

Asemakaavan selostus

Luonnos 3.5.2021

3.5.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Höyhtyän kaupunginosan korttelin 12 tonttia nro 4 sekä puistoaluetta koskevaan asemakaavan muutokseen
(Allitie 1 ja 3)

Kaavatunnus 564-2432

Diaarinumero OUKA/7718/2019

Selostus päivitetty __.__.2021



Kuva 1. Opaskarttaote suunnittelualueesta.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Höyhtyän kaupunginosan korttelia 12 osoitteissa Allitie 1 ja 3, osaa Allitien katualueesta sekä puistoalueesta Latokartanontien varressa. Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu korttelin 12 tontit nro 3-5.

Kaavan nimi: Allitie 1 ja 3

Kaavatunnus: 564-2432

Kaavan laatija: Jere Klami

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
17.4.2020.

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.____
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.____
Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.____

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Oulun keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue käsittää Höyhtyän kaupunginosan korttelin nro 12 tontin nro 2 osoitteissa Allitie 1 ja 3, osan puistoalueesta Latokartanontien varressa sekä osan Allitien katualueesta. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Allipuistoon, kaakossa katualueeseen, lounaassa kortteliin 11 ja Allitien katualueeseen sekä luo- teessa Latokartanontien katualueeseen. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 12662 neliömetriä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualan maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjen päivittäminen asemakaavassa sekä korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen muita käyttötarkoituksia mahdollistavaksi. Lisäksi on tutkittu mahdollisuuksia alueen mittakaavaan soveltuvaan täydennysrakentamiseen suunnittelualan eteläosassa osoitteessa Allitie 3.

Alueella toimii Allinpuiston päiväkoti. Sen korvaavasta uudesta päiväkodista on tehty hankesuunnitelma. Hankeselvitystyöryhmä esittää, että nykyisestä Allinpuiston päiväkodista luovutaan ja rakennus korvataan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen rakennettavalla uudisrakennuksella. Hanke esitetään toteutettavaksi vuosina 2022–2023.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavahankkeesta esitetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Viitesuunnitelmat, kaavoitus

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

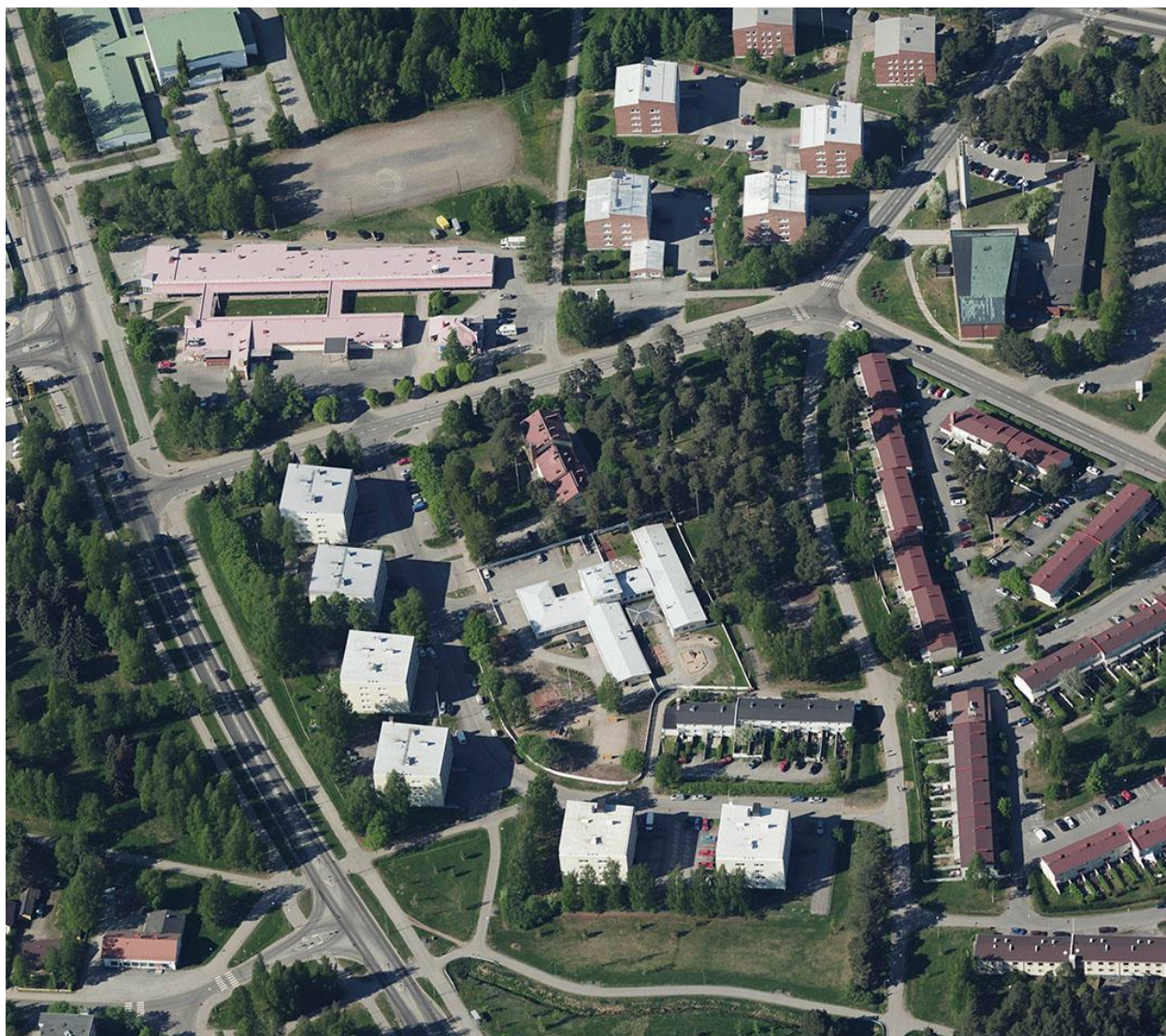
2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1958 valmistunut entinen lastenkoti (Allitie 1) sekä 1963 valmistunut lastentarharakennus, jossa toimii Allinpuiston päiväkoti (Allitie 3). Rakennukset ovat arkkitehti Martti Heikuran suunnittelema. Rakennukset on kokonaisuutena arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Rakennukset on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.1 Rakennushistoriaselvitys. Höyhtyän aluetta on kuvattu selostuksen kappaleen 2.2.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava kohdassa Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015. Suunnittelualueeseen kuuluu osa puistoaluetta Latokartanontien varressa sekä osa Allitien katualuetta.

Suunnittelualueen lähiympäristössä olevia arvokkaita alueita ja rakennuksia ovat Höyhtyän Selvääkitalot, Karjasillan kirkko, entinen Karjasillan koulu sekä Höyhtyän jälleenrakennuskauden paritalot. Alueella on säilynyt runsaasti jälleenrakennuskauden rakennuskantaa, joka on Höyhtyän kaupunginosalle leimallista.

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Blom

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on uudistettu kolmessa vaiheessa. 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015, 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2016, Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallituksen 5.11.2018 päätöksellä (§ 232) maakuntakaava on tullut voimaan MRL 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue on merkitty maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A). Höyhtyän alue, johon suunnittelualue kuuluu, on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaiset rakennetut kulttuuriympäristöt ja tieosuudet. Höyhtyän lastenkoti ja lastentarha on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 –selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015

Selvityksessä kuvataan maakunnallisesti arvokasta Höyhtyän aluetta näin:

Höyhtyä on edustava aluekokonaisuus, jossa julkiset rakennukset ja ominaispiirteensä hyvin säilyttäneet 1950-60-lukujen pari- ja rivitaloalueet yhdistyvät ympäröiviin viheralueisiin. Viheralueista merkittävimmät ovat Sotkapuisto ja Sorsapuisto.

Julkisista rakennuksista merkittävimmät ovat alueen maamerkinä toimiva vuonna 1963 valmistunut Karjasillan kirkko ja alun perin yksityiseksi keskikouluksi suunniteltu Karjasillan koulu. Katto muodoltaan ja epäsymmetriseltä kaari-ikkunajaoiltaan näyttävän betonirakenteisen kirkon on suunnitellut arkkitehti Kalevi Lankinen. Arkkitehti Osmo Siparin suunnittelema ja vuonna 1957 valmistunut Karjasillan koulu edustaa arkkitehtonisesti ja rakennusteknisesti aikakautensa innovatiivista rakentamista. Paviljonkikoulun kevytrakenteisissa ulkoseinissä on suuret, lähes yhtenäisen lasiseinän vaikutelmaa luovat ikkunat, ja vain päätyseinät ovat tiilestä.

Alueella sijaitsee myös Lintulammen koulu, joka edustaa jälleenrakennuskaudelle tyypillistä koulurakentamista. Vuonna 1958 valmistunut koulu on arkkitehti Martti Heikuran suunnittelema.

Nykyisin Allinpuiston päiväkotina ja Pajukiven hoitokotina tunnetut rakennukset ovat niin ikään Martti Heikuran suunnitteleamia. Suunnitelmat on päivätty Oulun kaupungin rakennustoimistolla Höyhtyän lastenkodin nimellä 1956. Rakennuksen muutossuunnitelmat Pajukiven hoitokodiksi ovat vuodelta 1979. Höyhtyän lastentalo (1963), Allinpuisto, oli Oulun ensimmäinen alun perin lastentarhaksi ja –seimeksi suunniteltu rakennus ja toimii edelleen päiväkotina.

Höyhtyällä sijaitsee laajahko ja hyvin ominaispiirteensä säilyttänyt jälleenrakennuskauden paritalo-alue. Talot on rakennettu vuosina 1956-1966. Alueelle tyypillistä ovat katulinjan tuntumassa sijaitsevat tyyppitalojen eri variaatiot ja naapuritalon kanssa symmetriset autotallit pihan takaosassa.

Höyhtyällä sijaitsevilla selvaakitaloissa ilmentyy sotien jälkeisen ajan rakennustapojen ja rakentamistekniikan kehitys. Selvaakialue on hyvin säilynyt ja lajissaan harvinainen. Selvaakitalot on rakennettu vuosina 1957-61 norjalaisen insinööri Selvaagin taloudellisen rakentamisen menetelmiä soveltaen. Useimmat niistä on suunnitellut arkkitehti Uki Heikkinen. Arkkitehti Veijo Kerolan suunnittelemaat Koskelotien talot poikkeavat hieman muista julkisivuiltaan.

Höyhtyän punatiiliset rivitalot edustavat 1960-luvulle tyypillistä ja Oulussa paljon käytettyä rivitaloratkaisua, jonka on suunnitellut arkkitehti Veijo Kerola.

