

Asemakaavan selostus

Luonnos 14.6.2021

14.6.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan korttelin 59 tontteja nro 2, 3, 5-10 sekä katualuetta koskevaan asemakaavaan (Sisustajankuja 1-5, 7, 9 ja 11, Taka-Lyötyn aukio 2 ja 4)

Kaavatunnus 564-2483

Diaarinumero 11242/2019

Selostus päivitetty __.__.2021



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Asemakaavan muutosalueena on Karjasillan kaupunginosan korttelin 59 tontit nro 2, 3 ja 5-10 sekä osa Taka-Lyötyn kadun, Leevi Madetojan kadun ja Paljekujan katualueista. Suunnittelualan osoitteet ovat Sisustajankuja 1-5, 7, 9 ja 11 sekä Taka-Lyötyn aukio 2 ja 4. Suunnittelualueella oleva Taka-Lyötyn aukio on saanut aiemman asemakaavan muutoksen yhteydessä uuden asemakaavanimen Sisustajankuja, joka korvaa jatkossa Taka-Lyötyn aukion nimen.

Suunnittelualan pinta-ala on 46856 neliometriä.

Kaavan nimi:	Sisustajankuja, Taka-Lyötyn aukio
Kaavatunnus:	564-2483
Kaavan laatija:	Jere Klami Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistikatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

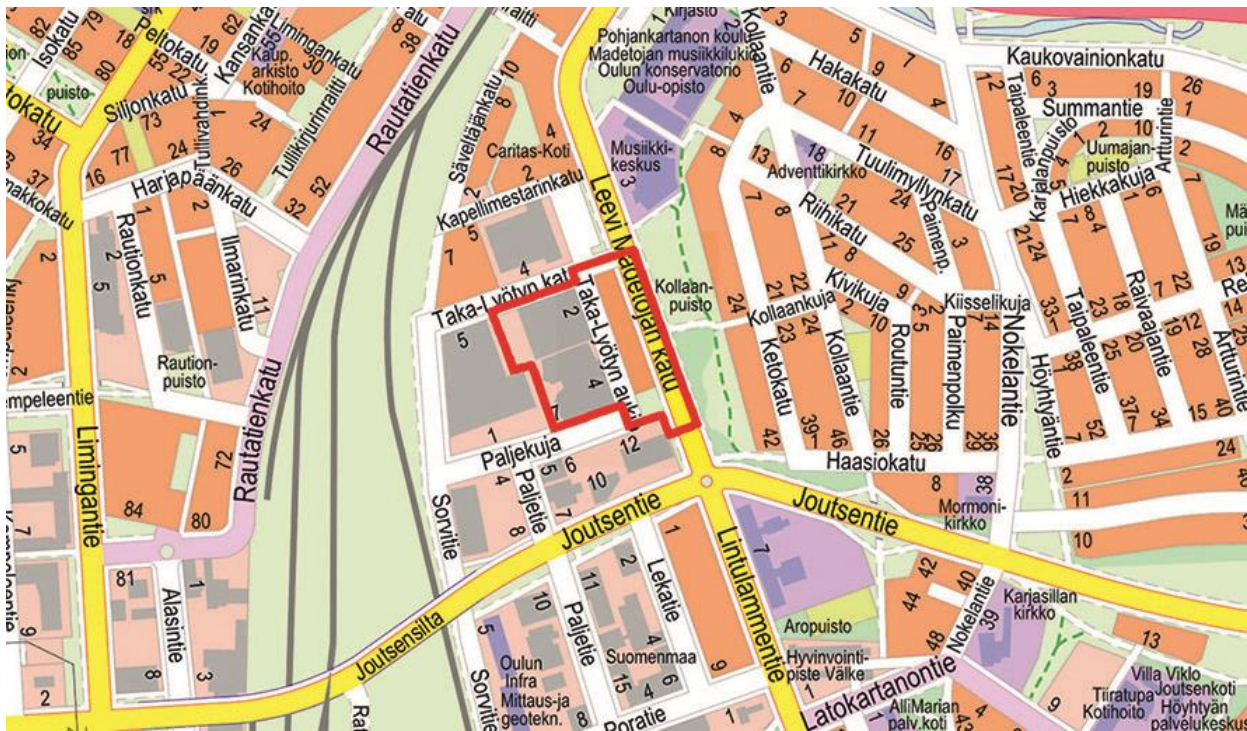
Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
___.2021.
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
___.2021.

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen
___.2021.
Asemakaava on tullut voimaan ___.2021.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee noin yhden kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta etelään. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Taka-Lyötyn katu, idässä Kollaanpuisto, etelässä korttelin 56tontti nro 12 ja Paljekuja sekä lännessä korttelin 59 tontit nro 1 ja 4. Kaavamuutosalueen sijainti on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Sisustajankujan idän puoleisen asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueen asemakaavan pysäköintivelvoite vastaamaan kaupunginhallituksen 26.3.2018 tekemää päätöstä pysäköintinormeista. Hakija on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman. Alueen rakentamisen määrä ja kaavallinen perusratkaisu säilyy samana kuin vuonna 2017 voimaan tulleessa asemakaavassa. Lisäksi tonteilla nro 2 ja 3 korjataan korttelin numero, johon pysäköintipaikkoja on kohdistettu, sekä päivitetään tontin nro 2 rakennusala vastaamaan poikkeamisluvalla toteutettua rakennuksen laajennusta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (laaditaan kaavaehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat

Liite 4. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Tonttijako (lisätään kaavaehdotusvaiheessa)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Aiemman asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut selvitykset:

- Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt, Plaana Oy 7.2.2017 Tieliikennemeluserveys, Promethor Oy 24.11.2015
- Liikennetäriä- ja runkomeluserveys, Pöyry Oy 24.8.2015
- Liikenneserveys, Plaana Oy 8.10.2015
- Pysäköinti- ja liikennejärjestelyistä aiheutuvat johtojen siirrot sekä niiden kustannukset, Plaana Oy 8.2.2017
- Maisemaserveys, Plaana Oy 13.11.2015
- Varjoanalyysi, arkkitehtuuri-toimisto Juha Paldanius Oy 7.2.2017

Tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut selvitykset:

- Pysäköinti- ja liikenneserveys, Plaana Oy, 8.6.2021
- Hulevesiserveys, Plaana Oy 11.8.2020

2 Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1974 rakennettu Iskun ja vuonna 1988 rakennettu Askon huonekaluliike sekä niiden itäpuolella pysäköintialuetta. Korttelin 59 on rakentamaton. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee liikerakennuksia, joista uusin on Lidlin elintarvikekauppa. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee asunto-, liike- ja toimistorakennuksia sekä etelän suunnassa Joutsentien eteläpuolella liikerakennuksia. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue.

Suunnittelualueen puusto sijoittuu nykyiselle katualueelle Leevi Madetojan kadun ja korttelin 60 välille. Katualueella sijaitsevalla viherkaistaleella vuorottelevat varttuneet havu-, lehtipuu- ja pensastutukset, jotka rajaavat pysäköintialuetta sekä ovat osa kaunista katunäkymää. Korttelialueella sijaitseva pysäköintialue on jäsenelty pääosin nurmipintaisilla saarekkeilla, osittain saarekkeilla on myös matalakasvuisia pensaita. Saarekkeiden kasvillisuus ja rakenteet ovat huonokuntoisia. Suunnittelualueen vastapäätä Leevi Madetojan kadun toisella puolella sijaitsee Kollaanpuisto, joka sisältyy osana kokonaisuutta valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueeseen.

Asemakaavan muutosalue on osittain yksityisessä ja osittain kaupungin omistuksessa. YIT Suomi Oy on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta.



Kuva 2. Viistokuva suunnittelualueelta. © Blom

2.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä P-ak, palvelujen ja asumisen alue. Alue varataan yksityisille palveluille, hallinnolle ja kerrostalovaltaiselle asumiselle. Alueelle sijoittuvien palvelujen tulee olla luonteeltaan asumisen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa.

Aluetta koskee myös merkintä kma, merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalue. Merkinnällä on osoitettu Oulun pääkeskuksen ulkopuoliset keskustatoimintojen, kaupallisten palveluiden tai palvelujen, hallinnon ja kaupan alueet, joille saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Linnanmaan kehittämisalueella enintään 15 000, Kaakkurin - Vasaraperän kehittämisalueella 120 000, Äimäraution kehittämisalueella 60 000, Välikylän kehittämisalueella 25 000 ja Ritaharjun – Ritaportin kehittämisalueella 120 000 kerrosneliometriä. Kehittämisalueille voidaan lisäksi osoittaa merkitykseltään seudullisia suuryksiköitä keskustatoimintojen alueille.

Asemakaava

Tonteilla nro 2 ja 3 on voimassa 31.10.1997 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 564-1567). Tontit ovat liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 16000 neliometriä. Kerrosluku on I-II. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Tonteilla nro 5-10 sekä katualueilla on voimassa 28.12.2017 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 564-2257). Tontti nro 10 on autopaikkojen korttelialuetta, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille (LPA-4) sekä asuin-, liike-, ja toimistorakennusten (AL) korttelialuetta (AL). Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu kadunomainen ajoyhteys (ajo-1), johon sisältyy maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Korttelialueen molemmalle reunalle on osoitettu yleinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueella (tontit nro 5-9) vuorottelevat kahdeksankerroksiset kerrostalot ja yksikerroksiset rakennusosat. Korttelin puoleen väliin on osoitettu rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka kautta on jalankulkuyhteys Leevi Madetojan kadun katualueelta korttelin sisäosiin. Kerrostaloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 16000 kerrosalaneliometriä ja korttelialueen eteläosaan 150 kerrosalaneliometriä yksikerroksiselle myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilojen rakennusalalle, jolle saa sijoittaa myös autonsäilytyspaikan. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtiloja rakennusoikeuden puitteissa.

Asemakaavan mukaisesti on rakennettava:

- yksi autopaikka 100 asuntokerrosalaneliometriä kohti
- yksi autopaikka myymälätilojen 50 kerrosneliometriä kohti
- yksi autopaikka toimistotilojen 80 kerrosneliometriä kohti
- yksi autopaikka 1000 asuntokerrosalaneliometriä kohti vieraspysäköintiä varten
- yksi polkupyöräpaikka 30 asuntoneeliometriä kohti
- yksi polkupyöräpaikka myymälä- ja toimistotilojen 150 kerrosneliometriä kohti.

Suunnittelualueelle sijoittuu huonekaluliikkeiden asiakaspysäköintiä. Huonekaluliikkeille on osoitettu asemakaavassa pysäköintivoitteenksi yksi autopaikka 85 kerrosalaneliometriä kohti.

Ympäristöä ja rakentamistapaa koskevat laatutavoitteet on kirjattu asemakaavamääräyksiin (kaavamääräys lyöt2).

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

2.3 Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut selvitykset

Tämän kappaleen kohdissa 2.3.1 ja 2.3.2 on kuvattu tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut selvitykset. Kohdissa 2.3.3 – 2.3.6 on kuvattu alueen aiemman 28.12.2017 hyväksytyyn asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut selvitykset.

2.3.1 Pysäköinti- ja liikenneselvitys

Selvityksen on laatinut Plaana Oy 8.6.2021. Selvitys tarkentaa aiempaa vuonna 2017 laadittua selvitystä. Selvityksessä on esitetty alueen nykytila ja tulevan maankäytön vaikutukset sekä otettu huomioon kaupunginhallituksen 26.3.2018 tekemä päätös pysäköintinormeista.

Moottoriajoneuvoliikenteen kulku suunnittelualueelle on mahdollista Taka-Lyötyn kadun ja Paljekujan kautta, joiden nopeusrajoitus on 40 km/h. Leevi Madetojan katu on luokitukseltaan pääkatu ja sen nopeusrajoitus on 40 km/h. Taka-Lyötyn kadun ja Leevi Madetojan kadunliittymässä on liikennevalo-ohjaus. Kesän 2021 aikana toteutetaan liikennevalo-ohjaus Joutsentien ja Paljetien liittymään.

