OULU | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Asemakaavan selostus

Luonnos 4.6.2021

4.6.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Alppilan kaupunginosan puisto-, katu- ja maantien alueita sekä Välivainion kaupunginosan korttelin 31 tonttia nro 4, urheilu-, puisto-, katu- ja maantien alueita koskevaan asemakaavaan

VÄLIVAINION KOULUN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVANMUUTOS

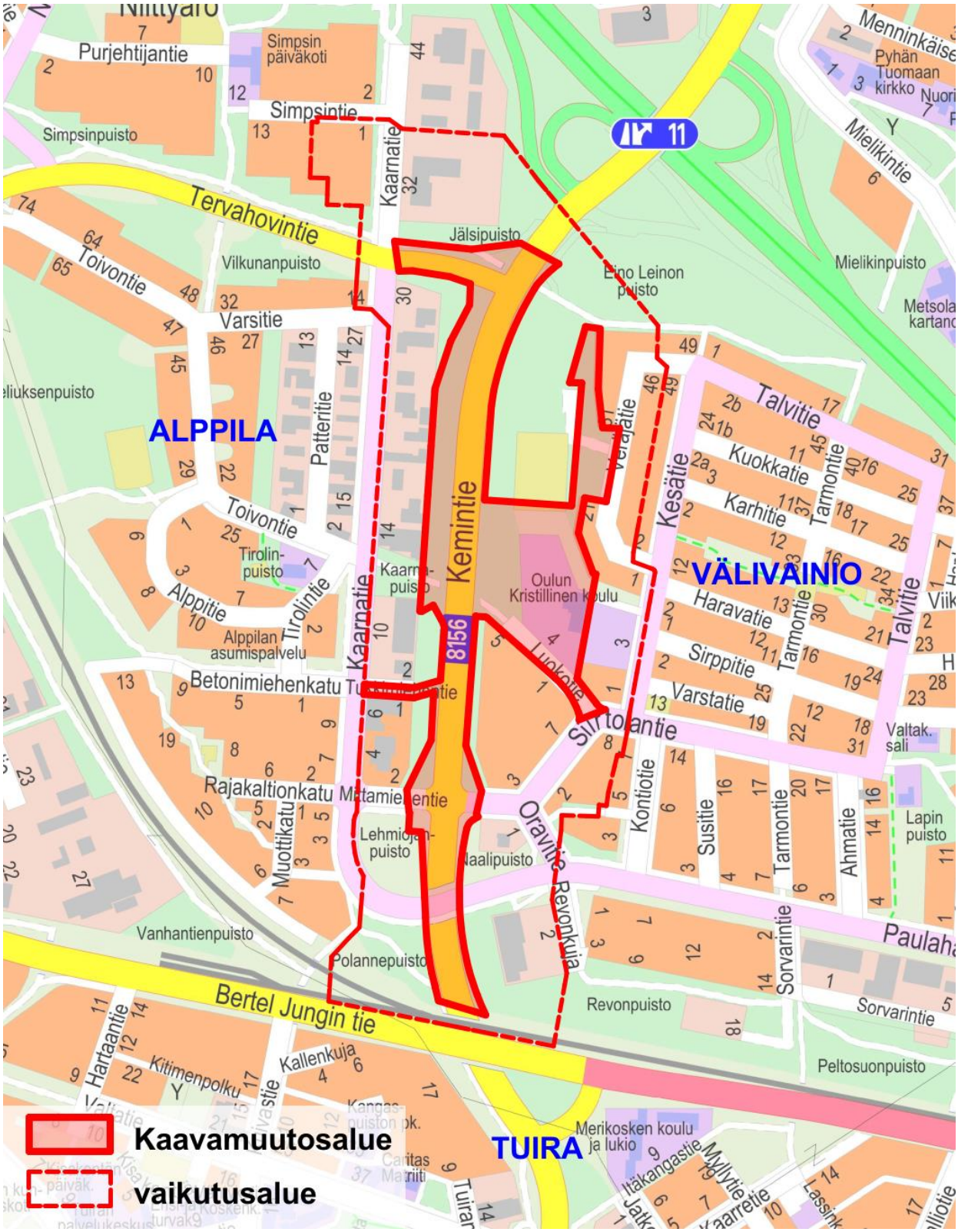
Kaavatunnus 564-2323

Diaarinumero OUKA/1106/10.02.03/2017

Selostus päivitetty 0.0.2021



Kuva 1 Ilmakuva suunnittelualueen kortteleista lounaasta, havainnekuva Linja Arkkitehdit Oy.



Kuva 2 Asemakaavan muutos- ja vaikutusalueet.

Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot 4

1.1. Tunnistetiedot 4
1.2. Kaava-alueen sijainti 4
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 5

2. Tiivistelmä 5

2.3. Asemakaavan sisältö 5
2.4. Kaavaprosessin vaiheet 6
2.5. Asemakaavan toteutus 6

3. Lähtökohdat 7

3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista 7
3.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset 9
3.5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset 14

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 18

4.3. Asemakaavan suunnittelun tarve 18
4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 18
4.5. Osallistuminen ja yhteistyö 18
4.6. Asemakaavan tavoitteet 20
4.7. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 21

6. Asemakaavan kuvaus 23

6.3. Kaavan rakenne 23
6.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 24
6.5. Kaavan vaikutukset 24
6.6. Ympäristön häiriötekijät 25
6.7. Kaavamerkinnät ja määräykset 25
6.8. Nimistö 25

7. Asemakaavan toteutus 26

7.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 26
7.4. Toteuttaminen ja ajoitus 26
7.5. Toteutuksen seuranta 26

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Alppilan kaupunginosan puisto-, katu- ja maantien alueita, Välivainion kaupunginosan korttelin 31 tonttia 4 sekä urheilu-, puisto- ja katu- ja maantien alueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Välivainion kaupunginosan korttelin 29 tontit 1-10 ja korttelin 30 tontit 1-9 sekä puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Välivainion koulun ympäristön asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	564-2323
Kaavan laatija:	Ville Honkonen, kaavoitusarkkitehti 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 16.2.2017 *(yhteisesti Kemintien kaavarungon 564-2314 kanssa)* Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 21.2.2017 *(yhteisesti Kemintien kaavarungon 564-2314 kanssa)*
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2021 Asemakaava on tullut voimaan __.__.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Välivainion ja Alppilan kaupunginosissa nykyisen Kemintien alueella Tuiran kaupunginosan ja Iskon moottoritien liittymäalueen välillä, sekä entisen Välivainion koulun ja Eino Leinon puiston alueilla. Kaava-alueen pituus on noin 1,2 km pohjois - eteläsuunnassa.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. *Asemakaavan seurantalomake lisätään ehdotusvaiheessa.*

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat korttelialueista

Liite 4. Alppilanbulevardi – Yleissuunnitelman tarkennukset; Raportti ja suunnitelmat

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Tässä kohdassa luetellaan käytetty aineisto, joka tarjoaa tietoa kaava-alueesta, mutta jota ei ole tarkoituksenmukaista liittää kaavaselostukseen. Asemakaavamuutoksen suunnittelun aikana aineistoja on luettavissa hankkeen projektikortilta kaavatunnuksella 564-2323: https://www.ouka.fi/oulu/kadut-kartat-ja-liikenne/suunnitelmat-ja-hankkeet

- Kemintien kaavarunko, laatukäsikirja sekä liikenteen, ympäristön ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma
- Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvitys, 2017
- Selvitys Kemintien kaupallisten palvelujen kehittämisestä 2017
- Oulun kaupungin meluselvitys 2017
- Tuuliviihtyisyysesiselvitys 2021
- Alppilanbulevardin keskusaukio, viitesuunnitelmaluonnos 2021

2. Tiivistelmä

2.3. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella muutetaan Kemintien tiealue sekä osia puistoalueista uudelleenlinjatuksi Alppilanbulevardin katualueeksi ja muodostetaan entisen Välivainion koulun ympäristöön kaksi uutta asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen osoitettua korttelia sekä bulevardin keskusaukio Alppitori.

Bulevardisoinnin tavoitteena on Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti kehittää keskustan ja Linnanmaan välistä aluetta toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Alppilanbulevardi yhdistää Alppilan ja Välivainion alueet yhdeksi kokonaisuudeksi, jonka ytimenä tuleva bulevardi palveluineen jatkossa toimii.

Korkeimmat rakennusmassat rajautuvat Alppilanbulevardiin ja Alppitorin aukioon pääosin seitsämänkerroksisina. Suurin kerrosluku on XII maamerkkirakennuksessa Alppitorin pohjoislaidalla

bulevardin näkymäakselilla Tuiran suunnasta lähestyttäessä. Korttelien itäreunalla rakennusten kerrosluvut ovat I-V siten, että kerroskorkeus laskee kohti Välivainion olevaa asuinpientaloaluetta.

Asuin-, liike- ja toimistorakentamista sisältävät korttelit ovat tiiviisti rakentamisella rajattuja suurkortteleita. Pohjoisemman korttelin 29 halkaisee pohjois-eteläsuunnassa yleiselle jalankululle osoitettu reitti, joka johtaa kohti Alppitorin aukiota. Molemmissa kortteleissa on korttelikohtainen pysäköintilaitos. Korttelin 29 tehokkuus on noin 1,9 ja korttelin 30 tehokkuus noin 1,55. Tehokkuusluvussa ei ole mukana pysäköintilaitosten kerrosaloja.

Uusi kaavarungon ja yleissuunnitelman mukainen katualue on nykyistä tiealuetta kapeampi ja alueen pohjoisosassa kadun linjausta on siirretty länteen. Uuden katulinjauksen ulkopuolelle jääviä nykyisen tiealueen osia muutetaan erityisalueeksi E ja puistoalueeksi VP. Kaavarungon alueella korttelialueita tullaan jatkossa kehittämään tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina nyt muodostuvan katualueen varrelle.

2.4. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Osasta aluetta on aiemmin pidetty yhteistyökumppaninhakukilpailu ja sen pohjalta yhteistoimintasopimus on laadittu Lapti Oy:n kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä yhteisenä Kemintien kaavarungon (564-2314) osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 21.2.2017 - 23.3.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kymmenen mielipidettä tai lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen laaditut vastineet on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 10.10.2017.

2.5. Asemakaavan toteutus

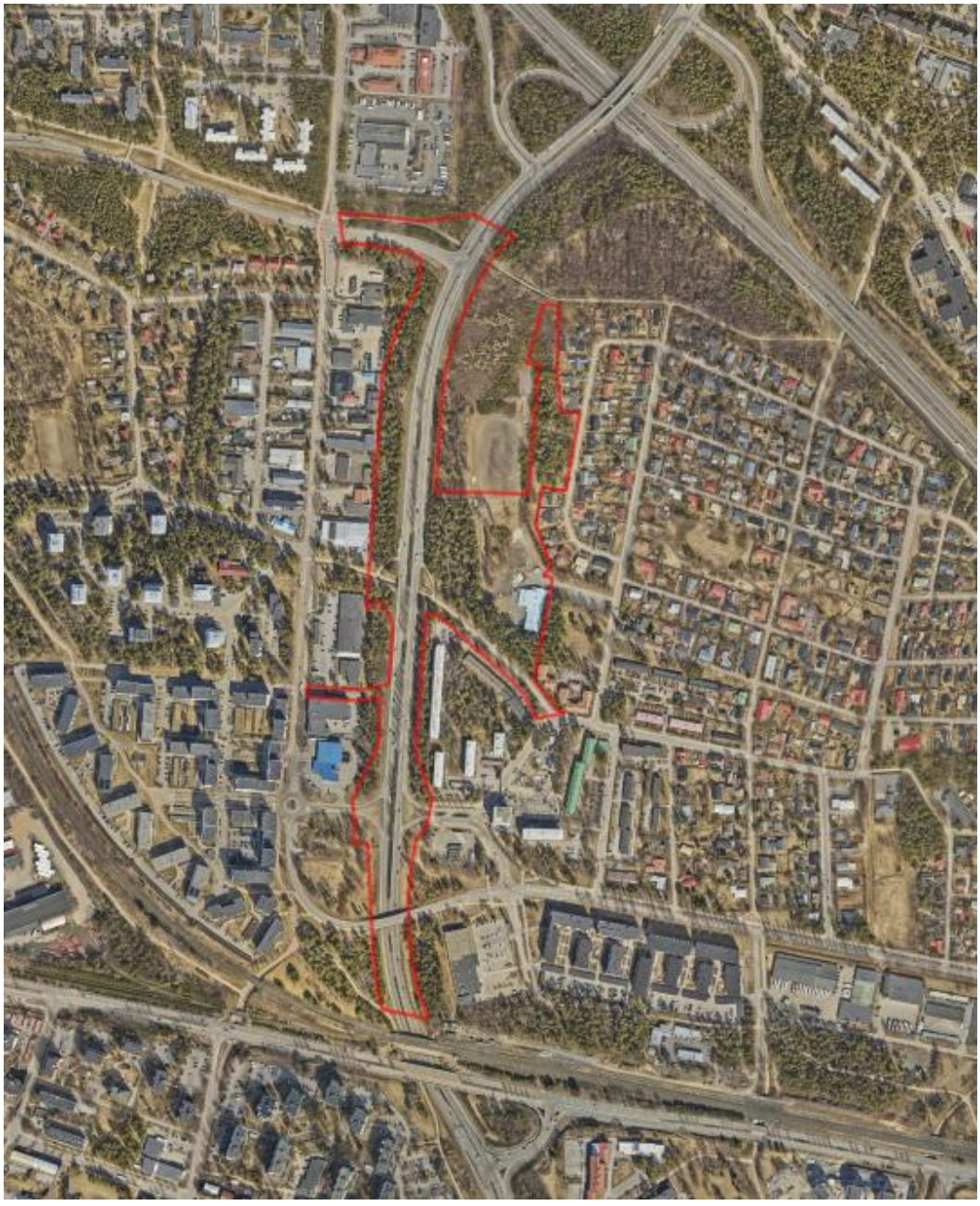
Asemakaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen voidaan aloittaa vaiheittain alkaen korttelin 30 itäosasta tukeutuen Luokotien katualueeseen ja infrarakenteeseen. Pohjoisemman korttelin 29 rakentaminen voidaan aloittaa uuden katualueen rakentamisen jälkeen.

3. Lähtökohdat

3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella sijaitsee entisen Välivainion koulun yksikerroksinen koulurakennus, joka on valmistunut vuonna 1973. Koulurakennuksessa on toiminut viimeisimmäksi Oulun Kristillinen koulu, jonka toiminta on siirtymässä kesän 2021 aikana Hietasaareen. Koulutontilla sijaitsee myös yhdyskuntatekniikan rakennus ja varastorakennus. Koulun vieressä länsi- ja pohjoispuolella on koulun piha-aluetta ja eteläpuolella koulun pysäköintialuetta. Koulun pohjoispuolella on pallokenttä, joka tulee poistumaan jatkossa kaavarunkoalueen rakentamisen tieltä.



Kuva 3 Ilmakuva suunnittelualueesta ympäristöineen vuodelta 2020.

Kemintie on 2+2-kaistainen autoliikenteelle nopeaksi muotoiltu yleinen tie, joka voimakkaasti erottaa Alppilan ja Välivainion kaupunginosat toisistaan. Suunnittelualueella sijaitsee Kemintien risteykset Tervahovintien kanssa pohjoisessa sekä Mittamiehentien ja Oravitien kanssa etelässä. Eteläisessä risteyksessä on suuntaisliittymät, pohjoinen liittymä on valo-ohjattu. Kemintien yli kulkee alueen eteläosassa Paulaharjuntien silta. Kävellen ja pyöräillen pääsee Kemintien ali Luokotien ja Tervahovintien kohdilla. Tiealueita rajaavat leveydeltään vaihtelevat puistoalueet.

Suunnittelualueen itäpuolella on Välivainion vanha pientalovaltainen asuinalue. Kemintien vieressä on Välivainiolla myös muutama asuinkerrostalo ja rivitalo. Asuinrakennukset ovat pääasiassa 1960-luvulta. Kesätien ja Siirtolantien varteen on parhaillaan rakenteilla ensimmäiset Kemintien kaavarungon mukaiset korttelit.

Suunnittelualueen länsipuolella on Alppilan pienteollisuusaletta. Sen rakennuskanta on vaihtelevaa, eri-ikäistä ja pääasiassa yksikerroksista.

Suunnittelualueen ympäristössä on vireillä myös muita asemakaavanmuutoksia. Kaarnatie 10:ssä kortteliin tulee pääasiassa asumista, liikkeitä ja toimitilaa. Kaarnatie 32:ssä kortteliin tulee pääasiassa asumista ja toimistoja.

3.3.2. Luonnonympäristö

Kemintien kaavarunkoalueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys alueen asemakaavatyön pohjaksi. Selvitystä täydennetään lajistojen osalta kesän 2021 aikana.

Luonto ja maisemaselvityksessä todetaan tiivistäen seuraavaa;

”Kemintien kaavarunkoalueen maisemakuva on pääosin jäsentynyt ja alueiden nykyiset käyttömuodot tulevat hyvin esille maisemassa. Eino Leinon puisto muodostaa laajan oman alueensa kaavarunkoalueen sisälle. Eino Leinon puiston sisäinen maisemakuva on melko jäsentymätön ja alueen yleisilme muodostuu rehevästä ja vaihtelevasta kasvillisuudesta. Runsas

kasvillisuus on suotavaa säilyttää Eino Leinon puistossa ja muiden pääväylien läheisyydessä, koska se muodostaa melu- ja näkösuojaa Kemintien, Pohjantien ja rautatien suuntaan ja siksi se on perusteltua säilyttää myös jatkossa. Osin melu- ja näkösuojaus voidaan ratkaista myös rakentamisen keinoin.

Selvitysalueen maisemallisesti merkittävimmän elementin muodostaa puusto. Vanhat ja kookkaat männyt ovat komeita ja edustavat alueen vanhinta historiallista kerrosta. Eino Leinon puistossa istutettu koivikko ja lehtikuusikko ovat maisemallisesti myös miellyttäviä ja alueen muusta ympäristöstä erilaisina korostuvia metsäalueita. Lisäksi koko kaavarunkoalueelta on erotettavissa edustavia maisemapuuryhmiä. Metsäalueet, yksittäiset maisemapuut ja –

puuryhmät elävöittäisivät maisemaa. Eino Leinon puiston alueista voitaisiin myös kunnostaa puistomaisia lähimetsiä ja viheralueita. Kasvillisuuden kannalta alueella ei ole maankäyttöä rajoittavia tekijöitä. Mikäli silmälläpidettävän punavarpusen esiintyminen alueella halutaan turvata, on selvitysalueen pohjoisosan rehevän yleisilmeen säilyttäminen suotavaa.

Maaperän puolesta koko alue soveltuu hyvin rakentamiseen.

Maankäyttösuositukset perustuvat lähinnä arvoihin, joilla alueen maisemakuvaa, asumisviihtyvyyttä ja lähivirkistysalueen ominaisuuksia voidaan parantaa ja vaalia. Alueelle on mahdollista rakentaa laajasti uutta, mutta asumisviihtyvyyden ja maiseman historiallisen kerroksellisuuden säilyttämiseksi olemassa olevaa kasvillisuutta tulisi hyödyntää tulevassa maankäytössä."

3.3.3. Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Suunnittelualue on Kemintien ympäristössä nykytilanteessa leimallisesti tieliikenteelle osoitettua aluetta, ja tiealuetta ympäröivät puistoalueet toimivat ensisijaisesti suojavyöhykkeinä liikennemelun ja näkymien suhteen.

Lähimmät päivittäistavarakaupan palvelut sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä kaakkoispuolella Välivainiolla sekä länsipuolella Alppilassa Tukkimiehentiellä. Alppilassa Kaarnatien varrella on pienteollisuusaluetta palveluineen.

Suunnittelualue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa henkilöautoliikenteen ja joukkoliikenteen osalta. Pyöräilyn nopeat pääreitit Keskustan ja Linnanmaan välillä sijaitsevat Alppilassa Kaarnatien varressa ja Välivainiolla Tarmontien varressa.

3.3.4. Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

3.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.4.1. Yleiskaava

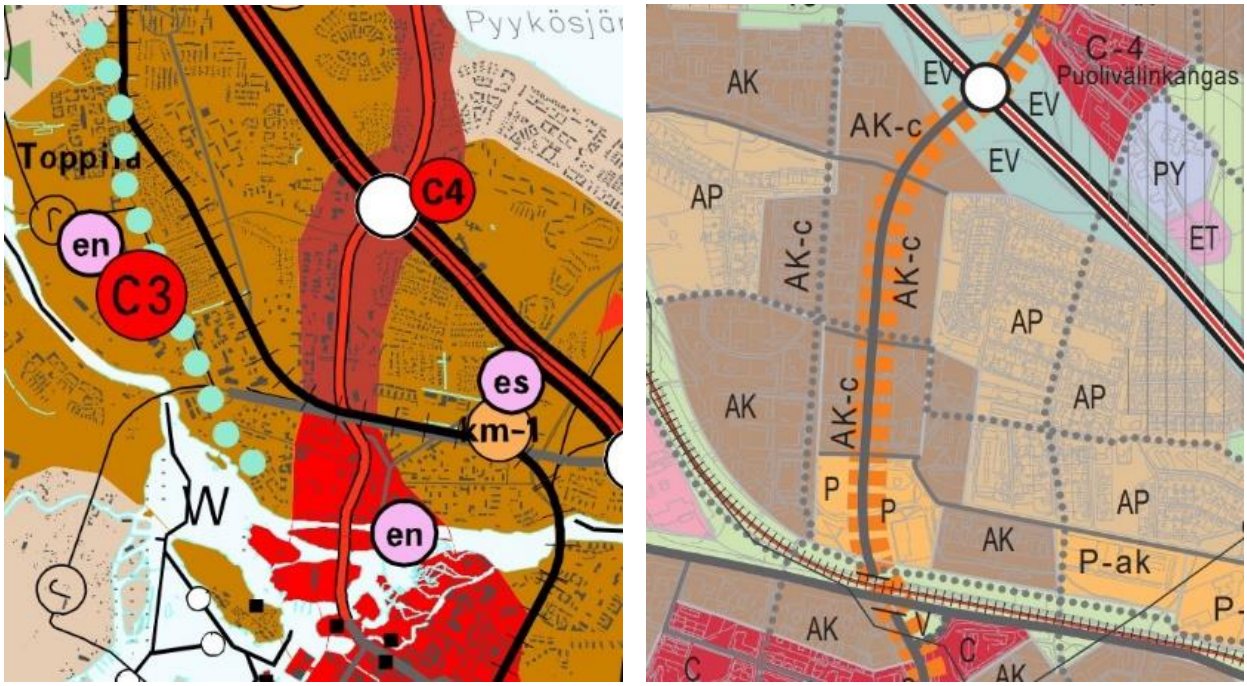
Uuden Oulun yleiskaava (voimaan 12.8.2016) koostuu kahdesta kaavakartasta. Koko kaupungin kattavassa kaavakartalla 1 suunnittelualue on merkitty kaupunkikäytäväksi, joka muodostuu olevien ja rakentuvien aluekeskusten ja suurimpien paikalliskeskusten keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskusta välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvankorkeaan laatuun.

Kaavakartalla 2 valtaosa suunnittelualueesta on merkitty keskustamaiseksi asuin- ja liikealueeksi (AK-c). Alue varataan keskustamaisen ja toiminnoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen

alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

Suunnittelualueen eteläosa on merkitty palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi (P). Alue varataan hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa enintään 2000 kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän.

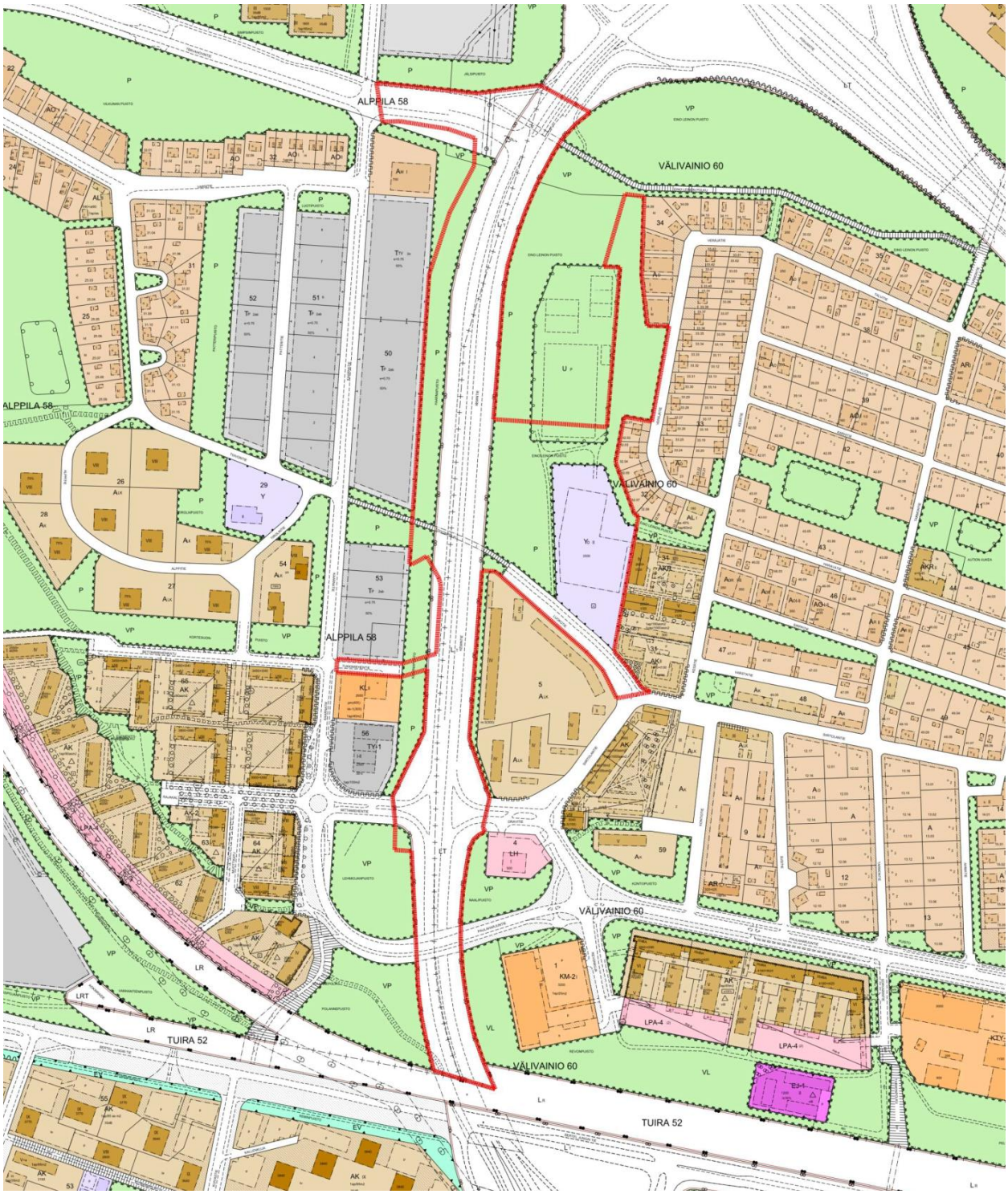
Kemintielle on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia.



Kuva 4 Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartta 1 vasemmalla ja kaavakartta 2 oikealla.

3.4.2. Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat lueteltuina kaavatunnuksen ja hyväksymisvuoden mukaan: 564-64,6 1951; 564-365 1964; 564-580 1972; 564-620 1973; 564-659 1974; 564-1060 1984; 564-1649 2000; 564-2146 2015.



Kuva 5 Voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualue rajattuna punaisella viivalla.

Suunnittelualue on voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti tie- ja katualuetta, puistoa, palloilualuetta (urheilu) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

3.4.3. Kaavamuutosalueeseen rajautuvat muut vireillä olevat asemakaavan muutokset

Suunnittelualueeseen rajautuvia vireillä olevia asemakaavanmuutoksia ovat Kaarnatie 10 ja Kaarnatie 32. Asemakaavanmuutosten rajaukset ja ratkaisut vaikuttavat toisiinsa, jolloin prosessien

välinen yhteistyö on tärkeää. Tämän kaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan myös tarkemmat yleissuunnitelmat liikenteestä koko tulevaa bulevardia koskien, mikä osaltaan vaikuttaa muiden kaavojen sisältöön.

3.4.4. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.4.5. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueille laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä. Tonttijaon laskentakuva on selostuksen liitteenä.

3.4.6. Pohjakartta

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

3.4.7. Maankäyttösopimukset

Hankkeen toteuttamisesta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa toteuttamissopimus.

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

<u>Kemintien kaavarunko, laatukäsikirja ja yleissuunnitelmat</u>

Suunnittelualue on keskeinen osa Alppilanbulevardia, jonka kehittämiseksi on laadittu Kemintien kaavarunko. Kaavarungon tavoitteet perustuvat Uuden Oulun yleiskaavaan. Kaavarungon laatiminen on alkanut alkuvuodesta 2017 yhdessä tämän asemakaavanmuutoksen kanssa. Kaavarunko valmistui keväällä 2018. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kaavarungon, laatukäsikirjan ja laaditut yleissuunnitelmat ohjeellisena jatkosuunnittelussa noudatettavaksi 5.6.2018 § 278. Kemintien kaavarungon suunnittelu käsitti alueen toiminnot, mitoituksen, liikenteen, katujen, ympäristön, liikunnan sekä energia- ja vesihuollon perusratkaisut.

Kaavarungossa suunniteltu Kemintien bulevardisointi toteuttaa yleiskaavan kaupunkikäytävää ja yhdistää keskustan ja Linnanmaan nykyistä paremmin toisiinsa. Edullinen sijainti keskustan ja Linnanmaan välissä mahdollistaa uusien asuntojen, palvelujen ja työpaikkojen rakentamisen kaupungin parhaan joukkoliikenteen ja parhaiden pyöräilyreittien äärelle. Tehokas maankäyttö tukee tehokkaan joukkoliikenteen kehittämistä keskustan ja Linnanmaan välillä.

Bulevardisointi yhdistää myös Alppilan ja Välivainion yhdeksi suuremmaksi ja eheämmäksi kokonaisuudeksi. Bulevardista muodostuu yhdistyvän alueen keskus. Muutos mahdollistaa koko Alppila-Välivainio -alueen väestömäärän ja palvelujen merkittävän kasvun sekä tukee vahvasti kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kehittämistä.

Kaavarungossa on osoitettu yleiset alueen kehittämisen suuntaviivat. Kaavarunko on ohjeellinen ja yleispiirteinen. Kaikki yksityiskohdat suunnitellaan ja ratkaistaan tarkemmassa jatkosuunnittelussa.



Kuva 6 Kemintien kaavarungon havainnekuva, näkymä koillisesta. Tällä asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit sijoittuvat kuvassa keskellä erottuvan Alppitorin aukion alapuolelle.



Kuva 7 Korttelialueet kaavarungon kartalla vasemmalla ja havainnekuvassa oikealla.

3.5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvitys

Asemakaavan muutosalue kuuluu Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvityksen (SITO 2017) tarkastelualueeseen. Selvityksessä on tarkasteltu alueen maisemarakennetta, maisemakuvaa, maiseman tilallisia elementtejä, arvoja ja maisemavaurioita. Luonnon osalta on tarkistettu ja selvitetty alueen kasvillisuus- ja luontotyypit sekä eläimistön yleispiirteet. Selvitysten pohjalta on esitetty maiseman ja luonnon kannalta arvokkaat kohteet, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytön jatkosuunnittelussa. Selvitys on laadittu asemakaavoitukseen vaadittavalla tarkkuudella.

Maankäyttösuosituksissa asemakaavan muutosalue on lähes kokonaisuudessaan rakentamiseen soveltuvaa aluetta. Luonto- tai maisema-arvot eivät rajoita rakentamista eikä alueella ole varsinaisia suojelukohteita. Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoista. Rakennettaville alueille tulee jättää riittävästi viher- ja puistoalueita viheryhteyksien säilyttämiseksi ja ylläpitämiseksi sekä ympäristön viihtyisyyden parantamiseksi.

Osa kaavanmuutosalueesta on selvityksessä suositeltu säilytettäväksi puistona tai viheralueena. Näillä alueilla on maisemallisesti arvokasta puustoa tai virkistyskäyttö- ja/tai luontoarvoja tai viheralue lisää asumisviihtyvyyttä.

Pohjoisessa Pohjantietä vasten ja etelässä rataa ja Bertel Jungin tietä vasten on selvityksessä osoitettu suojavyöhykkeet, joilla on huomioitava liikenteen aiheuttama melu- ja pölyvaikutus, sekä näkymät muilta alueilta. Nämä alueet vahvistavat myös ekologisten käytävien säilymistä. Alueilla on paikoin maisemallisesti merkittävää puustoa, jota suositellaan säilytettäväksi viheralueina tai yksittäisinä maisemapuina.

Luonto- ja maisemaselvityksen täydennys

Aiempaa kaavarungon aikaista luonto- ja maisemaselvitystä täydennetään tarkistamalla suojametsien linnusto sekä muun eläinlajiston havainnot kesän 2021 aikana. Selvitysraportti valmistuu syyskuun 2021 loppuun mennessä.

Selvitys Kemintien kaupallisten palvelujen kehittämisestä 2017

Selvitys on tehty Kemintien kaavarungon pohjaksi.

Selvitys Kemintien kaupallisten palvelujen kehittämisestä (FCG 2017) tarkastelee Kemintien kaupallisten palveluiden kehittämisedellytyksiä ja tuottaa kaupallisia palveluita koskevia lähtötietoja alueen jatkosuunnittelua varten. Selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyyseihin sekä uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin

perustuen. Kaupallisina palveluina on tarkastelu vähittäiskaupan lisäksi myös muita yksityisiä palveluja. Kaupan toimijoiden näkemyksiä Kemintien alueen kaupallisten palvelujen kehittämisestä on selvitetty haastatteluilla.

Selvityksessä on kuvattu Kemintien ympäristön, muiden lähialueiden ja läheisten keskusten (Tuira, Toppila, Puolivälinkangas) nykyinen palveluverkko ja niiden keskeiset kaupalliset ja yksityiset palvelut.

Selvityksessä on kuvattu Kemintien ympäristön asema Oulun kaupan palveluverkossa. Selvityksessä on arvioitu Kemintien varren kaupallisten palveluiden kehitysedellytykset sekä realistinen tilantarve suunnittelu- ja tarkastelualueen ostovoimatarkasteluihin sekä eri toimijoiden haastatteluihin perustuen. Arvio tehdään kolmella eri vaihtoehtoisella asukaspohjamitoituksella. Selvityksessä arvioidaan, millaisten yritysten liiketiloihin Kemintien jatkosuunnittelussa tulee varautua.

Selvityksessä on esitetty suositukset Kemintien kaupallisten palveluiden kehittämiselle Kemintien jatkosuunnittelua varten. Suosituksissa esitetään konsepti (tai vaihtoehtoisia konsepteja) palveluiden sijoittamiselle alueen rakentamisen pitkä aikajänne huomioon ottaen.

Bulevardimainen katuympäristö tarjoaa vetovoimaisia liikepaikkoja päivittäistavarakaupalle ja erikoiskaupalle sekä palvelualojen yrityksille. Kemintien ympäristön kaupallisten palvelujen kehittämisessä tulisi olla tavoitteena mahdollisimman monipuolinen ja vetovoimainen palvelutarjonta. Kansallisten ja kansainvälisten toimijoiden lisäksi tarvitaan myös paikallista tarjontaa. Kaupallisten palvelujen kehittämisessä ja vetovoimaisuudessa tärkeää on paikallisuus, ihmisläheisyys, aitous ja omaleimaisuus.

