

Asemakaavan selostus

2.12.2022

2.12.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Hintan kaupunginosan korttelin 37 tonttia 1 ja osaa katualuetta koskeva asemakaavan muutos (Mäkituvantie 7)

Kaavatunnus 564-2453

Diaarinumero 225/2020



Kuva 1: Suunnittelualueen rajaus

1.Perus- ja tunnistetiedot

1.2 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Hintan kaupunginosan korttelin 37 tonttia 1 ja osaa Mäkituvantietä. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Hintan kaupunginosan korttelin 37 tontti 1.

Kaavan nimi: Mäkituvantie 7

Kaavatunnus: 564-2453

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

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 22.6.2020 sekä kaavoituskatsauksissa v. 2020, 2021 ja 2022. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 26.6.2020

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 21.3.2023 § 153

Asemakaava on tullut voimaan 2.5.2023.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Oulun keskustasta koilliseen n. 4 km etäisyydellä. Suunnittelualueita rajaa pohjoispuolelta Hovinsuon urheilupuisto ja koillisessa Hintan seurakuntatatalo. Suunnittelualueen itäpuolella on muutamia omakotitaloja. Mäkituvantien eteläpuolella sijaitsee muutama luhti- ja rivitaloja sekä Sale-myymäli. Länsipuolelta alue rajautuu rivitaloalueeseen. Alueen pohjois- ja länsipuolella on jalankulku – ja pyöräilyväylät.

1.4 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen. Hankkeessa suunnitellaan YL -tontin (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue) muuttamista siten, että kaavamuuos mahdollistaa monimuotoisen asumisen senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille. Korttelin rakennusoikeuden määrää korotetaan.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake, 2.12.2022

Liite 2. Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen, 2.12.2022

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 2.12.2022

Liite 4. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 18.10.2021, muistio

Liite 5. Viitesuunnitelma 9.2.2022

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupunginvaltuuston 24.1.2000 hyväksymä asemakaava AAM1643
- Kaupunkistrategia Oulu 2030 (kv 31.1.2022 § 3)
- Oulun keskeisen kaupunkialueen täydennysrakentamisselvitys (kh 20.6.2011 § 344)
- Maankäytön toteuttamisohjelma 2020-2024 (MATO, kv 27.1.2020 § 2)
- Hulevesi – ja happamuusselvitys, Hintan palvelukortteli, Morena Oy 7.9.2020
- Kevyt luonto- ja maisemaselvitys, Sitowise, 11.9.2020
- Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto, Pohjangeo Oy, 12.9.2018
- Sulfaattimaaselvitys, Morena Oy, 13.12.2021



012 Havainnekuva: lintuperspektiivi
9.2.2022

Projekti: 2406 Hoivatilat Hinnan palvelukorttel
Asiakas: Hoivatilat
Sijainti: Mäkituvantie, Oulu

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU YVÄSKYLÄ HELSINKI UKIARK.FI



Kuva 2. Havainnekuva: lintuperspektiivi, Uki Arkkitehdit 9.2.2022

2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualue on Hintan keskuksessa, jossa asuinrakentaminen on maltillista ja alueelle on rakennettu lähinnä pien- ja rivitaloja. Alueella on myös koulu, seurakuntatalo, päiväkotia ja Sale Hintan päivittäistavarakauppa. Suunnittelualue on rakentamaton kortteli, muutoin rakennetun alueen keskellä. Alue on vanhaa peltoa, jonka viljely on todennäköisesti päätynyt 1960-luvun jälkeen. Tämän jälkeen alue on kasvittunut vähitellen.

Suunnittelualueesta koilliseen sijaitsee Hintan seurakuntatalo, joka on rakennettu v. 1955. Hintan seurakuntatalo on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.

Pohjoispuolella sijaitsee Hovinsuon urheilupuisto, jossa on skeittiparkki, Deco -päällysteinen juoksusuora, pituushyppypaikka, nurmi- ja tekonurmikentät, kaukalo sekä kuntorata. Urheilupuisto toimii hyvin suojavyöhykkeenä Kuusamontiehen.

Suunnittelualueesta koilliseen sijaitsee muutamia omakotitaloja, jotka ovat valmistuneet v. 1950-2020 välisenä aikana. Itäpuolella korttelissa 38 on As Oy Hintantuvan v.2014 rakentuneet rivitalot. Kaakossa sijaitseva Sale Hintta myymälärakennus on valmistunut v. 2009. As Oy Mäkitupalaisen luhtitalot sijaitsevat suunnittelualueesta etelään ja ovat valmistuneet v. 2002. Lännessä sijaitsee Mäkituvanpolku ja Ki Oy Metsolan Hovin rivitalot, jotka on valmistuneet v. 2004.

Suunnittelualueen omistaa Oulun kaupunki. Suunnittelualueesta on yhdyskuntalautakunta tehnyt suunnitteluvaraukset Hoivatilat Oy:lle, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.



Kuva 3. Kaavoitettava alue rajattuna ilmavalokuvaan

2.2 Suunnittelutilanne

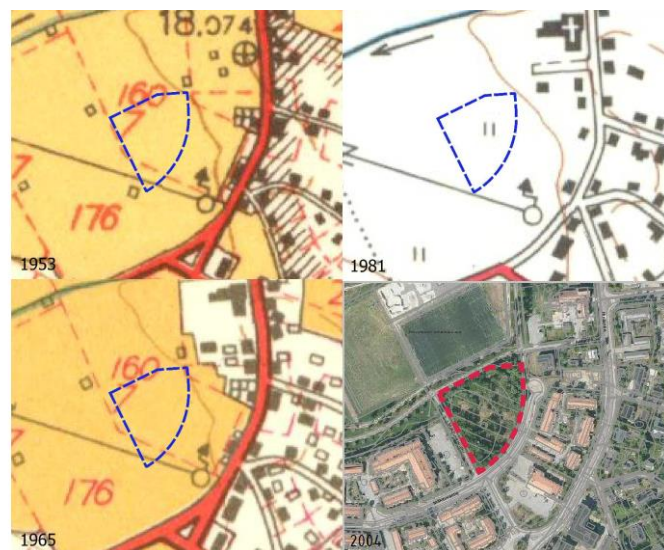
Maisemarakenne ja luonnonolot

Kortteli on rakentumaton alue muutoin rakennetun alueen keskellä. Alue on vanhaa peltoa, joka on kasvittunut vähitellen.

Alueen maisemat vaihtelevat puoliavoimen ja suljetun maiseman välillä. Keskiosat suunnittelualueesta ovat säilyneet suhteellisen avoimena, niittymäisenä alueena, jolla kasvaa yksittäisiä puita ja puuryhmiä, lähinnä koivua. Etelä- ja pohjoisreunoilla on tiheää lehtipuustoa, pääosin koivua, joskin seassa kasvaa myös mm. tuomea ja erilaisia pajuja. Selvitysalueen reunoilla, jalan- kulk- ja pyörävylien reunoilla on istutettua katupuustoa.



Kuva 3. Suunnittelualue v. 1939 ilmakuvassa



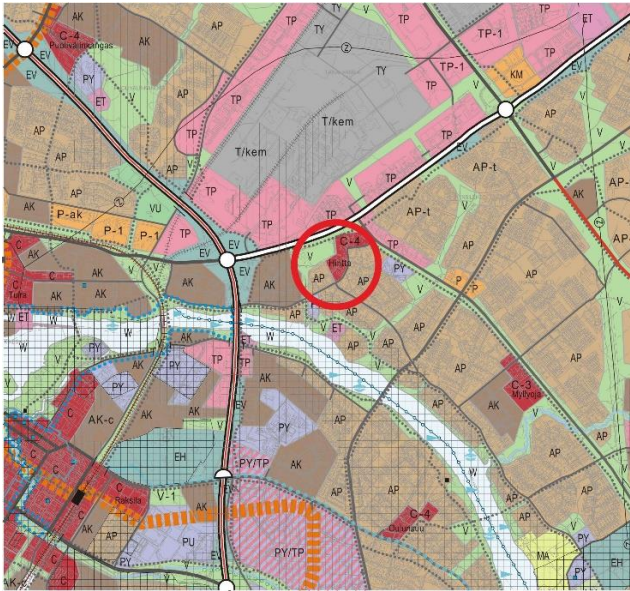
Kuva 4. Alueen muutosta peruskartoilla

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartassa 5.11.2018 alue on esitetty merkinnällä A; Taajamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Yleiskaava

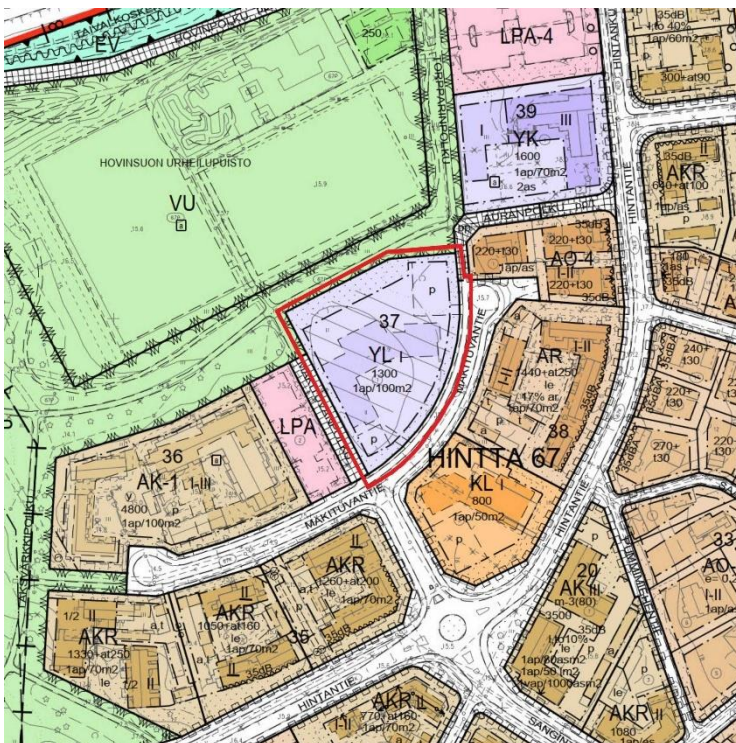
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 (kaavakartta 2, keskeinen kaupunkialue) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C-4, kaupunginosakeskus, keskustatoimintojen alue. *Alue varataan yhden tai useamman kaupunginosan toiminnalliseksi kesukseksi, johon saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, ostoskeskuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Alueelle sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 kerrosneliometriä.*



Kuva 3. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2: keskeinen kaupunkialue

Asemakaava

Alueella on voimassa Oulun kaupunginvaltuuston 24.1.2000 hyväksymä asemakaava (AAM1643). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Kortteliin saa rakentaa enintään I -kerroksisia rakennuksia. Rakennusoi-keutta on esitetty 1300 kerrosalaneliömetriä. Kortteliin tulee rakentaa 1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden (1ap/100 m²). Kortteliin on esitetty rakennusalat, istutettavat alueet sekä ohjeelliset rakennusten sijainnit ja pysäköintialueet.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on tehnyt Suomen Hoivatilat Oy:lle suunnitteluvarauksen 3.4.2018 § 153. Tontille on tarkoitus suunnitella ja rakentaa päivähoidon sekä monimuotoisen senioriasumisen kohde, johon yhdistetään monimuotoisia ja uusia älykkään rakentamisen ja asumisen innovaatioita. Suunnitteluvaraukselle on hyväksytty varausajan jatkoa 31.12.2021 saakka yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 26.5.2020 § 258.

Yhdyskuntalautakunta päätti (16.8.2022 § 413) jatkaa suunnitteluvarauksen voimassaoloaikaa 30.6.2023 saakka entisin ehdoin.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 17.11.2022.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Sopimukset

Kaavahankkeesta laaditaan toteuttamissopimus.

2.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Kaavamuutosta koskevat selvitykset on referoitu kaavaselostukseen. Selvitykset kokonaisuudessaan ja muu kaavamuutosta koskeva materiaali löytyvät Oulun kaupungin nettisivuilta, [suunnitelma ja hankkeet -sivulta](#).

Luonto- ja maisemaselvitys, Sitowise, 11.9.2020

Sitowise on tehnyt kevyen luonto- ja maisemaselvityksen 31.8.2020.

