

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
joka liittyy 1.12.2009 päivättyyn ja 25.1.2010 korjattuun asemakaavakarttaan  
(Toppilansalmi)

**AAM 1965**  
**<064528>**

Toppilan kaupunginosan kortteleita 53, 55 ja 56 sekä puisto, liikenne-, erityis- ja katu-  
alueita sekä Tuiran kaupunginosan rautatieliikenne-, vesi- ja katualueita koskeva ase-  
makaavan muutos sekä asemakaava osalle Toppilan kaupunginosaa.  
(Tervahovintie, Koskelantie, Hietasaarentie, Toppilansalmi)



1.12.2009  
PÄIVITETTY 25.1.2010

## **1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

### **1.1 Tunnistetiedot**

Toppilan kaupunginosan kortteleita 53, 55 ja 56 sekä katu-, puisto, liikenne-, erityis- ja vesialueita sekä Tuiran kaupunginosan rautatieliikenne- ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutos sekä asemakaava osalle Toppilan kaupunginosaa.

Asemakaavan muutoksella muutetaan kortteleita 53,55 ja 56. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 42-49, 52, 78-80, 82 ja 83 sekä puisto-, liikenne-, erityis-, vesi- ja katualueet.

### **1.2 Kaava-alueen sijainti**

Alue sijaitsee noin 3 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta luoteeseen. Alue rajoittuu etelässä Hietasaarentiehen, idässä Koskelantiehen, pohjoisessa Tervahovintiehen ja lännessä Toppilansalmeen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 47,6 ha.

### **1.3 Kaavan tarkoitus**

Alue asemakaavoitetaan Oulun yleiskaavan 2020 mukaisesti kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Toppilan lämpövoimalan ja asutuksen välinen alue varataan pääasiallisesti liikerakentamiselle ja työpaikkatoiminnoille.

### **1.4 Asemakaavan laatija**

Oulun kaupunki / tekninen keskus / asemakaavoitus  
Uusikatu 26, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI

Timo Lajunen, kaavoitusarkkitehti  
puh: 044-7032416, mail: [timo.lajunen@ouka.fi](mailto:timo.lajunen@ouka.fi)

### **1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

- Tiivistelmä mielipiteistä ja lausunnoista
- Asemakaavan seurantalomake

### **1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

- Toppilan-salmi-hietasaari rakennusinventointi (Pasi Kovalainen, Oulun kaupunki 1992)
- Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet (Pohjois-Pohjanmaan Seutukaavaliitto 1993)
- Toppilan Maankäytön historiaa (Kaarina Niskala, Oulun kaupunki 1999)
- Arvokkaita alueita Oulussa, osa I (Oulun kaupunki, 1999)
- Arvokkaita alueita Oulussa, Suojelu- ja kehittämisohjelma (Oulun kaupunki 2001)
- Liikennemelun torjuntaohjelma Oulun kaupungin alueella 2002 (Oulun kaupunki 2002)

- Koskelantien ja Oulunseläntien parantaminen, yleissuunnitelma (Tekninen keskus / katu- ja viherpalvelut, Tieliikelaitos 2002)
- Toppilansalmen alueen huvilapuutarhat (Kaarina Niskala, Oulun kaupunki 2004)
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), Museovirasto 22.12.2009

Kaavarunkovaiheessa teetetyt perusselvitykset:

- Toppilan voimalan meluselvitys (Electrowatt-Ekono / Jaakko Pöyry Group, 2004)
- Toppilan voimalan ympäristövaikutukset – asukaskyselyraportti (Electrowatt-Ekono / Jaakko Pöyry Group, 2004)
- Länsi-Toppilan luontoselvitys (Lassi Kalleinen / Ympit Ympäristö-It , 2004)
- Länsi-Toppilan rakennettavuusselvitys (PSV-Maa ja Vesi / Jaakko Pöyry Group, 2004)
- Länsi-Toppilan rantarakenteiden kuntoselvitys (SuunnitteluKORTES, 2004)
- Länsi-Toppilan pilaantuneisuustutkimus ja tarkentava pilaantuneisuustutkimus (PSV-Maa ja Vesi / Jaakko Pöyry Group, 2004 / 2005)
- Länsi-Toppilan rakennussuojeluselvitys (Arkkitehtitoimisto ARK-BYROO, 2004)
- Länsi-Toppilan toiminnallisen selvitys (Tuomas Santasalo Ky, 2004)

Asemakaavoitusvaiheessa selvityksiä on täydennetty tarvittavilta osin:

- Länsi-Toppila, maisema-analyysi (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä, 2007)
- Oulun Energia, Toppilan voimalaitoksen meluselvityksen päivitys (Pöyry Energy Oy 6.11.2007)
- Länsi-Toppila, Ympäristömeluselvitys (Promethor Oy 4.12.2007, täydennys 31.12.2007)
- Koskelan ja Hietasaarentien meluselvitys (Promethor Oy 2007)
- Länsi-Toppila, Maaperän pilaantuneisuustutkimus (Pöyry Environment Oy 5.12.2007)
- Asukaskyselyraportti Toppilan voimalaitosten pöly-, melu- ja hajuhaitoista (Oulun Energia, Pöyry 14.2.2008)
- Länsi-Toppilan asemakaava / Ilmastonmuutoksen vaikutukset ja huomioon ottaminen (Arkkitehtitoimisto Kimmo Kuismanen & VTT/Irmeli Wahlgren 17.9.2009)
- Rakennushistoriallinen selvitys, Mallasjuoman alue (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus 25.4.2008)
- Rakennushistoriallinen selvitys, Vaasan Höytymylly Osakeyhtiö (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy 4.12.2007)
- Rakennushistoriallinen selvitys, SOK:n mylly (Archeus Oy 23.11.2007)
- Ympäristömeluselvitys (korttelit 78-79), Promethor Oy 12.2.2009
- Julkisivun ääneneristysvaatimus / varastorakennus 21, Promethor Oy 23.11.2009
- Ympäristömeluselvitys (kortteli 52), Promethor Oy 24.11.2009
- Lausunto asemakaavan muutoksesta (kaupalliset vaikutukset / kortteli 53), Santasalo 20.1.2010

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt teknisen lautakunnan 20.6.2006 hyväksymän kaavarungon pohjalta.

Asemakaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, asettamalla se mielipiteen esittämistä varten nähtäville. Tekninen lautakunta on merkinnyt asemakaavoitusta ja katusuunnittelua koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (23.11.2006) tiedoksi 12.12.2006 ja se on ollut nähtävillä 5.1. - 19.1.2007.

Oulun kaupunki, yksityiset maanomistajat sekä pitkäaikaisten tontinvuokrasopimusten haltijat ovat 4.5.2007 allekirjoittaneet alueen kehittämisen ja asemakaavoituksen pohjaksi yhteistoimintamenettelysopimuksen (tekninen lautakunta 24.4.2007 § 256).

Sopimukseen perustuen luonnosvaiheen suunnittelusta ovat vastanneet tontinhaltijoiden yhteinen maankäytön konsultti Arkkitehdit m3 Oy, katujen ja liikenteen yleissuunnittelusta Plaana Oy sekä ympäristön ympäristösuunnittelusta Näkymä Oy. Tontinhaltijat ovat kukin vastanneet hallitsemansa kiinteistön korttelisuunnittelusta. Suunnittelua on ohjannut asemakaavoituksen ohjausryhmä, jossa on ollut mukana myös tontinhaltijoiden edustus. Vesihuollon suunnittelusta vastaa Oulun Vesi ja energiahuollon suunnittelusta Oulun Energia. Luonnosvaiheen jälkeisestä asemakaavan laatimisesta on vastannut teknisen keskuksen asemakaavoitus.

Asemakaavoituksen aloituskokous on pidetty 5.4.2007. Asemakaavoituksen ohjausryhmän nimeämispäätös on tehty 23.4.2007.

Maankäyttövaihtoehdot A ja B on esitelty tekniselle lautakunnalle 2.10.2007.

Asemakaavahanketta koskeva viranomaisneuvottelu 1. on pidetty 13.11.2007.

Tekninen lautakunta on 13.5.2008 päättänyt asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville mielipiteiden esittämistä varten. Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut MRL:n 62§:n tarkoituksessa nähtävänä 20.5. -19.6.2008 välisen ajan. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle tiedostus- ja keskustelutilaisuudessa 19.1.2006.

Nimistötoimikunta on käsitellyt Länsi-Toppilan nimistöä kokouksissaan 13.9.07 ja 18.10.07, jolloin se on hyväksynyt alueen nimiaiheeksi historiallisen sekä paikallisen satama- ja teollisuusnimistön. Nimistötoimikunta on hyväksynyt asemakaavaluonnoksen mukaiset katujen ja puistojen nimet luonnosvaiheen kuulemista varten 29.11.2007. Nimistötoimikunta on täydentänyt alueen nimistöä kokouksissaan 15.10.09 ja 25.11.2009.

Asemakaavahanketta koskeva viranomaisneuvottelu 2. on pidetty 17.11.2009.

Tekninen lautakunta on 8.12.2009 päättänyt asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.12.2009 – 19.1.2010 välisen ajan, jolloin siitä jätettiin kaksi lausuntoa ja kolme muistutusta. Asemakaavaehdotusta koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus pidettiin 13.1.2010.

25.1.2010 korjatussa asemakaavaehdotuksessa kortteli 81 on sitä koskeneen muistutuksen johdosta poistettu hyväksyttävästä asemakaavasta.

## **2.2 Asemakaava**

Satamatien eteläpuolinen osa on osoitettu pääosin asuinkerrostalojen alueeksi. Katujen varsilla korttelipihoja rajaavien rakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä IV-V. Korttelien kulmiin ja sisäosiin sijoittuu pisteteloja, jotka ovat osin kahdeksankerroksisia. Uuden sillan äärelle sijoittuu kaksi maamerkkirakennusta, jotka ovat selvästi muuta ympäristöään korkeampia. Autopysäköinti sijoittuu valtaosaltaan maan alaisiin tiloihin korttelipihojen alle. Asuinkortteleiden autopaikkanormi on 1ap/80 asm<sup>2</sup>.

Asuntoalueen ytimeen sijoittuu keskuspuisto, jonne päin puistoon rajoittuvat korttelipihat avautuvat. Salmen rantavyöhykkeellä korttelipihat avautuvat lounaan suuntaan ja asunnot suuntautuvat kohti vesinäkymiä.

Asuntoalueen ja Toppilan voimalan väliselle puskurivyöhykkeelle sijoittuu liike- ja työpaikkarakentamista sekä suojaviheraluetta. Satamatien varrella sijaitsevien asuinrakennusten pohjakerrokseen on mahdollistettu pieniä liike- ja toimistotiloja. Keskuspuiston äärelle on varattu paikka päiväkotia varten, jonka lisäksi kahden asuinkorttelin maantasokerrokseen on osoitettu varaus korttelipäiväkotia varten.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset on säilytetty suojelumerkinnöin ja pääosa niistä liittyy puistomaisella tavalla keskuspuiston yhteyteen.

