

## Asemakaavan muutoksen selostus

11.6.2018 päivättyyn ja 8.10.2018 korjattuun Oulun kaupungin Myllytullin kaupunginosan (VI) korttelin 26 tonttia nro 2, pysäköintialuetta sekä katu-, urheilu- ja virkistyspalvelualueutta koskevaan asemakaavan muutokseen (Isokatu 1, Uusikatu 1-2, Sara Wacklinin puisto, Valjastehtaankatu)

Kaavatunnus 564-2156

Diaarinumero OUKA/2852/2014

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 17.12.2018  
Asemakaava on tullut voimaan 29.1.2019



## Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	2
2.	Tiivistelmä.....	3
3.	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	5
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	6
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
5.	Asemakaavan kuvaus.....	19
5.1	Kaavan rakenne.....	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3	Kaavan vaikutukset.....	21
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	24
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	24
5.6	Nimistö.....	24
6.	Asemakaavan toteutus.....	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
6.3	Toteutuksen seuranta.....	24

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Myllytullin kaupunginosan (VI) korttelin 26 tonttia nro 2, pysäköintialuetta sekä katu-, urheilu- ja virkistyspalvelualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 37 tontit nro 1-4.

Kaavan nimi:	OSEKK, Isokatu 1 ja Sara Wacklinin puisto, Myllytulli
Kaavatunnus:	564-2156
Kaavan laatija:	Jere Klami Oulun kaupunki yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Asemakaava on tullut vireille 24.5.2016. Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 31.5.2016.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 17.12.2018 §124  Asemakaava on tullut voimaan 29.1.2019

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Myllytullin kaupunginosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 26 tontti nro 2 (Isokatu 1 ja Uusikatu 1), pysäköintialue, Valjastehtaan katualue sekä Sara Wacklinin puisto. Suunnittelualue rajautuu koillisessa kortteliin 5, kaakossa Myllytullinkatuun, lounaassa kortteliin 20, korttelin 26 tontteihin nro 3 ja 4 sekä luoteessa Isokatuun.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan muutoshankkeesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Viitesuunnitelmat (maankäyttö, liikenne ja ympäristö)

- tontti nro 1, maankäyttösuunnitelmat: Luo Arkkitehdit Oy

- tontit nro 2 ja 4, maankäyttösuunnitelmat: PAVE Arkkitehdit Oy

- tontti nro 3, maankäyttösuunnitelmat: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy

- liikenne- ja ympäristösuunnitelmat: Sitowise Oy

Liite 5. Ympäristömeluselvitys

Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

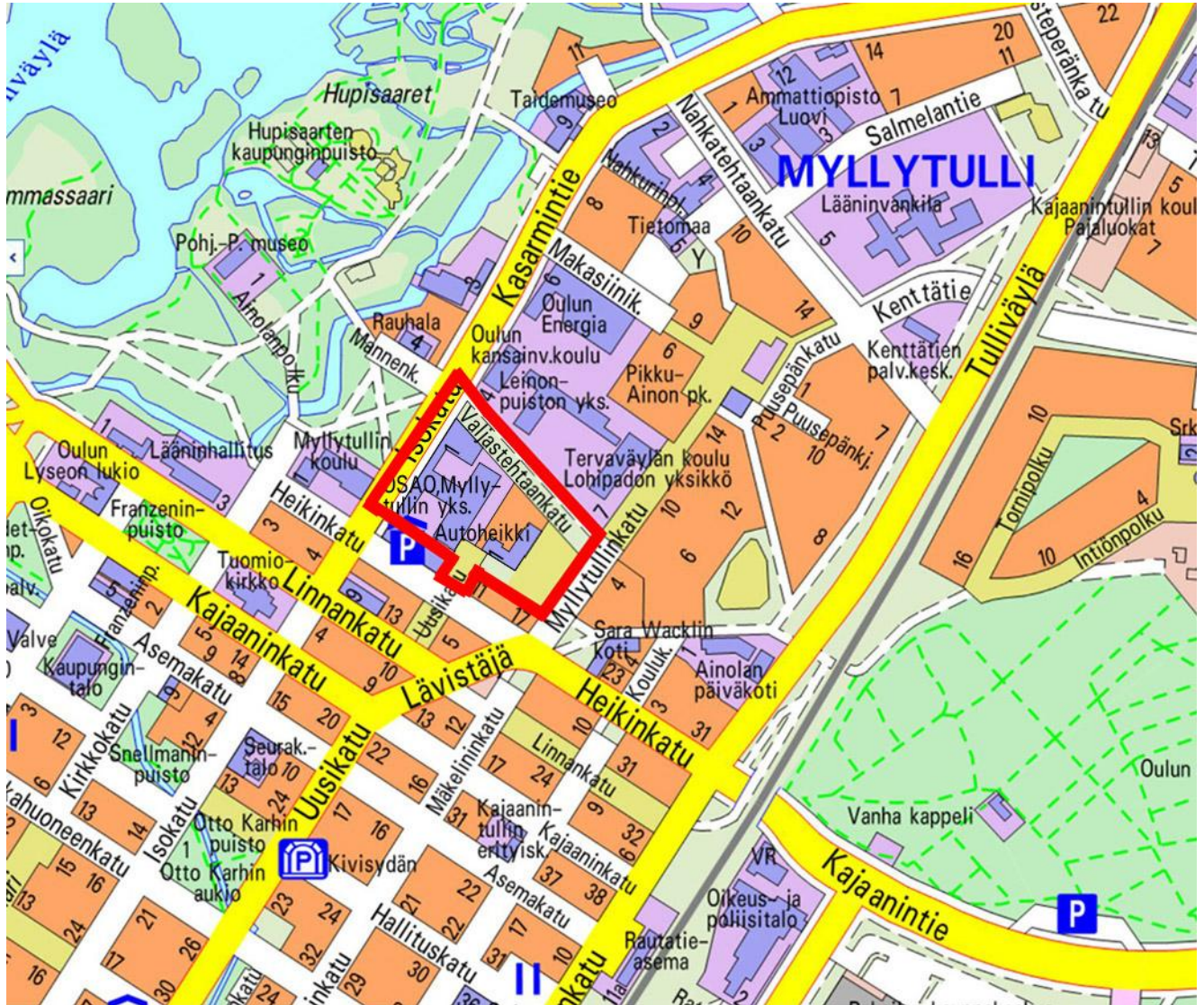
- tonttijako

### 1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Rakennushistoriaselvitykset (koulutusrakennus ja asuntolat)



Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016  
Arkkitehtiopiskelijakilpailu 2014  
Myllytullin täydennysrakentamisen visio  
Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014  
Pilaantuneet maat ja rakennettavuus selvitys  
Hulevesiselvitys



Kuva 1. Sijaintikartta.

## 2. TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutosalue on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) sekä puistoalueeksi (VP). Alueelle muodostuu kortteli 37, johon kuuluu neljä tonttia. Suunnitellun täydennysrakentamisen kerrosluvut vaihtelevat välillä I–VIII. Isokadun varressa sijaitseva entisen Åströmin tehtaan rakennuksen vanhin osa on suojeltu asemakaavassa. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 35 550 kem<sup>2</sup> sekä 7600 kem<sup>2</sup> autosuoja-, talous- ja huoltotiloja.

### Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta asuntolan osalta on tehnyt 7.2.2011 Oulun seudun koulutuskuntayhtymä. Hakemusta on täydennetty 26.2.2015 koskemaan koko tonttia. Hakijan tavoitteena on asemakaavan muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaupunki on tarkastellut asemakaavan muutoksen yhtey-



dessä mahdollisuutta osoittaa asuinvaltaista täydennysrakentamista Sara Wacklinin puiston alueelle, kuitenkin säilyttäen liikuntakentän alueella.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kaksi lausuntoa. Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin yksi mielipide ja kolme lausuntoa. Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Siitä esitettiin yksi lausunto. Korjattu tonttijaon muutos on ollut julkisesti nähtävillä. Siitä ei esitetty muistutuksia.

#### Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan vaiheittain asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen lähiympäristössä on Hupisaarten kaupunkipuisto, oppilaitoksia, palvelu- ja työpaikkarakennuksia sekä kerrostalovaltaista asumista. Pysäköintialue on tontin nro 2 käytössä. Sara Wacklinin puistossa on liikuntakenttä. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on yhteensä 2,7413 hehtaaria.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen länsipuolella on Hupisaarten kaupunkipuisto, joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen suistoalueen historialliseen kokonaisuuteen. Isokadun varressa sijaitseva Åströmin puisto liittyy alueen teolliseen historiaan.



Kuva 2. Viistokuva alueelta. © Blom 2014.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontin nro 2 rakennukset on rakennettu useassa vaiheessa. Vanhin 1898 valmistunut rakennus Isokadun varressa toimi alun perin Åström Oy:n valjastehtaanä. Sitä on korotettu 1920-luvulla ja laajennettu 1950-luvulla. Pohjois-Pohjanmaan keskusammattikoulu aloitti toimintansa tontilla 1947. Koulurakennusta laajennettiin 1962 ja uudistettiin 1972. Asuntolarakennukset ovat valmistuneet 1953, 1962 ja 1973. Rakennukset on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3.3.

Lähiympäristön arvokkaita rakennuksia ovat mm. Åströmin suvun 1890-luvulla rakennuttama Villa Rauhala, nykyään Pohjois-Pohjanmaan museona toimiva Ainola-rakennus (1931) sekä entinen Oulun tyttölyseo (1901). Lasaretingsaareissa sijaitsee neljä suojelurakennusta: Kapula (1879), Lasaretti (1849), Esikunta (1922) sekä Kiilstupa (1830-luku).

### 3.1.4 Maanomistus

Tontti nro 2 on Oulun seudun koulutuskuntayhtymä Osekin omistuksessa. Kaupunki omistaa pysäköimis-, katu- ja puistoalueen.

## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

### 3.2.1 Yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on pääkeskuksen, keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Myllytulli kuuluu kaupunkikeskustan kaupunkikehittämissuunnitelmaan (kake-1). Kaupunkikeskustaa kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena palveluiden ja kaupunkikulttuurin maakuntakeskuksena. Kaupunkikeskustaa kehitetään elinvoimaisena, voimakkaasti tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan huipputasoisena kaupunkikehittämissuunnitelmaan. Suunnitelman kehittäminen ja suunnittelumääräyksillä tavoiteltavaa tilaa kuvaavat seuraavat ominaisuudet:

- kaupunkiseudun vahva pääkeskus
- elinvoimainen kaupunkikeskusta
- asukasluku kasvaa
- voimakas tiivistyminen
- vahva toimintojen sekoittuneisuus
- monipuolisuus ja kerroksellisuus
- kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennepainotteinen liikennenympäristö
- korkean palvelutason joukkoliikenne
- huipputasoinen urbaani kaupunkikuva ja -ympäristö
- historian ja nykyajan läsnäolo ja kerroksisuus
- vilkas kaupunkikulttuuri

### 3.2.2 Voimassa olevat asemakaavat

Tontilla nro 2 sekä Isokadun katualueella on voimassa sisäasiainministeriön 23.8.1972 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 593). Tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO<sup>2</sup>), jolla suurin sallittu kerrosluku on V ja rakennusoikeus 22800 m<sup>2</sup>. Korttelialueelle saadaan sijoittaa asuntoja koulun opettajia ja kiinteistöhoitoa varten välttämätöntä henkilökuntaa varten ja asuntoloita koulun oppilaita varten. Tontin lounaan puolella sijaitsee pysäköimisalue tonttia nro 2 varten (L<sub>p</sub>). Sara Wacklinin puiston alueella on voimassa ympäristöministeriön 31.3.1989 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 1275), jonka mukaan alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU).

Valjastehtaankadulla on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 1952). Asemakaavan mukaan sen itäpää on jalankululle ja pyöräilylle varattua katua (pp) ja länsipäässä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Isokadun katualueella on voimassa 26.2.1979 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 845) sekä 14.11.1988 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 1274).

### 3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85 ja se on tullut voimaan 1.9.2017.

### 3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

### 3.2.5 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 15.5.2018.

### 3.2.7 Asemakaavan muutokseen liittyvät sopimukset

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu yhteistoimintasopimus, josta on päätetty yhdyskuntalautakunnassa 24.5.2016 § 220.

Muodostettavaan tonttiin nro 8 liittyen on tehty Sivakka-yhtymä Oy:lle suunnitteluvaraus, joka on yhdyskuntalautakunnan käsittelyssä 1.12.2017.

Maankäyttösopimus laaditaan asemakaavan muutoksen yhteydessä ja se on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 19.6.2018 § 310.

## 3.3 Kaava-alueetta koskevat selvitykset

### Rakennushistoriaselvitys

Arkkitehtitoimisto Kari Huotari Oy on laatinut 9.5.2016 rakennushistoriaselvityksen korttelin 26 tontin nro 2 oppilaitosrakennuksista. Arkkitehtitoimisto Kari Huotari Oy on laatinut asuntolarakennuksista erillisen selvityksen 23.2.2012. Veljekset Åström lunastivat tontin itselleen 1873 teollisuustoimintaa varten. Teollisuusrakennuksia rakennettiin 1882-1894, jonka jälkeen ne paloivat. 1894-1898 rakennettiin uusia teollisuusrakennuksia ja toiminta jatkui niissä 1946 asti. Vanhinta, 1898 valmistunutta Valjastehtaan rakennusta on korotettu 1920-luvulla ja laajennettu 1950-luvulla. Rakennukset luovutettiin Oulun kaupungille 1947. Samana vuonna Pohjois-Pohjanmaan keskusammattikoulu aloitti toimintansa alueella. Koulurakennusta laajennettiin 1962 ja uudistettiin 1972. Asuntolarakennukset ovat valmistuneet 1953, 1962 ja 1973.

Rakennus A: rakennettu 1898 Åströmin tehtaaksi, laajennettu 1920 ja 1956 (arkkitehti Martti Heikura)

Rakennus B: rakennettu 1962 (arkkitehdit Olli ja Eija Saijonmaa)

Rakennukset C-F: rakennettu 1972-74 (arkkitehdit Olli ja Eija Saijonmaa)

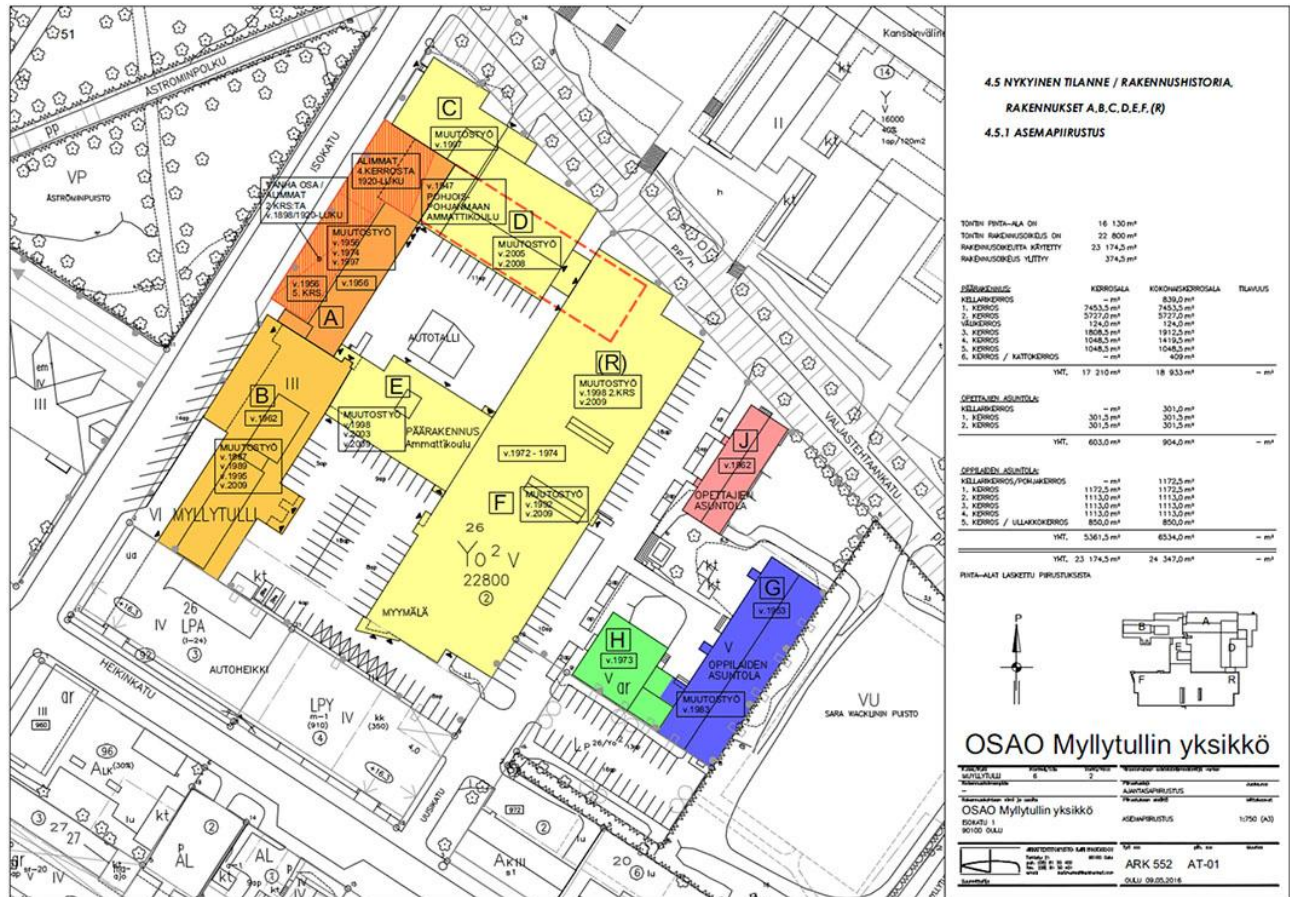
Rakennus G: asuntola, rakennettu 1953 (arkkitehdit Niilo Mattila ja Martti Heikura)

Rakennus H: asuntola, rakennettu 1973

Rakennus J: asuntola, rakennettu 1962

Rakennushistoriaselvitys on toiminut pohjana rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen määrittelylle. Rakennus A:n alkuperäinen osa on esitetty suojeltavaksi uudessa asemakaavassa. Asuntolarakennuksille G, H ja J on myönnetty purkuluvat 2015.





Kuva 3. Rakennusvaiheet. Kuva: Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Kari Huotari Oy.

Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnin 2016 tarkoitus oli kerätä ja välittää tietoa Oulun ruutukaava-alueen modernista rakennuskannasta ja siihen liittyvistä arvoista. Oulun kaupunkikuvan kannalta on tärkeää, että tiivistettäessä ja täydennettäessä alueita voimistetaan niitä keskustan alueiden ja rakennusten ominaisuuksia, jotka on todettu arvokkaiksi. Raportissa nostetaan esiin Oulun keskusta-alueen kannalta arvokkaiksi tunnistettuja moderneja rakennuksia ja rakennuskokonaisuuksia ja annetaan niitä koskevia suosituksia jatkosuunnittelua varten.

Myllytullin koulukeskittymä on esitetty selvityksessä paikallisesti arvokkaana modernina pienalueena, josta todetaan: "Myllytullin koulukeskittymä sijaitsee ruutukaava-alueen pohjoisreunalla, Ainolan puistona tunnetun Hupisaarten puiston yhteydessä. Alue sisältää kolmen koulun käytössä olevia tehdas-, opetus- ja asuntolarakennuksia aina 1800-luvulta 2000-luvulle. Yhdessä eri-ikäiset koulurakennukset muodostavat historiallisesti kerroksisen kokonaisuuden. Alueella ja sen rakennuksissa on sekä valtakunnallisia, maakunnallisia että paikallisia arvoja. Koulurakennusten välissä kulkee Hupisaarten puiston johtava, puiden reunustama pyörätie."

Alueen arvokkaita moderneja rakennuksia ovat asemakaavan muutosalueella OSAO:n Myllytullin asuntola (rakennus G, 1953) ja asuntolan laajennus (rakennus H, 1973) sekä asemakaavan muutosalueen ulkopuolella Myllytullin koulun laajennus (1958) ja Kansainvälinen koulu (1961). Suositukset jatkosuunnitteluun: Alueen eri-ikäisten koulurakennusten arkkitehtuurin piirteitä tulee vaalia. Rakennuskannan arvot tulee selvittää ja ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.



Viistoilma kuva alueesta



Karttaote alueesta

Myllytullin koulu



Myllytullin koulu ja OSAO:n Myllytullin yksikkö



## A MYLLYTULLIN KOULUKESKITTYMÄ

Myllytullin koulukeskittymä sijaitsee ruutukaava-alueen pohjoisreunalla, Ainolan puistona tunnetun Hupisaarten puiston yhteydessä. Alue sisältää kolmen koulun käytössä olevia tehdas-, opetus- ja asuntolarakennuksia aina 1800-luvulta 2000-luvulle. Yhdessä eri-ikäiset koulurakennukset muodostavat historiallisesti kerroksisen kokonaisuuden. Alueella ja sen rakennuksissa on sekä valtakunnallisia, maakunnallisia että paikallisia arvoja. Koulurakennusten välillä kulkee Hupisaarten puistoon johtava, puiden reunustama pyörätie.

### ARVOKKAAT MODERNIT RAKENNUKSET

- 53. Myllytullin koulun laajennus, 1958 Liisa Oikkonen
- 55. Kansainvälinen koulu, 1961 Märta Blomstedt ja Matti Lampén
- 34. OSAO:n Myllytullin asuntola, 1953 Niilo Mattila ja Martti Heikura
- 82. OSAO:n asuntolan laajennus, 1973 ark.tsto Eija ja Olli Saijonmaa

### ARVOT

rakennustaiteellinen merkitys  
historiallinen / kulttuurihistoriallinen merkitys  
kerroksisuus  
identiteetti

### SUOSITUKSET

Alueen eri-ikäisten koulurakennusten arkkitehtuurin piirteitä tulee vaalia. Rakennuskannan arvot tulee selvittää ja ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

OSAO:n Myllytullin asuntola



OSAO:n asuntolan laajennus



Kuva 4. Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016.

## Myllytullin täydennysrakentamisen visio

Myllytullia kehitetään monipuolisena ja elinvoimaisena keskusta-alueena, joka on innostava ympäristö yritystoiminnalle, opetuksen ja erilaisten toimijoiden yhteistyölle, palveluille, virkistykseksi sekä täydentyvälle keskusta-asumiselle. Myllytulli liitetään osaksi ydinkeskustaa ja sitä kehitetään elinvoimaiseksi, tiiviiksi, kävelyä ja pyöräilyä painottavaksi sekä kaupunkikuvaltaan huipputasoiseksi keskustaympäristöksi. Myllytullin tiivistäminen ja maankäytön tehostaminen lisää keskustan elinvoimaa, tuo lisää asukkaita ja työpaikkoja, parantaa palveluiden toimintaedellytyksiä sekä rikastaa kaupunkikulttuuria.

Serum arkkitehdit Oy on laatinut kaupungin tilauksesta 2017 valmistuneen täydennysrakentamisen vision, joka tarjoaa ratkaisumalleja Myllytullin osa-alueille sekä työkaluja maankäytön suunnittelulle. Myllytullin suunnittelu linkittyy Oulun keskustavision 2040.

Luonnosvaiheen strategisista konsepteista kaksi, toimijoiden kaupunki ja kasvien kaupunki, toimivat lähtökohtina lopulliselle työlle. Vision tärkeä osa ovat työkalut, joita voi soveltaa tulevaisuudessa maankäytön muuttuvissa tilanteissa. Myllytullin kehittämistä arvioidaan jatkossa näiden työkalujen avulla. Työkalut jakautuvat kolmeen kategoriaan: selkeä korttelirakenne, reittiverkoston uudistaminen ja kaupunkivihreä sekä toiminnallisuuden tukeminen. Näitä työkaluja on hyödynnetty visiotyön alue- ja korttelikohtaisissa suunnitelmissä.





Puistokorttelit, VE1



Puistokorttelit, VE2



Kuvat 5 ja 6. Myllytullin täydennysrakentamisen visio, vaihtoehdot VE1 ja VE2. Kuva: Serum arkkitehdit Oy.

Täydennysrakentamisen visiossa ja käynnissä olevissa kaavahankkeissa on nähtävissä yhteneviä piirteitä ja vision työkalujen käyttöä esimerkiksi siten, että olemassa olevat rakennukset antavat suuntaviivoja arkkitehtuurille, Myllytulli liitetään vihersormilla Hupisaariin sekä alueen poikittaisyhteyksiä vahvistetaan.

Asemakaavan muutosalueelle on esitetty visiossa kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa nimellä "puistokorttelit". Niissä rakentaminen on III–VI -kerroksista ja rakennusoikeutta on osoitettu asumiselle, palveluille ja työpaikeille on yhteensä noin 40 000 kem<sup>2</sup>. Heikinkadun varren pysäköintirakennusten tontit ovat mukana tarkastelualueessa. Liikuntakenttä on sijoitettu alueelle uuteen paikkaan. Isokadun varteen on osoitettu hotelli.





Kuva 7. Myllytullin täydennysrakentamisen visio, vaihtoehto VE1, havainnekuva. Kuva: Serum arkkitehdit Oy.

#### Myllytullin alueen ideakilpailu 2014

Ideakilpailun järjestäjinä olivat Oulun yliopiston arkkitehtuurin tiedekunta yhdessä Oulun seudun koulutus-  
kuntayhtymän (OSEKK) ja Oulun kaupungin kanssa. Kilpailun päätavoitteena oli löytää OSAOn (Oulun am-  
mattiopisto) korttelille uusi maankäyttölinen ratkaisu oppilaitostoiminnan mahdollisesti siirtyessä uuteen  
paikkaan. Toisena päätavoitteena oli kehittää Myllytullin ja Hupisaarten alueita keskustan toiminnallisina laa-  
jennusalueina. Kilpailualuetta tuli ideoida asumisen lisäksi erityisesti kulttuuria, liiketoimintaa, koulutusta ja  
virkistystä yhdistelevänä uudenlaisena luovien alojen ympäristönä.

Kilpailu oli luonteeltaan ideakilpailu, joka toteutettiin opiskelijakilpailuna. Kilpailuun saapui 13 hyväksyttyä  
ehdotusta. Ehdotukset täyttivät pääosin kilpailulle asetetut odotukset ja tuottivat runsaasti erilaisia ideoita  
alueen maankäytön, toiminnallisten järjestelyjen sekä alueen arkkitehtonisen ilmeen ratkaisemiseksi. Ideakil-  
pailun luonteen mukaisesti suunnitelmien mitoitukset, toiminnalliset järjestelyt sekä rakentamisen tehokkuu-  
det vaihtelivat voimakkaasti.



Kuvat 8, 9 ja 10. Myllytullin alueen ideakilpailu, otteita voittaneista kilpailutöistä. Kuvat: 1. palkinto (nimimerk-  
ki Saana) Ida Mustamaa, 2. palkinto (nimimerkki Tuulimylly) Anna-Sofia Hekkala ja Paulus Sipilä, 3. palkinto  
(nimimerkki Molendinum) Tanya Yliaho ja Johannes Koskela.

### Oulun korkean rakentamisen selvitys

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. Selvitys liittyy Uuden Oulun yleiskaavatyöhön. Kyseessä on yleispiirteinen perusselvitys, jonka pohjalta ei voi suoraan käynnistää rakennushankkeita. Jokainen korkean rakentamisen hanke vaatii tapauskohtaisen harkinnan ja arvion toteuttamisen edellytyksistä, mm. asemakaavan muutoksen mahdollisuudesta. Selvitys luo kuitenkin yhteisiä pelisääntöjä korkealle rakentamiselle ja sen tavoitteena on helpottaa yksittäisten rakennushankkeiden arviointia. Korkea rakentaminen on selvityksessä määritelty Oulun pääosin matalahkon rakennuskannan ansiosta koskemaan rakennuksia, joissa on vähintään yhdeksän asuinkerrosta tai sitä vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä: julkisivun korkeus on 27 metriä tai yli.

Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen C, josta todetaan selvityksessä: Alueelle ei kaavoiteta uusia merkittävästi nykyisestä korkeusmittakaavasta poikkeavia rakennuksia. Tarkemmat korkeustarkastelut tehdään asemakaavatyön yhteydessä.

### Pohjatutkimus ja maaperän pilaantuneisuus

Geobotnia Oy on laatinut 10.1.2017 pohjatutkimus- ja maaperän pilaantuneisuusselvityksen. Alue on ollut varsinaisen kaupungin ulkopuolella tai viime vaiheissaan aivan sen rajalla 1800-luvulle saakka. Tontit ovat olleet peltoa tai niittyä siihen saakka. Nykyinen Sara Wacklinin puistoalue on kuulunut osittain tehdasalueeseen vuoteen 1946 asti. Vuonna 1937 alueella on ollut niittyä tai peltoa ja pieni puurakennus. Varsinaista tehdastoimintaa tontilla ei ole ollut.

Pilaantumistutkimuksen perusteella alueella on paikoin kohonneita pitoisuuksia raskasmetalleja ja PAH-yhdisteitä. Pitoisuudet ylittävät kynnsarvon, mutta alittavat alemman ohjearvon. Tehtyjen tutkimusten pitoisuustarkastelun perusteella aluetta voidaan pitää puhtaana, eikä paikallisista kynnsarvojen ylittävistä pitoisuuksista katsota olevan altistusriskiä ihmisille.