Selvitysmenetelmien kuvaus:

Luonto- ja maisemaselvitys on laadittu kesän 2020 aikana. Lähtöaineistona on käytetty vanhoja ilmakuvia, karttoja sekä alueelta mahdollisesti aiemmin tehtyjä selvityksiä. Nykytilan kartoituksessa on hyödynnetty maastokäyntien lisäksi Oulun kaupungin kantakarttaa ja uusimpia ilmakuvia. Lisäksi on käytetty museoviraston aineistoja valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja muinaisjäänneksistä, Oulun kaupungin arvokkaat alueet 2015 inventointituloksia sekä Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet (1986) julkaisua. Uhanalaiset lajit on tarkistettu Pohjois-Pohjanmaan ely-keskuksesta.

Kasvillisuus

Maastokäynnit on tehty 19.5.2020 ja 6.6.2020.

Kasvillisuus edustaa tyypillistä Pohjois-Pohjanmaan kaupunkikasvillisuutta. Kohteissa kasvillisuudessa ei ole havaittavissa MRL:n mukaista suojellista arvoa (luonnonsuojelulaki, metsälaki, vesilaki). Alueille ei sijoitu tunnettuja uhanalaisten eliöiden esiintymiä.

Linnusto

Maastokäynnit on tehty 19.5.2020 ja 6.6.2020.

Selvitykset tehtiin linnuston osalta havainnoimalla lajistoa koko selvityskohteen alalla kirjaten merkittävimmät ja ympäristöä mahdollisesti selkeästi indikoivat lajit ylös. Kaikki alueet kartoitettiin hyvällä tyynellä, aurinkoisella tai puolipilvisellä / pilvisellä säällä klo 04-10 välisenä aikana aamusta.

Tässä selvityksessä on huomioitu erityisesti IUCN-uhanalaisluokituksen mukaiset lajit. Tavanomaisia, yleisiä lajeja ei ole erikseen esitetty, elleivät ne jollain tavalla ole kuvastaneet hyvin tyypillistä elinympäristöään. IUCN:n maailmanlaajuisessa uhanalaisuusluokituksessa on käytössä yhdeksän luokkaa, alueellisessa arvioinnissa mahdollisia luokkia on yksitoista. Luokista ja luokittelusta löytyy yksityiskohtaisemmat kuvaukset IUCN:n ohjeista sekä kansallisesta arviointioppaasta.

Lajien uhanalaisuusarvioinnissa 2019 käytetyt ja tässä raportissa esitetyt IUCN-luokat:

RE = hävinneet

CR = äärimmäisen uhanalaiset

EN = erittäin uhanalaiset

VU = vaarantuneet

NT = silmälläpidettävät

LC = elinvoimaiset

DD = puutteellisesti tunnetut

NA = arviointiin soveltumattomat

NE = arvioimatta jätetyt

Uhanalaisiksi näistä luokitellaan luokat CR, EN ja VU. Mikäli havaitut lajit ovat olleet uhanalaisuusluokaltaan luokiteltuja, se on ilmaistu kirjainkoodilla lajin perässä sulkeissa.

Maisema

Maastokäynnit on tehty 2.6.2020 ja 15.6.2020. Lisäksi kohteissa on käyty toukokuussa sekä useita kertoja kesä-heinäkuussa ohikulkien.

Maiseman osalta alueet ovat pääosin rakennettuja ja puistomaisia. Kohteissa on kiinnitetty erityistä huomiota näkymiin alueen sisällä sekä alueelle muodostuviin näkymiin ympäröiviltä alueilta. Lisäksi on huomioitu alueiden merkitys virkistysympäristönä ja niihin elementteihin, jotka muodostavat viihtyisää elinympäristöä.

Maiseman maastokäynneillä on testattu myös Sitowisen Envimobile- puhelinsovellusta. Sovelluksella voidaan kirjata ja paikantaa maastohavainnot suoraan maastossa ja havainnot ovat tarkasteltavissa LOUHI-palvelussa.

Kevyt luonto- ja maisemaselvitys, 31.8.2020:

Selvitysalueen nykytila

Mäkituvantien selvitysalue on nykyisin rakentumaton alue, muutoin rakennetun alueen keskellä. Alue on vanhaa peltoa. Alue on ollut viljelty todennäköisesti 1900-luvun alusta lähtien. Vanhojen karttojen ja ilmakuvien perusteella alueen aktiivinen viljelyskäyttö on päättynyt 1960-luvun jälkeen. Tämän jälkeen alue on kasvittunut vähitellen. Vanhojen sarkaojien linjat ovat vielä osin havaittavissa alueella.

Alueelle ei sijoitu maiseman arvoalueita, muinaisjäännöksiä tai Oulun kaupungin VILMO-selvityksen kohteita. Alue on nykytilanteessa jäsentymätön. Alue rajautuu jokaiselta reunalta hoidettuihin jalankulku- ja pyöräilyväyliin tai katualueeseen. Alueen pohjoispuolelle sijoittuu Hovisuon urheilualue ja koillispuolelle Hintan seurakuntatalo.

Alueen maisematila vaihtelee puoliavoimen ja suljetun maiseman välillä. Alueen etelä- ja pohjoisreunoilla on tiheää lehtipuustoa. Puusto muodostuu pääosin koivusta. Seassa kasvaa myös mm. tuomea ja erilaisia pajuja. Alueen keskiosa on säilynyt avoimempana, heinittyneenä niittynä, jolla kasvaa yksittäisiä puita ja puuryhmiä, lähinnä koivuja. Hoidettujen jalankulku- ja pyöräväylien reunoilla, selvitysalueen rajoilla on istutettua katupuustoa.

Kokonaisuutena alueen maisema ei ole erityisen miellyttävä. Puoliavoimet alueet ovat maisemakuvassa miellyttävintä.

Kasvillisuus ja linnusto on tarkistettu maastossa 19.5.2020 ja 6.6.2020. Alue on pääosin vain koivua ja pajua kasvavaa rehevää pensaikkaa. Joukossa kasvaa myös hieman varttuneempaa koivua, mutta koko alue on puustoltaan nuorta ja varsin umpeenkasvanutta.

Linnusto: Lajisto kuvaa hyvin kyseisenkaltaista joutomaalaikkua asutuksen keskellä. Lajit: peippo, pajulintu, talitiainen, kirjosiippo, räkättirastas, punakylkirastas, harakka (NT, silmälläpidettävä).

Arvio: Ei ole linnustollista arvoa jo alueen pienuudenkin vuoksi, mutta voi rehevyytensä vuoksi tarjota pesimäympäristöä useammallekin lajille, kuin mitä alueelta havaittiin.

Jatkosuunnittelussa huomioitavaa

Alueella ei ole erityisiä maisemallisia ja luontoympäristön arvoja. Avoimen alueen yksittäisiä puita voi mahdollisuuksien mukaan säilyttää rakennettavan alueen viheralueilla. Alueen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon, millaiset näkymät muodostuvat aluetta ympäröiville väylille ja virkistysalueille.



Kuva 5. Ote luonto- ja maisemaselvityksestä selitteineen

Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto, Pohjangeo, 12.9.2018

Pohjangeo Oy on tehnyt pohjatutkimukset ja antanut perustamistapalausannon 12.9.2018.

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää perustusolosuhteet rakennussuunnittelua, perustussuunnittelua ja rakentamista varten.

Selvityksessä on annettu suunnitteluohjeet rakennuksen korkeusasemaan, kantavien rakenteiden perustamiseen, geotekniseen kantavuuteen Eurokoodin mukaisesti, routasuojaukseen, salaojittukseen ja kapilaariseen nousuun, Radon ja muut kaasut, piha- ja liikennealueisiin, putkijohtoihin ja pintakuivatukseen.

Lisäksi on annettu suoritusohjeet pohjarakennustöihin mm. kaivu- ja täyttötöihin, kaivoihin ja kaanaleihin, salaojiin ja pihan liikennealueisiin ja muihin rakenteisiin.

Hulevesi- ja happamuusselvitys, Morena Oy, 7.9.2020

Morena on tehnyt hulevesi- ja happamuusselvityksen 7.9.2020.

Selvityksessä on esitetty tutkimusalueen maasto- ja ympäristöolosuhteet, pohjasuhteet ja pohjavesi, happamat sulfaattimaat ja valuma-alue ja mitoitusade.

Lisäksi on tutkittu tulevan maankäytön vaikutukset hulevesiin, määrälliset vaikutukset ja vaikutukset pohjaveteen.

Hulevesien hallinnasta esitetään seuraavaa:

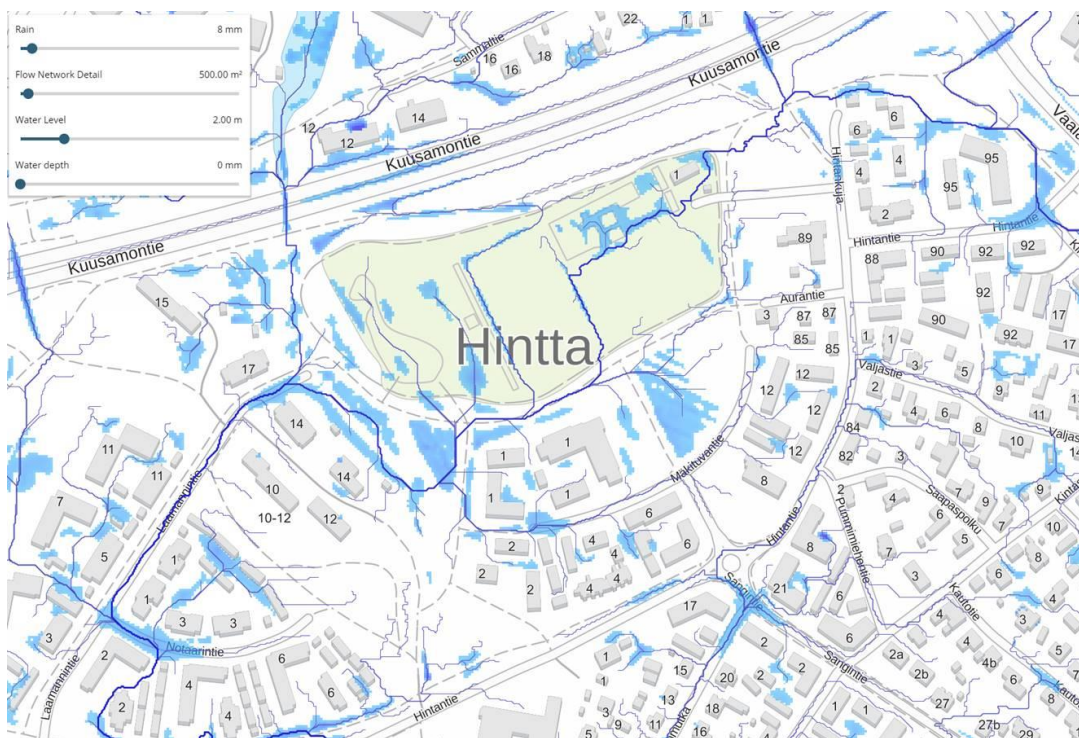
Tontille suositellaan hulevesien käsittelyä ja hyödyntämistä syntypaikalla. Tontin perusmaa on hiekkaista ja pohjavesipinta on vähintään 2 m syvyydessä rakennettavista pinnoista, mikä mahdollistaa alustavan arvion perusteella hulevesien imeyttämisen tontilla. Puhtaat kattovedet voidaan imeyttää suoraan imeytysrakenteen läpi perusmaahan ja liikennealueille suositellaan biosuodatusta.

Imeytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyään kaupungin hulevesiviemäriin.

Kaavaan suositellaan annettavaksi suositus hulevesien käsittelyyn:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesiselvityksessä ei ole selvitetty alueen sijaintia tulvareitteihin. Oulun kaupungin asiantuntijan näkemyksen mukaan suunnitellun rakennuspaikan kohdalla ei ole tulvareittejä ja suunnitellun alueen rakentamisen jälkeen hulevesitulvavedet ohjautuvat nykyisiä tulvareittejä pitkin pois. Rakentamisen/suunnittelun yhteydessä on huolehdittava reittien säilymisestä avoimena.



Kuva 6. Alueen tulvareitit

Kaavamuutoksessa on otettu huomioon hulevesiselvitys ja kaavaan on merkitty hule2(100)12 merkintä:

Korttelialue, jolla uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytysohjeissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysohjeen tulee tyhjäntyä täyttymisestä. Viivytysohjeissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoaineista, ravinteita ja haitta-aineita.

