



Asemakaavan selostus

6.6.2025 päivättyyn Oulun kaupungin Koskelan kaupunginosan korttelin 80 tonttia 7 sekä puisto- ja katualuetta koskevaan asemakaavaan.

KAARNATIE 32

Kaavatunnus 564-2385

Diaarinumero OUKA/7547/2018

Selostus päivitetty xx.xx.2025



Kuva 1 Havainnekuva kaakosta nykyisen Kemintien ja Tervahovintien risteyksen suunnasta kuvattuna.

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1.	Tunnistetiedot	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti	3
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	4
2.1.	Asemakaavan sisältö.....	4
2.2.	Kaavaproessin vaiheet.....	6
2.3.	Asemakaavan toteutus	6
3.	Lähtökohdat	6
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	9
3.3.	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	16
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
5.	Asemakaavan kuvaus	27
5.1.	Kaavan rakenne.....	27
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	29
5.3.	Aluevaraukset	29
5.4.	Kaavan vaikutukset.....	29
5.5.	Ympäristön häiriötekijät.....	34
5.6.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	35
5.7.	Nimistö.....	35
6.	Asemakaavan toteutus	36
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	36
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	36
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	36

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Alppilan kaupunginosan korttelin 80 tonttia 7 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Koskelan kaupunginosan korttelin 82 tontit 1-16 sekä suojaviher- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Kaarnatie 32

Kaavatunnus: 564-2385

Kaavan laatija: Topias Yli-Vakkuri, Ville Honkonen
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
18.2.2019

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
22.2.2019

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen xx.xx.202x

Asemakaava on tullut voimaan xx.xx.202

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Koskelan kaupunginosassa noin 3 km keskustasta pohjoiseen.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat

Liite 4. Asemakaavakartta ja merkintöjen selitteet

Liite 5. Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto 2018

Liite 6. Pilaantuneisuustutkimus 2018

Liite 7. Hulevesiselvitys ja hulevesisuunnitelma 2025

Liite 8. Puustonselvitys ja -kartoitus

Liite 9. Linnusto- ja direktiivilajiselvitys 2021

Liite 10. Liikennemeluselvitys 2025

Liite 11. Liikenneselvitys, pelastustietarkastelu ja lumitilamitoitus

Liite 12. Jälsikujan alustava katusuunnitelma

Tonttijakokartta

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kemintien kaavarunko 2018
- Kemintien kaavarungon laatukäsikirja 2018
- Kemintien liikenteen, ympäristön ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma 2018
- Selvitys Kemintien kaupallisten palvelujen kehittämisestä 2017
- Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvitys 2017

Aineisto on saatavilla kaavoituksesta tai Oulun kaupungin verkkosivuilta:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/alppilanbulevardin-alue>

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella Koskelan kaupunginosan korttelin 59 tontti 7, yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T1V) ja osa puistoalueesta (P/VP) muutetaan kahdeksi asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueryhmäksi (AL), asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi (AH-1), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-3). Suunnittelualueella ollut teollisuusrakennus on purettu.

Alueen itäreunan puistoalue (VP) muutetaan suojaviheralueeksi (EV), joka vastaa paremmin sen tarkoitusta ja sijaintia moottoritien reuna-alueella. Puistoalueen eteläosan jäljelle jäävä osa liitetään osaksi Tervahovintien katualuetta ja puistoalue poistetaan kaavamerkinnoista.

Suunnittelualueen pohjoisreunaan muodostuu uusi katualue Jälsikuja. Kulku korttelialueelle järjestetään Jälsitieltä, Jälsikujalta ja Tervahovintien varren jalankulku- ja pyöräilyväylän kautta. Keskeiselle pysäköintialueelle (LPA-3) sijoittuu pysäköintilaitos, jalankulku- ja pyöräilyreitit korttelialueille ja yhteinen jätteiden keräysalue. Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueiden rakennusmassat on sijoitettu ulkokehälle ja korttelialueiden keskellä on yhteiset piha-alueet (AH-1). Rakennusmassojen väleissä on niitä yhdistäviä matalampia talousrakennusosia rajaamassa piha-aluetta sekä suojaamassa oleskelualueita liikennemelulta.

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan piha-alueiden ja pysäköintialueen toimintojen sijainnit ohjeellisina.

Pysäköintiä koskevat määräykset on osoitettu voimassa olevan Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaisesti. Autojen pysäköinti on järjestetty keskitetysti pysäköintilaitokseen alueen koilliskulmaan ja maanalaisena paikoituksena eteläisen asuinkorttelin kansipihan alle. Polkupyöräpysäköinti sijaitsee pääosin asuinrakennusten välisissä talousrakennuksissa.

Muutosalueen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 43500 k-m², josta asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) rakennusoikeutta on 30500 k-m² ja toimitilojen (KTY) rakennusoikeutta 13000 k-m². Tervahovintien puoleisella AL-korttelialueella on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 17700 k-m² ja talousrakennusoikeutta, piha-alue mukaan lukien, 1350 k-m². Jälsikujan puoleisella AL-korttelialueella on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 12800 k-m² ja talousrakennusoikeutta, piha-alue mukaan lukien, 700 k-m². Lisäksi muutosalueella on talousrakennusoikeutta 400 k-m² toimitilojen korttelialueella ja 400 k-m² pysäköintialueella. Yhteensä alueella on talousrakennusoikeutta 2850 k-m². AL-kerrostalojen kerrosluvut vaihtelevat neljän (IV) ja kahdeksan (VII) välillä. Toimitilojen ja pysäköintilaitoksen suurin kerrosluku on kuusi (VI). Alueen talousrakennusten sallitut kerrosluvut vaihtelevat yhden (I) ja kolmen kerroksen (III) välillä.

Tervahovintien puoleisen eteläisen AL-korttelinosan tehokkuus (AL, AH-1) $e_k=2,22$

Jälsikujan puoleisen pohjoisen AL-korttelinosan tehokkuus (AL, AH-1) $e_k=1,97$

Molempien edellä mainittujen AL-korttelinosien yhteinen tehokkuus (AL, AH-1) $e_k=2,11$

Toimitilojen korttelialueen tehokkuus (KTY) $e_k=2,45$

Korttelialueiden kokonaistehokkuus (AL, AH-1, KTY) $e_k=2,20$

Asuntomäärien mitoitusaulukko on esitetty kappaleessa 5.1.1.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin haltijan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.2.–25.3.2019. Nähtävilläolonaikana OAS:stä esitettiin neljä palautetta.

Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 9.7. – 3.9.2021. Nähtävillä olon aikana valmisteluaineistosta esitettiin kaksi palautetta.

Alppilan bulevardin kaavahankkeista järjestettiin yhteinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus etäyhteydellä 17.8.2021.

2.3. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen mukainen uudisrakentaminen on suunniteltu toteutettavan vaiheittain alkaen Jälsikujan puoleisista tonteista 13, 14 ja 12. Pysäköintitalo toteutetaan viimeistään viiden vuoden kuluttua ensimmäisen talon valmistumisesta pohjoisempaan tonttiryhmään, tai siinä vaiheessa, kun kolmannen talon rakentaminen alkaa kyseiselle tonttiryhmälle. Asuintonttien rakentamisaika on enimmillään 24 vuotta.

Kaupunki toteuttaa Jälsikujan ajoyhteyden ennen ensimmäisten kerrostalojen käyttöönottoa, jonka on arvioitu olevan aikaisintaan vuoden 2027 alkupuoliskolla.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaupunkirakenteellisesti alue on osa Pohjantien varressa olevaa puolentoista kilometrin pituisen teollisuuden, pienteollisuuden- ja toimitilarakennusten vyöhykkeen pohjoispäätä. Itäpuolella sijaitsee Pohjantien ja Kemintien eritasoliittymä. Länsipuolella alue rajautuu Koskelan asuinkerrostaloalueeseen. Nykyisellä yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen tontilta on purettu noin 3400 kerrosneliömetrin, vuonna 1978 valmistunut betoninen kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus. Rakennus on ollut Veho Oulun käytössä. Piha-alue rakennuksen ympärillä on ollut asfaltoituna paketti- ja kuorma-autojen paikoitusalueena. Tontin etelä- ja itäpuoliset puistoalueet ovat tiheään puustoisia. Kaarnatien varressa kulkee polkupyöräbaana keskustan ja Linnanmaan kaupunginosan välillä, jossa sijaitsee yliopistokampusalue.



Kuva 1 Ilmakuva alueesta ennen teollisuusrakennuksen purkamista (Field Geospatial AS 2018)

3.1.2. Luonnonympäristö

Luonnonympäristön arvot

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus (VILMO) -suunnitelma 2022 määrittää suunnittelualueen koilliskulman arvoiltaan suojaviheralueeksi, kaakkoiskulman maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi ja lounaiskulman monimuotoisuuskeskittymäksi. Luonnon- ja maiseman suositukset maankäytölle -kartalla moottoritien läheiset alueet on suositeltu säilyttämään suojaviheralueina.

Maisemarakenne

Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvitys toteaa, että koko kaavarunkoalue on luontaisesti hyvin tasaista Oulun maisemarakenteelle tyypilliseen tapaan. Luontaiset korkeusvaihtelut

ovat vähäisiä ja loivia. Kaavarunkoalueen selkeimmät luontaiset korkeusvaihtelut tulevat esille Kaarnatien pohjoisosassa, jossa maasto kohoaa loivasti kohti Niittyaron aluetta. Muutoin korkeusvaihteluita muodostavat tehdyt rakenteet, Pohjantien meluvallit sekä kevyenliikenteen väylien alikäytävät ja Kemintien ylityssilta.

Maisemakuva

Kemintien kaavarungon luonto- ja maisemaselvitys toteaa, että Eino Leinon puistoa lukuun ottamatta kaavarunkoalue on maisemakuvaltaan pääosin rakennettua kaupunkimaisemaa, jota erikokoiset suojavihervyöhykkeet vehreyttävät ja antavat melu- ja näkösuojaa rautatielle ja vilkkaasti liikennöidylle Kemintielle. Suojametsien puusto on paikoin hyvinkin kookasta ja vanhaa. Metsissä kasvaakin paljon komeita mäntyjä, jotka tulevat paikoin hienosti esille puistoalueilla, joilla muu puusto ja aluskasvillisuus on raivattu mäntyjen ympäristöstä pois. Suojametsissä on useita yksittäisiä puita, joita voisi säilyttää myös yksittäisinä maisemapuina mahdollisuuksien mukaan. Suojametsien maisematila on sulkeutunutta. Puistoalueilla kasvaa myös runsaasti puustoa, joka on osin istutettua. Puistoalueiden maisematilat ovat pääosin puoliavoimia.

