

Asemakaavan selostus

7.2.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Äimäraution kaupunginosan korttelia 5, tonttia 9 sekä rautatieliikenteen terminaalialuetta koskevaan asemakaavaan (Oritkarintie 1 b)

Kaavatunnus 564-2446

Diaarinumero 10640/2019

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 10.5.2022



1. Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2020. Kaavamuutosalue on rajattu katkoviivalla.

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Äimäraution kaupunginosan korttelin 5 tonttia 9 sekä rautatieliikenteen terminaalialuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin Äimäraution kaupunginosan korttelin 5 tontti 10 ja rautatieliikenteen terminaalialuetta sekä katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Oritkarintie 1 b

Kaavatunnus: 564-2449

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

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
12.2.2020
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
14.2.2020

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen
10.5.2022 § 279
Asemakaava on tullut voimaan __.__.2021 (täydennetään myöhemmin)

2.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Oulun keskustasta etelään n 4 km. Suunnittelualuetta rajaa pohjoispuolelta rautatieliikenteen terminaalialue. Lähiympäristössä on teollisuus- ja varastorakennusten sekä tavara-liikenneterminaalien korttelialueita. Alueella on sallittu myös liike- ja toimistotilat. Liike- ja toimistotilojen määrää on rajoitettu kaavassa.

2.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tontin laajentaminen. Viereisestä rautatieliikenteen terminaalialueesta liitetään osa suunnittelun kohteena olevaan tonttiin. Laajennusosa mahdollistaa tontin sisäiset järjestelyt sekä pysyvän rakennusluvan myöntämisen liitettävälle alueelle rakennetuille katoksille. Osa rautatieliikenteen terminaalialueesta muutetaan katualueeksi. Liikennöinti tapahtuu jo nykytilanteessa muodostettavaa katualuetta pitkin. Rautatieliikenteen terminaalialueella säilytetään talousrakennukselle osoitettu rakennusoikeus 500 k-m² mahdollista tulevaa huoltorakennusta tai vastaavaa varten.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Kaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 4. Tonttijakokartta

3. Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Alueella on voimassa Oulun kaupunginvaltuuston 17.6.2002 hyväksymä asemakaava (564-1738). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennuskorttelialueeksi (T). Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla 0,5, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan nähden. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta 10 % saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

Korttelialueelle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituisen läsnäolo alueella on välttämätön, kuitenkin niin, että tontin ollessa 3000 m² suurempi saa asuinhuoneistoja olla kaksi. Tontille on rakennettava yksi autopaikka kahta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti, sekä yksi autopaikka asuntoa kohti. Pihat on suojattava pääkatujen ja -teiden puolelta joko rakennuksin tai näkösuojan antavalla aidalla. Suunnittelun kohteena olevan tontin pinta-ala on 21881 m². Kaavamuutosalueella on myös rautatieliikenteen terminaalialuetta (LRA).

Tontin omistaa Oulun kaupunki. Alue on vuokrattu maanvuokrasopimuksella teollisuustarkoitukseen.

3.2 Suunnittelutilanne

Tontilla on liiketiläkäytössä olevat kaksi rakennusta sekä varastokatokset. Olemassa olevien rakennusten kerrosala on yhteensä 3743 k-m². Rakennuksista uudempi, valmistunut vuonna 2019

on tontin luoteiskulmassa ja kerrosala on 1495 k-m². Siinä toimii LVIS-tukkumyymälä. Vanhempi rakennuksista on tontin eteläreunassa, valmistunut vuonna 2006 ja kerrosala on 2248 k-m². Varastokatokset sijaitsevat kaupungilta vuokratulla lisämaalla. Katokset ovat kooltaan 142 m² ja 290 m². Tontin kokonaisrakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,5 ja se on 10938 k-m².

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue on liki kokonaan rakennettu. Alueen pohjoisosassa on rakentamaton alue. Se on pääasiassa hoitamaton matalaa heinikköä.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevaa muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Oulun kaupunki ja maanomistaja ovat solmineet tonttiin liitettävästä lisäalueesta maanvuokrasopimuksen 17.5.2000 ja sopimusta on tarkistettu 21.11.2018 (OUKA/10006/10.00.02.02/2018). Sopimuksen ehtona on, että vuokralainen hakee asemakaavamuutosta.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85. Se on tullut voimaan 1.9.2017.

