

SITOWISE

Isokatu 14 (Oulun Osuuspankki) liikenneselvitys Asemakaavamuutos 564-2519

9.12.2020

Minna Koukkula

Päivitys 17.6.2022

Jani Karjalainen

Päivitys 15.3.2023

Matti Vänskä



Alustava asemakaavan muutosalue

- Oulun Isokatu 14 – Hallituskatu – Kirkkokatu 11 korttelialue eli I kaupunginosan korttelin 20 tonttia 1 (Oulun Osuuspankki)
- Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle asuin-, liike- ja toimistorakentamista.



Alustava asemakaavan muutosalue

Arvioitu vaikutusalue / lähialue jolle hankkeella saattaa olla välittömiä vaikutuksia

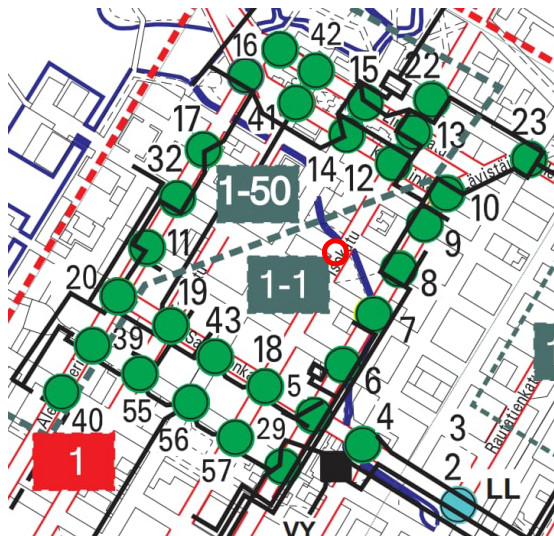
Voimassa oleva asemakaava

- Voimassa olevassa kaavassa kiinteistö on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialue K –kaavamerkinnällä
- Tontilla on tällä hetkellä Oulun Osuuspankin nykyinen toimitila sekä tontin omassa käytössä oleva pysäköintilaitos.
- Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Oulun ydinkeskustassa.

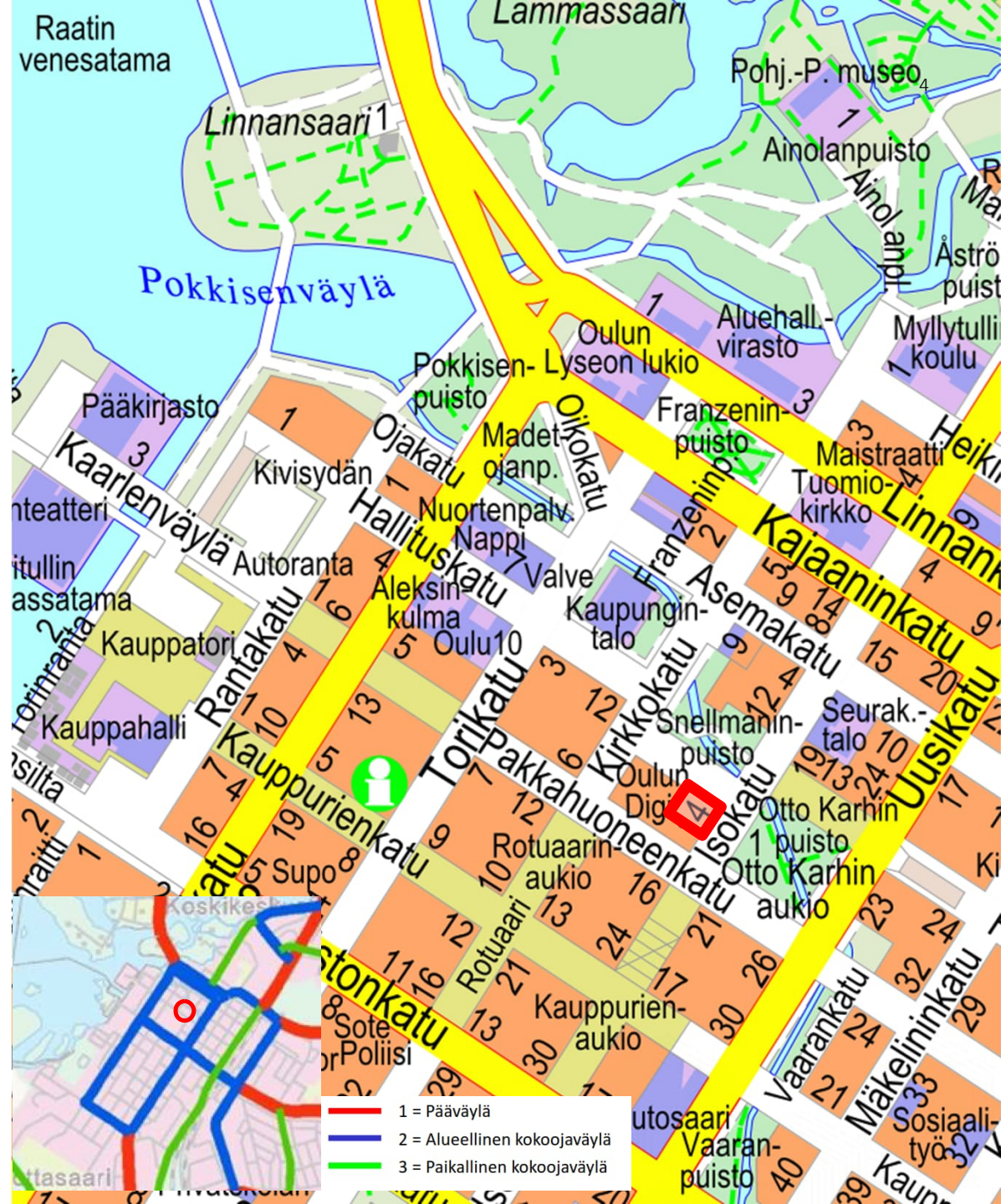


Kytkeytyminen liikenneverkkoon

- Kohde sijaitsee Isokadun ja Hallituskadun kulmassa Oulun keskustassa.
- Tonteille liikennöidään nykyisin Hallituskadun kautta.
- Lähimmät alueelliset kokoojaväylät ovat Uusikatu ja Aleksanterinkatu sekä Linnankatu, Kajaaninkatu ja Saaristonkatu.
- Alueella on useita liikennevalo-ohjattuja liittymiä