Salmen rantavyöhyke koostuu pienten aukoiden ja puistikoiden sarjasta sekä kevyen liikenteen yhteyksistä. Näitä täydentää kaksi pienille palvelurakennuksille varattua tonttia rannan tuntumassa.

Asemakaavassa on annettu joukko rakentamistapaa koskevia määräyksiä (top) uudisrakennusten sopeuttamiseksi kaupunkikuvaan ja maisemaan.

## **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Alueen toteutus käynnistyy heti kaavan saatua lainvoiman. Ensimmäisen toteutusvaiheen osalla katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen käynnistyy heti asemakaavan tullessa voimaan. Asuntorakentaminen käynnistyy vuoden 2010 aikana ja etenee vaiheittain kysynnän mukaisessa aikataulussa. Alueen toteutuksen voi arvioida kestävän noin 15-20 vuotta.

# **3. LÄHTÖKOHDAT**

## **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Länsi-Toppilan alue käsittää Toppilansalmen ja Koskelantien välisen aluekokonaisuuden ulottuen Hietasaarentien sillalta Toppilan voimalaitokselle. Salmen rantavyöhyke on toiminut sataman perustamisesta nykypäivään saakka satamatoimintojen alueena

laiturirakenteineen, satama- ja varastokenttineen sekä niihin kiinteästi liittyvine varasto- ja teollisuusrakennuksineen. Viime vuosien saatossa nykyiset toiminnot ovat hiipuneet siten, että alue on vajaassa käytössä. Satamanaikaisista toiminnoista ovat muistumina jäljellä mm. SOK:n myllyrakennukset silloineen sekä punatiilinen Vaasan Höyrymylly, jotka toimivat alueen helposti tunnistettavina maamerkkeinä.

Kauppamerenkulun satamatoiminnot ovat siirtymässä Oritkarin-Vihreäsaaren alueelle ja sen seurauksena kaupallinen satamatoiminta Toppilassa on päättymässä. Korjauskuntoon rapistuneet laiturirakenteet ovat pääosin säilyneet, mutta laivaliikenne salmessa on jo käynyt vähäiseksi.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on satama- ja teollisuustoimintojen jäljiltä lähes kauttaaltaan rakennettua, joten varsinaista luonnonympäristöä alueella ei ole. Kuitenkin alueen keskiosissa kasvaa myös puustoa, jolla on huomattavaa merkitystä ympäristön kannalta. Myös Ellalan huvilan ja Mallasjuoman pihapiirissä on huomionarvoista kasvillisuutta.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueelle sijaitsee eri aikoina rakennettua rakennuskantaa ja rakenteita, jotka liittyvät alueen satama-, teollisuus- ja varastotoimintoihin. Vanhimpien rakennusten kulttuurihistorialliset arvot on arvioitu laaditussa rakennussuojeluselvityksessä. Koskelantien puoleisella osalla on uudempia halli- ja käyttörakennuksia, joilla ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja. Säilyneiden laiturirakenteiden tekninen kunto on selvitetty.

### 3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin kaupungin omistuksessa ja suurin osa siitä on vuokrattu pitkin maanvuokrasopimuksin. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 53/7, 56/1 sekä alueen eteläosassa sijaitseva kiinteistö RN:o 1:1 ovat yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 2030:

Maakuntakaavassa Länsi-Toppila sisältyy taajamatoimintojen alueen (A-1). Alue on todettu tärkeäksi myös energiahuollon kannalta.

Oulun yleiskaava 2020:

Länsi-Toppilan alue kuuluu keskustaa kehystävään maankäytön muutosvyöhykkeeseen, joka on muuttumassa aiemmasta teollisuus- ja työpaikka-alueesta kerrostalovaltaisiksi asuntoalueiksi palveluineen (AK). Asutuksen ja Toppilan voimalaitoksen välinen vyöhyke on yleiskaavan mukaan työpaikka-alue (TY). Voimalan sekä salmen välinen vyöhyke on palvelujen ja asumisen aluetta (P-ak), jolta osin asumisen ja palvelujen määrä sekä sijoitus ratkaistaan asemakaavassa. Salmen molemmille puolille sijoittuvien asuinalueiden sekä palvelujen liittäminen toiminnallisesti yhteen yleiskaavaan si-

sältyy varaus uutta ajoneuvoliikenteen siltaa varten. Aiemmasta käyttöhistoriasta johtuen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä.

Satamatien eteläpuolinen osa sekä salmen rantavyöhyke sisältyvät yleiskaavassa osoitettuun koko suistoalueen kattavaan rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen, jossa tulee huolehtia sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueelle kohdistuu Toppilan teollisuusaluetta (64), Toppilan satamaa ja viljasiiloja (4) sekä Mallasjuoman aluetta (2) koskevat suojelukohde-merkinnät.

Oulun seudun yleiskaava 2020:

Oulun seudun yhteisen yleiskaavan aluevaraukset vastaavat Oulun kaupungin yleiskaavaa 2020.

Asemakaava:

Voimassa olevan asemakaavan mukaan Koskelantien puoleinen osa alueesta (korttelit 53, 55 ja 56) on teollisuus- ja varastotoimintojen aluetta, mutta osa korttelista 56 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Salmen puoleinen osa alueesta on asemakaavoittamaton.

Toppilansaaren asuinalueen asemakaavan yhteydessä on osoitettu varaus Satamatien jatkeeksi sijoittuvaa uutta siltaa varten.

Rakennusjärjestys:

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 26.11.2001 ja sitä on noudatettu 1.1.2002 alkaen.

Kiinteistörekisteri:

Kaupunki toimii rekisterinpitäjänä asemakaavoitetulla alueella.

Pohjakartta:

Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se on tarkistettu vastaamaan asemakaavan laatimisajankohdan olosuhteita.

Länsi-Toppilan toiminnallinen selvitys 29.10.2004:

Väestön ostovoiman perusteella koko tarkastelualueelle (Toppila, Toppilansaari, Länsi-Tuira) tarvitaan tilaa kauppapalveluille vähintään 11000 kem<sup>2</sup> nykyisten lisäksi. Tästä noin 6000 kem<sup>2</sup> on päivittäistavarakaupan ja erikoistavarakaupan tilaa, joka voidaan sijoittaa yhteen tai useampaan keskukseen. Jos toteutetaan yksi suuri keskus, sinne täytyy varata tilaa myös muille kaupallisille palveluille sekä kauppapalveluita tukeville julkisille palveluille. Pientoimistoja asukas pohjaan suhteutettuna alueelle voisi tulla 130 yksikköä, mikä tilantarpeena tarkoittaa vähintään 17000 kem<sup>2</sup>.

Kaupalliset palvelut esitetään suurelta osin sijoitettavaksi Koskelantien reunaan. Näiden kautta voidaan rakentaa varsin monipuolinen palvelutarjonta alueelle. Jos toteutetaan tehokas keskus alueella, sen vetovoima paranee ja siirtymät keskustaan pienene-

vät. Kaavoituksessa pitää turvata vielä jonkin verran väljyyttä mitoituksessa, sillä esimerkiksi päivittäistavarakaupan kohdalla myymäläkonseptien väljyytarve kasvaa noin 20 % nykyisistä tilantarpeista.

Selvityksen mitoituksellisena lähtökohtana on markkina-alueen tuleva väestö vuonna 2020, mikä Länsi-Toppilan osalta perustui kaavarungon mitoitukseen. Kaavarunkovaiheen jälkeen Länsi-Toppilan asuntoalueen mitoitus / suunniteltu asukasmäärä on kasvanut.

Länsi-Toppilan rakennussuojeluselitys 29.10.2004:

Selvityksen tarkoituksena oli selvittää alueella sijaitsevien suojelutarkastelun kohteeksi määriteltyjen kohteiden historia ja nykytila sekä määrittellä rakennusten suojelutarve ja mahdollinen käyttö. Selvityksen ensimmäisessä osassa (inventointi) on tutkittu rakennusten historia ja nykytila. Toisessa osassa (arvottaminen) on selvitetty rakennusten suojelu- ja käyttömahdollisuudet.

Länsi-Toppilan kaavarunko 5.6.2006:

Kaavarunko on hyväksytty teknisessä lautakunnassa asemakaavoituksen pohjaksi 20.6.2006 § 443. Kaavarungon maankäyttövaraukset perustuvat yleiskaavaan 2020.

Satamatien linjausta on muutettu siten, että alueelle keskeisesti sijoittuen se jäsentää aluetta toiminnallisesti kahteen osaan. Kadun eteläpuolinen alue on suunniteltu kerrostalopainotteiseksi asuntoalueeksi ja sen pohjoispuolelle on sijoitettu työpaikkarakentamista, joka muodostaa erottavan suojavyöhykkeen uuden asuntoalueen ja voimalaitoksen välille. Suojavaikutusta on tehostettu voimalan puoleisella suojaviheralueella. Työpaikka-alueen huolto- ja työntekijäliikenne on järjestetty Tervahovintien puolelta ja asiakasliikenne Satamatieltä päin.

Asuinkortteleissa lamellitalojen kerrosluku vaihtelee välillä IV-VI ja niitä täydentävät puiston äärelle sijoittuvat pistetalot, joiden kerrosluku on VI-VIII. Rakentamisen mitta-kaava muuttuu rantaan päin mentäessä siten, että rannan puoleisen talorivistön kerrosluku on kaksi. Rantavyöhyke on esitetty puistoalueeksi, joka on leveydeltään n. 60 metriä. Se muodostuu tarvittavista kevyen liikenteen yhteyksistä, puistoista ja rantaukioista.

Vanhoista rakennuksista arvokkaimmat on esitetty säilytettäväksi. Alueen keskiosissa sijaitseva metsikkö sijoittuu suunnitellun keskuspuiston alueelle.

Kaavarungon kokonaismitoitus Toppilan voimalan eteläpuolisella alueella on 191 600 kem<sup>2</sup>, josta asuinrakentamisen kerrosala on yhteensä 120 900 kem<sup>2</sup>. Tämä vastaa n. 1360 asuntoa ja n. 2720 asukasta. Liike- ja toimistorakentamisen on osoitettu yhteensä 70 700 kem<sup>2</sup>.

Koskelantien ja Hietasaarentien meluselitys:

Koskelantien ja Hietasaarentien meluselityksessä on tutkittu katujen aiheuttaman melun vaikutusta suunnittelualueelle eri vuorokauden aikoina. Tarkastelu on tehty nykytilanteen sekä ennustetilanteen (vuosi 2030) pohjalta.



### Maisema-analyysi:

Selvityksessä alue on jaoteltu maisematilojen mukaisesti osa-alueisiin ja kartoitettu maisemakuvallisesti merkittävät ympäristöt, erityiskohteet, merkittävät näkymät sekä ongelma-kohteet.

### Toppilan voimalaitoksen meluselvitys:

Vuoden 2004 selvityksessä kartoitettiin voimalaitoksen staattiset melulähteet sekä melun leviäminen voimalaitoksen ympäristöön teollisuusmelumallin avulla. Vuonna 2007 valmistuneen päivityksen yhteydessä mitattiin voimalaitoksen pää-äänilähteet sekä ympäristömelut, jonka perusteella voimalaitokselta leviävän keskiäänitason arvioitiin olevan samaa luokkaa kuin vuonna 2004. Melu koostuu usean eri melulähteen yhteismelusta ja siten yksittäisesti merkittävintä melunlähdettä ei voida enää nimetä.

