

Asemakaavan selostus

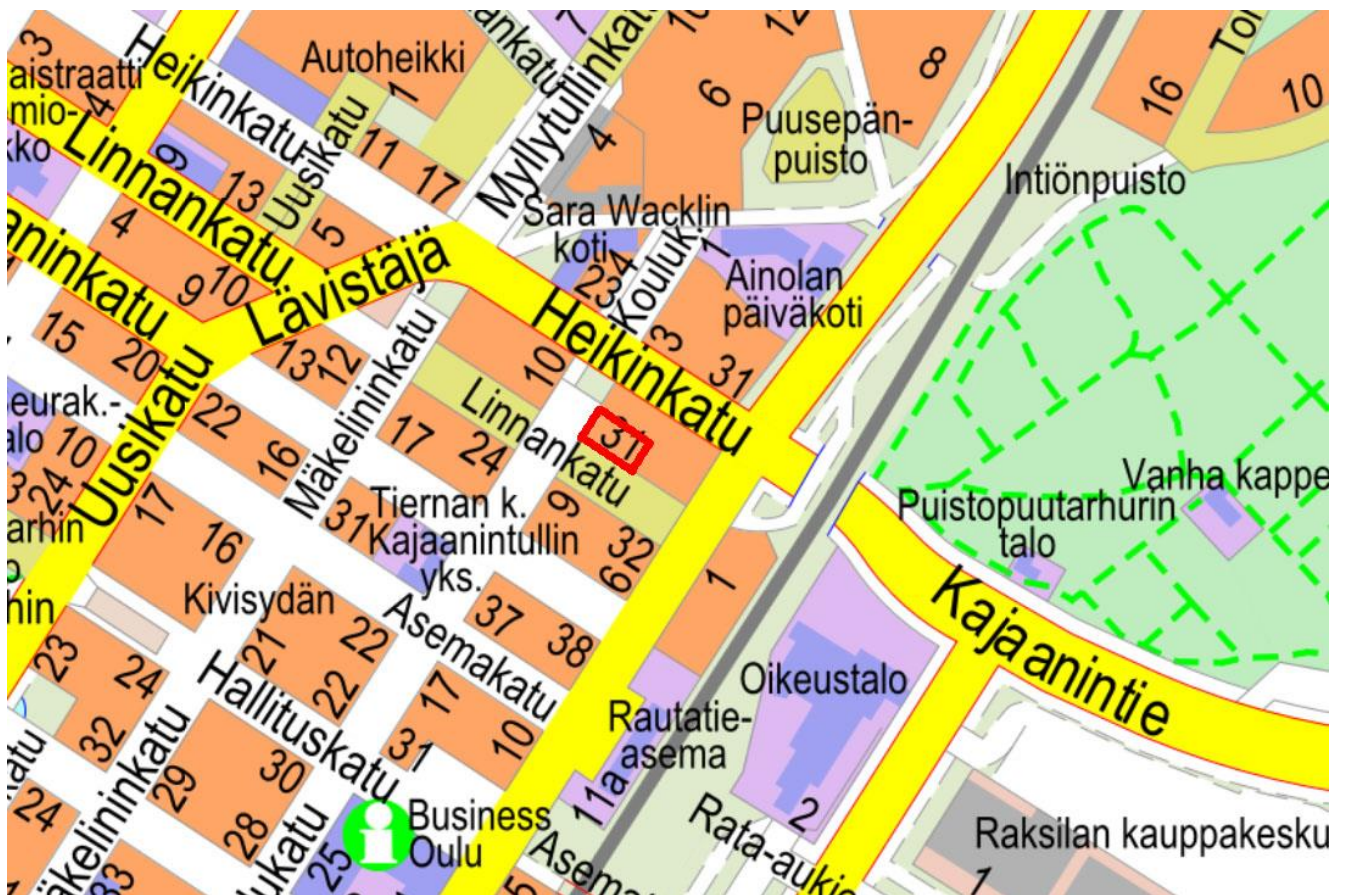
Luonnos 10.9.2021

10.9.2021 päivättyyn Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 18 tonttia nro 121, koskevaan asemakaavaan (Linnankatu 31)

Kaavatunnus 564-2508

Diariinumero 4941/2021

Selostus päivitetty ____.2021



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Asemakaavan muutosalueena on II kaupunginosan (Vaara) korttelin 8 tontti nro 121 osoitteessa Linnankatu 31. Suunnittelualueen pinta-ala on 864 neliömetriä.

Kaavan nimi: Linnankatu 31

Kaavatunnus: 564-2508

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
___.2021.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
___.2021.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Oulun keskustassa II kaupunginosassa (Vaara). Kaavamuutosalueena on korttelin 8 tontti nro 121 osoitteessa Linnankatu 31. Suunnittelualueetta rajaavat koillisessa ja kaakossa korttelin 8 muut tontit, lounaassa Linnankatu sekä luoteessa Isokatu. Kaavamuutosalueen sijainti on esitetty kansikuvassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on pysäköintinormin muuttaminen vastaamaan kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 Oulussa käytettävistä uusista pysäköintinormeista. Lisäksi tontille suunniteltavan kerrostalon rakennusalan rajoihin tehdään pieniä tarkennuksia.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (laaditaan kaavaehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat, SSA Oy

Liite 4. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Rakennushistoriaselvitys 10.12.2015, arkkitehti Ari Sandman
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys 2020
- Oulun kaupungin ympäristömeluselvitys 2018
- Lumitilamitoitus (sisältyy maankäytön viitesuunnitelmiin)



Kuva 1. Viistokuva suunnittelualueelta. © Blom

2 Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Asemakaavan muutosalue koostuu korttelin 8 tontista nro 121, jolla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu asuin- ja liikerakennus. Tontin pinta-ala on 864 neliometriä. Korttelin tontilla nro 3 sijaitsee vuonna 1980 rakennettu asuinkerrostalo. Tontin nro 5 asuin- ja liikerakennus on rakennettu vuonna 2010. Suunnittelualan lähiympäristö on keskustan kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

Suunnittelualan lähistöllä sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ovat Kajaanintullin koulu (Kajaaninkatu 30), Reinilän talo (Kajaaninkatu 15), Huuskon talo (Koulukatu 12) sekä Asunto Oy Tuomi (Kajaaninkatu 25).

2.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palvele-

ville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta.

Asemakaava

Alueella on voimassa 13.12.2019 voimaan tullut asemakaava, jonka mukaan tontti nro 121 on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 2400 neliömetriä, jonka lisäksi tontille on osoitettu 400 neliömetriä talous- ja huoltotiloja. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä V-VI, lisäksi tontin takareunalla on rakennusala I-kerroksiselle piharakennukselle. Piha-alueelle sekä osalle V kerroksen kattoa on osoitettu ohjeelliset leikki- ja oleskelu-alueiksi varatut alueen osat. Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila. Sataa asuntokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Asemakaavaa varten on laadittu asemakaavamerkintöjä tarkentava kolmiomerkintä vaa2.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

Maankäytösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäytösopimusta.

2.3 Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut selvitykset

2.3.1 Rakennushistoriaselvitys

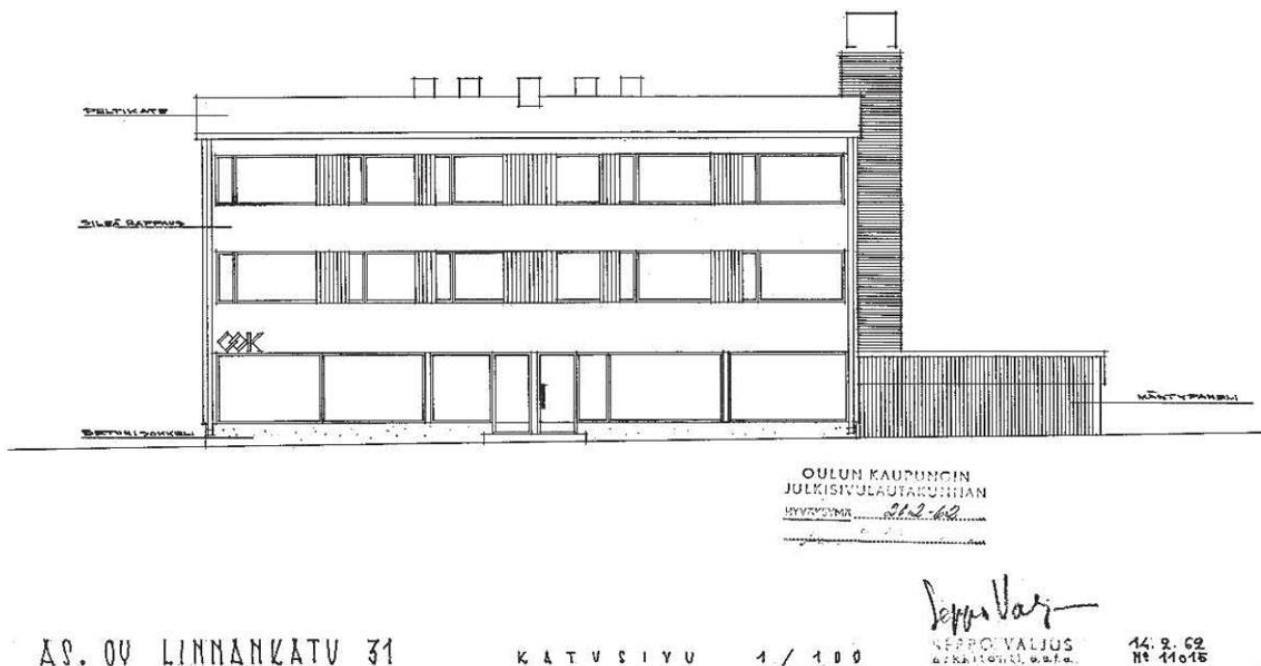
Arkkitehti Ari Sandman on laatinut rakennushistoriaselvityksen 10.12.2015. Sen mukaan kortteli 18 rakentui 1800-luvun puolivälistä 1910-luvun alkuun mennessä ja säilyi pienin muutoksin eheänä puutalokorttelina vielä viitisen kymmentä vuotta. Tontille nro 121 rakennettiin 1963 kolmekerroksinen asuin- ja liikerakennus. Viereiselle tontille nro 120 rakennettiin 1980 nelikerroksinen asuinkerrostalo maanpäällisellä kellarikerroksella. Tonttien nro 123, 124 ja 125 rakennukset purettiin 1980-luvun lopulla ja alue muutettiin paikoituskentäksi. Vuoden 2008 asemakaavamutoksella kentästä, mukaan lukien tontti nro 122, tehtiin 4-6-kerroksisten asuintalojen tontti nro 5, jossa autopaikat sijoitettiin maan alle.



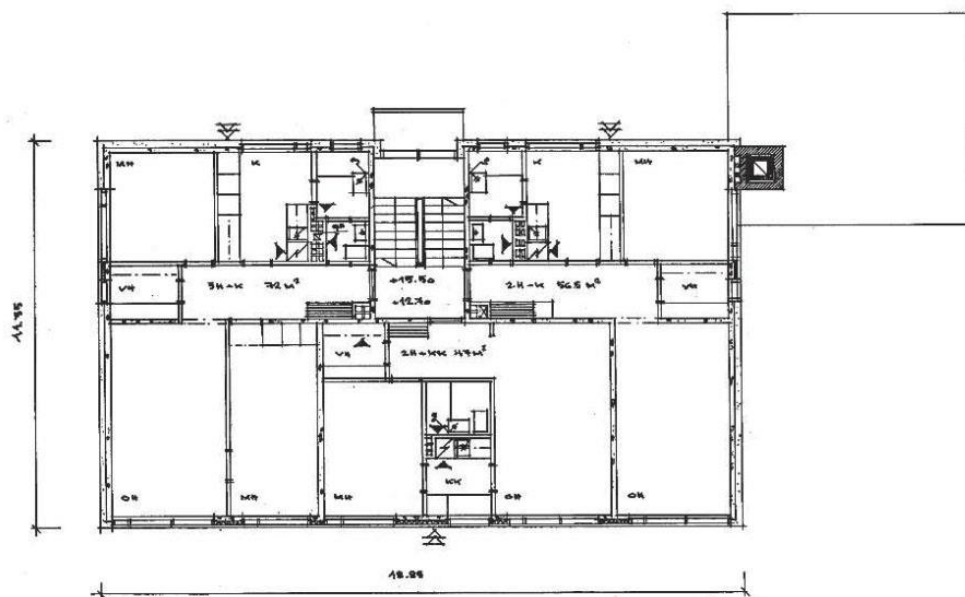
Kuvat 2 ja 3. Valokuvat Linnankadulta ja Koulukadulta. Kuvat: rakennushistoriaselvitys.

Asunto Oy Linnankatu 31 oli korttelin ensimmäinen vuoden 1947 asemakaavan mukainen kolmekerrosinen kellarillinen asuin- ja liikerakennus. Suunnitelmat laati Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy. Kellarissa on varastot, saunaosasto ja tekniset tilat. Ensimmäisessä kerroksessa on liiketilaa ja kaksi asuntoa. Rakennukseen liittyy autotalli. Rakennus on betonirunkoinen, Siporex-päällysteinen ja pääosin rapattu.

Rakennukseen tehtiin peruskorjaus 1988, jolloin ulkoseinien eristystä lisättiin ja pinta rapattiin. Samalla ikkunoiden ulkopintaan lisättiin lasia ja piha asfaltoitiin. Suunnitelmat laati arkkitehtitoimisto Romppainen/Rouhiainen. Pihalle rakennettiin 2010 jätekatos Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n suunnitelmin.



Kuva 4. Katujulkisivu. Kuva: Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy.