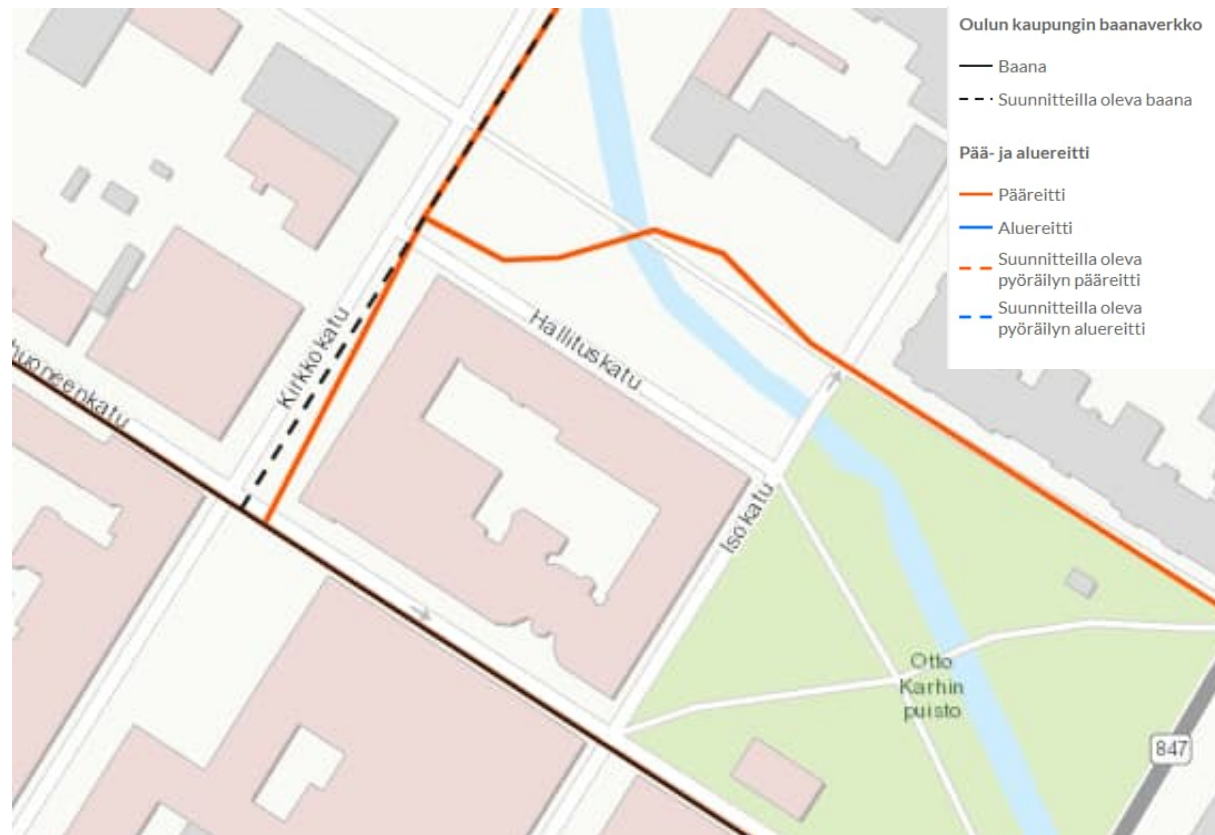
SITOWISE



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

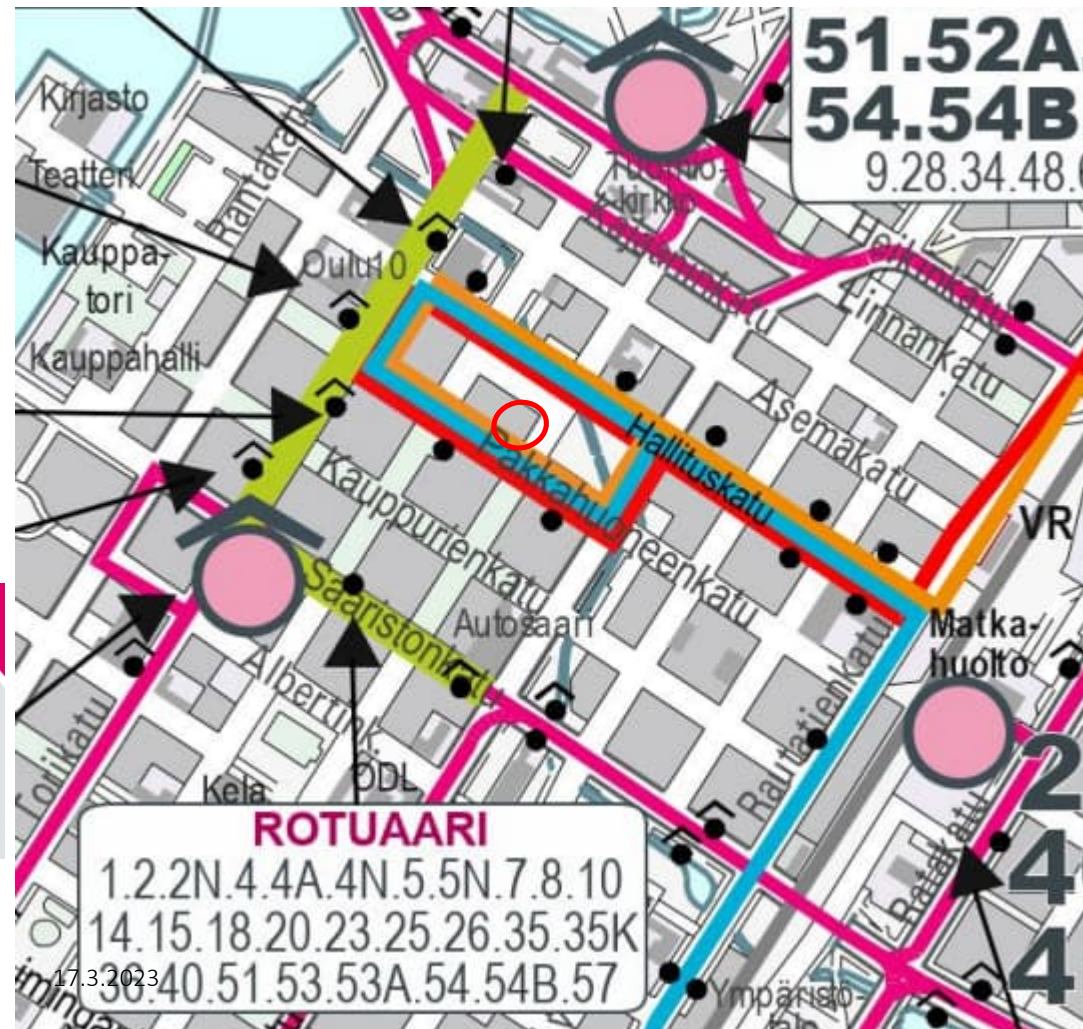
Kytkeytyminen jalankulku- ja pyöräilyverkkoon

- Alueella on kattava kävelyn ja pyöräilyn verkko, joka palvelee hyvin myös suunnittelualan tarpeita.
- Oulun kaupungilla tavoite muuttaa Kirkkokatu pyöräkaduksi.
- Pakkahuoneenkatu on nykyisin pyöräkatu (Uusikadun ja Rantakadun välillä)