Kemintien länsipuolella rakennetut alueet ovat pääosin kaupan- tai pienteollisuuden käytössä. Tontit on rakennettu osin melko täyteen ja etenkin Patteritien varrella katukuva on jokseenkin jäsentymätön. Kaarnatien varressa ilme jo jäsentyneempi ja huolitellumpi selkeästi rajattujen kevyen liikenteen- ja ajoväylien sekä katupuiden ansiosta. Kaavarunkoalueen avoimet maisematilat muodostuvat tie-, katu ja rata-alueille ja niiden läheisyyteen.

Selvitysalueen maisemallisesti merkittävimmän elementin muodostaa puusto. Vanhat ja kookkaat männyt ovat komeita ja edustavat alueen vanhinta historiallista kerrosta. Koko kaavarunkoalueelta on erotettavissa edustavia maisemapuuryhmiä. Kookasta puustoa on niin runsaasti kaavarunkoalueella, ettei jokaista komeaa mäntyä ole tarve suojella. Kuitenkin alueen identiteettiin kuuluvat kookkaat männyt, joita olisi hyvä säilyttää alueella maisemapuina sekä osana suojametsiä.

Luonto

Kasvillisuuden ja eläimistön kannalta alueella ei ole tiedossa olevia maankäyttöä rajoittavia tekijöitä. Linnusto- ja direktiivilajiselvityksen yhteenveto toteaa, että "alueen linnusto koostuu rakennettuun ympäristöön sopeutuneesta lajistosta, sekä ihmisvaikutteisissa elävistä puistoissa viihtyvistä metsän yleislajeista. Alueen eläimistö koostuu lähinnä piennisäkkäistä. Alueella nähtiin orava. Alueella ei esiinny sopivien elinympäristöjen puuttumisen vuoksi EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeja. Kaava-alueelta ei ole tarpeen rajata luontoarvoiltaan merkittäviä kohteita."

Suunnittelualueelle on laadittu puustokartoitus sekä -selvitys. Merkittävimmät maisemapuut sijaitsevat Kemintien varteen jätettävälle suojaviheralueelle sekä kaava-alueen ulkopuolisen tiealueen laidoilta.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Kemintien varressa olevaa puolentoista kilometrin pituisen teollisuuden, pienteollisuuden- ja toimitilarakennusten vyöhykkeen pohjoispäätä. Länsipuolella alue rajautuu Koskelan asuinkerrostaloalueeseen.

Liikenne

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee merkittävien kulkuväylien Kemintien ja Pohjantien moottoritien eritasoliittymä. Kaarnatien varressa kulkee polkupyöräbaana keskustan ja Linnanmaan kaupunginosan välillä, jossa sijaitsee yliopistokampusalue.

Asuminen

Länsipuolella sijaitseva Koskelan asuinalue on kaavoitettu alun perin 1980-luvulla ja edustaa tyyppiltään metsälähiötä. Suunnittelualueen eteläpuoli on voimakkaan muutoksen alla ja kuuluu Alppilan bulevardin kaavarunkoalueeseen. Alueen maankäyttö tulee tehostumaan merkittävästi ja tulee sisältämään runsaasti erityyppisiä asuinkerrostaloja.

Palvelut

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Niittyaron urheilukeskus ja valaistu kuntorata. Koskelan asuinalueella on päiväkotia. Kaarnatien etelävarsi on sisältänyt ruokakaupan ja pienteollisuusalueelle tyypillisiä palveluita, kuten kuntosalin. Alue on kuitenkin voimakkaan muutoksen alla ja nykyiset palvelut tulevat korvautumaan merkittävästi laajemmilla Alppilan bulevardin palveluilla.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

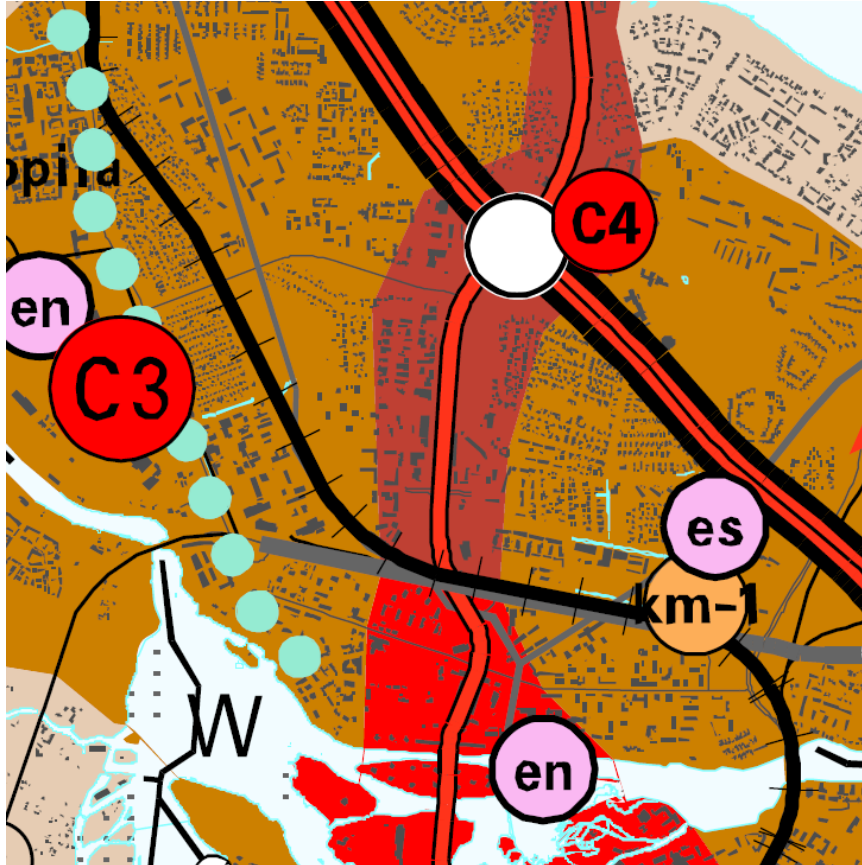
3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Yleiskaava

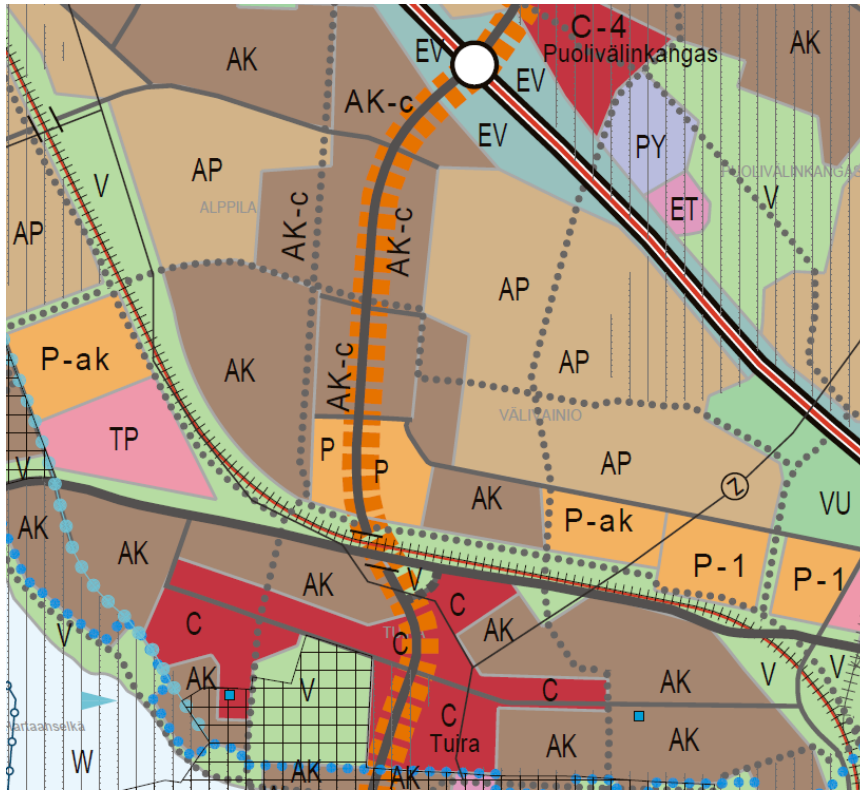
Uuden Oulun yleiskaava (voimaan 12.8.2016) koostuu kahdesta kaavakartasta. Koko kaupungin kattavassa kaavakartalla 1 suunnittelualue on merkitty kaupunkikäytäväksi, joka muodostuu olevien ja rakentuvien aluekeskusten ja suurimpien paikalliskeskusten keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskusta välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuisen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvankorkeaan laatuun.

Kaavakartalla 2 suunnittelualue on merkitty keskustamaiseksi asuin- ja liikealueeksi. Alue varataan keskustamaisen ja toiminnoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa

sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. Läheisellä Kemintiellä kulkee kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinillä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia.



Kuva 2: Uuden Oulun yleiskaava 2050 kaavakartta 1



Kuva 3: Uuden Oulun yleiskaava 2030 kaavakartta 2 keskeinen alue

3.2.2. Kaavarunko

Alppilanbulevardin alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua ohjaa Kemintien kaavarunko, jonka yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt 5.6.2018 ohjeellisenä noudatettavaksi.

Kemintien kaavarunko kattaa noin 62 hehtaarin laajuisen alueen nykyisen Kemintien ympäristössä. Alue on nykyisin pääasiassa pienteollisuusaluetta ja rakentamatonta Kemintien ja Pohjantien suojaviheraluetta. Alueella on muutamia asuinkerrostaloja ja palvelurakennuksia. Idässä ja lännessä alue rajautuu Alppilan ja Välivainion asuinalueisiin. Matkaa keskustaan on noin 2,5 kilometriä etelään ja Linnanmaan yliopistokampukselle noin 2,7 kilometriä pohjoiseen.

Kaavarungon tavoitteena on kehittää keskustan ja yliopiston välistä aluetta toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Bulevardi on osa yleiskaavan kaupunkikäytävää ja kaupunkikehittämisyöhykettä, joka yhdistää Oulun pohjoisen aluekeskuksen ja Linnanmaan kampuksen keskustaan. Bulevardi tulee yhdistämään Alppilan ja Välivainion alueet toisiinsa ja Kemintiestä syntyy yhdistyvän alueen tiivis ja elävä ydin. Alueen väestömäärä kasvaa useilla tuhansilla asukkailla. Alueelle tulee monipuolisen asumisen lisäksi myös tilaa palveluille, liikeyrityksille, toimistoille ja asukkaiden yhteistiloille.

