



325 §

Asemakaava 564-2615, Oulunsuun kaupunginosa (Pihtakuja 1), HYVÄKSYTTÄVÄKSI

Dno

OUKA/6024/10.02.03/2024

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan korttelin 91 tonttia 5.

Asemakaavan muutoksessa suunnitellaan teollisuustoiminnan (leipomo) muuttamista mahdollistamaan hoiva-asuminen ja liiketoiminta.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ei kaavaan ole tehty muutoksia. Asemakaava hyväksyttäväksi.

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta hyväksyy 25.3.2025 päivätyn asemakaavan kartan sekä 25.3.2025 päivätyn, 6.6.2025 päivitetyn asemakaavan selostuksen

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.5-5.6.2025.

Ehdotuksesta ei jätetty lausuntoja tai muistutuksia. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan ei ole tehty muutoksia.

Asemakaavan muutos 25.3.2025

Asemakaavamuutoksella tontin pääkäyttötarkoitus muuttuu ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY-2) palvelurakennusten korttelialueeksi PA-2. Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.

Asemakaavamuutoksella korttelin 91 tontille 5 osoitetaan rakennusala enintään kaksikerroksiselle lähipalvelurakennukselle, johon sijoittuu ympärivuorokautista hoiva-asumista sekä pieni liiketila.

Alustavasti asuinhuoneita on suunniteltu hoivakotiin 34 kpl. Hankkeessa on tarkoitus korvata vastaavia hoivatiloja muualta kaupungin alueelta. Hankkeella on Pohteen puoltava lausunto.



Kaavaehdotuksessa rakennusmassa on hieman pienentynyt asuinhuoneiden määrää vähentämällä. Tontille sijoitettava rakennusmassa käännetty poikittain verrattuna kaavaluonnoksessa esitettyyn ratkaisuun. Näin on voitu parantaa Pihtakujan ja Oulunsuuntien risteyksen näkemiä, saatu väljyyttä suhteessa olevaan rakennuskantaan ja enemmän tilaa suotuisampaan ilmansuuntaan pihatoiminnoille. Rakennus myös suojaa oleskelupihaa tiemelulta.

Myymäläkahvilan asiakaspaikointi ja toimintojen yhteinen huoltoliikenne sekä hoivan tarvitsema pysäköinti on erotettu toisistaan. Kaksi väljää tonttiliittymää parantaa alueen liikenneturvallisuutta kapealla Pihtakujalla tarjoamalla väistämistilaa risteyksissä liikennöiville. Huolto- ja asiakasliikennettä tontilla on selkiytetty, paikoitustilaa on hieman vähennetty, jolloin pihalle on voitu lisätä istutusaluetta.

Lumitilojen riittävyys on varmistettu, asukkaiden oleskelupihaa on suurennettu ja siirretty tontilla itä-eteläsuuntaan, mikä mahdollistaa ulkoilun valoisaan, muttei hellepäivinäkään tukalan kuumaan aikaan. Näillä ratkaisuilla pyritään parantamaan alueen liikennöitävyyttä ja liikenneturvallisuutta, tontin toimintojen sijoittelua ja rakentamisen tehokkuutta.

Tontin pinta-ala säilyy ennallaan. Rakennusoikeutta tontille osoitetaan 1600 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,74$. Tontilla mahdollistetaan leipomomyymälän ja kahvilan toiminta osoittamalle tontille merkintä m13%. Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten. Rakennusoikeutta voidaan siten myymälä- ja kahvilatoimintaan käyttää enintään n. 200 k-m². Tonttia koskevassa kolmiomääräyksessä os6 annetaan tarkempia tontin rakentamista ja suunnittelua koskevia määräyksiä, koskien mm. kaupunkikuvaa, ulkoalueita ja istutuksia, meluntorjuntaa sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

Hankkeesta on laadittu maankäyttösopimus.

Asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako.

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta.

Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaki. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.



Toimivallan peruste	Hallintosääntö 16 § yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 20. (hyväksyy asemakaavat lukuun ottamatta vaikutuksiltaan merkittäviä asemakaavoja, asemakaavoja, jotka koskevat rakentamislain 9 a luvun mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä asemakaavoja, joissa määrätään kehittämisalueiden nimeämisestä).
Päätöshistoria	Yhdyskuntalautakunta 17.9.2024 §428, osallistumis- ja arviointisuunnitelma Yhdyskuntalautakunta 10.12.2024 §561, kaavaluonnos Yhdyskuntalautakunta 15.4.2025 §199, kaavaehdotus
Liitteet	564-2615 Asemakaavan kartta 25.3.2025 (Pihtakuja 1) 564-2615 Asemakaavan selostus 25.3.2025, päivitetty 6.6.2025 (Pihtakuja 1) 564-2615 Hulevesiselvitys (Pihtakuja 1) 564-2615 Hulevesien hallintasuunnitelma (Pihtakuja 1) 564-2615 Lepakko- ja pääskyselvitys (Pihtakuja 1) 564-2615 Liikenneselvitys (Pihtakuja 1) 564-2615 Liikennemeluselvitys (Pihtakuja 1) 564-2615 Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto (Pihtakuja 1) 564-2615 Pohteen lausunto hankkeesta (Pihtakuja 1) 564-2615 Puustokartoitus (Pihtakuja 1) 564-2615 Rakennusosaselvitys (Pihtakuja 1) 564-2615 Viherkerroinlaskelma (Pihtakuja 1) 564-2615 Vihersuunnitelma (Pihtakuja 1)
Oheismateriaali	-
Esittelijä	Kaupunkiympäristöjohtaja Marko Kilpeläinen

**Valmistelijat**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Satu Mäkinen, p. 040 6433976

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Otteet:

- hakija
- palautteen antaneille (MRA 94 §)
- ELY-keskukselle ja maanmittauslaitokselle.

Valitusosoitus (asemakaavamuutoksen hyväksyminen)
Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan alueidenkäyttölain 200 § 2.
momentin mukaisesti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

OULUNSUUN KAUPUNGINOSA
KORTTELI 91
TONTTI 5

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTUAJOK.

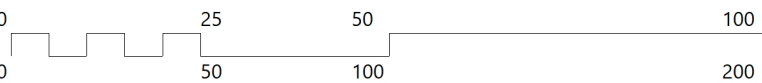
ALUEELLA ON VOIMASSA 16.3.1990/1264 VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHITEITA 23.10.2024.

MAANMITTAUSINSINÖÖRI

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST.MERK. 1:2000



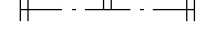
ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2615 6024/2024	25.3.2025				
SUUNNITTELIJA SATU MÄKINEN			PIIRTÄJÄ LEA MÄKIVIERIKKO		
 KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN			EHDOTUS		

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

9-8	PA-2	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
84		Kortteliin, korttelinosan ja alueen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	22	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OULUN	Kaupunginosan nimi.
96	1600	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
99	m 13%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2	kt	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-107	j	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
133	le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-6	☉	Säilytettävä puu.
135-8	☉	Istutettava puu.
151-101	p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
164-1	13 ap	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tonttia varten on rakennettava.

190-1



Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.

190-47 hule2 (100) 24

200-391



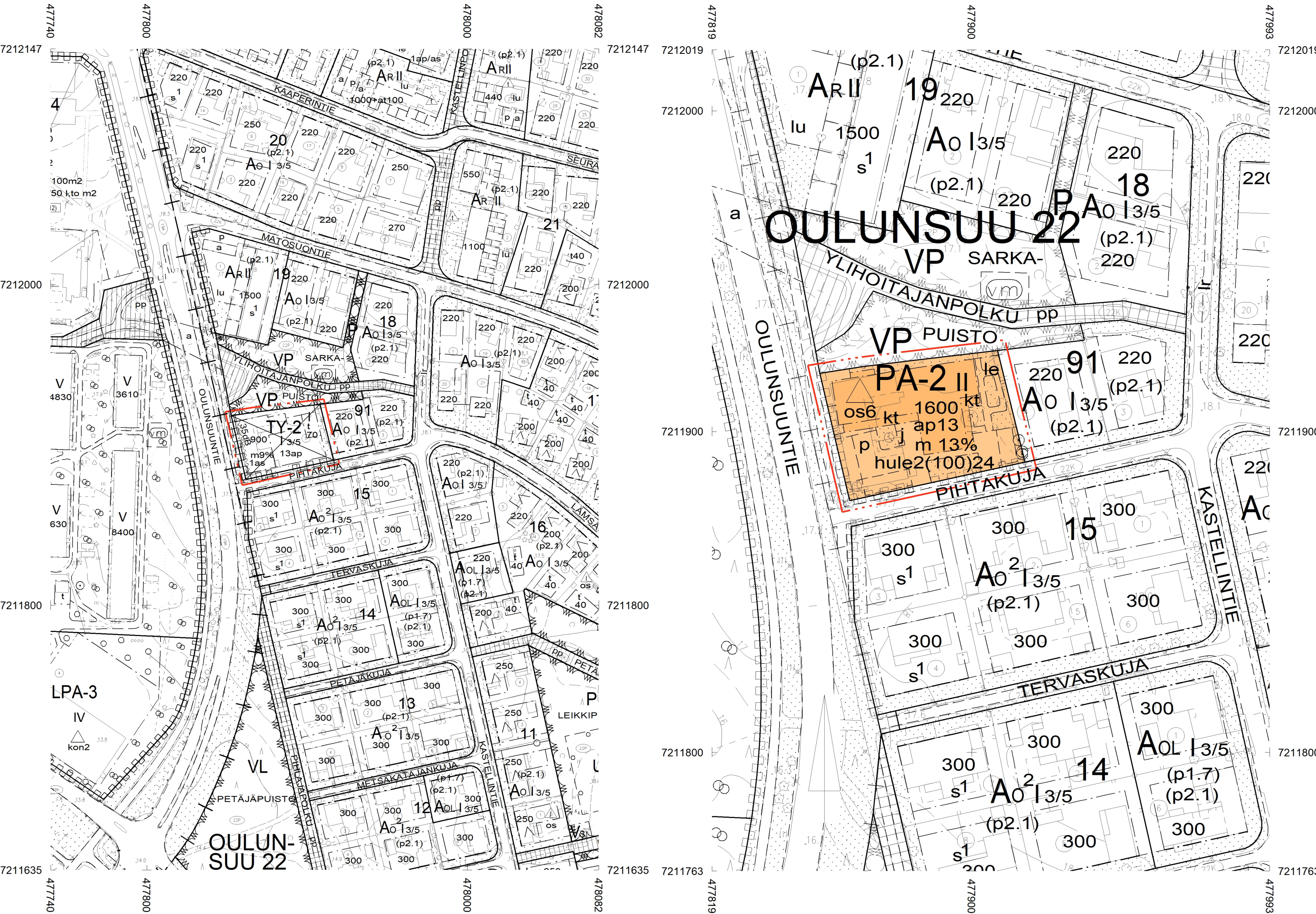
os6-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA
Uudisrakennuksen muoto, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Rakentamisessa tulee varmistaa kaupunkikuvan laadukkuus etenkin Oulunsuuntielle päin suuntautuvien näkymien osalta.

ULKOALUEET JA ISTUTUKSET
Tontin itäreunalla sijaitseva maisemallisesti arvokas puuryhmä tulee säilyttää. Oulunsuuntien puoleisen kevyen liikenteen väylän ja tontin länsirajan väliin jäävä maisemallisesti arvokas puuriivi tulee suojata rakentamisen aikana. Oleskelupihan ja pysäköintipaikkojen, lukuun ottamatta liikuntaesteisten paikkoja, pintarakenteen tulee olla osittain vettä läpäisevää. Pysäköinti- ja piha-alueiden lumitilat tulee todentaa riittäviksi sekä osoittaa niille paikka tontilla. Rakennusluvassa tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus-, hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma sekä viherkerronlaskelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun vähimmäiskertoimen vaatimukset.

MELU
Tontin pohjois-, etelä- ja länsisivut ovat melualueita ja niiden ääneneristykseen tulee olla asetuksen vähimmäisvaatimuksen mukaisesti 30 dB.

LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT
Myymälää ja erikoiskauppaa varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti ja vähintään 1 pyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti sekä tehostettua palveluasumista varten vähintään 1 autopaikka 300 kerrosalaneliometriä kohti ja riittävä pyöräpaikkamäärä työntekijöitä ja vierailijoita varten. Lisäksi tulee toteuttaa liikuntaesteisille 2 autopaikkaa 50 autopaikka kohti. Pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan lähelle sisäänkäyntejä. Vähintään puolet polkupyörien pysäköintipaikoista sijoitetaan katettuun tilaan, jossa kaikki paikat ovat runkolukittavia. Ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.



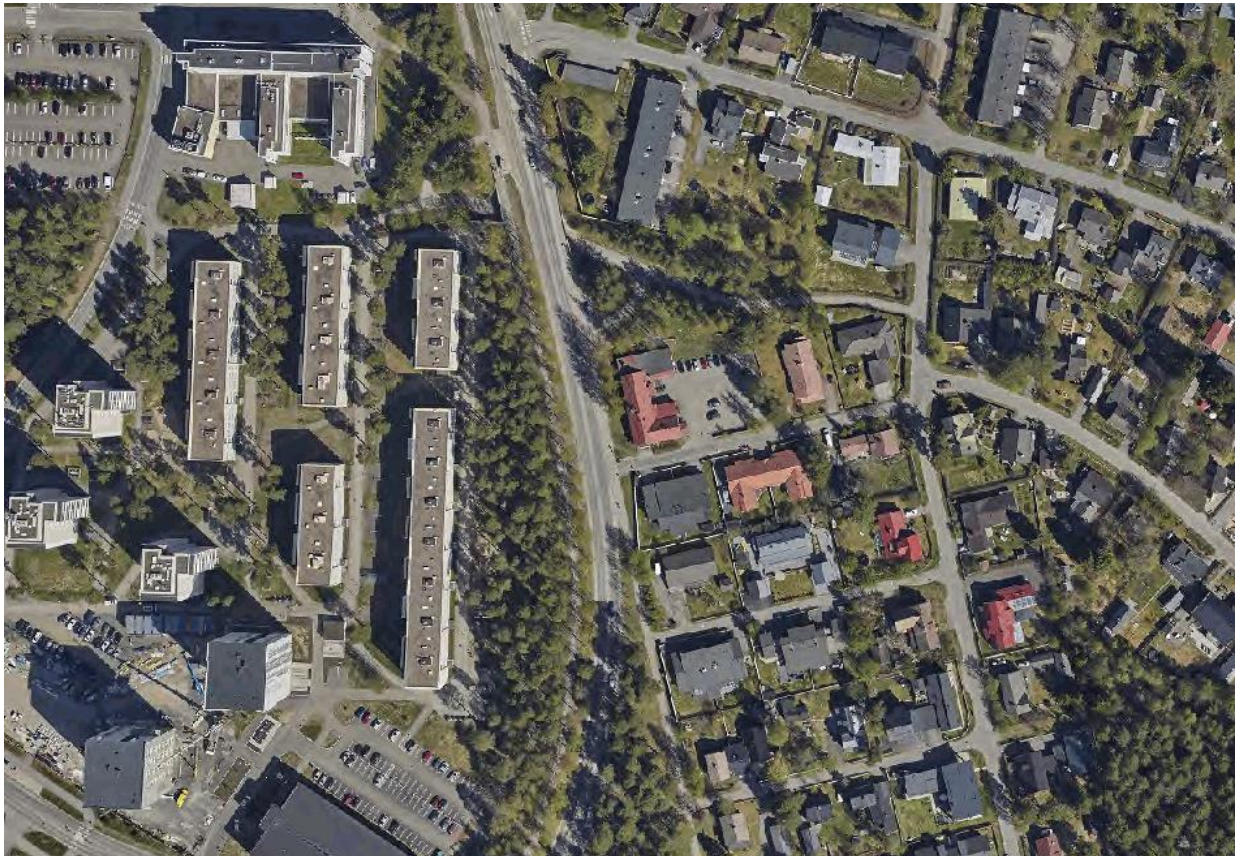
Asemakaavan selostus

25.3.2025 päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan korttelin 91 tonttia 5 koskevaan asemakaavan muutokseen
(Pihtakuja 1)

Kaavatunnus 564-2615

Diaarinumero 6024/2024

Selostus päivätty 25.3.2025, päivitetty 6.6.2025.



Kuva 1: Ilmakuva suunnittelualueesta ympäristöineen on tuotettu laserkeilauksen yhteydessä 24.5.2022. © Oulun kaupunki.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan korttelin 91 tonttia 5.

Kaavan nimi:	Pihtakuja 1
Kaavatunnus:	564-2615
Kaavan laatija:	Satu Mäkinen Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 18.09.2024 Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 27.09.2024
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __._.202x Asemakaava on tullut voimaan __._.202x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Oulun keskustasta itään n. 3 km. Suunnittelualuetta rajaa pohjoispuolelta Sarkapuisto, itäpuolella Pihtakuja 3 sijaitseva 1-kerroksinen omakotitalo, eteläpuolella Pihtakuja ja länsipuolella Oulunsuuntie.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen. Hankkeessa suunnitellaan leipomotoimintaan osoitetun tontin muuttamista ympärivuorokautiseen hoivaan. Tontille suunnitellaan käyttötarkoitukseltaan laitospalvelujen rakennusta eli hoivakotia, jossa on alustavasti arvioituna 34 asuinhuonetta. Lisäksi tiloihin on tavoitteena mahdollistaa leipomon myymälän ja kahvilan sijoittaminen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 4. Viitesuunnitelmat

Erillisliitteet:

Hulevesiselvitys

Hulevesien hallintasuunnitelma

Lepakko- ja pääskyselvitys

Liikenneselvitys

Liikennemeluselvitys

Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto

Pohteen lausunto

Puustokartoitus

Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys

Viherkerroinlaskelma

Vihersuunnitelma

2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualan omistaa yksityinen taho.

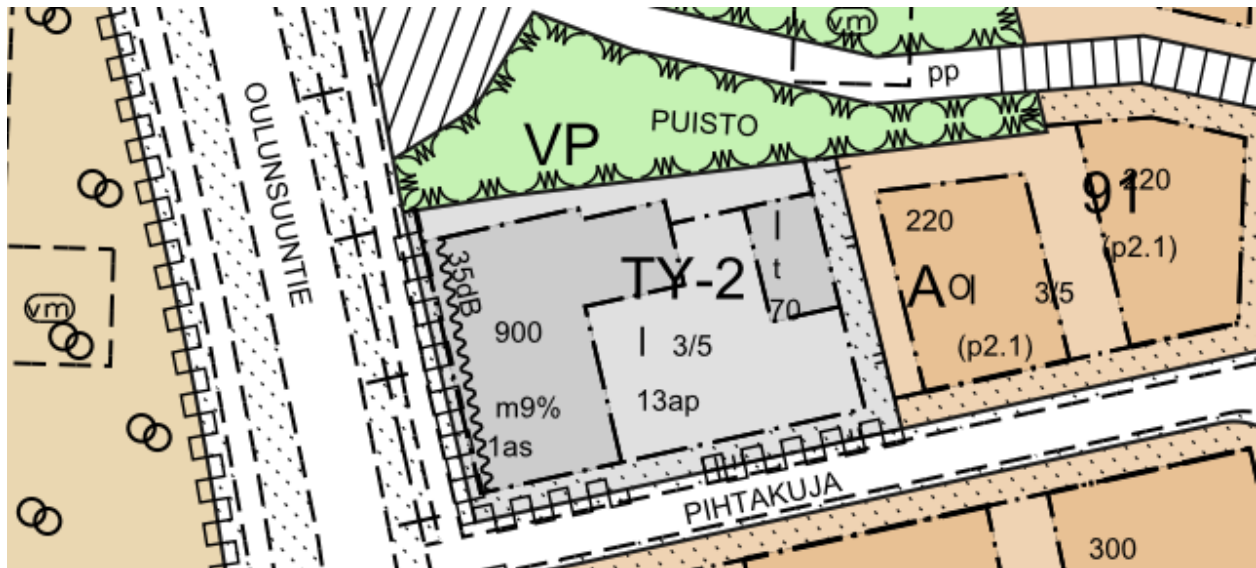
2.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 16.3.1990 vahvistama asemakaava (1264). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa leipomo, kaavamerkintä TY-2.

Rakennusoikeutta on leipomorakennukselle osoitettu 900 kerrosalaneliömetriä ja talousrakennukselle 70 k-m². Kortteliin on osoitettu määräävä rakennusala leipomorakennukselle ja talousrakennukselle. Suurin sallittu kerrosluku on I (yksi) ja 3/5. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

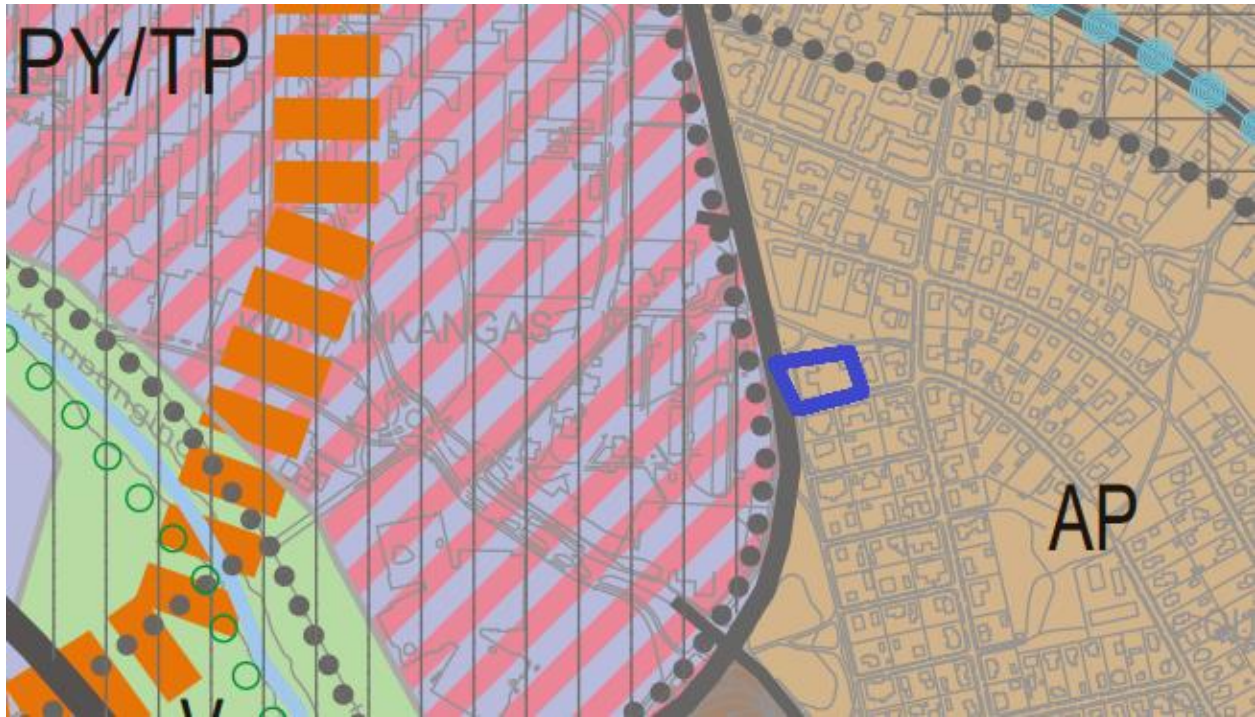
Korttelin itärajalle on osoitettu aita, ja länsirajalle merkintä 35dB. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneristävyysliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(a). Korttelin itä- ja eteläosaan on osoitettu istutusaluetta.

Kortteliin saa rakentaa yhden asunnon. Rakennusosalalle sallitusta rakennusoikeudesta 9% saadaan käyttää myymälätiloja varten. Korttelin länsi- ja osalle eteläreunaa on osoitettu liittymäkieltoaluetta.



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on AP-alue. Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillisi- pientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



Kuva 3. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu karttaan sinisellä viivalla.

Maisemarakenne ja luonnonolot

Asemakaavan muutosalueena on Oulunsuun kaupunginosan korttelin 91 tontti 5. Tontin pinta-ala n. 0,2150 ha. Tontilla sijaitsee vuonna 1957 rakennettu leipomorakennus, jonka kokonaisala on 600 kerrosalaneliömetriä. Alueen lähiympäristössä, Pihtakujan, Tervaskujan ja Petäjäkujan varrella on 1-2-kerroksisia, eri aikakausilla 1930-luvulta 2010-luvulle rakennettuja yksi- ja kaksiasuntoisia pientaloja. Lähialueella, Oulunsuuntien länsipuolella sijaitsee Oulun yliopistollinen sairaala, ja Hoitajanrinteen ja Sairaalanrinteen välisellä alueella on 5-12-kerroksisia asuinkerrostaloja sekä pysäköintitalo.

Suunnittelualue sijaitsee rakennetun alueen keskellä. Viherympäristö ja eläimistö koostuu pihojen, katualueiden ja puistojen tarjoamasta lajistosta. Maisemarakenne muodostuu rakennettujen alueiden ja viherympäristön kerroksellisista näkymistä.

Yleiskaava

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § mukainen ja vastaa olosuhteita 23.10.2024.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelissa sijaitsee sitovan tonttijaon mukainen tontti 564-22-91-5.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Tontilla sijaitseva vanha leipomorakennus on tullut teknisen käyttöikänsä päähän. Hakemuksessa esitetään tontin osoittamista lähipalveluille. Lähipalvelurakennukseen on hakijan tavoitteena sijoittaa toisaalta kaupungista siirtyviä yhteisöllisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen korvaavia tiloja ikääntyneille. Tontille esitetään sijoittuvan laitospalvelua ympärivuorokautiselle hoivalle sekä leipomon myymälä ja kahvila. Rakentamisen neliömäärätavoite on 1600 kerrosalaneliömetriä, josta leipomon myymälän ja kahvilan tiloja n. 200 kem². Kaavamuutoksessa on tavoitteena osoittaa tontille hankkeen vaatima lisärakennusoikeus.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten, sähköpostiviestinnän ja lausuntojen muodossa

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 27.09.2024 sekä julkaisemalla kuulutus kaupungin verkkosivuilla.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Käynnistysvaihe

Kaavahanke on tullut vireille 17.9.2024 yhdyskuntalautakunnan päätöksellä § 428. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.9-11.10.2024.

Valmisteluvaihe

Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölakeiksi. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

Asemakaavan muutoksen luonnos pidettiin nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 31.12.2024 - 30.1.2025 AkL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Ilmoitus nähtävillä olosta julkaistiin kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa. Hankkeen tiedotus ja keskustelutalaisuus järjestettiin Huovisen leipomon tiloissa Oulunsuussa maanantaina 13.1.2025 klo 18 alkaen. Tilaisuuteen osallistui 22 henkilöä.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen, kaavaehdotus asetettiin nähtäville 30 päivän ajaksi. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 6.5.-5.6.2025 välisenä aikana. Nähtävillä olosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutettiin kaupungin verkkosivulla. Muistutukset tuli toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. 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 (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan 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
- Kastellin omakotiyhdistys
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta

3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan Osallistumis- ja arvioitu suunnitelmasta ei esitetty hankkeen sisältöön vaikuttavia mielipiteitä. Pohjois-Pohjanmaan museon mukaan hankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön eikä museolla ollut tässä vaiheessa huomauttamista asiaan liittyen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

Asemakaavan valmisteluaineistosta esitettiin 1 mielipide ja esitettiin 1 lausunto nähtävillä olon aikana.

Lausunto 1

”Pohjois-Pohjanmaan museo on katselmoinut suunnittelualueella sijaitsevan leipomorakennuksen syksyllä 2024. Rakennus on huonokuntoinen eikä sitä ole mahdollista korjata arvot säilyttäen. Museo katsoo, että oleva leipomorakennus on mahdollista korvata ehdotetulla uudisrakennuksella. Hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta lähialueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueille. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen liittyen.”

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mielipide 1, sähköposti 30.1.2025, 9:06

”Ostettiin 13,5 vuotta sitten Pihtakuja 4 A paritaloasunto. Tervaskadulta purettiin yksikerroksinen omakotitalo meidän asunnon kohdalta, mutta yksikerroksisen talon tilalle rakennettiin massiivinen kaksikerroksinen paritalo. Me emme tienneet, että se rakennetaan aivan Pihtakuja 4:n takarajalle. Rakennus peittää kaikki näkymät ja auringon paistekin katosi.

Nyt Huovisen tontille suunnitellaan todella massiivista kaksi kerroksista liikerakennusta, joka täyttää ko. tontin viimeistä piirtoa täyteen. Viimeinenkin avara näkymä poistuu. Emme kyllä ostessamme Pihtakuja 4:n asuntoa osanneet ajatella, että viihtyisälle omakotialueelle tapahtuu näin RÄIKEÄÄ rakentamista, kerrassaan käsittämätöntä. Molemmille puolille Pihtakuja 4 näkymään tulee MASSIIVISET seinät ja katot.

Pihtakuja on ensimmäinen läpiajokatu Isterintien jälkeen. Kylläkin kapea ja vilkasliikenteinen kuja, mutta kun kujan varteen saisi pysäköidä, eikä pihaliittymiä ole nykyistä useampia, liikenne sujuu ok hyvällä yhteistyöllä. Esim. liikenteestä tiistaina 7.1.2025 klo 8–10 aikana Huovisen pihassa kävi 29 autoa, osa kävi lyhyemmän n. 10 min ajan, mutta klo 9 aikoihin piha oli täynnä, koska työporukoilla on tapana käydä viettää kahvituntia siellä. Autoista moni oli isoja firmojen pakettiautoja. Yhdellä oli myös peräkärry perässä. Lisäksi talon omia pakettiautoja kävi 4, jotka ajoivat vähän eri paikkaan pihalla, viipyivät varttitunnin. Lisäksi Pihtakujaa ajoin 27 jompaan kumpaan suuntaan. Myös yksi iso kuorma-auto ajoi iso lasti lavalla.

Huovisen pihalta on vain yhden liittymän kautta lupa ajaa. Toisen liittymän kautta ei saa ajaa, koska se aiheuttaa kolareja. Itse asun ko. liittymän kohdalla. Autoani on kolaroitu kaksi kertaa, kun ovat ajaneet Pihtakujalle luvattoman liittymän kautta, kun olen itse ollut Pihtakujalla. Se on vain tehty poikkeustapauksia varten. Siinä on ollut heijastin lippusiima, mutta se on usein tahallaan poistettu ja hävitetty. Pitkän kolariselvittelyn kautta olen saanut lainrikkajilta vahinkokorvaukset. Ostin itse uuden heijasti lippusiiman ja valvoin, että se on paikoillaan.

Nykyisin Pihtakujan Huovisen puolelle voi pysäköidä lyhytaikaisesti, mutta se hankaloittaa liikennettä, jos siihen on pysäköinyt kuorma-auto tai kuorma-auto ajaa henkilöauton huonosti pysäköidyn auton ohi.

Minulta on lisäksi kolaroitu kaksi postilaatikkoa täysin ja nykyinenkin on osin runneltu. Ei ole koskaan tullut syyllinen kertomaan asiasta.

Toinen viesti 30.1.2025, 18:48; Korjauksia "kirjoitusvirheisiin":

Pihtakuja on ensimmäinen läpi ajokatu Isterintien jälkeen. Kylläkin kapea ja vilkasliikenteinen kuja, mutta kun kujan varteen ei saisi pysäköidä, eikä pihaliittymiä ole nykyistä useampia liikenne sujuu hyvällä yhteistyöllä.

Minulta on kolaroitu kaksi isoa postilaatikkoa ja nykyinenkin on osin runneltu. Kustannukset vähintään 600 e ja hommat jatkuu.

Talvella Pihtakujan ajoväylä kapenee huomattavasti. Eritoten lumisena talvena. Autojen kohtaaminen on vaikeaa. Jos henkilöauton ajaja on arka, niin siinä pitää erittäin paljon vekslata.

Lumen kasaamispaikkaa Huovisen kiinteistöllä ei ole, on väärin sanoa, että lumet ajetaan aina pois. Ma 13.1. 2025 hankkeen esittelijä vastasi minulle, kun sanoin, ettei parkkipaikkoja asiakkaille ole henkilökunnan tarpeeseen kuin muutama, hän sanoi ettei kannata liian pientä kiinteistöä. KÄSITTÄMÄTÖN VASTAUS.

MINUN KOMMENTTINI ON, ETTÄ NYKYINEN SUUNNITELMA HYLÄTÄÄN JA ETSITÄÄN REALISTISEMPI VAIHTOEHTO, JOSSA PERINTEINEN HUOVISEN LEIPOMON KAHVILA SÄILYY."

Vastine:

Mielipiteen esittäjän mukaan esitetty rakentaminen peittää näkymät Pihtakuja 4:n suunnasta. Tontinkäyttösuunnitelmaa on muutettu keskustelu- ja tiedotustilaisuuden jälkeen. Kaavaehdotuksen pohjana oleva suunnitelmaversio peittää näkymiä vähemmän rakennuksen sijoituessa enemmän Pihtakuja 1 tontin pohjoisreunalle ja pihan avautuessa Pihtakujan suuntaan. Hoivakodin ja Pihtakuja 4 asuinrakennuksen väliin jää Pihtakujan katualue sekä hoivakodin piha-aluetta, eikä hoivakoti siten varjosta Pihtakuja 4 asuinrakennusta.

Huovisen Leipomon tontilla tällä hetkellä sijaitseva rakennuksen harjakorkeus on n. 9m. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontille voisi rakentaa teollisuusrakennuksen, jonka kerroskorkeus voisi olla 1 3/5. Teollisuusrakennuksen kerroskorkeus voi olla asuinpientalon kerroskorkeutta suurempi. Kaavamuutoksessa osoitettavan kaksikerroksisen asuinrakennuksen massa ei merkittävästi poikkea ympäröivän pientaloasutuksen kerroskorkeuksista.

Hoivakodin tonttia ei rakenneta täyteen, vaan tontilla sijaitsee myös istutusalueita, oleskelupihaa ja paikoitusalueita.

Mielipiteessä otettiin kantaa Pihtakujan liikenteeseen ja Pihtakuja 1:n liikennöintiin ja parkkipaikkoihin. Hankkeen suunniteltu autopaikkamäärä ja lumitilat on mitoitettu Oulun pysäköintinormien ja lumitilan laskentakaavan mukaan.

Kaavaehdotuksen pohjaksi laadittu uusi suunnitelma huomioi paremmin pihalta kadulle ja toisinpäin kulkevan liikenteen. Kaavaehdotuksessa esitettävä ratkaisu antaa avarammat näkymät Pihtakujan ja Oulunsuuntien risteyksen alueelle, mikä parantaa alueen liikenneturvallisuutta. Kaavaehdotukseen laadittu suunnitelma mahdollistaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulun Oulunsuuntien varren kevyenliikenteen väylältä suoraan pihalle kahvilamyymälän edustalle ja vähentää näin jalankulku- ja pyöräilyliikennettä Pihtakujalla.

Kahvilamyymälän ja hoivan tarve pysäköinnille ja liikenteelle ajoittuu hieman eri vuorokauden aikoihin. Tontilta poistuu leipomotoiminta ja isompien huoltoajoneuvojen liikenne tontilla vähenee.

Pihtakujan liikennöinnin turvallisuutta ja sujuvuutta voidaan parantaa esimerkiksi liikennemerkkein. Liikennemerkkien sijoittamisesta vastaa kaupungin Kadut ja liikenne -yksikkö.

3.2.5 Mielipiteiden huomioiminen

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana ja luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa oli esillä hankkeen ensimmäinen suunnitelmaversio. Suunnitelmaa on kehitetty kaavan ehdotusvaiheen pohjaksi huomioiden tilaisuudessa esille nousseita seikkoja. Kaavaehdotuksessa on tontille sijoitettava rakennusmassa käännetty poikittain verrattuna kaavaluonnoksessa esitettyyn ratkaisuun. Näin on voitu parantaa Pihtakujan ja Oulunsuuntien risteyksen näkemiä, saatu väljyyttä suhteessa olevaan rakennuskantaan ja enemmän pihatilaa suotuisampaan ilmansuuntaan. Rakennus myös suojaa nyt asukkaiden oleskelupihaa tiemelulta. Myymäläkahvilan asiakaspaikotus ja molempien toimintojen yhteinen huoltoliikenne sekä hoivan tarvitsema pysäköinti on erotettu toisistaan, mikä selkiyttää liikennöintiä tontille. Kaksi väljää tonttiliittymää parantaa alueen liikenneturvallisuutta kapealla Pihtakujalla tarjoamalla väistämistilaa risteyksissä liikennöiville. Paikoitustilaa on hieman vähennetty, jolloin pihalle on voitu lisätä istutusaluetta. Autopaikat on mitoitettu Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaisesti. Lumitilat on tarkasteltu ja laskettu uuden suunnitelman mukaisesti. Hoivakodin asukkaiden oleskelupihaa on suurennettu ja siirretty

tontilla itä-eteläsuuntaan, mikä mahdollistaa ulkoilun pihalla valoisaan, muttei hellepäivinäkään tukalan kuumaan aikaan.

3.2.6 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta ei ole esitetty muistutuksia nähtävillä olojen aikana. Oulun museo- ja tiedekeskus totesi lausuneensa hankkeen luonnosvaiheesta. Museolla ei ollut enempää huomautettavaa asiaan liittyen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

3.2.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.9.2024, §428.

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston 10.12.2024 § 561 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen 15.4.2025 § 199 julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.3.1 Melu

Liikennemeluselvityksen tulosten tarkastelun perusteella todetut vaikutukset ja ohjeistukset:

Julkisivuihin kohdistuva melu ja äänieristysvaatimukset

Sisämelun keskiäänitason yleiset ohjearvot asuintiloille ovat 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä. Asemakaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus • LA määritetään julkisivuun kohdistuvan melun keskiäänitason ja sisämelun keskiäänitason tavoitearvon erotuksena.

Kohteen nykyisessä asemakaavassa on määrätty, että julkisivujen äänieristyksen tulee olla vähintään 35 dB. Tonttia ympäröivän asuinalueen ajantasaisissa asemakaavoissa ei ole määrätty melusta mitään. Rakennuksen kullekin julkisivulle kohdistuvat tieliikenteen aiheuttamat päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq,7-22}$ sekä äänitasoerotukset • LA on eristetty *taulukossa 2*. Äänitasoerotus määräytyy päiväajan mukaan, sillä päiväaikana melutaso on 7 dB suurempi kuin yöaikana, päiväajan tavoitearvon ollessa vain 5 dB suurempi yöajan tavoitearvoon verrattuna.

Uudisrakennuksen julkisivu	$L_{Aeq,7-22}$ [dB]	ΔL_A laskenta [dB]	ΔL_A suositus [dB]
Pohjoiseen	58	23	30
Itään	45	10	-
Etelään	59	24	30
Länteen	62	27	30

Kuva 4. Taulukko. Rakennuksen julkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot sekä suositellut äänitasoerotukset niillä julkisivun osilla, joiden takana on hoiva-asumisen huoneita.

Ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 ja sen muutosasetuksessa 360/2019 [3,4] on määritetty, että melualueelle sijoittuvan rakennuksen A-äänitasoerotuksen tulee olla vähintään 30 dB. Suunnittelukohteen pohjois-, etelä- ja länsisivut voidaan asetuksen ohjeen mukaan tulkita melualueiksi, jolloin niillä tulee rakennuslupaa hakiessa noudattaa asetuksen vähimmäisvaatimusta **$\Delta LA = 30 \text{ dB}$** .

Piha-alueet

Melutason ohjearvo oleskelualueilla on päiväaikaan 55 dB ja yöaikaan 50 dB.

Uudisrakennuksen itäpuolelle suunnitellulla oleskelupihalla päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB eivät ylitä.

Parvekkeet

Parvekkeilla sovelletaan oleskelualueiden ohjearvoa/vaatimusta 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melutaso on yleensä enintään 3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso julkisivusta tulevan heijastuksen vuoksi.

Parvekelasitusrakenteen äänieristyksen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoerotus $\cdot LA$.

Ne julkisivut, joilla päiväajan keskiäänitaso on **60...62 dB**, parvekelasituksen äänieristysvaatimus $\cdot LA$ on enintään 7 dB. Näillä julkisivuilla tavanomainen parvekelasitus (esim. yläosa 6 mm karkaistu avattava lasi ja alaosa 4+4 mm laminoitu lasi) on riittävä, jonka lisäksi suositellaan parvekelasien välien tiivistämistä. Riittävien äänitasoerotusten saavuttamiseksi Oulunsuuntien puoleisten parvekkeiden lasitukset ja rakenteet on suositeltavaa suunnitella erikseen esim. Ympäristöhallinnon ohjeen [5] mukaisesti.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat **53...59 dB**, parvekelasituksen äänieristysvaatimus $\cdot LA$ on enintään 4 dB. Näillä julkisivuilla tavanomainen parvekelasitus (esim. yläosa 6 mm karkaistu avattava lasi ja alaosa 4+4 mm laminoitu lasi) on riittävä. Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat enintään **52 dB**, ei vaadita lasitusta ainakaan melun kannalta.



Kuva 5. Liikenteen päivämelu.



Kuva 6. Liikenteen yömelu.

3.3.2 Liikenne

Oulunsuuntien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä välillä Sairaalarinne - Matosuontie Oulun seudun liikennemallin (2021) mukaan on 8 800 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta noin 3,3 % on raskaita ajoneuvoja. Kastellintien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä Oulun seudun liikennemallin mukaan on 400 ajoneuvoa vuorokaudessa Pihlajatien ja Matosuontien välillä.

Oulun seudun liikennemallin mukaan Oulunsuuntien keskimääräinen jalankulkijoiden määrä on 140 jalankulkijaa/vrk Pihtakujan liittymän läheisyydessä. Oulunsuuntien jalankulkijoiden määrä ei tule Oulun seudun

liikennemallin ennustuksen mukaan muuttumaan merkittävästi vuoteen 2040 mennessä. Kastellintien keskimääräinen jalankulkijoiden määrä on 70 jalankulkijaa/vrk Pihtakujan liittymän läheisyydessä.

Oulunsuuntien keskimääräinen pyöräilijöiden määrä on Oulun seudun liikennemallin mukaan 400 pyöräilijää/vrk Pihtakujan liittymän läheisyydessä. Kastellintien keskimääräinen pyöräilijöiden määrä on 100 pyöräilijää/vrk Pihtakujan liittymän läheisyydessä. Kastellintien pyöräilijöiden määrä ei tule Oulun seudun liikennemallin ennusteen mukaan muuttumaan merkittävästi vuoteen 2040 mennessä. Oulunsuuntien pyöräilijöiden määrä tulee Oulun seudun liikennemallin ennusteen mukaan kasvamaan 1200 pyöräilijää/vrk vuoteen 2040 mennessä.

Liikenneselvityksessä arvioidut vaikutukset on kirjattu kaavaselostuksen kohtaan 4.2.3.

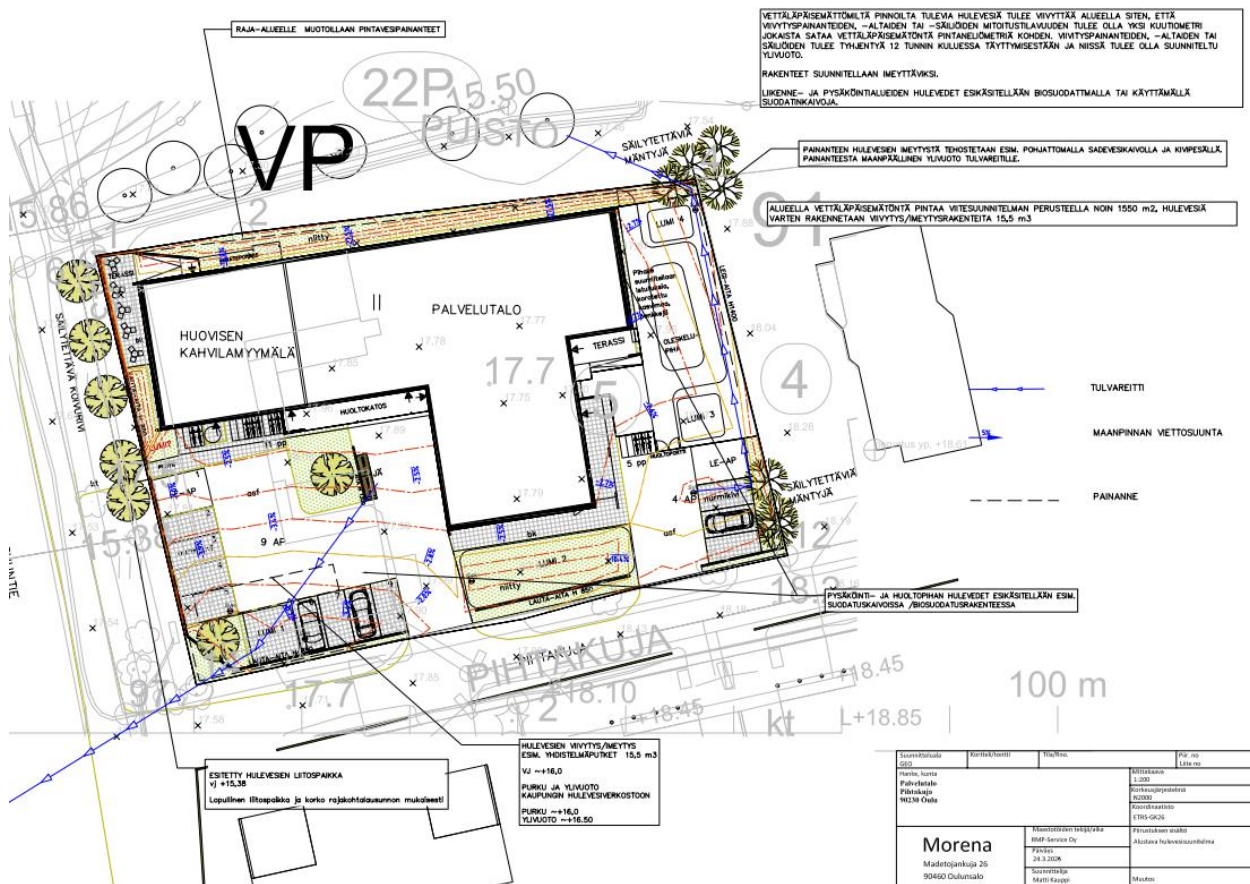
3.3.3 Hulevedet

Selvityksen mukaan tontin rajalla on olemassa oleva hulevesiviemäri, mihin rakentamisen jälkeiset hulevedet voidaan johtaa. Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet kerätään tontin sisäiseen hulevesijärjestelmään ja puretaan viivytyksen/imeytyksen jälkeen kaupungin hulevesiverkostoon. Viivytyksrakenteet voidaan rakentaa osin imeyttävinä rakenteina, mutta rakenteisiin tulee suunnitella purku ja ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon. Piha-alueen läpäisevillä pinnoilla syntyvät hulevedet voidaan imeyttää perusmaahan. Liikennealueen hulevesille suositellaan laadullista hallintaa ja alueella syntyvät hulevedet voidaan käsitellä esimerkiksi bio-suodattamalla.

Laskennan perusteella olevan hulevesiviemärin kapasiteetti ei riitä 1/5 vuodessa tapahtuvalle mitoitussateelle. Kiinteistöllä tulee varautua hulevesiviemärin padotukseen ja tontilla tulee olla maanpäälliset tulvareitit. Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotoedet eivät aiheuta haittaa lähialueen kiinteistöille tai rakenteille. Tulvareitit on esitetty hulevesien hallintasuunnitelmassa.



Kuva 7. Hulevesien valuma-alue.



Kuva 8. Hulevesien hallintasuunnitelma.

Kiinteistölle suositellaan hulevesien määrällistä- ja laadullista hallintaa esim. kaavamääräyksellä:

”Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² vettäläpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.”

3.3.4 Pohjatutkimukset ja perustaminen

Tutkittu alue on vanhaa pihapiiriä, missä sijaitsee purettavat rakeenuksen ja asfaltoitu pysäköintialue. Alueen maanpinnan korot vaihtelevat mitatulla alueella karkeasti ottaen välillä +18,16...+17,2.

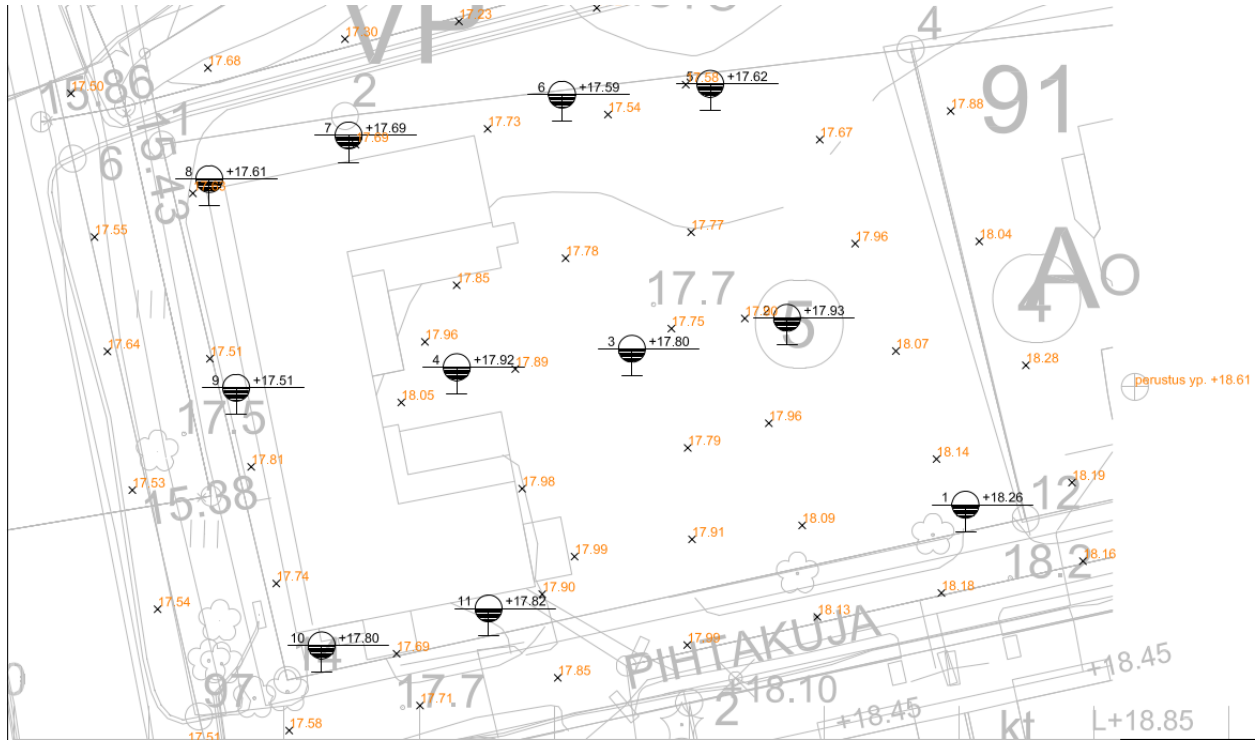
Maakerrosjako on tutkitulla rakennuksen alueella seuraava:

- pintakerroksena on ohut humuskerros/piha-alueen pinta- ja rakennekerroksia noin 0,5 m paksu kerros
- pintakerroksen alapuolella on noin 0...1,5 m paksu löyhä hiekkakerros
- löyhän kerroksen alapuolella on tiivistä hiekkaa kairauksien loppuun saakka

- kairaukset lopetettiin 1,66...4,38 m syvyydelle maanpinnasta tiiviiseen maakerrokseen.

Pilaantumistukimuksia ei tehty, mutta silmämääräisten havaintojen perusteella alueella ei havaittu mitään pilaantumiseen viittaavaa.

GTK:n maaperäkarttojen perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on pieni. Tutkimuspisteiltä 5 ja 9 otettiin maanäytteet 1,0 ja 2,0 m syvyydestä. Näytteistä tutkittiin kokonaisrikkipitoisuus ja pH. Maanäytteistä ei saatu viitteitä happamista sulfaattimaista.



Kuva 9. Kairauspisteet.

3.3.5 ROS, rakennuksen ominaispiirteiden selvitys

Historialliset arvot

1930-luvulla asunnoksi rakennetusta keltaisesta leipomorakennuksesta on muodostunut eräänlainen maamerkki oululaisille. Selma Huovisen vuonna 1939 kotitalossaan aloittama leipomotoiminta on luonut usean sukupolven ajan pullantuoksuista historiaa käyttöikänsä päähän tulleelle kiinteistölle.

Toiminnan kasvaessa leipomon tiloja on pitänyt laajentaa. Lukuiset laajennus- ja muutostöimenpiteet ajoittuvat vuosien 1947 ja 2018 väliselle ajalle. Nykyisessä laajuudessaan rakennuksesta ei ole havaittavissa tyylillistä yhtenäisyyttä.

Asuinrakennuksen alkuperäisyys on kadonnut, eikä sen sisätiloja pysty enää hahmottamaan. Pohjois-Pohjanmaan museo on katselmoinut rakennuksen syksyllä 2024. Laaditussa lausunnossa todetaan, että leipomorakennusta ei ole suojeltu tai arvoluokiteltu ja rakennus on huonokuntoinen eikä sitä ole mahdollista korjata arvot säilyttäen.

Rakennuspaikan historiallista merkitystä voidaan lisätä jatkamalla leipomon toimintaa tontille rakennettavassa uudisrakennuksessa.

Arkkitehtoniset arvot

Rakennuksen alkuperäisiä piirustuksia ei ole löytynyt etsinnöistä huolimatta eikä sen suunnittelijasta ole tietoa. Leipomotoiminnan ja tilantarpeen kasvaessa rakennusta on laajennettu seitsemässä eri vaiheessa useiden vuosikymmenten aikana ja niiden lisäksi on tehty pienempiä sisätila- ja julkisivumuutoksia.

Kattomaailma on sekava johtuen useista kattomuodoista, lapekulmista ja materiaaleista. Vesikaton ruoteissa, räystäissä ja julkisivuverhouksissa on kosteusvaurioita. Lisäeristäminen näkyy svälle jääneissä ikkunoissa ja lyhentyneissä räystäissä. Laajennusosien yhdistämisissä on huolimatonta detaljointia. Yhdistävä tekijä julkisivussa on keltainen pääväri ja valkoiset ovet, ikkunat ja pielilitat. Osa ikkunoista on ruskeita.

Ympäristölliset arvot

Leipomokiinteistö sijaitsee Kastellin pientaloalueen reunalla. Mittakaavaltaan ja väriykseltään rakennus on kokoonsa nähden kohtalaisen sopusoinnussa lähialueen rakennusten kanssa. Alue on alkanut rakentumaan 1930-luvulla ja vuosikymmenten aikana uudisrakentamisen myötä muuttunut ja uudistunut. Oulunsuuntien toiselle puolelle on rakentunut yliopistollinen sairaala-alue asuinkerrostaloineen. Kaupunkikuvallisesti leipomorakennus ei tuo lisäarvoa ympäristöön.

Lähipalvelurakennuksena leipomo tukee alueen elinvoimaisuutta ja täydentää alueen helposti saavutettavia palveluja.



Kuva 37. Julkisivu etelään. Kuvassa näkyy konditorian vanha sisäänkäynti.



Kuva 38. Julkisivu itään. Kuvassa vasemmalla konditorian nykyinen sisäänkäynti.



Kuva 39. Julkisivu pohjoiseen.



Kuva 40. Julkisivu länteen. Rakennuksen keskellä sijaitsevat leipomotilat.

Kuva 10. Ote Rakennuksen ominaispiirteiden selvityksestä. Rakennuksen julkisivut kuvattuna syksyllä 2024.

3.3.6 Viherkerroin



Korttelin numero	91	Täyttäjän nimi	Meeri Alatalo
Tontin numero	5	Kohteen osoite	Pihtakuja 1, 90230 OULU
Päivämäärä	13.3.2024	Kaupungin nosa	22. Oulunsuu

Vaaleanvihreällä pohjalla olevat solut täytetään		
Omistajatuudet	Korttelialue	Valinta
Maankäyttö	Keskustatoimintojen korttelialueet	☐
	Asuinrakennusten korttelialueet	☐
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet	☐
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet	☐
	Palvelurakennusten korttelialueet	☒
	Liikennealueet (liikenneväylien alueet)	☐
Maaperä	Kansi- tai kattopihan osuus yli 50% piha-alueesta	☐ kyllä ☒ ei
Ympäristö	Rajautuuko tontti vihervyöhykkeeseen tai -alueeseen?	☒ kyllä ☐ ei

1) Voidaan käyttää alueella I KESKUSTA I Pokkinen II Vaara III Vanhatulli IV Hollihaka V Leveri VI Myllytulli

Viher tehokkuus avoimella

0,90

asteen verran vihreämpi



Varmistettava kasvillisuuden jatkuminen myös tontin sisällä

Tontin pinta-ala	2149
Rakennusten peittopinta-ala (m²)	890
Kerrosala (k-m²)	1572
Pihajha-alueen pinta-ala (m²)	1259
Pihajha-alueen pinta-ala suhteessa tontin pinta-alaan	0,6
Rakennusten peittopinta-ala suhteessa tontin pinta-alaan	0,4
Kerrosalan suhde tontin pinta-alaan	0,7



Kuva 11. Viherkerroinlaskelma.

ten ympärivuorokautisen palveluasumisen Hoivatien veljeskodin korvaavan yksikön rakentuminen tontille. Pohteen näkökulmasta ei ole estettä viedä hanketta eteenpäin, jonka tarkoituksena on korvata Hoivatien ikäihmisten asumispalveluiden kohde. Pohde on kilpailuttanut ympärivuorokautisen palveluasumisen palvelut, eikä lausunto sido Pohdetta hankkimaan palveluita korvattavasta kohteesta ohi kilpailutuksen.”

