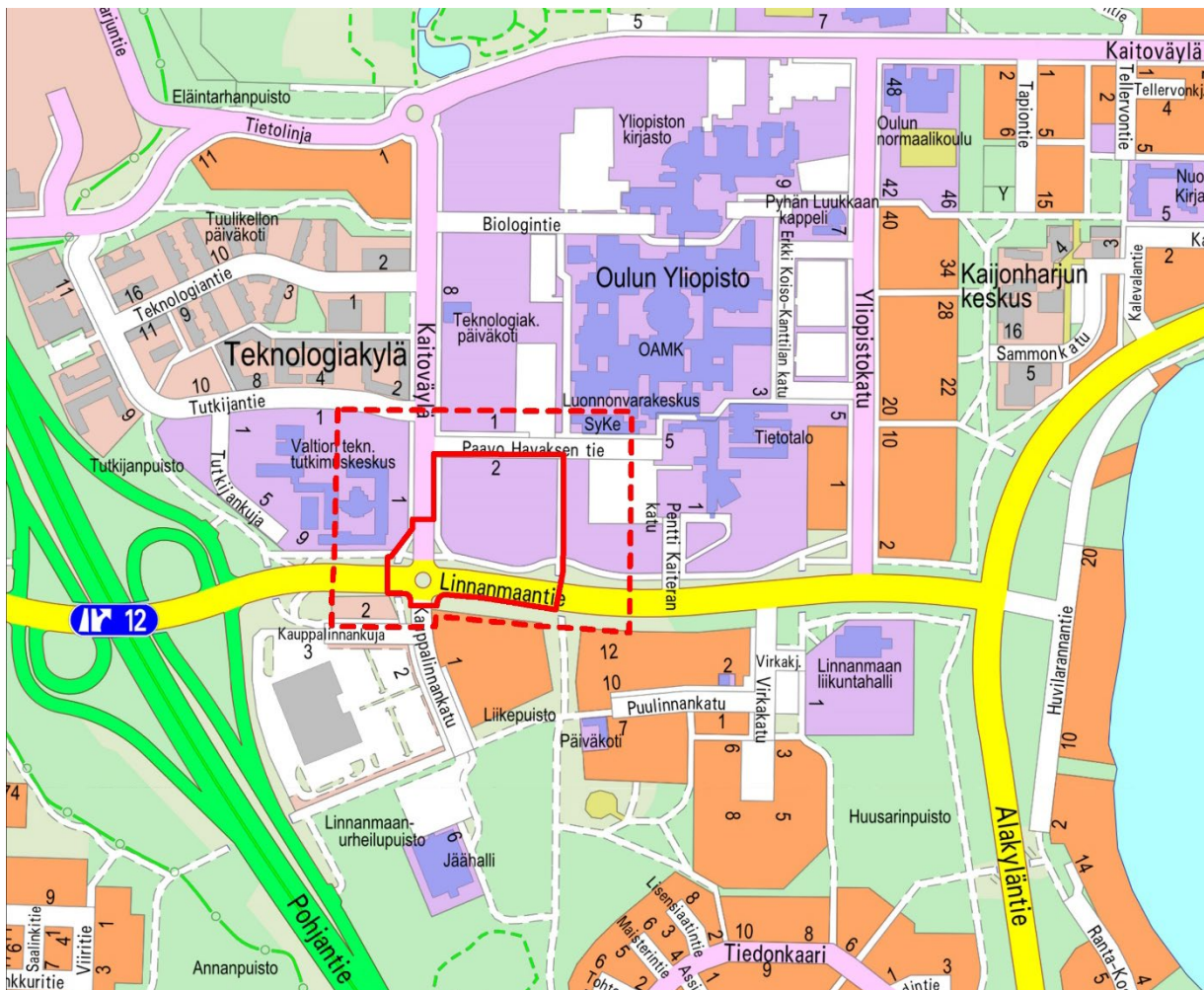


Asemakaavan selostus

9.9.2024 päivättyyn Oulun kaupungin Linnanmaan kaupunginosan korttelin 1 tonttia 17 sekä katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen ja tonttijakoon.

Kaavatunnus 564-2580

Diaarinumero 10210-2023



Kuva 1: Opaskarttaote suunnittelualueesta. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella viivalla ja vaihtusalue punaisella katkoviivalla.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Asemakaavan muutos ja tonttijako koskee Oulun kaupungin Linnanmaan kaupunginosan korttelin 1 tonttia 17 sekä sen etelä-, ja lounaispuolella sijaitsevaa katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 1 tontti 20 ja katualueita. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako.

Kaavan nimi:	Linnanmaan kaupunginosan korttelin 1 osaa ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos ja tonttijako (Ritabaana)
Kaavatunnus:	564-2580
Kaavan laatija:	Mira Varis Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 11.6.2024 Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 25.6.2024
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 13.11.2024 § 511 Asemakaava on tullut voimaan 23.12.2024

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Linnanmaan kaupunginosassa, Linnanmaantien varrella, samassa korttelissa Oulun yliopiston kanssa. Oulun keskusta on matkaa noin 6 km.