Sisustajankujan (entinen Taka-Lyötyn aukio, kaavassa LPA-4) keskimääräinen liikennemäärä arki- vuorokautena (KAVL) vuonna 2018 on ollut noin 1400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän oletetaan nousevan vuoteen 2040 mennessä noin 1700 ajoneuvoon vuorokaudessa.

Laaditussa Oulun seudun liikennemallissa 2040 ei ole huomioitu Paljekujan jatkamista Leevi Madetojan kadulle. Joutsentien liikennemäärän uskotaan kasvavan tulevaisuudessa noin 1400 ajoneuvolla. Leevi Madetojan kadun liikennemäärän uskotaan kasvavan noin 2300 ajoneuvolla.

Sisustajankujan keskimääräinen liikennemäärä arkivuorokautena vuonna 2018 on ollut noin 200 pyöräilijää vuorokaudessa ja Lintulan Baanalla noin 3300 pyöräilijää vuorokaudessa. Liikennemäärän oletetaan nousevan vuoteen 2040 mennessä suunnittelukohteen edessä noin 400 pyöräilijään vuorokaudessa ja Lintulan Baanalla noin 3600 pyöräilijään vuorokaudessa.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat suunnittelualueen kohdalla Leevi Madetojan kadun varrella. Kohteen ohi kulkee Oulun joukkoliikenteen linjat 15 (Nallikari-Mäntylä) ja 18 (Kaijonharju-Mäntylä), jotka kulkevat keskustan läpi. Linja 15 kulkee arkipäivisin puolen tunnin välein sekä iltaisen ja viikonloppuisin kerran tunnissa. Linja 18 kulkee vain arkipäivisin noin tunnin välein.

Joutsentieltä kulkee linja 21 (Kellon Kiviniemi-Kaukovainio), joka kulkee keskustan kautta arkisin ja viikonloppuisin noin tunnin vuorovälillä.

Pysäköintipaikkojen velvoitemäärä voimassa olevalla asemakaavalla AL-tontin vuonna 2017 laaditulle rakennusmassalle on 169 autopaikkaa, jonka lisäksi alueelle tulee toteuttaa myös huonekaluliikkeiden tarvitsemat 188 autopaikkaa. Kaavavelvoite pysäköintipaikkojen vähimmäismäärästä on esitetyllä laajuudella 357 autopaikkaa. Voimassa olevan asemakaavan käyttösuunnitelmaluonnoksessa (2017) oli esitetty autopaikoitusta asemakaavan velvoitetta hieman enemmän ja osoitettu asumiselle 169 autopaikkaa sekä huonekaluliikkeille 209 autopaikkaa. Käyttösuunnitelmaluonnoksessa esitetty autopaikkamäärä oli yhteensä 378 autopaikkaa.

Kaupunginhallituksen 26.3.2018 hyväksymä kohteen sijainnin mukainen pysäköintinormi kerrostaloille on yksi autopaikka 180 asumisen kerrosalaneliömetriä ja liiketiloille 50 kerrosalaneliömetriä kohden. Vieraspaiikkoja tulee olla yksi tuhatta kerrosalaneliömetriä kohden. Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee toteuttaa normin vaatimuksen mukaisesti, kaksi kappaletta ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden ja sen jälkeen yksi jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Päivitetystä käyttösuunnitelmassa on esitetty rakennusoikeudeksi asuntojen osalta noin 15 800 kerrosalaneliömetriä ja liiketilalle 150 kerrosalaneliömetriä. Asuinkerrostalojen asukas-pysäköinnin vaadittu autopaikkamäärä on 88 autopaikkaa ja vieraspaiikkavaatimus on 16 autopaikkaa. Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee toteuttaa asuinkerrostaloille neljä kappaletta. Lisäksi liiketilalle tulee toteuttaa kolme autopaikkaa. Kohteessa tulee lisäksi säilyä määrällisesti nykyisien säilyvien liikeraennusten pysäköinti ja liikuntaesteisten autopaikat.

Pysäköintipaikkojen velvoitemäärästä voidaan hakea pysäköintinormin mahdollistamaa joustoa. Joustojen enimmäismäärä on kohteessa 25 prosenttia. Kohteessa on mahdollista käyttää pysäköintinormin joustoja seuraavasti:

- Laadukas pyöräpysäköinti (50 % sijaan 75 % laadukkaita pyöräpaikkoja), mahdollinen vähennys -10 %, eli laadukkailla pyöräpaikoilla korvataan 11 velvoiteautopaikkaa
- Pyöräpysäköintipaikkojen toteutus yli normin edellytyksen (täyttää laadukkaan pyöräpysäköinnin kriteerit, viisi pyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan), mahdollinen vähennys -10 %, eli toteuttamalla 55 ylimääräistä laadukasta pyöräpaikkaa korvataan 11 velvoiteautopaikkaa
- Yhteiskäyttöautot ja niiden toiminnan sekä pysyvyyden varmistaminen (yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaan), mahdollinen vähennys noin -10 %, eli toteuttamalla yhteiskäyttöauto-toimintaa voitaisiin korvata 10 velvoiteautopaikkaa.

Pysäköintinormin joustolla voidaan hakea 22 autopaikan vähennystä velvoiteautopaikkamäärästä. Pysäköintipaikkojen velvoitemäärä ilman joustoja on 111 kpl ja joustoja käyttäen 89 kpl.

Kohteen ensimmäiseen kerrokseen, pihakannen alle on suunniteltu 148 autopaikkaa. Nykyisienliikerakennusten pysäköinnin rasiteautopaikkoja 148 autopaikasta on 52 kappaletta. Liikerakennusten autopaikoista LPA-4 -alueella on 136 kpl. Liikerakennuksille on osoitettu yhteensä 188 autopaikkaa.

Asemakaavan muutoksella päivitetään tonttia koskeva pysäköintivaade noudattamaan Oulun kaupunginhallituksen 26.3.2018 hyväksymää pysäköintinormia, sekä yhdyskuntalautakunnan syksyllä 2020 hyväksymän pyöräpysäköintinormin soveltamisohjetta. Asumisen nykyinen kokonaisautopaikka vaade on 169 kpl,, kun se vuoden 2018 pysäköintinormin perusteella voisi joustoja hyödyntäen olla 89 kpl. Käytännössä muutos mahdollistaa alueelle toteutettavaksi noin 47 prosenttia aikaisempaa vähemmän autopaikkoja.

Uusi pysäköintinormi antaa tarkempia vaatimuksia pyöräpaikoituksen laadulle ja sijoittumiselle verrattuna aikaisemmin voimassa olleeseen ohjeistukseen. Pyöräpaikkojen toteutusmäärissä asumisen osalta säilyy normi yksi pyöräpysäköintipaikka 30 kerrosalaneliometriä kohti. Asumiselle vaadittujen paikkojen määrä kasvaa laskennallisten kerrosneliöiden muutoksen takia. Liiketilän osalta normi muuttuu nykyisestä yksi pyöräpaikka 150 neliometriä kohti yhdeksi pyöräpaikaksi 40 neliometriä kohti. Lisäksi pysäköintinormissa on vaatimus toteuttaa yksi erikoispyöräpaikka tuhatta kerrosalaneliometriä kohti.

Sisustajankujan liikennetuotos on asemakaavan muutoksen jälkeen noin 900–1200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennetuotoksesta merkittävin osa syntyy Sisustajankujan liikkeiden asiakasliikenteestä, eli noin 2/3 ja loput asukasliikenteestä sekä mahdollisesta läpiajoliikenteestä. Paljekujan uusi linjaus suoraan Leevi Madetojan kadulle tulee vähentämään Sisustajankujan läpiajoliikennettä.

Kestävien kulkutapojen käytön uskotaan lisääntyvän tarjoamalla laadukasta ja houkuttelevaa pyöräpaikoitusta sekä vähentämällä autopaikoituksen määrää pysäköintinormin rajoissa.

Vuonna 2008 tehdyn katuverkon toimivuustarkastelun mukaan Sisustajantorin alueen myymäläpinta-alan ja liikennemäärien kasvattaminen 30 %:lla 2000 ajoneuvosta vuorokaudessa 2600 ajoneuvoon vuorokaudessa ei heikennä alueen katuverkon toimivuutta. Suunnitellun asemakaavan muutoksen aiheuttama liikennetuotoksen kasvu Sisustajantorin alueeseen verrattuna 2008 tarkastelun liikennemäärällä on noin 18 % (367/2000). Asemakaavan muutoksesta aiheutuva liikennesuoritteiden kasvu ei siis vaikuta merkittävästi alueen liikenteen toimivuuteen.

2.3.2 Hulevesiselvitys

Plaana Oy on laatinut selvityksen 11.8.2020. Selvityksessä on arvioitu alueen nykyisiä hulevesimääriä ja hulevesien määrää tulevan asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuduttua sekä nykyisen hulevesiverkoston hyödyntämismahdollisuuksia selvitysalueella.

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 76 kuutiometriä noin 59 kuutiometriin, eli laskua tapahtuu noin 22 prosenttia. Alueen purkuvirtaamien on arvioitu laskevan purkupisteissä välillä 0–26 prosenttia. Selvityksessä esitetyissä laskelmissa on huomioitu ilmaston muutoksen 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.

Asemakaavamerkintöihin on tehty selvityksen perusteella hulevesien käsittelyä koskeva määräys.

2.3.3 Maisemaselvitys

Selvityksen on laatinut Plaana Oy 13.11.2015. Selvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia maisemallisia arvoja, jotka rajoittaisivat rakentamista. Leevi Madetojankadun varressa kasvavat okakukset ovat alueen merkittävimmät istutukset ja niiden säilyminen rikastuttaisi alueen maisemakuvaa.

TAKA-LYÖTYN AUKION MAISEMASELVITYS 1:1000



Kuva 3. Maisemaselvitys. Kuva: Plaana Oy.

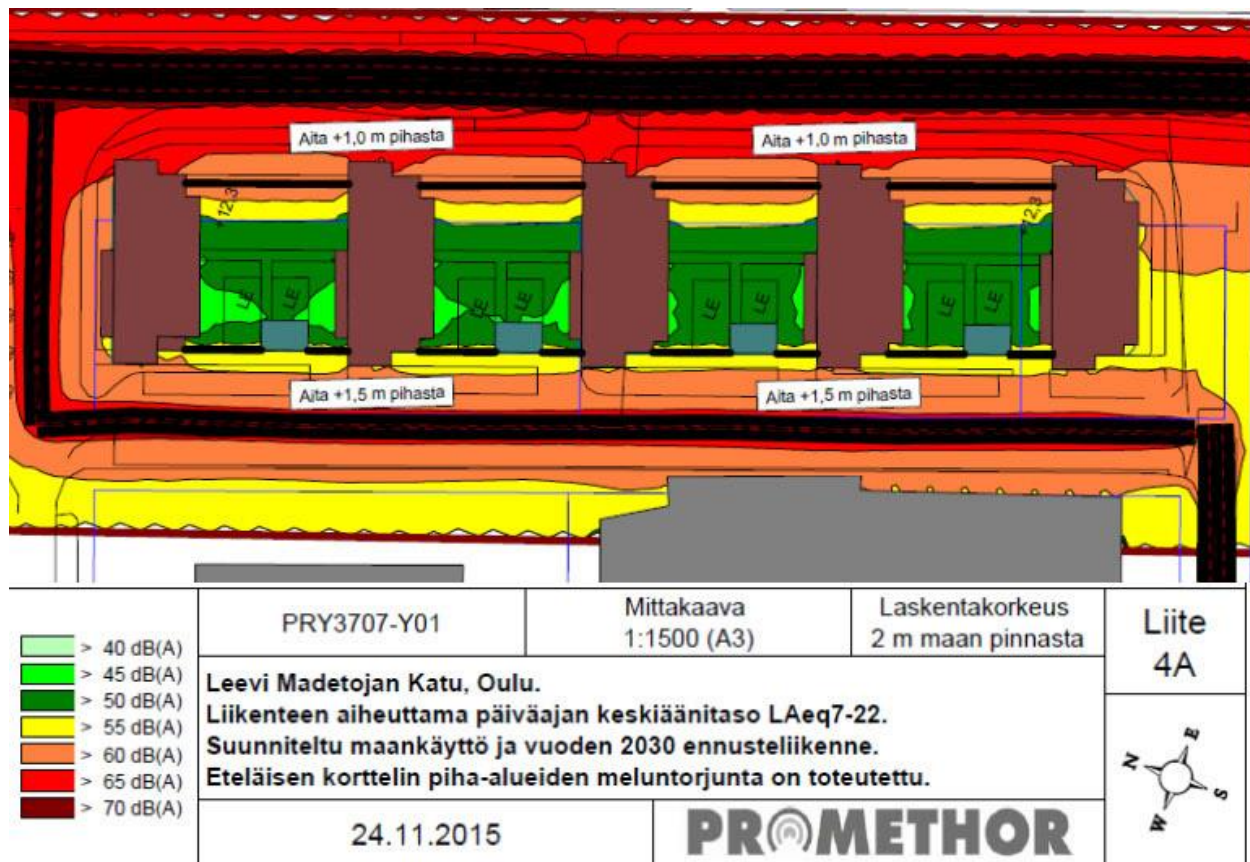
2.3.4 Liikennemeluselvelytys

Promethor Oy on laatinut selvityksen 24.11.2015.