3.3.9 Lepakko- ja pääskyselvitys, puustokartoitus

Hankkeessa laaditun lepakko- ja pääskyselvityksen perusteella vanha leipomorakennus ei toimi lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkana, sillä selvityksessä ei tehty minkäänlaisia havaintoja lepakoista tai niiden jäljistä. Rakennuksesta ei myöskään löydetty yhtään räystäspääskyn pesää, mikä olikin odotettavissa rakennuksen puuttuvien räystäiden vuoksi. Myöskään haarapääsky ei ole pesinyt rakennuksessa.

Tontilta laaditun puustokartoituksen perusteella on osoitettu tontille säilytettäviä puita tontin kaakkoiskulmaan, missä sijaitsee maisemallisesti arvokas puuryhmä.

4. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella korttelin 91 tontille 5 osoitetaan rakennusala enintään kaksikerroksiselle lähipalvelurakennukselle, johon sijoittuu ympärivuorokautista hoiva-asumista sekä pieni liiketila. Tontin pinta-ala säilyy ennallaan. Rakennusoikeutta tontille osoitetaan 1600 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeus kasvaa näin 630 k-m². Rakennusoikeudesta leipomon myymälälle ja kahvilalle osoitetaan käytettäväksi enintään 13%, mikä tarkoittaa enintään 208 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,74$. Hoivakodin asukkaiden käyttöön osoitetaan oma erillinen istutuksia, kulkureittejä ja erilaisia toimintoja mahdollistava piha-alue tontin itäpuolelle. Oleskelupiha jää rakennusmassan sijoittelun ansioista Oulunsuun tiemelualueen ulkopuolelle, ja se hyödyntää aamun ja keskipäivän valoa.

Tontille mahdollistetaan Pihtakujalta kaksi liittymää, joista toinen palvelee huoltoliikennettä sekä leipomon myymälän ja kahvilan asiakasliikennettä; toinen hoivapalvelujen käyttäjiä ja vierailijoita. Pihtakujan katualue on kapea. Väljät tonttiliittymät mahdollistavat joustavamman ja turvallisemmän liikennöinnin kadulta tontille ja toisin päin. Autopaikoitusalueet sijoittuvat eri toimintoja palvelevien liittymien yhteyteen. Polkupyörien paikoitusalueet sijaitsevat sisäänkäyntien läheisyydessä. Vähintään puolet polkupyörien pysäköintipaikoista sijoitetaan katettuun tilaan, jossa kaikki paikat ovat runkolukittavia. Ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

4.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa tontille osoitetaan kolmiomääräys os6. Kolmiomääräyksessä annetaan tarkempia tavoitteita koskien kaupunkikuvaa, ulkoalueita ja istutuksia, liikenne ja pysäköintijärjestelyjä sekä tiemelun huomioimista hankkeen suunnitelmissa ja toteutuksessa. Kolmiomääräys esitellään tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 4.3.

4.2 Kaavan vaikutukset

Hankkeessa kortteliin 91 esitettävä toiminta siirtyy toisaalta kaupungin alueelta suunnittelualueelle, joten hankkeella ei muodostu uusia hoiva-asumisen palveluita. Asemakaavalla täydennetään olemassa olevaa asuinaluetta kaksikerroksisella lähipalvelurakennuksella. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa kaavamuutosaloitetta sekä yleiskaavan ja kaupunkistrategian täydennysrakentamistavoitteita. Esitetty esteetön rakentaminen monipuolistaa alueen asuntotarjontaa, ja mahdollistaa ikääntyvän väestön asumisen alueella liikuntakyvyn rajoittuessa esimerkiksi iän tai sairauksien vuoksi. Hankkeeseen sisältyvä leipomotuotteiden pienmyymälä kahviloineen tarjoaa lähipalvelurakennuksen asukkaille sekä muille asiakkaille mahdollisuuden nauttia tuoreista leipomotuotteista joko rakennuksen viihtyisissä tiloissa paikan päällä tai ostamalla tuotteet mukaan.

4.2.1 luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön, sillä rakennuspaikka sijaitsee rakennettun alueen sisällä. Ympäristö on kauttaaltaan muuttunut ihmistoiminnan vaikutuksesta.

Tontilta laaditun puustokartoituksen perusteella on osoitettu tontille säilytettäviä puita tontin kaakkoiskulmaan, missä sijaitsee maisemallisesti arvokas puuryhmä. Oulunsuuntien puoleisen kevyen liikenteen väylän ja tontin länsirajan väliin jäävä maisemallisesti arvokas puurivi tulee suojata rakentamisen aikana. Puurivi sijaitsee katualueella kaavamuutosalueen ulkopuolella.

4.2.2 rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella tehostetaan alueen maankäyttöä. Vanha noin kahden asuinpientalokerroksen korkuinen leipomorakennus puretaan, ja sen tilalle rakennetaan kahteen kerrokseen asuntoja sekä ensimmäiseen kerrokseen leipomon myymälä ja kahvila. Teollisuustoiminta muuttuu asumiselle ja palveluille.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä sijaitseva rakennus olisi valmistunut 1957. Vanhin osa rakennuksesta on kuitenkin nähtävissä jo vuoden 1939 ilmakuvassa. Toisaalta vuoden 1931 ilmakuvassa rakennuspaikka on vielä puuston peittämää eikä alueen rakentamista ole vielä aloitettu. Näin ollen rakennuksen vanhimman osan voidaan olettaa rakentuneen vuosien 1931–1939 välillä.



Kuva 13. Tontilla sijaitseva leipomorakennus keväällä 2024. Kuva Petri Ilmarinen.

Muutos on yleiskaavan mukainen. Kaupunkikeskustan asumisvyöhykkeellä toiminnan muutos tapahtuu ympäristön toimintoja mukailevaksi. Samalla se monipuolistaa alueen asuntotarjontaa sekä palveluita.



Kuva 14. Hankkeen visualisointikuva, näkymä Pihtakujalta palvelutalon sisäänkäynnille. Arkadi Arkkitehdit.

4.2.3 liikenteeseen

Pihtakujan asemakaavamuutos ei vaikuta alueelle laaditun liikenneselvityksen mukaan merkittävästi alueen liikennemäärään. Asemakaavamuutosalueella sijaitsee tällä hetkellä leipomo ja sen tuotteiden myymälä. Asemakaavamuutoksen myötä leipomon toiminta lakkaa ja paikalle jää leipomotuotteiden vähittäismyyntiä ja kahvila. Liikennetuotoksen muutos koostuu pääosin palveluasumisesta. Palveluasumisella ei oleteta olevan merkittävää liikennevaikutusta.

Asemakaavamuutoksen tonttiliittymät toteutetaan nykyisten liittymien paikalle, joista itäisempi tonttiliittymä ei ole ollut käytössä.

Tontille on osoitettu riittävät velvoitepaikat niin henkilöautoille kuin polkupyörille. Huoltoliikenne käyttää rakennuksen eteläsiiven sisäkulmausta lastausalueena.

Peruuttaessaan huoltoliikenne on konfliktipisteessä myymälästä poistuvien jalankulkijoiden kanssa, mutta tämän vaikutus voidaan arvioida vähäiseksi, mikäli huoltoajoneuvot operoivat myymälän asiakkaiden kanssa eriaikaisesti. Kaikki piha-alueen lumet voidaan läjittää tontin rajojen sisäpuolelle aiheuttamatta piha-alueella näkemäesteitä.

Asemakaava-alue on hyvin saavutettavissa kävellen, polkupyörällä ja joukkoliikenteellä.

Liikenneturvallisuuden osalta merkittävin kohde on Oulunsuuntien ja Pihtakujan liittymän kehittämistarpeet, mitä tämä asemakaava-alue ei kata. Oulunsuuntien on nykyisin paljon liikennettä. Pihtakujalta ei voida osoittaa turvallista jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ylityspaikkaa Oulunsuuntien länsipuolen yhdistetylle pyörätielle ja jalkakäytävälle Oulunsuun korkeista ajonopeuksista ja liikennemäärästä johtuen. Näin ollen jalankulku ja pyöräliikenne tulee ohjata ylittämään

Oulunsuuntie asemakaavan pohjoispuolella olevan alikulun kautta. Liittymäalueella näkemät Oulunsuun itäpuolen yhdistetylle pyörätielle ja jalkakäytävälle tulee pitää riittävinä, sillä Pihtakujalta poistuva tai Pihtakujalle kääntyvä ajoneuvo on väistämisvelvollinen pyöräilijöihin nähden.

Oulunsuuntien ja Pihtakujan liittymässä ei ole erillistä kääntymiskaistaa, minkä vuoksi Pihtakujalle ei suositella kääntyvien ajoneuvojen merkittävää kasvua.

Pihtakujan katualue on hyvin kapea (noin 6,5 m), eikä näin ollen katualuetta voida kehittää nykyisestään ilman katualueen laajennusta. Tämän vuoksi Pihtakujalle ei tulisi osoittaa lisää läpiajoliikennettä Kastellintielle vaan alueen liikenteen tulisi ensisijaisesti käyttää Matosuontien yhteyttä. Tämä asemakaavamuutos alueen ei odoteta lisäävän läpiajoliikennettä Kastellintielle.

4.2.4 lapsivaikutukset, suppea

Hankkeella on arvioitu olevan vähäisiä ja välillisiä vaikutuksia lapsiin ja nuoriin. Hankkeen toteuttamisen myötä mahdollisesti lisääntyvät työpaikat voivat vahvistaa perheiden ansio- ja elintasoa, mikä voi osaltaan vaikuttaa positiivisesti lapsiin ja nuoriin.

Hankkeen myötä alueelle sijoittuvat ikääntyvien hoivapaikat voivat mahdollistaa lähialueen lasten ja nuorten läheisten asumisen heidän naapurustossaan. Hanke mahdollistaa eri sukupolvien kohtaamisen asuintiloissa, piha-alueilla ja leipomon myymälässä sekä kahvilassa. Esteettömät tilat mahdollistavat myös vammaisten ja sairaiden lasten vierailut tiloissa. Alueelle pääsee turvallisesti myös kävellen ja polkupyörällä sekä julkisilla kulkuvälineillä.

4.2.5 taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Hankkeen toteuttamisen myötä mahdollisesti lisääntyvät työpaikat voivat parantaa ihmisten ansio- ja elintasoa sekä vahvistaa sosiaalisia verkostoja.

Ihmiset viihtyvät kahvilassa ja voivat samalla keskustella asukkaiden ja muiden asiakkaiden kanssa sisällä ja ulkona. Kahvila voi toimia laajemmankin yhteisön tapaamispaikkana, ja tarjota tilaa esim. pienille paikallisille tilaisuuksille.

4.2.6 yritysvaikutukset

Kaava on kaupungin strategisten linjausten mukainen.

Kaupungissa toimiva hoiva-alan yritys voi jatkaa toimintaansa mahdollisesti paremmin toimintaa palvelevissa tiloissa. Kiinteistöltä poistuvan leipomon tuotteiden myynti myymälässä ja kahvilassa tuo lisäarvoa sekä hoivakodin ja lähiympäristön asukkaille että muille asiakkaille ja yrityksille.

Kaavamuutos on tullut vireille yrittäjien hakemuksesta. Yrittäjät ovat teettäneet hankkeen vaatimat selvitykset ja suunnitelmat kaavamuutoksen pohjaksi. Kaavaa on suunniteltu yhteistyössä yrittäjien kanssa.

4.2.7 ilmastovaikutukset

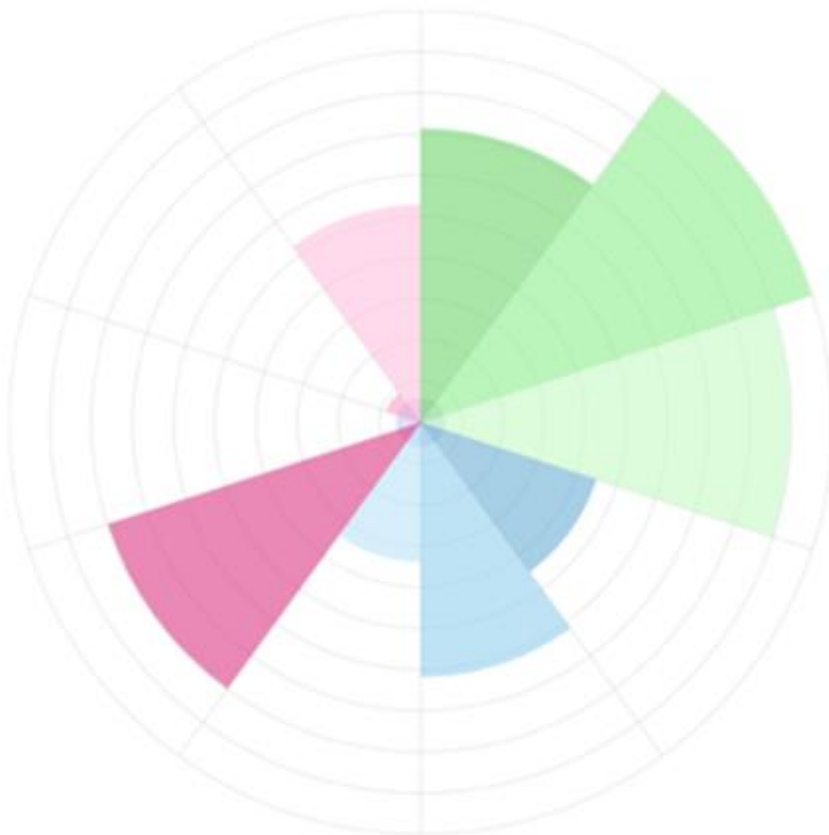
Hankkeen ilmastovaikutuksia on tutkittu Ympäristöministeriön KILVA-työkalun avulla. Ohessa yhteenveto hankkeen ilmastovaikutusten arviointiraportista:

Kaavan vahvuuksia ovat metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen, hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa sekä alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen.

Kaavan heikkouksina voidaan pitää sitä, ettei se erityisesti edistä kestäviä ratkaisuja mahdollistavia toimintoja ja elettävyyttä, uusiutuvan energian tuotantoa ja alueen energiatehokkuutta. Se ei myöskään tunnista alueen ilmastoriskeille alttiita ominaispiirteitä, alueen haavoittuvia arvoja ja toimintoja eikä äärevöityvistä sääoloista aiheutuvia vaaratekijöitä.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 15. Ote KILVA-ilmastovaikutusten arviointityökalun laskennan mukaan luodusta esityksestä kaavamuutoksen ilmastovaikutuksista.

4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

PA-2 Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.

m13% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

13 ap Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tonttia varten on rakennettava.

Lisäksi on osoitettu istutettavaa alueen osaa, säilytettäviä ja istutettavia puita, pysäköimispaikka, katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa sekä aidattavien alueiden sijainnit.

Suunnittelualueelle kohdistuu kolmiomääräys os6. os6-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA

Uudisrakennuksen muoto, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Rakentamisessa tulee varmistaa kaupunkikuvan laadukkuus etenkin Oulunsuuntielle päin suuntautuvien näkymien osalta.

ULKOALUEET JA ISTUTUKSET

Tontin itäreunalla sijaitseva maisemallisesti arvokas puuryhmä tulee säilyttää. Oulunsuuntien puoleisen kevyen liikenteen väylän ja tontin länsirajan väliin jäävä maisemallisesti arvokas puurivi tulee suojata rakentamisen aikana.

Oleskelupiha ja pysäköintipaikkojen, lukuun ottamatta liikuntaesteisten paikkoja, pintarakenteen tulee olla osittain vettä läpäisevää.

Pysäköinti- ja piha-alueiden lumitilat tulee todentaa riittäviksi sekä osoittaa niille paikka tontilla.

Rakennusluvassa tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus-, hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma sekä viherkerroinlaskelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun vähimmäiskertoimien vaatimukset.

MELU

Tontin pohjois-, etelä- ja länsisivut ovat melualueita ja niiden ääneneristyksen tulee olla asetuksen vähimmäisvaatimuksen mukaisesti 30 dB.

LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

Myymälää ja erikoiskauppaa varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 50 kerrosalaneliömetriä kohti ja vähintään 1 pyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti sekä tehostettua

palveluasumista varten vähintään 1 autopaikka 300 kerrosalaneliömetriä kohti ja riittävä pyöräpaikkamäärä työntekijöitä ja vierailijoita varten. Lisäksi tulee toteuttaa liikuntaesteisille 2 autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti.

Pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan lähelle sisäänkäyntejä. Vähintään puolet polkupyörien pysäköintipaikoista sijoitetaan katettuun tilaan, jossa kaikki paikat ovat runkolukittavia. Ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.



Kuva 16. Visualisointikuva, näkymä Oulunsuuntieltä Pihtakujalle. Arkadi Arkkitehdit.

5. Asemakaavan toteutus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Satu Mäkinen
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	25.3.2025
Kaavan nimi	Oulunsuun kaupunginosan korttelin 91 tonttia 5 koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.3.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.9.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2615
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2150	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2150

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,2150	100,00	1600	0,74	0,0000	630
A yhteensä						
P yhteensä	0,2150	100,0	1600	0,74	0,2150	1600
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,2150	-970
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2150	100,00	1600	0,74	0,0000	630
A yhteensä						
P yhteensä	0,2150	100,0	1600	0,74	0,2150	1600
PA-2	0,2150	100,0	1600	0,74	0,2150	1600
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,2150	-970
TY					-0,2150	-970
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Päivitetty 25.3.2025

Pihtakuja 1

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulunsuun kaupunginosassa, osoitteessa Pihtakuja 1, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 91 tontin 5 käyttötarkoitus mahdollistamaan ikääntyneille ympärivuorokautinen palveluasuminen sekä leipomon kahvila-myymä. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2025 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Katkoviivalla esitetyllä alueella voi kaavamuutoksella olla vaikutuksia.

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 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2615**

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

Suunnittelualue ja kaavam muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Oulunsuun kaupunginosan korttelin 91 tontti 5. Tontin pinta-ala 2149 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1957 rakennettu leipomorakennus, jonka kokonaisala on 600 kerrosalaneliömetriä. Alueen lähiympäristössä, Pihtakujan, Tervaskujan ja Petäjäkujan varrella on 1-2-kerroksisia, eri aikakausilla 1930-luvulta 2010-luvulle rakennettuja yksi- ja kaksiasuntoisia pientaloja. Lähialueella, Oulunsuuntien länsipuolella sijaitsee Oulun yliopistollinen sairaala, ja Hoitajanrinteen ja Sairaalanrinteen välisellä alueella on 5-12-kerroksisia asuinkerrostaloja sekä pysäköintitalo.

Suunnittelualue sijaitsee rakennetun alueen keskellä, ja viherympäristö muodostuu pihojen, katualueiden ja puistojen tarjoamasta lajistosta.

Vanha leipomorakennus on tullut teknisen käyttöikänsä päähän. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 91 tontin 5 käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistamaan ikääntyneille ympärivuorokautinen yhteisöllinen palveluasuminen ja leipomon kahvila-myymäla sekä hankkeen vaatiman lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Kyseessä on korvaava hanke, jolla korvataan hoivapalveluntuottajan vanhentuneissa tiloissa olevaa toimintaa. Hyvinvointialue on puoltanut hanketta.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon, sosiaaliin oloihin, ilmastoon sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan puustokartoitus ja hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt maanomistaja. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa, 20.04.1990 voimaan tulleessa asemakaavassa 564-1264, jota on tarkoitus muuttaa, kortteliin 91 tontille 5 on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolle rajatulle rakennusalueelle saadaan rakentaa leipomo (TY-2). Rakennusoikeutta kaavassa on pääkäyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle 900 kerrosneliömetriä. Lisäksi on osoitettu rakennusoikeutta 70 kerrosalaneliömetriä talousrakennuksille.

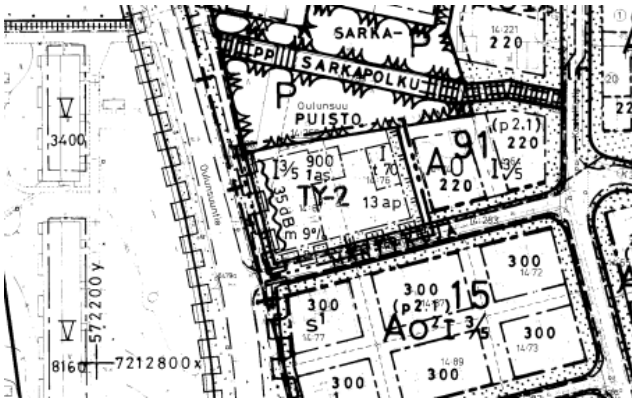
Tontille osoitettu roomalainen numero I osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku 3/5 roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Merkintä m9% osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

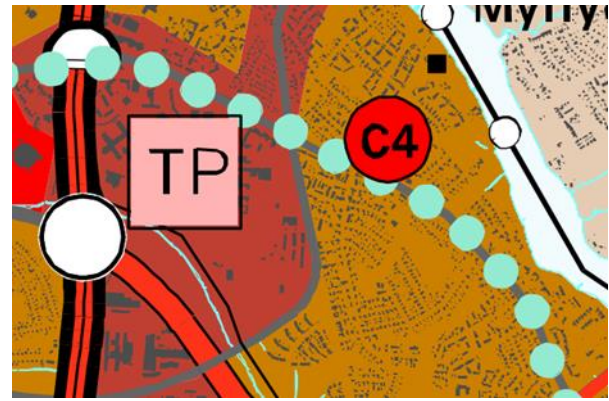
Rakennuslalle saa rakentaa yhden asunnon. Tontille on rakennettava 13 autopaikkaa. Tontille ei saa kaavamääräyksen mukaan järjestää ajoliittymää Oulunsuuntiestä, vaan sen sijainti on osoitettu Pihtakujalta tontin keskikohdalta.

Tontin itä-, etelä- ja länsireunalle on osoitettu istutusaluetta, ja itärajalle on rakennettava aita.

Tontin länsireunalle Oulunsuuntien varteen on osoitettu merkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 db(a).



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Kuva 3. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä kaupunkikehittämisvyöhyke 3, kaupunkikehä (vaalean ruskea väri kartassa). Kake-3. Kaupunkikehä muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä. Suunnittelumääräykset: Vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan parantamiseen, keskustan toimintojen monipuolistamiseen, täydennysrakentamiseen ja vyöhykkeen asukasmäärän merkittävään lisäämiseen erityisesti joukkoliikenteen pysäkkien ja keskustan läheisyydessä, monipuoliseen asuntotarjontaan sekä viheralueiden laadun kehittämiseen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraideliikenteeseen tiivistyville alueilla. Vyöhykkeen täydennysrakennettavien asuinalueiden ohjeellinen tiiveys on 40-50 asukasta hehtaarilla keskustan läheisyydestä riippuen ja tavoiteltava AK-korttelitehokkuus vähintään noin 0,5-0,6. Tiiveimmät alueet tulee pyrkiä sijoittamaan joukkoliikenteen runkoreittien pysäkkien välittömään läheisyyteen. Vanhoille kerrostalovaltaisille alueille on suositeltavaa laatia yleissuunnitelmat tarkemman suunnittelun pohjaksi ja selvittää samalla ympäristön arvot.

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/6024/2024.**

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa https://asiakirjat.ouka.fi/ktwebscr/kuullist_tweb.htm. Kaavaa koskeva aineisto on ollut esillä myös verkkosivulla: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>. 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
- Pohjois-Pohjanmaan 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
- Kastellin omakotiyhdistys
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta kesäkuussa 2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan syksyllä 2024. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

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

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2025, 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

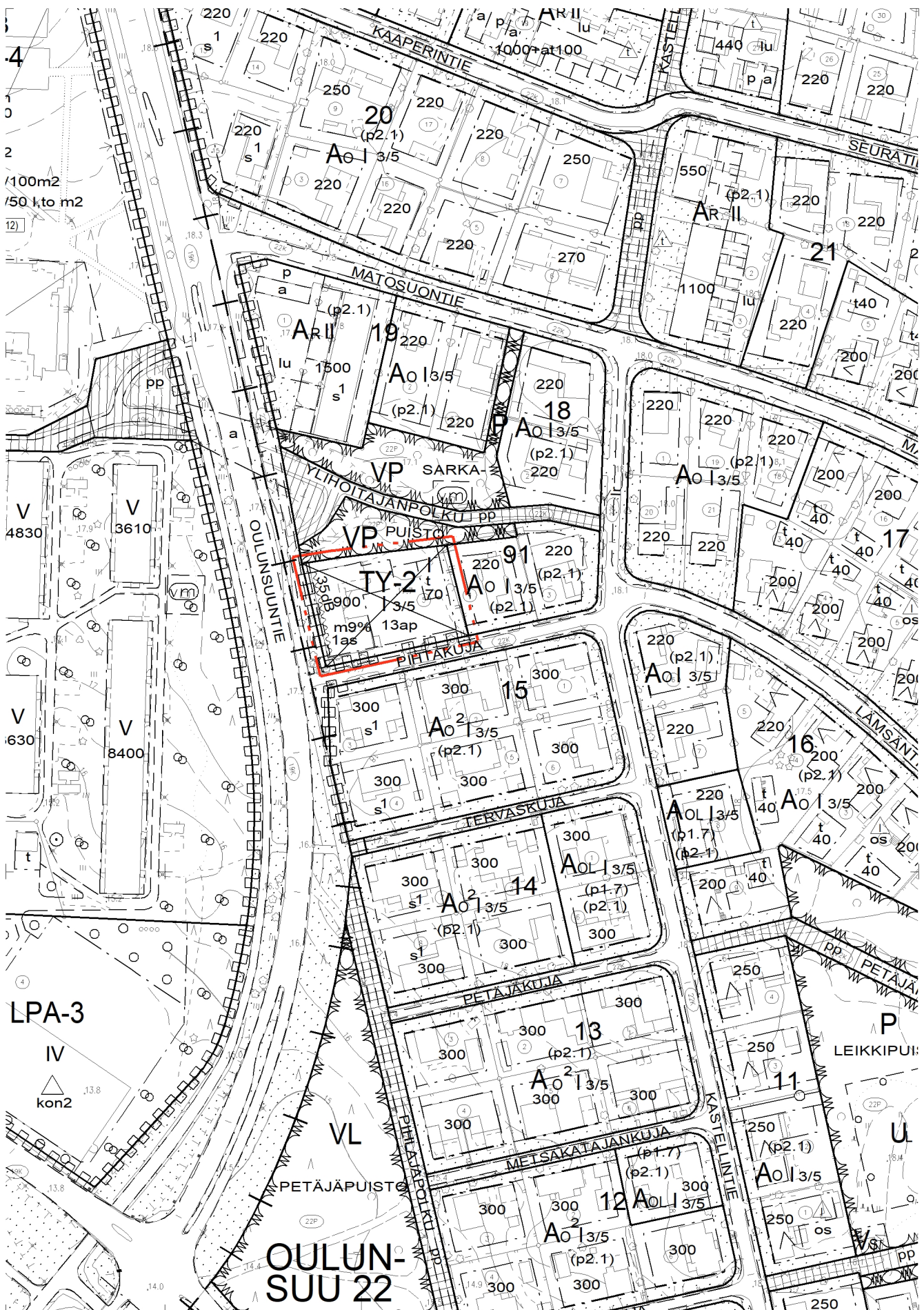
Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen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

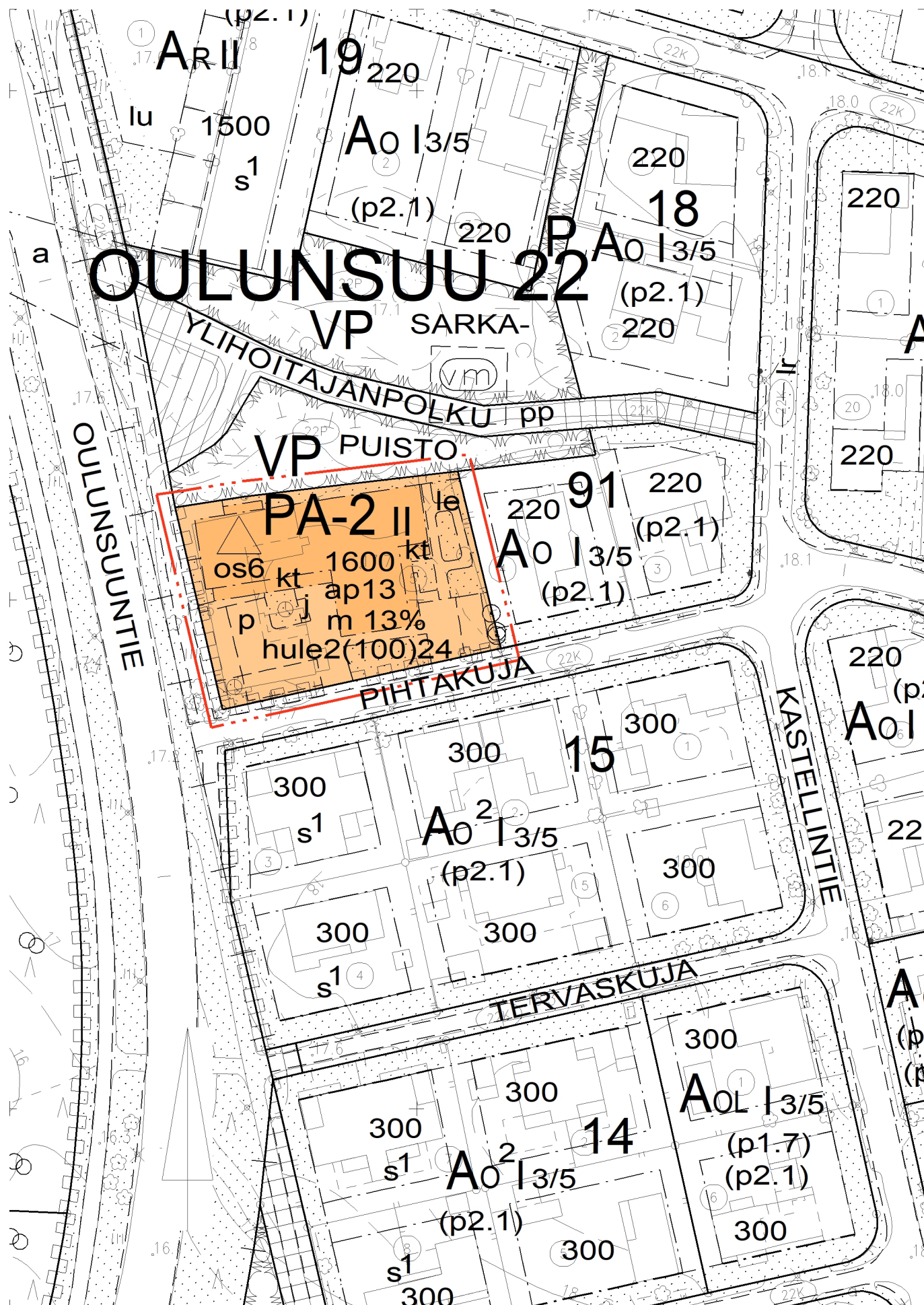
Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Satu Mäkinen, puh. 0406433976
Kaavoitusassistentti Lea Mäkivierikko, puh. 0447032435
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

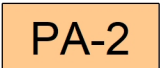
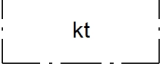
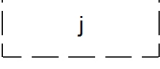
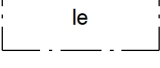
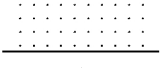
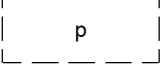
564-2615

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000, 25.3.2025





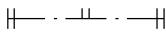
564-2615
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 25.3.2025

9-8		Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	22	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OULUN	Kaupunginosan nimi.
96	1600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
99	m 13%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
133		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-6		Säilytettävä puu.
135-8		Istutettava puu.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
164-1	13 ap	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tonttia varten on rakennettava.

564-2615

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 25.3.2025

190-1



Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.

190-47 hule2 (100) 24

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

200-391



os6-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA

Uudisrakennuksen muoto, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Rakentamisessa tulee varmistaa kaupunkikuvan laadukkuus etenkin Oulunsuuntielle päin suuntautuvien näkymien osalta.

ULKOALUEET JA ISTUTUKSET

Tontin itäreunalla sijaitseva maisemallisesti arvokas puuryhmä tulee säilyttää. Oulunsuuntien puoleisen kevyen liikenteen väylän ja tontin länsirajan väliin jäävä maisemallisesti arvokas puurivi tulee suojata rakentamisen aikana.

Oleskelupihan ja pysäköintipaikkojen, lukuun ottamatta liikuntaesteisten paikkoja, pintarakenteen tulee olla osittain vettä läpäisevää.

Pysäköinti- ja piha-alueiden lumitilat tulee todentaa riittäviksi sekä osoittaa niille paikka tontilla.

Rakennusluvassa tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus-, hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma sekä viherkerroinlaskelma.

Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun vähimmäiskertoimien vaatimukset.

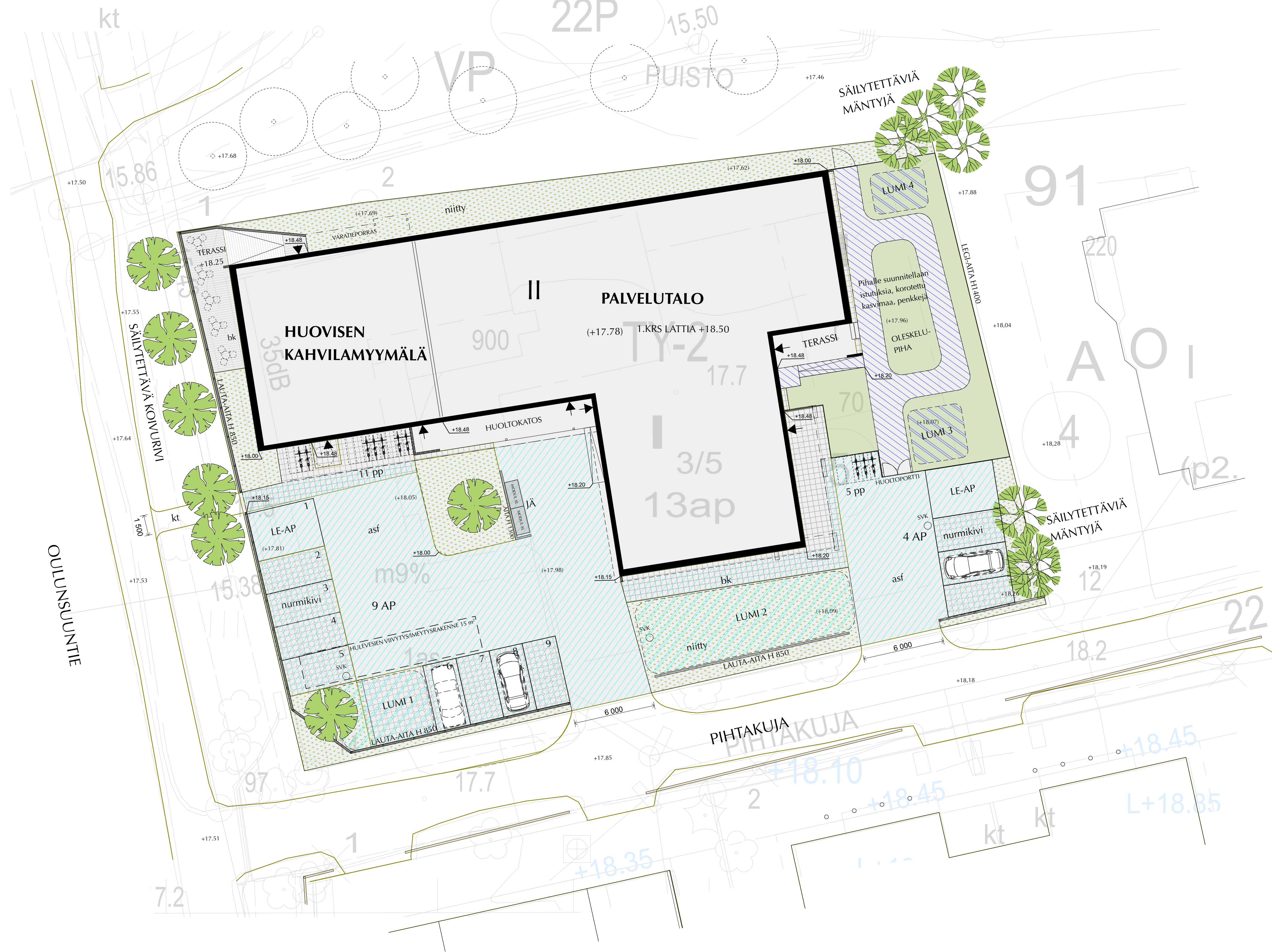
MELU

Tontin pohjois-, etelä- ja länsisivut ovat melualueita ja niiden ääneneristyksen tulee olla asetuksen vähimmäisvaatimuksen mukaisesti 30 dB.

LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

Myymläää ja erikoiskauppaa varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti ja vähintään 1 pyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti sekä tehostettua palveluasumista varten vähintään 1 autopaikka 300 kerrosalaneliometriä kohti ja riittävä pyöräpaikkamäärä työntekijöitä ja vierailijoita varten. Lisäksi tulee toteuttaa liikuntaesteisille 2 autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti.

Pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan lähelle sisäänkäyntejä. Vähintään puolet polkupyörien pysäköintipaikoista sijoitetaan katettuun tilaan, jossa kaikki paikat ovat runkolukittavia. Ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.



Mitoitettavan lumen määrä 0,60m.
Aurattavan alueen pinta-ala yhteensä 680 m².

Taulukko 4. Lumitilalaskelma

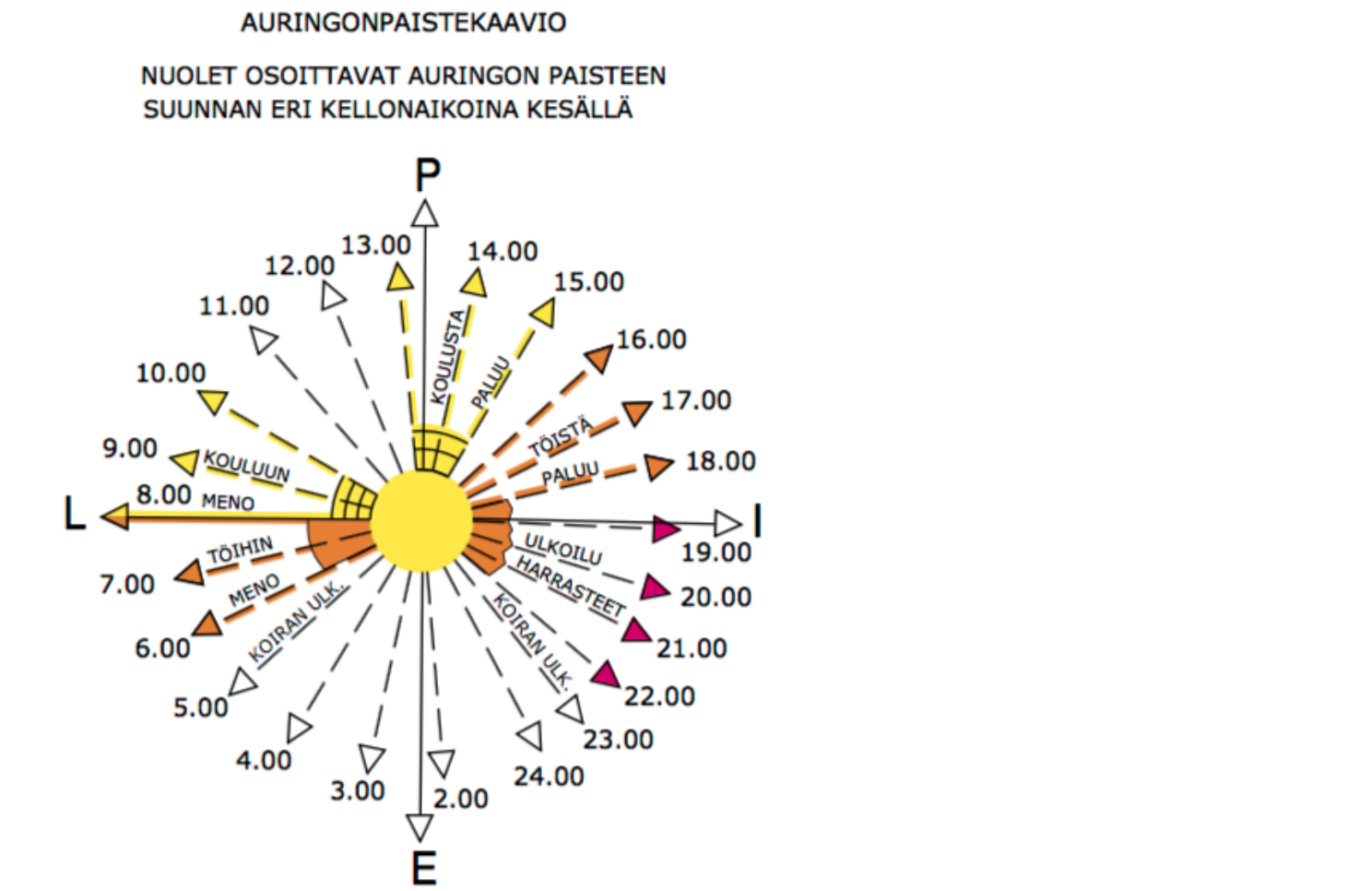
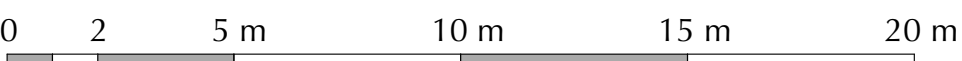
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormaussuunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSASTE
Lumitila 1	7,00	5,00	1,9	35,0	21,4	2 syvyysuunnassa	-	1,71
Lumitila 2	15,50	4,60	1,8	71,3	48,3	2 syvyysuunnassa	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	4,00	4,00	1,5	16,0	6,3			
Lumitila 4	5,00	3,60	1,4	18,0	7,3			
				140,3	83,3			

	AURATTAVA ALUE 590 m2		LUMITILAT 1 JA 2		AURATTAVA ALUE 90 m2		LUMITILAT 3 JA 4
--	--------------------------	--	---------------------	--	-------------------------	--	---------------------

MIKÄLI SUUNNITELLUT LUMITILAT AIHEUTTAVAT NÄKEMÄESTETTÄ TAI LUMET EI MAHDU TONTILLE,
TÄYTYY LUMET KULJETTAA POIS TONTILTA JA OTTAA HUOMIOON MYÖHEMMIN RAKENNUSLUVASSA.

PINTA-ALALASKELMA	
Tontin pinta-ala	2149 m2
KERROSALA US250	1552,5 kem2
PALVELUTALO	1365,0 kem2
MYYMÄLÄ	187,5 kem2

PYSÄKÖINTINORMIT (MUUT ALUEET)	
Myymäla (muu erikoiskauppa)	1 ap / 50 kem2
Tehostettu palveluasuminen	1 ap / 300 kem2
Ei vieraspaikkavaatimusta	
LE-autopaikat 2 paikkaa ensimmäisiä 50 ap kohti.	
PYÖRÄPAIKKANORMIT (MUUT ALUEET)	
Myymäla (muu erikoiskauppa)	1 pp / 50 kem2
Tehostettu palveluasuminen	
Riittävä pyöräpaikkamäärä työntekijöitä ja vierailijoita varten	
VELVOITEPYSÄKÖINTIPAIKAT	
Autopaikat	
Myymäla (muu erikoiskauppa)	4 ap
Tehostettu palveluasuminen	5 ap
LE-paikat	2 ap
Yht.	11 ap
Toteutuu	13 ap
Pyöräpaikat	
Myymäla (muu erikoiskauppa)	4 pp
Tehostettu palveluasuminen	8 pp
Yht.	12 pp
joista 5 katoksessa	
Toteutuu	16 pp



Kaupunginosa/Kylä Oulunsuu	Korttelin/tila 91	Tontti/Rn:o 5	Viranomaisien arkistointimerkintöjä varten	
Rakennuslompioiden Uudisrakennus	Pinnustulaji		Juoks. nro	
Rakennuskohteen nimi ja osoite Lähipalvelurakennus Pihakuja 1 90230 Oulu	Pinnustuksen sisältö		Mittakaavat	
Suunnittelutoimiston tiedot Arkadi Arkkitehdit Oy Voutintie 4 90400 Oulu Puh. 0400 681 417 petri.ilmannen@arkadi.fi		Suunnittelun ja pinnustuksen numero		Muutos
Päiväys 20.3.2025 Petri Ilmarinen, arkkitehti SAFA		Tontinkäyttösuunnitelma VE2		



NÄKYMÄ KAAKON SUUNNASTA KLO 13



NÄKYMÄ OULUNSUUNTIELTÄ



NÄKYMÄ PIHTAKUJALTA PALVELUTALON SISÄÄNKÄYNNILLE





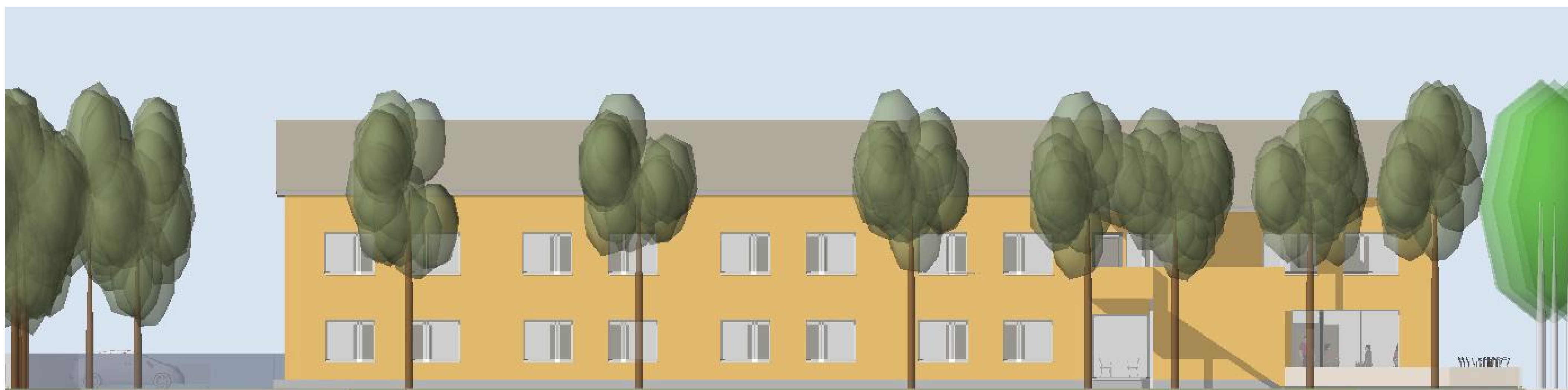
JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU LÄNTEEN OULUNSUUNTIELLE



JULKISIVU ETELÄÄN PIHTAKUJALLE



JULKISIVU POHJOISEEN

HULEVESISELVITYS KAAVOITUSTA VARTEN

Pihtakuja 1
Kaavanumero: 564-2615

Morena

SISÄLLYSLUETTELO

1. Toimeksianto	3
2. Kohde ja nykytilanne	3
2.1 Tutkimusalueen maasto- ja ympäristöolosuhteet.....	3
2.2 Pohjasuhteet ja pohjavesi	4
2.3 Valuma-alue ja mitoitussade	4
4.1 Hulevesiviemärin kapasiteetti.....	5
4.2 Tulva	5
3. Tulevan maankäytön vaikutukset hulevesiin.....	6
4. Hulevesien hallinta.....	7
5. Suositeltavat kaavamääräykset	9

Liitteet:

- Alustava hulevesienhallintasuunnitelma

HULEVESISELVITYS

1. Toimeksianto

Toimeksiannosta on Morena Oy tehnyt hulevesiselvityksen asemakaavan muutosta varten.

Oulun kaupungissa osoitteessa Pihtakuja 1 on vireillä kaavamuutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa tontin käyttötarkoituksen muutoksella palvelutalon rakentamisen. Selvityksen tavoitteena oli selvittää tulevan maankäytön vaikutukset tontin alueella syntyviin hulevesiin ja selvittää vaihtoehdot tontilla syntyvien hulevesien käsittelyyn sekä hulevesien johtamiseen vastaanottavaan vesistöön.

Kiinteistön alueelle on laadittu viitesuunnitelma, minkä perusteella tulevan maankäytön vaikutukset hulevesiin on arvioitu.

Selvityksessä käytetty tasokoordinaatisto on ETRS-GK26 ja korkeusjärjestelmä on N2000.

2. Kohde ja nykytilanne

2.1 Tutkimusalueen maasto- ja ympäristöolosuhteet

Selvityskohteena on rakennettu kiinteistö, missä sijaitsee vanha leipomorakennus ja rakennusta palveleva pysäköintialue. Suunnittelualan pinta-ala on 2149 m². Tontti rajoittuu pohjoispuolelta kevyenliikenteenväylään, länsipuolelta Oulunsuuntiehen, eteläpuolelta Pihtakujaan ja kiinteistön itäreunalla sijaitsee asuinkiinteistö. Kaava-alue on esitetty kuvassa 1.



KUVA 1 KAAVA-ALUE (MAANMITTAUSLAITOKSEN MAASTOTIETOKANTA 09/2024)

Morena

2.2 Pohjasuhteet ja pohjavesi

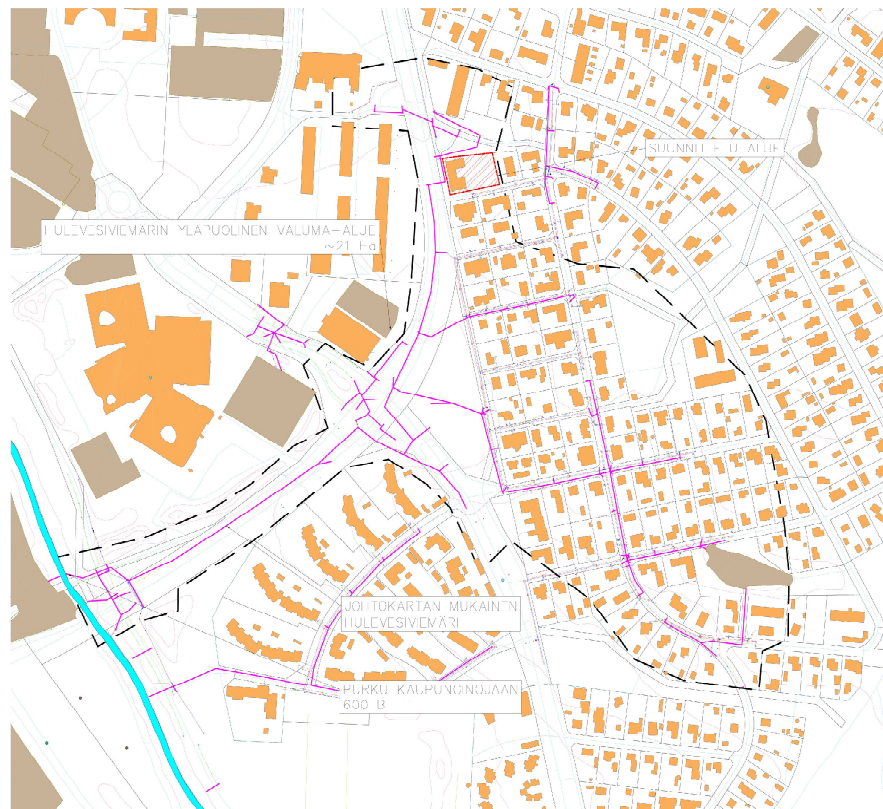
Alueen perusmaa on pohjatutkimusten perusteella hiekkaa ja hiekkamoreenia. Pohjaveden korkeutta ei suunnittelualueella ole pidempiaikaisesti seurattu, eikä tutkimusten tekohetkellä saatu havaintoa pohjavedenpinnasta. Pohjatutkimusten perusteella tontin alueella voidaan imeyttää hulevesiä.

ELY-keskuksen tietokantojen mukaan suunnittelualue ei kuulu Natura-, vedenhankintaan soveltuviin pohjaveden muodostumis- eikä pohjavesialueisiin.

GTK:n maaperäkartojen perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni, eikä alueelta otetuista maanäytteistä saatu viitteitä happamista sulfaattimaista.

2.3 Valuma-alue ja mitoitusade

Selvitysalueen valuma-alue on määritetty Oulun veden johtokartan perusteella. Suunnittelu- aluetta palveleva hulevesiviemäri purkaa Oulunsuuntien vierestä Kaupunginojaan ja valuma- alue määritetään purkupisteen yläpuolisen hulevesiviemärin kuivatusalueen mukaan. Valuma-alueella sijaitseva rakennuskanta on pääosin väljästi rakennettua pientaloaluetta. Valuma-alue ja alueen viemäroinnit on esitetty kuvassa 2.



KUVA 2 VALUMA-ALUE (MML:N MAASTOTIETOKANTA 11/2024)

Suunnittelualueen mitoittava hulevesiviemäri on 600 mm betoniputki, mikä purkaa Kaupunginojaan.

MORENA OY

• Madetojankuja 26, 90460 Oulunsalo

Morena

Alueen mitoitussade on määritetty Kuntaliiton hulevesioppaan mukaan, käyttäen mitoitussateen kestonä 15 minuuttia ja sateen intensiteettinä 146 l/s*ha (kerran viidessä vuodessa toistuva rankkasade). Sateen intensiteetissä on huomioitu ilmastomuutoksen ennakoitu vaikutus Kuntaliiton hulevesioppaan mukaan.

4.1 Hulevesiviemärin kapasiteetti

Purkupisteessä sijaitsevan hulevesiviemärin kapasiteetti 0,5 % kaltevuudella on nomogrammien perusteella noin 480 l/s.

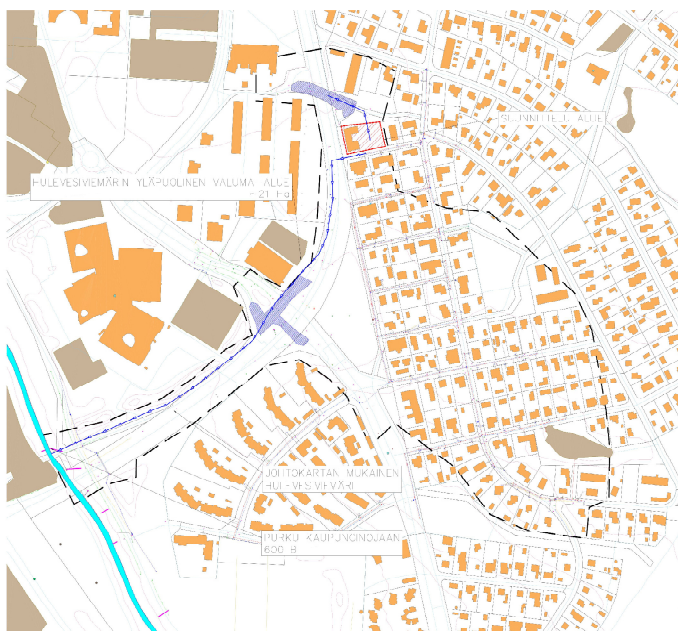
Yläpuoliselta valuma-alueelta syntyvä virtaama on laskettu käyttäen pinta-alana 21 ha ja keskimääräisenä valumakertoimena 0,25 (omakotialueet suuret tontit).

Laskennan perusteella mitoitussateella syntyvä hulevesivirtaama on noin 770 l/s, mikä ylittää hulevesiviemärin arvioidun kapasiteetin.

4.2 Tulva

Tulvakarttojen perusteella suunnittelualue ei kuulu tunnistettuihin tulvariskialueisiin. Hulevesitulvan riski alueella on pieni johtuen alueen topografiasta ja sijainnista hulevesiviemärin yläosassa. Alueen nykyiset mahdolliset tulvavedet valuvat topografian perusteella alueen pohjoisosan kevyenliikenteen alikulkutunneliin. Tontin etelä- ja länsiosan hulevedet valuvat Pihtakujan kautta Oulunsuuntielle.

Alueen tulvareitit on määritetty MML:n maastotietokannan korkeusmallilla. Alueen tulvareitit on esitetty kuvassa 3.



KUVA 3 TULVAREITIT (MML MAASTOTIETOKANTA)

MORENA OY

• Madetojankuja 26, 90460 Oulunsalo

3. Tulevan maankäytön vaikutukset hulevesiin

Selvityksen kohteena olevalle tontille on laadittu viitesuunnitelma, mikä on esitetty kuvassa. Suunnittualueelle on suunniteltu noin 1552 k-m² laajuinen palveluasumisen yksikkö.