Kuva 2. Ilmakuva. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Linnanmaan ja Teknologia kylän alueen kokoojakatujen liikennejärjestelyjen sekä katu- ja viherympäristön parantaminen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

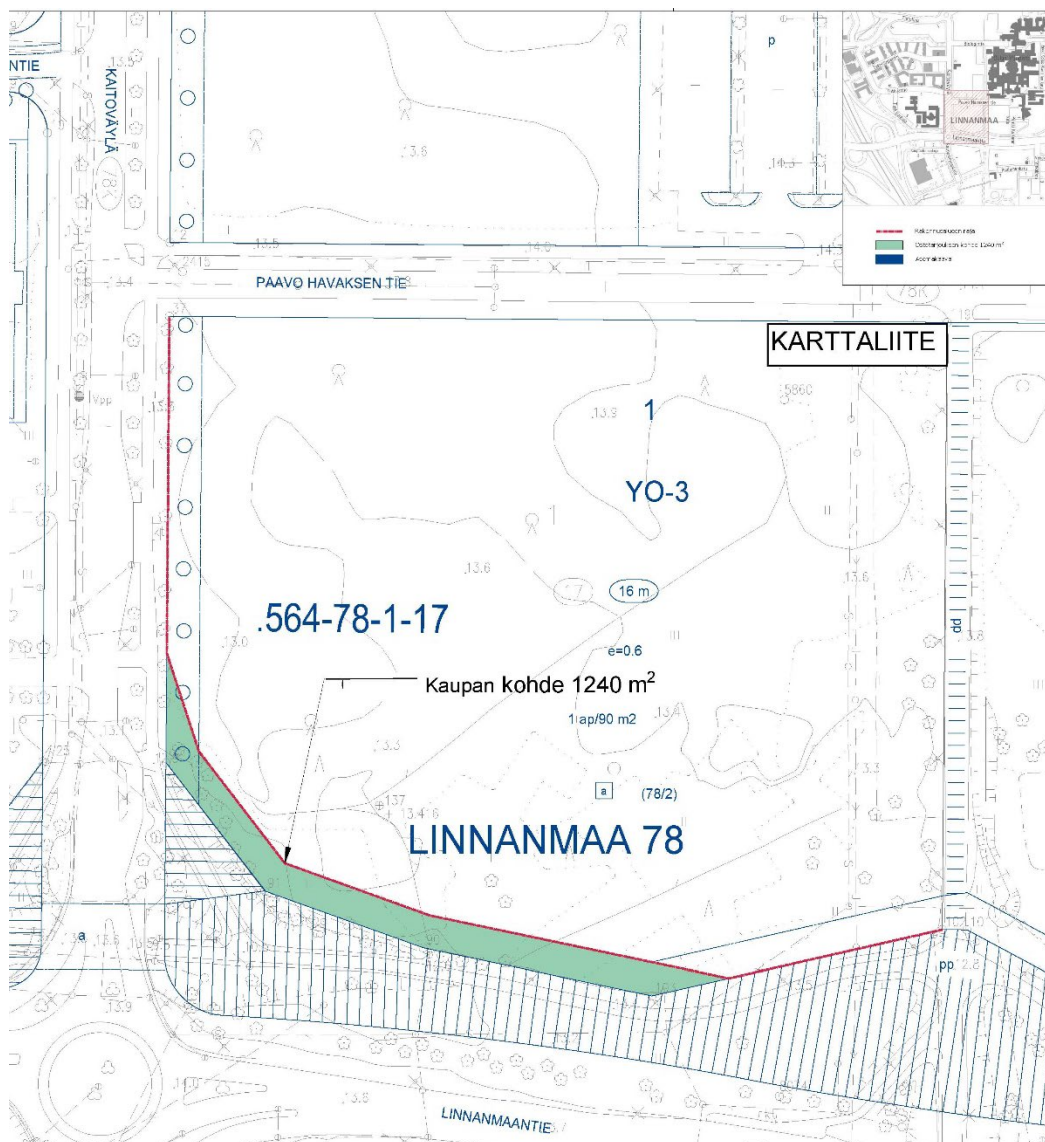
Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 3. Tonttijakokartta

2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualue sijaitsee Linnanmaan kaupunginosassa Linnanmaantien varrella, Linnanmaantien ja Kaitoväylän risteyskohdassa. Oulun yliopisto sijaitsee saman korttelin koillispuolella. Linnanmaantien pohjoispuolella kulkee olemassa oleva kevyen liikenteen väylä ja sen eteläpuolella on asuinkerrostaloja. Kaitoväylän länsipuolella on palvelu- ja yritystoimintaan liittyviä rakennuksia. Korttelin 1 kiinteistö 64-78-1-17 on valtion omistuksessa, sen pinta-ala on 28521 m². Oulun kaupunki on ostanut valtiolta määräalan 564-78-1-17-M501 kooltaan 1240 m², kevyenliikenteenväylän leventämistä varten. Katualue on Oulun kaupungin omistuksessa.