2.2.2 Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on pääosin osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Suunnittelualue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

2.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 5.12.1964 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 372). Alue on asemakaavassa sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta lastentaloa ja lastenkotia varten. Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0.5. Alueesta enintään 30 % saa käyttää rakentamiseen. Korttelialueen eteläosaan on osoitettu istutettavia tontin osia.

2.2.4 Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue jakautuu päiväkodin puuaidalla rajattuun tonttiin leikkivälineineen ja pelikenttineen sekä lastentalon vehreämpään tonttiin. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Allipuisto.

Raportissa *Tiivistä ja vihreää – Höyhtyän suuralueen viheralueiden tarkastelu ja arvotus täydennysrakentamisen kannalta* (2012) kuvataan Allipuistoa näin:

Allipuisto sijaitsee Höyhtyän keskustassa, ostoskeskuksen ja kirkon läheisyydessä. Pieni läpikulku- ja oleskelupuisto rakennetun ympäristön keskellä. Puiston pohjoisosassa on korkeaa männikköä. Eteläosassa on leikkipaikka. Allipuiston nykyinen muoto on nähtävissä Höyhtyän ensimmäisessä asemakaavassa 1953. Kun puiston länsipuolella olevat talot oli rakennettu asemakaavan mukaan, voitiin vuosina 1963-64 rakentaa myös Allipuisto. Mäntymetsikön pohjalle ajettiin hiekkapitoista mulmaa, ja puiston eteläosaan tehtiin leikkipaikka pikkulapsille. Eteläosaan istutettiin puita ja pensaita, ja koko alueelle kylvettiin nurmikko. Puiston pohjoisosaan rakennettiin hiekka-aukio kioskien luo.

Toiminnot: Leikkipuisto, tasoltaan korttelileikkipaikka. Läpikulku. Oleskelu.

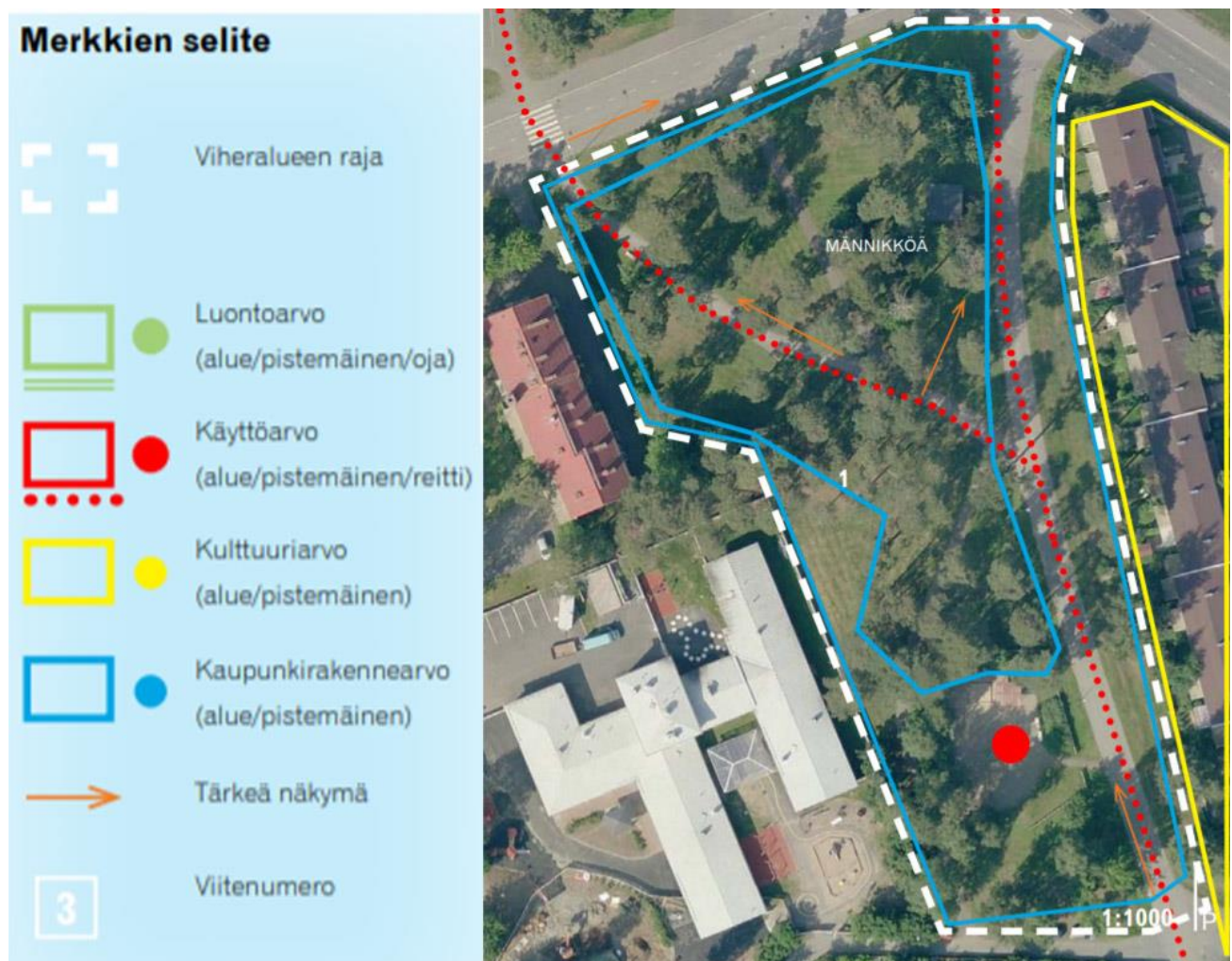
Arvot: Ei erityisiä luontoarvoja.

Käyttöarvot: Puiston sijainti on keskeinen, ja se on hyvin saavutettavissa. Vasta kunnostettu leikkipuisto on merkittävä viheralueiden palvelujen kannalta. Puiston läpi kulkee tärkeä kevyen liikenteen kulkuyhteys. Se haarautuu pohjoista kohden mentäessä kolmeen suuntaan, joista laitimmaisat ovat merkittävimmät. Kulkuyhteyden tärkeys saattaa entisestään kasvaa, kun ostoskeskusta parannetaan lähitulevaisuudessa. Puistolla on arvoa myös yhteisöllisyyden kannalta.

Kulttuuriarvot: Allipuiston itäreunaa rajaavan, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Selvaakitalojen alueen ominaispiirteiden säilymisestä on pidettävä huolta Allipuistoa suunniteltaessa.

Kaupunkirakenteelliset arvot: Allipuisto on arvokas vihreä keidas kaupunkirakenteessa. Komea, tasaikäinen männikkö on kaupunkikuvallisesti merkittävä. (rajaus 1) Näkymät puistosta Selvaakitalojen ja kirkon suuntaan ovat tärkeitä. Näkymä ostoskeskuksen suuntaan auttaa puolestaan hahmotamaan kaupunkiympäristöä. Alkuperäisen kaavan kannalta Allipuisto on jokseenkin merkittävä.

Suunnittelualueen maiseman piirteitä on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 2.3.2 Maisemaselvitys.



Kuva 3. Allipuisto. Tiivistä ja vihreää – Höyhtyän suuralueen viheralueiden tarkastelu ja arvotus täydennysrakentamisen kannalta (2012).

2.2.5 Rakennusjärjestys

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

2.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 6.10.2020.

2.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

2.3 Asemakaavan muutoksen perusselvitykset

2.3.1 Rakennushistoriaselvitykset

Allitie 1, Höyhtyän lastenkoti

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut 31.12.2019 rakennushistoriaselvityksen Allitie 1:stä, entinen Höyhtyän lastenkoti.

Alun perin Höyhtyän lastenkodiksi tarkoitettu, kolmikerroksinen rakennus on peräisin vuodelta 1958 ja sen on suunnitellut ensimmäinen Oulun kaupunginarkkitehti Martti Heikura. Rakennus on toiminut viimeksi AlliMarian palvelukotina. Rakennus on ollut tyhjillään 1.11.2018 lähtien. Höyhtyän kaupunginosaa leimaavat säilyneet 1950-1960-rakentuneet julkiset rakennukset ja asuinrakennukset. Rakennus edustaa alueen säilynyttä 1950-luvun rakennuskantaa. Kaupunginarkkitehti Martti Heikura suunnitteli runsaasti julkisia rakennuksia Ouluun.

Sotien jälkeen suomalainen yhteiskuntarakenne oli muuttunut. Orvoksi jääneiden lasten suuri määrä, perhesuhteiden muuttuminen ja suurten ikäluokkien syntymät 1940-1950-luvuilla kasvattivat tarvetta julkisille palveluille. Myös Oulun väkiluku kasvoi jälleenrakennuskauden aikana merkittävästi, ja 1950-luvun aikana kaupungissa rakennettiin runsaasti. Lisääntyneestä lasten määrästä kertoo myös tuon ajan runsas koulurakentaminen.

Lastenhuoltolaitosten lisääntyneestä tarpeesta kertoo sosiaalidemokraattien valtuustoryhmä 13.4.1954 tekemä aloite uuden lastenkodin rakentamisen vauhdittamisesta. Aloitteen mukaan Oulussa on "varsin vähän huoltolaitoksia ja nekin kovin vanhentuneita". Höyhtyän lastenkodin sijainnista käytiin Oulussa keskustelua päättävissä elimissä. Uuden lastenkodin rakentaminen oli ollut keskustelun kohteena jo vuodesta 1950 ja sijoituspaikaksi tutkittiin useampia vaihtoehtoja.

Toimikunta "tarkasti Höyhtyän kaupunginosassa olevan Nokelantien ja Allintien välisen alueen ja totesi, että Allin puiston läntinen rinne, korttelit N.o 9 ja osa 12, on erittäin sopiva uuden lastenkodin paikaksi. Paikka täyttää myöskin terveydellisessä suhteessa vaatimukset." Toimikunta päätti yksimielisesti esittää kaupunginhallitukselle, että uusi lastenkoti rakennettaisiin Allin puiston reunaan ja kortteli nro 9 varattaisiin tähän tarkoitukseen.

Rakennustyöt alkoivat loppuvuonna 1957: rakennuslupa oli myönnetty marraskuussa 1957. Martti Heikuran alkuperäispiirustukset on päivätty syyskuulle 1956. Heikura sijoitti porrastetun rakennusmassan tontille Allintien suuntaisesti siten, että rakennuksen hieman korkeampi pääty sijoittui Latokartanontien puoleiselle reunalle ja sisäänkäynti rakennukseen tapahtui Allitieltä. Itäpuolelle jäi Allinpuisto. Allinpuiston puolelle jätettiin tilavaraus huoltoliikenteelle, joka kulki tontille Latokartanontieltä.



