

Asemakaavan selostus

LUONNOS

19.5.2025 päivättyyn Oulun kaupungin Myllytullin (VI) kaupunginosan korttelin 5 tontteja 17–20 koskevaan asemakaavan muutokseen

KASARMINTIE 4A JA 6 SEKÄ MAKASIINIKATU 2 JA 4

Kaavatunnus 564-2606

Diaarinumero OUKA/4873/2024



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen liitteet.....	3
1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä	3
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....	5
2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	6
3. Asemakaavan suunnittelu.....	10
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	10
3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....	10
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.4 Suunnittelun tavoitteet.....	11
3.5 Aiemmat suunnitelmavaihtoehdot (2021).....	13
3.6 Voimassa olevan asemakaavan viitesuunnitelma (2022).....	15
3.7 Suunnittelun pohjaksi laaditut selvitykset.....	16
3.8 Kaavamuutosta varten tarkistettu viitesuunnitelma (2025).....	17
4. Asemakaavan kuvaus	19
4.1 Kaavakartta määräyksineen	19
4.2 Kaavan keskeiset vaikutukset.....	20
5. Asemakaavan toteutus	25

Kansikuva: Asemakaavan likimääräinen muutosalue esitettynä opaskartalla.

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Myllytullin (VI) kaupunginosan korttelin 5 tontteja 17–20. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 5 tontit 21–23. Kaavassa esitetään sitova tonttijako.

Kaavan nimi	Kasarmintie 4a ja 6 sekä Makasiinikatu 2 ja 4
Kaavatunnus	564-2606
Kaavan laatija	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo	10.9.2024
Hyväksyminen	_____ on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202__ Asemakaava on tullut voimaan __.__.202__

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Oulun keskustassa, osoitteissa Kasarmintie 4a ja 6 sekä Makasiinikatu 2 ja 4.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla pyritään edistämään liike- ja toimistotilojen toteutumista Valurin kortte-
liin. Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä
Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n sopimukseen yhteistoiminnasta. Yhtiöt ovat esittäneet asemakaa-
van muuttamista pysäköintitalon toteuttamiseksi kaava-alueelle.

1.4 Selostuksen liitteet

- ~~— Asemakaavan seurantalomake __.__.2025~~
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet
- ~~— Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- ~~— Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden (___.2025) muistio~~
- ~~— Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen, luonnos 19.5.2025
- ~~— Tonttijaon muutos __.__.2025~~

1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (maakuntavaltuusto 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kaupunginvaltuusto 18.4.2016 § 25)
- Kaupunkistrategia Oulu 2030 (kaupunginvaltuusto 29.4.2024)
- Oulun kaupungin asemakaava 564-2482 (kaupunginvaltuusto 12.12.2022)
- Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2024–2028 (kaupunginvaltuusto 29.1.2024)
- Oulun seudun pyöräilyn pääreitits suunnitelma ja Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunni-
telma (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019)
- Myllytullin täydennysrakentamisen visio (Oulun kaupunki, Serum Arkkitehdit Oy 1.3.2017)

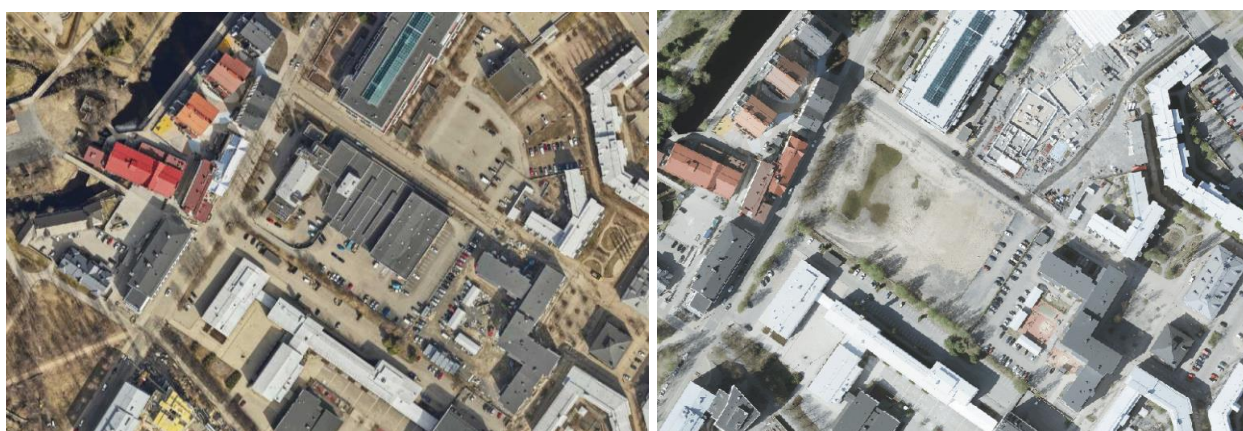
- Päättös Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle, Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018, kaupunginhallitus 26.3.2018 § 82) ja päätös pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta (yhdyskuntalautakunta 27.10.2020 § 507)
- Merikosken voimalaitospatojen ja Oulujoen suistoalueen vahingonvaaraselvitys suurtulvatilanteessa (Oulun kaupunki, Patoturvallisuustyöryhmä 2004)
- Merikosken voimalaitoksen vahingonvaaraselvitys: Etelärannan maapadon päivitys uuden kaavasuunnitelman mukaiseksi (Hartela Forum Oy, Oulun kaupunki, Insinööritoimisto Pekka Leiviskä 2010)
- Päättös suunnitteluvarauksesta Oulun Energia Oy:lle (kaupunginhallitus 8.2.2021 § 42)
- Päättös yhteistoimintasopimuksesta Oulun Energia Oy:n kanssa (yhdyskuntalautakunta 13.4.2021)
- Päättös toteuttamissopimuksesta Oulun Energia Oy:n ja Trevian Asset Management Oy:n kanssa (kaupunginhallitus 26.6.2023 § 193)
- Päättös toteuttamissopimuksen määräajan jatkamisesta (kaupunginhallitus 4.12.2023 § 317)
- Päättös tontin varaamisesta Oulun Sivakka Oy:lle ja Oulun Pysäköinti Oy:lle (kaupunginhallitus 4.12.2023 § 318)
- Päättös yhteistoimintasopimuksesta Trevian Asset Management Oy:n kanssa (yhdyskuntalautakunta 27.8.2024 § 391)
- Kasarmintie 6 ja Makasiinikatu 2: Kevyt maisemaselvitys (Oulun kaupunki 2021)
- Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Oulun kaupunki, Afry Finland Oy 2021)
- Suunnitelmavaihtoehdot alueen maankäytöstä (Oulun Energia Oy, Linja Arkkitehdit Oy, Uki Arkkitehdit Oy 2021)
- Asemakaavan 564-2482 viitesuunnitelma (Oulun Energia Oy, Uki Arkkitehdit Oy 2022)
- Asemakaavan 564-606 viitesuunnitelma (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Uki Arkkitehdit Oy 11.4.2025)
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, luonnos (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Sitowise Oy 3.12.2024)
- Liikenneselvitys (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Sitowise Oy 21.5.2025)

2. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

Kaavamuutoksen kohteena ovat Myllytullin kaupunginosan Valuri-nimisen korttelin (5) rakentamattomat tontit 17–20 osoitteissa Kasarmintie 6, Makasiinikatu 2, Kasarmintie 4a ja Makasiinikatu 4. Kaava-alueen pinta-ala on 1,1386 ha.

Tonttien pinta-alat ovat 2 623 m², 2 481 m², 2 875 m² ja 3 407 m². Tontit omistaa Oulun kaupunki. Alueella aiemmin olleet toimisto- ja varastorakennukset on purettu vuoden 2022 lopussa Oulun Energia Oy:n muutettua pois alueelta. (Ennen purkua lähinnä Kasarmintietä oli vuosina 1955 – 1956 valmistunut 4-kerroksinen toimistorakennus, jonka laajuus oli 5 645 k-m². Loivasti länteen laskevaa Makasiinikattua rajaasivat vuosina 1957–1969 valmistuneet matalat varasto-osat, joiden yhteenlaskettu laajuus oli 3 316 k-m². Tontilla oli lisäksi liikenne- ja pysäköintialueita.)



Kuva: Ilmakuvat kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2020 ja 2024. (Ei mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)

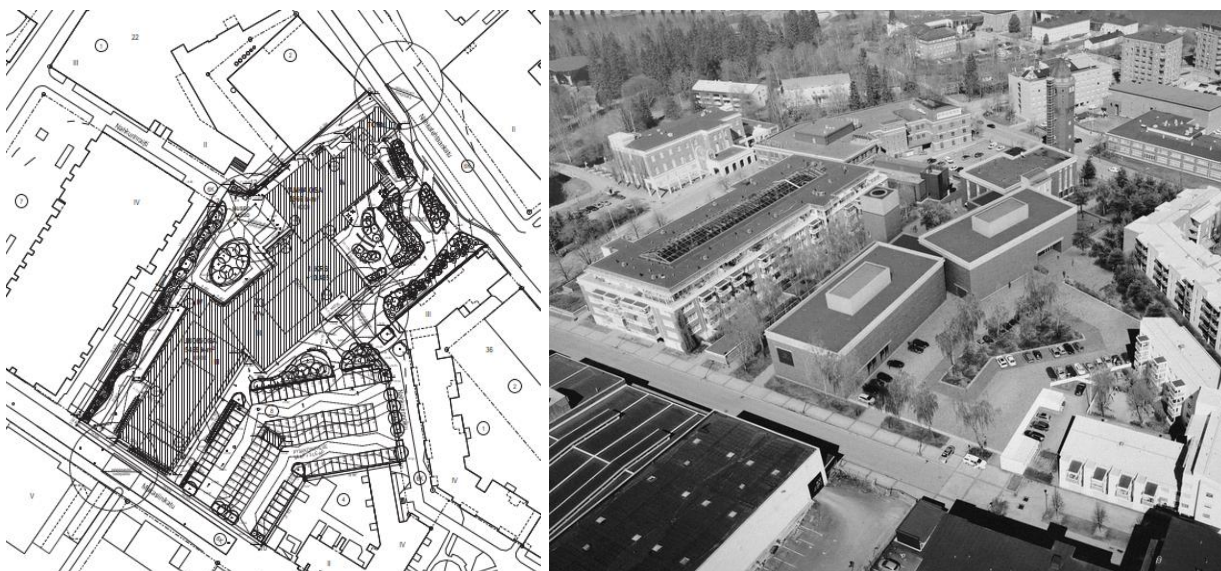
Myllytullin kaupunginosa sijaitsee Oulun ydinkeskustan tuntumassa. Vanha teollisuusalue on 1980-luvulta lähtien rakentunut nykyaikaiseksi asumisen ja palveluiden alueeksi, jossa on nähtävissä piirteitä menneestä ajasta.

