

Asemakaavan selostus

Luonnos 27.8.2021

27.8.2021 päivättyyn Oulun kaupungin IV kaupunginosan (Hollihaka) korttelin 20 tontteja nro 3 ja 115 sekä katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

(Kirkkokatu 48, Torikatu 49)

Kaavatunnus 564-2490

Diaarinumero OUKA/11260/2020

Selostus päivitetty xx.xx.2021



Sisältö

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1. Tunnistetiedot.....	3
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. Tiivistelmä.....	5
2.1. Asemakaavan sisältö	5
2.2. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.3. Asemakaavan toteutus	5
3. Lähtökohdat.....	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	6
3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	9
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	18
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
5. Asemakaavan kuvaus	23
5.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.4. Kaavan vaikutukset.....	24
5.5. Ympäristön häiriötekijät.....	27
5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset.....	27
5.7. Nimistö	27
6. Asemakaavan toteutus	28
6.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	28
6.4. Toteuttaminen ja ajoitus	28
6.5. Toteutuksen seuranta	28

Kansikuva: Viitesuunnitelma, havainnekuva Peltokadulta kaakosta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin IV kaupunginosan (Hollihaka) korttelin 20 tontteja nro 3 (Torikatu 49) ja nro 115 (Kirkkokatu 48) sekä tontteihin rajautuvaa Peltokadun katualuetta. Asemakaavan muutoksen myötä kortteliin 20 muodostuu tontit nro 4-7.

Kaavan nimi: Kirkkokatu 48 ja Torikatu 49

Kaavatunnus: 564-2490

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 17.2.2021.

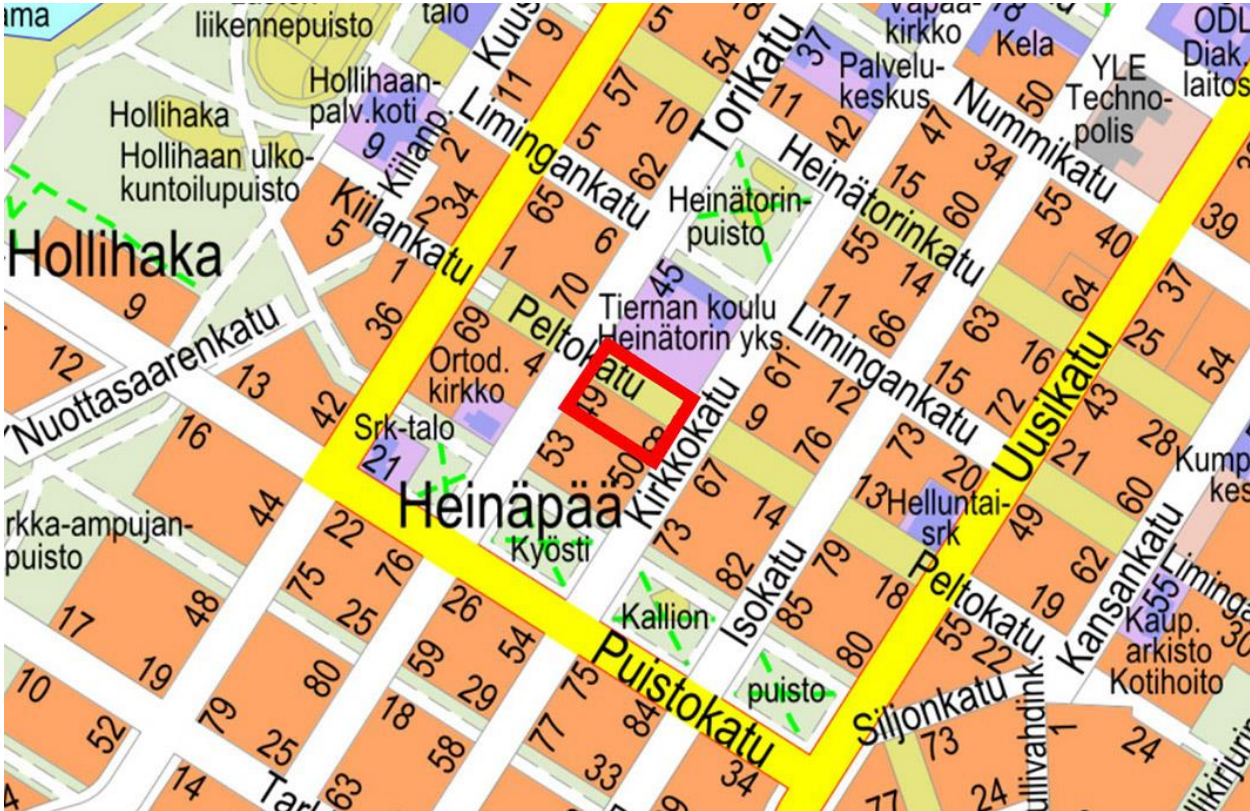
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 19.2.2021.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.____.

Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.____.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalueena on IV kaupunginosan (Hollihaka) korttelin 20 tontti nro 3 (Torikatu 49), tontti nro 115 (Kirkkokatu 48) sekä tontteihin rajautuvaa Peltokadun katualuetta. Suunnittelualue rajautuu koillisessa kortteliin 21, kaakossa Kirkkokadun katualueeseen, lounaassa korttelin 20 tontteihin nro 1 ja 114 sekä luoteessa Torikadun katualueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on 3885 neliömetriä. Asemakaavan muutoksen myötä kortteliin 20 muodostuu tontit nro 4-7. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään kaavaehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy)

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Torikatu 49, rakennuksen ominaispiirteiden selvitys (2021)

Puustokartoitus (2021)

Sulfaattimaaselvitys (2021)

Ympäristömeluselvitys (2021)

Rakennetekninen selvitys (2019)

Perustamistapalausunto (2019)

Oulun keskustavisio 2040

Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi (2016)

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 20 tontit nro 4-7. Tontit nro 4-6 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan muutos mahdollistaa olevan rakennuksen korottamisen kahdella kerroksella tontilla nro 4 (Torikatu 49) sekä uuden VIII-IX -kerroksisen kerrostalon rakentamisen tontille nro 5. Tontin nro 6 olevaan kerrostaloon ei tule muutoksia. Asemakaavan muutosalueen kerrosalaksi muodostuu yhteensä 6850 kerrosalaneliömetriä sekä 150 neliömetriä talousrakennusten kerrosalaa. Peltokadun katualue korttelin 20 kohdalla (tontti nro 7) osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille (LPA-4).

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty suunnittelualueen kiinteistönomistajien aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa.

Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin xxx muistutusta.

2.3. Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

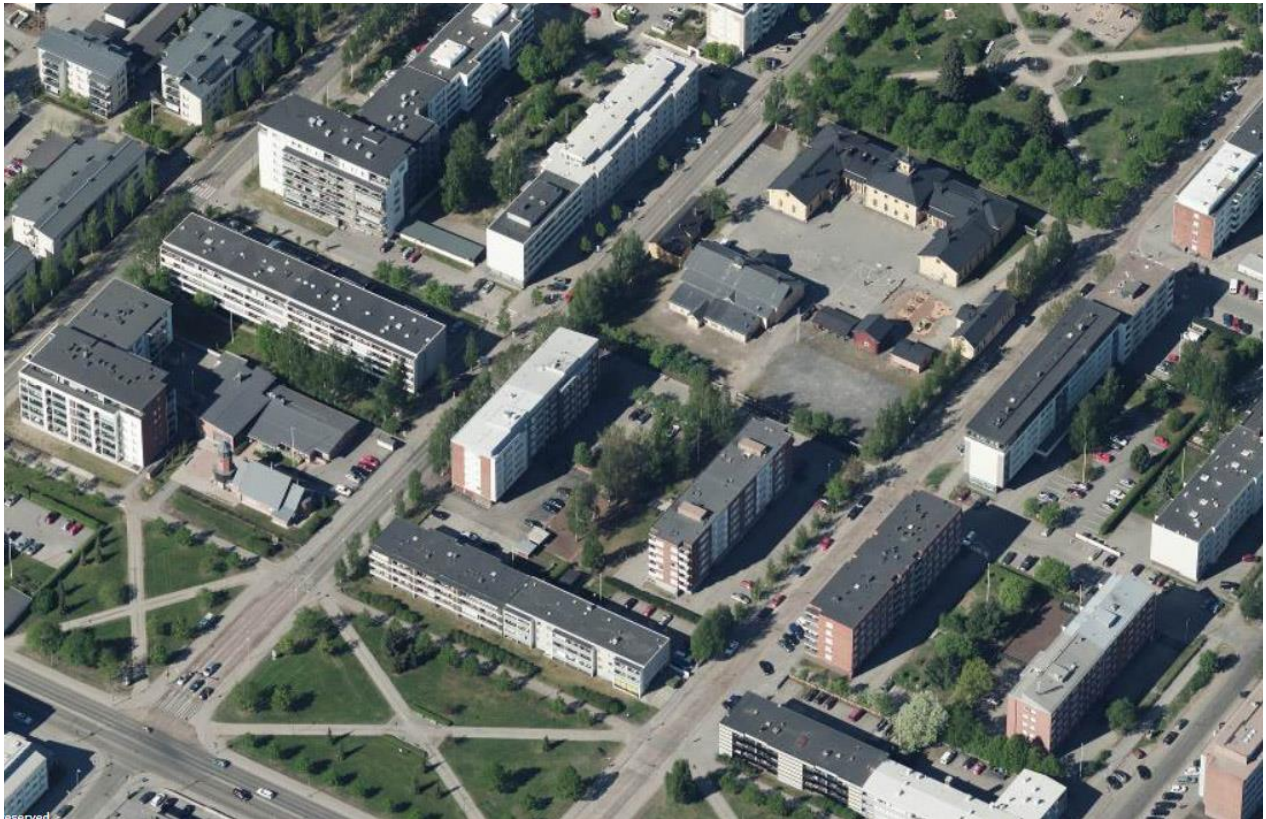
Suunnittelualue on keskustan kerrostalovaltaista aluetta palveluineen. Suunnittelualue kuuluu 1960-80-luvuilla rakennettuun kokonaisuuteen, jossa rakentaminen on sovitettu ruutukaavaan ja muodostaa avointa korttelirakennetta. Rakennusten selkeä massoittelu ja punatiiliset julkisivut ovat leimallisia alueen kaupunkikuvalle.

Asemakaavan muutosalueella on kaksi rakennusta. Torikatu 49:ssä tontilla nro 3 sijaitsee arkkitehti Risto Harjun 1973 suunnittelema ja 1974 valmistunut asuinkerrostalo. Rakennus on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.2, rakennuksen ominaispiirteiden selvitys. Kirkkokatu 48:ssa tonteilla nro 114-15 sijaitsee arkkitehtitoimisto Savolainen & Torvikosken 1970 suunnittelema asuinkerrostalo, jossa on viisi asuinkerrosta ja maanpäällinen autotallikerros.

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee maakunnallisesti arvokas Heinätorin koulu. Koulun päärakennus on rakennettu 1875. Koulun korttelissa sijaitsevat myös Fiskaalin pirtti (rakennettu ennen vuotta 1874), asuinrakennus (1896, laajennettu 1914), puohi ja tekninen tila (rakennettu ennen vuotta 1920) sekä laajennus (1985). Muita maakunnallisesti arvokkaita kohteita

suunnittelualueen lähellä ovat 1920-luvulla rakennetut As Oy Oulun Koitto ja As Oy Kiila, Heinätorin seurakuntakoti (1952) sekä Oulun Diakonissalaitoksen kuntotalo (1981-86).

Suunnittelualueen lähellä sijaitsevia puistoalueita ovat Kyösti Kallion puisto, Mannerheiminpuisto sekä Hollihaanpuisto.



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelta. © Blom

3.1.2. Maanomistus

Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Katualue on kaupungin omistuksessa.

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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.

3.2.2. Voimassa olevat asemakaavat

Tontilla nro 3 on voimassa 18.8.1986 vahvistettu asemakaava, jossa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 1820 neliömetriä, josta kymmenen prosenttia saadaan käyttää liiketiloja varten. Sallittu kerrosluku on 2/3 V. Suurimman kerroksen alasta 2/3 saa käyttää viiden kerroksen alapuolella kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Pysäköinti-paikkoja tulee toteuttaa 29 kappaletta.

Muulla osalla suunnittelualuetta on voimassa 6.3.1969 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan tontti nro 115 on osoitettu asutokerrostalojen korttelialueeksi (A_K). Tontin rakennusoikeus on 1500 neliömetriä. Sallittu kerrosluku on V+a, mikä sallii kerrosluvun lisäksi maanpäällisen autotallikerroksen. Tontille on varattava autopaikka kahta asuntoa kohti sekä yhtenäistä pihamaata kymmenen neliömetriä asuntoa kohti. Peltokadun katualue on asemakaavassa katualuetta.

3.2.3. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Alueella on voimassa oleva tonttijako. Tonttijakoa muutetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

3.2.5. Pohjakartta

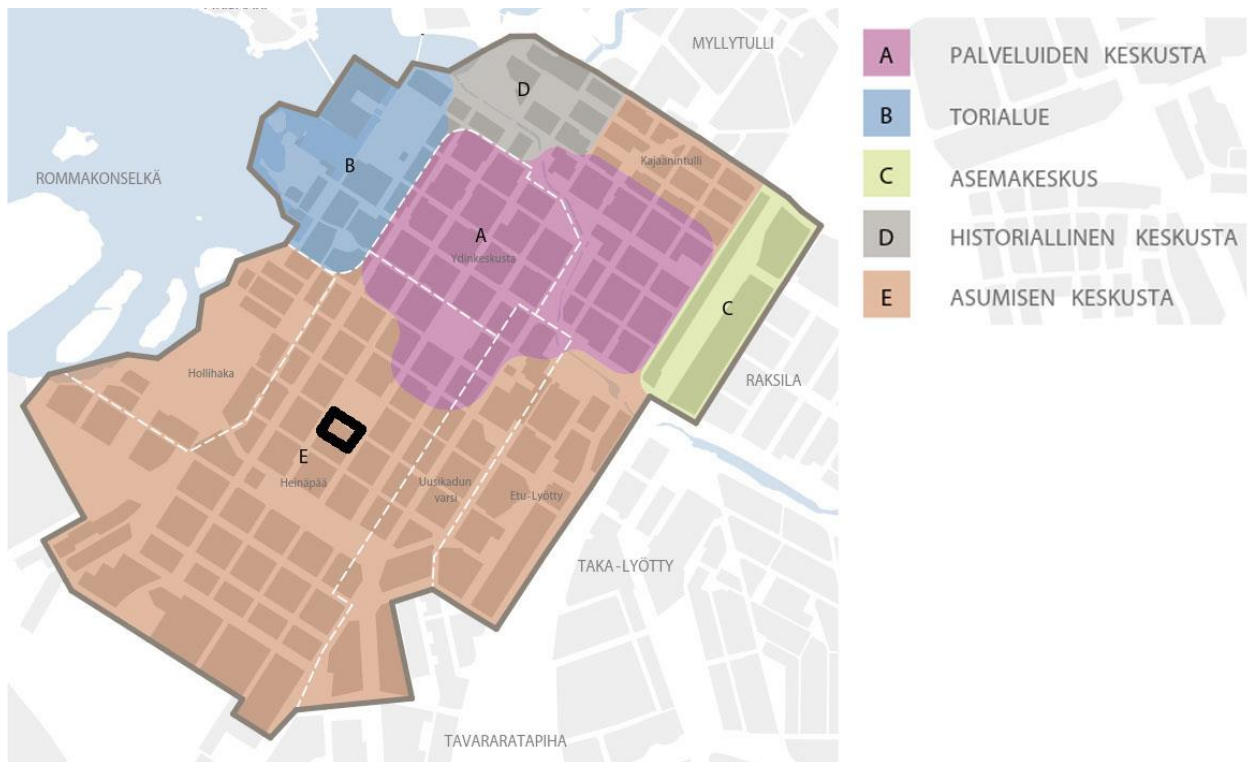
Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.2021 (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa).

