

KEMINTIEN BULEVARDI

Yleisötilaisuus 28.2.2016 klo 18–20, Oulun kristillinen koulu

- Avaus: Jukka Lappalainen, yhdyskuntalautakunta
- Esittely: kaavoitusarkkitehti Mika Uolamo
- Läsnä noin 40 henkeä

Yleisötilaisuus järjestettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ollessa nähtävillä. Muistiossa on esiin nousseita kysymyksiä ryhmitelty asiakokonaisuuksiksi, jolloin niiden hahmottaminen on toivon mukaan helpompaa.

KAAVARUNKO, ASEMAKAAVA JA ALUERAJAUKSET

Mikä ero on asemakaavalla ja kaavarungolla?

Kaavarunko on yleispiirteinen suunnitelma alueen maankäytöstä. Tarkkuudeltaan se sijoittuu yleiskaavan ja asemakaavan väliin. Kaavarungossa osoitetaan koko Kemintien ympäristön tulevien kortteleiden käyttötarkoitukset, kerrosluvut, pysäköinti, liikenteen linjaukset, uudisrakentamisen määrä jne. Kaavarunko ei ole juridinen asiakirja. Asemakaavassa kaikki määritellään sitovasti ja tarkemmin.

Miksi suunnittelualue on rajattu niin, että siihen kuuluu puistoalueet vaikka niiden on tarkoitus säilyä?

Alueet suunnitellaan kokonaisuuksina, johon myös nykyiset viheralueet kuuluvat. Jos jotain aluetta on tarve muuttaa tai halutaan vaikka parempi puisto, täytyy olemassa oleva puisto olla mukana suunnittelualueessa. Kaavarunko on yleispiirteinen ja siinä ratkaistaan kaikki toiminnot vain yleisellä tasolla. Yksityiskohdat ratkaistaan asemakaavoissa kaavarungon jälkeen.

Mikä on arvioitu vaikutusalue?

Arvioidulle vaikutusalueelle ei tässä yhteydessä suunnitella mitään. Vaikutusalue on rajattu siksi, että sen asukkaihin ja toimijoihin on tulevilla muutoksilla alustavasti arvioitu olevan vaikutuksia, vaikka sillä alueella mikään ei varsinaisesti muuttuisikaan. Aluerajaukset tarkentuvat tarvittaessa työn edetessä.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Mitä nyt tulisi kommentoida 23.3. mennessä?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä 23.3. saakka ja nyt pyydetään palautetta sen sisällöstä. Suunnittelu on siis vasta alkamassa, joten ei ole vielä muita suunnitelmia kuin OAS, jossa esitetään mm. miten hankkeesta tiedotetaan ja miten kuntalaiset voivat osallistua. Palautetta voi antaa esimerkiksi, jos huomaa, että osallisten lista on puutteellinen, tai näkee, että vaikutuksia ei ole suunniteltu arvioitavan kaikista oleellisista näkökulmista. Lisäksi palautteessa voi aina esittää toiveita tulevaa suunnittelua koskien.

Missä vaiheessa suunnitelmia esitellään lapsille?

Oulun nuorten edustajisto on mukana osallisten listalla. Kovin pienille lapsille suunnitelmia on vaikea esitellä. Lasten osallistamiskeinoja tullaan harkitsemaan.

Löytyykö yleisötilaisuuden esitys verkosta?

Esitys laitetaan Kemintien kaavarungon nettisivulle. Lisäksi sinne laitetaan muistio tilaisuudesta.

Miten hanketta ja sen tilaisuuksia voi seurata jos ei ole Kalevan lukija? Voiko Alppilan asukkaiden facebook-ryhmässä tiedottaa näistä?

Tällaiset tilaisuudet ilmoitetaan aina kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu10:ssä sekä Kalevassa, joka on kaupungin virallinen tiedotuskanava. Hankkeen nettisivulla ouka.fi/kemintie on aina ajantasaisin tieto. Asukasyhdistysten kanssa voidaan järjestää erikseen keskustelutilaisuuksia tarpeen ja mahdollisuuksien mukaan. (Kokouksen jälkeen on perustettu myös facebook-sivu Kemintien bulevardi)

Voisiko osallisten listaan lisätä Toppilan omakotiyhdistyksen?

Toppilan omakotiyhdistys lisätään osallisten listaan.

Kuinka paljon kaavarunkovaihtoehtoihin on mahdollista vaikuttaa?

