittävät kohteet ja -alueet sekä viherverkosto. Selvitysten tuloksena on annettu luonnon ja maiseman kannalta suositukset maankäytölle.

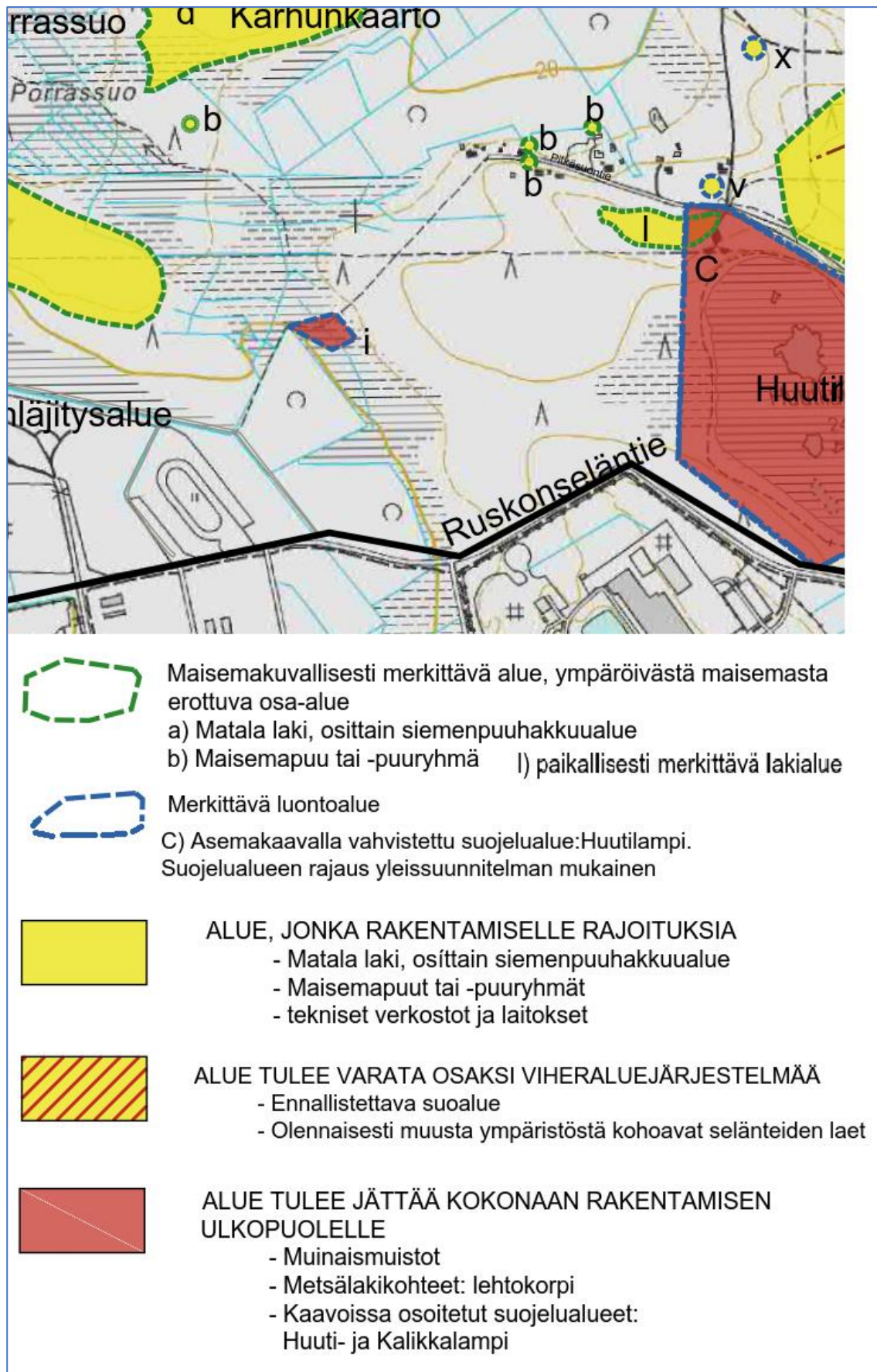
Kuva 7, Ruskonselän luontotyytit



Kuva 8, kartta maisemakuvasta ja virkistyskäytöstä, merkittävät kohteet ja maiseman ongelmat



Kuva 9, kartalle merkittynä suositukset maankäytölle



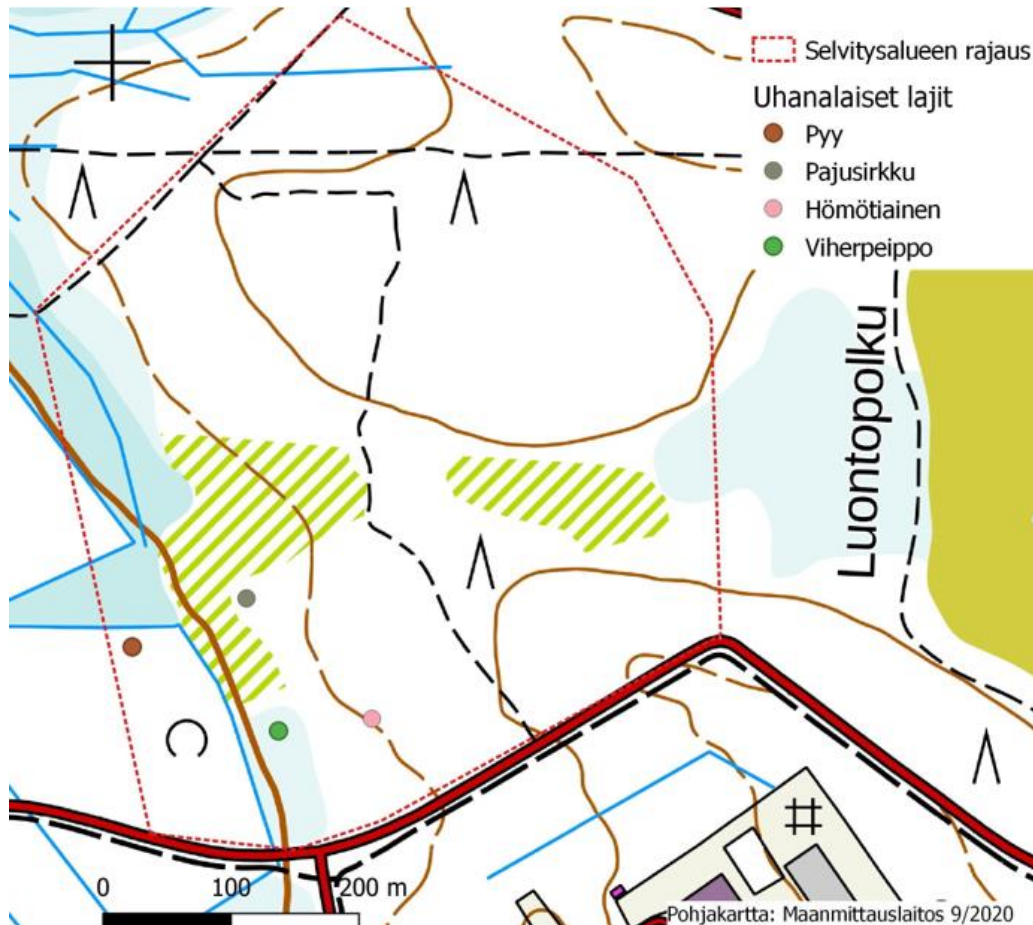
Ruskonselän linnustoselvitys 31.9.2020

Linnustoselvitys laadittiin nyt kaavoitettavana olevaa aluetta laajemmalle alueelle ja uhanalaisien lintujen havainnot sijoittuvat kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Selvityksessä todetaan, että selvitysalueen linnusto on seudulle tavanomaista metsälajistoa. Uhanalaisia lintulajeja havaittiin neljä. Näistä kaksi, erittäin uhanalainen hömötiainen ja viherpeippo pesivät Ruskonseläntiehen rajoittuvassa varttuneessa havumetsässä. Vaarantuneen pajusirkun reviiri oli varttuneen metsän ja hakkuuaukean välisessä pensaikossa ja vaarantuneen pyyn elinpiiri sijaitsi aivan selvitysalueen länsireunassa jatkuen alueen ulkopuolelle.

Suositukset maankäytölle

Uhanalaiset lajit keskittyvät selvitysalueen eteläosaan Ruskonseläntiehen rajoittuvaan varttuneeseen luonnontilaisen kaltaiseen metsään. Näistä lajeista vaatelain on hömötiainen, joka tarvitsee reviirikseen toistakymmentä metsähehtaaria. Hömötiainen havaittiinkin ravinnonhaussa myös alueen pohjoisosan harvennetussa metsässä. Viherpeipolle kelpaavat pesimäympäristöksi monenlaiset metsät ja yksittäiset puutkin. Pajusirkun esiintyminen alueella oli hieman yllättävää, sillä lajille sopivaa kosteapohjaista pensaikkaa on vain pienialaisesti. Pyyille kelpaavat nuoretkin metsät, kunhan metsä on riittävän tiheää. Mikäli selvitysalueita kaavoitetaan rakennettavaksi, voi riittävän laajan metsäalueen säästäminen olla vaikeaa tai mahdotonta. Pelkästään parhaan metsäkuvion säästäminen tuskin riittää uhanalaisen lajiston esiintymisen turvaamiseksi. Vaihtoehtona voisi olla näille lajeille sopivan elinympäristön parantaminen jossain muualla, jotta uhanalaisen lajiston tilanne kokonaisuutena ei heikkenisi.