Kuva 3. Karttaote Oulun kaupungin valtiolta ostamasta alueesta (YO-3). Kaavamuutoksen yhteydessä alue liitetään kaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettuksi kadun osaksi (pp).

2.2 Suunnittelutilanne

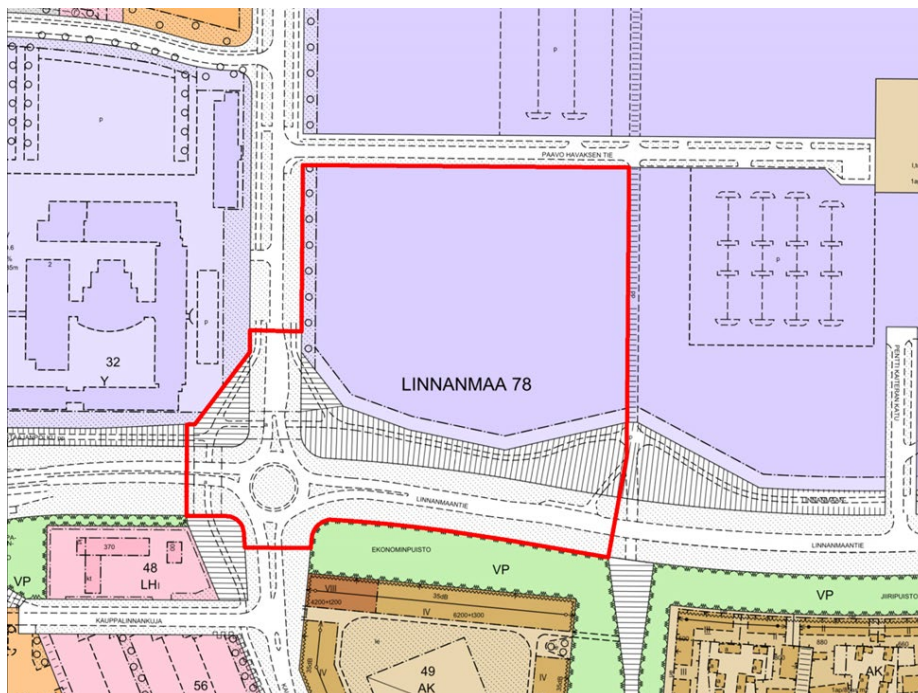
Alueella on voimassa 1.8.2000 kuulutettu asemakaava (564-1655), 17.3.2000 kuulutettu asemakaava (564-1635) ja 5.7.2013 kuulutettu asemakaava (564-2123).

Korttelin 1 kiinteistön 564-78-1-17 pinta-ala on 28521 m² ja määräala 564-78-1-17-M501 on 1240 m². Voimassa olevassa asemakaavassa (564-1655) tontti on osoitettu yliopistoa ja muuta opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-3).

Kaavassa on osoitettu tehokkuusluku $e=0.6$. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä on 26 m. Kaavassa on merkintä 1ap/90 m², joka osoittaa kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Kaavassa oleva merkintä (a) osoittaa että korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. Suluissa oleva merkintä (78/2) osoittaa kaupunginosan ja korttelin, johon autopaikkoja on osoitettu.

Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueenosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa. Tontin vasemmassa reunassa on istutettava alueen osa, johon on kaavassa osoitettu istutettavaksi puurivi. Tontille on osoitettu rakennusala. Tontin eteläpuolella on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.

Katualueella on voimassa asemakaava (564-1635). Kaavassa on osoitettu katualue ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Kaavassa on esitetty ohjeellinen istutettava alueen osa ja kadun tai liikenteen alitus. Suunnittelualueelle osuu myös pieni osa kaavaa (564-2123). Tämä alue on osoitettu katualueeksi, jonka reunassa on ohjeellinen istutettava alueen osa.



Kuva 4. Ote ajantasa-asetuksesta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Suunnittelualue on rakennettua tie- ja katualuetta sekä rakentamatonta kaavassa yliopistoa- ja muuta opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, joka on puistomaisessa kunnossa. Alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen (RKY 2009) Oulun yliopisto, lounaisreunassa.

Yleiskaava

Keskeisten alueiden yleiskaavassa alue on osoitettu seuraavalla merkinnällä: Sekoittunut palvelujen ja työpaikkojen alue, innovaatiokeskittymä (PY/TP). Alue varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palveluille sekä niiden yhteyteen sopivalle yritystoiminnalle. Alueelle voi sijoittua esim. terveys- ja hyvinvointipalveluja, opetustoimintaa, tutkimuslaitoksia, yritystoimintaa, asumista sekä muuta innovaatiokeskittymään oleellisesti kuuluvaa toimintaa. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

Kaavamuutosalue sijaitsee kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeän alueen lounaisreunassa. Yleiskaavassa, merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Kaavamuutosalue on osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristörajan (Oulun yliopisto) sisällä, rakennukset sijoittuvat kuitenkin koillispuolelle.

Linnanmaantie on osoitettu seututieksi ja kevyenliikenteen väylä on yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen pääreitiksi.

