

Asemakaavan selostus

28.1.2022 päivättyyn ja 14.4.2022 korjattuun Oulun kaupungin Perävainion kaupunginosan korttelin 54 tonttia nro 1 koskevaan asemakaavan muutokseen

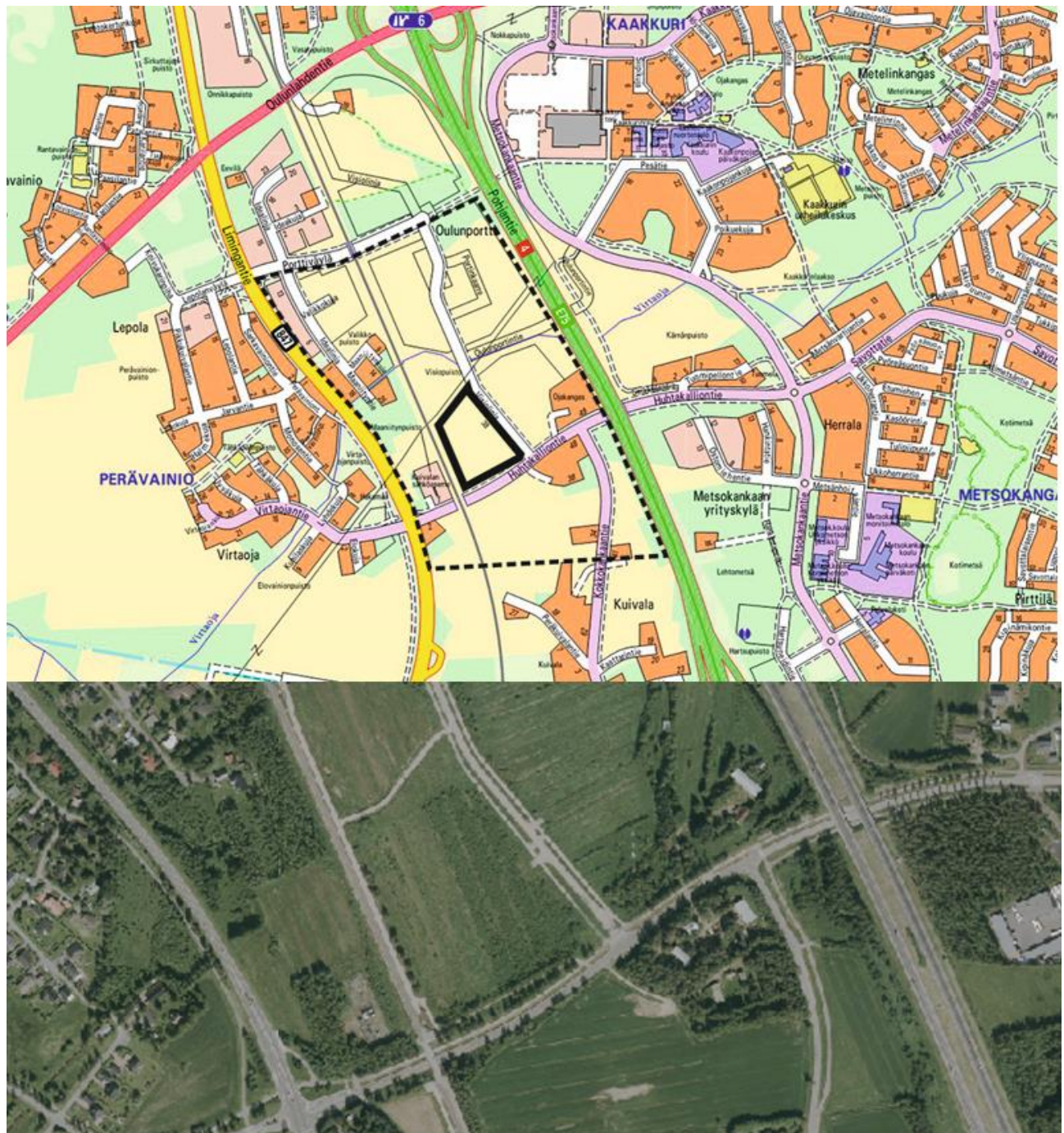
ETELÄINEN OIVAPISTE

Kaavatunnus 564–2455

Diaarinumero OUKA/879/2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 23.5.2022

Asemakaava on tullut voimaan 6.7.2022



Kuvat 1 ja 2. Ylempänä suunnittelualan rajausta opaskartalla ja alempana ilmakuva suunnittelualueesta (© Oulun kaupunki 2017).

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	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Asemakaavan sisältö	5
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3	Asemakaavan toteutus	5
3.	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus.....	7
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	7
3.2.1	Maakuntakaavan ja yleiskaava	7
3.2.2	Voimassa oleva asemakaava	8
3.2.3	Rakennusjärjestys	8
3.2.4	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	8
3.2.5	Pohjakartta.....	8
3.2.6	Maankäyttösopimukset	8
3.2.7	Liminka-Oulu kaksoisraiteen yleissuunnitelma.....	8
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	9
3.3.1	Luonto- ja maisemaselvitys.....	9
3.3.2	Liikenneselvitys.....	11
3.3.3	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma	13
3.3.4	Maaperäselvitys	15
3.3.5	Sulfaattimaaselvitys	15
3.3.6	Lumitilaselvitys	16
3.3.7	Tekniset linjat	18
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1	Osalliset.....	20
4.3.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	20
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
4.5.1	Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	21
4.5.2	Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	26
4.5.3	Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	26
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	26
5.	Asemakaavan kuvaus	27
5.1	Kaavan rakenne.....	27
5.2	Mitoitus	27
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.4	Aluevaraukset	28
5.4.1	Korttelialueet.....	28
5.4.2	Muut alueet	28
5.5	Kaavan vaikutukset.....	28

5.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	28
5.5.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	28
5.5.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	29
5.5.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
5.5.5	Vaikutukset liikenteeseen	29
5.6	Ympäristön häiriötekijät	30
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	30
5.8	Nimistö	32
6.	Asemakaavan toteutus	33
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	33
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	36

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Perävainion kaupunginosan korttelin 54 tonttia nro 1 ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Perävainion kaupunginosan korttelin 54 tontti nro 2 ja korttelin 57 tontit nro 1 ja 2 sekä katualue ja lähivirkistysalue.

Kaavan nimi: Eteläinen Oivapiste

Kaavatunnus: 564–2455

Kaavan laatija: Virpi Rajala
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: virpi.e.rajala(a)ouka.fi

Kaavan vireilletulosta ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 30.3.2020.
Kaava vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 3.4.2020.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 23.5.2022 § 61
Asemakaava on tullut voimaan 6.7.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km kaupungin keskustasta etelään Perävainion kaupunginosassa Oulunportin osa-alueen eteläosassa. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee päärata, eteläpuolella Huhtakalliontie ja itäpuolella Visiolinja.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 18.11.2021
Liite 3. Asemakaavakartta ja asemakaavamerkinnot ja –määräykset 28.1.2022, korjattu 14.4.2022
- Tonttijaot

Kaavaselostuksen erillisliitteet:

Liite 4. Hulevesiselvitys (Envineer Oy, 6.11.2020)
Liite 5. Liikenneselvitys (FCG Oy, 24.6.2020)
Liite 6. Luonto- ja maisemaselvitys (FCG Oy, 24.6.2020)
Liite 7. Maaperäselvitys (AFRY Finland Oy, 8.5.2020)
Liite 8. Sulfidimaaselvitys /Geobotnia Oy, 11.6.2020)

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista

Liminka–Oulu kaksoisraide ja Oulun kolmioraide km 727+800–752+200, Yleissuunnitelma 2010

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle Oulun kaupungin Eteläisen Oivapisteen sijoittaminen. Oivapiste on keräyspiste erilaisille kotitalouksien hyötyjätteille ja lisäksi kotitalouksien maksulliselle rakennusjätteelle ja isokokoiselle sekajätteelle. Alueella ei oteta vastaan yritysten jätteitä. Alueelle ei tule jätteen käsittelyä, vaan jätteet viedään muualle käsiteltäviksi. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti laadukas jäteasema. Oivapisteen maankäyttösuunnitelma on esitetty selostuksen kohdassa 6.1.

Oivapisteen tontti on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa jätteiden keräyspiste (ET-3). Muu korttelialue on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi (TY-6). TY-6-tonteille saa sijoittaa pääkäytötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja kaavan osoittama määrä. ET-3-tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1 000 k-m² ja TY-6-tonteille tehokkuusluvulla $e=0.40$. Oivapisteen tontti on kaavassa määrätty aidattavaksi ja radan ja Huhtakalliontien puolelta suojattavaksi puurivillä. Lisäksi kaavassa osoitetaan paikka telemastolle (EMT-alue). Kaavateknisistä syistä on mukaan otettu radan varren kapea lähivirkistysalue (VL). Kaavan kolmiomääräys sisältää määräyksiä koskien hulevesien hallintaa, radan lähelle rakentamista, happamia sulfaattimaita, ympäristöhäiriöitä, laadukasta kaupunkikuvaa ja lumitiloja. Kaavassa osoitetaan uusi katu Visiolinjalta länteen korttelialueen läpi.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Kiertokaari Oy:n aloitteesta. Yhdyskuntalautakunta päätti käynnistää kaavamuu-
toksen 24.03.2020 § 137.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 3.4.-4.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävillä yhdessä muun valmisteluaineiston kanssa 10.12.2021 – 14.1.2022 kaupungin verkkosivuilla. Yhdyskuntalautakunnan päätös 30.11.2021 § 645. Valmisteluaineistosta esitettiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.2.-28.3.2022 välisen ajan. Yhdyskuntalautakunnan päätös 8.2.2022 (§ 55). Lausuntoa esitettiin 1 kpl.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavamuutoksen 2.5.2022

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen 23.5.2022

Asemakaava on tullut voimaan 6.7.2022

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaava-alue on mahdollista toteuttaa heti kaavan tultua voimaan. Eteläisen Oivapisteen toteutusaikataulu ei ole vielä varmistunut.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km etelään kaupungin keskustasta Perävainion kaupunginosissa Oulunportin osa-alueen eteläosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 54 tontti nro 1 ja radan varren kapea lähivirkistysalue. Suunnittelualue rajautuu lännessä rautatiehen, idässä Visiolinja-katuun, pohjoisessa Visiipuistoon ja sen läpi kulkevan 110 kV:n voimalinjan vaara-alueeseen, ja etelässä Huhtakalliontiehen. Suunnittelualue on rakentamaton entinen pelto, joka osittain kasvaa pensaikkoa. Suunnittelualueen pinta-ala on 3,8 ha.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2017. © Oulun kaupunki.

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Huhtakalliontie, joka painuu radan alikulussa reilusti alas, eikä Huhtakalliontielle ole suunnittelualueen kohdalta näkymiä korkeuseron takia. Huhtakalliontieta idästä päin tultaessa näkymä avautuu selvemmin lähimpänä Visiolinjaa sijaitsevalle suunnittelualueen osalle.



Kuva 4. Näkymä Huhtakalliontieltä itään. Suunnittelualue vasemmalla puuston takana (Google Maps).

Suunnittelualueen vieressä kulkee päärata, jonka länsipuolella sijaitsee Kuivalan sähköasema. Sähköaseman ja Liminagntien välissä on noin 40 m leveä osittain havupuita käsittävä metsikkö, joka suojaa Limingantieltä näkymiä suunnittelualueen eteläosaan. Pohjoisosa suunnittelualueesta näkyy Limingantielle avoimen peltomai-
seman takia.



Kuva 5. Näkymä Limingantieltä kohti suunnittelualuetta. Taustalla vasemmalla kulkee päärata, jonka itäpuolella radan ja suunnittelualueen välissä kasvaa mäntyriivi. Oikealla olevan metsikön takana sijaitsee sähköasema ja sen takana raide ja suunnittelualueen eteläosa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristö on kuvattu asemakaavaa varten laaditussa luonto- ja maisemaselvityksessä selostuksen kohdassa 3.3.1.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton.

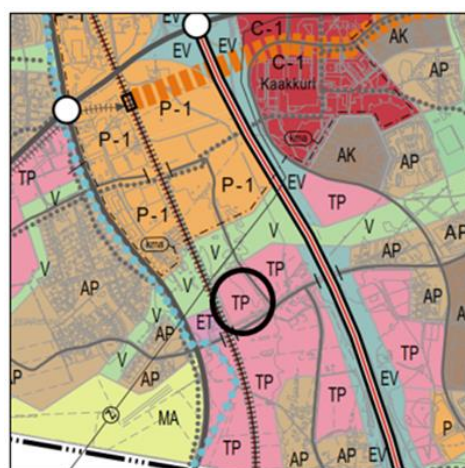
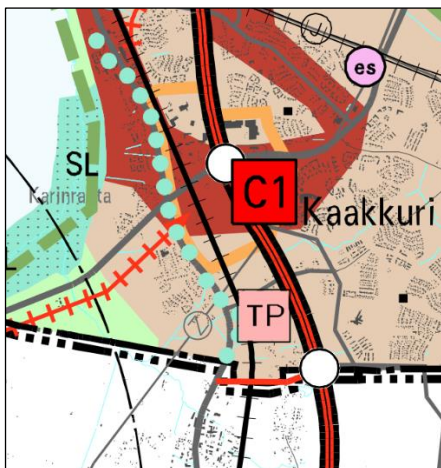
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Oulun kaupunki.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Maakuntakaavan ja yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavan kartalla 1 on suunnittelualueen pääkäyttötarkoitukseksi määritelty työpaikka-alue (TP), jolla merkinnällä on osoitettu merkittävimmät teknologia- ja yritystuotojen sekä monipuolisten työpaikkojen ja yritystoiminnan alueet. Alueille voidaan sijoittaa yritystoiminnan lisäksi palveluja ja hallintoa sekä sellaista teollisuustoimintaa, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alueita tulee kehittää ja profiloida elinkeinoelämän tarpeita vastaaviksi. Alueiden suunnittelussa kiinnitetään huomiota toimiviin liikenneyhteyksiin sekä alueen saavutettavuuteen joukko- ja kevyellä liikenteellä. Suunnittelusuositus Vasaraperä-Oulun portti-alueella: Aluetta kehitetään monipuoliseksi pienyritystoiminnan ja palveluiden toiminta-alueeksi. Aluetta kehitettäessä tulee huomioida Kaakkurin aluekeskuksen pitkän aikavälin kehittämistarpeet.



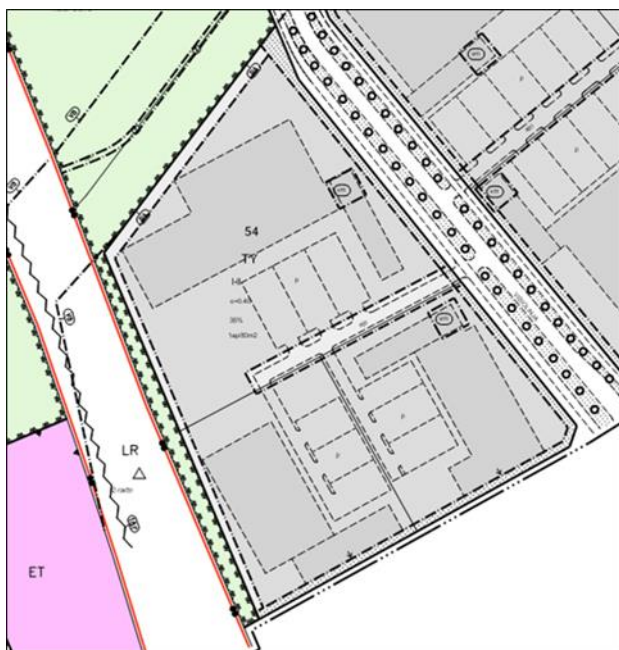
Kuvat 6 ja 7. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta 2030, kartat 1 ja 2.

Uuden Oulun kartalla 2 suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), joka varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee päärata. Alueen länsipuolella on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET), pohjoispuolella virkistysalue (V) ja itä- ja eteläpuolella työpaikka-alue (TP).

3.2.2 Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 23.9.2002) on suunnittelualue osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Suurin sallittu kerrosluku on yhdestä kahteen (I-II) ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.40$. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 35 % ja autopaikkavelvoite on yksi autopaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohti. Tonteille ajo tapahtuu keskellä tonttia kulkevaa ajoraitaa pitkin (ajo). Alueelle on asemakaavan yhteydessä laadittu ohjeellinen tonttijako. Rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan eteläreunaan. Radan varressa sijaitsee kapea lähivirkistysalue (VL).



Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Alueelle laaditaan tonttijaot asemakaavan yhteydessä.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 11.1.2022.