Kaava-alueen lähiympäristössä on useita 1800-luvulla perustetun Åströmin nahkatehtaan rakennuksia. Makasiinikadun pohjoispuolella on Nahkurin kortteli. Entinen Pohjanahkatehdas on muutettu 90-luvun puolivälissä asuinkäyttöön (Asunto Oy Oulun Ainolan Portti). Vuosina 1921–1923 valmistuneessa entisessä tehtaan voimalaitoksessa ja vesitornissa on puolestaan toiminut Tiedekeskus Tietomaa, jota ollaan parhaillaan peruskorjaamassa ja laajentamassa Oulun museo- ja tiedekeskus Tiimaksi Luupin hankeselvityksen ja hankepäätöksen (kh 21.2.2022 § 52) pohjalta.

Kasarmintien länsipuolella on Myllytullin teolliseen historiaan liittyvä Hupisaarten puistovyöhyke. Puiston reunassa, Kasarmintien varressa, on muun muassa ravintoloita ja uusia asuinkerrostaloja, ja entisen sähkölaitoksen konttori on otettu asuinkäyttöön. Kasarmintien länsipuolella on myös Tiimaan sisältyvä taidemuseo, jonka tilat on peruskorjattu entisen liimatehtaan rakennukseen. Noin 300 metrin päässä kaava-alueesta toimii Hengitysliitto ry:n omistamalla entisen sotilassairaalan alueella Kk-Verve Oy:n kuntoutuskeskus.

Kaavamuutoksen kohteena olevan alueen eteläpuolella (osoitteessa Kasarmintie 4) on vuonna 1961 valmistunut Oulun kansainvälisen koulun rakennus, joka yhdessä viereisten 2000-luvulla valmistuneiden uudisrakennusten kanssa muodostaa yhtenäisen koulukokonaisuuden.

Kaava-alueen itäpuolella on pääasiassa asutusta. Myllytullintorin laidalla, lähinnä kaava-aluetta on 90-luvun alussa valmistunut ja hiljattain peruskorjattu 5-kerroksinen asuinkerrostalo. Myllytullintoriin ja Makasiinikatuun rajautuvaa tonttia rakennuksineen hallinnoi kaupungin omistama Siivakka-yhtymä Oy.



Kuvat: Ote Oulun museo- ja tiedekeskuksen asemapiirroksista ja arkkitehtuurikilpailun voittaneesta ehdotuksesta. (Opus ja Simon Mahringer 2024, 2022.)



Kuva: Ote kantakartasta. (Ei mittakaavassa.)

2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

2.2.1 Kaavat

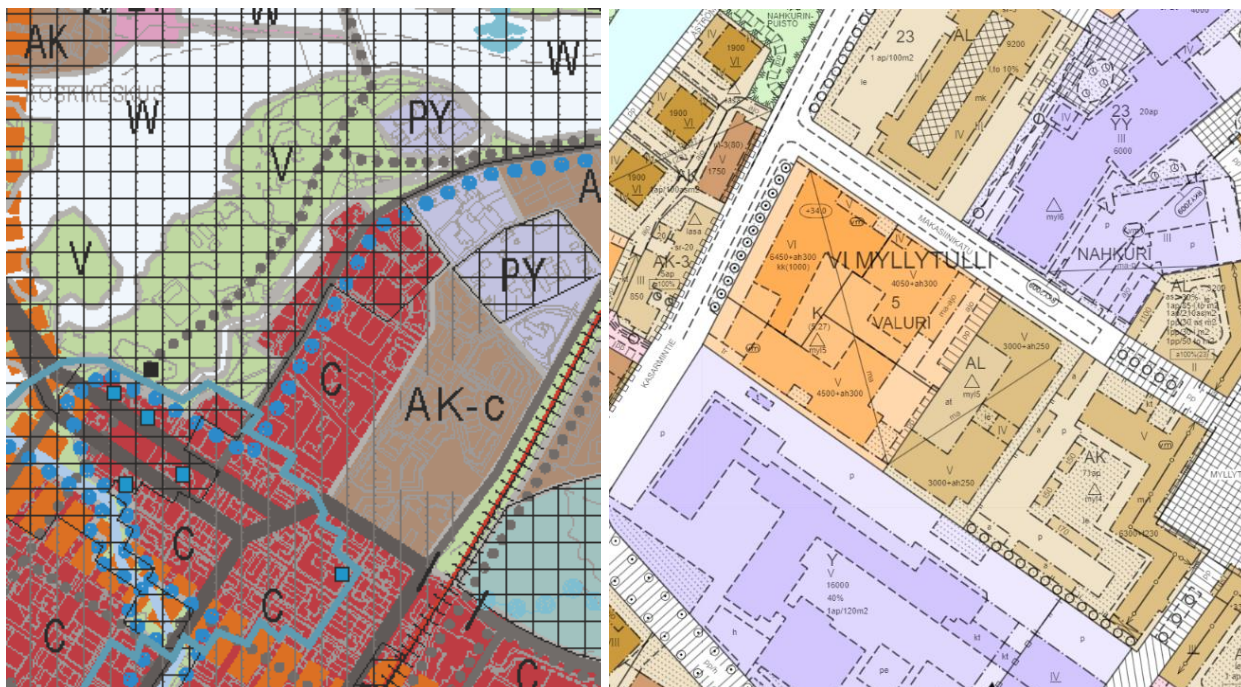
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) Oulun keskusta on osoitettu keskusta-toimintojen alueeksi (C-1). Alueidenkäytön suunnittelussa on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolella oleva Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Hupisaarten–Platanisaaren puistoalue, Äströmin nahkatehdas sekä Oulun yliopiston opettajankoulutuslaitoksen harjoittelukoulu (nyk. Oulun kansainvälinen koulu) ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kaava-aluetta sivuaa myös Oulujoen suun kulttuurimaisema.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) Oulun keskusta on osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C). Kasarmintie on tärkeä väylä, jonka kautta

kulkee kevyen liikenteen pääreitti. Kaava-alueita sivuaa Oulujoen suiston kaupunkipuisto, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva- ja virkistysarvoja. Kaava-alueita sivuaa myös Oulun ruutukaavakeskusta, joka on rakennusperinnöltään, kulttuuriympäristöltään ja kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokasta aluetta.

Kaava-alueen tonteilla on voimassa kaupunginvaltuuston 12.12.2022 hyväksymä asemakaava (564-2482), joka perustuu Oulun Energia Oy:n toimitilakaavailuihin, jotka eivät sellaisenaan enää ole ajankohtaisia. Asemakaavassa tontit 17–19 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 15 000 k-m² (kerrosalaneliömetriä). Tontti 20 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 6 000 k-m². Tonttien rakennusalojen suurin sallittu kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen. Asemakaavassa on varauduttu tonttien yhteiseen maanlaiseen pysäköintitilaan.

Kaava-alueen pohjoispuolella on voimassa kaupunginvaltuuston 24.1.2024 hyväksymä Oulun museo- ja tiedekeskuksen asemakaava (564-2532).



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

2.2.2 Oulun maankäytön toteuttamisohjelma

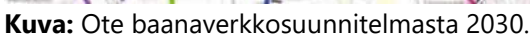
Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelman 2024–2028 (kv 29.1.2024) mukaan kaupunki luovuttaa Kasarmintien varressa sijaitsevan alueen toimitilarakentamisen käyttöön

2.2.3 Myllytullin täydennysrakentamisen visio

Myllytullin täydennysrakentamisen visiossa (Oulun kaupunki, Serum Arkkitehdit Oy 1.3.2017) on haettu ratkaisuja Myllytullin alueen pitkäaikaiseen kehittämiseen. Kasarmintien varren alimpiin kerroksiin esitetään liiketiloja, ja näiden päälle asuinrakennuksia viherhuoneineen. Makasiinikadun pohjoispuolelle puolestaan esitetään pysäköintilaitosta.



1.3.2017. Ei mittakaavassa.)



2

uudistaminen on vireillä. Päivitettävää pysäköintinormia noudatetaan uudistamispäätöksen jälkeen käynnistyvissä kaavahankkeissa.

2.2.6 Ainolan pysäköinti

Konsernijohtaja päätti (2023) Pohjois-Pohjanmaan museon käytössä olleen Ainola-rakennuksen myynnistä ja maapohjan vuokrauksesta. Poikkeamispäätöksen (2022) mukaan toimistokäyttöön muutettavalle rakennuksen osalle tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä vähintään 10 autopaikkaa, jotka sijaitsevat enintään 400 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Myllytullin korttelin 5 voimassa olevan asemakaavan suunnittelun yhteydessä on varauduttu ylimääräisiin autopaikkoihin, jotka voidaan luovuttaa Myllytullin korttelin 27 (Ainolan) käyttöön.

2.2.7 Oulujoen suistoalueen vahingonvaaraselvitys

Oulujoen etelärannan maapadon ja voimalaitokseen johtavan lamellipadon murtumisesta aiheutuvia vaikutuksia on arvioitu selvityksessä vuonna 2004 (Merikosken voimalaitospatojen ja Oulujoen suistoalueen vahingonvaaraselvitys suurtulvatilanteessa; Oulun kaupunki, Patoturvallisuustyöryhmä). Selvityksen päivityksessä vuonna 2010 (Merikosken voimalaitoksen vahingonvaaraselvitys: Etelärannan maapadon päivitys uuden kaavasunnitelman mukaiseksi; Hartela Forum Oy, Oulun kaupunki, Insinööritoimisto Pekka Leiviskä) on tarkasteltu Lasaretinväylän länsipuolella olleen maapadon madaltamisen vaikutuksia Oulujoen etelärannan maapadon murtumisesta aiheutuvaan tulvaan. Päivityksen mukaan pato-onnettomuustilanteessa tulvavesi ohjautuu nykyään Kasarmintieltä Lasaretinväylän yli Kiikkusaaren suuntaan, eikä Kasarmintiellä nähdä enää suurta tulvimisvaaraa taidemuseon alapuolella.

2.2.8 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85. Rakennusjärjestyksen tarkistaminen on vireillä.

2.2.9 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

2.2.10 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 2.2.2022.

3. Asemakaavan suunnittelu

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kaavamuutoksen avulla pyritään edistämään asemakaavan sallimien liike- ja toimistotilojen toteutumista. Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n sopimukseen yhteistoiminnasta. (Yhdyskuntalautakunta 27.8.2024 § 391.) Yhtiöt ovat esittäneet asemakaavan muuttamista uuden pysäköintitalon toteuttamiseksi. (Voimassa oleva asemakaava perustuu tonttien maanalaiseen pysäköintiin.)