Lisäksi kaavamuutoksen kolmiomääräyksessä hin -1 on mainittu hulevesistä:

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, että ne eivät huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.

Sulfaattimaaselvitys, Hintan palvelukortteli, Morena Oy, 13.12.2021

Kaavamuutoksen alueelle on Morena Oy laatinut sulfaattimaaselvityksen loppuvuodesta 2021. Selvitystä varten alueelle on tehty pohjatutkimukset ja tutkimusten tavoitteena oli selvittää sulfaattimaiden esiintyminen tontilla. Tontilta on otettu näytteenotto tontin keskeltä yhdestä pisteestä kolmelta eri syvyydeltä: pohjaveden pinnan yläpuolelta, pohjaveden tasolta ja pohjaveden pinnan alapuolelta.

Maanäytteistä on määritetty laboratoriossa: hehkutushäviö, kokonaisriikki, sähkönjohtavuus, inkubaatio-pH ja nettohapontuotto eli NAG.

Tulokset:

Pohjatutkimuksissa tontin alueella perusmaa on siltistä hiekka. Maanäytteiden vesipitoisuudet ovat vaihdelleet välillä 6...21.8%.

Laboratoriossa mitattu inkuboitu pH laski kaikissa maanäytteissä alle neljän ja muutos lähtö pH -arvoon on isompi kuin 0,5, eli tämän perusteella maanäytteet luokitellaan sulfideja sisältäviksi ja happamiksi sulfaattimaiksi. Nettohapontuoton perusteella maalaji kuuluu ryhmään potentiaalisesti happoa tuottava.

Johtopäätökset:

Tulosten perusteella alueella esiintyy potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Tontin alueella ei suositella pohjaveden pinnan alentamista, eikä pohjaveden pinnan alapuolisia kaivuja. Pohjaveden pinnan tasoa suositellaan seurattavaksi. Mikäli tontin alueella on tarve ulottaa kaivuja pohjaveden pinnan alapuolelle tai rakentamisella vaikutuksia nykyiseen pohjavesitasoon on vaikutuksista tehtävä riskiarvio ja varauduttava potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden kuivatusvesien käsittelyyn.

Kaavaehdotusta laadittaessa sulfaattimaa selvityksen johtopäätökset otettiin huomioon. Kaavaehdotuksen kolmiomääräykseen lisättiin oheinen teksti:

”Korttelissa esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Kellareiden ja muiden maanalais-ten tilojen rakentaminen on kielletty.”

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Hoivatilat Oy:n hakemuksesta. Tavoitteena on, että asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monimuotoinen asuminen senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille. Lisäksi hakemuksessa esitetään lisärakennusoikeuden myöntämistä.

Oulun kaupungin tavoitteena on täydennysrakentaa nykyään rakentamaton tontti arkkitehtuuriltaan ympäristöön sopivilla rakennuksilla. Laadukkaiden rakennusten rakentamisen lisäksi piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhteisöllisesti ja esteettömästi. Korttelin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota huoltoreittien, pysäköintialueiden sekä saattoliikenteen suunnitteluun, jotta korttelin sisäinen liikenneturvallisuus turvataan. Kortteliin tulee varata riittävät alueet pihan toiminnoille, lumitiloille, pysäköintialueille ja huoltoreiteille.

Toiminnan kuvaus

Kortteliin on tarkoitus toteuttaa monimuotoinen erilaisten kohderyhmien asumiskohde senioreille, kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille, mihin yhdistetään uusia älykkään rakentamisen ja asumisen innovaatioita.

Rakennukset ja niiden toiminnot suunnitellaan ja toteutetaan nykyaikaisilla ratkaisuilla palvelutoimintoja tukien. Arkkitehtisuunnittelussa kiinnitetään huomiota, että tilaratkaisut edistävät ja tukevat hankkeelle esitettyjä tavoitteita. Piha-alueen suunnittelussa on rakennusten asemoinnilla lähdetty edistämään yhteisöllisyyden toteutumista luonnollisesti luomalla suojaisa ja ihmisen kokoinen yhteispiha rakennusten kehämaisella asettelulla. Piha-alueelle toteutetaan puutarhamainen sisäpiha, jossa on yhteisiä marjapensaita, nuotiopaikkoja, ulkokuntoiluvälineitä sekä yhteiskäytössä oleva monitoimitila. Monitoimitila toimii päiväaikaan keva -asukkaiden kuntoutus- / päivätoiminnan tilana ja on muina aikoina ja ilta-aikana kaikkien asukkaiden yhteiskäytössä. Monitoimitilan varauspalvelu lisätään korttelin yhteiseen varauskalenteriin. Nykyaikaisten turvateknologian ratkaisujen avulla asukkaat voivat ulkoilla piha-alueella turvallisesti.

Kortteli koostuu kahdesta erillisestä rakennuksesta

Rakennuksessa A sijaitsee erikokoiset asunnot senioriasukkaille sekä tehostetun palveluasumisen asukkaille.

Talon A 1.kerroksessa sijaitsee vanhuksille tarkoitettua tehostetun palveluasumisen asunnot, joiden asukkaat tarvitsevat ympärivuorokautista hoivaa. Tehostetun palveluasumisen kerroksessa tulee olemaan ympärivuorokautinen henkilökunta.

Rakennuksen A 2. kerrokseen sijoittuu erikokoiset senioriasunnot, jossa asuvat asukkaat ovat lähtökohtaisesti itsenäisesti pärjääviä ja voivat tarpeen mukaan hankkia tarvitsemiaan palveluita kohteen palveluntarjoajalta.

Rakennukseen A sijoittuu myös koko korttelin yhteisöllisyyttä edistävä yhteinen monitoimitali, jossa toteutetaan myös talon ruokailu. Monitoimitalissa on mahdollisuus järjestää korttelin asukkaille yhteisiä tilaisuuksia ja tapahtumia sekä myös muille korttelin asukkaille. Korttelin rakennukset varustetaan laadukkailla, aina saatavilla olevilla langattomilla yhteyksillä, jotta niin halutessaan voidaan yhteistilan tapahtumia näyttää myös asukkaiden pienempiin yhteistiloihin ja ennen muuta käyttäjät voivat käyttää huoneistaan helposti esimerkiksi tabletteja. Rakennusten yhteistilat varustetaan näyttötauluilla / infotauluilla, joiden avulla on käyttäjille helppo informoida yhteisistä tapahtumista. Molemmissa kerroksissa on yhteistilan yhteydessä lasitettu viherhuone asukkaiden viljelyksiä varten.

Rakennus B on myös kaksikerroksinen rakennus, johon tulee sijoittumaan yhteensä 24 kehitysvammaista asukasta. Rakennus koostuu 6 asukkaan ryhmäkodeista yhteistiloinen, missä asukkaat asuvat ympärivuorokautisen hoitohenkilöstön valvonnassa. Kehitysvammaisten huoneet on suunniteltu niin, että asukkaat voivat helposti osallistua yhteiseen toimintaan omassa kotiryhmässään vaikkapa oman huoneistonsa ovelta. Asukkaille järjestetään toimintaa solujen yhteistiloissa sekä koko korttelin piha-alueella.

Korttelin kantava teema on älykäs rakennus. Rakennukset suunnitellaan alueen muut rakennukset huomioon ottaen ja sovitetaan alueen muuhun rakennuskantaan. Kohteeseen toteutetaan lämmitysjärjestelmä ekologisia lämmitysmuotoja hyödyntäen ja yhdistellen. Ulkoisesti tämä tulee näkymään rakennuksessa aurinkopaneeleina, joko rakennuksen katolla tai ulkoseinäpinnoissa. Korttelin valaistus ja lukitusratkaisussa käytetään innovatiivisia ja nykyaikaisia tarpeen mukaan toimivia valaistus ja lukitusratkaisuja, mm. tunnelman mukaisesti säädettäviä valaistusratkaisuja. Rakennuksen sisäpuoli varustetaan älykkäästi, ennakoivasti ja tarpeen mukaan toimivalla ilmanvaihdolla ja lämmitysjärjestelmällä, missä sisäilmaolosuhteet voidaan pitää asukkaille optimaalisina ja mitattavina. Rakennusvaiheessa hyödynnetään nykyaikaista anturiteknologiaa olosuhteiden ja riskipaikkojen valvonnassa.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen laatiminen on todettu Oulun kaupungin kaavoituskatsauksissa vuosina 2020, 2021 ja 2022. Lisäksi asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa sekä lähialueen asukkaille lähetetyissä kirjeissä 22.6.2020.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Käynnistysvaihe

Kaavahanke on tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 16.6.2020 § 312. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.6.-31.8.2020. OAS:sta saatiin yksi mielipide.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos pidettiin nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 12.10.2021-11.11.2021 välisen ajan. Ilmoitus nähtävillä olosta julkaistiin kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavamutoksen nähtävilläolon aikana 18.10.2021 klo 17.00 alkaen järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus Teams- kokouksena. Kokouksen muistio on kaavaselostuksen liitteenä. Mielipiteisiin ja muistutuksiin laaditut vastineet toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen, asetettiin kaavaehdotus nähtäville 27.1. – 27.2.2023 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutettiin kaupungin verkkosivulla. Muistutukset tuli toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

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

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualan ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Oulun seudun ympäristötoimi
- hyvinvointipalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto

- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Puhelinoperaattorit (DNA Oyj, Elisa Oyj, Telia Towers Finland Oyj, Digita Oy)
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Hintan-Parkkisenkankaan pienkiinteistöyhdistys ry
- OiVa, Oulujoen nuoret vaikuttajat
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.6.-31.8.2020. OAS:sta esitettiin yksi mielipide nähtävilläolon aikana.

Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Hintan kaupunginosassa (Mäkituvantie 7), korttelia 37, tonttia 1 koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2453). Tavoitteena on muuttaa korttelin 37 tontin 1 käyttötarkoitus mahdollistamaan mm. monimuotoisen asumisen senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Korttelin koillispuolen naapurissa on Hintan seurakuntakeskus, joka on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi, joka on säilynyt hyvin alkuperäisyytensä ja on tunnusomainen maamerkkirakennus alueella.