3.2.6 Maankäyttösopimukset

Hankkeesta ei laadita maankäyttösopimusta.

3.2.7 Liminka-Oulu kaksoisraiteen yleissuunnitelma

Kaavamuutosalueen länsipuolella kulkee päärata. Pääradan varteen sen itäpuolelle on suunniteltu kaksoisraide, jota koskeva yleissuunnitelma laadittiin vuonna 2010 (Destia). Yleissuunnitelman kanssa yhdenmukainen asemakaavan muutos hyväksyttiin 9.11.2015. Seuraavalla sivulla on ote Liminka-Oulun kaksoisraiteen yleissuunnitelman suunnitelmakartasta kaavamuutosalueen kohdalta.

8–10-vuotiaista peltopohjalla ja suurempia koivuja kasvavat ojan varsilla. Junaradan varrella peltolaitteessa kasvaa rivi noin 40–50-vuotiaita mäntyjä ja peltopohjalla männyn taimia.

Selvitysalue ei edusta mitään luonnontilaista tai sen kaltaista luontotyyppiä ja sen lajisto on pääosin kulttuuri-vaikutteista alueen pitkäaikaisesta peltokäyttöhistoriasta johtuen. Alueella ei havaittu erityisesti huomionarvoista, uhanalaista tai rauhoitettua kasvilajistoa. Kasvillisuus on tavanomaista peltoalueiden ja joutomaiden pioneerilajistoa. Radanvarrella esiintyy Oulun kaupungin nimikkokasviksi valittua hietalituruohoa (*Arabidopsis arenosa* ent. hietapitkäpalko). Laji on maassamme runsaimmillaan Oulun seudulla ja erityisesti ratavarsilla, missä se on toisen maailmansodan aikaisten saksalaisjoukkojen huoltokeskusten alueelta levinnyt tulokaslaji.

Alueelta ei ole havaintotietoa huomionarvoisesta lajistosta. Alueelta ei ole myöskään lajihavaintoja lajitietokeskuksen tietokannoissa.

Linnusto ja eläimistö

Selvitysalueelle ei laadittu varsinaista kolmen käyntikerran pesimälinnustoselvitystä, mutta asemakaavan muutosalueen sekä laajemmin sen lähialueen linnustoa havainnoitiin kahden eri käyntikerran aikana touko- ja kesäkuussa 2020.

Laaditun selvityksen mukaan alueen pesivä lajisto koostuu pelto- ja kulttuurialueilla viihtyvistä yleisistä lintulajistosta (keltasirkku, pajusirkku, hernekerttu, pajulintu ja pikkuvarpunen).

Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry:n kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana antaman palautteen mukaan alueella pesivä pajusirkku on uhanalainen ja uhanalaisia lajeja tulisi ehdottomasti pitää suojelunarvoisina, koska ne ovat uhanalaisuuden määritelmän mukaisesti häviämisaarassa. Rakentaminen heikentää pajusirkun elinympäristöä Perävaioniolla, mutta heikennys voidaan kompensoida luomalla uutta pensaikkoa jonnekin lähialueelle. Esimerkiksi Oulujokivarren pajukoita säästämällä ja niiden raivaamista vähentämällä voidaan helposti ja täysin ilman lisäkustannuksia luoda pajusirkulle uutta elintilaa.

Alueelta ei paikannettu muuta suojeluarvoista pesimälajistoa. Peltoalueet selvitysalueen lähellä ovat niin pieniä ja sulkeutuneita, että ne eivät kerää alueelle muutolla levähtelevää lajistoa varpuslintuja, lähinnä rastaita, ja muutamia pelloilla pesiviä kahlaajia lukuun ottamatta.

Selvitysalueella tavattava nisäkäslajisto on tyypillistä osin kulttuurivaikutteisten peltoalueiden ja taajama-alueen lajistoa, joka koostuu etupäässä alueellisesti yleisistä lajeista. Maastoselvitysten aikana alueella havaittiin rusakkoja ja peltomyyriä.

EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajit

EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) luetellaan yhteisön tärkeänä pitämät ja tiukkaa suojelua edellyttämät eläinlajit, joiden luonnossa selvästi havaittavan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on Suomen luonnonsuojelulain 49 § perusteella kiellettyä. Selvitysalueella ei ole erityistä elinympäristöpotentiaalia luontodirektiivin lajistolle. Ainut alueella mahdollisesti esiintyvä on pohjanlepakko, joka voi satunnaisesti käyttää pensoittuvia puoliavoimia peltoja saalistusalueenaan. Asemakaavan muutosalueella ei kuitenkaan ole sellaisia elinympäristöjä tai kohteita, että siellä voisi olla lepakoiden lisääntymis- ja levähdysaluetta.

Maisema

Alueen lähimaisema muodostuu vanhasta umpeen kasvavasta viljelymaisemasta, jossa on jo pitkään ollut myös teollisuusrakenteita, voimajohtoja, rautatietä, katuja ja pylväsrakenteita. Horisontissa on kaupungin korkeampia rakenteita, moottoritien ylitysramppeja sekä mm. Kaakkurin kauppakeskuksen mainostorneja. Maisema on hyvin voimakkaasti ihmisen muokkaamaa ja enemmän teollista kuin pientalovaltaista lähimaisemaa.

Kaavamuutosalueen näkymistä lähimaisemassa tarkasteltiin maastossa sekä dronekuvia hyödyntäen. Alueen pohjoispuolella avautuu avoimempi peltomaisema ja tässä suunnassa ei ole asutusta, josta jätekeskuksen alue näkyisi (kuva 7). Itäpuolella on katu ja lisää pensoittunutta peltopohja sekä moottoritie, joka ylittää Huh-takalliontien. Idän suunnassa on myös havupuustoinen metsikkö, joka rajaa näkymiä alueelle (kuva 8). Lännessä on lähimmillään junarata ja sähköaseman rakenteita ja voimajohtoja sekä näiden takana Limingantie (kuva 9). Etäämmällä lännessä on pientaloasutusta, mutta väliin jää korkea puusto Limingantien ja junaradan välissä, jolloin alue ei näy asutuksen suunnasta katsottuna. Etelässä ja kaakossa alue rajautuu Huhtakallion-tiehen ja sen varrella olevaan korkeampaan lehtipuuvallaiseen puustoon (kuva 10). Etelästä, Limingantien suunnasta Oivapisteen alue näkyy mahdollisesti lehdettömään aikaan ainakin osittain. Asutukselle alue ei näy mistään ilmansuunnasta.

Asemakaavamuutosalueen länsilaitteessa on rivi varttuneita mäntyjä, jotka rajaavat maisemaa sähköaseman suunnasta ja ovat maisemassa elävöittäviä ja tilaa jakavia elementtejä rautatieltä katsottuna. Männyt suositellaan säästettäväksi maisemaelementeiksi aluetta suunniteltaessa, samoin korkeampi lehtipuusto Huhtakalliontien ja suunnittelualueen välissä (kuva 10).



Kuva 11. Kaavamuutosalue kuvattuna alueen eteläpuolelta pohjoisluoteeseen (dronekuva; A. Kiljunen, 5/2020).

Kuva 12. Maisemaa kuvattuna suunnittelualueelta kohti itää (dronekuva; A. Kiljunen, 5/2020).



Kuva 13. Maisemaa suunnittelualueelta lännen suuntaan (dronekuva: A. Kiljunen, 5/2020). Radan takana Kuivalan sähköasema ja vasemmalla Huhtakalliontie.

Kuva 14. Kaavamuutosalueelta kohti etelää (dronekuva; A. Kiljunen, 5 / 2020).

3.3.2 Liikenneselvitys

Liikenneselvityksen kaavamuutosta varten laati FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy (24.6.2020). Selvityksessä kuvataan alueelle muodostuvaa uutta maankäyttöä, ja arvioidaan asemakaavamuutoksen vaikutuksia ajoneuvoliikenteelle. Tällä perusteella arvioidaan uudelle jätteasemalle johtavien ajoreittien turvallisuutta, sujuvuutta ja toimivuutta kasvavat liikennemäärät huomioon ottaen. Selvityksessä tarkastellaan alueen sisäistä liikennettä eri toimijoiden näkökulmista. Tarkasteltavia seikkoja ovat mm. porttijärjestelyt, ajoreitit ja miten eri keräyslatat ovat niille sijoittuneet, ohitus- ja jonotusmahdollisuudet. Lisäksi tarkastellaan raskaan liikenteen osalta tarpeet reittien tilavaatimuksille ja tarvittavalle operoinnille vaihtolavatyöhön.

Vuonna 2019 toteutettiin suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan Oulunportin tarkentava liikenneselvitys, liikennetuotosten arviointi ja liikenteen toimivuustarkastelu Ramboll Oy:n toimesta.

Liikenneverkko

Suunnittelualue rajautuu etelästä Huhtakalliontiehen (yhdystie 18681). Huhtakalliontie yhdistää mm. Perävaion ja Metsokankaan kaupunginosat ja alittaa sekä rautatien, että valtatie 4. Länneestä suunnittelualue rajautuu Visiolinja-katuun, joka toimii paikallisena kokoojakatuna Oulunportin kehittyvälle erikoiskauppaan keskittyvälle alueelle. Suunnittelualueen pohjoisosassa on nykytilassa yhteys rautatien varrelle. Suunnittelualueen länsiosa rajautuu pohjois-eteläsuuntaiseen rautatiehen. Visiolinja ja Huhtakalliontie kohtaavat kolmihaarisessa tasoliittymässä, jossa Visiolinja on väistämisvelvollinen. Pohjoisessa Visiolinja jatkuu kiertoliittymään, josta on myös yhteys lännen suuntaan seututielle 847 (Limingantie). Huhtakalliontie ja seututie 847 kohtaavat valo-ohjatussa nelihaarisessa tasoliittymässä. Suunnittelualueen itäpuolella Huhtakalliontie ja etelän suuntaan jatkuva Kokkokankaantie kohtaavat kolmihaarisessa tasoliittymässä, jossa Kokkokankaantien

suunta on väistämövelvollinen. Huhtakalliontien nopeusrajoitus suunnittelualueen läheisyydessä on nykytilassa 60 km/h.

Liikenne-ennuste

Oulunportin täydentävässä liikenneselvityksessä (2019) on arvioitu Oulunportin kaava-alueen muodostamaa liikennetuotosta tilanteesta, jossa Oulunportin kaava-alueelle on pääsääntöisesti rakennettu 89 700 k-m² paljon tilaa vievää erikoiskauppojen aluetta. Suunnitelmassa on esitetty arvio, jonka mukaan iltaapäivän huipputuntina Oulunportin alueelle vuonna 2030 saapuisi noin 760 ajoneuvoa ja poistuisi 620 ajoneuvoa. Visiolinjan ja Huhtakalliontien liittymästä illan huipputuntina arvioidaan liikkuvan noin 490 ajoneuvoa, joista Visiolinjalta Huhtakalliontielle liittyviä olisi noin 220.

Liikenteen toimivuus

Suunnittelualueen ja lähiympäristön liikenneverkon hierarkia on selkeä. Liikenneverkon toimivuus on nykytilassa hyvä, tosin suunnittelualueen ympäristö on vielä pääosin rakentamatonta aluetta. Liikenne-ennusteen mukaan Huhtakalliontien liikennemäärät vuonna 2030 ovat edelleen maltillisia, ja liikenne on pääosin toimivaa nykyisin liikennejärjestelyin.

Kävely, pyöräily, joukkoliikenne

Huhtakalliontien pohjoispuolella, sekä Visiolinjan länsi- ja itäpuolella kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Suunnittelualue on tavoitettavissa hyvin kävellen ja pyörällä aluetta ympäröivistä kaupunginosista. Eteläisen Oivapisteen pääasiallinen kulkumuoto on ajoneuvoliikenne.

Huhtakalliontiellä on linja-autopysäkit molempiin kulkusuuntiin, joista lännen suunnan pysäkki sijaitsee 100 metrin etäisyydellä Visiolinjan liittymästä ja idän suunnan pysäkki sijaitsee liittymän kohdalla. Nykytilassa Oulun joukkoliikenne läpi ei liikennöi Huhtakalliontien läpi yhdelläkään linjalla. Suunnittelualueen lähimmät joukkoliikenteen aktiiviset pysäkit sijaitsevat seututiellä 847, noin 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Pysäkeille on yhteys yhdistettyä pyörätietä ja jalkakäytävää pitkin. Mikäli Oulunportista muodostuu tulevaisuudessa työpaikka- ja asiointikeskittymä, voi joukkoliikenteen kehitykselle alueella olla edellytyksiä.

Uuden maankäytön tuottama liikenne

Jätteenkeräysasemalle muodostuvan liikenteen voi odottaa olevan lähes kokonaan ajoneuvoliikennettä, pääasiassa henkilöautoja ja pakettiautoja. Jätteitä viedään käsittelyyn kuorma-autoilla, nappikuorma-autoilla ja täysperävaunuyhdistelmillä. Jätteenkäsittelyasemien matkatuotokset arkisin ovat suunnitteluohjeen mukaan 70–160 henkilöautokäyntiä vuorokaudessa, 30–150 pakettiautokäyntiä vuorokaudessa sekä 5–10 kuorma-autokäyntiä vuorokaudessa, riippuen jäteaseman asiakaskunnan koosta. Arvioidaan Eteläisen Oivapisteen keskimääräiseksi liikennetuotokseksi noin 250–300 käyntiä kevyille autoille ja noin 10 raskaan liikenteen käyntiä vuorokaudessa. Kevään ja kesän aikana pienjätetoimituksia tehdään yksityishenkilöiden toimesta selkeästi enemmän kuin talviaikaan.

Liikenneverkon täydentäminen

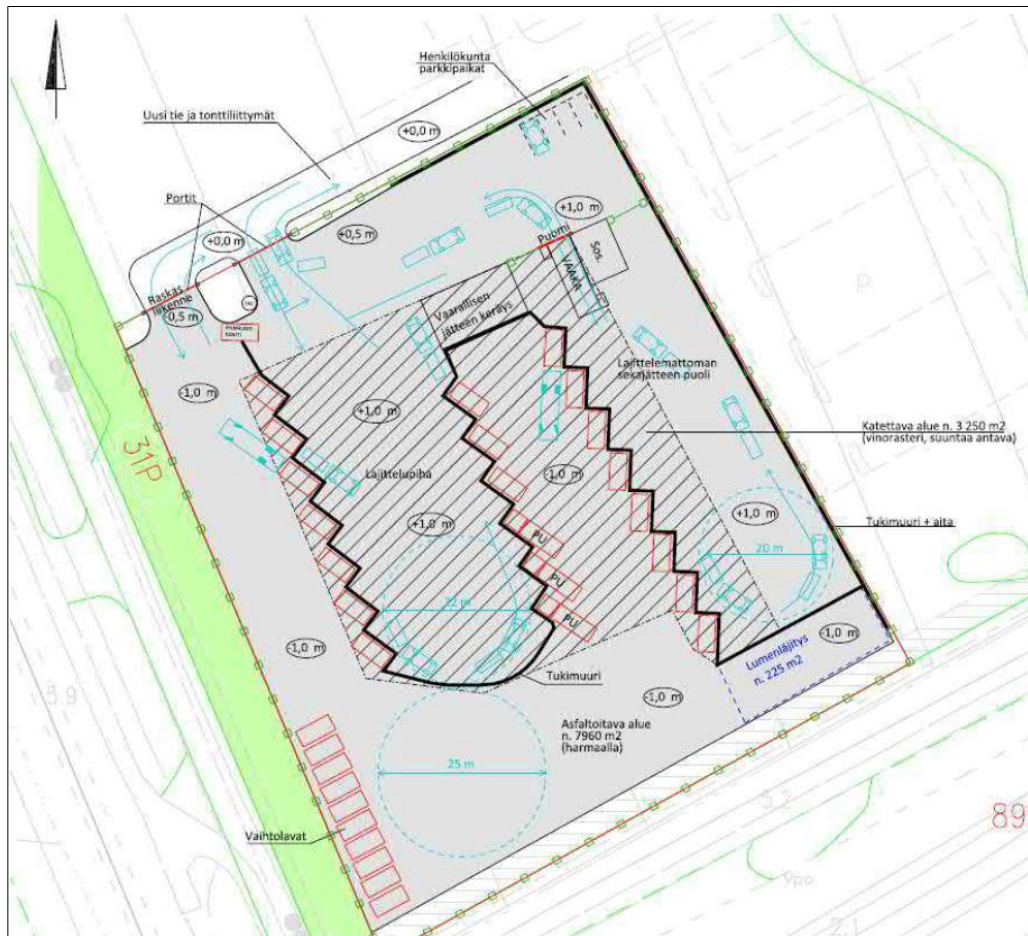
Yhteys jäteasemalle muodostetaan uutta katu-yhteyttä pitkin Visiolinjalta. Suunnittelualueen liikennemäärien kehittyessä voi olla aiheellista toteuttaa Huhtakalliontielle kanavointi lännestä saavuttaessa Visiolinjan liittymään. Kääntyvän ajosuunnan erottelu omalle kaistalleen parantaa pääsuunnan liikenteen sujuvuutta ja liittymän havaittavuutta. Liittymän kohdalla sijaitsee myös idän suuntaan linja-autopysäkki, jonka siirtäminen on tarpeellista kääntyvän liikenteen määrän kasvaessa ja uuden kääntymiskaistan myötä.

