

## Asemakaavan selostus

**Luonnos 31.3.2021**

31.3.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan korttelin 57 tonttia 4 ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

(Taka-Lyötyn katu 4)

Kaavatunnus 564-2414

Diariinumeron OUKA/3095/2019

Selostus päivitetty ...2021



Kuva 1. Opaskarttaote suunnittelualueesta

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan korttelin 57 tonttia 4 sekä katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

---

**Kaavan nimi:** Taka-Lyötyn Katu 4  
Kaavatunnus: 564-2414

**Kaavan laatija:** Jere Klami  
Tuula-Mari Kurikka  
Oulun kaupunki  
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus  
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki  
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

### **Kaavan vireilletulosta**

**ilmoitettu:** Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 25.10.2019.

**Hyväksyminen:** Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen \_\_\_\_ (täydennetään suunnittelun edetessä)  
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen \_\_\_\_ (täydennetään suunnittelun edetessä)  
Asemakaavan muutos on tullut voimaan \_\_\_\_ (täydennetään suunnittelun edetessä)

---

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee noin kilometrin päässä Oulun keskustasta kaakkoon. Asemakaavan muutosalueena on Karjasillan kaupunginosan korttelin 57 tontti nro 4 sekä osa katualuetta sen pohjois- ja itäpuolella. Tontin sekä kaavamuutosalueen pinta-ala on 11 840 m<sup>2</sup>. Katuosoite on Taka-Lyötyn katu 4. Suunnittelun kohteena olevaa tonttia rajaa pohjoispuolella Kapellimestarinkadun erottamana asuinkerrostalojen korttelialue. Myös lännessä tonttia rajaa asuinkerrostalojen korttelialue. Itäpuolella tonttia rajaa asuin- ja liiketilojen korttelialue ja etelässä Taka-Lyötyn kadun erottama liikerakennusten korttelialue.

### **1.3 Kaavan tarkoitus**

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen asuin-kerrostalojen korttelialueeksi ja lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Tavoitteena on olevan korttelin tiivistäminen ja rakennuskannan uudistaminen.

### **1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat, arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy

Liite 4. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

## **2. Lähtökohdat**

### **2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne**

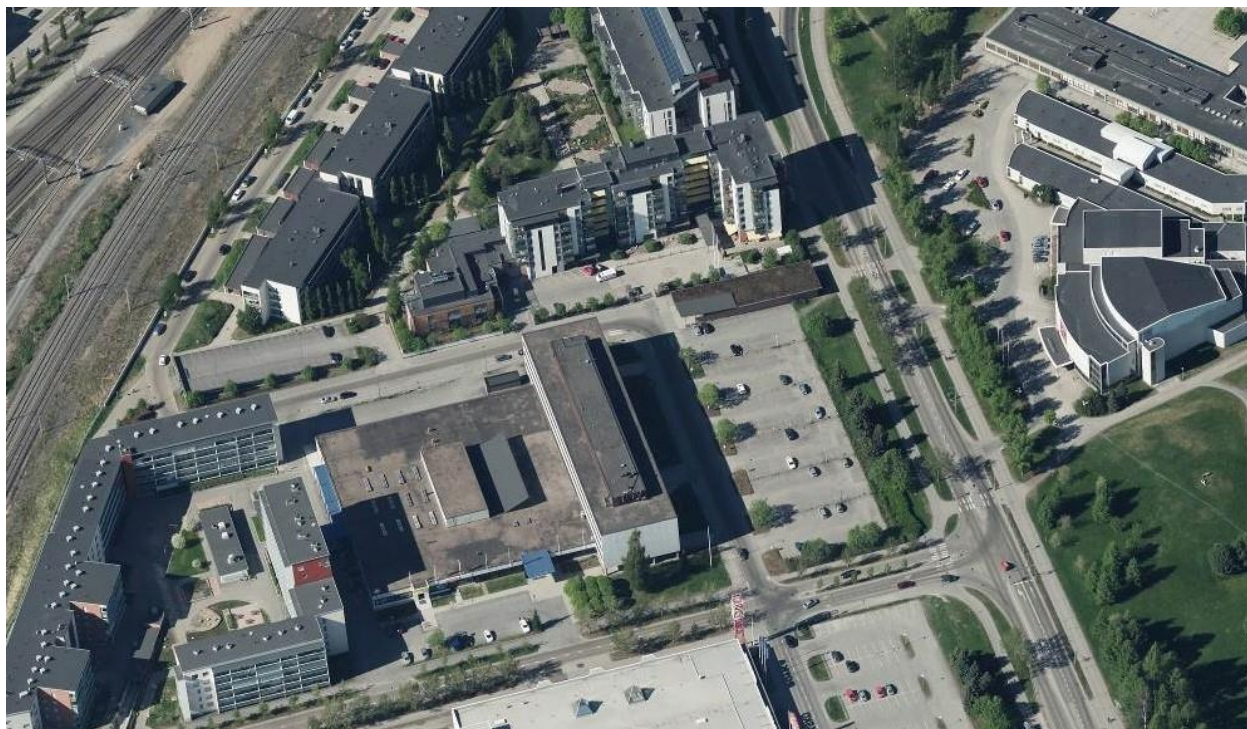
Kaavanmuutosalueen omistaa LähiTapiola tontit II Ky. Suunnittelun kohteena olevalla tontilla on vuonna 1977 valmistunut toimisto- ja liikekäytössä oleva rakennus. Rakennus on matalimmalta osaltaan yksikerroksinen ja korkeimmalta osaltaan neljäkerroksinen. Rakennus on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.1 Rakennushistoriaselvitys.

Suunnittelualueen lähiympäristö on keskustan läheisyydessä olevaa kerrostalovaltaista aluetta palveluineen. Taka-Lyötyn alue on Karjasillan kaupunginosan osa-alue, joka on rakentunut 1970-luvulta lähtien. Taka-Lyötty koostuu julkisten rakennusten alueesta, asuin-kerrostaloalueesta sekä myymälärakennuksista pysäköintialueineen.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on mm. ikäihmisten palvelutalo Caritas-koti sekä huonekaluliikkeitä. Ympäristön arvokkaita rakennuksia on Leevi Madetojan itäpuolella sijaitseva Madetojan musiikkikeskus. Leevi Madetojan kadun itäpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue. Museoviraston kuvaus alueesta: "Karjasillan pientaloalue on poikkeuksellisen laaja ja yhtenäisenä säilynyt jälleenrakennuskauden asuinalue. Karjasilta kuvastaa esimerkillisellä tavalla sodan jälkeistä rakentamisvaihetta ja sen yhtenäiseen kaupunkikuvaan ja funktionaalisuuteen liittyviä arkkitehtuuri-ihanteita. Karjasilta muodostuu 1940-luvun pientaloista ja alueen luoteiskulmaan sijoittuvasta 1950-1960-luvun kolmikerroksisten ja rapattujen asuin-kerrostalojen alueesta. Sodan jälkeen rakennetut pientalot ovat jälleenrakennuskauden tyyppitaloja. Tonteilla on yleensä asuinrakennuksen lisäksi myös vähintään yksi ulkorakennus sekä alun perin kasvimaalle varattua tilaa. Katunäkymiä hallitsevat yhtenäisten rakennusrivien lisäksi kadunvarsiaidat ja runsas kasvillisuus. Karjasilta rajautuu selkeästi



isojen ajoteiden ja Kaupunginojan puistokaistaleen väliin. Suvantokadun kerrostaloilla on maisemallista merkitystä julkisivurivinä Kainuuntien suuntaan. Kaupunginojan läheisyydessä on 1960-1990-luvulla noussut julkisten rakennusten keskittymä.”



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Blom

## 2.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa 16.6.2008 voimaan tullut asemakaava (kaavatunnus 564-1922). Asemakaavassa korttelin 57 tontti nro 4 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kerrosluvut on osoitettu rakennusaloittain niin, että tontin länsiosassa kerrosluku on yksi (I) ja itäosassa se on neljä (IV). Rakennusoikeudeksi on osoitettu 11 800 k-m<sup>2</sup>. Kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa 550 k-m<sup>2</sup> ja ullakkokerrokseen 660 k-m<sup>2</sup>. Tontin luoteiskulmaan on osoitettu erillinen rakennusala talous- ja huoltotiloille, jonka rakennusoikeus on 40 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on rakennettava yksi kahdeksaakymmentäviittä kerrosalaneliometriä kohti (1ap/85 m<sup>2</sup>). Tontin itä-, etelä- ja pohjoissivuille on osoitettu rakennusalat pysäköintiä varten. Korttelialueen autopaikkoja on osoitettu korttelialueen ulkopuolelle (a). Taka-Lyötyn aukion varteen on osoitettu istutettavan alueen osat.

### 2.2.1 Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta pysäköintialueineen. Korttelialueen pohjois- ja eteläosissa on nurmialuetta. Etelän puoleisella alueella on pensaita sekä pihlaja ja havupuu. Alueella ei ole havaittavissa maisema- tai luontoarvoja. Lähiympäristössä Leevi Madetojan itäpuolella sijaitsee Kollaanpuisto.



## **2.2.2 Yleiskaava**

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK-c, keskustamainen asuin- ja liikealue. Alue varataan keskustamaisen ja toiminnoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

## **2.2.3 Rakennusjärjestys**

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

## **2.2.4 Pohjakartta**

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.2021 (pohjakartta tarkistetaan kaavaehdotusvaiheessa).

## **2.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan muutoksen yhteydessä.

## **2.2.6 Maankäytösopimus**

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan maankäytösopimus.

## **2.3 Asemakaavan muutoksen perusselvitykset**

### **2.3.1 Rakennushistoriaselvitys**

Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy on laatinut selvityksen 7.1.2020. Alueella sijaitsee vuonna 1977 valmistunut Postipankin Oulun maksupalvelukeskus. Rakennus jakaantuu laajaan yksikerroksiseen osaan ja nelikerroksiseen konttoriosaan, jonka päälle on sijoitettu ilmanvaihtokonehuone ja saunatilat. Rakennus oli valmistuessaan linjakas ja rationaalinen sekä ilmeeltään voimakkaan horisontaalinen 1970-luvun lopun toimistorakennus. Kohde oli yleisilmeeltään tyypillinen aikakautensa arkkitehtuurin edustaja. Kohteen merkittäviä sisä- ja ulkotilan välisiä välittäviä arkkitehtonisia elementtejä olivat arkadi ja sisäpiha. Kohteen arkkitehtisuunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Kalevi Lankinen. Arkkitehti Kalevi Lankinen on suunnitellut Ouluun mm. Karjasillan kirkon sekä yhteistyössä kilpailuvoittona arkkitehti Niilo Mattilan kanssa opiskelija-asuntola Domus Botnican.

Alkuperäinen pohjaratkaisu oli tarkoituksenmukainen ja tavanomainen. Kohteessa on tehty laajuudeltaan vaihtelevia muutoksia aina rakennuksen valmistumisesta viime vuosiin saakka. Kohteen kannalta merkittävimmät ja laajimmat muutostyöt tehtiin 1990-luvulla. Muutostöiden taustalla vaikuttivat pääasiassa muutokset tilojen käytössä sekä uusien toimijoiden tarpeet. Kohteen

pohjaratkaisuja on muokattu useaan otteeseen vaihtelevalla laajuudella menneiden vuosikymmenten aikana uusien toimijoiden ja käyttötarkoitusten ohjaamana. Alkuperäiset linjat on erityisesti ensimmäisessä kerroksessa lähes kadotettu. Merkittävin pohjaratkaisuihin ja sisäarkkitehtuuriin vaikuttanut muutos on sisäpihan umpeen rakentaminen sekä tilojen eriyttäminen eri toimijoille, mikä on osaltaan rikkonut alkuperäisen liikkeen rakennuksen sisällä.



Kuva 3. Postipankin talon julkisivu Kapellimestarinkadulta kuvattuna. Kuva: Jonna Kallinen.