PINTA-ALUEKILMÄ	
Tontin pinta-ala	2147 m ²
KERROKSLAUSIO	1552,5 km ²
PAIVELU/ALU	1365,0 km ²
MYIÄÄLÄ	18,5 km ²

PISAKONTINORMIT (MUUT ALUEET)	
Myymälä (muu erikoiskäyttö)	1 ap / 50 km ²
Tehostettu palveluasuminen	1 ap / 300 km ²
Liikenneasema	1 ap / 300 km ²
Liikenneasema 2 paikasta enemmässä 30 ap kahta.	
PYSÄKÄNNORMIT (MUUT ALUEET)	
Myymälä (muu erikoiskäyttö)	1 pp / 50 km ²
Tehostettu palveluasuminen	1 pp / 300 km ²
Liikenneasema	1 pp / 300 km ²
Liikenneasema 2 paikasta enemmässä 30 pp kahta.	
VEIKUTUSPISAKONTINORMIT	
Autopaikat	4 ap
Myymälä (muu erikoiskäyttö)	4 ap
Tehostettu palveluasuminen	5 ap
Liikenneasema	2 ap
Yhteensä	11 ap
Toteutus	13 ap
Pysäköintipaikat	4 pp
Myymälä (muu erikoiskäyttö)	4 pp
Tehostettu palveluasuminen	5 pp
Liikenneasema	2 pp
Yhteensä	15 pp
Toteutus	16 pp

0 2 5 m 10 m 20 m

LUNNITILTOJEN MÄÄRITYS TONTILLE									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

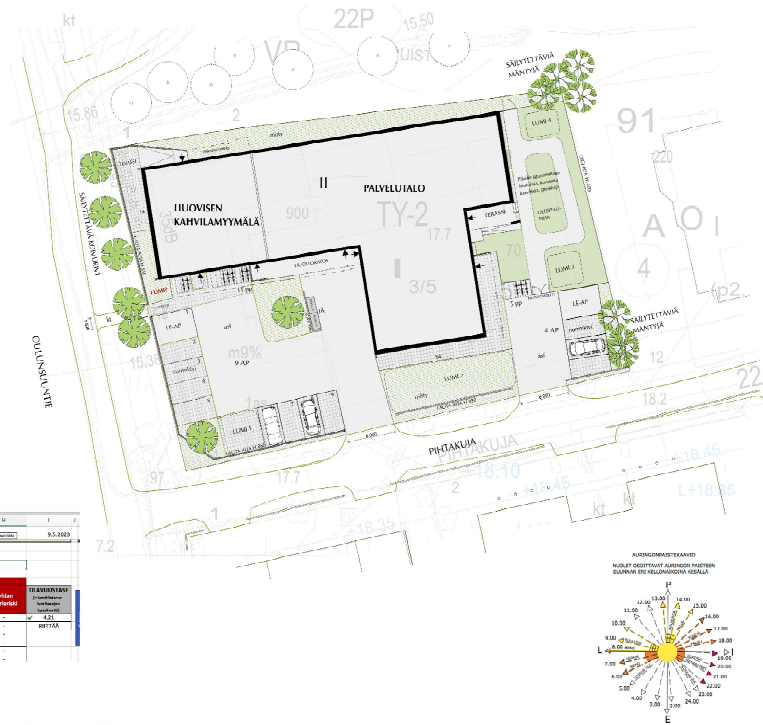
ARKADI
ARKKITEHDIT

VE 2 TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA

PIHTAKUJA 1 OULUNSUU 5.3.2025

KUVA 4 VIITESUUNNITELMA (ARKADI ARKKITEHDIT)

Tontin sisäiset hulevesimäärät ja virtaamat on arvioitu käyttämällä mitoitussateen kestonä 10 minuuttia ja sateen intensiteettinä 180 l/s*ha. Mitoitussateessa on huomioitu ilmastomuutoksen ennakoitu vaikutus Kuntaliiton hulevesioppaan mukaan. Taulukossa 1 on esitetty arvio nykyisen tilan hulevesimääristä ja virtaamista tontilla.



Morena

TAULUKKO 1, VALUMAT RAKENTAMATTOMALTA TONTILTA

Nykytilanne				
VALUNTA			VIRTAAMA	TILAVUUS
pinta-ala		kerroin	Q_{normi} [l/s]	V(10min)
[m ²]		k	0,018	[m ³]
läpäisemättömät	1600	0,90	25,92	15,55
puoliläpäisevät	0	0,50	0,00	0,00
läpäisevät	549	0,20	1,98	1,19
			YHT	YHT
			27,90	16,74

Taulukossa 2 on esitetty rakennetun tilan jälkeiset vaikutukset tontilla syntyviin hulevesiin. Suunnitellun rakentamisen seurauksena alueella syntyvien hulevesien määrä pysyy likimain ennallaan. Lisäksi alueelle rakennettavat paikoitusalueet, rakentamistyö ja maankäytön muutokset aiheuttavat laadullisia vaikutuksia hulevesiin.

TAULUKKO 2, VALUMAT RAKENNETULTA TONTILTA

Rakennettu				
VALUNTA			VIRTAAMA	TILAVUUS
pinta-ala		kerroin	Q_{normi} [l/s]	V(10min)
[m ²]		k	0,018	[m ³]
läpäisemättömät	1552	0,90	25,14	15,09
puoliläpäisevät	163	0,50	1,47	0,88
läpäisevät	434	0,20	1,56	0,94
			YHT	YHT
			28,17	16,90

4. Hulevesien hallinta

Suunnittelualueen hulevesien hallinta pyritään järjestämään Oulun kaupungin hulevesien hallinnan suunnitteluohjeen prioriteettijärjestyksen mukaisesti:

1. *Kiinteistöille aiheutuvien haittojen ja vahinkojen estäminen: Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite on ehkäistä hulevesistä ja tulvista aiheutuvat haitat kiinteistöille. Hulevesien hallinta on järjestettävä siten, ettei kiinteistöille aiheudu haittaa. Haittojen estämiseen on kiinnitettävä huomiota täydennysrakentamisen yhteydessä.*

Morena

2. *Hulevesien muodostumisen ehkäisy: Huleveden muodostumisen ehkäiseminen käsittää alueiden vedenkierron säilyttämisen luonnonmukaisena, erilaisten viher- ja kasvillisuuspäällysteiden säilyttämisen sekä erityyppisten läpäisevien pintamateriaalien käytön. Myös viherkattojen hyödyntäminen ja kattopinta-alan minimoiminen vähentävät hulevesivesien syntymistä.*
3. *Hulevesien käsittely ja hyödyntäminen syntypaikalla: Hulevesi hyödynnetään syntypaikallaan tonteilla, kiinteistöillä ja katualueilla. Hulevesiä voidaan kerätä mm. kasteluvedeksi sekä erityyppisiin vesiaiheisiin maisemaelementeiksi. Hulevesiä voidaan myös hyödyntää mm. kasvillisuuden käyttöön suoraan niiden rakenteisiin. Jos maaperän laatu ja muut olosuhteet sallivat, hulevedet imeytetään hulevesien syntypaikalla tonteilla tai yleisillä alueilla.*
4. *Hulevesien poisjohtaminen kiinteistöltä viivyttävällä rakenteella: Mikäli hulevesiä ei voida imeyttää tai hyödyntää syntypaikallaan, tarvitaan hulevesiä viivyttäviä rakenteita. Tällöin alueella suunnitellaan viivytyksen rakenne, jossa mitoitettu hulevesimäärä viivytetään ennen purkamista vastaanottavaan hulevesiviemäriin tai vesistöön. Purkuvirtaama määritetään joko alueen luonnontilaisen virtaaman mukaan tai alapuolisen verkoston tai vesistön kapasiteetin mukaan. Viivytyksrakenteita on sekä maanpäällisiä että maanalaisia erityyppisiä rakenteita. Viivytyksrakenteet voivat toimia myös maisemallisina vesiaiheina.*

Suunnittelualueen hulevesien hallinta on esitetty liitteen 1. alustavassa hulevesienhallintasuunnitelmassa.

Tontin rajalla on olemassa oleva hulevesiviemäri, mihin rakentamisen jälkeiset hulevedet voidaan johtaa. Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet kerätään tontin sisäiseen hulevesijärjestelmään ja puretaan viivytyksen/imeytyksen jälkeen kaupungin hulevesiverkostoon. Viivytyksrakenteet voidaan rakentaa osin imeyttävinä rakenteina, mutta rakenteisiin tulee suunnitella purku ja ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon. Piha-alueen läpäisevillä pinnoilla syntyvät hulevedet voidaan imeyttää perusmaahan. Liikennealueen hulevesille suositellaan laadullista hallintaa ja alueella syntyvät hulevedet voidaan käsitellä esimerkiksi biosuodattamalla.

Laskennan perusteella olevan hulevesiviemärin kapasiteetti ei riitä 1/5 vuodessa tapahtuvalle mitoitussateelle. Kiinteistöllä tulee varautua hulevesiviemärin padotukseen ja tontilla tulee olla maanpäälliset tulvareitit. Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät aiheuta haittaa lähialueen kiinteistöille tai rakenteille. Tulvareitit on esitetty liitteen 1. hulevesien hallintasuunnitelmassa.

5. Suositeltavat kaavamääräykset

Kiinteistölle suositellaan hulevesien määrällistä- ja laadullista hallintaa esim. kaavamääräyksellä:

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² vettäläpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

Laatinut 24.3.2025

Matti Kauppi

RAJA-ALUEELLE MUOTOILLAAN PINTAVESIPAINANTEET

VETTÄLÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTTÄÄ ALUEELLA SITEN, ETTÄ VIIVYTYPAINANTEIDEN, –ALTAIDEN TAI –SÄILIÖIDEN MITOITUSTILAVUUDEN TULEE OLLA YKSI KUUTIOMETRI JOKAISTA SATAA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTANELIÖMETRIÄ KOHDEN. VIIVYTYPAINANTEIDEN, –ALTAIDEN TAI SÄILIÖIDEN TULEE TYHJENTYÄ 12 TUNNIN KULUESSA TÄYTTYMISESTÄÄN JA NIISSÄ TULEE OLLA SUUNNITELTU YLIVUOTO.

RAKENTEET SUUNNITELLAAN IMEYTTÄVIKSI.

LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIALUEIDEN HULEVEDET ESIKÄSITELLÄÄN BIOSUODATTMALLA TAI KÄYTTÄMÄLLÄ SUODATINKAIVOJA.

PAINANTEEN HULEVESIEN IMEYTYSTÄ TEHOSTETAAN ESIM. POHJATTOMALLA SADEVESIKAIVOLLA JA KIVIPESÄLLÄ. PAINANTEESTA MAANPÄÄLLINEN YLIVUOTO TULVAREITILLE.

ALUEELLA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA VIITESUUNNITELMAN PERUSTEELLA NOIN 1550 m2, HULEVESIÄ VARTEN RAKENNETAAN VIIVYTYS/IMEYTYSRAKENTEITA 15,5 m3

TULVAREITTI

MAANPINNAN VIETTOSUUNTA

PAINANNE

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOPIHAN HULEVEDET ESIKÄSITELLÄÄN ESIM. SUODATUSKAIVOISSA /BIOSUODATUSRAKENTEESSA

ESITETTY HULEVESIEN LIITOSPAIKKA
vj +15,38
Lopullinen liitospaikka ja korko rajakohtalausunnon mukaisesti

HULEVESIEN VIIVYTYS/IMEYTYS
ESIM. YHDISTELMÄPUTKET 15,5 m3
VJ ~+16,0
PURKU JA YLIVUOTO
KAUPUNGIN HULEVESIVERKOSTOON
PURKU ~+16,0
YLIVUOTO ~+16.50

Suunnitteluala GEO	Kortteli/tontti	Tila/Rno.	Piir. no Liite no
Hanke, kunta Palvelutalo Pihlakuja 90230 Oulu			Mittakaava 1:200 Korkeusjärjestelmä N2000 Koordinaatisto ETRS-GK26
Morena Madedojankuja 26 90460 Oulunsalo		Maastotöiden tekijä/aika RMP-Service Oy Päiväys 24.3.2025 Suunnittelija Matti Kauppi	Piirustuksen sisältö Alustava hulevesisuunnitelma Muutos

RAJA-ALUEELLE MUOTOILLAAN PINTAVESIPAINANTEET

VETTÄLÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTTÄÄ ALUEELLA SITEN, ETTÄ VIIVYTYPAINANTEIDEN, –ALTAIDEN TAI –SÄILIÖIDEN MITOITUSTILAVUUDEN TULEE OLLA YKSI KUUTIOMETRI JOKAISTA SATAA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTANELIÖMETRIÄ KOHDEN. VIIVYTYPAINANTEIDEN, –ALTAIDEN TAI SÄILIÖIDEN TULEE TYHJENTYÄ 12 TUNNIN KULUESSA TÄYTTYMISESTÄÄN JA NIISSÄ TULEE OLLA SUUNNITELTU YLIVUOTO.

RAKENTEET SUUNNITELLAAN IMEYTTÄVIKSI.

LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIALUEIDEN HULEVEDET ESIKÄSITELLÄÄN BIOSUODATTMALLA TAI KÄYTTÄMÄLLÄ SUODATINKAIVOJA.

PAINANTEEN HULEVESIEN IMEYTYSTÄ TEHOSTETAAN ESIM. POHJATTOMALLA SADEVESIKAIVOLLA JA KIVIPESÄLLÄ. PAINANTEESTA MAANPÄÄLLINEN YLIVUOTO TULVAREITILLE.

ALUEELLA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA VIITESUUNNITELMAN PERUSTEELLA NOIN 1550 m2, HULEVESIÄ VARTEN RAKENNETAAN VIIVYTYS/IMEYTYSRAKENTEITA 15,5 m3

TULVAREITTI

MAANPINNAN VIETTOSUUNTA

PAINANNE

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOPIHAN HULEVEDET ESIKÄSITELLÄÄN ESIM. SUODATUSKAIVOISSA /BIOSUODATUSRAKENTEESSA

ESITETTY HULEVESIEN LIITOSPAIKKA
vj +15,38
Lopullinen liitospaikka ja korko rajakohtalausunnon mukaisesti

HULEVESIEN VIIVYTYS/IMEYTYS
ESIM. YHDISTELMÄPUTKET 15,5 m3
VJ ~+16,0
PURKU JA YLIVUOTO
KAUPUNGIN HULEVESIVERKOSTOON
PURKU ~+16,0
YLIVUOTO ~+16.50

Suunnitteluala GEO	Kortteli/tontti	Tila/Rno.	Piir. no Liite no
Hanke, kunta Palvelutalo Pihlakuja 90230 Oulu			Mittakaava 1:200 Korkeusjärjestelmä N2000 Koordinaatisto ETRS-GK26
Morena Madedojankuja 26 90460 Oulunsalo		Maastotöiden tekijä/aika RMP-Service Oy Päiväys 24.3.2025 Suunnittelija Matti Kauppi	Piirustuksen sisältö Alustava hulevesisuunnitelma Muutos



Environment Testing

Eurofins Ahma Oy
Projekti 92052
6.11.2024

TIMO KYLLINEN

VALUAD PARTNERS OY

LEPAKKO- JA PÄÄSKYSELVITYS

TIMO KYLLINEN JA VALUAD PARTNERS OY, LEPAKKO- JA PÄÄSKYSELVITYS

Sisällysluettelo

JOHDANTO	1
1. AINEISTO JA MENETELMÄT	1
1.1 MENETELMÄT JA KARTOITUSKOHDE	1
2. TULOKSET	2
VIITTEET	2

6.11.2024

Eurofins Ahma Oy

Mika Heikkala
Ympäristöasiantuntija

Yhteystiedot

Nuottasaarentie 17 Ovi 301
90400 OULU
Sähköposti: Etunimi.Sukunimi@etn.eurofins.com

www.eurofins.fi

JOHDANTO

Oulussa Kastellissa sijaitsevan Huovisen leipomon myymälärakennus on tullut käyttöikänsä päähän. Asemakaavan muutosprosessi, joka mahdollistaisi nykyisen rakennuksen purkamisen ja uuden palveluasumiseen ja kahvilamyymälätoimintaan soveltuvan rakennuksen rakentamisen, on käynnissä. Kaavoitusta varten täytyy selvittää, onko purettavassa rakennuksessa luonnonsuojelulain mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen tai heikentäminen on lain nojalla kielletty. Samalla selvitetään myös, onko rakennuksessa pääskyn pesiä.

Eurofins Ahma Oy suoritti kaavamutoksen kohteena olevaan rakennukseen lepakko- ja pääskyselvityksen, jonka tulokset esitetään tässä raportissa.

1. AINEISTO JA MENETELMÄT

Suomessa tavattavat lepakkolajit ovat tiukasti suojeltavia EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja, joiden levähdys- ja lisääntymispaikkoja koskee luonnonsuojelulain 78 §:n mukainen hävittämis- ja heikentämiskielto. Kaikkiaan Suomessa on havaittu 13 eri lepakkolajia, mutta vakiintuneiksi näistä lajeista katsotaan vain viisi: pohjanlepakko (*Eptesicus nilssonii*), viiksisiippa (*Myotis mystacinus*), isoviiksisiippa (*Myotis brandtii*), vesisiippa (*Myotis daubentonii*) ja korvayökkö (*Plecotus auritus*).

Pohjanlepakko on lepakoista yleisin ja pohjoisimmaksi levinnyt. Suomen lepakkoatlaksen (Tidenberg ym. 2019) mukaan siitä on havaintoja ympäri Suomen. Muista lajeista Oulun korkeudella tavataan vesisiippoja sekä harvakseltaan viiksi- ja isoviiksisiippoja.

Suomessa pesivistä pääskylajeista haarapääsky (*Hirundo rustica*) (VU) ja räystäspääsky (*Delichon urbicum*) (EN) pesivät usein rakennusten räystäillä tai ullakoilla. Räystäspääsky muuraa pesänsä mudasta usein pystysuorille pinnoille räystäään alle siten, että pesän kattona toimii räystäslauta. Haarapääsky puolestaan rakentaa pesänsä yleensä kattorakenteiden tai erilaisten korkealla olevien ulokkeiden päälle ja vain hyvin harvoin paljaille pystyseinille.

1.1 Menetelmät ja kartoituskohde

Selvitys toteutettiin Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen suositukset (SLTY 2023) huomioiden siten, että rakennuksesta tutkittiin kaikki potentiaaliset paikat, eli lähinnä ullakko niiltä osin, kuin siellä turvallisesti pystyi liikkumaan. Lisäksi rakennuksen ympärillä kierreltiin ja tutkittiin otsalampun valolla mm. kulkuaukot alapohjaan. Lisäksi alueella kuunneltiin auringonlaskun jälkeen noin puolisen tuntia Ciel-Electronique CDB-301r3 yhdistelmädetektorilla. Laite alentaa taajuusalueen 15 – 130 kHz äänet ihmiskorvin kuultavaksi. Kuuntelutaajuutena käytettiin enimmäkseen 28-30 kHz:n taajuutta, joka soveltuu pohjanlepakon havainnointiin, mutta välillä kuuntelua suoritettiin myös muiden lajien taajuusalueilla.

Kohteesta pyrittiin mahdollisten suorien näkö- ja kuulohavaintojen lisäksi etsimään lepakoiden ulostejälkiä, jotka kertoisivat rakennuksen merkityksestä lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoina.

Purettava rakennus on räystäätön, mikä jo itsessään käytännössä sulkee räystäspääskyn pesinnän mahdollisuuden pois. Täten käytännössä ainoaksi mahdolliseksi rakennuksessa pesiväksi pääskylajiksi jää silmällä pidettävä haarapääsky. Ullakolla kuitenkin etsittiin myös merkkejä pääskyjen pesinnöistä.

Selvityksen toteutti Eurofins Ahma Oy:n ympäristöasiantuntija Mika Heikkala (MTI) 12.9.2024.

2. TULOKSET

Selvityksen perusteella kohderakennus ei toimi lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkana sillä selvityksessä ei tehty minkäänlaisia havaintoja lepakoista tai niiden jäljistä. Rakennuksesta ei myöskään löydetty yhtään räystäspääskyn pesää, mikä olikin odotettavissa rakennuksen puuttuvien räystäiden vuoksi. Myöskään haarapääsky ei ole pesinyt rakennuksessa. Esteitä rakennuksen purkamiselle ei siis lepakoiden tai pääskyjen vuoksi ole.

VIITTEET

Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry. 2023: Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen suosituksia lepakkokartoitusten tekijöille, tilaajille ja kartoitustietoja käyttäville viranomaisille.

Tidenberg, E.-M., Liukko, U.-M. & Stjernberg, T. (2019). Atlas of Finnish bats. Annales Zoologici Fennici 56: 207-250



Liikenneselvitys

Pihtakuja 1 asemakaavan muutos

2.4.2025



**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**

OULU

Sisällysluettelo

1. Lähtökohdat ja tavoitteet

2. Nykytila-analyysi

- 2.1 Alueen sijainti ja voimassa olevat kaavat
- 2.2 Tontin nykytilanne
- 2.3 Liikenneyhteydet alueella
- 2.4 Joukkoliikenne
- 2.5 Jalankulun ja pyöräliikenteen olosuhteet
- 2.6 Pysäköintinormit
- 2.7 Liikennemäärät alueella

3. Tavoitetila

- 3.1 Asemakaava
- 3.2 Matkatuotosarvio
- 3.3 Pyöräpysäköinti
- 3.4 Autopysäköinti
- 3.5 Jalankulku ja pyöräily
- 3.6 Autoliikenne
- 3.7 Huoltoreitit
- 3.8 Pelastusreitit
- 3.9 Lumitilat

4. Vaikutuksien arviointi

- 4.1 Asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset

Liitteet:

Liite 1. Ajouratarkastelut, huolto

Liite 2. Ajouratarkastelut, jätehuolto

Liite 3. Ajouratarkastelut, pelastusajoneuvot

Liite 4. Lumitilalaskelma

1. Lähtökohdat ja tavoitteet

Työn tehtävänä on laatia liikenneselvitys liittyen Pihtakuja 1 asemakaavan muutokseen. Asemakaavamuutos koskee Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosassa sijaitsevan tontin käyttötarkoituksen muuttamista.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korttelin 91 tontin 5 käyttötarkoituksen muuttaminen. Hankkeessa suunnitellaan leipomotoimintaan osoitetun tontin muuttamista ympärivuorokautiseen hoivatoimintaan. Tontille suunnitellaan käyttötarkoitukseltaan laitospalvelujen rakennusta eli hoivakotia, jossa on 36 asuinhuonetta. Lisäksi tiloihin on tavoitteena mahdollistaa leipomotuotteiden vähittäismyymälän ja kahvilan sijoittaminen.

Oulun kaupungin ympäristöohjelman tavoitteiden mukaan kaupungin kehittämisessä priorisoidaan liikennejärjestelyjen osalta aina korkealaatuista kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennemyönteistä kaupunkiympäristöä sekä uusia liikkumispalveluita. Tässä liikenneselvityksessä on huomioitu muut alueen kehittämistä koskevat aiemmin laaditut liikennesuunnitelmat ja –strategiat:

- Oulun liikenneturvallisuuksuunnitelma 2016
- Oulunseudun liikennemallin liikenne-ennuste 2040
- Pysäköintinormit 2018 ja pysäköintinormin soveltamisohje
- Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelma 2030 ja Oulun kaupungin baanaverkkosuunnitelma 2030

Selvityksessä on tarkasteltu suunnittelualueen kytkeytyminen nykyiseen liikennejärjestelmään, arvioitu uuden maankäytön synnyttämä liikenne sekä arvioitu sen aiheuttamat vaikutukset. Työn ovat laatineet Sitowise Oy:lta Paula Siuruainen ja Henna Vikström.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti



2. Nykytila-analyysi

Liikenneselvitys | Pihtakuja 1 asemakaava



YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT

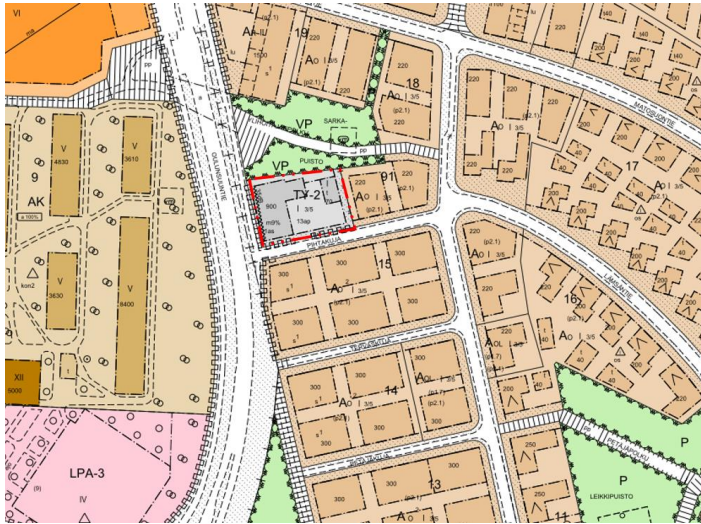
OULU

2.1 Alueen sijainti ja voimassa olevat kaavat

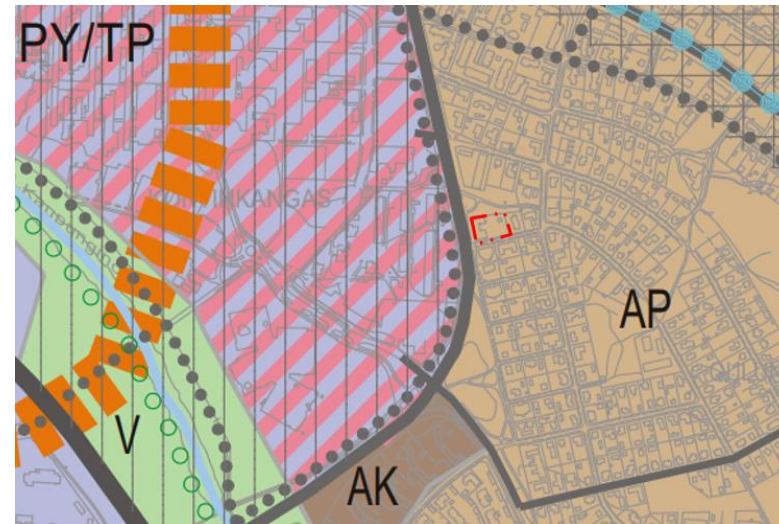
Asemakaava-alue sijaitsee Oulun Oulunsuussa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen (VP). Suunnittelualueen itäpuolella asemakaava rajautuu asuinrakennus tonttiin (AO). Eteläpuolella suunnittelualue rajautuu Pihtakujaan ja länsipuolella Oulunsuuntiehen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolle rajatulle rakennuslalle saadaan rakentaa leipomo (TY-2). Nykyisessä asemakaavassa on osoitettu tonttiliittymälle vain yksi paikka ja muilta osin tonttiliittymäkielto.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä kaupunkikehittämisyöhyke 3 (kaupunkikehä). Suunnittelumääräyksissä on esitetty, että vyöhykkeellä edistetään erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä.



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, tarkastelualueen rajausta punaisella. (Oulun karttapalvelu)



Kuva 3. Ote voimassa olevasta uuden Oulun yleiskaavasta. (Oulun kaupunki)

2.2 Tontin nykytilanne

Nykyisen asemakaavan mukaan alueella sijaitsee 900 k-m² rakennus ja rakennusvaraus 70 k-m² talorakennukselle. Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennettavaksi vähintään 13 autopaikkaa. Asemakaavassa on esitetty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Asemakaava sallii vain yhden ajoneuvoliittymän tontille.

Tontille ei ole rakennettu asemakaavassa näkyvää talorakennusta. Merkittyjä parkkipaikkoja tontilla on noin 20 kpl. Tontilla ei ole nykyisellään pyöräpysäköintiä.

Tontin huoltoliikenne toteutuu rakennuksen itäpuolelta ja kulku on tontin ainoasta tonttiliittymästä.

Rakennuksen sisäänkäynnit sijaitsevat rakennuksen etelänurkassa ja rakennuksen itäpuolella.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueesta (Oulun kaupungin karttapalvelu)

2.3 Liikenneyhteydet alueella (1/2)

Alueelle saavutaan Pihtakujaa käyttäen suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevalta kaupungin omistamalta Kastellintieltä ja länsipuolella sijaitsevalta kaupungin omistamalta Oulunsuuntieltä.

Suunnittelualueen läheisyydessä Oulunsuuntien varressa sijaitsee julkisia palveluja kuten Kastellin monitoimitalo ja Kastellin tutkimuskeskus sekä yhteys Oulun yliopistolliselle sairaalle, Oulun yliopiston lääketieteen toimipisteelle, S-Market Kastellille ja hammashoitola Dentopolikselle. Lähialueella sijaitsee lisäksi muita hyvinvointipalveluita.

Pihtakuja on kaupungin omistama paikallinen asuntokatu. Katu sijaitsee 30 km/h nopeusrajoitusalueella. Ajoradan leveys on noin 4 m.

Oulunsuuntie on seudullinen pääkatu, jonka yhteydessä on molemmin puolin kulkeva yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä. Suunnittelualueen puoleinen yhdistetyn jalankulun ja pyöräilyn väylän leveys 3,5 m ja se on eroteltu ajoradasta reunakivetyksellä. Oulunsuuntien nopeusrajoitus on 50 km/h.

Kastellintie on kaupungin omistama paikallinen kokoojaku. Kastellintie sijaitsee 30 km/h nopeusrajoitusalueella.



Kuva 5. Julkisten palveluiden sijoittuminen suunnittelukohteen läheisyyteen

2.3 Liikenneyhteydet alueella (2/2)

Pihtakujalle on oma liittymä Oulunsuuntieltä. Oulunsuuntie on sijainniltaan ja liikennemääriltään merkittävä väylä, joka yhdistää keskustan länsipuolisen alueen pohjois-eteläsuuntaisesti. Oulunsuuntien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä välillä Sairaalarinne - Matosuontie Oulun seudun liikennemallin mukaan on 8 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pihtakujantien liittymä on kolmihaaraliittymä, joka yhdistyy Oulunsuuntiehen loivassa ulkokaarteessa. Liittymäalueen länsipuolella kulkee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie reunatuella korotettuna ajoradan vierellä. Pihtakuja on väistämisvelvollinen Oulunsuuntiehen ja sen päällyste on hyvin kapea noin 4 metriä. Liittymäalueella ei ole erillistä jalankulun tai pyöräliikenteen ylityspaikkaa. Pihtakujalle vaihtoehtoinen reitti Oulunsuuntieltä on Matosuontie – Kastellintien kautta.



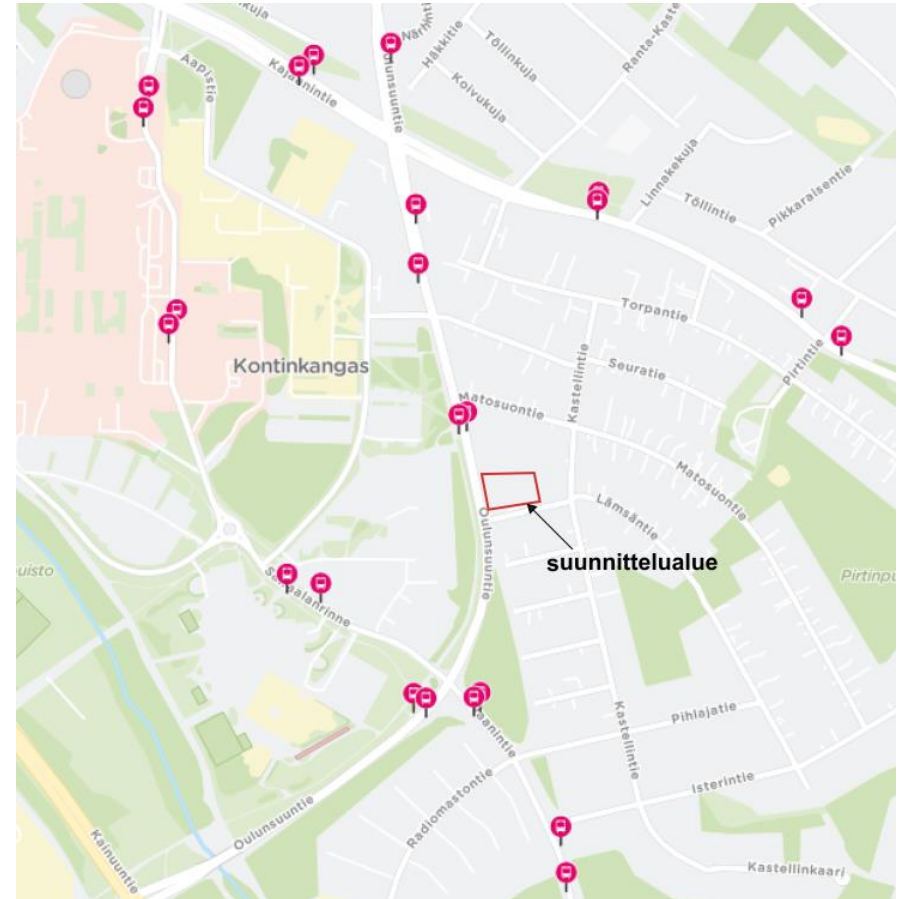
Kuva 6. Oulunsuuntien ja Pihtakujan nykyinen liittymä

2.4 Joukkoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee joukkoliikenteen tavoitteellisen palvelutason luokassa yksi. Lähin alueellinen linja-autoliikenteen linjasto kulkee Oulunsuuntietä. Lähimmälle linja-autopysäkille on suunnittelualueen eteläreunasta noin 50 m.

Oulunsuuntiella Sarkapuiston kohdalla sijaitsee linja-autopysäkki, joka on käytössä ympäri vuoden. Kesäaikaan liikennöinti kuitenkin harvenee. Sairaalarinteen ja Kajaanintien linja-autopysäkeillä liikennöinti on tiuempaa.

Oulunsuuntien pysäkeillä talvikaudella 2025 (7.1.-2.3.2025) keskustan suuntaan liikennöivä linja 40 liikennöi arkisin kerran tunnissa ja viikonloppuisin 1-3 kertaa päivässä. Sairaalarinteen pysäkeillä talvikaudella 2025 keskustan suuntaan liikennöivät linjat (2, 2N, 20, 20K, 25 ja 63) liikennöivät arkisin 1-9 kertaa tunnissa ja viikonloppuisin 1-4 kertaa tunnissa. Kajaanintien pysäkeillä liikennöivät linjat (4, 4A, 5, 7, 10, 34, 40, 40+ ja 48) talvikaudella 2025 3-16 kertaa tunnissa ja viikonloppuisin 1-9 kertaa tunnissa. Joukkoliikenne kulkee pysäkeiden kautta arkisin klo 05-00 välillä ja viikonloppuisin klo 06-23 välillä.



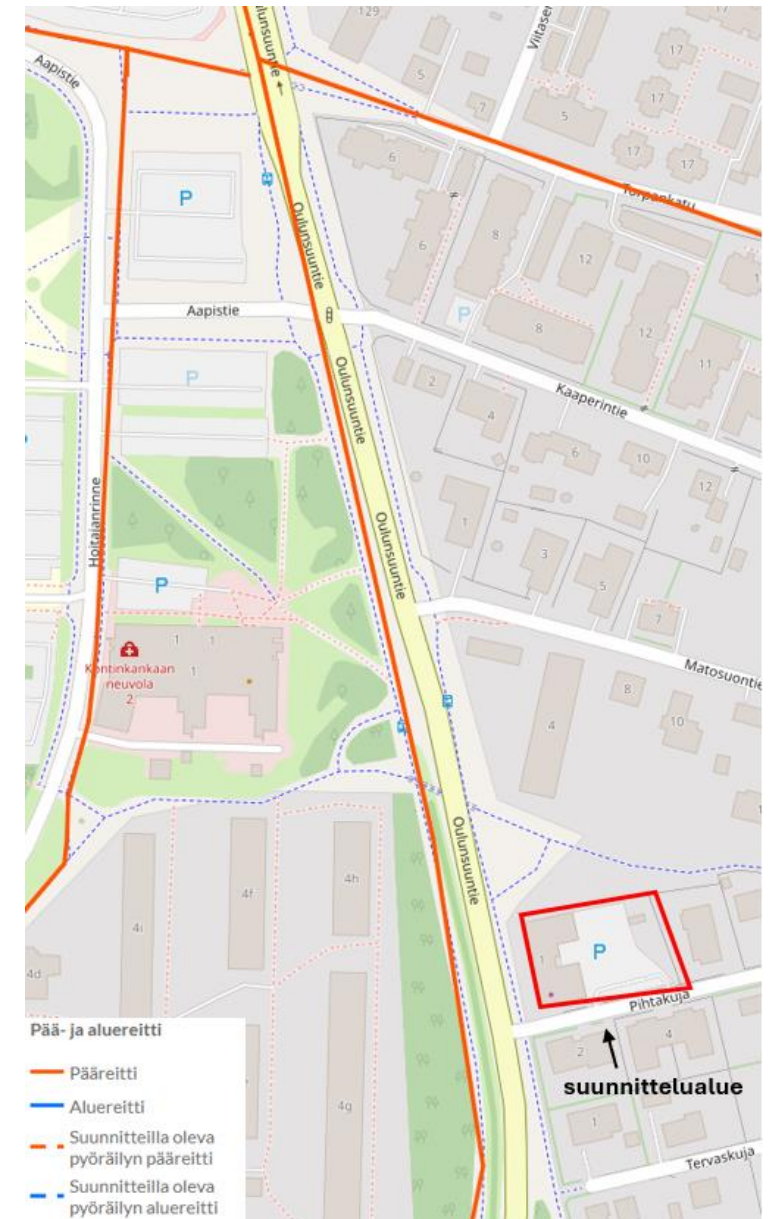
Kuva 7. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat joukkoliikenteen pysäkit

2.5 Jalankulun ja pyöräliikenteen olosuhteet

Oulunsuuntie länsipuolella kulkee noin 3 – 3,5 m leveä pyöräilyn pääreitti, joka on eroteltu ajoradasta viherkaistalla. Oulunsuuntien itäpuolella kulkee noin 3-3,5 leveä yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Suunnittelualueen kohdalla yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä on reunakivellä korotettu. Pihtakujalla eikä Kastellintiellä ole jalankululle eikä pyöräilylle varattua aluetta.

Oulunsuun pyöräliikenteen pääreitin tavoiteväylätyyppi on 4 m yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä ja itäisen puolen väylä ei kuulu tavoiteverkkoon, eikä sille näin ollen ole tavoiteväylätyyppiä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka yhdistää Kontinkankaan hyvinvointialueen Kastellintiehen. Yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä kulkee Oulunsuuntien ali alikulun kautta.



Kuva 8. Pyöräliikenteen tavoiteverkko

2.6 Pysäköintinormit

Oulun kaupunki on asettanut asemakaavoituksessa huomioitavat auto- ja pyöräpaikkavelvoitteet eli pysäköintinormit, joiden mukainen paikkamäärä tulee vähintään toteuttaa tai järjestää muualta suhteessa tontin rakennettavaan kerrosalaan tai asuntojen määrään.

Suunnittelukohde kuulu pysäköintinormin vyöhykeluokkaan muut alueet.

Pyöräpysäköinti

Pysäköintinormin mukaan suunnittelualueella tulee olla pyöräpysäköintipaikkoja ***lähikaupalle 1 paikka jokaista alkavaa 40 k-m² kohden***. Tehostetussa palveluasunnoissa, vaaditaan osoitettavaksi pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten. Toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % pyöräpaikostapaikoista. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevat telineet oltava runkolukittavia.

Pyörien pysäköintiväli vaikuttaa tilantarpeeseen ja pysäköintipaikan käytettävyyteen. Sopiva pysäköintiväli on telinemallista riippuen 0,6–1,0 m (Pyöräliikenteen suunnitteluohje, Väylävirasto 18/2020).

Henkilöautojen pysäköinti

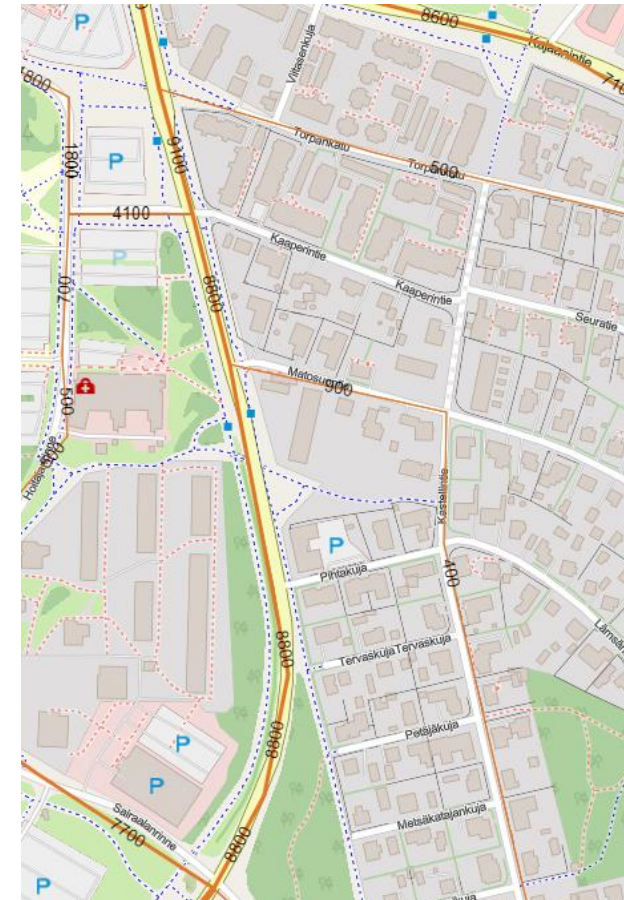
Suunnittelualueella pysäköintinormissa määritetty velvoitepaikkojen määrä on ***tehostetun palveluasumisen*** osalta ***1 paikka jokaista alkavaa 300 k-m² kohden ja lähikaupan*** osalta ***1 paikka jokaista alkavaa 50 k-m² kohden***. Monikäyttöisillä tonteilla pysäköintipaikkojen määrän tarve lasketaan käyttötarkoitusten osuuksien perusteella kullekin tarkoitetun mitoitusohjeen mukaan. Käyttötarkoituksen muuttuessa sovelletaan uuden käyttötarkoituksen pysäköintinormia siten, että voidaan tapauskohtaisesti sallia enintään 30 % vähemmän autopaikkoja perustelluista toiminnallisista tai kaupunkikuvallisista syistä. Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohden, ja sen jälkeen yksi paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Liikuntaesteisten autopaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

2.7 Liikennemäärät alueella

Oulunsuuntien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä välillä Sairaalarinne - Matosuontie Oulun seudun liikennemallin (2021) mukaan on 8 800 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta noin 3,3 % on raskaita ajoneuvoja. Kastellintien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä Oulun seudun liikennemallin mukaan on 400 ajoneuvoa vuorokaudessa Pihlajätien ja Matosuontien välillä.

Oulun seudun liikennemallin mukaan Oulunsuuntien keskimääräinen jalankulkijoiden määrä on 140 jalankulkijaa/vrk Pihtakujan liittymän läheisyydessä. Oulunsuuntien jalankulkijoiden määrä ei tule Oulun seudun liikennemallin ennustuksen mukaan muuttumaan merkittävästi vuoteen 2040 mennessä. Kastellintien keskimääräinen jalankulkijoiden määrä on 70 jalankulkijaa/vrk Pihtakujan liittymän läheisyydessä.

Oulunsuuntien keskimääräinen pyöräilijöiden määrä on Oulun seudun liikennemallin mukaan 400 pyöräilijää/vrk Pihtakujan liittymän läheisyydessä. Kastellintien keskimääräinen pyöräilijöiden määrä on 100 pyöräilijää/vrk Pihtakujan liittymän läheisyydessä. Kastellintien pyöräilijöiden määrä ei tule Oulun seudun liikennemallin ennusteen mukaan muuttumaan merkittävästi vuoteen 2040 mennessä. Oulunsuuntien pyöräilijöiden määrä tulee Oulun seudun liikennemallin ennusteen mukaan kasvamaan 1200 pyöräilijää/vrk vuoteen 2040 mennessä.



Kuva 9. Oulunsuuntien ja Kastellintien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä Oulun seudun liikennemallin mukaan. (Oulun seudun liikennemalli)



3. Tavoitetila

Liikenneselvitys | Pihtakuja 1 asemakaava



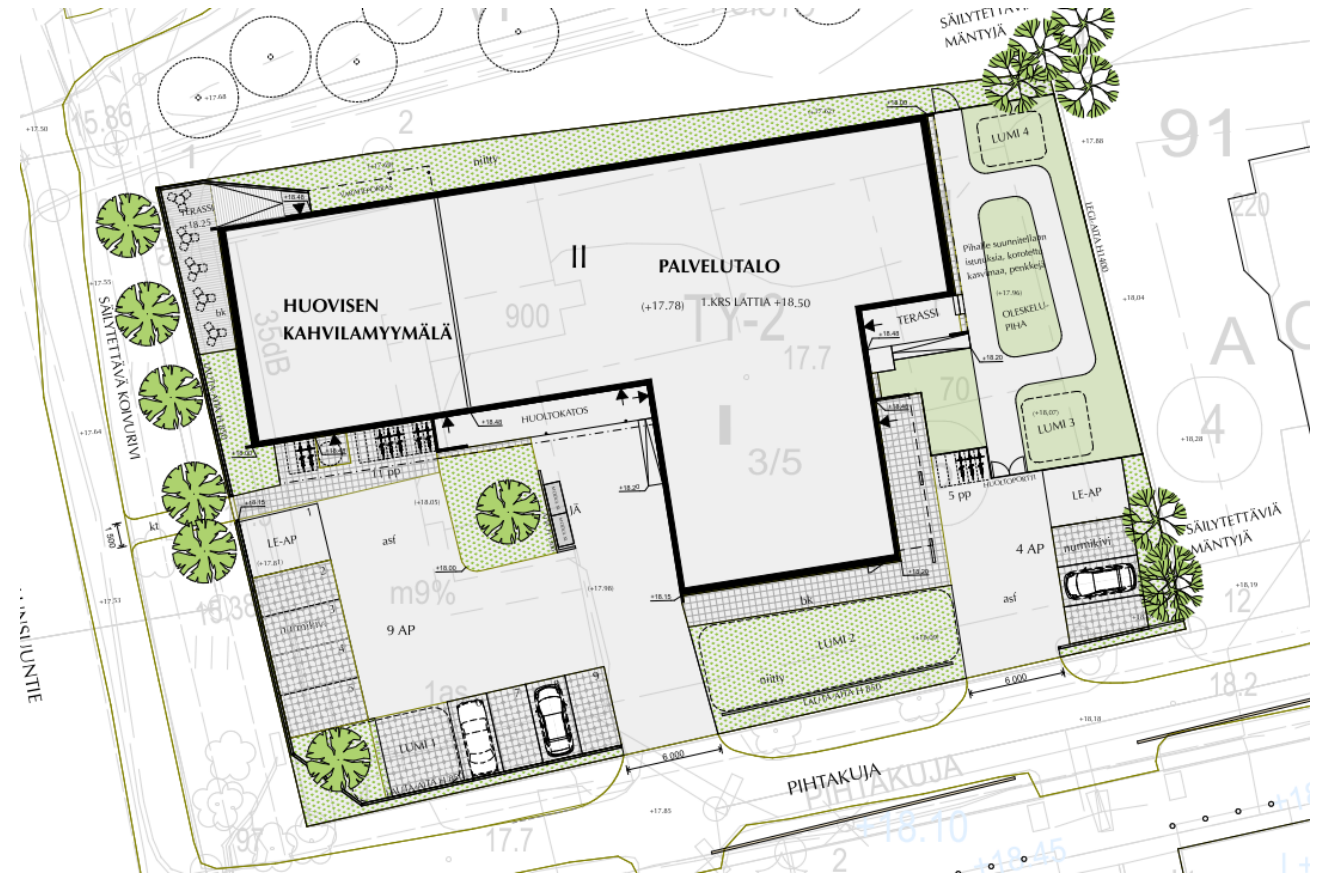
YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT

OULU

3.1 Asemakaava

Suunnittelualueesta on valmistunut asemakaavan viitesuunnitelma, jonka mukaan alueelle muodostuu 1552,5 k-m² rakennusoikeutta. Suunnittelualueen pinta-ala on 2149 m². Tontille ajo esitetään Pihtakujan kautta kahdella tonttiliittymällä.

Nykyisin leipomon myymälärakennukseen on ollut sisäänkäynti myös tontin lounaiskulmauksessa, mutta tässä asemakaavaluonnoksessa se poistuu. Kahvilamyymälässä sisäänkäynnit sijaitsevat kahvilamyymälän pohjoispuolella (terassi) ja eteläpuolella. Palveluasumisen sisäänkäynti tapahtuu rakennuksen eri puolilta. Huollon sisäänkäynnit sijaitsevat sisäpihan puolella rakennusta.



Kuva 10. Asemakaavaviitesuunnitelma, 7.3.2025 Arkadi Arkkitehdit

3.2 Matkatuotosarvio

Kaavamuutosalueen asemakaavaluonnoksessa on annettu seuraavia lähtökohtia toiminnoille, joista alueen liikennetuotos muodostuu:

Toiminnot kerrosalaneliöittäin:

- Tehostettu palveluasuminen 1 365 k-m²
- Leipomotuotteiden myymälä ja kahvila 188 k-m²

Matkatuotoslaskelmien arvot perustuu liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (2008) -oppaassa esitettyihin tunnuslukuihin:

- Vanhainkodin matkatuotosluku kerrosalaneliötä kohti 1,5 – 4,0 kävijää/100 k-m², valittu suunnittelukohteeseen 2 kävijää /100 k-m².
- Leipomotuotteiden myymälän ja kahvilan matkatuotosluvuksi arvioitu kerrosalaneliötä kohti 40 matkaa/100 k-m².
- Henkilöauton keskimääräinen henkilöluku on matkoilla 1,56 henkilöä/auto
- Palveluasumiseen tehtävät vierailumatkat keskimääräisesti 1,22
- Suunnittelualue kuuluu joukkoliikenteen vyöhykkeeseen, jonka kulkutapaosuudet on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Liikennetuotos vuorokaudessa tulevasta maankäytöstä.

Matkatuotokset	Jalan	Polkupyörä	Henkilöauto	Joukkoliikenne
Kulkutapaosuus	26 %	10 %	53 %	7 %
Liikennetuotos (huomio henkilöauton keskikuormituksen ja vierailumatkat)				
Tehostettu palveluasuminen	11	4	23	3
Leipomotuotteiden myymälä ja kahvila	13	5	26	3
Yhteensä	23	9	47	6

3.3 Pyöräpysäköinti

Taulukossa 2 on esitetty velvoitepaikkalaskelma, jonka mukaan tontille tulee sijoittaa yhteensä 13 pyöräpaikkaa. Pyöräpaikoista vähintään viisi tulee olla katettuja.

Tehostetun palveluasumisen osalta tulee pyöräpysäköintiä suunnitella vain riittäväksi työntekijöitä ja vierailijoita varten.

Leipomotuotteiden myymälä ja kahvion (lähikauppa) osalta pyöräpaikkoja tulee olla 1 ap/40 kem². Toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30% paikoista.

Asemapiirustuksessa ulkona oleviin pyöräpaikkoihin on esitetty 16 pyöräpaikkaa joista 11 pyöräpaikkaa on katoksellista.

Taulukko 2. Velvoitepyöräpaikkalaskelmat

Pyörien velvoitepaikat	Kerrosala	Paikkamäärä	Kattamattomat	Katetut
Tehostettu palveluasuminen (riittävä pyöräpaikkamäärä työntekijöitä ja vierailijoita varten)	1 365 kem ²	8 pyöräpaikka	8 x 0,7 = 5,6 5 pyöräpaikka	8 x 0,3 = 2,4 3 pyöräpaikka
Leipomotuotteiden myymälä ja kahvio (lähikauppa) 1 ap/40 kem ²	188 kem ²	188 kem ² / 40 kem ² = 4,7 5 pyöräpaikka	5 x 0,7 = 3,5 3 pyöräpaikka	5 x 0,3 = 1,5 2 pyöräpaikka
Yhteensä		13 pyöräpaikka	8 pyöräpaikka	5 pyöräpaikka

3.4 Autopysäköinti

Taulukossa 3 on esitetty velvoitepaikkalaskelmat, jonka mukaan kiinteistölle tule sijoittaa vähintään 9 autopaikkaa sekä kaksi liikuntaesteisten paikkaa.

Velvoitepaikkalaskelmissa on huomioitu että, autopysäköinnin osalta tulee varata velvoitepaikkamäärän lisäksi toiminnoille 2 liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa 50 autopaikkaa kohti.

Asemapiirustuksessa on esitetty yhteensä 11 autopaikkaa ja kaksi LE-paikkaa.

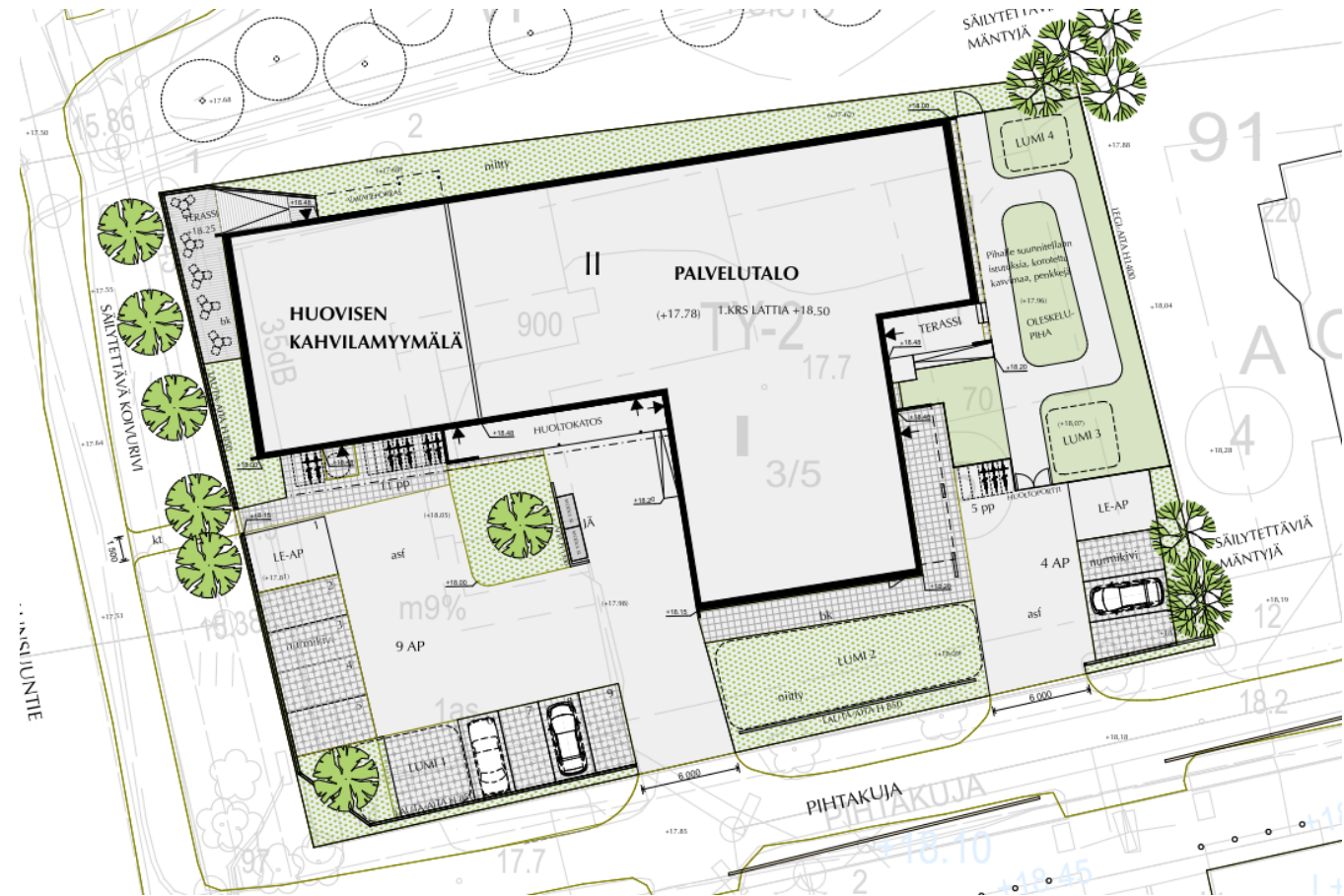
Taulukko 3. Velvoiteautopaikkalaskelmat

Henkilöautojen velvoitepaikat	Kerrosala	Paikkamäärä
Tehostettu palveluasuminen 1 ap/300 kem ²	1 365 kem ²	$1\,365\text{ kem}^2 / 300\text{ kem}^2 = 4,55$ 5 autopaikka
Leipomotuotteiden myymälä ja kahvio (lähikauppa) 1 ap/50 kem ²	188 kem ²	$188\text{ kem}^2 / 50\text{ kem}^2 = 3,76$ 4 autopaikkaa
LE-paikat 2 ap / ensimmäistä 50 ap kohti		2 LE-paikka
Yhteensä		11 autopaikkaa, joista 2 LE-paikkaa

3.5 Jalankulku ja pyöräily

Pihtakujalla jalankulku tapahtuu ajoradalla. Tontilla kulkumuodot sekoittuvat. Tontille on kulku jalan Oulunsuuntien yhdistetyltä pyörätieltä ja jalkakäytävältä.

