

Asemakaavan selostus

LUONNOS

20.10.2023 päivättyyn Oulun kaupungin II (Vaaran) kaupunginosan korttelin 3 tonttia 24 ja katu-
aluetta koskevaan asemakaavan muutokseen

KAJAANINKATU 13

Kaavatunnus 564-2512

Diaarinumero OUKA/6113/2021



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen liiteasiakirjat.....	3
1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä	3
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....	5
2.3 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	7
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	10
3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....	10
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	11
3.5 Kaavamuutoksen tueksi esitetyt suunnitelmat ja selvitykset	13
5. Asemakaavan kuvaus	18
5.1 Kaavakartta määräyksineen	18
5.2 Kaavan vaikutukset.....	19
6. Asemakaavan toteutus	21

Kansikuva: Uudisrakentamista havainnollistava perspektiivinen näkymä. Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti esitetään tässä lännestä, Kajaaninkadulta. (Peab Oy, Uki Arkkitehdit Oy 27.9.2023.)

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee osaa Oulun kaupungin II (Vaaran) kaupunginosan korttelin 3 tonttia 24 ja katualuetta. Voimassa oleva tonttijako jää voimaan, ja sen pohjalta muodostuu tontti 2.

Kaavan nimi:	Kajaaninkatu 13
Kaavatunnus:	564-2512
Kaavan laatija:	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 17.12.2021.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto / yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.202__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee II (Vaaran) kaupunginosassa, Oulun keskustassa.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan kaava-alueen täydennysrakentaminen. Kaavamuutos perustuu tontinhaltijan hakemukseen.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- ~~— Asemakaavan seurantalomake~~
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet
- Viranomaisneuvottelun 4.2.2022 muistio
- ~~— Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- ~~— Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden __.__.202__ muistio~~
- ~~— Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen, luonnos 20.10.2023

1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (mkv 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaava 564-1961 (kv 26.11.2007)
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 (Pohjois-Pohjanmaan liitto)
- Kaupunkistrategia Oulu 2030 (kv 31.1.2022) ja Oulun ympäristöohjelma 2026 (kh 19.8.2019 § 251)
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015 (kh 27.4.2015 § 185)

- Oulun moderni ruutukaavakeskusta (Oulun kaupunki 2016)
- Kaupunginhallituksen päätös 26.3.2018 § 82 Oulussa noudatettavista pysäköinti-normeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018)
- Yhdyskuntalautakunnan päätös 27.10.2020 § 507 pyöräpysäköintinormin soveltamisoh-jeesta
- Rakennushistoriallinen selvitys: Asunto-osakeyhtiö Nykäsenoja (Kaarina Niskala 2006)
- Asuinkerrostalon pohjatutkimus ja perustamistapaesitys: Vaara, kortteli 3, tontti 24, (Peab Oy, Geobotnia Oy 28.1.2020)
- Asemakaavan muutoshakemus 19.5.2021 (Asunto Oy Oulun Nykäsenoja) täydennyksi-neen
- Kommentti kaupunkiarkeologisista selvitystarpeista (Pohjois-Pohjanmaan museo 10.11.2021)
- Meluselvitys: Lävistäjä, kortteli 3, tontti 24, Oulu (Peab Oy, Sitowise Oy, Helimäki Akusti-kot Oy 24.1.2022)
- Rakennushistoriallisen selvityksen lisäosa: As. Oy Oulun Nykäsenoja (Asunto Oy Oulun Nykäsenoja, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 14.9.2022)
- Lausunto rakennushistoriallisesta selvityksestä (Pohjois-Pohjanmaan museo 11.11.2022)
- Huleveselvitys: Lävistäjä, Kajaaninkatu 13 (Peab Oy, Ramboll Finland Oy 9.12.2022)
- Vaihtoehtoinen toteutus kiinteistön kehittämiseen (As Oy Oulun Nykäsenoja 2022)
- Liikenneselvitys: Kajaaninkatu 13 (Peab oy, AFRY Finland Oy 2023)
- Viitesuunnitelmaluonnos (Uki Arkkitehdit Oy 27.9.2023)

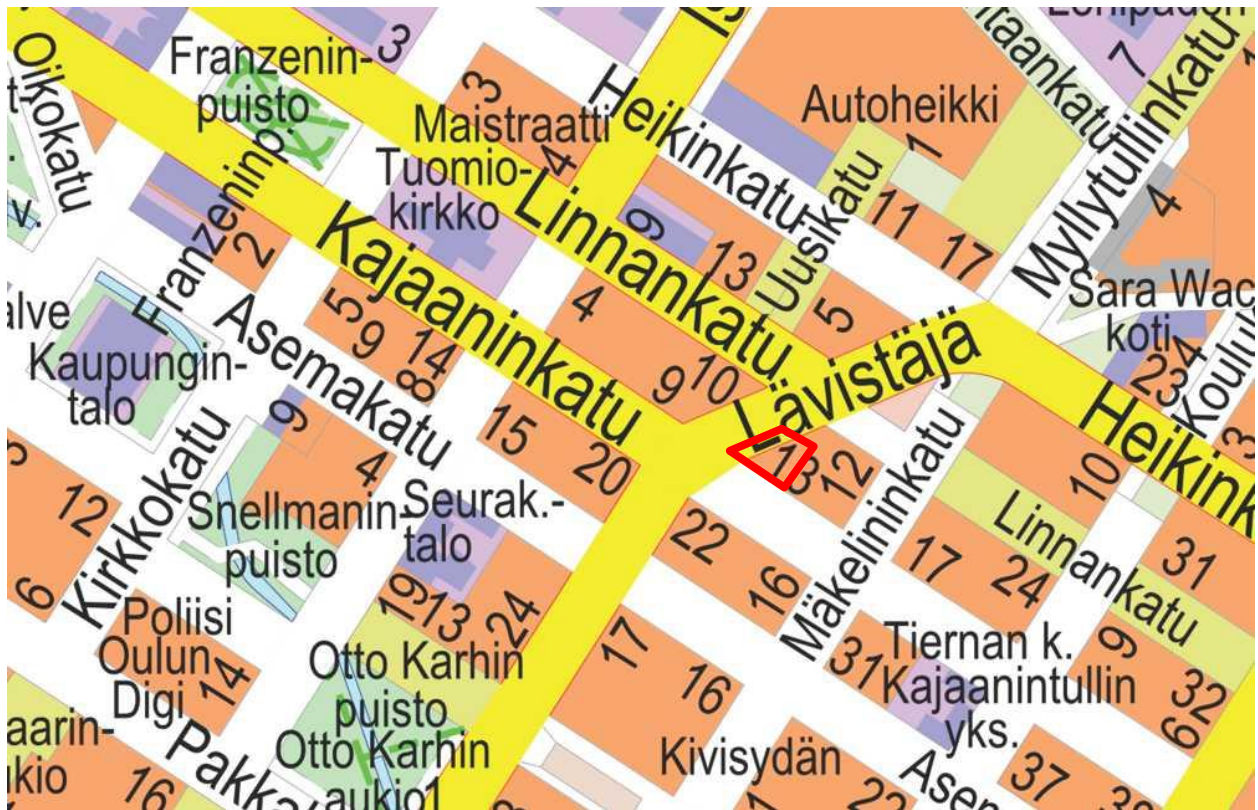
2. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

Asemakaavan muutosalue käsittää Vaaran kaupunginosan korttelin 3 tontin 24, osoitteessa Kajaaninkatu 13, sekä katualuetta. Kaava-alue on esitetty alla olevalla kartalla. Kaava-alueen pinta-ala on noin 592 m².

Tontin 24 omistaa Asunto Oy Oulun Nykäsenoja. Tontilla on vuonna 1951 valmistunut kaksikerroksinen rapattu pienkerrostalo, jonka laajuus on 490 k-m² (kerrosalaneliometriä), sekä vuonna 1960 valmistunut talousrakennus, jonka laajuus 20 k-m². Tontin pinta-ala on noin 558 m².

Kajaaninkatua ja Lävistäjää kehystävät muurit ja aidat. Kaava-alueella ei ole puustoa.



Kuva: Asemakaavan muutosalue.

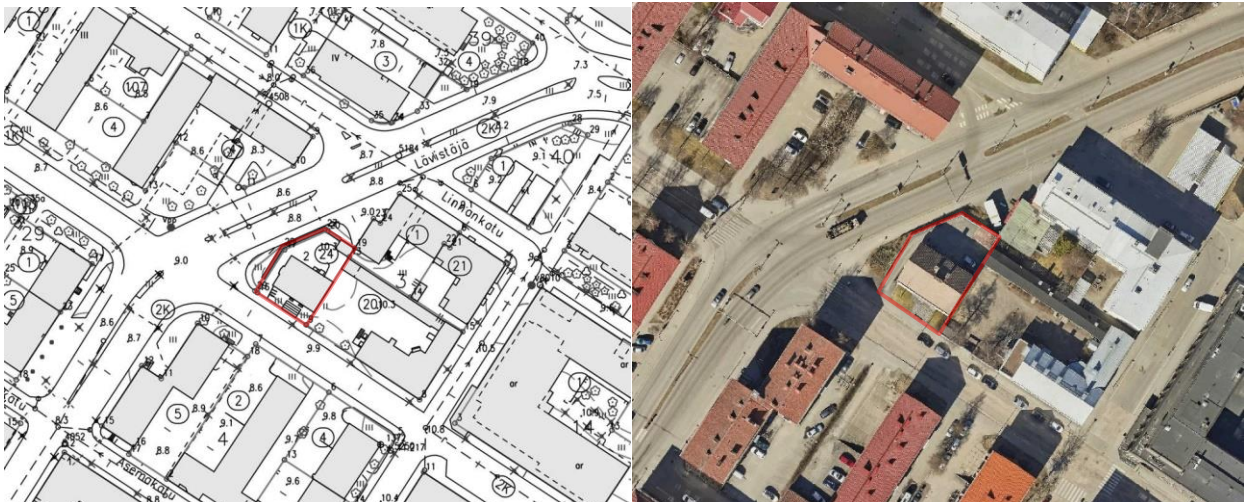


Kuva: Näkymä Kajaaninkadulta.