A9. OV LINNANKATU 31

2-3. KERROS 1/100

Seppo Valjus
 SEPPÖ VALJUS
 SUUNNITTELIJA

14.2.62
N:o 110126

Kuva 5. Pohjapiirustus, 2. ja 3. kerros. Kuva: Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnossa 24.3.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta todetaan, että kerrostalolla ei ole mainittavia rakennushistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja.

2.3.2 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvitys laaditaan asemakaavan muutosehdotusvaiheessa. Asemakaavamerkinnöissä otetaan huomioon hulevesien käsittely selvityksen perusteella.

2.3.3 Maaperän pilaantuneisuusselvitys

AFRY Finland Oy on laatinut selvityksen 10.9.2020.

Lämmitysöljysäiliö tarkastettiin ja puhdistettiin 25.6.2020, jolloin siinä havaittiin kaksi reikää. Kohteen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu vuonna 2020 neljässä vaiheessa. Syynä tutkimusten tarkentamiseen olivat havaittu pilaantuneisuus (öljy) toukokuun kairausten yhteydessä. Havaitun öljyhiilivety-pilaantuneisuuden levinneisyyttä rajattiin edelleen viidellä tutkimuspisteellä 2.7.2020. Täydentäviä lisätutkimuksia pilaantuneisuuden rajaamiseksi naapurikerrostalon suuntaan tehtiin vielä 20.8.2020. Lisätutkimuksissa polttoöljyn hajua havaittiin kaikissa tutkimuspisteissä.

Maaperässä havaittiin selvästi kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia erityisesti keskitysleiden (diesel, kevyt polttoöljy) osalta. Myös haihtuvia öljyhiilivetyjä havaittiin alemman ohjearvon ylittävänä pitoisuuksina. Varsinaista bensiinipäästöä ei maaperään kuitenkaan ole tapahtunut. Metallipitoisuudet ylittävät kynnsarvon elohopean ja lyijyn osalta yhdessä pisteessä. Polyaromaattisten hiilivetyjen (PAH) pitoisuus oli pieni. Pohjavedessä keskityslepitoisuus on koholla. Huokosilmassa ei havaittu CFC-, VOHC- tai MTBE-pitoisuuksia. BTEX-yhdisteiden pitoisuudet olivat pieniä, samoin alkylibentseenien ja alkaanien pitoisuudet.

Tehtyjen selvityksen, alustavan riskinarvioinnin ja tulevan maankäytön (asuinrakentaminen) perusteella kohteessa ei ole välitöntä maaperän kunnostustarvetta. Mikäli maarakennustöitä kiinteistöllä tehdään, on pilaantunut maa-aines poistettava.

Kunnostuksen tavoitepitoisuudet määritellään tarkemmin kunnostussuunnitelman yhteydessä tehtävässä tarkemmassa riskiarvioinnissa.

Öljyhiilivedyillä pilaantunutta maa-ainesta arvioidaan kohteessa olevan noin 750 m³ltr (1500 tn). Pilaantuneisuus sijoittuu pääasiassa 2-4 metrin syvyydelle maanpinnasta. Pilaantuneen alueen kokonaislaajuus on noin 350 neliometriä, josta kiinteistön 564-2-18-121 osuus on 300 neliometriä ja kiinteistön 564-2-18-3 50 neliometriä.

Kohteen maaperässä on kunnostustarve, mikäli alueella tullaan tekemään uudisrakentamista ja sen myötä maarakennustöitä. Pohjaveden tila selvitetään tarkemmin mahdollisen kunnostustyön yhteydessä. Ennen kunnostusta tulee laatia kunnostussuunnitelma. Lisäksi esitetään laadittavaksi tarkempi riskinarviointi kunnostuksen tavoitetasojen määrittämiseksi. Kunnostussuunnitelman mukaisille toimille haetaan hyväksyntä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta (Pima-ilmoitus).

ELY-keskus on antanut pilaantuneisuusselvityksestä lausunnon:

Tutkimusraportin perusteella kohteen maaperässä on havaittu ylemmän ja alemman ohjearvotason sekä kynnysarvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Myös pohjavedessä on havaittu kohonneita pitoisuuksia öljyhiilivetyjä. Laaditun riskinarvioinnin perusteella kohteessa on puhdistustarve, mikäli alueella tehdään uudisrakentamista/maarakennustöitä. Tutkimusraportin johtopäätöksenä/jatkotoimenpiteinä esitetään, että kohteeseen laaditaan puhdistussuunnitelma sekä tarkempi riskinarviointi puhdistustyön tarkempien tavoitetasojen määrittämiseksi. Pohjaveden tila selvitetään tarkemmin mahdollisen puhdistustyön yhteydessä. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulee laatia ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukainen ilmoitus Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukseen. Ilmoituksen liitteenä tulee esittää kohteen puhdistussuunnitelma. Ilmoituksen johdosta ELY-keskus antaa puhdistamispäätöksen. Ilmoitus on tehtävä hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään 45 vuorokautta ennen puhdistamisen kannalta olennaisen työvaiheen aloittamista.

2.3.4 Lumitilamitoitus

Viitesuunnitelmien yhteydessä on esitetty lumitilalaskurilla laadittu lumitilamitoitus, jonka mukaan lumitilat piha-alueella ovat riittävät.

2.3.5 Ympäristömeluselvitys

Oulun kaupungin ympäristömeluselvityksen 2018 mukaan päiväajan melun keskitaso on pääosin enintään 55 dB, mikä ylittyy ainoastaan tontin pohjoisnurkassa. Yöajan melun keskitaso on enintään 50 dB.

Asemakaava-alueella sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutason yleisiä ohjearvoja. Kyseessä on nykyinen asuinalue, joten melutason ohjearvoina ulkona käytetään 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä.

Tarkempi meluselvitys tehdään tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.



Kuvat 6 ja 7. Yhteismelu suunnittelualueella. Kuvassa 6 on esitetty päiväajan melu ja kuvassa 7 yöajan melu. Kuva: WSP Finland, 2018.

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on pysäköintinormin muuttaminen vastaamaan kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 Oulussa käytettävistä uusista pysäköintinormeista. Lisäksi tontille suunniteltavan kerrostalon rakennusalan rajoihin tehdään pieniä tarkennuksia.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa lausuntojen muodossa.

ELY-keskus on antanut pilaantuneiden maiden selvitystä lausunnon, jonka sisältö on selostuksen kappaleessa 2.3.3.

3.2.2 Vireilletulo

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

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- 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
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE sekä OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat

3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineistosta on/ ei ole esitetty mielipiteitä nähtävilläolon aikana.

Tarvittaessa tiivistelmä (mielipiteet liitteeksi)

3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolon aikana.

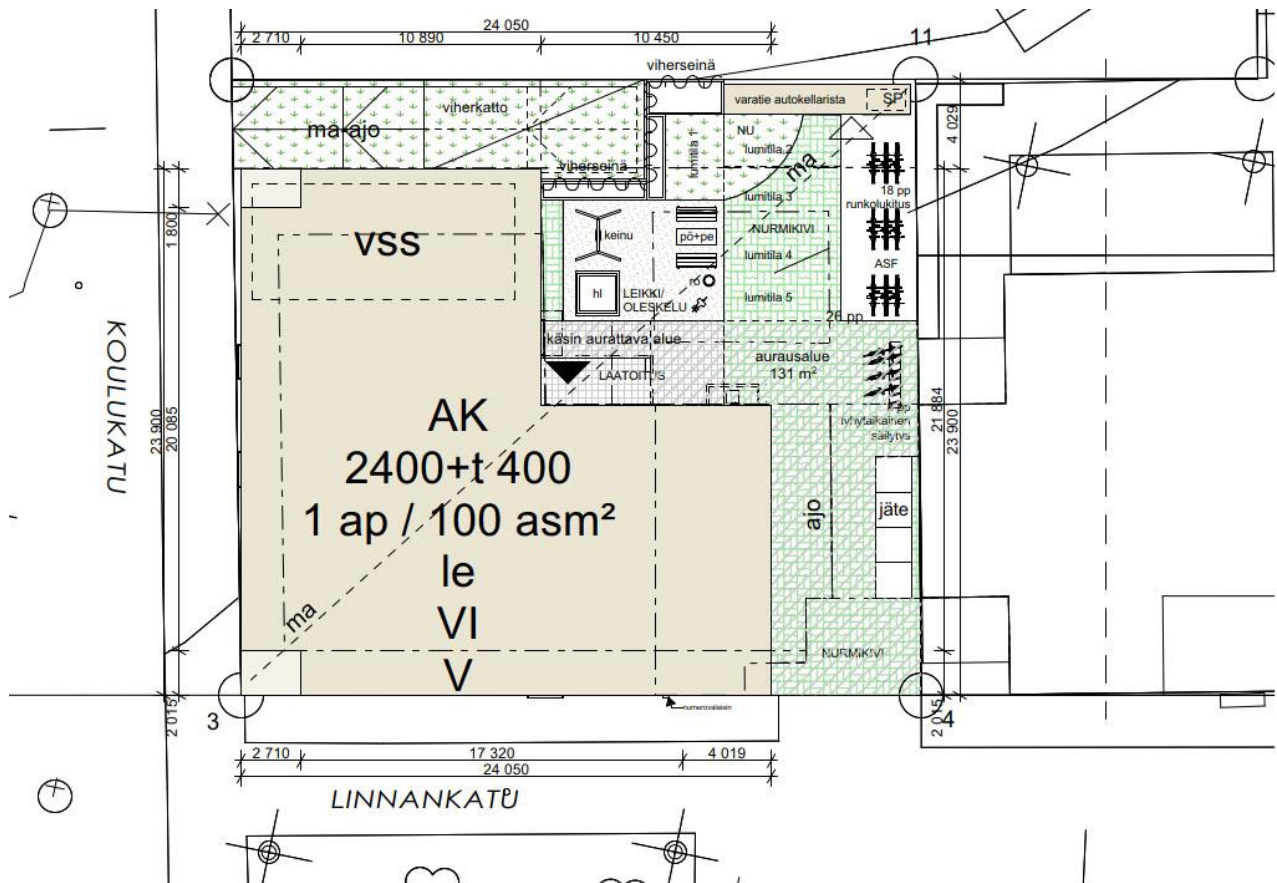
Tarvittaessa tiivistelmä (mielipiteet liitteeksi)

3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Yhdyskuntalautakunta asetti __.__.2021 § __ valmisteluaineiston mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti __.__.2021 § __ asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.



Kuva 8. Viitesuunnitelmat, asemapiirros. Kuva: SSA Oy.

4 Asemakaavan kuvaus

Tontti nro 121 on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 2400 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi tontille on osoitettu 400 kerrosalaneliömetriä talous- ja huoltotiloja. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä V-VI. Lisäksi tontin takareunalla on rakennusala I-kerroksiselle piharakennukselle. Piha-alueelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Asemakaavakartalla on osoitettu tontin kaakkoisrajalle rakennettava muuri.

Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila. Jokaista kahtasataakymmentä asuntokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Ympäristöä ja rakentamistapaa koskevat laatutekijät on kirjattu asemakaavamerkintöihin sisältyvään kolmiomääräykseen (vaa5). Siihen sisältyy määräyksiä kaupunkikuvasta, teknisistä tiloista, piha-alueista, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä. Pysäköintivelvoitteen joustotekijöinä on mahdollistettu yhteiskäyttöautoratkaisu sekä polkupyöräpysäköintipaikkojen toteuttaminen enemmän kuin normi edellyttää. Lisäksi kolmiomääräyksen mukaan maaperän puhtaus tulee selvittää, sekä pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Kuva 9. Viitesuunnitelmat, havainnekuva. Kuva: SSA Oy.

4.1 Kaavan vaikutukset

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa asuinalueen täydentämisen uudella asuinkerrostalolla. Suunnittelun rakentamisen myötä korttelin katunäkymät ja mittakaava eheytyvät sekä yhtenäistyvät. Täydennysrakentamisen myötä purettavalla kerrostalolla ei ole todettu olevan mainittavia rakennushistoriallisia tai -taiteellisia arvoja.

Asemakaavan muutoksen pääasiallinen tarkoitus on päivittää autopysäköintinormia sekä pyöräpysäköintinormia laatutekijöineen. Lisäksi tontille suunnitellun kerrostalon rakennusalan rajaa muutetaan vähäisessä määrin siten, että idän suunnassa rakennusta ei rakenneta kiinni idän puoleisen tontin rakennukseen kiinni. Muutos lisää tontin piha-alueen valoisuutta sekä jättää enemmän väliä rakennusten välille.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta suunnitelman perusratkaisuun eikä massoiteluun verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Muutosten voidaan katsoa olevan kaupunkikuvaa ja asuttavuutta parantavia.

Rakentamisella on vaikutuksia viherympäristöön, Linnankadulla tontin kohdalla uuden rakennuksen lähellä sijaitsevat kolme koivua sekä tontilla oleva kasvillisuus poistuvat hankkeen myötä. Ympäristösuunnitelmassa on esitetty oleskelualueita ja istutuksia suunnitelluille uusille piha-alueille.

Voimassa olevaan asemakaavaan liittyviä asemakaavamerkintöjä täydentävää kolmiomääräystä on päivitetty asemakaavan muutoksen yhteydessä lähinnä pysäköinnin joustotekijöiden ja laadukkaan pyöräpysäköinnin osalta, sekä pilaantuneen maaperän kunnostustarpeen osalta.

Tontille arvioidaan muodostuvan 32 asuntoa 48 asukkaalle. Mitoitusperusteena on 75 kerrosalaneliometriä / asunto ja 1,5 asukasta / asunto. Tontin rakentamistehokkuudeksi muodostuu 3,24.

