

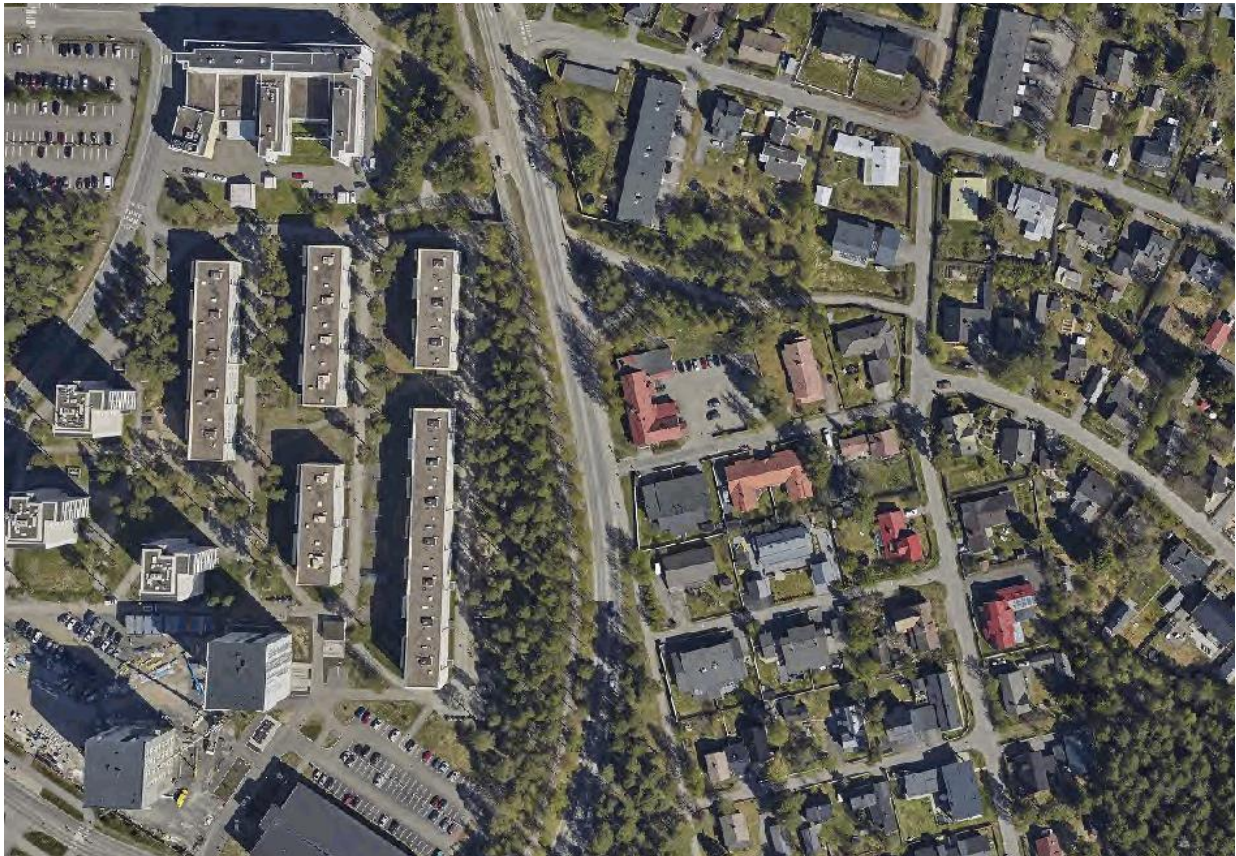


Asemakaavan selostus

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

Kaavatunnus 564-2615

Diaarinumero 6024/2024



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 17.6.2025 § 325 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 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualueen omistaa yksityinen taho.