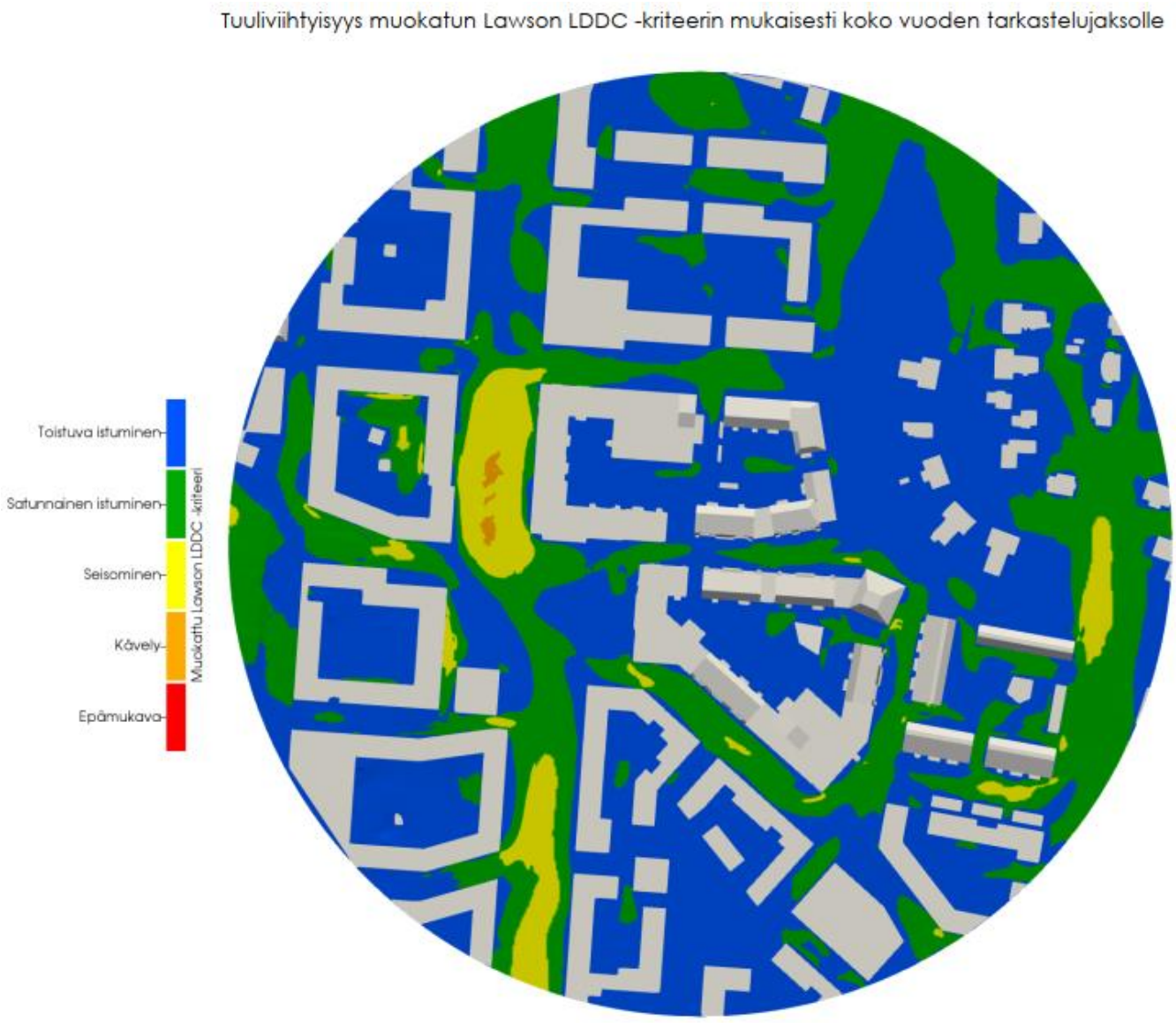
Oulun kaupungin meluselvitys 2017 ja muut meluselvitykset

Oulun kaupungin meluselvitys 2017 on ollut lähtöaineistoa Kemintien kaavarungon suunnittelussa. Selvitys osoittaa, että suurin melunlähde alueella on sen pohjoispuoltise kulkeva moottoritie. Melun kulkeutumista nykytilassa ehkäisee pääosin kasvillisuus. Kemintien varren tuleva kaavarungon mukainen rakentaminen vähentää liikennemelun kulkeutumista ympäröiville alueille. Suunnittelualeen pohjoisosan rakentaminen puolestaan vähentää moottoritien melun kulkeutumista asuinalueille. Kaavarunkovaiheessa on laadittu meluselvitys, joka on esitetty liikenteen, ympäristön ja hulevesien yleissuunnitelmassa.

Korttelikohtaisilla meluselvityksillä tullaan jatkosuunnittelussa tarkentamaan asemakaavaan osoitettavia melumääräyksiä.

Tuuliviihtyisyysesiselvitys (2021)

Rakentamisesta johtuvaa tuulisuuden ohjautumista ja vaikutusta on selvitettu Laptin kortteleita koskien, mutta tarkastelualueeseen on liitetty myös kaavarungon mukaisia kortteleita laajemminkin Alppilanbulevardin ympärillä. Selvitys osoittaa, että tuulen vaarallisuuden suhteen alue sijoittuu turvalliseen luokkaan. Tuuliviihtyisyyden suhteen alue sijoittui pääasiassa istumiseen soveltuviin luokkiin. Tuulisimmat alueet sijoittuvat Alppilanbulevardin katualueelle.

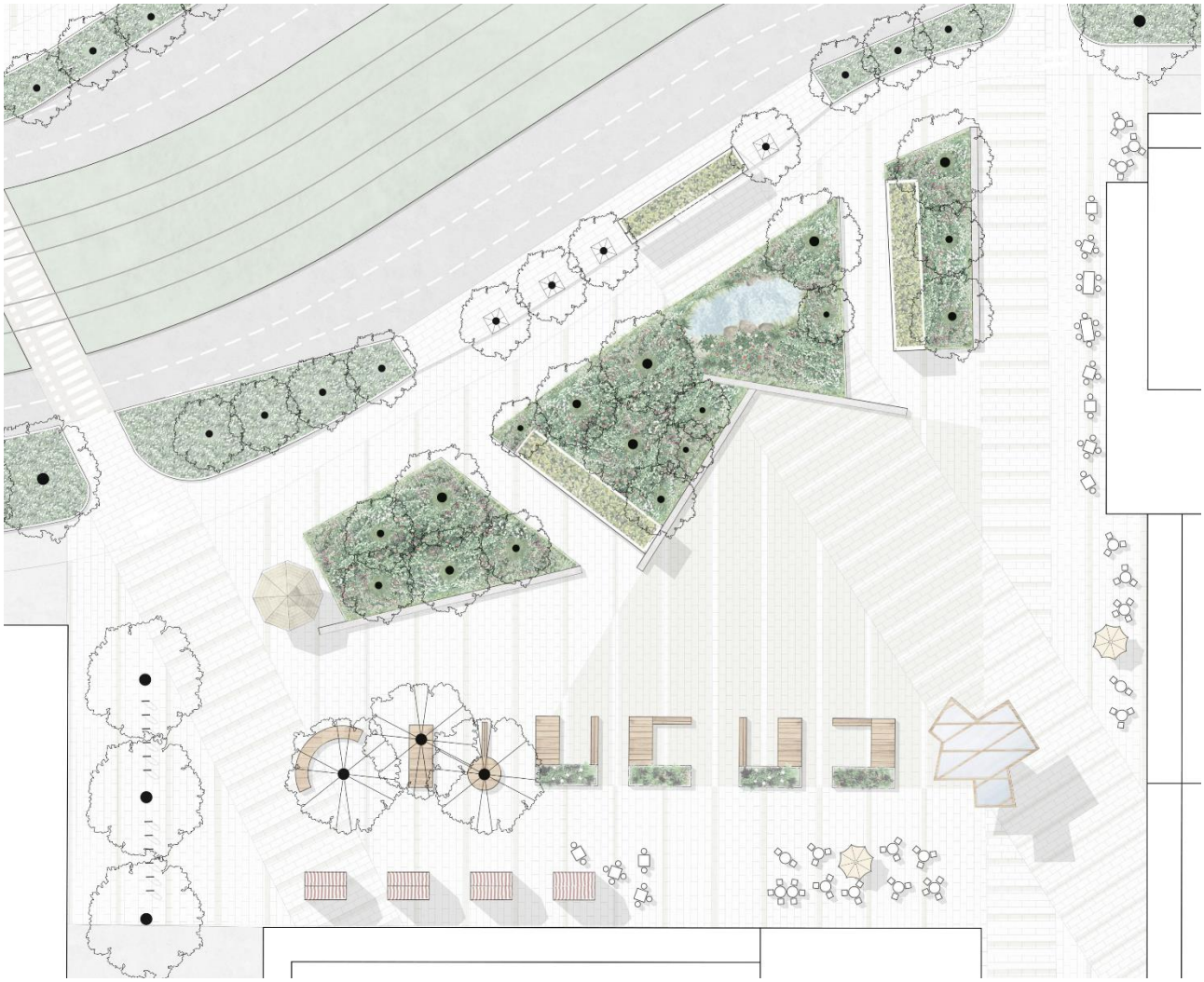


Kuva 8 Kuvaote tuuliviihtyisyysesiselvityksestä. Sweco 2021

Alppilanbulevardin keskusaukio – viitesuunnitelma, Inaro 2021

Alppilan bulevardin keskusaukion viitesuunnitelma syventää Kemintien kaavarunkovaiheen suunnitelmien ja laatukäsikirjan (Serum arkkitehdit, nyk. INARO 2017) ideoita. Suunnittelussa on huomioitu uusimmat liikennesuunnitelmat ja käynnissä olevat asemakaavat. Viitesuunnitelma on laadittu asemakaavoituksen pohjaksi.

Tavoitteena on, että Alppilan bulevardin aukiosta tulee viihtyisä ja vetovoimainen, uuden alueen keskeinen kaupunkitila. Aukio on eri kulkumuotojen vilkas risteys ja samalla vehreä kohtaamispaikka oleskelualueineen, terasseineen ja vaihtuvine tapahtumineen. Julkinen taide, tyylikäs valaistus ja harkitut yksityiskohdat viimeistelevät laadukkaan kaupunkitilan.



Kuva 9 Kuvaote Alppilanbulevardin keskusaukion viitesuunnitelmasta, Inaro.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.3. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin toimesta. Asemakaavan muutoksella suunnitellaan nykyisen Kemintien alueen täydennysrakentamista Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti.

4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 14.2.2017 § 54.

4.5. Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1. Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Välivainion alueen omakotiyhdistys ry
- Tuiran asukasyhdistys ry
- Puolivälinkankaan suuralueen asukasyhdistys ry
- Koskelan ja Puolivälinkankaan yhteistyöryhmät
- Oulun Nuorten Edustajisto ONE
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät; MAJP ja TeKo

- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Sivistys ja kulttuuripalvelut: liikuntatoimi, nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, opetustoimi
- Sosiaali ja terveystoimi
- DNA Oyj
- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun polkupyöräilijät ry

4.5.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 21.2. – 23.3.2017. Mielipiteitä tai lausuntoja esitettiin 10 kpl. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen laaditut vastineet on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 10.10.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet

Kaavarungon ja asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatuun palautteeseen on laadittu vastineet. Palautta antoivat lähinnä yksityishenkilöt sekä Välivainion omakotiyhdistys ry, Oulun polkupyöräilijät ry ja Pohjois-Pohjanmaan museo. Museoviranomaisella ei ollut huomautettavaa. Pyöräily-yhdistyksen palaute koski pääasiassa jo pyörätieverkon yksityiskohtaisia ratkaisuja, joita ei OAS:ssa käsitellä. Omakotiyhdistyksen ja yksityisten henkilöiden palaute koski vaihtelevasti myös suunnittelukysymyksiä, mm. uudisrakentamisen suhdetta olevaan pientaloasutukseen, viheralueita, liikennejärjestelyjä, liikuntapalveluita ja asukastuvan tulevaisuutta. Saadun palautteen perusteella OAS:aa on päivitetty tarpeellisilta osin. Suunnittelukysymykset ratkaistaan vasta myöhemmin kaavarungossa ja asemakaavoissa. Niitä koskeviin kysymyksiin on vastattu kertomalla suunnittelun lähtökohdista, suunnittelun etenemisestä, missä vaiheessa mitäkin asiaa suunnitellaan sekä tulevista vaikutusmahdollisuuksista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute vastineineen on luettavissa hankkeen projektikortilta kaavatunnuksella 564-2323: https://www.ouka.fi/oulu/kadut-kartat-ja-liikenne/suunnitelmat-ja-hankkeet

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

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.__.20__.

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

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmään kuuluu seuraavien tahojen edustajia:

- Asemakaavoitus
- Rakennusvalvonta
- Maa- ja mittaus
- Kadut- ja liikenne
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Infra
- Oulun Energia
- Oulun Vesi

4.6. Asemakaavan tavoitteet

4.6.1. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää suunnittelualuetta Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti kaupunkirakennetta tiivistäen. Kemintien ympäristö muuttuu maantiemäisestä ympäristöstä kantakaupunkimaiseksi katuympäristöksi. Kemintien bulevardisointi luo Oululle ja oululaisille uutta, korkeatasoista kaupunkiympäristöä ja lisää uudenlaisia vaihtoehtoja asumiseen ja yrittämiseen. Alue tarjoaa asukkaille ja yrityksille houkuttelevan sijainnin, joka on erinomaisesti saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.

4.6.2. Oulun kaupunkistrategia

Oulun kaupungin strategisia painopistealueita ovat kasvu ja kansainvälistyminen, vetovoimaisuus, luonto, kulttuuri sekä korkea osaaminen. Tavoitteena on mm. edistää yritysten menestymistä, tiivistää kaupunkirakennetta, tukea ympäristöystävällistä liikkumista sekä olla oppimisen ja koulutuksen edelläkävijä. Palvelut järjestetään taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävällä tavalla ja digitaalisuutta hyödynnetään kaikessa toiminnassa.

4.7. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.7.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kortteleiden 29 ja 30 suunnittelun lähtökohtana on ollut Kemintien kaavarunko sekä Välivainion koulun ympäristön kehittämiseksi pidetty yhteistyökumppaninhakukilpailu.

Kaavarunkotyön yhteydessä on tutkittu erilaisia korttelimalleja ja aluetehokkuuksia.

Kaavarungosta poiketen pohjoisempi kortteli 29 muodostaa yhden suurkorttelin, jonka halkaisee Alppitoria kohti johtava yleiselle jalankululle osoitettu reitti. Ratkaisu mahdollistaa väljemmän korttelirakenteen toteutuskelpoisilla rakennusten runkosyvyyksillä.

4.7.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kestävä kaupunki- ja yhdyskuntasuunnittelu

Ilmastonmuutoksen hillitseminen

Kaavoituksella voidaan vaikuttaa kasvihuonekaasupäästöihin, jotka syntyvät mm. rakennusten lämmitysenergian kulutuksesta sekä ajoneuvoliikenteestä.

Yleiskaavoitus- ja kaavarunkovaiheessa on suunniteltu asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen keskinäistä sijaintia, joilla vaikutetaan suoraan liikennemääriin ja niiden aiheuttamiin päästöihin. Asemakaava-alueen mitoituksen sekä asumisen sijoittumisen päälinjat on määritelty Oulun yleiskaavassa.

Asemakaavoitusvaiheessa ilmastovaikutuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat maaperän rakennettavuus, rakennustyyppi, asumisväljyys, rakennusten sijainti ja saavutettavuus suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin sekä joustavuus energiantuotantotavan valinnassa. Asemakaavoituksessa luodaan edellytyksiä vähäpäästöisen suunnitteluratkaisun toteuttamiselle.

Alppilanbulevardin alueelle rakennetaan pääasiassa kerrostaloja kaupunkirakennetta tiivistäen.

Alue tukeutuu hyvän ilmastopolitiikan mukaisesti olemassa olevaan kunnallistekniikan, liikenteen sekä palvelujen verkostoon. Alueen rakentuminen tukee alueen täydennysrakentamista. Alueen perusrakenne tukee kävelyä ja pyöräilyä liikkumismuotoina. Suunnitellut joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sujuvat sekä alueen sisällä että seudullisesti. Katutilojen mitoittaminen lumitiloille poistaa tarpeen kuljettaa lunta pois alueelta, mikä edistää kestävää kehitystä.

Asemakaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä on otettu ilmastovaikutuksia huomioon mm. suunnittelemalla ympäristömelulta suojattuja korttelipihoja, mahdollistamalla aurinkoenergian käyttöä sekä huomioimalla hulevesien viivytys- ja imeytystarpeen.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Ilmaston muutosennusteiden mukaan Oulun seudulla sateisuus ja kovemmat sateet lisääntyvät. Tämä on otettu huomioon alueen hulevesien hallinnan suunnittelussa. Hulevesien viivytysaltaita hyödynnetään virkistysalueiden vesiaiheina, jotka vaikuttavat samalla suotuisasti suunnittelualueen pienilmastoon.

4.7.3. Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Tarkentuu myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.

4.7.4. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

5. Tarkentuu myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.

5.3.1. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteet referoidaan tai liitetään kokonaisina.

5.3.2. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä tähän (muistutukset ja vastineet selostuksen lisälehdiksi)

5.3.3. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen…

5.3.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 14.2.2017 § 54.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteeseen laaditut vastineet 10.10.2017 § 522.

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

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

6. Asemakaavan kuvaus

6.3. Kaavan rakenne

6.3.1. Asemakaavan rakenne tiivistetysti

Alppilanbulevardin alueen asemakaavoituksen pohjana on Kemintien kaavarunko. Alppilanbulevardi toimii alueen pääkatuna. Pääkatu on 2+2 kaistainen ja siinä varaudutaan tehokkaaseen kaksisuuntaiseen raitiotie- tai superbussiliikenteeseen. Kävely ja pyöräily sijoittuvat bulevardin reunoille. Alppilanbulevardista muodostuu kortteleiden tiiviisti rajaama kaupunkimainen ja vehreä puistokatu.

Kortteleihin on osoitettu Alppilanbulevardiin ja Alppitoriin rajautuville osille asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueet (AL), Eino Leinon puiston puoleisiin osiin asuinkerrostalojen korttelialueet (AK), korttelipihoille asumista palvelevat yhteiskäyttöiset piha-alueet (AH) sekä autojen pysäköintiin LPA ja LPA-1 -alueet. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä I-XII. Korkein sallittu kerrosluku XII sijoittuu Alppitorin aukion pohjoislaidalle Alppilanbulevardin varteen. Korttelirakenne madaltuu kohti alueen koilliskulmaa, joka sijoittuu lähimmäksi Välivainion olevaa pientaloaluetta.

6.3.2. Kerrosalat ja laajuustiedot

Kortteliin 29 on osoitettu kerrosalaa yhteensä 21850 + t2000. Korttelin 30 kerrosalat ovat yhteensä 16630+t1900.

Arvio nykyisistä ja tulevista asuntomääristä ja asukasluvuista taulukkona.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m^2/asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AK	191	75	1,5	287	7
AL	266	90	1,5	399	7
yhteensä	457			686	

6.3.3. Palvelut

AL-korttelialueilla katu- ja aukiotiloja vasten sijoittuu liike- tai toimitiloja. Korttelin 30 tontille 4 on osoitettu päivittäistavaramyymälän rakennusoikeutta yhteensä 750 k-m2. Asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueilla on määritetty vähimmäiskerrosalat em. toiminnoille.

Korttelin 29 koilliskulmaan tontille 9 sijoittuu päiväkodille osoitettu kerrosala 700 k-m2.

6.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

6.4.1. Korttelialueet

Kemintien kaavarunkosuunnitelmaan kuuluvan laatukäsikirjan suunnitteluvaatimusten ja -suositusten sisältöä on tuotu korttelialueita koskevaan kolmiomääräykseen. Määräysten tavoitteena on tuottaa korkealaatuista ja viimeisteltyä kaupunkiympäristöä sekä viihtyisää asuinympäristöä.

6.4.2. Muut alueet

Puistoalueiden suunnittelu tarkentuu myöhemmässä vaiheessa.

6.5. Kaavan vaikutukset

6.5.1. Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos noudattaa kaupungin strategiaa tehostamalla maankäyttöä sekä hyödyntämällä osittain olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa. Kaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteita sekä Kemintien kaavarungon tavoitteita niitä tarkentaen.

Välivainion kaupunginosa on pien- ja rivitalovaltainen alue, jossa on myös muutamia rivitaloja sekä kerrostaloja. Alppilanbulevardin alueen rakenne tulee muuttumaan kantakaupunkimaiseksi asuinympäristöksi, jonne sijoittuu runsaasti myös palveluja lähinnä bulevardin varteen. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen on pyritty sopeuttamaan ympäristönsä nykyiseen ja tulevaan mittakaavaan.

6.5.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen vuoksi osia puustoisista puistoalueista poistuu. Kemintien kaavarungossa tehdyn luonto- ja maisemaselvityksen mukaan alueella ei kuitenkaan ole rakentamista rajoittavia luonto- tai maisema-arvoja tai varsinaisia suojelukohteita. Eino Leinon puiston säilytettäviä osia kehitetään osana laajempaa viherverkostoa.

6.5.3. Vaikutukset talouteen

Kemintien muutos tiealueesta kaupunkimaiseksi katuympäristöksi sekä katualueen uudelleenlinjaus ja kunnallisteknisten verkostojen rakentaminen aiheuttavat alkuvaiheessa merkittäviä kustannuksia. Muutos mahdollistaa kuitenkin kaavarungon mukaisen noin 8000 asukkaan urbaanin alueen rakentumisen vaiheittain olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistäen. Alueen rakentuminen tuottaa rakennusaikaisen työllistämisvaikutuksen lisäksi myös uutta palvelurakennetta työpaikkoineen.

6.5.4. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Alppilanbulevardin korttelialueet mahdollistavat liikkumisen kestävillä kulkumuodoilla ja luovat edellytyksiä kaupungin strategian mukaiselle liikunnallisen ja terveellisen elämäntavan vahvistumiselle.

6.6. Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelun huomioiminen on erityisen tärkeää korttelialueiden vaiheittaisessa toteutuksessa. Meluolosuhteet on selvitettävä, ja melulta suojautuminen suunniteltava erikseen kulloisessakin tilanteessa.

6.7. Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia merkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä. Kaavamerkinnät ja määräykset ovat selostuksen liitteenä.

6.8. Nimistö

Yhdyskuntajaosto on päättänyt kaava-alueen katujen nimistä; kokouksessaan 17.5.2018 § 7.

Asemakaavan uutta nimistöä ovat Alppilanbulevardi, Laaksokatu, Alppitori ja Alppitorinkuja.

7. Asemakaavan toteutus

7.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusliike Lapti Oy:n arkkitehtikonsultti Linja Arkkitehdit Oy on laatinut viitesuunnitelmat korttelialueista asemakaavan muutoksen pohjaksi. Ramboll Oy on laatinut kaavarunkovaiheen yleissuunnitelmien tarkistuksen katujen, liikenteen, hulevesien ja ympäristön suunnittelun osalta. Suunnitelmat ovat selostuksen liitteinä.

7.4. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen voidaan aloittaa vaiheittain alkaen korttelin 30 itäosasta tukeutuen Luokotien katualueeseen ja infrarakenteeseen. Pohjoisemman korttelin 29 rakentaminen voidaan aloittaa uuden katualueen rakentamisen jälkeen. Aikatauluarvio Alppilanbulevardin rakentamisesta tarkennetaan myöhemmin.

7.5. Toteutuksen seuranta

Alppilanbulevardin kaavarunkoalueen laaturyhmä on perustettu 17.5.2021.

Oulussa 4. päivänä kesäkuuta 2021

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Ville Honkonen

kaavoitusarkkitehti

OULU | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake

Seurantalomakkeen voit tuoda html-liitteenä ja liitä toiminnolla.

OULU | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kaavatunnus 564-2323
Diaarinumero OUKA 1106/2017
6.2.2017

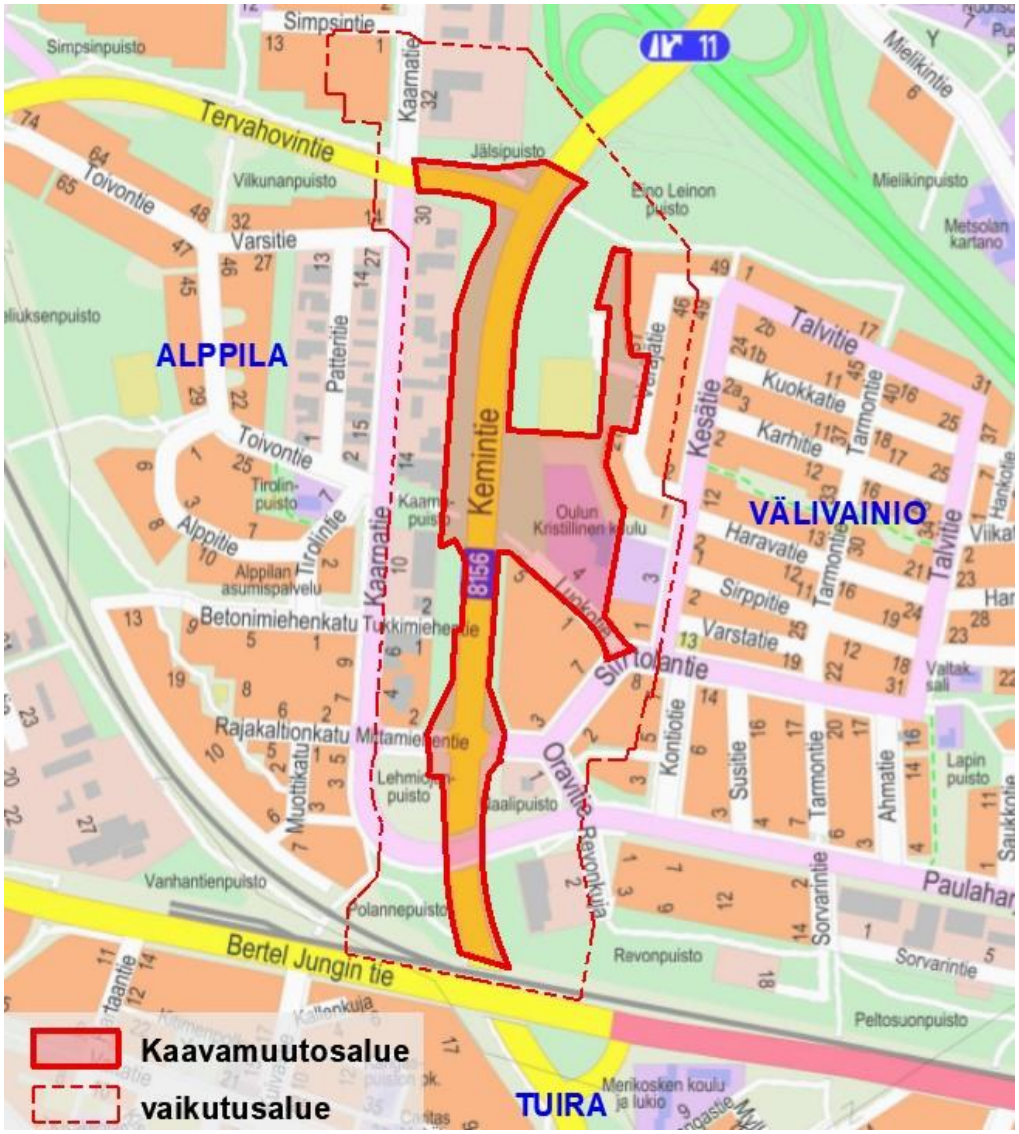
Päivitetty 4.6.2021

Välivainion koulun ympäristö (Alppilanbulevardi)

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä yhdessä Kemintien kaavarungon 564-2314 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kaavarungon ohjeellisena noudatettavaksi 5.6.2018.

Asemakaavan muutoksella suunnitellaan Kemintien tiealueen muuttamista kaupunkimaiseksi katutilaksi aukioineen sekä suunnitellaan asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen osoitettua kahta korttelia Välivainion koulun ympäristössä.



Kuva 1 Kartalle on rajattu asemakaavan muutos- ja vaikutusalueet.

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

OULU | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kaavatunnus 564-2323
Diaarinumero OUKA 1106/2017
6.2.2017

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

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:
www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet
Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2323**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksella muutetaan Kemintien tiealue sekä osia puistoalueista uudelleenlinjatuksi Alppilanbulevardin katualueeksi ja muodostetaan entisen Välivainion koulun ympäristöön kaksi uutta asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen osoitettua korttelia sekä bulevardin keskusaukio Alppitori.

Bulevardisoinnin tavoitteena on Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti kehittää keskustan ja Linnanmaan välistä aluetta toiminnoiltaan m[illegible]a, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Bulevardisointi yhdistää myös Alppilan ja Välivainion kaupunginosat yhdeksi suuremmaksi ja eheämmäksi kokonaisuudeksi. Bulevardista muodostuu yhdistyvän alueen keskus. Muutos mahdollistaa koko Alppila-Välivainio-alueen väestömäärän ja palvelujen merkittävän kasvun sekä tukee vahvasti kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kehittämistä.

Liite 2 (1/5)

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen, palveluihin sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle on laadittu tai laaditaan katujen, liikenteen, hulevesien ja ympäristön yleissuunnitelmat, luonto- ja maisemaselvitys, kaupallinen selvitys, melu- ja tuulisuusmallinnukset sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Oulun kaupungin omistuksessa. Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt kaupunki. Kaupunki on järjestänyt Välivainion koulun ympäristön alueesta yhteistyökumppaninhakukilpailun, jonka voitti rakennusliike Lapti ehdotuksellaan Galaksi.

Hankkeesta laaditaan korttelialueiden osalta toteuttamissopimus rakennusliike Laptin kanssa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Alueella on voimassa seuraavat useita eri **asemakaavoja**, jotka on hyväksytty vuosien 1951-2015 välillä. Suunnittelualue on voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti tie- ja katualuetta, puistoa, palloilualuetta (urheilu) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

OULU | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kaavatunnus 564-2323
Diaarinumero OUKA 1106/2017
6.2.2017

Uuden Oulun yleiskaava on tullut voimaan 12.8.2016, ja se koostuu kahdesta kaavakartasta. Koko kaupungin kattavalla kaavakartalla 1 suunnittelualue on merkitty kaupunkikäytäväksi, joka muodostuu olevien ja rakentuvien aluekeskusten ja suurimpien paikalliskeskusten keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskusta välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvankorkeaan laatuun.

Kaavakartalla 2 valtaosa suunnittelualueesta on merkitty keskustamaiseksi asuin- ja liikealueeksi (AK-c). Alue varataan keskustamaisen ja toiminnoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

Suunnittelualueen eteläosa on merkitty palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi (P). Alue varataan hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa enintään 2000 kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän.

Kemintielle on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia.



Kuva 2 Ote Kemintien kaavarungon havainnekuvasta, näkymä koillisesta. Kuva Inaro (ent. Serum).

Kemintien kaavarunko, laatukäsikirja ja yleissuunnitelmat

Suunnittelualue on keskeinen osa Alppilanbulevardia, jonka kehittämiseksi on laadittu Kemintien kaavarunko. Kaavarungon tavoitteet perustuvat Uuden Oulun yleiskaavaan. Kaavarungon laatiminen on alkanut alkuvuodesta 2017 yhdessä tämän asemakaavanmuutoksen kanssa. Kaavarunko valmistui keväällä 2018. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kaavarungon, laatukäsikirjan ja laaditut yleissuunnitelmat ohjeellisena jatkosuunnittelussa noudatettavaksi 5.6.2018 § 278. Kemintien kaavarungon suunnittelu käsitti alueen toiminnot, mitoituksen, liikenteen, katujen, ympäristön, liikunnan sekä energia- ja vesihuollon perusratkaisut.

OULU | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kaavatunnus 564-2323
Diaarinumero OUKA 1106/2017
6.2.2017

Osallistuminen

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

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/3095/2019.**

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

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

Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Välivainion alueen omakotiyhdistys ry
- Tuiran asukasyhdistys ry
- Puolivälinkankaan suuralueen asukasyhdistys ry
- Koskelan ja Puolivälinkankaan yhteistyöryhmät
- Oulun Nuorten Edustajisto ONE
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät; MAJP ja TeKo
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Sivistys ja kulttuuripalvelut: liikuntatoimi, nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, opetustoimi
- Sosiaali ja terveystoimi
- DNA Oyj
- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun polkupyöräilijät ry

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta helmikuussa 2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.2.2017 - 23.3.2017. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla **www.ouka.fi/kuulutukset.**

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä vähintään neljän viikon ajan kesällä 2021**.** Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

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

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu vuoden 2021 lopulla, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

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

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Ville Honkonen, puh. 040 595 6428

Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

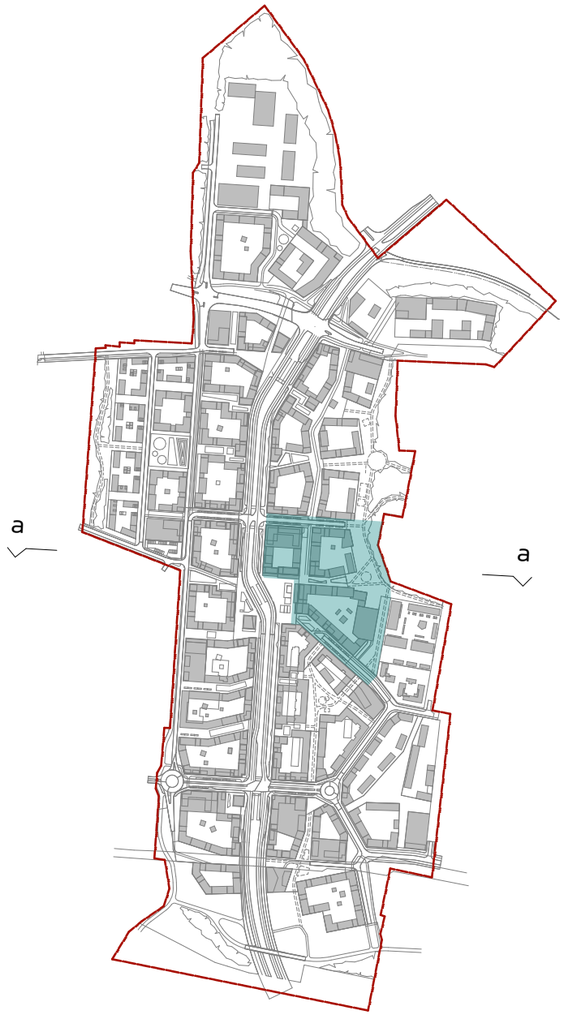
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

LINJA ARKKITEHDIT

0486 Välivainion koulun ympäristön asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmat / Galaksikorttelit / 1.6.2021



Näkymä ilmasta



Suunnittelualueen sijoittuminen
kaavarunko-kartalla 1:10 000

Suunnitteluratkaisu

Galaksikorttelit sijaitsevat Alppilanbulevardin ytimessä, pääaukion pohjois- ja itäreunalla. Suunnittelualueella on kaksi suurkorttelia, joiden yhteenlaskettu rakentamisen volyymi on 38 480 k-m^2.

Toiminnot

Kortteleihin sijoittuu asumista ja yhteistiloja, liiketiloja, toimitiloja, päiväkoti sekä päivittäistavarakauppa. Liiketilat sijoittuvat pääosin bulevardin ja aukion varteen maantasokerrokseen. Autot pysäköidään kahteen pysäköintitaloon ja pyörät maantasokerroksen pyörävarastoihin. Ulkotilojen käytettävyyttä ja houkuttelevuutta lisätään sijoittamalla ulkotiloihin runsaasti julkista taidetta ja suunnittelemalla ulkotilat soveltuviksi liikuntaan ja leikkiin. Lisäksi ensimmäisen kerroksen asunnoilla on omia asuntopihoja.

Arkkitehtuuri

Bulevardin varrella rakennukset ovat pääosin 7 krs korkeita. Korkein rakennus on 12 krs torni aukion laidalla, kadunpäätenäkymänä Tuirasta tultaessa. Poikkikujilla rakennukset ovat 4-5 -kerroksisia ja puistoon rajautuvat rakennukset 1-4 krs. Rakennusten julkisivumateriaaleina käytetään pääosin tiiltä ja puuta. Massoittelu on vaihtelevaa ja yksityiskohtia on paljon. Bulevardin varrella ylimpien kerrosten sisäänvedot ja kujien varrella voimakkaat kattomuodot tuovat eloa katukuvaan.

Melunhallinta ja tuuliolosuhteet

Korttelien sisäpihat suojataan bulevardin aiheuttamalta melulta rakennusmassoin. Tuulisuutta hallitaan mm. porrastamalla korkeita rakennusmassoja ja runsailla kerroksellisilla istutuksilla.