Kaava-alueen kaakkoispuolella olevalla tontilla 20 (Kajaaninkatu 15) on 1820-luvulta peräisin oleva puurakenteinen Reinilän talo piharakennuksineen.

Linnankadun ja Lävistäjän kulmassa, kaava-alueen itäpuolella (tontilla 1, Linnankatu 16) on vuonna 1961 valmistunut nelikerroksinen asuinkerrostalo, ja tämän itäpuolella (tontilla 21, Linnankatu 18) on vuonna 1999 valmistunut nelikerroksinen asuinkerrostalo.

Kajaaninkadun ja Lävistäjän vastapäiset asuintalot ovat 1950-luvulta.



Kuva: Ote kantakartasta sekä ilmakuvasta v. 2020. (Ei mittakaavassa.)

2.3 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvarojen sekä uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

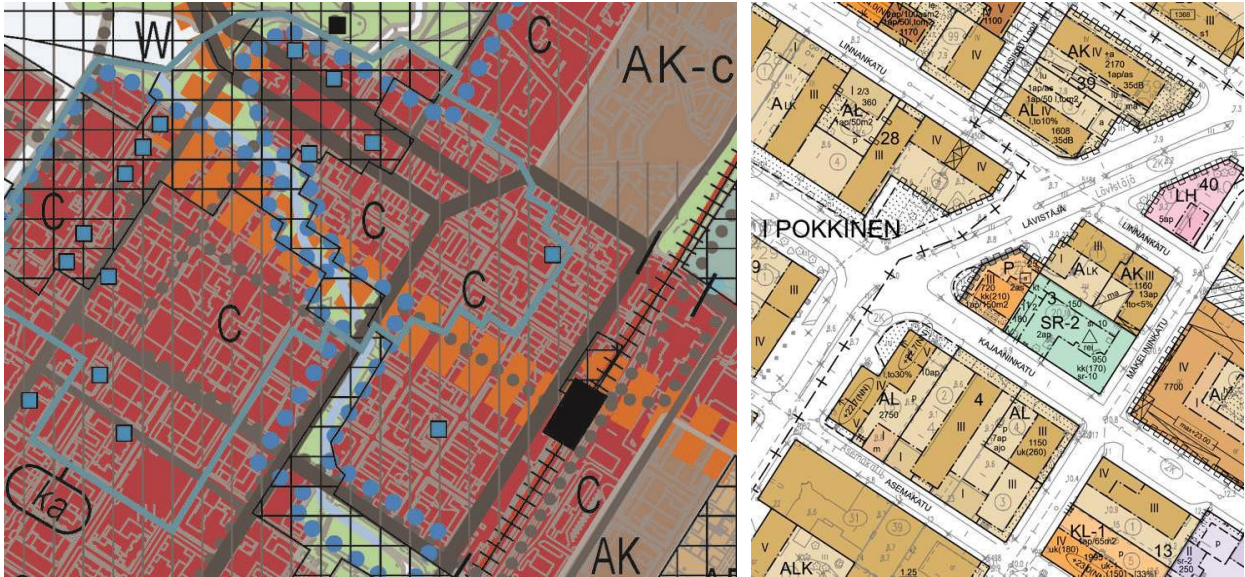
2.3.2 Kaavat ja tonttijako

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkorttelit muodostavat maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) Oulun keskusta on osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C), joka varataan kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille. Ruutukaavakeskusta on rakennusperinnöltään, kulttuuriympäristöltään ja kaupunkikuvultaan arvokasta aluetta. Osa keskustaa on kaupunkiarkeologista aluetta (ka). Uusi-katu, Lävistäjä, Kajaaninkatu ja Linnankatu ovat keskustan läpi kulkevia pääkatuja. Lisäksi keskustan poikki kulkee tavoitteellinen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Kaava-alueen kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 26.11.2007 hyväksymä asemakaava (564-1961), johon sisältyy sitova tonttijako. Asemakaavassa muodostuva tontti 2 on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jonka suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Rakennusalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 745 k-m². Tontin autopaikkoja voi olla korttelialueen ulkopuolella. Tonttijaon mukaan tontti 2 (592 m²) muodostuu Asunto Oy Oulun Nykäsenojan omistamasta tontista 24 (kiinteistötunnus 565-2-3-24, 558 m²) sekä kapeasta maa-alueesta, joka on nykyään katualuetta (kiinteistötunnus 564-2-9901-0, Vaaran kadut). Katualueen osan liittäminen tonttiin perustuu 10.4.1956 allekirjoitettuun kauppakirjaan, jonka pohjalta ei ole vielä haettu lainhuutoa. (Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n mukaan tontille ei voida rakentaa ennen lohkomista.)

Reinilän talon tontilla on voimassa kaupunginvaltuuston 23.8.2004 hyväksymä asemakaava (564-1797). Viereisellä Lävistäjän katualueella on voimassa sisäasiainministeriön 23.9.1966 vahvistama asemakaava (564-423).



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

2.3.3 Kulttuuriympäristöä koskevat inventoinnit

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava pohjautuu Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -inventointiin (Pohjois-Pohjanmaan liitto), jonka mukaan kaava-alue on osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleita. Asemakatu, Kajaaninkatu, Linnankatu ja Lavistajäät reunustavat korttelit on toteutettu Meurmanin ja Ervin vuonna 1947 hyväksytyin asemakaavan mukaan. Yhtenäinen kokonaisuus muodostuu harjakattoisista asuinrakennuksista sekä näitä yhdistävistä liikesiivistä. Asuinkorttelit muodostavat maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristökohteen, ja kaava-alueella oleva Nykäsenojan rakennus on paikallisesti arvokas. Reinilän pihapiirin rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita.



Kuva: Ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkorttelit sekä ote vuoden 1947 asemakaavasta.

Oulun yleiskaavan pohjana on Arvokkaat alueet 2015 -inventointi (kh 27.4.2015 § 185), jonka mukaan Oulun ruutukaavakeskusta on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Oulun moderni ruutukaavakeskusta -inventoinnissa (Oulun kaupunki 2016) on kuvattu alueen rakennushistoriaa ja modernin rakennuskannan piirteitä.

2.3.4 Oulun kaupunkistrategia 2030

Kaupunkistrategian (kv 31.1.2022 § 3) mukaan Oulu on Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus. Kaupunki kasvaa kestävästi. Kaupunkikeskustaa kehitetään, ja luodaan edellytyksiä toimitilojen kysynnälle. Tarjotaan myös asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä. Kaupunkirakennetta tiivistetään, ja kaupunkirakenteen avulla tuetaan ympäristöystävällistä liikkuamista. Myös kaupunkistrategiaa toteuttavassa Oulun ympäristöohjelmassa 2026 (kh 19.8.2019 § 251) korostetaan täydennysrakentamista.

2.3.5 Oulun keskustavisio 2040

Oulun keskustavision 2040 (kv 3.4.2017) mukaan kaupunkisuunnittelun keskeinen tehtävä on lisätä Oulun elinvoimaa. Ensimmäinen päätavoite on asukkaiden lisääminen keskustaan: "Oulun keskustaa uudistetaan määrätietoisesti. Maankäytön tehostamisen myötä asukasmäärä jatkaa kasvuaan, ja kaupan sekä palveluiden toimintaedellytykset paranevat. Asunto-tuotantoa kehitetään vastaamaan yhä paremmin erilaisiin asumisen tarpeisiin." Keskustavisiassa ruutukaavakeskusta on jaettu viiteen osa-alueeseen. Kaava-alue sijaitsee palveluiden keskustassa, jonka keskeisimmät korttelialueet muodostavat ydinkeskustan.

2.3.6 Pysäköintinormit

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista, ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt 27.10.2020 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta. Kaupunginhallituksen päätös koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä, ja se pohjautuu mm. Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisioon 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin.

2.3.7 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

2.3.8 Kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

~~2.3.9 Pohjakartta~~

~~Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita ____.2022.~~

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kaavamuuotos perustuu tontinhaltijan, Asunto Oy Oulun Nykäsenojan, hakemukseen 19.5.2021. Hakijan tarkoituksena on purkaa olemassa oleva pienkerrostalo ja korvata se uudella asuinkerrostalolla.

Yhdyskuntalautakunta päätti kaavamuuotoksen käynnistämisestä 8.12.2021 § 687.

3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan valmistelee Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakijan kumppanina ja kohteen toteuttajana toimii Peab Oy. Hakija ja tämän kumppani hankkivat asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Asiantuntijakonsultteina ovat toimineet muun muassa Uki Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, Geobotnia Oy, Sitowise Oy, Ramboll Finland Oy ja AFRY Finland Oy. Kaupunki ohjaa selvitysten ja suunnitelmien laatimista sekä laatii kaava-asiakirjat.