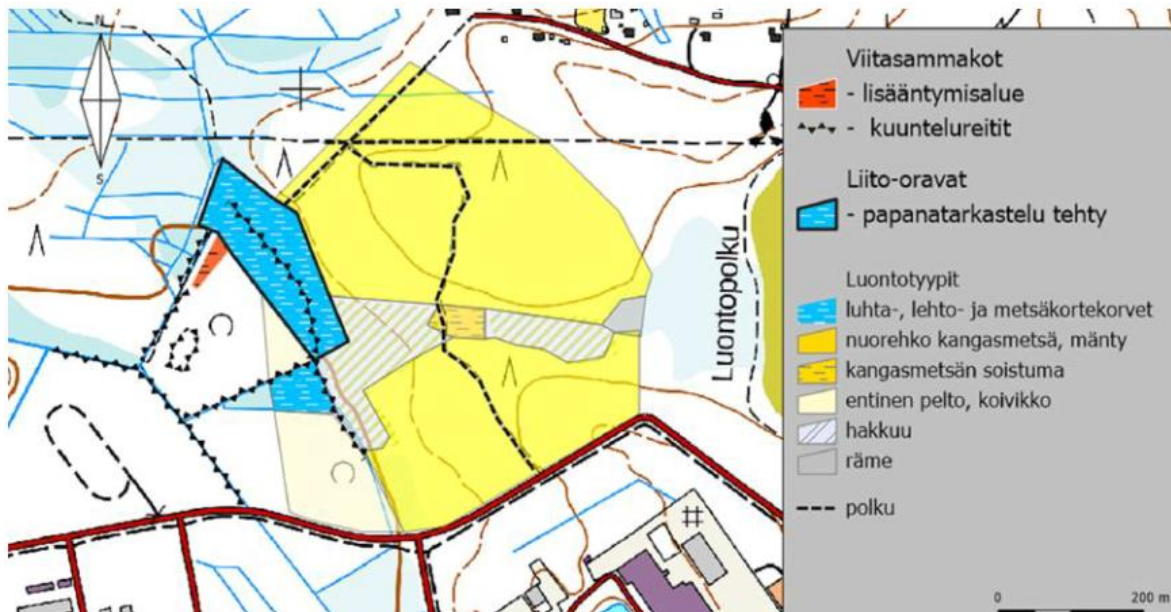
Kuva 10, Uhanalaisten lintujen todennäköiset pesimäpaikat. Selvitysalueen rajausta punaisella pisteviivalla.



Ruskonselän asemakaava-alueen täydentävät luontoselvitykset, 7.6.2021, joita on edelleen täydennetty 9.8.2021

Luontoselvityksen täydennykset laadittiin nyt kaavoitettavaa aluetta laajemmalle alueelle. Luontoselvityksen täydennyksessä selvitettiin luontotyytit, kasvillisuus sisältäen vieraslajit sekä viitasammakon, liito-oravan sekä helmipöllön mahdollinen esiintyminen alueella. Helmipöllöä ja liito-oravaa ei alueelta tavattu.

kuva 11, Luontotyyppikartta ja tehdyt selvitykset (viitasammakot, liito-oravat ja luontotyytit)



kuva 12, Lehtokorpea, jossa kukkivaa käenkaalia, oravanmarjaa, metsäimarretta ja metsäkortetta.



Selvityksessä esitetään suositukseksi maankäytölle seuraavaa:

Viitasammakko (*Rana arvalis*) on luontodirektiivin liitteen (IV) erityistä suojelua edellyttävä laji. Sen suojelu on kansallisesti toteutettu luonnonsuojelulain 49§ 1 momentin nojalla. Luonnonsuojelulain mukaan viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueen kuivattaminen olisi tällaista hävittämistä. Kutupaikan ja kosteikon säilyttäminen onnistunee ojien täyttämällä. Alue on luontaisesti soinen. Kutupaikan yläpuolella olevan arvokkaan korpialueen (mm. erittäin uhanalaisten lehto- ja metsäkortekorpien) säilyttäminen ja muutamien ojien täyttäminen parantanee sekin koko alueen vesitaloutta. Helmipöllö on uhanalaistuva laji (silmälläpidettävä 2019 tarkastelussa). Suurin uhka sille on vanhojen havumetsien häviäminen ja selvitysalueen kartoitettu korpi saattaisi olla sille sopiva elinympäristö. Metsämaan muuttaminen teollisuusalueeksi vaikuttaa epäsuorasti helmipöllöjen esiintymiseen vähentämällä niille sopivaa saalistusympäristöä. Siten helmipöllön asettuminen esimerkiksi Huutilammen ympäristöön hyvänäkin myyrävuonna saattaa jatkossa olla epätoiminnaisempaa. Alueella tehtiin myös liito-oravan papanatarkastelu, mutta jälkiä liito-oravista ei havaittu. Maastotöiden perusteella ei tunnistettu tarvetta tehdä erillistä lepakkoselvitystä selvitysalueelle.

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Yhdyskuntarakenne ja nykyinen maankäyttö.

Suunnittelualue sijoittuu Ruskonselän teollisuusalueen pohjoisosaan Ruskon pääkokoojakadun Ruskonseläntien pohjoispuolelle. Pääkokoojakatu johtaa koko teollisuusalueen läpi valtatieltä 20 Raitotielle. Kaavan muutosalue on tällä hetkellä rankentamaton. Ruskonseläntien eteläpuolen teollisuustonteista osa on rakennettuja. Eteläpuolelle sijoittuu myös Nokian tuotanto- ja toimistotiloja. Suunnittelualueen pohjoispuolella on kaupungin laajempaa viheralueverkostoon liittyviä viheralueita ulkoilureitteineen sekä harvaa asutusta ja itäpuolella Huutilammen luonnonsuojelualue. Suunnittelualue sijoittuu tällä hetkellä teollisuusalueen reunaan. Viheralueiden taakse koilliseen sijoittuu Heikinharjun asuinalue.

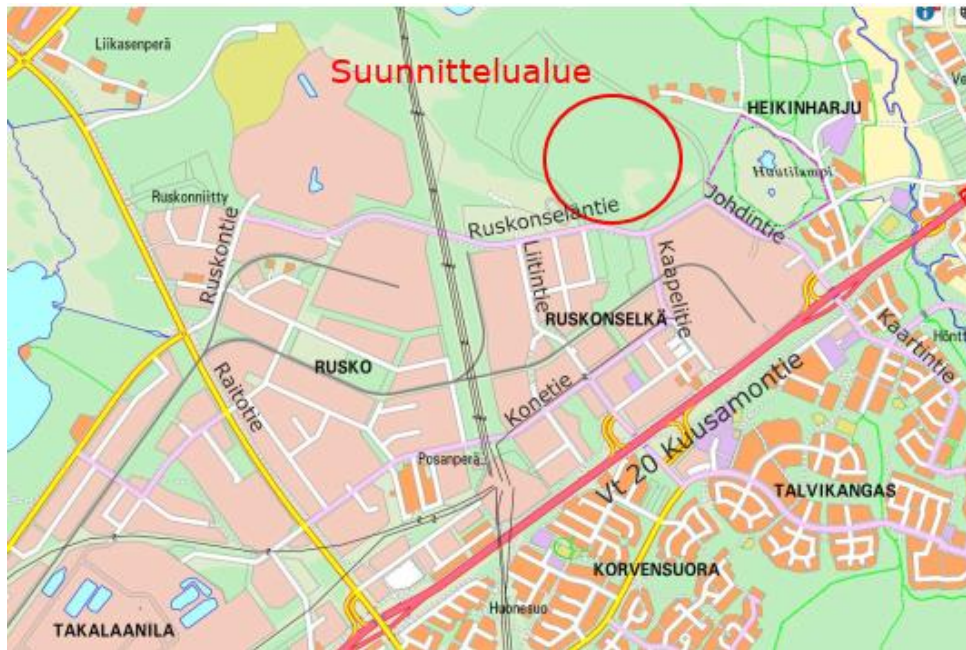
3.3.2 Muinaisjäännökset

Mika Sarkkinen Pohjois-Pohjanmaan museosta täydensi Rusko - Vesalanmäen kaavarunkoalueella 2009 tehtyä muinaisjäännösinventointia ja sen raportti valmistui 7.9.2012. Löydetyt muinaismuistokohteet sijoittuvat nyt laadittavana olevan Ruskonselän asemakaava-alueen ulkopuolelle.

3.3.3 Liikenne

Alueen sijainti on liikenteellisesti erinomainen. Valtatie 20 on nelikaistainen ja sieltä on alueelle eritasoliittymä, jonka kautta päästään liittymään pääkatuverkkoon. Toisessa päässä on kiertoliittymä Raitotielle, joka myös välittää kohtuullisen hyvin liikennettä. Alueen kokoojakatuverkoston muodostavat Johdintie, Ruskonseläntie, Kaapelitie, Liitintie sekä Konetie. Ruskonseläntietä pääsee edelleen Raitotielle, joka on pääkatu.

Kuva 13, katuverkko



Ruskon teollisuusalueen kevyenliikenteen verkko on kattava. Pöyräliikenteen pääreitit menevät tällä hetkellä Kuusamontien kaakkoispuolella ja Raitotien koillispuolella. Koneitien ja osin Kaapelitien sekä Ruskontien varressa menevät väylät ovat alueraitteja. Paikallisraitteja kulkee Ruskontien pohjoispään, Ruskonseläntien, Liitintien, Kaapelitien pohjoisosan ja Johdintien varsilla. Alitai ylikulkuja on Kuusamontien yhteydessä.

Kuva 14, jalankulun ja pyöräilyn pääreitit



Joukkoliikenteen linjat sijoittuvat VT 20:lle. Ruskonselässä lähin bussipysäkki sijaitsee noin 600 metrin päässä poliisitalon suunnitellusta sijainnista. Busseja kulkee aamusta iltaan, arkena 4 vuoroa/h ja viikonloppuisin 2 vuoroa/h. Lisäksi Kuusamontieellä liikennöivät vuorot täydentävät tarjontaa usealla vuorolla päivässä.

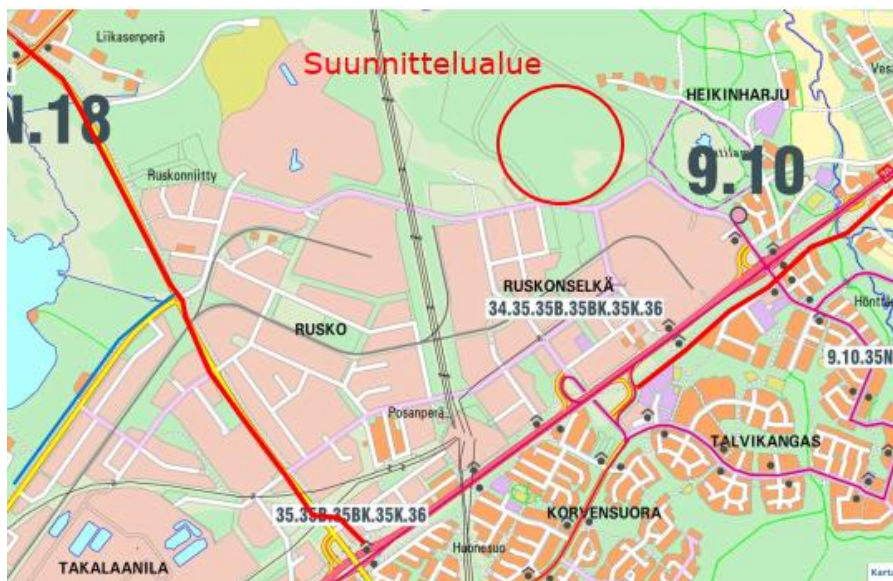
Paikallisliikenteen linjat ajavat Kuusamontietä Heikinharjuun, Kiiminkiin ja Ylikiiminkiin. Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman 2030 mukaan VT 20 kehitetään seudullisen joukkoliikenteen laatukäytävänä. Vuonna 2022 aloittaa uusi bussilinja liikennöinnin kahden vuoden ko-keiluna Raitotietä pitkin Herukan ja Kivikkokankaan välillä. Ruskossa linja kulkee Konetietä pitkin Raitotien ja Liitintien välillä.

