

Asemakaavan selostus

Oulunsalon kaupunginosan kortteleita 163, 169 ja 176 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaavan muutos sekä asemakaava osalle Oulunsalon kaupunginosaa.

Selostus liittyy 4.10.2024 päivättyyn, 2.12.2024 korjattuun asemakaavakarttaan.

(Lentäjäntie-Tietotie)

Lentäjäntie

Kaavatunnus 564-2530

Diaarinumero OUKA/1855/2022



Kuva 1: Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 2017. ©Oulun kaupunki

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1.	Tunnistetiedot	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti	3
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	4
2.3.	Asemakaavan sisältö.....	4
2.4.	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.5.	Asemakaavan toteutus	5
3.	Lähtökohdat	6
3.3.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
	Luonnonympäristön arvot.....	6
	Maisemarakenne ja luonnonolot.....	7
	Yhdyskuntarakenne	7
	Asuminen.....	7
	Palvelut.....	7
	Liikenne (Nykytila).....	8
	Maanomistus.....	9
3.4.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	9
	Rakennettavuus ja sulfaattimaat.....	16
	Luonto- ja maisemaselvitys	17
	Hulevedet	18
	Lentomelu	19
	Tiemelu	20
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	22
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
	KäPy-auditointi.....	25
5.	Asemakaavan kuvaus	31
5.1.	Kaavan rakenne.....	31
	Mitoitus, kerrosalat, laajuustiedot.....	32
	Palvelut	32
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3.	Aluevaraukset	33
5.4.	Kaavan vaikutukset.....	33
5.5.	Ympäristön häiriötekijät	39
5.6.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	39
5.7.	Nimistö	42
6.	Asemakaavan toteutus	43
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	43
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	43
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	43

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulunsalon kaupunginosan kortteleita 163 ja 169 sekä katualuetta. Asemakaava koskee Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosaa. Asemakaavalla muodostuu kortteli 176 sekä katu- ja virkistysaluetta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella esitetään Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelin 163 tontit 6-8 ja korttelin 169 tontit 3-5, korttelin 176 tontti 1, osoitetaan pysäköinti- ja katualuetta sekä lähivirkistysaluetta. Kortteleihin esitetään ohjeellinen tonttijako.

Kaavan nimi: Lentäjätie

Kaavatunnus: 564-2530

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

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 19.4.2022

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 19.4.2022

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 10.12.2024 § 562

Asemakaava on tullut voimaan 20.1.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Oulun keskustasta n. 10 km etelään. Suunnittelualue rajoittuu luoteessa Lento-kentäntiehen (564-895-0-815) ja yksityisen omistamaan kiinteistöön 564-430-217-3, koillisosaltaan yksityisen omistamaan kiinteistöön 564-430-1-443, Juurikastiehen (564-895-0-815) sekä yksityisen omistamiin kiinteistöihin 564-430-3-131, 564-430-3-176, 564-430-3-177, 564-430-3-72, 564-430-3-88, 564-430-3-96 ja kaupungin omistamiin kiinteistöihin 564-430-3-144, 564-430-3-87, 564-430-136 ja 564-430-3-63, etelässä yksityisten omistamiin kiinteistöihin 564-430-9-28 ja 564-430-146-9, lounaassa yksityisten omistamiin kiinteistöihin 564-430-3-70, 564-430-3-175, 564-430-3-173 ja 564-430-217-3 sekä kaupungin omistamaan kiinteistöön 564-140-9901-0.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 4. Viitesuunnitelmat

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Erillisliite 5. Selvitykset: Hulevesiselvitys ja hallinnan yleissuunnitelma, Luontoselvitys, Maisemaselvitys, Rakennettavuusselvitys, Liikenneselvitysraportti, Liikennejärjestelyiden yleissuunnitelma, Tiemelukartat, Ilmastovaikutusten arviointi (KILVA), Viherkerroinlaskelma

Muut taustamateriaalit:

Lapsivaikutusten suppea arviointi

KäPy-auditointi

Lentokonemeluselvitys, Finavia Oyj, 2012

Oulun meluselvitys 2022, Oulun kaupunki

Oulunsalon osayleiskaavan rakennemalli; Oulun kaupunki 2021

Lentokentän rajoitukset, Oulunsalon osayleiskaavan teemakartta, Oulun kaupunki 2023

2. Tiivistelmä

2.3. Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla on tarkoitus osoittaa lisää aluetta työpaikkatoiminnoille voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on joustavoittaa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä parantaa alueella jo toimivien yritysten toimintaedellytyksiä, alueen liikenneturvallisuutta ja meluntorjuntaa.

2.4. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Suunnittelualue ei ole toteutunut kokonaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, jolloin on todettu tarve tutkia alueen maankäyttöä nykytilanteessa ja tulevaisuudessa.

Asemakaavamuutokseen on sen aloittamisen jälkeen lisätty alueella sijaitsevien tai sinne sijoittumista suunnittelevien yritysten tavoitteita. Näiden mukaan on maankäyttösuunnitelmissa tutkittu

mm. kaava-alueen rajausta, Tietotien liittymän poistamista Lentokentäntieltä, tonttien ajoyhteyksiä, kokoja ja muotoiluja, alueen autopaikoituksen sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien järjestelyjä.

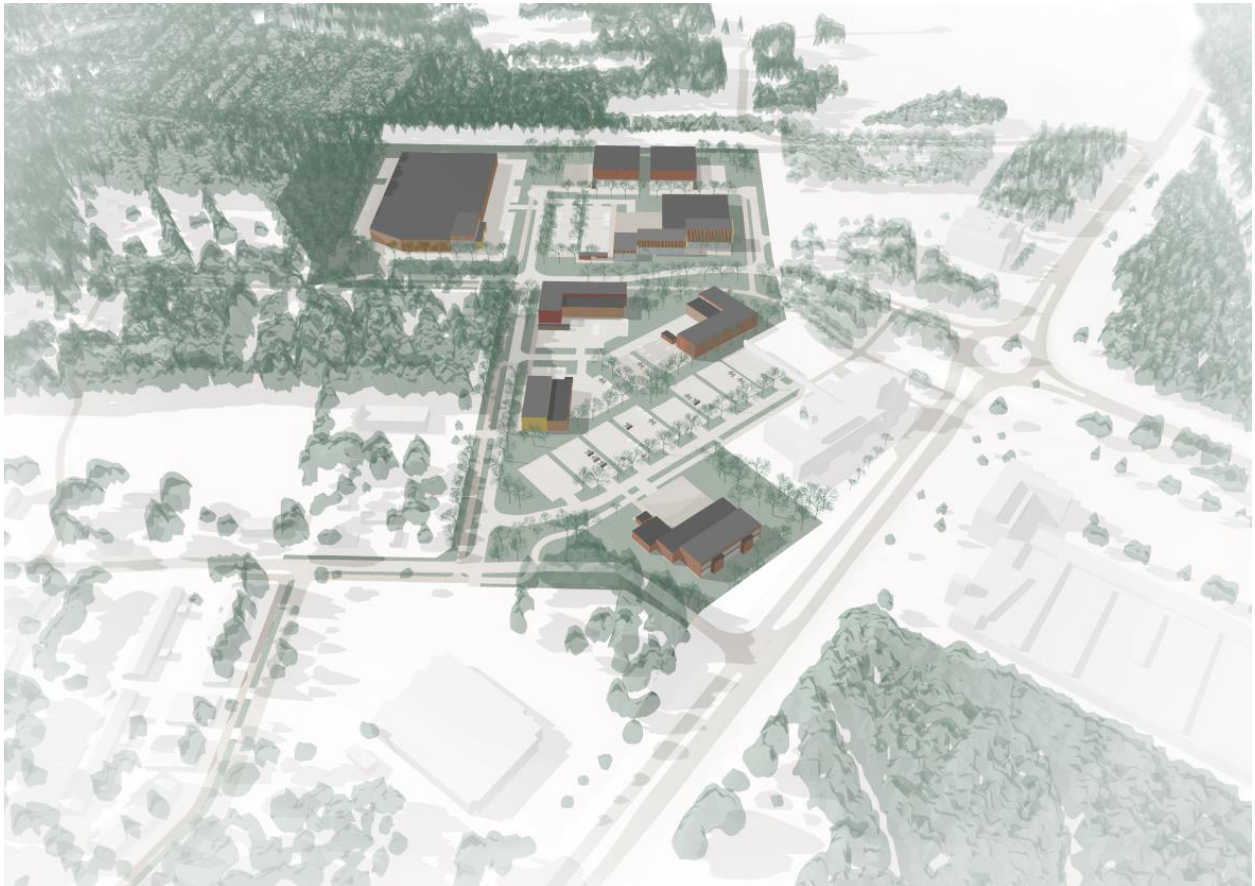
Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty sen nähtävillä olon aikana mielipiteitä.

Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin 6 mielipidettä.

Kaavaehdotuksesta esitettiin neljä muistutusta.

2.5. Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.



Kuva 2. Viitesuunnitelman mukaisen rakentamisen havainneilmakuvaupotus koillisesta kohti suunnittelualuetta.

3. Lähtökohdat

3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 10,1 ha. Korttelin 169 itä- ja eteläpuolella sijaitsevan asemakaavan laajennusalueen pinta-ala on n. 2,5 ha.

Mökkiperäntien varrella kaavoitettavan alueen ulkopuolella sijaitsee muutamia yksityisten omistamia omakotikiinteistöjä pihapiireineen.

Voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi osoitetut korttelialueet ovat kaavamuutoksen ulkopuolella sijaitsevaa korttelin 163 yksityisten omistamaa tonttia 2 (Aeroportti) lukuun ottamatta rakentamattomia ja kaupungin omistuksessa.

3.3.2. Luonnonympäristö

Luonnonympäristön arvot

Alueelle vuonna 2022 laaditun luontoselvityksen mukaan selvitysalue sijaitsee Oulun lentokentän vieressä ja on kauttaaltaan ihmisvaikutusten alainen. Alueella esiintyvien uhanalaiseksi luokiteltujen luontotyyppien, kangasrämeen ja tuoreen kankaan, luonnontila ja edustavuus ovat metsätaloudellisten toimenpiteitten vuoksi heikentyneitä. Metsät ovat varttuneita talousmetsiä ja niiden puusto suhteellisen tasaikäistä. Luontaista kerroksellisuutta on vähän ja lahoppuun määrä hyvin niukka.

Selvitysalueella ei ole tiedossa eikä havaittu uhanalaisten kasvilajien esiintymiä. Alueella havaittu kurttureusupensas ja lupiinikasvusto luokitellaan haitallisiksi vieraslajeiksi, ja ne suositellaan hävitettävän.

Lentäjätien selvitysalueella havaittiin pesivänä kaksi suojelullisesti huomionarvoista lintulajia, silmällä pidettävä laji harakka sekä kansainvälinen vastuulaji leppälintu, joiden kokonaisparimäärä oli kolme. Huomionarvoisten lintulajien keskittymiä ei muodostunut, ja pesimälinnusto jakaantui melko tasaisesti koko selvitysalueelle. Alueella ei havaittu erityisen tärkeitä lintualueita, joita pitäisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Noin 200 metrin etäisyydellä kaavoitettavan alueen ulkopuolella, luontoselvitysalueen kaakkoisosassa metsittyneen pellon reunaosassa havaittiin äänteleviä viitasammakoita ja viitasammakon kutua. Ojien voidaan siten katsoa olevan viitasammakoiden lisääntymisaluetta ja selvitysalueen kaakkoisosan peltojen arvioidaan olevan lajin levähdysaluetta. Viitasammakko kuuluu EU:n luontodirektiivin IV(a) mukaisiin eläinlajeihin, joiden yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain perusteella kielletty. Tästä syystä

viitasammakoiden esiintymisalueelle ei tulisi suunnitella sellaista maankäyttöä, jota kaventaisi lajin elinolosuhteita. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalueen vesitasapainon säilyttäminen tulee varmistaa tämän hankkeen edetessä, mm. hulevesien hallintasuunnittelun avulla.

Muita luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja ei arvioida esiintyvän selvitysalueella.

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualueen eteläosa eli Mökkiperän alue kasvaa sekapuuvaltaista taimikkoa. Taimikon aluskasvillisuus koostuu pensaista ja ruohovartisista kasveista. Taimikko rajautuu etelässä selvärajaisesti nuorehkoon mäntymetsään. Suunnittelualue on osittain rakentamaton; alueelle johtava Lentäjäntie on asvaltoitu, mutta sen jatkona oleva Mökkiperäntien yksityistie on kapea soratie, jota ympäröi paikoin tiheä mäntyvaltainen taimikko.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuusraportin (VILMO) mukaan arvokasta aluetta.

Korttelista 163 asemakaavamuutokseen kuuluvat kaupungin omistamat, voimassa olevan asemakaavan tontit 1, 3 ja 4, jolle sijoittuu koko korttelia palveleva pysäköintialue. Pysäköintialue on pääosin asfalttipintainen, osin myös kivetty. Alueen pysäköintiosioita sekä ajoyhteyttä ja jalankulku- ja pyöräilyreittiä jäsentävät kiveyksin reunustetut ja korotetut nurmipintaiset viherkaistaleet, joilla kasvaa rivissä istutettuja pihlajia. Pysäköintialuetta ympäröi kaakkois- ja lounaispuolella hoidettu nurmikkoalue. Suunnittelualueen länsipuolella on vanha sorapintainen pelikenttä, joka on alkanut taimettua männiköksi. Kenttä rajautuu eri ikäisten mäntyjen muodostamaan rivistöön. Korttelin keskiosaa pysäköintialueen eteläpuolella on havupuuvaltaista metsää, jossa risteilee muutamia polkuja. Alueen eteläosassa on kaksi vanhaa pihapiiriä, joista on purettu rakennukset. Pihapiireissä kasvaa puutarhamaisia istutusten jäänteitä, sekä mm. kaunisluotoisia kuusia. Tietokujan varrella, alueen koillispuolella, on tiheää puustoa. Se koostuu lehtipuista, lähinnä pienehköistä koivuista, ja vaihtuu aluetta etelään päin mentäessä mäntyvaltaiseen puustoon. Tietokujan varrella on kasvamassa muutamia mäntyjä.

3.3.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettu. Alueen ympäristö on kuitenkin varsin kesken-eräistä, koska mm. kaikkia asemakaavassa osoitettuja katuyhteyksiä ei ole rakennettu. Alueella on voimassa olevan asemakaavan mukaan toteutettu Aeroportin toimitilakiinteistö paikoitusalueineen korttelissa 163 sekä kunnallisteknisiä verkostoja.

Asuminen

Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse asuntoja eikä niitä osoiteta alueelle tässä asemakaavassa.

Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palvelutoimintoja eikä alueelle osoiteta erillisiä korttelialueita palvelurakentamiseen.

Liikenne (Nykytila)

Yhteystarvevaraukset yleiskaavassa

Voimassa olevassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa on osoitettu uusi maantieyhteys Oulunsalon keskuksen ja nyt asemakaavoitettavan alueen eteläpuolitse. Kyseinen yhteys on esitetty pitkän aikavälin mahdollisena yhteystarpeena.

Autoliikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen autoliikenteen verkko on pääosin Oulun kaupungin katuverkkoa. Alueen pohjoispuolella on valtion omistama maantie Lentokentäntie, joka on valtatie 4 ja lentokentän välinen seututie. Autoliikenne Lentokentäntiellä on ajoittain vilkasta lentoliikenteen aikataulujen sekä lentokentän alueelle ja sieltä pois suuntautuvan työmatkaliikenteen vuoksi. Keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä suunnittelualueen kohdalla oli vuonna 2022 noin 4200 ajon/vrk, raskaan liikenteen määrän ollessa noin 110 ajon/vrk. Oulun seudun liikennemallin perusennusteen mukaan keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä kasvaa Lentokentäntiellä mallin mukaisesti 5700 ajoneuvosta 7100 ajoneuvoon vuorokaudessa. Ennusteessa on huomioitu alueen voimassa olevan asemakaavan mukainen maankäyttö. Kortteliin 163 kuljetaan tällä hetkellä Tietotien ja Kauppiaantien kautta, korttelin 169 suuntaan kiertoliittymästä Lentäjäntien ja sen jatkeena olevan Mökkiperäntien kautta. Kaikkia voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuja katuja ei ole toteutettu. Voimassa olevan asemakaavan mukaisista kaduista mm. Pilotinkatu on toteuttamatta, minkä vuoksi ajoyhteys mm. Pilot Business Parkin pysäköintialueelle on toteutettu Lentäjäntieltä nykyisen liittymiskiellon kohdalta.

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu kaksi pysäköintiin tarkoitettua korttelialuetta, joille voi sijoittaa niiden läheisyydessä olevien tonttien pysäköintipaikkoja. Toinen asemakaavassa osoitetuista pysäköintialueista on toteutettu osittain, ja sille on sijoitettu Aeroportin pysäköintipaikkoja yhteensä 190 autopaikkaa, joista 150 autopaikan osalta on tehty sijoittamis-sopimus.

Joukkoliikenne

Suunnittelualueutta palvelevat, lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat 200-500 metrin kävelymatkan päässä Automaatitiellä Lentokentäntien pohjoispuolella sekä Lentokentäntiellä Lentäjäntien kiertoliittymän yhteydessä. Automaatitien kautta liikennöi linja 9 Heikinharjun, Oulun keskustan ja lentoaseman välillä arkisin puolen tunnin välein. Lentokentäntiellä liikennöi linja 8 Linnanmaan, Oulun keskustan ja lentoaseman välillä puolen tunnin välein sekä linja 64 Oulunsalon keskuksen ja Salopään välillä tunnin välein. Arkena linjan 8 liikennöintiaika on 5:30-19:30 ja

viikonloppuisin hieman suppeampi. Linja 9 puolestaan liikennöi arkisin ja lauantaisin klo 5–23 ja sunnuntaisin klo 9–23. (Joukkoliikenteen aikataulut elokuulta 2024)

Jalankulku ja pyöräily

Lentäjäntien pohjoispuolella on noin 4 metriä leveä, valtion omistama yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, joka on luokiteltu Oulun seudun pyöräilyn brändireitiksi, ja toiminnalliselta luokaltaan se on pyöräilyn aluereitti. Kauppiaantien ja Tietotien varressa sekä kaavoitettavan alueen poikki, pysäköintipaikkojen korttelialueella kulkee myös noin 3 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, joka myös on määritelty pyöräilyn aluereitiksi. Asemakaavamuutoksen myötä viimeksi mainittu reitti siirtyy kortteleiden sijaan kulkemaan katualueita pitkin.

