

Asemakaavan muutoksen selostus

10.9.2021 päivättyyn ja 3.12.2021 korjattuun Oulun kaupungin Nokelan kaupunginosan korttelin 36 tonttia 7 sekä puisto- ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

(Kiskotie 2)

Kaavatunnus 564-2376

Diaarinumero 6798/2018

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 14.12.2021



Sisältö

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2. Tiivistelmä.....	4
3. Lähtökohdat.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	5
3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	9
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
5. Asemakaavan kuvaus	23
5.1 Kaavan rakenne	23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3 Kaavan vaikutukset.....	24
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	26
5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	27
5.6 Nimistö	27
6. Asemakaavan toteutus	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	27
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	27
6.3 Toteutuksen seuranta	27

Kansikuva: havainnekuva Lintulammentieltä 30.11.2021. Kuva: Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Nokelan kaupunginosan korttelin 36 tonttia nro 7 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin Nokelan kaupunginosan korttelin 36 tontti 7. Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Kiskotie 2
Kaavatunnus:	564-2376
Kaavan laatija:	Oulun kaupunki, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Jere Klami Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI e-mail: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja valmisteluvaiheen aineistoa koskevassa lehti-ilmoituksessa 3.9.2019.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 14.12.2021 § 703 Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.2021.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Etu-Nokelassa, Kiskotien ja Lintulammentien luoteiskulmauksessa. Suunnittelualue muodostuu korttelin 36 tontista 7, Kiskotien katualueesta ja osasta Kiskopuistoa. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 1820 neliötä.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet, muistutukset ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuksien 11.9.2019 ja 20.10.2021 muistiot

Liite 5. Viitesuunnitelmat 13.8.2019, valmisteluaineisto, vaihtoehdot 1 ja 2, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

Liite 6. Viitesuunnitelmat 30.11.2021, asemakaavan muutosehdotus, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy

Liite 7. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen tonttijako

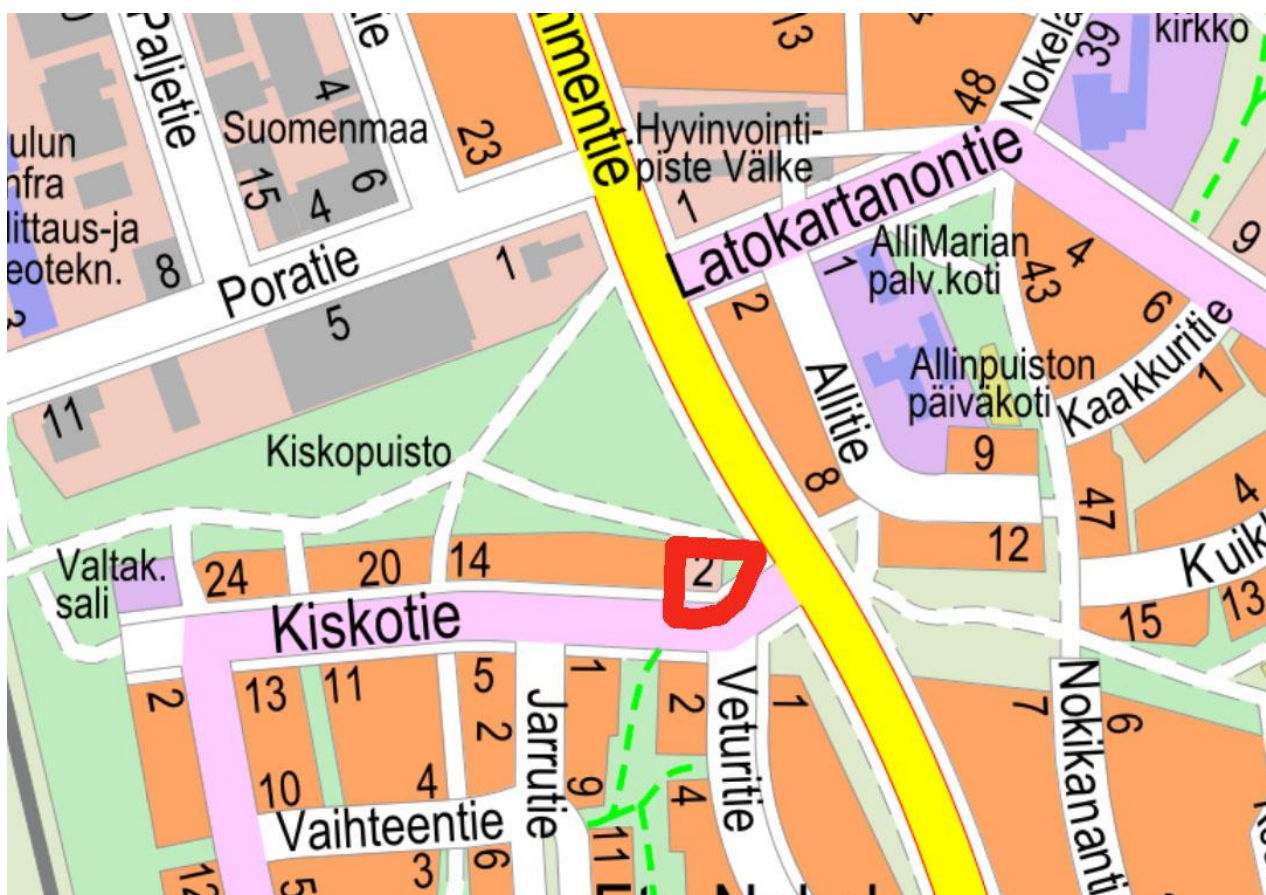
1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Lausunto sisäilmaan vaikuttavien rakenteiden kunnosta 2018

Ympäristömeluselvitys 18.5.2021

Hulevesiselvitys ja happamien sulfaattimaiden selvitys 2.6.2021, päivitetty 16.11.2021

Puustokartoitus 7.9.2021



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

2. Tiivistelmä

Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella osoitetaan Nokelan kaupunginosan korttelin 36 tontti nro 7 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontista muodostuu asemakaavan muutoksen myötä tontti nro 8. Tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 1200 neliometriä sekä lisäksi 150 neliometriä autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalaa. Suurin sallittu kerrosluku on III 2/3 sekä talousrakennusten ja katosten osalta I. Tonttia laajennetaan idän suunnalla Kiskopuiston puistoalueelle 248 neliömetrin verran sekä etelän puolella katualueelle 259 neliömetrin verran.

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Oulun kaupungin omistaman tontin vuokraoikeuden haltija.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä samanaikaisesti asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston kanssa, johon sisältyi kaksi viitesuunnitelmavaihtoehtoa. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa ja kymmenen mielipidettä.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty nähtävänä muistutuksia varten. Asiasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta.

Yhdyskuntalautakunta päätti 14.12.2021 § 703 hyväksyä asemakaavan sekä tonttijaon muutoksen.

Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualue sijaitsee Etu-Nokelassa, Kiskotien ja Lintulammentien liittymän läheisyydessä. Etäisyyttä luoteispuolella sijaitsevaan Oulun keskustaan on n. 2,5 km. Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäosistaan Kiskopuistoon, eteläosastaan Kiskotiehen ja länsiosastaan asuinpientalotonttiin. Suunnittelualue muodostuu korttelin 36 tontista nro 7 sekä osasta Kiskotien katualuetta ja Kiskopuistoa. Tontilla sijaitsee vuonna 1955 valmistunut, huonokuntoinen ja käytöstä poistunut kaksikerroksinen liikerakennus. Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

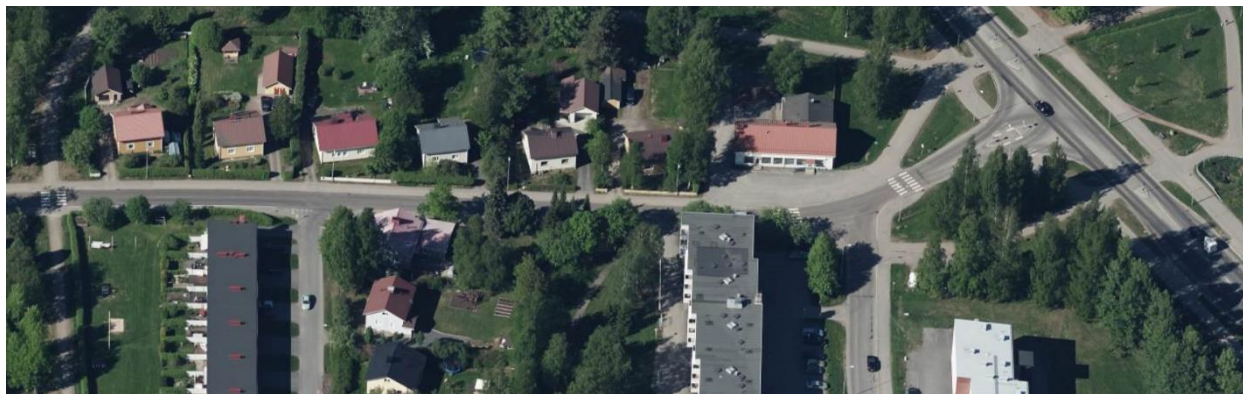
Etu-Nokela on maastonmuodoiltaan suhteellisen tasaista hietamaata. Alue on maisemallisesti vähäeleistä, hyvin loivasti merelle päin viettävää entistä peltoa ja niittyä. Kiskopuisto on muodoltaan monihaarainen asutuksen lomaan ulottuvine vihersormineen. Kiskopuistossa on merkittävä itä-länsi –suuntainen kevyen liikenteen yhteys, joka jatkuu kevyen liikenteen siltana rata-alueen yli länsipuolella sijaitsevalle Limingantullin alueelle, sekä laaja koirapuisto. Puisto on lähiseudun asukkaiden hyvin saavutettavissa.

Etu-Nokela on yksi Oulun parhaiten säilyneistä yhtenäisistä jälleenrakennuskauden puutaloalueista, ja se on suunniteltu pääosin asumiselle. Valtaosa asunnoista on erillispientaloja; Kiskotien läheisyydessä on myös muutama rivitalo ja Veturitien varressa muutama asuinkerrostalo. Suunnittelualueen eteläpuolella, Veturitien varressa, on 1960-70 –luvun asuinkerrostaloja ja länsipuolella, Kiskotien varressa, 1950-60 –luvun asuinpientaloja. Suunnittelualueen lähiympäristön pientalotonteilla on lauta- tai pensasaitaa; asuinkerrostalojen tontit ovat aitaamattomia.

Etu-Nokelan alueen kokoojakatuina toimivat Kiskotie, Veturitie ja Varikkotie, joka jatkuu Taka-Nokelan alueelle. Etu-Nokelan alueen ajoneuvoliikenne ohjautuu Kiskotien liittymän kautta Lintulammentielle; toinen ajoneuvoliikenteen liittymä Lintulammentielle on Taka-Nokelan puolella. Kiskotie ja Veturitien pohjois-etelä –suuntainen osa ovat katutiloiltaan leveitä; katujen molemmilla puolilla on kevyen liikenteen väylät. Suunnittelualueen tontin eteläpuolella, Kiskotien katualueella, on laaja asfaltoitu paikoitusalue ja kevyen liikenteen yhteys.

Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu Lintulammentien pääkatu, jonne on etäisyyttä vain n. 20 metriä. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Lintulammentiellä, n. 50 metrin etäisyydellä Kiskotien liittymästä etelään. Lintulammentiellä liikennöi Nallikarin ja Mäntylän välinen linja 15. Vuoroja on talvikaudella päivällä kaksi kertaa ja iltaisin ja viikonloppuisin kerran tunnissa; kesäkaudella kerran tunnissa. Suunnittelualueen länsipuolella on rata-alue, jonne on etäisyyttä lyhimmillään noin 430 metriä.

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Höyhtyän ostoskeskuksessa, jonne on etäisyyttä n. 250 metriä. Taka-Lyötyn kaupallisiin palveluihin on etäisyyttä n. 600 metriä ja radan länsipuolelle Limingantulliin n. 1-2 kilometriä. Lähimpään kouluun alle yksi kilometri. Lintulammenpuiston valaistulle kuntoradalle ja Lintulan urheilukeskukseen on etäisyyttä alle yksi kilometri.



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelle etelästä (Copyright © 2018 Blom).

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

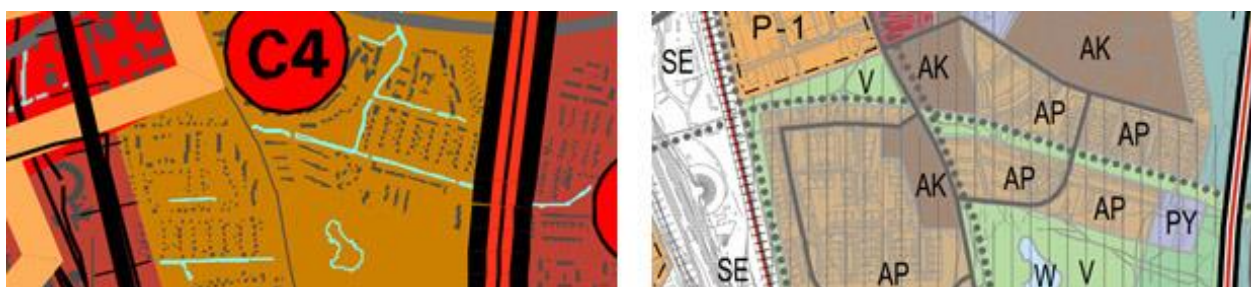
3.2.1 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava 2030 (kaupunginvaltuusto 18.4.2016 § 25).

Yleiskaavan kartalla 1 suunnittelualue on merkitty osaksi kaupunkikeskustaa ympäröivää tehokkaasti rakennettua kaupunkikehän aluetta (Kake-3, Kaupunkikehittämisvyöhyke 3, Kaupunkikehä), jota kehitetään mm. tiivistyvään maankäyttöön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota mm. kaupunkikuvan parantamiseen, täydennysrakentamiseen ja vyöhykkeen asukasmäärän merkittävään lisäämiseen erityisesti joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä, monipuoliseen asuntotarjontaan sekä viheralueiden laadun kehittämiseen. Vyöhykkeen täydennysrakennettavien asuinalueiden ohjeellinen tiiveys on 40-50 asukasta hehtaarilla keskustan läheisyydestä riippuen ja tavoiteltava AK-korttelitehokkuus vähintään noin 0,5-0,6. Tiiveimmät alueet tulee pyrkiä sijoittamaan joukkoliikenteen runkoreittien pysäkkien välittömään läheisyyteen. Suunnittelualueen koillispuolelle sijoittuva Höyhtyän keskus on merkitty kaupunginosakeskuksena kehitettäväksi ympäristöksi (C4), jota kehitetään yhden tai useamman kaupunginosan joukko- ja kevyellä liikenteellä hyvin saavutettavina toiminnallisina ytiminä. Kaupunginosakeskusten ja niiden lähiympäristöjen maankäyttöä tehostetaan ja monipuolistetaan.

Yleiskaavan kartalla 2 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Kiskopuisto on merkitty virkistysalueeksi (V), joka varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Lintulammentie ja Kiskotie on merkitty tärkeiksi kokoojakaduiksi. Kiskopuistoon on merkitty itä-länsi-suuntainen kevyen liikenteen pääreitti. Suunnittelualueen länsipuolelle on merkitty päärata ja uusi rata sekä paikallirata tai teollisuusrata. Ratapiha-alue on merkitty selvitysalueeksi (SE), jonka maankäyttö ratkaistaan myöhemmin erillissuunnitelmalla. Etu-Nokela ja Kiskopuisto on merkitty rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaaksi alueeksi, jolla on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Yleisten kaavamääräysten mukaan yleiskaava-alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista (MRL 43 § 1 mom.). Yleiskaava-alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa huolehtia riittävästä melun ja värinän torjunnasta, erityisesti mm. pääteiden ja –ratojen sekä muiden merkittävien melua aiheuttavien kohteiden ympäristössä. Kaavakartalla 2 rakentamiseen varatut alueet toteutetaan asemakaavojen perusteella. Asemakaavoituksella tulee edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä ja täydennysrakentamista kullekin alueelle luonteenomaisella tavalla. Asemakaava-alueilla tulee tarkemmassa suunnittelussa huolehtia hulevesien riittävästä viipymästä kaupunkitulvien välttämiseksi sekä niiden käsittelystä ennen niiden johtamista vesistöön. Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja maa- ja kallioperän muokkausta edellyttävien toimenpiteiden ja rakentamisen suunnittelussa tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja mustaliuskeiden mahdolliset esiintymät sekä tarvittaessa esittää toimenpiteet niistä johtuvien haittojen ehkäisemiseksi. Uusiutuvia energianlähteitä tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan.



Kuvat 3 ja 4. Vasemmalla ote yleiskaavasta, kartta 1. Oikealla ote yleiskaavasta, kartta 2.

3.2.2 Voimassa olevat asemakaavat

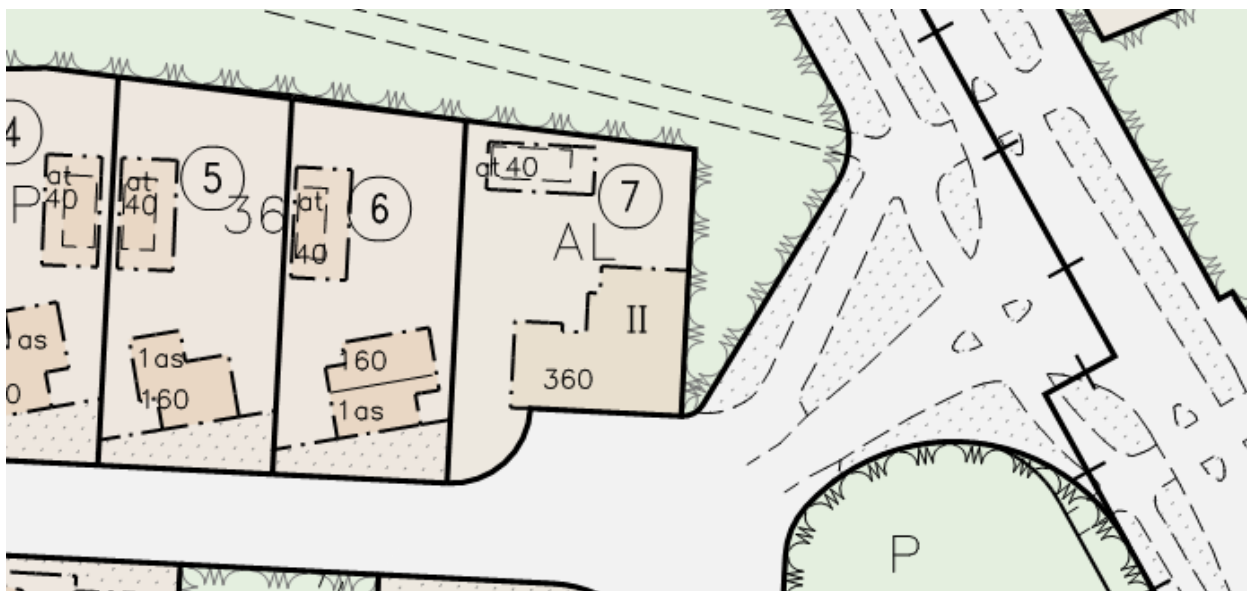
Alueella on voimassa Oulun kaupunginvaltuuston 17.12.1990 hyväksymä ja Ympäristöministeriön 7.3.1991 vahvistama asemakaava (564-1360). Korttelin 36 tontti 7 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m², josta 360 k-m² on osoitettu tontin kadun puoleiselle osalle osoitetulle päärakennuksen rakennusalalle ja 40 k-m² tontin pohjoisosaan osoitetulle talousrakennuksen ja auton säilytyspaikan rakennusalalle. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueenosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa. Kortteliin 36 kohdistuu kolmiomääräys (no), jonka mukaan rakennukset ja niiden laajennukset on rakennettava siten, että ne ovat sopuosinnussa ympäristön rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Talousrakennuksen tai auton säilytystilan tulee olla päärakennuksesta erillään oleva rakennus, jonka runkosyvyys voi olla enintään 4 m ja räystäskorkeus enintään 2,5 m. Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuuden tulee olla vähintään 30° ja enintään 40°. Rakennuksissa tulee olla julkisivupinnasta ulkonevat avoräystäät. Julkisivumateriaalina on käytettävä laudoitusta, joka maalataan peittovärein. Ikkunoiden tulee olla jaolliset, ruutukoko enintään 1,2 m². Tontit tulee aidata lautatai pensasaidoin, aidan korkeus saa olla enintään 1 m.

Kiskotien katualueella on voimassa Sisäasiainministeriön 25.6.1953 vahvistama asemakaava (564-73). Kiskopuiston alueella, Kiskotien ja Lintulammentien liittymäalueella sekä Lintulammentiellä on voimassa Oulun kaupunginvaltuuston 26.8.2002 hyväksymä asemakaava (564-1752). Kiskopuisto on osoitettu puistoksi (VP), ja Kiskotie ja Lintulammentie on osoitettu kaduiksi.

Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuvan kerrostalon alueella on voimassa Sisäasiainministeriön 10.7.1969 vahvistama asemakaava (564-502). Korttelin 28 tontti 1 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla on kullekin tontille varattava asuntoa kohden yksi autopaikka ja 10 m² yhtenäistä pihamaata. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kolme (III) ja rakennusoikeus 2 300 k-m². Suurin sallittu asuntojen lukumäärä rakennusalalla on 30 (30 as). Tontin kadun puoleiset osat on osoitettu istutettaviksi ja Veturitien puolelle on merkitty ohjeellinen pysäköimispaikka.

Lintulammentien varteen sijoittuvien kerrostalojen alueella on voimassa Sisäasiainministeriön 2.11.1967 vahvistama asemakaava (564-451). Korttelin 27 tontti 3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla on kullekin tontille varattava asuntoa kohden yksi autopaikka ja 10 m² yhtenäistä pihamaata. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kolme (III); rakennusoikeutta ei ole kaavassa osoitettu.

Kiskotien ja Lintulammentien liittymän läheisyyteen sijoittuvalla paikoitusalueella on voimassa Sisäasiainministeriön 20.10.1965 vahvistama asemakaava (564-398) ja Sisäasiainministeriön 10.12.1970 vahvistama asemakaava (564-550). Alueen pohjoisosa on osoitettu puistoalueeksi (P) ja eteläosa pysäköimispaikaksi (LP) ja katuaukioksi tai toriksi.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta ja kiinteistöjaosta.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85 ja se on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan sitova tonttijako asemakaavatyön yhteydessä. Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

3.2.5 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 14.4.2021.

3.2.7 Maankäyttösopimukset

Korttelin 36 tontin 7 vuokraoikeuden haltijan kanssa on tarkoitus tehdä uusi tontinvuokrasopimus tontin käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi. Sopimus on tarkoitus hyväksyä yhdyskuntalautakunnassa samalla kun asemakaavan muutoskin. Maankäyttösopimusta ei tarvita.

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.3.1 Arvokkaat alueet Oulussa 2015

Oulun keskeisellä kaupunkialueella sijaitsevat rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on nimetty arvokkaiksi alueiksi Uuden Oulun yleiskaavaa varten laaditussa perusselvityksessä (Oulu 2015). Selvityksen mukaan Etu-Nokela on yksi Oulun parhaiten säilyneistä yhtenäisistä jälleenrakennuskauden puutaloalueista puistoinen ja vehreine katunäkymineen.

Rakennuskanta koostuu pääosin 1950-luvun tyyppitaloista. Puolitoistakerroksiset puutalot ovat muotokieleltään pelkistettyjä. Pohja on suorakaiteen muotoinen ja runkosyvyys kymmenisen metriä. Valtaosa rakennuksista on verhoiltu vaakaponttilaudoituksella, mutta alueella on myös peiterimaverhottuja ja rapattuja julkisivuja. Varsinkin katujulkisivuissa ikkunat ja ovet sijoittuvat symmetrisesti. Rakennukset ovat harjakattoisia ja sisääntulokuisti on yleensä pihan puolella. Autotalli- ja varastorakennukset sijaitsevat kortteleiden sisäosissa. Rakennukset on mm. Kiskotiellä suunnattu katuun nähden vinottain. Kiskotien ja Varikkotien kulmauksessa on hienostuneita rapattuja 1950-luvun kerrostaloja kaksoispäätyaiheineen. Veturitien itäpuolella on kolmikerroksisia 1960-70 –lukujen punatiilisiä kerrostaloja.

Alueen vallitsevat ominaispiirteet tulee ottaa huomioon alueen täydennysrakentamisen ja korjausten suunnittelussa. Alueella voimassa olevissa asemakaavoissa pientalojen asuinkortteleita koskevat määräykset tukevat alueen yhtenäisyyden säilymistä uudisrakentamisen yhteydessäkin.

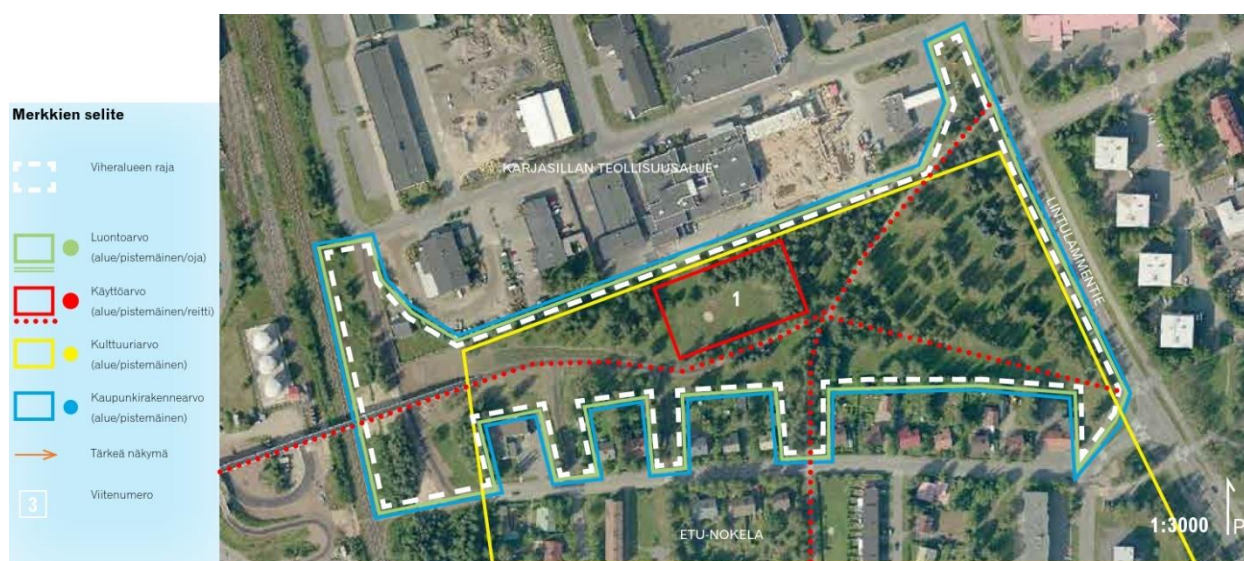
3.3.2 Höyhtyän suuralueen viheralueiden tarkastelu ja arvotus

Tiivistä ja vihreää - Höyhtyän suuralueen viheralueiden tarkastelu ja arvotus täydennysrakentamisen kannalta –viheraluetarkastelu (Oulu 2014) on laadittu yksittäisten täydennys- ja lisärakentamiskohteiden viheralueverkostoon kohdistamien vaikutusten kokonaisvaltaisen arvioimisen avuksi. Oulussa on paljon viheralueita asukasta kohden Suomen muihin isoihin kaupunkeihin verrattuna. Päivittäisen ulkoilun kannalta virkistysalueiden saavutettavuudella on suuri merkitys. Viheralueiden läheisyys on erityisen tärkeää lapsille ja vanhuksille.

Selvityksen mukaan Nokelassa ja Lintulassa on n. kaksi kertaa enemmän viheralueita asukasta kohden kuin Höyhtyän ja Karjasillan kaupunginosissa. Tarkastelualueen viheralueet ovat alueen asukkaille pääsääntöisesti hyvin saavutettavissa. Käytännössä kaikilla asukkailla on lähivirkistysalue alle 300 m:n etäisyydellä kodistaan. Alueen sisäinen reittiverkosto on kattava. Sen sijaan tarkastelualueen ulkopuolelta saapuville viheralueiden käyttäjille väylien ja radan estevaikutus on merkittävä. Selvityksen tarkastelualueella ei ole tehty havaintoja uhanalaisista tai

vaarantuneista kasvi- ja eläinlajeista, eikä alueella ole erityisiä luonnonsuojelualueita. Tarkastelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella sijaitsee esim. arvokkaaksi kohteeksi luokiteltu Nokelan asuinalue.

Etu-Nokelan asuinalueen ja Karjasillan teollisuusalueen väliin, entiselle pellolle rakennettu Kiskopuisto on n. 5,0 ha:n suuruinen, ja se toimii suojapuistona istutettuine havu- ja lehtipuineen, nurmikoineen ja puistokäytävineen. Kiskopuistolla on luonto-, käyttö- ja kulttuuriarvoja sekä kaupunkirakenteellisia arvoja. Kiskopuisto on osa alueen ekologista verkostoa. Puistolla on merkitystä myös vihervaluvarauksena: tulevaisuudessa verkostoa ehkä päästään kehittämään lännen suuntaan. Kiskopuisto on paikallista laaksoaluetta, ja maisemarakenteen äärialueena arvokas. Puistoa käytetään läpikulkuun ja oleskeluun, ja puisto on kulkuyhteyksien kannalta hyvin merkittävä. Kiskopuistossa sijaitsee laaja, melko avoin ja maastoltaan tasainen koirapuisto. Kiskopuisto kuuluu rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen. Puisto on muotoutunut kahden hyvin erityyppisen rakennetun ympäristön väliin. Puisto yhdistyy melko hyvin Etu-Nokelan asuinalueeseen ja sen reitistöön, mutta Karjasillan teollisuusalueen ja puiston yhteys on puutteellinen. Vaikka puisto ei korosta ympäröivän rakennusperinnön ominaispiirteitä erityisen hyvin, se on merkittävä Nokelan aluekokonaisuuden säilymisen kannalta. Laajuutensa ja sijaintinsa vuoksi puisto on myös merkittävä viherverkon osa. Puisto suojaa ympäröiviä asuinalueita mm. tuulelta ja melulta sekä imeyttää hulevesiä. Kehittämisisdeana todetaan, että Kiskopuiston suunnitelmat tulee sovittaa Karjasillan teollisuusalueella tapahtuviin muutoksiin; puiston merkitys kaupunkirakenteen ja käytön kannalta korostuu, jos teollisuusaluetta kehitetään käyttötarkoitukseltaan monipuolisemmaksi.