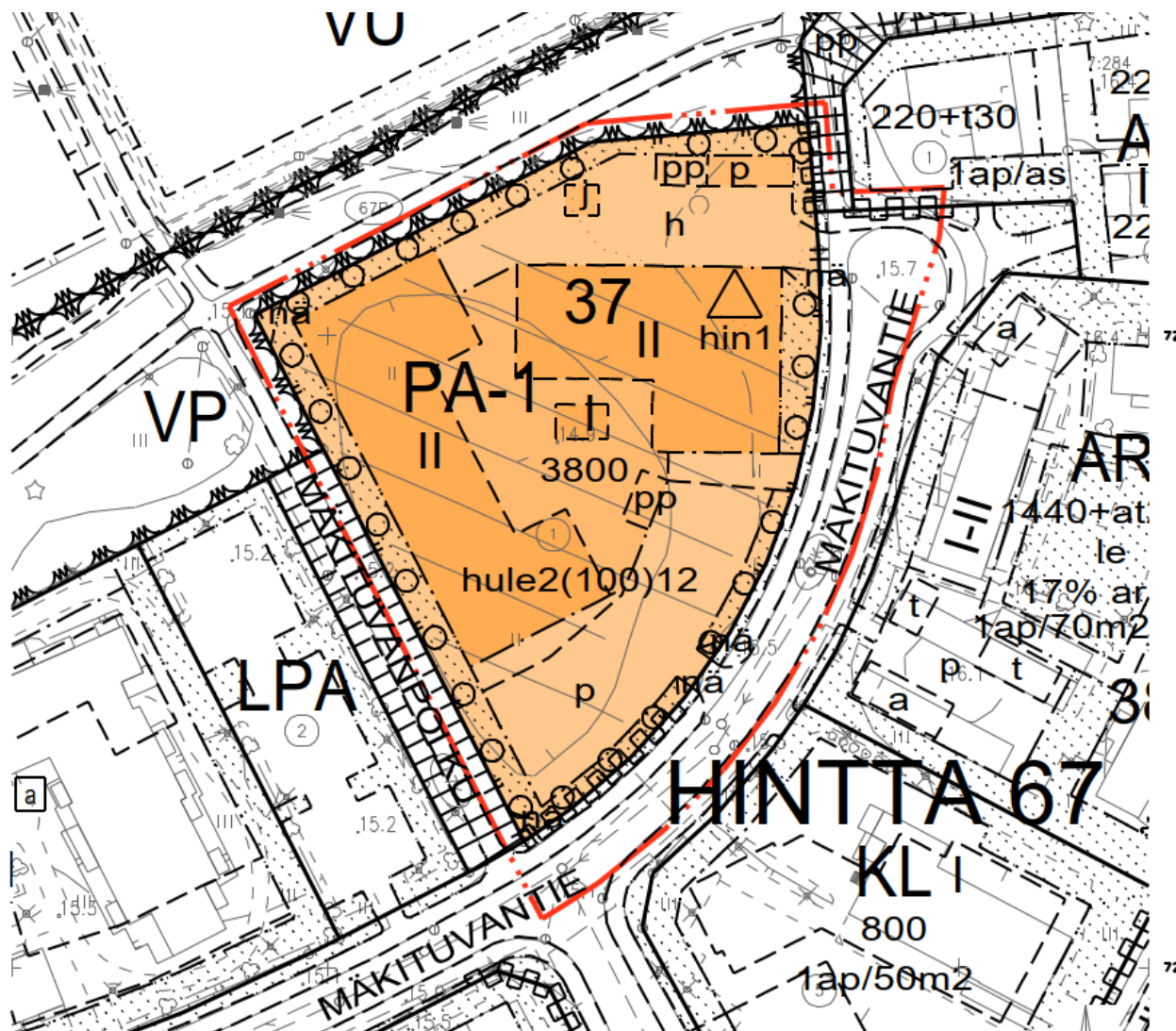
Tällä hetkellä kortteli on rakentamaton eikä voimassa oleva asemakaava (7.3.2000) YL-/julkisten lähipalvelujen toiminta ole kaavan sallimissa rajoissa toteutunut: rakennusoikeus 1300kem, maksimissaan I-kerroksinen. Alue on Hintan kaupungin osan keskeinen alue, jossa asuinrakennukset ovat maltillista: pien- ja rivitalot 1-2-kerroksisia, kerrostalot max 3-kerroksia. Alueella on myös koulu, seurakuntatalo, päiväkotia ja päivittäistavarakauppa. Alue on paikoin uusiutunut, korttelirakenteita on tiivistetty. Honkisuon puisto ja urheilualueet sijoittuvat Mäkituvantie 7:n korttelin pohjoispuolelle, joka toimii hyvin suojavaikkeenä Kuusamontiehen. Alueelle sopii hyvin hillitty

ympäristön mittakaavan huomioiva asuin- ja palvelurakentaminen. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Mäkituvantie 7 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavaluonnos



Kuva 7. Nähtävillä ollut asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 12.10.-11.11.2021 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä.

Tukes, turvallisuus- ja kemikaalivirasto, 12.11.2021:

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ei näe estettä kaavamuutokselle, eikä tontille suunnitellulle palveluasumiselle. Tukes kuitenkin katsoo tärkeäksi, että tehostetun palveluasumisen rakennuksiin tehdään ilmanvaihtolaitteisto, joka on helposti ja nopeasti katkaistavissa henkilökunnan

tai asukkaiden toimesta sekä kiinnitetään huomiota rakennusten tiiveyteen. Näillä toimenpiteillä halutaan varmistaa turvallinen sisälle suojautuminen mahdollisessa onnettomuustilanteessa.

Takalaanilan teollisuusalueen suuronnettomuusristeistä maankäytön suunnittelua varten (Gaia Consulting Oy, 25.6.2018) tehdyn selvityksen perusteella terveysvaara ulottuu pisimmillään 990 metrin päähän. Terveys voi vaarantua, jos tässä pitoisuudessa oleskellaan 60 min (AEG1-1 60 min). Gaian selvityksessä on käytetty onnettomuusvaaraa mitoittavana vakavimpana skenaariona (kemikaalivuotona) Taminco Finland Oy:n synteesikaasuvuotoa. Vuodon kestoksi on arvioitu hyvin lyhyt aika (12 s), jonka perusteella voidaan katsoa, että altistuminen ei todennäköisesti kestä tunnin ajan. Tämän johdosta Tukes katsoo, että AIGL-2 pitoisuuden 10 min altistusajalla olevan sopiva terveysvaaran kriteeri. Tämä vaara-alue ulottuu selvityksen mukaan 640 metrin päähän vuotokohteesta eli vaara-alue ei yllä suunnittelualueelle.

Koska tehdyt mallinnukset sisältävät aina epävarmuuksia ja huomioiden myös oletettujen asukkaiden herkempi alttius terveysvaaroille ja heikentynyt kyky suojautua altistumiselta on perusteltua edellyttää rakennukselta korkeampia vaatimuksia (ilmanvaihto ja tiiveys).

Tämän päätöksen on ratkaissut ylitarkastaja Tanja Heinimaa ylitarkastaja Timo Talviten esittelystä.

Kaavoituksen vastine:

Tukes:n lausunnon johdosta kaavaehdotuksen kolmiomääräykseen on lisätty määräys: " Asuinrakennuksiin tulee tehdä ilmanvaihtolaitteisto, joka on helposti ja nopeasti katkaistavissa sekä rakennusten tiiveyteen tulee kiinnittää huomiota.

Pohjois-Pohjanmaan museo, 8.11.2021:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Hintan kaupunginosassa korttelia 37 tonttia 1 koskeva asemakaavan muutos, osoitteessa Mäkituvantie 7 (564-2453). Tavoitteena on muuttaa korttelin käyttötarkoitusta; toteutumaton YL-/julkisten lähipalvelujen korttelialue *muutetaan PA-1/ Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.* Kaavamuutos tähtää mahdollistamaan mm. monimuotoisen asumisen senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille. Rakennusoikeus kolminkertaistetaan: 1300 kem² -> 3800 kem² ja kerroslukua korotetaan nykyisestä yhdestä kahteen kerrokseen.

Suunnittelualue on vanhaa peltoa, joka on ollut pidempään pois viljelykäytöstä. Rakentamaton kortteli sijoittuu rakennetun alueen keskelle, jossa on pien- ja rivitaloja, koulu, maakunnallisesti arvokas seurakuntatalo, päiväkotia ja Hintan päivittäistavarakauppa Sale. Luonnoksessa esitetty rakentaminen on mittakaavaltaan tiivistä ja aluekeskuksen luontoista. Kaksikerroksiset ohjeelliset

rakennusalat, eri koordinaatistossa asettuvat turvallisen sisäpihan ympärille. Asetelma mahdollistaa hyvin näkymien avaamisen pihalta ympäristöön, joka liittyy korttelin osaksi Hinta aluekeskuksen eri toimintoja. Tontilla tulee kiinnittää huomiota myös piha-alueen muodostumiseen, sen riittävään väljyyteen. Huoltoliikenteen ja -pihan erottaminen asukasliikenteestä parantaa sisäistä turvallisuutta mutta sen mitoitus syö helposti alaa muilta pihan toiminnoilta. Huoltopihan osuutta korttelin alasta tulee tarkistaa. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Mäkituvantie 7 asemakaavan muutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine:

Korttelin pohjoisosassa sijaitsevan huoltopihan kokoa pienennettiin Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon perusteella.

Oulun energia, sähköverkko 8.10.2021:

Kommentoin tätä asemakaavahanketta sähköverkon näkökulmasta:

- Mäkituvantien tien kohdalla tontin ulkopuolella (mutta lähellä tontin rajaa) kulkee sähköverkon keskijännite- ja pienjännitekaapeleita

- nämä on syytä ottaa huomioon jos esim. tontin rajan lähellä tehdään kaivuutöitä

Mikäli sähköverkon kaapeleita tai sähköverkon muita rakenteita joudutaan siirtämään, maksaa asemakaavamuutoksen hakija siitä aiheutuvat kustannukset.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide ei anna aihetta muuttaa kaavaluonnosta.

Kaavaluonnokseen tehtiin nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Korttelin käyttötarkoitusta tarkennettiin ja kaavaehdotuksessa esitetään korttelin pääkäyttötarkoitukseksi PA-2 – merkintää: Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.
- Korttelin pohjoisosassa sijaitsevaa huoltopihaa pienennettiin, jolloin piha- ja lumitiloille on saatu enemmän tilaa.
- Kolmiomääräykseen lisätty kielto kellareiden rakentamisesta. Tukes:n lausunnon johdosta lisätty määräyksiä rakennuksien ilmanvaihtoon ja tiiveyteen.

Havainnekuvien julkisivukuvia on muutettu. Pidempään julkisivuun on tehty sisennys, jolloin rakennuksen massoittelu on lyhyempi.

3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.1.-27.2.2023 välisen ajan. Asemakaavaehdotuksesta esitettiin muistutuksia nähtävilläolojen aikana, jotka eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Tukes, 27.1.2023:

Tukesilla ei ole lisättävää valmisteluvaiheessa 12.11.2021 annettuun lausuntoon (Tukes 724/36/2021).

Kaavoituksen vastine:

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Pohjois-Pohjanmaan museo, 27.2.2023:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Hintan kaupunginosassa korttelia 37 tonttia 1 koskeva asemakaavan muutos, osoitteessa Mäkituvantie 7 (kaavatunnus 64-2453). Tavoitteena on muuttaa korttelin käyttötarkoitusta; toteutumaton YL-/julkisten lähipalvelujen korttelialue muutetaan PA-1/Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. Kaavamuutos tähtää mahdollistamaan mm. monimuotoisen asumisen senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluaseamista tarvitseville vanhuksille.

Suunnittelualue on vanhaa peltoa, joka on ollut pidempään pois viljelykäytöstä. Rakentamaton kortteli sijoittuu rakennetun alueen keskelle, jossa on pien- ja rivitaloja, koulu maakunnallisesti arvokas seurakuntatalo, päiväkotia ja Hintan päivittäistavarakauppa.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Mäkituvantie 7 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine:

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen.

3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta käynnisti hankkeen ja päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 16.6.2020 § 312.

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston 5.10.2021 § 528 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen 17.1.2023 § 11 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

4. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella kortteli 37 osoitetaan PA-2 -merkinnällä (Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasemista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja). Rakennusoikeutta esitetään 3 800 k-m². Kortteliin saa rakentaa enintään II -kerroksisia rakennuksia. Kortteliin esitetään ohjeelliset varaukset kahdelle palvelu- ja asuinrakennukselle, joiden keskelle on mahdollista rakentaa yhteisöllisyyttä mahdollistava ns. pihatalo.

Kortteliin osoitetaan kaksi ajoneuvoliittymää, joista pohjoisempi liittymä on tarkoitettu huoltoajoneuvoille sekä henkilökunnan pysäköintiä ja pyöräpysäköintiä varten. Huolto- ja ajoneuvojen yhteyteen saa sijoittaa myös jätteiden yhteiskeräysastioita. Eteläisemmän liittymän yhteyteen on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue lähinnä asiakas- ja vieraspysäköintiä varten. Molempien pysäköintialueiden yhteyteen on esitetty ohjeelliset alueet, joihin saa sijoittaa polkupyöräkatoksen tai -varaston.

Hule2 (100)12- määräyksellä määrätään hulevesien viivytyksestä:

Korttelialue, jolla uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjäntyä täyttymisestäään. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

Kortteli tulee aidata. Korttelinrajoja myötäillen tulee istuttaa puurivit sekä myös muita istutettavia pensaita tai kasveja. Ajoneuvoliikenteen kieltävät merkinnät sijaitsevat Mäkituvantien varressa, korttelin pohjois- ja eteläosissa. Kortteliin on esitetty näkemäalueet liittymien sekä kävelyn ja pyöräilyn väylien yhteyteen.

Osa Mäkituvantiestä on mukana kaavamuutoksessa, jotta piirtotekniset kohdistukset saadaan yhteneväisiksi ympäröivän alueen asemakaavaan verrattuna. Katualueelle ei osoiteta muutoksia.

Kaavaehdotuksen kolmiomääräys:

hin1 – merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Korttelissa esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Kellareiden ja muiden maanalaisten tilojen rakentaminen on kielletty.

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus.