Kaavamuuotoksen toteuttamisesta neuvotellaan sopimus kaavaluonnoksen oltua nähtävillä. Kaupungin sopimuskumppanina toimii hakija.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

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

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy ja muut joihtojen haltijat
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry

3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 17.12.2021. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 8.12.2021 § 687) oli nähtävillä 17.12.2021 – 17.1.2022, jolloin siitä saatiin 4 lausuntoa tai mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos (___,202_, yhd.ltk ___,202_ § ___) oli nähtävillä (___,___,202_. Kaavaluonnoksesta saatiin ___ kirjallista lausuntoa tai mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä. Lisäksi kaavam muutoksen lähtökohtia ja valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa ___,202_. Muistio on selostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus (___,202_, yhd.ltk ___,202_ § ___) oli nähtävillä ___,___,20___. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin ___ kpl. Muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

3.3.3 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan museon sekä Oulun kaupungin kesken on järjestetty kaavam muutosta koskeva viranomaisyhteistyö 4.2.2022. Neuvottelun muistio on selostuksen liitteenä.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavam muutoksen tavoitteista on keskusteltu muun muassa seuraavaa:

- Asunto Oy Oulun Nykäsenojan rakennus on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde ja osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleiden maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristökohdetta. Oulun ruutukaavakeskusta on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Lisäksi kaava-alue on osa keskustan kaupunkiarkeologista aluetta. Naapurina on maakunnallisesti arvokas Reinilän talo.
- Maakuntakaavan mukaan suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja sen ominaislaatu. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin. Laadittavan asemakaavan vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen, kaupunkikuvaan, katutilaan ja katunäkymiin sekä Reinilän taloon tulee arvioida.
- Maakunnallisesti arvokas ns. pommikortteleiden alue on toteutunut vuonna 1947 vahvistetun, Meurmanin ja Ervin laatiman keskustan asemakaavan mukaisena, mittakaavaltaan hienona kokonaisuutena. Sen ideana on tietty ilmavuus, jota tuottavat avoin korttelirakenne, katulinjasta sisäänpäin vedetyt rakennukset, kadun viereiset istutusvyöhykkeet ja näkymä tuomiokirkolle. Pihat ja istutukset ovat olennainen osa modernia, väljää ja avaraa kaupunkitilaa.
- Oulun kaupunki laatii parhaillaan kulttuuriympäristön teemayleiskaavaa, jossa päivitetään Uuden Oulun yleiskaavan kulttuuriympäristöä koskevat tiedot. Kaavassa ruutukaavakeskusta osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, jonka kulttuurihistorialliset ominaispiirteet sekä maakunnalliset arvot tulee ottaa huomioon. Ominaispiirteitä ovat mm. pitkät katunäkymät.
- Alueen arvojen säilyttämisen keinoja on syytä harkita. Esimerkiksi mahdollisen uudisrakennuksen korkeutta ja laajuutta on syytä rajoittaa siten, että jälleenrakennuskauden kortteleiden maakunnalliset arvot säilyvät. Lisäksi olemassa olevan rakennuksen korjauskelvottomuus tulee voida perustella ennen rakennuksen purkamista. Purkavan uudisrakennusvaihtoehdon rinnalle on syytä laatia suunnitelmavaihtoehto, jossa olemassa oleva rakennus säilytetään. Kaavan pohjaksi laaditaan olemassa olevan rakennuksen säilyttämiseen tähtäävä suunnitelmavaihtoehto sekä uudisrakentamiseen tähtäävä vaihtoehto, jossa huomioidaan maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

- Tontilla ei liene ennestään yhtään puuta, mutta katujen reunassa on jonkin verran kasvillisuutta. Suunnitelman viherkerroin on syytä laskea.
- Happamia sulfaattimaita voi esiintyä. Hakija voi selvittää etukäteen myös alueen rakennettavuutta. Tontinhaltija vastaa maaperän puhtaudesta.
- Hulevesiolosuhteet on syytä selvittää: laskureitti purkuvesistöön saakka, hulevesiverkoston kapasiteetti, viivytystarve ja hulevesitulvareitit. Hulevesien hallinta suunnitellaan kaupungin ohjeen mukaisesti.
- Vesijohto on Kajaaninkadulla, ja viemäri Lävistäjäällä. Suunnittelualueen sisällä ja vieressä on pienjännitekaapeleita ja talohaarakotelo. Uudisrakennus on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Hakija vastaa hanketta varten tarvittavien johtojen, laitteiden yms. siirtojen kustannuksista.
- Muutokseen sovelletaan kaupungin uutta pysäköintinormia (kh 26.3.2018), joka koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä. Lisäksi yhdyskuntalautakunta on päättänyt pyöräpysäköintiohjeesta. Pysäköintitilojen riittävyys varmistetaan.
- Liikenteen melulta tulee suojautua. Meluntorjunnan vaatimukset selvitetään ja todetaan kaavassa.
- Maankäyttö- ja rakennuslain (155 §) mukaan asunnoilla tulee olla riittävästi ulkotilaa leikkiä ja oleskelua varten.
- Pelastusyhteyksien toimivuus varmistetaan.
- Alkuperäisessä kaavamuutoshakemuksessa (19.5.2021) ehdotettiin yhteistyötä Lävistäjän varrella olevan naapurikiinteistön (Linnankatu 16) kanssa, jolloin olisi muodostunut yhtenäinen kokonaisuus. Naapuri ei kuitenkaan hakenut kaavamuutosta. Kaavamuutoksen ollessa vireillä hakija ryhtyi selvittämään yhteisjärjestelyjä Reinilän talon (Kajaaninkatu 15) kanssa. Arvioitiin, että Reinilän talon tontille on mahdollista sijoittaa osa uuden asuintalon toiminnoista: autojen ja pyörien pysäköintiä, jätekeräys, oleskelu- ja leikkiapiha sekä pelastustie nostopaikkoineen.
- Rakennus sijoittuu näkyvälle, kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle. Uudisrakentamisen kerrosluvut pyritään sopeuttamaan ympäristöön. Huomioidaan Lävistäjän katu ympäristö, jälleenrakennuskauden asuinkorttelit ja Reinilän talo. Linnankadulla rakennusten kivijalat ja räystäät on sovitettu keskenään yhteen. Katutasoon kaivataan houkuttelevia julkisia palvelutiloja. Katutasoon kerroksen tulee olla ilmeeltään kaduille päin avoin ja kutsuva; katutasoon toivotaan muuta kuin autojen säilytystä. Liiketilojen määrä pyritään säilyttämään vähintään nykyisenä.
- Oulun kaupunki toivoo uudisrakennuksen julkisivujen pääasialliseksi materiaaliksi rapausta. Toteuttaja esittää julkisivumateriaaliksi sandwich-betonielementtiä.

3.5 Kaavamuutoksen tueksi esitetyt suunnitelmat ja selvitykset

Kaavamuutosta varten on hankittu seuraavat yksityiskohtaiset selvitykset, kannanotot, lausunnot:

- Pohjatutkimus ja perustamistaesitys (Peab Oy, Geobotnia Oy 28.1.2020)
- Kommentti kaupunkiarkeologisista selvitystarpeista (Pohjois-Pohjanmaan museo 10.11.2021)
- Meluselvitys ja lausunto meluntorjunnan toimenpiteistä (Peab Oy, Sitowise Oy, Helimäki Akustikot Oy 24.1.2022)
- Rakennushistoriaselvityksen lisäosa (Asunto Oy Oulun Nykäsenoja, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 14.9.2022), joka täydentää aiemmin laadittua rakennushistoriaselvitystä (Asunto Oy Nykäsenoja, Kaarina Niskala 2006)
- Lausunto rakennushistoriallisesta selvityksestä (Pohjois-Pohjanmaan museo 11.11.2022)
- Hulevesiselvitys (Peab Oy, Ramboll Finland Oy 9.12.2022)
- Liikenneselvitys (Peab Oy, AFRY Finland Oy 2023)
- Viitesuunnitelmaluonnos (Peab Oy, Uki Arkkitehdit Oy 27.9.2023)
- Vaihtoehtoinen esitys kiinteistön kehittämisestä (Asunto Oy Nykäsenoja 2022)

Rakennushistoriaselvityksen lisäosassa (2022) on todettu kaava-alueen muuttuneet maakunnalliset ja paikalliset kulttuuriympäristöarvot. Nykäsenojan kiinteistön todetaan olevan poikkeus umpinaisessa korttelirakenteessa. Kortteli on ajallisesti kerrostunut. Rakennuksen sisä- ja ulko-osiin on tehty vain vähän muutoksia. Julkisivut ovat hyvin säilyneitä. Rakennus ei kuitenkaan pienen kokonsa vuoksi täytä 1940-luvun asemakaavan tavoitteita, eikä se täydennä korttelin umpinaista rakennetta. (Alkuperäinen rakennushistoriaselvitys laadittiin jo vuonna 2006 tontin käyttötarkoituksen muutokseen tähdännyttä aiempaa kaavamuutosta 564-1961, kv 26.11.2007 varten. Selvityksessä on kuvattu kiinteistön syntyhistoriaa ja kaupunkikuvallista arvoa. Selvityksen mukaan Nykäsenojan ja Reinilän talo muodostavat yhtenäisen ja sopusointuisen kokonaisuuden. Vuonna 1951 valmistunut Nykäsenojan päärakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen luonteensa eikä siinä ole tehty ulkoasuun vaikuttavia muutostöitä. Arkkitehti Heimo Kautosen suunnittelema funktionalistinen rakennus aitoineen ja pihoineen rikastaa Oulun keskustan arkkitehtuuria ja lisää alueen kerroksellisuutta. Oulun keskustassa ei ole muita vastaavia pienipiirteisiä asuinkerrostaloja.)

Rakennushistoriaselvityksen lisäosan pohjalta Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut lausunnon (2022). Museon mukaan rakennus kuuluu jälleenrakennuskauden rakennusperintöön, mutta talo on poikkeus sekä kooltaan että sijoittumisessa kaupunkirakenteeseen. Lisäksi rakennuksessa on tehty muutoksia. Rakennushistoriaselvityksen päivitys antaa riittävän tarkan kuvan rakennuksen nykytilasta ja sen arvoista. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee huolehtia siitä, että lähiympäristön kulttuurihistorialliset arvot eivät vaarannu.

Pohjois-Pohjanmaan museo on kommentoinut alustavasti kaupunkiarkeologisia selvitystarpeita (2021) kaavamuutosalueella ja viereisellä katualueella. Museon mukaan vuoden 2007 inventoinnissa kaava-alueen on katsottu kuuluvan luokkaan 3, jolla ei tarvita arkeologisia tutkimuksia ellei töiden aikana tule vastaan tutkimusta tai dokumentointia vaativia rakenteita. Arkeologista merkintää ei edellytetä tontin asemakaavassa. Muun muassa Lävistäjän katualue on puolestaan alue, jossa maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehtäväksi koetutkimuksia, joissa selvitetään mahdollista kaivaustarvetta. Kaavamuutosta varten ei edellytetä muinaismuistolain 13 §:n mukaista neuvottelua.