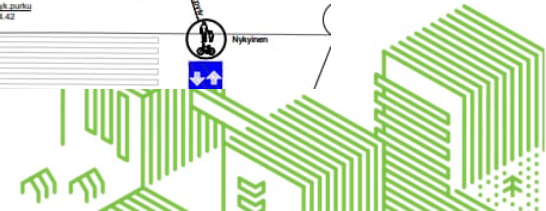
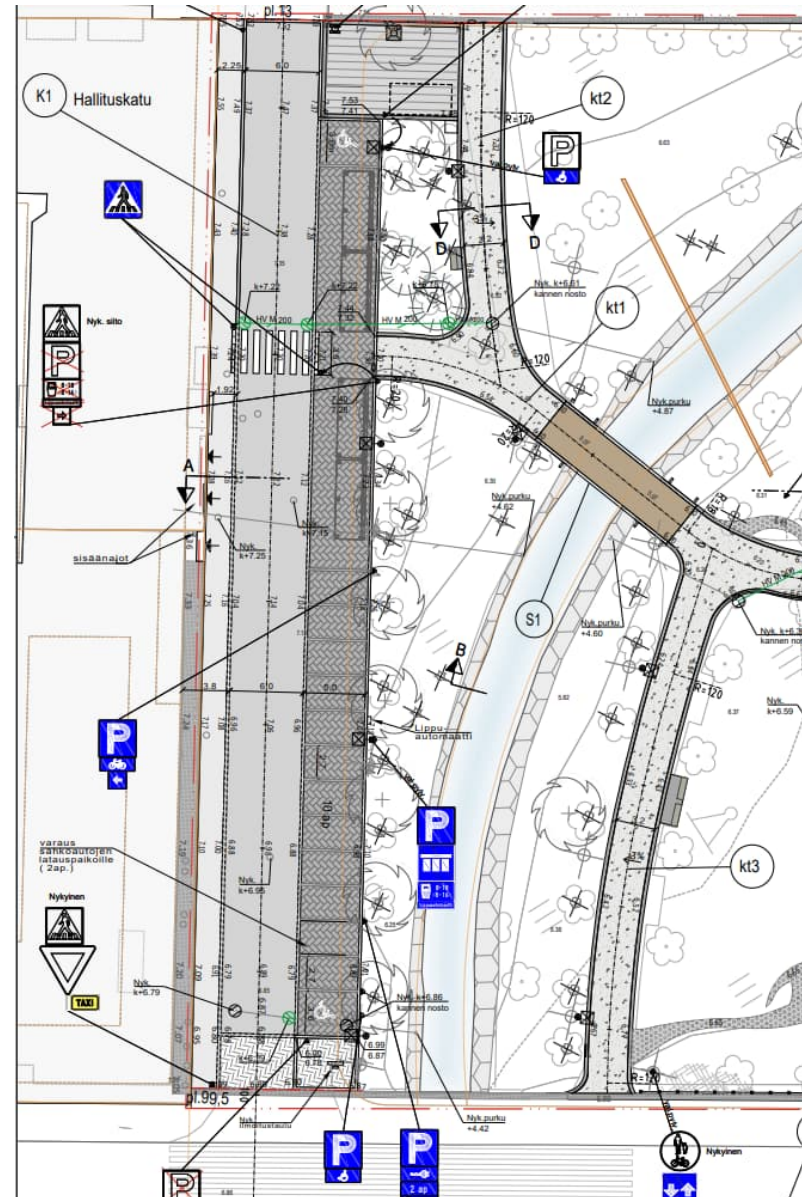
Kytkeytyminen joukkoliikenteeseen

- Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä.
- Oulun seudun joukkoliikenteen palvelutasosuunnitelman 2018-2023 mukaan alueen palvelutaso sijoittuu luokkaan 1. (vuoroväli < 10 min).
- Torikadun (joukkoliikennekatu) pysäkit sijaitsevat noin 200 metrin kävelyetäisyydellä.

