

# Asemakaavan selostus

VALMISTELUVAIHE 13.8.2019

Kaavakartta laaditaan ehdotusvaiheessa.

Oulun kaupungin Nokelan kaupunginosan korttelin 36 tonttia 7 sekä puisto- ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen  
(Kiskotie 2)

Kaavatunnus 564-2376  
Diaarinumero 6798/2018



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

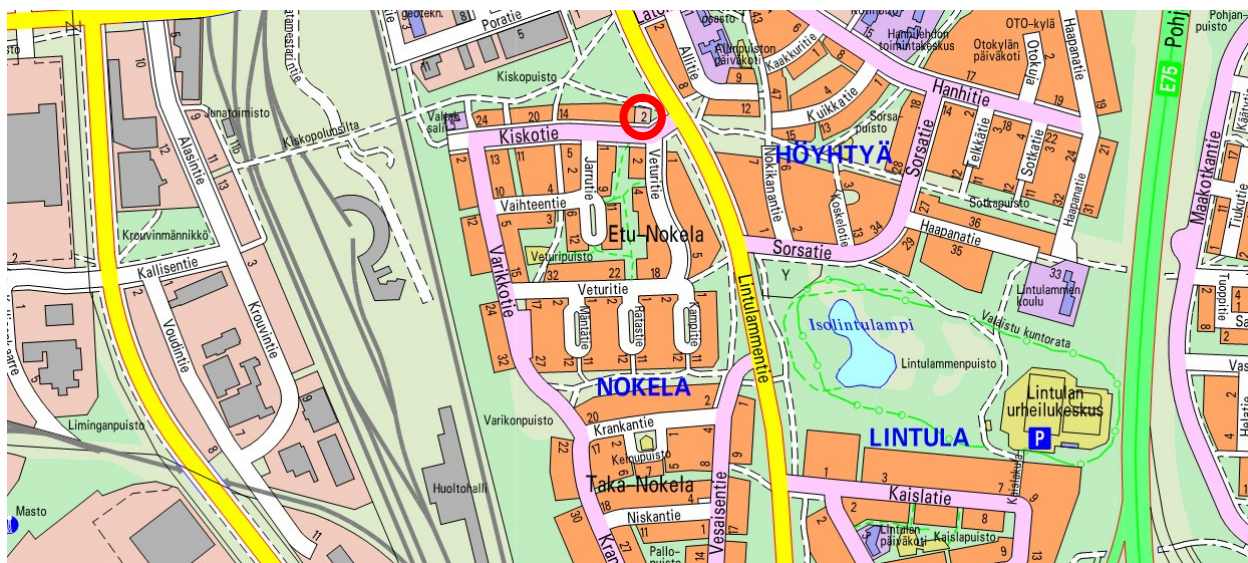
Kaavan nimi:	Kiskotie 2
Kaavatunnus:	564-2376
Kaavan laatija:	Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut asemakaavoitus Suvi Korpinen Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI e-mail: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja valmisteluvaiheen aineistoa koskevassa lehti-ilmoituksessa __.__.20__.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

### 1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13.8.2019)

Liite 2. Viitesuunnitelma, vaihtoehto 1 (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy, 13.8.2019)

Liite 3. Viitesuunnitelma, vaihtoehto 2 (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy, 13.8.2019)



Ote opaskartasta, suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Kansikuva: ortoilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2018. Likimääräinen suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella viivalla

### Sisältö

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	2
2.	LÄHTÖKOHDAT .....	3
2.1	Alueen kuvaus .....	3
3.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	4
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet .....	4
3.2	Viitesuunnitelmavaihtoehdot .....	4

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Alueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Etu-Nokelassa, Kiskotien ja Lintulammentien liittymän läheisyydessä. Etäisyyttä luoteispuolella sijaitsevaan Oulun keskusta on n. 2,5 km. Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäosistaan Kiskopuistoon, eteläosastaan Kiskotiehen ja länsiosastaan asuinpientalotonttiin. Alue on n. 0,14 ha:n suuruinen, ja se muodostuu korttelin 36 tontista 7, Kiskotien katualueesta ja osasta Kiskopuistoa. Tontilla on vuonna 1955 valmistunut, huonokuntoinen ja käytöstä poistunut kaksikerroksinen liikerakennus.