Iltaapäivän huipputunteina, erityisesti kevät ja kesäaikaan voi jäteasemalle muodostua jonoa. Jonotus alueelle voidaan sijoittaa tonttikadulle nykyisen kaavan mukaisesti niin, että se ei häiritse lähialueen muuta maankäyttöä, tai liikennettä. Tonttikatu on järkevää toteuttaa riittävän leveänä niin, että Eteläiselle oivapisteelle ruuhkahuippuna mahdollisesti muodostuva jono ei estä jäteasemalta poistumista, tai pelastusajoneuvojen pääsyä alueelle.

Eteläisen Oivapisteen sisäiset liikennejärjestelyt

Raskaan liikenteen sisäänkäynti on toteutettuna eroteltuna kevyiden autojen liittymästä ja sijaitsee tontin länssireunalla. Oivapisteen sisäiset liikenneyhteydet ovat luonnoksen perusteella riittävän väljät, eikä ajouratarkastelussa havaittu puutteita eri ajoneuvotyypeillä puomijärjestelyiden, ajoreittien tai keräyslavojen sijoittelun osalta. Oivapisteen sisäisessä liikenteessä usein esiintyvänä ajoneuvotyyppinä tunnistetaan perävaunulliset kevyet autot, joilla pienjätettä tuodaan asemalle. Perävaunuilla peruutetaan suunnitelman perustella

keräyspisteille, mikä voi aiheuttaa erityisesti kokemattomille kuljettajille haasteita. Suunnittelualueen sisäisen loogisuuden, riittävän väljyyden ja ajo-opasteiden yhteisvaikutuksella kierrätysaseman liikenneturvallisuus pysyy hyvällä tasolla.



Kuva 15. Luonnos Eteläisen Oivapisteen toiminnasta ja sisäisistä liikennejärjestelyistä.

Liikenneselvityksen vaikutusten arviointi on esitetty selostuksen kohdassa 5.4.2. Eteläisen Oivapisteen maankäyttösuunnitelma on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 6.1.

3.3.3 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman laati Envineer Oy (6.11.2020).

Maaperä suunnittelualueella on alustavan perustamistapalausunnon perusteella savensekaisia hienojakoisia maalajeja. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

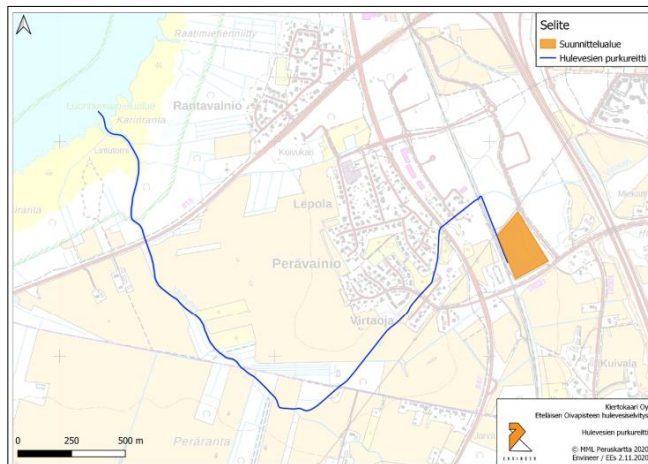
Nykyisin alueella syntyvät hulevedet johtuvat pintavaluntana tai osin maaperän kautta aluetta etelä- ja länsipuolella reunustaviin ojiin ja edelleen vesistöön. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkevan Huhtakalliontie korkeus Visiolinjan risteysalueen kohdalla on noin 6,5 m merenpinnan yläpuolella. Suunnittelualueen vierellä Huhtakalliontie laskee junaradan alikulkua kohden, ollen alimmillaan merenpinnan tasolla. Maanpinta suunnittelualueella on nykytilassa noin 4,5–5,0 m meren pinnan yläpuolella.

Koska suunnittelualueen hulevesiä ei alueelle rakennettavan asfalttipinnoitteen sekä huonosti vettä läpäisevän pohjamaalajin vuoksi voi imeyttää alueen maaperään, täytyy hulevesiä viivyttaa, eli varastoida hetkellisesti suunnittelualueella ennen vesien johtamista eteenpäin. Viivytämisen tarkoituksena on hulevesivirtaaman hidastaminen hulevesien purkureitillä, jolloin ehkäistään mm. eroosiohaittoja hulevesien purkureitillä. Hulevesien viivytys voi yleisesti ottaen tapahtua maanpäällisillä tai -alaisilla viivytysratkaisilla.

Laskennoissa on huomioitu ilmastonmuutoksen vaikutus sademääriin lisäämällä mitoitussateeseen 20 %. Nurmialueita ei ole vähäisen määrän vuoksi otettu huomioon hulevesimäärän laskennassa.

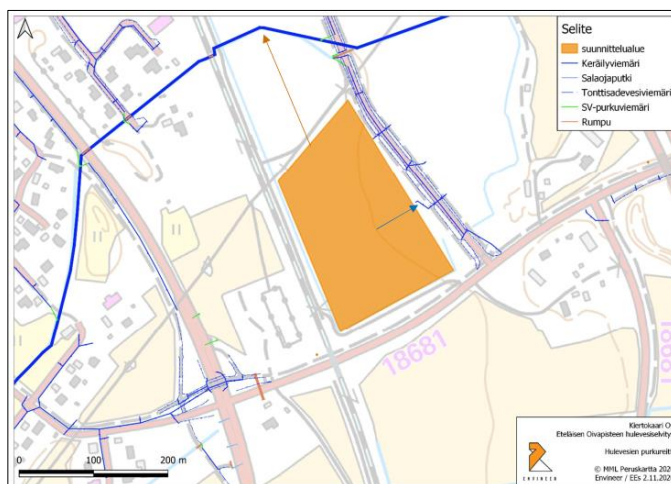
Kaavamääräykseksi hulevesien viivyttämisen osalta ehdotetaan hulevesiä viivytettävän tonttikohtaisesti rakenteilla, joiden mitoitus on vähintään 1 m³ viivytystilavuutta jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Näin voidaan viivyttää kerran kymmenessä vuodessa toistuva 10 minuutin mittainen rankkasateen aiheuttama vauriota.

Kohteessa käyttökelpoisin ratkaisu hulevesien viivytykseen on maanalaiset hulevesikasetit tai hulevesisäiliöt, joiden viivytyksen purku tapahtuu tasaisesti 12 h aikana. Suunnittelualueen hulevedet kerätään sadevesikajojen ja hiekanerottimen kautta maanalaiseen huleveden viivytysrakenteeseen, joista vedet johdetaan putkistoon avulla suunnittelualueelta hulevesiverkostoon tai avo-ojaan, josta hulevedet kulkeutuvat edelleen kohti Perämeren Kempeleenlahtea.



Kuva 16. Hulevesien nykyinen purkureitti.

Hulevesien mahdolliset johtamisreitit ovat Virtaajaan laskeminen joko pohjoispuolella olevan tontin läpi, tai Visiolinjan suuntaisesti kulkevaan hulevesiverkostoon, (Kuva 4) joka purkaa vetensä edelleen Virtaajaan. Tämän hulevesiverkoston maksimikapasiteetti on noin 50 l/s (315 mm runkolinja), joka jakaantuu melko tasaisesti Visiolinjan itä- ja länsipuolelle. Näin ollen maksimivirtaama asemakaavamuutuskorttelin suunnasta on noin 25 l/s. Korttelialueella tapahtuvan mitoitussateen aiheuttama virtaama on noin 9,3 l/s, joka on noin 19 % 315 mm runkolinjan kapasiteetista. Visiolinjan länsipuolelle osoitetusta kapasiteetista se on noin 37 %.



Kuva 17. Hulevesiverkosto suunnittelualueen läheisyydessä. Sinisellä nuolella osoitettu mahdollinen liittymiskohta hulevesiverkostoon ja oranssilla vaihtoehtoinen reitti suoraan Virtaajaan.

Tulvatilanteessa, jossa suunnittelualueelle sijoitettujen huleveden viivytyskasettien tai säiliöiden kapasiteetti ylittyy, ohjataan ylittävä virtaama suunnitelman mukaiselle purkureitille ylivuodon kautta. Ylivuotoreittivaihtoehdot ovat samat kuin hulevesien purkureittivaihtoehdot. Mikäli hulevettä syntyy nopeammin kuin purkava verkosto voi ottaa sitä vastaan, alue voidaan suunnitella siten, että hulevesi voi tulvia pienimuotoisesti turvalisästi alueella. Harvinainen, kerran sadassa vuodessa tapahtuva tulva nostaa Kempeleenlahdella merenpinnan tason Myllyjojan, Vääräjojan ja Virtaajan alueella pelloille nykytilassa (Kuva 5). Hankkeella ei ole ko. kuvassa

esitetyn tulvariskialueen laajuuteen havaittavaa vaikutusta. Eteläisen Oivapisteen alueelta aiheutuva lisävirtaama Myllyojan tulvariski on suunnittelualueen suhteellisen pienestä koosta johtuen vähäinen.

3.3.4 Maaperäselvitys

Maaperäselvityksen on laatinut Afry Finland Oy 8.5.2020. Selvitys on alustava perustamistapalausunto ja se tulee täydentää, kun rakennusten lopulliset korkeusasemat, sijainnit ja kuormitukset ovat varmistuneet. Ohessa tiivistelmä selvityksestä. Selvitys kokonaisuudessaan selostuksen erillisliitteenä.

Maasto- ja ympäristöolosuhteet

Selvityksessä todetaan, että maanpinta alueella on verrattain tasaista. Alueen pohjoisosassa maanpinta on noin tasovälillä +4,7...+5,0 ja laskee loivasti etelään päin ollen eteläosassa noin tasovälillä +4,4...+4,8. Peltoojien syvyys on noin 0,5 m muuta maanpintaa alempana. Selvitysalueen eteläpuolella Huhtakalliontie on alimmillaan radan alikulussa tasossa +0.

Tutkimusalue sijaitsee ns. Muhos-muodostuman reuna-alueella. Pehmeiden maakerrosten paksuus kasvaa voimakkaasti etelään (ja länteen) päin siirryttäessä. Muhos-muodostuman alue on savikivialuetta, jossa kiinteä kallio sijaitsee syvällä ja maakerrokset, erityisesti pehmeät sulfidisilttikerrostumat, ovat tyypillisesti paksuja. Pehmeät maakerrokset sisältävät yleisesti humusta yli 2 %, jolloin maalaji saa lisänimityksen liejuinen.

Maakerrosjako on tutkimusalueella yleispiirteissään seuraava: - pintamaat (humus) 0,2...0,4 m, löyhä routiva hiekkainen siltti, savinen siltti ja siltti noin 1 m, pehmeä routiva laiha savi ja savinen siltti (sulfidi) 3...12 m, keskitiivis siltti ja hiekka 1...2 m ja keskitiivis-tiivis hiekka ja moreeni.

Rakennettavuus

Alue on rakentamiseen kohtalaisesti tai välttävästi soveltuvaa aluetta. Koko selvitettävän alueen kohdalla on 5...12 m paksuinen routiva savi- ja silttikerros, joka kokoonpuristuu kuormitettaessa voimakkaasti. Ensisijainen perustamistapa alueella on paalutus. Paalutettujen rakennusten yhteydessä alapohjat tehdään kantavina. Maanvarainen perustaminen voi olla mahdollista keveiden rakenteiden kohdalla, mahdollisesti esikuormitusta käyttäen. Massanvaihto ei ole suositeltavaa paksujen pehmeiden kerrosten ja mahdollisten sulfaattipitoisten maiden takia. Liikenne- ja piha-alueiden osalta on odotettavissa painumia, mikäli maanpintaa nostetaan nykyisestä.

Pohjarakennustapa

Yleisperiaatteena on, että lattiatason tulee sijaita vähintään 0,3 m lopullisen maanpinnan ja vähintään 0,7 m kadun pinnan yläpuolella sekä vähintään 1 m pohjavesipinnan yläpuolella siten, että perustustaso on pohjavesipinnan yläpuolella. Mikäli lattiataso jää alemmaksi kuin 0,3 m maanpinnasta, on suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota rakenteen kosteustekniseen toimivuuteen.

Suunnitellut rakennukset ja kaikki raskaat ja painumille herkätkä rakenteet on perustettava paaluille tiiviiden pohjamaakerrosten varaan. Alapohjat on tehtävä kantavana rakenteena.

Kevyet rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti, mikäli niille voidaan sallia S=100 mm suuruusluokkaa olevia painumia. Ellei katoksille yms. rakenteille voida sallia noin 100 mm painumia, on ne perustettava paaluille tiiviin pohjamauodostuman varaan.

Pohjavedenpinta sijaitsee tutkimusalueella noin 0,5...1 m syvyydessä maanpinnasta noin tasossa +4,3.

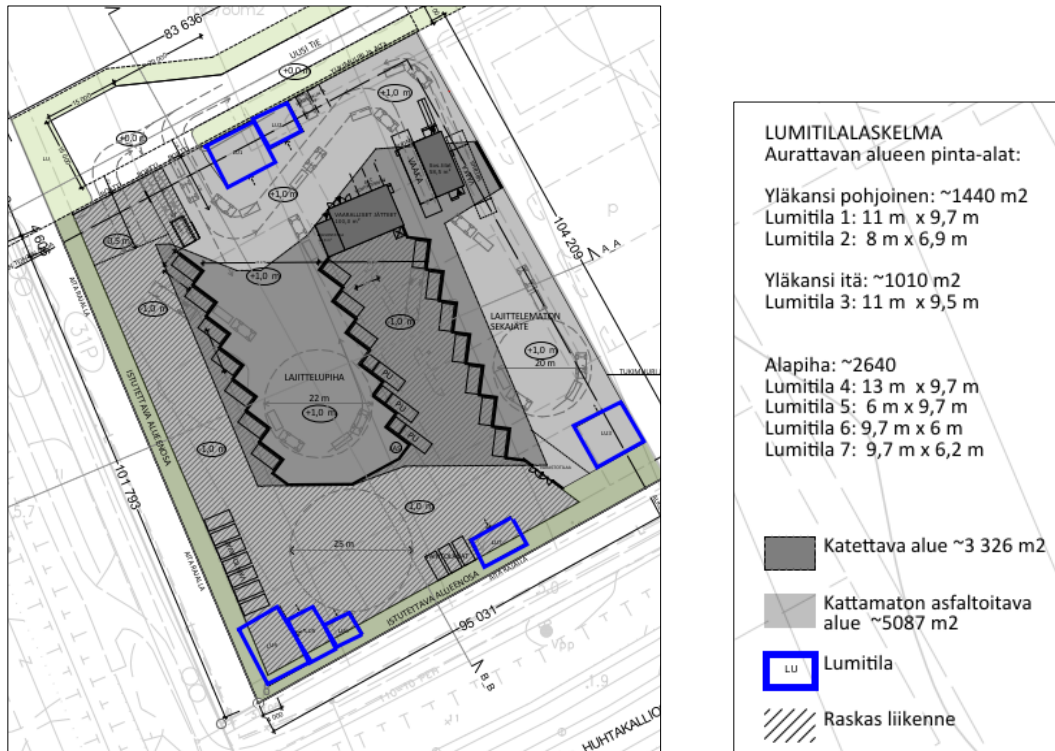
Piha- ja katualueita suunniteltaessa tulee ottaa huomioon silttikerrosten kokoonpuristumisen aiheuttama painuma. Arvioitu piha- ja liikennealueiden painuman suuruusluokka on 50...100 mm, kun kadun tai pihan taseus on 0,5...1,0 m nykyistä maanpintaa ylempänä. Painumat tapahtuvat 5–10 vuoden kuluessa rakentamisesta.