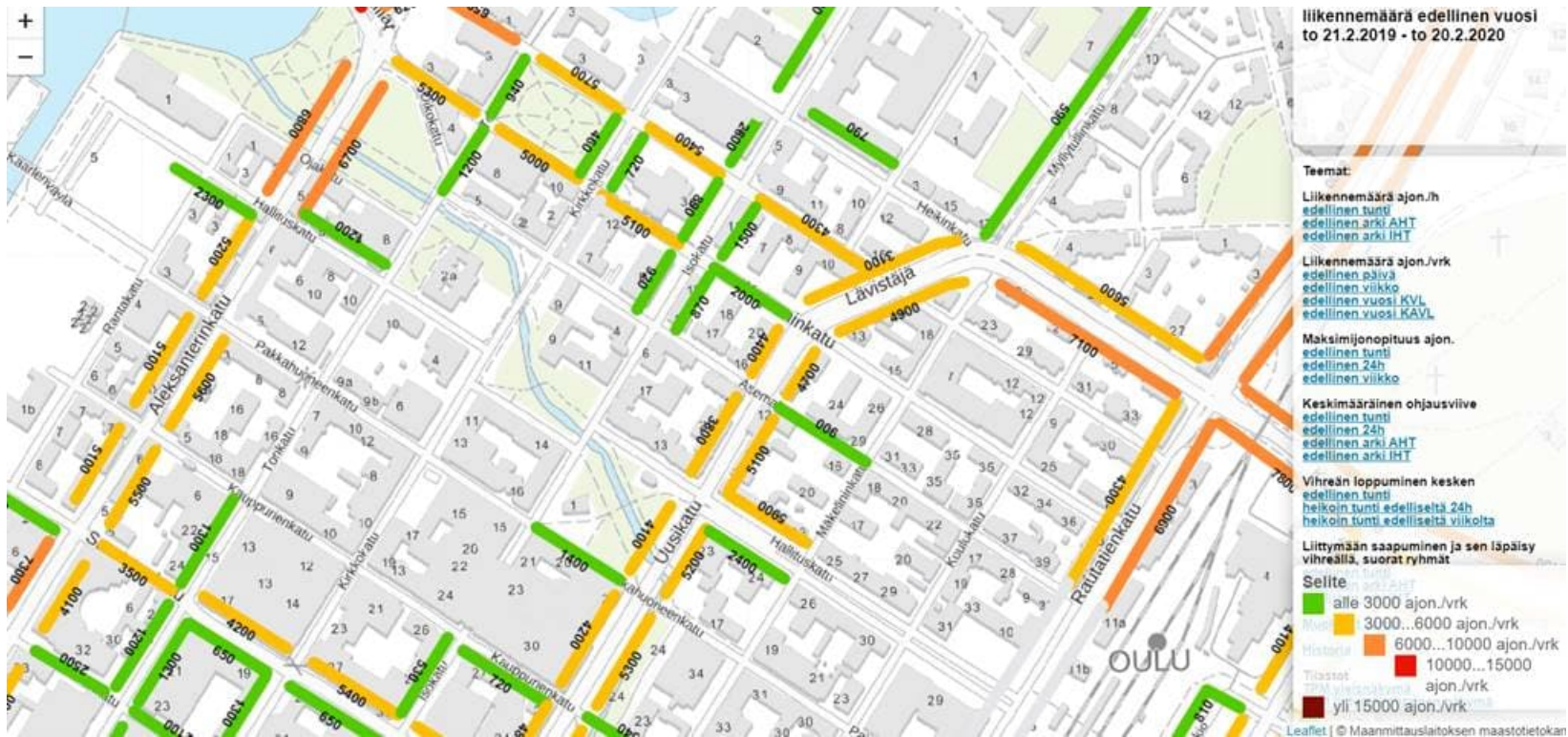


Aikaisemmat suunnitelmat

- Hallituskadun suunnitelma hyväksytty 2.6.2020

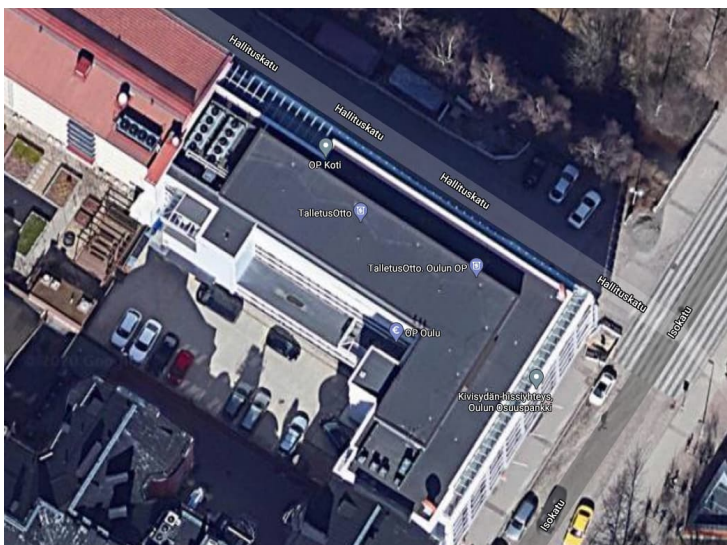


Nykyiset liikennemäärät lähialueen kaduilla

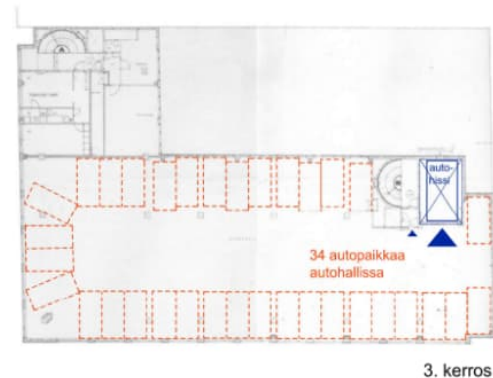
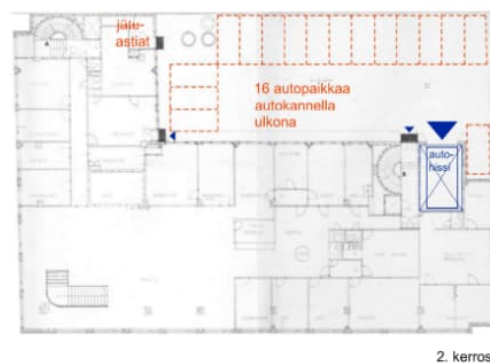


Autojen nykyinen pysäköinti

- Tontilla on nykyisin 63 pysäköintipaikkaa kolmessa kerroksessa.
- Liikennöinti hoidetaan yhden autohissin avulla Hallituskadun kautta.
- Nykytilassa kiinteistön pysäköintipaikat on toimistokäyttöön.
- Erkki Malon, Oulun kaupungin liikennesuunnittelu, mukaan Hallituskadulla, Isokadulla tai Kirkkokadulla ei ole ollut merkittäviä pitkäaikaisia kapasiteettiongelmia (puhelu Koukkula/Malo 8.10.2020).

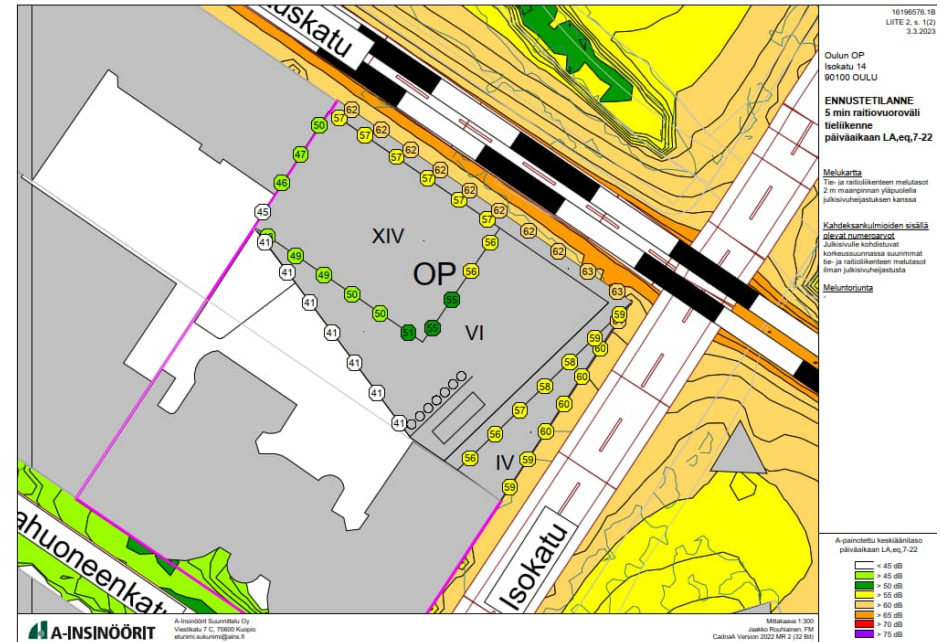


Pysäköintijärjestelyt



Liikennemeluo

- Suurin sallittu keskiäänitaso
 - Päivällä leikki- ja oleskelualueille on 55 dB LAeq
 - Yöllä 50 dB (täydennysrakentaminen)
- Liikennemelun nyky- ja ennustetilanteen melukartat ja suositukset on tarkemmin esitetty erillisessä meluselvityksessä, A-Insinöörit 3.3.2023.
- Selvityksessä on huomioitu mm. ennustetilanteessa mahdollinen raitiotieliikenne.
- Meluselvityksen mukaisesti kohteella tulee varautua seuraaviin toimenpiteisiin:
 - Parvekkeet tulee lasittaa Hallituskadun ja Isokadun puoleisilla julkisivuilla ja parvekelasitukset tulee mitoittaa tarvittaessa
 - Kattoterassin sekä leikki- ja oleskelualueiden osalta tulee rakennuslupaa haettaessa osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla ettei em. alueille asetetut melun ohjearvot ylity.



Erillisen meluselvityksen tilanne päiväajan keskiäänitasoista LAeq7-22 ennustetilanteessa 5 min raitiovuorovälillä (Lähde: A-Insinöörien meluselvitys, 2023)



Autopaikkanormi

- Kohde kuuluu Oulun pysäköintinormissa ”ydinkeskusta alueelle”.