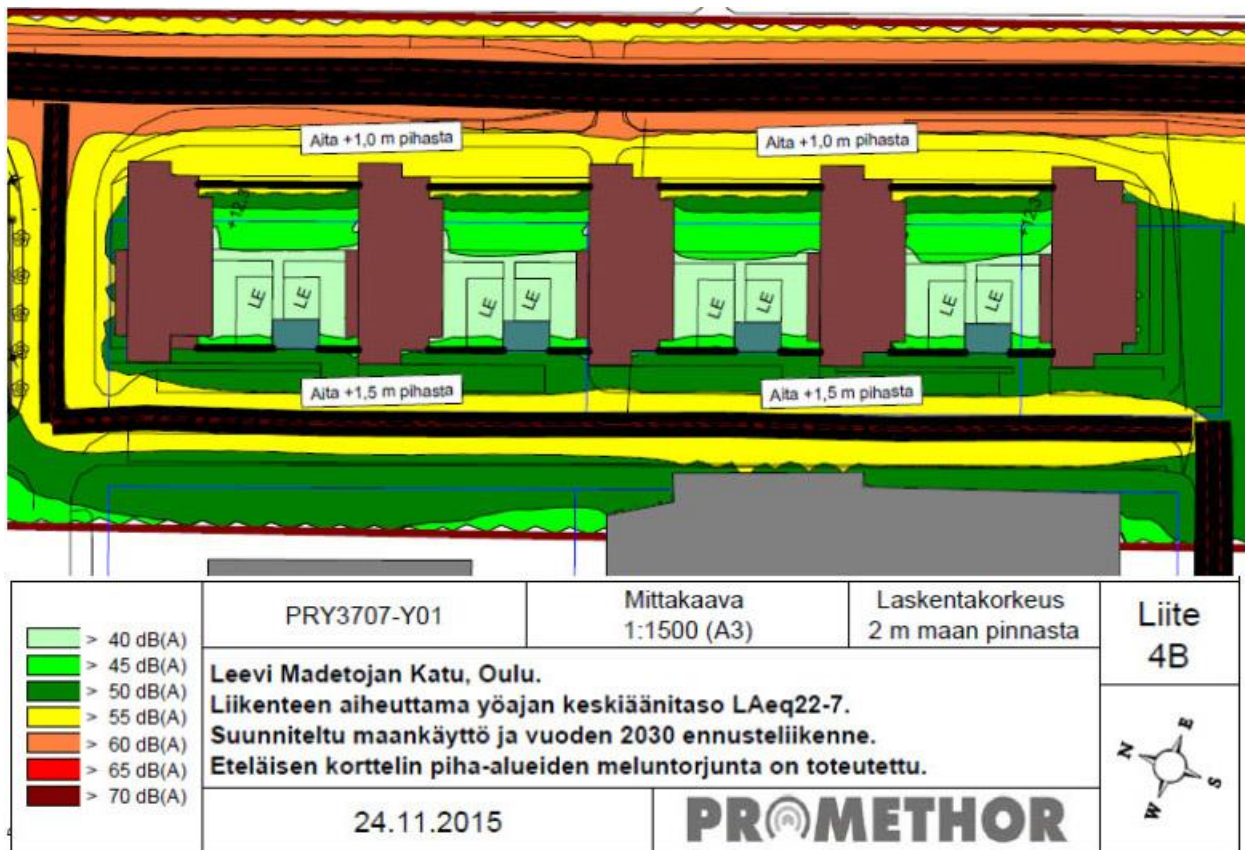
Ulkoalueet: Suoritettujen laskentojen perusteella korttelin uudisrakennusten leikkipiha-alueilla melutaso täyttää (on pienempi) päiväajan ohjearvon $LA_{eq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöajan ohjearvon $LA_{eq,22-7} \leq 45$ dB(A), kun esitetty meluntorjunta on toteutettu. Meluntorjunnaksi esitetään piha-alueen tasosta 1,0 m ja 1,5 m korkeita meluaitoja melukarttaliitteen 4A mukaisesti.

Julkisivun ääneneristävyysvaatimukset: Asuinhuoneistojen julkisivun ääneneristävyysvaatimus on korkeintaan 31 dB. Tämän suuruinen vaatimus luokitellaan normaaliksi ja se saavutetaan normaalilla julkisivurakentamisella.

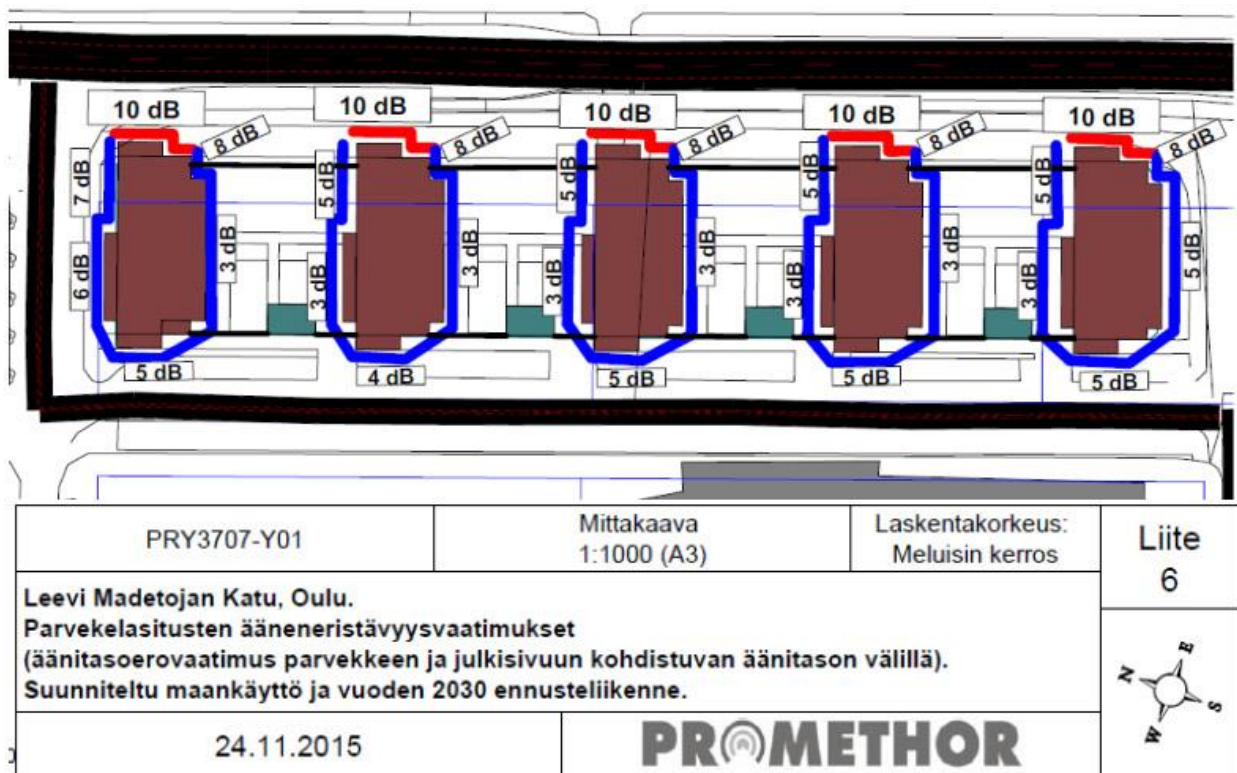
Parvekkeet: Parvekkeiden lasitustarpeen ja lasituksen ääneneristävyysvaatimuksen määrittämisessä on sovellettu ulkoalueiden päiväajan ohjearvoa $LA_{eq,7-22} \leq 55$ dB(A). Asetetun tavoitearvon saavuttamiseksi käytännössä kaikki parvekkeet suositellaan lasitettavaksi.



Kuva 4. Liikennemeluselvytys, päiväajan keskiäänitaso. Kuva: Promethor Oy.



Kuva 5. Liikennemeluselvytys, yöajan keskiäänitaso. Kuva: Promethor Oy.



Kuva 6. Liikennemeluselvytys, parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset. Kuva: Promethor Oy.

2.3.5 Tärinä- ja runkomeluselvitys

Pöyry Oy on laatinut selvityksen 24.8.2015.

Suunnitellut Taka-Lyötyn aukion kerrostalot sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä lähimmästä radasta ja noin 10-15 metrin etäisyydellä kadusta. Aikaisempien ratapihan vieressä tehtyjen tärinämittausten ja tehtyjen laskennallisten tarkastelujen perusteella Taka-Lyötyn aukiolla ei esiinny liikennetärinähaittaa.

Ohjeen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Espoo 2009) mukaisen runkomelun arviointitason 2 mukaisesti 1. kerroksessaan ei ole vaimennustarvetta runkomelulle, kun ohjearvona käytetään 35 dB.

Kokemusten mukaan runkomeluhaitta on yleensä suurin, kun sekä väylä että rakennuksen perustukset ulottuvat suoraan peruskallioon tai kovaan kitkamaahan. Runkomelu aiheuttaa siten eniten häiriötä kallionvaraan tai kalliotunneleihin rakennettujen ratojen ympäristössä. Taka-Lyötyn aukion alueella runkomelun riskiä alentaa se, että rakennukset perustetaan paaluille.

Aikaisemmin tehtyjen junatärinämittausten, runkomelutarkastelujen ja yllä lueteltujen tekijöiden perusteella Taka-Lyötyn aukion alueella ei voida olettaa esiintyvän ohjearvoja ylittävää, haitallista junatärinää eikä runkomelua.

2.3.6 Varjoanalyysi

Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy:n voimassa olevaa asemakaavaa varten 7.2.2017 laatima varjoanalyysi osoittaa, ettei Taka-Lyötyn aukion rakentaminen varjosta päiväaikaan Karjasillan asuinalueen tontteja maaliskuusta syyskuulle ulottuvalla jaksolla. Varjostumista esiintyy varhain keväällä ja myöhään syksyllä auringonlaskun aikaan. Kuvissa 7-12 on esitetty varjostusvaikutukset.

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta rakennusten massoitteluun eikä varjostukseen.



Kuvat 7 ja 8. Suunnitelman varjostus 21. maaliskuuta klo 17 sekä 18. huhtikuuta klo 17.



Kuvat 9 ja 10. Suunnitelman varjostus 16. toukokuuta klo 17 sekä 25. heinäkuuta klo 17.