3.3.5 Sulfaattimaaselvitys

Selvityksen laati Geobotnia Oy (11.6.2020). Tutkitussa laajuudessa maa vastaa tavanomaista kaikissa tutkimuspisteissä. Tutkimuksessa ei tehty sulfidimaahan viittaavia havaintoja. Kuitenkin alue sijaitsee GTK:n mukaan alueella, jossa sulfidisiltin esiintyminen on todennäköistä. Alueella tehtävien kairausten tuloksista tulkitaan alueella olevan silttikerroksen paksuus. Sulfidisiltin esiintymisen poissulkemiseksi silttikerroksesta suositellaan otettavaksi maanäytteitä kairausten yhteydessä tasaisin syvyysvälein ainakin aistinvaraisesti arvioitavaksi.

3.3.6 Lumitilaselvitys

Kaavamuutoksen pohjaksi laaditun maankäyttösuunnittelun yhteydessä varmistettiin kaava-alueen tonteilla ja katualueella periaatetasolla lumitilojen riittävyys Oulun kaupungin lumitilalaskentataulukon mukaisesti. Eteläisen Oivapisteen maankäyttösuunnitelma on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 6.1.



Kuva 18. Lumitilojen sijainti Eteläisen Oivapisteen ET-3-tontilla.

Kuva 19. ET-3-tontin aurattavat pinta-alat ja lumitilojen koot.

Myös kaavamuutosalueen TY-6-tonteilla tarkistettiin lumitilojen riittävyys. Lisäksi varmistettiin uuden kadun (Visiokuja) lumitilojen riittävyys. Taulukot seuraavilla sivuilla.



Kuva 20. Lumitilojen sijainti TY-6-tonteilla. Lumitilat merkitty sinisellä.

LUMITILOJEN MÄÄRITYS TONTEILLE

VERSIO 1.0

14.10.2020

LUE OHJEET ENNEN KÄYTTÖÄ

Tonttien tulee olla omavaraisia lumitilojen suhteen. Lumien pois kuljettaminen on kallista sekä vastoin kaupungin kestävän kehityksen ja hiilineutraaliuden tavoitteita. Tällä kaavalla voit tarkistaa lumitilojen riittävyyden tontilla. Oulussa laskennallisena lumen syvyytenä on käytetty 60 cm, mikä perustuu pitkäaikaisiin lumen sadannan keskiarvoihin.

Aurajat pukkaavat lumet aurattavien alueiden / käytävien päätyihin oleville viheralueille. Hankalasti työn sujuvuuden kannalta sijaitseviin lumitiloihin ei aurata. Varaa siis lumitilat luontevien aurausreittien päihin näkemät huomioiden (risteysalueella max. lumivallin korkeus on 0,8 m). Isoimmat lumitilat kannattaa varata pysäköintialueiden päihin / välttämään läheisyyteen ja pienemmät lumitilat käytävien päihin / risteyskohtiin. Kulkuväylien varsille työkonet eivät pysty erikseen kasaamaan lunta.

Lumikasojen korkeus tontin sisällä voi olla korkeintaan 3,7 metriä. Kulkureittien päissä (joissa operoidaan pienemmällä kalustolla) max. korkeus voi olla 2,7 metriä. Kiinteistöjen auraukskaluston nostokorkeus on normaalisti 2,7 - 3,7 metriä. Kauhan minimileveys on noin 1,5 m, jolloin alle 8 m2 lumitiloja ei kannata tontille koneella kasattaviksi käytännössä sijoittaa. Auraukskaluston ulottovuus kauhalla on max. 2,8 m, minkä vuoksi syvyydeltään yli 4,6 m lumitilat vaativat useamman kasaussuunnan. Isoihin lumitiloihin (esim. 10m x 10m) ajetaan käytännössä työkonella lumitilan päälle, mikä lisää riskiä pohjan vaurioitumiselle / asettaa vaatimuksia lumitilan pohjan kestävyydelle.

Aurattavan alueen pinta-ala yht.

2180

<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

Leveys

Syvyys

Korkeus

Pinta-ala

Tilavuus

Kuormaus suunnat

Pohjan vaurioriski

TILAVUUSTAS

E (= lumitilarave - lumikasojen

Lumitila 1	34,00	6,00	2,3	204,0	197,1	2 syvyyssuunnassa	-	✓ 8,45
Lumitila 2	14,00	6,00	2,3	84,0	73,0	2 syvyyssuunnassa	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3			0,0	0,0	0,0	-	-	

Aurattavan alueen pinta-ala yht.			1080	<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)				
2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.					HUOMIOITAVAA			
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormaus-suunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTAS E (= lumitilarve - lumikasojen
Lumitila 1	13,00	7,00	2,7	91,0	89,6	2 syvyyssuunnassa	-	✓ 5,89
Lumitila 2	7,00	5,00	1,9	35,0	21,4	2 syvyyssuunnassa	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	11,00	4,00	1,5	44,0	24,5	-	-	
Lumitila 4			0,0	0,0	0,0	-	-	

Kuvat 21–22. Kadun pohjoispuolen TY-6-tontin molempien piha-alueiden lumitilojen laskentataulukot.

Aurattavan alueen pinta-ala yht.						2130	<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)		
2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.						HUOMIOITAVAA			
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormaus suunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTAS E (= lumitilarave - lumikasojen	
Lumitila 1	35,00	6,00	2,3	210,0	203,3	2 syvyyssuunnassa	-	✓ 15,22	
Lumitila 2	14,00	5,00	1,9	70,0	50,9	2 syvyyssuunnassa	-	RIITTÄÄ	
Lumitila 3	8,00	4,00	1,5	32,0	16,7	-	-		
Lumitila 4			0,0	0,0	0,0	-	-		

Kuva 23. Kadun eteläpuolen TY-6-tontin piha-alueen lumitilojen laskentataulukko.

TONTTIKATU

ALKUUN

SYÖTÄ ARVOT Keltaisiin
SOLUIHIN

Tonttikadulla ei ole lähtökohtaisesti jk+pp -väylä. Ajoinan molemmilla puolilla on viherkaistat. Tonttikaduilla on tonttiliittymiä, jotka vähentävät lumitilaa. Lisäksi tontteilta läjitetään lunta tyypillisesti katuviheralueille. Näkemäalueilla maksimikorkeus lumikasalle on 0,8 m ja viiden metrin etäisyydellä suojateistä 0,5 m. Laskennassa tarkastellaan poikkileikkauksen lisäksi koko tonttikadun pituutta lumitilojen riittävyyden selvittämiseksi.

POIKKILEIKKAUSTARKASTELU

1. Ajoinan leveys (m)	7,0
2. Viherkaistan leveys oikealla (m)	4,0
3. Viherkaistan leveys vasemmalla (m)	4,0
4. Viherkaistan painanteen syvyys oikealla (m)	0,0
5. Viherkaistan painanteen syvyys vasemmalla (m)	0,0
6. Sallittu lumikasan korkeus (m)	0,8

OULU

Yhdyskunta- ja
ympäristöpalvelut

TONTTIKATU I

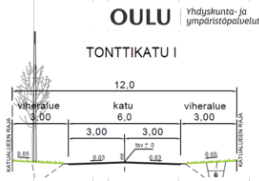
TARVITTAVA LUMITILA OIKEALLA (m)	2,1	Riittävä lumitila
TARVITTAVA LUMITILA VASEMMALLA (m)	2,1	Riittävä lumitila

KOKO TONTTIKADUN TARKASTELU

Tonttiliittymien määrä (kpl)	4
Tonttiliittymän keskimääräinen leveys (m)	10
Tonttikadun pituus (m)	150

KOKO KADUN LUMITILAJEN TILAVUUS	392	Riittävä lumitila
AURATTAVAN LUMEN MÄÄRÄ	338	

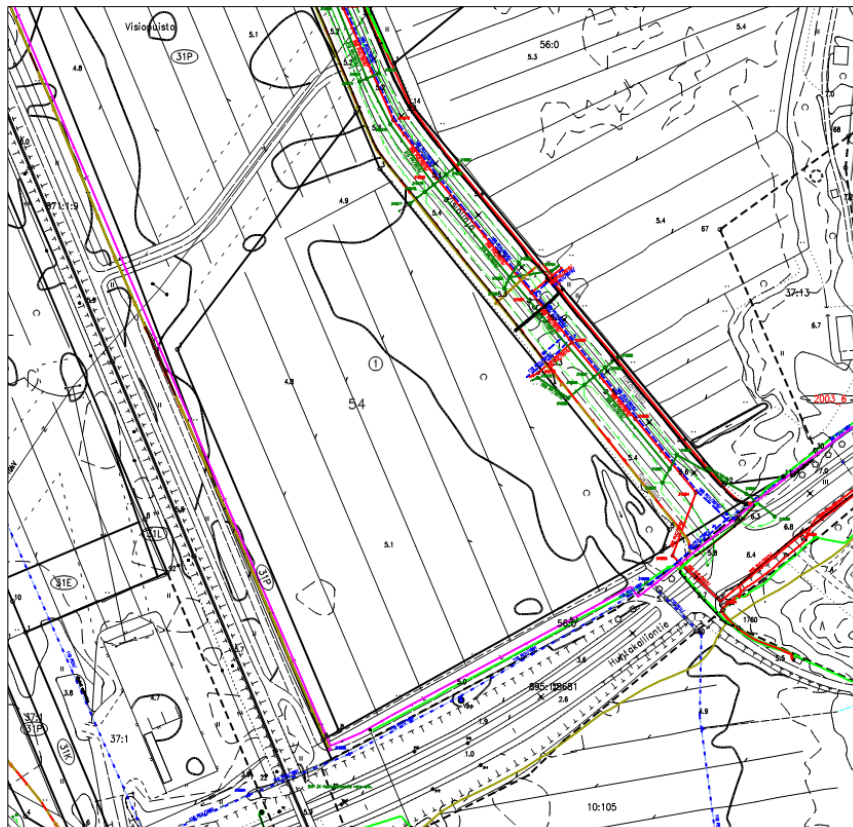
	Pinta-ala	Leveys	Pituus
TARVITTAVA LÄHISIIRTOALUE	0	0,0	0,0



Kuva 24. Uuden kadun lumitilojen laskentataulukko.

3.3.7 Tekniset linjat

Kaukolämpöverkko kulkee suunnittelualueen länsipuolella rautatiealueen rajan tuntumassa ja kääntyy suunnittelualueen eteläpuolella itään Huhtakalliontien varressa. Jätevesiverkosto kulkee Visiolinja-kadun katualueella. Vesijohtoverkosto kulkee Visiolinjan katualueella sekä Huhtakalliontien varressa. Hulevesiverkosto kulkee Visiolinjan katualueella. Sähkökaapeli kulkee Visiolinja-kadun ja Huhtakalliontien varressa. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Fingridin 110 kV:n suurjännitejohto. Telejohtoja kulkee Visiolinja-kadun katualueella, Huhtakalliontien varressa sekä rautatiealueen rajan tuntumassa.



Kuva 25. Tekniset linjat: kaukolämpö (anill.pun.), jätevesi (pun.), vesijohto (sin.), sähkökaapelit (vihr ja pun.), tele (ruskea).

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiertokaari Oy:n aloitteesta. Tavoitteena kaavamuutoksessa on mahdollistaa kaupungin eteläosaan kotitalouksien hyötyjätteiden keräyspiste (Oivapiste), vastaava kuin nykyinen keskustan pohjoispuolella Ruskon jätekeskuksessa osoitteessa Ruskonniityntie 11 sijaitseva. Oivapiste on jäte-asema, joka on keräyspiste erilaisille kotitalouksien hyötyjätteille: kartonki, paperi, pahvi, metalli, muovi, lasi, elektroniikka, vaarallinen jäte, lisäksi kotitalouksien maksullinen jäte eli rakennusjäte ja isokokoinen sekajäte. Alueella ei oteta vastaan yritysten jätteitä. Eteläisellä Oivapisteelle ei tule jätteen käsittelyä, vaan jätteet vietään muualle käsiteltäviksi. Tavoitteena Kiertokaarella on muodostaa Eteläisestä Oivapisteestä kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen kokonaisuus, ja mm. kattamalla Oivapiste myötävaikuttaa sadesäällä sen käytön miellyttävyyteen ja asiakkaiden jakaantumiseen laajemmalle ajanjaksolle.



Kuva 26. Nykyinen Ruskon jätekeskuksen Oivapiste.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoituksen aloituskokous pidettiin 17.2.2020.

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 24.3.2020 § 137.

Ohjausryhmä on perustettu yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikin päätöksellä 11.3.2020.

Ohjausryhmän kokoonpano:

Antti Määttä	YYP/ Kaavoitus, puheenjohtaja
Virpi Rajala	YYP/ Kaavoitus, projektipääll., sihteeri
Johanna Jylhä	YYP/ Kaavoitus
Kaija Puhakka	YYP/ Maa ja mittaus
Jukka Kangas	YYP/ Maa ja mittaus
Erkki Martikainen	YYP/ Katu- ja viherpalvelut, 2.2.2020 lähtien Sami Puuperä
Marjo Honkamaa-Eskola	YYP/ Katu- ja viherpalvelut
Matti Tynjälä	Oulun seudun ympäristötoimi
Otto Honkasalo	Oulun Energia, sähkön jakelu
Marko Jauhojärvi	Oulun Energia, kaukolämpö
Elias Haapaniemi	Oulun Vesi
Markku Illikainen	Kiertokaari Oy, 12.11.2020 lähtien Sami Hirvonen
Antero Kiljunen	Kiertokaari Oy

Ohjausryhmä on kokoontunut 12.11.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee (MRL 62 §).

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- lähialueen asukkaat (kiint.- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulun Energia, Oulun Vesi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun vanhusneuvosto
- Oulun vammaisneuvosto
- DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Kaakkurin suuralueen yhteistyöryhmä
- Kaakkurin asukasyhdistys ry
- Nuorten osallisuusryhmä KuN
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun polkupyöräilijät ry

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 3.4.2020. Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 3.4.-4.5.2020. Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 2 kpl ja lausuntoja 1 kpl. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 18.11.2021, jolloin siihen korjattiin osoite, päivitettiin suunnittelualue ja tavoiteaikataulu, täydennettiin osallisten luetteloa sekä tehtiin tiedosto saavutettavaksi.

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 10.12.2021 – 14.1.2022. MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Lausuntoja esitettiin kaksi kpl ja mielipiteitä esitettiin kaksi kpl.

Luonnoksen nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 16.12.2021 Teams-etäkokouksena. Tilaisuuteen osallistui 9 henkilöä (esittelijät mukaan luettuina). Tilaisuudessa ei esitetty kysymyksiä.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.2.-28.3.2022 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Lausuntoja esitettiin yksi kpl.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta ja Väylävirastolta. Väylävirasto ei antanut lausuntoa. ELY-keskuksen lausunto on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutos laaditaan Kiertokaari Oy:n laatiman maankäyttösuunnitelman mukaisesti. Maankäyttösuunnitelma on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 6.1.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueen pääkäyttötarkoitukseksi määritelty työpaikka-alue (TP), jolla voidaan sijoittaa yritystoiminnan lisäksi palveluja ja hallintoa sekä sellaista teollisuustoimintaa, josta ei

aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Lisäksi alue sisältyy Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettuun Oulun seudun laatuikäntävään, jolla on osoitettu Oulun lentoaseman, kaupungin keskustan, yliopiston ja muiden Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä.

Kiertokaari Oy:n tavoitteena on löytää Eteläiselle Oivapisteelle sopiva sijoituspaikka. Olemaan kaupunkirakenteeseen sijaintipaikan etsimisessä teollisuusalueet ovat toiminnan luonteen kannalta lähtökohdiltaan parhaita. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuusrakentamiselle. Sen itäpuolella sijaitsee teollisuustontteja ja länsipuolella päärata ja Kuivalan sähköasema. Lähimmät asuintontit sijaitsevat noin 300 m Oivapisteen tontista luoteeseen radan länsipuolella.

Tavoitteena kaavamutoksessa on mahdollistaa kaupungin eteläosaan kotitalouksien hyötyjätteiden keräyspiste (Oivapiste), vastaava kuin nykyinen keskustan pohjoispuolella Ruskon jätekeskuksessa osoitteessa Ruskonniityntie 11 sijaitseva. Oivapiste on jäteasema, joka on keräyspiste erilaisille kotitalouksien hyötyjätteille: kartonki, paperi, pahvi, metalli, muovi, lasi, elektroniikka, vaarallinen jäte, lisäksi kotitalouksien maksullinen jäte eli rakennusjäte ja isokokoinen sekajäte. Alueella ei oteta vastaan yritysten jätteitä. Eteläisellä Oivapisteelle ei tule jätteen käsittelyä, vaan jätteet viedään muualle käsiteltäviksi.