Yhdyskuntalautakunta päätti 27.8.2024 § 390 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Suunnittelun yhteistoimintaan osallistuvat yhtiöt (Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy) hankkivat yhdessä kaavamuutoksen pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Oulun kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaava-alueen toteuttamisesta ja tontinluovutuksesta neuvotellaan sopimus, kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Johtojen ja laitteiden haltijat: Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy, DNA Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Suomen Yhteisverkko Oy
- Voimalaitoksen haltija: Oulun Energia Oy
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueelliset osallisuusryhmät
- Alueelliset asukasyhdistykset (Meritulli-Heinäpään asukasyhdistys ry)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RY Oulun aluetoimisto
- Naapurikiinteistöjen haltijat ja käyttäjät

3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutettiin 10.9.2024 lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

(yhdyskuntalautakunta 27.8.2024 § 390) oli nähtävillä 10.9. – 10.10.2024, jolloin siitä saatiin yhteensä 2 lausuntoa tai mielipidettä. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos (yhdyskuntalautakunta __.__.2025) oli nähtävillä __.__. – __.__.2025. Luonnoksesta saatiin __ lausuntoa tai kirjallista mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä. Lisäksi kaavaluonnosta esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa __.__.2025. Muistio on selostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus (yhdyskuntalautakunta __.__.2025) oli nähtävillä __.__. – __.__.202__. Ehdotuksesta saatiin __ lausuntoa tai muistutusta. Saatu palaute ja kaavoituksen vastine ovat selostuksen liitteenä.

3.4 Suunnittelun tavoitteet

Voimassa oleva asemakaava (564-2482) perustuu Oulun Energia Oy:n toimitilakaavailuihin, jotka eivät sellaisenaan enää ole ajankohtaisia. Voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä määritellyt kaavan tavoitteet ovat kuitenkin yhä osin päteviä:

- Kaupunki tavoittelee alueelle yritysten käytössä olevia rakennuksia: nykyaikaisia, toimivia, viihtyisiä ja houkuttelevia toimitiloja. Rakentamisen tulee olla riittävän tehokasta, jotta autopaikat voidaan sijoittaa pääasiassa rakennukseen tai pihakannen alle. Uudisrakennuksiin voi sisältyä vähäistä liiketilaa esimerkiksi työpaikkaravintolaa varten, mutta vieras- tai asiakaspysäköinnin olosuhteet ovat haastavat. Kulttuuri- ja viihdepalvelut keskittyvät ympäristöön: Kasarmintien länsipuolelle ja Luupin rakennuksiin. Kaava-alueelle voidaan toteuttaa myös asuntoja.
- Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet ympäröivät tonttia. Korttelin maankäyttö ja rakennusten mitat sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön siten, että muodostuu riittävän yhtenäistä kaupunkikuvaa. Kasarmintien ja Makasiinikadun suuntaan pyritään muodostamaan korkeatasoista ja viihtyisää kaupunkitilaa. Rakennukset avataan harkitusti kaupunkitilaan. Alueelle ei tavoitella korkeita rakennuksia. Arvokas ympäristö sekä toimitilarakentamiseen soveltuvan hankekoko rajoittavat rakennusten kerroslukua.
- Maisemaselvityksen mukaan Kasarmintien lehmusrivi ja tontin länsipään yksittäinen lehmus ovat maisemallisesti arvokkaimmat kohteet alueella. Lehmusten säilyttäminen edellyttää, että niiden ympärille jätetään riittävästi tilaa. Puut voidaan kuitenkin uusia, jos ne osoittautuvat huonokuntoisiksi.
- Myllytullin ympäristö tukee kestävästä liikkumisesta. Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat hyvät, etenkin keskustan ja Värtön suuntaan. Kasarmintien liikenteen kehittäminen perustuu mm. pyöräilyn pääreittisuunnitelmaan ja baanaverkkosuunnitelmaan. Oulun kaupunki tulee erikseen harkitsemaan kadun läpiajon rajoittamista. On mahdollista, että Åströminpuiston ja Nahkatehtaankadun väliin suunnitellaan myöhemmin pyöräkatu. Kasarmintietä varten tarvitaan joka tapauksessa riittävästi tilaa, ja katualue on syytä säilyttää nykyisen laajuisena. Tontinkäytön näkökulmasta tärkeimmät liittymät sijoitettaneen Makasiinikadun puolelta.
- Muodostettavan alueen tulee olla esteetöntä. Toimintojen tulee olla helposti saavutettavissa kaikille liikennemuodoilla. Pyöräpaikkojen sijoittelu on tontin tilankäytön ja toimivuuden kannalta tärkeää. Paikat sijoitetaan siten, että ne ovat helposti käytettävissä.
- Noudatetaan kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöstä. Pysäköintipaikkoja voi kuitenkin olla mahdollista toteuttaa enemmän kuin päätös edellyttää. Yleisesti koetaan, että ympäristössä on kysyntää pysäköintipaikoille ja esimerkiksi museo- ja tiedekeskusta varten saatetaan tarvita lisää pysäköintitilaa. (Keskuksen haasteena on asiakaspysäköinnin riittävyys.) Investointien tulee kuitenkin olla tulevan sijoittajan näkökulmasta kiinnostavia ja kannattavia.

- Toimitilojen pysäköinnin järjestämiseksi haetaan erilaisia ratkaisuja. Erillinen pysäköintitalo mahdollistaa suuren määrän autopaikkoja ja tukee kannattavaa operointia. Pysäköintirakennuksen lähelle voi kuitenkin olla vaikea muodostaa miellyttävää tilaa. Pysäköinnin ei toivota hallitsevan liikaa katutilaa.
- Istutukset ja vettäläpäisevät pinnat parantavat viherkerrointa. Maanvaraiset piha-alueet toimivat hyvin. Kansirakenteet ovat haastavia.
- Suunnittelussa otetaan huomioon alueella sijaitsevat johdot, laitteet ja näihin liittyvät tarpeet. Kaupunki neuvottelee tarvittaessa johtojen siirtämisestä niiden haltijoiden kanssa.
- Kasarmintien varressa esiintyy jonkin verran liikenteen aiheuttamaa melua. (Päiväajan keskiäänitaso LAeq < 65 db.) Melu ei rajoita toimitilojen sijoitusta eikä se kantaudu tontin itäosiin. Liikenteen melua selvitetään tarkemmin vain tarvittaessa. Melua voidaan torjua toimintojen sijoittelun avulla.

Oulun Energia Oy muutettua muualle Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Siivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n kesken on keskusteltu pysäköintitalon rakentamisesta alueen pysäköintikapasiteetin lisäämiseksi ja asemakaavan toteutumisen edistämiseksi. Uuden kaavamuutoksen tavoitteista on todettu tämän pohjalta muun muassa seuraavaa:

- Tavoitellaan toimivaa, vastuullisesti toteutettavaa, viihtyisää, edustavaa ja houkuttelevaa toimitilakokonaisuutta. Myös asuinympäristön tulee olla viihtyisää ja korkeatasoista. Kasarmintien ja Makasiinikadun kulman maantasokerrosta voidaan elävöittää liiketilan avulla. Selvitetään päivittäistavarakaupan sijoittamista alueelle. Esitetään tarvittavat järjestelyt ja tarkastellaan vaikutukset.
- Voidaan tavoitella voimassa olevan asemakaavan mukaista tehokkuutta tai vähentää rakennusoikeutta pysäköintikapasiteetin kasvattamiseksi. Asumisen osuus vähenee, jos toimitilojen keskelle toteutetaan vain yksi asuintalo. Alueiden käyttötarkoituksia ja tonttijakoa voidaan joka tapauksessa muuttaa, ja osapuolten toiveet pyritään täyttämään. Hybridirakentaminen on mahdollista. Huomioidaan tarvittavat rasitejärjestelyt.
- Myllytullin ympäristö tukee kestävästä liikkumisesta. Kasarmintien liikenteen kehittäminen perustuu mm. pyöräilyn pääreittisuunnitelmaan ja baanaverkkosuunnitelmaan. Kadun läpimenoa voidaan rajoittaa. Huomioidaan museo- ja tiedekeskuksen järjestelyt. Tärkeimmät ajoliittymät sijoitetaan Makasiinikadun puolelta. Voimassa olevan asemakaavan suunnittelun yhteydessä katsottiin, että Makasiinikadun eteläreunan jalkakäytävä voidaan poistaa. Pyöräpaikat kannattaa sijoittaa hajautetusti eri toimintojen yhteyteen.
- Kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätös määrittää veloittepaikkojen vähimmäismäärän, mutta paikkoja on mahdollista toteuttaa enemmän kuin päätös edellyttää. Tavoitellaan ylimääräistä pysäköintikapasiteettia ja vuorottaispysäköintiä. Museo- ja tiedekeskuksen hankkeen haasteena on asiakaspysäköinti. Lisäksi Ainolalle varataan 10 veloitteautopaikkaa.
- Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet ja kohteet ympäröivät kaava-alueita. Uudisrakennusten korkeudet ja mitat sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön siten, että muodostuu riittävän yhtenäistä kaupunkikuvaa. Kasarmintien ja Makasiinikadun suuntaan pyritään muodostamaan korkeatasoista ja viihtyisää kaupunkitilaa. Aiemmin on toivottu, ettei pysäköinti hallitse liikaa katutilaa. Alueelle ei tavoitella korkeita rakennuksia. Voimassa olevan asemakaavan (564-2482) laatimisen yhteydessä on tarkasteltu suunnitelmavaihtoehtojen avulla uudisrakentamisen suhdetta rakennettuun kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan. Vaihtoehtoja on keskusteltu myös osallisten kanssa.
- Kasarmintien varressa esiintyy jonkin verran liikenteen aiheuttamaa melua, jota voidaan torjua toimintojen sijoittelun avulla. Melu ei rajoita toimitilojen sijoitusta. Melua selvitetään vain tarvittaessa.

- Kasarmintien lehmusrivin säilyminen edellyttää, että puiden ympärille jätetään riittävästi tilaa.
- Yhdyskuntalautakunnan päätöksen 24.1.2023 § 30 mukaan uusissa kaavoissa määritellään vihertehokkuuden tonttikohtainen tavoiteluku. Keskustatoimintojen tavoitekerroin on 0,6 ja pysäköintitontin (LPA) tavoitekerroin on 0,5.
- Huomioidaan johdot ja laitteet. Toivotaan että rakennettuja liittymiä voidaan hyödyntää. Tonteille on rakennettu vesihuoltoliittymät. Katualueella Kasarmintiellä ja Makasiininkadulla on kaukolämmön runkolinjat. Tontille voidaan ottaa kaukolämpöliittymiä tarpeen mukaan. Voimassa olevassa asemakaavassa (564-2482) on esitetty 2 muuntamon paikkaa.
- Alueen eteläosaan tarvitaan voimassa olevan kaavan mukainen tulvareitti. Tonttien nykyisten ja tulevien haltijoiden kesken on syytä sopia koulun tontin rajalla olevan hulevesijohdon rasitteesta. Hulevesien hallinnan ratkaisut voivat olla tonttien yhteisiä. Viivytyksen sijoittamista ja pumppaamotarvetta on syytä tarkastella.