Asuinrakennuksiin tulee tehdä ilmanvaihtolaitteisto, joka on helposti ja nopeasti katkaistavissa sekä rakennusten tiiveyteen tulee kiinnittää huomiota.

Pysäköinti:

Autopaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:

- tehostettu palveluasuminen 1 ap/300 k-m²
- asuminen 1ap /120 k-m²

- palveluasuminen 1 ap /160 k-m²

Lisäksi tulee toteuttaa yksi vieraspaikka/ 1000 k-m² kohti sekä kaksi liikuntaesteisen esteetöntä auto-paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Polkupyörien pysäköinti:

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava seuraavasti:

- asuminen: 1 pyöräpaikka 40 k-m² kohti
- palveluasuminen: 1 pyöräpaikka 50 k-m² kohti
- tehostetun palveluasumisen osalta on osoitettava pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.

Polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia.

Lisäksi tulee varata tila yhdelle erikoispyörälle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 kerrosalaneliömetriä kohden.

Pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi. Ulkona olevien telineiden tulee olla runkolukittavia.

Piha-alueet ja lumitilat:

Kortteliin tulee varata riittävästi tilaa pihatoiminnoille mm. oleskelualueille. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutus-suunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Lumen varastointiin tulee jättää riittävästi vapaata tilaa.

Hulevedet:

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, että ne eivät huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.

4.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksella täydennetään aluetta kahdella suureholla palvelu- ja asuinrakennuksella. Kaavamuuotos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuotos mahdollista kahden suurehkon palvelurakennuksen rakentamisen. Suunnittelualue sijaitsee Hintan keskustan tuntumassa ja ympäristössä on useita kerrostaloja. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Hovinsuon urheilupuisto. Alueella isotkin rakennusmassat ovat tavallisia, joten rakentaminen tulee täydentämään nykyistä taajamarakennetta.

Kaava-alueetta rajaa kävelyn ja pyöräilyn reitit sekä Mäkituvantie, joihin ei osoiteta muutoksia.

Korttelin täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle tiivistää yhdyskuntarakennetta ja edesauttaa siten mm. Oulun kaupungin tavoitteiden toteutumista.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kortteli on rakentamatonta aluetta. Alueen ympäristö muuttuu kaavan toteutuessa metsäisestä alueesta rakennetuksi ympäristöksi. Alue on vanhaa peltoa, joka on kasvittunut viljelykäytön päättyessä. Alueella ei ole erityisiä maisemallisia tai luontoympäristön arvoja, eikä sille sijoitu VILMO- suunnitelman kohteita. Kokonaisuutena maisema ei ole erityisen miellyttävä, joten laadukkaalla rakentamisella ja varsinkin viherrakentamisella, maisemakuva ja näkymät ympäröiville väylille ja virkistysalueille voivat parantua.

Vaikutukset asumiseen ja työpaikkoihin

Asemakaavan toteutuessa alueen väestömäärä kasvaa, jonka myötä myös seniori-ikäisten ja kehitysvammaisten palvelutarjonta lisääntyy. Asukkaita palvelukortteliin tulee n. 50 – 60 henkilöä. Henkilökuntaa palveluyksikköön tulee n. 40 henkilöä, joista osa työskentelee ympärivuorokautisesti kolmessa vuorossa. Suunnittelun yhtenä lähtökohtana on tarjota asukkaille yhteisöllistä asumista. Rakennuksissa on yhteisiä tiloja ja myös piha-alueelle on tarkoitus toteuttaa ns. pihatalo, jossa voidaan järjestää mm. erilaisia tapahtumia asukkaille.

Vaikutukset liikenteen turvallisuuteen

Liikennemäärät tulevat jonkun verran kasvamaan palvelukorttelin toteutuessa. Työntekijöiden ja vierailijoiden aiheuttaman liikenteen lisäksi myös taksi- ja saattoliikenteen määrä lisääntyy.

Lähin joukkoliikennereitti kulkee Sangintien-Hintantien risteuksen kautta, johon korttelista on kävelymatkaa n. 100 metriä. Tällä reitillä liikennöi kolmesta neljään vuoroa päivittäin. Kuusamontieltä liikennöi useampia linja-autovuoroja vuorokaudessa ja lähimmälle Kuusamontien linja-auton pysäkillä on matkaa n. 300 metriä. Hyvin joukkoliikenneyhteyksien lisäksi alueelta on hyvät ja päällystetyt kävelyn ja pyöräilyn reitit ympäristöön, jotka mahdollistavat asukkaiden, työntekijöiden ja vierailijoiden liikkumisen kävellen ja pyöräillen. Päällystetyt reitit mahdollistavat myös liikkumisen apuvälineitä käyttäen.

Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaalisten vaikutusten voidaan katsoa olevan myönteisiä, sillä kaavamuutos mahdollistaa laadukkaiden palvelu- ja asuinrakennusten rakentamisen. Kortteliin tulee monimuotoista asumista senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille, joten alueen väestörakenne tulee monipuolistumaan. Lisäksi kaavamuutos mahdollistaa myös tavanomaisen asumisen. Korttelin kantavana teemana on älykäs rakentaminen, jolloin asumisen kohteisiin yhdistetään uusia älykkään rakentamisen ja asumisen innovaatioita.

5. Asemakaavan toteutus

Kaavamuuotos voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 2. päivänä joulukuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Päivi Markuksela
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	24.03.2023
Kaavan nimi	Hintan kaupunginosa kortteli 37 tontti 1 ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	21.03.2023	Ehdotuspvm	22.11.2022
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	26.06.2020
Hyväksymispykälä	153	Kunnan kaavatunnus	564-2453
Generoitu kaavatunnus	564L210323A153		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7482	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7482

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

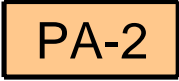







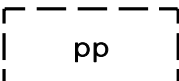
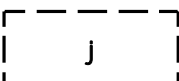
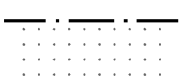

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7482	100,0	3800	0,51	0,0000	2500
A yhteensä						
P yhteensä	0,6283	84,0	3800	0,60	0,6283	3800
Y yhteensä	0,0000		0		-0,6283	-1300
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1199	16,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


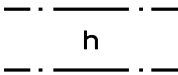
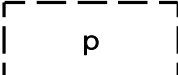
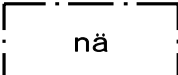



Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7482	100,0	3800	0,51	0,0000	2500
A yhteensä						
P yhteensä	0,6283	84,0	3800	0,60	0,6283	3800
PA-2	0,6283	100,0	3800	0,60	0,6283	3800
Y yhteensä	0,0000		0		-0,6283	-1300
YL	0,0000		0		-0,6283	-1300
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1199	16,0	0		0,0000	0
Kadut	0,1199	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

9-8		Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät 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.
91-1	67	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	HINT	Kaupunginosan nimi.
93	37	Korttelin numero.
95	MÄKITUVA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	3800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-106		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa polkupyöräkatoksen tai -varaston.
113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
134		Istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.

136		Katu.
148		Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
153-1		Näkemäalue.
159-1		Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
190-1		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.
190-47	hule2 (100) 12	Korttelialue, jolla uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluisissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoistilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjentyä täyttymisestäään. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.
200-325		<p>hin1-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Korttelissa esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Kellareiden ja muiden maanalaisten tilojen rakentaminen on kielletty.</p> <p>Kaupunkikuva ja rakentaminen: Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Asuinrakennuksiin tulee tehdä ilmanvaihtolaitteisto, joka on helposti ja nopeasti katkaistavissa sekä rakennusten tiiveyteen tulee kiinnittää huomiota.</p> <p>Pysäköinti: Autopaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti: - tehostettu palveluasuminen 1 ap/300 k-m² - asuminen 1ap /120 k-m² - palveluasuminen 1 ap /160 k-m² Lisäksi tulee toteuttaa yksi vieraspaikka/ 1000 k-m² kohti sekä kaksi liikuntaesteisen esteetöntä autopaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.</p> <p>Polkupyöräpysäköinti: Polkupyöräpaikkoja on toteutettava seuraavasti: - asuminen: 1 pyöräpaikka 40 k-m² kohti - palveluasuminen: 1 pyöräpaikka 50 k-m² kohti - tehostetun palveluasumisen osalta on osoitettava pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.</p> <p>Polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Lisäksi tulee varata tila yhdelle erikoispyörälle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 kerrosalaneliometriä kohden. Pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi. Ulkona olevien telineiden tulee olla runkolukittavia.</p> <p>Piha-alueet ja lumitilat: Kortteliin tulee varata riittävästi tilaa pihatoiminnoille mm. oleskelualueille. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Lumen varastointiin tulee jättää riittävästi vapaata tilaa.</p> <p>Hulevedet: Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, että ne eivät huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.</p>

Mäkituvantie 7, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Hintan kaupunginosassa, osoitteessa Mäkituvantie 7, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 37 tontin 1 käyttötarkoitus mahdollistamaan mm. monimuotoisen asumisen senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille. Kaavamuutokseen kuuluu osa katualuetta. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana.



Kaavamuutoksen kohteena oleva suunnittelualue

Kuva 1 Kartalle on rajattuna alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 3. Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2453**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Hintan kaupunginosan korttelin 37 tontti 1, jonka pinta-ala on n. 6 200 m² sekä osa katualuetta. Tontti on rakentamaton.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 37 tontin 1 käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistamaan monimuotoisen asumisen senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille sekä lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Hakija on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita mahdollisia selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Tontin 1 korttelissa 37 omistaa Oulun kaupunki. Yhdyskuntalautakunta on tehnyt tontista suunnitteluvarauksen 3.4.2018 § 153 Suomen Hoivatilat Oyj:lle. Suunnitteluvarauksen voimassaoloaika on yhdyskuntalautakunta päättänyt jatkaa 26.5.2020 § 258 ja 16.8.2022 § 413. Suomen Hoivatilat Oyj on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa. Kaavahankkeesta laaditaan toteuttamissopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 37 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Rakennusoikeutta kaavassa on 1300 kerrosneliometriä enintään yksikerroksista rakentamista varten.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 (kaavakartta 2, keskeinen kaupunkialue) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C-4, kaupunginosakeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan yhden tai useamman kaupunginosan toiminnalliseksi keskuksiksi, johon saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, ostoskeskuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Alueelle sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 kerrosneliometriä.

Osallistuminen

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

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/225/2020.**

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

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

Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- hyvinvointipalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Towers Finland Oyj
- Digita Oy
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Hintan-Parkkisenkankaan pienkiinteistöyhdistys ry
- OiVa, Oulujoen nuoret vaikuttajat

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille Suomen Hoivatilat Oyj:n hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.6. – 31.8.2020 välisen ajan. Tänä aikana osallisten on ollut mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja kaupungin [verkkosivulla](#).

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 12.10.2021-11.11.2021. Tänä aikana osallisten oli mahdollista ottaa kantaa suunnitelmaan ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu talvella 2022, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavasuunnittelija Päivi Markuksela | puh. 050 430 3319

Kaavoitusassistentti Outi Colliander | puh. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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

Mäkituvantie 7

**Hintan kaupunginosan korttelin 37 tonttia 1 ja osaa katualuetta koskeva asemakaavan muutos (Mäkituvantie 7)
kaavatunnus 564-2453**

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus kaavaluonnosvaiheessa maanantai 18.10.2021 klo 17.00, Teams- kokous

Tilaisuuden avaus

Yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi avasi kokouksen. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuteen osallistui muutamia kuntalaisia Oulun kaupungin, Hoivatilat Oyn edustajien ja Uki Arkkitehdit suunnittelijoiden lisäksi.

Kaavahankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Hoivatilat Oyj:n edustaja Juhana Saarni kertoi, että Hoivatilat Oyj on oululainen yhtiö, joka rakennuttaa hoivatiloja. Kaavamuutoksen tavoitteena on tehdä palvelukortteli, joka mahdollistaa monimuotoisen asumisen senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille. Teemoina on mm. ekologisuus ja älykkäät talotekniset ratkaisut mm. lukitus ja valaistus.

Oulun kaupungin maa ja mittaus -yksikön edustaja Jukka Kokkinen kertoi, että kohde on älytalo-kohteen profiiliin omaava kehityshanke. Hankkeessa tavoitellaan vanhuksille ja kehitysvammaisille ympärivuorokautisen palvelun palveluasumista, jossa on henkilökuntaa paikalla koko ajan ja myös tavanomaista, senioripainotteista vuokra-asumista. Hankkeen tavoitteita ovat rakentamisen älykkyys ja älykäs asuminen sekä yhteisöllinen asuminen ja ekologisuus.