Rakentamisella ei ole merkittäviä liikennevaikutuksia. Pysäköintipaikkojen määrä vähenee voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Asemakaavan muutoksessa edistetään kestäviä kulkumuotoja siten, että kolmiomääräyksessä edellytetään pyöräpysäköinnin laatutekijöitä. Alueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet joka ilmansuuntaan. Lähialueella on useita polkupyöräilyn pääreittejä, lähimpänä pääreitti 6 (OuluHiukkavaara) sekä 22 (Limingantulli-Tuira). Kävelyn ja pyöräilyn pääreittejä täydentäviä aluereittejä kulkee alueen katujen varsilla.

Pilaantuneiden maiden selvityksessä havaittiin maaperässä selvästi kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia erityisesti keskistisleiden (diesel, kevyt polttoöljy) osalta. Metallipitoisuudet ylittävät kynnyksarvon elohopean ja lyijyn osalta yhdessä pisteessä. Pilaantuneisuus sijoittuu pääasiassa 2-4 metrin syvyydelle maanpinnasta. Tehtyjen selvityksen, alustavan riskinarvioinnin ja tulevan maankäytön (asuinrakentaminen) perusteella kohteessa ei ole välitöntä maaperän kunnostustarvetta. Mikäli maarakennustöitä kiinteistöllä tehdään, on pilaantunut maa-aines poistettava. Kunnostuksen tavoitepitoisuudet määritellään tarkemmin kunnostussuunnitelman yhteydessä tehtävässä tarkemmassa riskiarvioinnissa. Kohteen maaperässä on kunnostustarve, mikäli alueella tullaan tekemään uudisrakentamista ja sen myötä maarakennustöitä. Pohjaveden tila selvitetään tarkemmin mahdollisen kunnostustyön yhteydessä. Ennen kunnostusta tulee laatia kunnostussuunnitelma. Lisäksi esitetään laadittavaksi tarkempi riskinarviointi kunnostuksen tavoitetasojen määrittämiseksi. Kunnostussuunnitelman mukaisille toimille haetaan hyväksyntä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta (Pima-ilmoitus).

ELY-keskus on antanut pilaantuneiden maiden selvityksestä selostuksen kappaleessa 2.3.3 kuvatus lausunnon. Siinä todetaan, että kohteessa on puhdistustarve, mikäli alueella tehdään uudisrakentamista/maarakennustöitä. Tällöin kohteeseen laaditaan puhdistussuunnitelma, tarkempi riskinarviointi puhdistustyön tarkempien tavoitetasojen määrittämiseksi. sekä selvitetään pohjaveden tila tarkemmin mahdollisen puhdistustyön yhteydessä.

Maaperän kunnostustarve on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä.

Asemakaavan muutosalueelle ei kaupungin meluselvityksen 2018 perustella arvella muodostuvan ympäristömelua, joka edellyttäisi asemakaavamääräyksiä. Kaavamääräysten mukaan parvekkeet tulee lasittaa.

5 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 10. päivänä syyskuuta 2021

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Liite 1.

Asemakaavan seurantalomake

Lisätään kaavaehdotusvaiheessa.

Linnankatu 31

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 18 tontilla nro 121, osoitteessa Linnankatu 31, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on päivittää tontin pysäköintivelvoite vastaamaan Oulun uusia pysäköintinormeja. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu yhtenäisellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä katkoviivalla alue, jolle hankkeella arvellaan olevan vaikutusta.

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 3.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2508**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

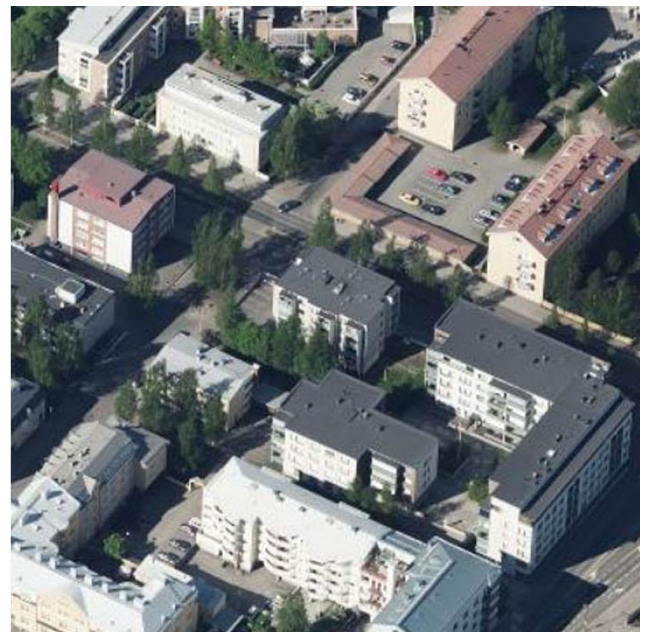
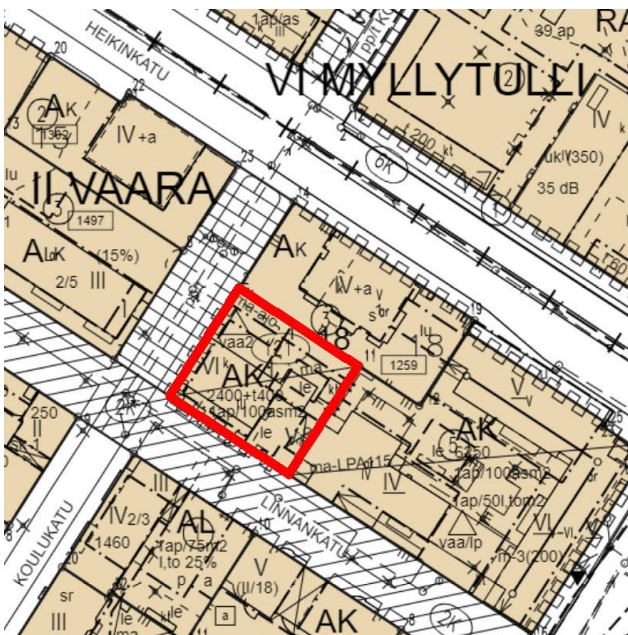
Asemakaavan muutosalue koostuu korttelin 8 tontista nro 121, jolla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu asuin- ja liikerakennus. Suunnittelualan pinta-ala on 864 neliometriä. Korttelin tontilla nro 3 sijaitsee vuonna 1980 rakennettu asuinkerrostalo. Tontin nro 5 asuin- ja liikerakennus on rakennettu vuonna 2010. Suunnittelualan lähiympäristö on keskustan kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

Suunnittelualan lähistöllä sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ovat Kajaanintullin koulu (Kajaaninkatu 30), Reinilän talo (Kajaaninkatu 15), Huuskon talo (Koulukatu 12) sekä Asunto Oy Tuomi (Kajaaninkatu 25).

Asemakaavan muutosalue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on pysäköintinormin muuttaminen vastaamaan kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 Oulussa käytettävistä uusista pysäköintinormeista.

Vaikutusten arviointi

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



Kuvat 2 ja 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja viistoilmakuva alueelta © Blom

Suunnittelun lähtökohdat

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Alueella on voimassa 13.12.2019 voimaan tullut asemakaava, jonka mukaan tontti nro 121 on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 2400 m², jonka lisäksi tontille on osoitettu 400 m² talous- ja huoltotiloja. Suurin sallittu kerrosluku

vaihtelee välillä V-VI, lisäksi tontin takareunalla on rakennusala I-kerroksiselle piharakennukselle. Piha-alueelle sekä osalle V kerroksen kattoa on osoitettu ohjeelliset leikki- ja oleskelualueiksi varatut alueen osat. Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila. Sataa asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Asemakaavaa varten on laadittu asemakaavamerkintöjä tarkentava kolmiomerkintä vaa2.

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, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta.

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/4941/2021.**

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
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan 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 syyskuussa 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaihe

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutosalueelle on laadittu viitesuunnitelma, jonka pohjalta on tehty luonnos asemakaavan muutokseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu loppuvuodesta 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 yhdyskuntalautakunta. 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.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, puh. 044 703 2412

Kaavoitusassistentti Maija Tolonen, puh. 040 624 2458

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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