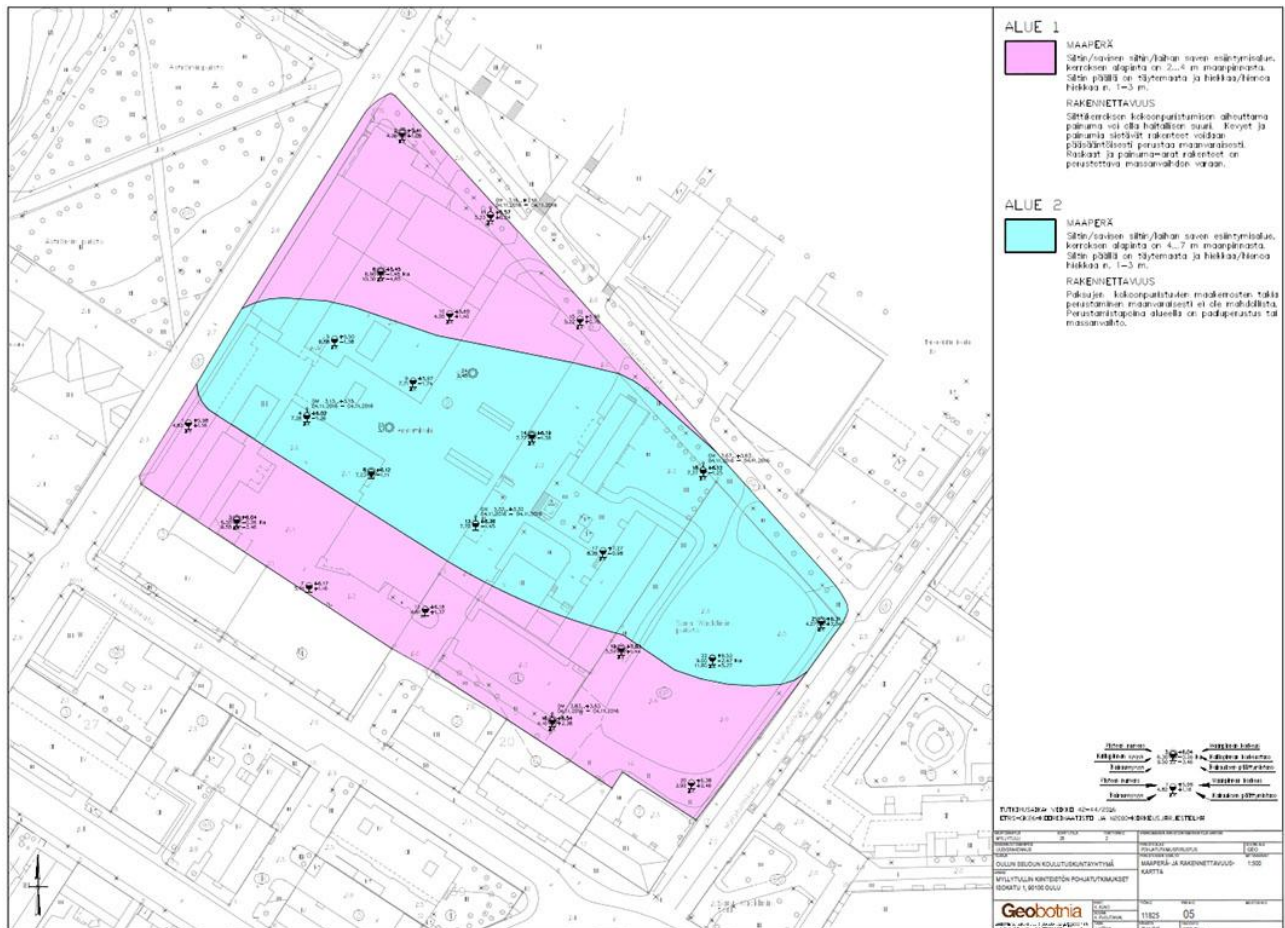
Vaikkakin tutkimuksissa ei todettu pilaantuneisuutta, alueella saattaa esiintyä paikallisesti ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Alueen rakennukset tullaan vanhinta rakennusta lukuun ottamatta purkamaan. Purku- ja uudisrakennustyön sekä maarakennustöiden yhteydessä alueella olevat kohonneet haitta-ainepitoisuudet tulee ottaa huomioon. Maatöiden yhteydessä maaperän laatua tulisi seurata aistinvaraisesti sekä kenttämittausmenetelmin. Vaihtoehtoisesti ennen maarakennustöitä voidaan tehdä täydentäviä pilaantuneisuustutkimuksia maaperän puhtauden varmistamiseksi. Alueelta poiskuljetettavien maiden läjityspaikan valinnassa on otettava huomioon, että maaperässä saattaa olla kynnsarvon ylittäviä pitoisuuksia raskasmetalleja ja PAH-yhdisteitä.

Tutkitun alueen rakennettavuuteen vaikuttaa pääasiassa hienorakeisten kerrosten paksuus ja etäisyys maanpinnasta. Lisäksi alueella esiintyy huonolaatuisia täytemaita, jotka sisältävät paikoin rakennusjätettä ja orgaanista ainesta. Alue on jaettu maaperä- ja rakennettavuusolosuhteiltaan kahteen osa-alueeseen. Jaon perusteena on hienorakeisten maakerrosten paksuus ja etäisyys maanpinnasta.

Alueella 1 hienorakeisen maakerroksen alapinta on vähemmän kuin 4 metriä maanpinnasta ja kerrospaksuus vaihtelee välillä 0...1,4 m. Tällä alueella suositeltavana perustamistapana on massanvaihto hienorakeisen kerroksen alapintaan. Myös paalutus voi tulla kyseeseen alueilla, joissa hienorakeisten kerroksen alapinta on yli 3 m syvyydessä. Kellarillisissa rakennuksissa massanvaihto on taloudellisempi ratkaisu, sillä kellareita varten alueelle joudutaan tekemään joka tapauksessa kaivanto. Kevyet ja / tai painumia sietävät rakenteet voidaan mahdollisesti perustaa maanvaraisesti.

Alueella 2 hienorakeisen maakerroksen alapinta on syvemmällä kuin 4 metriä maanpinnasta ja kerrospaksuus vaihtelee välillä 0,9...4,2 m. Syvimmillään hienorakeisen kerroksen alapinta on yli 7 metriä maanpinnasta. Tällä alueella perustamistapana on pääsääntöisesti paalutus. Myös massanvaihto voi tulla kysymykseen, mikäli rakennusten alle tulee syviä kellaritiloja.





Kuva 11. Pohjatutkimus- ja maaperän pilaantuneisuusselvitys, maaperä ja rakennettavuus. Kuva: Geobotnia Oy.

Pilaantuneisuustutkimus ja rakennettavuusselvitys on laadittu asemakaava-alueen rakennettavuuden arvioimiseksi sekä rakennusten perustamistapojen alustavaa arviointia varten. Kunkin rakennuksen osalta on ennen rakentamista tehtävä pohjatutkimus perustamisen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Mahdollisesti tarvittavien täydentävien pilaantuneisuustutkimusten tarve on harkittava jatkosuunnittelun yhteydessä.

### Hulevesiselvitys

Sitowise Oy laati asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana hulevesiselvityksen 29.8.2018. Hulevesien hallinnan tarve perustuu valuma-aluelähtöiseen tarkasteluun, kunnallisen hulevesi-infran kapasiteettiin ja purkuvesistön luonteeseen. Työ piti sisällään suunnittelualueen nykyisen hulevesitilanteen tarkastelun, uuden maankäytön vaikutusten tarkastelun nykyisen verkoston kannalta, hulevesien hallintatarpeen arvioinnin ja suunnitelmaehdotuksen haitallisten vaikutusten vähentämiseksi sekä ehdotuksen hulevesien hallintaa koskevista kaavamääräyksistä.

Verrattaessa suunnittelualueen hulevesivirtaamia nykytilanteen ja suunnittelutilanteen välillä hulevesivirtaamissa ei tapahdu olennaista muutosta.

Kaavamääräys huomioiden Myllytullin korttelin 26 korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Mahdollisen viherkaton ja nurmikiveysten osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenteen tulee suunnitella siten, että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelialueella on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja.



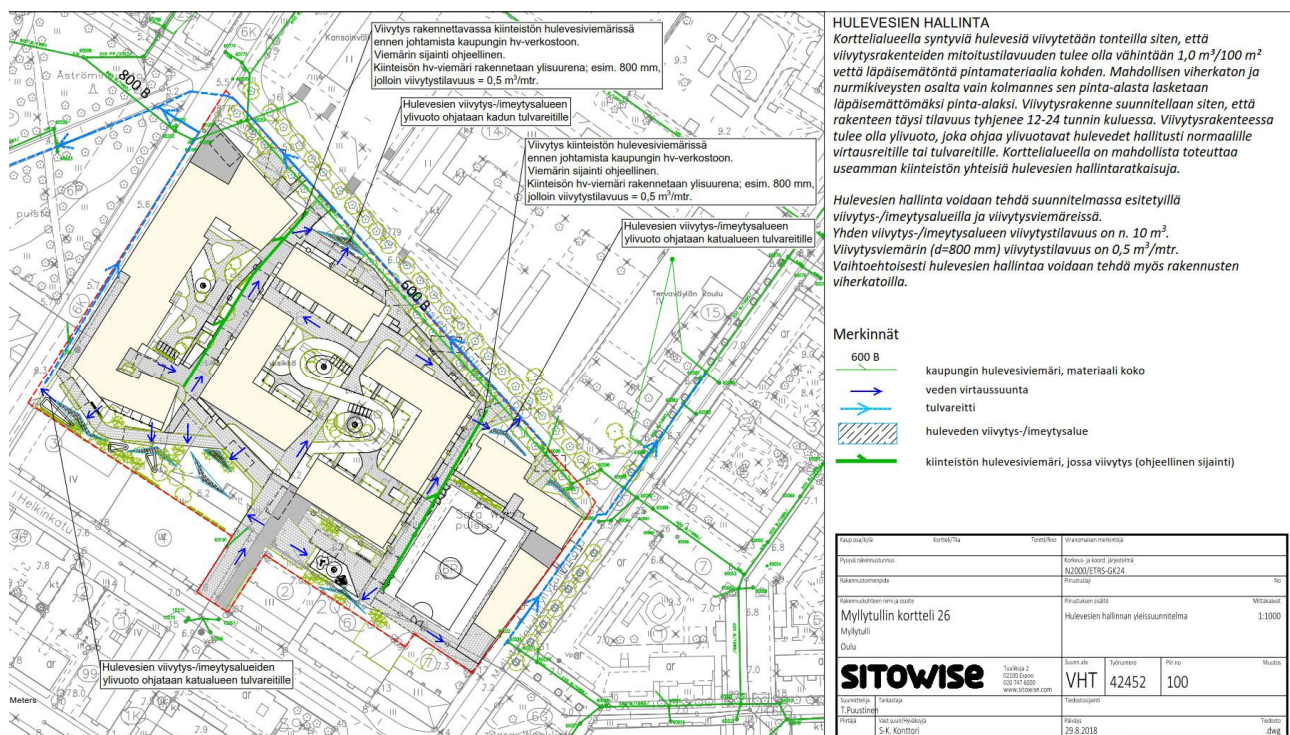
Hulevesien hallintaratkaisuna korttelin alueelle esitetään viivytystä viivytys-/imeytyspainanteissa, jotka sijoituvat tonttien viheralueille. Yhden viivytys-/imeytyspainanteen viivytystilavuus on noin 10 m<sup>3</sup>. Tilavuus perustuu 30-40 cm:n lammikoitumissyvyyteen. Mikäli viivytys-/imeytyspainanteilla ei saada riittävästi viivytystilavuutta, sen osuutta lisätään kiinteistön sisäisellä hulevesien viivytysviemärillä. Viivytysviemärin periaatteena on lisätä viemärin tilavuutta toteuttamalla viemäri ylisuurena ennen liitosta kaupungin verkostoon.

Tonttviemärin liitoksen yläpuolinen osuus (noin 6 m) tehdään normaalin mitoituslaitanteen mukaisella viemärin koolla, jolloin rankkasadetilanteessa viemäriin kertyvä hulevesi padottuu ja yläpuoliselle "ylisuurelle" viemäriosuudelle. Viivytysviemärin (d=800 mm) viivytystilavuus on 0,5 m<sup>3</sup>/mtr.

Kaavaluonnoksessa esitetyllä läpäisemättömän pinnan määrällä korttelialueen tarvittava yhteenlaskettu viivytystilavuus on 150 m<sup>3</sup>. Kyseinen viivytystilavuus saavutetaan suunnitelmassa esitetyillä viivytys-/imeytysalueilla (8 kpl) ja yhteensä 140 metriä pitkällä viivytysviemärillä.

Vaihtoehtoisesti hulevesien hallintaa voidaan tehdä korttelialueen rakennusten viherkatoilla. Viherkattojen avulla voidaan vähentää tarvittavaa hulevesien viivytystilavuutta.

Heikinkadun ja Isokadun risteysalueella on sekaviemärointi, josta hulevedet johdetaan Heikinkadun jätevesiviemäriin ja edelleen jätevedenpuhdistamolle. Jatkossa alueen hulevesiä ei suositella johdettavaksi em. viemäriin, jotta hulevedet eivät turhaan kuormittaisi jätevedenpuhdistamaa.



Kuva 12. Hulevesiselvitys. Kuva: Sitowise Oy.

## Ympäristömeluselvitys

A-Insinöörit suunnittelu Oy on laatinut ympäristömeluselvityksen 24.9.2018. Selvityksen tarkoituksena oli varmistaa Isokadun varren tontin nro 1 asuntojen toteutettavuutta. Selvityksen perusteella kaikki suunnittelualueen parvekkeet tulee lasittaa. Melulta suojaamattomia asuntopihoja ei voida järjestää suunnitellun rakentamisen ulkokehälle. Sisäpihalla rakennusmassa suojaa piha-alueita ympäristömelulta. Selvityksessä esitettiin tontin nro 1 kaavamääräyksiksi:

"Rakennusten, joissa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB tai rakennusaloilla esitetyn dB-merkinnän mukainen"

”Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuinhuoneissa päiväaikana (klo 7-22) enintään 35 dB ja yöaikana (klo 22-7) 30 dB tai voimassa olevan lainsäädännön mukainen melun enimmäistaso”

”Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB tai voimassa olevan lainsäädännön mukainen melun enimmäistaso”

Selvitys on selostuksen liitteenä. Asemakaavamääräyksiä tarkentavassa kolmiomääräyksessä on todettu, että suunnittelualueen asuntojen parvekkeet tulee lasittaa. Asemakaavakartassa on osoitettu selvityksen perusteella tontin nro 1 Isokadun puoleisille rakennusaloille kohdat, joilla rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden  $\Delta L$  on oltava vähintään 33 dB.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt 7.2.2011 Oulun seudun koulutuskuntayhtymä. Hakijan tavoitteena on alun perin ollut alueen jakaminen kahteen osaan siten, että toinen tontti säilyisi oppilaitoskäytössä ja toinen tontti muodostettaisiin asuinkerrostalokäyttöön. asemakaavan muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tarkentuneiden tavoitteiden mukaan opetustoiminta on siirtynyt muualle ja koko tonttia on suunniteltu asuntovaltaiseksi kerrostaloalueeksi. Hakemusta on täydennetty 26.2.2015.

Oulun kaupunki on tarkastellut asemakaavan muutoksen yhteydessä mahdollisuutta osoittaa asuinvaltaista täydennysrakentamista Sara Wacklinin puiston alueelle, kuitenkin säilyttäen liikuntakentän alueella.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty asemakaavapäällikön päätöksellä 29.5.2015.

### 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:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutukunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry

- keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

#### 4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 16.5.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 31.5.-30.6.2016. Asiasta esitettiin kaksi lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 2.1.-1.2.2018 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin yksi mielipide ja kolme lausuntoa.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 6.7.-31.8.2018 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin yksi lausunto, joka on vastineineen selostuksen liitteenä.

Korjattu tonttijaon muutos (päivätty 8.10.2018) on ollut julkisesti nähtävillä 18.10.-1.11.2018. Asiasta ei jätetty muistutuksia.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on ollut alueen täydennysrakentaminen monipuoliseksi asuntovaltaiseksi kerrostaloalueeksi.

Täydennysrakentaminen tukee Oulun kaupunkistrategian tavoitetta: Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

##### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Oulun seudun koulutuskuntayhtymä Osekk valitsi keväällä 2018 omistamansa maa-alueen tuleviksi uusiksi omistajiksi lännen puoleisella tontilla nro 1 Lehto Asunnot Oy:n ja keskialueella (tontti nro 2) Skanska Talonrakennus Oy:n. Suunnitelmiin tuli asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tarkennuksia, jotka on kuvattu kappaleessa 4.5.4.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vuonna 2014 järjestettiin arkkitehtiopiskelijoille ideakilpailu OSEKKin korttelista. Kilpailun tuloksia on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3.3.

Keväällä 2015 alkoi Myllytullin alueen liikennetarkastelu, jonka laati Ramboll Finland Oy. Sen tueksi laadittiin kaavoituksessa alustavia maankäytön mitoitusvaihtoehtoja, joilla tutkittiin täydennysrakentamisen mitoitusta ja liikenneverkon kestävyyttä sekä muunneltavuutta. Liikennetarkastelussa todettiin, että aluetta on järkevää suunnitella tehokkaamman vaihtoehdon mukaan, jossa täydennysrakentamisen kerrosalaa Myllytullissa oli noin 150 000 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksen suunnittelualueelle on tutkittu vaihtoehtoissa kerrosalaa 25–45 000 kem<sup>2</sup>.

Myllytullin alueen liikennetarkastelun mukaan Myllytullin suurimpana vahvuutena on sen sijainti lähellä keskustaa. Lisäksi alueen kävely- ja pyöräilyreitit ovat erityisen kattavat. Osaltaan näiden ansiosta alueen henkilöautoliikenteen kulkutapaosuus on alueella alhainen. Myllytullissa on paljon erilaisia vetovoimatekijöitä. Hupisaarten uniikki luonto houkuttelee alueelle paljon liikkujia. Samoin alueen eri palvelut, kuten museo- ja tiedekeskus Luuppi, ovat hyviä houkuttimia. Lisäksi alueen arkkitehtuuri voidaan lukea yhdeksi vetovoimatekijäksi.

Liikennetarkastelun mukaan runsas maankäytön kasvu Myllytullin alueella voi jatkossa perustua pitkälti kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen varaan. Kasarmintietä ei voida kokonaan katkaista, eli Tulliväylän kapasiteetti ei riitä välittämään alueen läpikulkua ja uuden maankäytön tuottamaa lisäliikennettä. Kasarmintien hidas-



taminen ja kävelyn ja pyöräilyn painottaminen alueella on mahdollista liikennekulttuurin kehittyessä. Esim. shared space -tyyppiseen ratkaisuun voidaan siirtyä sopivalla vaiheistuksella pitemmän ajan kuluessa. Alueen pysäköintijärjestelmää kehitetään keskitettynä, rakenteellisena ja mahdollisimman ulkosyöttöisenä.

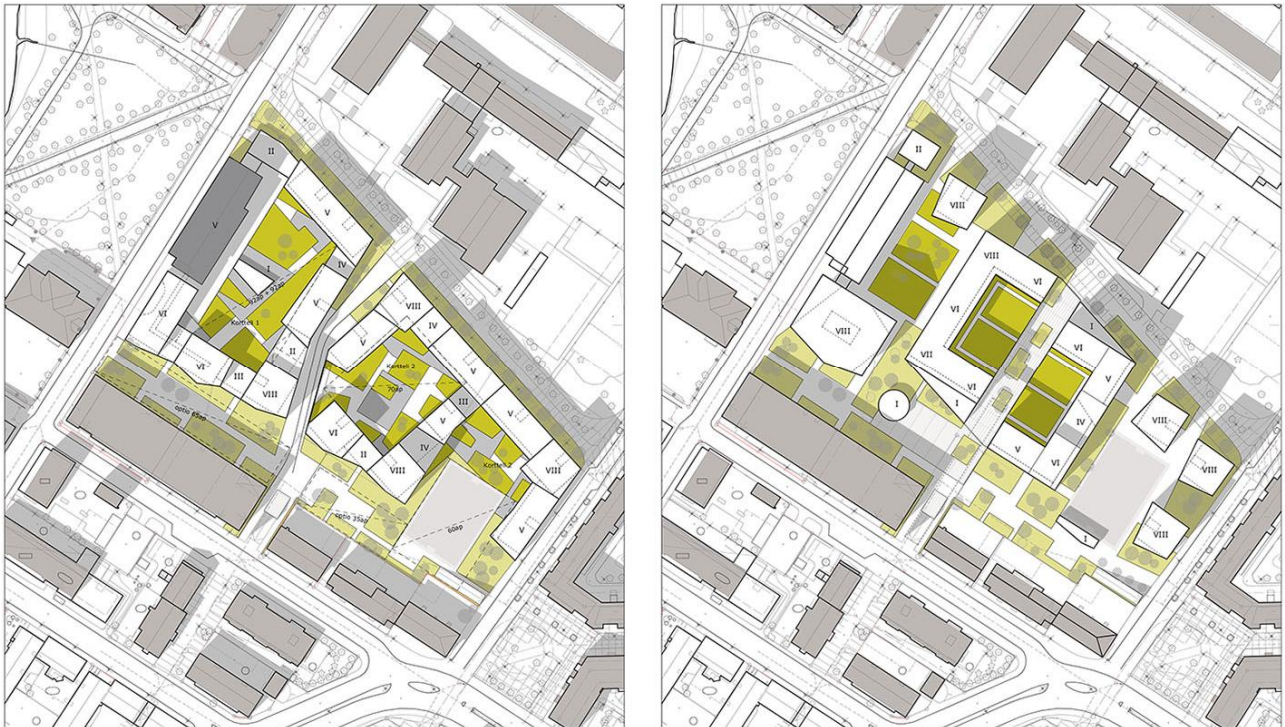
Riitta Juutinen on laatinut aiheesta diplomityön yhteistyössä Tampereen teknillisen yliopiston ja Ramboll Finland Oy:n kanssa. Työn rahoittajina toimivat Oulun kaupunki, Ympäristöministeriö ja Liikennevirasto. Liikennetarkastelussa esitetyt lähtötiedot ja kehitysehdotukset ovat perustuneet diplomityöhön. Työn tavoitteena oli tutkia Myllytullin maankäytön kehittämismahdollisuuksia liikennejärjestelmän näkökulmasta.

Alkuvuodesta 2017 valmistui Myllytullin täydennysrakentamisen visio, johon kuului myös asemakaavan muutosalueelle laadittuja vaihtoehtoja. Visio on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3.3. Myllytullin vision keskeisenä ajatuksena on ollut katutason tilojen aktiivisuus, jonka pohjalta korttelialueen kaavamerkintä mahdollistaa liike- ja toimistotilojen sijoittamisen. Varsinkin Isokadun varrella, joka on merkittävä väylä Myllytullin alueelle keskustasta, tulee aktivoida katutilaa liike- ja/tai toimistotiloilla.

Kaavoitus on selvittänyt Sara Wacklinin puistossa sijaitsevalle liikuntakentälle mahdollisia muita sijoituspaikkoja Myllytullissa. Todettiin, että paras paikka saavutettavuuden ja maankäytön kannalta on nykyinen alue, mutta puistoaluetta on kuitenkin suunnitelmissa esitetty rajattavaksi Valjastehtaan kadun ja Myllytullinkadun suunnasta rakentamisella, joka soveltuu mittakaavaltaan olevaan Myllytullin alueeseen.

PAVE Arkkitehdit Oy (aiemmin nimeltään Archeus Oy) on laatinut suunnittelualueelle maankäytön suunnitelmia Oulun kaupungin ja OSEKKin tilauksesta. Sito Oy on laatinut liikenne- ja ympäristösuunnitelmia. Keskeisinä maankäytön suunnittelun lähtökohtina ovat olleet Isokadun varren vanhimman rakennusosan säilyminen ja uusi käyttötarkoitus, rakennusten kaupunkimainen ja tasapainoinen massoittelu (ei korkeaa rakentamista) sekä korttelin lounaisosaan muodostettava puistomainen viheralue, joka muodostaa uuden näkymän lännessä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Myllytullin koulun suuntaan. Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakansien alle. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin ohjausryhmätyöskentelyssä maankäyttömalli, jossa alueen keskelle muodostuu kahden porrastetun U-kirjaimen muotoinen, korkeuksiltaan vaihteleva kokonaisuus. Alueen itäreunaan jää puistoalue, jolle sijoitetaan liikuntakenttä, sekä korttelialuetta rajaavaa III-IV-kerroksista rakentamista. Isokadun suunnassa suojelurakennusta täydennetään VIII-kerroksisella rakentamisella.

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen jälkeen suunnitelmia tarkennettiin kappaleissa 4.4.2 ja 4.5.4 kuvattulla tavalla.



Kuva 12. Alustavia maankäyttöluonnoksia. Kuva: Archeus Oy.

#### 4.5.2 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.5.-30.6.2016. Asiasta esitettiin kaksi lausuntoa. Ne ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide ja kaksi lausuntoa. Ne ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnossa otettiin kantaa suojelurakennuksen yhteyteen suunniteltuun täydennysrakentamiseen. Lausunnon mukaan liitokset ja päälle sijoitetut korotukset/lisät eivät ota riittävästi huomioon valjastehdasrakennuksen suojelustatusta. Kaupunkikuvallisesti muutos näkyisiin Åströmin puiston ja Isokadun sekä Kasarminkadun suuntaan on huomattava.

Entiseen valjastehtaaseen liittyviä suunnitelmia on kaavaehdotusvaiheessa tarkennettu siten, että suojelurakennukseen ei liity korkeampia uudisosa, eikä suunniteltu rakentaminen ylitä suojelurakennuksen räystäskorkeaa. Suojelurakennus on tarkennusten myötä aiempaa merkittävämmässä asemassa Åströmin puiston suunnalta katsoen. Muilta osin mielipiteet ja lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa. Suunnitelmien tarkennukset on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.4.2.



Kuva 13. Havainnekuva, asemakaavan muutosluonnosvaihe. Kuva: PAVE Arkkitehdit Oy, luonnosvaiheen tontin nro 7 suunnitelmat Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

#### 4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 6.7.–31.8.2018. Nähtävilläoloaikana esitettiin Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto, jossa ei esitetty muutoksia asemakaavaan. Lausunto on vastineineen selostuksen liitteenä. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehtiin korjauksia, jotka on esitelty kappaleessa 4.5.4.

#### 4.5.4 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Tontin nro 5 suunnitelmia tarkennettiin asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen uuden toimijan tavoitteiden mukaan siten, että suurempi osa olevasta V-kerroksisesta rakennuksesta säilyy. Massoitteita muutettiin asemakaavaluonnosvaiheeseen nähden siten, että suojelurakennuksen yläpuolelle ulottuvat rakennusosat madaltuivat ja keskimäinen kolmesta kahdeksankerroksisesta siivestä poistettiin. Pohjois-Pohjanmaan museon asemakaavan muutosluonnoksesta jättämässä lausunnossa esitettiin suojelurakennuksen parempaa huomioon ottamista kaupunkikuvassa, mitä suunnitelmien tarkennus paransi. Rakennusmassoja muotoiltiin uudelleen tontin etelä- ja pohjoispäässä, kuitenkin siten, että tontin eteläreunan suuntaan varattu vihersormi näkyvineen säilyy. Tontin kerrosalaa päivitettiin.



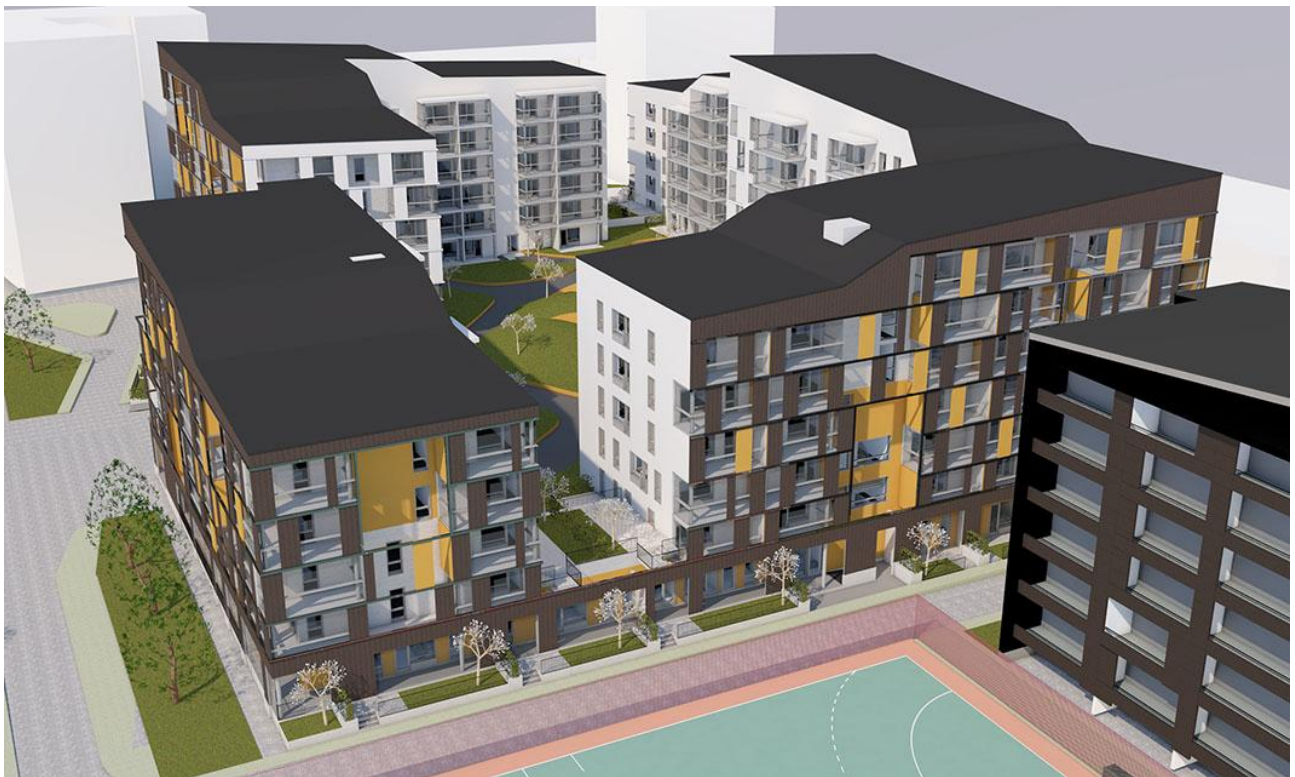
Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen keskialueen kaksi tonttia (nrot 6 ja 7) yhdistettiin yhdeksi tontiksi nro 6, jolloin asemakaavan muutoksen myötä muodostuu uudet tontit nro 5-8 aiemman 5-9 sijaan.

