

Asemakaavan selostus

Luonnos 1.4.2021

1.4.2021 päivättyyn Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 30 tonttia nro 2 koskeva asemakaavan muutos (Uusikatu 20) ja osalle katutilaa.

Kaavatunnus 564-2410

Diaarinumero OUKA/119/2019

Selostus päivitetty 0.0.202



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. Tiivistelmä	5
2.3. Asemakaavan sisältö	5
2.4. Kaavaprosessin vaiheet	6
2.5. Asemakaavan toteutus	7
3. Lähtökohdat.....	7
3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	11
3.5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	17
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
4.3. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.5. Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.6. Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.7. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	20
5. Asemakaavan kuvaus.....	25
5.3. Kaavan rakenne.....	25
5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.5. Kaavan vaikutukset	26
5.6. Ympäristön häiriötekijät.....	31
5.7. Kaavamerkinnot ja määräykset.....	32
5.8. Nimistö.....	32
6. Asemakaavan toteutus.....	32
6.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32
6.4. Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
6.5. Toteutuksen seuranta	32

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 30 tonttia 2 (Uusikatu 20) ja osaa Uusikadun katualueesta.

Kaavan nimi: Uusikatu 20

Kaavatunnus: 564-2410

Kaavan laatija: Leena Kallioniemi, asemakaava-arkkitehti
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: leena.k.kallioniemi(at)ouka.fi

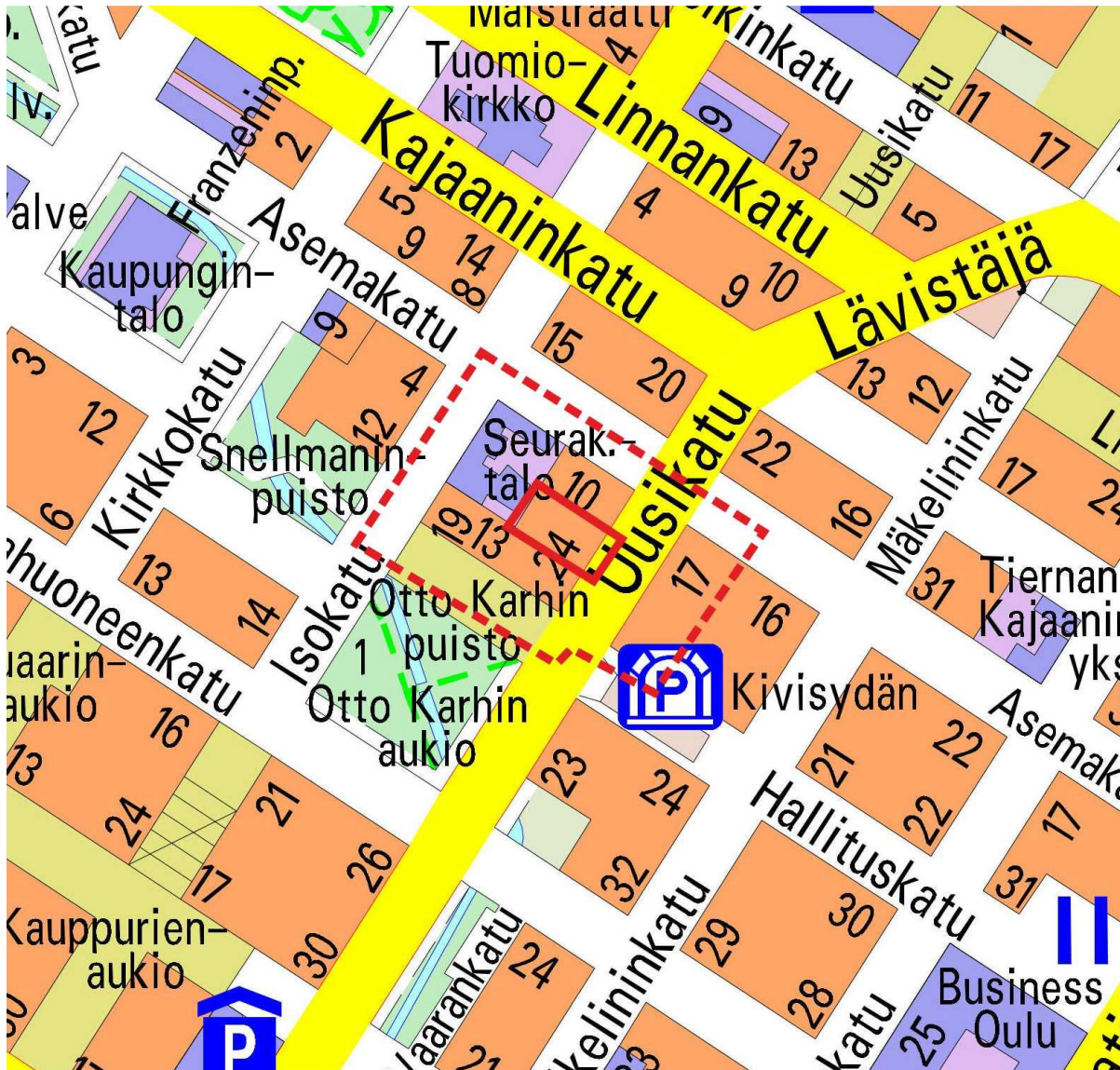
Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallisille kirjeellä 2.4.2019.
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 5.4.2019.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2021
Asemakaava on tullut voimaan __.__.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue käsittää Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin nro 30 tontin nro 2. Suunnittelualueeseen kuuluu osa Uusikadun katualuetta. Suunnittelualue rajautuu kaakossa Uusikatuun, lounaassa tonttiin nro 3 (Asunto Oy Valkealinna), luon- teessa tonttiin nro 115 (Oulun Seurakuntayhtymä) ja koillisessa tonttiin nro 1 (Asunto Oy Kar- hunkulma).



Kuva 1. Asemakaavan muutoksen alue punainen viiva ja asemakaavan vaikutusalueen rajausta punainen katkoviiva.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 1.4.2021

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 1.4.2021

Liite 4. Viitesuunnitelmat ja havainnekuvat Konsultointi Karhulat Oy ja Uki Arkkitehdit Oy (havainnekuvat)

Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt mielipiteet, lausunnot ja niiden vastineet.

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Uuden Oulun yleiskaava

Oulun keskustavisio 2020

Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi (2016)

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto 6.5.2019, liite 5.

Pohjois-pohjanmaan museon lausunto 3.5.2019, liite 5

Kiinteistö Oy Uusikatu 22, Oulu, liikenneselvitys, luonnos 9.11.20. Plaana Oy

Kiinteistö Oy Uusikatu 22, Oulu. Hulevesiselvitys, luonnos 9.12.2020. Plaana Oy

Rakennusrasite 564-1-30-2, Kiinteistö Oy Uusikatu 22 (tontti 2) ja Asunto Oy Valkealinna (tontti 3), 11.2.2016

Aiesopimus, Kiinteistö Oy Uusikatu 22 (tontti 2 ja Oulun seurakuntayhtymä (tontti 115)
25.3.2021

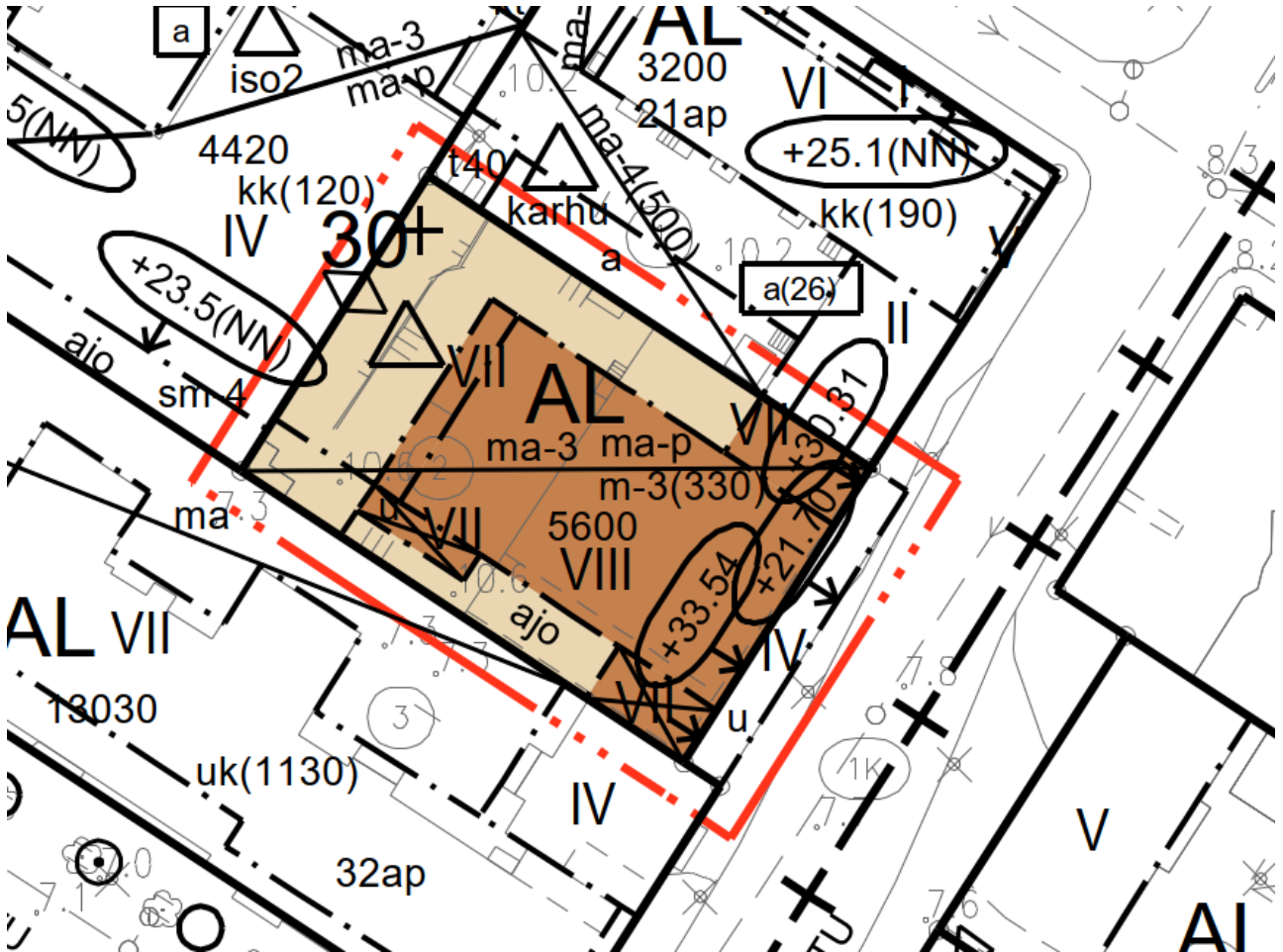
2. Tiivistelmä

2.3. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin nro 30 tontti nro 2 asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Nykyinen tontilla oleva rakennus puretaan. Suunniteltu rakentaminen on IV-VIII -kerroksista. Rakennusoikeus on 5600 kem², josta asuinrakennusoikeus on 5450 kem². Rakennuksen maantasokerroksessa Uusikadun puolella tulee olla myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa, jonka pinta-ala on vähintään 150 kem² (m-3(150)).

Pysäköintipaikat ovat kellarikerroksissa kahdessa tasossa (ma-p, ma-3). Ajo tontille on tontin eteläiseltä osalta ja joka mahdollistaa ajoyhteyden tonteille nrot 115 ja 3 (ajo). Asemakaavaa täydentävässä kaavan kolmiomääräyksessä määräyksiä kaupunkikuvasta ja julkisivuista, parvekkeista, piha-alueesta ja hulevesistä, pysäköinnistä, polkupyörien pysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, jätehuollosta sekä väestönsuojasta. Kaavamääräykset tarkentuvat tarpeen mukaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Asuntojen lukumäärä Oulun kaupungin käyttämän asuinkerrostalojen kerrosneliömäärän 75 kem²/asunto/1,5 asukasta mukaisesti 72 asuntoa ja 108 asukasta. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 1318 m², josta tontin pinta-ala on noin 1218 m² ja katualueen 99 m². Tontin tehokkuus e = 4,6.



Kuva 2. Asemakaavan muutosluonnos.

2.4. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Kiinteistö Oy Uusikatu 22 omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 1.4.2021 osallisten osalta.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 26.3.2019 § 186. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.4.-6.5.2019 ja siitä jätettiin yksi mielipide ja neljä lausuntoa. Mielipide ja lausunnot vastineineen ovat kokonaisuudessaan liitteessä 5. Lausunnot ja mielipiteet eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä ja xx lausuntoa.

Asemakaavaehdotus on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosehtouksesta esitettiin xxx mielipidettä ja xx lausuntoa.

2.5. Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1. Alueen yleiskuvaus

Kortteli 30 on Oulun ruutukaavakeskustan kerrostalovaltaista aluetta palveluineen.

Korttelin 30 kaakkoissivu rajautuu Uusikatuun, joka on yksi kolmesta keskustan lävistävistä pääkaduista ja jolta on pääyhteys Kivisydämen Hallituskadun sisäänkäyntiin.



Kuva 3. Viistoilmakuva suunnittelualueelle. Blom©

3.3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueen lähellä sijaitsevat Otto Karhin puisto ja itäpuolella Snellmanninpuisto, jotka ovat osa Oulun Kaupunginvarren puistovyöhykettä. Puistovyöhyke on avioitu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (RKY, Museoviraston inventointi 2009).

3.3.3. Rakennettu ympäristö ja kulttuurihistorialliset arvot

Kortteli 30 on tyypillinen neljään tonttiin jaettu kaupunkikortteli, jota rakennukset rajaavat tiukasti. Sisäpihalla ei ole yhtenäistä pihaa, vaan tonttien pihat on aidoin jaettu ja niiden korot ovat vaihtelevia.