Pohjatutkimuksen ja perustamistaesityksen mukaan uudisrakennus voidaan perustaa maanvaraisilla seinä- tai pilarianturoilla pohjamoreenin tai kallion päälle tehtävän mursketäytön varaan. Rakennus salaojitetaan. Reinilän talon piharakennuksen uusi pääty puretaan vähintään

rakennustyön ajaksi. Asunto Oy Lävistäjän olemassa olevan liikesiiven nurkan perustukset ulotetaan nykyistä syvemmälle.

Meluseelvitys pohjautuu päivä- ja yöaikaisen liikennemelun mallintamiseen. Melua kantautuu pääasiassa Lävistäjältä, Uusikadulta ja Kajaaninkadulta. Lävistäjän puoleiseen julkisivuun ennustetaan vuonna 2040 kohdistuvan päivällä noin 65 dB:n ja yöllä yli 55 dB:n keskiäänitaso, kun heijastemelua ei huomioida. Julkisivun äänitasoerovaatimukseksi esitetään 30 dB. Terassit lasitetaan tiiviisti. Sisäpihalla keskiäänitaso alittaa ohjearvot, kun oleskelualue sijoittuu vähintään noin 5 metrin päässä Kajaaninkadusta.

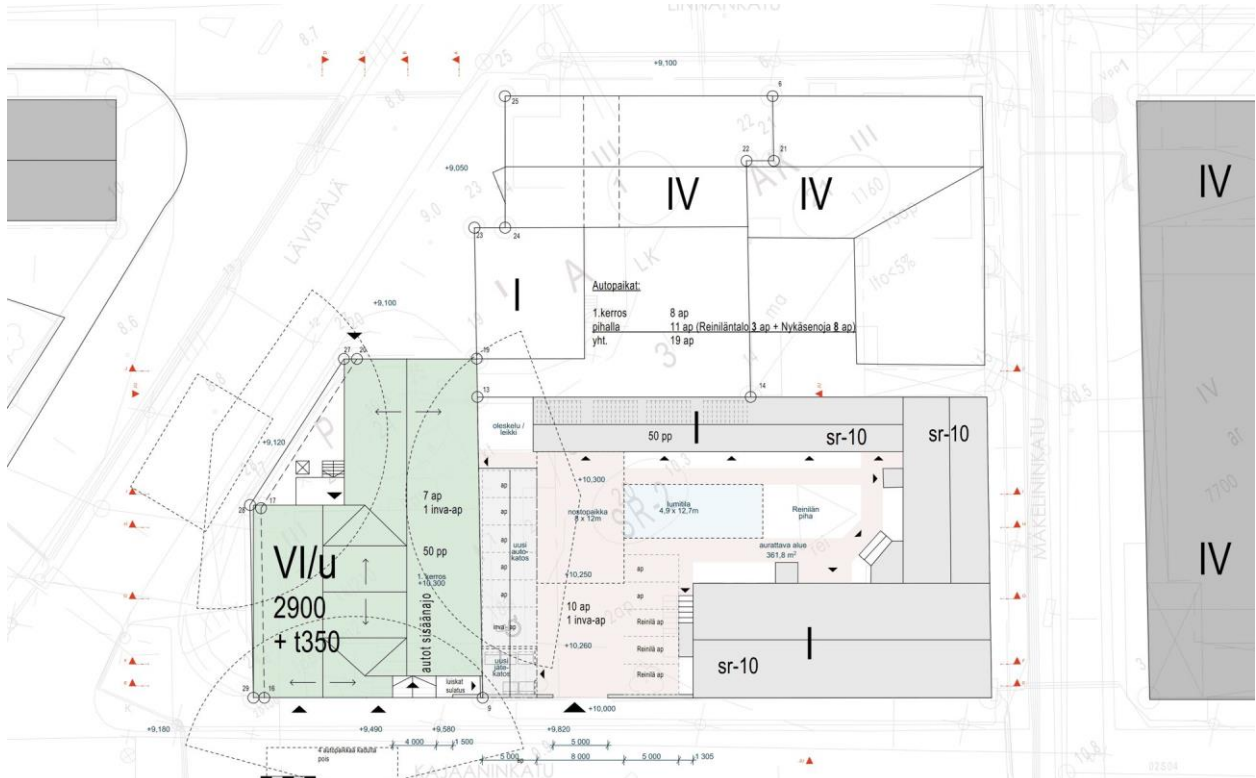
Hulevesiselvityksen mukaan valuma-alueen hulevedet kulkeutuvat Lasaretienväylän kautta Pokkisenväylään ja edelleen Oulun edustan merialueelle. Kadut toimivat tulvareitteinä. Kiinteistö on tarkoitus liittää hulevesiviemäriin, joka sijaitsee noin 200 metrin päässä Uusikadun ja Heikinkadun risteyksessä. Selvityksessä suositellaan vesien viivyttämistä siten, ettei kerran 5 vuodessa toistuvan mitoitussateen aikana ylitetä hulevesien luonnontilaista kertymää tai purkuvirtaamaa, minkä vuoksi viivytystilavuutta tarvitaan noin 4,5 m³. Viheralueita säilytetään mahdollisimman paljon ja suositaan vettä läpäiseviä pintoja.

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu kaava-alueen liikenteellisiä lähtökohtia sekä kaavamutoksen vaikutuksia liikenteeseen. Selvityksen mukaan asemakaavan muutokselle ei ole liikenteellisiä esteitä. Kaava-alueen sijainti Oulun keskustassa tukee täydennysrakentamista. Oulun seudun liikennemallin (2018) mukaan Kajaaninkadulla liikkuu kaava-alueen kohdalla nykyään noin 700 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja Lävistäjällä noin 11 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kajaaninkadun liikenteen ennustetaan lisääntyvän ja Lävistäjän liikenteen vähentyvän. Kaavamutos ei vaikuta merkittävästi liikennemääriin tai huomattavasti liikenteen turvallisuuteen. Reinilän talon portin kohdalle sijoitettavat jäteastiat voidaan tyhjentää kadun puolelta. Pelastamista varten Reinilän talon portti tulee suurentaa puomitikasautolle sopivaksi, ja Kajaaninkadulta poistuu arviolta neljä kadunvarsiautopaikkaa. Selvityksen mukaan kaava-alueen sijainti Oulun keskustassa sekä hakijan esittämät toiminnot tukevat pysäköintinormin joustotekijöiden käyttämistä, minkä pohjalta esitetään yhden velvoiteautopaikan korvaamista 5 ylimääräisellä pyöräpysäköintipaikalla.

Hakija kumppaneineen on hankkinut kaavamutoksen viitesuunnitelmaluonnoksen. Uudisrakentamiseen tähtäävä viitesuunnitelmaluonnos edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista. Kajaaninkadun ja Lävistäjän kulmaan rakennetaan uusi monikerroksinen asuin-, majoitus-, liike- ja toimistorakennus, jonka kerroksia 2–6 sekä ullakkokerrosta käytetään asumiseen ja majoitukseen. Maantasokerrokseen sijoitetaan autojen pysäköintiä, tekninen tila, porrashuoneet sekä Lävistäjää reunustava liike- tai toimistotila. Kellariin sijoitetaan väestönsuoja, irtaimistovarastoja, polkupyörien pysäköintitila ja teknisiä tiloja. Reinilän talon tontille sijoitetaan osa uudisrakennuksen toiminnoista: autojen ja pyörien pysäköintiä, jätekeräys, oleskelupiha sekä pelastustie nostopaikkoineen. Reinilän pihalle toteutetaan yhteensä 11 autopaikkaa, joista 9 on uudisrakennuksen velvoitepaikkoja. Reinilän piharakennusta on tarkoitus käyttää pääasiassa pyörien pysäköintiin.

Viranomaisneuvottelun (4.2.2022) keskustelun pohjalta hakija on laatinut olemassa olevan rakennuksen säilyttämiseen tähtäävän vaihtoehtoisen esityksen kiinteistön kehittämisestä. Taloudellisiin näkökohtiin keskittyvässä esityksessä tarkastellaan olemassa olevan rakennuksen hyödyntämistä noin 12 huoneen korkeatasoisena hotellina. Väliseinä- ja välipohjarakenteiden palo- ja äänitekniiset ominaisuudet korjataan, mutta hotellin kapasiteetti jää kannattamattomaksi ilman uudisrakentamista, jolloin kiinteistön nykyiset vuokratulot voivat kattaa ylläpitokulut mutta eivät pääoman rahoituskuluja. Kohteen pienen koon vuoksi asuin- tai toimistokäyttöön saneeraaminen tuo

korkeintaan hyvin vaatimattoman pääomatuoton. Esityksessä huomautetaan, että hakijan ensisijainen ja alkuperäinen tavoite on nykyisen rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella.



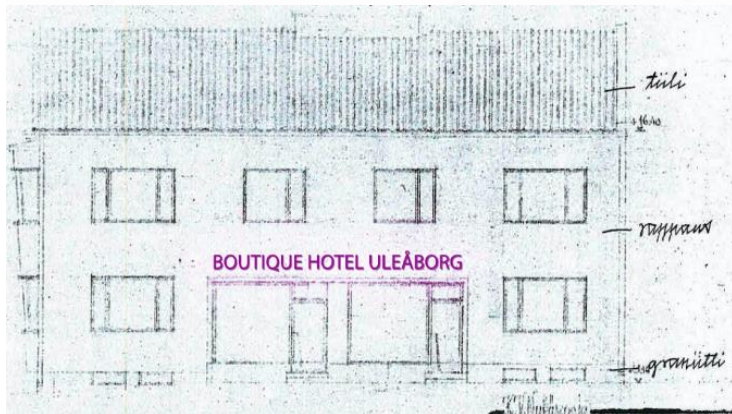
Kuva: Ote uudisrakentamiseen tähtäävästä viitesuunnitelmaluonnoksesta. (Peab Oy, Uki Arkkitehdit Oy 27.9.2023. Ei mittakaavassa.)