Suunnittelualueen korttelialueet on kaavarungossa merkitty asuinkerrostalojen (AK), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) sekä toimitilojen (KTY) korttelialueiksi. Niiden välissä on puistoalue

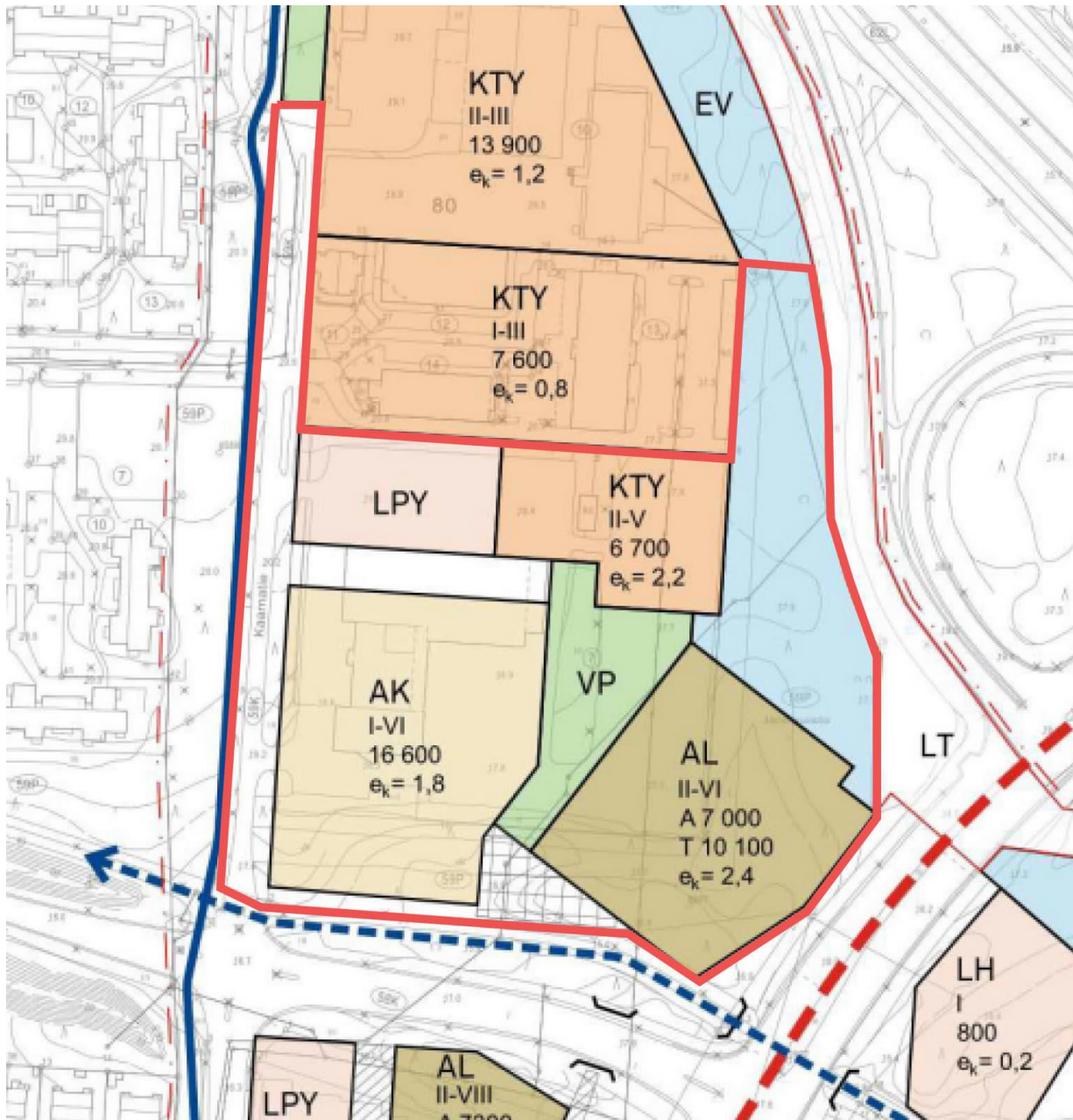
(VP) ja Pohjantien varteen on merkitty suojaviheralue (EV). Alueen kaakkoiskulma sivuaa bulevardia ja eteläpuolella kulkee pyöräliikenteen aluereitti ja länsipuolella pääreitti. Suunnittelualan autopysäköinti on keskitetty yleisten pysäköintilaitosten alueelle (LPY).

Asuinkerrostalojen korttelialueen kerrosluvut ovat yhden ja kuuden välillä, rakennusoikeutta on 16 600 k-m² ja korttelitehokkuus $e_k=1,8$.

Toimitilojen korttelialueen kerrosluvut ovat kahden ja viiden välillä, rakennusoikeutta on 6 700 k-m² ja korttelitehokkuus $e_k=2,2$.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kerrosluvut ovat kahden ja kuuden välillä, rakennusoikeutta on asumiselle 7 000 k-m², toimistoille 10 100 k-m² ja korttelitehokkuus $e_k=2,4$.

Yhteensä kaavarunko ohjaa suunnittelualueelle rakentamista 40 400 k-m².



Kuva 4 Ote Kemintien kaavarungosta 2018. Suunnittelualue merkittynä punaisella viivalla.

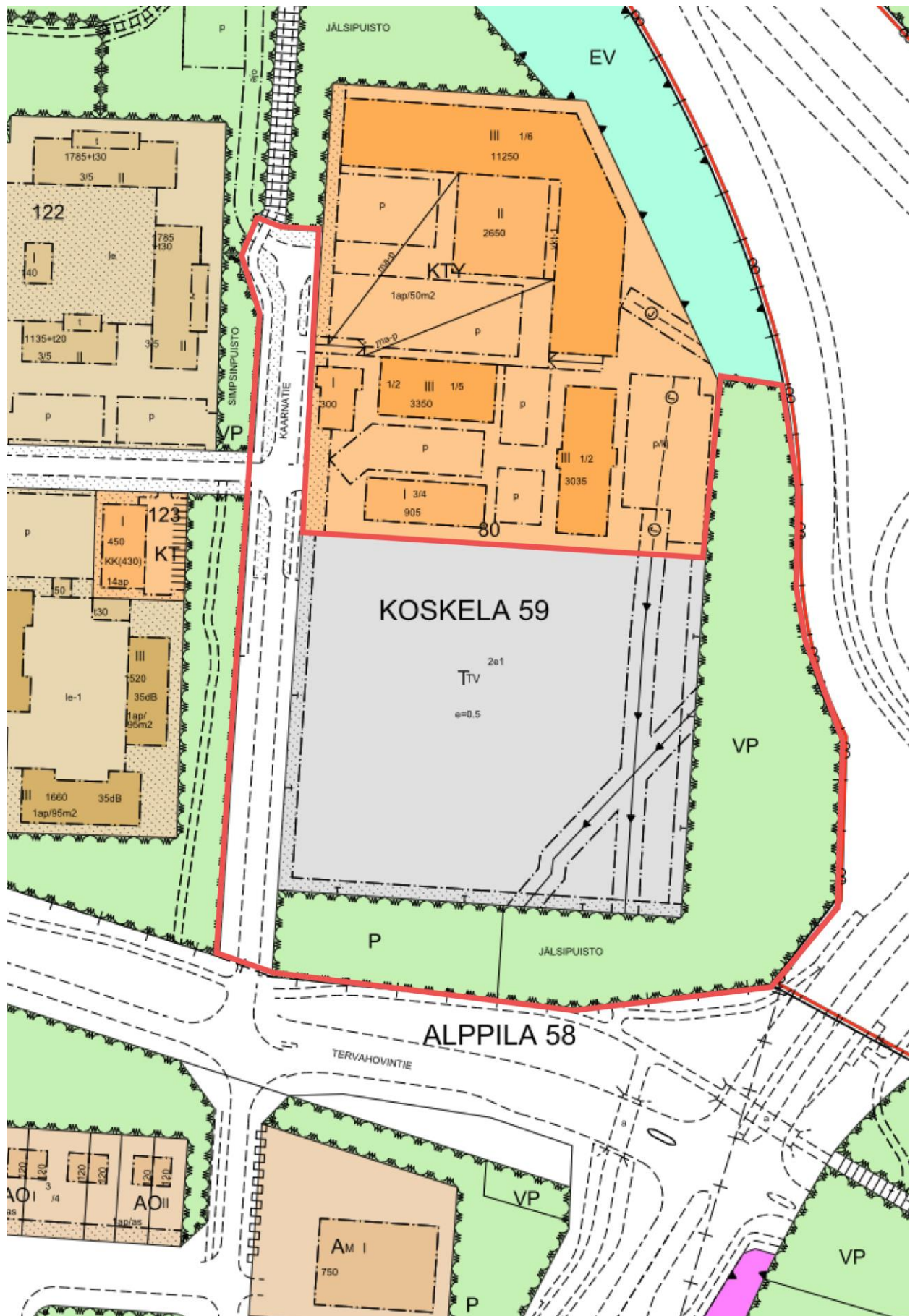
3.2.3. Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri asemakaavaa. Pohjoisosassa on 10.12.2002 voimaantullut Niittyaron urheilupuiston asemakaava 564-1753, joka koskee osaa Kaarnatien katualueesta. Itäpuolella on 6.3.2015 voimaantullut Pohjantien parantamiseen liittyvä asemakaava 564-2146, joka koskee osaa puistoalueesta. Pääosin suunnittelualueella on voimassa useita kaupunginosia koskeva 12.6.1974 voimaan tullut asemakaavan muutos 564-659, jossa suunnittelualue on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (Ttv), jolle on merkitty lisätunniste 2e1.

Ttv^{2e1}-merkityllä korttelialueilla tontille saadaan rakentaa toimisto- ja ruokailuhuoneita tontilla työskentelevää henkilökuntaa varten sekä yhden asuinhuoneiston sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo alueella on välttämätön, kuitenkin niin, että tontin ollessa 20 000 m² suurempi saa asuinhuoneistoja olla kolme.

Syntyvän tavaran varastoiminen 6 m lähemmäksi tontin rajaa on kielletty. Muusta varastoinnista tontille voi maistraatti antaa rajoittavia määräyksiä. Tontilla on varattava yksi autopaikka puolta-toista tontilla työskentelevää henkilöä kohti. Purkaus- ja lastaustilat autopaikkoineen on järjestettävä tonttialueelle. Tonttitehokkuusluku (e) tontilla eli tontille sallitun kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0.5.

Korttelialueen läpi kulkee kaksi viemäriä varattua aluetta ja tontin etelä- ja länsireunoissa on kapeat istutusalueet ja itäreunalla rakennusala on rajattu kapeasti erilleen itärajusta ilman istutus- aluetta. Tervahovintien ja korttelialueen väliin on merkitty puistoalue (P). Korttelialueen länsipuolella on Kaarnatien katualue.



Kuva 5 Ote yhdistelmäasemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella viivalla.

3.2.4. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.5. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueille laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä. Tonttijaon laskentakuva on selostuksen liitteenä.

3.2.6. Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 8.4.2025.

