

Asemakaavan selostus

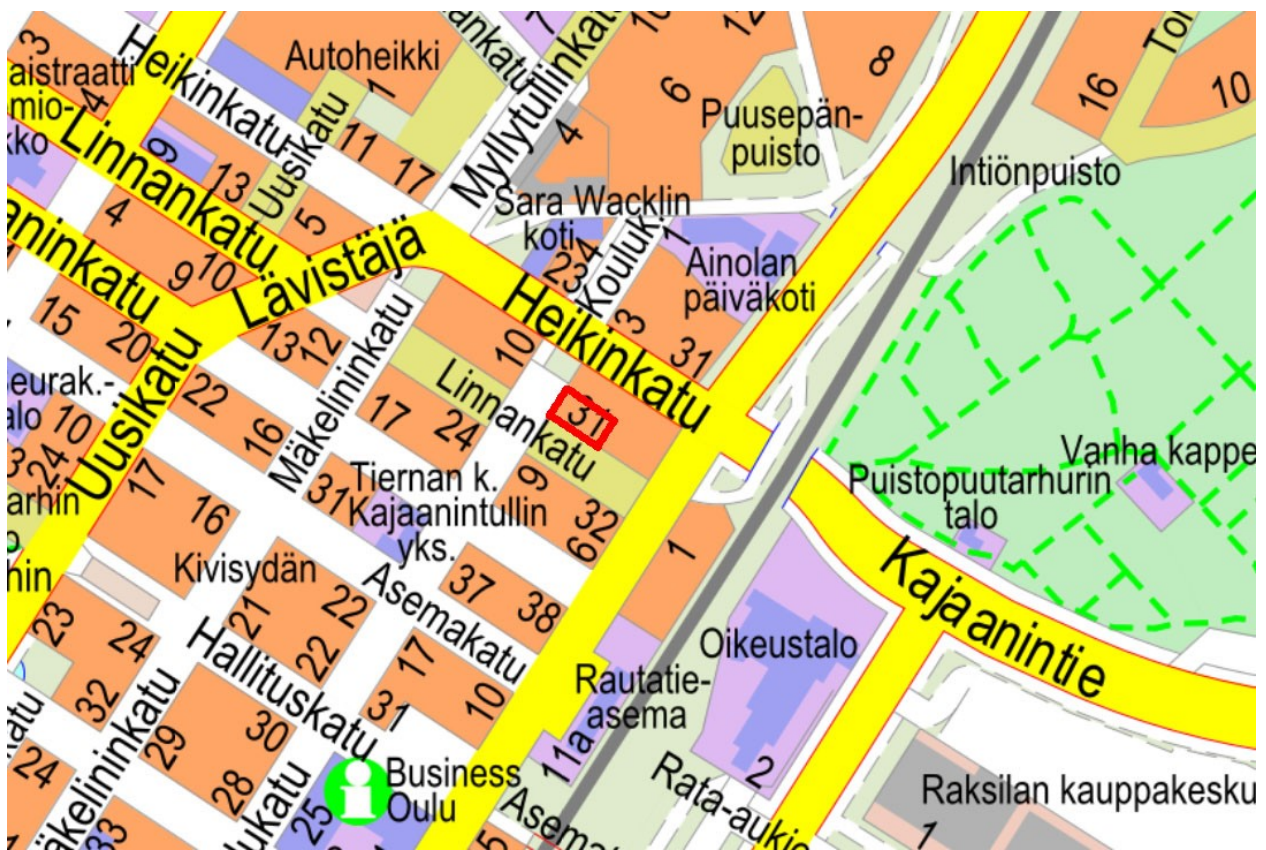
Ehdotus 16.11.2023

16.11.2023 päivättyyn Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 18 tonttia nro 121 koskevaan asemakaavaan (Linnankatu 31).

Kaavatunnus 564-2555

Diaarinumero 15546/2022

Selostus päivitetty 16.11.2023



Kuva 1. Opaskarttaote, johon merkitty punaisella asema-alueen sijainti.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 18 tonttia 121 osoitteessa Linnankatu 31. Suunnittelualan pinta-ala on 864 neliömetriä.

Kaavan nimi: Linnankatu 31

Kaavatunnus: 564-2555

Kaavan laatija: Karita Lahti
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
20.6.2023
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
7.7.2023

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen
___.2023
Asemakaava on tullut voimaan ___.2023

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Oulun keskustan II kaupunginosassa (Vaara). Kaavamuutosalueena on korttelin 18 tontti nro 121 osoitteessa Linnankatu 31. Suunnittelualuetta rajaavat koillisessa ja kaakossa korttelin 18 muut tontit, tontti 3 koillisessa ja tontti 5 kaakossa. Lounaassa kaavamuutosaluetta rajaa Linnankatu ja luoteessa Koulukatu. Kaavamuutosalueen sijainti on esitetty kartalla selostuksen kansikuvassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa pysyvän asumisen lisäksi lyhytaikainen kalustettujen asuntojen vuokraaminen ja/tai senioriasuminen kiinteistöllä ja monipuolistaa tätä kautta tontin käyttötarkoitusta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3 Asemakaavan muutosluonnoksesta annetut palautteet vastineineen

Liite 4 Viitesuunnitelmat, SSA Rakennus Oy ja Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy

Liite 5 Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Hulevesiselvitys 2021.
- Rakennushistoriaselvitys 10.12.2015, arkkitehti Ari Sandman.
- Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus 2020.
- Oulun kaupungin ympäristömeluselvitys 2022.
- Lumitilamitoitus (sisältyy maankäytön viitesuunnitelmiin).

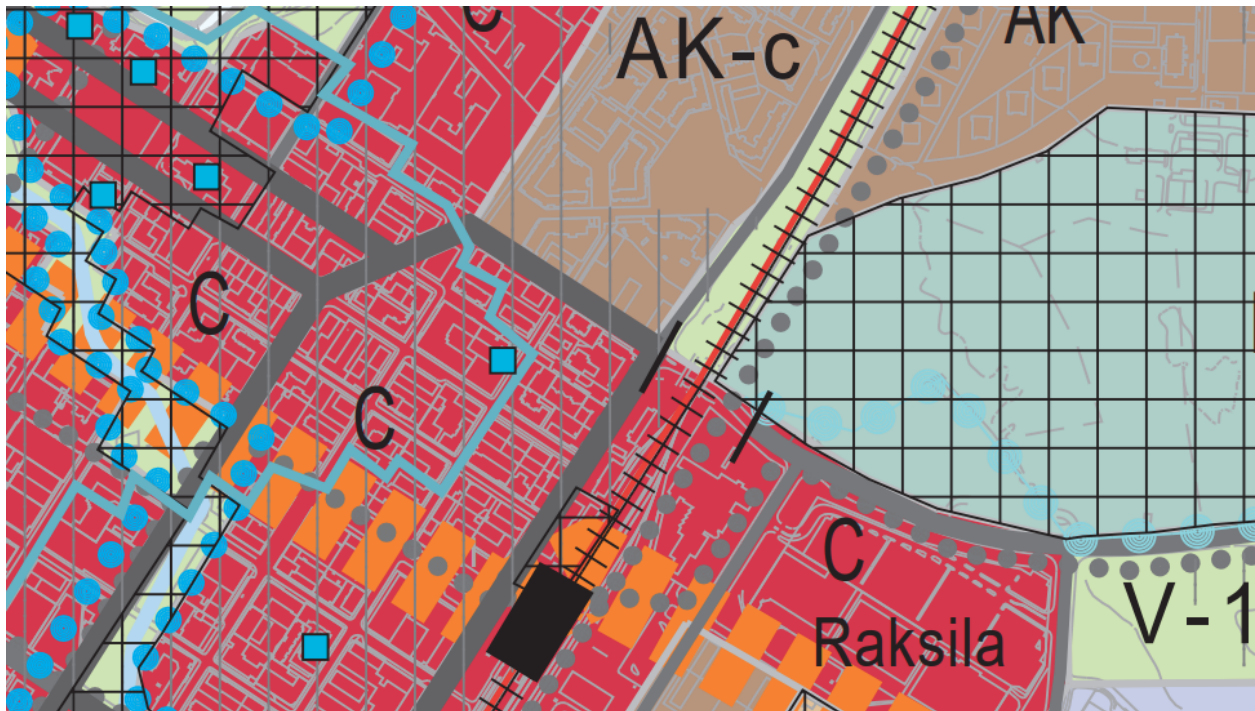


Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelta. © Blom

2.2.2 Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava sen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