Kuva: Uudisrakentamista havainnollistava perspektiivinen esitys. Uudisrakennus kuvataan tässä lounaasta, Lävistäjän suunnasta. (Peab Oy, Uki Arkkitehdit Oy 27.9.2023.)



Kuvat: Uudisrakentamista havainnollistavia perspektiivisiä esityksiä. (Peab Oy, Uki Arkkitehdit Oy 27.9.2023.)



Kuva: Otteita hakijan laatimasta vaihtoehtoisesta esityksestä, jossa olemassa oleva rakennus hyödynnetään hotellina. Esitys ei vastaa hakijan alkuperäistä tavoitetta. (Asunto Oy Nykäsenoja 2022.)

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavakartta määräyksineen

Asemakaavan muutos on valmisteltu uudisrakentamiseen tähtäävän viitesuunnitelmaluonnoksen sekä kaavaa varten laadittujen selvitysten pohjalta. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan olemassa olevan rakennuksen purkaminen.

Voimassa olevaa tonttijakoa ei muuteta. Tonttijaon pohjalta muodostuu II kaupunginosan korttelin 3 tontti 2, jonka pinta-ala on noin 592 m². Muodostuva tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Suurin sallittu kerrosluku on VI. Lisäksi sallitaan pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen myös rakennuksen ullakolle (2/3 suurimman kerroksen alasta). Pääkäytön rakennusoikeus on 2 900 k-m² (kerrosalaneliometriä). Lisäksi sallitaan autosuojia ja talousteraaseja 350 k-m².

Uudisrakentamiseen liittyviä toimintoja on mahdollista sijoittaa korttelin muille tonteille (voimaan jäävien asemakaavojen pohjalta). Kaavamuutos sallii esimerkiksi uudisrakentamiseen liittyvien auto- ja pyöräpaikkojen tai uudisrakennukseen liittyvän oleskelu- ja leikkipihaan, jätteiden keräyksen tai pelastusreitit sijoittamisen naapuritontille. Asemakaavan toteuttamiseksi voidaan sallia kiinteistöjen yhteisiä järjestelyjä. Yhteisjärjestelysuunnitelmassa on syytä edellyttää esitettäväksi rakennukset, puusto ja istutettavat alueet, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, ajo- ja huoltoyhteydet, jätehuolto, pelastusreitit ja nostopaikat, autojen ja pyörien pysäköinti, oleskelu- ja leikkialueet, lumen ja hulevesien hallinta, johdot sekä alueen liittyminen ympäristöön.

Autojen ja pyörien pysäköinnistä määrätään kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen 26.3.2018 mukaisesti. Pyöräpysäköinnin laadusta määrätään yhdyskuntalautakunnan 27.10.2020 päättämän soveltamisohjeen mukaisesti. Korttelialueelle rakennetaan autopaikkoja vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka jokaista 210 asuntokerrosalaneliometriä kohti
- 1 autopaikka jokaista 200 majoituskerrosalaneliometriä kohti
- 1 autopaikka jokaista 85 liike- tai toimistorakennusalaneliometriä kohti
- edellisten lisäksi 2 esteetöntä autopaikkaa.

Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja paikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

- 1 pyöräpaikka jokaista 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti
- 1 pyöräpaikka jokaista 40 muuta kerrosalaneliometriä kohti
- edellisten lisäksi 1 tila erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliometriä kohti.

Autosuojat, talous- ja huoltotilat, tekniset tilat, yhteiset tilat tai muut edellisiin rinnastuvat tilat eivät tarvitse auto- tai pyöräpaikkoja.

Tonttialueet muotoillaan siten, etteivät hulevedet aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Tonteille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevedet puhdistetaan.

Kaavaluonnoksessa ehdotetaan, että julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään rappausta. Määräys mahdollistaa sen, että osa julkisivuista (esimerkiksi maantasokerroksessa) voi perustellusti olla muutakin kuin rappausta.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäyttöön

Kaavamuuos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydentäminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina muun muassa alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun seudun ilmastostrategiassa, Oulun ilmasto-ohjelmassa sekä Oulun ympäristöohjelmassa. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

5.2.2 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja kaupunkikuvaan

Asunto Oy Oulun Nykäsenojan pienkerrostalo on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde. Kaavamuuoksen toteutuessa rakennus puretaan.

Purettava rakennus on osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleiden maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, ns. pommikortteleiden aluetta, joka tiivistyy ja täydentyy. Ympäröivät asuinrakennukset säilyvät, ja aluekohteen ominaispiirteet säilyvät pääosin. Uuden asuinrakennuksen julkisivut tulevat olemaan jonkin verran ympäröiviä julkisivuja korkeampia. Viitetsuunnitelmaluonnoksen perusteella uudisrakennus sopeutuu 1950-luvun asuinkortteleihin ja Kajaaninkadun yhtenäiseen katunäkymään, joka muodostuu harjakattoisten asuinrakennusten päädyistä. Kajaaninkatua rajaava, kavennettu pääty ja Uudenkadun suuntainen harjakatto mukailvat ympäristöä.

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa viereiseen Reinilän talon pihaan, jolle on mahdollista rakentaa esimerkiksi uudisrakennuksen velvoiteauto- ja pyöräpaikkoja, oleskelupiha sekä jätekeräys. Matalan piharakennuksen länsipään katos puretaan. Liikenneselvityksen mukaan pelastamista varten Reinilän talon portti tulee suurentaa puomitikasautolle sopivaksi. Asemakaavaa varten ei ole selvitetty kaikkia yksityiskohtaisia järjestelyjä, mutta hakija on neuvotellut toimenpiteistä Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa. Yksityiskohtaiset järjestelyt suunnitellaan rakennusluvan yhteydessä. Käytännössä Reinilän tontin muu lisärakentaminen estyy. Jos kaikkia suunniteltuja toimintoja ei saada mahtumaan Reinilän tontille, voidaan uudisrakennukseen rakentaa autohissi ja useita kellarikerroksia.

Lävistäjän katualueen ja Reinilän pihan kaivuutyöt voivat vaikuttaa arkeologiseen kulttuuriperintöön. Maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehdä koetutkimuksia.

5.2.3 Vaikutukset asumiseen

Kaava mahdollistaa uuden lähes 7-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen olemassa olevaan kortteliin. Kaava-alueen rakennusoikeus ja rakennettu kerrosala moninkertaistuvat nykyisestä. Viitetsuunnitelmissa alueelle esitetään noin 38 uutta huoneistoa, joihin voi muuttaa muutamia kymmeniä uusia asukkaita. Osaa huoneistoja on tarkoitus käyttää majoitukseen.

Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet ja lähiympäristön näkymät muuttuvat jonkin verran. Uusi asuinrakennus sijoittuu noin 12 metrin päähän Lävistäjän ja Linnankadun kulmassa olevasta asuintalosta (Linnankatu 16) ja noin 20 metrin päähän Kajaaninkadun vastapäisestä kerrostalosta (Kajaaninkatu 22).

Ympäröivien katujen autoliikenne aiheuttaa melua. Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjearvot on kuitenkin mahdollista toteuttaa: uudisrakennuksen oleskelu- ja leikkipiha sekä parvekkeet suunnataan pois melunlähteestä ja ulkovaippa ääneneristetään.

5.2.4 Vaikutukset liikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon

Liikenneselvityksen perusteella kaavamuutoksen mukainen vähäinen lisärakentaminen ei vaikuta merkittävästi liikennemääriin tai huomattavasti liikenteen turvallisuuteen. Liikennejärjestelyt ovat riittävät.

Kaavamuutos noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 pysäköintinormeista. Uutta asuinkerrostaloa varten tarvittavat pysäköintipaikat sijoitetaan uudisrakennuksen ja Reinilän talon tonteille. Tonttien pieni koko rajoittaa toteutuvien pysäköintipaikkojen lukumäärää ja muodostuvaa autoliikennettä.

Jäteasiat voidaan tyhjentää kadun puolelta. Pelastamista varten Reinilän talon portti tulee suurentaa puomitikasautolle sopivaksi. Kajaaninkadulta poistuu arviolta neljä kadunvarsiautopaikkaa.

5.2.5 Kunnallistekniset järjestelyt ja hulevesien hallinta

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan tavanomaisia kunnallisteknisiä toimenpiteitä. Uusista liittymistä sovitaan erikseen.

Olemassa olevan hulevesiverkoston kapasiteetti on ylitetty. Verkoston kuormitus ei kasva olennaisesti nykyisestä, sillä kaavassa annetaan tarpeelliset määräykset hulevesien viivyttämiseksi tai imeyttämiseksi. Tonteille satava lumi hallitaan tonteilla.

Happamien sulfaattimaiden esiintymistä ei ole arvioitu.

5.2.6 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen aiheuttaa yleensä vähemmän päästöjä kuin uudisalueiden rakentaminen. Lisäksi kaupunkialueen täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia.

Uudisrakennus eristää hyvin lämpöä, minkä vuoksi se kuluttaa lämmitysenergiaa vähemmän kuin vanha rakennus. Rakennuskannan tilavuuden kasvu kuitenkin lisää energian kokonaiskulutusta. Lämmityksen merkitys tulee vähentymään kaukolämmöntuotannon muuttuessa lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä.

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

5.2.7 Taloudelliset vaikutukset

Tontti toteutetaan yksityisenä investointina. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta sovitaan kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen neuvoteltavassa maankäyttösopimuksessa.

6. Asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttamisesta sovitaan neuvoteltavassa maankäyttösopimuksessa.

Oulussa 20. päivänä lokakuuta 2023

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 8.12.2021 § 687) oli nähtävillä 17.12.2021. – 17.1.2022, jolloin siitä saatiin 4 lausuntoa tai mielipidettä.