Kaavarunkoon on monia vaikutusmahdollisuuksia. Järjestämme keväällä alueen asukkaille työpajan, jossa ideoidaan uutta aluetta sekä kerätään tietoa paikallisilta. Lisäksi mielipiteitä voi jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä syksyllä kolmesta kaavarunkovaihtoehdosta. Asiat, jotka on jo ratkaistu yleiskaavassa, ei enää käsitellä kaavarungossa eikä asemakaavoissa.

AIKATAULU

Millä aikataululla suunnitellaan?

Syksyllä tulee nähtävillä kolme kaavarunkovaihtoehtoa, joista saadun palautteen sekä keskustelun pohjalta kootaan lopullinen kaavarunko. Lopullinen kaavarunko on tavoiteaikataulun mukaisesti valmis vuoden 2017 lopulla, jolloin yhdyskuntalautakunta hyväksyisi sen ohjeellisena noudatettavaksi.

Samalla laaditaan asemakaavan muutosta Välivainion kaupunginosan kortteliin 31 sekä muihin mahdollisiin kaavarunkoalueella sijaitseviin kortteleihin. Asemakaavan muutokset tulevat noudattamaan kaavarungossa linjattua maankäyttöä ja toteuttamaan yleiskaavaa. Ensimmäinen asemakaava voisi olla hyväksyttynä vuoden 2018 lopulla.

Millä aikataululla alue rakennetaan? Kuinka kauan Kristillinen koulu on toiminnassa nykyisellä paikallaan?

Rakennusliike Lapti Oy ja Oulun kristillinen koulu ovat sopineet, että koulu voi jatkaa nykytiloissaan vuoteen 2019 saakka, jolloin uusi koulu rakentuu Toppilaan. Vuoden 2019 alkupuolella voisi alkaa rakentaminen koulun tontilla aluksi Kesätien varresta, jonka jälkeen Laptin alueen rakentaminen etenisi vaiheittain kohti Kemintietä. Tarkempi aikataulu määrittäytyy suunnittelun edetessä.

Kaavarungossa tullaan esittämään koko Kemintien alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen ohjeellinen vaiheistus. Lopulliseen vaiheistukseen vaikuttaa kuitenkin millainen kysyntä alueelle lähivuosina kohdistuu ja millaisella vauhdilla Kaarnatien kiinteistöjen toimijoilla on halukkuutta lähteä muutokseen mukaan. 20 vuoden kuluttua alue on todennäköisesti jo lähes kokonaan rakennettu.

Miksi juuri nyt tehdään näin suuria muutossuunnitelmia kun kaupungin valtuusto on vaihtumassa?

Lain edellyttämä suunnittelujärjestelmä on sellainen, että kuntien tulee tehdä pitkän aikavälin suunnitelmia. Yleiskaava on maankäytön osalta tällainen suunnitelma. Kemintien bulevardin päälinjat on määritelty Uuden Oulun yleiskaavassa, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa. Nyt laadittava kaavarunko ja alueelle tulevat asemakaavat toteuttavat yleiskaavaa ja sen määräyksiä.

ALUEEN LUONNE

Alueen karaktääriä ei saisi tuhota vaan omaleimaisuuden pitää säilyä alueella. Esimerkiksi vanhan Alppilan mitoitus on nyky maailman mittakaavassa todella hienoa, kauniita mäntyjä ja luonto on lähellä.

Vaikka alueelle tullaan rakentamaan paljon uutta ja Kemintien ympäristö muuttuu oleellisesti, tulevat vanhat alueet säilymään pitkälti entisellään. Suunnittelualueeseen eivät sisälly Alppilan nykyiset kerrostalot eivätkä ympäristön pientaloalueet eikä niiden asemakaavaa olla näillä näkymin muuttamassa. Uusi rakentaminen tukeutuu hyvin vahvasti Kemintiehen ja tarjoaa lisäarvoa ympärillä jo oleville asuinalueille. Uudesta rakentamisesta tulee siten uusi kerrostuma, joka yhdistää Alppilan ja Välvainion entistä monipuolisemmaksi alueeksi.

Onko alueelle tulossa lapsiperheitä ollenkaan? Alueelle ei saa tehdä liian pieniä asuntoja, voidaanko ne estää määräyksillä?

Alueelle tavoitellaan monipuolista asuntokantaa, johon kuuluvat olennaisesti myös uudet perheasunnot. Suunnittelussa huomioidaan kaikki ikäryhmät, kuten suunnittelussa yleensäkin.

Asumistarpeita on monenlaisia. Suurin osa asunnoista tulee todennäköisesti kysynnän mukaisesti olemaan 1-2 hengen asuntokuntien asuntoja, kuten uusilla kerrostaloalueilla yleensäkin. Myös pieniä asuntoja tarvitaan, esimerkiksi opiskelijat hyötyvät niistä. Asuntojen kokoon voi vaikuttaa esimerkiksi tontinluovutusehdoissa. Näin voidaan varmistaa, että alueelle tulee myös perheasuntoja. Huoneistokoko määrittyy tarkemmassa suunnittelussa.