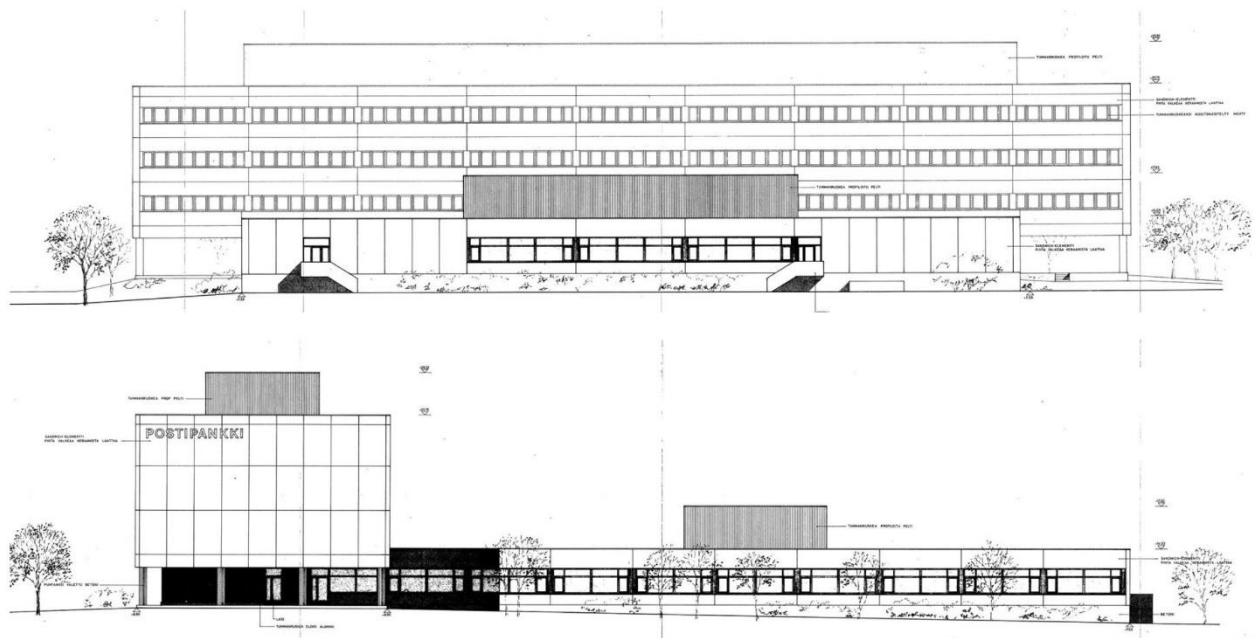
Postipankin talo on säilyttänyt alkuperäisen muotonsa ulospäin näkyviltä osin. Sisäpihan kattamista, lastauslaiturin laajennusta sekä matalan massan sisäänkäyntien myöhempiä muokkauksia lukuun ottamatta rakennus ei ole laajentunut. Postipankin talon pohjaratkaisu on rakenteensa ansiosta mukautunut käyttötarkoitusten ja toimijoiden vaihtumisen myötä tullessiin muutoksiin. Ottaen huomioon rakennustyyppin luonteen ja rakenteen, on luonnollista, että tilat ovat muovautuneet palvelemaan uutta käyttäjänsä ja toimintaansa.

Sisätiloiltaan kohde on porrashuoneita lukuun ottamatta pitkälti uusittu pinnoiltaan. Porrashuoneissa on säilynyt palanen rakennuksen alkuperäistä ilmettä ja aikakautta. Alkuperäistä rakennusta pilkahtelee kohteessa keltaisten ovien muodossa sekä tiloissa pintoina, kuten wc-tilojen lattialaatoissa. Kohteessa ei ole säilynyt rakennusaikakauden pankkirakennuksiin liitettyjä interioörejä. Poikkeuksen muodostaa erinomaisesti säilynyt saunaosasto.

Selvityksen yhteenvedon mukaan kohde edustaa Oulun pankkitoiminnan historiaa sekä rakennusaikakautensa arkkitehtuuria Oulussa. Kohteen historiallinen arvo koostuu rakennuksen merkityksestä osana Taka-Lyötyn alueen rakentumista ja siten osana ympäristönsä historiaa. Taka-Lyötyn alue on rakentunut 1970-luvulta lähtien. Taka-Lyötty koostuu julkisten rakennusten alueesta, asuinkeuhkaloalueesta sekä myymälärakennus- ja pysäköintialueista. Kaupunkikuvallisesti kohde on jäänyt kehittyvän asuinrakennusten alueen ja myymälärakennusten alueen väliseen puristukseen.



Kuva 4. Postipankin talo, sisä- ja ulkokuvia. Kuvat: Jonna Kallinen.



Kuva 5. Julkisivut lounaaseen ja luoteeseen, alkuperäispiirustukset. Kuva: Arkkitehtitoimisto Kallevi Lankinen.



### 2.3.2 Rakennettavuus-, sulfaattimaa- ja pilaantuneisuustutkimus

Pöyry Finland Oy on laatinut selvityksen 4.12.2019. Selvitysalueella on nykyinen rakennus, joten tutkimukset sijoitettiin tontin reuna-alueelle. Rakennettavuusselvityksen tavoitteena on ollut selvittää korttelin pohjaolosuhteet ja alueen soveltuvuus rakentamiseen, sekä antaa yleispiirteiset perustamistapaesitykset erityyppisille rakenteille ja rakennuksille.

Maakerrosjako on tutkimusalueella yleispiirteisissään seuraava:

- piha- ja liikennealueilla asfaltti ja täyttömaat noin 1,0 m
- keskitiivis, osin routimaton hiekka 1,5...2,5 m
- löyhä-keskitiivis, routiva silttinen hiekka ja hiekkainen siltti 2,5...3,5 m
- löyhä siltti, savinen siltti ja laiha savi 2...5 m
- löyhä-keskitiivis silttinen hiekka ja hiekkainen siltti 3...8 m
- ohut tiivis moreenikerrostuma
- kallio

Asfalttialueella päällysrakenteet ja kantavat kerrokset ovat hiekkaa, moreenia ja mursketta. Täyttöhiekkan alapinta ja luonnon hiekka ovat vaikeasti erotettavissa pelkkien kairausten perusteella.

Kallion päällä on vain ohut kerros tiivistä moreenia. Puristinheijarikairaukset ovat päättyneet kiiveen tai kallioon 14,3...17,1 m syvyydessä maanpinnasta. Häiriintyneiden maanäytteiden otto on ulottunut 6 m määräsyvyyteen maanpinnasta. Itäpuolelle aiemmin tehdyillä porakonekairauksilla varmistettu kallion pinta on havaittu keskimäärin tasolla -5,0. Kallion pinnan taso laskee länteen.

Tutkimusaikana (19.11.2019) pohjavesi oli selvitysalueella tasovälillä +5,7...+6,9. Vuosina 2008 ja 2018 pohjavedenpinta on ollut viereisillä tonteilla tasovälillä +6,2...+7,4. Pohjaveden virtaus on alueella hidasta johtuen erittäin tiiviistä hienojakoisesta maaperästä.

Selvitysalue sijoittuu alueelle, jonka läheisyydessä GTK on arvioinut sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyyden olevan suuri. Taka-Lyötynkadulta on otettu yhteensä 20 näytettä, neljästä eri näytepisteestä happamien sulfaattimaiden esiintymisen selvittämiseksi.

Otettujen näytteiden perusteella maakerroksissa syvyydellä 5 m on hapettumatonta sulfidimaata, joka voi hapettuessaan tuottaa kohtalaisesti happamia valuntoja ympäristöön. Sulfidimaat eivät sinällään estä rakentamista alueelle, mutta sulfidimaiden käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota. Paras keino hallita happamuuden syntymistä on estää sulfaattimaiden altistuminen ilmakehän hapelle. Hapan valunta voi syntyä, mikäli maaperää kuivatetaan sulfidikerrokseen asti eli noin 5 m syvyyteen maanpinnasta tai mikäli maaperä pääsee hapettumaan esimerkiksi putki-kaivantojen yhteydessä. Tällöin happamien kuivatusvesien käsittelyyn ja johtamiseen ympäristöön on kiinnitettävä huomiota. Mikäli maaperää joudutaan kuivattamaan sulfidikerrokseen asti, tulisi kuivatusvesien pH:ta seurata ja neutraloida mikäli kuivatusvesien pH laskee alhaiseksi.

Maaperä voi päästä myös hapettumaan, mikäli sulfidimaita joudutaan vaihtamaan rakennuspai-  
kalla. Tällöin sulfidimaiden läjitykseen on kiinnitettävä huomiota, jotta happamia valuntoja ei  
pääsisi valumaan ympäristöön. Yksinkertaisimmillaan poiskaivettujen sulfidimassojen hapettumi-  
nen voidaan estää läjittämällä maamassat vedenpinnan alle, mikäli tällaiseen läjitykseen sopiva  
kohde on tiedossa. Läjitetessä sulfidimaita kuivalle maalle tulee sulfidimaat peittää ja eristää,  
jotta ilmakehän happi ei pääse hapettamaan sulfidia. Tarvittaessa kaivumaat on käsiteltävä esi-  
merkiksi kalkilla. Läjitetessä kuivalle maalle valumavesien pH:n seuranta on suositeltavaa, jotta  
tiedetään, toimiiko peittorakenteet vai kulkeutuuko läjityksen seurauksena happamia vesiä ym-  
päristöön. Happamien valuntojen lisäksi sulfidimaat voivat sisältää metalleja, jotka voivat kulkeu-  
tuvut happamien valuntojen mukana ympäristöön.

Tämän lausunnon tulokset perustuvat otettuihin näytteisiin ja tehtyihin testeihin. On huomioita-  
vaa, että happamat sulfaattimaat voivat esiintyä usein laikuittaisina/linssimäisinä alueina. Ra-  
kentamistöiden yhteydessä on havainnoitava ja hyvä tehdä tarpeellisia lisämäärytyksiä mahdolli-  
sista sulfidimaakerroksista, jotta pystytään paremmin arvioimaan sulfidimaiden laajuus rakenta-  
misalueella.

Kohteessa tehtiin maaperän pilaantuneisuustutkimuksia neljässä tutkimuspisteessä. Tutkimus-  
kohteessa havaittiin yhdessä pisteessä niukasti kynnysarvon ylittävä pitoisuus arseenia. Kynnys-  
arvoa sovelletaan tavoitepitoisuutena asuinrakennusten alapuolella. Pitoisuus kuitenkin selvästi  
alittaa Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon, mitä sovelletaan vii-  
tearvoina muutoin asuin- ja liikekiinteistöillä. Jos ko. pisteen alueelle rakennetaan asuinrakennus,  
tulee pilaantunut maa-aines poistaa.

Mikäli rakentamisalueella hankkeen toteutusvaiheessa (pohjan kaivu) havaitaan silmämääräisesti  
tai aistinvaraisesti pilaantuneisuutta, tulee pilaantuneisuuden taso varmistaa esimerkiksi pikates-  
tein/laboratorioanalysein. Tässä tilanteessa kannattaa olla yhteydessä ympäristötekniiseen asi-  
antuntijaan. Mikäli pilaantuneisuutta todetaan, tulee pilaantuneisuus poistaa. Sitä ennen tulee  
olla yhteydessä ympäristöviranomaiseen (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Oulun kaupungin  
ympäristövalvonta), jotka ohjeistavat asian osalta.

### **2.3.3 Meluselvitys**

AFRY Finland Oy on laatinut meluselvityksen 16.4.2020. Työ pohjautuu 3D-melumallinnukseen,  
jossa huomioidaan kaava-alueen ja sen ympäristön melun syntyymiseen ja sen leviämiseen vai-  
kuttavat tekijät. Laskentatuloksia verrataan valtioneuvoston esittämiin ympäristömelun

ohjearvoihin. Työn tuloksena esitetään suositukset ympäristömelun huomioiseksi kaavoitustilan-  
teessa.