3.2.7. Suojelupäätökset

Suunnittelualueelle ei ole tehty suojelupäätöksiä.

3.2.8. Maankäyttösopimukset

Hankkeen toteuttamisesta on laadittu kaavaehdotusvaiheessa toteuttamissopimus.

3.2.9. Muut sopimukset, suunnitelmat tai ohjelmat

Hanke on osa Alppilan bulevardin kehittämisen kokonaisuutta.

3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Päästölaskelmat ja kokonaisenergiatarkastelu tulevat osaksi kaavojen vaikutusten arviointia (merkittävässä asemakaavoissa)

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty tontin haltijan hakemuksesta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 12.2.2019 § 58.

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.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat
- vaikutusalueen asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- alueellinen yhteistyöryhmä, asukasyhdistykset, pienikiinteistöyhdistykset
- alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- sivistys- ja kulttuuripalvelut: liikuntatoimi, nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, opetustoimi
- sosiaali- ja terveystoimi
- Fortum Oyj

- Fingrid Oyj
- DNA Oyj
- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun polkupyöräilijät ry

4.3.2. Vireilletulo, 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 22.2.–25.3.2019. Mielipiteitä ja lausuntoja esitettiin 4 kpl.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 9.7. – 3.9.2021 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ja lausuntoja esitettiin 2 kpl.

Alppilan bulevardin yhteinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 17.8.2021.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.20xx Alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Alppilan bulevardin asemakaavoja ja yleissuunnitelmia ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna seuraavat tahot: kaavoitus, kadut ja liikenne, maa ja mittaus, rakennusvalvonta, Oulun infra, Oulun seudun ympäristötoimi, Oulun Energia ja Oulun vesi. Hankekohtaisesti ohjausryhmän jäseniä ovat asemakaavoituksen projektipäälliköt sekä rakennusliikkeiden edustajat. Ohjausryhmän kokouksiin kutsutaan muita asiantuntijoita tarvittaessa.

Alppilan bulevardin asemakaavojen toteuttamista ohjaamaan on perustettu laatutyöryhmä, jonka muodostavat ohjausryhmän jäsenet kaavoituksesta, maa- ja mittauksesta, kadut ja liikenteestä sekä rakennusvalvonnasta. Laatutyöryhmään kutsutaan muita tahoja tarvittaessa.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

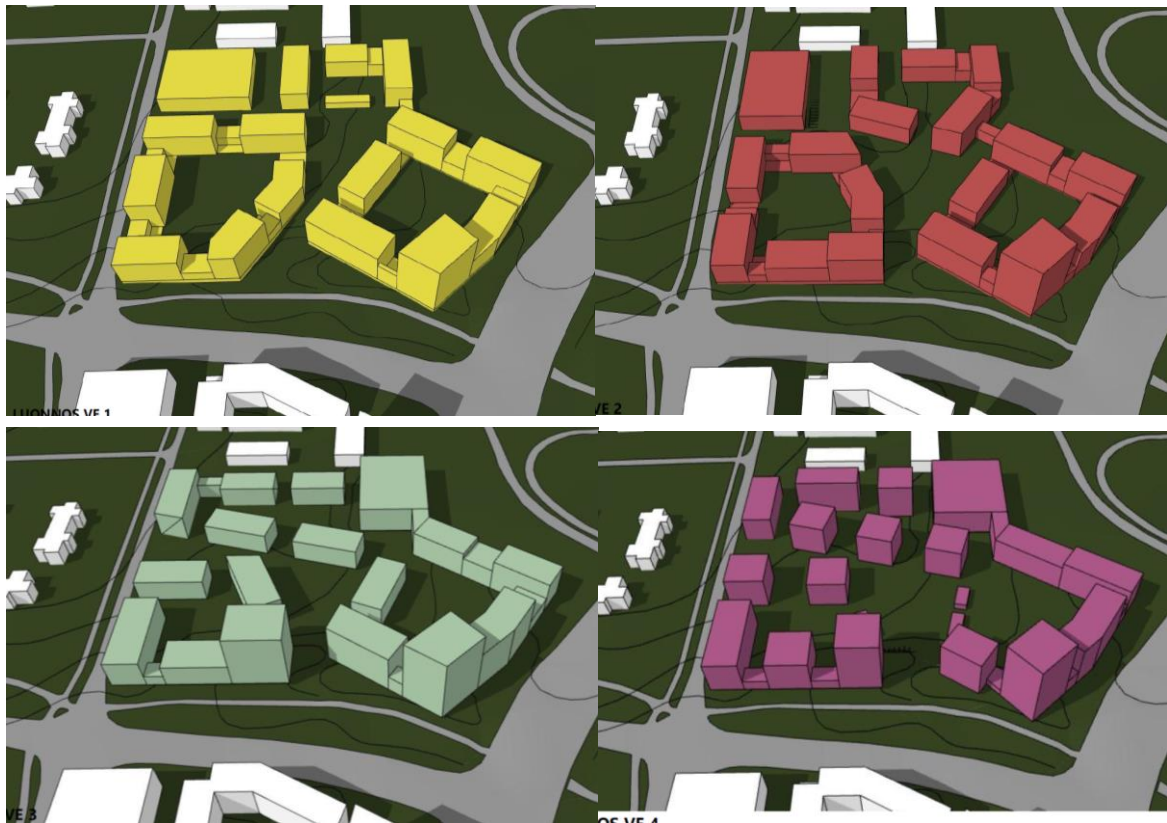
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää suunnittelualueutta Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti kaupunkirakennetta tiivistäen. Kemintien ympäristö muuttuu maantiemäisestä ympäristöstä kantakaupunkimaiseksi katu ympäristöksi. Kemintien bulevardisointi luo Oululle ja oululaisille uutta, korkeatasoista kaupunkiympäristöä ja lisää uudenlaisia vaihtoehtoja asumiseen ja yrittämiseen. Alue tarjoaa asukkaille ja yrityksille houkuttelevan sijainnin, joka on erinomaisesti saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja jatkosuunnittelu

Asemakaavatyön pohjaksi alkuvaiheen vaihtoehdoissa tutkittiin neljää eri korttelimallia, jotka poikkesivat toisistaan mm. rakeisuuden, parkkitalon sijainnin ja suunnittelualueen keskellä sijaitsevan puiston osalta.



Kuva 6: Neljä havainnekuvaa alkuvaiheen eri vaihtoehdoista (Uki Arkkitehdit Oy).

Alustavia vaihtoehtoja karsittiin ja jatkosuunnitteluun valikoitui kaksi vaihtoehtoa, joissa pysäköintitalo sijaitsee suunnittelualueen itäreunalla. Periaate osittain sekoittuneista liike- ja asuin-korttelitoiminnoista oli molemmissa vaihtoehdoissa sama, mutta ne erottuivat toisistaan korttelirakenteillaan ja korttelien välisen puistoalueen muodolla ja sijoittumisella. Rakennusten

kerroskorkeudet olivat vaihtelevia ja rakennusmassoja yhdistivät matalat talousrakennukset. Autoliikenne pysäköintilaitokseen oli molemmissa pohjoisreunaan sijoitettua katuä pitkin ja alueen läpi kuljettiin jalan tai polkupyörällä.



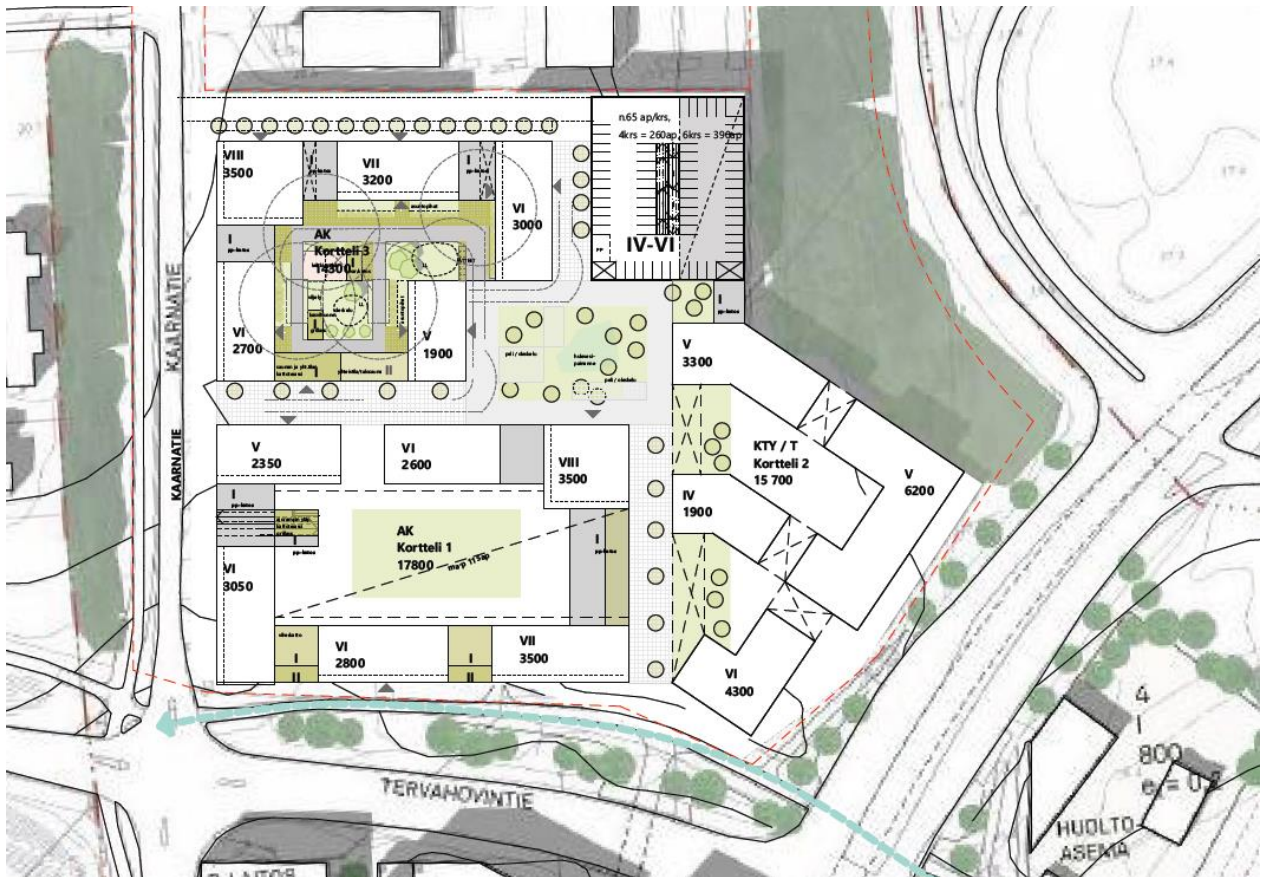
Kuva 7 Kaksi tarkempaa suunnitelmaa jatkosuunnitteluun valituista vaihtoehdoista.