Alueen pohjoispuolella on yleiskaavassa osoitettu kerrostalovaltainen asuntoalue (AK), lounaispuolella kaupallisten palvelujen alue (KM) ja merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalue (kma). Pohjoispuolella, itäpuolella ja länsipuolella on sekoittunut palvelujen ja työpaikkojen alue, innovaatiokeskittymä (PY/TP).

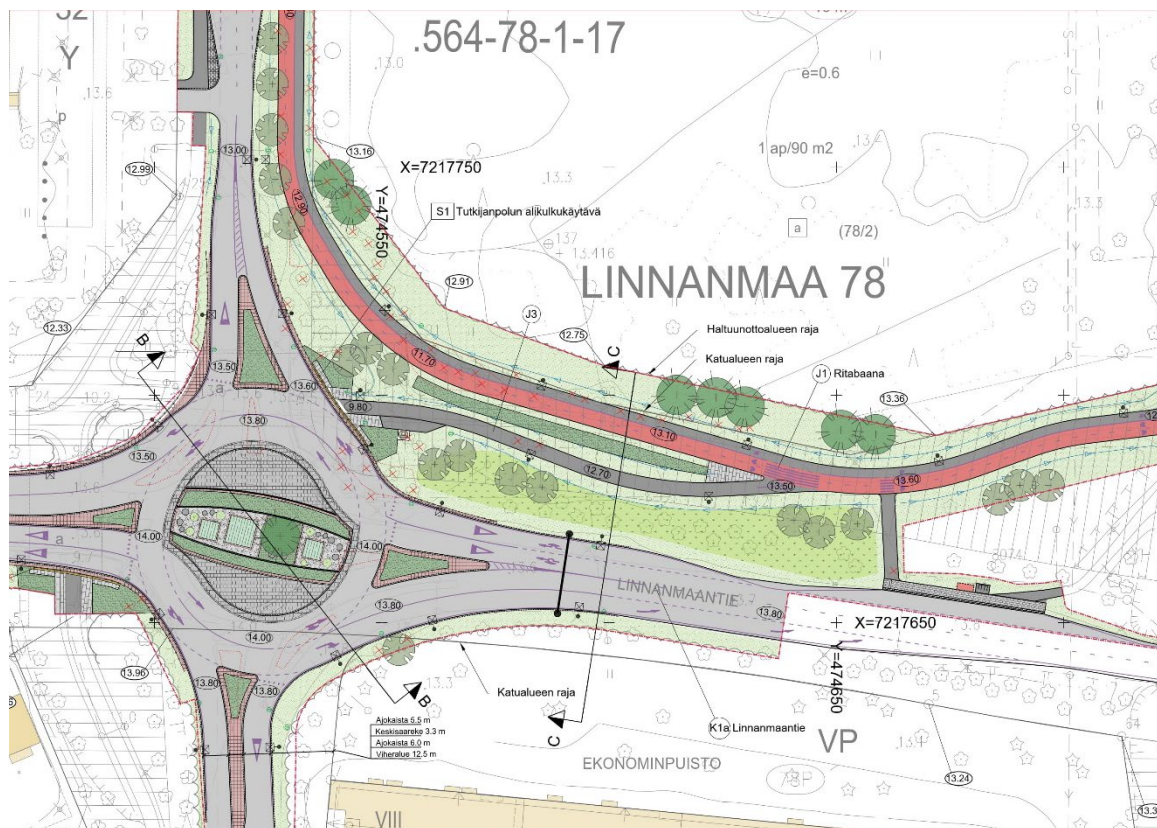
Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen ja vastaa yleiskaavan tavoitteita. Alueelle on valmisteilla Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan päivitys.

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualueelle on laadittu katujen rakennus- ja ympäristösuunnitelmat sekä kunnallistekniset suunnitelmat, joihin sisältyy vesijohdon, jätevesiviemärin, hulevesiviemäröinnin, alueellisen

kuivatuksen ja katuvalaistuksen uusimista. Suunnittelualueelle uusitaan myös sähkö- ja tietoliikennekaapeloiteja sekä kaukolämpölinjoja tarvittavilta osin.

Katukuivatus järjestetään hulevesikaivoin ja -viemärein sekä avo-ojiin. Katualueen reunatuetto-malla osuudella hulevedet viivytetään viherkaistoilla ennen hulevesiviemäriin laskemista.



Kuva 5. Ote katusuunnitelmakartasta © WSP Finland Oy

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 10.10.2016 85 §. Se on tullut voimaan 1.9.2017.

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 20.8.2024.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tonttijako laaditaan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Oulun kaupungin aloitteesta. Linnanmaan ja Teknologiaakylän alueen kokoojakatujen liikennejärjestelyjä sekä katu- ja viherympäristöä on tarkoitus parantaa. Asemakaava päivitetään aiemmin laaditun katusuunnitelman mukaiseksi.