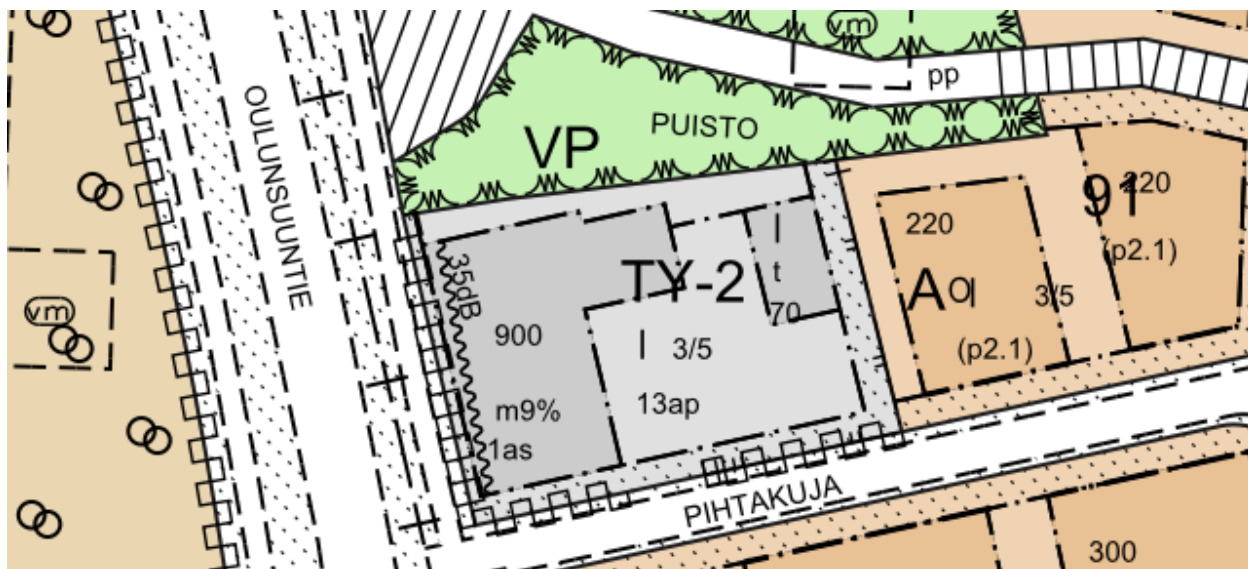
2.2 Suunnittelutilanne

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 keskustelutilaisuus 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 kaavamuuтокseen 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.

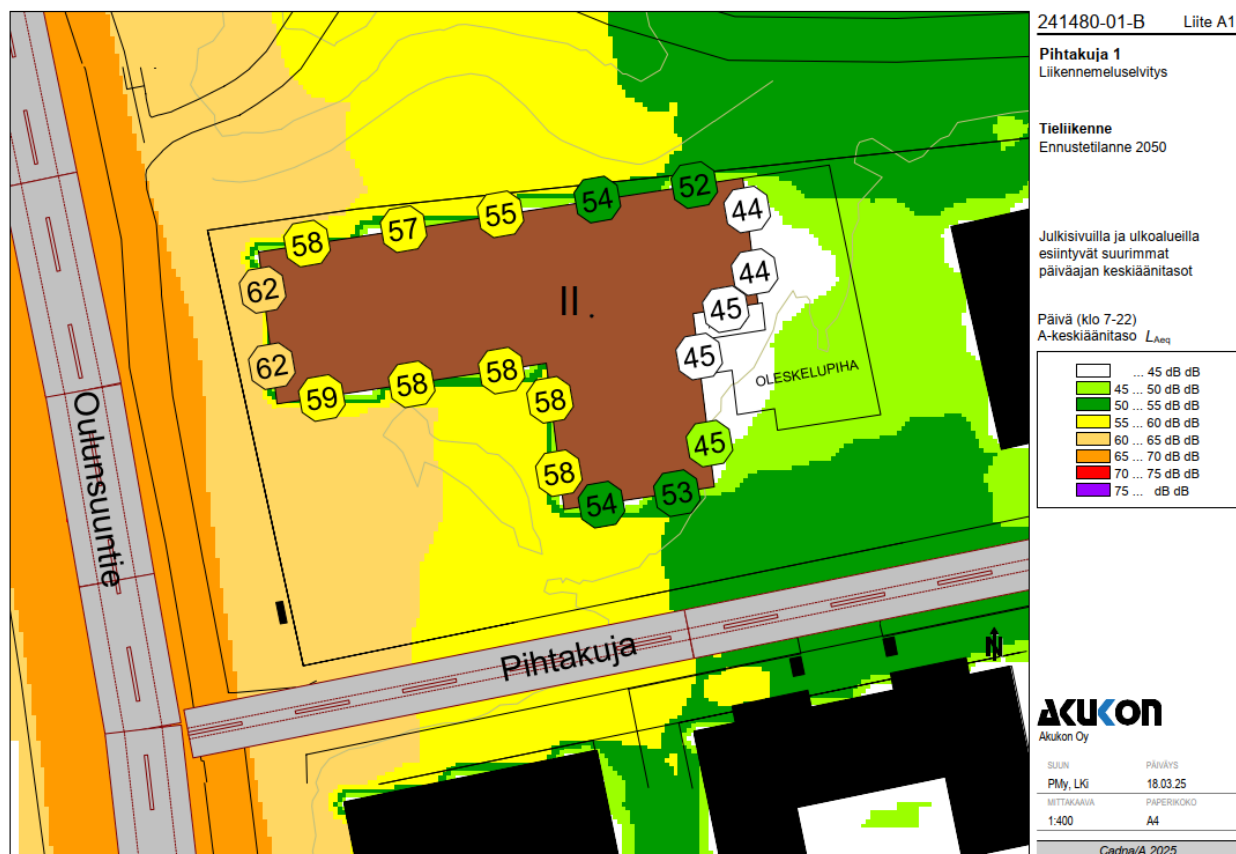
Parvekkeet

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. Viivytysrakenteet 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.