Korttelin 30 rakennushistoriaa on tutkittu Keskustan Seurakuntatalon, rakennushistoriallisessa selvityksessä 23.2.2004/Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.

Kiinteistö Oy Uusikatu 22, tontti 2

Kiinteistö Oy Uusikatu 22 betonirunkoinen liike- ja toimistorakennus on rakennettu vuonna 1968 arkkitehti, professori Seppo Valjuksen suunnitelmien mukaan. Rakennus on osin viisi- ja osin kaksikerroksinen, sisäpihalla pihakannen alla on pysäköintitila. Liike- ja toimistorakennuksen runko on paikalla valettu pilari-palkkirakenne. Rakennuksen julkisivumateriaali on sorapintainen pesubetonielementti väriltään ruskean harmaa. Toimistokerrosten runkomitoituksen perusteena on normaali keskikäytävä -pohjaratkaisu. Oulun modernin ruutukaavakeskustan inventoinnissa (2016) kohde ei ole määritelty arvokkaaksi.



Kuva 4. Kiinteistö Oy Uusikatu 22. Kuva Karhulat Oy.

Asunto Oy Valkealinna, tontti 3

Otto Karhin puiston puoleisella tontilla nro 3 sijaitsee vuonna 1940 rakennettu, kahdeksan kerroksinen asuin-, toimisto- ja liikerakennus Asunto Oy Valkealinna.

Funktionalistista tyyliä edustavan alun perin seitsemänkerroksisen asuin- ja liikerakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eino Pitkänen vuonna 1939. Rakennus valmistui vuonna 1941 ja siinä toimi 1970-luvulle saakka hotelli-ravintola Tervahovi, jonka tilat on myöhemmin muutettu pääosin toimistokäyttöön. Rakennuksen ilmeeseen vaikuttanut suurin muutos on lisäkerroksen rakentaminen talon katolle. Myös muita muutoksia on tehty, mutta ne eivät ole vaikuttaneet talon yleisilmeeseen. Vuoden 1995 peruskorjauksen yhteydessä palautettiin muun muassa alkuperäinen ikkunapuutejako.

Asunto Oy Valkealinna on maakunnallisesti arvokas. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2: on suojeltu merkinnällä sr-2: Suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on suoritettava siten, että rakennuksen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia toimenpiteitä, on ne rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla.



Kuva 5. Näkymä Uusikadun ja Hallituskadun risteyksestä. Asunto Oy Valkealinna ja Kiinteistö Oy Uusikatu 22.

Oulun Seurakunta, tontti 115

Asemakadun ja Isokadun kulmatontilla nro 115 sijaitsee Oulun seurakunnan tiloja. Tontilla on suojeltu vanha kaksikerroksinen puurakenteinen pappilarakennus ja vuonna 2013 valmistunut Keskustan seurakuntatalo.

Oulun vanha pappila on valmistunut vuonna 1827. Sen on suunnitellut alkujaan arkkitehti Carl Ludvig Engel. Vuonna 1850 valmistui lääninarkkitehti J. Oldenburgin suunnittelema laajennus. Lopullisen muotonsa pappila sai vuonna 1898 alkaneessa korjaustyössä, jossa Isonkadun puoleinen Oulun kaupunkiseurakunnan pappila ja Asemakadun puoleinen maaseurakunnan pappila yhdistettiin Rovastinsalilla yhdeksi rakennukseksi. Kohde on maakunnallisesti arvokas. Rakennus on asemakaavassa suojeltu sr-10 -merkinnällä: Rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset

ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Sisä- ja ulkopuolisissa korjaustöissä tulee käyttää alkupe-
räisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostöimenpiteistä tulee pyytää maakunta-
museon/museoviraston lausunto.

Keskustan seurakuntatalo on valmistunut vuonna 2013. Seurakuntatalon on suunnitellut arkki-
tehtitoimisto Pekka Lukkaroinen. Keskustan seurakuntatalossa on kuusi kerrosta ja kellarikerros.
Kerroksissa on seurakuntasaleja, monitoimitiloja ja toimistotiloja. Kellarikerroksessa on pysäköin-
titilat, johon ajoyhteys on Isokadulta. Kellarissa on 33 autopaikkaa. Kellarissa on liuskavaraus ajo-
yhteydestä Uusikatu 22:n kellariin. Keskustan seurakuntatalolla ja Vanhalla pappilalla on yhteinen
piha. Pihalle on käynti Isokadulta ja Asemakadulta.

As Oy Karhukulma, tontti 1

Uusikadun ja Asemakadun kulmatontilla sijaitsee vuonna 1957 valmistunut Asunto Oy Karhin-
kulma. As Oy Karhukulman rakennusluvut ovat vuosilta 1956 ja 1960. As Oy Karhukulman ovat
suunnitelleet arkkitehdit Auli ja Niilo Pulkka. Rakennus on betonirakenteinen. Liiketilat ovat kak-
sikerroksisessa osassa ja asuinosa pohjakerroksessa. Asuinkerrostalo on nelikerroksinen.

3.3.4. Argeologinen ja rakennettu kulttuuriympäristö

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Korttelin 30 tontti 2 ei kuulu Oulun kaupungin argeologiseen kulttuuriympäristöön.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Korttelin 30 tontti 2 rakennus ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokas.



Kuva 6. Ote rakennushistoriallisesta selvityksestä, Oulu 23.2.2004. Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.

3.3.5. Liikenne

Korttelin 30 kaakkoissivu rajautuu Uusikatuun, joka on yksi kolmesta keskustan lävistävistä pääkaduista ja jolta on pääyhteys Kivisydämen Hallituskadun sisäänkäyntiin. Keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2019 oli Uusikadulla (Hallituskatu-Asemakatu) noin 9000 vuorokaudessa. Iltaruuhkassa liikennemäärä korttelin kohdalla on 1000 ajoneuvoa tunnissa. Korttelin nykyinen sisäänajo sijaitsee tontin eteläisellä osalla.

3.3.6. Vesihuolto

Rakennus on liitetty sekaviemärintiin.

3.3.7. Hulevedet

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu Hulevesiselvitys 9.12.2020.

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma.

3.3.8. Lämpö

Rakennus on liitetty kaukolämpöön.

3.3.9. Sähkö

Rakennus on liitetty sähköverkkoon.

3.3.10. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Kiinteistö Oy Uusikatu 22 omistajia ovat:

- Palvelualojen ammattiliitto PAM ry.
- Oulun NMKY ry.
- PPSHP
- Suomen Punainen Risti
- VIPLUX Oy

3.4. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.4.1. Maakuntakaava

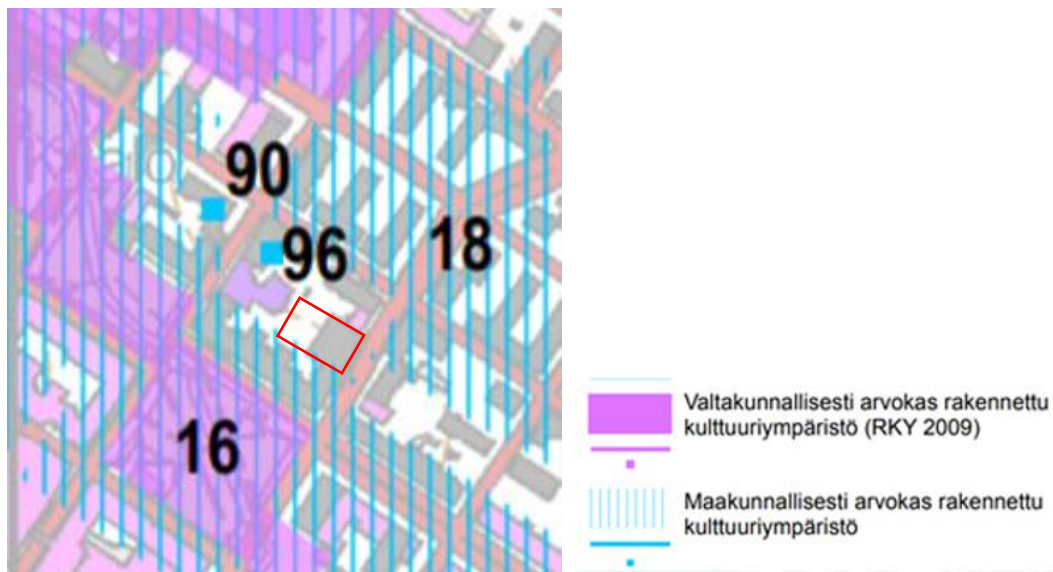
Pohjois-Pohjanmaan kokonismaakuntakaavaa uudistetaan vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella. 1. vaihemaakuntakaava (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka) on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015.

Suunnittelualue on siinä osoitettu merkinnällä C-1, Oulun keskustatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia

hallinto-, kauppaa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet (RKY 2009) on esitetty näiden maakuntakaavamerkintöjen ja -määräysten lopussa. Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

2. vaihemaakuntakaava (kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, puolustusvoimien alueet) sai lainvoiman 2.2.2017. Siinä on esitetty valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt.

Korttelin 30 maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia ovat tontin 115 Vanha pappila ja tontilla 1 sijaitseva Asunto Oy Valkealinna.



Kuva 7. Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. 2. vaihemaakuntakaavan liite. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

3.4.2. Uuden Oulun yleiskaava

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

Suunnittelualueen eteläpuolella Hallituskatua pitkin kulkee ohjeellinen tehokkaan joukkoliikenteen kehittämiskäytävä.

Suunnittelualue on myös osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia tai rakenteita. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettyä tarvittaessa viranomaislausunto.

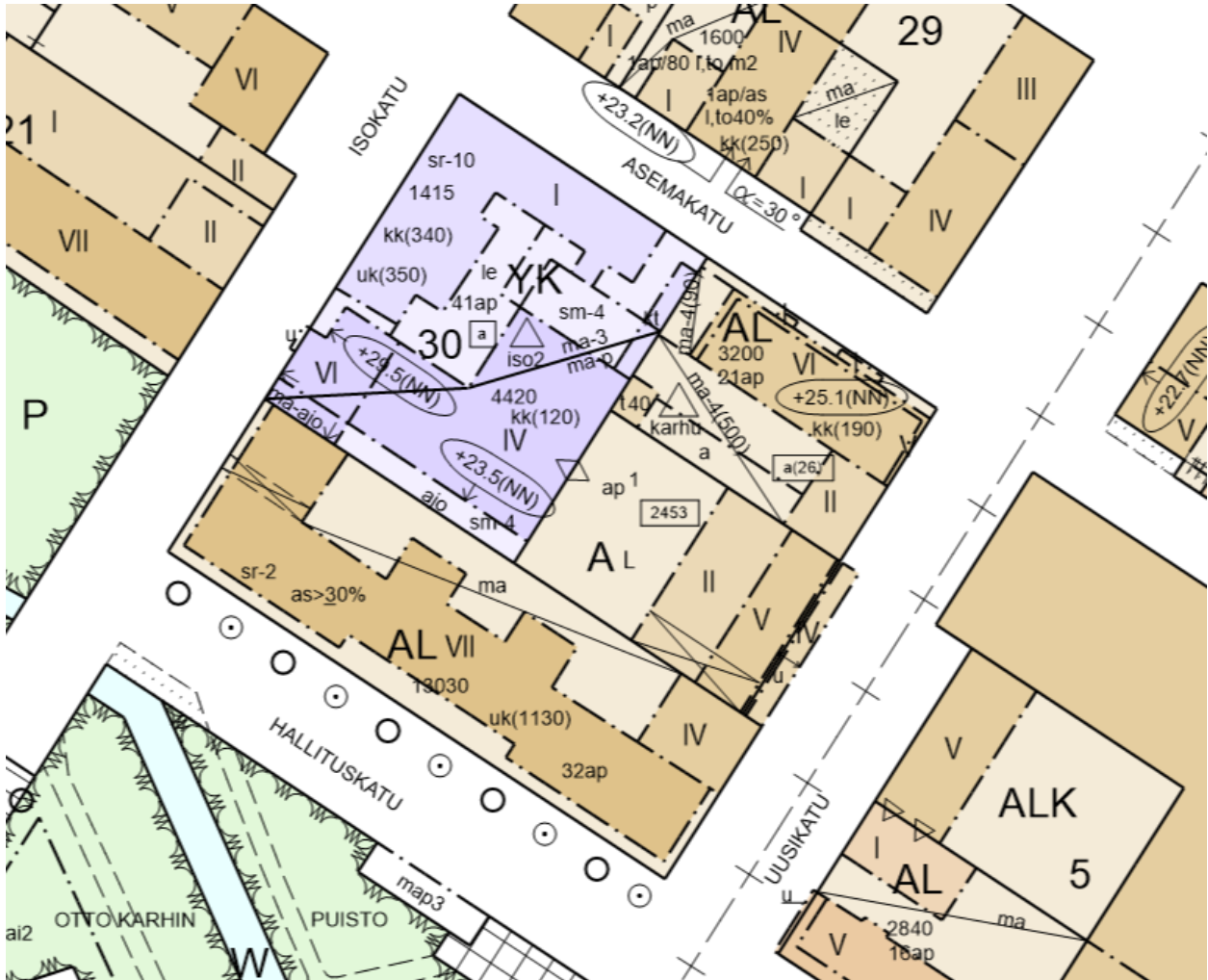


Kuva 8. Ote uuden Oulun yleiskaavasta

3.4.3. Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa 27.5.1968 päivätty asemakaava (kaavatunnus 564-471). Muutettu asemakaava oli vahvistettu 5.12.1047. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa enintään yksi asunto kiinteistön hoidon kannalta

välttämättömä henkilöuntaa varten. Rakennusoikeus on 2435 kem². Tontin kerrosluku on viisi ja pihan puolella kaksi. Uusikadun päälle ulottuva osa tulee rakentaa ulokkeena. Tontin lännenpuoleisella rajalla (tontti 115) on kaavamääräys, jonka mukaan tontin rajalla olevaan seinää saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.



Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta 16.8.1968.

3.4.4. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.4.5. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

3.4.6. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 8.2.2021.

3.4.7. Suojelupäätökset

Suojeltavat rakennukset

Tontilla ei ole suojeltuja tai suojeltavia rakennuksia Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto 6.5.2019, liite 5.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto 3.5.2019, liite 5.

3.4.8. Yhteistoiminta ja maankäyttösopimus

Hankkeesta on laadittu yhteistoimintasopimus ja laaditaan maankäyttösopimus.

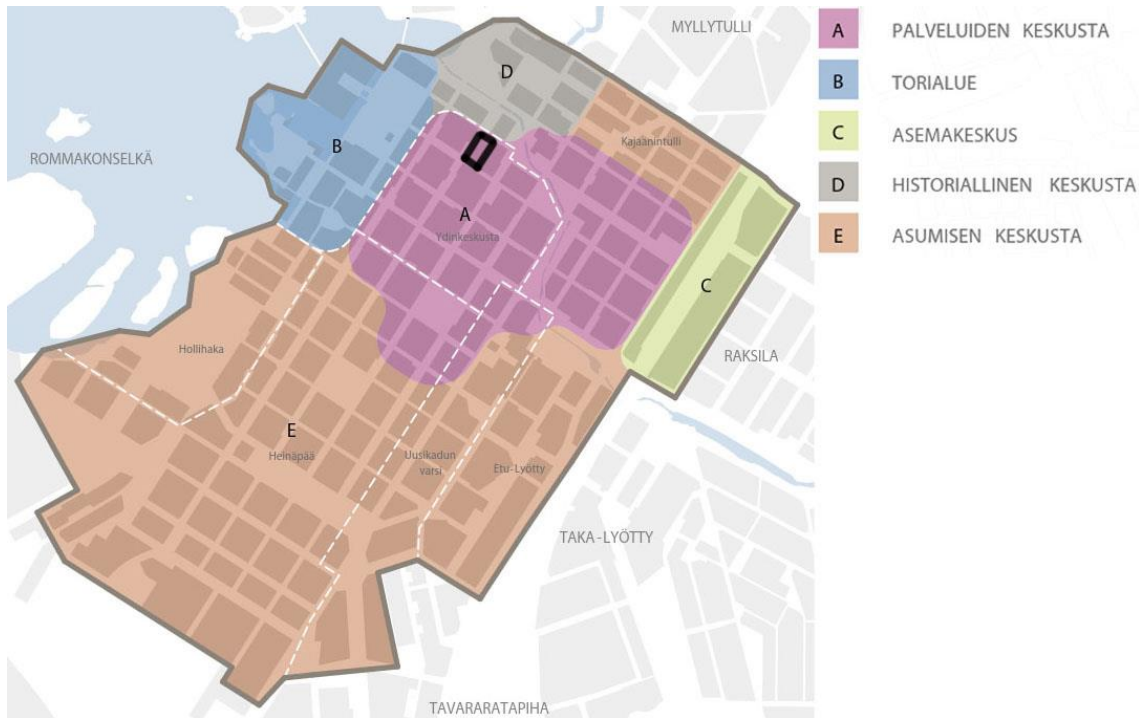
3.4.9. Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm: "Elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

Oulun keskustavisio 2040

Keskustavisio 2040 on strateginen suunnitelma, jonka tehtävänä on ohjata Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Suunnitelmassa määritellään, millaisista tekijöistä tulevaisuuden elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta rakentuu. Lisäksi esitetään lähivuosien toimenpiteet, joiden avulla tätä tulevaisuudenkuvaa on mahdollista toteuttaa.



Kuva 10. Oulun keskustavision 2040, keskustan osa-alueet. Asemakaavan muutosalueen sijainti on merkitty kartalle mustalla ympyrällä.

Keskustavision päätavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 3.4.2017. Päätavoitteet:

- Oulun keskustan asukasmäärä kasvaa ja keskustassa liikutaan yhä enemmän kävellen.
- Puistoja kehitetään, tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja kaikkien neljän vuodenajan erilaisuutta hyödynnetään.
- Oulun sijaintia veden äärellä hyödynnetään monin tavoin nykyistä tehokkaammin.
- Keskustaan luodaan työn ja oppimisen keskittymä ja mahdollisuuksia erilaisten älykkäiden ja käyttäjien tarpeiden mukaan muuntuvien työ- ja oppimisympäristöjen syntymiselle.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue kuuluu keskustavision mukaan palveluiden keskustaan, jota kuvataan näin: Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue. Ydinkeskusta muodostaa koko Oulun toiminnallisen keskipisteen ja ydinkeskustassa kauppa, palvelut ja muut toiminnot tiivistyvät korkealaatuisiksi ympäristöksi. Muulla keskustavyöhykkeellä asuminen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset

laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

3.4.10. Rakennushistoriaselvitys

Korttelin 30 rakennushistoriaa on tutkittu Keskustan Seurakuntatalon, rakennushistoriallisessa selvityksessä 23.2.2004/Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.

3.5. Kaava-alueetta koskevat selvitykset

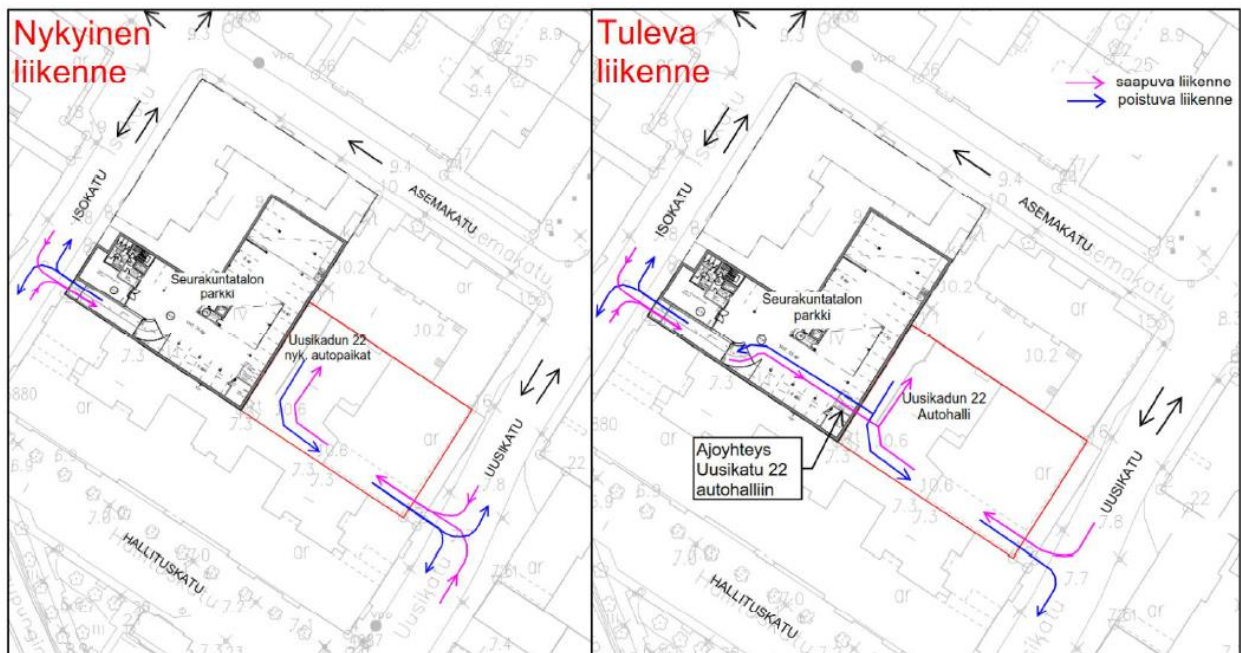
3.5.1. Rakennushistoria

Tontilla 2 olevasta rakennuksesta laaditaan tarvittaessa rakennushistoriallinen selvitys asemakaavan ehdotusvaiheessa.

3.5.2. Liikenne ja pysäköinti

Liikenneselvitys, luonnos 9.11.2020/Plaana Oy

Nykytilanteessa Kiinteistö Oy Uusikatu 22:n autopaikoille on yhteys Uusikadulta etelä- ja pohjoissuunnasta. Myös poistuminen on mahdollista sekä etelä- että pohjoissuuntaan. Asemakaavan toteutumisen jälkeen Uusikadun puolen liittymä pysäköintiin on pohjoisesta ja poistuminen etelään. kts kohta 5.3.3



Kuva 11. Kiinteistö Oy Uusikatu 22 tontin saapuva ja poistuva liikenne nykyisin ja tulevassa tilanteessa. Plaana Oy.

3.5.3. Maaperäselvitys

Alueelle laaditaan maaperäselvitys.

3.5.4. Hulevedet

Suunnittelualueelle on laadittu Hulevesiselvitys, luonnos 9.11.20, Plaana Oy. Suunnittelualueelle laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.3. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Uusikatu 22 hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on korvata tontin rakennus uudisrakennuksella.

4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 26.3.2019 § 186.

4.5. Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1. Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj

- Elisa Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy

4.5.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 5.4–6.5.2019. Mielipiteitä esitettiin yksi ja lausuntoja viisi. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat kokonaisuudessaan liitteessä 5.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 1.4.2021 saavutettavaksi ja osallisten osalta.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __-__-2021 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __-__-2021.

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __-__-2021 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Asemakaavan muutosta on ohjannut ohjausryhmä.

4.5.3. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään lähinnä lausuntojen kautta. Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja on ollut mukana asemakaavan muutoksen ohjausryhmässä.

4.6. Asemakaavan tavoitteet

4.6.1. Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty alueen maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on purkaa korttelissa 30 tontilla 2 oleva rakennus, täydentää korttelia uudisrakennuksella ja käyttötarkoituksen muuttaminen liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Oulun kaupunkistrategia 2026: Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

Oulun kaupunginhallituksen 3.4.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat

kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin.

Oulun kaupungin keskustavisiossa 2026 suunnittelualue on osa keskustan täydentyvää kaupunkirakennetta. Kaupunkikeskustan kehittämisen tarkoituksena on kehittää Oulun keskustasta elinvoimainen ja omaleimainen.

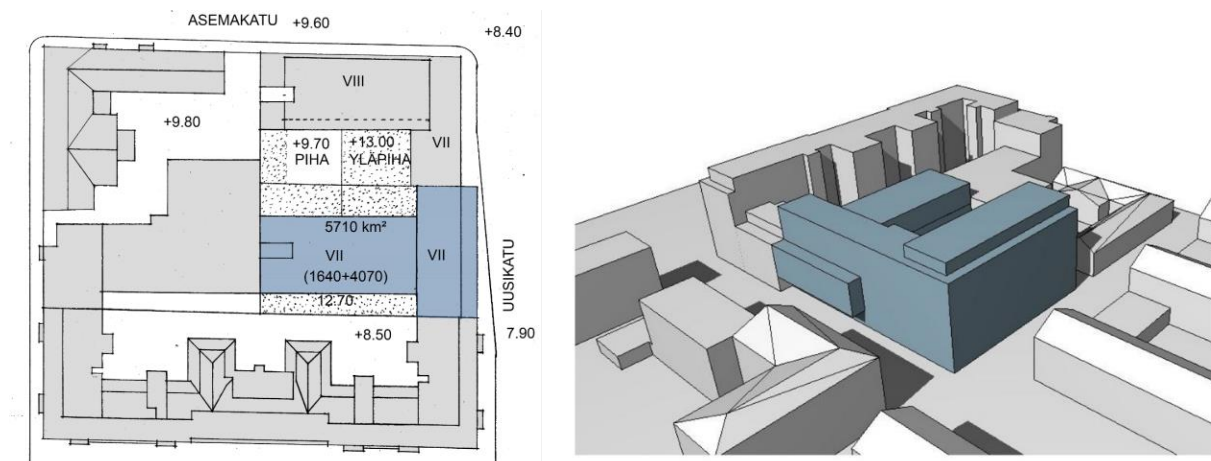
4.6.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään tarvittaessa.

4.7. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.7.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelun 1. versiossa, rakennus ulottuu Uusikadulta tontin 115 rajalle. Kadun suuntainen rakennusmassa on 7-kerroksinen, pihasiipi 6-kerroksinen. Tontin pysäköintitilat sijoitetaan kellari-kerrokseen. Versiolla 1 tutkittiin myös mahdollisuutta yhteistyöhön tontin 1 kanssa. Vaikutusten arvioimiseksi suunnitelmassa osoitettiin tontille 1 lisärakentamismahdollisuus ja maankäytön yhteistyötä.



Kuvat 12 ja 13. Versio 1 korttelin 30 tonttien 1 ja 2 tarkastelu. Kuvat: Karhulat Oy ja Uki Arkkitehdit Oy.