Kuvat 11 ja 12. Suunnitelman varjostus 22. elokuuta klo 17 sekä 19. syyskuuta klo 17.

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavan pysäköintivelvoite vastaamaan kaupunginhallituksen 26.3.2018 tekemää päätöstä pysäköintinormeista. Hakija on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman. Alueen rakentamisen määrä ja kaavallinen perusratkaisu säilyy samana kuin vuonna 2017 voimaan tullessa asemakaavassa. Asemakaavamerkintöihin kuuluvaan kolmiomerkitään tehdään pysäköintiin, polkupyöräpysäköintiin, hulevesien käsittelyyn sekä julkisivumateriaaleihin liittyviä tarkennuksia. Lisäksi tonteilla nro 2 ja 3 korjataan korttelin numero, jonka velvoitepysäköintipaikkoja on alueella kohdistettu, sekä päivitetään tontin nro 2 rakennusala vastaamaan poikkeamisluvalla toteutettua rakennuksen laajennusta.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa lausuntojen muodossa.

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto asetetaan nähtäville samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Karjasillan asukasyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE, VeTo, Vaikuttaa elämässä, Toimii Oulussa

3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineistosta on/ ei ole esitetty mielipiteitä nähtävilläolon aikana.

Tarvittaessa tiivistelmä (mielipiteet liitteeksi)

3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolon aikana.

Tarvittaessa tiivistelmä (mielipiteet liitteeksi)

3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta __.__.2021 § __,

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

Yhdyskuntalautakunta asetti __.__.20__ § __ asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtävillä MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

4 Asemakaavan kuvaus

Tontit nro 2 ja 3 ovat asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 16000 neliometriä. Kerrosluku on I-II. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Tonttien pysäköinti on osoitettu toteuttavaksi kortteliin 59.

Leevi Madetojan kadun ja Sisustajankujan välinen alue on (tontit nro 5-9) asemakaavassa asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Sisustajankujan alue on autopaikkojen korttelialuetta, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille (LPA-4). Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu kadunomainen ajoyhteys (ajo-1), jonka alla kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Korttelialueen molemmalle reunalle on osoitettu yleinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Tontista nro 10 (LPA-4-alue) muodostuu asemakaavan muutoksessa tontti nro 11. Muihin tonttien numeroihin ei tule muutoksia.

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueella vuorottelevat kahdeksankerroksiset kerrostalot ja yksikerroksiset rakennusosat autonsäilytys-, talous- ja liiketiloineen. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 16150 kerrosneliometriä. Ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoittuvat autojensäilytystilat voidaan rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtiloja rakennusoikeuden puitteissa. Yksikerroksisille rakennusosille on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala (a). Korttelialueelle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen vähintään 150 neliometriä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan (merkintä m-5).

Asemakaavan mukaisesti on rakennettava:

- Yksi autopaikka 180 asuntokerrosalaneliömetriä kohti
- Yksi autopaikka myymälätilojen 75 kerrosneliömetriä kohti
- Yksi autopaikka toimistotilojen 100 kerrosneliömetriä kohti
- Yksi autopaikka 1000 asuntokerrosalaneliömetriä kohti vieraspysäköintiä varten
- Yksi polkupyöräpaikka 30 asuntokerrosalaneliömetriä kohti.
- Yksi polkupyöräpaikka liiketilojen 40 kerrosalaneliömetriä kohti.
- Yksi polkupyöräpaikka toimistotilojen 50 kerrosalaneliömetriä kohti.

Polkupyörien säilytystiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

LPA-4 -alueelle sekä AL-korttelialueelle sijoittuu viereisten huonekaluliikkeiden asiakaspysäköinti. Huonekaluliikkeille on osoitettu asemakaavassa pysäköintivelvoitteeksi yksi autopaikka 85 kerrosalaneliömetriä kohden, mikä vastaa 188 velvoiteautopaikkaa huonekaluliikkeille osoitetulla 16 000 kerrosalaneliömetrin rakennusoikeudella.

Ympäristöä ja rakentamistapaa koskevat laatuavoitteet on kirjattu asemakaavamerkintöihin sisältävään kolmiomääräykseen (lyöt4). Kolmiomääräykseen on tehty asemakaavan muutoksessa tarkennuksia, jotka on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.1.

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy Leevi Madetojan kadun, Paljekujan ja Taka-Lyötyn kadun katualueita, joille osoitetaan ohjeellisesti ajoratojen, istutusalueiden, keskisaarekkeiden sekä kävely- ja pyöräilyreittien paikat.

Asemakaavan muutoksessa osoitettu AL-korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 16150 kerrosneliömetriä, josta asuinkerrosalan osuudeksi on arvioitu asemakaavan muutoksen pohjaksi laaditun korttelisuunnitelman mukaan 14600 kerrosneliömetriä. Asuntomääräksi on arvioitu 195 ja asukasmääräksi 292, mitoitusperusteena 75 kerrosneliömetriä / asunto ja 1,5 asukasta / asunto.

AL-alueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu 2,88, KL-alueen tehokkuudeksi 0,63 ja koko asemakaavan muutosalueen katualueineen tehokkuudeksi 0,69. Rakentamisen tehokkuus ei muutu voimassa olevasta asemakaavasta.



Kuvat 13 ja 14. Havainnekuvat Leevi Madetojan kadulta. Voimassa oleva asemakaava, viitesuunnitelmat, arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy 14.2.2017.



Kuva 15. Havainnekuva Leevi Madetojan kadulta. Asemakaavan muutos, viitesuunnitelmat, arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy 3.6.2021.

4.1 Kaavan vaikutukset

Voimassa olevan asemakaavan mukaan Leevi Madetojan kadun varsi eheytyy VIII-kerroksisen asuin-, liike-, ja toimistokorttelin rakentuessa nykyisin pysäköintilana toimivan asfalttikentän paikalle. Rakentaminen täydentää etelän puolella Lekatielle Ahjo-Kalevan alueelle rakentuvan VII - IX-kerroksisen asuinkorttelin aloittamaa katujulkisivua, joka jatkuu pohjoisen suunnassa kaupunkiin päin parhaillaan rakenteilla olevan VIII-kerroksisen rakennuskannan myötä Leevi Madetojan kadun ja Tahtipuikon välillä.

Asemakaavan muutoksella päivitetään autopysäköintinormia sekä pyöräpysäköintinormia laatutekijöineen. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta suunnitelman perusratkaisuun eikä massoitteeluun.

Suunnitelmien päivittämisestä on aiheutunut pieniä liikenneturvallisuutta parantavia tarkennuksia pysäköintialueen suunnitelmiin. LPA-4 -alueen etelän puoleista tontinrajaa on siirretty hieman etelämmäksi, mikä parantaa pysäköintipaikkojen toteutettavuutta. Tontilla nro 2 on päivitetty rakennusalan raja vastaamaan vuonna 2017 tehdyn poikkeamisluvan perusteella rakennettua laajennusta rakennuksen idän puoleisessa päädyssä.

Asemakaavan muutosta laadittaessa kävi ilmi, että rakennusmassaan suunniteltuja ulokkeita ei ole teknisesti mahdollista toteuttaa muuratusta tiilestä, joka oli esitetty voimassa olevassa määritelty julkisivumateriaaliksi. Asemakaavan muutoksessa on määritelty julkisivumateriaaliksi paikalla muurattu tiili. Muita julkisivumateriaaleja voidaan kuitenkin käyttää parvekkeiden sivu- ja taustaseinillä, asemakaavassa osoitettujen ulokkeiden kohdalla, asunto-osien eteläjulkisivuilla kerroksissa 2-8 sekä pohjoissivulla parvekekenttien yläpuolisilla seinäpinnoilla. Julkisivumateriaalien värisävyt tulee sovittaa keskenään yhteen sopiviksi.

Määräyksiin täydennettiin, että asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen Leevi Madetojan kadun puoleisen katujulkisivun lisäksi päätyjulkisivuista tulee olla vähintään yksi kolmasosa läpinäkyvää lasiovi- ja ikkunapintaa.

Julkisivujen lisäksi asemakaavamerkintöjä täydentävään kolmiomääräykseen päivitettiin hulevesien käsittelyä, pysäköintiä, pysäköinnin joustotekijöitä sekä laadukasta polkupyöräpysäköintiä koskevia määräyksiä.



Kuva 16. Havainnekuva, viestönäkymä. Asemakaavan muutos, viitesuunnitelmat, arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy 3.6.2021.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on päivitetty korttelin viereisten katualueiden ohjeellisia merkintöjä. Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu kulkuyhteys korttelin läpi maantasossa on koettu tarpeettomaksi Leevi Madetojan kadun joukkoliikennepysäkkien siirryttyä uusille paikoille, joten se on poistettu asemakaavakartalta. Voimassa olevassa asemakaavassa mahdollistavana ollut myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilojen kerrosala on osoitettu asemakaavan muutoksessa velvoittavana, mikä parantaa alueen palvelutarjontaa. Alueelle sijoitettavien velvoitepysäköintipaikkojen määrä vähenee asemakaavan muutoksen myötä, mikä vähentää henkilöautoliikennettä alueella.

Asemakaavan muutoksessa edistetään kestäviä kulkumuotoja siten, että kolmiomääräyksessä edellytetään pyöräpysäköinnin laatutekijöitä. Alueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet joka ilmansuuntaan. Leevi Madetojan kadun itälaidalla kulkee kävelyn ja pyöräilyn pääreitti 9 (Oulu-Kaakkuri-Zeppelin) ja Lintulan baana. Suunnittelukohteen länsipuolelle on suunnitteilla uusi Ratabaana. Kävelyn ja pyöräilyn pääreittejä täydentäviä aluereittejä kulkee alueen katujen varsilla.

5 Asemakaavan toteutus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman. Alue rakennettaneen vaiheittain.

Oulussa 14. päivänä kesäkuuta 2021

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Liite 1.

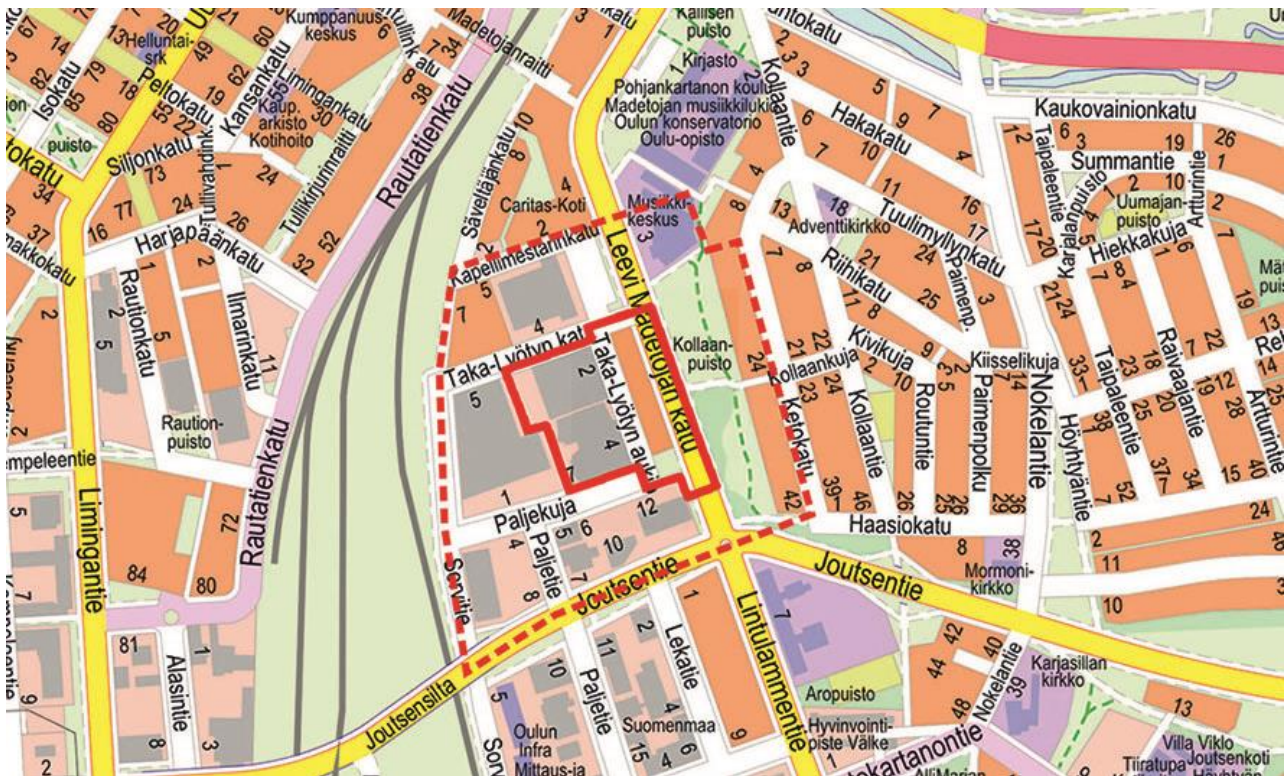
Asemakaavan seurantalomake

Lisätään kaavaehdotusvaiheessa.