3.2.6. Maankäyttösopimukset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu yhteistoimintasopimus maanomistajien ja kaupungin välille. Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa laaditaan maankäyttösopimus.

3.2.7. Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

Oulun Keskustavisio 2040 on strateginen suunnitelma, jonka tehtävänä on ohjata Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Suunnitelmassa määritellään, millaisista tekijöistä tulevaisuuden elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta rakentuu. Lisäksi esitetään lähivuosien toimenpiteet, joiden avulla tätä tulevaisuudenkuvaa on mahdollista toteuttaa.



Kuva 3. Oulun keskustavisio 2040, keskustan osa-alueet. Asemakaavan muutosalueen sijainti on rajattu kartalle mustalla.

Keskustavision päätavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 3.4.2017. Päätavoitteet:

- Oulun keskustan asukasmäärä kasvaa ja keskustassa liikutaan yhä enemmän kävellen.
- Puistoja kehitetään, tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja kaikkien neljän vuodenajan erilaisuutta hyödynnetään.
- Oulun sijaintia veden äärellä hyödynnetään monin tavoin nykyistä tehokkaammin.
- Keskustaan luodaan työn ja oppimisen keskittymä ja mahdollisuuksia erilaisten älykkäiden ja käyttäjien tarpeiden mukaan muuntuvien työ- ja oppimisympäristöjen syntyminen.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue kuuluu keskustavision mukaan alueeseen E, asumisen keskusta. Sitä kuvataan näin:

Pinta-alaltaan suurin osa Oulun keskustasta on luonteeltaan asumispainotteista. Näille alueille sijoittuu asumisen lisäksi monipuolisesti muita toimintoja, kuten palveluja ja työpaikkoja. Kaupunkirakenteen tiivistäminen toteutuu keskustamaisuutta lisäävällä ja ympäristöön soveltuvalla täydennysrakentamisella.

Heinäpää on laaja ja pääosin väljästi rakennettu asuinalue, jota Heinätorin ja Kyösti Kallion puistot jäsentävät. Alueella on paljon potentiaalia täydennysrakentamiselle ja keskustamaisuuden lisäämiselle tontti- ja korttelikohtaisin ratkaisuin.

3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.3.1. Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnin 2016 tarkoitus oli kerätä ja välittää tietoa Oulun ruutukaava-alueen modernista rakennuskannasta ja siihen liittyvistä arvoista. Oulun kaupunkikuvan kannalta on tärkeää, että tiivistettäessä ja täydennettäessä alueita voimistetaan niitä keskustan alueiden ja rakennusten ominaisuuksia, jotka on todettu arvokkaiksi. Raportissa nostetaan esiin Oulun keskusta-alueen kannalta arvokkaiksi tunnistettuja moderneja rakennuksia ja rakennuskokonaisuuksia ja annetaan niitä koskevia suosituksia jatkosuunnittelua varten.

Selvityksen mukaan asemakaavan muutosalue kuuluu aluekokonaisuuteen R, Heinäpään rationalismi. Sitä kuvataan näin: Alue on rakentunut pääasiassa Heinäpään vuoden 1969 saneerauskaavan mukaisesti. Alue on rakennettu 1960-80-luvuilla poikkeuksellisen yhtenäisenä rationalistisen modernismin periaatteita noudattaen. Ruutukaavaan sovitettujen, avointa korttelirakennetta muodostavien asuinkerrostalojen väljät pihat on otettu osin pysäköintikäyttöön. Kaavassa esitetty rakennusten selkeä massoittelu ja punatiiliset julkisivut ovat leimallisia alueen kaupunkikuvalle.

R HEINÄPÄÄN RATIONALISMI

Alue on rakentunut pääasiassa Heinäpään vuoden 1969 saneerauskaavan mukaisesti. Alue on rakennettu 1960-80-luvuilla poikkeuksellisen yhtenäisenä rationalistisen modernismin periaatteita noudattaen. Ruutukaavaan sovitettujen, avointa korttelirakennetta muodostavien asuinkerrostalojen väljät pihat on otettu osin pysäköintikäyttöön. Kaavassa esitetty rakennusten selkeä massoittelu ja punatiiliset julkisivut ovat leimallisia alueen kaupunkikuvalle.

ARVOKKAAT MODERNIT RAKENNUKSET

- 74. Oulun Helluntaiseurakunnan rukoushuone, 1970 arkkitehtitoimisto Savolainen & Torvikoski
- 83. Kirkkokatu 73, 1975 arkkitehtuuritoimisto Karjalainen Palovaara

ARVOT

rakennustaiteellinen merkitys
tyypillisuus
alkuperäisyys, autenttisuus
yhtenäisyys

SUOSITUKSET

Rakennukset muodostavat yhdessä paikallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Kaupunkirakenteen yhtenäinen rytmi ja idea tulee ottaa huomioon alueen täydennysrakentamista suunniteltaessa.



Viistoilmakuva alueesta



Karttaote alueesta

Kirkkokatu 67-69



Näkymä Peltokadulta



Kirkkokatu 73



Helluntaiseurakunnan kirkko



Kuva 4. Aluekokonaisuus R, Heinäpään rationalismi. Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016.

ARVOT: rakennustaiteellinen merkitys, tyypillisuus, alkuperäisyys, autenttisuus, yhtenäisyys.

SUOSITUKSET: Rakennukset muodostavat yhdessä paikallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Kaupunkirakenteen yhtenäinen rytmi ja idea tulee ottaa huomioon alueen täydennysrakentamista suunniteltaessa.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat rakennukset on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi osana suuraluetta.

3.3.2. Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys

Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy on laatinut 20.4.2021 rakennuksen ominaispiirteiden selvityksen. Selvitys koskee Torikatu 49:ssä sijaitsevaa rakennusta, jota on suunniteltu korotettavan. Selvityksessä on kuvattu myös muut korttelin 20 rakennukset.

Kortteli 20 sijoittuu Hollihaan neljänteen kaupunginosaan keskustan luoteispuolelle keskelle Heinäpään pääosin 1960–1970 rakennettua kaupunkikuvaltaan ajallisesti hyvin yhtenäistä aluetta Heinätorin koulun korttelin ja Kyösti Kallion puiston väliin.



Kuva 5. Näkymä luoteesta. Etualalla Torikatu 49 ja taustalla Kirkkokatu 48. Kuva: Juho Tastula.

Korttelia rajaavat koillisessa Peltokatu, kaakossa Kirkkokatu, lounaassa Puistokatu ja luoteessa Torikatu. Korttelin eteläosassa sijaitsee osa Kyösti Kallion puistosta, joka ulottuu neljän korttelin leveydelle Puistokadun varrelle. Torikatu 49:n tontille ajo tapahtuu Peltokadun kautta pihakatua pitkin, josta läpiajo Kirkkokadulle on kielletty, alueelle tyypillisten kaakkois-luoteissuuntaisten katujen tapaan. Tämä rauhoittaa sisäänajon tonteille yhdistäen naapurikorttelien pihat yhdeksi isoksi puistomaiseksi alueeksi vahvistaen yksisuuntaisten pääkatujen keskelle jäävää suurtorttelimaista liikennejärjestelyä.

Paikallisesti arvokkaaksi luokitellun pienalueen punatiiliset lamellit näkyvine betonielementti-saumallisine päätykerrostaloineen edustavat yhdessä ajalle ja Heinäpäälle hyvin tyypillistä ja tavanomaista 1960- ja 1970-lukujen rationalismia. Suurin osa rakennuksista on elementtirakenteisia punatiilisiä tai pesubetonisia aukkoikkunallisia lamelli- ja pistetaloja, tai nauhaikkunallisia lamelli- ja pistetaloja kirjahyllyrakenteella.

As. Oy Oulun Torikatu 49 on vuonna 1974 valmistunut, viisikerroksinen, paikalla rakennettu betonirunkoinen asuinkerrostalo. Rakennus on rakennettu kiinni viereiseen 1963 valmistuneeseen asuinkerrostaloon As. Oy Torikatu 51:een, joka sijaitsee kohteen eteläpuolella. Rakennuksen julkisivujen päämateriaali on poltettu punainen savitiili. Maantasokerros on väriykseltään

tummanruskea, joka toistuu seinien rapatussa betonipinnassa, ikkunankarmeissa ja pellityksissä, puisissa autotallinovissa, pääsisäänkäyntien ovissa sekä sisäänkäyntisynnysten seinälaatoituksissa. Sinkitty konesaumattu lapekatto taittuu osaksi julkisivuja. Katto on yhtenäinen viereisen As. Oy Torikatu 51:n kanssa.

Torikatu 49 on julkisivultaan hyvin säilynyt tyypillinen 1970-luvun asuinkerrostalo, joka edustaa Arkkitehtitoimisto Risto Harjun kerrostaloarkkitehtuurin harvinaisempaa puolta. Rakennus on tavanomainen esimerkki ajan arkkitehtuurista. Rakennus on säilynyt koko historiansa ajan asuinkäytössä, ja se on säilyttänyt rakennusajalleen tyypilliset piirteet ikkuna- ja ovimuutoksista huolimatta, sillä tila- ja julkisivumuutokset on tehty talon henkeä myötäillen.



Kuva 6. Näkymä kaakosta. Oikealla Torikatu 39 ja vasemmalla Torikatu 51. Kuva: Heini Hiukka.

3.3.3. Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys

Oulun keskustavision 2040 jatkotoimena on laadittu Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys. Siinä on tarkasteltu Heinäpään täydennysrakentamisen eri vaihtoehtoja, muodostettu suositukset täydennysrakentamiselle erilaisissa korttelityypeissä sekä luotu realistisia toteutusmalleja Heinäpään täydennysrakentamiselle. Työn lopputuloksena on esitetty ratkaisuja, jotka ovat hyödynnettävissä mahdollisimman laajasti Heinäpään täydennysrakentamisessa. Selvityksen laadintaan osallistui hakumenettelyn perusteella valittuja pilottitaloyhtiöitä, joihin Torikatu 49 kuului.

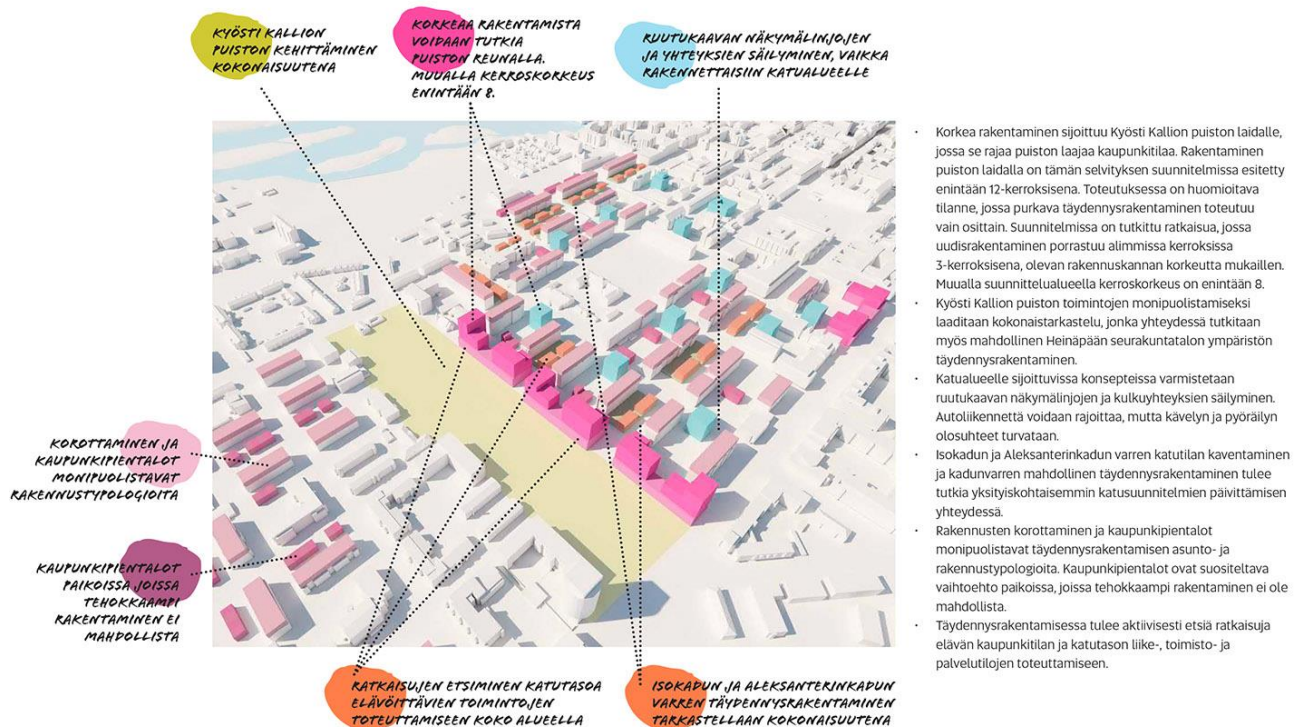
Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusselvitys hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 21.8.2018.

Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvityksen suosituksissa kaupunkirakenteen kehittämiseksi todetaan: Korkea rakentaminen sijoittuu Kyösti Kallion puiston reunalle, jossa se rajaa puiston laajaa kaupunkitilaa. Rakentaminen puiston laidalla on tämän selvityksen suunnitelmissa esitetty enintään 12-kerroksisena. Muualla suunnittelualueella kerroskorkeus on enintään 8.

Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/heinapaa>.

Selvityksen periaatteita ja siinä laadittuja asemakaavan muutosalueita koskevia suunnitelmia on esitelty tarkemmin selostuksen kappaleessa 4.5.1.

Suosituksat kaupunkirakenteen kehittämiseksi



Kuva 7. Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys, suositukset kaupunkirakenteen kehittämiseksi. Kuva: Luo arkkitehdit Oy.

3.3.4. Ympäristömeluselvitys

Sitowise Oy on laatinut selvityksen 19.3.2021. Selvityksessä on tarkasteltu laskennallisesti kaava-alueen keskiäänitasoja nykyisessä vuoden 2021 tilanteessa, sekä laadittu keskiäänitasojen ennuste vuodelle 2040. Laskentojen perusteella on kartoitettu suunnittelualueen meluntorjuntavaatimuksia ja mahdollisuuksia, arvioitu tarvittavia kaavamääräyksiä sekä annettu mahdollisia tarvittavia ohjeita alueen jatkosuunnittelua varten. Torikatu 49:n asuinkerrostalon mahdollinen korotus ja sen vaikutus alueen melutasoon on arvioitu erikseen.

Nykytilanteessa selvitysalueen päiväajan (7-22) keskiäänitaso vaihtelee välillä 40-65 dB. Suurin keskiäänitaso vallitsee Torikadun puoleisella osalla. Siirryttäessä korttelin sisäosiin keskiäänitaso tippuu huomattavasti. Hallitseva melulähde on Torikadun joukkoliikenne. Yöajalla (22-7) vastaavat arvot ovat noin 5-10 dB matalammat.