Kuva 6. Kiskopuiston alueella todetut arvot (Tiivistä ja vihreää 2014).

Vihervaluverkoston näkökulmasta on tärkeää, että täydennysrakentamisen yhteydessä tunnistetaan ja säilytetään olennaiset, laajat viheryhteydet. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota reittien säilymiseen ja kehittämiseen muuttuvassakin tilanteessa. Onnistuneeseen täydennysrakentamiseen tulisi myös liittyä aina julkisen ulkotilan parantamista. Kaupunkikuvallisesti merkittävillä alueilla täydennysrakentaminen tulisi sovittaa maisemaan huolellisesti niin, että avoimen tilan ja sitä rajaavien rakennusten välinen jännite säilyy. Rakennusmassat tulisi sijoittaa niin, että tärkeimmät näkymät säilyvät. Suuret kattopinnot tulevat näkyviksi ja kattomaisemat tärkeiksi etenkin siinä tapauksessa, että mm. pysäköintirakenteiden

yhteyteen rakennetaan korkea asuinrakentamista. Kun tarkastelukulma nousee ylemmäksi, kattopuutarhoilla on mahdollista tehdä alueesta ilmeikkäämpi. Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvien sateiden takia täydennysrakentamisessa hulevesien hallintaan liittyvät pinnat, viivytys-, suodatus- ja ohjauksrakenteet sekä lumitilat tulisi huomioida jo kaavoituksessa. Täydennysrakennettaessa on oleellista muistaa, että kerran muuhun käyttöön otettua viheraluetta on vaikea palauttaa. Siksi viheralueita koskevat muutokset tulee tehdä harkiten ja viherympäristön arvot huomioon ottaen.

3.3.3 VILMO-suunnitelma

Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma on hyväksytty jatkosuunnittelussa ohjeellisena noudatettavaksi (kh 28.10.2014). Kiskopuisto on osa Oulun keskeisen kaupunkialueen viheralueverkkoa ja osa viherkehäjon sisäkehää. Kiskopuisto on merkitty virkistysalueeksi ja puistoon on merkitty nykyinen virkistysyhteys. Radan yli on merkitty viheryhteyden tarve rakennetulla alueella.



Kuvat 7 ja 8. Vasemmalla kartta 1, Kiskopuisto ja yhteydet, viheralueverkosto. Oikealla kartta 5, Kiskopuisto ja sisäkehän rajaus, luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle. (VILMO 2014)

3.3.4 Ympäristömeluselvitys

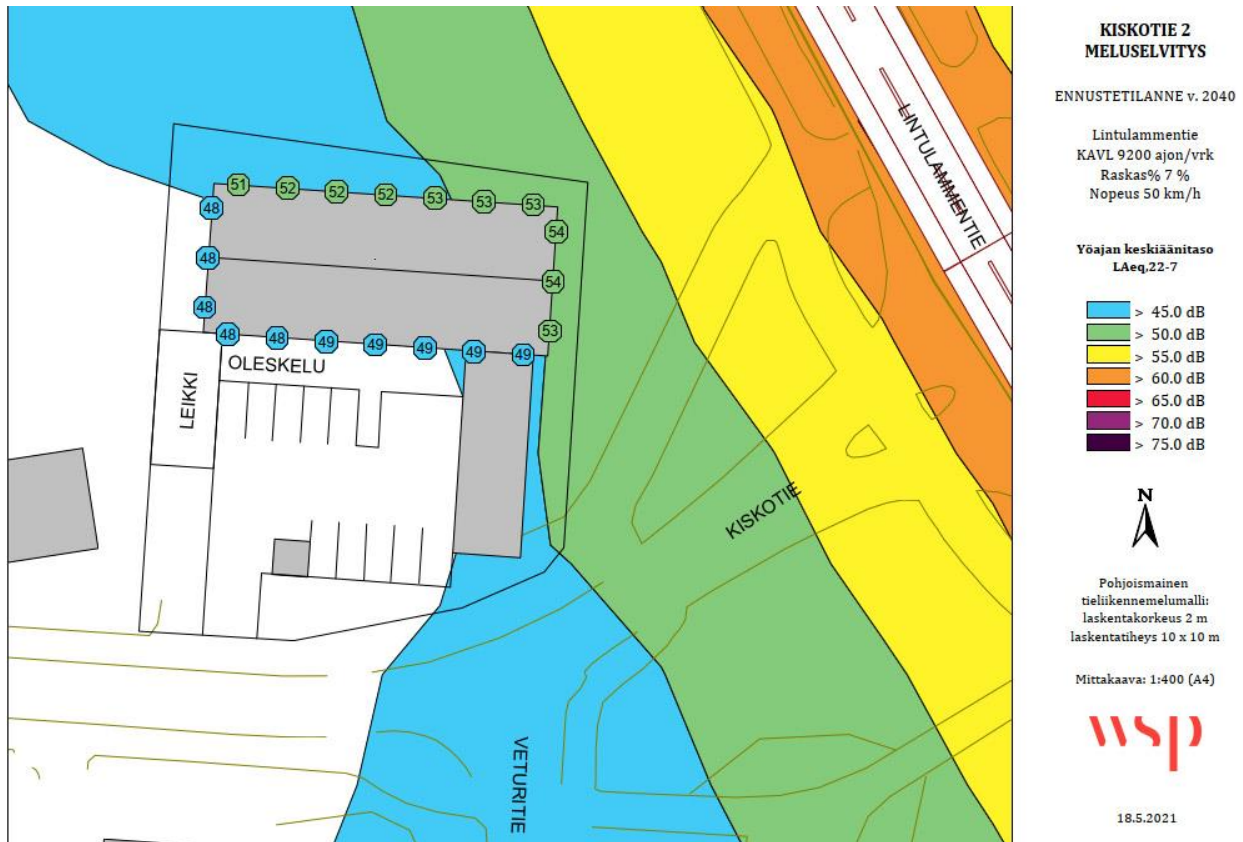
WSP Finland Oy on laatinut laskennallisen meluselvityksen 18.5.2021. Meluselvityksen tarkoituksena on tarkastella tieliikenteen aiheuttamia melutasoja suunnitellun asuin kerrostalon piha-alueilla ja julkisivuilla. Suunnittelualue on vanha asuinalue (täydennysrakentaminen), jolloin piha- ja oleskelualueiden päiväajan ohjearvotaso on 55 dB ja yöajan ohjearvotaso 50 dB.

Suunnitellut ulko-oleskelu- ja leikkialueet on sijoitettu tontin länsiosaan asuin kerrostalon ja varastosiiven suojaan. Päiväajan tai yöajan ohjearvokeskiäänitaso ei ylitä ulko-oleskelu- tai leikkialueilla ennusteliikenteellä tarkasteltuna.

Suunnitellun asuin kerrostalon julkisivuille kohdistuvat tieliikenteen aiheuttamat keskiäänitasot ovat päiväaikana suurimmillaan 61 dB ja yöaikana suurimmillaan 54 dB. Koska rakennuksen julkisivuilla ylittyy päiväajan 55 dB keskiäänitaso, on julkisivun äänitasoeron oltava näiltä osin 30 dB (Asetus rakennuksen ääniympäristöstä 360/2019). Rakenteiden (ulkoseinä, ikkunat) ääneneristävyyden riittävyys tulee varmistaa mitoituslaskennan avulla rakennuslupavaiheessa. Rakennuksen itäpäässä olevat parvekkeet tulee lasittaa, jotta parvekkeilla ei ylitetä melutason ohjearvoja.



Kuva 9. Päiväajan keskiäänitaso vuoden 2040 liikennemelun ennustetilanteessa. Kuva: WSP Finland Oy.



Kuva 10. Yöajan keskiäänitaso vuoden 2040 liikennemelun ennustetilanteessa. Kuva: WSP Finland Oy.

3.3.5 Baanaverkkosuunnitelma 2030

Baanaverkkosuunnitelman mukaan Oulun kaupungin alueelle on suunniteltu toteutettavaksi useita pyöräilyn laatuikäviä eli Baanoja (Oulu 2019). Tarkoituksena on edistää pyöräilyä ja parantaa pyöräilyväylien laatutasoa. Suunnitelmassa on esitetty yhteensä 11 Baanaa, joiden yhteispituus on 76 km. Baanaverkko rakentuu suurimmaksi osaksi olemassa olevia yhdistettyjä jalankulku- ja pyöräilyväyliä hyödyntäen. Baanaverkkosuunnitelma 2030 on verkkotason yleissuunnitelma, jota on tarkoitus käyttää apuna toteutukseen tähtäävässä tarkemmassa suunnitelmassa. Yleissuunnitelma on ollut nähtävillä kesällä 2019, ja sen valmistelu on kesken.

Yleissuunnitelmassa suunnittelualueen kohdalle on Lintulammentielle esitetty yhteensä neljän kilometrin pituinen, Saaristonkadun/Kainuuntien ja Pohjantien välinen Mäntybaana. Mäntybaana valmistui syksyllä 2020.



Kuva 11. Mäntybaana (Baanaverkkosuunnitelma 2030)

3.3.6 Lausunto sisäilmaan vaikuttavien rakenteiden kunnosta

Suunnittelualueella sijaitsevasta liikerakennuksesta on teetetty lausunto sisäilmaan vaikuttavien rakenteiden kunnosta (A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy 2018). Entisessä kaupan kiinteistössä on ollut sisäilmaongelmia, joita ovat erityisesti aiheuttaneet kellarin kastumisesta aiheutuneet kosteusvauriot. Ongelmia on ollut myös yläkerran asunnossa.

Aistinvaraisten havaintojen mukaan kellarin porraskäytävä on kattoa myöten näkyvässä homeessa. Mikrobikasvusto on laaja-alainen, eikä sitä voida poistaa perinteisin menetelmin. Näytteenottoja ja kosteusmittauksia ei ole tarkoituksenmukaista tehdä.

Toimenpide-ehdotuksena on esitetty, että rakennus tulee purkaa. Perusteluina ovat massiivinen mikrobikasvusto kellarissa sekä myymälän rakennusmateriaalien paha kontaminoituminen, jonka vuoksi hajuja ei saada niistä poistettua.



Kuva 12. Myymälärakennuksen julkisivu Kiskotielle (A-Insinöörit 2018)

3.3.7 Happamat sulfaattimaat

Morena Oy on laatinut selvityksen 2.6.2021. Tontilta on otettu maanäytteet NAG pH-menetelmällä kahdesta eri pisteestä 1,2 metrin, 1,6 metrin sekä kahden metrin syvyydestä nykyisen maanpinnan alapuolelta. Pintanäyte on otettu pohjavedenpinnan yläpuolelta ja kaksi muuta näytettä pohjavedenpinnan alapuolelta.

Analyysituloksien perusteella maanäytteet eivät olleet happamia. Näytteet, jotka on otettu 1,6 metrin syvyydestä, kuuluvat tulosten perusteella potentiaalisesti happoa tuottavien, alhainen kapasiteetti, ryhmään. Happamuustutkimuksien perusteella tontilla ei todennäköisesti esiinny todellisia happamia sulfaattimaita.

Selvitystä täydennettiin 16.11.2021 pH-inkubaatiomenetelmällä. Maanäytteiden pH maanäytteissä vaihtelee 5,0–6,7 välillä ja kokonaisruukkipitoisuus maanäytteissä on pienempi kuin 0,2 %. Tehtyjen happamuustutkimuksien perusteella tontilla ei todennäköisesti esiinny merkittävästi happamia sulfaattimaita.

Lähellä pohjavedenpintaa sijaitsevat maakerrokset ovat mahdollisesti potentiaalisesti happamia, mistä johtuen tontin alueella ei suositella pohjaveden pinnan alentamista, eikä pohjavedenpinnan alapuolisia laajamittaisia kaivuja.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty selvityksen perusteella merkintä: Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman 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.

3.3.8 Hulevesiselvitys

Morena Oy on laatinut selvityksen 2.6.2021. Nykyisestä tontilla syntyvästä valumasta arviolta noin puolet päätyy Kiskotien alapuoliseen hulevesiviemäriin. Loppuosa valunnasta imeytyy nurmialueilla sekä valuu tontin itä ja pohjoispuolella olevalle puistoalueelle. Laskennan perusteella mitoitusasteella syntyvä hulevesivirtaama ylittää hulevesiviemäriin kapasiteetin. Mitoitusasteen mukaisilla sateilla tulee varautua hulevesiviemäriin padotukseen ja tontilla tulee olla maanpäälliset tulvareitit. Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät aiheuta haittaa lähialueen rakenteille.

Rakennetun alueen vaikutukset hulevesiin jakautuvat määrällisiin ja laadullisiin vaikutuksiin. Määrälliset vaikutukset muodostuvat suoraan läpäisemättömän pinnan määrästä ja laadusta. Laadulliset vaikutukset muodostuvat alueen maankäytöstä ja pintojen tyypeistä. Läpäisemättömän pinnan määrän kasvun johdosta tontin alueella syntyvien hulevesien määrä tulee kasvamaan.

Viitesuunnitelman mukainen rakentaminen ei merkittävästi huononna alueella syntyvien hulevesien laatua nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Suurin osa läpäisemättömän pinnan kasvusta tapahtuu kattojen osalta. Suurimman riskin hulevesien laadun heikkenemiseen aiheuttaa rakentamisen aikaiset hulevedet.

Alustavan arvion perusteella suunnitelulla maankäytöllä ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjavesiin eikä suunnittelualue kuulu vedenhankintaan soveltuviin pohjaveden muodostumis- eikä pohjavesialueisiin.

Tontille suositellaan hulevesien käsittelyä ja mahdollisuuksien mukaan hyödyntämistä syntypaikalla. Viitesuunnitelman mukaisen rakentamisen ei tulisi kasvattaa tontilta poistuvaa hulevesivirtaamaa.

Selvityksessä esitetty kaavamääräys hulevesien käsittelystä on lisätty asemakaavan muutoksen kaavamääräyksiin.

3.3.9 Puustokartoitus

Morena Oy ja Maveplan Oy ovat tehneet puustokartoituksen 2.6.2021, päivitetty 7.9.2021. Kartoituksessa on kartoitettu tontin alueella ja tonttiin liitettävällä puistoalueella sijaitsevat puut. Tontin takapihalla sijaitsee pieni koivuryhmä (runkokoot 10, 17, 3 x 20 sekä 2 x 25 cm). Tontin itäpuolella sijaitsee kolmen isomman koivun ryhmä, runkokoot 32, 40 ja 43 cm. Puusto on arviolta 20-40-vuotiasta rauduskoivua.



Kuva 13, takapihan koivuryhmä, sekä 14 ja 15, koivut puistoalueella. Kuvat: Morena Oy ja Maveplan Oy.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty tontin vuokraoikeuden haltijan hakemuksesta.

Hakijan tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, jolla mahdollistetaan 4-5 –kerroksisen asuinkerrostalon toteuttaminen. Suunnittelualueella sijaitseva, vuonna 1955 valmistunut huonokuntainen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Tavoitteena on laadukas, ympäristöönsä sopiva asuinkerrostalorakentaminen ja monipuolinen asuntojakauma. Tavoitteena on myös muodostaa maamerkki Etu-Nokelan asuinalueen sisäänkäynnille. Kaikki tontin käytön edellyttämät auto- ja pyöräpaikat toteutetaan tontille.

Nykyinen liiketontti on hakemuksen mukaan pienehkö kerrostaloasumiselle. Katualueelle sijoittuva paikoitusalue on toteutettu liikerakentamisen tarpeisiin, ja jäänyt sittemmin vaille käyttöä. Paikoitusalue on tarkoitus liittää osaksi tonttia. Tonttia on tarkoitus laajentaa vähäisessä määrin myös tontin itäpuolella olevalle puistoalueelle, ja korvata julkisen alueen muuttaminen yksityiseen käyttöön ja puistoalueelle laajentaminen suunnittelukohteeseen toteutettavalla taiteella.

Jatkosuunnittelussa on päädytty esittämään tontille 3 2/3 -kerroksinen asuinrakennus talousrakennuksineen, johon integroidaan taideteos tai viherseinä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 20.08.2019 § 435.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelu- ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat

- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- yhdyskuntalautakunta
- yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut (kaavoitus, katu- ja viherpalvelut, maa ja mittaus)
- rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- VR Yhtymä Oy
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutu
- Konsernipalvelut / yhteisötoiminta
- Höyhtyän suuralueen yhteistyöryhmä
- Karjasillan asukasyhdistys ry
- Lintulammen asukasyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Oulunseudun Laajakaista
- Digita Oy
- Oulun nuorisovaltuusto ONE

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu ensisijaisesti pyytämällä tarvittavat lausunnot.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 13.8.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 3.9.-3.10.2019. Nähtävillä olon aikana saatiin kaksi lausuntoa ja yhdeksän mielipidettä. Nähtävillä olon päättymisen jälkeen saatiin vielä yksi lausunto ja yksi mielipide, jotka on otettu huomioon samalla tavalla kuin nähtävillä olon aikana saapunut palaute.

Valmisteluvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 11.9.2019. Tilaisuuteen osallistui kymmenen henkilöä. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.10.-8.11.2021 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta.

Ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 20.10.2021. Tilaisuuteen osallistui 21 henkilöä. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Hakijan tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon toteuttaminen. Suunnittelualueella sijaitseva, vuonna 1955 valmistunut huonokuntoinen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Tavoitteena on laadukas, ympäristöönsä sopiva asuinkerrostalorakentaminen ja monipuolinen asuntojakauma. Hakijan tavoitteena on myös muodostaa maamerkki Etu-Nokelan asuinalueen sisäänkäynnille.

Oulun kaupunkistrategian 2026 mukaan kaupunki kasvaa kestävästi, kaupunkirakennetta tiivistetään, ympäristöystävällistä liikkumista edistetään sekä tarjotaan asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavamutoksen hakijan konsultin tekemät viitesuunnitelmat ovat olleet asemakaavan muutoksen pohjana. Työn aluksi korttelin 36 tontille 7 on laadittu kaksi vaihtoehtoa (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy, 13.8.2019). Vaihtoehdot ovat olleet nähtävillä asemakaavan muutoksen valmisteluaineistona.

Molemmissa vaihtoehdoissa asuinkerrostalo on sijoitettu pohjois-etelä –suuntaisesti tontin itälaitaan, ja tonttia on tarkoitus laajentaa vähäisessä määrin tontin itäpuolella olevalle puistoalueelle sekä katualueella olevalle paikoitusalueelle; tonttiin liitettävän katualueen suuruus on noin 200 neliometriä ja puistoalueen noin 235 neliometriä. Rakennushankkeessa kompensationsa yhteisölle toteutettava taide voi olla joko erillinen taideteos tai yhdistettynä rakennuksen julkisivuun.

Tontille kuljetaan Kiskotien puolelta, jonka tuntumaan, tontin länsiosaan, on sijoitettu jätekatos-/autokatosrakennus ja muut autopaikat. 52 polkupyöräpaikkaa on sijoitettu sisätiloihin ja loput ulko-oven lähetyville. Myös pyykin kuivaus- ja tomutustelineet on sijoitettu lähelle sisäänkäyntiä. Oleskelu- ja leikkipaikat on sijoitettu tontin luoteisosaan. Lumitiloja on esitetty tonttiliittymän yhteyteen, tontin luoteisosaan sekä tontin itäosaan.

Suunnitelmissa tontti aidataan omakotitalon ja puiston puolelta. Lisäksi asuinpientalotontin rajalle on autokatoksen pohjoispuolelle merkitty pensasaita. Pohjoisrajan aitaan on merkitty portti.

Rakennusten 1.-4. –kerrosten pohjapiirustukset ovat vaihtoehdoissa samanlaiset. Rakennuksen päädyt muodostuvat parvekevyöhykkeistä. Lisäksi parvekkeita on esitetty rakennuksen länsipuolelle. Rakennukset ovat keskikäytävällisiä, ja niissä on yksi porrashuone. Sisäänkäynti on ainoastaan rakennuksen länsipuolella.

Pelustusreitit on esitetty rakennuksen länsi- ja itäpuolille; sisäänkäynti on rakennuksen länsipuolella.

Vaihtoehdot eroavat toisistaan kerrosalan, kerrosluvun, kattomuodon, julkisivumateriaalin, aukituksen, huoneistotyyppijakauman sekä autopaikkamäärien osalta.

Tontin viitesuunnitelma tarkentuu ehdotusvaiheeseen valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana saadun palautteen ja ohjausryhmätyöskentelyn perusteella.



Kuva 16. Näkymä Lintulammentieltä. Vaihtoehto 1, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy, 13.8.2019.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehtoon 1 asuinkerrostalo on viisikerroksinen, harjakattoinen ja puujulkisivupintainen. Suunnitelmalla on tarkoitus ilmentää alueella olevia jälleenrakennuskauden pientaloja.

Suunnitelma on yhtä kerrosta korkeampi kuin vaihtoehto 2. Rakennuksen kerrosala on yhteensä 1 767,8 kerrosalaneliömetriä. Asuntoja on vaihtoehdossa yhteensä 33.

Pysäköintinormin mukaan autopaikkoja tulee olla vähintään 10 kpl ja lisäksi kaksi vieraspaikkaa; autopaikoista kahden tulee olla esteettömiä. Autopaikkoja on esitetty 7, yhteiskäyttöautopaikkoja 1 ja vieraspaikkoja 2. Pyöräpaikkoja tulee olla 59, joista 30 sisätiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunnitelmassa esitetty 62 kpl, joista 52 sisätiloissa.



Kuva 17. Näkymä Lintulammentieltä. Vaihtoehto 2, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy, 13.8.2019.

Vaihtoehto 2

Vaihtoehtoon 2 asuinkerrostalo on nelikerroksinen, pulpettikattoinen ja tiilijulkisivupintainen. Vaihtoehtossa kerrostalorakennus on lähiympäristössä olevien asuinkerrostalojen kaltainen.

Suunnitelma on yhtä kerrosta matalampi kuin vaihtoehto 1. Rakennuksen kerrosala on yhteensä 1 552,1 kerrosalaneliömetriä. Asuntoja on vaihtoehtossa yhteensä 30.

Pysäköintinormin mukaan autopaikkoja tulee olla vähintään 9 kpl ja lisäksi kaksi vieraspaikkaa; autopaikoista kahden tulee olla esteettömiä. Autopaikkoja on esitetty 6, yhteiskäyttöautopaikkoja 1 ja vieraspaikkoja 2. Pyöräpaikkoja tulee olla 52, joista 26 sisätiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunnitelmassa esitetty 62 kpl, joista 52 sisätiloissa.

Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmat

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen viitesuunnitelmia tarkennettiin saadun palautteen pohjalta siten, että rakennuksen suuntaus muutettiin länsi-itäsuuntaiseksi ja rakennusta madallettiin. Rakennus suunniteltiin harjakattoiseksi ja lautaverhoilluksi. Rakennusta täydentää talousrakennus sekä autokatos. Asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi laaditut viitesuunnitelmat 26.8.2021 on esitelty tarkemmin kappaleessa 4.5.4.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen viitesuunnitelmia tarkennettiin 30.11.2021 siten, että kerrostalon länsipään parvekkeet avautuvat päätyjulkisivun sijaan etelän ja pohjoisen suuntaan. Rakennusta lyhennettiin länsipäädyssä puolen metrin verran sekä levitettiin runkosyvyyttä hieman etelän suuntaan. Tarkennuksilla parannettiin lännen puoleisen pientaloalueen yksityisyyttä. Asemakaavan muutokseen tehdyt tarkennukset korjauspäivämäärällä 3.12.2021 on kuvattu kappaleessa 4.5.4.



Kuva 18. Näkymä Lintulammentieltä. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy, 26.8.2021.



Kuva 19. Näkymä Lintulammentieltä. Korjatun asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy, 30.11.2021.

4.5.2 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 3.9-3.10.2019. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa ja kymmenen mielipidettä. Ne ovat

vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Mielenpitojen ja lausuntojen perusteella viitesuunnitelmiin tehtiin kappaleessa 4.5.4 kuvatut muutokset.

4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 8.10.–8.11.2021. Asiasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta.

Muistutusten ja lausuntojen perusteella lännen puolella sijaitsevan pientalotontin yksityisyyttä on parannettu tarkentamalla viitesuunnitelmiä siten, että länsipäädyn parvekkeiden pääavautumissuunnat ovat pientalotontin sijaan pohjoiseen ja etelään. Samalla on tehty kerrostalon rakennusalaan tarkennuksia, joiden perusteella etäisyys lännen puoleiseen tontinrajaan kasvoi puoli metriä.

Asemakaavakarttaan ja -määräyksiin asemakaavan muutoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkennukset on kuvattu kappaleessa 4.5.4.

4.5.4 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen on valmisteltu asemakaavan muutosehdotus, jonka pohjaksi ei suoraan valittu kumpaakaan valmisteluaineiston yhteydessä nähtävillä ollutta vaihtoehtoa. Suunnitelmiä muokattiin siirtämällä suunniteltu kerrostalo länsi-itäsuuntaiseksi, toteuttamalla se harjakattoisena ja lautaverhoiltuna, sijoittamalla rakennus tontin pohjoisreunaan sekä madaltamalla rakennusta III 2/3 -kerroksiseksi alustavissa vaihtoehtoisissa olleiden IV- ja V-kerroksisten sijaan. Kaavoituksen näkemyksen mukaan rakennuksen madaltaminen, harjakattoisuus sekä siirtäminen kauemmas Kiskotien varren asuintaloista paransi sen soveltuvuutta alueelle. Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä. Asemakaavan sisältö on kuvattu tarkemmin kappaleessa 5.1.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset korjauspäivämäärällä 3.12.2021:

Asemakaavamerkintöjen kolmiomääräystä täydennettiin polkupyöräpysäköinnin osalta siten, että asuntojen polkupyöräpaikoista lukittavaan sisätilaan osoitettavista pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee olla sellaisia, jotka eivät ole kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä.

Asemakaavamerkintöjen kolmiomääräykseen lisättiin, että kerrostalon länsipäädyssä parvekkeiden pääavautumissuunta ei saa olla lännen suuntaan. Kerrostalon rakennusala tarkennettiin siten, että rakennuksen etäisyys lännen puoleisesta tontinrajasta kasvoi puoli metriä. Näillä tarkennuksilla parannetaan pientaloalueen suunnan yksityisyyttä. Tehtävien muutosten mahdollistamiseksi kerrostalon rakennusalan rajaa laajennettiin etelän suuntaan puolella metrillä.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkennukset eivät ole olennaisia, joten kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 20.08.2019 § 435.

Yhdyskuntalautakunta päätti 20.08.2019 § 438 asettaa valmisteluaineiston mielenpitojen esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 21.9.2021 § 507 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.



Kuva 20. Asemapiirros, viitesuunnitelma 30.11.2021. Tonttiin liitettävä katualueen osa on esitetty punaisella ja tonttiin liitettävä puiston osa vihreällä. Kuva: Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella osoitetaan Nokelan kaupunginosan korttelin 36 tontti nro 7 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontista muodostuu asemakaavan muutoksen myötä tontti nro 8. Tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 1200 kerrosneliometriä sekä 150 kerrosneliometriä autosuojalle, talous- ja huoltotiloille. Suurin sallittu kerrosluku asuinrakennukselle on III 2/3, jonka lisäksi piha-alueelle on osoitettu I-kerroksiset rakennusalat talousrakennuksille ja autokatokselle. Talousrakennuksen rakennusalalle rakennettaessa tulee toteuttaa viherjulkisivut tai julkisivuihin taideteos.

Tontille on osoitettu leikki- ja oleskelualue sekä pysäköintialue. Osalle tontin rajaa Kiskotien suunnalla on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto.

Tonttia laajennetaan idän suunnalla Kiskopuiston puistoalueelle 248 neliömetrin verran sekä etelän puolella katualueelle 259 neliömetrin verran.

Asemakaavamerkintöihin sisältyy merkintä: Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu kaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä. Siihen sisältyy kaupunkikuvaa ja rakentamista, piha-alueita ja hulevesiä, pysäköintiä, polkupyörien pysäköintiä, teknisiä laitteita ja tiloja, jätehuoltoa sekä ympäristömelun torjuntaa koskevia määräyksiä.

5.1.1 Mitoitus

Tontille arvioidaan muodostuvan 16 asuntoa 24 asukkaalle. Mitoitusperusteena on arvioitu asunorakentamisen kerrosala 1200 kerrosalaneliömetriä, 75 kerrosalaneliömetriä/asunto ja 1,5 asukasta/asunto. Tontin pinta-alaksi muodostuu 1598 neliömetriä ja rakentamistehokkuudeksi $e=0,84$. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakentamistehokkuus on $e=0,37$.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavan muutoksen myötä tontin käyttö muuttuu liikekäytöstä asutokäyttöön. Alueen asukkaat käyttävät lähialueen palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnitelman soveltuvuutta alueelle ja laatutason tavoitteita on määriteltävä asemakaavamääräyksiä täydentävässä kolmiomääräyksessä, jonka mukaan mm. rakennuksen julkisivut ovat lautaverhoiltuja ja kattokulma noudattaa viereisen pientaloalueen kattokulmaa. Talousrakennuksen yhteyteen tulee toteuttaa joko viherseinä tai rakennukseen integroitu taideteos.



