

Asemakaavan selostus

5.8.2022 päivättyyn ja 17.11.2022 korjattuun Oulun kaupungin Alppilan kaupunginosan korttelia 53 sekä puisto-, katu ja maantien alueita koskevaan asemakaavaan

KAARNATIE 10

Kaavatunnus 564-2358

Diaarinumero OUKA/10594/2017

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 12.12.2022

Asemakaava on tullut voimaan 25.1.2023



Kuva 1 Havainnekuva Alppilanbulevardin puolelta koillisesta, kuva Luo-arkkitehdit.

Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. Tiivistelmä	4
2.1. Asemakaavan sisältö	4
2.2. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.3. Asemakaavan toteutus	6
3. Lähtökohdat	7
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	8
3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset	11
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4. Asemakaavan tavoitteet	18
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
5. Asemakaavan kuvaus	33
5.1. Kaavan rakenne	33
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	34
5.3. Kaavan vaikutukset	34
5.4. Ympäristön häiriötekijät	36
5.5. Kaavamerkinnot ja määräykset	36
6. Asemakaavan toteutus	37
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	37
6.3. Toteutuksen seuranta	37

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Alppilan kaupunginosan korttelia 53 tontteja 7 ja 8 sekä puisto-, katu- ja maantien aluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Alppilan kaupunginosan korttelin 53 tontit 9-15 sekä puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Kaarnatie 10

Kaavatunnus: 564-2358

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

Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 28.3.2019

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 2.4.2019

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 12.12.2022 § 121.

Asemakaava on tullut voimaan 25.1.2023.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Alppilan kaupunginosassa noin 2,5 km keskustasta pohjoiseen ja noin 2,5 km Linnanmaan kampuksesta etelään.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat

Liite 4. Valmisteluaineiston tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennettavuusselvitys
- Kemintien kaavarunko, laatukäsikirja sekä liikenteen, ympäristön ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma
- Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvitys, 2017
- Oulun kaupungin meluselvitys 2017
- Kaarnatie 10, Liikennemeluselvitys
- Alppilanbulevardin suojametsien luontoselvityksen täydennys 2021
- Hulevesiselvitys 2022

Selvitykset ja lähdemateriaali ovat saatavilla kaavoituksesta. Asemakaavamuutoksen suunnittelun aikana aineistoja on luettavissa hankkeen projektikortilta kaavatunnuksella 564-2358:

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

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella Alppilan kaupunginosan korttelin 58 pienteollisuusrakennusten korttelialue (Tp) sekä osia puisto- (P) ja maantienalueista (LT) muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH),

yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi korttelialueeksi (ET) ja autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1).

Asemakaava-alueella säilytetään vanha varastorakennus, joka muutetaan pysäköintilaitokseksi ja jonka ympärille asuin-, liike- ja toimistorakennukset sijoittuvat. Alueella säilyy myös DNA:n laite-tila, jolle on osoitettu oma korttelialue. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden kerrosluvut vaihtelevat pääosin VI-VIII välillä ja niissä on I-kerroksisia osia. Alppilan bulevardin varteen on osoitettu XII-kerroksinen pistetalo.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan ohjeelliset rakennusalat AH-kortteliin leikkialueille (le) ja jätteiden yhteiskeräysastioille. Istutettavat alueet ja kulkuyhteydet osoitetaan ohjeellisina. Kaarnatien puolelle on osoitetta maanalainen pysäköintipaikka (ma-p) sekä ajoyhteys (ajo) pysäköintilaitokseen. Tukkimiehentien puolelle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Muutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 37190 k-m², josta asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeus on 32650 k-m² (sisältää t-alat sekä myymälä ja liiketilat), autopaikkojen rakennusoikeutta 3830 k-m², ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusoikeutta 710 k-m².

Muutosalueen korttelitehokkuus on 2,4.

Autojen pysäköintipaikat osoitetaan voimassa olevan pysäköintinormin mukaisesti. Auto-pysäköinti on järjestetty keskitetysti pysäköintilaitokseen. Osa autojen pysäköintipaikoista sijoittuu pihalle. Lisäksi Kaarnatien puolelle on osoitettu asemakaavaluonnoksessa mahdollisuus maanalaiseen autojen pysäköintiin.

Polkupyörien pysäköinti sijoitetaan pääosin kerrostalojen sisätiloihin ja voimassa olevan normin mukaisesti.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.4. – 2.5.2019 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme lausuntoa. Lisäksi nähtävilläolon ulkopuolella on esitetty yksi mielipide.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 9.7.2021-3.9.2021, Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta jätettiin yksi mielipide ja kolme lausuntoa.

Palautteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kaavoituksen vastineineen ovat selostuksen kohdassa 4.5.2.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.9. – 3.10.2022 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus ja kaksi lausuntoa.

Muistutuksen antaja esittää korttelirakenteen muuttamista mahdollisimman umpinaiseksi, yhteisempää kerroslukua matalia rakennusosia korottamalla ja korkeita madaltamalla, sekä rakennusten kattomuotojen muuttamista. Muistutukseen laaditussa vastineessa on avattu kaavaratkaisun kaupunkikuvallisia lähtökohtia ja tavoitteita sekä kerrottu alueen suunnittelun laadunohjauksesta.

Lausunnot on annettu Elisa Oyj:ltä sekä F-Solutions Oy:ltä. F-Solutions Oy:n lausunto liittyy alueen tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeeseen ja niistä aiheutuvien kustannusten kohdentumiseen. Kaavoituksen ja Maa ja mittauksen laatimassa vastineessa on kerrottu kaapelien sijoitusluopien käytänteistä ja vastuista, sekä siitä, miten kaavan valmistelussa on huomioitu infran sijoittaminen suunnittelualueen ympäristössä. Elisa Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen, mutta lausunnossa todetaan, että alueella sijaitsee yhtiön tietoliikennekaapeleita.

Muistutus ja lausunnot sekä kaavoituksen laatimat vastineet ovat selostuksen kohdassa 4.5.4. Muistutus ja lausunnot eivät ole antaneet aihetta tehdä muutoksia asemakaavaehdotukseen.

2.3. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen mukainen uudisrakentaminen voidaan toteuttaa heti kaavan tultua voimaan. Alppilan bulevardin puolella uudisrakentaminen vaatii Alppilan bulevardin toteuttamisen ennen asuinrakennusten rakentamista.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Koko kortteli on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta ja korttelissa on kolme yksikerroksista rakennusta. Tontilla 7 on dna Oy:n vuonna 1956 rakennettu tietoliikenteen rakennus ja tontilla on myös teleliikennemasto. Tontin 8 itäpuolen kattaa suuri kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus vuodelta 1982 ja Kaarnatien varressa toimistorakennus vuodelta 1983. Kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennuksessa on koko rakennuksen kokoinen kellaritila ajoramppeineen. Tontin 8 piha-alue on lähes kauttaaltaan asvaltoitua pysäköintialuetta.

Kaarnatien länsipuolisten kerrostalokortteleiden vanhimmat rakennukset ovat 1960-luvulta ja uusimmat 2000-luvulta. Näiden kerrosluku vaihtelee IV-IX. Kaarnatien länsipuolella sijaitsee myös jatkosodan aikainen Alppimaja. Pohjois- ja eteläpuolilla on vaihtelevasti liike-, teollisuus- ja varastorakennuksia.



Kuva 1: Ilmakuva alueesta, Blom Oy

Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Koko kortteli on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta ja korttelissa on kolme yksikerroksista rakennusta. Tontilla 7 on dna Oy:n vuonna 1956 rakennettu tietoliikenteen rakennus ja tontilla on myös teleliikennemasto. Tontin 8 itäpuolen kattaa suuri kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus vuodelta 1982 ja Kaarnatien varressa toimistorakennus vuodelta 1983. Suunnittelualueeseen kuuluu metsäinen Kemintien varren suojapuisto.

Luonnonolot

Alueen luonnonympäristö sijoittuu Kemintien suojavyöhykkeelle ja se on havupuuvaltaista metsää. Puuston ikä vaihtelee nuoresta varttuneeseen.

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Koko kortteli on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta ja korttelissa on kolme yksikerroksista rakennusta, jotka ovat pienteollisuus ja työpaikkakäytössä.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Kemintien, Kaarnatien ja Tukkimiehentien välisellä alueella. Alue on hyvin saavutettavissa henkilöautoliikenteellä, joukkoliikenteellä. Keskustan ja Linnanmaan välinen pyöräilybaana kulkee Kaarnatien varressa.

Maanomistus

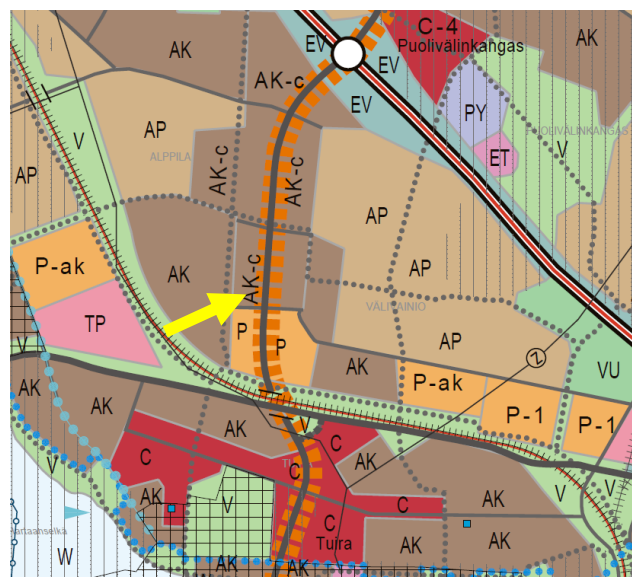
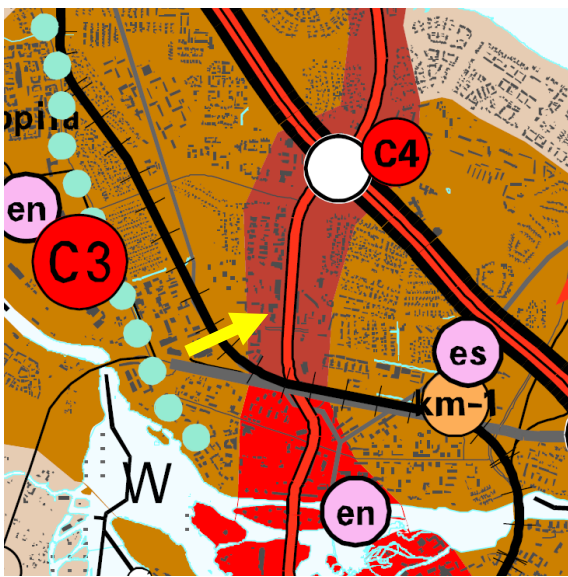
Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Puisto- ja maantien alueet omistaa Oulun kaupunki.

3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Uuden Oulun Yleiskaava

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

Kaavakartalla 2 suunnittelualue on merkitty keskustamaiseksi asuin- ja liikealueeksi. Alue varataan keskustamaisen ja toiminnoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. Läheisellä Kemintiellä kulkee kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia.



Kuva 2: Uuden Oulun Yleiskaava, kaavakartta 1 Kuva 3: Uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 2

3.2.2. Voimassa olevat asemakaavat

Alueen asemakaavat ovat vuosilta 1964, 1974 ja 1984. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP), puistoaluetta (P) sekä katualuetta. Korttelin

rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuudella $e=0,75$.



Kuva 4: Ote voimassaolevasta 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.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.5. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 23.5.2022.

3.2.6. Maankäyttösopimukset

Hankkeesta on laadittu maankäyttösopimus.

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

Kemintien kaavarunko, laatukäsikirja ja yleissuunnitelmat

Suunnittelualue on osa Alppilan bulevardia, jonka kehittämiseksi on laadittu Kemintien kaavarunko. Kaavarungon keskeiset tavoitteet on määritelty Uuden Oulun yleiskaavassa. Kaavarungon laatiminen on alkanut alkuvuodesta 2017 ja se valmistui keväällä 2018. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kaavarungon, laatukäsikirjan ja laaditut yleissuunnitelmat ohjeellisena jatkosuunnittelussa noudatettavaksi 5.6.2018 § 278. Kemintien kaavarungon suunnittelu käsitti alueen toiminnot, mitoituksen, liikenteen, katujen, ympäristön, liikunnan sekä energia- ja vesihuollon perusratkaisut.

Kaavarungossa suunniteltu Kemintien bulevardisointi yhdistää keskustan ja Linnanmaan nykyistä paremmin toisiinsa. Edullinen sijainti keskustan ja Linnanmaan välissä mahdollistaa uusien asuntojen, palvelujen ja työpaikkojen rakentamisen kaupungin parhaan joukkoliikenteen ja parhaiden pyöräilyreittien äärelle.

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

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

3.3. Kaava-alueita koskevat selvitykset

Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvitys

Asemakaavan muutosalue kuuluu Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvityksen (SITO 2017) tarkastelualueeseen. Selvityksessä on tarkasteltu alueen maisemarakennetta, maisemakuva, maiseman tilallisia elementtejä, arvoja ja maisemavaurioita. Luonnon osalta on tarkistettu ja selvitetty alueen kasvillisuus- ja luontotyytit sekä eläimistön yleispiirteet. Selvitysten pohjalta on

esitetty maiseman ja luonnon kannalta arvokkaat kohteet, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytön jatkosuunnittelussa. Selvitys on laadittu asemakaavoitukseen vaadittavalla tarkkuudella.

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

Luonto- ja maisemaselvityksen täydennys

Kaavarunkovaiheen aikaista luonto- ja maisemaselvitystä on täydennetty kartoittamalla laajemmin Alppilanbulevardin alueella esiintyvä linnusto sekä arvioimalla alueen soveltuvuus luontodirektiivin IV (a) lajeille. Havainnot alueelta on kerätty kesän 2021 aikana ja selvitysraportti on valmistunut 29.11.2021. Alppilanbulevardin suojametsien täydentävässä luontoselvityksessä todetaan tiivistäen seuraavaa;

”Huomionarvoisista lintulajeista kaava-alueella havaittiin ainoastaan silmälläpidettäväksi luokiteltu (NT) västäräkki. Aiemman luontoselvityksen yhteydessä selvitysalueella tai Eino Leinon puiston muissa osissa on havaittu mm. punavarpunen (NT) ja harakka (NT).

Alueelta ei tunnistettu luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi hyvin soveltuvia elinympäristöjä.

Selvityksen tulosten pohjalta ei ole osoittaa maankäytön suosituksia.”

Oulun kaupungin meluselvitys 2017

Oulun kaupungin meluselvitys on valmistunut syksyllä 2017 ja sitä on ollut tekemässä Oulun kaupunki, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Liikennevirasto. Edellinen selvitys on vuodelta 2012. Selvityksen taustalla on EU:n ympäristömeludirektiivi (2002/49/EY). Raportissa esitetyt melun laskennalliset tarkastelut on tehty vuoden 2016 liikennemäärillä ja asukastiedoilla. Meluallistuksen arvioinnissa käytetään asumiseen käytettävien alueiden päiväajan keskiäänitason rajana (LAeq 7-22) 55 dB ja yöajan keskiäänitason rajana (LAeq 22-7) 50–45 dB. Melulaskennan tulokset ovat pitkäaikaisia keskiäänitasoja, joten todellisuudessa hetkelliset melutasot saattavat vaihdella paljon keskimääräiseen tasoon verrattuna.

Meluselvitys ympäristömelulle altistumisesta käsittää vilkkaasti liikennöidyt yleiset tiet ja rautatiet. Tieliikennemelun laskennoissa otettiin huomioon vilkasliikenteiset, vähintään 50 km/h nopeusrajoituksen alaiset päätiet sekä pää- ja kokoojakadut, joilla on selkeä meluvaikutus ympäristöönsä. Kemintie on ollut mukana tarkasteluissa. Selvityksen mukaan kaavamuutosalueella päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB, suurimmaksi osaksi jopa alle 50 dB. Yöajan keskiäänitaso on alle 45 dB.

Kaarnatie 10 Liikennemeluselvitys, 27.4.2021 A-Insinöörit Oy

Selvityksessä tutkittiin tieliikenteen aiheuttamia äänitasoja kohteen Kaarnatie 10 valmisteilla olevalle kaava-alueelle suunniteltavien rakennusten julkisivuille ja piha-alueille. Kohteen läheisyydessä sijaitsevat merkittävät melulähteet ovat Kemintie ja Kaarnatie. Kemintielle on suunnitella suuria muutoksia, johon myös tarkasteltavan kohteen kaavoitus liittyy. Tästä syystä tarkastelu on tehty vain mitoittavassa ennustetilanteessa. Ennustetilannetta on arvioitu Kemintien alueelle laaditun kaavarungon, sekä liikenteen, ympäristön ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelman perusteella.

Selvityksen perusteella todettiin, että kohteen Kemintien puoleiselle oleskelualueelle tulee sijoittaa 1,5 m korkea melueste, jotta oleskelualueen äänitasovaatimukset täyttyvät.

Selvityksen perusteella todettiin myös, että ulkovaipan ääneneristys on mitoittettava liikennemelua vastaan käyttäen äänitasoerovaatimuksena kohteen Kemintien puoleisten rakennusten julkisivuilla on suurimmillaan $\Delta LA_{vaad} = 33$ dB ja muilla julkisivuilla $\Delta LA_{vaad} = 30$ dB.

Parvekkeita ei tulisi sijoittaa julkisivuille, joihin kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat suuremmat kuin 65 dB. Parvekkeet, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat suuremmat kuin 55 dB tulisi lasittaa.



Kuva 5: Kaarnatie 10, melukartta, ennuste päivääikaan 2040 LA, eq, 7-22

Yleispiirteiset pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto, 10.11.2017 Pöyry Oy

Selvityksessä on annettu alustavat ohjeet rakenteiden perustamisesta ja maarakenteista. Alueelle on 1999 suoritettu maaperän ja pohjaveden likaantuneisuustutkimuksia. Maankaivun yhteydessä tulee aistinvaraisesti ja visuaalisesti kiinnittää huomiota mahdolliseen pilaantuneisuuteen. Mikäli pilaantuneita maita havaitaan, tulee ne poistaa kontrolloidusti. Tutkimusten mukaan pohjaveden pinta on alueella noin 3...4 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Kaarnatie 10 rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti ja perustamissyvyyden tulee olla vähintään 1,0 metriä. Luonnonmaakerrokset tutkimusalueella ovat routivia, rakennukset ja rakenteet on routaeristettävä, ellei perustuksia viedä roudattomaan syvyyteen. Kaikki rakennukset ja maanalaiset tilat on salaojitettava. Säteilyturvakeskuksen radontutkimuksen perusteella Oulun alueella radonpitoisuus alittaa asunnoissa enimmäispitoisuuden ($200\text{Bq}/\text{m}^3$) säännönmukaisesti. Suunnittelussa ja rakentamisessa on kuitenkin suositeltavaa tehdä alapohjaan liittyvät rakenteet ilmatiiviiksi.

Lämpimien rakennusten lattiataso pitää sijaita 0,3 metriä ympäröivän maanpinnan yläpuolella. Kattovedet ohjataan kattovesijärjestelmällä pintavesiviemäriin.

Hulevesiselvitys

Kaarnatie 10 hulevesiselvitys on laadittu kohteen asemakaavamuutosta varten. Selvityksessä on arvioitu alueen nykyisiä hulevesimääriä sekä asemapiirros luonnoksen (Luo arkkitehdit Oy 21.3.2022) mukaisen tilanteen hulevesimäärää.

Tarkastelualueen hulevesien määrän on arvioitu kasvavan mitoitussateen aikana 62 m³:stä noin 93 m³:iin. Alueen laskennallinen hulevesivirtaama kasvaa nykyisestä noin 50 %. Selvityksessä esitetyissä laskelmissa on huomioitu ilmaston muutoksen aiheuttama sademäärien kasvu.

Selvityksessä on tarkasteltu nykyisen hulevesiverkoston kapasiteettia Kaarnatien 10 tontilta poisjohdettavan huleveden purkupisteeseen Toppilansalmeen saakka. Laskennallisesti alueen verkoston teoreettinen kapasiteetti ylittyy jo nykyisellään mitoitussateen aikana.