Joukkoliikenteen pysäkit:

Johdintiellä, Mittarikujan liittymässä joukkoliikenteen päätepysäkipari (Johdinkuja E ja P), joissa liikennöivät linjat 9 Lentoasema – Heikinharju ja 10 Koskela – Heikinharju

Kuusamontien varressa lähimpänä pysäkiparit Kaartantie E ja P sekä Alavantie E ja P, joissa liikennöivät linjat 34, 35 ja 35K, 35BK ja 36. (35 Kiiminkin-Oulu, 36 Ylikiiminki – Oulu)

Kuva 15, joukkoliikenteen pysäkit



Kaavamuutosalueella ja sen ympäristössä sijaitsee seuraavat ulkoilureitit:

- 1 Itäpuolelle kulkee Auran maja – Hiukkavaara-kuntoreitti, joka on seudullinen ja "ykköstason" latuyhteys
2. Kalikkalammen lähellä on ns. Auran kymppi, joka on valaisematon latuyhteys
3. Vastaava reitti kulkee Auranmajalta Pyykösjärvelle
4. Huutilamman suojelualueella on lammen ympäri kiertävä luontopolku sekä lintulava ja nuotiopaikka, polut jatkuvat pohjoiseen Kalimenojan varteen ja Parsiaismaan laavulle
5. Latureitin mutkassa on laavu, jolle johtaa polku Huutilammelta

Kuva 16, ulkoilureittien sijoittuminen



Liikennemäärät

Kuusamontien liikennemäärä (Väylän aineisto) Hönttämäen eritasoliittymän länsipuolella on 20600 ajon/vrk ja itäpuolella 16400 ajon/vrk, Ruskonseläntiellä 400, Johdintien eteläosissa 1000, ja Raitotie Ruskontien liittymästä pohjoiseen 13400. Liikenne-ennusteessa on Ruskon pohjois-/luoteisosalle merkittävää suhteellista kasvua, sillä nykyliikennemäärä on pieni ja alue rakentuu koko ajan. Ennusteen liikennemäärä on kuitenkin niin pieni, ettei katujen tai liittymien toimivudelle ole nähtävissä haasteita. Myös liittyminen Kuusamontielle eritasoliittymien ja Raitotielle liikennevalo-ohjattujen liittymien tai kiertoliittymän kautta onnistuu. Varsinkin liikennevalo-ohjattuja liittymiä voidaan tarvittaessa kehittää.

3.3.4 Kunnallistekniikka

Alueen Fingridin ja Oulun Energia Sähköverkko Oy:n 110 kV:n sähkölinja.

Alueen lähin vesi- ja viemäriverkko sijoittuu Ruskonseläntien varren suojaviheralueelle ja Ruskonseläntie varteen. Sähkö- ja kaukolämpöverkot sijoittuvat Ruskonseläntien varteen.

kuva 17, Vasemmanpuoleisessa kuvassa on esitetty vesijohdot sinisellä ja viemä punaisella. Oikeanpuoleisessa kuvassa on esitetty kaukolämpölinja punaisella ja sähköverkko keltaisella.



3.3.5 Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

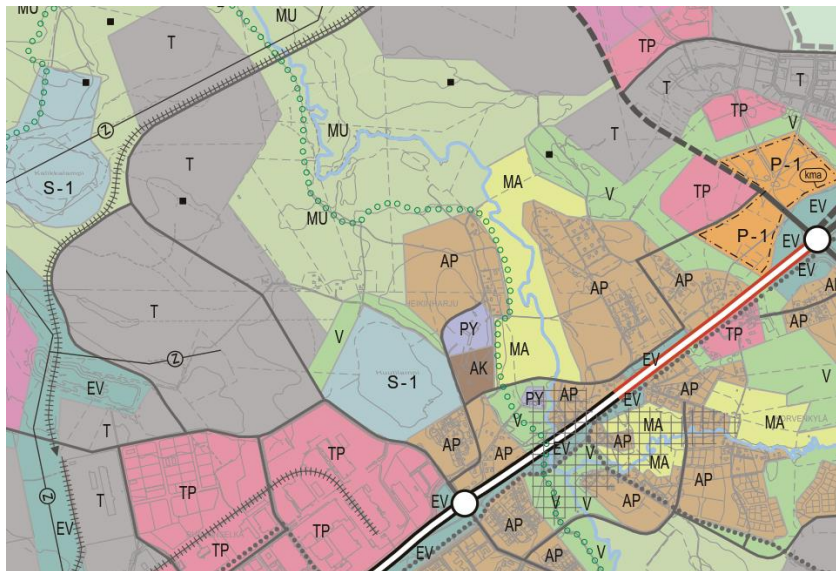
3.4 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.4.1 Yleiskaava

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava, joka on ollut hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.4.2016, §25 ja on saanut lainvoiman niiltä osin kuin siitä ei ole valitettu 12.8.2016. Yleiskaavassa on esitetty maankäyttömuotoina nykyisen Ruskon teollisuusalueen laajennukset pohjoiseen päin, Vesalanmäen ja Heikinharjun asuinalueet laajennuksineen sekä Kuusamontien varteen uusia palvelujen ja työpaikkojen alueita. Kalimenojan laakso on esitetty laajana vihervyöhykkeenä, osin maisemapeltona, joka yhtyy Kalikkalammen ja Ruskotunturin kautta Pyykösjärveen johtavaan laajahkoon viherakseliin. Kalikkalampi ja Huutilampi ovat suojeltuja.

Suunnittelualueella on yleiskaavamääräys T, Teollisuus- ja varastoalue. Alue varataan teollisuustoiminnoille ja siihen liittyvälle varastoinnille. lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.

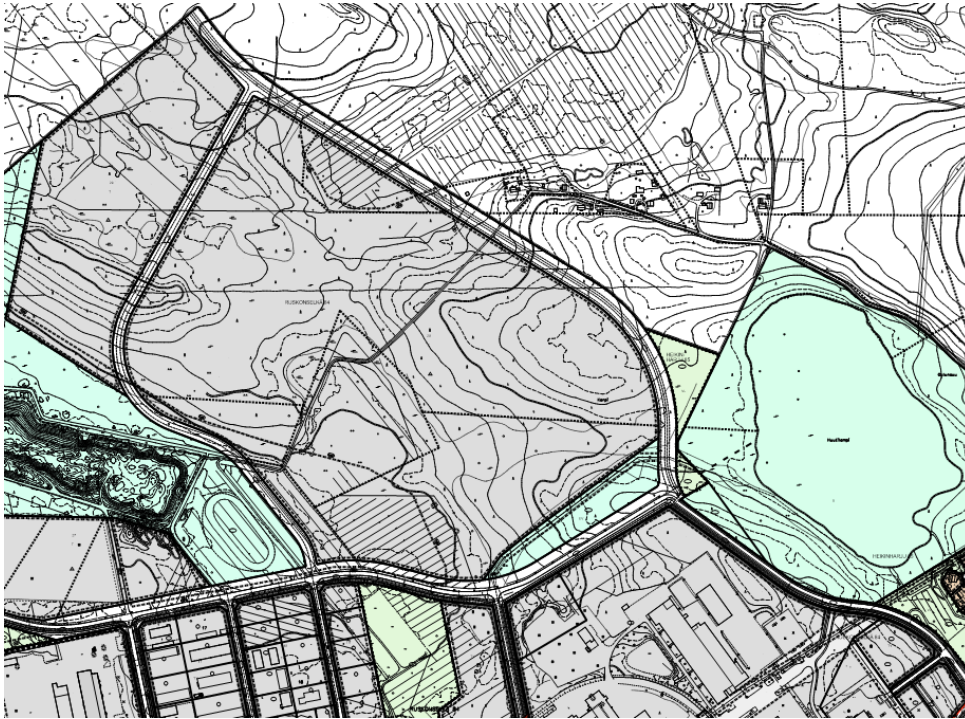
Kuva 18, yleiskaavakarttaote



3.4.2 Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 15.5.2017 § 76 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-2185). Nykyisessä asemakaavassa kortteli 28 on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi. Teollisuusalueen pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen suojavyöhyke (2v-4), jolle lähialueen asuminen asettaa vaatimuksia toiminnan laadulle. Alueen toiminnot eivät saa aiheuttaa haittaa asumiselle. Teollisuusalueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0,5$.

Kuva 19, Asemakaavakarttaote



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.

3.4.5 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 18.6.2021.

3.4.6 Suojelupäätökset

Aluetta ei koske suojelupäätöksiä.

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

3.5 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.5.1 Hulevesiselvitys

Asemakaavan laatimista varten Ramboll on laatinut 19.3.2021 päivätyn ja 10.11.2021 päivitetyn hulevesiselvityksen. Selvityksessä kuvataan hulevesien hallinnan nykytilanne, valuma-alueet ja päävirtausreitit sekä arvio suunnitellun maankäytön muutoksen vaikutuksesta hulevesien muodostumiseen alueella, tarvittavat hulevesien hallintaratkaisut, niiden alustavat sijainnit, tilavaraukset ja korkomaailma.