Kuva 21. Näkymä Kiskotieltä lännestä, valokuvaopetus. Korjatun asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy, 30.11.2021.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnitelmassa on esitetty nykyisen liikerakennuksen korvaamista täydennysrakentamisella. Rakennuksen huono kunto ei mahdollista sen korjaamista uuteen käyttöön, eikä liiketilalle ole nähty tarvetta. Tontin pohjoisreunaan on suunniteltu III 2/3 -kerroksinen kerrostalo ja siihen liittyvä talousrakennus autokatoksineen ja jätetiloineen.

Rakentamisen tehokkuus kasvaa asemakaavan muutoksen myötä. Suunniteltu rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa ja katunäkymiä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu suunnitelman näkymiä ja korttelin viitesuunnitelman soveltuvuutta alueen kaupunkikuvaan havainnekuvin.

Asuinrakennus näkyy alueen sisääntulosuunnalla Lintulammentien suunnasta katsoen erityisesti pohjoisen suunnasta. Etelän suunnasta Lintulammentieltä lähestyttäessä suunniteltu asuinrakennus

jatkaa kaupunkikuvallisesti Lintulammentien lännen puolen varren neljäkerroksisten kerrostalojen muodostamaa rivistöä, vaikkakin jää siitä etämmälle. Suoraan etelästä Veturitieltä katsoen suunnitelma muodostaa Veturitielle visuaalisen päätteen, joka täydentää kerrostalojen rivistöä.

Erityistä huomiota on kiinnitetty suunnitellun kerrostalon liittymiseen lännen puoleiseen pientalo-alueeseen. Kerrostalo on sijoitettu tontin pohjoisreunan lähelle, jolloin se sopeutuu lähempänä katu sijaitseviin pientaloihin, eikä muodostu katunäkymässä hallitsevaksi. Kerrostalolle on suunniteltu harjakatto ja sama kattokulma kuin pientaloissa, mikä sopeuttaa rakennusta pientaloalueeseen.

Kerrostaloa täydentää yksikerroksinen talousrakennus autokatoksineen ja jätetiloineen. Täydentävä rakennusosa suojaa tontin piha-alueita ja rajaa tonttia kaupunkikuvallisesti sekä sulauttaa kerrostaloa ympäristöön katsottaessa lännen, etelän ja idän suunnasta.



Kuva 22. Näkymä idästä Lintulammentieltä. Korjatun asemakaavan muutosehdotuksen viiteseurannitelma, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy, 30.11.2021.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutosalueesta suurin osa on tonttia, jolla on lähtötilanteessa jonkin verran nurmi-alueita ja muutaman koivun ryhmä. Asemakaavan muutoksen myötä piha-alue muuttuu enemmän rakennetuksi alueeksi, jolle voidaan kuitenkin toteuttaa piha-alueita ja istutuksia. Autokatokselle tulee toteuttaa viherkatto.

Tonttia laajennetaan etelän puolella katualueelle, jolla ei ole puita, sekä idän puolella puistoalueelle, mistä johtuen joudutaan poistamaan kolme koivua puistoalueelta. Viiteseurannitelmissa on esitetty korvaavat puuistutukset. Ne tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä tontin idän puolelle jäävälle puistoalueelle. Puiden korvaaminen on sovittu asemakaavan muutoksen toteuttamissopimuksessa asemakaavan muutoksen hakijan kustannettavaksi. Kaavoituksen näkemyksen mukaan tontin laajentaminen puistoalueelle ei aiheuta merkittäviä muutoksia puiston luonto-, maisema- tai virkistysarvoihin. Suurin osa puistosta säilyy ennallaan.

5.3.3 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä palveluiden ja virkistysalueiden lähellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä ja arkiliikuntaa.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole esitetty suunnittelualueelle pysäköintivelvoitetta. Suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen ollessa liiketilakäytössä sen asiakaspysäköinti oli järjestetty katualueelle.

Viitesuunnitelmissa on esitetty tontille 12 autopaikkaa, joista kaksi on vieraspaikkoja ja kaksi esteettömiä paikkoja. Pysäköintipaikkojen määrä lisääntyy nykytilanteesta muutamalla autopaikalla.

Nykytilanteessa katualueella sijaitsevilta autopaikoilta rakennuksen edustalla peruutetaan Nokelantielle. Asemakaavan muutoksen myötä pysäköinti sijoittuu piha-alueelle, jolle ajetaan yhden liittymän kautta Kiskotieltä, mikä parantaa liikenneturvallisuutta verrattuna nykytilanteeseen.

Hankkeella ei ole katsottu olevan merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen.

5.3.5 Kestävien kulkumuotojen edistäminen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä lähellä palveluita. Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Lintulammentien varressa suunnittelualueen vieressä. Asemakaavassa on esitetty pysäköintinormin mukaiset pyöräpysäköintipaikat. Kolmiomerkinnässä on määrätty tarkemmin polkupyöräpysäköinnin laatutekijöistä.

5.3.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnitelma mahdollistaa täydennysrakentamisen palveluiden lähellä ja hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Suunniteltu rakentaminen vaikuttaa lähialueen asuntojen näkymiin ja näkyy kaupunkimaisemassa. Alueelle suunniteltu myymälätila tukee palveluiden saavutettavuutta.

5.3.7 Ilmastovaikutukset

Suunnittelun hankkeen voidaan katsoa edustavan kestävä kehityksen mukaista täydennysrakentamista, kun asuntoja sijoitetaan hyvien joukkoliikenne-, pyöräily- ja kävely-yhteyksien alueelle. Olevan rakennuksen purkaminen ja rakennustyöt aiheuttavat kuitenkin ilmastovaikutuksia.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan yhteydessä on osoitettu meluselvityksen perusteella äänitasoerovaatimus 30 dB sekä edellytetty itäpäädyn parvekkeiden lasittamista. Nämä on otettu huomioon kaavamerkinnoissa. Yksikerroksinen talousrakennus suojaa piha-alueita ympäristömelulta.

Asemakaavamerkintöihin sisältyy happamien sulfaattimaiden selvityksen pohjalta merkintä: Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumis-
haittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Alueella ei ole havaittu muita ympäristön häiriötekijöitä.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä. Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita.

5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty uusia nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteenä on Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy:n laatimat korttelin viitesuunnitelmat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Alue toteutettaneen vaiheittain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään rakennuslupavaiheessa.

Oulussa 10. päivänä syyskuuta 2021

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Oulussa 3. päivänä joulukuuta 2021

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	16.12.2021
Kaavan nimi	Nokelan kaupunginosan kortteli 36 tontti nro 7 koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	14.12.2021	Ehdotuspvm	03.12.2021
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	10.08.2018
Hyväksymispykälä	703	Kunnan kaavatunnus	564-2376
Generoitu kaavatunnus	564L141221A703		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1820	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1820

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1820	100,0	1350	0,74	0,0000	950
A yhteensä	0,1598	87,8	1350	0,84	0,0508	950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0175	9,6	0		-0,0184	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0047	2,6	0		-0,0324	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1820	100,0	1350	0,74	0,0000	950
A yhteensä	0,1598	87,8	1350	0,84	0,0508	950
AK	0,1598	100,0	1350	0,84	0,1598	1350
AL	0,0000		0		-0,1090	-400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0175	9,6	0		-0,0184	0
VP	0,0175	100,0	0		-0,0184	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0047	2,6	0		-0,0324	0
Kadut	0,0047	100,0	0		-0,0324	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kiskotie 2

Tiedoksi osallisille



Kuva 1. Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella yhtenäisellä viivalla ja vaikutusalue punaisella katkoviivalla.

Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita alueen asemakaavan muutoksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä suunnittelun lähtökohdista voi esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana. **Ohje palautteen antamiseen on esitetty sivulla 4.**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupungin verkkosivulla osoitteessa www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet. Tähän asemakaavatyöhön liittyvä aineisto löytyy kaavatunnuksella **564-2376**. Sähköiseen suunnitteluaineistoon voi tutustua myös Oulu10-palvelupisteessä (Torikatu 10). Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää nähtävilläoloaikoina yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta (puh. 044 703 0009, vaihde puh. 08 558 410, asiakaspalvelu.yyp(at)ouka.fi).

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Etu-Nokelassa, Kiskotien ja Lintulammentien liittymässä. Alue muodostuu korttelin 36 tontista 7 sekä osasta Kiskotien katualuetta ja osasta Kiskopuistoa. Alue on Oulun kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 1820 neliometriä. Alueella on käytöstä poistunut, huonokuntoinen liikerakennus.

Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäosistaan Kiskopuistoon, eteläosastaan Kiskotiehen ja länsiosastaan asuinpientalotonttiin. Kiskopuistolla on luonto-, käyttö-, kulttuuri- ja kaupunkirakenteellisia arvoja. Puistossa on merkittävä itä-länsi-suuntainen kevyen liikenteen yhteys ja laaja koira- puisto. Kiskotien puolella on laaja asfaltoitu paikoitusalue ja kevyen liikenteen yhteys. Suunnittelualueen eteläpuolella, Veturitien varressa, on 1960-70 -luvun asuinkerrostaloja ja länsipuolella, Kiskotien varressa, 1950-60 -luvun asuinpientaloja. Etu-Nokela on yksi Oulun parhaiten säilyneistä yhtenäisistä jälleenrakennuskauden puutaloalueista.

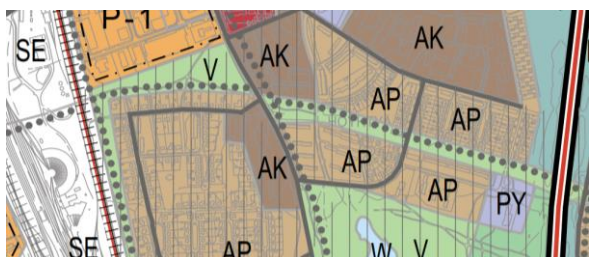
Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot

Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualueetta koskevat päätökset, strategiat, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavaa varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelu- työn edetessä.

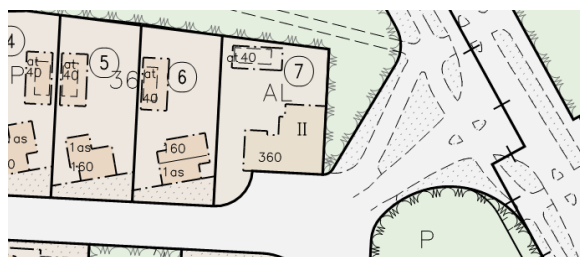
Oulun kaupunkistrategian 2026 (kv 26.2.2018 §18) vision mukaan Oulu on pohjoisen kestävästi kasvava keskus. Tavoitteiden mukaan kaupunki kasvaa kestävästi, kaupunkirakennetta tiivistetään, ympäristöystävällistä liikkumista edistetään, tarjotaan asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä sekä hyödynnetään luontoa ja alueen historiaa vetovoimatekijöinä.

Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 (kv 18.4.2016 § 25) suunnittelualue on kaupunkikeskustaa ympäröivää tehokkaasti rakennettua kaupunkikehän aluetta (Kake-3), jota kehitetään mm. tiivistyvään maankäyttöön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä. Suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Kiskopuisto on merkitty virkistysalueeksi (V) ja puistoon on merkitty kevyen liikenteen pääreitti. Etu-Nokela ja Kiskopuisto on merkitty rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Asemakaavassa korttelin 36 tontti 7 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeutta on yhteensä 400 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Kiskopuisto on merkitty puistoksi (VP) ja Kiskotie katualueeksi.



Ote yleiskaavasta, kartta



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kiinteistöjaosta

Muut suunnittelutyössä huomioon otettavat selvitykset ja suunnitelmat

- Arvokkaat alueet Oulussa 2015, keskeinen kaupunkialue (Oulu 2015)
- Tiivistä ja vihreää, Höyhtyän suuralueen viheralueiden tarkastelu ja arvotus täydennysrakentamisen kannalta (Oulu 2014)
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monipuolisuus, VILMO-suunnitelma (Oulu 2014)
- Oulun kaupungin meluselvitys, kansallisten tunnuslukujen mukainen selvitys (Oulu 2017)
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle (Oulu 2018)
- Baanaverkkosuunnitelma 2030
- Lausunto sisäilmaan vaikuttavien rakenteiden kunnosta (A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy 2018)

Suunnittelun yhteydessä laadittavat selvitykset ja suunnitelmat, mm.

- maaperä- ja sulfaattimaatutkimus
- viitesuunnitelmat
- sekä perustamistapalausunto
- ympäristömeluselvitys
- hulevesiselvitys

Suunnittelun toteutus

Aloite

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Oulun kaupungin omistaman tontin vuokraoikeuden haltijan hakemuksesta.

Suunnittelun tavoitteet ja toteutus

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, jolla mahdollistetaan 4-5 –kerroksisen asuinkerrostalon toteuttaminen. Suunnittelualueella sijaitseva, vuonna 1955 valmistunut huonokuntoinen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Nykyinen liiketontti on pienehkö kerrostaloasumiselle. Katualueelle sijoitettava paikoitusalue on toteutettu liikerakentamisen tarpeisiin, ja jäänyt sittemmin vaille käyttöä. Paikoitusalue on tarkoitus liittää osaksi tonttia. Tonttia on tarkoitus laajentaa vähäisessä määrin myös tontin itäpuolella olevalle puistoalueelle, ja korvata laajentaminen suunnittelukohteeseen toteutettavalla taiteella. Tavoitteena on myös laadukas, ympäristöönsä sopiva rakentaminen ja monipuolinen asuntojakauma. Tonttijako laaditaan sitovana. Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on tarkoitus toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa kaavamuutoksen hakijan konsultin tekemien viitesuunnitelmien pohjalta. Työtä ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat myös katu- ja viherpalveluista, maa ja mittauksesta sekä rakennusvalvonnasta.

Kaavan vaikutusten selvittäminen ja arvioiminen

Asemakaavan muutoksen laatiminen perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten tarvittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA 1 §). Työn kuluessa arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm.:

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen

- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- kestäväan kehitykseen ja energiatehokkuuteen
- maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavatyön osalliset

Kaavatyön 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 tässä kaavatyössä ovat seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- VR Yhtymä Oy
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutu
- Konsernipalvelut / yhteisötoiminta
- Höyhtyän suuralueen yhteistyöryhmä
- Karjasillan asukasyhdistys ry
- Lintulammen asukasyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Oulunseudun Laajakaista
- Digita Oy
- Oulun nuorisovaltuusto ONE

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo ja valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt tontin vuokraoikeuden haltijan aloitteesta syksyllä 2018.

Suunnittelun aluksi on selvitetty työn lähtökohdat sekä laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viitesuunnitelmavaihtoehdot. Suunnittelutyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2019. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja saatuun palautteeseen annetuista vastineista toimitetaan niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa mielipiteen esittämisen yhteydessä.

Ehdotusvaihe

Suunnittelutyö etenee asemakaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan huomioon. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja saatuun palautteeseen annetuista

vastineista toimitetaan niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa mielipiteen esittämisen yhteydessä. Tavoitteena on, että ehdotusvaiheen aineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi syksyllä 2021.

Hyväksymisvaihe

Asemakaava viimeistellään, ja siinä huomioidaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja saatuun palautteeseen annetuista vastineista toimitetaan niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Asemakaavan muutos hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa.

Miten voin osallistua eri vaiheissa?

Työn käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla (www.ouka.fi/kuulutukset) ja sanomalehti Kalevassa. Työn käynnistymisestä ja nähtävilläolosta ilmoitetaan suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyistä vuorovaikutus- ja arviointimenettelyistä sekä asemakaavan valmisteluaineistosta nähtävilläolon aikana (KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI tai [kirjaamo\(at\)ouka.fi](mailto:kirjaamo(at)ouka.fi)). Asemakaavatyöstä järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen jättämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla (www.ouka.fi/kuulutukset) ja sanomalehti Kalevassa. Niille suunnittelualueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikunta ei ole Oulu, ilmoitetaan kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Muistutus tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa (KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI tai [kirjaamo\(at\)ouka.fi](mailto:kirjaamo(at)ouka.fi)).

Asemakaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla (www.ouka.fi/kuulutukset) ja sanomalehti Kalevassa valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus:

kaavoitusarkkitehti Jere Klami | puh. 044 703 2412 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

asiakaspalvelu: puh. 050 3166 850 | [asemakaavoitus\(at\)ouka.fi](mailto:asemakaavoitus(at)ouka.fi)

käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat samanaikaisesti nähtävillä 3.9.-3.10.2019. Nähtävillä olonaikana asiasta jätettiin kaksi lausuntoa ja yhdeksän mielipidettä.

Nähtävillä olon päättymisen jälkeen saatiin yksi lausunto ja yksi mielipide, jotka on otettu huomioon samalla tavalla kuin nähtävillä olon aikana saapunut palaute. Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan museo on 26.9.2019 kirjallisesti todennut, että kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna tätä koskevaa erillistä lausuntoa.

Lausunnot

Telia Finland Oyj, Teemu Mustonen, kirjoittaa 3.9.2019:

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Anna-Riikka Hirvonen ja Anita Yli-Suutala, kirjoittavat 3.10.2019:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Nokelan kaupungin osassa, osoitteessa Kiskotie 2, korttelia 36, tonttia 7 koskeva asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Suunnittelualue sijaitsee Etu-Nokelassa, Kiskotien ja Lintulammintien kulmauksessa. Tontilta on purettu huonokuntoinen lähikaupan myymälärakennus. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Etu-Nokela on verraten hyvin säilynyt jälleenrakennuskauden pientaloalue, jonka itäreunassa olevat asuinkerrostalot muodostavat suojan Lintulammintien suuntaan. Kiskotie 2 sijaitseva lähikaupan korvaa asuinkerrostalo täydentää suojaa ja muodostaa Veturitien kerrostalojen kanssa luontevan portin liittymään. Yleiskaavassa alue on merkitty AP-/pientalokortteliksi. Kiskotien kulmauksen muutos AK-tontiksi, risteysalueen läheisyyden vuoksi museon näkee sen pientalorakentamista varten otettavampana vaihtoehtona. Tonttia laajennetaan aikaisemmalle kaupan edustan katualueelle sekä vähäisessä määrin puistoalueelle, tontin itäkulmaan. Puistoalueen laajennukselle (295m²) ei kuitenkaan ole osoitettu rakentamista eikä aitaamista, tarve on perusteltu idänpuolisella pelastusreitillä.

Valmisteluaineistossa on esitetty kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa: ve1:ssä 5-kerroksinen, harjakattoinen asuinkerrostalo, ve2:ssa on 4-kerroksinen, viistokattoinen asuinkerrostalo. Ve1:n 5.kerrokseen harjakaton alle on sijoitettu ullakkohuoneistoja. Harjakattoisuus poikkeaa Lintulammintien suuntaisista muista asuinkerrostaloista silminnähden häiritsevästi, eikä museo näe sitä hyvänä ratkaisuna/näkymää Veturitien päätteenä. Sen sijaan ve2:ssa viistokattoinen versio omaa alueen naapuritalojen tapaan saman kerrosluvun ja korkeus sopii sijaintiinsa. Alueen kerrostalot ovat tasakattoisia ja niiden jatkoksi loiva viistokatto sopii museon näkemyksen mukaan harjakattoa paremmin alueen porttirakennukseen, joka tuo ajallisen kerrostumat Etu-Nokelan paikallisesti arvokkaan alueen alkuun. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomauttamista Kiskotie 2 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoitus:

Jatkosuunnittelussa suunnitelmia on tarkennettu siten, että rakennuksen kerros-luku on III 2/3. Tavoitteena on ollut sovittaa se nähtävillä olleita valmisteluaineiston 4- ja 5-kerroksisia vaihtoehtoja paremmin pientaloalueen mittakaavaan. Rakennuksen sijaintia on muutettu siten, että se sijoittuu tontin pohjoisosaan ja jättää tilaa Kiskotien varren pientaloille. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmien tarkentumisen myötä harjakatto rakennuksen uudella sijainnilla ja matalammalla korkeudella sovittaa rakennusta kaupunkikuvallisesti pientalojen yhteyteen. Harjakatto soveltuu luontevasti ratkaisuun, jossa ylin kerros on kerrosaltaan muita kerroksia pienempi ja siten

sisäänvedetty sivuilta. Rästaskorkeutta on saatu madallettua aiemmista vaihtoehdoista. Jatkosuunnittelussa tarve puistoalueelle sijoitettavalle pelastusreitille on poistunut.

Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Oulun kaupungin vanhusneuvosto kirjoittaa 11.10.2019:

Tontilla oleva vanha liikekiinteistö on erittäin huonokuntoinen ja siksi se on tarpeellista poistaa.

Vanhusneuvosto ehdottaa, että uudisrakennusta suunniteltaessa otetaan huomioon, että alueella asuu paljon ikäihmisiä, joiden liikkuminen on huonoa. Siksi uudisrakennukseen tulisi ehdottomasti sijoittaa pieni elintarvikeliike tai kioski rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, jotta palvelutarve saadaan turvattua myös ikäihmisille.

Vanhusneuvosto pitää huonona asiana, että jälleen pitää puistoa pienentää.

Kaavoitus:

Lausunnosta on tiedotettu asemakaavan muutoksen hakijaa. Hakijan tavoitteisiin ei kuulu elintarvikeliikkeen toteuttaminen rakennukseen. Lähin elintarvikeliike ja kioski sijaitsevat alle 400 metrin kävelyetäisyydellä tontista.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipiteet

Mielipide 1, 11.9.2019:

Huomioon otettavia seikkoja

- rakennusaikainen sekä kerrostalon valmistumisen jälkeinen liikennöinti Lintulammentie- Kiskotie osalta. Risteys on ahdas ja Kiskotie 2 kohdalta välittömästi erottautuu sivukatu.
- risteystä tulee mielestäni laajentaa ja turvallisuuden vuoksi risteykseen kuuluisi tulla liikennevalot
- risteystä käyttävät monet koululaiset sekä vanhukset
- bussipysäkit ovat risteuksen välittömässä läheisyydessä ja matkustajat ylittävät katua puolin ja toisin
- valaistus on ko. kohdalla huono

Mikäli nämä asiat ovat jo huomioitu niin eihä tässä mitään ongelmaa.

Kaavoitus:

Liikenneturvallisuuden arvioidaan paranevan nykytilanteesta, jossa kaupan pysäköintipaikat sijaitsevat katualueella ja niiltä peruutetaan suoraan Kiskotielle. Suunnitelmassa on esitetty tontille 12 autopaikkaa, joille ajetaan Kiskotieltä osoitetun ajoyhteyden kautta. Autopaikoista kaksi on vieraspaikkoja ja kaksi esteettömiä. Autopaikkamäärä tarkentuu rakennusluvan yhteydessä. Suoraan kadulle peruuttaminen loppuu uusien suunnitelmien myötä.

Linja-autopysäkit sijaitsevat Lintulammentiellä ja niille on kävely-yhteydet. Kiskotiellä on kaksi suojatietä suunnittelualueen kohdalla.

Oulussa liikennevalo-ohjaamattomien liittymien liikennevalotarpeen kiireellisyyttä seurataan vuosittain muutaman kerran päivitettävän priorisointitaulukon perusteella. Taulukon top 10-kohteet siirtyvät suunnittelun kautta toteutukseen. Kyseinen kohde ei sijoitu listalla kärkipäähän.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 2, 26.9.2019:

En päässyt tiedotustilaisuuteen...

Olin töissä...

Olen jutellut nokelan asukkaiden kanssa...

Kaikki olivat sitä mieltä ei 4-5 kerroksista taloa nokelan siwan paikalle...

2 kerrok. tai omakotitalo. Punainen kerrostalo 3ker. Höyhtyän talot 4ker.

Ei tielle pysäköityjä autoja.

Eikä haittaa nokelan asukkaille.

Esim. Kalevan tontille Rakennetut talot.

Autoja kummallakin puolella parkissa...

isot autot ei mahdu kulkemaan...

Puiston puita ei saa kaataa...

Kuusetkin ovat vanhoja...

Kaavoitus:

Jatkosuunnittelussa suunnitelmia on tarkennettu siten, että rakennuksen kerrosluku on III 2/3. Tavoitteena on ollut sovittaa se nähtävillä olleita valmisteluaineiston 4- ja 5-kerroksisia vaihtoehtoja paremmin pientaloalueen mittakaavaan. Rakennuksen sijaintia on muutettu siten, että se sijoittuu tontin pohjoisosaan ja jättää tilaa Kiskotien varren pientaloille. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmien tarkentumisen myötä harjakatto rakennuksen uudella sijainnilla ja matalammalla korkeudella sovittaa rakennusta kaupunkikuvallisesti pientalojen yhteyteen. Harjakatto soveltuu luontevasti ratkaisuun, jossa ylin kerros on kerrosalaltaan muita kerroksia pienempi ja siten sisäänvedetty sivuilta. Rästyskorkeutta on saatu madallettua aiemmista vaihtoehdoista.

Asemakaavan muutoksen myötä tontin rajoja muokataan ja pysäköinti sijoittuu tontille, joten pysäköinti Kiskotieltä asemakaavan muutosalueen kohdalla poistuu.

Tontin ja puistoalueen puista on tehty puustokartoitus, jonka mukaan puistoalueelle sijoittuu asemakaavan muutosalueella kolme koivua. Niille on suunniteltu korvaavat puustutukset.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 3, 1.10.2019:

Pääasialliset huolenaiheemme liittyvät pysäköintipaikkojen vähäiseen määrään ja kerrostalon läheisyyteen lähistöllä olevien omakotitalojen kanssa.

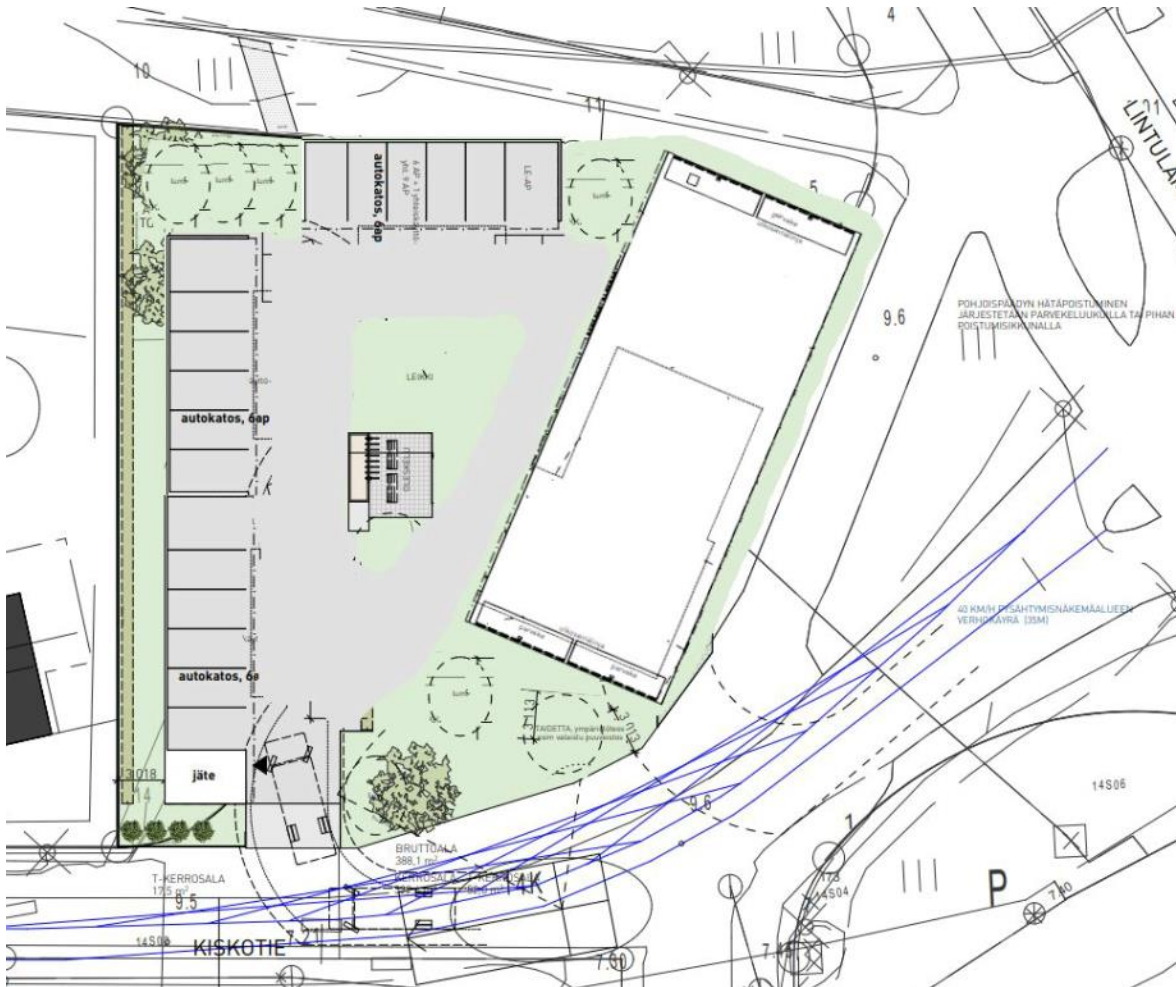
Suunnitelmassa tonttia laajennetaan jonkin verran itään päin "puistoalueen" suuntaan, mutta Lintulammentien ja kerrostalotontin väliin jää turhaksi jäävä viherkaistale, joka on teknisesti puistoaluetta mutta jolla ei ole tosiasiallista virkistykseen liittyvää käyttöarvoa puistona.