Idän puoleisen tontin nro 8 suunnitelmia tarkennettiin asemakaavaluonnosvaiheen jälkeen siten, että kerros- luku väheni yhdellä ja kerrosala väheni vastaavasti. Tontti on ajateltu toteutettavan kaupunkientaloraken- tamisena, jossa asunnoilla sisäänkäynnit Myllytullinkadun suunnasta.

Asemakaavan muutosalueen kerrosala oli luonnosvaiheessa 38 350 kem<sup>2</sup> sekä 3700 kem<sup>2</sup> talous- ja huoltoti- loja. Ehdotusvaiheessa kerrosalaksi muodostui 35 550 kem<sup>2</sup> sekä 7600 kem<sup>2</sup> autosuoja-, talous- ja huoltotilo- ja. Asemakaavamerkintöjä tarkentava kolmiomääräys laadittiin kaavaehdotusvaiheessa, kts. kappale 5.1.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen suunnittelualueen korttelin 26 tonttien nro 3 ja 4 viereinen tonttien istutettavaksi alueeksi osoitettu alue muutettiin puistoalueeksi. Viheralueiden kunnossapi- don ja hallinnoinnin kannalta on selkeämpää, että yleinen kulkuyhteys on kaupungin puistoalueella. Alueella ollut ohjeellinen varaus maantasopysäköinnille poistettiin. Tästä johtuen asemakaavan muutosalueelle sijoit- tuva korttelialue sai uuden numeron 37 ja tontit saivat uudet numerot 1-4, jotka vastaavat asemakaavan muutoksen luonnos- ja ehdotusvaiheessa olleita korttelin 26 tontteja nro 5-8. Tässä kappaleessa on viitattu aiempiin tonttinumeroihin 5-8, muualla selostuksessa on käytetty uusia numeroita. Lisäksi asemakaavan kol- miomääräykseen päivitettiin uudet tonttinumerot, hulevesiselvityksen perusteella hulevesien viivytyksen mi- toitus sekä meluselvityksen perusteella parvekkeiden lasitusvaatimus koskemaan myös suojelurakennuksen pohjoispäätyyn rakennettavia parvekkeita. Asemakaavakartalle merkittiin tontin nro 1 Isokadun varren raken- nusaloille, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden  $\Delta L$  on oltava vähintään 33 dB. Sara Wacklinin puis- toon osoitetun pelialueen raja korjattiin määrävän merkinnän sijasta sijainniltaan ohjeelliseksi, millä ei ole vaikutusta pelialueen suunnitelmiin.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset edellyttivät korjatun tonttijaon asettamisen nähtäville. Tonttijaosta ei esitetty nähtävilläoloaikana muistutuksia.



Kuva 14. Maankäytön viitesuunnitelma, näkymä idästä tontin nro 6 suuntaan. Kuva: PAVE Arkkitehdit Oy, tontin nro 5 suunnitelmat Luo Arkkitehdit Oy, tontin nro 7 suunnitelmat Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuore- lahti Oy.



#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 24.5.2016 § 210.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2017 § 643 asettaa valmisteluaineiston mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 19.6.2018 § 319 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 6.7.–31.8.2018 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 16.10.2018 § 468 asettaa korjatun tonttijaon nähtäville. Lisäksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijaon muutos hyväksytään, mikäli palautetta tonttijaon muutoksesta ei esitetä.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalue on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueelle muodostuu kortteli 37, johon kuuluu neljä tonttia (tonttinumerot 1-4) sekä puistoaluetta. Alueelle laaditaan sitova tonttijako asemakaavan muutoksen yhteydessä. Suunnitellun täydennysrakentamisen kerrosluvut vaihtelevat välillä I–VIII.

Isokadun varressa tontilla nro 1 sijaitseva entisen Åströmin tehtaan rakennuksen vanhin osa, jonka kerrosluku on V, on suojeltu asemakaavassa. Suojelumerkintä kohdistuu rakennuksen vanhimpiin osiin, joihin ei kuulu 1950-luvulla rakennettu viides kerros. Vanhimpia osia koskee suojelumerkintä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää maakuntamuuseon / museoviraston lausunto. Tontille nro 1 saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen, vähimmäiskerrosala on 650 m<sup>2</sup>. Luku sisältyy tontin kerrosalaan.

Tontille on osoitettu rakennusala maanalaisiin tiloihin johtavalle ajoluiskalle sekä etelän ja idän puolelle rakennusalat I–VIII -kerroksiselle täydennysrakentamiselle.

Alueen keskelle tontille nro 2 muodostuu kahden porrastetun U-kirjaimen muotoinen, rakennuskorkeuksiltaan (I–VIII kerrosta) vaihteleva kokonaisuus, joka muodostuu neljästä, osin toisiinsa katoksilla liittyvästä rakennusmassasta. Rakennusten väliin muodostuu sisäpiha, jolle on suunniteltu autopaikkoja maanpäällisen kannen alle (kaavamerkintä p-2) sekä kansipiha. Osa tarvittavasta pysäköinnistä on suunniteltu maanpinnan alle. Maanalaisen pysäköintipaikan varaus ulottuu koko korttelialueelle.

Korttelin lounaisosaan muodostuu puistoaluetta sekä puistomaista istutettavaa aluetta, jolta muodostuu uusi näkymä lännessä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Myllytullin koulun päädyn suuntaan. Puistoalueelle on osoitettu varaus maanalaisesta johtoa varten.

Sara Wacklinin puiston alueelle on varattu puistoaluetta (VP) ja osoitettu Valjastehtaankadun varteen tontti nro 3 IV–VI-kerroksista rakennusta varten sekä Myllytullinkadun varteen tontti nro 4 III-kerroksista rakennusta varten. Asemakaavamerkinnällä on osoitettu puistoon ohjeellinen paikka pelialueelle. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellisella merkinnällä varaus pysäköinnille, joka palvelee pelikentän käyttäjiä.

Uusikadun katualue Heikinkadulta kortteliin 26 asti on osoitettu pihakaduksi.

Alueen kokonaisrakennusoikeus on 35 550 kem<sup>2</sup> sekä 7600 kem<sup>2</sup> autosuoja-, talous- ja huoltotiloja. Korttelitehokkuudeksi muodostuu AL-korttelialueella 2,37.

Korttelialueelle on osoitettu kaksi sijoituspaikkaa muuntamoille (kaavamerkintä vm) sekä vesijohdolle tarkoitettu varaus maanalaiselle johdolle.

Valjastehtaankatu säilyy jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna. Asemakaavan muutoksessa on laajennettu hieman aluetta, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h), jotta huoltoajo palvelee paremmin Kansainvälisen koulun tarpeita. Valjastehtaankadun varren arvokas puusto on osoitettu asemakaavassa säilytettäväksi.

Asemakaavakartassa on osoitettu tontin nro 1 Isokadun puoleisille rakennusaloille kohdat, joilla rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden  $\Delta L$  on oltava vähintään 33 dB.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu tontteja nro 1-4 koskeva myl3-merkintä, jossa määritellään tarkemmin esimerkiksi kaupunkikuvaan, rakentamiseen, rakennussuojeluun, piha-alueisiin, pysäköintiin ja polkupyörien säilytykseen liittyviä asioita. Tämä ns. kolmiomerkintä on asemakaavamerkinnoissä selostuksen liitteessä 5.

#### 5.1.1 Mitoitus

Alueelle on arvioitu muodostuvan noin 465 asuntoa 700 asukkaalle. Mitoitusperusteena on käytetty asunnon keskikokoa 75 kem<sup>2</sup> ja asukasmäärää 1,5 henkilöä/asunto.

#### 5.1.2 Palvelut

Isokadun varteen tulee osoittaa myymälä- tai liiketilaa. Alueelle on asemakaavan mukaan mahdollista osoittaa palveluita laajemminkin. Muilta osin alueen tulevat asukkaat käyttävät lähialueen palveluita.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen myötä alueen kokonaisilme uudistuu merkittävästi. Valjastehtaankadun varren arvokas puusto on osoitettu asemakaavassa säilytettäväksi ja sen säilymiseen tulee kiinnittää huomiota jatko-suunnittelussa. Muilla osilla suunnittelualueita uudistetaan ja puita mahdollisesti poistetaan. Suunnittelualueen eteläosaan muodostuu uusi viheryhteys, puistomainen istutettava alue, joka muodostaa uuden näkymän lännessä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Myllytullin koulun päädyn suuntaan. Tämä uusi vihersormi toteuttaa Myllytullin täydennysrakentamisen vision ajatusta Ainolanpuiston puistoalueen vihreyden lomittumisesta kaupunkirakentamisen sekaan.

Sitowise Oy:n laatimissa asemakaavan muutokseen liittyvissä ympäristösuunnitelmissa, jotka ovat selostuksen liitteenä, on asetettu tavoitteita jatkosuunnittelulle. Jatkotoimenpidesuosituksen mukaan ympäristösuunnittelua tulee jatkaa ja tarkentaa rakennussuunnitelmien yhteydessä. Korttelin keskelle muodostuva yhtenäinen viheralue tulee suunnitella kokonaisuutena. Viheralueeseen liittyvien tonttien pihasuunnitelmat tulee yhteensovittaa viheralueen suunnitelmien kanssa, jotta kokonaisuudesta muodostuu yhtenäinen ja viihtyisä ympäristö. Tonttien piha-alueiden ja kansipihojen suunnittelussa tulee käyttää viheralan ammattilaisia. Tontit ja kansipihat tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaasti. Erityisen tärkeää on huolehtia, että varsinaiset kansirakenteet suunnitellaan niin vahvoiksi, että ne kestävät kasvualustojen ja kasvillisuuden muodostaman rasituksen. Piha-alueiden hoidosta tulee laatia selkeät ohjeet ja valvoa pihojen hoidon toteutumista. Hoidon tulee olla tiiviimpää pihojen elinkaaren ensimmäisinä vuosina, siihen asti kunnes istutetut kasvit saavuttavat toivotun peittopinta-alan. Kalusteiden ja varusteiden valinnassa tulee vaalia laadukkaita ja kestäviä tuotteita. Kansipihojen kalusteita ja varusteita valittaessa tulee varmistua siitä, että niiden asentaminen on mahdollista kansirakenteen päälle. Rakentamisen aikana tulee huolehtia riittävästä työmaavalvonnasta myös vihertöiden osalta. Etenkin Valjastehtaankadun lehmusten suojaaminen ja juuristoalueen vapaana säilyttäminen tulee varmistaa aktiivisella työmaavalvonnalla.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu korttelin 37 tontteja nro 1-4 koskeva myl3-merkintä, jossa määritellään tarkemmin esimerkiksi piha-alueisiin ja hulevesien käsittelyyn liittyviä asioita. Ks. liite 5, asemakaavakartta merkintöjen selityksineen.



Kuva 15. Maankäytön viitesuunnitelma, näkymä etelästä Isokadun varresta, tontti nro 1. Kuva: Luo Arkkitehdit Oy.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Maankäyttösuunnitelmat on muodostettu tarkastelemalla eri vaihtoehtoja. Alustavat vaihtoehdot on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.5.1. Niihin kuuluu maankäytön viitesuunnitelmien lisäksi alueesta järjestetty ideakilpailuarkkitehtiopiskelijoille, Myllytullin täydennysrakentamisen visio sekä maankäytön tueksi tehtyjä liikennetarkasteluja.

Suunnittelualue sijaitsee merkittävällä paikalla Hupisaarten kaupunkipuiston ja ruutukaavakeskustan vieressä. Keskeisinä maankäytön suunnittelun lähtökohtina ovat olleet Isokadun varren vanhimman rakennusosan säilyminen ja uusi käyttötarkoitus, rakennusten kaupunkimainen ja tasapainoinen massoittelu sekä korttelin lounaisosaan muodostettava puistomainen viheralue, joka muodostaa uuden näkymän lännessä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Myllytullin koulun suuntaan. Korkean rakentamisen selvityksen mukaisesti suunnitel-



missa ei ole esitetty korkeaa rakentamista, jolloin lähellä sijaitseva Tietomaan torni säilyttää asemansa Myllytullin alueen maamerkkinä.



Kuva 16. Maankäytön viitesuunnitelma, näkymä idästä. Kuva: PAVE Arkkitehdit Oy, tontin nro 1 suunnitelmat Luo Arkkitehdit Oy, tontin nro 3 suunnitelmat Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

Suunnittelualue rajautuu Isokadun varressa valtakunnallisesti arvokkaaseen Hupisaarten kaupunkipuistoon kuuluvaan Åströminpuistoon. Isokadun varressa sijaitsevan entisen Åströmin tehtaan rakennuksen vanhin osa on suojeltu asemakaavassa. Se yhdessä suojellun Myllytullin koulun kanssa muodostaa pysyvyyttä Åströmin puiston suunnan näkymiin ja kaupunkikuvaan Isokadun varressa. Näiden välistä nurkkaa voidaan asemakaavan muutoksen myötä täydentää rakentamisella, kuitenkin siten, että Isokadun varteen muodostuu istutettava alue ja sen kautta uusi näkymä korttelin läpi Myllytullin koulun päätyä kohti. Suojelurakennuksen lähiympäristössä on mahdollista täydennysrakentaa aluetta suojelurakennuksen korkeuteen ja kaupunkikuvalliseen asemaan soveltuvalla tavalla. Suunnitelma ei vaaranna valtakunnallisesti arvokkaan alueen arvoja, vaan muodostaa siihen aluetta täydentävän oman kerrostumansa siten, että suojelurakennuksen kaupunkikuvallinen asema säilyy.

Alueen rakennuskanta uudistuu asemakaavan muutoksen myötä lukuun ottamatta Åströmin tehtaan rakennuksen vanhinta osaa.

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnissa 2016 esitettiin asuntola (rakennus G, 1953) ja asuntolan laajennus (rakennus H, 1973) arvokkaina moderneina rakennuksina. Rakennukset on kuitenkin todettu huonokuntoisiksi ja niiden purkaminen on suunnitteilla. Asuntolarakennuksille G, H ja J on myönnetty purkuluvat 2015. Muissa alueen moderneissa rakennuksissa ei ole nähty erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Myllytullin täydennysrakentamisen visiossa oli ideoitu myös suunnittelualueen lounaan puolella korttelin 26 tonteilla nro 3 ja 4 sijaitsevia pysäköintilaitosten rakennuksia. Suunnitelmissa on otettu huomioon alueen tulevaisuuden jatkokehittämismahdollisuuksia siten, että rakentaminen ei ulotu kiinni pysäköintilaitosten tontteihin, vaan on rajattu niistä puistoalueella.



Kuvat 17 ja 18. Maankäytön viitesuunnitelma, näkymä Valjastehtaankadulta ja tontin nro 2 sisäpihalta. Kuva: PAVE Arkkitehdit Oy, tontin nro 1 suunnitelmat Luo Arkkitehdit Oy, tontin nro 3 suunnitelmat Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

### 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnitelman myötä Sara Wacklinin puiston puistoalue pienenee, mutta Uusikadulta Isokadulle on osoitettu uutta puistoaluetta. Alueelle on suunniteltu liikuntakenttä. Sitowise Oy on laatinut asemakaavan muutoksen yhteydessä ympäristösuunnitelmat. Valjastehtaankadun varren arvokas puusto on osoitettu säilytettäväksi.

### 5.3.3 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnitellut asunnot sijaitsevat keskusta-alueella hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä. Alueella säilyy liikuntakenttä.

### 5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Liikennemäärät ja pysäköintipaikat alueella lisääntyvät täydennysrakentamisen myötä. Koulutoimintojen ja OSEKK:n muiden toimintojen poistuminen alueelta vähentää vastaavasti kohteeseen suuntautuvaa ja sieltä alkavaa liikennettä. Hankkeella ei ole katsottu olevan merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen. Pääajoyhteys alueelle on Uusikadulta, joka on pihakatu. Alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet ja se rajautuu pyöräilyn pääreittiin.

Tontilla nro 3 on ajateltu pilotoitavan ratkaisua, joka perustuu yhteiskäyttöautojen käyttöön. Tonteilla nro 1-2 on tutkittu asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa autopaikkatarpeen lievennystä esim. yhteiskäyttöautoilla ja nimikoimattomilla autopaikoilla. Vähennysvaikutuksen arvioitiin olevan näillä tonteilla 11–14 %. Kaupunginhallitus hyväksyi uudet pysäköintinormit käyttöön otettavaksi Oulun kaupungin alueella päätöksellään 26.3.2018 §82. Niiden myötä alueella pääkäyttötarkoituksena olevan asumisen pysäköintivelvoite lieveni aiemmasta merkittävästi, joten pysäköinnin joustokertoimille ei ole ollut tarvetta asemakaavassa. Pysäköintivelvoite on kuvattu asemakaavamääräyksissä.

Liikenne- ja sekä vaikutukset katuverkkoon ja liikenteeseen on kuvattu tarkemmin selostuksen liitteenä olevassa Sitowise Oy:n laatimassa liikenneselvityksessä. Selvityksessä esitettyjä asemakaavan muutoksen aiheuttamia toimenpiteitä ovat uusi suojatie ja linja-autopysäkki Isokadulle sekä pihakadun leventäminen Uusikadulla.

### 5.3.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnitelma mahdollistaa täydennysrakentamisen keskusta-alueella palveluiden läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Suunniteltu rakentaminen vaikuttaa lähialueen näkymiin ja näkyy kaupunkimaisessa, mutta lähiseudun asukkaiden elinolosuhteisiin suunnitelmilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta. Pelikenttä säilyy puistoalueella, vaikkakin täydennysrakentamisen myötä sen koko pienenee. Kentän rat-

kaisua on suunniteltu yhteistyössä liikuntapalveluiden kanssa ja sen mitoituksessa on otettu huomioon kentän käytön tarpeet.

#### 5.3.6 Ilmastovaikutukset

Suunnitellun hankkeen voidaan katsoa edustavan kestävästä kehityksestä mukaista täydennysrakentamista, kun asuntoja sijoitetaan keskustan palveluiden läheisyyteen sekä hyvien joukkoliikenne-, pyöräily- ja kävely-yhteyksien alueelle.

#### 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristömeluselvityksessä on esitetty vaatimukset siitä, miten tontin nro 1 ulkovaipan ja parvekkeiden meluntorjunta tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa. Selvitys on selostuksen liitteenä. Asemakaavamääräyksiä tarkentavassa kolmiomääräyksessä on todettu, että suunnittelualueen asuntojen parvekkeet tulee lasittaa. Asemakaavakartassa on osoitettu tontin nro 1 Isokadun puoleisille rakennusaloille kohdat, joilla rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden  $\Delta L$  on oltava vähintään 33 dB. Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu muita erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

#### 5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä. Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita.

#### 5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty uusia nimiä.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteenä on PAVE Arkkitehdit Oy:n laatimat korttelin viitesuunnitelmat sekä Sitowise Oy:n laatimat liikenne- ja ympäristösuunnitelmat. Luo arkkitehdit Oy on laatinut tontin nro 1 viitesuunnitelmat Lehto Group Oy:lle. Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti on laatinut tontin nro 3 viitesuunnitelmat Sivakka-yhtymä Oy:lle.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan vaiheittain asemakaavan saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään rakennuslupavaiheessa.

Oulussa 8. päivänä lokakuuta 2018

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

Jere Klami  
kaavoitusarkkitehti



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	01.02.2019
Kaavan nimi	VI kaupunginosan korttelin 26 tontin nro 2, pyräköinti- ja katualuetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta koskeva asemakaavam muutos		
Hyväksymispvm	17.12.2018	Ehdotuspvm	08.10.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	24.05.2016
Hyväksymispykälä	§124	Kunnan kaavatunnus	564-2156
Generoitu kaavatunnus	564V171218A§124		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,7413	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,7413

## Ranta-asetakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2,7413	100,0	43150	1,57	0,0000	20350
A yhteensä	1,7114	62,4	43150	2,52	1,7114	43150
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,6130	-22800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4872	17,8			-0,0064	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5427	19,8			-0,0920	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

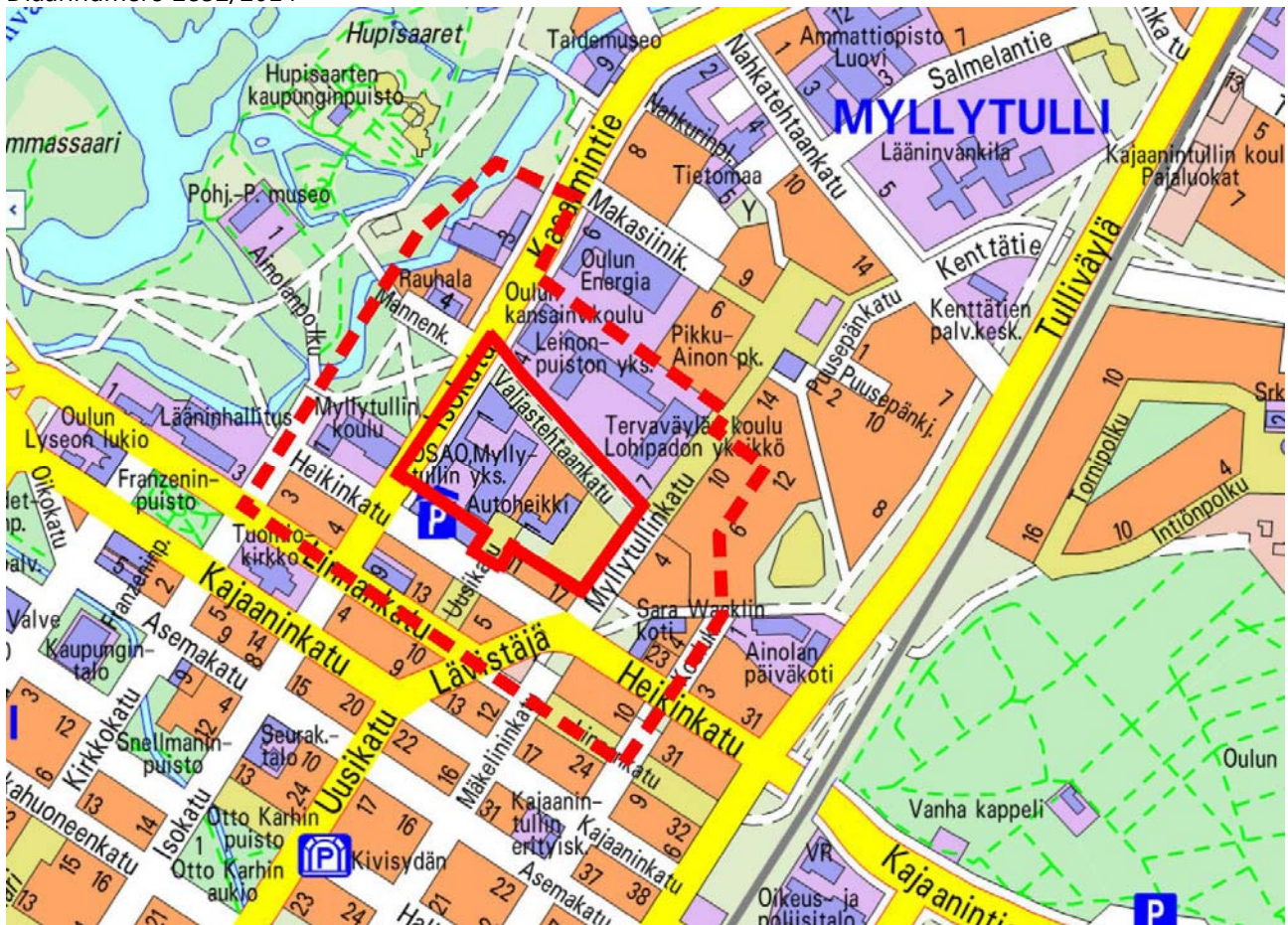
## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,7413</b>	<b>100,0</b>	<b>43150</b>	<b>1,57</b>	<b>0,0000</b>	<b>20350</b>
<b>A yhteensä</b>	1,7114	62,4	43150	2,52	1,7114	43150
AL	1,7114	100,0	43150	2,52	1,7114	43150
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-1,6130	-22800
YO					-1,6130	-22800
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,4872	17,8			-0,0064	0
VP	0,4872	100,0			0,4872	0
VU					-0,4936	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,5427	19,8			-0,0920	0
Kadut	0,4654	85,8			-0,0773	0
Pihakadut	0,0773	14,2			0,0773	0
LP					-0,0920	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

# Myllytullin kaupunginosan korttelin 26 tontti nro 2, pysäköintialue sekä katu- ja puistoalue (Isokatu 1, Uusikatu 1-2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Myllytullin kaupunginosan korttelin 26 tonttia nro 2, pysäköintialuetta sekä katu- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos (Isokatu 1, Uusikatu 1-2, Sara Wacklinin puisto, Valjastehtaankatu)

Kaavatunnus 564-2156  
Diaarinumero 2852/2014



Asemakaavan muutosalue



Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

**Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.



## Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutus-menettelyistä sekä asemakaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Siinä kerrotaan asemakaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua, ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, minkälaisia asemakaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

## Suunnittelualue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Suunnittelualueeseen kuuluu Myllytullin kaupunginosan korttelin 26 tontti nro 2 (Isokatu 1 ja Uusikatu 1), pysäköintialue, Valjastehtaan katualue sekä Sara Wacklinin puisto. Suunnittelualue rajautuu koillisessa kortteliin 5, kaakossa Myllytullinkatuun, lounaassa kortteliin 20, korttelin 26 tontteihin nro 3 ja 4 sekä luoteessa Isokatuun.

## Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta tontin nro 2 osalta on tehnyt Oulun seudun koulutuskuntayhtymä Osekk. Alueelle suunnitellaan osan rakennuksista kunnostamista uuteen käyttötarkoitukseen, osan korvaamista uusilla rakennuksilla sekä täydennysrakentamista. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin ja puistoalueen kehittäminen asuntovaltaisena keskustan korttelialueena. Liikuntakentän on tavoitteena säilyä alueella.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Oulun kaupunkistrategia 2020

Kaavatyössä edistetään Oulun kaupungin strategisia tavoitteita eheästä, toimivasta ja energiatehokkaasta yhdyskuntarakenteesta. Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

### Oulun yleiskaava 2020

Oulun yleiskaavan 2020 (voimaan 19.1.2007) mukaan suunnittelualue on keskustan asuin- ja liikealuetta (AK-c). Alue varataan keskustaan soveltuvalle asumiselle, liiketoiminnalle sekä nykyisten keskustatoimintojen laajentamisalueeksi. Keskustan asuin- ja liikealueelle ei saa sijoittaa MRL:n 114 §:n vähittäiskaupan suuryksikköä. Asuinrakennusten pohjakerrokseen voidaan asemakaavassa osoittaa liike- ja työskentelytiloja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

### Uuden Oulun yleiskaavaehdotus

Yleiskaavaehdotus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.4.2016 (§ 25), kaava ei ole vielä lainvoimainen. Siinä alue on pääkeskuksen, keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

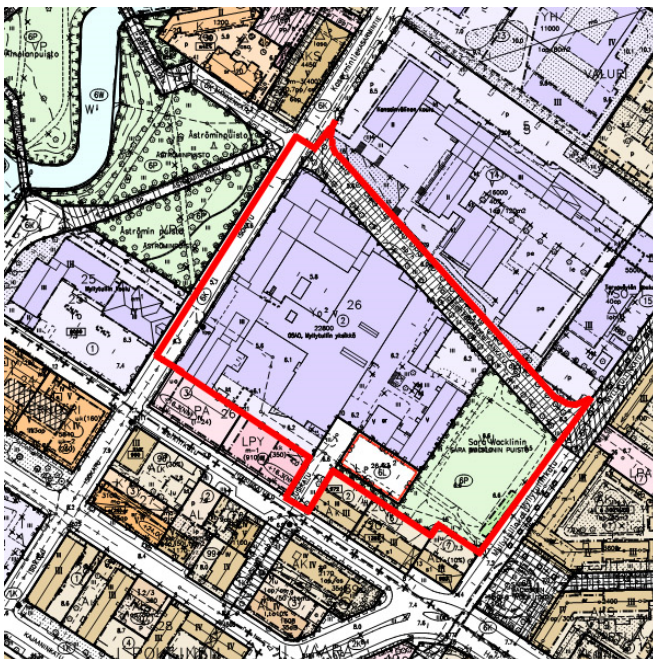
### Voimassa oleva asemakaava

Tontilla nro 2 sekä Isokadun katualueella on voimassa sisäasiainministeriön 23.8.1972 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 593). Tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO<sup>2</sup>), jolla suurin sallittu kerrosluku on V ja rakennusoikeus 22800 m<sup>2</sup>. Korttelialueelle saadaan sijoittaa asuntoja koulun opettajia ja kiinteistöhoiton kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten ja asuntoloita koulun oppilaita varten. Tontin lounaan puolella sijaitsee pysäköintialue tonttia nro 2 varten (L<sub>p</sub>). Sara Wacklinin puiston alueella on voimassa

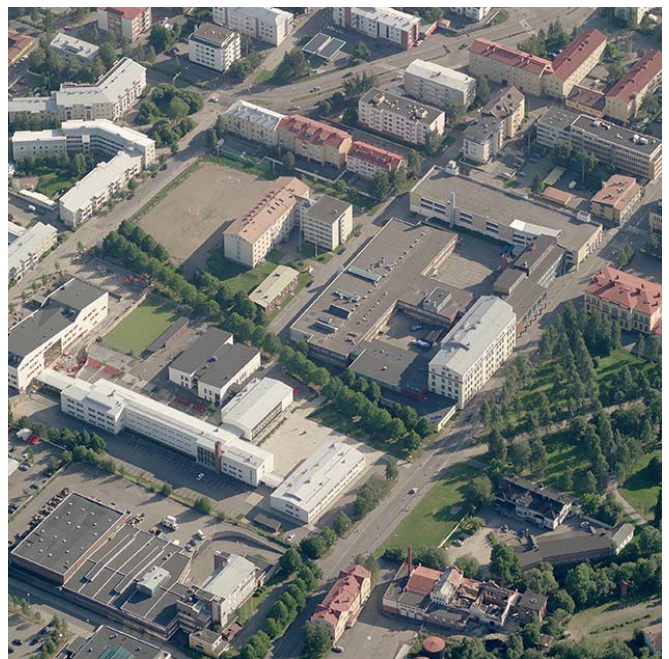
ympäristöministeriön 31.3.1989 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 1275), jonka mukaan alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU). Valjastehtaankadulla on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 1952). Asemakaavan mukaan sen itäpää on jalankululle ja pyöräilylle varattua katua (pp) ja länsipäässä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Isokadun katualueella on voimassa 26.2.1979 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 845) sekä 14.11.1988 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 1274).