Ruskonselän asemakaavahankkeeseen liittyen selvitettiin alueen hulevesien nykytilaa ja tulevaa tilannetta. Asemakaavan muutosalueen koko on noin 12,8 ha ja se on nykyään metsää. Perustamistapaesityksen (Geobotnia 27.10.2020) mukaan alueen maaperä on pääosin moreenia ja

kaakkoisosassa esiintyy hienorakeista hiekkaa ja turvetta. Pohjaveden pinnankorkeus vaihtelee tasovälillä noin +17,01...+23,89. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Huutilammen luonnon-suojelualue, johon ei tule johtaa hulevesiä. Lähin hulevesiviemäri on Johdintien ja Ruskonseläntien ja Ruskonseläntien ja Kaapelitien risteyksissä. Alueen nykyiset valuma-alueet on esitetty kuvassa x. Kalimeenojan valuma-alueelle johtuu nykytilanteessa pieni osa suunnittelualueen hulevesistä, suurin osa päättyy Lopakkaojan valuma-alueelle: Lopakkaojaan ja edelleen Laholaisojan kautta Kuivasjärveen. Lähtökohtaisesti kiinteistöjen tulee viivyttää toiminnan muutoksen aiheuttama hulevesimäärä, jotta määrällistä kuormitusta vastaanottaviin vesistöihin ei lisätä. Pysäköintialueiden hulevesiä tulee suodattaa ja rakentamisen aikaisista hulevesistä ei saa olla haittaa vesistöille.

kuva 20, vesistöjen valuma-alueet



Selvityksen mukaisesti hulevesien kertymän erotus nykytilaan verrattuna on 864 m³. Nykyään pieni osa vesistä johtuu Kalimeenojan valuma-alueelle, mutta tulevaisuudessa suunnitelmien mukaisella pinnantasauksella kaikki vedet tullaan johtamaan Lopakkaojaan ja edelleen Laholaisojan kautta Kuivasjärveen.

Ehdotus kaavamääräykseksi:

”Kiinteistöillä tulee viivyttää hulevesiä 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti, siten että alueelta suurin sallittu purkuvirtaama on 38 l/s hulevesiviemäriin. Viivytyismääräys koskee myös muualle kuin hulevesiviemäriin johdettavia vesiä. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Viheralueita tulee säilyttää mahdollisimman paljon sekä suosia vettä läpäiseviä pintoja. Työmaavesien hallinnassa tulee noudattaa Oulun kaupungin työmaavesiohjetta.”

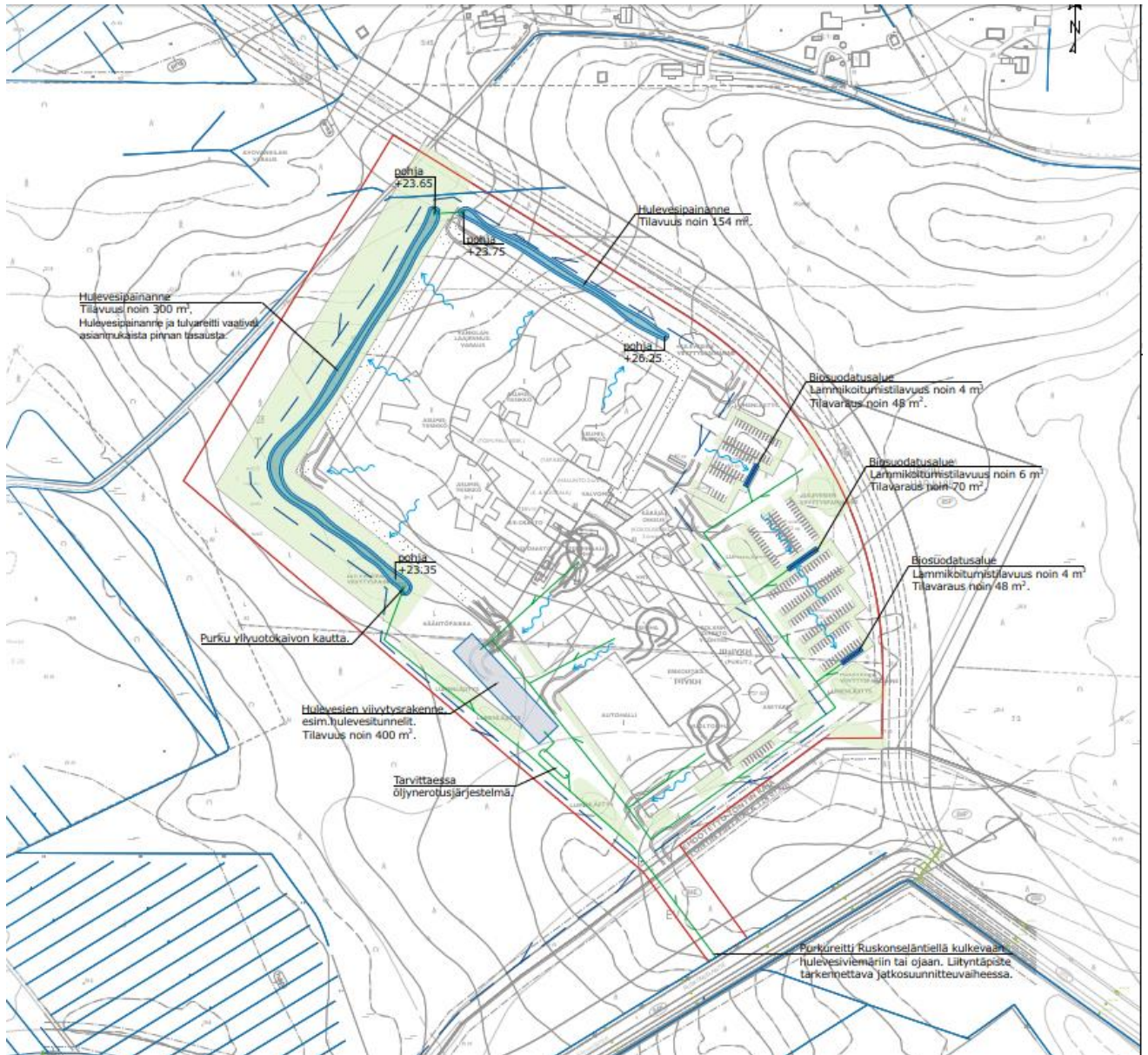
Työmaavesien hallinnassa tulee noudattaa Oulun kaupungin työmaavesiohjetta: Oulun kaupunki www.ouka.fi > Rakennusvalvonta > Määräykset ja ohjeet > Työmaavesien hallinta.

Rakenteiden ohjeelliset sijainnit, mitat ja korkeusarvot ovat esitetty piirustuksessa kuvassa 21 ja ne tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Oulun poliisitalon ja vankilan yleispiirteisen perustamistapaesityksen (Geobotnia 10/2010) mukaan kaivannot voidaan toteuttaa pääosin luiskattuna n. 2,5 m syvyyteen saakka.

Pysäköintialueiden hulevedet tulee ohjata laadulliseen hallintaan kuten biosuodatusrakenteisiin, joista salaojitus hulevesiviemäriverkostoon. Biosuodatusrakenteiden mitoittaminen siten, että siihen mahtuu mitoittussateen vaatima vesimäärä. Lammikoitumistilavuus on rakenteen määrittävä mitoittustekijä; tässä kohteessa lammikoitumistilavuus biosuodatusrakenteille on yhteensä 14 m³.

Kiinteistön lounaisosan liikennöidyiltä alueilta ja katoilta vedet voidaan viivyttaa maanalaisessa viivytysrakenteessa kuten hulevesitunnelissa, joka sekä viivyttää että puhdistaa hulevesiä. Lisäksi tulee asentaa tarvittaessa öljynerotuskaivo viivytysrakenteen perään, jos näillä alueilla voi syntyä öljypitoisia hulevesiä.

Kuva 21, alustava hulevesien hallinnan yleissuunnitelma



4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Senaatti esitti pyynnön kaupungille keväällä 2017 etsiä vaihtoehtoja uuden vankilan sijainneille, kriteereinä noin 1 ha:n tontti, hyvät joukkoliikenneyhteydet ja saavutettavuus sekä poliisitoimintojen läheisyys. Kaupunki toimitti tietoja eri vaihtoehtoista mukaan lukien Vanha Hiukkavaara.

Vaihtoehtojen pohjalta päädyttiin Vanhaan Hiukkavaaraan, jonka suunnittelun yhteydessä selvitetään Poliisin toimintojen ja Uuden Vankilan sijoittamista alueelle (nk. Turvakampus). Poliisihallitus, Oulun poliisilaitos, Rikosseuraamuslaitos ja Senaatti-kiinteistöt esittivät 2018 Turvakampuksen sijoittamista Hiukkavaaraan. Hankesuunnittelun edetessä turvakampuksen pinta-alavaatimus kasvoi 14...15 ha:iin. Vanhan Hiukkavaaran aluevaraus alkoi osoittautua liian pieneksi, rajoittavan Hiukkavaaran muuta maankäyttöä ja aiheuttavan ristiriidan yleiskaavan kanssa. Valitusriski yleiskaavan ja kaavamuutoksen osalta yhdessä tiukan hankkeen toteutusaikataulun kanssa aiheuttivat painetta löytää muualta sopivampi sijainti. Poliisihallitus ja poliisi linjasivat, että vanhan Hiukkavaaran alue ei mahdollista kaavamuutosten takia pääpoliisiasemalle riittävän nopeaa aikataulua. Rikosseuraamuslaitos ilmoitti, että mahdollinen vankilan sijoituspaikka on edelleen Hiukkavaaran vanha alue, vaikka poliisitalo toteutettaisiinkin muualle. Oulun kaupunki katsoi, että vanha Hiukkavaara ei ole soveltuva uuden tutkintavankilan sijaintipaikka, ja sille tulee etsiä uusia sijaintipaikkavaihtoehtoja.

Kaavoitus alkoi hakea uusia sijaintivaihtoehtoja yhteistyössä Senaatin kanssa a) turvakampukselle (pääpoliisiasema ja tutkintavankila) b) pääpoliisiasemalle ja tutkintavankilalle erikseen. Pääpoliisiaseman ja tutkintavankila saivat tarkastelussa sijoittua joko erilleen toisistaan, logistisesti samalle alueelle tai yhtenäiseksi nk. Turvakampus -kokonaisuudeksi. Poliisin pysyvät asiakaspalvelutilat sijoittuvat pääpoliisiasemasta erilleen Oulun keskustaan. Vaihtoehtoja haettiin mm. Intiöstä, Alppilan bulevardilta, Välivainiolta, Kaukovainiolta ja Hiukkavaarasta. Senaatti esitti pääpoliisiasemalle sekä tutkintavankilan sijoituspaikalle erilaisia vaatimuksia. Vaihtoehtoja, niiden vertailuja sekä suosituksia esiteltiin Senaatille marraskuussa 2019.