Kuva 4. Allitie 1, valokuva Allitien suunnasta. Kuva: FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Rakennus on suorakaiteen muotoinen, kolmikerroksinen rapattu tiilirakennus. Rakennus on porrastettu siten, että se nousee Latokartanontien puoleisella sivulla hieman korkeammalle. Latokartanontien puoleiseen päätyyn ja Allitien puolelle sijoitettiin parvekkeet. Myös Allinpuiston puolelle on sijoitettu pienempi parveke. Pääsisäänkäynti osoitettiin rakennuksen länsijulkisivulta, Allitien puolelta. Allinpuiston puolelle sijoitettiin kaksi muuta julkisivua.

Kellarikerros on sijoitettu osin maanpinnan yläpuolelle, joten ensimmäinen kerros sijoittuu hieman korkeammalle. Pääsisäänkäynnille johtavat portaat päällystettiin sisäänkäynnin ja sokkelin tapaan liuskekivellä. Suunnitelmakuvissa yksityiskohdiksi esitetään pesubetonia, mutta lopullinen toteutus tehtiin liuskekivistä.

Tilaratkaisuna käytettiin käytävätaloperiaatetta, eli rakennuksen rungon keskellä kulkeva käytävä yhdistää huonetilat ja tarvittaessa tiloja pystytään helposti rajaamaan sulkemalla käytävä. Lastenkodin toimintaa ja tilatarpeita ajatellen ratkaisu on hyvin looginen. Porrashuoneita on kaksi. Toinen porrashuone on sijoitettu Latokartanontien puoleiseen päätyyn ja sinne on oma sisäänkäynti Allinpuiston puolelta. Toinen porrashuone sijaitsee lähellä rakennuksen Lastentalon puoleista päätyä ja myös siihen on osoitettu sisäänkäynti Allinpuiston puolelta.

Höyhtyän entinen lastenkoti on säilynyt ulkoisesti alkuperäisen näköisenä. Rakennukseen on tehty pieniä korjauksia, jotka eivät kuitenkaan ole vaikuttaneet merkittävästi rakennuksen ulkoasuun. Myös sisätilojen osalta muutokset ovat vähäisiä ja ne on toteutettu alkuperäistä mukaillen.



Kuva 5. Allitie 1, valokuvia sisätiloista. Kuva: FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Allitie 3, Allinpuiston päiväkot

Arkkitehtitoimisto Avario Oy (alikonstultina Veli-Pekka Huhmo, Trigger Communications) on laatinut 16.5.2018 rakennushistoriaselvityksen Allitie 3:sta, Allinpuiston päiväkot.

Allinpuiston Lastentalo on Oulun kaupungin ensimmäinen tätä tarkoitusta varten suunniteltu rakennus Oulussa. Se oli valmistuessaan edistyksellinen ja mittasuhteiltaan maamme suurimpia lastentaloja. Allinpuiston Lastentalon rakentaminen oli jatkoa vuonna 1958 valmistuneen Höyhtyän Lastenkodin hankkeelle. Lastentalosta oli määrä muodostua alueen toiminnallinen keskus, mutta sen roolin ehti ottaa vuonna 1959 valmistunut Nokelan koulu. Kaikki kolme edellä mainittua rakennusta ovat Martti Heikuran suunnittelemia.

Allinpuiston päiväkot on paviljonkimainen rakennus, joka sijoittuu loivaan mäntyvaltaiseen etelärinteeseen. Keskiosaa lukuun ottamatta rakennus on yksikerroksinen ja osa tiloista on sijoitettu kellarisiin. Päiväkodin arkiseksi luonnehdittua arkkitehtuuria hallitsevat 1960-luvulle tunnusomaiset piirteet kuten matala sokkeli, horisontaalisuus, suuret ikkunat sekä pelkistetyt rapatut julkisivut.

Lastentalo oli rakennustyyppinä uusi Oulussa. Vaikutteita omaksuttiin Helsingin kaupungin suunnitteluohjeesta sekä Ruotsin sosiaalideparmentin asettaman komitean mietinnöstä. Ajanmukaisia ratkaisuvaihtoehtoja tarkasteltiin myös muualta maamme rajojen ulkopuolelta.



Kuva 6. Allitie 3, valokuva etelästä. Kuva: Veli-Pekka Huhmo.

Lastentalon tilaohjelma sisälsi hoitopaikan 200 lapselle, keittiön ja siihen liittyvät varastotilat sekä toisen kerroksen kaksi asuntoa. Näiden lisäksi luoteissiivessä toimi lastenneuvola. Talonmiehen asunto ja yhteinen lämpökeskus oli sijoitettu viereiseen lastenkotiin.

Allinpuiston Lastentalossa on neljä siipeä, joita yhdisti keskellä kulkeva yhdyskäytävä. Siipimäinen massoittelu jäseni samalla pihan kolmeen toisistaan erilliseen leikkipihaan.

Lastentarha toimi kahdessa siivessä siten, että kummassakin oli 75 lasta kahteen puolipäiväosastoon ja kahteen kokopäiväosastoon jaettuina. Omassa siivessään toimiva 50 lapselle suunniteltu seimi jakautui sekin kahteen yksikköön.

Perusratkaisussa noudatettiin kotialueperiaatetta. Se tarkoitti käytännössä sitä, että jokaisella hoitorhymällä oli oma sisäänkäynti, leikkihuone sekä lepohuone. Yhteistä kokoontumistilaa ei rakennettu vaan sen asemesta kahteen siipeen tehtiin paljeovella yhdistettävät 'laulusalit'. Niitä käytettiin lastentalon juhlissa ja tapahtumissa.

Rakennuksen keskiosasta tehtiin kellarillinen ja kaksikerroksinen. Kellarissa sijaitsivat huolto- ja varastotilat, väestönsuoja sekä aluksi myös kaksi leikkihuonetta. Toisessa kerroksessa oli asunnot johtajattarelle (2h+kk) ja keittäjälle (1h+kk) sekä pieni päivähuone alakouluikäisille lapsille.

Rakennukseen ei tehty lainkaan pääsisäänkäyntiä. Sen paikalla on vaatimaton ovi, joka johtaa henkilökunnan ja huoltoliikenteen käyttämään kapeaan porrashuoneeseen.

Sisätilojen yleisilme oli valoisa ja horisontaalinen. Suuret ikkunat avasivat näkymiä pihalle ja kapearunkoisissa siivissä osastot saivat luonnonvaloa vuorokauden eri aikoina. Tilat olivat matalia ja

niukasti detaljoituja. Alkuperäinen väritys ja materiaali maailma edustivat hillittyä 1960-luvun functionalismia. Laadukkailla kalusteilla oli keskeinen rooli sisustuksessa.



Kuva 7. Allitie 3, valokuvia sisätiloista. Kuvat: Veli-Pekka Huhmo.

Allinpuiston päiväkoti on säilynyt ulkoisesti lähes alkuperäisenä. Myös sisätiloissa muutokset ovat vähäisiä ja alkuperäinen tilajako palvelee edelleen päiväkodin tarpeita. Suurimman muutoksen ovat aiheuttaneet talotekniset lisäykset, joiden kerrostumat korostuvat matalissa ja pelkistetyissä tiloissa.

2.3.2 Maisemaselvitys

Maisemaselvityksen on laatinut kaavoituksen maisema-arkkitehtiharjoittelija Miia Gullsten 10.9.2020. Kasvillisuus on tarkistettu maastossa 3.9.2020.

Alue jakautuu selkeästi päiväkodin puuaidalla rajattuun tonttiin leikkivälineineen ja pelikenttineen sekä lastentalon vehreämpään tonttiin. Alueen itäpuolella sijaitsee Allipuisto, jossa on kaupunkikuvallisesti merkittävä tasaikäinen männikkö sekä leikkipuisto. Latokartanontien puolella alueen vieressä kasvaa mäntyjä, koivuja ja pihlajia. Allitien alkua lastentalon kohdalla reunustaa kaunis pihlajarivistö. Päiväkodin puolella maisema on avointa. Länsipuolella pihaa on kumpareita ja siellä kasvaa pihlajia ja haapoja. Päiväkodin pihalla oleva nurmikko on kulunutta. Eteläpäädyssä kasvaa hieno säännöllisen muotoinen haapa. Itäpuolen pihalla ainoa kasvillisuus on nurmikko. Päiväkodin pohjoispuolella on asfaltoitu parkkialue, jätehuoltopiste ja pieni piha. Aidatulla pihalla on turva-alustai-

nen keinu, asfalttia ja nurmikkoja sekä muutama pensas. Parkkialue on asfalttipinnoitteineen hallitseva. Päiväkodin ja lastentalon pihat erottaa valkoinen puuaita. Muuten lastentalon aluetta kiertää huonohkokuntoinen metalliaita, jolla on hienot vanhat portinpylväät. Lastentalon piha on suurimaksi osaksi nurmipintainen. Eteläosassa on asfaltoitu parkkialue. Myös talon takana on asfalttipintainen kulkuväylä. Lastentalon pihalla kasvaa maisemallisesti arvokkaita mäntyjä, jotka sitovat yhteen alueen ja viereisen Allipuiston. Pihan muuta puustoa ovat haavat, pihlajat ja koivut. Lisäksi pihalla on muutamia yksittäisiä pensaita ja länsi- ja pohjoisreunalla yhtenäisemmin kasvava alas leikkattu syreeni. Pohjoisreunalla on myös rivistö pihlajia. Talon parvekettä pitkin kiipeää köynnös. Lipputangon juurella ja talon seinustalla on pienet perenna-alueet.



Kuva 8. Maisemaselvitys. Kuva: kaavoitus.

Jatkosuunnittelussa huomioitavaa: Päiväkotirakennuksen eteläpäädyssä oleva haapa on maisemallisesti merkittävä ja se suositellaan säilytettävän. Jatkorakentamisen yhteydessä tontin vehreyttä voisi jalostaa nykytilanteesta istuttamalla sopiviin kohtiin monipuolisesti puita, pensaita sekä perennoita. Alueen keskellä olevalle parkkialueelle, ainakin reunoille, voisi lisätä istutuksia rikkomaan harmaata aukeaa sekä hoitamaan osaltaan hulevesiä. Alueen maisemalliset arvokkaat männyt tulisi säilyttää, jotta maisema säilyy ympäristöönsä sulautuvana. Lastenkodin pihalla olevaa yhtenäistä viheraluetta olisi hyvä kehittää monimuotoisemmaksi ja jäsentää miettimällä istutuksia uusiksi. Lastentalon

kaakkoiskulmalla kasvaa mäntyjä ja lehtipuita. Kulman alue selkiytyisi ja männyt tulisivat esille, jos lehtipuut ja siellä kasvava huonokuntoinen pensas poistettaisiin.