Ratkaisuehdotus

Tonttia jatketaan edelleen itään päin ja kerrostalo sijoitetaan lähemmäs Lintulammentietä.

Tällä järjestelyllä kerrostalon taloyhtiö saa suuremman tontin, johon voi mahtua tarvittaessa esimerkiksi paremmin parkkipaikkoja ja lasten leikkipaikka. (käyttöesimerkki kuvassa) Lisäksi kerrostalo aiheuttaisi kauemmaksi sijoitettuna vähemmän kotirauhaan liittyvää häiriötä läheisille omakotitaloille.

Suuntaa antava ratkaisuehdotus:



Ratkaisu edellyttää, että itäpuolella olevaa viistoon menevää pyörätietä sallitaan käytettävän idänpuoleisena pelastustienä. Kuulimme keskustelutilaisuudessa, että tämä saattaa koitua ongelmaksi byrokratian kannalta, mutta kokonaisuuden kannalta ei ole mitään järkeä jättää tuohon erillistä kaistaletta pelastusta varten. Toivomme siis, että tämä lupa-asia järjestyy. (Tiiviimmin rakennetulla kaupunkialueella luulisi olevan itsestäänselvää, että kaupungin liikenneväylää saa käyttää pelastustienä.)

Vaihtoehtoisesti pyörätie siirretään muutaman metrin kauemmaksi kerrostalosta.

Kerrostalomalleista

Ehdotetuista kerrostalomalleista kannatamme pulpettikattoista vaihtoehtoa, joka sopii paremmin yhteen olemassa olevien 60-luvun kerrostalojen kanssa ja on vähemmän silmille hyppivä.

Pysäköintipaikoista

Pysäköintipaikkojen vähäistä määrää on perusteltu kysynnän vähyydellä. Käytännössä tämä kuitenkin johtaa siihen, että ihmiset muuttavat kerrostaloon asumaan joka tapauksessa autonsa kanssa, ja pysäköivät katujen varsiin, jotka ovat jo valmiiksi monin paikoin täynnä autoja.

Esimerkiksi Veturitien kerrostaloilla on tällä hetkellä selvästi liian vähän pysäköintipaikkoja, sillä Veturitien reuna on jatkuvasti täynnä näiden talojen asukkaiden autoja. Tämä tekee Veturitiestä käytännössä yksikaistaisen, mistä aiheutuu jatkuvasti vaaratilanteita. Tie ei ole suora, joten vastaan tulijoita ei näe tarpeeksi aikaisin ja tällöin joutuu toisinaan väistämään nurmikolle tai vaihtoehtoisesti jalkakäytävälle. Lisäksi kyseisessä kohdassa Veturitiellä on useiden pientalojen liittymät, joista saattaa milloin tahansa tulla auto/pyöräilijä/jalankulkija tielle ja tällöinkään väistötilaa ei jää tarpeeksi. Havaintokuvissa Veturitielle oli piirretty jalkakäytävät molemmille puolille, mutta

todellisuudessa tie on kapeampi ja jalkakäytävä on vain kerrostalojen puolella. Uutta kerrostaloa suunnitellussa pysäköinti ei voi olla näiden kadunvarsipaikkojen varassa.

Ehdotuksessamme pysäköintipaikkojen määrä kaksinkertaistetaan alkuperäiseen suunnitelmaan verrattuna. (15 + 1 + 2 ap.) Autopaikkoja ei tälläkään tavalla riitä kuin puolelle suunnitelluista asunnoista. Tämä määrä on kuitenkin selvästi alkuperäistä suunnitelmaa realistisempi.

Loppukevennys

On ollut esillä ajatus mahdollisen taideteoksen pystyttämistä kerrostalon viereen. Otimme tämän huomioon vaihtoehtoisessa ehdotuksessamme ja siirsimme sitä hieman. Ehdotamme taideteokseksi Nokelan Siwalle osoitettua muistomerkkiä. Taiteilijalle annettakoon aiheesta täysi tulkinnanvapaus.

Kaavoitus:

Tonttia on esitetty laajennettavaksi puistoalueelle mahdollisimman vähän, kuitenkin siten, että rakentaminen on tontin käyttötarkoituksen muuttuessa mahdollista sijoittaa alueelle. Mielipiteessä esitetty tontin laajentaminen itään päin johtaisi rakennuksen sijoitteluun poiketen ympäristön rakentamisen koordinaatistosta ja laajaan pysäköintialueeseen. Jatkosuunnittelussa pelastusreitit on saatu ratkaistua siten, että puistoalueille ei ole tarvetta osoittaa pelastusreittejä.

Jatkosuunnittelussa suunnitelmia on tarkennettu siten, että rakennuksen kerrosluku on III 2/3. Tavoitteena on ollut sovittaa se nähtävillä olleita valmisteluaineiston 4- ja 5-kerroksisia vaihtoehtoja paremmin pientaloalueen mittakaavaan. Rakennuksen sijaintia on muutettu siten, että se sijoittuu tontin pohjoisosaan ja jättää tilaa Kiskotien varren pientaloille. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmien tarkentumisen myötä harjakatto rakennuksen uudella sijainnilla ja matalammalla korkeudella sovittaa rakennusta kaupunkikuvallisesti pientalojen yhteyteen. Harjakatto soveltuu luontevasti ratkaisuun, jossa ylin kerros on kerrosaltaan muita kerroksia pienempi ja siten sisäänvedetty sivuilta. Rästyskorkeutta on saatu madallettua aiemmista vaihtoehdoista.

Pysäköintipaikkojen määrä noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 § 82 Oulun kaupungin pysäköintinormeista. Päivitetty pysäköintinormi pohjautuu Oulun yleiskaavan mukaiseen kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisiioon 2040, kaupunkilaisten tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin. Autopaikkojen lisäksi tontille on suunniteltu kaupunginhallituksen päätöksen mukaiset laadukkaat pyöräpysäköintipaikat.

Viitesuunnitelmissa on esitetty tontille 12 autopaikkaa, joille ajetaan Kiskotieltä osoitetun ajoyhteyden kautta. Asemakaavan vähimmäisvelvoite on kymmenen autopaikkaa. Autopaikoista kaksi on vieraspaikkoja ja kaksi esteettömiä. Autopaikkamäärä tarkentuu rakennusluvan yhteydessä. Pysäköintipaikkojen määrä viitesuunnitelmissa on kasvanut suunnitelmia tarkennettaessa valmisteluaineiston vaihtoehtojen jälkeen samalla, kun kerrostalon kerrosala on pienentynyt. Asemakaavan muutoksen myötä kadunvarsipysäköinti Kiskotiellä suunnittelualan kohdalla entisen kaupan edustalla poistuu, mikä parantaa liikenneturvallisuutta.

Asemakaavan muutokseen ei liity muutoksia Veturintielle.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa taideteos on esitetty integroitavaksi rakennukseen erillisen veistoksen tai muun taideteoksen sijaan.

Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 4, 2.10.2019:

Asun Etu-Nokelassa ja siksi haluan antaa palautetta Kiskotie 2:een suunnitteilla olevaan kerrostalohankkeeseen/ -suunnitelmaan.

Toivon tulevan kerrostalon olevan ulkoisesti Etu-Nokelan arvoalueeseen ja rintamamiestalojen tyyliin sopiva uudisrakennus.

Kerrostalo tulee olemaan alueen käyntikortti/ -portti arvoalueelle. Siksi sen tulee myös näyttää siltä.

- VÄRIÄ. Kerrostalon tulee olla selkeästi jonkin värinen kuten rintamamiestalat yleensä ovat. Eli ei missään nimessä pelkästään valkoinen. Mieluummin esim. keltainen tai vaikka vihreä. Hyvää tyyliä edustavat Lintulammentien Höyhtyän puolella olevat remtontoidut/ entisöidyt rivipuutalot. Hyvän näköisiä ja mittasuhteiltaan sopivan näköisiä ovat myös Karjasillalle puutarhan tilalle rakennetut talot. Esimerkkinä hyvästä värin käytöstä käy myös Toivoniemen värikkäät kerrostalot.
- HARJAKATTO. Paikalle sopisi harjakattoinen kerrostalo. Eli kerrostalo olisi ikäänkuin iso rintamamiestalo. Ei missään nimessä tasakattoa tai pulpettikattoa!!!
- 50-LUVUun mittasuhteet.
- PUU. Rakennusmateriaali tai ainakin ulkoverhoilu tulisi olla puuta.

Hienoa, että tiedossa/ tulossa on taideteos. Onko asukkailla mahdollista päästä valitsemaan/ vaikuttamaan teokseen?

ASUNTOJEN KOKO

- Toivon, että kerrostaloon tulee tilavia perheasuntoja enemmän kuin nyt on suunniteltu.

PARKKIPAIKAT

- Nykyisessä suunnitelmassa on liikaa asuntoja suunniteltuihin parkkipaikkoihin nähden. Sen vuoksi kerrostalo on suunniteltava kerrosta matalemmaksi TAI kun kerran uutta rakennetaan, niin suunniteltava parkkihalli kerrostalon alle! Vaikka keskustan lähellä ollaankin, on täysin selkeä suunnitteluvirhe, jos alle puolet asunnon omistajista jää ilman parkkipaikkaa. Veturitie on jo nyt ahdas, koska sen varressa on jatkuvasti autot parkissa. Uuden kerrostalon myötä tilanne vain entisestään hankaloituu.
- Eli vähemmän asuntoja. Isompia asuntoja ja enemmän parkkipaikkoja.

Kaavoitus:

Kaavamääräyksiin on täydennetty, että Rakennus on rakennettava siten, että se on mittasuhteiltaan ja väriykseltään sopusoinnussa ympäristön kanssa.

Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu harjakattoinen rakennus. Rakennuksen ulkoverhoisuus on puuta. Keskeiset kaupunkikuvalliset asiat, kuten kattomuoto ja pääjulkisivumateriaali, on esitetty kaavamääräyksissä.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa taideteos on esitetty integroitavaksi rakennukseen erillisen veistoksen tai muun taideteoksen sijaan. Asemakaavassa ei ole edellytetty asukkaiden vaikutusmahdollisuutta taideteoksen valintaan. Toive on saatettu rakennushankkeeseen ryhtyvän tietoon.

Asuntotyypit tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä esitettyssä viitesuunnitelmassa lähes kaikissa asunnoissa on vähintään kolme huonetta ja keittiö.

Pysäköintipaikkojen määrä noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 § 82 Oulun kaupungin pysäköintinormeista. Päivitetty pysäköintinormi pohjautuu Oulun yleiskaavan mukaiseen kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisioon 2040, kaupunkilaisten tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin. Autopaikkojen lisäksi tontille on suunniteltu kaupunginhallituksen päätöksen mukaiset laadukkaat pyöräpysäköintipaikat.

Viitesuunnitelmissa on esitetty tontille 12 autopaikkaa, joille ajetaan Kiskotieltä osoitetun ajoyhteyden kautta. Asemakaavan vähimmäisvelvoite on kymmenen autopaikkaa. Autopaikoista kaksi on vieraspaikkoja ja kaksi esteettömiä. Autopaikkamäärä tarkentuu rakennusluvan yhteydessä. Pysäköintipaikkojen määrä viitesuunnitelmissa on kasvanut suunnitelmia tarkennettaessa valmisteluaineiston vaihtoehtojen jälkeen samalla, kun kerrostalon kerrosala on pienentynyt. Asemakaavan muutoksen myötä kadunvarsipysäköinti Kiskotieellä suunnittelualueen kohdalla entisen kaupan edustalla poistuu, mikä parantaa liikenneturvallisuutta.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 5, 3.10.2019:

Etu-Nokela on yksi Oulun parhaiten säilyneistä yhtenäisistä jälleenrakennuskauden puutaloalueista. Se on nostettu Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -raportissa kulttuuriympäristönä merkittäväksi aluekokonaisuudeksi, joka tulee ottaa huomioon kaavoituksessa, yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja täydennysrakentamisessa.

Kiskotie 2:ssa sijaitseva tontti on portti Nokelaan ja siksi merkittävässä paikassa. Tontin eteläpuolella on 1960-1970-luvuilla rakennettuja kerrostaloja ja länsipuolella 1950-luvun puisia asuintaloja. Paras vaihtoehto olisi, että tontilla oleva liikerakennus kunnostetaan asuinkäyttöön. Rakennus on vuodelta 1955 eli samaa ikäluokkaa kuin viereiset asuinpientalot. Tai jos tämä ei ole rakennuksen kunnan vuoksi mahdollista, siihen rakennettaisiin Etu-Nokelan rakennustapaohjeen mukainen uusi asuinpientalo.

Oulu tavoittelee kaupunkirakenteen tiivistämistä. Alueelle on kuitenkin jo nyt rakennettu ja ollaan rakentamassa lukuisia uusia asuinkerrostaloja. Entinen Kalevan rakennus on purettu ja alueelle on rakennettu ja rakenteilla kerrostaloja. Samoin on suunnitelmissa Karjasillan koulun alueelle. Alueella on siis jo varsin paljon uutta rakennuskantaa.

Kiskotien tontin muuttamisessa kerrostalokäyttöön meitä huolestaa alueen yhtenäisen, historiallisen ilmeen säilyminen. Kaupungin strategian mukaan kaupunkia kehitetään kestävästi hyödyntäen alueen historiaa vetovoimatekijänä. Nyt vaikuttaa, että alueen historiaa ei huomioida riittävästi ja tätä vetovoimatekijää heikennetään.

Mikäli kerrostalo kuitenkin rakennetaan, mielestämme vaihtoehto 2, nelikerroksinen kerrostalo on selkeästi parempi. 1960-1970-luvulla rakennetut talot ovat kolmikerroksisia, joten vaihtoehto 2 sopii kokonsa puolesta niiden kanssa paremmin yhteen. Se mukailee myös muodoltaan ja pintamateriaaleiltaan olemassaolevia kerrostaloja. Näin ne muodostavat yhtenäisemmän kokonaisuuden kuin vaihtoehto 1 tekisi.

Vaihtoehto 1:ssä on otettu vaikutteita alueen puutaloista harjakatossa ja puuverhoilussa. Rakennus on kuitenkin muuten täysin moderni suurine ikkunoineen etelä- ja pohjoissuunnassa, ja on tyylliltään täysin erillinen alueen muista rakennuksista. Se ei muistuta rintamamiestaloa eikä alueen kerrostaloja. Vaihtoehto 1 on myös kooltaan liian korkea muuhun rakennuskantaan nähden. Se "irvistäisi" rumasti eikä todellakaan olisi Nokelan historiallisen alueen arvoinen sisäänkäynti.

Kaavoitus:

Nykyisen rakennuksen korjaaminen asutokäyttöön ei ole mahdollista rakennuksen huonon kunnan vuoksi. Rakennuksesta on teetetty lausunto sisäilmaan vaikuttavien rakenteiden kunnosta. Toimenpide-ehdotuksena on esitetty, että rakennus tulee purkaa. Perusteluina ovat massiivinen mikrobikasvusto kellarissa sekä myymälän rakennusmateriaalien paha kontaminoituminen, jonka vuoksi hajuja ei saada niistä poistettua.

Jatkosuunnittelussa suunnitelmia on tarkennettu siten, että rakennuksen kerrosaluku on III 2/3. Tavoitteena on ollut sovittaa se nähtävillä olleita valmisteluaineiston 4- ja 5-kerroksisia vaihtoehtoja paremmin pientaloalueen mittakaavaan. Rakennuksen sijaintia on muutettu siten, että se sijoittuu

tontin pohjoisosaan ja jättää tilaa Kiskotien varren pientaloille. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmien tarkentumisen myötä harjakatto rakennuksen uudella sijainnilla ja matalammalla korkeudella sovittaa rakennusta kaupunkikuvallisesti pientalojen yhteyteen. Harjakatto soveltuu luontevasti ratkaisuun, jossa ylin kerros on kerrosalaltaan muita kerroksia pienempi ja siten sisäänvedetty sivuilta. Räystäskorkeutta on saatu madallettua aiemmista vaihtoehdoista.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 6, 3.10.2019:

Kohteliaimmin pyytäisin, että ottaisitte huomioon seuraavat asiat käsitellessänne Kiskotie 2 tontin asemakaavamuutosanomusta.

- Tontin haltijan, PM-rakennuksen suunnittelema 4-5 kerroksinen moderni kerrostalo on liian iso pienelle tontille ja liian hallitseva eikä sovi maisemaan rintamamiestalojen naapuriksi.

Koska nykyinen tontti on pieni kerrostaloasumiselle, joudutaan ottamaan maata puistoalueelta ja Kiskotien puoleiselta liikehuoneiston jalkakäytävä- ja parkkialueelta. Tätä puistoalueen menetystä EI korvaa mikään rakentajan ehdottama "taideteos". Näistä lisämaa-alueiden tarpeesta jo käsittää, että kerrostalo ei sovellu kyseiselle tontille.

- Jos 1960-luvulla on Veturitielle rakennettu muutama kerrostalo vanhaa puutaloaluetta kunnioittamatta, niin se ei ole edellytys nykypäivänä lisätä moderneja kerrostaloja ja tuhota vanha historiallinen puutaloalueen miljöö. Etu-Nokela on yksi Oulun parhaiten säilyneistä yhtenäisistä jälleenrakennuskauden puutaloalueista. Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 Etu-Nokela ja Kiskopuisto on merkitty rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaaksi alueeksi. Etu-Nokelan alueesta arvokasta ei tee 60-lukujen kerrostalot ja nyt suunniteltu moderni kerrostalo, vaan arvoalueen tekee nimenomaan vanha, kulttuurihistoriallisesti harvinainen rintamamiestalojen asuinalue puistoympäristöineen.
- Nykyisessä asemakaavassa korttelin 36 ko. tontti 7:n suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II), Kiskopuisto on merkitty puistoksi (VP) ja Kiskotie katualueeksi.

Alueen arvon ja historiallisuudenkin takia, eikö olisi järkevää kaupungin säilyttää alueen miljöö nykyisen asemakaavan mukaisena ja rakentajan rakentaa 50-luvun tyyliin sopiva kaksikerroksinen puurakenteinen esimerkiksi "rivitalo", jollaisia löytyy esimerkiksi Raksilasta. Rakennuttajan rahanhimo ison kerrostalon rakentamisesta, ei saa olla prioriteetti kaavamuutoksessa.

Lisäksi Oulun kaupunkistrategian 2026 mukaan suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

- Liikenne; Etu-Nokelan tieliittymä Lintulammentieltä Veturitielle/Kiskotielle on nykyiselläänkin erittäin ahdas puhumattakoon, että kerrostalo toisi 60-80 ihmistä lisää liikkumaan tähän risteykseen.

Suunnitellun talon pihalle ei mahdu parkkipaikkoja asukkaille kuin n. 6-8 kappaletta, joten asukkaat täyttäisivät ennestään ahtaat kadut autojensa pysäköinnillä. On utopistista luulla, että ihmiset eivät muuttaessaan uuteen asuntoon toisi autojaan mukanaan, vaikka rakentaja kustantaisi talon yhteiskäyttöön auton.

- Kaava-arkkitehti puhuu kaupunkirakenteen tiivistämisestä. Lintulammentiellä kaupunkirakenteen tiivistäminen on jo runsaana käynnissä monien kymmenien kerrostalojen voimalla; sisustajantorin talorakennukset, Karjasillan koulun tontin ja lähialueen suunniteltujen kerrostalojen rakentamiset sekä entisen Kalevan tontin 8 kerrostaloa. Riittääkö näihin asukkaita? Ainakin Kalevan tontilla näyttää olevan asukkaita vain kolmeen taloon ja viiden muun kerrostalon rakentaminen on pysäytetty/lopetettu. Mielestäni Lintulammentien ja Kiskotien kulmaan ei enää tarvita "tiivistää" yhtä kerrostaloa pilaamaan puistoa ja vanhaa miljöötä.

- Oulun kaupunkistrategian 2026 (kv 26.2.2018 §18) vision mukaan kaupungissa tarjotaan asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä sekä hyödynnetään luontoa ja alueen historiaa vetovoimatekijöinä. Etu-Nokela on juuri sitä. Tämän alueen historiallinen vetovoimatekijä on rintamamiestalot ja upeat puistoalueet. Siksi pitää säilyttää nykyinen asemakaava ja suojella niitä harvoja vanhoja puutaloalueita, joita Oulussa enää on.
- Me Nokelan talojen omistajat vaalimme ja korjaamme taloja jatkuvasti pitääksemme perinteikkäät puutalot kunnossa ja elävinä tuleville sukupolville. Nyt Oulun kaupungin päättäjien tulisi myöskin vaalia arvoaluettaan, niin ettei hyväksyisi asemakaavamuutosta kerrostaloille.
- Pyydän saada tietooni yhdyskuntalautakunnan päätöksen asiasta.

Kaavoitus:

Jatkosuunnittelussa suunnitelmia on tarkennettu siten, että rakennuksen kerrosluku on III 2/3. Tavoitteena on ollut sovittaa se nähtävillä olleita valmisteluaineiston 4- ja 5-kerroksisia vaihtoehtoja paremmin pientaloalueen mittakaavaan. Rakennuksen sijaintia on muutettu siten, että se sijoittuu tontin pohjoisosaan ja jättää tilaa Kiskotien varren pientaloille. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmien tarkentumisen myötä harjakatto rakennuksen uudella sijainnilla ja matalammalla korkeudella sovittaa rakennusta kaupunkikuvallisesti pientalojen yhteyteen. Harjakatto soveltuu luontevasti ratkaisuun, jossa ylin kerros on kerrosaltaan muita kerroksia pienempi ja siten sisäänvedetty sivuilta. Räystäskorkeutta on saatu madallettua aiemmista vaihtoehdoista.

Tonttia on esitetty laajennettavaksi puistoalueelle mahdollisimman vähän, kuitenkin siten, että rakentaminen on tontin käyttötarkoituksen muuttuessa mahdollista sijoittaa alueelle. Tontin rajan muutosta kompensoidaan lisäämällä istutuksia puistoalueelle. Tontin ja puistoalueen puista on tehty puustokartoitus, jonka mukaan puistoalueelle sijoittuu asemakaavan muutosalueella kolme koivua. Niille on suunniteltu korvaavat puustutukset.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa taideteos on esitetty integroitavaksi rakennukseen erillisen veistoksen tai muun taideteoksen sijaan.

Veturitien varren kerrostaloalue on merkitty Oulun yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaaksi alueeksi. Kerrostalot sisältyvät myös yhtenäisenä säilyneeseen Etu-Nokelan alueeseen myös Uuden Oulun yleiskaavaa varten laaditussa perusselvityksessä Arvokkaat alueet Oulussa 2015.

Pysäköintipaikkojen määrä noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 § 82 Oulun kaupungin pysäköintinormeista. Päivitetty pysäköintinormi pohjautuu Oulun yleiskaavan mukaiseen kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisioon 2040, kaupunkilaisten tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin. Autopaikkojen lisäksi tontille on suunniteltu kaupunginhallituksen päätöksen mukaiset laadukkaat pyöräpysäköintipaikat.

Viitesuunnitelmissa on esitetty tontille 12 autopaikkaa, joille ajetaan Kiskotieltä osoitetun ajoyhteyden kautta. Asemakaavan vähimmäisvelvoite on kymmenen autopaikkaa. Autopaikoista kaksi on vieraspaikkoja ja kaksi esteettömiä. Autopaikkamäärä tarkentuu rakennusluvan yhteydessä. Pysäköintipaikkojen määrä viitesuunnitelmissa on kasvanut suunnitelmia tarkennettaessa valmisteluaineiston vaihtoehtojen jälkeen samalla, kun kerrostalon kerrosala on pienentynyt. Asukkaiden määräksi on arvioitu 24 asukasta. Asemakaavan muutoksen myötä kadunvarsipysäköinti Kiskotiellä suunnittelualueen kohdalla entisen kaupan edustalla poistuu, mikä parantaa liikenneturvallisuutta.

Mielipiteessä mainituista muista rakentamiskohteista Ahjo-Kalevan alueen sekä Karjasillan koulun alueen rakentaminen ovat käynnissä.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 7, 3.10.2019:

Havainnekuvaa Kiskotien omakotitaloista Kiskotie 4 ja Kiskotie 6 (lähimmät naapurit) ei ollut käytettävissä 25.9.2019 tilaisuudessa Välkkeessä (asukastupa). Kuulemma video on olemassa. Suunniteltu kerrostalo 4-5-kerroksinen, rikkoisi omakotitalojen osuuden ja siten myös Kiskotien luonteen Etu-Nokelassa. Nykyinen Kiskotie 2-rakennus tulisi säilyttää saneeraamalla tai rakentamalla vastaava, samanlainen rakennus tilalle.

Lintulammentieltä näkymä Kiskotielle päin ei saisi muuttua, kuten kerrostaloehdotuksien toteutuksella kävisi.

Puiston kaistaleen liittäminen puistoon söisi puistoa.

Alueen luonne muuttuisi kerrostalon myötä ja pudottaisi ainakin lähimpien omakotitalojen arvoa. Surullisinta olisi alueen muutos.

Haluaisimme säilyttää rintamamiestalomiljöön, tai mitä siitä on jäljellä, mahdollisimman samanlaisena.

Kaavoitus:

Jatkosuunnittelun yhteydessä on laadittu havainnekuva Kiskotieltä lännestä. Se on kaavaselostuksen liitteenä.

Jatkosuunnittelussa suunnitelmia on tarkennettu siten, että rakennuksen kerrosluku on III 2/3. Tavoitteena on ollut sovittaa se nähtävillä olleita valmisteluaineiston 4- ja 5-kerroksisia vaihtoehtoja paremmin pientaloalueen mittakaavaan. Rakennuksen sijaintia on muutettu siten, että se sijoittuu tontin pohjoisosaan ja jättää tilaa Kiskotien varren pientaloille. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmien tarkentumisen myötä harjakatto rakennuksen uudella sijainnilla ja matalammalla korkeudella sovittaa rakennusta kaupunkikuvallisesti pientalojen yhteyteen. Harjakatto soveltuu luontevasti ratkaisuun, jossa ylin kerros on kerrosalaltaan muita kerroksia pienempi ja siten sisäänvedetty sivuilta. Räystäskorkeutta on saatu madallettua aiemmista vaihtoehdoista.

Nykyisen rakennuksen korjaaminen asutokäyttöön ei ole mahdollista rakennuksen huonon kunnan vuoksi. Rakennuksesta on teetetty lausunto sisäilmaan vaikuttavien rakenteiden kunnosta. Toimenpide-ehdotuksena on esitetty, että rakennus tulee purkaa. Perusteluina ovat massiivinen mikrobikasvusto kellarissa sekä myymälän rakennusmateriaalien paha kontaminoituminen, jonka vuoksi hajuja ei saada niistä poistettua.

Tonttia on esitetty laajennettavaksi puistoalueelle mahdollisimman vähän, kuitenkin siten, että rakentaminen on tontin käyttötarkoituksen muuttuessa mahdollista sijoittaa alueelle. Tontin rajan muutosta kompensoidaan lisäämällä istutuksia puistoalueelle. Tontin ja puistoalueen puista on tehty puustokartoitus, jonka mukaan puistoalueelle sijoittuu asemakaavan muutosalueella kolme koivua. Niille on suunniteltu korvaavat puustutukset.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 8, 3.10.2019:

Kävin kuuntelemassa esityksen Nokelan asukasillassa (kiitos siitä!) ja tutustuin ehdotuksiin.

Molemmat ovat mielestäni hyviä, 5-kerroksinen vaihtoehto on paremman näköinen ja puuverhoilu kuulostaa hyvältä. 4-kerroksinen vaihtoehto muistuttaa läheisiä 60-luvun kerrostaloja. Mielestäni 5-kerroksinen sopisi ympäristöön ja olisi kuitenkin sellainen vaihtoehto, joka kuvastaa tätä päivää paremmin (samalla vanhaa kunnioittaen).

Ainoa asia, mikä jäi askarruttamaan oli autopaikkojen määrä - Tätä kannattaisi ehkä vielä miettiä. Veturitien pätkä, jolla kerrostaloja on, on jo nyt melko ahdas, kun tien varrella on paljon autoja parkissa. Erityisesti talvella tie käy todella kapeaksi ja vastaantulijan väistäminen on hankalaa.

Kaavoitus:

Jatkosuunnittelussa suunnitelmia on tarkennettu siten, että rakennuksen kerrosluku on III 2/3. Tavoitteena on ollut sovittaa se nähtävillä olleita valmisteluaineiston 4- ja 5-kerroksisia vaihtoehtoja paremmin pientaloalueen mittakaavaan. Rakennuksen sijaintia on muutettu siten, että se sijoittuu tontin pohjoisosaan ja jättää tilaa Kiskotien varren pientaloille. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmien tarkentumisen myötä harjakatto rakennuksen uudella sijainnilla ja matalammalla korkeudella sovittaa rakennusta kaupunkikuvallisesti pientalojen yhteyteen. Harjakatto soveltuu luontevasti ratkaisuun, jossa ylin kerros on kerrosalaltaan muita kerroksia pienempi ja siten sisäänvedetty sivuilta. Räystäskorkeutta on saatu madallettua aiemmista vaihtoehdoista.

Pysäköintipaikkojen määrä noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 § 82 Oulun kaupungin pysäköintinormeista. Päivitetty pysäköintinormi pohjautuu Oulun yleiskaavan mukaiseen kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisiioon 2040, kaupunkilaisten tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin. Autopaikkojen lisäksi tontille on suunniteltu kaupunginhallituksen päätöksen mukaiset laadukkaat pyöräpysäköintipaikat.