Aluereittien lisäksi alueella on muita jalankulun ja pyöräilyn väyliä. Kaikkia alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuja jalankulku- ja pyöräilyreittejä ei ole rakennettu. Kävelyn tai pyöräiliikenteen määriä ei suunnittelualueella ole laskettu. Oulun seudun liikennemallissa pyöräiliikenteen määrä Lentokentäntiellä on nykyisin keskimäärin 100 pyöräilijää vuorokaudessa ja 60 kävelijää vuorokaudessa. Liikennemallin ennusteen mukaan pyöräilijöiden määrä tuplaantuu maankäytön kehittyessä vuoteen 2040 mennessä.

Maanomistus

Suunnittelualueet omistaa Oulun kaupunki.

3.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.4.1. Maakuntakaava

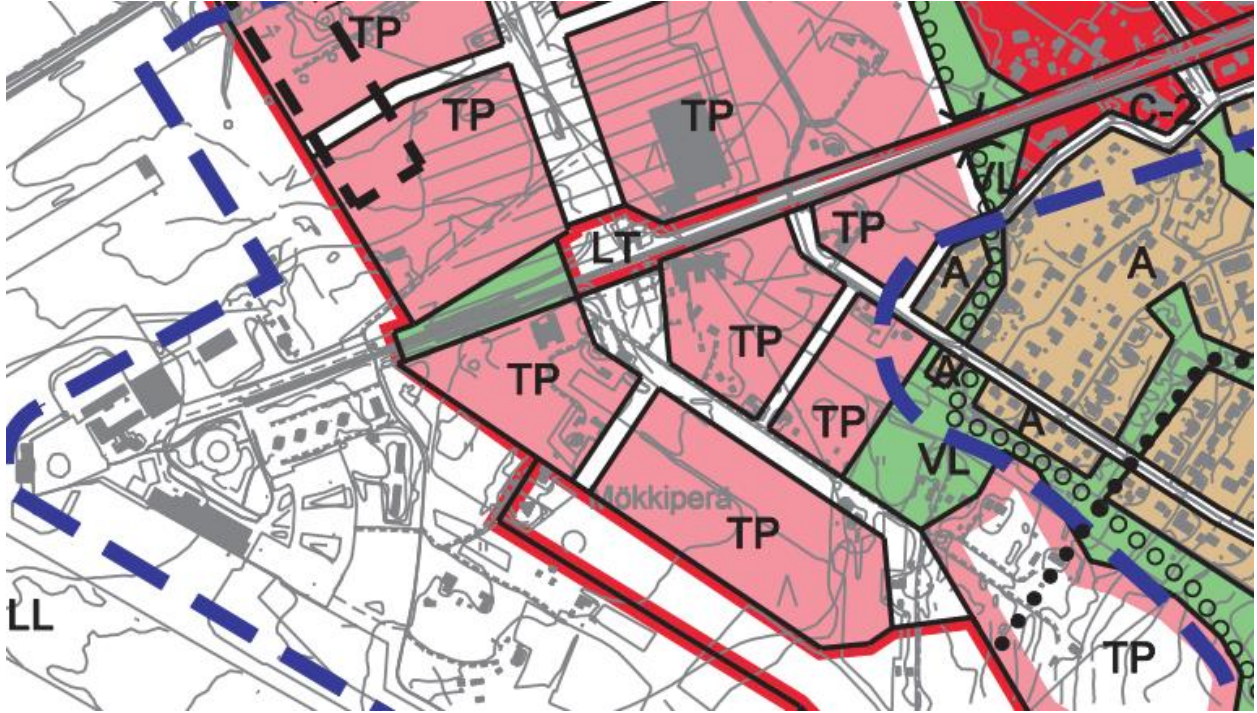


Kuva 3. Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Oulun seudun laatukäytävän, lentomelualueen, pohjavesialueen ja tärkeän pohjavesivyöhykkeen sekä taajamatoimintojen alueille.

3.4.2. Yleiskaava

Voimassa olevassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Alue sisältää myös työpaikkatoiminnalle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu yleisen tien aluevaraus.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavakartasta 1.

Vuonna 2010 voimaan tullessa yleiskaavassa, Uuden Oulun yleiskaavassa sekä maakuntakaavassa on osoitettu Oulunsalon eteläpuolelle uusi erillinen maantieyhteys lentokentälle (Oulunsalon eteläinen ohikulkutie). Liikenneyhteyden tarve pohjautui aiemmin tavoiteltuun lentokenttäkaupunkimalliin ja lentoliikenteen voimakkaaseen kasvuun sekä henkilöautoiluun. Kesällä 2020 valmistuneessa lentoaseman liikenneyhteyksien esiselvityksessä tieyhteydelle ei löytynyt enää liikenteellisiä tai maankäytöllisiä perusteita. Varaus tullaan poistamaan maakunta- ja yleiskaavoista niiden uusimisten yhteyksissä. Varausta ei enää esitetä vireillä olevassa Oulunsalon osayleiskaavassa, jonka rakennemalli on ollut nähtävillä 4.1.-3.2.2022 ja kaavaluonnos 15.2.2024. Tieyhteysvarauksen poistuminen mahdollistaa alueen osoittamisen laajemminkin työpaikkatoiminnoille. Lentomelun vuoksi alueelle ei voida osoittaa asumista tai muita herkkiä toimintoja.

3.4.3. Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat 567-Akm 2006/1 ja 567-Ak 2008/4.

Voimassa olevassa asemakaavassa 567-Akm 2006/1 on suunnittelualueelle osoitettu Tietotien katualuetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa 567-Ak 2008/4 kortteli 163 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Rakennuspaikalle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 200 neliömetriä käyttää päivittäistavaramyyntiä palvelevia tiloja varten. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston. Rakennusoikeutta on kortteliin 163 osoitettu yhteensä 24000 kerrosneliömetriä kolme-seitsemänkerroksisia rakennuksia varten.

Merkintä ty,tv25% osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää teollisuus- ja varastorakennuksia varten. Merkintä vi30% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi. Tässä tarkoitetuksi viheralueeksi lasketaan vain yli 5m levyiset pinta-alaltaan yli 25m²:n suuruiset maanvaraiset alueet. Korttelissa 163 on rakennettava 1 autopaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohden. Korttelialueen keskellä on autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueelle saa rakentaa pysäköintiä palvelevia rakennuksia ja laitteita. Suluissa oleva numero 163 osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. a III merkintä osoittaa auton säilytyspaikan ohjeellisen rakennusalan, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun lukumäärän. vi15% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi.

Kortteli 169 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Rakennuspaikalle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 200 neliömetriä käyttää päivittäistavaramyyntiä palvelevia tiloja varten. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston. Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 13000 kerrosneliömetriä enintään viisikerroksista rakennusta varten.

Merkintä ty,tv60% osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää teollisuus- ja varastorakennuksia varten. Merkintä vi15% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi. Tässä tarkoitetuksi viheralueeksi lasketaan vain yli 5m levyiset pinta-alaltaan yli 25m²:n suuruiset maanvaraiset alueet. Korttelissa 169 on rakennettava 1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden.

Korttelissa 169 sijaitsee autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueelle saa rakentaa pysäköintiä palvelevia rakennuksia ja laitteita. Suluissa oleva numero 169 osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. a V merkintä osoittaa auton säilytyspaikan ohjeellisen rakennusalan, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun lukumäärän. LPA-alueelle kohdistuu myös jäljempänä tarkemmin selostettu kolmiomääräys ks. Merkintä vi15% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi.

Kolmiomääräyksen lk mukaan korttelit 163 ja 169 kuuluvat Oulun laatukäytävään, jonka perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on tärkeä myös Oulunsalon

asukkaiden ja yritysten omasta kunnastaan saamalle kuvalle. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta.

Kolmiomääräyksen ks mukaan on kortteleissa 163 ja 169 rakennusluvan yhteydessä esitettävä koko korttelialueen käsittävä käyttösuunnitelma.

Kortteleihin 163 ja 169 on asemakaavoissa osoitettu merkintä tmh. Merkinnällä osoitetaan tieliikenteen melualueen raja. Tieliikenteen melu saattaa ylittää 55 dB:n rajan. Alueelle rakennettavien asuntojen pihat on suojattava melulta pihojen suuntauksella tai rakenteellista melunsuojausta käyttäen.

Korttelia 163 koskee merkintä lme55dB ja korttelia 169 merkintä lme60dB. Merkintä osoittaa enustetun melun voimakkuuden vuonna 2020 (dBLden). Meluvyöhykkeitä koskevat määräykset:

55-60 dB. Alueella ei sallita sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakentamista. Alueella on asuinrakennusten, päiväkotien ja majoitus- ja koulutustilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan oltava vähintään 38 dB. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan oltava vähintään 35 dB.

60-65 dB. Alueella ei sallita sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakentamista. Alueella on asuinrakennusten, päiväkotien ja majoitus- ja koulutustilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan oltava vähintään 40 dB. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

Suunnittelualueutta koskee myös merkintä pv. Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueen raja. Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristölain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakennuslupaviranomaisen on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta ympäristökeskuksen lausunto.

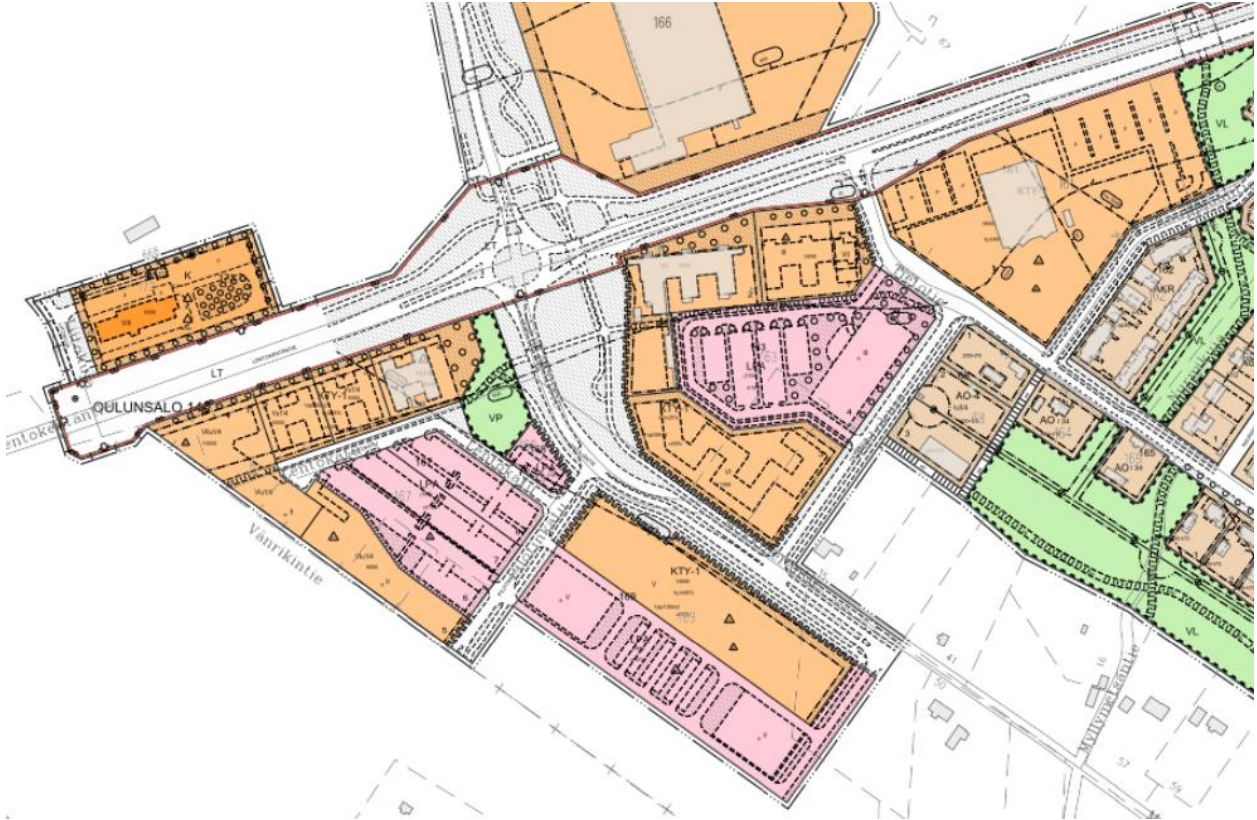
Asemakaavassa 567-Akm 2006/1 on annettu seuraavat suunnittelualueutta koskevat yleismääräykset:

1. Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Asemakaavassa 567-Akm 2008/4 on annettu seuraavat suunnittelualueutta koskevat yleismääräykset:

1. Asemakaava-alue on vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristölain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakennuslupaviranomaisen on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta ympäristökeskuksen lausunto. Rakentamista saattavat rajoittaa myös rakennusjärjestyksen pohjavesialueita koskevat määräykset.

2. Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.
3. KTY-1 ja LPA-korttelialueille saa rakentaa paikoituskansia asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä.



Kuva 5. Ote voimassa olevista asemakaavoista.

3.4.4. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.4.5. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

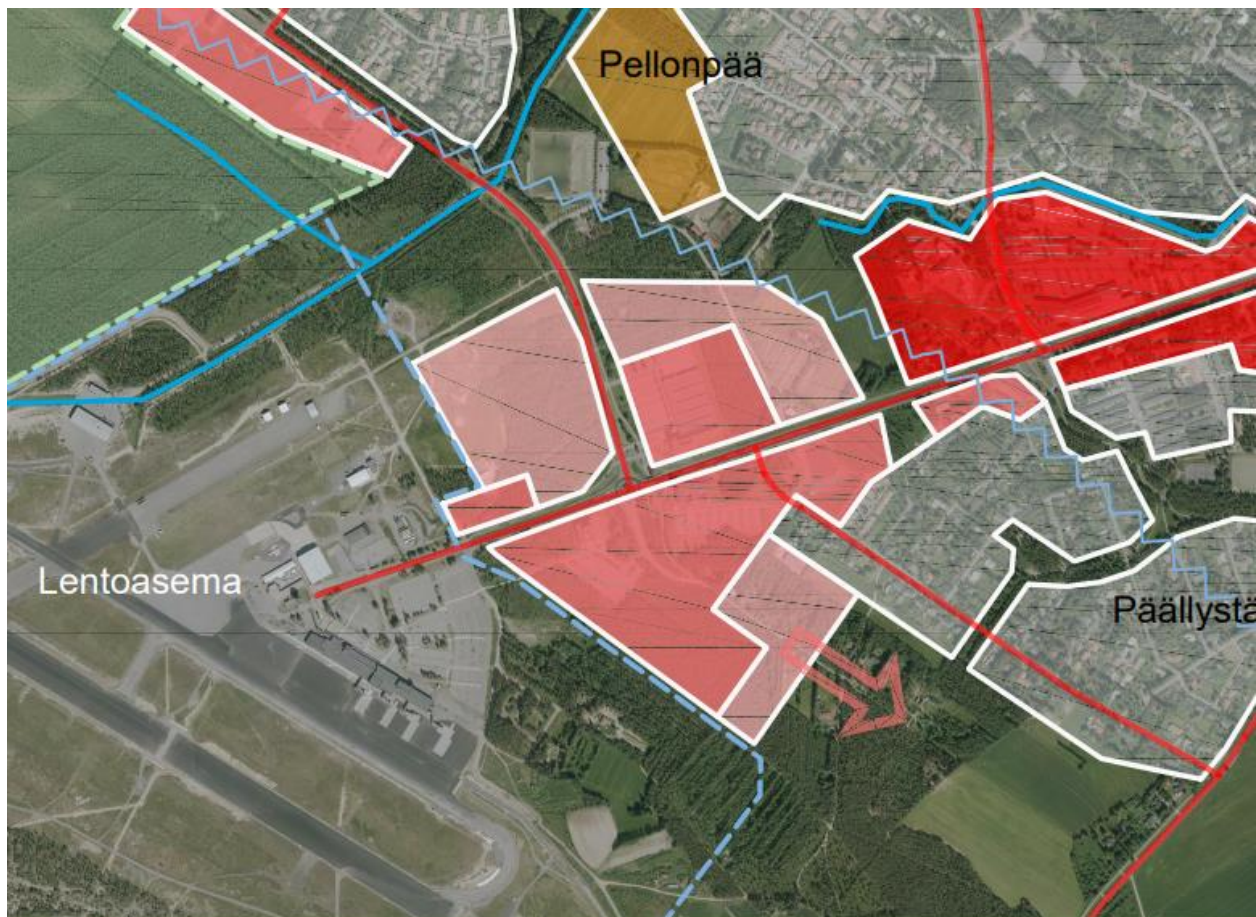
Korttelialueille esitetään ohjeellinen tonttijako.

3.4.6. Pohjakartta

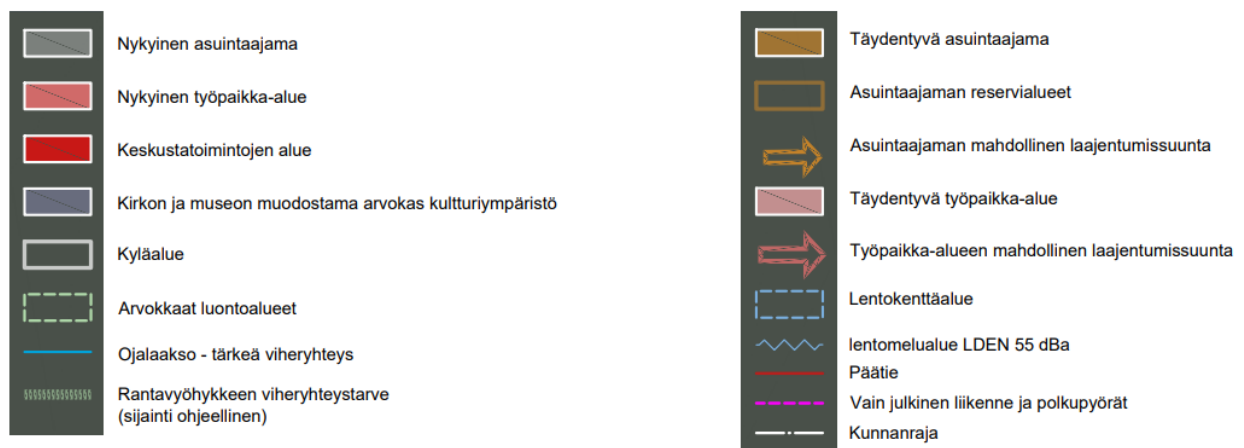
Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 20.9.2024.