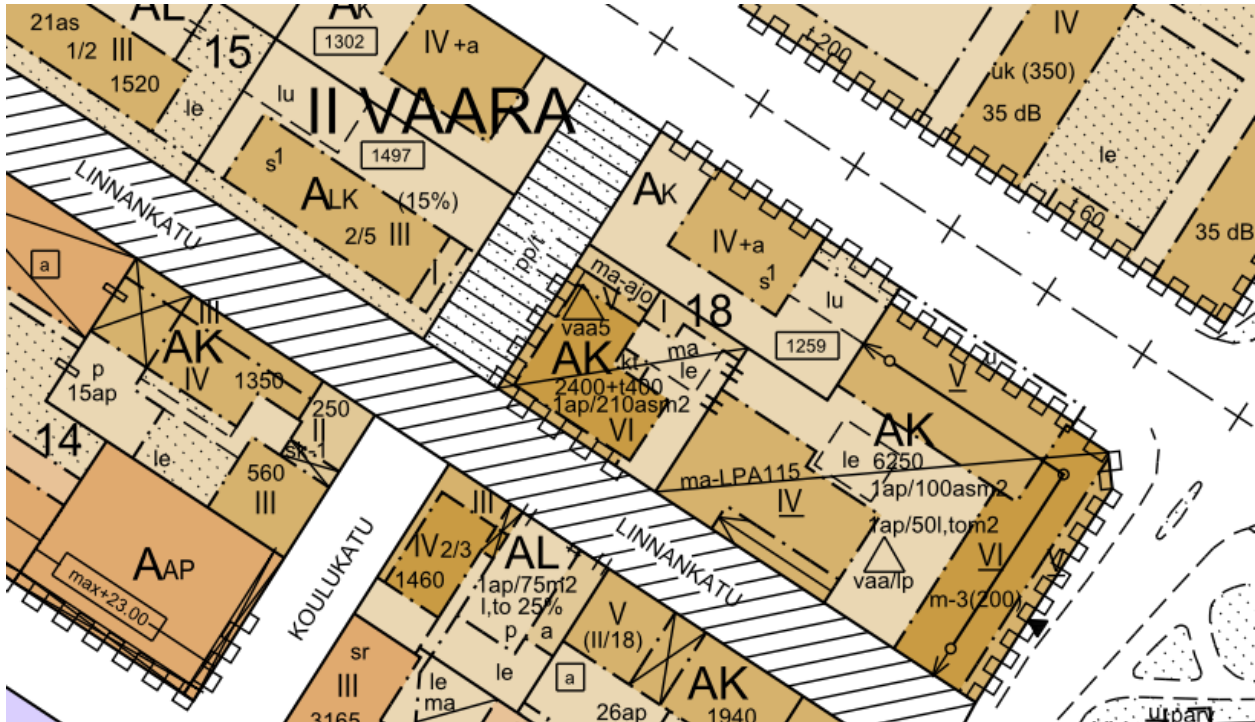


Kuva 4. Ote voimassa olevasta Uuden Oulun yleiskaavasta.

2.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan 15.3.2022 hyväksymä asemakaava (564-2508), joka on tullut voimaan 25.4.2022. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 2400 m², jonka lisäksi tontille on osoitettu 400 m² talous- ja huoltotiloja. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä V-VI, lisäksi tontin takareunalla on rakennusala I-kerroksiselle piharakennukselle. Sisäpihan puolelle on osoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusalaan kiinni rakennusala,

jolle saa sijoittaa katoksen. Piha-alueelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila. Kahtasataakymmentä asuntokerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Tontin nro 121 ja tämän viereisen tontin nro 5 rajalle on rakennettava muuri. Asemakaavaa varten on laadittu asemakaavamerkintöjä tarkentava kolmiomerkintä vaa5.



Kuva 5. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta asemakaavasta.

2.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 10.10.2016 85 §.

Se on tullut voimaan 1.9.2017. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen osittaisen muutoksen 6.2.2023 8 §. Muutos on tullut voimaan 23.3.2023 ja se koskee rakennusjärjestyksen 54 §.

2.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 30.6.2023.

2.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Alueella on voimassa oleva tonttijako.

2.2.7 Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

2.3 Aiemmin laaditut kaava-aluetta koskevat selvitykset

2.3.1 Rakennushistoriaselvitys

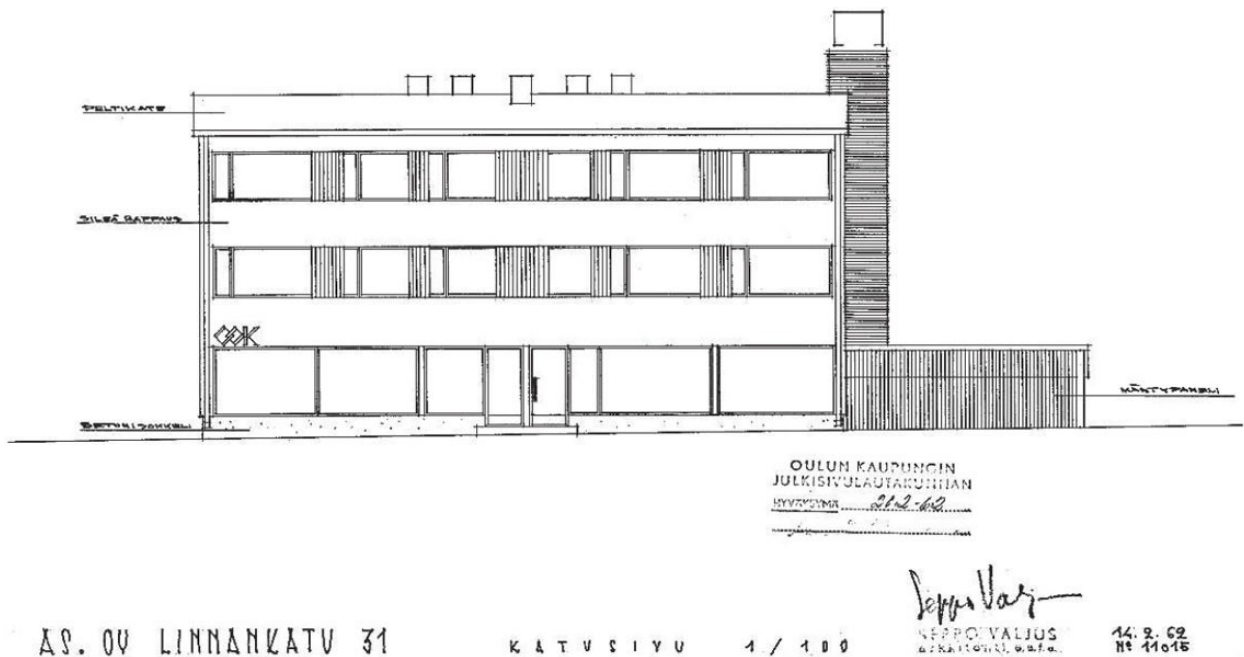
Arkkitehti Ari Sandman on laatinut suunnittelualueesta rakennushistoriaselvityksen 10.12.2015. Sen mukaan kortteli 18 rakentui 1800-luvun puolivälistä 1910-luvun alkuun mennessä ja säilyi pienin muutoksin eheänä puutalokorttelina vielä viitisen kymmentä vuotta. Tontille nro 121 rakennettiin vuonna 1963 kolmekerroksinen asuin- ja liikerakennus. Viereiselle tontille nro 120 rakennettiin 1980 nelikerroksinen asuinkerrostalo maanpäällisellä kellarikerroksella. Tonttien nro 123, 124 ja 125 rakennukset purettiin 1980-luvun lopulla ja alue muutettiin paikoituskentäksi. Vuoden 2008 asemakaavamutoksella kentästä, mukaan lukien tontti nro 122, tehtiin 4-6 kerroksisten asuintalojen tontti nro 5, jossa autopaikat sijoitettiin maan alle.

Asunto Oy Linnankatu 31 oli korttelin ensimmäinen vuoden 1947 asemakaavan mukainen kolmekerroksinen kellarillinen asuin- ja liikerakennus. Suunnitelmat laati Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy. Kellarissa on varastot, saunaosasto ja tekniset tilat. Ensimmäisessä kerroksessa on liiketilaa ja kaksi asuntoa. Rakennukseen liittyy autotalliisiipi. Rakennus on betonirunkoinen, Siporex-päällysteinen ja pääosin rapattu.

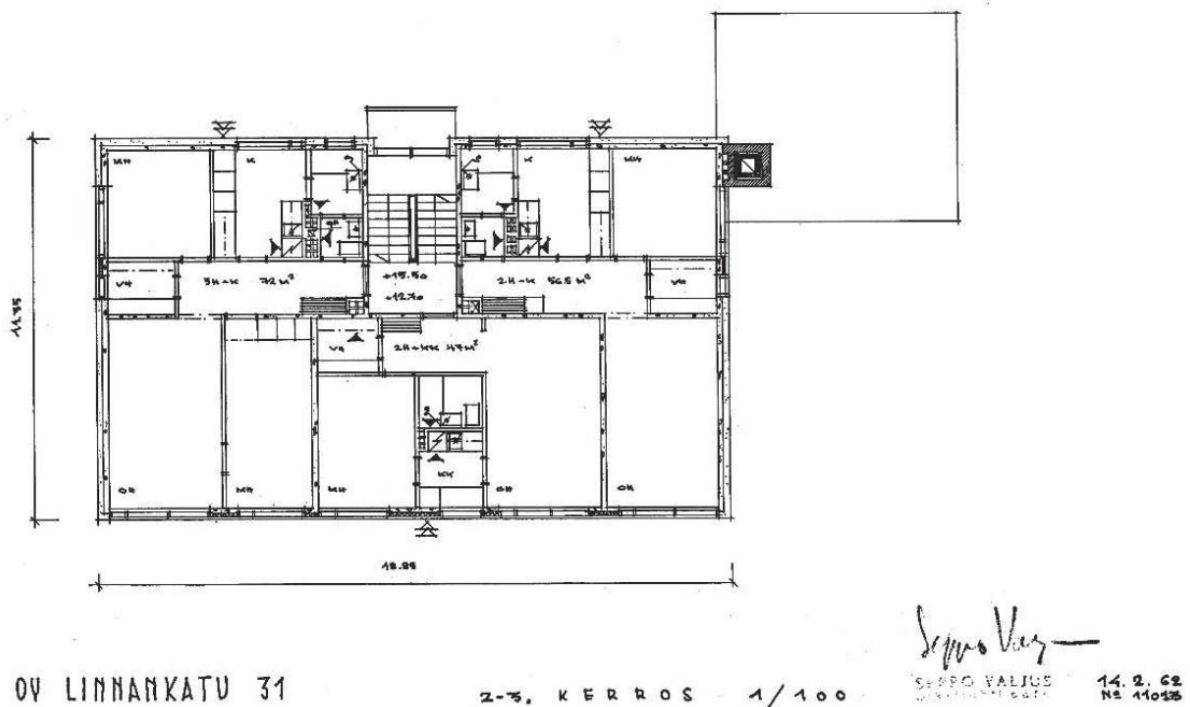


Kuvat 6 ja 7. Valokuvat Linnankadulta ja Koulukadulta. Kuvat: rakennushistoriaselvitys.