Leikkaus a-a 1:750



Laajuustiedot

Laskentaperusteet (Oulun kaupungin pysäköintinormi)

pyöräpaikat	1 pp / 30 as-kem² + 1 erik.pp / alk.1000 m²
	1 pp / 40 liike-kem²
	1 pp / 50 toimisto-kem²
	1 pp / 40 kauppa-kem²
	esim. 1 pp / 50 palvelu-kem² + 1 erik.pp / 90 palvelu-kem²
autopaikat	1 ap / 180 as-kem² + 1 vap / alk.1000 as-kem²
	1 ap / 75 liike-kem²
	1 ap / 100 toimisto-kem²
	1 ap / 75 kauppa-kem²
	esim. 1 ap / 100 palvelu-kem²
	2 inva-ap / 50 ap + 1 inva-ap / alk.50 ap

Kortteli 1 laajuustiedot

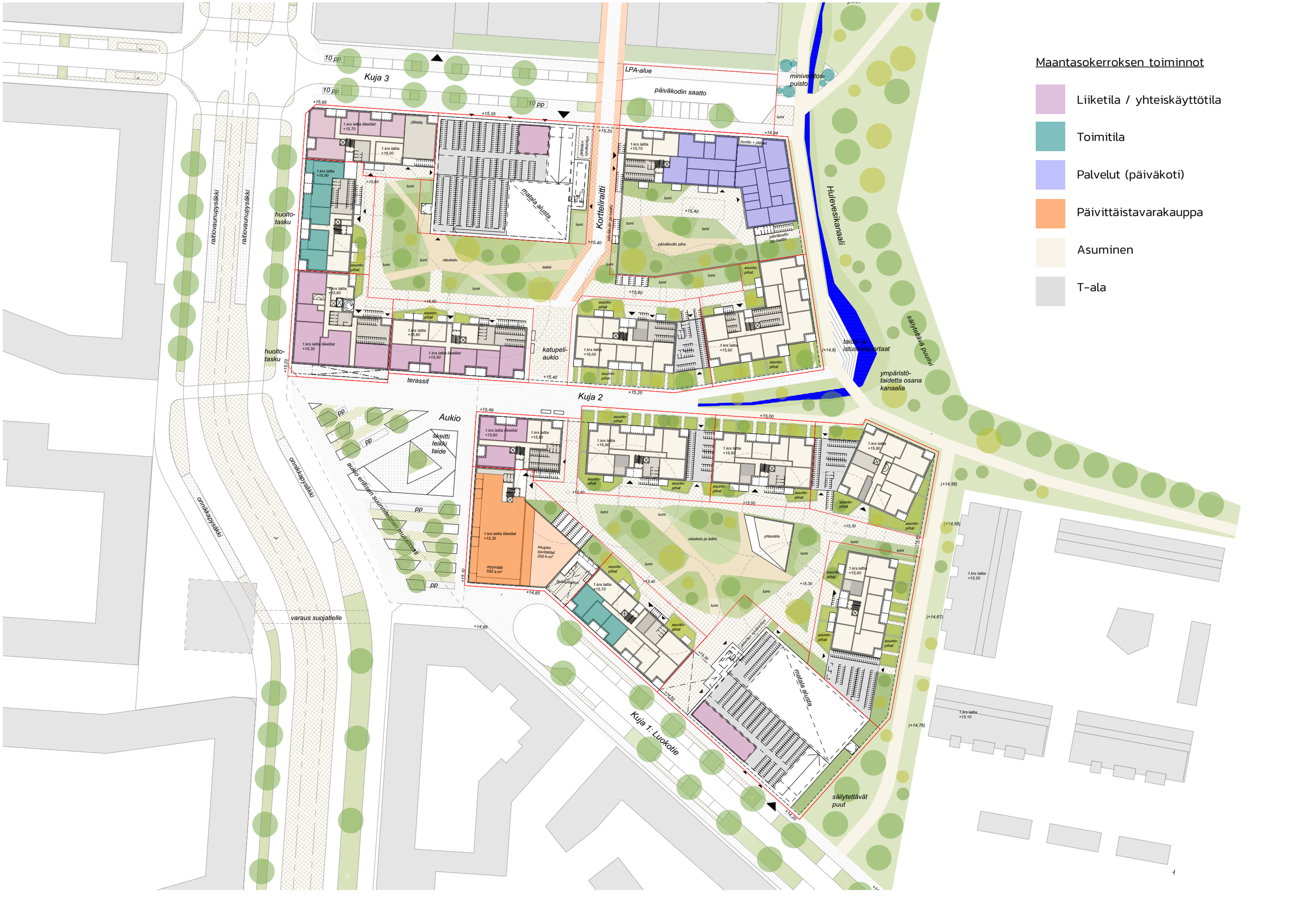
kerrosala	pyöräpaikat	autopaikat
15 450 as-kem²	515 pp + 16 erik.pp	86 ap + 16 vap
280 liike-kem²	7 pp	4 ap
150 toimisto-kem²	3 pp	2 ap
750 kauppa-kem²	19 pp	10 ap
t-ala 1900 t-m²	-	-
yht. 16 630 kem² + t1900	544 pp + 16 erik.pp	118 ap + 4 inva-ap
lisäksi katualueella	+ 50 pp	+ 14 ap

Kortteli 2 laajuustiedot

kerrosala	pyöräpaikat	autopaikat
19 050 as-kem²	635 pp + 20 erik.pp	106 ap + 20 vap
1050 liike-kem²	26 pp	14 ap
1050 toimisto-kem²	21 pp	11 ap
700 palvelu-kem²	14 pp + 8 erik.pp	7 ap
t-ala 2000 t-m²	-	-
yht. 21 850 kem² + t2000	696 pp + 28 erik.pp	158 ap + 5 inva-ap
lisäksi katualueella	+ 50 pp	+ 23 ap

Yhteensä

kerrosala	kaavarunko
34 500 as-kem²	36 200 as-kem²
1330 liike-kem²	1800 liike-kem²
700 palvelu-kem²	700 palvelu-kem²
1200 toimisto-kem²	300 toimisto-kem²
750 kauppa-kem²	400 kauppa-kem²
t-ala 3900 t-m²	-
yht. 38 480 kem² + t3900	39 400 kem²



LINJA ARKKITEHDIT



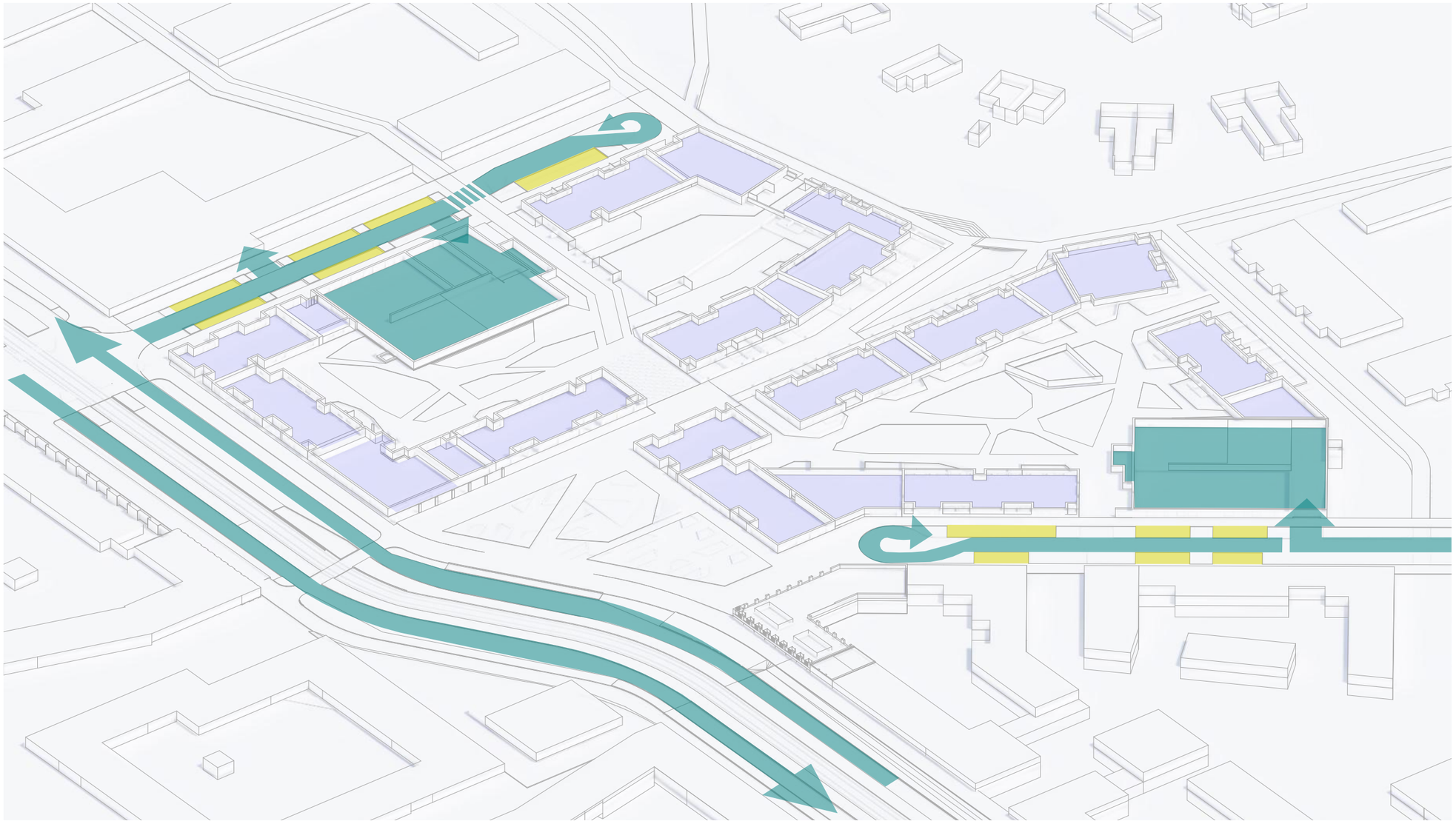
Alppilanbulevardi on linkki keskustan ja Linnanmaan välissä.
Reitti palvelee kaikkia liikennemuotoja ja sen varrella sijaitsee pääosa Alppilanbulevardin alueen palveluista.

Poikkikujat johdattavat kortteleihin. Kujien varrella on kadunvarsipysäköintiä ja niiden kautta ajetaan pysäköintitaloihin. Pääosa liikenteestä on kävelyä ja pyöräilyä Kujille avautuu asuntopihoja.

Korttelirаitti polveilee kujakorttelien läpi pohjois-eteläsuunnassa. Sen varressa on liikunta- ja leikkivälineitä. Korttelirаitilla liikutaan jalan ja pyöräillen. Se on myös paikka leikille ja peleille.

Puistoreitti on vehreä kävelyn ja pyöräilyn reitti Välivainiolta pohjoiseen.
Reitti kulkee kortteleiden ja hulevesikanaalin välissä. Reitin varrella on taidetta.

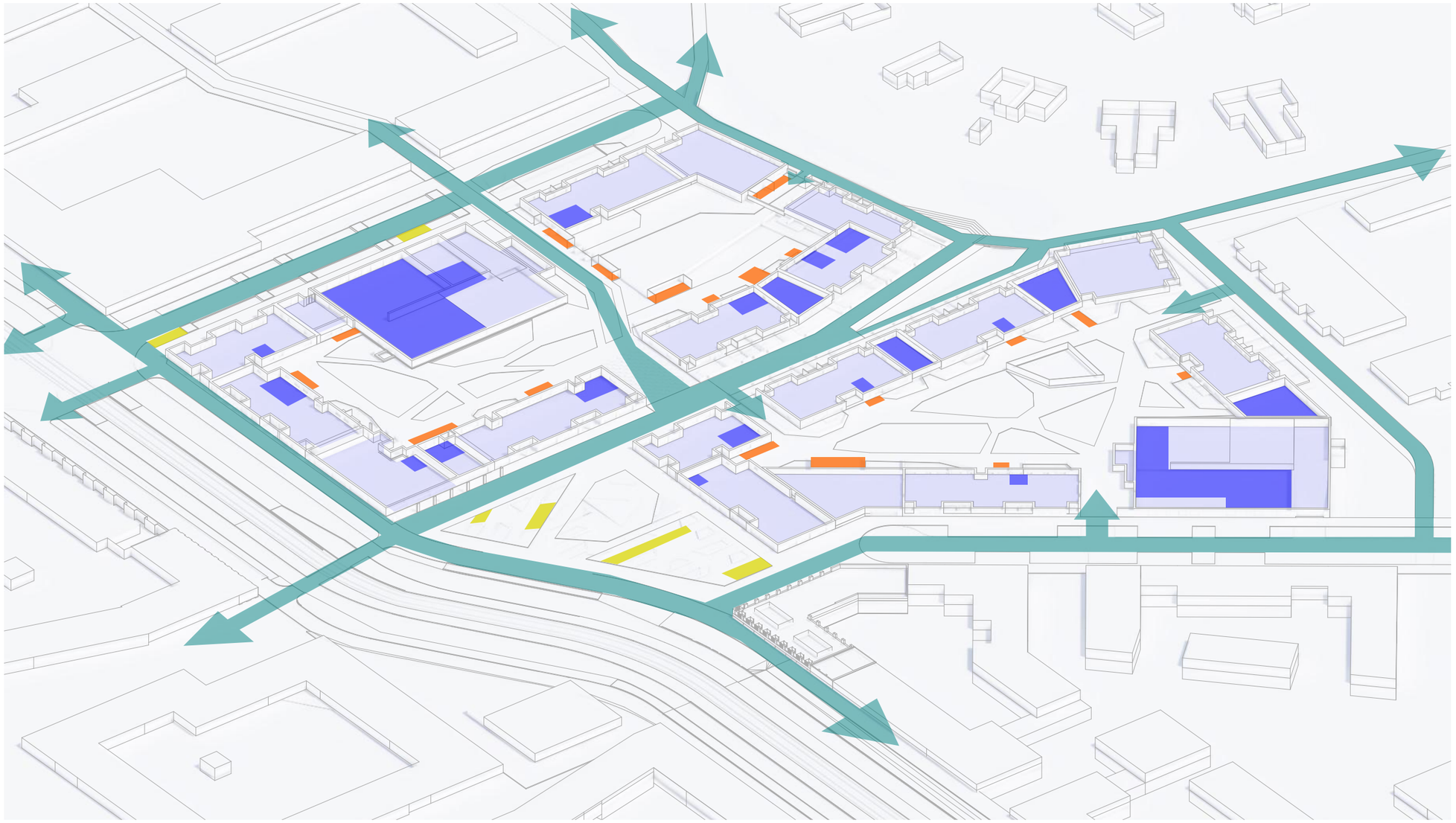
Aukio on Alppilanbulevardin sydän. Sitä ympäröi liiketilat. Aukiolla on puita, liikunnan ja leikin rakenteita sekä julkista taidetta. Joukkoliikennepysäkit ovat aukion välittömässä läheisyydessä.



Autot pysäköidään korttelikohtaisiin pysäköintitaloihin. Myös vieraspaikat sijoittuvat pysäköintitaloihin.

Kadun varren pysäköintipaikat palvelevat liiketiloissa asiointia ja päiväkodin saattoliikennettä.

1. korttelin pysäköintitaloon ajetaan Luokotien kautta. 2.korttelin pysäköintitaloon ajetaan bulevardin kautta. Poikkikujilla ei ole läpiajoliikennettä.



Katetut ja lukittavat pyörien pysäköinti- ja säilytystilat sijaitsevat rakennusten viereisissä pyörävarastoissa ja pysäköintitalojen maantasokerroksessa sekä pienissä määrin rakennusten ulkoiluvälinevarastoissa

Pihalla jokaisen sisäänkäynnin yhteydessä on muutamia pysäköintipaikkoja nopeaan käyttöön
Päiväkodin saattopaikat sijaitsevat myös sisäpihan puolella.

Julkinen pyöräpysäköinti palvelee liiketilojen asiakkaita ja liityntäpysäköintiä.

Pyörillä pääsee liikkumaan sujuvasti kaikkia alueen reittejä pitkin.
Luokotie on pyöräkatu, jonka kautta ajetaan Alppilassa olevalle Linnabaanalle.

Taidereitti: Miniveistospuisto kujan ja puistoreitin risteyksessä

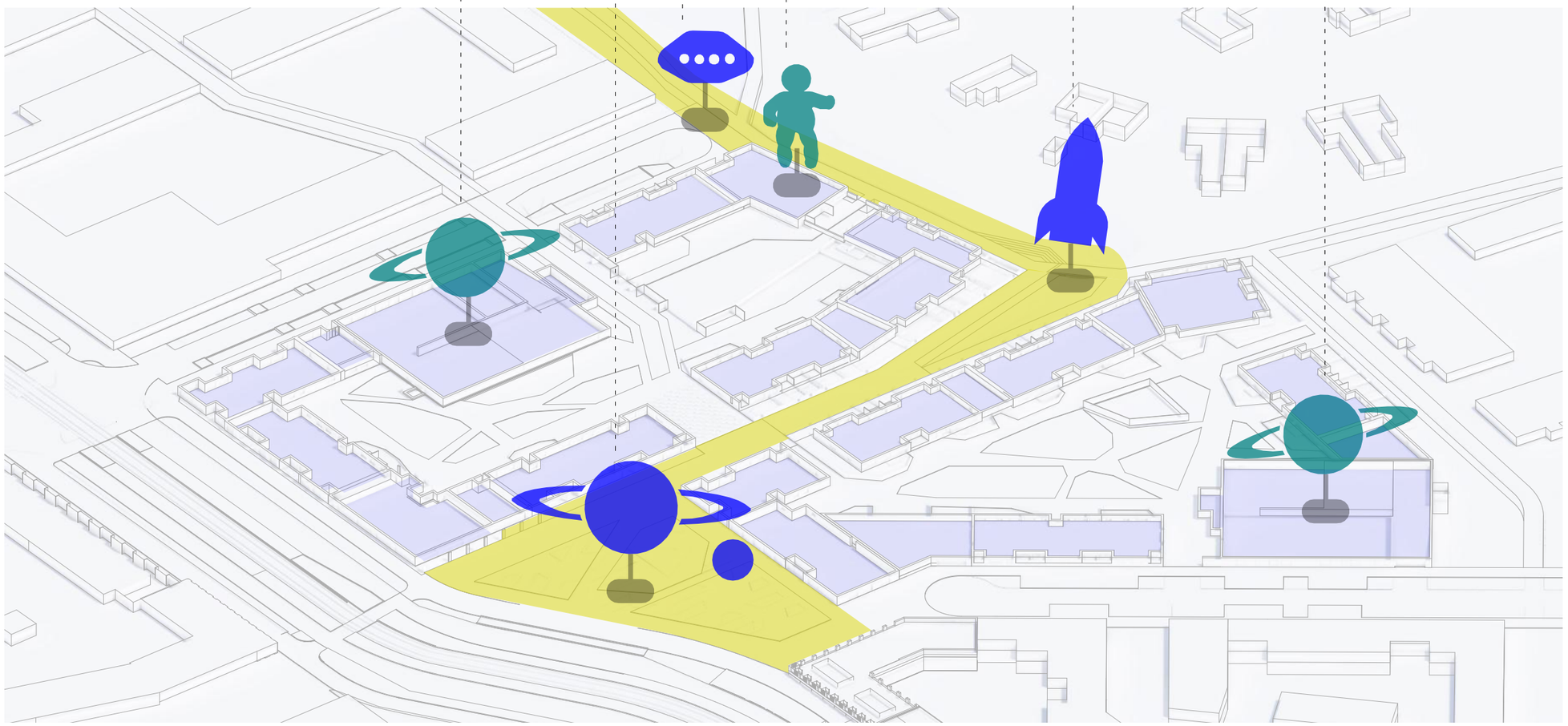
Taidereitti: Päiväkodin julkisivun taideteos

Taidereitin lähtöpiste: aukio
- taideteoksessa hyödynnetty valoa
- taidetta, jolla on myös toiminnallinen merkitys leikkiin tai liikuntaan liittyen

Taidereitti: Hulevesikanaalin taideportaat

Pysäköintitalon taidejulkisivut

Pysäköintitalon taidejulkisivut



Julkinen taide katualueilla ja puistoissa

Rakennuttajan toteuttama taide rakennusten julkisivuissa

Taidereitti aukiolta hulevesikanaalin vartta pohjoiseen

Alppilanbulevardilla rakennettuun ympäristöön on integroitu runsaasti taidetta. Käsittelytapa ja tekniikat vaihtelevat valotaideteoksista muurausdetaljeihin, pienistä rakennetun ympäristön yllättävistä yksityiskohdista suuriin näyttäviin veistoksiin ja taidejulkisivuihin.

Aukio
- kaupalliset palvelut & terassit
- skeittaus, skuuttaus, parkous ja leikki
- rakenteet voidaan muotoilla toimimaan myös hulevesien käsittelyssä

Pysäköintitalon katolla korttelin yhteistiloja, esim.
- asukastupa sauna- ja juhlatiloineen
- kaupunkiviljelylaatikoita, leikkivälineitä ja kuntoilulaitteita

Kortteliraitti - liikuntareitti
- katupeliaukiot reitin lomassa
- pihojen leikkipaikat ja päiväkodin piha reitin varrella
- reitin yhteydessä voi olla myös hulevesirakenteita

Katupeliaukio, joka mahdollistaa monet liikuntalajit. Kiinteä varustus esim.: katukoriskori, sählymaalit ja kiveyksen ruudutettu pinta.

Piharakennus, esim. grillikatos ja leikkipaikka

Pysäköintitalon katolla korttelin yhteistiloja, esim.
- asukastupa sauna- ja juhlatiloineen
- kaupunkiviljelylaatikoita
- leikkivälineitä ja kuntoilulaitteita



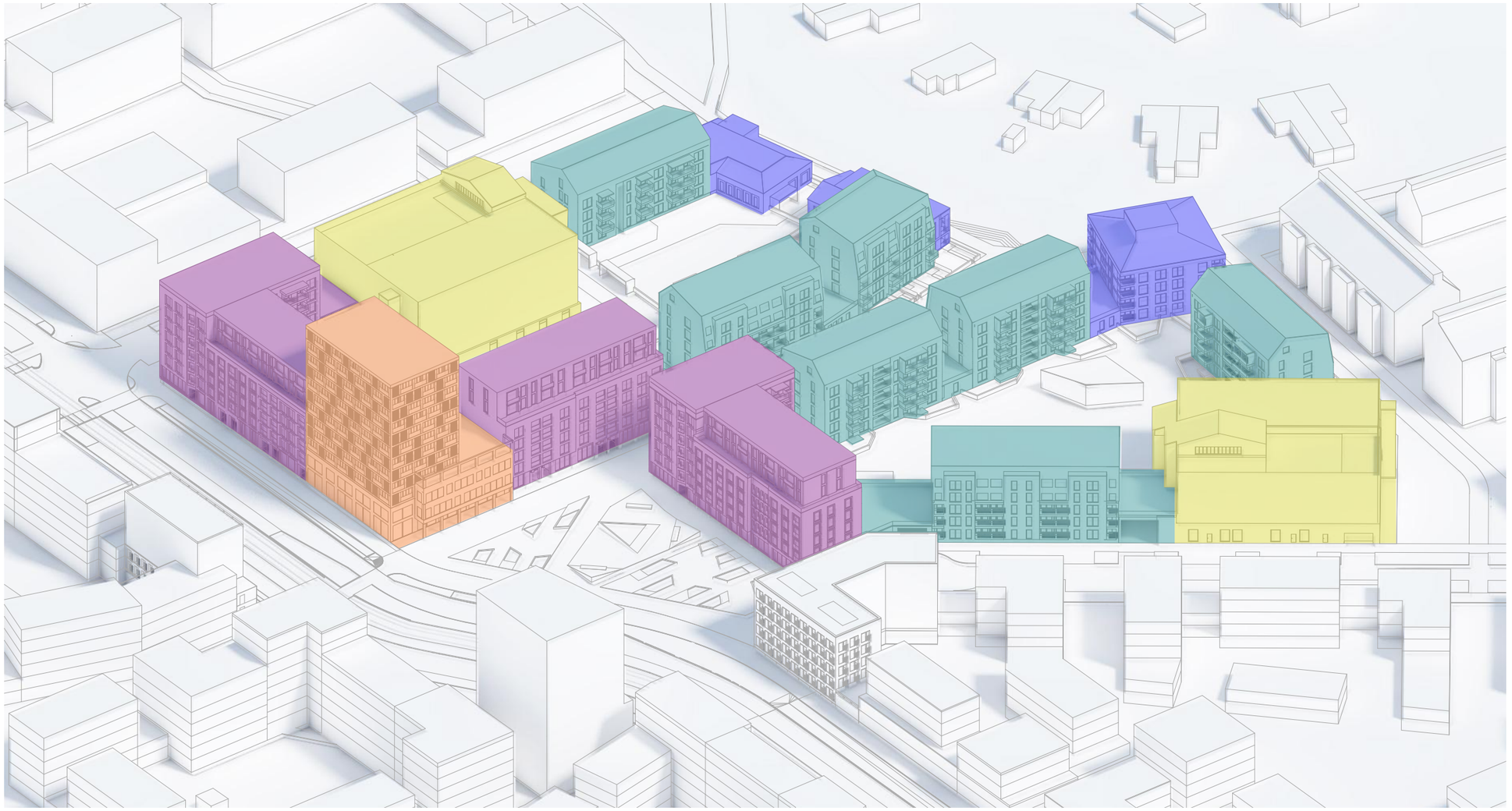
Leikki- ja liikuntapaikat

Yhteisöllisyyttä tukevat toiminnot

Katualueet, joiden rakenteissa ja varustuksessa on huomioitu skeittauksen, skuuttauksen ja parkourin harrastusmahdollisuudet

Kortteliraitti, jonka varrella leikin ja liikunnan paikkoja

Galaksikorttelien alueella rakennettu ympäristö tukee liikunnalista elämäntapaa ja yhteisöllisyyttä. Pihat, kujat, kortteliraitti ja aukio ovat paikkoja liikunnalle; sekä arkiselle siirtymiselle kauppaan tai bussipysäkille että leikille, peleille ja kuntoilulle. Autoliikenteen vähäisyys mahdollistaa turvalliset, hiljaiset ja viihtyisät ulkotilat korttelien yhteyteen. Korttelien yhteisöllisyys rakentuu maantasossa ja pysäköintitalojen katoilla olevien yhteistilojen ympärille.



Bulevarditalot rajaavat tiiviisti bulevardin reunaa. Rakennukset ovat seitsemän kerrosta korkeita.
Julkisivumateriaalina on pääosin tiili. Ylimmät kerrokset on osassa rakennuksista sisäänvedetty. Katot ovat tasakattomaisia.

Tornitalo on bulevardin kadunpäätenäkymänä Tuirasta tultaessa.
Torni on 12 krs korkea.

Kujatalot ovat 4-5 krs korkeita.
Rakennusten kattomuodot ovat harjakattomaisia.

Puistotalot sijoittuvat puiston reunaan. Ne ovat 1-4 krs korkeita.
Kattomuodot ovat vaihtelevia, ja arkkitehtuuri runsasta ja monipuolista.

Pysäköintitalot sijoittuvat kujien varsille. Niiden julkisivut käsitellään taideteoksina.
1.kerroksessa on tilaa pyöräpysäköinnille ja liike-/yhteiskäyttötilalle.



Näkymä bulevardilta

Julkisivun ikkuna-aukotus, väri, materiaali tai pinnan strukturointi vaihtelee n. 10–30 m välein, myös keskellä samaa rakennusta.

Kaksi ylintä kerrosta on sisäänvedetty osassa bulevarditaloista

Kadun puolella sisäänvedetyt, lasitetut parvekkeet maastoutuvat osaksi julkisivun aukotusta. Pihan puolella voi olla rungon ulkopuolisia parvekkeita.

Julkisivumateriaaleina paikallamuurattu tiili ja puu.

Ikkunoiden rytmitys on säännöllinen. Ikkunat ovat isoja.

Maantasokerroksen julkisivu on yhtenäinen. Ylemmissä kerroksissa julkisivu voi polveilla tai siinä voi olla erkkereitä.

Ensimmäisessä kerroksessa on liike-, toimi- tai yhteistiloja, jotka avautuvat bulevardille isoin ikkunoin. Aputilat sijoittuvat kellariin ja pihan puolelle. Porrashuoneesta on käynti sekä pihalle että bulevardille.



Ote bulevardijulkisivusta 1:200



Bulevardijulkisivu 1:750



Näkymä aukiolta

Rakennus jakautuu matalaan jalustaosaan ja korkeampaan torniosaan. Torniosassa on asuntoja ja jalustassa liike- ja toimitiloja.

Tornissa on bulevardin puolella vyöhykeparvekkeet, joiden julkisivut jäsennöidään voimakkaalla tiiligridillä. Julkisivuja jäsentävät myös parvekkeiden pinnakaiteet ja vihersäleiköt

Ensimmäisissä kerroksissa liike- ja toimitilat avautuvat bulevardille kahden kerroksen korkuisin ikkunoin.



Julkisivumateriaaleina tornissa käytetään jalustassa paikallamuurattua tiiltä ja vyöhykeparvekkeen gridissä tiililaattaa.

4.kerroksessa, jalustaosan katolla on asukkaiden käytössä oleva kattopiha.

Aukion puolella jalustaosa työntyy eteenpäin. Ulosveto hillitsee tornin aiheuttamaa tuulisuutta ja muodostaa aukion laitaan inhimillistä mittakaavaa.

1. krs arkadi sijoituu rakennuksen aurinkoisimmalle seinustalle.



Näkymä kujalle

Kujatalojen katot ovat harjakattomaisia. Kujan puolella talon räystäslinja ja katemateriaali laskeutuu 3.-4.kerroksen korkeuteen.

Ullakkokerrosta voi hyödyntää myös asuntoparvien rakentamiseen.

Kadun puolella parvekkeet ovat sisäänvedettyjä. Pihan puolella voi olla myös massan ulkopuolelle tulevia parvekkeita.

Kujataloissa ei pääsääntöisesti ole kellareita. Irtaimistovarastot sijoittuvat ullakolle ja väestönsuojat esim. yksikerroksisiin pyörävarastoihin.



Leikkaus kujalta 1:200

Kujat ovat luonteeltaan pihakatumaisia. Niille avautuu asuntopihoja. 2. kujan keskellä oleva hulevesikanaali johtaa puistoon.

Maantasokerroksen asunnoilla on omat pihat. 1.krs lattia on vähintään 0,7 m katutasoa korkeammalla, mikä tuo asuntopihoille yksityisyyttä. Rakennusten välissä olevien yksikerroksisten pyörävarastojen katot toimivat myös asuntojen terasseina.



Näkymä puistosta

Puistotalojen kattomuodot ovat vaihtelevia ja arkkitehtuuri monimuotoista.

Puiston reunassa on 1-4 krs rakentamista.



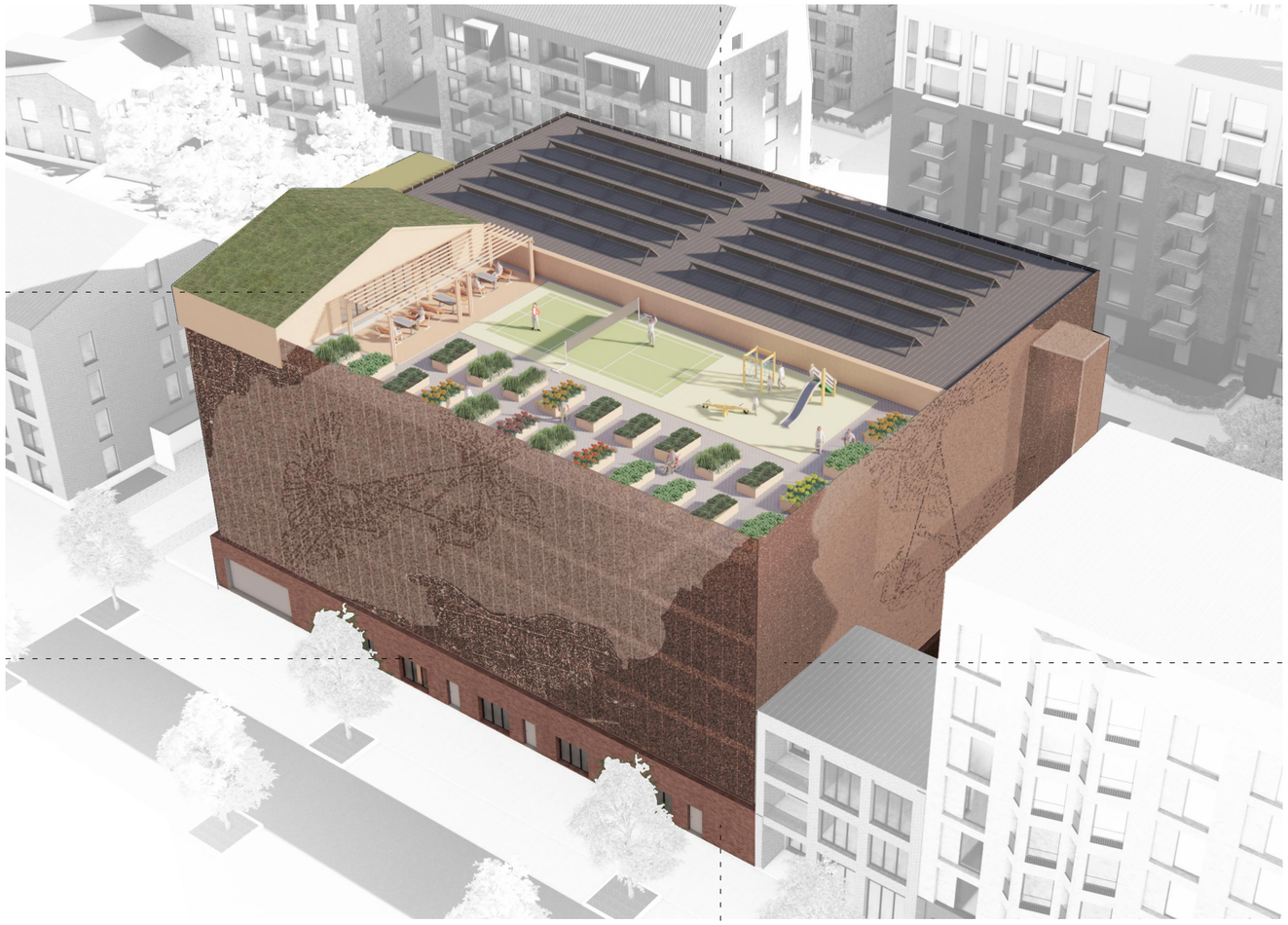
Puisto ja rakennetut korttelit rajautuvat toisistaan selvästi. Puiston reunassa on kävely- ja pyörätie sekä hulevesikanaali. Kanaalin toinen reuna rajataan tukimuurilla puistoreitistä. Toinen reuna avautuu loivana vihreänä rinteenä puistoon.

Istuskeluportaat sijaitsevat kuja 2:sen, puistoreitin ja hulevesikanaalin risteyksessä. Portaisiin integroidaan taidetta.

Puistoreitin varteen sijoitetaan julkista taidetta sekä rakennusten julkisivuihin että katu- ja puistoalueelle. Galaksikortteleiden kohdalla taidetta tulee istuskeluportaisiin, päiväkodin julkisivuun ja puistoreitin ja kuja 3 risteyksen pieneen veistospuistoon.

Pysäköintitalon vapaata kattopintaa voi hyödyntää esimerkiksi aurinkopaneelien sijoittamiseen.

Pysäköintitalon katolle sijoittuu korttelin yhteistiloja, esimerkiksi asukastalo saunoineen ja varattavine juhlatiloineen. Kattopihalla on tilaa kaupunkiviljelylle, oleskelulle, leikille ja peleille.





Maantasokerroksen yläpuoliset julkisivut ovat rei'jitettyä teräslevyä tms. osittain läpinäkyvää materiaalia. Julkisivu on kuvioitu / strukturoitu avaruusteemaisella taideteoksella, joka kiertää koko rakennuksen ympäri.

Pysäköintitalon 1. kerroksessa on pyörävarastoja, liike- tai yhteiskäyttötila sekä ramppi pysäköintitaloon. Katujulkisivussa on ikkunoita ja ovia - ei pelkkää mykkää seinäpintaa.

1.kerroksen julkisivu on paikallamuurattua tiiltä.



Näkymä korttelirаitilta

+358 8 311 3710 / toimisto@linja-arkkitehdit.fi / www.linja-arkkitehdit.fi

Finnish Architects
Declare Climate
and Biodiversity
Emergency

WWF

GREEN
OFFICE

LUMITILOJEN MÄÄRITYS TONTEILLE

VERSIO 1.0 14.10.2020 OULU Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kortteli 1

Aurattavan alueen pinta-ala yht. 2000 *<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)*

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	HUOMIOITAVAA: Kuormaussuunnat	HUOMIOITAVAA: Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTASE (= lumitilatarve - lumikasojen kpasiteetti)
Lumitila 1	6,80	3,90	1,5	26,5	12,9	-	-	✓ 0,73
Lumitila 2	10,00	3,00	1,2	30,0	12,0	-	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	10,00	4,00	1,5	40,0	21,9	-	-	
Lumitila 4	11,00	3,30	1,3	36,3	16,4	-	-	
Lumitila 5	12,50	5,40	2,1	67,5	51,9	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 6	18,50	3,70	1,4	68,5	37,2	-	-	
Lumitila 7	7,50	5,50	2,1	41,3	28,0	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 8	13,00	5,70	2,2	74,1	60,5	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 9			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 10			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 11			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 12			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 13			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 14			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 15			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 16			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 17			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 18			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 19			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 20			0,0	0,0	0,0	-	-	
				384,1	**240,7**			

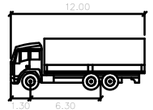
Kortteli 2

Aurattavan alueen pinta-ala yht. 2450 *<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)*

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	HUOMIOITAVAA: Kuormaussuunnat	HUOMIOITAVAA: Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTASE (= lumitilatarve - lumikasojen kpasiteetti)
Lumitila 1	7,30	4,80	1,8	35,0	21,0	2 syvyyssuunnassa	-	✓ 5,04
Lumitila 2	10,00	3,20	1,2	32,0	13,8	-	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	9,50	6,50	2,5	61,8	52,2	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 4	6,30	4,30	1,7	27,1	14,1	-	-	
Lumitila 5	4,60	4,60	1,8	21,2	9,9	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 6	11,50	4,10	1,6	47,2	27,1	-	-	
Lumitila 7	5,50	3,30	1,3	18,2	7,0	-	-	
Lumitila 8	15,40	5,80	2,2	89,3	76,4	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 9	7,80	3,00	1,2	23,4	9,0	-	-	
Lumitila 10	17,50	3,50	1,3	61,3	31,1	-	-	
Lumitila 11	14,00	4,30	1,7	60,2	37,5	-	-	
Lumitila 12			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 13			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 14			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 15			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 16			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 17			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 18			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 19			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 20			0,0	0,0	0,0	-	-	
				476,5	**299,0**			

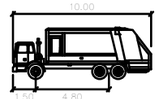
Ajoneuvot



Kuorma–auto 12m

meters

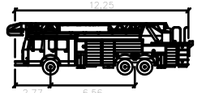
Width	: 2.60
Track	: 2.50
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 36.1



Jäteauto

meters

Width	: 2.45
Track	: 2.45
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 47.9



Pelastusajoneuvo_Bronto_Ouka

meters

Width	: 2.55
Track	: 2.55
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 42.5

ALPPILAN BULEVARDI
YLEISSUUNNITELMAN TARKENNUKSET

3.4. ja 3.6.2021

Täydennykset kaavarungon yleissuunnitelmaan

RAMBØLL Bright ideas. Sustainable change.