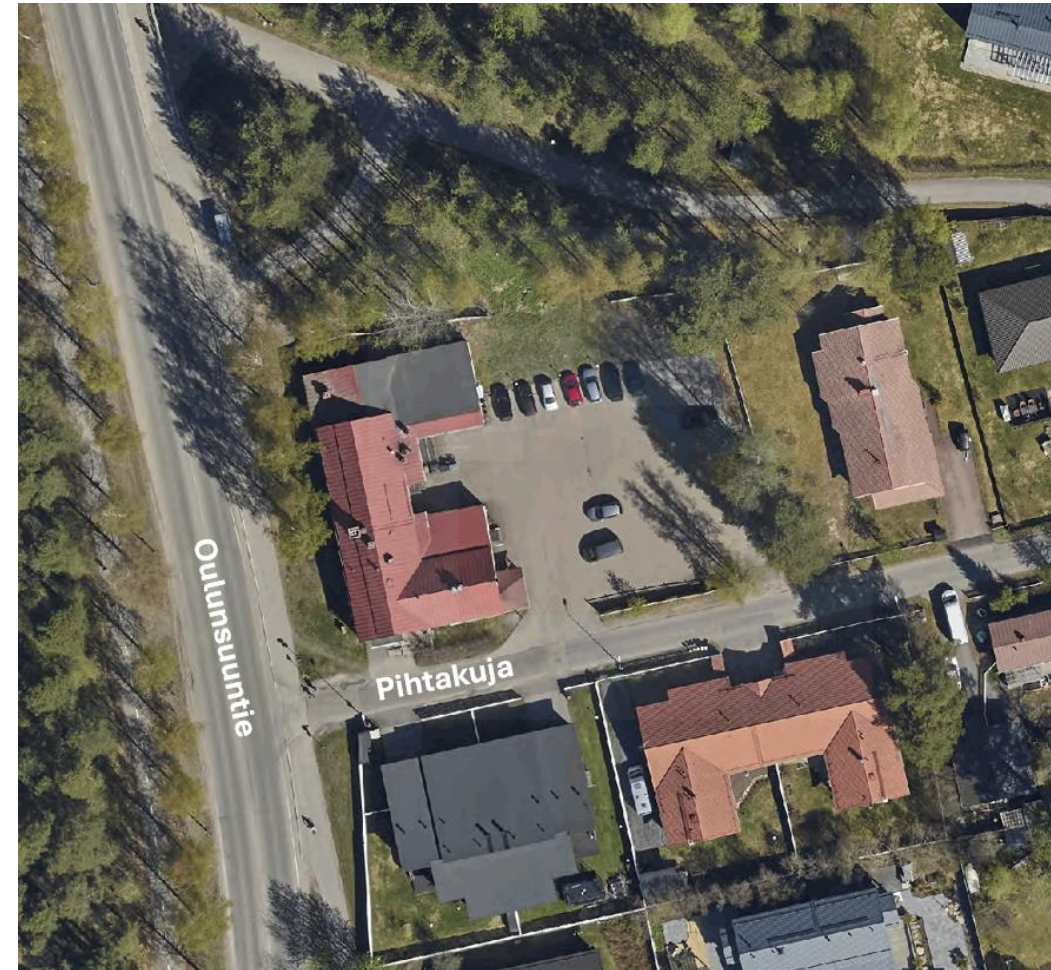
Katetut pyöräpaikat sijaitsevat kahvilamyymälän eteläisen sisäänkäynnin molemmin puolin. Loput pyöräpaikat on sijoitettu palvelutalon aidatun oleskelupihaan tuntumaan.



Kuva 11. Asemakaavanviitteesuunnitelma, , 7.3.2025 Arkadi Arkkitehdit

3.6 Autoliikenne

Asemakaavamuutos lisää Pihtakujalla liikennemäärää matkatuotosarvion mukaan noin 50 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaavamuutos sijaitsee Oulunsuuntien liittymän välittömässä läheisyydessä, niin voidaan olettaa, että pääosin kaikki moottoriajoneuvoliikenteestä suuntautuu Oulunsuuntielle eikä näin ollen kuormita Pihtakujan tai Kastellintien liikennettä.

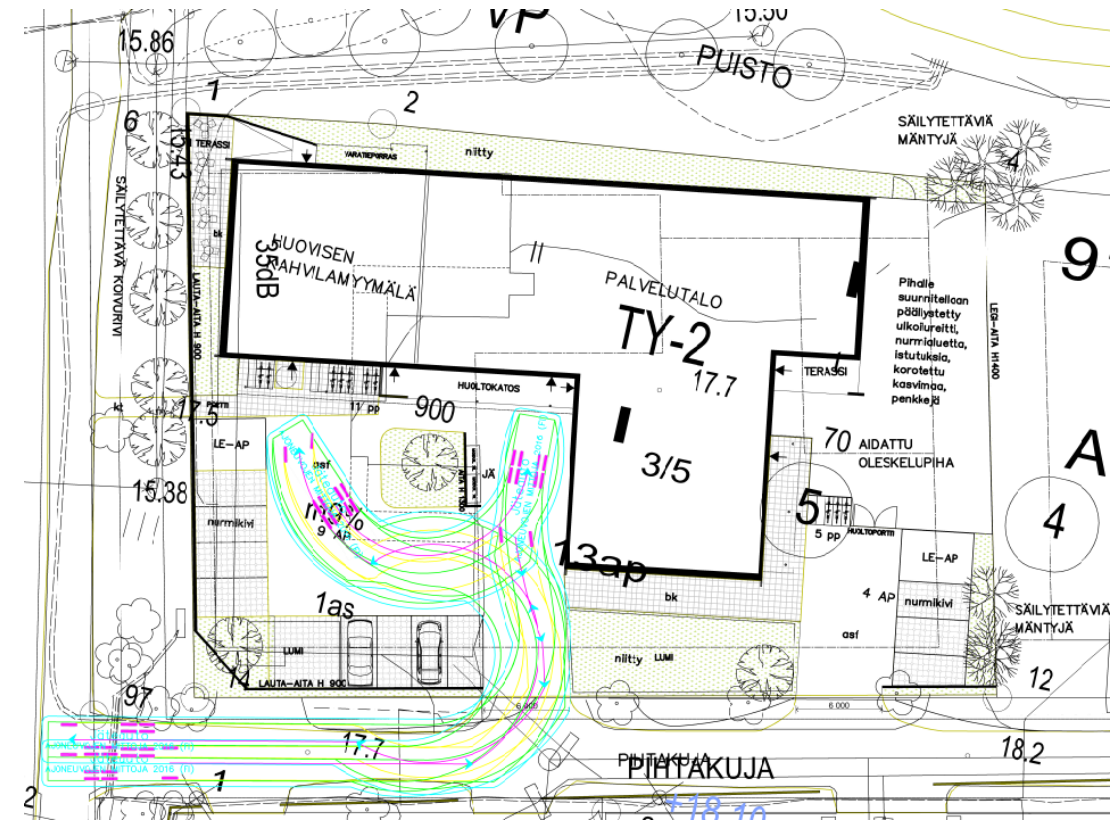
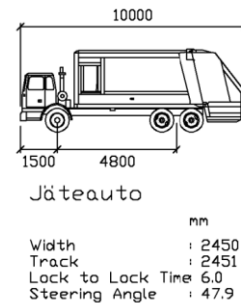


Kuva 12. Oulunsuuntien ja Pihtakujan nykyinen liittymä

3.7 Huoltoreitit

Kuvassa 13 on esitetty jäteauton ajourat tontille.

Jätepiste on sijoitettu huoltokatoksen etupuolelle. Jäteauton mahtuu operoimaan piha-alueella. Ajourat on mallinnettu niin, että ajoneuvo ajaa jäteasioille Oulunsuuntientieltä Pihtakujalle ja kääntyy tontin ensimmäisestä sisääntuloliittymästä tontille. Ajoneuvo kääntyy vasemmalle parkkipaikkojen jälkeen ja kaartaa pihan luonteisnurkkaan. Luonteisnurkasta ajoneuvo jatkaa kaartuen peruuttamalla huoltokatosta kohti jäteastioiden vierelle. Poistuessaan ajoneuvo ajaa eteenpäin ja kääntyy pihasta poistuessaan oikealle kohti Oulunsuuntietä. Tonttiliittymien kaarien muotoilussa tulee huomioida huoltoajoneuvon tarvitsema tila. Koska Pihtakuja on kapea, tarvitsee ajoneuvo kääntyäkseen enemmän tilaa liittymäalueella.

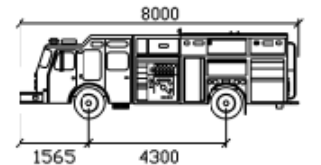


Kuva 13. Jäteautojen ajourat

3.8 Pelastusreitit

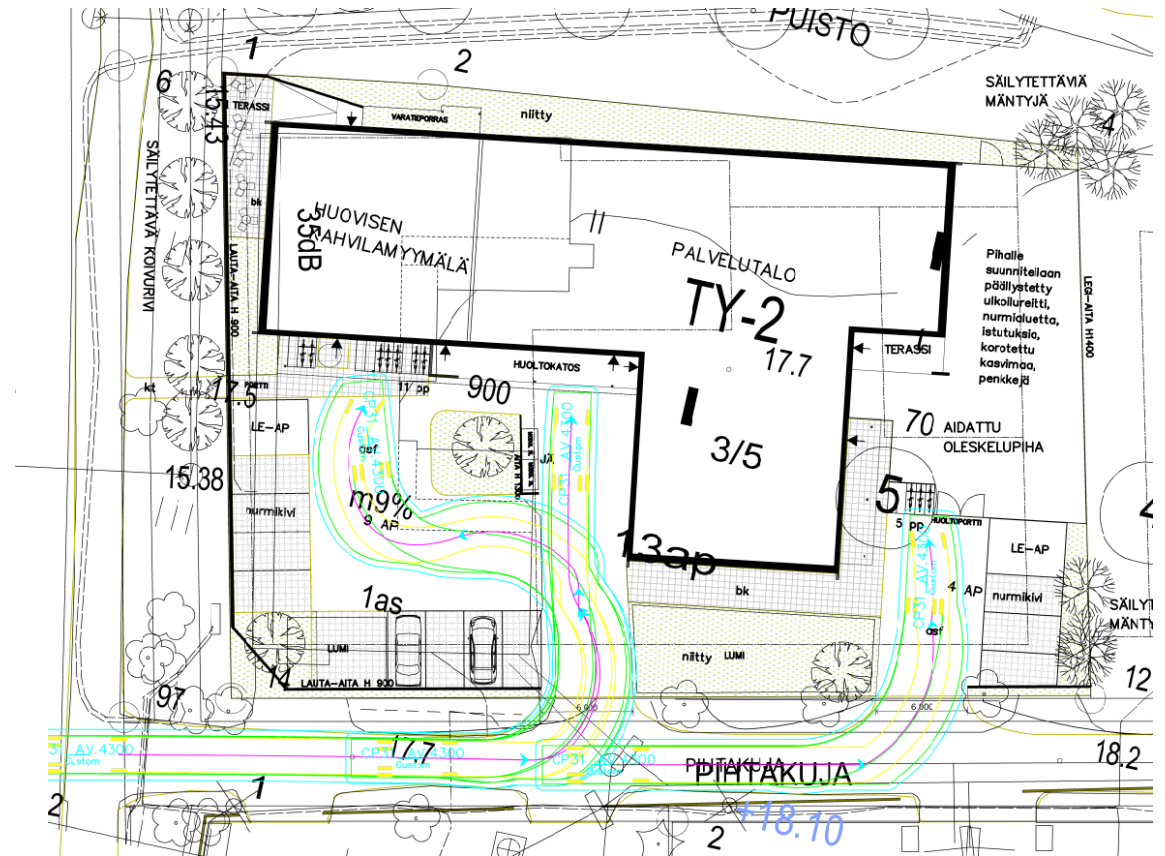
Kuvassa 14 on esitetty pelastusajoneuvon ajourat tontille. Pelastusajoneuvo mahtuu ajamaan tontille.

Ajourat on pelastusajoneuville mallinnettu niin, että ajoneuvo ajaa rakennuksen viereen taikka etupuolelle kohteesta riippuen. Poistuessaan ajoneuvo peruuttaa Pihtakujalle. Poistuessaan ajoneuvon pitää Pihtakujan kapeuden vuoksi peruutella liittymäalueella suoristuakseen.



CP31_AV.4300

Width	2500
Track	2430
Lock to Lock Time	6.0
Steering Angle	37.7



Kuva 14. Pelastusajoneuvojen ajourat

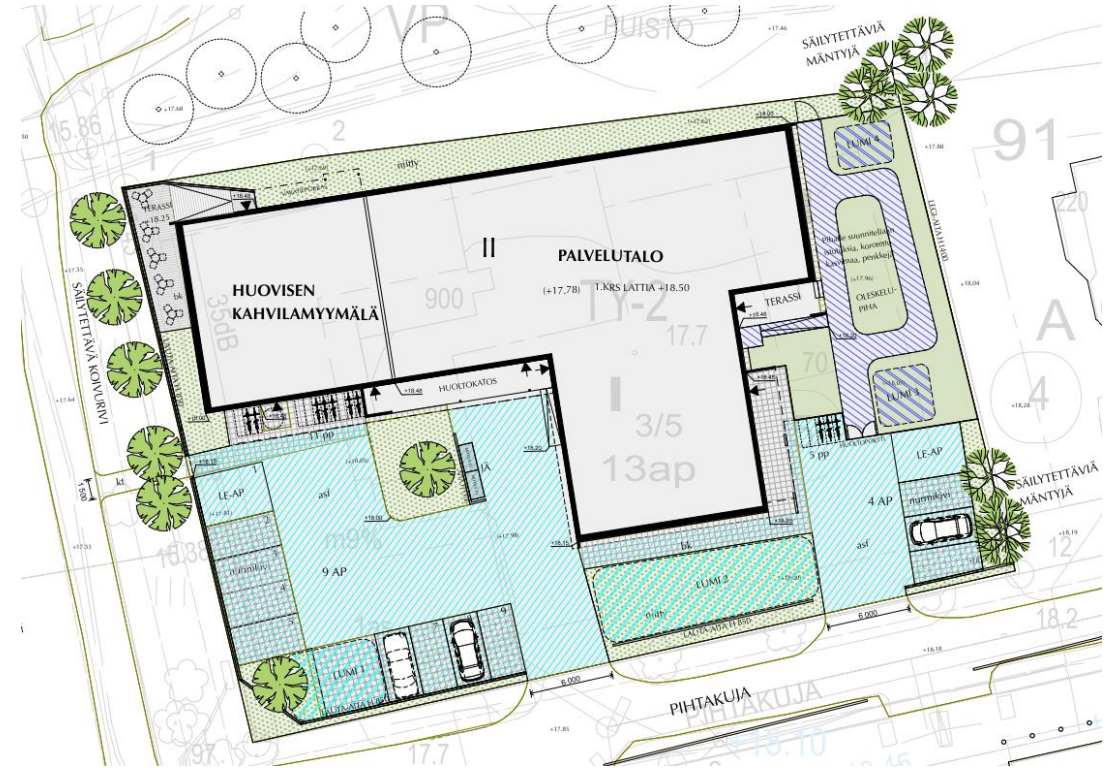
3.9 Lumitilat (1/2)

Tontin lumitilarat on tutkittu Oulun kaupungin lumitilalaskurilla. Peruseriaate lumitilojen riittävyyden varmistamisessa on se, ettei talven aikana tarvitse kertaakaan kuljettaa aurasluniam lumenkaatopaikalle. Oulun kaupungin ympäristöohjelman mukaisena tavoitteena on vähentää liikenteestä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä.

Kuvassa 15 on esitetty tontille sijoitettavat lumitilat ja aurattava alue. Tontilla aurattavaa aluetta on 680 m². Kaikki piha-alueen lumet voidaan läjittää tontin rajojen sisäpuolelle aiheuttamatta piha-alueella näkemäesteitä.

Lumenlajitysalue 1 ja 2 sijaitsevat luontevasti aurattavaan alueeseen nähden siten, että lumenlajittaminen onnistuu koneellisesti. Lumenlajitysalue 3 ja 4 sijaitsee aidatulla piha-alueella, jossa lumienlajittaminen ei onnistu koneellisesti.

Parkkialueen ja huoltopihan lumet läjittää pääasiassa lumenlajitysalueille 1 ja 2. Osa alueen lumista voidaan tarvittaessa läjittää myös lumenlajitysalueelle 3. Aidatun piha-alueen lumet läjitetään lumenlajitysalueelle 3 ja 4.



Kuva 15. Tontinkäyttösuunnitelma, jossa näkyvillä lumitilat, 18.3.2025
Arkadi Arkkitehdit

3.9 Lumitilat (2/2)

Taulukossa 4 on esitelty tontin lumitilalaskelmat.

Mitoitettavan lumen määrä 0,60m.

Aurattavan alueen pinta-ala yhteensä 680 m².

Taulukko 4. Lumitilalaskelma

	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormaussuunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSASTE
Lumitila 1	7,0	5,0	1,9	35,0	21,4	2 syvyysuunnassa	-	1,71
Lumitila 2	15,5	4,6	1,8	71,3	48,3	2 syvyysuunnassa	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	4,0	4,0	1,5	16,0	6,3			
Lumitila 4	5,0	3,6	1,4	18,0	7,3			
				140,3	83,3			



4. Vaikutusten arviointi

Liikenneselvitys | Pihtakuja 1 asemakaava



YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT

OULU

4.1 Asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset

Pihtakujan asemakaavamuutos ei vaikuta merkittävästi alueen liikennemäärään. Asemakaavamuutosalueella sijaitsee tällä hetkellä leipomo ja sen tuotteiden myymälä. Asemakaavamuutoksen myötä leipomon toiminta lakkaa ja paikalle jää leipomotuotteiden vähittäismyyntiä ja kahvila. Liikennetuotoksen muutos koostuu pääosin palveluasumisesta. Palveluasumisella ei oleteta olevan merkittävää liikennevaikutusta.

Asemakaavamuutoksen tonttiliittymät toteutetaan nykyisten liittymien paikalle, joista itäisempi tonttiliittymä ei ole ollut käytössä.

Tontille on osoitettu riittävät veloittepaikat niin henkilöautoille kuin polkupyörille. Huoltoliikenne käyttää rakennuksen eteläsiiven sisäkulmausta lastausalueena. Peruuttaessaan huoltoliikenne on konfliktipisteessä myymälästä poistuvien jalankulkijoiden kanssa, mutta tämän vaikutus voidaan arvioida vähäiseksi, mikäli huoltoajoneuvot operoivat myymälän asiakkaiden kanssa eriaikaisesti. Kaikki piha-alueen lumet voidaan läjittää tontin rajojen sisäpuolelle aiheuttamatta piha-alueella näkemäesteitä.

Asemakaava-alue on hyvin saavutettavissa kävellen, polkupyörällä ja linja-autoliikennettä.

Liikenneturvallisuuden osalta merkittävin kohde on Oulunsuuntien ja Pihtakujan liittymän kehittämistarpeet, mitä tämä asemakaava-alue ei kata. Oulunsuuntiella on nykyisin paljon liikennettä. Pihtakujalta ei voida osoittaa turvallista jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ylityspaikkaa Oulunsuuntien länsipuolen yhdistetylle pyörätielle ja jalkakäytävälle Oulunsuun korkeista ajonopeuksista ja liikennemäärästä johtuen. Näin ollen jalankulku ja pyöräliikenne tulee ohjata ylittämään Oulunsuuntie asemakaavan pohjoispuolella olevan alikulun kautta. Liittymäalueella näkemät Oulunsuun itäpuolen yhdistetylle pyörätielle ja jalkakäytävälle tulee pitää riittävinä, sillä Pihtakujalta poistuva tai Pihtakujalle kääntyvä ajoneuvo on väistämisvelvollinen pyöräilijöihin nähden.

Oulunsuuntien ja Pihtakujan liittymässä ei ole erillistä kääntymiskaistaa, minkä vuoksi Pihtakujalle ei suositella kääntyvien ajoneuvojen merkittävää kasvua. Pihtakujan katualue on hyvin kapea (noin 6,5 m), eikä näin ollen katualuetta voida kehittää nykyisestään ilman katualueen laajennusta. Tämän vuoksi Pihtakujalle ei tulisi osoittaa lisää läpiajoliikennettä Kastellintielle vaan alueen liikenteen tulisi ensisijaisesti käyttää Matosuontien yhteyttä. Tämä asemakaavamuutos alueen ei odoteta lisäävän läpiajoliikennettä Kastellintielle.



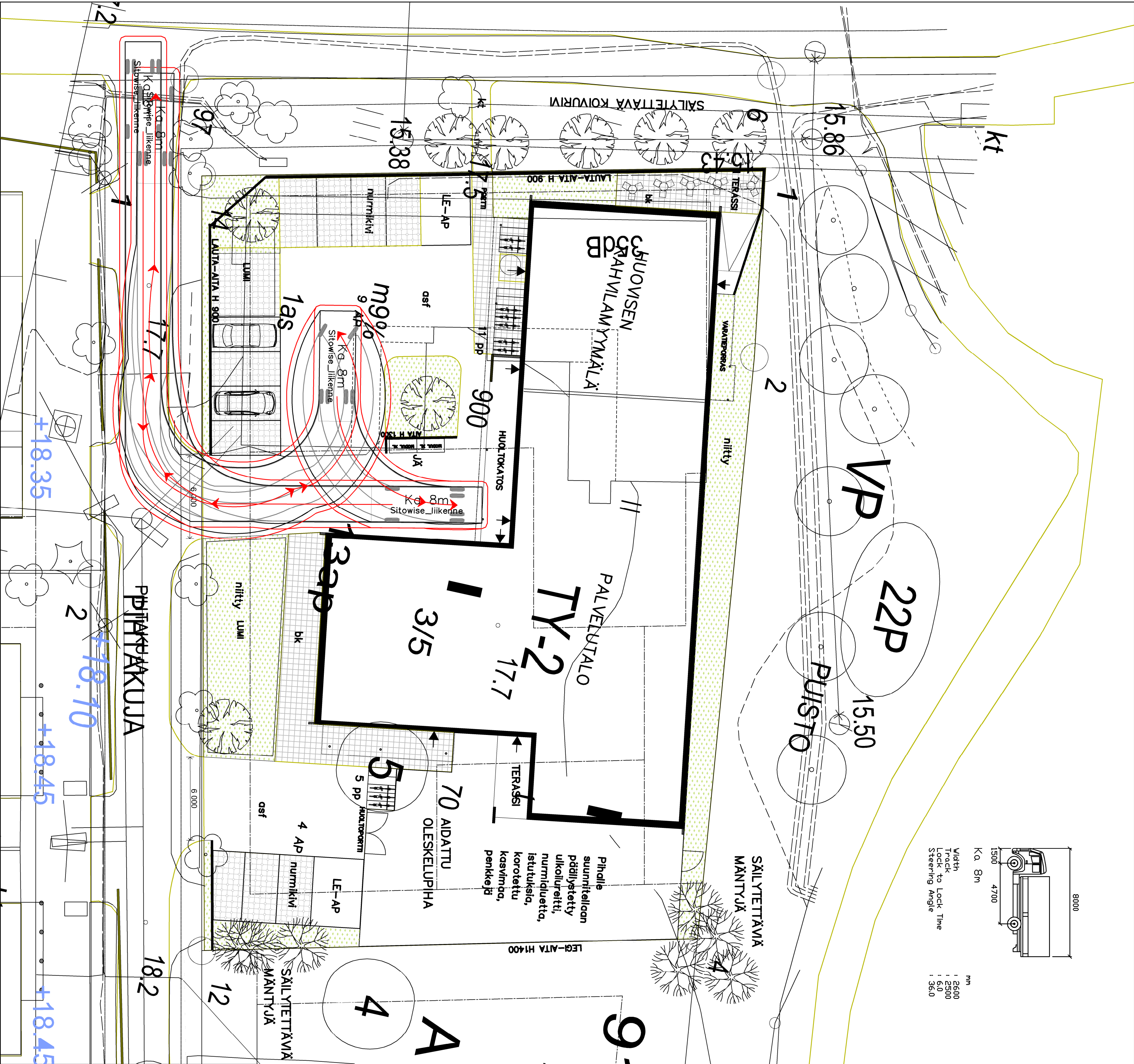
Liitetiedostot

Liikenneselvitys | Pihtakuja 1 asemakaava

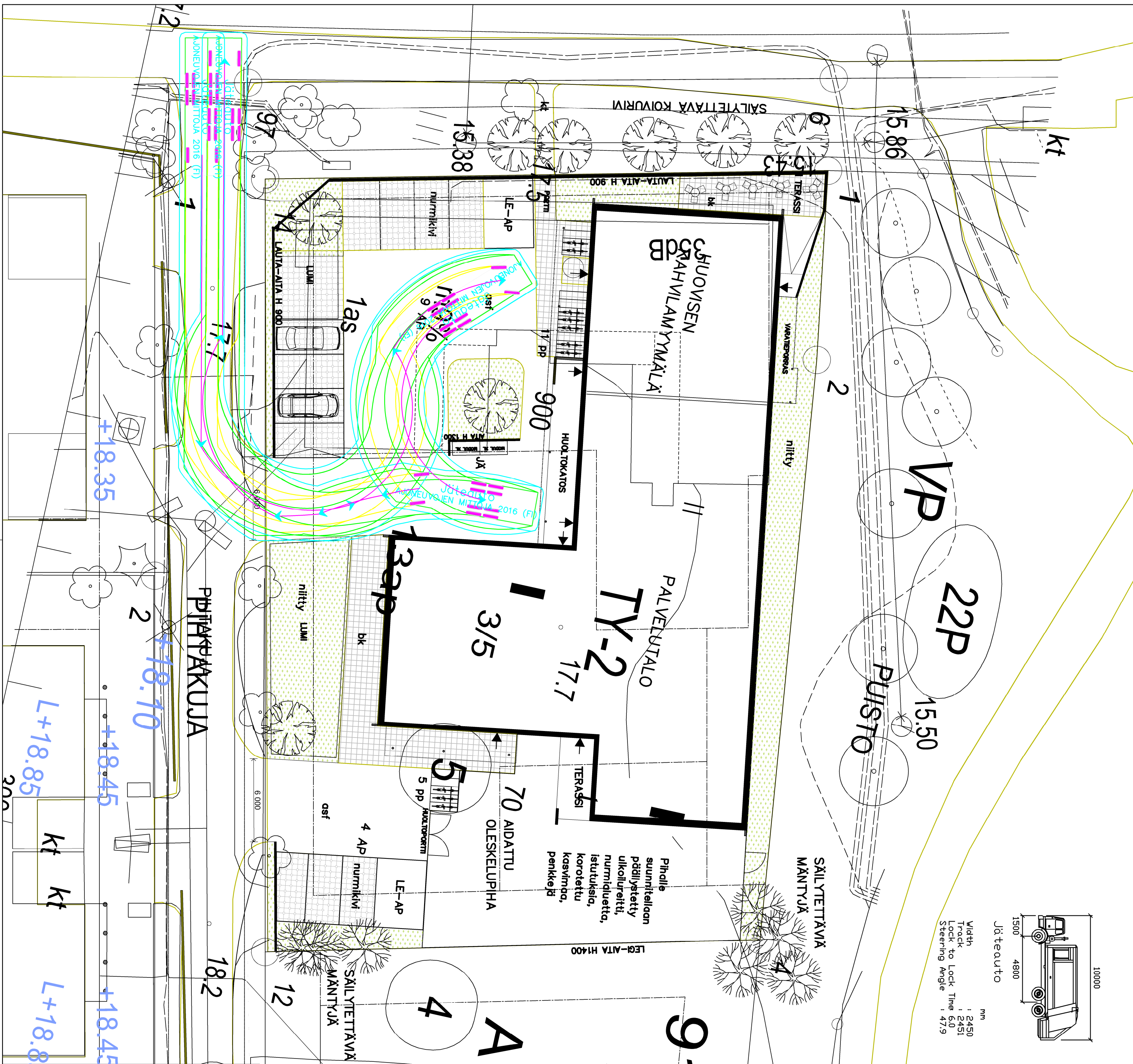


YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT

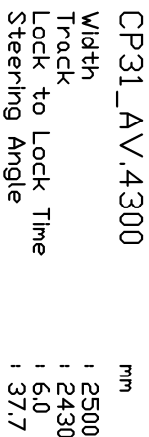
OULU



LUONNOS 5.3.2025			
Hankkeen nimi: Pihakuja 1, liikenneselvitys			
Piirustuksen sisältö Ajouratarkastelu, huolto, suunnitelma vaihtoehto 1		1:200	Koordinaattijärjestelmä
		Korkeusjärjestelmä	
SITOWISE Vaestötie 3 05000 Oulu 020131000 www.sitowise.com			
Suunn.	HVI	Tark.	
Tark.	PSi	Hyv.	
Pvm			



Hankkeen nimi: Pintakuja 1, liikenneselvitys		
LUONNOS 3.3.2025		
Piirustuksen sisältö Ajouratarkastelu, jätehuolto, suunnitelmavaihtoehto 1	Koordinaattijärjestelmä Korkeusjärjestelmä	
SITOWISE Vuorite 3 90000 Oulu 020 727 6000 www.sitowise.com		
Suunn.	HVi	Tark.
Tark.	PSi	Hyv.
Pvm		



LUMITILOJEN MÄÄRITYS TONTEILLE

VERSIO 3.0

9.5.2023

LUE OHJEET ENNEN KÄYTTÖÄ

Tonttien tulee olla omavaraisia lumitilojen suhteen. Lumien pois kuljettaminen on kallista sekä vastoin kaupunkien kestävän kehityksen ja hiilineutraaliuden tavoitteita. Tällä kaavalla voit tarkistaa lumitilojen riittävyyden tontilla. Voit määritellä itse mitoituksen taustalla olevan lumimäärän alla.

Auraajat pukkaavat lumet aurattavien alueiden / käytävien päätyihin oleville viheralueille. Hankalasti työn sujuvuuden kannalta sijaitseviin lumitiloihin ei aurata. Varaa siis lumitilat luontevien aurausreittien päihin näkemät huomioiden (risteysalueella max. lumivallin korkeus on 0,8 m). Isoimmat lumitilat kannattaa varata pysäköintialueiden päihin / välittömään läheisyyteen ja pienemmät lumitilat käytävien päihin / risteyskohtiin. Kulkuväylien varsille työkoneet eivät pysty erikseen kasaamaan lunta ilman riittävää kääntötilaa.

Lumikasojen korkeus tontin sisällä voi olla korkeintaan 3,7 metriä. Kulkureittien päissä (joissa operoidaan pienemmällä kalustolla) max. korkeus voi olla 2,7 metriä. Kiinteistöjen aurauskaluston nostokorkeus on normaalisti 2,7 - 3,7 metriä. Kauhan minimileveys on noin 1,5 m, jolloin alle 8 m² lumitiloja ei kannata tontille koneella kasattaviksi käytännössä sijoittaa. Aurauskaluston ulottovuus kauhalla on max. 2,8 m, minkä vuoksi syvyydeltään yli 4,6 m lumitilat vaativat useamman kasaussuunnan, jos halutaan välttää pohjan päälle ajamiselta. Yli 4,6 m syvät lumitilat **lisäävät riskiä pohjan vaurioitumiselle / asettaa vaatimuksia** lumitilan pohjan kestävyydelle.

Mitoitettava lumen määrä

0,60

<- Oulussa käytetään arvoa 0,6m

Aurattavan alueen pinta-ala yht.

680

<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m²)

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

HUOMIOITAVAA

	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormaus suunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTASE (= lumitilarave - lumikasojen kpasiteetti)
Lumitila 1	7,00	5,00	1,9	35,0	21,4	2 syvyys suunnassa	-	✓ 1,71
Lumitila 2	15,50	4,60	1,8	71,3	48,3	2 syvyys suunnassa	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	4,00	4,00	1,5	16,0	6,3	-	-	
Lumitila 4	5,00	3,60	1,4	18,0	7,3	-	-	
Lumitila 5			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 6			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 7			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 8			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 9			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 10			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 11			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 12			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 13			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 14			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 15			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 16			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 17			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 18			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 19			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 20			0,0	0,0	0,0	-	-	
				140,3	83,3			



Liikenneselvitys

Pihtakuja 1 asemakaavan muutos

17.3.2025



**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**

OULU

Sisällysluettelo

1. Lähtökohdat ja tavoitteet

2. Nykytila-analyysi

2.1 Alueen sijainti ja voimassa olevat kaavat

2.2 Tontin nykytilanne

2.3 Liikenneyhteydet alueella

2.4 Joukkoliikenne

2.5 Jalankulun ja pyöräliikenteen olosuhteet

2.6 Pysäköintinormit

2.7 Liikennemäärät alueella

3. Tavoitetila

3.1 Asemakaava

3.2 Matkatuotosarvio

3.3 Pyöräpysäköinti

3.4 Autopysäköinti

3.5 Jalankulku ja pyöräily

3.6 Autoliikenne

3.7 Huoltoreitit

3.8 Pelastusreitit

3.9 Lumitilat

4. Vaikutusten arviointi

4.1 Asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset

Liitteet:

Liite 1. Ajouratarkastelut, huolto

Liite 2. Ajouratarkastelut, jätehuolto

Liite 3. Ajouratarkastelut, pelastusajoneuvot

Liite 4. Lumitilalaskelma

1. Lähtökohdat ja tavoitteet

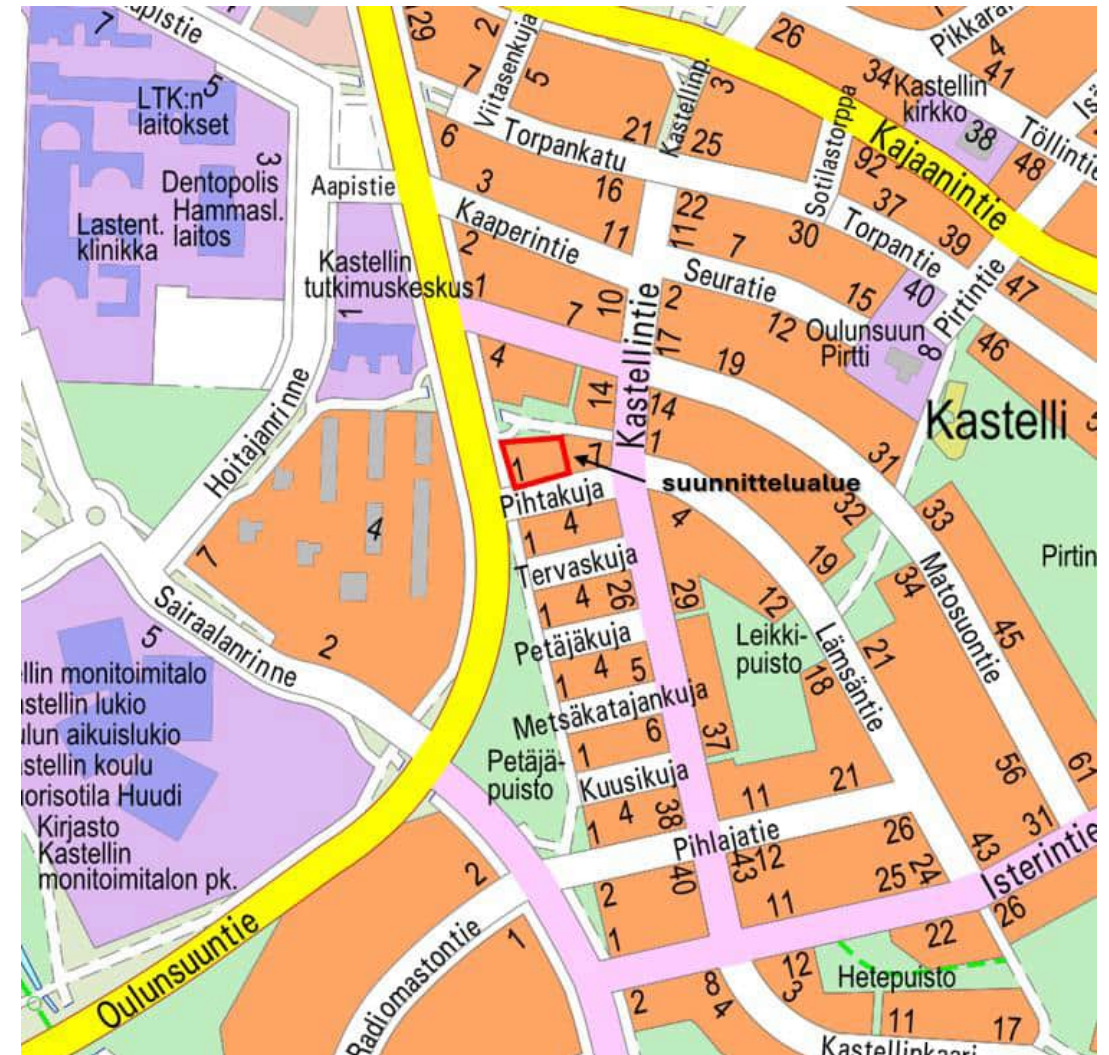
Työn tehtävänä on laatia liikenneselvitys liittyen Pihtakuja 1 asemakaavan muutokseen. Asemakaavamuutos koskee Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosassa sijaitsevan tontin käyttötarkoituksen muuttamista.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korttelin 91 tontin 5 käyttötarkoituksen muuttaminen. Hankkeessa suunnitellaan leipomotoimintaan osoitetun tontin muuttamista ympärivuorokautiseen hoivatoimintaan. Tontille suunnitellaan käyttötarkoitukseltaan laitospalvelujen rakennusta eli hoivakotia, jossa on 36 asuinhuonetta. Lisäksi tiloihin on tavoitteena mahdollistaa leipomotuotteiden vähittäismyymälän ja kahvilan sijoittaminen.

Oulun kaupungin ympäristöohjelman tavoitteiden mukaan kaupungin kehittämisessä priorisoidaan liikennejärjestelyjen osalta aina korkealaatuista kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennemyönteistä kaupunkiympäristöä sekä uusia liikkumispalveluita. Tässä liikenneselvityksessä on huomioitu muut alueen kehittämistä koskevat aiemmin laaditut liikennesuunnitelmat ja –strategiat:

- Oulun liikenneturvallisuuksuunnitelma 2016
- Oulunseudun liikennemallin liikenne-ennuste 2040
- Pysäköintinormit 2018 ja pysäköintinormin soveltamisohje
- Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelma 2030 ja Oulun kaupungin baanaverkkosuunnitelma 2030

Selvityksessä on tarkasteltu suunnittelualueen kytkeytyminen nykyiseen liikennejärjestelmään, arvioitu uuden maankäytön synnyttämä liikenne sekä arvioitu sen aiheuttamat vaikutukset. Työn ovat laatineet Sitowise Oy:lta Paula Siuruainen ja Henna Vikström.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti



2. Nykytila-analyysi

Liikenneselvitys | Pihtakuja 1 asemakaava



YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT

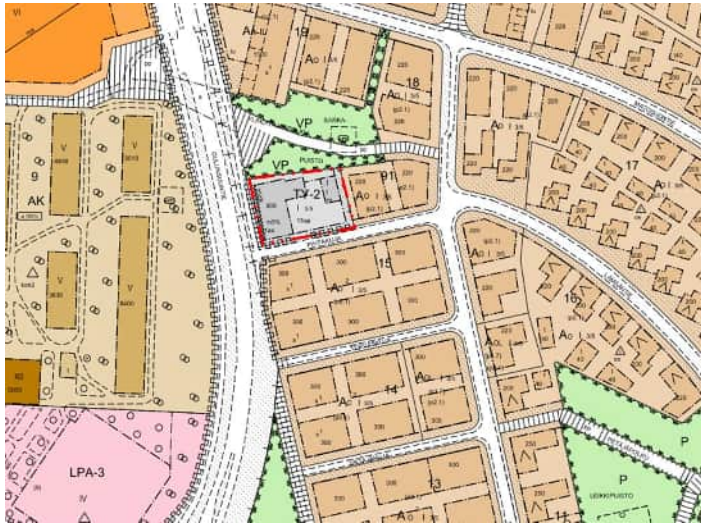
OULU

2.1 Alueen sijainti ja voimassa olevat kaavat

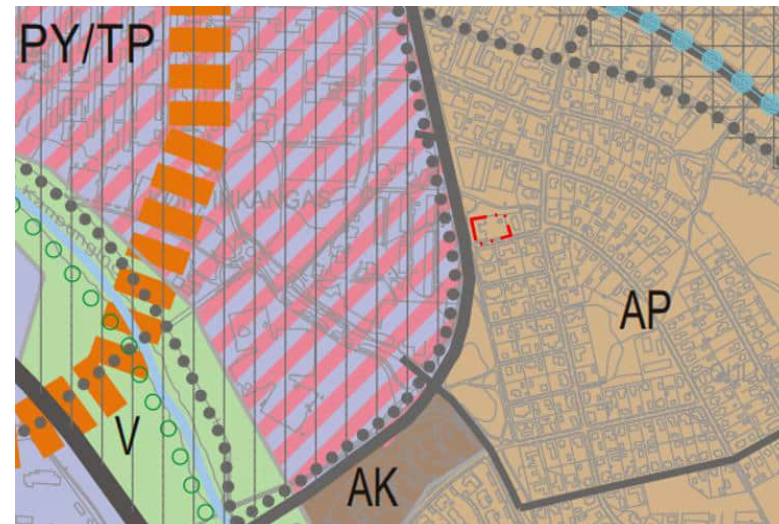
Asemakaava-alue sijaitsee Oulun Oulunsuussa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen (VP). Suunnittelualueen itäpuolella asemakaava rajautuu asuinrakennus tonttiin (AO). Eteläpuolella suunnittelualue rajautuu Pihtakujaan ja länsipuolella Oulunsuuntiehen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolle rajatulle rakennusallalle saadaan rakentaa leipomo (TY-2). Nykyisessä asemakaavassa on osoitettu tonttiliittymälle vain yksi paikka ja muilta osin tonttiliittymäkielto.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä kaupunkikehittämisyöhyke 3 (kaupunkikehä). Suunnittelumääräyksissä on esitetty, että vyöhykkeellä edistetään erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä.



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, tarkastelualueen rajausta punaisella. (Oulun karttapalvelu)



Kuva 3. Ote voimassa olevasta uuden Oulun yleiskaavasta. (Oulun kaupunki)

2.2 Tontin nykytilanne

Nykyisen asemakaavan mukaan alueella sijaitsee 900 k-m² rakennus ja rakennusvaraus 70 k-m² talorakennukselle. Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennettavaksi vähintään 13 autopaikkaa. Asemakaavassa on esitetty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Asemakaava sallii vain yhden ajoneuvoliittymän tontille.

Tontille ei ole rakennettu asemakaavassa näkyvää talorakennusta. Merkittyjä parkkipaikkoja tontilla on noin 20 kpl. Tontilla ei ole nykyisellään pyöräpysäköintiä.

Tontin huoltoliikenne toteutuu rakennuksen itäpuolelta ja kulku on tontin ainoasta tonttiliittymästä.

Rakennuksen sisäänkäynnit sijaitsevat rakennuksen etelänurkassa ja rakennuksen itäpuolella.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueesta (Oulun kaupungin karttapalvelu)

2.3 Liikenneyhteydet alueella (1/2)

Alueelle saavutaan Pihtakujaa käyttäen suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevalta kaupungin omistamalta Kastellintieltä ja länsipuolella sijaitsevalta kaupungin omistamalta Oulunsuuntieltä.

Suunnittelualueen läheisyydessä Oulunsuuntien varressa sijaitsee julkisia palveluja kuten Kastellin monitoimitalo ja Kastellin tutkimuskeskus sekä yhteys Oulun yliopistolliselle sairaalle, Oulun yliopiston lääketieteen toimipisteelle, S-Market Kastellille ja hammashoitola Dentopolikselle. Lähialueella sijaitsee lisäksi muita hyvinvointipalveluita.

Pihtakuja on kaupungin omistama paikallinen asuntokatu. Katu sijaitsee 30 km/h nopeusrajoitusalueella. Ajoinan leveys on noin 4 m.

Oulunsuuntie on seudullinen pääkatu, jonka yhteydessä on molemmin puolin kulkeva yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä. Suunnittelualueen puoleinen yhdistetyn jalankulun ja pyöräilyn väylän leveys 3,5 m ja se on eroteltu ajoradasta reunakivetyksellä. Oulunsuuntien nopeusrajoitus on 50 km/h.

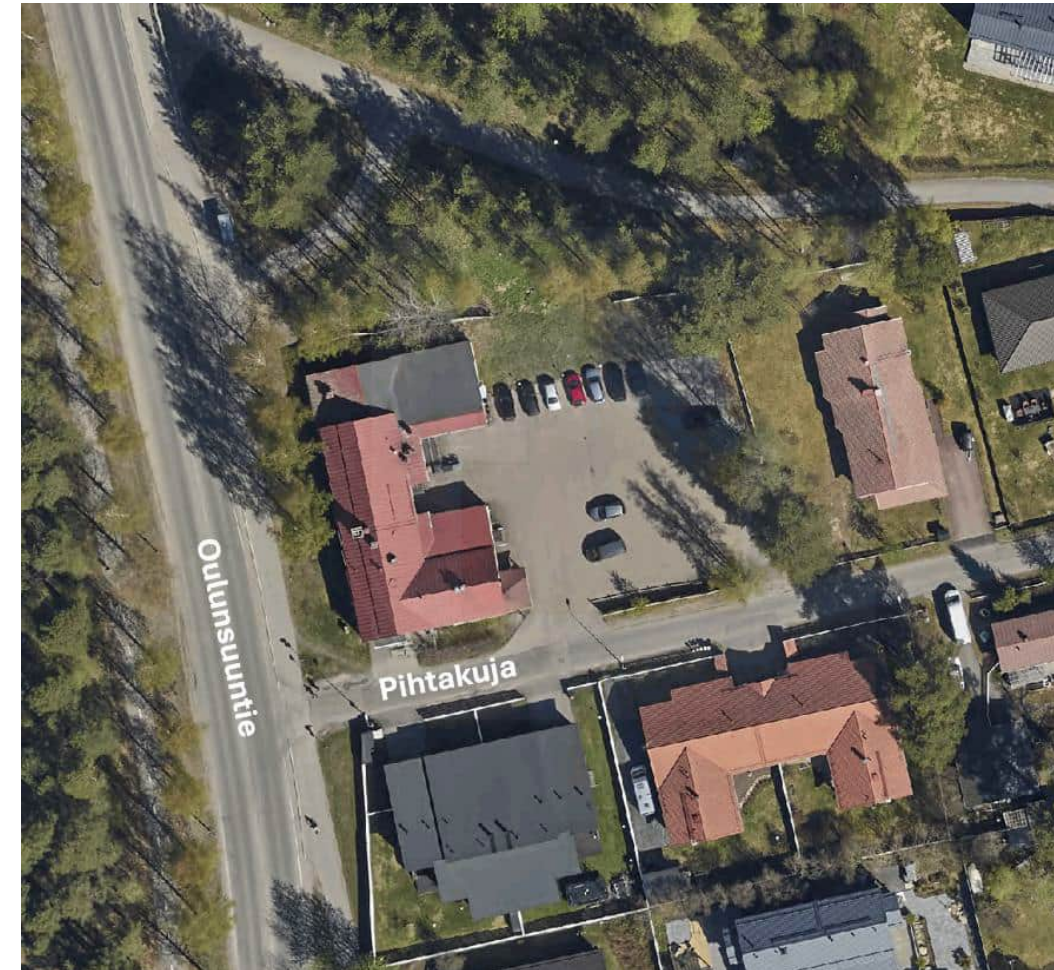
Kastellintie on kaupungin omistama paikallinen kokoojaku. Kastellintie sijaitsee 30 km/h nopeusrajoitusalueella.



Kuva 5. Julkisten palveluiden sijoittuminen suunnittelukohteen läheisyyteen

2.3 Liikenneyhteydet alueella (2/2)

Pihtakujalle on oma liittymä Oulunsuuntieltä. Oulunsuuntie on sijainniltaan ja liikennemääriltään merkittävä väylä, joka yhdistää keskustan länsipuolisen alueen pohjois-eteläsuuntaisesti. Oulunsuuntien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä välillä Sairaalarinne - Matosuontie Oulun seudun liikennemallin mukaan on 8 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pihtakujantien liittymä on kolmihaaraliittymä, joka yhdistyy Oulunsuuntiehen loivassa ulkokaarteessa. Liittymäalueen länsipuolella kulkee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie reunatuella korotettuna ajoradan vierellä. Pihtakuja on väistämisvelvollinen Oulunsuuntiehen ja sen päällyste on hyvin kapea noin 4 metriä. Liittymäalueella ei ole erillistä jalankulun tai pyöräliikenteen ylityspaikkaa. Pihtakujalle vaihtoehtoinen reitti Oulunsuuntieltä on Matosuontie – Kastellintien kautta.



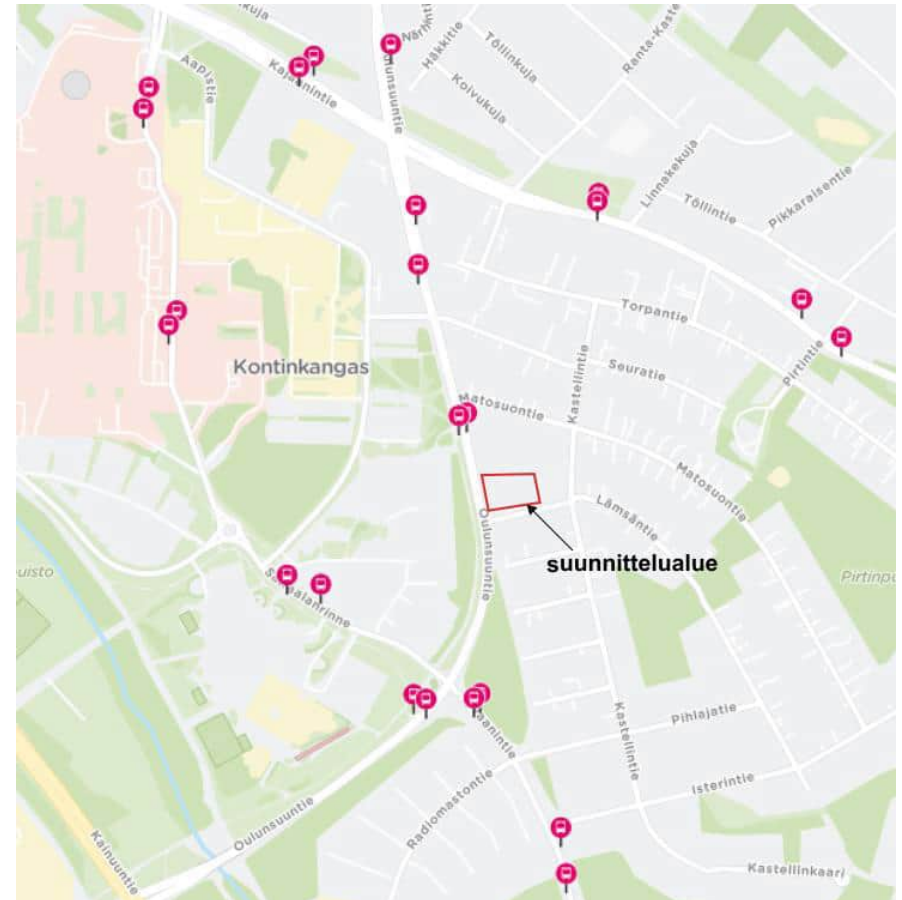
Kuva 6. Oulunsuuntien ja Pihtakujan nykyinen liittymä

2.4 Joukkoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee joukkoliikenteen tavoitteellisen palvelutason luokassa yksi. Lähin alueellinen linja-autoliikenteen linjasto kulkee Oulunsuuntietä. Lähimmälle linja-autopysäkillä on suunnittelualueen eteläreunasta noin 50 m.

Oulunsuuntiella Sarkapuiston kohdalla sijaitsee linja-autopysäkki, joka on käytössä ympäri vuoden. Kesäaikaan liikennöinti kuitenkin harvenee. Sairaalarinteen ja Kajaanintien linja-autopysäkeillä liikennöinti on tiuhempaa.

Oulunsuuntien pysäkeillä talvikaudella 2025 (7.1.-2.3.2025) keskustan suuntaan liikennöivä linja 40 liikennöi arkisin kerran tunnissa ja viikonloppuisin 1-3 kertaa päivässä. Sairaalarinteen pysäkeillä talvikaudella 2025 keskustan suuntaan liikennöivät linjat (2, 2N, 20, 20K, 25 ja 63) liikennöivät arkisin 1-9 kertaa tunnissa ja viikonloppuisin 1-4 kertaa tunnissa. Kajaanintien pysäkeillä liikennöivät linjat (4, 4A, 5, 7, 10, 34, 40, 40+ ja 48) talvikaudella 2025 3-16 kertaa tunnissa ja viikonloppuisin 1-9 kertaa tunnissa. Joukkoliikenne kulkee pysäkeiden kautta arkisin klo 05-00 välillä ja viikonloppuisin klo 06-23 välillä.



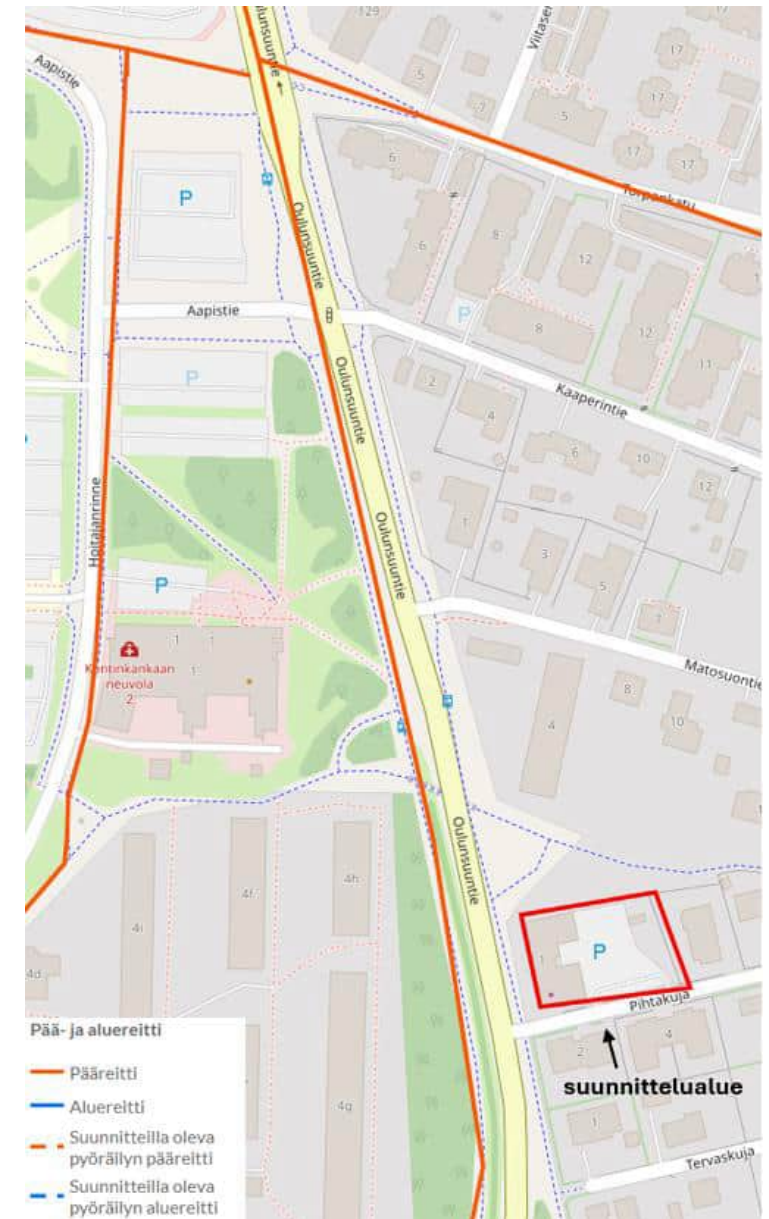
Kuva 7. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat joukkoliikenteen pysäkit

2.5 Jalankulun ja pyöräliikenteen olosuhteet

Oulunsuuntie länsipuolella kulkee noin 3 – 3,5 m leveä pyöräilyn pääreitti, joka on eroteltu ajoradasta viherkaistalla. Oulunsuuntien itäpuolella kulkee noin 3-3,5 leveä yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Suunnittelualueen kohdalla yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä on reunakivellä korotettu. Pihtakujalla eikä Kastellintiellä ole jalankululle eikä pyöräilylle varattua aluetta.

Oulunsuun pyöräliikenteen pääreitin tavoiteväylätyyppi on 4 m yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä ja itäisen puolen väylä ei kuulu tavoiteverkkoon, eikä sille näin ollen ole tavoiteväylätyyppiä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka yhdistää Kontinkankaan hyvinvointialueen Kastellintiehen. Yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä kulkee Oulunsuuntien ali alikulun kautta.



Kuva 8. Pyöräliikenteen tavoiteverkko

2.6 Pysäköintinormit

Oulun kaupunki on asettanut asemakaavoituksessa huomioitavat auto- ja pyöräpaikkavelvoitteet eli pysäköintinormit, joiden mukainen paikkamäärä tulee vähintään toteuttaa tai järjestää muualta suhteessa tontin rakennettavaan kerrosalaan tai asuntojen määrään.

Pyöräpysäköinti

Pysäköintinormin mukaan suunnittelualueella tulee olla pyöräpysäköintipaikkoja **muulle erikoiskaupalle 1 paikka jokaista alkavaa 50 k-m² kohden**. Tehostetussa palveluasunnoissa, vaaditaan osoitettavaksi pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten. Toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % pyöräpaikostapaikoista. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevat telineet oltava runkolukittavia.

Pyörien pysäköintiväli vaikuttaa tilantarpeeseen ja pysäköintipaikan käytettävyyteen. Sopiva pysäköintiväli on telinemallista riippuen 0,6–1,0 m (Pyöräliikenteen suunnitteluohje, Väylävirasto 18/2020).