Linnanmaantien itäpuolisen osuuden pohjoispuolelle toteutetaan 5,6 m leveä asfalttipintainen pyöräilyn pääreitti (Ritabaana), jossa jalankulku- ja pyöräily on erotettu toisistaan tiemerkinnoin. Pyöräilyn pääreitillä jalankululle on osoitettu 2,0 m ja pyöräilylle 3,5 m leveät kaistat. Ritabaana liittyy Syynimaanpolun ja Linnanmaanpolun risteykseen, johon myös Linnabaana päättyy.

Pyörätien luiska- ja kuivatusrakenteet eivät mahdu nykyiselle katualueelle. Tämän vuoksi Oulun kaupunki on ostanut Linnanmaantien pohjoispuolelta korttelista 1 ja tontista 17 valtiolta määräalan (17-M501), joka on osoitettu kaavassa yliopistoa ja muuta opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-3).

Kaavamuutoksen tavoitteena on liittää osa voimassa olevassa kaavassa osoitettua yliopistoa ja muuta opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-3), jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitetuksi kaduksi (pp). Teknisenä muutoksena päivitetään lisäksi YO-3 korttelialueella tontin ja rakennusalan raja ja lisätään RKY 2009 -merkintä, muut merkinnät tontilla säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina.

Linnanmaantien ja Kaitoväylän nykyinen kiertoliittymä korvataan suuremmalla kiertoliittymällä ns. turbokiertoliittymällä. Kiertoliittymään liittyvien Linnanmaantien, Kaitoväylän ja Kauppalinnankadun kaistajärjestelyt aiheuttavat Kaitopolun ja Tutkijanpolun alikäytävien levennystarpeen.

Tonttijaon muutos hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen 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.

3.2.2 Vireilletulo

Kaavamutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 25.6.2024 ja osallisille kirjeellä 11.6.2024 valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Käynnistysvaihe

Asemakaavan vähäisten vaikutusten vuoksi hankkeesta ei ole laadittu erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavahanke on tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 11.6.2024 § 315.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos on pidetty nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 25.6.-9.8.2024. Ilmoitus nähtävillä olosta on julkaistu kaupungin verkkosivulla ja siitä on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 25.6.2024 ja osallisille kirjeellä 11.6.2024. *(vaikutuksiltaan vähäinen kaavanmuutos 191§)*. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutoksen ehdotus on pidetty nähtävillä muistutuksen esittämistä varten 27.9. - 28.10.2024. Ilmoitus nähtävillä olosta on julkaistu Oulun kaupungin verkkosivuilla ja siitä on ilmoitettu lehti-ilmoituksella Kalevassa 27.9.2024. Muistutukset on täytynyt toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

-
- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
 - Nuorisovaltuusto ONE
 - POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
 - Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Linnanmaan asukastoimikunta
 - Oulun Vesi
 - Oulun Energia
 - Puhelinoperaattorit (DNA, Telia, Elisa,)
 - Digita Oy
 - Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Ritaharjun asukasyhdistys
 - Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
 - Oulun kaupungin vammaisneuvosto
 - Oulun kaupungin vanhusneuvosto
 - Oulun polkupyöräilijät ry
 - Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

3.2.4 Valmisteluaineistosta saadut palautteet ja niiden huomioon ottaminen

OAS:in sisältävä valmisteluaineisto oli nähtävillä 25.6.-9.8.2024 välisen ajan. Asemakaavan valmisteluaineistosta saapui kaksi lausuntoa sen nähtävilläolon aikana. Pohjois-Pohjanmaan museo lisäksi totesi 7.8.2024 saapuneessa viestissään, että kaavamuutoksella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna sitä koskevaa erillistä lausuntoa. He ilmoittivat myös 16.8.2024 että heillä ei ole huomauttamista asiaan liittyen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta. Kaavan valmisteluaineistosta ei saapunut yhtään mielihoidettua. Palautteet eivät antaneet aihetta muuttaa kaavan valmisteluaineistoa.

1. Telia Finland Oyj, lausunto 20.6.2024

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Linnanmaan kaupunginosan korttelin 1 osaa koskeva asemakaavan muutos (Ritabaana) Asianumero: OUKA/10210/10.02.03.2023 muutokseen.

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 (Maankäyttö- ja rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa: production-desk@teliacompany.com

Telian kaapelikartat ja kaapeliennätyt maastoon voi tilata osoitteesta www.verkkoselvitys.fi

Kaavoituksen vastine

Palaute ei anna aihetta muuttaa kaavan valmisteluaineistoa.

2. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, lausunto 13.6.2024

Pelastuslaitos on tutustunut suunnitelmaan, eikä siitä ole lausuttavaa.

Kaavoituksen vastine

Palaute ei anna aihetta muuttaa kaavan valmisteluaineistoa.

3.2.5 Suunnitelmiin kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavakartalle on tehty teknisiä muutoksia kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen. YO-3 korttelialueen rajausta on tarkennettu sen lounaispuolella. Tämä on vähäisesti vaikuttanut rakennusalan rajaan, istutettavaan alueen osaan ja istutettavaan puuriviin sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun katualueen rajaukseen. YO-3 korttelialueelle on lisäksi lisätty merkintä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää (RKY 2009), Oulun yliopisto.