Rakennukseen tehtiin peruskorjaus 1988, jolloin ulkoseinien eristystä lisättiin ja pinta rapattiin. Samalla ikkunoiden ulkopintaan lisättiin lisälasi ja piha asfaltoitiin. Suunnitelmat laati Arkkitehtitoimisto Romppainen/Rouhiainen. Pihalle rakennettiin 2010 jätekatos Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n suunnitelmin.



Kuva 8. Katujulkisivu Linnankadulle. Kuva: Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy.



Kuva 9. Pohjapiirustus 2. ja 3. kerros. Kuva: Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy.

Aiemman suunnittelualueetta koskeneen asemakaavan muutoksen (564-2236) yhteydessä Pohjois-Pohjanmaan museo totesi lausunnossaan 24.3.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että kerrostalolla ei ole mainittavia rakennushistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja.

2.3.2 Hulevesiselvitys

Geomen Oy on laatinut hulevesiselvityksen 13.12.2021.

Hulevesien mitoitukselliseksi tavoitteiksi esitetään periaatetta, jossa nykyisiä tontilta lähteviä hulevesivirtaamia ei rakentamisen seurauksena kasvateta. Mitoitussateena esitetään käytettäväksi hajautettua hulevesien määrälliseen hallintaan perustuvaa lyhyehköä kerran viidessä vuodessa toistuvaa 10 minuutin sadetta.

Koulukadun alla kulkee hulevesiputki, johon Oulun Veden mukaan on mahdollista liittyä. Putken kapasiteetti on mitoitustulvatilanteessa laskennan mukaan kokonaan käytössä, ja putkeen ei suunnittelualueelta suositella johdettavaksi nykyistä suurempia virtaamia.

Hulevesien käsittelyyn suositellaan seuraavaa. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytyssäiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja viivytyjärjestelmä varustetaan olevaan hulevesiverkostoon liitettävällä ylivuotoputkistolla.

Asemakaavamerkinnoissä otetaan huomioon hulevesien käsittely selvityksen perusteella.

2.3.3 Maaperän pilaantuneisuus selvitys

AFRY Finland Oy on laatinut selvityksen 10.9.2020.

Lämmitysöljysäiliö tarkastettiin ja puhdistettiin 25.6.2020, jolloin siinä havaittiin kaksi reikää.

Kohteen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu vuonna 2020 neljässä vaiheessa. Syynä tutkimusten tarkentamiseen olivat havaittu pilaantuneisuus (öljy) toukokuun kairausten yhteydessä.

Havaitun öljyhiilivetyypilaantuneisuuden levinneisyyttä rajattiin edelleen viidellä tutkimuspisteellä 2.7.2020. Täydentäviä lisätutkimuksia pilaantuneisuuden rajaamiseksi naapurikerrostalon suuntaan tehtiin vielä 20.8.2020. Lisätutkimuksissa polttoöljyn hajua havaittiin kaikissa tutkimuspisteissä.

Maaperässä havaittiin selvästi kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia erityisesti keskisileiden (diesel, kevyt polttoöljy) osalta. Myös haihtuvia öljyhiilivetyjä havaittiin alemman ohjearvon ylittävinä pitoisuuksina. Varsinaista bensiinipäästöä ei maaperään kuitenkaan ole tapahtunut. Metallipitoisuudet ylittävät kynnsarvon elohopean ja lyijyn osalta yhdessä pisteessä. Polyaromaattisten hiilivetyjen (PAH) pitoisuus oli pieni. Pohjavedessä keskisilepitoisuus on koholla. Huokosilmassa ei havaittu CFC-, VOHC- tai MTBE-pitoisuuksia. BTEX-yhdisteiden pitoisuudet olivat pieniä, samoin alkyylibentseenien ja alkaanien pitoisuudet.

Tehtyjen selvityksien, alustavan riskinarvioinnin ja tulevan maankäytön (asuinrakentamisen), perusteella kohteessa ei ole välitöntä maaperän kunnostustarvetta. Mikäli maarakennustöitä kiinteistöllä tehdään, on pilaantunut maa-aines poistettava.

Kunnostuksen tavoitepitoisuudet määritellään tarkemmin kunnostussuunnitelman yhteydessä tehtävässä tarkemmassa riskiarvioinnissa.

Öljyhiilivedyillä pilaantunutta maa-ainesta arvioidaan kohteessa olevan noin 750 m³ltr (1500 tn). Pilaantuneisuus sijoittuu pääasiassa 2-4 metrin syvyydelle maanpinnasta. Pilaantuneen alueen kokonaislaajuus on noin 350 neliometriä, josta kiinteistön 564-2-18-121 osuus on noin kolmesataa neliometriä ja kiinteistön 564-2-18-3 viisikymmentä neliometriä.

Kohteen maaperässä on kunnostustarve, mikäli alueella tullaan tekemään uudisrakentamista ja sen myötä maarakennustöitä. Pohjaveden tila selvitetään tarkemmin mahdollisen kunnostustyön yhteydessä. Ennen kunnostusta tulee laatia kunnostussuunnitelma. Lisäksi esitetään laadittavaksi tarkempi riskinarviointi kunnostuksen tavoitetasojen määrittämiseksi. Kunnostussuunnitelman mukaisille toimille haetaan hyväksyntä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta (Pima-ilmoitus).

ELY-keskus on antanut pilaantuneisuusselvityksestä lausunnon:

Tutkimusraportin perusteella kohteen maaperässä on havaittu ylemmän ja alemman ohjearvotason sekä kynnysarvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Myös pohjavedessä on havaittu kohonneita pitoisuuksia öljyhiilivetyjä. Laaditun riskinarvioinnin perusteella kohteessa on puhdistustarve, mikäli alueella tehdään uudisrakentamista/maarakennustöitä. Tutkimusraportin johtopäätöksenä/jatkotoimenpiteinä esitetään, että kohteeseen laaditaan puhdistussuunnitelma sekä tarkempi riskinarviointi puhdistustyön tarkempien tavoitetasojen määrittämiseksi. Pohjaveden tila selvitetään tarkemmin mahdollisen puhdistustyön yhteydessä. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulee laatia ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukainen ilmoitus Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukseen. Ilmoituksen liitteenä tulee esittää kohteen puhdistussuunnitelma. Ilmoituksen johdosta ELY-keskus antaa puhdistamispäätöksen. Ilmoitus on tehtävä hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään 45 vuorokautta ennen puhdistamisen kannalta olennaisen työvaiheen aloittamista.

2.3.4 Lumitilamitoitus

Maankäytön viitesuunnitelmien yhteydessä on esitetty lumitilalaskurilla laadittu lumitilamitoitus, jonka mukaan lumitilat piha-alueella ovat riittävät.

2.3.5 Ympäristömeluselvitys

Oulun kaupungin ympäristömeluselvityksen 2022 mukaan päiväajan yhteismelun keskitaso on suunnittelualueella korkeintaan 55 dB, mikä koskee ainoastaan tontin pohjoisnurkkaa. Tontin muissa osissa päiväajan yhteismelun keskitaso on korkeintaan 50 dB. Yöajan yhteismelun keskitaso on suunnittelualueella korkeintaan 50 dB.

Asemakaava-alueella sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutason yleisiä ohjearvoja. Kyseessä on nykyinen asuinalue, joten melutason ohjearvoina ulkona käytetään 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä.

Asemakaavan muutosalueelle ei kaupungin meluselvityksen 2022 perusteella arvella muodostuvan ympäristömelua, joka edellyttäisi asemakaavamääräyksiä. Kaavamääräysten mukaan parvekkeet tulee lasittaa.



Kuvat 10 ja 11. Yhteismelu suunnittelualueella. Kuvassa 10 on esitetty päiväajan melu ja kuvassa 11 yöajan melu. Kuva: WSP Finland, 2022.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa pysyvän asumisen lisäksi lyhytaikainen kalustettujen asuntojen vuokraaminen ja/tai senioriasuminen kiinteistöllä ja monipuolistaa tätä kautta tontin käyttötarkoitusta.