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

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.

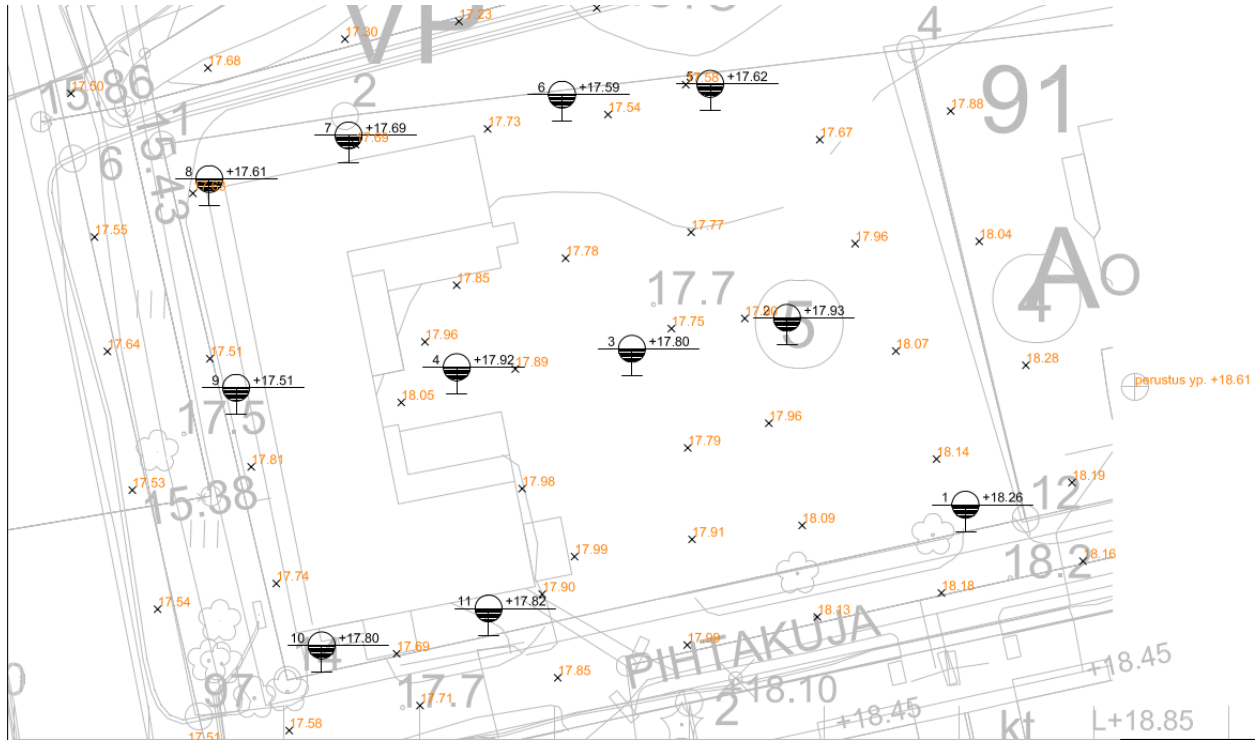
- pintakerroksena on ohut humuskerros/piiha-alueen pinta- ja rakennekerroksia noin 0,5 m paksu kerros

- 16

- 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 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 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 arvotettu 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 piililistat. Osa ikkunoista on ruskeita.

Ympäristölliset arvot

Leipomokiinteistö sijaitsee Kastellin pientaloalueen reunalla. Mittakaavaltaan ja väriytykseltään 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

Tontin numero

5

Päivämäärä

13.3.2024

Täyttäjän nimi

Meeri Alatalo

Kohteen osoite

Pihtakuja 1, 90230 OULU

Kaupunginosa

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

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

Viher tehokkuusarvo

0,90

asteen verran
vehreämpi



Varmistettava kasvillisuuden
jatkuminen myös tontin sisällä

Tontin pinta-ala
2149
Rakennusten peittopinta-ala (m²)
890
Kerrosala (k-m²)
1572
Pihajalan pinta-ala (m²)
1259
Pihajalan 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.

3.3.7 Vihersuunnitelma



Kuva 12. Vihersuunnitelma.