TAUSTAA

- Alppilan bulevardin alustava yleissuunnitelma laadittiin kaavarunkovaiheen yhteydessä vuosina 2016-2018
  - Siitä on laadittu raportti päiväyksellä 25.5.2018
- Alueen asemakaavahankkeiden myötä on ollut tarpeen tarkistaa em. suunnitelmaa
  - Seuraavassa on esitetty tarkistusten periaatteet ja perusteet
  - Varsinaiset suunnitelmapiirustukset on esitetty erillisinä dokumentteina
- Suunnittelu on tehty Oulun kaupungin kantakartalle kaupungin käyttämään koordinaatistoon ETRS-GK26 ja korkeusjärjestelmään N2000.
- Työn vastuuhenkilöinä Rambollissa ovat olleet
  - Erkki Sarjanoja, liikenne ja kadut
  - Sari Suvanto, hulevedet ja sulfidimaat
  - Kalle Kemppainen, maisema ja viheralueet
  - Mikko Sivonen, geotekniikka

RAMBØLL

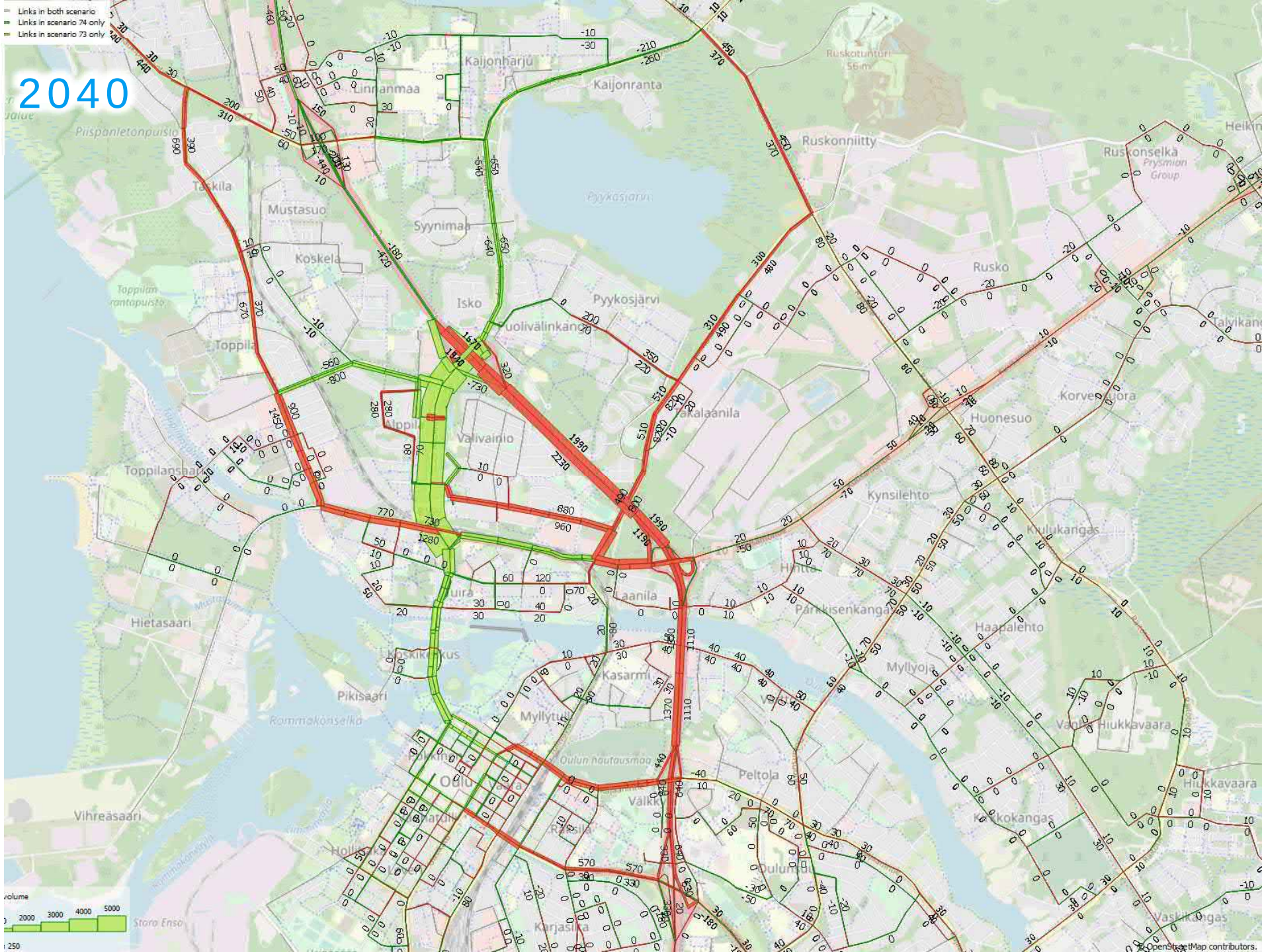
LIIKENTEEN SIMULOINTI

SIMULOINNIN LÄHTÖKOHDAT

- Simulointi on tehty kahdella eri ohjelmalla
- Koko Oulunseudusta on olemassa Emme-liikennemalli, jota pidetään yllä. Siinä on mukana liikenneverkko ja maankäyttö. Ennustevuosi on 2040, ja siinä on mukana maankäytön laajennukset ja liikenneverkon kehitystoimenpiteet.
  - Ennustevuoden mallissa on mukana muun muassa bulevardin osalta kaavarungon mukainen liikenneverkko sekä asukas- ja työpaikkamäärät
  - Liikennemallilla on selvitetty tähän mm. liikenteen suuntautumisen ja mahdollisen ruuhkautumisen muutoksia, kun bulevardi on toteutettu
- Liikenteen sujuvuutta on selvitetty tarkemmin VISSIM-ohjelmalla, jossa mukana on mm. liittymien ja suojateiden liikennevalo-ohjaukset
- Molempien tarkastelujen lähtökohtana on ollut, että bulevardilla on ennustetilanteessa
  - Bussikaistat reunimmaisilla kaistoilla ja muille autoille yksi kaista suuntaansa (vastaavasti kuin Alakyläntiellä on nykyään)
  - Tervahovintien liittymästä etelään päin on 40 km/h –nopeusrajoitus
- Nykytilanne vastaa nykyjärjestelyjä ilman bulevardia ja sen maankäyttöä
- Tarkasteluissa muutetaan vain bulevardin kohtaa, muutoin liikennekäyttäytyminen ja liikenneverkko säilyvät

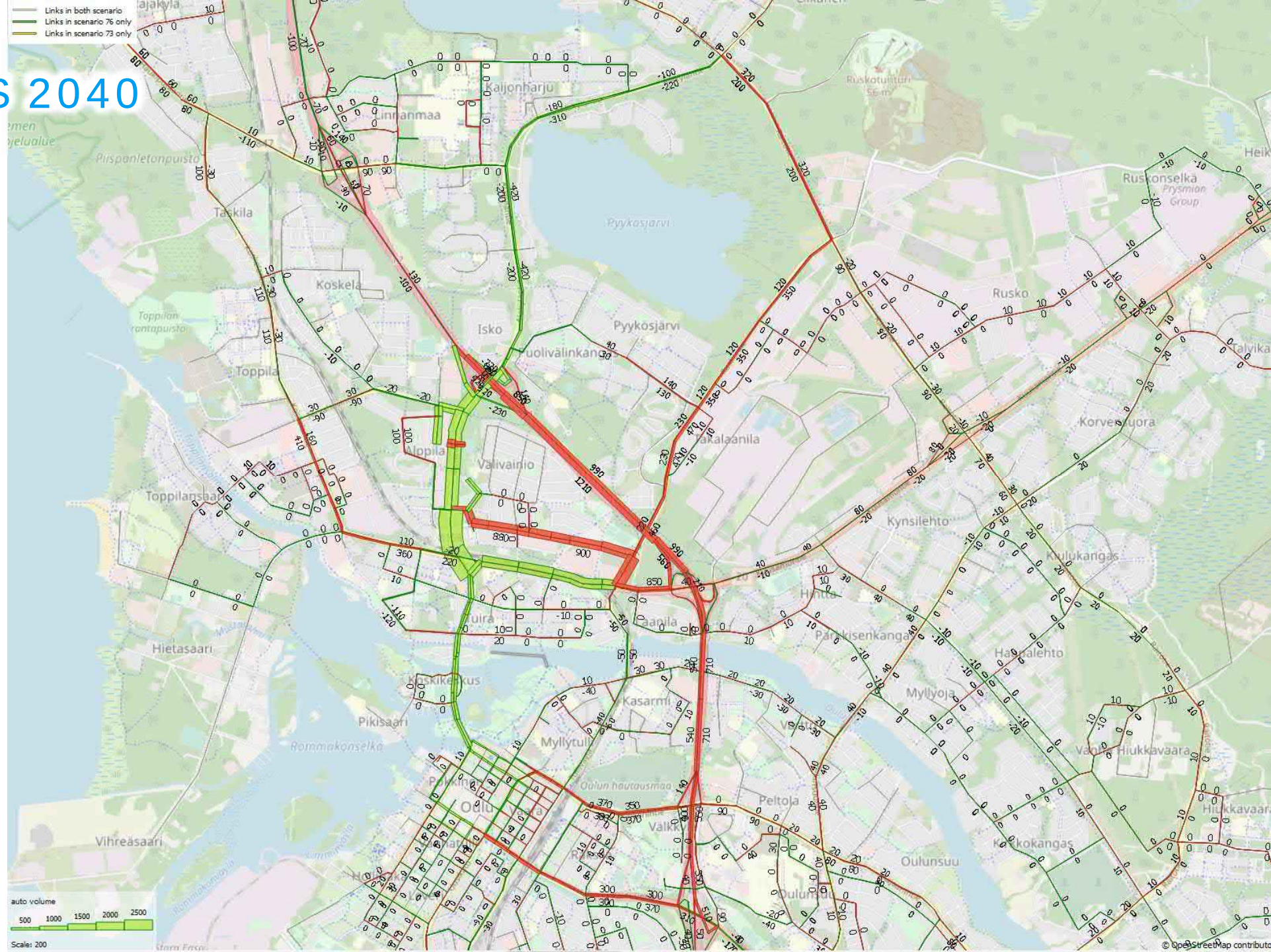
KAVL EROTUS 2040

- Tämä kuva esittää, mistä liikenne vähenee ja missä se lisääntyy, kun bulevardi rakennetaan esitetyllä tavalla
- Skenaarioissa vuoden 2040 kysyntämatriisi
- Bulevardilla 40 km/h nopeusrajoitus ja 1+1 –kaistaa
- Bulevardilla liikenne vähenee ja merkittävin kasvu on moottoritiellä



KAVL EROTUS 2040

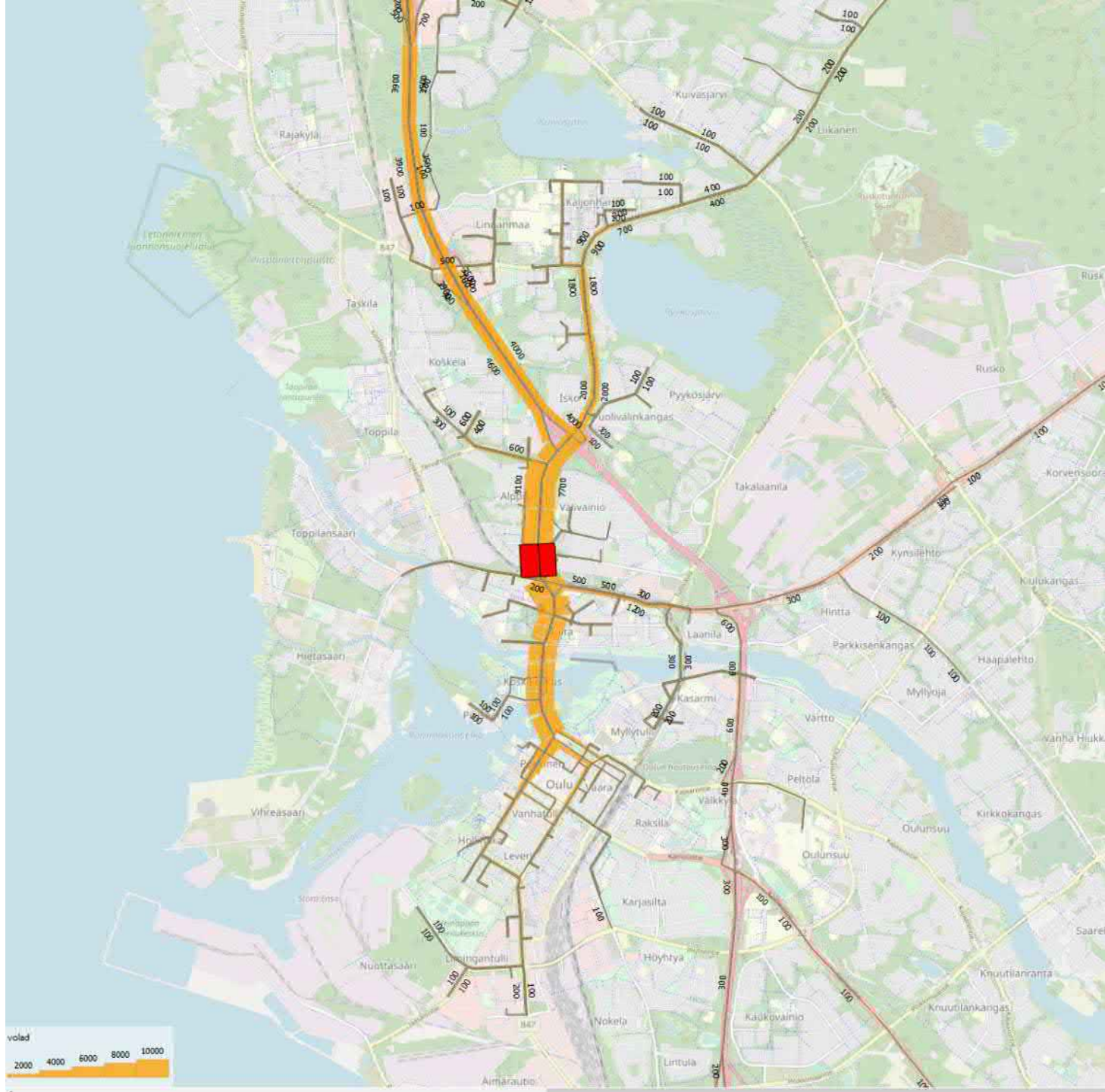
- Tässä on tutkittu, jos joukkoliikennekaisto ja ei otetakaan käyttöön
- Skenaarioissa vuoden 2040 kysyntämatriisi
- Bulevardilla 40 km/h nopeusrajoitus ja 2+2 –kaistaa
- Muutos vastaavan tyyppinen kuin edellisessä mutta pienempi



KAVL 2018

LINKKIHAASTATTELU

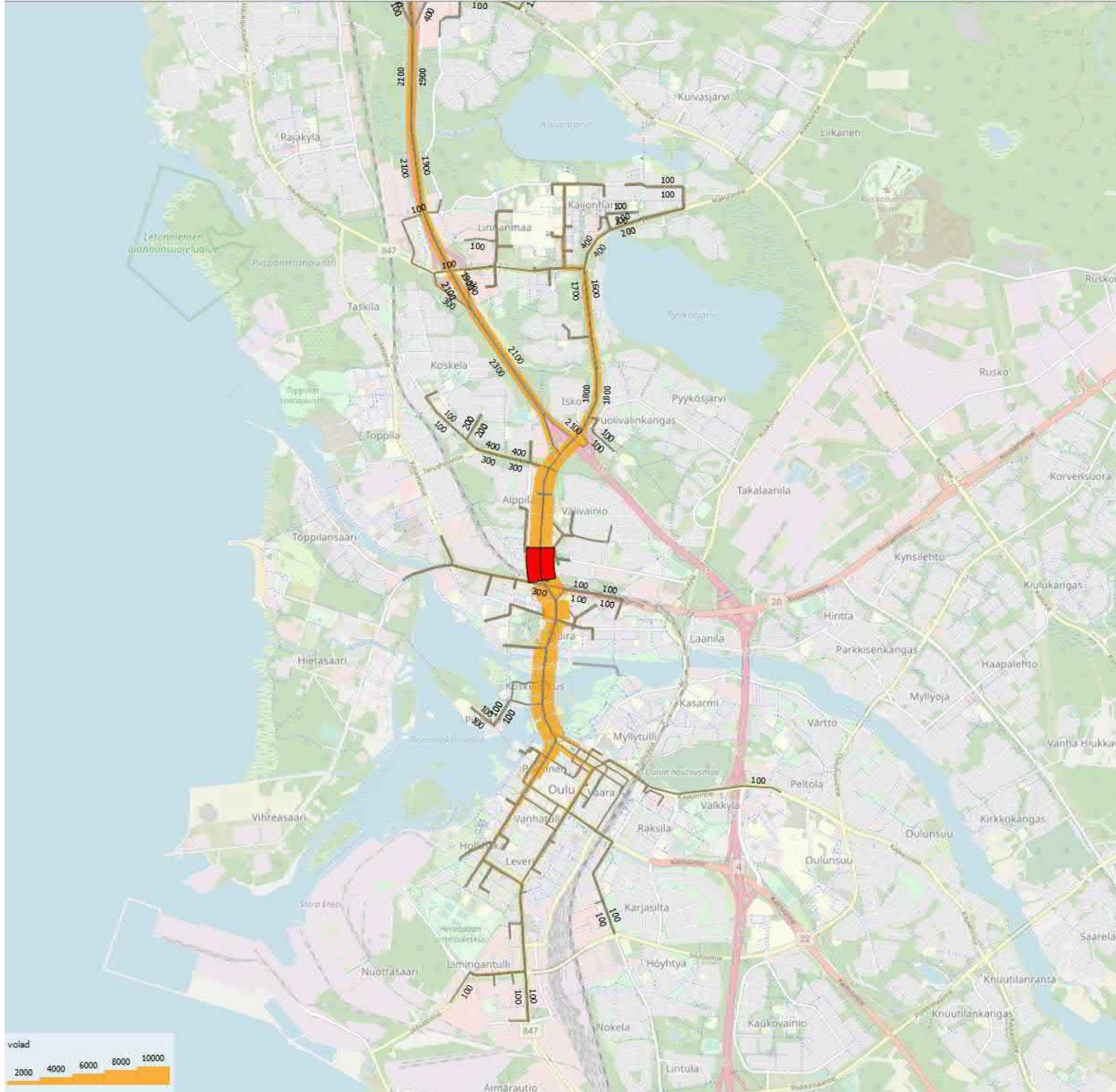
- Kuva esittää, mistä ja mihin punaisen kohdan läpäisevä liikenne suuntautuu nykytilanteessa
- Voidaan todeta, että
  - Kemintien liikenteestä hiukan yli puolet tulee ja menee moottoritien pohjoisen suunnan ja ydinkeskustan välillä
  - Pienempi osa menee Alakyläntietä



KAVL 2040

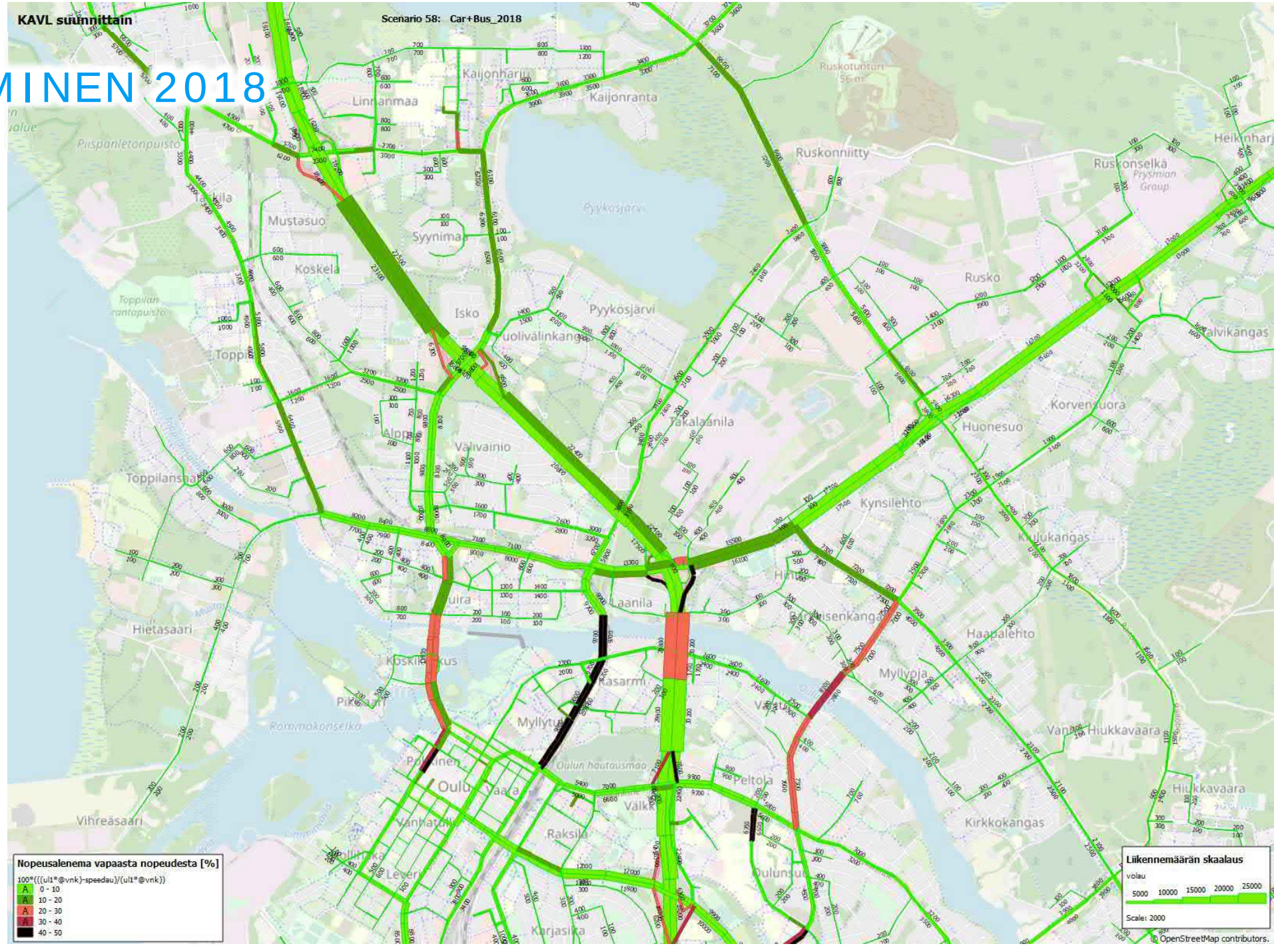
LINKKIHAASTATTELU

- Kuva esittää, mistä ja mihin punaisen kohdan läpäisevä liikenne suuntautuu ennustetilanteessa, kun bulevardi on toteutettu
- Voidaan todeta, että
  - bulevardin liikenteestä pienempi osa käyttää moottoritietä verrattuna nykytilanteeseen
  - Alakyläntien suhteelinen osuus isompi kun nykytilanteessa



RUUHKAUTUMINEN 2018

- Oheisessa kuvassa Emmen määrittämät nopeusalenemat nykytilanteessa

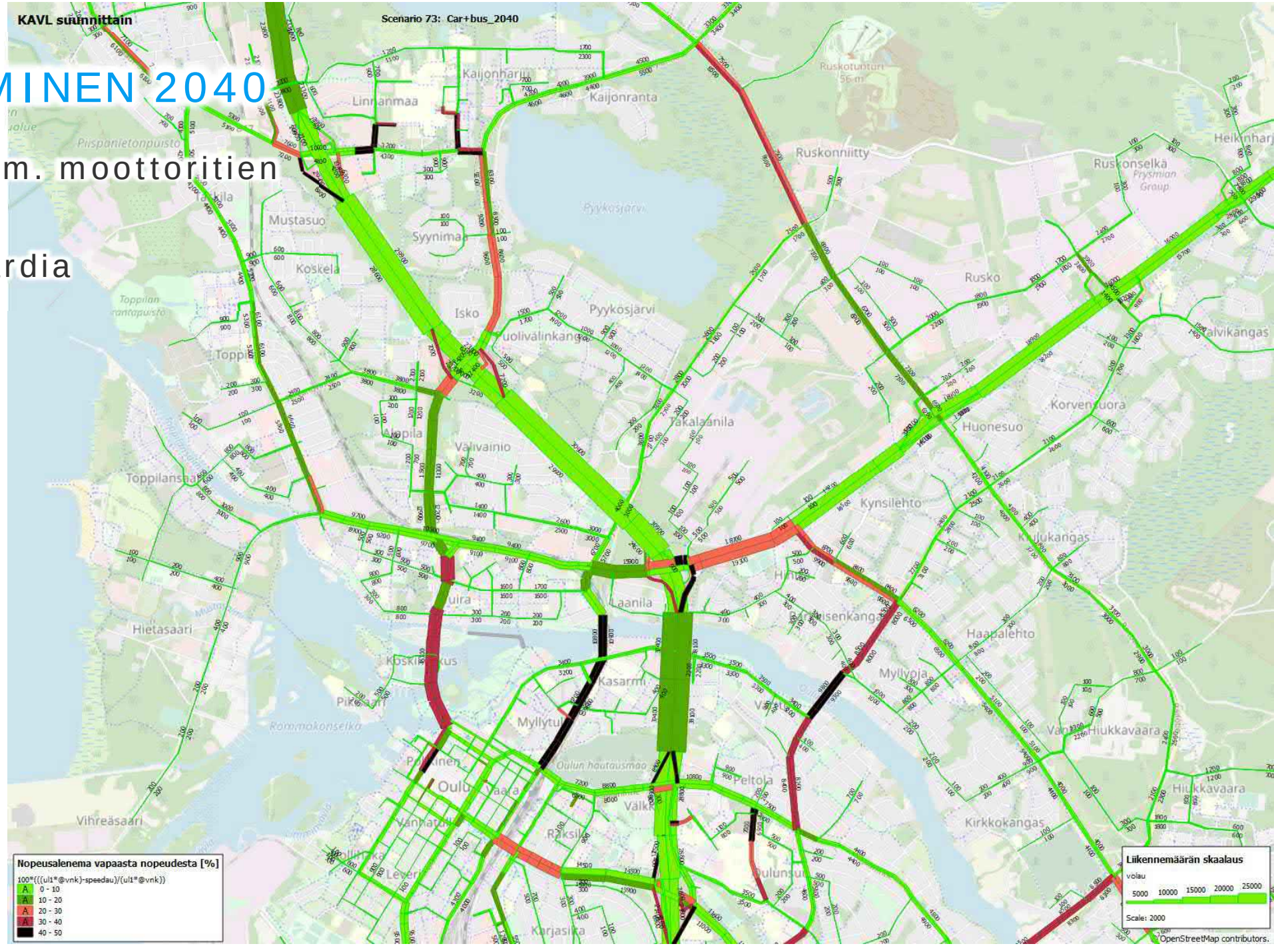


RUUHKAUTUMINEN 2040

Tavoiteverkko (mm. moottoritien lisäkaistat)

Ei Alppilan bulevardia

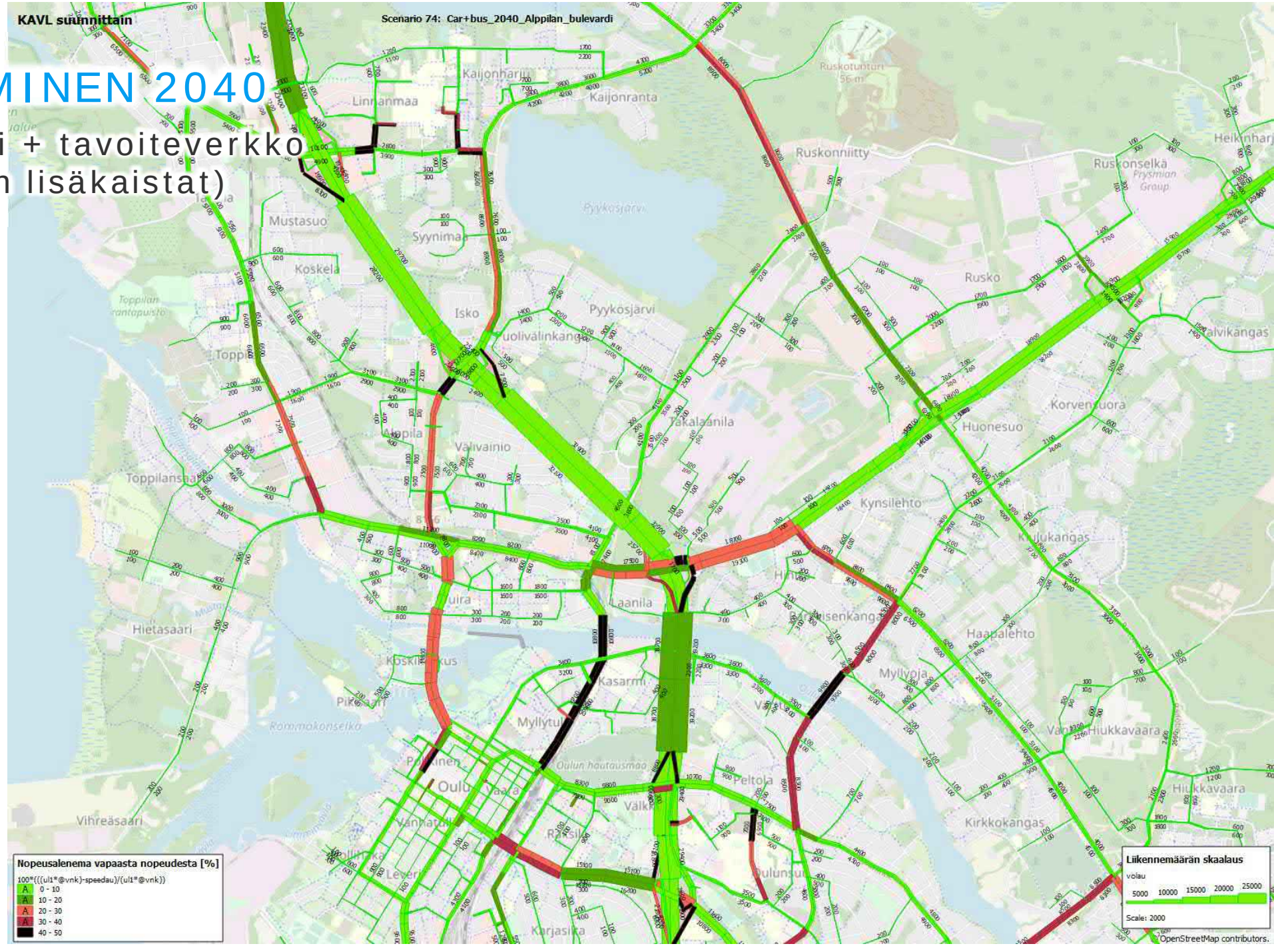
- Oheisessa kuvassa Emmen määrittämät nopeusalenemat ennustetilanteessa, jos bulevardia ei ole rakennettu



RUUHKAUTUMINEN 2040

Alppilan bulevardi + tavoiteverkko (mm. moottoritien lisäkaistat)

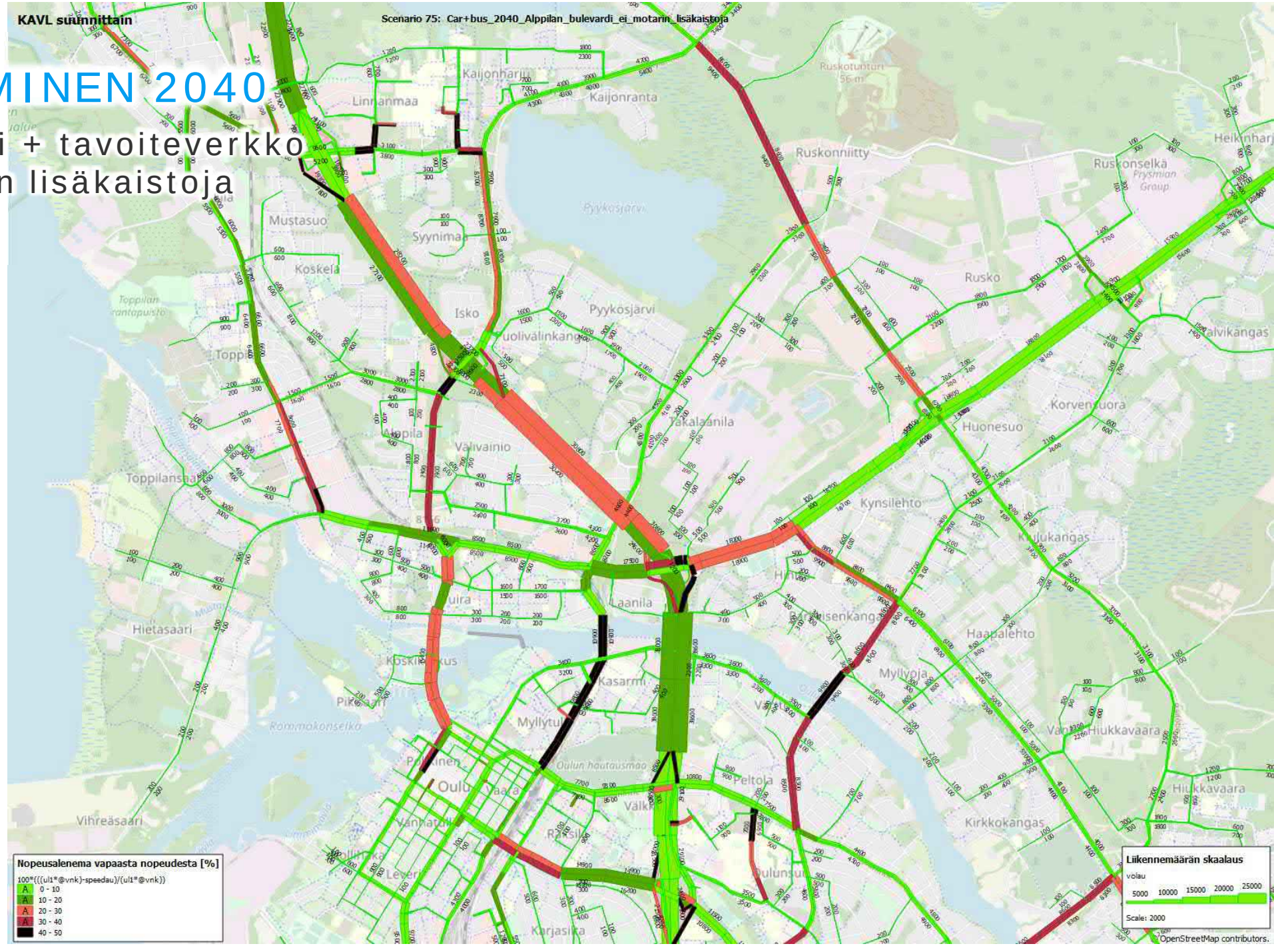
- Oheisessa kuvassa Emmen määrittämät nopeusalenemat ennustetilanteessa, kun bulevardi on rakennettu