Vaihtoehtojen sijaintien tarkastelu oli teoreettinen, eivätkä kaikki sijainnit sijoittuneet kaupungin omistamalle maalle. Yksityisiltä maanomistajilta ei kysytty sijainnin mahdollisuudesta tarkastelun yleispiirteisyyden vuoksi. Myöskään toiminnan vaatimaa pinta-alaa ei tosiasiallisesti kaikissa kohteissa tarkasteltu. Näiden vaihtoehtojen tarkastelujen ja vertailun ohella Senaatti on saanut myös jatko-ohjeita sijainnin suhteen asiakkailtaan rikosseuraamusvirastolta, poliisilta ja Poliisihallitukselta. Sijaintitarkastelun ohella merkittävä tekijä on ollut valmius toteuttaa varsinkin poliisien toimitilat mahdollisimman nopeasti ilman asemakaavanmuutosta. Osassa tutkittuja sijainteja kaavamuutos olisi tehtävä. Nämä vaihtoehtotarkastelut ovat olleet prosessin aikana luottamuksellisia, ja ne on tehty Senaatille.

Senaatti on huolehtinut vaihtoehtojen esittelystä asiakkailleen. YYP on toimittanut Senaatille heidän pyynnöstään tarvittavaa täydentävää materiaalia. Ministeriöt päätyivät Senaatin esittelystä kesäkuussa 2020 siihen, että ratkaisu on turvakampus (pääpoliisiasema ja tutkintavankila yhdessä) ja sijainti on Ruskonselkä. Tiedote 23.6.2020

Oikeusministeriö, sisäministeriö ja valtiovarainministeriö antoivat tammikuussa 2020 Senaatti-kiinteistöille toimeksiannon jatkaa poliisin ja Rikosseuraamuslaitoksen yhteisen ratkaisun suunnittelua Ouluun. Suunnittelua edistettiin Senaatti-kiinteistöjen johdolla ja yhteistyössä Poliisin ja Rikosseuraamuslaitoksen kanssa. Asemakaavan muutos on käynnistetty Senaattikiinteistöjen hakemuksesta. Asemakaavan muutoksessa suunnitellaan tontti uusien Oulun pääpoliisiaseman ja Oulun vankilan rakentamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 15.6.2021 § 361.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat mm.:

Oulun seudun ympäristötoimi

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos

Oulun kaupungin vammaisneuvosto

Oulun kaupungin vanhusneuvosto

DNA Oyj

Elisa Oyj

Telia Finland Oyj

Digita Oy

Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

Pohjois-Pohjanmaan museo

Oulun Vesi

Oulun Energia

Telia Towers Finland Oy

Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri

Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry

Korvensuoran Asukasyhdistys ry

OiVa, Oulujoen nuoret vaikuttajat

4.3.2 Vireille tulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 6.7.2021–31.8.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto, mielipiteitä ei esitetty.

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

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin ___.20___.

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

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista kaavoituksen lisäksi kadut ja liikenneyksikkö, maa- ja mittausyksikkö sekä rakennusvalvonta. Edustettuina on ollut myös Oulun seudun ympäristötoimi, Oulun vesi, Oulun energia ja Senaattikiinteistöt.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa teollisuuskorttelin pääkäyttötarkoitusta, niin että se mahdollistaa vankilan ja poliisitalon rakentamisen.

Tavoitteena on suunnitella toiminnallisesti ehjä kokonaisuus, jossa yhdistyvät pääpoliisiasema, tutkintavankila, sekä käräjäoikeus. Suunnittelussa huomioidaan toimijoiden väliset toimintojen synergia ja kokonaisratkaisun edullisuus, turvallisuus ja terveellisyys. Tavoitteena oli tunnistaa toimijoiden väliset synergiamahdollisuudet sekä määritellä niitä hyödyntävät toiminnalliset ja kustannustehokkaat ratkaisut.

Senaatin tavoitteena on poliisitalon ja vankilan toiminnallisten hyötyjen takia yhteinen turvakampus samalle alueelle. Pitkällä aikavälillä tavoitteena on varautua rakennusten laajentamiseen.

Poliisin pysyvät asiakaspalvelutilat sijoittuvat pääpoliisiasemasta erilleen Oulun keskustaan.

Tavoitteena on sovittaa asemakaavoituksen aikataulu rakennushankkeen suunnitteluajankäyttöön, niin että kaava etenee jouhevasti ja että hankkeen rakennussuunnitelmia voidaan käyttää asemakaavan viitesuunnitelmina.

Tavoitteena on turvata sujuva ja turvallinen työmatkaliikenne ja mm. varata tila joukkoliikenteen päätepysäkin kääntöpaikalle sekä varata riittävät henkilökunnan autojen ja polkupyörien pysäköintipaikat.

Tavoitteena vesistöjen osalta on, että hulevesien virtaamaa ei Lopakko-ojaan lisätä nykyisestään eikä vesistöjen tilaa heikennetä.

4.5 Asemakaavaratkaisusta saatu palaute

4.5.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Ruskonselän kaupunginosassa korttelia 28 koskeva asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tavoitteena on muuttaa nykyisen rakentamaton teollisuuskorttelin käyttötarkoitus, joka mahdollistaa vankilan ja poliisitalon rakentaminen. Senaattikiinteistöllä on alueelle kaupungin hallituksen suunnitteluvaraus. Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä T, teollisuus- ja varastoalue. Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöjä.

Hankealue sijoittuu Ruskonselän pohjoispuolelle, rakentamattomalle metsäalueelle, jossa on merkittyjä luonti- ja ulkoilureittejä. Alue on hyvin saavutettavissa eikä alueella ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä rakentamista rajoittavia tekijöitä. Alueen rakennuskanta on kerroksellista, uudehkoa toimitila- ja teollisuusrakentamista. Johdintien, hankealueen itäpuolella on erityisiä luontoarvoja sisältävä Huutilammen asemakaavalla vahvistettu suojelualue, joka tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Johdintien vankilan ja poliisitalon rakentamisen mahdollistavasta asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta.

Kaavoituksen vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavamuutokseen

4.5.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

4.5.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.6.2021 § 361.

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

5.1 Kaavan rakenne

Poliisilaitoksella ja vankilalle kaavoitetaan yksi yhteinen hallinnon ja virastorakennusten tontti. Tontti sijoittuu Ruskonselän teollisuusalueen pohjoisosaan, uuden Johdintie nimisen kadun varteen. Poliisitalo ja vankila on tarkoitus toteuttaa yhtenäisenä rakennusmassana sen eri osien muodostaessa toiminnallisen kokonaisuuden. Rakentamisella jatketaan nykyistä Ruskonselän työpaikka- ja teollisuusaluetta luoteeseen päin. Tontille tulee ajoyhteydet sekä nykyiseltä Ruskonselän tieltä, että Johdintieltä. Ruskonseläntien ja tontin väliin jää nykyisen asemakaavan mukainen leveä suojaviheralue. Pääosa henkilöautopysäköinnistä sijoittuu Johdintien varteen. Poliisitalo rakennetaan pysäköintialueen taakse. Vankila leveine suojavyöhykkeineen rakennetaan Johdintien varteen.

5.1.1 Mitoitus

Hallinnon ja virastorakennusten korttelialueella rakentamiseen varattava rakennusoikeus on yhteensä 40000 kerrosalaneliömetriä. Vankila- toimisto- ja työtilojen osuus on 33500 kerrosalaneliömetriä ja autotahalli- sekä varastotiloja 6500 kerrosalaneliömetriä. Tontti on n. 12,8 hehtaarin suuruinen.

Palvelut

Ruskonselän korttelialueelle tulevia palveluja ovat mm. asetarkastus ja käräjäoikeus. Poliisin lupapalvelut jäävät kaupungin keskusta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella muodostuu hallinnon ja virastorakennusten korttelialue, asemakaavamerkinnällä YH-2. Asemakaavamääräyksen mukaan korttelialueelle saa lisäksi rakentaa rangaistuslaitoksen. Asemakaavan muutoksella muodostetaan niin sanottu kirvesvarsitontti osoittamalla osa nykyisestä suojaviheralueesta tontin osaksi ajoyhteydeksi Ruskonseläntielle.

Ratkaisussa poliisille ja vankilalle rakennetaan omat tilat, joiden väliin sijoittuu sisäyhteydellä yhteiset tilat, kuten istuntosali ja kokoustilat. Pääpoliisiasema sisältää valvonta- ja hälytystoiminnan tilat, rikostutkinnan tilat, kuulustelutilat, asetarkastustilat ja vapautensa menettäneiden säilytystilat sekä ajoneuvojen säilytystilat. Poliisin lupapalvelut säilyvät jatkossakin Oulun keskustassa. Vankila käsittää tilat 100 paikkaiselle tutkintavankilalle, toiminta- ja palvelukeskukselle, taapamiskeskukselle, poliklinikalle ja arviointikeskukselle.