3.3.8 Pohteen lausunto hankkeesta

PPHVA/29218/07.01.02.04/2024, 522 § Lausunto Oulun kaupungille liittyen vireillä olevaan ikäihmisten asumisen hankkeeseen

”Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen sote- järjestämissuunnitelmassa linjattujen palvelurakenteen tavoitteiden näkökulmasta ei ole tarpeen lisätä ympärivuorokautisia palveluasumisen paikkoja. Oulun kaupungin asemakaavamuutoshankkeen tavoite on mahdollistaa ikäihmis-

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

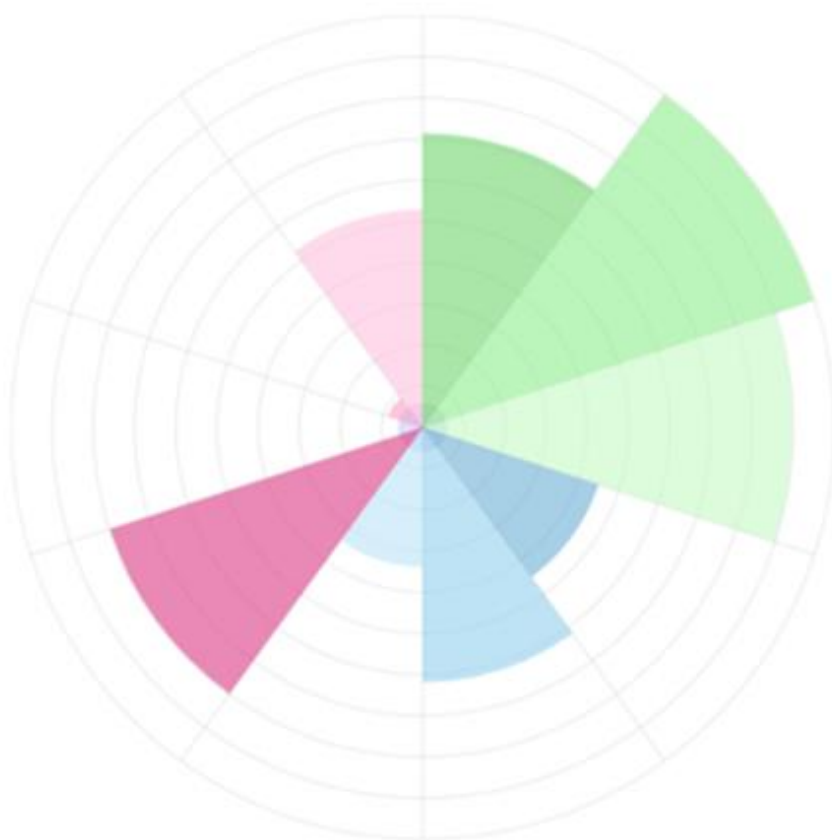
Hankkeen ilmastovaikutuksia on tutkittu Ympäristöministeriön KILVA-työkalun avulla. Ohessa yhteenveto hankkeen ilmastovaikutusten arviointiraportista:

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. Ilmastomuutoksen 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 ääneneristysten 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 25. päivänä maaliskuuta 2025

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Satu Mäkinen
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 1

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	17.6.2025
Kaavan nimi	Oulunsuun kaupunginosan korttelin 91 tonttia 5 koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	17.6.2025	Ehdotuspvm	25.3.2025
Hyväksyjä	L - lautakunta	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						

1 / 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 kaavamuutoksen 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.



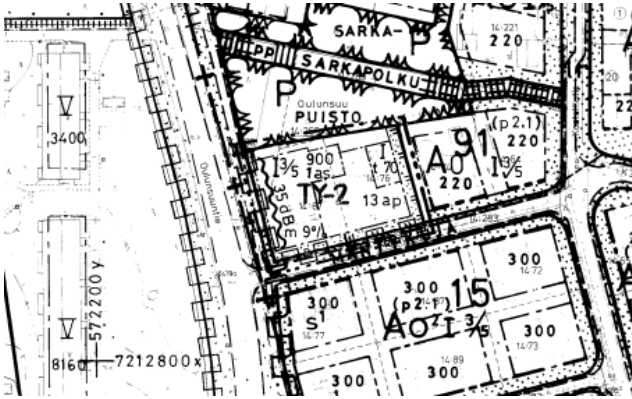
Tontille osoitettu roomalainen numero I osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku 3/5 roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta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

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

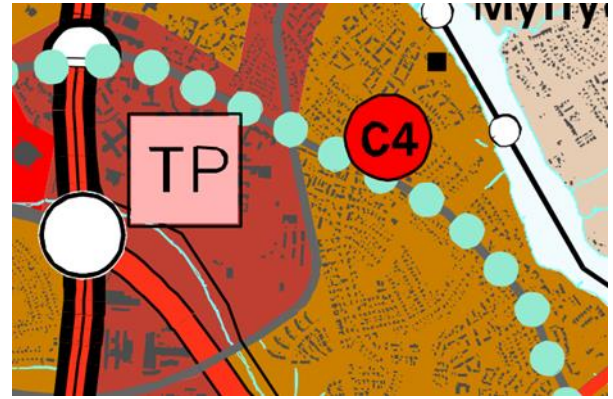
Rakennuslalle saa rakentaa yhden asunnon. Tontille on rakennettava 13 autopaikkaa. Tontille ei saa kaavamääräyksen mukaan järjestää ajoliittymää Oulunsuuntiestä, vaan sen sijainti on osoitettu Pihtakujalta tontin keskikohdalta.

