

Asemakaavan selostus

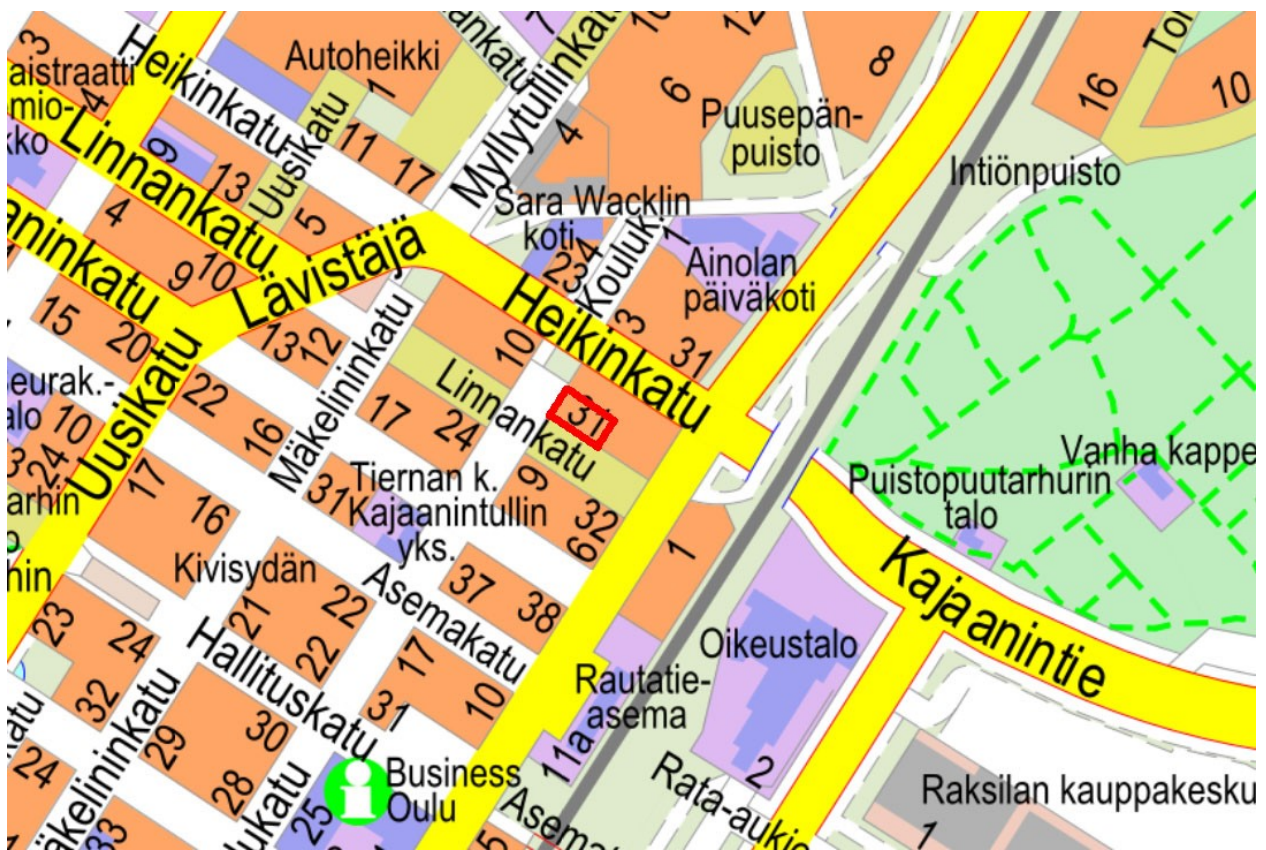
Luonnos 2.6.2023

2.6.2023 päivättyyn Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 18 tonttia nro 121 koskevaan asemakaavaan (Linnankatu 31).

Kaavatunnus 564-2555

Diaarinumero 15546/2022

Selostus päivitetty __.__.2023



Kuva 1. Opaskarttaote, johon merkitty punaisella asemakaava-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
___.2023

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
___.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 (laaditaan kaavaehdotusvaiheessa)

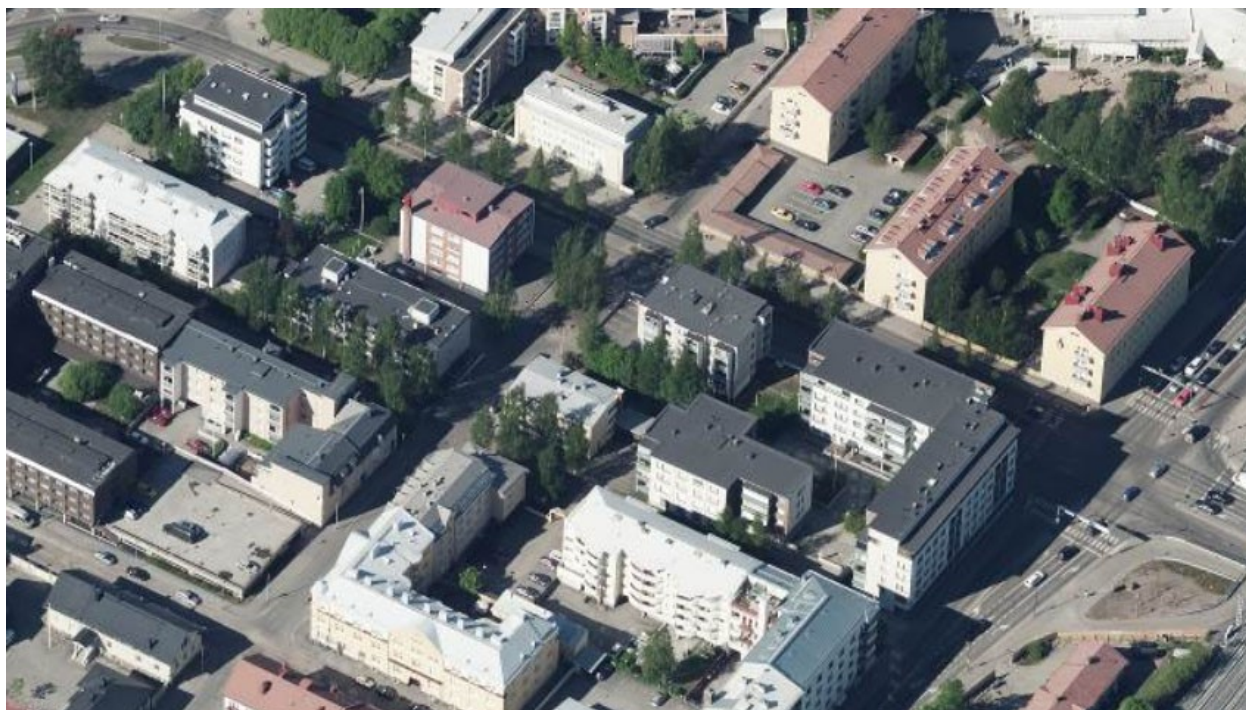
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat, SSA Rakennus Oy ja Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy

Liite 4. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista 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. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Asemakaavan muutosalue koostuu Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 18 tontista nro 121, jolla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu asuin- ja liikerakennus, Asunto Oy Linnankatu 31. Alue on yksityisessä omistuksessa. Tontin pinta-ala on 864 neliömetriä. Viereisellä tontilla nro 3 suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee samassa korttelissa vuonna 1980 rakennettu

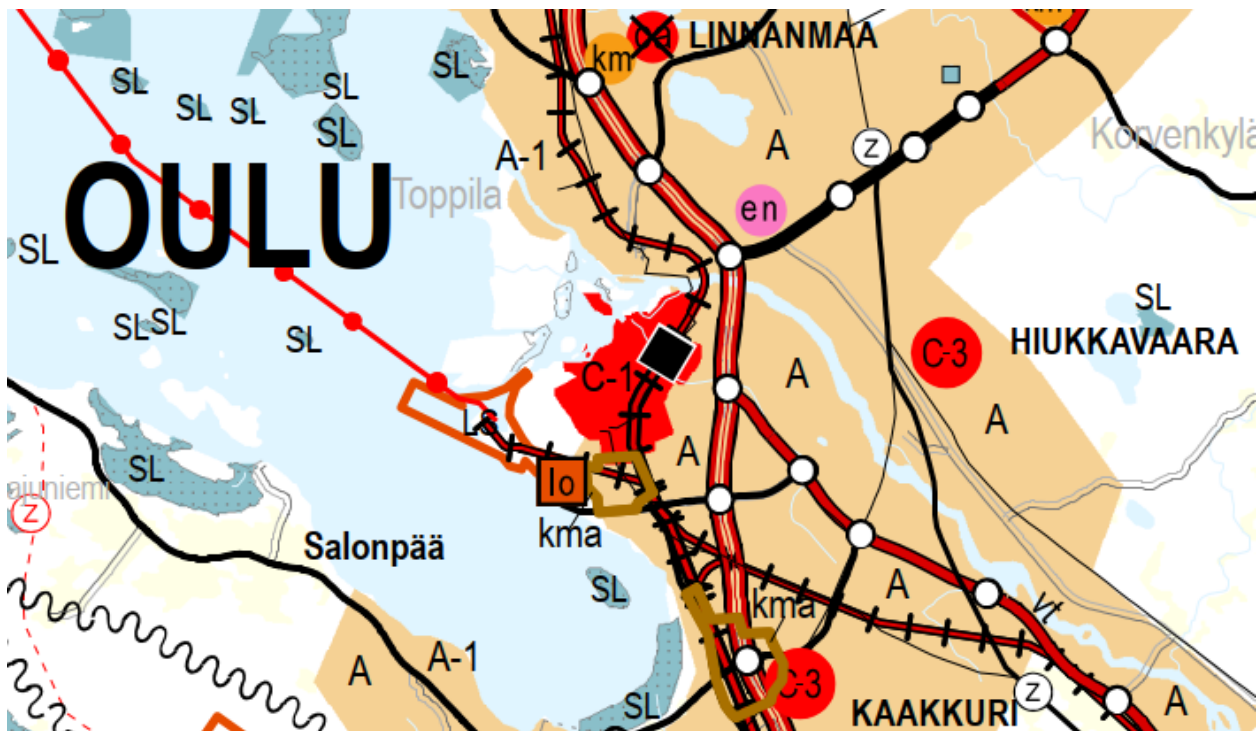
asuinkerrostalo, Asunto Oy Koulukatu 5. Vastaavasti kaakkoispuolella tontilla nro 5 sijaitsevat vuonna 2010 rakennetut As Oy Victorian 4- ja 5-kerroksiset asuinkerrostalot sekä 6-kerroksinen asuin- ja liikerakennus. Suunnittelualueen lähiympäristö on keskustan kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

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).

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa kolme Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavaa, joissa suunnittelualue sijaitsee C-1 merkinnällä osoitetulla Oulun keskustatoimintojen alueella. Ensimmäinen vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 21.9.2011, toinen 2.2.2017, ja kolmas 17.1.2022. C-1-merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppaa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelumääräyksiin kuuluu mm. luoda yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

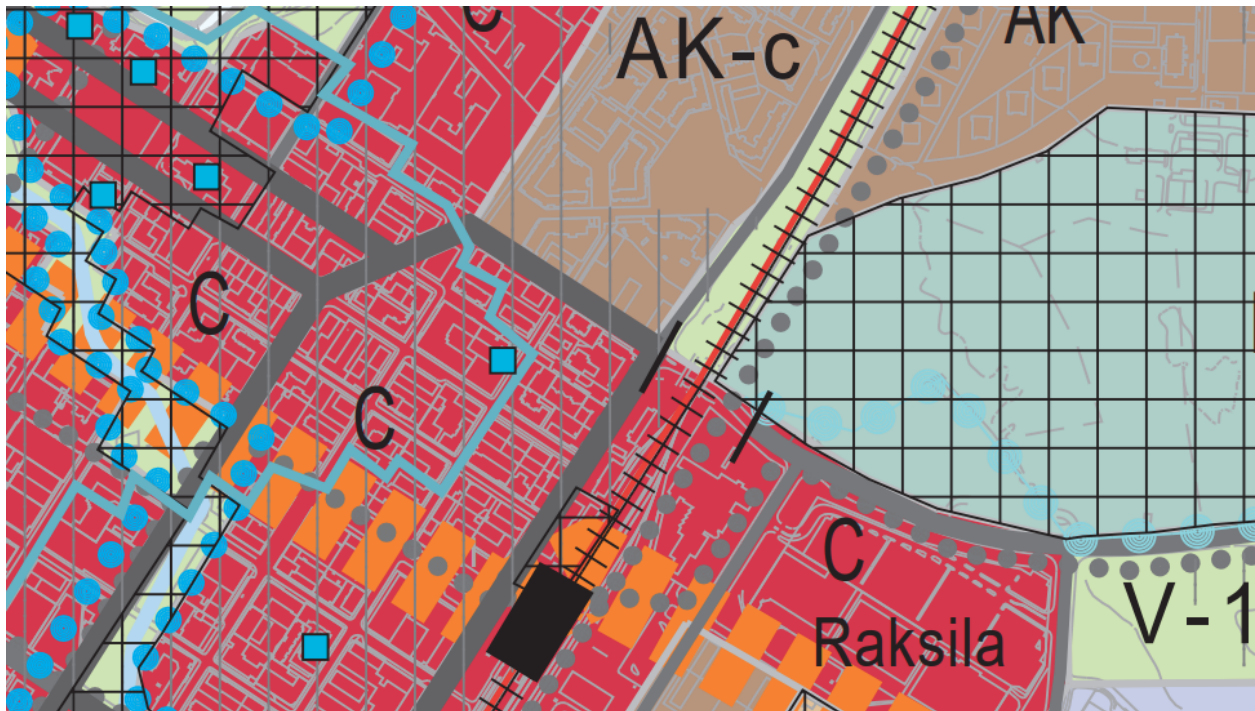


Kuva 3. Ote Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan kaavakartasta.