3.5 Aiemmat suunnitelmavaihtoehdot (2021)

Vuonna 2021 Oulun Energia Oy teetti voimassa olevan asemakaavan pohjaksi maankäytön suunnitelmavaihtoehtoja, joita oli laatimassa kaksi eri suunnittelijakonsulttia: Linja Arkkitehdit Oy ja Uki Arkkitehdit Oy. Kumpikin konsulteista laati a) suunnitelmavaihtoehdon, jossa alueelle sijoitetaan pelkästään toimitiloja, sekä b) suunnitelmavaihtoehdon, jossa alueelle sijoitetaan toimitilojen lisäksi myös asuntoja. Siten vaihtoehtoja saatiin yhteensä neljä.

Linja Arkkitehdit Oy:n ensimmäisessä vaihtoehdossa alueelle esitettiin noin 18 000 k-m² toimitiloja. Toisessa vaihtoehdossa alueelle esitettiin 9 850 k-m² toimitilarakennuksia ja 8 300 k-m² asuinrakennuksia, jolloin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala oli 18 150 k-m². Autojen pysäköintipaikat sijoitettiin molemmissa vaihtoehdoissa osin maantasoon ja osin kannen alle.

Uki Arkkitehdit Oy:n ensimmäisessä vaihtoehdossa alueelle esitettiin 15 000 k-m² toimitilarakennuksia ja 6 000 k-m² asuinrakennuksia, jolloin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala oli 21 000 k-m². Toisessa vaihtoehdossa alueelle esitettiin noin 20 000 k-m² toimitilarakennuksia. Ensimmäisessä vaihtoehdoissa autopaikat sijoitettiin osin maantasoon ja osin kannen alle. Toisessa vaihtoehdossa autopaikat sijoitettiin pääasiassa pysäköintitaloon Makasiinikadun varrelle.

3.5.1 Vaihtoehtojen vaikutuksia

Oulun kaupunki ja Oulun Energia Oy arvioivat vuonna 2021, että kaikki laaditut suunnitelmavaihtoehdot olivat toteuttamiskelpoisilta sekä tukivat keskustan kehittämistä ja kaava-alueen hyödyntämistä. Toimintojen sijoittelu ja rakentamisen vaiheistus tukivat kiinteistön liiketoimintaa. Pysäköintitalon kohdalla toteutuksen vaiheistus voi tapahtua taloa korottamalla.

Kaikissa vaihtoehdoissa nähtiin muodostuvan tasapainoista kaupunkikuvaa. Vaikka kerrosalavoitetta ei annettu etukäteen, kaikki laaditut vaihtoehdot olivat laajuudeltaan samaa suuruusluokkaa. Tehokkuus, kerrosalu ja mittakaava vaikuttivat paikkaan sopivilta. Myös maanpinnan kallistuksia oli tarkasteltu huolellisesti.

Liikenteen näkökulmasta vaihtoehdot olivat melko tasavahvoja. Autojen pysäköinnin keskittäminen yhden sisäänajon ympärille nähtiin tukevan käytön tehokkuutta. Asuntoja ja toimistoja yhdistämällä tavoiteltiin pysäköintipaikkojen yhteiskäyttöä. Pyöräpysäköinti esitettiin hajautetusti. Liikenne ei katsottu aiheuttavan ongelmia nykyisen katuverkon välityksyville.

Viherrakentamista koskevat tavoitteet oli otettu huomioon, ja uusien asuinrakennusten katsottiin voivan lisätä alueen viihtyisyyttä.



3.6 Voimassa olevan asemakaavan viitesuunnitelma (2022)

Suunnitelmavaihtoehtojen sekä niistä saadun palautteen pohjalta Oulun Energia Oy jatkoi vuosina 2021–2022 kaava-alueen maankäytön suunnitteluttamista. Tilaajan rakennuttajakonsulttina toimi Promen Oy, ja suunnittelijakonsulttina toimi Uki Arkkitehdit Oy.

Voimassa olevan asemakaavan (564-2482) viitesuunnitelman (2022) mukaan pääosa (noin 70 %) kaava-alueesta varataan toimitilarakentamista varten. Noin 30 % alueen pinta-alasta varataan asuinrakentamiseen. Toteutuksen vaiheistuksen ja tontinluovutuksen tukemiseksi kohdealue jäsennettiin yhteensä neljäksi tontiksi, mikä edellyttää sopimuksia kiinteistöjen keskinäisistä rasitejärjestelyistä. Viitesuunnitelmassa toimitilarakennusten laajuudeksi esitettiin yhteensä 15 000 k-m², ja asuinrakennusten laajuudeksi yhteensä 6 000 k-m². Suunnitelman mukaan Kasarmintien ja Makasiinikadun kulmassa suurin kerrosluku on kuusi (VI) ja muualla viisi (V). (Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle.)

Kaupungin pysäköintinormipäätöksen pohjalta kaavan viitesuunnitelman toteuttamiseksi tarvittiin yhteensä noin 219 autopaikkaa, joista valtaosan esitettiin sijoittuvan maan alle. Viitesuunnitelmassa varauduttiin noin 10 ylimääräiseen autopaikkaan, jotka voidaan luovuttaa Myllytullin korttelin 27 (Ainolan) käyttöön. Kasarmintielle esitettiin kaksi saattoliikenteen liittymää sekä yksi erillinen jalankulun ja pyöräilyn liittymä. Liittymien lopullisia paikkoja ei ollut suunniteltu yksityiskoh-
taisesti.



Kuvat: Ote voimassa olevan asemakaavan pohjana olevasta viitesuunnitelmasta ja viitesuunnitelmaa havainnollistavia näkymiä yläviistosta, Kasarmintieltä ja Makasiinikadulta. (Oulun Energia Oy, Uki Arkkitehdit Oy 2022.)

3.7 Suunnittelun pohjaksi laaditut selvitykset

Oulun kaupunki on aiemmin laatinut tai hankkinut voimassa olevan asemakaavan 564-2482 suunnittelun pohjaksi muun muassa seuraavat selvitykset:

- Kevyt maisemaselvitys (Oulun kaupunki 2021)
- Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Oulun kaupunki, Afry Finland Oy 2021)

Yhteistoimintasopimukseen osallistuvat yhtiöt (Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy) ovat hankkineet asemakaavan suunnittelun pohjaksi seuraavat selvitykset:

- Liikenneselvitys (Sitowise Oy 21.5.2025)
- Hulevesien hallintasuunnitelma, luonnos (Sitowise Oy 3.12.2024)

3.7.1 Maisemaselvitys

Vuonna 2021 laaditun maisemaselvityksen mukaan maisemallisesti arvokkaimmat osat ovat tonttia reunustava lehmusrivistö katualueella sekä rakennuksen länsikulmalla kasvava yksittäinen lehmus. Alueen muulla kasvillisuudella ei ole arvoa. Tontit olivat aiemmin liikenne- ja pysäköintialueiden sekä rakennusten peitossa. Maisemaselvitystä ei ole päivitetty rakennusten purkamisen jälkeen. Arvokkaiden katupuiden sijainnit on tarkistettu ja niiden muutokset merkitty viitesuunnitelmaan.



Kuva: Ote voimassa olevaa asemakaavaa (564-2482) varten laaditusta maisemaselvityksestä. (Oulun kaupunki 2021.)

3.7.2 Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimusraportti

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimusraportissa todetaan, ettei kohteessa ole havaittu tarvetta maaperän tai pohjaveden kunnostustoimenpiteille.

3.7.3 Liikenneselvitys

Liikenneselvityksessä on kuvattu alueen liikenteelliset lähtökohdat ja suunnitelman vaikutukset liikenteeseen. Selvitys pohjautuu voimassa olevaa kaavaa (564-2482) varten laadittuun liikenneselvitykseen (2022). Matkatuotos on arvioitu uuden tilanteen pohjalta. Seuraavassa kerrotaan

tiivistetysti joitakin lähtökohtia. Kaavamuutoksen keskeiset vaikutuksen kuvataan selostuksen kohdassa 4.2.

Asemakaava-alue sijaitsee pyöräilyn pääreitin varrella. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Kasarmintieltä keskustaan ovat erinomaiset, mutta Kasarmintien nykyiset järjestelyt eivät täytä pyöräliikenteen pääreitin vaatimuksia. Keskustaan mentäessä sujuvin ja turvallisin reitti kulkee Åströminpuiston ja Kirkkokadun kautta. Linja-autopysäkkejä on Kasarmintiellä sekä Linnankadulla ja Kajaaninkadulla.

Oulun museo- ja tiedekeskus Tiiman on tarkoitus valmistua vuonna 2026. Suunnitelman mukaan keskuksen vierailijoiden määrä kasvaa, mutta autopaikkojen määrä suurin piirtein puolittuu. Lähin julkinen pysäköintilaitos on Autoheikki, joka sijaitsee noin 300 metrin päässä kaava-alueesta. Autoheikin pysäköintitalo on tarkoitus lähivuosina korvata uudisrakennuksella, johon sisältyy pysäköintitilaa.

Kasarmintie ja sen jatkeena oleva Isokatu muodostavat paikallisen kokoojaväylän. Makasiininkatu on tonteille johtava umpikatu, joka jatkuu kaava-alueen itäpuolelle pyöräilyn ja jalankulun väylänä. Keskustassa on voimassa alueellinen nopeusrajoitus 30 km/h.

Oulun seudun liikennemallin (2021) mukaan on Kasarmintiellä kulkee arkivuorokaudessa keskimäärin 4 000 – 4 600 autoa, joista noin 2 % on raskaita ajoneuvoja. Makasiininkadulla puolestaan arvioidaan kulkevan arkivuorokaudessa 600 autoa, joista vajaa 5 % on raskaita ajoneuvoja. Vuonna 2023 laaditun Kasarmintien yleissuunnitelmaraportin mukaan Kasarmintiellä kulkee nykyään vuorokaudessa keskimäärin 5 000 autoa. Liikennemalli ei välttämättä vastaa nykytilanteen todellista liikennettä vaan pohjautuu arvioon.

Myös ennustevuoden 2040 liikennemäärää on arvioitu. Kasarmintien autoliikenteen ennustetaan puolitoistakertaistuvan vuoteen 2040 mennessä, ja Makasiinikadun liikenne voi lähes kolminkertaistua nykyisestä. Kasarmintien muuttaminen pyöräkaduksi kuitenkin vähentää olennaisesti liikennettä: pyöräkadun toteutuessa autoja kulkee vuonna 2040 noin 2 000 – 2 500, jos Merikosken silloilla on molempiin suuntiin kaksi ajokaistaa, ja 3 000 – 4 000, jos silloilla on molempiin suuntiin yksi ajokaista.