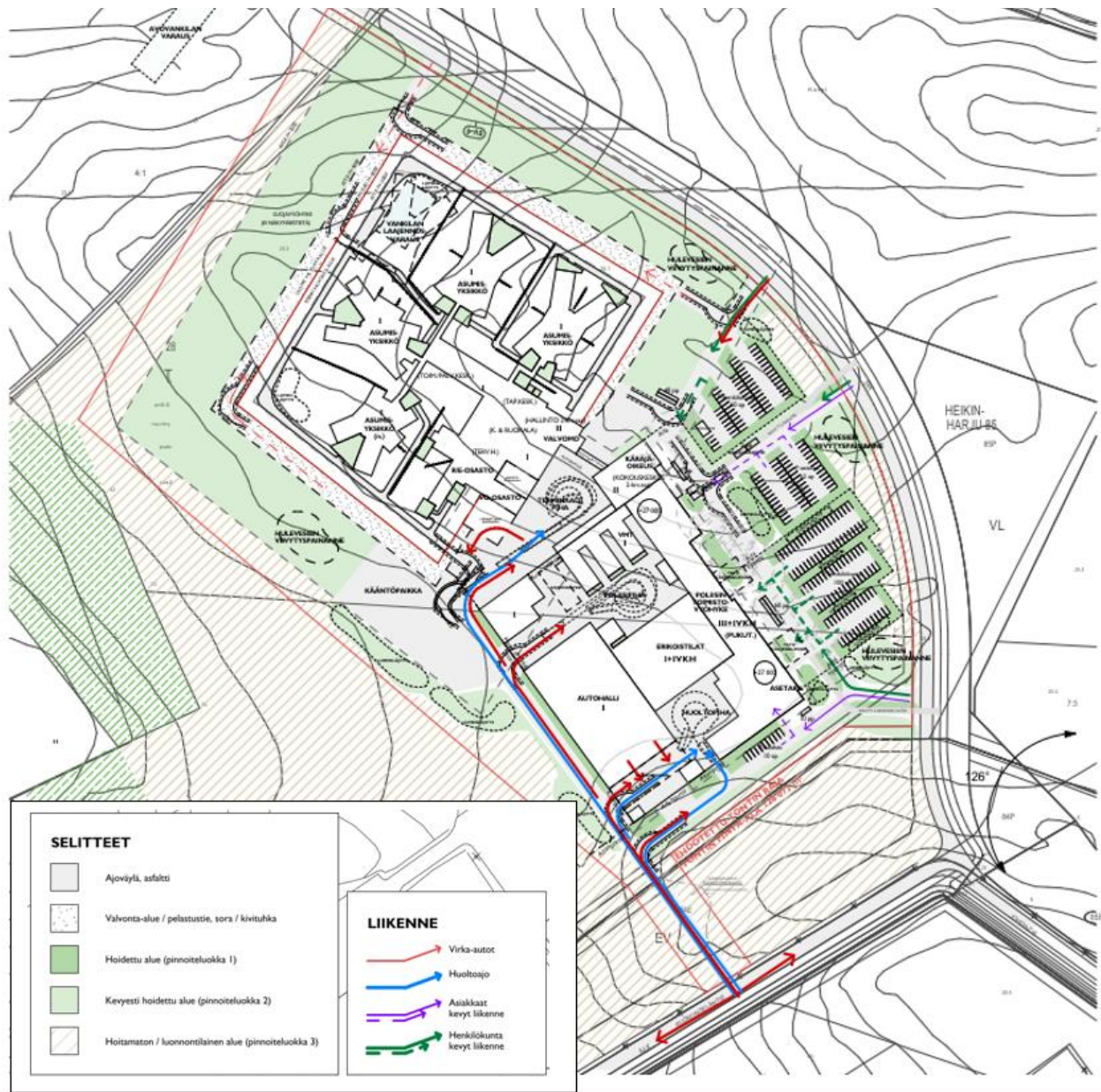
5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Vankilan ja poliisitalon hankkeen yhteydessä on laadittu alustava tontinkäyttösuunnitelma, jota on käytetty asemakaavan viitesuunnitelmana. Siinä on esitetty rakennusten koko, kerrosluvut, muoto, sijoittuminen tontilla sekä pihajärjestelyt: mm. pysäköinti, ajoyhteydet, suojavyöhykkeet, viherrakentamisen periaatteita, sekä alueita hulevesille ja lumen läjitykseen. Poliisitalo ja vankila jäävät Ruskonseläntieltä katsottuna Ruskonseläntien varren suojaviheralueen taakse. Johdintieltä näkyy neljäkerroksinen pitkä rakennusmassa luonnontilaisen alueen ja pysäköintialueiden takana. Jatkettaessa Johdintietä vankila erottuu Johdintien suuntaisena korkeana muurina. Koko tonttia rajaa teollisuuskortteleiden suuntaan luonnontilainen vyöhyke.

kuva 22, Vankilan ja poliisitalon alustava tontinkäyttösuunnitelma



Vaikutukset työpaikkoihin ja asumiseen

Alueelle tulee työpaikkoja n. 450 - 500 kpl.

Alueelle ei tule varsinaisia asuntoja. Lähimmät asunnot sijaitsevat Tukkasotkantien varressa n. 100 metrin etäisyydellä vankilasta. Muu asutus on yli 600 m etäisyydellä tontista. Kaavamuutos-alueelta ei ole autolla ajettavaa liikenneyhteyttä asutuksen kautta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta asumiseen.

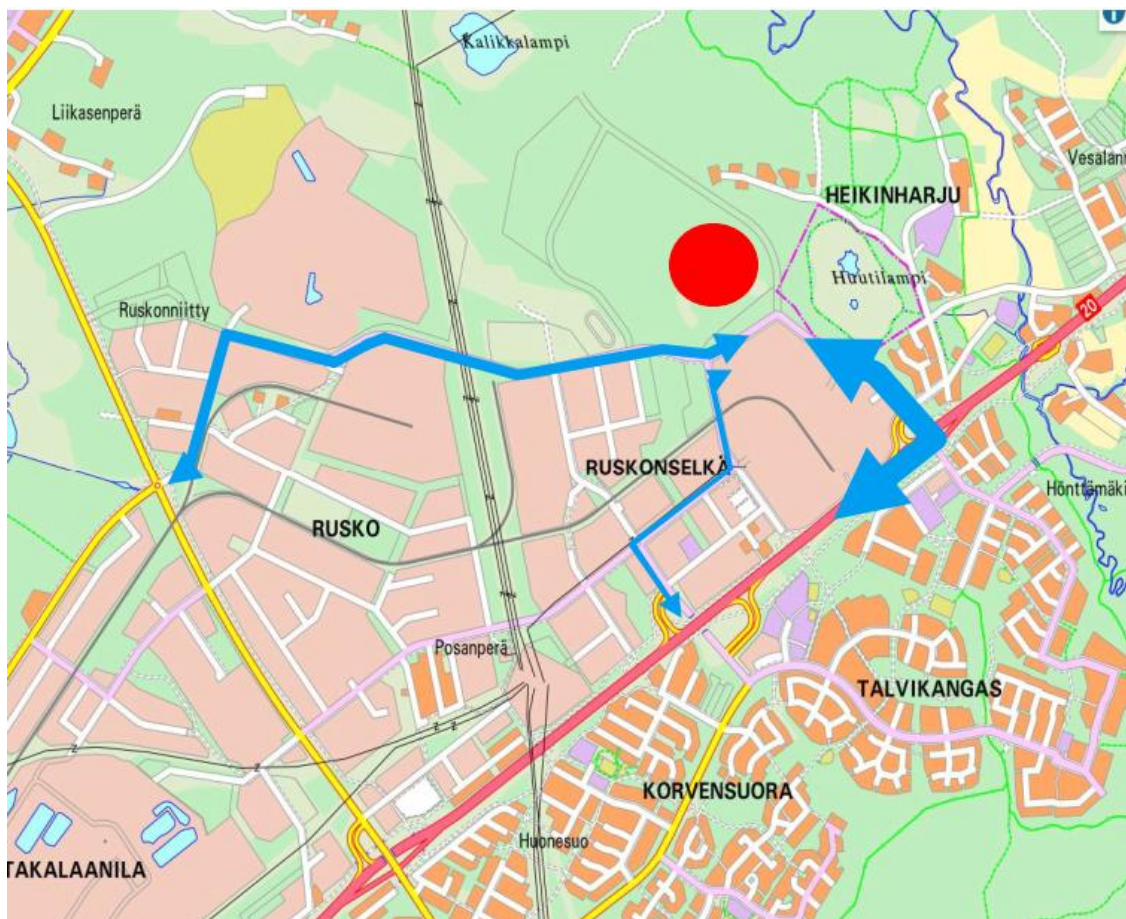
Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristön arvoihin, koska alueelta ei ole tunnistettu kulttuuriympäristön arvoja.

Vaikutukset liikenteeseen

Asiakkaiden ja työntekijöiden työmatkaliikkuminen sekä työpäivän aikana tapahtuvat ajot huomioiden voidaan arvioida, että Turvakampuksen liikennetuotos on noin 1200-1500 ajoneuvoa vuorokaudessa molemmat ajosuunnat yhteensä. Liikennetuotos jakaantuu eri kaduille, koska Turvakampukselta pääsee Kuusamontielle ja Raitotielle. Suurin osa kaavamuutosalueelle tulevasta liikenteestä ohjautunee Kuusamontieltä Hönttämäen eritasoliittymän kautta, sillä se on suoriin ja nopein reitti suurimmalle osalle asiakkaista ja työntekijöistä. Todennäköisesti se on myös nopein reitti ydinkeskustan suuntaan. Toinen hyvä reitti on Ruskonseläntietä pitkin Ruskontielle ja Raitotielle. Muita reittejä ovat esimerkiksi Konetie/Raitotie ja Liitintien eritasoliittymä.

Kuva 23, henkilöautoilla ajettavan työmatkaliikenteen suuntautuminen



Kuva 24, polkupyörillä ajettavan työmatkaliikenteen todennäköiset reitit



Liikenteen lisääntyminen ei aiheuta katu- tai liittymämuutoksia katu- tai tieverkolla. Kuusamontie jonoutuu Kiimingin suuntaan usein perjantai-iltapäivisin ja jono ulottuu Hönttämäen liittymän yli. Varareittinä Turvakampuksen suuntaan voi käyttää Liitintien eritasoyhteyttä.

Turvakampuksen lähellä Johdintien ja Ruskonseläntien liittymässä riittää tavanomainen T-liittymä, jossa pääsuunta on Johdintie. Johdintiellä liikennemäärä on suuruusluokkaa 1500 – 2000 ajon. / vrk, mikä on tavanomainen kokoojakadun liikennemäärä. Työntekijöistä suuri osa on vuorotyössä ja myös partio- yms. ajoja on ympäri vuorokauden, mikä vähentää tästä hankkeesta mahdollisesti aiheutuvia tavanomaisia aamu- ja iltapäivän ruuhka-aiheuttajia.

