



277 §

Asemakaava ja tonttijako 564-2227, Karjasillan kaupunginosa (Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue 1), LUONNOS

Dno

OUKA/4608/10.02.03/2014

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Karjasillan kaupunginosan jälleenrakennuskauden asuinaluetta. Alue on arvotettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan asemakaavan muutos alueen pientalotonteille ja asuinliiketonteille (Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue 1). Kyseinen alue on kooltaan 65 ha. Kaavamuutosaluetta rajaavat Riihikatu ja Kiisselikuja, Kainuuntie ja Luulajanpuisto, moottoritien suojaviheralue, Joutsentie ja Leevi Madetojan katu.

Asemakaavan muutoksessa on tavoitteena ensisijaisesti varmistaa Karjasillan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen RKY2009-inventoinnin kohdekuvauksen mukaisesti ja jälleenrakennuskadun ominaispiirteet huomioon ottaen osoittamalla alkuperäiset jälleenrakennuskauden päärakennukset ja osa jälleenrakennuskauden talousrakennuksista suojelumerkinnällä, mahdollistamalla laajennukset alueen arvot säilyttäen ja antamalla määräyksiä rakennusten arvoja säilyttävään korjaamiseen. Samalla myös tarkistetaan asemakaavan ajanmukaisuus muilta osin.

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta:
- asettaa 4.6.2026 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen alueidenkäyttölain 62 § perusteella nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Päätös

Asia palautettiin yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Esittelyteksti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 27.6.-29.8.2014.

Nähtävilläolon aikana esitettiin yksi lausunto, joka oli Museovirastolta. Lausunnossa todettiin, että alueelta ei tunneta muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä eikä Museovirastolla ole huomautettavaa kaavamuutoksen johdosta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Rakennetun kulttuuriperinnön ja maiseman osalta vastuullinen viranomainen on Pohjois-Pohjanmaan museo.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 18.5.2026. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä nro 2.

Kaavamuutoksen tarve

Voimassa olevan asemakaavan suojeluaste ei ole riittävä. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan (1980) laatimisen jälkeen on alueen kulttuurihistoriallinen status vahvistunut, kun se on arvotettu museoviraston vuoden 2009 inventoinnissa (RKY) valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Kaavan lähtökohtia

Kaavan lähtökohtia ovat mm. valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, RKY-inventointi 2009, maakuntakaava, yleiskaava, valtakunnallinen kulttuuriympäristöstrategia, Suomen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, Oulun arkkitehtuuriohjelma, Oulun kulttuuristrategia, Oulun kulttuuriympäristöohjelma ja Docomomo. Tarkemmin kaavan lähtökohdista on kaavaselostuksen kohdassa 3.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt - inventointiin (RKY 2009) sisältyvät alueiden kohdekuvaukset ovat tärkeitä kaavoituksen lähtökohtia.

Karjasillan jälleenrakennuskauden RKY-kohdekuvauksessa korostuvat mm. alueen poikkeuksellinen laajuus ja yhtenäisyys, yhtenäinen kaupunkikuva, funktionaalisuuteen liittyvät arkkitehtuuri-ihanteet, tyyppitalot ja katunäkymiä hallitsevat yhtenäisten rakennusrivien lisäksi kadunvarsiaidat ja runsas kasvillisuus.

Maakuntakaava ja yleiskaava

Maakuntakaavan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, ja alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi, jonka suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään.

Asukaskysely

Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueella suoritettiin asukaskysely kesällä 2016. Kyselyyn saatiin 40 vastausta, joista 75 % pientaloista ja 10 % kerrostaloista. Vanhoja rakennuksia toisaalta toivottiin suojeltaviksi ja toisaalta suojelua ei pidetty



välttämättömänä. Kuitenkin valtaosa kannatti purkamisen kieltävää kaavamääräystä. Valtaosa piti tärkeänä, että asuinrakennusten laajennukset eivät saa merkittävästi muuttaa katunäkymiä tai ei lainkaan. Liian isot laajennukset toivottiin pois alueelta. Palautteen mukaan laajennusten ja piharakennusten tulee sopeutua ympäristöön ja olla selvästi päärakennusta pienempiä. Toivottiin selkeitä alkuperäisiä arvoja säilyttäviä korjaustapaohjeita. Yhteenvedo asiakaskyselyn tuloksista on kaavaselostuksen liitteenä nro 3.