Tavoitteena Kiertokaarella on muodostaa Eteläisestä Oivapisteestä kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen kokonaisuus, ja mm. kattamalla Oivapiste myötävaikuttaa sadesäällä sen käytön miellyttävyyteen ja asiakkaiden jakaantumiseen laajemmalle ajanjaksolle.

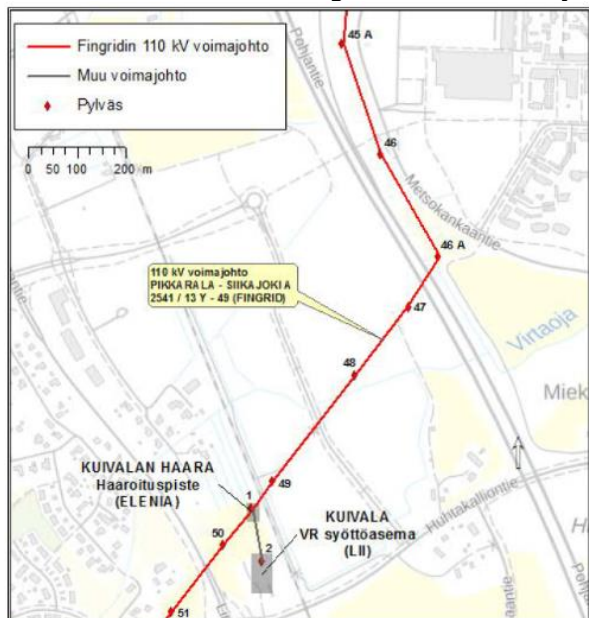
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

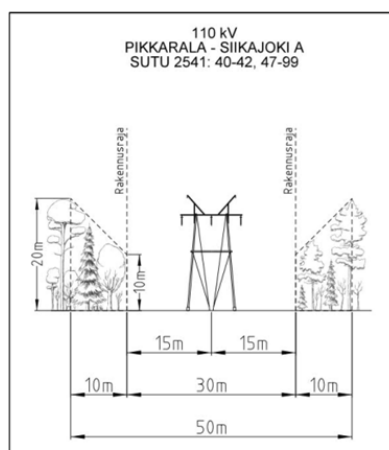
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatiin yksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Lausunto/ Fingrid Oyj 4.5.2020

”Perävainio, Eteläinen Oivapiste, Visiolinja 38, asemakaavan 564–2455 muutoksen vireilletulo (OAS). Asemakaava-alueella on Fingridin 110 kV voimajohto Pikkarala-Siikajoki A, joka on merkitty kuvaan 1.



Kuva 1. Fingridin voimajohdot asemakaava-alueella.



Kuva 2. Poikkileikkaukset asemakaava-alueella.

Lausunnon kuva 1. Fingridin voimajohdot asemakaava-alueella.

Lausunnon kuva 2. Poikkileikkaukset asemakaava-alueella.

Pikkarala – Siikajoki A varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 50 metriä leveälle johtoalueelle (kaava-alueen poikkileikkaus kuvassa 2). Voimajohtoalue muodostuu 30 metriä leveästä johtoaukeasta ja 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakentamisrajoitusta merkitsevät rakennusrajat ulottuvat 15 metrin päähän voimajohtojen keskiliinjasta.

Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajoitusta merkitsevät rakennusrajat siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. Asemakaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaislevyettä eikä tälle alueelle osoiteta uusia rakennusaloja. Näin varmistetaan sähköturvallisuuden näkökulmasta, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys.

Muistutamme asemakaavoituksen lähtökohdaksi seuraavista asioista, jotka on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa voimajohdon läheisyydessä:

- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Suunnittelussa on otettava huomioon voimajohdon korkeus- ja etäisyysvaatimukset erilaisiin rakenteisiin.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Pysäköintialueet on osoitettava ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle mahdollisuuksien mukaan. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa ”Sähkö- ja telejohdot ja maantiet” (2018) esitetään.
- Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maankäytön suunnittelussa, joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta <https://www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-ja-ymparisto/luvat-ja-lausunnot/ohjeita-kaavoittajalle/>. Oppaasta saa lisätietoa asemakaavamerkinnoista ja edellä käsitellyistä suunnittelukysymyksistä.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, maanmuokkaustoimenpide, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.”

Kaavoituksen vastine lausuntoon:

Kaavamuutosalueen raja sivuaa pohjoispuolella kulkevan 110 kV Pikkarala-Siikajoki A -voimajohdon johtoaluetta, joten kaikki kaavamuutosalueelle osoitettava rakentaminen ja puuistutukset jäävät johtoalueen ulkopuolelle.

Lausunto ei aiheuta osallistumis- ja arviointisuunnitelman muutostarvetta.

1 Mielipide 27.4.2020

”Kukapa olisi uskonut kolmekymmentä vuotta sitten, että suurisuuntaiset pakkolunastukset, suurine visioineen, latistuivat vuosien saatossa jäteaseman rakentamiseen. Seuraavaksi tulee varmaankin kaatopaikka. Tänne piti tulla OULUN PORTTI. Kaupunginosan nimikin haalistui PERÄVAINIOKSI.

Jäteasema on jäteasema, vaikka sitä sanomalehdessä ”näyttäväksi” keuhutettiin. ”Näyttävyyttä” voi ihailla millä tahansa ekopisteellä, jonne kotonaan arvatenkin sisäsiistit kärräävät sinne kaikenlaista sinne kuulumatonta – ruuanjätteistä alkaen. Ruuanjätteet vetävät puoleensa tuhoeläimiä ja tuhoeläimet levittävät tauteja. Näin tulee tapahtumaan myös nyt suunnitellulla jäteasemalla, ellei sinne järjestetä kunnollista valvontaa. Jäteasema tulee myös lisäämään Huhtakallion tien (entisen linatintien) jo nykyisellään vilkkaaksi paisunutta liikennevirtaa. Linatintien toisen päään liikenne katkaistiin yhden miehen toimeksiannosta. Näin suuria toiveita meillä ei sentään ole. Toiveenamme on, että kaavamuutosta vielä harkittaisiin ja alueelle löydettäisiin arvokkaampaa käyttöä, kuten alkuperäinen ”visio” oli.

Valitettavasti päättäjien suurin ”visio” taisi olla päästä käyttämään pakkolunastuslakia täydessään voimassaan. Onhan ”visiota” kerrakseen, että pakkolunastuksen perusteeksi riitti tuolloin pelkkä haavekuva tulevasta SUUR-OULUSTA näyttävine sisääntuloväylineen eikä todellinen tarve, minkä seikan todeksi osoittaa alueella jatkunut 30- vuotinen pysähtyneisyyden aika.”

Kaavoituksen vastine mielipiteeseen

Olevassa kaupunkirakenteessa uuden Eteläisen Oivapisteiden sijaintipaikan etsimisessä teollisuusalueet ovat toiminnan luonteen kannalta lähtökohdiltaan parhaita. Nyt vireillä olevan asemakaavamuutoksen alue on teollisuusaluetta jo voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002.

Suurin osa Oulunportin kaava-alueesta, joka sijoittuu nyt vireillä olevan alueen pohjoispuolelle, on vuonna 2019 voimaan tullessa asemakaavamuutoksessa osoitettu kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi työpaikkojen, palveluiden ja paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueeksi (KM-8, K-8), joka liittyy toiminnallisesti ja liikenteellisesti Kaakkurin keskukseen. Aluetta ollaan parasta aikaa rakentamassa sen mukaisesti.

Mielipide ei aiheuta osallistumis- ja arviointisuunnitelman muutostarvetta.

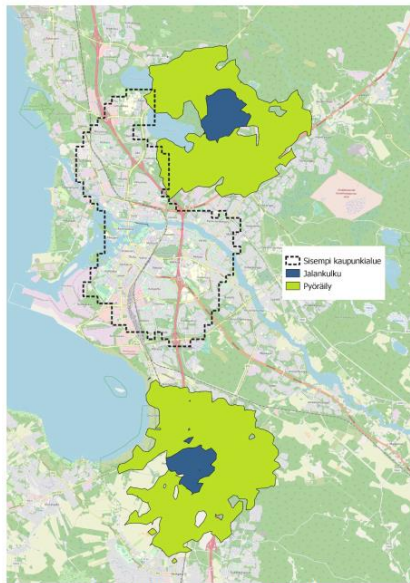
2 Mielipide/ Oulun polkupyöräilijät ry 3.5.2020:

”Olemme tutustuneet Eteläisen Oivapisteiden asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Hanke on yhdistyksemme näkökulmasta kiinnostava, koska edunvalvontamme koskee autotonta kulkemista Oulun seudulla. Jätteiden kierrätys on autottomalle kotitaloudelle suurempi taakka kuin autollisille keruupisteiden hankalan saavutettavuuden vuoksi. Nekin pisteet, jotka sijaitsevat kaupunkirakenteessa, on sijoitettu tyypillisesti laajojen autopysäköintialueiden perukoille, missä kävelyä ja pyöräilyä ei ole tyypillisesti tehty miellyttäväksi ja turvallisesti. Oulussa on runsaasti pyörällä kaikki arkiasiointinsa hoitavia ja esimerkiksi twitterin #kuormahaaste-aihetunnisteesta voi päätellä, että pyörällä on mahdollista kuljettaa hyvin runsastakin määrää tavaraa. Ilmoittaudumme osalliseksi suunnitteluun.

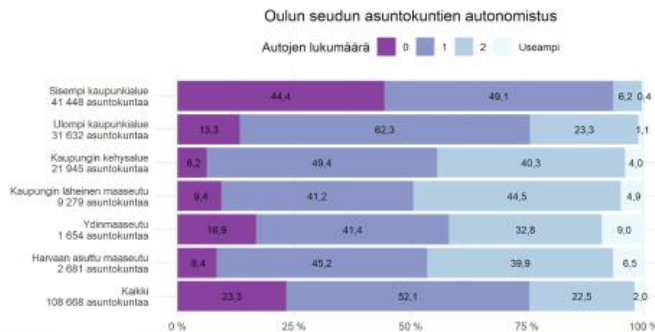
Oivapisteiden saavutettavuus kävellen ja pyöräillen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaavoittaa Ouluun toinen Oivapiste. Uusi Oivapiste olisi Eteläinen Oivapiste, jolloin nykyistä Oivapistettä voidaan pitää Pohjoisena Oivapisteena sen ollessa käytännössä yhtä etäällä Oulun keskustasta pohjoisessa kuin nyt suunniteltava on etelässä. Molempien Oivapisteiden saavutettavuus pyörällä ja jalan jää varsin heikoksi juuri sieltä, missä selvä valtaosa Oulun autottomista kotitalouksista sijaitsee. Kaavoitustyössä tulisikin läpi koko projektin kiinnittää erityistä huomiota siihen, että uuden Oivapisteiden saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen eteen tehdään kaikki mahdollinen. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että Oivapisteiden ympäristössä, tontilla ja sen ympäristössä, on oltava turvallista ja sujuvaa kulkea jalan tai pyörällä.

Esitämme oheisessa kartassa (kuva 1) nyt suunniteltavan ja Rusko Oivapisteiden 15 minuutin saavutettavuusvyöhykkeet jalan ja polkupyörällä. 15 minuutin vyöhyke tarkoittaa sitä vyöhykettä, josta voisi periaatteessa puolen tunnin edestakaisella matkalla viedä Oivapisteeseen tavaraa. Nämä alueet jäävät melko pieniksi eivätkä oikeastaan yllä ollenkaan Oulun (kaupunki–maaseutu-luokituksen) sisemmälle kaupunkialueelle, jonka kotitalouksista 44 % on autottomia. Toisessa kuvassa esitämme tilastotiedon Oulun autottomista kotitalouksista valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen (2016) perusteella.



Kuva 1: Oivapisteiden 15 minuutin saavutettavuusvyöhykkeet ja sisempi kaupunkialue.



Kuva 2: Autonomistus kaupunki-maaseutu-luokittain Oulun seudulla. Lähde: HLT 2016.

Mielipiteen kuva 1: Oivapisteiden 15 minuutin saavutettavuusvyöhykkeet ja sisempi kaupunkialue.

Mielipiteen kuva 2: Autonomistus kaupunki-maaseutu-luokittain Oulun seudulla. Lähde: HLT 2016. "

Kaavoituksen vastine mielipiteeseen:

Kiertokaari Oy:n tavoitteena on ollut löytää Eteläiselle Oivapisteelle sopiva sijoituspaikka. Olevassa kaupunkirakenteessa sijaintipaikan etsimisessä teollisuusalueet ovat toiminnan luonteen kannalta lähtökohdiltaan parhaita. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuusrakentamiselle (TY). Sen itä- ja pohjoispuolella sijaitsee teollisuustontteja ja länsipuolella päärata ja Kuivalan sähköasema. Lähin asuinalue sijaitsee noin 300 m etäisyydellä. Alue on olevassa yhdyskuntarakenteessa luontevin sijoituspaikka Oivapisteelle.

Mielipide ei aiheuta osallistumis- ja arviointisuunnitelman muutostarvetta.

Valmisteluaineistosta saatiin nähtävilläolon aikana kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

1 Lausunto / Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 7.1.2022

"Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupungin eteläosaan kotitalouksien hyötyjätteiden keräyspiste (Oivapiste), joka olisi kaupunkikuvallisesti laadukas jäteasema. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Suunnittelualueen itäpuolella on teollisuustontteja ja itäpuolella päärata sekä Kuivalan sähköasema. Uuden Oulun yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP), jolle voidaan sijoittaa lisäksi palveluja ja hallintoa sekä sellaista teollisuustoimintaa, josta ei aiheudu merkittävää ympäristöhäiriötä.

Suunnittelun pohjaksi on laadittu mm. luonto- ja maisemaselvitys, liikenneselvitys, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, maaperäselvitys, sulfaattimaaselvitys sekä lumitilaselvitys. ELY-keskuksen mielestä asemakaavaluonnos perustuu kattavaan selvitystyöhön ja kaavoituksen vaikutusten arviointiin.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että on tärkeää löytää Oulun eteläiselle alueelle kotitalouksien hyötyjätteiden keräyspiste.

Vaikutusten arvioinnin mukaan asemakaavaluonnoksessa osoitettu Oivapisteen paikka on luontevin sijoituspaikka kaupungin eteläisessä yhdyskuntarakenteessa. Kaavoituksesta ei arvioida aiheutuvan merkittäviä ympäristövaikutuksia.

ELY-keskuksen ympäristönsuojeluyksiköllä ei ole tarvetta lausua asemakaavaluonnoksesta. Suunnittelualueella ei ole pilaantuneita maita eikä sellaisia ympäristöasioita, jotka kuuluisivat erityisesti ELY-keskuksen toimivaltaan. Kyseessä ei ole myöskään ELY-keskuksen valvottava kohde. Oulun seudun ympäristötoimi tulee ottamaan kantaa kaavoitusta koskeviin ympäristöasioihin ja niitä koskeviin vaikutuksiin.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa Oulun eteläisen Oivapisteen asemakaavaluonnoksesta.”

Kaavoituksen vastine lausuntoon

Lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

2 Lausunto / Fingrid Oyj 14.1.2022

”Kiitämme lausuntopyyntöä. Asemakaava-alueella on Fingridin 110 kV voimajohto Pikkarala-Siikajoki A. Olemme lausuneet kaavan edellisestä vaiheesta 4.5.2020.

Kuten myös kaavanlaatijan vastineessa todetaan, kaavamuutosalueen raja sivuaa voimajohdon johtoaluetta. Asemakaavan osoittama rakentaminen ja puuistutukset jäävät johtoalueen ulkopuolelle. Voimajohtoaluetta osoittaa kuitenkin asemakaavaluonnoksessa vaara-alueen (V) merkintä.

Fingridillä ei ole huomauttamista asemakaavan luonnoksesta. Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230. Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.”

Kaavoituksen vastine lausuntoon

Lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

1 Mieli pide / Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry 23.12.2021

”Asemakaavan muutos koskee vanhaa peltoa, joka on viljelyn loputtua alkanut pensoittumaan. Alueella pesii uhanalainen pajusirkku, ja tämä tulisi olla mainittuna kaavaselostuksessa. Uhanalaisia lajeja tulisi ehdottomasti pitää suojelunarvoisina, koska ne ovat uhanalaisuuden määritelmän mukaisesti häviämiskaavassa.

Rakentaminen heikentää pajusirkun elinympäristöä Perävainiolla, mutta heikennys voidaan kompensoida luomalla uutta pensaikkoa jonnekin lähialueelle. Esimerkiksi Oulujokivarren pajukoita säästämällä ja niiden raivaamista vähentämällä voidaan helposti ja täysin ilman lisäkustannuksia luoda pajusirkulle uutta elintilaa.”