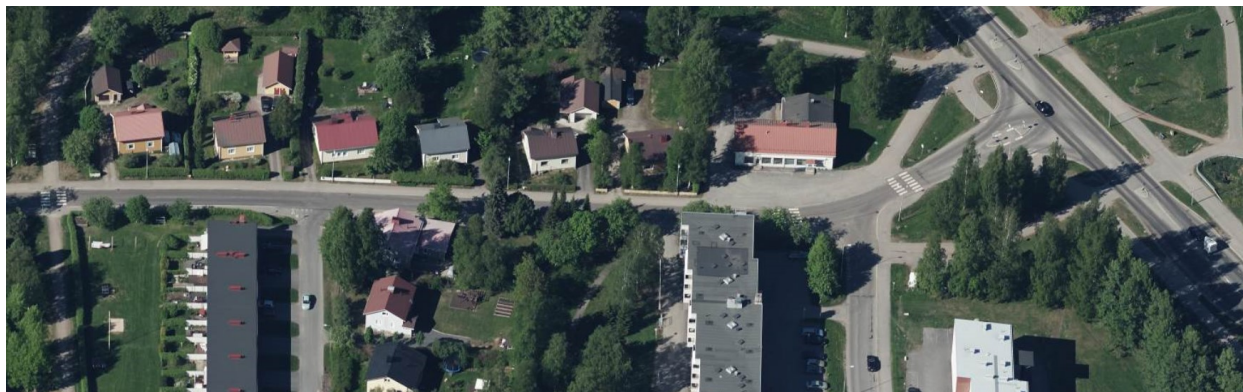
Etu-Nokela on maastonmuodoiltaan suhteellisen tasaista hietamaata. Alue on maisemallisesti vähäeleistä, hyvin loivasti merelle päin viettävää entistä peltoa ja niittyä. Kiskopuisto on muodoltaan monihaarainen asutuksen lomaan ulottuvine vihersormineen. Kiskopuistossa on merkittävä itä-länsi –suuntainen kevyen liikenteen yhteys, joka jatkuu kevyen liikenteen siltana rata-alueen yli länsipuolella sijaitsevalle Limingan-tullin alueelle, sekä laaja koirapuisto. Puisto on lähiseudun asukkaiden hyvin saavutettavissa.

Etu-Nokela on yksi Oulun parhaiten säilyneistä yhtenäisistä jälleenrakennuskauden puutaloalueista, ja se on suunniteltu pääosin asumiselle. Valtaosa asunnoista on erillispientaloja; Kiskotien läheisyydessä on myös muutama rivitalo ja Veturitien varressa muutama asuinkerrostalo. Suunnittelualan eteläpuolella, Veturitien varressa, on 1960-70 –luvun asuinkerrostaloja ja länsipuolella, Kiskotien varressa, 1950-60 –luvun asuinpientaloja. Suunnittelualan lähiympäristön pientalotonteilla on lauta- tai pensasaitaa; asuinkerrostalojen tontit ovat aitaamattomia.

Etu-Nokelan alueen kokoojakatuina toimivat Kiskotie, Veturitie ja Varikkotie, joka jatkuu Taka-Nokelan alueelle. Etu-Nokelan alueen ajoneuvoliikenne ohjautuu Kiskotien liittymän kautta Lintulammentielle; toinen ajoneuvoliikenteen liittymä Lintulammentielle on Taka-Nokelan puolella. Kiskotie ja Veturitien pohjois-etelä –suuntainen osa ovat katutiloiltaan leveitä; katujen molemmilla puolilla on kevyen liikenteen väylät. Suunnittelualan tontin eteläpuolella, Kiskotien katualueella, on laaja asfaltoitu paikoitusalue ja kevyen liikenteen yhteys.

Suunnittelualan itäpuolelle sijoittuu Lintulammentien pääkatu, jonne on etäisyyttä vain n. 20 m. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Lintulammentiellä, n. 50 m:n etäisyydellä Kiskotien liittymästä etelään. Lintulammentiellä liikennöi Nallikarin ja Mäntylän välinen linja 15. Vuoroja on talvikaudella päivällä kaksi kertaa ja iltaisin ja viikonloppuisin kerran tunnissa; kesäkaudella kerran tunnissa. Suunnittelualan länsipuolella on rata-alue, jonne on etäisyyttä lyhimmillään n. 430 m.