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, keskusta 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.

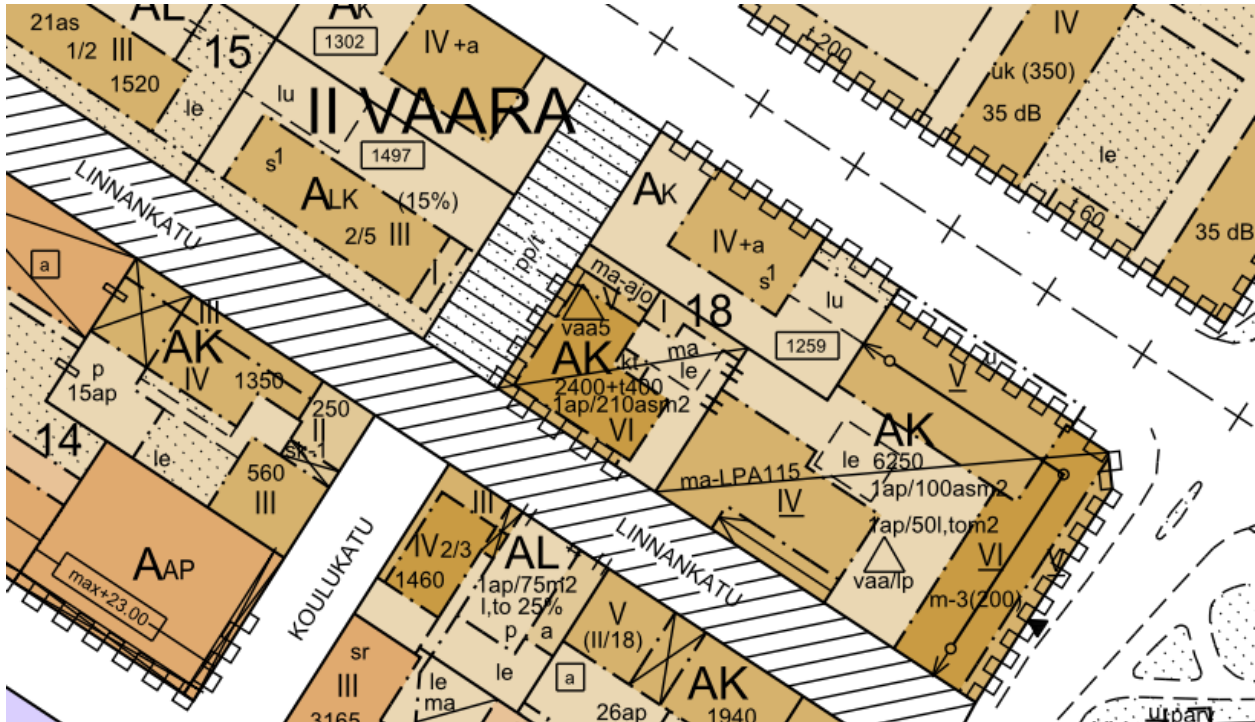


Kuva 4. Ote voimassa olevasta Uuden Oulun yleiskaavasta.

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 __.__.2023 (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa).

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-alueita koskevat selvitykset

2.3.1 Rakennushistoriaselvitys

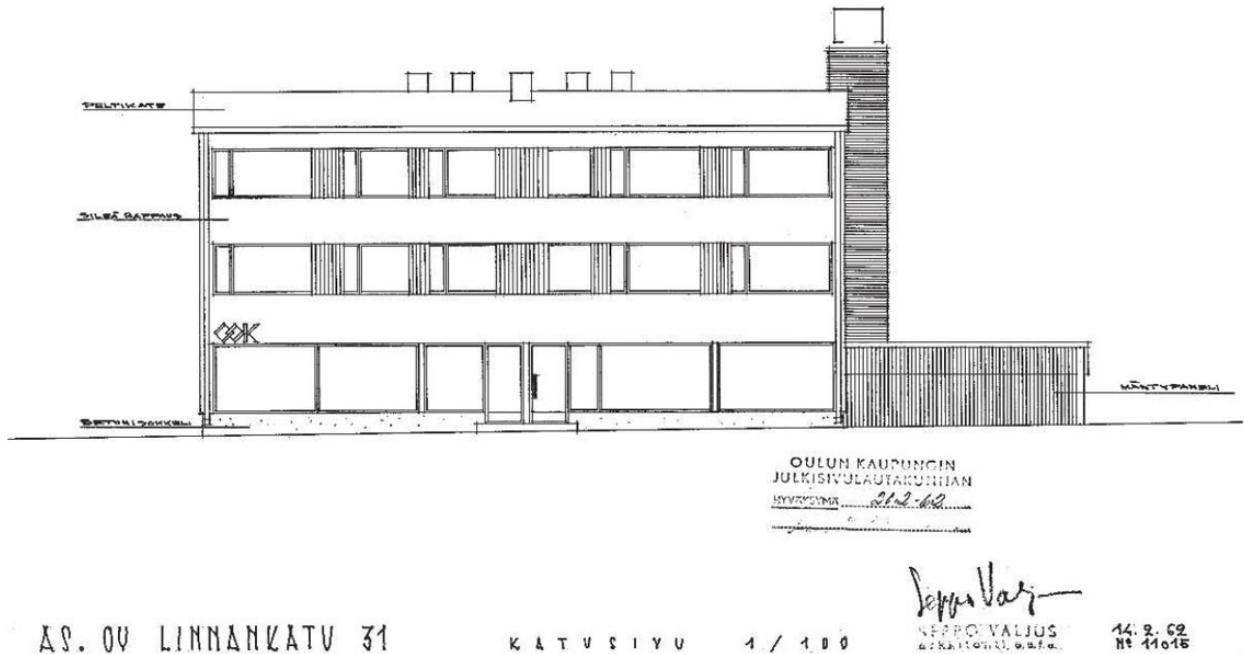
Arkkitehti Ari Sandman on laatinut suunnittelualueesta rakennushistoriaselvityksen 10.12.2015. Sen mukaan kortteli 18 rakentui 1800-luvun puolivälistä 1910-luvun alkuun mennessä ja säilyi pienin muutoksin eheänä puutalokorttelina vielä viitisen kymmentä vuotta. Tontille nro 121 rakennettiin vuonna 1963 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 asemakaavamuutoksella 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 autotallisiipi. Rakennus on betonirunkoinen, Siporex-päällysteinen ja pääosin rapattu.

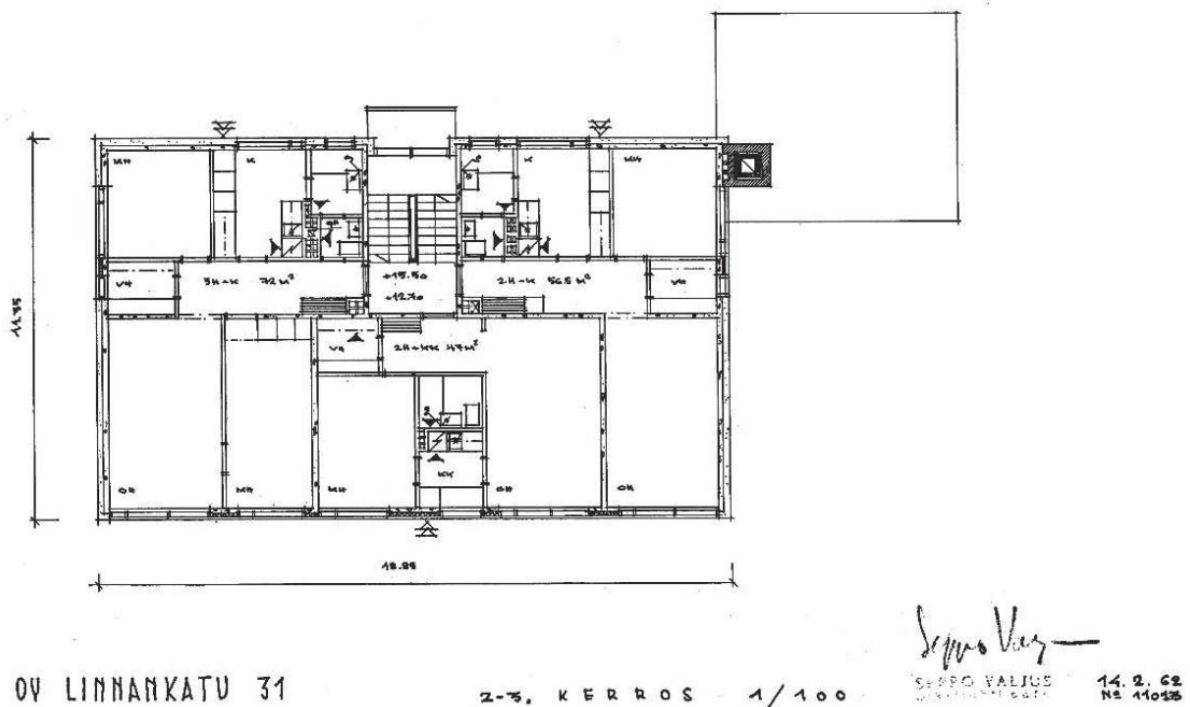


Kuvat 6 ja 7. Valokuvat Linnankadulta ja Koulukadulta. Kuvat: rakennushistoriaselvitys.

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. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja viivytyjärjestelmä varustetaan olevaan hulevesiverkostoon liitettävällä ylivuotoputkistolla.

Asemakaavamerkinnoissa 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 m³ ktr (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 valmisteluaineistosta on / ei ole esitetty mielipiteitä nähtävilläolon aikana.

3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on / ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolon aikana.

3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta __.__.20__ § __.

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston __.20__ § __ 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 kerrosalaneliömetriä, minkä lisäksi tontille on osoitettu 400 kerrosalaneliömetriä 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 kaakkoisrajalle rakennettava muuri. Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila.

Ympäristöä ja rakentamistapaa 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 asuinkerrostalolla. 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 lyhytaikainen 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 häiri-

öitä 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 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 varrella.

Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi tontille suunnitellun kerrostalon rakennusalojen rajoja muutetaan asemakaavan muutoksessa vähäisessä määrin siten, että mahdollistetaan poistumisportaan sijoittaminen rakennuksen päätyyn 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 määrittävää rajaa. Kumpakaan rajaa siirretään vähäisessä määrin lähemmäs kohti tontin rajoja.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta suunnitelman perusratkaisuun eikä kaupunkikuvaan verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Massoittelua muuttaa osittain rakennusalan tarkennus tontin kaakkoisnurkassa, missä mahdollistetaan poistumisportaan sijoittaminen rakennuksen päätyyn. 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 kaakkois-päätyyn 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 tilavarauksia, 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 32 asuntoa 48 asukkaalle. Mitoitusperusteena on 75 kerrosalaneliometriä / asunto ja 1,5 asukasta / asunto. Tontin rakentamistehokkuudeksi muodostuu 3,24.