Melumallinnuksessa on käytetty vuoden 2040 ennustetilanteen liikennemääriä tieliikenteen  
osalta. Rautatieliikenteen osalta mallinnuksessa käytettiin vuoden 2018 liikennöintitietoja. Mal-  
linnuksessa otetaan huomioon Tavarajunaliikenteen tavarajunaliikenne sekä sen ohittava

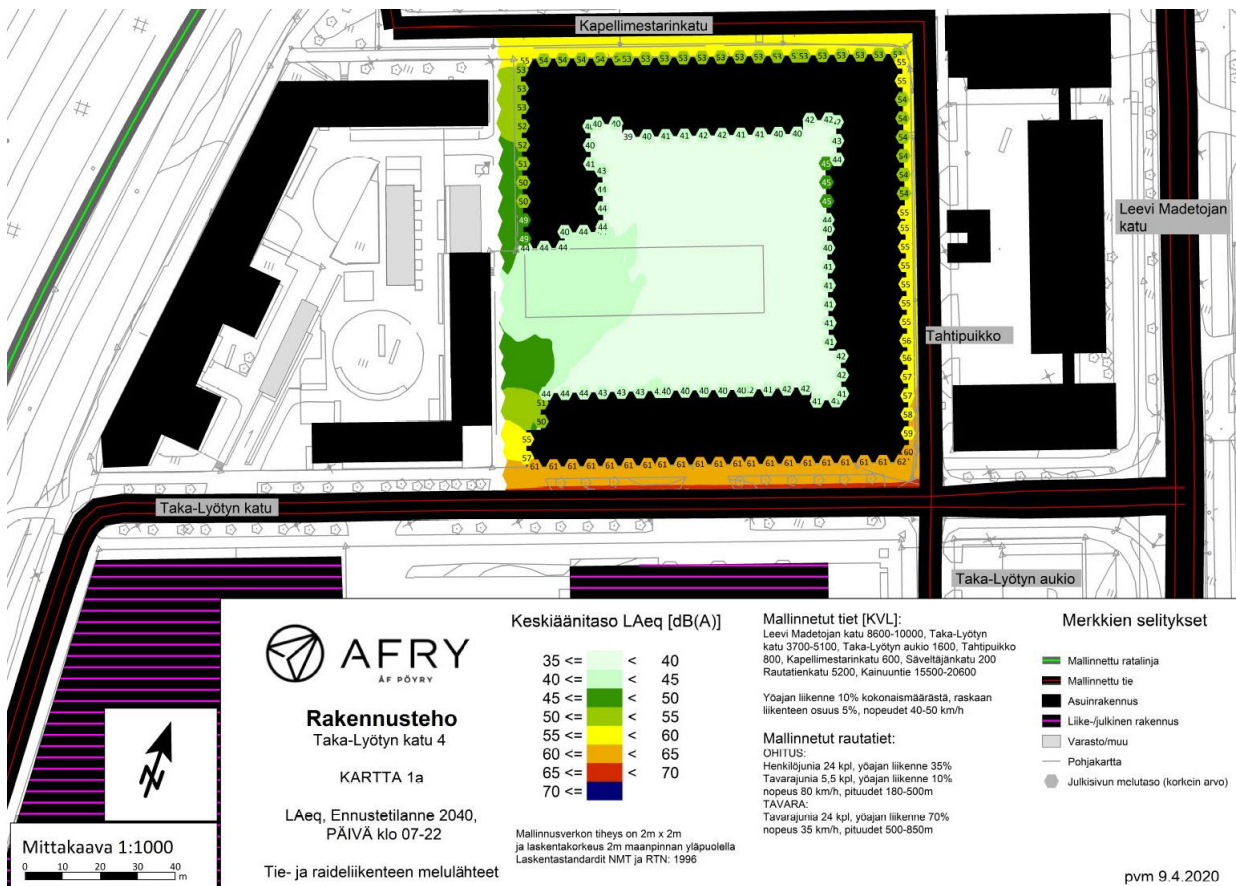
liikenne, joka on lähempänä tarkasteltavaa kaava-aluetta. Tavarajunien lukumäärässä on huomioitu venäläisien tavarajunien osuus niiden tuottaman voimakkaamman melun vuoksi. Lisäksi mallinnuksessa on huomioitu ratapihan vaihteiden lisäys koettuun meluun raideliikenteen laskeutumisella mukaisesti.

Meluselvityksen perusteella ympäristömelulle asetetut ohjearvot eivät ylitä rakennuksen oleskelualueilla. Rakennusmassojen sijoittelu suojaa onnistuneesti oleskelualueita ja sisäpihan parvekkeita. Katujen vastaisille parvekkeille syntyy vaatimuksia parvekelasien ääneneristävyyden suhteen. Ääneneristävyydsvaatimukset vaihtelevat välillä 4-10 dB ja niiden toteutukseen riittänee tavanomaiset lasitusratkaisut.

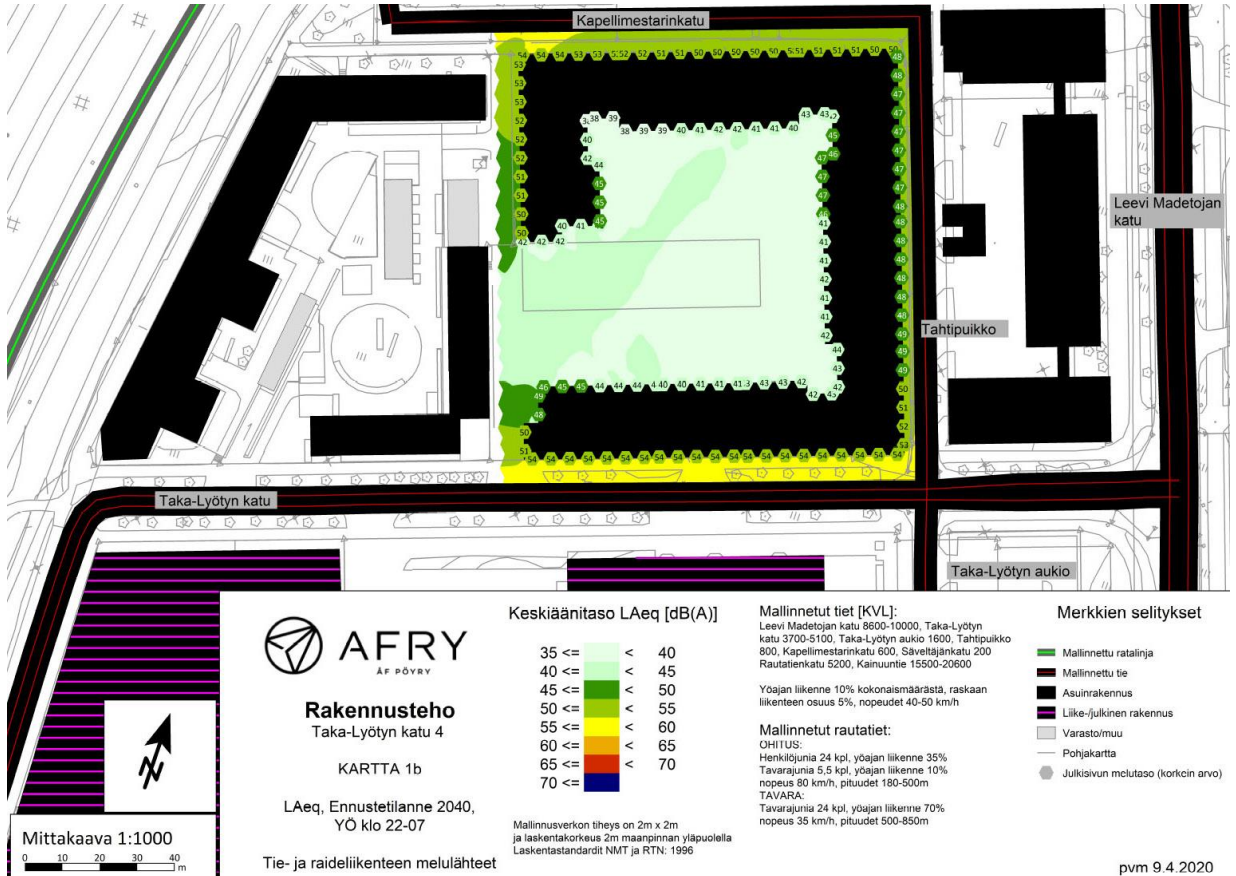
Asuin- ja liiketilojen melua koskevat vaatimukset ovat esitetty keskiääni- ja enimmäisäänitasojen avulla. Vaatimusten täyttäminen tuo vaatimuksia julkisivun ääneneristävyydelle. Meluselvityksessä on todettu, että tie- ja raideliikenteen keskiäänitaso ei aiheuta yli 30 dB ääneneristävyydsvaatimuksia julkisivulle. Asuinrakennusten enimmäisäänitasot aiheuttavat vaatimuksia ääneneristävyydelle siten, että Taka-Lyötyn kadun vastaiselta julkisivulta vaaditaan 37 dB ääneneristävyydsvaatimusta tieliikenteen meluhiippuja vastaan. Katumelu vaikuttaa myös n.15m matkalle rakennuksen sivuille (Tahtipuikko, radan puoli) jossa ääneneristävyydsvaatus 35 dB-36 dB, Tahtipuikon tieliikenne aiheuttaa vastaiselle julkisivulle 30 dB ääneneristävyydsvaatus. Rakennuksen luoteiskulmalla vaaditaan 31 dB ääneneristävyydsvaatus raideliikenteen meluhiippuja vastaan.

Julkisivuille esitetyt vaatimukset ovat pääosin tavanomaisia. Taka-Lyötyn kadun vaikutusalueella vaadittua ääneneristävyyttä (35 dB-37 dB) voidaan pitää keskikorkeana vaatimuksena, jolloin esimerkiksi ikkunoilta ja parvekeoilta vaaditaan tavanomaista korkeampaa ääneneristävyyttä.





Kuva 6. Keskiaänitasot päivällä, ennustetilanne 2040. Kuva: AFRY Finland Oy.



Kuva 7. Keskiaänitasot yöllä, ennustetilanne 2040. Kuva: AFRY Finland Oy.

### 2.3.4 Tärinälausunto

AFRY Finland Oy on laatinut tärinälausunnon 14.5.2020. Lausunto perustuu Limingantullin alueella vuosina 2004-2005 tehtyihin tärinäselvityksiin. Junatärinän osalta rakennusalue sijoittuu Etu-Lyötyn ja Limingantullin alueella tehtyjen tärinämittausten perusteella vähäisen tärinäalttiuden alueelle (H-alue). Vuonna 2005 tehtyjen katuliikenteen tärinämittausten mukaan ajoneuvoliikenteen osalta rakennukset sijoittuvat vähäisen tärinäriskin alueelle.

Nykyisten ohjeiden mukaan olemassa olevien väylien varrella kaavoitettaessa (uudet rakennukset) ja alueilla, joissa ympäristövaikutukset muuttuvat (uudet väylät) suositellaan käytettäväksi värähtelyluokan C mukaisia raja-arvoja. Tärinän raja-arvo tällöin on tehollisarvona  $v_{w,95} < 0,3$  mm/s, joka vastaa tärinän huippuarvona noin 0,6 mm/s. Julkaisun "Ohjeita liikennetärinän arviointiin" VTT-TIEDOTEITA 2569, VTT 2011 mukaan maankäytön suunnittelussa turvaetäisyys (värähtelyluokka C) on junaliikenteen osalta 100 m ja raskaan katuliikenteen osalta 15 m.

Tehtyjen tärinämittausten ja uusimpien ohjeiden perusteella värähtelyluokan C raja-arvon mukaisia tärinäarvoja voidaan arvioida esiintyvän Taka-Lyötynkatu 4 kohdalla noin 100 m etäisyydellä lähimmästä raiteesta ja noin 10...20 m etäisyydellä kadusta. Rakennukset sijaitsevat >90...100 m etäisyydellä lähimmästä raiteesta ja yli 20 m kadun reunasta. Junatärinän osalta rakennuspaikan etäisyys alittaa hieman C-värähtelyluokan edellyttämän turvaetäisyyden.

Esitetyt turvaetäisyysvaatimukset ja myös tärinämittausten perusteella määritetyt tärinän vaikutusalueet on arvioitu maanvaraisesti perustetuille rakennuksille, jolloin siirtokerroin on > 1 eli tärinän on oletettu voimistuvan siirtyessään maasta perustukseen.

Suunnitellut rakennukset perustetaan paaluilla tiiviin pohjamuodostuman varaan, ja rataa lähimmät rakennukset ovat kellarillisia rakennuksia. Perustustapa on mahdollisen liikennetärinän kannalta riskittömin ratkaisu, koska tärinän ei voida olettaa voimistuvan rakenteissa.

Tärinämittaustulosten, pohjasuhteiden ja perustamisratkaisun perusteella ei rakennuksessa voida olettaa esiintyvän häiritsevää tai raja-arvot ylittävää juna- eikä ajoneuvoliikennetärinää.

Suosittelavaa on, että kellarin seinän ulkopintaan asennetaan eristelevy, jolla rakenne erotetaan kokonaisuudessaan maakontaktista.