Alueella on kaukolämpöverkko, sähköverkko sekä vesi- ja viemäriverkko. Etu-Nokelan alueen luoteiskulmassa on vuonna 1983 valmistunut Jehovan todistajien valtakunnansali. Lähimmät palvelut sijaitsevat Höyhtyän ostoskeskuksessa, jonne on etäisyyttä n. 250 m. Taka-Lyötyn kaupallisiin palveluihin on etäisyyttä n. 600 m ja radan länsipuolelle Limingantulliin n. 1-2 km. Lähimpään päiväkotiin on etäisyyttä n. 200 m ja lähimpään kouluun alle 1 km. Lintulammentien puiston valaistulle kuntosadalle ja Lintulan urheilukeskuksen on etäisyyttä niin ikään alle 1 km. Etu-Nokelassa sijaitsevalle Veturipuiston leikkipaikalle on etäisyyttä n. 330m ja Höyhtyällä sijaitsevaan Sorsapuiston leikkipuistoon n. 370 m.



*Viistoilmakuva suunnittelualueelle etelästä (Copyright © 2018 Blom).*

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty tontin vuokraoikeuden haltijan hakemuksesta.

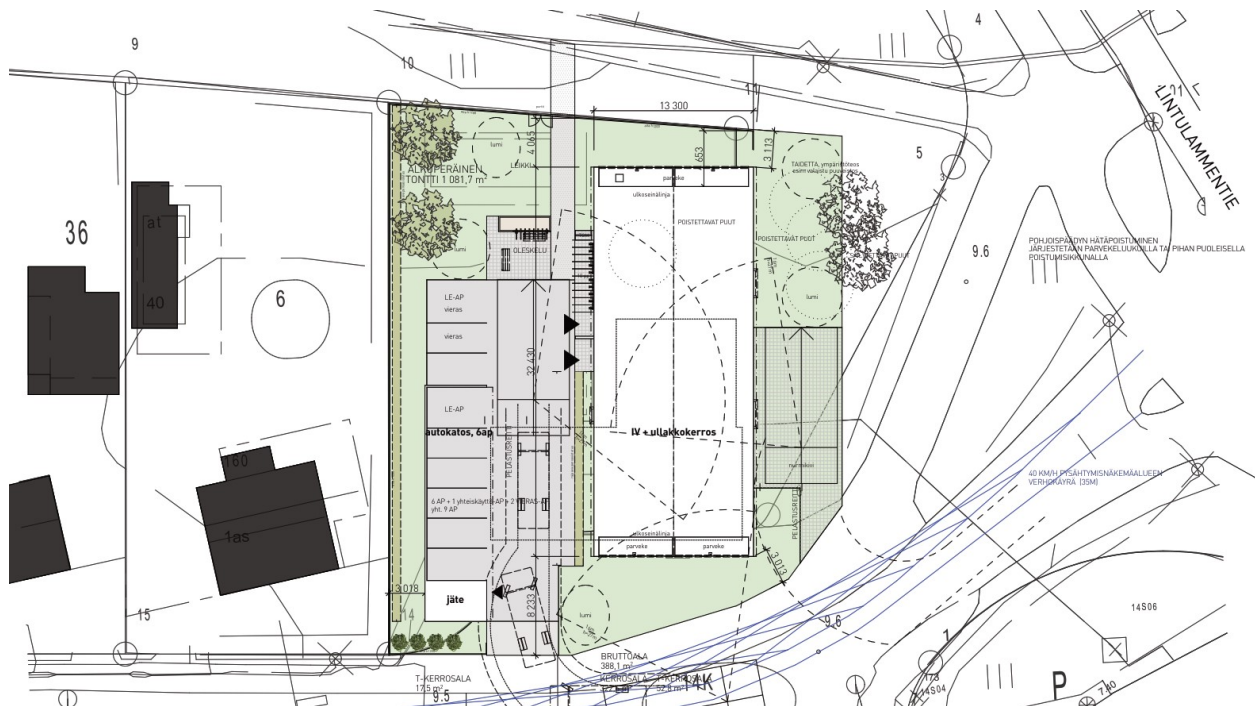
Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, jolla mahdollistetaan 4-5 –kerroksisen asuinkerrostalon toteuttaminen. Suunnittelualueella sijaitseva, vuonna 1955 valmistunut huonokuntoinen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Tavoitteena on laadukas, ympäristönsä sopiva asuinkerrostalorakentaminen ja monipuolinen asuntojakauma. Tavoitteena on myös muodostaa maamerkki Etu-Nokelan asuinalueen sisäänkäynnille. Kaikki tontin käytön edellyttämät auto- ja pyöräpaikat toteutetaan tontille.