Viitesuunnitelmissa on esitetty tontille 12 autopaikkaa, joille ajetaan Kiskotieltä osoitetun ajoyhteyden kautta. Asemakaavan vähimmäisvelvoite on kymmenen autopaikkaa. Autopaikoista kaksi on vieraspaikkoja ja kaksi esteettömiä. Autopaikkamäärä tarkentuu rakennusluvan yhteydessä. Pysäköintipaikkojen määrä viitesuunnitelmissa on kasvanut suunnitelmia tarkennettaessa valmisteluaineiston vaihtoehtojen jälkeen samalla, kun kerrostalon kerrosala on pienentynyt. Asemakaavan muutoksen myötä kadunvarsipysäköinti Kiskotiellä suunnittelualan kohdalla entisen kaupan edustalla poistuu, mikä parantaa liikenneturvallisuutta.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 9, 3.10.2019:

Kyseinen asemakaavan muutos tarkoittaa, että pienelle tontille saa rakentaa kerrostalon Kiskotien alkuun, vaikka Kiskotien molemmiin puolin on 1950-luvulla rakennettuja omakotitaloja.

Olisin jo tänä aikana odottanut, että kaupungin suunnittelijoilla olisi ollut enemmän luovuutta, eettistä ja ekoloogista näkemystä suunnitella kohteeseen alueelle sopivaa ja inhimillistä mittakaavaa.

Tontille sopii kaksi omakotitaloa tai paritalo, joka täydentää Kiskotien rakennuskantaa.

Miltä mahtaa tuntua viereisen omakotitalon asukkaasta, jos naapuritontilla on kerrostalo, jonka ikkunoista on esteetön näkymä hänen pihalleen, ainakin yksityisyyden suoja katoaa.

Kaava on valmisteltu rakentajayrityksen tavoitteiden mukaiseksi ja yritys kertoo tehneensä markkinatutkimuksen ja todenneensa kysyntää olevan. Kuitenkin lähialueella kolme suurta kerrostalokohdetta, joiden rakentaminen on toistaiseksi pysäytetty. Esim. Kalevan kortteliin pitäisi tulla 10 kerrostaloa (Bonava), joista kolme on valmistunut. Höyhtyän puiston rakentaminen (Skanska) on myös kesken ja Karjasillan koulun aluetta (11 kerrostaloa, Hartela) ei ole edes aloitettu.

Esillä olleiden kahden kerrostalomallin kohdalla toiseen taloon on piirretty harjakatto, jota perusteltiin samanlaisella ritamamiestalojen kattokaltevuudella, mikä on alentavaa rintamiestaloja kohtaan. Kerrostaloilla tulee olla muotonsa.

Toinen talo samaistuu Veturitien 1-5 kerrostaloihin, mutta jos talo rakennettaisiin Kiskotien suuntaiseksi ja päätyihin ei tulisi ikkunoita, niin naapuritalon yksityisyys paranisi. Mutta tontti on ehkä liian pieni sellaiseen rakentamiseen.

Kysymys herää, miten kaavasuunnittelu yleensä lähtee liikkeelle? Tuntuu, että ensin haetaan rakentajayritys ja kaava laaditaan sitten yrityksen tavoitteiden mukaiseksi.

Kaavoitus:

Kiskotien eteläpuolella suunnittelualueen kohdalla on kerrostalo.

Jatkosuunnittelussa suunnitelmia on tarkennettu siten, että rakennuksen kerrosluku on III 2/3. Tavoitteena on ollut sovittaa se nähtävillä olleita valmisteluaineiston 4- ja 5-kerroksisia vaihtoehtoja paremmin pientaloalueen mittakaavaan. Rakennuksen sijaintia on muutettu siten, että se sijoittuu tontin pohjoisosaan ja jättää tilaa Kiskotien varren pientaloille. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmien tarkentumisen myötä harjakatto rakennuksen uudella sijainnilla ja matalammalla korkeudella sovittaa rakennusta kaupunkikuvallisesti pientalojen yhteyteen. Harjakatto soveltuu luontevasti ratkaisuun, jossa ylin kerros on kerrosalaltaan muita kerroksia pienempi ja siten sisäänvedetty sivuilta. Räystäskorkeutta on saatu madallettua aiemmista vaihtoehdoista.

Mielipiteessä mainituista muista rakentamiskohteista Ahjo-Kalevan alueen rakentaminen jatkuu ja Karjasillan koulun sekä Hanhitien varren alueiden rakentaminen on käynnissä.

Asemakaavan muutos on käynnistetty tontin vuokraoikeuden haltijan hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, jolla mahdollistetaan asuinkerrostalon toteuttaminen.

Jatkosuunnittelussa kerrostalo on suunniteltu Kiskotien suuntaiseksi. Asuntojen pääavautumissuunnat eivät ole Kiskotien varren omakotitalojen suuntaan, mikä parantaa yksityisyyttä verrattuna valmisteluvaiheen suunnitelmiin.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 10, 7.10.2019:

...

Usein tulee mietittyä, mitä ihmettä vallassa olevat ihmiset päättävät, kuten ns. arvokkaaksi luokiteltu Kiskopuiston ja Etu-Nokelan alueella olevan tontin massiivinen rakentaminen.

Tavallisena maalaisihmisenä näkisin tuonkin tontin rakennukset vaikka kaksikerroksisina luhtitaloina myötäillen olemassa olevia ns. "kulttuurihistoriallisia" omakoti taloja, mikäli ns "kulttuurikaupunki" tällaisistä asioita edes välittää.

Mikäli kaupungilla on tulevaisuudessa tahto tuhota koko Kiskotien rakennuskanta, silloinhan on sama mitä mieltä ihmiset ovat massiivista kerrostaloista, yksi kun tulee seuraavat ovat jo mietinnässä " rauhallisella Etu_Nokelankin" alueella.

Kaavoitus:

Jatkosuunnittelussa suunnitelmia on tarkennettu siten, että rakennuksen kerrosluku on III 2/3. Tavoitteena on ollut sovittaa se nähtävillä olleita valmisteluaineiston 4- ja 5-kerroksisia vaihtoehtoja paremmin pientaloalueen mittakaavaan. Rakennuksen sijaintia on muutettu siten, että se sijoittuu tontin pohjoisosaan ja jättää tilaa Kiskotien varren pientaloille. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmien tarkentumisen myötä harjakatto rakennuksen uudella sijainnilla ja matalammalla korkeudella sovittaa rakennusta kaupunkikuvallisesti pientalojen yhteyteen. Harjakatto soveltuu luontevasti ratkaisuun, jossa ylin kerros on kerrosalaltaan muita kerroksia pienempi ja siten sisäänvedetty sivuilta. Räystäskorkeutta on saatu madallettua aiemmista vaihtoehdoista.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.10.-8.11.2021 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta.

Muistutus 1, 2.11.2021:

Olen pettynyt ja surullinen, että pientaloalueen yhtenäisyyttä yritetään edelleen rikkoa. Tehdäänkö samoja virheitä kuin 1960-70 luvuilla, silloin oltiin purkamassa vanhoja omakotialueita myös muuallakin kuin Nokelassa. Veturitien alkuun ehdittiin rakentaa yksi kerrostalo, mutta sitten rakentaminen loppui. Kyseinen talo poikkeaa ympäristöstään, yksittäinen betonilaatikko, joka erottuu Veturitien vastapäisestä yhtenäisestä kerrostalorivistöstä.

Nyt kohteena on entisen kaupan tontti, johon rakennusyritys haluaa rakentaa kerrostalon. Vaikka uusi suunnitelma on parempi, mutta silti se on edelleen täysin sopimaton omakotirivistön ensimmäiseksi taloksi. Se erottuu ympäristöstään selkeästi, on irrallinen rakennus kuin eksynyt väärään paikkaan. Katsoipa sitä mistä suunnasta tahansa näyttää, että väkisin yritetään sovittaa kerrostalo tontille, johon se ei sovi.

Naapuritontilla olevan omakotitalon asukas menettää yksityisyyden suojan, jos kerrostalo rakennetaan viereiselle tontille.

Talon korkeus on liian suuri, korkeuden tulisi olla lähes sama kuin omakotitaloissa eli enintään kaksikerroksinen.

Autokatoksen rakentaminen on kyseenalaista ja turhaa. Vanhoille kerrostaloalueille ei ole yleensä rakennettu autokatoksia, ei Höyhtyälle, Karjasillalle, Kaukovainiolle, Lintulaan tai Mäntylään. Hyvin harvoin niitä enää rakennetaan uusillekaan alueille.

Alueen liikenne on melko suuri Kisko- ja Veturitien ja Lintulammentien risteysalueilla ja myös kevyen liikenteen reitit risteävät alueella. Suunnitelmassa tähän ei ole hyvää ratkaisua.

Tontin voisi tehdä puistoalueeksi, osaksi Kiskopuistoa, koska puistoja on jo alueella vähennetty (Höyhtyän puisto).

Mutta jos kaupungilla on ehdoton tarve hyödyntää tonttia, niin suosittelen rakennettavaksi kaksikerroksisen aidon puutalon, jossa voisi olla 2-4 asuntoa esim. Raksilan puutalojen tapaan. Puurakentaminen on ekologisesti kestävä, mitä betonirakentaminen ei ole.

Olen seurannut Oulun rakentamispolitiikkaa vuosien ajan ja nykyisin näyttää siltä, että rakennusyritykset määrittävät mitä ja mihin rakennetaan ja kaupungin virkakunta myötäilee yritysten tavoitteita. Asukkaiden mielipiteitä voidaan kuulla, mutta ei kuunnella.

Ympäri kaupunkia tapahtuu voimakasta kerrostalorakentamista ja tuntuu olevan enemmän tarjontaa kuin kysyntää. Myös Höyhtyän suuralueella on kaavoitettuja kerrostalotontteja, jotka ovat vielä osittain rakentamatta.

Vuonna 2012 Höyhtyän kauneinen puisto kaavoitettiin asuntorakentamiselle. Aukkaat vastustivat kaavasuunnitelmaa ja keräsivät nimiadressin, jossa oli lähes 600 nimeä. Kaavaa kritisoitiin yleisesti, koska oli huoli, että tästä tulee ennakkotapaus puistojen luovuttamiselle rakentamiseen. Näin on myös käynyt mm. Pateniemen Sahantien alueen koivumetsikön alueella ja uusimpina Välvainion entisen puutarhan alue ja Kuivasjärven Nyyrikin puisto.

Entisen Kalevan kortteliin laadittiin massiivinen kerrostalokaava 10 kerrostaloa ja 7-9 kerrosta. Vuonna 2014 Pohjois-Suomen arkkitehdit valittivat kaavasta perusteena, että on syntymässä yleiskaavan vastainen uusi asuinalue ja samalla häviää kulttuuri- ja rakennushistoriaa. Kaava hyväksyttiin ja alueen rakentajaksi tuli Bonava (ruotsalainen suuri rakennusyhtiö), joka rakensi kolme kerrostaloa, josta yksi oli vuokratalo ja sitten yhtiö luovutti, ilmeisesti asuntojen kysyntää ei ollut riittävästi. Nyt Lehto-yhtymä rakentaa neljättä taloa.

Karjasillan koulun alueelle laadittiin myös massiivinen kerrostalokaava (11 taloa ja 8-kerrosta). Asukkaille pidettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 25.1.2016, jossa mm. luvattiin, että uudempi liikuntasalin sisältämä siipirakennus säilytetään, koska liikuntatiloista on puutetta ja asia otetaan huomioon kaavassa. Ei otettu. Alueen rakentajaksi tuli rakennusyhtiö Hartela, joka parhaillaan rakentaa kahta taloa.

Kaukovainion keskustan alueelle laadittiin uusi kaava vuonna 2017. Tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa puhuttiin alueen uudesta alusta "Uusi uljas Kaukovainio". Alueen rakentajaksi tuli YIT. Purettavien vuokratalojen tilalle Sivakka rakentaa uudet vuokratalot. Arina on jo rakentanut uuden liikekiinteistön puretun tilalle ja Sivakka on rakentanut kaksi vuokrataloa, jotka ovat heti täyttyneet. YIT on rakentanut yhden talon, jossa on edelleen vapaita huoneistoja ja yhtiö on hakenut jatkoaikaa rakentamiselle. Monta taloa on vielä rakentamatta.

Leevi Madetojan tien varrelle on kaavoitettu 8-kerroksisia taloja huonekalukauppojen pysäköintialueelle Lidlin kauppaan asti. Osa ensimmäisestä talosta on valmistumassa. Alueen rakentajana toimii RT Rakennusteho.

Tällä selostuksella totean, että kerrostalotonteista ei ole puutetta edellä mainituilla alueilla.

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Suunnitellun rakennuksen kerrosluku on III 2/3. Rakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan ja jättää tilaa Kiskotien varren pientaloille. Harjakatto ja puujulkisivut sovittavat rakennusta kaupunkikuvallisesti pientalojen yhteyteen.

Kerrostalon rakennusala tarkennettiin asemakaavan muutoksen nähtävilläolon jälkeen siten, että rakennuksen etäisyys lännen puoleisesta tontinrajasta kasvoi puoli metriä. Asemakaavamerkintöjen kolmiomääräykseen lisättiin, että kerrostalon länsipäädystä parvekkeiden pääavautumissuunta ei saa olla lännen suuntaan. Parvekkeet on päivitettyissä viitesuunnitelmissa osoitettu etelän ja pohjoisen suuntaan. Näillä tarkennuksilla parannetaan pientaloalueen suunnan yksityisyyttä. Tehtävien muutosten mahdollistamiseksi kerrostalon rakennusalan rajaa laajennettiin etelän suuntaan puolella metrillä.

Tontille suunniteltu autokatos toimii pysäköintialueen sääsuoja. Autokatos on ajateltu rimoitettavan kadun suunnasta, jolloin se vähentää pysäköityjen autojen näkyvyyttä Kiskotien katukuvassa.

Asemakaavan muutoksen myötä kadunvarsipysäköinti Kiskotiellä suunnittelualan kohdalla entisen kaupan edustalla poistuu, mikä parantaa liikenneturvallisuutta. Asemakaavan muutoksella ei ole arvioitu olevan merkittävää vaikutusta pysäköinti- eikä liikennemääriin.

Asemakaavassa ei ole määritelty rakennuksen runkorakenteita, mutta julkisivut tulee asemakaavamääräysten mukaan toteuttaa puupintaisina.

Muistutuksessa mainitut kerrostalokohteet, kuten entinen Kalevan kortteli, Karjasillan koulun alue, Kaukovainion keskus sekä Leevi Madetojan kadun varsi rakentuvat parhaillaan suunnitellusti ja vaiheittain, mikä osoittaa, että rakentamiselle on kysyntää.

Kaavamuutosten avulla vastataan kasvavan väestön asuntokysyntään. Oulussa valmistuu vuosittain noin 1500–2000 asuntoa, joista suurin osa on kerrostaloissa. Kaupunki ylläpitää asuntomarkkinoiden kilpailua ja luo edellytyksiä kohtuuhintaiselle asumiselle kaavoittamalla riittävästi tonttivarantoa. Tavoitteena on alueellisesti tasapainoinen ja monimuotoinen asuntotuotanto.

Muistutuksen perusteella asemakaavamerkintöihin on lisätty määräys, jonka mukaan rakennuksen länsipään parvekkeet eivät saa avautua pientalojen suuntaan. Kerrostalon rakennusala on tarkennettu siten, että länsipäädyn etäisyys tontinrajasta kasvoi puoli metriä. Muistutus ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 2, 4.11.2021:

Me allekirjoittaneet vastustamme naapuritontille suunniteltua 3-kerroksista kerrostaloa.

Perusteluna:

- Yksityisyytemme katoaa lopullisesti -> kerrostalon päätyyn suunniteltu parvekkeet
- Jos naapuritaloon tulee 17 asuntoa, lapsiperheitä ym. -> pihallamme oleva leikkimökki ei ole enää meidän, myös pihamme perällä on grillikatos
- Jos on pakko rakentaa, niin paritalo, rivitalo ei näin korkeaa, isoa
- Nokelan asuma-alue omakotialuetta, jossa muutama rivi- ja paritaloja. VR-kerrostalo puistoalueella eikä ole heti omakotitalon vieressä.
- Liikenne alueella jo nyt vilkasta ja parkkipaikkoja vähän esim. Veturitiellä autot pysäköityneenä tien laidassa, toinen autokaista vaan käytössä. Samoin käy Kiskotielle
- Suunniteltu kerrostalo suoraan risteysalueella mihin jalkakäytävä, pyörätie, lasten leikkipaikka
- Kiskotie 4:ssä asuu iäkkäitä ihmisiä ja piha-alueen kontrollointi -> ilkeä on jo nyt!

Kaavoitus:

Suunnitellun rakennuksen kerrosluku on III 2/3. Rakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan ja jättää tilaa Kiskotien varren pientaloille. Harjakatto ja puujulkisivut sovittavat rakennusta kaupunkikuvallisesti pientalojen yhteyteen.

Kerrostalon rakennusala tarkennettiin asemakaavan muutoksen nähtävilläolon jälkeen siten, että rakennuksen etäisyys lännen puoleisesta tontinrajasta kasvoi puoli metriä. Asemakaavamerkintöjen kolmiomääräykseen lisättiin, että kerrostalon länsipäädystä parvekkeiden pääavautumissuunta ei saa olla lännen suuntaan. Parvekkeet on päivitettyissä viitesuunnitelmissa osoitettu etelän ja pohjoisen suuntaan. Näillä tarkennuksilla parannetaan pientaloalueen suunnan yksityisyyttä. Tehtävien muutosten mahdollistamiseksi kerrostalon rakennusalan rajaa laajennettiin etelän suuntaan puolella metrillä.

Tonttien välillä on nykytilanteessa lauta-aita. Tonttien välisestä aidasta on myös määräys asemakaavassa.

Pysäköintipaikkojen määrä noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 § 82 Oulun kaupungin pysäköintinormeista. Autopaikkojen lisäksi tontille on suunniteltu kaupunginhallituksen päätöksen mukaiset laadukkaat pyöräpysäköintipaikat. Viitesuunnitelmissa on esitetty tontille 12 autopaikkaa, joille ajetaan Kiskotieltä osoitetun ajoyhteyden kautta. Asemakaavan vähimmäisvelvoite on kymmenen autopaikkaa. Autopaikoista kaksi on vieraspaikkoja ja kaksi esteettömiä. Autopaikkamäärä tarkentuu rakennusluvan yhteydessä. Asemakaavan muutoksen myötä kadunvarsipysäköinti Kiskotiellä suunnittelualueen kohdalla entisen kaupan edustalla poistuu, mikä parantaa liikenneturvallisuutta. Asemakaavan muutoksella ei ole arvioitu olevan merkittävää vaikutusta pysäköinti- eikä liikennemääriin. Asemakaavan muutoksella ei voida vaikuttaa Veturitien olosuhteisiin.

Muistutuksen perusteella asemakaavamerkintöihin on lisätty määräys, jonka mukaan rakennuksen länsipään parvekkeet eivät saa avautua pientalojen suuntaan. Kerrostalon rakennusala on tarkennettu siten, että länsipäädyn etäisyys tontinrajasta kasvoi puoli metriä. Muistutus ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Anita Yli-Suutala, kirjoittavat 8.11.2021:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Nokelan kaupungin osassa korttelia 36 tonttia 7 koskeva asemakaavamuutoksen ehdotus, osoitteessa Kiskotie 2 (564-2376). Tavoitteena on korvata nykyinen liikekiinteistö asuinkerrostalolla, joka sijoittuu Etu-Nokelan jälleenrakennuskauden asuinalueen pohjoispäähän.

Asemakaavamuutoksen luonnokseen nähden kerrostalon suunta on käännetty itä-länsisuuntaiseksi ja rakennus sijoitettu tontin pohjoisreunalle, Kiskopuiston rajan suuntaiseksi. Viitesuunnitelmissa näkyy Lintulammintien ja Kiskotien risteuksen suojaksi sijoitetut 1-kerroksiset autokatokset. Esitetty rakennusmassa työntyy lähemmäksi Lintulammintietä. Rakennus ulottuu tontin laajennukselle, nykyiselle puistoalueelle, joka muuttaa Lintulammintien maisemakuvaa nykyisestäään ja kohteen luonteenomainen puusto tulee poistumaan. Uusi ehdotettu sijoitus tiivistää rakennetta naapuritonttiin nähden ja viitesuunnitelmassa esitetyn parvekepäädyn etäisyys pientalosta voidaan nähdä häiritseväksi muutokseksi. Tontin itäpuolinen laajennus jättää kapean, hankalasti hoidettavan puistokiilan risteysalueen läheisyyteen. Ehdotuksessa on esitetty 1-kerroksisten julkisivuihin vj-merkinnällä joko viherseinää tai taideteosta. Istutettavaksi osoitettu tontin reuna-alue merkintä liittäisi kohteen alueen mukaiseen käsittelyyn ehdotettua keinotekoista, pohjoisenilmastoon kyseenalaisesti soveltuvaa käsittelyä paremmin. Pohjois-Pohjanmaan museo näkee esitettyä rakennusoikeuden määrää jonkin verran ylimitoitettuna tälle tontille, josta laajennusta puistoalueelle ei museo pidä tarpeellisena. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kiskotie 2 asemakaavamuutoksen ehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoitus:

Suunnitellun rakennuksen kerrosluku on III 2/3. Rakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan ja jättää tilaa Kiskotien varren pientaloille. Harjakatto ja puujulkisivut sovittavat rakennusta kaupunkikuvallisesti pientalojen yhteyteen.

Tonttia on esitetty laajennettavaksi puistoalueelle mahdollisimman vähän, kuitenkin siten, että rakentaminen on tontin käyttötarkoituksen muuttuessa mahdollista sijoittaa alueelle. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on sovittu kompensoitavaksi suunnitelman myötä poistuvaa puustoa puistoalueelle.

Kerrostalon rakennusala tarkennettiin asemakaavan muutoksen nähtävilläolon jälkeen siten, että rakennuksen etäisyys lännen puoleisesta tontinrajasta kasvoi puoli metriä. Asemakaavamerkintöjen kolmiomääräykseen lisättiin, että kerrostalon länsipäädyssä parvekkeiden pääavautumissuunta ei saa olla lännen suuntaan. Parvekkeet on päivitettyissä viitesuunnitelmissa osoitettu etelän ja pohjoisen suuntaan. Näillä tarkennuksilla parannetaan pientaloalueen suunnan yksityisyyttä. Tehtävien muutosten mahdollistamiseksi kerrostalon rakennusalan rajaa laajennettiin etelän suuntaan puolella metrillä.

Asemakaavamerkintöjen mukaan "Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä." Tämä sisältää lausunnossa mainitun reuna-alueen. Viherseinä on vaihtoehtoinen ratkaisu taideteoksen kanssa, reuna-alue toteutetaan istutettuna siitä riippumatta.

Muistutuksen perusteella asemakaavamerkintöihin on lisätty määräys, jonka mukaan rakennuksen länsipään parvekkeet eivät saa avautua pientalojen suuntaan. Kerrostalon rakennusala on tarkennettu siten, että länsipäädyn etäisyys tontinrajasta kasvoi puoli metriä. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistio

1(4)

Kiskotie 2, asemakaavan muutos
Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Kiskotie 2, asemakaavan muutos

OUKA/6798/2018

564-2376

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika Keskiviikko 11.9.2019, klo 17:00-19:00

Paikka Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Ympäristöalo, Solistinkatu 2
Kahvila Leeta, 1. krs

Kutsutut Jämsä-Uusitalo Vaili, Oulun kaupunki/ yhdyskuntalautakunta (puheenjohtaja)
Korpinen Suvi, Oulun kaupunki/ kaavoitus, kaavoitusarkkitehti (muistio)
Kuusisto Ritva, Oulun kaupunki/ kaavoitus, asemakaava-arkkitehti
Vesa Marko, kaavamuutoksen hakija/ Oulun PM-Rakennus Oy
Kangasniemi Mika, kaavamuutoksen hakija/ Oulun PM-Rakennus Oy
Hartikainen Pertti, kaavamuutoksen hakija/ Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy

Osallistujia 10

1. Tilaisuuden avaus

Jämsä-Uusitalo toimi puheenjohtajana ja avasi tilaisuuden klo 17:00. Oulun kaupungin ja rakennushankkeen edustajat esittäytyivät.

2. Asemakaavatyön esittely

Korpinen kertoi, että tilaisuudesta ei kerätä nimilistaa, vaan lasketaan osallistujamäärä. Tilaisuudessa esitetyt kysymykset ja kommentit kirjataan muistiin, ja suullisesti annettu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavatyön edetessä. Kirjaamon kautta saatuun kirjalliseen palautteeseen laaditaan viralliset vastineet.

Korpinen esitteli asemakaavatyön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto (lyhyt kaavaselostus ja viitesuunnitelmavaihtoehdot) ovat nähtävillä 3.9.-3.10.2019 mielipiteiden esittämistä varten. Työ on tehty Oulun kaupungilla käyttöön otetun uuden mallin mukaisesti, jolloin kaavaluonnoskarttaa ei ole laadittu; ehdotusvaiheeseen kaavakartta laaditaan normaalisti. Korpinen kertoi suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä, kaavamuutoksen tavoitteista, valmisteluvaiheen aineistosta, kaavatyöhön liittyvistä sopimuksista, kaavan hyväksymiskäsittelystä sekä kaavan ja rakentamisen tavoiteaikataulusta.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Postiosoite: KIRJAAMO, PL 71, 90015 Oulun kaupunki | kirjaamo(at)ouka.fi | Käyntiosoite: Solistinkatu 2

Yhteystiedot, asiakaspalvelu: 050 316 6850 | asemakaavoitus(at)ouka.fi

Muistio

2(4)

Kiskotie 2, asemakaavan muutos
Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

3. Rakennushankkeen esittely

Hartikainen esitteli rakennushankkeen lyhyesti. Työn aluksi tontille on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehdon 1 asuinkerrostalon on tarkoitus ilmentää alueella olevia jälleenrakennuskauden pientaloja. Vaihtoehdon 2 asuinkerrostalo on hahmoltaan lähiympäristössä olevien asuinkerrostalojen kaltainen. Vaihtoehdot eroavat toisistaan kerrosalan, kerrosluvun, kattomuodon, julkisivumateriaalin, aukotuksen, huoneistotyyppijakauman sekä autopaikka- ja polkupyöräpaikkamäärien osalta.

4. Kysymykset ja kommentit

Parkkipaikkojen kanssa tulee ongelmaa, niitä on ehdottomasti liian vähän. Mihin lumet mahtuvat?

Autot laitetaan ilman muuta katujen varteen.

Puustoa otetaan pois ja tekotaidetta tuodaan tilalle. Havainnekuvien esitys on huono.

Voisiko alakerrassa olla liiketila?

Kasataanko lumet puistoon?

Autokatosta voi jatkaa pohjoiseen.

Onko kaavamuuotos jo päätetty, ja että saa rakentaa kerrostalon?

Onko Etu-Nokela suojeltu vai ei? Tarkoitus on hakea suojelua. Jos nyt toteutetaan tällaista, muuttaa se aluetta niin ettei se ole enää suojelun arvoinen. Grynderit haluavat mahdollisimman paljon rakennusoikeutta. Alueelle mahtuisi kaksi uutta omakotitaloa tai paritalo. Kiskotien varressa on pientaloja ja tontti kuuluu Kiskotien alueeseen. Miksei voisi tehdä tyylin mukaista puutaloa?

Kumpikaan ehdotus ei sovi alueelle.

Tavoiteltu "portti Nokelaan" hallitsee aluetta. Sopiiko moderni historialliselle alueelle?

Nokela ei tarvitse tällaista.

Suunnitelmat eivät ole mittasuhteiltaan ja kooltaan kauhean kunnianhimoisia. Vrt. Karjasillan uudet talot.

Suunnitelmissa on esitetty tiiviimpää rakentamista. Onko tämä päänavaus sille, että Nokelasta tulee kerrostaloalue?

Tuleeko alueelle juuri tällaista kuin on esitetty?

Voisiko suunnitelman laittaa holdiin ja ratkaista ensin suojeluasian? Vai onko tarkoitus, että asemakaava saadaan muutettua äkkiä ennen suojelua?

Alueella on suunnitteilla aika paljon kerrostaloja. Miten kannattavaa kerrostalon toteuttaminen on markkinamielessä?

Raha pilaa alueen.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Postiosoite: KIRJAAMO, PL 71, 90015 Oulun kaupunki | kirjaamo(at)ouka.fi | Käyntiosoite: Solistin-
katu 2

Yhteystiedot, asiakaspalvelu: 050 316 6850 | asemakaavoitus(at)ouka.fi

Muistio

Kiskotie 2, asemakaavan muutos
Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Voisiko vaatia, että rakennetaan tyylin mukainen rakennus?

Alueelle haluttaisiin pientaloja.

Iso viisikerroksinen talo ahdistaa viereisen omakotitalon.

Mihin parkkipaikat laitetaan? Nyt on tulossa 6 autopaikkaa ja 30 asuntoa.

Ne keille rakennetaan eivät tarvitse autopaikkoja. Vieressä on hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Tulevat sukupolvet tulevat tuomitsemaan tämän aikakauden, ettei tehty kunnolla, Autopaikkoja pitää olla riittävästi.

Autopaikka-asia pohdituttaa. Nyt alueella autot jätetään kadun varteen, joka käytännössä on yksisuuntainen.

Pohjois-Nokelan rakennustapaohje on olemassa. Miksei se koske kuin asukkaita, ei rakennusliikkeitä?

On aika erikoista ettei nähdä sitä, että tämä on pientaloalue, jolle ei tule laittaa kerrostaloa.

Lintulammentien ja Kiskotien risteys on jo tukossa ja nyt alueelle on tulossa 30 asunnon autot lisää. Liittymä on ahdas. On tehtävä ratkaisuja: esim. lisätä risteykseen liikennevalot?