RUUHKAUTUMINEN 2040

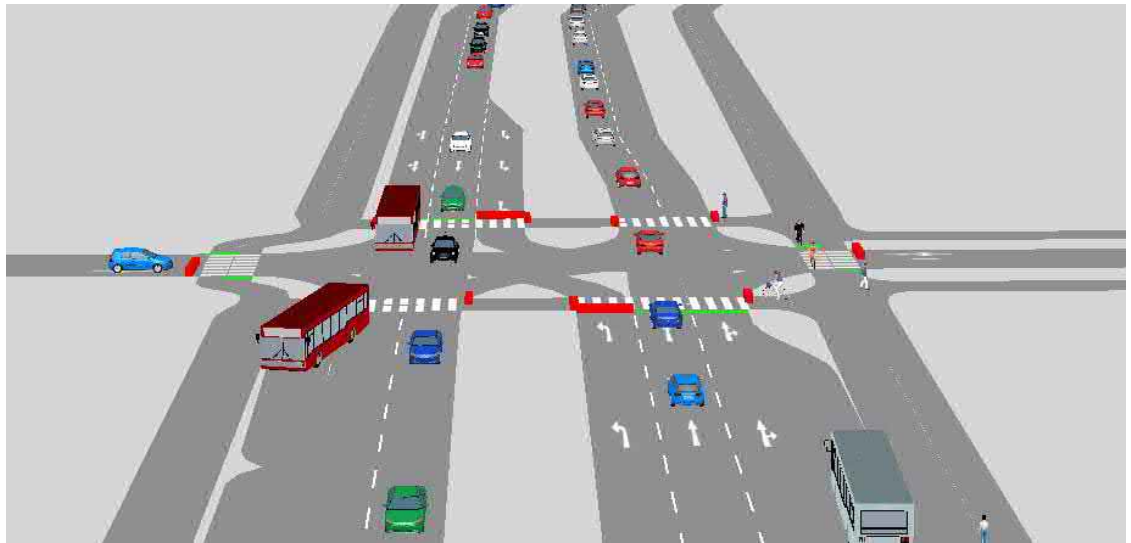
Alppilan bulevardi + tavoiteverkko ilman moottoritien lisäkaistoja Linnanmaalle

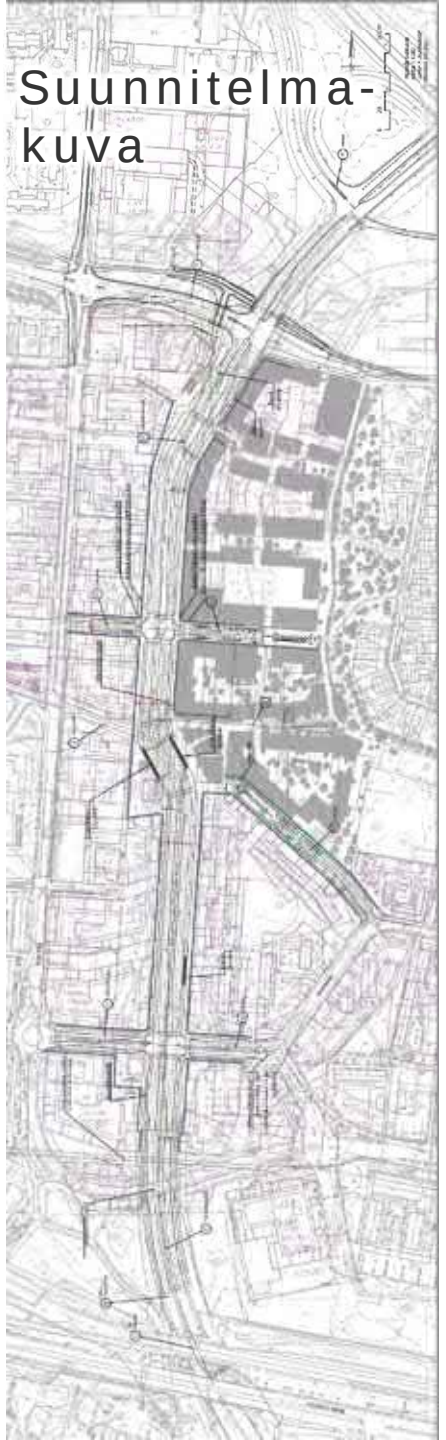
- Tässä kuvassa Emmen määrittämät nopeusalenemat ennustetilanteessa, kun bulevardi on rakennettu ja moottoritiellä olisi nykykaistat

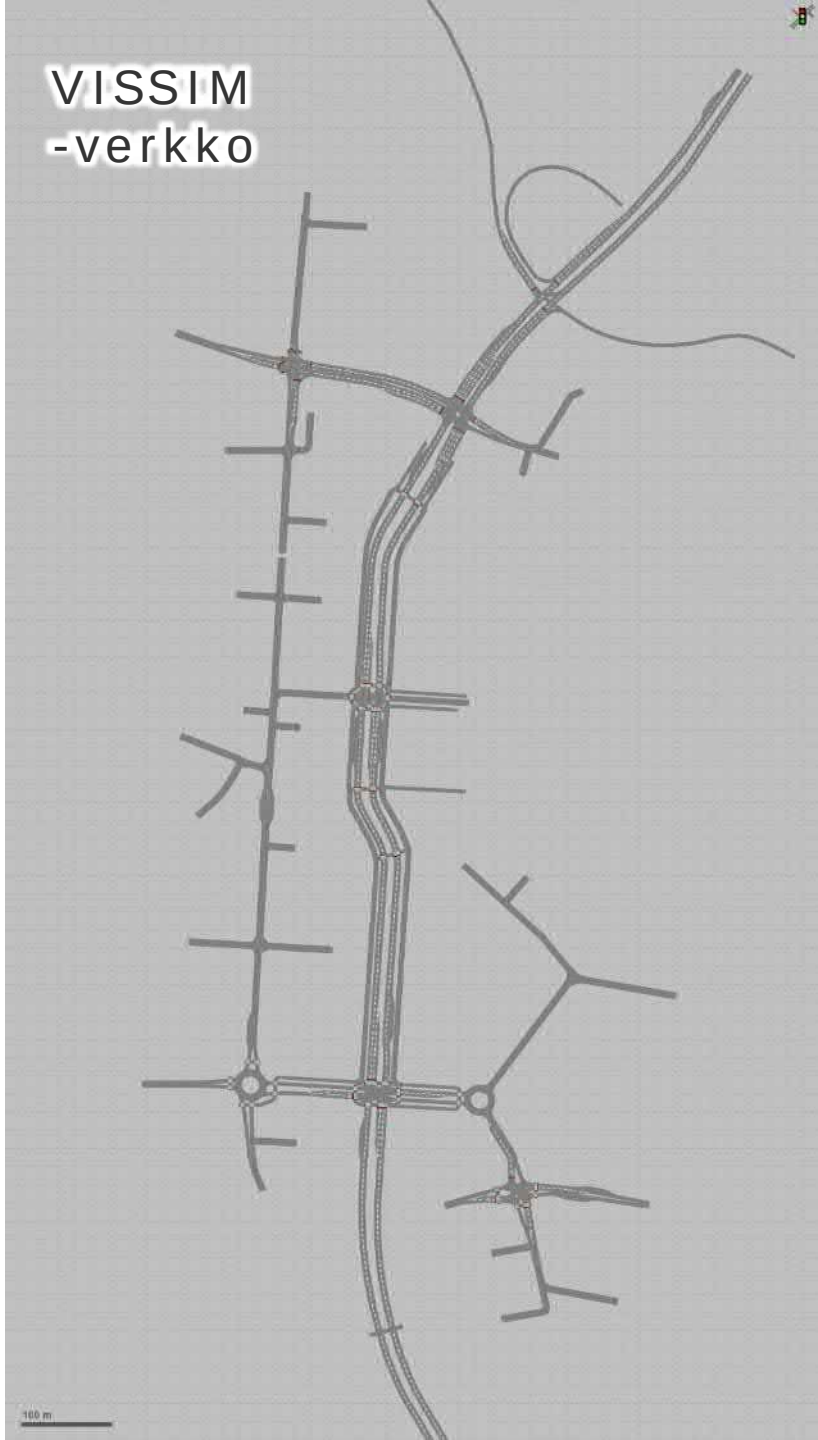


VISSIM-SIMULOINNIT

- Ajokaistat 1+1 ja bussikaistat
- Nopeusrajoitus bulevardilla 40 km/h
- Simuloinnit: aamuliikenteen vilkkain tunti sekä siihen lisättynä liikennettä 10 ja 20% AHT2040, AHT2040+10%, AHT2040+20%
- Aamu on valittu simuloinnin lähtökohdaksi siksi, että on arvoitu sen aiheuttavan vakavimmat ruuhkat, esimerkiksi jono voisi olla vaarallisen pitkä moottoritien rampilla







LIIKENNEMÄÄRÄT [AJON/H]

Ennuste2040 AHT

- Liikennemäärät aamun huipputunnin aikana suunnittain graafisesti kuvissa näkyvän väriasteikon mukaisesti.
- Liikennemäärät:
  - AHT2040
  - AHT2040 +10%
  - AHT2040 +20%



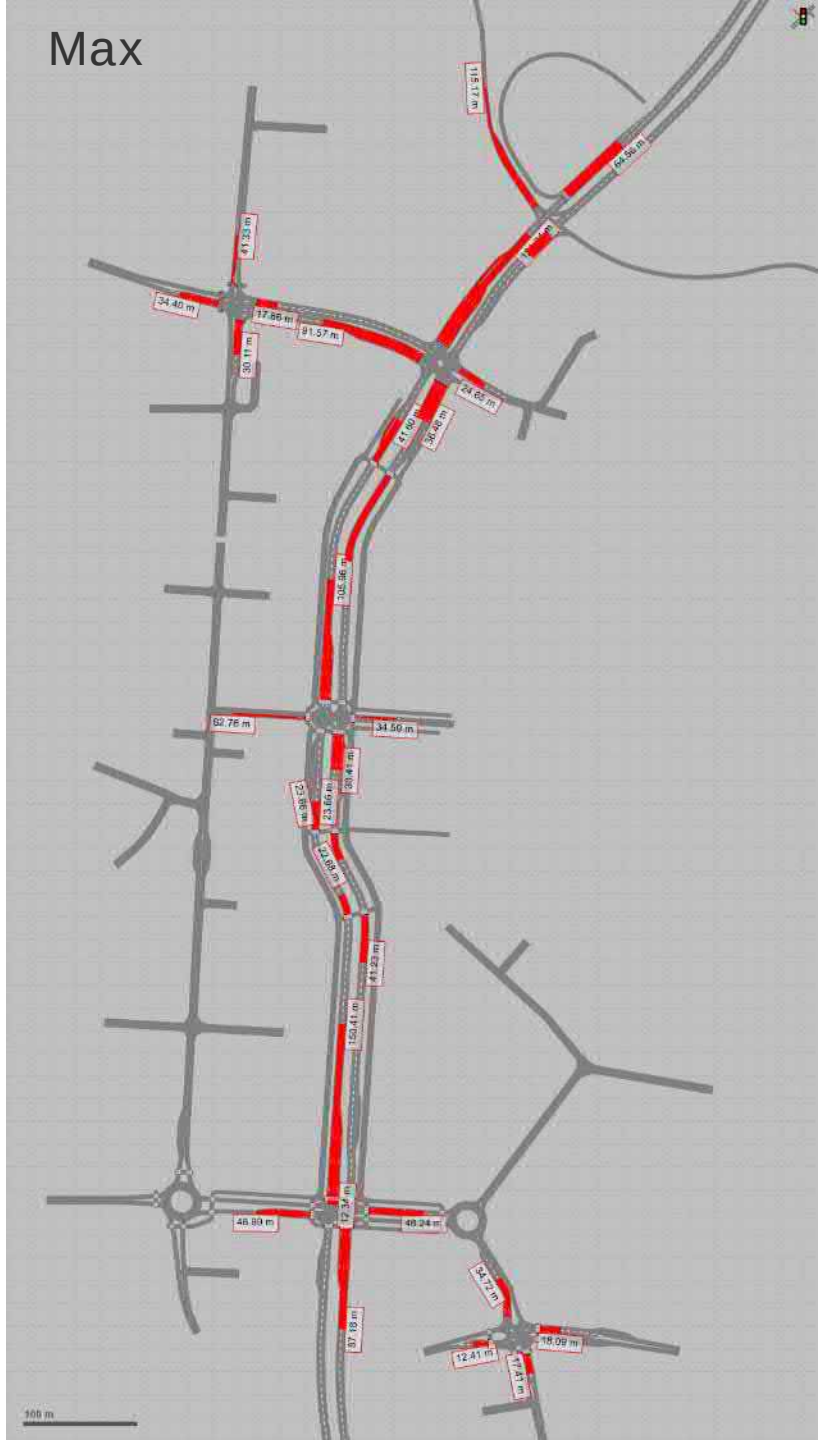


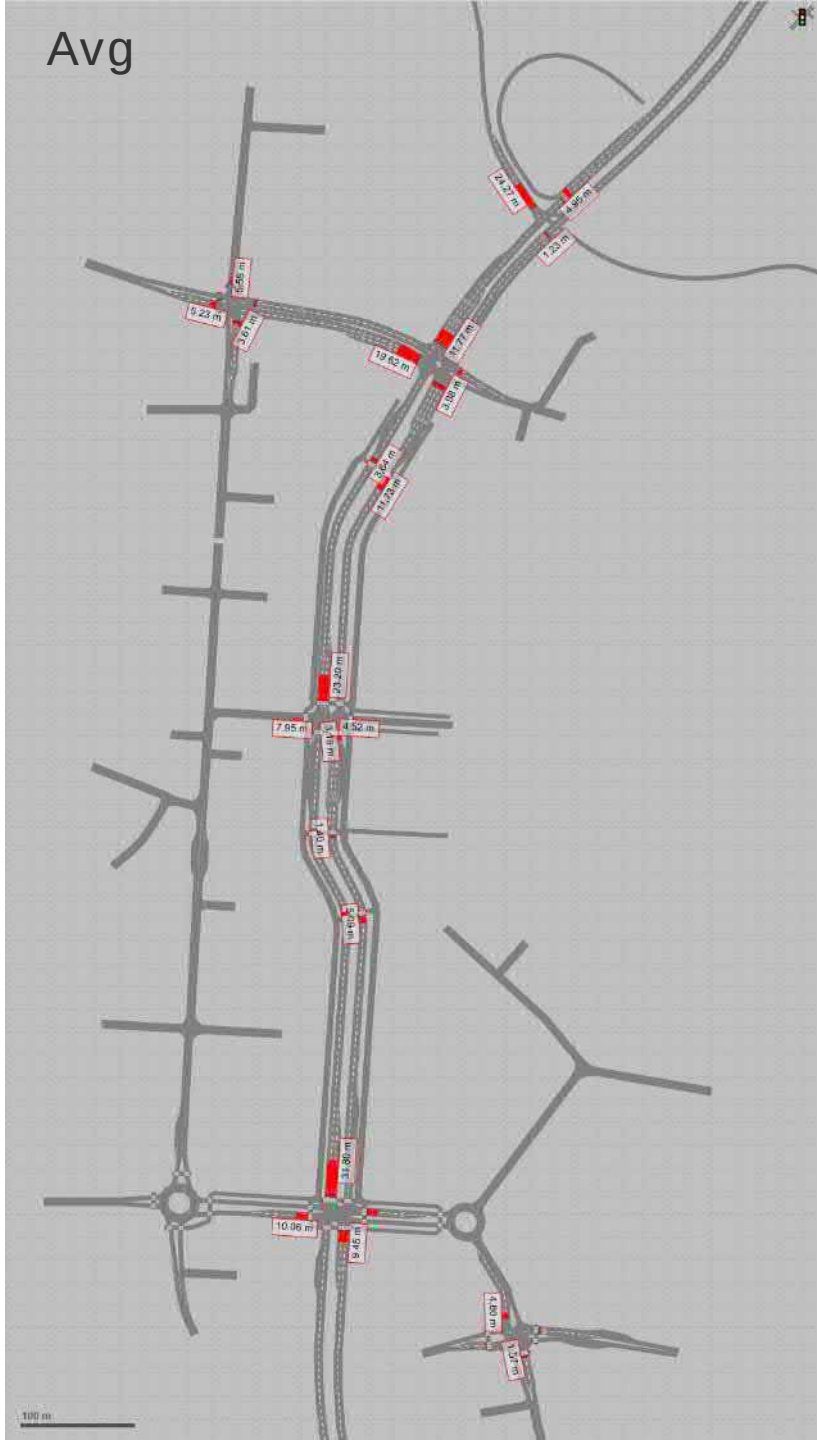


MAKSIMI- JA KESKIMÄÄRÄINEN JONO [M]

Ennuste2040 AHT

- Viereisissä kuvissa aamun huipputunnin aikana syntynyt maksimijonopituus ja keskimääräinen pituus.
- Maksimijono kuvaa hetkittäistä tilannetta liittymässä, jolloin liikenteen nopeus on alle 5 km/h.
- Keskimääräinen jono kuvaa koko tunnin keskimääräistä jonopituutta.

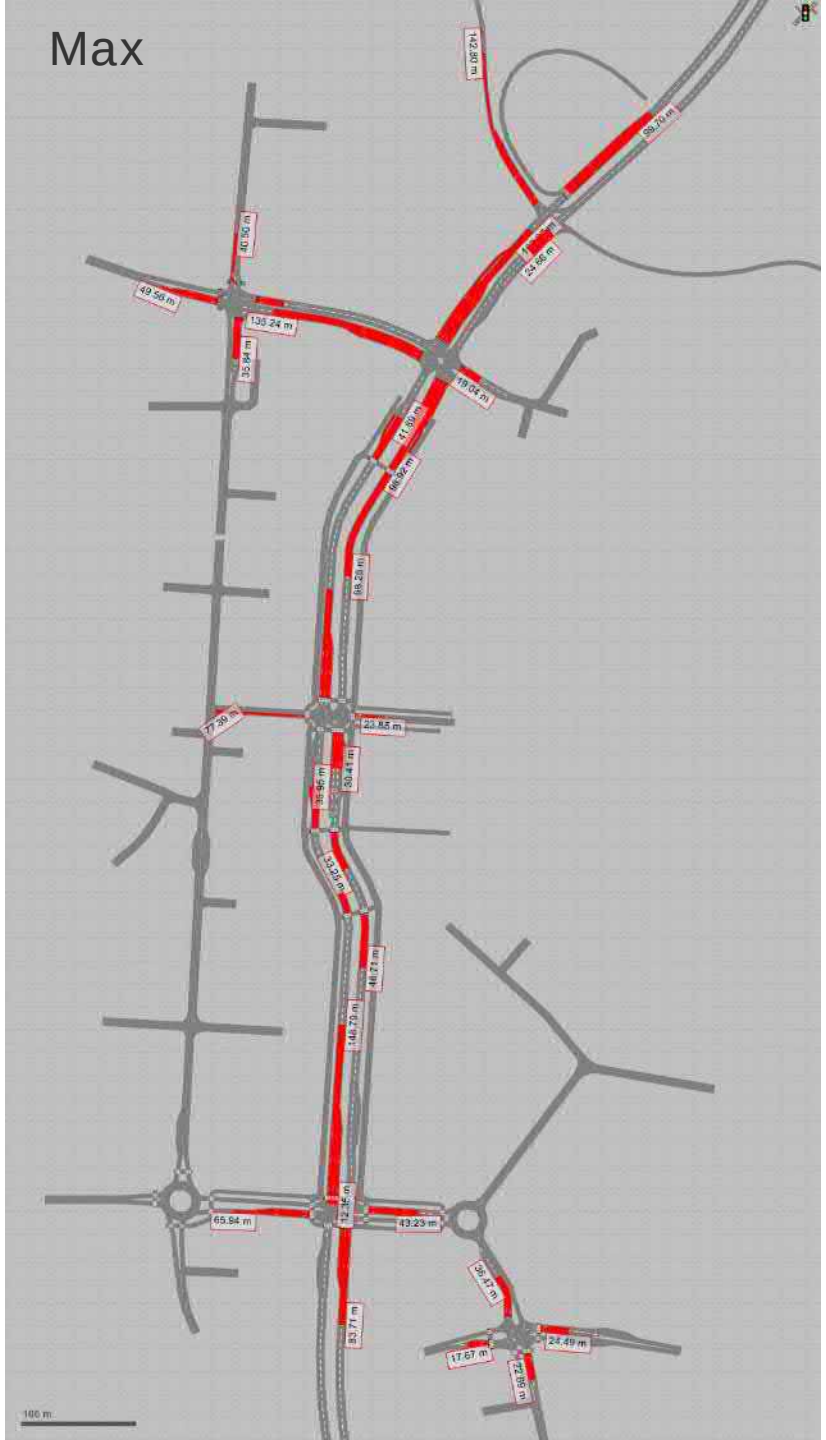


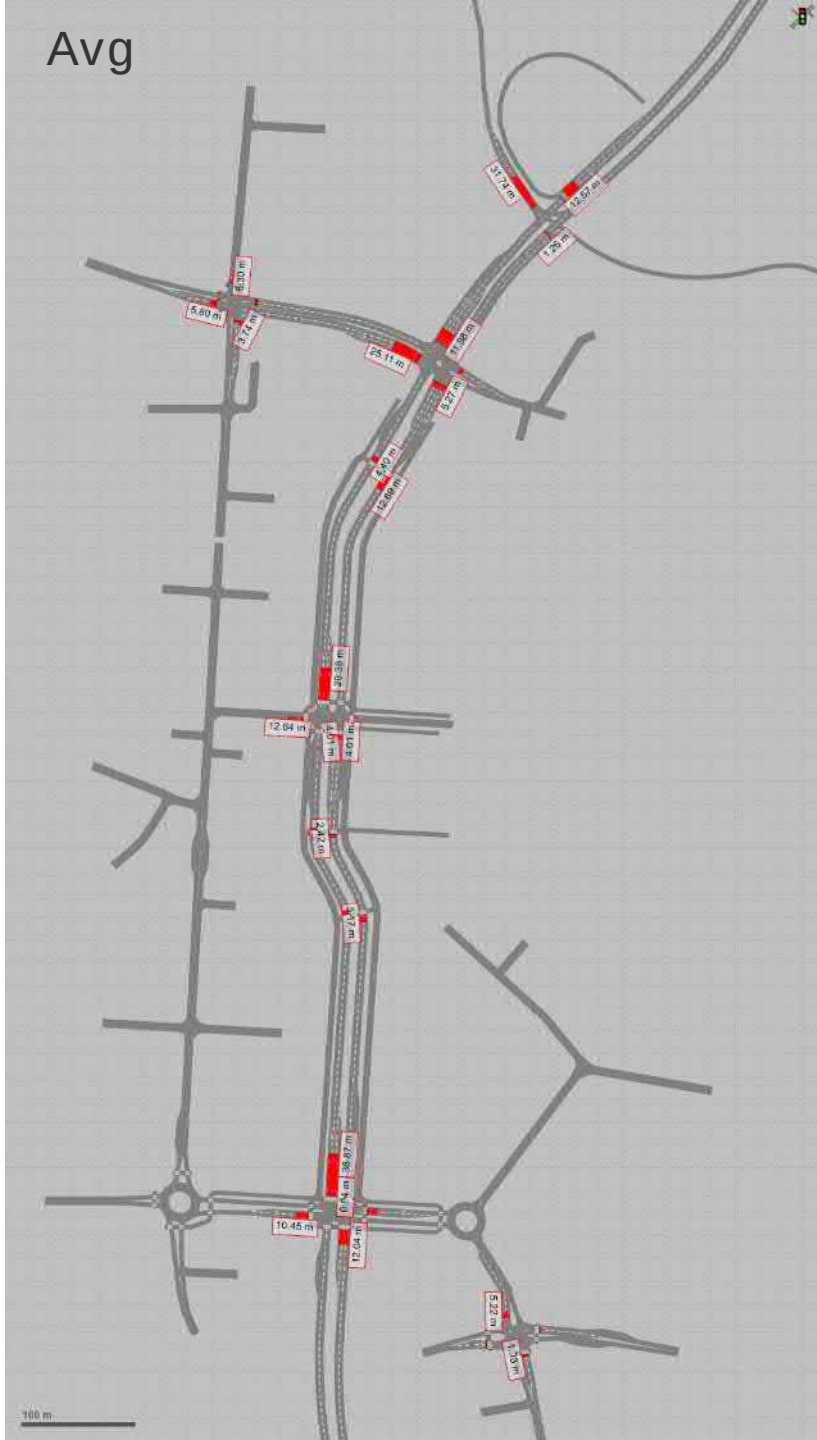


MAKSIMI JA KESKIMÄÄRÄINEN JONO [M]

Ennuste2040 AHT +10 %

- Viereisissä kuvissa aamun huipputunnin aikana syntynyt maksimijonopituus ja keskimääräinen pituus.
- Maksimijono kuvaa hetkittäistä tilannetta liittymässä, jolloin liikenteen nopeus on alle 5 km/h.
- Keskimääräinen jono kuvaa koko tunnin keskimääräistä jonopituutta.

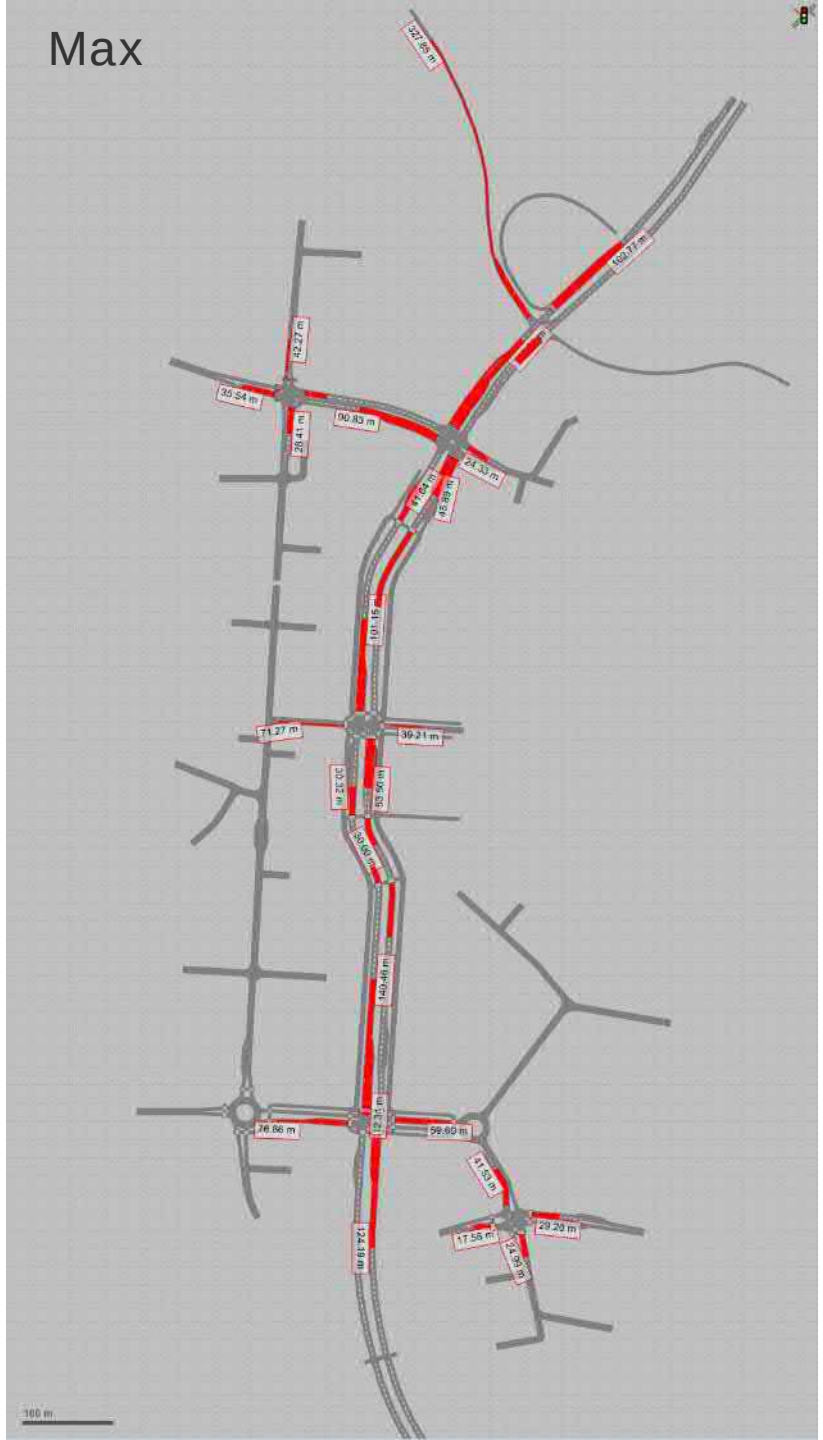


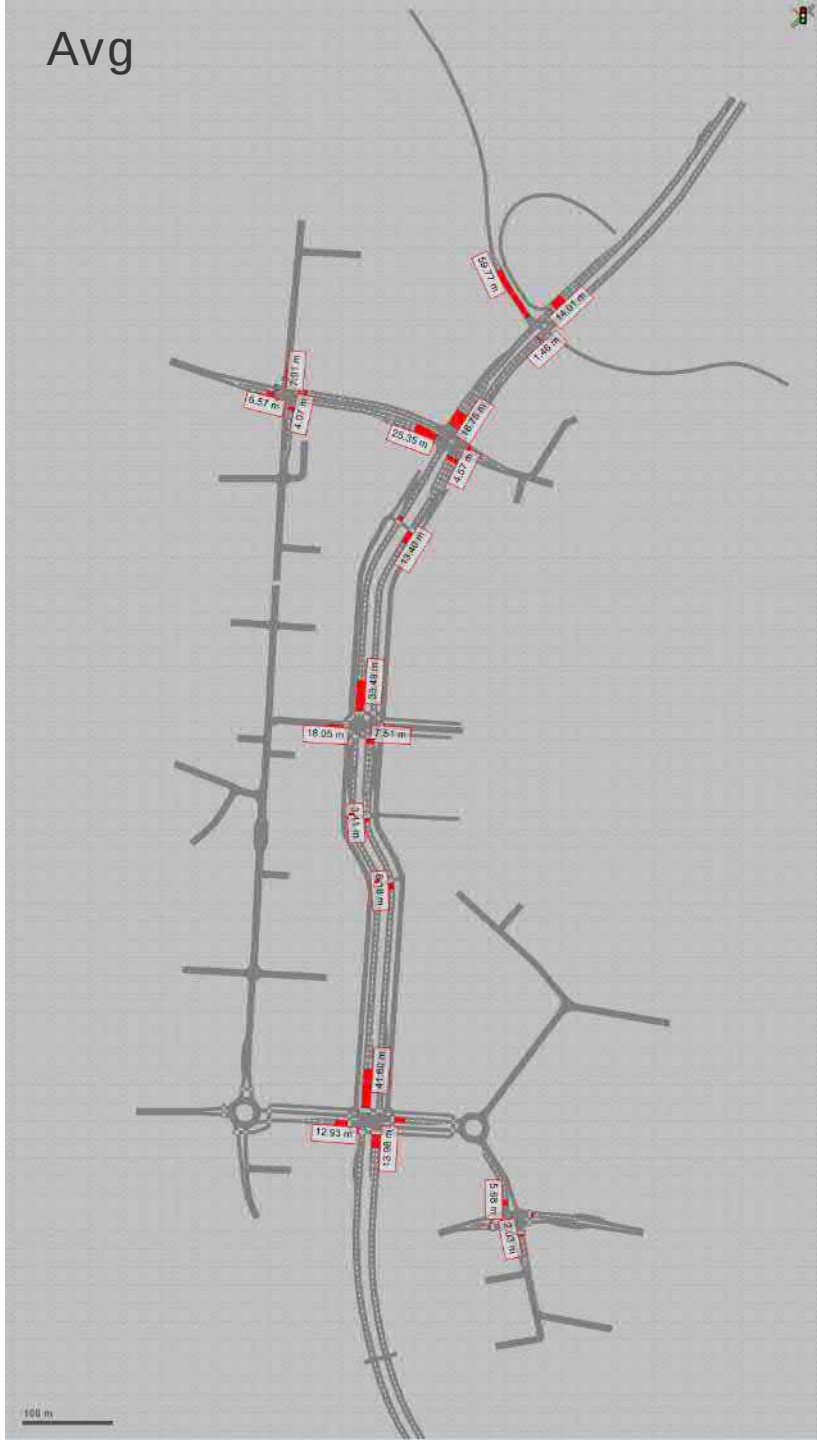


MAKSIMI JA KESKIMÄÄRÄINEN JONO [M]

Ennuste2040AHT
+20 %

- Viereisissä kuvissa aamun huipputunnin aikana syntynyt maksimijonopituus ja keskimääräinen pituus.
- Maksimijono kuvaa hetkittäistä tilannetta liittymässä, jolloin liikenteen nopeus on alle 5 km/h.
- Keskimääräinen jono kuvaa koko tunnin keskimääräistä jonopituutta.





YHTEENVETO

- Bulevardin myötä autoliikennettä siirtyy erityisesti moottoritielle
- Liikennettä simuloitiin aamun huipputunnin liikenteellä sekä lisäksi herkkyystarkasteluna, jolloin liikennettä lisättiin 10% ja 20%.
- Liikennevalo-ajoitukset kiinteinä, vihreä aalto - painotus bulevardilla
- Autoilla 1+1 –kaistat, lisäksi bussikaistat

➢ 1+1 –kaistainen bulevardi pystyi välittämään vuoden 2040 aamun huipputuntiliikenteen hyvin, jopa herkkyystarkasteluina kasvatetulla liikenteellä.

- Yksi syy toimivuuteen on se, että bulevardin liikennemäärä ei kasva nykyisestä
- On huomattava, että liikennemallissa liikennekäyttäytyminen on laadittu muutaman vuoden takaisen liikennetutkimuksen perusteella, eikä siihen ole tehty esimerkiksi joukkoliikennettä suosivia muutoksia, eikä siinä näy viime vuosien pyöräliikenteen kasvua

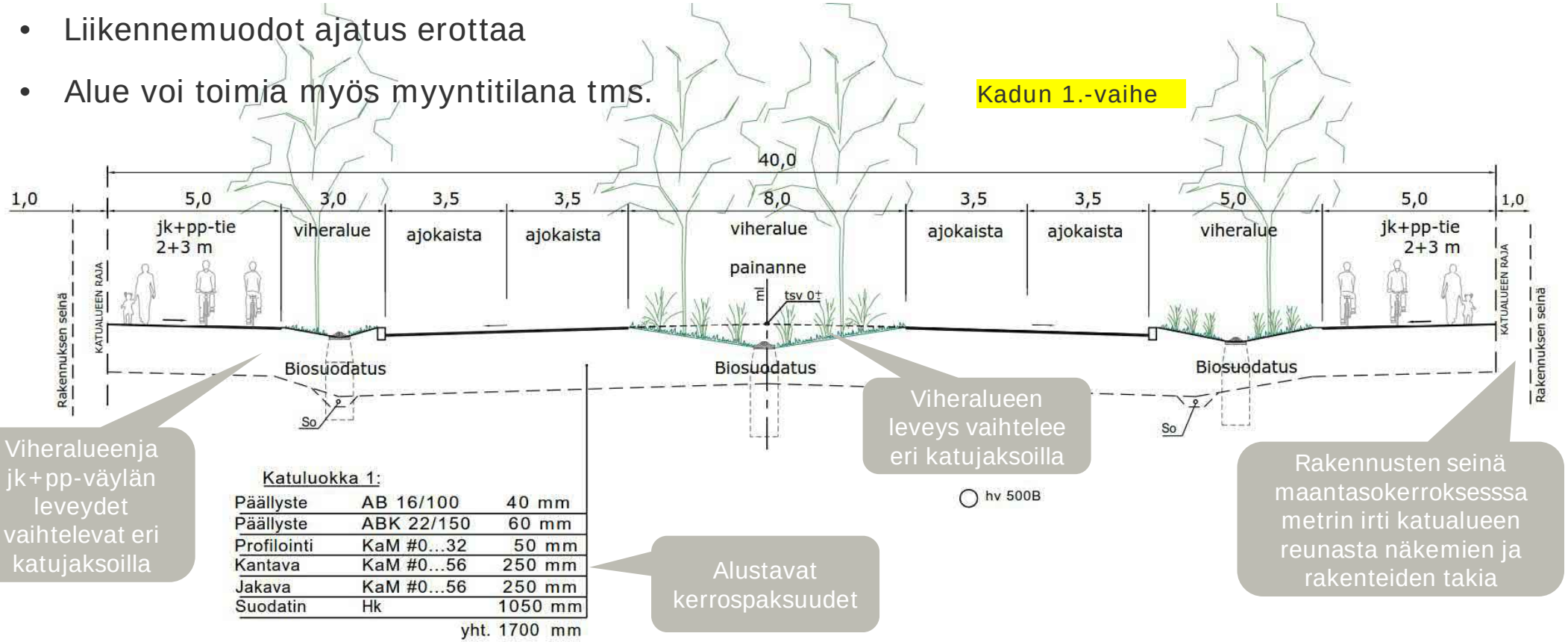
RAMBØLL

LIIKENNE JA KADUT

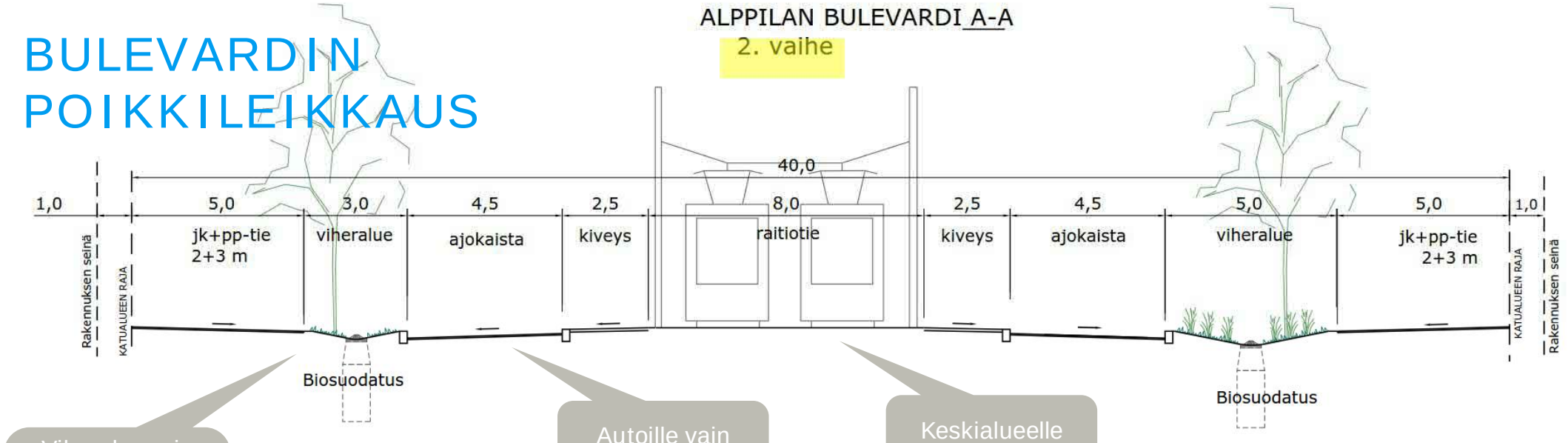
BULEVARDIN POIKKILEIKKAUS

- Alppilan bulevardin poikkileikkaus on 2+2 -kaistainen, josta oikean puoleiset kaistat on tarkoitettu joukkoliikenteelle
- Molemmin puolin ja keskellä viheralueet, jotka toimivat hulevesien käsittelyalueina ja lumitiloina
  - Niiden leveydet vaihtelevat pysäkki- ja kaistajärjestelyjen takia
- Rakennusten seinustalla on jalankululle ja pyöräliikenteelle tarkoitetut väylät
  - Liikennemuodot ajatus erottaa
  - Alue voi toimia myös myyntitilana tms.