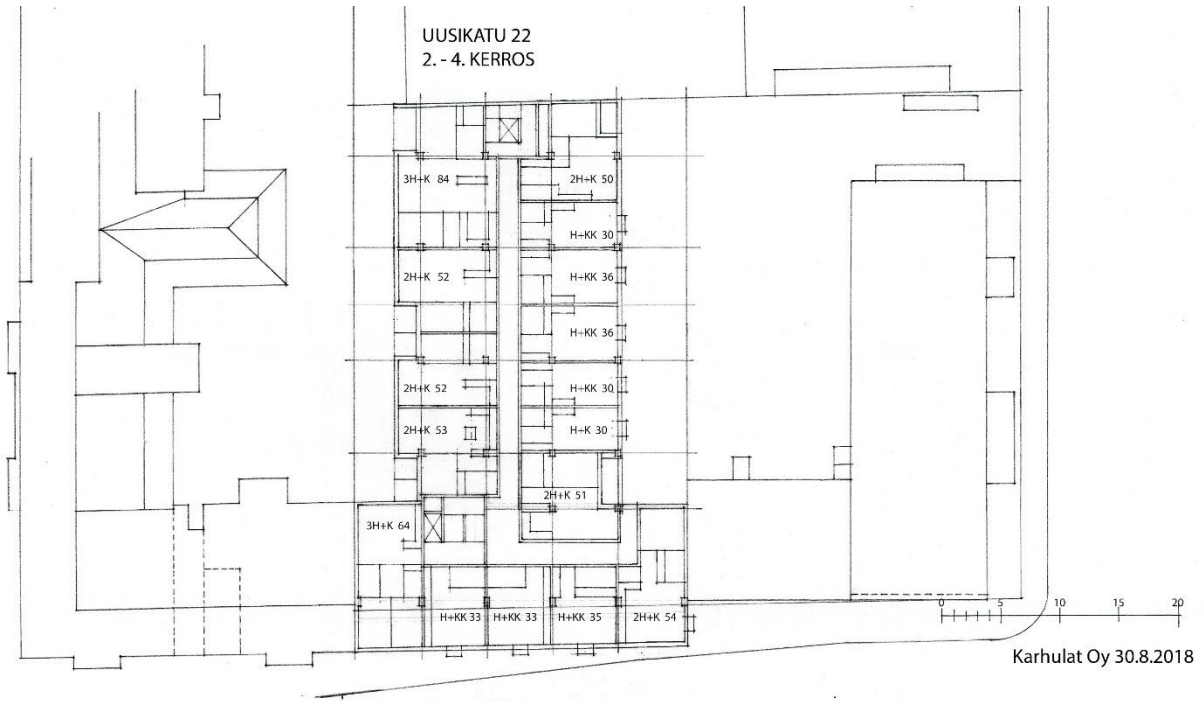
Tontti 2: Kerrosluku VII – VI, Kerrosala, 5710 kem²

Tontti 1 Kerrosluku VII, Kerrosala 6400 kem².

Versiossa 2 suunniteltiin ainoastaan kortteliin 2. Uusikadun suuntainen rakennuksen osa ulottuu tontin 3 rajalta tontin 1 rajalle. Pihasiipi ulottuu tontin 115 rajalle. Rakennus on 7-kerroksinen.

Suunnitelman tavoitteena on osoittaa Asunto Oy Karhukulmalle ja suunnitteilla olevalle asuinrakennukselle mahdollinen yhteinen piha-alue asukkaiden käyttöön. Pysäköintitilat ovat korttelin keskiosassa kellarikerroksissa.

Versiossa 2 kerrosluku on VII ja rakennusoikeus 5890 km².



Kuva 14. Versio 2, asuinkerros 2-4, Karhulat Oy

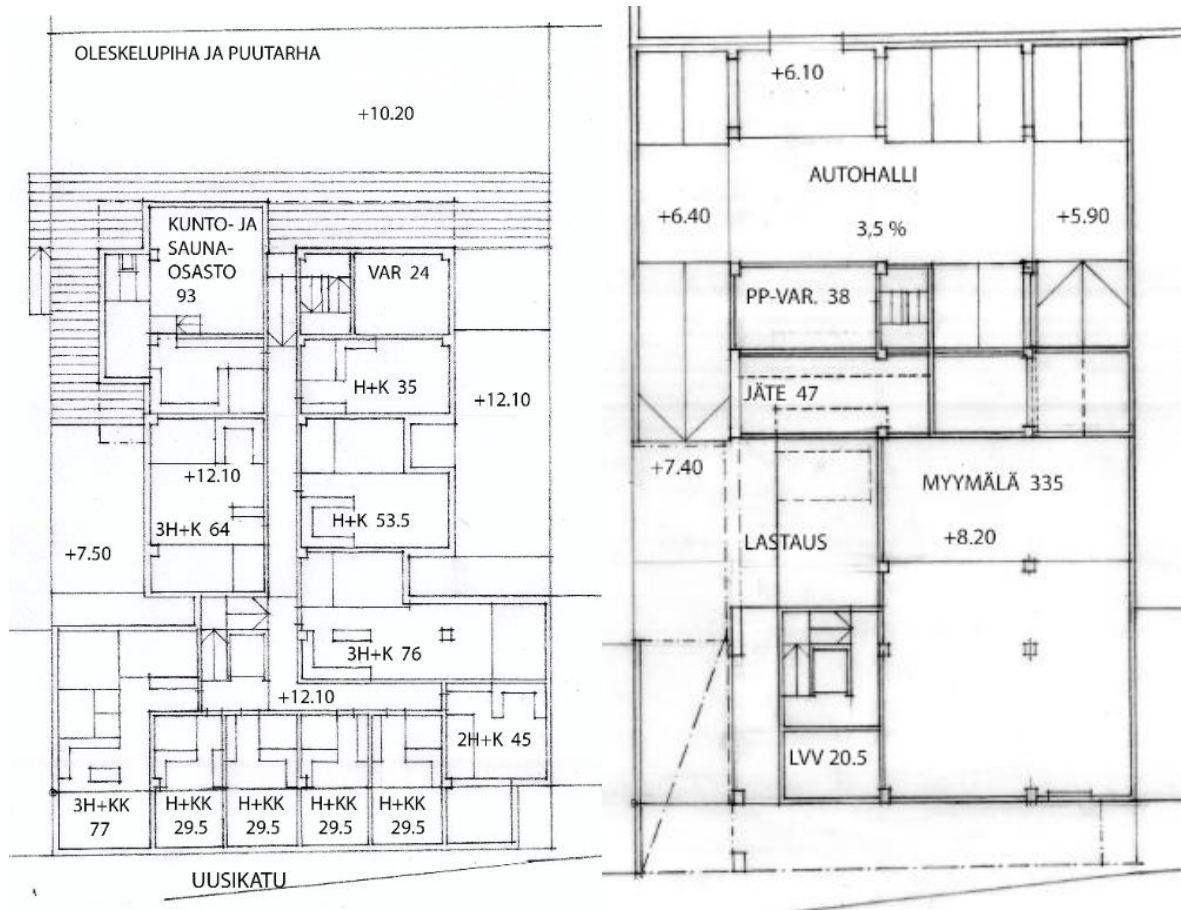


Kuva 15. Versio 2, julkisivu Uusikadulle, Karhulat Oy

4.7.2. Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta ja ratkaisun valinta

Vaihtoehtojen vertailu tapahtui versioimalla alussa kehitettyä maankäytön malleja. Lähtökohtana oli erityisesti vanhan ja uuden rakennuskannan yhteen sovittaminen korttelialueella. Lisäksi

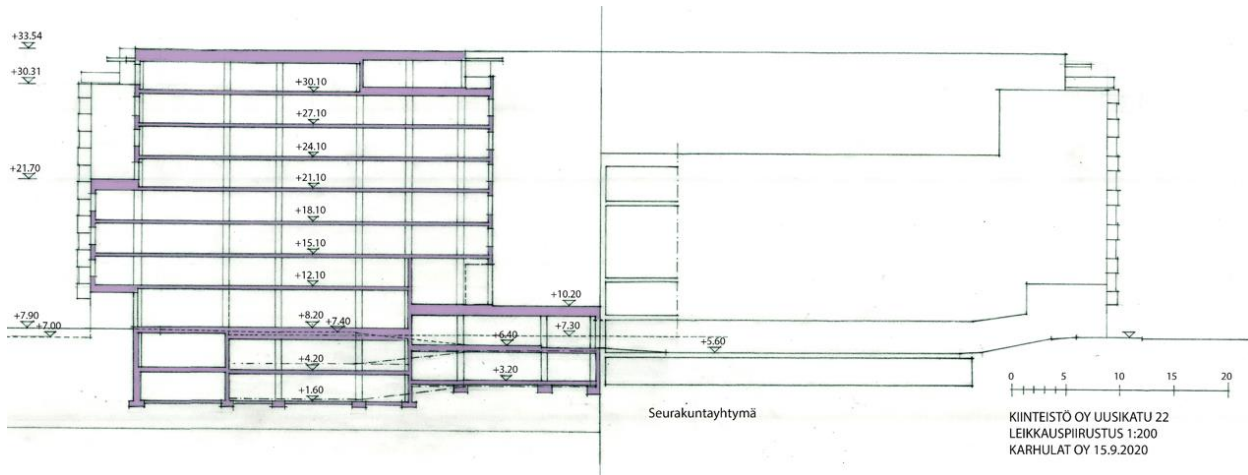
pyrittiin ratkaisuun jossa, hankkeen toteuttaminen ei estä viereisten tonttien kehittämismahdollisuuksia.



Kuva 16 ja 17. Viitesuunnitelma asuinkerros sekä viitesuunnitelma 1. kerros. Karhulat Oy.

Rakennus on tontin levyinen kadun puolella ja rakennuksen nykymuodon mukaisesti kolme kerrosta korkea ja noin neljä metriä syvä uloke, jonka etusivu jatkaa Asunto Oy Valkealinnan katusivua. Ensimmäisen kerroksen ja ylempien kerrosten, 5, 6 ja 7 julkisivupinnat ovat nykyisen tontin rajan osoittamassa linjassa. 8. kerros on alapuolisia kerroksia taempana. Katusivulla 7. kerroksen räystäslinja on samalla kuin Asunto Oy Valkealinnan räystäskorkeus.

Pihalla rakennuksen lounaispäädyn ja seurakuntatalon (tontti 115) väliin jää noin 10 metriä leveä piha-alue, joka on saanut maininnan oleskelupiha ja puutarha. Suunnitelma mahdollistaa pihan yhteiskäytön naapurikiinteistöjen kanssa. Viihtyisyyttä täydennetään osoittamalla pihan ääreen kunto- ja saunaosasto 93 m².



Kuva 18. Viitesuunnitelman leikkaus. Karhulat Oy.



Kuva. Viitesuunnitelma julkisivu Uusikadulle. Karhulat Oy.

Uudisrakennus on 7 – 8 kerrosta korkea. Rakennusoikeus on 5600 k-m², josta asuinrakennusoikeus on 5450 k-m². Asuntoja hankkeessa on viitesuunnitelman mukaan 64 kpl, joten asuntojen keskikoko on noin 60 htm². Asuntovaihtoehtojen monipuolisuus toteutuu. Uudisrakennukseen osoitetaan maantasoon liiketila, jonka pinta-ala on noin 1500 htm².

Rakennuksen pysäköintilaitos on jäsentelyltään alaspäin viettävä spiraali. Ylin taso on korkeudessa +6.40 ja alin +1.60 (N2000). Viitesuunnitelman mukaan pysäköintilaitoksessa on 46 autopaikkaa. Yhtiön määrittelemään autopaikkatavoitteeseen (1 ap/160 m²) nähden ylitystä on 11 paikkaa. Oulu kaupungin asettamaa autopaikkannormin mukainen määrä on 30 autopaikkaa, joten suunnitelmassa ylitys on 16 autopaikkaa. Yhtiö toivoo yhteisjärjestelyitä naapurikiinteistöjen kanssa korttelin toimintojen, mm. liikenteen ja pysäköinnin parantamiseksi.

Pyöräpysäköinti on järjestetty Oulun kaupungin ohjeiden mukaisesti. Koska rakennuksen 1. kerros osoitetaan liikekäyttöön, pyöräpysäköintitilat sijoitetaan pihatasolle, sisääntulotasolle ja kellareihin. Mikäli liiketilatavoitetta pienennetään, osa pyöräpysäköintitiloista voidaan sijoittaa katu-tasoon porrashuoneen välittömään läheisyyteen. Kun liiketilan pinta-alaksi todetaan 120 htm²,

polkupyörien säilytystilojen määräksi saadaan 270 htm², joka vastaa kaupungin esittämiä vaa-
teita. Seurauksena olisi myös se, ettei pysäköinti- ja kellaritasoa +1.60 (noin 450 m²) tarvitse ra-
kentaa.

4.7.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide ja neljä lausuntoa. Mielipiteet ja
lausunnot vastineineen ovat kokonaisuudessaan asemakaavan selostuksen liitteenä 5.

Mielipiteessä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Mielipiteen esit-
tämä tulee seuraamaan kaavoitusprosessia ja esittää myöhemmin muistutuksen asiasta. Osallistu-
mis- ja arviointisuunnitelmasta on poistettu lausunnon perustuen Fingrid Oyj.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty saavutettavaksi, vaikutusalueen rajausta on
täydennetty koskemaan Uusikadun puoleisen korttelin numero 5 tontteja 2, 4 ja 31 ja täyden-
netty osallisia.

4.7.4. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen...

4.7.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitel-
masta 26.3.2019 §186

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston __.__.2021 § __ mielipiteiden esittämistä
varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.__.2021 § __julkisesti nähtäville
MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.3. Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan korttelin nro 30 tontti nro 2 asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Nykyinen tontilla oleva rakennus puretaan. Suunniteltu rakentaminen on IV-VIII-kerroksista. Rakennusoikeus on 5600 kem², josta asuinrakennusoikeus on 5450 kem². Rakennuksen maantasokerroksessa Uusikadun puolella tulee olla myymälä-, toimisto- harraste- tai liiketila, jonka pinta-ala on vähintään 150 kem²(m-3(150).)

Suurin sallittu kerrosluku pihan puolella on kahdeksan (VIII). Uusikadun puolella suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV), ja joka on ulokkeena Uusikadun katutilan päällä (u). Kerrosluku tontin pohjois-, itä- ja eteläosalla on seitsemän (VII).

Suunnittelualueella paikoitustilat ovat kellarikerroksissa kahdessa tasossa (ma-p, ma-3). Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema Uusikadun puolella on +21.70, kahdeksan kerroksisen osan +33.54 ja seitsemän kerroksisen osan +30.31 (korkeusjärjestelmä N2000). Ajo tontille on tontin eteläiseltä osalta (ajo).