Ensisijaisesti alueella tulisi pyrkiä mahdollisuuksien mukaan estämään hulevesien muodostuminen. Toissijaisena tulisi hulevesiä viivyttää ja toteuttaa hulevesien laadullista hallintaa, jolla voidaan vähentää hulevesien kiintoainesta ja haitta-ainepitoisuuksia.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaarnatie 10:n maanomistajan tavoitteena on tutkia mahdollisuudet olemassa olevan teollisuusalueen muuttamiseksi asuin- ja liikerakentamisen alueeksi. Tukkimiehentie 2:n vuokraoikeuden haltijan tavoitteet tarkentuvat työn aikana. Kaupungin tavoitteena on tiivistää Alppilan kaupunginosan yhdyskuntarakennetta Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti osana Alppilanbulevardia sekä turvata teleliikenteen toimintavarmuus voimakkaasti muuttuvassa ympäristössä.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava/ asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 19.3.2019 § 179.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat
- vaikutusalueen asukkaat
- Puolivälinkankaan Pienikiinteistöyhdistys ry
- Puolivälinkankaan suuralueen asukasyhdistys ry
- Välvainion omakotiyhdistys ry
- Tuiran asukasyhdistys ry
- Toppilan ja Koskelan nuorten osallisuusryhmä TeKo
- Kulttuurivoimala - Culture Power Station ry - Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Sivistys ja kulttuuripalvelut: liikuntatoimi, nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, opetustoimi
- Sosiaali ja terveystoimi
- Fortum Oyj/ sähkönsiirto
- Fingrid Oyj
- DNA Oyj
- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- F-Solutions Oy

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 2.4.–2.5.2019. Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme lausuntoa. Lisäksi nähtävilläolon ulkopuolella on esitetty yksi F-Solutions Oy:n mielipide.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 9.7.–3.9.2021 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä tai lausuntoja esitettiin yhteensä neljä kappaletta. Asemakaavan valmisteluaineistosta jätetyt mielipiteet ja lausunnot kaavoituksen vastineineen on selostuksen kohdassa 4.5.2.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 17.8.2021. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.9.–3.10.2022 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asemakaavaehdotuksesta esitettiin yksi muistutus ja kaksi lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen kohdassa 4.5.4.

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

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

Kemintien kaavarungon laatimisen yhteydessä on yleisellä tasolla suunniteltu myös tämän asemakaavanmuutoksen sisältöä. Kaavarunkotyön yhteydessä saatuja mielipiteitä on huomioitu sekä itse kaavarungossa, että tässä asemakaavanmuutoksessa.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Kaarnatie 10:n maanomistajan tavoitteena on tutkia mahdollisuudet olemassa olevan teollisuusalueen muuttamiseksi asuin- ja liikerakentamisen alueeksi. Tukkimiehentie 2:n vuokraoikeuden haltijan tavoitteet tarkentuvat työn aikana. Kaupungin tavoitteena on tiivistää Alppilan kaupunginosan yhdyskuntarakennetta Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti osana Alppilanbulevardia sekä turvata teleliikenteen toimintavarmuus voimakkaasti muuttuvassa ympäristössä. Hanke toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon tavoitteita.

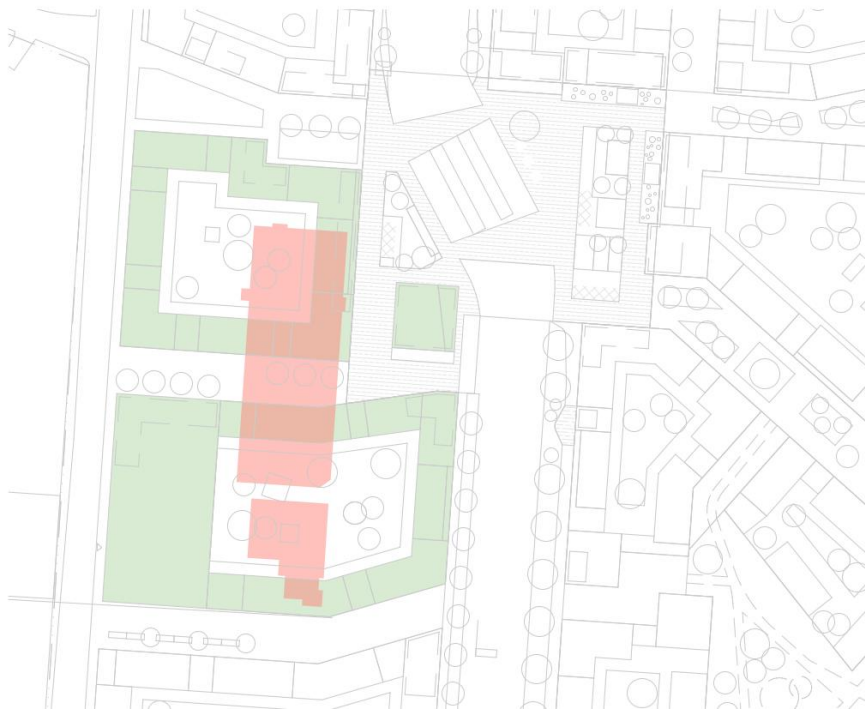
4.4.1. Oulun kaupunkistrategia

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

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaikissa vaihtoehtoissa suunnittelun lähtökohtana on ollut Kemintien kaavarunko (4.6.2018, Oulun kaupunki ja Serum arkkitehdit), jossa suunnittelualueelle sijoittuu kaksi suurkorttelia ja pysäköintilaitos. Toisena lähtökohtana on ollut suunnittelualueella olemassa olevan Aineen hallin säilyttäminen ja muuttaminen uudisrakennuksia palvelevaksi pysäköintilaitokseksi uuden laitoksen rakentamisen sijaan. On tutkittu ratkaisua, jossa rakennukset sijoittuvat suunnittelualueelle kaavarungon mukaisesti, mutta jossa olemassa oleva pysäköintilaitos kaavarungosta poiketen sijoittuu suunnittelualueen keskelle.



Kuva 7: Suunnittelun lähtökohdat: Kaavarunko ja olevat rakennukset

Näistä lähtökohdista tutkittiin syksyllä 2018 kahta vaihtoehtoa, jotka eroavat toisistaan bulevardin varteen sijoittuvan korkean rakennuksen huoltoliikenteen ja korttelien rajautumisen osalta. Kaavarungossa esitetyn ratkaisun mukaisesti korkea rakennus sijoittuu julkiseen kaupunkitilaan, eikä sillä näin ollen ole omaa, selkeästi rajautuvaa pihaa. Lisäksi Aineen hallin säilyttämisen myötä ajoyhteyttä korkealle rakennukselle korttelien välistä ei voida toteuttaa kaavarungossa esitetyllä tavalla. Tutkittiin vaihtoehtoja, jossa ajoyhteys korkealle rakennukselle järjestettäisiin etelästä Tukkimiehentien kautta (Vaihtoehto A1) tai pohjoisesta Toivonpolun kautta (Vaihtoehto A2).



Kuva 8: Vaihtoehto A1 (11.9.2018) LUO Arkkitehdit Oy



Kuva 9: Vaihtoehto A2 (11.9.2018) LUO Arkkitehdit Oy

Vaihtoehtoja vertailtaessa todettiin, että ajoyhteyttä korkealle rakennukselle ei voida järjestää Toivonpolun kautta. Toivonpolku on kaavarungossa osoitettu kevyen liikenteen väyläksi, eikä sille voida ohjata ajoneuvoliikennettä. Näin ollen vaihtoehto A1 valikoitui esitetyistä vaihtoehtoista paremmaksi.

Suunnittelun lähtökohdat tarkentuivat alustavan vaihtoehtotarkastelun jälkeen keväällä 2019. DNA Oy:n kanssa käydyissä neuvotteluissa kävi ilmi, että alustavissa vaihtoehtotarkasteluissa poistuvaksi esitetty DNA:n laitetila tulee säilymään alueella pitkään. Vaihtoehtoa A1 tarkennettiin niin, että DNA:n rakennus esitettiin säilyväksi. Syksyllä 2020 päivitettiin suunnitelmiin bulevardin katualueen tarkentunut linjaus, ja siirrettiin bulevardiin rajautuvia rakennuksia tarkentuneen linjauksen mukaisesti.



Kuva 10: Päivitetty vaihtoehto A1 (20.1.2021) LUO Arkkitechdit Oy

Keväällä 2021 todettiin kaupungin taholta tarve vaihtoehdolle, jossa tarkasteltaisiin tornitalon sijoittumista osaksi muuta korttelia. Laadittiin vaihtoehto A3, jossa bulevardin varteen sijoittuvaa, 7-kerroksista rakennusta lyhennettiin ja sen muotoa muutettiin, jolloin korkea rakennus jäsenyy tilallisesti osaksi korttelia.



Kuva 11 Vaihtoehto A3 (24.5.2021) LUO Arkkitehdit Oy

Vaihtoehto A1

- Korkea rakennus kaavarungon hengen mukaisesti julkisessa tilassa vapaasti seisova. Sen toteutussuunnitteluun voidaan etsiä ratkaisuja arkkitehtuurikilpailulla.
- Huoltoliikenne korkealle rakennukselle vie suuren osan bulevardin varteen sijoittuvien 7-kerroksisten rakennusten korttelipihasta
- Korkealla rakennuksella ei ole omaa, melulta suojattua pihaa

Vaihtoehto A3

- Korkea rakennus on kaavarungosta poiketen osana korttelia. Se kuitenkin sijaitsee vapaasti asuinkorttelin laidalla, ja sen toteutussuunnitteluun voidaan etsiä ajatuksia arkkitehtuurikilpailulla.
- Korkealle rakennukselle voidaan järjestää melulta suojattu piha. Pihan melusuojaukseen tulee etsiä ratkaisuja jatkosuunnittelussa.
- Bulevardin varteen sijoittuvien, 7-kerroksisten rakennusten piha suurenee

4.5.2. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute vastineineen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 2.4.–2.5.2019. Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme lausuntoa. Lisäksi nähtävilläolon ulkopuolella on esitetty yksi F-Solutions Oy:n mielipide.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupunki on pyytänyt lausuntoa Alppilan kaupungin osassa Kaarnatie 10 koskeva asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (kaavatunnus 564-2358). Asemakaavahankkeessa suunnitellaan Kaarnatien ja Kemintien väliselle alueelle monipuolisesti tiiviimpää kerrostaloasumista, palveluita ja työpaikkoja. Samalla tutkitaan Tukkimiehentie 2:n maankäyttöä nykyisen maankäytön ja asumisen pohjalta. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaarnatie 10 on tällä hetkellä pienteollisuusaluetta, jossa on kolme 1-kerroksista toimitilarakennusta, niistä vanhin on v.1956 rakennettu dna:n teletalo telemastoineen. Suurin kulkuneuvo ja huoltorakennus kellaritiloineen ja ajoramppeineen on rakennettu v.1982 ja v.1983 toimistorakennus. Toiminnoista johtuen Kaarnatien puoleinen piha-alue on laaja asfaltoitu paikoituskenttä, eikä rakennuksella katsota olevan erityisiä rakennushistoriallisia arvoja. Kemintietä vasten korttelissa on tiheä metsäinen puistokaista.

Kemintie on kaupungin kehittämisaluetta, raitiotieliikenteen käytävää, Alppilan bulevardia, jota keskustan ja Linnanmaan yhdistävällä täydennysrakentamisella tavoitellaan laadullisesti korkeatasoista kaupunkikuvaa ja toiminnallisesti sekoittunutta miljöötä. Alueen länsiosaa on jo muuttanut teollisuusalueesta kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, mikä kytkeytyy vanhempiin Alppilan asuintorneihin. Alueen rakennuskanta on eri-ikäistä rakennusajalleen tyypillistä korkeahkoa asuinrakentamista. Kaava-alueen länsipuolella on maakunnallisesti arvokas Kalevankartano, nykyisin Alppimajan juhlatila, joka on yksityisessä omistuksessa. Alun perin se on v.1943 rakennettu saksalaisten jääkärien upseerikerho, tirolilaistyylinen hirsirakennus. Rakennus on ollut saksalaisvaiheen jälkeen monenlaisessa käytössä. Muita arvokohteita alueella ei ole. Alue on voimakkaan muutoksen alainen ympäristö. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista Kaarnatie

10 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoksen suunnitteluun.

Lausunto 2, Elisa Oyj:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia sen riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapelia/kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaa ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§). Lisätietoja asiasta antaa Urpo Koikkalainen, s-posti: urpo.koikkalainen@elisa.fi

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoksen suunnitteluun.

Lausunto 3, Fingrid Oyj:

Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 0303955230. 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.

Ystävällisin terveisin Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, Mika Penttilä, vanhempi asiantuntija

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoksen suunnitteluun.

Mielipide 1, F-Solutions Oy:

Huomasimme että teillä on meneillään kaarnatie 10 kaavoituksen muutos. Yhtiömme valokuitu menee DNA:n keskukselta kartassa masto merkinnällä olevasta pisteestä kaarnapuiston jalkakäytävän viereen ja siitä Kaarnatien/Toivontien risteykseen. Kuitu on liiketoiminnallemme

elintärkeä ja näkisin että meillä olisi syytä olla listalla, jotka ovat osallisia suunnitteluhankkeessa. Tämä kuitenkin toteutuessaan vaatinee meiltä uuden kuitureitin tuomista Messipojantien keskuksesta radan alitse Alppilaan.

Vastine:

Lisätään F-Solutions Oy asemakaavan muutoksen osallisiin.

Valmisteluaineistosta saatu palaute vastineineen:

Valmisteluaineisto pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 9.7.–3.9.2021. Nähtävillä-oloaikana valmisteluaineistosta esitettiin yksi mielipide ja kolme lausuntoa.

Palaute 1, Mielipide, yksi allekirjoittaja:

Tämä on palaute ei paitsi kyseisestä kaavaluonnoksesta, vaan koko Kemintien (ja oikeastaan jopa koko Oulun) kehittämisestä. Oulussa rakennetaan liian korkeita taloja. Viisi tai kuusi kerroksiset talot ovat ehdottomasti riittävän korkeita 200 000 ihmisen kaupunkiin. Korkeat rakennukset ovat myös lähes poikkeuksetta hillitymmän korkuisia rumempia ja ne halventavat kaupunkikuvaa. Kos-merkittyjen korttelialueiden "tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus". Minusta kokonaisuutta rikkoo rakennukset jotka ovat huomattavasti ympäröiviä rakennuksia korkeampia tai matalampia.

Yli 10 kerroksinen rakennus saa ihmisen tuntemaan itsensä mitättömäksi ja vie asukkaat liian kauas maan tasalta. Korkeiden talojen rakentaminen myös tiivistää kaupunkirakennetta liikaa. Sen sijaan että tuodaan keskustaan lisää tilaa asua rakentamalla korkealle, voitaisiin kasvattaa keskustaa. Kaupunki vaikuttaa suurelta kun keskustamaisuus jatkuu pitkään, ei silloin kun kaikki ihmiset on sullottu pariin korkeaan rakennukseen.

En vastusta Kemintien bulevardi -suunnitelmaa itsessään; kuten jo sanoin, minusta keskustamaisista ympäristöä tulisi laajentaa. Rakentamisen korkeus tulisi kuitenkin pitää järkevällä tasolla, esimerkiksi 5-7 kerroksessa. Bulevardin toteutuksen kannalta on myös ensiarvoisen tärkeää että bulevardi todella on bulevardi, eikä autotie jonka ympärillä on taloja. Kemintien kaavarungossa oli hyvän näköisiä kuvia maantasosta, toivottavasti lopputulos näyttää suurin piirtein samalta.

Tornitalojen rakentamisen sijaan keskustassa voisi keskittyä turhien pysäköintialueiden poistamiseen ja yksikerroksisten rakennusten korottamiseen. Tällaisia pysäköintialueita on esimerkiksi Aleksanterinkadun varrella ja torinrannassa, ja sopimattomia yksikerroksisia rakennuksia muunmuassa Pakkahuoneenkadulla.

Kaavoituksen vastine:

Kaarnatie 10 kaavamuuotosalueen korttelissa asuin- ja liikerakennusten kerrosluku vaihtelee pääosin kuuden ja kahdeksan kerroksen välillä. Poikkeuksen tekee 12 kerroksinen tornirakennus, joka sijaitsee tulevan Alppilanbulevardin keskusaukion Alppitorin laidalla ja katunäkymän päätteenä pohjoisesta saavuttaessa. Kaavamuuotos ja korttelin viitesuunnitelmat noudattavat Kemintien kaavarunkoa suunnittelun lähtökohtana ja korkea rakentaminen jäsentää kaupunkirakennetta osana monipuolista ja urbaania ympäristöä. Kaksitoistakerroksisen tornirakennuksen osalta jatkosuunnittelussa vaaditaan erityisen korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta arkkitehtuurikilpailun kautta.

Kaavamuuotoksen kortteli sijaitsee kaavarunkoalueen keskeisessä ytimessä ja rakentamisen tehokkuus on tällä alueella suurimmillaan. Ympäristön rakennuskanta Kaarnatien länsipuolella tukee osaltaan suunniteltuja kerroslukuja.

Kaikki mielipiteet Oulun kaupungin laajamittaiseen kehittämiseen liittyen ovat arvostettavia, mutta tässä yhteydessä arvioidaan vain Kaarnatie 10:n kaavamuuotoksen vaikutuksia.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Palaute 2, Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Alppilan kaupungin osassa Kaarnatie 10 koskeva asemakaavan muuotoksen luonnos (kaavatunnus 564-2358). Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tavoitteena on muuttaa Tp-/ pienteollisuusrakennusten korttelialue ja P-/puistoalue AL-/asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä AH-/ asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi. Lisäksi alueelle tulee ET-/ yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi korttelialueeksi ja LPA-1/ pysäköintilaitos, joka sijoitetaan alueella olevaan varistorakennukseen. Tiivistämisen kerrosluvut vaihtelevat pääosin VI-VIII välillä ja niissä on lisäksi I-kerroksisia osia. Asemakaavan muutos on osa Alppilanbulevardia. Muutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon suunnitelmaa alueen tiivistävästä täydennysrakentamisesta muutamalla teollisuusalue asuin- ja liikerakentamiseen.

Kaarnatien länsipuolella Tirolintiellä on maakunnallisesti arvokas Kalevankartano, v.1943 saksalaisten alppijääkärien rakentama tirolilaistyylinen hirsirakennus, jossa on toiminut mm. Tuiran paloasema, nykyisen se on yksityisessä omistuksessa toimivana juhlatilana. Lähialueella ei ole

muita arvorakennuksia. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Kaarnatie 10 asemakaavan muutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Anna-Riikka Hirvonen, Yleisötyön johtaja

Anita Yli-Suutala, rakennustutkija

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Palaute 3, Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Asemakaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa sekä alueelle laadittua Kemintien kaavarunkoa. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa teollisuusalue asuin- ja liikerakentamiseen sekä tiivistää Alppilan kaupunginosan yhdyskuntarakennetta. ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnos toteuttaa hyvin kaavahankkeelle asetettuja tavoitteita.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Meluselvityksen mukaan kohteen Kemintien puoleiselle oleskelualueelle kahden rakennuksen väliin tulee sijoittaa 1,5 m korkea melueste, jotta oleskelualueen äänitasovaatimukset täyttyvät. Meluesteen sijainti on esitetty meluselvityksen liitteessä 1 ja esteen vaatimukset kohdassa

5.1. Meluselvityksen mukaan esteen neliömassan tulee olla vähintään 10 kg/m², jotta sillä saadaan tarvittava suojavaikutus. Meluesteen tulee ulottua maasta melukartoissa esitettyyn korkeuteen saakka. Rakenteeltaan meluesteen tulee olla tiivis, rakennusaineeksi soveltuvat betoni, tiili tai säänkestävät rakennuslevyt. Lauta-aita ei rakoja vuoksi sovellu meluesteeksi. Esteessä voi olla myös läpinäkyviä osia, kunhan niidenkin neliömassa ja liitosten tiiviys täyttävät vaatimukset.