Kadun 1.-vaihe



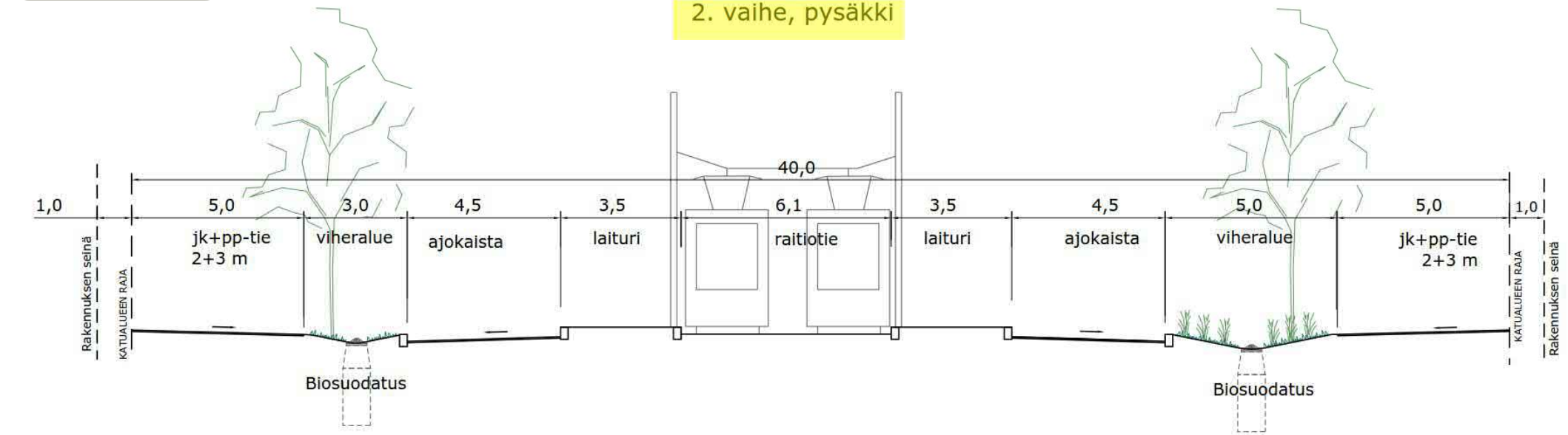
BULEVARDIN POIKKILEIKKAUS



Viheralueenja jk+pp-väylän leveydet vaihtelevat eri katujaksoilla

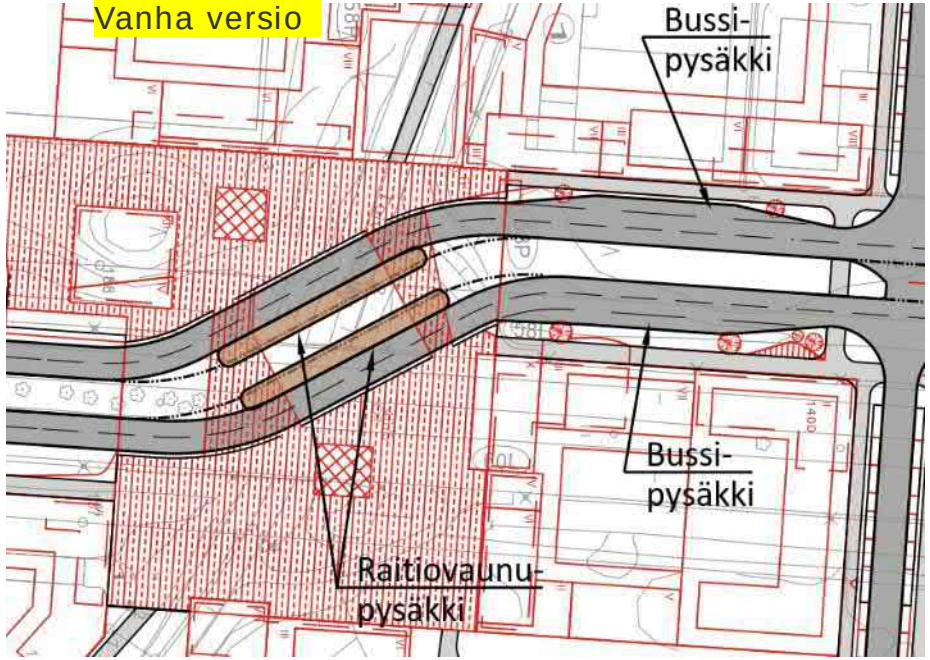
Autoille vain yksi kaista

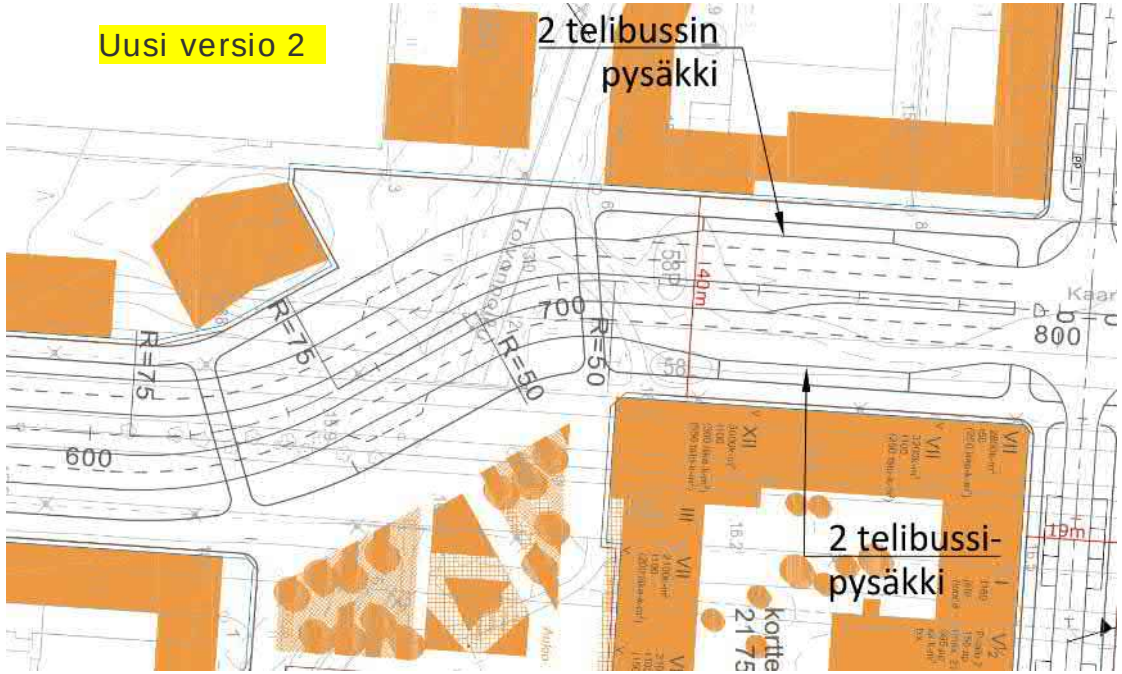
Keskialueelle ratikkakiskot

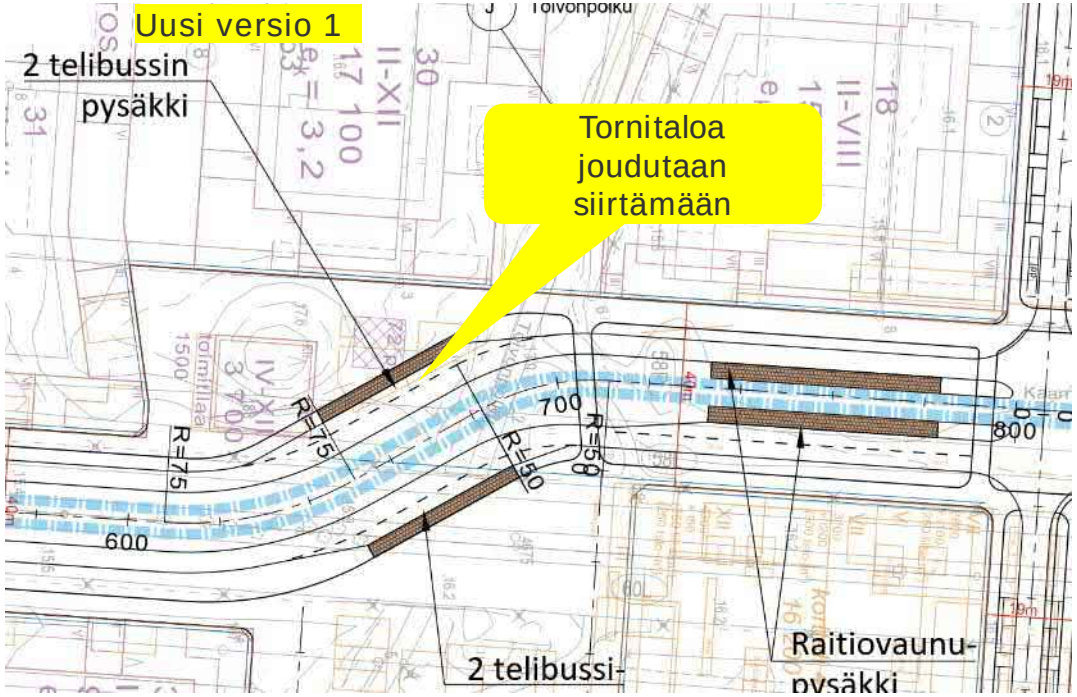


BULEVARDIN LINJAUS

- Aikasempaan suunnitelmaan on tehty linjausmuutos keskiosalla, “nitkautuksen” kohdalla
  - Ratikkalinjauksessa on käytetty loivempia kaarteita, koska ratikkasuunnittelun pohjana on ollut Tampereen mitoitukset Helsigin ratikkaohjeiden sijaan
  - Ratikkapysäkit on sijoitettu valo-ohjatun liittymän viereen, jotta ratikka saadaan varmasti suorana pysäkille
  - Bussipysäkkien eri sijainteja on tutkittu

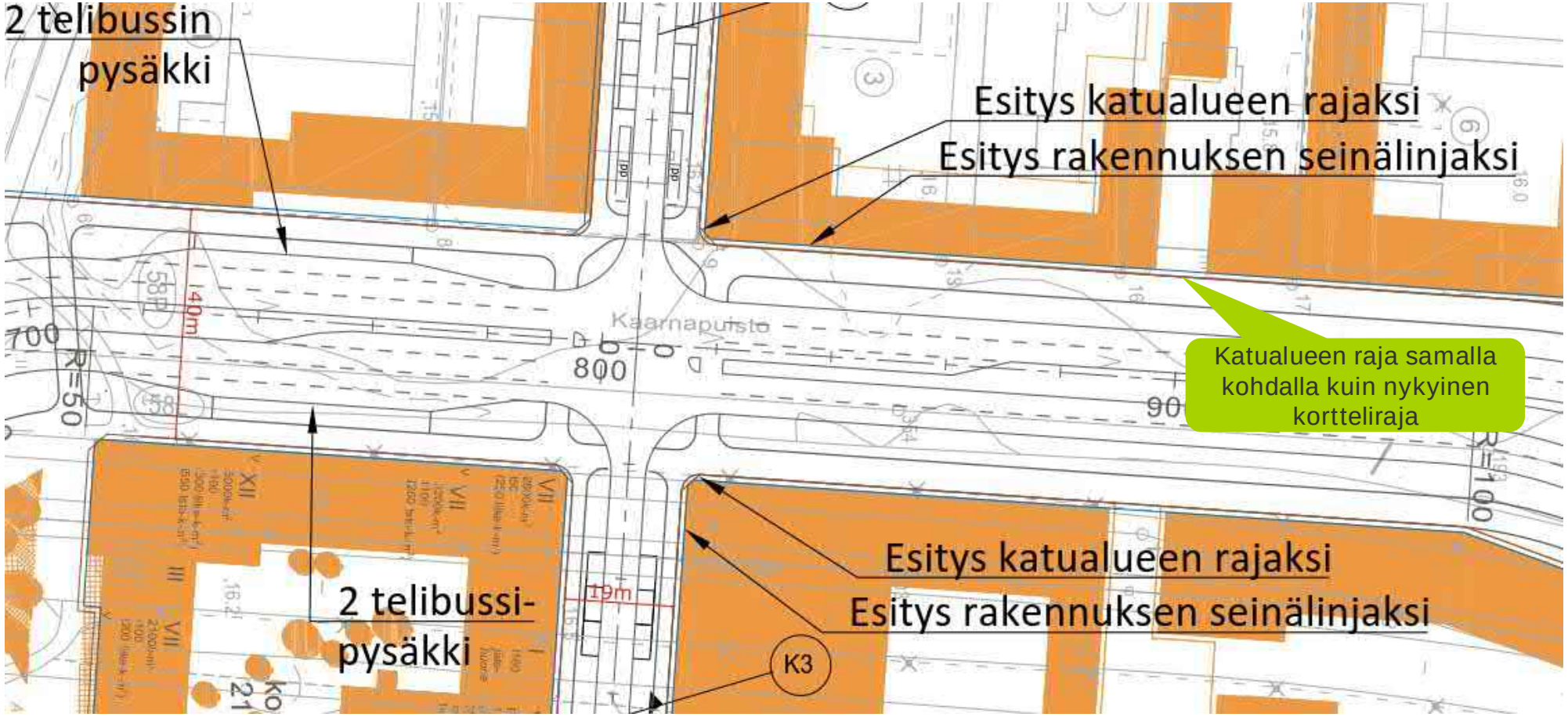






BULEVARDIN SIJOITTUMINEN

- Katualueen leveys on 40 m
- Nykykadusta poikkeavalla pohjoispää linjauksella katualueen länsireuna noudattaa nykyistä korttelialueen reunaa / kiinteistörajaa
- Kadun eteläosalla katu sijoittuu mahdollismman tarkasti nykykadun linjauksen mukaisesti

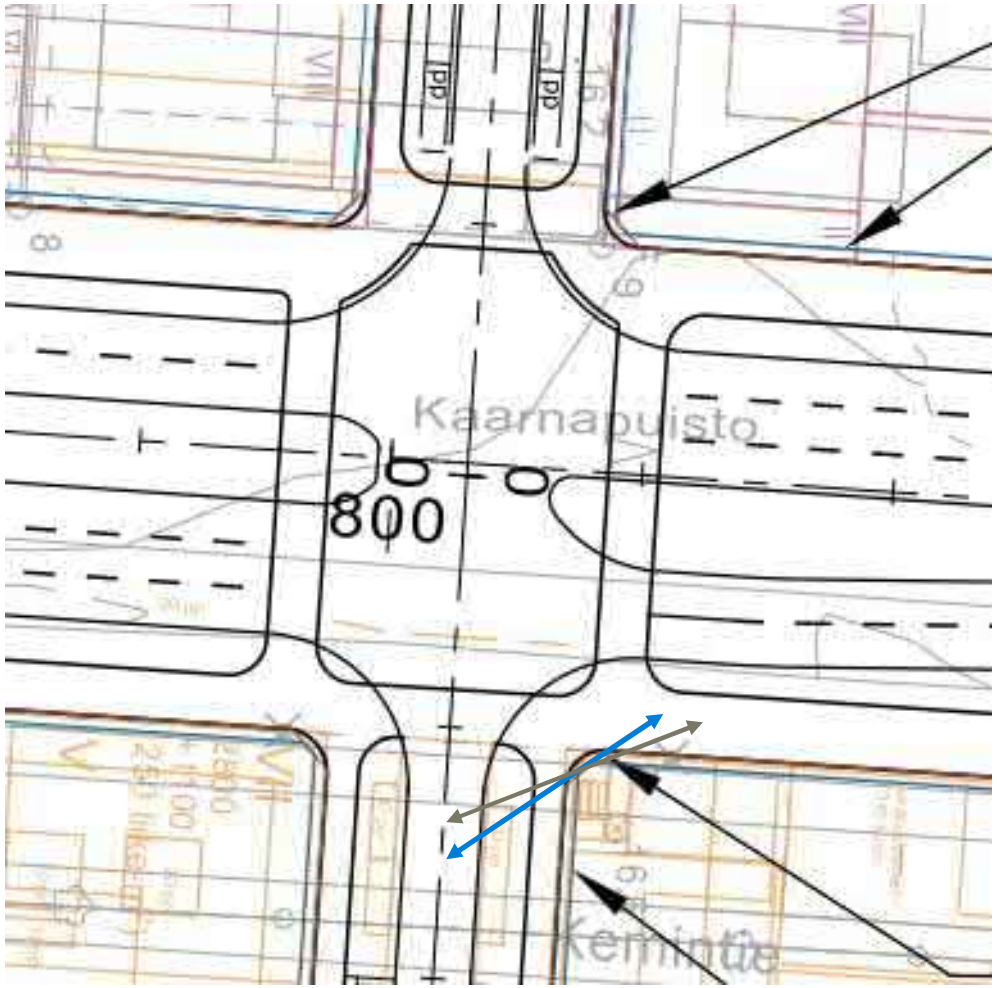


BULEVARDIN PITUUSKALTEVUUS

- Alppilan bulevardi laskee moottoritien eritasoliittymän sillalta rautatien alikulun suuntaan
- Keskeisellä jaksolla pituuskaltevuus on tasainen 0,6%
- Tasauksessa on pyritty siihen, että
  - se seuraa mahdollismman hyvin nykyistä maanpinnan kaltevuutta
  - se “istuu” nykyiseen maankäyttöön
  - bulevardi on alempana kuin ympärövä maanpinta ja viereiset tontit
  - pysytään mahdollimman paljon pohjavedenpinnan yläpuolella
  - hulevesiviemäröinti saadaan liitettyä nykyiseen viemäröintiin

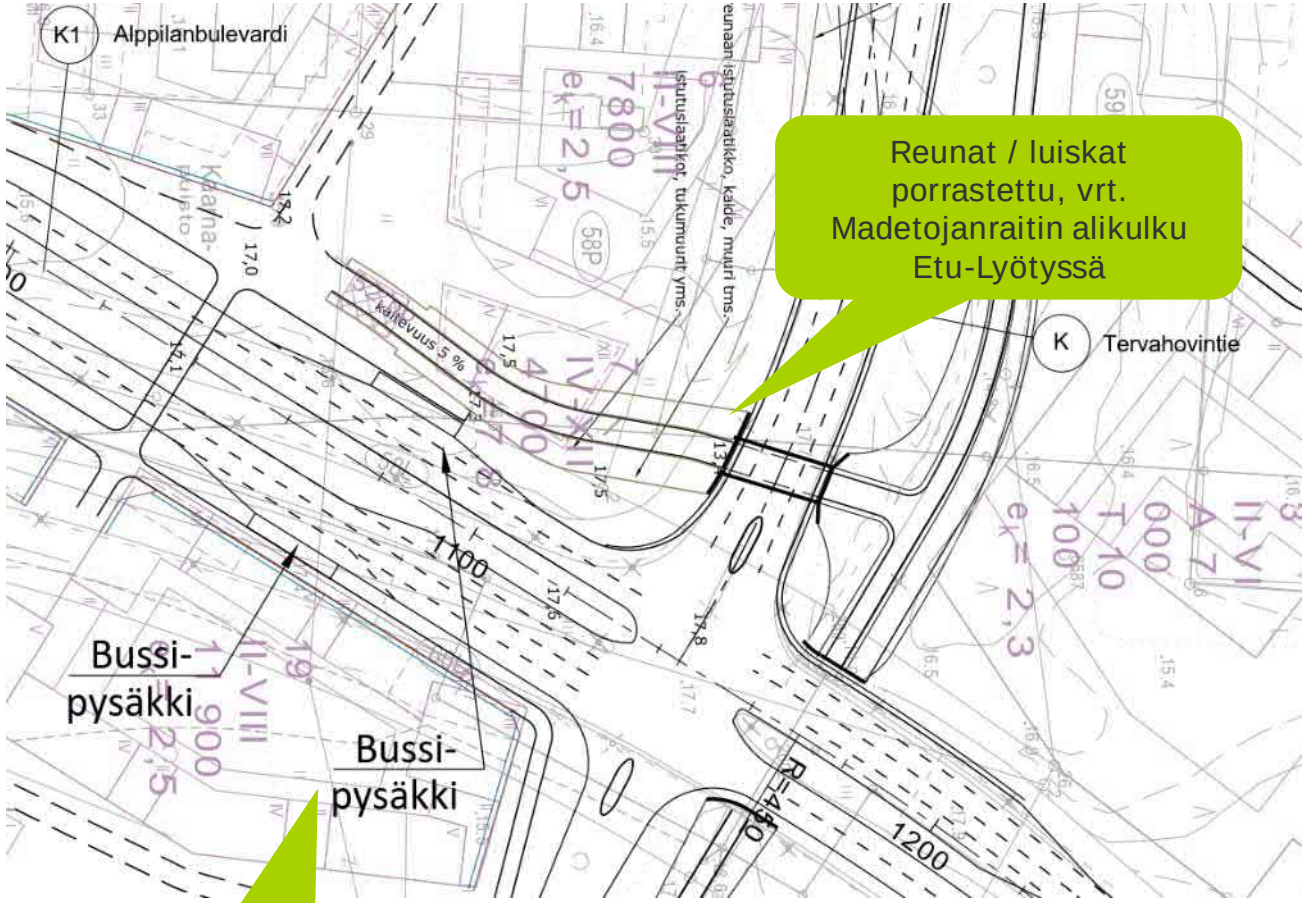
NÄKEMÄT

- Risteävien katujen kohdilla on näkemäviisteet, jotka perustuvat:
  - Bulevardilla nopeusrajoitus enintään 50 km/h
  - Jalankulku- ja pyöräliikenne erotettu toisistaan
  - Poikkikaduilla enintään 30 km/h ja pyöräliikenne ajoradalla
  - Poikkikaduilta tullessa väistämisvelvollisuusmerkit (ja liikennevalo-ohjaus)
  - Rakennusten seinät ovat metrin “irti” katualueen rajasta maanpinnan kerroksessa
- Sovellettu Pyöräliikenteen suunnitteluohjeen arvoja
  - Käytetty paikoin minimiarvoja, koska
    - Liittymässä lähtökohtaisesti käytössä liikennevalo-ohjaus
    - Tiiviisti rakennettu ympäristö



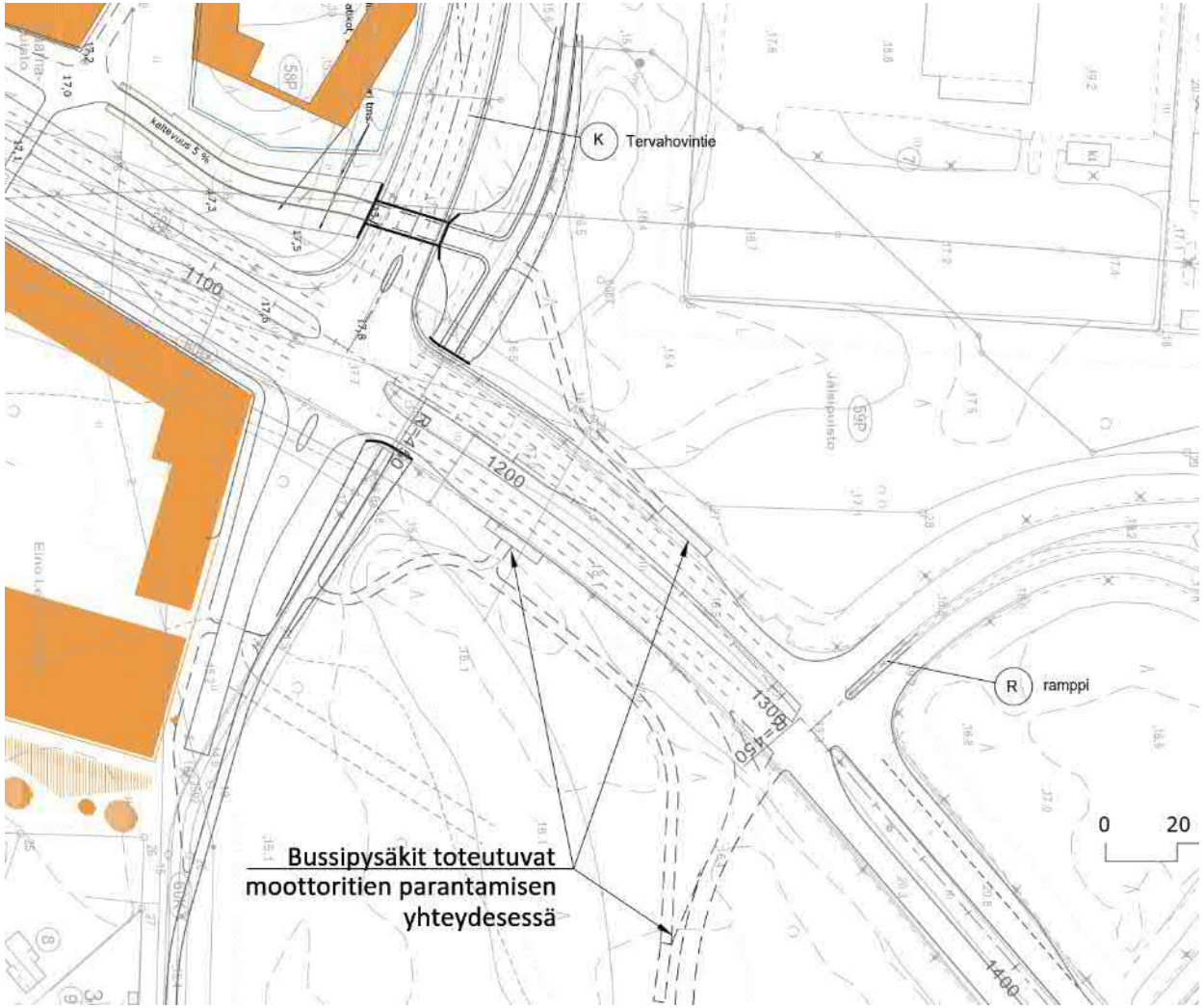
POHJOISPÄÄN JALANKULKU- JA PYÖRÄYHTEYDET

- Tervahovintien alittavavn väylän sijaintia muutettiin
  - Ajatuksena, että risteysneljänneksessä jk+pp-väylä ei menisikään tornitalon ja kerrostalon välistä vaan torintalo on kerrostalon puolella
- Alikulku on niin lähellä nykyistä alikulkua kuin näkemät ja pituuskaltevuudet antavat myöten
  - Erityisenä haasteena pituuskaltevuus lounaispuolen aukiolta
- Luiskan yläreunan ja kerrostalon väliin huolto- ja pelastustie (leveysesitys 6 m)
- Suojatie bulevardin yli on luonteva jatkeella lännen suuntaan Varsitien ja Toivontien yhteyksille



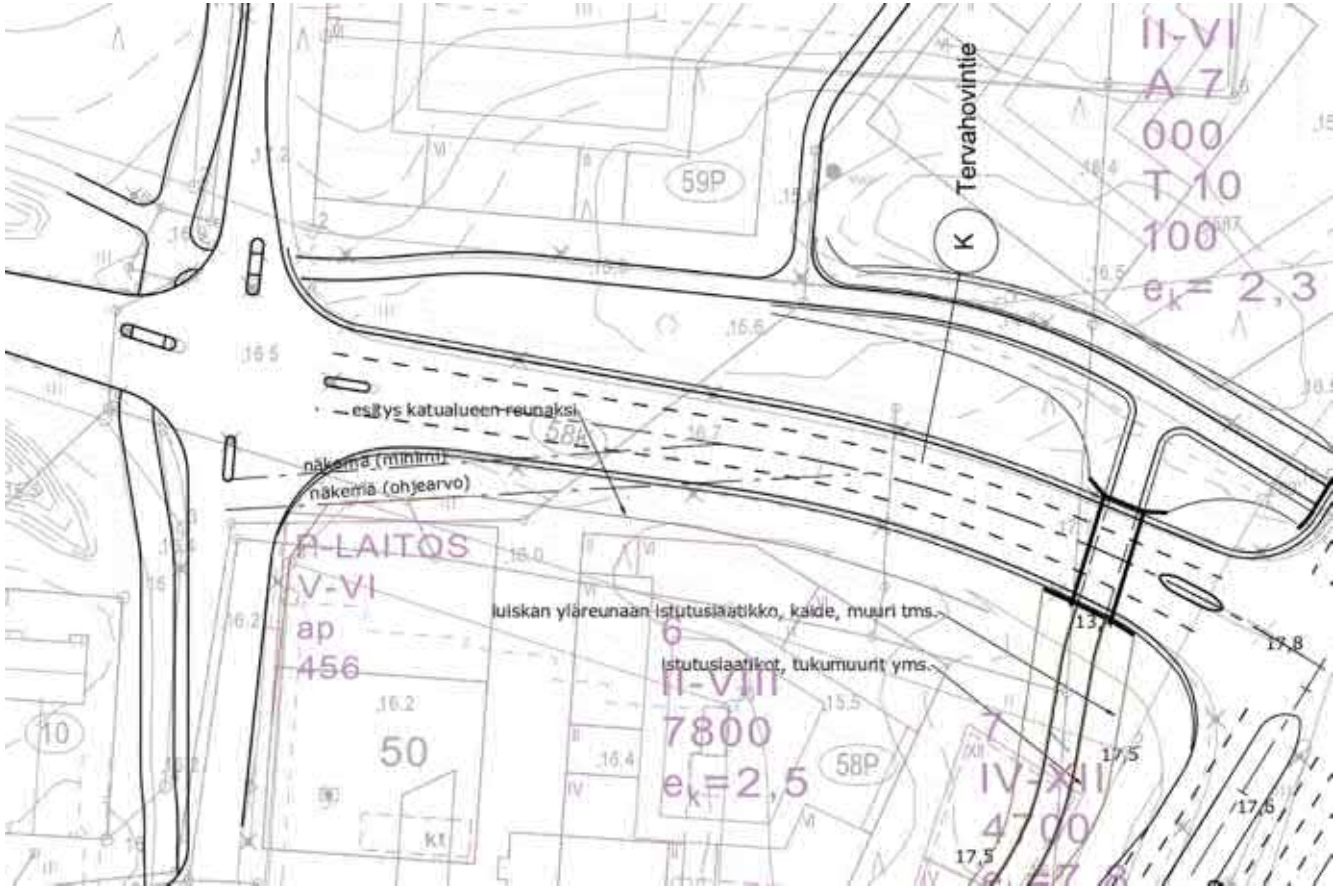
TERVAHOVINTIE LIITTYMÄN PYSÄKIT

- Suunnitelmia laadittaessa on ollut käynnissä valtatien 4 eli moottoritien parannushanke
- Sen loppuvaiheessa on päätetty toteuttaa Iskon eritasoliittymän ramppi etelän suuntaan
- Samassa yhteydessä rakennetaan pysäkit Kemintielle Tervahovintien ja moottoritien ramppiliittymien väliin
- Ko. pysäkit ovat lähellä bulevardille esitettyjä pysäkkejä, joten bulevardin pysäkit jäävät pois Tevahovintien liittymän eteläpuolelta



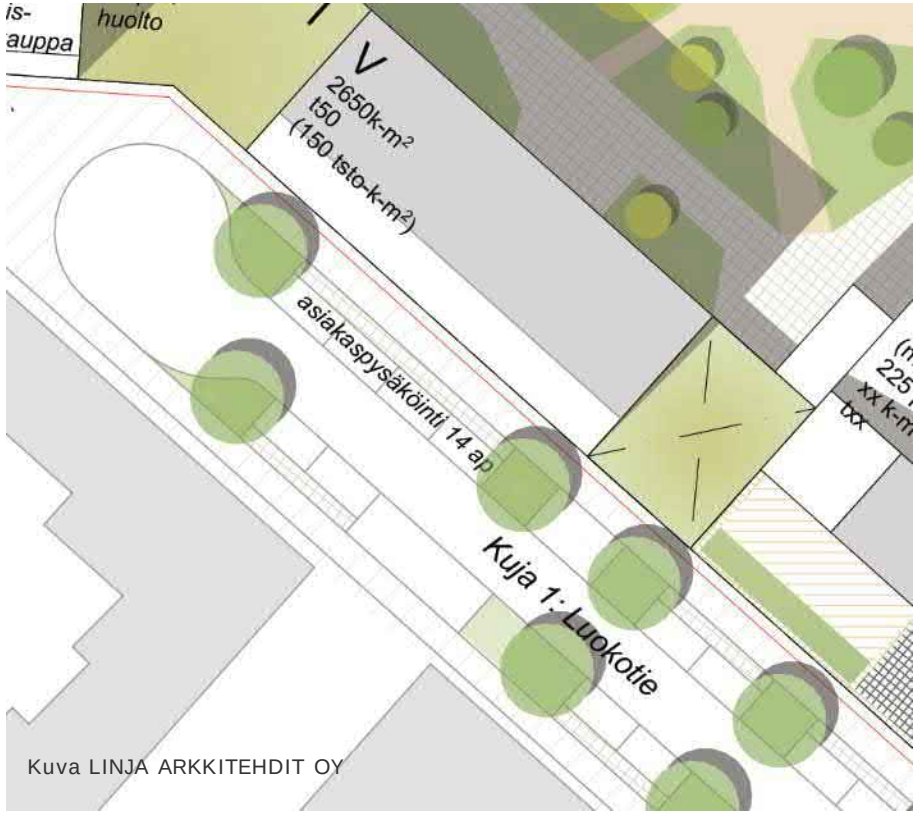
TERVAHOVINTIE

- Katu säilyy nykyisen kaltaisena
- Nykyinen eteläpuoleinen luiska “kaupunkimaistetaan” korttelin rakentamisen yhteydessä
- Katualueen raja 6 m kadun (pientareen) reunasta
- Mietittiin
  - Tarvitaanko jk+pp-väylä kadun eteläpuolelle -> ei tehdä, koska luontevaa reittiä ei ole ja luontevampi yhteys on korttelin eteläpuolella (Varsitie – bulevardin suojatie)
  - Myöskään Kaarnatien itäpuolelle ei tarvita väylää pohjoisen korttelin kohdalle
  - Kadun varteen ei pysäköintiä, koska katu on pääkatu ja kadulla vielä pitkään mm. lämpölaitoksen raskasta liikennettä