Sisustajankuja 1-5, 7, 9 ja 11, Taka-Lyötyn aukio 2 ja 4 osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Karjasillan kaupunginosassa, osoitteessa Sisustajankuja 1-5, 7, 9 ja 11 sekä Taka-Lyötyn aukio 2 ja 4, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa Sisustajankujan idän puoleisen asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueen asemakaavan pysäköintivelvoite vastaamaan kaupunginhallituksen 26.3.2018 tekemää päätöstä pysäköintinormeista. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 keväällä.



Kuva 1 Kartalle on rajattuna alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan sekä katkoviivalla alue, jolla hankkeella voi olla vaikutusta.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2483**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Karjasillan kaupunginosan korttelin 59 tontit nro 2, 3 ja 5-10 sekä osa Taka-Lyötyn kadun, Leevi Madetojan kadun ja Paljekujan katualueista. Suunnittelualueen osoitteet ovat Sisustajankuja 1-5, 7, 9 ja 11 sekä Taka-Lyötyn aukio 2 ja 4. Suunnittelualueella oleva Taka-Lyötyn aukio on saanut aiemman asemakaavan muutoksen yhteydessä uuden asemakaavanimen Sisustajankuja, joka korvaa jatkossa Taka-Lyötyn aukion nimen. Suunnittelualueen pinta-ala on 46856 neliometriä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Sisustajankujan idän puoleisen asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueen asemakaavan pysäköintivelvoite vastaamaan kaupunginhallituksen 26.3.2018 tekemää päätöstä pysäköintinormeista. Hakija on laadituttanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman. Alueen rakentamisen määrä ja kaavallinen perusratkaisu säilyy samana kuin vuonna 2017 voimaan tulleessa asemakaavassa. Lisäksi tonteilla nro 2 ja 3 korjataan korttelin numero, johon pysäköintipaikkoja on kohdistettu, sekä päivitetään tontin nro 2 rakennusala vastaamaan poikkeamisluvalla toteutettua rakennuksen laajennusta.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien kulkumuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan pysäköintiselvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on osittain yksityisessä omistuksessa ja osittain kaupungin omistuksessa. YIT Suomi Oy on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Tonteilla nro 2 ja 3 on voimassa 31.10.1997 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 564-1567). Tontit ovat liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 16000 neliometriä. Kerrosluku on I-II. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Tonteilla nro 5-10 sekä katualueilla on voimassa 28.12.2017 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 564-2257). Tontti nro 10 on autopaikkojen korttelialuetta, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille (LPA-4) sekä asuin-, liike-, ja toimistorakennusten (AL) korttelialuetta (AL). Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu kadunomainen ajoyhteys (ajo-1), johon sisältyy maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Korttelialueen molemmalle reunalle on osoitettu yleinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueella (tontit nro 5-9) vuorottelevat kahdeksankerroksiset kerrostalot ja yksikerroksiset rakennusosat. Korttelin puoleen väliin on osoitettu rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka kautta on jalankulkuyhteys Leevi Madetojan kadun katualueelta korttelin sisäosiin. Kerrostaloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 16000 kerrosalaneliometriä ja korttelialueen eteläosaan 150 kerrosalaneliometriä yksikerroksiselle myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilojen rakennusalalle, jolle saa sijoittaa myös autonsäilytyspaikan. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtiloja rakennusoikeuden puitteissa.

Asemakaavan mukaisesti on rakennettava:

- yksi autopaikka 100 asuntokerrosalaneliometriä kohti

- yksi autopaikka myymälätilojen 50 kerrosneliometriä kohti
- yksi autopaikka toimistotilojen 80 kerrosneliometriä kohti
- yksi autopaikka 1000 asuntokerrosalaneliometriä kohti vieraspysäköintiä varten
- yksi polkupyöräpaikka 30 asuntoneeliometriä kohti
- yksi polkupyöräpaikka myymälä- ja toimistotilojen 150 kerrosneliometriä kohti.

Suunnittelualueelle sijoittuu huonekaluliikkeiden asiakaspysäköintiä. Huonekaluliikkeille on osoitettu asemakaavassa pysäköintivelvoitteeksi yksi autopaikka 85 kerrosalaneliometriä kohti.

Ympäristöä ja rakentamistapaa koskevat laatuavoitteet on kirjattu asemakaavamääräyksiin (kaavamääräys lyöt2).

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä P-ak, palvelujen ja asumisen alue. Alue varataan yksityisille palveluille, hallinnolle ja kerrostalovaltaiselle asumiselle. Alueelle sijoittuvien palvelujen tulee olla luonteeltaan asumisen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskee myös merkintä kma, merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämialue.

Merkinnällä on osoitettu Oulun pääkeskuksen ulkopuoliset keskustatoimintojen, kaupallisten palveluiden tai palvelujen, hallinnon ja kaupan alueet, joille saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Linnanmaan kehittämialueella enintään 15 000, Kaakkurin - Vasaraperän kehittämialueella 120 000, Äimäraution kehittämialueella 60 000, Välikylän kehittämialueella 25 000 ja Ritaharjun – Ritaportin kehittämialueella 120 000 kerrosneliometriä. Kehittämialueille voidaan lisäksi osoittaa merkitykseltään seudullisia suuryksiköitä keskustatoimintojen alueille.



Kuvat 2 ja 3 Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta

Osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 71 90015**

OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/11242/2019.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta, yhteystiedot ovat viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Karjasillan asukasyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE, VeTo, Vaikuttaa elämässä, Toimii Oulussa

Miten kaavatyö etenee?

Vireille tulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutosalueelle on laadittu viitesuunnitelma, jonka pohjalta on tehty luonnos asemakaavan muutokseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Nähtävilläolosta tiedotetaan osallisille kirjeellä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset .

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset 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 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 yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

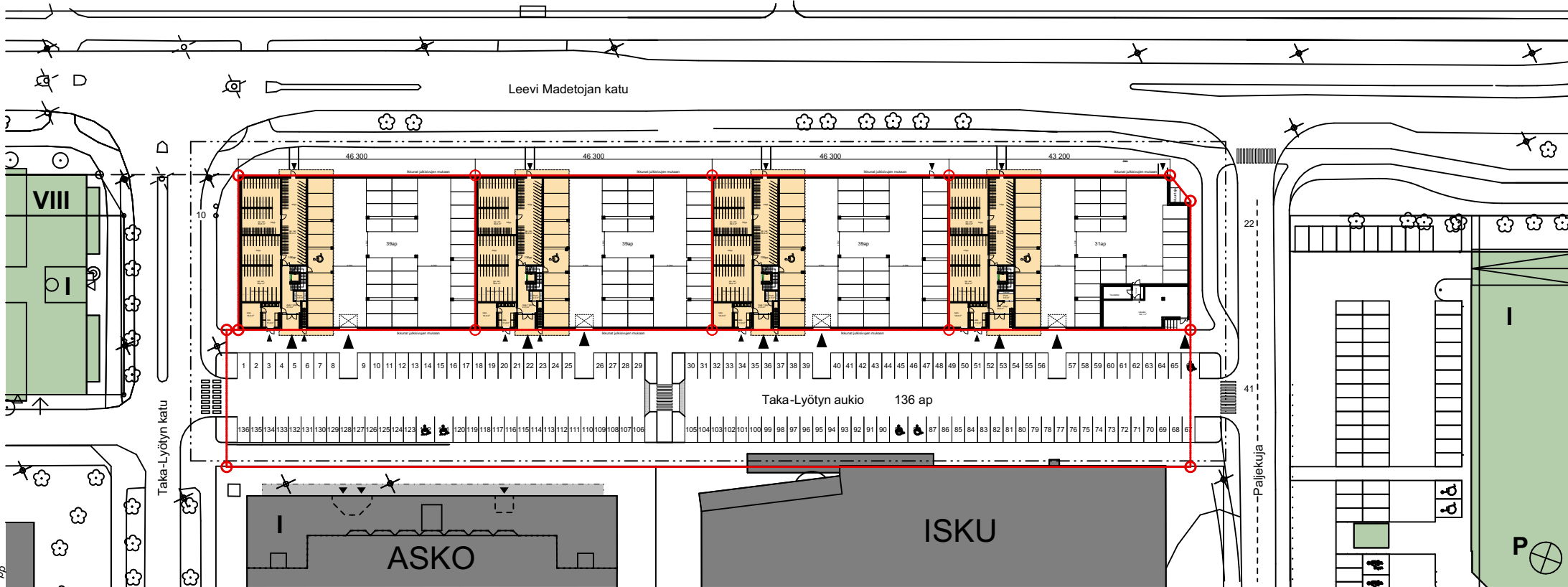
Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Jere Klami | puh. 044 703 2412
Kaavoitusassistentti Irma Hyry | puh. 044 703 2426
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi



Kuva 4 Viistokuva suunnittelualueelta © Blom

KERROSTALOT - SISUSTAJANKUJA - OULU



1. kerros 1 : 500

Huoneistot	Määrä(per talo)	Pinta-ala yht.
Talo A	70kpl	3 245 ha-m ²
Talo B	70kpl	3 245 ha-m ²
Talo C	70kpl	3 245 ha-m ²
Talo D	70kpl	3 245 ha-m ²

Yht: 280kpl 12 980 ha-m²

Keskimääräinen asunnon koko 46,35 ha-m²

Liiketila 122 ha-m²

Tehokkuus ≈ 0,82

Asuntovarastot

Talo	2m ²	3m ²	Yht.
A	51kpl	19kpl	70kpl
B	51kpl	19kpl	70kpl
C	51kpl	19kpl	70kpl
D	51kpl	19kpl	70kpl

yht. 280kpl

Toteutuneet autopaikat sisällä	Määrä
Talo A	31kpl
Talo B	39kpl
Talo C	39kpl
Talo D	39kpl

Yht: 148kpl

Autopaikat kadulla: 136kpl

Yht: **284kpl**

Autopaikkavaatimus	1ap/180kem ²
15 844kem ² / 180	88ap
Vieraspaikat 1ap/1000kem ²	16ap
Invapaikat	4ap
Liiketila 1/50kem ²	3ap

Yht: 111ap

Joustop (max 25%)

-Laadukkaat pyöräpaikat -11ap
-Ylimääräiset pyöräpaikat -11ap

Yht: 111ap -22ap 89ap

Velvoitepaikat 188ap

(Asko/Isku)

Yht: 89ap + 188ap 277ap

Vaaditut autopaikat 277ap

Toteutuneet autopaikat 284ap

Pyöräpaikka vaatimus 1pp/30kem ²	Määrä
15 844kem ² / 30 =	528pp (sisällä)
	Joista väh. 50% esteettömiä.