Oulun seudun liikennemallin (2021) mukaan Kasarmintien pyöräliikenteen odotetaan kasvavan reiluun 3 300 pyöräilijään arkivuorokaudessa. Makasiinikadun pyöräliikenteen puolestaan ennustetaan vähentyvän.

3.7.4 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksen luonnoksessa on kuvattu hulevesien hallinnan lähtökohdat ja hallinnan keinot. Kaavamuutoksen keskeiset vaikutuksen kuvataan selvityksen pohjalta selostuksen kohdassa 4.2.

3.8 Kaavamuutosta varten tarkistettu viitesuunnitelma (2025)

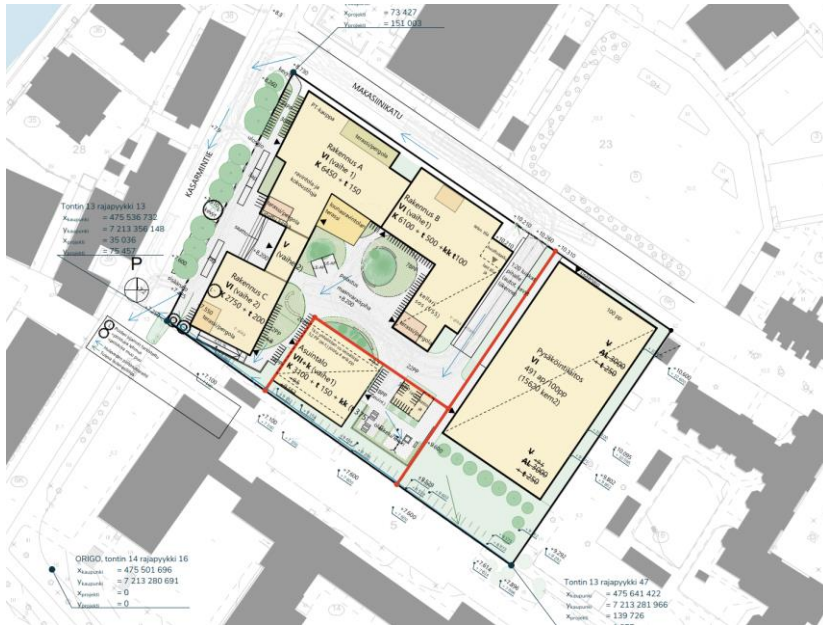
Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n sovittua yhteistoiminnasta yhtiöt ovat hankkineet laadittavan asemakaavan pohjaksi uuden viitesuunnitelman. Suunnittelijakonsulttina on toiminut Uki Arkkitehdit Oy.

Uudessa viitesuunnitelmaluonnoksessa (11.4.2025) kaava-alue esitetään jaettavan kolmeksi tontiksi. Kasarmintien ja Makasiinikadun varren toimitilat on tarkoitus toteuttaa lähes voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Rakennusten kerroslukuun esitetään tarkistuksia, mutta Makasiinikadun varteen suunniteltujen rakennusten räystäskorkeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Katujen kulmaukseen esitetään päivittäistavaramyymälää. Päivittäistavarakauppa ja lounasravintolan keittiö huolletaan Makasiinikadun kautta.

Kaava-alueen itäosaan esitetään uutta 491 paikkaista pysäköintialoa, johon ajetaan Makasiinikadulta. Uuden pysäköintitalon on tarkoitus palvella koko kaava-aluetta (esim. vieraiden pysäköintiä) ja alueen ympäristöä (esim. Oulun museo- ja tiedekeskus Tiimaa). Pysäköintitalon tontin eteläosaa hyödynnetään yhteiskäyttöisenä hulevesien viivytystilana ja lumitilana, jonka järjestelystä sovitaan tonttien kesken.

Uuden pysäköintitalon toteuttaminen edellyttää muun maankäytön väistymistä. Asuinrakentaminen vähennee vajaa 50 % voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Asuminen sijoitetaan kaava-alueen lounaisosaan.

Toimitila- ja asuinrakennusten julkisivut on tarkoitus toteuttaa tiilestä, lasista tai puusto. Pysäköintitalon julkisivumateriaali voi olla myös terästä. Pysäköintitalo voi olla kylmä tai lämmin, ja julkisivujen aukotuksen määrää voidaan tarvittaessa lisätä.



Kuvat: Asemakaavan viitesuunnitelma ja viitesuunnitelmaa havainnollistava näkymä yläviistosta. (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Uki Arkkitehdit Oy 2025.)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavakartta määräyksineen

Toimitilojen, asuintalon ja pysäköintitalon rakentamisen mahdollistava kaavamuutos perustuu päivitettyyn viitesuunnitelmaan sekä kaavaa varten laadittuihin selvityksiin. Pysäköintitalon toteuttaminen mahdollistetaan vähentämällä asuinrakennusoikeutta ja tarkistamalla tonttijakoa. Kaavassa esitetään sitova tonttijako.

Kaava-alueen länsi-, luoteis- ja pohjoisosa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), joka muodostaa tontin 21. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on yleensä kuusi (VI). Lisäksi rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman on oltava N2000-kerkeusjärjestelmässä alle +34.0 m. (Suurimman sallitun kerrosluvun muutos voimassa olevaan asemakaavaan nähden perustuu tonttijaon muutokseen. Asemakaavan sallimaa vesikaton korkeusasemaa ei ole tarkoitus muuttaa.) Toimitilatontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 16 000 k-m², josta enintään 400 k-m² saa sijoittua kellariin. Lisäksi esitetään 300 k-m² rakennusoikeutta autosuojia, taloustiloja ja huoltotiloja varten. Toimitilarakennuksia varten osoitetaan sitova rakennusala. Lisäksi korttelialueelle varataan paikat kahta muuntajaa varten.

Kaava-alueen kaakkoisosaan muodostettava tontti 23 osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen on tarkoitus sijoittaa korttelien 5 (Valuri), 23 (Nahkuri) ja 27 (Ainola) autopaikkoja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI).

Kaava-alueen lounaisosaan osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), joka muodostaa tontin 22. Korttelialueen rakennusoikeus on 3 100 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa autosuojia, taloustiloja ja huoltotiloja enintään 150 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on seitsemän (VII).

Taulukko: Muodostettavat tontit.

Kortteli ja tontti	Tontin pinta-ala [m ²]	Pääkäyttötarkoitus	Pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeus [k- m ²]	Suurin sallittu kerrosluku
5-21	6 377	Liike- ja toimistorakennuksia	16 000	VI
5-22	1 345	Asuin-, liike- ja toimistorakennuksia	3 100	VII
5-23	3 664	Pysäköintirakennus		VI
Yhteensä	11 386		19 100	

Vaikka viitesuunnitelman mukaan maanalaisille tiloille ei ole merkittävää tarvetta, sallitaan kaavassa varmuuden vuoksi maanalaisten tilojen toteuttaminen mm. pysäköintiä varten,. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta saa rakentaa muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, kun tilojen lattia korkeusasema on enintään N2000 + 7.0 m, sekä tilaa maanalaiseen pysäköintitilaan johtavan ajoluiskan kattamista varten. Kaavamääräysten (myl8) avulla pyritään varmistamaan maanalaisten tilojen rakentamismahdollisuus siinäkin tilanteessa, että alimpien tilojen tulkittaisiin muodostavan kerroksen.

Katualueen voimassa olevaa kaavaa (564-1275) ei muuteta: Kasarmintien varressa oleva säilytetävän puurivin merkintä jää voimaan. Kaava-alueen Kasarmintien puoleista reunaa voidaan hyödyntää vapaasti esimerkiksi saattoliikenteen alueena tai pyörien pysäköintialueena. Kaava-alueen muut reumat istutetaan pääosin. Istutettavalle vyöhykkeelle voidaan kuitenkin sijoittaa esimerkiksi liikenteen liittymiä. Ajoyhteys asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontille 22 järjestetään tontin 21 kautta Makasiinikadulta. Tontille johtava jalankulun ja pyöräilyn yhteys järjestetään viereisten tonttien kautta Makasiinikadulta ja Kasarmintieltä.

Autojen ja pyörien pysäköinnistä määrätään pääasiassa kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen 26.3.2018 mukaisesti. Pyöräpysäköinnin laadusta määrätään yhdyskuntalautakunnan 27.10.2020 päättämän soveltamisohjeen mukaisesti.

Korttelialueilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ja puhdistaa. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen eteläreunaan tulee järjestää tulvareitti. Määräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesiselvitykseen.

4.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

Kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutukset vastaavat pääosin voimassa olevan asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia. Alla kuvataan toteuttamisen olennaiset vaikutukset sekä voimassa olevan kaavan ja kaavamuutoksen erot.

4.2.1 Vaikutukset elinkeinoelämään, toimintoihin ja kaupunkirakenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa uuden pysäköintitalon rakentamisen Myllytullin kaupunginosan Valurin kortteliin. Kaavan toteutuminen lisää pysäköintipaikkojen tarjontaa. Pysäköintipaikkojen tarjonnan lisääminen tukee a) Valurin korttelin toimitilojen vuokrattavuutta ja toteutumista, b) Nahkurin kortteliin rakennettavan Museo- ja tiedekeskus Tiiman käyttöä ja asiakaspysäköintiä, c) Autoheikin pysäköintikorttelin kehittämistä toimitilakäyttöön ja vireillä olevaa maankäytön muutosta sekä d) Ainolan korjaamista toimistokäyttöön. Kaavamuutos edistää siten Oulun keskustan kehittämistä ja kaupunkistrategian toteutumista.

Kaavan toteutuminen lisää nykyaikaisten toimitilojen tarjontaa keskustassa ja vahvistaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Myllytullin kaupunginosan toiminnot monipuolistuvat, ja uudet toiminnot elävöittävät kaupunginosaa. Alue hyödynnettäneen viitesuunnitelman mukaisesti pääasiassa toimistorakentamiseen, mutta toimitilojen käyttötarkoitus on rajattu kaavassa väljästi: kaikenlainen liike- ja toimistokäyttö sallitaan. Alueen käyttöä voidaan tarvittaessa tarkentaa tontinluovutuksen yhteydessä. (Käyttötarkoituksen väljä määrittely vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaista määrittelyä.)

Kaava-alueelta on aiemmin purettu vanhoja toimitiloja noin 9 000 k-m², jolloin kaavan mukainen toimitilojen ja asuintilojen nettolisäys purettuun rakennuskantaan verrattuna on noin 10 000 k-m². Pääkäyttötarkoituksen (K, AL) mukainen rakennusoikeus vähenee voimassa olevan kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (21 000 k-m²:stä 19 100 k-m²:iin), mutta pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa kuusikerroksisen pysäköintitalon sekä taloustiloja. Alueelle toteutunee 40–50 asuntoa, joihin muuttaa noin 80 asukasta.