### Ympäristömeluselvitys:

Selvityksessä on määritelty Toppilan voimalaitoksen ja liikenteen aiheuttamat melutasot asemakaava-alueella. Näiden sekä valtioneuvoston päätöksen mukaiset piha- ja sisämelun ohjearvot huomioiden on laskettu rakennusten ulkoseinärakenteilta edellytettävät ääneneristävyysvaatimukset.

Ympäristömeluselvitystä on luonnosvaiheen jälkeen päivitetty kortteleita 78-79 ja 52-53 koskevilla erillisselvityksillä.

### Ilmastonmuutoksen vaikutuksia ja huomioon ottamista koskeva selvitys:

Alueen sijaitessa aivan vesistön äärellä merenpinnan korkeudella ja sen mahdollisilla muutoksilla on suuri merkitys mm. katu-, piha- ja lattiakorkojen määräytymiselle salmen läheisyydessä. Meren läheisyys vaikuttaa ratkaisevasti myös alueen mikroilmasto-olosuhteisiin sekä rakennusten energiatalouteen.

Selvityksen ensimmäisessä osassa on arvioitu ilmastonmuutoksen vaikutuksia Oulun olosuhteissa eri ilmastotekijöiden kannalta. Toisessa osassa on päästölaskelmiin perustuen arvioitu Länsi-Toppilan alueen edullisuutta ilmastonmuutoksen hillinnän näkökulmasta. Asemakaavoituksen kannalta keskeinen kolmas osa käsittää asemakaavaluonnoksen analysoinnin sekä korttelikohtaiset mikroilmastoanalyysit. Neljäs osa sisältää keskeiset kehittämissuosituksen sekä ohjeet jatkosuunnittelulle.

Salmen rantavyöhykkeelle sijoittuvien kortteleiden osalta selvitystä täydennetään rakennussuunnitteluvaiheessa tehtävällä tuulitestauksella, jolla pyritään löytämään keinoja korttelipihojen tuulensuojaisuuden parantamiseksi esim. rakennusten massoitteilla sekä istutuksin, aidoin, katoksin yms. kevyin rakentein.

### Suurten purjelaivojen tapahtumaa (Tall Ship´s Races) koskeva selvitys:

Oululaisten pursiseurojen esityksestä kaupunki on selvittänyt Tall Ship´s Races-tapahtuman järjestämismahdollisuuksista Toppilansalmessa. Selvityksen mukaan tapahtumaa varten on osoitettavissa riittävästi laituripituutta sekä tapahtuma-aluetta uuden sillan merenpuoleisilla rannoilla. Tapahtumajärjestelyjen kannalta uusi silta on sel-

vityksen mukaan tarpeellinen yhdistäessään salmen rannat toisiinsa. Selvityksen mukaan tapahtuman järjestäminen edellyttäisi Toppilan väylän ruoppaamista nykyistä syvemmäksi ja aiheuttaisi siten merkittäviä ruoppauskustannuksia.

#### Rakennushistorialliset selvitykset:

Tontinhaltijat ovat teettäneet kaavarunkovaiheessa laaditun koko kaava-alueita koskevan rakennussuojeluseelvityksen täydentämiseksi tärkeimpiä suojelukohteita koskevat rakennushistorialliset selvitykset. Selvitykset on laadittu seuraavista kohteista:

SOK:n myllyrakennukset  
Vaasan Höyrymylly  
Mallasjuoman alue

Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut selvityksestä oman lausuntonsa. Selvitysten tuloksia on hyödynnetty suojelumerkintöjen laatimisessa.

#### Rakennettavuusselvitykset:

Tontinhaltijat ovat teettäneet omaa tonttiaan koskevat rakennettavuusselvitykset. Maaperän koostumusta ja pohjaveden pinnankorkeutta koskevien tutkimustietojen perusteella selvitykset tekijät ovat määritelleet tonttikohtaiset perustamistasot sekä vähimmäiskorkeudet maanalaisten pysäköintitilojen lattiarakenteille.

#### Maaperän pilaantuneisuusselvitykset:

Maaperän pilaantuneisuusselvitysten pohjalta laadittava maaperän kunnostussuunnitelma valmistuu vuoden 2009 lopulla ja kunnostustoimenpiteitä koskevat luvat Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksesta haetaan ennen katutöiden aloittamista. Rakennusvaiheessa selvityksiä tarkennetaan tonttikohtaisesti mm. purettavien rakennusten alaisilta osin.

#### Automaattinen jätteidenkeruujärjestelmä:

Alueen tontinhaltijat yhteistyökumppaneineen ovat tehneet kaupungille esityksen automaattisen jätteidenkeruujärjestelmän toteuttamisesta alueelle sekä teettäneet sitä koskevan selvityksen. Järjestelmä edellyttää tonttikohtaisten jätteen syöttöpisteiden, pääosin katualueille sijoitettavan alipaineistetun keräysputkiston sekä verkoston keruupäähän sijoitettavan jäteterminaalin rakentamista. Järjestelmän tarkemmasta suunnittelusta ja kustannuksista vastaavat alueen yksityiset toteuttajat.

#### Tontinkäyttösuunnitelmat:

Tontinhaltijat ja heidän konsulttinsa ovat jatkokehittäneet tontinkäyttösuunnitelmiaan mm. laadittujen selvitysten perusteella. Keskeisen haasteen korttelisuunnittelulle on muodostanut maanalaisten pysäköintiratkaisujen suunnittelu pohjavesiolosuhteet sekä katujen ja muiden alueiden korkojen ja tasausten huomioiminen. Tämän pohjaksi kaikkiin asuinkortteleihin on teetetty rakennettavuusselvitykset tontinhaltijoiden toimeksiantosta.

Pohjavesiolosuhteista ja maanalaisesta pysäköintiratkaisusta johtuen asuinkortteleiden pihakorot nousevat koko alueella runsaan metrin nykyisen maanpinnan yläpuolelle. Tontinkäyttösuunnitelmien ja katusuunnitelmien yhteensovittamisen yhteydessä on pyritty varmistamaan lattia- ja pihakorkojen sekä katu- ja puistoalueiden tasausten luonteva liittyminen toisiinsa.

Tontinkäyttösuunnitelmiin on tarkennettu myös liittymien ja teknisten tilojen paikat sekä muut pihatoiminnot pelastustiejärjestelyineen. Myös rakennusten sijoittelu, kerrosluvut ja laajuudet ovat täsmentyneet kortteleittain.

Arkkitehtikilpailut:

SRV Yhtiöt Oyj ja Oulun kaupunki järjestivät loppuvuoden 2008 aikana pohjoismaisen arkkitehtikutsukilpailun korttelista 80 (Toppila Shore) asemakaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden testaamiseksi ja tarkentamiseksi. Kilpailu liittyi osana pohjoismaiseen Inno Urba tutkimushankkeeseen. Voittaneessa kilpailuehdotuksessa (White Arkkitekt) kortteliin on esitetty kokonaisratkaisu, joka poikkeaa rakennusten sijoitteluperiaatteeltaan asemakaavaluonnoksen mukaisesta puoliavoimesta korttelirakenteesta. Korttelia rajaava yhtenäinen ja kerrosluvultaan vapaasti polveileva rakennusmassa sekä siihen liittyvä pistetalo muodostavat veistoksellisen kokonaisuuden, joka poikkeaa myönteisellä tavalla ympäristöstään rikastuttaen ranta-alueen korttelistoa ja kaupunkikuvaa.

SRV Asunnot Oy Pohjois-Suomi järjesti vuodenvaihteessa 2008-2009 korttelia 55 (Malasjuoman alue) koskevan suppeamuotoisen arkkitehtikutsukilpailun vaihtoehtoisten ratkaisumallien kartoittamiseksi. Kilpailun voittaneessa ehdotuksessa (Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen) uusi asuinrakennusten korttelialue täydentää suojeltavien rakennusten muodostamaa rakennusryhmää ja piharaittia mittakaavaan sopivalla tavalla. Keskuspuistoon päin puistomaisesti liittyvä kokonaisuus poikkeaa ympäröivistä asuinkortteleista mm. vapaalla rakennusten sijoitteluperiaatteellaan sekä julkisivumateriaaleillaan.

Kilpailujen ratkaisemisen jälkeen voittaneita kilpailuehdotuksia on jatkokehitetty palkinto lautakunnan suositusten mukaisesti.

Korttelikohtaiset ympäristömeluselvityksen päivitykset, korttelit 78-79 ja 52:

Ympäristömeluselvitys on päivitetty kortteleissa 78-79 sekä 52 luonnosvaiheen jälkeen tehtyjen muutosten johdosta. Selvitysten mukaan piha-alueiden melutaso alittaa pihamelulle asetetut ohjearvot ko. kortteleissa. Rakennusten ulkoseinä- ym. rakenteille on selvityksissä määritelty ääneneristysvaatimukset, jotka on merkitty asemakaavaan selvityksen mukaisina.

Lausunto korttelin 53 kaupallisista vaikutuksista:

Liikekorttelin 53 mitoitus on muuttunut kaavarunko- ja luonnosvaiheen jälkeen. Tästä syystä kaavarunkovaiheessa valmistunutta Länsi-Toppilan toiminnallista selvitystä (29.10.2004) on täydennetty selvityksen tekijältä pyydetyllä lausunnolla. Santasalo Oy:n 20.1.2010 laatiman lausunnon mukaan Toppilan ja sen lähialueen kaupalliset palvelut ovat suppeat, josta syystä alueella tarvitaan lisää kaupan palveluita tyydyttä-

mään nykyisten ja tulevien asukkaiden tarpeita. Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista Länsi-Toppilaan ei ole syytä rajoittaa. Suuryksikkö tuo alueelle monipuolista päivittäistavarakaupan tarjontaa sekä mahdollistaa myös erikoistavarakaupan ja muiden kaupallisten palveluiden sijoittamisen kortteliin. Alueen palvelut monipuolistuvat, osto-voimasiirtymät pienenevät ja asiakasliikenne keskustan suuntaan vähenee paikallis- palveluiden osalta.

Rakennettuja kulttuuriympäristöjä koskeva inventointi (RKY 2009) / Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Museoviraston laatima RKY–inventointi on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Toppilan satama ja teollisuusalue sisältyy inventoinnin kohdeluetteloon.

Päätös on tullut voimaan 1.1.2010. Päätöksen voimaan tullessa valmisteilla oleva kaava voidaan hyväksyä päätöksen estämättä 30.6.2010 mennessä, mikäli kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ennen päätöksen voimaan tuloa.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Yleiskaavassa 2020 osoitetulle maankäytön muutosvyöhykkeelle on laadittu asemakaavan muutoksia mm. Toppilansaareissa, Alppilassa, Välivainiolla, Värttössä ja Etu-Lyötyssä. Näiden rakentaminen on jo käynnissä, joten Länsi-Toppilan asemakaavoittaminen muodostaa tärkeän jatkumon maankäytön muutosprosessille tarjoten mahdollisuuksia kaupunkimaiseen kerrostalorakentamiseen keskustan läheisyydessä vuosiksi eteenpäin.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt teknisen lautakunnan 20.6.2006 hyväksymän kaavarungon pohjalta.

Asemakaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, asettamalla se mielipiteen esittämistä varten nähtäville. Tekninen lautakunta on merkinnyt asemakaavoitusta ja katusuunnittelua koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (23.11.2006) tiedoksi 12.12.2006 ja se on ollut nähtävillä 5.1. - 19.1.2007.

Asemakaavoituksen aloituskokous on pidetty 5.4.2007.

Asemakaavoituksen ohjausryhmän nimeämispäätös on tehty 23.4.2007.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Asemakaavoitushankkeen ohjausryhmässä ovat olleet edustettuina kaupungin eri hallintokuntien ja yksiköiden sekä tontinhaltijoiden edustus.

## Ohjausryhmän jäsenet:

Matti Karhula, pj	tekninen keskus/asemakaavoitus
Timo Lajunen	tekninen keskus/asemakaavoitus
Kaija Puhakka	tekninen keskus/maa- ja mittaus
Sami Rundgren	tekninen keskus/maa- ja mittaus
Jorma Heikkinen	tekninen keskus/katu- ja viherpalvelut
Liisa Kääriä-Fischer	tekninen keskus/katu- ja viherpalvelut
Paula Korkala	keskusvirasto/talous- ja strategiaryhmä
Jouni Lähdemäki	Oulun Vesi
Vesa Parviainen	Oulun Energia
Kaj Norrbacka	Oulun Energia
Jukka Salovaara	Oulun Energia/Toppilan voimalaitos
Marketta Karhu	Oulun seudun ympäristötoimi
Jari Heikkilä	Rakennusvalvontavirasto
Pasi Kovalainen	Pohjois-Pohjanmaan museo
Tuomo Poutiainen	SRV Yhtiöt Oyj
Toni Pelkonen	Varma keskinäinen eläkevakuutusyhtiö
Tauno Kestilä	Toppilan liiketalo /YIT Rakennus Oy
Taisto Järvelä	Katri Antell Oy
Pentti Kestilä	Koy Tervahovi, Koy Punainen Mylly
Mauno Niemelä	Koy Oulun Satamatie 2

Asemakaavaehdotusvaiheessa SRV Oyj:n edustajina ovat toimineet Kimmo Hummasti ja Heikki Kovalainen sekä eläkevakuutusyhtiö Varman edustajana Jari Toikka. Ohjausryhmän kokoukset on asemakaavaehdotusvaiheessa pidetty laajennetulla kokoonpanolla, jolloin kokouksiin on kutsuttu käytännössä kaikki alueen tontinhaltijat. Tontinhaltijoiden yhteinen kaavoittajakonsultti arkkitehdit m3/Kari Nykänen sekä tontinhaltijoiden korttelisuunnittelija-konsultit ovat toimineet kokouksissa esittelijöinä. Sihteerin tehtäviä on hoitanut tontinhaltijoiden yhteinen asiamies-konsultti Taisto Järvelä.

Osallisia kaavamuutoshankkeessa ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat ja –haltijat, asukkaat ja muut toimijat, joiden olosuhteisiin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Suunnittelualue ja kaavoituksen vaikutusalue on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 23.11.2006.

Kaavamuutoshankkeen eri vaiheissa on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittuja tahoja:

- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Tekninen lautakunta
- Keskushallinto/maankäytön strateginen ohjaus
- Oulun seudun ympäristövirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Rakennusvalvontavirasto
- Liikuntavirasto
- Kulttuuriasiakentuskeskus
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos

- Toppilan omakotiyhdistys ry
- Toppilansaaren asukasyhdistys ry
- Toppilan asukasyhdistys
- Koskelan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun kestävän kehityksen seura ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kihlakunnan poliisilaitos
- Merenkulkulaitos/Pohjanlahden merenkulkupiiri
- Ratahallintokeskus
- Pro Toppila -liike
- Toppilan Pukseeri ry
- Oulu Seura ry
- Toppilan veneilijät ry
- Tuiratoimikunta
- Oulun Energia
- Oulun Vesi
- Paikallisliikenteen liikennöitsijät
- Oulun Puhelin Oyj
- Song Networks Oy
- Sonera Carrier Oy
- Polargas Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen mielipiteiden perusteella tiedotettavien listaan on lisätty Oulun Sysifos Oy, Toppilan laulustudio ja Oulujoen reitti ry.

#### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Virallisissa asemakaavan käsittelyvaiheissa asiakirjojen nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on ilmoitettu Oulun kaupungin noudattaman kuulutuskäytännön mukaisesti.

Hanketta koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus on pidetty asemakaavaluonnoksen nähtävillä ollessa 12.6.2008 sekä asemakaavaehdotuksen nähtävillä ollessa 13.1.2010

Asemakaavahankkeen etenemisestä on tiedotettu Internetissä Länsi-Toppilan omilla sivuilla, joissa kaikki keskeiset suunnitelmat ja selvitykset ovat olleet luettavissa. Länsi-Toppilan asemakaavoitus on ollut omana aiheena Internet-sivujen keskustelupalstalla.

Kaupungin ao. hallintokunnat ja liikelaitokset sekä alueen maanomistajat ja tontinhaltijat ovat olleet edustettuina asemakaavoituksen ohjausryhmässä.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on tapahtunut suunnitelmien nähtävillä ollessa pyydettyjen lausuntojen sekä viranomaisneuvottelujen muodossa.

Ensimmäinen hanketta koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 2.5.2006, jolloin alueesta oli laadittu kaksi maankäyttövaihtoehtoa (A ja B). Toinen viranomaisneuvottelu pidet-

tiin 17.11.2009, jolloin asemakaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot oli analysoitu ja asemakaavaehdotus oli viimeisteltävänä teknisen lautakunnan käsitte-lyyn.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

##### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet**

Oulun yleiskaavan 2020 mukaan alue muuttuu Toppilan kaupunginosaa täydentäväksi kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja Toppilan voimalaitoksen vastaiselta osin työpaikkatoimintojen alueeksi. Voimalan ja salmen välisellä vyöhykkeellä palvelutoimintojen sekä asumisen määrä ja sijoittuminen ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen suunnittelussa on yleiskaavan mukaisesti huomioitava Oulujoen suistoalueen maisemalliset, kaupunkikuvalliset, kulttuurihistorialliset sekä virkistykselliset arvot.

Yleiskaavan tavoitteet ovat tarkentuneet Länsi-Toppilan kaavarungossa, joka muodostaa pohjan asemakaavan laatimiselle.

##### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen**

Asemakaavoituksen aikana on laadittu joukko lisäselvityksiä, joiden tulokset on huomioitu asemakaavaratkaisujen jatkokehittämissä.

Rakenteellisten pysäköintiratkaisujen toteuttamisedellytykset on varmistettu tonttikoh- taisten rakennettavuusselvitysten avulla. Maanalaisen pysäköinnin osuutta kerrostalo- kortteleissa on kasvatettu olennaisesti kaavarunkovaiheen jälkeen.

Liikerakentamisen määrä korttelissa 53 on tarkentunut asemakaavaprosessin aikana ja Satamatien pohjoispuoliseen kortteliin 52 on sijoitettu myös asumista maanomistajan esittämien tavoitteiden perusteella. Ympäristömeluselvityksen tulokset on huomioitu asuinkorttelien suljetussa rakenteessa sekä voimalan puoleisten rakennusmassojen korkeudessa.

Korttelikohtaisten arkkitehtikutsukilpailujen tulokset on huomioitu asemakaavaa laadi- taessa. Korttelia 80 koskeneen kilpailun tulos on vaikuttanut myös salmen vapaan ran- tavyöhykkeen leveyteen sekä viereisten kortteleiden rakenteeseen.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, vaihtoehtojen vertailu ja niiden vaikutuk- set**

##### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Kaavarungon pohjalta on laadittu kaksi maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehto A on perus- ratkaisultaan kaavarungon mukainen, kun taas vaihtoehto B poikkeaa kaavarungosta tietyin osin. Molemmissa vaihtoehdoissa kerrostalokortteleiden pysäköintiratkaisu pe- rustuu kaavarunkoa enemmän rakenteellisiin pysäköintiratkaisuihin, millä on ollut vai- kutuksensa asuinrakentamisen kokonaisuutukseen, mutta samalla myös pihojen käyttö ja asuttavuus on parantunut.

Maankäyttövaihtoehdot on esitelty tekniselle lautakunnalle 2.10.2007 § 584.

#### Maankäyttövaihtoehto A:

Alueen perusrakenne ja toimintojen sijoittelu on kaavarungon mukainen. Koskelantien varren asuinkortteleissa pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle ja kadun suuntainen rakennusrintama on sijoitettu lähemmäksi Koskelantien puoleista tontinrajaa, mikä kaventaa katutilaa ja parantaa kaupunkikuvaa. Satamatie 2:ssa sijaitseva tontti on osoitettu kaavarungosta poiketen asuinkäyttöön.

Muutoksista johtuen asuinkerrosalan kokonaismäärä kaavarunkoon verrattuna on jonkin verran lisääntynyt. Asuntokerrosalaa on osoitettu 166 500 kem<sup>2</sup>, mikä vastaa n. 1870 asuntoa ja 3750 asukasta. Liike- ja toimistorakennusten kerrosala on yhteensä 54 400 kem<sup>2</sup>, joten alueen kokonaiskerrosala on 220 900 kem<sup>2</sup>.

#### Maankäyttövaihtoehto B:

Vaihtoehdossa B on mahdollistettu toinen katuliittymä Koskelantieltä, mikä jäsentää asuntoaluetta kahteen osaan, keventää Satamatien liittymää liikenteellisesti ja parantaa mahdollisuuksia asuntorakentamiseen korttelissa 56. Korttelin eteläosan toteuttaminen edellyttää Hietasaaren radan sekä Koskelantien ylikulkusillan purkamista.

Kaavarungossa Satamatien pohjoispuolelle varattuja liike- ja toimistorakentamisalueita on pidetty alueen toteutuksen kannalta ongelmallisina. Tämän johdosta alueelle on sijoitettu kolme asuinkorttelia, jotka vastaavasti pienentävät liike- ja toimistorakentamisen määrää. Ympäristömeluselvityksen ja melumallinnuksen perusteella asuinkäyttö on mahdollista ko. osin. Ohjearvojen mukaiset pihamelutasot on saavutettavissa keskeisillä oleskelupihoilla edellyttäen että voimalaitoksen puolelle sijoittuvat rakennukset ovat vähintään nelikerroksisia.

Ranta-aluetta on tiivistetty tilallisesti kaventamalla rannan puistovyöhykettä n. 20 metrilä. Rannan puoleisissa kortteleissa rakennusten kerroslukua on nostettu, mutta samalla korttelirakenne on muutettu salmen suuntaan paremmin avautuvaksi.