Taulukko 1. Velvoiteautopaikkojen määrän laskentaperusteet käyttötarkoituksen ja sijainnin mukaan kaupunginhallituksen päätöksellä 26.3.2018 §82 (k-m² = rakennuksen kerrosala).

Käyttötarkoitus	Ydinkeskusta (palveluiden keskusta, torialue ja asemakeskus)	Pysäköinti-normin tiivistämis-vyöhyke	Ydinkeskusta (asumisen keskusta, Myllytulli) ja Linnanmaan kampusalue	Toppila, Hiukkavaaran, Kaakkurin, Kiimingin, Oulunsalon ja Haukiputaan keskukset ¹⁾	Muut alueet
	ap / k-m ² tai asunto	ap / k-m ² tai asunto	ap / k-m ² tai asunto	ap / k-m ² tai asunto	ap / k-m ² tai asunto
Asuminen					
Kerrostalo	1/210	1/180 ¹⁾	1/210	1/150 ¹⁾	1/120 ¹⁾
Rivitalo ja kytketty pientalo	1	1 ¹⁾	1	1,3 ¹⁾	1,5 ¹⁾
Erillispientalo	1	1	1	2	2
Opiskelija-asuminen	1/400	1/300	1/300	1/220 ¹⁾	1/220 ¹⁾
Tehostettu palveluasuminen	1/450	1/400	1/400	1/350	1/300
Palveluasuminen	1/300	1/270	1/270	1/180	1/160
Vuokratalot ³⁾	-30 %	-25 %	-30 %	-20 %	-20 %
Toimistot					
	1/85 (1/120) ²⁾	1/100	1/85 (1/120) ²⁾	1/70	1/50
Liiketilat					
Lähikauppa	1/85 (1/120) ²⁾	1/75	1/85 (1/120) ²⁾	1/50	1/50
Muu päivittäistavarakauppa	1/70 (1/100) ²⁾	1/50	1/50	1/50	1/25
Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa	1/85 (1/120) ²⁾	1/50	1/50	1/50	1/50
Muu erikoiskauppa	1/85 (1/120) ²⁾	1/75	1/85 (1/120) ²⁾	1/50	1/25

¹⁾ Lisäksi yksi vieraspaikka/1000 k-m². Korttelia kohden oltava yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m² kohden. Laskelmassa voidaan hyödyntää katualueella olevat pysäköintipaikat.

²⁾ Jos velvoitepaikka yleiseen pysäköintilaitokseen

³⁾ Koskee kerros-, rivi- ja pientaloja.

⁴⁾ Myös muut alue- ja paikalliskeskukset voivat tulla kyseeseen tapauskohtaista harkintaa käyttäen.

Invaspaikkojen määrä tulee olla kaksi invaspaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi invaspaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Invaspaikointipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

1.3. Autopaikkanormin joustotekijät

Tontin tai korttelin tilankäyttö mitoitetaan alueella voimassa olevan pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan tapauskohtaisesti erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja erityisesti toiminnallisuuteen perustuvissa joustoissa osoitetaan palvelun toimivuus rakennuslupavaiheessa perustelluilla erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa (tapauskohtaisten joustojen maksimiyhteisvaikutus):

- vuokratalokohteessa vähintään 60 % perusnormista
- Muissa kohteissa vähintään 75 % perusnormista

Taulukko 2. Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin (toteuttaja osoittaa laskelman erillisellä selvityksellä ja/tai sopimuksilla).

Jousto	Maksimi - %
Vuokratalokohde (ks. sijaintiperuste normitaulukosta)	-20...30 %
Laadukas pyöräpysäköinti (=esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä	-5...10 %
Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää; 5pp korvaa 1ap (lisäpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa)	-10 %
Keskitetty P-laitos/halli/alue (vähennys nimikoimattomiksi osoitettavasta paikkamäärästä):	
- Nimikoimattomuus tai	-10...20 %
- Vuorottaispysäköinti	-20...30 %
Yhteiskäyttöautot ¹⁾ : 1 yhteiskäyttöauto korvaa 5 ap	-10 %

¹⁾ Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä. Yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuudesta voidaan määrätä asemakaavassa.



Hankesuunnitelma ja liikennetuotos

- Hankkeessa puretaan nykyinen 7-kerroksinen Osuuspankin toimistorakennus ja rakennetaan uusi 14-kerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus nykyisen paikalle.
- Hankkeen laajuus on noin 9400 k-m², josta asuntorakentamiselle on osoitettu noin 3000 k-m² kapeampaan torniosaan (kerrokset 7-14).
- Hanke synnyttää autoliikennettä keskimääräisenä arkivuorokautena arviolta 900 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta pankkiasioinnin osuus on noin 650 ajoneuvoa vuorokaudessa ja toimistotyöntekijöiden ja asukkaiden osuus 250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskasta liikennettä syntyy noin 3 % kokonaisliikennemäärästä.
- Liikennetuotoksessa on huomioitava, että asiointiliikenne ei kohdennu tontin pysäköintipaikkoihin, jolloin suurimmat autoliikennemäärät eivät kuormita suoraan lähialueen katuverkkoa. Keskustassa asioitaessa käytetään julkisia pysäköintimahdollisuuksia ja näin ollen kohteen liikennetuotos hajaantuu tasaisesti laajemmalle alueelle. Huomioitavaa on myös, että asiointiliikenteen määrä säilyy nykyisellä tasolla.
- Liikennetuotoksen arviointi perustuu Ympäristöministeriön julkaisuun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa 27/2008”, joka perustuu valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen tuloksiin 2004-2005.



Autopaikat hankkeessa

- Tämän hankkeen osalta Kivisydämeen osoitetaan toimistoille 35 velvoiteautopaikkaa.
 - Tilaohjelmassa on esitetty viisi (5) autopaikkaa enemmän kuin pysäköintinormi vaatisi.
 - Pysäköintijärjestelyjen kapasiteetti paranee, kun 58 autopaikkaa palvelee kaksi autohissiä (nykyisin 63 autopaikkaa ja yksi autohissi).
 - Yhden hissien kapasiteetti 24 autoa tunnissa ja toiminnallisuuden mitoittava tilanne on toimistotyöntekijöiden saapuminen paikalle aamuisin
 - valtakunnallisten henkilöliikennetutkimusten mukaan keskimäärin 25-30 % työntekijöistä tulee paikalle aamun vilkkaimman huipputunnin aikana (klo 7-8 välillä). Tämä tarkoittaa, että yhdellä autohissillä voidaan hoitaa laskennallisesti noin 80 autopaikan hallia, jos 24 autoilijaa tulevat paikalle tasaisesti koko tunnin ajan. Tämän kohteen kaksi hissiä voi käsitellä 48 saapuvaa autoilijaa tunnin aikana.
 - Autohissien edessä yhden auton odotuspaikat siten, ettei odottaminen tapahdu jalkakäytävällä
 - Vähentynyt pysäköintipaikkojen määrä vähentää jonkin verran myös liikennettä kohteessa.
 - Liikenne kohteeseen tapahtuu tasaisemmin vuorokauden aikana kuin nykytilanteessa, koska pysäköinti palvelee kohteen toteuttamisen jälkeen työpaikkaliikenteen lisäksi myös asutusta.
- Kohteen autoliikenteen sujuvuus paremmalle tasolle kuin nykyisin.