Kaavoituksen vastine mielipiteeseen

Tieto pajusirkun uhanalaisuudesta lisätään kaavaselostuksen luontoselvityksen linnustoa koskevaan kohtaan 3.3.1 sivulle 10. Vastaavasti myös vaikutusten arviointia täydennetään. Palaute välitetään tiedoksi myös kaupungin kunnossapitoon.

Mieli pide ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

2 Mieli pide 14.1.2022

”Palautteeni koskee oppilaiden koulureitin turvallisuutta asemakaavamuutoksen alueella.

Pyydän, että suunnitelmassanne ja toimenpiteissänne huomioitte oppilaiden koulureitin turvallisuuden. Porttivyälän kevyen liikenteen väyliä pitkin kulkee oppilaita Kaakkurin yhtenäisperuskouluun. Autoliikenne alueella on jo nyt lisääntynyt. On tärkeää huomioida kaavamuutoksen yhteydessä kevyen liikenteen turvallisuutta parantavat ratkaisut, samoin kuin huolehtia siitä, että myös rakennusaikana oppilaiden kulku kouluun on turvallinen.”

Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine mielipiteeseen

Alueelle tehdyn liikenneselvityksen mukaan kaavamuutoksen ja Eteläisen Oivapisteen rakentaminen lisää liikennemääriä lähiympäristössä, mutta suunnittelualueen ja lähiympäristön tie- ja katuverkon kokonaisliikennemääriin suhteutettuna muutos tulee olemaan pieni, eikä kasvavien liikennemäärien aiheuttama liikenneturvallisuushaitta ole merkittävä. Mikäli liikennemäärät kasvavat merkittävästi ennakoitua enemmän, voidaan harkita muita liikennettä rauhoittavia toimenpiteitä.

Liikenneverkon hierarkia alueella on selkeä. Lepolasta Kaakkurin suuntaan johtavan Porttivyälän varrella molemmin puolin kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joissa on suojatiet risteävän ja kaavamuutosalueen suuntaan jatkuvan Visiolinjan kohdalla. Väylät ovat valaistuja.

Mieli pide ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

4.5.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläolon aikana yksi lausunto.

Lausunto / Fingrid Oyj 14.1.2022

”Asemakaava-alueella on Fingridin 110 kV voimajohto Pikkarala-Siikajoki A. Olemme lausuneet kaavan edellisistä vaiheista 4.5.2020 ja 14.1.2022. Fingridillä ei ole huomauttamista asemakaavan ehdotuksesta.”

Lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

4.5.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

- TY-tonttien käyttötarkoitus muutettiin TY-6-merkinnäksi, joka mahdollistaa myös varastoinnin (TY-6 = Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue).
- ET-3-alueen katosmerkintä (k) korjattiin merkintöjen selityksiin kaavakartan mukaisesti ohjeelliseksi.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

- lisättiin muuntajamerkinnot (vm) TY-6-tonteille ja niitä koskeva määräys kaavan kolmiomääräykseen
- siirrettiin TY-6-tontin rakennusalan raja etäämmälle viereisestä maston EMT-alueesta.

Muutokset eivät ole olennaisia eikä kaavaehdotusta tarvitse asettaa uudestaan nähtäville.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 24.3.2020 § 137.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 30.11.2021 § 645 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 8.2.2022 § 55 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle Oulun kaupungin Eteläisen Oivapisteen sijoittaminen. Oivapiste on keräyspiste erilaisille kotitalouksien hyötyjätteille ja lisäksi kotitalouksien maksulliselle rakennusjätteelle ja isokokoiselle sekajätteelle. Alueella ei oteta vastaan yritysten jätteitä. Alueelle ei tule jätteen käsittelyä, vaan jätteet viedään muualle käsiteltäviksi. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti laadukas jäteasema.

Kaavassa osoitetaan uusi katu Visiolinjalta länteen korttelialueen läpi. Oivapisteen tontti on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa jätteiden keräyspiste (ET-3). Muut korttelialueet on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi (TY-6). TY-6-tonteille saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja kaavan osoittaman määrän. Lisäksi kaavassa osoitetaan paikka DNA:n 42 m korkealle telemastolle uuden kadun varrelle (EMT-alue). Lisäksi kaava-alueeseen on otettu mukaan kaavateknisistä syistä radan varressa sijaitseva kapea lähivirkistysalue (VL).

Lähinnä rautatietä olevien tonttien rakennusalan rajat ja puuistutusalueet on määritelty niin, että ne sijoittuvat rautatien 30 m suoja-alueen ulkopuolelle myös kaksoisraiteen rakentamisen jälkeen.

Kaavamuutos laaditaan Eteläisen Oivapisteen ET-3-tontin osalta Kiertokaari Oy:n laatiman maankäyttösuunnitelman mukaisesti, joka on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 6.1.

5.2 Mitoitus

Rakennusoikeus

ET-3-tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1 000 k-m² ja TY-6-tonteille tehokkuusluvulla $e=0.40$ (vastaa 5841 k-m² korttelin 54 tontille nro 2 ja 3336 k-m² korttelin 57 tontille nro 2). TY-6-tonttien pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 35 %.

TY-6-tonteilla saa 15 % rakennuslalle sallitusta kerrosalasta käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten (vastaa 876 k-m² korttelin 54 tontilla nro 2, ja 500 k-m² korttelin 57 tontilla nro 2). Toimitetusta kerrosalasta saa myymälätiloja olla enintään 25 %, joka ei saa ylittää ensin mainitun eli 15 % muusta kerrosalasta.

Kerrosluku

Suurin sallittu kerrosluku on TY-6-korttelialueella yhdestä kahteen (I-II). ET-3-korttelialueella rakenteiden ja laitteiden enimmäiskorkeus on 16 m.

Autopaikkanormit

ET-3-tontilla edellytetään yksi autopaikka kahta samanaikaisesti työskentelevää työntekijää kohti. TY-6-tonteilla edellytetään yksi autopaikka 80 kerrosalaneliometriä kohti.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan kolmiomääräyksessä (portti2) on ympäristön laatua parantavia määräyksiä koskien mm. hulevesien hallintaa, rautatien läheisyyden huomioon ottamista rakentamisessa, happamia sulfaattimaita, jätteen keräyspisteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä (jätteiden leviäminen ja pölyäminen, meluhaitta), tontin ai-
taamista, riittäviä lumitiloja sekä kaupunkikuvan korkeaa laatua.

Kaavassa on lisäksi **lk-kolmiomääräys**, joka edellyttää Oulun seudun laatukäytävän alueella erityisen laadukasta suunnittelua ja rakentamista.

Ympäristön ja kaupunkikuvan laatua pyritään parantamaan lisäksi ET-3-tontin puuistutuksilla, jotka rajaavat tonttia radan ja Huhtakalliontien näkymiltä.

Kaavassa edellytetään, että tonttien lumitilat ovat riittävät, jotta lumia ei tarvitse epäekologisesti kuljettaa pois alueelta. Tämän vuoksi kaavan laadinnan yhteydessä on tarkistettu viitesuunnitelmissa kaupungin lumitilalaskentataulukolla lumitilojen riittävyys periaatetasolla.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

TY-6 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Merkinnällä on osoitettu voimassa olevan asemakaavan TY-tontit. Merkintä laajentaa tonttien käyttötarkoitusta varastorakentamisella.

ET-3 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa jätteiden keräyspiste.

Merkinnällä on osoitettu Eteläisen Oivapisteen tontti.

5.4.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue.

Merkinnällä on osoitettu rautatiealueen ja korttelialueiden väliin jäävä kapea viheralue. Se on mukana kaavamuutoksessa, koska muutoin se jäisi ainoana voimaan kaavamuutosalueen tuntumassa vuonna 2002 hyväksytystä asemakaavasta.

EMT Mastoalue.

Merkinnällä on osoitettu DNA:n telemaston alue Visiokujan varrella. Maston sijoituspaikan kriteereinä on riittävä etäisyys rautatiestä ja voimajohdosta.

Kaavamuutosalueelle on lisäksi osoitettu uusi katu (Visiokuva).

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut ensisijaisesti löytää kaupungin eteläosasta sijoituspaikka Oivapisteelle eli kotitalouksien hyötyjätteen keräyspisteelle. Sijoituspaikaksi esitetään voimassa olevan asemakaavan teollisuusrakentamisen tonttia, joka muutetaan jätteiden keräyspisteen mahdollistavalle kaavamerkinnälle. Alue on yleiskaavassa työpaikka-alue (TP) ja alueen sekä itä- että eteläpuolella on yleiskaavan työpaikka-alue. Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsee teollisuustontteja. Päärata sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella ja sen vieressä sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon alue (ET), jossa sijaitsee Kuivalan sähköasema. Lähin asunto sijaitsee noin 200–300 m päässä radan länsipuolella. Alue on olevassa yhdyskuntarakenteessa luontevin sijoituspaikka Oivapisteelle sen toiminnan laatu huomioon ottaen. Muilta osin suunnittelualue säilyy pääasiassa voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä, kun teollisuusrakentamisen tontit (TY) muutetaan TY-6-merkinnälle, joka mahdollistaa myös varastorakentamisen. Tällöin niiden osalta ei aiheudu muutoksia yhdyskuntarakenteeseen.

5.5.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavamuutosalue näkyy pääradalle ja Visiolinjalle avoimessa peltomaisemassa sekä suunnittelualueen pohjoispuolen puistoalueelle. Oivapisteen katosrakennelmat nousevat korkeimmalta kohdaltaan hieman muuta suunnittelualueen rakentamista korkeammiksi, mutta jäävät maisemassa suurelta osin joko muun rakentamisen katveeseen tai puuston suojaamaksi. Kaavassa edellytetään kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja laadukasta suunnittelua ja rakentamista, joten pääradan varrella laadukkaalla rakentamisella voidaan vaikuttaa positiiviseen ensivaikutelmaan Ouluun saapuville matkustajille. Huhtakalliontielle suunnittelualueen rakennukset näkyvät Visiolinjan liittymän kohdalla, mutta siitä radan alikulkua kohti ajettaessa näkymät estyvät tontin ja Huhtakalliontien välisen suuren korkoeron takia. Oivapisteen radan ja Huhtakalliontien puoleisille tontin rajoille edellytetään puuistutuksia suojaamaan näkymiä.

Oivapisteen tontin itäpuolelle Visiokujan varteen kaava mahdollistaa maston rakentamisen. Kyse on 42 m korkeasta mastosta. Masto näkyy kaiken yläpuolella hoikkana rakenteena. Lännessä on lähimmillään junarata ja sähköaseman rakenteita ja voimajohtoja sekä näiden takana Limingantie. Etäämmällä lännessä on pientaloasutusta, mutta väliin jää korkea puusto estämään näkymiä.

Oivapisteen tontin itärajalla nousee tukimuuri ja lajittelupihaa suojaava aita yhteensä noin pari metriä rajamaan naapuritonttia.

5.5.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asutusalueet sijoittuvat vähintään 300–500 m etäisyydelle asutuksesta ja niitä suojaavat puustoalueet, joten Oivapiste ei maisemassa näy niille ainakaan kesäaikaan. Oivapiste on kotitalouksien hyötyjätteen keräilypiste. Siksi sen sijoittaminen kaupungin eteläosaan palvelee kaupungin asukkaita laajemmin, helpottaa asukkaiden hyötyjätteen kierrättämistä ja vähentää kuljetuskilometrejä. Toiminta ei aiheuta asutukselle haittaa sen sijaitessa radan ja moottoritien välissä etäämmällä asutuksesta. Alueella ei myöskään käsitellä jätteitä vaan jätteet kuljetetaan käsiteltäviksi muualle. Kaavassa edellytetään, että Eteläisestä Oivapisteestä muodostuu kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus ja kaavassa on määryksiä mahdollisten ympäristöhäiriöiden estämiseksi.

5.5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei havaittu erityisesti huomionarvoista, uhanalaista tai rauhoitettua kasvilajistoa eikä alueelta ole havaintotietoa huomionarvoisesta lajistosta. Alueelta ei ole myöskään lajihavaintoja lajitietokeskuksen tietokannoissa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry:n antaman palautteen mukaan rakentaminen heikentää pajusirkun elinympäristöä Perävainiolla, mutta heikennys voidaan kompensoida luomalla uutta pensaikkoa jonkin lähialueelle. Esimerkiksi Oulujokivarren pajukoita säästämällä ja niiden raivaamista vähentämällä voidaan helposti ja täysin ilman lisäkustannuksia luoda pajusirkulle uutta elintilaa. Alueelta ei paikannettu muita suojeluarvoista lintujen pesimälajistoa. Selvitysalueella tavattava nisäkäslajisto on tyypillistä osin kulttuurivaihteisten peltoalueiden ja taajama-alueen lajistoa. Kaava-alueella ei ole erityistä elinympäristöpotentiaalia EU-luontodirektiivin lajistolle.

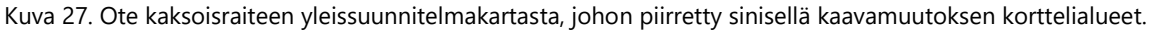
5.5.5 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteen sujuvuus ja toimivuus suunnittelualueella on ennakoituilla liikennemäärillä hyvä. Kääntyvän liikenteen määrän kasvaessa Huhtakalliontien ja Visiolinjan liittymään toteutettava kääntymiskaista ylläpitää Huhtakalliontien suuntaista liikenteen sujuvuutta. Suunnittelualue on tavoitettavissa hyvin kävellen ja pyörällä alueella ympäröivistä kaupunginosista. Eteläisen Oivapisteen pääasiallinen kulkumuoto on ajoneuvoliikenne.

Kaavamuutos ja Eteläisen Oivapisteen rakentaminen lisää liikennemääriä suunnittelualueella ja lähiympäristössä. Suunnittelualueen ja lähiympäristön tie- ja katuverkon kokonaisliikennemääriin suhteutettuna muutos tulee olemaan kuitenkin pieni, eikä kasvavien liikennemäärien aiheuttama liikenneturvallisuushaitta ole merkittävä. Mikäli suunnittelualueen liikennemäärät kasvavat merkittävästi ennakoitua enemmän, voidaan harkita muita liikennettä rauhoittavia toimenpiteitä. Katettuna Oivapisteellä asioiminen onnistuu myös sateella, jolloin asioiminen sijoittuu laajemmalle aikavälille ja voidaan välttää liikenteellisiä piikkejä.

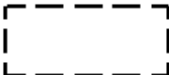
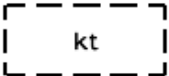
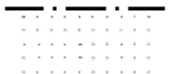
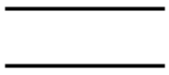
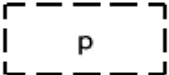
Kaavamuutosalue suhteessa rautatiealueen suoja-alueeseen

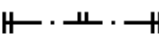
Radan suoja-alueen (30 m radan keskilinjasta) sisäpuolella olevat tonttien rakennukset tai niiden käyttö ei saa aiheuttaa haittaa radanpidolle eikä rata- tai tieturvallisuudelle. Kaavamuutoksessa on sijoitettu sekä rakennusalat että puuistutusalueet radan suoja-alueen ulkopuolelle ja siten että suoja-alueen vaatima etäisyys toteutuu myös kaksoisraiteen rakentamisen jälkeen. Uuden kaksoisraiteen keskilinja tulee sijaitsemaan noin 24 m etäisyydelle kaavamuutosalueen pohjoisosassa, keskiosassa 30 m etäisyydelle ja eteläosassa 39 m etäisyydellä kaavamuutoksen korttelialueiden rajoista.



Alueen pohjoispuolella kulkee 110 kV:n voimajohto ja länsipuolella päärata.