Pilaantuneiden maiden selvityksessä havaittiin maaperässä selvästi kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia erityisesti keskitleiden (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 2. päivänä kesäkuuta 2023

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Karita Lahti
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

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

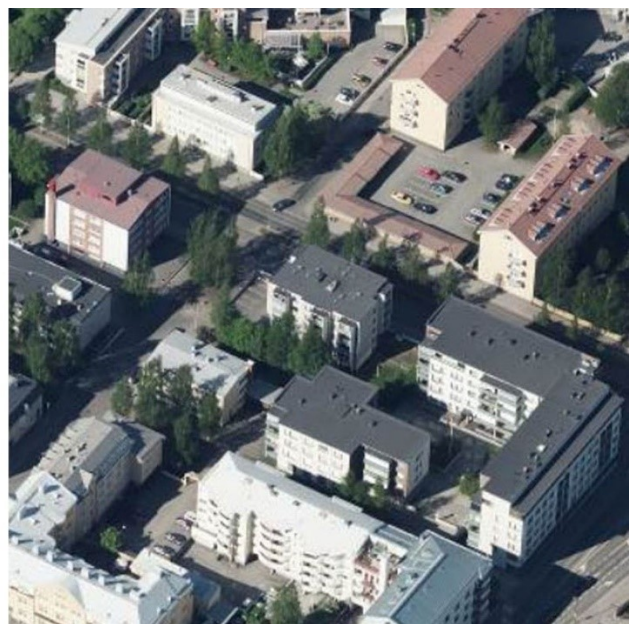
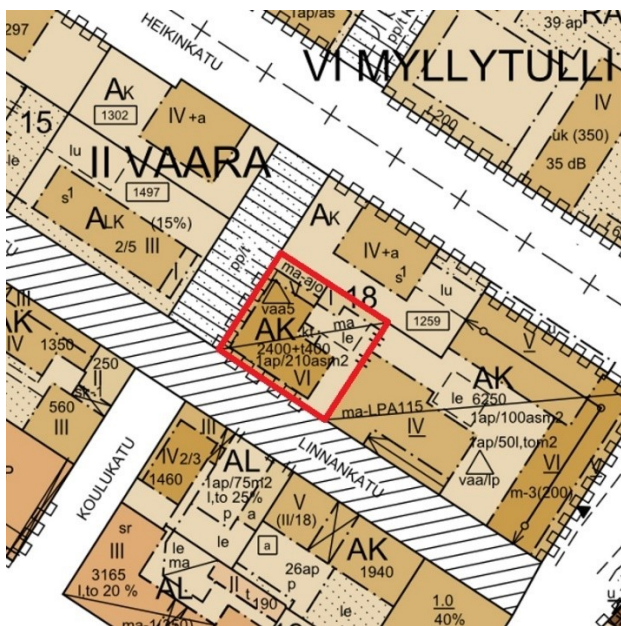
Asemakaavan muutosalue koostuu korttelin 18 tontista nro 121, jolla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu asuin- ja liikerakennus. Suunnittelualueen pinta-ala on 864 neliometriä. Korttelin tontilla nro 3 sijaitsee vuonna 1980 rakennettu asuinkerrostalo. Tontin nro 5 asuin- ja liikerakennus on rakennettu vuonna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

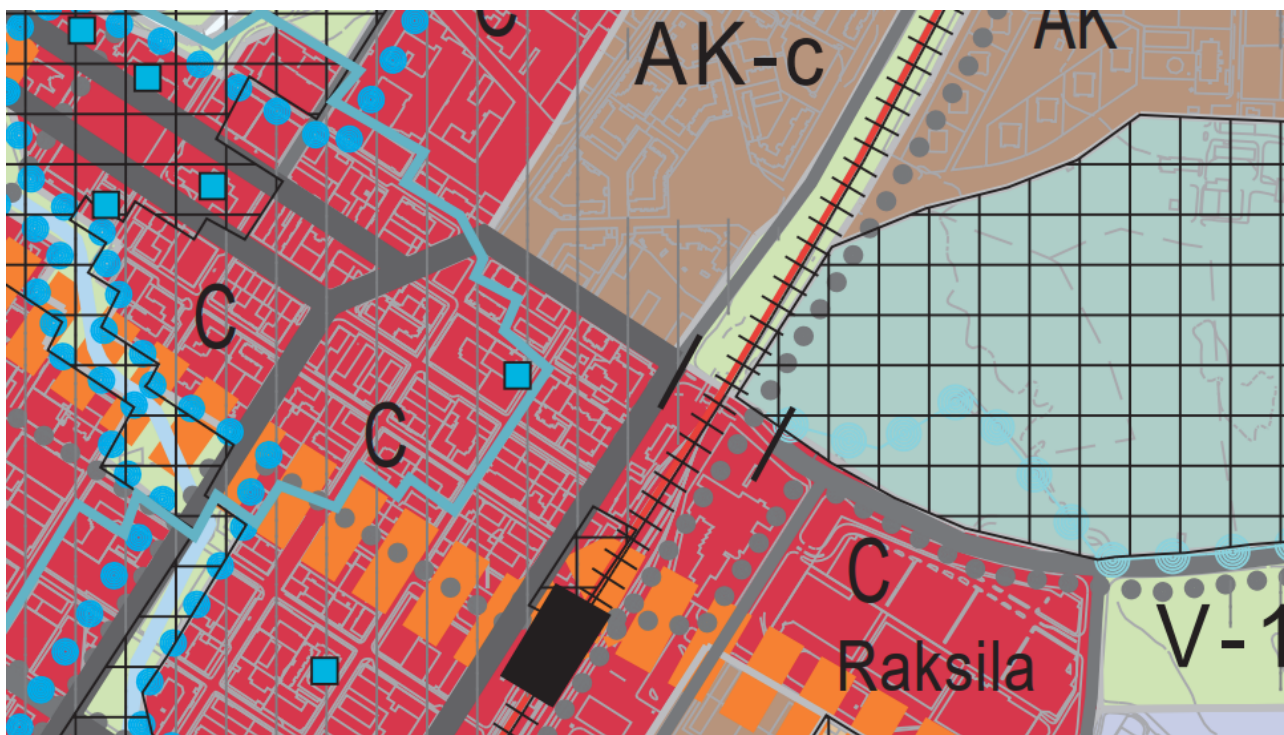
Suunnittelun lähtökohdat

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:

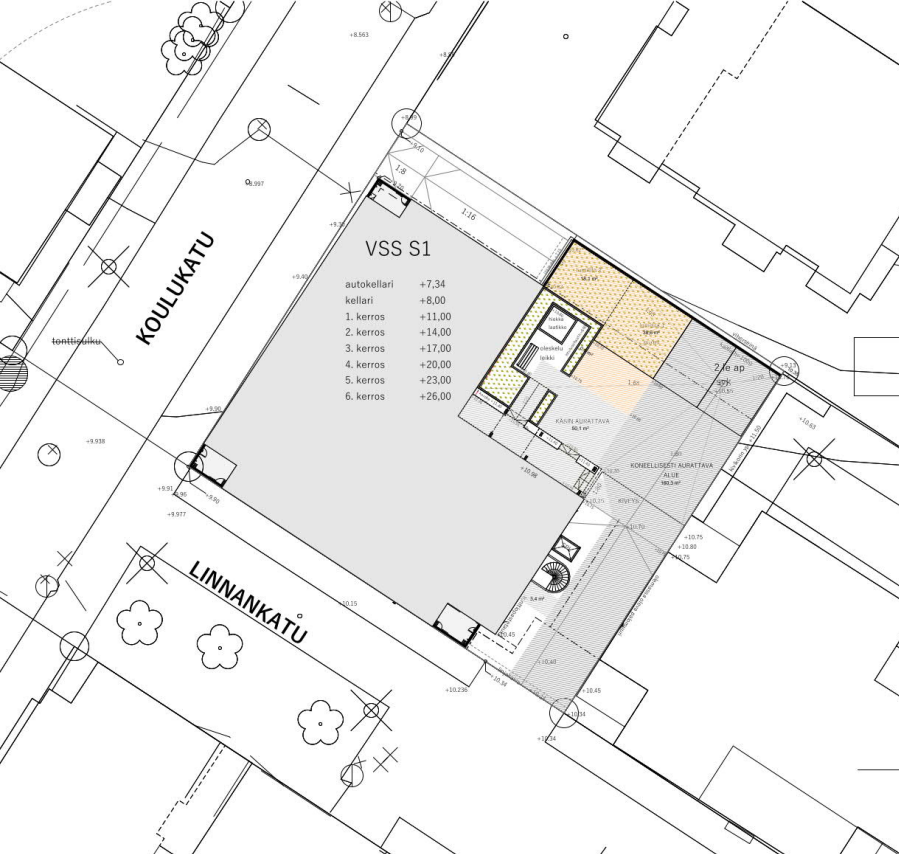
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

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



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- 2 ALK Yhdistetty Liike- ja Asuinkerrostalojen korttelialue.
- 82 - - - - - 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 82-1 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntä ja -määräykset poistetaan.
- 84 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 85-1 - - - - - Eri asemakaavamääräysten alustaisen alueosien välinen raja.
- 86-1 - - - - - Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alustaisen alueosien välinen raja.
- 91-2 II Kaupunginosan numero.
- 92-2 VAA Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93 18 Korttelin numero.
- 96-1 2400+1400 Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroslan nelimetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerroslan nelimetreissä.
- 100 VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113 Rakennusala.
- 113-2 Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
- 120 Maanlainen tila.
- 124-1 Alueen osa, johon saa sijoittaa maanlaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
- 133-101 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 159 Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 163-3 Merkintä osoittaa, kuinka monta asutokerroslaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- 190-3 Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.

200-320 voo5

vaa5 -merkinällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
 Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleaksi rapattuja. Parvekkeiden taustaseinät sekä ylimmän kerroksen sisäänvedettyjen osien julkisivut voivat poiketa väritään ja materiaalitaan muista julkisivuista. Parvekkeet tulee lasittaa.
 Rakennuksen kattomuodon tulee olla tasakattomainen.
 Rakennukseen ei saa tehdä ullakkokerrosta.
 Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen lämpötilalle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikatkon lämpötilalle on sijoitettava rakennuksen kokonaisuutena ja julkisivuarkkitehtuurin. Koroksisissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkaveloitusta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennusluvasta on esitettävä viheruunnitelun sisältäminen laittamalla pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pihajärjestely on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.
 Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytysalueiden mitoituslajuvuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliömetriä kohden. Viivytysainesten -altaiden tai -säiliöiden tulee yhtenäy 12 tunnin kuluessa täyttymisestä. Viivytysjärjestelmä varustetaan olevaan hulevesiverkostoon liitettävällä jyvöytystulostilalla.

Pihajärjestely on varmistettava istutusalueiden kasvuohjelmatyöskelulla riittävästi istutusalueilla, joille voidaan istuttaa myös erikoiskasveja ja pieniä puita. Kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan asemakaavakartassa esitellyn pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisia velvoitteita voidaan erillisen pysäköintiselityksen perusteella harkita joustojoa. Joustoajoneuvojen ja palvelun toimivuuksien osittainen rakennusluvasta yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintinormin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:
 - 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 %. Lupa hakevan tulee osoittaa rakennusluvasta yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtäjäestyksessä.

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavissa. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla teineillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerroksineissa tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijöitä, 50 % sijaan vähintään 75 % polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa edellä mainituilla tavoilla. Muut polkupyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerroksineisiin tai seinätelineisiin. Kaikki ukona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla teineillä.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan oven tulee olla helposti avattavissa ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulko-oven läheisyyteen. Pyöräpysäköintipaikalle. Kynnöksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muuallakin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Polkupyöräpysäköintitilaa ei kohdistu autopaikkaveloitusta. Asuinkerrostalojen ulko-ovien varastoissa tulee lisäksi varata tila yhdeksi erikoispyörälle, polkupyörän perävaunuille tai muulle liikunnan apuvälineelle akavaa tutuuta asutokerroslan kerrosalaneliömetriä kohti.

Maaperän puhtaus tulee selvittää. Pilautunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamisen ryhtymistä.