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 vihervälikkeiden 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.

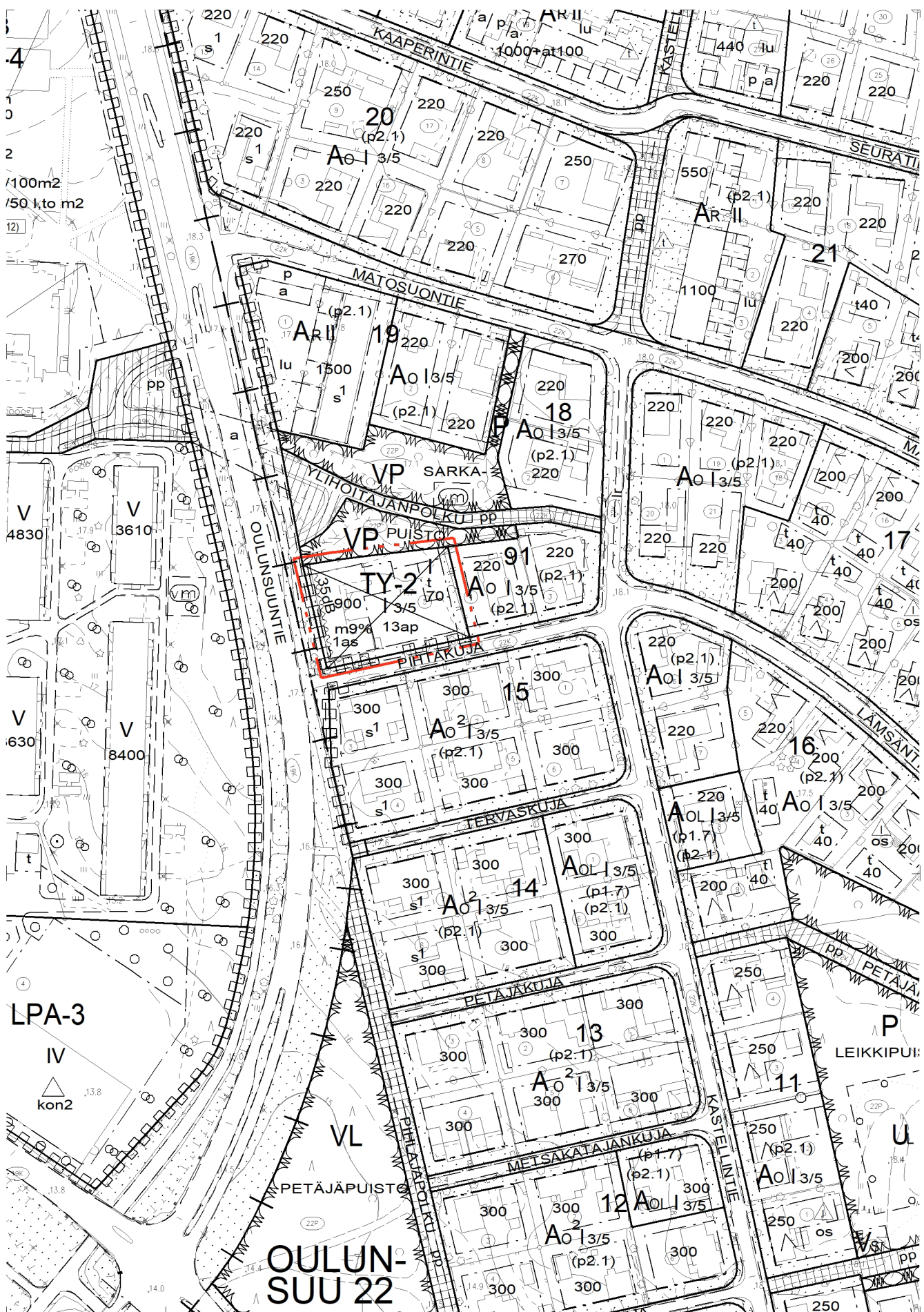
Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta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