Pysäköintinormin mukainen minimivelvoite

Asuminen, 3000 k-m ² (1/210)	15 ap
Toimisto, 4200 k-m ² (1/120), Kivisydämeen	35 ap
Toimisto, 2170 k-m ² (1/85), tontille	26 ap
LE-autopaikat	3 LE-ap
Yhteensä	76 ap + 3 LE-ap
Kivisydäimestä hankittuja velvoitepaikkoja	-35 ap
Tontille toteutettava vähintään autopaikkoja	41 ap + 3 LE-ap

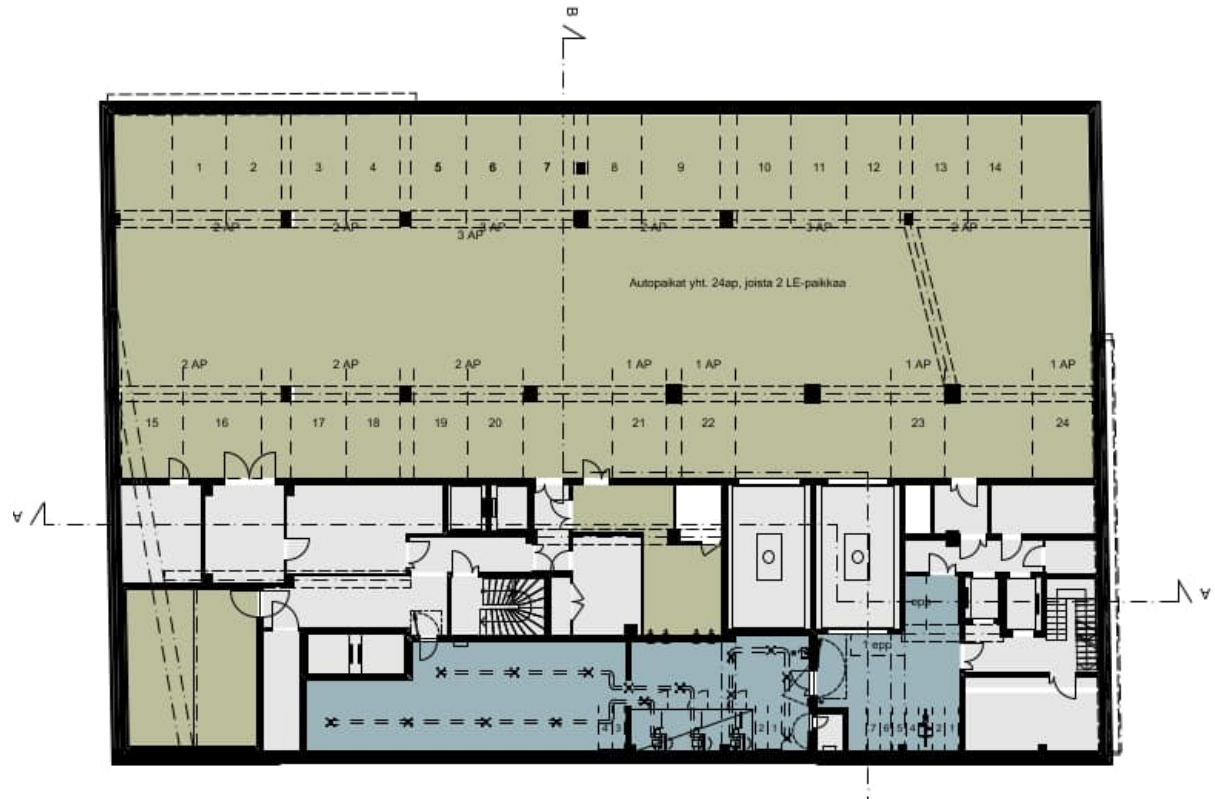
Tilaohjelma

-1 kerros	22 ap
	2 LE-ap
-2 kerros	24 ap
	1 LE-ap
Yhteensä	46 ap + 3 LE-ap



Autopaikat

- Pysäköinti kahdessa kellaritasossa, jotka ovat pysäköinnin osalta identtiset. Kulku pysäköintikerrokseen kahdella autohissillä.
- Hallissa pysäköintiruudun leveys on 2,5 metriä pois lukien seinien viereiset paikat, missä leveys on vähintään 2,8 metriä.
- Pilarit eivät kavenna pysäköintiruutujen leveyttä
- Pilareiden välimatka pysäköintiruutujen välissä olevalla ajoväylällä on 7,28 metriä. Ajoväylän leveys pysäköintiruutujen ja pilareiden välissä 6,5 metriä (minimivaatimus 6,5 metriä).
- Pysäköintijärjestelyjen mitoitus toimisto- ja asukaspysäköintiin tiukan mitoituksen mukainen
- Normit täyttävien autopaikkojen lisäksi kahteen kellaritasoon muodostuu lisäksi kapeampi autopaikkoja, joita voidaan hyödyntää esim. moottoripyöräpaikkoina



Pysäköintitaso -1 krs, 14.3.2023. Lähde: Sweco Architects Oy.



Pyöräpysäköintinormi

Taulukko 3. Veloittepyöräpaikkojen määrän laskentaperusteet käyttötarkoituksen mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä 26.3.2018 582 (k-m² = rakennuksen kerrosala).

Käyttötarkoitus	Ydinkeskusta	Pysäköintinormin tiivistämisvyöhyke	Muut alueet
Asuminen	pp / k-m²	pp / k-m² tai asunto	pp / k-m² tai asunto
Kerrostalo	1/30	1/30	1/40
Rivitalo ja kytketty pientalo	1/30	3	3
Erillispientalo	1/30	4	4
Opiskelija-asuminen	1/20	1/20	1/30
Palveluasuminen	1/30	1/40	1/50
Toimistot ja julkiset palvelut	pp / k-m²	pp / k-m²	pp / k-m²
	1/50	1/50	1/80
Liiketilat	pp / k-m²	pp / k-m²	pp / k-m²
Lähikauppa	1/30	1/40	1/40
Muu päivittäistavarakauppa	1/40	1/50	1/100
Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa	1/150	1/150	1/150
Muu erikoiskauppa	1/40	1/40	1/50

1.7. Soveltamishjeet pyöräpaikkanormille

Pyöräpaikkojen laskentaohje määrittää veloittepaikkojen vähimmäislukumäärän eli minimin ja se on sitova. Ohjetta sovelletaan kaavoituksessa ottaen huomioon seuraavat tekijät.