MERKINTÖJÄ

- Nurmi, kesäkuusta h.200mm
- Turvapaikat, 500x500, harmaa
- Kiveys, koneellisesti asustavan alueen laatan paikkaus 800mm
- Istutettava lehtipensas phasusuunnitelman mukaan
- LEIKKIVÄLINEET
 - le 1 Jousikasin esim. Lappset Heinäskähti 137303_M. Sertifikaatti EN 1176-1, 6TDV
 - le 2 Heikkalaatiko esim. Lappset Heikkalaatiko 137400_M, Sertifikaatti EN 1176-1TUV

HULEVESIEN KÄSITTELY

Hulevesien mitoituslaskelmissa lavoitteiksi esitetään periaatetta, jossa nykyisiä torjinta lähtevä hulevesivirtaamia ei rakentamisen seurauksena kasvateta. Mitoitusluona esitetään käytettäväksi hajautettua hulevesien määrälliseen hallintaan perustavaa lyhytkestä kerran viidessä vuodessa toistuvaa 10 minuutin sadetta.
 Torjintien suunnitella autokellarin 5-6-kerroksisen asuinkerrostalo ja autokellari tulee koko torjinta alalle. Perusmaa on suunniteltu ulkoilma pintaolosuhteita heikentä siltä / siltillä heikkoa ja syvemmällä siltillä moreeniä. Pohjavedenpinta on alueella 1,5...3,0 m nykyisen maanpinnan alapuolella. Näin ollen hulevesien imeyttyminen torjinta ei ole mahdollista.
 Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytysalueiden mitoituslajuvuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliömetriä kohden. Viivytysainesten, -altaiden tai -säiliöiden tulee yhtenäy 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja viivytysjärjestelmä varustetaan olevaan hulevesiverkostoon liitettävällä jyvöytystulostilalla. Hulevesiverkostoon johdettava vesimäärä ei rakentamisen jälkeen mitoitusadattanteensa saa yltää nykyistä virtaamaa 8,3 l/s.
 Mitoitussadetta suuremmalla rannkasatella 1/10a_10 min, sadedeesien annetaan nousta ja varastoitua pihajärjestely pinnoille, josta vedet esiten jälkeen purautuvat olevaan hulevesivieräntään. Torjinta varastoituvaksi esitettävä vesimäärä olisi 1/10a_10 min rannkasatella noin 3,0 m3.

Tulvatilanteessa vesien annetaan aluksi nousta ja varastoitua pihajärjestely pinnoille, jotka jälkeen vesien annetaan poistua pintavaluunsa suunniteltavissa tulvatilanteissa Linnankadulle ja Koulukskadulle, niin että rakennukset eivät pääse kastumaan. Laskennan mukaan rakentamisen jälkeisessä tulvatilanteessa Koulukskadun suuntaan valuu 17,9 l/s virtaama, eli viidenkymmenen minuutin aikana yhteensä 53,7 m³. Kasvua nykyiseen tilanteeseen tulisi 5,7 l/s, eli viidenkymmenen minuutin aikana 17,1 m³.
 Kattovedet johdetaan sadevesijärjestelmän kautta hulevesivieräntään.
 Kaavanmääräysten mukaisuuksia toteutuu edellä mainituilla menetelillä.

PELASTAUTUMINEN

Asuntojen varusteina toimivat parvekkeilla parvekkeet ja ranskalaisilla parvekkeilla ranskalaisen parvekkeen ovet Koulukskadun ja Linnankadun puolelta.
 Häätöpoistuminen tilasatolista nostamalla parvekkeen kautta tai sisäpihalta varusteluun 600x600 kautta.

SENIORITALO

ASUNRAKENNUKSEN PALOJOUKKA P1
 Kaavan mukainen rakennusoikeus 2400 K-m² (päärakennus)
 Kaavan mukainen rakennusoikeus 400 K-m² (talousrakennus)
LAAJUUSTIEDOT (käytetty rakennusoikeutta):
PÄÄRAKENNUS:
 Palokoukka P1

KOKONAISALA	kellarikerros - 6. kerros	3328,5 m²
KERROSAALA	kellarikerros - 6. kerros	2566,0 m²
BERROSKERROSAALA 250 mm	kellarikerros - 6. kerros	2405,0 m²
HUONEISTOALA	1 - 6. kerros	1801,0 m²
KELLARIN PINTA-ALA		323,5 m²
AUTOKELLARIN PINTA-ALA		431,0 m²
Asuintilojen lukumäärä	52 kpl	halkaa
•YHTEISTILIA, MONIKÄYTTÖTILIA JA TOIMISTOHUOLTO		29,0 m²

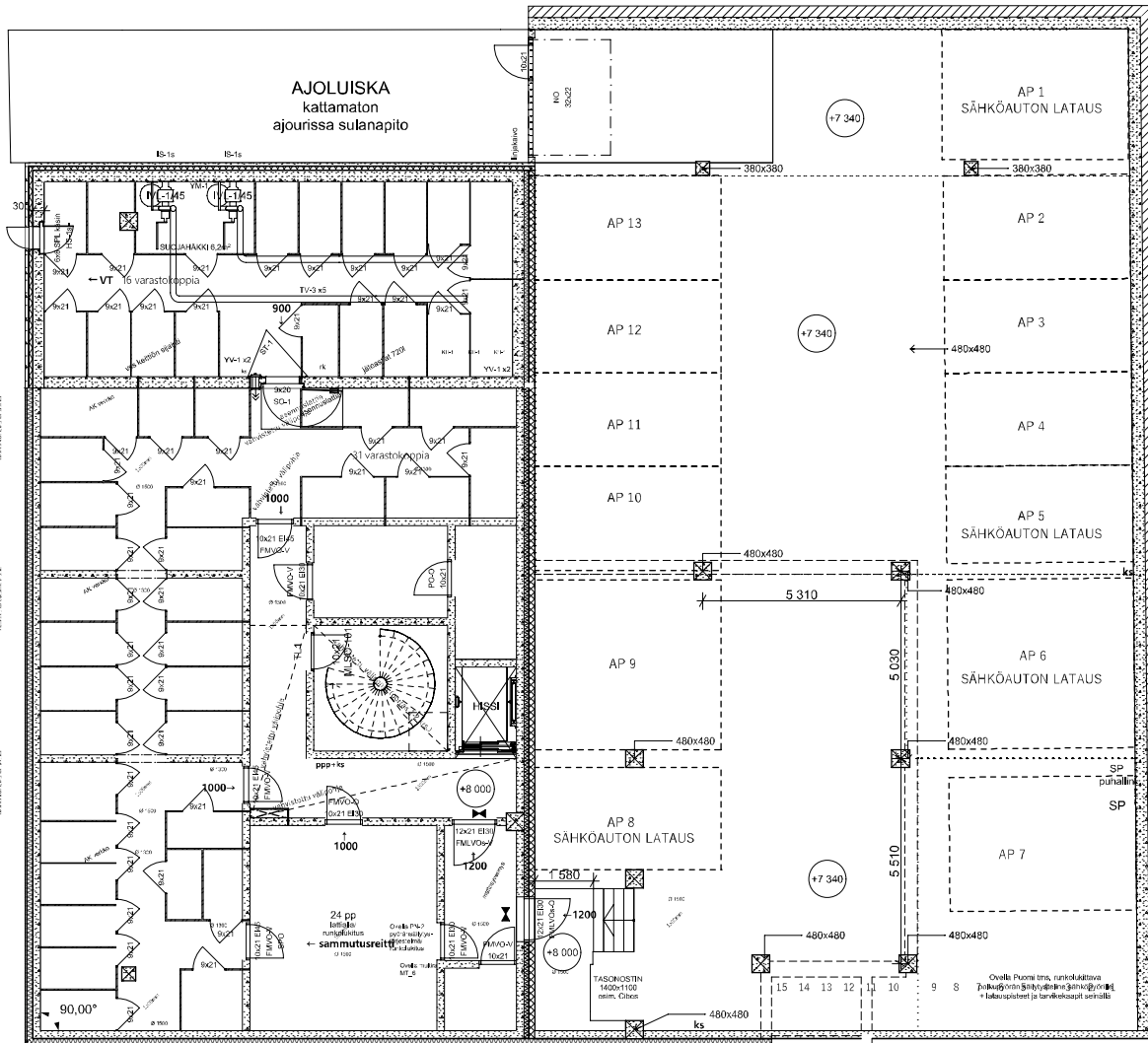
AUTOKELLARI

Oulun kaupunki, Pysäköintinormi
 Yhteiskäyttö, asumisen keskeisten alue
 Velvoiteautopaikkojen määrä:
 Kerrostalo, 1/270 ap/k-m2
 = 2405/270 = 9 ap + 2 1.E.ap
 = autopaikoista 4 kpl sähköautopaikkoja
 = 0 kpl sähköautopaikkavaruus
 = 2 kpl le.ap pihakannella
 Hotelliversio:
 asustavan tiedon mukaan 1/200 ap/k-m2
 = 2405/200 = 12 ap
 = autopaikoista 4 kpl sähköautopaikkoja
 = 0 kpl sähköautopaikkavaruus
 = 2 kpl le.ap pihakannella
 Velvoitepyöräpaikkojen määrä:
 Yhteiskäyttö, palveluunormin 1/30 k-m2
 = 80 pp. joista 75 % toteutettu laadukkaalla pysäköintirakaisuilla = 50 pp
 = kellarikerros UVV/ (tallilla/runkolukitus) 24 pp
 = kellarikerros/autokellari (tallilla/runkolukitus, letauspaistee) 15 pp
 = 1 kerros UVV/UVV (21 tallilla/runkolukitus, josta 3 kpl erikoispyörä) 21 pp
 = sähköyys ulkoilassa (runkolukitus) 20 pp
 yhteensä: 80 pp

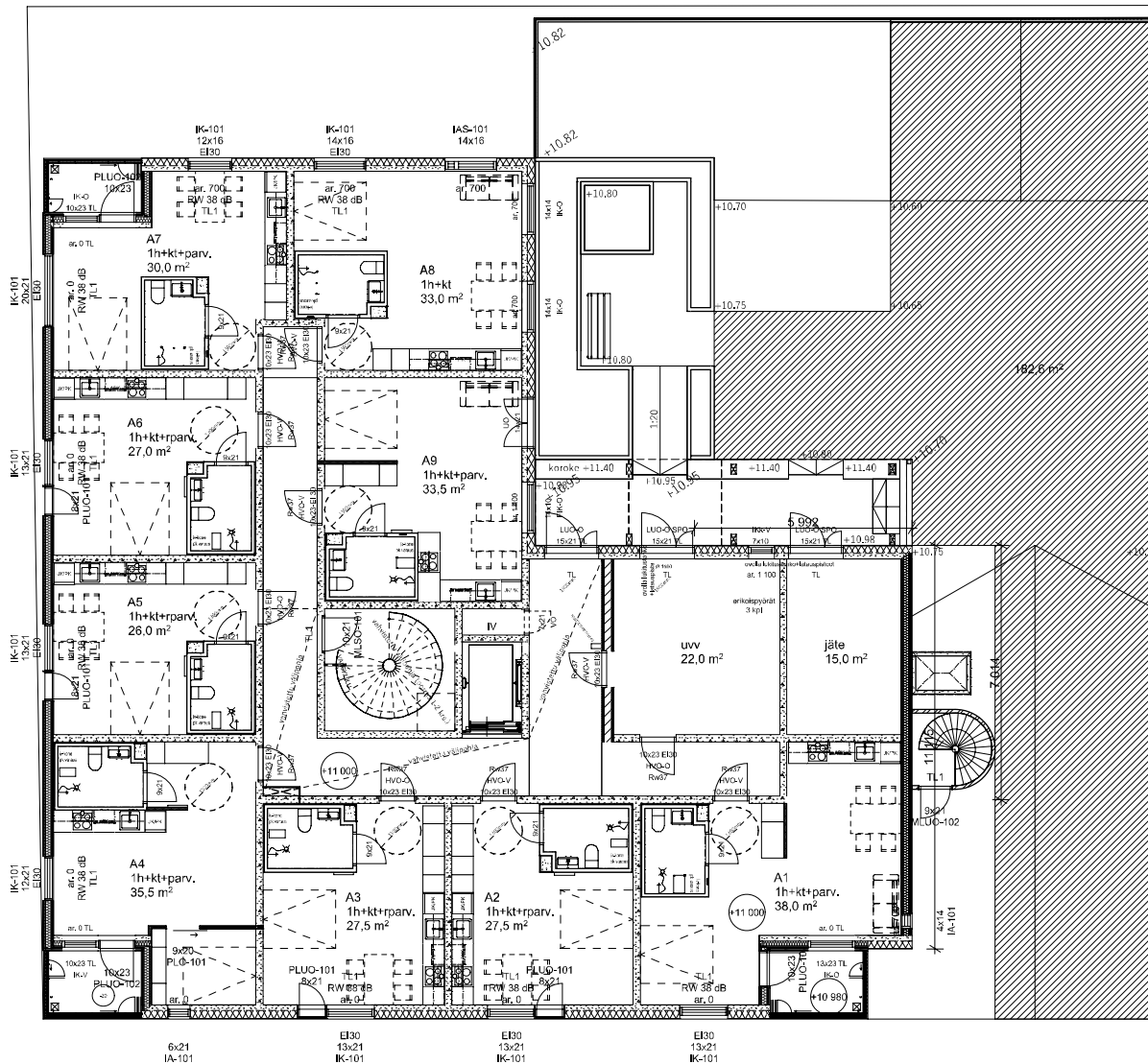
TALOUSRAKENNUS.
 Talousrakennuksen osalta rakennusoikeutta ei ole käytetty.