Kohde on vuokra-asumista, jossa on monipuolinen asuntokokojakauma. Tavoitteena on saada myös joitakin nuorempia asumaan kortteliin. Kortteliin osoitetaan yhteisöllinen pihatalo, jossa voi olla mm. päivätoimintaa. Alueelle tehdään myös aitasuojaus pallokentän suuntaan.

Jukka Kokkinen kertoi lisäksi suunnitteluvarauksen ja tontinluovutusehtojen tilanteesta.

Oulun kaupungin kaavoitus -yksikön edustaja Päivi Markuksela lisäsi, että kaavoituksen tavoitteena on saada rakennettua nykyään rakentamaton tontti arkkitehtuuriltaan ympäristöön sopivilla rakennuksilla. Erityistä huomiota kiinnitetään piha-alueiden, huoltoreittien, pysäköintialueiden sekä saattoliikenteen suunnitteluun.

Selvitykset

Päivi Markuksela esitteli lyhyesti tehdyt selvitykset. Selvitykset kokonaisuudessaan löytyvät Oulun kaupungin nettisivuilta: Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus/Suunnitelmat ja hankkeet/Mäkituvantie 7 (kaavatunnus 2453 tai sanahaku).

Alueelle on tehty hulevesiselvitys, josta on asemakaavaan laitettu kaavamääräyksiä (hule 2 ja kolmiomääräys). Luonto- ja maisemaselvityksessä todettiin, että alueella ei ole erityisiä maisemallisia ja luontoympäristön arvoja. Alueen jatkosuunnittelussa tulee ottaa näkymät huomioon. Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunnossa todetaan, että perustamisolosuhteet ovat hyvät eivätkä ne rajoita rakentamiskorkeuden valintaa. Happamien sulfaattimaiden selvitys tehdään ennen kaavaehdotuksen laatimista.

Mäkituvantie 7, viitesuunnitelma

Uki Arkkitehdit, Sampo Ojala esitteli kortteliin tehdyn viitesuunnitelman, jonka lähtökohtana on ollut sekä arkkitehtuuriltaan että muodoiltaan alueelle sopiva rakenne kuten myös liikenteen ja kevyen liikenteen turvallisuus. Kaksi rakennusta muodostavat turvallisen sisäpiha-alueen. Rakennukset ovat kaksikerroksisia. Pysäköintipaikkojen määrä on Oulun kaupungin pysäköintinormien mukaiset. Henkilökunnan ja huollon piha-alue sijoittuu korttelin pohjoisosaan. Asukkaiden ja vierailijoiden pysäköintialue on korttelin eteläosassa, joka hyvä ratkaisu liikenneturvallisuuden näkökulmasta.

Sampo esitteli kerrosala- ja pysäköintilaskelmat sekä tarkemmat pohjasuunnitelmat. Asunnot ovat monen kokoisia ja esteettömiä. Talot ovat kaksikerroksisia ja kellariin sijoittuu väestötilat. Rakennusten väri on punertava ja ulkoverhousmateriaalina on puu. Julkisivukuvat tarkentuvat suunnittelun edetessä. Rakennukset ovat alueen hengestä ponnistavia ja alueelle sopivaa arkkitehtuuria. Tavoitteena on tehdä yhteisölliset, turvalliset ja mukavat asuintalot korttelissa asuville ja vieraileville henkilöille.

Kaavaluonnos (nähtävillä 12.10.-11.11.2021)

Päivi Markuksela esitteli nähtävillä olevan kaavaluonnoksen, joka pohjautuu viitesuunnitelmaan. Kortteli on palvelu- ja asunorakennusten korttelialue (PA-1). Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. Kortteliin saa rakentaa II -kerroksisia rakennuksia ja rakennusoikeutta on 3 800 kem². Kortteliin on esitetty istutettavat alueet, istutettavat puurivit, aita, liittymäkieltomerkinä, pysäköintialueet, huoltoliikenteen alue, polkupyörien pysäköintialueet ja pihatalon sijoittuminen piha-alueelle. Lisäksi kaavaan on lisätty hulevesimääräys sekä hin1-kolmiomääräys, jossa annetaan määräyksiä mm. kaupunkikuvaan ja rakentamiseen, pysäköintiin, polkupyörien pysäköintiin, piha-alueisiin ja lumitiloihin sekä hulevesiin. Kortteliin saa rakentaa kellarin.

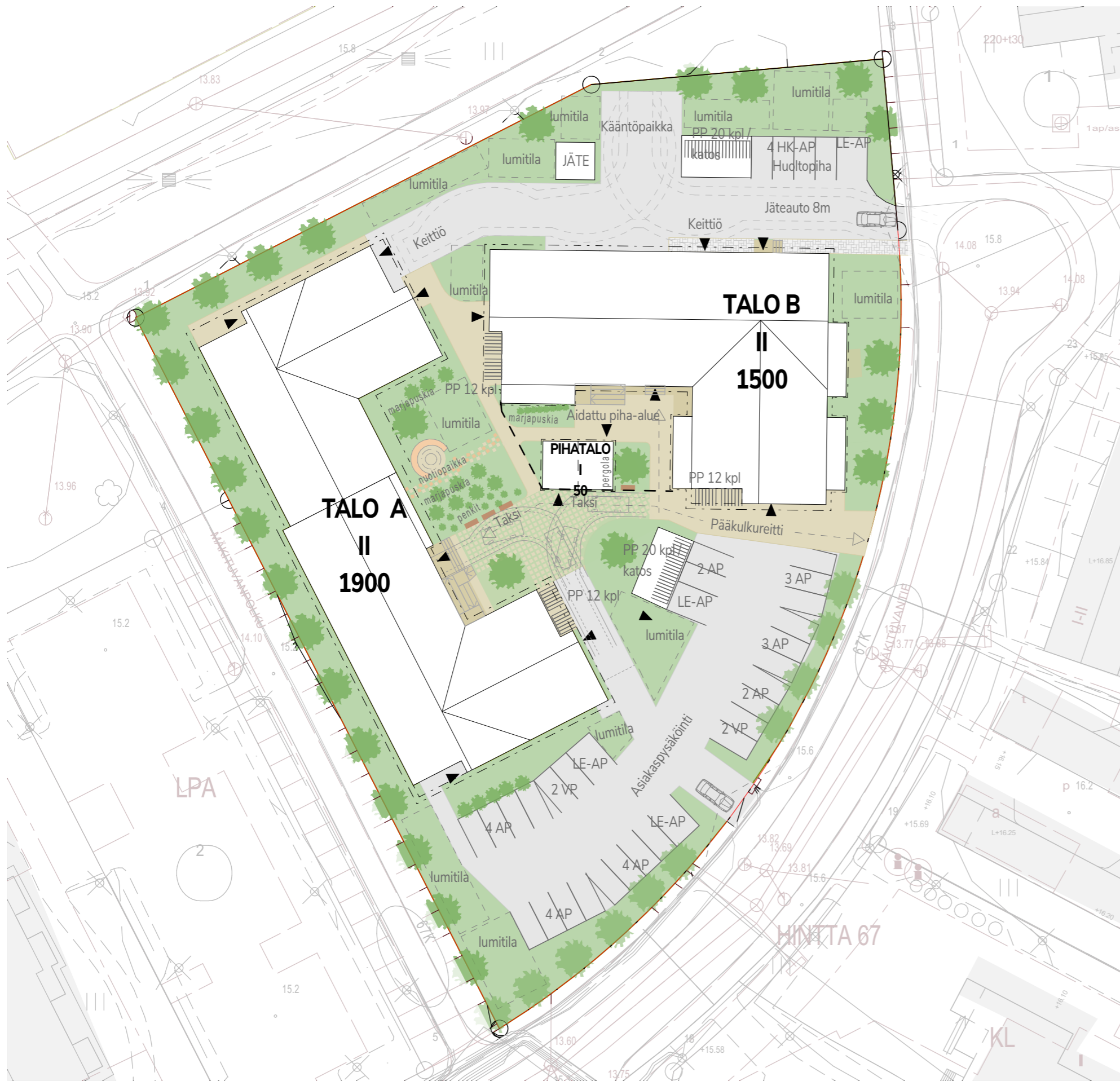
Keskustelu

Kysymyksiä ei esitetty.

Tiedotus – ja keskustelutilaisuuden päätös

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus päätettiin klo 17.27.

Muistion laati:
Oulussa 21.10.2021
Päivi Markuksela



LAAJUUSTIEDOT

TALO A 37 asuntoa

	Kerrosala (250mm)	Bruttoala
1. krs.	1050 k-m ²	1060 brm ²
2. krs.	850 k-m ²	1080 brm ²
Kellari	-	280 brm ²
Yht.	1900 k-m ²	2420 brm ²

TALO B 24 asuntoa

	Kerrosala (250mm)	Bruttoala
1. krs.	740 k-m ²	770 brm ²
2. krs.	760 k-m ²	765 brm ²
Kellari	-	-
Yht.	1500,0 k-m ²	1535,0 brm ²

Kaikki yhteensä

	Kerrosala A+B	Bruttoala A+B
Yht.	3400,0 k-m ²	3955 brm ²

Väestönsuoja

Min. 2% 3400 k-m² = 68 m²

Pysäköinti

Autopaikat yhteensä	34 ap
Talo A: 1 krs tehostettu palveluasuminen 1050 k-m ² (1/300):	4 ap
Talo A, 2 krs asuminen 850 k-m ² (1/120):	8 ap
Talo B palveluasuminen 1500 k-m ² (1/160):	10 ap
Vieraspaikat	4 ap
Le-ap	2ap
Lisäksi henkilökunta	4ap + 2le-ap