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 12.1.2022.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

Asemakaavan muutoksen perusselvitykset

Ramboll Finland Oy on laatinut hulevesien hallintasuunnitelman 24.6.2021.

Selvityksessä on arvioitu alueen nykyisiä hulevesimääriä ja hulevesiverkoston kapasiteettiä sekä hulevesiverkoston hyödyntämismahdollisuuksia selvitysalueella.

Hallintasuunnitelman perusteella kaavaan on laitettu hulevesiä koskeva määräys, jossa on sekä määrällisiä että laadullisia vaatimuksia huleveden käsittelyyn. Suurin hulevesistä aiheutuva laadullinen kuormitus tulee valuma-alueen sellaisten rakennustöiden aikana, joissa paljas maaperä

on alttiina eroosiolle. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on syytä kiinnittää huomiota. Selvityksessä on esitetty suositus hulevesien hallinnan kaavamääräyksestä.

Happamat sulfaattimaat

Suunnittelualueella ei ole tutkittu happamien sulfaattimaiden esiintymistä. Lähialueella, kohteen koillispuolella, on kuitenkin todettu esiintyvän karkearakeisia happamia sulfaattimaita. Kohteen maaperä saattaa olla samankaltaista, kuin tutkitun pisteen maaperä. Tämän perusteella kaavaan on osoitettu määräys: Alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota maaperän laatuun (haju, väri) mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen havaitsemiseksi. Jos rakentamisen yhteydessä löytyy happamia sulfaattimaita, tulee happamoitumisriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa ja maa-ainesten läjityksessä.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanvuokralaisen hakemuksesta. Sopimuksella vuokrattu lisäalue liitetään asemakaavan muutoksessa osaksi tonttia. Kaavamuutoksen yhteydessä osa LRA-alueesta muutetaan katualueeksi. Kaavamuutoksessa ei osoiteta lisärakennusoikeutta. Kaavamuutoksessa tarkistetaan myös muiden kaavamerkintöjen- ja määräysten ajantasaisuus.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa sekä kirjeellä valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä maanomistajaluettelossa mainituille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin Fingrid Oyj lausunto, jossa todettiin, ettei alueella ole heidän voimajohtojansa. Telia Finland Oyj totesi, ettei heillä ole huomautettavaa hankkeesta. Lausunnot eivät aiheuta toimia.

4.2.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 14.12.2021 - 13.1.2022. Siitä annettiin nähtävilläolon aikana kolme lausuntoa. Fingrid Oyj, Elisa Oyj ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) totesivat, ettei heillä ole lausuttavaa hankkeesta.

4.2.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolon aikana. (Täydennetään nähtävillä olon jälkeen.)

4.2.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 11.02.2020 § 66.

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston 30.11.2021 § 646 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen 22.2.2022 § 112 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. (Täydennetään myöhemmin.)

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella teollisuustonttiin liitetään maa-alue rautatieliikenteen terminaalialueesta. Käyttötarkoitus säilyy ennallaan teollisuus- ja varastorakennuskorttelialueena (T). Uuden tontin pinta-alaksi muodostuu 23862 m². Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla 0,5. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta 10 % saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Tontille saa sijoittaa yhden asunnon henkilökuntaa varten. Asunnon koko on rajoitettu enintään 70 k-m²:iin. Tontilla on käyttämättä rakennusoikeutta ja lisärakentaminen on mahdollista. Pihat on suojattava pääkatujen- ja teiden puolelta joko rakennuksin tai näkösuojan antavalla aidalla.

Rautatieliikenteen terminaalialuetta muutetaan myös katualueeksi. Liikennöinti tontin pohjoisosaan tapahtuu jo tällä hetkellä kyseistä katua pitkin. Kadun päässä on tila kääntöpaikalle. Rautatieliikenteen terminaalialueella on säilytetty talousrakennukselle osoitettu rakennusoikeus 500 k-m², mikä mahdollista huoltorakennuksen tai vastaavaa rakentamisen. Talousrakennuksen sijainti on osoitettu ohjeellisena.