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 lausuntojen muodossa.

ELY-keskus on antanut suunnittelualueella voimassa olevan asemakaavan laatimisen aikana alueelle 10.9.2020 tehdystä maaperän pilaantuneisuusselvityksestä lausunnon, jonka sisältö on kuvattu selostuksen kappaleessa 2.3.3.

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto asetetaan nähtäville samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE sekä OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat

3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin nähtävilläoloaikana 7.7.2023-31.8.2023 yksi lausunto ja yksi mielipide, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä. Lausunto ei antanut aihetta muuttaa asemakaavaa. Mielipiteessä esitettiin asemakaavaan muutoksia ja sillä oli kaksi allekirjoittajaa.

Asemakaavaa tarkennettiin asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen esitetyn mielipiteen pohjalta. Maankäytön viitesuunnitelmissa suunnitellun uudisrakennuksen kaakkoispäädyssä sijainnut

ulkoinen poistumisporras siirrettiin rakennuksen päädyistä sisäpihalle sisäänkäyntikatoksen viereen. Vastaava muutos tehtiin asemakaavaan, missä portaalle osoitettu osa rakennusalueesta siirrettiin sisäpihan puolelle.

3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on / ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolon aikana.

3.2.6 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset. Rakennusalan rajoihin tehtiin esitetyn mielipiteen pohjalta pieniä muutoksia. Samalla tarkennettiin sisäpihalle osoitetun katoksen rakennusalan rajausta vastaamaan maankäytön viitesuunnitelmia. Rakennusoikeutta koskevaa kaavamääräystä tarkennettiin käsitteiden osalta siten, että se käsittää asumisen lisäksi myös muut tontilla sallitut käyttötarkoitukset. Vastaavat käsitetarkennukset tehtiin myös kolmiomääräykseen kirjattuun pysäköintinormiin. Kolmiomääräykseen täydennettiin lisäksi pyöräpysäköinnin laatukriteerit koskien liiketiloja, majoitustiloja ja toimistoja.

3.2.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 13.6.2023 § 315.

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston 13.6.2023 § 315 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavan muutosehdotuksen __.__.20__ § __ julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

4. Asemakaavan kuvaus

Tontti 121 on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi (AL). Tontin rakennusoikeus on 2400 kerrosalaneliometriä, minkä lisäksi tontille on osoitettu 400 kerrosalaneliometriä talous- ja huoltotiloja. Suurin osa rakentamisesta on osoitettu Linnankadun ja Koulukadun kulmaan L-kirjaimen muotoiselle alueelle, jonka rakennusalojen suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä V-VI. Rakennusmassaa on porrastettu siten, että V-kerroksinen osa on mahdollista rakentaa Linnankadun ja Koulukadun puoleisiin tontin rajoihin kiinni, mutta korkeimman VI-kerroksisen osan on oltava vastaavista suunnista sisäänvedetty. Myös Heikinkatua kohti suunnatun päädyn VI-kerroksisen osan on oltava sisäänvedetty. Tontin lounaiskulmaan sijoittuvien rakennusalojen lisäksi tontin koillisrajalla on rakennusala I-kerroksiselle piharakennukselle. Sisäpihan puolelle on myös osoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusalaan kiinni rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

Piha-alueelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Asemakaavakartalla on osoitettu tontin kaakkosrajalle rakennettava muuri. Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila.

Ympäristöä ja rakentamista koskevat laatutekijät on kirjattu asemakaavamerkintöihin sisältyvään kolmiomääräykseen (vaa5). Siihen sisältyy määräyksiä kaupunkikuvasta, teknisistä tiloista ja laitteista, piha-alueista, hulevesien hallinnasta, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä sekä pilaantuneista maista. Pysäköinti- ja pyöräpysäköintinormeissa on esitetty suunnittelussa noudatettavat mitoitus- ja laatutekijät asemakaavan mahdollistamat eri käyttötarkoitukset huomioiden. Mahdolliseksi pysäköintinormin joustotekijöiksi on osoitettu laadukas pyöräpysäköinti, pyöräpysäköintipaikkojen toteuttaminen enemmän kuin normi edellyttää sekä yhteiskäyttöautot. Lisäksi kolmiomääräyksen mukaan maaperän puhtaus tulee selvittää, sekä pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Kuva 12 Viitesuunnitelmat, näkymä Linnankadulta. Kuva: SSA Rakennus Oy ja Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy.

4.1 Kaavan vaikutukset

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa asuinalueen täydentämisen uudella asuinkeuhkalla. Suunnitellun rakentamisen myötä korttelin katunäkymät ja mittakaava eheytyvät ja yhtenäistyvät. Alue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta

paikallisesti arvokasta aluetta. Täydennysrakentamisen myötä purettavalla kerrostalolla ei ole kuitenkaan todettu olevan mainittavia rakennushistoriallisia tai -taiteellisia arvoja.

Asemakaavan muutoksen pääasiallinen tarkoitus on mahdollistaa pysyvän asumisen lisäksi lyhyt-aikainen kalustettujen asuntojen vuokraaminen ja/tai senioriasuminen kiinteistöllä ja monipuolistaa tätä kautta tontin käyttötarkoitusta. Tontin käyttötarkoitus muutetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), mikä edistää Uuden Oulun yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle asetettuja tavoitteita mahdollistaen monipuolisesti erilaisten palvelujen ja toimintojen sijoittumisen alueelle.

Tontin käyttötarkoituksen muutoksella on vaikutuksia asumiseen. Tontille on mahdollista sijoittaa tavallisen asumisen lisäksi palveluasumista sekä liike-, toimisto- ja majoitustiloja. Mahdollisista käyttötarkoituksista majoitustoiminta voi aiheuttaa etenkin iltaisin ja viikonloppuisin häiriöitä kuten melua tai rauhattomuutta johtuen majoitustoimintaan kytkeytyvästä muuttoliikenteestä. Liike- ja toimistotilojen ei arvioida aiheuttavan asumiselle vastaavia mainittavia häiriöitä toiminnan luonteesta ja ajallisesta limittymisestä johtuen. Käyttötarkoituksesta riippuen asemakaavan muutos voi vaikuttaa paikallisesti myös alueen väestörakenteeseen ja asukasprofiiliin.

Käyttötarkoituksen muutoksella on vaikutuksia tontin pysäköintiin ja pyöräpysäköintiin. Asumisella, palveluasumisella, liike- ja toimistotiloilla sekä majoitustiloilla on omat pysäköintinorminsa, jotka on eritelty asemakaavan kolmiomääräyksessä. Palveluasuminen edellyttää tavallista asumista vähemmän pysäköintipaikkoja kerrosalaneliometriä kohti, kun taas liike-, toimisto- ja majoitustilat edellyttävät asumista enemmän pysäköintipaikkoja kerrosalaneliometriä kohti. Myös pyöräpysäköinnin osalta mitoituksissa on eroja. Palveluasumisen pyörämitoitus on sama kuin tavallisella asumisella, mutta liike-, toimisto- ja majoitustiloilla pyöräpaikkoja edellytetään vähemmän kerrosalaneliometriä kohti. Voimassa olevaan kaavaan nähden pysäköinti- ja pyöräpysäköintipaikkojen määrä sekä näistä johtuvat liikennemäärät tontille voivat siis joko kasvaa tai vähentyä toteutettavan rakennuksen käyttötarkoituksista riippuen. Rakentamisella ei kuitenkaan arvioida olevan yleisellä tasolla sellaisia merkittäviä liikennevaikutuksia, jotka tulisi huomioida laajemmin tontin ympäristön liikennejärjestelyissä.

Asemakaavan muutoksessa edistetään kestäviä kulkumuotoja siten, että kolmiomääräyksessä edellytetään pysäköinnin ja pyöräpysäköinnin laatutekijöitä ja osoitetaan useita pysäköintinormin joustomahdollisuuksia. Alueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet joka ilmansuuntaan. Lähialueella on useita polkupyöräilyn pääreittejä, lähimpänä pääreitti 6 (Oulu-Hiukkavaara) sekä 22 (Limingantulli-Tuira). Kävelyn ja pyöräilyn pääreittejä täydentäviä aluereittejä kulkee alueen katujen varsilla.

Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi tontille suunnitellun kerrostalon rakennusalojen rajoja muutetaan asemakaavan muutoksessa vähäisessä määrin siten, että mahdollistetaan poistumis-

portaan sijoittaminen rakennuksen sisäpihan puoleiselle ulkoseinälle ja parannetaan rakennuksen toteutettavuutta. Toteutettavuuden parantaminen koskee Linnankadun puolella tontin rajasta noin 2 metriä sijaitsevaa rakennusalan rajaa, joka erottaa enintään V- ja VI-kerroksiset rakennusalat, sekä Heikinkadulle suunnatun päädyn ylimmän kerroksen sisäänvedon määrittelevää rajaa. Kumpaakin rajaa siirretään vähäisessä määrin lähemmäs kohti tontin rajoja. Lisäksi sisäpihan puolelle osoitetun katoksen rakennusalan rajausta tarkennetaan vähäisessä määrin.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta suunnitelman perusratkaisuun eikä kaupunkikuvaan verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Massoittelua muuttaa osittain rakennusalojen tarkennukset tontin sisäpihalla, missä mahdollistetaan poistumisportaan sijoittaminen ja sisäänkäyntikatoksen toteuttaminen maankäytön viitesuunnitelmien mukaisesti. Suunniteltu rakentaminen on tyyliltään ja mittakaavaltaan yhtenevää saman korttelin viereisen tontin nro 5 Asunto Oy Victorian kerrostalojen kanssa.