4.5.2. Luonnosvaiheen viitesuunnitelman pohjaksi valittu vaihtoehto ja alustava vaikutusten arviointi

Kahta tarkempaa suunnitelmaa kehitettiin edelleen ja viitesuunnitelman pohjaksi valittiin vaihtoehto, jossa suunnittelualueen korttelit muodostavat selkeästi omia korttelinosia ja yhteinen puistoalue jää kortteleiden ulkopuolelle. Sekoittuneista toiminnoista luovuttiin ja suunnittelualueelle sijoitettiin kaksi asuinkorttelialuetta, pysäköintilaitos, sekä toimitilojen ja toimistorakennusten korttelialue Kemintien varteen. Toimitilojen korttelin sijainti on sen toiminnoille edullinen näkyvällä paikalla Kemintien varressa ja Pohjantien risteyksessä.

Suunnittelualueen itäpuoli altistuu merkittävästi liikennemelulle. Se puoltaa pysäköintilaitoksen sijoittamista itäreunaan suojaamaan massallaan muuta aluetta melulta. Työpaikkojen korttelialueet eivät ole niin meluherkkiä kuin asuinkorttelit ja sopivat paremmin lähemmäksi melulähdettä. Umpinaisella rakennusmassojen asettelulla voidaan tarjota suojaisat piha- ja oleskelualueet molemmille korttelialueille. Pysäköintilaitokselle johtava katu tarjoaa sujuvan ja turvallisen kulun alueelle eikä jatkuvaa autoliikennettä päädy toimitila- tai asuinkortteleihin. Eteläisen asuinkorttelialueen autopysäköinti on sijoitettu sen pihakannen alle, jonne on suora yhteys Kaarnatieltä. Korttelien väliset alueet muodostavat puolijulkista tilaa, jossa on hyvät jalankulku- ja pyöräilyyhteydet.

Suunnitelmaa on kehitetty edelleen hakijan toimesta, mutta prosessissa valikoituneet perusperiaatteet ovat säilyneet samana.



Kuva 8 Luonnosvaiheessa viitesuunnitelmien pohjaksi valittu vaihtoehto (Uki Arkkitehdit Oy)

4.5.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.2.–25.3.2019. Nähtävilläoloaikana OAS:sta esitettiin neljä palautetta.

Palaute 1, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupungilla on tullut vireille Koskelan kaupungin osassa osoitteessa Kaarnatie 32, korttelia 80 tonttia 7 koskeva asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Hankkeen tavoitteena on muuttaa olemassa olevan teollisuusalue asuin- ja liikerakentamisen korttelialueeksi. Muutosalueen Koskelan kaupunginosan rakennetta tiivistetään ja hanke on osa Kemintien kaavarungon ja kaupunkibulevardin rakentamista. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Muutosalue sijoittuu tielinjausten risteysalueelle ja valtatie 4:n vaikutusalueelle, mikä asettaa asuinrakentamiselle haasteita liikennemelun haittojen minimoimiseksi sekä viihtyisän ja terveellisen asuinympäristön rakentamiselle. Hankealueella oleva autoliikkeen toimitilarakennus on

rakennusajalleen tyypillinen matala liikerakennus eikä alueella ole kulttuuriympäristön arvokoh-
teita. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomauttamista Kaarnatie 32 asemakaavan
muutoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

*Kaavoituksen vastine 1: Palaute ei aiheuta tarvetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitel-
maa.*

Palaute 2, Elisa Oyj:

Palautteen tiivistelmä:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden
tiedostaa ja huolehtia riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapelia/kaapeleita joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhtey-
dessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

*Kaavoituksen vastine 2: Palaute ei aiheuta tarvetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitel-
maa.*

Palaute 3, Telia Finland Oyj:

Palautteen tiivistelmä:

Teliällä on asemakaavan muutosalueella valokaapelireitti, joka on viheralueella osittain tontin
puolella.

Mikäli uudisrakentaminen aiheuttaa kaapelille siirto- tai suojaustarpeita on tästä oltava yhtey-
dessä Teliaan vähintään 3kk ennen maanrakennustöiden alkua. Siirto ja suojauskustannukset las-
kutetaan lähtökohtaisesti tilaajalta.

Muuten Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

*Kaavoituksen vastine 3: Palaute ei aiheuta tarvetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitel-
maa.*

Palaute 4, Fingrid Oyj:

Palautteen tiivistelmä:

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tar-
vetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

*Kaavoituksen vastine 4: Palaute ei aiheuta tarvetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitel-
maa.*

Valmisteluaineisto (kaavaluonnos)

Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 9.7. – 3.9.2021. Nähtävilläolon aikana valmisteluaineistosta esitettiin kaksi lausuntoa.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Koskelan kaupungin osassa Kaarnatie 32 (kortteli 80, tontti 7) koskeva asemakaavan muutoksen luonnos (kaavatunnus 564-2385). Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tavoitteena on muuttaa nykyinen korttelin TTV-/ yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue AK-/ asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja KTY-/ toimitilarakennusten korttelialueeksi, lisäksi kortteliin varataan LPA-1/autopaikkojen korttelialue. 5-kerrokiseksi Pysäköintirakennus 5-kerroksisena rakennuksena toimii sijaintinsa vuoksi hyvin puskurina moottoritienliikenteen rakenteellisena melusuojana. Asuinkerrostalokorttelit ovat umpikorttelimaisia ja niiden kerrosluvut vaihtelevat V ja VII välillä. Muutosalueen kokonaistehokkuus on 1,28; korttelin rakennusoikeus on yhteensä 52500 k-m².

Suunnittelualue sijaitsee Pohjantien ja Koskelan asuinkerrostaloalueen välissä. Tontilla sijaitsee v.1978 valmistunut betoninen kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus sekä pieni katos, jolla museo ei katso olevan erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Etäämmällä kaavamuu-
tosalueesta luoteeseen vt 4:n varteen sijoittuva v.1976 Koskelan asunto-messualueen asuinrakennusryhmä, joista maakunnallisesti arvokas on arkkit. Risto Harjun suunnittelema As. Oy Niitypila. Muita arvokohteita lähialueella ei ole inventoinneissa arvioitu.

Kaavamuutos liittyy Uuden Oulun yleiskaavan ja sen pohjalta laadittuun Kemintien kaavarunkoon, johon Kaarnatie 32 kaavamuutos tukeutuu. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Kaarnatie 32 asemakaavanmuutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine 1: Palaute ei aiheuta tarvetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus:

Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Asemakaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa sekä alueelle laadittua Kemintien kaavarunkoa. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa teollisuusalue asuin- ja liikerakentamisen alueeksi sekä tiivistää Koskelan kaupunginosan yhdyskuntarakennetta osana Alppilan bulevardia. ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnos toteuttaa kaavahankkeelle asetettuja tavoitteita, mutta kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu ei kaikilta osin täytä ulko-oleskelualueita koskevia melun ohjearvoja.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Meluselvityksen mukaan leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut melun ohjearvot pääsääntöisesti alittuvat korttelin 3 sisäpihalla sijaitsevilla alueilla, pois lukien sisäpihan pohjoispuolella sijaitsevilla asuintopihoilla. Selvityksen perusteella on todettu, että korttelin 3 alueelle tulee sijoittaa 2,8 metriä korkea melueste, jotta asuintopijohjen äänitasovaatimukset täyttyvät. Meluesteen sijainti on esitetty meluselvityksen liitteessä 2 ja esteen vaatimukset kohdassa 5.1. Vaatimusten mukaan meluesteen neliömassan tulee olla vähintään 10 kg/m², jotta sillä saadaan tarvittava suojavaikutus. Meluesteen tulee ulottua maasta melukartoissa esitettyyn korkeuteen saakka. Rakenteeltaan meluesteen tulee olla tiivis, rakennusaineeksi soveltuvat betoni, tiili tai säänkestävät rakennuslevyt. Lauta-aita ei rakojaan vuoksi sovellu meluesteeksi. Esteessä voi olla myös läpinäkyviä osia, kunhan niidenkin neliömassa ja liitosten tiiviys täyttävät vaatimukset. Meluselvityksen mukaan korttelien 1, 2 ja 3 keskellä sijaitsevilla peli/oleskelualueilla melun ohjearvot ylittyvät kaikissa tarkastelluissa vaihtoehtoissa.

Melukartoista lasketut 30 dB ylittävät äänitasovaatimukset sekä ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 asetuksen määräämät 30 dB minimiäänitasovaatimukset on esitetty meluselvityksen kuvissa 3, 4, 5 ja 6 esittäen neljää eri rakennusvaihtoehtoa. Meluselvityksen mukaan parvekkeita ei suositella sijoitettavaksi julkisivuille, joihin kohdistuvat päiväaikaisten keskiäänitasot ovat suuremmat kuin 65 dB. Parvekkeet, jotka sijaitsevat julkisivulla, joille kohdistuvat päiväaikaisten keskiäänitasot ovat suuremmat kuin 55 dB tulisi lasittaa. Julkisivuille kohdistuvat, liikenteestä aiheutuvat suurimmat keskiäänitasot eri skenaarioissa on esitetty meluselvityksen liitteen 1 melukartoissa. Meluselvityksen kuvassa 8 on esitetty punaisella julkisivut, joille ei suositella sijoitettavaksi parvekkeita, ja sinisellä julkisivut, joille sijoitetut parvekkeet tulee lasittaa.

Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että meluselvityksessä tutkitut meluntorjuntaratkaisut puuttuvat kaavakartalta ja kaavamääräyksistä. Kaavakartalla tulee osoittaa meluselvityksen mukainen meluaita ja esittää sen sijainti ja korkeusasema ja antaa sitä koskeva kaavamääräys. Kaavakartalla on esitetty rakenteiden ääneneristävyyttä koskeva kaavamääräys, mutta kaavasta ei käy ilmi mihin se perustuu. Kaavassa tulee antaa ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 mukainen 30 dB

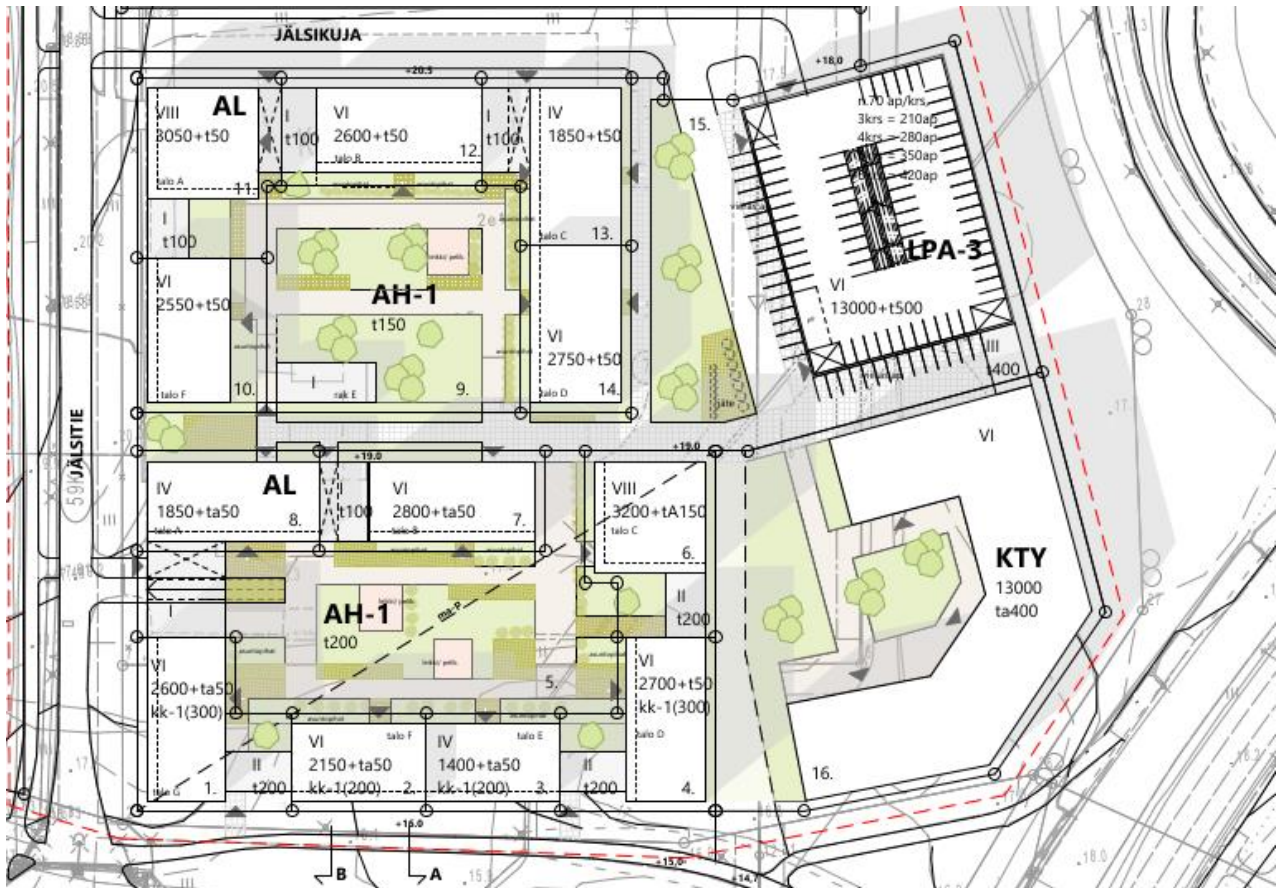
minimiäänitasoerovaatimus ja melukartoista lasketut 30 dB ylittävät äänitasoerovaatimukset. Lisäksi on annettava meluselvityksen mukaiset määräykset parvekkeista ja parvekelasituksista.

Meluselvityksen mukaan korttelien 1, 2 ja 3 keskellä sijaitsevilla peli/oleskelualueilla melun ohjearvot ylittyvät kaikissa tarkastelluissa vaihtoehdoissa. Mikäli meluohjearvot kaavan mukaisessa tilanteessa meluselvityksen mukaisesti ylittyvät, tulee meluselvityksellä tarkastella uudelleen sellaiset toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen ja antaa sen perusteella riittävät kaavamerkinnot ja –määräykset. Kaavassa tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön

Kaavoituksen vastine 2:

Lausunnon perusteella kaavaehdotukseen korttelialueen rakennetta on muutettu paremmin melua suojaavaksi. Pohjoisemman AL-korttelinosan itälaita on kaavaehdotuksen mukaisesti yhtenäisenä rakennettava, jolloin rakennusmassa suojaa korttelipihaa tehokkaasti melulta. Puolijulkista ulko-oleskelualueutta korttelialueen keskelle ei ole enää kaavaehdotuksessa esitetty, vaan ulko-oleskelu on keskitetty AH-1 merkinnällä osoitetuille yhteiskäyttöisille korttelipihoille.

Suunnittelualueen liikennemeluselvitys on päivitetty ja meluselvityksen osoittamat vaatimukset on päivitetty kaavakartalle ja kolmiomääräykseen kos-1. Meluselvityksessä on tutkittu liikennemelun vaikutuksia korttelin rakentumisen eri vaiheissa. Melukartoilta ja laskennasta puuttuu LPA-3 ton-tille osoitettu III-kerroksinen talousrakennus, mutta ohjausryhmä ei ole katsonut tarpeelliseksi teettää kyseisen puutteen vuoksi uutta selvitystä, koska mallinnuksen täydentäminen aiheuttaisi korkeintaan vähäisiä pienennyksiä esitettyihin ääneneristävyyden desibeliarvoihin. Lisäksi KTY-korttelialueen ja kyseisen talousrakennuksen tarkempaan suunnitteluun ja toteuttamisen ajankoh- taan liittyy eniten epävarmuuksia.



Kuva 9 Ehdotusvaiheeseen päivitetty viitesuunnitelma (Uki Arkkitehdit Oy)

4.5.4. Asemakaavaehdotukseen valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen tehdyt keskeiset muutokset

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetyt asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) on muutettu asemakaavamerkinnälle AL, eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. AL- merkintä mahdollistaa Alppilanbulevardin alueen tavoitteiden mukaisesti monipuolista ja sekoittunutta kaupunkirakennetta. Kaavaehdotuksen kolmiomääräykseen on lisätty mahdollistava raja-alue AL-korttelialueille toteutettavasta erityisasumisesta ja ympärivuorokautisesta hoivasta.

Korttelialueen rakennetta on selkeytetty Jälsikujan puoleisen AL-kerrostaloryhmän osalta. Ulko-oleskeluun tarkoitettut alueet on keskitetty korttelipihoille ja pohjoisemmalle korttelipihalle on saatu enemmän väljyyttä rakennusmassoja uudelleen järjestelemällä. AL-korttelialueiden ja pysäköintirakennuksen väliin oli aiemmin kaavaluonnoksessa osoitettu ulko-oleskeluun tarkoitettu aukio. Vastaavaan sijaintiin on kaavaehdotuksessa osoitettu ohjeellisena istutettava alueen osa sekä jätekeräykselle varattu alue. Viitesuunnitelman mukaisesti istutettavaa alueen osaa hyödynnetään talviaikaan myös lumen varastointiin.

4.5.5. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tämän otsikon alle täydennetään kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen siitä annetut muistutukset. Tarvittaessa tiivistelmä tähän (muistutukset ja vastineet voivat olla myös selostuksen liitteenä) Ei henkilötietoja näkyviin!

4.5.6. Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Tämän otsikon alle täydennetään kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

4.5.7. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.2.2019 § 58.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 22.6.2021 § 391 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen xx.xx.20xx § xx julkisesti nähtäville Alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1 Asemakaavan perusrakenne

Asemakaavan muutoksella muodostetaan Koskelan kaupunginosan kortteli 82, johon on osoitettu kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueryhmää yhteiskäyttöisine korttelialueineen (AH-1). Korttelin kaakkoiskulmaan on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue ja koilliskulmaan pysäköintilaitos (LPA-3). Kortteliin saavutaan Jälsitien ja pohjoispuolelle rakennettavan Jälsikujan kautta. Eteläisemmän AL-korttelialueryhmän osalla on myös maanalaista pysäköintiä pihakannen alla, ja ajo pysäköintitilaan on suoraan Jälsitieltä luiskan kautta kellaritasoon.

Asemakaavalla on osoitettu tonttikohtaisesti pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus sekä talous- ja huoltotilojen rakennusoikeus. Kerrosluvut vaihtelevat kerrostaloilla neljän ja kahdeksan välillä. Toimitilarakennuksen ja pysäköintirakennuksen kerrosluku on korkeintaan kuusi.

Alppilanbulevardin ja Jälsikujan itäpään välille on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle kulkyhteys korttelin lävitse.

Rakennukset on osoitettu suurelta osin rakennettavaksi kiinni toisiinsa, jotta haluttu melusuojausvaikutus ulko-oleskelu ja leikkialueille saavutetaan.

5.1.2 Mitoitus

Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 46350 k-m². Pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta on yhteensä 43500 k-m², josta asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) rakennusoikeutta on 30500 k-m² ja toimitilojen (KTY) rakennusoikeutta 13000 k-m². Tervahovintien puoleisella AL-korttelialueella on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 17700 k-m² ja talousrakennusoikeutta, piha-alue mukaan lukien, 1350 k-m². Jälsikujan puoleisella AL-korttelialueella on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 12800 k-m² ja talousrakennusoikeutta, piha-alue mukaan lukien, 700 k-m². Lisäksi muutosalueella on talousrakennusoikeutta 400 k-m² toimitilojen korttelialueella ja 400 k-m² pysäköintialueella. Yhteensä alueella on talousrakennusoikeutta 2850 k-m².

Arvio suunnittelualueen asuntomääristä ja asukasluvuista on esitetty taulukossa sisältäen asuin-korttelien yhteispihat ja talousrakennukset.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AK	407	75	1,5	610	16
yhteensä	407			610	

5.1.3 Palvelut

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet mahdollistavat asumisen ohella monipuolisia sekoittuneita toimintoja korttelialueille. Tervahovintien puoleiseen asuinkorttelin kellarikerrokseen on osoitettu muuntojoustavia tiloja, jotka voivat palvella asukkaiden yhteistiloina tai liiketiloina lähipalveluille.

5.1.4 Työpaikat

Korttelin kaakkoiskulman liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on mahdollista toteuttaa 13000 k-m² työpaikkoja mahdollistavia toimintoja. Toimitilarakennus on osoitettu rakennettavaksi kiinni Alppilanbulevardin puoleiseen rakennusalueen rajaan. Rakennus toimii osaltaan muun korttelinosan melusuojaana. Sijainti mahdollistaa hyvän näkyvyyden ja saavutettavuuden toimitilarakennukselle.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kemintien kaavarunkoon kuuluvan laatukäsikirjan suunnitteluvaatimusten ja -suositusten sisältöä on tuotu korttelialueita koskevaan kolmiomääräykseen. Määräysten tavoitteena on tuottaa korkealaatuista ja viimeisteltyä kaupunkiympäristöä sekä viihtyisää asuinympäristöä.