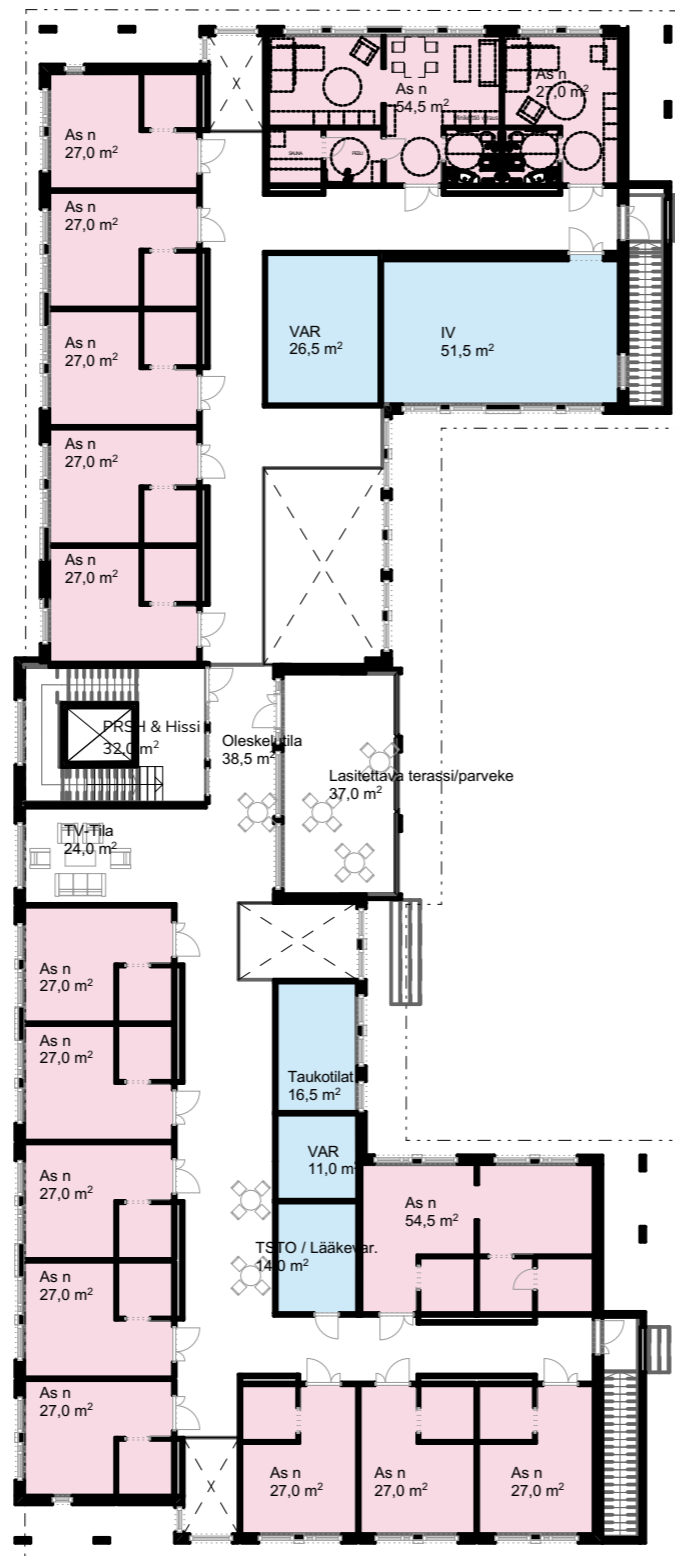
Polkupyöräpaikat yhteensä 74 pp

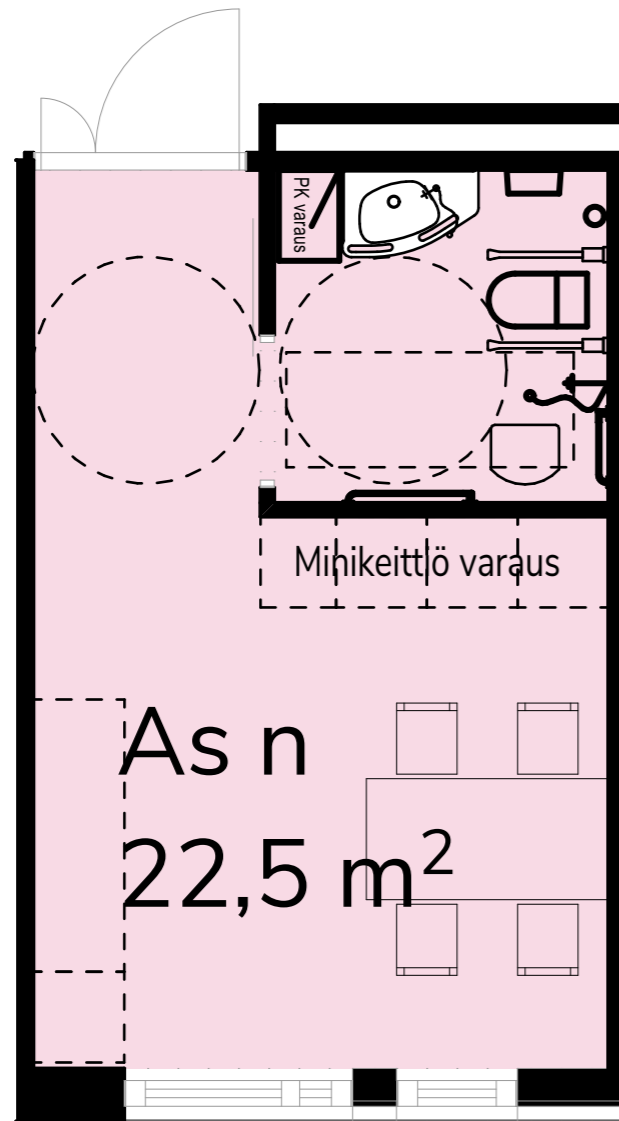
Polkupyöräpaikoista 40 pp katetussa, lukittavassa katoksessa

Talo A, 1 krs kerrostalo 1050 k-m ² (1/40):	27 pp
Talo A, 2 krs palveluasuminen 850 k-m ² (1/50) :	17 pp
Talo B palveluasuminen 1500 k-m ² (1/50):	30 pp