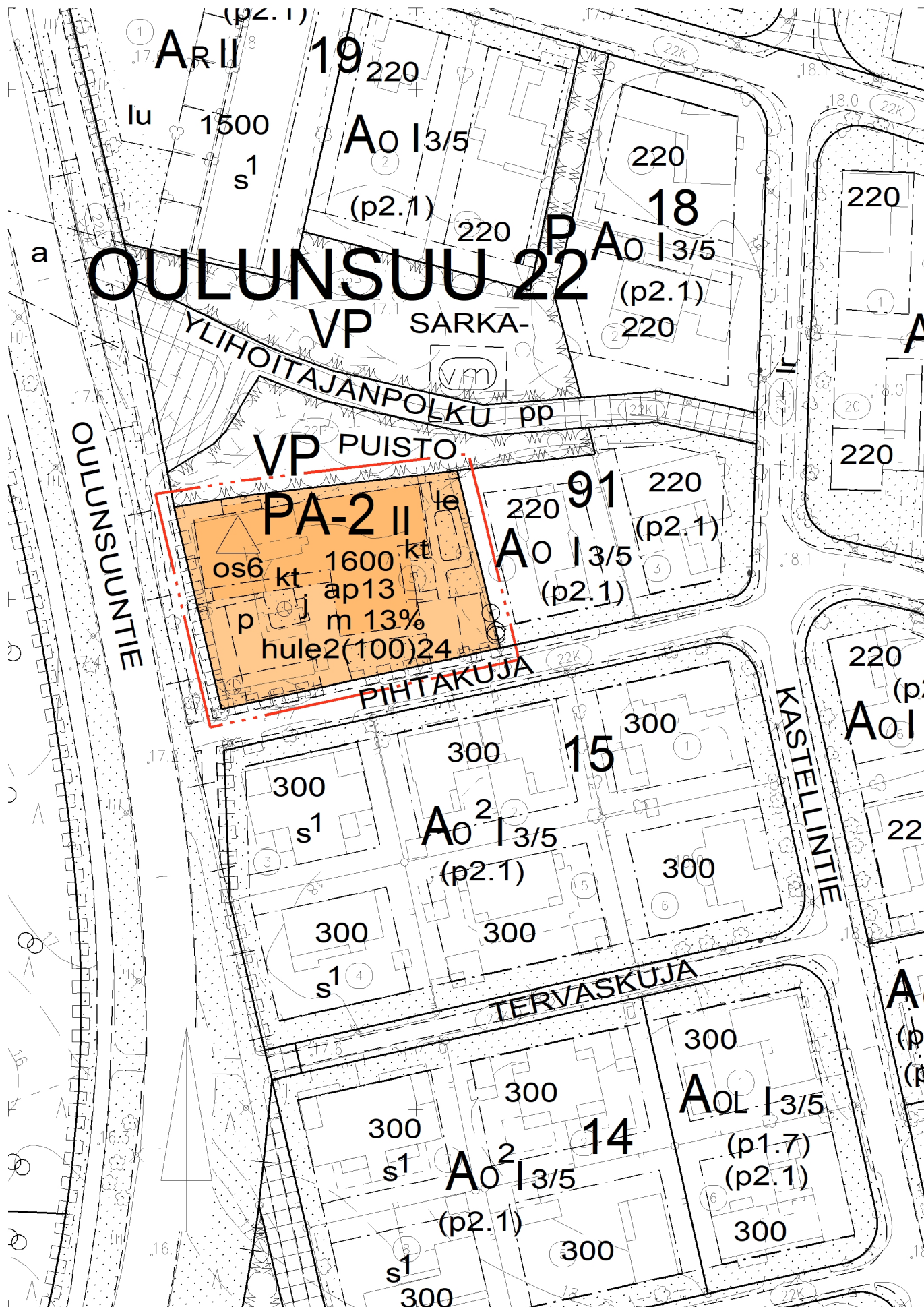
Hyväksymisvaihe

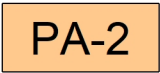
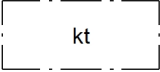
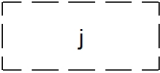
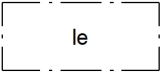
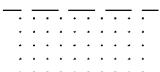
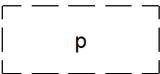
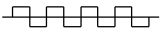
Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

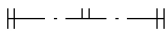
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Satu Mäkinen, puh. 0406433976
Kaavoitusassistentti Lea Mäkivierikko, puh. 0447032435
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi





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 rakennusallalle 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.

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 viivytyssuhteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytyssuhteiden tulee tyhjäntyä täyttymisestä. Viivytyssuhteiden 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 Oulunsuuntien 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.