UUDISRAKENTAMINEN

Mitä pienimuotoisella rakentamisella tarkoitetaan päiväkodin alueella?

Laptin alustavissa suunnitelmissa Kemintien varressa uudisrakentaminen on pääasiassa 7-8-kerroksista. Uudisrakentamisen korkeudet laskisivat itään päin siten, että Kesätien varressa olisi matalimmillaan noin 2 kerrosta. Kerrosluvut määrittyvät lopullisesti asemakaavaa laadittaessa. Nykyisten omakotitonttien ja kerrostalojen väliin on alustavasti hahmoteltu myös puistovyöhykettä.

Mikä vaikutus ensimmäisen vaiheen rakentamisella on alueen asukasmäärään?

Laptin alueen Kesätien varteen sijoittuvassa ensimmäisessä vaiheessa on muutama kymmenen asuntoa. Kaavarungossa tullaan esittämään kortteleittain asukasmäärät, kerrosluvut sekä rakentamisen määrä kerrosalaneliömetreissä.

Mihin Sivakan suunnittelualue sijoittuu? Minkälaisia taloja on tulossa Sivakan alueelle?

Sivakan alue sisältyy Välvainion koulun asemakaavan muutokseen ja yhdyskuntalautakunnan päätöksen mukaisesti sijoittuu johonkin nykyisen kentän eteläosiin. Tontin tarkempi sijainti määrittyy asemakaavaa laadittaessa.

Vielä ei tiedetä, minkälaisia rakennuksia on tulossa, sillä suunnitelmia ei ole tehty, eikä kaavaa ole piirretty. Vasta ensi vuonna tehdään varsinainen asemakaavaluonnos ja -ehdotus, joissa käsitellään myös Sivakan suunnittelualue. Rakennusluvuissa viimekädessä ratkaistaan, millaisia taloista lopulta tulee.

Onko tietoa mitä rakennuksia on jäämässä suunnittelualueelle? Onko niille tehty kuntokartoitusta?

Vielä ei ole tietoa mitkä rakennukset voisivat alueelle jäädä eikä kuntokartoituksia ole kaupungin puolesta tehty. Maankäyttö tulee uusiutumaan alueella jollakin aikavälillä hyvin kattavasti. Kaavarungossa määritellään rakentamisen ohjeellinen vaiheistus, mutta toteutuvaan vaiheistukseen vaikuttavat oleellisesti myös alueen yritykset ja maanomistajat. Yritysten kanssa tullaan neuvottelemaan ja sopimaan jatkosta erikseen. Voisi esimerkiksi ajatella, että Sale ja keilahalli voisivat säilyä alueella pitempään.

ASUMISRAUHA JA PUISTOT

Millä tavalla varmistetaan että Veräjätien säilyä asumisrauha? Säilyykö nykyinen puistovyöhyke?

Hyvä lähtökohta suunnittelulle on, että nykyisten omakotitalojen ja uudisrakentamisen väliin jäisi puistovyöhykkeet. Laptin voittaneessa ehdotuksessa hyvänä pidettiin mm. toiminnallista puistovyöhykettä Veräjätien tontteja vasten. Nämäkin asiat ratkaistaan lopullisesti suunnittelun edetessä. Kemintien varren uudisrakentaminen tulee vähentämään tieltä kantautuvan liikennemelun määrää oleellisesti.

Koskeeko sama myös Patteripuiston osuutta Alppilassa?

Välittävä puistovyöhyke on hyvä lähtökohta myös Alppilassa. Patteritien teollisuuskorttelien paikalle on alustavasti pohdittu yhtenä vaihtoehtona tiivistä ja matalaa pientalokorttelistoa. Ratkaisut tehdään kuitenkin lopulta asemakaavoissa.

PALVELUT

Missä lähin koulu?

Lähellä on tällä hetkellä useita kouluja, mm. Tuirassa, Puolivälinkankaalla ja Koskelassa. Kouluverkko suunnitellaan Oulussa erikseen ja ne päätökset ovat lopulta poliittisia. Suurin osa alueen asunnoista tulee olemaan 1-2 hengen asuntokuntien asuntoja, kuten uusilla kerrostalotaloilla yleensä. Myös yleinen väestönkehitys on sellainen, ettei lasten määrä alueella kovin paljoa todennäköisesti nykyisestä kasva. Laptin alustaviin suunnitelmiin sisältyy myös päiväkotit.