2 710 10 890 24 050 10 450

ma ajo viherkatto viherseinä varatie autokellasta SP1

VSS
keinu
ni
LEIKKI/OLESKELU
käsin aurattava alue
LAATTO

lumisäiliö 1
lumisäiliö 2
lumisäiliö 3
NURMIKIVI
lumisäiliö 4
lumisäiliö 5
28 pp

18 pp runkolukitus
ASF

aurausalue 131 m²
IV-lämpäläisen säilytys

AK
2400+t/400
1 ap / 100 asm²
le
VI
V

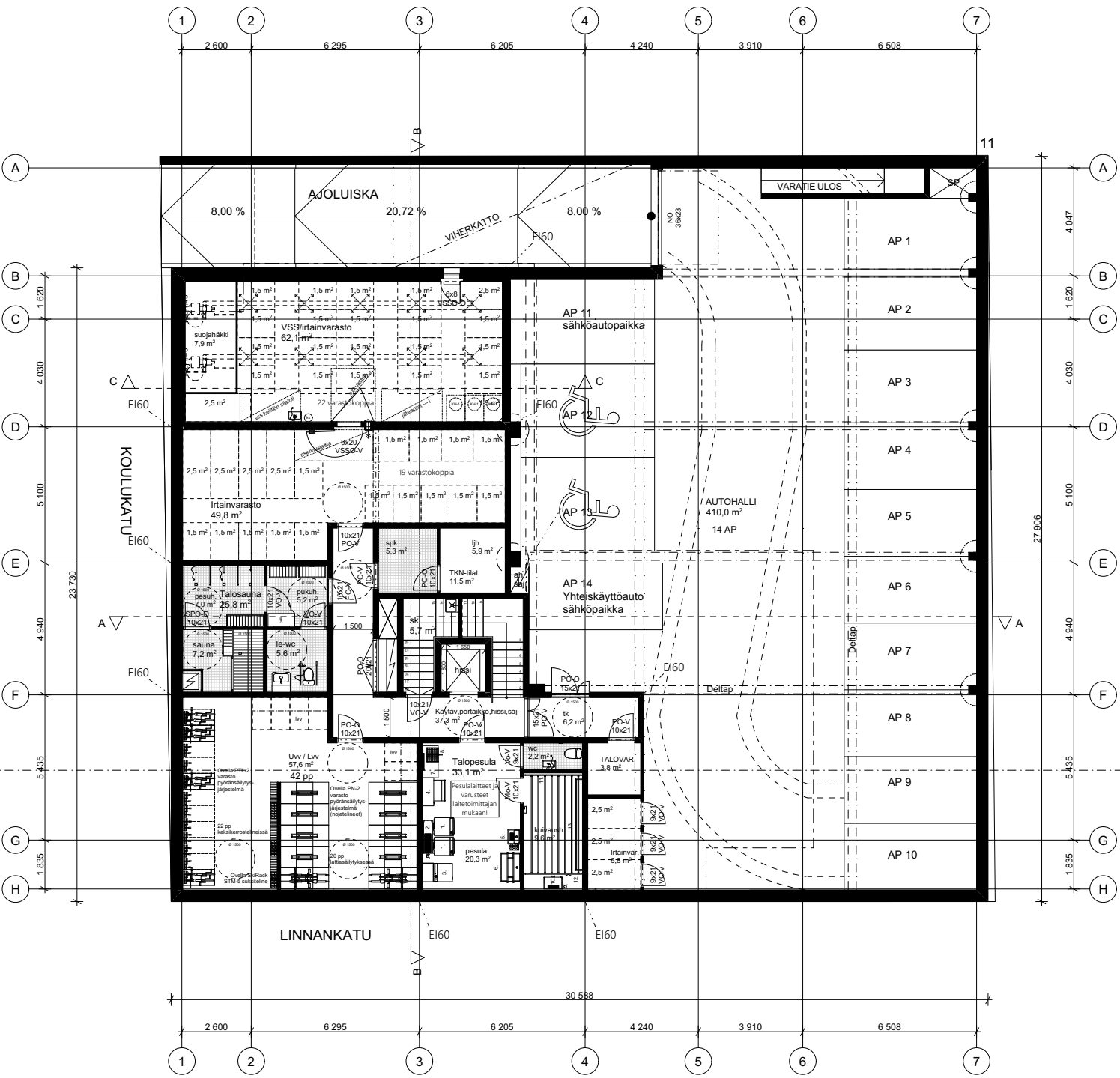
ajo jäte
NURMIKIVI

KOULUKATU

LINNANKATU

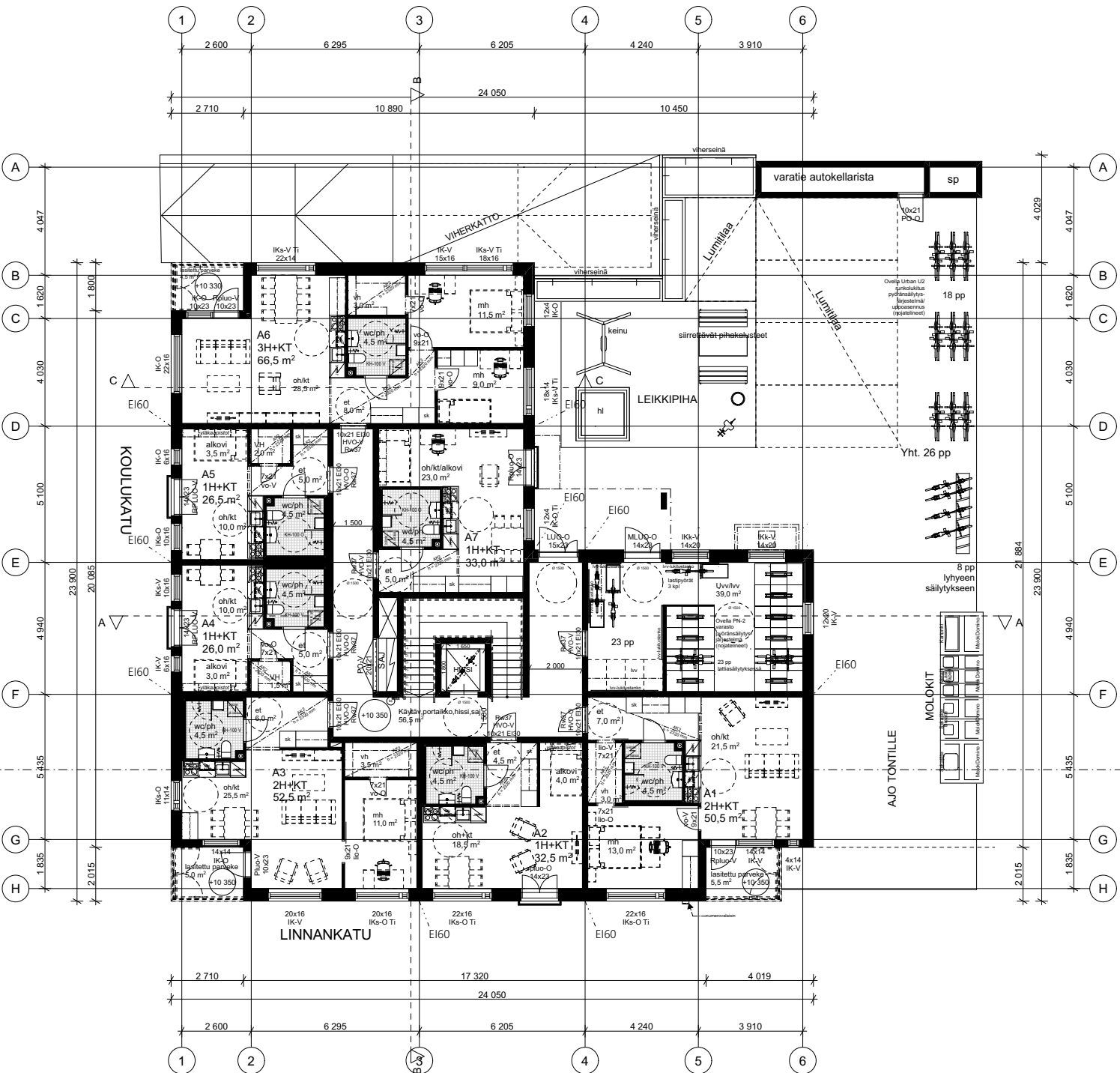
23 900 1 800 20 085 2015 3

11 4 028 21 884 23 900 205 4



ALUSTAVA

Muutos	N2000		
Kaupunginosa / Kyla	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisen merkintä
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennusmerkitseminen	Rakennus		
UUDISRAKENNUS	KAAVASUUNNITTELU		
Rakennuskohde	As Oy Oulun Linnankatu		Mittakaava
Linnankatu 31	Kellari kerros		1:100
90100 Oulu			
Vastuullinen suunnittelija	Piirtäjä/suunnittelija	Työnumero	Parustuksen ID
Aaron Rantala	Carita Rantala	1041	1041 KK-01
Fise Ark/Ps 1743 V+ (U)	Projekti-suunnittelija		
SSA	Päiväys	Suunnitteluala	Tiedoston nimi
31.5.2021	ARK	1041 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1c	



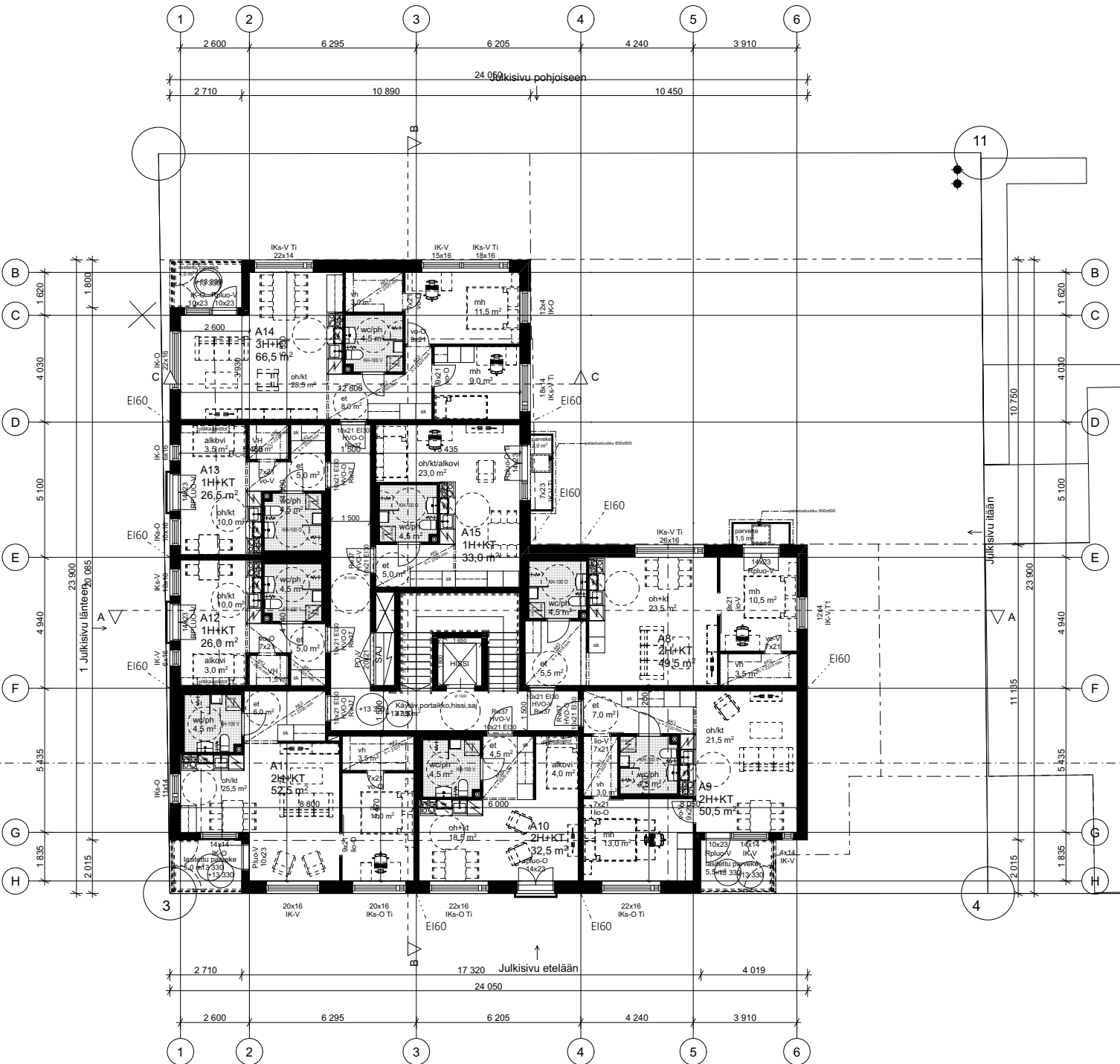
ALUSTAVA

Maasto		N2000	
Kaupunginosa / Kyla	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisen merkintä
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennusnumero	Päivustaji		
UUDISRAKENNUS	KAAVASUUNNITTELU		
Rakennuskohde	Päivustuksen sisältö		Mittakaava
As Oy Oulun Linnankatu	1. kerros		1:100
Linnankatu 31			
90100 Oulu			
Vastuullinen suunnittelija	Piirittäjä/suunnittelija	Työnnumero	Päivustuksen ID
Aaron Rantala	Carita Rantala	1041	1041 KK-02
Fise Ark/Ps 1743 V+ (U)	Projekti-suunnittelija		
SSA	Päiväys	Suunnitteluala	Tiedoston nimi
31.5.2021		ARK	1041 Linnankatu_31_Oulu_AK_AC24_1c