Kaavakartan melumääräystä tulee täydentää meluesteen osalta em. tavalla. Kaavassa tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivan rakenteen ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty.

Asian on ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski.

Lausunnon valmisteluun on lisäksi osallistunut Heli Törttö (ympäristönsuojelu).

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan muutosehdotukseen on päivitetty melumääräyksiä koskeva asiakohta seuraavaan muotoon:

” Katu-, aukio- tai puistoalueelle suuntautuvat parvekkeet on varustettava avattavin parvekelasituksin. Lasitusvaatimus ei koske ranskalaisia parvekkeita. Tonteilla 14 ja 15 Alppilanbulevardin puoleiset julkisivut sijaitsevat melualueella, missä parvekkeilla on kiinnitettävä erityistä huomiota parvekelasitusten ja -rakenteiden tiiveyteen, kaideratkaisuihin sekä parvekkeen sisäpuolisiin melua vaimentaviin materiaaleihin. Alppilanbulevardin ja Alppitorin puolella parvekkeen saa korvata viherhuoneella kerrosalan estämättä. Viherhuoneista ei aiheudu autopaikkavelvoitetta. Tonttien 14 ja 15 rakennusten väliin on toteutettava kaavakartan osoittama melusuojarakenne meluselvityksessä osoitettujen vaatimusten mukaisesti. Korttelipihat tulee suojata liikennemelulta ja niiden kaikuisuutta tulee rajoittaa materiaalivalinnoin ja suosimalla runsasta kasvillisuutta. Korttelialueita vaiheittain rakennettaessa tulee melusuojaustarve selvittää, ja tarvittaessa toteuttaa selvitysten osoittamat väliaikaiset melusuojarakenteet.”

Korttelialueen toteuttaminen aloitetaan Kaarnatien puolelta ja Alppilanbulevardin puoleiset rakennukset toteutetaan viimeisenä. Laajan korttelialueen rakentuminen kestää useita vuosia, ja rakentamisen aikatauluun liittyy luonnollisesti aina epävarmuustekijöitä. Edellä kuvatulla melumääräyksellä on pyritty mahdollistamaan sujuva toteutus, vaikka ympäristön meluolosuhteissa tapahtuisi muutoksia.

Palaute 4, Lausunto, Telia Finland Oyj:

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen.

Alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa: production-desk@teliacompany.com

Telian kaapelitiedot voi tilata osoitteesta www.verkkoselvitys.fi

Terveisin, Teemu Mustonen / Production Desk / Telia Company / p. 0201332710

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus:

Valmisteluvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin etäkokouksena 17.8.2021. Tiedotus- ja keskustelutilaisuus koski kolmea Alppilanbulevardin asemakaavan muutoshanketta: Väli-vainion koulun ympäristö (564-2323), Kaarnatie 10 (564-2358) ja Kaarnatie 32 (564-2385). Tiedotus- ja keskustelutilaisuuteen osallistui 65 henkilöä. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä numero 4.

4.5.3. Asemakaavaehdotukseen valmisteluvaiheen nähtävillöolon jälkeen tehdyt keskeiset muutokset

Asemakaavamuutoksen taustalla olevia viitesuunnitelmia on tarkennettu muun muassa korttelin sisäisen liikenneturvallisuuden ja muiden toimintojen yhteensovittamiseksi. Talo H:n ja pysäköintirakennuksen välistä tilaa on väljennetty, jotta jalankulkuliikenteelle voidaan toteuttaa autoliikenteestä erotettu väylä.

Kaavamuuotosalueen pohjoispäässä kaavamuuotosalueeseen on otettu mukaan osa Kaarnapuistoa Toivonpolun ympäristöstä, jotta liittyminen korttelialueeseen ja Alppilanbulevardin kaavamuuotosalueisiin on voitu varmistaa. Kaarnapuiston itäosa korttelin pohjoispuolella liittyy osaksi Alppitorin aukiota ja länsiosa toteutetaan puistona. Puistoon on osoitettu ohjeellinen reitti kevyenliikenteen yhteydelle bulevardilta Kaarnatien suuntaan.

4.5.4. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.9.–3.10.2022 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus ja kaksi lausuntoa, joista ei ole aiheutunut tarvetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saadut muistutus ja lausunnot vastineineen:

Muistutus, yksityishenkilö, yksi allekirjoittaja:

On tärkeää, että Alppilan Bulevardin keskeisimmät alueet toteutuessaan todella ovat urbaaneja, kuten on aiottu. Urbanin kaupunkiympäristön keskeinen ominaisuus on, että julkinen ja yksityinen tila on eritelty toisistaan. Nyt suunnitellussa korttelissa on ongelmana, että korttelin sisäpiha on auki kadulle päin. Näin syntyy tilanne, jossa korttelin asukkailta viedään sisäpiha, ja aukiolla olevat ihmiset kokevat paikan epämiellyttäväksi. Puoliavoimen korttelin vierellä on ns. aina väärässä paikassa.

Ongelma on helppo ratkaista rakentamalla tontin 14 rakennus kiinni autohalliin (tontti 13), tai vieläkin paremmin, rakentamalla tontin 15 rakennus kiinni tontteihin 13 ja 14. Näin alueen tärkein julkinen tila on täysin julkista tilaa ja rakennusten rajaama, ja yksityinen sisäpiha on suljettu ainakin tältä puolelta. Vieläkin parempi olisi, jos rakennettaisiin täysin suljettuja umpikortteleita, ilman yksikerroksisia osuuksia. Yksikerroksisia osuuksia voisi edes korottaa kahteen tai kolmeen, tehokkuuden ja urbaanimman ilmeen saavuttamiseksi. Vastaavasti korkeimpia kerroslukuja voisi madaltaa yhtenäisyyden nimissä.

Kaupunkiympäristöä kaunistaisi harja- tai mansardikatot, jotka toimivat selkeinä lopetuksina rakennuksen vertikaaliselle kasvulle, ja tuovat myös enemmän valoa kadulle kuin pulpetti- tai tasakatot.

Toivon että ajatuksiani otetaan huomioon suunnittelussa.

Kaavoituksen vastine:

Kiitos kaupunkisuunnitteluun liittyvistä näkemyksistä ja korttelirakenteen kehittämisajatuksista.

Kaarnatie 10 korttelin rakenteessa on pyritty vaihtelevalla rakennusten massoittelulla välttämään pitkiä yhtenäisiä katujulkisivuja. Urbani kaupunkirakenne toteutuu Alppilanbulevardin alueella monipuolisena ja vaihtelevana, hieman erilaisena kuin keskustan ruutukaava-alueella.

Julkisen ja yksityisen tilan käsittely ja rajaaminen tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Tornirakennuksen suunnitteluun tullaan kiinnittämään erityistä huomiota hankkeen laaturyhmän toimesta, ja

siitä on sovittu pidettäväksi arkkitehtuurikilpailu ennen rakennuslupamenettelyä. Samassa yhteydessä tarkentuvat tornirakennuksen ympäristön toiminnot.

Korttelialueen viitesuunnitelmien pohjalta rakennusten kattomuodoiksi on valikoitunut katujulkisivuihin rytmiä tuovat, suunnaltaan vaihtelevat lapekatot. Kaavarunkoalueelle tavoitellaan monipuolista ja vaihtelevaa ilmettä, joten myös muut kattomuodot ovat mahdollisia tulevien kaavahankkeiden osalta.

Alppilanbulevardin hankkeita ohjaa perustettu Laaturyhmä kaavarungon laatukäsikirjan tavoitteiden mukaan.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaehdotusta.

Lausunto 1, F-Solutions:

Maankäyttösopimuksen luonnos "Maankäyttösopimus Kaarnatie 10 luonnos 15.8.2022" kertoo kohdassa 12. "Tarvittavat Tukkimiehentien ja Kaarnatien varren johtosiirrot on sovittava Oulun Veden ja Oulun Energian kanssa erikseen"

Huomauttaisin, että kyseiset tontit sijaitsevat merkittävässä tietoverkkojen kohtaamispaikassa. Tästä johtuen tonteilla sijaitsee merkittävä määrä eri operaattoreiden tietoliikennekaapeleita. Nähdäkseni ehdotettu kohdan 12. tulisi ottaa kantaa myös näiden kaapeleiden siirtoon ja neuvottelemiseen kaapeleiden omistajien kanssa.

Lisäksi kohta 12. ei ota kantaa siitä kenen kustanteella siirron oletetaan tapahtuvan. Tästä voi syntyä tilanne, jossa tontin haltija yrittää yksipuoleisesti velvoittaa kaapeleiden omistajat siirtämään kaapelit omalla kustannuksellaan pois. Vastaavasti teleoperaattoreiden näkökulmasta kaapeleiden siirräminen tontilta kokonaan pois on kohtuuton vaatimus. Näkemykseni mukaan tontin haltija tulisi velvoittaa kustantamaan siirrot niiltä osin kuin ne on rakentamisen esteenä tai niiden ehjänä pysymistä rakennusaikana ei voida taata kaapelien haltijalle. Muilta osin olemassa oleville kaapeleille ja putkille tulisi saada rasiteoikeus, jotta ne saavat jäädä tontille.

Kaavoituksen sekä Maa ja mittauksen vastine:

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluissa maankäyttösopimuksista vastaava yksikkö on Maa ja mittaus.

Kaupunki on tehnyt eri operaattorien kanssa eri aikoina sijoituslupia yleisille alueille ja näiden kaapeleiden siirron osalta menetellään kunkin toimijan sijoitusluvan mukaisesti. Sijoitusluvat ovat kaupungin ja sijoitusluvan saajan välisiä lupia ja lupien tulkinta ja vastuut sovitaan näiden osapuolten kesken.

Kiinteistö Oy Kaarnatie 10 tontin 8 maanomistajana on sopijaosapuolena tontille sijoittuvien kaapeleiden osalta ja vastaa myös aiempien omistajien tekemistä sijoitusluvista tehtyjen sopimusten mukaisesti. Kaupungilla ei ole tiedossa näiden sopimusten ehdot, eikä ole tarkoituksenmukaista liittää näiden kaapeleiden siirron periaatteita maankäytösopimukseen.

Asemakaavassa on osoitettu johtovaraus telekeskuksen itäpuolelle kohti Tukkimiehentietä. Kaavan valmistelussa on todettu, että Tukkimiehentien katutilan leveys on riittävä Alppilanbulevardin rakentamiseen liittyvän kunnallistekniikan ja infran tarpeisiin.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaehdotusta.

Lausunto 2, Elisa Oyj:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvisijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Eliasaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa verkontuki@elisa.fi

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaehdotusta.

4.5.5. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotuksen kolmiomääräykseen "Kaar10" on tehty seuraavat muutokset.

- Muutettu "Meluntorjunta" otsikon alle, sen parvekkeiden korvaamista viherhuoneilla koskevaan kohtaan tekstin "kerrosalan estämättä" tilalle "kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi".
- Lisätty "Meluntorjunta" otsikon alle tarkennus, että viherhuoneista ei aiheudu väestönsojavelvoitetta.

4.5.6. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 19.3.2019 § 179.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 22.6.2021 § 392 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 23.8.2022 § 458 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella Alppilan kaupunginosan korttelin 53 pienteollisuuden korttelialue (Tp) ja ympäröivä puistoalue ja osa katualuetta muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi alueeksi (AH) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi korttelialueeksi (ET) ja autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1).

Asemakaava-alueella säilytetään vanha varistorakennus, joka muutetaan pysäköintilaitokseksi ja jonka ympärille asuin-, liike- ja toimistorakennukset sijoittuvat. Alueella säilyy myös DNA:n laite-tila, jolle on osoitettu oma korttelialue. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden kerrosluvut vaihtelevat pääosin VI-VIII välillä ja niissä on I-kerroksisia osia. Alppilan bulevardin varteen on osoitettu XII-kerroksinen pistetalo.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan ohjeelliset rakennusalat AH-kortteliin leikkialueille (ie) ja jätteiden yhteiskeräysastioille. Istutettavat alueet ja kulkuyhteydet osoitetaan ohjeellisina. Kaarnatien puolelle on osoitetta maanalainen pysäköintipaikka (ma-p) sekä ajoyhteys (ajo) pysäköintilaitokseen. Tukkimiehentien puolelle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Muutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 37190 k-m², josta asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeus on 32650 k-m² (sisältää t-alat sekä myymälä ja liiketilat), autopaikkojen rakennusoikeutta 3830 k-m², ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusoikeutta 710 k-m².

Muutosalueen korttelitehokkuus on 2,4.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu asemakaavamerkintöjä tarkentava kolmiomerkintä, jolla ohjataan tarkemmin asemakaavan toteuttamista. Kolmiomerkintä on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Taulukossa on esitetty AL rakennusoikeuden perusteella arvio koko asemakaavan muutosalueen asunto- ja asukasmäärästä. Arvio perustuu asuntopainotteiseen toteutukseen, jossa liiketiloja toteutuu vain vaadittu vähimmäismäärä.

käyttötarkoitus	Asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AL	340	90	1,5	510	4

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kemintien kaavarunkotyön yhteydessä laadittiin laatukäsikirja, johon on kirjattu yleisiä koko aluetta koskevia sitovia suunnitteluvaatimuksia sekä ohjaavia suosituksia. Laatukäsikirja on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa ohjeellisena noudatettavaksi. Kaarnatie 10:n asemakaavan muuttoksessa laatukäsikirjassa määritellyjä asioita on tuotu kaavakartalle sekä asemakaavamääräyksiin.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kemintien ympäristöön tullaan tulevana vuosian osoittamaan uutta rakentamista noin 8000 uudelle asukkaalle yhteensä noin 500 000 kerrosnelimetriä. Kaavamuutos noudattaa kaupungin strategiaa tehostamalla maankäyttöä sekä hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa. Kaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteita sekä Kemintien kaavarungon tavoitteita niitä tarkentaen.

Suunnittelualueen nykyinen maankäyttö ja rakentamisen mittakaava muuttuu mutta se on osa kaupungin pidemmän aikavälin suunnitelmaa sekä kokonaisuutta ja muodostaa Alppilanbulevardin ympäristöstä kantakaupunkityyppistä, tiivistä kaupunkirakennetta.

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen on sopeutettu ympäristöönsä mittakaavaan mahdollisimman hyvin ottaen huomioon myös koko Alppilanbulevardin tuleva rakentaminen. Kaarnatie 10 suunniteltu rakentaminen on osa Alppilanbulevardin varren tehokasta ja tiivistä kaupunkirakennetta.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutosalue on pääasiassa rakennettua ympäristöä. Suojapuiston alueella on mäntyjä ja mäntyryhmiä sekä muuta puustoa. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen vuoksi osa puustosta kaadetaan. Kemintien kaavarungossa tehdyn luonto- ja maisemaselvityksen mukaan alueella ei kuitenkaan ole rakentamista rajoittavia luonto- tai maisema-arvoja tai varsinaisia suojelukohteita. Piha-alueella ja katuaukioilla puustokartoituksen mukaan mahdollista säilyttää puustoa..

5.3.3. Vaikutukset asumisviihtyvyyteen ja lähialueiden oloihin

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen muuttaa lähialueen elinympäristöä. Asuinrakentamisen lisääminen alueella on kuitenkin luontevaa kehitystä kaupungin tiivistyessä joukkoliikenteen runkoreittien varrella. Alueen rakentaminen tukeutuu pitkälti tulevan bulevardin palveluihin ja lähialueiden koulupalveluihin.

Muutosalue sijaitsee Kemintien välittömässä läheisyydessä ja melun huomioiminen jatkosuunnittelussa on erityisen tärkeää mm. parvekkeiden suuntauksessa ja suunnittelussa sekä piha-alueiden suojaamisessa.

Uudisrakennukset aiheuttavat muutoksia lähiympäristön asuinalueiden asuntojen näkymiin. Rakentaminen täydentää mittakaavaltaan luontevasti Alppilan vanhojen asuinalueiden kaupunkirakennetta ja tuo uuden ajallisen kerrostuman.

5.3.4. Vaikutukset liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteita sekä Kemintien kaavarungon tavoitteita, joissa Alppilanbulevardi toimii alueen pääkatuna. Pääkatu on 2+2 kaistainen ja siinä varaudutaan tehokkaaseen kaksisuuntaiseen raitiotie- tai superbussiliikenteeseen. Kävely ja pyöräily

sijoittuvat bulevardin reunoille. Pyöräilyn nopeat pääreitit ovat Kaarnatien ja Tarmontien varressa. Suunnittelualueen liikenteellinen perusratkaisu tulee muuttumaan Alppilanbulevardin rakentamisen mukana: Kaarnatie muuttuu kokoojakaduksi ja korttelin liikenne ohjataan sen kautta.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Muutosalue sijaitsee Kemintien välittömässä läheisyydessä ja liikenne melun huomioiminen jatkosuunnittelussa on erityisen tärkeää mm. parvekkeiden suuntauksessa ja suunnittelussa sekä piha-alueiden suojaamisessa.

5.5. Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset ovat selostuksen liitteenä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Lehto Asunnot Oy:n arkkitehtikonsultti LUO Arkkitehdit Oy on laatinut viitesuunnitelmat asemakaavan muutoksen pohjaksi. Suunnitelmat ovat selostuksen liitteenä.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa heti asemakaavan tultua voimaan. Alppilan bulevardin puolella uudisrakentaminen vaatii Alppilan bulevardin toteuttamisen ennen asuinrakennusten rakentamista.

6.3. Toteutuksen seuranta

Alppilanbulevardin laatutyöryhmä on perustettu 17.5.2021. Laatutyöryhmä ohjaa rakennushankkeiden suunnittelua ja valvoo ohjeellisena noudatettavan kaavarungon sekä laatukäsikirjan suunnitteluvaatimusten toteutumista. Alppilanbulevardin laatutyöryhmään kuuluvat asemakaavahankkeiden ohjausryhmän edustajat asemakaavoituksesta, maa ja mittauksesta, kadut ja liikenteestä sekä rakennusvalvonnasta. Laatutyöryhmään kutsutaan muita asiantuntijatahoja tarvittaessa.