Henkilöautojen pysäköinti

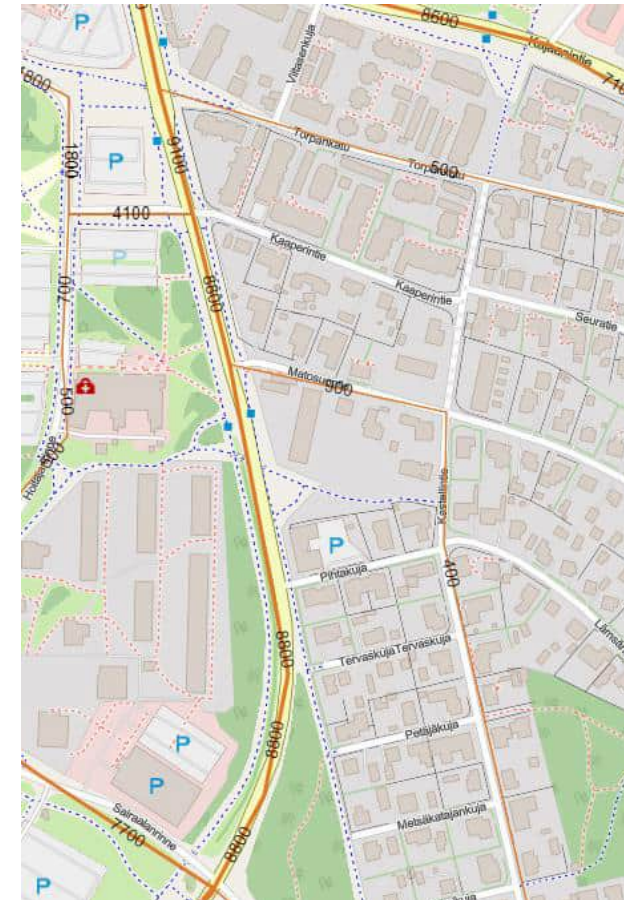
Suunnittelualueella pysäköintinormissa määritetty velvoitepaikkojen määrä on **tehostetun palveluasumisen osalta 1 paikka jokaista alkavaa 300 k-m² kohden ja muuta erikoiskaupan osalta 1 paikka jokaista alkavaa 50 k-m² kohden**. Monikäyttöisillä tonteilla pysäköintipaikkojen määrän tarve lasketaan käyttötarkoitusten osuuksien perusteella kullekin tarkoitetun mitoitusohjeen mukaan. Käyttötarkoituksen muuttuessa sovelletaan uuden käyttötarkoituksen pysäköintinormia siten, että voidaan tapauskohtaisesti sallia enintään 30 % vähemmän autopaikkoja perustelluista toiminnallisista tai kaupunkikuvallisista syistä. Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohden, ja sen jälkeen yksi paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Liikuntaesteisten autopaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

2.7 Liikennemäärät alueella

Oulunsuuntien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä välillä Sairaalarinne - Matosuontie Oulun seudun liikennemallin (2021) mukaan on 8 800 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta noin 3,3 % on raskaita ajoneuvoja. Kastellintien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä Oulun seudun liikennemallin mukaan on 400 ajoneuvoa vuorokaudessa Pihlajatie ja Matosuontien välillä.

Oulun seudun liikennemallin mukaan Oulunsuuntien keskimääräinen jalankulkijoiden määrä on 140 jalankulkijaa/vrk Pihtakujan liittymän läheisyydessä. Oulunsuuntien jalankulkijoiden määrä ei tule Oulun seudun liikennemallin ennustuksen mukaan muuttumaan merkittävästi vuoteen 2040 mennessä. Kastellintien keskimääräinen jalankulkijoiden määrä on 70 jalankulkijaa/vrk Pihtakujan liittymän läheisyydessä.

Oulunsuuntien keskimääräinen pyöräilijöiden määrä on Oulun seudun liikennemallin mukaan 400 pyöräilijää/vrk Pihtakujan liittymän läheisyydessä. Kastellintien keskimääräinen pyöräilijöiden määrä on 100 pyöräilijää/vrk Pihtakujan liittymän läheisyydessä. Kastellintien pyöräilijöiden määrä ei tule Oulun seudun liikennemallin ennusteen mukaan muuttumaan merkittävästi vuoteen 2040 mennessä. Oulunsuuntien pyöräilijöiden määrä tulee Oulun seudun liikennemallin ennusteen mukaan kasvamaan 1200 pyöräilijää/vrk vuoteen 2040 mennessä.



Kuva 9. Oulunsuuntien ja Kastellintien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä Oulun seudun liikennemallin mukaan. (Oulun seudun liikennemalli)



3. Tavoitetila

Liikenneselvitys | Pihtakuja 1 asemakaava



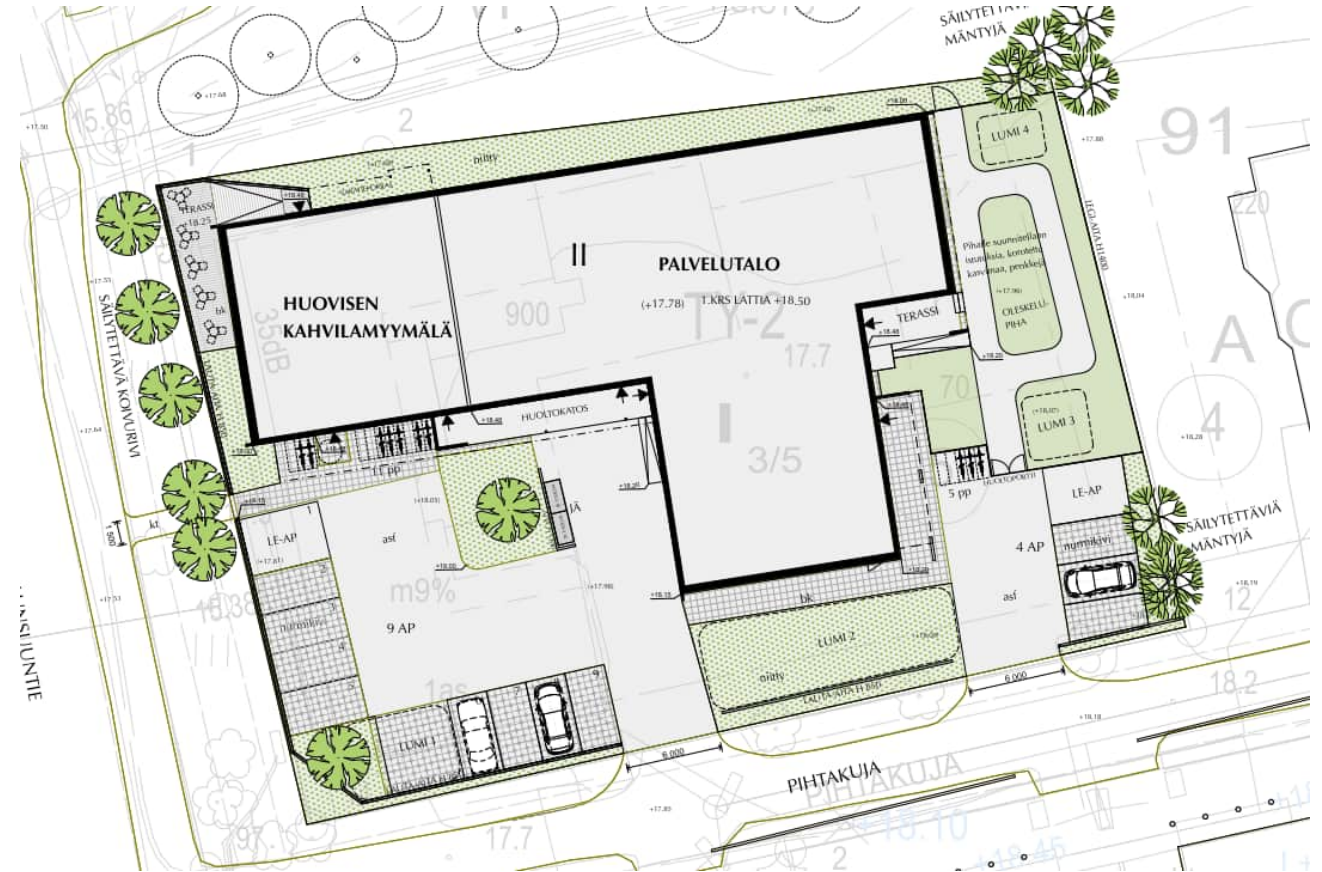
YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT

OULU

3.1 Asemakaava

Suunnittelualueesta on valmistunut asemakaavan viitesuunnitelma, jonka mukaan alueelle muodostuu 1552,5 k-m² rakennusoikeutta. Suunnittelualueen pinta-ala on 2149 m². Tontille ajo esitetään Pihtakujan kautta kahdella tonttiliittymällä.

Nykyisin leipomon myymälärakennukseen on ollut sisäänkäynti myös tontin lounaiskulmauksessa, mutta tässä asemakaavaluonnoksessa se poistuu. Kahvilamyymälässä sisäänkäynnit sijaitsevat kahvilamyymälän pohjoispuolella (terassi) ja eteläpuolella. Palveluasumisen sisäänkäynti tapahtuu rakennuksen eri puolilta. Huollon sisäänkäynnit sijaitsevat sisäpihan puolella rakennusta.



Kuva 10. Asemakaavaviitesuunnitelma, 7.3.2025 Arkadi Arkkitehdit

3.2 Matkatuotosarvio

Kaavamuutosalueen asemakaavaluonnoksessa on annettu seuraavia lähtökohtia toiminnoille, joista alueen liikennetuotos muodostuu:

Toiminnot kerrosalaneliöittäin:

- Tehostettu palveluasuminen 1 365 k-m²
- Leipomotuotteiden myymälä ja kahvila 188 k-m²

Matkatuotoslaskelmien arvot perustuu liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (2008) -oppaassa esitettyihin tunnuslukuihin:

- Vanhainkodin matkatuotosluku kerrosalaneliötä kohti 1,5 – 4,0 kävijää/100 k-m², valittu suunnittelukohteeseen 2 kävijää /100 k-m².
- Leipomotuotteiden myymälän ja kahvilan matkatuotosluvuksi arvioitu kerrosalaneliötä kohti 40 matkaa/100 k-m².
- Henkilöauton keskimääräinen henkilöluku on matkoilla 1,56 henkilöä/auto
- Palveluasumiseen tehtävät vierailumatkat keskimääräisesti 1,22
- Suunnittelualue kuuluu joukkoliikenteen vyöhykkeeseen, jonka kulkutapaosuudet on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Liikennetuotos vuorokaudessa tulevasta maankäytöstä.

Matkatuotokset	Jalan	Polkupyörä	Henkilöauto	Joukkoliikenne
Kulkutapaosuus	26 %	10 %	53 %	7 %
Liikennetuotos (huomio henkilöauton keskikuormituksen ja vierailumatkat)				
Tehostettu palveluasuminen	11	4	23	3
Leipomotuotteiden myymälä ja kahvila	13	5	26	3
Yhteensä	23	9	47	6

3.3 Pyöräpysäköinti

Taulukossa 2 on esitetty velvoitepaikkalaskelma, jonka mukaan tontille tulee sijoittaa yhteensä 12 pyöräpaikkaa. Pyöräpaikoista vähintään viisi tulee olla katettuja.

Tehostetun palveluasumisen osalta tulee pyöräpysäköintiä suunnitella vain riittäväksi työntekijöitä ja vierailijoita varten.

Leipomotuotteiden myymälä ja kahvion (muu erikoiskauppa) osalta pyöräpaikkoja tulee olla 1 ap/50 kem². Toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30% paikoista.

Asemapiirustuksessa ulkona oleviin pyöräpaikkoihin on esitetty 16 pyöräpaikkaa joista 11 pyöräpaikkaa on katoksellista.

Taulukko 2. Velvoitepyöräpaikkalaskelmat

Pyörrien velvoitepaikat	Kerrosala	Paikkamäärä	Kattamattomat	Katetut
Tehostettu palveluasuminen (riittävä pyöräpaikkamäärä työntekijöitä ja vierailijoita varten)	1 365 kem ²	8 pyöräpaikka	8 x 0,7 = 5,6 5 pyöräpaikka	8 x 0,3 = 2,4 3 pyöräpaikka
Leipomotuotteiden myymälä ja kahvio (muu erikoiskauppa) 1 ap/50 kem ²	188 kem ²	175 kem ² / 50 kem ² = 3,5 4 pyöräpaikkaa	4 x 0,7 = 2,8 2 pyöräpaikka	4 x 0,3 = 1,2 2 pyöräpaikka
Yhteensä		12 pyöräpaikka	7 pyöräpaikka	5 pyöräpaikka

3.4 Autopysäköinti

Taulukossa 3 on esitetty velvoitepaikkalaskelmat, jonka mukaan kiinteistölle tule sijoittaa vähintään 9 autopaikkaa sekä kaksi liikuntaesteisten paikkaa.

Velvoitepaikkalaskelmissa on huomioitu että, autopysäköinnin osalta tulee varata velvoitepaikkamäärän lisäksi toiminnoille 2 liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa 50 autopaikkaa kohti.

Asemapiirustuksessa on esitetty yhteensä 11 autopaikkaa ja kaksi LE-paikkaa.

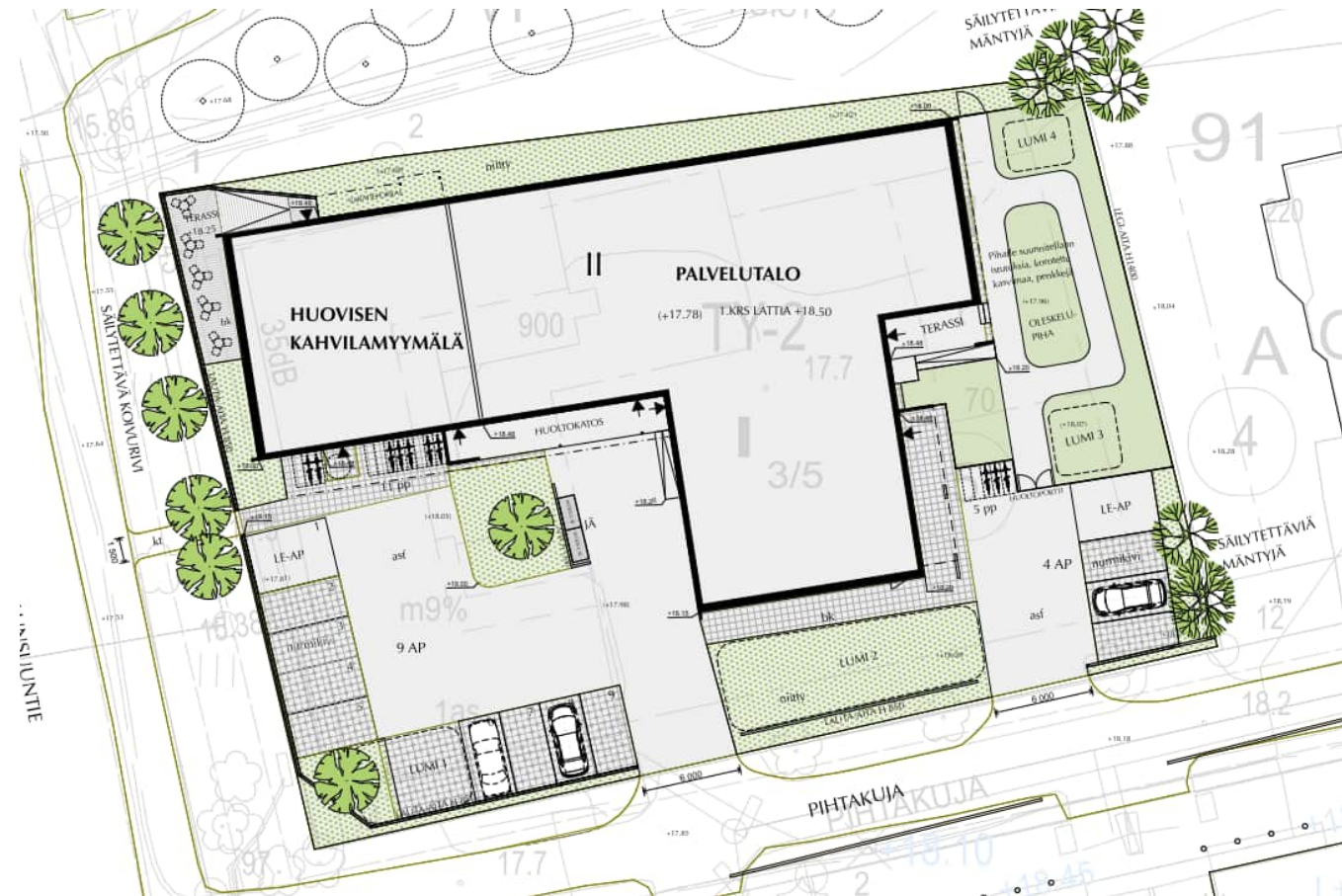
Taulukko 3. Velvoiteautopaikkalaskelmat

Henkilöautojen velvoitepaikat	Kerrosala	Paikkamäärä
Tehostettu palveluasuminen 1 ap/300 kem ²	1 365 kem ²	$1\,365 \text{ kem}^2 / 300 \text{ kem}^2 = 4,55$ 5 autopaikka
Leipomotuotteiden myymälä ja kahvio (muu erikoiskauppa) 1 ap/50 kem ²	188 kem ²	$188 \text{ kem}^2 / 50 \text{ kem}^2 = 3,76$ 4 autopaikkaa
LE-paikat 2 ap / ensimmäistä 50 ap kohti		2 LE-paikka
Yhteensä		11 autopaikkaa, joista 2 LE-paikkaa

3.5 Jalankulku ja pyöräily

Pihtakujalla jalankulku tapahtuu ajoradalla. Tontilla kulkumuodot sekoittuvat. Tontille on kulku jalan Oulunsuuntien yhdistetyltä pyörätieltä ja jalkakäytävältä.

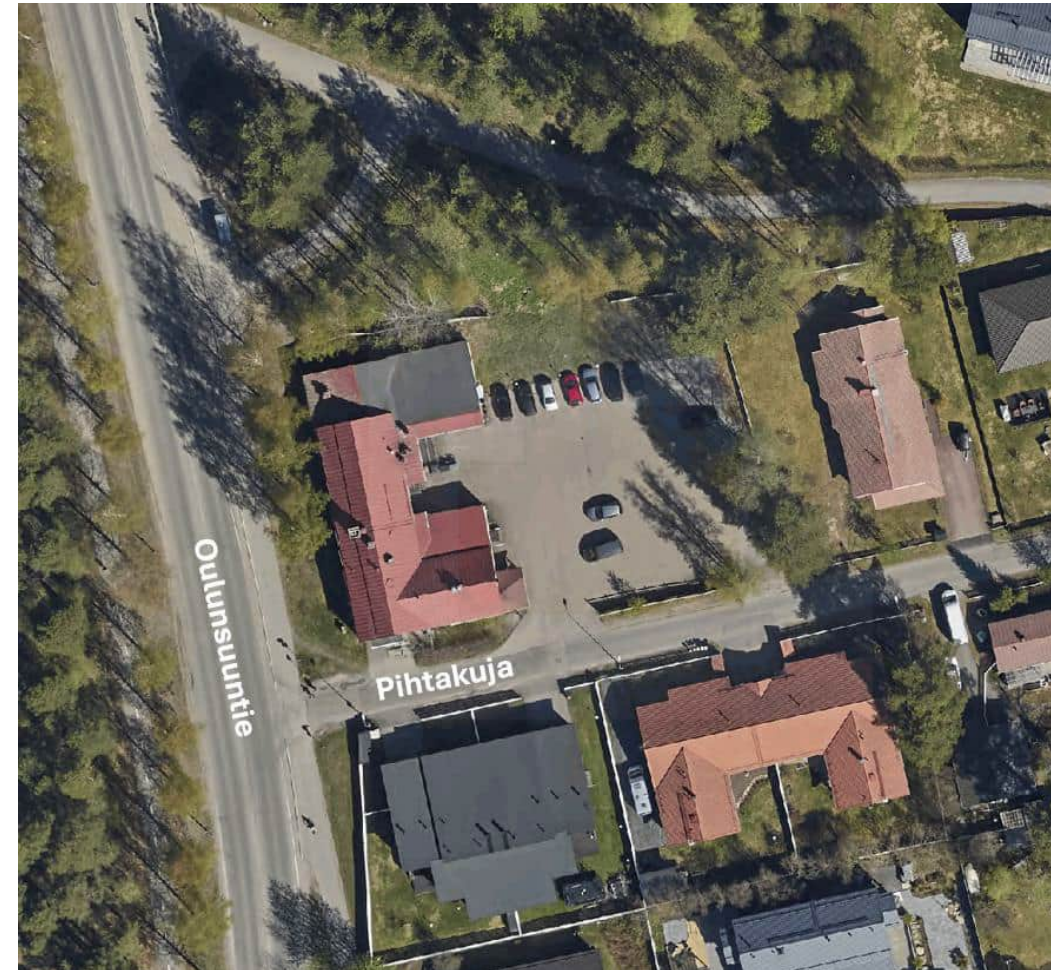
Katetut pyöräpaikat on sijoitettu palvelutalon aidatun oleskelupihan tuntumaan. Loput pyöräpaikat sijaitsevat kahvilamyymälän eteläisen sisäänkäynnin molemmin puolin.



Kuva 11. Asemakaavanviiteseunnitelma, , 7.3.2025 Arkadi Arkkitehdit

3.6 Autoliikenne

Asemakaavamuutos lisää Pihtakujalla liikennemäärää matkatuotosarvion mukaan noin 50 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaavamuutos sijaitsee Oulunsuuntien liittymän välittömässä läheisyydessä, niin voidaan olettaa, että pääosin kaikki moottoriajoneuvoliikenteestä suuntautuu Oulunsuuntielle eikä näin ollen kuormita Pihtakujan tai Kastellintien liikennettä.

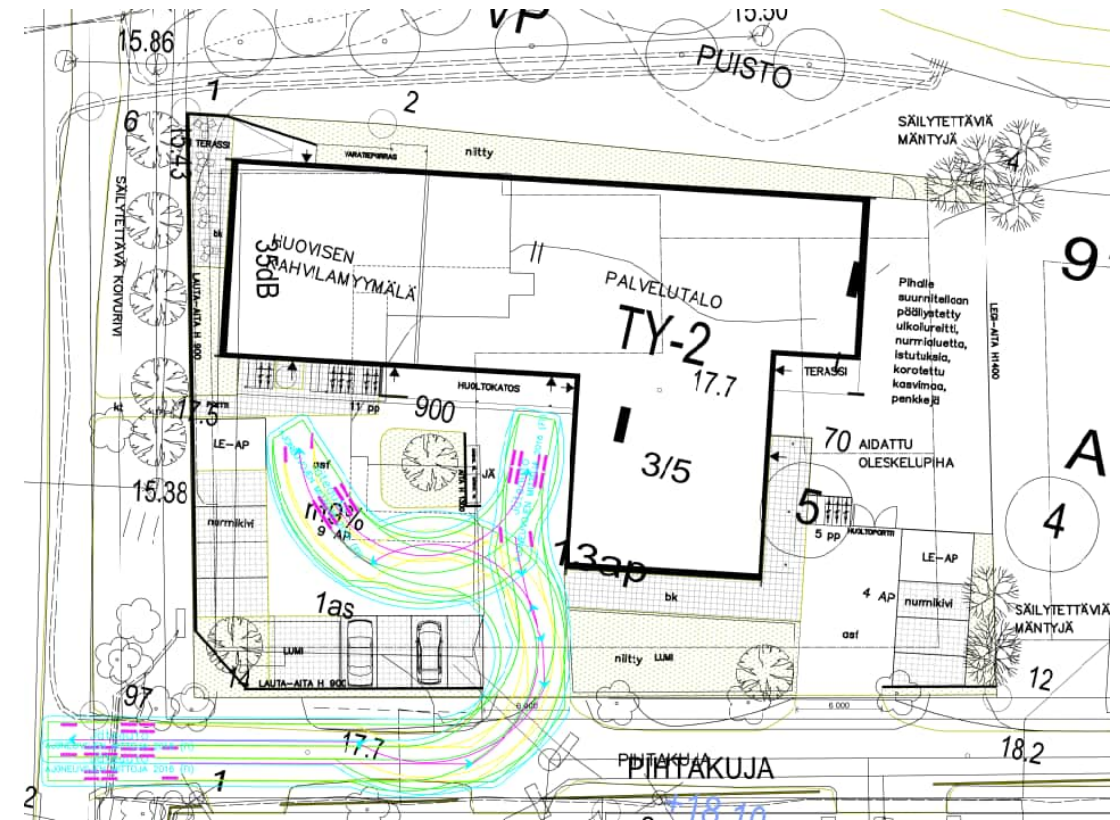
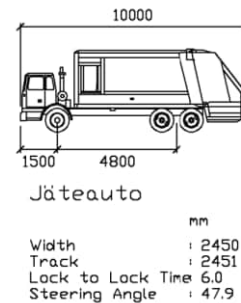


Kuva 12. Oulunsuuntien ja Pihtakujan nykyinen liittymä

3.7 Huoltoreitit

Kuvassa 13 on esitetty jäteauton ajourat tontille.

Jätepiste on sijoitettu huoltokatoksen etupuolelle. Jäteauton mahtuu operoimaan piha-alueella. Ajourat on mallinnettu niin, että ajoneuvo ajaa jäteasioille Oulunsuuntientieltä Pihtakujalle ja kääntyy tontin ensimmäisestä sisääntuloliittymästä tontille. Ajoneuvo kääntyy vasemmalle parkkipaikkojen jälkeen ja kaartaa pihan luonteisnurkkaan. Luonteisnurkasta ajoneuvo jatkaa kaartaen peruuttamalla huoltokatosta kohti jäteastioiden vierelle. Poistuessaan ajoneuvo ajaa eteenpäin ja kääntyy pihasta poistuessaan oikealle kohti Oulunsuuntietä. Tonttiliittymien kaarien muotoilussa tulee huomioida huoltoajoneuvon tarvitsema tila. Koska Pihtakuja on kapea, tarvitsee ajoneuvo kääntyäkseen enemmän tilaa liittymäalueella.

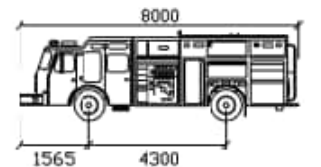


Kuva 13. Jäteautojen ajourat

3.8 Pelastusreitit

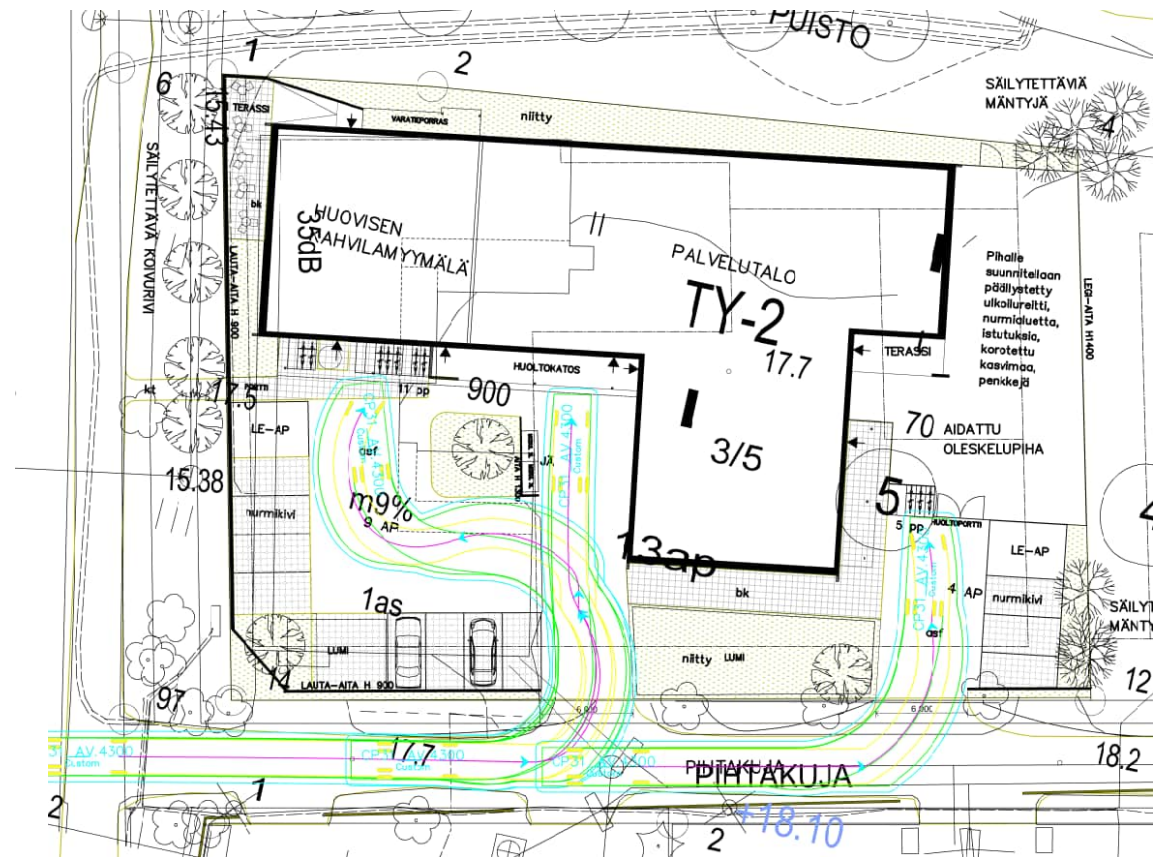
Kuvassa 14 on esitetty pelastusajoneuvon ajourat tontille. Pelastusajoneuvo mahtuu ajamaan tontille.

Ajourat on pelastusajoneuville mallinnettu niin, että ajoneuvo ajaa rakennuksen viereen taikka etupuolelle kohteesta riippuen. Poistuessaan ajoneuvo peruuttaa Pihtakujalle. Poistuessaan ajoneuvon pitää Pihtakujan kapeuden vuoksi peruutella liittymäalueella suoristuakseen.



CP31_AV.4300

Width	2500
Track	2430
Lock to Lock Time	6.0
Steering Angle	37.7



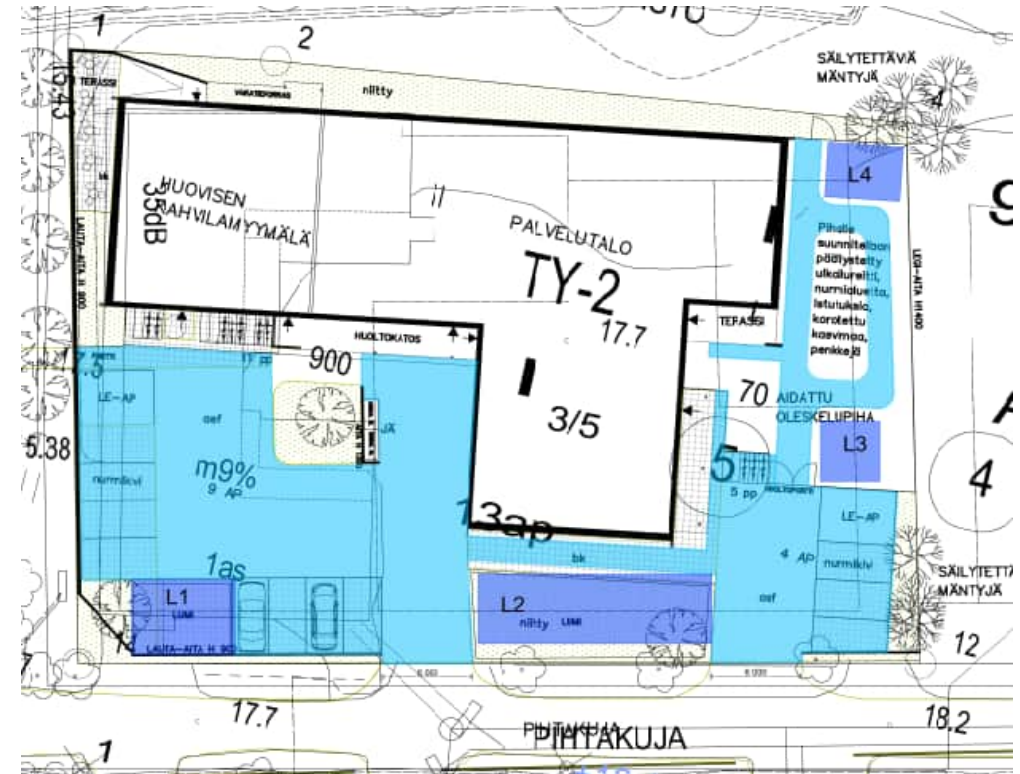
Kuva 14. Pelastusajoneuvojen ajourat

3.9 Lumitilat (1/2)

Tontin lumitilar tarpeet on tutkittu Oulun kaupungin lumitilalaskurilla. Peruseriaate lumitilojen riittävyden varmistamisessa on se, ettei talven aikana tarvitse kertaakaan kuljettaa auraslunua lumenkaatopaikalle. Oulun kaupungin ympäristöohjelman mukaisena tavoitteena on vähentää liikenteestä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä.

Kuvassa 15 on esitetty tontille sijoitettavat lumitilat ja aurattava alue. Tontilla aurattavaa aluetta on 680 m². Lumet saadaan jäljitettyä neljälle lumitilalle varatuille viheralueille.

Lumenlajitusalue 1 ja 2 sijaitsevat luontevasti aurattavaan alueeseen nähden siten, että lumenlajittaminen onnistuu koneellisesti. Lumenlajitusalue 3 ja 4 sijaitsee aidatulla piha-alueella, jossa lumienlajittaminen ei onnistu koneellisesti.



Kuva 15. Tontin lumitilatarkastelu

3.9 Lumitilat (2/2)

Taulukossa 4 on esitelty tontin lumitilalaskelmat.

Mitoitettavan lumen määrä 0,60m.
Aurattavan alueen pinta-ala yhteensä 680 m².

Taulukko 4. Lumitilalaskelma

	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormaussuunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSASTE
Lumitila 1	7,0	5,0	1,9	35,0	21,4	2 syvyysuunnassa	-	1,71
Lumitila 2	15,5	4,6	1,8	71,3	48,3	2 syvyysuunnassa	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	4,0	4,0	1,5	16,0	6,3			
Lumitila 4	5,0	3,6	1,4	18,0	7,3			
				140,3	83,3			



4. Vaikutusten arviointi

Liikenneselvitys | Pihtakuja 1 asemakaava



YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT

OULU

4.1 Asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset

Pihtakujan asemakaavamuutos ei vaikuta merkittävästi alueen liikennemäärään. Asemakaavamuutosalueella sijaitsee tällä hetkellä leipomo ja sen tuotteiden myymälä. Asemakaavamuutoksen myötä leipomon toiminta lakkaa ja paikalle jää leipomotuotteiden vähittäismyyntiä ja kahvila. Liikennetuotoksen muutos koostuu pääosin palveluasumisesta. Palveluasumisella ei oleteta olevan merkittävää liikennevaikutusta.

Asemakaavamuutoksen tonttiliittymät toteutetaan nykyisten liittymien paikalle, joista itäisempi tonttiliittymä ei ole ollut käytössä.

Tontille on osoitettu riittävät veloittepaikat niin henkilöautoille kuin polkupyörille. Huoltoliikenne käyttää rakennuksen eteläsiiven sisäkulmausta lastausalueena. Peruuttaessaan huoltoliikenne on konfliktipisteessä myymälästä poistuvien jalankulkijoiden kanssa, mutta tämän vaikutus voidaan arvioida vähäiseksi, mikäli huoltoajoneuvot operoivat myymälän asiakkaiden kanssa eriaikaisesti. Kaikki piha-alueen lumet voidaan läjittää tontin rajojen sisäpuolelle aiheuttamatta piha-alueella näkemäesteitä.

Asemakaava-alue on hyvin saavutettavissa kävellen, polkupyörällä ja linja-autoliikennettä.

Liikenneturvallisuuden osalta merkittävin kohde on Oulunsuuntien ja Pihtakujan liittymän kehittämistarpeet, mitä tämä asemakaava-alue ei kata. Oulunsuuntiella on nykyisin paljon liikennettä. Pihtakujalta ei voida osoittaa turvallista jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ylityspaikkaa Oulunsuuntien länsipuolen yhdistetylle pyörätielle ja jalkakäytävälle Oulunsuun korkeista ajonopeuksista ja liikennemäärästä johtuen. Näin ollen jalankulku ja pyöräliikenne tulee ohjata ylittämään Oulunsuuntie asemakaavan pohjoispuolella olevan alikulun kautta. Liittymäalueella näkemät Oulunsuun itäpuolen yhdistetylle pyörätielle ja jalkakäytävälle tulee pitää riittävinä, sillä Pihtakujalta poistuva tai Pihtakujalle kääntyvä ajoneuvo on väistämisvelvollinen pyöräilijöihin nähden.

Oulunsuuntien ja Pihtakujan liittymässä ei ole erillistä kääntymiskaistaa, minkä vuoksi Pihtakujalle ei suositella kääntyvien ajoneuvojen merkittävää kasvua. Pihtakujan katualue on hyvin kapea (noin 6,5 m), eikä näin ollen katualuetta voida kehittää nykyisestään ilman katualueen laajennusta. Tämän vuoksi Pihtakujalle ei tulisi osoittaa lisää läpiajoliikennettä Kastellintielle vaan alueen liikenteen tulisi ensisijaisesti käyttää Matosuontien yhteyttä. Tämä asemakaavamuutos alueen ei odoteta lisäävän läpiajoliikennettä Kastellintielle.



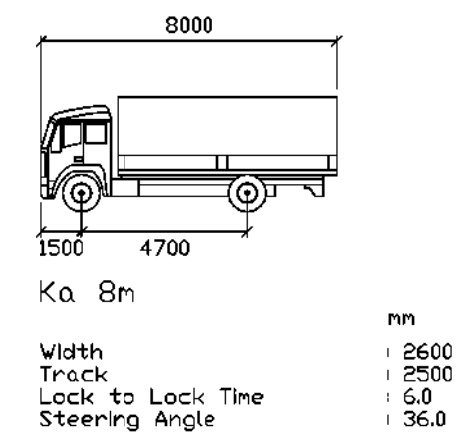
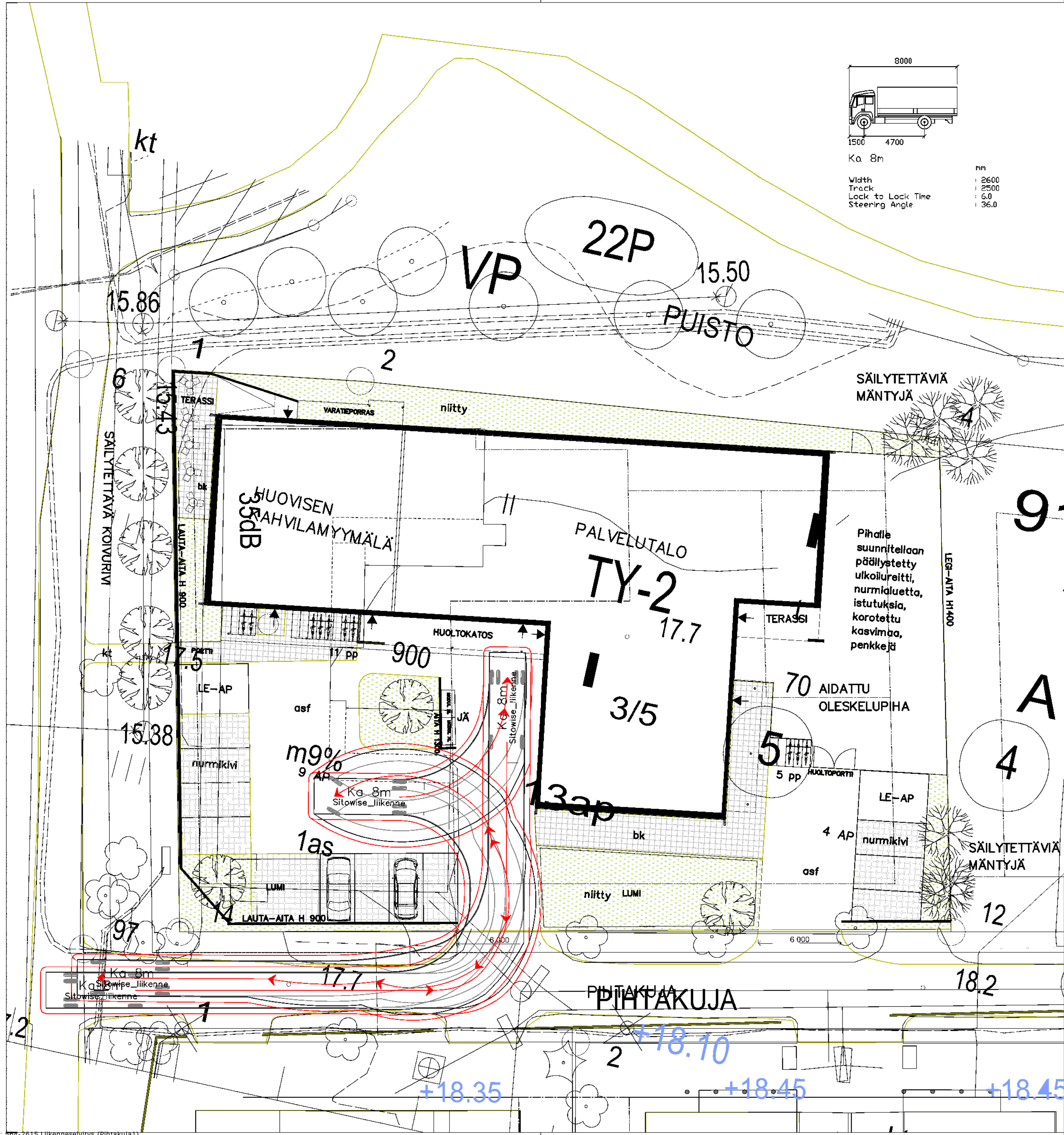
Liitetiedostot

Liikenneselvitys | Pihtakuja 1 asemakaava



YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT

OULU



LUONNOS 5.3.2025

Hankkeen nimi Pihtakuja 1, liikenneselvitys		
Piirustuksen sisältö Ajouratarkastelu, huolto, suunnitelmavaihtoehto 1	1:200	Koordinaattijärjestelmä Korkeusjärjestelmä
SITOWISE Version 3 020 747 6000 www.sitowise.com		
Suunn.	HVi	Tark.
Tark.	PSi	Hyv.
Pvm		

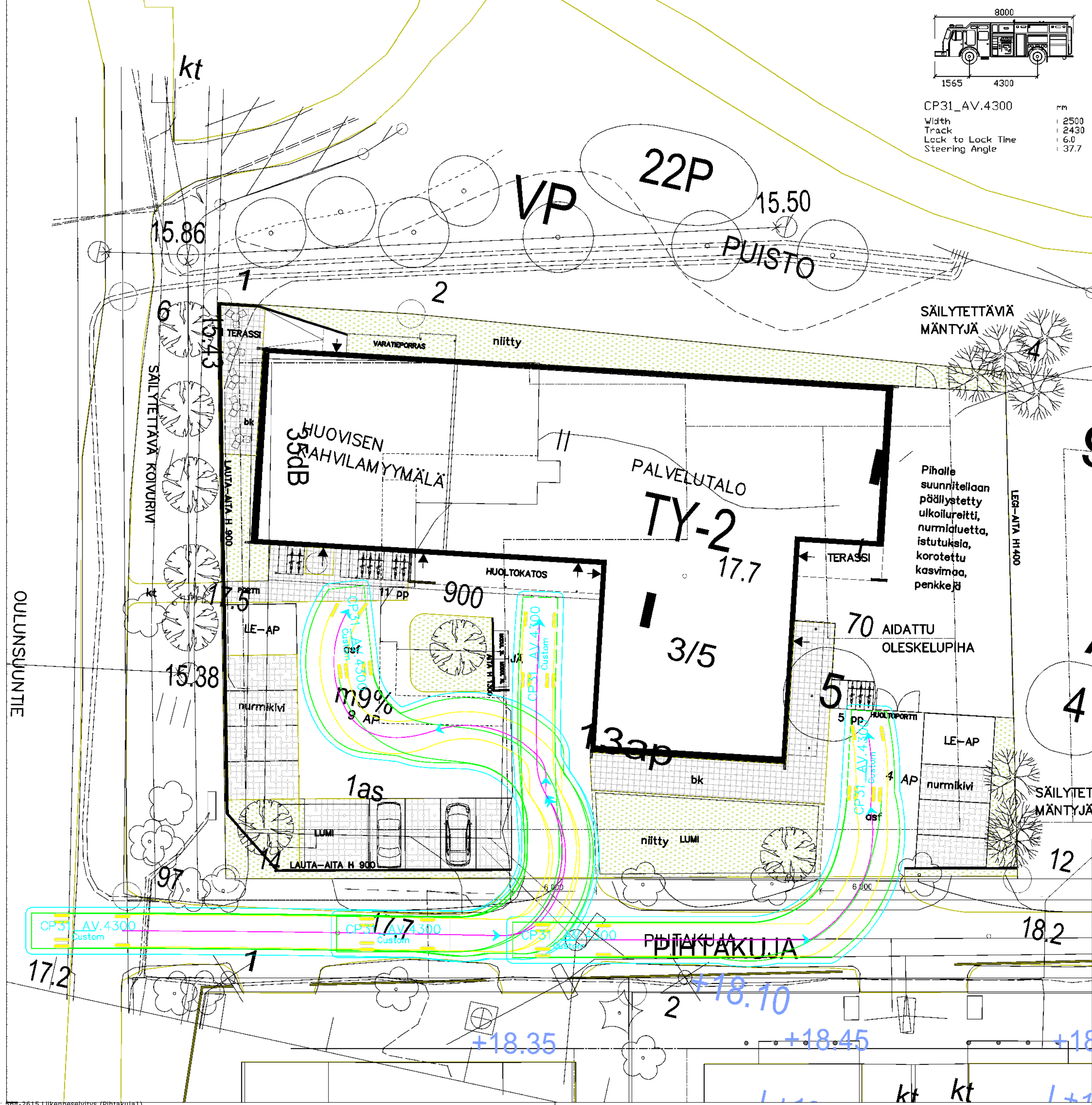


Piirustuksen sisältö	
Ajouratarkastelu, jätahuolto,	1:200
suunnitelmavaihtoehto 1	

0	Koordinaattijärjestelmä
	Korkeusjärjestelmä

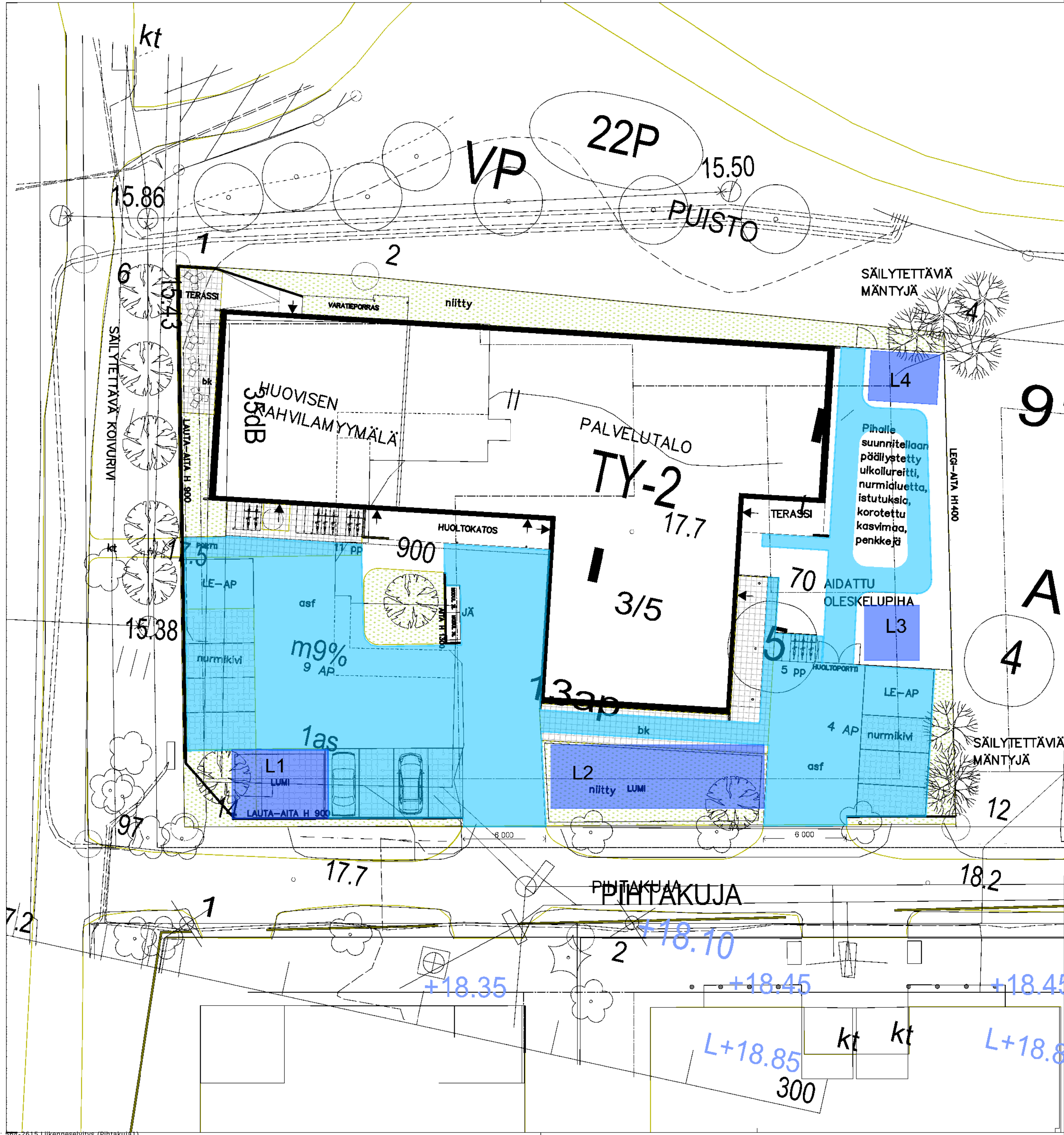
SITOWISE Volunte 3
90400 Oulu
020 747 6000
www.sitowise.com

Suunn.	HVi	Tark.
Tark.	PSi	Hyv.
Pvm		



LUONNOS 3.3.2025

Hankkeen nimi Pihtakuja 1, liikenneselvitys		
Piirustuksen sisältö Ajouratarkastelu, pelastusajo, 1:200 suunnitelmavaihtoehto 1		Koordinaattijärjestelmä
		Korkeusjärjestelmä
SITOWISE Vo. d nte 3 50400 Oulu 020 747 6000 www.sitowise.com		
Suunn.	HVi	Tark.
Tark.	PSi	Hyv.
Pvm		



LUONNOS 5.3.2025

Hankkeen nimi Pihtakuja 1, liikenneselvitys		
Piirustuksen sisältö Lumitilatarkastelu, suunnitelmavaihtoehto 1	1:200	Koordinaattijärjestelmä Korkeusjärjestelmä
SITOWISE Vo. d nte 3 50400 Oulu 020 747 6000 www.sitowise.com		
Suunn.	HVi	Tark.
Tark.	PSi	Hyv.
Pvm		

LUMITILOJEN MÄÄRITYS TONTEILLE

VERSIO 3.0

9.5.2023

LUE OHJEET ENNEN KÄYTTÖÄ

Tonttien tulee olla omavaraisia lumitilojen suhteen. Lumien pois kuljettaminen on kallista sekä vastoin kaupunkien kestävän kehityksen ja hiilineutraaliuden tavoitteita. Tällä kaavalla voit tarkistaa lumitilojen riittävyyden tontilla. Voit määritellä itse mitoituksen taustalla olevan lumimäärän alla.

Auraajat pukkaavat lumet aurattavien alueiden / käytävien päätyihin oleville viheralueille. Hankalasti työn sujuvuuden kannalta sijaitseviin lumitiloihin ei aurata. Varaa siis lumitilat luontevien aurausreittien päihin näkemät huomioiden (risteysalueella max. lumivallin korkeus on 0,8 m). Isoimmat lumitilat kannattaa varata pysäköintialueiden päihin / välittömään läheisyyteen ja pienemmät lumitilat käytävien päihin / risteyskohtiin. Kulkuväylien varsille työkonet eivät pysty erikseen kasaamaan lunta ilman riittävää kääntötilaa.

Lumikasojen korkeus tontin sisällä voi olla korkeintaan 3,7 metriä. Kulkureittien päissä (joissa operoidaan pienemmällä kalustolla) max. korkeus voi olla 2,7 metriä. Kiinteistöjen aurauskaluston nostokorkeus on normaalisti 2,7 - 3,7 metriä. Kauhan minimileveys on noin 1,5 m, jolloin alle 8 m² lumitiloja ei kannata tontille koneella kasattaviksi käytännössä sijoittaa. Aurauskaluston ulottovuus kauhalla on max. 2,8 m, minkä vuoksi syvyydeltään yli 4,6 m lumitilat vaativat useamman kasaussuunnan, jos halutaan välttää pohjan päälle ajamiselta. Yli 4,6 m syvät lumitilat **lisäävät riskiä pohjan vaurioitumiselle / asettaa vaatimuksia** lumitilan pohjan kestävyydelle.

Mitoitettava lumen määrä

0,60

<- Oulussa käytetään arvoa 0,6m

Aurattavan alueen pinta-ala yht.

680

<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m²)

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

HUOMIOITAVAA

	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormaus suunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTASE (= lumitilarave - lumikasojen kpasiteetti)
Lumitila 1	7,00	5,00	1,9	35,0	21,4	2 syvyys suunnassa	-	✓ 1,71
Lumitila 2	15,50	4,60	1,8	71,3	48,3	2 syvyys suunnassa	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	4,00	4,00	1,5	16,0	6,3	-	-	
Lumitila 4	5,00	3,60	1,4	18,0	7,3	-	-	
Lumitila 5			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 6			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 7			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 8			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 9			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 10			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 11			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 12			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 13			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 14			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 15			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 16			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 17			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 18			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 19			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 20			0,0	0,0	0,0	-	-	
				140,3	83,3			

Pasi Myyryläinen, Liisa Kilpilehto

18.3.2025

Pihtakuja 1, Oulu

Asiakas: Pirjo ja Timo Kyllinen Oy

Yhteyshenkilö: Petri Ilmarinen (Arkadi Arkkitehdit Oy)

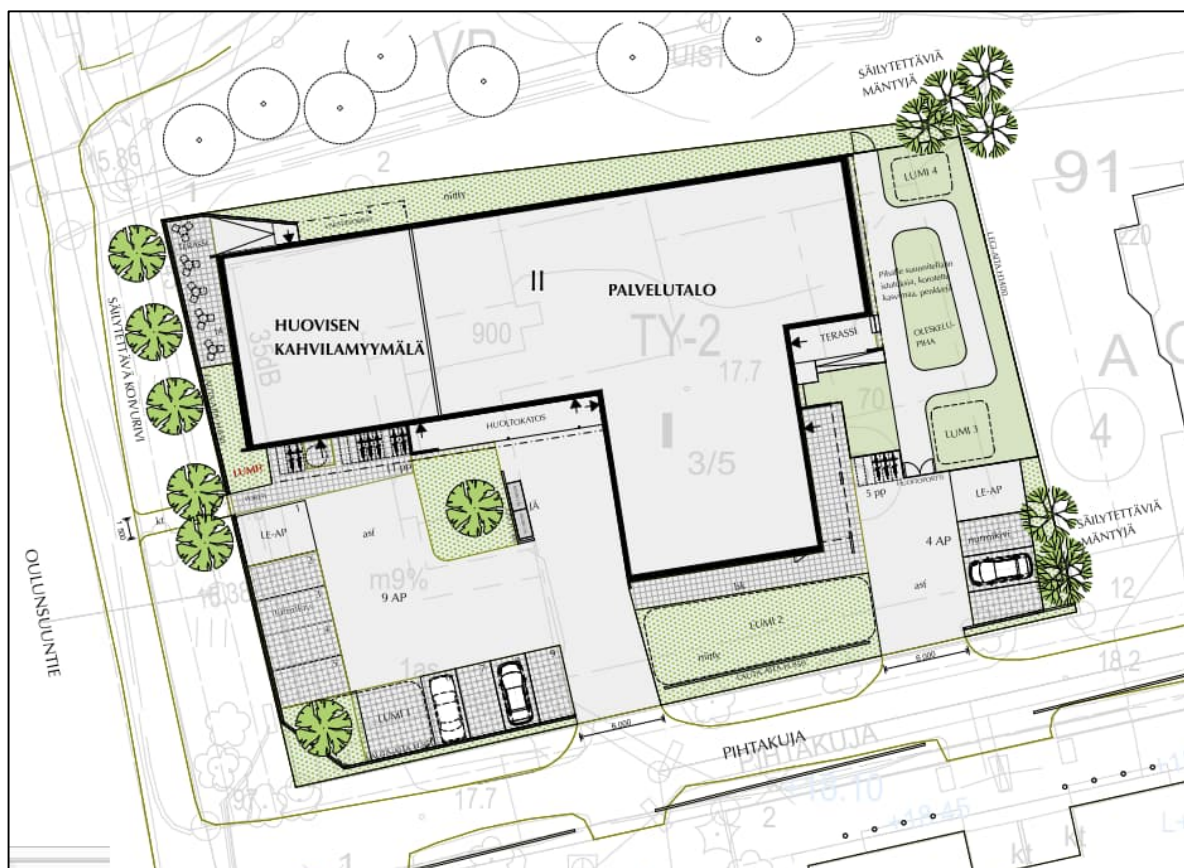
LIIKENNEMELUSELVITYS

Revisio A: Raportti ja laskenta päivitetty 5.3.2025 päivätyn viitesuunnitelman mukaiseksi

Revisio B: Korjattu kappaleen 5.3. suositukset koskien lasitettuja parvekkeita

1 TAUSTA

Oulussa, osoitteessa Pihtakuja 1, ollaan hakemassa asemakaavan muutosta. Suunnitteilla on purkaa nykyinen 1-kerroksinen leipomorakennus ja rakentaa tilalle uusi 2-kerroksinen palvelutalo. Palvelutalon ulko-oleskelualue on sijoitettu rakennuksen itäpuolelle *kuvan 1* mukaisesti.



Kuva 1. Kohteen sijainti esitettynä tontinkäyttösuunnitelmassa (Kuva: Arkadi Arkkitehdit Oy).

Tässä raportissa on esitetty kohteen meluselvityksen mallilaskennan tulokset rakennusten julkisivuilla ja niiden oleskelualueilla. Lisäksi annetaan asemakaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus eri julkisivuilla niiden osien äänieristysten mitoitusta varten.

2 MELUTASON OHJE-, RAJA- JA SUOSITUSARVOT

Julkisivuille sekä tontille kohdistuvat äänitasot lasketaan. Julkisivulle kohdistuvien keskiäänitasojen perusteella määritetään kullekin julkisivulle äänitasoerotusvaatimus liikennemelua vastaan ΔL_A sisämelutason vaatimusten mukaisesti siten, etteivät ohjearvot asuin-, potilas- ja majoitustiloille 35 dB päiväaikaan ja 30 dB yöaikaan ylity [1].