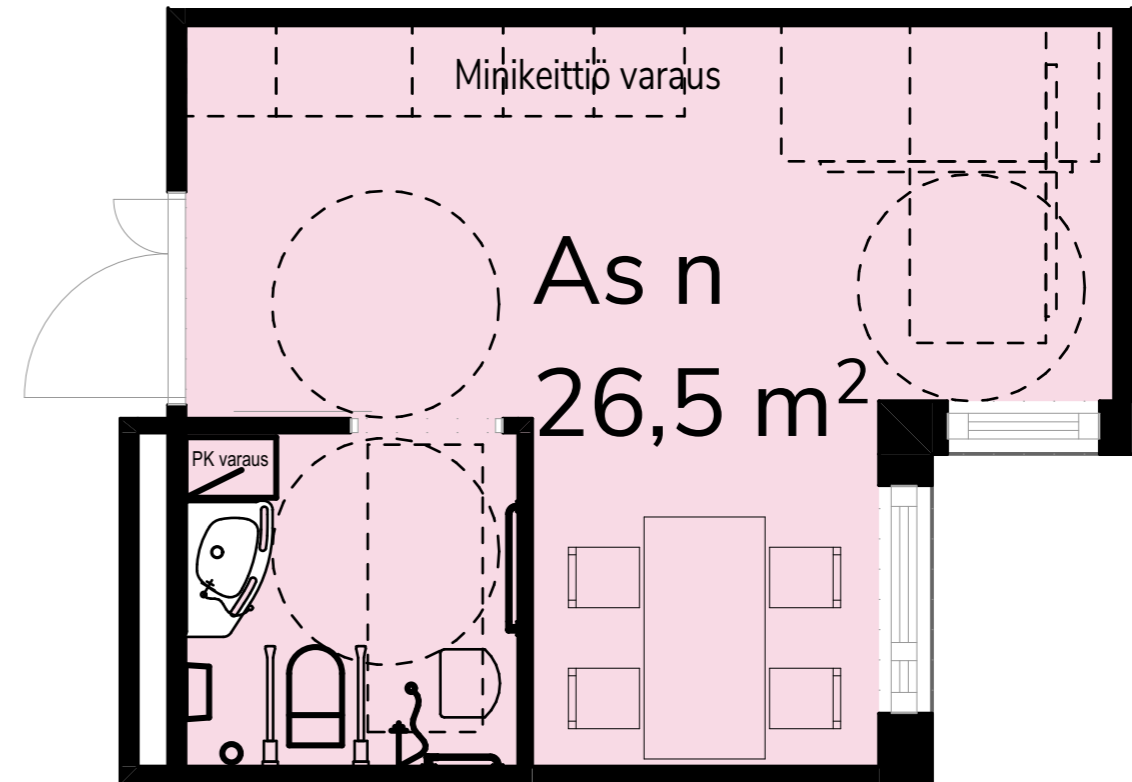




HUONE 1

TALO A: 1. krs. 20kpl

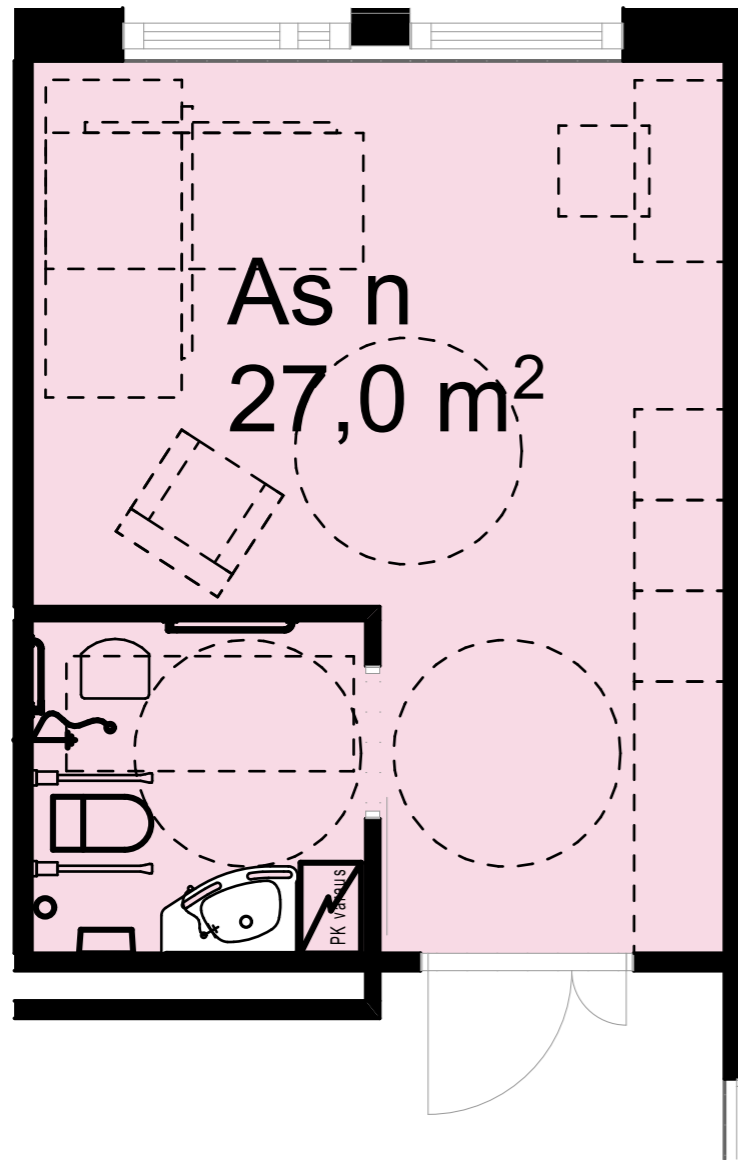
TALO B: 1. krs. 12kpl
2. krs. 12kpl



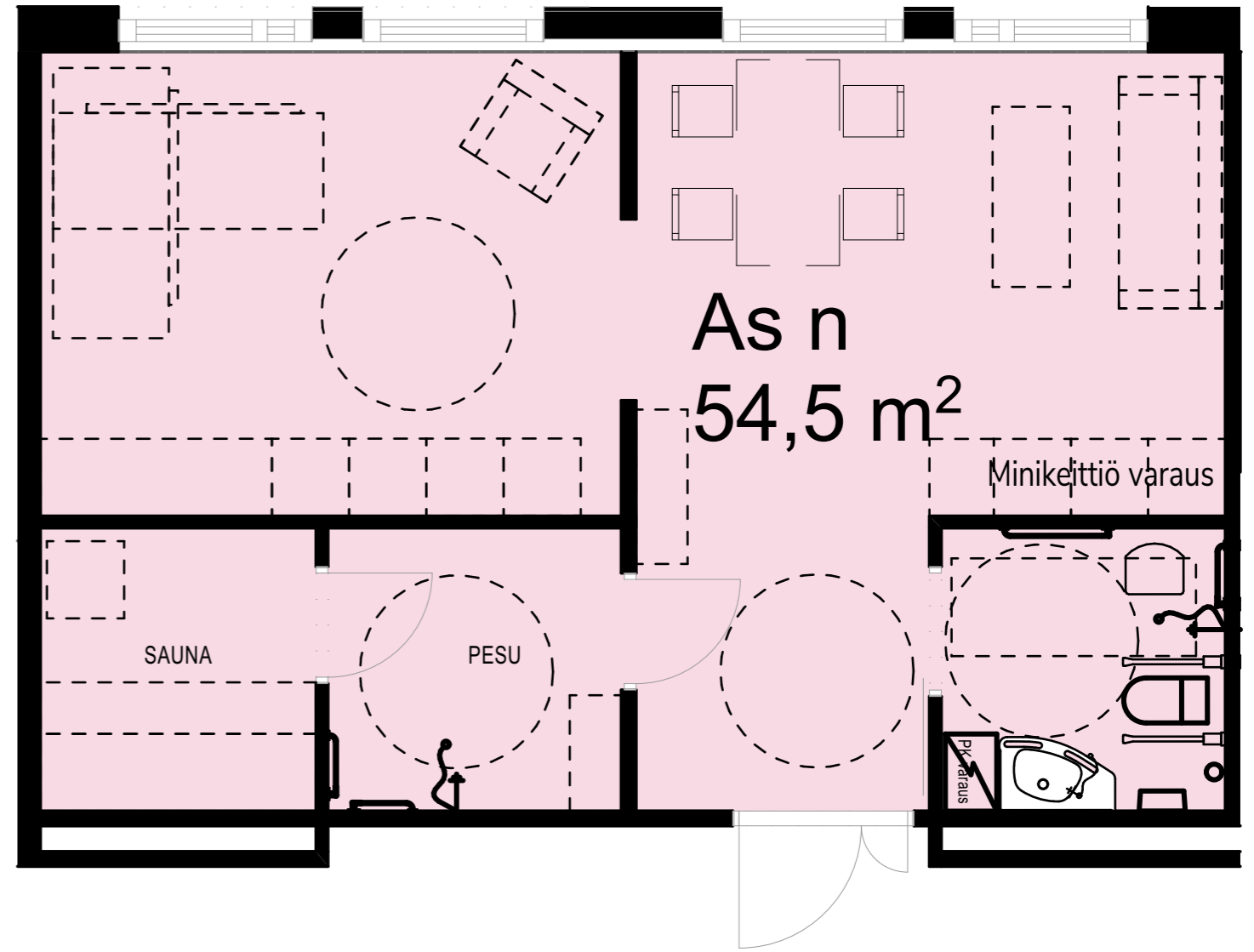
HUONE 1 B

TALO B: 1. krs. 1kpl





HUONE 2
TALO A: 2. krs. 14kpl



HUONE 2 + HUONE 2
TALO A: 2. krs. 2kpl

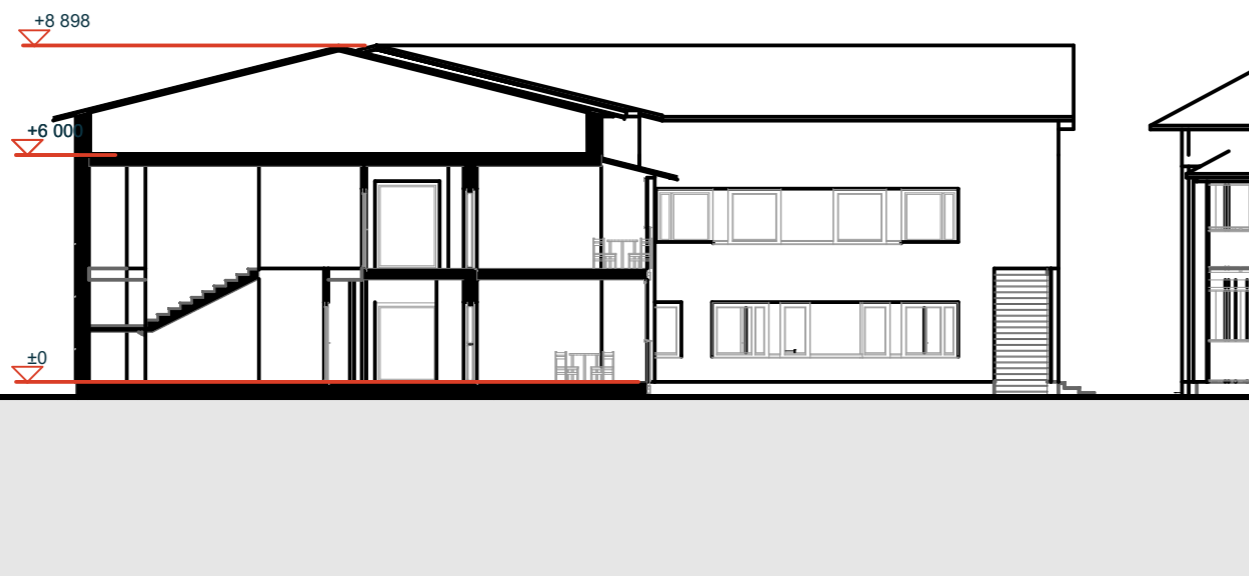




A1

Leikkaus

1:200



A3

Leikkaus

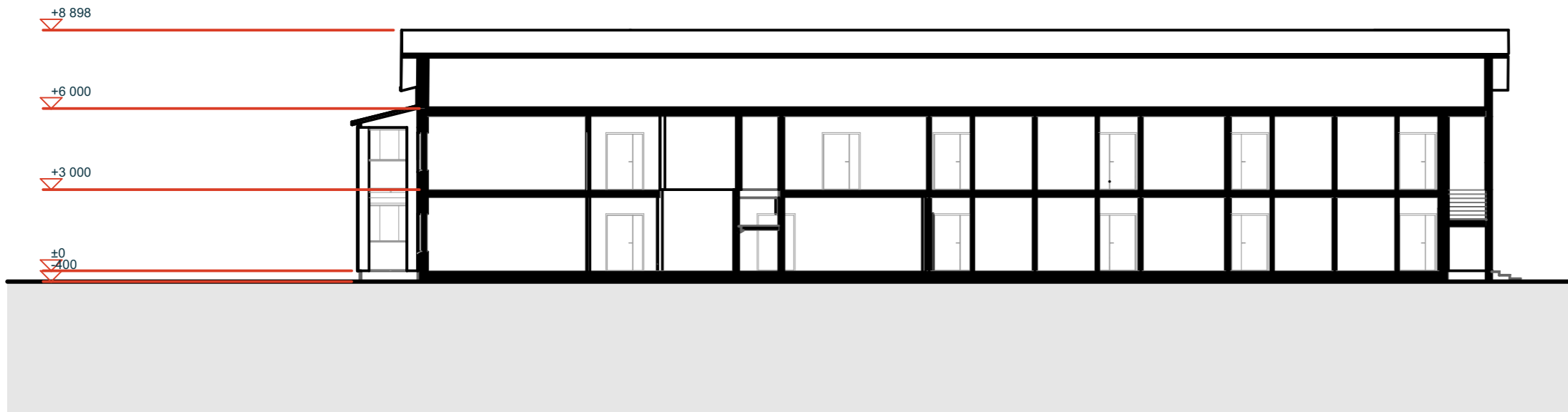
1:200

007 Leikkaukset Talo A
9.2.2022

Projekti: 2406 Hoivatilat Hintan palvelukortteli
Asiakas: Hoivatilat
Sijainti: Mäkituvantie, Oulu

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK**.fi

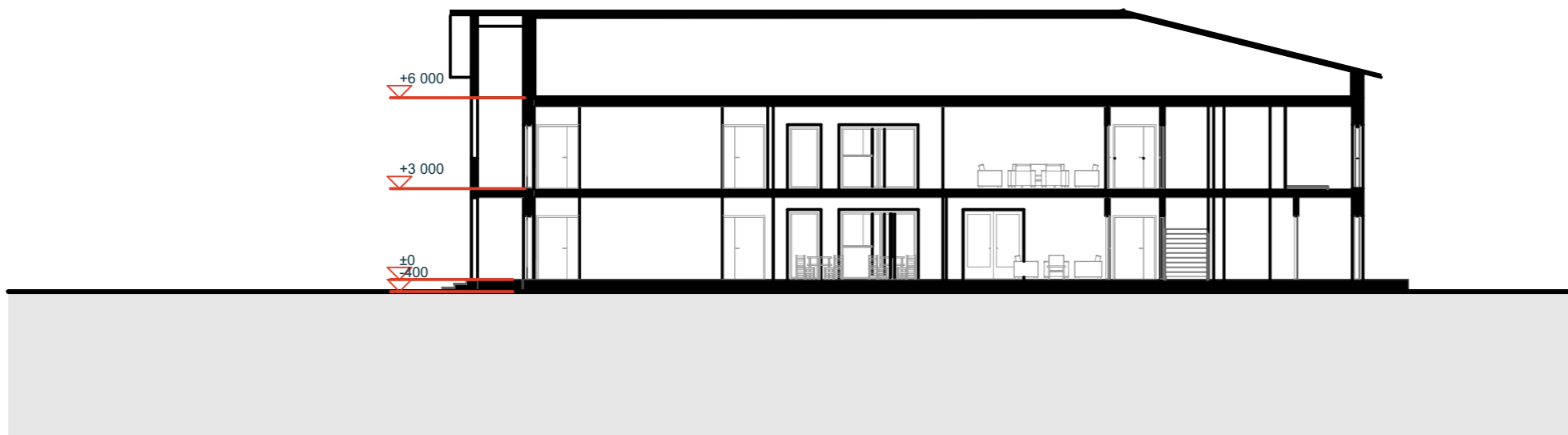




B1

Leikkaus

1:200



B2

Leikkaus

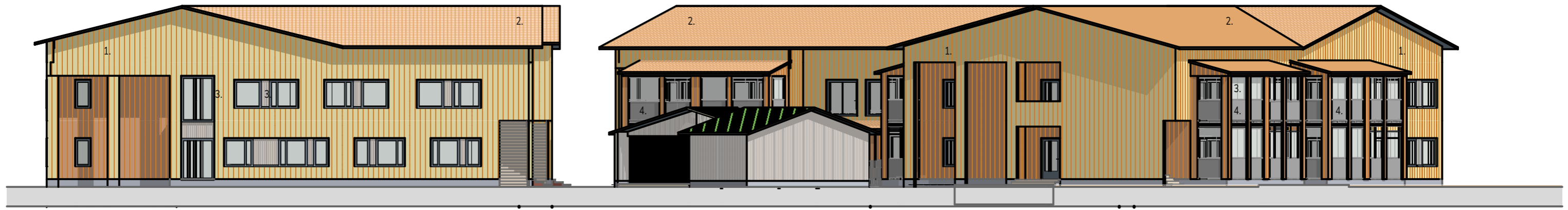
1:200

008 Leikkaukset Talo B
9.2.2022

Projekti: 2406 Hoivatilat Hintan palvelukortteli
Asiakas: Hoivatilat
Sijainti: Mäkituvantie, Oulu

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK**.fi





A1

Julkisivu kaakkoon

1:200



B2

Julkisivu itään

1:200

Julkisivumateriaalit

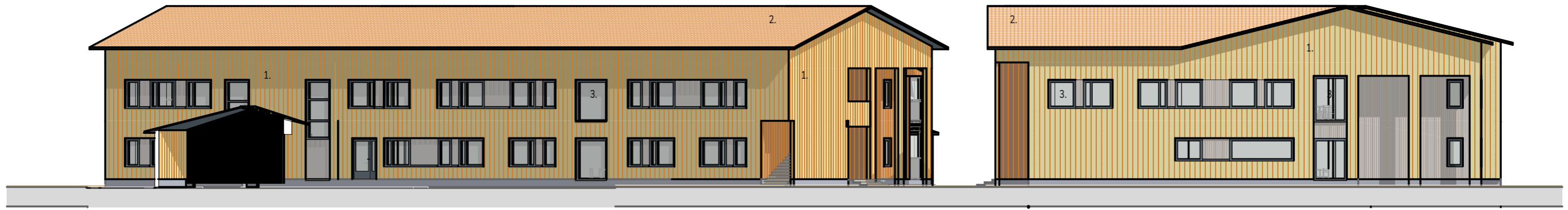
1. Ulkoverhouslauta, pysty
2. Kattotiili
3. Lasi, kirkas
4. Kaidelasi, hiekkapuhallettu

009 Julkisivut
9.2.2022

Projekti: 2406 Hoivatilat Hintan palvelukortteli
Asiakas: Hoivatilat
Sijainti: Mäkituvantie, Oulu

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK**.fi





A3

Julkisivu luoteeseen

1:200



A2

Julkisivu lounaaseen

1:200

Julkisivumateriaalit

1. Ulkoverhouslauta, pysty
2. Kattotiili
3. Lasi, kirkas
4. Kaidelasi, hiekkapuhallettu

010 Julkisivut
9.2.2022

Projekti: 2406 Hoivatilat Hintan palvelukortteli
Asiakas: Hoivatilat
Sijainti: Mäkituvantie, Oulu

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**





A4

Julkisivu sisäpihalle

1:200



B4

Julkisivu sisäpihalle

1:200

Julkisivumateriaalit

1. Ulkoverhouslauta, pysty
2. Kattotiili
3. Lasi, kirkas
4. Kaidelasi, hiekkapuhallettu

011 Julkisivut
9.2.2022

Projekti: 2406 Hoivatilat Hintan palvelukortteli
Asiakas: Hoivatilat
Sijainti: Mäkituvantie, Oulu

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





012 Havainnekuva: lintuperspektiivi
9.2.2022

Projekti: 2406 Hoivatilat Hintan palvelukortteli
Asiakas: Hoivatilat
Sijainti: Mäkituvantie, Oulu

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





013 Havainnekuva: sisäpihalta
9.2.2022

Projekti: 2406 Hoivatilat Hintan palvelukortteli
Asiakas: Hoivatilat
Sijainti: Mäkituvantie, Oulu

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK**.fi