Tontille on osoitettu kaavassa niin sanottu kolmiomääräys. Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa. Alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota maaperän laatuun (haju, väri) mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen havaitsemiseksi. Jos rakentamisen

yhteydessä löytyy happamia sulfaattimaita, tulee happamoitumisriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa ja maa-ainesten läjityksessä.

5.1 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäiset. Kaavamuutos mahdollistaa tontilla toimivan yritysten toimintojen kehittämisen nykyisessä toimintaympäristössään. Alueen luonne huomioiden mahdollista liikenteen pientä lisääntymistä ei voida pitää erityisen merkittävänä. Alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttaisivat runsasta liikennettä tai pysäköintitarvetta. Piha-alueiden on tarkoitus säilyä kaavamuutoksessa ennallaan. Hulevesimääräys tulee toteuttaa aluetta seuraavan kerran rakennettaessa tai uudistettaessa.

Katualueen osoittaminen kaavassa selkeyttää kiinteistöjakoa. Katualueen päähän on kaavassa osoitettu tilavaraus kääntöpaikalle. Kulku tapahtuu jo nykytilanteessa kyseistä katua pitkin. Toiminnot eivät ole muuttumassa nykyisestä. Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen tai rakennettuun ympäristöön eivät ole kovinkaan merkittävät. Rakentamaton tontin osa on jo aikaisemmassa kaavassa ollut osa rakennusala. Sitä on tasattu rakentamisen yhteydessä, eikä alueella ole enää luonnontilaisia alueita.

6. Asemakaavan toteutus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman

Oulussa 7 päivänä helmikuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Tuula-Mari Kurikka
kaavasunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	13.05.2022
Kaavan nimi	Äimäräution kaupunginosan korttelin 5 tonttia 9 sekä rautatieliikenteen terminaaluuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	10.05.2022	Ehdotuspvm	07.02.2022
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	14.02.2020
Hyväksymispykälä	279	Kunnan kaavatunnus	564-2446
Generoitu kaavatunnus	564L100522A279		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2175	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,2175

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	3,2175	100,0	12431	0,39	0,0000	992
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,3862	74,2	11931	0,50	0,1984	992
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8313	25,8	500	0,06	-0,1984	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	3,2175	100,0	12431	0,39	0,0000	992
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,3862	74,2	11931	0,50	0,1984	992
T	2,3862	100,0	11931	0,50	0,1984	992
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8313	25,8	500	0,06	-0,1984	0
LRA	0,2678	32,2	500	0,19	-0,7619	0
Kadut	0,5635	67,8			0,5635	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

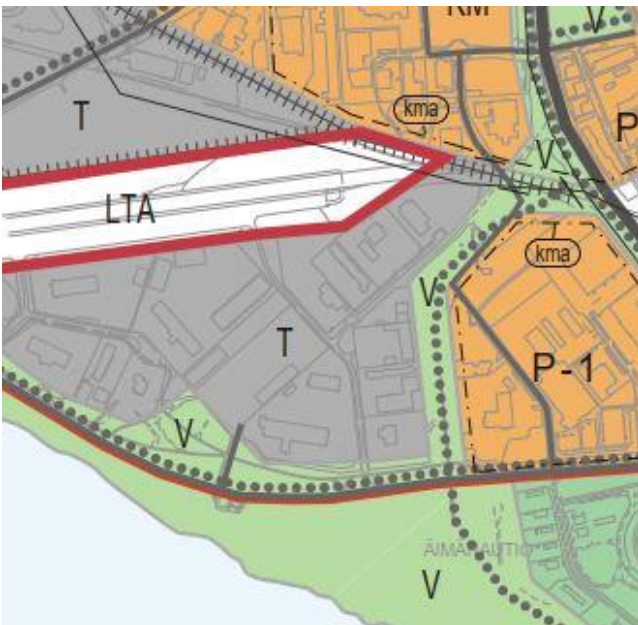
kuva 1 Opaskarttaote suunnittelualueesta