30-6		Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
34		Lähivirkistysalue.
59-3		Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa jätteiden keräyspiste.
64		Mastoalue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

91-1	31	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	PERÄV	Kaupunginosan nimi.
93	57	Korttelin numero.
95	VISIOK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	1000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
97	35%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.
99-6	m15%(25%)	Merkinnän ensimmäinen luku osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Suluissa oleva prosenttiluku ilmoittaa toteutetusta kerrosalasta sallitun myymälätilojen määrän, joka ei kuitenkaan saa ylittää ensimmäisen luvun osoittamaa kerrosalaa.
100	I-II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
105-1	e = 0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
111		Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden enimmäiskorkeus metreinä.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-103		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
134		Istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
136		Katu.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

163	1ap/80m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
164-2	1ap/2 ty	Merkintä osoittaa, kuinka monta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
174		Vaara-alue.
174-2		Muuntaja.
190-1		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.
200-57		Ik-merkinnällä varustettu korttelialue kuuluu Oulun seudun laatukäytävään. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee olla erityisen laadukasta.
200-322		portti2- merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: HULEVEDET: Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometri (1 m3) jokaista 100 vettä läpäisemätöntä neliometriä (100 m2) kohden. Hulevesisäiliöiden tulee tyhjäntä tasaisesti 12 tunnin sisällä täyttymisestään. Tonttien hulevedet viivytetään esim. hulevesisäiliö- ja kasettiratkaisuin tai vastaavin. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. RAUTATIENTEN LÄHEISYYT: Mikäli rautatiealueen läheisten korttelialueiden toteutus sisältää radan stabiliteettiin mahdollisesti vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä rakennussuunnittelun yhteydessä riittävät selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi Väyläviraston ohjeiden mukaisesti. Korttelialueille ja ajoyhteyksillä muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Myöskään radan kuivatukseen liittyvien laskuojien kuntoa tai läpäisykapasiteettia ei saa huonontaa. Radan läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, jotka tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa. Tärinään voidaan vaikuttaa materiaalivalinnoilla ja rakennusratkaisulla. Alueelle ei saa sijoittaa tärinäherkkää toimintaa. Sähköradan ulkopuolisen sähköverkon maadoitusten tulee sijaita vähintään 20 metrin etäisyydellä sähköradan rakenteista ja niihin maadoitetuista osista ja vähintään 5 metrin etäisyydellä Väyläviraston kaapeleista. HAPPAMAT SULFAATTIMAA: Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmatarkeisiin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita. YMPÄRISTÖHAIRIÖT: Jätteen keräyspisteen toiminnassa tulee välttää ympäristöhaittoja estämällä lajiteltavan jätteen leviäminen ja pölyäminen. Meluhaittoja tulee estää esim. melua vaimentavilla materiaaleilla. KAUPUNKIKUVA: Rakentamisessa tulee varmistaa kaupunkikuvan laadukkuus etenkin rautatielle ja katualueille päin suuntautuvien näkymien osalta. ET-3-korttelialue tulee aidata. Tonteille tulee järjestää riittävät lumitilat. Muuntamot tulee integroida rakennuksiin tai katoksiin alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa. TONTTIJAKOMERKINNÄT:
		Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

5.8 Nimistö

Asemakaavan muutosalueen nimistö on käsitelty yhdyskuntajaoston kokouksessa 18.2.2021 § 3. Kaava-alueelle tulee yksi uusi kadun nimi, Visiokuja.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutosta varten on Arkkitehtitoimisto Arkadi Oy laatinut Eteläisen Oivapisteen ET-3-tonttia koskevan maankäyttösuunnitelman Kiertokaari Oy:n toimeksiannosta. Samalla Arkadi Oy on laatinut koko kaava-aluetta koskevan näkymäkuvan. Kaavamuutosalueen TY-6-tonttien maankäyttö säilyy pääpiirteittäin voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Seuraavalla sivulla Oivapisteen tontin maankäyttösuunnitelman esittely.



Kuva 28. Maankäyttöluonnos koko kaava-alueesta.



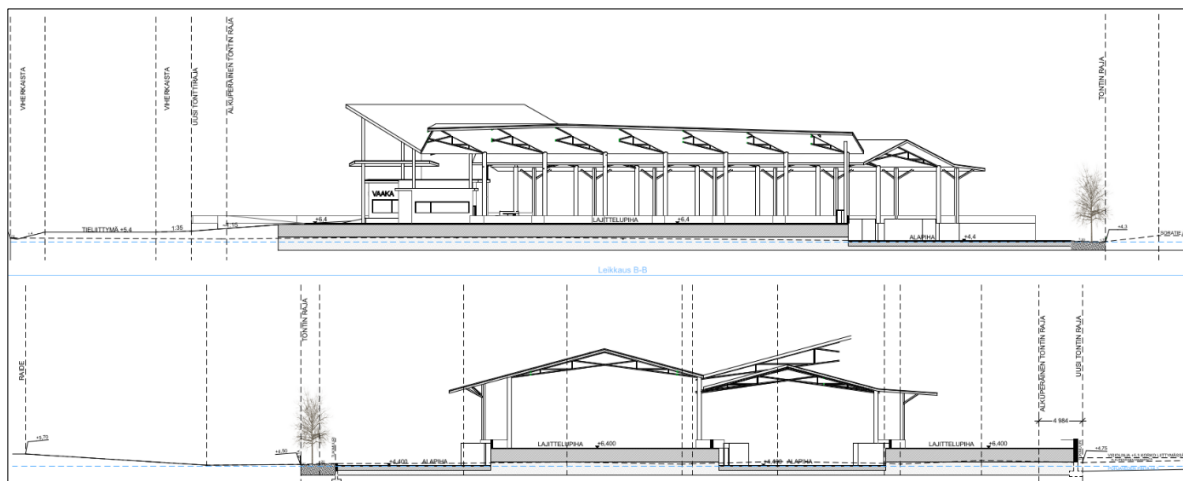
Kuva 29. Viistoilmakuvanäkymä suunnittelualueesta koilliseen (Arkkitehtitoimisto Arkadi Oy).

Eteläisen Oivapisteen maankäyttösuunnitelma

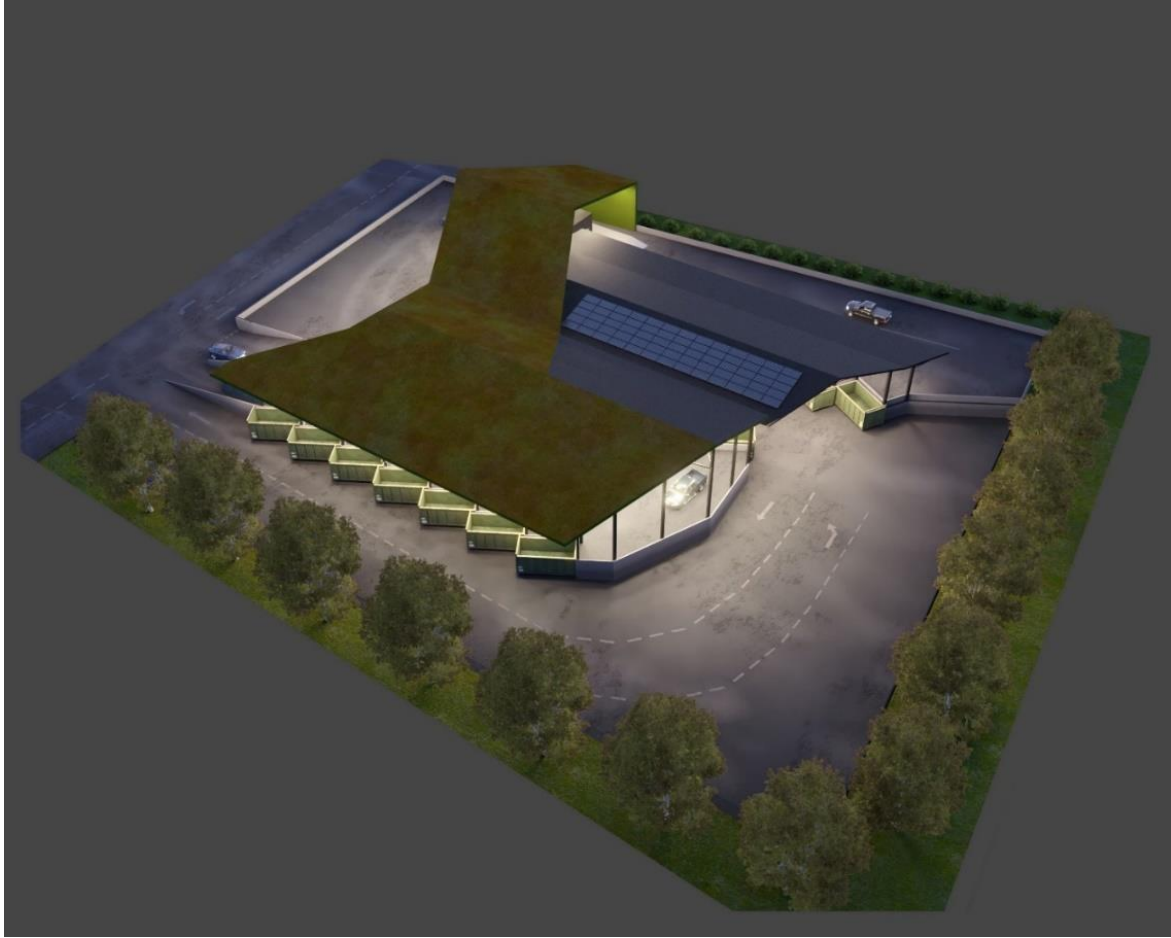
Maankäyttösuunnitelmassa Eteläisen Oivapisteen tontille osoitetaan keräyspisteen asiointia suojaavat katosrakennelmat, jotka mahdollistavat asiointin myös sadesäällä. Asiakkaat ajavat luiskaa pitkin tontin pohjoisosassa metrin verran ylemmälle pihatasolle lajittelemaan hyötyjätteensä. Jätelavat sijoittuvat pari metriä alemmalle pihatasolle. Ratkaisulla saadaan erotettua asiakasliikenne ja raskas liikenne toisistaan. Asiakastalolle sijoittuvat myös valvontatila, vaarallisten jätteiden keräyspiste, sosiaalitilat ja vaaka. Lajittelupihan alle eteläosaan jää matalaa varastotilaa. Tonttia rajaavat radan ja Huhtakalliontien puolella istutusalueet puustutuksineen. Tontti aidataan kauttaaltaan. Suunnitelman mukaan osa katoksista on viherkattoja.



Kuva 30. Eteläisen Oivapisteen tontin maankäyttösuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Arkadi Oy).



Kuva 31. Leikkaukset Eteläisen Oivapisteen tontin kohdalta. Ylempi pohjois-eteläsuuntainen ja alempi itä-länsisuuntainen leikkaus (Arkkitehtitoimisto Arkadi Oy).



Kuva 32. Lintuperspektiivinäkymä Eteläisen Oivapisteen ET-3-tontista (Arkkitehtitoimisto Arkadi Oy).



Kuva 33. Eteläisen Oivapisteen tontin pohjoisosan sisäänkäyntinäkymä (Arkkitehtitoimisto Arkadi Oy).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alue on mahdollista toteuttaa heti kaavan tultua voimaan. Eteläisen Oivapisteen toteutusaikataulu ei ole vielä varmistunut.

Oulussa 28. päivänä tammikuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Virpi Rajala
asemakaava-arkkitehti

Oulussa 14. päivänä huhtikuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Virpi Rajala
asemakaava-arkkitehti

ASEMAKAAVAN SELOSTUKSEN LIITTEET:

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 18.11.2021

Liite 3. Asemakaavakartta ja asemakaavamerkinnot ja -määräykset 28.1.2022, korj. 14.4.2022

- tonttijaot

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	27.05.2022
Kaavan nimi	Perävainion kaupunginosan korttelia 54 ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm	23.05.2022	Ehdotuspvm	14.04.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.04.2020
Hyväksymispykälä	61	Kunnan kaavatunnus	564-2455
Generoitu kaavatunnus	564V230522A61		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6644	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,6644

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6644	100,0	10177	0,28	0,0000	-3830
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,2943	62,6	9177	0,40	-1,2074	-4830
V yhteensä	0,1627	4,4			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2593	7,1			0,2593	
E yhteensä	0,9481	25,9	1000	0,11	0,9481	1000
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6644	100,0	10177	0,28	0,0000	-3830
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,2943	62,6	9177	0,40	-1,2074	-4830
TY-6	2,2943	100,0	9177	0,40	2,2943	9177
TY					-3,5017	-14007
V yhteensä	0,1627	4,4			0,0000	
VL	0,1627	100,0			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2593	7,1			0,2593	
Kadut	0,2593	100,0			0,2593	
E yhteensä	0,9481	25,9	1000	0,11	0,9481	1000
ET-3	0,9341	98,5	1000	0,11	0,9341	1000
EMT	0,0140	1,5			0,0140	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Eteläinen Oivapiste, asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Perävainion kaupunginosassa osoitteessa Visiolinja 38 on tullut vireille **asemakaavan muutoksen** laatiminen, ja asemakaava on tullut vireille. Suunnittelun aluksi on laadittu tämä **osallistumis- ja arviointisuunnitelma**, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista sekä vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asiasta asukkaita ja toimitilojen haltijoita.** Asemakaavahankkeessa on tavoitteena osoittaa alueelle Oulun kaupungin eteläinen Oivapiste etupäässä kotitalouksien hyötyjätteelle.

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



Päivitetty 18.11.2021: Korjattu hankkeen osoite, päivitetty suunnittelualue ja tavoiteaikataulu, täydennetty osallisten luetteloa sekä tehty tiedosto saavutettavaksi.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2455**.

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

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Perävainion kaupunginosassa Oulunportin osa-alueen eteläosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli 54 ja radan varren kapea lähivirkistysalue. Suunnittelualue rajautuu lännessä rautatiehen, idässä Visiolinja-katuun, pohjoisessa Visiopuistoon ja sen läpi kulkevan 110 kV:n voimalinjan vaara-alueeseen, ja etelässä Huhtakalliontiehen. Suunnittelualue on rakentamaton entinen pelto, joka osittain kasvaa pensaikkoa. Suunnittelualueen pinta-ala on 3,8 ha. Alue on Oulun kaupungin omistuksessa.

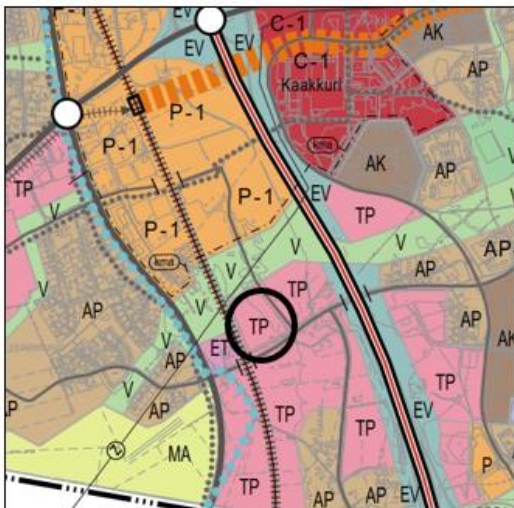


Kuva 1. Ote ilmakuvasta (©Oulun kaupunki 2018), jossa suunnittelualue rajattuna.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Oulun kaupunkistrategiassa 2026 on tavoitteena mm. järjestää palvelut ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

Uuden Oulun yleiskaavassa, joka ohjaa laadittavaa asemakaavan muutosta, on suunnittelualueen pääkäyttötarkoitukseksi määritelty Työpaikka-alue (TP), joka varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.



Kuva 2. Uuden Oulun yleiskaavasta, joka ohjaa asemakaavan muutosta (suunnittelualue ympyröitynä).

Aloite ja sopimusmenettelyt

Oulun kaupunki on valtuuttanut suunnitteluvarauksen saaneen Kiertokaari Oy:n hakemaan tontille asemakaavan muutosta.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA1 §). Suunnittelualueita koskien laaditaan tarvittavat selvitykset, joita ovat mm. luonto- ja maisema-, hulevesi-, happamat sulfidimaat- ja liikenneselvitys.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm.:

- yhdyskuntarakenteeseen (toiminnan sijainti)
- kaupunkikuvaan (näkymät junaradalle, Visiolinjalle ja Huhtakalliontielle)
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (vaikutukset lähialueen asukkaisiin)
- luontoarvoihin (uhanalaiset lajit, säilytettävä kasvillisuus, linnusto)
- liikenteeseen (liikennejärjestelyt, liikenteen toimivuus ja turvallisuus)

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

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

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

- | | |
|---|---------------------------------------|
| - Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus | - Fingrid Oyj |
| - Oulun Energia, Oulun Vesi | - Yhdyskuntasuunnittelun seura ry |
| - Oulu-Koillismaan pelastuslaitos | - Kaakkurin suuralueen yhteistyöryhmä |
| - Oulun vanhusneuvosto | - Kaakkurin asukasyhdistys ry |
| - Oulun vammaisneuvosto | - Nuorten osallisuusryhmä KuN |
| - DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj | - Oulun polkupyöräilijät ry |

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

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

Suunnitteluaineistot tulevat esille <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2455**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

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.

Miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa voi antaa palautetta?