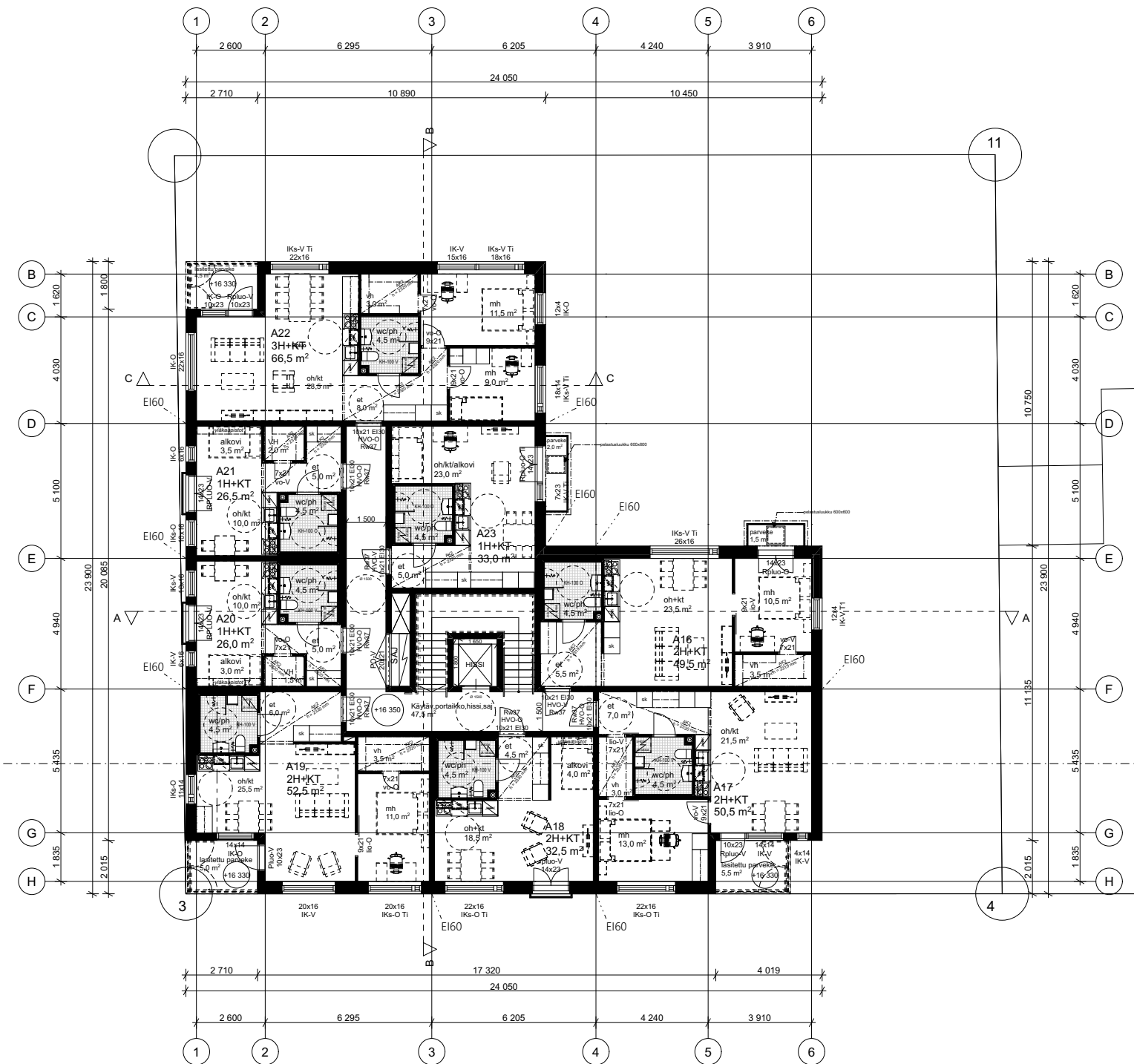
31.5.2021

ARK 1041 Linnankatu_31_Oulu_AK_AC24_1c



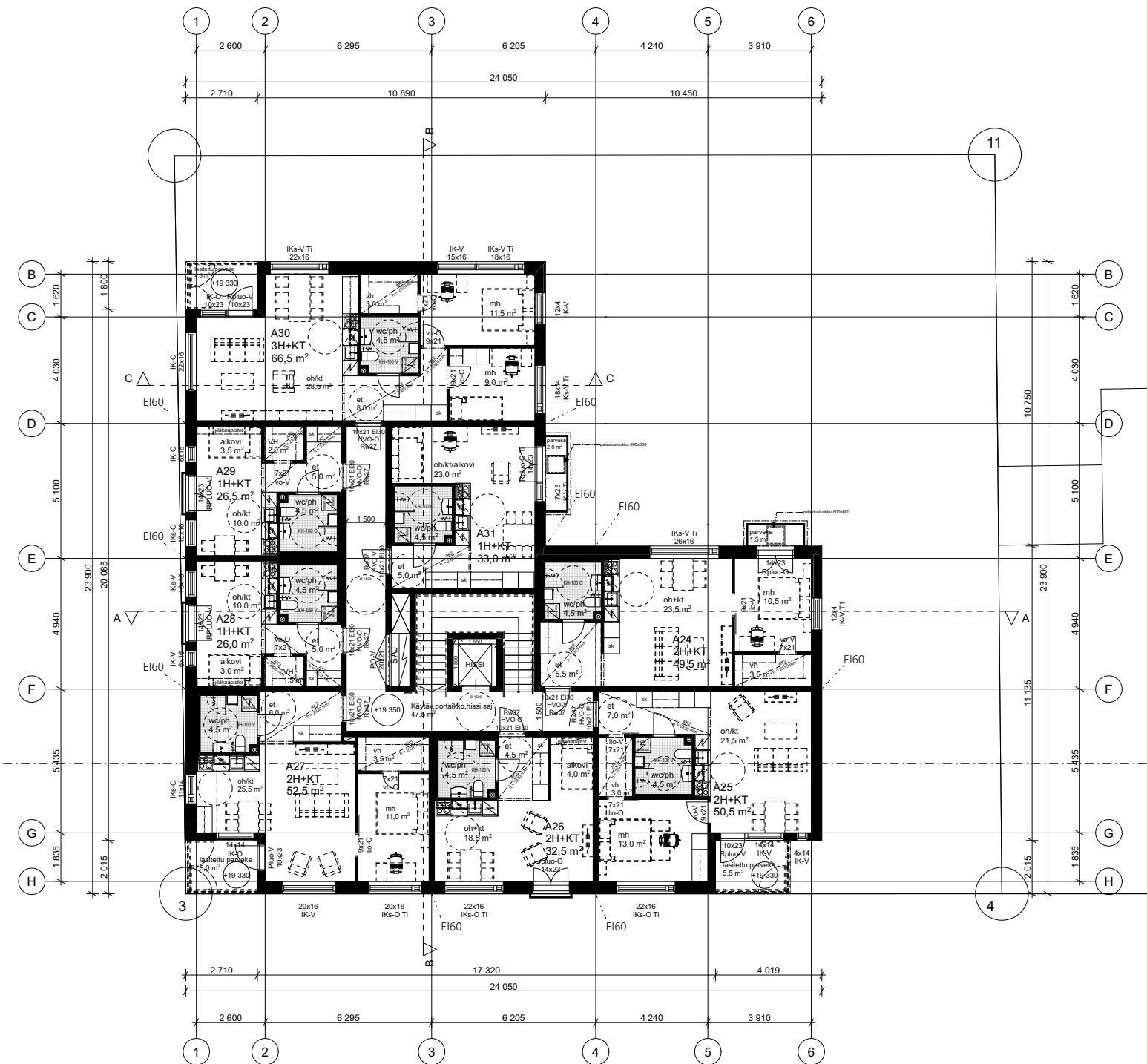
ALUSTAVA

Muutos	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisten merkintä	N2000
Kaupunginosa / Kyla	18	121		
Rakennusnumero	II Kaupunginosa			
Rakennusmerkki	UUJISRAKENNUS			
Rakennuskohta	As Oy Oulun Linnankatu Linnankatu 31 90100 Oulu			
Vastuullinen suunnittelija	Piirtäjä/suunnittelija	Työnnumero	Paritukseen ID	Mittakaava
Aaron Rantala	Carita Rantala	1041	1041 KK-03	1:100
Fise Ark/Ps 1743 V+ (U)	Projektisuunnittelija			
SSA	Päiväys	Suunnitteluala	Tiedoston nimi	
Hynte 8 A 0150 Vantaan ssa 6	31.5.2021	ARK	1041 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1c	



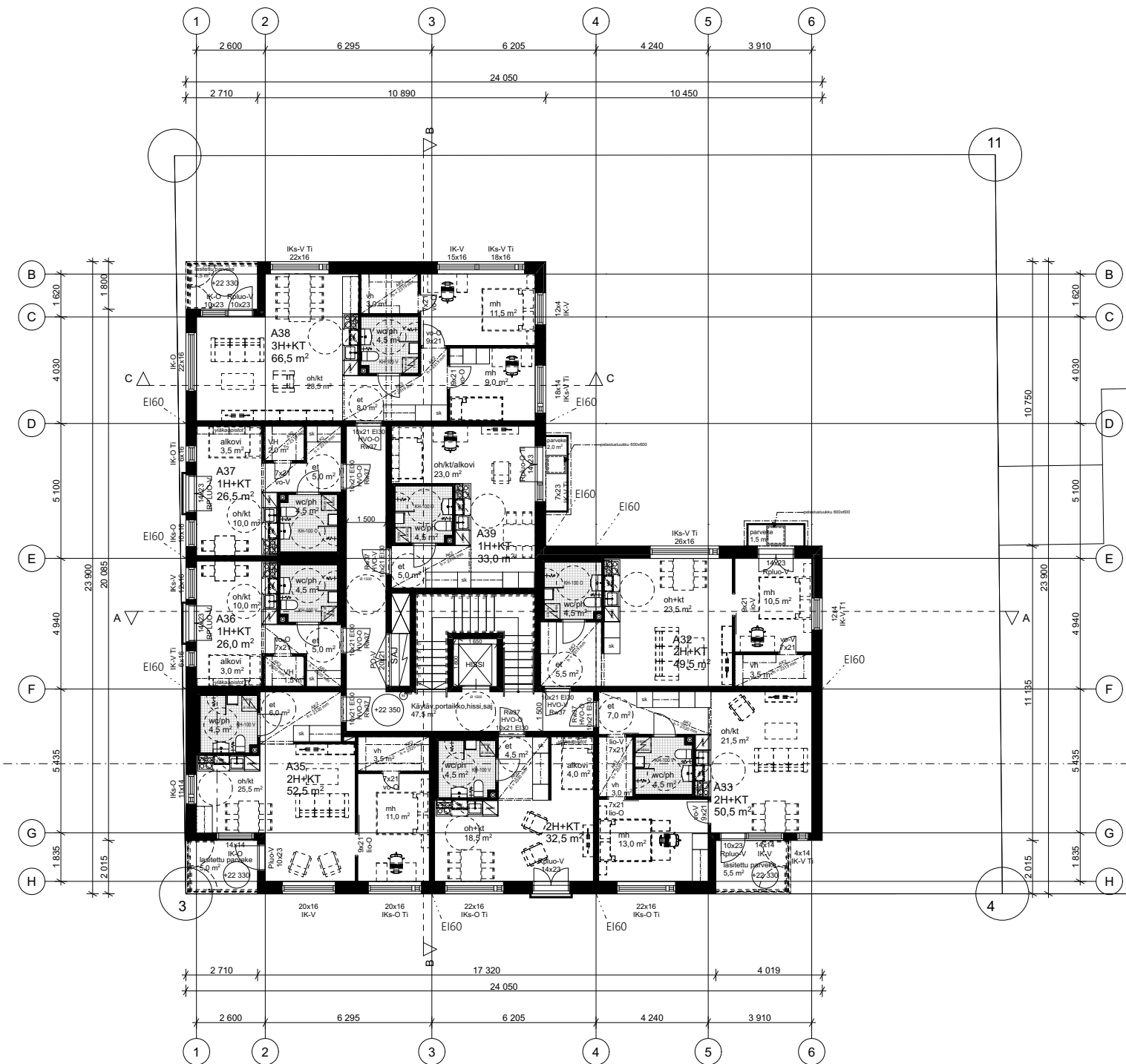
ALUSTAVA

Maasto		N2000	
Kaupunginosa / Kyla	Korttel / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisen merkintösa
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennuslupamerpide	Rakennuslupa		
UUDISRAKENNUS	KAAVASUUNNITTELU		
Rakennuskohde	Rakennuksen saalto		Mittakaava
As Oy Oulun Linnankatu	3. kerros		1:100
Linnankatu 31			
90100 Oulu			
Vastuullinen suunnittelija	Piirtaja/suunnittelija	Työnnumero	Perustuksen ID
Aaron Rantala	Carita Rantala	1041	1041 KK-04
Fise Ark/Ps 1743 V+ (U)	Projekti-suunnittelija		
SSA	Päiväys	Suunnitteluala	Tiedoston nimi
	31.5.2021	ARK	1041 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1c
<small>SSA Oy, Yhtyneet 8 A OY:O Vantaan, ssa.fi</small>			



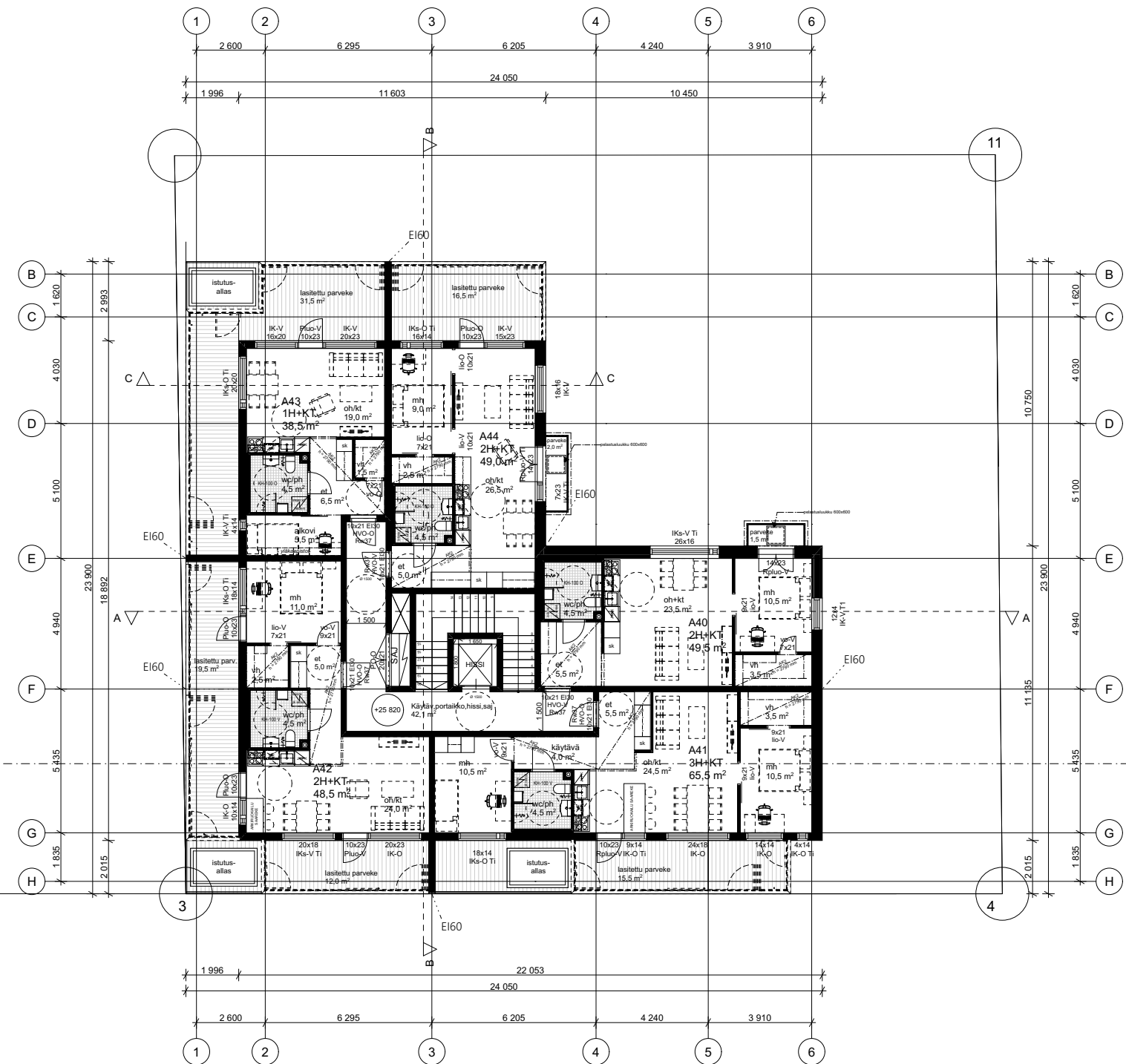
ALUSTAVA

Muutos	N2000		
Kaupunginosa / Kyla	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisen merkintä
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennuslupamerkintä	Rakennuslupa		
UUDISRAKENNUS	KAAVASUUNNITTELU		
Rakennuskohde	As Oy Oulun Linnankatu		Mittakaava
	Linnankatu 31		1:100
	90100 Oulu		
Vastuullinen suunnittelija	Piirtäjä/suunnittelija	Työnnumero	Parustuksen ID
Aaron Rantala	Carita Rantala	1041	1041 KK-05
Fise Ark/Ps 1743 V+ (U)	Projekti-suunnittelija		
SSA	Päiväys	Suunnitteluala	Tiedoston nimi
Osasto 8 A 0150 Vantaan sisä	31.5.2021	ARK	1041 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1c



ALUSTAVA

Maasto		N2000	
Kaupunginosa / Kyla	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisen merkintä
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennusohje	KAAVASUUNNITTELU		
Rakennuskohte	As Oy Oulun Linnankatu		
Rakennuskohte	Linnankatu 31		Mittakaava
	90100 Oulu		5. kerros 1:100
Vastuullinen suunnittelija	Piirtäjä/suunnittelija	Työnnumero	Parituksen ID
Aaron Rantala	Carita Rantala	1041	1041 KK-06
Fise Ark/Ps 1743 V+ (U)	Projekti-suunnittelija		
SSA	Päiväys	Suunnitteluala	Tiedoston nimi
Arkkitehti 8 A 0150 Vantaan sisä	31.5.2021	ARK	1041 Linnankatu_31_Oulu_AK_AC24_1c



ALUSTAVA

Muutos	N2000		
Kaupunginosa / Kyla	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisen merkitseminen
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennusmerkitseminen	Pinnustajaj		
UUDISRAKENNUS	KAAVASUUNNITTELU		
Rakennuskohde	Pinnustuksen sisältö		Mittakaava
As Oy Oulun Linnankatu	6. kerros		1:100
Linnankatu 31			
90100 Oulu			
Vastuullinen suunnittelija	Piirtäjä/suunnittelija	Työnnumero	Pinnustuksen ID
Aaron Rantala	Carita Rantala	1041	1041 KK-07
Fise Ark/Ps 1743 V+ (U)	Projektisuunnittelija		
 Oy SSA Kaivankatu 8 A 01510 Vantaa	Päiväys	Suunnitteluala	Tiedoston nimi
	31.5.2021	ARK	1041 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1c