Vihreä ja hoidettu ulkoalue tukee talojen alkuperäistä toiminta-ajatusta tervehdyttävästä, voimaannuttavasta ja huolehtivasta ympäristöstä.

2.3.3 Meluselvitys

Oulun kaupungin meluselvitys on laadittu 2017.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [3] on määritelty melun A-painotetun ekvivalenttitason LAeq enimmäisarvot ulko- ja sisätiloissa. Ohjearvot ulkona asumiseen käytettävillä alueilla ovat päivällä 55 dB sekä yöllä 45 dB.

Selvityksen perusteella melu ei ylitä suunnittelualueella ulkotiloissa päiväajan ohjearvoa 55 dB ja ylittää yöajan ohjearvon 45 dB vain pienellä alueella suunnittelualueen eteläosassa. Lähtötietojen perusteella ei ole odotettavissa erityisiä melunsuojaustoimenpiteitä asemakaavaan eikä esteitä asu-
miskäytölle suunnittelualueella.



Kuvat 9 ja 10. Meluselvitys 2017. Vasemmalla päivämelu ja oikealla yömelu. Kuvat: WSP Finland Oy.

2.3.4 Hulevesiselvitys

Laaditaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

2.3.5 Sulfaattimaat

AFRY Finland Oy on laatinut sulfaattimaaselvityksen 15.4.2021. Alueelta on otettu yhteensä 12 sulfaattimaanäytettä neljältä näytesyvyydeltä; 0,5 metriä, yksi metri, kaksi metriä, 2,5 metriä ja kolme metriä.

Yhdenkään näytepisteen näytteen kokonaisrikkipitoisuudet eivät olleet yli 0,2 %, eli maanäytteet eivät sen perusteella aiheuttaisi happamoitumista. Kolmen näytteen pH:t kuitenkin laskivat melko

happamaksi NAG-testissä, mutta nettohapontuoton määrä jäi alhaiseksi. Näiden tulosten perusteella maa ei todennäköisesti ole happoatuottavaa. Pousette ym. luokittelun mukaan kaikkien kolmen näytteen kokonaisrikkipitoisuudet olivat koholla, jolloin maalla voi olla kohtalainen hapontuotopotentiaali. Erityisesti näytteiden NP3 (2,5 metriä) ja NP2 (2 metriä) rikkipitoisuudet olivat muihin näytteisiin verrattuna koholla. pH:n melko voimakas lasku NAG-testissä on todennäköisesti seuraus maa-aineksen alhaisesta puskurikyvystä kuin rikkipitoisuudesta.

Mahdolliset sulfidiset maat eivät estä rakentamista alueelle, mutta sulfidimaiden käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota. Paras keino hallita happamuuden syntymistä on estää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden altistuminen ilmakehän hapelle. Hapan valunta voi syntyä, mikäli maaperää kuivatetaan sulfidikerrokseen asti tai mikäli maaperä pääsee hapettumaan esimerkiksi putkikaivantojen yhteydessä. Tällöin mahdollisten 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 sulfidisia maita joudutaan vaihtamaan rakennuspai- kalla. Tällöin sulfidisten maiden läjitykseen on kiinnitettävä huomiota, jotta happamia valuntoja ei pääsisi valumaan ympäristöön. Yksinkertaisimmillaan poiskaivettujen sulfidisten massojen hapettuminen voidaan estää läjittämällä maamassat vedellä kyllästyneeseen tilaan, mikäli tällaiseen läjitykseen sopiva kohde on tiedossa. Läjitettäessä sulfidisia maita kuivalle maalle tulee sulfidimaat peittää ja eristää, jotta ilmakehän happi ei pääse hapettamaan sulfidia. Tarvittaessa kaivumaat on käsiteltävä esimerkiksi kalkilla. Läjitettäessä kuivalle maalle valumavesien pH:n seuranta on suositeltavaa, jotta tiedetään toimiiko peittorakenne vai kulkeutuuko läjityksen seurauksena happamia vesiä ympäristöön.

Happamien valuntojen lisäksi potentiaalisesti happamat sulfaattimaat voivat sisältää metalleja, jotka voivat kulkeutuvat happamien valuntojen mukana ympäristöön.

Tämän lausunnon tulokset perustuvat otettuihin näytteisiin ja tehtyihin testeihin. On huomioitavaa, että potentiaalisesti happamat sulfaattimaat esiintyvät usein laikuittaisina/linssimäisinä alueina. Rakentamistöiden yhteydessä maa-ainesta on havainnoitava ja tarpeen mukaan tehtävä lisämäärittelyksiä mahdollisista sulfidimaakerroksista, jotta mahdollisten sulfidimaiden laajuus rakentamisalueella pystytään paremmin arvioimaan.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittauksen aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjen päivittäminen asemakaavassa sekä korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen muitakin kuin nykyisiä käyttötarkoituksia mahdollistavaksi. Lisäksi

tutkitaan mahdollisuuksia alueen mittakaavaan soveltuvaan täydennysrakentamiseen suunnittelualueen eteläosassa osoitteessa Allitie 3.

Alueella toimii Allinpuiston päiväkotit. Sen korvaavasta uudesta päiväkodista on tehty hankesuunnitelma. Hankeselvitystyöryhmä esittää, että nykyisestä Allinpuiston päiväkodista luovutaan ja rakennus korvataan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen rakennettavalla uudisrakennuksella. Hanke esitetään toteutettavaksi vuosina 2022–2023.

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

Oulun kaupunginhallituksen 3.4.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin.

3.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.2.1 Maankäytön viitesuunnitelmat

Kaavoitus on laatinut asemakaavatyön pohjaksi viitesuunnitelmat, joissa on osoitettu lastenkodin ja päiväkodin rakennukset suojeltaviksi. Suojelurakennusten korttelialueet on osoitettu asemakaavamerkinnällä suojelurakennusten korttelialue (SR), mikä mahdollistaa niiden käyttötarkoituksille erilaisia vaihtoehtoja. Käyttötarkoituksia tarkennetaan tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa. Uudet käyttötarkoitukset tulee sovittaa rakennusten kulttuurihistoriallisiin arvoihin, eikä niistä tule aiheuttaa merkittäviä muutoksia rakennusten kaupunkikuvaan tai ulkoasuun. Osoitteessa Allitie 1 sijaitsevalle entiselle lastenkodin rakennukselle on esitetty tutkittavan ullakkokerrosta siten, että se sijoittuu rakennuksen matalamman eteläpäädyn alueella olevaan varastotilaan nykyisen kattopinnan alapuolella. Ratkaisu saattaa edellyttää katon aukotusta valonsaannin takia. Tämä tulee tutkia tarkemmin asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Viitesuunnitelmissa ei ole esitetty rakennusten pohjapiirustuksia tai käyttötarkoituksenvaihtoehtoja. Oulun yliopiston arkkitehtuurin yksikön opiskelijat laativat osana arkkitehtuurin historian ja korjaussuunnittelun kurssia *Höyhtyän ent. lastenkodin restaurointi- ja käyttösuunnitelma* ryhmittäin sekä yksilöitä, joissa tutkitaan vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia Allitie 1:n rakennukselle. Suunnitelmat lisätään kaava-aineistoon kaavaehdotusvaiheessa.

Piha-alueilla on pyritty säilyttämään vehreitä piha-alueita maisemallisesti merkittävine istutuksineen ja rajoittamaan liikennöintialueet sekä ajoyhteydet nykyistä vastaaviksi. Korttelialueen keskelle on esitetty viherkattoiseksi suunniteltavaa auto- ja polkupyöräkatosta jäsentämään tilaa.

Entisen lastenkodin (Allitie 1) tontille ei ole esitetty täydennysrakentamista, vaan rakennuksen ympäristöineen on koettu säilyttävän arvonsa parhaiten nykytilanteen kaltaisena. Myöskään päiväkodin (Allitie 3) rakennukselle ei ole esitetty laajennuksia, vaan se säilyy suunnitelmien mukaan nykyisenä.

Päiväkodin alueen eteläreunaan on tutkittu pienimuotoista läheisten Selvaakitalojen mittakaavan mukaista rakentamista, joka muodostuu kahdesta kaksikerroksisesta pientalosta. Tontin rajan kaarevan muodon takia pitemmän rakennusmassan suunnittelua ei ole pidetty järkevänä. Suunnitelman mittakaava on haluttu pitää pienimuotoisena ja alueen rakennusten tyyliin sopivana. Eteläisin rakennus on sijoitettu siten, ettei se ole vasten idän puolella sijaitsevaa asuinrakennusta, vaan lähempänä Allitien katualuetta. Pientalojen toteuttamisen arvellaan tukevan päiväkotirakennuksen kunnostamista uuteen käyttötarkoitukseen. Pientalojen rakentamisen edellytyksenä on päiväkotirakennuksen kunnostaminen ennen rakentamisen aloitusta.

Pientaloille on osoitettu molemmiin puoliin yksikerroksiset rakennusalat, jotka täydentävät varsinaista asuinrakentamisen massaa. Niissä voisi sijaita talousrakennuksia, sisäänkäyntikatoksia sekä katettuja ja lasitettuja terasseja tai pihan osia. Pientaloille voidaan osoittaa sisäänkäynnit Allitien puolelta, mikä elävöittäisi Allitien katukuvaa ja loisi alueelle kaupunkipientalomaista vaikutelmaa.

Pientalojen pysäköinti on ajateltu järjestettävän siten, että osa pysäköinnistä on osoitettu niiden tontille ja osa keskitetysti viereisen tontin nro 4 pysäköintialueen yhteyteen.

Allitien itäpuolella on yleisessä käytössä olevia pysäköintipaikkoja Allitie 1:n kohdalla. Allitien katualue on tällä kohdalla leveämpi ja kapenee Allitie 3:n kohdalla. Allitien itäpuolen jalkakäytävään aiheutuu tästä mutka. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu vaihtoehtoja, joissa jalkakäytävän sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta voitaisiin kehittää. Vaihtoehtoina tarkasteltiin kadunvarsi-pysäköinnin poistamista (VE1) ja muuttamista kadun suuntaiseksi (VE2). Vaihtoehtoisissa ei ollut eroavaisuuksia rakentamisen osalta. Vaihtoehto VE2 on valittu asemakaavan muutoksen pohjaksi. Asemakaavan muutoksessa on esitetty ohjeellisesti Allitien itäpuoleisten pysäköintipaikkojen muuttamista kadun suuntaisiksi, jolloin jalkakäytävä olisi mahdollista sijoittaa lähemmäs katua ja toteuttaa suurempana.



