



522 §

Kemintien kaavarunko 564-2314 ja asemakaavan muutos 564-2323, Välivainion kaupunginosa (Kemintien bulevardi, vaihe I), KAAVARUNKOMALLIT

Dno

OUKA/10118/10.02.03/2016

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 14.2.2017 § 54, vireilletulo ja OAS

Tiivistelmä

Kemintien kaavarungon ja Välivainion kaupunginosan korttelin 31 asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadulle palautteelle on laadittu vastineet. Kemintien kaavarungon kaavarunkomallit oheismateriaaleineen ovat valmistuneet nähtäville asetettaviksi. Selvityksistä ovat valmistuneet kaupallinen selvitys sekä luonto- ja maisemaselvitys.

Yhteistyötä osallisten ja asiantuntijoiden kanssa on tehty useilla eri tavoilla ja yhteistyö jatkuu läpi koko prosessin. Välivainion kaupunginosan korttelin 31 asemakaavaa laaditaan parhaillaan.

Esittelyteksti

Yleiskaavalliset lähtökohdat

Kemintien ympäristön keskeiset kehittämistavoitteet on määritelty Uuden Oulun yleiskaavassa. Sen mukaisesti asemakaavan muutoksen ja kaavarungon tavoitteena on kehittää keskustan ja yliopiston välistä aluetta toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustavana kaupunkiympäristönä. Kemintien ympäristö uudistuu tulevina vuosina lähes kokonaan.

Yleiskaavan mukaisesti erityistä huomiota alueen suunnittelussa kiinnitetään rakentamisen korkeaan tehokkuuteen, kaupunkikuvan korkeaan laatuun, katutason elävyyteen, eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen sekä kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristön viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja toimivuuteen. Kemintiellä varaudutaan raitioliikenteeseen erityisesti Linnanmaan yliopistokampuksen, keskustan ja yliopistollisen sairaalan välillä. Kemintiellä on jatkossakin suuri merkitys autoliikenteen pääkatuna ja keskustan sisääntuloväylänä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Kaavarungon ja asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatuun palautteeseen on laadittu vastineet. Palautta antoivat lähinnä yksityishenkilöt sekä Välivainion omakotiyhdistys ry, Oulun polkupyöräilijät ry ja Pohjois-Pohjanmaan museo. Museoviranomaisella ei ollut huomautettavaa. Pyöräilyyhdistyksen palaute koski pääasiassa jo pyörätieverkon



yksityiskohtaisia ratkaisuja, joita ei OAS:ssa käsitellä. Omakotiyhdistyksen ja yksityisten henkilöiden palaute koski vaihtelevasti myös suunnittelukysymyksiä, mm. uudisrakentamisen suhdetta olevaan pientaloasutukseen, viheralueita, liikennejärjestelyjä, liikuntapalveluita ja asukastuvan tulevaisuutta.

Saadun palautteen perusteella OAS:aa on päivitetty tarpeellisilta osin. Suunnittelukysymykset ratkaistaan vasta myöhemmin kaavarungossa ja asemakaavoissa. Niitä koskeviin kysymyksiin on vastattu kertomalla suunnittelun lähtökohdista, suunnittelun etenemisestä, missä vaiheessa mitäkin asiaa suunnitellaan sekä tulevista vaikutusmahdollisuuksista.

Kaupallinen selvitys

Kemintien kaupallisten palvelujen kehittämistä koskevassa selvityksessä on tutkittu Kemintien kaupallista potentiaalia kolmella erilaisella väestöskenaariolla. Kaupallinen potentiaali on luonnollisesti sitä suurempi, mitä enemmän alueelle rakennetaan asuntoja ja työpaikkoja. Selvityksessä on arvioitu kaupallisten tilojen tilatarpeita ja toiminnallista jakautumista sekä annettu suosituksia jatkosuunnittelua varten.

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

Potentiaalisimpia uusia kaupan sijaintipaikkoja Kemintien suunnittelualueella ovat alueen pohjois- ja eteläosat sekä kaupunkibulevardin varrella joukkoliikenteen ja mahdollisen raitiotien pysäkkien lähiympäristö.

Luonto- ja maisemaselvitys

Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvityksessä on selvitetty alueen luonto- ja maisemalliset arvot. Kaavarunkoalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaisjään-
nöksiä. Alueen lajisto muodostuu yleisistä lajeista eikä alueella ole havaittu uhanalaisten lajien esiintymiä.