Keskeisen puistoalueen merkitystä asuntoalueen ytimenä on korostettu liittämällä pääosa suojeltavista rakennuksista puistomaisella tavalla sen yhteyteen. Vaihtoehto mahdollistaa myös Satamatie 15:ssä sijaitsevan rakennusryhmän säilyttämisen nykyisen kaltaisena kokonaisuutena.

Kaavarunkoon verrattuna asuinrakentamisen määrä on em. ratkaisujen seurauksena kasvanut olennaisesti. Asuinkerrosala on 218900 kem<sup>2</sup>, mikä vasta n. 2480 asuntoa ja 4960 asukasta. Liike- ja toimistorakentamisen määrä on sen sijaan pienentynyt ja on yhteensä 27950 kem<sup>2</sup>, jolloin alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 246900 kem<sup>2</sup>.

#### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Maankäyttövaihtoehtoja on vertailtu mm. kaupunkirakenteen, asumisen, palvelutoimintojen, liikenneratkaisujen sekä viheralueverkoston suhteen.



Vaihtoehdon B mukaisessa ratkaisussa saavutetaan mm. seuraavia etuja:

- toinen katuliittymä Koskelantielle keventää Satamatien liittymää liikenteellisesti ja samalla uusi katuyhteys korostaa säilytettävien Mallasjuoman rakennusten asemaa kaupunkikuvassa
- kahden liittymän ratkaisu jäsentää asuntoaluetta rakenteellisesti
- eteläisimmän osan hyödyntämismahdollisuus asuinrakentamisen kannalta paranee
- Satamatien pohjoispuolelle sijoituessaan uudet asuinkorttelit tasapainottavat toimintojen sijoittumista alueella, jäsentävät keskeistä katutilaa liikerakentamista tehokkaammin sekä ovat toteutuksen ja aikataulun kannalta palvelurakentamista ongelmattomampia.
- tilallisesti tiiviimmän rantavyöhykkeen ansiosta rakentamisen suhde rantaan paranee
- rantakorttelien suurempi syvyysmitta sekä salmen suuntaan avautuva korttelirakenne parantaa rannan puoleisten kerrostalokorttelien asuttavuutta ja väljentää pihatiloja
- laaja keskuspuisto siihen liittyvine suojelurakennuksineen tuo alueelle väljyyttä asuntorakentamisen vastapainoksi

Vaihtoehtojen vertailun perusteella asemakaavaluonnos on laadittu pääosiltaan maankäyttövaihtoehtoon B perustuen.

#### 4.5.3 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallisten joukkoon on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä esittäneet Oulun Sysifos Oy, Toppilan laulustudio ja Oulujoen reitti.

Asemakaavaluonnoksesta esitettyjen mielipiteiden sekä lausuntojen jälkeen ympäristöselvitystä on täydennetty voimalaitoksen läheisyyteen sijoittuvien asuinkorttelien osalta ja maanalaisen pysäköinnin toteuttamisedellytykset on varmistettu tonttikohdaisiin rakennettavuus selvityksin. Asemakaavoituksen pohjaksi on teetetty ilmastonmuutoksen vaikutuksia koskeva selvitys, jossa on mm. määritelty alimmat lattiakorot alueelle.

Tontinhaltijat ovat voineet esittää omat tavoitteensa ohjausryhmätyöskentelyn yhteydessä sekä konsulteillaan laadituttamissa tontinkäyttösuunnitelmissa, jotka ovat toimineet pohjana korttelikohtaisille asemakaavaratkaisuille.

Alueen tontinhaltijoiden ja toteuttajien esittämän automaattisen jätteidenkeruujärjestelmään on varauduttu osoittamalla uusi tontti sen edellyttämälle jäteasemalle.

Asuinkortteleille on asemakaavassa annettu nimet ja kaava-alue on nimetty uudelleen, kuten tontinhaltijat ovat esittäneet.

Asemakaavaehdotuksen mukaista korttelia 81 koskevan muistutuksen johdosta se on rajattu pois asemakaavasta. Kyseiseltä osin asemakaava viimeistellään erillisenä kaavahankkeena.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne ja mitoitus

Alue liittyy Koskelantiehen kahden katuliittymän (Satamatie ja Mallastie) kautta, mikä keventää Satamatien liittymää liikenteellisesti ja jäsentää aluetta kahteen osaan. Satamatie muodostaa alueen rakenteellisen ja kaupunkikuvallisen selkärangan. Asuinrakentaminen keskittyy pääosin Satamatien eteläpuolelle sekä liike- ja toimistorakentaminen pohjoispuolelle. Rantavyöhykkeen kortteleissa 78-79 sekä kahden tontin osalta korttelissa 52 asumista sijoittuu myös Satamatien pohjoispuolelle. Liike- ja työpaikkarakentamisen vyöhyke sekä suojaviheralue suojaavat asuntoaluetta voimalaitoksen ympäristövaikutuksilta.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden kokonaismitoitus on noin 216665 kem<sup>2</sup> (josta talous- ja huoltotilojen osuus on n. 5%). Tämä vastaa n. 2700 asuntoa ja n. 5400 asukasta. Liike-, toimisto-, työpaikkarakennusten kerrosala on yhteensä 29 500 kem<sup>2</sup>, suojelurakennusten korttelialueiden kerrosala 4300 kem<sup>2</sup> ja palvelurakennusten korttelialueiden kerrosala 4300 kem<sup>2</sup>. Yksityiskohtaisemmat laajuustiedot ovat selostuksen liitteenä (seurantalomake).

#### 5.1.2 Palvelut

Asemakaavassa on osoitettu korttelin 53 alueelle liike- ja toimistokerrosalaa, joka palvelee Länsi-Toppilan lisäksi myös ympäröiviä alueita. Satamatien varren kerrostalojen maantasokerrokseen on keskeisillä paikoin mahdollistettu pienten liike- ja palvelutilojen sijoittaminen katu ympäristöä rikastuttamaan.

Kortteliin 46 sekä rantavyöhykkeelle on mahdollista sijoittaa julkisia tai yksityisiä palvelutiloja. Asemakaavassa on osoitettu varaukset alueen päiväkotia sekä kahta pienempää korttelipäiväkotia varten.

Suojelurakennusten korttelialueilla rakennusten tulevaa käyttötarkoitusta ei ole rajattu tarkasti, joten myös suojelurakennuksiin on mahdollista sijoittaa erityyppisiä palvelutoimintoja.

Muilta osin alue tukeutuu viereisten alueiden palveluihin. Alueelta on palvelujen saavutettavuuden kannalta hyvät yhteydet sekä auto- että kevyelle liikenteelle.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Katujen ja puistojen ympäristötavoitteet on määritelty asemakaavoituksen yhteydessä laaditussa katujen ja ympäristön yleissuunnitelmassa. Jatkossa suunnitelmat tarkentuvat mm. ranta-alueiden ja laiturirakenteiden osalta.

Kaikkiin asuinkortteleihin on laadittu asemakaavan ja toteutuksen pohjaksi tarvittavat tontinkäyttösuunnitelmat. Samassa yhteydessä on varmistettu maanalaisten tilojen ja pihojen korkeudet tonttikohdittain rakennettavuusselvityksin.

Paikkaan sopivan toteutustavan varmistamiseksi asemakaavaan sisältyy joukko rakentamistapaa koskevia määräyksiä (top) mm. rakennusten ympäristöön sopeuttamisesta, julkisivumateriaaleista, kattomuodoista, parvekkeista, aitaamisesta, maanalaisesta pysäköinnistä ja pihajärjestelyistä. Asemakaavamääräysten tueksi laaditaan myös erilliset rakentamistapaohjeet.

Uudisrakentamisen sopeutumista maisemaan ja kaupunkikuvaan on arvioitu 3D – mallinnuskuvien avulla.

Asemakaavan periaatteita on testattu ja kehitelty kahden korttelikohtaisen arkkitehtikutsukilpailun muodossa. Kilpailujen voittajatyöt muodostavat hyvän pohjan korttelien toteutukselle.

Ilmastollisten tekijöiden huomioimiseksi on laadittu erillinen selvitys. Ilmasto-olosuhteiden kannalta kriittisissä rantakortteleissa selvitystä tarkennetaan rakennussuunnitteluvaiheessa tehtävillä tuulisuuksitesteillä. Niiden tulokset huomioimalla on mahdollista parantaa rantakorttelien mikroilmasto-olosuhteita vielä rakennussuunnitteluvaiheessa tehtävillä ratkaisuilla.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Asuinkorttelit:

Koskelantien varren kerrostalokortteleissa 42 ja 43 (AK) IV-V –kerroksinen lamellitalorivistö suojaa korttelipihoja kadun liikennemelulta. Mallastien puolella rakennukset ovat IV-kerroksisia korttelissa 42 ja VII4/5–kerroksisia pistetaloja korttelissa 43..

Korttelissa 56 (AK) Koskelantien puoleiset rakennukset ovat V-kerroksisia ja pihan puolella osin VIII-kerroksisia. Kadun puolelta suljettu korttelirakenne suojaa pihon kadun liikennemelulta ja pisteteloihin perustuva avoin rakenne mahdollistaa rannan puolella hyvät näkymät asunnoista salmen suuntaan.

Keskeisesti alueelle sijoittuvien korttelien 44-46 (AK) kerrostalotontit sulkeutuvat katu- ja puolelta IV –kerroksisilla lamellitaloilla kun taas pihan puolella korttelit avautuvat vapaammin puiston suuntaan. Puiston puoleiset pistetalot ovat VII4/5-kerroksisia. Korttelin 46 eteläosassa rakentaminen on kaksikerroksista, mikä liittyy uudisrakentamisen korttelin eteläosassa nykyisten rakennusten mittakaavaan.

Satamatien pohjoispuolisen korttelin 52 kahdella kerrostalotontilla (AK) rakennusten sijoittelu on umpikorttelimaista, mikä suojaa pihatiloja voimalaitoksen ja liikenteen meluhäiriöiltä. Voimalaitoksen puoleisella tontin sivulla rakennusten tulee olla viisikerroksisia, jotta pihamelun ohjeavot toteutuvat keskeisillä osin piha-alueita.

Rannan puoleiset kerrostalokorttelit 78-80 (AK) avautuvat salmen suuntaan, jolloin pihon muodostuu valoisia ja vesinäkymät asunnoista säilyvät mahdollisimman vapaina. Kerrosluvut ovat rakennusosittain porrastuvia ja vaihtelevat välillä II-VIII. Näiden lisäksi Satamatien varteen on sijoitettu XII4/5 ja XV4/5–kerroksiset pistetalot, jotka muodostavat alueelle uuden ja näkyvän maamerkin. Korttelin 80 kaavaratkaisu perustuu

korttelissa järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Korttelin 78 vanhat myllyrakennukset on säilyviltä osin osoitettu suojelumerkinnöin ja rikastuttavat aluejulkisivua salmen puolella jatkossakin. Korttelissa 78 suojellun myllyrakennuksen kolme alinta kerrosta on varattu liike- ja toimistotiloja varten, koska ne eivät voimalaitokselle päin suuntautuvina sovellu asumiseen. Näiden yläpuolisiin kerroksiin saa sijoittaa asuimista. Korttelin 78 vanhin siilo-osa (sr/ur) pyritään säilyttämään ja muuttamaan asuinkäyttöön. Vaihtoehtoisesti se voidaan korvata vastaavan kokoisella uudisrakennuksella. Korttelissa 48 (AK) kadunvarren rakennukset ovat III-V -kerroksisia ja rannan puolella II-kerroksisia.