3.2.6 Kaavaehdotuksesta saapuneet palautteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 27.9. -28.10.2024 välisen ajan. Asemakaavan valmisteluaineistosta saapui yksi lausunto sen nähtävilläolon aikana. Pohjois-Pohjanmaan museo lisäksi totesi 23.10.2024 saapuneessa viestissään, että kaavamutoksella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna sitä koskevaa erillistä lausuntoa. He ilmoittivat myös 28.10.2024, että heillä ei ole huomauttamista asiaan liittyen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta. Asemakaavaehdotuksesta ei saapunut muistutuksia. Palautteet eivät antaneet aiheutta muuttoa asemakaavaehdotusta.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, lausunto 27.9.2024

Asemakaava-alue sijaitsee Linnanmaan kaupunginosassa, Linnanmaantien varrella, samassa korttelissa Oulun yliopiston kanssa. Oulun keskustaan on matkaa noin 6 km. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Linnanmaan ja Teknologiakylän alueen kokoojakatujen liikennejärjestelyjen sekä katu- ja viherympäristön parantaminen.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan muutosehdotuksen aineistoihin, eikä niistä ole huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine

Palaute ei anna aiheutta muuttoa kaavaehdotusta.

3.2.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja asetti valmisteluaineiston 11.6.2024 § 315 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen 17.9.2024 § 430 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 13.11.2024 § 511

Asemakaava on tullut voimaan 23.12.2024

4. Asemakaavan kuvaus

Kaavamuutoksella liitetään osa kaavassa osoitettua yliopistoa ja muuta opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-3), jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettuiksi kaduksi (pp). Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 1 tontti 20 ja katualueita. Asemakaava päivitetään aiemmin laaditun katusuunnitelman mukaiseksi.

Teknisenä muutoksena päivitetään lisäksi YO-3 korttelialueella tontin ja rakennusalan raja. Asemakaavassa yliopistoa ja muuta opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-3) pienenee 1240 m², mutta tehokkuusluku $e=0.6$ pysyy tontilla samana.

Rakennusalan raja siirtyy 8 metriä pohjoisemmaksi.

YO-3 korttelialueelle lisätään merkintä: (RKY 2009) valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009). Kohde on nimeltään Oulun yliopisto.

Tontilla 20 säilyy merkinnät:

- Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-3).
- Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä on 26 m.
- Merkintä 1ap/90 m², osoittaa kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- Merkintä a, joka osoittaa, että korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
- Suluissa oleva merkintä (78/2) osoittaa kaupunginosan ja korttelin, johon autopaikkoja on osoitettu.
- Kaavassa esitetään ohjeellisena istutettavat alueen osat.
- Tontin vasemmassa reunassa säilyy istutettavan puurivin merkintä.
- Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueenosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Kaava-alueen eteläreunassa, Linnanmaantien pohjoispuolella oleva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp) laajenee kaavamuutoksella 1240 m².

Linnanmaantien ja Kaitoväylän nykyinen kiertoliittymä korvataan isommalla kiertoliittymällä ns. turbokiertoliittymällä. Kiertoliittymään liittyvien Linnanmaantien, Kaitoväylän ja Kauppalinnankadun kaistajärjestelyt aiheuttavat Kaitopolun ja Tutkijanpolun alikäytävien levennystarpeen. Katualueen rajoja päivitetään ja asemakaavaan osoitetaan ohjeellinen kadun tai liikenteen alitus kahdesta kohdasta.

Tonttijaon muutos hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

4.1 Kaavan vaikutukset

Kaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu vaikutuksia, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietoaineistoon.

Asemakaavanmuutoksen vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa.

Asemakaavan muutoksella on jonkin verran vaikutuksia alueen viherympäristöön. Katu- ja viherympäristöä on tarkoitus parantaa. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan olemassa olevien suurten puiden säilyminen. Katusuunnitelman mukaan alueelta joudutaan kaatamaan joitakin puita, niiden tilalle istutetaan uusia puita.

Kyseessä on kulttuurivaikutteinen ja puistomainen rinnealue, jonka puusto on istutettu vuonna 2001 laaditun suunnitelman pohjalta kadunrakennustöiden yhteydessä. Puustolla on maisemoitu mm. kääntöpaikalta purettua asfalttialuetta. Ympäristösuunnitelmassa nykyisen katualueen ulkopuolelta on osoitettu poistettavaksi vuoden 2001 suunnitelman mukaisesti istutettua puustoa. Rinnealueelle istutetaan uutta havupuustoa. Puiden poiston ja baanan rakentamisen myötä maisema muuttuu reuna-alueelta avoimemmaksi. Luontainen metsänreuna säilyy nykyisellään.

Tarkoituksena on parantaa myös risteyksen toimivuutta laajentamalla nykyistä kiertoliittymää ns. turbokiertoliittymän rakentamisella. Turbokiertoliittymässä liikennevirrat ohjataan omille ajokais-toilleen ennen kiertoliittymää ja ajoneuvo pysyy valitulla ajokaistalla läpi koko kiertoliittymän.