Asemakaavaa täydentävässä kaavan kolmiomääräyksessä määräyksiä kaupunkikuvasta ja julkisivuista, parvekkeista, piha-alueesta ja hulevesistä, pysäköinnistä, polkupyörien pysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, jätehuollosta sekä väestönsuojasta. Kaavamääräykset tarkentuvat tarpeen mukaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Asuntojen lukumäärä Oulun kaupungin käyttämän asuinkerrostalojen kerrosneliömäärän 75 kem²/asunto mukaisesti on 72 asuntoa ja asukasta 108.

Rakennus täydentää umpikorttelirakennetta, liittyen ulokkeella viereisen Asunto Oy Valkealinnan julkisivulinjaan, maantasokerroksen ollessa linjassa pohjoispuolen rakennuksen, tontin 1 nro kanssa. Rakennuksen korkein asema noudattaa Asunto Oy Valkealinnan korkeinta asemaa.

Mitoitus

Rakennusoikeus on 5600 kem², josta asuinrakennusoikeus on 5450 kem². Asuntojen lukumäärä Oulun kaupungin käyttämän asuinkerrostalojen kerrosneliömäärän 75 kem²/asunto/1,5 asukasta mukaisesti 72 asuntoa ja 108 asukasta. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 1318 m², josta tontin pinta-ala on noin 1218 m² ja katualueen 99 m². Tontin tehokkuus e = 4,6.

Rakennuksen maantasokerroksessa Uusikadun puolella tulee olla pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa, jonka pinta-ala on vähintään 150 kem².

Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä
AL	72	75	1,5	108

5.3.1. Palvelut

Uusikadun puolelle maantasokerrokseen tulee sijoittaa vähintään 150 kem² pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus-, tai työtilaa. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.

5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu kaavamääräyksiä tarkentava kolmiomääräys, jossa on esitetty tarkemmin suunnittelun kaupunkikuvalliset lähtökohdat ja laatutavoitteet. Niihin kuuluvat esimerkiksi kaupunkikuva ja rakentaminen, piha-alueet istutuksineen sekä laadukas polkupyöräpysäköinti.

5.5. Kaavan vaikutukset

5.5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kortteli 30 on muodostunut vuosikymmenten kuluessa umpikortteliksi. Osittainen poikkeama ko. rakennemallista on Asunto Oy Karhukulma tontilla 1.

Oulun kaupungin strateginen tavoite on tiivistää ydinkeskustan rakennetta, lisätä ja monipuolistaa toimintoja sekä kasvattaa alueen asukasmäärää.

Asemakaavan muutos tukee omalta osaltaan kaupungin yleisiä tavoitteita. Lisäksi hankkeessa tavoitteeksi on asetettu kaupunkikuvan eheyttäminen ja harmonisointi. Toimenpiteet ovat seuraavat:

- Umpikorttelimallia täydennetään. Vaikutusarviointia varten myös tontin 1 mahdollinen muuntuminen korttelirakennetta täydentäväksi on esitetty kehitysversiossa 1. Samalla on luotu mahdollisuus tontille 1 liittyä korttelin logistiseen kokonaisuuteen. Ko. tarkastelu on annettu Asunto Oy Karhukulman tiedoksi.
- Uudisrakennus noudattaa Asunto Oy Valkealinnan kerroslukuja, räystäskorkeuksia, massoitteluperiaatteita sekä materiaali- ja värivalintoja. Korttelin imagoa vaaleana, rapattuna korttelikokonaisuutena vahvistetaan.
- Uudisrakennuksen Uusikadun puoleisen julkisivun jäsentely noudattaa professori Valjuksen käyttämiä periaatteita.

- Uudisrakennuksen 1. kerrokseen esitetään sijoitettavaksi liiketilaa vähintään 150 kem². Ko. julkisivun osalla on tärkeä rooli kaupunkikuvaa elävöittävänä tekijänä.



Kuva 19. Havainnekuva näkymä Uusikadulta. Karhulat Oy ja 3D-mallinnus Uki Arkkitehdit Oy. Kortteliä 30 on kehitetty viime vuosina liiketoiminnan ehdoilla. Koska asemakaavamuutoksen tarkoittama uudisrakennus on asuintalo, korttelin ominaisuuksia asuinympäristönä tulee parantaa. Toimenpiteet:

- Korttelin logistinen ratkaisu yhtenäistetään. Kaavaratkaisu antaa korttelin kiinteistöille mahdollisuuden sopia korttelin lävistävästä, yhteiskäyttöisestä ajoneuvoyhteydestä. Samalla liittymät katuverkkoon voidaan tehdä toimiviksi ja turvallisiksi.
- Kohdetontille osoitettu piha-alue voi kiinteistöjen niin päättäessä olla yhteiskäyttöinen viihtyisä ja turvallinen puutarha ja asukkaiden viihtymisalue. Ko. järjestely parantaa oleellisesti korttelin asuinominaisuuksia arvostusta malliesimerkkinä keskusta-asumisesta.



UKI Arkkitehdit Oy | 010 3090 500 | www.ukiark.fi | 12.08.2019

Kiint. Oy Uusikatu 22
Katuperspektiivi sisäpihalta

Karhulat Oy



Kuva 20. Havainnekuva näkymä pihalle Asemakadulta. Karhulat Oy ja 3-D mallinnus Uki Arkkitehdit Oy

5.5.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutosalue on rakennettu. Suoraa yhteyttä luonnonympäristöön ei ole.

Hanke on osa kaupunkiympäristön tiivistämispyrkimystä, jonka tarkoitus on vähentää ajoneuvo-liikenteen tarvetta.

Hulevesijärjestelmä ja hulevesien pidättäminen tontilla torjuu vesien saastumista ja hallitsematonta tulvimista.

Purkujätteet ohjataan kierrätykseen.

5.5.3. Vaikutukset liikenteeseen

Liikenneselvitys, luonnos 15.10.2020, Plaana Oy

Viitesuunnitelman ja liikenneselvityksen mukaan kohteen liikennejärjestelyt ovat seuraavat:

Nykyisin Uusikatu 22:n autopaikoille ajetaan Uusikadulta etelä- ja pohjoissuunnasta. Myös poistuminen on mahdollista sekä etelä- että pohjoissuuntaan. Seurakuntatalon liikenne kulkee Isokadun kautta.

Tulevassa tilanteessa Uusikatu 20 autohalliin voidaan ajaa sisään sekä Isokadun että Uusikadun kautta. Tämä mahdollistuu seurakuntatalon autohallin ja Uusikadun autohallin välillä olevan ajo-yhteyden kautta. Myös poistuminen on mahdollista sekä Isonkadun että Uusikadun kautta. Tulevassa tilanteessa Uusikadun puolelta on mahdollista ajaa autohalliin vain pohjoisen suunnasta ja poistuminen tapahtuu vain etelänsuuntaan. Eteläsuunnan poistumisen tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon riittävät näkemät niin kevyenliikenteen kuin ajoneuvoliikenteen osalta. Kevyen liikenteen näkemiä voidaan parantaa peiliratkaisulla, joiden toteutuksessa tulee huomioida ilkvallan vaara. Isokadun puolella saapuminen ja poistuminen on mahdollista molemmista suunnista.

Tulevaisuudessa Uusikatu 22 tuottama liikenne jakautuu sekä Isokadulle että Uusikadulle, jolloin Isokadun liikenteen on arvioitu kasvavan vähäisessä määrin nykyisestä. Vastaavasti Uusikadulla liikenne vähenee hieman nykyisestä, kun Uusikatu 22 tontin liittymässä vasempaan kääntyminen ei ole enää sallittua. Ko. järjestelyn varmistamiseksi Oulun seurakuntayhtymä ja Kiinteistö Oy Uusikatu 22 ovat tehneet aiesopimuksen.

Asemakaavanmuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat liikennesuunnittelijan mukaan seuraavat:

- Kohteen saavutettavuus autolla on hyvä. Ympäristössä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ovat erinomaiset. Myös joukkoliikenne on saavutettavissa erinomaisesti. Kohteen huolto- ja pelastusyhteydet saadaan toimiviksi ja turvallisiksi.
- Esitetyn luonnossuunnittelun myötä tontille pystytään sijoittamaan vaadittava määrä autopaikkoja ja niiden toteuttaminen yli vaatimuksen on mahdollista myös liikenteen toimivuuden näkökulmasta. Laadukasta pyöräpysäköintiä on mahdollista toteuttaa tontille oleskelupihan varastoon ja kellaritiloihin.
- Liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei tässä selvityksessä ilmennyt.

5.5.4. Vaikutukset talouteen

Hankkeen toteutettavuutta on selvitetty hakijatahon kanssa suunnittelun yhteydessä. Toteutessaan hankkeella on työllistävä vaikutus rakentamisaikana.



Kuva 21. Viitesuunnitelma korttelin 30 kehitysnäkymä. Asemakaavan muutos luo edellytykset myös naapureille umpikorttelin täydentämiseen. Karhulat Oy ja 3D-mallinnus Uki Arkkitehdit Oy.

5.5.5. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asumisen lisääminen keskustassa palveluiden ja virkistysalueiden välittömässä läheisyydessä mahdollistaa liikkumisen kestävillä kulkumuodoilla ja luo edellytyksiä kaupungin strategian mukaiselle liikunnallisen ja terveellisen elämäntavan vahvistumiselle.

5.5.6. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Suunnitellun hankkeen voidaan katsoa edustavan kestäväen kehityksen mukaista täydennysrakentamista. Toisaalta olevan rakennuksen purkaminen ja uudenrakennuksen rakentaminen aiheuttavat ilmasto-vaikutuksia.



Kuva 22. Viitesuunnitelman havainnekuva 12.8.2019. Kuva: Karhulat Oy /3D mallinnus Uki Arkkitehdit Oy.

5.6. Ympäristön häiriötekijät

Kohdetontti rajautuu koillisessa Uusikatuun, joka on luokitukseltaan pääkatu. Sen nopeusrajoitus on 30 km/h. Suunnittelualueen kohdalla Oulun seudun liikennemallin mukaan keskimääräinen liikennemäärä arkivuorokautena (KAVL) vuonna 2012 oli 13 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja tulee olemaan vuonna 2024 1900 ajoneuvoa enemmän. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa melua ja hiukkaspäästöjä.

Ulkovaipan ääneneristysvaatimukset. Uusikadun puolella ulkoseinä rakenteen äänitasoerovaatimus on 36 dB(A). Katusivun parvekkeet vaaditaan lasitettaviksi. Muiden julkisivujen äänitasoero vaatimus on 30 dB(A).

Uudisrakennustyömaa kaupungin ytimessä pienehköllä tontilla aiheuttaa häiriöitä ympäristösään. Rakennusaikainset melu- ja pölyhäiriöt torjutaan rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti.

Koska osa Uusikadusta joudutaan ottamaan purku- ja rakennusalueeksi, vaikutukset pääkadun liikenteen sujuvuuteen ovat merkittävät.

5.7. Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat Oulun kaupungin käyttämiä merkintöjä. Näiden lisäksi kaavamerkintöjä täydennetään kolmiomerkinnällä, jonka sisältö on kuvattu asemakaavamääräyksissä liitteessä 3.

5.8. Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä nimistömuutoksia.

6. Asemakaavan toteutus

6.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä ovat asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut viitesuunnitelmat, jotka on laatinut Karhulat Oy. 3D-havainnekuvat on laatinut Uki Arkkitehdit Oy.

6.4. Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

6.5. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Oulussa 1. päivänä huhtikuuta 2021

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Leena Kallioniemi

asemakaava-arkkitehti

Päivitetty 1.4.2021

Uusikatu 20

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 30 tonttia nro 2 koskeva asemakaavan muutos, osoitteessa Uusikatu 20. Tavoitteena on muuttaa korttelin 30 tontin nro 2 käyttötarkoitus asuin-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista.

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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.4.-6.5.2019.

Ohje palautteen antoon on sivulla 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2410**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Suunnittelun tavoite on purkaa tontilla oleva rakennus ja muuttaa asemakaavan käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Kortteli 30 jakautuu neljään tonttiin, joista Asemakadun ja Isokadun kulmatontti on seurakunnan käytössä. Tontilla on suojeltu vanha kaksikerroksinen puurakenteinen pappilarakennus ja vuonna 2013 valmistunut Keskustan seurakuntatalo. Otto Karhin puiston puoleisella tontilla on vuonna 1940 rakennettu, suojeltu kahdeksan kerroksinen asuin- ja liikerakennus Asunto Oy Valkealinnassa. Uusikadulla, Valkealinnan ja Karhukulman välissä olevalla tontilla sijaitsee korttelin uusi rakennus Uusikatu 20. Rakennus on viisi kerroksinen asuinrakennus, joka on kivirouhepintaisiin betonielementtilaatoihin verhottu. Kortteli on tyypillinen kaupunkikortteli, jota rakennukset rajaavat tiukasti. Uusikadun ja Asemakadun kulmatontilla sijaitsee vuonna 1957 valmistunut Asunto Oy Karhinkulma, joka Asemakadun puoleinen osa on neljä kerroksinen ja Uusikadun puoleinen osa kaksi kerroksinen. Sisäpihalla ei ole yhtenäistä pihaa, vaan tonttien pihat on aidoin jaettu ja niiden korot ovat vaihtelevia.



Kuva 2. Viistoilmakuva. Blom©

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 sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan liikenneselvitys ja hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muista selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Tontin 2 korttelissa 30 omistaa Kiinteistö Oy Uusikatu 22, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Katualue Oulun kaupungin omistuksessa.