Oulussa 5. päivänä elokuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Ville Honkonen
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	15.12.2022
Kaavan nimi	Alppilan kaupunginosa kortteli 53 sekä puisto- ja liikennealuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	12.12.2022	Ehdotuspvm	17.11.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	02.04.2019
Hyväksymispykälä	121	Kunnan kaavatunnus	564-2358
Generoitu kaavatunnus	564V121222A121		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7014	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7014

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	1,7014	100,0	37190	2,19	0,0000	29921
A yhteensä	1,1419	67,1	32650	2,86	1,1419	32650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,9692	-7269
V yhteensä	0,0663	3,9	0		-0,5354	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3749	22,0	3830	1,02	0,2444	3830
E yhteensä	0,1183	7,0	710	0,60	0,1183	710
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7014	100,0	37190	2,19	0,0000	29921
A yhteensä	1,1419	67,1	32650	2,86	1,1419	32650
AL	0,6773	59,3	32650	4,82	0,6773	32650
AH	0,4646	40,7	0		0,4646	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,9692	-7269
TP	0,0000		0		-0,9692	-7269
V yhteensä	0,0663	3,9	0		-0,5354	0
VP	0,0663	100,0	0		-0,5354	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3749	22,0	3830	1,02	0,2444	3830
LPA-1	0,3051	81,4	3830	1,26	0,3051	3830
Katuauk./torit	0,0698	18,6	0		0,0698	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0383	0
LT	0,0000		0		-0,0922	0
E yhteensä	0,1183	7,0	710	0,60	0,1183	710
ET	0,1183	100,0	710	0,60	0,1183	710
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaarnatie 10

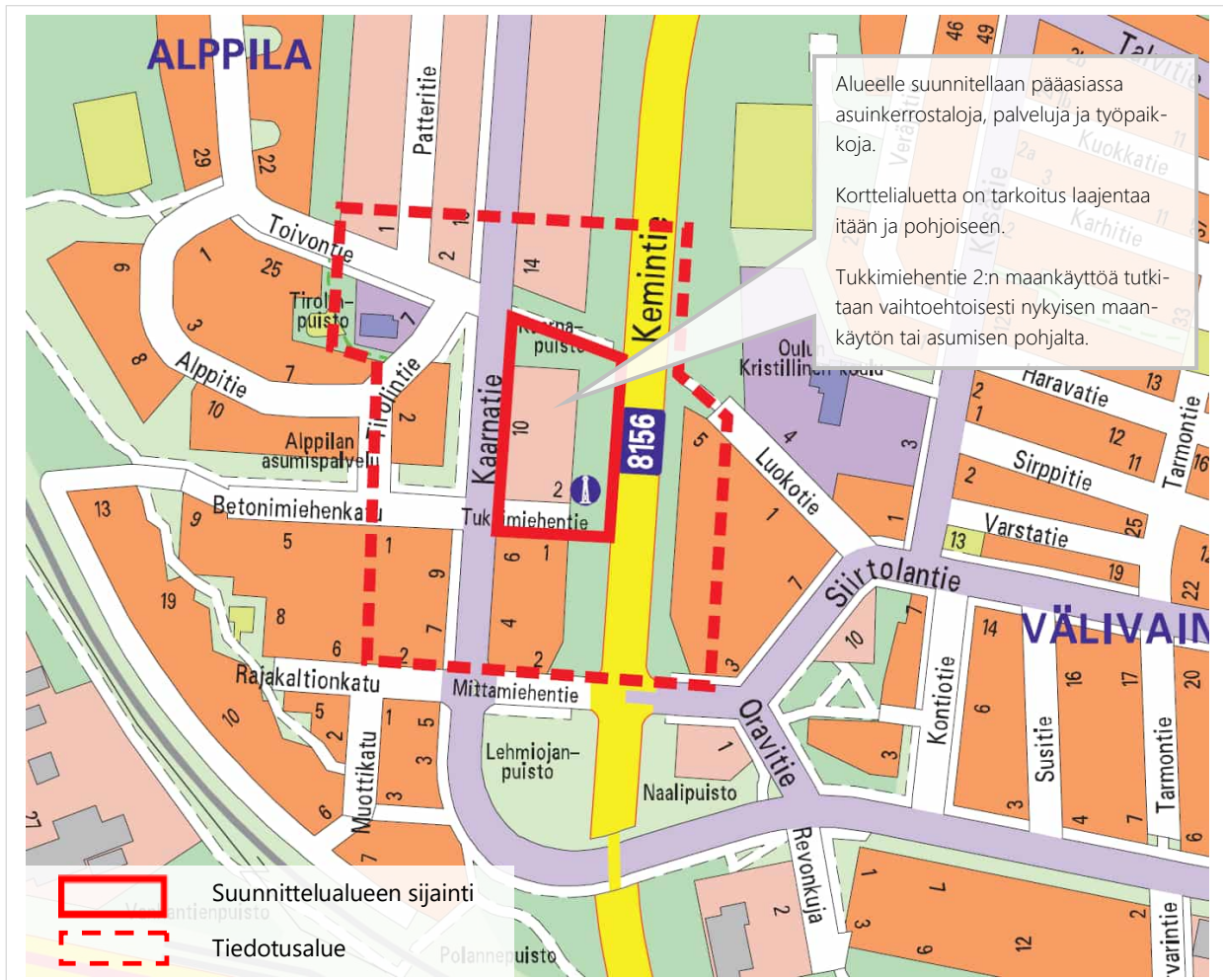
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Alueellanne on aloitettu asemakaavan laatiminen, asemakaava on tullut vireille. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavahankkeessa suunnitellaan Kaarnatien ja Kemintien väliselle alueelle monipuolisesti mm. kerrostaloasumista, palveluita ja työpaikkoja. Samalla tutkitaan Tukkimiehentien 2:n maankäyttöä nykyisen maankäytön tai asumisen pohjalta. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana 2.4.2019-2.5.2019. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2358.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Muutosalue sijaitsee Alppilan kaupunginosassa noin 2,5 km keskustasta pohjoiseen ja noin 2,5 km Linnanmaan kampuksesta etelään. Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavanmuutoksen suunnittelualue sekä alue, jonka asukkaille ja toimijoille asiasta erikseen tiedotetaan.

Suunnittelualueeseen kuuluu Alppilan kaupunginosan kortteli 53, viereiset puistoalueet korttelin pohjois- ja itäpuolilla sekä Kemintien maantien aluetta. Suunnittelualueita rajaa idässä Kemintie, etelässä Alppilan kaupunginosan kortteli 56 Tukkimiehentien eteläpuolella, lännessä Kaarnatie ja pohjoisessa Kaarnapuiston pyörätie. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2 ha.

Maanomistus

Korttelin tontti 8 on yksityisessä omistuksessa. Muu alue on kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Koko kortteli on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta ja korttelissa on kolme yksikerroksista rakennusta. Tontilla 7 on dna Oy:n vuonna 1956 rakennettu tietoliikenteen rakennus ja tontilla on myös teleliikennemasto. Tontin 8 itäpuolen kattaa suuri kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus vuodelta 1982 ja Kaarnatien varressa toimistorakennus vuodelta 1983. Kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennuksessa on koko rakennuksen kokoinen kellaritila ajoramppeineen. Tontin 8 piha-alue on lähes kauttaaltaan asfaltoitua pysäköintialuetta. Kaarnapuisto on erityisesti Kemintien varressa tiheän puustoista.

Kaarnatien länsipuolisten kerrostalokortteleiden vanhimmat rakennukset ovat 1960-luvulta ja uusimmat 2000-luvulta. Näiden kerroskoko vaihtelee IV-IX. Kaarnatien länsipuolella sijaitsee myös jatkosodan aikainen Alppimaja. Pohjois- ja eteläpuolilla on vaihtelevasti liike-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueella ja sen läheisyydessä kulkee runsaasti erilaisia johtoja, joista suunnittelun kannalta merkittävimmät ovat telekeskukseen johtavat teleliikenteen johdot.



Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä etelän suunnasta, Blom 2018.

Suunnitteluun vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

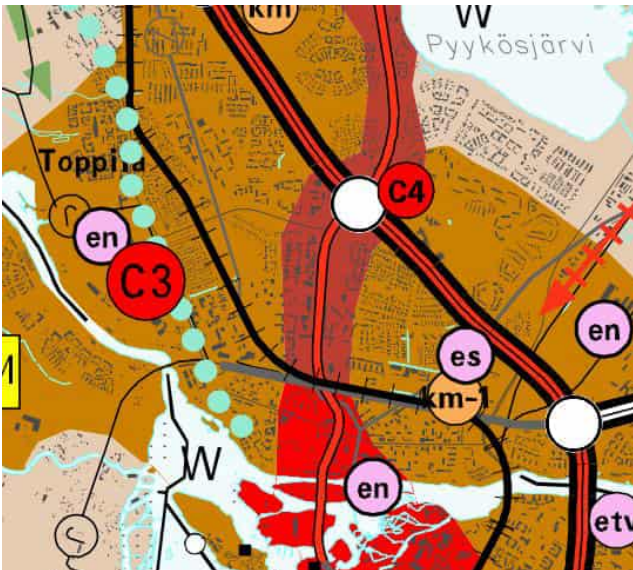
Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisia painopistealueita ovat kasvu ja kansainvälistyminen, vetovoimaisuus, luonto, kulttuuri sekä korkea osaaminen. Tavoitteena on mm. tiivistää kaupunkirakennetta ja tukea ympäristöystävällistä liikkumista.

Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaava (voimaan 12.8.2016) koostuu kahdesta kaavakartasta. Koko kaupungin kattavassa kaavakartalla 1 suunnittelualue on osa kaupunkikehittämisyöhykettä 2, kaupunkikäytävä, joka kattaa mm. aluekeskusten ja kaupunkikeskustan väliset pääliikenneväylien ympäristöt. Yöhykettä kehitetään toimintoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuisen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan korkeaan laatuun.

Kaavakartalla 2 suunnittelualue on varattu pääkäyttötarkoitukseltaan keskustamaiseksi asuin- ja liikealueeksi (AK-c). AK-c-alue varataan keskustamaisen ja toimintoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. Kemintiellä kulkee kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia.



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 1



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2

Kemintien kaavarunko

Suunnittelualue on osa Kemintien kaavarunkoa, jonka keskeiset tavoitteet on määritelty Uuden Oulun yleiskaavassa. Kaavarunko ja siihen liittyvät yleissuunnitelmat on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 5.6.2018 ohjeellisena jatkosuunnittelussa noudatettavaksi. Kemintien kaavarungon suunnittelu käsittää alueen toiminnot, mitoituksen, liikenteen, katujen, ympäristön, liikunnan sekä energia- ja vesihuollon perusratkaisut.

Kaavarungossa suunniteltu Kemintien bulevardisointi yhdistää keskustan ja Linnanmaan tiiviillä kaupunkirakenteella toisiinsa. Se myös yhdistää Koskelan kaakkoisosat, Alppilan ja Välivainion yhdeksi suuremmaksi kokonaisuudeksi, jonka ytimenä bulevardi tulee toimimaan. Sijainti keskustan ja Linnanmaan välissä

mahdollistaa uusien asuntojen, palvelujen ja työpaikkojen rakentamisen kaupungin parhaan joukkoliikenteen ja parhaiden pyöräilyreittien äärelle. Muutos mahdollistaa koko Koskela-Alppila-Välivainio -alueen väestömäärän ja palvelujen merkittävän kasvun.

Kaavarungossa asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL sekä yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi LPY. Ohjeelliset kerrosluvut vaihtelevat II-XII. Alppilanbulevardin keskusaukiolle on osoitettu tornimainen korkea rakennusmassa.



Otteet Kemintien kaavarungosta ja voimassa olevasta asemakaavasta.

Voimassa oleva asemakaava

Alueen asemakaavat ovat vuosilta 1964, 1974 ja 1984. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP), puistoaluetta (P) sekä katualuetta. Korttelin rakennusoikeus on määritely tonttitehokkuudella $e=0,75$.

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Kaarnatie 10:n maanomistajan tavoitteena on tutkia mahdollisuudet olemassa olevan teollisuusalueen muuttamiseksi asuin- ja liikerakentamisen alueeksi. Tukkimiehentie 2:n vuokraoikeuden haltijan tavoitteet tarkentuvat työn aikana. Kaupungin tavoitteena on tiivistää Alppilan kaupunginosan yhdyskuntarakennetta Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti osana Alppilanbulevardia sekä turvata teleliikenteen toimintavarmuus voimakkaasti muuttuvassa ympäristössä.

Aloite ja sopimusmenettely

Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty kiinteistön omistajan hakemuksesta. Hankkeen yhteydessä laaditaan maankäytösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm. kaavoituksesta, kadut- ja liikenteestä, maa- ja mittauksesta, ympäristötoimesta sekä rakennusvalvonnasta.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu vaikutuksia arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA1 §). Suunnittelualuetta koskien laaditaan selvitykset mm. hulevesistä ja melusta.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm. liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, kaupunkikuvaan, asumisviihtyvyyteen ja lähialueiden oloihin. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

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

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- BusinessOulu
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Toppilan ja Koskelan nuorten osallisuusryhmä TeKo
- Kulttuurivoimala - Culture Power Station ry - Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- F-Solutions Oy

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kaavahankkeesta järjestetään osallisille tiedotus- ja keskustelutilaisuus valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana. Tilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksella.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta 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 **564-2358**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös mm. Oulu10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Tori-
katu 10). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristö-
palveluiden asiakaspalvelusta.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan Oulun kaupungin kirjaamoon: postiosoitteeseen **KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI**, tai 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 kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavanmuutos on tullut vireille alkuvuodesta 2019 maanomistajan hakemuksesta.

Käynnistysvaihe

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

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään tavoiteaikataulun mukaan nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 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. Kaavaehdotus valmistuu vuoden 2022 loppukesällä, jolloin 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 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Ville Honkonen | puh. 040 595 6428 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

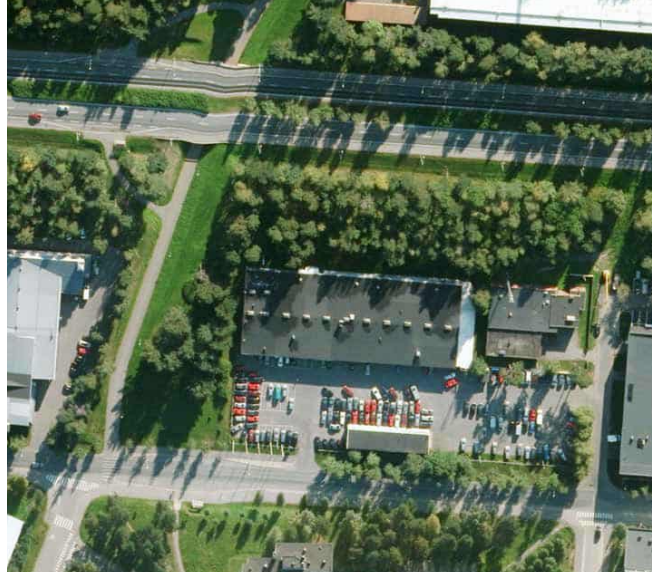
kaavoitusassistentti Outi Colliander | puh. 040 664 2838 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu



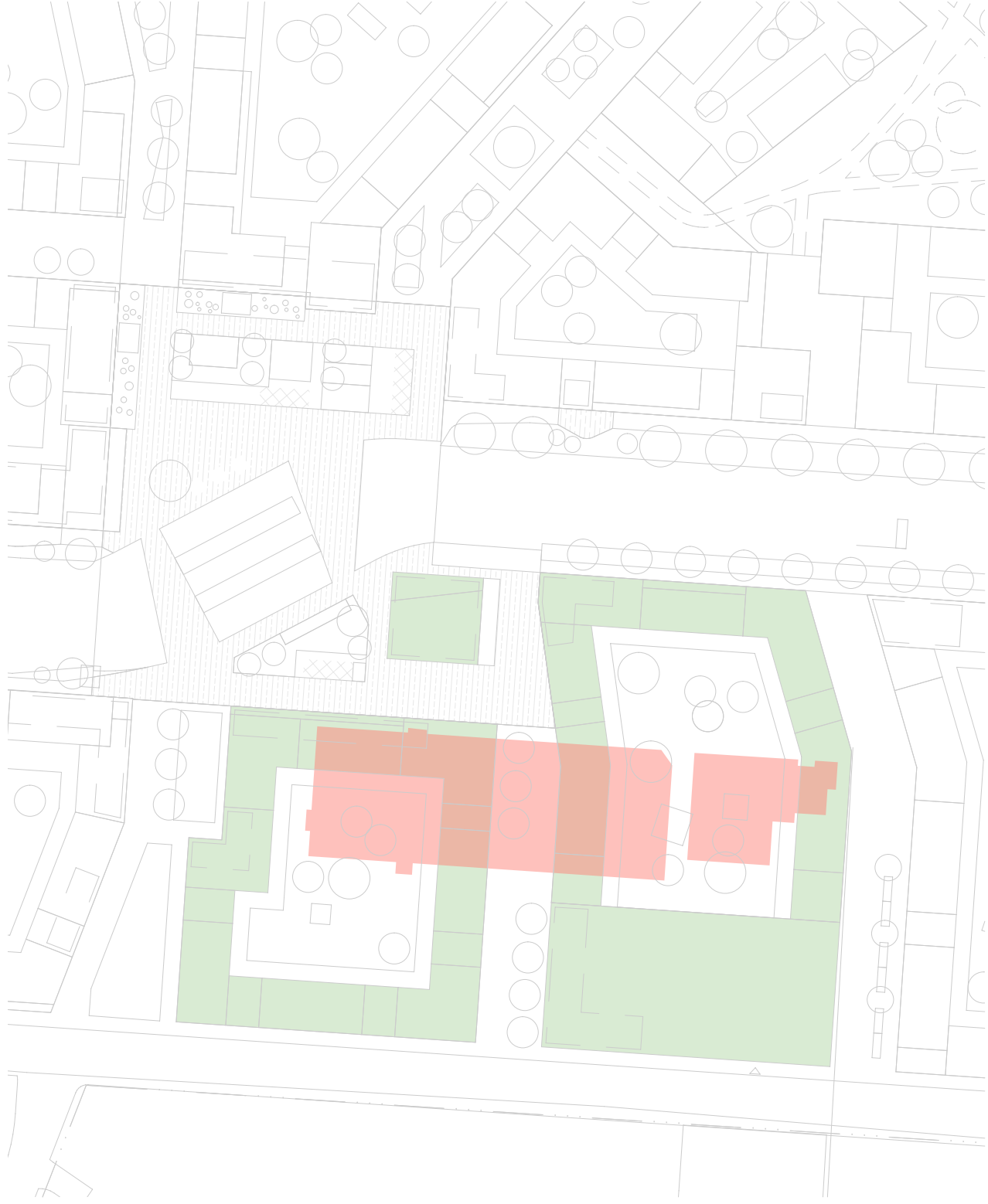
KAARNATIE 10 / AINEEN TONITTI
ALPPILANBULEVARDI

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTIA

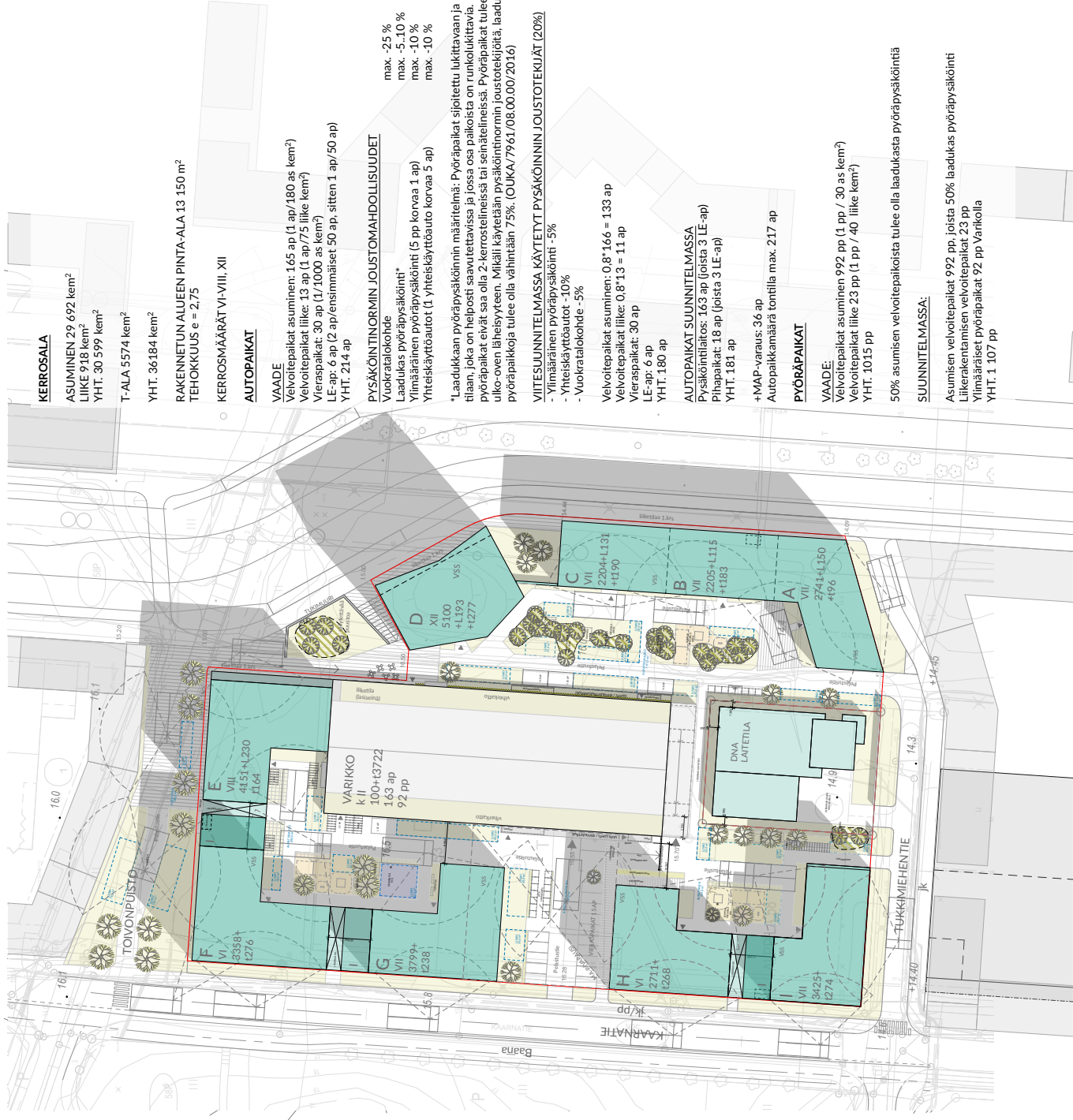


KEMINTIEN KAAVARUNKO 4.6.2018
OTE HAVAINNEKUVASTA (SERUM ARKKI-
TEHDIT OY)