Kohteen nykyisessä asemakaavassa on määrätty, että julkisivujen äänieristyksen tulee olla vähintään 35 dB. Tonttia ympäröivän asuinalueen ajantasaisissa asemakaavoissa ei ole määrätty melusta mitään.

Oleskelupihan alueella melun leviämislaskennan tuloksia verrataan ohjearvoon keskiäänitasolle päivisin $L_{Aeq,7-22}$ 55 dB ja öisin 50 dB [1].

3 MELULASKENTA

3.1 Laskenta- ja maastomalli

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik CADNA/A 2025 –tietokoneohjelmalla käyttäen pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia [2].

Kolmiulotteinen tietokonemalli sisältää alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot.

Maaston liikenneväylien sekä olemassa olevien rakennusten sijainnit saatiin Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta, ja korkeustiedot Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistosta. Uusi rakennus mallinnettiin tilaajan toimittaman asemaluonnoksen mukaisesti (Petri Ilmarinen, Arkadi arkkitehdit Oy, 5.3.2025).

3.2 Laskentasuureet ja -pisteet

Laskentasuureena on melun A-keskiäänitaso L_{Aeq} päiväaikaan klo 7–22 ja yöaikaan klo 22–7. Selvityksen tulokset, eli lasketut melutasot, esitetään sekä julkisivuihin kohdistuvina että oleskelualueilla esiintyvänä päiväajan ja yöajan keskiäänitasoina.

Oleskelupihan äänitasot ovat kokonaismelutasoja siinä mielessä, että ne sisältävät kaikki heijastukset kovista pystypinnoista, kuten talojen ulkoseinistä. Tällainen laskentatulokset edustaa ulkotilojen, kuten oleskelualueiden, melua.

Seinän heijastusta ei oteta huomioon rakennuksen julkisivuun kohdistuvaa melutasoa arvioitaessa. Sen sijaan julkisivujen laskentapisteidien tuloksissa äänitaso on suoraan julkisivulle kohdistuva melutaso.

Melukartan laskenta tehtiin käyttäen 2 m × 2 m suuruisia laskentaruutuja. Laskentapisteen sijainti 2 m korkeudella maanpinnasta. Rakennusten julkisivujen melutasojakautumat laskettiin siten, että laskentapistettä sijoitettiin kunkin kerroksen korkeudelle ja vaakasuunnassa enintään 10 m välein.

3.3 Tieliikenne

Laskennassa otettiin huomioon lähimmät, melun kannalta merkittävimmät tiet ja kadut. Laskennassa käytetyt keskimääräisen arkipuorokausiliikenteen (KAVL) tiedot ennustetilanteessa vuonna 2050 on esitetty taulukossa 1, ja ne on saatu Oulun kaupungilta (Sami Puuperä, 24.10.2024).

Liikenteen vuorokausijakaumana käytettiin päivällä 90 % ja yöllä 10 %.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot vuodelle 2050.

	KAVL 2050	Ajonopeus km/h	Raskas liikenne %
Oulunsuuntie	9 900–10 400	40	5,0
Kajaanintie itään	8 700–11 300	40	"
Kajaanintie länteen	14 100	40	"
Sairaalanrinne	4 800–13 800	40	"
Matosuontie	800	30	"
Kastellintie	300	30	"

HUOM! Melutaso ei ole herkkä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärässä aiheuttaa melutasoon vain 1,8 dB lisäyksen.

4 LASKENTATULOKSET

Laskentatulokset on esitetty tämän raportin liitteissä seuraavasti:

- Liite A1: päiväaikainen (klo 7–22) A-keskiäänitaso L_{Aeq}
- Liite A2: yöaikainen (klo 22–7) A-keskiäänitaso L_{Aeq}

Pihalle on laskettu keskiäänitaso 2 m korkeudelle maanpinnasta ja julkisivuille on laskettu kerroskohtaisesti suurimmat keskiäänitasot. Rakennusten seinillä olevat kahdeksankulmaiset tunnukset ilmoittavat suurimman kyseisillä julkisivuilla esiintyvän keskiäänitason L_{Aeq} .

5 TULOSTEN TARKASTELU

5.1 Julkisivuihin kohdistuva melu ja äänieristysvaatimukset

Sisämelun keskiäänitason yleiset ohjearvot asuintiloille ovat 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä. Asemakaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A määritetään julkisivuun kohdistuvan melun keskiäänitason ja sisämelun keskiäänitason tavoitearvon erotuksena.

Kohteen nykyisessä asemakaavassa on määrätty, että julkisivujen äänieristyksen tulee olla vähintään 35 dB. Tonttia ympäröivän asuinalueen ajantasaisissa asemakaavoissa ei ole määrätty melusta mitään.

Rakennuksen kullekin julkisivulle kohdistuvat tieliikenteen aiheuttamat päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq,7-22}$ sekä äänitasoerotukset ΔL_A on eristetty taulukossa 2. Äänitasoerotus määräytyy päiväajan mukaan, sillä päiväaikana melutaso on 7 dB suurempi kuin yöaikana, päiväajan tavoitearvon ollessa vain 5 dB suurempi yöajan tavoitearvoon verrattuna.

Taulukko 2. Rakennuksen julkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot sekä suositellut äänitasoerotukset niillä julkisivun osilla, joiden takana on hoiva-asumisen huoneita.

Uudisrakennuksen julkisivu	$L_{Aeq,7-22}$ [dB]	ΔL_A laskenta [dB]	ΔL_A suositus [dB]
Pohjoiseen	58	23	30
Itään	45	10	-
Etelään	59	24	30
Länteen	62	27	30

Ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 ja sen muutosasetuksessa 360/2019 [3,4] on määrätty, että melualueelle sijoittuvan rakennuksen A-äänitasoerotuksen tulee olla vähintään 30 dB. Suunnittelukohteen pohjois-, etelä- ja länsisivut voidaan asetuksen ohjeen mukaan tulkita melualueiksi, jolloin niillä tulee rakennuslupaa hakiessa noudattaa asetuksen vähimmäisvaatimusta $\Delta L_A = 30 \text{ dB}$.

5.2 Piha-alueet

Melutason ohjearvo oleskelualueilla on päiväaikaan 55 dB ja yöaikaan 50 dB.

Uudisrakennuksen itäpuolelle suunnitellulla oleskelupihalla päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB eivät ylity (*liitteet A1 ja A2*).

5.3 Parvekkeet

Parvekkeilla sovelletaan oleskelualueiden ohjearvoa/vaativuutta 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melutaso on yleensä enintään 3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso julkisivusta tulevan heijastuksen vuoksi.

Parvekelasitusrakenteen äänieristykseen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoero ΔL_A .

Ne julkisivut, joilla päiväajan keskiäänitaso on **60...62 dB**, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on enintään 7 dB. Näillä julkisivuilla tavanomainen parvekelasitus (esim. yläosa 6 mm karkaistu avattava lasi ja alaosa 4+4 mm laminoitu lasi) on riittävä, jonka lisäksi suositellaan parvekelasien väliden tiivistämistä. Riittävien äänitasoerotusten saavuttamiseksi Oulunsuuntien puoleisten parvekkeiden lasitukset ja rakenteet on suositeltavaa suunnitella erikseen esim. Ympäristöhallinnon ohjeen [5] mukaisesti.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot (*ks. liite A1*) ovat **53...59 dB**, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on enintään 4 dB. Näillä julkisivuilla tavanomainen parvekelasitus (esim. yläosa 6 mm karkaistu avattava lasi ja alaosa 4+4 mm laminoitu lasi) on riittävä.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot (*ks. liite A1*) ovat enintään **52 dB**, ei vaadita lasitusta ainakaan melun kannalta.

Pasi Myyryläinen
akustikko, FM

Liisa Kilpilehto, DI FISE V (akustiikka)
vanhempi konsultti

VIITTEET

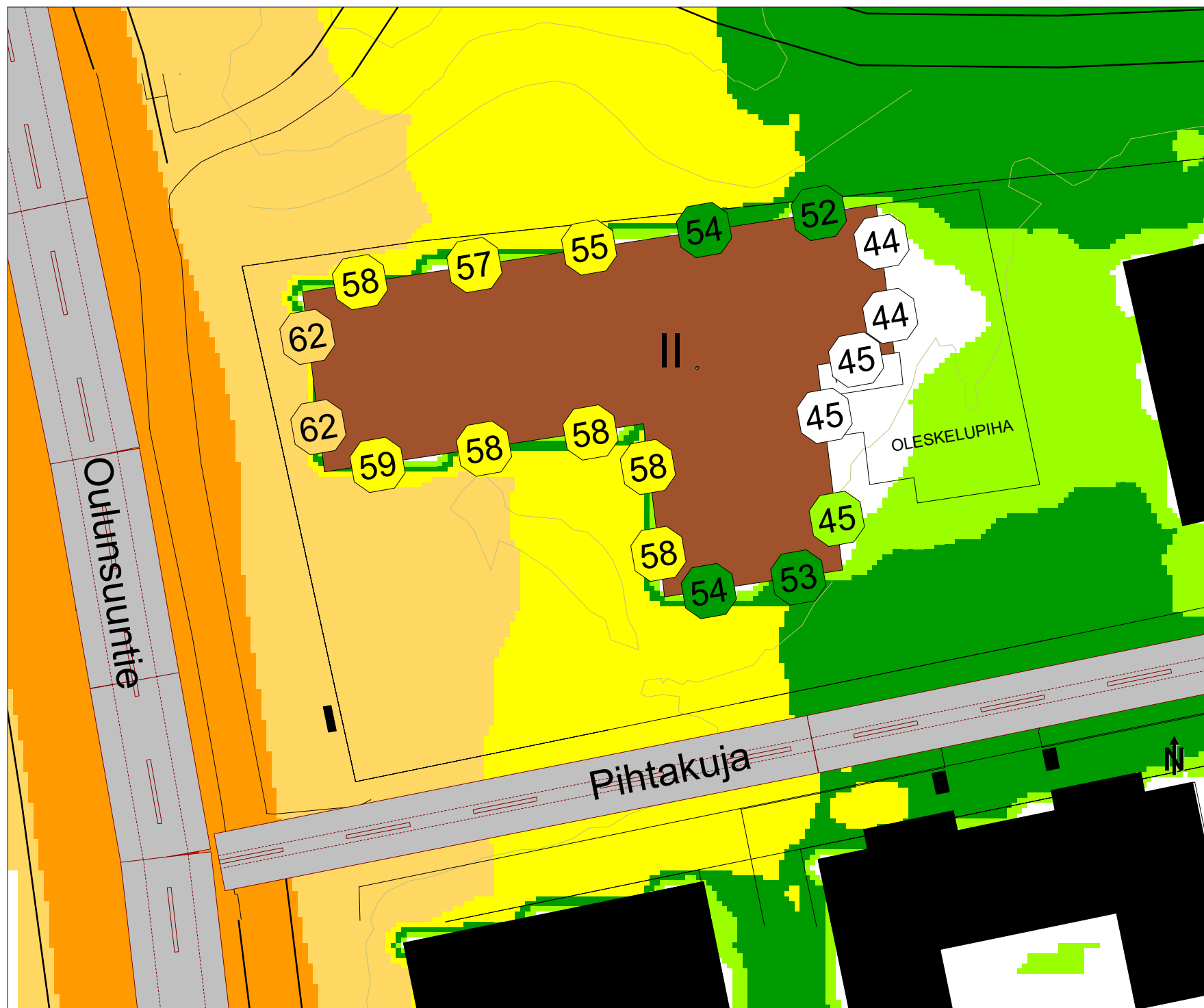
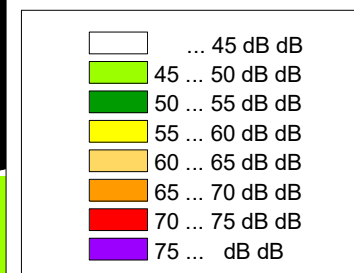
1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista **993/1992**. Helsinki, 29.10.1992.
2. Road traffic noise – Nordic Prediction Method. TemaNord **1996:525**. Nordic council of ministers. 110 s.
3. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä **796/2017**. Helsinki, 24.11.2017.
4. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta **360/2019**. Helsinki, 22.3.2019.
5. Kovalainen V ja Kylliäinen M, Lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyys liikennemelualueilla. Ympäristöhallinnon ohjeita **6/2016**.

Pihtakuja 1
Liikennemeluselvitys

Tieliikenne
Ennustetilanne 2050

Julkisivuilla ja ulkoalueilla
esiintyvät suurimmat
päiväajan keskiäänitasot

Päivä (klo 7-22)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



AKUKON
Akukon Oy

SUUN	PÄIVÄYS
PMY, LKi	18.03.25
MITTAKAAVA	PAPERIKOKO
1:400	A4

Cadna/A 2025

Pihtakuja 1

Liikennemeluselvitys

Tieliikenne

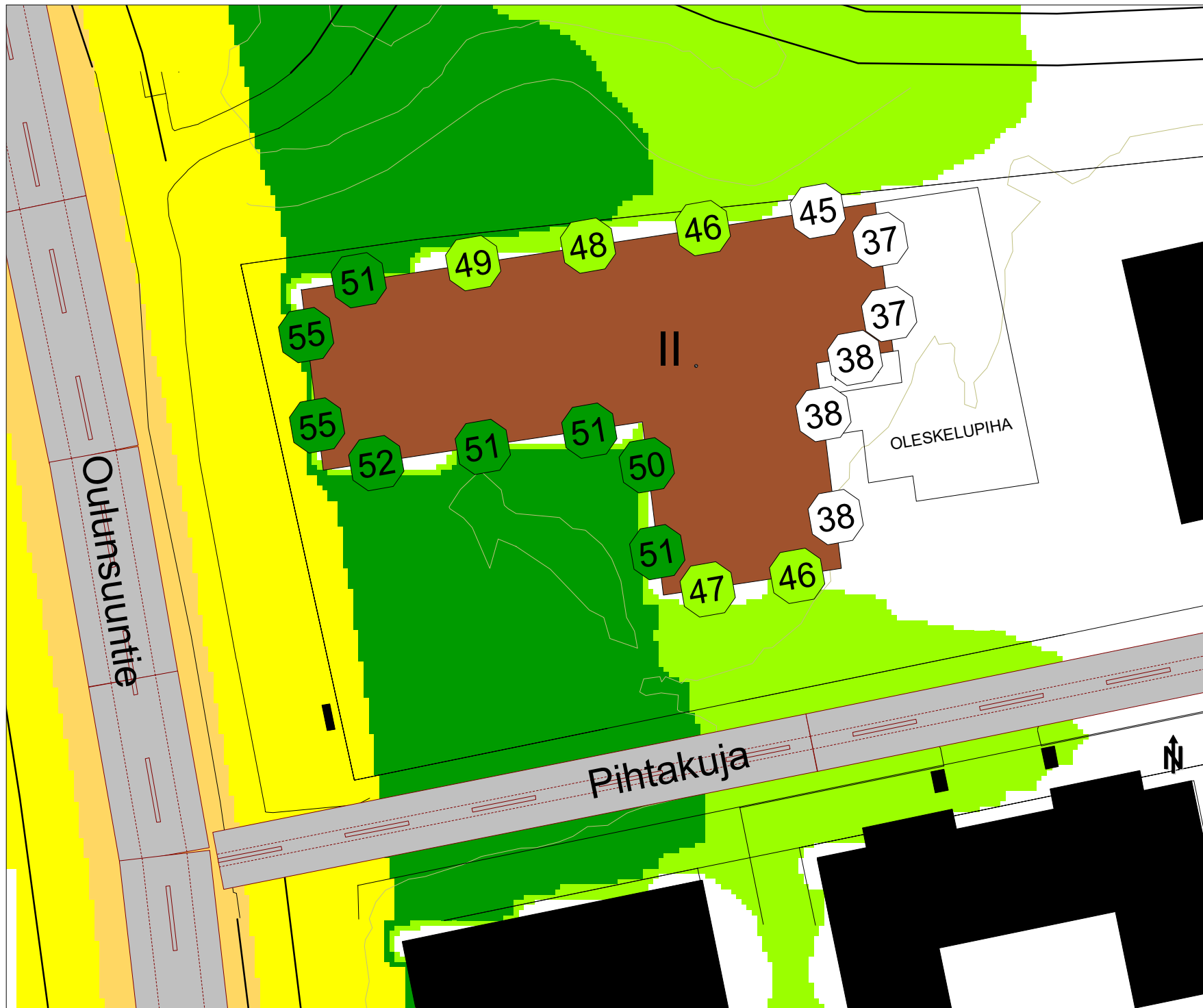
Ennustetilanne 2050

Julkisivuilla ja ulkoalueilla
esiintyvät suurimmat
yöajan keskiäänitasot

Yö (klo 22-7)

A-keskiäänitaso L_{Aeq}

	... 45 dB dB
	45 ... 50 dB dB
	50 ... 55 dB dB
	55 ... 60 dB dB
	60 ... 65 dB dB
	65 ... 70 dB dB
	70 ... 75 dB dB
	75 ... dB dB

**AKUKON**

Akukon Oy

SUUN

PMY, LKi

MITTAKAAVA

1:400

PÄIVÄYS

18.03.25

PAPERIKOKO

A4

Cadna/A 2025

POHJATUTKIMUKSET JA PERUSTAMISTAPALAUSSUNTO

Palvelutalo
Pihtakuja
90230 Oulu

Kunta:	564
Kaupunginosa:	22
Kortteli/Tila:	91
Tontti/Rek.nro:	5

Morena

SISÄLLYSLUETTELO

1. KOHDE JA TUTKIMUKSET	3
1.1 Toimeksianto ja tutkimuskohde	3
1.2 Tehdyt tutkimukset.....	3
1.3 Tutkimusalueen maasto- ja ympäristöolosuhteet.....	3
1.4 Pohjasuhteet.....	3
1.5 Maaperän pilaantuneisuus ja happamat sulfaattimaat	4
2. SUUNNITTELUOHJEET	4
2.1 Rakennuksen korkeusasema.....	4
2.2 Rakenteiden perustaminen.....	4
2.3 Geotekninen kantavuus Eurokoodin mukaisesti	5
2.4 Hulevesien viivytys/imeytys	5
2.5 Routasuojaus	5
2.6 Salaojitus ja kapilaarinen nousu.....	5
2.7 Radon ja muut kaasut	5
2.8 Piha- ja liikennealueet	6
2.9 Putkijohdot ja kaivot.....	6
2.10 Pintakuivatus	6
3. POHJARAKENNUSTYÖN ALUSTAVAT SUORITUSOHJEET	6
3.1 Yleistä.....	6
3.2 Kaivu- ja täyttötyöt.....	7
3.3 Kaivot ja kanaalit	8
3.4 Salaojat.....	8
3.5 Pihan liikennealueet ja muut rakenteet	8
3.6 Laadun valvonta	9

Liitteet:

- pohjatutkimuskartta
- kairausdiagrammit
- analyysitulokset

POHJATUTKIMUKSET JA PERUSTAMISTAPALAUSUNTO

1. KOHDE JA TUTKIMUKSET

1.1 Toimeksianto ja tutkimuskohde

Toimeksiannosta on Morena Oy tehnyt pohjatutkimukset ja perustamistapalausunnon palvelutalon rakennushanketta varten. Pohjatutkimukset tehtiin marraskuussa 2024.

Tutkimusten tavoitteena oli selvittää perustusolosuhteet geosuunnittelua, rakennussuunnittelua, perustussuunnittelua ja rakentamista varten.

Tämä lausunto on tehty alustavien rakentamisloukkien pohjalta, jolloin rakennusten ja muiden alueiden lopulliset tarkat korkeudet, sijainnit, materiaalit ja käyttöluokat eivät ole tiedossa. Tästä syystä lausunnossa esitetyt rakenteita pidetään alustavina suosituksina ja lopulliset rakentamis- ja työsuunnitelmat suunnitellaan lausunnon pohjalta myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Noudatetaan KSE2013 konsulttisopimusehtoja.

1.2 Tehdyt tutkimukset

Tutkimuksina kohteessa on tehty:

- painokairauksia 11 eri pisteessä
- rakennuspaikan pintavaaitus, ETRS-GK26 / N2000
- maanäytteiden otto
- pohjavedenpinnan mittaus.

Tutkimuspisteiden sijainnit ja korot on esitetty liitteenä olevassa pohjatutkimuskartassa.

Kairauspisteiltä otettiin häiriintyneitä maanäytteitä. Näytteiden rakeisuudet on tutkittu silmämääräisesti.

Tutkimusalueen kaakkoisosaan asennettiin 5,0 m pitkä pohjavesiputki. Putkesta ei saatu havaintoa pohjaveden pinnasta.

1.3 Tutkimusalueen maasto- ja ympäristöolosuhteet

Tutkittu alue on vanhaa pihapiiriä, missä sijaitsee purettavat rakeenuksen ja asfaltoitu pysäköintialue. Alueen maanpinnan korot vaihtelevat mitatulla alueella karkeasti ottaen välillä +18,16...+17,2.

1.4 Pohjasuhteet

Maakerrosjako on tutkitulla rakennuksen alueella seuraava:

- pintakerroksena on ohut humuskerros/piha-alueen pinta- ja rakennekerroksia noin 0,5 m paksu kerros
- pintakerroksen alapuolella on noin 0...1,5 m paksu löyhä hiekkakerros

MORENA OY

• Madetojankuja 26, 90460 Oulunsalo

Morena

- löyhän kerroksen alapuolella on tiivistä hiekkaa kairauksien loppuun saakka
- kairaukset lopetettiin 1,66...4,38 m syvyydelle maanpinnasta tiiviiseen maakerrokseen.

1.5 Maaperän pilaantuneisuus ja happamat sulfaattimaat

Tutkitulla alueella ei tietojemme mukaan ole tehty pilaantuneisuusselvitystä. Pilaantumistutkimuksia ei tehty, mutta silmämääräisten havaintojen perusteella alueella ei havaittu mitään pilaantumiseen viittaavaa.

GTK:n maaperäkarttojen perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on pieni.

Tutkimuspisteiltä 5 ja 9 otettiin maanäytteet 1,0 ja 2,0 m syvyydestä. Näytteistä tutkittiin kokonaisrikkipitoisuus ja pH. Maanäytteistä ei saatu viitteitä happamista sulfaattimaista. Happamien sulfaattimaiden tunnistamisrajana käytetään pH:lle: pH < 4 ja rikkipitoisuudelle 0,06 %. Alla olevaan taulukkoon on koottu näytteiden analyysitulokset.

<i>Tutkimuspiste</i>	<i>pH</i>	<i>Rikki</i>
5 (1,0 m)	6,7	0,0035 %
5 (2,0 m)	6,8	0,0190 %
9 (1,0 m)	6,8	0,0065 %
9 (2,0 m)	6,8	0,0160 %

2. SUUNNITTELUOHJEET

Tämän suunnitteluohjeen lisäksi huomioidaan Oulun kaupungin rakentamista koskevat ohjeet ja määräykset.

Kohteen geotekninen luokka on GL2 ja seuraamusluokka CC2.

2.1 Rakennuksen korkeusasema

Suunnitelmassa käytetty korkojärjestelmä on N2000+.

Rakennuksen korkeusasemaa valittaessa on huomioitava pintavesien pois johtaminen rakennuksen seinustoilta.

Lattioiden on oltava rakennuksen seinustoilla vähintään 0,3 m ylempänä tulevia maanpintoja. Rakennuksen välittömästi ympäröivät maanpinnat muotoillaan rakennuksesta poispäin viettäväksi. Sopiva vähimmäiskaltevuus kolmen metrin etäisyyteen sokkelista on 1:20.

2.2 Rakenteiden perustaminen

Kantavat rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksin perusmaan hiekan päälle tehtävän vähintään 0,3 m paksun kapilaarisora-arinakerroksen varaan.

MORENA OY

• Madetojankuja 26, 90460 Oulunsalo

Lattiat voidaan perustaa maanvaraisesti perusmaan tiiviin hiekan päälle tehtävän alustäytön ja vähintään 0,3 m paksun kapilaarisora-arinakerroksen varaan.

2.3 Geotekninen kantavuus Eurokoodin mukaisesti

Esitetyllä tavalla perustettaessa maaperän geotekninen kantavuus R_d on murtorajatilassa jatkuvalla 0,3 m leveällä anturalla ja 0,5 m perustamissyvyydellä 180 kN/m^2 .

Kantavuuslaskelmissa perustusten kuormitusresultantti on oletettu keskeiseksi ja pystysuoraksi. Perusmaan kantavuus riippuu perustusten muodosta ja perustamissyvyydestä. Laskennallisia kantavuuksia voidaan käyttää vain perustamistasojen ja perustusten muodon ollessa esimerkin mukaisia. Lopulliset perusmaan kantavuudet ja perustusten mitoitus tarkennetaan tarvittaessa rakennus-/rakennesuunnittelun edetessä rakenteiden mukaisesti tapauskohtaisesti.

2.4 Hulevesien viivytyks/imeytys

Alueen pohjamaan peruskerrokset ovat kairausvastuksen ja maanäytteiden mukaan pääosin tiiviissä tilassa olevaa hiekkaa. Hiekan vedenläpäisevyyttä ei ole tutkittu, mutta se todennäköisesti soveltuu hulevesien imeytykseen. Imeyttäviin rakenteisiin suositellaan salaojittusta/erillistä purkua ja ylivuotoa kaupungin hulevesiviemäriin.

2.5 Routasuojaus

Alueen pohjamaan peruskerrokset ovat routivia. Rakennukset suositellaan routaeristettäväksi.

Rakennuksen routasuojauksen suunnittelussa noudatetaan ohjetta RIL261-2013 Routasuojaus.

2.6 Salaojitus ja kapilaarinen nousu

Rakennuksen ympärille (suurissa rakennuksissa myös alle) on suositeltavaa rakentaa salaojitus perustustöiden yhteydessä varmistamaan perustusrakenteiden ja routaeristeiden kuivana pysyminen (esim. kevään sulamisvedet, orsivedet) ja samalla rakennuksen vierustoille karkeisiin täyttöihin kertyvät vajovedet voidaan johtaa pois perustusalueilta. Salaojat sijoitetaan 0,2 m perustustason alapuolelle, niin että ylin kuivatustaso on vähintään 0,1 m anturan alapintaa syvemmällä.

Alapohjien alapuolelle tehdään vähintään 0,3 m paksu pohjaveden kapillaarisen nousun katkaiseva täyttö, jonka kapilaarinen nousukorkeus on alle 0,2 m.

Rakennuspohjien kuivatuksen suunnittelussa noudatetaan ohjetta RIL126-2009 Rakennuspohjan ja tonttialueen kuivatus.

2.7 Radon ja muut kaasut

Morena

Radon on radioaktiivinen kaasu, joka tulee yleensä sisäilmaan talon perustuksissa olevien rakojen ja epätiiveyksien kautta alapuolella olevasta maaperästä asunnon alipaineisuuden vuoksi. Radon on peräisin yleensä kalliosta, tuodusta täyttömateriaalista ja salaojasorasta. Radonin vaikutusta on helpoin pienentää heti suunnitteluvaiheessa oikeilla alapohjarakenteilla ja perustustavan valinnoilla.

Tässä tutkimuksessa ei ole mitattu radonpitoisuuksia. Oulu ei kuulu merkittävään radonriskialueeseen ja kallio ei ole tutkitulla alueella lähellä maanpintaa, joten radonin poistoa ei todennäköisesti tarvita.

Maanvaraisen lattian täytöissä muodostuu mahdollisesti radon kaasua ja muita epämiellyttävän hajuisia kaasuja, rakennukset rakennetaan tiiviiksi ja sisätilat pidetään koneellisesti alipaineisena. Tästä syystä suositellaan seinän/sokkelin ja maanvaraisen lattian liittymäkohdassa käytettäväksi tiivistyskaistaa / radonhuopaa. Pelkkä höyrynsulkumuovin käyttö liitoskohdassa ei estä hajumolekyylien kulkeutumista sisäilmaan.

2.8 Piha- ja liikennealueet

Pohjamaa on tutkimusalueella pääosin routivaa hiekkaa ja pohjavesipinnan oletetaan olevan yli 2,5 m tulevien liikennealueiden tasauksen alapuolella. Uusien liikennealueiden rakennekerroksina voidaan tällöin käyttää seuraavia aluetyypin 3 (tavanomaiselle henkilöautoliikenteelle tarkoitettut piha- ja paikoitusalueet) mukaisia rakennekerroksia.

Ilman routaeristettä massanvaihdolla (laskennallinen routanousu ~100 mm):

-kulutuskerros	≥50 mm
-kantavakerros, murske # 0/32 mm	200 mm
-jakavakerros, murske # 0/56 mm	300 mm
-eristys- /suodatinkerros, routimaton hiekka	<u>200 mm</u>
	yht. ≥750 mm

2.9 Putkijohdot ja kaivot

Putkijohdot ja kaivot voidaan perustaa maanvaraisesti perusmaan ja asennusalueen varaan.

Putkijohdot tulee pyrkiä sijoittamaan liikennealueiden ulkopuolelle. Vesijohto- ja viemäri liittymät suunnitellaan paikallisten määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Jätevesiviemäreiden ja muiden putkijohtojen alkutäyttö tehdään putken toimittajan ohjeen mukaan.

2.10 Pintakuivatus

Alueen pintavedet johdetaan sopivin kallistuksin sadevesikaivoihin ja / tai avo-ojiin kaupungin rakentamistapaohjeiden mukaisesti.

3. POHJARAKENNUSTYÖN ALUSTAVAT SUORITUSOHJEET

3.1 Yleistä

MORENA OY

• Madetojankuja 26, 90460 Oulunsalo

Morena

Tämän kohdekohtaisen työohjeen ja suunnitelmien lisäksi maarakennustöissä noudatetaan ohjetta Talonrakennuksen maatyöt MaaRYL 2010 Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset.

3.2 Kaivu- ja täyttötyöt

Rakennuspaikalta kaivetaan ensin pois kaikki humusmaat, kannot, juuret ja suuret kivet.

Rakennuspohjalta leikataan pinnasta pois löyhät kerrokset tiiviin pohjan tasoon saakka. Leikkauksien tulee ulottua vähintään kairausdiagrammeissa esitettyihin tasoihin saakka. Lisäksi leikkauksen tulee ulottua anturoiden alueella vähintään tasoon anturan alapinta -0,3 m ja lattian alueella vähintään tasoon lattiarakenteen alapinta -0,3 m.

Leikkauksen on kaivun pohjalla ulotuttava perustuksen reunan ulkopuolelle vähintään anturan alapinnan ja kaivun pohjan välinen etäisyys + 1 metriä ja siitä kaltevuudessa 1:1 maanpintaan saakka.

Ennen täyttötöihin ryhtymistä rakennuspohjalla on pidettävä pohjakatselmus. Kairausten perusteella todetut perusmaan kerrokset edustavat vain kairauspisteiden aluetta. Kaivutöiden yhteydessä tulee rakennustyön valvojan seurata työtä ja todeta ettei merkittäviä muutoksia maa-lajissa tai sen tiiveydessä tapahdu kairauspisteiden välisellä alueella. Jos silmämääräisesti merkittäviä muutoksia tapahtuu, on ennen täyttöjen tekemistä otettava yhteyttä suunnittelijoihin.

Perusmaan päälle laitetaan tarvittaessa suodatinkangas, käyttöluokka N2. Kaivutyön valvojan todetessa perusmaan rakeisuuden vastaavan leikatussa pinnassa vähintään hiekan karkeutta, ei suodatinkangasta tarvita.

Pohja oikaistaan ja täytetään routimattomalla murskeella tai soralla kerroksittain tiivistäen, tasoon anturan alapinta -0,3 m.

Perustusten alustäytöt anturan alapintaan saakka rakennetaan kerroksittain tiivistäen puhtaasta ja kantavasta kapilaarisorasta.

Tiivistettävien täyttöjen on ulotettava täytön pohjalla vähintään etäisyydelle täytekerroksen paksuus + 1 metri perustuksen reunan ulkopuolelle. Perustamistasossa tiivistetyn täytön on ulotuttava vähintään yhden metrin etäisyydelle perustuksen reunasta.

Perustamistasosta ylöspäin tehtävien maanvaraisten lattioiden alustäytöt tehdään kerroksittain tiivistäen puhtaasta, kantavasta ja hyvin tiivistävästä hiekasta tai sorasta.

Jos työ ajoittuu pakkaskauteen, täytöt on rakennettava kuivasta maa-aineksesta, jonka vesipitoisuus on. $\leq 3 \%$. Pakkaskaudella rakennettaessa on perusmaan ja täyttöjen jäätyminen estetävä koko rakentamisen ajan.

Alapohjien eristeiden alle tulee tehdä vähintään 0,3 m paksu kosteuden kapillaarisen nousun katkaiseva salaojasepeli tms. kerros, jonka kapillaarinen nousukorkeus on $< 0,2$ m.

Morena

Kapilaarisen nousun katkaisevan täytön ja sen päälle tehtävien täyttöjen väliin laitetaan suodatinkangas, käyttöluokka N2.

3.3 Kaivot ja kanaalit

Kaivojen tasauserros tehdään murskeella # 0/16 ja ympärystäyttö murskeella # 0/16 tai routimattomalla hiekalla. Tasauserroksen paksuus 200 mm ja ympärystäyttö kaivon ympärille 500 mm. Lopputäyttö tehdään kaivannon viereisen rakenteen täyttömateriaalilla.

Putkikanaalien tasauserros tehdään murskeella # 0/16 ja ympärystäyttö murskeella # 0/16 tai routimattomalla hiekalla. Tasauserroksen paksuus 150 mm ja alkutäyttö ulotetaan vähintään 300 mm ylimmän putken laen yläpuolelle. Lopputäyttö tehdään kanaalin viereisen rakenteen täyttömateriaalilla.

Kaapelikanaalien tasauserros ja alkutäyttö tehdään hiekalla. Tasauserroksen paksuus on 200 mm, alkutäyttö vähintään 200 mm ylimmän putken tai kaapelin suojakourun yläpuolelle. Lopputäyttö tehdään kanaalin viereisen rakenteen täyttömateriaalilla.

3.4 Salaojat

Salaojituserros putkien ympärille tehdään sepelistä # 6...8/16, alle ja sivuille vähintään 100 mm ja päälle vähintään 200 mm. Sepeli ympäröidään kuitukankaalla. Lopputäyttö tehdään rakenteen edellyttämällä täyttömateriaalilla.

3.5 Pihan liikennealueet ja muut rakenteet

Maanpintojen korkeudet rakennuksen seinustoilla on oltava vähintään 0,3 m lattiatasoa alempana ja pinta on muotoiltava seinustoilta poispäin laskeviksi kaltevuudessa 1:20 vähintään 3 m matkalla.

Rummut yms. perustetaan vähintään 0,3 m paksun murske- / sora-arinan avulla pohjamaan varaan. Rumpujen kohdille yms. paikkoihin, missä voi esiintyä epätasaista routanousua, tehdään routimattomasta hiekasta siirtymäkiilat kaltevuuteen 1:5.

3.6 Laadun valvonta

Täytöt tehdään kerroksittain käyttäen sellaisia tiivistyskoneita, kerrospaksuuksia ja tiivistyskertoja, että rakenteelle vaadittu tiiviys saavutetaan.

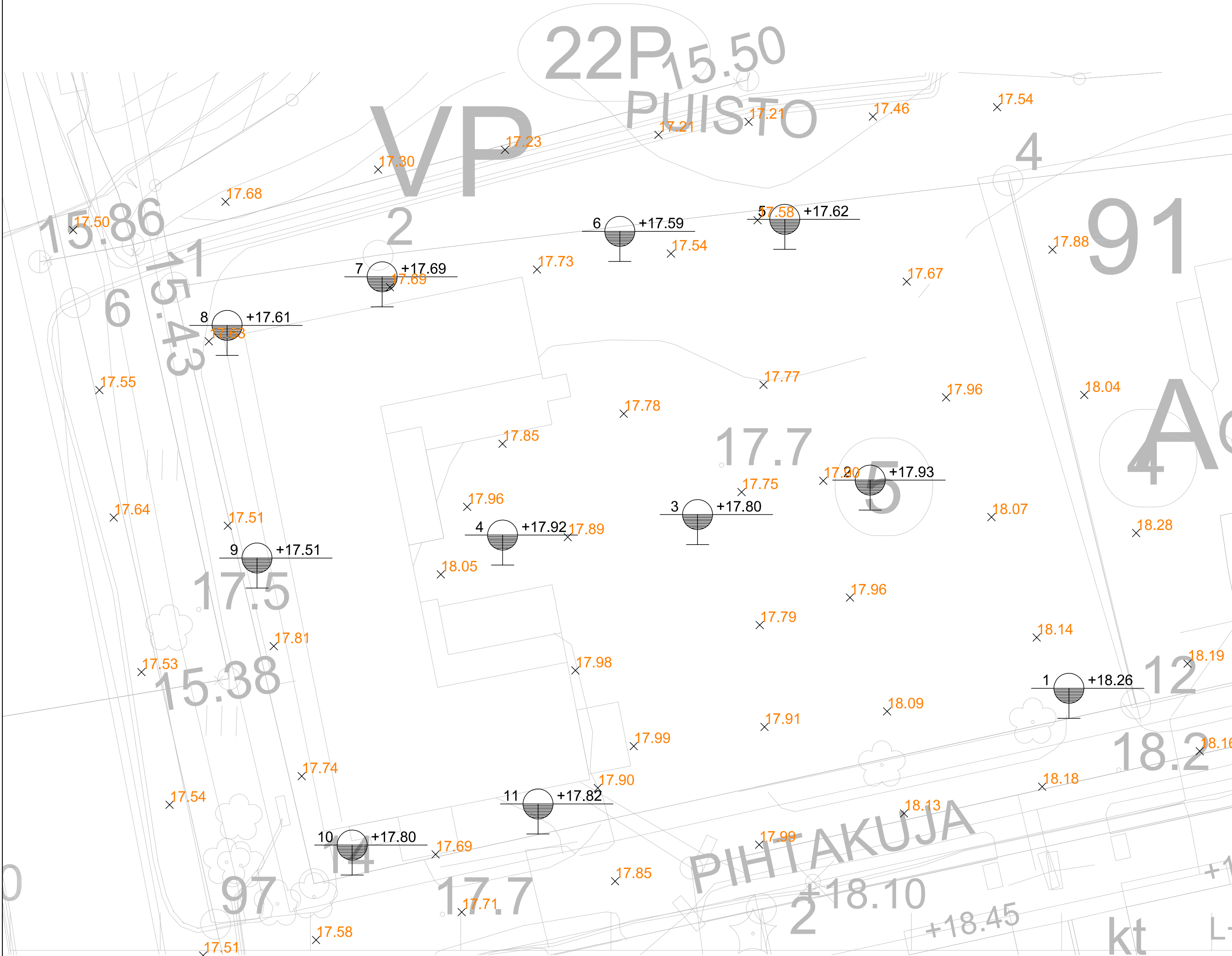
Vaaditun tiiviysasteen varmistamiseksi tehdään tarvittavat levykuormitus- tai loadman- kokeet MaaRYL:n ohjeiden mukaisesti.

Perustusten alustäytön tiiviysaste $\geq 95 \%$ ja pienin sallittu yksittäinen kantavuusarvo $E1 \geq 50 \text{ MN/m}^2$.

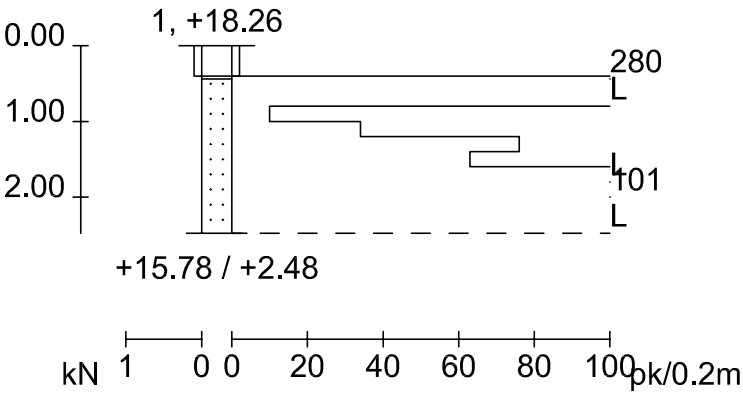
Perustamistasosta ylöspäin tehtävien lattiatäyttöjen tiiviysaste $\geq 90 \%$ ja pienin sallittu yksittäinen kantavuusarvo $E1 \geq 40 \text{ MN/m}^2$.

Laatinut 27.11.2024, Matti Kauppi

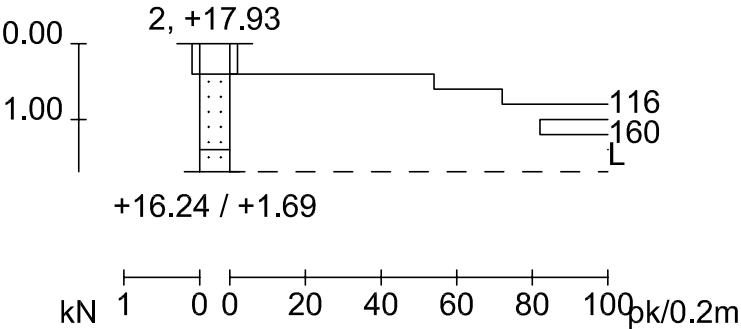
Tarkastanut 27.11.2024, RI Ilkka Räihä



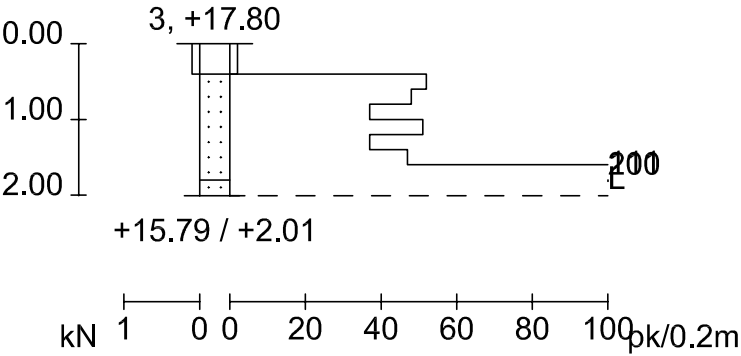
Suunnitteluala GEO	Kortteli/tontti	Tila/Rno.	Piir. no Liite no
Hanke, kunta Palvelutalo Pihtakuja 90230 Oulu		Mittakaava 1:200 Korkeusjärjestelmä N2000 Koordinaatisto ETRS-GK26	Piirustuksen sisältö Pohjatutkimuskartta
Morena Madetojankuja 26 90460 Oulunsalo		Maastotöiden tekijä/aika RMP-Service Oy Päiväys 18.11.2024	Muutos
		Suunnittelija Matti Kauppi	



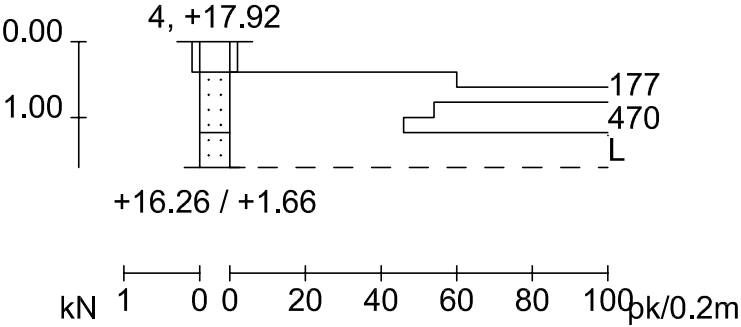
Numero	1	Kairaustapa	PATM
X	-	Mittakaava	1:100
Y	-	Päivä	8.11.2024



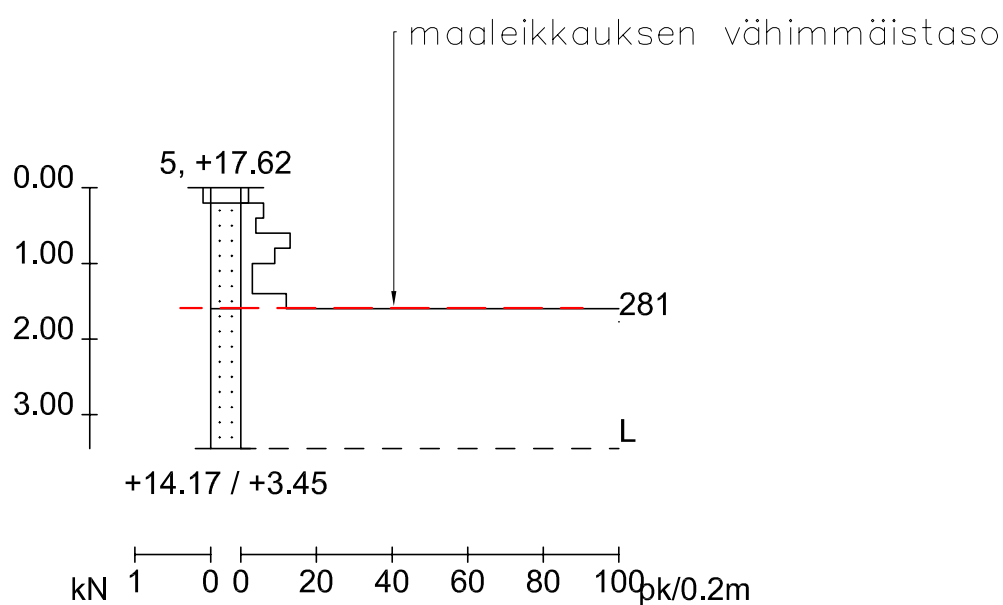
Numero	2	Kairaustapa	PATM
X	-	Mittakaava	1:100
Y	-	Päivä	8.11.2024



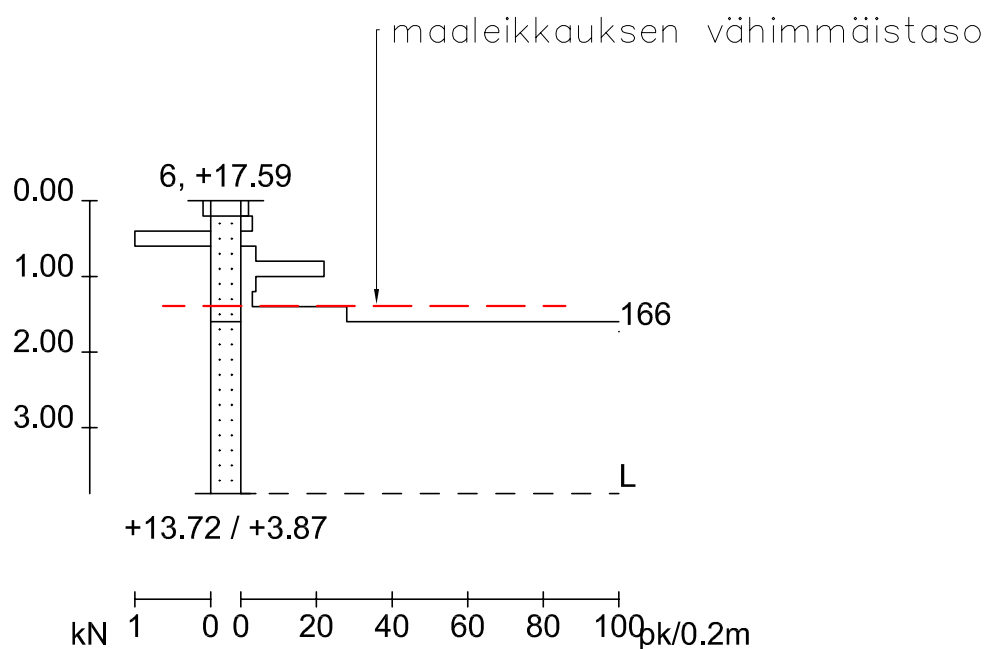
Numero	3	Kairaustapa	PATM
X	-	Mittakaava	1:100
Y	-	Päivä	8.11.2024



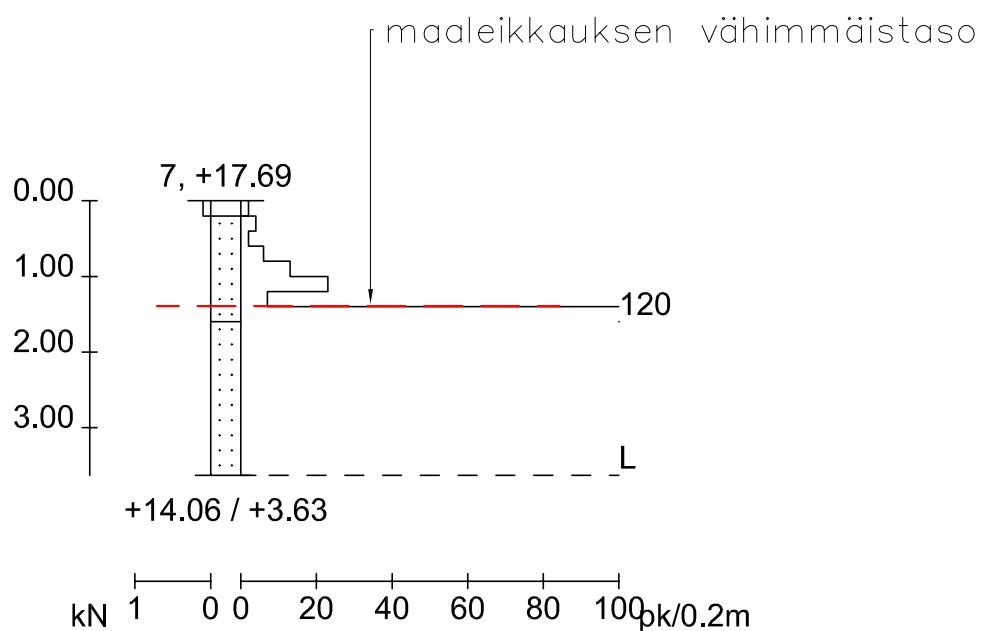
Numero	4	Kairaustapa	PATM
X	-	Mittakaava	1:100
Y	-	Päivä	8.11.2024



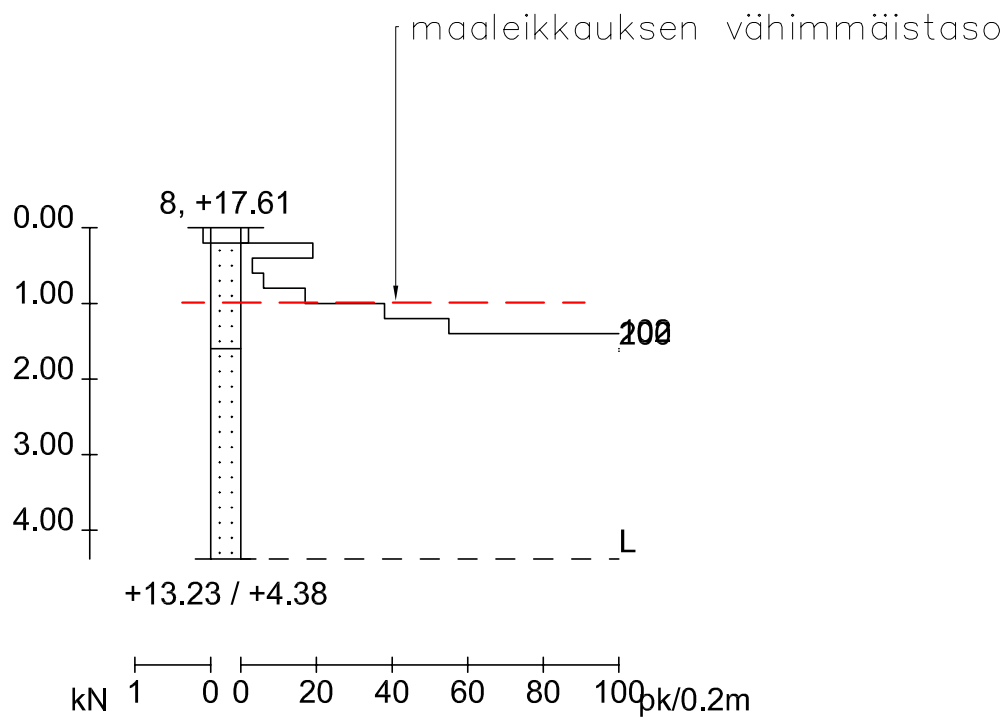
Numero	5	Kairaustapa	PATM
X	-	Mittakaava	1:100
Y	-	Päivä	8.11.2024



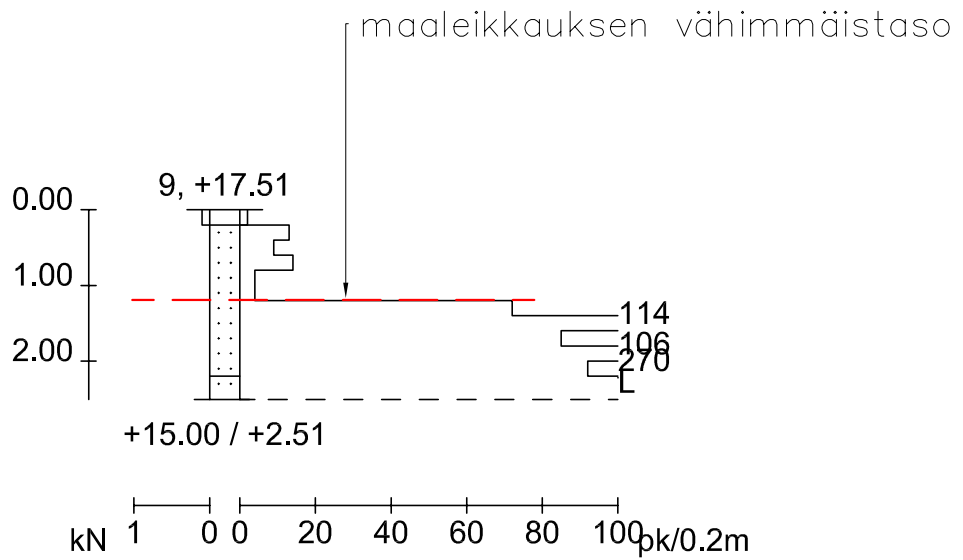
Numero	6	Kairaustapa	PATM
X	-	Mittakaava	1:100
Y	-	Päivä	8.11.2024



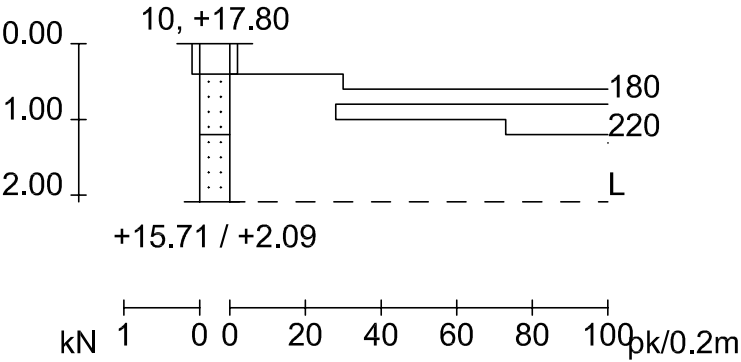
Numero 7	Kairaustapa PATM
X -	Mittakaava 1:100
Y -	Päivä 8.11.2024



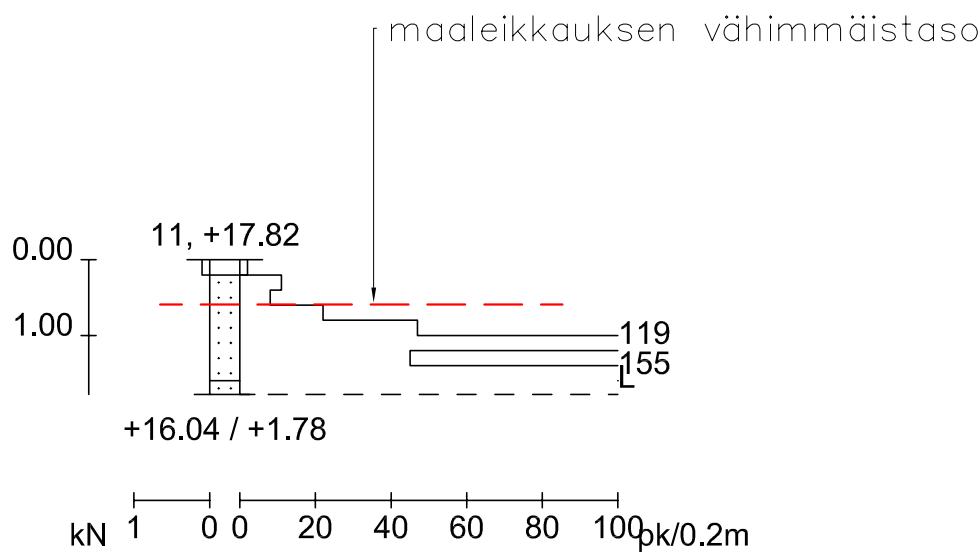
Numero	8	Kairaustapa	PATM
X	-	Mittakaava	1:100
Y	-	Päivä	8.11.2024



Numero	9	Kairaustapa	PATM
X	-	Mittakaava	1:100
Y	-	Päivä	8.11.2024



Numero	10	Kairaustapa	PATM
X	-	Mittakaava	1:100
Y	-	Päivä	8.11.2024



Numero 11	Kairaustapa PATM
X -	Mittakaava 1:100
Y -	Päivä 8.11.2024

Tutkimustodistus
Raportointipäivämäärä

AR-24-YB-044479-01
19.11.2024

Sivu 1/2

Näyte-erä
Tilausviite

EUFIO5-00034554
HaSu 8.11.24

RMP-Service Oy
Ismo Immonen
PL 82
90651 OULU
FINLAND

Pihtakuja, Maanäytteen pH ja kokonaisriikki

Näytenumero	693-2024-00049370 693-2024-00049371		
Näytteen nimi	Pihtakuja, KP5 / 1,0 m		Pihtakuja, KP5 / 2,0 m
Näytematriisi	Maaperä		Maaperä
Näytteen kuvaus	Maaperä		Maaperä
Vastaanottopäivä	11.11.2024		11.11.2024
Näytteenottopäivä	08.11.2024 10:30:00		08.11.2024 10:30:00
Näytteenottaja	Asiakas		Asiakas
Analyysit	Yksikkö	Tulos	Tulos
Fysikaalis-kemialliset tutkimukset			
pH	YBCA4	6,7	6,8
Alkuaineanalyysit, SFS-EN ISO 54321:2021			
Rikki (S) *	YB38K mg/kg ka	35	190
Hajotus *	YBE33	Tehty	Tehty

*Menetelmä on akkreditoitu.