Liiketila 1pp/40kem² 3pp

Vaatimus yht. **531pp**

Toteutuneet pyöräpaikat

Talo	Laadukas (>75% vaadituista)	Seinällä (compact)
A	100pp	60pp
B	100pp	60pp
C	100pp	60pp
D	100pp	60pp
	400pp	240pp

Liiketila 4pp

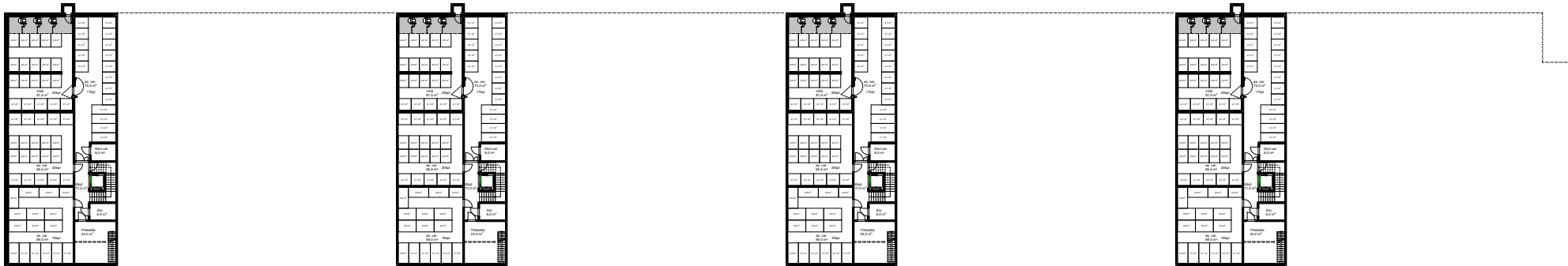
Toteutuneet yht. **644pp**

07.01.2021

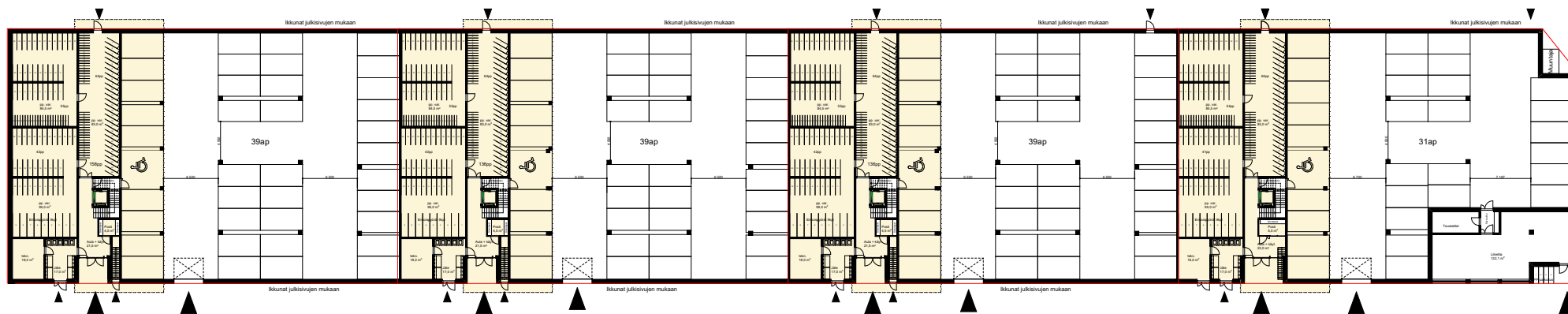
YIT

arkdesign

KERROSTALOT - SISUSTAJANKUJA - OULU



Kellari 1 : 500



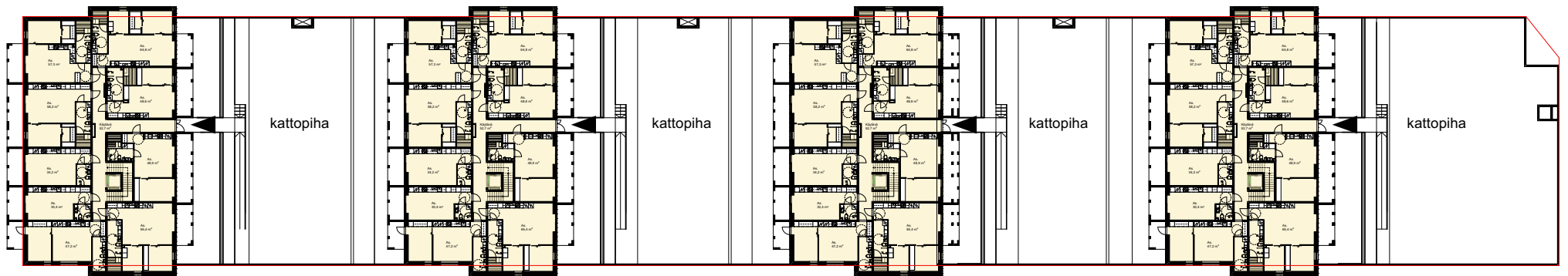
1. kerros 1 : 500

Bruttoala		Kerrosala 250 mm		t- Kerrosala 250 mm			Kokonaiskerrosala	
Rakennus	Ala	Rakennus	Ala	Rakennus	Autoh.	h-var. / tekn. / jätte	Rakennus	Ala
A	5 431 m ²	A	3 961 m ²	A	845 m ²	327 m ²	A	5 133 m ²
B	5 431 m ²	B	3 961 m ²	B	981 m ²	327 m ²	B	5 269 m ²
C	5 431 m ²	C	3 961 m ²	C	981 m ²	327 m ²	C	5 269 m ²
D	5 440 m ²	D	3 961 m ²	D	981 m ²	327 m ²	D	5 269 m ²
	21 733 m ²	Yhteensä	15 844 m ²	Yhteensä	3 788 m ²	1 308 m ²	Yhteensä	20 940 m ²
		Liike	135 m ²				Liike	152 m ²
		Yhteensä	15 979 m ²				Yhteensä	21 075 m ²

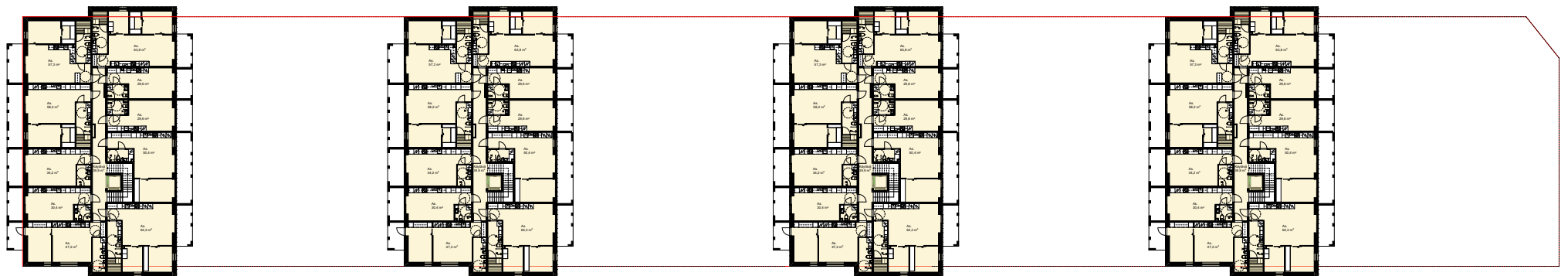
07.01.2021



KERROSTALOT - SISUSTAJANKUJA - OULU



2. kerros 1 : 500



3.-8. kerros 1 : 500

As. Oy Oulun Basso (= D)

As. Oy Oulun Baritoni (= C)

As. Oy Oulun Tenori (= B)

As. Oy Oulun Soprano (= A)

YIT

arkdesign

07.01.2021



YIT

SISUSTAJAN KUJA, OULU

JULKISIVUTUTKIELMA
3.6.2021



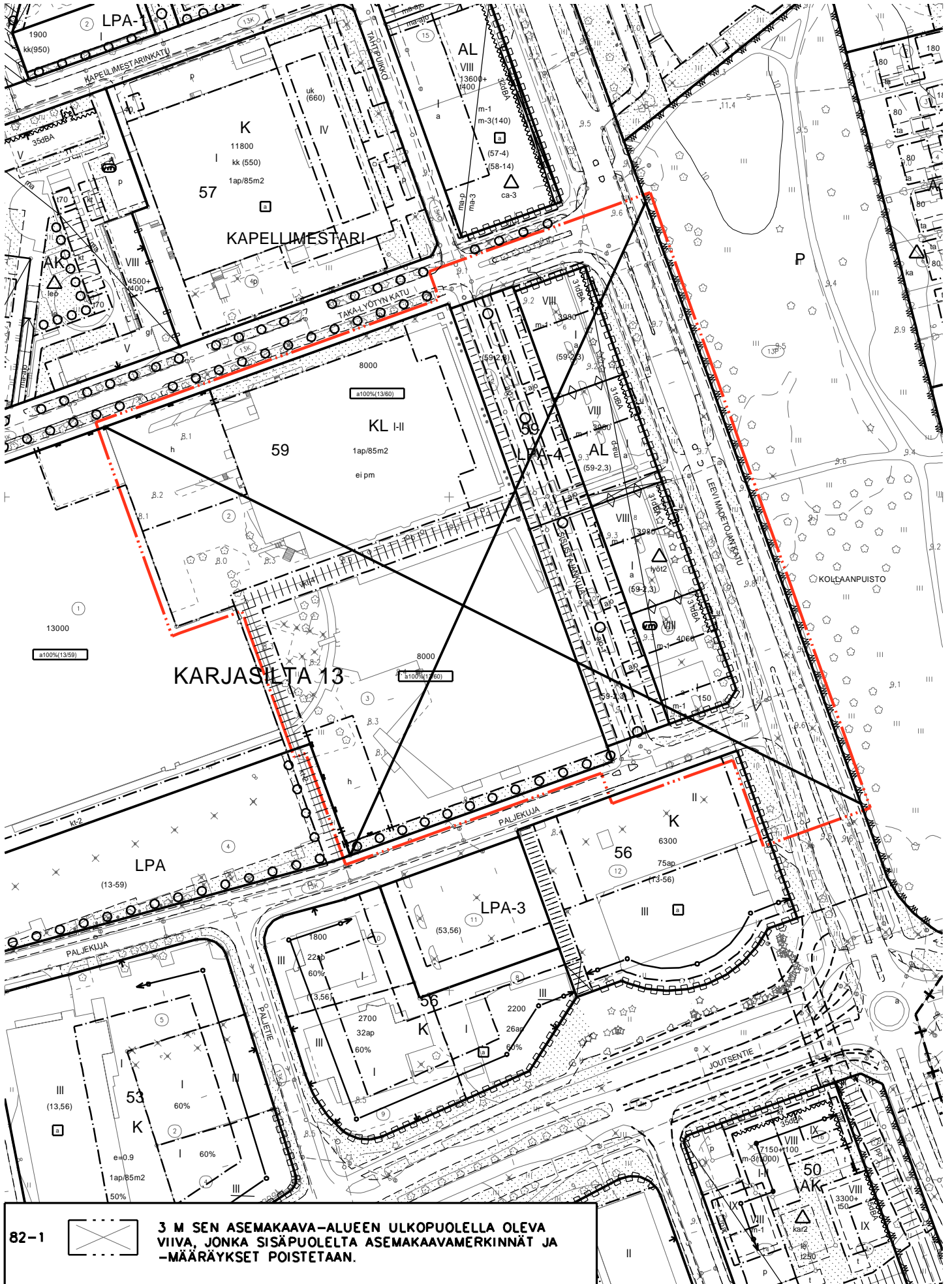
LEEVI MADETOJAN JA TAKA-
LYÖTYNKADUN RISTEYS