### Suunnittelualueen nykytilanne

Tontin nro 2 rakennukset on rakennettu useassa vaiheessa. Vanhin vuonna 1894 valmistunut rakennus toimi alun perin Åström Oy:n valjastehtaana. Pohjois-Pohjanmaan keskusammattikoulu aloitti toimintansa tontilla 1947. Koulurakennusta laajennettiin 1962. Asuntolarakennukset ovat valmistuneet 1953, 1962 ja 1973. Suunnittelualueen lähiympäristössä on Hupisaarten kaupunkipuisto, oppilaitoksia, palvelu- ja työpaikkarakennuksia sekä kerrostalovaltaista asumista. Pysäköintialue on tontin nro 2 käytössä. Sara Wacklinin puistossa on liikuntakenttä.



ote voimassa olevasta asemakaavasta



ilmakuva suunnittelualueelta © Pictometry, Blom Oy, 2009

### **Maanomistus ja sopimusmenettelyt**

Tontti nro 2 on Oulun seudun kuntayhtymä Osekin omistuksessa. Muu osa suunnittelualueesta on kaupungin omistuksessa. Hankkeesta laaditaan yhteistoimintasopimus ja maankäyttösopimus.

### **Suunnittelutyön organisointi**

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Hanketta varten laaditaan tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, mm. korttelin viitesuunnitelmat. Suunnittelua ohjaa asemakaavan muutoksen ohjausryhmä.

### **Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?**

Suunnittelutyön edessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset, esimerkiksi rakennushistoriaselvitys.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ainakin seuraaviin asioihin:

- kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (kulttuurihistorialliset arvot, täydennysrakentaminen, katunäkymät)
- asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin)
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan muutoksen selostukseen.

### Ketkä ovat osallisia ja keille tiedotetaan erikseen?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

#### Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- |  |   |
|--|---|
| • yhdyskuntalautakunta                 | • TeliaSonera Finland Oyj               |
| • Oulun seudun ympäristötoimi          | • Elisa Oyj                             |
| • Oulun Vesi                           | • Fingrid Oyj                           |
| • Oulun Energia                        | • Oulun kaupungin vammaisneuvosto       |
| • Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus        | • Yhdyskuntasuunnittelun seura ry       |
| • Pohjois-Pohjanmaan liitto            | • Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry |
| • Pohjois-Pohjanmaan museo             | • keskustan suuralueen yhteistyöryhmä   |
| • Oulun seutukunta                     | • Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry       |
| • Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos | • Oulun kaupungin vanhusneuvosto        |
| • DNA Oyj                              |   |

#### Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä, etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Kalevassa (asemakaavoituksen ilmoitukset julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana.

Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Torikatu 10, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Kalevassa.

### Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisesta julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla **Oulu 10-palveluissa**, (Torikatu 10), jossa myös kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana asemakaavoituksen asiakaspalvelusta.



Asemakaavan muutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata ja kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan **Oulun kaupungin verkkosivulla:**

**[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet).**

Suunnitelman kortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella **564-2156**.

## Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

### Hankkeen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville neljäksi viikoksi, jona aikana vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. Lisäksi osallisilla on oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan loppuvuodesta 2017. **Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla.** Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

### Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan keväällä 2018 asetetaan asemakaavan muutos- ehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. **Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, kaupungin verkkosivulla sekä lehti-ilmoituksella Kalevassa.** Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

### Hyväksymisvaihe

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

## Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asemakaavoitus, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteeseen asemakaavoitus@ouka.fi.

## Yhteystiedot

### **Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut**

PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)  
asiakaspalvelu: 050-3166 850, 050-3166 849  
asemakaavoitus@ouka.fi

### **kaavoitus**

Jere Klami, kaavoitusarkkitehti  
044 703 2412  
etunimi.sukunimi@ouka.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 31.5.-30.6.2016. Asiasta esitettiin kaksi lausuntoa.

Pohjois-Pohjanmaan museo kirjoittaa 9.6.2016:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville VI (Myllytulli) kaupunginosan korttelin 26 tonttia 2, pysäköintialuetta sekä puistoaluetta (Isokatu 1, Uusikatu 1-2, Sara Wacklinin puisto) koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2156). Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa korttelin ja puistoalueen kehittäminen asuntovaltaisena keskustan korttelialueena. Täydennysrakentamisen lisäksi osa olemassa olevista rakennuksista on tarkoitus kunnostaa uuteen käyttötarkoitukseen, osa on tarkoitus korvata uusilla rakennuksilla. Liikuntakenttä on tarkoitus säilyttää tontilla. Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnän osalta.

#### *Arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö*

Kortteli rajoittuu Oulujoen suistoalueen historialliseen kokonaisuuteen, Hupisaaren alueeseen, Åströmin puistoon. Myllytullin alueella on nähtävissä varhaisempaa oululaista teollisuushistoriaa. Sen rakennuskannasta on jäljellä mm. Åströmin nahkatehtaan rakennuksia (1863 - 1974), joiden käyttötarkoitus täysin muutettu. Alue on kokenut tehtaan sulkemisen jälkeen vaiheen, jossa osa rakennuksista on korjattu ja muutettu sekä opetustoimen että museotoimen käyttöön mutta myös asuinkäyttöön. Muutosalueen kortteliin ovat sijoittunut ammattioppilaitos sekä sen asuntolarakennukset, joista asunnot ovat olleet viimevuodet tyhjiillään. Arvokkain ja vanhin rakennus on alun perin v. 1894 valmistunut Åströmin valjasnahkatehdas, joka on osa Åströmin nahkatehtaan rakennuskokonaisuutta. Alun perin 4—kerroksinen rapattu tiilirakennus edustaa vuosisadan vaihteen tyyppillistä teollisuusrakentamista. Nykyisin valjastehtaaseen on ollut sijoitettuna osa ammattikoulun opetustiloista vuodesta 1947 lähtien. Vanhaa koulurakennusta on laajennettu 1960-luvulla. Koulukiinteistön itälaidalla oleva puistoalue on kaavamuutoksessa tarkoitus säilyä avoimena puistona tai liikuntakenttänä. Lähialueella on kerrostaloasuntoja, oppilaitoksia ja työpaikkakiinteistöjä. Kaavamuutosalueen arvokkain kiinteistä, entinen Åströmin valjasnahkatehdas tulee huomioida korttelin kaavamuutoksessa ja siinä esitettävän täydennysrakentamisen sijoittamisessa kortteliin. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

#### *Arkeologinen kulttuuriperintö*

Muutosalue sijaitsee Oulun vanhan asemakaava-alueen (muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102) ulkopuolella, aivan kaupunkiarkeologisen alueen vierellä. Alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai sellaisiksi katsottavia kerroksia, eikä suunnitelmilla ole vaikutusta arkeologisen kulttuuriperinnän suojelun toteutumiseen. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä suunnitteluhankkeesta yleensä arkeologisen kulttuuriperinnän osalta.

Kaavoitus:

Åströmin nahkatehtaan vanhin 1894 valmistunut rakennusosa on esitetty asemakaavan muutosluonnoksessa suojeltavaksi kaavamerkinnällä sr-20. Sen arvot on pyritty ottamaan huomioon täydennysrakentamisen suunnittelussa. Lausunnolla ei ole muita vaikutuksia asemakaavaan.

Fingrid Oyj kirjoittaa 29.6.2016:

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön. Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme

lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL530, 00101 HELSINKI.

Kaavoitus:

Lausunnolla ei ole vaikutuksia asemakaavaan.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 2.1.–1.2.2018. Asiasta esitettiin yksi mielipide ja kolme lausuntoa.

Asunto Oy Oulun Sara Wacklinin hallitus kirjoittaa 25.1.2018:

Asunto Oy Oulun Sara Wacklinille ei ole ilmoitettu kirjallisesti kaavamutoksesta vaikka taloyhtiö on kaavan vaikutusalueella.

Asunto Oy Oulun Sara Wacklinin vaatii, että Sara Wacklinin puisto säilytetään ja puistoa kehitetään kaiken ikäisille kaupunkilaisille. Lisäksi Asunto Oy Oulun Sara Wacklinin esittää, että Sara Wacklinin toria kehitetään virkistyspaikkana.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen tiedottaminen on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Siinä todetaan, että asemakaavan muutosta koskevan valmisteluaineiston (asemakaavan muutosluonnoksen) nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla. Asemakaavan muutosluonnoksesta ei siis ole ilmoitettu osallisille kirjeitse.

Sara Wacklinin puisto on osoitettu asemakaavan muutoksessa osin edelleen puistoalueeksi, osalle aluetta on suunniteltu alueen mittakaavaan soveltuvaa täydennysrakentamista. Puistoalueelle on suunniteltu kaavamutokseen liittyvän ympäristösuunnittelun yhteydessä ja yhteistyössä eri toimijoiden kanssa pelikenttä, joka palvelee lähialueen kouluja, päiväkoteja sekä muita käyttäjiä. Puistoalueelle on mahdollista sijoittaa muitakin virkistystoimintoja. Puistoalueen kehittäminen kaikenikäisille on kannatettava ajatus, jota pyritään tukemaan tarkemmassa suunnittelussa.

Sara Wacklinin tori ei ole mukana asemakaavan muutoksessa eikä sille ole suunnitteilla muutoksia. Torin kehittämisesityksestä on tiedotettu katu- ja viherpalveluita.

Lausunnolla ei ole vaikutuksia asemakaavaan.

Fingrid Oyj kirjoittaa 31.1.2018:

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.



Kaavoitus:

Lausunnolla ei ole vaikutuksia asemakaavaan.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski, kirjoittaa 1.2.2018:

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Suunnittelualue sijaitsee merkittävällä paikalla Oulun ruutukaavakeskustan ja valtakunnallisesti arvokkaaseen Hupisaaren kaupunkipuistoon kuuluvan Åströmin puiston vieressä.

Suunnittelualue on Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan sopivalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Suunnittelualue on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta.

Asemakaavan muutosalue on osoitettu kaavaluonnoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Asemakaavamuutoksen tavoitteena on uudistaa alueen rakennuskanta lukuun ottamatta Åströmin tehtaan vanhinta osaa.

Alueelta on laadittu vuonna 2016 rakennushistoriaselvitys, joka on toiminut pohjana rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon määrittelylle. Vuonna 1898 rakennetun Åströmin entisen tehtaan vanhin osa on esitetty kaavaluonnoksessa suojeltavaksi rakennukseksi kaavamerkinnällä sr-20. Kaavamääräyksen mukaan rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Osalle suunnittelualueen rakennuksista on myönnetty purkamisluvat vuonna 2015.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutoksen pohjaksi on laadittu tarvittavat selvitykset ja kaavan vaikutukset on arvioitu riittävällä tavalla. ELY-keskuksella ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Kaavoitus:

Lausunnolla ei ole vaikutuksia asemakaavaan.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Anita Yli-Suutala, kirjoittaa 9.6.2016:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville VI (Myllytulli) kaupunginosan korttelin 26 tonttia 2, pysäköintialuetta sekä katu- ja puistoaluetta (Isokatu 1, Uusikatu 1-2, Sara Wacklinin puisto, Valjastehtaankatu) koskeva asemakaavan muutoksen luonnos (kaavatunnus 564-2156). Kaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa käyttötarkoitusta ja mahdollistaa korttelin sekä puistoalueen kehittäminen asuntovaltaisena keskustan korttelialueena. Täydennysrakentamisen lisäksi osa olemassa olevista rakennuksista on tarkoitus kunnostaa uuteen käyttötarkoitukseen, osa on tarkoitus korvata uusilla rakennuksilla. Itäosan liikuntakenttä on tarkoitus säilyttää tontilla nykyisessä käytössä. Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavamuutuskortteli sijoittuu Oulun ruutukaava-alueen pohjoisosaan, jossa alue liittyy olennaisesti arvokkaaseen Hupisaaren puistovyöhykkeeseen sekä Oulun varhaisempaan teolliseen historiaan, Åströmin rakennettuun, säilyneeseen mutta käyttötarkoitukseltaan muuttuneeseen sisältöön ja miljööseen. Kaavamuutosluonnoksessa on luontevasti annettu väljyyttä Myllytullin koulun arvokiinteistön päätyyn jättämällä kortteliin aukko paikoitustalon pohjoispuolella. Samalla avoimella yhteydellä on muodostettu puisto- ja viherväylä jatkumona Hupisaaresta, Ainolan ja Åströmin puistoista korttelin sisälle kuljettavalle piha-alueelle, joka liittyy Sara Wacklinin puiston säilyvään pallokenttään. Viheryhteys jatkuu kavennettuna mutta toimivana edelleen itään Sara Wacklinin torin kautta kulkevana kevyenliikenteen reittinä. Sara Wacklinin puisto on harmittavasti pienennetty Valjastehtaan kadun

kulman ja Myllytullinkadun varren 4-/6-kerroksilla rakennuksella. Näiden sisäpihalle jäävä pallokenttä tulee pienenemään edelleen asuinkerrostalojen pihajärjestelyjen myötä, mitä luonnoksessa näyttää vielä odottavan tarkennusta.

Muutosalueelle suunniteltu korvaava uudisrakentaminen on varsin tiivistä ja korkeaa, missä korkeimmat 8-kerroksiset rakennusmassat on sijoitettu korttelin länsi- ja eteläsivulle. Viitesuunnitelmassa näkyy massojen harmittava varjojen pimentämät piha-alueet. Entisen valjastehtaaseen, sr-20 suojelurakennukseen on liitetty korkeampia uudisosia kiinni olevaan vanhaan rakennukseen, jotka ulottuvat myös sen päälle. Liitokset ja päälle sijoitetut korotukset/lisät eivät ota museon näkemyksen mukaan riittävästi huomioon valjastehdasrakennuksen suojelustatusta. Kaupunkikuvallisesti muutos näkyisiin Åströmin puiston ja Isokadun/Kasarminkadun suuntaan on huomattava. Lähes koko korttelin pihan kattaminen kaksipihaksi tuo haasteita pihan viihtyisyyden rakentamiselle.

Suhteellisen tiivis korttelirakenne luo myös haasteita huollon toimivuudelle talviolosuhteissa vapaan ja riittävän tilan puuttuessa rakennusten välisissä tiloissa. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Kaavoitus:

Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja on osallistunut asemakaavan muutoshankkeen ohjausryhmään ja suunnittelun ohjaamiseen.

Sara Wacklinin puiston pelikenttä on nykytilanteen kenttää pienempi, mutta uusi kenttä on suunniteltu yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja mitoitettu siten, että se ottaa huomioon käyttäjien keskeisiä tarpeita ja on toteutettavissa tarvittavine lumitiloineen. Pelikentän idän puoleisen korttelin suunnitelmia on tarkennettu ja kerrosalaa vähennetty asemakaavan muutoksen kaavaluonnosvaiheen jälkeen, mikä helpottaa pihajärjestelyjä pelikentän lähellä.

Täydennysrakentaminen on suunniteltu siten, että muodostuu suojaisia piha-alueita, joille on valoa antavia ja näkymiä avaavia aukkoja eri suunnista. Kansipihat voivat parhaimmillaan tarjota rauhallisia ja viihtyisiä oleskelualueita, jotka saavat nostetun kannen ansiosta enemmän valoa kuin maantason pihat. Entiseen valjastehtaaseen liittyviä suunnitelmia on tarkennettu asemakaavan muutoksen nähtävilläolon jälkeen siten, että suojelurakennukseen ei liity korkeampia uudisosia, eikä suunniteltu rakentaminen ylitä suojelurakennuksen räystäskorkoa. Suojelurakennus on tarkennusten myötä aiempaa merkittävämmässä asemassa Åströmin puiston suunnalta katsoen. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelman tarkennukset parantavat entisestään suojelurakennuksen arvojen säilymistä ja suunnitelman soveltuvuutta kaupunkikuvaan.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu pelastus- ja huoltoyhteyksiä liikennesuunnitelmien avulla.

Suunnitelmia on tarkennettu pelikentän lähiympäristössä sekä suojelurakennuksen kohdalla lausunnossa mainittuja asioita tarkentaen. Lausunnolla ei ole muita vaikutuksia asemakaavaan.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 6.7.–31.8.2018. Asiasta esitettiin yksi lausunto.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Anita Yli-Suutala, kirjoittavat 30.8.2018:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville VI (Myllytulli) kaupunginosan korttelin 26 tonttia 2, pysäköintialuetta sekä katu- ja puistoaluetta (Isokatu 1, Uusikatu 1-2, Sara Wacklinin puisto, Valjastehtaankatu) koskeva asemakaavan muutoksen ehdotus (kaavatunnus 564-2156). Kaavamutoksella on tarkoitus muuttaa käyttötarkoitusta ja mahdollistaa korttelin sekä puistoalueen kehittäminen asuntovaltaisena keskustan korttelialueena. Täydennysrakentamisen lisäksi osa olemassa olevista rakennuksista on tarkoitus kunnostaa uuteen

käyttötarkoitukseen, osa on tarkoitus korvata uusilla rakennuksilla. Itäosan liikuntakenttä on tarkoitus säilyttää tontilla nykyisenlaisessa käytössä. Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavaehdotus on muuttunut luonnokseen nähden suojelurakennukseen kohdistuvan lisärakentamisen osalta. Ehdotuksessa on huomioitu museon lausunto ja aikaisempaa paremmin suojelun Valjastehtaan kulttuuriympäristön arvo. Rakennuksen keskiosaan luonnosvaiheessa esitetty VIII-kerroksinen noppakylkiäinen on poistettu. Isokadun puolella uudisosan liittyminen on rakennettu III-kerroksisena ja syvennettynä kiinni vanhaan rakennukseen. Sen kaupungin puoleinen 7-/8-kerroksinen nurkkarakennus matalammalla liitososalla antaa tilaa ja näkymiä Isokadulta suojelurakennukseen. Muita osin ehdotus on luonnoksen mukainen. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista esitetystä Isokatu1/Uusikatu1-2 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Kaavoitus:

Lausunnolla ei ole vaikutuksia asemakaavaan.







**ASEMAPIIRROS**

OSEKK - TONTTI 5

**LUOARKKITEHDIT**

Pakkahuoneenkatu 12a 2.krs, 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi





Näkymä Åströminpuiston kulmalta kohti Valjastehdasta



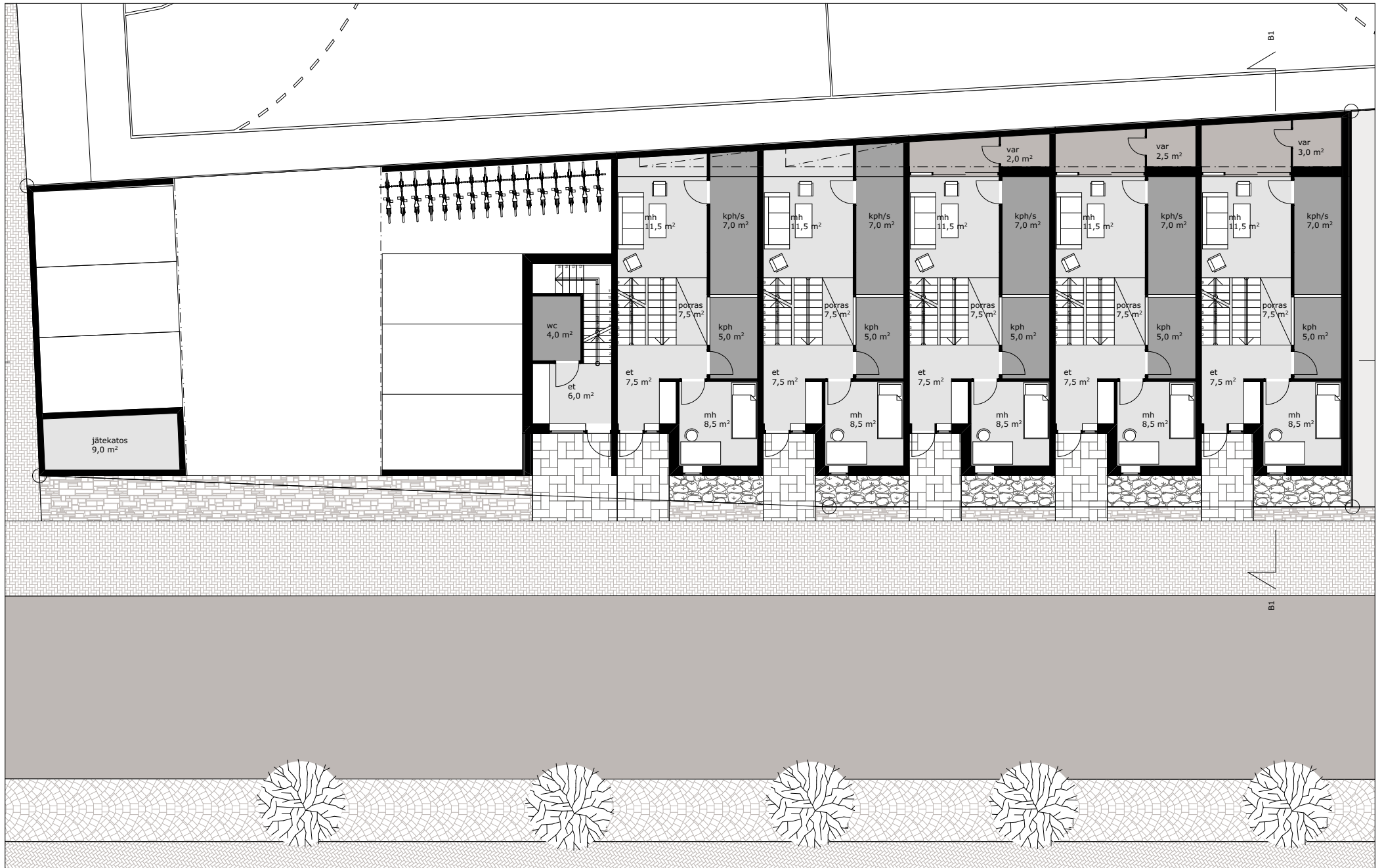


Näkymä Myllytullin koulun kulmalta koilliseen



Myllytulli, Sivakka  
asemapiirustus 1:500  
8.6.2018









Näkymä alueesta lännen suunnasta katsottuna. Etualalla 1898 rakennettu Äströmin tehtaan rakennus.



Näkymä alueesta lounaan suunnasta katsottuna.



Näkymä keskuskorttelista etelän puolelta katsottuna.



Näkymä keskuskorttelista Myllytullinkadulta katsottuna.





Keskuskorttelin piha on 2.kerroksen tasolla.



Pihalla on vapaamuotoisia kumpuja sisältäen leikki- ja oleskelupaikkoja. Parvekelaseihin on ajateltu tehtävän teippauksilla toteutettava kuviointi.





Näkymä Valjastehtaan kadulta lännen suuntaan. Rakennukset pykältäen noudattelevat Valjastehtaan kadun linjaa jättäen tilaa sitä reunustaville lehmuksille.



Näkymä kentältä. Keskuskorttelin asuntopihoilta on oma sisäänkäyntimahdollisuus muutaman askelman kautta kevyenliikenteen väylälle.





Ilmakuva kaakon suunnalta. Etualalla Townhouset.



Townhouse-talojen julkisivu Myllytullinkadulle.





Ilmakuva urheilukentästä.



Näkymä Townhouse-talojen parkkipaikalta kentälle päin.



# Myllytulli K26 asemakaavamuutos

Liikenneselvitys  
2.10.2018

Jani Karjalainen



# Lähtökohtia ja selvitettäviä asioita

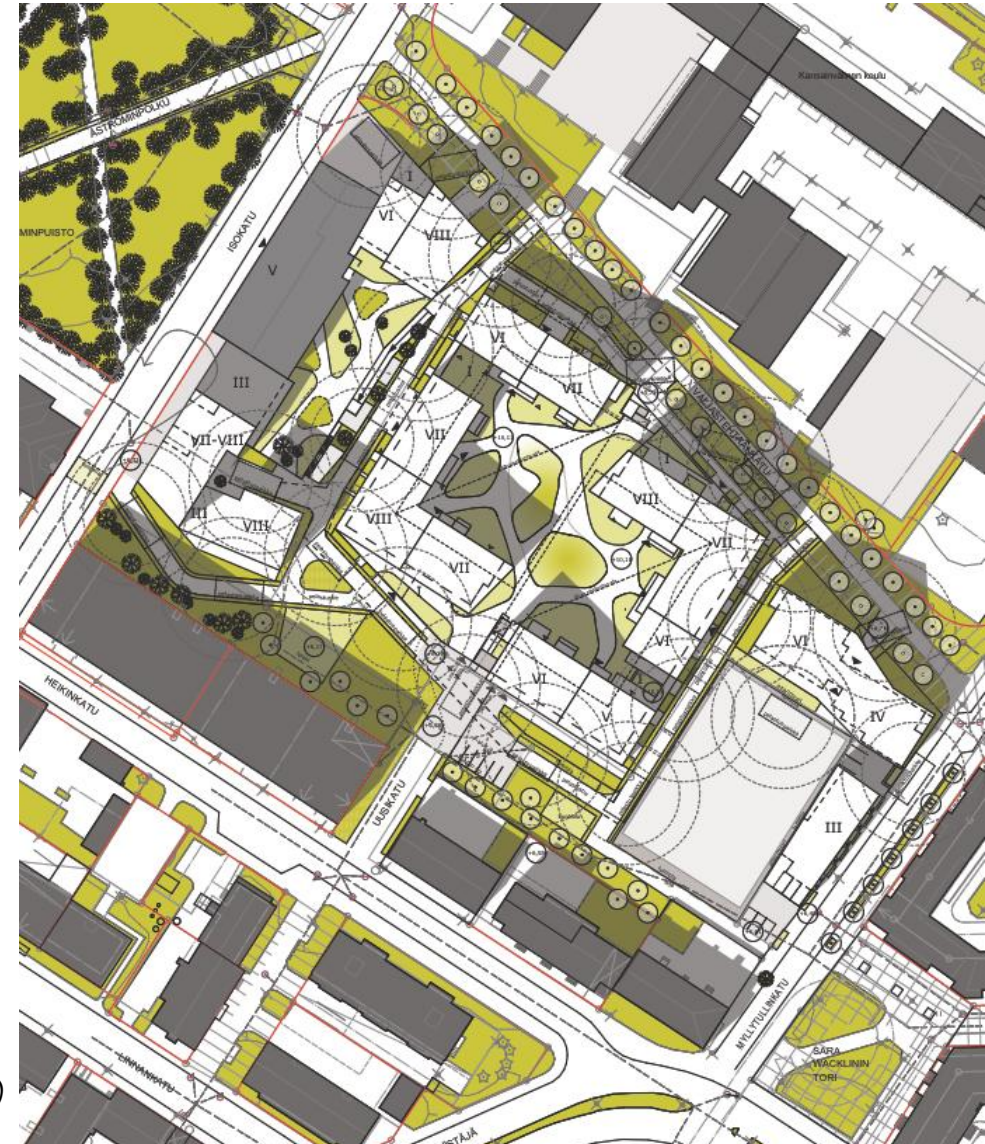
- § *”Uusissa asuinrakennuksissa panostetaan autottomaan asumiseen, jonka ansiosta pysäköinnille ei tarvitse varata niin paljoa tilaa. OSEKK:n tontista tehdään ensimmäinen autottoman asumisen kokeilualue sen erinomaisen sijainnin ansiosta.” (Riitta Juutinen – Uusiutuvan kaupunginosan liikennejärjestelmän kehittäminen 2015)*
- § Autojen velvoitepaikkatarpeen vaihtoehtoisia laskelmia tiivistävässä kaupunkirakenteessa
- § Liikennemääräennusteet ja tonteilla olevien toimintojen synnyttämä tuotos
- § Tontin sisäiset kulkuyhteydet ja pysäköintijärjestelyt
- Pysäköintialueet ja -tavat
  - Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet
  - Pyöräpysäköinti
  - Saattoliikenne- ja vieraspaikat
  - Huolto- ja pelastustiet
- § Edellytykset alueen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseksi (mm. City- ja robottibussit)
- § Kohteen rakentamisen vaikutukset lähialueen katuverkkoon sekä pyöräilyn kehittämistavoitteiden huomiointi, mm. pyöräilyn pääreitit ja Isokadun muuttaminen hidaskaduksi





# Lähtökohtia

- § Maankäytön suunnittelun aikana tutkittu kaksi periaatteellista vaihtoehtoa, jossa toiseen on sisältynyt hotelli (ks. tonttijakokartta seuraavalta sivulta)
  - tontti 1 on joko hotelli-ravintola rakennus tai
  - tontti 1 on asuntorakennus, jossa säilytettävän osan 1. kerroksessa liike- ja toimistotiloja
  - tontit 2, 3 ja 4 ovat vaihtoehdoissa samanlaiset
- § Uusia asuntoja 460 kpl, joissa asukkaita arviolta noin 700 henkilöä. Hotellivaihtoehdossa asuntojen määrä noin 170 kpl vähemmän.
- § Tonttia 3 kaavillaan kokeilukohteeksi ns. autottomalle asumiselle, jossa otetaan lisäksi käyttöön yhteiskäyttöautojärjestelmä.
- § Tonteilla 1 ja 2 pysäköinti rakenteellisena pihakannen alla 1-2 kerroksessa. Tontilla 4 maanpäällisiä pysäköintipaikkoja.
- § Jätehuolto tonteilla 1 ja 2 keskitetyn mallin mukaisesti, jossa jäteauton käyntipisteet pysäköintihallien ajoramppien yhteydessä
- § Tonttien 1 ja 2 kansipihoille ei ohjata pelastusajoa. Lisäksi tontilla 2 kunnossapito hoidetaan paikallisesti muilla tavoin.