Miksi suunnitelmien pitää olla 4-5 -kerroksisia? Muut alueen kerrostalot ovat kolmikerroksisia.

Miten suunnitelma vaikuttaa viereisen omakotitalon pihaan – hirveä kontrasti.

2020-luku on aivan eri asia kuin 1960-70 -luku. Silloin ei kyselyt keneltäkään. Nyt eletään toista aikaa. Asuinaluetta ei arvosteta. Sopivaa rakentamista ei vastusteta. Tässä kävellään asukkaiden yli. Voisiko toteutuksen tehdä pehmeämmin?

Voisiko ratkaisu olla kaksikerroksinen puutalo, joka on kulmaratkaisu?

Onko tuo alue sellainen, joka markkinatilanteen mukaan olisi huippupaikka? Vrt. Kalevan kortteliin on tulossa 10 kerrostaloa (toteutettu 3), Karjasillan koululle 11 (ei aloitettu) ja huonekalukaupoille 8.

Milloin rakentamisprojekti lähtisi liikkeelle?

Ehkä ei kannata verrata 1960-luvulla rakennettuihin kerrostaloihin. Silloin asioita ei kysytty keneltäkään. Alue rajoittuu omakotitalon takapihalle.

Olisin valmis antamaan tilaa itäpuolelta ahdistavuuden vuoksi. Rakennus sijoittuisi kauemmas omakotitalosta. Myös kunnan autopaikat ja leikkipaikka mahtuisivat. Itäpuolen puistokaistalla ei ole arvoa.

Voisiko taloa pienentää nelikerroksisesta kaksikerroksiseksi?

Rakennus olisi suojana samassa linjassa Lintulammentien varressa.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Postiosoite: KIRJAAMO, PL 71, 90015 Oulun kaupunki | kirjaamo(at)ouka.fi | Käyntiosoite: Solistin-
katu 2

Yhteystiedot, asiakaspalvelu: 050 316 6850 | asemakaavoitus(at)ouka.fi

Muistio

4(4)

Kiskotie 2, asemakaavan muutos
Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Alueen pohjoispuolella ovat Kiskopuisto ja koirapuisto. Tullaanko rakentamisella Kalevasta etelään ja ahdistetaanko nykyistä asutusta entisestään?

Muoto ja malli voitaisiin ottaa Nokelan kauniista 1950-luvun puukerrostaloista. Nyt muotokieli on aivan erilainen ja paljon hallitsevampi. Miksi näin pitää olla?

Rakennuksen länsisivulla on parvekkeita, jotka häiritsevät omakotitalon yksityisyyttä.

Siwan rakennuksessa ei ole säästettävää ja se lähtee pois. Miten kävisi harjakattoinen rakennus, jossa on neljä kerrosta ja väriä pinnassa?

Rakennukseen hakeutuvat asumaan ne, jotka eivät autopaikkoja tarvitse.

Omakotiasumisessa tarvitsee enemmän autoa. Kerrostaloasuminen on erityyppistä, eikä ole tarvetta autolle.

Jos tontti on mikä on, miksi siitä väen vängällä tehdään isompaa?

Voisiko tontin rajaa viedä vielä idemmäksi?

Voisiko alue olla tyhjänä nurmikenttänä?

Nyt alueelle on tulossa aika massiivista rakentamista.

Määritetäänkö kaavoituksessa harjakorkeus? Onko mahdollista, että kaavoitus määrää esim. nelikerroksiseksi ja harjakattoiseksi?

Olisi mielenkiintoista nähdä oikeasti yhtä kerrosta matalampi versio.

Kahdesta vaihtoehdosta pulpettikattoinen on parempi ja vähemmän silmille hyökkäävä, kun katsotaan alueen muita kerrostaloja. Vaihtoehto on rehellisempi kuin toinen vaihtoehto, joka esittää selaista mitä se ei ole.

Nämä ovat mielipideasioita.

5. Tilaisuuden päättäminen

Jämsä-Uusitalo kiitti osallistujia kommenteista ja keskustelusta, ja päätti tilaisuuden klo 19:00.

Muistio: Suvi Korpinen

Muistio

1(4)

Kiskotie 2, asemakaavan muutos
Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Kiskotie 2, asemakaavan muutos kaavatunnus 564-2376 tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: keskiviikko 20.10.2021 klo 17.00-17.57

Paikka: Etäkokous, Teams (lisäksi osallistumismahdollisuus Höyhtyän Välkkeellä)

Osallistujat: Teamsissa 12 kpl ja Välkkeellä 9 kpl, yhteensä 21 kpl

1. Tilaisuuden avaus

Yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi avasi tilaisuuden. Jere Klami toimii sihteerinä.

2. Asemakaavan muutoksen lähtökohdat, perusselvitykset ja asemakaavan muutosehdotus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami esitteli hankkeen kaavatilanteen ja muut lähtökohdat.

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty tontin vuokraoikeuden haltijan hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa 4-5 –kerroksinen asuinkerrostalo. Suunnittelualueella sijaitseva, vuonna 1955 valmistunut huonokuntoinen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Tavoitteena on laadukas, ympäristöönsä sopiva rakentaminen ja monipuolinen asuntojakauma. Auto- ja pyöräpaikat toteutetaan tontille. Paikoitusalue kadulla on tarkoitus liittää osaksi tonttia. Tonttia on tarkoitus laajentaa vähäisessä määrin myös tontin itäpuolella olevalle puistoalueelle.

Työn aluksi tontille on laadittu kaksi vaihtoehtoa (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy, 13.8.2019). Vaihtoehdot ovat olleet asemakaavan muutoksen valmisteluaineistona. Vaihtoehdon 1 asuinkerrostalo oli viisikerroksinen, harjakattoinen ja puujulkisivupintainen. Vaihtoehdon 2 asuinkerrostalo oli nelikerroksinen, pulpettikattoinen ja tiilijulkisivupintainen.

Asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi ei suoraan valittu kumpaakaan vaihtoehtoa. Suunnitelmia muokattiin siirtämällä kerrostalo länsi-itäsuuntaiseksi, toteuttamalla se harjakattoisena ja lautaverhoiltuna, sijoittamalla se tontin pohjoisreunaan sekä madaltamalla rakennusta III 2/3 –kerroksiseksi. Piha-alueelle on osoitettu yksikerroksiset rakennusalat talousrakennuksille ja autokatokselle.

Tavoitteena on asemakaavan muutoksen voimaantulo tavoitteena loppuvuoden 2021 aikana.

Kaavahankkeen perusselvityksistä esiteltiin Lausunto sisäilmaan vaikuttavien rakenteiden kunnoista, ympäristömeluselvitys, hulevesiselvitys, happamien sulfaattimaiden selvitys sekä puustokartoitus. Suunnitelman myötä puistoalueelta poistuvat koivut on sovittu kompensoitavaksi puistoalueelle istutettavilla uusilla puilla.

Muistio

2(4)

Kiskotie 2, asemakaavan muutos
Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Asemakaavamääräyksiä täydentävään kolmiomerkintään sisältyy kaupunkikuvaa ja rakentamista, piha-alueita ja hulevesiä, pysäköintiä, polkupyörien pysäköintiä, teknisiä laitteita ja tiloja, jätehuoltoa sekä ympäristömelun torjuntaa koskevia määräyksiä.

3. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmat

Arkkitehti Pertti Hartikainen, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy, esitteli viitesuunnitelmat.

Uusissa suunnitelmissa rakennus on käännetty enemmän pientaloalueen päätteeksi. Rakennusta on madallettu, ja hankekoko on pienentynyt. Rakennuksen hahmo vastaa kolmekerroksista rakennusta, jossa on ullakkohuoneistoja. Rakennus on siirretty tontin pohjoisreunaan, joten se ottaa paremmin huomioon Kiskotien varren pientalorivistön. Päätyihin ja eteläjulkisivulle on esitetty parvekkeita, ylimmässä kerroksessa myös kattoterasseja. Päärakennus on harjakattoinen, ja on tavoiteltu 1950-luvun kerrostalon mielikuvaa. Pihalle on suunniteltu pihaa rajaava autokatos sekä piharakennus polkupyöräpysäköinti- ja irtaimistovarastotiloineen, jotka ovat pulpettikattoisia. Piharakennukseen on alustavasti ajateltu kiinnitettäväksi taideteosta. Autopaikat vieraspaikkoineen sijaitsevat tontilla, ja niitä on suunniteltu minimivaatimusta enemmän. Puistoalueelle on esitetty korvaavat puustutukset. Rakennus muodostaa päätteen Veturitielle ja on lännestä Kiskotieltä katsoen alisteinen pientaloille.

4. Keskustelu

Kommentti 1: Tuleeko rakennukseen hissi?

Hartikainen: Kyllä tulee.

Kommentti 2: Tämä on ehdottomasti paras suunnitelma tähän asti. Pysäköintipaikkoja saadaan lisää, mikä on hyvä. Nyt tietöiden aikaan on ajettu Veturitien vartta, joka on ahdas. Taidetta ei tarvita, jos rakennus on tarpeeksi hyvän näköinen. Varikkotien päässä on vanhoja puukerrostaloja, joiden tyyliä on haettu. Risteysalue on ahdas, voiko Kiskotien ja Veturitien yhdistymisen kaarretta leventää? Rakennuksen uusi sijoittelu parantaa näkymiä.

Klami: Keskustellaan katualueen mitoituksesta kadut ja liikenne -yksikön kanssa.

Kommentti 3: Suunnitelma on parantunut, ja arvostan erityisesti puuverhoilua. Riittävätkö autopaikat? Veturitie on tukkoinen, sille ei tulisi pysäköidä. Kääntymisalue risteyksessä on kapea.

Klami: Asemakaavan muutoksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä pysäköintinormeja, joiden taustalla on tavoite kestävien liikkumismuotojen tukemisesta sekä globaalit ilmastotavoitteet. Suunnitelmassa on osoitettu vähimmäismäärää enemmän pysäköintipaikkoja.

Kommentti 4: Hyvä, että asukkaita on kuultu ja muutosesityksiä on otettu huomioon. Madallettu rakennus sopii paremmin pientaloihin. Suunnitelmissa voisi varautua yhteiskäyttöautoihin. Liikennratkaisua tulisi kehittää ja ottaa huomioon turvallisuus pyöräbaanalta poistuttaessa.

Muistio

3(4)

Kiskotie 2, asemakaavan muutos
Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Kommentti 5: Onko risteykseen suunniteltu liikennevaloja? Onko tehty liikennelaskentaa? Autoja tulee joka puolelta, Kiskotien ja Lintulammentien risteys on vaarallinen.

Klami: Liikennevaloja ei ole tulossa. Tarkistetaan, onko tehty liikennelaskentaa.

Kommentti 6: Huolettaa, että vaalea väri ei sovellu alueelle. Onko väritys lyöty lukkoon?

Klami: Asemakaavassa ei ole määritelty värisävyä, sitä voidaan vielä harkita.

Kommentti 7: Nykyinen suunnitelma on paljon parempi, mutta silti erottuu selvästi ympäristöstä poikkeavalla tavalla. Olen surullinen, että pientaloaluetta rikotaan. Aikaisemmin oli suunnitelmia, että Veturitien Lintulammentien vastaiset omakotitalot puretaan ja rakennetaan tilalle kerrostaloja. Onneksi toteutettiin vain yksi. Oulussa rakennetaan grynderin toiveiden mukaisesti. Esimerkiksi Kalevan korttelin rakentaminen on lähes pysähdyksissä, Höyhtyänpuistossa on tontti rakentamatta, Lintulammentien varren rakentaminen huonekaluliikkeiden kohdalla ei ole lähtenyt. Kaukovainiolla on saatu hädin tuskin yksi talo rakennetuksi. Mistä riittää kysyntää? Säälän pientaloasukkaita, yksityisyys kärsii.

Klami: Suunnitelmia on muutettu kaavaehdotusvaiheessa palautteen pohjalta paremmin alueelle soveltuviksi. Hakija on katsonut, että kohteelle on kysyntää. Mainitut hankkeet ovat etenemässä, esimerkiksi Kalevan alueella rakennetaan koko ajan, ja kerrostaloja rakennetaan myös Karjasillan koulun alueella.

Kommentti 8: Hyvä, että suunnitelmaa on madallettu, mutta se on edelleen liian korkea pientalojen mittakaavaan. Rakentamisen tulisi olla enintään kaksikerroksista. Massiiviset autokatosrakennelmat näyttävät kauheilta. Niitä tulisi verhota jotenkin esimerkiksi pensailta. Harjakatto ja puujulkisivut ovat hyvä asia. Myös ikkunatyypeissä tulisi huomioida rakentamisen sopivuus alueelle.

Hartikainen: Nämä ovat kaavavaiheen viitesuunnitelmia, eivätkä toteudu juuri tällaisina. Suunnitelmat tarkentuvat jatkossa. Esimerkiksi kattomuoto ja puuverhous on määritelty asemakaavassa.

Kommentti 9: Voisiko "Nokelan torin" aluetta ajatella uudistettavan paikoitukseen paremmin, siinä on jo nyt muutama parkkipaikka?

Klami: Asemakaavan muutoksessa osoitetaan velvoitepysäköintipaikat kortteliin, niitä ei voida osoittaa yleisille alueille.

Kommentti 10: Kuinka lähelle viereistä pientalotonttia rakentaminen tulee?

Klami: Asemakaavaehdotuksen kartassa on neljän metrin etäisyys rakennusalan rajasta tontin rajaan kerrostalon kohdalla.

Kommentti 11: Miksi rakennusta ei ole sijoitettu tontin pohjoisreunan suuntaisesti? Kääntämällä rakennusta sen pääty ei kohdistuisi niin suoraan naapuritontille.

Muistio

4(4)

Kiskotie 2, asemakaavan muutos
Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Klami: Tontin rajalla puistoa vasten on haluttu jättää tilaa, ettei rakennus ole aivan lähellä tontin rajaa. Viitesuunnitelmissa tontille on esitetty puu, joka ei mahdu, jos rakennusta käännetään.

Hartikainen: Päädyn parvekkeiden avautumista voidaan vielä jatkossa miettiä.

Kommentti 12: Onko päätetty, että alueelle rakennetaan kerrostalo? Matalampi rakennus olisi sopivampi.

Kommentti 13: Muutama vuosi sitten Alatiellä purettiin Siwa ja rakennettiin tilalle kolme yksi-kerroksista taloa. Voisiko tässäkin tehdä pienempiä rakennuksia?

Klami: Asemakaavan muutoksella on haettu kerrostalorakentamista, minkä pohjalta on valmisteltu asemakaavan muutosta ja arvioitu sen vaikutuksia. Hakijalla ei ole tarkoitus toteuttaa pientaloja. Suunnitelmia on muutettu ja pienennetty valmisteluaineiston palautteiden pohjalta. Yhdyskuntalautakunta päättää asemakaavan muutoksen hyväksymisestä.

5. Tilaisuuden päättäminen

Törmi päätti tilaisuuden klo 17.57.

Muistio 22.10.2021/Klami

Liite 5

Kiskotie 2

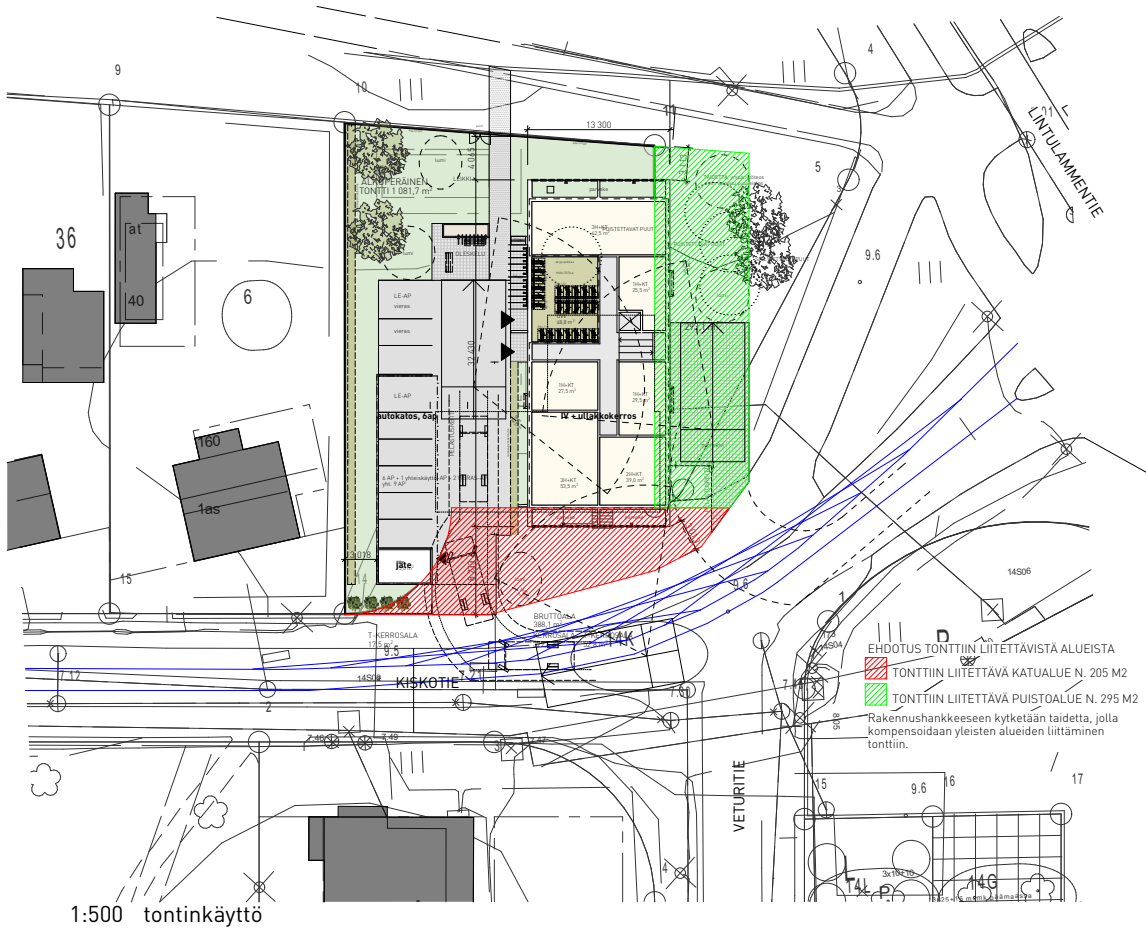
Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto 2019

Alustava vaihtoehto 1, viisikerroksinen kerrostalo

Viitesuunnitelma: Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy 13.8.2019







Bruttoalalaskelma		
	Kerros	Kerrosala
BRUTTOALA		
	1. kerros	388,1
	2. kerros	392,4
	3. kerros	392,4
	4. kerros	392,4
	5. kerros	388,1
		1 953,4 m ²

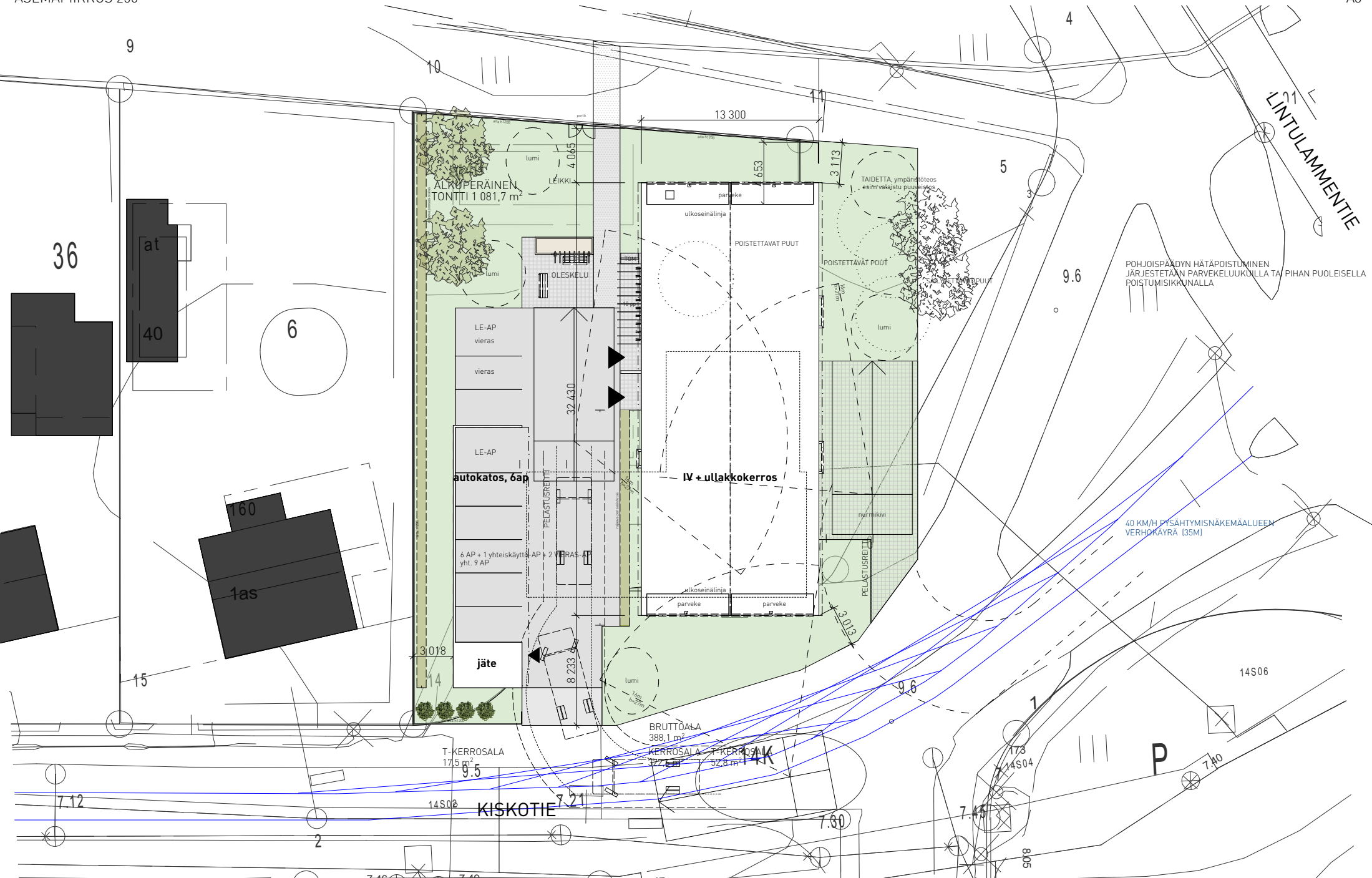
Kerrosalalaskelma		
	Kerros	Kerrosala
KERROSALA		
	1. kerros	322,6
	2. kerros	379,7
	3. kerros	379,7
	4. kerros	379,7
	5. kerros	201,4
		1 663,1 m ²

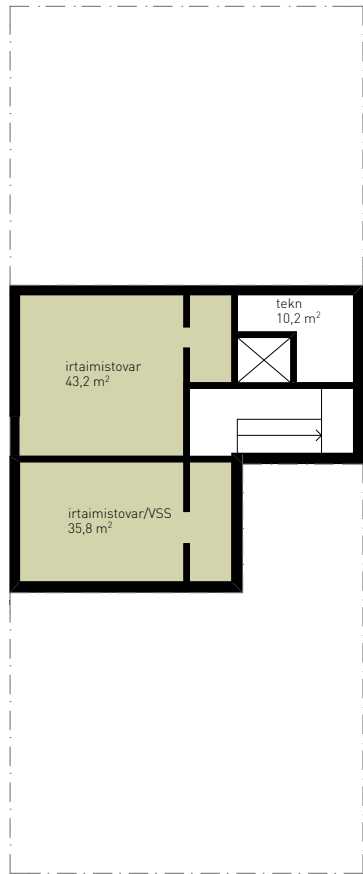
Huoneistotyytit		
Tyyppi	Määrä	Huoneistoala
1H+KT	15	404,7
2H+KT	9	354,5
3H+KT	8	462,4
4H+KT	1	79,5
	33	1 301,1 m ²

Tontilla on T-kerrosalaa seuraavasti:
 - jätetila piirakennuksessa
 - ulkoiluvälinevarasto päärakennuksessa
 yhteensä n. 70 T-kem²

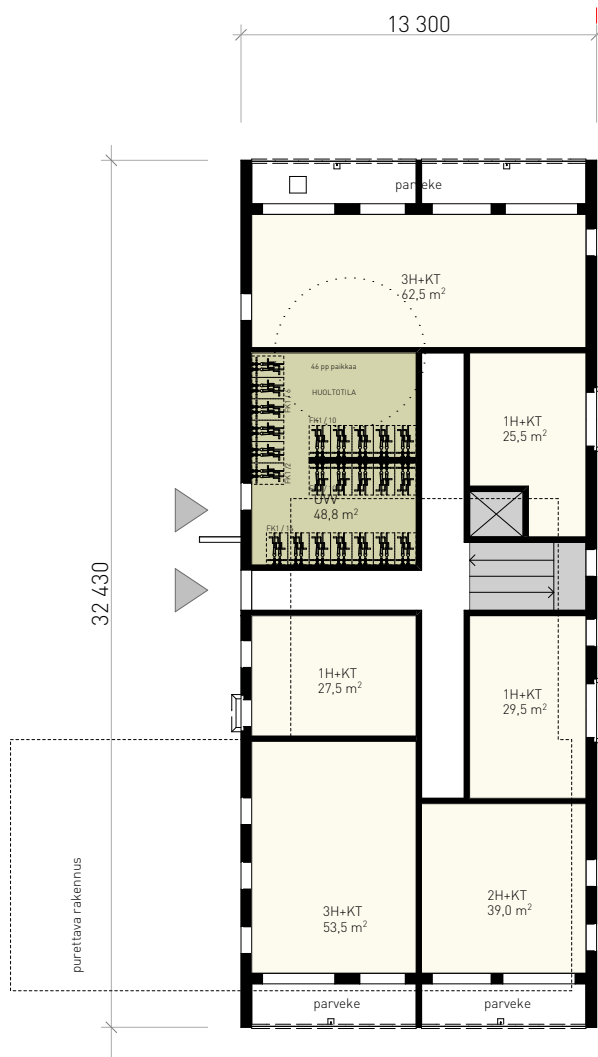
Autopaikkavaatimus 1 AP/180 kem² + 1 vieras-AP/1000 kem²
 - vaatimus 10 AP + 2 vieras-AP
 - yhteiskäyttöauto korvaa 5 tavallista autopaikkaa
 - suunnitelmassa 6 AP + 1 yhteiskäyttö-AP
 + 2 vieras-AP

Pyöräpaikkavaatimus 1 PP/30 kem², joista puolet sisätiloissa
 - vaatimus 56 PP, joista 28 sisätiloissa
 - suunnitelmassa 56 PP, joista 42 sisätiloissa (teline)