Julkisivu pohjoiseen VÄRI



Julkisivu itään VÄRI



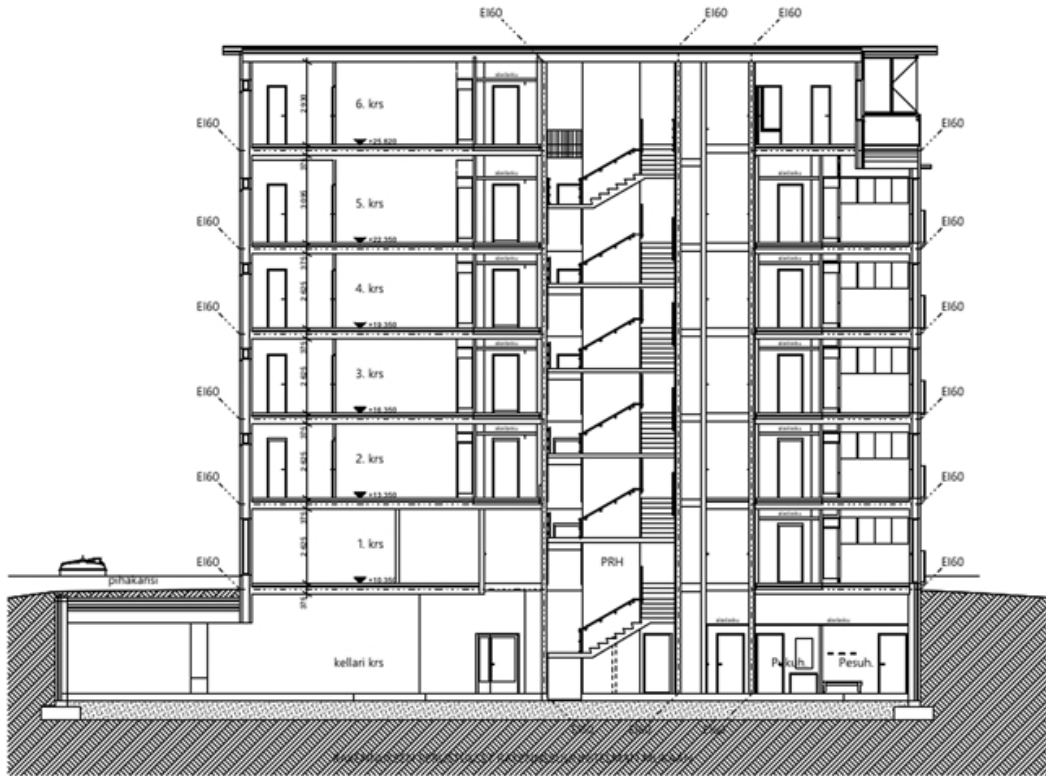
Julkisivu etelään VÄRI



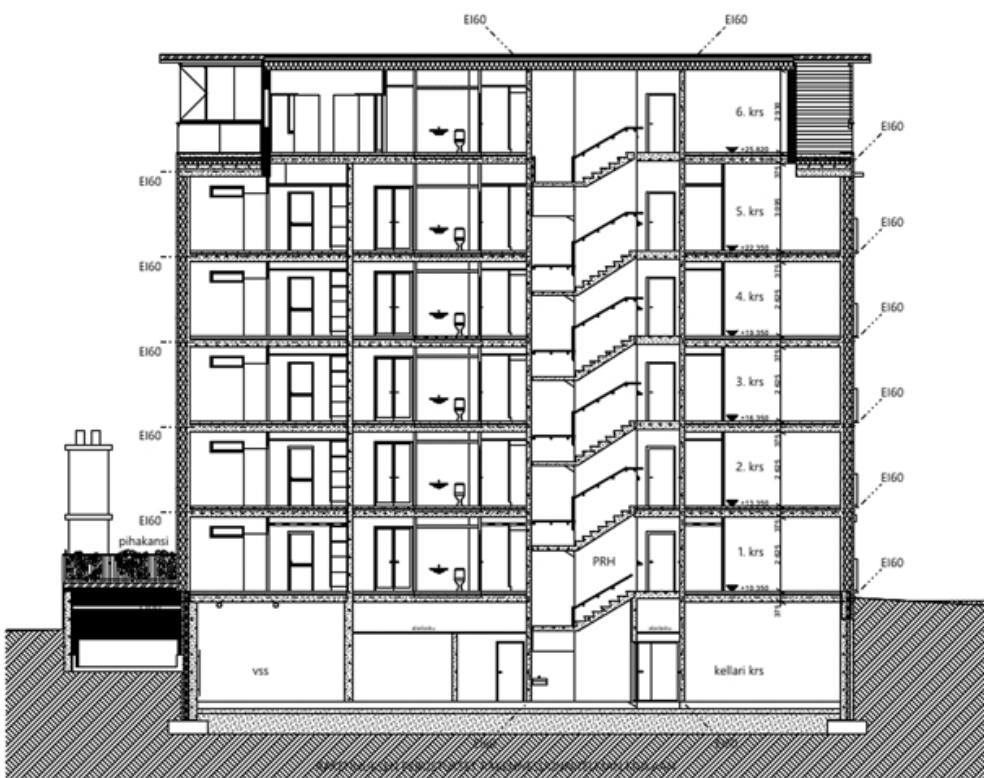
Julkisivu länteen VÄRI

ALUSTAVA

			N2000	
Projektin nimi	18	121	Pääsuunnitelma	
Paikannimi	E Kaupunginosa		KAAVAVALMISTELU	
Uudelleenrakennus	UUDISRAKENNUS		Kokonaisala 1500	
Alue	Alue Oy Oulun Linenkatu		Julkisivu	
90100 Oulu	Linenkatu 31			
Asiantuntijatoimisto	Arton Rantala	Arton Rantala	1041	1041 KK-05
For Alupa (H10 V-02)	Projektipäällikö	Carita Rantala	Pöytäkirja	
		Projektipäällikö		
SSA		ARK		
21.5.2021				



Leikkous A-A



Leikkous B-B

ALUSTAVA

Alue		N2000	
Asuinalue	Korttelin nro	Talok. nro	Yhdistyneiden rakentajien
II Kaupunginosa	18	121	
LUUDISRAKENNUS		KAIVASUUNNITTELU	
As Oy Oulun Linnankatu Linnankatu 31 90100 Oulu		Leikkous A-A ja B-B 1:100	
Arvioinnin suorittanut Aarón Rantala PääARK:n 1743 V:n 03		Projekti Caita Rantala Projektisuunnittelija	1041 1041 KK-01
SSA		ARK	
31.5.2021		1041 Linnankatu IT, Oulu, AK/CA, K	



KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite
As Oy Oulun Linnankatu

Piirustuksen sisältö
1041 KK- 01 Julkisivunäkymä koillisesta

Mittakaava

SSA
Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi

Rakennuskohteen osoite
Linnankatu 31 Oulu 90100

Kaupunginosa / Kylä
II Kaupunginosa

Kortteli / Tila
18

Tontti / Rno
121

Päiväys
31.5.2021

Suunnittelija
Aaron Rantala

Projekti- ja piirustusnumero
1041

ARK



KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite
As Oy Oulun Linnankatu

Piirustuksen sisältö
1041 KK- 02 Julkisivunäkymä kaakosta

Mittakaava

SSA
Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi

Rakennuskohteen osoite
Linnankatu 31 Oulu 90100

Kaupunginosa / Kylä
II Kaupunginosa

Kortteli / Tila
18

Tontti / Rno
121

Päiväys
31.5.2021

Suunnittelija
Aaron Rantala

Projekti- ja piirustusnumero
1041

ARK



KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite
As Oy Oulun Linnankatu

Piirustuksen sisältö
1041 KK- 03 Julkisivunäkymä lännestä

Mittakaava

SSA
Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi

Rakennuskohteen osoite
Linnankatu 31 Oulu 90100

Kaupunginosa / Kylä
II Kaupunginosa

Kortteli / Tila
18

Tonnti / Rno
121

Päiväys
31.5.2021

Suunnittelija
Aaron Rantala

Projekti- ja piirustusnumero
1041

ARK



KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite
As Oy Oulun Linnankatu

Piirustuksen sisältö
1041 KK- 04 Julkisivunäkymä sisäpihalle

Mittakaava

SSA
Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi

Rakennuskohteen osoite
Linnankatu 31 Oulu 90100

Kaupunginosa / Kylä
II Kaupunginosa

Kortteli / Tila
18

Tonntti / Rno
121

Päiväys
31.5.2021

Suunnittelija
Aaron Rantala

Projekti- ja piirustusnumero
1041

ARK

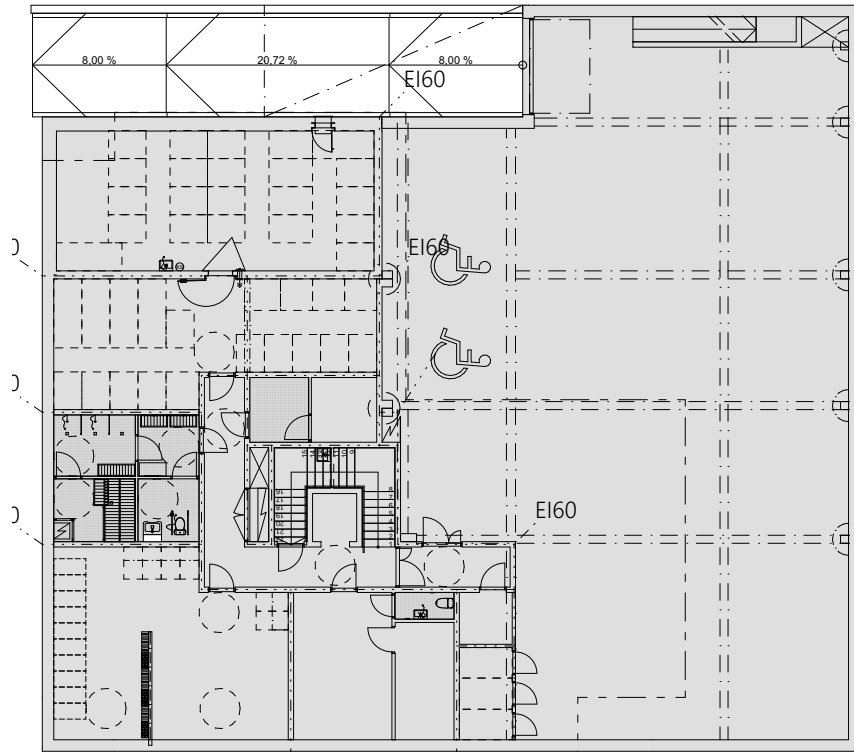


KAAVASUUNNITTELU

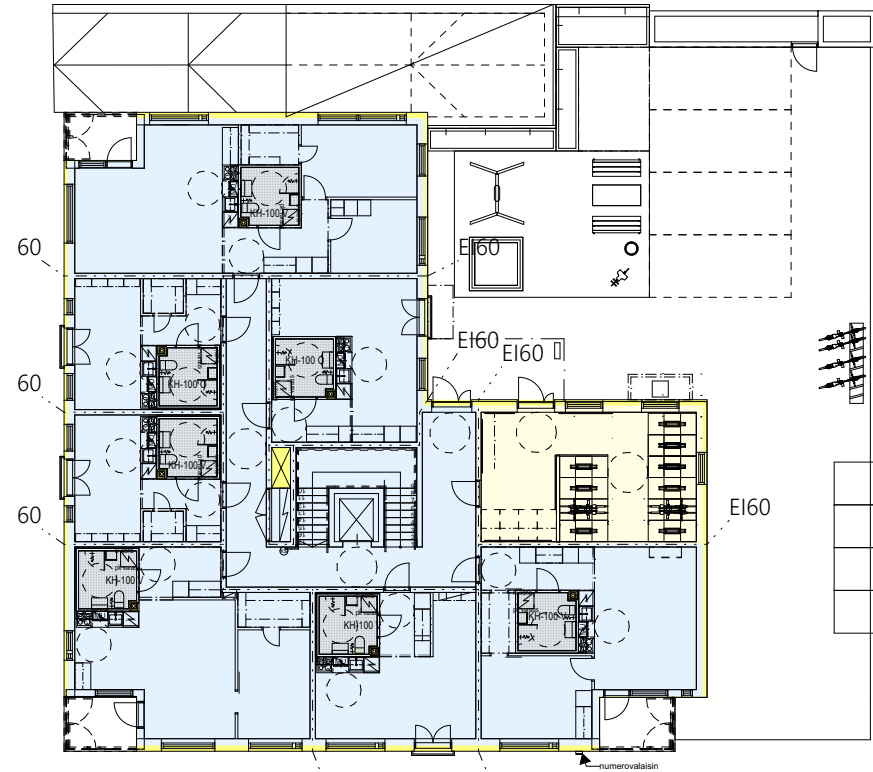
Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite As Oy Oulun Linnankatu	Piirustuksen sisältö 1041 KK- 05 Julkisivunäkymä kattoterassit	Mittakaava
Rakennuskohteen osoite Linnankatu 31 Oulu 90100	Kaupunginosa / Kylä II Kaupunginosa	Kortteli / Tila 18
Päiväys 31.5.2021	Suunnittelija Aaron Rantala	Tonntti / Rno 121
SSA Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi	Projekti- ja piirustusnumero 1041	ARK

Kellari



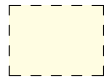
1. KERROS



Kerrosala A (asunnot 250)



Kerrosala B (250)



Lisäkerrosala E Asumista palvelevat tilat
11,4 m²



Kerrosala H ulkoseinät (250 ylittävä osa)