# Lähtökohtia

Tonttijakokartta



# Liikenneverkko ja kohteen sijainti



- 1 = Pääväylä
- 2 = Alueellinen kokoojaväylä
- 3 = Paikallinen kokoojaväylä

Lähialueen ja koko keskustan katuverkolla 40 km/h aluerajoitus (pl. Tulliväylä). Ydinkeskusta-alueella on pohdinnassa nopeusrajoituksen laskeminen 30 km/h:iin.

Liittymät pääsääntöisesti valo-ohjaamattomia, lukuun ottamatta:

- Myllytullinkatu / Heikinkatu
- Kasarmintie / Heikinkatu

Pohdinnassa Isokatu/Kasarminkadun liikenneolosuhteiden rauhoittaminen shared space -ajattelumallilla ja tekemällä tarvittaessa ratkaisuja tukevia muita toimenpiteitä esim. pääsuuntamuutoksia tai muita liittymäjärjestelyjä joko Nahkatehtaankadun tai Kosteperäntkadun liittymiin Kasarmintiellä, jolloin pääliikennevirtaa saataisiin ohjattua muualle (huomioitu mm. katuverkon luokittelussa).





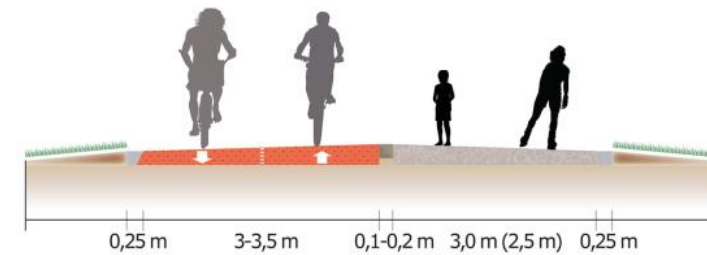
# Pyöräilyn pääreitit (tavoitetilanne)



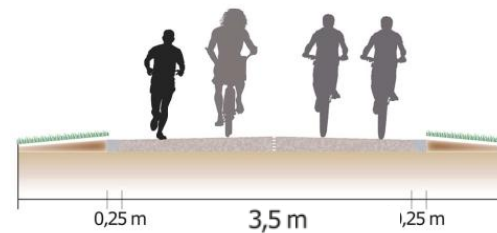
## Oulun seudun pyöräilyn tavoiteverkko 2030

- Kaupunkikeskus
- ◆ Suuri aluekeskus
- Aluekeskus tai paikalliskeskus
- Palvelu- tai toimintoalue
- Pääreitti
- Aluereitti
- ⋯ Uusi pyöräilyn pääreitti
- ⋯ Uusi pyöräilyn aluereitti

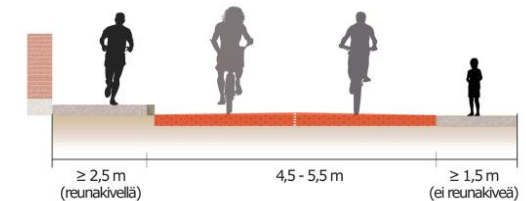
Väylän alustava leveystarve Kasarminkadulla ja Äströminpuistossa (jalankulun ja pyöräilyn erottelu)



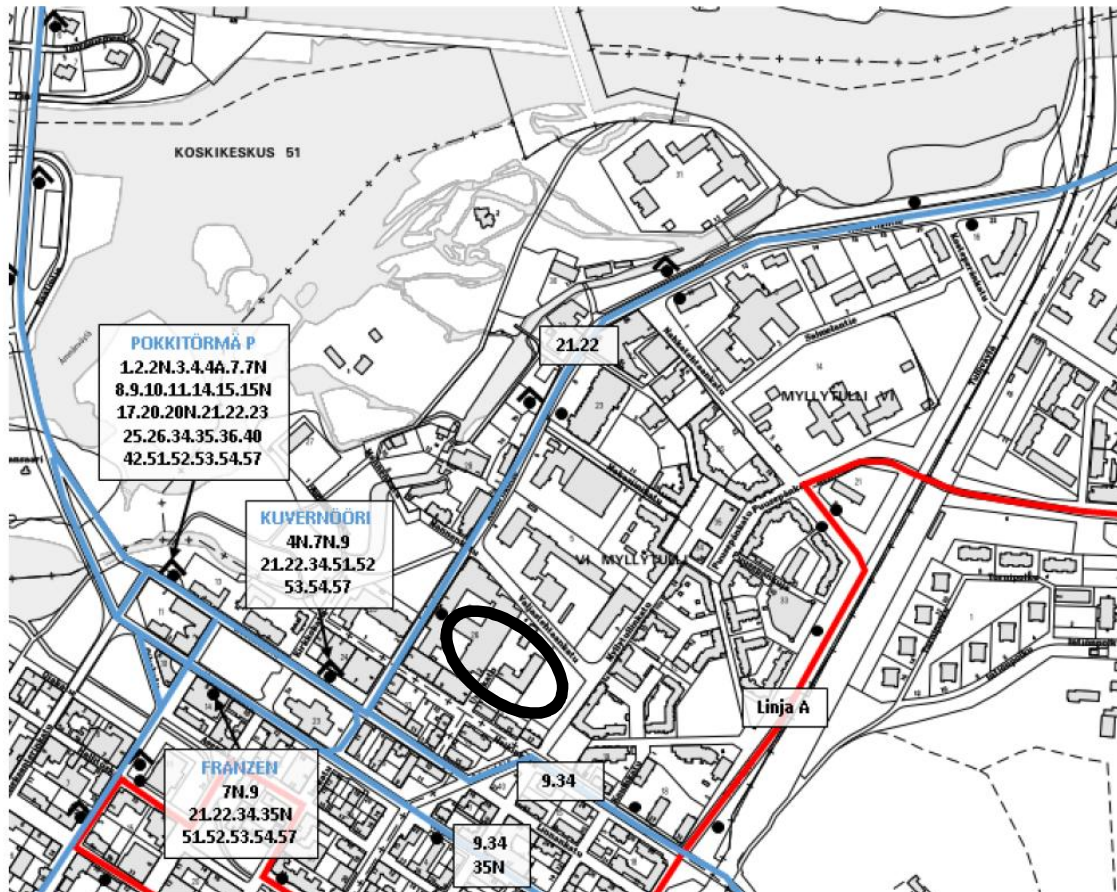
Väylän leveys  
Valjastehtaan kadulla ja  
Myllytullinkadulla  
(yhdistetty jkpp-tie)



Heikinkadun alustava poikkileikkaus  
(pyöräkatu)



# Joukkoliikenne



Kohteen saavutettavuus joukkoliikenteellä on erinomainen. Pääasialliset joukkoliikenteen reitit kulkevat Torikadulla sekä Kajaaninkatu/ Linnankatu – akselilla. Keskeisimmät pysäkit ovat Kuvernööri (200m), Pokkitörmä P (400m), Kaupungintalo (450m) ja Franzen (400m), joiden kautta kulkee lähes kaikki kaupungin joukkoliikennelinjat.

Kasarmintie/Isokadulla kulkee vuoro tunnin välein, jossa lähin pysäkkipari 200m etäisyydellä ja yksittäinen pysäkki tontin kohdalla.

Citylinja A (keskusta-Värtö) kulkee 30 min vuorovälillä Hallituskadulta Tulliväylää pitkin ja edelleen Kenttätien kautta Intiön läpi Värttöön. Lähin pysäkki on Tulliväylällä 350m etäisyydellä. Citybussilinjaa on myös suunniteltu muutettavaksi kulkemaan joko Kasarminkatua tai Myllytullinkatua pitkin Värttöön. Uusi linjaus olisi kohteen toteutuessa selkeä parannus.



# Keskustan saavutettavuus kohteesta

Etäisyys noin 600 m Rotuaarilta

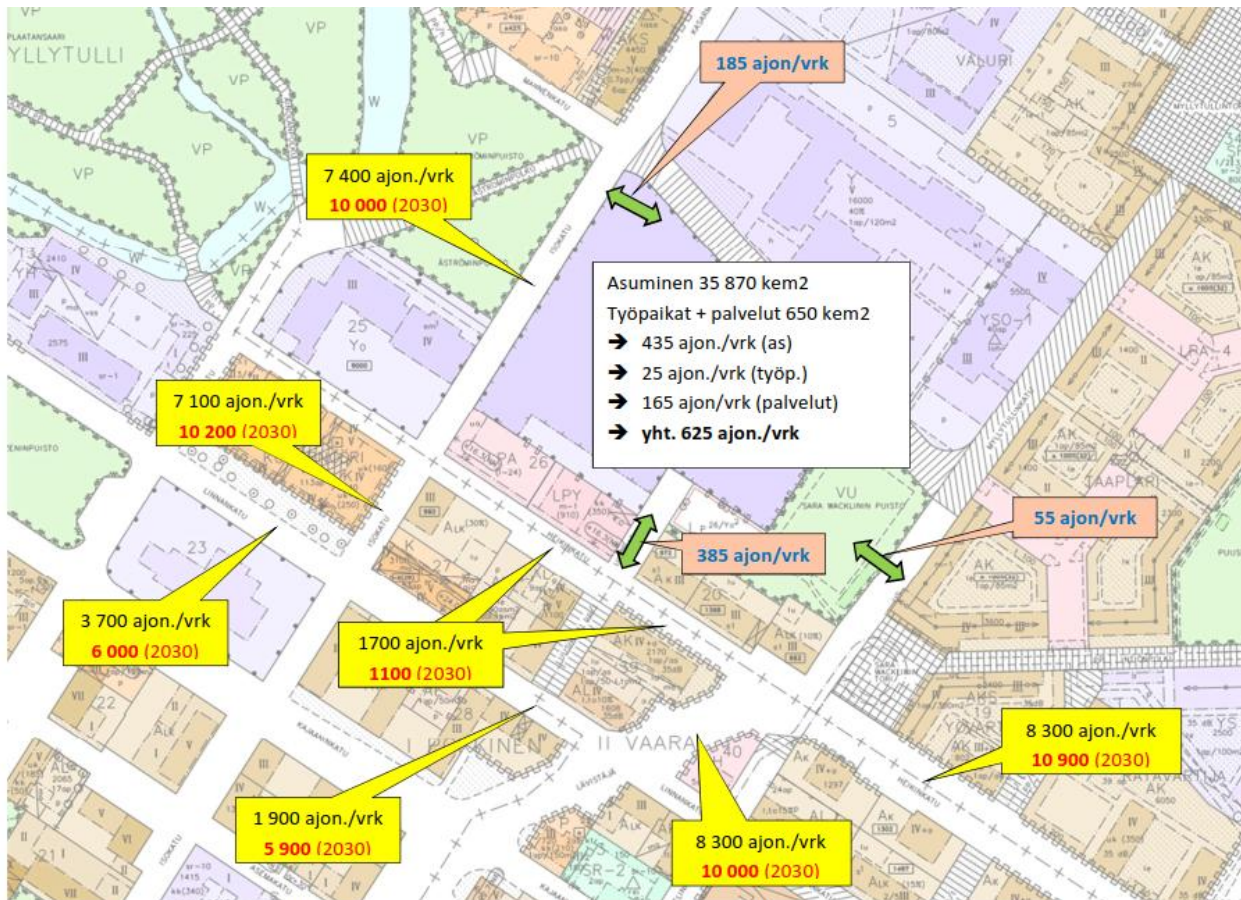
- § Bussilla: 8 min (ilman odotusaikoja – sis. 5 min kävelyä)
- § Kävelen: 7 min
- § Pyöräillen: 4 min
- § Autolla\*: 5 min (ajoaika)

*\*) ei sis. pysäköintiin kuluva aikka eikä auton käynnistys-, talvihoito yms. toimenpiteitä*





# Liikenne-ennuste asemakaavamuutoksen jälkeen



Katujen nykyiset ja ennustetut liikennemäärät ja rakentuvan alueen tuottama uusi liikennemäärä  
Henkilöauton kulkutapaosuus jalankulkuvyöhykkeellä 31 % (asuminen), 53 % (työpaikat) ja 47 % (muut palvelut ka.)

2.10.2018

- § Nykytilanne ja Oulun liikennemallin mukainen liikenne-ennuste 2030 lisätynä kohteen synnyttämällä liikenteellä.
- § Huom! Koulutoimintojen ja OSEKK:n muiden toimintojen poistuminen alueelta on vähentänyt kohteeseen suuntautuvaa ja sieltä alkavaa liikennettä. Kohde ei arvion mukaan lisää uudella maankäytöllä liikennemääriä verrattuna oppilaitoksen aikaiseen toimintaan.
- § Tontille 1 mahdollisesti tulevaa hotellivaihtoehtoa on myös tutkittu liikenteellisesti ja sen toteutuessa hotellin asiointi tuottaa Isokadun kautta jonkin verran enemmän ajoneuvoliikennettä.



# Velvoitepaikkatarve

toiminto	kerrosala	Alustava arvio				Autopaikkatarve		Pyöräpaikkatarve	
		asunnon keskikoko	asuntoja	asukkaita/asunto	asukkaita	normi	ap-tarve (kpl)	normi	pp-tarve (kpl)
omistus, tontti1	13200	75	176	1,5	264	1/210	63	1/30	440
omistus, tontti2	17900	75	239	1,5	358	1/210	85	1/30	597
vuokra, tontti3	3000	75	40	1,5	60	1/210	14	1/30	100
omistus, tontti4	1550	200	8	2,5	19	1/as	8	1/30	52
ravintola, tontti1	200					1/70	3	1/40	5
kauppa/toimisto; asiakkaat (toi	450					1/85	5	1/40	11
kauppa/toimisto; henkilökunta	450					1/200	2		0
<b>Tontit 1-2:</b>	<b>31750</b>		<b>415</b>		<b>622</b>	<b>200</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>1053</b>
<b>Tontit 3-4:</b>	<b>4550</b>		<b>48</b>		<b>79</b>	<b>206</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>152</b>

Taulukossa esitetty asemakaavoituksen käyttämien laskennallisten arvojen perusteella arvioidut asukasmäärät. Laskelmaa käytetty yhtenä perusteena yhteiskäyttöautojen teoreettisen määrän selvittämisessä. Kaavamuutoshankkeen aikana päätetty tehdä tontista 3 autoton kokeilukohde, johon tulee kaksi yhteiskäyttöautoa. Laskennallisesti yhteiskäyttöautot vähentävän tontin 3 autopaikkatarvetta 10 velvoitepaikan verran. Lisäksi kyseessä vuokratilokohde, joten vähennys velvoitepaikkamäärästä vielä neljä paikkaa lisää (-30 %).

Tonteille 1-2 on suunniteltu enemmän autopaikkoja kuin pysäköintinormit edellyttävät.



# Pyöräpysäköinti

§ Kohteeseen osoitetaan pyöräpysäköintiä asuntorakentamiseen 1pp/30 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen rakentamiseen 1pp/40 k-m<sup>2</sup> yhteensä

- Tontit 1-2 1 053 kpl
- Tontit 3-4 152 kpl

§ Asukkaiden pyöräpysäköinnistä vähintään 50 % osoitetaan esteettömästi saavutettavaan lämpimään lukittavaan tilaan, joissa osassa paikoista myös runkolukitusmahdollisuus. Muut paikat toteutetaan vähintään runkolukitusmahdollisuudella.

§ Tontilla 3 kaikki pyöräpaikat toteutetaan esteettömästi saavutettavaan lämpimään lukittavaan tilaan, joissa osassa paikoista myös runkolukitusmahdollisuus.

§ Liike- ja toimitilojen pyöräpysäköintipaikoista 30 % toteutetaan katettuun tilaan runkolukitusmahdollisuudella. Liike- ja toimitilojen pyöräpaikat on sijoitettava niin ikään esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennusten sisäänkäyntien tuntumaan.





# Autottoman asuntorakentamisen yleisiä toteutusedellytyksiä

- § Asuinkerrostalo sijaitsee ydinkeskustassa tai sen välittömässä läheisyydessä
- § Peruspalvelut ovat helposti saavutettavissa ja tieto tontin autottomuudesta kirjataan talokirjaan tai yhtiöjärjestykseen
- § Pyöräpysäköinti toteutetaan 100 % laadukkaasti (esteetön ja lukittava sisätila)
- § Joukkoliikenteen runkolinjan pysäkille max. 400 m
- § Lähimpään yleiseen pysäköintilaitokseen max. 400 m
- § Lisäksi hyvä, jos kohteeseen esitetään pysyväisluonteinen järjestely yhteiskäyttöautoista

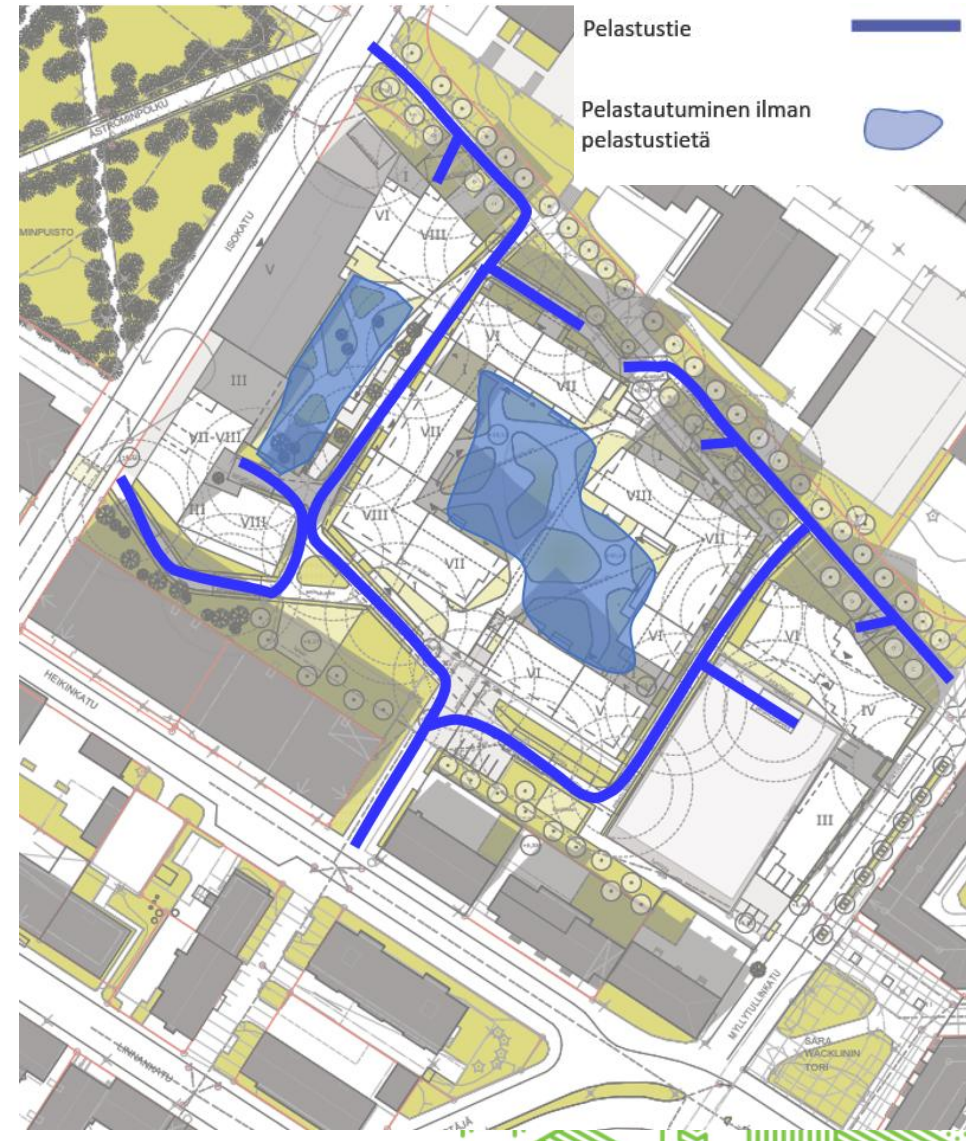
Autottomien korttelien suunnittelussa on varauduttava pysäköintinormin mukaiseen velvoitepaikkamäärään. Kohteen luonteen muuttuessa tai erityisehtojen purkautuessa puuttuvat velvoitepaikat on toteutettava tai järjestettävä muualta (maksimietäisyys 400 m).

Maankäytön suunnittelussa on esitetty maanalainen pysäköintiratkaisu tonttien 1-3 sekä urheilukentän ja puistoalueen alapuolelle. Asemakaavamuutosalue soveltuu esitettyjen kriteerien perusteella autottoman rakentamisen kokeilukohteeksi.





# Pelastus- ja huoltotiet

- § Maankäytön viitesuunnitelmassa ja ympäristösuunnitelmassa esitetty pelastusreittien tassulevityskohdat siten, ettei Valjastehtaankadun varrelta tarvitse ylimääräisiä lehmuksia kaataa
- § Suunnittelussa varmistettu pelastusajoneuvon kulkumahdollisuudet tikasauton ajouramallilla kuvan pelastusreittejä pitkin
- § Pysäköintikannen päällä olevien rakennusten pelastautumisratkaisut sellaisia, etteivät edellytä pelastusajoneuvon pääsyä paikalle.
- § Tontilla 1 pysäköintikannen päälle johtaa huoltotie, mutta sitä ei mitoiteta pelastusajoneuville. Tontilla 2 kulkeminen pihakannelle mahdollista rakennuksissa olevien hissien avulla sekä ulkoportailla.



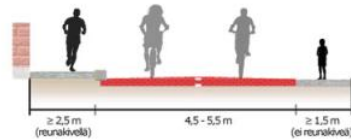


# Kaavamuutoksen vaikutuksia katuverkolle

-  Asemakaavamuutoksesta johtuva toimenpide
-  Asemakaavamuutoksessa huomioitava muu toimenpide tai kehittämistavoite

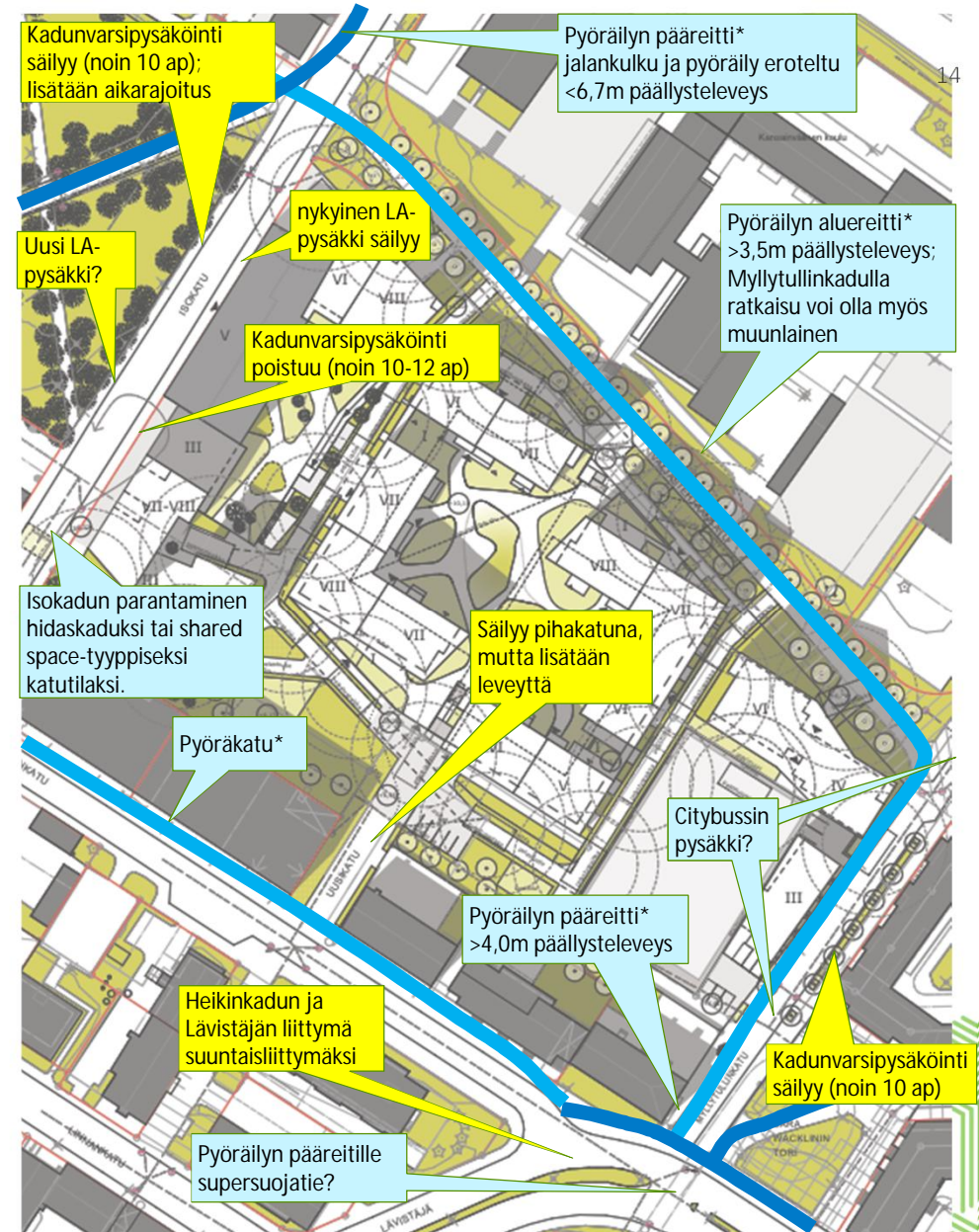
\*) Heikinkadun muuttaminen pyöräilyn kehittämislvelityksen mukaiseksi hidaskaduksi tai pyöräkaduksi ei ole riippuvainen asemakaavamuutoshankkeesta.

HIDASKATU (PYÖRÄKATU)



\*) Kuten ei myöskään Äströminpuiston pyörätien, Valjastehtaan kadun tai Myllytullinkadun kehittäminen osaksi pyöräilyn pääreittejä.

\*) Pyöräilyn pääreittien tavoitteet huomioitava alueen tarkemmassa suunnittelussa



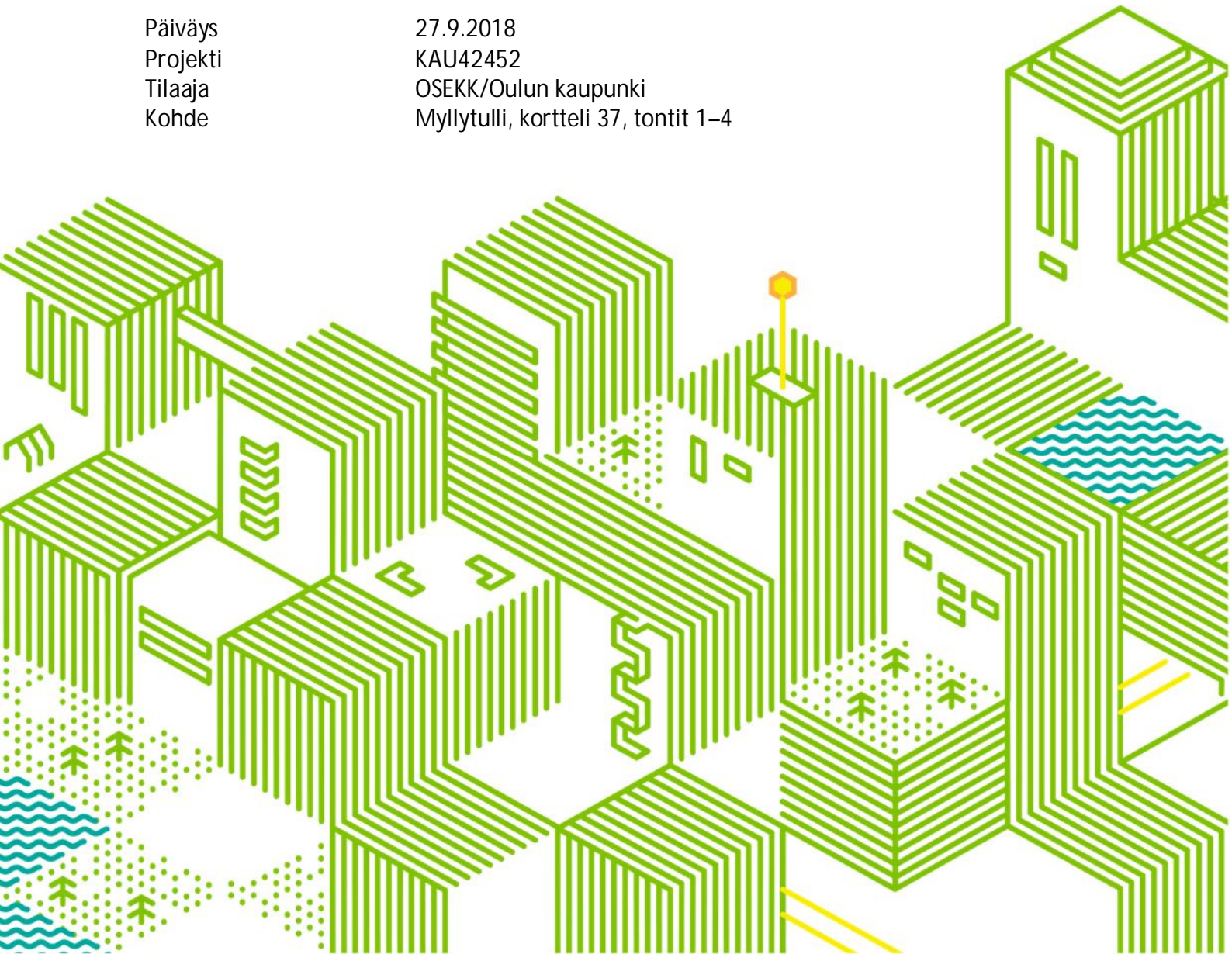


Myllytulli, kortteli 37, tontit 1–4  
asemakaavan muutos

## Ympäristön yleissuunnitelma - selostus

Päiväys  
Projekti  
Tilaaja  
Kohde

27.9.2018  
KAU42452  
OSEKK/Oulun kaupunki  
Myllytulli, kortteli 37, tontit 1–4



27.9.2018

## Sisällys

1	Yhteystiedot.....	2
1.1	Kohde .....	2
1.2	Tilaja .....	2
1.3	Ympäristösuunnittelu.....	2
2	Johdanto .....	3
2.1	Työn laajuus, tarkoitus ja tavoite.....	5
3	Säilytettävä kasvillisuus .....	5
4	Viheralueet .....	6
5	Kerrostalojen omat pihat.....	7
6	Toiminnalliset alueet.....	8
7	Kulkuväylät.....	9
8	Kansipihat .....	10
9	Varusteet ja kalusteet .....	12
10	Jatkotoimenpidesuositukset.....	13
11	Liitteet .....	14

27.9.2018

# 1 Yhteystiedot

## 1.1 Kohde

Myllytullin kaupunginosan kortteli 37, tontit nro 1–4 ja siihen liittyvä pysäköinti ja puistoalue  
Isokatu 1, Uusikatu 1–2, Sara Wacklinin puisto  
90100 Oulu

## 1.2 Tilaaja

Oulun Seudun kuntakeskusyhtymä (OSEKK)

Oulun kaupunki

Olli-Pekka Huotari  
olli-pekka.huotari@osekk.fi

Jere Klami  
jere.klami@ouka.fi

## 1.3 Ympäristösuunnittelu

Sitowise Oy puh 020 747 6000  
Lekatie 6  
00000 Paikkakunta

Saara-Kaisa Konttori, FM, maisemasuunnittelija AMK  
saara-kaisa.konttori@sitowise.com



27.9.2018

## 2 Johdanto

Myllytullin kaupunginosan korttelin 37 tontti nro 1–4 ja siihen liittyvät pysäköinti- ja puistoalue, sijaitsevat Oulun keskustassa Isokadun, Heikinkadun, Myllytullinkadun ja Valjastehtaan kadun rajaamalla alueella. Alueelle on suunnitteilla kaavamuutos, jonka myötä kortteli muuttuu pääosin kerrostaloasumisen alueeksi. Nykyisin suunnittelualueen rakennukset ovat käytöstä poistettuja opetustiloja ja asuntoloita. Suunnittelualueen vanhin rakennus, vuonna 1894 valmistunut Åström Oy:n valjastehdas säilytetään ja kunnostetaan. Suunnittelualue rajautuu Isokadun ja Heikinkadun kulmauksessa sijaitsevaan parkkitaloon sekä säilytettävien asuinkerrostalojen (Heikinkatu) piha-alueisiin. Korttelin koilliskulmauksessa Myllytullinkadun varrella on kivituhkapintainen urheilukenttä. Merkittävä osa korttelia on Valjastehtaan kadun varrella oleva lehmuskujanne, jonka säilyttäminen on ollut yksi korttelin suunnittelun lähtökohdista.