Austavan alueen pinta-ala yht.		Rakennusmaa					TILAVUUS	
Leveys	Syvyys	Kokoo	Pinta-ala	Tilavuus	Rakennusmaasta	Pohjan vuorokilki	Tilavuus	Tilavuus
Linnalla 1	8,00	4,50	3,9	38,8	24,2	2	2	5,71
Linnalla 2	8,70	4,80	3,9	37,8	24,2	2	2	RYTTÄÄ

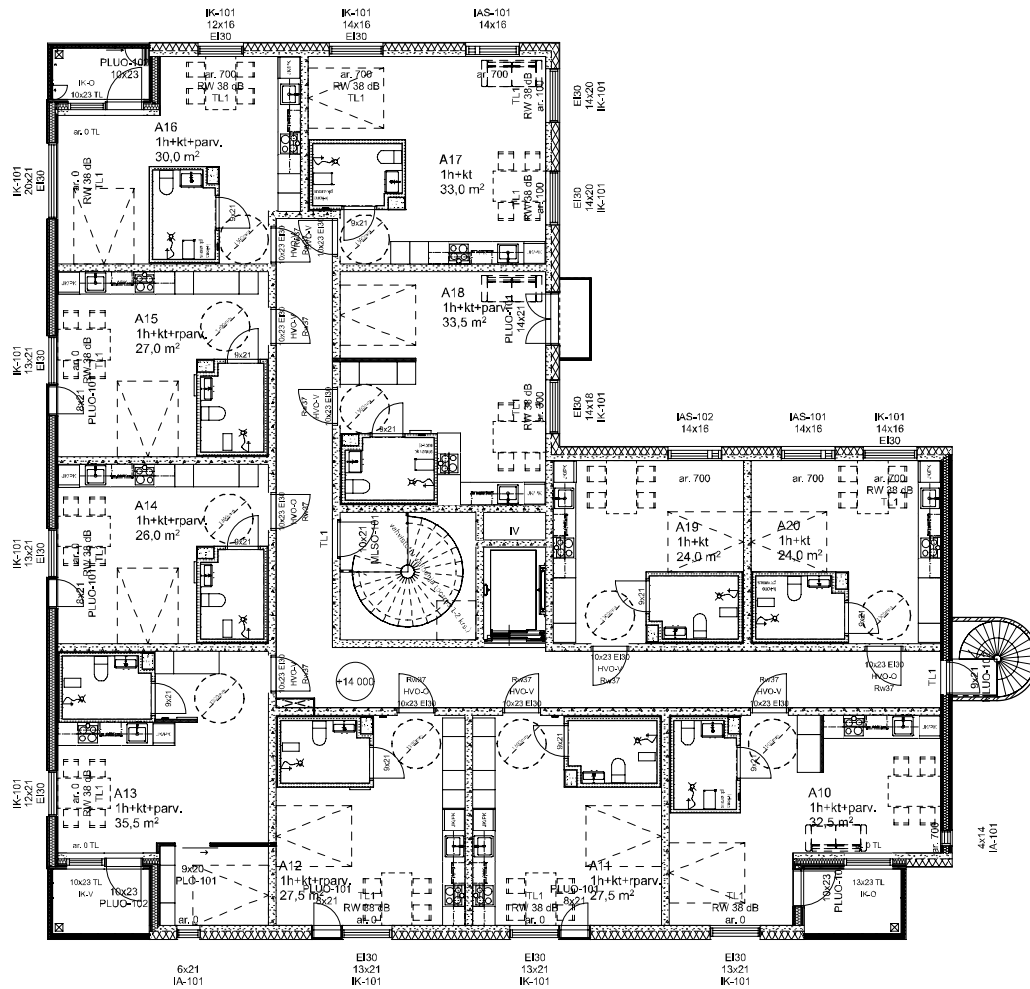
Revisio	Muutos	Päivämäärä	
II	18	121	
Kaupunginosa/kylä	Kortteli/tila	Tontti/Rno	Viranomaisen merkintä/varten
II	18	121	
Rakennustoimenpide	Tasokoordinaatio	Korkeusjärjestelmä	Piirustustaji
UUDISRAKENNUS	ETRS-GKxx	N2000	
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Piirustuksen sisältö		
Asunto- OY Linnankatu 31	Mittakaava		
Linnankatu 31	Asemapiirustus		
90100 Oulu	1:200		
	1:4,46		
Yritys, yhteystiedot, suunnittelijan nimi ja yhteystiedot	Työnumero	Piirustuksen tunnus	Revisio
SSA	0000	002/001	1:1,25
Topias Laurila	Suunnitteluala		
Rakennusarkkitehti AMK	Tiedoston nimi	Päivämäärä	
+358 50 123456	BIM/cloud: SSA-BIM-Cloud-	9.5.2023	
etunimi.sukunimi@ssa.fi	BIM/cloud: SSA_Asumin/Oulu		
Äyritie 8 A 01510 Vantaa	Linnankatu/Oulu/linnankatu_31	ARK	



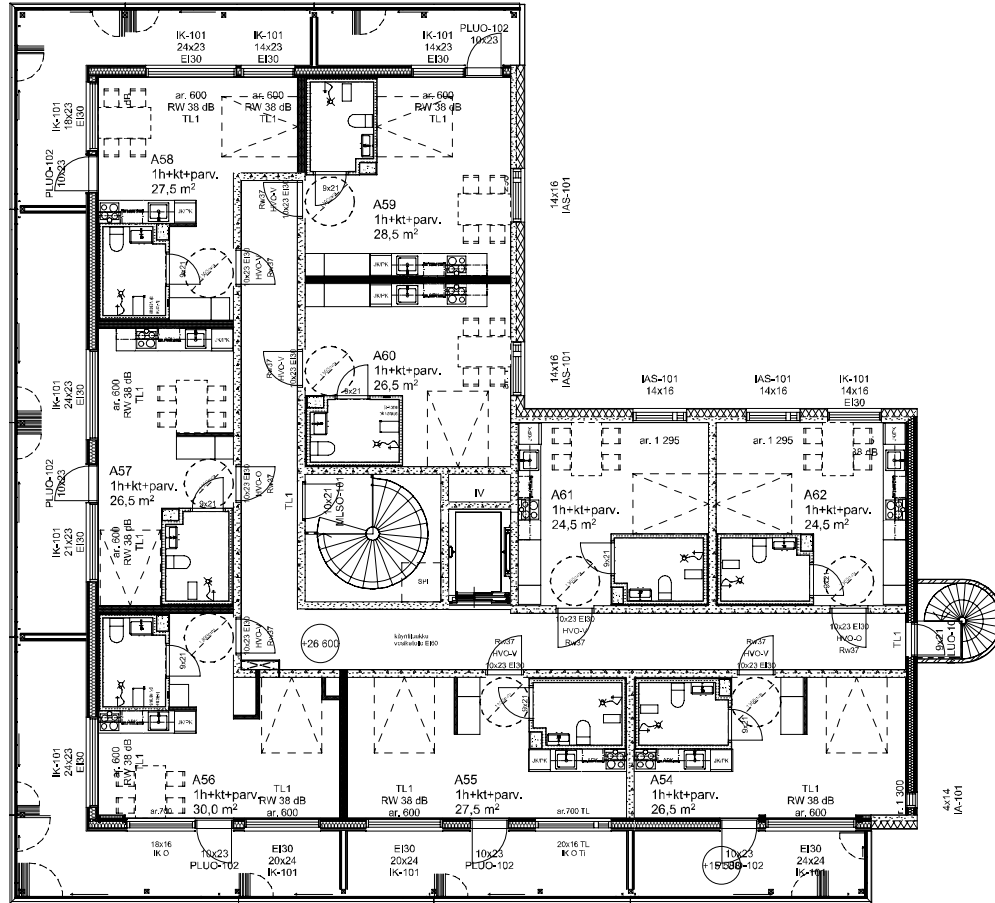
Revisio	Muutos			Päivämäärä
Kaupunginosa	Korttelit	Tontti	Vranomaisen merkintäjä varten	
11	18	121	Pirustustaj	
Rakennusjärjestelmä	Tiiviskoordinaatio	Korkkujärjestelmä	Pirustuksen sisältö	
LOUISBRÄNNEN	ETRS-GKxx	N2000	Mitakaava	
Asunto-OY Linnankatu 31	90100 Oulu		1:100	
Työnumero	Pirustuksen tunnus	Revisio		
0000	003-001			
Yritys yhteystiedot, suunnittelijan nimi ja yhteystiedot	Suunnitteluala		Tiedoston nimi	Päivämäärä
SSA Lyyritie 8 A 01510 Vantaa	Topias Laurila Rakennusarkkitehti AMK +358 50 123456 etunimi.sukunimi@ssa.fi		ARK	9.5.2023
			BIMcloud/SSA Asunnot/Oulu	Linnankatu/Oulu Linnankatu 31



Revisio	Muutos	Päivämäärä
Kaupunginosa	Korttelin nro	Talustalustunnus
II	18	121
Rakennusjärjestelmä	Tasokoordinaattisto	Korkeusjärjestelmä
LUONNOSRAKENNUS	ETRS-GKxx	N2000
Yhteisö: Asunto-OY Linnankatu 31		
Pirustuksen osasto		
1. kerros		
Mittakaava		1:100
Työnumero	Pirustuksen tunnus	Revisio
0000	003-002	
Yritys, yhteystiedot, suunnittelijan nimi ja yhteystiedot		
SSA Topias Laurila Rakennusarkkitehti AMK +358 50 123456 etunimi.sukunimi@ssa.fi		
Suunnitteluala		Päivämäärä
ARK		9.5.2023
Suunnittelun nimi		BIMcloud/SSA-Asunnot/Oulu
Tiedoston nimi		Linnankatu/Oulu Linnankatu 31



Revisio		Muutos		Päivämäärä
Käytännönmuutokset				
Kaupunginhosakylä	Korttelin/tila	Talon/ryhmä	Viranomaisten merkintöjä varten	
II	18	121		
Rakennusjärjestelmä	Tuotteen/valmistaja	Korkeusjärjestelmä	Pirustustilaja	
LUONNOSRAKENNUS	ETRS-GKxx	N2000		
Yrityksen nimi ja osoite				Mittakaava
Asunto- OY Linnankatu 31				2. Kerros
Linnankatu 31				1:100
90100 Oulu				
Yrityksen yhteystiedot, suunnittelijan nimi ja yhteystiedot				
SSA		Topias Laurila		Päivämäärä
Lyyritie 8 A 01510 Vantaa		Rakennusarkkitehti AMK		9.5.2023
		+358 50 123456		
		etunimi@sukunimi@ssa.fi		
Suunnitteluala		Tiedoston nimi		
ARK		BIMcloud/SSA Asunnot/Oulu		
		Linnankatu/Oulu Linnankatu 31		



Revisio	Muutos	Päivämäärä		
II	Kaupunginosa-alueen korttelin ja tonttien numero	18	121	
II	Rakennusjärjestelmä	LUONNOSRAKENNUS	ETRS-Gkxx	N2000
Yhteisö: Asunto-OY Linnankatu 31, Linnankatu 31, 90100 Oulu		Viranomaisten merkintäjä varten		
Yhteisön nimi ja osoite		Pirustuslaji		
Yhteistyötiedot, suunnittelijan nimi ja yhteystiedot		Pirustuksen sisältö		
SSA /yrittäjä 8 A 01510 Vantaa		Mittakaava		
Topias Laurila, Rakennusarkkitehti AMK, +358 50 123456, etunimi.sukunimi@ssa.fi		6. Kerros		
		1:100		
		Työnumero	Pirustuksen tunnus	Revisio
		0000	003-007	
		Suunnitteluala	Tiedoston nimi	Päivämäärä
		ARK	BIMcloud/SSA Asunnot/Oulu	9.5.2023
			Linnankatu/Oulu Linnankatu 31	



Julkisivu kolliiseen

1:100



Julkisivu kaakkoon

1:100

SSA		Ark		Ark	
Projekti: Jukka Kunta: Oulu Keskustie 31 90100 Oulu	Kaudin alku: 2023 Kaudin loppu: 2024 Piirustuksen nimi: Jukka Piirustuksen numero: 1:100	Suunnittelija: SSA Suunnittelija: SSA Suunnittelija: SSA	Suunnittelija: SSA Suunnittelija: SSA Suunnittelija: SSA	Suunnittelija: SSA Suunnittelija: SSA Suunnittelija: SSA	Suunnittelija: SSA Suunnittelija: SSA Suunnittelija: SSA