Hankkeesta on laadittu yhteistoimintasopimus ja laaditaan maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2026

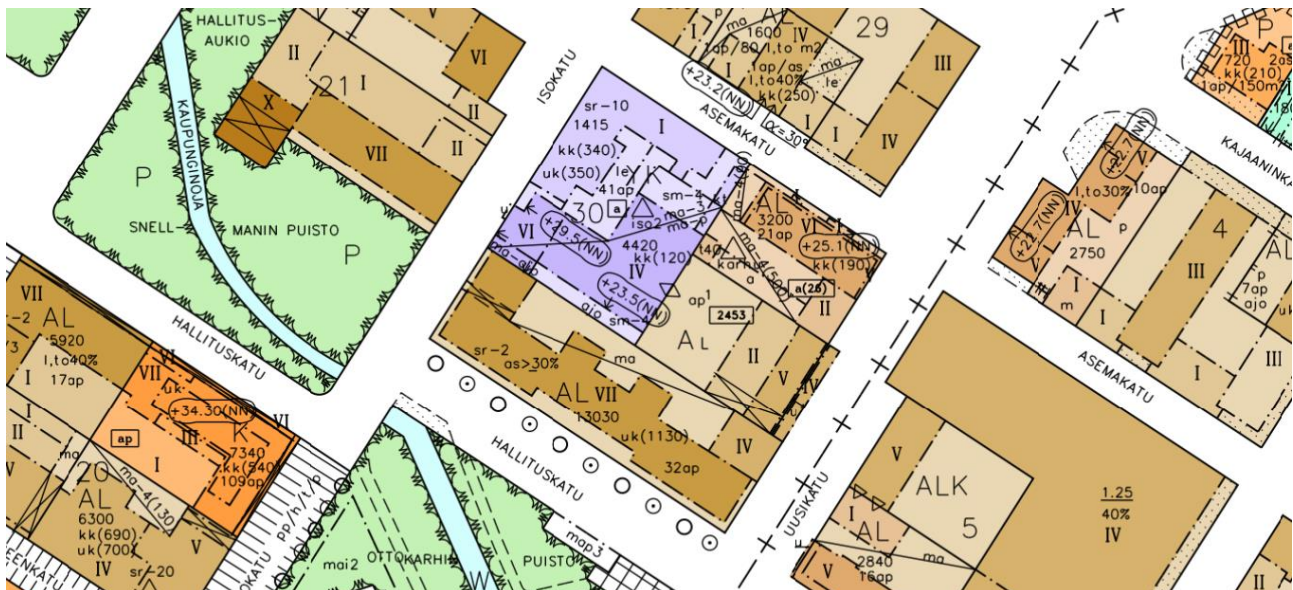
Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Keskustavisiassa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa keskustan täydentyvää kaupunkirakennetta. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/keskustavisio.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 27.5.1968 päivätty asemakaava (kaavatunnus 564-471). Muutettu asemakaava oli vahvistettu 5.12.1047. Voimassa olevassa asemaakaavassa alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa enintään yksi asunto kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeus on 2435 kem². Tontin kerrosluku on viisi ja pihan puolella kaksi. Uusikadun päälle ulottuva osa tulee rakentaa ulokkeena. Tontin lännenpuoleisella rajalla (tontti 115) on kaavamääräys, jonka mukaan tontin rajalla olevaan seinää saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.



Kuva 3 Ote voimassaolevasta asemakaavasta.

Voimassa oleva yleiskaava

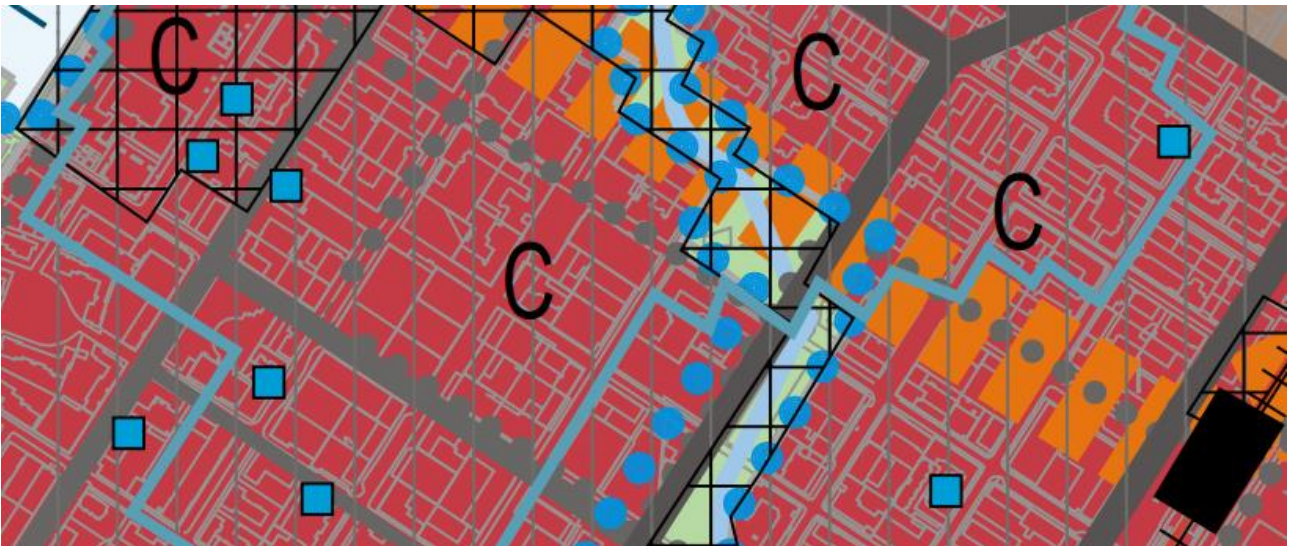
Uuden Oulun yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja

ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualueen eteläpuolella Hallituskatua pitkin kulkee ohjeellinen tehokkaan joukkoliikenteen kehittämiskäytävä.

Suunnittelualue on myös osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia tai rakenteita. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettyä tarvittaessa viranomaislausunto.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta 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/119/2019.**

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:

- Yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 5.4.-6.5.2019. Osallisten on mahdollista esittää. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan keväällä 2021. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2021, 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 kaupunginvaltuusto. 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:

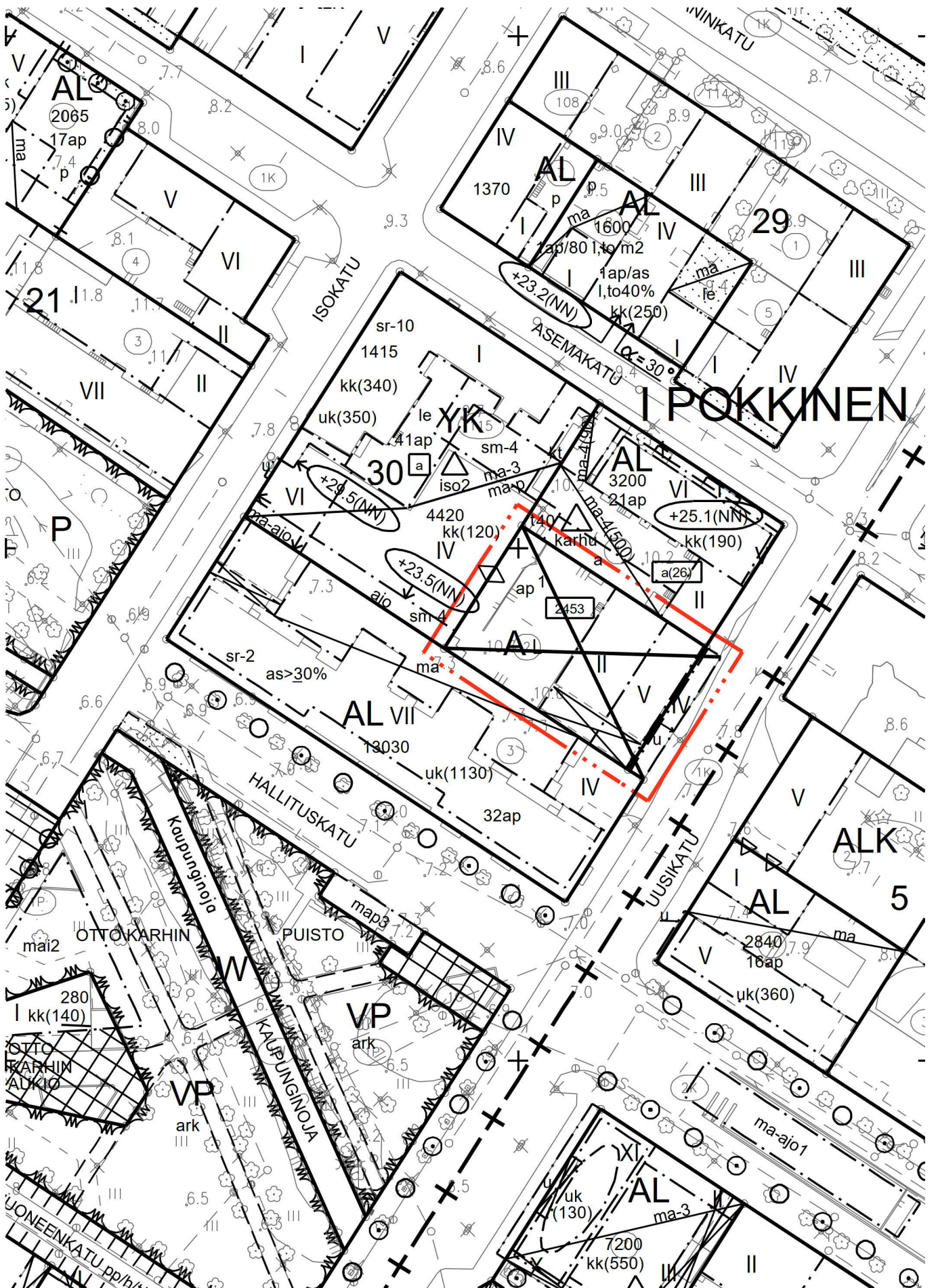
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi, puh. 044 703 2425, leena.k.kallioniemi(at)ouka.fi








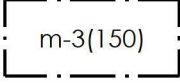
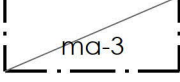
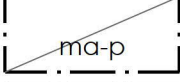
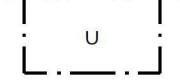

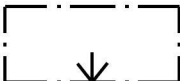


Suunnitteluassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838, outi.colliander(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:1000, 1.4.2021



Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 1.4.2021

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 asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2	I	Kaupunginosan numero.
92-2	POKKI	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	30	Korttelin numero.
96	5600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
109-2		Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
115-5		Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen. Suluisissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
120-2		Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
125		Uloke.
127		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
147		Ajoyhteys.
190-8		Rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 1.4.2021

△ -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Varastot tai muut katutason julkisivua passivoivat tilat tulee sijoittaa pihan puolelle. Maantasokerrokseen kadun varrelle ei voi sijoittaa asuntotiloja. Uusikadun puolelle katutasoon tulee sijoittaa liike-/toimistotilaa. Vähintään 70 % Uusikadun puoleisista maantason julkisivuista on oltava ikkunapintaa tai aukkoa. Maantason umpipintojen tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa.

Rakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja ja värisävyiltään vaaleita. Pihan puolella julkisivuissa voidaan kuitenkin käyttää tehosteena muita materiaaleja ja muunlaisia värisävyjä. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut seinäpinnat. Materiaalien tulee olla teknisesti ja esteettisesti laadukkaita ja aikaa kestäviä kaikissa mittakaavoissa, valaistusolosuhteissa sekä kaikilla etäisyyksillä, joilta niitä tarkastellaan.

Parvekkeet:

Parvekkeet on toteutettava kadun puolella sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa.

Piha-alueet ja hulevedet:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta.

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

Korotettujen pihakansien ja kansipihojen reunat naapuritonttien suuntaan kaiteineen tulee käsitellä ympäristöönsä sopivaksi.

Pysäköinti:

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- asuminen: 1 pysäköintipaikka / 210 asuntokerrosalaneliömetriä

- liike- ja toimistotila: 1 pysäköintipaikka / 85 kerrosalaneliömetriä.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 1.4.2021

Polkupyörien pysäköinti:

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden. Mahdolliset ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

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 %.