Kuva 1. Myllytullin tontin kaavamuutosalue (kaavaluonnos 1.12.2017)

Kaavamuutostyön yhteydessä laadittavan ympäristön yleissuunnitelman tavoitteena on ollut laatia viitesuunnitelmatasoiset suunnitelmat pysäköinnin, liikenteen, pihojen ja viheralueiden osalta. Ympäristösuunnittelua on tehty yhteistyössä Oulun kaupungin kaavoituksen, liikennesuunnittelijan (Sitowise Oy) sekä korttelin maankäyttöä suunnittelevien arkkitehtien kanssa (PAVE Arkkitehdit Oy, LUO-arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy). Suunnittelun aikana on kuultu myös kaavatyön ohjausryhmää, johon on kutsuttu tahot, joiden toimintaan korttelin muutos voi vaikuttaa.

Kohteen suunnittelutyö on aloitettu syksyllä 2016. Korttelin maankäytön viitesuunnitelmat ovat muuttuneet suunnittelutyön aikana. Ympäristösuunnittelua on tehty koko ajan muun suunnittelutyön rinnalla ja siinä on huomioitu korttelin maankäyttösuunnitelmissa tehdyt muutokset.



27.9.2018



Kuva 2. Maankäytön viitesuunnitelma (PAVE Arkkitehdit Oy 9/2018).

27.9.2018

## 2.1 Työn laajuus, tarkoitus ja tavoite

Ympäristöyleissuunnitelman tavoitteena on osoittaa ympäristön käsittelyn periaatteet, joita tul-  
laan noudattamaan korttelin tarkemmassa rakennussuunnittelussa ja rakentamisessa. Yleissuunni-  
telmassa on määritelty säilytettävä kasvillisuus, uudet kasvillisuus- ja istutusalueet, toiminnalliset  
alueet, kuten leikki- ja kuntoilupaikat, urheilukenttä sekä kulkuväylät. Suunnittelussa on huomioitu  
alueen yleiset kulkureitit sekä huolto- ja pelastusajoneuvojen vaatimat tilavaraukset. Kasvillisuu-  
den, pinnoitteiden sekä varusteiden osalta on annettu ehdotuksia käytettävistä materiaaleista ja  
lajikkeista.

## 3 Säilytettävä kasvillisuus

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Olemassa olevaa kasvillisuutta on tontilla vain  
vähäisessä määrin, lukuun ottamatta Valjastehtaankadun suurikokoisia lehmuksia. Muutamia puita  
ja nurmetusta on myös tontin keskiosissa, Heikinkatuun rajautuvien tonttien takana.

Valjastehtaankadun lehmukset tulee säilyttää. Rakentamisen aikana puiden rungot tulee suojata  
huolellisesti. Puuston juuristoalueella kaivamista, liikkumista sekä tavaroiden säilyttämistä tulee  
välttää, jotta puiden rakentamisen aikainen rasitus jäisi mahdollisimman pieneksi. Tarvittaessa  
puille tulee tehdä hoitoleikkauksia jo ennen rakentamisen aloittamista oksistovaurioiden välttä-  
miseksi. Kaivettaessa syntyvät juuristovauriot tulee hoitaa myös asianmukaisesti heti vaurioiden  
synnyttyä.



Kuva 3. Suunnittelualue ilmakuvasa. (©Pictometry, Blom Oy, 2009) Kasvillisuutta on lähinnä vain  
Valjastehtaankadun varrella, jonka lehmuskujanne tulee säilyttää.



27.9.2018

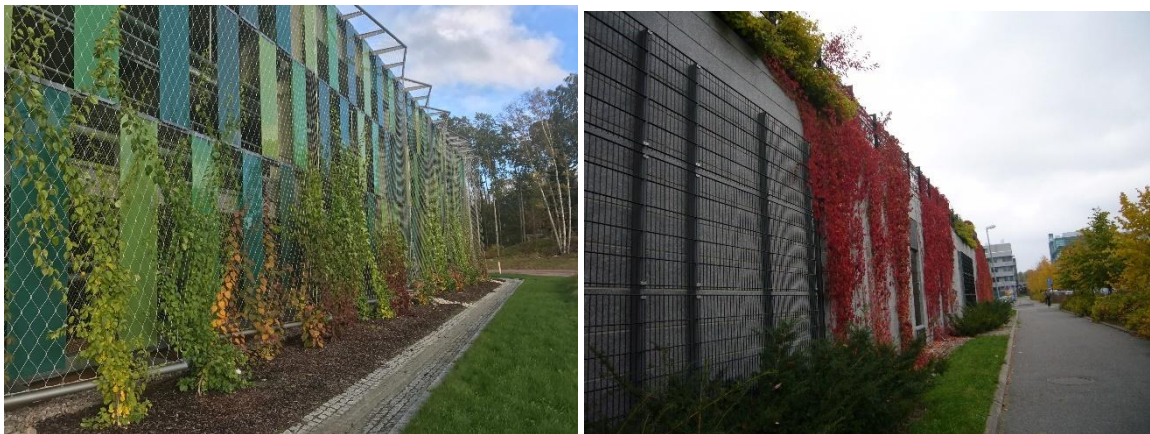
## 4 Viheralueet

Suunnittelualueelle muodostuu uusi viher- ja virkistysyhteys uusien kerrostalojen ja olemassa olevan parkkitalon ja Heikinkadun vanhojen kerrostalojen väliin. Lisäksi yleisessä käytössä olevaa viheraluetta jää Valjastehtaankadun lehmuskujanteen varrelle kapeaksi nauhaksi.

Valjastehtaankadun puolella viheralueet puiden ympärillä säilyy nurmialueena. Laajemmille alueille voidaan myös muotoilla matalia hulevesipainanteita sadeveden imeyttämiseksi ja virtaamien hidastamiseksi. Uusien kerrostalojen piha-alueilla voidaan käyttää myös pensasistutuksia.

Uusi viheryhteys korttelin keskellä mahdollistaa eliöstön liikkumisen ja leviämisen Ainolan puistoalueelta kohti Myllytullia. Uusi viheralue toimii myös virkistysyhteytenä. Uusikadun ja Myllytullinkadun välisellä alueella vapaa vihertila jää suhteellisen kapeaksi, noin 4–8 metriä leveäksi alueeksi. Tämä alue tulee säilyttää suurelta osin lumitilana, joten se pidetään pääosin nurmialueena, jonne voidaan istuttaa yksittäisiä puita ja pieniä puuryhmiä. Lisäksi maastoon voidaan muotoilla matalia hulevesipainanteita.

Uusikadun ja Isokadun väliselle viheralueelle voidaan muodostaa laajempaa nurmikenttää sekä istuttaa puita ja puuryhmiä. Uusikadun varteen jätetään vielä tilavaraus paikoitusalueelle. Muilta osin viheralueelle saadaan vaihtelua matalilla maakumpareilla sekä hulevesipainanteilla. Tila on haasteellinen valaistusolosuhteiden osalta. Heikinkadun korkea parkkitalo sekä uudet kerrostalot varjostavat viheraluetta voimakkaasti. Tämä tulee huomioida kasvivalinnoissa ja valita alueelle varjossa/puolivarjossa viihtyviä lajikkeita. Parkkitalon seinämää voi myös vehreyttää seinän eteen rakennettavalla köynnössäleiköllä. Hulevesipainanteisiin tai niiden reunamille voi istuttaa myös heinäkasvillisuutta ja keskikorkeita tai korkeita perennoja. Uusien rakennusten edustoilla voidaan käyttää myös pensasistutuksia. Kasvivalinnoissa tulee suosia helppohoitoisia, myrkyttömiä ja alueella varmasti viihtyviä lajeja, jotka eivät vaadi jokavuotista leikkaamista.



Kuva 4. Köynnöksillä ja viherseinillä voidaan luoda vehreämpää ilmettä korkeita seinäpintoja vasten.

27.9.2018

## 5 Kerrostalojen omat pihat

Suunnittelualueen kerrostalojen alakerroksiin on suunniteltu omapihaisia ensimmäisen kerroksen huoneistoja. Pihat on suunniteltu toteutettavaksi siten, että ne ovat katutasoa korkeammalla ja ne rajataan kulkuväyliin selkeillä kivimuureilla ja aidoilla. Pihojen kasvillisuus voi muodostua pensaista tai heinistä tai ne voidaan toteuttaa myös pelkästään ruukkupuutarhoina.



Kuva 5. Townhouse-tyyppisiä kadulle avautuvia minipihvoja Alankomaissa.



Kuva 6. Tontin 2 kerrostalojen alakerroksiin on suunniteltu omapihaisia huoneistoja, joista avautuu käynti suoraan jalankulku- ja pyöräkäytävälle. Idealuonnos. (PAVE Arkkitehdit Oy, 2018).



27.9.2018

## 6 Toiminnalliset alueet

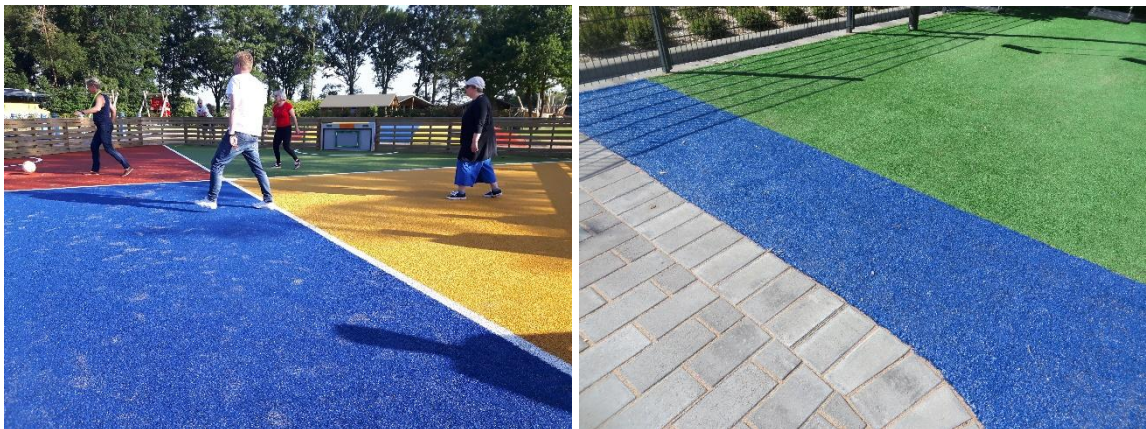
Suunnittelualueella nykyisin oleva kivituhkapintainen kenttä korvataan tekonurmipintaisella urheilukäntällä, jonka koko tulee olemaan noin 35 x 50 metriä + lumitilat reunoilla 1,5–2,5 metriä. Kenttä aidataan korkealla aidalla, jotta sen käytettävyys parantuu. Aidana tulee käyttää metalliverkkoaitaa, jonka väritys sointuu ympäröivien rakennusten värimaailmaan. Aidasta voidaan tehdä maastoon sulautuva (harmaan sävyinen) tai siitä voidaan tehdä väripilkku ympäristöön ja aidan väriksi voidaan poimia, joku uusien rakennusten tehosteväri (esim. oranssi). Aidan vierustalle voidaan tilan sallissa istuttaa myös köynnöskasveja, jotka ylöspäin kasvaessaan vehreyttävät aitaa ja luovat näkösuojaa.

Kentän pintamateriaalina tulee käyttää hiekkatekonurmea, joka soveltuu ominaisuuksiltaan myös kentän jäädyttämiseen. Hiekkatekonurmen väri voidaan valita perinteisesti vihreänä tai kenttä voidaan myös tehdä värillisellä tekonurmella. Tällöin värisävyn tulee sointua ympäröivien rakennusten väreihin tai niissä käytettäviin tehosteväreihin.

Urheilukentän lisäksi yleiselle viheralueelle on suunniteltu pieni toiminnallinen keskus. Toiminnallinen keskus toimisi kuntoilupisteenä. Alueelle voi myös sijoittaa lasten kiipeilyvälineen. Sijoitettaessa samalle alueelle kuntoiluvälineitä ja lasten leikkivälineitä, tulee putoamisalustat olla riittävät myös kuntolaitteiden kohdalla. Toiminnallisen keskuksen pintamateriaaliksi tulee valita kiinteä pinnoite. Kiinteä pinnoite on siisti, eikä se leviä ympäröiville väylille. Materiaalina voidaan käyttää keinonurmea ja joustoalustaa tai valettavia turva-alustoja tai -laattoja. Turva-alustan värin tulee olla raikas ja poiketa urheilukentän väriytyksestä, jolloin alueiden toiminnallisuus erottuu myös värikoodein. Väreinä voidaan käyttää esimerkiksi punaisen, keltaisen ja oranssin sävyjä.

Toiminnallinen alue on suhteellisen pieni, jolloin sille sijoittavien laitteiden tulee olla monipuolisia ja laadukkaita. Lasten leikkiväline voi olla esimerkiksi kiipeilylaite, jota voi hyödyntää myös esimerkiksi venyttelyyn. Leikkivälineiden valinnassa tulee huomioida myös alueen arkkitehtuuri ja värimaailma ja sovittaa siten välineet muuhun ympäristöön.

Toiminnallisen alueen ei ole tarkoitus olla koko korttelin tarpeet täyttävä leikkipaikka, koska talojen kansipihoilte osoitetaan leikkialueet. Lisäksi läheisessä Ainolan puistossa on iso keskusleikkipuisto.



Kuva 7. Urheilukentän pinta tehdään hiekkatekonurmella. Värinä voidaan käyttää perinteistä vihreää tai rakennuksiin sointuvaa muuta väriä.



27.9.2018



Kuva 8. Toiminnallisen alueen laitteet tulee olla monipuolisia monitoimilaitteita. Alueen turva-alustan tulee täyttää leikkipaikkojen turvanormit. (Kuvat: Hags.fi (Gym Tibas) ja Lappset.fi (kiipeilyteline 137075M).

## 7 Kulkuväylät

Uuden korttelin kulkuväylien pinnoitteena käytetään lähtökohtaisesti luonnonkiveä ja betonikiveystä. Suuria yhtenäisiä pintoja tulee elävöittää erilaisilla ladonnoilla sekä käyttää erivärisiä ja kokoisia betonikiviä tai luonnonkiviä. Alueilla, joille ei kohdistu välttämättä suurta kulutusta, mutta ne vaativat kantavan pinnan, käytetään nurmikiveystä (esim. pelastusajoneuvon pelastuspaikat, viheralueiden paikoitusalueet). Nurmikiveyksellä saadaan luotua vihertävää pintaa ja lisätään samalla läpäisevää pintaa kortteliin.



Kuva 9. Erilaisilla kivimateriaaleilla, ladonnoilla ja eri kokoisilla kivillä saadaan aikaan vaihtelevia pintoja, sekä voidaan osoittaa kulkureittejä.

27.9.2018



Kuva 10. Nurmikivillä saadaan lisättyä läpäisevää pintaa tontille, mutta saadaan riittävän kantava alusta mm. pelastusajoneuvon pelastuspaikalle.

## 8 Kansipihat

Suunnittelualueen kahdelle tontille on suunnitteilla kerrostalot, joihin tulee kansipihat. Kansirakenteita suunniteltaessa tulee ottaa huomioon, että kannelle voidaan rakentaa vähintään 40–90 cm syviä kasvualustoja. Vähintään osa kansipihojen istutettavista alueista tulee olla sellaisia, että sinne voidaan istuttaa pieniä puita (esim. pylväspihlaja, tuohituomi, marjaomenapuu) tai puumaisia pensaita (esim. rungollinen syreeni, rungollinen orapihlaja). Nämä vaativat kansipihoilla vähintään 80–90 cm kasvualustaa. Kansipihojen suunnittelussa tulee myös huomioida hulevesien käsittely sekä kasvillisuusalueiksi osoitettavien alueiden vedensaanti. Mahdollisuuksien mukaan kansipihan hulevesiä voidaan ohjata salaojarakenteilla hyötykäyttöön kannen kasvillisuusalueille.

Kansipihoille istutettavan kasvillisuuden tulee olla helppohoitoista ja monenlaisissa olosuhteissa viihtyviä kasveja. Pensaiden tulisi olla sellaisia, jotka eivät vaadi säännöllistä leikkaamista vuosittain (esim. lamoherukka, koivuangervo, keijuangervo). Alueilla, joille ei ole mahdollisuutta tehdä paksumia kasvualustoja kasveina voidaan käyttää erilaisia koristeheiniä. Heinien valinnassa kannattaa kiinnittää huomiota heinien korkeuteen ja peittävyYTEEN. Erikorkuisilla heinillä saadaan luotua erilaisia tiloja kansipihoille. Korkoeroja voi muodostaa piholle myös erikorkuisilla istutuslaatikoilla ja -alueilla. Korkoerojen rakentamiseen voidaan käyttää kevennettyjä materiaaleja, kuten vaahtolasia tai kevytsoraa, joka vähentää kansirakenteisiin muodostuvaa räsitusta. Istutuslaatikot voivat olla kooltaan laajojakin ja niihin kannattaa istuttaa erilaisia kasveja. Osan kasveista tulisi olla myös ainaviantia perennoja tai havukasveja, jotta pihan viihtyisyys säilyy myös alkukevällä ja myöhäisyksyllä.



27.9.2018

Kansipihoille osoitetaan omat alueet lasten leikeille sekä oleskelulle. Nämä alueet on hyvä erottaa selkeästi toisistaan. Oleskelualueille voidaan osoittaa katos tai pergola, jolla saadaan luotua myös varjoa paahteisten päivien varalle. Oleskelualueille tulee osoittaa istuskeluryhmiä, pihakeinuja tai muuta yhteisöllisyyttä tukevia elementtejä, kuten esimerkiksi viljelylaatikoita.

Lasten leikkipaikat voivat olla pienimuotoisia ja niiden välineistö muodostua perusleikkivälineistä, kuten jousikeinuista, hiekkalaatikosta tms. Leikkialueilla tulee käyttää sidottuja turva-alustoja, kuten valettua turva-alustaa, turvalaattoja tai värikästä hiekkatekonurmea joustoalustan kanssa. Välineistö tulee valita hieman isompien lasten näkökulmasta, jotka voivat jo viettää aikaa yksin talon pihalla, mutta eivät vielä voi yksin lähteä läheisiin puistoihin. Taaperoikäiset lapset ovat aina aikuisten kanssa, joten heidän on mahdollista siirtyä leikkimään myös läheisiin leikkipuistoihin.

Kansipihojen kulkuväylien pintamateriaaleina käytetään betoni- tai luonnonkiveystä. Kiveysten valinnassa voidaan käyttää samoja periaatteita kuin viheralueidenkin kiveysten valinnassa. Kiveysten materiaalin vaihtelulla voidaan helposti osoittaa esimerkiksi pihan pääkulkureitit. Kulkuväylien suunnittelussa tulee huomioida myös kansipihan huollon tarpeet. Tarkempia suunnitelmia laadittaessa tulee ottaa huomioon millaisella kalustolla kansipihan huolto tapahtuu ja millaisella kalustolla pihalla tulee päästä liikkumaan.



*Kuva 11. Kansipihojen viihtyisyyden takaamiseksi tulee rakentaa riittävän laajoja ja syviä istutusalueita, jotta pensaiden ja pienten puiden istuttaminen on mahdollista. Erikorkuisilla istutuslaatikoilla saadaan luotua korkeusvaihteluita kansipihalle.*



27.9.2018



Kuva 12. Maankäytön viitesuunnitelman havainnekuva tontin 2 kerrostalojen kansipihalta (PAVE arkkitehdit Oy, 2018).

## 9 Varusteet ja kalusteet

Suunnittelualueen uusi rakennuskanta tulee olemaan pääosin täysin uutta ja modernia. Viheralueet ja kulkuväylät toteutetaan laadukkaasti ja hyviä materiaaleja käyttäen. Sama linjaus tulee säilyttää myös viheralueiden ja pihojen kalusteiden ja varusteiden valinnassa. Varusteiden tulee olla muotokieleltään moderneja ja värisävyiltään yhtenäisiä ja rakennuskantaan sulautuvia. Kalusteiden tulee olla kestäviä ja niiden tulee olla myös kunnossapidon kannalta toimivia. Yleisten viheralueiden kalusteita ja varusteita ovat penkit, roska-astiat, pyörätelineet, puiden runkosuojat sekä toiminnallisen alueen varusteet. Kansipihojen varusteet ja kalusteet ovat monipuolisempia ja ne valitaan talojen asukkaiden tarpeiden mukaan.

27.9.2018



*Kuva 13. Viheralueiden kalusteiden ja varusteiden tulee olla ilmeeltään moderneja ja sopia väreiltään rakennusten värimaailmaan. Kalusteiden tulee olla kunnossapidon ja huollon näkökulmasta kestäviä ja helppohoitoisia.*

## 10 Jatkotoimenpidesuosituks

Myllytullin korttelin 37 tontin 1–4 ympäristösuunnittelua tulee jatkaa ja tarkentaa tonttikohtaisten rakennussuunnitelmien yhteydessä. Korttelin keskelle muodostuva yhtenäinen viheralue tulee suunnitella kokonaisuutena. Viheralueeseen liittyvien tonttien pihasuunnitelmat tulee yhteensovitaa viheralueen suunnitelmien kanssa, jotta kokonaisuudesta muodostuu yhtenäinen ja viihtyisä ympäristö.

Tonttien piha-alueiden ja kansipihojen suunnittelussa tulee käyttää viheralanammattilaisia. Tontit ja kansipihat tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaasti. Erityisen tärkeää on huolehtia, että varsinaiset kansirakenteet suunnitellaan niin vahvoiksi, että ne kestävät kasvualustojen ja kasvillisuuden muodostaman rasituksen. Piha-alueiden hoidosta tulee laatia selkeät ohjeet ja valvoa pihojen hoidon toteutumista. Hoidon tulee olla tiiviimpää pihojen elinkaaren ensimmäisinä vuosina, siihen asti kunnes istutetut kasvit saavuttavat toivotun peittopinta-alan.

Kalusteiden ja varusteiden valinnassa tulee vaalia laadukkaita ja kestäviä tuotteita. Kansipihojen kalusteita ja varusteita valittaessa (mm. leikkivälineet) tulee varmistua siitä, että niiden asentaminen on mahdollista kansirakenteen päälle.

Rakentamisen aikana tulee huolehtia riittävästä työmaavalvonnasta myös vihertöiden osalta. Etenkin Valjastehtaankadun lehmusten suojaaminen ja juuristoalueen vapaana säilyttäminen tulee varmistaa aktiivisella työmaavalvonnalla.

## 11 Liitteet

Liite 1. Myllytullin kaupunginosa korttelin 37 tontin 1–4 ympäristösuunnitelma 27.9.2018.





0 5 10 15 20 25 m

SELITTEET

- Asfaltti
- Kiveys I
- Kiveys II
- Kiveys III
- Nurmikiveys
- Turva-alue

- Säilytettävä lehtipu
- Lehtipu
- Havupuu
- Nurni
- Pensas/perenna
- Köynnös
- Hulevesien käsittely (viivytys tai imeytys)

- Muuri
- Aita
- Penkki
- Pergola
- Pyöräpysäköinti
- Lumitila
- Tomutus ja pyykinkuivaus

Myllytulli, kortteli 37, tontti 1-4  
MITTAKAAVA 1:500 PVM 27/09/2018

Ympäristön yleissuunnitelma

S-K. Konttori, O. Risku

**SITOWISE**



# OSEKK MYLLYTULLI, tontti 5

Liikennemeluseritys

1615128.1

24.9.2018

**TIIVISTELMÄ**

Tässä selvityksessä tutkitaan tieliikenteen aiheuttamia äänitasoja kohteen OSEKK Myllytulli julkisivuilla ja oleskelualueilla. Selvityksessä on määritetty myös kohteen ulkovaipan ja parvekelasitusten äänitasoerovaatimukset.

Kohde koostuu asuinkäyttöön muutettavasta vanhasta valjastehtaasta (ollut viime vuosikymmenet koulukäytössä), sekä useasta uudisasuinrakennuksesta Oulun keskustan pohjoispuolella. Merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat Isokatu ja Heikinkatu. Oheisten katujen liikennemäärät on kuvattu kohdassa 2.2.

Kohteen oleskelualueella vallitsevat keskiäänitasot on esitetty liitteessä 1. Selvityksen perusteella todettiin, että kohteen sisäpihan puolella sijaitsevalla pihakannella valtioneuvoston päätöksen 993/1992 [1] ohjearvotasot alittuvat.

Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset on esitetty liitteessä 2 sekä kohdassa 5.2. Selvityksen perusteella todettiin, että ulkovaipan ääneneristys on mitoitettava liikennemelua vastaan käyttäen äänitasoerovaatimuksena kohteen Isokadun puoleisella julkisivulla  $\Delta L_{A,vaad} = 31/33$  dB ja muilla julkisivuilla  $\Delta L_{A,vaad} = 30$  dB.

Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset on esitetty liitteessä 3. Selvityksen perusteella todettiin, että parvekkeiden ääneneristys on mitoitettava liikennemelua vastaan käyttäen liitteessä esitettyjä äänitasoerovaatimuksia.

Ehdotukset kaavamääräyksiksi on esitetty kappaleessa 5.4

Turussa / Espoossa 24.9.2018

A-INSINÖÖRIT SUUNNITTELU OY



Tuukka Lyly, projektipäällikkö



Timo Huhtala, suunnittelujohtaja



# OSEKK MYLLYTULLI, tontti 5

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ .....	2
1 JOHDANTO .....	4
1.1 Tilaaja .....	4
1.2 Tekijät .....	4
1.3 Kohde ja selvityksen tarkoitus .....	4
2 LÄHTÖTIEDOT .....	5
2.1 Maastomalli ja rakennukset .....	5
2.2 Liikenne .....	6
2.2.1 Tieliikenne .....	6
3 VAATIMUKSET .....	6
3.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista .....	6
4 MALLINNUS .....	7
5 TULOKSET .....	7
5.1 Äänitasot ulko-oleskelualueilla .....	7
5.2 Ulkovaipan ääneneristys .....	8
5.3 Parvekkeiden meluntorjunta .....	8
5.4 Ehdotukset kaavamääräyksiksi .....	9
LIITTEET .....	9
LÄHTEET .....	9

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Tilaaja

Lehto Asunnot Oy  
Zatelliitintie 17B  
90440 Kempele

Hannes Oksa  
[hannes.oksa@lehto.fi](mailto:hannes.oksa@lehto.fi)

p. 040 770 9190

### 1.2 Tekijät

A-Insinöörit Suunnittelu Oy  
Bertel Jungin aukio 9, 02600 Espoo  
puh. 0207 911 888, fax. 0207 911 778

DI Timo Huhtala  
[timo.huhtala@ains.fi](mailto:timo.huhtala@ains.fi)

p. 0207 911 560

A-Insinöörit Suunnittelu Oy  
Ilmarisenkatu 18 A, 2. krs, 20520 Turku  
puh. 0207 911 888, fax. 0207 911 312

DI Tuukka Lyly  
[tuukka.lyly@ains.fi](mailto:tuukka.lyly@ains.fi)

p. 0207 911 839

### 1.3 Kohde ja selvityksen tarkoitus

Rakennuskohde: OSEKK Myllytulli, tontti 5  
Osoite: VI kaupunginosa, 26. Kortteli  
90120, Oulu

Tehtävä: Liikennemeluselvitys

Tässä selvityksessä tutkitaan tieliikenteen tuottamia melutasoja kohteen OSEKK Myllytulli julkisivuille ja piha-alueille. Selvityksessä tarkastellaan piha-alueen sijoitusta sekä määritetään julkisivuilta ja parvekkeilta vaadittavat äänitasoerot siten, että melutasojen ohjearvot saavutetaan.