AINE OY:N TONTTI
AUTOHALLI SÄILYTETÄÄN
DNA:N TONTTI
TELEKESKUS SÄILYTETÄÄN



TÖRMÄYTYS
KAAVARUNKO JA OLEVAT RAKENNUKSET PÄÄLLEKÄIN



KERROSALA

ASUMINEN 29 692 kem²
 LIUKE 918 kem²
 YHT. 30 599 kem²
 T-ALA 5574 kem²

YHT. 36184 kem²

RAKENNETUN ALUEEN PINTA-ALA 13 150 m²
 TEHOIKKUUS e = 2,75

KERROSMÄÄRÄT VI-VIII, XII

AUTOPAIKAT

VAADE
 Velvoitepaikat asuminen: 165 ap (1 ap/180 as kem²)
 Velvoitepaikat liike: 13 ap (1 ap/75 liike kem²)
 Vierospaikat: 30 ap (1/1000 as kem²)
 LE-ap: 6 ap (2 ap/ensimmäiset 50 ap, sitten 1 ap/50 ap)
 YHT. 214 ap

PYSÄKÖINTINORMIN JOSTOMAHOLLISUUDET

Vuokratilakohde max. -25 %
 Laadukas pyöräpysäköinti* max. -5..10 %
 Ylimääräinen pyöräpysäköinti (5 pp korvaa 1 ap) max. -10 %
 Yhteiskäyttöautot (1 yhteiskäyttöauto korvaa 5 ap) max. -10 %

*Laadukkaan pyöräpysäköinnin määrällisiä: Pyöräpaikat sijoitettuna lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerroksisissa tai seinätiloissa. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijää, laadukkaita pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 75%. (OUKA/7961/08.00.00/2016)

VITESUUNNITELMASSA KÄYTETYT PYSÄKÖINNIN JOSTOTEKIJÄT (20%)

- Ylimääräinen pyöräpysäköinti -5%
 - Yhteiskäyttöautot -10%
 - Vuokratilakohde -5%

Velvoitepaikat asuminen: 0,8*166 = 133 ap
 Velvoitepaikat liike: 0,8*13 = 11 ap
 Vierospaikat: 30 ap
 LE-ap: 6 ap
 YHT. 180 ap

AUTOPAIKAT SUUNNITELMASSA

Pysäköintilaitos: 163 ap (joista 3 LE-ap)
 Pihapaikat: 18 ap (joista 3 LE-ap)
 YHT. 181 ap

+MAP-varaus: 36 ap
 Autoaikkamäärä tontilla max. 217 ap

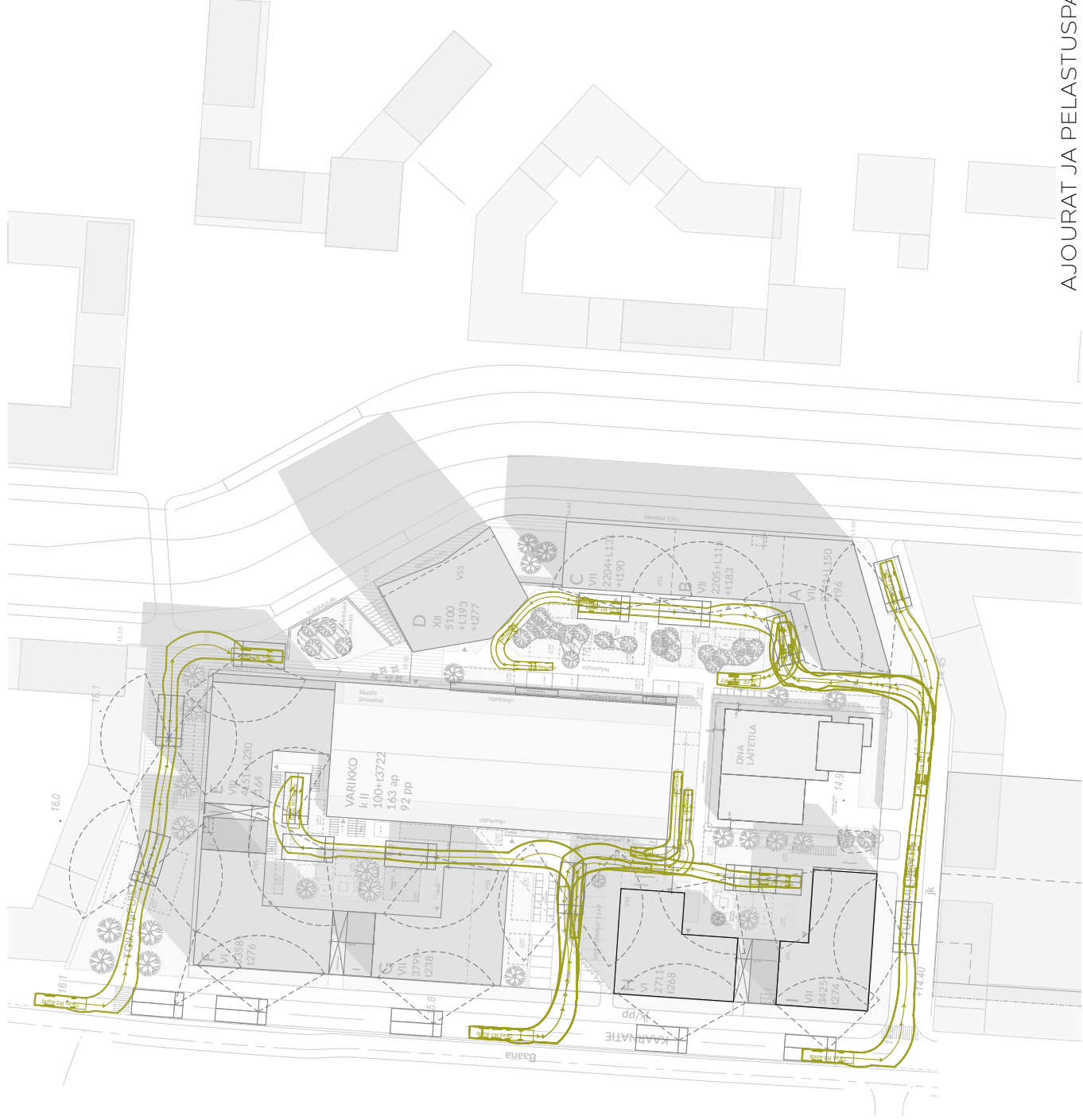
PYÖRÄPAIKAT

VAADE:
 Velvoitepaikat asuminen 992 pp (1 pp / 30 as kem²)
 Velvoitepaikat liike 23 pp (1 pp / 40 liike kem²)
 YHT. 1015 pp

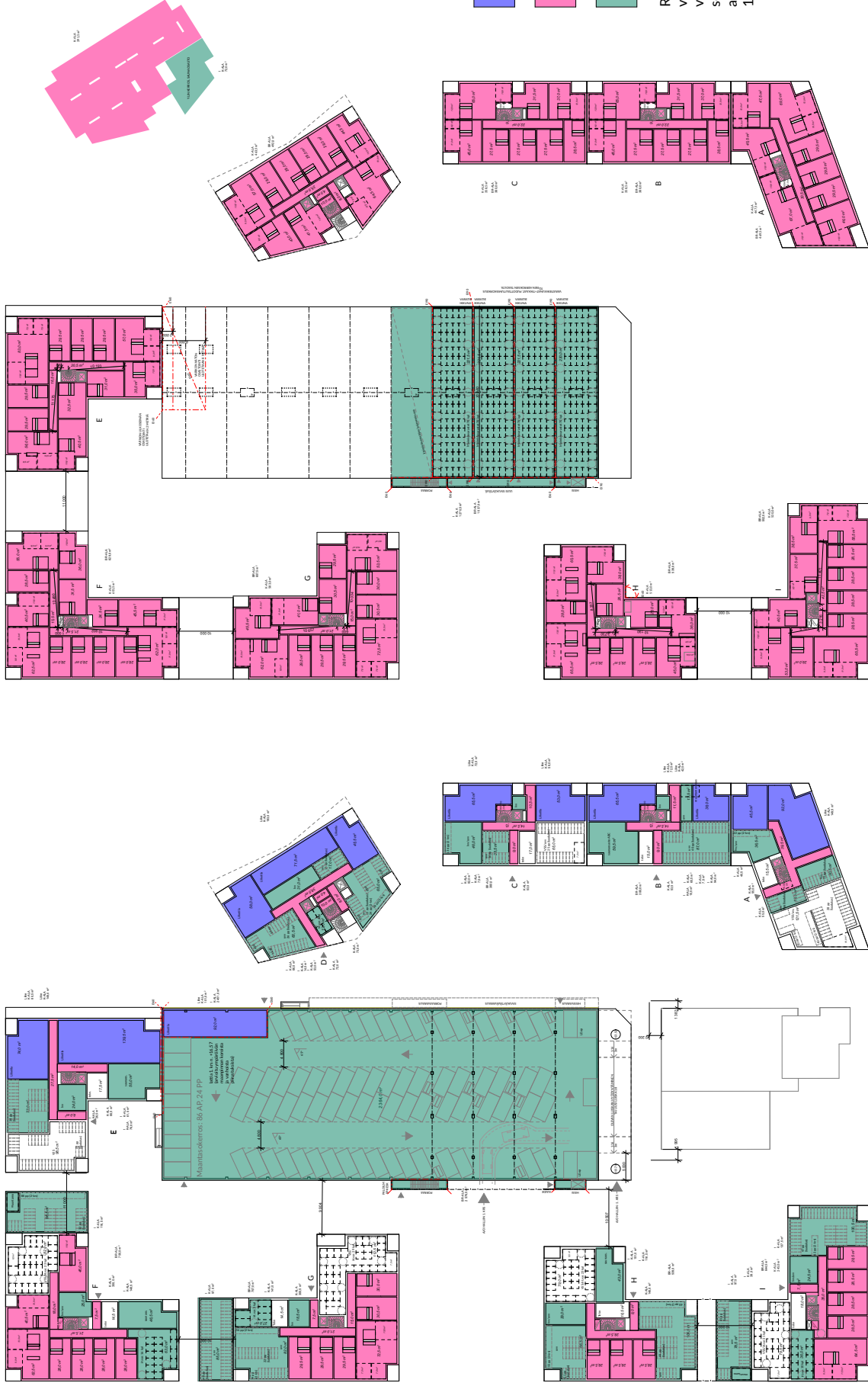
50% asuminen velvoitepaikoista tulee olla laadukasta pyöräpysäköintiä

SUUNNITELMASSA:

Asuminen velvoitepaikat 992 pp, joista 50% laadukas pyöräpysäköinti
 Liikeraentamisen velvoitepaikat 23 pp
 Ylimääräiset pyöräpaikat 92 pp Varikolla
 YHT. 1 107 pp



AJOURAT JA PELASTUSPAIKAT (PLAANA OY) 1:1000



KERROSALAKAAVIO 1.krs 1:750

KERROSALAKAAVIO peruskerros 1:750



VARIKON UUSIOKÄYTTÖ

Aineen hallin kiertäminen pysäköintilaitokseksi **pienentää rakentamisen hiilijalanjälkeä** irtaimistovarastoja ja muita asuimen aputiloja sijoitetaan Varikon 2. kerrokseen. Sisäänkäynti tiloihin tapahtuu luhtikäytävän kautta, joka toteutetaan osana hallin uutta julkisivua.

TAIDEJULKISIVU

Pysäköintilaitoksen julkisivu muutetaan **Oulun joukkoliikenteen historiasta kerätyväksi taidejulkisivuksi.**

KATON KÄSITTELY

Varikon olevalle kattopinnan reunoille lisätään **viherkattovyöhyke**, joka auttaa hulevesien hallinnassa ja tarjoaa kauniita näkymiä asuntoihin.

KESKUSAUKIO

Joukkoliikenne tekee paikasta helposti saavutettavan. **Ainavihanta kasvillisuus** suojaa melulta ja on vehreää ympäristöä. **Tutkitaan, onko olemassa olevia määntäjä mahdollista säilyttää aukiolla.**

ELÄVA KATUJULKISIVU

Julkisivun käsittely **alimmassa kerroksissa** on vaihtelevaa ja jalankulkijalle mielenkiintoista. Varikolle sijoittuu aukion laidalla **irike- tai työtilaa**, esimerkiksi co-working tila, kahvila tai kuntosali. **Säilytettävä lasijulkisivu** linkittää tilan osaksi aukion toimintoja.

ALPPILAN VARIKKO

Aineen halli on aiemmin toiminut linja-autoliikenteen varikkona. Uudistunut varikko pitää sisällään liiketiloja, auto- ja pyöräpysäköintiä sekä asumista palvelevia aputiloja, kuten irtaimistovarastoja. Aukion puoleinen julkisivu toimii alustana julkiselle taiteelle, viherkatto auttaa hulevesien viivyttämisessä.

ALPILAN VARIKKO
ALUSTAVA PALOTEKNINEN SELVITYS

PALOLUOKKA P1

MAANALAINEN AUTOSUOJA

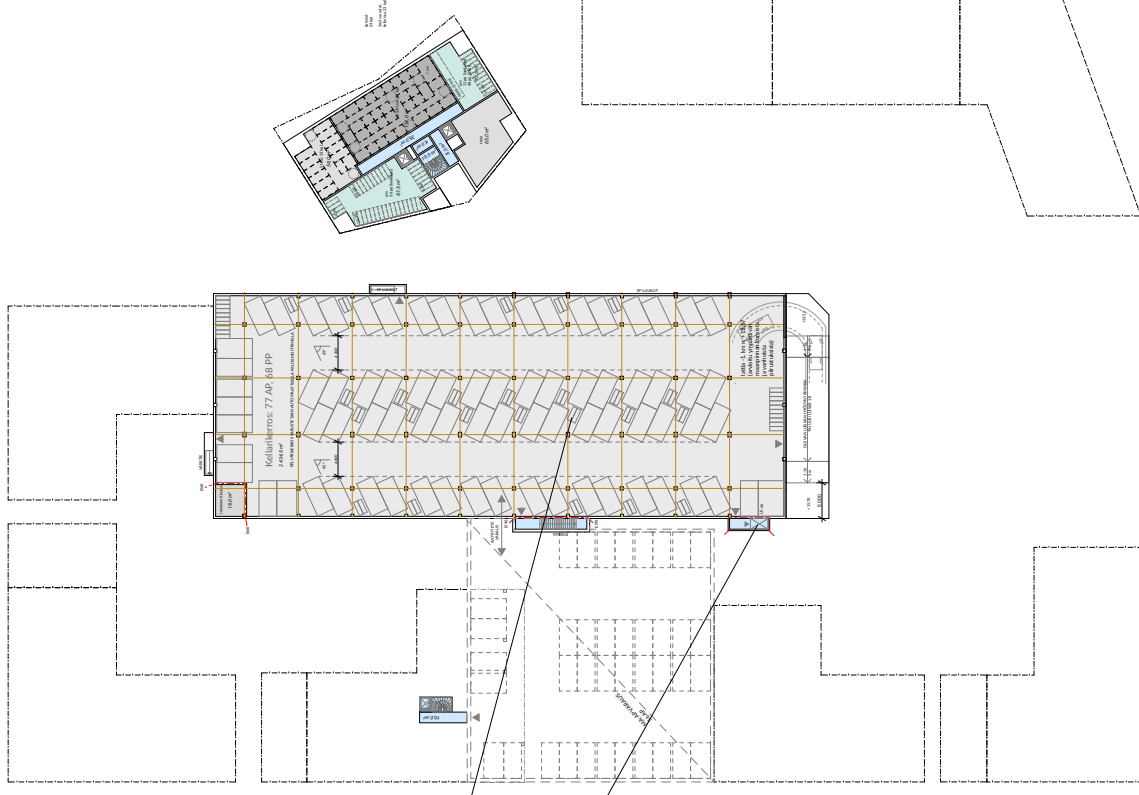
- Tilan koko 2434,5 m²
- Varustetaan paloilmoittimella (ylittää lievästi maksimikoon 2250m²)
- Savunpoisto SP-ikkunoista, korvausilma autoluiskan ja poistumisportaan kautta

MAANPÄÄLLINEN AUTOSUOJA

- Tilan koko 2363 m²
- Maanpäällisen ja maanpäällisen autosuojan välipohja osastoidaan EI60
- Savunpoisto SP-kattoluukuista

IRTAIMISTOVARASTOT (2.krs)

- Tilojen koko 200-250 m²
- Välipohja ja katto R60
- Seinät EI90
- Luhkkäyvävä R30
- Varusteikkuna/paloluuku jokaisessa varastosta (pudottautumiskorkeus 2.kerroksen tasolta)
- Savunpoisto SP-kattoluukuista tai SP-ikkunoista



KELLARISSA LAADUKASTA
PYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ

UUSIESTEETON YHTEYS



BULEVARDIN VARRELLA LIIKETILAA

PIHAT SUOJATAAN MELULTA

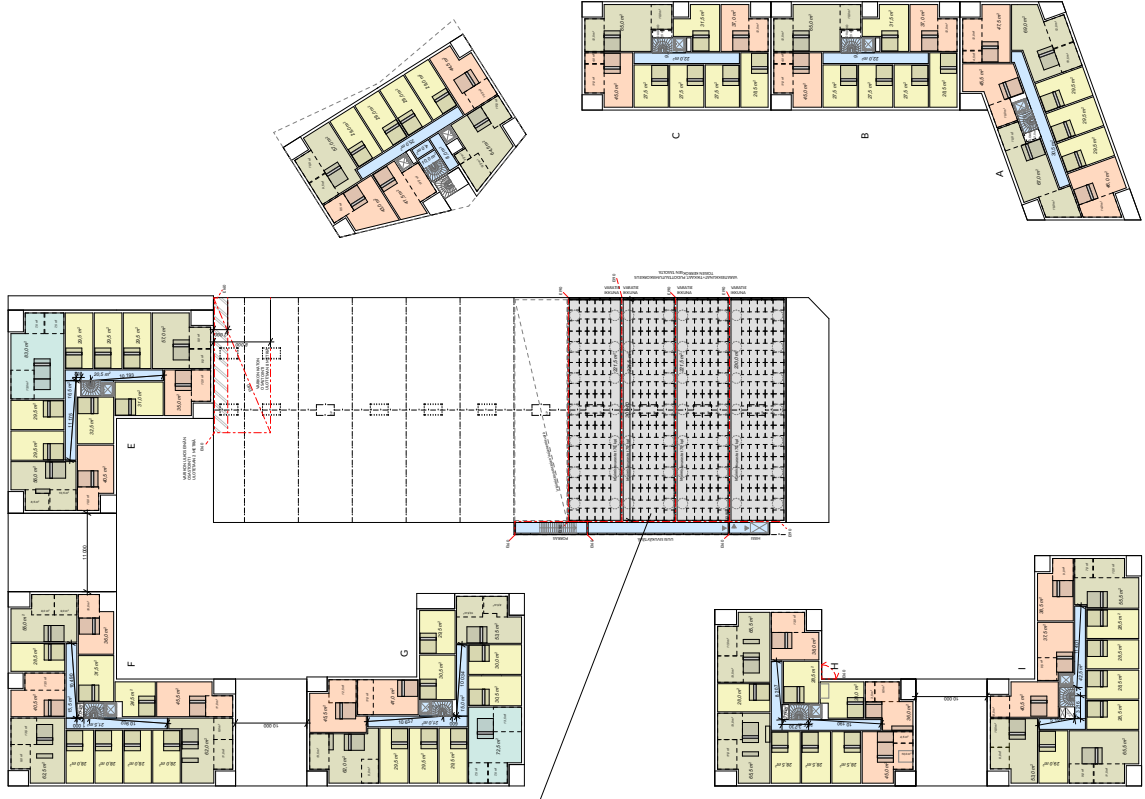
MAANTASOKERROKSESSA
LAADUKAS
PYÖRÄPYSÄKOINTI