Kerrosala J (hormit ja kuilut)
11,4 m²



Kokonaisala N (kellari)
11,4 m²

KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite
As Oy Oulun Linnankatu

Piirustuksen sisältö
1041 KK-01 Rakennusoikeuslaskelma kellari ja 1. kerros

Mittakaava
1:200

SSA
Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi

Rakennuskohteen osoite
Linnankatu 31 Oulu 90100

Kaupunginosa / Kylä
II Kaupunginosa

Kortteli / Tila
18

Tontti / Rno
121

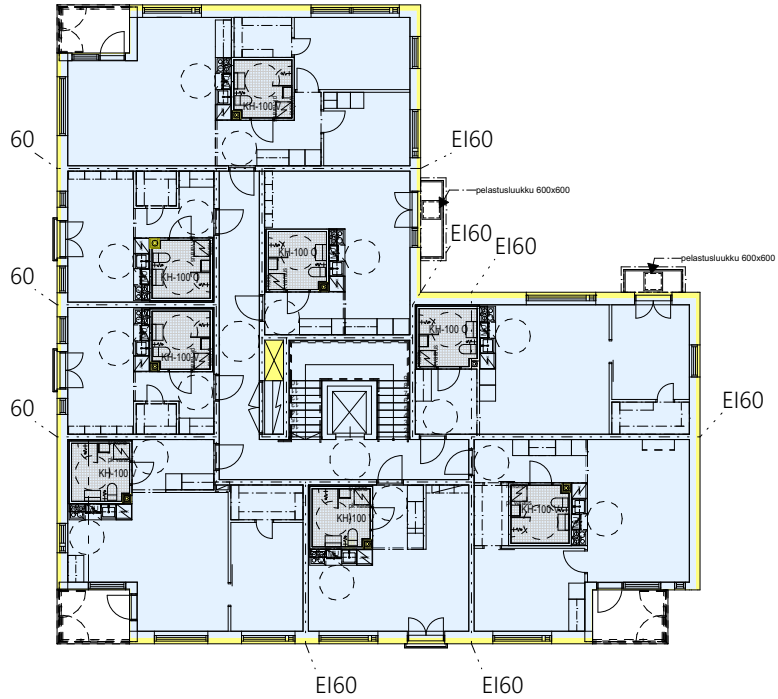
Päiväys
31.5.2021

Suunnittelija
Aaron Rantala

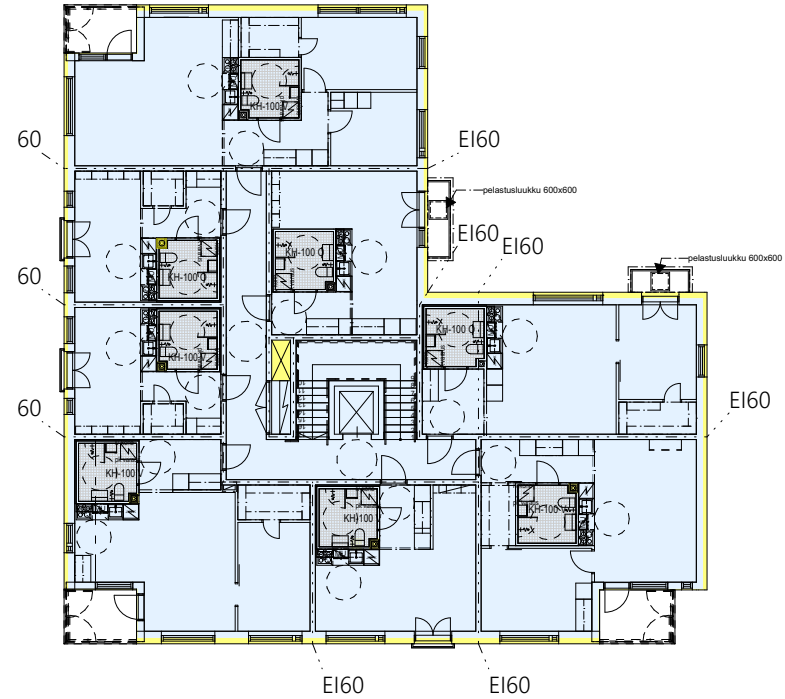
Projekti- ja piirustusnumero
1041

ARK

2. KERROS



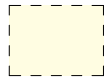
3. KERROS



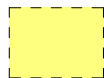
Kerrosala A (asunnot 250)



Kerrosala B (250)



Lisäkerrosala E Asumista palvelevat tilat
11,4 m²



Kerrosala H ulkoseinät (250 ylittävä osa)



Kerrosala J (hormit ja kuilut)
11,4 m²



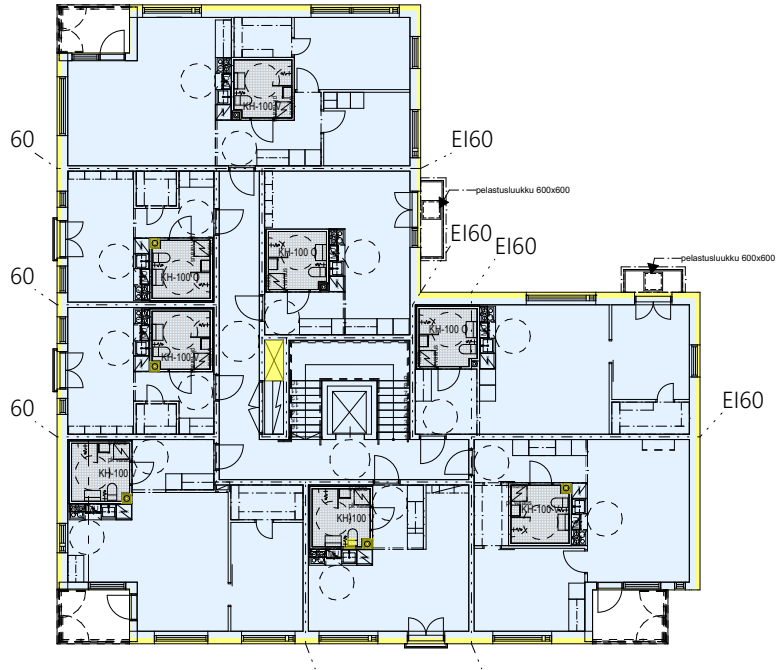
Kokonaisala N (kellari)
11,4 m²

KAAVASUUNNITTELU

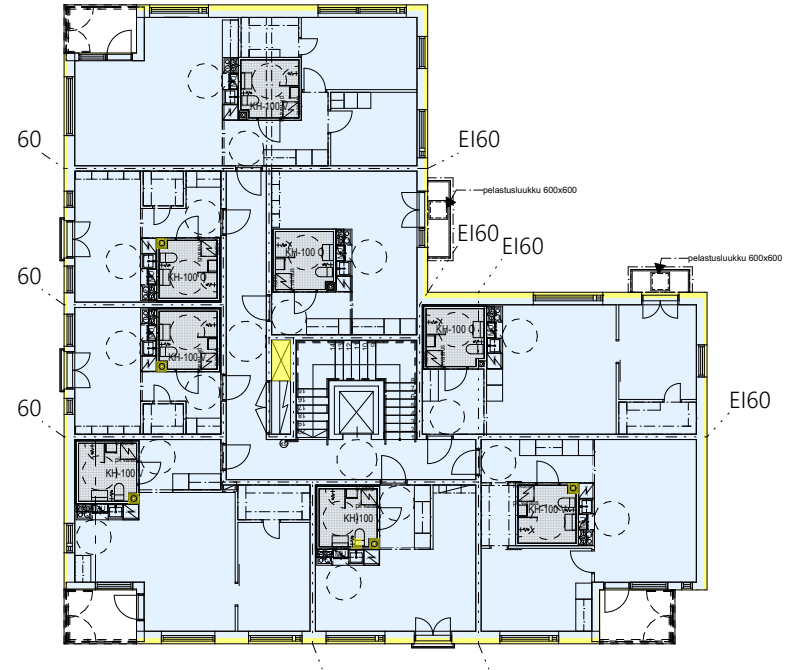
Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite As Oy Oulun Linnankatu	Piirustuksen sisältö 1041 KK-02 Rakennusoikeuslaskelma 2. ja 3. kerros	Mittakaava 1:200
Rakennuskohteen osoite Linnankatu 31 Oulu 90100	Kaupunginosa / Kylä II Kaupunginosa	Kortteli / Tila 18
Päiväys 31.5.2021	Suunnittelija Aaron Rantala	Projekti- ja piirustusnumero 1041
SSA Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi	ARK	

4. KERROS



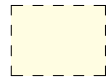
5. KERROS



Kerrosala A (asunnot 250)



Kerrosala B (250)



Lisäkerrosala E Asumista palvelevat tilat
11,4 m²



Kerrosala H ulkoseinät (250 ylittävä osa)



Kerrosala J (hormit ja kuilut)
11,4 m²



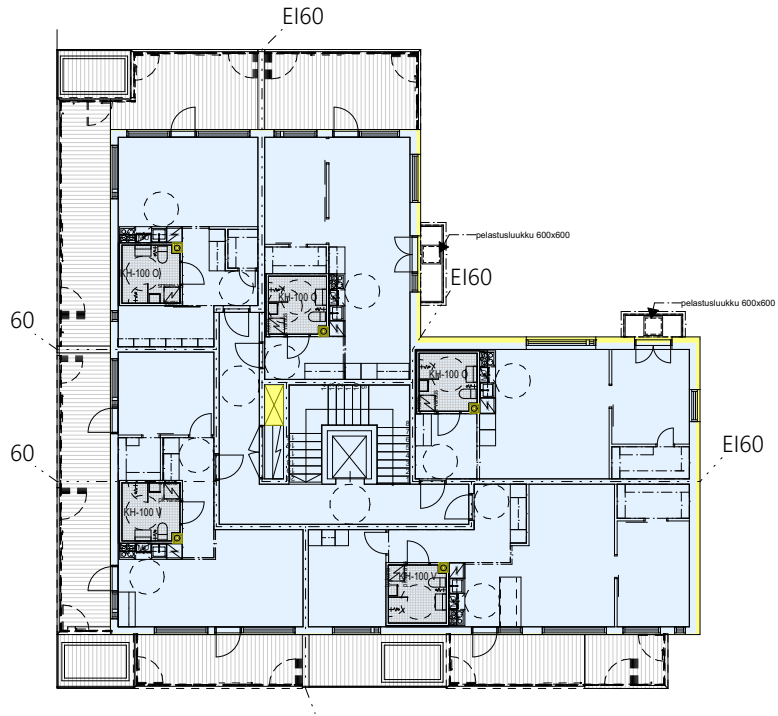
Kokonaisala N (kellari)
11,4 m²

KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite As Oy Oulun Linnankatu	Piirustuksen sisältö 1041 KK-03 Rakennusoikeuslaskelma 4. ja 5. kerros	Mittakaava 1:200
Rakennuskohteen osoite Linnankatu 31 Oulu 90100	Kaupunginosa / Kylä II Kaupunginosa	Kortteli / Tila 18
Päiväys 31.5.2021	Suunnittelija Aaron Rantala	Projektin ja piirustusnumero 1041
SSA Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi	ARK	

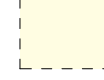
6. KERROS



Kerrosala A (asunnot 250)



Kerrosala B (250)



Lisäkerrosala E Asumista palvelevat tilat
11,4 m²



Kerrosala H ulkoseinät (250 ylittävä osa)



Kerrosala J (hormit ja kuilut)
11,4 m²



Kokonaisala N (kellari)
11,4 m²

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA PÄÄRAKENNUS

	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)			Lisäkerrosala (kem2)							Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.			
	A	B	C	D	Asemakaavan sallima (E, F, G)			MRL 115 § :n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)							
	Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 Porrashuone	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	Rakennus- oikeudellinen kem2 yhteensä (A+B+C)	E Lisäkerrosala Asumista palvelevat tilat	F Lisäkerrosala (mikä?)	G Lisäkerrosala (mikä?)	H US yli 250 mm, VS yli 200 mm	I VSS kem2	J Talotekn. kuilut ja hormit kem2	K Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	L Lisäkerrosala yht. (E - K)	M Kerrosala yhteensä kem2	N Muu ala Autokellari m2	O Kokonaisala yhteensä m2
kellari				0											
1. kerros	311	64,5		375,5	43,6			15,1		7,5		66,2	441,7		441,7
2. kerros	366,5	53		419,5				14,8		7,5		22,3	441,8		441,8
3. kerros	366,5	53		419,5				14,8		7,5		22,3	441,8		441,8
4. kerros	366,5	53		419,5				14,8		7,5		22,3	441,8		441,8
5. kerros	366,5	53		419,5				14,8		7,5		22,3	441,8		441,8
6. kerros	276	53		329				6,7		6,2		12,9	341,9		341,9
ullakko				0								0	0		0
				0								0	0		0
YHTEENSÄ	2053	329,5	0	2382,5	43,6	0	0	81	0	43,7	0	168,3	2550,8	778,5	3329,3