Elisa Oyj 10.12.2021

Elisalla ei ole lausuttavaa tähän kaavamuutoshankkeeseen

2 yksityishenkilöä 10.1.2022

Kaavahankkeen lähtökohdat

Oulun Vaaran kaupunginosassa on tullut viireille asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on purkaa nykyinen kaksikerroksinen kerrostalo ja rakentaa tilalle kuusikerroksinen tornitalo. Muutosalue käsittää Varaan kaupunginosan korttelin 3 tontin 24, osoitteessa Kajaaninkatu 13, sekä tähän liittyvän katualueen. Muutoksen hakijana on omistaja.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on nähtävillä 17.1.2022 saakka. OAS:ssa on esitelty alue ja sen lähiympäristö, aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset, suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt, vaikutusten selvittäminen ja arviointi, osalliset ja osallistuminen sekä suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu.

Suunnitelmassa on hyvin perusteltu alueen maakunnallista merkitystä ja sekä vuodelta 2007 olevaa valtuuston hyväksymää asemakaavaa, jossa tontti on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi, jonka suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus 745 k-m². Kaavan tulee perustua sen vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin selvityksiin.

Alue on Oulun kaupungin keskustan tärkeimpiä alueita. Tuomiokirkon seutu, Reinilän talo sekä 1950-luvun 3.kerroksiset kivitalot

muodostavat puhtaan ja selkeän kaupunkikuvan. Kajaaninkatu 13:een rajoittuva Reinilän talo on suojeltu Oulun kaupungin päätöksellä. Kaavamuutosalue lähiympäristöineen muodostaa puhtaan 1940–50-luvun miljöön. Yli kolmen kerroksen kokoisen asuinkerrostalon vaikutukset kohdistuisivat räikeästi Kajaaninkadun kulttuuriympäristöön ja keskustan harmoniseen kokonaisuuteen.

Asemakaavamuutos

Asemakaavaa ei tule muuttaa, vaan korostaa nykyisen rakennuksen käyttömahdollisuuksia. Nyt on aika vihdoin säilyttää kaupunkikeskustassa se, mitä siellä on vielä jäljellä.

Toivomme, että kaavoituksesta vastaavat viranomaiset, yhdistykset ja järjestöt ottavat kantaa ja vaikuttavat omalta osaltaan siihen, että Oulun keskustan asemakaava tältä osin säilyttää harmonisen rakenteensa.

Mikäli purkava uudisrakentaminen on välttämätöntä, kerroskorkeuden tulisi noudattaa korttelin olemassa olevaa rakennuskantaa sopusoinnussa lähirakennusten kanssa. Reinilän talon säilyttäminen ja suojelu on suurin ponnistuksin toteutettu. Korkean talon (6 kerrosta) rakentaminen melkein Reinilän pihapiiriin ei sovellu tälle paikalle. Nykytilanteessa talot muodostavat Kajaaninkadulta katsoen sopusointuisen kokonaisuuden. Kaavamuutos ei ole tarpeen, koska nykyinen voimassa oleva kerroskorkeus kolme (3) on tälle paikalle parhaiten soveltuva.

Korkean rakentamisen periaatteet

Kaavamuutoksia on Oulussa viireillä tällä hetkellä 117. Näin laajan viireillä olevien kaavasuunnitelmien hallinnoiminen on ylimitoitettu nykyiselle kaavoitusyksikön henkilökunnalle.

Ehdotamme, että kaikki sellaiset kaavamuutoshankkeet, joissa tavoitteena on kerroskorkeuden ja tehokkuuden huomattava lisäys pannaan hetkeksi jäihin. Ennen kuin nykyisiä kaavahankkeita viedään eteenpäin, tulisi valtuuston hyväksyä korkean rakentamisen

suunnitelma. Tätä suunnitelmaa ei ole vielä hyväksytty.

Sen jälkeen korkea rakentaminen ohjattaisiin sille sopiville alueille. Muissa suurissa kaupungeissa kuten esimerkiksi Helsingissä noudatetaan tällaista suunnitelmaa.

Uudisrakentamishankkeiden etenemisessä on ollut ongelmia. Niitä välttyttäisiin, mikäli rakentaminen perustuisi valtuuston hyväksymään suunnitelmaan. Yksittäiset monikermaisesti ympäristöstään poikkeavat hankkeet eivät voi demokraattisessa päätöksenteossa edetä sujuvasti. Tornitalojen sijoittaminen omistajien hakemusten nojalla sinne tänne tuhoaa Oulun kaupunkikuvan ja viihtyvyyden eikä tuo nykyisille asukkaille luvattua elinvoimaa.

Kaavoituksessa tulee huomioida olemassa oleva ympäristö kokonaisuutena eikä ainoastaan virallisesti suojellut rakennukset. Oulun kaupungin rakennusperintötyön johtaja mainitsee Kalevan haastattelussa virheellisesti vain virallisesti suojellut rakennukset.

Oulu on vuonna 2026 Euroopan kulttuuripääkaupunki. Rakennettu ympäristö on olennainen osa kaupunkikulttuuria. Kerroksellinen, menneiden sukupolvien työtä kunnioittava kaupunkikeskusta muodostaa ainutlaatuisen ympäristön kulttuurikaupunkihankkeelle. Sattumanvaraisesti sijoitetut miljoonakaupunkien tornitalojen jäljennökset siellä täällä - mitä mielikuvia ne herättävät katsojissa?

[...]

Pyydämme kaupunkia lähettämään tiedot kaavahankkeen ja mielipiteemme käsittelystä yllä oleviin osoitteisiin.

Kaavoituksen vastine 20.10.2023

Asunto Oy Oulun Nykäsenojan rakennus on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde ja osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleiden maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kaavamutoksen toteutuessa paikallisesti arvokas rakennus

puretaan. Maakunnallisesti arvokas alue tiivistyy ja täydentyy, mutta alueen ominaispiirteet säilyvät pääosin. Kaavan toteuttaminen vaikuttanee myös maakunnallisesti arvokkaan Reinilän talon pihaan ja piharakennukseen.

Laadittava kaava mahdollistaa uuden yli 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen olemassa olevaan kortteliin. Kaava-alueen rakennusoikeus ja rakennettu kerrosala moninkertaistuvat nykyisestä.

Vuonna 2014 laaditussa Oulun kaupungin korkean rakentamisen selvityksessä (kh 11.8.214) korkea rakentaminen on määritelty koskemaan rakennuksia, joissa on vähintään yhdeksän asuinkerrosta tai joiden julkisivun korkeus on yli 27 metriä. Selvityksessä on myös todettu, että keskustan korkean rakentamisen sijoituspaikoista tulee laatia yleissuunnitelma. Suunnitelmaa ei ole laadittu eikä asia ole enää vireillä.

As Oy Saraseppä 16.1.2022

Vastustamme suunnitelmaa Kajaaninkatu 13:ssa sijaitsevan nykyisen rakennuksen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella.

Kajaaninkatu 13:ssa sijaitseva, alun perin Nykäsenojan perheen liike- ja asuintaloksi vuonna 1951 rakennettu omakotitalo on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Se on keskeinen ja näkyvä osa Kajaaninkadun niin kutsuttuja pommikortteleita, jotka muodostavat keskustaa-alueella poikkeuksellisen eheän ja edustavan jälleenrakennuskauden kokonaisuuden. Arkkitehtoninen eheys onkin jotain, mikä alkaa Oulun keskusta-alueella olla jo liian harvinaista.

Rakentaminen ja kaupunkien tiivistäminen on lähtökohtaisesti hyvä asia. Korkeammatkin rakennukset sopivat keskustaan, jos ne suunnitellaan pitäen samalla mielessä, kuinka paljon ne Oulun kaupunkikuvaan vaikuttavat. On vaikea kuvitella, miten Lävistäjän pikkuruiselle tontille mahtuisi viihtyisiä 6-

kerroksinen kerrostalo. Nykyisillä rakennusmääräyksillä uudisrakentaminen tuskin olisi kovin tuottoisaakaan, jollei rakennusta sitten tehdä erittäin matalilla kustannuksilla. Tässä tapauksessa arkkitehtuurin taso ei voi olla kovin kummoinen, jolloin ympäristölleen tämä talo ei tuo mitään positiivista. Oulussa on jo surullisen paljon esimerkkejä siitä, miten vanhoja uniikkeja rakennuksia on purettu ja tilalle on rakennettu hutiloiden keskinkertaisia kerrostaloja.

Oulun kaupungin kulttuuriperintötyön johtaja Pasi Kovalainen on todennut Kalevan pommi-kortteleita käsittelevässä uutisartikkelissa (4.1.2022), että tuomiokirkon näkyvyyttä alueella ei pitäisi mistään suunnasta peittää. Rakentamisen suunnitelmat on tehty siitä lähtökohdasta muun muassa Myllytullin suuntaisessa uudisrakentamisessa. Näkisimme, että ympäröiviä rakennuksia selkeästi korkeampi uudisrakennus Lävistäjällä rikkoisi tätä periaatetta.

Emme ymmärrä, miksi kaupunkien historiallisia ja arkkitehtonisesti arvokkaita rakennuksia täytyy purkaa enää yhtään enempiä. Jos Oulu haluaa erottua edukseen muista kaupungeista vetovoimatekijöinä kaupunkikulttuuri ja historia, näitä asioita kannattaisi siinä tapauksessa myös vaalia. Kajaaninkatu 13 on juuri tällainen uniikki kohde. Pommi-kortteleiden kulttuurihistoriallinen arvo tulee tunnustaa, ja siihen kuuluvat rakennukset ansaitsevat suojelua. Alueen korttelirakenne ja mittakaava tulisikin säilyttää nykyisenään.

Voisiko nykyistä Kajaaninkatu 13:n rakennusta kehittää jotenkin muuten, esimerkiksi remontoimalla sen historiaa kunnioittaen sekä ottamalla kauniista tiloista kaikki irti? Tälläkin hetkellä rakennus on käytössä, ja siinä on monia eri toimijoita. Tällaisia kivijalkapalveluita Oulu tarvitsee.