MAANTASOKERROS 1:750

LUOARKKITEHDIT

KAARNATIE 10 / AINE

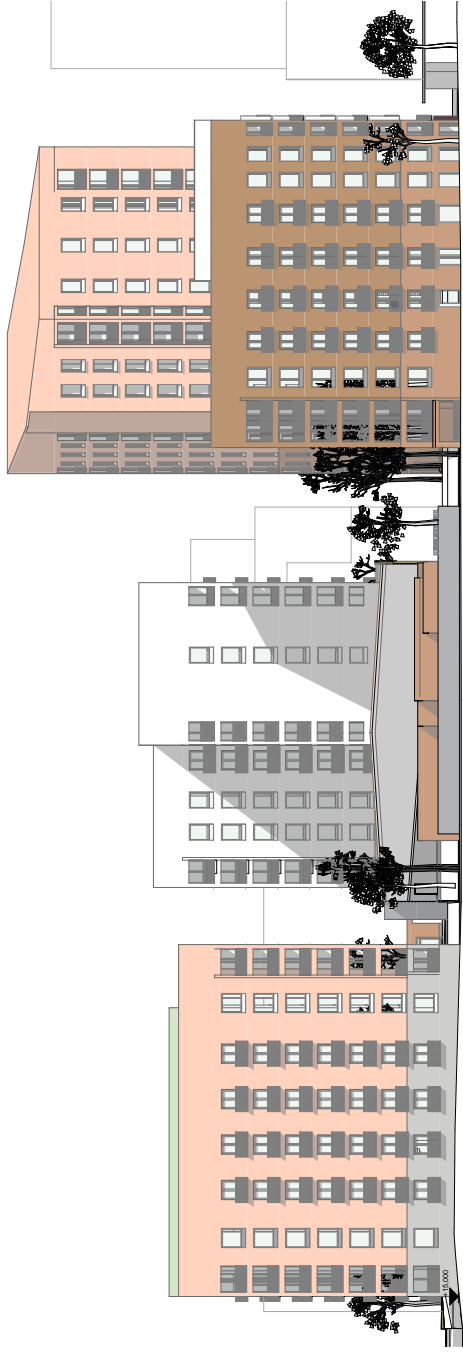
5.8.2022



VARIKON 2. KERROKSESSA
IRTAIMISTOVARASTOJA

2. KERROS / PERUSKERROS 1:750





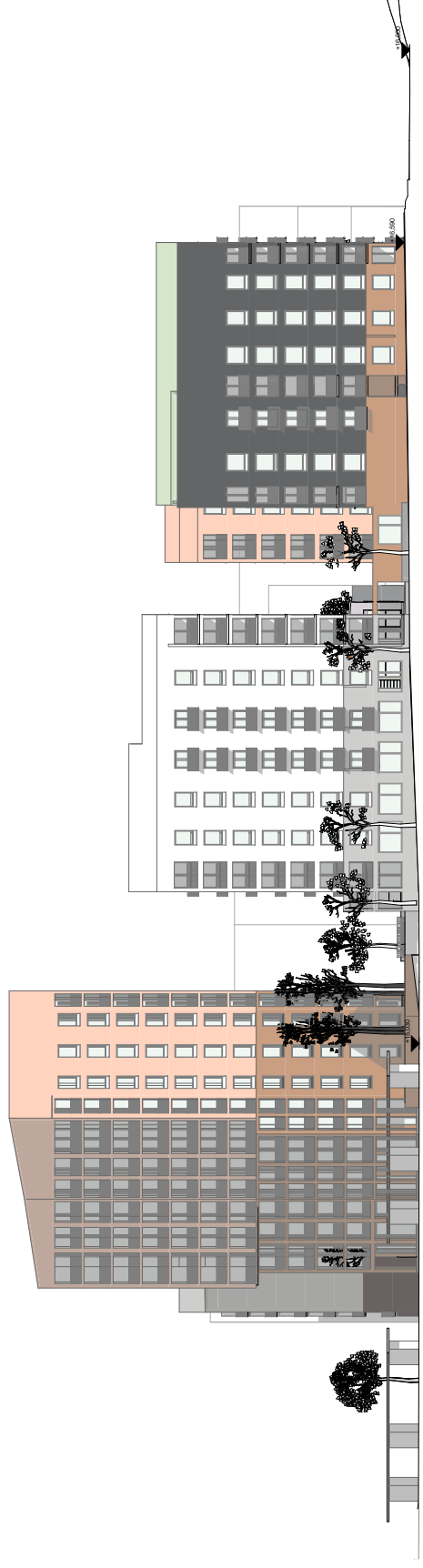
JULKISIVU TUKKIMIEHENTIELLE



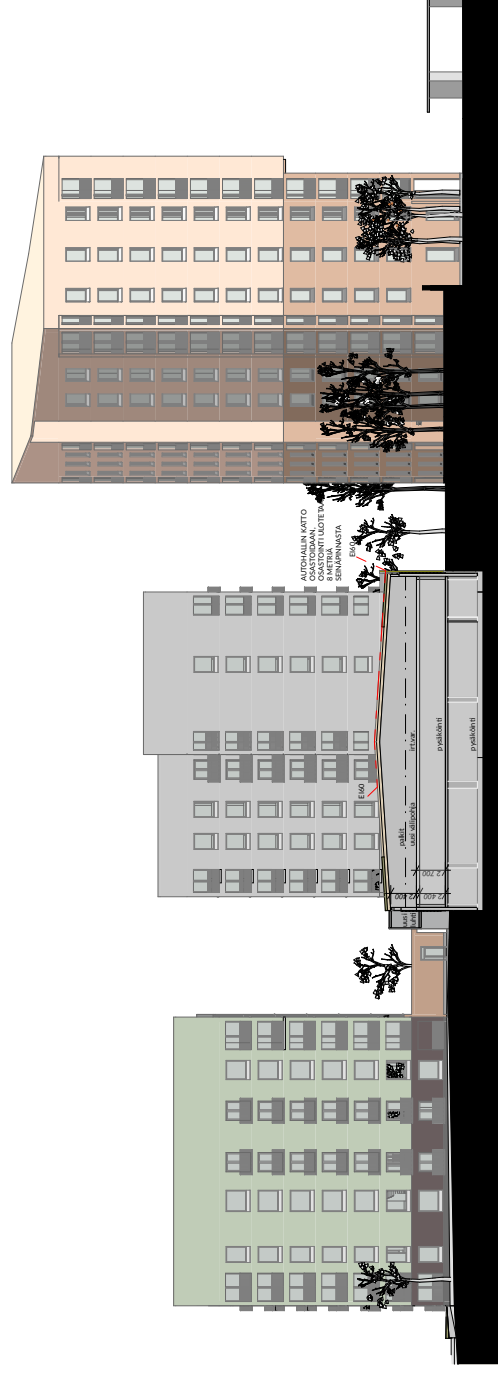
JULKISIVU BULEVARDILLE



JULKISIVU KAARNATIELLE



JULKISIVU TOIVONPUISTOON



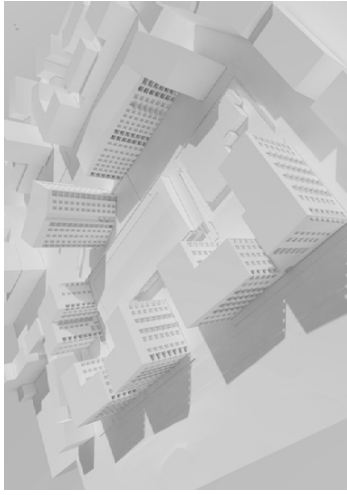
ALUELEIKKAUS POHJOISEEN 1:500



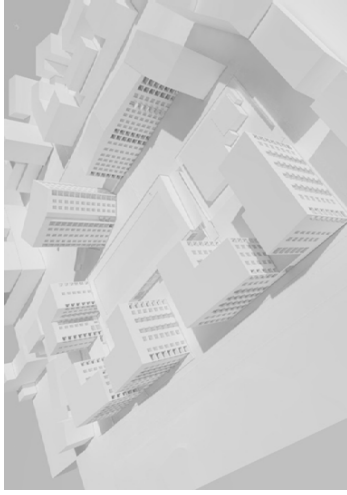
MATERIAALIPALETTI

Alppilanbulevardin laatuksikirjan mukaisesti kortteleiden ilmeessä tavoitellaan monimuotoisuutta. Rakennusten alaosat ovat eri väristä tiilimuurausta, ja yläosassa materiaali vaihtuu toiseksi (esim. kevytrappaus tai erivärinen tiilimuuraus).

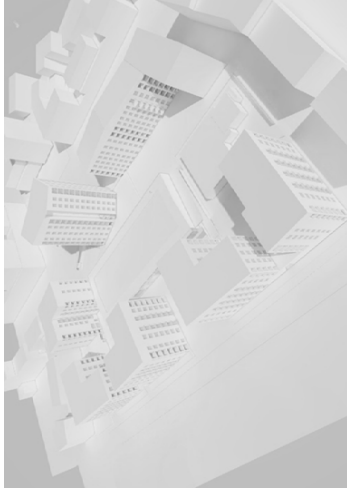
VARJOTUKIELMA LOUNAASTA



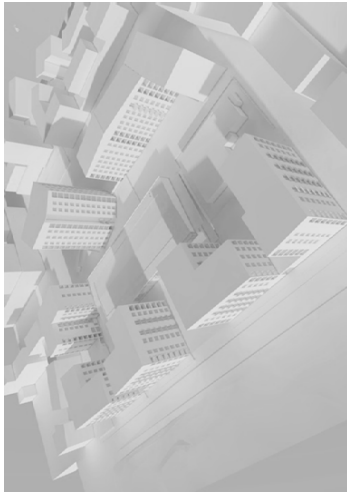
KELLO 10:00



KELLO 12:00

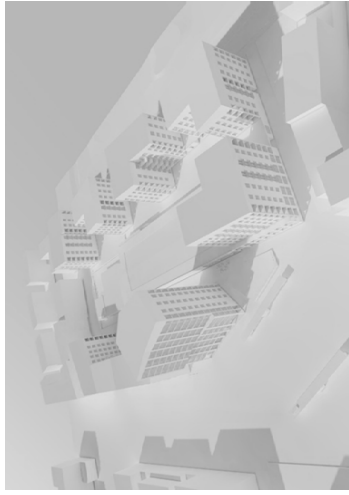


KELLO 14:00

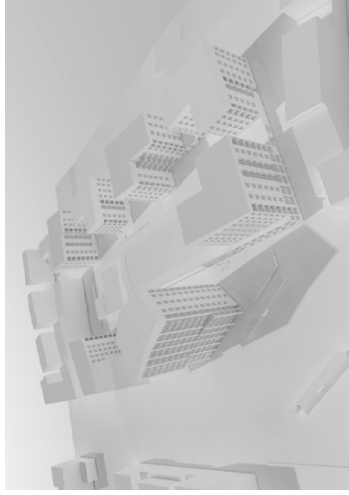


KELLO 18:00

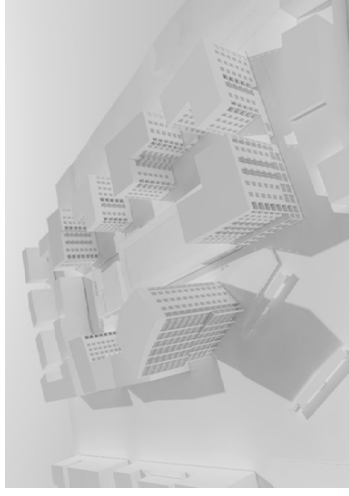
VARJOTUKIELMA KOILLISESTA



KELLO 10:00



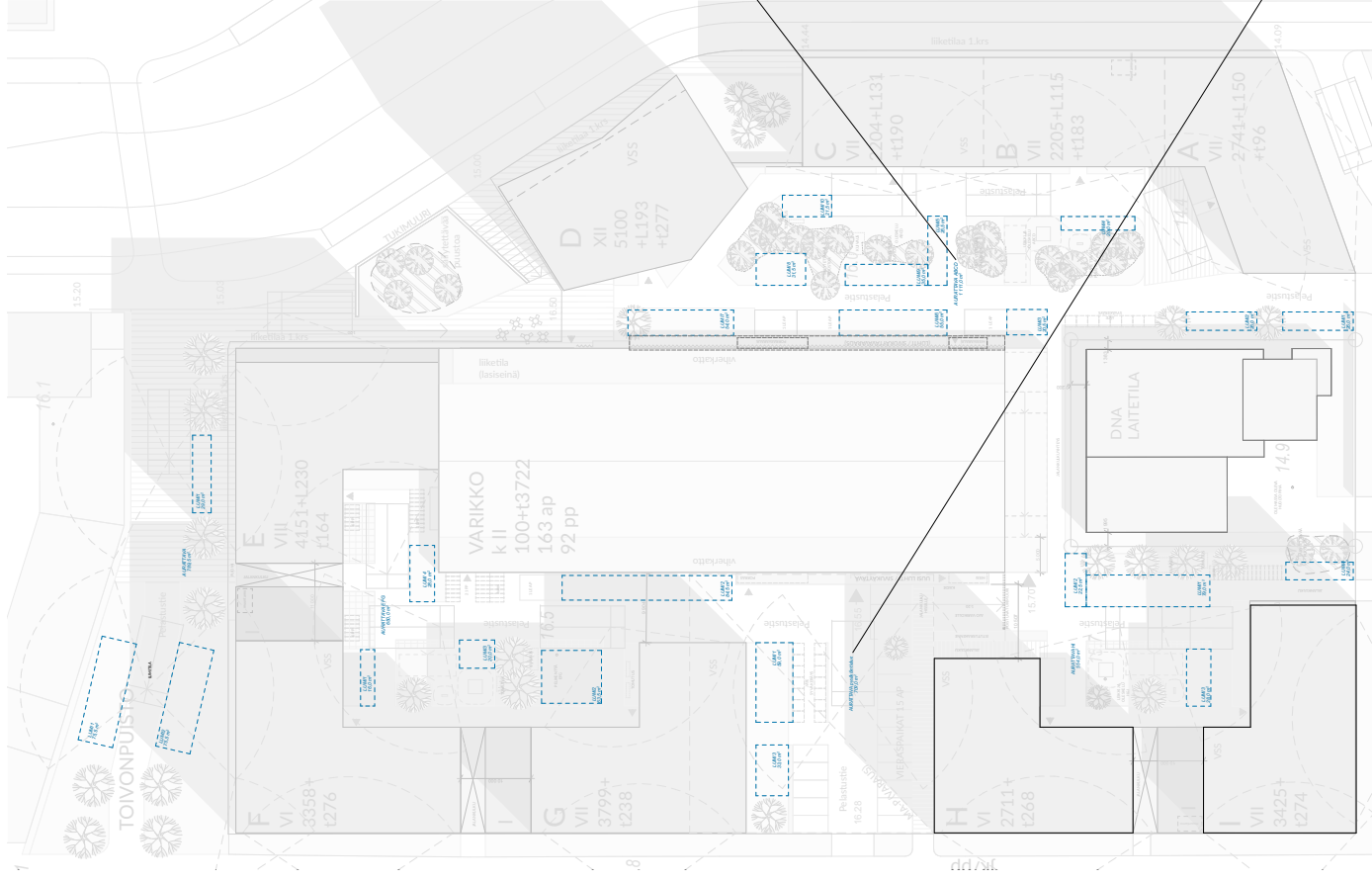
KELLO 12:00



KELLO 14:00



KELLO 18:00



Aurattavan alueen pinta-ala yht: **1111** ← 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neljänä (m2)

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kesalle.

	HUOMIOITAVAA				TILAVUUSTAS E (lumitilatavo - lunkkasien kopasteet))
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	
Lumitila 1	10,00	2,60	1,0	26,0	8,8
Lumitila 2	10,00	2,60	1,0	26,0	8,8
Lumitila 3	5,70	3,50	1,3	20,0	8,3
Lumitila 4	10,00	1,90	0,7	19,0	4,2
Lumitila 5	10,00	3,00	1,2	30,0	12,0
Lumitila 6	15,20	3,60	1,4	54,7	28,3
Lumitila 7	7,00	4,50	1,7	31,5	17,6
Lumitila 8	11,40	3,00	1,2	34,2	13,9
Lumitila 9	7,00	3,00	1,2	21,0	7,9
Lumitila 10					
Lumitila 11					
Lumitila 12					
Lumitila 13					
Lumitila 14					
Lumitila 15					
Lumitila 16					
Lumitila 17					
Lumitila 18					
Lumitila 19					
Lumitila 20					
				316,4	137,6

LUMITILAT ABCD-KORTTELI

Aurattavan alueen pinta-ala yht: **709** ← 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neljänä (m2)

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kesalle.

	HUOMIOITAVAA				TILAVUUSTAS E (lumitilatavo - lunkkasien kopasteet))
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	
Lumitila 1	4,60	11,30	3,7	52,0	18,5
Lumitila 2	24,00	3,70	1,4	88,8	49,3
Lumitila 3	7,20	4,60	1,8	33,1	19,1
Lumitila 4					
Lumitila 5					
Lumitila 6					
Lumitila 7					
Lumitila 8					
Lumitila 9					
Lumitila 10					
Lumitila 11					
Lumitila 12					
Lumitila 13					
Lumitila 14					
Lumitila 15					
Lumitila 16					
Lumitila 17					
Lumitila 18					
Lumitila 19					
Lumitila 20					
				173,9	86,9

LUMITILAT PYSÄKÖINTIALUE

Aurattavan alueen pinta-ala yht. **650** <- 1. Syytä tähän aurattavan alueen pinta-ala neljänä (m²)

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

HUOMIOITAVAA				
Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus
Lumitila 1	8,00	2,00	0,8	16,0
Lumitila 2	7,50	8,50	3,3	63,8
Lumitila 3	5,00	4,00	1,5	20,0
Lumitila 4	8,00	3,50	1,3	28,0
Lumitila 5			0,0	0,0
Lumitila 6			0,0	0,0
Lumitila 7			0,0	0,0
Lumitila 8			0,0	0,0
Lumitila 9			0,0	0,0
Lumitila 10			0,0	0,0
Lumitila 11			0,0	0,0
Lumitila 12			0,0	0,0
Lumitila 13			0,0	0,0
Lumitila 14			0,0	0,0
Lumitila 15			0,0	0,0
Lumitila 16			0,0	0,0
Lumitila 17			0,0	0,0
Lumitila 18			0,0	0,0
Lumitila 19			0,0	0,0
Lumitila 20			0,0	0,0
			127,8	82,5
TILAVUUSTAS E (lumitilavien lukukasojen kapasiteetti)				4,52
RIITTÄÄ				