## 2 LÄHTÖTIEDOT

### 2.1 Maastomalli ja rakennukset

Selvitys perustuu Arkkitehtitoimisto LUO arkkitehdit Oy:n 21.9.2018 päivättyihin piirustuksiin sekä Maanmittauslaitokselta saatuun avoimeen pohjakartta-aineistoon. Kartta sisältää alueen korkeustiedot sekä rakennusten ja liikenneväylien sijainnit: <http://www.maanmittauslaitos.fi/avoimen-tietoaineiston-cc-40-lisenssi>. Korttelin rakennusmassojen ja liikenneväylien sijainnit on esitetty kuvassa 1.



**Kuva 1.** Kohteen OSEKK Myllytulli (tontti 5) rakennusmassojen sijainnit.



## 2.2 Liikenne

### 2.2.1 Tieliikenne

Kohteen läheisyydessä sijaitseva merkittävimmät kadut ovat Isokatu ja Heikinkatu. Katujen nykyiset ja ennustetut liikennemäärät on saatu Oulun kaupungilta. Keskiarxivuorokauden liikennemäärä, nopeusrajoitukset sekä raskaan liikenteen osuus on esitetty eri tieosuuksille taulukossa 1.

Laskennassa oletetaan, että iltahuipputunnin (IHT) liikenne kattaa 10 % keskivuorokausiliikenteestä (KAVL). Yö- ja päiväajan liikennemäärät lasketaan oletuksella, että 90 % keskiarxivuorokausiliikenteestä ajoittuu päiväajalle (klo 7–22) ja loput yöajalle (klo 22–7).

**Taulukko 1.** Laskennassa käytetyt keskiarxivuorokauden liikennemäärät

Tieosuus	KAVL Nykytilanne v. 2018 [ajon/vrk]	KAVL Ennuste v. 2030 [ajon/vrk]	Nopeus- rajoitus [km/h]	Raskaan liikenteen osuus
Isokatu	7 400	10 000	40	7
Heikinkatu	1 700	1 100	40	7

## 3 VAATIMUKSET

### 3.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [1] on määritelty melun A-painotetun ekvivalenttitason  $L_{A,eq}$  enimmäisarvot ulko- ja sisätiloissa. Päätöksessä määritetyt suurimmat sallitut äänitasot on esitetty taulukossa 2.

**Taulukko 2.** Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset suurimmat sallitut ohjearvot

Sovellettava alue	Melun A-painotetun ekvivalenttitason enimmäisarvo $L_{A,eq}$	
	Päiväaikaan (klo 7-22)	Yöaikaan (klo 22-7)
<b>Ohjearvot ulkona</b>		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 / 50 dB*
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
<b>Ohjearvot sisällä</b>		
Asuin, potilas ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

\*Yöohjearvo vaihtelee riippuen siitä, onko kyseessä uusi vai vanha alue. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB ja vanhoilla alueilla 50 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

### 3.2 Ympäristöministeriön asetus 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä

Ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä [2] on annettu seuraava määräys:

*"Rakennusten, joissa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB".*

## 4 MALLINNUS

Meluselvyksissä käytettävä melumallinnusohjelmisto CadnaA 2018 sisältää pohjoismaiset tie-, rautatie-, raideliikenne- ja ympäristömelun laskentamallit. Ohjelmistosta on voimassa oleva ylläpitösopimus, joka takaa, että käytössä on aina viimeinen versio ohjelmistosta.

Melumallinnus perustuu pohjakartta-aineistosta luotavaan kolmiulotteiseen maastomalliin. Ohjelmisto ottaa huomioon maan ja rakennusten pintojen akustiset ominaisuudet. Laskennassa huomioon otettavien heijastusten määrä on 2. Mallinnuksessa rakennukset, tiet, pysäköintialueet yms. ovat ääntä heijastavia pintoja. Muilta osin maanpinta on asetettu vaimentavaksi. Ohjelmisto laskee melun leviämisen maastossa tai rakennetussa ympäristössä liikennemäärien, ajonopeuksien ja raskaan liikenteen suhteellisten osuuksien perusteella.

Liikenteen aiheuttamat A-painotetut keskiäänitasot on laskettu päiväaikaan ( $L_{A,eq,7-22}$ ) ja yöaikaan ( $L_{A,eq,22-7}$ ). Melun leviämisen havainnollistamiseksi liitteessä 1 on esitetty mallinnuksen tuloksena saadut melukartat, jotka tässä selvityksessä on laskettu käyttämällä 2 metriä tiheää laskentapisteverkkoa. Melukartat on laskettu 2 metriä maanpinnan yläpuolella.

Melukartoissa keskiäänitasot on esitetty erivärisinä vyöhykkeinä, joiden leveys on 5 dB. Vyöhykkeet on lisäksi jaettu pienempiin osiin mustilla viivoilla 1 dB välein. Meluvyöhykkeet on piirretty karttoihin silloin, kun A-painotettu keskiäänitaso ylittää päiväajan kartoissa 55 dB ja yöajan kartoissa 45 dB.

Liitteessä 1 on julkisivuille kohdistuvan melun suurimmat äänitasot esitetty numeroarvoina julkisivun pinnan kohdalla ilman julkisivusta tulevaa heijastusta. Laskenta on tehty rakennuksen jokaisen kerroksen korkeudella 2 m lattiatason yläpuolella. Liitteissä on esitetty ainoastaan korkeussuunnassa suurimmat äänitasot.

## 5 TULOKSET

### 5.1 Äänitasot ulko-oleskelualueilla

Kohdealueella vallitsevat äänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa. Liitteen melukartoista nähdään, että valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 esitetyt ohjearvot alittuvat nyky- ja ennustetilanteessa päivä- ja yöaikana (Liite 1, s. 5 & 6) kohteen sisäpihan puoleisella pihakannella.

## 5.2 Ulkovaipan ääneneristys

Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimus ilmoitetaan julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sisällä sallittavan äänitason erona  $\Delta L_{A,vaad}$ . Kohteen julkisivuille kohdistuvat, liikenteestä aiheutuvat suurimmat keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa. Melukartoista nähdään, että suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päiväaikaan 68 dB ja yöaikaan 60 dB. Näistä keskiäänitasoista muodostuva suurin äänitasoerovaatimus on  $\Delta L_{A,vaad} = 33$  dB.

Ulkovaipan ääneneristys tulee mitoittaa siten, että se täyttää kohteen Isokadun puoleisen julkisivun asuintiloissa äänitasoerovaatimuksen  $\Delta L_{A,vaad} = 31$  dB (uusi osa) / 33 dB (vanha osa). Muilla julkisivuilla ulkovaipan ääneneristävyys mitoitetaan Ympäristöministeriön asetuksen mukaisen vähimmäisvaatimuksen  $\Delta L_{A,vaad} = 30$  dB mukaisesti.

Julkisivujen äänitasoerovaatimukset on esitetty liitteessä 2.

Liike- ja toimistotiloissa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjeavrot sisätiloissa ovat 10 dB pienemmät kuin asuintiloissa, eikä Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 [2] vähimmäisäänitasoerovaatimus 30 dB koske näitä tiloja. Liike- ja toimistotiloissa äänitasoerovaatimukset ovat liitteessä 2 esitettyjä vaatimuksia 10 dB pienempiä, jolloin ne täyttyvät tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla, eikä niitä tarvitse erikseen mitoittaa.

## 5.3 Parvekkeiden meluntorjunta

Parvekkeen äänitasoerovaatimus ilmoitetaan parvekelasitukseen kohdistuvan äänitason ja parvekkeella sallittavan äänitason erona  $\Delta L_{A,vaad}$ . Parvekkeille kohdistuvat, liikenteestä aiheutuvat suurimmat keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa.

Lasittamattomana parveke on ulkotilassa ja julkisivusta takaisin heijastuva ääni kasvattaa parvekkeella vallitsevaa äänitasoa. Lasitetun parvekkeen äänitasoeroa laskettaessa lasituksiin ja parvekkeen muihin vaipparakenteisiin kohdistuvaa heijastusta ei oteta huomioon, sillä tällöin ääni heijastuu lasituksen pinnasta pois päin, eikä vaikuta parvekkeella muodostuvaan äänitasoon. Näin ollen, mikäli parvekettä ei lasiteta, on parvekkeelle muodostuva äänitaso julkisivuheijastuksesta johtuen noin 3 dB korkeampi kuin parvekelasitukseen kohdistuva äänitaso. Tästä syystä kaikki parvekkeet, joiden lasitukseen kohdistuva äänitaso on liitteen 1 päiväajan melukartoissa vähintään 53 dB tai yöajan melukartoissa vähintään 43 dB tulee lasittaa. Tällaiset julkisivut on esitetty liitteessä 3 vihreällä.

Parvekkeiden ääneneristys tulee mitoittaa siten, että se täyttää liitteessä 3 esitetyt äänitasoerovaatimukset  $\Delta L_{A,vaad}$ . Muilla parvekkeilla voidaan käyttää tavanomaista parvekelasitusta.

Mikäli parvekkeita sijoitetaan julkisivuille, joilla parvekkeiden äänitasoerovaatimus on  $\Delta L_{A,vaad}$  12...15 dB on suositeltavaa mitoittaa parvekkeiden ääneneristävyys varhaisessa vaiheessa suunnittelua, sillä vaatimustaso on korkeahko eikä sen saavuttaminen välttämättä onnistu kaikilla parvekeratkaisuilla (esim. täyskorkeat avattavat lasit tai parvekkeet, joilla on avattavia lasia kolmeen suuntaan).



## 5.4 Ehdotukset kaavamääräyksiksi

Kohteen asemakaavaluonnoksessa ei ole annettu melua koskevia määräyksiä. Ehdotukset kaavamääräyksiksi ovat:

*"Rakennusten, joissa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB tai rakennusaloilla esitetyn dB-merkinnän mukainen"*

*"Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuinhuoneissa päiväaikana (klo 7-22) enintään 35 dB ja yöaikana (klo 22-7) 30 dB tai voimassa olevan lainsäädännön mukainen melun enimmäistaso"*

*"Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB tai voimassa olevan lainsäädännön mukainen melun enimmäistaso"*

## LIITTEET

1. Melukartat ja julkisivuille sekä pihakannelle kohdistuvat äänitasot (6 s.)
2. Tilakohtainen ulkovaipan ääneneristyslaskelma (1 s.)
3. Parvekekohtainen parvekelasitusten ääneneristyslaskelma (1 s.)

## LÄHTEET

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista. Suomen säädöskokoelma, nro 993/1992
2. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä, nro 796/2017

OSEKK Myllytulli  
VI Kaupunginosa  
26 Kortteli  
90120 OULU

**NYKYTILANNE**  
päiväaikaan LA,eq,7-22

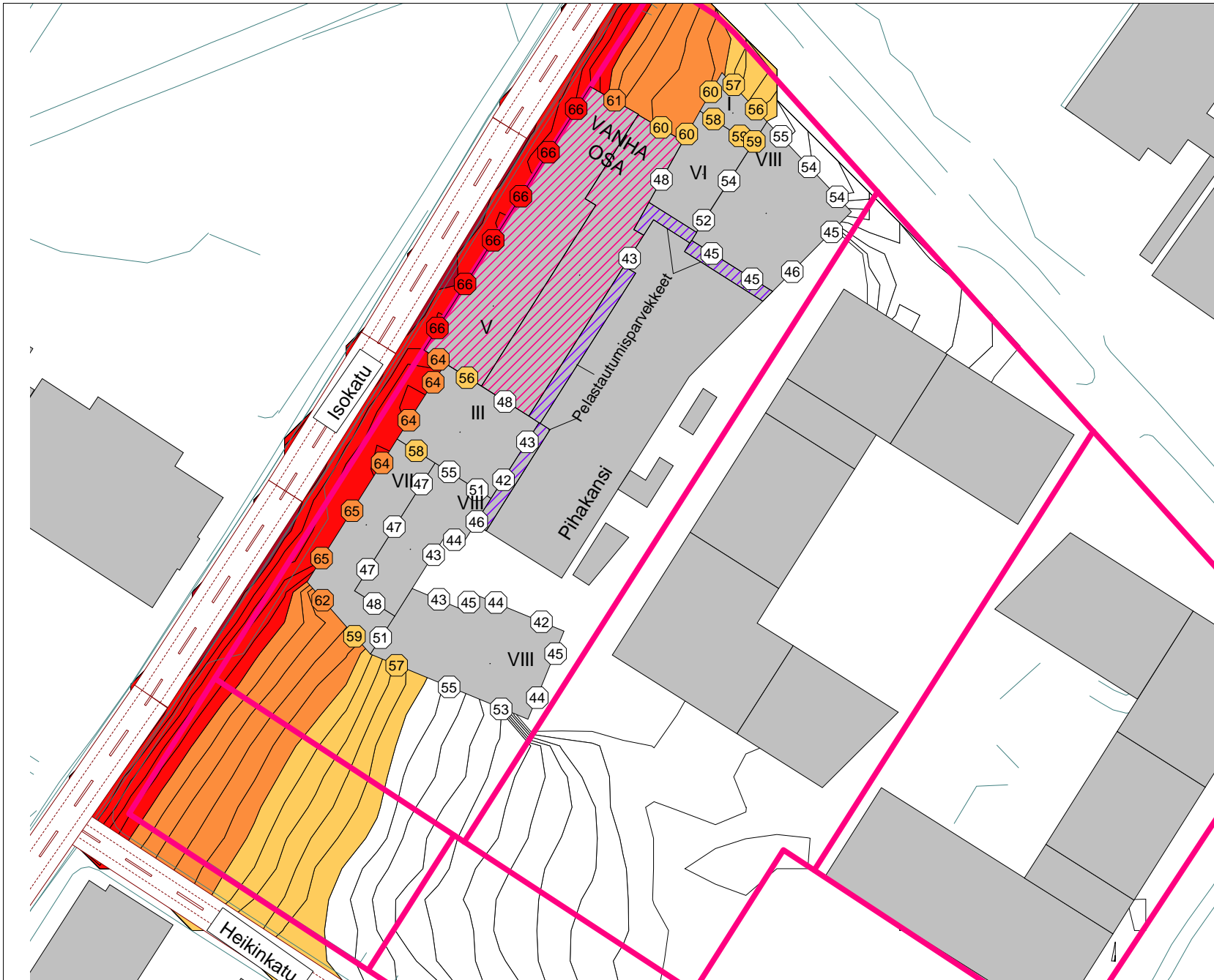
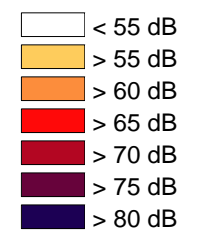
Melukartta

Tieliikenteen melutasot  
2 m maanpinnan yläpuolella  
julkisivuheijastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä  
olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat  
korkeussuunnassa suurimmat  
teliikenteen melutasot  
ilman julkisivuheijastusta

A-painotettu keskiäänitaso  
päiväaikaan LA,eq,7-22



OSEKK Myllytulli  
VI Kaupunginosa  
26 Kortteli  
90120 OULU

**NYKYTILANNE**  
**yöaikaan LA,eq,22-7**

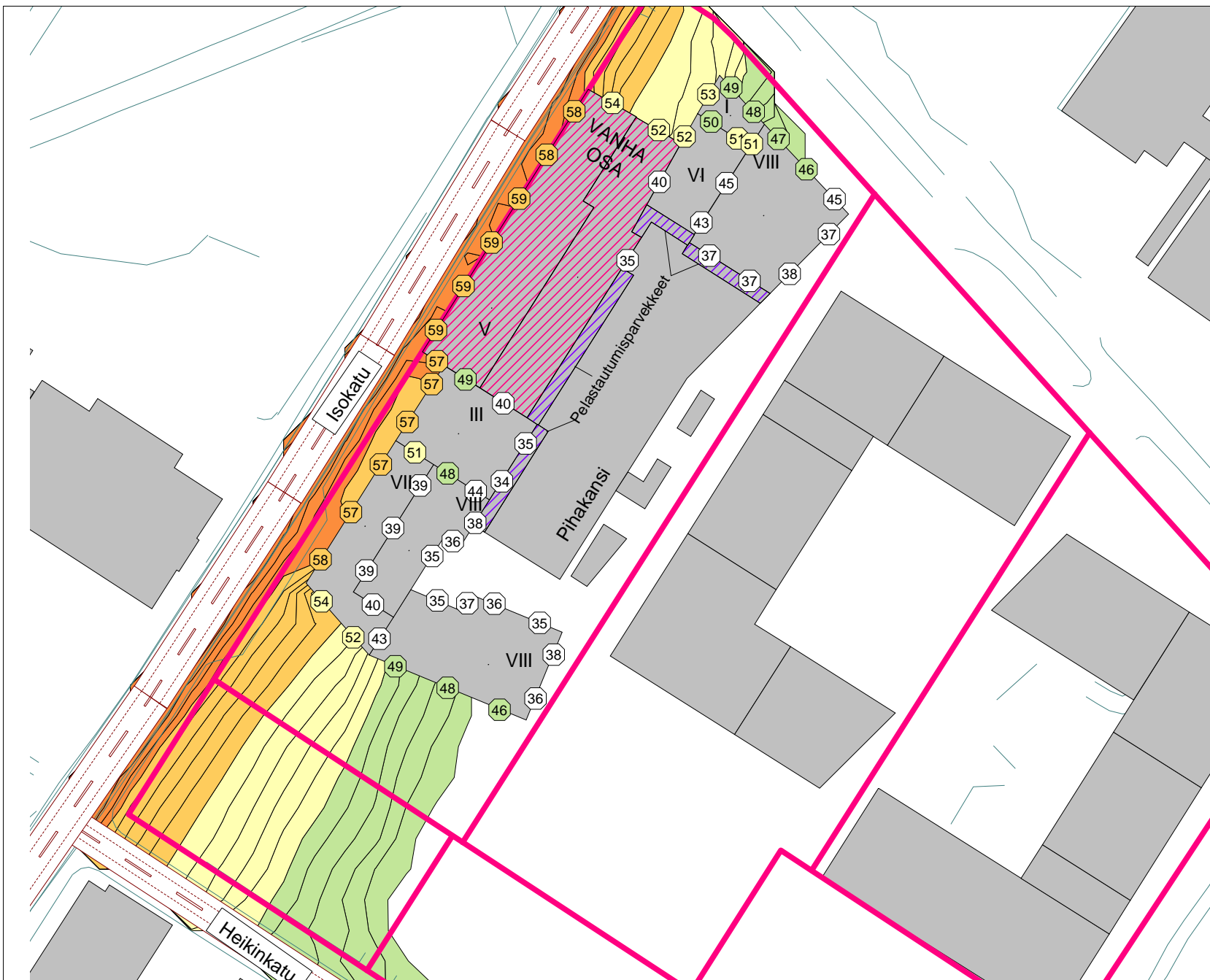
Melukartta

Tieliikenteen melutasot  
2 m maanpinnan yläpuolella  
julkisivuheijastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä  
olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat  
korkeussuunnassa suurimmat  
tieliikenteen melutasot  
ilman julkisivuheijastusta

A-painotettu keskiäänitaso  
yöaikaan LA,eq,22-7





OSEKK Myllytulli  
VI Kaupunginosa  
26 Kortteli  
90120 OULU

**ENNUSTE V. 2030**  
**päiväaikaan LA,eq,7-22**

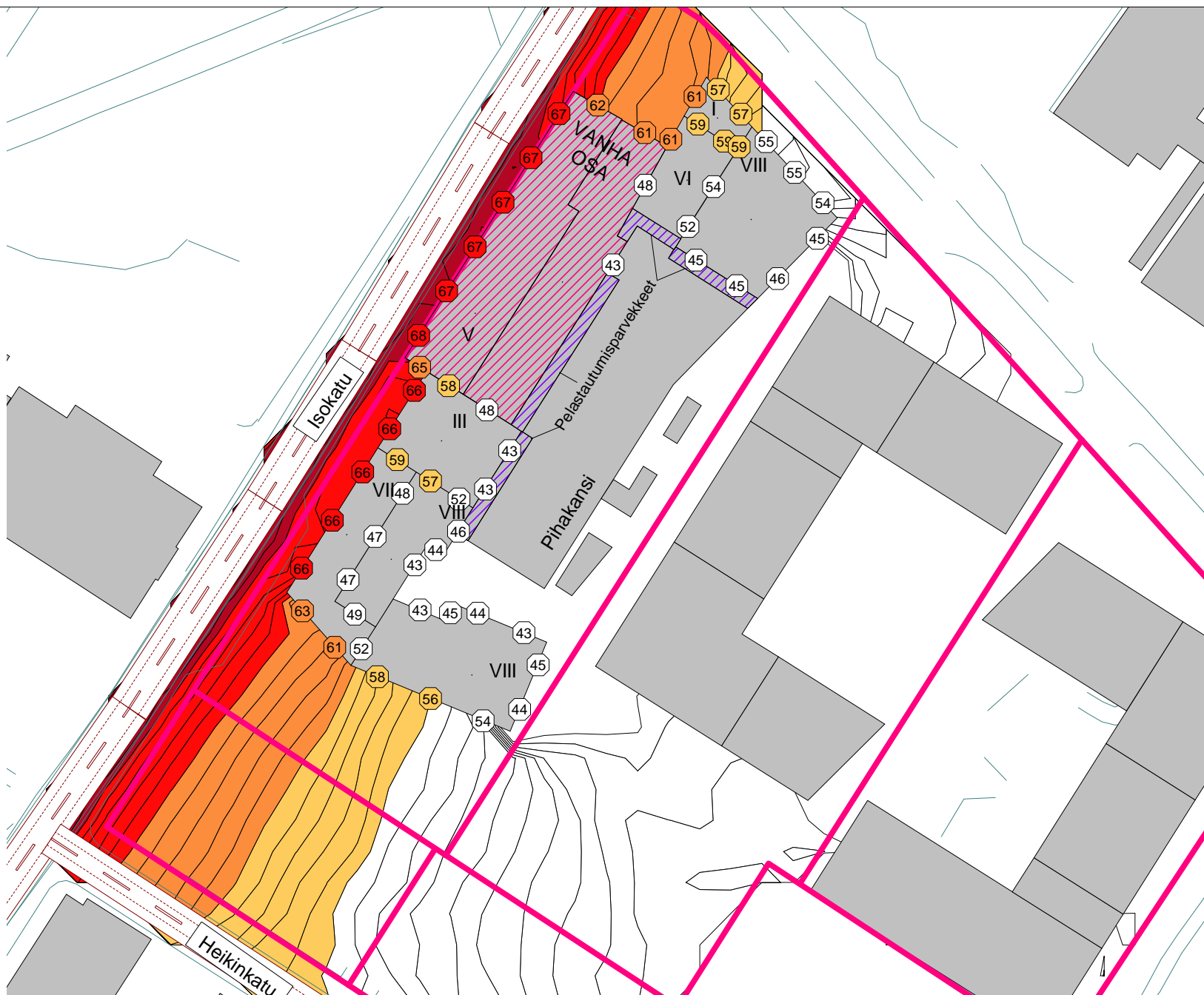
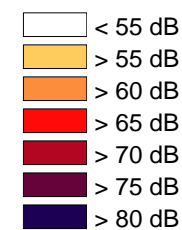
Melukartta

Tieliikenteen melutasot  
2 m maanpinnan yläpuolella  
julkisivuheijastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä  
olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat  
korkeussuunnassa suurimmat  
tieliikenteen melutasot  
ilman julkisivuheijastusta

A-painotettu keskiäänitaso  
päiväaikaan LA,eq,7-22



OSEKK Myllytulli  
VI Kaupunginosa  
26 Kortteli  
90120 OULU

**ENNUSTE V. 2030**  
**yöaikaan LA,eq,22-7**

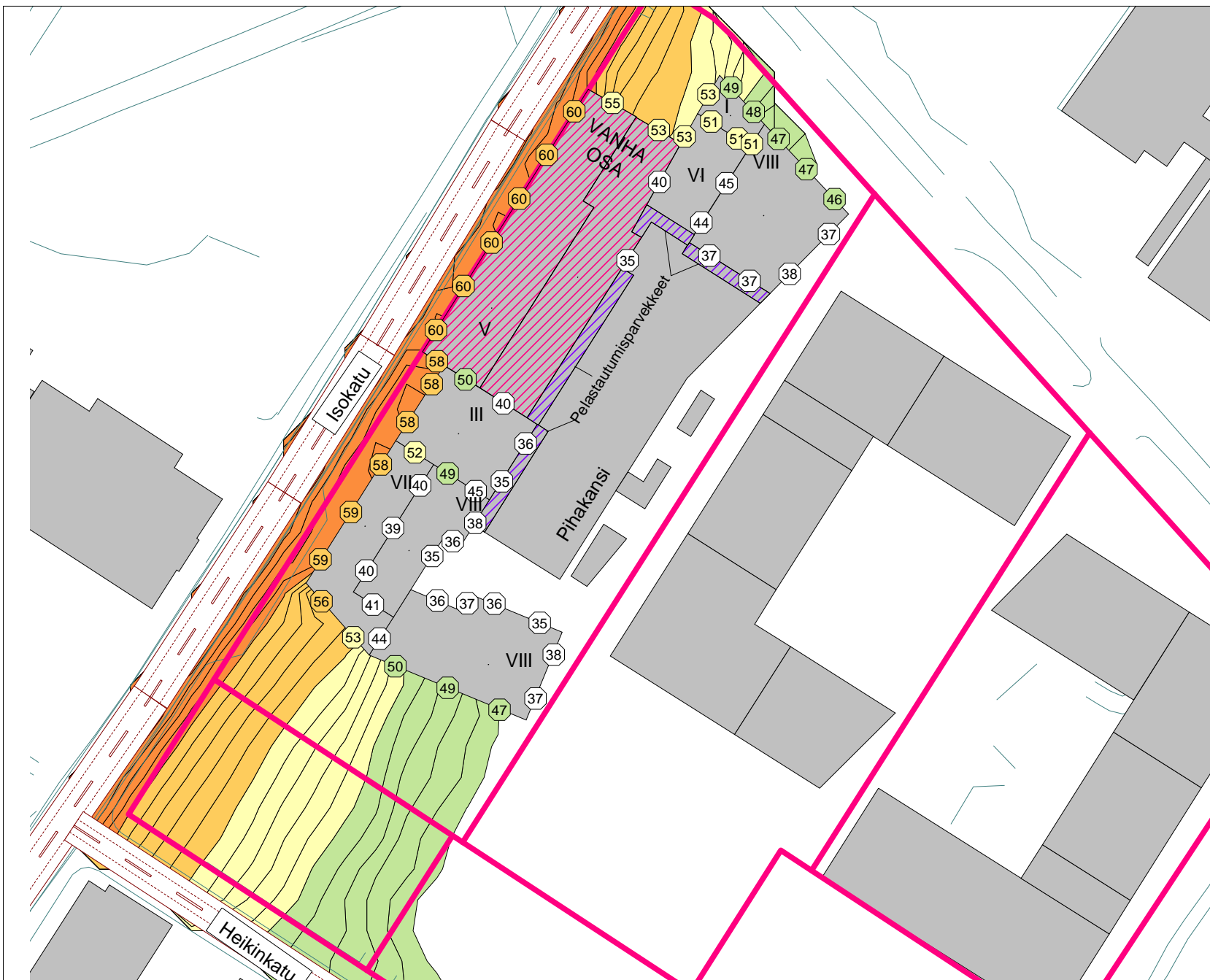
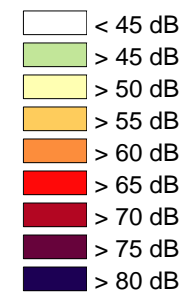
Melukartta

Tieliikenteen melutasot  
2 m maanpinnan yläpuolella  
julkisivuheijastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä  
olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat  
korkeussuunnassa suurimmat  
tieliikenteen melutasot  
ilman julkisivuheijastusta