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

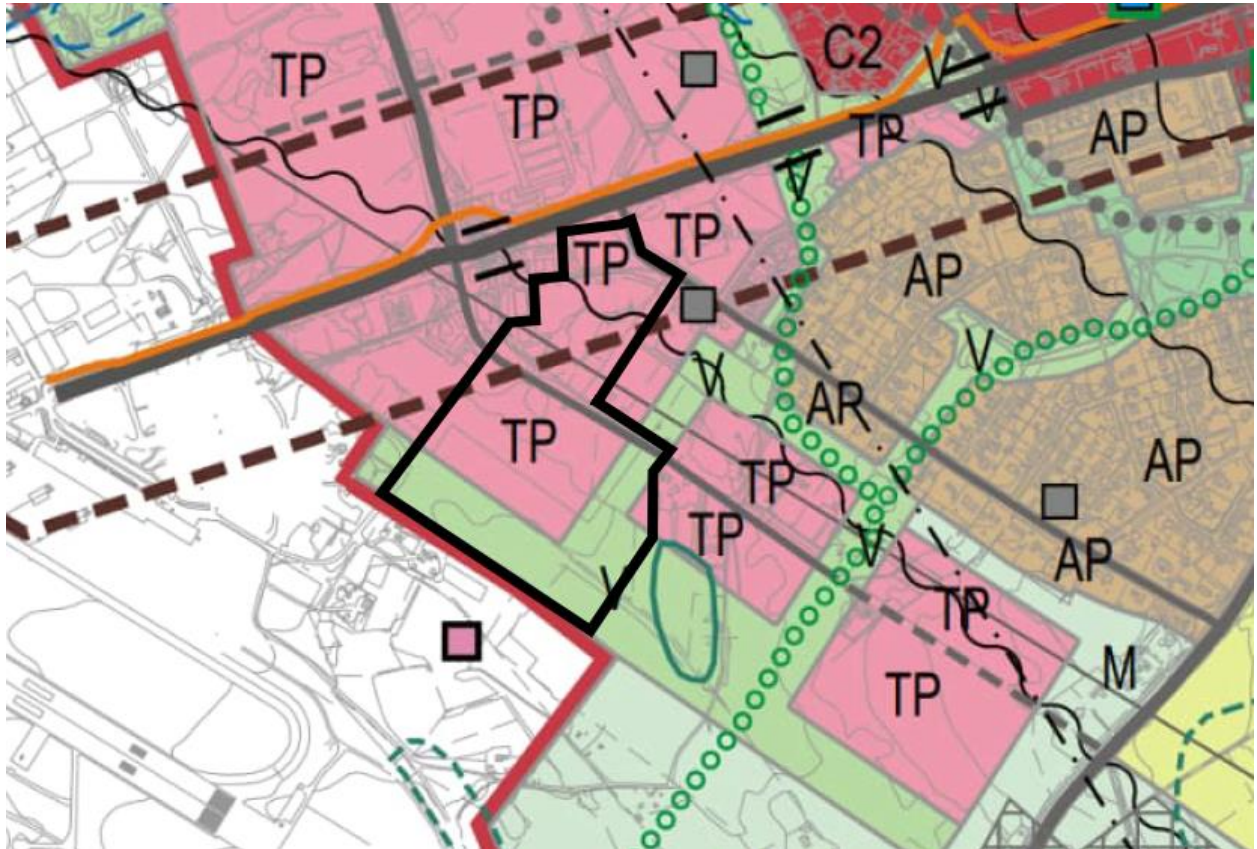
Alueelle on vireillä Oulunsalon osayleiskaava. Osayleiskaavan 3.12.2021 päivätyssä rakennemallisessa suunnittelualueelle on esitetty työpaikka-alueita, ja sen laajentumissuuntana itä Kylänpuolentielle päin.



Kuva 6. Ote vuonna 2022 nähtävillä olleesta Oulunsalon osayleiskaavan rakennemallista.



Kuva 7. Oulunsalon osayleiskaavan rakennemallin aluevaraukset ja muut merkinnät.



TP

TYÖPAIKKA-ALUE.

Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

V

VIRKISTYSALUE.

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128§:n mukainen maisematyöluja.

Kuva 8. Kaavoitettava alue Oulunsalon osayleiskaavan luonnoskartalla mustalla viivalla rajattuna.

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Oulunsalon lentokenttä. Osayleiskaavan laadintaa varten Finavia Oyj on toimittanut vuonna 2023 yleiskaavoitukselle selvityksen lentokentän rajoituksista. Selvityksen mukaan suunnittelualueelle kohdistuvat lentomelualueet Ime1 ja Ime2.

Ime-2: LENTOMELUALUE (LDEN yli 60 dBA). Alueella ei saa osoittaa uutta asuinrakentamista eikä sairaaloiden, laitosten tai muiden sellaisten toimintojen rakentamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi lentoliikenteeseen liittyviä rakennuksia sekä muita toimintoja ja teollisuutta, jolle lentomelu ei aiheuta haittaa.

Ime-1: LENTOMELUALUE (LDEN 55-60 dBA). Alueelle ei tule osoittaa uusia melulle herkkiä toimintoja. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi teollisuus- ja liikerakennuksia tai pienimuotoista täydennysrakentamista tapauskohtaisesti harkittavassa laajuudessa.

Osayleiskaavan perusselvityksenä on lisäksi laadittu mm. selvitys Oulunsalon liikenneverkon kehittämistavoitteista ja selvitys Oulunsalon Salonselän alueen maa-aineksen ottamisen nykytilanteesta.

Asemakaavatyön tausta-aineistona on käytetty myös vuonna 2022 laadittua Oulun ympäristödirektiivin mukaista meluselvitystä.

3.4.8. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Rakennettavuus ja sulfaattimaat

Suunnittelualueelle laaditun rakennettavuus- ja sulfidiselvityksen raportin mukaan pohjatutkimusten perusteilla selvitysalueen maanpinnassa on noin 4,5 m paksuinen löyhä... keskitiivis hiekkakerros. Näytteiden perusteilla hiekka on routimatonta... lievästi routivaa. Routimaton hiekka soveltuu käytettäväksi katujen, pihojen tai rakennusten routimattomissa täytöissä. Hiekkakerroksen alapuolella on 1–4 m paksuinen löyhä maakerros, joka on mahdollisesti savi- ja/tai silttipitoista. Löyhän kerroksen alapuolella on tiivis kantava pohjamaa. Selvitysalue kuuluu suurimmalta osalta normaalisti rakennettavaan alueeseen.

Helposti rakennettavalla alueella rakennusten maanvarainen matalaperustus ja kunnallistekniikan rakentaminen on pääosin mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä. Normaalisti rakennettavilla alueilla esiintyy löyhiä maakerroksia, jonka vuoksi korkeille, raskaille ja painumaherkille rakenteille tai rakennuksille on syytä tehdä painumatarkastelu, jonka perusteella tulee tehdä päätös perustamistavasta ja mahdollisista pohjanvahvistuksista (esikuormitus). Normaalisti rakennettavilla alueilla omakotitaloa isommat rakennukset ja painumille herkätkä rakennukset (esim. kivitalot) on perustettava todennäköisesti paalujen varaan maaperässä olevan löyhän maakerroksen vuoksi. Vaikeasti rakennettavilla alueilla rakennukset on mahdollisesti perustettava esirakennus- ja pohjanvahvistustoimenpiteiden avulla, jolloin kysymykseen tulevat perustuksilta pohjamaalle aiheutuvista kuormista riippuen esikuormitus, massanvaihto ja paalutus (arvioitu paalupituus 8–10 m). Paalupituudet tulee varmistaa heijarikairauksilla rakennuskohtaisesti.

Kunkin rakennuksen osalta on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisen pohjanvahvistuksen määrittämistä varten. Kunkin hankkeen pohjarakennussuunnittelija määrittää tapauskohtaisesti lopullisen perustamistavan, sallitun pohjapaineen ja painuman sekä vaadittavat pohjanvahvistustoimenpiteet. Tarkentavat painuma- ja kantavuuslaskelmat tulee tehdä, kun alueen tasaus ja rakennusten ja rakenteiden alustavat kuormat ovat tiedossa.

Katujen ja kunnallistekniikan rakentamisessa on varauduttava kaivantojen mahdolliseen tukemistarpeeseen ja pohjanvahvistustoimenpiteisiin, joita voivat olla esim. massanvaihto ja esikuormitus.

Rakennettavuusselvitystä voidaan käyttää ohjaamaan alueen maankäytön suunnittelua. Alueen rakennussuunnitteluvaiheessa pohjatutkimuksia tulee täydentää katurakenteiden ja suunnitteluratkaisujen tarkentamiseksi.

Kaavahanketta varten laaditussa selvityksessä esitetyt maaperäolosuhteiden rajat ovat ohjeellisia. Tulosten perusteella happamat sulfaattimaat eivät aseta reunaehtoja rakentamiselle.

Rakentaminen vaikeasti rakennettavalle alueelle vaatii huomattavasti enemmän rakennusmateriaaleja ja luonnonvaroja sekä pohjanvahvistustoimenpiteitä. Nämä lisäävät osaltaan merkittävästi rakentamiskustannuksia ja samalla kasvattavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikeasti rakennettavat alueet eivät resurssitehokkuus ja luonnon monimuotoisuus huomioiden ole parhaita mahdollisia rakennuskohteita.

Pohjavesi tuli vastaan kenttähavaintojen perusteella noin syvyydellä 1...2 m. Koska pohjavesi on korkealla, kellarillisten rakennusten rakentaminen ei ole suositeltavaa tai niiden osalta on varauduttava kuivatusratkaisuihin.

Luonto- ja maisemaselvitys

Alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan selvitysalue on kauttaaltaan ihmisvaikutusten alainen. Alueella esiintyvien uhanalaiseksi luokiteltujen luontotyyppien, kangasrämeen ja tuoreen kankaan, luonnontila ja edustavuus ovat heikentyneitä metsätalouden toimenpiteitten takia. Metsät ovat varttuneita talousmetsiä ja niiden puusto suhteellisen tasaikäistä. Luontaista kerroksellisuutta on vähän, ja lahoppuun määrä hyvin niukka.

Selvitysalueella ei ole tiedossa eikä havaittu uhanalaisten kasvilajien esiintymiä. Alueella havaittu kurturuusupensas ja lupiinikasvusto luokitellaan haitallisiksi vieraslajeiksi, ja ne suositellaan hävitettävän.

Lentäjäntien selvitysalueella havaittiin pesivänä kaksi suojelullisesti huomionarvoista lintulajia, joiden kokonaisparimäärä oli kolme. Huomionarvoisten lintulajien keskittymiä ei muodostunut, ja pesimälinnusto jakaantui melko tasaisesti koko selvitysalueelle. Alueella ei havaittu erityisen tärkeitä lintualueita, joita pitäisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Noin 200 metrin etäisyydellä kaavoitettavan alueen ulkopuolella, selvitysalueen eteläosan metsittyneen pellon reunaosassa havaittiin äänteleviä viitasammakoita ja viitasammakon kutua. Havaintojen perusteella reunaosaa on viitasammakon lisääntymisaluetta. Viitasammakon elinympäristöön kuuluvat vesistön lisäksi myös sitä ympäröivät maanpäälliset alueet, jossa laji saalistaa (kesäelinympäristö, levähdyspaikka). Selvitysalueella havaittujen viitasammakoiden elinympäristöön arvioidaan kuuluvan ojan pohjoispuoliset metsittyneet pellot ojineen. Lajin talvehtimispaidat sijaitsevat joko samassa vesistössä kuin lisääntymispaikat tai laji talvehtii maalla karikkeen ja lumipeitteen alla. Viitasammakko kuuluu EU:n luontodirektiivin IV(a) mukaisiin eläinlajeihin, joiden yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on

luonnonsuojelulain perusteella kielletty. Tästä syystä viitasammakoiden esiintymisalueelle ei tulisi suunnitella sellaista maankäyttöä, jota kaventaisi lajin elinolosuhteita.

Muita luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja ei arvioida selvitysalueella esiintyvän.

Mökkiperän suunnittelualue kasvaa sekapuuvaltaista taimikkoa. Taimikon aluskasvillisuus koostuu pensaista ja ruohovartisista kasveista. Taimikko rajautuu etelässä selvärajaisesti nuorehkoon mäntymetsään. Suunnittelualue on rakentamaton; alueelle johtava Lentäjantie on asfaltoitu, mutta sen jatkona oleva Mökkiperäntie on kapea soratie, jota ympäröi paikoin tiheä taimikko.

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuusraportin (VILMO) kannalta arvokasta aluetta.

Korttelista 163 asemakaavamuutokseen kuuluvat kaupungin omistamat tontit 1, 3 ja 4, jolle sijoittuu koko korttelia palveleva pysäköintialue. Pysäköintialue on pääosin asfalttipintainen, osin myös kivetty. Alueen pysäköintiosioita sekä ajoyhteyttä ja jalankulku- ja pyöräilyreittiä jäsentävät kiveyksiin reunustetut ja korotetut nurmipintaiset viherkaistaleet, joilla kasvaa rivissä istutettuja pihlajia. Pysäköintialuetta ympäröi kaakkois- ja lounaispuolella hoidettu nurmikkoalue.

Suunnittelualueen länsipuolella on vanha sorapintainen pelikenttä, joka on alkanut taimettua männiköksi. Kenttä rajautuu eri ikäisten mäntyjen muodostamaan rivistöön. Korttelin keskiosa pysäköintialueen eteläpuolella on havupuuvältaista metsää, jossa risteilee muutamia polkuja.

Alueen eteläosassa on kaksi vanhaa pihapiiriä, joista on purettu rakennukset. Pihapiireissä kasvaa puutarhamaisia istutusten jäänteitä, sekä mm. kaunismuotoisia kuusia. Tietokujan varrella, alueen koillispuolella, on tiheä puusto. Se koostuu lehtipuista, lähinnä pienehköistä koivuista, ja vaihtuu aluetta etelään päin mentäessä mäntyvaltaiseen puustoon. Tietokujan varrella on kasvassa muutamia mäntyjä.

Hulevedet

Lentäjätien asemakaavamuutosalueeseen liittyen selvitettiin alueen hulevesien nykytila. Hulevesiselvityksen ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelman 24.9.2024 päivätyssä raportissa kuvataan hulevesien hallinnan nykytilanne, valuma-alueet, virtausreitit, hulevesitulva-alueet ja -tulvareitit sekä suunnitellun maankäytön vaikutus hulevesien johtamiseen ja hallintaan sekä viemäriverkoston kapasiteettiin. Alueen läpäisemätön alue kasvaa, mikä johtaa hulevesien virtaamien lisääntymiseen.

Nykytilassa virtaamat selvitysalueelta ovat 44 l/s Liminganlahteen suuntaan ja 52 l/s Lentokenttien rummun kautta Kempeleenlahden suuntaan.

Kaava-alueen maankäyttö muuttuu, läpäisevän pinnan osuus kasvaa rakentamisen seurauksena ja siten hulevesien määrä kasvaa ja laatu heikkenee. Huleveden viivytysratkaisut tulee mitoittaa siten, että virtaama selvitysalueelta ei lisäännä, joten kaava-alueella tarvittava viivytystilavuus on

alustavasti vähintään tulevan maankäytön muutoksen aiheuttaman kertymän erotus nykytilaan eli vähintään 397 m³ ellei purkureittien kapasiteetti rajoita purkuvirtaamaa.

Lentokentäntien suuntaan purkuverkoston kapasiteetti on reilusti ylitetty nykytilassa yleisen sadetapahtuman aikaan, joten suositus on, että viivytys suunnitellaan koko mitoitussateen kertymälle, joka on yhteensä noin 125 m³. Purkuvirtaama Lentokentäntien suuntaan johdettaville hulevesille voi olla enintään hulevesiviemärin kapasiteetin 14 l/s verran.

Kaava-alueen eteläosasta Liminganlahden suuntaan suurin sallittu purkuvirtaama on nykytilan virtaama 44 l/s. Kaava-alueen eteläosan läpi nykyään ulkopuolelta tulevat hulevedet (noin 160 l/s mitoitussateella rankkasadetilanteessa) on ohjattava selvitysalueen ohi.

Hulevesien hallinnan periaatteet ja hallintaratkaisuiden sijainnit tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheessa alueen maankäytön tarkentuessa.

Ehdotus kaavamääräykseksi:

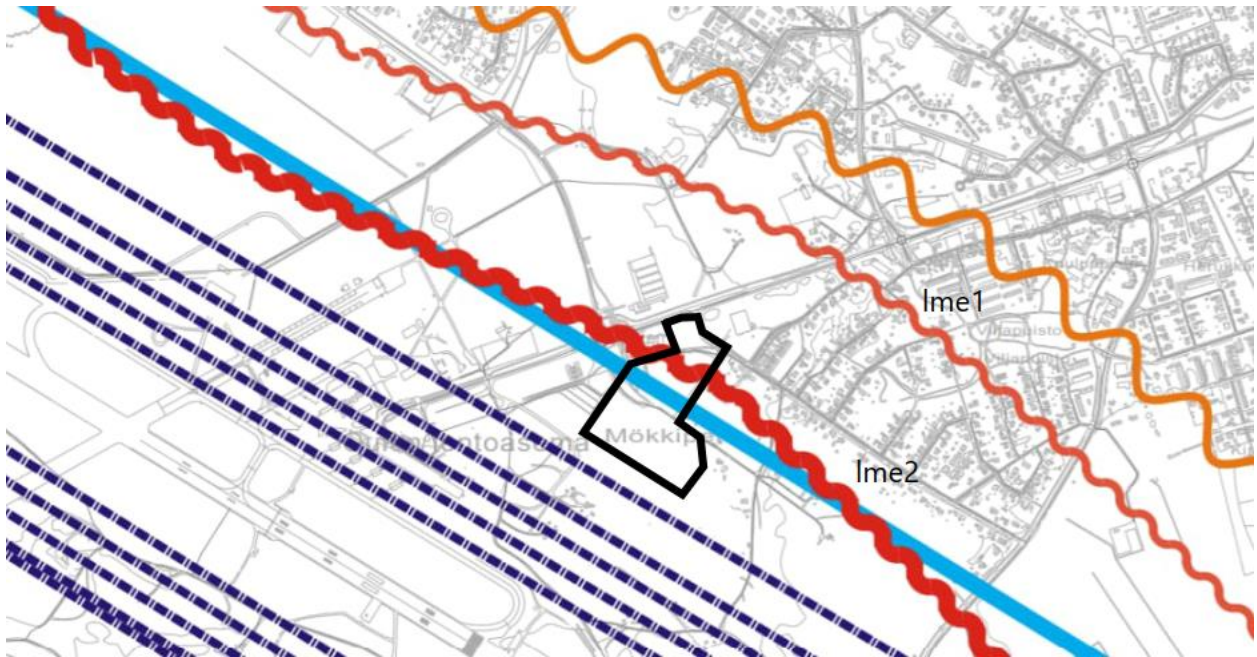
Alueella tulee viivyttää hulevesiä 1,5 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin.

Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadeputtarhoihin tai painanteisiin ja suosia viherkattoja.