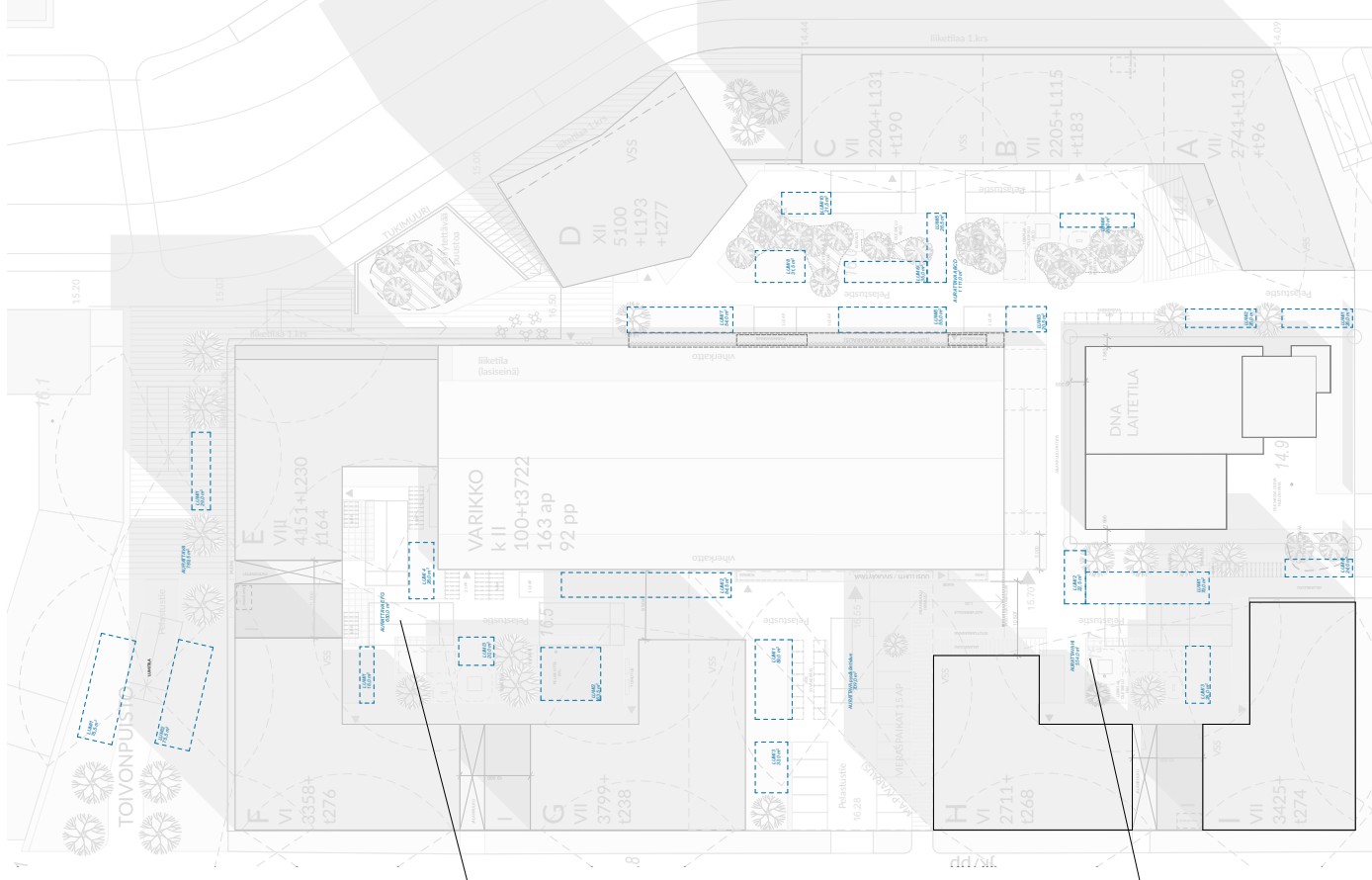
LUMITILAT EFG-KORTTELI

Aurattavan alueen pinta-ala yht. **554** <- 1. Syytä tähän aurattavan alueen pinta-ala neljänä (m²)

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

HUOMIOITAVAA				
Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus
Lumitila 1	17,50	4,50	1,7	78,8
Lumitila 2	7,50	3,00	1,2	22,5
Lumitila 3	8,00	3,50	1,3	28,0
Lumitila 4	9,50	2,50	1,0	23,8
Lumitila 5			0,0	0,0
Lumitila 6			0,0	0,0
Lumitila 7			0,0	0,0
Lumitila 8			0,0	0,0
Lumitila 9			0,0	0,0
Lumitila 10			0,0	0,0
Lumitila 11			0,0	0,0
Lumitila 12			0,0	0,0
Lumitila 13			0,0	0,0
Lumitila 14			0,0	0,0
Lumitila 15			0,0	0,0
Lumitila 16			0,0	0,0
Lumitila 17			0,0	0,0
Lumitila 18			0,0	0,0
Lumitila 19			0,0	0,0
Lumitila 20			0,0	0,0
			153,0	81,7
TILAVUUSTAS E (lumitilavien lukukasojen kapasiteetti)				15,23
RIITTÄÄ				

LUMITILAT HI-KORTTELI

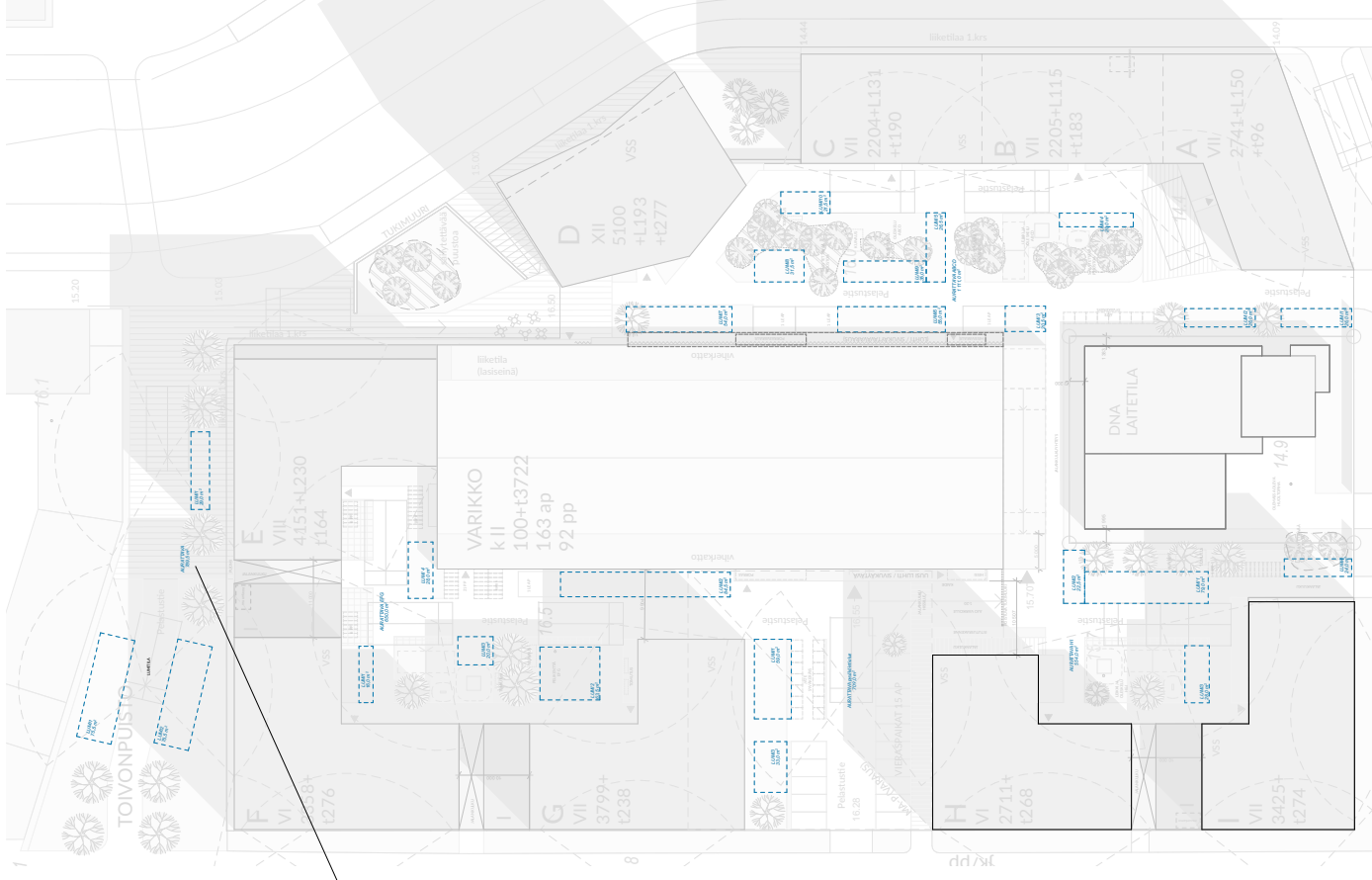


A urattavan alueen pinta-ala yht. **790** <- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neljänä (m2)

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasselle.

					HUOMIOITAVAA		TILAYUUSTAS
					Kuormausuunnat	Pohjan vaurioitiski	E lumitilatarve - (pinta-ala)
Lumitila	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus		
Lumitila 1	15,00	5,00	1,9	75,0	55,1	2 syvyyssuunnassa	25,14
Lumitila 2	15,00	5,00	1,9	75,0	55,1	2 syvyyssuunnassa	RIITÄÄ
Lumitila 3	11,00	2,60	1,0	28,6	9,7	-	
Lumitila 4			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 5			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 6			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 7			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 8			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 9			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 10			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 11			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 12			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 13			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 14			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 15			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 16			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 17			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 18			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 19			0,0	0,0	0,0	-	
Lumitila 20			0,0	0,0	0,0	-	
				178,6	119,9		

LUMITILAT TOIVONPUISTO





MUISTIO

Alppilanbulevardin kaavahankkeiden tiedotus- ja keskustelutilaisuus
(Välivainion koulun ympäristö, Kaarnatie 10 ja Kaarnatie 32)

Aika: 17.8.2021 klo 17-18.45

Paikka: teams -etäkokous

Osallistujia: 65 henkilöä

Esittelyt

Kari Nykänen toivotti osallistujat tervetulleiksi ja toimi kokouksen puheenjohtajana.

Konsulttitoimistot esittelivät hankkeiden suunnitelmia (Välivainion koulun ympäristö/Linja-arkkitehdeiltä Jaakko Kalliokoski ja Venla Leppänen, Kaarnatie 10/Luo-arkkitehdeiltä Virve Väisänen ja Hanna Kosunen, Kaarnatie 32/Uki-arkkitehdeiltä Sampo Ojala ja katualueiden yleissuunnitelma/Rambollilta Erkki Sarjanoja). Ville Honkonen ja Topias Yli-Vakkuri esittelivät kaavaluonnokset, jotka perustuvat Kemintien kaavarunkoon.

Keskustelut

Kommentti 1: Kaavaluonnokseen on piirretty tienpätkä Tervahovin tietä vastapäätä. Mihin tämä johtaa?

Vastaus 1: Kyseessä on suunniteltu katuysteys, joka palvelee välittömästi Kemintien/Alppilan bulevardin lähistölle tulevaa maankäyttöä. Nämä alueet eivät ole nyt esiteltävissä kaavahankkeissa mukana, mutta kaavarungossa tähän alueelle on merkitty Kty-kortteli sekä sen eteläpuolelle asuin- ja liikerakentamisen kortteleita. Katuysteys ei jatku Välivainion katuverkkoon. Pyörätieyhteys Välivainion pohjoispuolella ja alikulku Kemintien alitse säilyvät.

Kommentti 2: Onko autoliikenne laskettu ja huomioitu, että jo nyt olemassa olevat pullonkaulat eivät enempi ruuhkaudu? Miten olemassa oleva/tuleva liikenne sekä pysäköintiratkaisut on otettu huomioon?

Vastaus 2: Kaikki pitkäaikainen pysäköinti on osoitettu pysäköintilaitoksiin (maalainen tai kellarikansien alle pysäköinti tai useampikerroksisia pysäköintilaitoksia). Näiden mitoituksessa noudatetaan kaupungin pysäköintinormia. Poikkikatujen varsille tulee jonkin verran lyhytaikaista pysäköintiä palvelemaan myös kivijalkaliikkeitä. Autoliikennemäärät on laskettu pohjautuen koko Oulun seudun liikennemalliin, joka sisältää sekä nykyliikenteen että ennusteen tulevasta (sisältää myös nämä bulevardin varren maankäyttöhankkeet). Myös moottoritien liikennejärjestelyjä on kehitetty; viimeisiä toimenpiteitä tehdään parhaillaan.

Kommentti 3: Olen seurannut pysäköintinormia ja siitä käytävää keskustelua. Asukkaat pelkäävät, että asuntojen hinnat laskevat, jos ei ole tarpeeksi parkkipaikkoja. Haluaisin saada tietoa, mihin tutkimukseen perustuu tämä juttu autoistumisen vähenemisestä, sillä kaikki tutkimukset, joihin itse olen törmännyt, kertovat päinvastaista tietoa autojen määrän lisääntymisestä. Toivoisin, että näissä tilaisuuksissa pidättäydettäisiin faktoissa. Helsingissä ei ole vähentynyt yksityisautojen määrä. Siellä on neljä postinumeraluetta, jossa se on vähentynyt. Jos teillä on konsultti, hän ei voi sanoa, että Helsingissä on vähentynyt autoilu, joka ei pidä paikkaansa.

Vastaus 3: En ole ollut tekemässä Oulun pysäköintinormia, mutta muissa kaupungeissa olen ollut vastaavissa hankkeissa mukana. Kaikki trendit osoittavat, että asukkaat siirtyvät kaupunkeihin. Samalla ydinkeskustoissa ja niiden läheisyydessä auton omistamista ei pidetä enää välttämättömänä. Kun mennään etäämmälle keskustoista, auton omistaminen näyttää välttämättömänä ja perhekunnissa on useitakin autoja. On huomioitava, että isommissa kaupungeissa kuten Tukholma ja Helsinki nuoret eivät enää edes aja ajokorttia ja että he käyttävät muita liikkumisvälineitä ja -muotoja. Lisäksi on ollut nähtävissä, että nämä suurten kaupunkien trendit siirtyvät pienempiin kaupunkeihin ja muille seuduille.

Pysäköintinormien taustalla on myös tietty maankäyttöpolitiikka. Loppujen lopuksi pysäköintinormin määrittely oli valtuuston päätös, jolla pyritään ohjaamaan liikkumista pyöräilyyn, jalankulkuun ja joukkoliikenteeseen. Pysäköintinormiin kohdistui päätöksentekijöiden puolelta halua ohjata normia jopa eri suuntaan kuin esitettiin. Ainakin nyt parin viime vuoden aikana pyöräilyn osuus on kasvanut. Miten paljon autojen/autoilun määrä sitten vähenee, siihen ei voida varmaa vastausta antaa. Rakennuttajan mukaan pysäköintinormi on suunnittelun minimi lähtökohta. Samalla pyritään huomioimaan asuntojen myytävyyden ja autopaikkojen suhde sillä tavalla, että kaikille tarvitseville löytyy autopaikka ja että asuntoja ei jäisi myymättä sen takia, ettei autopaikkoja ole riittävästi. Alueiden mitoitus lähtee siitä, minkä verran alueen eri toiminnot synnyttävät autopaikkatarvetta.

Kommentti 4: Jatkan samalla teemalla. Kun me puhutaan Oulun vetovoimasta, jossa merkittävää on se, että meillä on lähellä lähiluontoa harrastuksineen. Näihin harrastuksiin on mahdollonta lähteä koirien ja sukien kanssa ilman autoa. Viikonloppuisin ulkoilualueilla on paljon ihmisiä milloin milläkin vehkeellä, eikä sinne mennä millään julkisella, on pakko olla auto. Toinen asia on, että olen kolmen lapsen äiti ja tiedän, mitä se arki on, kun tullaan päiväkodista/töistä kassien kanssa. Jos sun pitää aina sieltä parkkihallilta kulkea pitkiä matkoja kotiin, päivittäinen arki ei ole helppoa. Niin ihanaa kun se on, että autot eivät kulje, mutta käytännön arki on, että sinä tarvitset perheellisenä Oulussa auton, jos haluat monipuolisesti harrastaa. Nämä arjen ongelmat kannattaisi ottaa huomioon myös arkkitehtien, vaikka he eivät vielä itse olisi tällaisessa asemassa arjessa. Nyt kun puhutaan siitä koululaisten arjesta, niin hyvin monet harrastavat urheiluseuroissa ja kokemuksesta voin sanoa, että sitä toimitaan sitten taksina, jotta he voivat aktiivisesti osallistua urheiluun. Sama ongelma on myös vanhemmilla ihmisillä, kun liikkuminen alkaa menemään vaikeammaksi. Niin kyllä on vaikea toimia parkkihalleista käsin. Tämä ainakin itsellä viestitti siitä, että tänne halutaan perheettömiä nuoria.

Vastaus 4: Kaavarungon mukaisesti alueelle suunnitellaan mahdollisimman sujuvia yhteyksiä viher- ja virkistysverkostoihin. Ilman autoakin päästään lähialueilla lähiliikkumaan ja koiria ulkoiluttamaan. Joukkoliikenneverkossa on varmasti kehittämistä, jotta myös kauempana oleville ulkoilualueille päästäisiin paremmin. Toimintojen näkökulmasta pysäköinti on lähtenyt kaavarungosta päätyen keskitettyyn ratkaisuun. On totta, että osa taloista sijaitsee kauempana pysäköinnistä kuin toiset. Toki tämä on markkinaehtoista rakentamista, jolloin ostajat haluavat tämän kaltaisiin olosuhteisiin. He eivät koe ongelmalliseksi, ettei auto ole heti oven vieressä. Tällä alueella on panostettu muulla tavalla mm. liikunnallisuuteen ja liikuntateemaan kortteleiden sisällä. Samoin alueelta löytyy hyvät kevyenliikenteenyhteydet ja hiihtolatukin alueen pohjoispäästä. Oulun hyvä lähtökohta on, että on monipuolisia ja erilaisia asuntoalueita ja asuntoja eri elämänvaiheessa oleville henkilöille ja perheille.

Kommentti 5: Komppaan aiempaa kysyjää tuosta ulkoilualueille pääsystä Välivainion omakotiyhdistys lausui aiemmista kaavavaiheista ja kiinnitti huomiota mahdollisuuteen, että alueen pohjoisosasta tehtäisiin yhteys viherkäytävää pitkin nykyiselle kuntoreitille/hiihtoladulle Niittyaroon jatkuen sieltä Auranmajalle asti. Tässä olisi ollut mahdollisuus muutokseen tuoda tätä kuntoreittiä/hiihtolatua lähemmäs Välivainiota. Tämä mahdollisuus näyttää täysin menetetyltä näiden suunnitelmien perusteella. Onko tätä pohdittu?

Vastaus 5: Moottoritien laidan alueet ovat suojaviheralueita ja varsinaista puistoaluetta on Tervahovintien puolella. Moottoritien meluhaitat ovat merkittäviä alueella. Myös alikulun järjestäminen Alppilan bulevardin alitse kaikkia liikuntamuotoja varten tarvitsee enemmän tilaa kuin pelkkä kevyenliikenteen alikulku. Alikulkujen rakentaminen on aina iso ja kallis hanke, jolloin on nähty kannattavammaksi panostaa kevyenliikenteenyhteyksiin ja niiden parantamiseen alueella. Näitä pitkin pääsee kuntoreitille esim. suksia kantaen. Täydennysrakentamisen ja tiivistyvän kaupunkirakenteen alueilla ei voida toteuttaa kaikkea, mitä väljemmillä alueilla on mahdollista.

Kommentti 6: Äskeinen vastaaja ei taida tuntea tätä aluetta, sillä siellähän alikulku on jo olemassa Tervahovintien kohdalla. Tästä jatkuu metsäinen vyöhyke kohti Niittyaroon kenttää moottoritien

läheisyydessä. Myös nykyinen jo olemassa oleva kuntoreittikin sijaitsee lähellä moottoritietä, jolloin meluhaitat eivät ole peruste toteuttamatta jättämiselle.

Vastaus 6: Kevyenliikenteen alikulku alueella kyllä on, mutta sen tekeminen lisäksi hiihdettäväksi vaatisi alikulun merkittävää levennystä ja uudelleen mitoittamista sekä rakentamista. Tämän toteutusmahdollisuuksia voidaan tarkastella jatkosuunnittelussa.

Kommentti 7: Onko kaikille noille asunnoille kysyntää? Miten yritystilojen toteutuminen on mahdollista?

Vastaus 7: Aluehan on iso, kaupunki kehittyy ja alueen rakentamiseen menee varmaan kymmenkunta vuotta aikaa. Rakentajien puolelta uskotaan, että kaikille näille taloille, jotka tehdään yksi kerrallaan, löytyy asukkaat. Oulussa ovat Etu- ja Taka-Lyöttykin sekä Toppilansalmi täyttyneet. Tämä alueen sijainti on erinomainen kaupungin ja Linnanmaan välissä. Kun sinne tulee asukkaita, niin palveluja tarvitaan ja lähipalvelut löytävät paikkansa asukkaiden arjesta.