Tekniset laitteet ja tilat:

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

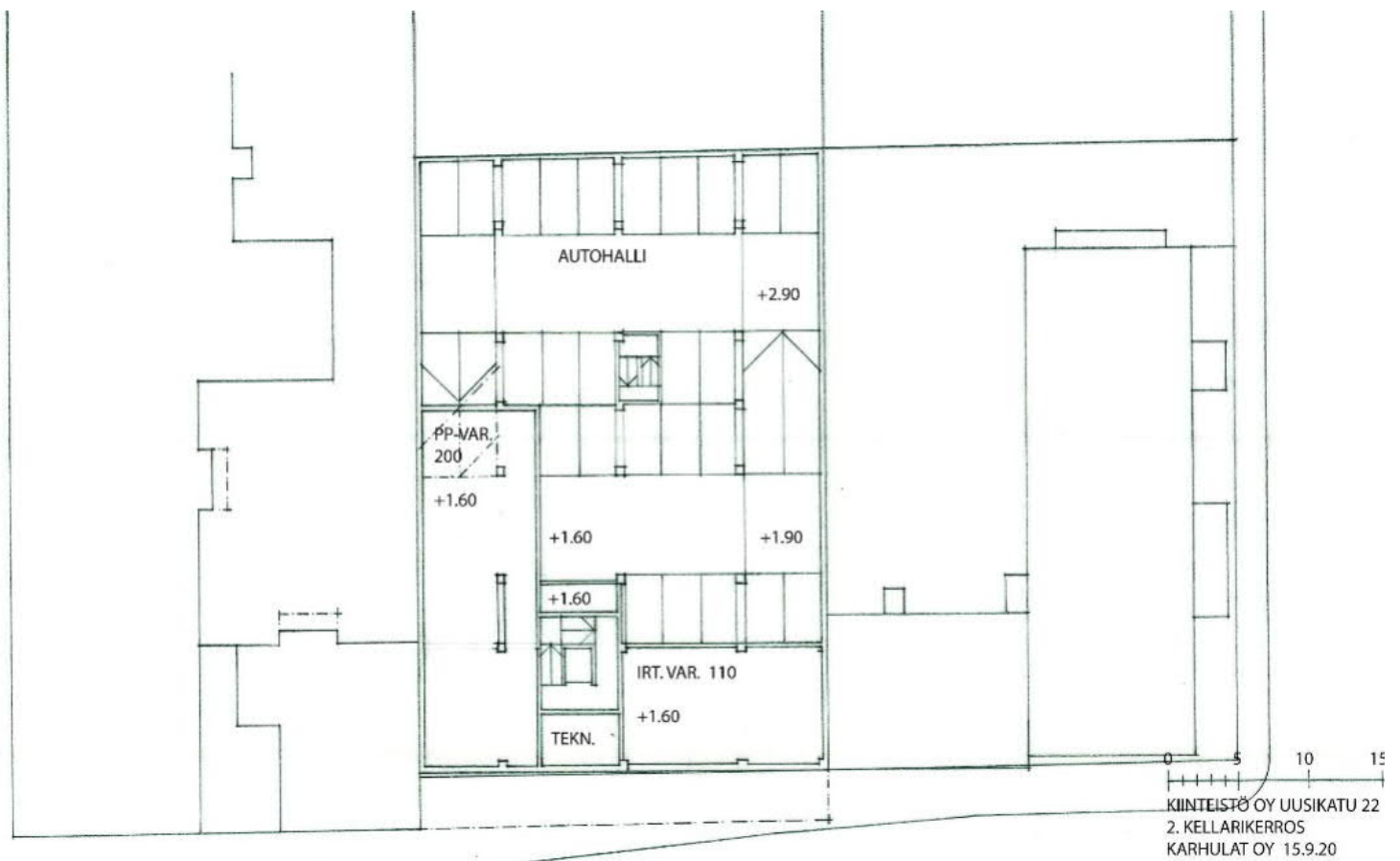
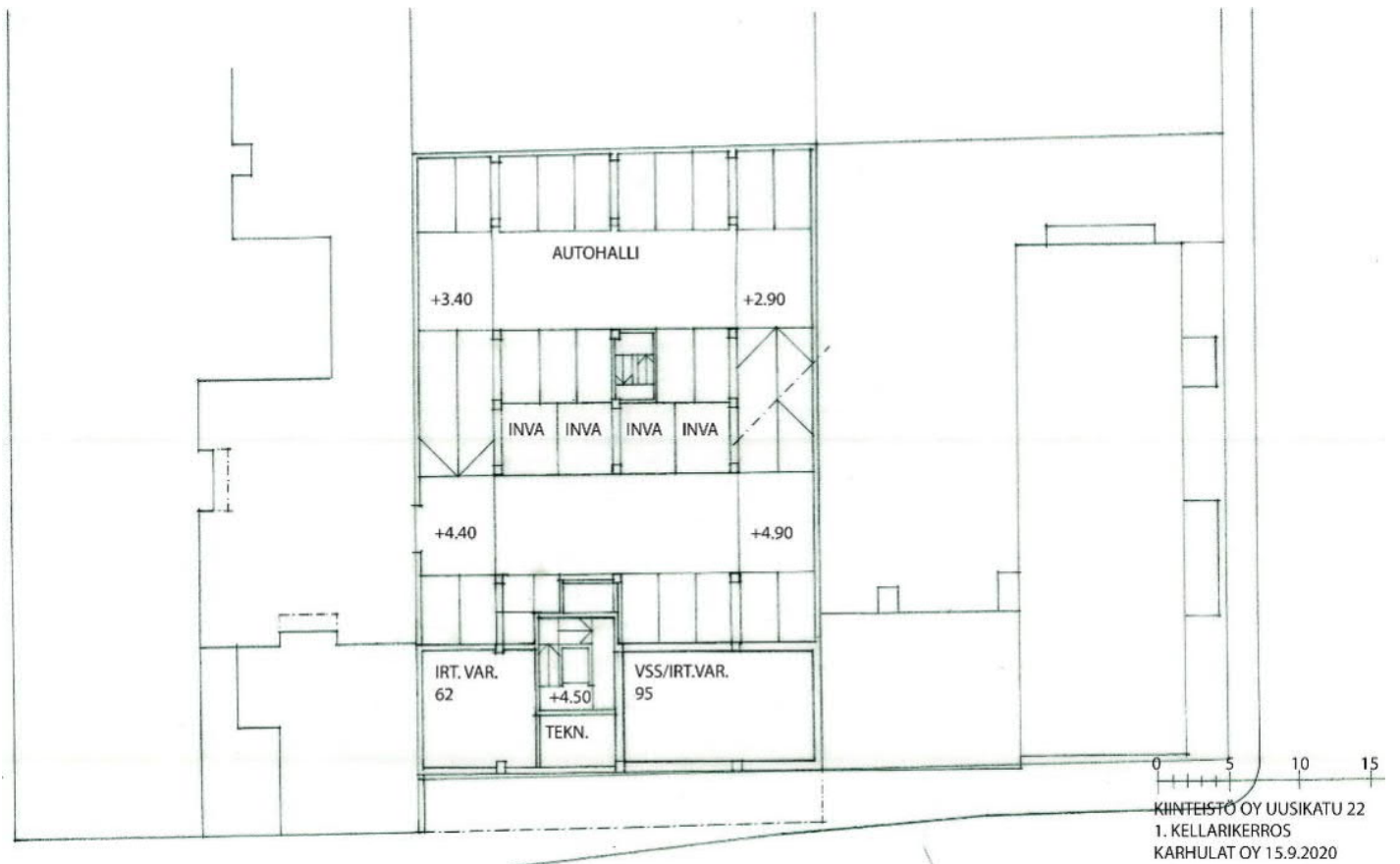
Muuntamo tulee integroida rakennukseen alueen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Jätehuolto:

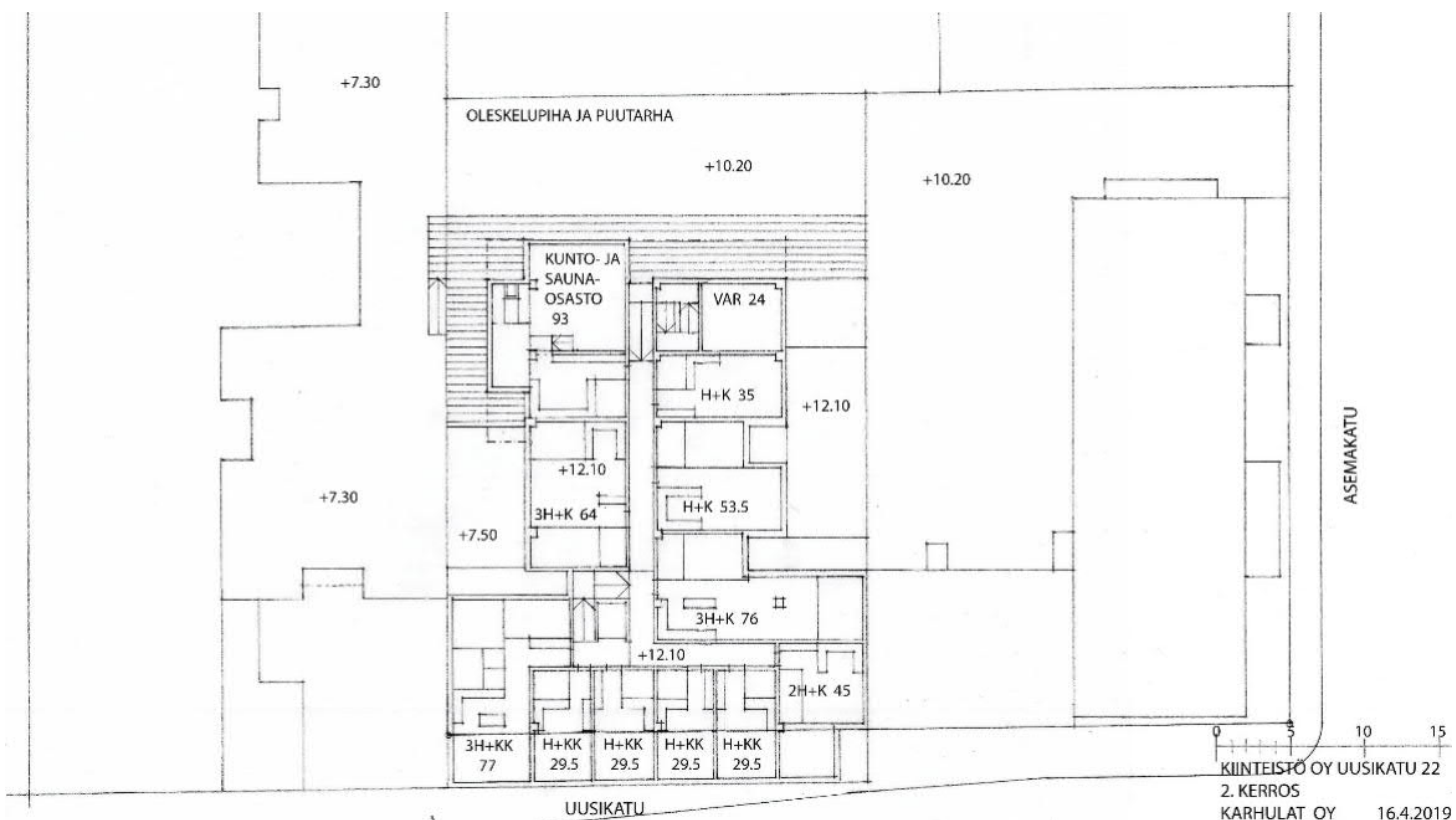
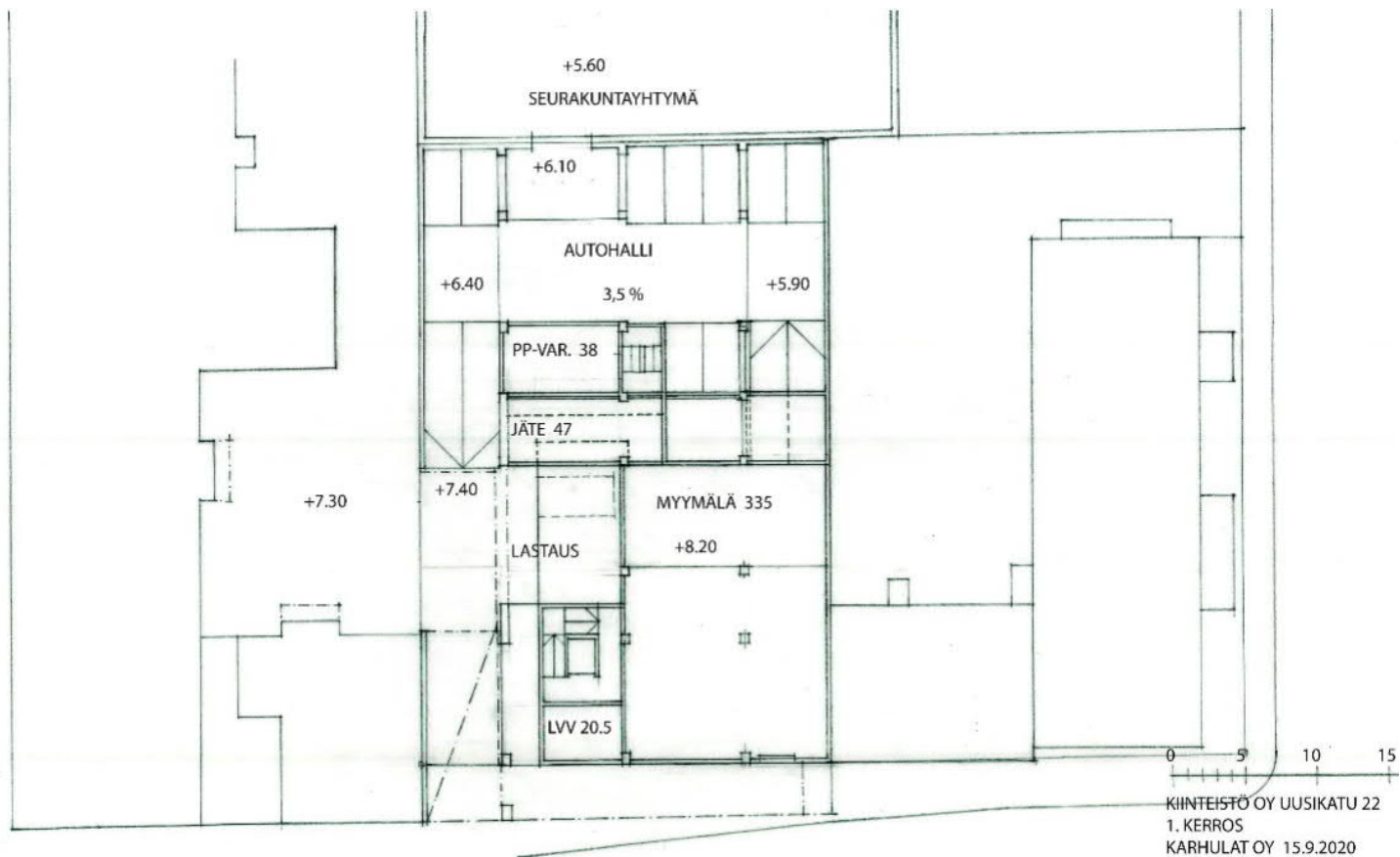
Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