Poliisitalon ja vankilan rakentamisesta aiheutuu alueen liikenteeseen muutoksia, jotka tulee ottaa huomioon seuraavilla tavoilla: Pyöräliikenteen osalta on mietittävä kunnossapidon luokituksia Ruskon alueella. Rakennettavalla Johdintiellä jk+pp-väylä kannattaa tehdä Turvakampuksen puolelle (poikkeaa voimassa olevan kaavan esityksestä). Joukkoliikenteen osalta on varauduttava päätepysäkkiin turvakampuksen lähellä, käytännössä rakennettavalla Johdintiellä. Uuden Johdintien yleissuunnitelma tulee tarkistaa.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Kunnallistekniikan verkostot rakennetaan Johdintien katualueelle katurakentamisen yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Ruskonselän vuoden 2021 täydentävät luontoselvitykset tehtiin nyt laadittavaa kaavamuutosaluetta laajemmalle alueelle. Kaavamuutosalueella sijoittuu nuorehkoa mäntyvaltaista kangasmetsää ja hakkuuaukko. Maisemallisesti kaavoitettava alueesta pääosa on sulkeutunutta metsää. Osa metsästä voitaneen säilyttää tontin reuna-alueen suojavyöhykkeenä ja osana piha-alueita.

Selvitysalueella esiintyvä arvokas luontotyyppi, luhta-, lehto- ja metsäkortekorpi jäävät nyt

kaavoitettavana olevan alueen ulkopuolelle samoin viitasammakon lisääntymisalue. Kaavoitettavan alueen maankäytön muutoksella ei ole juuri vaikutusta arvokkaisiin luontokohteisiin. Arvokkaiden luontotyyppien ja sammakon lisääntymisalueen säilymiseen voidaan vaikuttaa nyt kaavoitettavan alueen ulkopuolella jatkosuunnittelun keinoin estämällä alueen kuivuminen.

Vuonna 2020 nyt kaavoitettavaa aluetta laajemmalle alueelle laaditun linnustoselvityksen mukaan uhanalaiset lajit keskittyvät selvitysalueen eteläosaan Ruskonseläntiehen rajoittuvaan vartuneeseen luonnontilaisen kaltaiseen metsään. Lajit olivat hömötiainen, viherpeippo, pajusirkku ja pyy. Etenkin hömötiainen tarvitsee reviirikseen toistakymmentä hehtaaria ja osa nyt kaavoitettavasta alueesta voi siten olla osana hömötiaisen reviiriä.

5.4.3 Vaikutukset kaupungin talouteen

Kaupunki saa tuloja tontinluovutuksesta.

5.4.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Alueelle on hyvät pyöräilyn yhteydet, mikä mahdollistaa työmatkat pyöräillen. Alueelle on turvalliset liikenneyhteydet. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä, jotka heikentäisivät alueen käyttöä vankilana.

5.4.5 Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Asemakaavaa varten laaditussa hulevesiselvityksessä on arvioitu ilmastonmuutoksen vaikutusta sademäärien ja siten muodostuvien hulevesien määrän lisääntymiseen. Hulevesiä koskevat asemakaavamääräyksen on laadittu siltä pohjalta.

5.4.6 Merkittävimmät vaikutukset käyttäjien toimintaan ja talouteen

Suunnittelua edistettiin Senaatti-kiinteistöjen johdolla ja yhteistyössä Poliisin ja Rikosseuraamuslaitoksen kanssa. Suunnittelussa huomioitiin toimijoiden väliset toimintojen synergia ja kokonaisratkaisun edullisuus, turvallisuus ja terveellisyys. Tavoitteena oli tunnistaa toimijoiden väliset synergiamahdollisuudet sekä määritellä niitä hyödyntävät toiminnalliset ja kustannustehokkaat ratkaisut. Suunnittelu toteutettiin maaliskoukokuussa 2020 Poliisin, Risen, Senaatin ja kumppanien intensiivisenä yhteistyönä.

Merkittävimmät säästöt syntyvät poliisin, tutkintavankilan sekä käräjäoikeuden välisen henkilöliikenteen vähenemisestä. Istuntosalin sijoittuminen tuottaa noin neljäsosan synergian tuottamasta ajansäästöstä. Poliisin toiminnan keskittyminen viidestä eri toimipaikasta Ruskonselkään tuo merkittävää toiminnan tehostumista. Lisäksi Poliisitalokonseptin ja pääpoliisiaseman tyyppisuunnitelmien mukaisten ratkaisujen käyttöönottoaminen mahdollistaa poliisin työtapojen ja työympäristön kehittymisen tehokkaammaksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavoitettavalla alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Oulun kaupunki on Senaatin toiveesta selvittänyt Ruskon jätekeskuksen mahdollisista haitoista Oulun seudun ympäristötoimesta. Vankilan sijaintipaikasta on etäisyyttä Ruskon jätekeskusalueeseen noin 1,4-2,2 kilometriä. Jätekeskuksen ympäristölupaa valvoo Pohjois-Pohjanmaan

ELY-keskus. ELY-keskukselta saatujen tietojen mukaan jätekeskuksesta ei ole tullut viime vuosina yleisöilmoituksia tai valituksia hajun, melun tai lintujen osalta. Jätekeskustoiminnot voivat aiheuttaa muutaman kerran vuodessa hajuhaitan esiintymistä. Nämä johtuvat

biokaasulaitoksen rasvatuubin tyhjentämisestä sekä yhdyskuntajätteen paalauksesta Ekovoimalaitoksen seisokin (2 krt/vuosi) aikana. Lintujen määrä jätekeskusalueella on vähentynyt, kun orgaanisen aineksen loppusijoitus on päättynyt. ELY-keskukselta saatujen tietojen perusteella jätekeskus ei aiheuta suunniteltuun vankilan sijaintipaikkaan ulottuvia melu-, haju- tai linnuista aiheutuvia haittoja.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Korttelialueen pääkäyttötarkoitus on osoitettu asemakaavamerkinnot YH-2, Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. Lisäksi alueelle saa sijoittaa rangaistuslaitoksen. Rakennusoikeudet on eroteltu toisistaan eri käyttötarkoitusten mukaan. Hallinto- ja virastorakennusten rakennusoikeus on yhteensä 20000 kerrosalaneliömetriä, rangaistuslaitoksen rakennusoikeus 13500 kerrosalaneliömetriä ja autosuoja-, talous-, sekä ampumaratatiilojen rakennusoikeus 6500 kerrosalaneliömetriä. Rakentamisen laatua koskevia määräyksiä on annettu asemakaavamerkinnot 5. Asemakaavamerkinnot on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä kolme.

5.7 Nimistö

Kaavamuutos ei vaikuta alueen nimistöön.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan vaiheittain Senaattikiinteistöjen hanke aikataulujen mukaan. Alustavan arvioin mukaan rakentamisen ensimmäinen vaihe on vuonna 2022.

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Sisko Repola

asemakaava-arkkitehti

Oulun pääpoliisiasema ja Oulun vankila, Johdintie

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ruskonselän kaupunginosassa korttelissa 28 on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa teollisuuskorttelin pääkäyttötarkoitusta, niin että se mahdollistaa vankilan ja poliisitalon rakentamisen. Senaattikiinteistöllä on kaupunginhallituksen hyväksymä suunnitteluvaraus alueelle. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2493**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on n. 10 ha suuruinen osa Ruskonselän kaupunginosan korttelista 28. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Alue sijoittuu n. 8 km etäisyydelle kaupungin keskustasta Ruskonselän teollisuusalueen pohjoisosaan. Asemakaavan tavoitteena on muuttaa teollisuuskorttelin pääkäyttötarkoitusta, niin että se mahdollistaa vankilan ja poliisitalon rakentamisen. Alue on kokonaisuudessaan Oulun kaupungin omistuksessa. Senaattikiinteistöt on hakenut asemakaavan muuttamista alueelle.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä asumiseen ja työpaikkoihin kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan liikenne- ja hulevesiselvitykset sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Suunnittelualueelle on laadittu luonto-, maisema- ja linnustoselvitykset, sekä rakennettavuus- ja sulfidimaaselvitykset. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

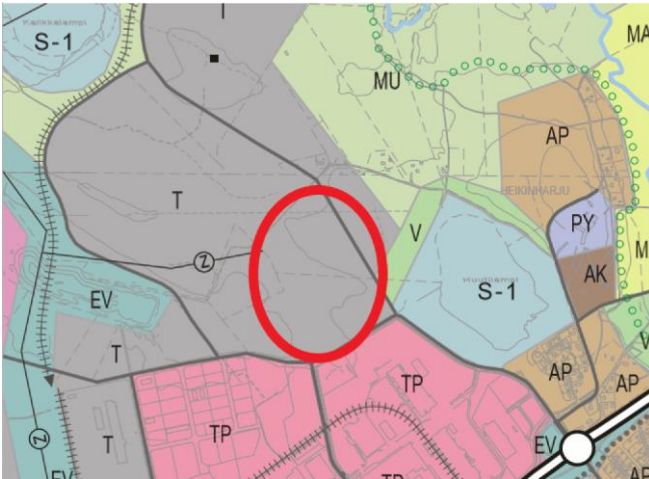
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 28 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,5$. Suunnittelualue rajautuu etelässä ja lännessä asemakaavoitettuun teollisuusalueeseen ja idässä asemakaavalla suojeltuun Huutilampeen. Alueen pohjoispuoli on asemakaavoittamaton.



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä T, teollisuus- ja varastoalue. Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.



Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti esitettynä punaisella ympyrällä Uuden Oulun yleiskaavakartalla.