Pysäköintialueiden ja liikennöityjen alueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Lentomelu

Asemakaavan laatimisessa on käytetty Oulunsalon osayleiskaavan valmisteluaineistoon vuonna 2024 laadittua Lentokentän estevaikutukset- teemakarttaa. Teemakartan mukaan suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan osayleiskaavan lentomelualueille lme1- ja lme-2.



Kuva 9. Suunnittelualueen sijainti lentomelualueella. Kaavoitettava alue rajattu karttaan mustalla viivalla.

Ime-2: LENTOMELUALUE (LDEN yli 60 dBA). Alueella ei saa osoittaa uutta asuinrakentamista eikä sairaaloiden, laitosten tai muiden sellaisten toimintojen rakentamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi lentoliikenteeseen liittyviä rakennuksia sekä muita toimintoja ja teollisuutta, jolle lentomelu ei aiheuta haittaa.

Ime-1: LENTOMELUALUE (LDEN 55-60 dBA). Alueelle ei tule osoittaa uusia melulle herkkiä toimintoja. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi teollisuus- ja liikerakennuksia tai pienimuotoista täydennysrakentamista tapauskohtaisesti harkittavassa laajuudessa.

Lentomelu on huomioitu kaavan kolmiomääräyksessä.

Tiemelu

Asemakaavan laadinnan taustamateriaalina on Lentäjäntien asemakaavamuutokseen tehdyt tieliikenteen meluselvityksen kartat. Selvityksessä on liikennemäärinä ja raskaan liikenteen osuuksina käytetty Oulun seudun liikennemallin ennusteen mukaisia määriä ja osuuksia huomioiden alueella tapahtuvat liikenneverkon muutokset.

Johtopäätökset tuloksista:

Liike- ja toimistotiloille ei sovelleta ulkomelun ohjearvoja.

Suunniteltujen rakennusten julkisivuille kohdistuvat melutasot ovat enimmillään 61 dB päiväaika (LAeq, 7-22). Melutasot ovat niin matalia, että julkisivulle ei tarvitse antaa äänitasoerovaatimusta.

Tieliikennemelun vuoksi ei ole tarpeen antaa kaavamääräyksiä.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksessa suunnitellaan työpaikkatoimintoja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 5.4.2022 §218.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA, Telia, Elisa)
- Telia Towers Finland Oy
- Oulunseudun laajakaista (OLKA)
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto

- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.4.-19.5.2022. Mielipiteitä ei määräaikana esitetty.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 2.4.-2.5.2024 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin 6 kpl.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin Oulunsalon vanhalla kunnantalolla 17.4.2024. Tilaisuuteen osallistui 6 henkilöä paikan päällä ja 3 henkilöä Teamsin välityksellä.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.10–25.11.2024 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia esitettiin 4 kpl.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna kaavamuutokseen osallistuneiden yritysten edustajia sekä kaupungin eri toimialojen ja kunnallisteknisten verkostotoimijoiden edustajat.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaa laadittaessa on viranomaisia kuultu tarvittaessa mm. sähköpostitse kaavan nähtävillä olevien aineistojen kuulemisten lisäksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Oulunsalossa on todettu olevan kysyntää toimitilarakentamisen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman pienimuotoisen teollisuustoiminnan mahdollistaville tonteille. Pääkäyttötarkoituksen lisäksi kaavassa tavoitteena ovat olleet mahdollisimman joustavat, mutta samalla keskeisellä taa-jama-alueella sijaitsevalle alueelle riittävän tavoitteelliset kaavamerkinnot. Korttelialueille osoitet-tavan ohjeellisen tonttijaon on katsottu soveltuvan alueelle parhaiten, koska tonttien kokovaati-mukset ovat eri kokoisilla ja toiminnoiltaan erityyppisillä yrityksillä erilaisia. Kaavan tavoitteena

on mahdollistaa laadukas työpaikkarakentaminen hyvien yhteyksien varrella hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria alueelle sopivalla täydennysrakentamisella.

4.4.2 Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Kaupunkistrategia Oulu 2030 painottaa yritystoiminnan edellytyksiä ja kasvumahdollisuuksia. Kaupunki edistää yritysten menestymistä ja tarjoaa kasvua tukevan ympäristön.

”Oulu on Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus. Oululainen yritysmyönteisyys on yrityspalvelujen jatkuvaa kehittämistä ja asiakaspalvelun parantamista sekä kykyä ennakoida ja reagoida paremmin yrittäjien tarpeisiin.”

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan vireilletulon jälkeen suunnittelualueen ulkopuolella toimiva yritys esitti mahdollisuutta tutkia kaavamutoksen yhteydessä myös korttelin 163 maankäyttöä. Kortteli 163 ei ole rakentunut kokonaisuudessaan voimassa olevan asemakaavan mukaan, mikä voisi mahdollistaa korttelialueen toimintojen ja liikennöinnin muillakin tavoilla. Voimassa olevan asemakaavan korttelin 163 tonttien 1, 3 ja 4 mukaan ottamisen jälkeen kaavamutoksen yhdeksi tavoitteeksi muodostui useamman tahon näkemysten mukaan Tietotien ja Lentokentäntien liittymän poistaminen. Liittymä on koettu liittymän heikon näkyvyyden vuoksi liikenneturvallisuusriskinä, ja sen ahtauden takia on esim. pitkien rekkojen liikennöinti alueelle ollut hankalaa. Tietotien liittymän poistaminen esitettiin kaavaluonnoksessa.

Liittymän poistamisen koettiin kuitenkin kaavaluonnoksesta saadun palautteen mukaan heikentävän korttelissa 163 toimivan yrityksen toimintaedellytyksiä ajoyhteyden siirtyessä nykyistä liittymää kauemmaksi Lentäjäntien kiertoliittymän kautta.

Kaavaehdotusta työstettäessä tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja ratkaista tilanne, mutta lopulta Tietotien liittymän säilyttäminen ja korttelin 163 tontin 2 ajoyhteyden osoittaminen sen nykyisellä paikalla todettiin järkevimmäksi. Kaavamutoksen myötä muodostuva ja toteutettava uusi Pilotinkatu tulee parantamaan alueen raskaan liikenteen liikennöintiä, jolloin Tietotien liittymän käyttö todennäköisesti jonkin verran vähenee.

Korttelin 163 tontin 1 kaavamääräyksiä tarkennettiin ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella. Säilytettävän puuston merkintä osoitettiin tontin 1 luoteiskulmaan.

Luontoselvityksessä on puustoisien alueen kohdalle merkitty tuoretta kangasta, jonka vallitseva puusto on varttunutta mäntyä. Tuoreet kankaat on vaarantunut luontotyyppi (VU). Kyseinen metsäkuvio on kuitenkin luonnontilaisuudeltaan ja edustavuudeltaan heikentynyt: siinä kasvaa suhteellisen tasaikäinen puusto, jolla on vain vähän luontaista kerroksellisuutta ja hyvin niukasti lahopuuta. Metsikkökuvioille ei ole merkitty luontoselvitykseen huomioitavia luontoarvokohteita. Ilmakuvan perusteella kookkaimmat männyt ovat metsän luoteisosassa. Metsiköllä ei ole selkeää

yhteyttä muihin ympäristön metsiin; metsikön ympärillä on teitä, rakennus ja laaja parkkipaikka-alue.

Tontin 1 luoteiskulmassa metsiköllä on kuitenkin kokoaan suurempi maisemallinen vaikutus: se tarjoaa luontonäkymiä tontin 2 toimitilojen työskentelyhuoneiden ikkunoista, ja tontin 1 rakennuessa muodostaa vihreän nopan suorakulmaisten rakennusten ja muun rakennetun ympäristön välissä.

Korttelin 169 pääkäyttötarkoitus osoitetaan KTY-1-merkinnällä. Toimitilarakennusten kortteli-alue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Kortteliin 163 tonteille 1 ja 6-8 osoitetaan pääkäyttötarkoitus KTY-1, tontille 5 LPA-4, autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.

Korttelin 176 pääkäyttötarkoitus osoitetaan TY-merkinnällä. Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Pääkäyttötarkoitusmerkinnät mahdollistavat monen tyyppisten yritystoimintojen sijoittumisen alueelle.

Kaavamääräyksen ei pm-mukaisesti alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Alueen liikennejärjestelyt eivät mahdollista merkittävää liikenteen lisääntymistä, vaan osittain umpipäätteiset kadut ja Lentokentäntien suuntainen kokoojakadun tyyppinen rinnakkaisväylä palvelevat toimivasti pieneköiden yritysten asiakas- ja tavaraliikennettä.

Korttelialueille on osoitettu myös merkintä 15%(25%). Merkinnän ensimmäinen luku osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Suluissa oleva prosenttiluku ilmoittaa toteutetusta kerrosalasta sallitun myymälätilojen määrän, joka ei kuitenkaan saa ylittää ensimmäisen luvun osoittamaa kerrosalaa. Merkinnän tavoitteena on mahdollistaa toimintojen järjestämiselle joustoa, sillä mikäli ei toteuteta koko rakennusoikeutta, myymälätilojen osuus voi jäädä liian pieneksi.

Alueen korkean pohjavedenpinnan vuoksi kellareiden rakentaminen on kaavamääräyksellä kielletty.

Korttelin 163 tontille 1 sekä korttelin 176 tontille 1 on osoitettu tonttikohtainen rakennusoikeus. Korttelin 163 tonteilla 6-8 ja korttelissa 169 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,40$.

Merkintä 35% ohjaa sijoittamaan rakennusoikeutta toiseen ja kolmanteen kerrokseen, jotta tonteille jää riittävästi pihatilaa mm. paikoitukseen, liikennöintiin ja lumensäilytykseen.

Alueen sijainti Lentokentäntien ja Oulun laatukäytävän välittömässä läheisyydessä edellyttävät tavanomaista laadukkaampaa rakentamista ja ympäristön suunnittelua ja ylläpitoa. Korttelialueille on osoitettu kolmiomääräys osa7, jossa annetaan alueelle määriteltyjä tavoitteita koskevia tarkempia määräyksiä.

Suunnittelualuetta laajemmalle alueelle laaditussa viitasammakkoselvityksessä noin 200 metriä suunnittelualueen ulkopuolella havaittiin viitasammakon ääntelyä ja kutupalloja vanhan viljelykäytöstä poistuneen pellon reunaosassa. Viitasammakko kuuluu EU:n luontodirektiivin IV(a) mukaisiin eläinlajeihin, joiden yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain perusteella kielletty. Suunnittelualueen maankäytön muutosten vaikutukset viitasammakoiden elinolosuhteisiin tullee hankkeen suunnittelussa ottaa huomioon. Rakentamisen toteutuessa on kiinnitettävä erityistä huomioita alueelta johdettavien hulevesien laatuun, etenkin mikäli hulevedet ohjataan kohti viitasammakon elinympäristöä. Hankkeen hulevesien hallintasuunnittelussa tulee varmistaa, että viitasammakon elinympäristössä säilyy vähintään nykyinen vesitasapaino. Selvityksessä esitetylle todennäköiselle viitasammakon levähdys- ja kesäelinympäristölle, joka toiminee myös lajin talvehtimisalueena ei osoiteta maankäyttöä, koska alue sijaitsee kaavoitettavan alueen ulkopuolella. Alue tulee säilyttää nykyisellään.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueelle laadittiin kaksi hieman toisistaan poikkeavaa maankäyttöratkaisua, joiden ratkaisuja yhdistelemällä tuotettiin kaavaluonnoksen pohjaksi kaavamuutoksen pääasialliset tavoitteet täyttävä maankäyttösuunnitelma. Hankkeeseen laaditut viitesuunnitelmat ovat kaavaselostuksen liitteessä 4. Kaavaselostuksessa on lisäksi käytetty kuvituksena viitesuunnitelmien havainnekuvia.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa maankäyttövaihtoehdossa katsottiin voitavan parhaiten yhdistää ohjausryhmän näkemysten mukaiset tavoitteet. Tavoitteena on ollut tulevaisuuden monipuoliset työpaikkatoiminnat mahdollistava riittävän joustava, paikallisia arvoja korostava, hankkeessa mukana olleiden yritysten tavoitteiden mukainen, liikenneturvallisuutta parantava ja ympäristön häiriöt sekä suojeluvelvollisuudet huomioiva asemakaava.

KäPy-auditointi

Kaavaluonnoksen perusteella laaditussa Kävelyn ja pyöräilyn auditoinnissa esitettiin Aeroportin eteläpuolella sijaitsevan kävely- ja pyöräilyreitien kehittämistä nykyisellä paikallaan. Reitin ohjaimista katuverkon myötäiseksi pidettiin mutkaisena. Yleinen jalankulku- ja pyöräilyreitti Aeroportin kiinteistöllä on kuitenkin aiheuttanut ongelmia häiriköinnin vuoksi. Lisäksi yhteys sijoittuu kiinteistön huoltoliikenteen reitille, mikä vaarantaa jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta. Näiden

syiden vuoksi korttelin 163 kautta ei esitetä kaavaehdotuksessa yleistä jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä, vaan yhteys esitetään myös kaavaehdotuksessa katuverkon myötäisenä. Pääreitien sijaitessa yksityisen tontin sijaan yleisellä alueella mahdollistuu myös reitin yhtenäinen talvikunnossapito.

Kävely- ja pyöräilyreittiä esitetään auditointiraportissa Pilotinkadun molemmille puolille. Kaupungin investointi- ja kunnossapidollisista näkökulmista on todettu Pilotinkadun toispuoleisen jalankulku- ja pyöräilyreitien riittävän. Puolentalintaan vaikutti se, että kadun rakenteet on jo osalla matkaa toteutettu siten, että jalankulku- ja pyöräilyväylä sijaitsee kadun itäpuolella. Maankäytön suunnittelussa pyritään sovittamaan eri toimintoja teknisesti ja taloudellisesti optimaalisella tavalla.

Auditoinnissa epäillään Lentokentäntien ja Lentäjäntien kiertoliittymän itäpuolella sijaitsevan jalankulku- ja pyöräilyreitien alikulun esteettömyyttä liian jyrkän luiskauksen takia. Asiaa ei ole tutkittu tämän kaavaproessin aikana, koska alikulku ei ole sijoittunut suunnittelualueelle.

Auditoinnissa esitetään tonteille esitettävän ohjeellisia kävelyn ja pyöräilyn sisäänkuloreittejä sekä kaavamääräystä koskien pyöräpysäköintiä. Kaavaehdotusta työstettäessä on todettu, että ohjeelliset merkinnät sopivat joustavuutta tavoittelevalle työpaikka-alueelle parhaiten, jolloin tonttien kovin tarkka suunnittelu ei ole tarkoituksenmukaista. Kaavan kolmiomääräykseen on lisätty kaupungin pysäköintinormin mukaisesti toimistotiloja koskeva polkupyöräpysäköintivoite ja sen laadullisia tavoitteita, sekä velvoite järjestää tonteille runkolukittavia polkupyörätelineitä rakennusten sisäänkäyntien yhteyteen.

4.5.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä sen nähtävillä olon 19.4.-19.5.2022 aikana. Ruotsista saapui nähtävillä oloajan jälkeen palaute, jossa toivottiin heidän kuulemistaan kaavahankkeen jatkovaiheissa.

Kaavaluonnoksesta esitettiin sen nähtävillä olon aikana 2.4.-2.5.2024 aikana 2 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Lausunto 1:

Telia Finland Oyj

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

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 2:**Pohjois-Pohjanmaan ELY/ Alueidenkäyttö -yksikkö**

Luonnosvaiheen kaavaratkaisu on Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavan 2030 (voimaan 2010) tavoitteiden mukainen. Suunnittelualue on yleiskaavassa työpaikka-alue (TP). Alue on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa, Uuden Oulun yleiskaavassa ja Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualueen eteläpuolelle osoitettu lentokentän maantien ohituskulkuun osoitettu varaus tullaan poistamaan maakunta- ja yleiskaavoista niiden uusimisen yhteyksissä. Lentäjätien ak-hankkeessa on otettu ratkaisu huomioon.

Kaavahankkeen ilmastovaikutusten arvioinnissa on tunnistettu joitakin ilmastovaikutuksia, mutta kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia ei kuitenkaan ole arvioitu. Ilmastovaikutusten arvioinnissa olisi hyvä tuoda esiin kaupungin ilmastotavoitteet, asemakaavamuutoksen keskeisimmät ilmastovaikutukset sekä haitallisten vaikutusten lieventämiskeinot ja hyödyllisten vaikutusten vahvistaminen. Kyseisessä kaavassa keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat todennäköisesti ajoneuvoliikenteen lisääntymisestä aiheutuvat päästöt, rakentamattoman maa-alan ottaminen rakentamisen piiriin sekä uudisrakentamisessa käytetyt materiaalit ja lisärakentamisen vaikutukset imeyttävän maapinta-alan pienenemiseen. Laaditussa ilmastovaikutusten arvioinnissa on tuotu esille esimerkin omaisesti toimenpiteitä tonttien ja rakennusten suunnittelun ohjaamiseksi ilmastoystävällisempään suuntaan. Vaikuttavampaa olisi edellyttää kyseisiä toimenpiteitä kaavamääräyksiin. ELY-keskus suosittelee hyödyntämään KILVA-työkalua ilmastovaikutusten tunnistamiseksi

kaavahankkeessa (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>).

Pohjois-Pohjanmaan ELY/ Luonnonsuojeluryhmä

Kaavahanketta varten on tehty laadukkaat luonto- ja maisemaselvitykset, jotka muodostavat hyvän pohjan suunnittelulle ja vaikutusten arvioinnille. Luontoselvityksessä havaittu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella, ja sitä lähinnä kaavaan on merkitty lähivirkistysaluetta (VL). Luonnonsuojelun osalta ei ole huomautettavaa.

Vastine:

Kaavan laadinnassa on tiedostettu alueen rakentumisen vaikutuksia ilmastoon, ja kaavaehdotuksen selostukseen kirjataan ilmastovaikutusten arvioinnista KILVA-työkalua käyttäen saatuja tuloksia.

Mielipide 1

Aeroportin todettiin jäävän liikenteellisesti takaperoiseen asemaan.

Vastine:

Hankkeen jatkosuunnittelussa voidaan tutkia, voisiko Aeroportin liittymän ottaa esimerkiksi Lentäjätien ja kaavaluonnoksessa Lentäjänkujana esitetyn tien risteyksestä tai voiko Tietotien liittymä sekä sen kautta toimiva Aeroportin ajoyhteys jäädä ennalleen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Mielipide 2

Johtuuko Tietotien liittymän poistaminen siitä, että siitä ei kunnolla pääse kulkemaan raskailla ajoneuvoilla?

Vastine:

Raskaiden ja pitkien ajoneuvojen liikennöintivaikkeudet eivät ole olleet ainoa syy esittää Tietotien liittymän poistamista. Mm. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on todennut, että liittymän poistaminen parantaisi Lentokentätien liikenneturvallisuutta. Lentokentäntieltä on kaksi liikenneturvallisuuden kannalta parempaa kiertoliittymää alueelle kohtuullisen välimatkan päässä toisistaan.