Nykyinen liiketontti on pienehkö kerrostaloasumiselle. Katualueelle sijoittuva paikoitusalue on toteutettu liikerakentamisen tarpeisiin, ja jäänyt sittemmin vaille käyttöä. Paikoitusalue on tarkoitus liittää osaksi tonttia. Tonttia on tarkoitus laajentaa vähäisessä määrin myös tontin itäpuolella olevalle puistoalueelle, ja korvata julkisen alueen muuttaminen yksityiseen käyttöön ja puistoalueelle laajentaminen suunnittelukohteeseen toteutettavalla taiteella.

#### 3.2 Viitesuunnitelmavaihtoehdot

Asemakaava laaditaan kaavamuutoksen hakijan konsultin tekemien viitesuunnitelmien pohjalta. Työn aluksi korttelin 36 tontille 7 on laadittu kaksi vaihtoehtoa (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy, 13.8.2019).

Molemmissa vaihtoehdoissa asuinkerrostalo on sijoitettu pohjois-etelä –suuntaisesti tontin itäosaan. Asuinkerrostalo on sijoitettu vähintään kolmen metrin etäisyydelle muodostuvan tontin rajoista, jotta rakentaminen voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan tontin puolella. Kiskopuiston kevyen liikenteen yhteyden sekä Kiskotien liittymän käytettävyys tulee varmistaa työmaa-aikana, minkä vuoksi rakentamista ei voida tässä tapauksessa tehdä puiston tai kadun puolella. Myös jätekatos-/autokatosrakennus on sijoitettu n. kolmen metrin etäisyydelle tontin rajasta rakennuksen huollettavuuden ja naapuritontin nykyisen puuston säilymisen mahdollistamiseksi.



Asemapiirustus (Vaihtoehto 1, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy 13.8.2019). Suunnitelmassa esitettyjen auto- paikkojen lisäksi tontille tulee pysäköintinormin vaatimuksen mukaisesti mahtua yhteiskäyttöautopaikalla vähennetyt kolme autopaikkaa, mikäli yhteiskäyttöauton käyttömahdollisuus ei toteudukaan.

Tonttia on tarkoitus laajentaa vähäisessä määrin tontin itäpuolella olevalle puistoalueelle sekä katualueella olevalle paikoitusalueelle; tonttiin liitettävän katualueen suuruus on n. 205 m<sup>2</sup> ja puistoalueen n. 295 m<sup>2</sup>. Rakennushankkeessa kompensationsa asuinyhteisölle toteutettava taide voi olla joko erillinen taideteos tai yhdistettynä rakennuksen julkisivuun.

Tontille kuljetaan Kiskotien puolelta, jonka tuntumaan, tontin länsiosaan, on sijoitettu jätekatos-/autokatosrakennus ja muut autopaikat. Suunnitelmiin on esitetty kaksi vieraspaikkaa ja kaksi autopaikkaa invamitoituksella; pysäköintinormin mukaista autopaikkamäärää on tarkoitus vähentää yhteiskäyttöautolla. Sisäänkäynti on ainoastaan rakennuksen länsipuolella. Rakennukset ovat keskikäytävällisiä, ja niissä on yksi porrashuone ja hissi. Rakennusten 2.-4. -kerrosten pohjapiirustukset ovat samanlaiset. Rakennuksen päädyt muodostuvat parvekevyöhykkeistä; lisäksi parvekkeita on esitetty rakennuksen länsipuolelle.