Suunnittelualue ja sen nykytila

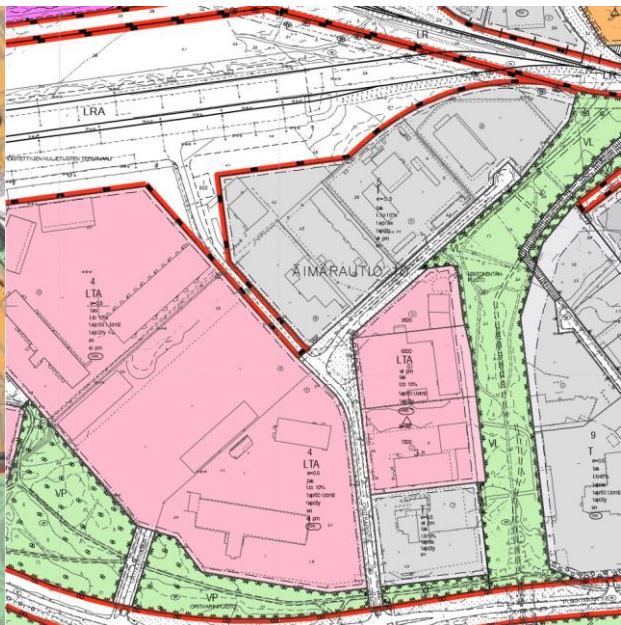
Asemakaavan muutosalue on Äimäraution kaupunginosan kortteli 5, tontti nro 9. Tontin pinta-ala on 21 881 m². Kaavamuutosalue käsittää myös rautatieliikenteen terminaalialuetta (LRA). Tontilla on liiketiläkäytössä olevat kaksi rakennusta sekä varastokatokset. Varastokatokset sijaitsevat kaupungilta vuokratulla lisämaalla, joka on osa LRA-aluetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1738), jota tällä kaavalla muutetaan, tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Rakennusoikeudeksi on osoitettu 10 940 k-m² (e=0,5). Kerrosalasta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten 1 094 k-m² (l,to10%). Korttelialueella tontille saadaan rakentaa yksi asuinhuoneisto sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo alueella on välttämätöntä, kuitenkin niin, että tontin ollessa 3 000 m² suurempi saa asuinhuoneistoja olla kaksi (tas). Autopaikkamääräksi on osoitettu yksi autopaikka yhtä asuntoa kohti (1ap/as) ja yksi autopaikka kahta tontilla samanaikaisesti työskentelevää kohti (1ap/2 ty). Kortteliin ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää (ei pm). Tonttien pihat on suojattava pääkatujen ja -teiden puolelta joko rakennuksin tai näkösuojan antavalla aidalla (sn).

Uuden Oulun yleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevaa muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.



kuva 2 Yleiskaavaote



kuva 3 Asemakaavaote

Aloite ja sopimusmenettelyt

Tontin omistaa Oulun kaupunki. Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty vuokralaisten hakemuksesta. Asemakaavaan muutoshakemusta on edeltänyt lisäalueen vuokraaminen Oulun kaupungilta. Vuokrasopimuksessa (diaarinumero OUKA/10006/2018) on edellytetty, että vuokralainen hakee asemakaavamuutosta kustannuksellaan. Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimuksen laatimista.

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa.

Suunnittelun tavoitteet

Hakijan tavoitteena on muodostaa yksi tontti. Vuokrattu lisäalue liitetään asemakaavan muutoksessa osaksi tonttia. Kaavamuutoksen yhteydessä osa LRA-alueesta muutetaan katualueeksi. Kaavamuutoksessa ei osoiteta lisärakennusoikeutta.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA1 §). Suunnittelutyön edetessä laaditaan muut tarvittavat selvitykset mm. hulevesi selvitys.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- liikenteeseen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus korttelin sisällä sekä LRA-alueen muuttaminen kaduksi)
- Kaupunkikuvaan (katunäkymät, tontin laajentuminen)

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

Kaavahankkeen vuorovaikutus

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

- | | |
|--|---------------------------------|
| • Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos | • Oulun vesi |
| • Rakennusvalvonta | • Oulun energia |
| • Telia Finland Oyj | • Väylävirasto |
| • Elisa Oyj | • Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus |
| • DNA Oyj | • BusinessOulu |
| • Fingrid Oyj | • Väylävirasto |

Suunnittelun vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille valmistelun käynnistymisestä ilmoitetaan kirjeellä.