Suunnitellulla maankäytöllä tontille muodostuu huomattavan paljon leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa piha-alueita, jolla liikenteen aiheuttamat keskiäänitasot alittavat päiväajan ohjearvon 55 dB ja yöajan ohjearvon 50 dB. Uudisrakennuksen Torikadun puoleisessa päädyssä yöajan ohjearvo 50 dB ylittyy osalla alueesta, minkä takia leikki- ja oleskelualueita ei tule osoittaa rakennuksen kyseiseen pätyyn ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. Ohjearvot ylitetään myös rakennuksen LPA-alueen (Peltokatu) puoleisella sivulla.

Laskentojen mukaan vuoden 2040 ennustetilanteessa asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 60 dB päiväaikainen ja 53 dB yöaikainen keskiäänitaso. Em. keskiäänitasot eivät edellytä julkisivuilta melualueilla vaadittavaa ulkovaipan ääneneristävyyttä 30 dB korkeampaa

ääneneristävyyttä. Varsinaiselle kaavamääräykselle melun huomioimisesta rakennussuunnittelussa julkisivun osalta ei ole tarvetta.

Parvekkeiden osalta asetus määrää 796/2017 parvekkeet lasitettavaksi, jos päiväajan keskiäänitaso ylittää tarkasteltavalla julkisivulla 55 dB. Näin olleen suositellaan antamaan määräys parvekkeiden lasituksesta ainakin Torikatu 49 korotettavalle osalle sekä uudisrakennuksen Torikadun puoleisen päädyn mahdollisille parvekkeille. Suositus on esitetty kuvassa 3. Parvekelasitettavat osat punaisella.



Kuva 8. Ympäristömeluselvitys. Melun asettamat vaatimukset parvekelasituksen laajuudelle. Parvekelasitettavat alueet on merkitty punaisella. Kuva: Sitowise Oy.

3.3.5. Selvitys Nuottasaaren teollisuusalueen suuronnettomuusriskeistä maankäytön suunnittelua varten

Oulun kaupunki on teetättänyt keväällä 2017 selvityksen Heinäpään, Hollihaan, Rommakonselän ja Limingantullin alueille kohdistuvista, kaavoituksessa huomioon otettavista suuronnettomuusvaaroista sekä niiden vaikutuksista maankäytön mahdollisuuksiin näillä alueilla. Tarkastelu kattaa Nuottasaaren ja Vihreäsaaren alueiden turvallisuusselvityksvelvolliset Seveso-kohteet, muut Seveso-kohteet, pelastustoimen valvonnassa olevat kohteet sekä esimerkinomaisesti tarkasteltuna Limingantullin VAK-ratapihan. Työn toteutti Gaia Consulting Oy ja sitä ohjasi kaupungin, ELY-keskuksen, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin, Trafin sekä alueellisen pelastuslaitoksen edustajista koottu ohjausryhmä. Selvityksen mukaan asemakaavan muutosalue sijoittuu alueelle, jota eivät koske Nuottasaaren teollisuusalueen suuronnettomuusriskeistä johtuvat maankäytön rajoitukset.

3.3.6. Pilaantuneet maat, historiakartoitus

Suunnittelualueen tonteille on laadittu maaperän pilaantuneisuuden historia- ja perustietoselvitys, jonka mukaan alueella ei ole ollut öljylämmitystä.

As. Oy Oulun Kirkkokatu 48 valmistui 1971. Tontilla Peltokadun varrella on ollut ennen tätä autotallirakennus, jossa on ilmeisesti harjoitettu autokorjaamotoimintaa. Historia- ja

perustietoselvitysten perusteella autotallirakennuksen kohta edellyttää pilaantuneiden maiden jatkotutkimuksia.

3.3.7. Hulevesiselvitys

Sitowise Oy on laatinut hulevesiselvityksen 14.4.2021. Nykytilassa hulevesi on johdettu katolta ja pihan hulevesikaivoista suoraan yleiseen hulevesiviemäriin ilman viivytysjärjestelmää.

Tulevassa tilanteessa hulevedet johdetaan katoilta ja piha-alueilta viivytysjärjestelmään. Liikennealueen hulevesi johdetaan viivytysjärjestelmään öljyn- ja hiekanerotuksen kautta. Viivytysjärjestelmästä hulevedet johdetaan yleiseen hulevesiviemäriin liitoskohtakaivon kautta.

Piha-alueilla käytetään mahdollisimman paljon vettä hyvin läpäiseviä pintamateriaaleja, mikä vähentää pois johdettavan huleveden määrää ja edesauttaa huleveden suotautumista kasvukerroksen käyttöön.

Suunnittelualueelta pois johdettava hulevesi on luonteeltaan puhdasta, joten se ei heikennä alapuolisen vesistön tilaa.

Pohjavesipinta on mitattu tasolla +1.1...+3.6 (v. 2019) eli noin 2 m syvyydellä maanpinnasta. Alempi lukema on mitattu kellarillisen rakennuksen vierestä, joten ylempi lukema edustanee pohjavesipintaa yleisemmällä tasolla. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Tulevassa tilanteessa hulevesien määrällistä hallintaa tehostetaan viivytysjärjestelmällä ja laadullista hallintaa viheralueilla, hulevesikaivojen lietepesillä sekä liikennealueiden öljyn- ja hiekanerotuksella.

Yhteenvedon voidaan todeta, että suunnittelualueen hulevesi ei ylikuormita yleisen hulevesiviemärin kapasiteettia. Päinvastoin viivytysjärjestelmän ansiosta kuormitus tulee pienenemään nykytilaan verrattuna.

Suositus kaavamääräykseksi: Hulevesijärjestelmissä tulee pyrkiä määrälliseen ja laadulliseen hallintaa Oulun hulevesiohjeiden prioriteettijärjestyksen mukaisesti. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyviä hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pinta-ala-alueesta kohden. Mitoitussateena käytetään rankkasadetta 160 l/s ha, 10 min. Hulevesien hallinnassa tulee varautua ilmastonmuutoksesta johtuvaan sademäärän kasvuun 20 % kuluvan vuosisadan aikana. Hulevesipainanteisiin, -altaisiin tai -säiliöihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkaton viivytystarve on kaksi kolmasosaa vettä läpäisemättömän katon viivytystarpeesta.

3.3.8. Rakennettavuus ja perustamistapa

Geobotnia Oy on laatinut perustamistapalausunnon 17.10.2019.

Pohjatutkimukset ohjelmoitiin Torikatu 49:n tontin rakentamattomalle osalle. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää rakennuspaikan perustusolosuhteet uudisrakennuksen rakennus- ja perustussuunnittelua sekä rakentamista varten. Lisäksi tutkimuksella arvioitiin nykyisen tontilla olevan asuinrakennuksen kohdalla olevia pohjasuhteita.

Piha-alue on tasaista, maanpinnan korkeus vaihtelee sisäpihalla tasovälillä +5,6...+6,2 ja maanpinta viettää yleisesti pohjoiseen. Pohjoispuolella Peltokatu on tontin kohdalla noin tasolla +5,6. Tutkimusalueella pohjavedenpinta on havaittu tutkimusaikana (7.10.2019) tontin itäreunalla tasolla +3,6, eli noin 2,5 m syvyydellä maanpinnasta. Nykyisen rakennuksen vieressä pohjavedenpinta on syvemmällä, tasolla +1,1 (mitattu 7. ja 20.10.2019).

Maakerrosjako on tutkimusalueella yleispiirteissään seuraava:

- pintamaat: asfaltti, viheralueella humus, sekä täyttömaat; hiekka, sis. rakennusjätettä
- löyhä, routimaton ja lievästi routiva hiekka 1,5...3 m
- löyhä, routiva, savinen siltti 1,5...2 m
- keskitiivis, routiva silttinen hiekka 9...12 m
- tiivis moreeni.

Suunnitellun rakennuksen kohdalla esiintyy löyhiä hienojakoisia hiekkakerrostumia ja voimakkaasti kokoonpuristuva savi-silttikerrostuma. Näiden kerrosten painumista ja painumaeroista johtuen suunnitellun rakennuksen runko ja alapohja perustetaan tukipaaluilla tiiviiden pohjamaakerrosten ja kallion varaan.

Nykyinen asuinrakennus on perustettu maanvaraisesti, ja perustuksen alapuolella on helposti häiriintyviä ja kokoonpuristuvia hienojakoisia kerrostumia. Em. johtuen lähelle rakennettaessa uudisrakennuksen paaluina on suositeltavaa käyttää lyötäviä pieniläpimittaisia teräsputkipaaluja maakerrosten häiriintymisriskin, huokospaineen nousun ja viereisen rakennuksen painumariskin välttämiseksi. Vaihtoehtoisesti paaluina voidaan käyttää myös teräsbetonipaaluja.

Tutkimusten mukaan savi-silttikerrostumassa on sulfidia, joten jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää paalujen olosuhteet kemiallisten räsitusten osalta, ja määrittää mm. pH, sähkönjohtavuus, sulfaatti ja rikki, sekä voiko mahdollinen rikki hapettua sulfaatiksi.

Asiakirja tarkistetaan sen jälkeen, kun rakennuksen lopullinen sijainti, korkeusasema ja perustusten paikat sekä kuormat ovat varmistuneet. Hankkeeseen tulee tehdä erilliset pohjarakennussuunnitelmat ja -asiakirjat, joissa annetaan yksityiskohtaiset kaivu-, täyttö-, yms. pohjarakentamisen ohjeet.

3.3.9. Rakennetekninen selvitys

Koparak on laatinut selvityksen 2.12.2019. Selvityksen tarkoituksena on ollut selvittää As Oy Torikatu 49:n kiinteistön täydennysrakentamisen edellytykset 1-2 lisäkerroksen rakentamiseksi. Selvitystyössä on analysoitu vanhojen rakenteiden ja perustusten kestävyyslisäkuormitukselle. Rakenteita ei ole analysoitu yksityiskohtaisesti, vaan pikemminkin selvityksen tarkoitus on muodostaa lähtökohta jatkosuunnittelulle. Lähtötietoina selvityksessä käytettiin kaupungin arkistosta saatuja alkuperäisiä rakennesuunnitelmia ja pohjarakennuslausuntoa ja -tutkimuksia. Selvitystyön yhteydessä tehtiin myös muutamia lisäkairauksia rakennuksen ulkopuolelle, jolla varmistettiin aikaisempien pohjatutkimusten paikkansa pitävyys.

Rakennuksessa ei ole havaittu painumia, halkeamia, rapautumista eikä muita rakennusteknisesti rakenteita heikentäviä asioita ja rakenteiden voidaan olettaa toimivan edelleen suunnitellusti.

Lisäkerrosten rakentaminen on mahdollista rakenteiden kestävyyspuolesta, kriittisimpänä tekijänä on perustusten painuminen. Alustavan tarkastelun mukaan painumat eivät kuitenkaan kasva haitallisen suuriksi ja rakenteet kestävät 1-2 betonisen lisäkerroksen rakentamisen.

Lisäkerrosten jatkosuunnittelussa on huomioitava, että lisäkuormat on johdettava nykyisten kantavien rakenteiden ja perustusten kautta maapohjaan, joka asettaa reunaehdot lisäkerrosten kantavien seinien sijoittamiselle. Käytännössä kantavien seinien tulee olla yhtenevät alempien kerrosten kanssa. Naapurirakennuksen viereisen huoneiston kohdalla lisärakentaminen voidaan toteuttaa kevytrakenteisena ilman jatkotutkimuksia, mutta jatkotutkimukset ovat tarpeen, jos se toteutetaan 2-kerroksisena betonisena rakenteena. Lisäksi rakentamisessa on huomioitava

lisärasitukset naapurirakennukseen esim. kinoslumikuormasta, jos rakentaminen tapahtuu eri aikaan ja rakennusten vesikatot ovat eri tasossa.

3.3.10. Selvitys happamista sulfaattimaista

AFRY Finland Oy on laatinut selvityksen 10.6.2021. Rakennushankkeen alueelta on otettu yhteensä neljä sulfaattimaanäytettä. Maanäytteitä otettiin neljältä näytesyvyydeltä; 1 m, 2 m, 3 m ja 4 m. Kaksi näytettä lähetettiin laboratorioon (NP3 (2 m) ja NP3 (3 m)), joista määritettiin kokonaisrikkipitoisuus ja hapontuottoriski NAG-testillä.

Silmämääräisesti tarkasteltuna yhdessä näytteessä (NP3 3 m) havaittiin hiekkaisessa savinäytteessä tummempia raitoja, jotka olivat mahdollisesti sulfidiseen materiaaliin viittaavaa ainesta. Piste NP3 (2 m) savisessa hiekkänäytteessä havaittiin myös silmämääräisesti tummia raitoja.

Yhdenkään näytepisteen näytteen kokonaisrikkipitoisuudet eivät olleet yli 0,2 %, eli maanäytteet eivät sen perusteella aiheuttaisi happamoitumista. Näytteen NP3 (2 m) pH kuitenkin laski melko happamaksi NAG-testissä, mutta nettohapontuoton määrä jäi alhaiseksi. Näytteen NP3 (3 m) pH ei laskenut kovin happamaksi NAG-testissä, ja nettohapontuoton määrä jäi alhaiseksi. Näiden tulosten perusteella maa ei todennäköisesti ole happoatuottavaa. Pousette ym. luokittelun mukaan molempien näytteiden kokonaisrikkipitoisuudet olivat hieman koholla, jolloin maalla voi olla kohtalainen hapontuottopotentiaali. pH:n melko voimakas lasku NAG-testissä on todennäköisesti seuraus maa-aineksen alhaisesta puskuriyvystä 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 rakennuspaikalla. 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.

Selvitystä tulee päivittää pH-inkubaatiomenetelmällä. Asemakaavamerkintöihin on lisätty tontteja nro 4 ja 5 koskeva merkintä: 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.

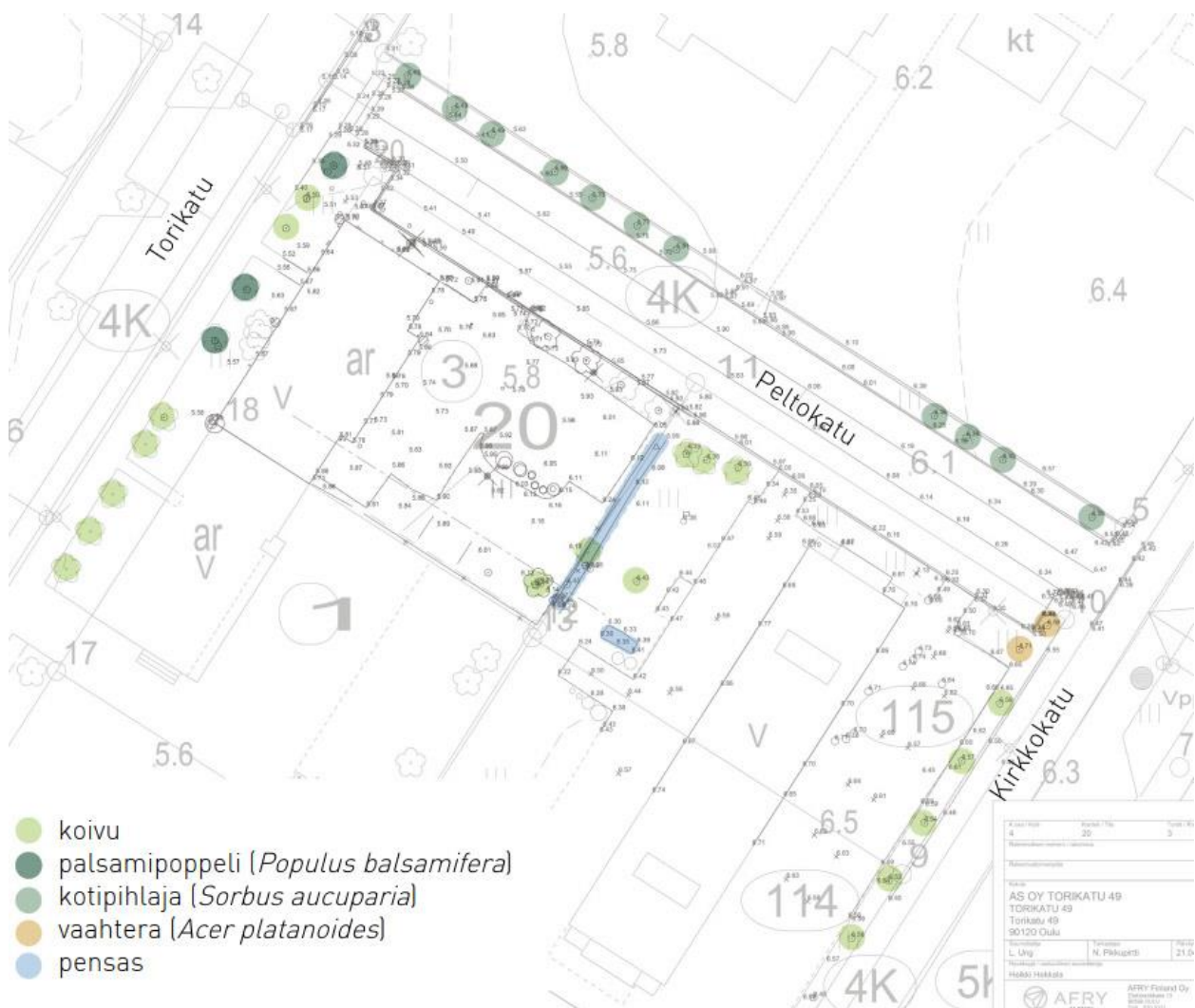
Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavamerkintää tarkennetaan tarvittaessa jatkotutkimusten perusteella.