Polkupyöräpaikoitukselle tarkoitettu ulkoiluvälinevarasto on sijoitettu maantasokerrokseen, sisäänkäynnin läheisyyteen. Pääosa polkupyöräpaikoista on sijoitettu sisätiloihin ja kymmenkunta ulko-oven lähetyville. Myös pyykin kuivaus- ja tomutustelineet on sijoitettu lähelle sisäänkäyntiä. Pelastusreitit on esitetty rakennuksen länsi- ja itäpuolille. Oleskelu- ja leikkipaikat on sijoitettu tontin luoteisosaan. Lumitiloja on esitetty tonttiliittymän yhteyteen, tontin luoteisosaan oleskelu- ja leikkipaikan yhteyteen sekä tontin itäosaan pelastusreitit yhteyteen. Suunnitelmissa tontti aidataan omakotitalon ja puiston puolelta 1,2 m:n korkuisella aidalla. Pohjoisrajan aitaan on merkitty portti. Lisäksi asuinpientalotontin rajalle on esitetty pensasaita.

Vaihtoehdot eroavat toisistaan kerrosalan, kerrosluvun, kattomuodon, julkisivumateriaalin, aukotuksen, huoneistotyyppijakauman sekä autopaikka- ja polkupyöräpaikkamäärien osalta. Tontin viitesuunnitelma tarkentuu ehdotusvaiheeseen valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana saadun palautteen ja ohjausryhmyöskentelyn perusteella.



*Mallinnos koilliseen (Vaihtoehto 1, Arkkitehtitointo Kanttia 2 Oy 13.8.2019)*



*Mallinnos koilliseen (Vaihtoehto 2, Arkkitehtitointo Kanttia 2 Oy 13.8.2019)*

### 3.2.1 Vaihtoehto 1

Vaihtoehdon 1 asuinkeho on viisikerroksinen, harjakattoinen ja puujulkisivupintainen. Suunnitelmalla on tarkoitus ilmentää alueella olevia jälleenrakennuskauden pientaloja.

Rakennuksen kerrosala on yhteensä 1 663,1 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja on vaihtoehdossa yhteensä 33. Huoneistotyyppijakauma vaihtoehdossa 1 on:

1H+KT / 15 kpl	2H+KT / 9 kpl
3H+KT / 8 kpl	4H+KT / 1 kpl

Pysäköintinormin mukaan autopaikkoja tulee olla vähintään 10 kpl ja lisäksi kaksi vieraspaikkaa; autopaikoista kahden tulee olla invamitoituksella. Autopaikkoja on esitetty 6, yhteiskäyttöautopaikkoja 1 ja vieraspaikkoja 2; autopaikoista kaksi on invamitoituksella. Pysäköintinormin mukaan pyöräpaikkoja tulee olla

56, joista 28 sisätiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunnitelmassa esitetty 56, joista suunnitelman pohjapiirustuksen mukaan 46 on sisätiloissa (koostelaskelmassa virheellisesti 42).



Mallinnos lounaaseen, näkymä Lintulammentieltä (Vaihtoehto 1, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy 13.8.2019)

### 3.2.2 Vaihtoehto 2

Vaihtoehtoon 2 asuinkerrostalo on nelikerroksinen, pulpettikattoinen ja tiilijulkisivupintainen. Vaihtoehtodessa kerrostalorakennus on hahmoltaan lähiympäristössä olevien asuinkerrostalojen kaltainen.

Rakennuksen kerrosala on yhteensä 1 449,1 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja on vaihtoehtodessa yhteensä 30. Huoneistotyyppijakauma vaihtoehtodessa 2 on:

1H+KT / 10 kpl	2H+KT / 12 kpl
3H+KT / 8 kpl	

Pysäköintinormin mukaan autopaikkoja tulee olla vähintään 9 kpl ja lisäksi kaksi vieraspaikkaa; autopai-koista kahden tulee olla invamitoituksella. Autopaikkoja on esitetty 6, yhteiskäyttöautopai-koita 1 ja vie-raspaikkoja 2; autopaikoista kaksi on invamitoituksella. Pyöräpaikkoja tulee olla 49, joista 25 sisätiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunnitelmassa esitetty 52, joista 44 sisätiloissa.



Mallinnos lounaaseen, näkymä Lintulammentieltä (Vaihtoehto 2, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy 13.8.2019)



*Ilmakuva Etu-Nokelan alueesta lähiympäristöineen vuodelta 2018.*

Oulussa 13. päivänä elokuuta 2019

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

Suvi Korpinen  
kaavoitusarkkitehti