Osallistuminen

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

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/14148/2020.**

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

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

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- | | |
|--|---|
| • Oulun seudun ympäristötoimi | • Digita Oy |
| • Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus | • Yhdyskuntasuunnittelun seura ry |
| • Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos | • Pohjois-Pohjanmaan museo |
| • Oulun kaupungin vammaisneuvosto | • Oulun Vesi |
| • Oulun kaupungin vanhusneuvosto | • Oulun Energia |
| • DNA Oyj | • Telia Towers Finland Oy |
| • Elisa Oyj | • Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri |
| • Telia Finland Oyj | |

- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Korvensuoran Asukasyhdistys ry
- OiVa, Oulujoen nuoret vaikuttajat

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille senaattikiinteistöjen hakemuksesta joulukuussa 2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto, asemakaavaluonnos, pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2021. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Asemakaavaluonnoksesta järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuus.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu vuonna 2022, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

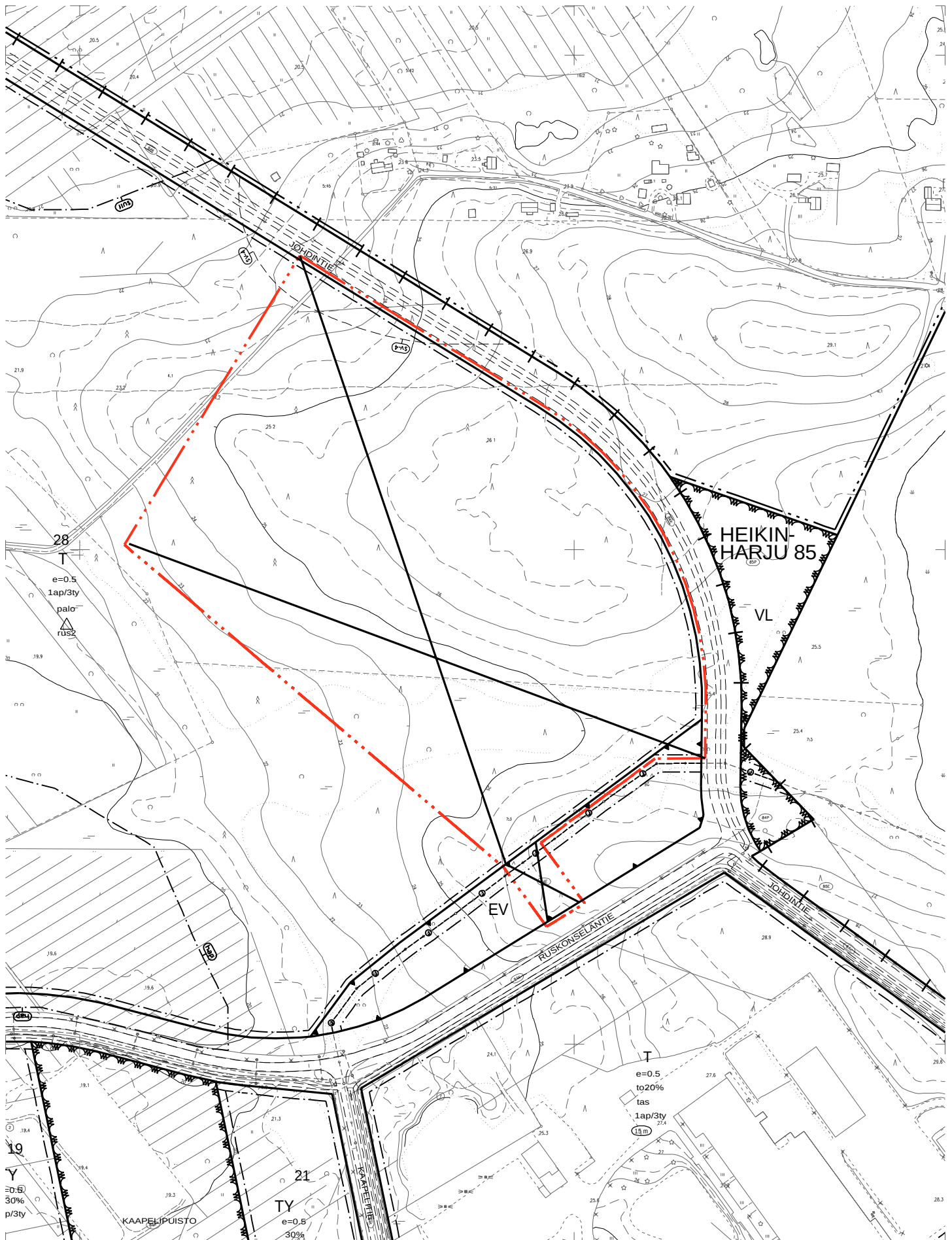
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

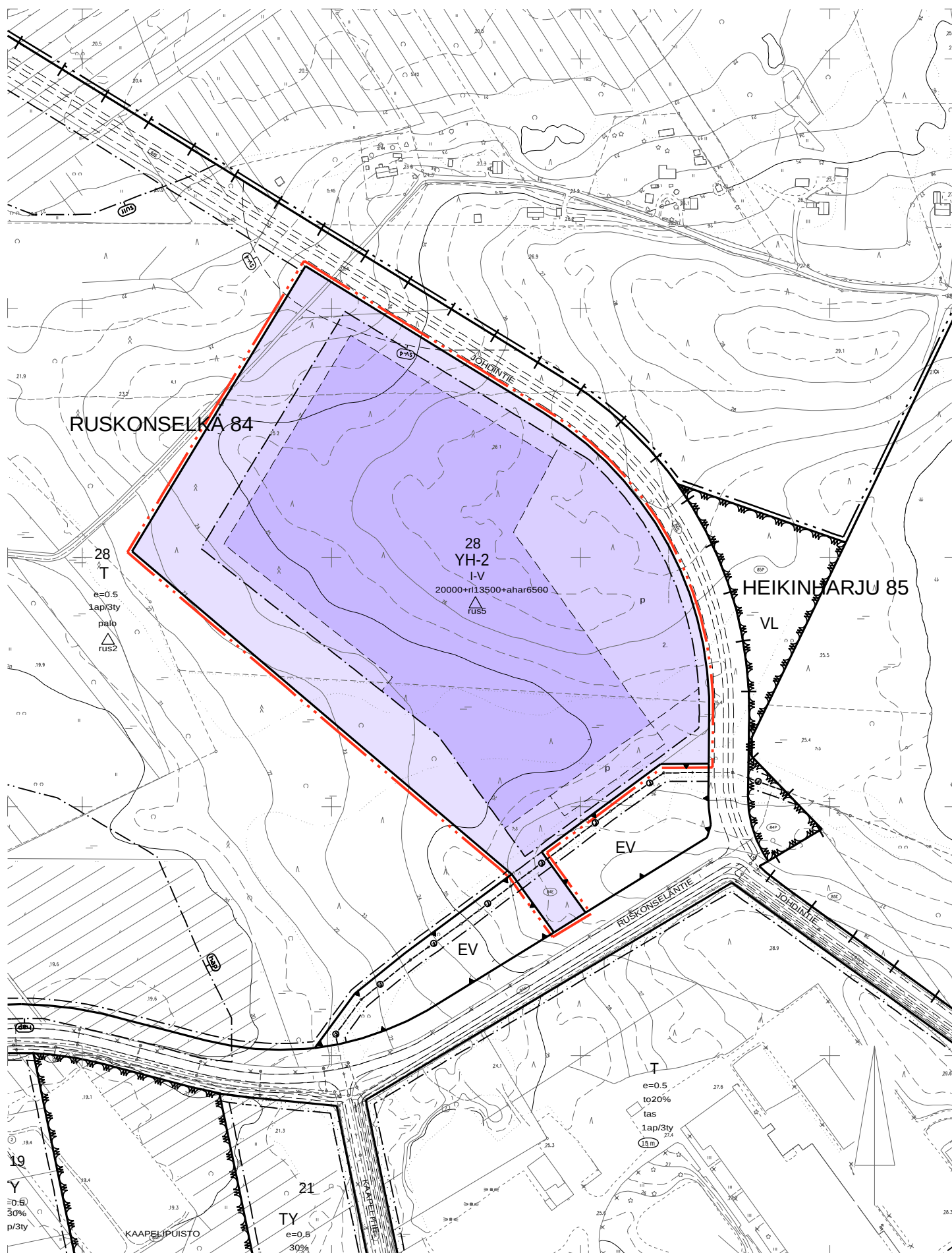
vs. asemakaava-arkkitehti Sisko Repola, puh. 044 7030530

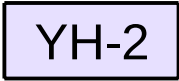
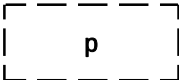
Kaavavalmistelija Anita Koivikko, puh. 044 499 3352

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

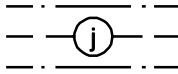
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi





14-2		Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. Lisäksi alueelle saa sijoittaa rangaistuslaitoksen.
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.
91-1	84	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	RUSK	Kaupunginosan nimi.
93	28	Korttelin numero.
96-15	20000+rl13500+ahar6500	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun hallinto- ja virastorakennusten kerrosalan, toinen luku rangaistuslaitoksen sallitun kerrosalan ja kolmas luku autosuojan, talous- ja huoltotilojen sekä ampumaratilojen sallitun kerrosalan neliömetreinä.
100	V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.

154-2



Viemäriä varten varattu alueen osa.

175-103



Ohjeellinen suojavyöhyke, jolla lähialueen asuminen asettaa vaatimuksia toiminnan laadulle. Alueen toiminnot eivät saa aiheuttaa haittaa lähialueen asumiselle.

200-331



rus5-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET JA PIHATILAT

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialueelle saa sijoittaa poliisilaitoksen ja vankilan tiloja sekä niiden toimintaan liittyviä tiloja.

Alueelle tulee laatia rakennusluvan yhteydessä viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma. Toteutettaessa rakentamista vaiheittain tulee suunnitelma ympäristörakentamisesta esittää koko korttelialueelle ensimmäisessä rakennusvaiheessa, suunnitelma päivitetään rakentamisvaiheiden edetessä. Ympäristörakentaminen on toteutettava laadukkaasti siten, että myös ensimmäisissä rakennusvaiheissa piha- ja pysäköintitilat ovat viimeisteltyjä. Pysäköintialueet, jalankulkualueet ja huoltoliikenne tulee jäsenellä eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin, siten että alueet erottuvat toisistaan.

Korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä, huoltopihana tai pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Tontille tulee osoittaa riittävät lumitilat.

PYSÄKÖINTI

YH-2 korttelialueelle on rakennettava tavallisia henkilöautojen pysäköintipaikkoja 200 kappaletta ja lisäksi viisi kappaletta liikuntarajoitteisten autopaikkoja. Pysäköintipaikkojen suunnittelussa on huomioitava sähköautojen latauspisteet.

Korttelialueelle on toteutettava polkupyörien pysäköintipaikkoja sata kappaletta. Vähintään 30 % asiakkaille tarkoitetuista pysäköintipaikoista tulee toteuttaa katettuun tilaan. Asiakkaille tarkoitetut pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien asiakkaille tarkoitettujen telineiden tulee olla runkolukittavia.

HULEVEDET

Kiinteistöillä tulee viivyttaa hulevesiä 1 m3 jokaista 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti, siten että alueelta suurin sallittu purkuvirtaama on 38 l/s hulevesiviemäriin. Viivytysmääräys koskee myös muualle kuin hulevesiviemäriin johdettavia vesiä. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Viheralueita tulee säilyttää mahdollisimman paljon sekä suosia vettä läpäiseviä pintoja. Työmaavesien hallinnassa tulee noudattaa Oulun kaupungin työmaavesiohjetta.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.