Suunnittelutoimiston yhteystiedot

SSA

Äyritie 8 A 01510 Vantaa

Suunnittelijan nimi, tutkinto ja yhteystiedot

Topias Laurila, Rakennusarkkitehti AMK
etunimi.sukunimi@ssa.fi

Piirustuksen nimi

Näkymä Linnankadulta

Rakennuskohteen nimi ja osoite

Asunto- OY Linnankatu 31
Linnankatu 31, 90100 Oulu



Suunnittelutoimiston yhteystiedot

SSA

Äyritie 8 A_01510 Vantaa

Suunnittelijan nimi, tutkinto ja yhteystiedot

Topias Laurila, Rakennusarkkitehti AMK
etunimi.sukunimi@ssa.fi

Piirustuksen nimi

Näkymä Linnankadulta

Rakennuskohteen nimi ja osoite

Asunto- OY Linnankatu 31
Linnankatu 31, 90100 Oulu



Suunnittelutoimiston yhteystiedot

SSA

Äyritie 8 A, 01510 Vantaa

Suunnittelijan nimi, tutkinto ja yhteystiedot

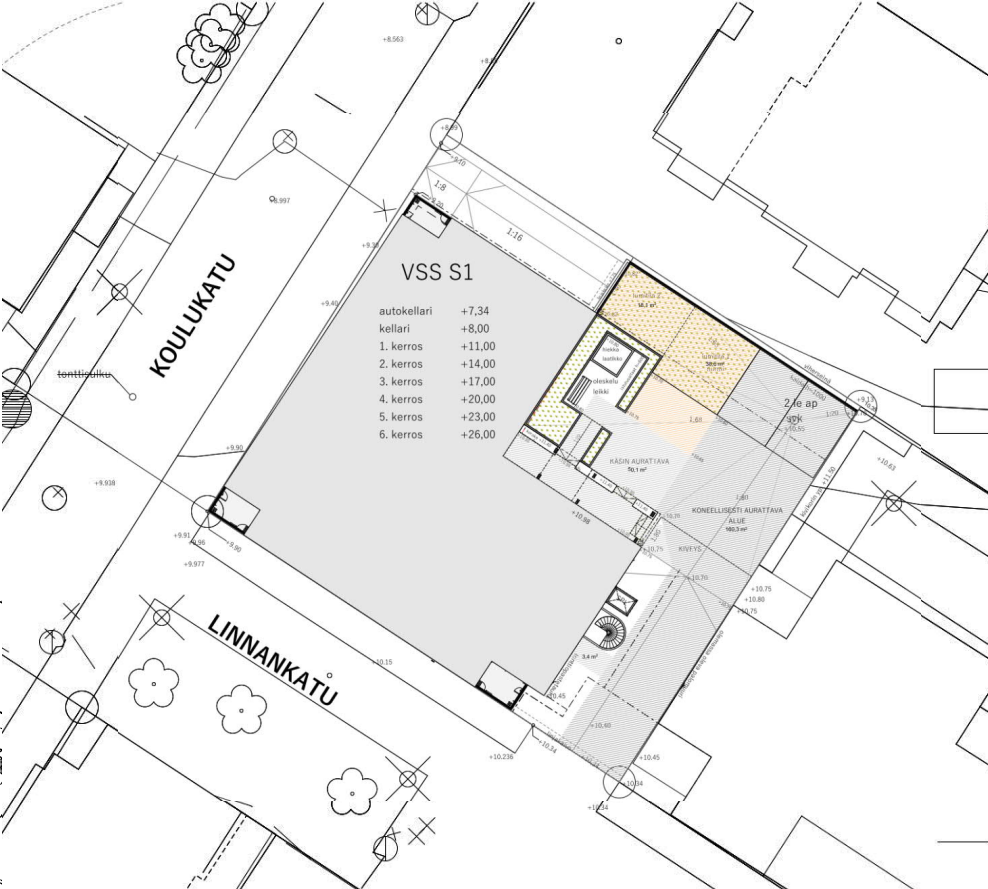
Topias Laurila, Rakennusarkkitehti AMK
etunimi.sukunimi@ssa.fi

Piirustuksen nimi

Näkymä Linnankadulta

Rakennuskohteen nimi ja osoite

Asunto- OY Linnankatu 31
Linnankatu 31, 90100 Oulu



VSS S1

autokellari	+7,34
kellari	+8,00
1. kerros	+11,00
2. kerros	+14,00
3. kerros	+17,00
4. kerros	+20,00
5. kerros	+23,00
6. kerros	+26,00

MERKINTÖÄ

- Numi, kaavuluokka h.200mm
- Turvallastat, 500x500, hammaa
- Kiveys, koneellisesti aurattavan alueen laatan paksuus 80mm
- Isutettava lehtipensas pihasuunnitelman mukaan
- LEIKKIVÄLINEET
 - le 1. Jousikeinu esim. Lappset Heinäsiirika 137303_M, Sertifikaatti EN 1176-1, 6TUO
- le 2. Heikkelaatikko esim. Lappset Heikkelaatikko 137400_M, Sertifikaatti EN 1176-1 TUO

LUMTILALASKELMA

Aurattavan alueen pinta-ala yht. **211**

	leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Normaalisuunnitelman pohjan vaakuus	TIIVYYSLUOKKA	TIIVYYSLUOKKA
Linnankatu	8,00	4,81	1,9	38,8	24,2	2 syytyysluokassa	-	5,71
Linnankatu	9,01	4,89	1,8	37,8	22	2 syytyysluokassa	-	RIITTÄÄ

HULEVESIEN KÄSITTELY

Hulevesien mitoituslaskelmat tarvittaviksi esitettiin perustettua, jossa nykyisillä tornilla lähtevä hulevesivirtaus ei rakentamisen seurauksena kasvaisi. Mitoitusasteena esitettiin käytettäväksi hajautettua hulevesien määrälliseen hallintaan perustavaa lyhyehköä kerran viidessä vuodessa kestävää 10 minuutin sadetta.

Tornille on suunniteltu autokellariin 5-6-kerroksien asuinkeuhkasto ja autokellari tulee koko tornin alle. Perusmaa on suunniteltu alueella pintaosiltaan heikkaita siltiä ja siltistä hiekkaa ja syvennää siltistä moreenia. Pohjavedenpinta on alueella 1,5...3,0 m nykyisen maanpinnan alapuolella. Näin ollen hulevesien imeytämisen tornilla ei ole mahdollista.

Vettä läpäisemättömillä pinoilla tulevia viivytetään alueella siten, että viivytysalliedien mitoituslaskelma tulee olla yksi kuutiometri jokaisa sataa vettä läpäisemättömällä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -alttien tai -säiliöiden tulee liittyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja viivytysjärjestelmä varustetaan olevaan hulevesiverkostoon liitettävällä viivytysputkistolla. Hulevesiverkoston johdettava vesimäärä ei rakentamisen jälkeen mitolusadellantessa saa ylittää nykyistä virtamaa 8,3 l/s.

Mitoitusadetta suuremmalla rannakasteella 110a, 10 min. sadeteesien annetaan nousta ja varastoitua pih- ja kulkualueilla pinoille, josta vedet satteen jälkeen purkautuvat olevaan hulevesiviemäriin. Tornille varastoitavaksi esitettiin vesimäärä olisi 1/10a, 10 min rannakasteella noin 3,0 m³.

Tulvatilanteessa vesien annetaan aluksi nousta ja varastoitua pih- ja kulkualueilla pinoille, jonka jälkeen vesien annetaan poistua pintavaluun suunniteltavaa tulvareittiä pitkin Linnankadulle ja Koulukselle, niin että rakennukset eivät jätse kastumisiin. Laskelman mukaan rakentamisen jälkeisessä tulvatilanteessa Koulukselta suunniteltu valui 17,0 l/s virtamaa, eli viidenkymmenen minuutin aikana yhteensä 53,7 m³. Kasvua nykyiseen tilanteeseen tulisi 5,7 lit, eli viidenkymmenen minuutin aikana 17,1 m³.

Katovedet johdetaan sadevesijärjestelmän kautta hulevesiviemäriin.

Kaavamääräysten mukaisesti toteutuu edellä mainittua menettelyä.

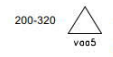
PELASTAUTUMINEN

Asuntojen varatonta toimivat parvekkeilla parvekkeet ja ranskalaisilla parvekkeilla ranskalaisen parvekkeen osat Kouluksella ja Linnankadun puolella.

Hätäpoistuminen irtakaustolla nostamalla parvekkeen kautta tai sisäpohja varusteluun 600x600 kautta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 2 ALK Yhdistetty Liike- ja Asuinkeuhkastoalueen korttelialue.
- 82 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 82-1 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
- 84 Kortteli, korttelinosan ja alueen raja.
- 85-1 Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 86-1 Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 91-2 II VAA Kaupunginosan numero.
- 92-2 VAA Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93 18 Korttelin numero.
- 96-1 2400+1400 Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroksien nelioimetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan nelioimetreissä.
- 100 VI Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
- 113 Rakennusala.
- 113-2 kt Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
- 120 ma Maanlainen tila.
- 124-1 ma-ajo Alueen osa, johon saa sijoittaa maanlaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
- 133-101 le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 159 Kataluueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 163-3 1ap/210 as m2 Merkinä osoittaa, kuinka monta asutokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- 190-3 Merkinä, jonka osoittamalla paikalle on rakennettava muuri.



vaas-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
 Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleaksi rapattuja. Parvekkeiden taustaseinät sekä ylimmän kerroksen sisävedettyjen osien julkisivut voivat poiketa väritään ja materiaaliltaan muista julkisivuista. Parvekkeet tulee lasittaa.
 Rakennuksen kattomuodon tulee olla tasakattomainen.
 Rakennukseen ei saa tehdä ullakkokerrosta.

Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansipohjalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikatot yläpuolella on sijoitettava rakennuksen kokonaisuutena ja julkisivuarkkitehtuurin. Kerroksissa olevien teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytysmekanismien asiantuntijan lausunnon mukaan suunniteltavaa vaimennuksen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä viher suunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pih-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

Vettä läpäisemättömillä pinoilla tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytysalliedien mitoituslaskelma tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaisa sataa vettä läpäisemättömällä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -alttien tai -säiliöiden tulee liittyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Viivytysjärjestelmä varustetaan olevaan hulevesiverkostoon liitettävällä viivytysputkistolla.

Pih-alueella on varmistettava istutusalueiden kasvu edellytykset riittävästi istutusalueilla, joille voidaan istuttaa myös erikoisia pensaita ja pieniä puita. Kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.

Korttelialueen liiankäyttö mitoitetaan asemakaavakartassa esitetyt pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisesti velvoitetaan voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoa. Joustotilakkeet ja palvelu toimivuus osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisellä selvityksellä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainittua lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintinormin järjestämisessä käytetään joustotehtäviä.

Tapauskohteisat joustomahdollisuudet pysäköintinormin:
 - Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa, jousto enintään -10 %.
 - Yksi yhteiskäyttökohta korvaa viisi autopaikkaa. Jousto enintään -10 %. Lupaa haketaan tulee osoittaa rakennusluvun yhteydessä palveluun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttökohtien järjestämisestä tulee olla maininta pihajärjestelyssä.

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerroksisissa tai seinätiloissa. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotehtäviä, 50 % sijaan vähintään 75 % polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa edellä mainituilla tavalla. Muut polkupyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerroksisiin tai seinätiloihin. Kaikki ukona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan oven tulee olla helposti avattavissa ja mitoituksen mahdollista talutus ukoo pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai lausia, jonka enimmäiskaltevyys on 8 %. Polkupyörien pysäköintialue ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asuinkeuhkastoalueen ulkoilmanvaihtotilassa tulee lisäksi varata tila yhdeksi erikoispyörä-, polkupyörän perävaunuille tai muulle liikunnan apuvälineelle alkavaa tulhatta asutokerroksien kerrosalaneliömetriä kohti.