POIKKIKADUT: LUOVINTIE, K2 JA K3

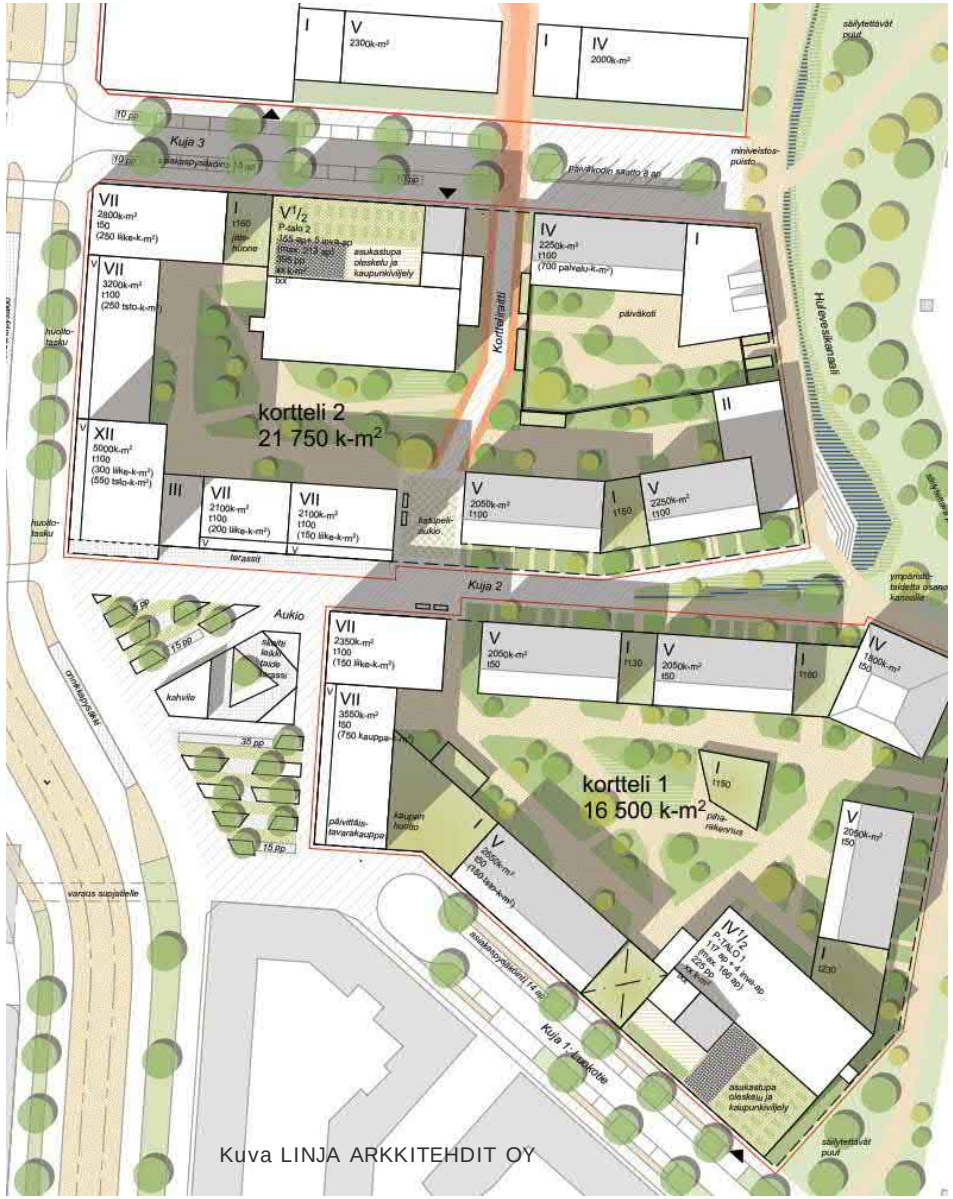
- Katualueen leveys vaihtelee (15,5 -20 m)
- Kulku pysäköintilaitoksiin
- Huoltoliikennettä
- Pyöräliikenne ajoradalla
- Reunoilla jalkakäytävät
- Lyhytaikaista pysäköintiä varten pysäköintiruutuja kadun varressa, myös pyörille telineitä
- Puuistutuksia pysäköintiruutujen välissä
- Lumitiloja katujen päissä
- Kadut viettävät bulevardilta pois päin



Kuva LINJA ARKKITEHDIT OY

MUUTA

- Välivainion koulun alueen asemakaavamuutoksen yhteydessä pohjois-eteläsuuntaisen “raitin” luonne on hiukan muuttunut hidaskatumaisesta ratkaisusta enemmän jalankulku- ja pyöräyhteydeksi, joka sijoittuu aiempaa tiiviimmin korttelien sisään
- Kaarnatietä ei ole tässä vaiheessa tarkemmin suunniteltu vaan ratkaisut tarkentuvat asemakavavaiheessa
  - Katu katkeaa nykyisen kaltaiselta autojen läpiajon osalta
- Mittamiehentien kiertoliittymä säilyy pääpiirteissään
  - Suojatie itähaaralle
- Oravitien ja Siirtolantien kiertoliittymä tarkkenee asemakaavavaiheessa
- Bulevardille on esitetty muutama huoltoauton pysähtymiseen tarkoitettu tasku liiketilojen huoltoa varten



Kuva LINJA ARKKITEHDIT OY

HULEVEDET

BULEVARDI

- Alppilan bulevardi laskee koko matkaltaan VT4 liittymästä ratasiltaa kohden
- Koko matkalle Alppilan bulevardin kohdalle tulee hulevesiviemäri, joka liitetään itä-länsisuunnassa kulkevaan 1200B-hulevesiviemäriin
- Poikkikadut Välivainion kohdalla suunniteltu laskevaksi itään Hulevesikanaalin suuntaan
- Bulevardin pinta vedet käsitellään viherkaistojen yhteydessä olevilla biosuodatusalueilla

RAMBØLL

GREEN STREET – PERIAATTEITA JA RATKAISUJA

Sadanta ja pintavalunta

1. Painanteet, aukot reunakivissä/ ei reunakiviä

- pintavaluntana biosuodatusalueelle

1. Kitakaivot, imeytyskaivot

- Ohjaus rakennekerroksiin

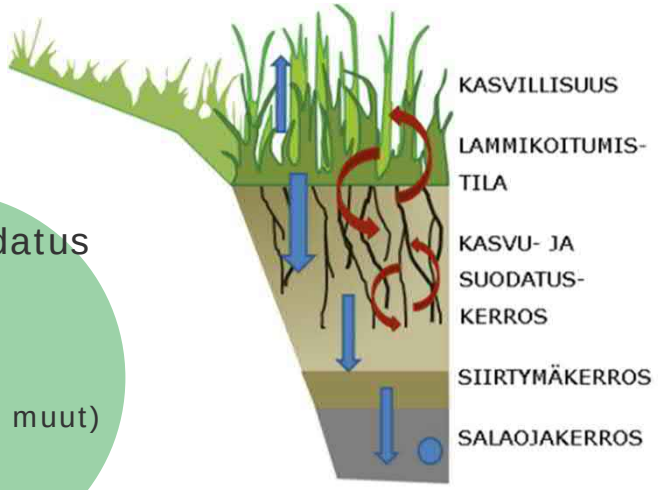
1. Läpäisevät materiaalit

- Avoin asfaltti, läp. betoni, betonikiveys, nurmikivet, golf-kivi

1. Biosuodatus

-kasvillisuuden hyödyntäminen

(puut, pensaat, muut)



2. Rakennekerrokset

Suodattava kasvualusta

Mahdollisia erikoismateriaaleja (esim. biohiili: koivu, kuusi, paju; betonimurske, kivet; kevytsora)

3. Salaojat

3. imeytyminen

Vaikuttavat: kallio, maaperä, sijainti, pohjavesi

4.Hulevesiviemärit

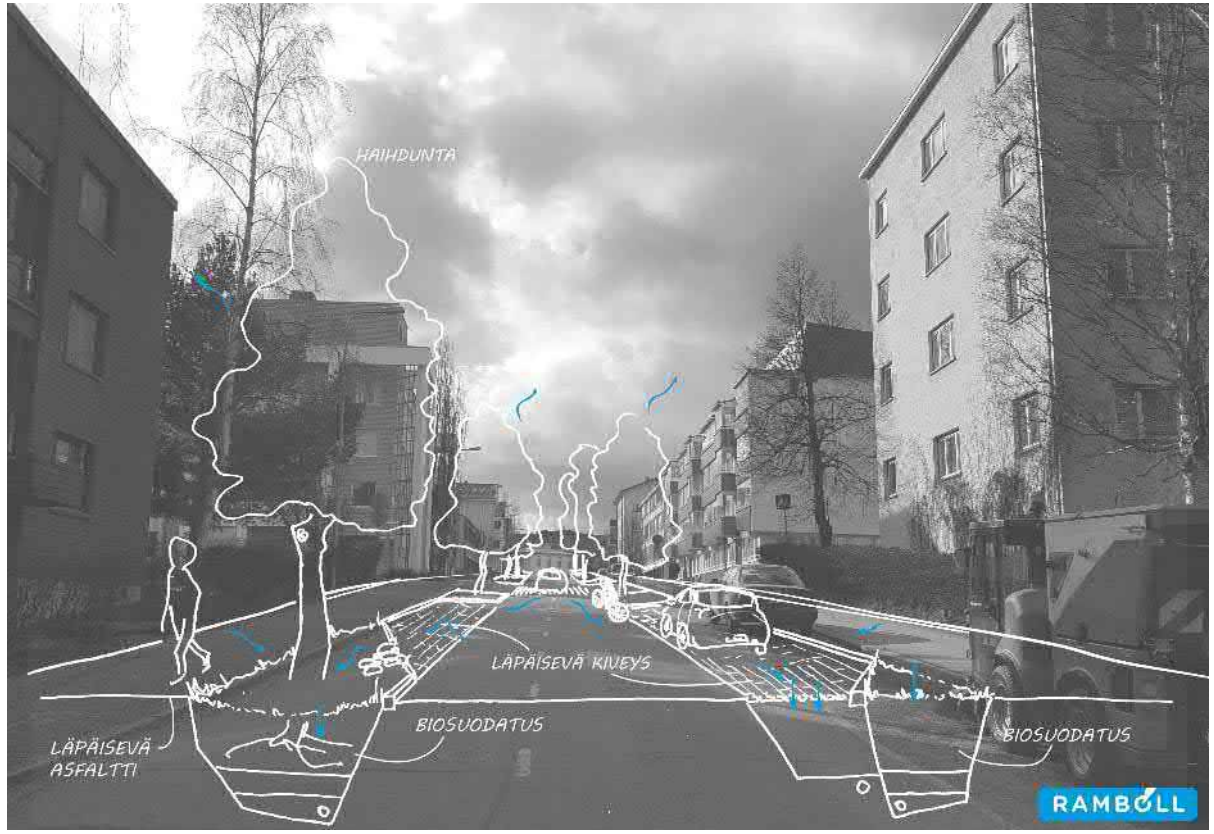
RAMBØLL

JYVÄSKYLÄN PUUTARHAKADUN BIOSUODATUSRAKENTEET

- Katupuuistutukset 2,25 m kaistalla, jossa biosuodatus ja kevarin alla kantavaa kasvualustaa kapeuden vuoksi
- Ylivuoto kadulle ritiläkaivoon ja hulevesiviemäriin, katu tulvareittinä

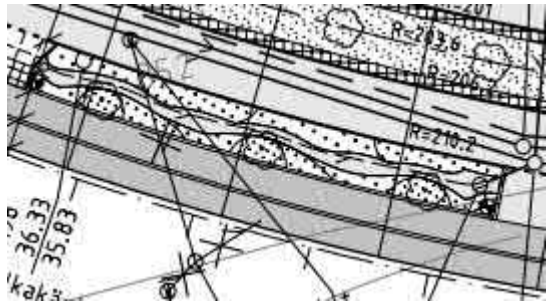


Vastavalmistunut Puutarhakadun biosuodatuspainanne 11/2019 (Ramboll), istutukset kesken ja juuri laitettu

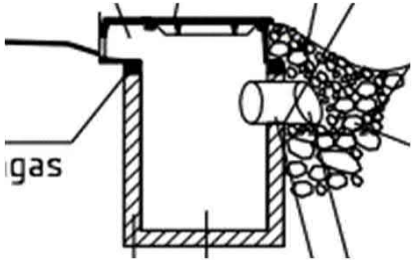


KUNINKAANTAMMEN BIOSUODATUSRAKENNE

- Kadun varren biosuodatusrakenne



- Vedet rakenteeseen kitakaivosta, korvattu alueen uudemmissa aukolla reunakivessä





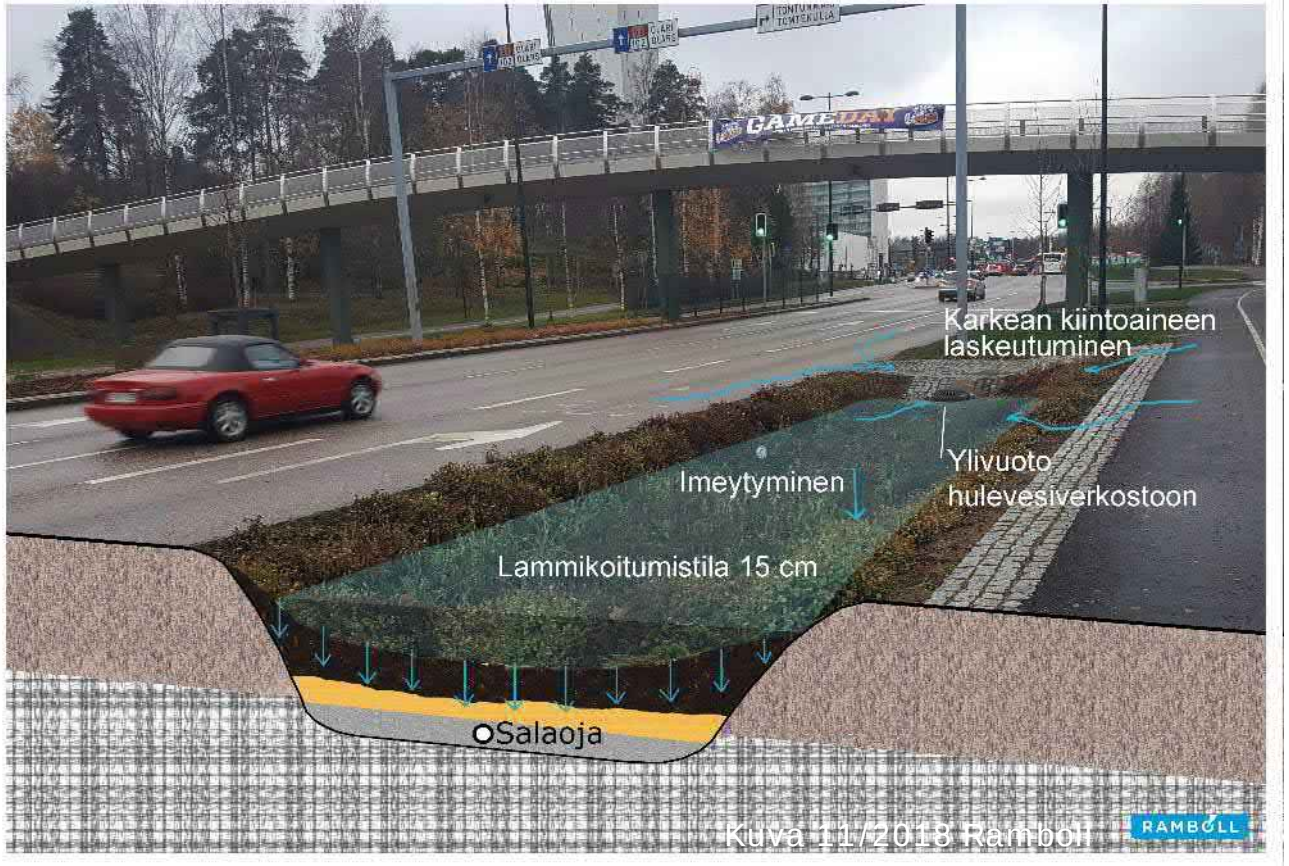
Kuninkaantammen biosuodatus 2018 (Ramboll)

RAMBØLL

MERITUULENTIEN BIOSUODATUSRAKENTEET

- Haluttiin perennarakenne, johon vedet eteisrakenteen kautta.
- Ylivuoto rakenteen alussa teknisistä syistä, koska liittyy nykyiseen verkostoon
- Rakenteen painanne turhan syvä

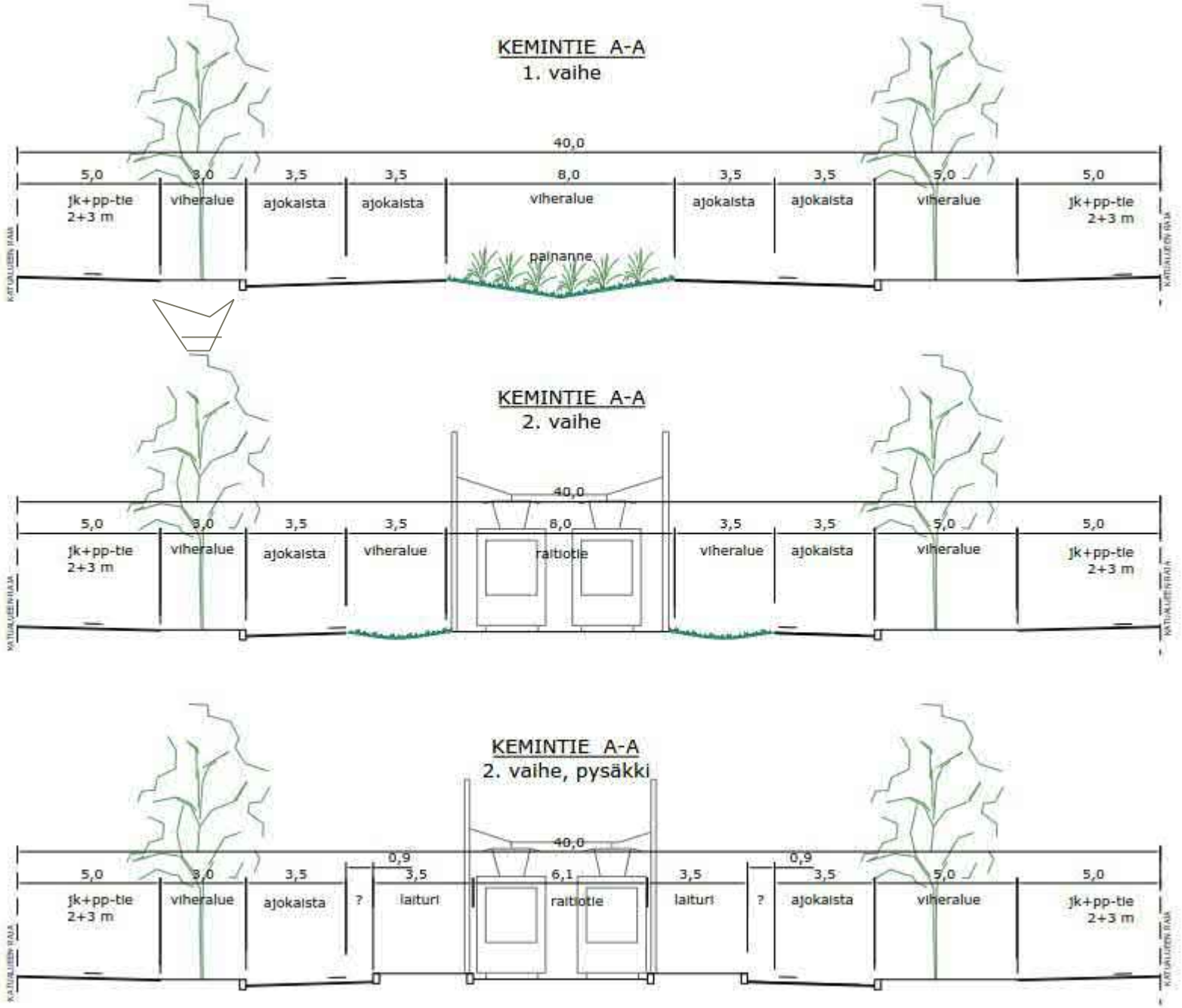




RAMBØLL

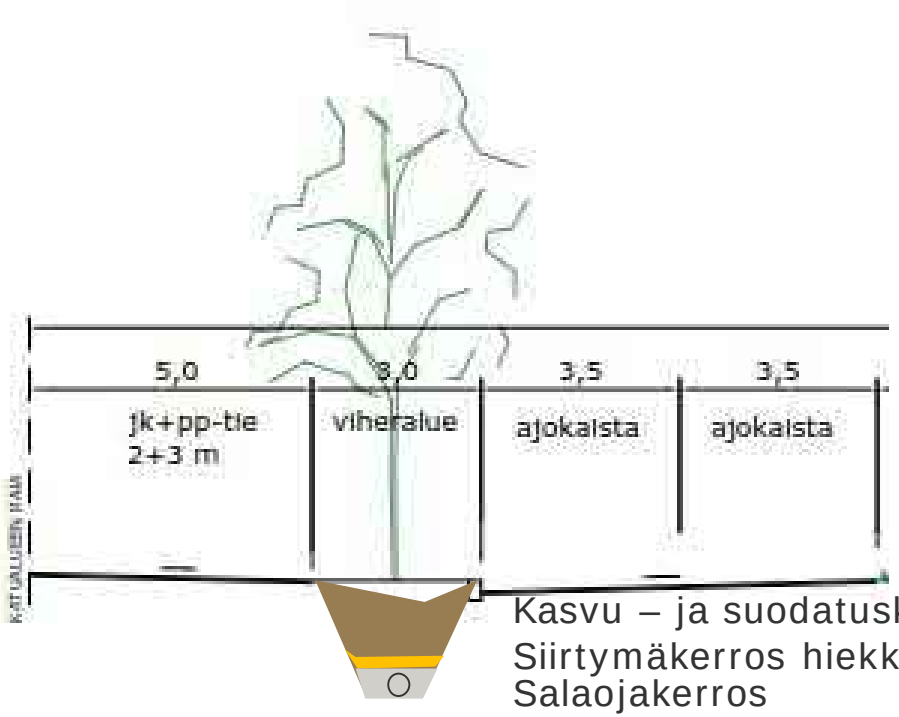
POIKKILEIKKAUKSET

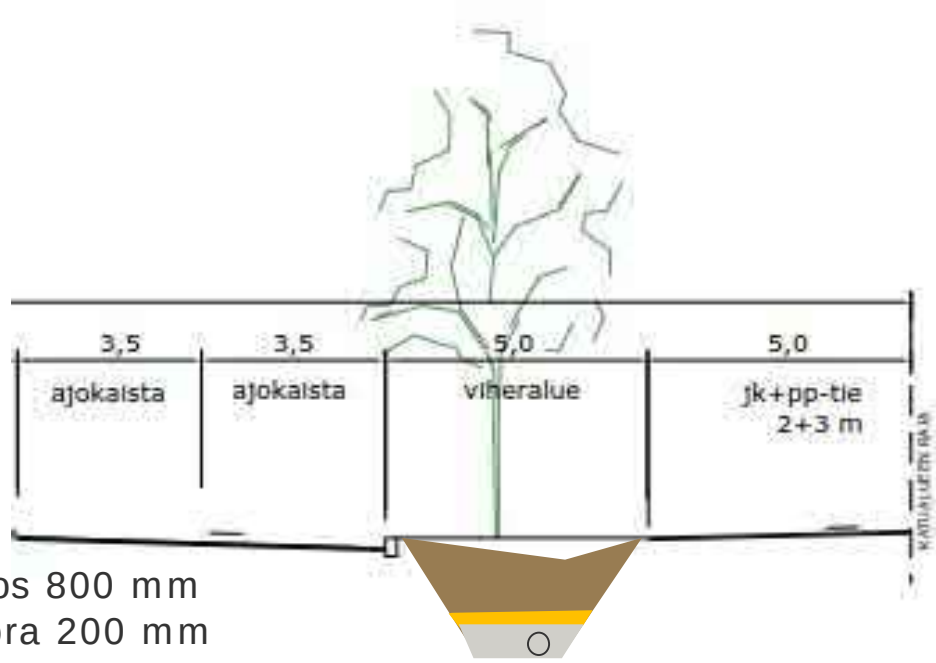
- Kadun varren viheralueille biosuodatuspainanne esim. 50 m välein, vedet johdetaan reunakivilinjaa pitkin
  - Esim. kitakaivon kautta tai alaslasketun reunakiven
  - Eteisrakenteet mahdollisia
- Raitiotie läpäisevät kiveykset, nurmipainanne



RAMBØLL

RAKENNEKERROKSET BIOSUODATUSPAINANTEEN KOHDALLA





Kasvu – ja suodatuskerros 800 mm
Siirtymäkerros hiekka/sora 200 mm
Salaojakerros

MITOITUS

- Mitoittavana tekijänä itä-länsisuuntainen 1200B-hulevesiviemärin kapasiteetti
  - Kapasiteetti n. 1700 l/s
  - Nykytilanteessa koko valuma-alueelta hulevesivirtaama n. 1730 l/s eli ylittää viemärin kapasiteetin
  - Tulevaisuudessa alue tulee tiivistymään ja ilmastonmuutoksen vaikutuksesta johtuen hulevesiä tulee enemmän kuin nykyisin
  - Liikennealueilta tulevia vesiä tulee käsitellä laadullisesti hulevesien puhdistamiseksi
- Viivytystarve Bulevardi
  - Valuma-alueen koko n. 5 ha -> Q=290 l/s
  - Biosuodatuksen viivytyskapasiteetti n. 150 m3 (vastaa 1/1a toistuvaa sadantatilannetta)
- Viivytystarve Hulevesikanaali
  - Hulevesikanaalissa viivytetään lähikortteleiden ja yleisten alueiden hulevedet
  - Kokonaistilavuus hulevesikanaalissa tulee olla n. 1300 m3
  - Hulevesikanaalin läheisissä kortteleissa ei ole tarpeen viivyttää, jotta kanaaliin saadaan riittävä veden vaihtuvuus, mutta liikennealueiden vedet tulee käsitellä laadullisesti.

RAMBOLL

KANAALI ON KOLMEOSAINEN ALLAS

A (eteläisin)

- valuma-alue n. 3,3 ha
- k=0,6
- Q=355 l/s
- V= 320 m3
- pohjan korko n. +13.3…+13.6

B (keskimmäinen)

- valuma-alue n. 2,5 ha
- k=0,6
- Q=270 l/s
- V= 245 m3
- pohjan korko n. +13.7…+13.9

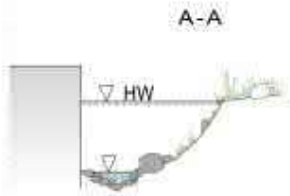
C (pohjoisin):

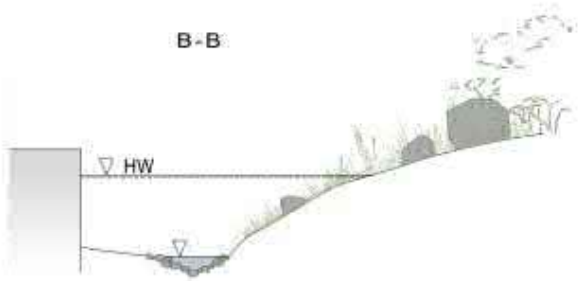
- valuma-alue n. 10 ha
- k=0,4
- Q=720 l/s
- V= 650 m3
- pohjan korko n. +14.0…+14.4

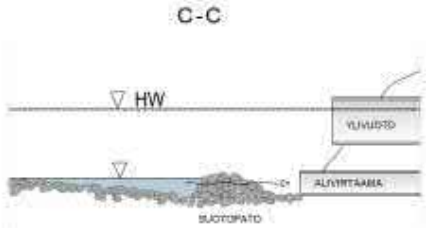


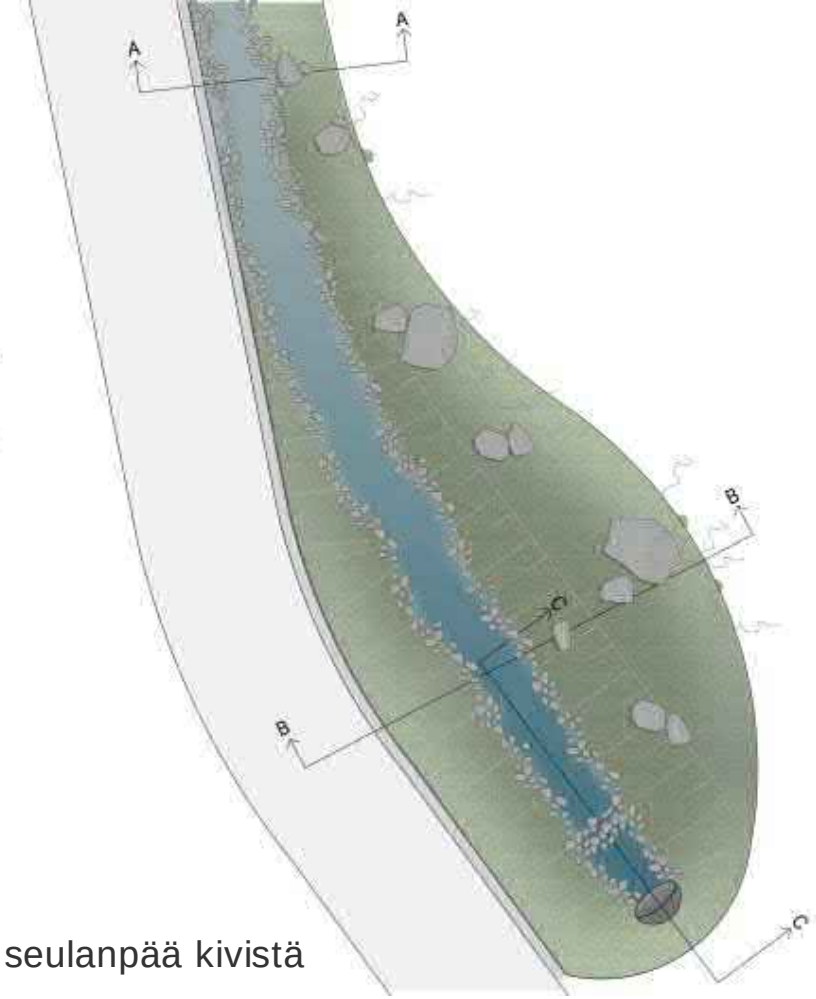
HULEVESIKANAALI, ALLAS A











- ✓ Kanaalin pohjalla selkeä alivirtaamauoma esim. seulanpää kivistä
- ✓ Kanaalin Alppilan bulevardin puoleinen luiska tukimuurina, toisen puolen luiska loiva (1:3…1:5), kasvillisuuspintainen ja vaihtelevan muotoisena
- ✓ Alivirtaavauoman syvyys n. 10 cm ja leveys n. 50 cm
- ✓ Kanaalin pohjan leveys voi vaihdella 1…5 metriin
- ✓ Kanaalin loppuosassa suotopato tehostamaan kiintoaineen poistoa
- ✓ Kanaalin pohjan taso n. +13.3…+13.5
- ✓ Vesisyvyys 0,6-1,5 m

RAMBØLL


Hulevesikanaali
Hulevesikanaali
Hulevesikanaali
Hulevesikanaalin pohja +14.4
Hulevesikanaalin pohja +14.4

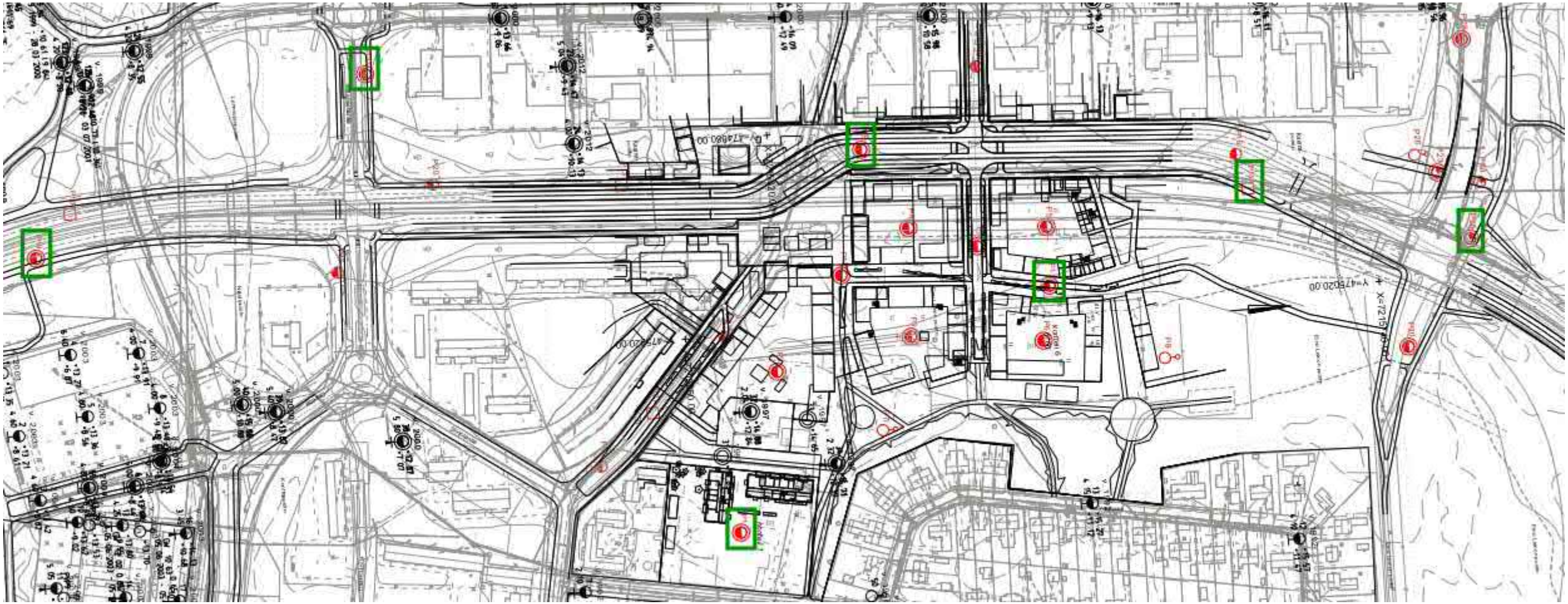
SULFIDIMAAT

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

- Alueelle otettiin näytteet maaperätutkimusten yhteydessä 7 tutkimuspisteest tammikuussa 2020
  - Näytteet otettiin metrin välein 2,5 m... 5,0 m saakka
  - Maaperä oli pääosin hiekkaa, hienoa hiekkaa ja hiekkaista silttiä
- Kaikista mitattiin kentällä pH
  - pH vaihteli 5,0...7,2
- Kaikista näytteistä tehtiin kokonaisrikkipitoisuusanalyysit.
  - Kaikissa näytteissä rikkipitoisuus jäi alle 0,2 m-%
  - Yhdessä näytteessä rikkipitoisuus oli 0,13 m-%, mutta kyseinen näyte oli oletettavasti rakennekerroksesta
- Alueelle ei esiinny todellisia happamia sulfaattimaita eikä todennäköisesti potentiaalisia happamia sulfaattimaita

RAMBOLL

TUTKIMUSPISTEET



MAISEMA

RAMBØLL

BULEVARDIN KATUVIHERALUEET

- Alppilan Bulevardille on tarkoitus tehdä vehreä katutila mahdollistamalla puuistutukset 1. vaiheen viherkaistoilla.
- 1. vaiheen keskialueen biosuodatusalueella on tarkoitus olla niittymäistä kasvillisuutta ja puuistutuksia.
- Pinnoitteet jalankulku- ja pyöräilyväylillä ovat asfalttia ja aukiotilojen kohdalla betonikiveä. Linja-autopysäkkien kohdat kivetään betonikivellä.