Selvityksessä on annettu yleispiirteisiä suosituksia jatkosuunnittelua varten. Rataa ja pohjantietä vasten on suositeltu jätettävän suojavaohykkeet. Olevien pientalojen ja uudisrakentamisen väliin



on suositeltu jätettävän puisto/viheralueet. Maisemallisesti merkittävää puustoa suositellaan säilytettäväksi viheralueilla tai yksittäisinä maisemapuina.

Kaavarunkomallit

Kemintien kaavarungon kaavarunkomallit ovat valmistuneet nähtäville asetettaviksi. Kolme kaavarunkomallia sisältävät vaihtoehtoisia ratkaisuja koko alueen sekä sen eri osa-alueiden kehittämiseksi. Keskeinen muuttuja kaavarunkomalleissa on aluetehokkuus, mikä suoraan vaikuttaa asukkaiden määrään ja sitä kautta mm. tarvittavien palvelujen määrään ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin. Suurimpia osa-alueiden muuttujia ovat mm. tulevan bulevardin linjaus, kaavarunkomalleista pitkälti riippumaton bulevardin peruspoikkileikkaus, alueen liikenneverkko ja liittymä-ratkaisut, korttelirakenne ja viheraluerakenne.

Yhteistyö

Kaavarunkoa on valmisteltu yhteistyössä eri tahojen kanssa. Kaavoituksen tullessa vireille järjestettiin yleisötilaisuus ja asukas yhdistyksen kanssa on keskusteltu erikseen alueen kehittämisestä. Kaavarungon ja asemakaavan ohjausryhmään kuuluu monipuolisesti eri tahojen asiantuntijoita ja yhteistyökumppaneita. Työpajoja on järjestetty sekä asukasryhmille, että eri alojen asiantuntijoille.

Nähtävilläolo

Kaavarunkomallien kanssa asetetaan nähtäville kaavarunkomallit, laaditut selvitykset sekä laatukäsikirjaa pohjustavan visiopaperin. Kemintien periaatteelliset poikkileikkausvaihtoehdot ja alueen periaatteelliset liikenneverkkovaihtoehdot sisältyvät kaavarunkomalleja esittelevään asiakirjaan. Kaavarunkomallien nähtävilläolo-aikana tullaan järjestämään hankkeen toinen yleisötilaisuus.

Jatkosuunnittelu

Lopullinen kaavarunko laaditaan vuoden 2017 aikana kaavarunkomalleista saadun palautteen, selvitysten ja jatkosuunnittelun perusteella. Kemintien kaavarunko tulee käsittämään alueen toiminnot, mitoituksen, luonteen, liikenteen, katujen, ympäristön sekä energia- ja vesihuollon perusratkaisut. Kaavarungon kanssa rinnan laaditaan alueelle liikenteen- ja ympäristön yleissuunnitelma, hulevesien yleissuunnitelma sekä teknisten verkostojen yleissuunnitelmat. Kaavarunko ja yleissuunnitelmat tuodaan lautakunnan päätöksentekoon niiden valmistuttua. Välivainion kaupunginosan korttelin 31 asemakaavaa laaditaan parhaillaan ja sen luonnos ja ehdotus olisivat aikataulun mukaan nähtävillä vuoden 2018 aikana.



Liitteet

- 564-2314 (Kemintien kaavarunko) ja 564-2323 (Kemintien bulevardisointi, vaihe I) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet
- 564-2314 (Kemintien kaavarunko) Kemintien bulevardin kaavarunkomallit

Oheismateriaali

- Oheismateriaali on sähköisessä työtilassa.
- Selvitys Kemintien kaupallisten palvelujen kehittämisestä
 - Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvitys
 - Kemintien kaavarunko, Visio ja yleistavoitteet, Laatuksikirjan pohjaksi

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikki

Päätösesitys

- Yhdyskuntalautakunta:
- hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteeseen laaditut vastineet
 - asettaa kaavarunkomallit oheismateriaaleineen nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelijä Paula Paajanen poistui jäävinä asian käsittelyn ajaksi.

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / Kaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Mika Uolamo p. 044 703 1230, kaavoitusarkkitehti Elina Jaara p.
040 522 1031

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Nähtäville. Ei muutoksenhakuoikeutta.