Kaavoituksen vastine 20.10.2023

Asunto Oy Oulun Nykäsenojan rakennus on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde

ja osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleiden maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kaavamutoksen toteutuessa paikallisesti arvokas rakennus puretaan. Maakunnallisesti arvokas alue tiivistyy ja täydentyy, mutta alueen ominaispiirteet säilyvät pääosin. Kaavan toteuttaminen vaikuttanee myös maakunnallisesti arvokkaan Reinilän talon pihaan ja piharakennukseen.

Laadittava kaava mahdollistaa uuden yli 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen olemassa olevaan kortteliin. Kaava-alueen rakennusoikeus ja rakennettu kerrosala moninkertaistuvat nykyisestä.

Pohjois-Pohjanmaan museo 17.1.2022

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Pokkisen kaupunginosan korttelin 3 tonttia nro 24 (Kajaaninkatu 13) koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2512). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Muutosalue sijaitsee Oulun keskustassa kaupungin pohjoispuolella Kajaaninkadun ja Lävistäjän itäpuolella olevan korttelin länsiosassa. Korttelissa sijaitsee 1951 valmistunut pienkerrostalo. Kortteli kuulu Museoviraston vuonna 2002 (päivitys 2007) kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa määrittelemään kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Nyt kyseessä oleva tontti on inventoinnissa katsottu kuuluvan luokkaan 3 eli alueeksi, jolla kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti täysin tuhoutuneet. Muutosalueen kaakkoispuolisella tontilla 20 sijaitsee 1820-luvulta oleva Reinilän pihapiiri. Tällä inventoinneissa suojelullisesti luokkaan 2 arvioidulla alueella on tehty arkeologista valvontaa vuosina 2003–2004. Valvonnassa tavattiin jonkin verran Oulun paloa 1822 edeltäneitä arkeologisia kerrostumia.

Muutosalueen viereiset katualueet on inventoinneissa luokiteltu kuuluvan luokkaan 2.

Näillä alueilla maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehtäväksi koetutkimuksia, joissa selvitetään mahdollista kaivaustarvetta.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole huomautettavaa osallistumis ja arviointiselostuksesta. Kaavan asiakirjoihin on syytä kirjoittaa auki tontin arkeologinen tilanne sekä kirjata katualueiden arkeologinen potentiaali.

Kaavoituksen vastine 20.10.2023

Kaavan toteuttaminen voi vaikuttaa katualueella ja Reinilän talon tontilla olevaan arkeologiseen kulttuuriperintöön. Maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehdä koetutkimuksia.

7.2.2022

Kajaaninkatu 13, asemakaavan muutos (564-2512)**VIRANOMAISSNEUVOTTELU N:O 1****Aika** Perjantai 4.2.2022 klo 14.00–15.00**Paikka** Teams-palaveri**Osallistujat** Taina Törmikoski (pj.) Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, alueidenkäyttö
Kirsti Reskalenko Pohjois-Pohjanmaan liitto
Pasi Kovalainen Pohjois-Pohjanmaan museo
Virpi Rajala Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Pia Krogius Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Antti Määttä (siht.) Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus

Hakijan edustajat neuvottelun asiakohdissa 1 ja 2:
Mikko Haapala Asunto Oy Oulun Nykäsenoja
Sakari Takkinen Peab Oy
Lauri Keränen Peab Oy
Sampo Ojala Uki Arkkitehdit Oy

Käsitellyt asiat

1. Kokouksen avaus

Törmikoski avasi kokouksen. Todettiin että Törmikoski toimii puheenjohtajana ja Määttä sihteerinä.

2. Hankkeen esittely

Kaavamuutoksen hakijan edustajat (Haapala, Takkinen, Keränen, Ojala) osallistuivat hankkeensa esittelyyn.

Haapala ja Ojala esittelivät hakijan hankkeen. Hakija pyrkii korvaamaan olemassa olevan pienkerrostalon noin kuusikerroksisella asuinkerrostalolla. Hakija on keskustellut esityksestään kaupungin edustajien kanssa ennen hakemuksen jättämistä.

Hakijan edustajat poistuivat neuvottelusta esittelynsä jälkeen.

Rajalan mukaan hakijan edustajat ovat olleet yhteydessä kaupunkiin ja maakuntamuseoon ennen hakemuksensa jättämistä. Olemassa olevan rakennuksen mahdollinen suojelu ratkaistaan kaavaprosessin aikana.

Määttä esitteli kaupungin kaavahankkeen. Asunto Oy Oulun Nykäsenoja haki kaavamuutosta 19.5.2021. Hakemuksen mukaan kaavamuutos laaditaan mahdollisesti naapurikiinteistön (Linnankatu 16) kanssa, jolloin muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Naapuri ei kuitenkaan ole hakenut muutosta. Asunto Oy Oulun Nykäsenojan rakennus on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde ja osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleiden maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristökohdetta. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla. Naapurina on maakunnallisesti arvokas Reinilän talo. Lisäksi alue on osa keskustan kaupunkiarkeologista aluetta.

7.2.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ovat tulleet tiedoksi viranomaisille. Maakuntamuseo on huomauttanut, että rakennuksen viereisten katualueiden kaivamista tulee valvoa arkeologisesti.

3. Viranomaisten kannanotot

Viranomaisten kannanottona todettiin seuraavaa:

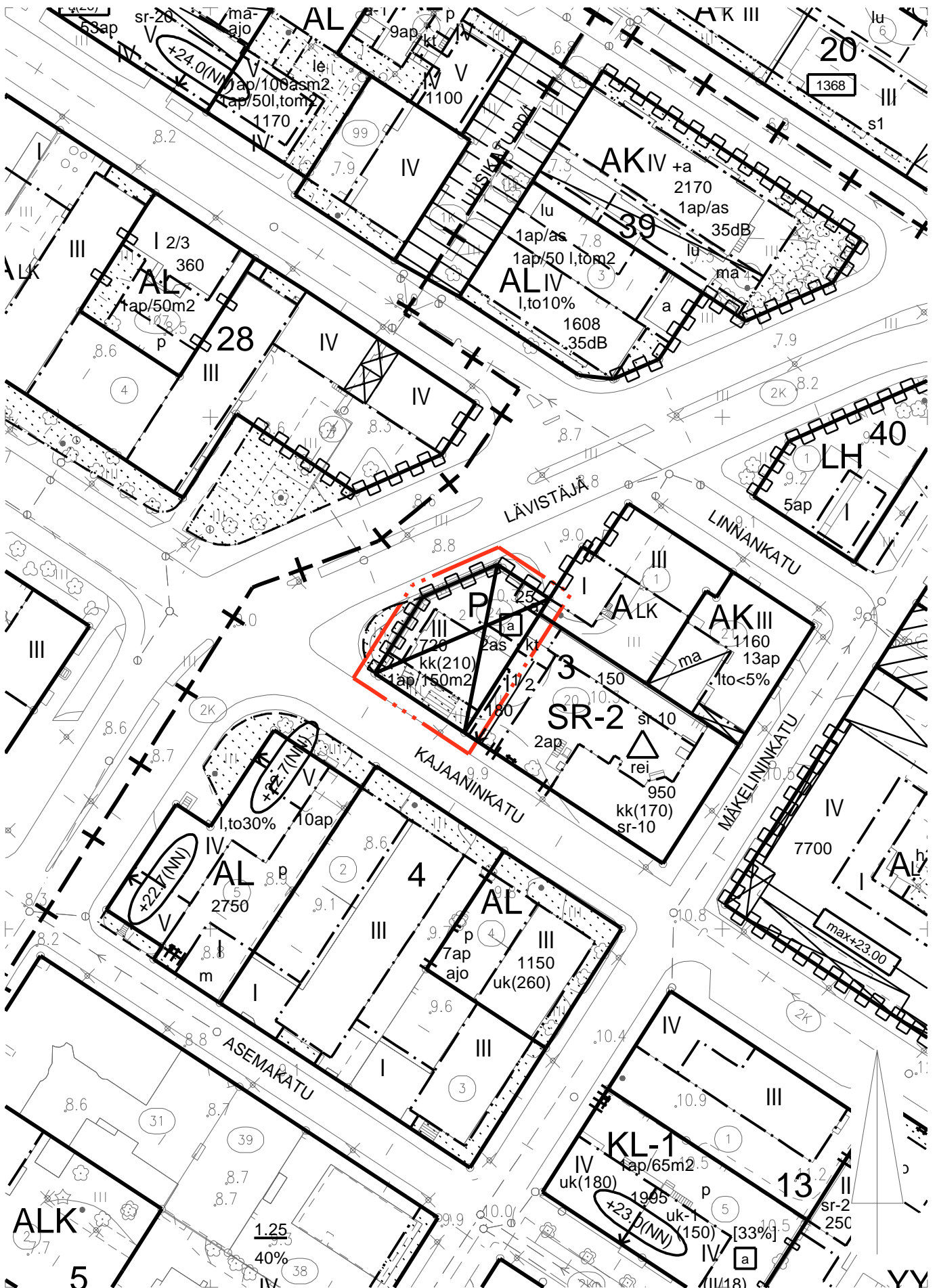
- Maakuntaliiton näkökulmasta hanke ei edistä maakunnallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden säilymistä. Rakennuksen korjauskelvottomuus tulee voida perustella ennen rakennuksen purkamista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai viimeistään kaavaselostukseen tulee kirjata maankuntakaavan suunnittelumääräykset. Maakuntakaavan mukaan suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja sen ominaislaatu. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.
- Rakennus on paikallisesti arvokas. Kaupunki voi suojella rakennuksen, mutta maakuntamuseo tai Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus eivät edellyttäne rakennuksen suojelua. Keinoja alueen arvojen säilyttämiseksi on kuitenkin syytä harkita. Esimerkiksi mahdollisen uudisrakennuksen korkeutta ja laajuutta on syytä rajoittaa siten, että jälleenrakennuskauden kortteleiden maakunnalliset arvot säilyvät.
- Vireillä olevassa kulttuuriympäristön teemayleiskaavassa päivitetään Uuden Oulun yleiskaavan kulttuuriympäristöä koskevat tiedot. Kaavassa ruutukaavakeskusta osoitetaan omalla kaavamääräyksellään kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta paikallisesti tärkeänä alueena, jonka kulttuurihistorialliset ominaispiirteet sekä maakunnalliset arvot tulee ottaa huomioon. Ominaispiirteitä ovat mm. pitkät katunäkymät. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville maaliskuussa.
- Maakunnallisesti arvokas ns. pommikortteleiden alue on toteutunut vuonna 1947 vahvistetun, Meurmanin ja Ervin laatiman keskustan asemakaavan mukaisena, mittakaavaltaan hienona kokonaisuutena. Sen ideana on tietty ilmavuus, jota tuottavat avoin korttelirakenne, katulinjasta sisäänpäin vedetyt rakennukset, kadun viereiset istutusvyöhykkeet ja näkymä tuomiokirkolle. Pihat ja istutukset ovat olennainen osa modernia, väljää ja avaraa kaupunkitilaa. Kirkon torni on kadun maamerkki, jota mahdollinen uudisrakentaminen ei saa alistaa eikä peittää. Laadittavan asemakaavan vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen, kaupunkikuvaan, katutilaan ja katunäkymiin sekä Reinilän taloon tulee arvioida.
- Vuonna 2006 laadittu rakennushistoriaselvitys laadittiin tontin käyttötarkoituksen muutokseen tähdännyttä kaavamuutosta varten. Arvoperusteet ovat muuttuneet selvityksen jälkeen. Selvitys on selvästi vanhentunut.
- Purkavan uudisrakennusvaihtoehdon rinnalle on syytä laatia suunnitelmavaihtoehto, jossa olemassa oleva rakennus säilytetään.