Kuvat 11 ja 12. Alustavat tonttitutkielmat, vaihtoehdot VE1 ja VE2. Kuva: kaavoitus.

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
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Digita Oy
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Lintulammen asukasyhdistys
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

3.3.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana 17.4.-18.5.2020 yksi mielipide ja neljä lausuntoa. Ne ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnossa mainitut suojelumerkinnot on otettu huomioon asemakaavan muutosta valmisteltaessa. Mielipiteet ja lausunnot eivät muilta osin antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan valmisteluaineistosta on/ ei ole esitetty mielipiteitä nähtävilläolon aikana.

3.3.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolojen aikana.

3.3.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 7.4.2020 § 166.

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

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen __.20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

4. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 12 tontit nro 3-4, jotka osoitetaan asemakaavassa suojelurakennusten korttelialueeksi (SR), sekä tontti nro 5, joka osoitetaan asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

Tontilla nro 3 (Allitie 1) sijaitseva entinen lastenkodin rakennus on osoitettu merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suurin sallittu kerrosluku on rakennuksen pohjoispäässä III ja muulla osalla II + ullakkokerros. Rakennuksen kerrosala on 1200 kerrosalaneliömetriä, mikä mahdollistaa kerrosalaksi osoitettavan tilan osoittamista kellarikerrokseen ja/tai ullakolle nykyisiin varastotiloihin noin 150 kerrosalaneliömetrin verran. Kerrosalaa tarkennetaan tarvittaessa asemakaavan muutosehdotusvaiheessa. Korttelialuetta on laajennettu hieman Allipuiston puistoalueelle siten, että nykyinen ajoyhteys tontille Latokartanontieltä on osoitettu osaksi tonttia. Piha-alueelle on osoitettu pysäköinnille varattavat alueet sekä istutettavat alueet sekä säilytettävä puu tontin pohjoisnurkassa. Tontin pysäköintivelvoite on kymmenen autopaikkaa ja polkupyöräpysäköintivelvoite yksi polkupyöräpaikka 30 kerrosalaneliömetriä kohden.

Tontilla nro 4 (Allitie 3) sijaitseva päiväkodin rakennus on osoitettu merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen kerrosluku on I-II ja kerrosala 1500 kerrosneliömetriä, mikä mahdollistaa noin 50 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta sijoitettavaksi kellarikerrokseen. Kerrosalaa tarkennetaan tarvittaessa asemakaavan muutosehdotusvaiheessa. Piha-alueelle on osoitettu pysäköinnille varattavat alueet, olevat katokset, varaus pysäköintipaikkojen kattamiselle tontin luoteisreunalla sekä istutettavat alueet. Tontin pysäköintivelvoite on 12 autopaikkaa ja polkupyöräpysäköintivelvoite yksi polkupyöräpaikka 30 kerrosalaneliömetriä kohden.

Tontti nro 5 suunnittelualueen eteläosassa on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Asemakaavakartassa on osoitettu rakennusalat yksi- ja kaksikerroksisille rakennusosille. Piha-alueella sijaitseva maisemallisesti arvokas haapa on osoitettu säilytettäväksi puuksi. Piha-alueelle on osoitettu lisäksi ohjeellisilla merkinnöillä pysäköinnille varattavat alueet sekä istutettavat alueet. Tontin pysäköintivelvoite on 1,5 autopaikkaa /asunto ja yksi polkupyöräpaikka 30 kerrosalaneliömetriä kohden. Tontin nro 5 pientalojen rakentamisen edellytyksenä on tontilla nro 4 sijaitsevan suojelurakennuksen kunnostaminen ennen rakentamisen aloitusta.

Tonttien nro 3 ja 4 alueet, joilla sijaitsee maisemallisesti tärkeitä mäntyjä, on osoitettu asemakaavassa alueiksi, joilla on säilytettävää puustoa. Tontille nro 4 Allitien varteen on osoitettu säilytettävä ja täydennettävä puurivi. Allitien katualueelle kadun itäpuolelle on osoitettu Allitie 1:n kohdalla säilytettävä ja täydennettävä puurivi sekä tarkennettu katualueen ohjeellisia merkintöjä kadunvarsi-pysäköinnin ja jalkakäytävän osalta. Asemakaavakartassa on osoitettu liittymäkiellot tonteille nro 3-5.

Suunnittelualueutta koskee kaavamääräys: 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.

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä, jossa esitetään määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamisesta suojelurakennusten suunnittelussa, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä, polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista sekä jätehuollosta.

Alueen tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,41. Alueelle arvioidaan muodostuvan 9 asuntoa 22 asukkaalle asuinpienaloissa. Laskentaperusteena on 100 kerrosalaneliömetriä / asunto ja 2,5 asukasta / asunto. Lisäksi on mahdollista, että suojelurakennuksiin sijoitetaan asuntoja.



4.1 Kaavan vaikutukset

4.1.1 Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutoksessa suunnittelualueen olevat maakunnallisesti arvokkaat rakennukset säilyvät ja ne osoitetaan asemakaavassa suojeltaviksi. Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvoihin on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.1.2.

Suunnittelualueen eteläreunaan on suunniteltu täydennysrakentamista kahdella pientalolla, jotka ovat pääasiassa kaksikerroksisia. Rakennusmassan reunoille on osoitettu yksikerroksiset rakennus-
alat, joille voidaan toteuttaa esimerkiksi sisäänkäyntejä ja varastoja sekä lasitettuja terasseja. Rakentamisen mittakaavaa on sovitettu alueen yleisilmeeseen ja erityisesti viereisten Selvaakitalojen tyyliin. Rakennusten kattokulma on viitesuunnitelmissa sama kuin Selvaakitaloissa. Asemakaavassa suojeltava päiväkotirakennus peittyy rakentamisella Allitien suunnasta etelästä ja lounaasta katsoen jonkin verran, mutta näkyy edelleen muista ilmansuunnista katsoen. Suunnitellut rakennukset täydentävät ja eheyttävät Allitien varren katutilaa.

Maisemallisesti merkittävät puut ja puuryhmät on osoitettu asemakaavassa säilytettäväksi. Piha-alueilla pyritään pääsääntöisesti säilyttämään nykyiset toiminnot. Tonttien nro 3 ja 4 rajalla sijaitsevan päiväkodin tontin pysäköintialueen luoteisreunaan on esitetty varaus viherkattoisena toteutettavalle autokatokselle, joka voi jäsentää tilaa ja parantaa visuaalisesti tontin sisääntuloalueen pysäköintikenttämaisuutta. Korttelin viihtyisyyttä voidaan parantaa puu-, pensas- ja perennaistutuksin.



Kuva 14. Havainnekuva pohjoisesta. Kuva: kaavoitus.

4.1.2 Kulttuurihistorialliset arvot

Suunnittelualueella sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan rakennuksille osoitetut kaavamerkinnot varmistavat maakunnallisten arvojen säilymistä. Suunnitelmissa rakennuksille ei muilta osin aiheudu muutoksia, mutta osoitteessa Allitie 1 sijaitsevalle entiselle lastenkodin rakennukselle on esitetty tutkittavan ullakko-rakentamista siten, että se sijoittuu rakennuksen matalamman eteläpäädyn alueella toisen kerroksen päällä olevaan varastotilaan, nykyisen kattopinnan alapuolella. Ratkaisu saattaa edellyttää katon aukotusta esimerkiksi kattoikkunoilla valonsaannin takia. Asia tutkitaan tarkemmin asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Pientalojen toteuttamisen arvellaan tukevan päiväkotirakennuksen kunnostamista uuteen käyttötarkoitukseen. Pientalojen rakentamisen edellytyksenä on päiväkotirakennuksen kunnostaminen ennen pientalojen rakentamisen aloittamista.

Alueelle suunniteltu täydennysrakentaminen on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.1.1. Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö.



Kuva 15. Havainnekuva, näkymä Allitieltä etelästä. Kuva: kaavoitus.

4.1.3 Asuminen ja palvelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa pienimuotoisen täydennysrakentamisen alueella, mikä lisää hie-
man alueen asuntotarjontaa. Suojelurakennuksien käyttötarkoitusta ei ole määritelty tarkemmin
asemakaavassa, joten niihin sijoittuva toiminta voi olla alueen palveluita ja/tai asumista täydentä-
vää.

4.1.4 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen rakennuskanta on osoitettu säilytettäväksi ja täydennysrakentaminen on vähäistä, joten
hankkeella ei arvioida olevan juurikaan liikennevaikutuksia. Toiminnot arvioidaan saatavan sovitet-
tua alueella nykyisin sijaitsevien pysäköintipaikkojen määrän puitteissa muilta osin, asuinpientaloille
on osoitettu veloitteeksi 1,5 autopaikkaa / asunto. Nykytilanteessa olevat ajoyhteydet säilyvät alu-
eella ja niiden lisäksi viitesuunnitelmissa on osoitettu uusi ajoyhteys pientalojen korttelialueelle
idästä.

Allitien itäpuolella on yleisessä käytössä olevia pysäköintipaikkoja Allitie 1:n kohdalla. Allitien katu-
alue on tällä kohdalla leveämpi ja kapenee Allitie 3:n kohdalla. Allitien itäpuolen jalkakäytävään ai-
heutuu tästä mutka. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu vaihtoehtoja, joissa jalkakäy-
tävän sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta voitaisiin kehittää. Vaihtoehtoina tarkasteltiin kadunvarsi-
pysäköinnin poistamista ja muuttamista kadun suuntaiseksi. Asemakaavan muutoksessa on esitetty
ohjeellisesti Allitien itäpuoleisten pysäköintipaikkojen muuttamista kadun suuntaisiksi, jolloin jalka-
käytävä olisi mahdollista sijoittaa lähemmäs katua ja toteuttaa suurempana.