### 2.3.5 Hulevesiselvitys

Plaana Oy on laatinut hulevesiselvityksen 11.8.2020.

Selvityksessä on arvioitu alueen nykyisiä hulevesimääriä ja hulevesien määrää tulevan asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuduttua sekä nykyisen hulevesiverkoston hyödyntämismahdollisuuksia selvitysalueella.

Selvityksessä on tarkasteltu Taka-Lyötyn kadun 4:n ympäristön nykyisen hulevesiverkoston kapasiteettia tontilta poisjohdettavan huleveden purkupisteisiin Kaupunginojaan ja Kempeleenlah-

teen. Verkoston laskennallinen kapasiteetti ylittyy nykyisellään mitoitussateen aikana, eikä verkostoon johdettavan huleveden määrää voida lisätä. Vedenpinnan nousua alueella voi tapahtua vähäisissä määrin rankkasateen aikana rata-alueen ojassa ja katuverkoston alimmissa pisteissä. Alueelta ei kuitenkaan ole raportoitu vaaraa aiheuttavaa tulvimista tai muita merkittäviä kapasiteettivajauksia hulevesijärjestelmissä.

Tarkastelualueen hulevesien määrän on arvioitu vähenevän mitoitussateen aikana noin 22 prosenttia. Alueen purkuvirtaamien on arvioitu laskevan purkupisteissä välillä 0–26 %. Selvityksessä esitetyissä laskelmissa on huomioitu ilmastonmuutoksen aiheuttama sademäärien kasvu.

Selvityksen perusteella kohteessa ei tarvita hulevesien viivytyksrakenteita vähenevän hulevesimäärän ja laskevan purkuvirtaaman takia. Alueen hulevesiä tulee kuitenkin käsitellä laadullisesti vähentämällä vesien haitta-ainepitoisuuksia.

### **2.3.6 Lumitilamitoitus**

Lumitilat on osoitettu viitesuunnitelmiin kuuluvassa asemapiirroksessa, joka on selostuksen liitteenä. Lumitilojen mitoitus on tarkistettu laskennallisesti ja ne on todettu riittäviksi.

## **3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet**

### **3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet**

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Hakijana on LähiTapiola tontit II Ky. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen asuin- ja palvelusalueen korttelialueeksi ja lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Tavoitteena on olevan korttelin tiivistäminen ja rakennuskannan uudistaminen.

Asemakaavan muutos tukee kaupungin strategista tavoitetta: elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

### **3.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

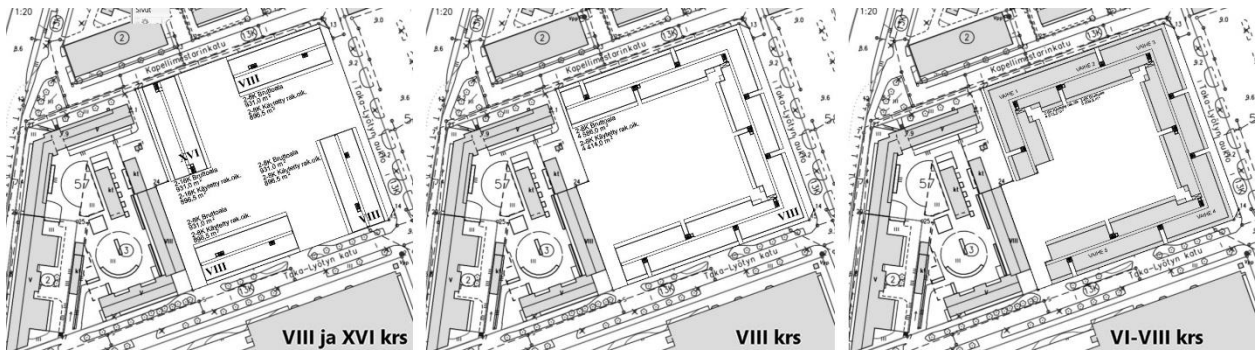
#### **3.2.1 Maankäytön viitesuunnitelmat**

Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy on laatinut maankäytön viitesuunnitelmat. Alustavissa tonttitutkimuksissa tarkasteltiin vaihtoehtoja, joissa rakentamisen korkeus vaihteli VI-XVI ja rakentamistapa vaihteli erillisistä rakennusmassoista yhtenäisiä korttelijulkisivuja muodostaviin ratkaisuihin.

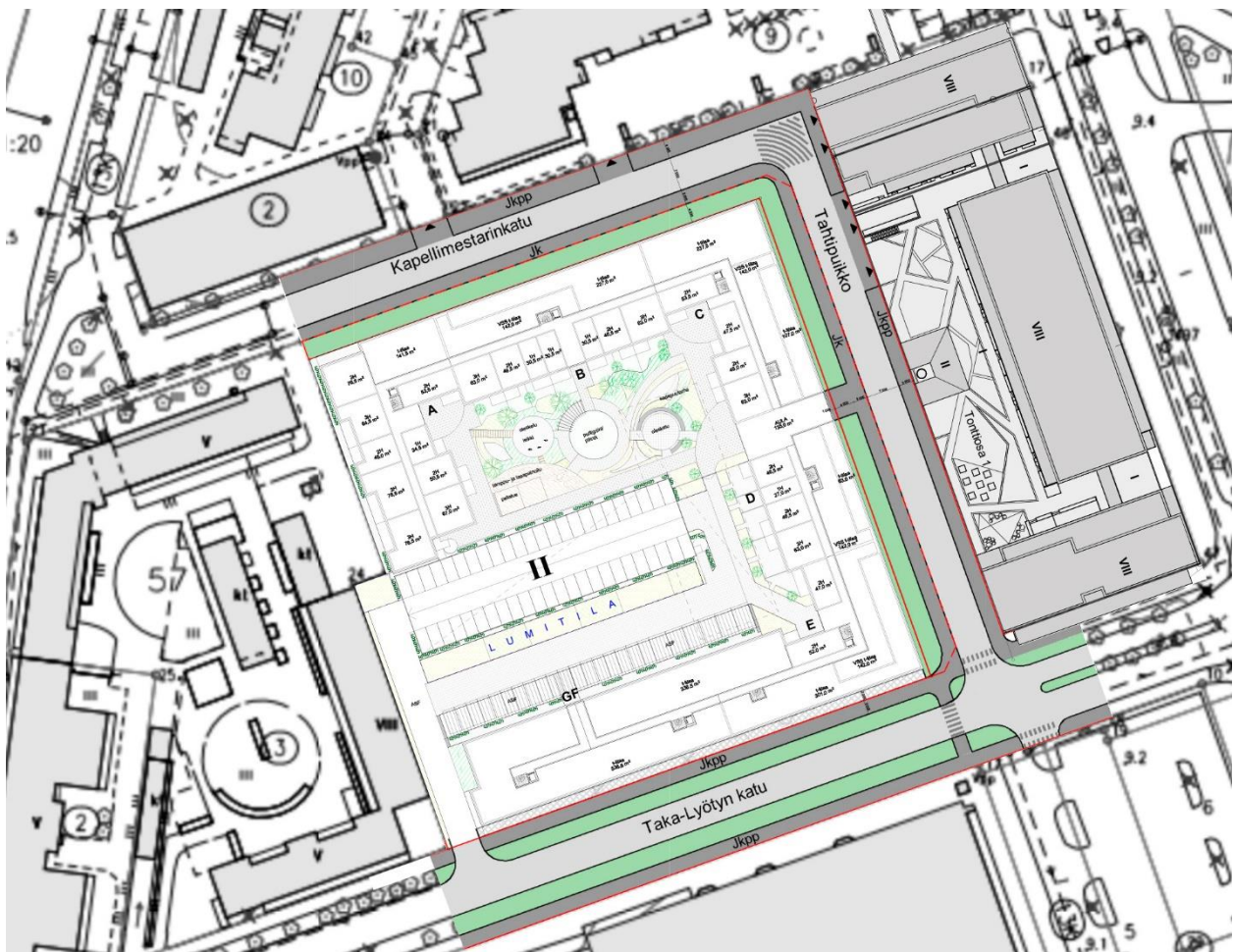
Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto, jossa kerrosluvut vaihtelevat välillä VI-VIII ja perusratkaisuna on katutiloja eheyttävä umpikorttelimainen rakenne. Pysäköinti sijoittuu sisäpihan länsiosaan osittain maan alle ja pääosin maan päälle. Osalle pysäköintialuetta on esitetty varaus



maantasosta nostetulle pihakannelle. Piha-alueen pohjoisosaan tulee istutettu oleskelupiha, jolle voidaan sijoittaa puustutuksia.



Kuva 8. Alustavia tonttitutkielmia. Kuva: Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy.



Kuva 9. Asemapiirros. Kuva: Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy.

### 3.2.2 Katu- ja liikennesuunnitelmat

Plaana Oy on laatinut asemakaavan muutoksen yhteydessä katu- ja liikennesuunnitelmat, joissa on tarkasteltu korttelia 57 ympäröiviä katualueita asemakaavan muutosalueen kohdalla. Periaatteet on esitetty asemapiirroksessa, kuva 9. Korttelin 57 pohjoispuolella Kapellimestarinkadulla on jalankulkuväylä eteläpuolella sekä jalankulku- ja pyöräilyväylä pohjoispuolella. Korttelin 57 itä-

puolella Tahtipuikon katualueella on jalankulkuväylä lännen puolella sekä jalankulku- ja pyöräilyväylä idän puolella. Korttelin 57 pääsisäänkäynti on esitetty Tahtipuikolta. Korttelin 57 eteläpuolella Taka-Lyötyn kadulla on jalankulku- ja pyöräilyväylä sekä pohjois- että eteläpuolella. Ajoyhteys kortteliin 57 on Taka-Lyötyn kadulta. Asemakaavan muutosalueen pysäköinti on järjestetty tämän ajoyhteyden kautta. Pysäköintiä on maantasossa sekä pihakansirakenteessa.

### **3.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **3.3.1 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 sekä lausuntojen muodossa.

#### **3.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa.

#### **3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallistuminen on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvatulla tavalla.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Karjasillan asukasyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Väylävirasto

### **3.3.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana 25.10.-22.11.2019 kaksi lausuntoa. Ne eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan valmisteluaineistosta on/ ei ole esitetty mielipiteitä nähtävilläolon aikana. (Täydennetään kaavamuutoksen edetessä.)

### **3.3.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen**

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolojen aikana. (Täydennetään kaavamuutoksen edetessä.)

### **3.3.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.10.2019 § 533.

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen yhteistoimintasopimuksesta 15.10.2019 § 542.

Yhdyskuntalautakunta asetti \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_ valmisteluaineiston mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_ asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

## **4. Asemakaavan kuvaus**

Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin 57 tontti nro 4 kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan muutoksen yhteydessä siitä muodostuu tontti nro 5. Alueen kerrosala on 31500 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi on osoitettu 2700 kerrosalaneliömetriä talousrakennuksille. Asemakaavassa on varattu mahdollisuus myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa toteuttamiseen maantasokerrokseen (kaavamerkintä m-1). Korttelialueelle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen vähintään 140 neliömetriä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan (merkintä m-5). Korttelialueen reunoille on suunniteltu VI-VIII-kerroksista rakentamista, joka on maantasossa sisäänvedetty Taka-Lyötyn kadun suunnalla. Rakennusten rajaamaan korttelin keskiosaan muodostuu sisäpiha. Asemakaavakartassa on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen oleskelualue, alueet maanalaisille tiloille, varaus ajoyhteydelle maanalaisiin tiloihin sekä alueet maantason pysäköinnille autokatoksineen. Piha-alueella on varaus pihakannelle, jonka alle saadaan sijoittaa autopaikkoja (kaavamerkintä p-2). Asemakaavakartalla on osoitetut äänitasoerovaatimukset. Muuntamon paikka on osoitettu asemakaavakartalla.



Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa 1 kpl 180 asuinkerrosalaneliometriä, 1 kpl 75 liiketilan kerrosalaneliometriä ja 1 kpl 100 toimistokerrosalaneliometriä kohti. Lisäksi tulee rakentaa vierasautopaikka 1000 kerrosalaneliometriä kohti. Polkupyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa 1 kpl 30 asuinkerrosalaneliometriä sekä 1 kpl 50 liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohti.

Asemakaavaan on osoitettu läheisen rautatien takia merkintä, jossa todetaan rautatieliikenteen saattavan aiheuttaa sellaista tärinää, joka tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa ja sijoittamisessa.