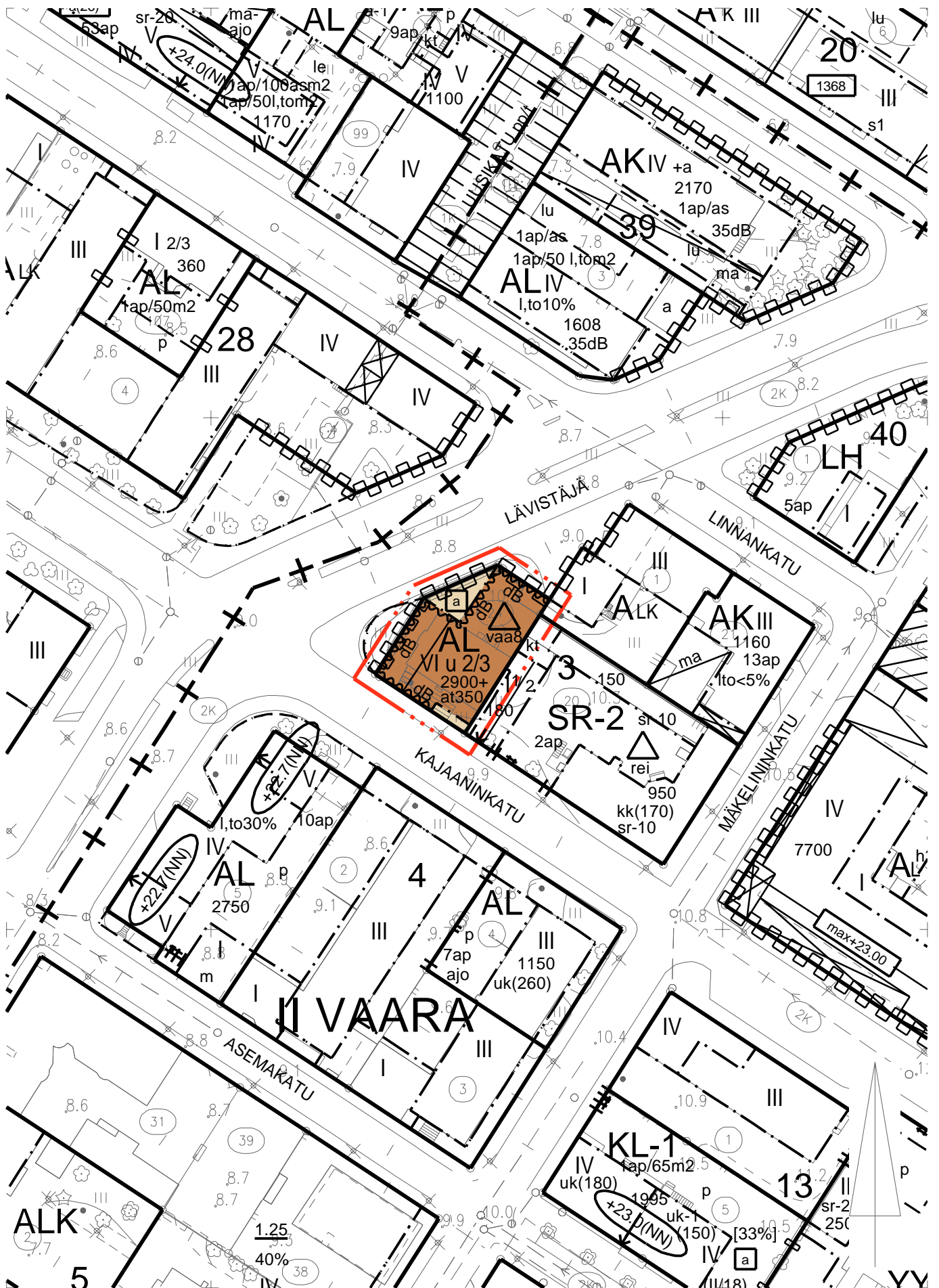
4. Jatkotoimenpiteet










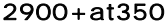

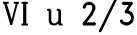

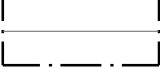

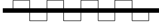

Rakennushistoriaselvitys päivitetään.

Kaavan pohjaksi laaditaan olemassa olevan rakennuksen säilyttämiseen tähtäävä suunnitelmavaihtoehto sekä uudisrakentamiseen tähtäävä vaihtoehto, jossa huomioidaan maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Kaavaluonnoksesta pyydetään aikanaan lausunnot.





6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
95		Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3		Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102		Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
113		Rakennusala.
126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
132-7		Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.

200-362



vaa8 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUSPERINTÖ JA KAUPUNKIKUVA

Alue on osa maakunnallisesti arvokasta jälleenrakennuskauden kulttuuriympäristöä. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Uudisrakennus toteutetaan siten, että se muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Kajaaninkadulle avautuvaan yhtenäiseen katunäkymään.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään rappausta.

Katon pääharjat sijoitetaan korkeustason N2000 + 33,2 m alapuolelle, kohtisuoraan Kajaaninkatua, ja päälapheet kallistetaan noin 30 asteen kulmaan horisonttiin nähden. Vähäiset kattolyhdyt tai parvekkeet saavat ylittää katetason. Katemateriaalina käytetään tiiltä tai punaista konesaumattua peltiä.

Portaat ja luiskat saavat ylittää rakennusalan, mutta parvekkeet, erkkerit ja sisäänkäyntikatokset sijoitetaan yleensä rakennusalalle.

TOIMINNOT

Korttelialueen toiminnot ja tilankäyttö suunnitellaan siten, että pysäköinnin vähimmäisvaatimukset toteutuvat.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, katua vasten, toteutetaan vähintään 80 k-m² liiketilaa, johon avataan erillinen sisäänkäynti suoraan kadulta.

PYSÄKÖINTINORMIT

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka jokaista 210 asuntokerrosalaneliometriä kohti
- 1 autopaikka jokaista 200 majoituskerrosalaneliometriä kohti
- 1 autopaikka jokaista 85 liike- tai toimistokerrosalaneliometriä kohti
- Edellisten lisäksi 2 esteetöntä autopaikkaa.

Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

- 1 pyöräpaikka jokaista 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti
- 1 pyöräpaikka jokaista 40 muuta kerrosalaneliometriä kohti
- Edellisten lisäksi 1 tila erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikunnan apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliometriä kohti.

Autosuojia, talous- tai huoltotiloja tai yhteisiä tiloja varten ei tarvita auto- tai pyöräpaikkoja.

Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti. Vähintään puolet pyöräpaikoista sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen, lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrokselaineissa tai seinätelineissä. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

Enintään 1 asuntojen autopaikka voidaan jättää rakentamatta, kun toteutetaan 5 ylimääräistä polkupyöräpaikkaa, jotka sijoitetaan helposti saavutettavaan sisätilaan.

YHTEISET JÄRJESTELYT

Asemakaavan toteuttamiseksi voidaan naapurikiinteistöjen kesken sopia yhteisistä järjestelyistä. Esimerkiksi jätehuolto, oleskelu- ja leikkipiha tai pysäköintipaikat voivat olla tonttien yhteisiä.

PIHAJÄRJESTELYT

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Oleskelualueelle istutetaan pensaita tai puita, ja kasvuedellytykset varmistetaan riittävien istutusalojen ja kastelujärjestelmien avulla.

HULEVESIEN HALLINTA

Tasaukset suunnitellaan siten, ettei hulevesien tulviminen tai vesien poisjohtaminen aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle.

Viemäriin johdettavia hulevesiä viivytetään. Viivytystilavuutta tarvitaan 5 m³, ja suurin sallittu purkuvirtaama on 1 l/s. Rakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

MELUNTORJUNTA

Oleskelu- ja leikkialueet sekä parvekkeet suojataan melulta esimerkiksi lasitusten avulla. Ullakon alapuolelle ei rakenneta kadulle avautuvia parvekkeita tai terasseja.

Jos asuinhuoneiston ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB, tulee osa huoneiston ikkunoista olla avattavissa ulkotilaan, jossa päiväajan keskiäänitaso alittaa 55 dB. Lisäksi varmistetaan esimerkiksi ilmanvaihdon, ilmastoinnin ja varjostuksen avulla, ettei huoneistojen sisäilma lämpene epämiellyttäväksi.

Rakennuksen tekniset järjestelmät suunnitellaan siten, etteivät ne aiheuta häiritsevää melua ympäristöön.