Veräjätien varren pelikentällä on suuri merkitys alueen asukkaille.

Myös liikuntapalvelujen riittävyyttä tutkitaan suunnittelun aikana. Alueella ja sen lähiympäristössä on myös muita lähiliikuntapalveluja kävelyetäisyydellä.

Onko ajateltu minkälaisia liikehuoneistoja ja toimintoja kerrostalojen yhteyteen tulee?

Kemintien alueelle tavoitellaan monipuolisesti erilaisia toimintoja. Laptin alustavissa suunnitelmissa heidän alueelle olisi tulossa mm. päiväkotit ja liikuntakeskus sekä runsaasti kivijalkatiloja. Kaupallisella selvityksellä haarukoidaan, mikä on kaupallisten palveluiden kokonaistarve Kemintiellä.

Kemintien bulevardilla tarjoaa hyvät edellytykset monipuoliselle yritystoiminnalle. Yrittämisen edellytyksiä tukevat mm. liiketilöiden keskustaa alhaisempi vuokrataso, alueen tuleva suuri väestöpohja, kaupungin paras joukkoliikenne sekä muutoinkin erinomainen saavutettavuus. Linnanmaan kampusalueen ja Kajonharjun kehittyminen sekä ammattikorkeakoulun siirtyminen, tukevat myös Kemintien kaupallisten palvelujen kehittämistä.

Kivijalkatiloissa tulee sijoittamaan myös asukkaiden yhteistiloja ja toimistotiloja, sillä kaupalliselle toiminnalle ei todennäköisesti ole kysyntää koko Kemintien mitalle. Asumista ei Kemintien puolen ensimmäiseen kerrokseen voi sijoittaa. Tavoitteena on että Kemintien puolen maantasokerroksesta tulisi viihtyisää ja monipuolista ympäristöä erityisesti kävelijän mittakaavassa.

Mitä tapahtuu Välvainion K-kaupalle? Milloin uudet palvelut tulevat?

Välvainion K-kauppaa ei ainakaan lähtökohtaisesti olla siirtämässä. Palvelut alueella tulevat vain lisääntymään asukasmäärän kasvaessa voimakkaasti. Rakentumisaikataulusta ei ole vielä tietoa, palvelut tulevat uusien rakennusten mukana. Laptin alueen rakentaminen alkaa, kun asemakaavan muutos on valmis ja sen ensimmäinen vaihe ei todennäköisesti sisällä vielä liiketiloja.

Pitäisikö alueelle rakentaa vanhainkoteja?

Kemintien bulevardille tulee hyvin todennäköisesti monipuolista asumista ja palveluja myös ikääntyneille. Mm. Laptin alustavissa suunnitelmissa heidän korttelinsa sisältävät myös näitä.

ALPPILAN YRITYKSET

Pisimmät sopimukset yltyvät 25 vuoden päähän, lähteekö tämä vasta sitten käyntiin? Voivatko kiinteistönomistajat tulla mukaan kehittämään aluetta?

Nykyiset toimijat ovat keskeisessä asemassa kun aluetta kehitetään. Jos on akuutteja ajatuksia ja ideoita niin kannattaa olla mahdollisimman pian yhteydessä kaupungin Maa ja mittaus -yksikköön. Neuvottelemalla ja sopimus- teitse alueen kehittämisessä voidaan hyvin edetä, oli nykyinen vuokrasopimus minkä sisältöinen tahansa.

Tuleeko pakkolunastuksia tai kauppoja alueille, joissa kaupunki ei ole omistaja?

Lain mukaan kiinteistön lunastus kuuluu kuntien keinovalikoimaan, mutta lähtökohtaisesti asioista tullaan neuvottelemaan ja sopimaan, kuten yleensäkin. Alueella on vain muutama tontti, joita kaupunki ei omista.

Lähtevätkö yritykset Alppilasta pois? Missä on Alppilaa vastaavia paikkoja yrityksille? Yrittäjät haluavat olla lähellä keskustaa, eivät metsässä.

Tavoitteena on monipuolinen alue, mutta Kemintien ympäristöä kehitetään ensisijaisesti asumisen ehdoilla ja alueen tulevan yritystoiminnan tulee olla siihen sovitettavissa. Osa alueen nykyisestä yritystoiminnasta voi jatkossa sijaita alueella uusissa tiloissa, mikäli toiminta on sovitettavissa esimerkiksi kivijalkaan ja kellaritiloihin. Kaupungin tavoitteena on tarvittaessa esittää yrittäjille uusia sijoittumisvaihtoehtoja, mikäli yritys ei löydä uusia tiloja alueelle tulevista kerrostaloista tai toiminta ei alueelle jatkossa enää sovellu. Asiasta kannattaa keskustella Maa ja mittaus – yksikön asiantuntijoiden kanssa.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Milloin ratikka tulee ja miten se liikennöi? Miksi tarvitaan ratikkaa?