Mielipide 3

Onko kaavassa TY korttelialueeksi merkityllä harmaalla alueella tarkoitus järjestää pysäköinti tontilla?

Vastine:

Paikoitukset ovat uusilla muodostettavilla tonteilla tonttikohtaiset. Korttelissa 163 Aeroportin yhteydessä säilyy kuitenkin iso, aiemmin tehtyihin sopimuksiin perustuva paikoitusalue. Korttelin 163 LPA-4-alueelle saadaan sijoittaa vain korttelin 163 tonttien 1 ja 2 autopaikkoja. Muiden korttelin 163 tonttien autopaikat tulee järjestää tonteilla.

Mielipide 4

Lentokentätien kiertävä latu menee alueen läpi. Tuleeko se jäämään siihen?

Vastine:

Kaupungin liikuntapalveluiden mukaan latu ei voi sijaita vanhalla paikallaan tulevaisuudessa, koska ympäristö muuttuu paljon, ja ladulle tulisi mm. risteämisiä liikenneverkon kanssa.

Nykyisen sijainnin vaihtoehtona esimerkiksi on järjestää Lentokentätien pohjoispuolelle uusi latuyhteys, joka kiertäisi esimerkiksi Papinjärven ja Kisakankaan ympäristössä.

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta esitettiin yhteensä neljä lausuntoa sen nähtävillä olon 25.10.-25.11.2024 aikana. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön ja arvokkaiden maisema-alueiden osalta ja Pohjois-Pohjanmaan Pelastuslaitoksen lausunnon mukaan kaavaehdotuksessa toteutuvat pelastuslain asettamat vaatimukset alueen saavutettavuuden ja pelastustoiminnan

mahdollistamiseksi. Ainoastaan Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto oli kaavamuutoksessa huomioon otettava lausunto.

Lausunto 1:

Pohjois-Pohjanmaan ELY/ Luonto- ja Alueidenkäyttö

”ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa. ELY-keskus toistaa pohjavesien suojelun osalta luonnosvaiheessa antamansa lausunnon 24.4.2024. Asemakaavamääräyksiä pohjavesien osalta on syytä tarkentaa esim. seuraavasti (muutokset asemakaavamääräyksiin on tuotu esille korostuksella): *Asemakaava-alue **sijaitsee** vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (1-luokka), jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§) sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta (VL 3:2 ja 3:3). Lisäksi kaavamääräystä tulee täydentää siten, että rakentamista saattaa rajoittaa myös ympäristönsuojelumääräykset sekä rakennusjärjestyksen pohjavesialueita koskevat määräykset.*

Määräystä kiinteistökohtaisesta maanalaisista kemikaali- ja polttoainesäiliön sijoittamiskiellosta tulee tarkentaa esim. seuraavasti: **Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.**

Muilta osin ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausuma on otettu huomioon.”

Vastine:

Kaavan kolmiomääräystä täydennetään ELY-keskuksen esittämillä tarkennuksilla ja lisäyksillä.

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavaehdotusta työstettäessä tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja ratkaista Tietotien ja Lentokentäntien liittymän tilanne, mutta lopulta Tietotien liittymän säilyttäminen ja korttelin 163 tontin 2 ajoyhteyden osoittaminen sen nykyisellä paikalla todettiin järkevimmäksi.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella korttelin 163 tontin 1 kaavamääräyksiä tarkennettiin ehdotusvaiheessa. Säilytettävän puuston merkintä osoitettiin tontin luoteiskulmaan, jossa sijaitsevat ilmakuva perusteella kookkaimmat männyt. Näin tontin 1 rakennusala ja rakennusoikeutta voitiin jonkin verran kasvattaa. Ratkaisu mahdollistaa tontin 1 joustavamman käytön tulevaisuudessa, mutta myös pienialaisen taajamametsikön säilymisen ko. alueen maisemallisesti merkittävimmissä kohdassa.

Kaavaehdotuksesta ELY-keskukselta saadun palautteen mukaisesti kaavan kolmiomääräystä tarkennettiin ja täydennettiin pohjaveden suojeluun liittyviltä osilta.

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.4.2022 §218.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 12.03.2024 §116 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 15.10.2024 § 480 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.



Kuva 10. Viitesuunnitelman mukaisen rakentamisen havainneilmakuvaupotus luoteesta, lentokentän suunnasta, kohti suunnittelualuetta.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella korttelin 169 kaavamääräyksiä joustavoitetaan mm. luopumalla korttelikohtaisesta pysäköintialueesta sekä ensimmäisen kortteliin sijoittuvan yrityksen velvollisuudesta toteuttaa koko korttelia koskeva käyttösuunnitelma. Kaavassa esitetty ohjeellinen tonttijako mahdollistaa tonttien jakamisen yritysten tarpeiden mukaan. Kaavalla muodostettavaan kortteliin 176 on osoitettu tontti alueelle alustavasti sijoittumista suunnitelleelle yritykselle.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden kadun rakentaminen Lentäjäntiestä etelään, jolloin sen varrelle voidaan osoittaa tarvittaessa useita pienempiä tontteja. Pysäköintitilat on osoitettu tonttikohtaisesti.

Hankkeen yhteydessä on tutkittu korttelissa 161 kiinteistöllä 564-430-1-443 sijaitsevan yrityksen laajennusmahdollisuuksia sekä kiinteistölle liikennöintiä alueen katuverkoston muuttuessa. Kiinteistö ei ole mukana kaavamuutoksessa. Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle voidaan kuitenkin osoittaa liikenteellisesti nykyistä Tietotien ajoyhteyttä joustavampi ja turvallisempi liittymä kaavamuutoksella muodostuvan Pilotinkadun pohjoispäästä.

Osittain jo rakennettua korttelia 163 on muotoiltu uudelleen; korttelin keskellä sijaitseva pysäköintialue on säilytetty pääosin ennallaan, sillä siihen sijoittuvat aiemmin solmittujen sopimusten perusteella korttelin 163 tontin 2 (Aeroportti) autopaikat (150kpl). Autopaikat pysyvät kokonaan olemassa olevilla paikoilla, mikä on kustannustehokasta ja ekologista. Olevaa pysäköintialuetta on mahdollista hieman laajentaa, jolloin korttelin 163 tontin 1 autopaikkoja voidaan tarvittaessa osoittaa ko. LPA-4 -alueelle. Korttelin 163 tonttien 6-8 autopaikat tulee sijoittaa tonteille.

Suunnittelualueen viemäröinti voidaan järjestää viettoviemäröinnillä.

Alueella olevalle vesijohdolle tehdään kaavaan johtoaluevaraus. Johtoaluevarauksen leveys 3+3 metriä. Korttelin 163 tontille 1 tulee kaavan vahvistumisen ja mahdollisen rakentamisen myötä järjestää vesihuollon liittymät katualueelta.

Oulun seudun sähkö on esittänyt muuntamovarauksen osoittamista kaavassa korttelin 163 LPA-4-alueelle sekä kortteliin 169 lähelle Lentäjäntietä.

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa osoitetaan korttelialueet työpaikkatoiminnoille sekä aluevaraukset lähivirkistys- ja katualueille. Kaavan myötä voimassa olevan kaavan toteuttamattomaksi jääneen Pilotinkadun nimi otetaan käyttöön alueen sisäisen kokoojakadun nimenä. Pilotinkatu syöttää liikennettä Lentokentäntielle Lentäjäntien ja Kauppiaantien kautta, ja sitä kautta sekä lentokentälle että kohti Pohjantietä, valtatie 4:ää (E75). Kaava-alueen lounaiskulmaan muodostuva umpipäätteinen tonttikatu nimetään Lentäjänkujaksi. Työpaikkatoiminnot sijoittuvat Lentäjäntien, Pilotinkadun ja Lentäjänkujan varrelle.

Virkistysalueet toimivat osina alueen hulevesien hallintaa ja ekologisia käytäviä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa korttelin 163 tontilla 1 on pieni metsäkaistale, joka muodostaa alueen maisemakuvan kannalta paikallisesti merkittävän kohteen. Lentäjäntien varressa alueen eteläosassa korttelin 163 tontilla 8 on myös pienialainen metsikkö, joka säilytettynä ja puustoltaan täydennettävänä toimii alueen sisäisenä viherryttäjänä, hiilensitojana, äärimmäisiä lämpötiloja tasaavan mikroilmaston luojana sekä maisemallisena elementtinä.

Kortteleiden ympärille on osoitettu istutusalueet sekä osalle katualueita istutettavat puurivit. Merkinnoilla halutaan varmistaa paikallisesti merkittävien työpaikka-, katu- ja liikenneympäristöjen rakentuminen vehreiksi ja kaupunkikuvallisesti tasokkaiksi, sekä tukea luonnon monimuotoisuuden ja ekologisten yhteyksien muodostumisen tavoitteita.

Ulkovarastointi on kielletty, jotta alueen ympäristö pysyy siistinä ja täyttää Laatukäytävä-merkinnän ja asuinalueisiin rajoittuvan alueen tavoitteet tasokkaasta ympäristöstä.

Kellareiden rakentaminen on kielletty johtuen alueen korkeasta pohjaveden pinnan tasosta.

Kortteleita koskevassa kolmiomääräyksessä osa7 annetaan lisäksi ympäristön hoitoa ja rakentamista koskevia määräyksiä, jotka edellyttävät kortteleihin muodostettavan laadukasta kaupunkikuvaa, puistomaisina hoidettavia tontin osia ja turvallista ympäristöä.

Mitoitus, kerrosalat, laajuustiedot

Korttelin 169 ja 163 tonttien 6-8 rakennusoikeus ilmaistaan tehokkuusluvulla $e=0,4$. Korttelin 163 sitovan tonttijaon mukaiselle tontille 564-140-163-1 osoitetaan rakennusoikeutta 3000 kerrosalaneliömetriä. Kortteliin 176 on osoitettu 9000 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta. Korttelialueille on lisäksi osoitettu merkintä 35%. Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.

Palvelut

Alueelle ei osoiteta erikseen korttelialueita palveluiden sijoittamiselle.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Yleiskaavassa Lentokentäntien varrelle on osoitettu Oulun seudun laatukäytävä -merkintä. Tämän alueen perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on tärkeä myös Oulunsalon asukkaiden ja yritysten omasta kunnastaan saamalle kувalle. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta.

Lentäjäntien ja Pilotinkadun muodostama suunnittelualue sijaitsee Lentokentäntien vaikutusalueella, ja Lentokentäntieltä tulee ainakin osittain olemaan näkymiä uudelle kaavoitettavalle alueelle. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä on Juurikastien ja Kauppiaantien varsilla pientalo- ja pienkerrostaloasumista. Uusi alue muodostaa sekä tiemaisemaa että asukkaiden lähiympäristöä, mikä asettaa rakentamiselle ja viherympäristölle tavanomaista korkeampia laadullisia

tavoitteita. Lentokentäntien varteen sijoittuvan rakentamisen sijoittelulla voidaan myös ainakin jossain määrin hallita alueen tiemeluhaittoja.

Suunnittelualueen ympäristön tavoitteita on tarkemmin määritelty alueen kolmiomääräyksessä osa7.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

5.3.2. Muut alueet

VL Lähivirkistysalue. Pilotinkadun ja Lentäjänkujan eteläpäässä sekä suunnittelualueen kaakkoiskulmassa sijaitsevalle virkistysalueelle voidaan sijoittaa mm. alueen hulevesin hallintaan liittyviä verkostoja ja rakenteita. Lähivirkistysalueet toimivat myös ekologisina käytävinä Oulunsalon keskustan ja Kylänpuolen eteläosien välillä; yhteys johtaa aina Liminganlahden rannalle asti.

LPA-4 Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.

(163-1,2) Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa eli korttelin 163 LPA-4 -alueelle saa sijoittaa korttelin 163 tonttien 1 ja 2 autopaikkoja.

Katualueet: Alueen tonteille liikennöinnin varmistamaksi varataan katualueita siten, että ajoradan lisäksi katualueelle voidaan sijoittaa yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet sekä väylien kuivatusratkaisut lumitiloineen.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita sijaintinsa sekä alueelle sijoitettavien toimintojen luonteen ja määrän osalta. Kaavoitettava alue tukee olevaa yhdyskuntarakennetta sijoittumalla Aeroportin, Proventian ja muiden alueella jo toimivien yritysten muodostaman työpaikka-alueen jatkoksi.

Alueen rakentuminen vaikuttaa Oulunsalon lentokentältä saapuvan sisääntuloväylän ja lentokentälle idästä päin suuntautuvan liikenteen maisemakuvaan positiivisesti. Nykyiset, osittain

pajukoituneet, viljelystä poistuneet peltoalueet muuttuvat taajamamaisemaan hyvin sopiviksi, hoidetuiksi tontti- ja katualueiksi sekä lähivirkistysalueiksi. Rakennettuna Lentäjäntien ja Pilotinkadun alue täydentää visuaalisesti Lentokentäntien varren maankäyttöä. Kaavan kolmiomääräyksillä ohjataan tarkemmin kaupunkikuvan ja ympäristön laadullisia tavoitteita.

Suunniteltu rakentaminen hyödyntää alueella jo sijaitsevia kunnallisteknisiä järjestelmiä ja verkostoja, sekä täydentää yhdyskuntarakennetta. Kunnallistekniset linjat ja laitteet sijoitetaan suunnittelualueella pääasiassa katualueille ja lähivirkistysalueiden yhteyteen.

Pilotinkadun rakentaminen Lentäjäntien ja Kauppiaantien välille luo uuden liikenneyhteyden, ja mahdollistaa nyt erillään sijaitsevien työpaikka-alueiden ja eri liikennemuotojen yhteyksien kehittämisen.

Suunnittelualueelta ei pureta rakennuksia.



Kuva 11. Viitesuunnitelman havainnekuva Lentäjäntien ja Lentäjänkujan risteys suuntaan.

5.4.2. Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueen katuverkkoon tulee vain vähäinen muutos, kun kaavalla muodostetaan uusi, noin 100 metriä pitkä, päättyvä Pilotinkatu. Merkittävin liikenteellinen muutos kaavamuutoksessa tapahtuu, kun nykyisin voimassa olevasta kaavasta poistuu isohko, keskitetyn pysäköinnin kortteli ja toista pysäköintialueiden korttelia pienennetään. Pysäköintikortteleista vapautuvalle korttelialueelle osoitetaan uusia toimitilarakentamisen tontteja, joiden

pysäköinti toteutetaan tonttikohtaisesti. Kaavan liikenneverkkoratkaisu mahdollistaa alueen liikenneverkon kehittämisen tarvittaessa edelleen lounaan/etelän suuntiin.

Kaavaluonnosvaiheessa tarkasteltiin suunnittelualueen katuverkkoon suurempaa muutosta, jossa vaaralliseksi koettu Tietotien nykyinen liittymä Lentokentäntieltä olisi poistettu, ja koko suunnittelualueen autoliikenne olisi ohjautunut alueelle Lentäjäntien kiertoliittymän kautta. Tästä liikenneverkon muutoksesta kuitenkin luovuttiin, koska yksi alueen toimijoista koki ehdotetun ratkaisun omalta kannaltaan liikenteellisesti takaperoiseksi ratkaisuksi.

Asemakaavaehdotuksessa esitetyn maankäytön arvioidaan tuottavan lisää autoliikennettä noin 900 ajon/vrk, mikä on noin 450 ajon/vrk vähemmän kuin nykyisin alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisen maankäytön arvioitu liikennetuotos. Autoliikenteen määrän lisäyksen ei arvioida aiheuttavan merkittävää sujuvuuden tai turvallisuuden heikkenemistä lähialueen liittymissä.

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa on liike- ja toimistorakennusten eri kortteille asetettu erisuuruiset autopaikkavaatimukset; pohjoisemman korttelin autopaikkavaatimus on 1 autopaikka kutakin 50 kerrosneliometriä kohden ja alueen eteläosassa, kauempana Lentokentäntiestä ja joukkoliikenteen reiteistä autopaikkavaatimus on yksi autopaikka kutakin 100 neliometriä varten. Kaavamuutoksen myötä kaikilla alueen liike- ja toimistorakentamisen kortteilla on sama autopaikkavaatimus yksi autopaikka kutakin 50 kerroneliometriä kohden ja uudessa teollisuusrakennusten korttelissa autopaikkavaatimus on 1 autopaikka kutakin 100 neliometriä varten.

Asemakaavassa on osoitettu autopaikkojen ohjeellinen sijoittaminen kullekin muodostettavalle tontille. Pyöräpysäköintipaikkoja määrätään asemakaavassa toteuttamaan kaupungin yleisten pysäköintimääräysten mukaisesti toimistorakennusten osalta yksi paikka kutakin 80 kerrosneliometriä kohden. Lisäksi kaavassa määrätään, että toimitila- ja liikerakennuksia varten varattavista pyöräpysäköintipaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan, ja että rakennettaville tonteille tulee toteuttaa runkolukituksen mahdollistavia pyöräpysäköintipaikkoja.

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu jalankulku- ja pyörätie tontin 163 kautta (kaavamerkintä LPY) siirtyy kaavamuutoksen myötä kulkemaan katualueella, jolloin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden matka kasvaa hieman. Muutoksella pyritään rauhoittamaan tontilla 2 olevan kiinteistön edustaa ja ohjaamaan jalankulku ja pyöräliikenne pois kyseisen kiinteistön huoltoliikenteen reitiltä sekä yksinkertaistamaan reitin huoltamista.

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä korkeuseroja, jotka asettaisivat alueen esteettömyyden toteutumiselle haasteita. Asemakaavassa ei ole asetettu erityisvaatimuksia esteettömyydelle, ja esteettömyyden toteutuminen alueella määrittyykin tonttien ja yleisten alueiden jatkosuunnittelun myötä.

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia joukkoliikenteen reitteihin tai pysäkkeihin, mutta maankäytön kehittyminen mahdollistaa uusien joukkoliikennematkojen syntymistä, mikä voi parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

5.4.3. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen rakentamisella ei ole juurikaan vaikutusta luonnonympäristöön, sillä alueella ei ole nykyisellään täysin luonnontilaisia tai sen kaltaisia alueita, vaan se on vahvasti kulttuurivaikutteista. Suunnittelualueelta ei myöskään luonto- ja maisemaselvityksessä löytynyt uhanalaisia tai suojeltuja lajeja.

Korttelissa 163 sijaitsevat pienet metsäkaistaleet on otettu huomioon maisemallisten ja ekologisten arvojensa perusteella osoittamalle niille puuston säilyttämistä sekä säilyttämistä ja täydentämistä edellyttävät kaavamääräykset.