Rakennettu tieympäristö laajenee, mutta jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus ja liikkumisympäristö paranee.

5. Asemakaavan toteutus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Oulussa 9. päivänä syyskuuta 2024

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Mira Varis
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 1

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	20.12.2024
Kaavan nimi	Linnanmaan kaupunginosan korttelin 1 tonttia 17 sekä katualuetta koskevaan asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	13.11.2024	Ehdotuspvm	9.9.2024
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	25.6.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2580
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,6667	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,6667

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

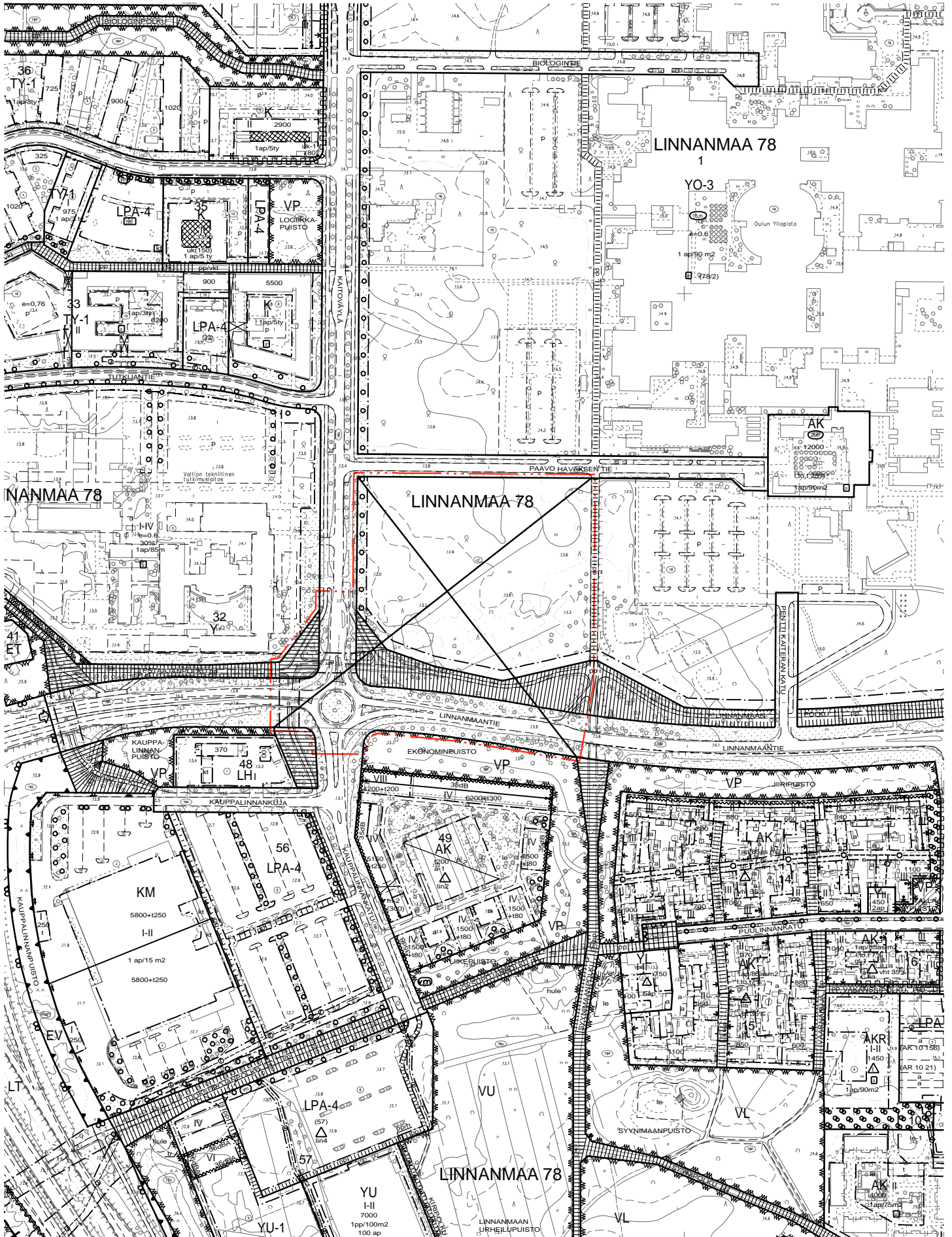
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	4,6667	100,00	16368	0,35	0,0000	-745
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7280	58,5	16368	0,60	-0,1241	-745
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9387	41,5			0,1241	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