4.2.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja näkymiin

Voimassa olevan asemakaavan muuttaminen vaikuttaa melko vähän kulttuuriympäristöön, kaupunkikuviin tai näkymiin. Makasiininkadun varressa autopaikkojen korttelialue korvaa voimassa olevassa asemaakavassa osoitetun asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL), mikä vaikuttaa Makasiininkadun näkymiin. Kasarmintien ja Makasiininkadun toimitilat (K) toteutuvat lähes voimassa olevan kaavan mukaisina.

Uudisrakennukset sijoittuvat arvokkaan kulttuuriympäristön läheisyyteen. Kaavamuutos ei uhkaa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden ympäristöjen säilymistä.

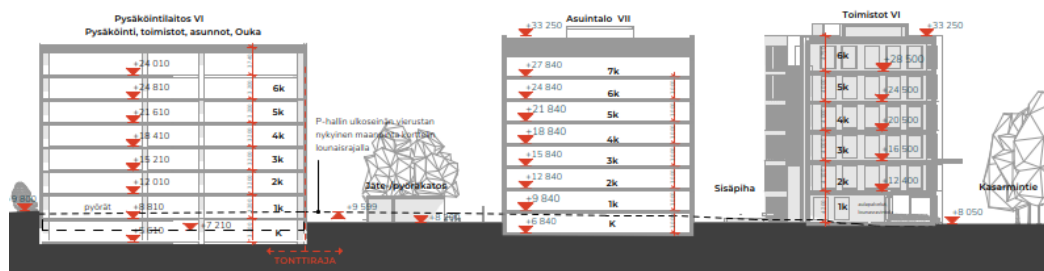
Kasarmintien varren lehmukset säilyvät pääosin. On mahdollista, että katualueen lehmusriviin tehdään vähäisiä siirtoja, istutuksia tai muita muutoksia tonttien liittymäjärjestelyjen vuoksi.

Uudisrakennukset vaikuttavat lähiympäristöönsä. Ne sijoittuvat lähimmillään noin 17 metrin päähän olemassa olevista asunnoista (Makasiinikatu 6, Sivakka-yhtymä Oy) tai asuntojen parvekkeista

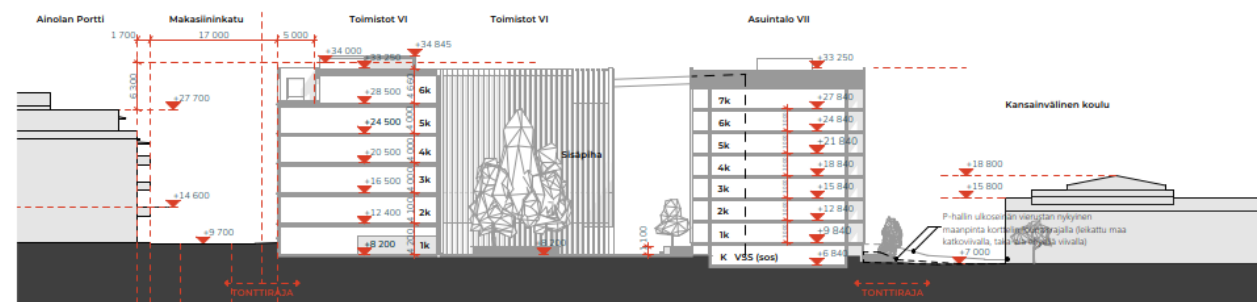
(Kasarmintie 8, Asunto Oy Oulun Ainolan Portti). Etäisyyksiä voidaan pitää tavanomaisina, ja ne vastaavat suurelta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisia etäisyyksiä.

Uudisrakennusten kerroslukua ja korkeutta voidaan pitää alueen sijaintiin nähden maltillisena: olemassa olevien rakennusten lähelle kaavoitetaan usein paljon korkeampiakin taloja. Korttelialueen maankäytön tehokkuuden kasvu on tavanomaista, ja muodostuva kaupunkikuva vaikuttaa tasapainoiselta. Naapurikiinteistöjen joistakin huoneistoista avautuvat näkymät kuitenkin muuttuvat. Kaava sallii kuusikerroksisen uudisrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi +34.0 m N2000-järjestelmässä. Osoitteessa Kasarmintie 8 sijaitsevan asuinkiinteistön (Asunto Oy Oulun Ainolan Portti) vesikaton räystäään korkeusasema on n. N2000 + 27,5 m. Uudisrakennus nousee siten vähän ympäristöään ylemmäksi ja varjostaa etenkin Makasiinikadun toisella puolella olevia alimpia parvekkeita. Uudisrakennuksen ylimmän kerroksen sisäänveto vähentää varjostusta. Kaavamuutoksen mukaiset rakennusten korkeudet vastaavat suurelta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisia korkeuksia.

Alueen rakentuessa Kasarmintien ja Makasiinikadun varret tiivistyvät ja katutilat sulkeutuvat. Ympäristön valmistuessa Makasiinikadun viihtyisyys voi parantua. Katuvarsien istutukset ja vettä läpäisevät kiveykset voivat tukea ympäristön viihtyisyyttä. Viihtyisyyttä voivat heikentää leveät huolto- ja henkilöautoliikenteen liittymät.



Korttelin pitkittäisleikkaus A-A 1:500



Korttelin poikittäisleikkaus B-B 1:500

Kuva: Korttelin leikkaukset Makasiinikadun suuntaisesti ja kohtisuoraan Makasiinikatu. (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Uki Arkkitehdit Oy 2025.)

4.2.3 Vaikutukset pysäköintiin, liikenteeseen ja meluun

Kaavamuuotos noudattaa pääosin kaupunginhallituksen päätöstä (26.3.2018) pysäköintinormeista. Kaava-alueelle toteutetaan kuitenkin selvästi enemmän autopaikkoja kuin päätös edellyttää. (Pysäköintinormipäätös edellyttää kaava-alueen toiminnoille vähintään noin 151 ap, kun huomioidaan pysäköintilaitokseen perustuva vähennys, kun taas pysäköintitaloon mahtuu lähes 491 ap.)

Kaavamuutoksen pohjaksi laaditun liikenneselvityksen mukaan (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Sitowise Oy 15.5.2025) mukaan uusi pysäköintitalo mahdollistaa sopimus- ja lyhytaikaisen pysäköinnin. (Museo- ja tiedekeskuksen rakentaminen on vähentänyt käytössä olevien autopaikkojen kokonaismäärä, ja Autoheikin pysäköintikortteli pyritään kehittämään toimitilojen käyttöön.)

Kaava-alueen ja sen ympäristön muutokset lisäävät työmatka-, asiointi- ja asukasliikennettä. Eri-tyisesti Makasiinikadun autoliikenne lisääntyy. Liikenteen kasvu ei kuitenkaan vaikuta merkittävästi Makasiinikadun toimivuuteen. Kasarmintien autoliikenteen määrä kasvaa kaavamuutoksen toteutuessa noin 15 %, kun Makasiinikadun autoliikenne jakaantuu kohtuullisen tasaisesti molempiin suuntiin Kasarmintietä. Kasarmintien kokonaisliikennemäärä säilyy edelleen kohtuullisella tasolla, eikä maankäytön muutos itsessään aiheuta välittömiä toimenpidetarpeita lähialueen nykyisille liikennejärjestelyille. Katuverkon välityskyky on hyvä. Kaavamuutos mahdollistaa Kasarmintien kehittämisen pyöräilypainotteisena hidaskatuna.

Makasiinikadun autoliikenteen määrän arvionti on haastavaa, koska kaava-alueen ja sen ympäristön käyttö tulee muuttumaan paljon. Museo- ja tiedekeskuksen asemakaavan yhteydessä on arvioitu, että Tietomaan käytössä olleiden autopaikkojen poistuminen ei vähennä Makasiinikadun liikennettä, vaan Tiiman valmistuttua kadun liikennemäärä säilyy entisenkaltaisena. Oulun seudun liikennemallin (2021) mukaan Makasiininkadun autoliikenteen määrä on ollut aiemmin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenneselvityksen (Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti, Sitowise Oy 2025, ks. kaavaselostuksen kohta 3.7) mukaan Valurin korttelin kaava-alueen arvioitu matkatuotos on 1200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaava-alueen valmistuessa Makasiininkadun autoliikenteen määrä arvioidaan siten kolminkertaisuvan entisestä noin 600 ajoneuvosta noin 1800 ajoneuvoon vuorokaudessa. Asemakaava-alueen matkatuotosta synnyttävät useat eri toiminnot: toimisto- ja liikerakennukset (28 % kokonaismatkatuotoksesta), päivittäistavarakauppa (21 %), asuinkerrostalot (3 %) ja muut kiinteistöt (47 %). (Valurin korttelin voimassa olevan asemakaavan 564-2482 laadinnan yhteydessä Makasiinikadun autoliikenteen määrän arvioitiin kasvavan 900 ajoneuvoon vuorokaudessa, jos kadun eteläpuolelle toteutetaan noin 230 autopaikkaa.)

Kaava-alueen sijainti tukee liikkumista jalan ja pyörällä sekä joukkoliikenteellä. Pyöräpysäköinnin on esitetty toteutuvan hajautetusti, jolloin se palvelee hyvin erilaisia käyttäjiä. Pysäköintilaitoksesta poistutaan jalan, ja jalankulkuliikenteen määrä kasvaa Makasiininkadulla.

Kasarmintien katualueen voimassa oleva kaava edellyttää kadunvarren lehmusten säilyttämistä. Liittymien toteuttaminen viitesuunnitelmassa esitetyllä tavalla edellyttää, että yksi säilytettäväksi osoitettu lehmus voidaan siirtää tai poistaa. Jos siirto tai poisto ei ole mahdollista, voinevat liittymät säilyä nykyisillä paikoillaan.

Huoltoliikenteen järjestelyt ja näkemät on suunniteltu riittävällä tarkkuudella. Kaava-alueelle esitetyt toiminnot edellyttävät kuorma-autolla operoitavaa huoltoliikennettä. Toimitilojen huoltoterminaaliin mahtuu kuorma-auto, ja siihen peruutetaan Makasiinikadulta. Makasiinikadun liittymä-alueesta on muodostumassa melko laaja, ja jatkosuunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota sen jäsentämiseen. Makasiinikadun eteläreunassa oleva jalkakäytävä on tarkoitus poistaa toimitilojen huoltoliikenteen turvallisuuden varmistamiseksi. Kadunvarren pysäköintiä on syytä rajoittaa.

Pelastusreitit on suunniteltu siten, että pelastusajoneuvot voivat ajaa toimitilarakennuksen ja asuinrakennuksen välissä olevalle sisäpihalle. Asuinkerrostalojen pelastautuminen voidaan järjestää osin parvekeluukkujen kautta.

Liikenne aiheuttaa melua. Melu ei rajoita toimitilojen rakentamista eikä se kantaudu uusiin asuntoihin tai näiden piha-alueelle.