Kaavaprosessin edetessä kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset kaupungin verkkosivuilla.

Miten kaavoitus etenee?

Kaavan muuttaminen on tullut vireille 1.11.2019

Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kolmen viikon ajan, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyyn suunnitelmaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2020. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin mielipiteitä.

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

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2020, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan vastineet ja kaavan hyväksymispäätös, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa (MRA 94§).

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan MRA 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Miten voin osallistua ja antaa palautetta?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan valmisteluaineistosta sekä muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan nähtävilläoloaikana postiosoitteeseen: KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Virpi Rajala | puh. 040 703 2422 | virpi.e.rajala(at)ouka.fi

kaavasunnittelija Tuula-Mari Kurikka | puh. 040 664 3559 | tuula-mari.kurikka(at)ouka.fi

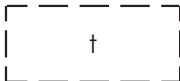
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Ote asemakaavan muutoksesta 1:2000 7.2.2022

Technical site plan for Äimärautio 10. The plan shows a large building footprint with a central courtyard area labeled '5 T'. The building is surrounded by parking spaces and access roads. Key features include:

- Building Footprint:** A large, irregularly shaped building footprint with a central courtyard area labeled '5 T'.
- Courtyard Area:** A central courtyard area labeled '5 T' with dimensions and specifications: $e=0.5$, 1 tash, max as 70 kem2, l, to 10%, 1ap/as, 1ap/2ty, ei pm, sn, hule2 (100) 12.
- Parking and Access:** Parking spaces are indicated by dashed lines and numbers (e.g., 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1). Access roads are shown with dashed lines and labels like 'ORITKARINHAARA' and 'ORITKARINTIE'.
- Surrounding Infrastructure:** The plan shows the building's location relative to 'ÄIMÄRAUTIO 10' and 'LRA' (Länsi-Ranta-Autio).
- Topography and Landmarks:** The plan includes contour lines and a north arrow. A landmark labeled 'äimä5' is shown near the building.

27		Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
47-3		Rautatieliikenteen terminaalialue.
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	10	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	ÄIMÄ	Kaupunginosan nimi.
93	5	Korttelin numero.
95	ORITKARI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
98-4	1 tash	Merkintä osoittaa tontille sallittujen henkilökunnalle tarkoitettujen asuntojen lukumäärän.
98-6	max as 70 kem2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä saa enintään käyttää asuntojen rakentamiseen.
99-1	l,to 10%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslupa sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
105-1	e = 0.5	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

117-101		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
130-1		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
136		Katu.
164	1ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
164-2	1ap/2 ty	Merkintä osoittaa, kuinka monta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
190-9	sn	Merkintä osoittaa, että korttelialueella sijaitsevien tonttien pihat on suojattava pääkatujen ja -teiden puolelta joko rakennuksin tai näkösuojan antavalla aidalla.
190-47 hule2 (100) 12		Korttelialue, jolla uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjäntä tyytymisestäään. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.
200-329		öimä5-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa. Alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota maaperän laatuun (haju, väri) mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen havaitsemiseksi. Jos rakentamisen yhteydessä löytyy happamia sulfaattimaita, tulee happamoitumisriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihoissa ja maa-ainesten läjityksessä. TONTTIJAKOMERKINNÄT:
		Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	Oulu	
ASEMAKAAVA 2446		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646837
				EDELLINEN TONTTIJAKO 19.02.2003
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA		TONTTIJAON LAATI	7.2.2022	KAUP. OSA 10 Äimärautio
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIE TOINSINÖÖRI		KORTTELI 5
PIIRSI	KK			TONTIT 10
TARK	PM			MUUTT. TONTIT 9
Anna-Liisa Kylätie				
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
40	7210110.576	474233.889
41	7209998.389	474333.441
44	7209946.634	474275.117
45	7209946.932	474270.127
46	7210057.938	474171.623
48	7210191.176	474324.720
49	7210166.330	474140.163
50	7210146.293	474146.235
51	7210124.983	474134.005
52	7210116.894	474136.479
53	7210065.075	474165.352

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
010 0005 0010	23862	21878 1984	010 0005 0009 010 9906 0000