Tontin jätehuollon sijoittumista ei ole sidottu asemakaavassa, mutta asemakaavan muutoksen taustalla olevissa maankäytön viitesuunnitelmissa jätehuolto on sisällytetty suunnitellun uuden kerrostalon rakennusmassaan. Jätehuone on esitetty viitesuunnitelmissa rakennuksen kaakkoispäättyyn maantasokerrokseen, sisäänkäyntikatoksen yhteydessä olevaan nurkkaan. Rakennusmassaan integroituna jätehuolto aiheuttanee ympäristöön vähemmän haju- tai muuta vastaavia haittoja verrattuna tontilla voimassa olevan asemakaavan viitesuunnitelmissa esitettyyn sijaintiin, missä jätehuolto on osoitettu tontin piha-alueelle.

Rakentamisella on vaikutuksia viherympäristöön, Linnankadulla tontin kohdalla uuden rakennuksen lähellä sijaitsevat kolme koivua sekä tontilla oleva kasvillisuus poistuvat hankkeen myötä. Asemakaavan viitesuunnitelmassa on esitetty oleskelualueita ja istutuksia suunnitelluille uusille piha-alueille. Asemakaavamääräyksillä pyritään edistämään kaupunkiluonnon menestymistä tontilla edellyttämällä istutuksille riittäviä tilavaroja, jotta piha-alueelle on mahdollista istuttaa myös erikokoisia pensaita ja pieniä puita.

Voimassa olevaan kaavaan liittyviä asemakaavamerkintöjä täydentävää kolmiomääräystä on päivitetty asemakaavan muutoksen yhteydessä lähinnä pysäköinti- ja pyöräpysäköintinormin osalta huomioiden kaavan mahdollistamat tontin käyttötarkoitukset. Kolmiomääräyksessä on eritelty pysäköinti- ja pyöräpysäköintinormit asumiselle, palveluasumiselle, liike- ja toimistotiloille sekä majoitustiloille. Lisäksi pysäköintinormin tapauskohtaisissa joustomahdollisuuksissa on mahdollistettu laadukas pyöräpysäköinti voimassa olevassa kaavassa esitettyjen joustomahdollisuuksien lisäksi. Kolmiomääräyksen sisältöä on myös jäsennelty teemoittain eri otsikoiden alle niin, että samaa aihepiiriä koskevat määräykset ovat helpommin hahmotettavissa.

Tontille arvioidaan muodostuvan asuinkerrostalovaihtoehdossa 32 asuntoa 48 asukkaalle, mutta asemakaava mahdollistaa myös muita käyttötarkoituksia. Mitoitusperusteena on 75 kerrosalaneliömetriä / asunto ja 1,5 asukasta / asunto. Tontin rakentamistehokkuudeksi muodostuu 3,24.

Pilaantuneiden maiden selvityksessä havaittiin maaperässä selvästi kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia erityisesti keskitisleiden (diesel, kevyt polttoöljy) osalta. Metallipitoisuudet ylittävät kynnysarvon elohopean ja lyijyn osalta yhdessä pisteessä. Pilaantuneisuus sijoittuu pääasiassa 2-4 metrin syvyydelle maanpinnasta. Tehtyjen selvitysten, alustavan riskinarvioinnin ja tulevan maankäytön (asuinrakentaminen) perusteella kohteessa ei ole välitöntä maaperän kunnostustarvetta. Mikäli maarakennustöitä kiinteistöllä tehdään, on pilaantunut maa-aines poistettava. Kunnostuksen tavoitepitoisuudet määritellään tarkemmin kunnostussuunnitelman yhteydessä tehtävässä tarkemmassa riskinarvioinnissa. Kohteen maaperässä on kunnostustarve, mikäli alueella tullaan tekemään uudisrakentamista ja sen myötä maarakennustöitä. Pohjaveden tila selvitetään tarkemmin mahdollisen kunnostustyön yhteydessä. Ennen kunnostusta tulee laatia kunnostussuunnitelma. Lisäksi esitetään laadittavaksi tarkempi riskinarviointi kunnostuksen tavoitetasojen määrittämiseksi. Kunnostussuunnitelman mukaisille toimille haetaan hyväksyntä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta (Pima-ilmoitus).

ELY-keskus on antanut tontilla voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä pilaantuneiden maiden selvityksestä selostuksen kappaleessa 2.3.3 kuvatun lausunnon. Siinä todetaan, että kohteessa on puhdistustarve, mikäli alueella tehdään uudisrakentamista tai maarakennustöitä. Tällöin kohteeseen laaditaan puhdistussuunnitelma, tarkempi riskinarviointi puhdistustyön tarkempien tavoitetasojen määrittämiseksi sekä selvitetään pohjaveden tila tarkemmin mahdollisen puhdistustyön yhteydessä.

Maaperän kunnostustarve on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä.

Asemakaavan muutosalueelle ei kaupungin meluselvityksen 2022 perusteella arvella muodostuvan ympäristömelua, joka edellyttäisi asemakaavamääräyksiä. Kaavamääräysten mukaan parvekkeet tulee lasittaa.

Tontin nykytilanteeseen verrattuna asemakaavan toteutuminen lisää rakentamisen määrää alueella. Nykyisessä purettavassa kerrostalossa on asuntoja yhteensä 8, kun taas asemakaavan viitesuunnitelmissa niitä on vaihtoehdosta riippuen yhteensä 50-62. Toteutuessaan asemakaava voisi kasvattaa keskusta-alueen asukasmäärää, mikäli muuttoliikenne tulee keskustan ulkopuolelta. Kasvava asukasmäärä tukee keskustan palveluiden ja toimintojen kannattavuutta ja voi myös lisätä lähiympäristössä sijaitsevien virkistysalueiden kuten Ainolan puiston ja Raksilan urheilukeskuksen käyttäjämääriä.

5. Asemakaavan toteutus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Oulussa 16. päivänä marraskuuta 2023

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Karita Lahti
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 564 Oulu Täyttämispvm 16.11.2023
Kaavan nimi Linnankatu 31
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 07.07.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 564-2555
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,0864 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,0864

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	0,0864	100,0	2800	3,24	0,0000	0
A yhteensä	0,0864	100,0	2800	3,24	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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				
----------	--	--	--	--

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0864	100,0	2800	3,24	0,0000	0
A yhteensä	0,0864	100,0	2800	3,24	0,0000	0
AK					-0,0864	-2800
AL	0,0864	100,0	2800	3,24	0,0864	2800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Linnankatu 31

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 18 tontilla nro 121, osoitteessa Linnankatu 31, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on mahdollistaa pysyvän asumisen lisäksi lyhytaikainen kalustettujen asuntojen vuokraaminen ja/tai senioriasuminen kiinteistöllä ja monipuolistaa tätä kautta tontin käyttötarkoitusta. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu yhtenäisellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä katkoviivalla alue, jolle hankkeella arvellaan olevan vaikutusta.

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 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2555**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

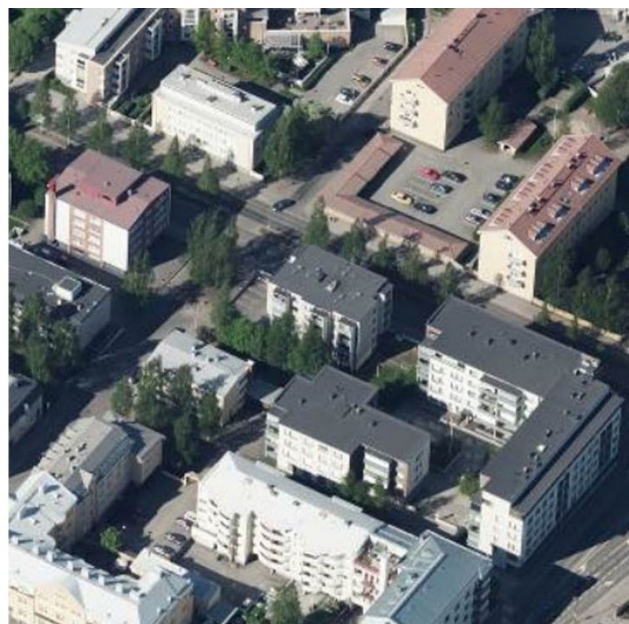
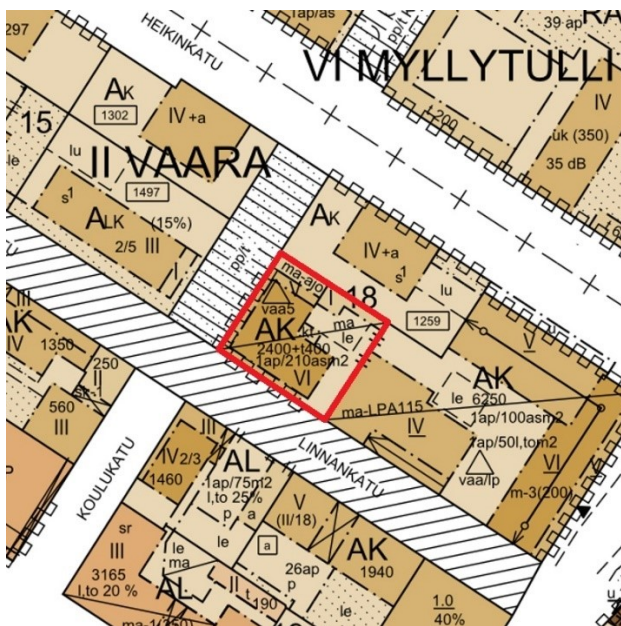
Asemakaavan muutosalue koostuu korttelin 18 tontista nro 121, jolla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu asuin- ja liikerakennus. Suunnittelualueen pinta-ala on 864 neliometriä. Korttelin tontilla nro 3 sijaitsee vuonna 1980 rakennettu asuinkerrostalo. Tontin nro 5 asuin- ja liikerakennus on rakennettu vuonna 2010. Suunnittelualueen lähiympäristö on keskustan kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

Suunnittelualueen lähistöllä sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ovat As Oy Heikinkulma (Linnankatu 32), Asunto Oy Tuomi (Kajaaninkatu 25), Huuskon talo (Koulukatu 12), Kajaanintullin koulu (Koulukatu 16) ja Reinilän talo (Kajaaninkatu 15).