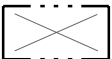
LEEVI MADETOJANKADULTA
POHJOISEEN



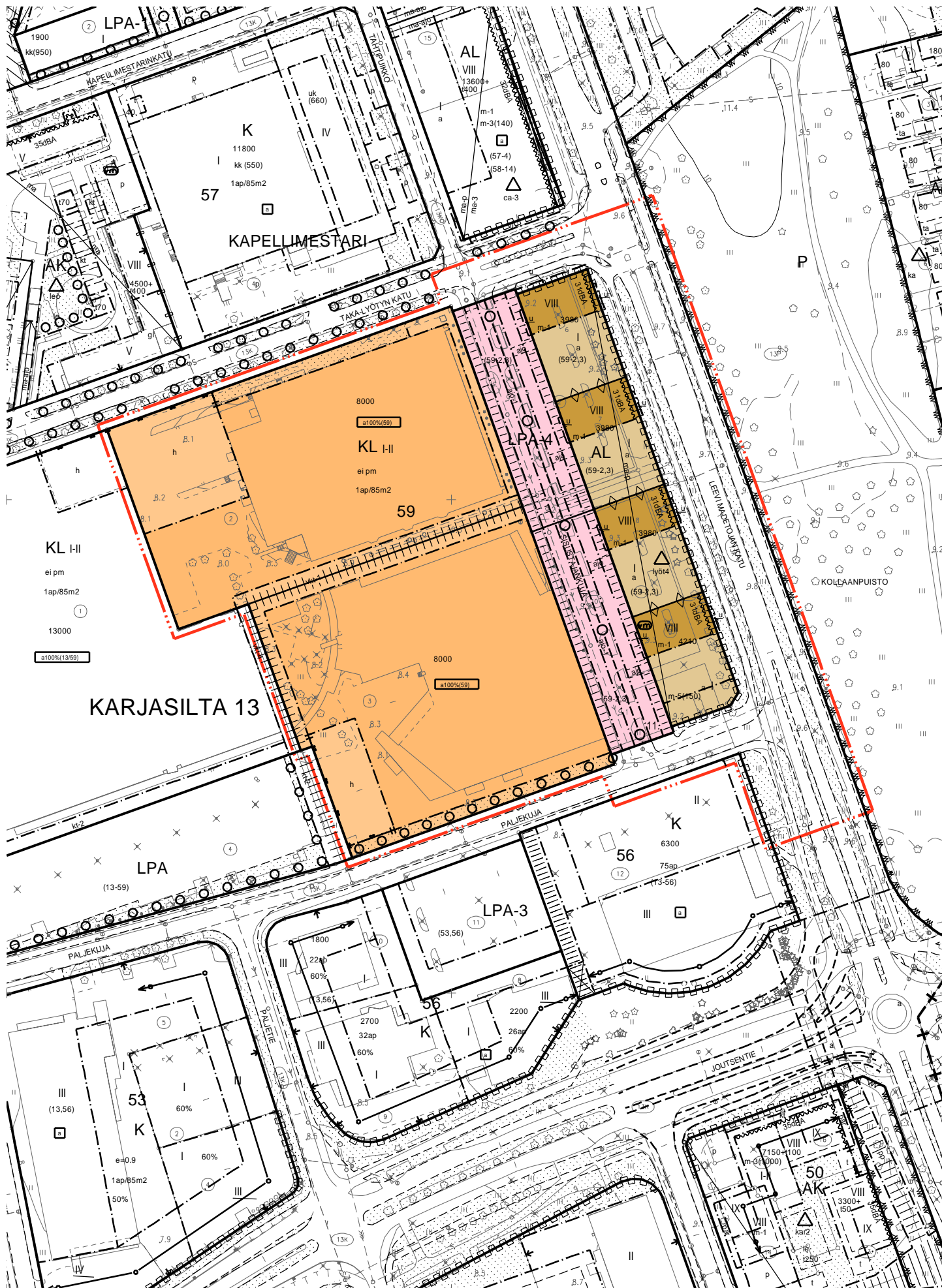
PALJEKUJALTA KOILLISEEN



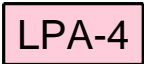






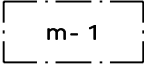
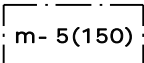
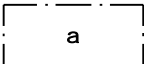
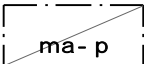
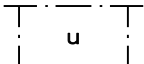
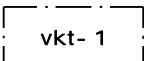


82-1


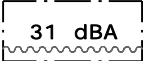

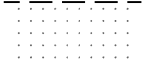

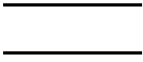
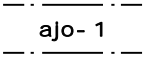
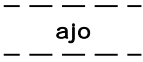
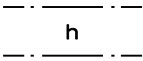

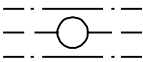



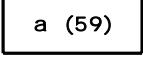

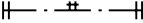



3 M SEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JONKA SISÄPUOLELTA ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄKSET POISTETAAN.



6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
23		Liikerakennusten korttelialue.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
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	13	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KARJ	Kaupunginosan nimi.
93	59	Korttelin numero.
95	LEEVI M	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	3980	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
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. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
119		Auton säilytyspaikan rakennusala.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
125		Uloke.
128-1		Valokatteinen tila.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

130-1		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
132		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dBA.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
136		Katu.
147-1		Kadunomainen ajoyhteys.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
148		Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
150		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163	1 ap / 85m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-2		Korttelialuetta varten vaadituista autopaikoista on korttelialueen ulkopuolelle osoitettu prosenttiluvun ilmoittama osa.
165-3		Suluissa autopaikkamääräyksen yhteydessä oleva merkintä osoittaa korttelin, johon alueen autopaikkoja on osoitettu.
165-9	(59- 2, 3)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
174-2		Muuntaja.
190-2		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä umpinainen näkösuoja-aita.
190-8		Rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

11.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

200-316



lyöt4 -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä. Muita julkisivumateriaaleja voidaan kuitenkin käyttää parvekkeiden sivu- ja taustaseinillä, asemakaavassa osoitettujen ulokkeiden kohdalla, asunto-osien eteläjulkisivuilla kerroksissa 2-8 sekä pohjoispuolella parvekekenttien yläpuolisilla seinäpinoilla. Julkisivumateriaalien värisävyt tulee sovittaa keskenään yhteen sopiviksi.

Ensimmäinen maanpäällinen kerros on liike-, toimisto-, harrastus-, työ- ja pysäköintitilaa, eikä siihen saa sijoittaa asuntoja. Kerrokset 2-8 ovat asuinkerroksia.

Rakennuksen ullakkokerrokseen saa sijoittaa teknisiä tiloja, joihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihtokoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Kerroksissa oleviin ilmanvaihtokonehuoneisiin ym. teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Parvekkeet tulee toteuttaa julkisivunomaisina parvekekenttinä ja ne on lasitettava.

Rakennusten kattomuodon tulee olla tasakattomainen.

Rakennukset tulee suunnitella ja rakentaa korkeatasoisesti.

Asuinrakennusten ensimmäisiin kerroksiin tulee osoittaa kulkuyhteys Leevi Madetojan kadun puolelta.

Asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen Leevi Madetojan kadun puoleisesta katujulkisivusta sekä päätyjulkisivuista tulee olla vähintään yksi kolmasosa läpinäkyvää lasiovi- ja ikkunapintaa.

PIHA-ALUEET JA KANSIPIHAT:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko korttelia koskeva vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka tulee olla toteutettuna siinä vaiheessa, kun rakennukselle tehdään lopputarkastus.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään asiantuntijan laatimien suunnitelmien mukaan. Viivytyksrakenteiden tilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa viittäkymmentä vettä läpäisemättömää neliometriä kohden. Hulevesirakenteiden tulee tyhjäntyä viimeistään 12 tunnin kuluessa tyhjentymisestäään. Rakenne ei saa tyhjäntyä alle puolessa tunnissa täyttymisestäään.

Toisen kerroksen vesikatot rakennetaan asuntojen oleskelupihoiksi. Pihat tulee rajata sekä Leevi Madetojan kadun että Sisustajankujan puolelta vähintään 1,5 metriä korkealla aidalla, joka toimii pihan melusuojauksena. Melusuojajaitojen tulee olla läpinäkyviä.

Piha-alueiden toiminnallisuudesta, turvallisuudesta, esteettömyydestä, viihtyisyydestä ja esteettisyydestä tulee huolehtia toimintojen selkeällä sijoittelulla ja rajauksilla, korkeatasoisilla materiaaleilla sekä vaativiin kasvuolosuhteisiin sopivilla istutuksilla.

Kulkureittien ja oleskelualueiden ulkopuoliset alueet kansipihalla tulee istuttaa. Istutusten kasvuedellytykset kansipihoilla tulee varmistaa riittävästi korotetuilla istutusaloilla. Istutettavista alueista vähintään puolet tulee olla vähintään 0,5-0,9 m syvää kasvualustaa, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Kasvillisuuden, kasvialustan ja kastelu- sekä kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.

MUUNTAMO:

Korttelia varten on sijoitettava rakennukseen muuntamo rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa Oulun energia Siirto ja Jakelu Oy:n hyväksymällä tavalla.

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOJÄRJESTELYT:

Rakennuksen jätehuolto on suojattava ja sijoitettava osaksi rakennusmassaa.

Rakennusluvan hakijan on osoitettava tontilta säilytystilaa autoja varten seuraavasti:

- Yksi autopaikka 180 asutokerrosalaneliometriä kohti
- Yksi autopaikka myymälätilojen 75 kerrosneliometriä kohti
- Yksi autopaikka toimistotilojen 100 kerrosneliometriä kohti
- Yksi autopaikka 1000 asutokerrosalaneliometriä kohti vieraspysäköintiä varten.

Ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoittuva autojensäilytystila voidaan rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloittepaikoista 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 joustotehtäviä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

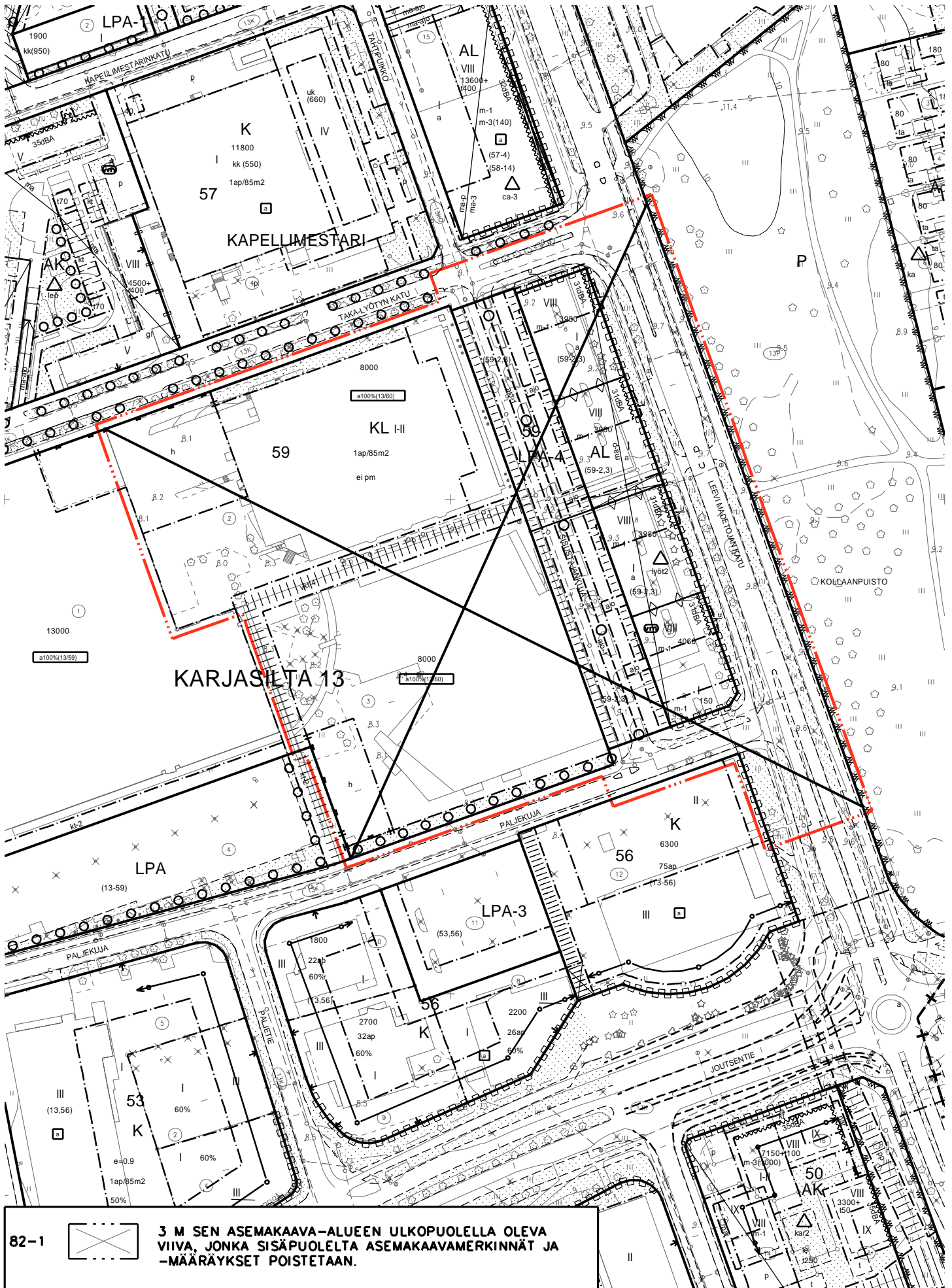
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään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