Mallasjuoman korttelissa 55 vanhan pihapiirin täydennykseksi osoitettu AK -korttelialue mittakaavaltaan ja materiaaleistaan vanhan rakennusryhmän täydennykseksi ja ryhmittyvät aluetta lävistävän kujanteen varrelle. Asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee välillä II-IV.

AK -kortteleihin 44 ja 56 on osoitettu varaus päiväkotihuoneistoa varten asuintalojen maantasokerrokseen (pk). Satamatien varren kortteleissa kadun puoleisiin maantasokerroksiin on varattu mahdollisuuksia pienille liike- ja toimistotiloille (m-1, m-3).

#### Suojelurakennusten korttelialueet:

Mallasjuoman korttelissa 55 vanhat panimorakennukset ja huvila muodostavat suojelurakennusten korttelialueen (SR-1), jossa käyttötarkoituksen tulee edistää rakennusten säilymistä. Rakennukset on osoitettu tarvittavin sr -merkinnöin ja asemakaavan rakennusalat sekä rakennusoikeudet vastaavat rakennettua tilannetta.

Toppilan aseman tontti (kortteli 49), ranta-makasiinien ryhmä (kortteli 82) sekä Ellalan huvilan tontti (kortteli 47) on osoitettu suojeltavien rakennusten korttelialueeksi (SR-1). Korttelialueiden käyttötarkoitusta ei ole tarkemmin määritelty, mutta rakennusten käytön tulee edistää rakennusten säilyttämistä. Suojeltavat rakennukset on lisäksi osoitettu sr -merkinnöin.

#### Pysäköinti:

AK- korttelialueilla kerrosalat on osoitettu rakennuskohtaisesti ja eriteltynä asuintiloja sekä talous- ja huoltotiloja varten. Autopaikanormina on 1ap/80 asm<sup>2</sup>, jonka lisäksi vieraspaikoitusta varten tulee varata 1ap/1000kem<sup>2</sup>. Valtaosa asuinkortteleiden autopaikoista tulee sijoittaa rakenteellisesti maanalaisiin tiloihin, jolloin pihatilat vapautuvat muille pihatoiminnoille. Pihakannen korkeus määräytyy salmen tulvakorkeuden ja pohjaveden pinnan korkeuden määrittelemien taloudellisten reunaehtojen perusteella. Piha-alueille maantasoisia autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa osoitetussa laajuudessa. Korttelissa 55 pysäköinti perustuu kokonaan maanpäällisiin ratkaisuihin.

Osa tonttien tarvitsemista autopaikoista sijoittuu asemakaavan mukaisille autopaikkojen korttelialueille (LPA).

#### Liike ja palvelurakennusten korttelialueet:

Korttelissa 53 sijaitsevan autoliikkeen tonttia (KL-2) on laajennettu ja kerrosalaa lisätty tontinhaltijan tavoitteiden mukaisesti. Korttelialueen rakennusoikeus on 14200 kem<sup>2</sup>.

Kortteliin 53 sijoittuu myös korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 9700 kem<sup>2</sup>, josta 30% saa käyttää toimitilojen rakentamiseen. Kaupunkikuvallisista syistä rakennuksen eteläjulkisivun korkeudeksi on määritelty 8,5 metriä. Tontin huoltoajo tapahtuu Tervahovinkujan kautta ja myös henkilökunnan autopaikat sijoittuvat pihan puolelle. Asiakaspysäköinti sijoittuu Satamatien puoleiselle autopaikkojen korttelialueelle, jonne voi sijoittua n. 350 autopaikkaa (LPA-4).

Korttelin 46 vanha rakennusryhmä (Satamatie 15) on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi, jossa ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (/s). Rakennusalat sekä rakennusoikeudet on merkitty siten, että nykyisten rakennusten säilyttäminen tai korvaaminen vastaavan kokoisilla uudisrakennuksilla on mahdollista. Rakennukset voivat toimia nykyiseen tapaan esim. kerho-, harrastus-, nuorisotila- yms. käytössä. Puiston puoleiselle korttelialueen reunalle on osoitettu varaus uutta päiväkotirakennusta varten.

Kortteleihin 78 ja 79 liittyen on salmen rannan tuntumaan varattu kaksi pientä palvelurakennusten tonttia (P) ja niiden väliselle aukiolle on osoitettu pieni rakennusoikeus esim. kioskirakennusta varten.

Nykyisen Tervahovintien varrelle on varattu tontti alueelliseen jätteidenkeruujärjestelmään liittyvää jäteasemaa varten (ET).

Autopaikkojen korttelialueet (LPA):

AK-korttelin 78 autopaikat sijoittuvat pohjoispuoliselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA-4), jossa puolet autopaikoista sijoittuu rakennettavan kansirakenteen alle.

Korttelissa 53 sijaitseva satamavarasto 21 on mahdollista säilyttää kaupunkikuvaan olennaisesti kuuluvana rakennuksena tai korvata mittasuhteiltaan samankokoisella uudisrakennuksella. Rakennuksen kerroksiin I-III tulee sijoittaa autopaikkoja kortteleiden 78 ja 79 tarpeisiin. Kerroksiin IV-V saa sijoittaa asuntoja. Asuinhuoneistot eivät saa avautua yksinomaan voimalaitokselle päin ja asuinhuoneistojen ulkoseinärakenteiden ääneneristävyyden ulkopuolista melua vastaan tulee olla 38 dBA. Asumista palvelevat pihatilat tulee toteuttaa neljännen kerroksen tasolle ja suunnata salmelle päin. Korttelialueen käyttötarkoituksmerkinnäksi on osoitettu LPA-1.

Korttelissa 53 toimivan autoliikkeen henkilökunnan autopysäköintiä varten on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA-4) Tervahovinkujan länsipuolelta.

Korttelin 53 uuden liikerakennuksen asiakaspysäköintiä varten on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA-4) Satamatien puolelta korttelista 52. Ajoyhteys korttelin 52 kerrostalotonteille on mahdollista LPA-alueen kautta.

### 5.3.2 Kadut ja pysäköinti

Kadut:

Alueen toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena selkärankana toimivan Satamatien linjaus muuttuu kaavarungon mukaisesti ja sen liittymän Koskitiellä siirtyy n. 120 metriä ny-

kyisestä pohjoiseen. Kadun mitoituksessa on huomioitu linja-autoliikenteen vaatimukset pysäkkijärjestelyineen.

Uutta salmen ylittävää siltaa varten on osoitettu aluevaraus Toppilansaaren asemakaavassa, joka on tullut voimaan 13.4.2005, joten siltavaraus ei sisälly nyt laadittavana olevaan asemakaavaan. Uusi silta kytkee salmen eri puolille sijoittuvan asutuksen ja palvelut toiminnalliseksi kokonaisuudeksi ja palvelee mm. alueen kautta suuntautuvia kevyen liikenteen yhteystarpeita ja luo edellytykset bussireittien järjestämiselle.

Mallastie siirtyy leveytensä verran länteen päin ja sen eteläpään kautta on osoitettu toinen katuliittymä Koskitielle. Noin 100 metrin etäisyydelle salmen rannasta sijoittuvat salmen suuntaiset uudet asuntokadut, Höyrymyllyntie ja Siilotie. Tervahovintietä etelään haarautuva Tervahovinkuja palvelee yksinomaan liikekorttelin 53 tarpeita.

Liikenteen yleissuunnitelman mukaisesti katualueille rakennetaan autopaikkoja, jotka palvelevat mm. kadunvarren kortteleihin sijoittuvien palvelutoimintojen asiakaspysäköinnin tarpeita.

**Kevyt liikenne:**

Tuirasta päin alueelle suuntautuvaa kevyen liikenteen reittiä (Tervaporvarintie) on jatkettu Mallastien kautta Koskelantien varteen. Vaihtoehtoinen yhteys on suunniteltu rantaviivan myötäisesti kohti pohjoista.

Radan ali Alppilasta alueelle suuntautuva poikittaissuuntainen kevyenliikenteen yhteys (Laivameklarinpolku) on suunniteltu jatkuvaksi Hamina-Villen puiston kautta salmen rantavyöhykkeelle, josta jatkeen Toppilansaaren puolelle mahdollistaa uusi siltayhteys. Katujen ylityspaikoissa kevyen liikenteen turvallisuus varmistetaan katurakenteellisin keinoin. Koskelantien kohdalla varaudutaan alikulkujärjestelyihin.

Korttelin 52 ja liikekorttelin 53 väliin sijoittuva kevyen liikenteen yhteys (Satamapolku) palvelee liikerakennuksen asiakasliikennettä mutta toimii myös yleisenä Satamatien ja Koskelantien välisenä yhteytenä.

**Yleiset pysäköintialueet (LP):**

Rantavyöhykkeelle (korttelien 78 ja 79 sekä korttelin 82 pohjoispuolelle) on varattu yleiset pysäköintialueet (LP) rannan käyttäjien tarpeisiin. Pieneltä osin ne palvelevat myös kortteleihin 79 ja 82 sijoittuvia palvelutoimintoja. Korttelin 78 P-korttelialueen autopaikkoja viereiselle pysäköintialueelle sijoittuu 4 kpl ja korttelin 82 tarvitsemat 15 autopaikkaa sijoittuvat sitä vastapäätä sijoittuvalle LP-alueelle.

### 5.3.3 Viheralueet

Keskeisesti asuntoalueelle sijoittuva Hamina-Villen puisto (VP) muodostaa leikki- ja pelialueineen asuntoalueen keskuspuiston ja luo rakennettujen kortteleiden vastapainoksi tarvittavaa väljyyttä alueelle.

Keskeisiltä osin salmen rantavyöhyke (Satamaranta) on suunniteltu rantapuistojen sekä tapahtuma-aukioiden muodostamaksi yleiseksi alueeksi, joka mahdollistaa esim.

suurten veneilytapahtumien aikaiset yleisötapahtumat alueella. Nykyiset laiturirakenteet on pääosiltaan mahdollista säilyttää ja kunnostaa veneilyn tarpeisiin. Vanhat kivirakenteiset laiturit pyritään keskeisiltä osiltaan kunnostamaan siten, että myös isojen alusten kiinnittyminen laituriin on mahdollista jatkossakin. Soveltuvien osien laiturirakenteita muutetaan vapaa-ajan veneilyyn paremmin soveltuviksi. Laiturirakenteiden kunnostuksen yleissuunnittelu on käynnissä.

Eteläinen rantajakso on edellistä luonnonmukaisempi puistoalueena (Toppilansalmenpuisto), jossa kevyen liikenteen väylältä mahdollistetaan sopivin paikoin rantaan pääsy esimerkiksi virkistyskalastuksen tarpeisiin.