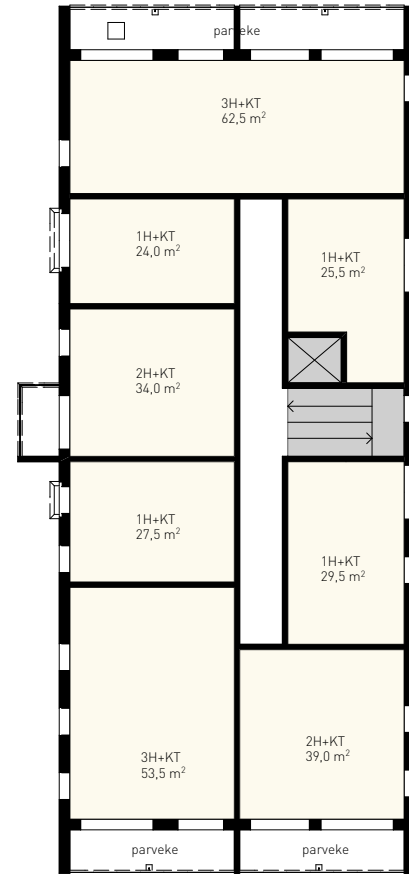




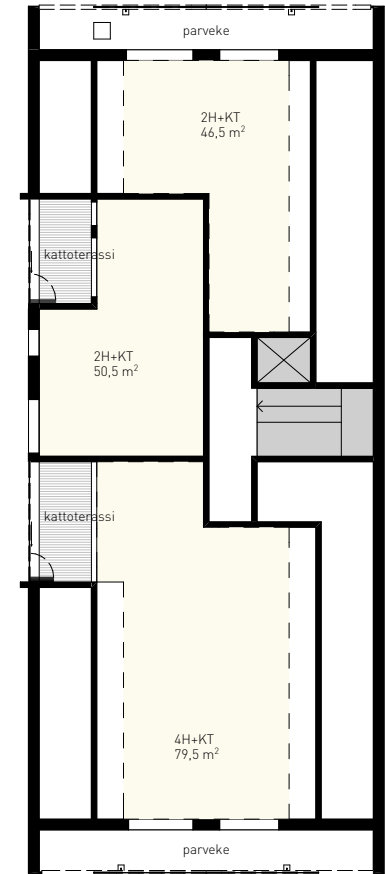
1:200 Kellari



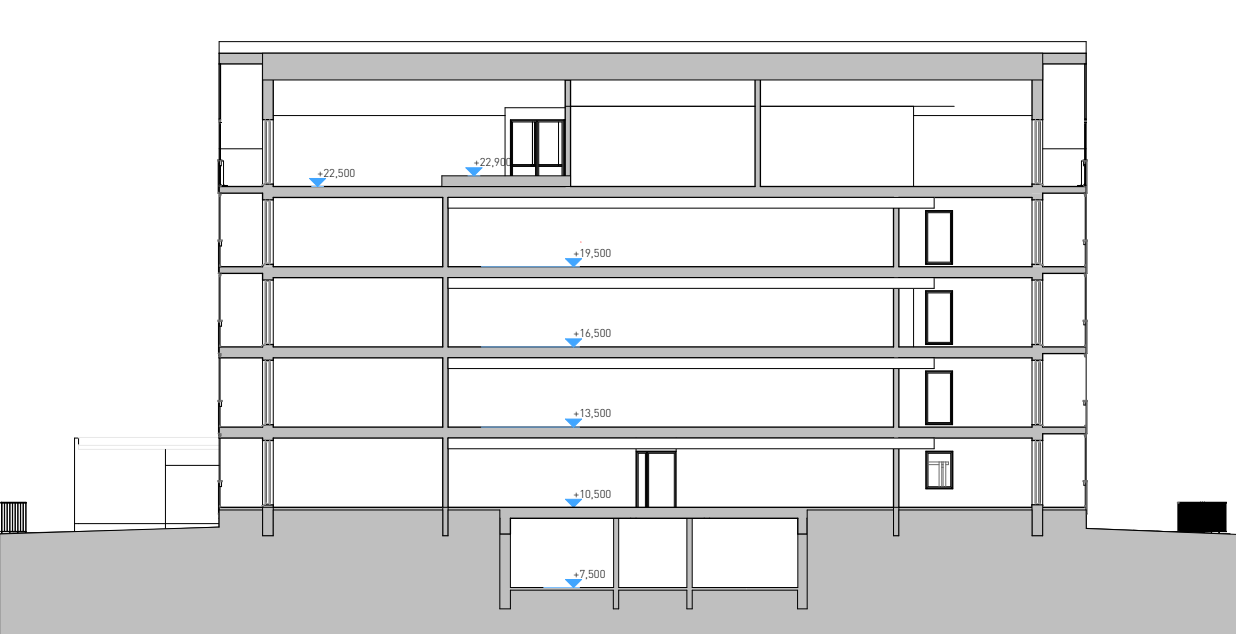
1:200 1. kerros



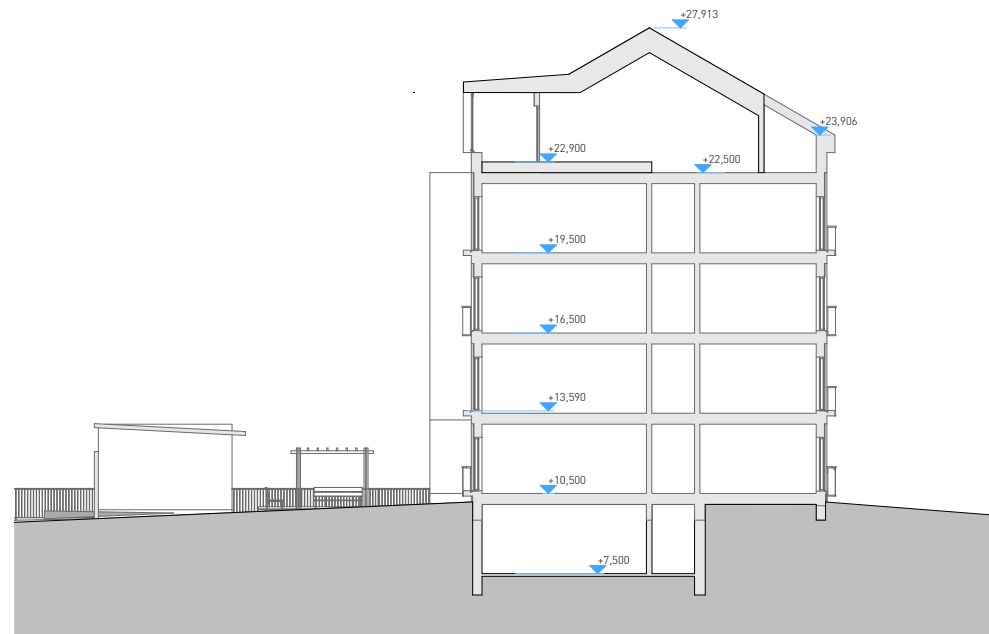
1:200 2 - 4 kerros



1:200 5 kerros / ullakko



Leikkaus



Leikkaus



VÄRI Julkisivu etelään



VÄRI Julkisivu itään

JULKISIVUMATERIAALIT: HARMAA KONESAUMATTU PELTIKATE, VAALEA PYSTYLAUDOITUS, LEVYJULKISIVUTEHOSTEET HARMAAT, PARVEKKEET LASITETTU TERASSILASEIN, LATTATERÄSKAITEET



VÄRI Julkisivu länteen



VÄRI Julkisivu pohjoiseen







Liite 5

Kiskotie 2

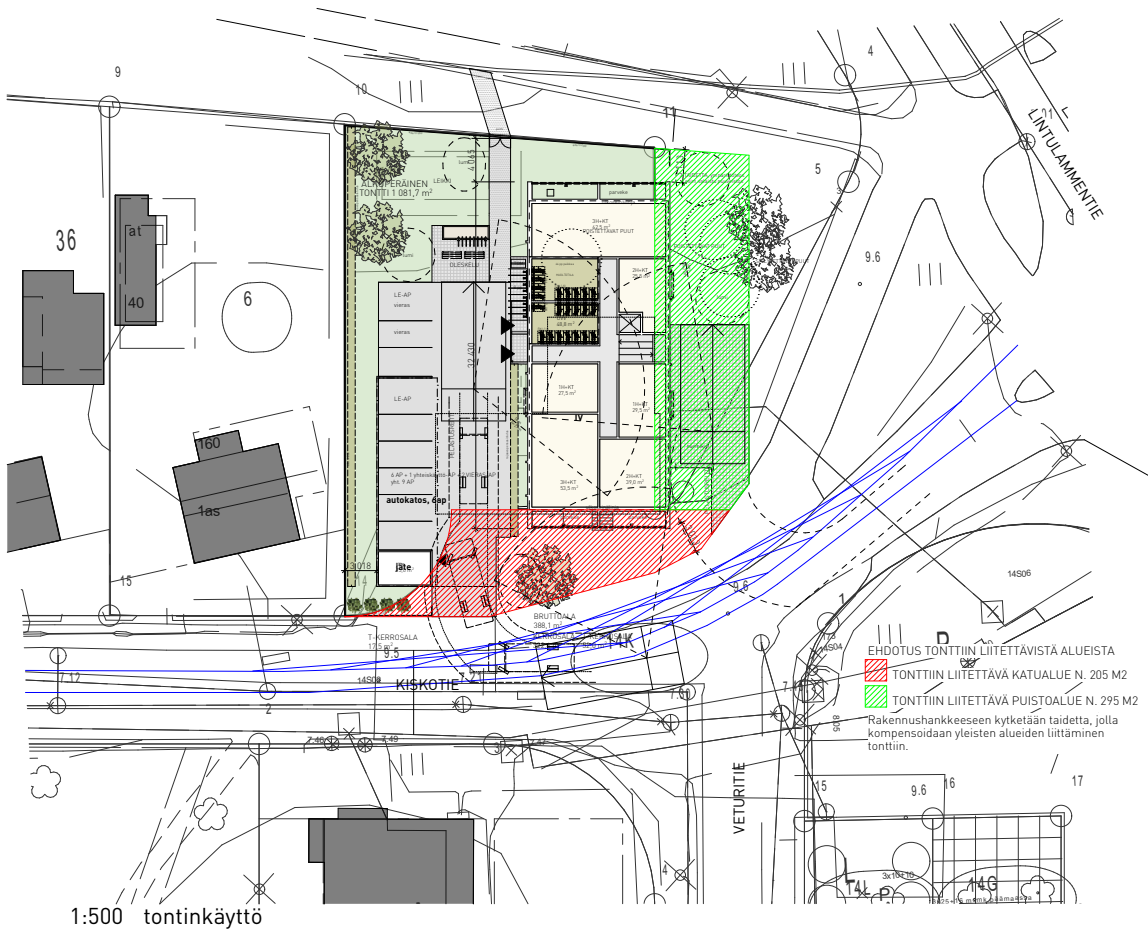
Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto 2019

Alustava vaihtoehto 2, neljäkerroksinen kerrostalo

Viitesuunnitelma: Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy 13.8.2019







Bruttoalalaskelma		
	Kerros	Kerrosala
BRUTTOALA		
	1. kerros	388,1
	2. kerros	388,1
	3. kerros	388,1
	4. kerros	388,1
		1 552,4 m ²

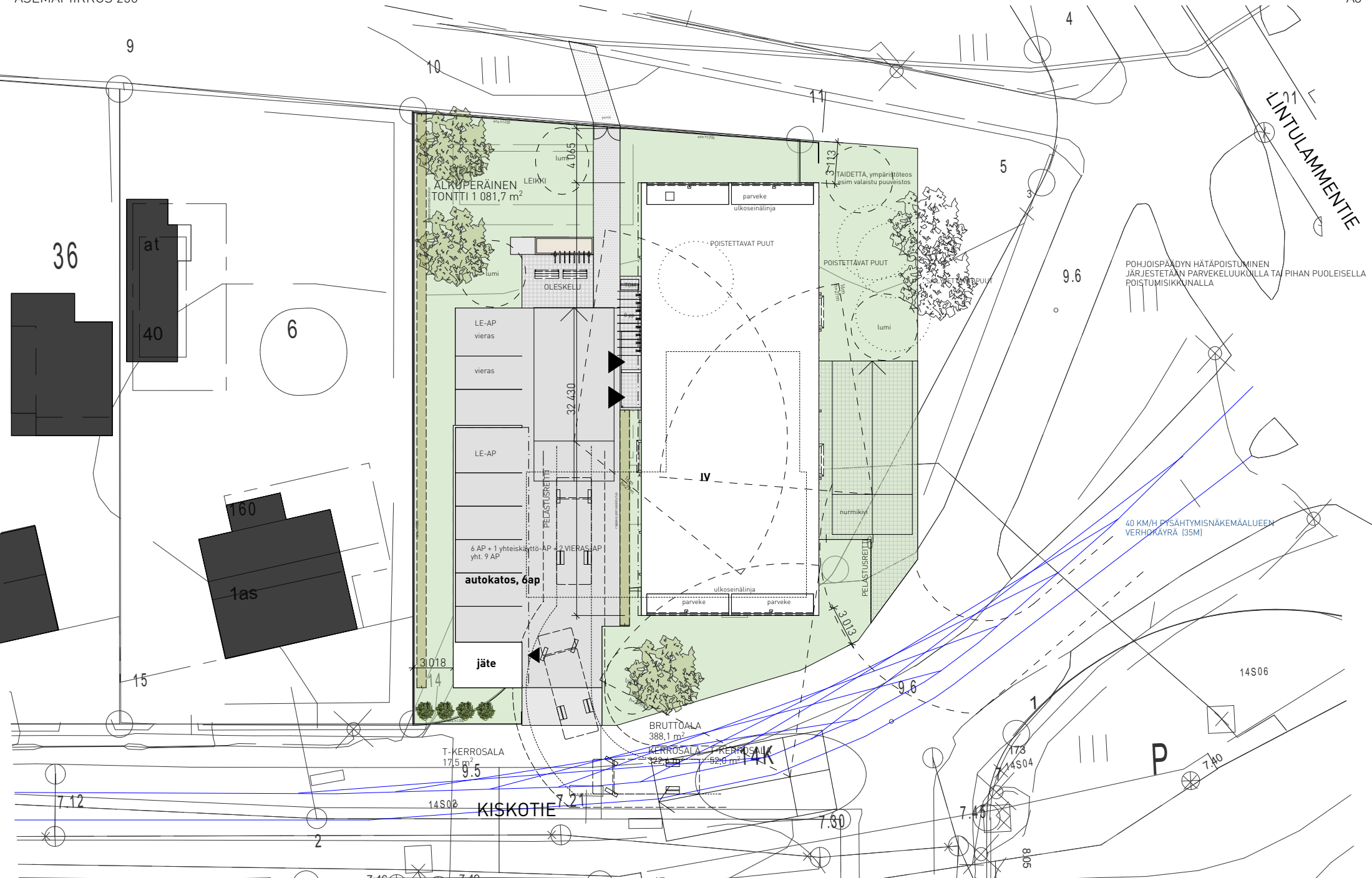
Kerrosalalaskelma		
	Kerros	Kerrosala
KERROSALA		
	1. kerros	322,6
	2. kerros	375,5
	3. kerros	375,5
	4. kerros	375,5
		1 449,1 m ²

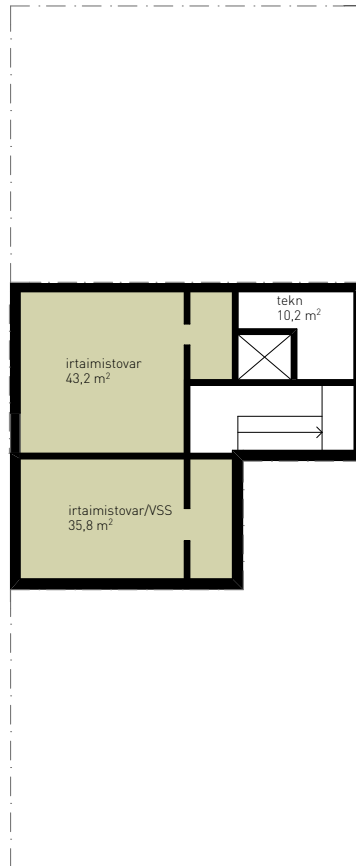
Huoneistotyytit		
Tyyppi	Määrä	Huoneistoala
1H+KT	10	279,4
2H+KT	12	383,0
3H+KT	8	462,4
	30	1 124,8 m ²

Tontilla on T-kerrosalaa seuraavasti:
 - jätetila piharakennuksessa
 - ulkoiluvälinevarasto päärakennuksessa
 yhteensä n. 70 T-kem²

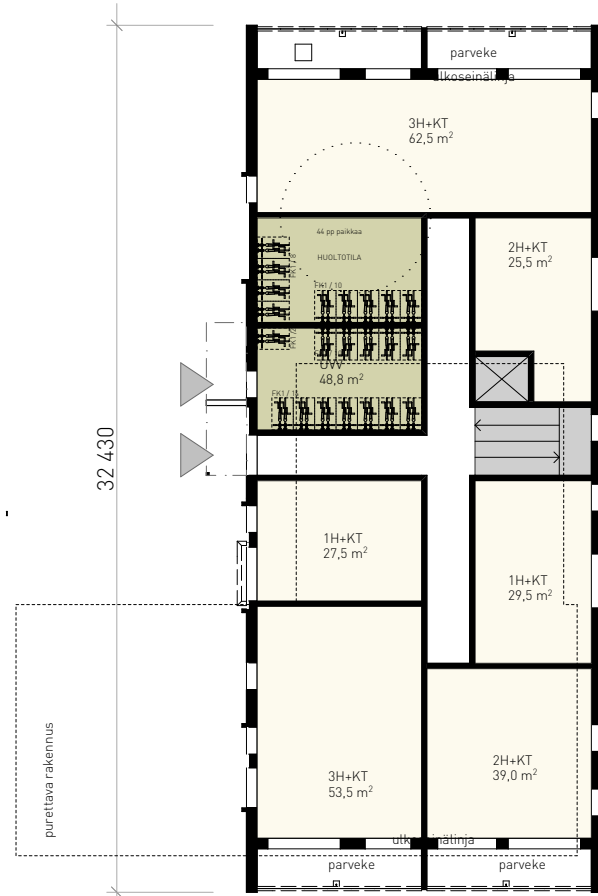
Autopaikkavaatimus 1 AP/180 kem² + 1 vieras-AP/1000 kem²
 - vaatimus 9 AP + 2 vieras-AP
 - yhteiskäyttöauto korvaa 5 tavallista autopaikkaa
 - suunnitelmassa 6 AP + 1 yhteiskäyttö-AP
 + 2 vieras-AP

Pyöräpaikkavaatimus 1 PP/30 kem², joista puolet sisätiloissa
 - vaatimus 49 PP, joista 25 sisätiloissa
 - suunnitelmassa 52 PP, joista 44 sisätiloissa (teline)

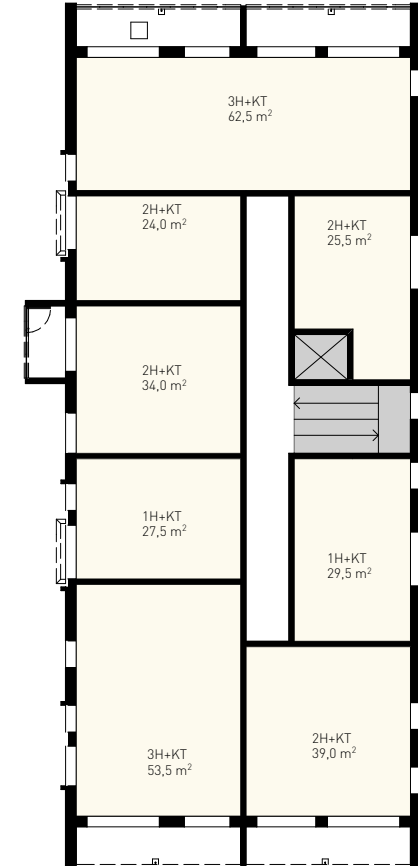




1:200 Kellari



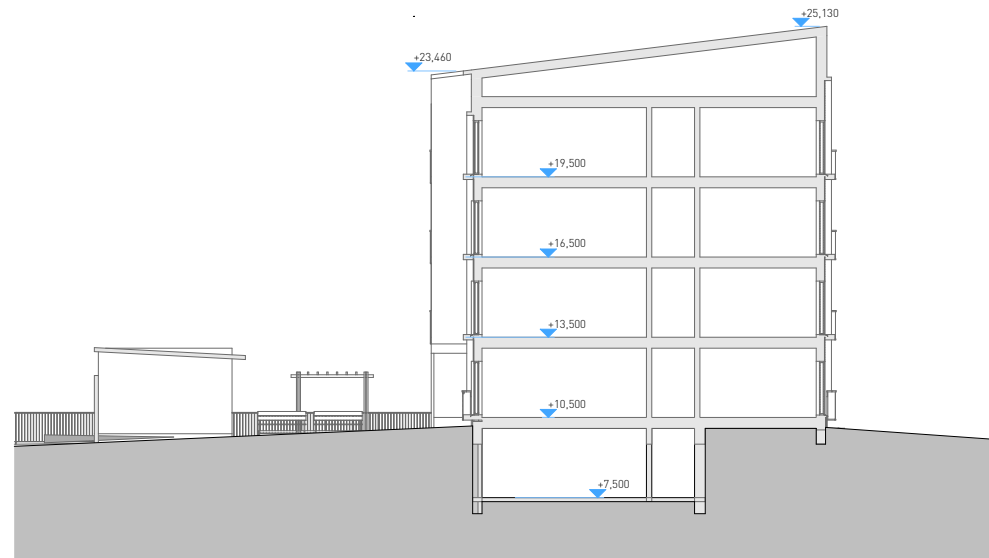
1:200 1. kerros



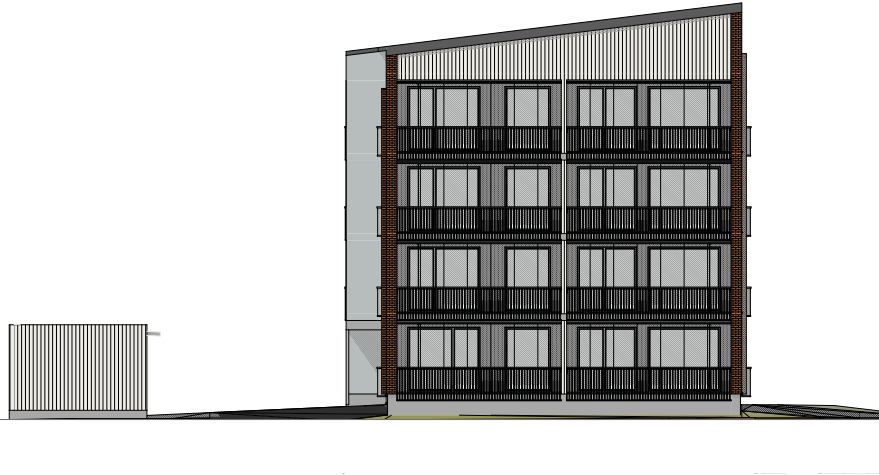
1:200 2 - 4 kerros



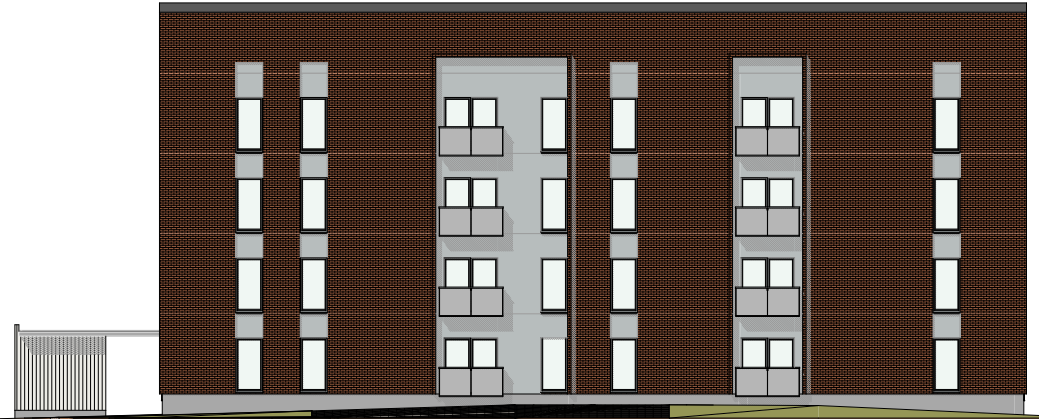
Leikkaus



Leikkaus



VÄRI Julkisivu etelään



VÄRI Julkisivu itään

JULKISIVUMATERIAALIT: HARMAA KONESAUMATTU PELTIKATE, PUNATIILI, LEVYJULKISIVUTEHOSTEET HARMAAT, PARVEKKEET LASITETTU TERASSILASEIN, LATTATERÄSKAITEET



VÄRI Julkisivu länteen

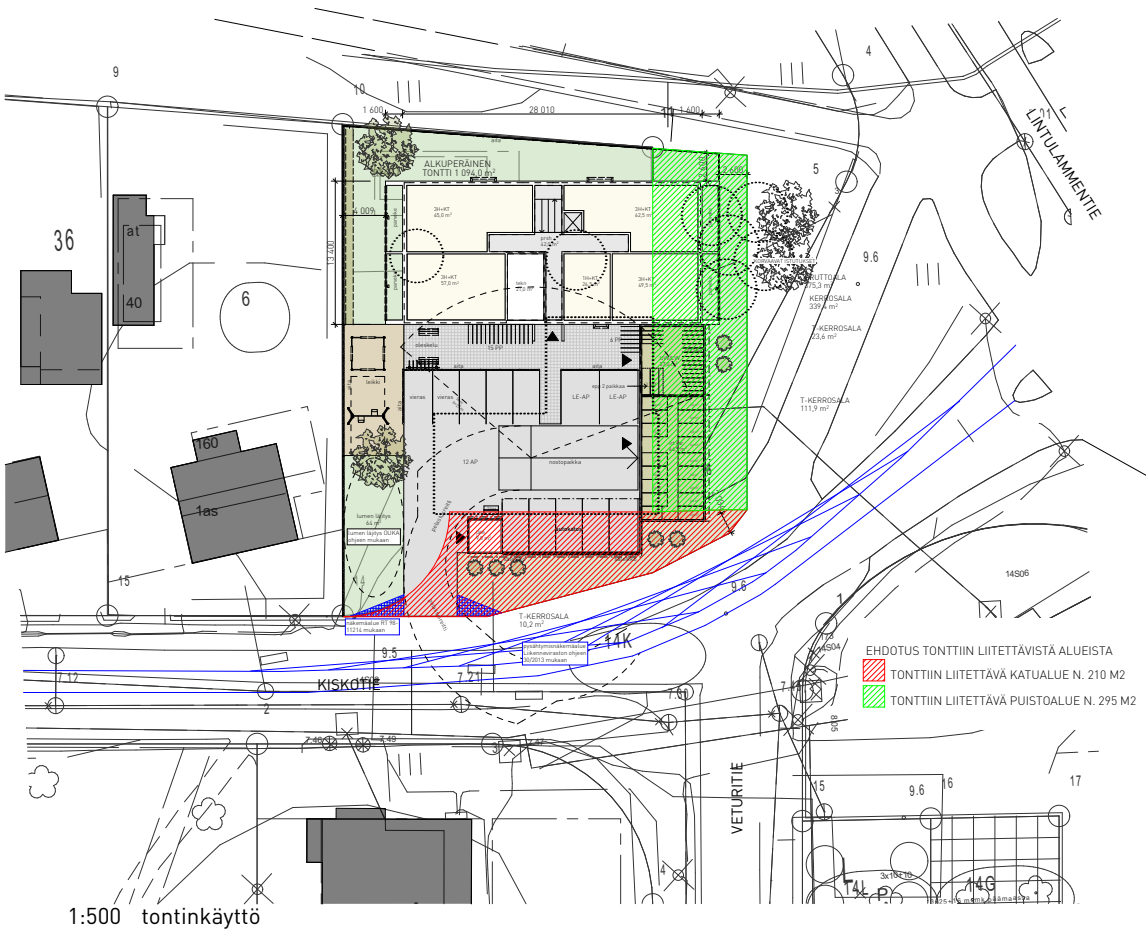


VÄRI Julkisivu pohjoiseen









Bruttoalalaskelma		
	Kerros	Kerrosala
BRUTTOALA		
	1. kerros	375,3
	2. kerros	375,3
	3. kerros	375,3
	4. kerros	375,3
		1 501,2 m ²

Kerrosalalaskelma		
	Kerros	Kerrosala
KERROSALA		
	1. kerros	339,4
	2. kerros	363,0
	3. kerros	363,0
	4. kerros	199,7
		1 265,1 m ²

Huoneistotyytit		
Tyyppi	Määrä	Huoneistoala
1H+KT	1	26,7
3H+KT	14	822,4
4H+KT	1	69,3
5H+KT	1	96,0
	17	1 014,4 m ²

Tontilla on T-kerrosalaa seuraavasti:
 - jätetila, UW, LVJ ja irtaimistovarastot piharakennuksessa
 - tekniset tilat pääarakennuksessa
 - ulkona jätekatos
 yhteensä n. 145 T-kem²

Autopaikkavaatimus 1 AP/180 kem2 + 1 vieras-AP/1000 kem2
 - vaatimus 8 AP + 2 vieras-AP
 - suunnitelmassa 10 AP
 + 2 vieras-AP

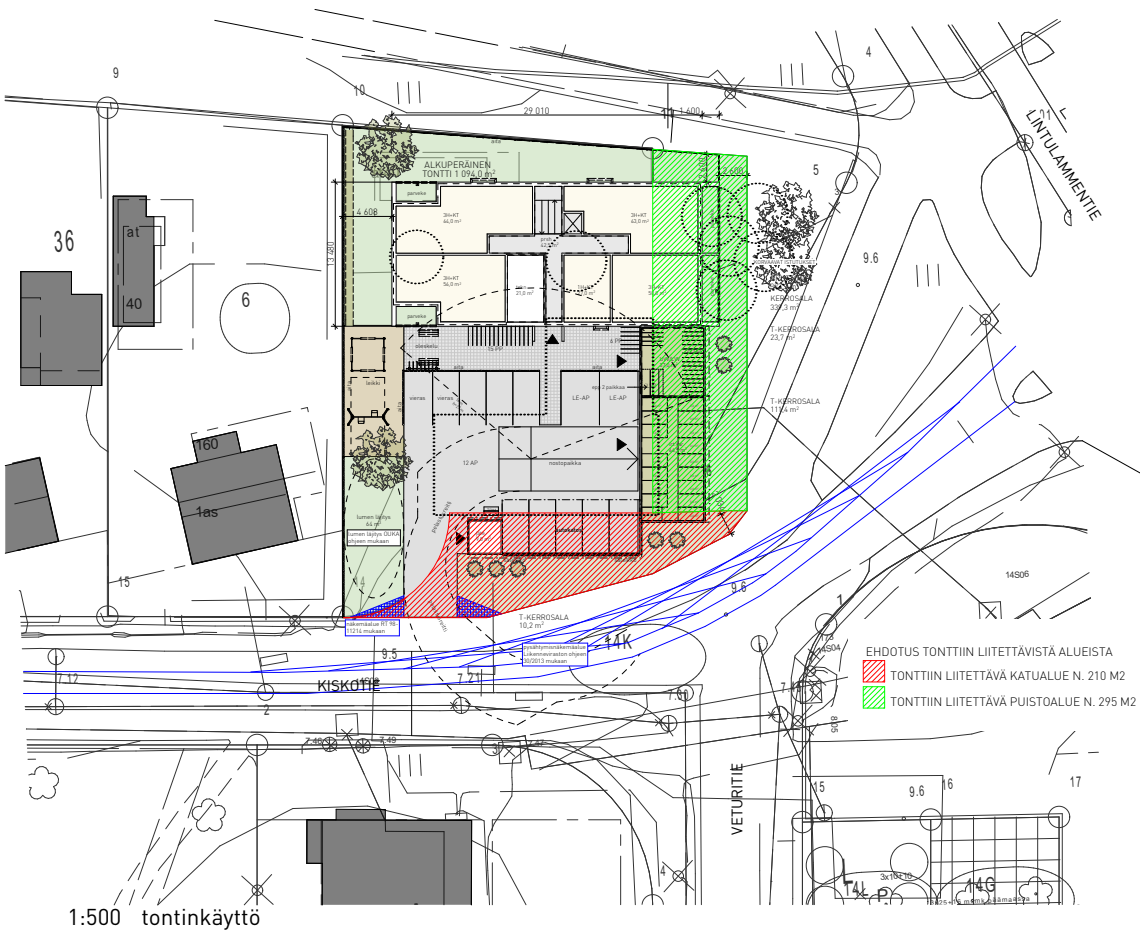
Pyröpaikkavaatimus 1 PP/30 kem2, joista puolet sisätiloissa
 - vaatimus 43 PP, joista 22 sisätiloissa
 - suunnitelmassa 43 PP, joista 22 lukitussa, katetussa tilassa