Alueen rakentuessa ja vettä läpäisemättömien pintojen pinta-alan kasvaessa alueen hulevesien hallintaan on maankäytön suunnittelussa kiinnitetty huomiota. Aeroportin ja korttelin 163 tontin 1 hulevedet purkautuvat Lentokentätien varren eteläpuoliseen ojaan ja siitä hulevesiverkostoon. Tämä on otettava huomioon mm. tontin 1 suunnittelussa.

Kaavassa osoitetaan tulvareitti suunnittelualueen eteläpuolelle osoitettavan lähivirkistysalueen kautta. Eteläpuolisen alueen hulevedet puretaan suunnittelualueen kaakkoiskulmasta olemassa olevia ojastoja myöten kohti Liminganlahtea. Kaavamääräys edellyttää hulevesien imeyttämistä ja viivyttämistä niiden syntysijoilla, sekä hulevesien laadullista hallintaa eli puhdistamista ennen niiden johtamista pois suunnittelualueelta.

Kaava-alueen eteläosan ulkopuolella on arvioitu olevan viitasammakoiden elinympäristö. Tämän suunnitteluvaiheen tietojen perusteella arvioidaan hulevesien laadun ja määrän perusteella, että kaavalla ei olisi heikentäviä vaikutuksia viitasammakoiden elinolosuhteisiin.

5.4.4. Vaikutukset talouteen ja yrittämiseen

Kaavan vireilletulosta ja kaavan eri vaiheista on lähetetty tietoa osallisille, joita ovat myös alueen yrittäjät ja maanomistajat. Tällä tavoin on pystytty kuuntelemaan alueen yritysten toiveita ja tavoitteita jo kaavan laatimisen alkumetreiltä saakka. Yritykset ovat myös ottaneet yhteyttä omaaloitteisesti kaavatyön eri vaiheissa, ja kaavaa on voitu viedä eteenpäin yhteistyössä yrittäjien kanssa.

Työpaikkatoimintojen osoittaminen alueelle toteuttaa kaupunkistrategiaa ja mahdollistaa monipuolisen pienyritystoiminnan sijoittumisen alueelle. Kaava mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen ja yritysten laajentumisen. Työllisyyden parantumisen kautta asemakaavalla on todennäköisesti positiivisia vaikutuksia sekä kaupungin että yksityisten ihmisten talouteen.

5.4.5. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Alueelle toteutettavat liikennejärjestelyt mahdollistavat turvallisemman ajoneuvoliikenteen ja sujuvan kevyen liikenteen.

Alueen lento- ja tiemelun vaikutukset voidaan työpaikkatoimintojen kyseessä ollessa ratkaista rakenteellisilla ratkaisulla. Alueelle ei osoiteta asumista tai muita melulle herkkiä toimintoja.

5.4.6. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja lapsiin

Asemakaavan valmistelun aikana on tunnistettu vain vähäisiä tai välillisiä vaikutuksia lapsiin ja lapsiperheisiin. Kaavaa laadittaessa on siksi tehty suppea lapsivaikutusten arviointi.

Kaavan toteutuessa alueelle syntyvät työpaikat parantavat alueen asukkaiden työllistymismahdollisuuksia ja sitä kautta toimeentuloa sekä sosiaalisten verkostojen muodostumista ja henkistä hyvinvointia. Uusien työpaikkojen mahdollistamat positiiviset taloudelliset vaikutukset perheiden talouteen voidaan nähdä alueen rakentumisen myönteisinä vaikutuksina myös lapsiin.

Alueen paranevat ajoneuvoliikenteestä erotetut jalankulku- ja pyöräilyreitit lisäävät liikenteen turvallisuutta ja parantavat lasten ja nuorten omatoimisen liikkumisen mahdollisuuksia. Uusia muodostuvia kävely- ja pyöräilyreittejä myöten lapset ja nuoret voivat siirtyä itsenäisesti ja turvallisesti Lentokentäntien eteläpuolisilta alueilta tien pohjoispuolella sijaitseville virkistys- ja urheilualueille, Papinjärven uimarannalle, Kisakankaan hiihto- ja kuntoilureiteille, kavereidensa luokse sekä Pitkäkankaan koululle.

5.4.7. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Alueen hulevesimääräyksessä huomioidaan ilmastonmuutoksen aiheuttama sateisuuden lisääntyminen.

Istutusalueet ja vihervyöhykkeet toimivat sekä hulevesien imeyttämisessä, viivyttämisessä ja osa myös tarvittaessa tulvareitteinä.

5.4.8. Ilmastovaikutusten arviointi

Kaavaehdotusta laadittaessa on tehty kaavan ilmastovaikutusten arviointia KILVA-työkalua käyttäen.

Kaavan vahvuuksina on todettu kulkumuotojen painottuminen kestäväksi, alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen, alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen sekä äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen.

Kaavan heikkouksina voidaan pitää metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen vähenemistä ja liikkumisen tarpeen mahdollista lisääntymistä. Kaavatyössä ei ole selvitetty alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalia eikä varsinaisesti huomioitu alueen energiatehokkuutta.

Kaavalla ei toisaalta estetä esimerkiksi uusiutuvan energian käyttämistä eri muodoissaan. Tonttien ja rakennusten suunnittelussa voidaan mm. ohjata käyttämään erilaisia hulevesien hallintaan, rakennuksen energiatehokkuuteen ja vihreän energian tuottamiseen liittyviä innovaatioita, joilla voidaan osaltaan hallita ilmastonmuutoksen vaikutuksia ja hillitä sen etenemistä.

Näiden rakentamisen tai käytön osalta ei ole annettu erillisiä kaavamääräyksiä. Energiansäästöön pyrkiminen on yrityksille itsessään kannattava sijoitus. Päästöttömien energianlähteiden käyttökkin voi olla yrityksille taloudellisesti kannattavaa. Se voi olla myös imagotekijä ja kilpailuvaltti, jolloin markkinat ohjaavat näiden ratkaisujen käyttöön mahdollisesti jopa määräyksiä tehokkaammin.

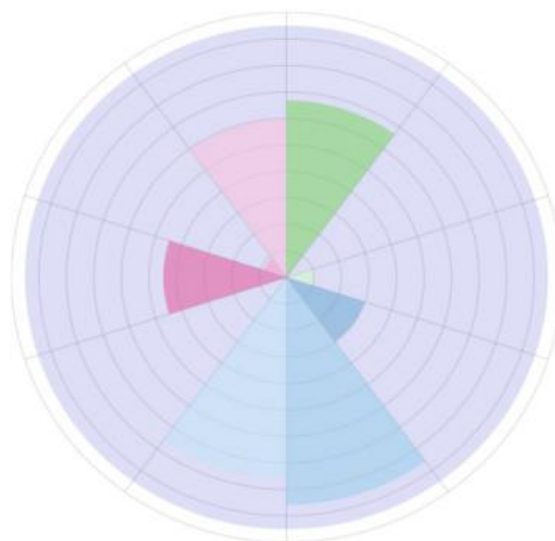
Kaavaehdotukseen on lisätty KILVA-työkalulla tehdyn ilmastovaikutusten arvioinnin jälkeen vielä päästöttömään liikkumiseen kannustavia määräyksiä koskien polkupyöräpysäköinnin määrää ja laatua.

Yhteenveto

Otteita KILVA-arviointiraportista.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Perustiedot**Kaavan nimi**

Lentäjäntien asemakaava

Hankkeen paikkakunta

Oulu

Kaavatyyppe

Asemakaavat

Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?

Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain**Vahvuuksia**

- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Heikkouksia

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

Kuva 12. Ote KILVA-työkalun arviointiraportista.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen suurimpana häiriötekijänä on Oulunsalon lentokentän lentomelu. Alue sijaitsee kokonaan LDEN yli 55 dBA lentomelualueella.

Lisäksi osaan suunnittelualuetta kohdistuu tiemeluhaitta Lentokentäntieltä. Tiemelun aiheuttamat häiriöt voidaan toimitila- ja teollisuusrakennuksissa hallita normaaleilla rakenteilla.

5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset

Suunnittelualueen kortteleiden 163 ja 169 pääkäyttötarkoitus osoitetaan kaavamääräyksellä KTY-1, Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Korttelin 176 pääkäyttötarkoitus osoitetaan kaavamääräyksellä TY, Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Korttelin 163 tontille 1 on osoitettu 3000 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta.

Kortteleiden 163 tonttien 6-8 ja korttelin 169 rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,4$. Kortteliin 176 on osoitettu rakennusoikeutta 9000 kerrosalaneliömetriä.

Kortteleiden 163 tonttien 1 ja 6-8 sekä korttelin 169 suurin sallittu kerrosluku on kolme. Korttelin 176 suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

$e = 0.40$ Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

30% Luku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.

ei pm Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Korttelialueita koskee määräys m15%(25%). Merkinnän ensimmäinen luku osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Suluissa oleva prosenttiluku ilmoittaa toteutetusta kerrosalasta sallitun myymälätilojen määrän, joka ei kuitenkaan saa ylittää ensimmäisen luvun osoittamaa kerrosalaa.

(163-1,2) Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

vi15% Luku osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi. Tässä tarkoitettu viheralueeksi lasketaan vain yli 5 metrin levyiset pinta-alaltaan yli 25 m² suuruiset maanvaraiset alueet.

tr Tulvareitti. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

lk lk-merkinnällä varustettu korttelialue kuuluu Oulun seudun laatukäytävään. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee olla erityisen laadukasta. Merkintä koskee korttelin 163 tontteja 1 sekä 6-8 ja korttelia 169.

Korttelia 169, 176 ja korttelin 163 tontteja 1 sekä 6-8 koskien on annettu kolmiomääräys **osa7**.

osa7-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA: Rakentamisessa tulee varmistaa kaupunkikuvan laadukkuus etenkin Lentokentäntielle ja ympäristön katualueille päin suuntautuvien näkymien osalta.

Alueen hahmottamisen tärkeydestä ja merkittävästä näkymäalueesta johtuen korttelin 169 tontille 3 Lentäjänkujan ja Lentäjätien kulmaan tulee toteuttaa alueen identiteettiä ja hahmoa ilmentävä rakenne tai rakennuksen osa.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä pu-toamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pi-hojen käyttöturvallisuutta.

Ulkovarastointi kielletty.

Tonteilla on varattava 1 autopaikka liike- ja toimistotilojen 50 kerrosalaneliometriä kohti ja 1 au-topaikka teollisuustilojen 100 kerrosalaneliometriä kohti.

Korttelin 163 LPA-4- alueelle saa sijoittaa korttelin 163 tonttien 1 ja 2 autopaikkoja.

PYÖRÄPAIKKAVELVOITTEET alueella ovat:

- toimistotilat 1 pp/ 80 k-m²

Toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30% paikoista.

Rakennusten sisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa pyöräpysäköintiä. Pyöräpysäköinnistä 30 % tulee olla runkolukittavaa.

Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Kiinteistöllä tulee viivyttaa hulevesiä 1,5 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemä-riin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadepuutarhoihin tai pai-nanteisiin ja suosia viherkattoja.

Alue sijaitsee pohjavesialueella, joten hulevesien imeyttäminen liikennöidyiltä alueilta on kiel-letty.

Pysäköintialueiden ja liikennöityjen alueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Asemakaava-alue on vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (1-luokka), jolla ei sallita poh-javeden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyt-töä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§) sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta (VL 3:2 ja 3:3). Rakennuslupaviranomaisen on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Rakentamista saattavat rajoittaa myös ympäristönsuojelumääräykset sekä rakennusjärjestyksen pohjavesialu-eita koskevat määräykset.

Alue sijaitsee kokonaan LDEN yli 55 dBA lentomelualueella. Alueella ei sallita asuntojen, sairaa-loiden, hoitolaitosten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakenta-mista. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi teollisuus- ja liikerakennuksia. Toimistotilojen ja vas-taavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyys vastaan on oltava vähintään 38 dB.

Kiinteistöille ei saa sijoittaa maanalaisia kemikaali- ja polttoainesäiliöitä. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita

Kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,75m (N2000).

Kaavassa edellytetään korttelin 169 tontille 3 Lentäjäntien ja Lentäjänkujan kulmaan toteutettavaksi alueen identiteettiä ja hahmoa ilmentävä rakenne tai rakennuksen osa. Lentokentäntiellekin näkyvä kulma on ikään kuin portti alueelle saavuttaessa ja sen tulee ilmentää laadukkaalla suunnittelulla ja rakentamisella alueen luonnetta ja toimintaa. Muualla korttelissa voidaan sallia vapaampi rakentaminen.

Lisäksi kaavalla muodostetaan lähivirkistysalueita (VL), jotka tukevat alueen luonnon monimuotoisuutta ja ekologisten käytävien muodostumista, ja joita voidaan viherrakentamisen lisäksi käyttää tulvareitteinä ja osana alueen hulevesien hallintaa. Kasvillisuudella saavutetaan myös ilmanlaatua parantavia vaikutuksia sekä mahdollistetaan luonnollinen varjostus ja siten avointa ympäristöä viileämpi mikroilmasto. Viher- ja istutusalueet myös rajaavat rakentamiseen osoitettuja korttelialueita.

5.7. Nimistö

Nimistötoimikunta on päättänyt kaava-alueen katujen nimistä kokouksessaan 15.9.2023 § 15. Kaavamutoksen myötä siirretään voimassa olevassa kaavassa osoitetun, rakentamatta jääneen kadun nimi Pilotinkatu suunnittelualueen etelä- ja pohjoisosat toisiinsa yhdistävän katuyhteyden nimeksi. Lentäjäntiestä on johdettu uusi etelän suuntaan johtavan umpipäätteisen tonttikadun nimi Lentäjänkuja.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Hankkeessa laaditut viitesuunnitelmat ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Toteuttaminen alkaa mahdollisesti vuonna 2025, ja on valmis vuonna 2030.

6.3. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous on pidetty/ pidetään __.__.20__.

Rakentamisen ohjausryhmä, jos on perustettu.

Oulussa 2. päivänä joulukuuta 2024

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Satu Mäkinen

kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	11.12.2024
Kaavan nimi	Oulunsalon kaupunginosan kortteleita 163, 169 ja 176 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaavan muutos sekä asemakaava osalle Oulunsalon kaupunginosaa.		
Hyväksymispvm	10.12.2024	Ehdotuspvm	4.10.2024
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	19.4.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2530
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,1114	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,5994
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,5120

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	10,1114	100,00	25259	0,25	2,5994	-5241
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,8316	37,9	16259	0,42	1,2334	-14241
T yhteensä	1,7836	17,6	9000	0,50	1,7836	9000
V yhteensä	1,0703	10,6	0	0,00	1,0703	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,4259	33,9	0	0,00	-1,4879	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

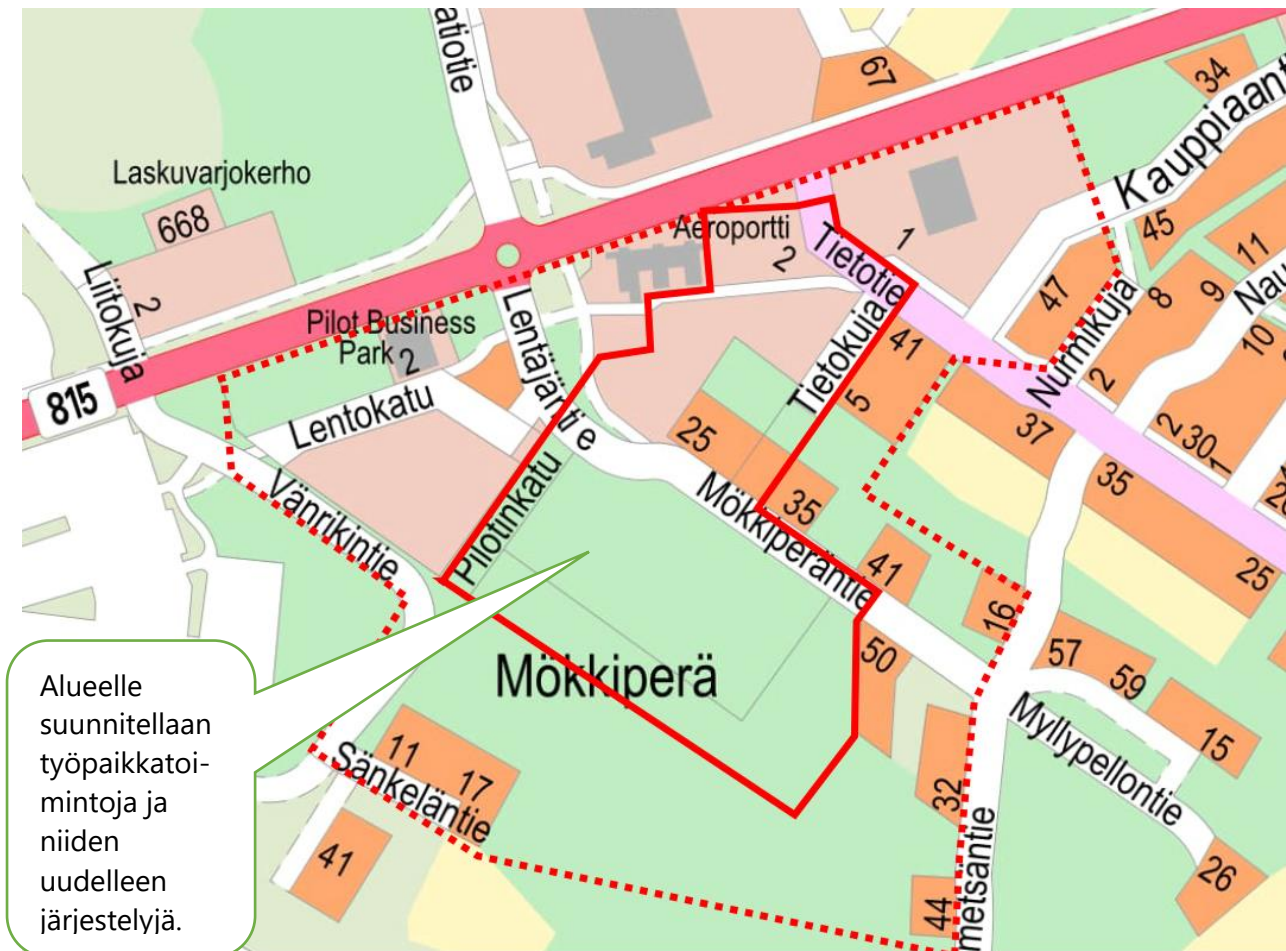
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	10,1114	100,00	25259	0,25	2,5994	-5241
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,8316	37,9	16259	0,42	1,2334	-14241
KTY-1	3,8316	100,0	16259	0,42	1,2334	-14241
T yhteensä	1,7836	17,6	9000	0,50	1,7836	9000
TY	1,7836	100,0	9000	0,50	1,7836	9000
V yhteensä	1,0703	10,6	0	0,00	1,0703	0
VL	1,0703	100,0	0	0,00	1,0703	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,4259	33,9	0	0,00	-1,4879	0
Kadut	2,3712	69,2	0	0,00	0,3920	0
LPA	1,0547	30,8	0	0,00	-1,8799	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Päivitetty 4.10.2024

Lentäjäntie

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulunsalon kaupunginosassa, Lentäjäntien ja Mökkiperäntin sekä osoitteissa Tietotie 2-4 ja Tietokuja 2-4, vireillä asemakaavan muutos ja asemakaavan laajentaminen. Tavoitteena on mahdollistaa monipuolisten työpaikkatoimintojen joustava sijoittuminen alueelle. Asemakaavan on tarkoitus valmistua talvella 2025.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolle suunitellaan asemakaavan muuttamista. Katkoviivalla esitetyllä alueella kaavalla voi olla vaikutuksia.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 6.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2530**.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamutoksen tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee n. 10 km Oulun keskustasta lounaaseen.