Kommentti 8: Onko katusuunnittelun ja -rakentamisen aikataulu vielä tiedossa?

Vastaus 8: Ihan tarkkaa aikataulua ei ole vielä määritetty. 2024-vuodelle on jotakin alustavasti varattu liittyen alkupään rakentamiseen, joten aikataulu voisi olla vuonna 2025 ja siitä eteenpäin.

Kommentti 9: Onko kaava-alueilla olemassa olevat suuret männyt (esim. Kemintien varressa) ja muut olemassa olevat huomattavat puut/metsiköt huomioitu suunnitelmissa?

Vastaus 9: Luontoarvot on kartoitettu jo kaavarunkovaiheessa ja näitä tarkastellaan vielä jokaisessa kaavahankkeessa. Mitään erityisesti suojeltavia puita ei alueella ole. Jotta kysymykseen voisi vastata tarkemmin, tarvittaisiin vähän tarkennusta, mistä puista on kyse.

Kommentti 10: Kaavoitetuilla alueilla on olemassa olevia asuntoja, joita saattaa olla myös myynnissä tällä hetkellä; uskaltaako ko. asuntoja ostaa/ mitä tapahtuu näiden asuntojen arvoille, kun uudet talot rakennetaan päälle?

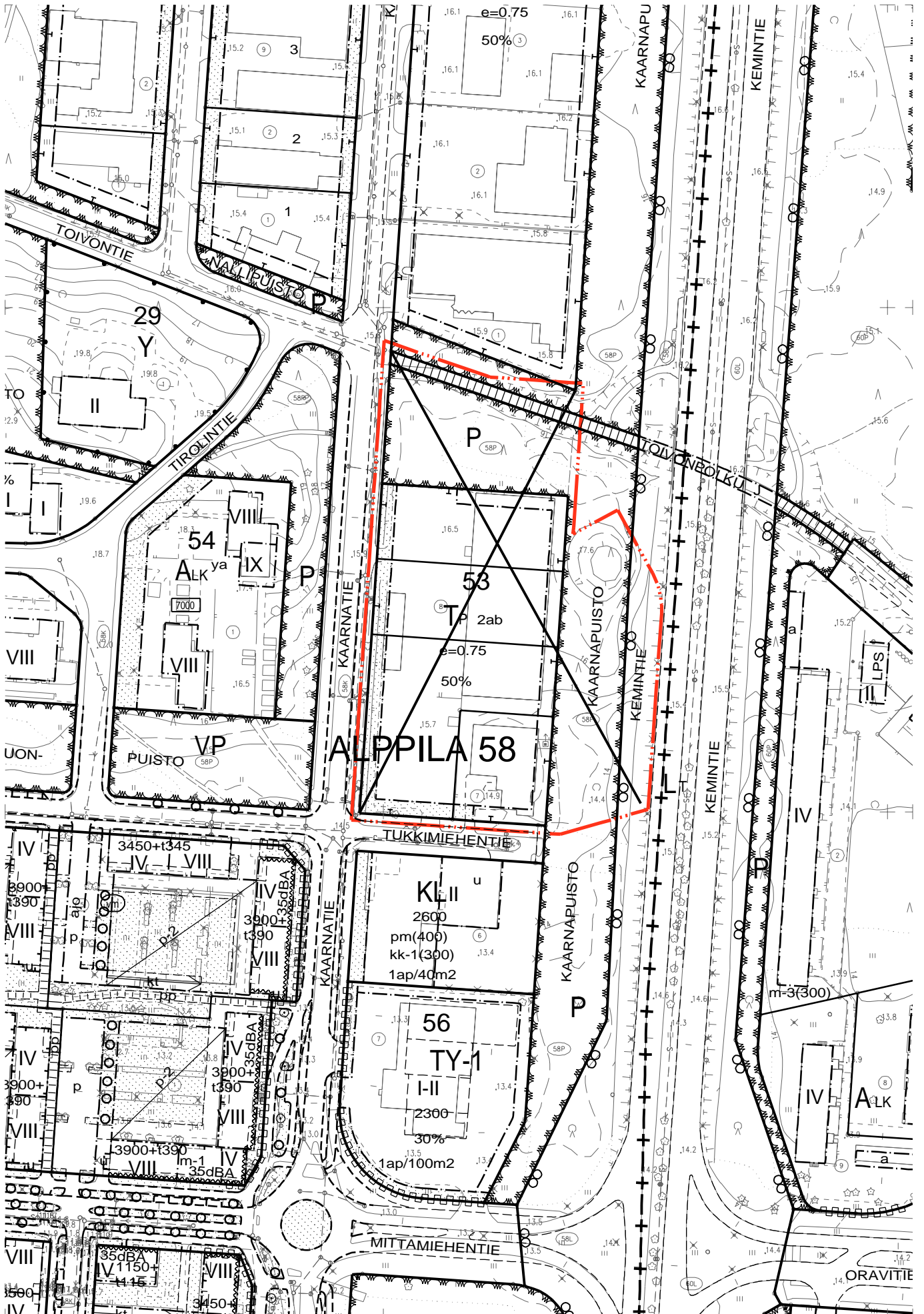
Vastaus 10: Spekulaatiiviseen kysymykseen on vaikea vastata, jos ei ole tarkempaa tietoa asunnon sijainnista, muodosta tai sisällöstä. Pääsääntöisesti tiivistäminen tapahtuu liike- tai teollisuusalueille eli asuntoja ei rakenneta nykyisten asuntojen päälle.

Kommentti 11: Mitä tapahtuu Patteritien nykyiselle rakennuskannalle?

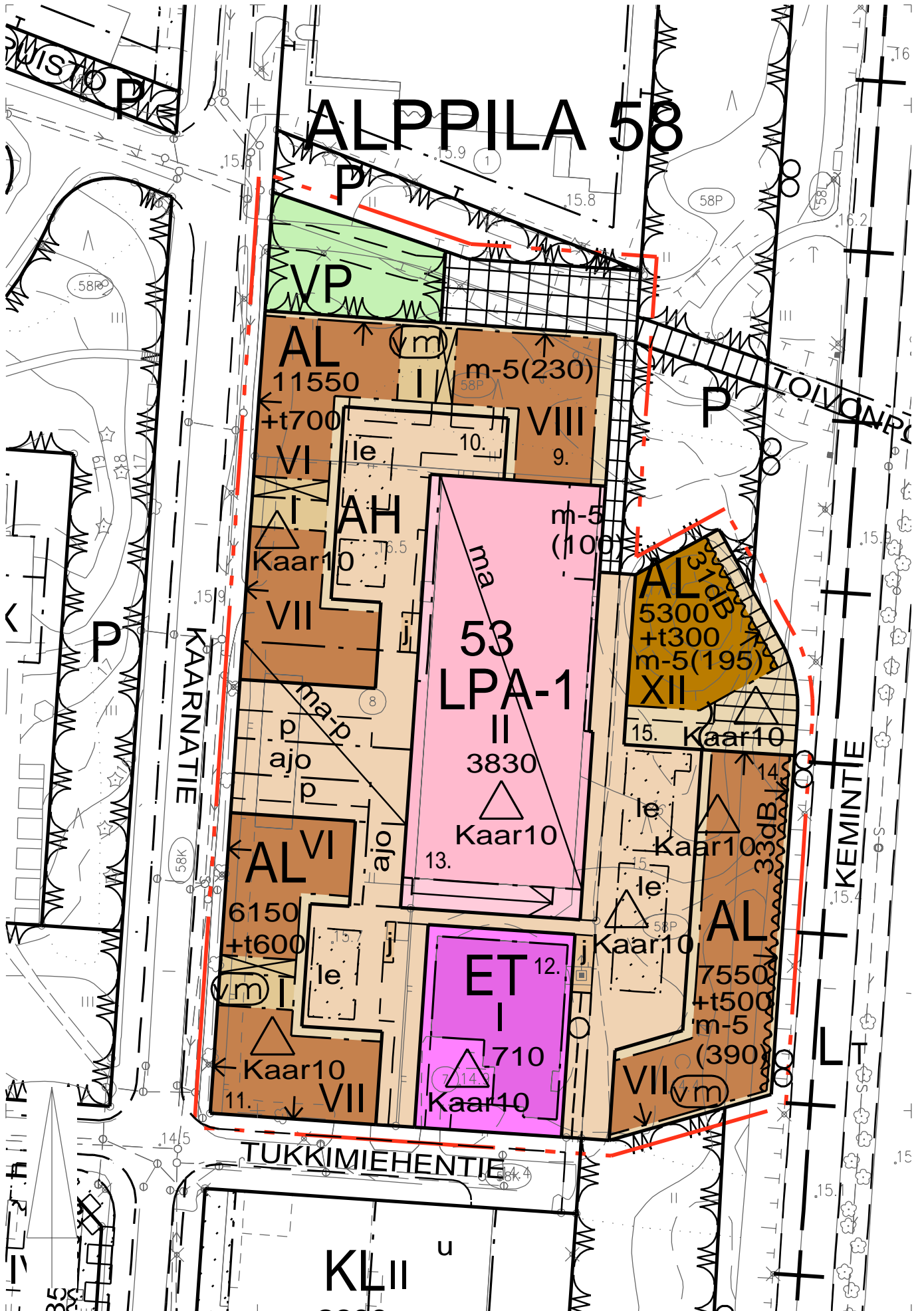
Vastaus 11: Näissä asemakaavahankkeissa ei vielä ulotuta tuolle alueelle. Kaavarungon mukaisesti niitä jatketaan, kun ne tulevat yksittäisinä kaavahankkeina ajankohtaisiksi ja toimijoita sinne löytyy.














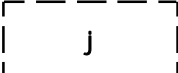
Käsittelyssä olleiden kolmen asemakaavan muutoshankkeen: Välvainion koulun ympäristö, Kaarnatie 10 ja Kaarnatie 32 valmisteluaineistot/kaavaluonnokset ovat nähtävillä 3.9.2021 saakka. Nähtävillä oloaikana on mahdollisuus toimittaa kirjallinen palaute yhdyskuntalautakunnalle 3.9.2021 klo 15.30 mennessä osoitteella Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite Kansankatu 55 A tai sähköpostiosoitteeseen kirjaamo@ouka.fi.

Puheenjohtaja päätti tilaisuuden kiittämällä esittelijöitä ja kaikkia mukana olleita hyvästä keskustelusta!



Ote asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta 1:1000, 5.8.2022, korjattu 17.11.2022.



6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
7		Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
33		Puisto.
57-1		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.
59-1		Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
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.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	58	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	ALPPI	Kaupunginosan nimi.
93	53	Korttelin numero.
96	3600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	6140+t550	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.

115-8		Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
120		Maanalainen tila.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
124		Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
127		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
132-6		Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla rakennusten äänitasoerovaatimus on 31 dB(A).
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
137		Katuaukio/tori.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147		Ajoyhteys.
150		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
160-2		Melusuojarakenne.
174-2		Muuntaja.

200-351



kaar 10

kaar10 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas, monipuolinen sekä ilmeeltään ja värimaailmaltaan vaihteleva kokonaisuus. Korttelialueen julkisivuissa tulee käyttää vähintään viittä erilaista, mutta toisiinsa sopivaa julkisivuväriä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä tai rappautusta. Korttelien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivujen tulee olla yleisille alueille päin ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia. Varastot ja muut katutason julkisivua passiivoivat tilat tulee sijoittaa pääsääntöisesti sisäpihan puolelle. Asuntotyyppijakauman tulee olla monipuolinen asuntojen koon suhteen. Asuin- ja liikerakennusten kattojen räystäslinjan korkeuden tulee vaihdella vähintään viiden asteen kulmassa taloa kohden korttelin Alppilanbulevardin ja Kaarnatien puoleisilla sivuilla lukuun ottamatta XII kerroksista rakennusala. Korttelin 53 tontin 14 rakennusalle tulee toteuttaa vähintään kolme kattomuodon perusteella toisistaan erotettavaa rakennusmassaa. Rakennusten Alppilanbulevardin ja Alppitorin puoleisilla osilla tulee toteuttaa julkisivuväläistä rakennusten ominaispiirteitä ja yksityiskohtia korostaen. Alppilanbulevardin katualueelle ei saa sijoittaa luiskia tai muita kiinteitä rakenteita. Alppilanbulevardille ei saa suunnata asuinhuoneistoja maantasokerroksessa. Maantasokerroksessa asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla vähintään 0,5 m ajoneuvoliikenteelle varatun kadun pintaa ylempänä. Korttelin sisäpihalle suuntautuville asunnoille tulee toteuttaa oma piha, jolta on pääsy yhteiselle korttelipihalle. Kortteliin tulee rakentaa vähintään yksi laadukas monikäyttöinen asukkaiden yhteistila. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa korkeatasoisesti esimerkiksi taidetta, valaistusta ja kasvillisuutta käyttäen. Pysäköintirakennuksen kattopinnasta vähintään 30% tulee toteuttaa viherkattona. Asuin- ja liikerakennusten sekä autopaikkojen korttelialueilla saa tonteille sijoittaa katoksia ja keveitä rakennelmia rakennusalan ulkopuolelle. Tonteilla 9, 14 ja 15 korttelirajan ja rakennusalan välinen noin 1 m leveä alue katutilaa tai aukiota vasten tulee toteuttaa kivettynä. Alppilanbulevardin ja Alppitorin puolella tulee käyttää lohkovuorattua luonnonkiveä ja muualla sallitaan lisäksi maatiilen tai betonikiven käyttö. Laajemmilla korttelirajan ja rakennusalan välisillä alueilla kivettyjen alueiden suunnittelu tulee sovittaa kadun tai aukion suunnitelmiin erikseen rakennusluvassa edellytettävällä tavalla.

TAIDE:

Korttelialueille tulee toteuttaa taidetta, joka on pääosin integroitava osaksi rakennuksia tai muita kiinteitä rakenteita. Taideteosten tulee näkyä myös korttelialuetta ympäröivälle julkiselle katu-, aukio- tai puistoalueelle.

PARVEKKEET:

Asuntojen parvekkeet on toteutettava kadun, aukion tai puiston puolella sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina, ja tontilla 15 sallitaan lisäksi julkisivunomaisten parvekeentien toteuttaminen.

MELUNTORJUNTA:

Katu-, aukio- tai puistoalueelle suuntautuvat parvekkeet on varustettava avuttavien parvekelasituksin. Lasitusvaatimus ei koske ranskalaisia parvekkeita. Tonteilla 14 ja 15 Alppilanbulevardin puoleiset julkisivut sijaitsevat melualueella, missä parvekkeilla on kiinnitettävä erityistä huomiota parvekelasitusten ja -rakenteiden tiiveyteen, kaideratkaisuihin sekä parvekkeen sisäpuolisiin melua vaimentaviin materiaaleihin. Alppilanbulevardin ja Alppitorin puolella parvekkeen saa korvata viherhuoneella kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Viherhuoneista ei aiheudu väestönsuoja- eikä autopaikkavelvoitetta. Tonttien 14 ja 15 rakennusten väliin on toteutettava kaavakartan osoittama melusuoja-rakenne meluselvityksessä osoitettujen vaatimusten mukaisesti. Korttelipiha tulee suojata liikennemelulta ja niiden kaikuisuutta tulee rajoittaa materiaalivalinnoin ja suosimalla runsasta kasvillisuutta. Korttelialueita vaihteittain rakennettaessa tulee melusuojaustarve selvittää, ja tarvittaessa toteuttaa selvitysten osoittamat väliaikaiset melusuoja-rakenteet.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDEET:

Korttelissa ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko korttelialuetta koskeva alustava korttelisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee määrittellä mm. pihojen toiminnot, korkeudet, hulevesijärjestelmä, piharakennukset, jätehuolto sekä auto- ja pyöräpysäköinti. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Korttelipihoille tulee varata riittävästi tilaa kaikille pihatoiminnoille, mukaan lukien leikki, oleskelu ja lumen varastointi. Korttelin sisäisiä tontin rajoja ei saa aidata lukuun ottamatta ET korttelialuetta. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa siten, että painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntyä tasaisesti 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja mahdollisia muita haitta-aineita. Työmaavesien hallinnassa tulee noudattaa Oulun kaupungin työmaavesiohjetta.

AUTOJEN PYSÄKÖINTI:

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- asunnot: 1 pysäköintipaikka 180 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.
- liiketilat: 1 pysäköintipaikka 75 liiketilan kerrosalaneliometriä kohti.
- toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 100 toimistotilan kerrosalaneliometriä kohti.
- palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 270 palveluasumisen kerrosalaneliometriä kohti.

Kortteliin tulee varata lisäksi yksi vieraspaikka alkavaa 1000 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

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

Korttelialueen velvoiteautopaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella tehdä joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI:

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:

- asunnot: 1 pyöräpaikka 30 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.
- liiketilat: 1 pyöräpaikka 40 liiketilan kerrosalaneliometriä kohti.
- toimistotilat: 1 pyöräpaikka 50 toimistotilan kerrosalaneliometriä kohti.
- palveluasuminen: 1 pyöräpaikka 40 palveluasumisen kerrosalaneliometriä kohti ja lisäksi 1 erikoispyöräpaikka 200 palveluasumisen kerrosalaneliometriä kohti.

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa, ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

TEKNISET LAITTEET JA TILAT:

Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksien vesikatton yläpuolelle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikatton yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Muuntamot tulee integroida rakennuksiin tai katoksiin alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot tulee sijoittaa maantasolle ja kadun puoleiselle ulkoseinälle. Muuntamot on voitava rakentaa korttelin osakokonaisuuden ensimmäisessä rakennusvaiheessa. ET-korttelialueella olevan telekeskuksen varavoimalaitteiston käytön ja testaamisen edellytykset on toteutettava siten, ettei koneen käytöstä aiheudu haittaa asumiselle tai ulko-oleskelulle.

JÄTEHUOLTO:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa keskitetysti, esteettömästi ja helposti saavutettavalle sekä huollettavalle paikalle.

VÄESTÖNSUOJAT:

Väestönsuojatilat toteutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueille rakennusten kellari- tai maantasokerrokseen.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1:500	Oulu
ASEMAKAAVA 2358		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646859
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		5.8.2022	KAUP. OSA 58 Alppila
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 53
PIIRSI KK	PAIKKATIEOINSINÖÖRI		TONTIT 9-15
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT 7,8
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
058 0053 0009	2624	954	058 0053 0008
		1670	058 9903 0000
058 0053 0010	4647	422	058 0053 0007
		2561	058 0053 0008
		1664	058 9903 0000
058 0053 0011	1447	1447	058 0053 0008
058 0053 0012	1183	1183	058 0053 0007
058 0053 0013	3052	3052	058 0053 0008
058 0053 0014	1547	874	058 9903 0000
		673	058 9906 0000
058 0053 0015	1156	907	058 9903 0000
		249	058 9906 0000

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7215199.527	474790.603
9	7215259.278	474794.674
10	7215285.817	474796.482
11	7215359.147	474801.478
12	7215354.389	474871.311
13	7215324.199	474869.254
14	7215307.144	474868.092
15	7215306.664	474875.175
16	7215315.661	474891.765
17	7215293.188	474904.206
18	7215278.818	474907.399
19	7215270.639	474906.839
20	7215203.258	474902.225
21	7215194.125	474869.914
22	7215194.770	474860.436
23	7215196.761	474831.204
24	7215197.284	474823.527
25	7215215.741	474824.784
26	7215216.829	474808.821
27	7215241.173	474810.480
28	7215240.639	474818.312
29	7215257.589	474819.466
30	7215283.982	474823.420
31	7215301.142	474824.589
32	7215301.821	474814.612
33	7215340.033	474817.215
34	7215337.810	474849.840
35	7215325.579	474849.006
36	7215326.578	474834.337
37	7215240.433	474828.468
38	7215238.000	474864.183
39	7215275.413	474866.732
40	7215275.467	474865.934
41	7215212.084	474871.138
42	7215215.967	474884.552
43	7215271.837	474888.377
44	7215272.842	474872.871
45	7215235.061	474863.181
46	7215237.053	474833.949