Asemakaavan muutosalue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa pysyvän asumisen lisäksi kalustettujen asuntojen vuokraaminen ja/tai senioriasuminen kiinteistöllä ja monipuolistaa tätä kautta tontin käyttötarkoitusta.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, asumiseen, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien liikennemuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle on tehty aikaisemmin rakennushistoriaselvitys (10.12.2015), maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus (10.9.2020) sekä hulevesiselvitys (13.12.2021), joita voidaan hyödyntää vaikutusten arvioinnissa. Tarvittaessa suunnittelualueelle laaditaan lisäksi muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.



Kuvat 2 ja 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja viistoilmakuva alueelta © Blom

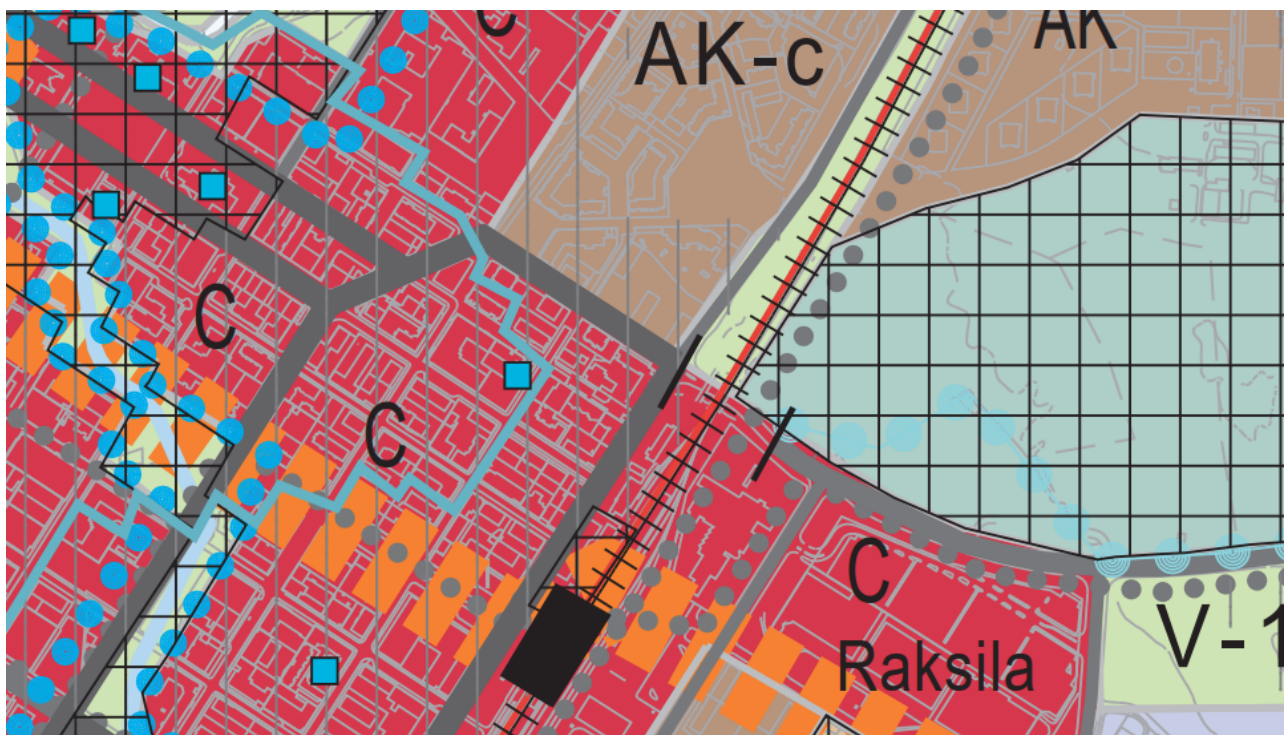
Suunnittelun lähtökohdat

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Alueella on voimassa 25.4.2022 voimaan tullut asemakaava, jonka mukaan tontti nro 121 on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuin- ja palvelualueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 2400 m², jonka lisäksi tontille on osoitettu 400 m² talous- ja huoltotiloja. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä V-VI, lisäksi tontin takareunalla on rakennusala I-kerroksiselle piharakennukselle. Sisäpihan puolelle on osoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusalaan kiinni rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. Piha-alueelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila. Kahtasataakymmentä asuntokerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Tontin nro 121 ja tämän viereisen tontin nro 5 rajalle on rakennettava muuri. Asemakaavaa varten on laadittu asemakaavamerkintöjä tarkentava kolmiomerkitä vaa5.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava sen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.



Kuva 4 Ote voimassa olevasta Uuden Oulun yleiskaavasta.

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/15546/2022.**

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE sekä OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta kesäkuussa 2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaihe

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutosalueelle on laadittu viitesuunnitelma, jonka pohjalta on tehty luonnos asemakaavan muutokseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2023, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, puh. 044 703 2412

Kaavoitusarkkitehti Karita Lahti, puh. 040 626 4692

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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

Liite 3 Asemakaavan muutosluonnoksesta annetut palautteet vastineineen

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin nähtävilläoloaikana 7.7.2023-31.8.2023 yksi lausunto ja yksi mielipide.

Lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan museo, Juhani Turpeinen ja Samuli Paitsola, kirjoittavat 31.8.2023:

Pohjois-Pohjanmaan museolta on pyydetty lausuntoa liittyen asemakaavan muutokseen osoitteessa Linnankatu 31, Oulun keskustassa. Tontilla on 2022 voimaan tullut asemakaava. Asemakaavan muutoksen pääasiallinen tarkoitus on mahdollistaa pysyvän asumisen lisäksi lyhytaikainen kalustettujen asuntojen vuokraaminen ja/tai senioriasuminen kiinteistöllä ja monipuolistaa tätä kautta tontin käyttötarkoitusta. Tontin käyttötarkoitus halutaan muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Voimassa oleva kaava mahdollista tontille 5-6 kerroksisen rakennuksen. Suunnittelualue sijoittuu Oulun ruutukaavakeskustan paikallisesti arvokkaalle alueelle.

Suunnittelualueella sijaitsee 1960-luvun alussa valmistunut kolmikerroksinen pienkerrostalo, joka haetaan täydennysrakentamisen yhteydessä purettavaksi. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Seppo Valjus. Rakennus on inventoitu mutta ei arvotettu. Rakennusta ei ole suojeltu.

Suunnittelualueesta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Arkkitehti Ari Sandman, 2015). Suunnittelualueen lähistöllä sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ovat As Oy Heikinkulma (Linnankatu 32), Asunto Oy Tuomi (Kajaaninkatu 25), Huuskon talo (Koulukatu 12), Kajaanintullin koulu (Koulukatu 16) ja Reinilän talo (Kajaaninkatu 15).

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut suunnittelualuetta aiemmin koskeneen asemakaavan muutokseen liittyen 24.3.2015. Lausunnossaan museo on todennut, että kerrostalolla ei ole mainittavia rakennushistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja. Edellä mainituista syistä Pohjois-Pohjanmaan museo ei näe estettä rakennuksen purkamiselle.

Museon näkemyksen mukaan viitesuunnitelmassa esitetyn havainnekuvan mukainen uudisrakennus sopii tontille sekä eheyttää Linnankadun ja Koulukadun katunäkymiä. Suunnittelualueen keskeisen sijainnin vuoksi uudisrakennuksen arkkitehtoniseen laatuun ja katunäkymiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Juhani Turpeinen
Kulttuuriperintötyönjohtaja (vt.)

Samuli Paitsola
Rakennustutkija

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipiteet

Mielipide 28.8.2023, kaksi allekirjoittajaa:

1) Asemakaavaselostuksen (s.15-16) mukaan tontin jätehuollon sijoittumista ei ole sidottu asemakaavassa, mutta asemakaavan muutoksen taustalla olevissa maankäytön viitesuunnitelmissa jätehuolto on sisällytetty uuden kerrostalon rakennusmassaan. Jätehuolto on esitetty viitesuunnitelmissa rakennuksen kaakkoispäättyyn maantasokerrokseen.