3.3.11. Puustokartoitus

Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy on tehnyt puustokartoituksen huhtikuussa 2021. Torikatu 49 ympäristön puusto voidaan jakaa piha-alueen puustoon sekä yleisen alueen puustoon, joka on istutettu korttelin linjoja mukaileviksi.

Piha-alueella kasvaa koivuja satunnaisesti. Peltokadun puolella kasvaa kolme suurta koivua (Ø 140). Parkkialuetta rajaa pitkä pensasrivistö koillinen-lounas-suunnassa. Pensas on paikoitellen huonokuntoinen. Pensasrivin eteläpäädyssä pensaiden seassa kasvaa kaksi koivua (Ø 110). Alueella erillään pitkän pensasrivin itäisellä puolella on myös yksinäinen koivu (Ø 90), jonka pohjoispuolella jätekeräysalueen ja koivun välissä on pieni pensasrivi.

Torikadun varrella rakennuksen vieressä on kolme palsamipoppelia sekä seitsemän koivua rivissä. Puuston ikä vaihtelee, osa koivuista on huomattavasti nuorempia. Peltokadun koillisella puolella kasvaa rivi kotipihlajoita. Kotipihlajoista sijoittuu Torikadun puolelle seitsemän (Ø 50–65 cm) ja Kirkkokadun puolelle neljä (Ø 50–60 cm). Kirkkokadun ja Peltokadun kulmauksessa kasvaa kaksi vaahteraa (Ø 60), joista toinen on monihaarainen. Kirkkokadun varrella sijaitsee myös kuuden koivun rivistö, joka rajaa tilaa kadun ja pysäköintialueen välillä.



Kuva 9. Puulajit. Kuva: Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy.



Kuvat 10-12. Vasemmalta oikealle: palsamipoppelit ja koivut Torikadun varrella, Peltokadun kotipihlajat, Kirkkokadun varren vaahterat ja koivut. Kuvat: Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy.

3.3.12. Lumitilamitoitus

Lumitilamitoitus on tarkasteltu käyttäen Oulun kaupungin lumitilalaskuria. Lumitilat on esitetty viitesuunnitelmissa ja ne ovat riittävät.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty korttelin 20 tonttien nro 3 ja 115 maanomistajien hakeuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on muodostaa tonttien nro 3 ja 115 välille uusi tontti asuinrakennukselle sekä korottaa Torikatu 49:ssä sijaitsevaa rakennusta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään mahdollisuutta muuttaa Peltokatu tonttien kohdalla pysäköintialueeksi, jolla läpiajo on mahdollista. Peltokadun katualueelle on osoitettu tonttien nro 3 ja 115 velvoiteautopaikkoja.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 9.2.2021 § 73.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan 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.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.2.-19.3.2021. Asiasta esitettiin kaksi lausuntoa.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __.-__.-20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.-__.-20__.

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __.-__.-20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna kaavoitus, rakennusvalvonta, kadut ja liikenne, maa ja mittaus sekä kiinteistöjen Kirkkokatu 48 ja Torikatu 49 omistajien edustajat.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat ja kaupungin asettamat tavoitteet

Oulun kaupunkistrategia 2026: Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

Asemakaavan muutos on käynnistetty korttelin 20 tonttien nro 3 ja 115 maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on muodostaa tonttien nro 3 ja 115 välille uusi tontti asuinrakennukselle sekä korottaa Torikatu 49:ssä sijaitsevaa rakennusta.

Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvityksessä (yhdyskuntalautakunta 21.8.2018) tarkasteltiin Heinäpään täydennysrakentamisen eri vaihtoehtoja, muodostettiin suositukset täydennysrakentamiselle erilaisissa korttelityypeissä sekä luotiin toteutusmalleja täydennysrakentamiselle.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään tarvittaessa.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksen hakija oli pilottitaloyhtiönä mukana Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvityksessä. Pilottitaloyhtiömenettelyn tavoitteena on ollut parantaa selvityksen vaikuttavuutta – täydennysrakentamisen ratkaisut on punnittu ja keskusteltu yhdessä taloyhtiöiden kanssa.

Pilottitaloyhtiöksi saivat hakea suunnittelualueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajat tai haltijat. Menettelyyn osallistuminen oli taloyhtiöille maksutonta. Laadittavien suunnitelmien kustannuksista vastasi kaupunki. Pilottitaloyhtiöiltä edellytettiin aktiivista osallistumista työhön kuuluviin suunnittelukokouksiin sekä suunnitelmien kommentointia pyydettyssä aikataulussa. Taloyhtiöiden tuli myös luovuttaa työssä tarvittavia tietoja, esimerkiksi rakennusten kuntoa tai pysäköintiä koskien.

Pilottitaloyhtiömenettelyyn valittiin osallistujiksi kahdeksan taloyhtiötä. Täydennysrakentamisen vaihtoehtoisia konsepteja tutkittiin tarkemmin pilottitaloyhtiöiden kortteleissa. Lisäksi kortteli-suunnitelmista tehtiin kustannuslaskelmat. Työn aikana järjestettiin neljä pilottiyhtiöille suunnattua suunnittelutapaamista, joissa suunnitelmia arvioitiin ja keskusteltiin niiden toteutumisen edellytyksistä taloyhtiöiden näkökulmasta.

Selvityksen tavoitteena on ollut löytää ratkaisuja, joiden avulla Heinäpään täydennysrakentaminen voisi käynnistyä pilottitaloyhtiöiden asemakaavamuutoksin seuraavien vuosien aikana. Pilottitaloyhtiöt ovat saaneet osallistumisen kautta lisätietoa oman kiinteistönsä täydennysrakentamismahdollisuuksista, kustannuksista ja hyödyistä. Laaditut suunnitelmat tarjoavat hyvät lähtökohdat taloyhtiön myöhemmälle päätöksenteolle täydennysrakentamisesta. Pilottitaloyhtiöiden osallistuminen hyödyttää laajemmin myös koko Heinäpään täydennysrakentamista ja alueen kehittymistä. Laadittujen suunnitelmien tavoitteena on ollut paitsi tiivistää, myös parantaa koko Heinäpään alueen viihtyisyyttä keskustamaisena asuinalueena.

Työssä tutkittiin erilaisia korttelikonsepteja, joista esitettiin kaksi yhdistelmää: tehokkaampi *Kohti korkeuksia* ja maltillisempi *Kehys*.

Yhdistelmässä *Kohti korkeuksia* asemakaavan muutoksen suunnittelualueelle esitettiin olevien rakennusten korottamista kahdella kerroksella (yhteensä 1150 kerrosalaneliömetriä lisää) sekä uutta V-VIII-kerroksista 3575 kerrosalaneliömetrin kokoista rakennusta, joka liittyisi Torikatu 49:n rakennuksen päättyyn.

Yhdistelmässä *Kehys* asemakaavan muutoksen suunnittelualueelle esitettiin uutta 2600 kerrosalaneliömetrin kokoista VIII-kerroksista pistetaloa Peltokadun varteen sekä 400 kerrosalaneliömetrin kokoista II-kerroksista kaupunkipientaloa pihakansineen (*Townhouse 2.0* -konsepti) Kirkkokatu 49:n edustalle Kirkkokadun varteen.



Kuvat 13 ja 14. Heinäpään täydennysrakentamisen korttelikonseptien yhdistelmät. Vasemmalla *Kehys* ja oikealla *Kohti korkeuksia*. Suunnittelualue on rajattu kartalle mustalla. Kuva: Luo Arkkitehdit Oy.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy:n laatimiin viitesuunnitelmiin. Viitesuunnitelmissa on yhdistelty Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamissuunnitelmissa olleita ideoita siten, että Torikatu 49:n rakennusta on esitetty korotettavaksi kahdella asuin kerroksella ja Peltokadun varteen on suunniteltu uutta kerrostaloa. Alustavissa vaihtoehtoissa tutkittiin erilaisia kahdeksan- ja yhdeksänkerroksisia ratkaisuja. Asemakaavan muutoksen pohjaksi valittiin malli, jossa rakennusmassan parvekkeet ovat ulokkeena Peltokadun suunnalla, ja rakennus vaikuttaa mahdollisimman vähän olevien asuntojen ikkunanäkymiin sekä jättää mahdollisimman paljon olevien rakennusten piha-alueita ennalleen. Kerrostalon kerrosluvuksi on esitetty kahdeksan kerrosta sekä pienempi sisäänvedetty yhdeksäs kerros, johon sijoittuu yhteistilaa ja teknisiä tiloja.

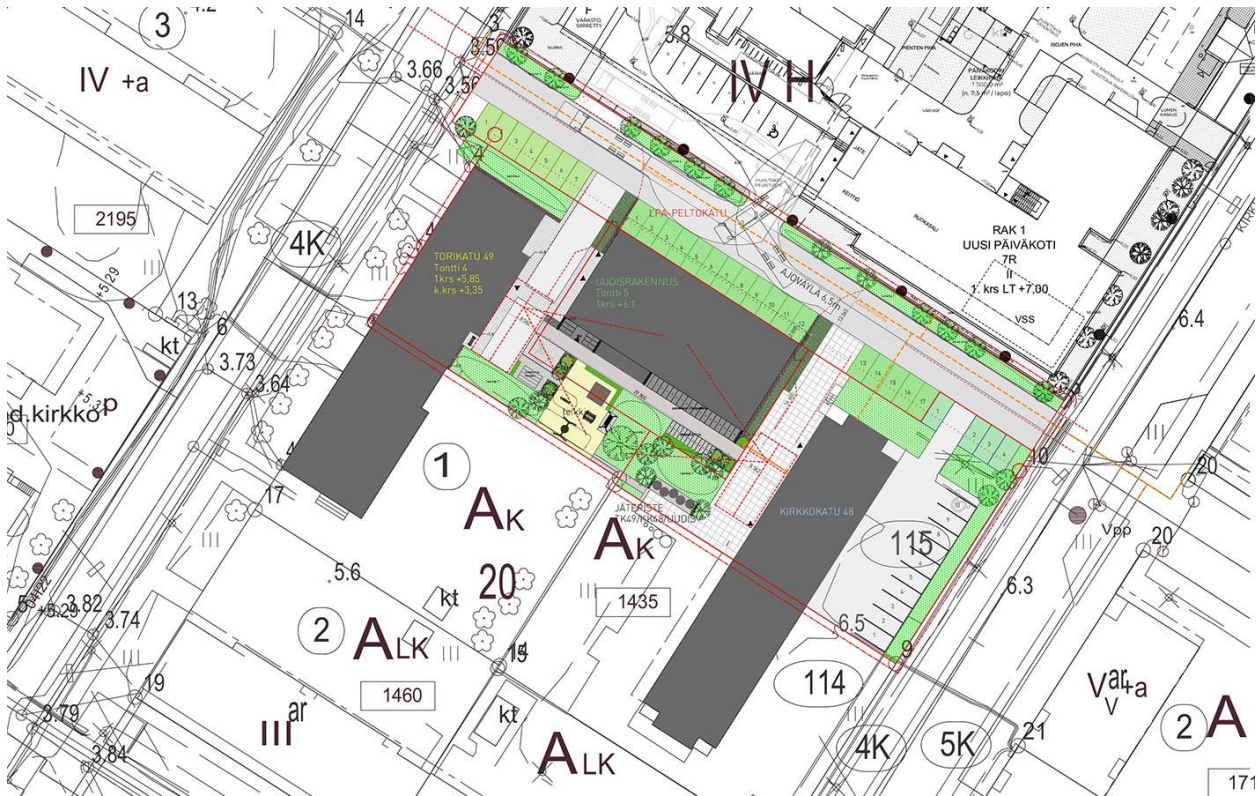
Kirkkokatu 48:n rakennukselle ei ole esitetty laajennuksia tai muita muutoksia.



Kuva 15. Viitesuunnitelmat, alustavia kahdeksan- ja yhdeksänkerroksisia uuden kerrostalon massoitteluvaihtoehtoja 2019. Kuvissa näkyy Torikatu 49:n korottaminen kahdella kerroksella. Kuvat: Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy.

Pysäköintiä sijoittuu nykytilanteessa osin Peltokadun katualueelle ja osin tonteille. Viitesuunnitelmissa on esitetty Peltokadun muuttamista läpiajettavaksi pysäköintialueeksi, jolla sijaitsevat pysäköintipaikat palvelevat tonteilla sijaitsevien pysäköintipaikkojen lisäksi Kirkkokatu 48:n ja Torikatu 49:n asuinkerrostaloja. Kirkkokatu 48:n pysäköintipaikat sijoittuvat omalle tontille. Tontin rajoihin tehdään muutoksia asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Peltokadun pohjoisreunaan suunniteltiin alustavassa luonnosvaiheessa yhtenäistä kävely-yhteyttä, joka palvelisi viereiselle Heinätorin koulun tontille rakennettavan uuden päiväkodin saatto-liikennettä. Uuden päiväkodin saatto liikenne kävellen ja pyöräillen päädyttiin kuitenkin osoittamaan muulta suunnalta, joten tarvetta erilliselle kävelyreitille Peltokadulla ei ollut.



Kuva 16. Viitesuunnitelma, asemapiirros ja pihasuunnitelma. Kuvassa näkyy Heinätorin koulun tontille rakennettava uusi päiväkodin saatto, jonka on suunnitellut Avario Oy. Kuvat: Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy.

4.5.2. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.2.-19.3.2021. Asiasta esitettiin kaksi lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä. Lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnoksen mielipiteet, täydennetään ehdotusvaiheessa

4.5.3. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksen muistutukset, täydennetään hyväksymisvaiheessa

4.5.4. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Täydennetään ehdotusvaiheessa

4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 9.2.2021 § 73.

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

Yhdyskuntalautakunta päätti __.__.20__ § __ asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.