Maaperäselvityksessä esille tulleen sulfaattimaan takia on asemakaavaan osoitettu merkintä, jossa todetaan, että alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä lyöt3, jossa on esitetty määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, parvekkeista, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä, teknisistä laitteista ja -tiloista, jätehuollosta ja väestönsuojasta.

Alueen tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 3,20. Alueelle arvioidaan muodostuvan 420 asuntoa 640 asukkaalle. Laskentaperusteena on 75 kerrosalaneliometriä / asunto ja 1,5 asukasta / asunto.



Kuva 10. Havainnekuva Tahtipuikon ja Kapellimestarinkadun risteyksestä. Kuva: Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy.



## 4.1 Kaavan vaikutukset

### 4.1.1 Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelialueen nykyisen rakennuksen korvaamisen uudella rakentamisella, joka muodostaa kaupunkikuvaa eheyttävän ja kaupunkimaisesti korttelialuetta rajaavan kokonaisuuden. Suunnitelman korkeudet on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen, vaikkakin rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa verrattuna nykytilanteeseen. Soveltuvuutta ympäristöön on tutkittu havainnekuvilla. Suunniteltu rakentaminen on VI-VIII-kerroksista siten, että korkeammat osat sijoittuvat korttelialueen nurkkiin. Suunnittelun itäpuolelle Säveltäjä-kortteliin on suunniteltu vuonna 2019 valmistuneen asemakaavan muutoksen mukaisesti VIII-kerroksista rakentamista, joka on asemakaavan muutosta laadittaessa rakenteilla. Korttelin 57 lännen puolella sijaitseva korttelin osa (tontit 2 ja 3) on rakennettu valmiiksi vuonna 2008 laaditun asemakaavan mukaan. Sen kerrosluvut vaihtelevat V-VIII siten, että korkein osa sijaitsee tämän asemakaavan muutoksen suunnittelun vieressä. Suunnittelun viite-suunnitelmissa on otettu tämä huomioon jättämällä korttelirakenteeseen rakentamaton osa sitä vasten, jolloin lännen puoleisten asuntojen näkyisiin aiheutuu mahdollisimman vähän muutoksia.

Korttelialueelle on osoitettu maantasossa sisäänveto Taka-Lyötyn kadun suunnalla, mikä kevennä rakennushahmon vaikutelmaa ja mahdollistaa rakenteiden sijoittamista korttelialueelle. Tah-tipuikon suunnalla rakennusmassa on sisennetty hieman tontin rajasta. Suunnitelman kaupunkikuvaallista laatua on varmistettu kaavamääräyksiin liittyvällä kolmiomerkinnällä. Rakennusten korttelialueesta ulospäin avautuvien julkisivujen päämateriaali on paikalla muurattu poltettu tiili ja niillä parvekkeet ovat sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita. Maantasoon sijoittuu viite-suunnitelmien mukaan yhteistiloja ja sen avoimuuteen sekä aukotukseen on kiinnitetty huomiota kolmiomääräyksessä. Asemakaavassa on varauduttu mahdollisuuteen sijoittaa maanta-soon myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa. Liiketilalle on osoitettu vähimmäismäärä ase-makaavassa.

Pysäköinti sijoittuu sisäpihan alueelle kansiratkaisun yhteyteen osin maan alle siten, että se ei näy merkittävästi ympäristöön. Piha-alueilla on varauduttu lumitiloihin ja osoitettu oleskelualueet. Pysäköintiratkaisu on suunniteltu siten, että piha-alueelle voidaan toteuttaa puuistutuksia pihan pohjoispuolen alueelle, jolle ei rakenneta kellaria.



Kuva 11. Havainnekuva Tahtipuikon ja Taka-Lyötyn kadun risteyksestä. Kuva: Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy.

#### 4.1.2 Kulttuurihistorialliset arvot

Suunnittelualueella sijaitseva 1977 valmistunut toimistorakennus on asemakaavan mukaan mahdollista purkaa ja korvata uudella rakentamisella. Entinen postipankin talo on säilyttänyt alkuperäisen muotonsa ulospäin näkyviltä osin, mutta sisätiloissa on tehty vuosikymmenten aikana runsaasti muutoksia eri omistajien ja toimintojen tarpeiden mukaan. Sisätiloiltaan kohde on porashuoneita lukuun ottamatta pitkälti uusittu pinnoiltaan. Rakennus on vaikeasti korjattavissa ja muunnettaessa asemakaavan muutoksen hakijan tavoittelemaan asutokäyttöön ja hankalasti sovitettavissa korttelialueen täydennysrakentamiseen. Suunnittelualueen ympäristön muututtua useamman korttelin osalta asuntovaltaiseksi 2000-luvun alusta alkaen korttelin uudistaminen asutokorttelina on luontevaa. Nykyisessä käyttötarkoituksessaan rakennukselle ei ole näköpiirissä kysyntää.

Leevi Madetojan kadun varsi on kaavoitettu vuosina 2017-2019 asuntovaltaiseksi rakentamiseksi, jonka kerrosluku on pääosin VIII kerrosta. Tästä syystä asemakaavan muutoksen suunnittelualueen rakentaminen jää suurelta osin näkymättömiin valtakunnallisesti arvokkaan Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen suunnasta ja näkyy sen suuntaan ainoastaan Taka-Lyötyn kadun kohdalta. Suunniteltu rakentaminen jää pääosin näkymättömiin myös arvokkaan Madetojan Salin suunnasta katsoen. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelma on sovitettu kaupunkikuvaan siten, ettei se uhkaa lähiympäristön arvokkaiden rakennusten ja alueiden asemaa.

### 4.1.3 Asuminen ja palvelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntokorttelin toteuttamisen korttelin käyttötarkoituksen muuttuessa uuteen käyttöön liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta. Korttelialueelle rakennetaan asuntoja arviolta 640 asukkaalle. Kortteli tukeutuu lähiympäristön palveluihin. Asemakaavassa on varattu mahdollisuus myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa toteuttamiseen maantasokerrokseen.

### 4.1.4 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnitelman myötä korttelialueella sijoittuvat autopaidat lisääntyvät vähäisessä määrin nykytilanteesta. Ajoyhteys kortteliin on osoitettu nykytilanteen tapaan Taka-Lyötyn kadulta. Nykytilanteessa ajoyhteys korttelialueelle on lisäksi myös Kapellimestarinkadulta. Se yhteys poistuu jatkossa. Suunnittelualueella on varauduttu lumitiloihin katualueilla. Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

### 4.1.5 Kestävien kulkumuotojen edistäminen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien saavutettavissa. Lähin pääpyöräreitti ja polkupyöräbaana sijaitsevat Leevi Madetojan kadulla. Asemakaavamerkinnöissä on otettu huomioon polkupyöräpysäköinnin määrälliset ja laadulliset vaatimukset.

## 4.2 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditun meluselvityksen pohjalta on osoitettu asemakaavakartalle äänitasoerovaatimuksia sekä määritelty parvekkeet lasitettaviksi.

Tärinälausunnon pohjalta rakennuksessa ei voida olettaa esiintyvän häiritsevää tai raja-arvot ylittävää juna- eikä ajoneuvoliikennetärintää, joten tärinästä ei ole esitetty asemakaavamääräyksiä. Lausunnossa suositellaan, että kellarin seinän ulkopintaan asennetaan eristelevy, jolla rakenne erotetaan kokonaisuudessaan maakontaktista.

Rakennettavuusselvityksen yhteydessä otettujen näytteiden perusteella maakerroksissa syvyydellä 5 m on hapettumatonta sulfidimaata, joka voi hapettuessaan tuottaa kohtalaisesti happamia valuntoja ympäristöön. Sulfidimaat eivät sinällään estä rakentamista alueelle, mutta sulfidimaiden käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota. Sulfidimaiden huomioon ottaminen on esitetty asemakaavamääräyksiin kuuluvassa kolmiomerkinnässä.

## 5. Asemakaavan toteutus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Asemakaavan muutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan muutos toteutetaan vaiheittain. Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy on laatinut asemakaavan muutokseen liittyvät korttelin viitesuunnitelmat.

Oulussa 31. päivänä maaliskuuta 2021

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

Jere Klami  
kaavoitusarkkitehti



Liite 1.

Asemakaavan seurantalomake

Täydennetään asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa

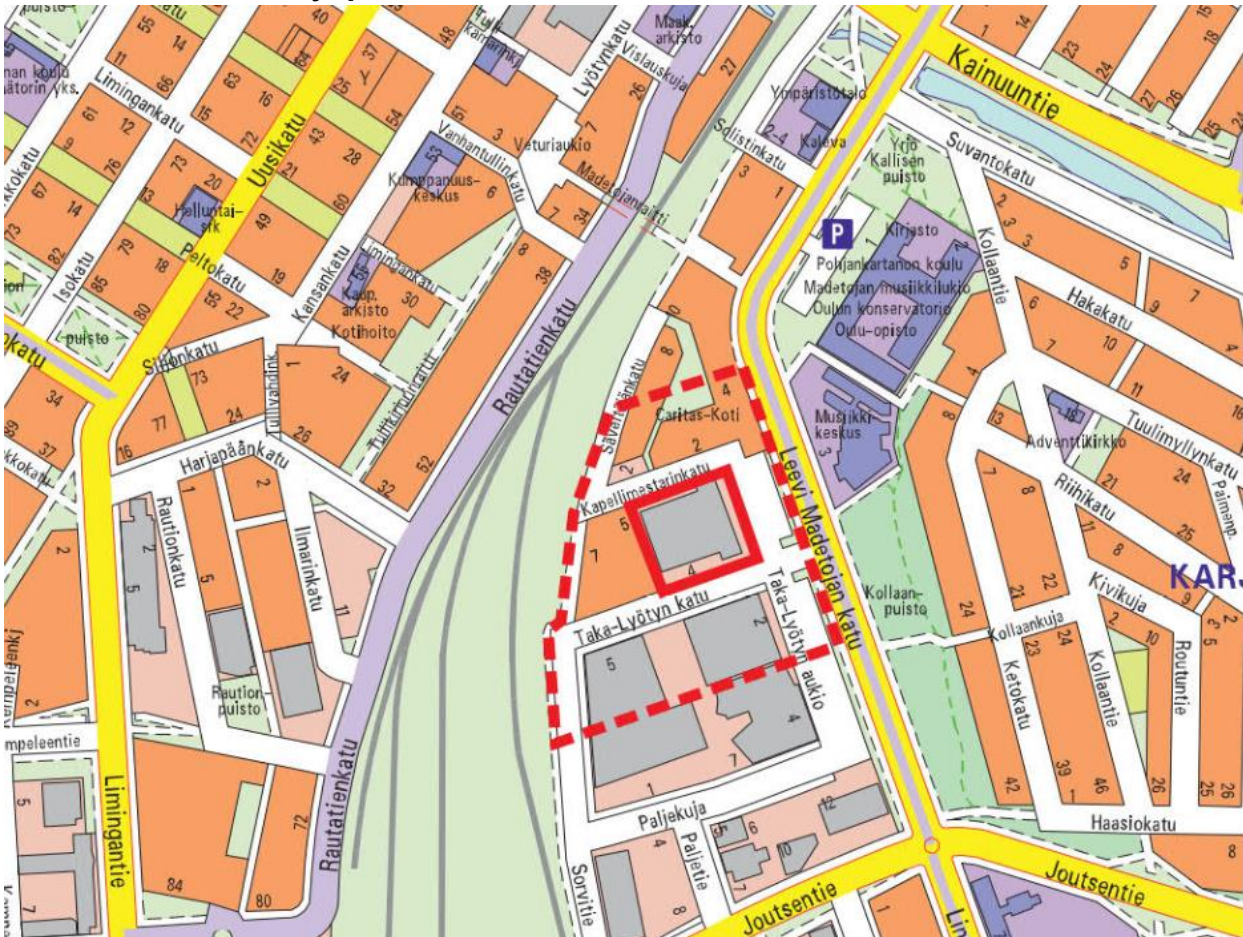
# Taka-Lyötyn katu 4, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Tiedoksi osallisille

Alueellanne on tullut vireille asemakaavan muutos. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta **kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.**

Asemakaavahankkeessa suunnitellaan täydennysrakentamista. Täydennysrakentamista varten tontin käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana **25.10.- 22.11.2019. Ohje palautteen antoon sivulla 5.**



kuva 1 Kartalle on rajattu asemakaavan muutosalue ja vaikutusalue

Kaavaa koskeva aineisto on esillä verkkosivulla:

**[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)**

Hankeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2414**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa **[www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset)**.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Suunnittelualue ja sen nykytila

Asemakaavan muutosalue on Karjasillan kaupunginosan kortteli 57, tontti nro 4. Tontin pinta-ala on 11 840 m<sup>2</sup>. Katuosoite on Taka-Lyötyn katu 4. Tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kohde sijaitsee Oulun keskustasta kaakkoon n. 1 km. Suunnittelun kohteena olevaa tonttia rajaa pohjoispuolella Kapellimestarinkadun erottamana asuinkerrostalojen korttelialue. Myös lännessä tonttia rajaa asuinkerrostalojen korttelialue. Itäpuolella tonttia rajaa asuin- ja liiketilojen korttelialue. Etelässä tonttia rajaa Taka-Lyötyn kadun erottama liikerakennusten korttelialue. Korttelialueella on mm. huonekaluliikkeitä.