A-painotettu keskiäänitaso  
yöaikaan LA,eq,22-7



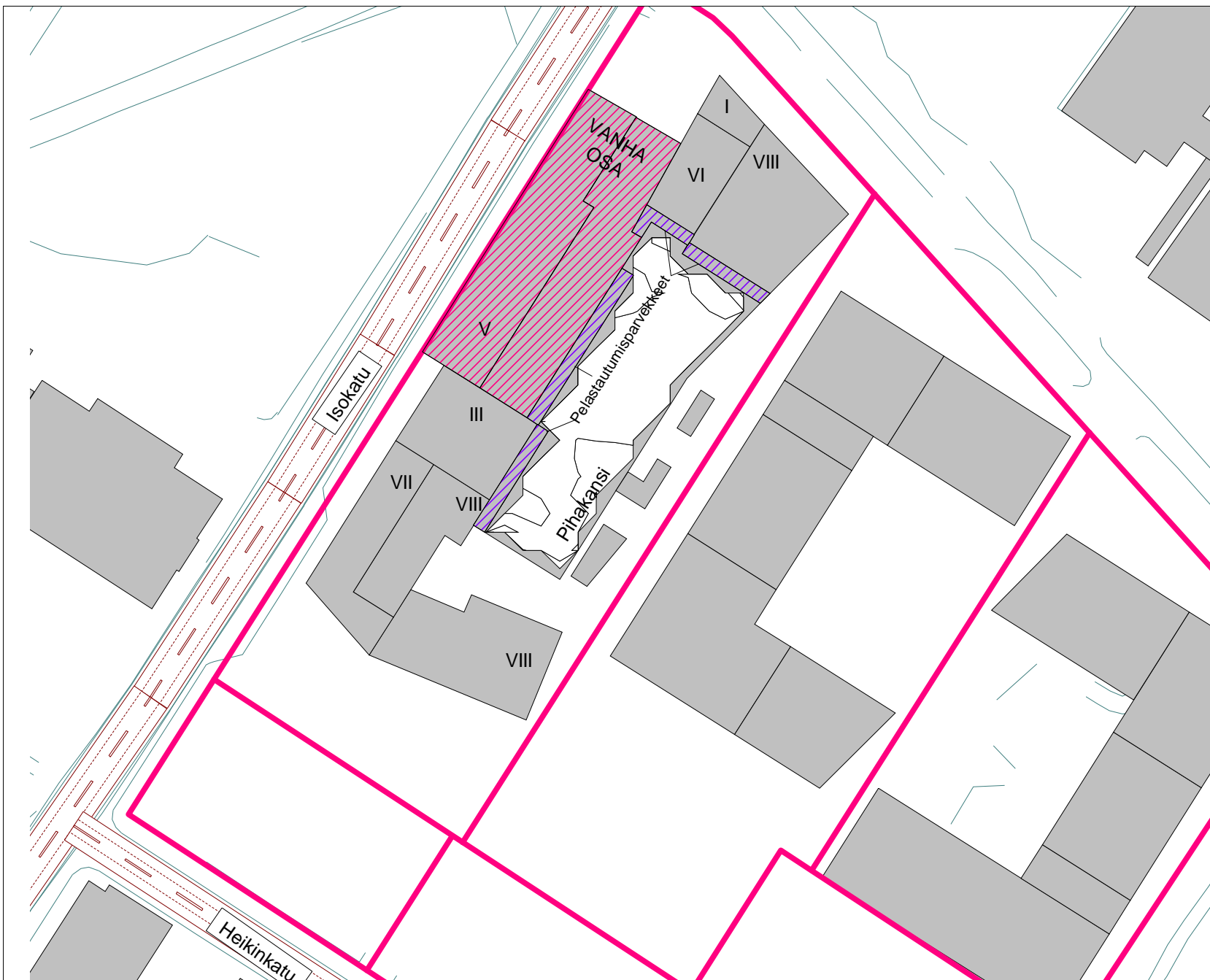
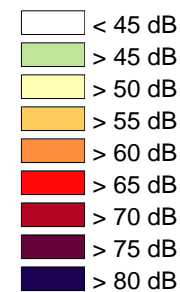
OSEKK Myllytulli  
VI Kaupunginosa  
26 Kortteli  
90120 OULU

**ENNUSTE V. 2030  
päiväaikaan LA,eq,7-22**

Melukartta

Tieliikenteen melutasot  
2 m pihakannen yläpuolella  
julkisivuheijastuksen kanssa

A-painotettu keskiäänitaso  
päiväaikaan LA,eq,7-22



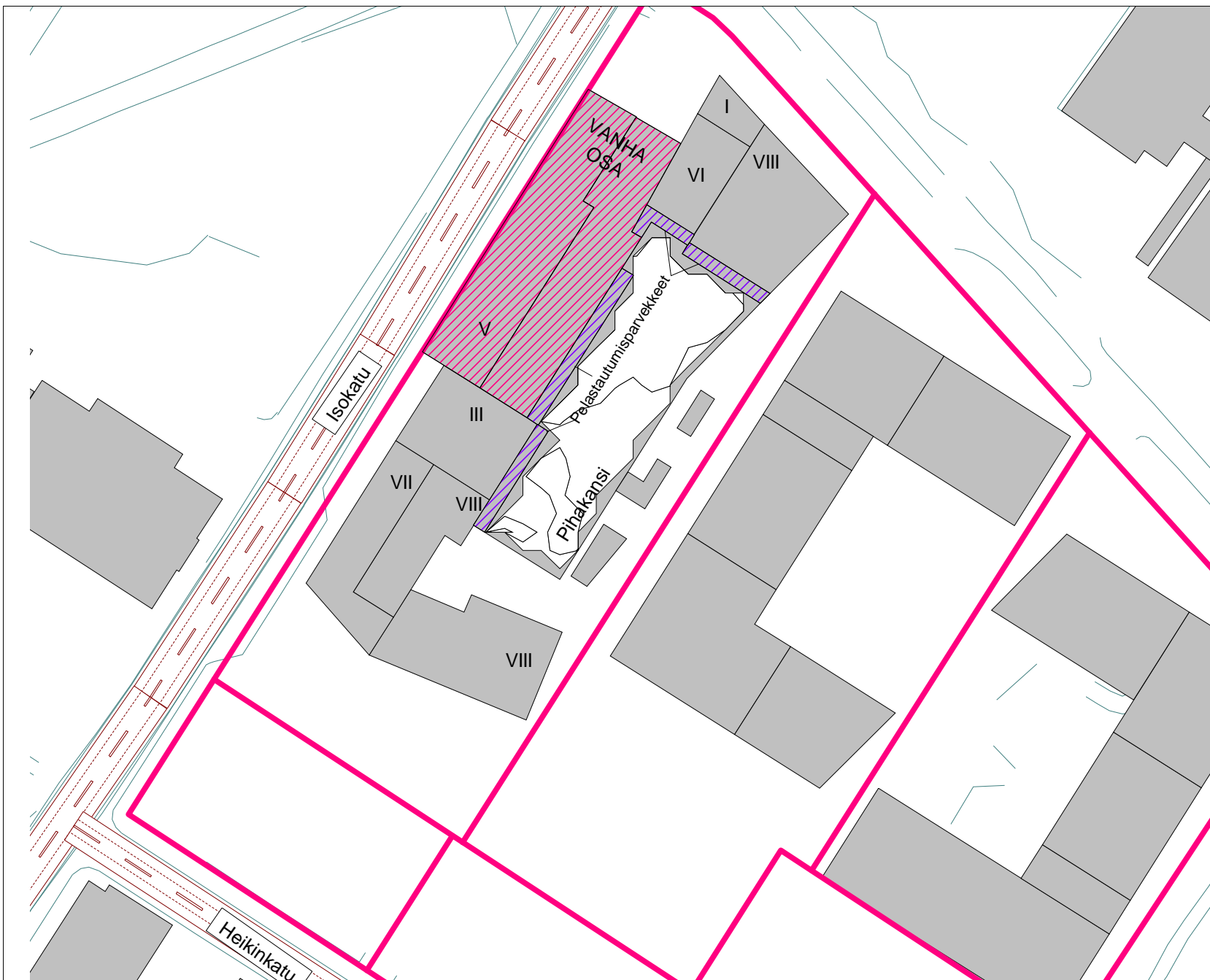
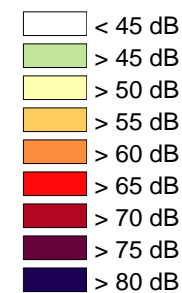


OSEKK Myllytulli  
VI Kaupunginosa  
26 Kortteli  
90120 OULU

**ENNUSTE V. 2030  
yöaikaan LA,eq,22-7**

Melukartta  
Tieliikenteen melutasot  
2 m pihakannen yläpuolella  
julkisivuheijastuksen kanssa

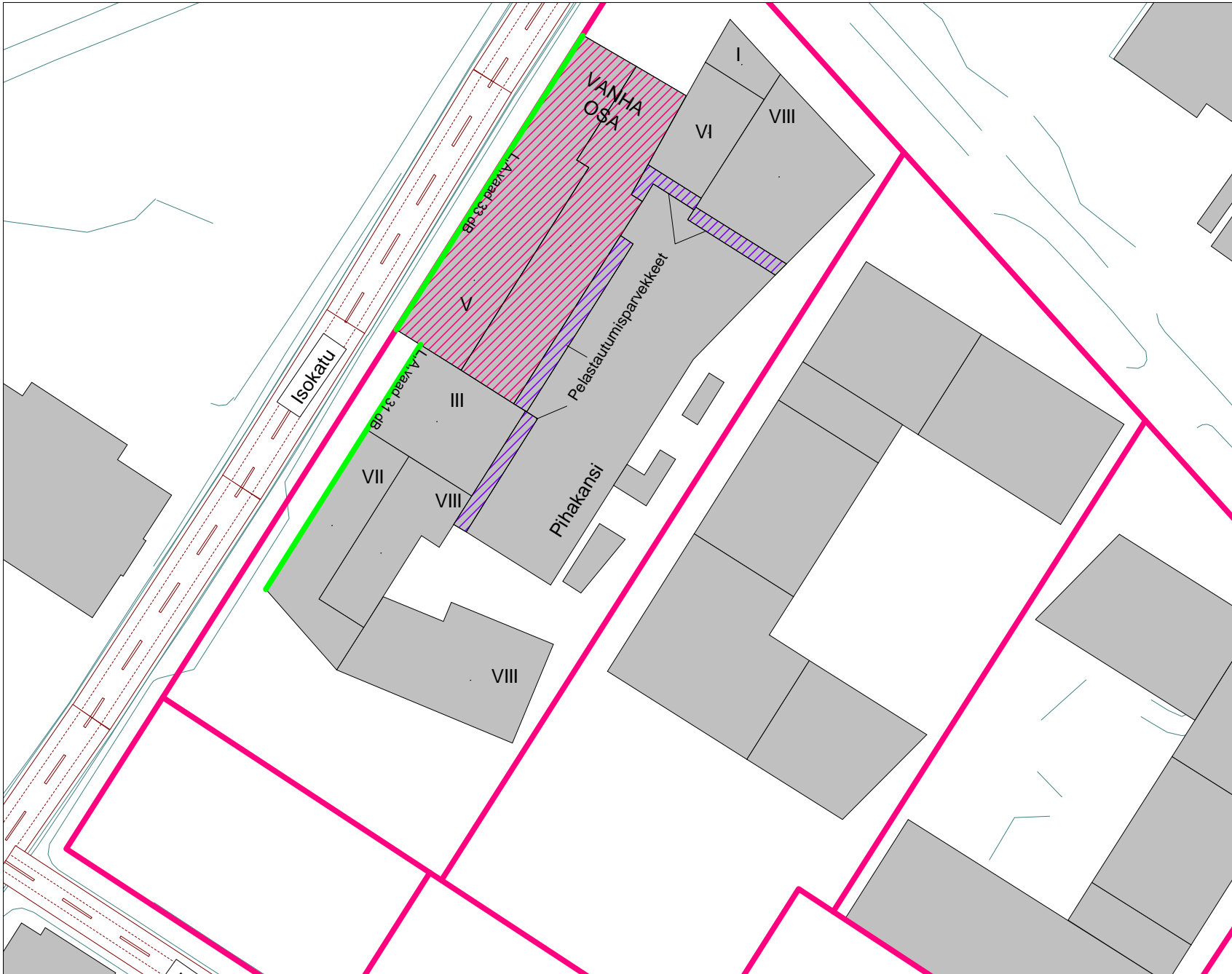
A-painotettu keskiäänitaso  
yöaikaan LA,eq,22-7



OSEKK Myllytulli  
VI Kaupunginosa  
26 Kortteli  
90120 OULU

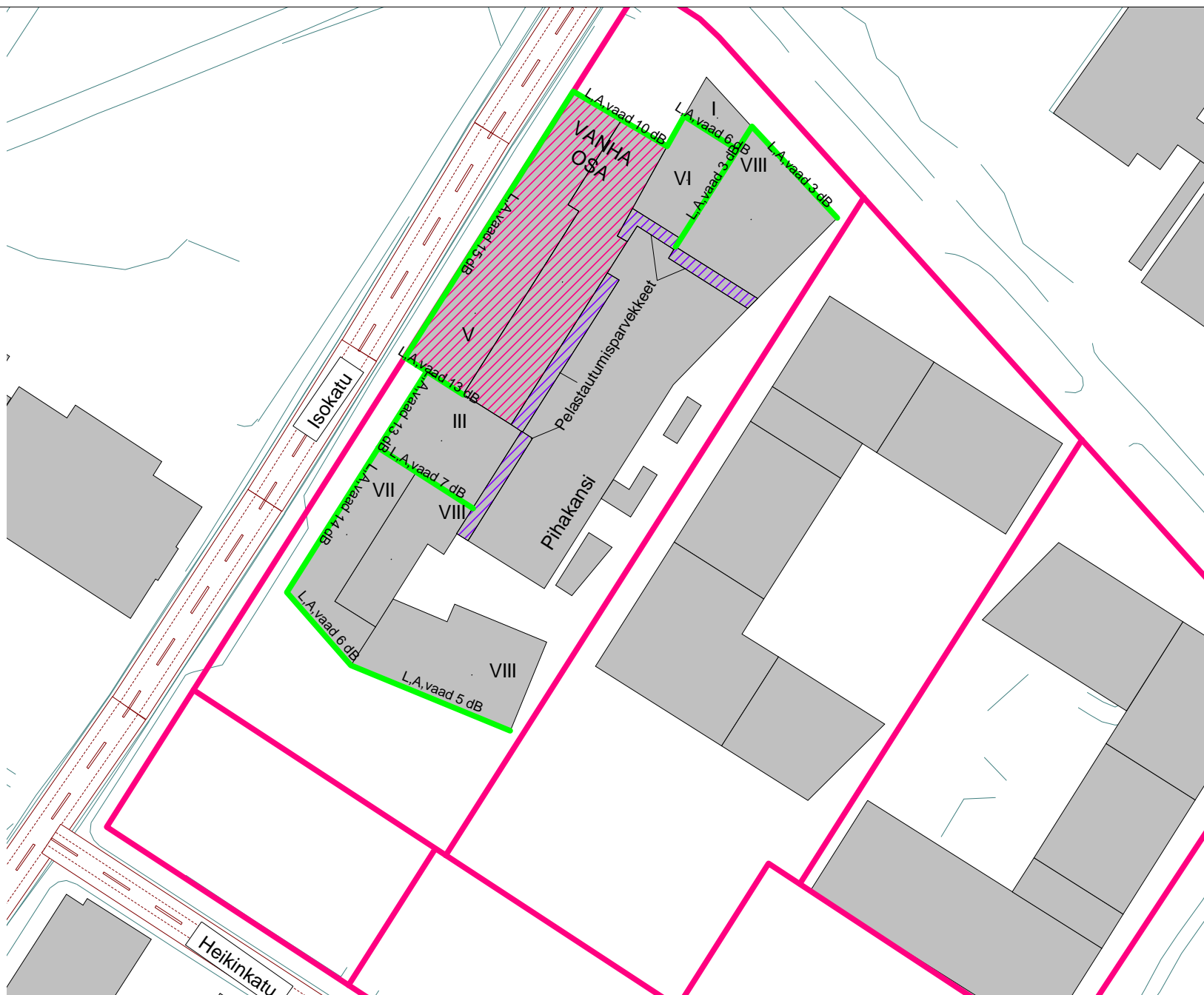
**JULKISIVUJEN  
ÄÄNITASOERO-  
VAATIMUKSET  
L,A,vaad [dB]**

Merkitsemättömille  
julkisivuille annettava  
äänitasoerovaatimus  
L,A,vaad 30 dB



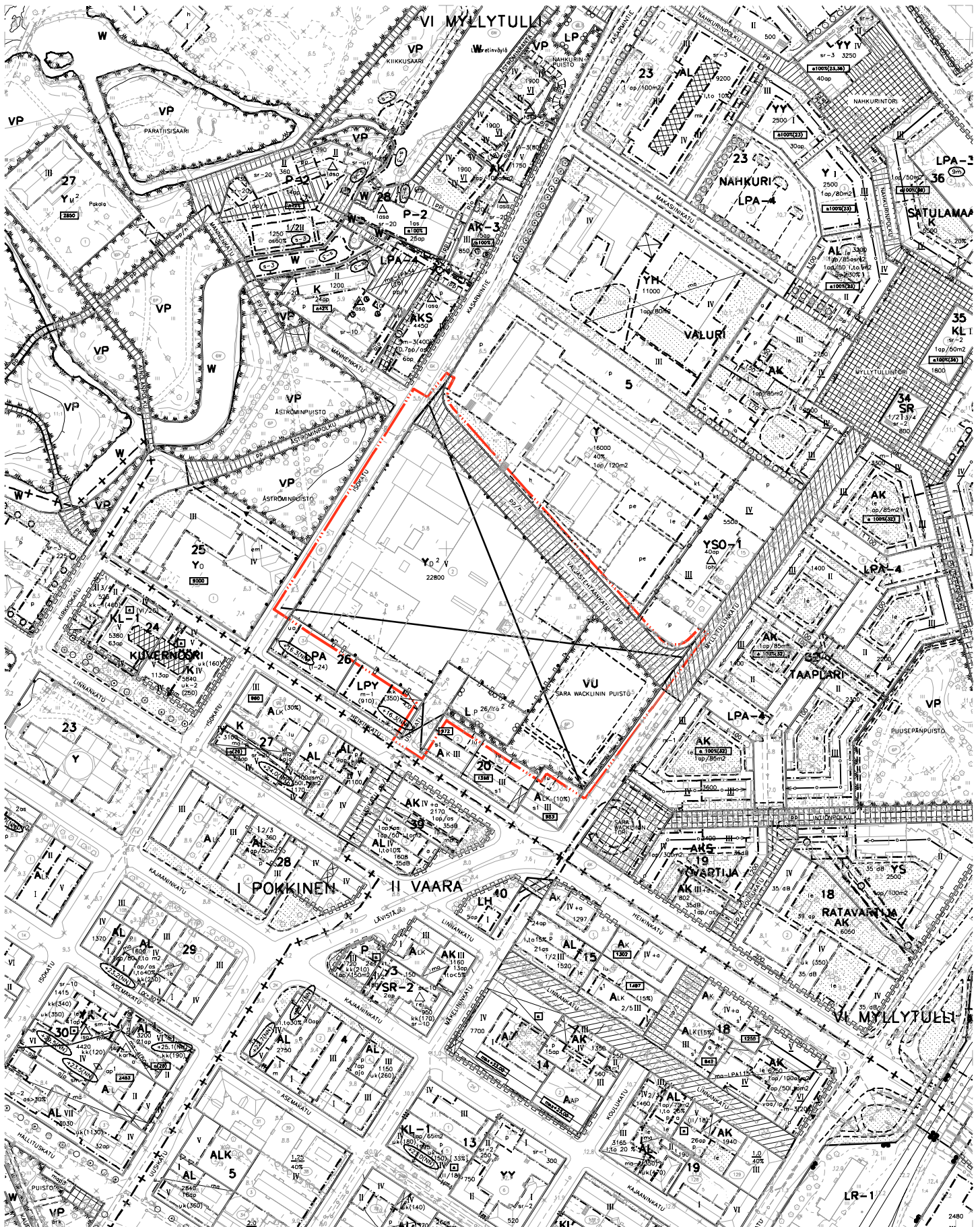
OSEKK Myllytulli  
VI Kaupunginosa  
26 Kortteli  
90120 OULU

**PARVEKKEIDEN  
ÄÄNITASOERO-  
VAATIMUKSET,  
L,A,vaad [dB]**





Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:3000, 11.6.2018 päivätty ja 8.10.2018 korjattu











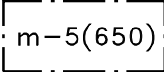
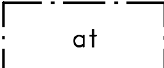




Ote asemakaavan muutoksesta 1:2000, 11.6.2018 päivätty ja 8.10.2018 korjattu

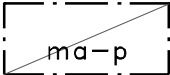
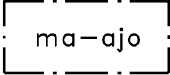
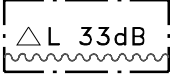
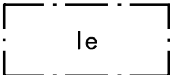
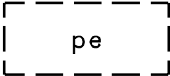
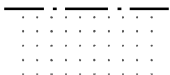



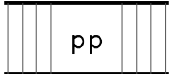
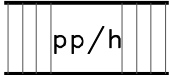

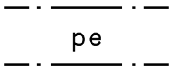
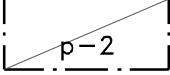
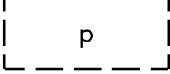
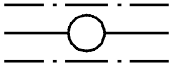
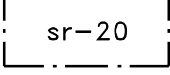
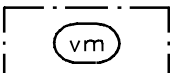


## Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 11.6.2018 päivätty ja 8.10.2018 korjattu

6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
33		Puisto.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät 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.
91-2	VI	Kaupunginosan numero.
92-2	MYLL	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	26	Korttelin numero.
95	ISOKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	17900+at5000	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100	VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
115-8		Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
119-7		Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.



## Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 11.6.2018 päivätty ja 8.10.2018 korjattu

122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
124-1		Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
132-4		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden $\Delta L$ on oltava vähintään 33 dB.
133		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
133-104		Ohjeellinen pelialueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
141-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
145		Pihakatu.
147-2		Pelastustie.
151-1		Pihakansi. Pihakannen alle saadaan sijoittaa autopaikkoja.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154		Johtoa varten varattu alueen osa.
171-20		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
174-1		Muuntajan vaara-alue.

## Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 11.6.2018 päivätty ja 8.10.2018 korjattu



myl3-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:**

Tontilla nro 1 tulee rakennusten julkisivujen olla Isokadun varrella rapattuja ja värisävyltään vaaleita, ei kuitenkaan valkoisia, lisäksi tummaa paikalla muurattua poltettua tiiltä voidaan käyttää vähäisissä määrin. Muiden rakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja ja värisävyltään vaaleita, ei kuitenkaan valkoisia, tai tummaa paikalla muurattua poltettua tiiltä. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia. Kerrostalojen parvekkeet on toteutettava pääosin sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Parvekkeiden sommittelun tulee sopeutua arkkitehtuurin kokonaisilmeeseen. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Isokadun puolella rakennuksia tulee maantasossa olla muuta kuin asumistilaa.

Tontilla nro 2 tulee rakennusten tontin reunalla koillisen puolelle avautuvilla julkisivuilla käyttää julkisivumateriaalina tummaa paikalla muurattua poltettua tiiltä. Rakennusten tontin reunoille avautuvilla muilla julkisivuilla parvekkeiden tulee olla kokonaisuuden muodostavia parvekekenttiä, joissa voi kuitenkin olla arkkitehtuurin kokonaisilmeeseen sopeutuvia pieniä aukkoja. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät sekä parvekekenttien taustalla olevat seinät voivat olla muuta materiaalia ja väriä, eivät kuitenkaan valkoisia. Parvekkeiden ulkopintaan liittyvien umpiosien pinnoissa tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä tai tiililaattaa, joissa tiilen värisävy on paikalla muurattuja seiniä vastaava. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Sisäpihan puoleisten julkisivujen värisävyn tulee olla vaalea ja siihen voidaan sijoittaa parvekkeita. Tontilla nro 2 kerrostalojen vesikatot tulee toteuttaa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että katon lappeet nousevat kaavassa esitettyjen kerroslukujen mukaisesti.

Tontilla nro 3 tulee julkisivujen materiaalina käyttää tummaa paikalla muurattua poltettua tiiltä, lounaaseen avautuvan sisäpihan puoleinen julkisivu voi kuitenkin poiketa materiaailtaan ja väriältään muista julkisivuista. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia kuin tiiltä. Julkisivuihin voidaan integroida aurinkoenergia edellyttämiä ratkaisuja.

Tontilla nro 4 tulee rakennusten julkisivujen olla pääosin paikalla muurattua tiiltä. Muita materiaaleja voidaan käyttää vähäisessä määrin esimerkiksi parvekerakenteiden ja kattoterassien seinien yhteydessä. Tontin eteläreunan pysäköintialue tulee rajata kyytrakenteisella aidalla, jonka väri tulee sovittaa rakennusten ja ympäristön ulkoasuun. Asuntoihin sekä mahdollisiin liike-, palvelu- ja työtiloihin tulee olla sisäänkäynnit Myllytullinkadulta.

Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa korttelin sisälle sekä ympäristöön. Rakennukset kansipiha-alueineen tulee suunnitella ja toteuttaa esteettömyysmääräykset täyttäväksi.

Rakennusten kattojen tulee olla peltiä tai kattohuopaa ja kattojen värit ja materiaalit suunnitella siten, että ne soveltuvat arkkitehtuurin kokonaisilmeeseen. Piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatto.

Kerrostalojen porrashuoneet tulee varustaa ikkunoin kaikilla kerrostasoilla tai kattoikkunoin.

Piha-alueille voidaan rakentaa rakennusoikeuden sallimia talous- ja huoltorakennuksia sekä katoksia esimerkiksi ulkoilu- ja kiinteistönhuoltovälineille, jätehuollolle ja polkupyöräsäilytykseen. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin.

**RAKENNUSSUOJELU:**

Sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia niiden alkuperäistä tyyliä. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Suojelumerkintä kohdistuu rakennuksen vanhimpiin osiin, joihin ei kuulu 1950-luvulla rakennettu viides kerros.

Sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen päätyihin voidaan toteuttaa kerroksissa 2-5 rakennuksen arkkitehtuuriin sovitettuja ulokeparvekkeita. Sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen Aströminpuistoon avautuvalle julkisivulle voidaan toteuttaa kerroksissa 2-5 ranskalaisia parvekeovia lasikaiteineen, alkuperäisen ikkuna-aukotuksen alareunan ja puitejaon tulee säilyä.

**PIHA-ALUEET JA HULEVEDET:**

Piha-alueet tulee suunnitella kokonaisuutena ja toteuttaa laadukkailla materiaaleilla, jotka sopeutuvat alueen rakennusten materiaaleihin ja väreihin. Piha-alueille toteuttavat pelastusreitit ja muut tarvittavat liikennealueet tulee erotella selkeästi kävelyalueista materiaalein, istutuksin tai muilla ympäristörakentamisen keinoilla. Tonttien rajoja ei saa aidata. Maantasoon avautuvat asuntojen pihat voidaan aidata enintään 120 cm korkeilla aidoilla, joiden materiaalit ja värit tulee sovittaa rakennusten ja ympäristön ulkoasuun.

Kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusaloilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään puolet on oltava paksua kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-0,9 m, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Istutusalojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, etteivät ne tarpeettomasti korota pihan korkoa tai rakennuksia. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

## Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 11.6.2018 päivätty ja 8.10.2018 korjattu

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, jonka mukaisesti alue on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Ulkoalueiden suunnittelussa otetaan huomioon mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, huoltoreiitit, pelastusreiitit sekä hulevesien hallintajärjestelmät. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä.

Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytykselle. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Mahdollisen viherkaton ja nurmikiveysten osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenteet tulee suunnitella siten, että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteissa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille.

**PYSÄKÖINTI:**

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava tonteilla nro 1 ja 2 seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka / 210 asuintalokerran m<sup>2</sup>
- palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka / 270 asuintalokerran m<sup>2</sup>
- liike-, palvelu- ja toimistotila: 1 pysäköintipaikka / 85 m<sup>2</sup>

Tontilla nro 3 tulee varata asukkaiden käyttöön vähintään kaksi yhteiskäyttöautoa. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä. Lisäksi tulee varata mahdolliselle liike-, palvelu- ja toimistotilalle 1 pysäköintipaikka / 85 m<sup>2</sup>.

Tontilla nro 4 tulee varata yksi pysäköintipaikka / asunto sekä mahdolliselle liike-, palvelu- ja toimistotilalle 1 pysäköintipaikka / 85 m<sup>2</sup>.

Tonttien 1-4 pysäköintitiloissa ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

**POLKUPYÖRIEN SÄILYTYS:**

Alueelle on osoitettava polkupyöräpaikkoja seuraavasti:

- asuintilat: 1 pp / 30 as-m<sup>2</sup>
- liiketilat: 1 pp / 50 m<sup>2</sup>
- toimisto- ja muut palvelutilat: 1 pp / 85 m<sup>2</sup>

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Polkupyörien säilytystilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % polkupyöräpaikoista. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Ulkona olevien telineiden tulee olla runkolukittavia.

**TEKNISET LAITTEET JA TILAT:**

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa kerrostalojen vesikattojen yläpuolelle. Tontilla nro 1 kahdeksankerroksisten rakennusosien kattopinnan yläpuolelle voidaan sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneet, joiden tulee olla muilla julkisivuilla paitsi sisäpihan puolella olla sisäänvedettyjä julkisivulinjoista vähintään konehuoneen korkeuden verran. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovittava rakennusten kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Sr-20 -merkinnällä osoitettujen rakennusten vesikaton yläpuolelle sijoitettavat välttämättömät tekniset laitteet tulee keskittää katon harjalle ja sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtotekniikan aiheuttama melu asuntojen seinällä ei saa ylittää 45 dBA.

Alueelle on sijoitettava sähkömuuntamot asemakaavassa osoitetuille alueille Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n hyväksymällä tavalla. Korttelimuuntamot on voitava toteuttaa ensimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä. Muuntamot tulee integroida rakennukseen, pihavarastoon tai -katokseen. Mikäli muuntamon seinäpinnat näkyvät ympäristöön, ne tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin.

**JÄTEHUOLTO:**

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa joko rakennuksiin, piha-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin, katoksiin, syväkeräysastioina tai maan alle. Jätehuoltotilat tulee jakaa useampaan pienempään rakennusmassaan tai katokseen, mikäli ne toteutetaan piha-alueille.

**VÄESTÖNSUOJA:**

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin.

**TONTTIJAKOMERKINNÄT:**



<b>TONTTIJAKO JA -MUUTOS</b>		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2156		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646450
			EDELLINEN TONTTIJAKO 26.08.1959
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		8.10.2018	KAUP. OSA 6 <b>VI Myllytulli</b>
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI  Henna Tuutila	KORTTELI 37
PIIRSI	PM		TONTIT 1-4
TARK	ALK		MUUTT. TONTIT 26-2
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

**KOORDINAATTILUETTELO**

N:o	X	Y
1	7213171.341	475415.156
2	7213082.342	475600.584
3	7213144.707	475455.774
4	7213273.832	475480.149
5	7213266.168	475493.244
6	7213118.310	475626.369
6	7213162.009	475587.024
7	7213112.624	475554.544
8	7213102.597	475547.948
9	7213125.400	475513.278
10	7213133.366	475501.165
11	7213120.359	475492.906
12	7213240.392	475516.452
13	7213134.732	475569.085
14	7213112.428	475604.252
15	7213105.662	475599.962
16	7213065.778	475574.670
17	7213060.139	475583.297
18	7213097.484	475611.439

**MUODOSTUMINEN**

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
006 0037 0001	5790	5790	006 0026 0002
006 0037 0002	9224	9224	006 0026 0002
006 0037 0003	1521	1521	006 9903 0000
006 0037 0004	583	583	006 9903 0000