Uudessa asemakaavassa jätehuolto tulee määrätä 2.6.2023 päivätyn asemakaavaselostusluonnoksen ja sen perusteluiden mukaisesti jätehuoneeseen.

2) Asemakaavaluonnoksen (s.15) mukaan poistumisportaan sijoittaminen rakennuksen päättyyn parantaa rakennuksen toteutettavuutta.

Mielestämme poistumisportaan rakentaminen rakennuksen Koulukadun puoleiseen päättyyn parantaa asemakaavaselostusluonnoksessa esitettyä sijoituspaikkaa paremmin rakennuksen toteutettavuutta, parantaa kulkua Linnankadulta sisäpihalle ja ei häiritse sisäpihan käyttötoimintoja eikä naapuritalon (tontti 5) ikkuna- ja parvekenäkymiä. Kaupungin pelastustoimen on tarvittaessa helpompi operoida Koulukadun puoleisen pelastusportaan kautta.

3) Uudisrakennuksen seinän tulee olla vähintään 6205 mm (voimassa olevan kaavan mukainen) As Oy Oulun Victorian seinästä. Jos poistumisporras sijoitetaan edellä esittämistämme perusteluista huolimatta uudisrakennuksen As Oy Oulun Victorian puoleiseen päättyyn, tulee sen etäisyys olla vähintään 4600 mm Victorian umpibetoniseinästä ja portaan keskikohta vähintään 3 metriä Victorian umpibetoniseinän Linnankadun puoleisesta reunasta.

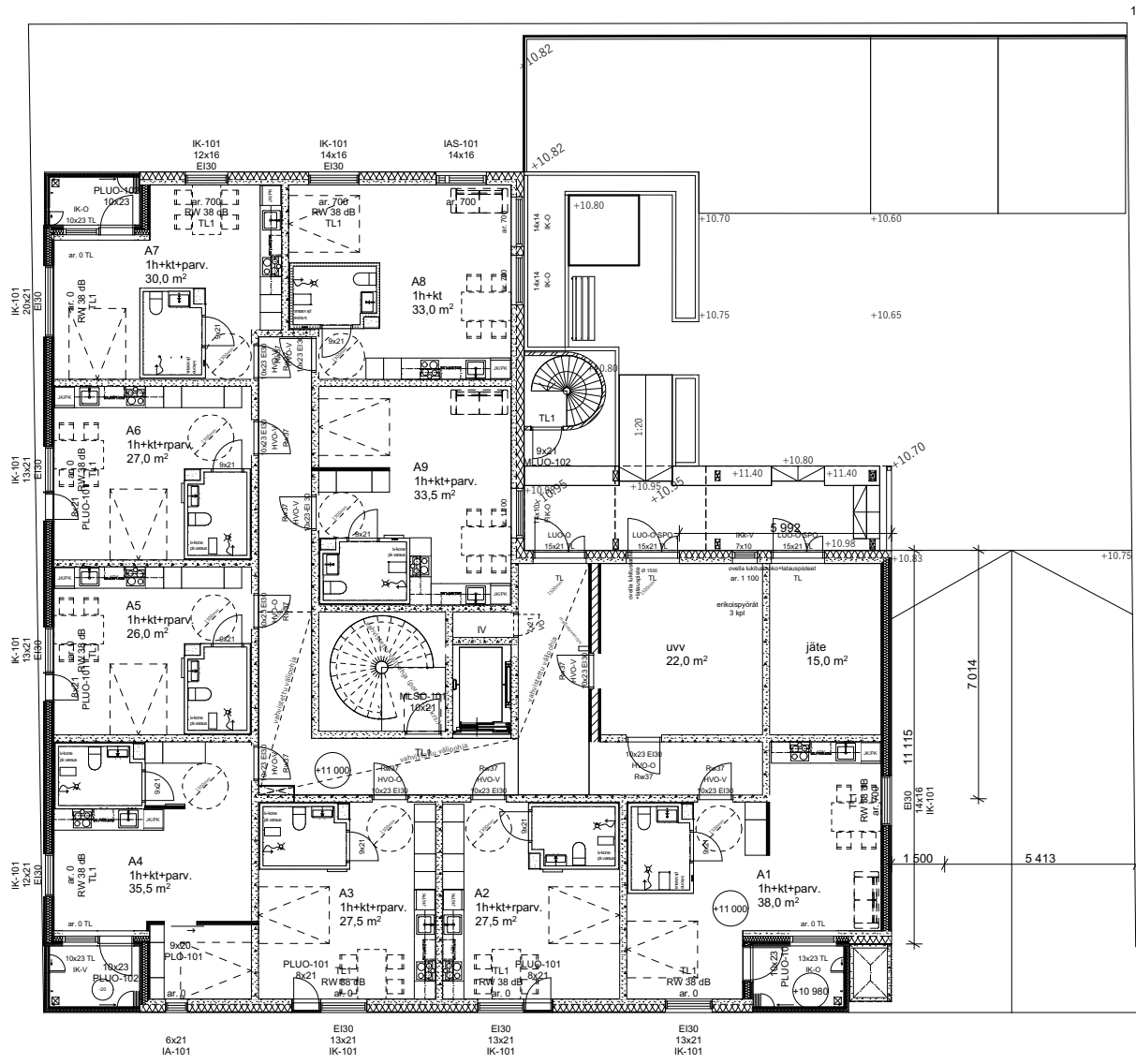
Kaavoituksen vastine:

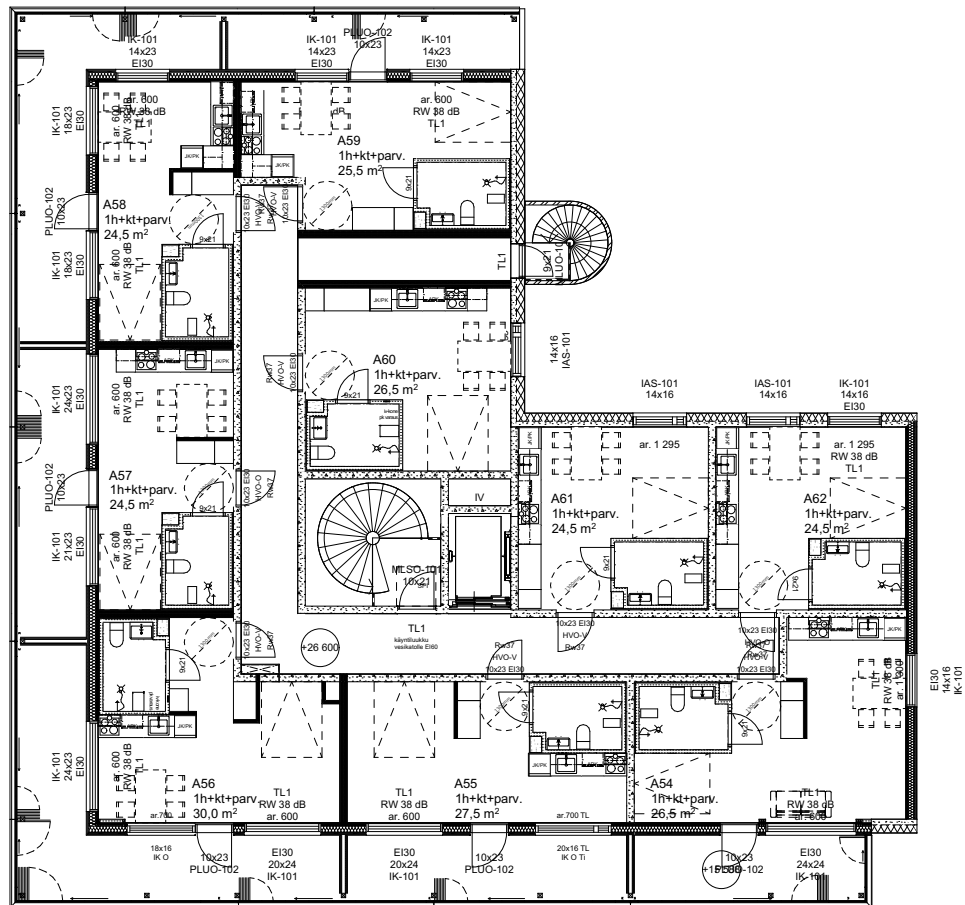
1) Tontilla on voimassa 25.4.2022 voimaan tullut asemakaava, joka mahdollistaa jätehuollon sijoittamisen rakennuksen ulkopuolelle. Hakijan mukaan tontilla on voimassa nykyisen kaavan mukainen rakennuslupa uudelle asuinrakennukselle, missä jätehuolto on sijoitettu rakennuksen ulkopuolelle. Asemakaavan muutosluonnoksessa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, mikä mahdollistaa suunniteltavalle uudisrakennukselle monipuolisesti eri käyttötarkoituksia. Kaavaselostuksen liitteenä olevissa maankäytön viitesuunnitelmissa on esitetty vaihtoehto, jossa rakennus palvelee lyhytaikaista majoitustoimintaa sen jätehuollon sijoittuessa rakennusmassaan maantasokerrokseen. Rakennuksen käyttötarkoituksesta riippuen jätehuolto voi kuitenkin olla toimintojen yhteensovittamiseksi järkevää sijoittaa rakennuksen ulkopuolelle, kuten voimassa olevan asemakaavan taustalla olevissa asumisvaihtoehtoa kuvaavissa viitesuunnitelmissa on esitetty. Jätehuollon sijoittamisen määrääminen kaavassa rakennuksen sisätiloihin voi siten heikentää kohteen toteutettavuutta. Näistä syistä jätehuoltoa ei ole asemakaavan muutosehdotuksessa määrätty sijoitettavaksi rakennuksen sisätiloihin.