YHTEYSHENKIÖ

Tomi Nevanperä Kemisti 4-H94 Waste Testing Oulu
Tomi.Nevanpera@etn.eurofins.com +358 44 5885268
Tutkimustodistus on sähköisesti hyväksytty.

Tutkimustodistus AR-24-YB-044479-01
Raportointipäivämäärä 19.11.2024

Sivu 2/2

Menetelmätiedot

Testikoodi	Parametrin nimi, CAS	Menetelmän mittausepävarmuus	Menetelmän määritysraja	Akkreditoitu	Menetelmä	Laboratorio
Fysikaalis-kemialliset tutkimukset						
YBCA4	pH	± 0.2 pH yks.		Ei		YB
Alkuaineanalyysit, SFS-EN ISO 54321:2021						
YB38K	Rikki (S), 7704-34-9	<160:±16mg/kgka >160:±10%	20 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN ISO 11885:2009; SFS-EN ISO 54321:2021	YB
YBE33	Hajotus			Kyllä	SFS-EN ISO 54321:2021	YB

Laboratorio						
YB	Eurofins Ahma - Oulu			SFS-EN ISO/IEC 17025:2017 FINAS T131		

Tutkimustodistuksen jakelu: ismo.immonen@rmp-service.fi

Huomautukset

Tutkimustodistuksen osittainen kopioiminen on sallittu vain laboratorion kirjallisella luvalla. Testaustulokset koskevat vain vastaanotettua ja tutkittua näytettä. Näytteet on toimitettu laboratorioon asiakkaan toimesta, ellei tutkimustodistuksella toisin ilmoiteta. Mikrobiologisille menetelmille mittausepävarmuudet ilmoitetaan pyydettyäessä.

Tutkimustodistus
Raportointipäivämäärä

AR-24-YB-044480-01
19.11.2024

Sivu 1/2

Näyte-erä
Tilausviite

EUFIO5-00034555
HaSu 8.11.24

RMP-Service Oy
Ismo Immonen
PL 82
90651 OULU
FINLAND

Pihtakuja, Maanäytteen pH ja kokonaisriikki

Näytenumero	693-2024-00049372 693-2024-00049373	
Näytteen nimi	Pihtakuja, KP9 / 1,0 m	Pihtakuja, KP9 / 2,5 m
Näytematriisi	Maaperä	Maaperä
Näytteen kuvaus	Maaperä	Maaperä
Vastaanottopäivä	11.11.2024	11.11.2024
Näytteenottopäivä	08.11.2024 12:00:00	08.11.2024 12:00:00
Näytteenottaja	Asiakas	Asiakas
Analyysit	Yksikkö	Tulos
Fysikaalis-kemialliset tutkimukset		
pH	YBCA4	6,8
Alkuaineanalyysit, SFS-EN ISO 54321:2021		
Rikki (S) *	YB38K mg/kg ka	65
Hajotus *	YBE33	Tehty

*Menetelmä on akkreditoitu.

YHTEYSHENKIÖ

Tomi Nevanperä Kemisti 4-H94 Waste Testing Oulu
Tomi.Nevanpera@etn.eurofins.com +358 44 5885268
Tutkimustodistus on sähköisesti hyväksytty.

Tutkimustodistus AR-24-YB-044480-01
Raportointipäivämäärä 19.11.2024

Sivu 2/2

Menetelmätiedot

Testikoodi	Parametrin nimi, CAS	Menetelmän mittausepävarmuus	Menetelmän määritysraja	Akkreditoitu	Menetelmä	Laboratorio
Fysikaalis-kemialliset tutkimukset						
YBCA4	pH	± 0.2 pH yks.		Ei		YB
Alkuaineanalyysit, SFS-EN ISO 54321:2021						
YB38K	Rikki (S), 7704-34-9	<160:±16mg/kgka >160:±10%	20 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN ISO 11885:2009; SFS-EN ISO 54321:2021	YB
YBE33	Hajotus			Kyllä	SFS-EN ISO 54321:2021	YB

Laboratorio						
YB	Eurofins Ahma - Oulu			SFS-EN ISO/IEC 17025:2017 FINAS T131		

Tutkimustodistuksen jakelu: ismo.immonen@rmp-service.fi

Huomautukset

Tutkimustodistuksen osittainen kopioiminen on sallittu vain laboratorion kirjallisella luvalla. Testaustulokset koskevat vain vastaanotettua ja tutkittua näytettä. Näytteet on toimitettu laboratorioon asiakkaan toimesta, ellei tutkimustodistuksella toisin ilmoiteta. Mikrobiologisille menetelmille mittausepävarmuudet ilmoitetaan pyydettyäessä.

Aluehallitus

26.11.2024

PPHVA/29218/07.01.02.04/2024

522 § Lausunto Oulun kaupungille liittyen vireillä olevaan ikäihmisten asumisen hankkeeseen

Valmistelijat: toimialuejohtaja Mervi Koski, palvelualuejohtaja Maria Vahtola ja palvelualuejohtaja Hannele Pöykiö

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittauss -yksikössä on vireillä ikäihmisten asumispalvelutoimintaan liittyvä hanke, johon Oulun kaupunki pyytää Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kannanottoa:

Hoivatie, Pihtakuja 1

Pihtakuja 1 -tontille Oulunsuun kaupunginosaan (Huovisen leipomo) on käynnistynyt asemakaavamuutoshanke. Tontti ei ole Oulun kaupungin omistuksessa. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa ikääntyneiden ympärivuorokautinen palveluasuminen (Hoivatie / Veljeskoti) sekä Huovisen leipomon kahvio-leipomon myymälä rakentaminen. Alustavan suunnitelman mukaan uudiskohteessa on olisi noin 32-36 asuntoa ympärivuorokautista palveluasumista ja yhteisöllistä asumista. Tiloihin jää kahvila. Rakennuksen valmistumisajankohdan alustava aikataulu on noin vuonna 2027.

Lausunto

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue jakaantuu kuuteen (6) lähi- ja aluepalvelualueeseen Oulunkaari, Oulu, Koillismaa, Lakeus, Rannikko ja Oulun eteläinen alue. Ikääntyneiden ja yli 75- vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa huomattavasti hyvinvointialueella ajanjaksolla 2020-2030, kasvu vaihtelee alueen eri kunnissa. Voimakkainta kasvu on Oulun, Lakeuden ja Rannikon alueella. Oulun alueella asukkaita on 214 633, joista 75-84-vuotiaita on 12 347 ja yli 85-vuotiaita 4354. Vuoteen 2030 ennustetaan 75-84-vuotiaiden määrän kasvavan Oulun alueella 4908 henkilöllä (kokonaismäärä 17 255 henkilöllä) ja yli 85-vuotiaiden määrän kasvavan 1184 henkilöllä (kokonaismäärä 6092 henkilöllä). Vuonna 2040 ennustetaan Oulussa olevan 75-84-vuotiaita 18 813 henkilöllä ja yli 85-vuotiaita 10 959 henkilöllä.

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämissuunnitelmassa on linjattu, että vähennämme ympärivuorokautista palveluasumista ja samalla lisäämme yhteisöllisen asumisen määrää. Ympärivuorokautisen palveluasumisen tavoitepeittävyys on 6 % ja yhteisöllisen asumisen peittävyystavoite on 1 % yli 75- vuotiaiden määrään nähden. Ympärivuorokautinen palveluasuminen ja yhteisöllinen asuminen tuotetaan monituottajuutta hyödyntäen.

Oulun palvelualueella oli syyskuun osavuosisikatsauksen tiedon mukaan käytössä 1290 ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkaa ja peittävyys oli 7 %. Oulun

Pöytäkirjan tarkastajien nimikirjaimet

Aluehallitus

26.11.2024

palvelualueella ei ole lähivuosien aikana tarve lisätä ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkoja. Yhteisöllisen asumiseen suunniteltuja yksityisen toiminnan tiloja ja paikkoja on rakentunut Oulun palvelualueella, vaikka Pohteella ei vielä ole käytössään kilpailutettua toimintaa tai palveluseteliä. Yhteisöllisen asumisen lisääminen on tarpeen Oulussa huomioiden ikääntyvän väestön määrän lisäys.

Hoivatie toimii Pohteen ikäihmisten palveluiden osto- ja palvelusetelituottajana. Hoivatien tarkoituksena on korvata Veljeskodin toiminta uudiskohteella. Tällä hetkellä Veljeskoti tarjoaa lyhytaikaista ja pitkäaikaista asumista, hoivaa ja kuntoutusta sotainvalideille, rintamaveteraaneille ja heidän puolisoilleen sekä lotille. Uudiskohteessa ympärivuorokautisen palveluasumisen asiakaspaikkojen määrä ei merkittävästi muutu ja yhteisöllisen asumisen myötä kohde lisää ikäihmisten asumispalveluiden monimuotoisuutta. Kahvilamyymälän mukanaolo ikäihmisten asumiskohteen yhteydessä on ainutlaatuista. Kahvilan läheisyys aktivoi liikkumaan sekä tukee ikäihmisten toimintakykyä ja mielekästä arkea.

Päätösehdotus

Ikäihmisten palvelut, toimialuejohtaja Mervi Koski (p. 044 703 4018):

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen sote- järjestämissuunnitelmassa linjattujen palvelurakenteen tavoitteiden näkökulmasta ei ole tarpeen lisätä ympärivuorokautisia palveluasumisen paikkoja. Oulun kaupungin asemakaavamuutoshankeen tavoite on mahdollistaa ikäihmisten ympärivuorokautisen palveluasumisen Hoivatien veljeskodin korvaavan yksikön rakentuminen tontille. Pohteen näkökulmasta ei ole estettä viedä hanketta eteenpäin, jonka tarkoituksena on korvata Hoivatien ikäihmisten asumispalveluiden kohde. Pohde on kilpailuttanut ympärivuorokautisen palveluasumisen palvelut, eikä lausunto sido Pohdetta hankkimaan palveluita korvattavasta kohteesta ohi kilpailutuksen.

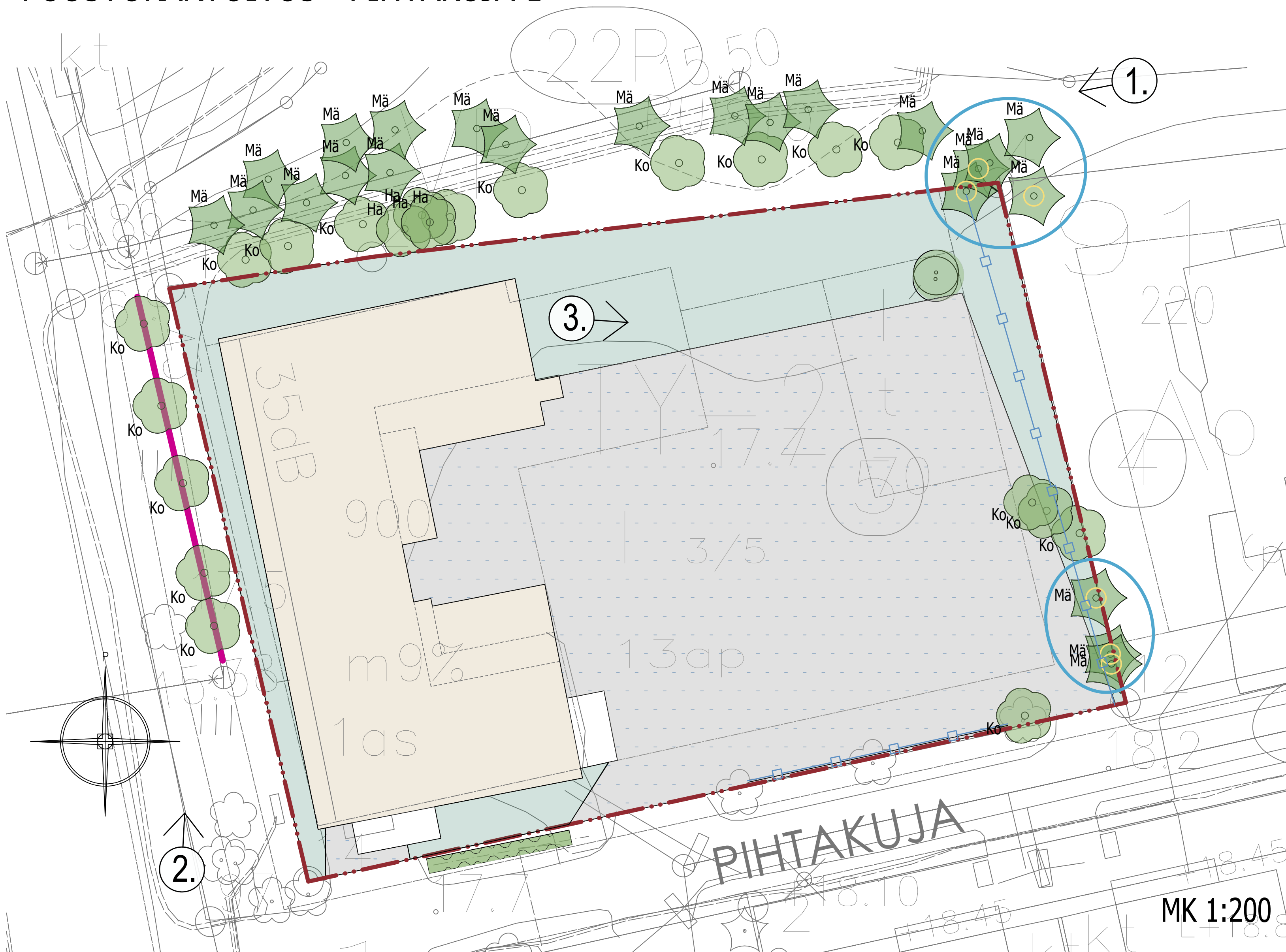
Päätösesitys

Hyvinvointialuejohtaja Ilkka Luoma:

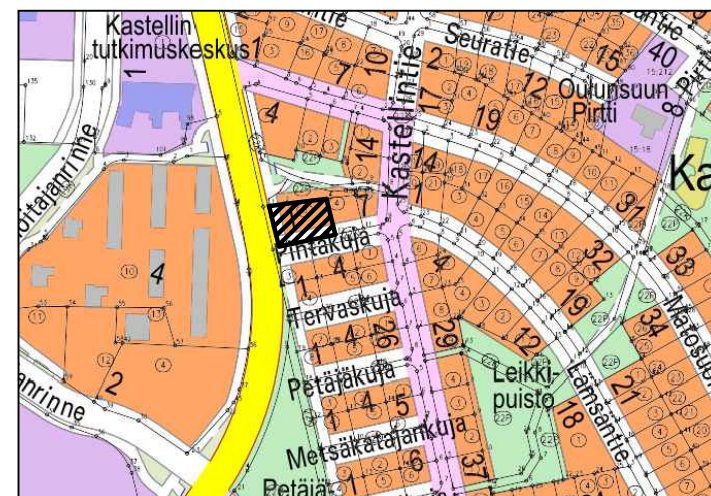
Aluehallitus hyväksyy toimialuejohtajan ehdotuksen.

Päätös

Aluehallitus hyväksyi hyvinvointialuejohtajan esityksen.

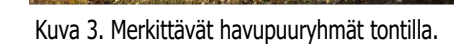
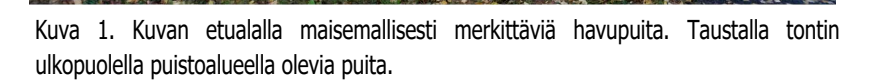


Tarkastelualueen sijainti. Kuva ei mittakaavassa.



Selvitysalue sijaitsee Kastellissa Oulunsuun kaupunginosassa. Alueella on kaksikerroksinen rakennus, jossa sijaitsee Huovisen Leipomo. Rakennus on valmistunut vuonna 1957. Piha-alue on pääosin asfaltoitua pysäköintialuetta. Tontin laidoilla on nurmialuetta.

Selvitysalue rajatuksi pohjoisessa puustoisten puiston osaan. Lähellä tonttia kasvaa lehtipuita, haapoja sekä koivuja ja niiden taustalla nuorehkoja mäntyjä (Kuva 1). Lännessä alue rajatuksi Oulunsuuntien katuvieral alueeseen, jonne sijoittui mahdollisesti merkittävä koivuvirvi (Kuva 2). Alueen eteläosassa Pihntien varrella kasvaa kaksikaisiarainen koivu, jonka rungossa on havaittavissa halkemaan. Myös idänpuoleisella reunalla sijaitsee kolme koivua, jotka lähimpänä naapurin tontin rajaa olevassa kasvua kääpää. Selvitysalueen näyttävinäkseen manner sijaitsevat tällä tontin reunalla (Kuva 3). Kartassa on osoitettu puuryhmiä arvioimalla puut.





Pihtakuja 1, Huovisen leipomo
Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys (ROS)

Pihtakuja 1, Huovisen leipomo
Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys (ROS)
2024-2025

Kohteen tiedot

Kaupunginosa: Oulunsuu
Osoite: Pihtakuja 1, 90230 Oulu
Kiinteistötunnus: 564-22-91-5
Kaavatilanne: Asemakaava 564-1264 (20.04.1990)
Rakennusvuosi: 1931-1939 välillä
Suojelu: Ei suojeltu

Tilaaja

Pirjo ja Timo Kyllinen Oy
Kangaskontiontie 12, 90240 Oulu

Tekijät

Arkadi Arkkitehdit Oy
Voudintie 4, 90120 Oulu
Petri Ilmarinen, arkkitehti SAFA
Mira Pasma, DI, ark. yo
Jenni Kajan, ark. yo

Selvitys laadittu
Lokakuu 2024 - helmikuu 2025

Sisällys

1. Johdanto	4
1.1 Selvityksen tarkoitus ja eteneminen	5
1.2 Tausta-aineisto ja käytetyt menetelmät	5
2. Kohteen kuvaus	6
2.1 Kohde ja sijainti	7
2.2 Rakennuksen sijoitus tontilla ja suhde ympäristöön	8
2.3 Kaavoitus- ja suojelutilanne	11
2.4 Keskeiset laajennukset ja muutokset	13
3. Rakennuksen ominaispiirteet	25
3.1 Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri	27
3.2 Rakennuksen sisätilat	38
3.2.1 Sisämateriaalit	38
4. Yhteenveto	43
4.1 Historialliset arvot	44
4.2 Arkkitehtoniset arvot	44
4.3 Ympäristölliset arvot	44
5. Lähteet	45

1. Johdanto

1.1 Selvityksen tarkoitus ja eteneminen

Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys (ROS) on laadittu Pirjo ja Timo Kyllinen Oy:n toimeksiannosta. Selvityksen on laatinut Arkadi Arkkitehdit Oy:stä Petri Ilmarinen (arkkitehti SAFA), Mira Pasma (DI, ark. yo) sekä Jenni Kajan (ark. yo).

Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys on rakennushistoriaselvitystä kevyempi selvitystyö. ROS:n tarkoituksena on selvittää ja dokumentoida rakennuksen ominaispiirteitä ja koota niistä yhteenveto kiinteistön jatkosuunnittelun pohjaksi. Selvitystyö laaditaan vireillä olevan asemakaavamuutoksen tueksi ja dokumentoitava rakennus on tarkoitus purkaa.

Selvitystyön alkuun on koottu perustietoja kohteen sijainnista sekä tiivistetty historiikki rakennuksen eri vaiheista. Seuraavassa osiossa kuvataan kohteen ominaispiirteet sekä nykytila ja selvityksen loppuun on koottu yhteenveto sekä johtopäätökset.

1.2 Tausta-aineisto ja käytetyt menetelmät

Selvitystyön tausta-aineistoksi on koottu Oulun kaupungin rakennusvalvonnan arkistosta löytyneitä rakennuslupapiirustuksia vuosilta 1962, 1973, 1975, 1989 sekä 2009. Alkuperäisiä piirustuksia ei etsinnöistä huolimatta onnistuttu löytämään. Karttoja ja ilmakuvia on saatu Oulun karttapalvelusta sekä Paikkatietoikkuna-sivustolta ja niiden muokkaamisesta ovat vastanneet selvityksen tekijät. Rakennuskohteeseen on tutustuttu paikan päällä, valokuvattu ja mittauksin dokumentoitu tekijöiden toimesta. Kohteen historiaa on selvitetty myös haastattelemalla rakennuksessa työskennelleitä henkilöitä sekä tutkimalla löytyneitä lehtileikkeitä. Kohteen historiasta ja vaiheista ei löytynyt tietoja eikä valokuvia Pohjois-Pohjanmaan museon arkistosta, Oulun Kansallisarkistosta tai museoviraston sähköisestä arkistoista.

2. Kohteen kuvaus

2.1 Kohde ja sijainti

Rakennus sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa korttelissa 91 tontilla 5 noin 3.5 kilometriä itään Oulun keskustasta. Oulunsuussa on noin 4300 asukasta, joista noin 26.7 % on alle 25-vuotiaita ja noin 23,3 % on yli 64-vuotiaita. (Oulun kaupungin ikäluokkatilasto kaupunginosittain 31.12.2023 (pdf) 2024. Oulu: Oulun kaupunki. Viitattu 5.11.2024.)

Kiinteistö sijoittuu Oulunsuuntien ja Pihtakujan risteykseen rajoittuen pohjoisessa kaupungin puistoalueeseen, jota halkoo kevyenliikenteen väylä. Muutoin rakennus jää etelässä ja idässä pientalojen ympäröimäksi. Tontin pinta-ala on 2149 m² (lähde osallistumis- ja arviointisuunnitelma, yhdyskunta ja ympäristöpalvelut 5.9.2024). Kiinteistölle ajo tapahtuu Pihtakujan kautta.

Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa ja tontilla olevassa rakennuksessa toimii leipomo sekä leipomon myymälä. Leipomotoiminta on jatkunut kiinteistöllä jo 85 vuotta Selma Huovisen aloitettua leipomotoiminnan kotonaan vuonna 1939. Rakennukseen on tehty lukuisia laajennuksia ja muutoksia vuosien varrella ja nykyisellään rakennus on tiloiltaan sokkeloinen ja huonokuntoinen.

Tontille on tullut vireille asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on mahdollistaa ikääntyneiden ympärivuorokautinen yhteisöllinen palveluasuminen ja leipomon kahvilamyymälän toiminta tontilla sekä hankkeen vaatiman lisärakennusoikeuden osoittaminen. (<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/pihtakuja-1>)



Kuva 1. Kohteen sijainti kartalla. (<https://kartta.ouka.fi/ims>)

2.2 Rakennuksen sijoitus tontilla ja suhde ympäristöön

Rakennus sijaitsee Kastellin pientaloalueella. Lähialueen asuinrakennukset ovat 1-2-kerroksisia pientaloja eri aikakausilta ja ne ovat rakentuneet 1930-2010 lukujen välillä. (lähde OAS luonnos).

Leipomorakennus laajennuksineen on rakentunut tontin rajoja mukaillen tontin lännenpuoleiselle osalle muodostaen pienen sisäpihan laajennus-siipien väliin. Tälle alueelle on keskitetty leipomon tukitoiminnot kuten lastaus, varastointi ja jätteenkeräys. Leipomorakennuksen suhteellisen suuresta kokonaisalasta huolimatta (n. 640 kem²) rakennuksen pienimittakaavainen massoittelu antaa vaikutelman todellista pienemmästä rakennuksesta. Enimmäkseen puujulkisivuinen ja osin harjakattoisena rakennus sopii melko hyvin ympäristöönsä pientaloalueella siitäkin huolimatta, että se lukuisine vuosien saatossa rakentuneine lisäosineen muodostaa melko sekavan kokonaisuuden. Väriykseltään keltainen rakennus on tyypillinen suomalaiselle puutaloalueelle. Ensimmäiset laajennusosat mukailevat vanhimman osan puuarkkitehtuuria harjakattoineen ja ullakotiloineen. Myöhemmissä laajennusosista on erotettavissa rakennusaikakausilleen tyypilliset piirteet nauhaikkunoineen ja loivine harja- ja lapekattoineen. Myös julkisivun materiaalien käyttö on jo monipuolisempaa. Päämassasta poikkeavat myöhemmät laajennusosat jäävät kuitenkin alisteisimmiksi harjakattoiselle vanhemmalle osalle hieman etäämmälle pääkatunäkymästä puiston suojaan. Piha-alue on jäsentymätöntä asfaltoitua paikoitusaluetta.

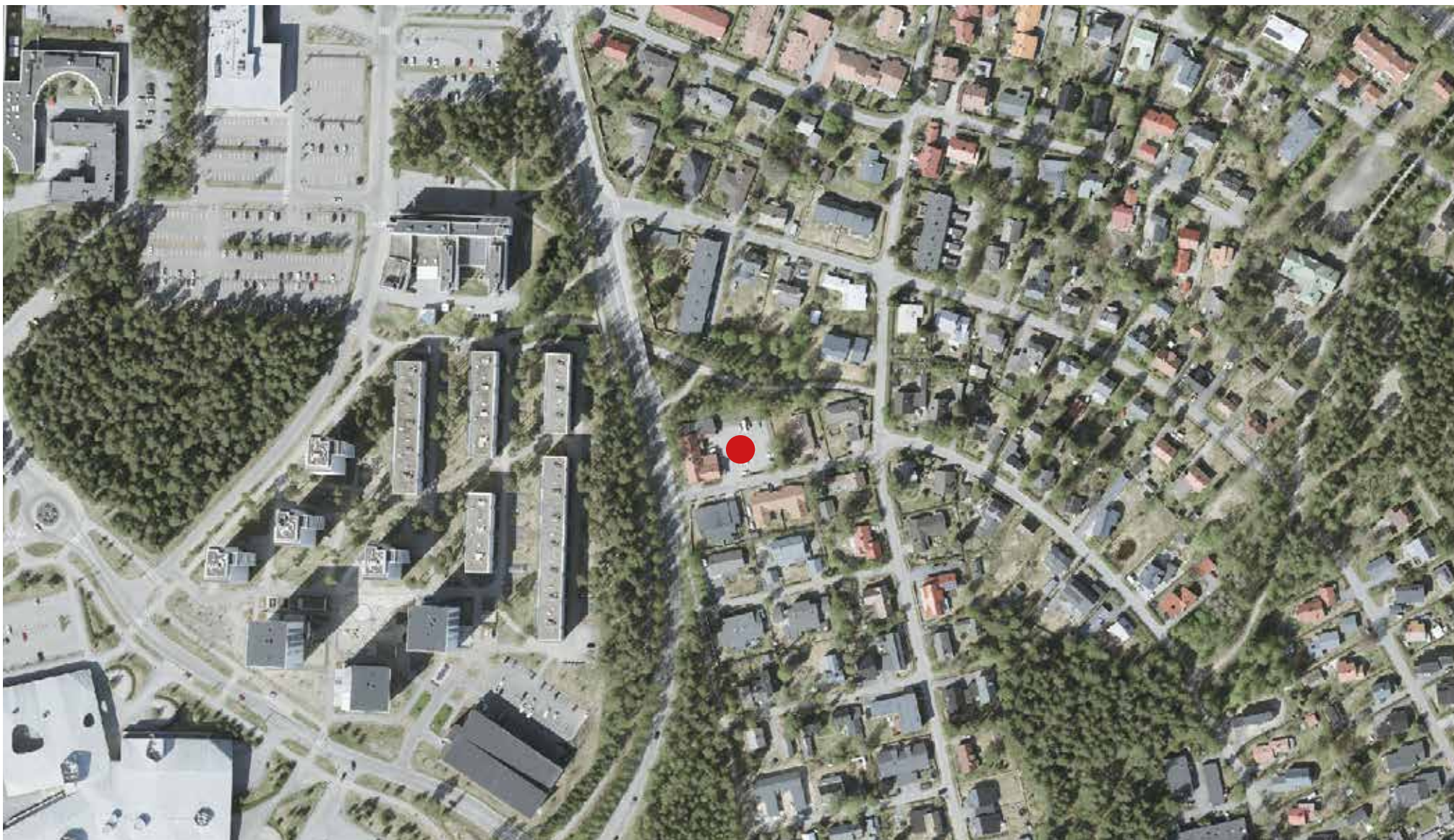
Oulunsuuntien länsipuolella rakennuskanta on suurimittakaavaisempaa. Lähialueelle sijoittuu Oulun yliopistollinen sairaala sekä Sairaalarinteen ja Hoitajanrinteen 5-12 kerroksiset asuin- ja kerrostalot sekä pysäköintitalo. Oulunsuuntie jakaa luontevasti nämä kaksi rakennuskannaltaan poikkeavaa asuinalueita toisistaan.



Kuva 2. Rakennuksen ympäristöä. Valokuvat seuraavalla sivulla



- 1 Kuva 3. Näkymä Oulunsuuntieltä pohjoiseen.
- 2 Kuva 4. Näkymä Oulunsuuntieltä etelään.
- 3 Kuva 5. Näkymä Oulunsuuntieltä etelään.
- 4 Kuva 6. Näkymä Pihtakujalta itään.
- 5 Kuva 7. Näkymä pysäköintipaikalta itään.
- 6 Kuva 8. Näkymä pihalta pohjoiseen.

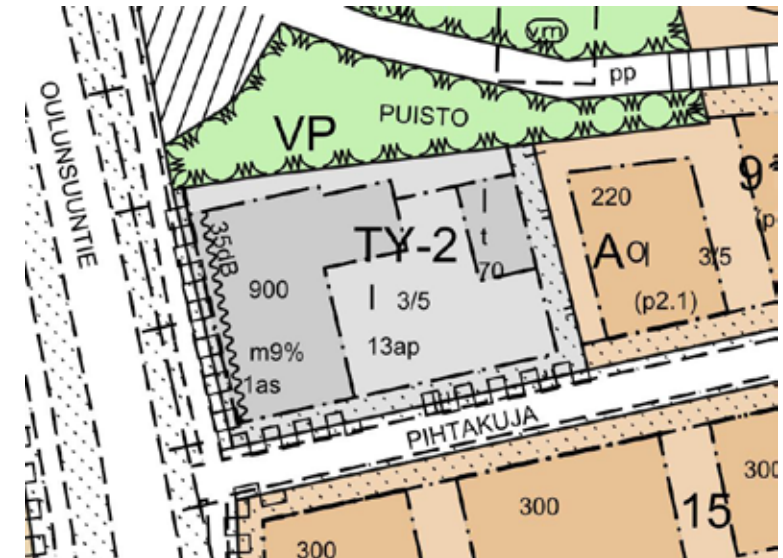


Kuva 9. Ilmakuva kohteesta, 2024. (<https://kartta.ouka.fi/ims>)

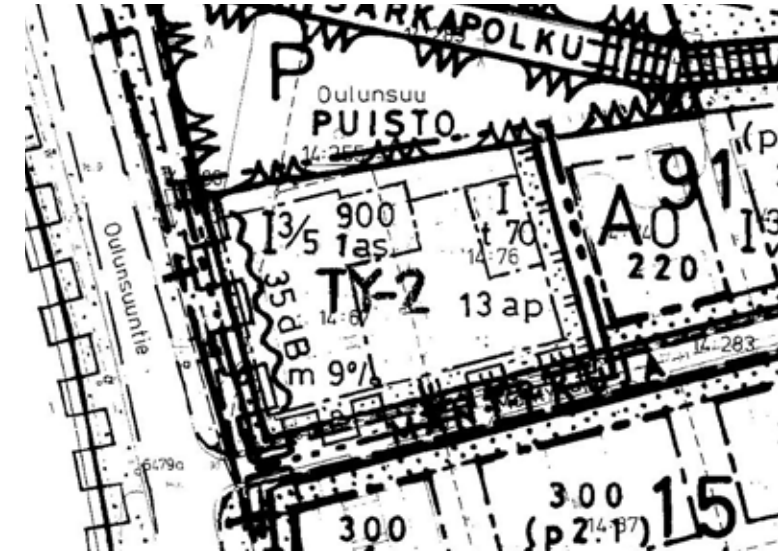
2.3 Kaavoitus- ja suojelutilanne

Voimassa olevassa kaavassa tontille on osoitettu merkintä (TY-2) ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa leipomo. Tontilla on varsinaista rakennusoikeutta 900 kem2 ja lisäksi talousrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta 70 kem2. Rakennusalueelle on sallittu rakentaa yksi asunto ja myymälätiloja varten saadaan käyttää 9 % rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta. Kaavassa on merkintä I 3/5 mikä tässä tapauksessa mahdollistaa rakentaa maatasokerroksen lisäksi sen yläpuolelle kerrosalaan laskettavaa tilaa, joka saa olla alaltaan 3/5 maatasokerroksen alasta. Tonttia varten on rakennettava 13 autopaikkaa. Lisäksi kaavassa on osoitettu istutettavat alueen osat tontin itä-, etelä ja länsilaidoilla. Lisäksi tontin itärajalle on rakennettava aita. Tontin länsirajalla on merkintä joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Ajoneuvoliittymä on osoitettu Pihtakujan puolelta tontin keskikohdalta.

Nykyinen kaava 564-1264 on tullut voimaan 20.04.1990. Merkille pantavaa on, että rakennuslupapiirustukset on leimattu 30.10.1989 eli ennen uuden kaavan vahvistamista. Kaavaselostuksessa (pvm.28.7.1988) todetaan, että leipomorakennuksen laajennus voidaan toteuttaa kaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen.



Kuva 10. Asemakaavakartta. (<https://kartta.ouka.fi/ims>)



Kuva 11. Virallinen asemakaavakartta vuoden 1990 kaavamuutoksesta. (<https://kartta.ouka.fi/ims>)

Uuden Oulun yleiskaavassa (hyv. 18.4.2016) alueelle on osoitettu merkintä kaupunkikehittämisvyöhyke 3, kaupunkikehä.



Kuva 12. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta. <https://www.ouka.fi/suunnitelmat- ja hankkeet/uuden-oulun-yleiskaava>

KAUPUNKIKEHITTÄMISVYÖHYKE 3, KAUPUNKIKEHÄ.

Kake-3. Kaupunkikehä muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä.

Suunnittelumääräykset:

Vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan parantamiseen, keskusten toimintojen monipuolistamiseen, täydennysrakentamiseen ja vyöhykkeen asukasmäärän merkittävään lisäämiseen erityisesti joukkoliikenteen pysäkkien ja keskustan läheisyydessä, monipuoliseen asuntotarjontaan sekä viheralueiden laadun kehittämiseen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraideliikenteeseen tiivistyville alueilla.

Vyöhykkeen täydennysrakennettavien asuinalueiden ohjeellinen tiiveys on 40-50 asukasta hehtaarilla keskustan läheisyydestä riippuen ja tavoiteltava AK-korttelitehokkuus vähintään noin 0,5-0,6. Tiiveimmät alueet tulee pyrkiä sijoittamaan joukkoliikenteen runkoreittien pysäkkien välittömään läheisyyteen.

Vanhoille kerrostalovaltaisille alueille on suositeltavaa laatia yleissuunnitelmat tarkemman suunnittelun pohjaksi ja selvittää samalla ympäristön arvot.

2.4 Keskeiset laajennukset ja muutokset

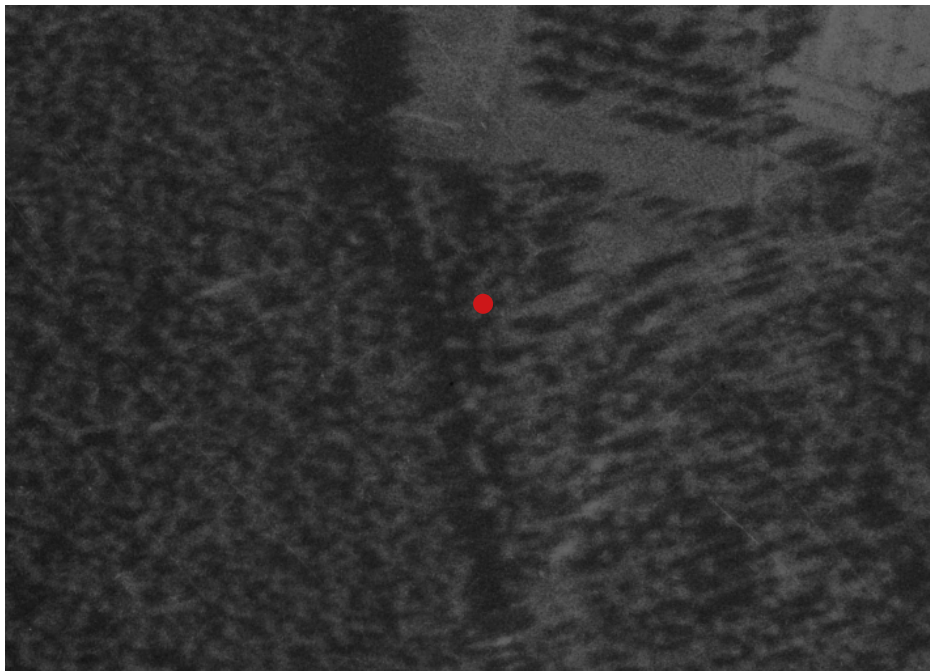
Alkuperäisiä rakennuspiirustuksia ei etsinnöistä huolimatta onnistuttu löytämään. Myöskään ensimmäistä laajennuksista ja muutoksista ei löydetty dokumentteja.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennus olisi valmistunut 1957 (tieto saatu sähköpostitse 30.10.2024 rakennusvalvonta Saara Leino). Vanhin osa rakennuksesta on kuitenkin nähtävissä jo vuoden 1939 ilmakuvassa (Ouka). Toisaalta vuoden 1931 ilmakuvassa rakennuspaikka on vielä puuston peittämää eikä alueen rakentamista ole vielä aloitettu. Näin ollen rakennuksen vanhimman osan voidaan olettaa rakentuneen vuosien 1931 - 1939 välillä. Alkuperäisiä rakennuspiirustuksia etsittiin kaupungin- ja rakennusvalvonnan arkistoista. Lisäksi alkuperäisiä dokumentteja etsittiin kansallisarkistosta, sillä 1930-luvulla rakennusluvut on myöntänyt maistraatti ja nämä dokumentit ovat kansallisarkiston hallussa. Kirjausta kohteen rakennuspiirustuksista ei kuitenkaan löytynyt asialuetteloista vuosien 1933-1939 tuomiokirjoista. Kirjauksista etsittiin leipomoa ja/tai rakennuksen alkuperäisten omistajien nimellä. Kirjaukset oli tehty käsin ja osin epäselvällä käsialalla, mikä vaikeutti etsintää ja kirjausten tulkintaa.

Ilmakuvista selviää, että (Maanmittauslaitoksen sivut, pvm 1.11.2024) ensimmäiset laajennukset on tehty vuosien 1947-1961 välisenä aikana. Vuoden 1947 ilmakuvassa laajennuksia ei vielä ole mutta vuoden 1961 ilmakuvassa molemmat laajennukset on jo rakennettu. Ilmakuvasta vois päätellä, että Pihtakujan puoleinen rakennussiipi olisi rakentunut ensimmäisenä sillä katonväri on yhteneväinen vanhimman osan kanssa, kun taas Oulunsuuntien suuntaisen laajennuksen katto on vielä sinkitty pelti. Haastattelu (lähteet) tukevat myös tätä oletusta.



Kuva 13. Uudisrakennustyömaa Kastellin omakotialueella Oulunsuussa; pihaa raivataan. Kuvan tarkasta sijainnista ei tietoa. (Kalevan valokuva-arkisto, Museovirasto, 7.11.2024)



Kuva 14. Ilmakuva vuodelta 1931. Alue ei ole vielä rakentunut. (MML, 4.11.2024)



Kuva 15. Ilmakuva vuodelta 1947. (MML, 4.11.2024)



Kuva 16. Ilmakuva vuodelta 1961. (MML, 4.11.2024)



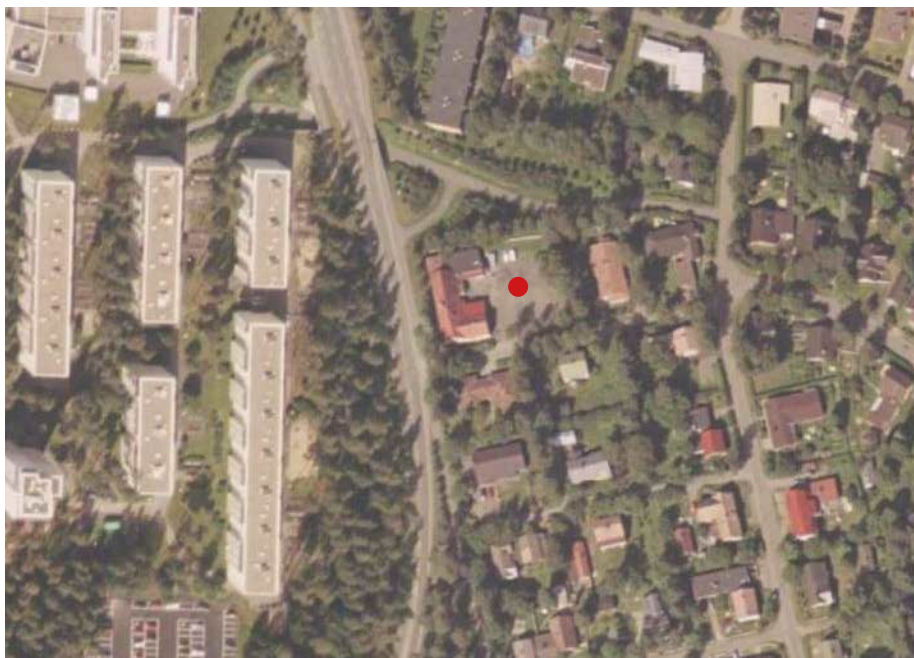
Kuva 17. Ilmakuva vuodelta 1939. (<https://kartta.ouka.fi/ims>)



Kuva 18. Ilmakuva vuodelta 1980. (<https://kartta.ouka.fi/ims>)



Kuva 19. Ilmakuva vuodelta 1999. (<https://kartta.ouka.fi/ims>)



Kuva 20. Ilmakuva vuodelta 2004. (<https://kartta.ouka.fi/ims>)



Kuva 21. Ilmakuva vuodelta 2024. (<https://kartta.ouka.fi/ims>)



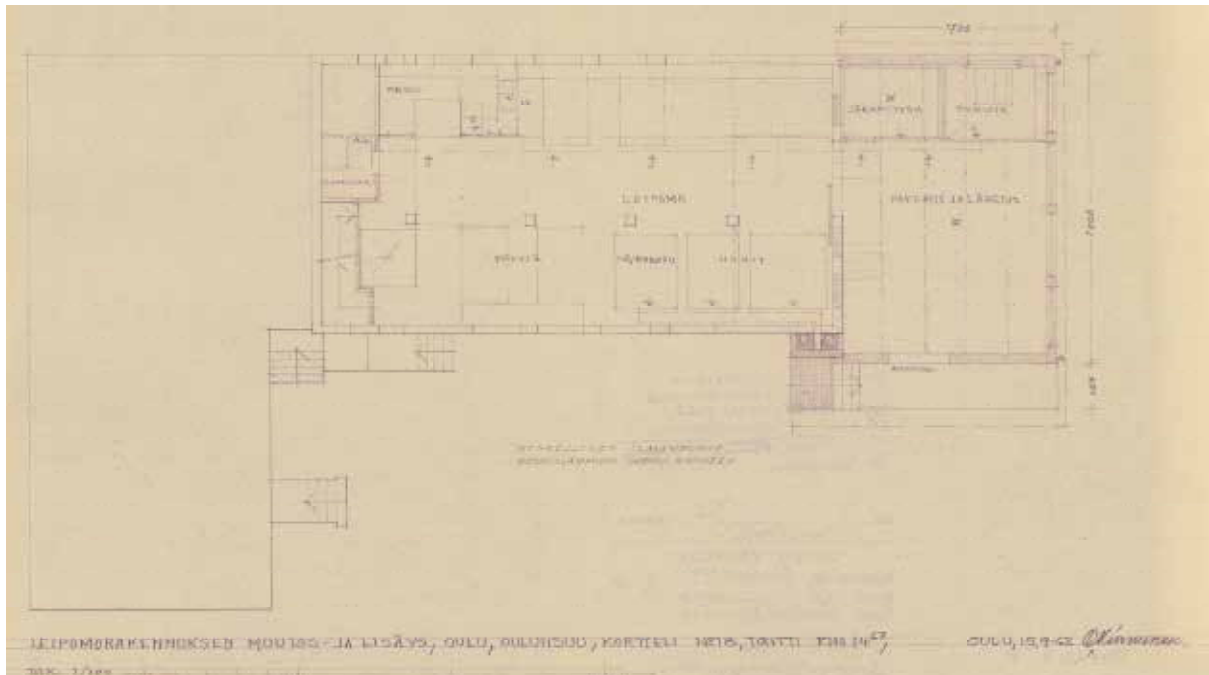
Keskeisimmät laajennukset ja muutokset

- alkuperäinen rakennus, 1930-luku
- 1. laajennus/muutos v. 1947-1961
- 2. laajennus/muutos v. 1947-1961
- 3. laajennus/muutos v. 1962
- 4. laajennus/muutos v. 1973
- 5. laajennus/muutos v. 1975
- 6. laajennus/muutos v. 1989
- 7. laajennus/muutos v. 1999-2018

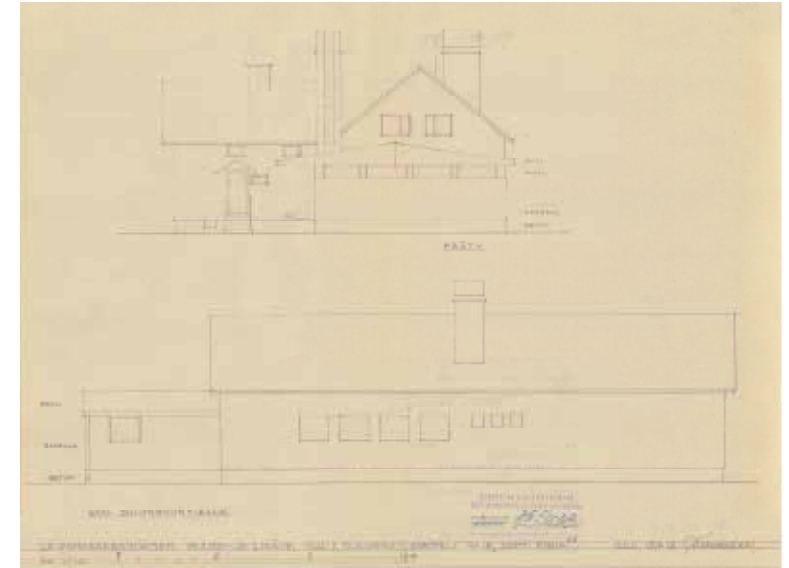
Kuva 22. Keskeisimmät laajennukset ja muutokset kaaviona. Kuvassa ei ole esitetty vuonna 2009-2018 tehtyjä muutoksia, jotka keskittyvät sisätiloihin. Kuvassa esitetty 7. laajennus/muutos käsittää vuosien 1999-2018 välillä eri ajankohtina tehdyt muutokset, joista ei ole dokumentteja. (alkuperäinen kartta: <https://kartta.ouka.fi/ims>)

Laajennukset ja muutokset v. 1962

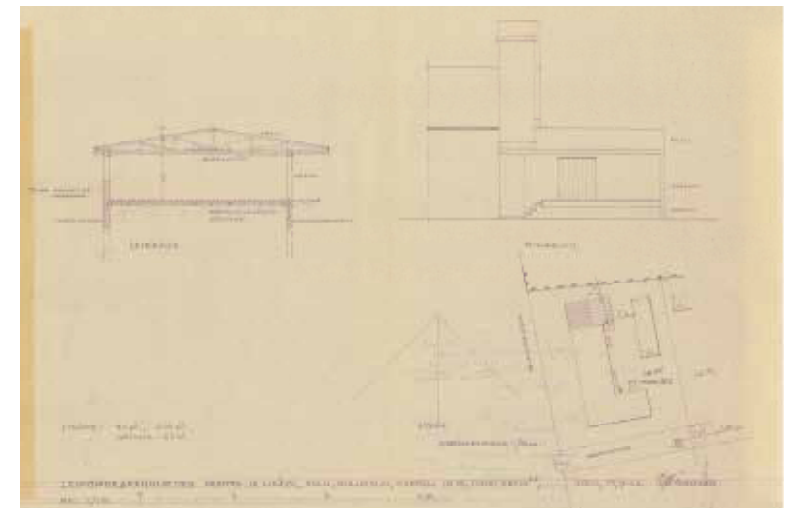
Ensimmäiset dokumentoidut muutokset ovat vuodelta 1962. Laajennus- ja muutospirustukset on päivätty 15.9.1962. Pohjoispäättyyn rakennettiin 70 m² laajennusosa, joka liitettiin olemassa olevaan keskuslämmitykseen. Lisäosaan sijoitettiin jäähdytyshuone, tilat tuotteiden pakkausta ja lähetystä varten sekä toimisto. Muutospirustuksissa oli myös maininta koneellisesta ilmanpoistosta. Tässä vaiheessa kaikki rakennuksen sisäänkäynnit sijoittuvat vielä sisäpihalle.



Kuva 23. Leipomorakennuksen muutos- ja lisäyspiirustus vuodelta 1962. (Oulun rakennusvalvonnan arkisto, 30.10.2024)



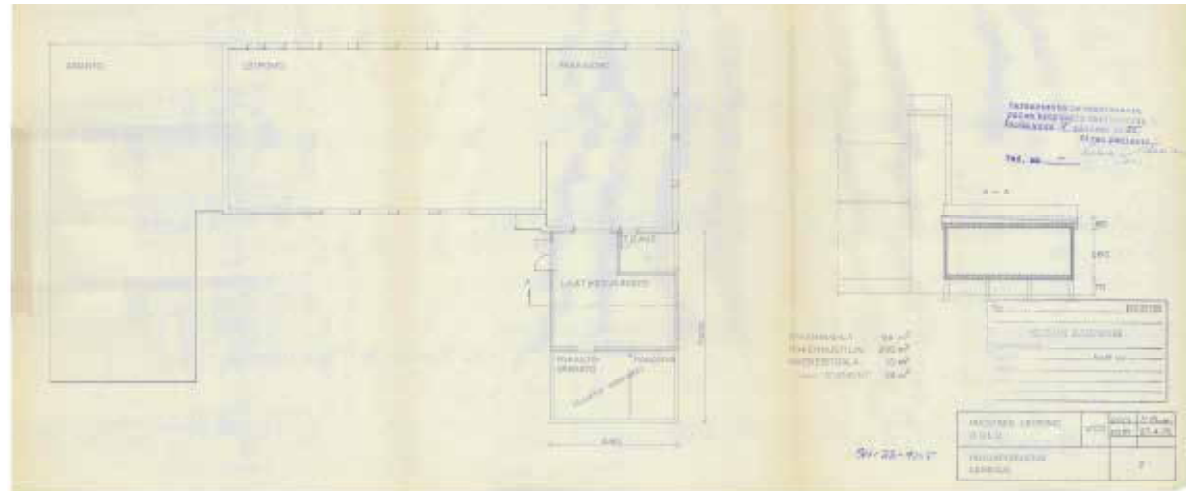
Kuva 24. Leipomorakennuksen muutos- ja lisäyspiirustus vuodelta 1962. (Oulun rakennusvalvonnan arkisto, 30.10.2024)



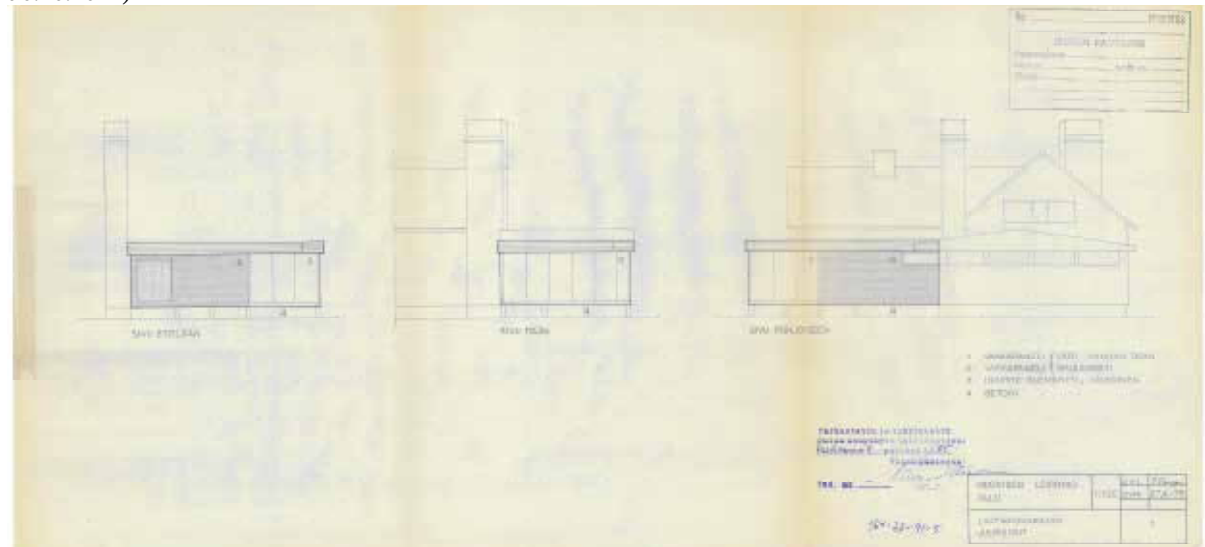
Kuva 25. Leipomorakennuksen muutos- ja lisäyspiirustus vuodelta 1962. (Oulun rakennusvalvonnan arkisto, 30.10.2024)

Laajennukset ja muutokset v. 1975

Vuonna 1975 rakennukseen kohdistui lisää muutoksia, kun vuoden 1962 laajennusosan jatkeeksi rakennettiin lähinnä varastotiloja käsittävä lapekattoinen 68 m² lisäosa. Vielä 1973 vahvistetussa muutospii- rustuksessa näkyvä piharakennus on tiettävästi pu- rettu jo ennen näitä muutoksia sillä lisäosa ulottui- si osin vanhan piharakennuksen kohdalle. Vuoden 1989 muutospii- rustuksissa piharakennusta ei enää ole esitetty.



Kuva 27. Leipomorakennuksen muutos- ja lisäyspiirustus vuodelta 1975 (Oulun rakennusvalvonnan arkisto, 30.10.2024)

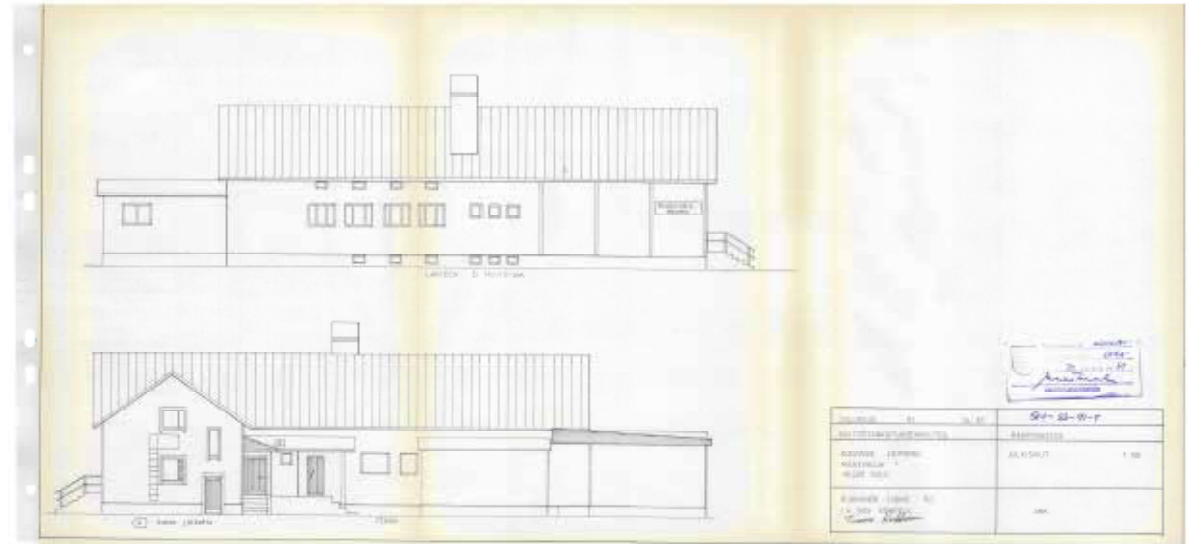


Kuva 28. Leipomorakennuksen muutos- ja lisäyspiirustus vuodelta 1975. (Oulun rakennusvalvonnan arkisto, 30.10.2024)

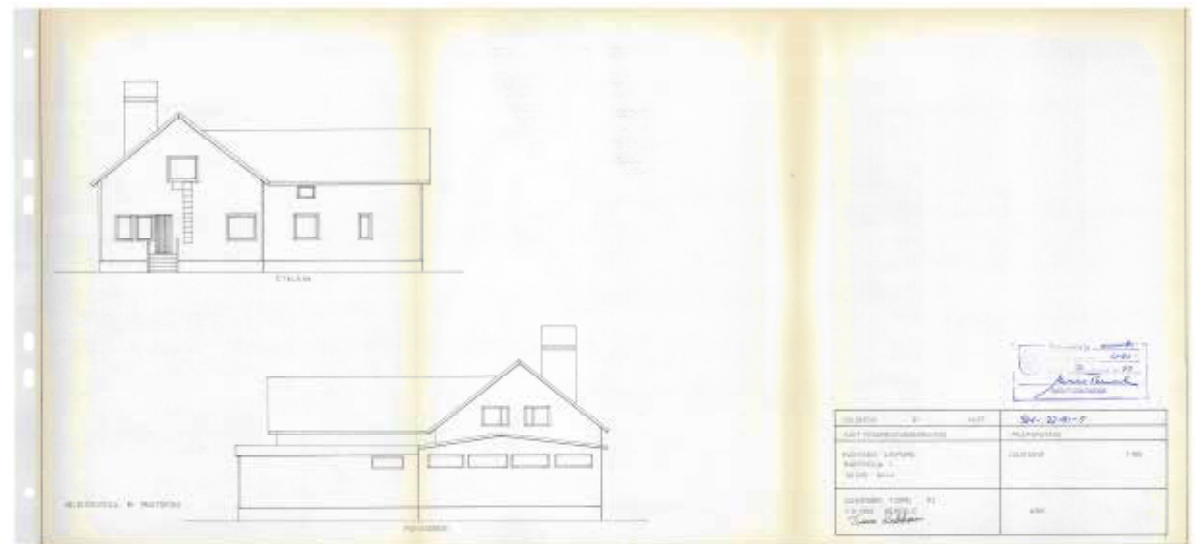
Laajennukset ja muutokset v. 1989 jatkuu...