Alppilانبulevardin laatutyöryhmä ohjaa ja tarkastaa rakennushankkeita rakennuslupavaiheessa kaavarungon ja laatukäsikirjan suunnitteluvaatimusten perusteella.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Tekniset verkostot

Energiahuollon sekä vesi- ja viemäriverkostojen osalta on asemakaavahankkeen sekä Kemintien kaavarunkotyön yhteydessä tehty erilliset tarkastelut. Korttelialueella aiemmin olleet maanalaiset putket siirretään. Verkostojen sijainteja ei esitetä tässä kaavaselostuksessa.

5.3.2. Katualueet

Kaavamuutosalueen uusi katuyhteys on korttelialuetta sen pohjoispuolella palveleva Jälsikuja. Katualueelle on varattu tilaa talviaikaiselle avarauslumien varastoinnille.

Nykyisen Kaarnatien osa Tervahovintien risteyksestä pohjoiseen on mukana kaavamuutoksessa sen nimenmuutoksen takia. Kaarnatien pohjoisosa nimetään kaavamuutoksella Jälsitieksi.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosalue on osa tiivistyvää Alppilانبulevardin aluetta. Kaavarunkoalueen pohjoisosaan sijoittuva muutosalueen korttelikokonaisuus asemoituu kaupunkirakenteeseen Tervahovintien ja nykyisten Kemintien sekä Kaarnatien rajaamana hieman muuta Alppilانبulevardin aluetta väljemmin. Korttelialueen sivuille jää pohjoisreunaa lukuun ottamatta puustokaistat.

Asemakaavan muutosaluetta lähimpänä sijaitsevat asuinrakennukset ovat Simpsintien varressa Kaarnatien länsipuolella. Puustoltaan mäntyvaltainen Simpsinpuiston alue on nykyisen Kaarnatien ja asutuksen välissä leveydeltään noin 20 metriä. Puistokaista tarjoaa kesäaikaan Simpsintien taloille lehtipuuvaltaisen aluspuuston ansiosta kohtuullisen hyvän näkösuojan kaavamuutosalueen suuntaan. Simpsintien 1980-luvun loppupuoliskon pienkerrostalojen punatiiliarkkitehtuuri ja sävy maailma on huomioitu lähtökohtana kaavamuutosalueen suunnittelussa.

Tulevan Jälsikujan pohjoispuolelle korttelissa 80 sijaitsee eri ikäisiä toimitilarakennuksia, joista vanhin on valmistunut 1978 ja uusin 2017. Toimitilarakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on keltasävyinen hiekkatiili. Kaavamuutoksen myötä toimitilarakennusten ympäristö jäsentyy

osaksi tiiviimpää kaupunkirakennetta. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan oleellista vaikutusta toimitilarakennusten käyttöön.

Suunnittelualueen rakentumisen myötä nykytilassaan aukean kenttämäinen alue jäsentyy tiiviisti rakennetuksi korttelialueeksi. Korttelialueen läpi on jatkossa mahdollista kulkea jalan ja polkupyörällä pohjois-eteläsuunnassa Alppilanbulevardilta Jälsikujalle.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella kaavamuutoksen myötä osia puustoisista Jälsipuiston puistoalueista poistuu ja muutetaan korttelialueiksi. Kemintien kaavarunkoa varten tehdyn luonto- ja maisemaselvityksen maankäyttösuositusten mukaan alue soveltuu rakentamiseen, eikä sillä ole rakentamista rajoittavia luonto- tai maisema-arvoja tai varsinaisia suojelukohteita. Suunnittelualueelta on kesällä 2021 tarkistettu lintulajistot sekä arvioitu alueen soveltuvuutta direktiivilajeille erillisellä luontoselvityksen täydennyksellä. Myöskään luontoselvityksen täydennyksen pohjalta ei ilmennyt maankäyttörajoituksia alueelle.

Jälsipuiston puustovaltaista puistoaluetta korttelialueen itäpuolella muutetaan suojaviheralueeksi EV. Suojaviheralueilla puustoa pyritään hoitamaan ja säilyttämään mahdollisimman peitteisenä, jotta saavutetaan paras mahdollinen suojaava vaikutus pölyä ja melua vastaan.

Nykyisen Kaarnatien katualueen itäreunan oleva puusto on tarkoitus säilyttää, ja se on merkitty asemakaavaan ohjeellisena säilytettävän ja täydennettävän puuston alueena.

5.4.3. Vaikutukset talouteen

Kaavamuutos mahdollistaa asuinpainotteista kerrostalotuotantoa sekä toimitilarakentamista Alppilanbulevardin alueelle. Jälsikujan rakentamisen sekä kunnallisteknisten verkostojen siirroista aiheutuvat kustannukset tulevat toteutuksen alkuvaiheeseen. Kustannusten jakautumisesta on sovittu toteuttamissopimuksessa. Alueen rakentuminen tuottaa rakennusaikaisen työllistämismuutoksen lisäksi myös uutta palvelurakennetta työpaikkoineen.

5.4.4. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Korttelialue mahdollistaa liikkumisen kestävillä kulkumuodoilla ja erityisesti Niittyaron urheilupuiston läheisyys luo edellytyksiä liikunnallisen ja terveellisen elämäntavan vahvistumiselle.

5.4.5. Lapsivaikutusten arviointi

Lapsivaikutusten arvioinnin eli LaVan tarkoitus on tunnistaa ja tarkemmin arvioida hankkeen vaikutuksia lapsiin ja lapsiperheisiin. Suunnitteluprosessin aikana tunnistettuja kielteisiä vaikutuksia pyritään hillitsemään tai poistamaan jatkosuunnittelussa. Lapsivaikutustenarviointia voidaan täydentää suunnittelun edetessä. Arviointimenettely on käytössä Oulun kaupungin kaikilla toimialoilla kaupunginhallituksen linjauksen mukaisesti (KH 20.12.2021 § 417).

Suppea lapsivaikutusten arviointi on katsottu riittäväksi, koska hankkeella ei arvioida olevan erityisiä tai merkittäviä suoria vaikutuksia lapsiin ryhmänä. Lapsivaikutusten arviointi on laadittu asemakaavan ehdotusvaiheessa käytännön vakiinnuttua kaavoituksessa. Lapsivaikutusten arvioinnin on tehnyt hankkeen projektipäällikkö kaavoitusarkkitehti Ville Honkonen.

Kaavamuutoshankkeen vaikutukset lapsiin ja lapsiperheisiin liittyvät ensisijaisesti asuin ympäristön laatutekijöihin sekä ympäristöhäiriöiltä suojaamiseen. Monipuolisen asuntojakauman kautta korttelialueella on pyritty turvaamaan hyvät asuinedellytykset eri elämäntilanteissa oleville asukkailla. Suuremmat perheasunnot mahdollistavat myös lapsiperheiden asumisen. Asuntojakaumasta on sovittu hankkeen toteuttamissopimuksella.

Korttelien yhteiskäyttöiset pihat ovat suhteellisen laajoja, ja niille toteutetaan leikkiin ja oleskeluun suunnitellut alueet. Autoliikenne ja pysäköinti on erotettu korttelipihojen ulkopuolelle, jotta piha-alueista on saatu rauhallisia ja turvallisia. Piha-alueiden valvottavuus on suhteellisen umpinaisessa korttelirakenteessa hyvä ja korttelirakenne tarjoaa pihoille sekä aurinkoisia, että varjoisempia alueita. Lisäksi puustolla ja piharakenteilla pyritään luomaan viihtyisyyttä ja suojaa pihoille. Kerrostalokortteleihin sijoitettavilla yhteistiloilla pyritään vahvistamaan asukkaiden keskinäisiä sosiaalisia suhteita ja mahdollistamaan erilaisia harrastuksia ja aktiviteetteja myös pimeämpään vuodenaikaan. Kaavarunkoalueen rakennushankkeiden ohjauksesta vastaa kaupungin eri yksiköistä koottu Alppilanbulevardin laaturyhmä.

Toimitilakorttelialue mahdollistaa myös työpaikkojen syntymistä alueelle, mikä tukee osaltaan perheiden toimeentuloa ja hyvinvointia. Työpaikkatoimintojen ja asumisen sijoittuminen samalla alueelle luo aktiivisuutta eri vuorokaudenajoille, mikä vahvistaa alueen turvallisuutta.

Puolivälinkankaan koululle on sujuva yhteys korttelialueelta jalankulun ja pyöräilyn reittejä pitkin. Alikulut edesauttavat koulureitin turvallisuutta. Niittyaron urheilualue tarjoaa lähietäisyydellä hyvät liikuntamahdollisuudet myös lapsille ja nuorille. Varttuneemmille lapsille ja nuorille sujuvat julkisen liikenteen yhteydet mahdollistavat pääsyn esimerkiksi Oulun keskustan alueen kouluihin, palveluihin ja harrastuksiin.

Kaavamuutosalueen ehdotusvaiheen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota liikennemellun torjuntaan korttelirakenteen suunnittelun avulla. Meluselvityksen kautta on varmistettu, että eri rakennusvaiheissa on toteutettavissa melulta suojatut leikki- ja oleskelualueet. Melun ohjeiden noudattaminen on osoitettava vielä erikseen rakennuslupavaiheessa ja tarvittaessa on toteutettava väliaikaiset melusuojarakenteet, kunnes korttelirakenne on riittävän suojaava. Lapset ja nuoret ovat usein aktiivisimpia piha-alueiden käyttäjiä, joten riittävä melusuojaus edistää lasten oikeutta terveelliseen elinympäristöön.

Kokonaisarvion perusteella asemakaavan tunnistetut vaikutukset lapsiin ja perheisiin ovat hyväksyttäviä suhteessa asemakaavan tavoitteisiin.

5.4.6. Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen on arvioitu erillisessä selvityksessä, joka on tämän selostuksen liitteenä. Selvityksessä todetaan tiivistetysti seuraavaa; "Maankäytön aiheuttama liikennemäärän kasvu ei aiheuta kapasiteettiongelmia liikennevalo-ohjatun liittymän toimintaan taikka kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuteen. Tulevan Jälsitien alueelle saapuva ja poistuva liikenne käyttää pääasiassa Tervahovintietä, joten hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia eteläpuoleiselle Alppilan asuinalueelle.

Viitesuunnitelmien laadinnassa on huomioitu Oulun kaupungin ohjeistukset mm. pelastusteiden, huollon, lumitilojen ja näkemien mitoituksessa. Alueella kannustetaan käyttämään kestäviä kulkutapoja mm. rakentamalla laadukasta pyöräpysäköintiä Oulun kaupungin pysäköintinormien mukaisesti. Alueen sijainti ja liikenneverkko huomioiden alueen saavutettavuus on erinomainen kestävillä kulkumuodoilla. Alue on erinomaisesti saavutettavissa niin kauemmista aluekeskuksista kuin Oulun keskustan ja Oulun yliopiston Linnanmaan kampuksen suunnista. Liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei tässä selvityksessä ilmennyt."