Asemakaavan muutosalueena ovat Oulunsalon kaupunginosan korttelit 163 ja 169 ja niihin rajautuvat katualueet. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä n. 10 ha. Hankkeessa tutkitaan asemakaavan työpaikkatoimintojen mahdollista laajentamista korttelin 169 itä- ja eteläpuolella sijaitseville kaupungin omistamille alueille. Noin 2,5 ha:n kokoisella asemakaavoittamattomalla suunnittelualueen osalla kasvaa sekapuuvaltaista taimikkoa. Taimikon aluskasvillisuus koostuu pensaista ja ruohovartisista kasveista. Taimikko rajautuu etelässä selvärajaisesti nuorehkoon mäntymetsään. Alue on rakentamaton; alueelle johtava Lentäjätie on asfaltoitu, mutta sen jatkona oleva Mökkiperäntie on kapea soratie, jota ympäröi paikoin tiheä taimikko. Mökkiperäntien varrella on muutamia asuinrakennuksia pihapiireineen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 169 kaavamääräysten joustavoittaminen ja erityyppinen tonttijako sekä pysäköinnin sijoittaminen tonteille. Korttelin 163 muutoksilla mahdollistetaan mm. hankkeen suunnittelussa mukana olevan yrityksen toimintojen sijoittuminen kortteliin. Muutoksen myötä tarkastellaan toimintojen vaatimien liikenteen ja pysäköintitilojen tarpeet. Korttelien 169 ja 163 pääkäyttötarkoitus säilyy edelleen liike- ja toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueena. Tavoitteena on varmistaa alueen säilyminen sen rakentuessa osana Oulun laatuikäntävää ja Lentokenttäkaupunkia, sekä luoda sille omaa identiteettiä merkittävänä ja houkuttelevana työpaikka- ja yrityskeskittymänä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Asemakaavan myötä syntyvälle uudelle teollisuusrakennusten korttelialueelle 176, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia mahdollistetaan hankkeessa mukana olevalle yritykselle tontti.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen ja yrittämiseen, terveyteen ja turvallisuuteen sekä sosiaalisiin oloihin ja lapsiin kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys, rakennettavuusselvitys, happamat sulfaattimaat ja katujen yleissuunnitelma. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavamutosta on hakenut Oulun kaupunki. Suunnittelualue ei ole toteutunut kokonaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, jolloin on todettu tarve tutkia alueen maankäyttöä nykytilanteessa ja tulevaisuudessa.

Kaavamutoksen kohteena ovat korttelin 163 tontti 1 sekä kiinteistöt 564-430-217-4 ja 564-430-3-80, kortteli 169 ja niihin rajoittuvat katualueet sekä kiinteistöjen 564-430-3-63 ja 564-430-3-12 asemakaavoittamaton osa alueen eteläosassa ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Hankkeesta ei laadita maankäyttösopimusta.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa 567-Ak 2008/4, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 163 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Rakennuspaikalle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 200 neliometriä käyttää päivittäistavaramyyntiä palvelevia tiloja varten. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston. Rakennusoikeutta on kortteliin 163 osoitettu yhteensä 24000 kerrosneliometriä kolme-seitsemänkerroksisia rakennuksia varten.

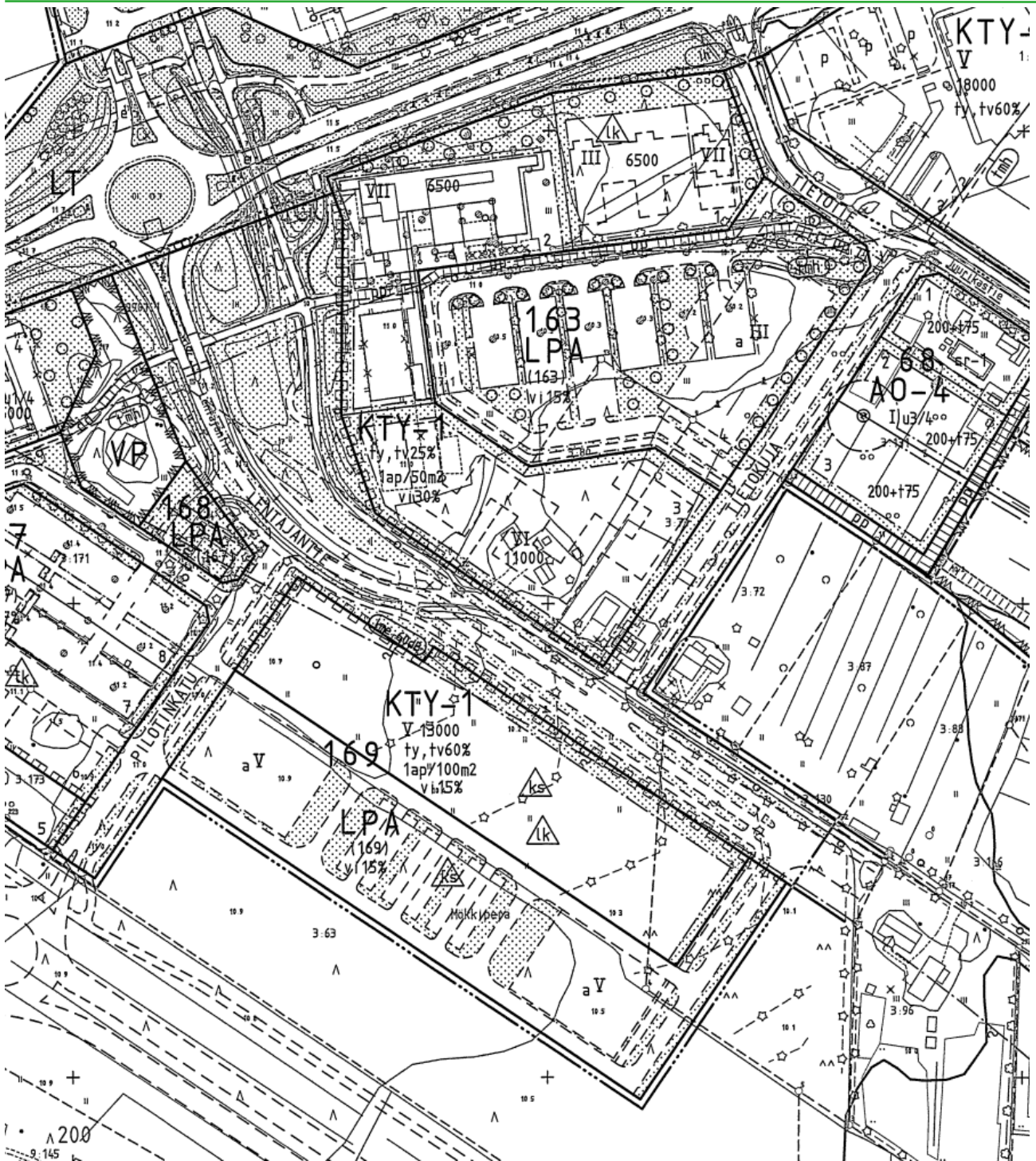
Merkintä ty,tv25% osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää teollisuus- ja varastorakennuksia varten. Merkintä vi30% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi. Tässä tarkoitetuksi viheralueeksi lasketaan vain yli 5m levyiset pinta-alaltaan yli 25m²:n suuruiset maanvaraiset alueet. Korttelissa 163 on rakennettava 1 autopaikka 50 kerrosalaneliometriä kohden. Korttelialueen keskellä on autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueelle saa rakentaa pysäköintiä palvelevia rakennuksia ja laitteita. Suluissa oleva numero 163 osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. a III merkintä osoittaa auton säilytyspaikan ohjeellisen rakennusalan, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun lukumäärän. vi15% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi.

Kortteli 169 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Rakennuspaikalle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 200 neliometriä käyttää päivittäistavaramyyntiä palvelevia tiloja varten. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston. Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 13000 kerrosneliometriä enintään viisikerroksista rakennusta varten.

Merkintä ty,tv60% osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää teollisuus- ja varastorakennuksia varten. Merkintä vi15% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi. Tässä tarkoitetuksi viheralueeksi lasketaan vain yli 5m levyiset pinta-alaltaan yli 25m²:n suuruiset maanvaraiset alueet. Korttelissa 169 on rakennettava 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohden. Kolmiomääräyksen ks mukaan on rakennusluvan yhteydessä esitettävä koko korttelialueen käsittävä käyttösuunnitelma.

Korttelissa 169 sijaitsee autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueelle saa rakentaa pysäköintiä palvelevia rakennuksia ja laitteita. Suluissa oleva numero 169 osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. a V merkintä osoittaa auton säilytyspaikan ohjeellisen rakennusalan, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun lukumäärän. LPA-alueelle kohdistuu myös edellä tarkemmin selostettu kolmiomääräys ks. Merkintä vi15% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi.

Kolmiomääräyksen lk mukaan korttelit 163 ja 169 kuuluvat Oulun laatukäytävään, jonka perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on tärkeä myös Oulunsalon asukkaiden ja yritysten omasta kunnastaan saamalle kuvalle. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta.



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Voimassa olevassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavan kaavakartan 1 mukaan suunnittelualue on osoitettu merkinnällä TP, työpaikka-alue. Alue on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Alue sisältää myös työpaikkatoiminnalle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.

Suunnittelualueelle on osoitettu sinisellä katkoviivalla Oulun laatukäytävä-merkintä. Merkintä tarkoittaa, että tämän alueen perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on

tärkeä myös Oulunsalon asukkaiden ja yritysten omasta kunnastaan saamalla kuvalla. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta.

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET: 1. Rakentamisen Oulunsalossa tulee perustua huolelliseen suunnitteluun. Kaikessa rakentamisessa tulee olla päämääränä pitkäikäiset, kestävät ja luontoa säästävät ratkaisut. Oulunsaloo tulee hoitaa huolellisesti, jotta kunta on jatkuvasti viihtyisä ja mieleinen asuinympäristö kunnassa asuville ja myös tuleville sukupolville. 2. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,35m (N60), mikä vastaa nykyisin käytössä olevassa N2000-järjestelmässä korkeutta +2,75.

Kaavakartta 2 mukaan Mökkiperän alue kuuluu 60-65 dB:n lentomelualueeseen. Alueella ei sallita sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakentamista. Alueelle saa sijoittaa vain yksittäisiä asuinhuoneistoja muun käyttötarkoituksen rakennusten yhteyteen tai olemassa olevien kylien täydennysrakentamisena. Rakennusten tulee täyttää rakennusjärjestyksessä määrätyt ääneneristävyysvaatimukset. Suunnittelualueen etelärajalla on merkintä kr 14-59. Merkintä tarkoittaa lentoliikenteen estevapaata vyöhykettä, jota koskee rakennusten ja rakennelmien korkeusrajoitus (liukuva korkeusraja). Vyöhykkeellä on rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus lukujen ilmoittamien metrimäärien välillä meren pinnasta korkeusjärjestelmässä N60. Enimmäiskorkeus kasvaa lineaarisesti lentoaseman puoleiselta edelliseltä korkeusrajalta merkinnän osoittamalle rajalle.

Alueelle kohdistuu myös merkintä pv, vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueella rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8§ (pohjaveden pilaamiskielto). Rakennuslupaviranomaisen on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta ympäristökeskuksen lausunto.



Kuva 4 vasemmalla on ote yleiskaavakartasta 1 ja kuva 5 oikealla on ote yleiskaavakartasta 2.

Vireillä olevassa Oulunsalon osayleiskaavan 15.2.2024 päivityssä luonnoksessa suunnittelualue on esitetty nykyisenä ja täydentyvänä työpaikka-alueena.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/1855/2022.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Finavia Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun Nuorten edustajisto ONE
- Oulunseudun Laajakaista
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta helmikuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan talvella 2024. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2024, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

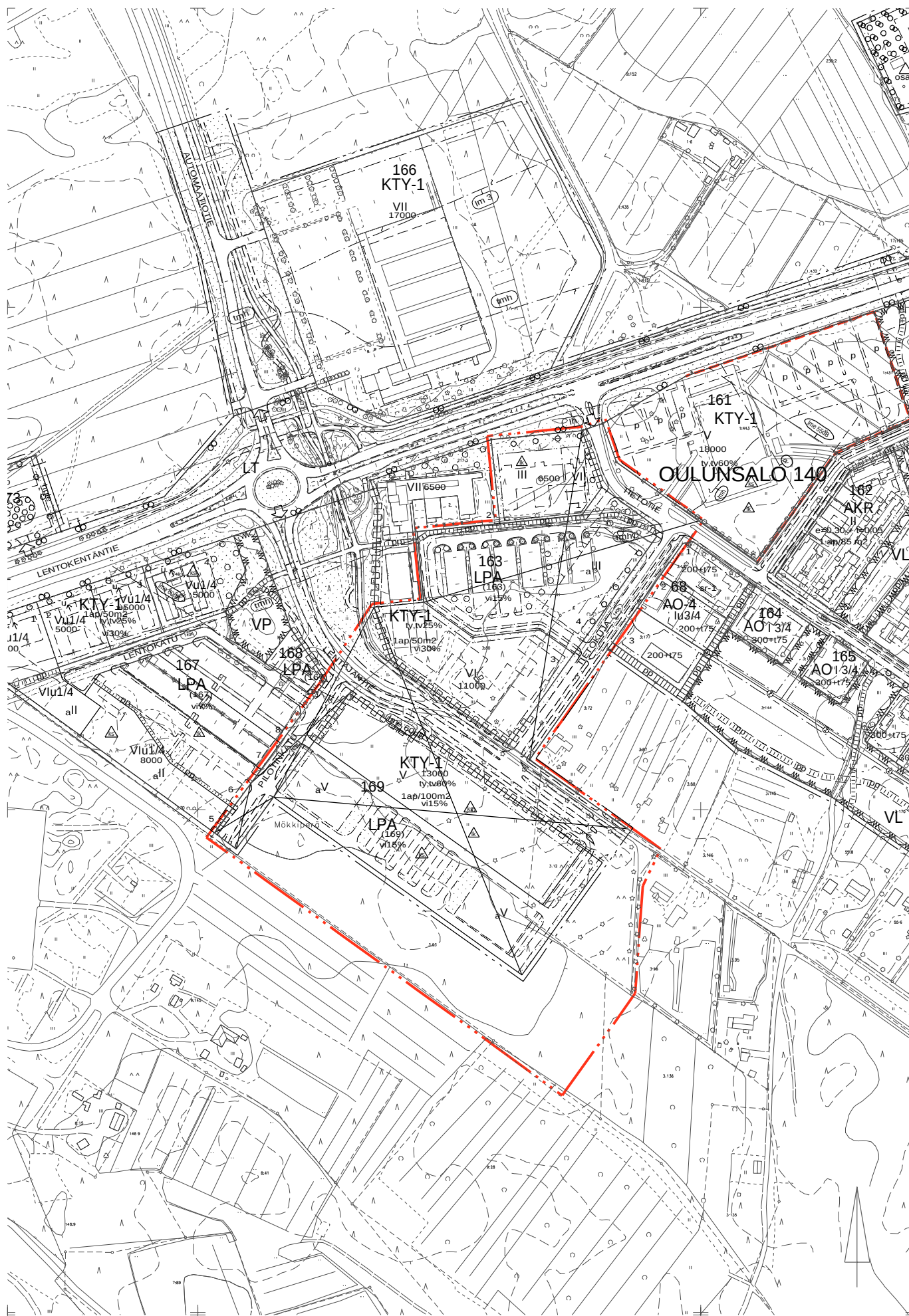
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Satu Mäkinen, puh. 040 643 3976

kaavoitusassistentti Lea Mäkivierikko, puh. 044 7032 435

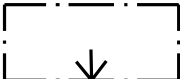
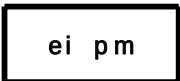
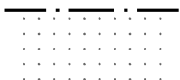
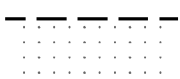
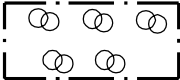
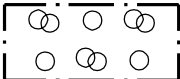
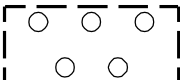
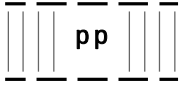
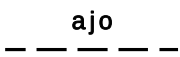
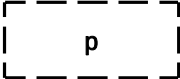
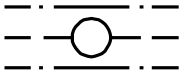
Käyntiosoite: Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

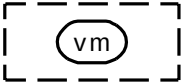
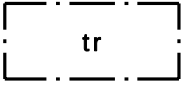
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