4.1.5 Kestävien kulkumuotojen edistäminen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien saavutettavissa. Lähin pääpyöräreitti
(Oulu-Kaakkuri-Zeppelin) ja polkupyöräbaana (Mäntybaana) sijaitsevat suunnittelualueen lähellä.
Asemakaavamerkinnoissa on otettu huomioon polkupyöräpysäköinnin määrälliset veloitteet. Laa-
dulliset vaatimukset tullaan kirjaamaan asemakaavan muutosehdotusvaiheessa laadittavaan asema-
kaavamääräyksiä täydentävään kolmiomerkintään ja ne noudattavat kaupunginhallituksen päätöstä
26.3.2018 § 82 Oulun pysäköintinormeista.

4.2 Ympäristön häiriötekijät

Oulun kaupungin meluselvityksen 2017 perusteella melu ei ylitä suunnittelualueella ulkotiloissa päi-
väajan ohjearvoa 55 dB ja ylittää yöajan ohjearvon 45 dB vain pienellä alueella suunnittelualueen
eteläosassa. Lähtötietojen perusteella ei ole odotettavissa erityisiä melunsuojaustoimenpiteitä ase-
makaavaan eikä esteitä asumiskäytölle suunnittelualueella.

Sulfaattimaaselvityksen perusteella maa ei todennäköisesti ole happoatuottavaa. Kolmen näytteen
kokonaisrikkipitoisuudet olivat koholla, jolloin maalla voi olla kohtalainen hapontuottopotentiali.
Mahdolliset sulfidiset maat eivät estä rakentamista alueelle, mutta sulfidimaiden käsittelyyn on kiin-

nitettävä huomiota. Selvitystä täydennetään asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa. Kortteli-alueelle on osoitettu selvityksen perusteella kaavamerkintä "Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmataratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi."

5. Asemakaavan toteutus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavan muutokseen. Asemakaavan muutos voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 3. päivänä toukokuuta 2021

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Liite 1.

Asemakaavan seurantalomake

täydennetään kaavaehdotusvaiheessa

Höyhtyän kaupunginosan korttelin 12 tontti nro 2 (Allitie 1 ja 3)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Alueellanne on aloitettu asemakaavan laatiminen. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavahankkeessa päivitetään suunnittelualueen arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnot asemakaavassa, suunnitellaan korttelialueen käyttötarkoituksen muuttamista sekä tutkitaan mahdollisuuksia alueelle soveltuvalle täydennysrakentamiselle osoitteessa Allitie 3. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana 17.4. – 18.5.2020. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Kartassa on esitetty punaisella viivalla suunnittelualue ja punaisella katkoviivalla tiedotusalue.

Hanketta voit seurata osoitteessa:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2432**.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeesta tiedotetaan. Suunnittelualue käsittää Höyhtyän kaupunginosan korttelin nro 12 tontin nro 2 osoitteissa Allitie 1 ja 3, osan puistoalueesta Latokartanontien varressa sekä osan Allitien katualueesta. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Allipuistoon, kaakossa katualueeseen, lounaassa kortteliin 11 ja Allitien katualueeseen sekä luoteessa Latokartanontien katualueeseen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 12662 neliömetriä.

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1958 valmistunut entinen lastenkoti (Allitie 1) sekä 1963 valmistunut lastentarharakennus, jossa toimii Allipuiston päiväkotit (Allitie 3). Rakennukset ovat arkkitehti Martti Heikuran suunnittelemia. Rakennukset on kokonaisuutena arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Suunnittelualueen lähiympäristössä olevia arvokkaita alueita ja rakennuksia ovat Höyhtyän Selvaakitalot, Karjasillan kirkko, entinen Karjasillan koulu sekä Höyhtyän jälleenrakennuskauden paritalot.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista. Luonto ja alueen historia ovat vetovoimatekijöitä.

Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on pääosin osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Suunnittelualue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 5.12.1964 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 372). Alue on asemakaavassa sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta lastentaloa ja lastenkotia varten. Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0.5. Alueesta enintään 30 % saa käyttää rakentamiseen. Korttelialueen eteläosaan on osoitettu istutettavia tontin osia.

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjen päivittäminen asemakaavassa sekä korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen muita käyttötarkoituksia mahdollistavaksi. Lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia alueen mittakaavaan soveltuvaan täydennysrakentamiseen suunnittelualueen eteläosassa osoitteessa Allitie 3.

Alueella toimii Allinpuiston päiväkotitoiminta. Sen korvaavasta uudesta päiväkodistä on tehty hankesuunnitelma. Hankeselvitystyöryhmä esittää, että nykyisestä Allinpuiston päiväkodistä luovutaan ja rakennus korvataan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen rakennettavalla uudisrakennuksella. Hanke esitetään toteutettavaksi vuosina 2022–2023.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Kaupunki tilaa tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, jotka laaditaan kaupungin ohjauksessa. Asemakaavahanketta varten on perustettu ohjausryhmä.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelutyön aikana laaditaan tarvittavat selvitykset, kuten rakennuksen ominaispiirteiden selvitys.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön (näkymät alueelle, maakunnalliset ja muut kulttuurihistorialliset arvot) sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus alueella). Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

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. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Digita Oy
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Lintulammen asukasyhdistys
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset. Suunnitteluaineistot tulevat esille verkkosivulle <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2432**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille keväällä 2020 Oulun kaupungin aloitteesta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualan lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos 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 asemakaavan muutosluonnoksesta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2021, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

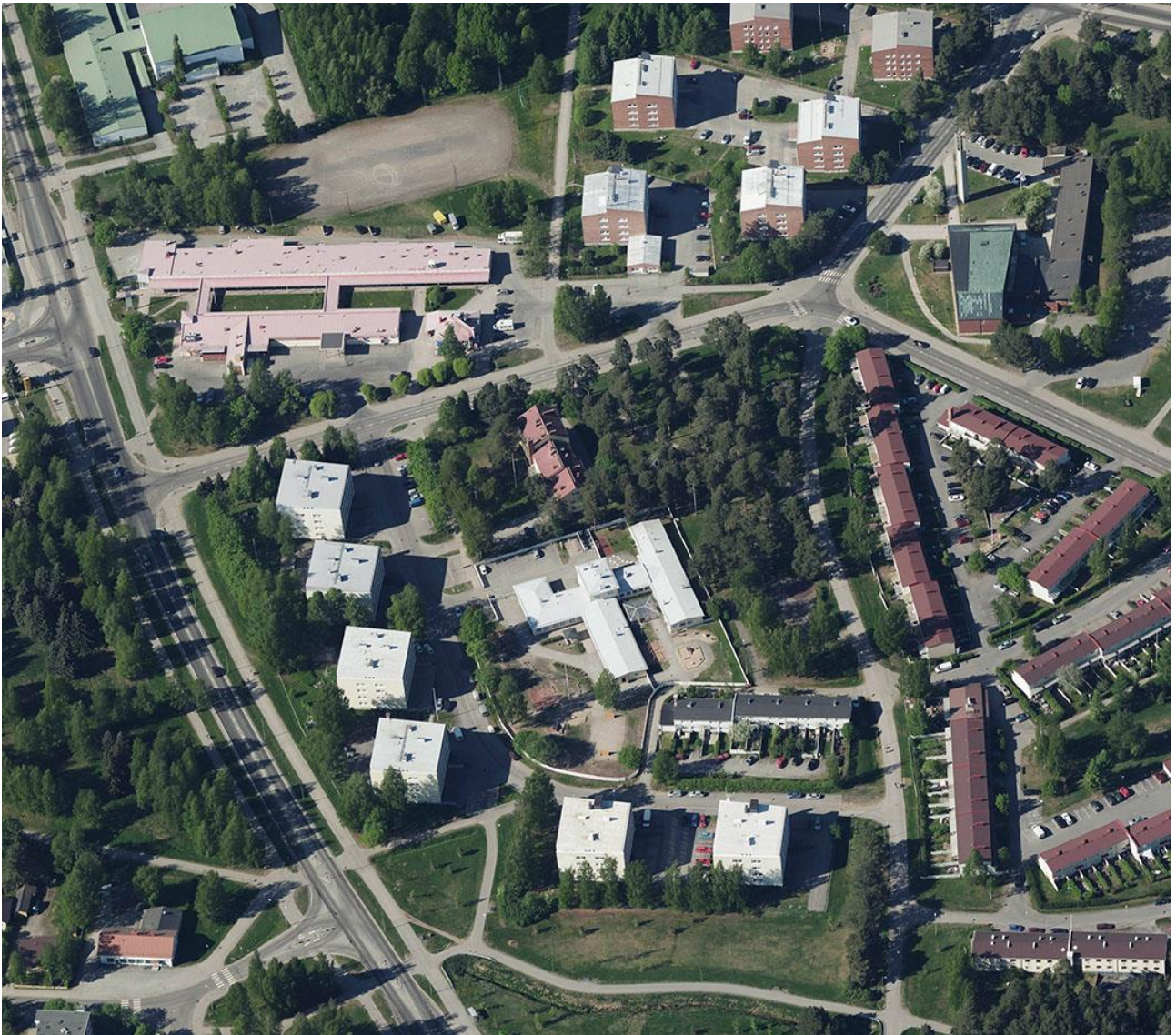
Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavamuuksalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

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

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.



Viistokuva suunnittelualueelta. © Blom

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Jere Klami | puh. 044 703 2412 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)
kaavoitusassistentti Tarja Korpi | puh. 050 454 8268 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristöotalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana 17.4.-18.5.2020 yksi mielipide ja neljä lausuntoa.

Vanhusneuvosto kirjoittaa 30.4.2020:

Huomio Allitie 3 kohdalta:

Tämä arvokkaaksi rakennukseksi todettu kiinteistö tulee säilyttää ja kunnostaa esim. yhteisötaloksi tai asukastuvaksi eri toimintoihin. Talo korvaisi näin Lintulammen asukastuvan nykyiset, kahdessa toimipisteessä olevat vuokratilat ja näin toiminta saataisiin yhteen paikkaan. Talo toimisi hyvin myös ikäihmisten olohuoneena tai nuorten ja ikäihmisten kokoontumis- ja liikuntatilana, sillä liikuntatilojen tarve tulee tulevaisuudessa kasvamaan suuresti.

Kaavoitus:

Lastentalon ja päiväkodin rakennuksille on osoitettu asemakaavan muutosluonnoksessa sr-20 -suojelumerkinnyt ja osoitettu korttelialue suojelurakennusten korttelialueeksi. Rakennusten käyttö riippuu niiden tulevista omistajista. Asemakaavan muutos mahdollistaa lausunnossa kuvattuja toimintoja, vaikkakaan varsinaisia laajempia liikuntatiloja rakennuksiin ei sisälly. Rakennusten kunnostaminen yhteisötaloksi ei ole kaupungin suunnitelmassa.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 1, 12.5.2020:

Oulun kaupungin Hankeselvitystyöryhmä esittää, että nykyisestä Allinpuiston päiväkodista luovutaan ja rakennus korvataan Sorsatie ja Lintulammentien kulmaukseen rakennettavalla uudisrakennuksella. Tämä esitetään toteutettavaksi vuosina 2022-2023.