Perusselvitykset

Kaavaa varten on laadittu rakennetun ympäristön inventointi, hulevesiselvitys, luontoselvitys ja puustoselvitys. Selvitykset on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 3.3.

Lepakkoselvitys laaditaan kesällä 2026 ja se valmistuu kaavan ehdotusvaiheeseen.

Alueen oleva rakennuskanta

Alueen rakennetun ympäristön inventoinnissa on esitetty alueen jälleenrakennuskauden tyyppitalot, joita on yhteensä 21 kpl. Kaavamuutosalueella on pientalotontteja 493 kpl, asuinliiketontteja 8 kpl sekä yksi teleoperaattorin laitetilatontti. Jälleenrakennuskauden pientaloja on alueella säilynyt 457 kpl, joista tyyppitaloja 394 kpl. Alkuperäisiä jälleenrakennuskauden pientaloja on purettu 27 kpl.

Asemakaavan muutosluonnos 4.6.2026

Asemakaavan muutos laaditaan ensimmäisessä vaiheessa Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen pientalo- ja asuinliiketonteille (Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue 1). Keskeisiä asioita kaavassa ovat suojelumääräysten, rakennusoikeuksien, laajennusten ja paloetäisyyksien määrittelyt. RKY-kohdekuvauksen mukaisesti kaavaratkaisuissa keskeistä on alueen ja katunäkymien yhtenäisyyden säilyttäminen, talotyyppien ominaispiirteet ja talotyyppien säilyminen tunnistettavina, tontin sisäisen hierarkian säilyminen, laajennusten ja talousrakennusten sopeutuminen ympäristöön sekä selkeät suojelumääräykset ja korjaustapaa koskevat määräykset.

Kaavassa on osoitettu kaikki jälleenrakennuskauden asuinrakennukset, asuinliikerakennukset ja 8 kpl korttelin 19 talousrakennuksia suojelumääräyksellä sr-20. Suojelumääräys tarkoittaa, että rakennuksia ei saa purkaa. Suojelumääräyksen tarkoituksena ei ole museoida rakennuksia, vaan varmistaa rakennusten säilyminen ja pysyminen käytössä. Rakennusten sisätiloissa sallitaan muutoksia, joita niiden käyttökelpoisina säilyminen edellyttävät. Ulkopuolisissa muutoksissa edellytetään, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot otetaan huomioon eikä niitä heikennetä.



Kaavamuutoksessa alueelle muodostuu 459 kpl AO-tontteja (erillispientalotontit), 34 kpl AO-6-tontteja (erillispientalotontit, joille sallitaan yksi asunto), 8 kpl AL-tontteja (asuin-, liike- ja toimistotontit) ja yksi ET-tontti (yhdyskuntateknisen huoltorakennuksen tontti).

Kaavamuutoksessa alueen nykyinen rakenne ja olevat tonttien käyttötarkoitukset säilyvät, vain voimassa olevan asemakaavan AOR-tontit (yksiasuntoisten joko erillisten tai kytkettyjen pientalojen tontit), joita on 6 kpl, on muutettu AO-tonteiksi. Alueella säilyvät nykyiset 13 puistoa (VP).

Asemakaavamuutoksessa tonttien kokonaisrakennusoikeus säilyy pääasiassa voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Rakennusoikeus vaihtelee AO-tonteilla talotyypeittäin asuinrakennuksilla 120–210 k-m² ja talousrakennuksilla 40–80 k-m², ja AO-6-tonteilla asuinrakennuksilla 115–120 k-m² ja talousrakennuksilla 30–40 k-m². Muutamalla tontilla tilanne poikkeaa tästä jo voimassa olevassa asemakaavassa. Kahdessa talotyyppissä (Metsäkoto ja Oulun kaupungin rakennustoimen tyyppi O1.1) voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudella laajennuksesta muodostuisi liian iso suojeltuun rakennukseen verrattuna. Kyseisillä tonteilla asuinrakennuksen rakennusoikeutta on pienennetty ja rakennusoikeutta on siirretty osin myös talousrakennuksille.