LAATU

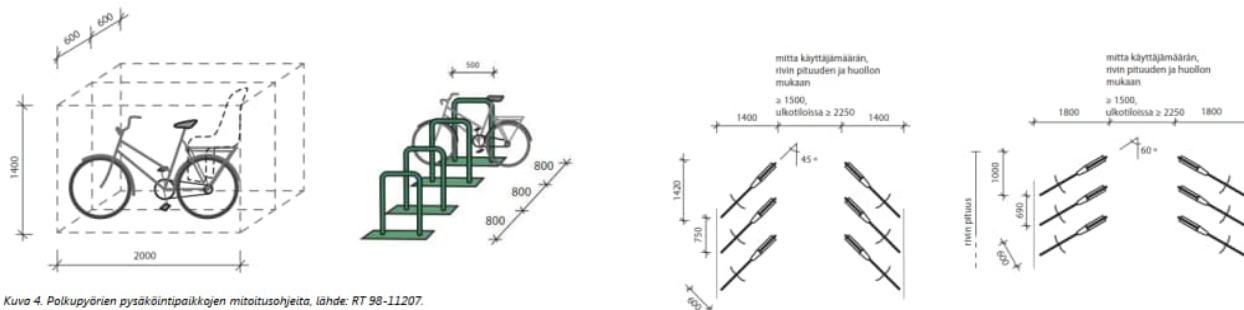
Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % paikoista sekä oppilaitoksissa ja palveluissa katettuun tilaan osoitetaan niin ikään vähintään 30 % paikoista. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevat telineet oltava runkolukittavia.

ERITYISASUMISEN VAIKUTUS

Yli 55-vuotiaille tarkoitetuilla senioriasuntokehteissa pyöräpaikkavaatimus on sama kuin muissa kerrostaloissa. Jos on kyse tehostetusta palveluasumisesta, vaaditaan osoitettavaksi pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.

PYÖRÄILYN APUTILAT

Toimistoissa ja tuotannon tiloissa yli 600 k-m² työpaikoissa osoitetaan työmatkapyöräilyn edellyttämät suihku-, kuivatus- ja säilytystilat. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastossa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörän säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä (tai perävaunu tai muu liikkumisen apuväline) jokaista alkavaa 1 000 k-m² kohti (ks. kuva 3).



Kuva 4. Polkupyöräpysäköintipaikkojen mitoitusohjeita, lähde: RT 98-11207.

Pyöräpysäköinti

- 1 erikoispyörä jokaista alkavaa 1000 k-m². Erikoispyörän vaatima tila 1 m x 2,5 m.
- Rengasteline 0,6 m x 2 m tai runkokaariteline 0,5 x 2 m.
- Asuntojen pyöräpaikoista 50 % seinätelineessä.
- Kohteen kaikki pyöräpaikat sijoitettu pysäköintikerrokseen sisätiloihin. Kulku pyörän kuljettamiseen soveltuvalla hissillä (HISSI 4) tai tarvittaessa autohissillä (esim. erikoispyörät).

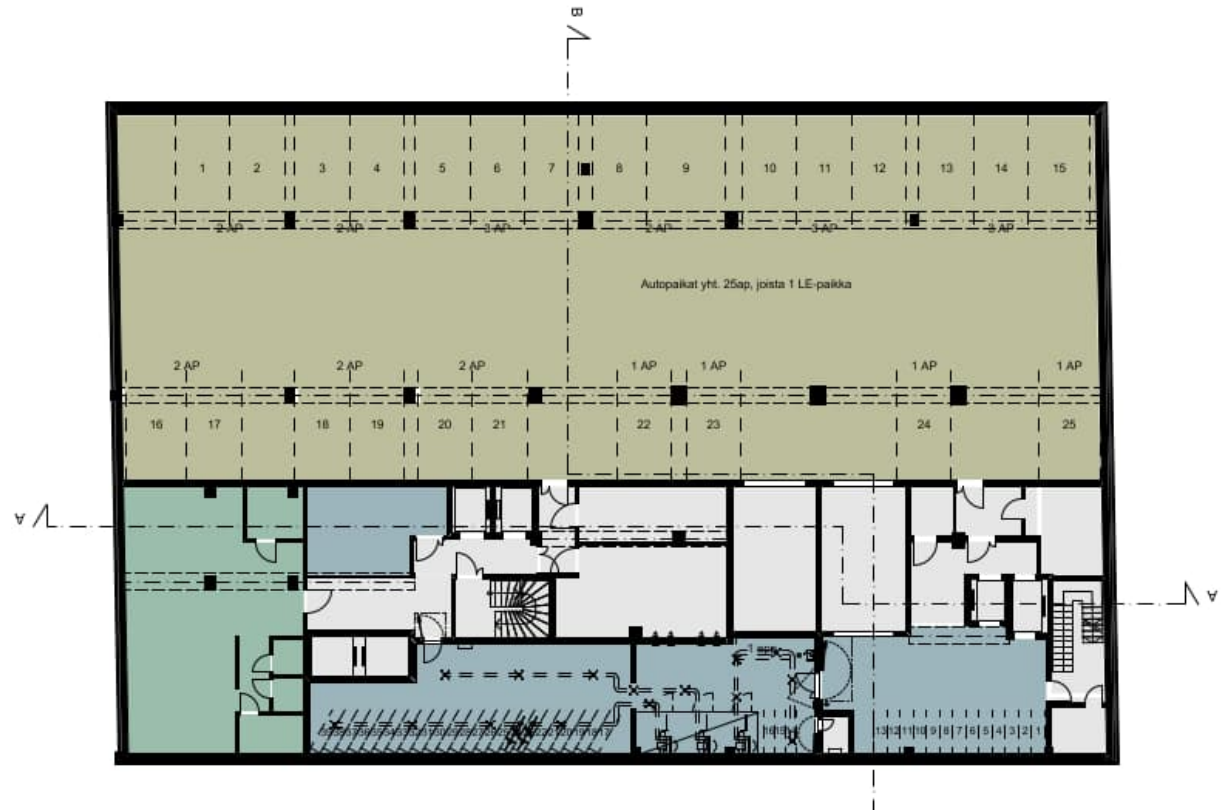
Pysäköintinormin mukaan	
Asunnot	100 pp
Toimistot	128 pp
Erikoispyöräpaikat	3 pp
Yhteensä	231 pp
Lukittava sisätila (asunnot ja toimistot)	91 pp
Runkolukittavassa telineessä ulkona	140 pp

Tilaohjelma	
Asunnot	100 pp
Toimistot	128 pp
Erikoispyöräpaikat	3 pp
Yhteensä	231 pp
Lukittava sisätila	231 pp
Runkolukittavassa telineessä ulkona	0 pp



Pyöräpysäköinti

- Puolet asuintalojen pyöräpaikoista seinätelineissä, jotka soveltuvat myös päivittäiseen käyttöön (pysäköintinormien tulkintaohjeiden mukaisesti)
- 3 erikoispyöräpaikkaa (kaksi tasolla -1 krs ja 1 tasolla -2 krs)
- Toimistotilojen pyöräpysäköintipaikat (128pp) sijoitettu tasolle -1 krs. seinätelineisiin