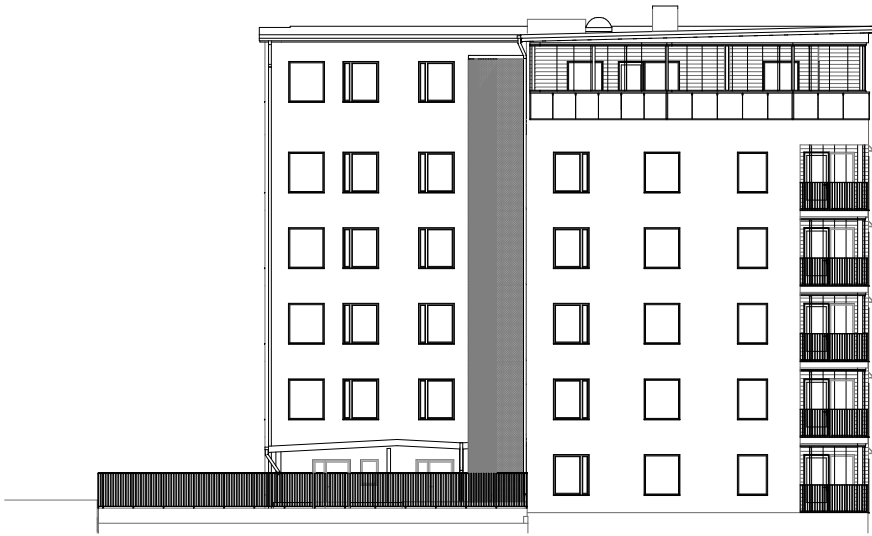
2) Poistumisportalle on tutkittu mielipiteen pohjalta vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja ja sekä asemakaavaa että maankäytön viitesuunnitelmia tarkennettu sen seurauksena. Portaan sijoittaminen mielipiteessä esitetyn mukaisesti suunnitellun uudisrakennuksen Koulukadun puoleiseen päättyyn aiheuttaisi kuitenkin haasteita toteutuksen näkökulmasta. Kyseiseen sijaintiin

on osoitettu asemakaavassa ja maankäytön viitesuunnitelmissa maanalaiseen tilaan johtava ajoluiska, joka on viitesuunnitelmissa esitetty kattamattomana. Poistumisportaan sijoittaminen Koulukadun puoleiseen päätyyn edellyttäisi ajoluiskan kattamista ja porrasyhteyden järjestämistä ensin ajoluiskan katolle ja sieltä edelleen maantasoon. Moniosainen ja osittain katolla kulkeva poistumistie voi olla käyttöturvallisuuden ja huollon näkökulmista vaikea toteuttaa. Katettuna ajoluiska myös peittäisi näkyviä ensimmäisen kerroksen päätyhuoneistosta samalla, kun poistumisportaan edellyttämä käytäväyhteys katkaisisi ylimmässä kerroksessa suunnitellun sisäänvedetyn huoneistoparvekevyöhykkeen. Näistä syistä poistumisporras on päädytty siirtämään mielipiteestä poikkeavaan sijaintiin, mutta siinä esitettyjä perusteluja edistäen, sisäpihan puolelle rakennuksen Koulukadun suuntaisen päädyn idän puoleiselle ulkoseinälle. Kyseisen sijainnin on katsottu parantavan kulkua Linnankadulta sisäpihalle ilman, että se heikentää rakennuksen toteutettavuutta. Rakennuksen suunnitellun sisäänkäynnin yhteyteen sijoitettuna poistumisportaan ei katsota häiritsevän myöskään sisäpihan käyttötoimintoja tai As Oy Oulun Victorian ikkuna- ja parvekenäkymiä. Asemakaavan muutosehdotuksessa poistumisportaan siirtäminen näkyy rakennusalan rajojen tarkennuksena siten, että asemakaavan muutosluonnoksessa rakennuksen kaakkoispäätyyn osoitettu osa-alue on siirretty ehdotuksessa sisäpihan puolelle.

3) Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetään poistumisporrasta siirrettäväksi sisäpihan puolelle. Suunnitellun uudisrakennuksen rakennusalan rajaus on As Oy Oulun Victorian vastaisessa päädyssä voimassa olevan asemakaavan mukainen.



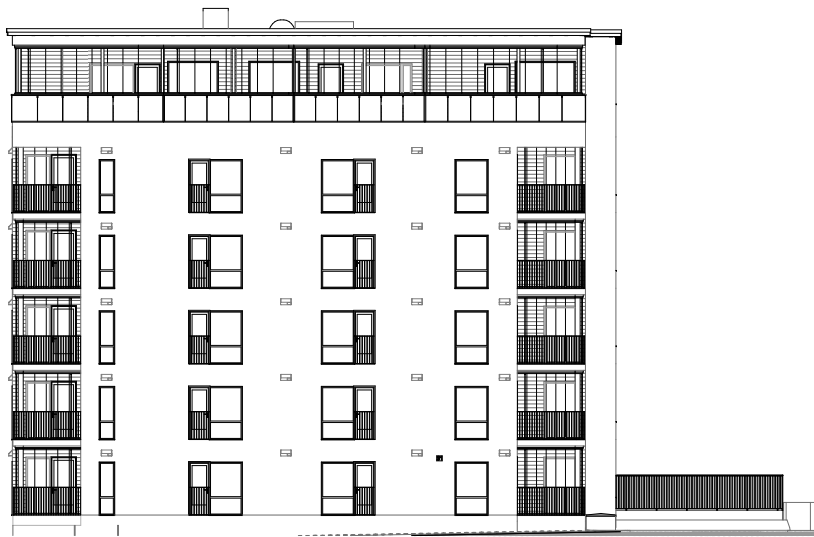




Julkisivu koilliseen



Julkisivu kaakkoon



Julkisivu lounaaseen












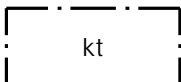
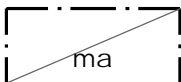
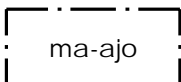
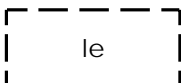

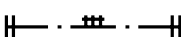


Julkisivu luoteeseen







6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
96-17	2400+ta400	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
120		Maanalainen tila.
124-1		Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
190-3		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.

200-320



vaa5 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva:

Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleaksi rapattuja. Parvekkeiden taustaseinät sekä ylimmän kerroksen sisäänvedettyjen osien julkisivut voivat poiketa väritään ja materiaailtaan muista julkisivuista. Parvekkeet tulee lasiittaa.

Rakennuksen kattomuodon tulee olla tasakattomainen.

Rakennukseen ei saa tehdä ullakkokerrosta.

Tekniset tilat ja laitteet:

Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksien ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Piha-alueet ja hulevesien hallinta:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytyssäiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömä pinta-ala kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään. Viivytyjärjestelmä varustetaan olevaan hulevesiverkostoon liitettävällä ylivuotoputkistolla.

Piha-alueella on varmistettava istutusalueiden kasvuedellytykset riittävillä istutusalueilla, joille voidaan istuttaa myös erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.

Pysäköinti:

Pysäköinti- ja pyöräpysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Kerroksissa oleviin teknisiin, pysäköinti- tai pyöräpysäköintitiloihin ei kohdistu auto- tai pyöräpaikkavelvoitetta.

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- asuminen: 1 pysäköintipaikka 210 asuntokerrosalaneliometriä kohti
- palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 270 palveluasumisen kerrosalaneliometriä kohti
- liike- ja toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 85 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti
- majoitustilat: 1 pysäköintipaikka 200 majoitustilojen kerrosalaneliometriä kohti

Kaikki velvoiteautopaikat varaudutaan varustamaan sähköautojen latauslaitteilla.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa edellä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

- Vähintään 75 % pyöräpysäköintipaikoista sijoitetaan esteettömään ja lukittavaan sisätilaan. Loput pyöräpysäköintipaikat toteutetaan runkolukittaviin telineisiin. Jousto enintään -10 %.

- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.

- Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa. Jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Pyöräpysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- asuminen: 1 pyöräpysäköintipaikka 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti
- palveluasuminen: 1 pyöräpysäköintipaikka 30 palveluasumisen kerrosalaneliometriä kohti
- liike- ja toimistotilat: 1 pyöräpysäköintipaikka 50 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti
- majoitustilat: 1 pyöräpysäköintipaikka 45 majoitustilojen kerrosalaneliometriä kohti

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Liiketilöiden, majoitustilojen ja toimistojen polkupyöräpaikoista vähintään 30 % on sijoitettava katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijöitä, vähintään 75 % polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa lukittuun ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut polkupyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerrostelineisiin tai seinätelineisiin. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Pilaantuneet maat:

Maaperän puhtaus tulee selvittää. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.