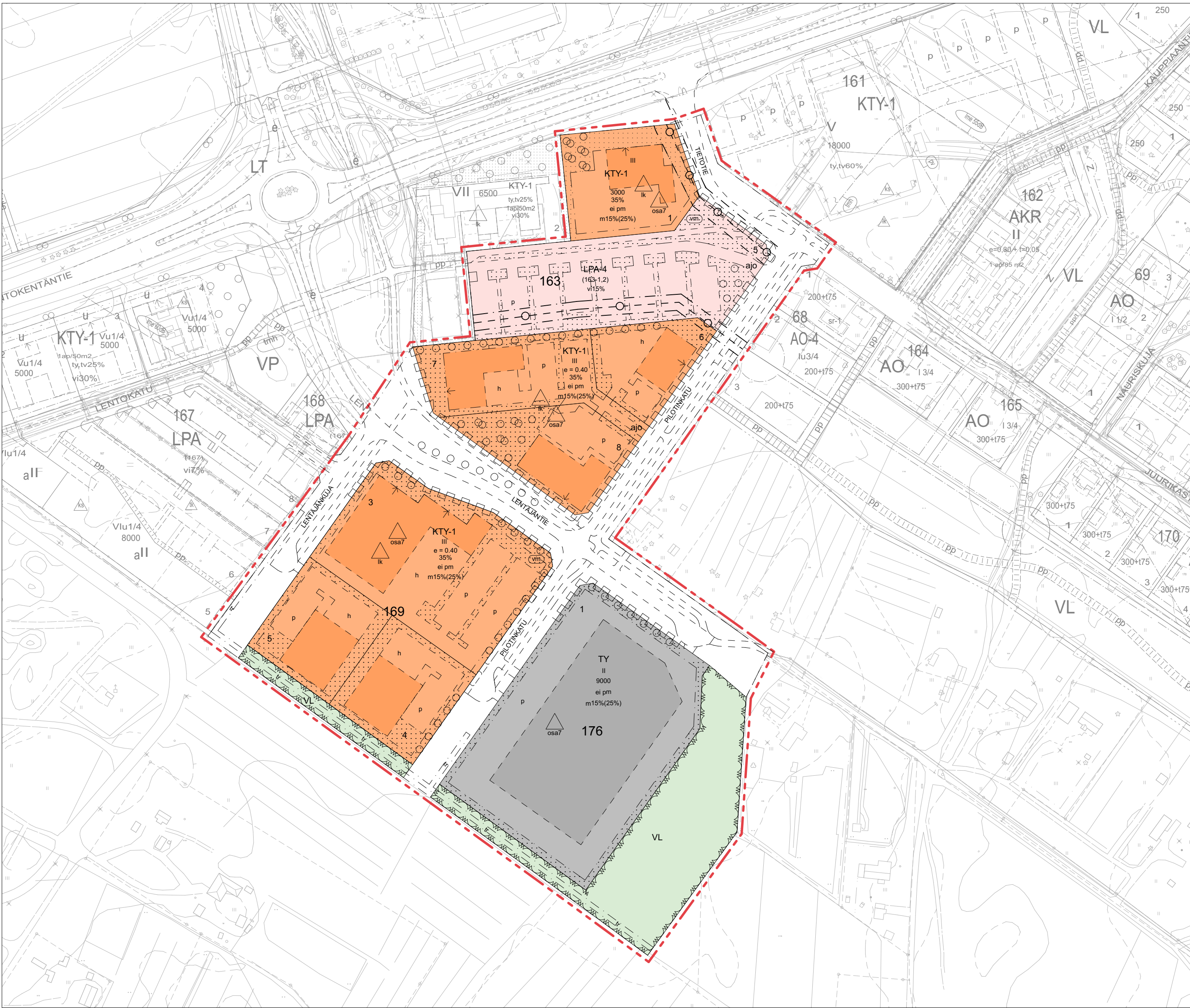




26-1		Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.
30		Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
34		Lähivirkistysalue.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	140	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OULUN	Kaupunginosan nimi.
93	163	Korttelin numero.
94-1	3	Ohjeellisen tontin numero.
95	PILOTINK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	9000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
97	35%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.
99-6	m 15%(25%)	Merkinnän ensimmäinen luku osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Suluissa oleva prosenttiluku ilmoittaa toteutetusta kerrosalasta sallitun myymälätilojen määrän, joka ei kuitenkaan saa ylittää ensimmäisen luvun osoittamaa kerrosalaa.

100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
105-1	e = 0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
130-1		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
135-101		Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita.
136		Katu.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
165-9	(163 - 1,2)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
174-2		Muuntaja.

174-101		Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
190-40		Tulvareitti. Väyliä ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
200-57		lk-merkinnällä varustettu korttelialue kuuluu Oulun seudun laatuikäytävään. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee olla erityisen laadukasta.
200-375		osa7-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: KAUPUNKIKUVA: Rakentamisessa tulee varmistaa kaupunkikuvan laadukkuus etenkin Lentokentäntielle ja ympäristön katualueille päin suuntautuvien näkymien osalta. Alueen hahmottamisen tärkeydestä ja merkittävästä näkymäalueesta johtuen korttelin 169 tontille 3 Lentäjänkujan ja Lentäjätien kulmaan tulee toteuttaa alueen identiteettiä ja hahmoa ilmentävä rakenne tai rakennuksen osa. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta. Ulkovarastointi kielletty. Tonteilla on varattava 1 autopaikka liike- ja toimistotilojen 50 kerrosalaneliömetriä kohti ja 1 autopaikka teollisuustilojen 100 kerrosalaneliömetriä kohti. Korttelin 163 LPA-4- alueelle saa sijoittaa korttelin 163 tonttien 1 ja 2 autopaikkoja. PYÖRÄPAIKKAVELVOITTEET alueella ovat: - toimistotilat 1 pp/ 80 k-m2 Toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % paikoista. Rakennusten sisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa pyöräpysäköintialueita. Pyöräpysäköinnistä 30 % tulee olla runkolukittavaa. Alueelle ei saa rakentaa kellareita. Kiinteistöillä tulee viivyttää hulevesiä 1,5 m3 jokaista 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin ja suosia viherkattoja. Alue sijaitsee pohjavesialueella, joten hulevesien imeyttäminen liikennöidyltä alueilta on kielletty. Pysäköintialueiden ja liikennöityjen alueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon. Asemakaava-alue on vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (1-luokka), jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§) sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta (VL 3:2 ja 3:3). Rakennuslupaviranomaisen on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Rakentamista saattavat rajoittaa myös ympäristönsuojelumääräykset sekä rakennusjärjestyksen pohjavesialueita koskevat määräykset. Alue sijaitsee kokonaan LDEN yli 55 dBA lentomelualueella. Alueella ei sallita asuntojen, sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakentamista. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi teollisuus- ja liikerakennuksia. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 38 dB. Kiinteistöille ei saa sijoittaa maanalaisia kemikaali- ja polttoainesäiliöitä. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,75m (N2000).



POISTUVA ASEMAKAAVA

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.	(163-1,2)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.	osa7	
KTY-1	Toimittarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.	vi15%	Luku osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi. Tässä tarkoitettu viheralueeksi lasketaan vain yli 5 metrin levyiset pinta-ala-alueen yli 25 m ² suuriset maanvaraiset alueet.		
LPA-4	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajo-yhteys siihen rajoittuville korttelialueille.				
VL	Lähi- ja keskisuojelualue.				
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.				
	Eri asemakaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.				
	Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.				
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.				
	3m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.				
140	Kaupunginosan numero.				
OUL	Kaupunginosan nimi.				
163	Korttelin numero.				
1	Ohjeellisen tontin numero.				
TIETOKUJA	Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.				
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.				
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.				
e = 0.40	Tehokkuuskuu eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.				
30%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.				
ei pm	Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäisvaramyymälää.				
m15%(25%)	Merkinnän ensimmäinen luku osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueella sallittua kerrosalasta saadaan käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Suluissa oleva prosenttiluku ilmoittaa toteutetusta kerrosalasta sallitun myymälätilojen määrän, joka ei kuitenkaan saa ylittää ensimmäisen luvun osoittamaa kerrosalaa.				



osa7

osa7-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA: Rakentamisessa tulee varmistaa kaupunkikuvan laadukkuus etenkin Lentokentäntielle ja ympäristön katualueille pään suuntautuvien näköylien osalta.

Alueen hahmottamisen tukedyestä ja merkittävästä näkömälueesta johtuen korttelin 169 tontille 3 Lentäjänkatua ja Lentäjänkatua kulkuaan tulee toteuttaa alueen identiteettiä ja hahmoa ilmentävä rakenne tai rakennuksen osa.

Rakentamatta jäivät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajotienä eikä pysäköintinä, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putausen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käytönsuunnitelmaa.

Ulkovarasto- ja kielletty.

Tontilla on varattava 1 autopaikka liike- ja toimistotilojen 50 kerrosalaneliömetriä kohti ja 1 autopaikka teollisuustilojen 100 kerrosalaneliömetriä kohti.

Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Kiinteistöille tulee viivytystä hulevesiä 1,5 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemättömää pinta-ala kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentää 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemärin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suusia vettä läpäiseviä tai puokkipäiseviä pintoja ja vesialueita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadeputkistojen tai painanteiden ja suusia viherkattojen. Pysäköintialueiden ja liikennöityjen alueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkaa hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Alue sijaitsee kokonaan LDEN yli 55 dBA lentomelualueella. Alueella ei sallita asuntojen, sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakentamista. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi teollisuus- ja liiketiloja. Toimistotilojen ja vastaavien tilojen työtöiden ääneneristävyyden kentteluusta vastaan on oltava vähintään 38 dB.

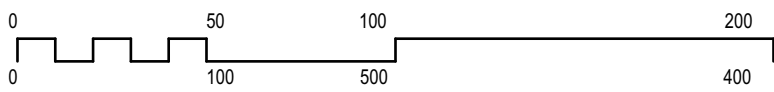
Asemakaava-alue on vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Rakentamista ja muita toimenpiteitä saatava rajoittaa ympäristönsuojelun 17 § (pohjaveden pilauskielto). Rakennustapaviranomaisen on tarpeen vastauksessa pyydettävä asiasta Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Rakentamista saatavat rajoittaa myös rakennusjärjestyksen pohjavesialueita koskevat määräykset.

Kiinteistöille ei saa sijoittaa maanalaista kemikaali- ja polttoainesäiliöitä.

Kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,75m (N2000).

MITTAKAAVA 1:2000

POIST.MERK. 1:4000



Asemakaava ja asemakaavan muutos 564-2530 Lentäjänkatu

Viitesuunnitelma

Suunnittelijat:
Virve Väisänen ja Senni Suhonen, Luo Arkkitehdit Oy

Päiväys:
1.10.2024

Lentäjäntie

Maankäytön suunnitelma 30.9.2024

1:2500

LAAJUUSTIEDOT:

Kortteli 163

Tontti 1, uusi rakennusoikeus 1500 k-m²

Autopaikat 30 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 19 pp (1/80 k-m²)

Tontti 2, Aeroportti

Autopaikat 150 ap

Tontti 3, uusi rakennusoikeus 1200 k-m²

Autopaikat 24 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 15 pp (1/80 k-m²)

Tontti 4, uusi rakennusoikeus 2200 k-m²

Autopaikat 44 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 28 pp (1/80 k-m²)

Tontti 5, uusi rakennusoikeus 2200 k-m²

Autopaikat 44 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 28 pp (1/80 k-m²)

Kortteli 169

Tontti 1, uusi rakennusoikeus 4500 k-m²

Autopaikat 90 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 57 pp (1/80 k-m²)

Tontti 2,uusi rakennusoikeus 9000 k-m²

Autopaikat 90 ap (1/100 k-m²)

Tontti 3, uusi rakennusoikeus 1250 k-m²

Autopaikat 25 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 16 pp (1/80 k-m²)

Tontti 4, uusi rakennusoikeus 1250 k-m²

Autopaikat 25 ap (1/50 k-m²)

Pyöräpaikat 16 pp (1/80 k-m²)

MERKINNÄT

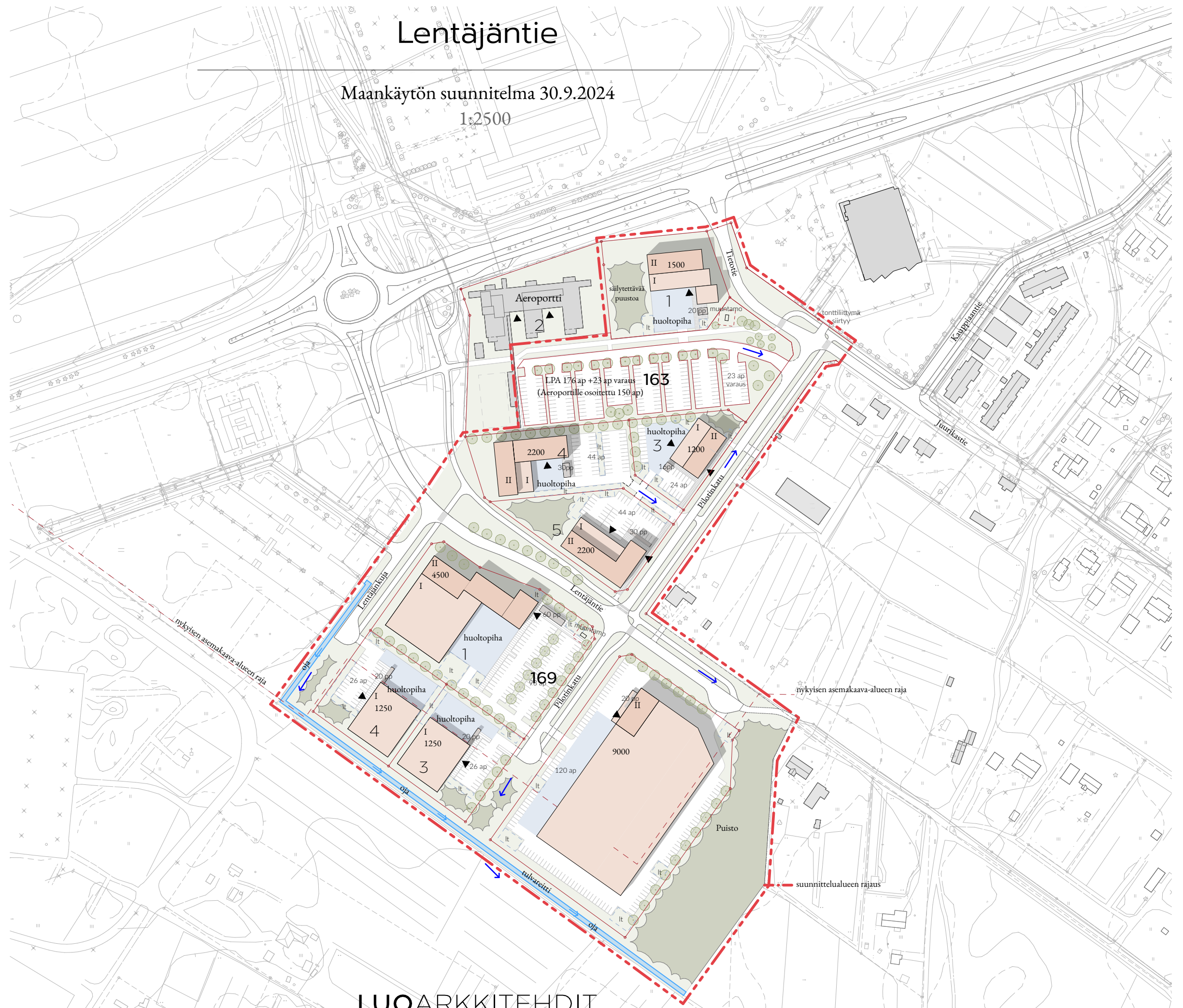
● Istutettava puu

● Oleva puu

● Olevaa puustoa

■ Lumitila

→ Turvattava tulvareitti



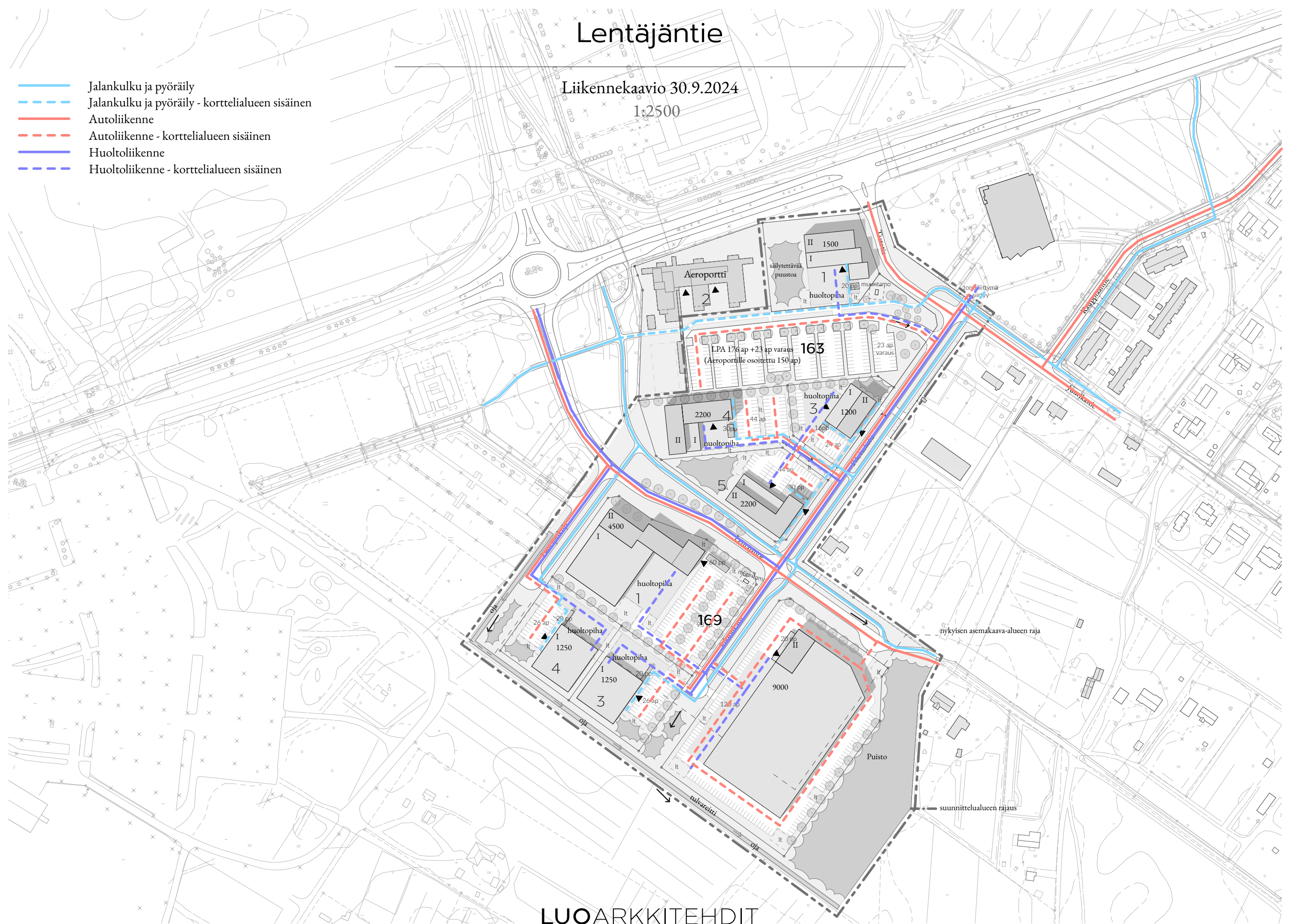
LUOARKKITEHDIT

Lentäjäntie

Liikennekaavio 30.9.2024

1:2500

- Jalankulku ja pyöräily
- Jalankulku ja pyöräily - korttelialueen sisäinen
- Autoliikenne
- Autoliikenne - korttelialueen sisäinen
- Huoltoliikenne
- Huoltoliikenne - korttelialueen sisäinen



LUOARKKITEHDIT

1:2500