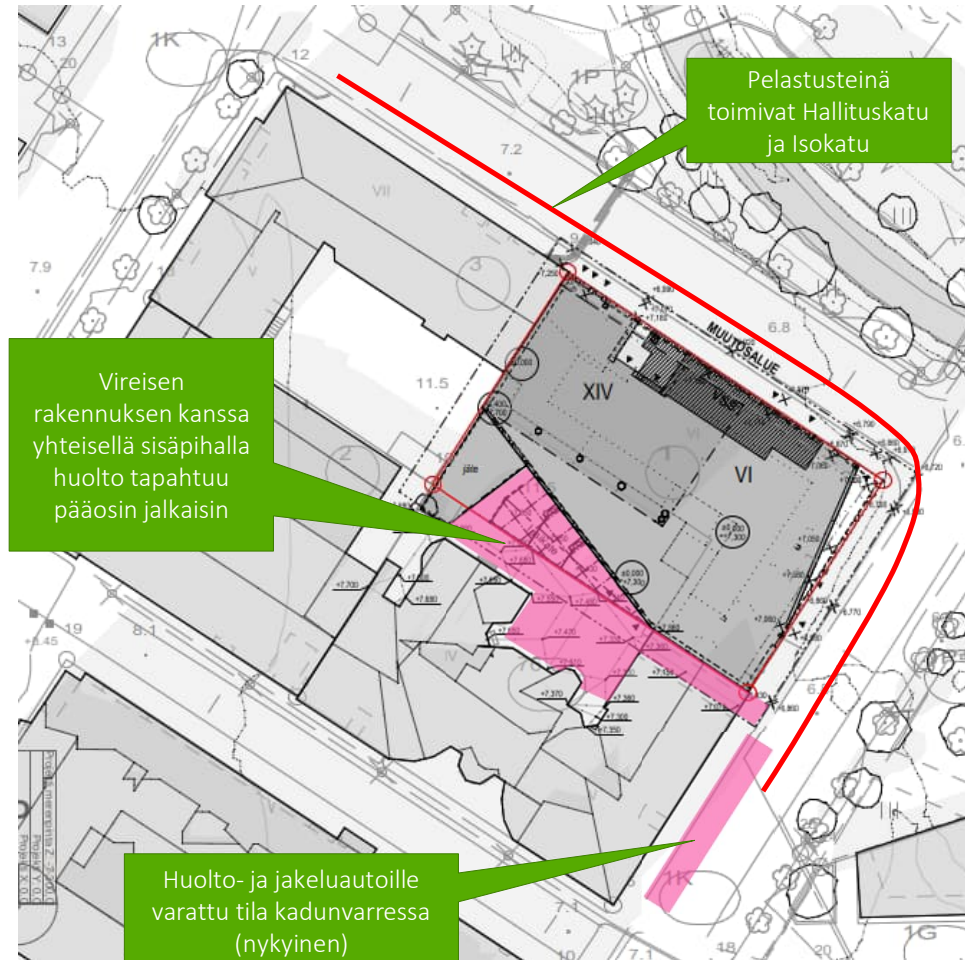


Pysäköintitaso -2 krs, 14.3.2023. Lähde: Sweco Architects Oy.



Huoltoliikenne ja pelastustiet

- Huoltoliikenne tapahtuu Isokadulta viereisen tontin kanssa yhteiskäyttöisen sisäpihan ja kulkuyhteyden kautta. Isommille ajoneuvoille on Isokadun varrella huoltoliikenteelle tarkoitettut jakeluruudut (nykyiset järjestelyt).
- Rakennuksen korkeudesta johtuen kohteella ei varauduta puomitikasautolla tapahtuvaan pelastautumiseen. Kohteen pelastus toteutetaan joko kahdella porrashuoneella tai yhdellä palolta ja savulta suojatulla porrashuoneella. Lopullinen ratkaisu tarkentuu kohteen jatkosuunnittelussa.
- Huolto- ja pelastustiejärjestelyt eivät aiheuta katualueella muutostarpeita eikä kadunvarren nykyisiin pysäköintijärjestelyihin eikä Hallituskadun uusittavaan katutilaan.



Huolto- ja pelastustiet. Pohjakuva: Sweco Architects Oy, 20.5.2022.

Yhteenveto ja johtopäätökset

- Asemakaavamuutos koskee ydinkeskustassa sijaitsevan korttelin yhtä tonttia, jossa nykyisin Osuuspankki. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle asuin-, liike- ja toimistorakentamista.
- Kohteen liikenteellinen saavutettavuus on hyvä kaikilla kulkumuodoilla. Ympäröivät kadut ovat luonteeltaan maankäyttöä palvelevia, jolloin merkittävää läpiajoa ei alueella ole.
- Kohde synnyttää autoliikennettä normaaliarkena arviolta noin 900 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta asumisen ja työpaikkojen osuus on 250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Itse tontille ja viereisille kaduille kohdistuu kuitenkin arviolta hieman vähemmän autoliikennettä kuin nykyisin, koska pysäköintipaikkojen kokonaismäärä tontilla vähenee hieman nykyisestä. Arviolta noin 72 % kohteen synnyttämästä autoliikenteestä suuntautuu Kivisydämeen tai muihin julkisiin pysäköintipaikkoihin. Työntekijöiden ja asukkaiden aiheuttaman autoliikenteen aamun ja iltapäivän huipputunnit ovat maltillisemmat kuin nykyisin, koska osa tontin autopaikoista on asuntojen käytössä. Asuntojen käytössä olevien autopaikkojen käyttö tapahtuu vuorokauden eri aikoina päinvastaiseen suuntaan kuin työpaikkakäytössä olevat pysäköintipaikat, mikä parantaa järjestelyjen sujuvuutta.
- Kohteen auto- ja pyöräpysäköintijärjestelyt hoidetaan pysäköintinormien mukaisesti siten, että pyöräpysäköintijärjestelyt ovat selvästi laadukkaammat kuin pysäköintinormit edellyttäisivät. 35 velvoiteautopaikkaa osoitetaan Kivisydämeen. Tontille toteutettavat pysäköintipaikat rakennetaan kellarikerrokseen kahteen tasoon, joihin liikennöinti tapahtuu kahdella autohissillä. Lisäksi käytössä hissi, joka soveltuu hyvin pyöräilijöille. Erikoispyörät voivat käyttää autohissiä. Kahden autohissin toiminta on liikenteellisesti selvästi sujuvampaa kuin nykyisen yhden autohissin.
- Kohteen toteuttaminen sekä siihen liittyvät huolto- ja pelastustiejärjestelyt eivät aiheuta Isokadulla tai Hallituskadulla muutostarpeita eikä kadunvarren nykyisiin pysäköintijärjestelyihin.
- Kohteen toteuttamiselle ei ole liikenteellisiä esteitä.