Asuinrakennuksen rakennusoikeus osoitetaan kaavassa jaettuna erikseen vanhalle rakennukselle ja erikseen laajennukselle. Ensin tulee käyttää vanhan rakennuksen antamat tilamahdollisuudet, ja vasta sen jälkeen voidaan rakentaa laajennus. Tällä varmistetaan, että laajennustarve on mahdollisimman pieni. Laajennuksen tulee olla aina yksikerroksinen. Talousrakennuksiin sallitaan AO-tonteilla sivuasunto, joka saa olla enintään 40 k-m². Laajennuksen kerrosluvulla ja sivuasunnon koon rajoittamisella varmistetaan, ettei tontin hierarkia ja samalla alueen yhtenäisyys rikkoudu. Suojellun asuinrakennuksen kellarissa olevat pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat voidaan rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavan rakennusalojen rajauksissa on periaatteena, etteivät laajennukset näy juurikaan katukuvassa. Jotta talotyyppi säilyy tunnistettavana, laajennus ei saa peittää suojeltua rakennusta pihan puolellakaan. Laajennuksille osoitetaan kaavassa talotyypeittäin nykyistä osittain rajatummalla ja talotyypeittäin mahdollisimman samanlaiset laajennukset, jotta saadaan aikaan yhtenäisempää kaupunkikuvaa. Myös paloturvallisuus on varmistettu kaavassa rakennusalojen rajauksissa.



Merkittävimmät puistot on osoitettu "Alue, jolla ympäristö säilytetään" -merkinnällä (/s). Merkittävin mäntypuusto puistoissa sekä yksittäiset männyt tai mäntyryhmät kadun varsilla ja tonteilla on osoitettu säilytettäväksi. Kollaantien varren koivurivi on osoitettu säilytettäväksi ja täydennettäväksi puuriviksi.

Kaavan kolmiomääräyksessä on lisäksi määräyksiä koskien seuraavia asioita: julkisivuverhoukset ja -värit, lisälämmöneristys, katot, kattomateriaalit ja -värit, ikkunat, parvekkeet ja kattolyhdyt, kuistit, katokset, terassit ja sisäänkäynnit, laajentaminen, talousrakennukset, aurinkopaneelit, lämpöpumput ja muut laitteet, kadun puoleinen osa tonttia, uudet päärakennukset, hulevedet, katualueet, kasvillisuus, happamat sulfaattimaat ja melusuojaus. Uudisrakentaminen tulee kysymykseen ilman suojelumerkintää olevan asuin- tai talousrakennuksen korvaamisessa uudella.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, ihmisten elinympäristöön, talouteen sekä ilmastoon.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

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

Toimivallan peruste. Hallintosäätö 16 § yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 1. (päättää alueidenkäyttölain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta asioita, joista päättää kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus tai rakennusvalvontaviranomainen taikka asioita, jotka koskevat alueidenkäyttölain 9 luvun mukaista kansallista kaupunkipuistoa koskevia kunnan tehtäviä sekä alueidenkäyttölain 15 luvun mukaisia kehittämisalueita koskevia kunnan tehtäviä).

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 17.6.2014 § 325, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liitteet

564-2227 Asemakaavaluonnoksen selostus 4.6.2026 (Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue 1)
564-2227 Asemakaavaluonnoksen kartta 4.6.2026 (Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue 1)
564-2227 Asukaskyselyn yhteenveto 2016 (Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue 1)
564-2227 Hulevesiselvitys 20.12.2021 (Karjasillan



jälleenrakennuskauden asuinalue 1)
564-2227 Luontoselvitys 30.11.2021(Karjasillan
jälleenrakennuskauden asuinalue 1)
564-2227 Puustokartoitus 2021–2022 (Karjasillan
jälleenrakennuskauden asuinalue 1)
564-2227 Rakennetun ympäristön inventointi 2014 (Karjasillan
jälleenrakennuskauden asuinalue 1)

Oheismateriaali

-

Esittelijä

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen

ValmistelijatYhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, asemakaava-
arkkitehti Virpi Rajala, 044 703 2422**Täytäntöönpano-
tiedot**Ote: valmistelija
Ei muutoksenhakuoikeutta.