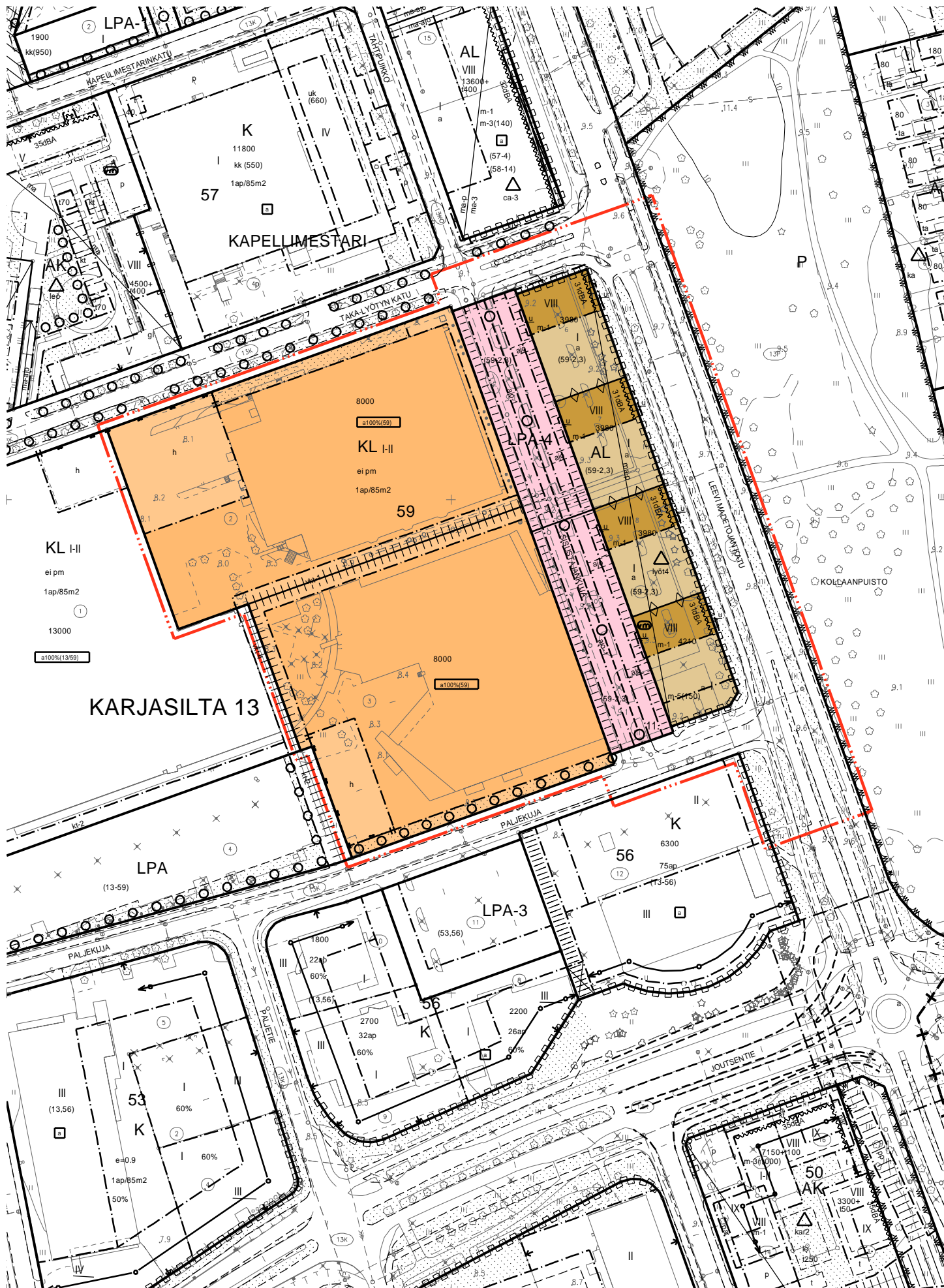
Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asutokerrosalaneliometriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissa tai seinätelineissä. Asunonille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkuamisen apuvälineelle jokaista alkavaa tuhatta asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden. Mahdolliset ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti. Toimistotilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyörien pysäköintitilaa ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.



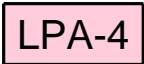






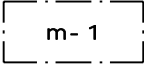
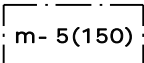
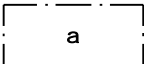
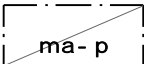
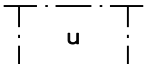
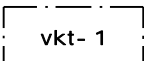
Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnysen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyöriilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %.

YMPÄRISTÖMELU:


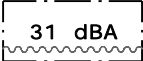

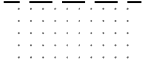

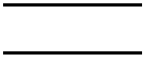
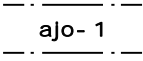
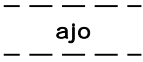
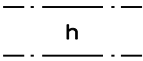

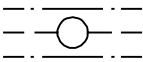



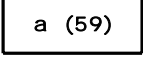

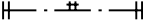

Asuntojen Leevi Madetojan kadun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 31 dBA.





6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
23		Liikerakennusten korttelialue.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
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	13	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KARJ	Kaupunginosan nimi.
93	59	Korttelin numero.
95	LEEVI M	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	3980	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
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. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
119		Auton säilytyspaikan rakennusala.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
125		Uloke.
128-1		Valokatteinen tila.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

130-1		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
132		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dBA.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
136		Katu.
147-1		Kadunomainen ajoyhteys.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
148		Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
150		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163	1 ap / 85m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-2		Korttelialuetta varten vaadituista autopaikoista on korttelialueen ulkopuolelle osoitettu prosenttiluvun ilmoittama osa.
165-3		Suluissa autopaikkamääräyksen yhteydessä oleva merkintä osoittaa korttelin, johon alueen autopaikkoja on osoitettu.
165-9	(59- 2, 3)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
174-2		Muuntaja.
190-2		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä umpinainen näkösuoja-aita.
190-8		Rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

11.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

200-316



lyöt4 -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä. Muita julkisivumateriaaleja voidaan kuitenkin käyttää parvekkeiden sivu- ja taustaseinillä, asemakaavassa osoitettujen ulokkeiden kohdalla, asunto-osien eteläjulkisivuilla kerroksissa 2-8 sekä pohjoisivulla parvekekenttien yläpuolisilla seinäpinoilla. Julkisivumateriaalien värisävyt tulee sovittaa keskenään yhteen sopiviksi.

Ensimmäinen maanpäällinen kerros on liike-, toimisto-, harrastus-, työ- ja pysäköintitilaa, eikä siihen saa sijoittaa asuntoja. Kerrokset 2-8 ovat asuinkerroksia.

Rakennuksen ullakkokerrokseen saa sijoittaa teknisiä tiloja, joihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihtokoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Kerroksissa oleviin ilmanvaihtokonehuoneisiin ym. teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Parvekkeet tulee toteuttaa julkisivunomaisina parvekekenttinä ja ne on lasitettava.

Rakennusten kattomuodon tulee olla tasakattomainen.

Rakennukset tulee suunnitella ja rakentaa korkeatasoisesti.

Asuinrakennusten ensimmäisiin kerroksiin tulee osoittaa kulkuyhteys Leevi Madetojan kadun puolelta.

Asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen Leevi Madetojan kadun puoleisesta katujulkisivusta sekä päätyjulkisivuista tulee olla vähintään yksi kolmasosa läpinäkyvää lasiovi- ja ikkunapintaa.

PIHA-ALUEET JA KANSIPIHAT:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko korttelia koskeva vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka tulee olla toteutettuna siinä vaiheessa, kun rakennukselle tehdään lopputarkastus.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään asiantuntijan laatimien suunnitelmien mukaan. Viivytyksrakenteiden tilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa viittäkymmentä vettä läpäisemättömää nelimetriä kohden. Hulevesirakenteiden tulee tyhjäntyä viimeistään 12 tunnin kuluessa tyhjentymisestäään. Rakenne ei saa tyhjäntyä alle puolessa tunnissa täyttymisestäään.

Toisen kerroksen vesikatot rakennetaan asuntojen oleskelupihoiksi. Pihat tulee rajata sekä Leevi Madetojan kadun että Sisustajankujan puolelta vähintään 1,5 metriä korkealla aidalla, joka toimii pihan melusuojauksena. Melusuoja-aitojen tulee olla läpinäkyviä.

Piha-alueiden toiminnallisuudesta, turvallisuudesta, esteettömyydestä, viihtyisyydestä ja esteettisyydestä tulee huolehtia toimintojen selkeällä sijoittelulla ja rajauksilla, korkeatasoisilla materiaaleilla sekä vaativiin kasvuolosuhteisiin sopivilla istutuksilla.

Kulkureittien ja oleskelualueiden ulkopuoliset alueet kansipihalla tulee istuttaa. Istutusten kasvuedellytykset kansipihoilla tulee varmistaa riittävästi korotetuilla istutusaloilla. Istutettavista alueista vähintään puolet tulee olla vähintään 0,5-0,9 m syvää kasvualustaa, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Kasvillisuuden, kasvialustan ja kastelu- sekä kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.

MUUNTAMO:

Korttelia varten on sijoitettava rakennukseen muuntamo rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa Oulun energia Siirto ja Jakelu Oy:n hyväksymällä tavalla.

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOJÄRJESTELYT:

Rakennuksen jätehuolto on suojattava ja sijoitettava osaksi rakennusmassaa.

Rakennusluvan hakijan on osoitettava tontilta säilytystilaa autoja varten seuraavasti:

- Yksi autopaikka 180 asutokerrosalaneliometriä kohti
- Yksi autopaikka myymälätilojen 75 kerrosneliometriä kohti
- Yksi autopaikka toimistotilojen 100 kerrosneliometriä kohti
- Yksi autopaikka 1000 asutokerrosalaneliometriä kohti vieraspysäköintiä varten.

Ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoittuva autojen säilytystila voidaan rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloittepaikoista 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 joustotehtäviä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yhteiskäyttöautot: 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.

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asutokerrosalaneliometriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Asunonille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkuamisen apuvälineelle jokaista alkavaa tuhatta asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden. Mahdolliset ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti. Toimistotilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyörien pysäköintitilaa ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnysen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyöriilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %.

YMPÄRISTÖMELU:

Asuntojen Leevi Madetojan kadun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 31 dBA.

(13) Karjasilta Kortteli 59 Tontti 11

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
28	7211587.062	475432.601
30	7211596.089	475457.818
32	7211505.705	475490.172
33	7211496.679	475464.956

8.6.2021 ALK



1:1000