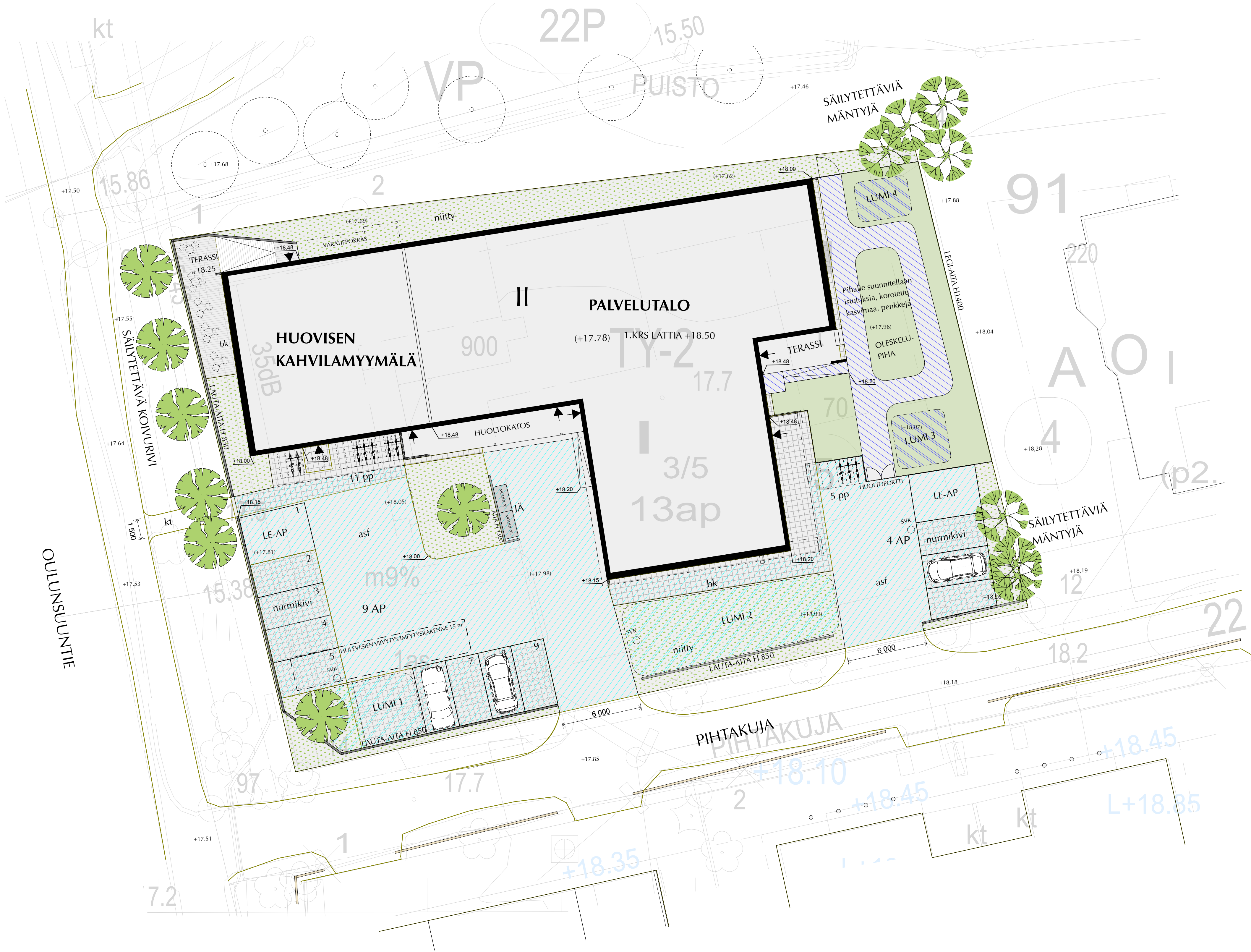
MELU

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 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