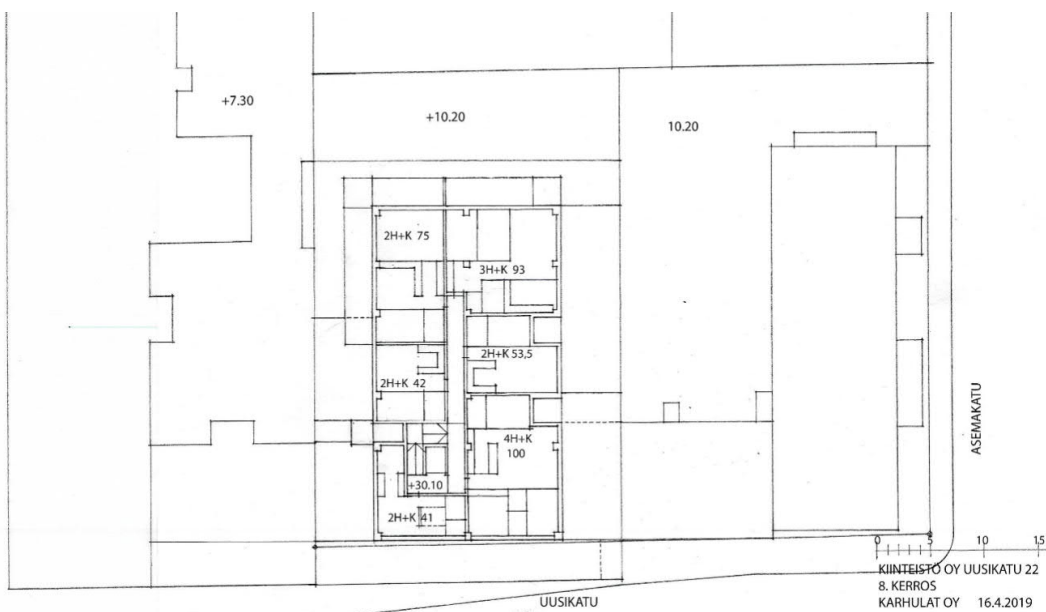
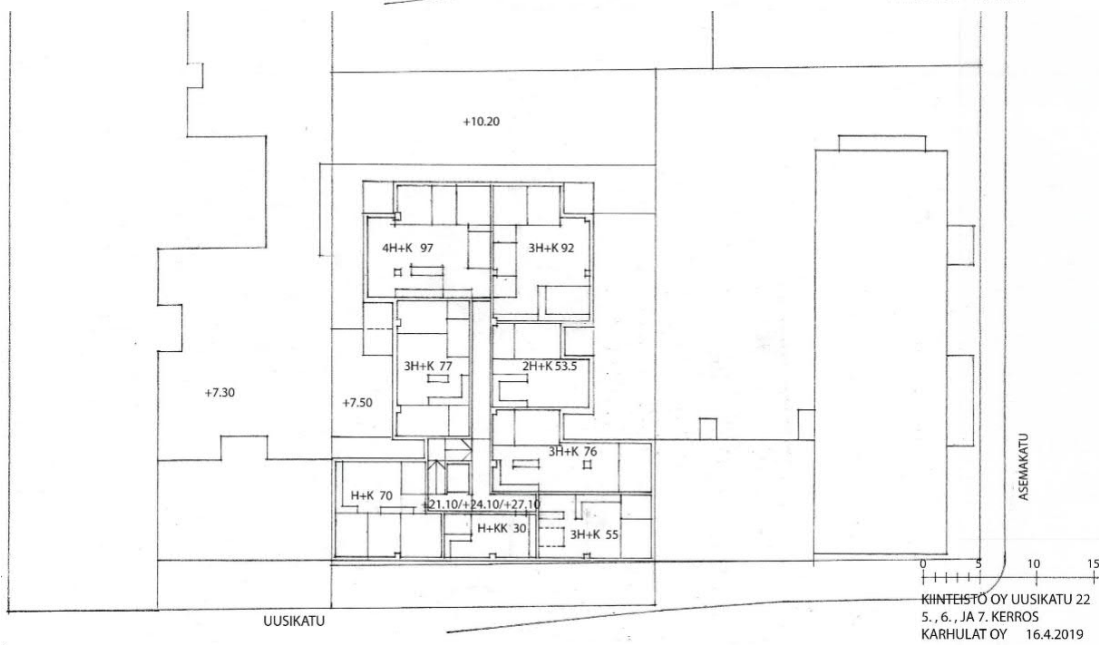
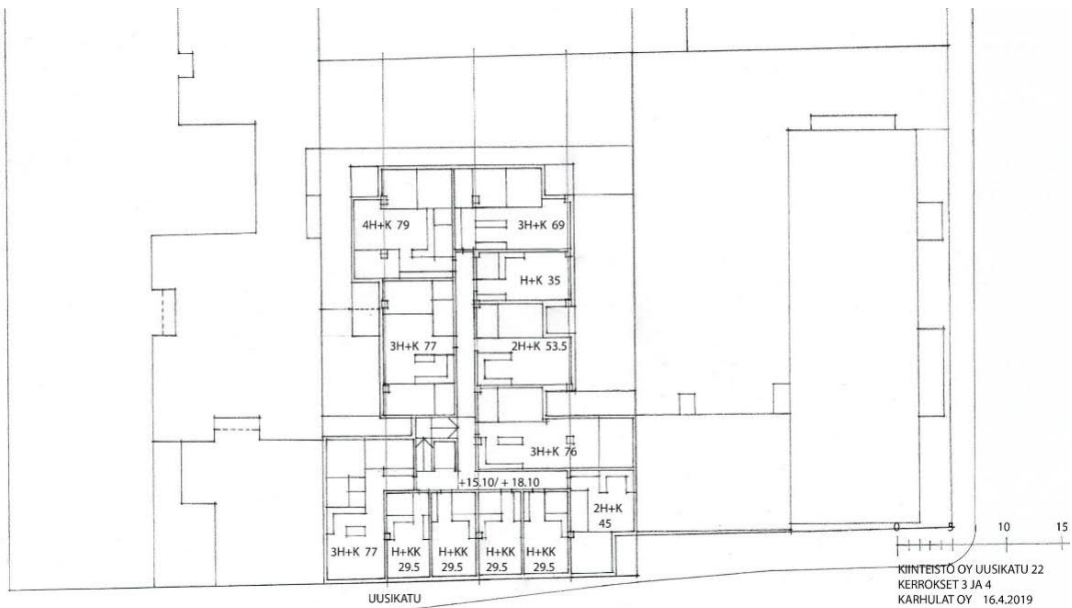
Väestönsuoja:

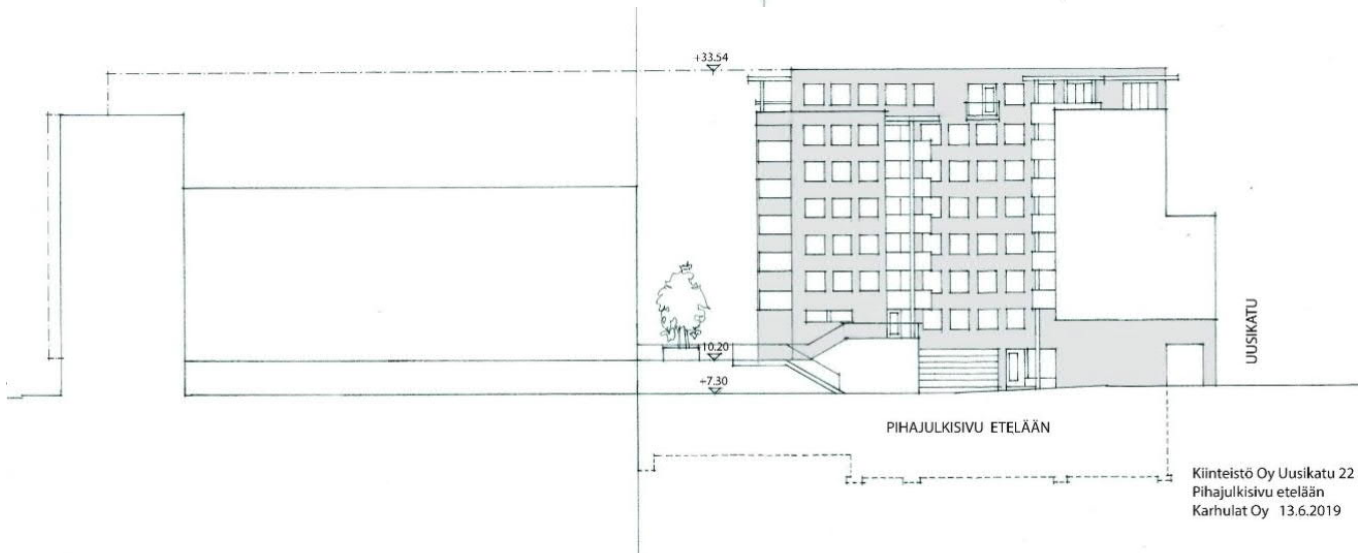
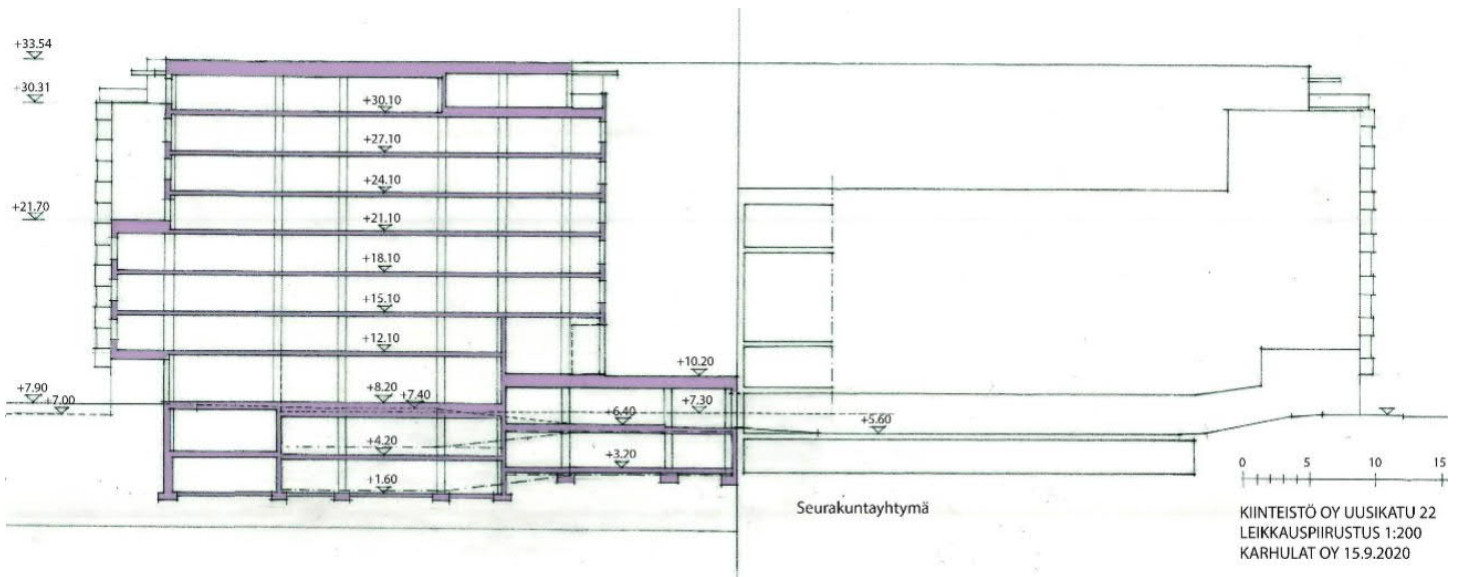
Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerrokseen ja/tai osoitetaan erikseen sovittavalla tavalla korttelialueen ulkopuolelta.



1.kerros ja 2. kerros, 1.4.2021









Mielipide 1

Oulun Valkea Linna Oy:n hallitus on saanut yhdyskuntalautakunnalta asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka on nähtävillä 5.4 – 6.5.2019. Meille varattiin mahdollisuus toimittaa kirjallinen palaute sähköpostilla.

Oulun Valkea Linna Oy:n hallitus on tutustunut Uusikatu 22 alustaviin luonnoksiin, jotka päivätty 30.8.2018. Olemme myös tavanneet suunnittelijan, joka esitteli Uusikatu 22 suunnitelmat. Tulemme seuraamaan kaavoitusprosessia tarkasti ja tulemme myöhemmin esittämään muistutuksen asiasta.

Vastine

Mielipide ei aiheuta muutosta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Pokkisen kaupunginosan korttelin 30 tonttia nro 2 (Uusikatu 20) koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2410). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijaitsee Oulun keskustassa kaupungin pohjoispuolella. Korttelia rajaavat etelässä Otto Karhin puisto, Lännessä Isokatu, pohjoisessa Asemakatu ja idässä Uusikatu. Muutostontti sijoittuu korttelin keskiosaan Uudenkadun varrelle. Kortteli kuulu Museoviraston vuonna 2002 (päivitys 2007) kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa määrittelemään kaupunkiarkeologiseen alueeseen (*Oulun vanha asemakaava-alue*, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Ainoastaan korttelin luoteisosassa olevan pappilarakennuksen (tontti 115) piha-alue on inventoinneissa katsottu tutkimuksellisesti mielenkiintoiseksi alueeksi, jolla arkeologisia on todennäköisesti säilynyt. Pääosa korttelista, mukaan lukien nyt kyseessä oleva tontti, on kuitenkin myöhäisen rakentamisen tuhoamaa. Kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa tontin 2 on todettu olevan kokonaan luokkaa 3 eli aluetta, jolla kulttuurikerrokset ovat tuhoutuneet.

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla tältä osin ole huomautettavaa nyt nähtävillä olevista aineistoista eikä kaavahankkeesta yleensä.

Vastine

Mielipide ei aiheuta muutosta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lausunto 2, Telia Finland Oyj

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Vastine

Mielipide ei aiheuta muutosta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lausunto 3, Fingrid Oyj

Kiitämme lausuntopyyntöstänne.

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisista poistetaan Fingrid Oyj.