Liite 6

Kiskotie 2

Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmat

Viitesuunnitelma: Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy 30.11.2021



Bruttoalalaskelma		
	Kerros	Kerrosala
BRUTTOALA		
	1. kerros	377,2
	2. kerros	377,2
	3. kerros	377,2
	4. kerros	391,1
		1 522,7 m ²

Kerrosalalaskelma		
	Kerros	Kerrosala
KERROSALA		
	1. kerros	339,3
	2. kerros	363,1
	3. kerros	363,1
	4. kerros	199,5
		1 265,0 m ²

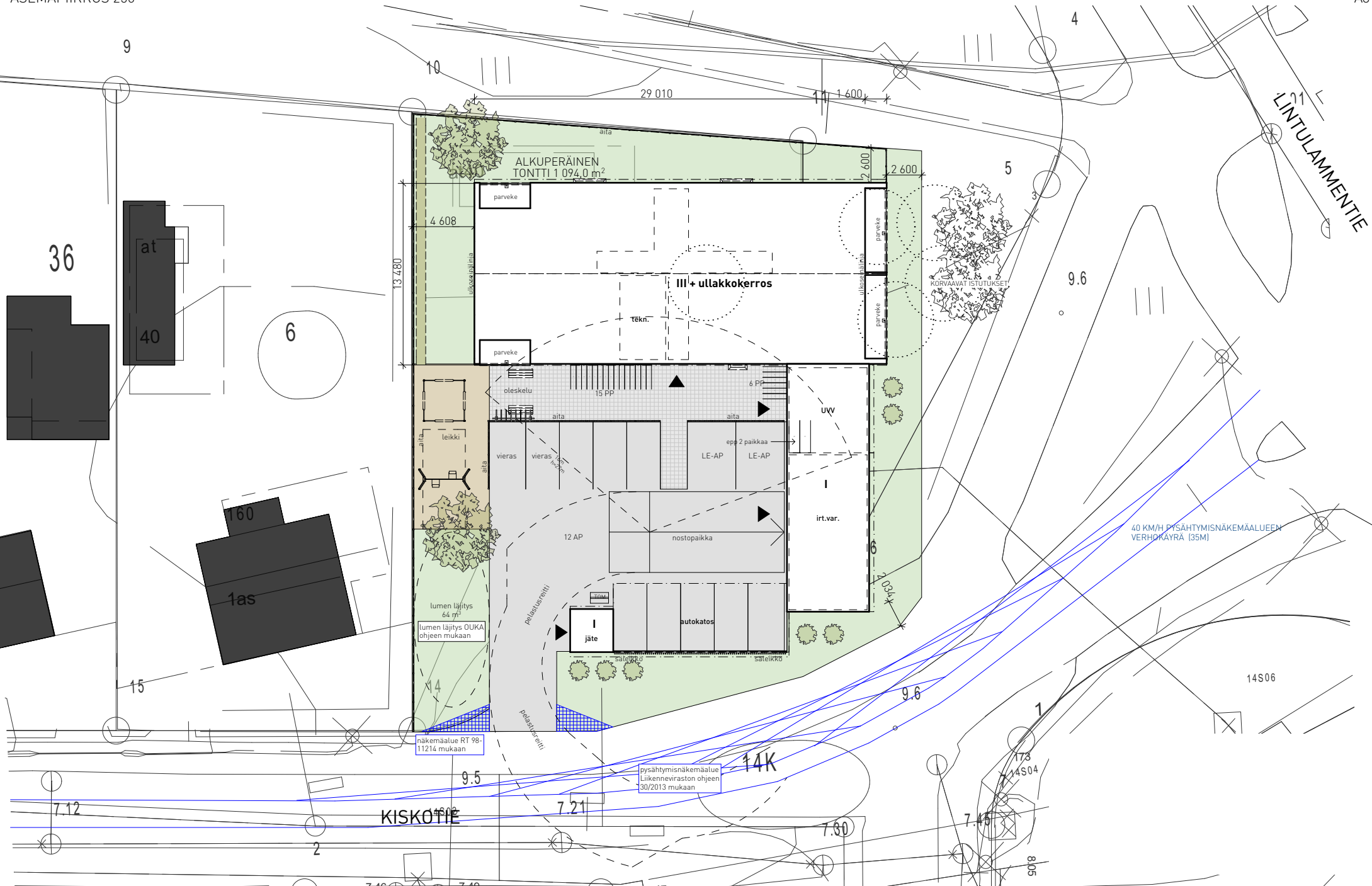
Huoneistotyytit		
Tyyppi	Määrä	Huoneistoala
1H+KT	1	26,9
3H+KT	14	819,0
4H+KT	1	65,4
5H+KT	1	100,1
	17	1 011,4 m ²

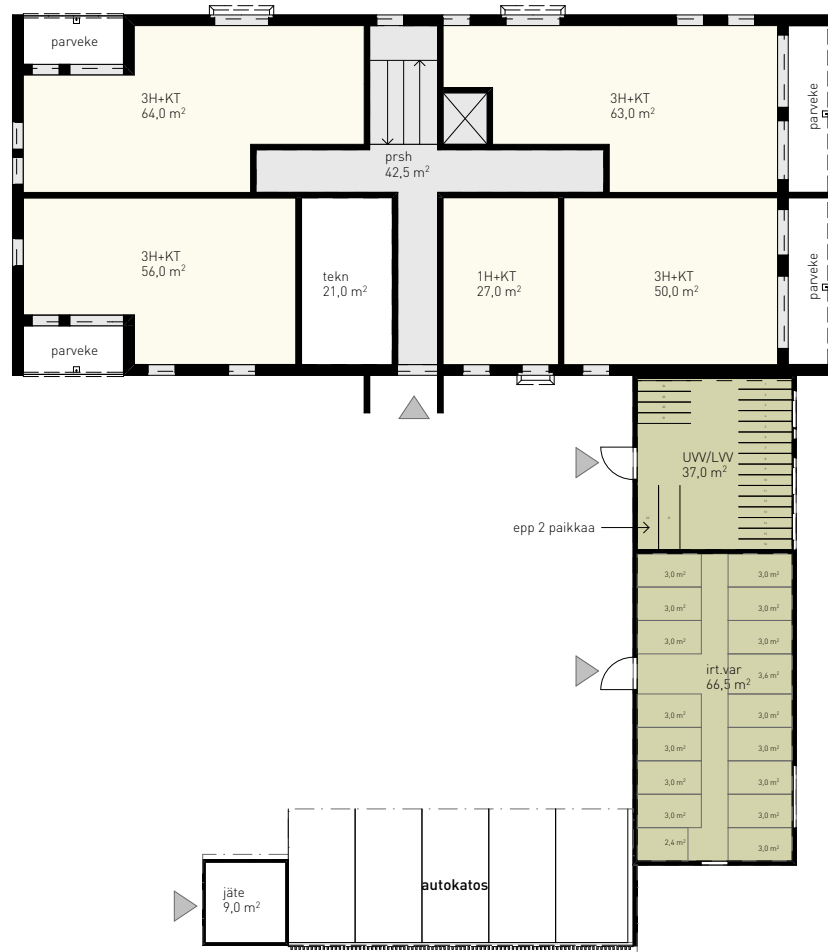
Tontilla on T-kerrosalaa seuraavasti:
 - jätetila, UW, LVJ ja irtaimistovarastot piharakennuksessa
 - tekniset tilat pääarakennuksessa
 - ulkona jätekatos
 yhteensä n. 145 T-kem²

Autopaikkavaatimus 1 AP/180 kem2 + 1 vieras-AP/1000 kem2
 - vaatimus 8 AP + 2 vieras-AP
 - suunnitelmassa 10 AP
 + 2 vieras-AP

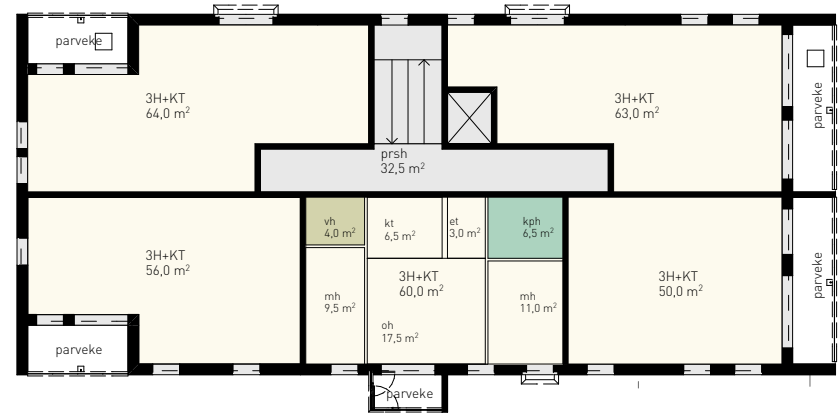
Pyöräpaikkavaatimus 1 PP/30 kem2, joista puolet sisätiloissa
 - vaatimus 43 PP, joista 22 sisätiloissa
 - suunnitelmassa 43 PP, joista 22 lukitussa, katetussa tilassa



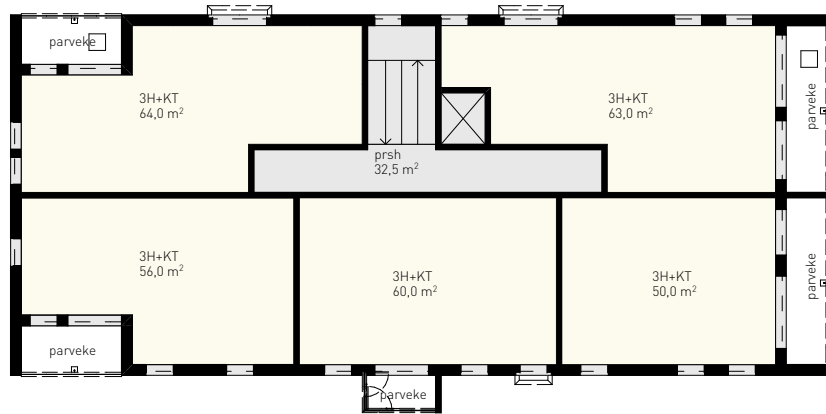




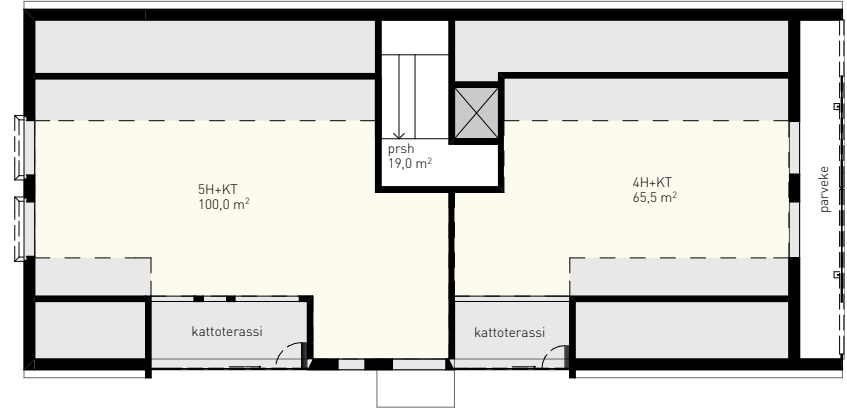
1:200 1. kerros



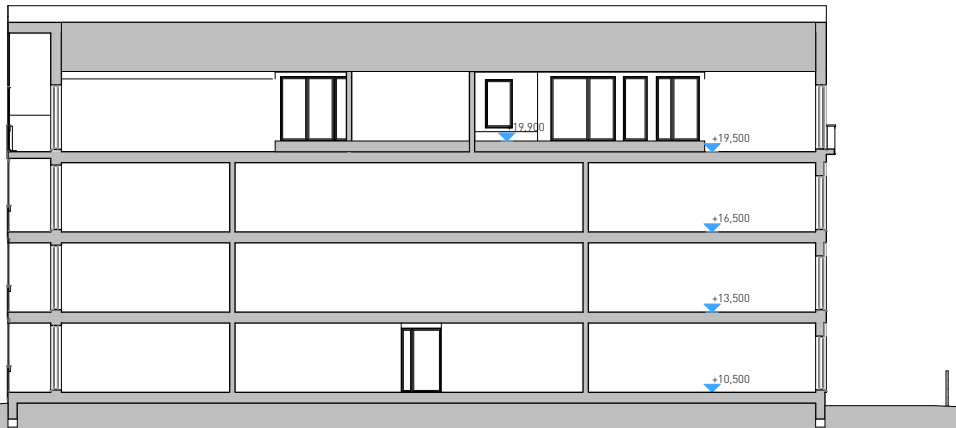
1:200 2. kerros



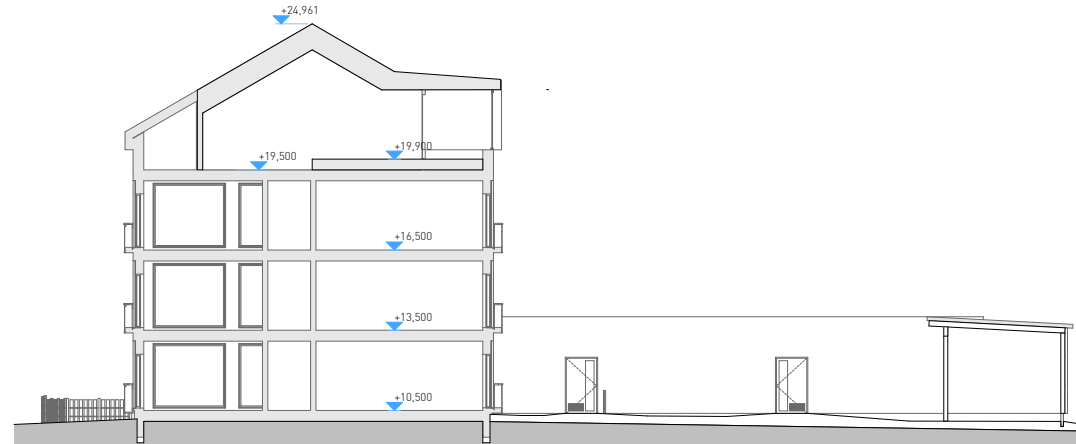
1:200 3. kerros



1:200 4. kerros



Leikkaus



Leikkaus



VÄRI Julkisivu itään



VÄRI Julkisivu pohjoiseen

JULKISIVUMATERIAALIT: HARMAA KONESAUMATTU PELTIKATE, VAALEA PYSTYLAUDOITUS, LEVYJULKISIVUTEHOSTEET HARMAAT, PARVEKKEET LASITETTU TERASSILASEIN, LATTATERÄSKAITEET



VÄRI Julkisivu etelään



VÄRI Julkisivu länteen







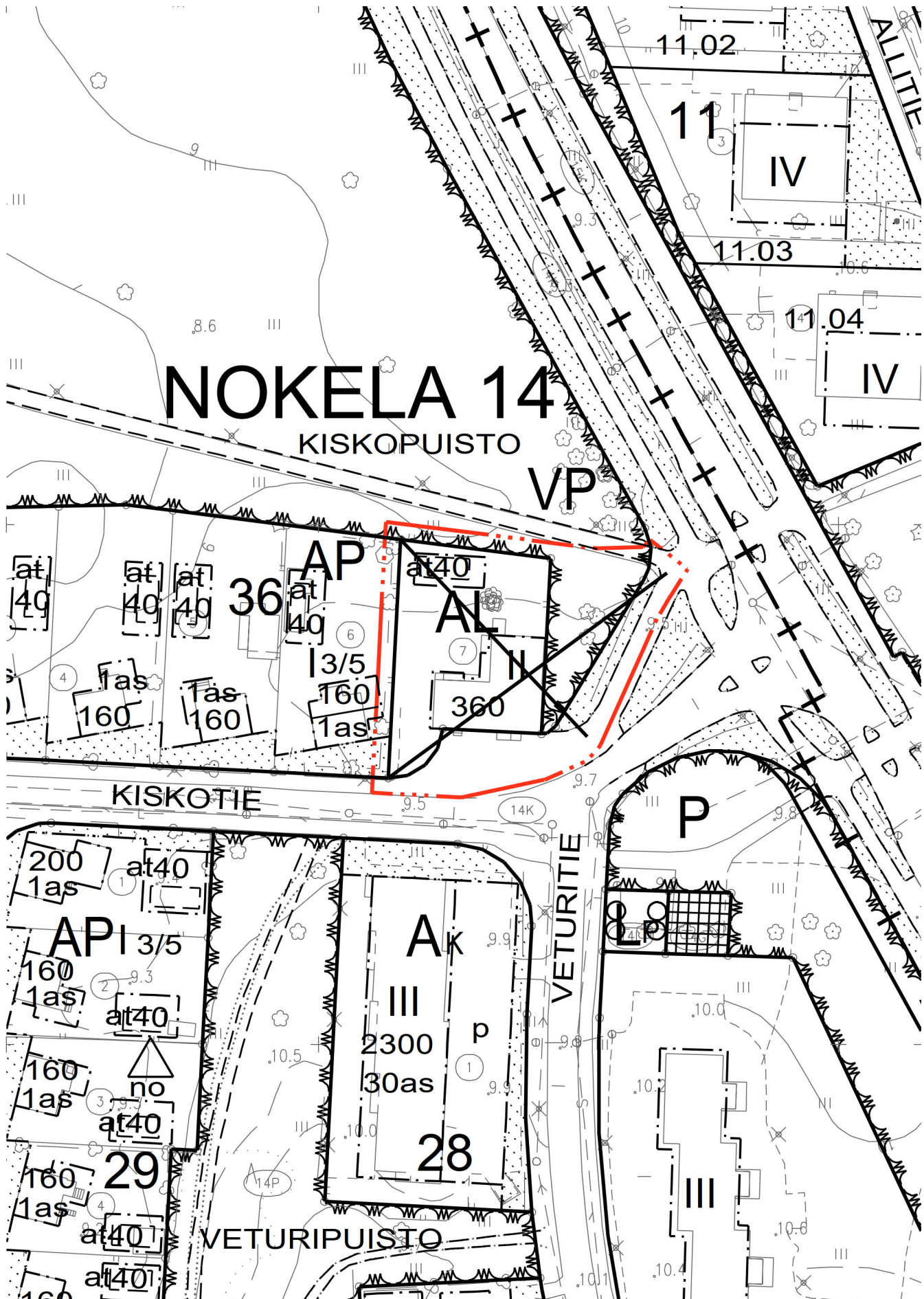




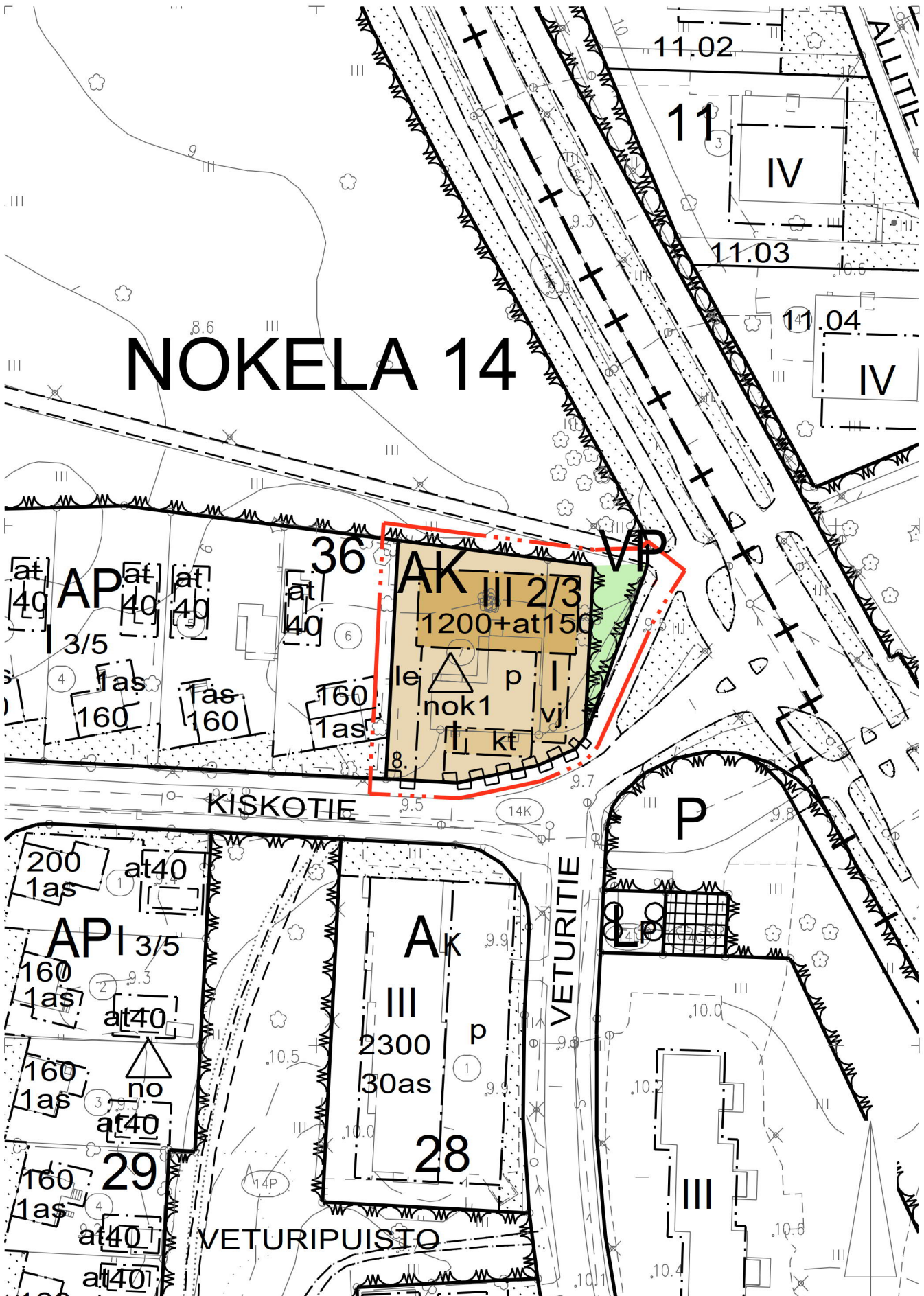














Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:1000, 10.9.2021, korjattu 3.12.2021









Ote asemakaavan muutoksesta 1:1000, 10.9.2021, korjattu 3.12.2021



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 10.9.2021, korjattu 3.12.2021

2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
33		Puisto.
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	14	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	NOKE	Kaupunginosan nimi.
93	36	Korttelin numero.
95	KISKOTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	1200+a+150	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	III 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
113		Rakennusala.
113-23		Rakennusala, jolle rakennettaessa tulee toteuttaa viherjulkisivut tai julkisivuihin taideteos.
113-103		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 10.9.2021, korjattu 3.12.2021

133		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
136		Katu.
151		Pysäköimispaikka.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
200-317		<p>nok1- merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Kaupunkikuva ja rakentaminen:</p> <p>Rakennuksen tulee olla mittasuhteiltaan ja värykseltään sopusoinnussa ympäristön kanssa. Kerrostalossa tulee olla harjakatto. Kerrostalon kattokulman tulee noudattaa korttelin 36 muiden asuinrakennusten kattokulmaa. Rakennusten julkisivujen tulee olla materiaaliltaan lautaverhoiltuja. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia. Autokatokselle tulee rakentaa viherkatto. Kerrostalon länsipäädystä parvekkeiden pääavautumissuunta ei saa olla lännen suuntaan.</p> <p>Asuinkerrostalon porrashuoneiden valoisuuden turvaamiseksi jokaisen porrashuoneen kerrosalasta lasketaan kokonaiskerrosalaan 15 kerrosalaneliometriä kerrosta kohti.</p> <p>Piha-alueet ja hulevedet:</p> <p>Tontti tulee rajata lauta-aidalla tontin nro 6 vastaisella tontin rajalla.</p> <p>Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. 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.</p> <p>Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.</p> <p>Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista rakennettavaa sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.</p> <p>Pysäköinti:</p> <p>Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia. Pysäköintipaikkoja on varattava yksi jokaista 180 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti. Asunnoille tulee lisäksi varata yksi vieraspaikka jokaista alkavaa tuhatta asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.</p> <p>Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan asemakaavakartassa esitetyn pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloittepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.</p> <p>Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %. - Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa. Jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 10.9.2021, korjattu 3.12.2021

200-317_2

Polkupyörien pysäköinti:

Alueelle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpysäköintipaikka jokaista 30 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Välttämättömät tekniset laitteet vesikatun yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin.

Jätehuolto:

Jätehuolto on sijoitettava lähelle Kiskotietä talousrakennuksen tai katoksen yhteyteen.

Ympäristömelun torjunta:

Asuinkerrostalon julkisivujen äänitasoerovaatimus on 30 dB.

Asuntojen parvekkeet asuinkerrostalon itäpäädyssä on lasitettava lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita.

300-17

Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

8.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

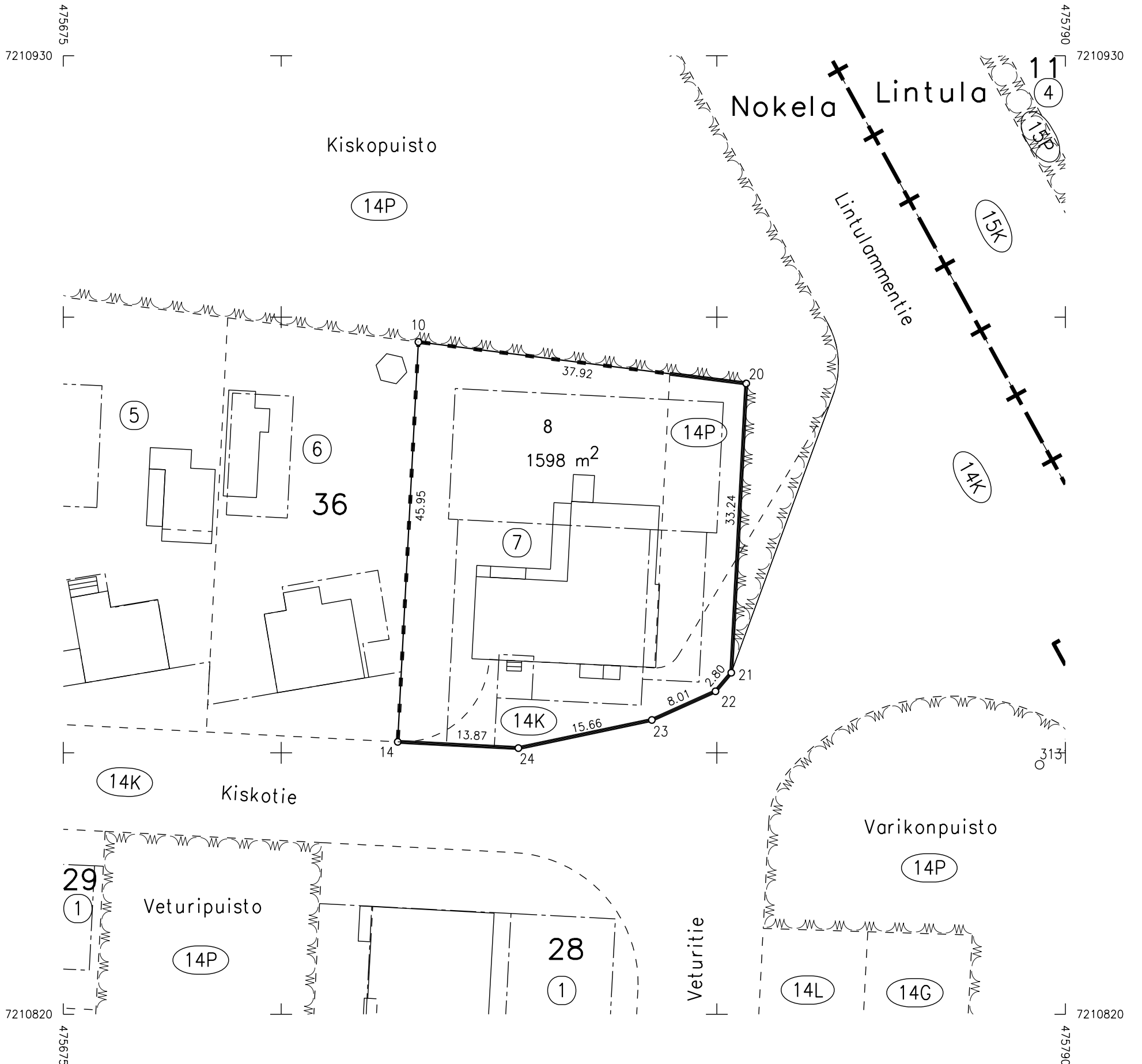
TONTTIJAKO JA -MUUTOS		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2376		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646774
			EDELLINEN TONTTIJAKO 10.08.1954
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		03.12.2021	KAUP. OSA 14 Nokela
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI	Henna Tuutila	KORTTELI 36
PIIRSI PM			TONTIT 8
TARK ALK			MUUTT. TONTIT 7
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
10	7210897.149	475715.752
14	7210851.259	475713.378
20	7210892.387	475753.374
21	7210859.191	475751.657
22	7210857.060	475749.845
23	7210853.769	475742.545
24	7210850.542	475727.226

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
014 0036 0008	1598	1090	014 0036 0007
		259	014 9901 0000
		249	014 9903 0000



Oulu Maa ja mittaus

Kartta-arkisto

I 6774 Säil. F:17