### Maanomistus

Kaavanmuutosalueen omistaa LähiTapiola tontit II Ky.

### Nykyinen maankäyttö

Suunnittelun kohteena olevalla tontilla on 1970-luvun lopulla valmistunut toimisto- ja liikekäytössä oleva rakennus. Rakennus on matalimmalta osaltaan yksi kerroksinen ja korkeimmalta osaltaan neljäkerroksinen. Kerrosala on 11 800 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen lähiympäristö on keskustan läheisyydessä olevaa kerrostalovaltaista aluetta palveluineen. Ympäristön arvokkaita rakennuksia on Leevi Madetojan kadun toisella puolen sijaitseva Madetojan musiikkikeskus.

Olemassa oleva rakennus on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä.

## Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

### Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

### Uuden Oulun yleiskaava

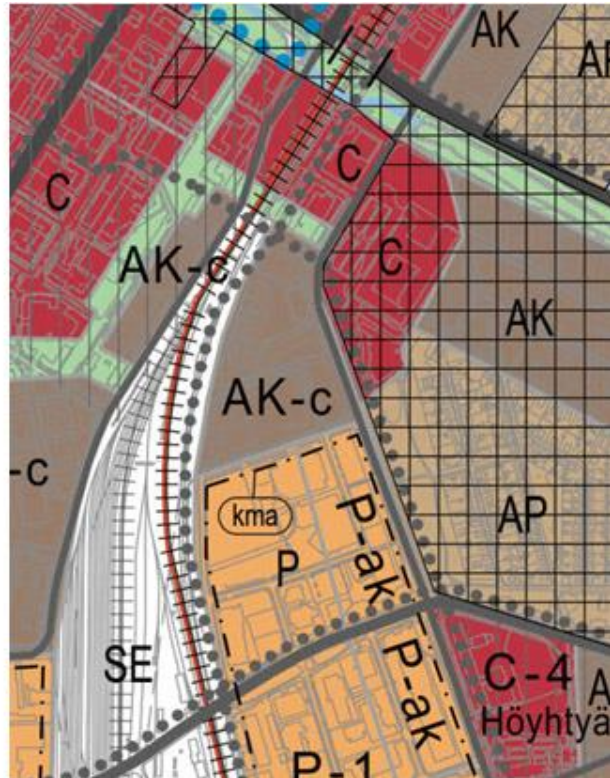
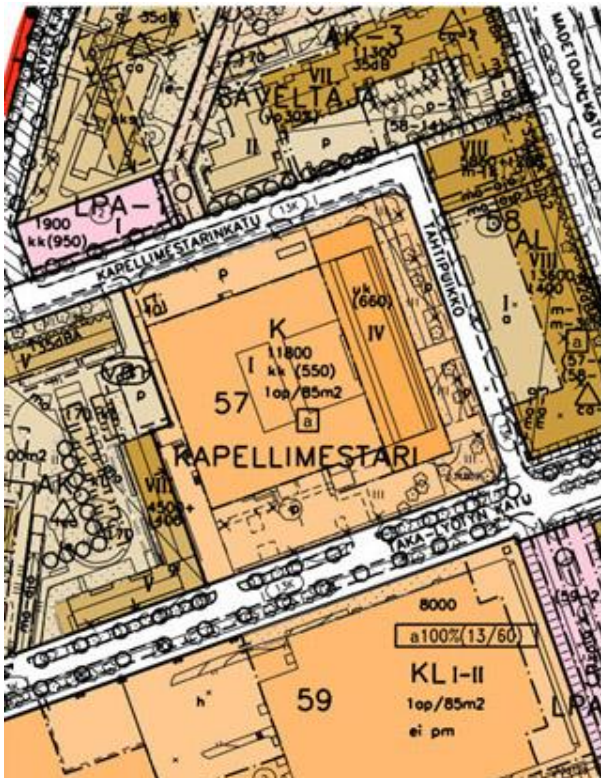
Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK-c, keskustamainen asuin- ja liikealue. Alue varataan keskustamaisen ja toiminnoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

### Voimassa oleva asemakaava

Asemakaava 1922 on tullut voimaan 29.7.2008. Asemakaavassa korttelin 57 tontti nro 4 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kerrosluvut on osoitettu rakennusaloittain niin, että tontin länsiosassa kerrosaluku on yksi (I) ja itäosassa se on neljä (IV). Rakennusoikeudeksi on osoitettu 11 800 k-m<sup>2</sup>. Kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa 550 k-m<sup>2</sup> ja ullakkokerrokseen 660 k-m<sup>2</sup>. Tontin luoteiskulmaan on osoitettu erillinen rakennusala talous- ja huoltotiloille, jonka rakennusoikeus on 40 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on



rakennettava yksi kahdeksaakymmentäviittä kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/85 m<sup>2</sup>). Tontin itä-, etelä- ja pohjoissivuille on osoitettu rakennusalat pysäköintiä varten. Korttelialueen autopaikkoja on osoitettu korttelialueen ulkopuolelle (a). Taka-Lyötyn aukion varteen on osoitettu istutettavan alueen osat.



kuvat 2 ja 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja yleiskaavasta

## Suunnittelun toteutus

### Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Tavoitteena on olevan korttelin tiivistäminen ja rakennuskannan uudistaminen.

### Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan valtuutuksesta. Hankkeeseen liittyen laaditaan maankäyttösopimus.

### Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen pohjaksi hakija on laadittanut tontin maankäytöstä suunnitelman. Suunnitelmien laatimista ohjaa kaavoitus.

### Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualuetta koskien laaditaan mm. hulevesiselvitys ja



rakennushistoriaselvitys. Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan muut mahdollisesti tarvittavat selvitykset mm. rakentamistapaselvitys.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- Kulttuurihistoriallisiin arvoihin
- asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin)
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä kestävien kulkumuotojen edistämiseen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## Vuorovaikutuksen järjestäminen

### Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Karjasillan asukas yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Digita Oy
- Väylävirasto

### Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset). Suunnitteluaineistot tulevat esille [www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet) verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2414**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä Oulunsalo: Karhuojantie 2. Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

### Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

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.

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille syksyllä 2019 maanomistajan hakemuksesta.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan loppuvuodesta 2019. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2021. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

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

### Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu loppuvuodesta 2021, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta 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.

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

### Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami | puh. 044 703 2412

Kaava-suunnittelija Tuula-Mari Kurikka | puh. 040 664 3559

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana 25.10.-22.11.2019 kaksi lausuntoa.**

**Fingrid Oyj, Mika Penttilä, kirjoittaa 14.11.2019:**

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230. Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

**Kaavoitus:**

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

**Telia Finland Oyj, Teemu Mustonen, kirjoittaa 29.10.2019:**

Hei,

Kaava-muutoksen kohteena olevalla tontilla on Telian kaapelointia jotka palvelevat kyseistä kiinteistöä. Mikäli kaapeleille aiheutuu siirto- tai suojaustarpeita, on tästä oltava hyvissä ajoin yhteydessä osoitteeseen production-desk@teliacompany.com. Siirto- ja suojauskustannukset veloitetaan siirron tilaajalta. Telian kaapelitiedot voi tilata osoitteesta [www.verkkoselvitys.fi](http://www.verkkoselvitys.fi)

Muuten Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

**Kaavoitus:**

Tieto kaapeleista on toimitettu asemakaavan muutoksen hakijataholle. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.



564-13-57-4

25.03.2021



TONTTITUTKIELMA

NÄKYMÄ TAHTIPUIKON JA TAKA-LYÖTYNKADUN RISTEYKSESTÄ

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY



564-13-57-4

25.03.2021

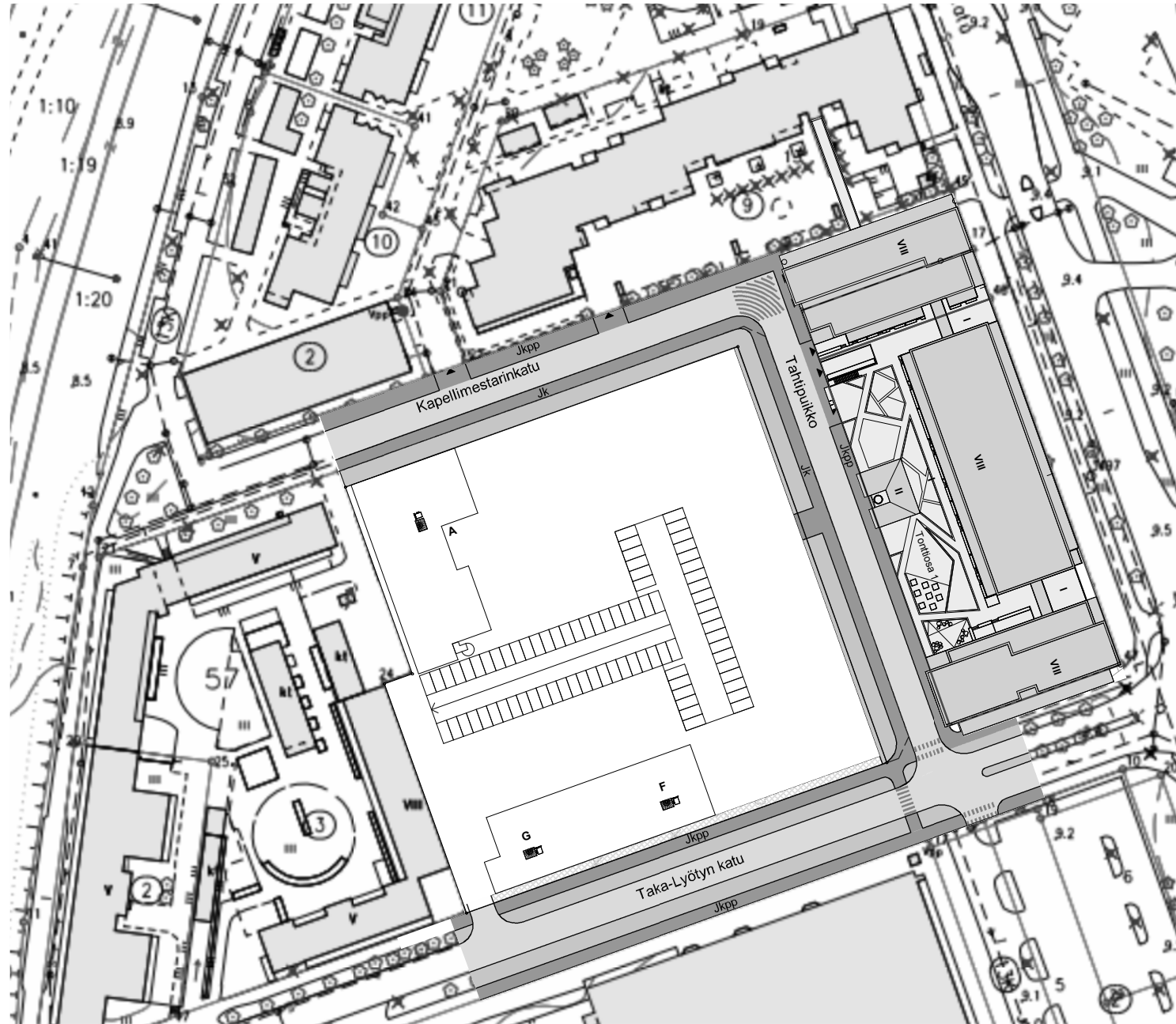
A kellari Bruttoala  
966,0 m<sup>2</sup>