Ympäristö

Toivon, että Oulun kaupungin päättäjät arvostavat viheralueita ja että myös tulevat sukupolvet voisivat nauttia niistä. Höyhtyän alueen puistot voisivat olla esimerkkinä hyvästä, ihmistä arvostavasta kaupunkisuunnittelusta.

Monet luontoarvot ja maisemaelementit kohtaavat Lintulammenpuistossa, joten puisto on maisemarakenteen kannalta merkittävä. Puisto toimii paikallisena kaupunkiluonnon ydinalueena, johon johtaa monesta suunnasta ekologisia käytäviä. Monimuotoisuuden kannalta erityisesti lampien ympäristö on arvokasta. Puiston kosteikkoalueet tarjoavat kasveille ja eläimille elinympäristöjä, jotka ovat ainutlaatuisia koko Oulun, sekä tietysti Höyhtyän suuralueella.

Käytön näkökulmasta Lintulammenpuisto on Höyhtyän alueen merkittävin viheralue. Puistossa on monipuolista liikunta- ja ulkoilumaastoa. Puisto tarjoaa mahdollisuuksia luontokokemuksiin ja harrastuksiin, jotka esimerkiksi lintujen seuraaminen yhdessä edistävät asukkaiden yhteisöllisyyttä. Lisäksi puiston läpi kulkee tärkeitä kevyen liikenteen yhteyksiä.

Suuri osa lähialueiden asukkaista pitää Lintulammenpuistoa alueen "helmenä". Sen vuoksi puisto on paikallisidentiteetin kannalta merkittävä.

Lintulammenpuisto on tärkeä osa Höyhtyän suuralueen viherverkostoa sekä sijaintinsa että laajuutensa puolesta. Kaupunkikuvallisesti merkittäviä ovat erityisesti lammen ympäristö sekä Lintulammentietä reunustava metsä, johon uutta päiväkotia nyt suunnitellaan. Puisto suojaa sitä ympäröiviä alueita tuulelta ja melulta, tasaa lämpötiloja ja kerää hulevesiä.

Lintulammenpuisto ei kykene kestäämään lisää ihmisten käyttämiseen liittyvää räsytystä.

Luontokohteet ja alueen historia ovat vetovoimatekijöitä, joita ei voi sivuuttaa epämääräisellä maininnalla hankeselvitystyöryhmän esityksenä Lintulammen- puistoon rakennettavalla päiväkodilla.

Suomen muissa kaupungeissa vallitseva suuntaus on suurten puistopuiden suojeleminen, tukeminen ja arvostus. Täällä pohjoisessa, missä puut kasvavat hitaasti ja vaivalloisesti, asiaan tulisi kiinnittää erityistä huomiota.

Esi-isämme viisaina henkilöinä ovat kaavoittaneet asuinympäristöämme siten, että kaupungille on annettu "keuhkot".

Turvallisuus ja riskit

Päivähoidon toimintayksikön ulkoilualueelta edellytetään, että se sijaitsee riittävän meluttomassa ja ilmastoltaan terveellisessä paikassa. Pihan sijoittelussa tulisi ottaa huomioon muun muassa keskimääräinen liikennemäärä piha-alueen läheisyydessä.

Päivähoitopaikan perustamista suunniteltaessa on huomioitava, että Lintulammenpuiston alueella aiemmin harjoitettu kaatopaikkatoiminta on ehkä valuma-alueineen aiheuttanut maaperän likaantumista siinä määrin, ettei aluetta voida osoittaa lasten päiväkotitoiminnan käyttöön.

Lisäksi on selvitettävä lähialueella olevien teollisuuslaitosten toiminnasta aiheutuvat ilman epäpuhtaudet paikkakunnalla vallitsevat tuulet huomioon ottaen. Lähellä lännessä sijaitseva massa- ja paperitehtaan vallitsevat tuulet tuovat usein savukaasuja sekä hajuja ko. alueelle.

Ympäristön riskejä arvioitaessa otetaan huomioon esimerkiksi toimintayksikön lähellä mahdollisesti sijaitsevat vilkasliikenteiset kulkuväylät, suuret korkeuserot sekä vesistöjen läheisyys.

Lintulammenpuistoon suunniteltu päiväkodin tontti sijaitsee vilkasliikenteisten Lintulammentien ja Sorsatien ja kulmaukseen. Lisäksi vaaratekijänä lapsille voidaan pitää Lintulammen vesistön läheisyyttä.

Toimintayksikön sijainnin tulisi olla sellainen, etteivät liikenteen melu ja pakokaasu- ym. päästöt vaaranna lasten terveyttä.

Päiväkodin liikenteen toimivuus ja turvallisuus noutajan (liittymät, parkkipaikat ym.) ja lapsen matkan päivähoitoon ja takaisin kotiin on voitava toteuttaa turvallisesti.

Tämä asettaa suuria haasteita vilkasliikenteisten teiden vuoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole esitetty kaavaluonnosta tai muuta suunnitelmaa päiväkodin toteuttamiseksi.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on määritellä Allitie 1:ssä sijaitsevan entisen lastenkodin ja Allitie 3:ssa sijaitsevan Allinpuiston päiväkodin rakennusten suojelumerkinnot sekä mahdollistaa niille uudet käyttötarkoitukset. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on myös tutkittu pienimuotoista täydennysrakentamista päiväkodin tontille.

Allinpuiston päiväkodin korvaava rakennus toteutetaan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen voimassa olevan vuonna 1974 voimaan tulleen asemakaavan pohjalta. Siihen ei siis liity asemakaavan muutosta, eikä tästä syystä tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä ole esitetty Lintulammenpuiston varteen suunniteltavan päiväkodin suunnitelmia.

Lintulammenpuiston alueella olleen kaatopaikan käyttö on lopetettu 1960. Sen sijaintipaikka näkyy nykyään lähinnä peitettynä kumpuna Lintulammen pohjoispuolella. Tieto kaatopaikasta on välitetty Tilapalveluille otettavaksi huomioon päiväkotihankkeen suunnittelussa. Kaatopaikka ei ole kaupungin tiedon mukaan aiheuttanut ympäristöhaittoja.

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta antoi 15.1.2019 lausunnon Allinpuiston päiväkodin hankeselvityksestä. Siinä kiinnitettiin huomiota mielipiteessä mainittuihin asioihin. Ote lausunnosta: "Yhdyskuntalautakunta pyytää kiinnittämään uudisrakennushankkeessa erityistä huomiota rakennuksen saavutettavuuteen ja liikenneturvallisuuteen kaikilla liikkumismuodoilla. Höyhtyän ja Lintulammen ympäristön metsäisen luonteen ja alueelle ominaisten suurten mäntyjen säilyminen tontilla, mukaan lukien Sorsatien varrella, on tärkeää."

Mielipide ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Telia Finland Oyj, Teemu Mustonen kirjoittaa 13.5.2020:

Hei,

Telialla tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosalueella Latokartanontien varressa. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi.

Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta.

Kaavoitus:

Tieto kaapeleista on toimitettu maanomistajalle tiedoksi. Lausunto ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Anita Yli-Suutala, kirjoittavat 13.5.2020:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Höyhtyän kaupunginosassa osoitteessa Allitie 1 ja 3, korttelia 12, tonttia 2 koskeva asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2432). Tavoitteena on muuttaa korttelin nykyistä käyttötarkoitusta ja päivittää olemassa olevien arvotarkennusten suojelumerkinnot asemakaavassa. Tarkastelussa on myös täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaava-alue rajoittuu Allinpuistoon ja Allitien tiealueisiin sekä pohjoisessa Latokartanontiehen. Allitie 1:ssä on v.1958 valmistunut, Martti Heikuran suunnitelman mukaan, alun perin Höyhtyän lastenkodiksi rakennettu kivirakenteinen rakennus. Viimeiseksi siinä on toiminut Alli Marian palvelukeskus, tyhjilleen se jäi v.2018. Kaksijakoinen rakennusmassa omaa jälleenrakennuskauden arkkitehtuurin piirteitä: harjakatto, roiskerapatut julkisivut, liuskekivipintoja sokkeleissa ja teräsputkikaiteita. Rakennus on väriykseltään keltainen.

Palvelukeskus on säilynyt julkisivuiltaan varsin hyvin alkuperäisyytensä, sisäpuoltaan, johon tehty jonkin verran toiminnan edellyttämiä muutoksia. Porrashuoneet ja käytävätilat sekä 2.kerroksen sali parvekkeineen tiloista tunnistaa jälleenrakennuskauden detaljoinnin.

Sisääntulopiha avautuu länteen viettävän loivaan rinteeseen. Alli Marian palvelukeskuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (WSP, 2018).

Allitie 3:ssa kohteen toiminta on edelleen alkuperäinen, nyt siinä toimii Allinpuiston päiväkotia, alun perin Allinpuiston lastentalo. Paviljonkimainen matala lastentalorakennus on valmistunut v.1963 Martti Heikuran suunnitelmien mukaan, jatkoksi Höyhtyän lastenkoti-hankkeelle. Rakennuksen keskiosassa on 2.kerroksessa on toimistotiloja. Valmistuessaan sen toiminta oli uraauurtavaa, siinä oli lastentarha ja seimi. Rakennuksessa on 1960-luvun periaatteita omaava matala perustus, horisontaalinen rakennusmassa, jonka sisätiloista näkymät leikkipihalle avautuu suurilla ikkunoilla. Lastentalo on sekä uiko- että sisätiloiltaan säilyttänyt alkuperäisyytensä varsin hyvin. Vain tekniikan lisääminen on sijoitettu uutena kerrostumana katoille ja mataliin sisätiloihin. Avara piha avautuu etelään, rakennusmassa jakaa onnistuneesti eri ryhmien väliset pihat omiksi leikkialueiksi. Lastentalosta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (V-P. Huhmo, 2018).