Kuva 17. Viitesuunnitelma, näkymä Peltokadulta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 20 tontit nro 4-7. Tontit nro 4-6 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan muutos mahdollistaa olevan rakennuksen korottamisen kahdeksankerroksiseksi tontilla nro 4 (Torikatu 49) sekä uuden kerrostalon rakentamisen tontille nro 5. Tontille nro 5 on osoitettu kahdeksan - ja yhdeksänkerroksiset rakennusalat. Tontille nro 5 on osoitettu Peltokadun suuntaan uloke sekä pihan puolelle rakennusalat katoksille ja lasitettaville parvekkeille.

Tontilla nro 6 sijaitsevalle kerrostalolle (Kirkkokatu 48) ei tule muutoksia.

Asemakaavan muutosalueen kerrosalaksi muodostuu yhteensä 6850 kerrosalaneliömetriä sekä 150 neliömetriä talousrakennusten kerrosalaa. Rakennusoikeudesta 2250 kerrosalaneliömetriä sijoittaa tontille nro 4 (Torikatu 49) ja mahdollistaa lisäkerrosten rakentamisen. Tontille nro 5 suunnitellun uudisrakennuksen rakennusoikeus on 3100 kerrosalaneliömetriä sekä 150 neliömetriä talousrakennusten kerrosalaa. Tontin nro 6 rakennusoikeus on 1500 kerrosalaneliömetriä, mikä vastaa olevaa rakennusta.

Tontille nro 4 saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen.

Piha-alueille on osoitettu istutettavat alueet sekä sijainniltaan ohjeelliset oleskelualueet.

Peltokadun katualue korttelin 20 kohdalla (tontti nro 7) osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville korttelialueille (LPA-4). Tontille

nro 7 on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset istutettavat alueet sekä säilytettävä ja täydennettävä puurivi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä (kaavamerkintä hol2). Siinä on määräyksiä kaupunkikuvasta, rakentamisesta, piha-alueista, pysäköinnistä, polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, väestönsuojista, jätehuollosta sekä potentiaalisten happamien sulfaattimaiden käsittelystä.

Asemakaavan muutosalueen asunto- ja asukasmäärän lisäykseksi nykytilanteesta on arvioitu 40 asuntoa 60 asukkaalle. Laskentaperusteena on viitesuunnitelmista arvioitu täydennysrakennettavan kerrostalon sekä Torikatu 49:n lisäkerrosten rakennusoikeus 3030 kerrosalaneliömetriä, asunnon keskikoko 75 kerrosalaneliömetriä ja keskimäärin 1,5 asukasta / asunto.

Asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu noin 1,79. Muutosalueen voimassa olevan asemakaavan rakentamisen tehokkuus on noin 0,85.



Kuva 18. Viitesuunnitelma, näkymä sisäpihalta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy.

5.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnitelma mahdollistaa uuden kerrostalon rakentamisen sekä olevan kerrostalon korottamisen. Pysäköinti järjestetään ilman maanalaista pysäköintiä, mikä mahdollistaa korttelialueen sisäpihan säilyttämisen vehreänä puuistutuksineen, vaikkakin uudisrakennus vie jonkin verran tilaa pihalta. Kaavan vaikutukset on kuvattu tarkemmin kappaleessa 5.4.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu kaavamääräyksiä tarkentava kolmiomääräys, jossa on esitetty tarkemmin suunnittelun kaupunkikuvalliset lähtökohdat ja laatutavoitteet. Niihin kuuluvat esimerkiksi kaupunkikuva ja rakentaminen, piha-alueet istutuksineen sekä laadukas polkupyöräpysäköinti.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden asuinkerrostalon rakentaminen Peltokadun varteen sekä Torikatu 49:n rakennuksen korottaminen kahdella kerroksella kahdeksankerroksiseksi. Torikatu 49:n ja sen viereisen Torikatu 51:n pulpettikatto muodostaa sisäpihan puolella

kuudennen kerroksen yläpuolelle umpinaisen, korkeudeltaan lähes yhtä kerrosta vastaavan pinnan, joten rakennuksen korottamisen vaikutus sisäpihan puolella vastaa visuaalisesti yhtä kerrosta. Lisäkerrokset muuttavat Torikatu 49:n rakennusta ja kaupunkikuvaa, mutta täydentävät kaavoituksen näkemyksen mukaan rakennusta sen tyyliin sopeutuvalla tavalla. Kyseessä on Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvityksessä ideoidun rakennustypologian, kahdella kerroksella korotetun asuinrakennuksen, ensimmäinen toteutuskohde, jolta odotetaan kaupunkikuvallisesti laadukasta toteutusta.

Uusi kerrostalo on pääosin kahdeksankerroksinen. Sisäänvedettyyn yhdeksänteen kerrokseen on suunniteltu viitesuunnitelmissa yhteistila asukkaille sekä teknistä tilaa. Yhdeksäs kerros on sisäänvedetty kolmelta suunnalta, eikä vaikuta merkittävästi rakennuksen hahmoon. Uusi kerrostalo muuttaa katunäkymiä ja täydentää Peltokadun katutilaa.

Suunnittelualue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta, jolla tulee huolehtia arvojen säilymisestä. Alue säilyy nykyisessä käytössä, ja sen oleva rakennuskanta säilyy.

Koillisen puolella suunnittelualueutta sijaitsee maakunnallisesti arvokas Heinätorin koulu. Koulun päärakennus on rakennettu 1875. Koulun korttelissa sijaitsevat myös Fiskaalin pirtti (rakennettu ennen vuotta 1874), asuinrakennus (1896, laajennettu 1914), puohi ja tekninen tila (rakennettu ennen vuotta 1920) sekä laajennus (1985). Suunniteltu kerrostalo ja olevan rakennuksen lisäkerrokset muuttavat näkymää Heinätorinpuiston suunnasta katsoen suhteessa Heinätorin koulun rakennukseen, mutta hahmottuvat kuitenkin näkymissä sen taustalla osaksi kerrostalovaltaisen alueen kaupunkimaisemaa, eivätkä kaavoituksen näkemyksen mukaan vaaranna Heinätorin koulun korttelin rakennusten arvoja.

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnin suositukset paikallisesti arvokkaan alueen Heinäpään rationalismi suunnitteluun: Kaupunkirakenteen yhtenäinen rytmi ja idea tulee ottaa huomioon alueen täydennysrakentamista suunniteltaessa.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunniteltu rakennuksen korottaminen sen tyyliin sopeutuvalla tavalla ja uusi julkisivuiltaan pääosin punatiilinen rakennus täydentävät aluetta kaupunkirakenteen rytmiin ja koordinaatistoon sekä kaupunkikuvaan sopivalla tavalla. Uusi rakennus täydentää ja suojaa korttelin pihapiiriä.



Kuva 19. Viitesuunnitelma, näkymä Torikadulta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Torikatu 49:n ja Kirkkokatu 48:n sisäpihan alueella sijaitsee muutama koivu, joista suurin osa poistuu uuden kerrostalon rakentamisen myötä. Alueelle ei toteuteta maanalaista pysäköintiä, minkä ansiosta osa piha-alueesta istutusalueineen säilyy. Torikadun ja Kirkkokadun varren puut säilyvät.

Peltokadun katualueella ajoväylän koillispuolella sijaitsee yksitoista kotipihlajaa. Ne muodostavat osittaisen puurivin. Pihlajien alue on osoitettu asemakaavassa merkinnällä säilytettävä ja täydennettävä puurivi. Liittymäjärjestelyjen myötä viitesuunnitelman mukaan yksi pihlaja joudutaan poistamaan, mutta suunnitelmassa on varauduttu uusien pihlajien istuttamiseen.

5.4.3. Vaikutukset asumiseen ja elinoloihin

Suunnitelmilla on vaikutusta suunnittelualueen sekä sen lähiympäristön asuinrakennuksiin siten, että suunniteltu rakentaminen muuttaa näkymiä asunnoista erityisesti Kirkkokatu 48:n ja Torikatu 49:n rakennusten sisäpihojen suunnalta katsoen. Rakentamisella on vaikutusta lähiympäristön varjostustilanteeseen. Suunnitelma lisää alueen asukasmäärää sekä uusien asukkaiden myötä palveluiden käyttäjiä keskustan alueella.

5.4.4. Vaikutukset liikenteeseen

Ajoyhteydet Kirkkokatu 48:n ja Torikatu 49:n tonteille on esitetty Peltokadulta, kuten nykytilanteessa. Peltokatu on esitetty autopaikkojen korttelialueeksi, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille (LPA-4). Peltokatu on läpiajettavissa. Kävely ja pyöräily toteutetaan Peltokadulla ilman erillistä väylää, kuten nykytilanteessa.

Peltokadun kautta on ajoyhteys myös kortteliin 21, jolle suunnitellaan uutta päiväkotia. Peltokadun kautta on ajoyhteydet päiväkotia palveleville kymmenelle saattoliikenteen pysäköintipaikalle sekä huoltoliikenteelle. Päiväkodin saattoliikenne kävellen ja polkupyörillä on ajateltu järjestettävän kortteliin 21 muualta kuin Peltokadun kautta.

Voimassa olevassa asemakaavassa Torikatu 49:n pysäköintipaikkavelvoite on 29 autopaikkaa, ja Kirkkokatu 48:lle on varattava autopaikka kahta asuntoa kohti. Kirkkokatu 48:ssä on 49 asuntoa. Taloyhtiö sijoittuu kahdelle tontille, ja asuntoja on asemakaavan muutosalueella puolet tästä. Tonttien yhteenlaskettu pysäköintivelvoite on 42 autopaikkaa.

Asemakaavan muutosalueella, mukaan lukien Peltokadun alue, on nykytilanteessa 67 autopaikkaa.

Pysäköintivelvoitteet on kuvattu asemakaavamääräyksissä ja ne noudattavat kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 § 82 pysäköintinormeista. Asuntotilalle varataan yksi autopaikka 210 kerrosalaneliömetriä kohti. Asemakaavamääräyksissä on mahdollistettu pysäköinnin joustotekijöitä tämän päätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmissa on esitetty autopaikkoja 17 kpl LPA-4-alueelle sekä 14 kpl tontille nro 6 (Kirkkokatu 48). Lisäksi tontilla nro 5 (Torikatu 49) sijaitsee neljä autopaikkaa autotalleissa ja tontilla nro 6 (Kirkkokatu 49) 12 autopaikkaa autotalleissa.

Yhteensä viitesuunnitelmissa on esitetty asemakaavan muutosalueelle 47 autopaikkaa. Autopaikkojen määrä alueella vähenee nykytilanteesta. Asemakaavan muutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

Viitesuunnitelmissa on esitetty polkupyöräpysäköinnin periaatteet ja riittävät tilanvaraukset polkupyöräpysäköintipaikoille. Uudisrakennukselle tarvitaan viitesuunnitelmien mukaan 107 polkupyöräpaikkaa. Asemakaavamerkinnoissa on otettu huomioon polkupyöräpysäköinnin riittävä mitoitus sekä laatutekijöitä. Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden.

5.4.5. Kestävien kulkumuotojen edistäminen

Lähes kaikki Oulun paikallisliikenteen linjat kulkevat Torikadun kautta, joka on kaupungin joukkoliikennekatu. Puistokadulla ja Torikadulla sijaitsee linja-autopysäkkejä alle 300 metrin etäisyydellä. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on hyvä.

Kauppatorilta lähtevät pyöräilyn pääreitit nro 10 (Oulu-Kempele-Liminka-Lumijoki) ja 11 (Oulu-Oulunsalo-Lentoasema) kulkevat suunnittelualueen läheltä.

Asemakaavamerkinnoissa on otettu huomioon polkupyöräpysäköinnin mitoitus sekä laatutekijät.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristömeluselvityksen perusteella asemakaavamerkinnoissa on esitetty vaatimuksia parvekkeiden lasitukselle. Varsinaiselle kaavamääräykselle melun huomioimisesta rakennussuunnittelussa julkisivun tai pihojen osalta ei ole tarvetta.

Historia- ja perustietoselvitysten perusteella alueella aiemmin sijainneen autotallirakennuksen kohta edellyttää pilaantuneiden maiden jatkotutkimuksia.

Happamien sulfaattimaiden NAG-testillä toteutetun selvityksen mukaan maa ei todennäköisesti ole happoatuottavaa. Kahden näytteen kokonaisrikkipitoisuudet olivat hieman koholla, jolloin maalla voi olla kohtalainen hapontuottopotentiaali. Selvitystä päivitetään pH-inkubaatiomenetelmällä. Asemakaavamerkintöihin on lisätty tontteja nro 4 ja 5 koskeva merkintä: 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 happamointumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavamerkintää tarkennetaan tarvittaessa jatkotutkimusten perusteella.

Asemakaavan muutokseen ei liity muita erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia merkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä (kaavamerkintä hol2).

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty uusia nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä ovat asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut viitesuunnitelmat, jotka on laatinut Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy.

6.4. Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen tultua voimaan. Suunnitelmissa on varauduttu alueen toteuttamiseen vaiheittain.

6.5. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Oulussa 27. päivänä elokuuta 2021

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö
Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

LIITE 1.

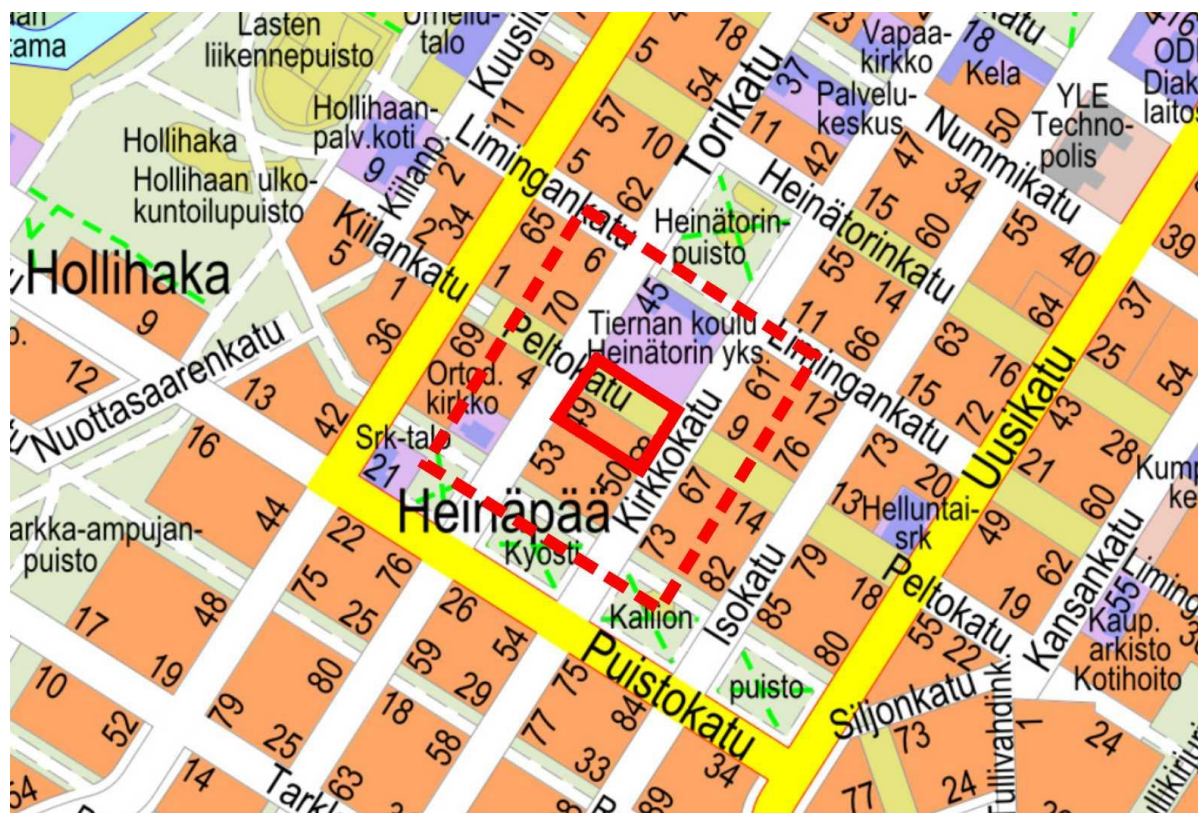
Asemakaavan seurantalomake

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Torikatu 49 ja Kirkkokatu 48

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunginosassa IV (Hollihaka) osoitteissa Torikatu 49 ja Kirkkokatu 48 on tullut vireille asemakaavan muutos. Hakijoiden tavoitteena on muodostaa tonttien välille uusi tontti asuinrakennukselle sekä korottaa Torikatu 49:n rakennusta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään mahdollisuutta muuttaa Peltokatu tonttien kohdalla pysäköintialueeksi. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu yhtenäisellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä katkoviivalla alue, jolla asemakaavan muutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2490**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on IV kaupunginosan (Hollihaka) korttelin 20 tontti nro 3 (Torikatu 49), tontti nro 115 (Kirkkokatu 48) sekä tontteihin rajautuva Peltokadun katualue. Suunnittelualan pinta-ala on 8974 neliömetriä. Suunnittelualue on keskustan kerrostalovaltaista aluetta palveluineen. Suunnittelualue kuuluu 1960-80-luvuilla rakennettuun kokonaisuuteen, jossa rakentaminen on sovitettu ruutukaavaan ja muodostaa avointa korttelirakennetta. Rakennusten selkeä massoittelu ja punatiilit julkisivut ovat leimallisia alueen kaupunkikuvalle.