Uusien toimintojen liikenteen aiheuttamaa melua ei ole mallinnettu. Asemakaavan muutos ei lisää olennaisesti raskaan liikenteen määrää ja alueen nopeusrajoitus on 30 km/h. Liikenteen aiheuttaman keskiäänitaso kasvaa yleensä noin 3 dB liikenteen kaksinkertaistuessa, ja ihminen havaitsee noin 2–3 dB:n lisäyksen melutasossa. Kaavamuutoksen aiheuttama Makasiinikadun melun lisäys lienee siten havaittavissa, mutta kaavan toteutuminen ei lisää havaittavasti Kasarmintien melua.

4.2.4 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Alueen rakentuminen tukee olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen aiheuttaa yleensä vähemmän päästöjä kuin uudisalueiden rakentaminen. Kaupunkialueen täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti myös ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia. Kaavan toteutuminen edistää siten tavoitteita, jotka on ilmaistu mm. valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa, Uuden Oulun yleiskaavassa, Oulun kaupunkistrategiassa, Oulun keskustavisiossa 2040, Oulun seudun ilmastostrategiassa, Oulun ilmasto-ohjelmassa sekä Oulun ympäristöohjelmassa.

Uudisrakennukset eristävät hyvin lämpöä, minkä vuoksi ne kuluttavat vähän lämmitysenergiaa. Rakennuskannan kasvu kuitenkin lisää energian kokonaiskulutusta. Lämmityksen merkitys tulee vähentymään kaukolämmöntuotannon muuttuessa lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä.

Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat energiaa ja aiheuttavat suuria hiilidioksidipäästöjä. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen korostaa merkittävästi uudisrakentamisen kielteisiä vaikutuksia. Päästöjä voidaan jonkin verran vähentää edullisten materiaalivalintojen avulla.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen muuntajavaraukset mahdollistavat vesikatolle sijoitettavien aurinkopaneelien ja muiden uusien energiaratkaisujen toteuttamisen.

4.2.5 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asuinrakennusoikeuden vähentyessä kaupungin omistaman maan arvo laskee. Arvo ei kuitenkaan realisoidu ilman alueen toteutumista vaan kaupungille muodostuu tuloja vasta tontinluovutuksen (myynnin tai vuokrauksen) myötä. Vasta tontinluovutuksen myötä kaupunki saa korvauksen yhdyskuntarakentamisen aiheuttamista kustannuksista, ja kaavamuutos edistää alueen toteutumista. Korttelialueet toteutetaan pääosin yhtiöiden investointeina. Pysäköintitalon toteuttamisesta tulee sopia yhtiöiden kesken.

4.2.6 Muut vaikutukset

Hulevesien hallinta (johdot, viivytysäiliöt, tulvareitit) tulee järjestää hulevesiselvityksen mukaisesti. Alueen eteläreunaan tarvitaan tulvareitti. Lisäksi Kansainvälisen koulun rajalla (luultavasti koulun tontilla) on hulevesijohto. Rasitteesta on syytä sopia tontinhaltijoiden kesken.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan myös muita tavanomaisia kunnallisteknisiä toimenpiteitä.

Rakentaminen voi laskea rakennuspaikan pohjavedenpintaa. Happamien sulfaattimaiden esiintyminen on mahdollista. Rakennussuunnitelman yhteydessä on syytä selvittää happamien

sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Pato-onnettomuustilanteessa tulvavesi ohjautuu nykyään Kasarmintieltä Lasaretinväylän yli Kiikusaaren suuntaan, eikä Kasarmintiellä nähdä olennaista tulvimisvaaraa taidemuseon alapuolella.

Liikenne- ja pysäköintiselvityksen mukaan viitesuunnitelman lumitilat ovat riittävät. Jatkosuunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota lumitilojen sijaintiin sekä korkeuserojen aiheuttamiin haasteisiin.

5. Asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttamisesta on tarkoitus sopia. Kaupunki päättää tonttien luovuttamisesta.

Asemakaavassa osoitettava sitova tonttijako edellyttää rasitejärjestelyjä. Tontinhaltija varmistaa tonttien toteutettavuuden huomioimalla (esimerkiksi lohkomistoimituksen ja tontinluovutuksen yhteydessä) muun muassa:

- Ajo- ja kulkuyhteydet sekä pelastusreitit
- Autojen ja pyörien pysäköintijärjestelyt
- Palo-osastoinnit ja palomuurit
- Hulevesijärjestelyt: viivytyssäiliöt, johdot, tulvareitit
- Muut liittymät, johdot ja laitteet

Rakentaminen lähelle itäpuolella olevan naapuritontin talousrakennusta ja rakennusala voi edellyttää tontinhaltijoiden kesken sovittavia järjestelyitä.

Kansainvälisen koulun tontinhaltijan kanssa on syytä sopia koulun tontin rajalla sijaitsevasta hulevesijohdosta. Tonttia hallinnoi Oulun Tilapalvelut (Oulun kaupunki).

Liittymien ja johtojen siirroista sovitaan erikseen niiden omistajien kanssa.

Oulussa 19. päivänä toukokuuta 2025

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 27.8.2024 § 390) oli nähtävillä 10.9. – 10.10.2024, jolloin siitä saatiin yhteensä kaksi lausuntoa tai mielipidettä.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
13.9.2024

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, eikä siitä ole huomautettavaa.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos antaa lausunnon kaavan seuraavista vaiheista (valmisteluvaihe, ehdotusvaihe), kun sitä pelastuslaitokselta pyydetään.

Asunto Oy Oulun Ainolan Portti 9.10.2024

Pidämme erittäin tärkeänä alueen kaupunkikuvan ja liikenteen turvallisuuden sekä sujuvuuden huolellista tarkastelemista.

Kaavamuutosalueelle osoitettu rakennusalueen raja tulee lähemmäksi Kasarmintien katulinjaa kuin viereisillä Oulun kansainvälinen koulun ja As Oy Oulun Ainolan portin tonteilla. Lähemmäksi Kasarmintietä rakentaminen muuttaa kaupunkikuvallista katutilaa aiemmasta tilanteesta, kun Oulun Energian käytössä ollut konttorirakennus oli vielä purkamatta. Tällöin leveä katutila muodosti yhtenäisen väljemmän alueen, jonka päätteenä olivat entiset Veljekset Åströmin tehdasrakennukset. Olemme sitä mieltä, että tämän tilanteen säilyttäminen tulee tutkia huolellisesti. Myös tulevien rakennuksien korkeuden suhde muuhun rakennettuun ympäristöön tulee tarkastella. Kyse on maakunnallisesti arvokkaasta rakennusta kulttuuriympäristöstä. Historiallisten rakennusten näkyvyyttä kaupunkitilassa ei tule heikentää.

Kannatamme kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan kohdistuvien vaikutusten huolellista selvittämistä. Pohjois-Pohjanmaan museon osallistaminen on välttämätöntä.

Mielipiteemme on, että alueen liikennejärjestelyjen sujuvuus ja turvallisuus tulee selvittää. Uusi museokeskus ja kortteliin 5 sijoittuvat uudet rakennukset tulevat lisäämään liikennemääriä Makasiinikadulla. Eri liikennelajien, henkilöauto- ja huoltoliikenne sekä kevyt liikenne, sekoittuminen kapealla kadulla voi aiheuttaa vaaratilanteita, mikäli katutilan mitoistusta ja liittymien sijaintia ei tarkastella kriittisesti. Kun Kasarmintien merkitys sisääntuloväylänä on vähentynyt, olisi mahdollista osoittaa osa korttelin 5 liittymistä Kasarmintien puolelta. Esimerkiksi liikennesimulaatio voisi olla hyvä tapa tutkia korttelin 5 ympärillä tapahtuvan liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.

Jotta asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat arvioitavissa, tulee kaavaluonnosvaiheeseen tehdä riittävästi katuleikkauksia niin Kasarmintien kuin Makasiinikadunkin osalta. Myös katusalta olevat havainnekuvat ovat välttämättömiä, jotta Kasarmintien kaupunkikuvallista tilannetta voidaan riittävästi arvioida.