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

SENIORTALO

ASUNRAKENNUKSEN PALOLUOKKA P1

Kaavan mukainen rakennusluokka 2400 K-m² (päärakennus)
 Kaavan mukainen rakennusluokka 400 K-m² (talousrakennus)

LAAJUUSTIEDOT (käytetty rakennusluokasta):

PÄÄRAKENNUS:

Palokukka P1

KOKONAISALA	kellarikerros - 6. kerros	3328,5 m ²
KERROSALA	kellarikerros - 6. kerros	2556,5 m ²
KERROSALUEKUSALA 250 mm	kellarikerros - 6. kerros	2605,0 m ²
HUONEISTOALA	1. - 6. kerros	1828,5 m ²
KELLARIN PINTA-ALUA		323,5 m ²
AUTOKELLARIN PINTA-ALUA		431,0 m ²
Asuntojen lukumäärä	50 kpl	hahpa
+YHTEISTILA, MONIKÄYTTÖTILA JA TOIMISTOHUOLTO		36,5 tilm ²

AUTOKELLARI

Oulun kaupunki, Pysäköintinormit
 Ylituotanto, suomen keuhkastoalue

Velvoiteautopaikkojen määrä:
 Kierrosala: 1270 apik-m²
 = 2405/270 = 9 ap./241E-ap
 - autopaikoista 4 kpl sähköautopaikkoja
 - 6 kpl sähköpaikkavarauksella

Hotellivieras:
 alustavan tiedon mukaan 1200 apik-m²
 = 2405/200 = 12 ap
 - autopaikoista 4 kpl sähköautopaikkoja
 - 6 kpl sähköpaikkavarauksella
 - 2 kpl le-ap pihakannella

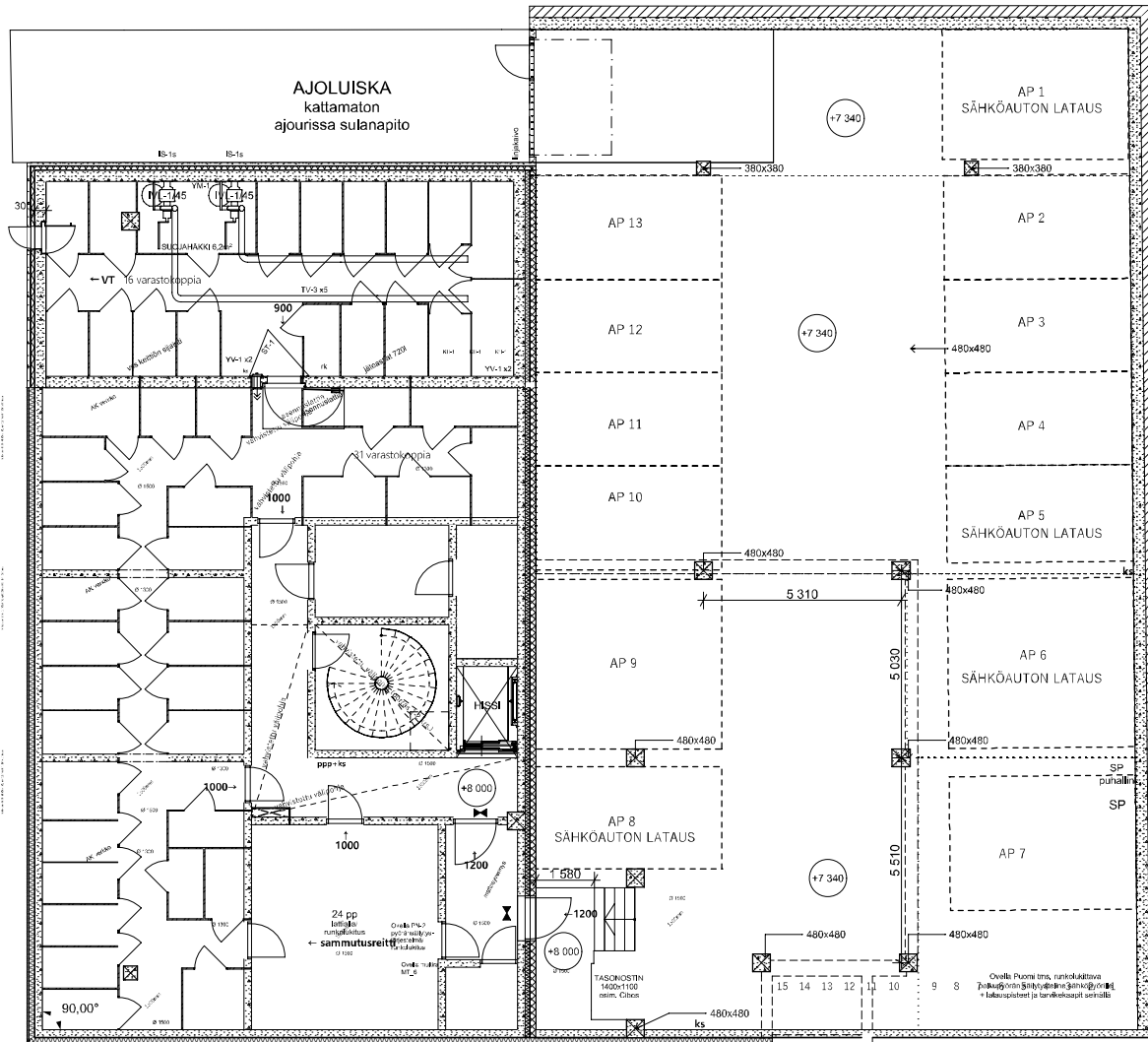
Velvoitepyöräpaikkojen määrä:
 Ylituotanto: pohjoispuolelta 1700 k-m²
 = 80. pp. joista 75 % toteutettu laadukkaalla pysäköintipaikoilla = 60 pp

-kellarikerros UVV	(tallilla/runkolukitus)	21 pp
-kellarikerros/autokellari	(tallilla/runkolukitus, istutuspeite)	15 pp
-1 kerros UVV/UVV	(21 tallilla/runkolukitus, joista 3 kpl erikoispyörä)	21 pp
-säilytys ulkotilassa	(runkolukitus)	20 pp
-Yhteisä		80 pp

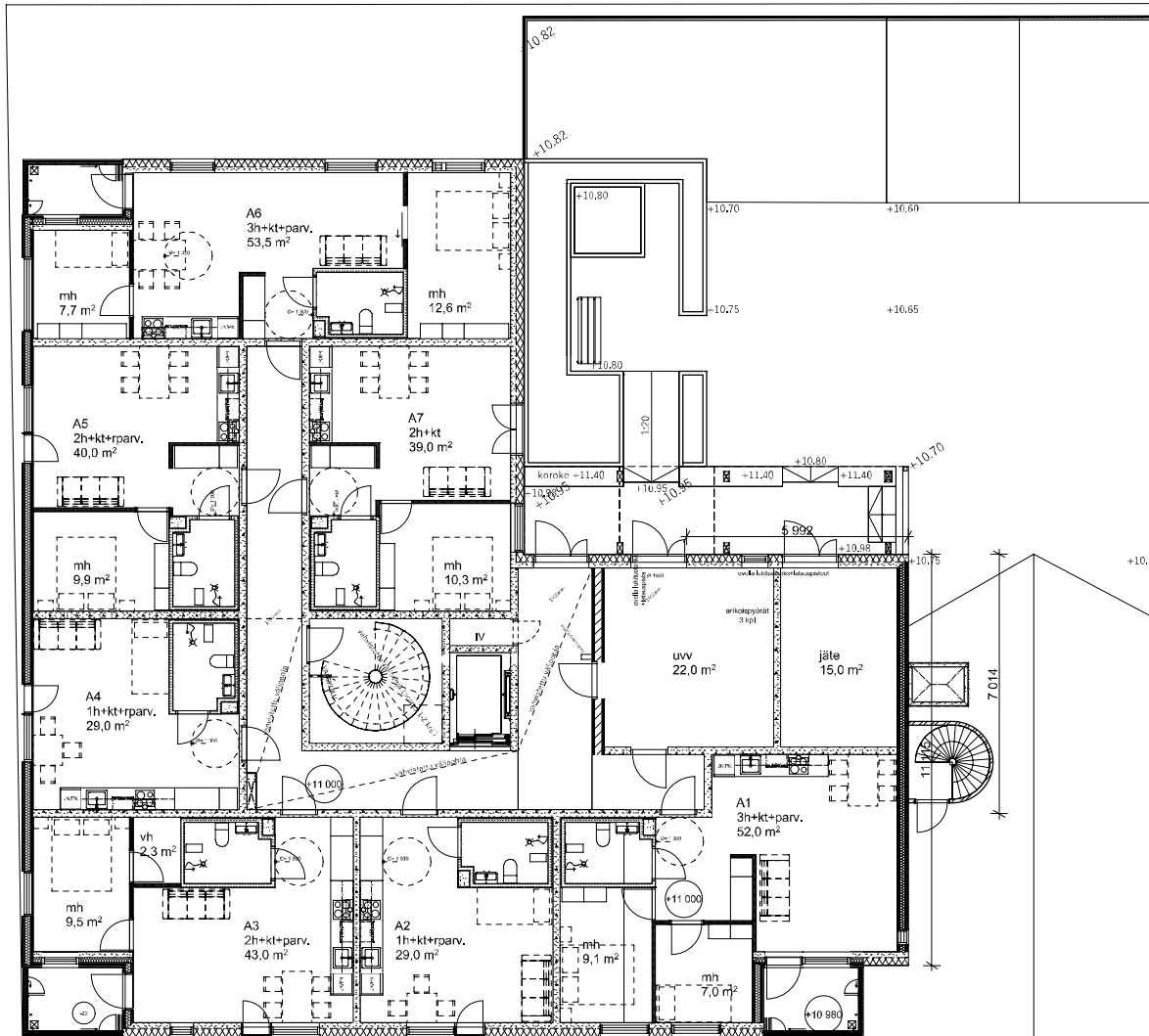
TALOUSRAKENNUS:


Talousrakennuksen osalta rakennusluokasta ei ole käyty.

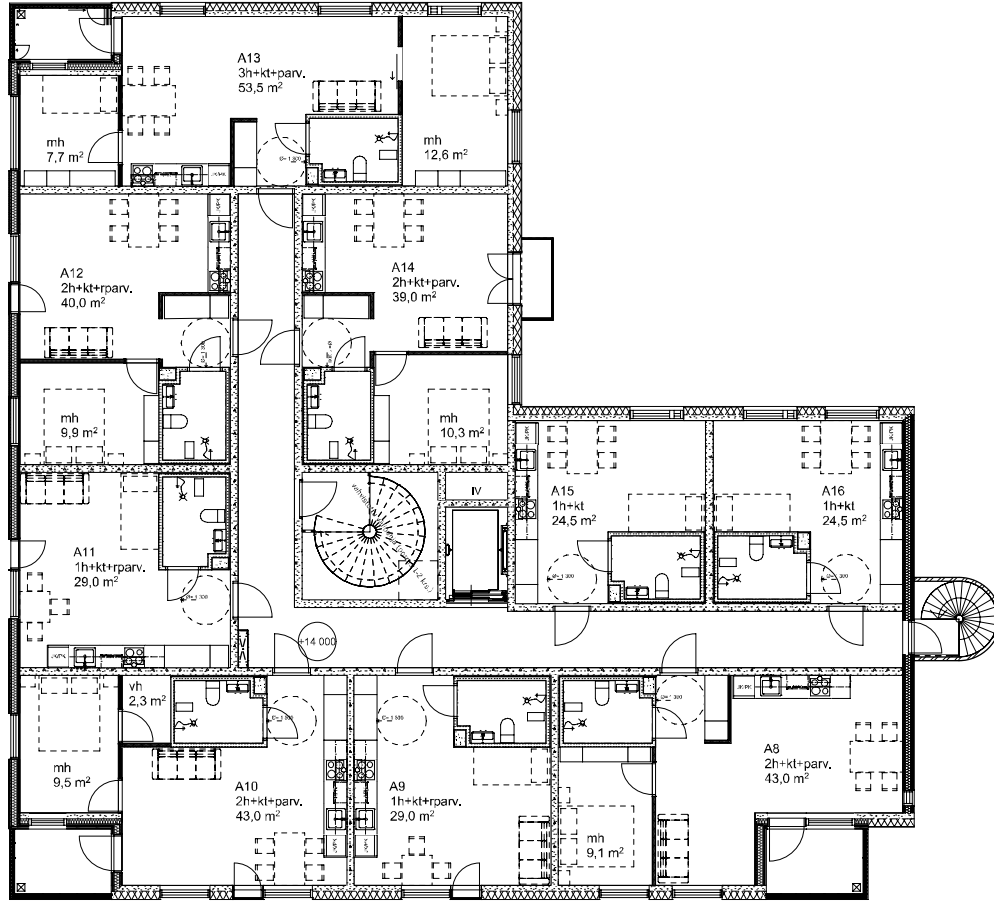
Revisio	Muutos		Päivämäärä
Kaupunginosayöä	Korttelitila	TorninR:n:o	
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennusohjelmako	Tasokoordinaatio	Korkeusjärjestelmä	
LUJDIRAKENNUS	ETRS-GKxx	N2000	
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Pirustussijai		
Asunto- OY Linnankatu 31	Pirustuksen sisältö		
Linnankatu 31	Asemapiirustus		
90100 Oulu	1:200,		
	1:1,25		
Työnumero	Pirustuksen tunnus	Revisio	
0000	002-001		
Viranomaisen merkintöjä varten	Suunnitteluala		
	Tiedoston nimi		
	Päivämäärä		
	9.5.2023		
SSA	Topias Laurila		
	Rakennusarkkitehti AMK		
	+358 50 123456		
	etunimi.sukunimi@ssa.fi		
Äyriite 8 A. 01510 Vantaa	ARK		