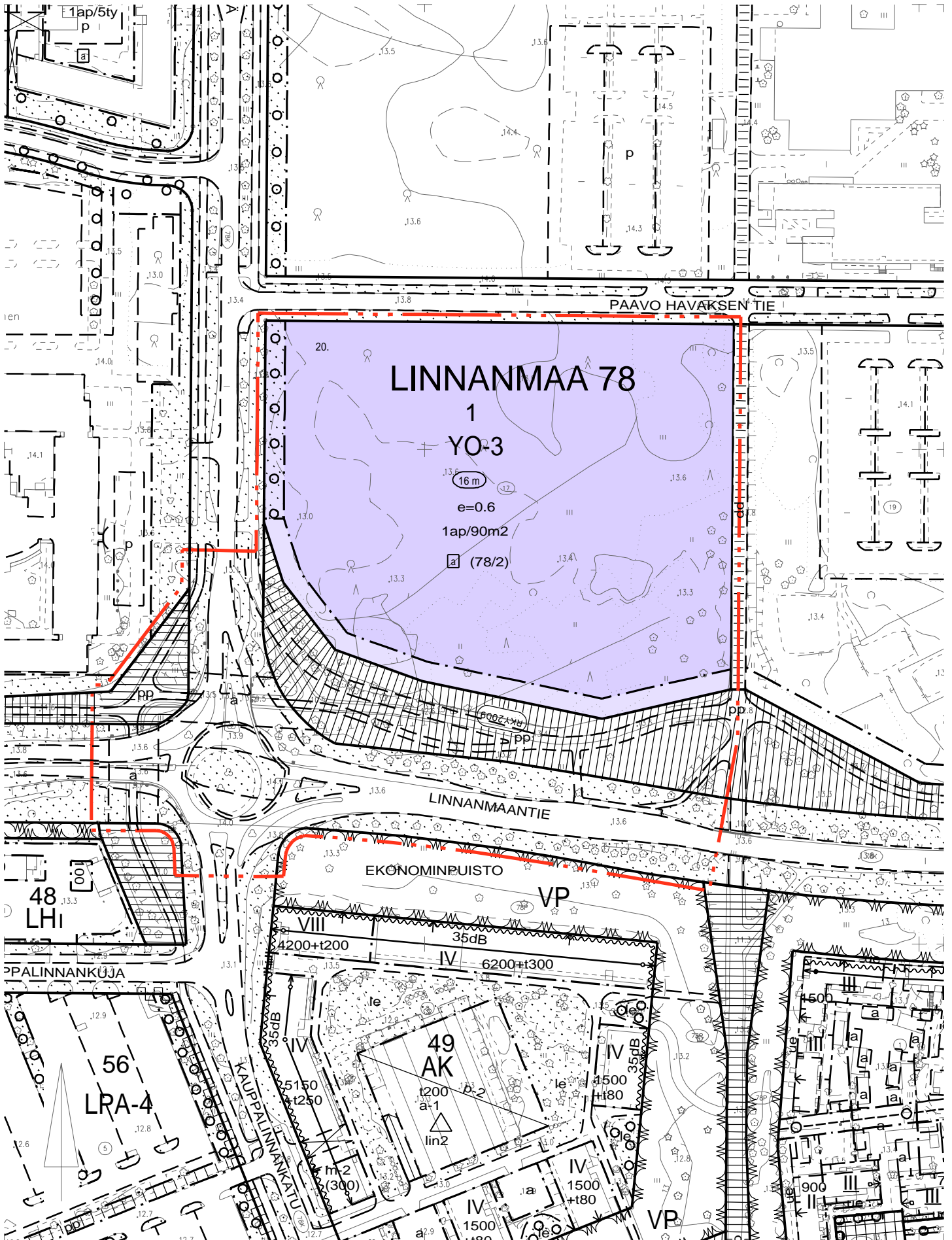
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

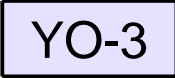






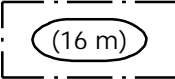




Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0


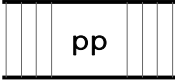
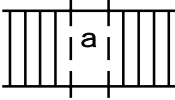



Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	4,6667	100,00	16368	0,35	0,0000	-745
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7280	58,5	16368	0,60	-0,1241	-745
YO-3	2,7280	100,0	16368	0,60	-0,1241	-745
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9387	41,5			0,1241	
Kadut	1,9387	100,0			0,1241	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





15-3		Yliopistoa ja muuta opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
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.
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	78	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	LINN	Kaupunginosan nimi.
93	1	Korttelin numero.
95	LINNANMAANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
105-1	$e = 0.6$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
110-1		Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
113		Rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.

136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
157-104		Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.
163	1ap/90m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-5	(78/2)	Suluissa oleva merkintä osoittaa kaupunginosan ja korttelin, johon alueen autopaikkoja on osoitettu.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
300-1		Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueenosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.
		TONTTIJAKOMERKINNÄT:
		Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	OULU	
ASEMAKAAVA 2580		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5647139
				EDELLINEN TONTTIJAKO 09.08.2010
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		09.09.2024	KAUP. OSA	78 Linnanmaa
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI	1
PIIRSI	JS		TONTIT	20
TARK	PM		MUUTT. TONTIT	17
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
37	7217852.110	474535.643
102	7217702.955	474723.730
119	7217850.640	474724.878
124	7217691.139	474671.756
125	7217706.388	474599.042
126	7217719.087	474563.748
127	7217746.301	474542.821
128	7217770.778	474535.011



MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
078 0001 0020	27280	27280	078 0001 0017	