Suunnittelualan vieressä sijaitsee maakunnallisesti arvokas Heinätorin koulu. Koulun päärakennus on rakennettu 1875. Koulun korttelissa sijaitsevat myös Fiskaalin pirtti (rakennettu ennen vuotta 1874), asuinrakennus (1896, laajennettu 1914), puohi ja tekninen tila (rakennettu ennen vuotta 1920) sekä laajennus (1985). Muita maakunnallisesti arvokkaita kohteita suunnittelualan lähellä ovat 1920-luvulla rakennetut As Oy Oulun Koitto ja As Oy Kiila, Heinätorin seurakuntakoti (1952) sekä Oulun Diakonissalaitoksen kuntotalo (1981-86).

Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on muodostaa tonttien nro 3 ja 115 välille uusi tontti asuinrakennukselle sekä korottaa Torikatu 49:ssä sijaitsevaa rakennusta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään mahdollisuutta muuttaa Peltokatu tonttien kohdalla pysäköintialueeksi, jolla läpiajo on mahdollista. Peltokadun katualueelle on osoitettu tonttien nro 3 ja 115 velvoiteautopaikkoja.

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan muutos on käynnistetty korttelin 20 tonttien nro 3 ja 115 maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutosalueeseen kuuluva katualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa oleva asemakaava ja yleiskaava

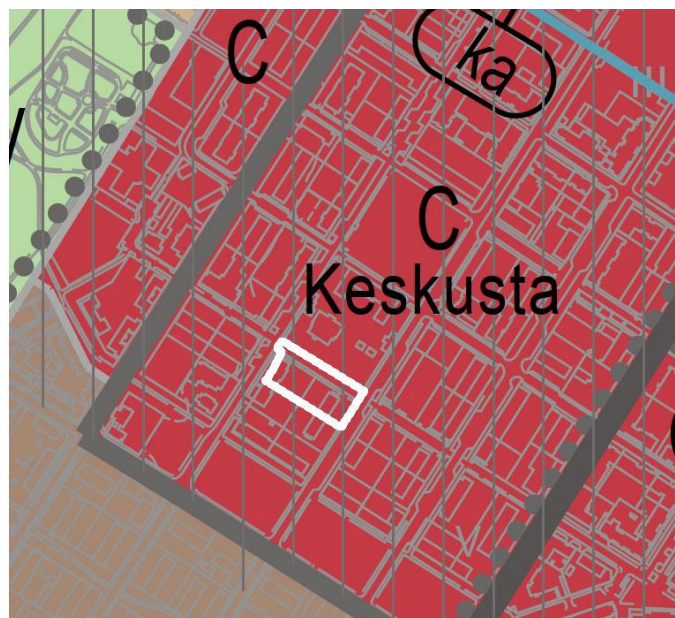
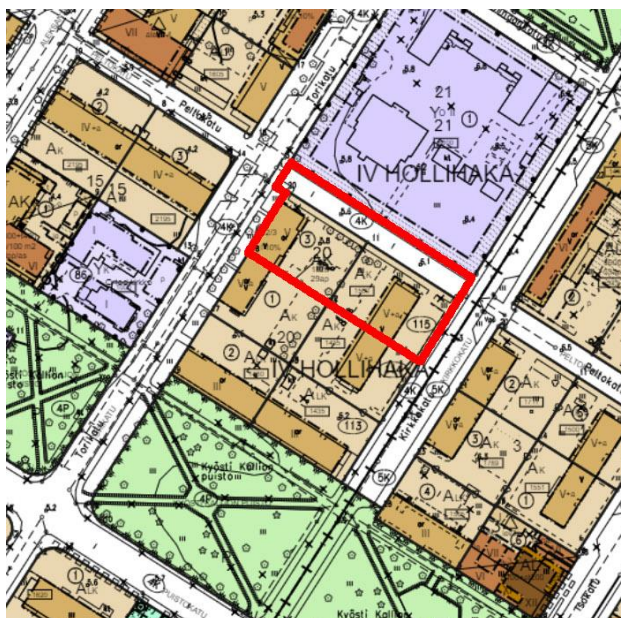
Tontilla nro 3 on voimassa 18.8.1986 vahvistettu asemakaava, jossa tontti on osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 1820 neliömetriä, josta kymmenen prosenttia saadaan käyttää liiketiloja varten. Sallittu kerrosluku on 2/3 V. Suurimman kerroksen alasta 2/3 saa käyttää viiden kerroksen alapuolella kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa 29 kappaletta.

Muulla osalla suunnittelualuetta on voimassa 6.3.1969 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan tontti nro 115 on osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 1500 neliömetriä. Sallittu kerrosluku on V+a, mikä sallii kerrosluvun lisäksi maanpäällisen

autotallikerroksen. Tontille on varattava autopaikka kahta asuntoa kohti sekä yhtenäistä pihamaata kymmenen neliometriä asuntoa kohti. Peltokadun katualue on asemakaavassa katualuetta.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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.



Kuvat 2 ja 3. Asemakaavaote ja yleiskaavaote suunnittelualueelta.

Oulun kaupunkistrategia 2026

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

Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Keskustavisiossa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa keskustan täydentyvää kaupunkirakennetta. Keskustavisiossa yhdeksi keskustan uudistamisen painopistealueeksi on tunnistettu Heinäpää, jonka nykyistä kaupunkirakennetta on mahdollista tiivistää eri tavoin. Heinäpään täydennysrakentamista on

tutkittu eri täydennysrakentamiskonseptien ja pysäköintiperiaatteiden avulla. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/keskustavisio.

Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys

Oulun keskustavision 2040 jatkotoimena on laadittu Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusselvitys. Siinä on tarkasteltu Heinäpään täydennysrakentamisen eri vaihtoehtoja, muodostettu suositukset täydennysrakentamiselle erilaisissa korttelityypeissä sekä luotu realistisia toteutusmalleja Heinäpään täydennysrakentamiselle. Työn lopputuloksena on esitetty ratkaisuja, jotka ovat hyödynnettävissä mahdollisimman laajasti Heinäpään täydennysrakentamisessa. Selvityksen laadintaan osallistui hakumenettelyn perusteella valittuja pilottitaloyhtiöitä, joihin Torikatu 49 kuului. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/heinapaa.

Oulun ruutukaava-alueen modernin rakennuskannan inventointi

2016 laaditussa inventointiraportissa suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi arvokkaaseen moderniin pienalueeseen Heinäpään rationalismi ja sillä sijaitsevat rakennukset paikallisesti arvokkaiksi osana pienaluetta. Selvitys löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ruutukaava-alueen-modernin-inventointi.

Osallistuminen

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/11260/2020.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan 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:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry

- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun

nuorisovaltuusto ONE sekä OKeVa,
Oulun keskustan alueen Vaikuttajat

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta tammikuussa 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

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

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

Ehdotusvaihe

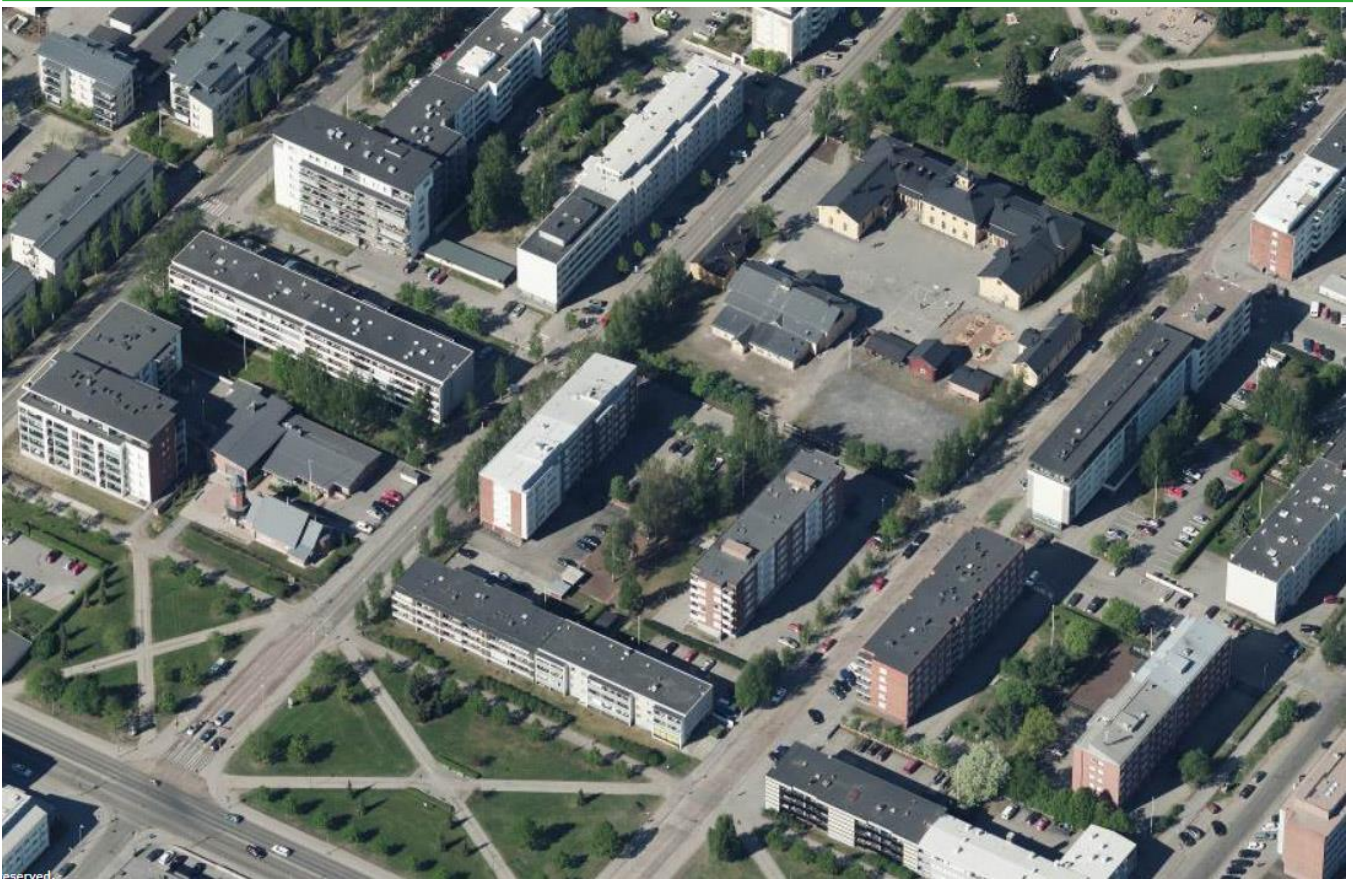
Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2021, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.



Kuva 4 Viistoilmakuva suunnittelualueelta © Blom

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, puh. 044 703 2412

Kaavoitusassistentti Tarja Korpi, puh. 050 454 8268

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötaló, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.2.-19.3.2021. Asiasta esitettiin kaksi lausuntoa.

Oulun kaupungin vanhusneuvosto kirjoittaa 16.3.2021:

Laajennusta ja lisärakennusta vanhusneuvosto pitää hyvänä ja tarpeellisena.

Kielteisenä asiana vanhusneuvosto pitää Peltokadun osuuden muuttamista pysäköintialueeksi. Vanhusneuvoston mielestä tämä ei sovi alueen luonteeseen eikä ole liikenteen kannalta järkevä ratkaisu. Alueella tulee riittää pysäköinti katujen varsille, vaikkakin rajoitettuna kiinteistön käyttöön.

Kaavoitus:

Peltokadun läpiajo on jatkossakin mahdollista. Kadun muuttuessa pysäköintialueeksi pysäköintipaikkojen määrä katualueella vähenee.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Anita Yli-Suutala, kirjoittavat 18.3.2021:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Hollihaan kaupunginosassa osoitteessa Torikatu 49 ja Kirkkokatu 48, korttelin 20 tontteja 3 ja 115 koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tavoitteena on korttelin täydennysrakentaminen, muodostaa tonttien välille uusi tontti uudelle asuinrakennukselle sekä korottaa Torikatu 49 olevaa rakennusta. Muutoksen yhteydessä selvitetään Peltokadun muuttamista pysäköintialueeksi korttelin kohdalla. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Hollihakaan sijoittuva kortteli 20 on osa *Heinäpään rationalismin* aluekokonaisuutta (*Oulun modernin ruutukaavakeskustan inventointi*, 2016), jossa rakennusajalle omaleimainen korttelirakenne on hyvin säilynyt yhtenäisenä, alkuperäisenä ja avoimena. Rakennukset muodostavat yhdessä paikallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Nykyisen rakennusten välisen piha-alueen uudelleen järjestely muuttaa alkuperäistä avointa rationalismin periaatetta sulkeutuneemmaksi, neljältä sivulta suojaavaksi neliöpihaksi. Peltokadun katunäkymä muuttuu nykyisestään varjostavaksi ja visuaalinen yhteys Heinätorin.

Kaavamuutos noudattaa Uuden Oulun Yleiskaavan, Oulun kaupunkistrategian 2026 sekä Oulun keskustavisiota tavoitevuoteen 2040 täydennysrakentamisen keinoin laajentamalla keskusta-alueita osoittamalla eri toimintoja laajemmalle ja lisäämällä asuntotarjontaa. Korttelin liiketoiminnan korttelit sijoittuvat Kyösti Kallion puiston reunatonteille, pääosin kortteli on osoitettu asuinkerostaloille. Peltokadun etelän puoleisessa näkymässä vallitsevana on punatiilliset rakennusten päädyt, täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa materiaalien ja värityksen osalta olevaan katukuvaan yhteneväksi. Katutilan näkymä tulee muuttumaan myös Peltokadun pohjoisella sivulla, missä Heinäpään koulun tontilla meneillään oleva täydennysrakentaminen tulee vastapäisenä korttelina vaikuttamaan ratkaisevasti katunäkymän nykytilaan. Myös tässä työssä esitettyä Peltokadun muuttamista pysäköintialueeksi on syytä tarkastella katukokonaisuutena, yhdessä Heinäpään koulun korttelin toimintojen muuttuessa ja täydentyessä.