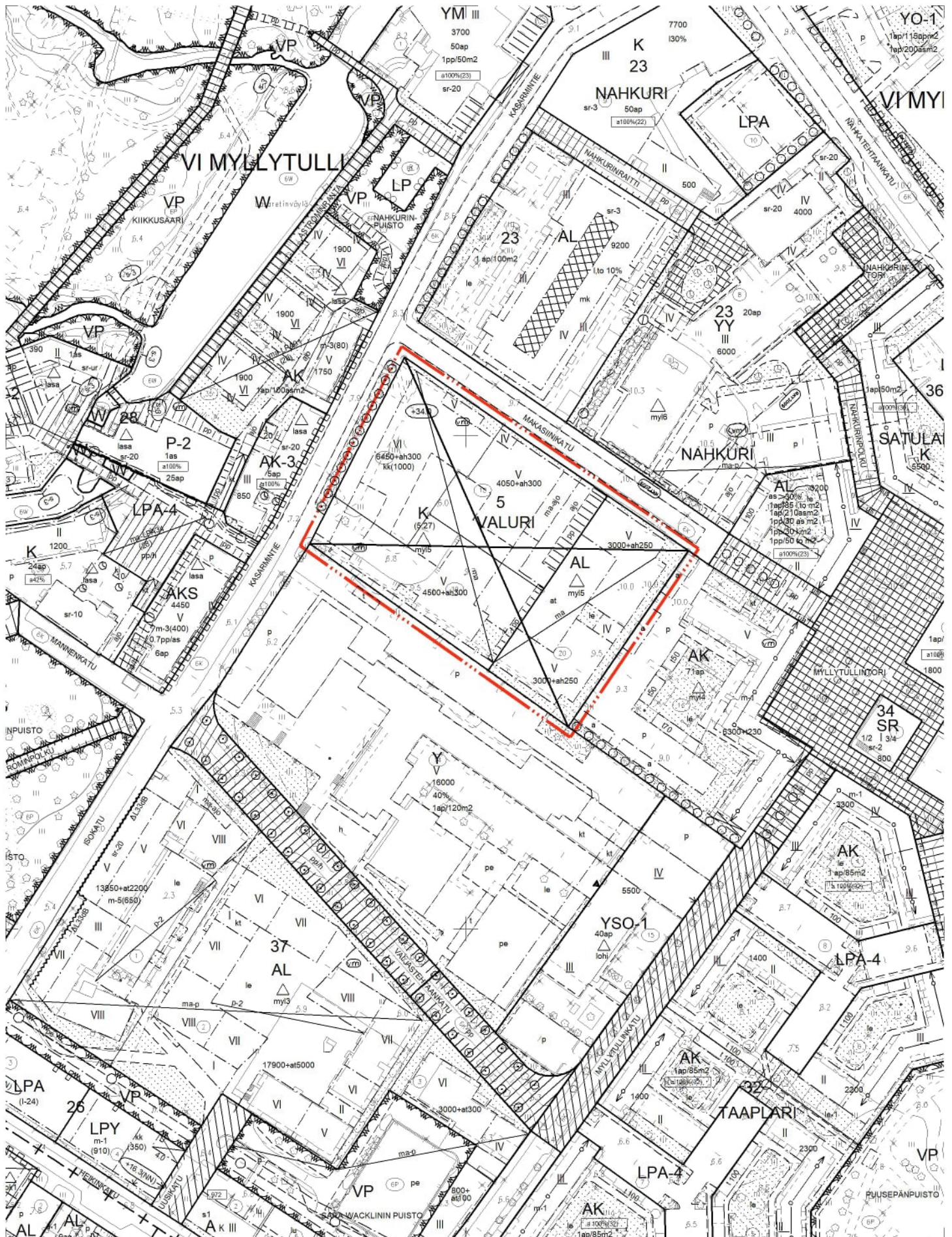
Kaavoituksen vastine 19.5.2025

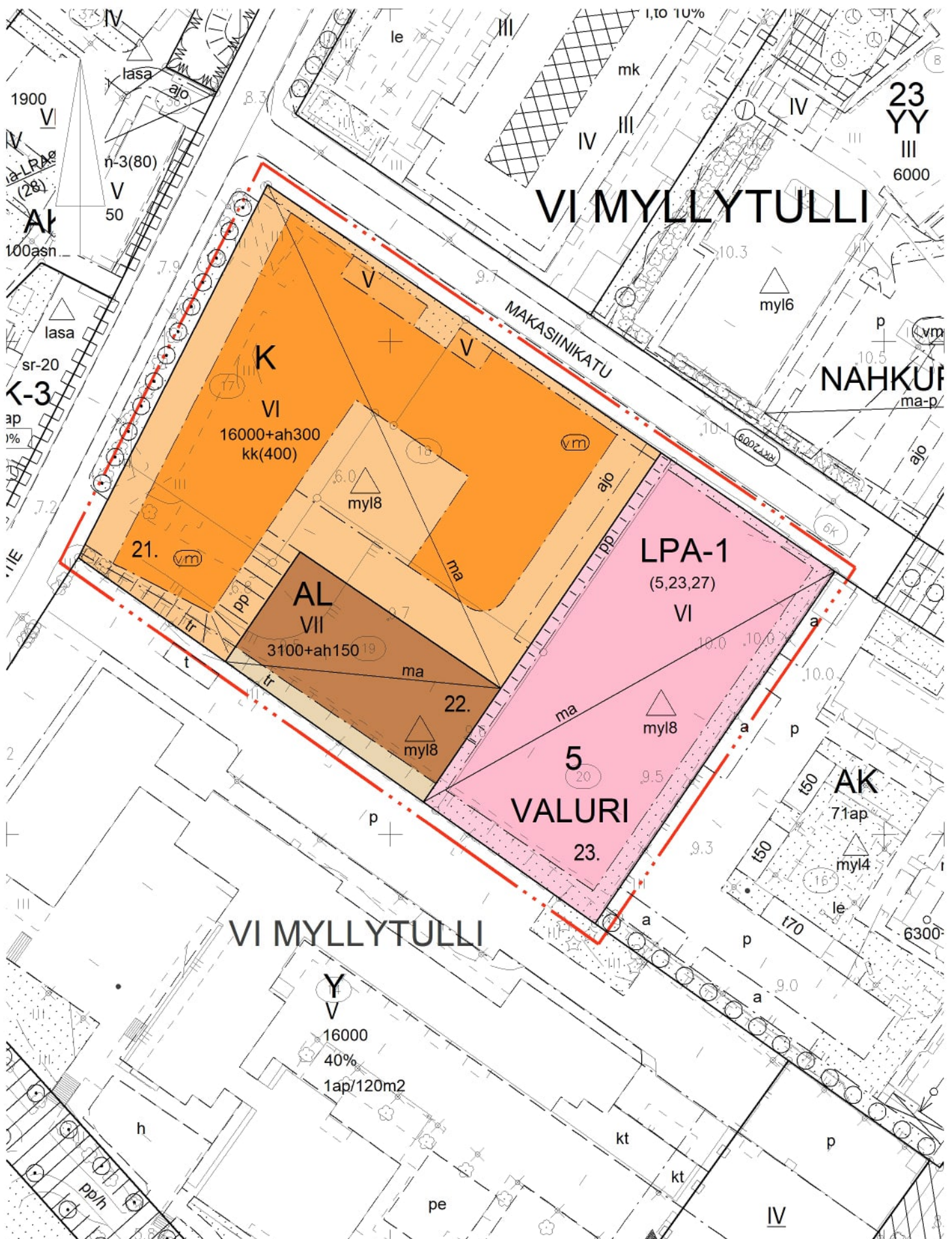
Toimitilojen, asuintalon ja pysäköintitalon rakentamisen mahdollistava kaavamuutos perustuu päivitettyyn viitesuunnitelmaan sekä kaavaa varten laadittuihin selvityksiin. Pysäköintitalon toteuttaminen mahdollistetaan vähentämällä asuinrakennusoikeutta ja tarkistamalla tonttijakoa. Havainnekuvat sekä Kasarmintien ja Makasiinikadun leikkaukset esitetään päivitettyssä viitesuunnitelmassa (Uki Arkkitehdit Oy 2025. (Voimassa olevaa asemakaavaa varten on laadittu vuonna 2021 erilaisia tontinkäyttövaihtoehtoja ja vuonna 2022 viitesuunnitelma, joka nyt on päivitetty.)

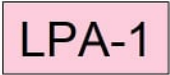
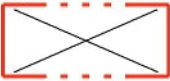
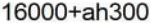
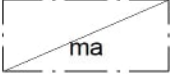
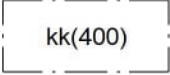
Pohjois-Pohjanmaan museo on kaavan osallinen ja saa tiedon kaavan nähtävilläolosta.

Liikenteen nykytilanne ja kaavan toteuttamiseksi tarvittavat järjestelyt on esitetty kaavaa varten laaditussa liikenneselvityksessä (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Sitowise Oy 2025). Kaava-alueelle ei voida ohjata runsaasti auto-liikennettä suoraan Kasarmintien liittymästä

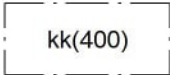
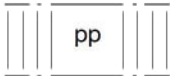
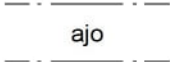
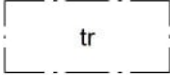
vaan pysäköintitaloon liitytään Makasiinikadulta. Makasiinikadun eteläreunassa oleva jalkakäytävä on tarkoitus poistaa toimitilojen huoltoliikenteen turvallisuuden varmistamiseksi. Kadunvarren pysäköintiä on tarkoitus rajoittaa.





6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
22		Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
57-1		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-1		Kaupunginosan nimi.
93		Korttelin numero.
93-1		Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
95		Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-13		Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
120		Maanalainen tila.
120-1		Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Suluissa oleva luku ilmoittaa siinä sallitun kerrosalan neliömetreinä.

Asemakaavanmerkinnät ja -määräykset, 19.5.2025

120-1		Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Suluissa oleva luku ilmoittaa siinä sallitun kerrosalan neliömetreinä.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147		Ajoyhteys.
165	(5,23,27)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
174-2		Muuntaja.
190-40		Tulvareitti. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
200-393		myl8-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: KAUPUNKIKUVA JA YMPÄRISTÖ Kaava-alue rajautuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Rakennusten kadunvarsijulkisivujen materiaalina käytetään punatiiltä, vaaleaa tiiltä, puuta, terästä tai lasia. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle muodostetaan sisäpiha, jota rakennukset kiertävät umpikorttelimaisesti. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +34.0 m (N2000). Rakennusten ylimmän kerroksen yläpuolelle ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman yläpuolelle saa rajoitettusti sijoittaa matalia laittiloja, jotka eivät näy Kasarmintien tai Makasiinikadun vastapuolella oleviin asuntoihin. Muita tiloja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle. Ilmanvaihtokoneiden ilma-aukot suunnataan siten, ettei niiden ääni ole havaittavissa ympäristöstä. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta saadaan rakentaa muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, jonka lattian korkeusasema on enintään N2000 + 7.0m. Parvekkeet sijoitetaan rakennusalalle. LIIKENTEEN JA PYSÄKÖINNIN JÄRJESTELYT Kasarmintie on tärkeä jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kadun luonne tulee ottaa huomioon muun muassa liittymien suunnittelussa. Rakennusten sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaikkialle ympäristöön. Rakennukset pihoiheen ja ympäristöineen rakennetaan vähintään esteettömyyden perustason mukaisiksi. Toimitilarakennuksia varten toteutetaan vähintään 1 autopaikka jokaista 85 toimitilakerrosalaneliömetriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Edellisten lisäksi toteutetaan vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön autopaikka jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Asuinkerrostaloa varten toteutetaan vähintään 1 autopaikka jokaista 210 asutokerrosalaneliömetriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 30 kerrosalaneliömetriä kohti. Edellisten lisäksi toteutetaan vähintään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 asutokerrosalaneliömetriä sekä vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa. Lisäksi toteutetaan vähintään 1 kuormapyörän, perävaunun tai muun vastaavan apuvälineen paikka jokaista alkavaa 1 000 asutokerrosalaneliömetriä kohti. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Vähintään kolmasosa toimitilojen pyöräpaikoista katetaan. Vähintään puolet asuinkerrostalojen pyöräpaikoista sekä kuormapyörien paikat sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Talous- ja huoltotiloihin ei kohdistu pysäköintivaroituksia.

ULKOALUEET JA ISTUTUKSET

Kaava-alueen tonttien yhteisistä järjestelyistä tulee sopia. Yhteisessä suunnitelmassa esitetään mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, pelastusreitit, huoltoyhteydet, istutettavat alueet, pysäköintialueet, hulevesien hallintajärjestelmät sekä alueen liittyminen ympäristöönsä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle toteutetaan viihtyisä oleskelu- ja leikkipiha.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava kokonaisuudessaan rakentamisen yhteydessä. Tonteille tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Pihojen käytettävyys ja viihtyisyys sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalueiden riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Rakennukset ja rakenteet sijoitetaan riittävän etäälle säilytettävistä puista. Liikenne- ja pysäköintialueita varataan riittävät lumitilat. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa.

Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun vähimmäiskertoimien vaatimukset.

HULEVESIEN HALLINTA

Tontit muotoillaan siten, ettei tulviva hulevesi aiheuta haittaa ympäristölle. Korttelialueille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Muita kuin maanvaraisia viheralueita varten tarvitaan viivytystilavuutta vähintään yksi kuutiometri jokaista 100 pinta-alaneliömetriä kohti. Viherkatoilla tai kansipihan viheralueilla käytetään valumakerrointa 0,3. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 2–24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesiä tulee puhdistaa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

21.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.