FG kellari Bruttoala  
938,0 m<sup>2</sup>

RAKENNUSOIKEUS  
YHTEENSÄ 1-8.K  
noin 31500 m<sup>2</sup> (pääkäyttötarkoitus)  
noin 2700 m<sup>2</sup> (t-tilat)

AUTOPAIKKOJA  
YHTEENSÄ 213 KPL  
152 AVOIMESSA  
2-TASOISESSA  
AUTOSUOJASSA  
JA PIHALLA  
61 RASITTEELLA  
NAAPURISSA

ASUNTOTYYPI  
1h 119 23%  
2h 254 50%  
3h 136 27%  
YHT. 509 KPL



TONTTITUTKIELMA

POHJAPIIRROS KELLARI

0 25 50 1/1000

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

1K Bruttoala  
5 150,0 m<sup>2</sup>

1K Käytetty rak.oik.  
2 304,0 m<sup>2</sup>

1K Käytetty t-rak.oik.  
2 689,0 m<sup>2</sup>

-  ASF asfaltti
-  betonikiveys
-  savitiili
-  kivisirotepinnoite  
(Steinbelegg tai vastaava)
-  synteettinen turva-alusta
-  hiekkatekonurmi
-  puutaso
-  sora #0-6
-  nurmi
-  perenna/koristeheinä
-  istutettava pensas
-  istutettava köynnös
-  istutettava puu
-  istutettava pylväspuu/  
rungollinen pensas
-  penkki
-  reunakivi
-  kivikorimuuri h=1200 mm
-  pergola
-  verkkoaita, korkeus kansipihalla 2500 mm,  
pihoilla 1200 mm
-  maastonmuotoilu
-  hulevesipainanne syvyys n. 100 cm,  
tempuradan kukkulat max 150 cm korkeita
-  lumitiila



TONTTITUTKIELMA













ASEMAPIIRROS / POHJAPIIRROS 1.KERROS

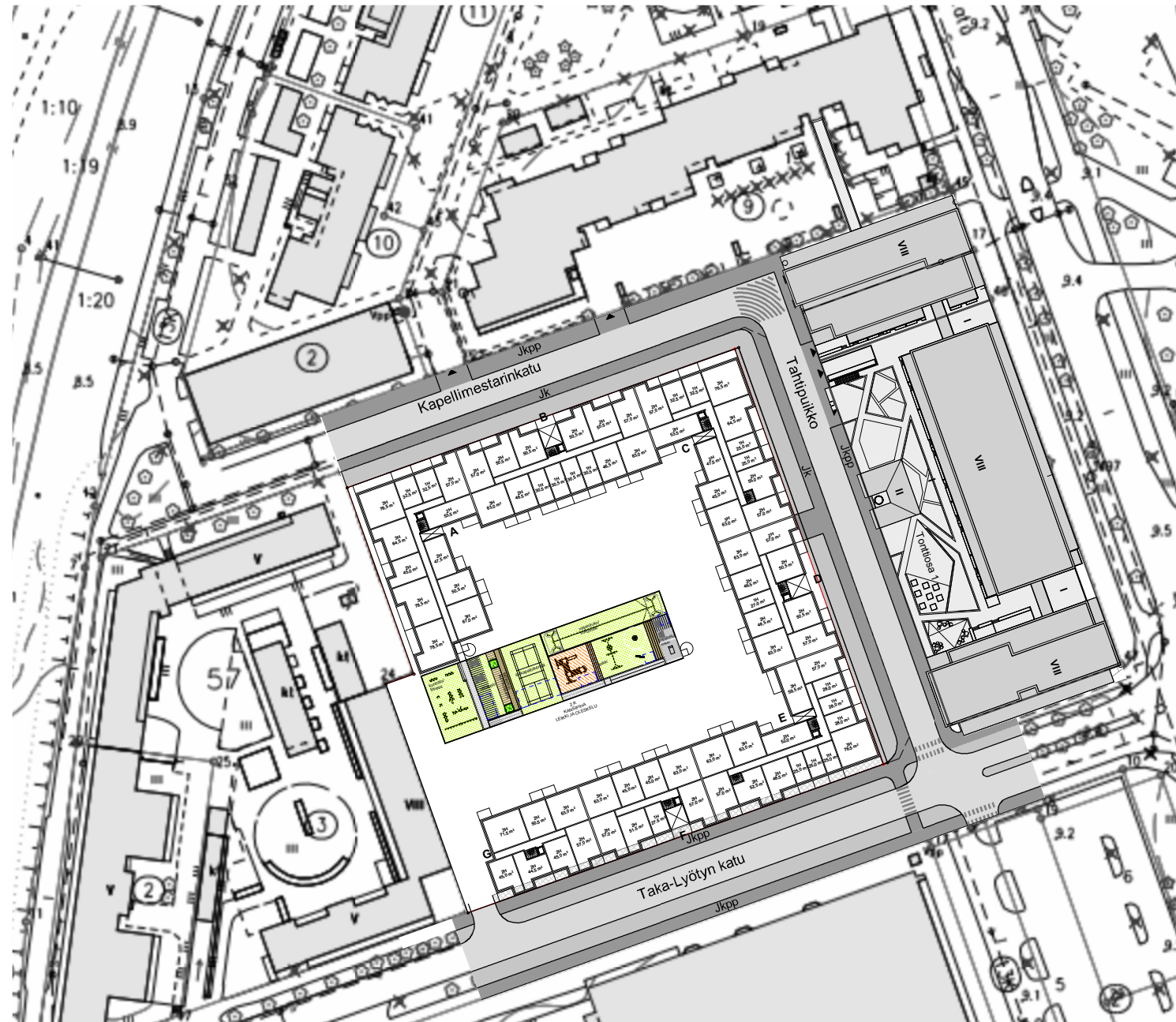
0 25 50 1/1000

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY



2-6K Bruttoala  
4 868,0 m<sup>2</sup>2-6K Käytetty rak.oik.  
4 698,0 m<sup>2</sup>

-  betonikiveys
-  synteettinen turva-alusta
-  hiekkatekonurmi
-  puutaso
-  sora #0-6
-  perenna/koristeheinä
-  istutettava pylväspuu/  
runggollinen pensas
-  reunakivi/tukimuri
-  pergola
-  verkkoaita, korkeus kansipihalla 2500 mm
-  maastonmuotoilu, kukkulan korkeus 80 cm
-  lumitila



TONTTITUTKIELMA

POHJAPIIRROS 2-6.KERROS

 1/1000

A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y

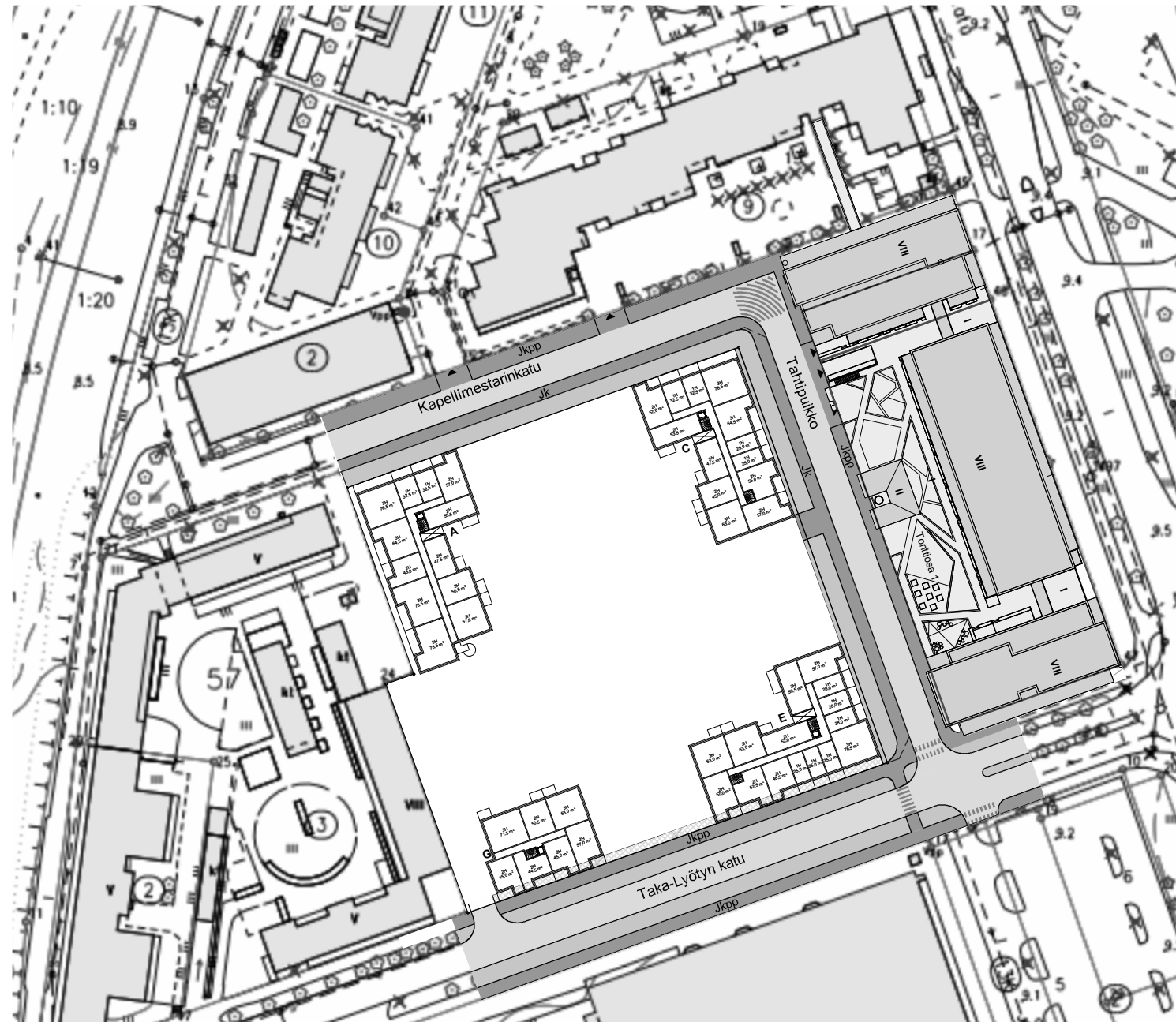




564-13-57-4

25.03.2021

- A 7-8K Bruttoala  
868,5 m<sup>2</sup>
- A 7-8K Käytetty rak.oik.  
829,0 m<sup>2</sup>
- C 7-8K Bruttoala  
808,0 m<sup>2</sup>
- C 7-8K Käytetty rak.oik.  
771,5 m<sup>2</sup>
- E 7-8K Bruttoala  
878,0 m<sup>2</sup>
- E 7-8K Käytetty rak.oik.  
838,5 m<sup>2</sup>
- G 7-8K Bruttoala  
479,5 m<sup>2</sup>
- G 7-8K Käytetty rak.oik.  
455,5 m<sup>2</sup>