Torikatu 49 suunniteltu korotus on katukuvan huomioiden mahdollinen lähinnä vain yhden kerroksen verran. Suunnittelussa tulee tarkastella katujulkisivun muutosta ottaen tarkasteluun mukaan viereiset korttelit, jotta muutos voidaan havainnollisesti välittää tiedoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kattavasti selvitetty alueen arvot ja tavoitteet sekä laaditussa Torikatu 49:stä laaditussa esiselvitystyössä, *rakennuksen ominaispiirteiden selvityksessä (ROS)* käy ilmi hyvin kohteen arkkitehtuuri ja säilyneisyys. ROS:ssä on laadittu myös tarkastelu em. katunäkymien nykytilasta, johon vertailu uuteen tilanteeseen voidaan jatkotyössä tehdä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Torikatu 49/ Kirkkokatu 48 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoitus:

Täydennysrakennettavan kerrostalon pääjulkisivumateriaali on paikalla muurattu tiili, jonka on katsottu soveltuvan paikallisesti arvokkaan alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen.

Heinätorin koulun kortteliin rakennetaan uusi päiväkotikoti, joka ei edellytä asemakaavan muuttamista. Kirkkokatu 48:n ja Torikatu 49:n sekä Peltokadun asemakaavan muutoksen suunnitelmien yhteensopivuus uuden päiväkodin suunnitelmiin myös liikenteellisesti on varmistettu hankkeen pääsuunnittelijan ja rakennuttajan kanssa.

Esitys Torikatu 49:n rakennuksen korottamisesta kahdella kerroksella oli esillä Heinäpäähän täydennysrakentamisen toteuttamisselvityksen konsepteissa. Heinäpäähän täydennysrakentamisen toteutusselvitys hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 21.8.2018. Konseptia tutkittiin laajemmalla alueella. Torikatu 49 osallistui pilottitaloyhtiönä hankkeeseen ja on ensimmäinen taloyhtiö, joka on tutkinut tätä kahden kerroksen korotuksen mahdollisuutta asemakaavan muutoksessa. Ratkaisulta odotetaan kaupunkikuvallisesti laadukasta toteutusta. Suunnitelmien vaikutusta modernin arkkitehtuurin kannalta arvokkaan alueen kaupunkikuvaan ja rakennuksiin on tarkasteltu havainnekuvilla ja lisäksi aluejulkisivuilla, kuten lausunnossa on esitetty.

Torikatu 49:n ja sen viereisen Torikatu 51:n pulpettikatto muodostaa sisäpihan puolella kuudennen kerroksen yläpuolelle umpinaisen, korkeudeltaan lähes yhtä kerrosta vastaavan pinnan, joten rakennuksen korottamisen vaikutus sisäpihan puolella vastaa visuaalisesti yhtä kerrosta. Lisäkerrokset muuttavat Torikatu 49:n rakennusta ja kaupunkikuvaa sekä vaikuttavat laajemminkin katunäkymiin. Kaavoituksen näkemyksen mukaan lisäkerrokset täydentävät rakennusta sen tyyliin soveltuvalla tavalla ja muodostavat parin uudisrakennuksen kanssa.

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnin suositukset paikallisesti arvokkaan alueen Heinäpäähän rationalismi suunnitteluun: "Kaupunkirakenteen yhtenäinen rytmi ja idea tulee ottaa huomioon alueen täydennysrakentamista suunniteltaessa." Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunniteltu rakennuksen korottaminen sen tyyliin sopeutuvalla tavalla ja uusi julkisivuiltaan pääosin punatiilinen rakennus täydentävät aluetta kaupunkirakenteen rytmiin ja koordinaatistoon sekä kaupunkikuvaan sopivalla tavalla. Uusi rakennus täydentää ja suojaaa korttelin pihapiiriä.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Kirkkokatu 48 - Torikatu 49

Kaavamuutoshanke

Havainnekuvat

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy





Torikadulta



Koululta



Peltokadulta

As oy Torikatu 49 - havainnekuvat - Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy - 19.8.2021

KANTTIA2 



Korttelipihalta

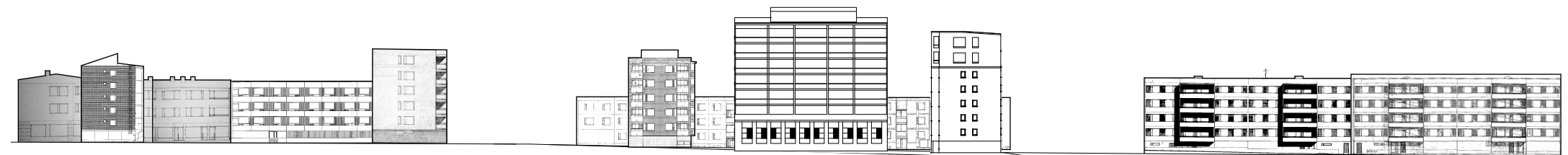
As oy Torikatu 49 - havainnekuvat - Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy - 19.8.2021

KANTTIA2 



Korttelipihalta

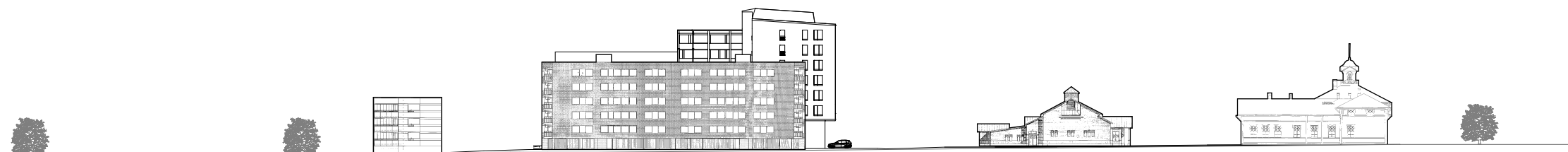
Korttelijulkisivut



1:750 Julkisivu koilliseen



1:750 Julkisivu luoteeseen



1:750 Julkisivu kaakkoon



1:750 Julkisivu lounaaseen



1:500 L0 Pihasuunnitelma

Lumitilalaskelma: LPA-tontti, Kirkkokatu 48 ja Torikatu 49 sisäpihat.
Lumitilan mitoittava pinta-ala yhteensä 1430 m² -> tarvittava lumitila 171,6 m³. Toteutuu 175,2 m³

1. uudisrakennus 8-kerrosta + ullakko
2. TK49:n korotus + 2 kerrosta
3. Peltokatu LPA-alueeksi
4. Uusi muodostettava tontti Torikatu 49:n ja Kirkkokatu 48:n rajalle

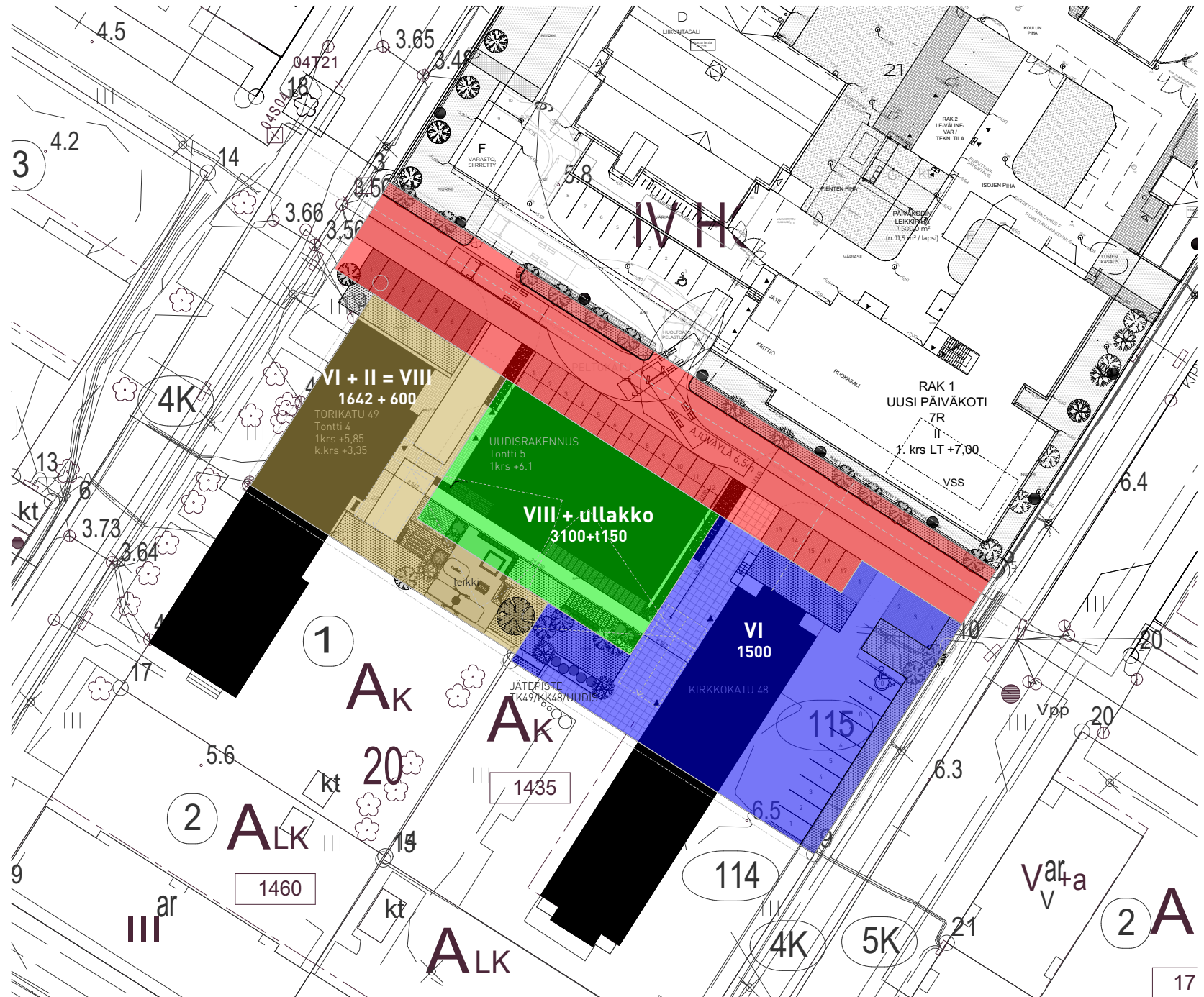
Nykyinen TK49 1642kem²
Korotus +II 600kem²
Nykyinen KK48 1500kem²
Uudisrakennus VIII 3100+t150kem²

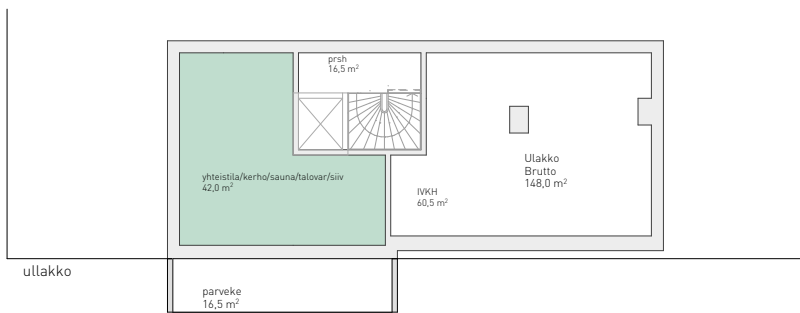
Tonttien yhteinen jätepiiste järjestetään laajentamalla Kirkkokatu 48:n yhteistä jätepiistettä.

Tonttien yhteinen leikkialue järjestetään Torikatu 49:n ja Uudisrakennuksen tonttialueille.

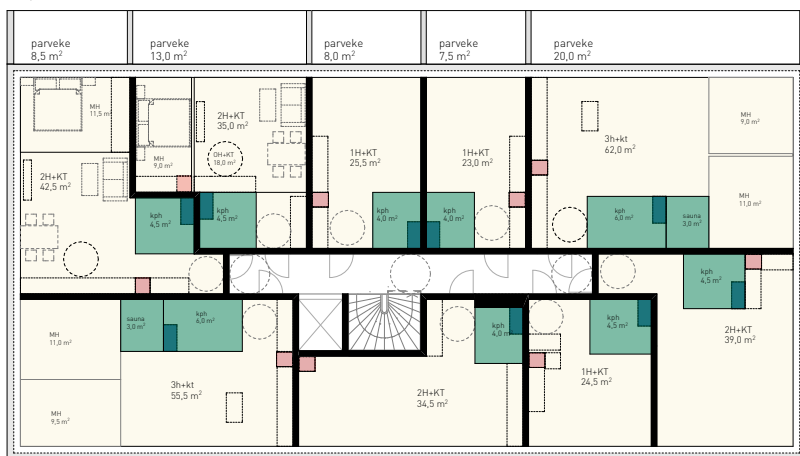
autopaikkanormi 1ap/210kem²
 Torikatu 49: 2242kem²/210 -> 11ap
 Kirkkokatu 48: 1500kem²/210 -> 8ap
 Uudisrakennus Peltokatu
 3100kem²/210 -> 15ap

4 at rakennuksessa Torikatu49
1 LE-ap tontilla Uudisrakennus
12 at rakennuksessa Kirkkokatu48
14 ap tontilla Kirkkokatu48
24 LPA-alueella
YHT 55ap
joista esteettömiä 2ap

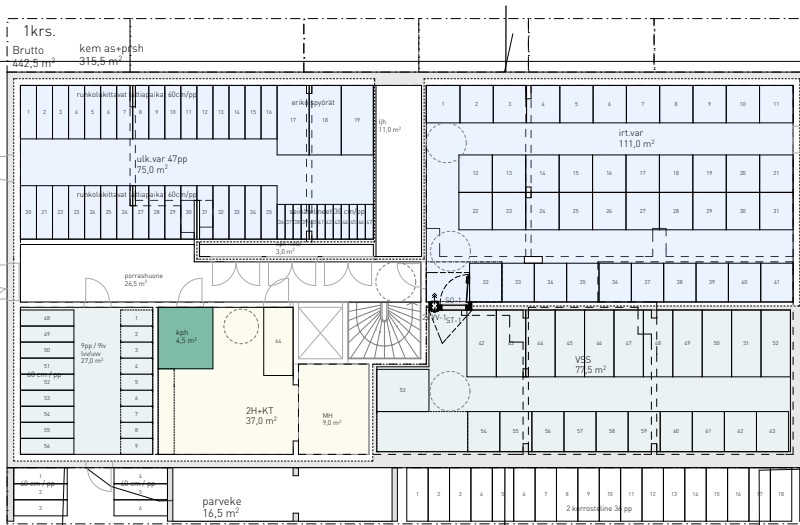




Brutto 442,5 m²
kem as+prsh 412,0 m²



2-8krs.
parveke 9,0 m²
parveke 7,0 m²



1krs.
Brutto 442,5 m²
kem as+prsh 315,5 m²

Asunnot

1. krs

as	määrä	m2
2h	1	37,0

Peruskerros

as	määrä	m2
1h	1	23
1h	1	24,5
1h	1	25,5
2h	1	39
2h	1	34,5
2h	1	42,5
2h	1	35
3h	1	62
3h	1	55,5

as yht. 9 341,5/kerros

Yhteensä (1-8 krs.)