5.4.7. Vaikutukset palveluihin

Korttelialue tukeutuu ja on osa Alppilanbulevardin alueen palveluverkkoa. Suunniteltu kortteli-alue mahdollistaa asumisen lisäksi merkittävän määrän toimitilaa sekä muuntojoustavia yhteis- ja liiketiloja. Asemakaava mahdollistaa myös rajatun määrän erityisasumista ja ympärivuorokautista hoivaa.

Koulupalveluissa alue tukeutuu olevaan kouluverkkoon. Paulaharjun alakoulu sijaitsee noin 1,3 km kävelymatkan päässä kaavamuuotosalueesta.

Korttelin rakentamisen alkuvaiheessa se tukeutuu lähialueen kaupallisiin palveluihin. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat noin kilometrin säteellä Alppilassa ja Puolivälinkankaalla. Alppilanbulevardin alueen kehittyessä kaupan palveluita tulee myös kaavarunkoalueen pohjoisosaan lähemmäksi nyt suunniteltavaa kortteliä.

Kaarnatien eteläisemmällä osalla Alppilan alueella on nykytilanteessa myös muita palveluita, kuten yrityksiä ja liikuntaharrastustiloja.

5.4.8. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Ilmastonmuutoksen hillitseminen

Kaavoituksella voidaan vaikuttaa kasvihuonekaasupäästöihin, jotka syntyvät mm. rakennusten lämmitysenergian kulutuksesta sekä ajoneuvoliikenteestä. Yleiskaavoitusvaiheessa sekä kaavarungon yhteydessä on suunniteltu asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen keskinäistä sijaintia,

joilla vaikutetaan suoraan liikennemääriin ja niiden aiheuttamiin päästöihin. Suunnittelualueen mitoituksen sekä asumisen sijoittumisen päälinjat on määritelty Oulun yleiskaavassa sekä Kemintien kaavarungossa.

Asemakaavoitusvaiheessa ilmastovaikutuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat maaperän rakennettavuus, rakennustyyppi, asumisväljyys, rakennusten sijainti ja saavutettavuus suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin sekä joustavuus energiantuotantotavan valinnassa. Asemakaavoituksella luodaan edellytyksiä vähäpäästöisen suunnitteluratkaisun toteuttamiselle.

Alue tukeutuu hyvän ilmastopolitiikan mukaisesti olemassa olevaan kunnallistekniikan, liikenteen sekä palvelujen verkostoon. Alueen rakentuminen tukee Alppilanbulevardin alueen rakentamista. Alueen perusrakenne tukee kävelyä ja pyöräilyä liikkumismuotoina. Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sujuvat sekä alueen sisällä että seudullisesti. Nykyisen Kemintien joukkoliikenneyhteydet ovat vuoroväleiltään kaupungin tiheimpiä ja pysäkkien laatutasoa ja turvallisuutta parannetaan merkittävästi Alppilanbulevardin rakentamisen yhteydessä. Jälsikujan katutilan mitoittaminen lumitiloille poistaa tarpeen kuljettaa lunta pois alueelta, mikä edistää kestävä kehitystä.

Asemakaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä on otettu ilmastovaikutuksia huomioon mm. suunnittelemalla ympäristömelulta suojattuja ja viherrakentamiselle riittävän laajoja korttelipihoja, mahdollistamalla massoittelulla ja rakennusten kattomuodoilla aurinkoenergian käyttöä sekä varaamalla riittävästi tilaa hulevesien viivytykselle ja imeytykselle sekä aurauslumelle.

Ilmastomuutokseen sopeutuminen

Ilmaston muutosennusteiden mukaan Oulun seudulla sateisuus ja kovemmat sateet lisääntyvät. Tämä on otettu huomioon alueen hulevesien hallinnan suunnittelussa.

Oulun kaupunki on ottanut käyttöön viherkerrointyökalun. Viherkerroinmenetelmässä tontille asetetaan viherkerrointavoitetaso, joka voidaan täyttää käyttämällä erilaisia viherelementtejä, kuten säilytettävää ja istutettavaa kasvillisuutta, hulevesirakenteita ja erilaisia läpäiseviä pinnoitteita. Tavoitteena on luoda vihreitä ja viihtyisiä tontteja, mikä tukee myös ekologisia tavoitteita ja sopeutumista ilmastomuutokseen. Asemakaavahankkeen aloitusajankohtana viherkerrointyökalu ei ole ollut vielä käytettävissä, eikä vaatimusta ole siten lisätty kaavamääräyksiin. Viherkerrointyökalun teemoja on kuitenkin käytetty suunnittelun ohjauksessa sekä käytetään jatkossa osana Alppilanbulevardin laaturyhmän hankeohjausta.

Ilmastovaikutukset

Kaavan toteuttamisen ilmastovaikutuksia on tutkittu KILVA-työkalun avulla sekä alueesta on tehty hiilijalanjälkilaskelma Planect-ohjelmalla.

KILVA-työkalun mukaan valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojen vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on suuri. Vahvuuksia ovat mm. liikkumisen

tarpeen vähentäminen, kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi, infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen sekä alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Heikkouksia ovat mm. hiilen säilymisen varmistaminen tulevassa rakenteessa sekä uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittämisen puutteet.

Planect-ohjelman mukaan asemakaavan muutokseen liittyvän rakentamisen hiilipäästöt ovat 50 vuoden elinkaaren aikana 24,3 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerrosalaneliömetriä kohti. Siitä noin 83 % koostuu rakennuksesta ja tonteista, 1 % maaperästä ja kasvillisuudesta, 15 % energiasta sekä loput liikenteestä, infrasta ja yleisistä alueista. Lukuun sisältyvät rakennusten elinkaaren aikaiset peruskorjaukset. Hiilikädenjälki on -2,43 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerrosalaneliömetriä kohti.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelun yhteydessä on laadittu maaperä-, pilaantuneisuus- ja liikennemeluselvitykset, joiden perusteella on arvioitu ympäristön häiriötekijöitä.

Liikennemelu

Kaavamuutosalue sijaitsee Kemintien kaavarunkoalueen pohjoisosassa, jossa korttelialueen suojaaminen Pohjantien, Kemintien ja Tervahovintien aiheuttamalta liikennemelulta on ollut keskeinen suunnittelua ohjaava tekijä. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen korttelirakennetta on muutettu umpinaisemmaksi ja paremmin melua suojaavaksi. Päivitetyin meluselvityksen mukaan leikki- ja oleskelualueet ovat toteutettavissa siten, että melutason ohjearvot alittuvat. Kaavakartalle on merkitty AL-korttelialueiden itäreunalle selvityksen osoittamat 30 dB ylittävät ulkovaipan äänitasoerovaatimukset. Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY) ei ole osoitettu ulkovaipan äänitasoerovaatimuksia, koska liike- toimistotiloissa äänitasoerovaatimukset ovat asunnoille esitettyjä vaatimuksia 10 dB pienempiä, ja ne täyttyvät tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla.

Asemakaavan kolmiomääräyksessä on esitetty meluselvityksen mukaiset vaatimukset parvekkeiden sijoittamiseen, meluntorjuntaan ja lasittamiseen liittyen. Alueella ei sallita avoimia luhtikäytäviä. Korttelialueita vaihteittain rakennettaessa tulee melunsuojaustarve selvittää, ja tarvittaessa toteuttaa selvitysten osoittamat pysyvät ja väliaikaiset melunsuojarakenteet ennen melulle herkkien kohteiden käyttöönottoa.

Maaperä ja pilaantuneisuus

Korttelialueen pohjarakennusolosuhteet on selvitetty erillisessä Pöyry Finland Oy:n laatimissa yleispiirteisissä pohjatutkimuksissa. Pohjatutkimuksen mukaan kohteessa voidaan käyttää maanvaraisia anturaperustuksia.

Korttelialueelta on tehty Ympäristöarviointi vuonna 2007 sekä Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus 2018. Korttelialueen rakennusten purkutöiden yhteydessä myös maaperä on puhdistettu selvitysten osoittamalla laajuudella. Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut 24.5.2022 päätöksen Temotek Oy:n antamasta ympäristönsuojelulain mukaisesta ilmoituksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamista. ELY-keskus on hyväksynyt ilmoituksessa esitetyn maaperän puhdistamisen ja antanut siitä tarvittavat määräykset.

Rakennusten pohjatöiden aikana maaperää ja kaivuumaita on tarkkailtava. Asemakaavassa on annettu määräys, että maaperän puhtaus tulee varmistaa tonttikohtaisesti ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia merkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä. Kaavamerkinnot ja määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7. Nimistö

Yhdyskuntajärjestö on päättänyt Kaarnatien pohjoisosan uudelleennimeämisestä Jälsitieksi; kokouksessaan 14.5.2020 § 9. (OUKA/5282/10.02.06/2020) Alueelle suunniteltu Jälsikuja jatkaa samaa nimistöteemaa, eikä nimi ole käytössä toisaalla Oulun kaupungissa.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusliike Temotek Oy:n arkkitehtikonsultti Ukiarkkitehdit Oy on laatinut viitesuunnitelman korttelialueesta asemakaavan muutoksen pohjaksi. Oulun kaupungin teettämän Jälsikujan alustavan katusuunnitelman on laatinut AFRY Finland Oy. Suunnitelmat ovat selostuksen liitteinä.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen uudisrakentaminen on suunniteltu toteutettavan vaiheittain alkaen Jälsikujan puoleisista tonteista 13, 14 ja 12. Pysäköintitalo toteutetaan viimeistään viiden vuoden kuluttua ensimmäisen talon valmistumisesta pohjoisempaan tonttiryhmään, tai siinä vaiheessa, kun kolmannen talon rakentaminen alkaa kyseiselle tonttiryhmälle. Asuintonttien rakentamisaika on enimmillään 24 vuotta.

Kaupunki toteuttaa Jälsikujan ajoyhteyden ennen ensimmäisten kerrostalojen käyttöönottoa, jonka on arvioitu olevan aikaisintaan vuoden 2027 alkupuoliskolla.

6.3. Toteutuksen seuranta

Alppilanbulevardin laatutyöryhmä on perustettu 17.5.2021. Laatutyöryhmä ohjaa rakennushankkeiden suunnittelua ja valvoo ohjeellisena noudatettavan kaavarungon sekä laatukäsikirjan suunnitteluvaatimusten toteutumista. Alppilanbulevardin laatutyöryhmään kuuluvat asemakaavahankkeiden ohjausryhmän edustajat asemakaavoituksesta, maa ja mittauksesta, kadut ja liikenteestä sekä rakennusvalvonnasta. Laatutyöryhmään kutsutaan muita asiantuntijatahoja tarvittaessa.

Oulussa 6. päivänä kesäkuuta 2025

Kari Nykänen

kaavoitusjohtaja

Topias Yli-Vakkuri

kaavoitusarkkitehti

Ville Honkonen

kaavoitusarkkitehti