Asemakaavan sallima rakennusoikeus

2400

Erotus

17,5

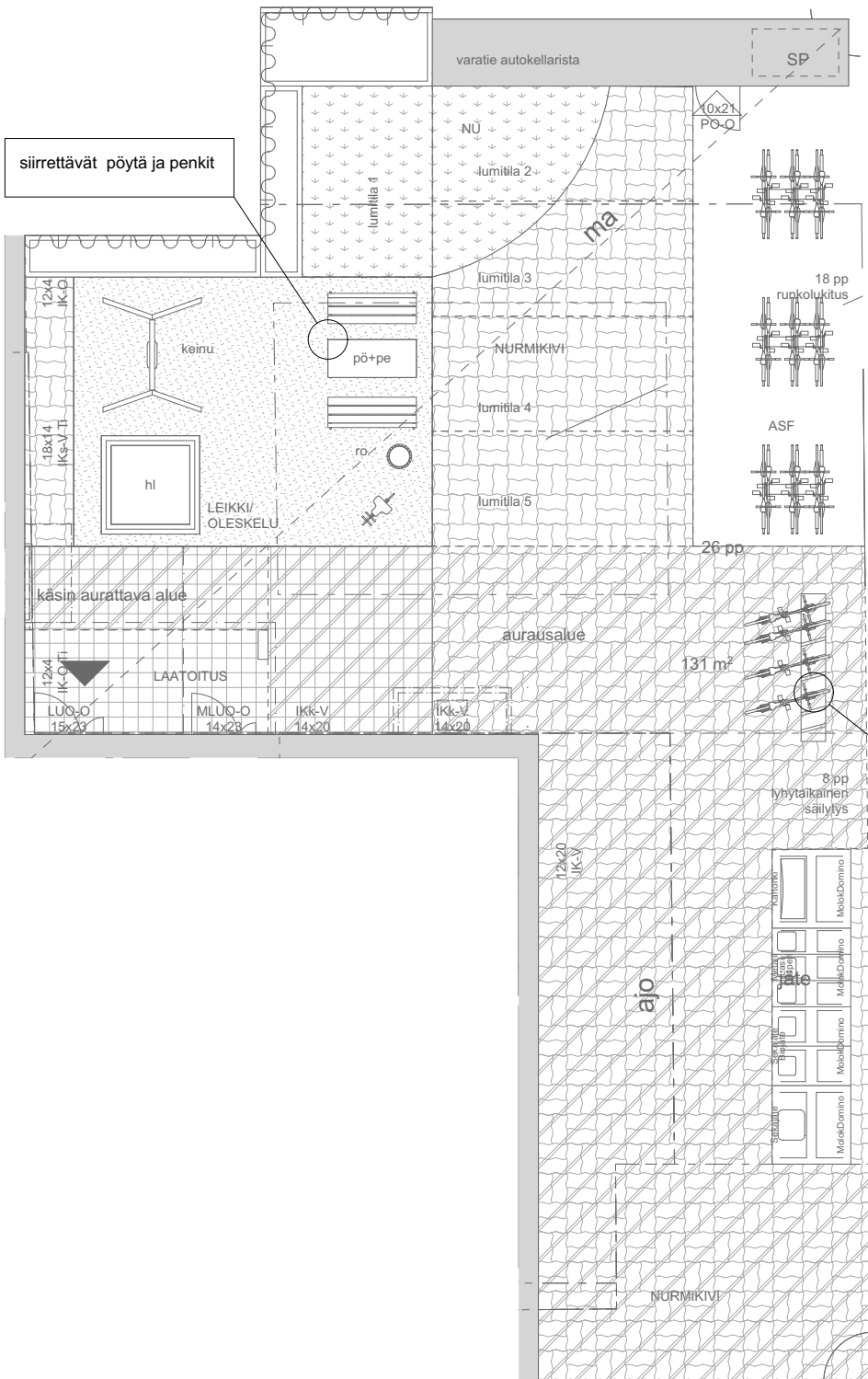
KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite As Oy Oulun Linnankatu	Piirustuksen sisältö 1041 KK-04 Rakennusoikeuslaskelma ullakkokerros	Mittakaava 1:200
Rakennuskohteen osoite Linnankatu 31 Oulu 90100	Kaupunginosa / Kylä II Kaupunginosa	Kortteli / Tila 18
Päiväys 31.5.2021	Suunnittelija Aaron Rantala	Projektin ja piirustusnumero 1041



ARK



siirrettävät pöytä ja penkit

Aurattavan alueen pinta-ala yht. **131** <- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m²)

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

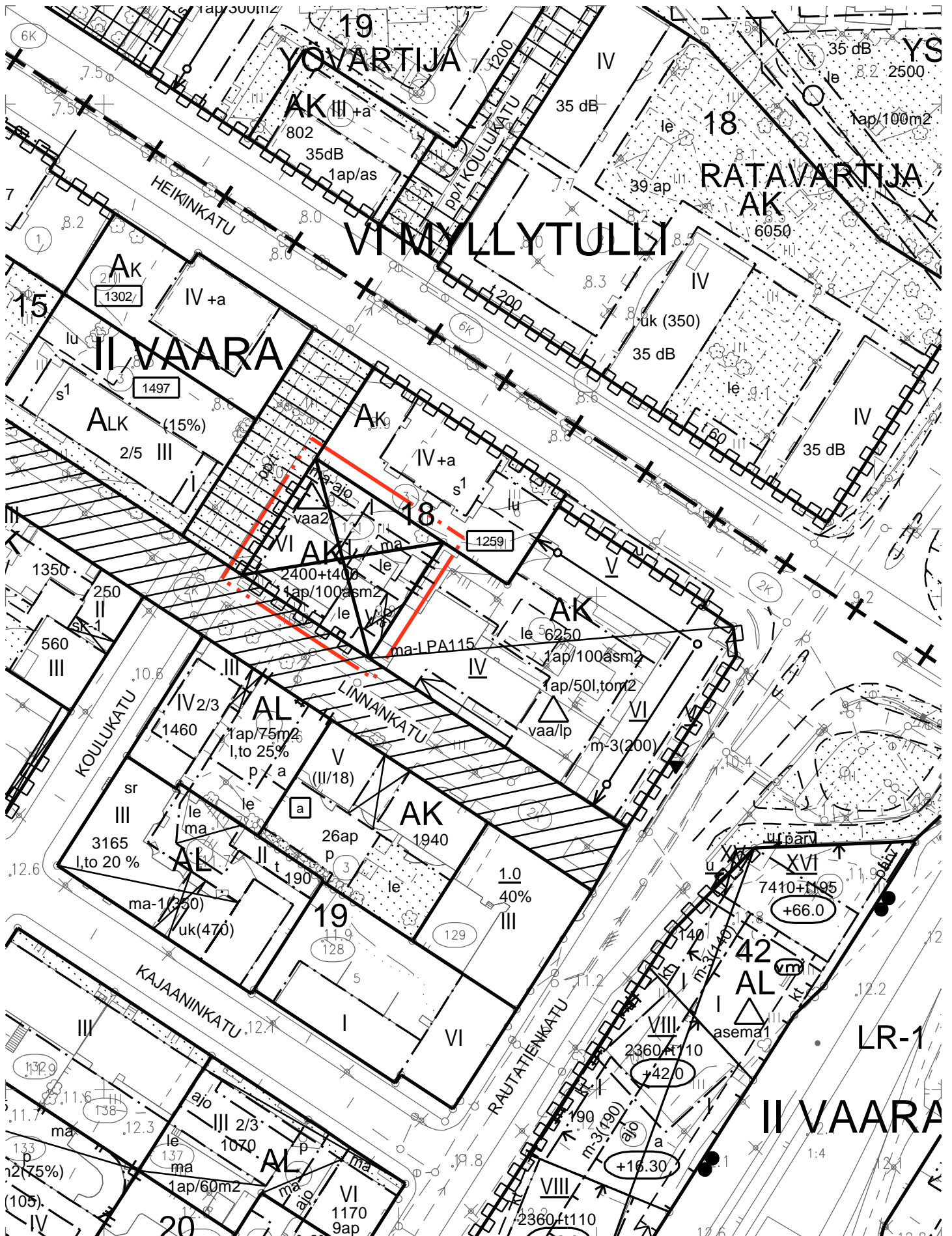
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	HUOMIOITAVAA		TILAVUUSTASE (= lumitilatarve - lumikasojen kpasiteetti)
						Kuormausuunnat	Pohjan vaurioriski	
Lumitila 1	3,88	2,65	1,0	10,3	2,8	-	-	0,05
Lumitila 2	5,30	2,33	0,9	12,3	3,2	-	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	5,30	2,33	0,9	12,3	3,2	-	-	
Lumitila 4	5,30	2,33	0,9	12,3	3,2	-	-	
Lumitila 5	5,30	2,33	0,9	12,3	3,2	-	-	
Lumitila 6			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 7			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 8			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 9			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 10			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 11			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 12			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 13			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 14			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 15			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 16			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 17			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 18			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 19			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 20			0,0	0,0	0,0	-	-	
				59,7	15,8			

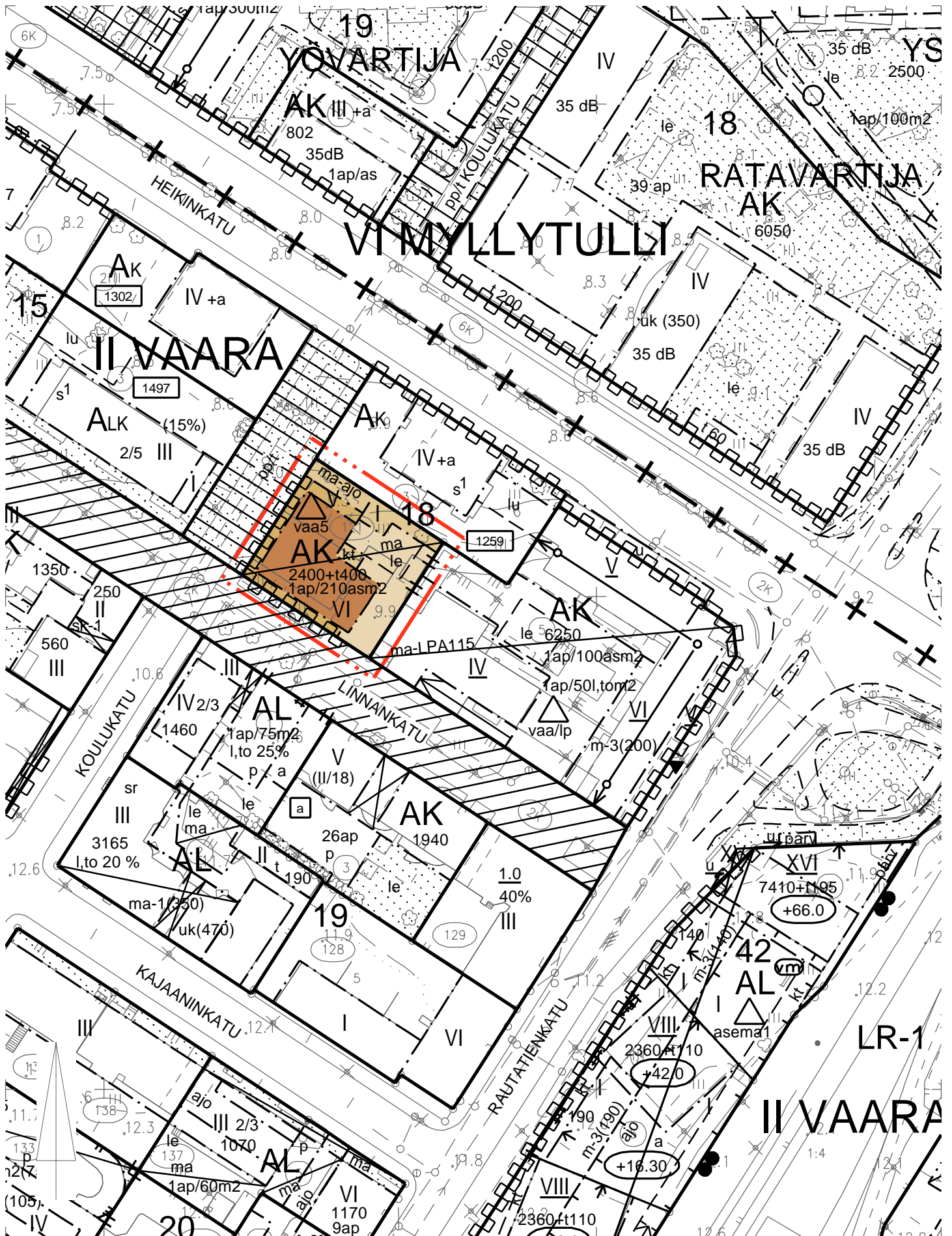
Lyhytaikaisen säilytyksen polkupyöräteline ja polkupyörät siirretään kellarivarastoon talvikaudeksi aurauksen mahdollistamiseksi.










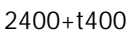



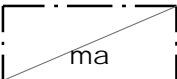
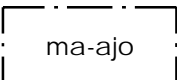
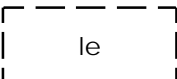

KAAVASUUNNITTELU

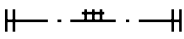

Rakennuskohteen nimi ja osoite As Oy Oulun Linnankatu	Piirustuksen sisältö 1041 KK-06 LIITE 1 Lumenkeräyslaskelma	Tulostettu: 31.5.2021
SSA Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi	Rakennuskohteen osoite Linnankatu 31 Oulu 90100	Mittakaava 1:100
Päiväys 31.5.2021	Kaupunginosa / Kylä II Kaupunginosa	Tontti / Rno 121
	Suunnittelija Aaron Rantala	Projekti- ja piirustusnumero 1041

ARK





2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
96-1		Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
120		Maanalainen tila.
124-1		Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- 163-3 1ap/210 as m2 Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- 190-3  Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
- 200-320  vaa5 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleaksi rapattu. Parvekkeiden taustaseinät sekä ylimmän kerroksen sisäänvedettyjen osien julkisivut voivat poiketa väritään ja materiaaliltaan muista julkisivuista.
Rakennuksen kattomuodon tulee olla tasakattomainen.
Rakennukseen ei saa tehdä ullakkokerrosta.
Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksien ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.
Piha-alueella on varmistettava istutusalueiden kasvuedellytykset riittävillä istutusalueilla, joille voidaan istuttaa myös erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.
Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan asemakaavakartassa esitetyn pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja 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 ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa. Jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.
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.
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. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.
Maaperän puhtaus tulee selvittää. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.