Toppilan voimalaitoksen puoleinen suojaviheralue (EV) muodostaa tärkeän eri toimintoja erottavan vyöhykkeen. Suojavaikutuksen tehostamiseksi alueelle muotoillaan maavalleja sekä istutetaan suojaavaa kasvillisuutta.

#### 5.3.4 Kaavamääräykset ja merkinnät

Asemakaavamääräyksillä pyritään varmistamaan kaupunkikuvallinen yhtenäisyys alueen toteutuksessa. Asemakaavaan sisältyy joukko rakentamistapaa koskevia määräyksiä (top) mm. rakennusten ympäristöön sopeuttamisesta, julkisivumateriaaleista, katotomudoista, parvekkeista, aitaamisesta ja kansipihosta. Näiden lisäksi on annettu myös kaavamerkintöjä ja tilojen käyttötarkoitusta selventäviä korttelikohtaisia määräyksiä. Kaavamääräyksiä täydennetään erikseen laadittavilla rakentamistapaohjeilla.

Korttelissa 78 sijaitseva siilorakennus sekä korttelissa 53 sijaitseva satamanaikainen varastorakennus (Varasto 21) on osoitettu asemakaavassa sr/ur –merkinnällä. Merkintä mahdollistaa sillä osoitetun rakennuksen säilyttämisen, mikäli se osoittautuu tarkempien rakennusteknisten kuntoselvitysten mukaan realistiseksi. Mikäli rakennuksen säilyttäminen ja kunnostaminen uuteen käyttöön ei ole selvitysten mukaan rakennusteknisesti tai kustannuksiltaan mahdollista, se tulee korvata uudisrakennuksella joka on mitasuhteiltaan nykyistä vastaava ja sopeutuu osaksi kaupunkikuvaa ja rakennettua ympäristöä. Merkintä on kehitetty ympäristöministeriön oppaassa no. 12 / Asemakaavamerkinnät ja määräykset esitetyn määräysesimerkin pohjalta ja Pohjois-Pohjanmaan museo on hyväksynyt merkintätekstin sisällön sekä käytön em. kohteissa.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue on väistyvien työpaikkatoimintojen jäljiltä osin vajaassa käytössä sekä ympäristöllisesti epäyhtenäinen ja keskeneräisen oloinen. Maankäytön muutoksen myötä alueen kaupunkikuva selkiytyy ja ympäristön taso kohenee merkittävästi. Kaupunkikuvallinen selkäranka alueelle muodostuu Satamatien varrelle sijoittuvista kortteleista. Koskelantielle sekä Toppilansalmelle suuntautuvat kaupunkikuvallisesti tärkeät aluejulkisivut on suunniteltu luonteeltaan selkeän yhtenäisiksi. Toppilansalmen rantavyöhyke rakennetaan ympäristörakenteiltaan korkeatasoiseksi kaupunkitilaksi, joka toimii yleisessä käytössä. Rannimmaisten kortteleiden rakenteessa sekä rakennusten massoittelussa asunnoista salmen suuntaan avautuvat näkymät on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin.

Länsi-Toppilan alueen toteutus tiivistää nykyistä kaupunkirakennetta olevan taajamarakenteen sekä valmiiden kunnallisteknisten verkostojen piirissä, joten alueen käyttöönotto on perusteltua sekä yhdyskuntataloudellisesti että kestäväen kehityksen tavoitteiden kannalta. Katuyhteydet keskustan suuntaan ovat sujuvia ja katuverkko mahdollistaa myös julkisen liikenteen verkoston kehittämisen. Alueelta suuntautuu keskustan suuntaan suorat ja ympäristöllisesti virikkeelliset kevyen liikenteen yhteydet, mikä osaltaan vähentää oman auton käyttötarvetta ja houkuttelevuutta.

Uusi silta Satamatien jatkeena mahdollistaa salmen molemmin puolin sijaitsevien asuntoalueiden sekä palveluiden kytkemisen toiminnallisesti yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, liittäen myös Toppilansalmen asuntoalueen tiiviimmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Alueen kautta suuntautuu tärkeitä kevyen liikenteen yhteyksiä, kuten salmen suuntainen yhteys kohti pohjoisia kaupunginosia sekä poikittainen yhteys Välivainion ja Hietasaaren suuntiin. Alueen asukkaiden lisäksi nämä palvelevat myös muita kaupunkilaisia.

Koskelantien liikennemäärät eivät kasva alueen toteutuksen myötä hallitsemattomasti. Asutuksen ja palvelutoimintojen lisäys kasvattaa kadun liikennettä, mutta Koskelantien liikennevalo-ohjausta kehittämällä on mahdollista vaikeuttaa läpiajoliikenteen sujuvuutta siten että ainakin osa nykyisestäkin läpikulkuliikenteestä ohjautuu pääväylille ja moottoritiele. Hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuudet tukevat autotonta liikkumista alueella.

Vihreäsaaren raidevaraus on poistettu asemakaavasta. Radan poistuminen käytöstä mahdollistaa nykyisen ylikulusillan poistumisen mikä parantaa kaupunkikuvaa ja avaa näkymät Kiertotieltä kohti Toppilansalmea. Eritasojärjestelyiltä vapautuva alue mahdollistaa kaupunkirakenteen eheyttämisen tärkeällä kahden kaupunginosan välisellä alueella.

Alueen aiempi käyttöhistoria näyttäytyy osana tulevaa asuinympäristöä, sillä lähes kaikki vanhat rakennukset voidaan säilyttää ja ottaa uuteen käyttöön. Pääosa säilytettävistä rakennuksista sijoittuu keskuspuiston yhteyteen, puistomaiseen ympäristöön. Suojellut myllyrakennukset säilyttävät näkyvän asemansa rantamaisemassa. Niiden lisäksi alueelle sijoittuu kaksi maamerkinä toimivaa tornitaloa, jotka vaimentavat Toppilan voimalan hallitsevaa asemaa kaupunkikuvassa. Alueen merellisyyden turvaamiseksi satamanaikaiset laiturirakenteet säilytetään ja kunnostetaan veneilykäyttöön. Myös suurten laivojen kiinnittyminen laituriin on jatkossakin mahdollista.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Satama- ja teollisuustoimintojen myötä alueelle on kulkeutunut kasvilajistoa, jota ei esiinny paikkakunnalla luonnonvaraisena. Alueen rakentumisen myötä kasvuolosuhteet muuttuvat siinä määrin, että näiltä osin kasvilajisto supistuu väistämättä. Runsaspuusoisimmat alueet säilyvät osana keskuspuistoa ja korttelialueille sijoittuvat arvokkaat yksittäispuut on pyritty säilyttämään kaavamääräyksiin.

Meri- ja pohjaveden pinnankorkeus asettavat reunaehdot lattioiden vähimmäiskorkeuksille sekä maanalaisen pysäköinnin taloudelliselle toteutukselle. Rakentamisen aiheuttamien muutosten suuruutta pohjavedenpinnan tasoon on vaikea ennakoida.



Vuonna 2004 valmistuneen vahingonvaaraselvityksen mukaan kerran 250 vuodessa toistuvan tulvan suuruus on Oulujoessa n. 930 m<sup>3</sup>/s, mikä ei aiheuta ongelmia joen alaosalla, vaan virtaama pääsee purkautumaan mereen. Suistoalueen vedenkorkeus onkin sen mukaan ensisijaisesti riippuvainen merivedenkorkeudesta eikä niinkään alueille tulevista virtaamista.

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

Kaava-alueen rakentumisen myötä kaupunginosan väestöpohja kasvaa merkittävästi. Väestömäärän lisäys mahdollistaa myös palvelujen kehittämisen, josta syystä Länsi-Toppilalla on mahdollisuus kehittyä toiminnallisesti monipuoliseksi, eläväksi ja kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi. Jokisuiston ja meren läheisyys tarjoavat ympäristölle ja asumiselle merellisen erityisluonteen.

Entisen satama- ja varastoalueen vapautuessa uuteen käyttöön, nämä myös ulkoilun ja virkistyksen kannalta arvokkaat salmenranta-alueet avautuvat kaikkien kaupunkilaisten käyttöön ja täydentävät näin Oulujoen suiston kehittyvää virkistysaluekokonaisuutta. Uuden sillan toteuttamisen myötä myös Hietasaaren laajat ulkoilu- ja virkistysalueet ovat alueen asukkaiden sekä muidenkin kaupunkilaisten paremmin saavutettavissa. Toppilansalmen alue kokonaisuutenaan tarjoaa hyvät mahdollisuudet vapaa-ajan veneilyharrastuksille.

Keskeisesti alueelle sijoittuva vähittäiskaupan suuryksikkö palvelee laajempaa markkina-aluetta, mutta toimii samalla myös Länsi-Toppilan kaupallisina lähipalveluina. Koskelantien kautta alueelle suuntautuu asiakasliikennettä, mutta liikerakentamisen sijainnista johtuen liikenteelliset vaikutukset painottuvat Satamatien itäpäähän, jonne liikeraennuksen asiakaspysäköintialue on keskitetty. Vastaavasti liikerakentamisen keskittymä vähentänee osaltaan kaupungin sisäistä asiointiliikennettä. Palvelujen saavutettavuus Toppilansaaren alueelta paranee uuden sillan myötä.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Voimalaitoksen melu- ja pölyongelmien ratkaisemiseksi laitoksessa on viime vuosina suoritettu toimenpiteitä, joiden ansiosta ympäristöhäiriöt ovat pienentyneet, mutta teknisistä parannuksista huolimatta laitoksen toiminta aiheuttanee jatkossakin jonkin asteisia häiriöitä ympäristöönsä. Tämä on huomioitu mm. lähimpien asuinkortteleiden rakennusten sijoittelussa, kerrosluvuissa, asuntojen suuntauksessa ja ulkovaipan ääneneristävyyttä koskevissa määräyksissä. Voimalan ja asutuksen väliin sijoittuu suoja-vyöhyke, joka perustuu liike- ja työpaikkarakennuksiin sekä niiden takaiseen suojaviheralueeseen. Asutuksen lisääntyminen Toppilan voimalaitoksen ympäristössä edellyttää jatkossakin ympäristönsuojelunäkökohtien huomioimista laitoksen toiminnassa.

Maaperältään pilaantuneet alueet on selvitetty. Alueen muuttuminen asuntoalueeksi edellyttää aiemman käytön jäljiltä pilaantuneiden maiden kunnostamista ja puhdistamista ohjearvojen mukaisiksi. Tarvittavilla osin tutkimuksia on tarkennettava rakennusvaiheessa kiinteistökohtaisesti tehtävin lisäselvityksin (mm. nykyisten rakennusten alaisilta osin).

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan pohjaksi on laadittu korttelikohtaiset tontinkäyttösuunnitelmat. Kilpailukohteissa korttelikohtaisia ratkaisuja on tutkittu muita osa-alueita tarkemmin.

Katujen ja ympäristön yleissuunnitelmassa esitetyt tavoitteet tarkentuvat katujen ja puistoalueiden rakennussuunnittelun yhteydessä. Ranta-alueen ja laitureiden kunnostuksesta laaditaan erilliset toteutussuunnitelmat. Vesi- ja energiahuollon yleissuunnitelmat tarkentuvat asemakaavan perusteella.