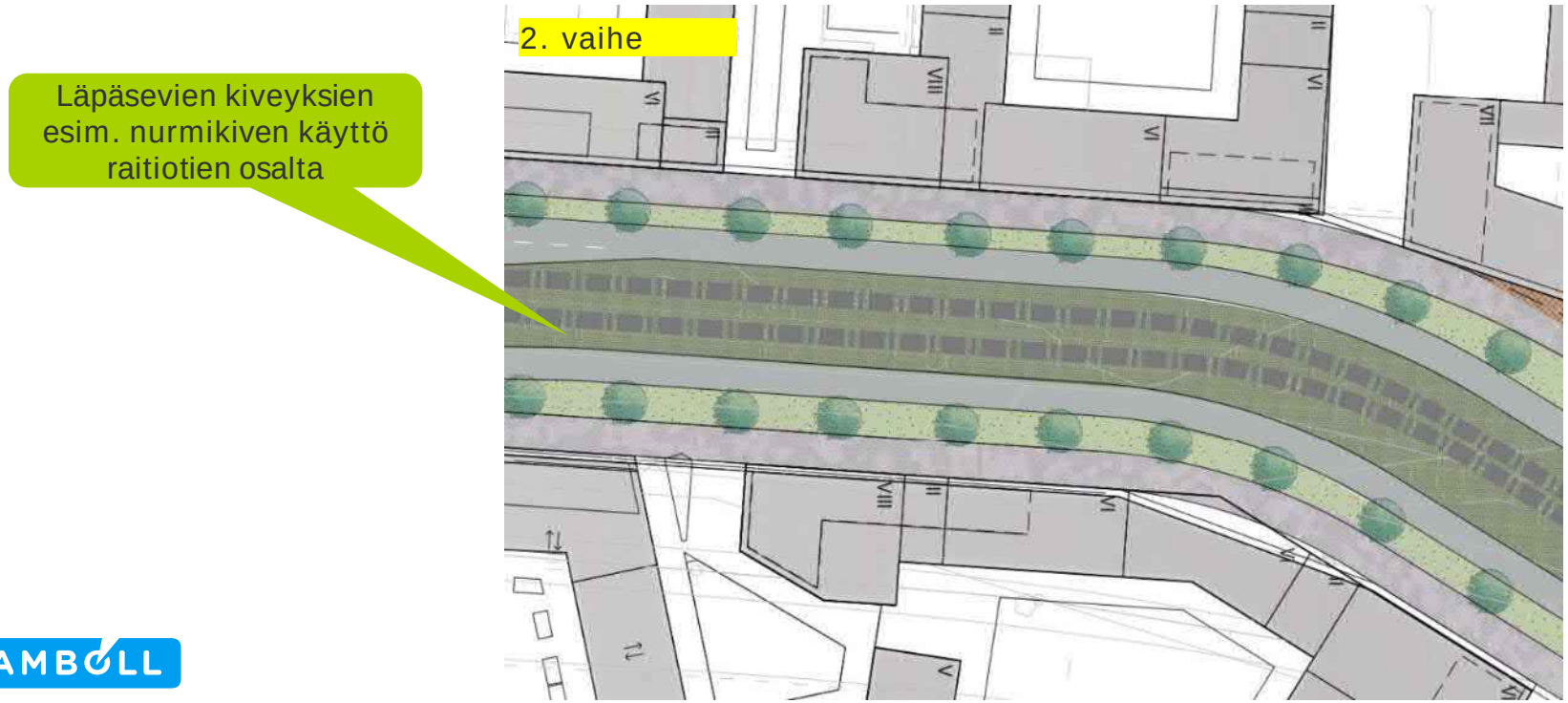
Biosuodatusalue vaatii kasvillisuudelta erityistä kasvualustaa ja kasvien valintaa



RAMBØLL

BULEVARDIN KATUVIHERALUEET

- Bulevardille 2. vaiheessa esitetään puuistutuksia sivujakajilla, ja puut ovat tässä vaiheessa jo varttuneet kookkaammiksi katupuiksi.
- 2. vaiheen osalta keskijakajalla on läpäisevällä kiveyksellä tehty raitiotierata.

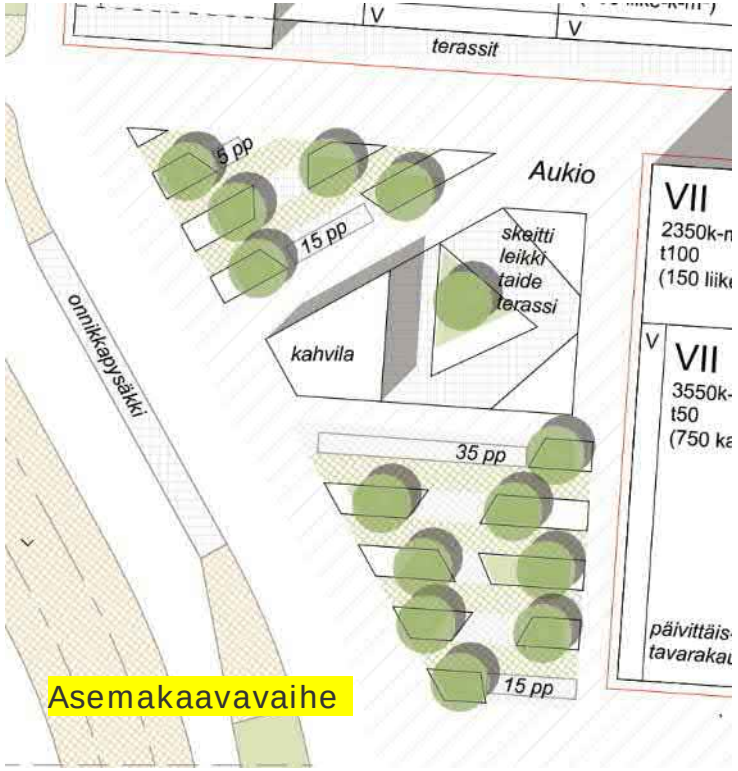


BULEVARDIN AUKIOTILAT

- Aukiotilat Bulevardilla mahdollistavat helpon läpikulun, lumenkasauksen ja pienimuotoisten tapahtumien järjestämisen
- Aukiotiloilla voi sijaita oleskelua mahdollistavia siirreltäviä tai kiinteitä kalusteita.
- Aukiotilojen pinnoitteet voivat olla vaihtelevia ladontakuvioita korostaen läpikulkureittejä
- Keskeisimpiä alueita voidaan pinnoittaa laajemmin luonnonkivillä, korostaen esim. sisäänkäyntejä.



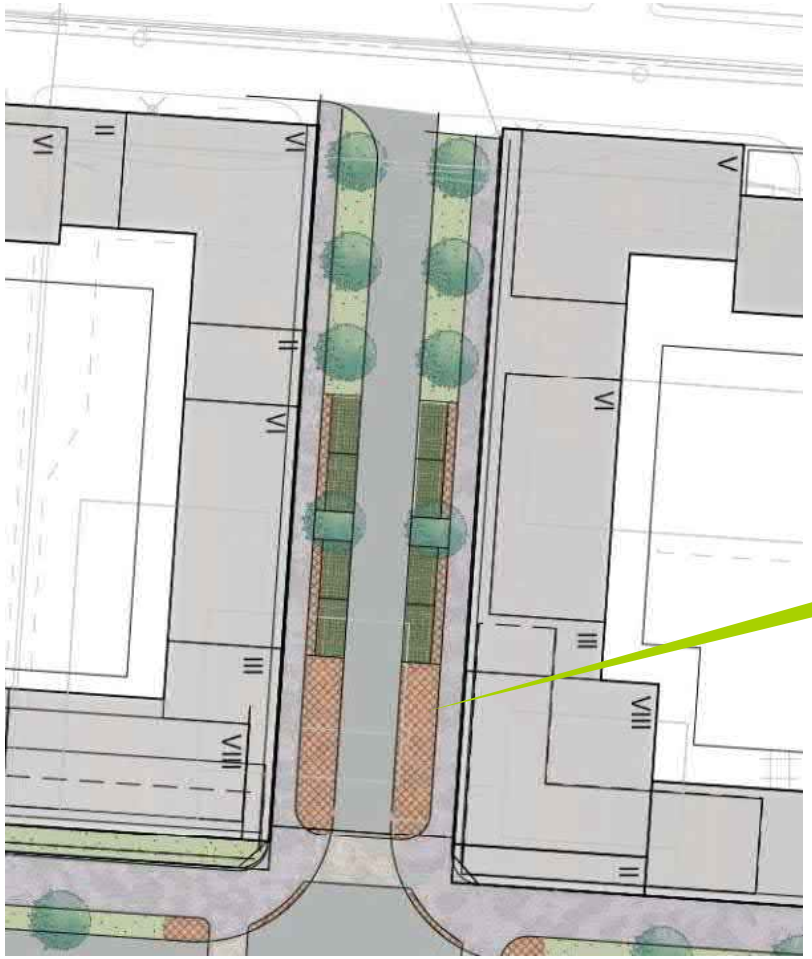
Yleissuunnitelma



Asemakaavavaihe

KADUNVARSIPYSÄKÖINTI

- Bulevardin poikkikatuyhteyksillä kadunvarsipysäköinti voidaan rakentaa nurmikiveyksin.
- Kadunvarsipysäköintiä rytmitetään puuistutuksilla.



Ahtaimmat viheralueet voidaan kivetä lumitiloiksi

ALIKULKUJEN YMPÄRISTÖ

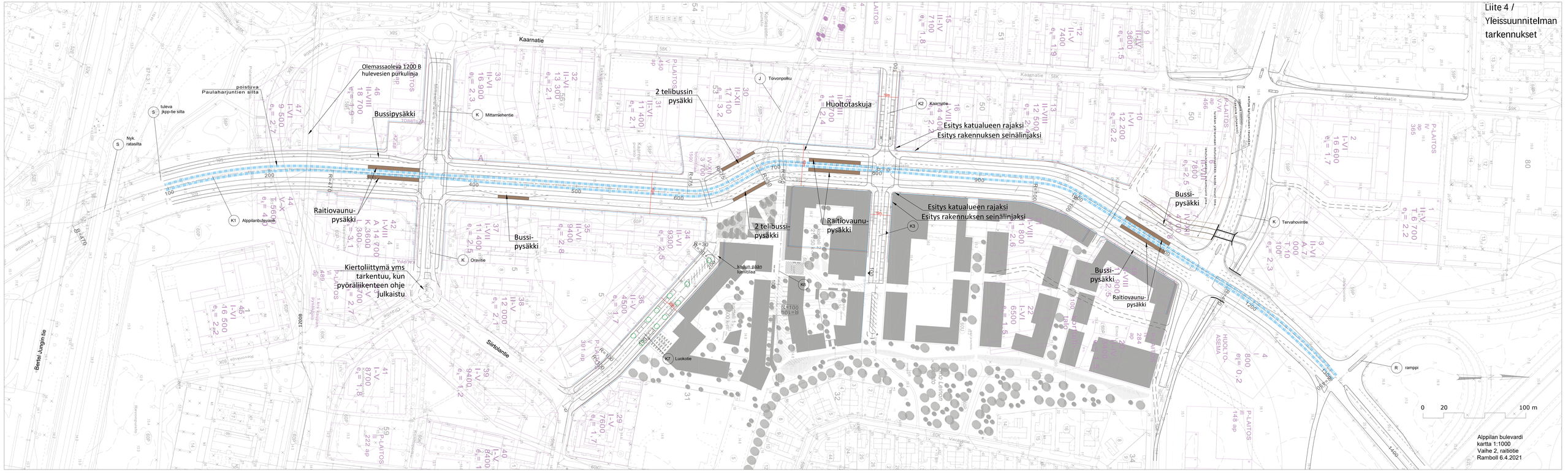
- Alikulkutunneleiden ympäristö bulevardin ja Tervahovintien risteyksessä on yksi maisemallista solmupisteistä katualueella.
- Alikulkujen maisemasuunnittelussa pitää huomioida terassointiin sopiva kasvillisuus ja tukimuurien ja betonirakenteiden estetiikka.



PUISTOALUEET

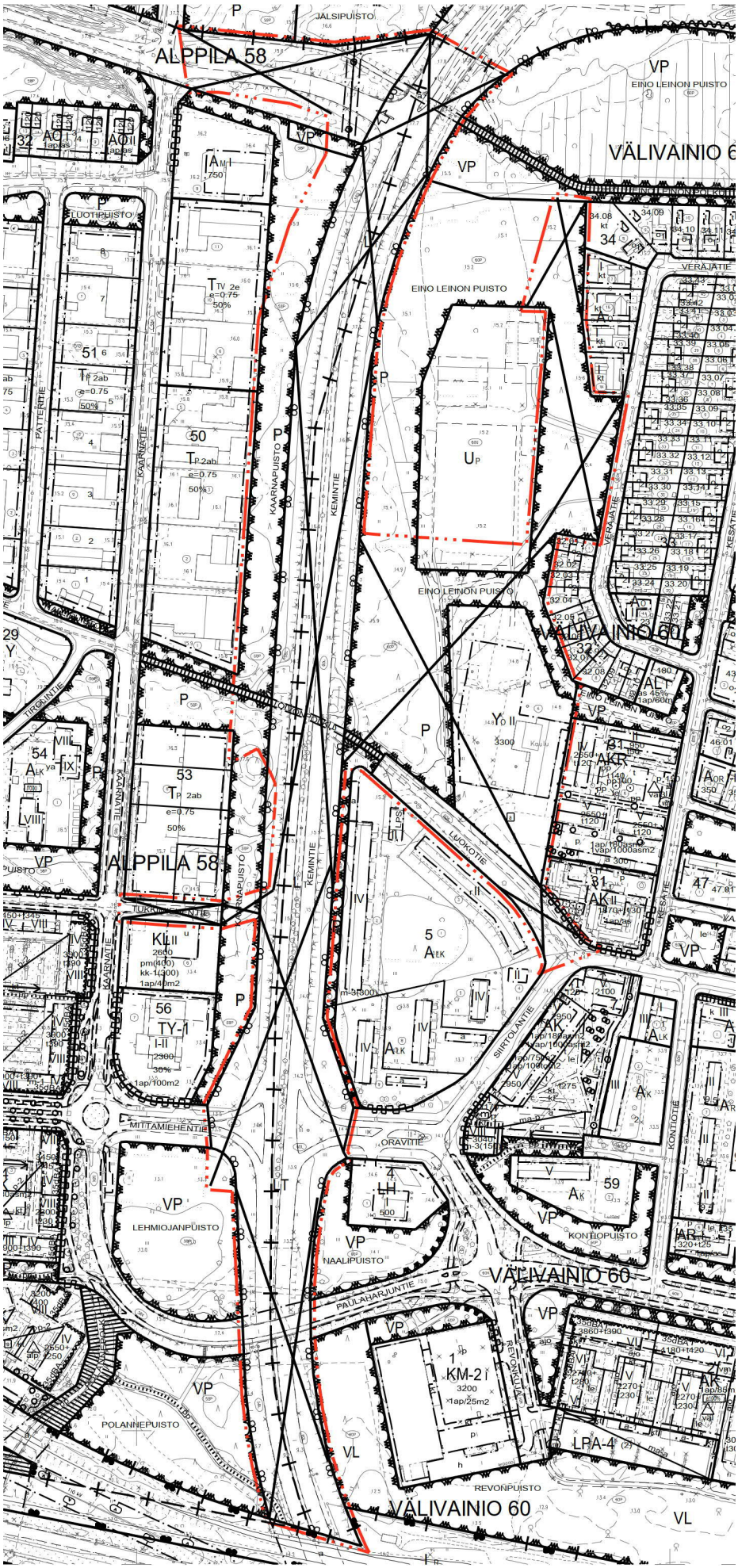
- Bulevardin reuna-alueille jää nykyisiä puisto- ja lähimetsäalueita.
- Puistojen ja lähimetsäalueiden käsittelyssä pitää huomioida mahdollisimman suuren puustoalueen säilyminen.


Liite 4 /
Yleissuunnitelman
tarkennukset
Olemassaoleva 1200 B
hulevesien purkulinja
poistuva
Paulaharjuntien silta
tuleva
jkpp-tie silta
Nyk.
ratasilta
Bussipysäkki
Kaarnatie
Mittamiehentie
Alppilanbulevardi
Oravitie
Bussi-
pysäkki
Siltolantie
Bertel Jungin tie
Tervahovintie
Tiivonpoku
2 telibussin
pysäkki
Esitys katualueen rajaksi
Esitys rakennuksen seinälinjaksi
2 telibussi-
pysäkki
Luokotie
rampi
Bussipysäkit toteutuvat
moottoritien parantamisen
yhteydessä
0
20
100 m
Alppilan bulevardi
kartta 1:1000
Vaihe 1, bussikaistat
Ramboll 3.6.2021


Liite 4 /
Yleissuunnitelman
tarkennukset
Kaarnatie
poistuva
Paulaharjuntien silta
tuleva
jkpp-tie silta
Nyk.
ratasilta
Olemassaoleva 1200 B
hulevesien purkulinja
Bussipysäkki
Mittamiehentie
2 telibussin
pysäkki
Toivonpolku
Huoltotaskuja
Kaarnatie
Esitys katualueen rajaksi
Esitys rakennuksen seinälinjaksi
Raitiovaunu-
pysäkki
Alppilanbulevardi
Bussi-
pysäkki
2 telibussi-
pysäkki
Raitiovaunu-
pysäkki
Esitys katualueen rajaksi
Esitys rakennuksen seinälinjaksi
Tervahovintie
Bussi-
pysäkki
Bussi-
pysäkki
Raitiovaunu-
pysäkki
Oravatie
Kiertoliittymä yms
tarkentuu, kun
pyöräliikenteen ohje
julkaistu
kolgun pään
hiihtolaka
Luokotie
Siirtolantie
Bertel Jungin tie
rappi
0
20
100 m
Alppilan bulevardi
kartta 1:1000
Vaihe 2, raitiotie
Ramboll 6.4.2021

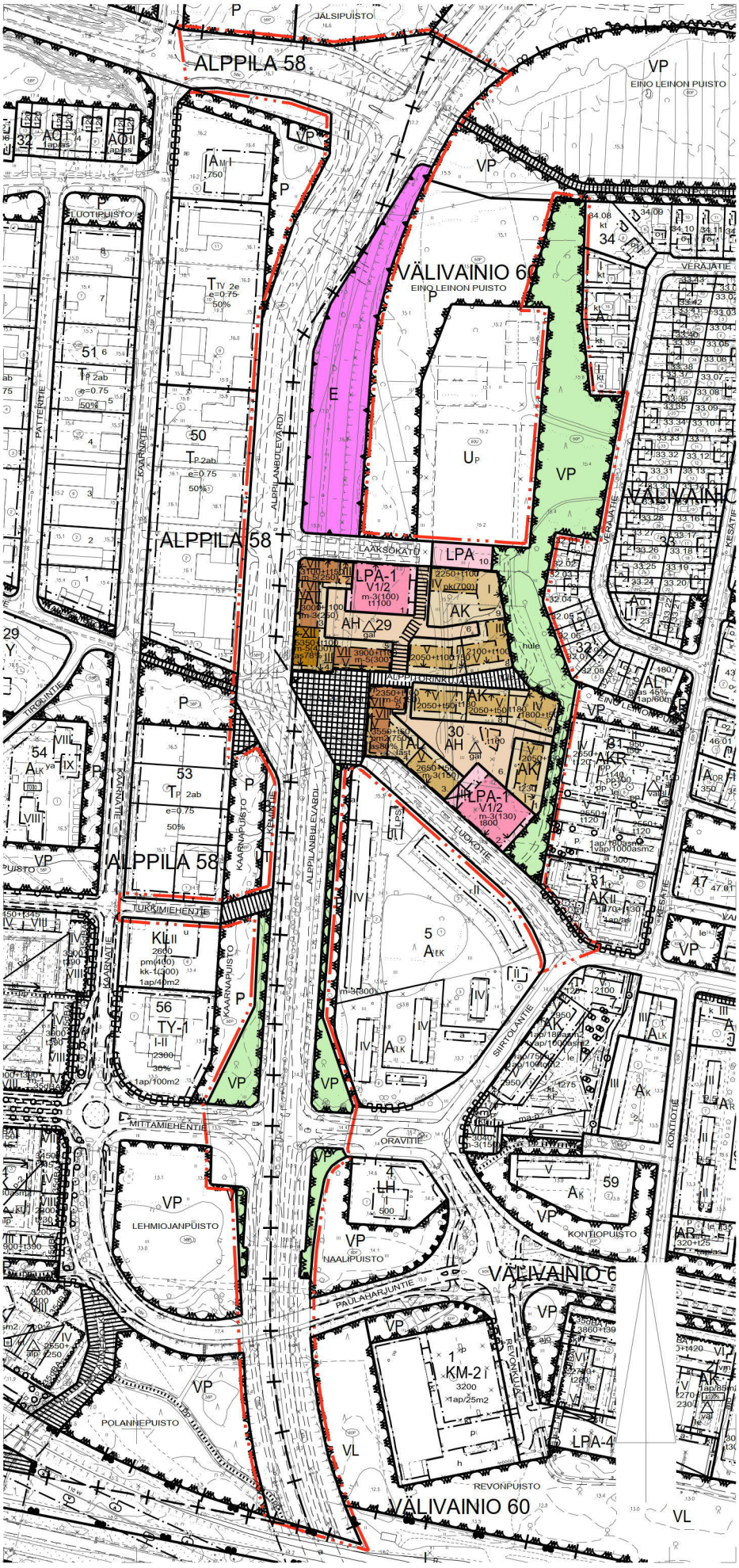
564-2435

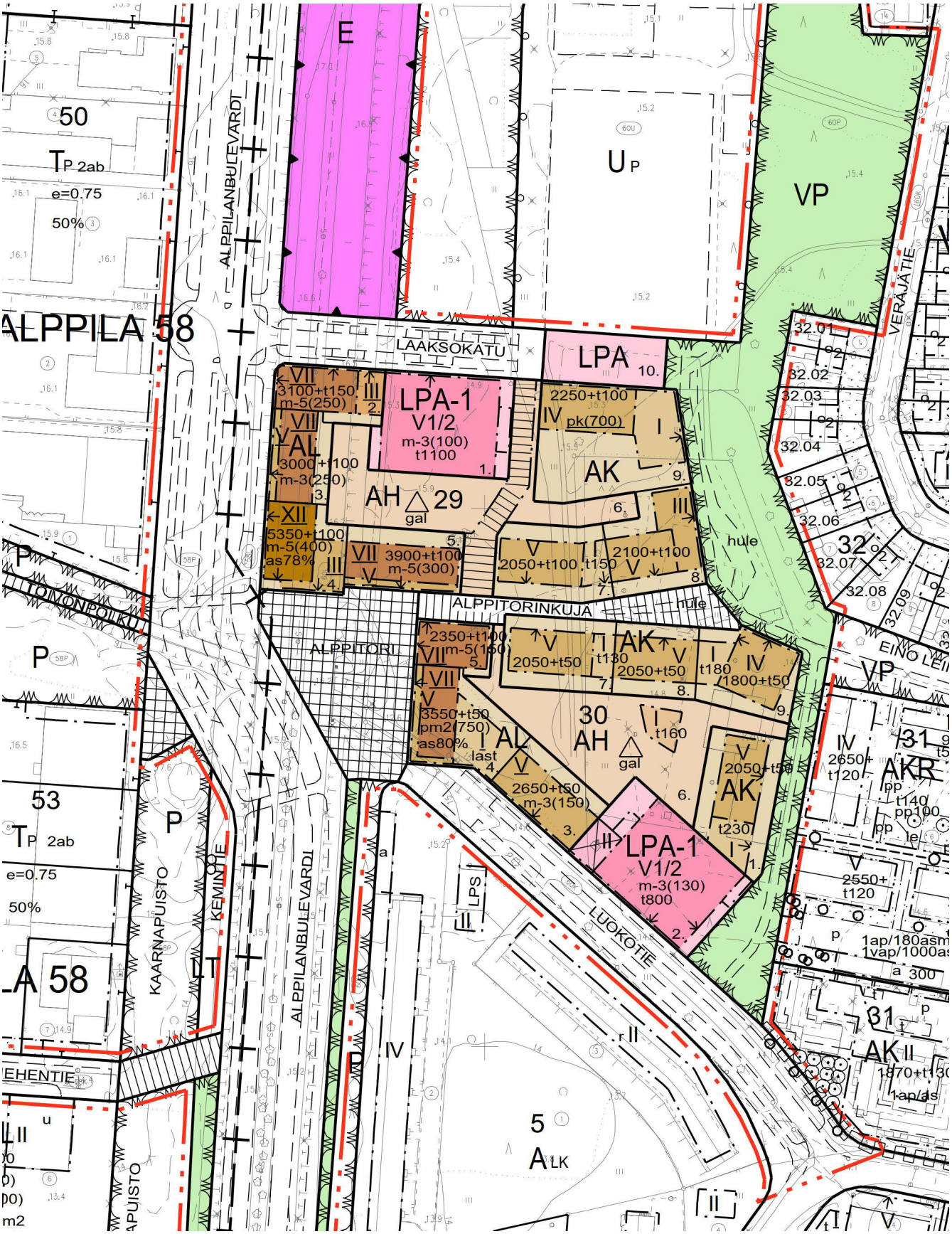
Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:4500, 4.6.2021



564-2435

Ote asemakaavan muutoksesta 1:4500 4.6.2021




E
UP
VP
50
TP 2ab
e=0.75
50%
ALPPILANBULEVARDI
ALPPILA 58
LAAKSOKATU
LPA 10.
LPA-1
V1/2
m-3(100)
t1100
2250+t100
IV pk(700)
AK
AL
3000+t100
m-3(250)
AH 29
gal
XII
5350+t100
m-5(400)
as78%
VII 3900+t100
m-5(300)
2050+t100 t150
2100+t100
hule
ALPPITORINKUJA
ALPPITORI
2350+t100
m-5(150)
2050+t50 t130
2050+t50 t180
1800+t50
30
AH
gal
t160
3550+t50
pm2(750)
as80%
last
2650+t50
m-3(150)
2050+t50
t230
LPA-1
V1/2
m-3(130)
t800
LUOKOTIE
TOIMONPOLKU
KAARNAPUISTO
KEMINTIE
ALPPILANBULEVARDI
LPS
53
TP 2ab
e=0.75
50%
5
ALK
31
AKR
2650+
t120
AK II
1870+t13
VERAJÄTIE
EINO LEI
32.01
32.02
32.03
32.04
32.05
32.06
32.07
32.08
32.09

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 4.6.2021

2	AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
6	AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
7	AH	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
33	VP	Puisto.
57	LPA	Autopaikkojen korttelialue.
57-1	LPA–1	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.
58	E	Erityisalue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	60	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	VÄLIV	Kaupunginosan nimi.
93	29	Korttelin numero.
95	LUOKOTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	2050	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	1800+150	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
96-7	pk(700)	Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa suluissa olevan luvun osoittaman määrän käyttää päiväkotia varten.
96-14	pm2(750)	Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää päivittäistavarakaupan myymälälle enintään suluissa olevan kerrosalaneliömetrimäärän verran.
98	as 80%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 4.6.2021

98	as 80%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
99-5	last	Korttelialueella on rakennukseen järjestettävä riittävät tilat purkausta ja lastausta sekä kiinteistönhuoltoa varten.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	V 1/2	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.
112	III	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
115-5	m-3(150)	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
115-8	m-5(300)	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
127		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
135-1		Istutettava puurivi.
136		Katu.
137		Katuaukio/tori.
138-1		Jalankululle varattu katu.
140-101	pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
150		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
190-113	hule	Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

4.	Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

gal-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:
Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas, monipuolinen sekä ilmeeltään ja värimaailmaltaan raikas kokonaisuus. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä. Laajoja julkisivupintoja tulee jakaa porrastuksin, erkkerein ja julkisivumateriaalin värityksen vaihdoksin. Korttelien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivujen tulee olla yleisille alueille päin ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia. Varastot ja muut katutason julkisivua passivoivat tilat tulee pääosin sijoittaa pihan puolelle. Alppilanbulevardin ja Alppitorin puoleisten rakennusten kattomuotojen tulee olla selkeitä ja tasakattomaisia. Rakennusten katot tulee suunnitella siten, että estetään lumen ja jään putoaminen kadulle ja kulkuväylille. Rakennusten Alppilanbulevardin ja Alppitorin puoleiset julkisivut tulee valaista laadukkaasti. Alppilanbulevardin katualueelle ei saa sijoittaa luiskia tai muita kiinteitä rakenteita. Alppilanbulevardille ei saa suunnata asuinhuoneistoja maantasokerroksessa. Maantasokerroksessa asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla vähintään 0,5 m ajoneuvoliikenteelle varatun kadun pintaa ylempänä. Korttelin sisäpihalle suuntautuville asunnoille tulee toteuttaa oma piha, jolta on pääsy yhteiselle korttelipihalle. Jokaiseen kortteliin tulee rakentaa laadukas monikäyttöinen yhteistila. Pysäköintilaitosten maantasokerrokseen tulee sijoittaa kadulle avautuvaa liike- tai toimitilaa tai asukkaiden yhteistilaa. Pysäköintilaitosten julkisivut tulee toteuttaa korkeatasoisesti esimerkiksi taidetta, valaistusta tai kasvillisuutta käyttäen. Piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatot.

PARVEKKEET:
Asuntojen parvekkeet on toteutettava yleisten alueiden puolella pääsääntöisesti sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Yleisten alueiden puolella oleskeluparvekkeet on lasitettava. Julkisivuilla, joille on osoitettu määräys ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan, on parvekkeiden lasitukset toteutettava tarvittaessa tiivisteellisin parvekelasein.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDET:
Korttelissa ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko korttelialuetta koskeva yleissuunnitelma. Suunnitelmassa tulee määritellä mm. pihan toiminnot, korkeudet, hulevesijärjestelmä, piharakennukset, jätehuolto sekä auto- ja pyöräpysäköinti. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Korttelipihoille tulee varata riittävästi tilaa kaikille pihatoiminnoille, mukaan lukien leikki, oleskelu ja lumen varastointi. Korttelin sisäisiä tontin rajoja ei saa aidata lukuun ottamatta päiväkodin toiminnoille osoitettua tonttia.
Korttelialueilla syntyviä hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää siten, että painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Korttelin sisäisten liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja mahdollisia muita haitta-aineita. Käsiteltyjä hulevesiä voidaan ohjata viivytettyinä Eino Leinon puiston hulevesialtaisiin. Rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

AUTOJEN PYSÄKÖINTI:
Autojen pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- asunnot: 1 pysäköintipaikka 180 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti
- liiketilat: 1 pysäköintipaikka 75 liiketilan kerrosalaneliömetriä kohti
- toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 100 toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti

Kortteliin tulee varata yksi vieraspaikka alkavaa 1000 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti. Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen käytettävä kerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI:
Polkupyörien pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:
- asunnot: 1 pyöräpaikka 30 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti
- liiketilat: 1 pyöräpaikka 40 liiketilan kerrosalaneliömetriä kohti
- toimistotilat: 1 pyöräpaikka 50 toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa, ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti.

TEKNISET LAITTEET JA TILAT SEKÄ ULLAKOT:
Harjan alle ullakkokerrokseen saa toteuttaa teknisiä tiloja, iv-konehuoneita ja huoneistovarastoja. Ullakolle sijoitettavat esteettömät irtainvarastot eivät muodosta kerrosalaa. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Muuntamot tulee integroida rakennuksiin alueen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

MELUNTORJUNTA:
Katujen ja Alppitorin puoleisilla rakennusalan sivuilla asuinhuoneistojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava korttelin 29 tonteilla 2, 3 ja 4 vähintään 33 dBA ja korttelin 29 tontilla 5 sekä korttelin 30 tonteilla 4 ja 5 vähintään 31 dBA. Muilla asuinhuoneistoja sisältävillä julkisivuilla ääneneristävyyden on oltava vähintään 30 dBA. Korttelipihat tulee suojata liikennemelulta ja niiden kaikuisuutta tulee rajoittaa materiaalivalinnoin ja suosimalla runsasta kasvillisuutta. Pysäköintilaitoksista korttelipihoille kantautuvan melun rajoittamiseen tulee kiinnittää huomiota. Korttelialueita vaiheittain rakennettaessa tulee melunsuojaustarve selvittää, ja tarvittaessa toteuttaa selvitysten osoittamat väliaikaiset melunsuojarakenteet.

JÄTEHUOLTO:
Jätehuoltotilat tulee sijoittaa keskitetysti ja helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

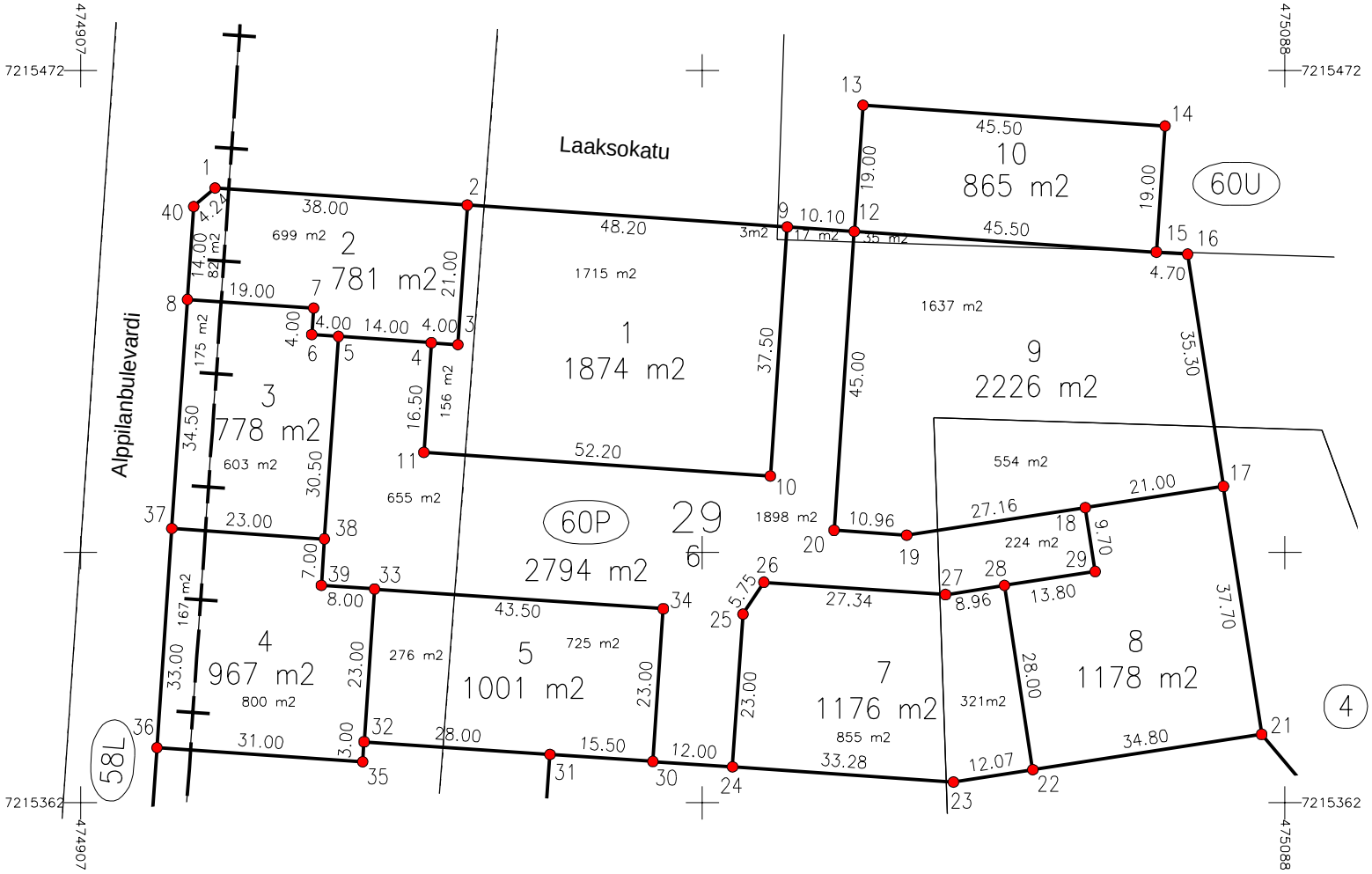
VÄESTÖNSUOJAT:
Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten maantasokerrokseen.

(60) Välivainio
Kortteli 29
Tontit 1–10

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7215454.147	474925.211
2	7215451.565	474963.123
3	7215430.614	474961.696
4	7215430.886	474957.706
5	7215431.837	474943.738
6	7215432.109	474939.747
7	7215436.100	474940.019
8	7215437.391	474921.063
9	7215448.290	475011.212
10	7215410.877	475008.664
11	7215414.424	474956.584
12	7215447.604	475021.289
13	7215466.560	475022.580
14	7215463.468	475067.974
15	7215444.512	475066.683
16	7215444.193	475071.373
17	7215409.305	475076.755
18	7215406.104	475056.000
19	7215401.963	475029.162
20	7215402.708	475018.231
21	7215372.046	475082.502
22	7215366.740	475048.109
23	7215364.901	475036.183
24	7215367.162	475002.980
25	7215390.109	475004.543
26	7215394.905	475007.708
27	7215393.047	475034.986
28	7215394.413	475043.840
29	7215396.517	475057.479
30	7215367.977	474991.008
31	7215369.031	474975.544
32	7215370.933	474947.609
33	7215393.880	474949.171
34	7215390.924	474992.571
35	7215367.940	474947.405
36	7215370.047	474916.476
37	7215402.970	474918.719
38	7215401.408	474941.666
39	7215394.424	474941.190
40	7215451.358	474922.014

3.6.2021 K.S



(60) Välivainio
Kortteli 30
Tontit 1–9

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7215359.054	474974.864
2	7215357.117	475003.298
3	7215337.163	475001.939
4	7215337.841	474991.996
5	7215340.834	474992.200
6	7215342.093	474973.709
7	7215356.845	475007.289
8	7215360.836	475007.561
9	7215358.016	475048.965
10	7215331.079	475047.130
11	7215333.899	475005.726
12	7215355.910	475079.893
13	7215328.972	475078.059
14	7215354.911	475094.556
15	7215356.722	475095.367
16	7215346.588	475118.015
17	7215319.900	475113.177
18	7215314.142	475112.133
19	7215264.255	475103.089
20	7215260.864	475100.064
21	7215281.022	475077.469
22	7215319.172	475084.385
23	7215232.881	475075.100
24	7215272.257	475030.962
25	7215289.420	475046.273
26	7215300.241	475055.925
27	7215315.383	475017.170
28	7215298.220	475001.859
29	7215303.493	474995.948
30	7215305.179	474971.195

3.6.2021 K.S