Sähkökäyttöisiä uuneja varten tehtiin toinen laajennus rakennuksen sisäpihan puolelle. Oletettavasti vanhojen puukäyttöisten uunien savuhormit on purettu samassa yhteydessä. Muutoskuvissa tätä ei ole kuitenkaan esitetty. Savupiipun purkamista lukuun ottamatta pohjois-, etelä- ja länsijulkisivuihin ei kohdistunut muita muutoksia.

Asemapiirustuksessa myös naapuritontti 14:76 on otettu nyt osaksi leipomorakennuksen piha-aluetta, jonne on osoitettu suurin osa autopaikoituksesta. Tässä yhteydessä piha on myös kauttaaltaan sorastettu.



Kuva 30. Leipomorakennuksen muutos- ja lisäyspiirustus vuodelta 1989 (Oulun rakennusvalvonnan arkisto, 30.10.2024)



Kuva 31. Leipomorakennuksen muutos- ja lisäyspiirustus vuodelta 1989 (Oulun rakennusvalvonnan arkisto, 30.10.2024)

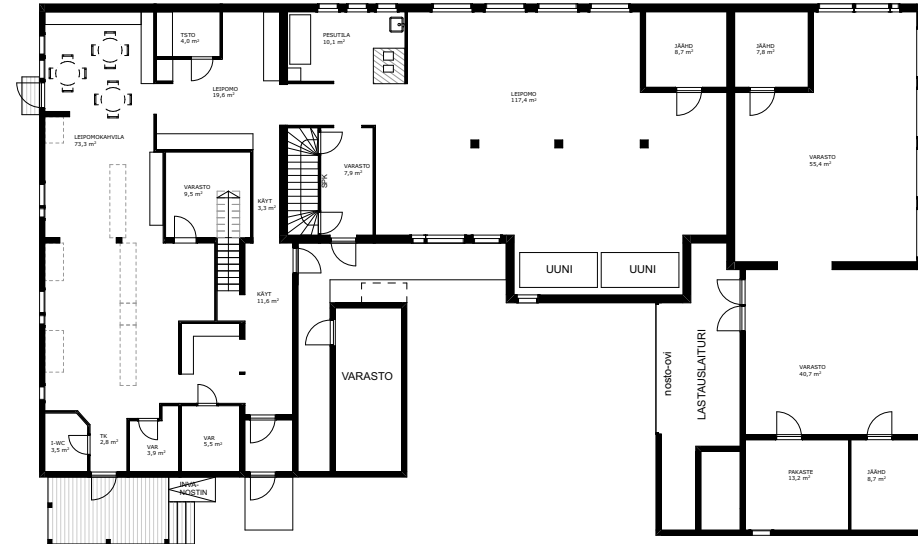
Muutokset v. 2018 - nykyinen pohjapiirros

Viimeisimmistä sisätilamuutoksista ei ole ollut saatavilla alkuperäisiä suunnitelmia ja oheiset kuvissa 29 ja 30 esitetyt ajantasaiset pohjapiirrokset on laadittu paikalla tehtyjen mittausten perusteella. Muutostyöt on tehty v. 2017-2018 aikana. Muutosten tarkoituksena on ollut myymälätilan kasvattaminen, leipomotilojen yhdistäminen ja pääsisäänkäynnin siirtäminen pihan puolelle. Uutta pääsisäänkäyntiä varten rakennetun sisäänkäyntikatoksen portaat on varustettu porrashissillä. Näin sisäänkäynnistä on ensimmäisen kerran saatu esteetön. Tuulikaapin yhteyteen rakennettiin myös esteetön WC. Suurempi kylmähuone sijoitettiin tuulikaapin vierestä poistetun 2.krs portaikon paikalle. Laajentuneessa myymälässä on voinut harjoittaa pienimuotoista kahvilatoimintaa, kun sinne on mahdutettu muutama pöytäryhmä.

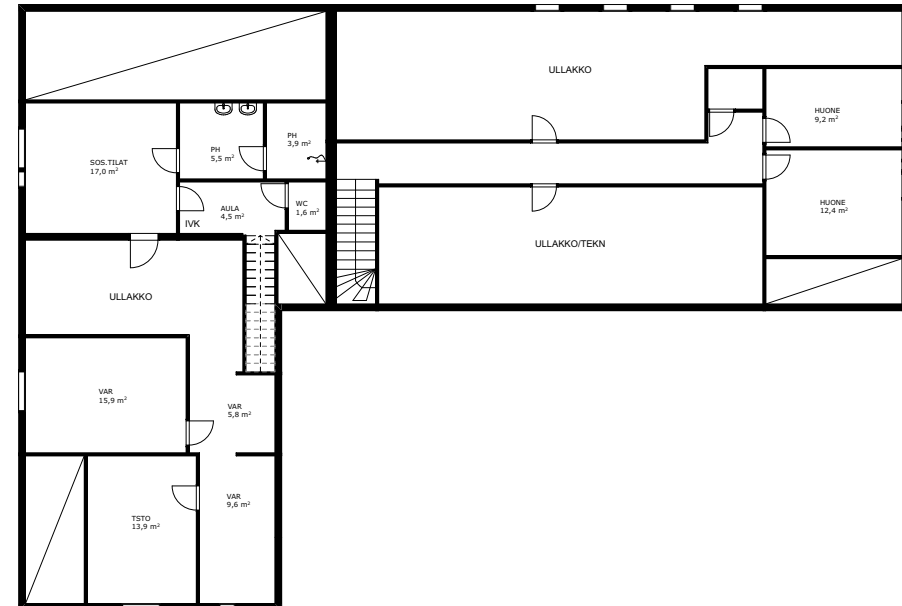
Ullakkokerroksen tilajärjestelyt ovat laajennusten yhteydessä rakennettuja ja alkuperäisessä kunnossa olevia sokkeloisia tiloja eikä niistä ole alkuperäisiä pohjapiirustuksia olemassa. Päätyihin sijoitetut asuinhuoneet ovat aikoinaan toimineet työntekijöiden asuntolina. 1962 laajennuksen osalla ullakon reunoilla on kylmät ullakkovarastot. Nykyisellään ullakon huonetilat toimivat varastotiloina ja henkilökunnan sosiaalitiloina.

Nykyinen rakennuksen kokonaiskerrosala on n. 640 kem².

Kuva 35. 1.krs
pohjapiirros



Kuva 36. Ullakon-
pohjapiirros



3. Rakennuksen ominaispiirteet

Julkisivut



Kuva 37. Julkisivu etelään. Kuvassa näkyy konditorian vanha sisäänkäynti.



Kuva 38. Julkisivu itään. Kuvassa vasemmalla konditorian nykyinen sisäänkäynti.



Kuva 39. Julkisivu pohjoiseen.



Kuva 40. Julkisivu länteen. Rakennuksen keskellä sijaitsevat leipomotilat.

3.1 Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri

Huovisen leipomorakennus edustaa useiden eri vuosikymmenten rakennustyyliä ja -tekniikoita. Vanhimman rakennusosan rakentamisajankohdasta ei ole tarkkaa tietoa, mutta leipomotoiminta rakennuksessa on aloitettu vuonna 1939. Rakennuksen läpikäymät laajennukset ja muutokset ovat selkeästi nähtävillä rakennuksen ulkomuodossa. Rakennuksen horisontaalinen ulkoilme esittäytyy Oulunsuuntielle sekä Pihtakujalle kohtalaisen selkeänä, mutta sisäpihan puolella tehdyt mittakaavaltaan pienet laajennukset rikkovat kokonaisuutta. Rakennuksen vanhimmasta 1,5-kerroksisesta osasta Oulunsuuntien ja Pihtakadun kulmauksessa sekä siihen tehdyistä ensimmäisistä laajennuksista harjakattoineen on luettavissa 1930-1950 -luvulta tuttuja piirteitä, kun taas pohjoispäädyt matalat 60-70 -luvuilla tehdyt laajennukset edustavat ajalleen tyyppillistä arkkitehtuuria. Tekstissä viitataan rakennuksen eri osiin kuten ne on kuvassa 22 esitetty.

Vesikatteet ja yläpohjat

Rakennuksen vanhimpien osien katot ovat punaisella peltikatteella katettuja jyrkkiä harjakattoja. Vanhimpien rakennusosien katteet ovat muotolevykatteita ja toisen laajennuksen kate konesaumapeltiä. Alkuperäisen rakennusosan räystäät ovat erittäin lyhyet, johtuen ulkoseinien lisälämmöneristyksestä. Räystään ja ulkoseinän väliin jää pieni tuuletusrako. Ensimmäisen laajennuksen umpeen laudoitetut räystäät ovat hieman pidemmät kuin alkuperäisessä rakennusosassa, mutta rakenteen tuuletus on jäänyt puutteelliseksi. Toisen laajennuksen vesikattolla on nähtävillä käytöstä poistetun öljykattilan tiilimuurattu savupiippu.



Kuva 41. Leipomorakennus Oulunsuuntieltä Pihtakujalle saavuttaessa



Kuva 42. Rakennuksen sisäpihaa



Kuva 44. Vanhimman rakennuksen osan räystäät.

Rakennuksen kolmannen ja viidennen laajennusten vesikatot ovat loivia harja- ja lapekattoja. Ajalleen tyypillisesti kattojen korkeat otsapinnat on verhoiltu joko puulla tai pellillä. Kolmannen laajennuksen loivan harjakatteen toinen lape on materiaaliltaan peltiä ja toinen tummanharmaata bitumihuopaa. Viidennen laajennuksen katteena on tummanharmaa bitumihuopa. Pienempien laajennusten kattomateriaalit ovat punaisia peltikatteita.

Kuva 43. Oulunsuuntien puoleinen peltikate. Kuvassa näkyvillä vanhan ja uudemman katteen saumakohta sekä käytöstä poistettu savupiippu.



Kuva 45. Viidennen laajennuksen räystääs. Kattovedet ovat vaurioittaneet rakennetta.



Kuva 46. Pohjoispäädyn sivuräystäään tuuletus on puutteellinen.



Kuva 47. Räystäällä on nähtävissä katon monet muutokset

Rakennuksen kolmannen ja viidennen laajennusten vesikattot ovat loivia harja- ja lapekattoja. Ajalleen tyypillisesti kattojen korkeat otsapinnat on verhoiltu joko puulla tai pellillä. Kolmannen laajennuksen loivan harjakatteen toinen lape on materiaaaliltaan peltiä ja toinen tummanharmaata bitumihuopaa. Viidennen laajennuksen katteena on tummanharmaa bitumihuopa. Pienempien laajennusten kattomateriaalit ovat punaisia peltikatteita.

Vesikattojen sadevesien johtaminen tapahtuu pääasiassa vesikourujen ja syöksytorvien kautta joko suoraan maanpinnalle tai oletettavasti sadevesiviemäriin maanpinnan alapuolelle. Räystäskourut ovat osin rikkoutuneet tai niitä ei ole, mikä on johtanut sadevesien valumiseen julkisivupinnalle. Osalla vesikatoista on nähtävissä ullakon tarkastusluukut, lumiesteitä sekä talotekniikan laitteita.

Kattorakenteet ovat puuristikoita ja ullakon reunoilla on tilavat ullakkovarastot, joissa on havaittavissa vesikaton ruoteiden mittavat kosteusvauriot. Peltikatteet on asennettu ilman asianmukaista tuuletusrakoa tiiviisti ruoteiden päälle, jolloin pellin alapintaan kondensoitunut vesi on vuosikymmenten aikana imeytynyt ruodelautoihin.



Kuva 48. Kolmannen laajennuksen katon lappeet ovat eri materiaalia.



Kuva 49. Sisäpihan laajennuksia.



Kuva 50. Sisäpihan lastauslaiturialuetta. Päätyseinällä kylmälaitteiden lauhduttimia.

Ulkoseinät ja runkorakenteet

Rakennuksen vanhimman osan sekä ensimmäisen laajennuksen ulkoseinät ovat puurankarakenteisia. Toisen sekä kolmannen laajennuksen ulkoseinärakenteena on kevytbetoniharkko. Lisäksi toisen laajennuksen sisätiloissa on käytetty betonisia pilari-palkkirakenteita. Muiden rakennuksen osien ulkoseinärakenteena on puurunko. Ulkoseinien rakennekerroksista ei ole tarkempaa tietoa. Hirsiseinärakenteita ei ole lainkaan.

Rakennuksen julkisivut on puuverhoiltu lukuunottamatta kolmannen laajennuksen pohjoispäätä, joka on rapattu. Keltaiseksi maalattujen julkisivuverhous-ten alaosat ovat pystylaudoitettut ja yläosat vaakalaudoitettut. Verhous-ten välissä on valkoinen katkos. Rakennuksen vanhimpia osia on lisälämmöneristetty, jolloin ikkunat, ovet ja sokkeli ovat jääneet silmiin pistävän syvälle julkisivupinnasta.



Kuva 51. Rakennuksen puuverhous on uusittu ja ulkoseiniä lisälämmöneristetty.



Kuva 52. Rakennuksen pohjoispään julkisivuissa on pystyverhous, lautaverhottuja Huurre-elementtejä sekä rappausta.



Kuva 53. Katolta valuva vesi on vaurioittanut otsalautaa ja julkisivuverhous.



Kuva 54. Laajennuksen rapattu julkisivuverhous vaihtuu puuverhoukseksi Oulunsuuntien puolella.



Kuva 55. Rappauksen ja puuverhouksen sauma.

Perustukset ja alapohjat

Rakennuksen vanhimmassa osassa sekä ensimmäisessä laajennuksessa on lautamuottipintaiset maalatut betonisokkelit. Vanhassa osassa on myös pieni kellari, mutta tätä emme päässeet tutkimaan. Alapohjarakenteista ei ole tarkempaa tietoa. Toisen laajennuksen sokkelit ovat kevytbetonirakenteisia ja laajennuksessa on myös kellari. Kolmannen laajennuksen sokkelit ovat betonirakenteisia ja alapohjarakenteena maanvarainen betonilaatta. Viides laajennus on pilariperusteinen tuulettuvalla alapohjarakenteella. Myöhemmin tehtyjen laajennusten perustukset ovat vaihdellen pilariperusteisia tai kevytbetoniharkkorakenteisia. Perustukset on maalattu punaiseksi.

Kuvat 56-63.



Kuva 56. Vanhan ja uudemman sokkelin liitoskohta. Toisen laajennuksen sokkeli on rakennettu kevytbetonista.



Kuva 57. Vanhimman osan lautamuottisokkelia.



Kuva 58.



Kuva 59.



Kuva 60.



Kuva 61.



Kuva 62.



Kuva 63.

Ikkunat ja ovet

Kohteen ikkuna-aukotuksesta on myös havaittavissa eri vuosikymmenten vaikutukset. Vanhimpien osien ikkunat mukailevat 1930-50 -lukujen tyyliä. Leipomon toisen laajennuksen ikkuna-aukotus antaa viitteitä tuotantotiloista. Pohjoispään laajennuksissa on 1960-70 -luvulle ominaiset nauhamaiset yläikkunat.

Rakennuksesta on löydettävissä sekä alkuperäisiä, että uusittuja ikkunoita. Vanhat alkuperäiset ikkunat ovat paikoin huonossa kunnossa. Osassa ikkunoista puitteet ovat tummanruskeat ja osassa valkoiset. Vuori- ja smyygilaudat ovat väritykseltään valkoiset. Rakennuksen lasiaukolliset ulko-ovet ovat uusittu ja väriltään valkoiset.



Kuva 64. Leipomo-osan syvältä katsovat ikkunat.



Kuva 65. Ullakkohuoneen ikkuna. Se on ollut varatiekäytössä oletettavasti siitä saakka kun portaikko poistettiin kylmähuoneen tieltä.



Kuva 66. Leipomotilan ikkunoita.



Kuva 69. Käytöstä poistettu myymälän pääsisäänkäynti. Ovi ja ikkunat eri vuosikymmeniltä.



Kuva 68. Lastauslaiturin alumiininen nosto-ovi.



Kuva 67. Yläkerran ullakkoasunnon ikkuna.



Kuva 70. Vuonna 1962 valmistuneen pakkaamon ikkunoita.

Katokset, sisäänkäynnit, ulkotasanteet ja esteettömyys

Rakennukseen on rakennettu katoksia dokumentoitujen laajennusten yhteydessä sekä dokumentoimattomina myöhemmin 2000-luvulla. Leipomon myymälän alkuperäinen 1973 rakennettu sisäänkäynti on korvattu 2010-luvun loppupuolella uudella sisäpihan puolelle avautuvalla sisäänkäyntikatoksella. Nykyisen sisäänkäyntikatoksen yhteydessä on myös henkilönostin. Uuden sisäänkäyntikatoksen katto on muista poiketen epäsymmetrinen aumakatto, jossa on punainen huopakate. Sisäpihan katokset ja tasanteet toimivat mm. lastauslaitureina tavarann viennille ja tuonnille sekä kylmäkontin säilytyskatoksena.



Kuva 71. Pääsisäänkäynnin porrashissi



Kuva 72. Rullakkovaraston teräsritilärakenteinen lastauslaituri.



Kuva 73. Kattamaton teräsrakenteinen lastauslaituri.



Kuva 74. Vanha sisäänkäynti muutettu palvelemaan kesäaikaan käytössä olevaa terassia.



Kuva 75. Pääsisäänkäyntikatos.

3.2 Rakennuksen sisätilat

Useiden vuosikymmenten aikana tehtyjen laajennusten ja muutostöiden seurauksena rakennuksen sisätilat ovat sokkeloiset. Ajallista kerrostumaa ei vanhimmassa osassa enää ole nähtävissä lukuunottamatta kantavien seinien kohdalle jääneitä seinäntynkiä. Alkuperäisen asunnon ja kahden ensimmäisen vuosien 1947 ja 1961 välillä tehtyjen laajennusten piirustuksia ei ole säilynyt. Lukuunottamatta kellarin portaikkoo, vuonna 1939 valmistuneen asunnon huonemääristä ja tilajärjestyksestä ei ole ollut saatavilla mitään tietoa. Alkuperäisiä piirteitä ja pintamateriaaleja ei ole säilynyt, leipomon kasvaneet tilatarpeet ovat muokanneet alkuperäisen käyttötarkoituksen kadoksiin ja nykyinen rakennuksen laajuus koostuu valtaosin laajennusosista.

Sisäilman laadussa on havaittavissa puutteellinen ilmanvaihto. Mittauskäynnillä helmikuussa 2025 myymälän ulko-ovea pidettiin raollaan tunkkaisen huoneilman vuoksi. Ilmavirtaukset ovat hallitsemattomia, leipomotilan ja myymälän välissä ei ole ovea ja ilmanpaine-eroista ja rakenteiden vuotokohdista

johtuen kellarista pääsee virtaamaan korvausilmaa sisätiloihin.

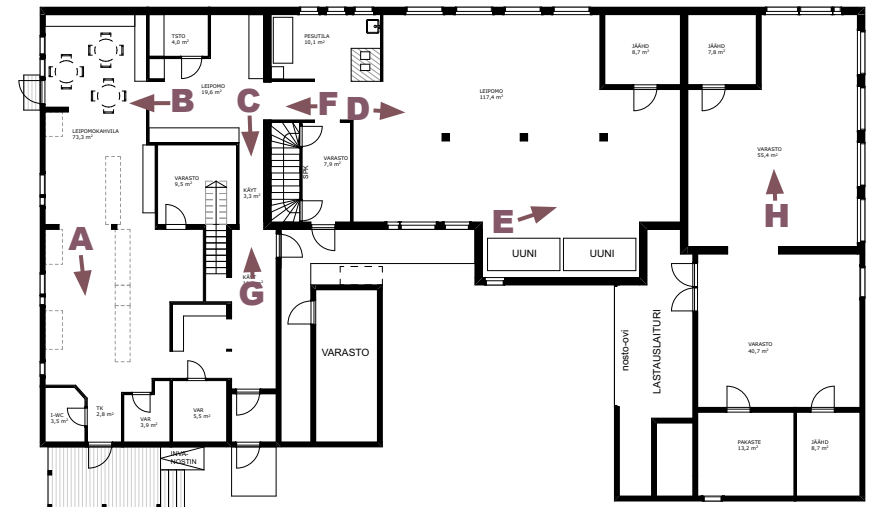
3.2.1 Sisämateriaalit

Myymälätilana toimivaan vanhimpaan rakennuksen osaan vuonna 2017-2018 tehdyn sisätilamuutoksen yhteydessä asennetut myymälän seinien puolipaneelit ja tapetit tuovat mieleen 80-luvun pentalojen sisustustustrendin. Kuvassa 77 näkyy asiakas-WC:n viistetty nurkka jollaisia myös tehtiin 80-luvun asuntoihin. Lattiassa on puukuvioinen vinyylimatto ja katossa peittomaalattu puupaneeli.

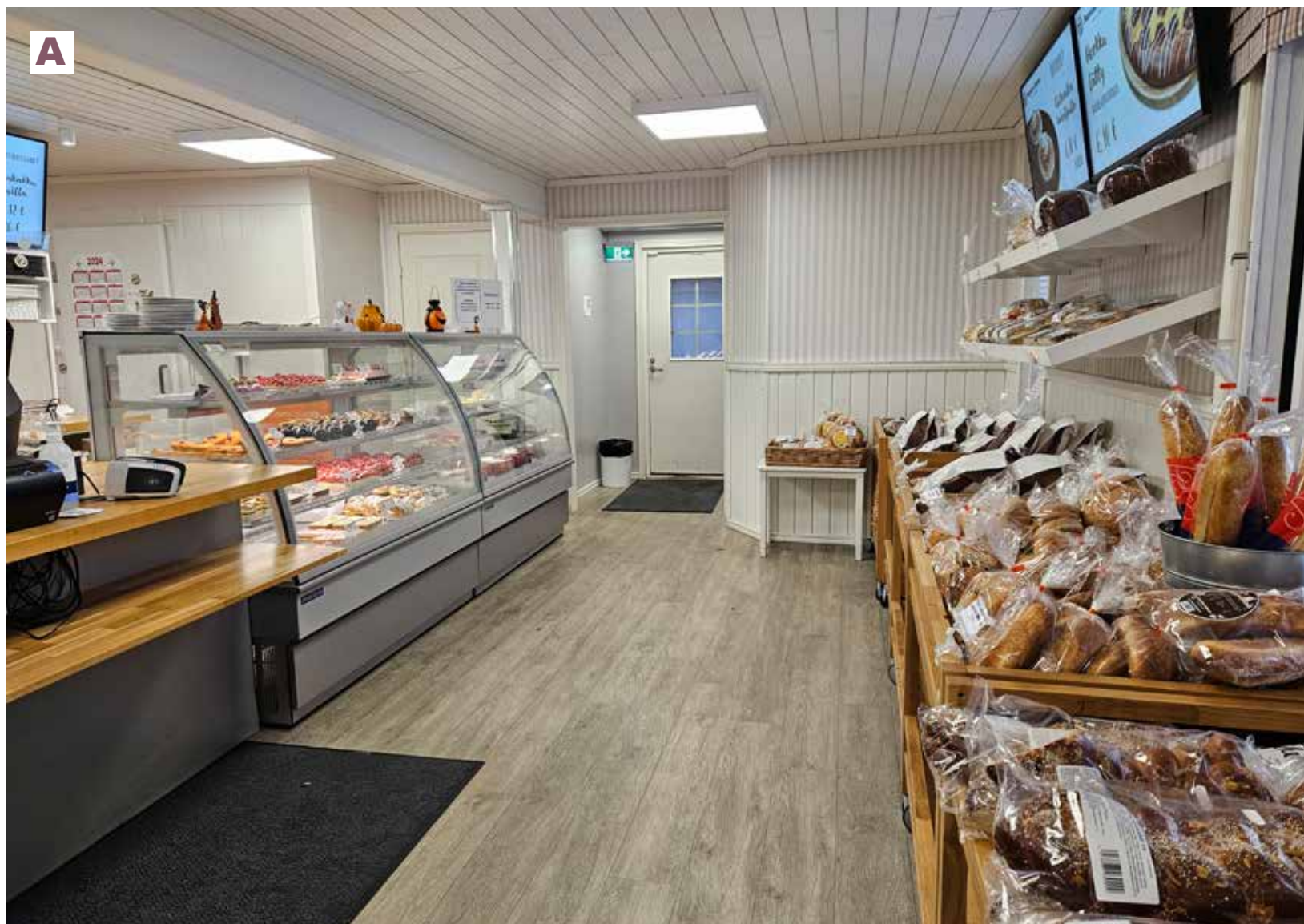
Leipomohallissa ja pakkaamossa seinien pintamateriaalina on valkoinen profilipelti, pakkaamossa myös sisäkatossa. Hygieniasyistä leipomon kattopinnoitteena on kosteuden ja puhdistuksen kestävä massapinnoite. Lattioissa on kulutusta ja kosteutta kestävä akryylimassapinnoite.

Rullakkovarastossa on kulunut ja halkeillut akryylimassalattia sekä maalatut seinät joissa paikoin 90-luvulla muodissa ollutta maalattavaa lasikuitutapettia. Katossa on maalattu vanerilevy.

Ullakon asunnoissa ja käytävillä on useita erilaisia muovimattoja sekä käytössä pahasti kulunutta ja revennyttä linoleumimattoa. Seiniät on pääasiassa verhoiltu maalatulla vanerilevyllä. Katossa on puukuvioitua sisustuslevyä ja maalattuja ponttilevyjä. WC- ja pesutiloissa on levypintaisia maalattuja sekä laatoitettuja seiniä ja lattioissa kuusikulmaista klinkkerilaattaa. Ullakon vesikalusteet ja sähkövarusteet ovat alkuperäisiä ja käytössä kuluneita.



Kuva 76. Valokuvia sisätiloista, sijaintikartta. Valokuvat seuraavilla sivuilla.



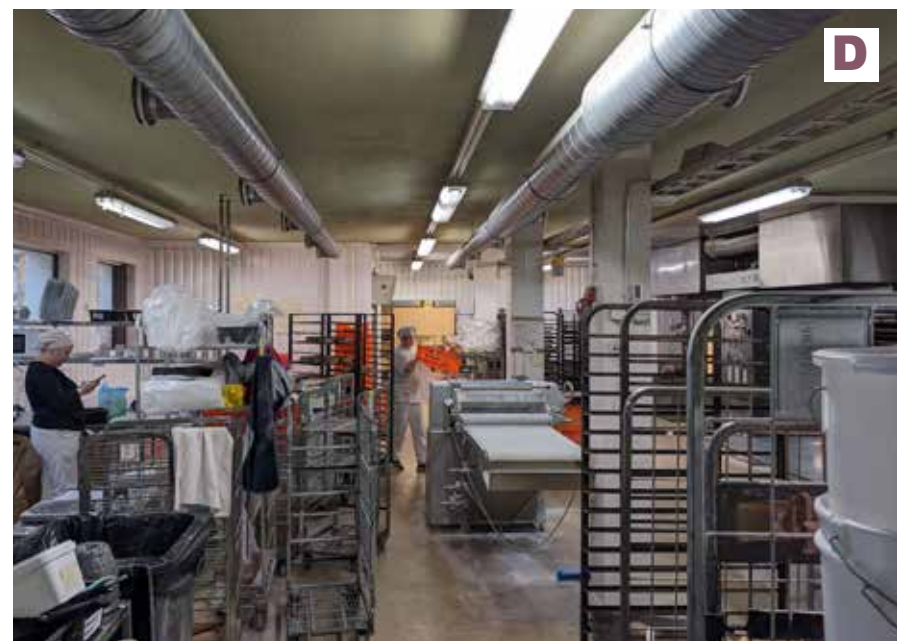
Kuva 77. Näkymä myymälästä. Keskellä pääsisäänkäynnin ulko-ovi.



Kuva 78. Vanha myymälän pääsisäänkäynti josta käynti teras-
sille.



Kuva 79. Rullakkovarasto.



Kuva 80. Leipomosali.



Kuva 81. Pakkaamon ovi.



Kuva 82. Näkymä kellarista.



Kuva 83. Sokkeloisia leipomon tiloja.



Kuva 84. Pakkaamon kylmähuone.



Kuva 85. Kapea rullakkovaraston käytävä.



Kuva 87. Pihtakujalle avautuva ullakkohuone toimii sosiaalitilana.



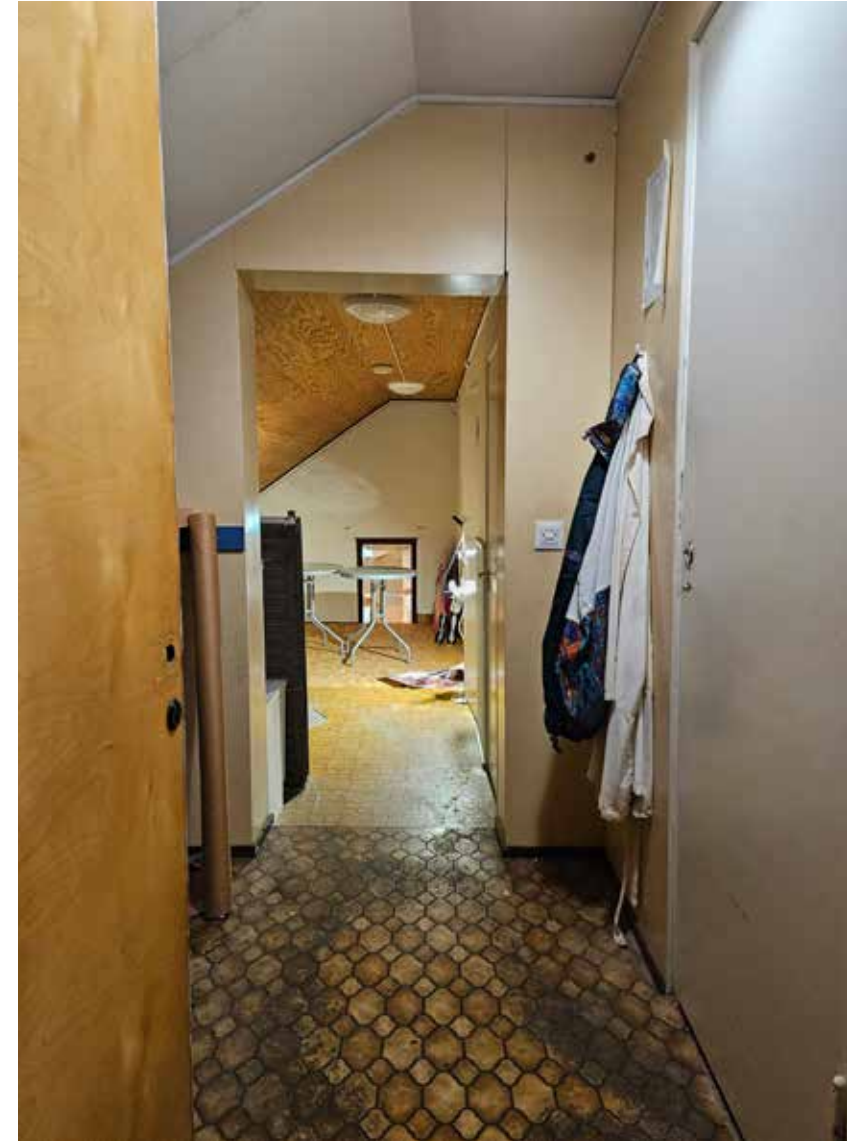
Kuva 86. Ullakkoasunnon muovimattoa.



Kuva 88. Vuonna 1961 valmistunut ullakkohuone.



Kuva 89. Ullakkovarastoa ja kosteusvaurioituneita vesikaton ruodelautoja.



Kuva 90. Ullakkokäytävä. Keskellä näkyy puretun portaikon ikkuna.

4. Yhteenveto

4.1 Historialliset arvot

1930-luvulla asunnoksi rakennetusta keltaisesta leipomorakennuksesta on muodostunut eräänlainen maamerkki Oululaisille. Selma Huovisen vuonna 1939 kotitalossaan aloittama leipomotoiminta on luonut usean sukupolven ajan pullantuoksuista historiaa käyttöikänsä päähän tulleele kiinteistölle.

Toiminnan kasvaessa leipomon tiloja on pitänyt laajentaa. Lukuiset laajennus- ja muutostöimenpiteet ajoittuvat vuosien 1947 ja 2018 väliselle ajalle. Nykyisessä laajuudessaan rakennuksesta ei ole havaittavissa tyyllistä yhtenäisyyttä. Asuinrakennuksen alkuperäisyys on kadonnut, eikä sen sisätiloja pysty enää hahmottamaan. Pohjois-Pohjanmaan museo on katselmoinut rakennuksen syksyllä 2024. Laaditussa lausunnossa todetaan, että leipomorakennusta ei ole suojeltu tai arvotettu ja rakennus on huonokuntoinen eikä sitä ole mahdollista korjata arvot säilyttäen.

Rakennuspaikan historiallista merkitystä voidaan lisätä jatkamalla leipomon toimintaa tontille rakennettavassa uudisrakennuksessa.

4.2 Arkkitehtoniset arvot

Rakennuksen alkuperäisiä piirustuksia ei ole löytynyt etsinnöistä huolimatta eikä sen suunnittelijasta ole tietoa. Leipomotoiminnan ja tilantarpeen kasvaessa rakennusta on laajennettu seitsemässä eri vaiheessa useiden vuosikymmenten aikana ja niiden lisäksi on tehty pienempiä sisätila- ja julkisivumuutoksia. Kattomaailma on sekava johtuen useista kattomuodoista, lapekulmista ja materiaaleista. Vesikaton ruoteissa, räystäissä ja julkisivuverhouksissa on kosteusvaurioita. Lisäeristäminen näkyy syvälle jääneissä ikkunoissa ja lyhentyneissä räystäissä. Laajennusosien yhdistämisissä on huolimattontaa detaljointia. Yhdistävä tekijä julkisivussa on keltainen pääväri ja valkoiset ovet, ikkunat ja pielilit. Osa ikkunoista on ruskeita.

Useista laajennuksista johtuen sisätilat ovat sokkeloiset ja epäkäytännölliset. Esteettömyyttä on parannettu asentamalla myymälän sisäänkäynnille porrashissi ja esteetön WC. Ilmanvaihto on puutteellinen, leipomon ja myymälän sisäilmat sekoittuvat ja kellarista vuotaa sisätiloihin hallitsemattomasti korvausilmaa. Rakennus on toiminnallisesti ja teknisesti käyttöikänsä päässä. Arkkitehtonisesti rakennuksessa ei ole säilyttämisen arvoista jäljellä.

4.3 Ympäristölliset arvot

Leipomokiinteistö sijaitsee Kastellin pientaloalueen reunalla. Mittakaavaltaan ja väriykseltään rakennus on kokoonsa nähden kohtalaisen sopuinnassa lähialueen rakennusten kanssa. Alue on alkanut rakentumaan 1930-luvulla ja vuosikymmenten aikana uudisrakentamisen myötä muuttunut ja uudistunut. Oulunsuuntien toiselle puolelle on rakentunut yliopistollinen sairaala-alue asuinkerrostaloineen. Kaupunkikuvallisesti leipomorakennus ei tuo lisäarvoa ympäristöön.

Lähipalvelurakennuksena leipomo tukee alueen elinvoimaisuutta ja täydentää alueen helposti saavutettavia palveluja.

5. Lähteet

LÄHTEET

Ilmakuvat Maanmittauslaitos 1931, 1947, 1961.

Oulun Kaupungin ja rakennusvalvontaviraston arkistot.

Oulun maistraatin arkiston tuomiokirjojen asialuettelot vuosilta 1937-1939. Kansallisarkisto.

Vanhat rakennuslupapiirustukset, Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto.

Oulun Kaupungin ikäluokkatilasto kaupunginosittain 31.12.2023, Oulun Kaupunki.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Pihtakuja 1, yhdyskunta ja ympäristöpalvelut 5.9.2024.

Uuden Oulun yleiskaavassa (hyv. 18.4.2016).

Tekijöiden kohteesta ottamat valokuvat loka- ja marraskuussa 2024 sekä helmikuussa 2025.

Valokuva Kastellista 1938, Museovirasto, JOKA Journalistinen kuva-arkisto, Kaleva, 7.11.2024.

Sähköposti 30.10.2024 rakennusvalvonta Saara Leino.

Pohjois-Pohjanmaan Museon lausunto, 30.01.2025
OUKA/6024/10.02.03/2024.

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/uuden-oulun-yleiskaava>
<https://www.ouka.fi/media/1161/download>.

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/pihtakuja-1>.

Ilmakuvat Oulun karttapalvelut <https://kartta.ouka.fi/ims>.

https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/?zoomLevel=1&coord=525406_7159061&mapLayers=801+100+default,3400+100+ortokuva:indeksi×eries=1950&noSavedState=true&showIntro=false&lang=fi

<https://huovisenleipomo.fi/>

<https://vanhatkartat.fi/#14/65.00394/25.5389>

Haastattelut

Timo Kyllinen, kiinteistön omistaja ja leipomon pitkäaikainen työntekijä.



Vaaleanvihreällä pohjalla olevat solut täytetään		
Oni nai suudet	Kort t t e l i a l u e	Val i n t a
Maankäyt t ö	Keskustatoimintojen korttelialueet	☐
	Asuinrakennusten korttelialueet	☐
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet	☐
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet	☐
	Palvelurakennusten korttelialueet	☒
	Liikennealueet (liikenneväylien alueet)	☐
Maaper ä	Kansi- tai kattopihan osuus yli 50% piha-alueesta	☐ Kyllä ☒ Ei
Ympär i s t ö	Rajautuuko tontti vihervyöhykkeeseen tai -alueeseen?	☒ Kyllä ☐ Ei

¹ Voidaan käyttää alueella I KESKUSTA I Pokkinen II Vaara III Vanhatulli IV Hollihaka V Leveri VI Myllytulli



Kort t t e l i n u m e r o
91

Tont t i n u m e r o
5

Päi vänäär ä
13.3.2024

Täyt t ä j ä n n i m i
Meeri Alatalo

Koht een osoi t e
Pihtakuja 1, 90230 OULU

Kaupungi nosa
22, Oulunsuu

Vi her t ehokkuust avoi t 0, 90

asteen
verran
vehreämpi

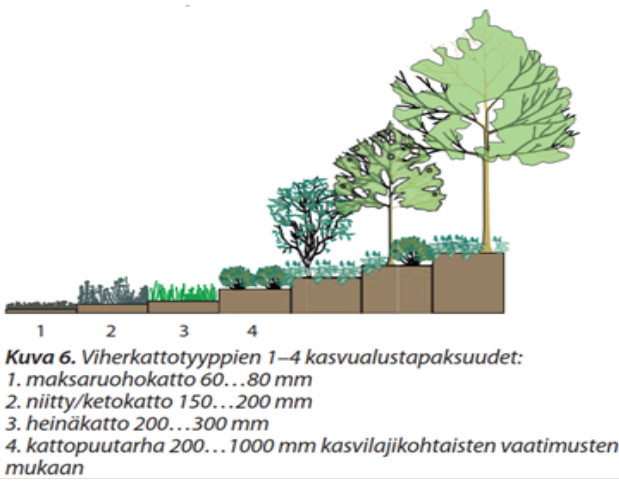


Varmistettava kasvillisuuden
jatkuminen myös tontin sisällä

Tont i n pi nt a- al a
2149
Rakennust en pei t t opi nt a- al a (m²)
890
Ker r osal a (k- m²)
1572
Pi ha- al ueen pi nt a- al a (m²)
1259
Pi ha- al ueen pi nt a- al a suhteessa t ont i n pi nt a- al aan
0,6
Rakennust en pei t t opi nt a- al a suhteessa t ont i n pi nt a- al aan
0,4
Ker r osal an suhde t ont i n pi nt a- al aan
0,7



Viherkehokkuus
Viherkehokuusta avoitte
0,90
Saavutettu viherkehokkuus
0,91



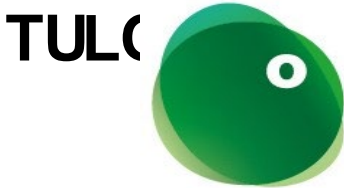
RT 103006 OHJEKORTTI marraskuu 2018

Tontin pinta-ala m ²
2149
Pai notettu viherpinta-ala
1957



Elementti ryhmä	Elementti	Yksikkö	Määrä	Pai notus	Pai notettu viherala
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Hyväkuntoinen, isokokoinen puu; täysikasvuisena >10 m ja säilytettävänä vähintään 5 m korkea	kpl	5	58,0	290,00
	Hyväkuntoinen, pienikokoinen tai pylväsmäinen puu; täysikasvuisena 3-10 m ja säilytettävänä vähintään 3 m korkea	kpl		23,0	0,00
	Hyväkuntoinen, iso pensas; täysikasvuisena 2-7 m tai pieni puu 1,5-3 m	kpl		3,0	0,00
	Muu hyväkuntoinen kasvillisuus (pienet pensaat, perennat, köynnökset)	m ²		2,4	0,00
	Niitty, keto tai muu luonnonmukainen pohjakasvillisuus (esim. kunta) tai avokallio	m ²		2,8	0,00
Istutettava tai kylvetävä kasvillisuus	Isokokoinen puu; täysikasvuisena >10 m	kpl	4	43,0	172,00
	Pienikokoinen tai pylväsmäinen puu; täysikasvuisena 3-10 m	kpl	8	17,0	136,00
	Iso pensas; täysikasvuisena 2-7 m tai pieni puu 1,5-3 m	kpl		2,8	0,00
	Pensasaita	jm		2,4	0,00
	Matalat ja keskikokoiset pensaat; täysikasvuisena < 2 m	m ²	59	2,2	129,80
	Perennat	m ²		2,0	0,00
	Monivuotiset köynnökset	kpl		2,0	0,00
	Nurmikko (tarvittaessa myös säilyvä nurmipinta-ala)	m ²	43	1,4	60,20
	Niitty, keto tai kunta	m ²	383	2,3	880,90
	Viiljelpalstat, kasvimaata tai maisemapelto (vuosittain uusittava kasvillisuus)	m ²		1,8	0,00
Pinnat	Läpäisevät pinnat ja pinnoitteet, esim. sora ja hiekka	m ²		1,1	0,00
	Osittain läpäisevät pinnat ja pinnoitteet, esim. nurmikivi, kivituhka, terassilauditus	m ²	277	0,9	249,30
	Läpäisemättömät pinnat, esim. asfaltti, betonikiveys	m ²	529		529,00
Kasvillisuuskatot ja -seinät	Kasvillisuuskatto, jonka kasvualustan paksuus 60 - 80 mm, esim. maksaruohokatto	m ²		2,0	0,00
	Kasvillisuuskatto, jonka kasvualustan paksuus 150 - 300 mm, esim. niitty-, keto tai heinäkatto	m ²		2,5	0,00
	Vain kasvi peitteinen Kasvillisuuskatto tai kansipuutarha, jonka kasvualustan paksuus 200 - 1000 mm. Kaikki kasvillisuustyypit mahdollisia.	m ²		2,9	0,00
	Vain kasvi peitteinen Kasvillisuusseinä (vertikaalinen pinta-ala)	m ²		2,2	0,00
Hulevesien luonnonmukainen hallinta	Imeytys painanne tai -allas kasvillisuudella	m ²		2,5	0,00
	Imeytys painanne tai -allas kiviainespinnalla	m ²		1,8	0,00
	Maanalainen imeytyskaivanto, suodatuskaista, imeytyskuoppa tai kivipesä (esim. sora, murske)	m ²		1,2	0,00
	Viivytys painanne tai -allas kasvillisuudella	m ²		2,2	0,00
	Viivytys painanne tai -allas kiviainespinnalla	m ²		1,5	0,00
	Tulvaniitty, lampi ranta- ja vesikasvillisuudella tai kosteikko	m ²		2,7	0,00
	Viivytyskaivanto tai -säiliö (maalainen). Kerätty vesi otava käytettävissä kasteluun . Ilmoita varastointitilavuus m ³ .	m ³		1,0	0,00
Bonus elementti	Kanava tai kouru hulevesien ohjaamiseksi läpäisemättömiltä pinnoilta kasvipeitteiselle ja maaperältään läpäisevälle alueelle	Kpl		2,0	0,00
	Yhtenäinen katupuurivi	Kyllä	☐	10,0	0,00
	Maisemallisesti tärkeän puun säilyttäminen	kpl	5	5,0	25,00
	Täysikasvuisena > 2 m havupuiden istuttaminen tai säilyttäminen	kpl	4	2,0	8,00
	Monilajinen istutusalue (vähintään 7 eri lajia)	Kyllä	☐	5,0	0,00
	Ekologinen yhteys tontin läpi, esim. siilin mentävä yhteys	Kyllä	☐	10,0	0,00
	Oulun seudun luonnonvaraisten kasvilajien käyttö (vähintään 5 eri lajia)	Kyllä	☐	5,0	0,00
	Luonnon monimuotoisuuden ja eläimistön elinolosuhteiden tukeminen; perhosniityt, kukkivat tai tuoksuvat istutukset	Kyllä	☐	5,0	0,00
	Luonnon monimuotoisuudelle tärkeä elementti; maapuu, hyönteishotelli, linnunpönttö	kpl		2,0	0,00
	Ei maanvaraiset istutus- tai viljelylaitokset	m2	3	2,0	6,00
	Puutarhajätteen kompostointi	Kyllä	☐	10,0	0,00
	Kierrätysmateriaalin käyttö piharakentamisessa, esim. kierrätetyt betonilaatat, maamassat tms.	Kyllä	☐	5,0	0,00
	Pihan huolto-ohjeet laadittu	Kyllä	☐	5,0	0,00
					1957

Tavoiteltu	Saavutettu
vihertehokkuus	vihertehokkuus
0,90	0,91



Päivämäärä	13.3.2024
------------	-----------

Palvelurakennusten korttelialueet

22, Oulunsuu

Mahdolliset suositukset vihersuunnitteluun



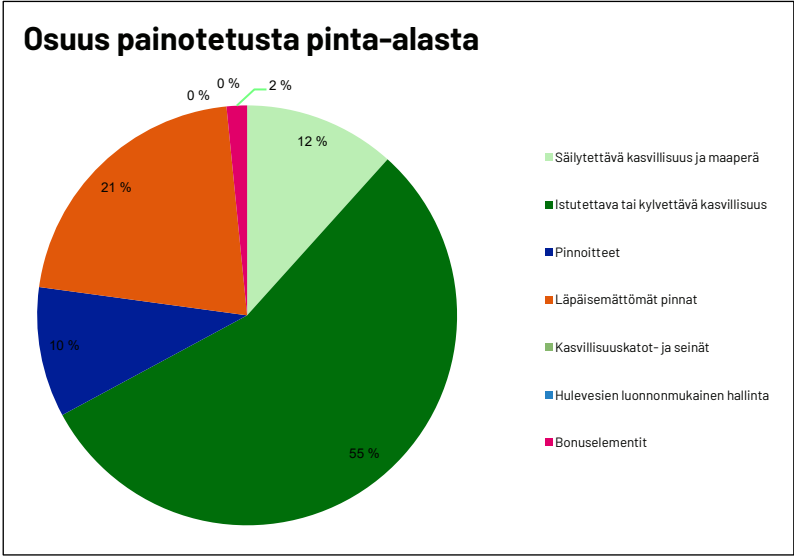
Korttelinumero
91
Tonttinumero
5

Varmistettava kasvillisuuden jatkuminen myös tontin sisällä

Säilytettävien puiden määrä
5

HUOMIO ISON PUUN TILANTARVE!

Elementtiryhmä	Käytetyt elementit, kpl
Säilytettävä kasvillisuus / 5 kpl	1
Istutettava kasvillisuus / 10 kpl	5
Pinnoitteet / 3 kpl	2
Kasvillisuuskatot ja -seinät / 4 kpl	0
Hulevesien hallintarakenteet / 7 kpl	0
Bonuselementit /13 kpl	3
Yhteensä 42 kpl	11



Kasvillisuuskatot ja -seinät m²

- Kasvillisuuskatto, jonka kasvualustan paksuus 60 - 80 mm, esim.maksaruohokatto
- Kasvillisuuskatto, jonka kasvualustan paksuus 150 - 300 mm, esim. niitty-, keto tai heinäkatto
- Kasvillisuuskatto tai kansipuutarha, jonka kasvualustan paksuus 200 - 1000 mm. Kaikki kasvillisuustyypit mahdollisia.
- Kasvillisuusseinä (vertikaalinen pinta-ala)

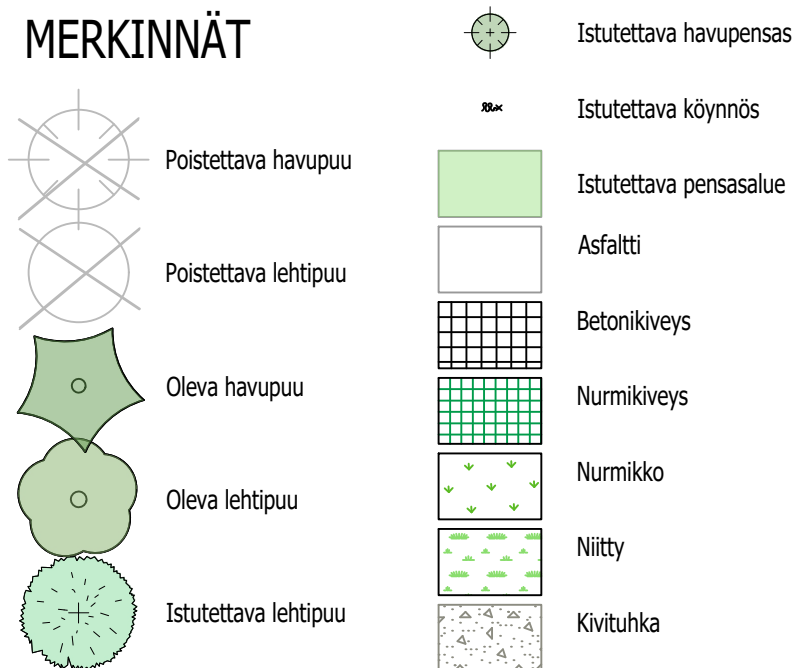
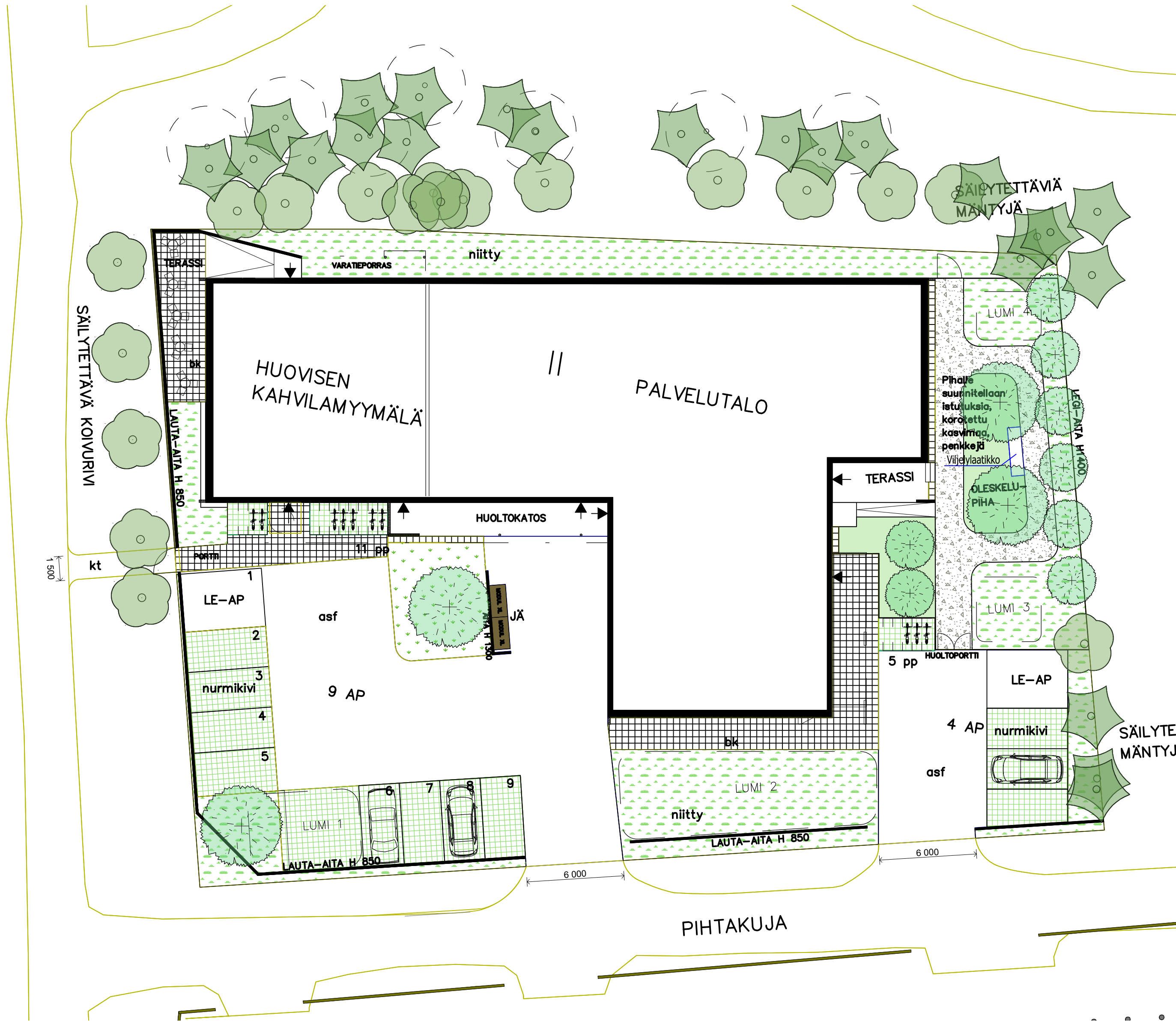
Hulevesien luonnonmukainen hallinta m² / m³

- Imeytyspainanne tai -allas kasvillisuudella
- Imeytyspainanne tai -allas kiviainespinnalla
- Maanalainen imeytyskaivanto, suodatuskaista, imeytyskuoppa tai kivipesä (esim. sora, murske)
- Viivytyspainanne tai -allas kasvillisuudella
- Viivytyspainanne tai -allas kiviainespinnalla
- Tulvaniitty, lampi ranta- ja vesikasvillisuudella tai kosteikko

TÄYTTÄJÄN KOMMENTIT TARVITTAESSA

asteen verran vehreämpi





K.osa/Kylä	Korttel/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten	
OULUNSUU	91	5		
Rakennustoimenpide			Piiustustaji	
UUDISRAKENNUS			LUONNOS	
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piiustuksen sisältö	Mittakaavat
Palvelutalo ja leipomon kahvila-myymäla			Suunnitelma vihertehokkuuslask. 1:200	
PIHTAKUJA 1				
90230 OULU				
Suunnittelija			Suunnittelualaue, työnnumero ja piirustuksen numero	
Carmenia Oy Hiltusentie 25 B 7, 90620 OULU puh. 045 3210 116 sähköposti: toimisto@carmenia.fi			YMP	24043
Hyväksyjä			Päiväys	
Aila Taskila			13.3.2025 OULU	



Päivämäärä
17.06.2025

VALITUSOSOITUS § 325

(asemakaavamuutoksen hyväksyminen ja sen yhteydessä tehty tonttijako)

Valitusaika 24.6.-24.7.2025.

Kuulutetaan voimaan 28.7.2025.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa (kuntalaki 140 §).

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **23.6.2025**.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite:	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU
Käyntiosoite:	Torikatu 34-40, 90100 Oulu, virka-aika arkisin klo 8.00 - 16.15
Sähköpostiosoite:	pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero:	029 564 2841
Puhelinnumero:	029 564 2800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/> Valituksen on oltava perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Päivämäärä
17.06.2025

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksujen suuruudesta löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivulta](#).

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oulun kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite:	Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite:	Kansankatu 55 A, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite:	kirjaamo(at)ouka.fi
Faksinumero:	08 8821822
Puhelinnumero:	08 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 - 15.30.