Asemakaavassa esitettyjen kaava määräysten tueksi laaditaan yksityiskohtaiset rakentamistapaohjeet toteutussuunnittelun pohjaksi ja alueen korkeatasoisen toteutuksen varmistamiseksi.

Rakennussuunnitteluvaiheessa rantakortteleihin teetettävä tuulisuusselvitys antaa lähtökohtia korttelipihojen mikroilmaston parantamiseksi rakennusten massoittelun, katosien, aitausten ja muiden kevyiden piharakenteiden sekä istutusten avulla.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutus käynnistyy heti kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Ensimmäisen toteutusvaiheen osalla katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen pyritään käynnistämään heti kaavan tullessa voimaan. Asuntorakentaminen käynnistyy vuoden 2010 aikana ja etenee vaiheittain kysynnän mukaisessa aikataulussa. Alueen toteutuksen voi arvioida kestävän kaikkiaan noin 15-20 vuotta.

Oulussa 01.12.2009

Matti Karhula  
Matti Karhula  
asemakaavapäällikkö

Timo Lajunen  
Timo Lajunen  
kaavoitusarkkitehti

Oulussa 25.01.2010

Matti Karhula  
Matti Karhula  
asemakaavapäällikkö

Timo Lajunen  
Timo Lajunen  
kaavoitusarkkitehti

## **TOPPILANSALMEN ALUEEN (LÄNSI-TOPPILA) ASEMAKAAVA Tiivistelmä lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat mielipiteet:**

Toppilansaaren asukasyhdistys/ Lauri Louhivirta 19.1.2007:

- Alueelle ei toimintoja jotka aiheuttavat häiriöitä ympäristöönsä
- Merellinen ympäristö arvokkaine rakennuksineen tulee säilyttää

Toppilan asukasyhdistys/ Veli Suorsa 19.1.2007:

- Maisemointitöihin voimalaitoksen ympäristössä tulisi panostaa
- Avattavan Möljänsillan rakentamista tulisi kiirehtiä

### **Oulun Sysifos Oy ja Toppilan laulustudio / Hannu Siren sekä Oulujoen reitti ry / Heikki Haverinen 19.1.2007:**

- Esitämme, että hankkeen yhteydessä kuultavien osallisten joukkoon lisästään Oulun Sysifos Oy, Toppilan laulustudio sekä Oulujoen reitti ry.

Koskelan alueen palvelujohtotiimi/ puheenjohtaja Jari Kestilä 4.6.2007:

- Koskelan alueen palvelujohtotiimi esittää, että Ranta-Toppila otetaan mukaan asemakaavoituksen ensimmäiseen vaiheeseen ja näin tuetaan kaupunkisuunnittelun keinoin Meri-Toppilan kaupunginosan myönteistä kehittymistä.

### **Asemakaavan valmisteluaineistoa koskevat mielipiteet:**

Pohjois-Suomen Rautatieharrastajat ry/Matti Mäntyvaara 4.6.2008, Oulun Yrittäjät/Jorma Ketola 9.6.2008 ja Juha Silenius 18.8.2008:

- Vihreäsaaren rata, yhteiskunnallisesti tärkeä rataosuus
- Aseman yhteyteen puistoraide

Merellinen Oulu ry / Heikki Nuortimo 19.6.2008:

- Johtokeskuksen säilyttäminen Satamatie 15:n pihapiirissä

Toppilan Asukasyhdistys/veli Suorsa 19.6.2008 :

- Työpaikka- ja liikekerrosalan määrän lisäys asukasmäärän kasvua vastaavaksi
- Omistusasuntojen osuudeksi yli 50%
- Rannassa huomioitava laivaliikenne, laituriin turvakaiteet ja virkistyskalastuspaikka

Leena Moisala 21.5.2008:

- Tervahovintielle melunsuojaus (Toppilan omakotialue)

KOY Tervahovi 19.6.2008:

- Rakennusalojen rajat, kaavamerkinnot ja rakentamistapaohjeet toteutuksen kannalta riittävän joustaviksi
- Kortteleita 78 ja 79 koskevien suojelu- ja muiden kaavamerkintöjen täsmentäminen jatkosuunnittelun yhteydessä

**Asemakaavan valmisteluaineistoa koskevat lausunnot:**

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus/Antti Huttunen ja Britta Passoja 26.6.2008:

- Rantakortteleiden pysäköintiratkaisu varmistettava
- Pistetalon kerroslukujen sovitus alueen kaupunkikuvaan
- Arkkitehtikilpailun tulosten huomioiminen jatkosuunnittelussa
- Ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen
- Hietasaaren radan käyttömahdollisuudet on syytä selvittää

Keskushallinto /Talous- ja strategia/Antti Määttä ja Tuire Valkonen 17.6.2008:

- Riittävän asuntokysynnän synnyttäminen alueella
- Palvelujen toteutuksen ajoitus alueen toteutusaikataulut huomioiden
- Perhe- ja ikärakenteeseen vaihtoehtoja

Liikelaitos Oulun Tilakeskus/Jukka Heikkilä 19.6.2008:

- Rakennusoikeuden lisäys ja rakennusten vapaampi sijoittelu korttelissa 46 / P

Oulun Energia/Tapani Kurkela (energialautakunta 11.6.2008):

- Voimalaitoksen ympäristövaikutukset ja häiriötilanteet huomioitava
- Ei asuinkortteleita Satamatien pohjoispuolelle

Pohjois-Pohjanmaan museo/Pasi Kovalainen 30.6.2008:

- SR –korttelialueiden (uudisrakentamiskerrosalan määrittely) sekä rakennuskohtaisten sr -merkintöjen tarkentaminen jatkosuunnittelun yhteydessä

Sosiaali- ja terveystoimi/Leila Kerola 19.6.2008:

- uusi silta on tarpeellinen palvelujen saavutettavuuden kannalta
- Päiväkodin sijainti puiston reunalla on hyvä
- Varauksia myös pienemmille päiväkodeille (a´450-500 m<sup>2</sup>)

Merenkululaitos/Håkan Knip ja Vilho Asunmaa 16.6.2008:

- Ei huomautettavaa kaavan sisällöstä
- Ottaa kantaa siltaratkaisuun kun sillan rakennetyyppi tulee ratkaistavaksi

Ratahallintokeskus/Risto Heinonkoski ja Teemu Poussu 10.6.2008:

- Ei huomautettavaa

**Asemakaavaehdotusta koskevat lausunnot:**

Ratahallintokeskus / Risto Heinonkoski ja Teemu Poussu 30.12.2009

- Ei huomautettavaa

Pohjois-Pohjanmaan museo/Pasi Kovalainen ja Teija Ylimartimo 14.1.2010:

- Asemakaavaehdotuksen suojelumerkintöjen voidaan katsoa tyydyttävällä tavalla turvaavan olennaiset rakennetun kulttuuriympäristön arvot alueella

**Asemakaavaehdotusta koskevat muistutukset:**

Toppilan Punainen Mylly Oy / Antti Väänänen 7.1.2010

- korttelin kaakkoisnurkka Toppilan Punaisen Myllyn tonttiin kuuluvaksi
- lisärakennusoikeutta 900 kem<sup>2</sup> ja t- kerrosalaa lisää 125 kem<sup>2</sup> (6400 + t 300)
- vastapäisen tontin kerrosala säilytetään ennallaan (eteläsivun rakennusten kerroslukua nostamalla)
- osa autopaikoista autokatoksiin

Ahti ja Hannele Soronen 12.1.2010

- muistutuksen tekijöiden hallitsemalle tontille (kortteli 43) esitetään lisättäväksi asuinrakennusoikeutta 190 kem<sup>2</sup> ja t-kerrosalaa 30 kem<sup>2</sup> (6100 + t320)

Katri Antell Oy / Sakari Annala 18.1.2010

- Katri Antell Oy:n hallitsemalle tontille (kortteli 43) osoitetusta t-kerroslasta 320 kem<sup>2</sup> esitetään muutettavaksi asuinkerrosalaksi (11000 + t200)

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	26.01.2010
Kaavan nimi	Toppilan kaupunginosan kortteleita 53 ja 55-56 sekä puisto-, liikenne-, erityis- kaatualueita sekä Tuiran kaupunginosan rautatieliikenne- ja katualuetta, vesialuetta koskeva asemakaavan muutos ja asemakaava osalle Toppilan kaupunginosaa.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.01.2010
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.01.2007
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	AAM1965
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	47,6371	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	24,2665
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	23,3706

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>47,6333</b>	<b>100,0</b>	<b>263520</b>	<b>0,55</b>	<b>24,2665</b>	<b>186115</b>
A yhteensä	16,3698	34,4	216665	1,32	16,3698	216665
P yhteensä	1,1301	2,4	4300	0,38	1,1301	4300
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,2651	11,1	29500	0,56	4,3289	27200
T yhteensä					-15,0212	-75105
V yhteensä	6,8628	14,4			5,4601	
R yhteensä						
L yhteensä	10,8186	22,7	8255	0,08	5,9706	8255
E yhteensä	1,8928	4,0	500	0,03	1,1191	500
S yhteensä	1,5651	3,3	4300	0,27	1,5651	4300
M yhteensä						
W yhteensä	3,7290	7,8			3,3440	

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

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

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>47,6333</b>	<b>100,0</b>	<b>263520</b>	<b>0,55</b>	<b>24,2665</b>	<b>186115</b>
<b>A yhteensä</b>	16,3698	34,4	216665	1,32	16,3698	216665
AK	16,3698	100,0	216665	1,32	16,3698	216665
<b>P yhteensä</b>	1,1301	2,4	4300	0,38	1,1301	4300
P	1,1301	100,0	4300	0,38	1,1301	4300
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	5,2651	11,1	29500	0,56	4,3289	27200
KL	2,7363	52,0	14200	0,52	1,8001	11900
KM	1,7031	32,3	9700	0,57	1,7031	9700
KTY-1	0,8257	15,7	5600	0,68	0,8257	5600
<b>T yhteensä</b>					-15,0212	-75105
T					-1,7421	-8710
TT					-4,6329	-23164
TV					-8,6462	-43231
<b>V yhteensä</b>	6,8628	14,4			5,4601	
VP	6,8628	100,0			6,3795	
VL					-0,9194	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	10,8186	22,7	8255	0,08	5,9706	8255
Kadut	7,9426	73,4			4,4787	
LR					-1,1079	
LS					-0,2762	
LP	0,2896	2,7			0,2896	
LPA-1	0,6737	6,2	8255	1,23	0,6737	8255
LPA-4	1,9127	17,7			1,9127	
<b>E yhteensä</b>	1,8928	4,0	500	0,03	1,1191	500
ET	0,2205	11,6	500	0,23	0,2205	500
EV	1,6723	88,4			0,8986	
<b>S yhteensä</b>	1,5651	3,3	4300	0,27	1,5651	4300
SR-1	1,5651	100,0	4300	0,27	1,5651	4300
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	3,7290	7,8			3,3440	
W	3,7290	100,0			3,3440	