Väestöennuste, väestömuutokset sekä kerrostaloasukasyönnän määrä ja kasvu tarkoittavat, että kaupunki tiivistyy lähivuosikymmeninä hyvin voimakkaasti. Siksi Uuden Oulun yleiskaavassa on varauduttu kaupunkiraitioliikenteeseen pitkällä aikavälillä eli noin 15-25 vuoden päästä. Todennäköinen ensimmäinen vaihe kattaisi vähintään osuuden OYS-keskusta-Linnanmaa. Välivaihe joukkoliikenteen tehostamisessa voi olla pikabussityyppinen, lähes ratikkamainen ratkaisu. Näistä lautakunta ja valtuusto päättävät aikanaan, mutta kaavoissa täytyy varautua siihen, että ne voidaan tarvittaessa toteuttaa. Kaavarungossa asia tullaan ratkaisemaan yleisellä tasolla.

Miten on suunniteltu ensimmäisen vaiheen osalta liikennejärjestelyt?

Tavoitteena on, että kulku uusiin kortteleihin tulee pääasiassa Kemintieltä uusien katujen kautta. Kaksi ensimmäistä vaihetta Laptin alueella tulevat kuitenkin liittymään nykyiseen katuverkkoon, mutta kokonaisvaikutus on suhteellisesti varsin pieni. Olemassa olevien asuinalueiden liikenne jää siten lähelle nykyistä, eikä niille ohjata läpikulua. Varsinainen suunnittelu on näiltäkin osin kuitenkin vasta alkamassa.

Miksi ei rakenneta ensin uutta tietä?

Laptin alueen ensimmäiset vaiheet eivät vielä edellytä uusia katuja. Laptin alueen kolmas vaihe edellyttää kuitenkin jo uutta katuyhteyttä Kemintieltä, missä vaiheessa ainakin Kemintien eteläosat tulisi olla uudistettu. Liikenneselvityksessä sekä liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmassa asia tutkitaan tarkemmin.

Millainen katu Kemintiestä tulee? Onko tarkoitus vähentää henkilöautoliikennettä? Kulkeeko turvevoimailan rekkaliikenne jotain toista reittiä?

Liikenteeseen liittyvät asiat ratkaistaan suunnittelun aikana. Tavoitteena on, että Kemintien bulevardilla on sujuva kaikilla kulkumuodoilla, nykyisin se on sujuva lähinnä henkilöautolla. Kemintien kehittämisellä tavoitellaan erityisesti kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kulkumuoto-osuuden kasvattamista, jolloin mm. kävely-ympäristön suunnitteluun tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Pohjantien viereisiin kortteleihin ei todennäköisesti asuimista tule, jolloin turverekkaliikenne ei asumista tulisi merkittävästi häiritsemään.

Mihin uusien asukkaiden ja asiakkaiden autot pysäköidään? Miten vieraspysäköinti järjestetään?

Pysäköinti on erittäin keskeinen suunnittelukysymys. Alue sijaitsee lähellä keskustaa ja yliopistoa, alueen kautta kulkee niitä yhdistävä pääpyörätie, minkä lisäksi joukkoliikenne alueella on hyvä ja kehittyvä. Autopaikkojen tarve on siksi selkeästi pienempi kuin tavallisilla alueilla. Kemintiestä pyritään suunnittelemaan alue, jossa henkilöauton käyttötarve ja pysäköinnin tarve on pienempi kuin muualla. Yhteiskäyttöautot ovat yksi mahdollisuus, samoin vuoropysäköinti. Kivijalkaan tulevat yritykset tarvitsevat kuitenkin myös asiakaspysäköintiä. Yksi vaihtoehto on myös alueellinen pysäköintilaitos. Pysäköintiratkaisut ratkaistaan suunnittelun aikana.

ENERGIA JA HULEVEDET**Onko nykyisillä omakotitonteilla mahdollista liittyä kaukolämpö- ja hulevesiverkostoihin, kun niiden viereissä rakennetaan?**

Kaukolämpöön liittyminen voi olla järkevää, kun verkostoa uudistetaan ja rakennetaan olevien kiinteistöjen lähitöllä. Kannattaa olla yhteydessä Oulun Energiaan ja Oulun Veteen, jotta he tietävät myös näistä toiveista. Kemintien ympäristöön tehdään myös hulevesien yleissuunnitelma, jossa myös lähialueet otetaan jollain tarkkuudella huomioon.