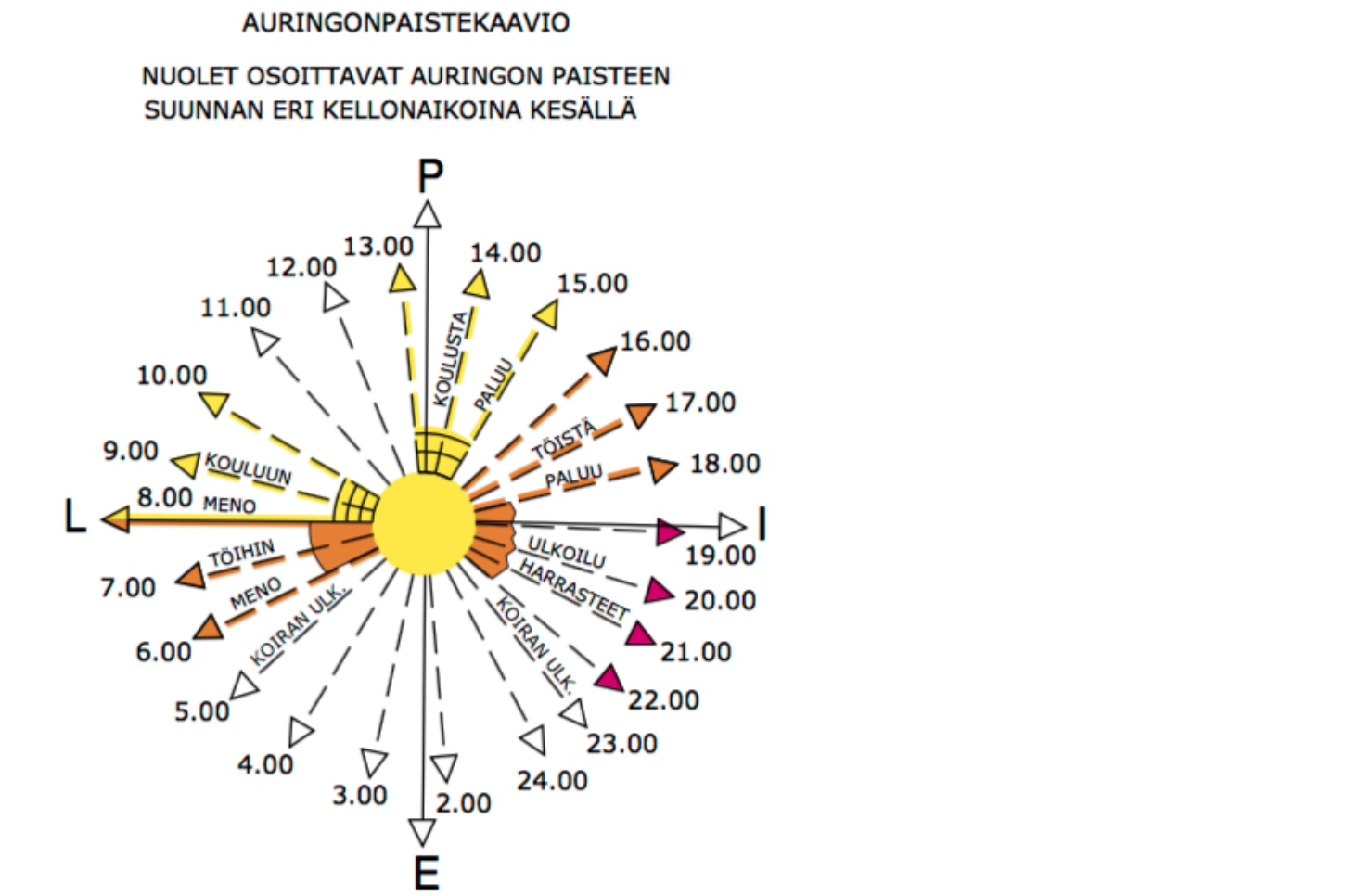
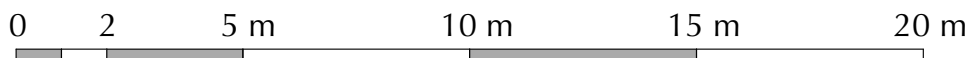
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormassuunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSASTE
Lumitila 1	7,00	5,00	1,9	35,0	21,4	2 syvyysuunnassa	-	1,71
Lumitila 2	15,50	4,60	1,8	71,3	48,3	2 syvyysuunnassa	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	4,00	4,00	1,5	16,0	6,3			
Lumitila 4	5,00	3,60	1,4	18,0	7,3			
				140,3	83,3			

	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





NÄKYMÄ KAAKON SUUNNASTA KLO 13



NÄKYMÄ OULUNSUUNTIELTÄ



NÄKYMÄ PIHTAKUJALTA PALVELUTALON SISÄÄNKÄYNNILLE





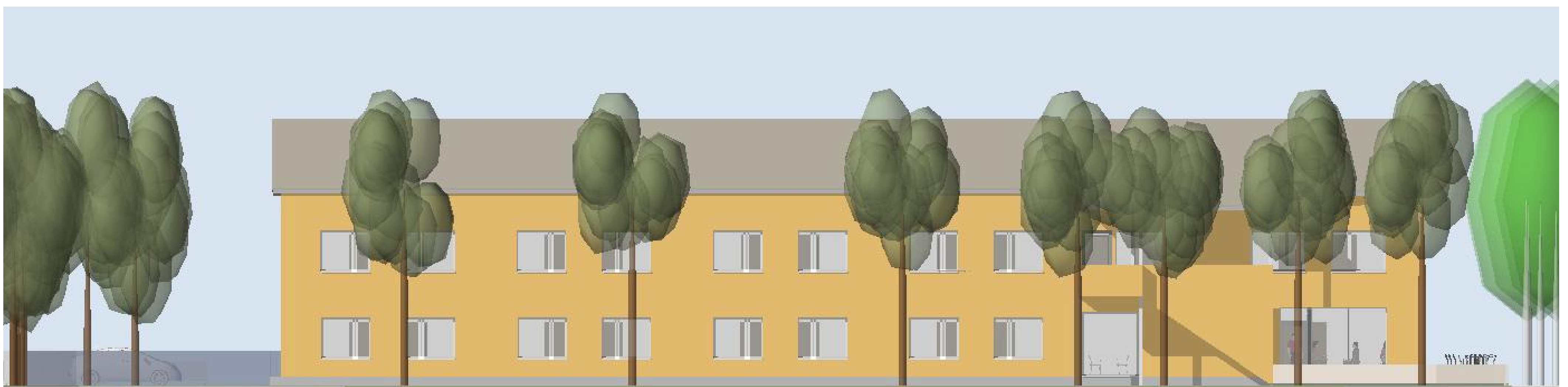
JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU LÄNTEEN OULUNSUUNTIELLE



JULKISIVU ETELÄÄN PIHTAKUJALLE



JULKISIVU POHJOISEEN