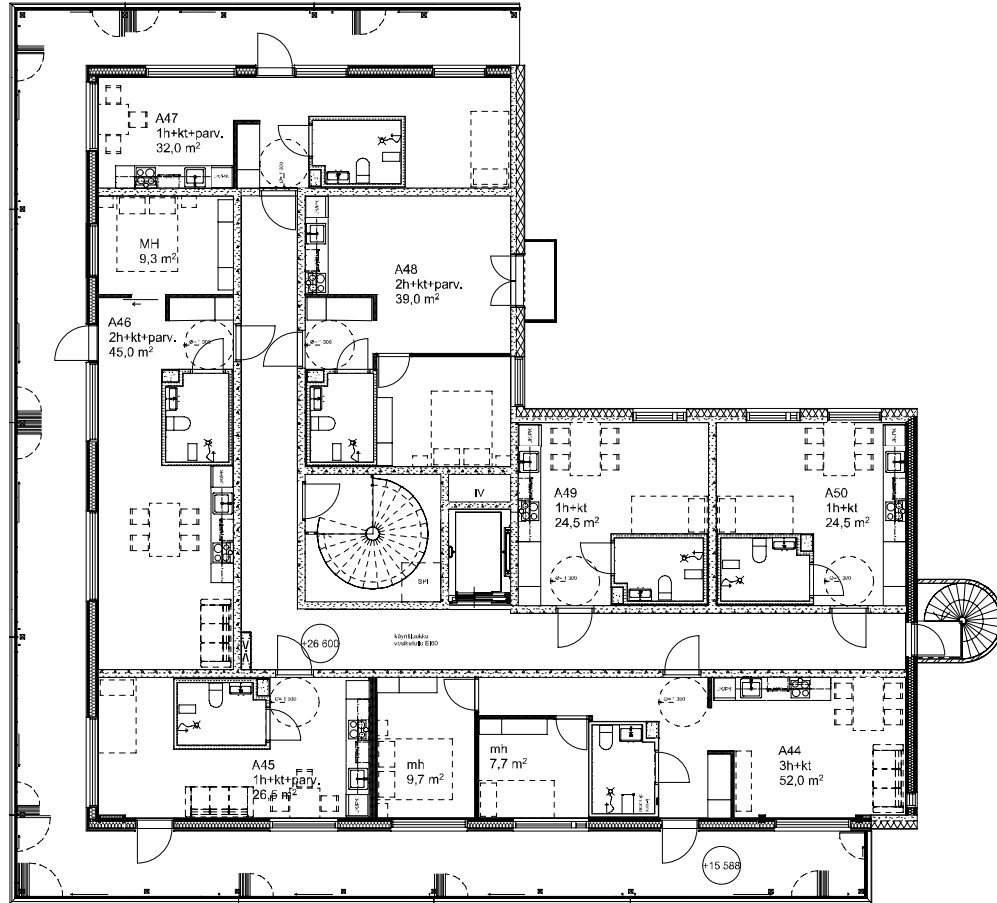
Revisio	Muutos	Päivämäärä	
Kaupunginosakylä	Korttelin nro	Tontin nro	Viranomaisen merkintäjä varten
II Kaupunginosa	18	121	Piirustustilaj
Rakennusvaihe	Tiiviskoordinaatio	Korkkujärjestelmä	Piirustuksen sisältö
UUDISRAKENNUS	ETRS-GKxx	N2000	Mittakaava
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Asunto- OY Linnankatu 31 Linnankatu 31 90100 Oulu		0. Kellari 1:100
Yritys, yhteystiedot, suunnittelijan nimi ja yhteystiedot	Työnumero	Piirustuksen tunnus	Revisio
SSA Topias Laurila Rakennusarkkitehti AMK +358 50 123456 etunimi.sukunimi@ssa.fi	0000	003-001	Revisio
	Suunnitteluala		Tiedoston nimi
ARK		9.5.2023	



Revisio	Muutos		Päivämäärä
Kaupunginosakylä	Korttelikita	Tonttir/No	Viranomaisen merkintäjä varten
11 Kaupunginosa	18	121	Piirustustilaji
Rakennusvaihe	Tasakoordinaatio	Korkeusjärjestelmä	Piirustuksen sisältö
UUDISRAKENNUS	ETRS-GKxx	N2000	Mittakaava
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Asunto- OY Linnankatu 31 Linnankatu 31 90100 Oulu		1. kerros 1:100
Yritys, yhteystiedot, suunnittelijan nimi ja yhteyshenkilö	Työnumero	Piirustuksen tunnus	Revisio
 SSA Yritys 8 A 01510 Vantaa	Topias Laurila Rakennusarkkitehti AMK +358 50 123456 etunimi.sukunimi@ssa.fi	0000	003-002
	Suunnitteluala	Tiedoston nimi	Päivämäärä
	ARK		9.5.2023



Revisio Muutos		Päivämäärä
Kaupunginosakylä II Kaupunginosa	Korttelitila 18	Talustil.n:o 121
Rakennusmaa- ja LUJDIRAKENNUS	Tasacoordinaatio ETRS-GKxx	Korkkujärjestelmä N2000
Rakennuskohteen nimi ja osoite Asunto- OY Linnankatu 31 Linnankatu 31 90100 Oulu		Viranomaisten merkintä varten Pirustustilaji Pirustuksen sisältö Mittakaava
Yritys, yhteystiedot, suunnittelijan nimi ja yhteyshenkilö SSA Topias Laurila Rakennusarkkitehti AMK +358 50 123456 etunimi.sukunimi@ssa.fi		Pirustuksen tunnus 003-003
Päivämäärä 9.5.2023		Revisio
Suunnitteluala ARK		Tiedoston nimi



Revisio	Muutos		Päivämäärä
Kaupunginosakylä	Korttelikita	TonttiR:n:o	Viranomaisen merkintäjä varten
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennusvaihe	Tasakoordinaattisto	Korkeusjärjestelmä	Piirustustyyli
UUDISRAKENNUS	ETRS-GKxx	N2000	
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Yritys, yhteystiedot, suunnittelijan nimi ja yhteyshenkilö		Piirustuksen sisältö
Asunto- OY Linnankatu 31	SSA Topias Laurila		Mittakaava
Linnankatu 31	Rakemusarkkitehti AMK		6. Kerros
90100 Oulu	+358 50 123456		1:100
	etunimi.sukunimi@ssa.fi		Työnumero
			0000
			Piirustuksen tunnus
			003-007
			Revisio
			Suunnitteluala
			Tiedoston nimi
			Päivämäärä
			9.5.2023
			ARK



Suunnittelutoimiston yhteystiedot

SSA

Äyritie 8 A 01510 Vantaa

Suunnittelijan nimi, tutkinto ja yhteystiedot

Topias Laurila, Rakennusarkkitehti AMK
etunimi.sukunimi@ssa.fi

Piirustuksen nimi

Näkymä Linnankadulta

Rakennuskohteen nimi ja osoite

Asunto- OY Linnankatu 31
Linnankatu 31, 90100 Oulu



Suunnittelutoimiston yhteystiedot

SSA

Äyritie 8 A_01510 Vantaa

Suunnittelijan nimi, tutkinto ja yhteystiedot

Topias Laurila, Rakennusarkkitehti AMK
etunimi.sukunimi@ssa.fi

Piirustuksen nimi

Näkymä Linnankadulta

Rakennuskohteen nimi ja osoite

Asunto- OY Linnankatu 31
Linnankatu 31, 90100 Oulu



Suunnittelu- ja yhteistyötiedot

SSA

Äyritie 8 A, 01510 Vantaa

Suunnittelijan nimi, tutkinto ja yhteistyötiedot

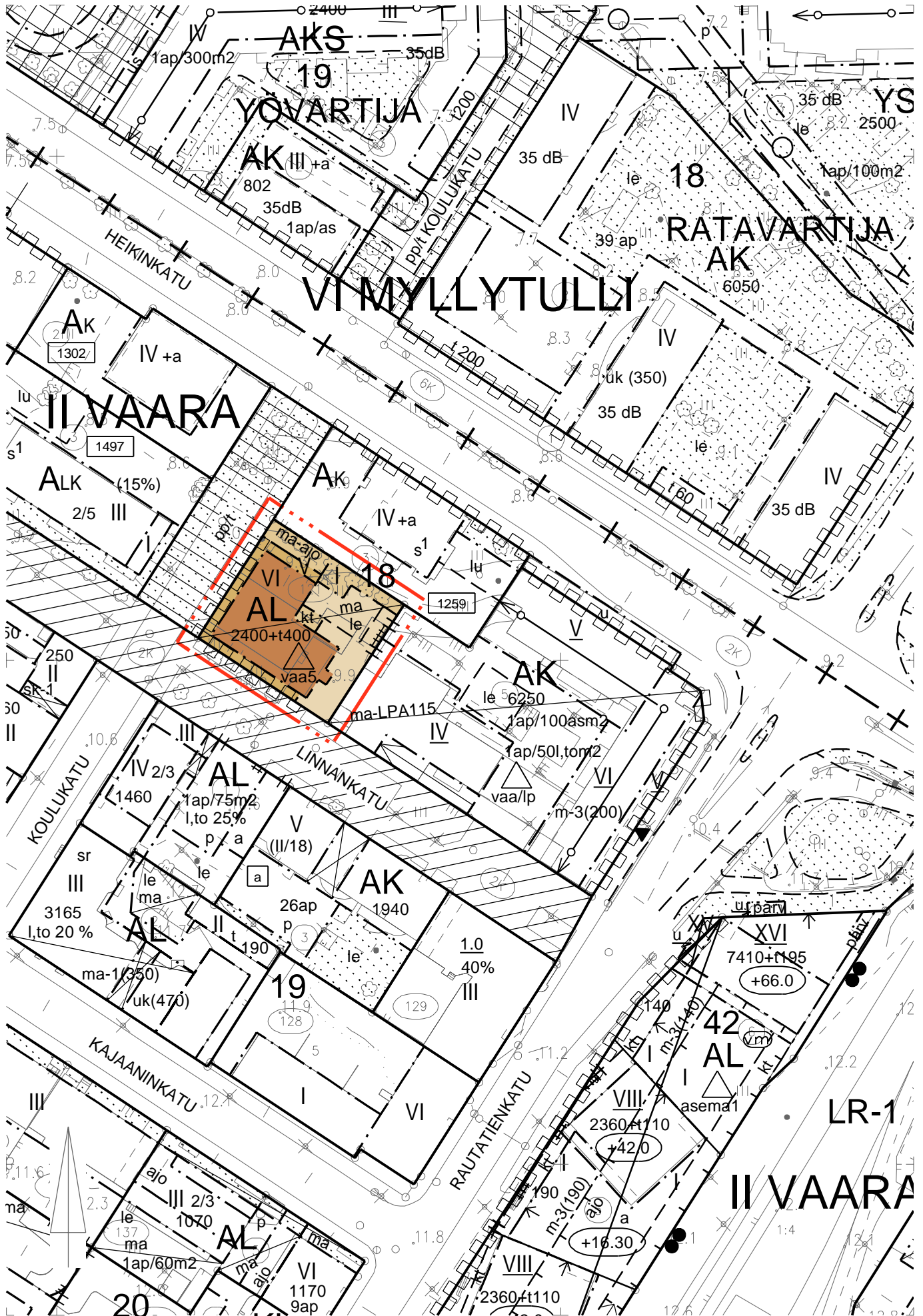
Topias Laurila, Rakennusarkkitehti AMK
etunimi.sukunimi@ssa.fi

Piirustuksen nimi












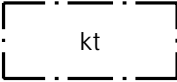
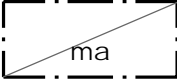
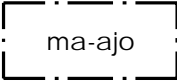


Näkymä Linnankadulta

Rakennuskohteen nimi ja osoite

Asunto- OY Linnankatu 31
Linnankatu 31, 90100 Oulu



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

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 asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
96-1	2400+t400	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan 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.

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 lasittaa.

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 läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytyssäiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Viivytysjärjestelmä varustetaan olevaan hulevesiverkostoon liitettävällä ylivuotoputkistolla.

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

Pysäköinti:

Asuntojen pysäköinti- ja pyöräpysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuntokerrosala, 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. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijöitä, 50 % sijaan vähintään 75 % polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa edellä mainitulla tavalla. 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 %. Asuinkeuhkalojen 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.