as	määrä	hum
as yht.	64	2427,5h-m²

joista perheasuntoja 14kpl / 22%

Pinta-alat

1. krs

rak.oik	313,5
hum	37
brut	442,5

2-8 krs

rak.oik	2884
hum	2390,5
brut	3097,5

9 krs

brut	165
------	-----

YHT

rak.oik	3197,5 k-m²
hum	2427,5 h-m²
brut	3705 br-m²

tehokkuus: hum/brut
0,655

Polkupyörät

rak.oik 3200

kaavassa: 1/30 pp/kem²
= yht. 107 pp

50% -> 54 pp sisätiloihin/ 54 ulkotiloihin

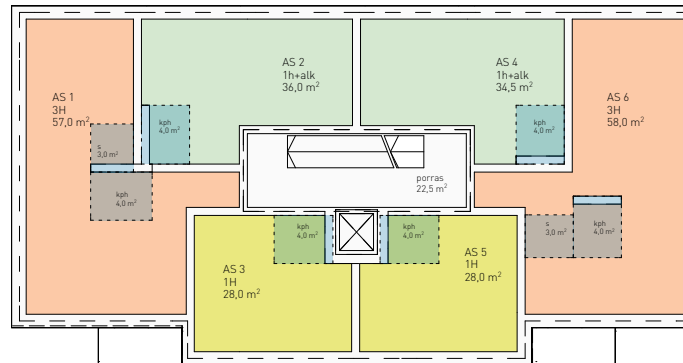
sis. 2600 x 1250 erikoispyöräpaikka jokaista
alkavaa 1000 kem
-> 3kpl erikoispyöräpaikkoja

suunnitelmassa 56 pp sisätiloissa,
joista 3pp erikoispyöräpaikkoja ja 12pp
seinätelinepaikkoja.
ulkona 54 kpl

Torikatu 49 lisäkerrokset

KOKONAISALAT KOROTUKSELLE

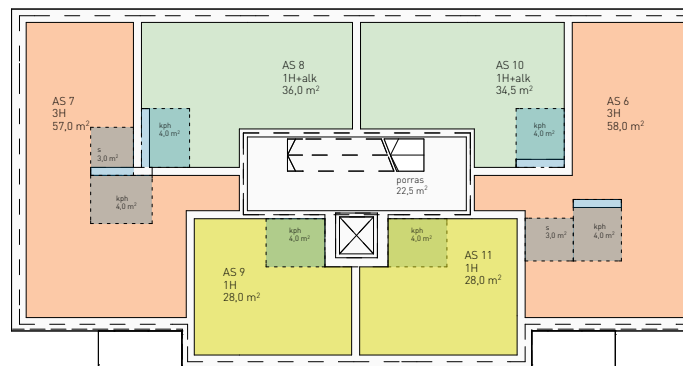
VER 2			
kerros	brm2	kem2	huoneistot (hum2)
8	328	301	241,5
7	328	301	241,5
6	328	317,5	231
5	328	317,5	231
4	328	317,5	196,5
3	328	317,5	196,5
2	328	317,5	196,5
1	326	306	67
0	328		216,5
Yht uusi	656	602	483
yht	2950	2495,5	1818



1:200 7. kerros Torikatu 49 lisäkerrokset

HYÖTYSUHDE

Myytävä huoneistoala	483,00
Bruttoala	656,50
	0,74

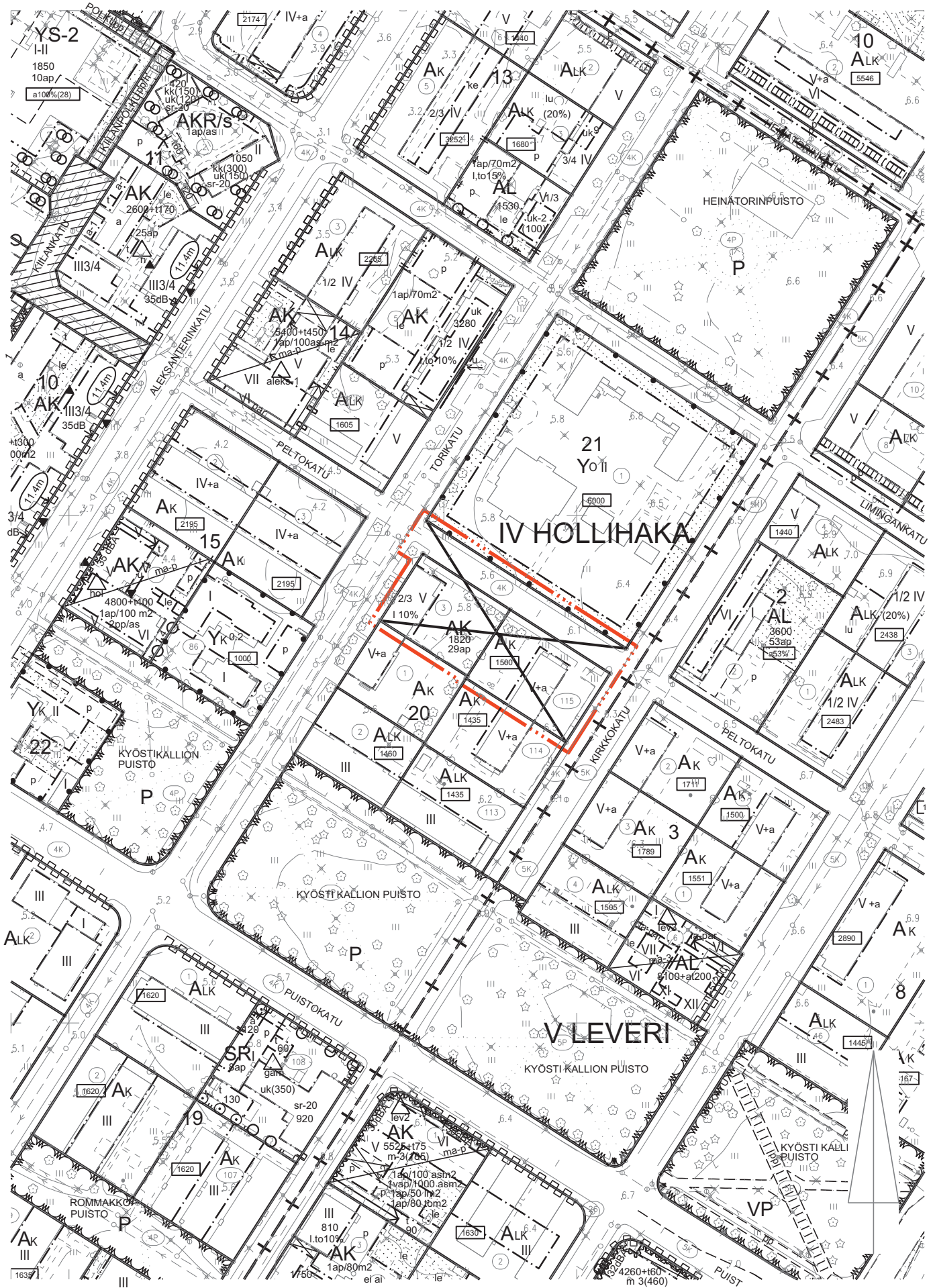


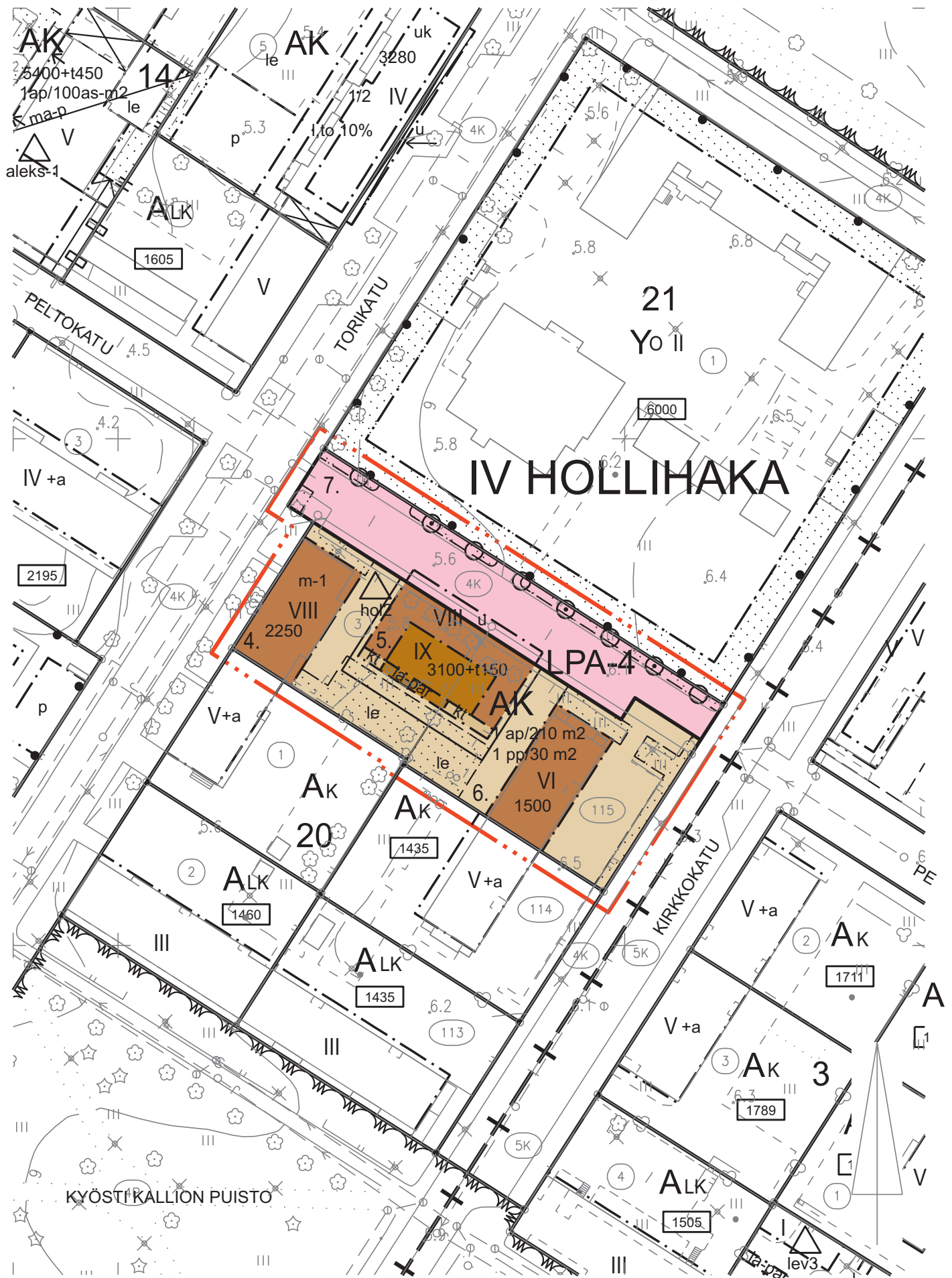
1:200 8. kerros Torikatu 49 lisäkerrokset

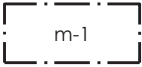
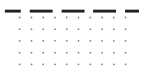
564-2490

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000 27.8.2021

LIITE 5 (1/5)





2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville korttelialueille.
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.
83-1		Kaupunginosan raja.
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.
91-2	IV	Kaupunginosan numero.
92-2	HOLL	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	20	Korttelin numero.
94-1	5	Ohjeellisen tontin numero.
95	TORIKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	3200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	3100+1150	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	IX	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
115-1		Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen.
125		Uloke.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.

135-5		Säilytettävä ja täydennettävä puurivi.
136		Katu.
163	1 qp/210m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1 pp/30m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
190-17		Rakennusalan osa, jolle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.
200-321		hol2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Kaupunkikuva ja rakentaminen: Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Tontin nro 5 rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennuksen maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Vähintään 40 % tontin nro 5 maantasokerroksen julkisivusta Peltokadun suuntaan tulee olla ikkunaa tai aukkoa. Tontin nro 4 rakennuksen seitsemännen ja kahdeksannen kerroksen julkisivumateriaalit ja arkkitehtuuri tulee sovittaa kerrosten 1-6 julkisivuihin. Tontille nro 5 tulee toteuttaa vähintään 25 kerrosalaneliometriä yhteistiloja, esimerkiksi kerhuhuone ja/tai yhteissaunatila. Mikäli yhteistilaa toteutetaan rakennuksen yhdeksänteen kerrokseen, siitä 25 kerrosalaneliometriä voidaan toteuttaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tontilla nro 5 julkisivujen tulee olla paikalla muurattua poltettua tiiltä. Eri värejä ja eri materiaaleja voidaan kuitenkin käyttää parvekkeiden sivu- ja taustaseinissä, maantasokerroksessa sekä toisessa kerroksessa. Rakennuksen vesikaton tulee olla tasakattomainen tai loiva pulpettikatto. Rakennuksen porrashuoneeseen tulee toteuttaa ikkunat tai kattoikkuna. Tonttien nro 4 ja 5 piha-alueelle voidaan rakennusoikeuden puitteissa rakentaa erillisiä varastorakennuksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Varastorakennuksille ja katoksille tulee rakentaa viherkatot. Rakennuksen maantasokerrokseen Torikadun ja Peltokadun suunnalla tontilla nro 5 ei saa sijoittaa asuntoja. Parvekkeet: Tontin nro 4 seitsemännen ja kahdeksannen kerroksen mahdollisten parvekkeiden tulee olla koillisen ja luoteen puoleisilla julkisivuilla sisäänvedettyjä. Tontin nro 5 kerrostalon parvekkeet on toteutettava Peltokadun suunnalla ulokkeellisena yhtenäisenä parvekekenttänä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Sisäpihan puolella parvekkeet voidaan toteuttaa sisäänvedettyinä, rungon ulkopuolisina ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Piha-alueet ja hulevedet: Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta. Korttelin piha-alueita ei saa jakaa osiin aidoilla. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia. Vettä läpäisemättömyiltä pinnoilta kertyviä hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliometriä kohden. Hulevesipainanteisiin, -altaisiin tai -säiliöihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

200-321_2

Pysäköinti:

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

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

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä, katetussa ja lukittavassa tilassa. 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.

Polkupyörien pysäköinti:

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijöitä, 50 % sijaan vähintään 75 % polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa edellä mainitulla tavalla. Muut polkupyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerrostelineisiin tai seinätelineisiin. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sijoitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen vesikattopinnan yläpuolelle. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

200-321_3

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee toteuttaa tonteille nro 4 ja 5 tonttien yhteisratkaisuna. Jätehuoltotilat tulee sijoittaa helposti saavutettavalle paikalle joko rakennusmassojen yhteyteen tai keskitetysti syväkeräysastioihin.

Väestönsuoja:

Tontin nro 4 väestönsuoja sijaitsee kellarissa. Tontin nro 5 väestönsuojatila toteutetaan rakennuksen maantasokerrokseen siten, että vähintään 40 % tontin nro 5 maantasokerroksen julkisivusta Peltokadun suuntaan on ikkunaa tai aukkoa, sekä maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa.

Happamat sulfaattimaat:

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, massanvaihoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

6.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

IV Hollihaka
Kortteli 20
Tontit 4-7

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
3	7212198.037	474540.647
5	7212147.604	474619.487
9	7212110.674	474595.816
12	7212136.686	474556.925
13	7212135.830	474556.377
18	7212158.615	474522.550
21	7212186.782	474533.484
22	7212183.548	474538.530
23	7212172.478	474555.801
24	7212154.293	474544.145
25	7212143.359	474561.203
26	7212136.539	474571.844
27	7212154.724	474583.500
28	7212144.598	474599.298
29	7212148.847	474602.021
30	7212140.561	474614.973

26.8.2021 ALK