Vireilletulo

Asemakaavanmuutos on tullut vireille Kiertokaari Oy:n 20.1.2020 päivätyllä hakemuksella.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualan lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 4 viikon ajan, jona aikana osallisten on mahdollista **ottaa kantaa** esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto eli perusselvitykset ja kaavaluonnos pidetään nähtävillä 4 viikon ajan **loppuvuodesta 2021**. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta **mielipiteen** esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että **keväällä 2022** kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. **Muistutukset** tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

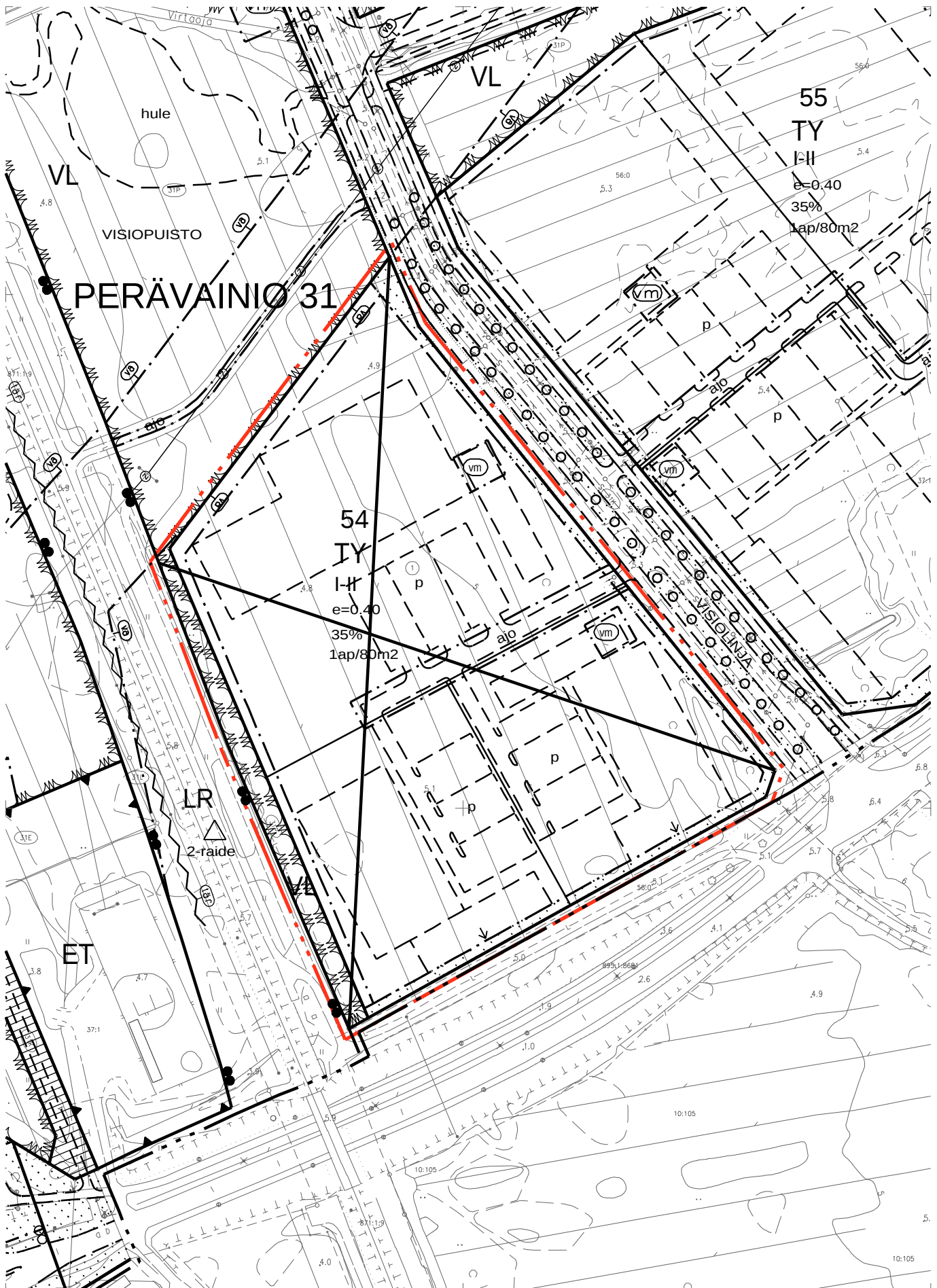
Lisätietoja suunnittelijoilta:

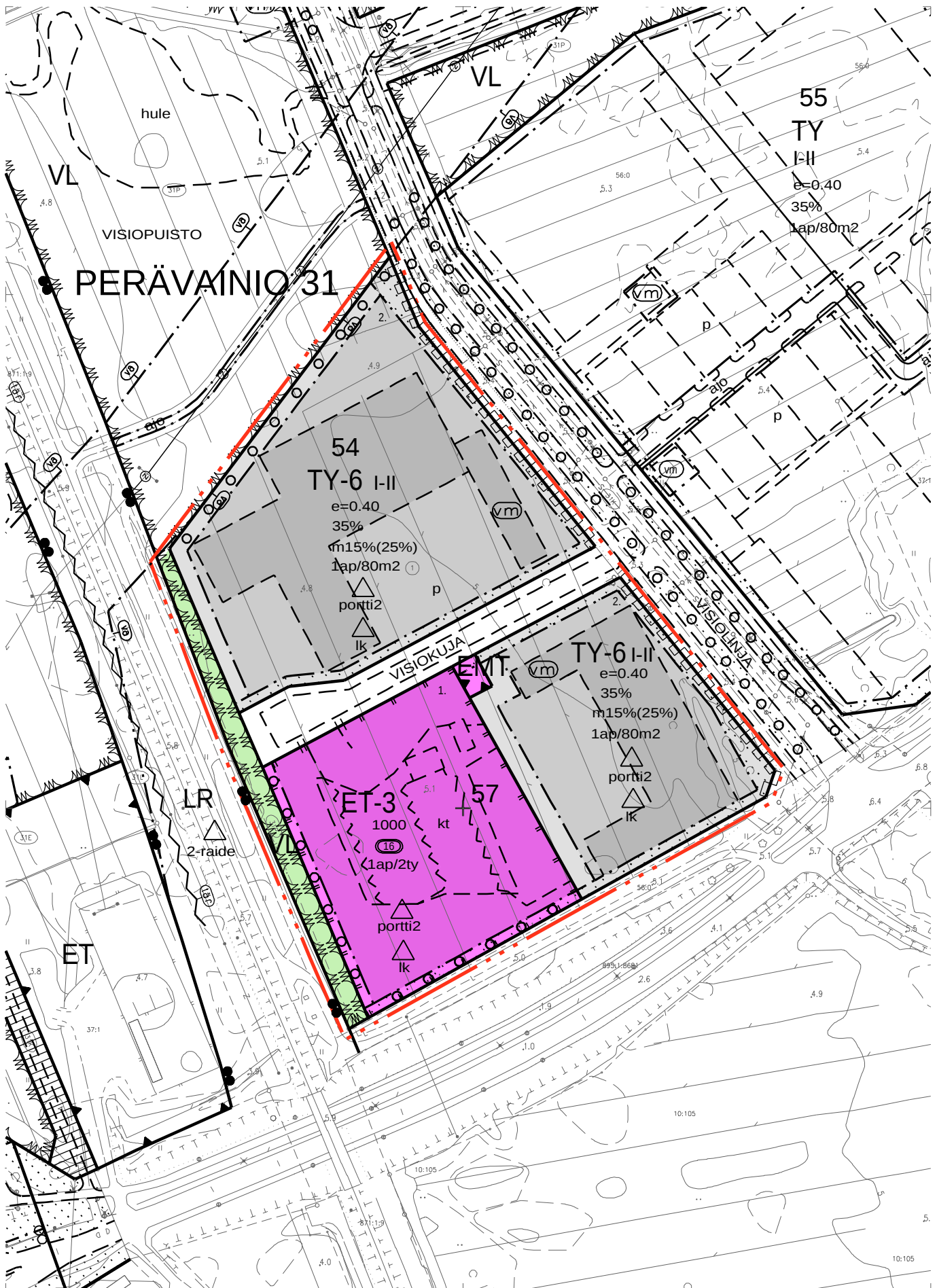
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

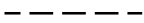
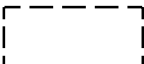
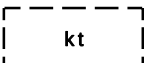
kaavoitusarkkitehti Virpi Rajala, puh. 044-703 2422, virpi.e.rajala(at)ouka.fi

kaavoitusassistentti Irma Hyry, puh. 044-703 2426, irma.hyry(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu





30-6		Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
34		Lähivirkistysalue.
59-3		Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa jätteiden keräyspiste.
64		Mastoalue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	31	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	PERÄV	Kaupunginosan nimi.
93	57	Korttelin numero.
95	VISIOK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	1000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
97	35%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalueesta saa käyttää rakentamiseen.
99-6	m 15%(25%)	Merkinnän ensimmäinen luku osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Suluissa oleva prosenttiluku ilmoittaa toteutetusta kerrosalasta sallitun myymälätilojen määrän, joka ei kuitenkaan saa ylittää ensimmäisen luvun osoittamaa kerrosalaa.
100	I-II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
105-1	e = 0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
111		Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden enimmäiskorkeus metreinä.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-103		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

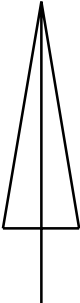
134		Istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
136		Katu.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163	1 ap / 80 m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
164-2	1 ap / 2 ty	Merkintä osoittaa, kuinka monta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
174		Vaara-alue.
174-2		Muuntaja.
190-1		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.
200-57		lk-merkinnällä varustettu korttelialue kuuluu Oulun seudun laatukäytävään. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee olla erityisen laadukasta.
200-322		portti2- merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: HULEVEDET: Vettä läpäisemättömyiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometri (1 m ³) jokaista 100 vettä läpäisemättömyä neliömetriä (100 m ²) kohden. Hulevesisäiliöiden tulee tyhjäntä tasaisesti 12 tunnin sisällä täyttymisestäään. Tonttien hulevedet viivytetään esim. hulevesisäiliö- ja kasettiratkaisuin tai vastaavin. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. RAUTATIE LÄHEISYYS: Mikäli rautatiealueen läheisten korttelialueiden toteutus sisältää radan stabiliteettiin mahdollisesti vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä rakennussuunnittelun yhteydessä riittävät selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi Väyläviraston ohjeiden mukaisesti. Korttelialueille ja ajoyhteyksillä muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Myöskään radan kuivatukseen liittyvien laskuojien kuntoa tai läpäisykapasiteettia ei saa huonontaa. Radan läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaakin tärinää, jotka tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa. Tärinään voidaan vaikuttaa materiaalivalinnoilla ja rakennusratkaisuilla. Alueelle ei saa sijoittaa tärinäherkkää toimintaa. Sähköradan ulkopuolisen sähköverkon maadoitusten tulee sijaita vähintään 20 metrin etäisyydellä sähköradan rakenteista ja niihin maadoitetuista osista ja vähintään 5 metrin etäisyydellä Väyläviraston kaapeleista. HAPPAMAT SULFAATTIMAAT: Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita. YMPÄRISTÖHÄIRIÖT: Jätteen keräyspisteen toiminnassa tulee välttää ympäristöhäiriöitä estämällä lajiteltavan jätteen leviäminen ja pölyäminen. Meluhaittoja tulee estää esim. melua vaimentavilla materiaaleilla. KAUPUNKIKUVA: Rakentamisessa tulee varmistaa kaupunkikuvan laadukkuus etenkin rautatielle ja katualueille päin suuntautuvien näkymien osalta. ET-3-korttelialue tulee aidata. Tonteille tulee järjestää riittävät lumitilat. Muuntamot tulee integroida rakennuksiin tai katoksiin alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	OULU	
ASEMAKAAVA 2455		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646828
				EDELLINEN TONTTIJAKO 03.12.2014
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA		TONTTIJAON LAATI	14.4.2022	KAUP. OSA 31
				Perävainio
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIE TOINSINÖÖRI		KORTTELI 54
PIIRSI	KK			TONTIT 2
TARK	PM			MUUTT. TONTIT 1
Anna-Liisa Kylätie				
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

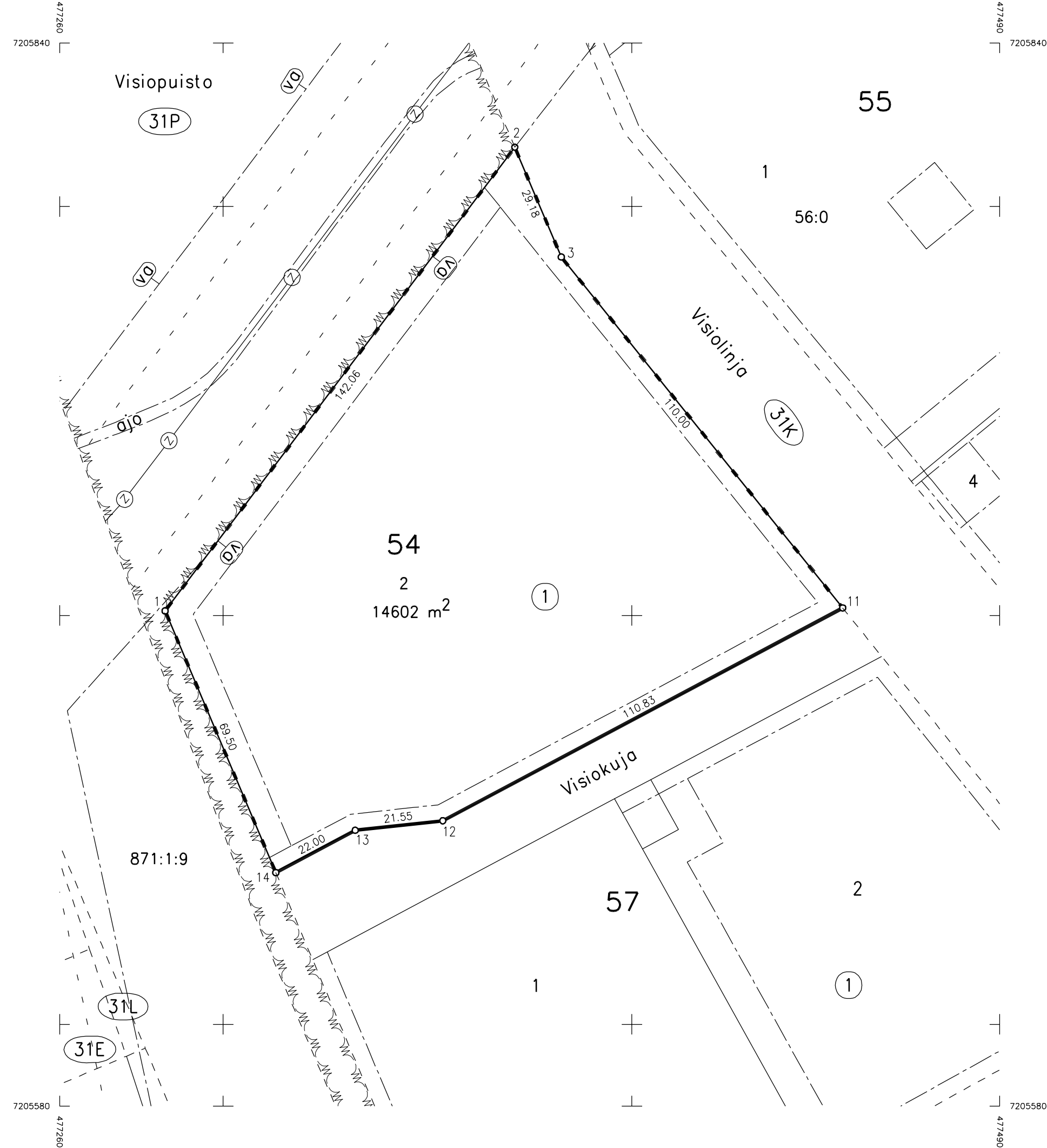
KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7205701.117	477285.793
2	7205814.518	477371.354
3	7205787.646	477382.725
11	7205701.847	477451.565
12	7205649.784	477353.728
13	7205647.444	477332.302
14	7205637.109	477312.880



MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
031 0054 0002	14602	14602	031 0054 0001



TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	OULU	
ASEMAKAAVA 2455		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646829
				EDELLINEN TONTTIJAKO 3.12.2014
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA		TONTTIJAON LAATI	14.4.2022	KAUP. OSA 31
				Perävainio
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIE TOINSINÖÖRI		KORTTELI 57
PIIRSI	NN			TONTIT 1,2
TARK	PM			MUUTT. TONTIT 54-1
		Anna-Liisa Kylätie		
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO		
N:o	X	Y
1	7205615.844	477321.879
2	7205655.160	477395.761
3	7205659.858	477404.590
4	7205689.940	477461.119
5	7205614.791	477521.413
6	7205604.394	477517.823
7	7205564.534	477446.188
8	7205518.327	477363.147
9	7205642.924	477402.569
10	7205647.623	477411.399

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
031 0057 0001	9341	9341	031 0054 0001
031 0057 0002	8341	8341	031 0054 0001