TONTTITUTKIELMA

POHJAPIIRROS 7-8.KERROS

0 25 50 1/1000

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY



564-13-57-4

25.03.2021



TONTTITUTKIELMA

NÄKYMÄ KAPELLIMESTARINKADULTA

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY



564-13-57-4

25.03.2021

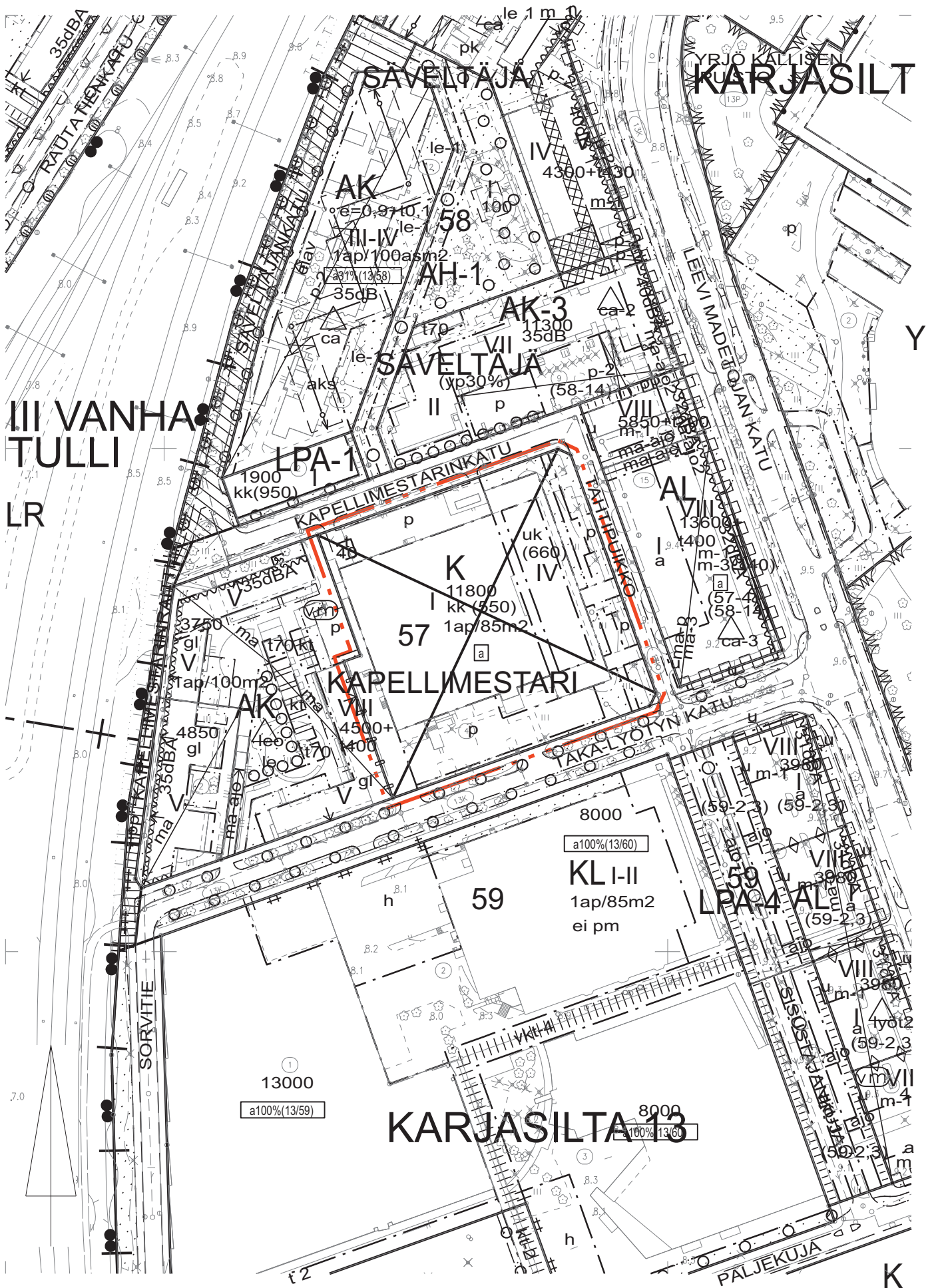


TONTTITUTKIELMA

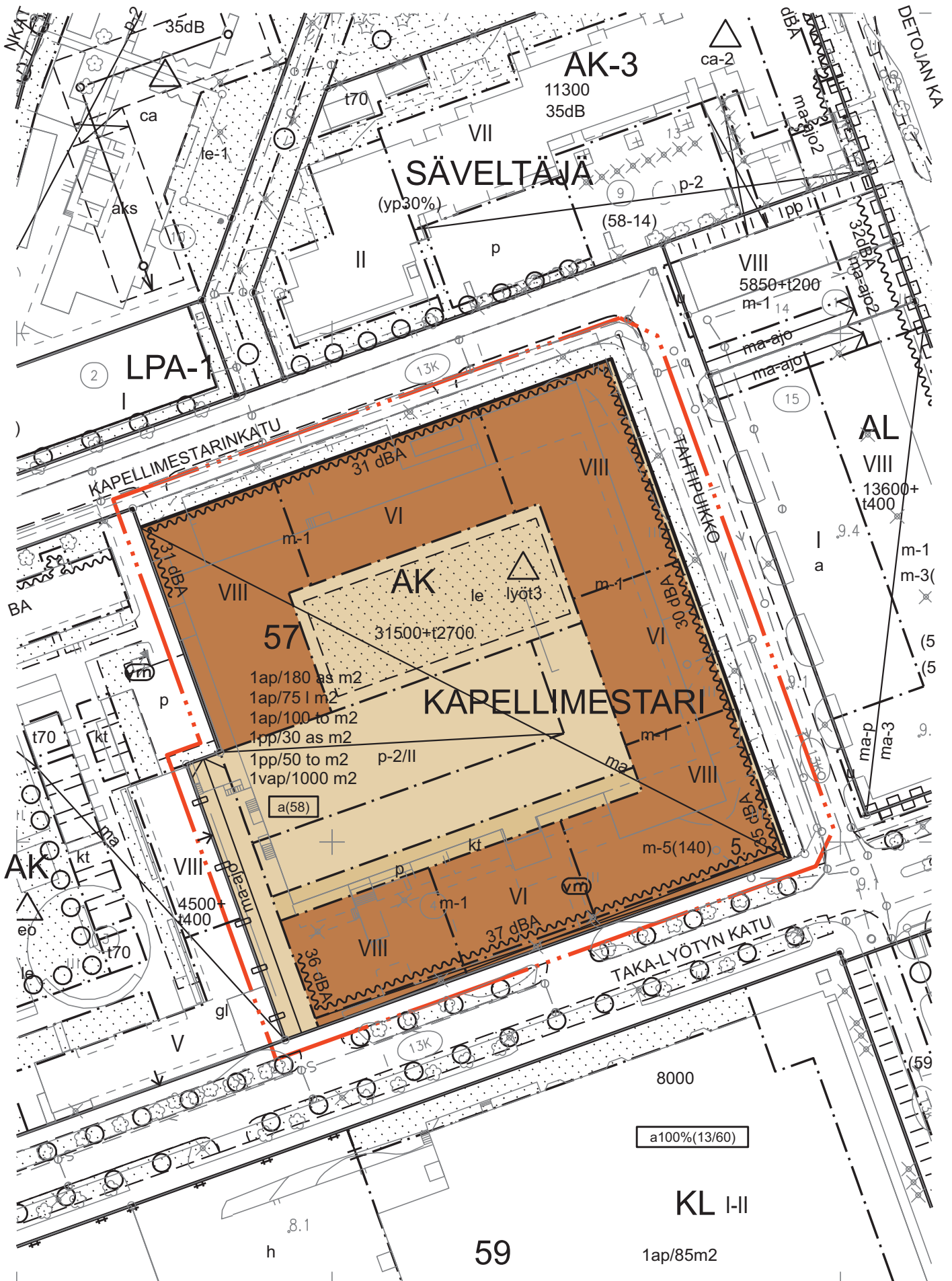
NÄKYMÄ TAHTIPUIKON JA KAPELLIMESTARINKADUN RISTEYKSESTÄ









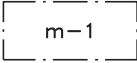
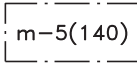
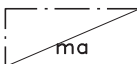
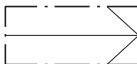
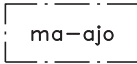
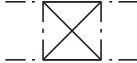
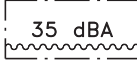
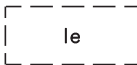


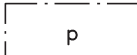
ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

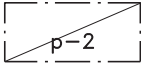
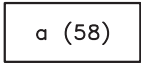










2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	13	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KARJU	Kaupunginosan nimi.
93	57	Korttelin numero.
93-1	KAPEL	Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
95	TAHTIPUIK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-1	31500+t2700	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
115-1		Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen.
115-8		Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Sulussa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
120		Maanalainen tila.
124		Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
124-1		Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
127		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
132		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
136		Katu.
151		Pysäköimispaikka.

151-1		Pihakansi. Pihakannen alle saadaan sijoittaa autopaikkoja.
163-3	1ap/180 as m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta asutokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-4	1ap/75 l m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta liikekerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-5	1ap/100 to m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-10	1pp/30asm2	Merkintä osoittaa kuinka monta asutokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava kaksi polkupyöräpaikkaa.
163-18	1pp/50 to m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
163-21	1vap/1000m2	Vierasautopaikkoja on varattava 1 ap jokaista alkavaa tuhatta kerrosalaneliometriä kohden.
165-3		Suluissa autopaikkamääräyksen yhteydessä oleva merkintä osoittaa korttelin, johon alueen autopaikkoja on osoitettu.
165-4	p-2/II	Roomalainen numero käyttötarkoitusta osoittavan merkinnän yhteydessä ilmoittaa maanpinnan yläpuolella olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.
174-2		Muuntaja.
200-311		lyöt3-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: <b>KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:</b> Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Mahdolliset maantasokerroksen väestönsuojatilat eivät saa muodostaa katujen puolille umpinaista seinää. Maantasokerrokseen ei voi sijoittaa katujen puolille avautuvia asuntotiloja. Vähintään 25 % jokaisesta korttelijulkisivusta Kapellimestarin kadun, Tahtipuikon ja Taka-Lyötyn kadun suunnilla maan tasossa on oltava ikkunapintaa tai aukkoa. Katutilan julkista ilmettä tulee parantaa maantasossa julkisivun jäsentelyn ja materiaalien avulla. Korttelialueen ulkoreunoilla katujen suunnilla sekä tontin numero kolme suunnalla rakennusten julkisivujen tulee olla rapattua pintaa ja/tai paikalla muurattua poltettua tiiltä. Eri värejä ja eri materiaaleja voidaan käyttää korttelin sisäpihan puolella sekä parvekkeiden sivu- ja taustaseinissä. Piha-alueelle saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa erillisiä varastorakennuksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Rakennuksen vesikatot tulee olla tasakattomaiset. Pihakarakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatot. <b>PARVEKKEET:</b> Parvekkeet on toteutettava katujen varsilla sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Sisäpihan puolella parvekkeet voidaan toteuttaa rungon ulkopuolisina, sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita. <b>PIHA-ALUEET JA HULEVEDET:</b> Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta. Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään. Mikäli se ei ole mahdollista, tulee viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden olla vähintään 0,45 kuutiometriä jokaista sataa kuutiometriä vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä tasaisesti 12–24 tunnin kuluttua niiden täyttymisestä. Viivytysrakenteet tulee varustaa mahdollisen rankkasateen varalta ylivuotomahdollisuudella. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja mahdollisia muita haitta-aineita. Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, voidaan johtaa hulevesiverkostoon ilman laadullista hallintaa. Harvinaisen rankkasateen aikainen tontin sisäisen hulevesijärjestelmän tulveminen tulee ottaa huomioon pinnantasausten suunnittelussa siten, että vesipinnan nousu kaivojen kohdalla johdetaan rajatason ylittyttyä turvallisia reittejä pitkin alueelta pois. Pois johdettavat tulvavedet eivät saa aiheuttaa vaaraa ympäristön muille kiinteistöille. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

**PYSÄKÖINTI:**

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan asemakaavakartassa esitetyn pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloitteista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Veloitteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.  
- Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa. Jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

**POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI:**

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liiketoimille on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avaittavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %.

Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikunnan apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

**TEKNISET LAITTEET JA TILAT:**

Välttämättömät tekniset laitteet vesikatkon yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Konehuoneita voidaan tarvittaessa sijoittaa VI-kerroksisilla osilla asemakaavassa osoitettujen kerroslukujen yläpuolelle siten, että ne ovat VIII-kerroksisia osia matalampia. Konehuoneiden räystään tulee olla vähintään räystään korkeuden verran sisäänvedetty VI-kerroksisen rakennusalan reunoilta sekä katujen että sisäpihan suunnalla. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamo tulee integroida rakennuksiin tai katoksiin alueen sähköverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

**JÄTEHUOLTO:**

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen tai piha-alueelle helposti saavutettavalle paikalle.

**VÄESTÖNSUOJA:**

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten maantasokerrokseen tai kellarikerrokseen.

300-7

Asemakaava-alueella radan läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa ja sijoittamisessa.

300-17

Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

**TONTTIJAKOMERKINNÄT:**

5.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.



(13) Karjasilta  
Kortteli 57  
Tontti 5

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
16	7211661.080	475290.794
23	7211717.646	475277.978
24	7211715.287	475271.388
26	7211761.817	475262.165
27	7211795.037	475354.960
28	7211696.659	475390.178

18.2.2021 ALK