Molemmat rakennukset on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi (P-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö v. 2015). Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan molempiin rakennuksiin voidaan harkita sr-20-suojelumerkinnän osoittamista. Tontin täydennysrakentaminen on haasteellista, jotta rakennusten alkuperäinen hahmo ja avarat piha-alueet eivät peittyisi, eikä niiden väljä ajanhenki kärisi. Täydennysrakentamisen sijoittelussa tulee ottaa huomioon oleva rakennuskanta, Höyhtyän, 1950-60-lukujen sisältämä aluekokonaisuuden maakunnallinen status ja sen arvon säilyminen. Korttelin täydennysrakentamisen kerrosluvun sallimisessa tulee myös olla maltillinen. Pohjois-pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Allitie 1 ja 3 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavoitus:

Lastentalon ja päiväkodin rakennuksille on osoitettu asemakaavan muutosluonnoksessa sr-20 -suojelumerkinnät ja osoitettu korttelialue suojelurakennusten korttelialueeksi. Pihaympäristön maisemallisten arvojen säilymiseen on kiinnitetty huomiota maisemaselvityksen perusteella. Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty täydennysrakentaminen päiväkodin tontin eteläosaan on kaksikerroksista ja sovitettu mittakaavaltaan sekä ilmeeltään Höyhtyän alueelle tyypillisten Selvaakitalojen henkeen sopivaksi. Suunniteltu täydennysrakentaminen on sijoitettu mahdollisimman etäälle suojelurakennuksista.

Lausunnossa mainitut suojelumerkinnät on otettu huomioon asemakaavan muutosta valmisteltaessa. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Fingrid Oyj, Mika Penttilä, kirjoittaa 15.5.2020:

Kiitämme lausuntopyyntöstänne. 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.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. 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.









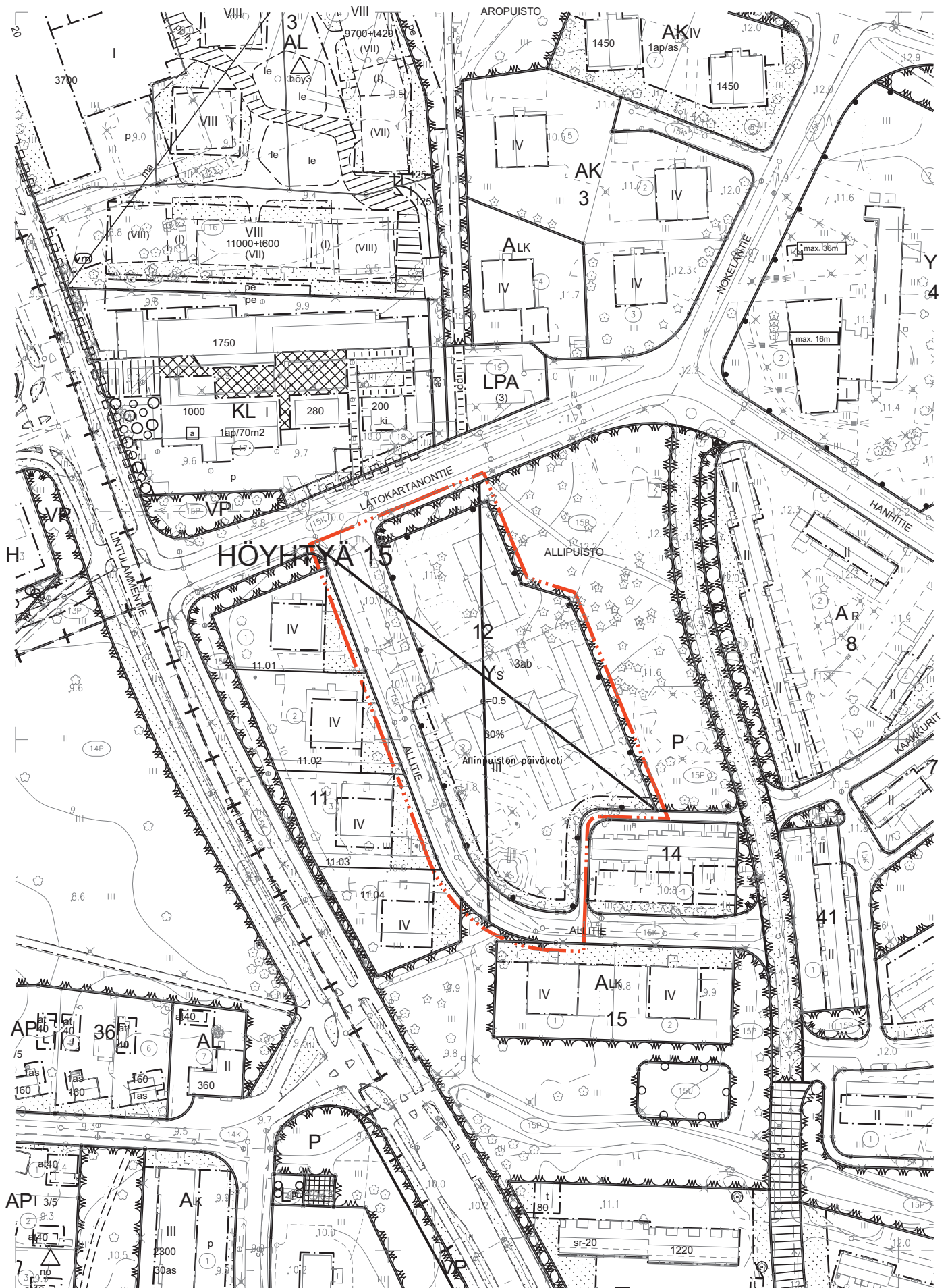


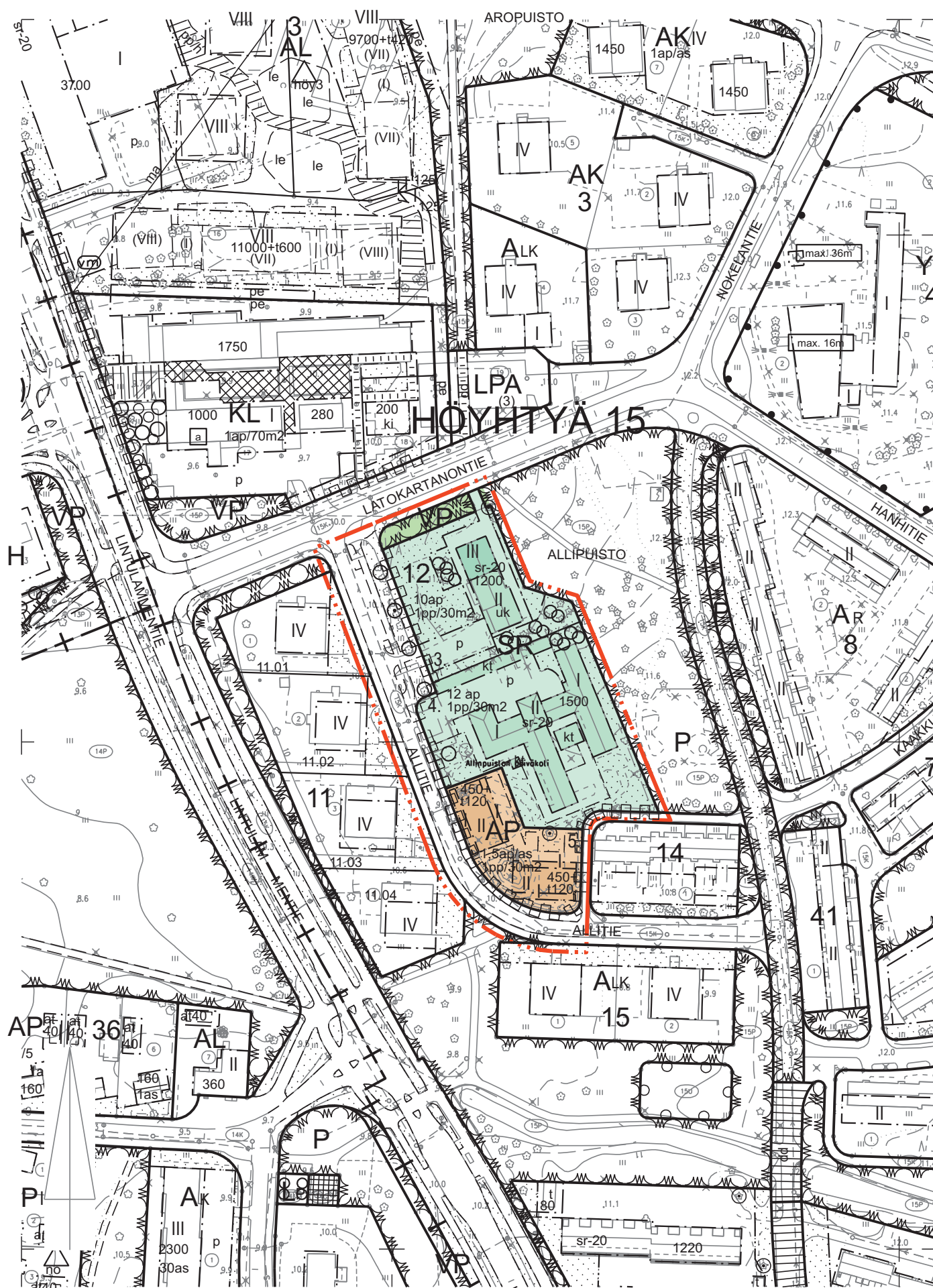


564-2432

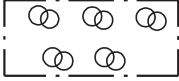
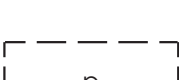
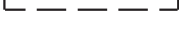
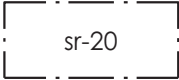
Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000 3.5.2021

LIITE 5 (1/4)





3		Asuinpientalojen korttelialue.
33		Puisto.
72		Rakennussuojelualue.
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.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	15	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	HÖYH	Kaupunginosan nimi.
93	12	Korttelin numero.
95	ALLITIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	450+1120	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.

113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
125-2		Ullakkokerros.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-5		Säilytettävä ja täydennettävä puurivi.
135-6		Säilytettävä puu.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163-15	1pp/30m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
164	1,5ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
164-1	40 ap	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tonttia varten on rakennettava.
171-23		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
300-17		Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmataratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

4.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7211075.817	475796.355
2	7211093.410	475838.854
4	7210932.386	475866.132
5	7210958.259	475829.970
8	7211011.290	475809.986
9	7211017.673	475812.752
10	7211019.647	475817.522
13	7210937.130	475874.286
14	7210932.291	475869.130
16	7210972.164	475905.276
17	7210972.872	475882.920
18	7210965.614	475875.187
19	7211061.074	475852.240
20	7211055.314	475870.856
21	7211047.404	475874.131
22	7211023.388	475816.113
23	7210981.551	475821.193
24	7210989.873	475843.277
25	7210966.267	475852.173
26	7211090.962	475832.941
27	7211098.353	475829.881
28	7211100.036	475833.947
29	7211092.645	475837.006

27.4.2021 ALK

