

# Asemakaavan selostus

**Luonnos 24.9.2021**

24.9.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Hintan kaupunginosan korttelin 37 tonttia 1 ja osaa katualuetta koskeva asemakaavan muutos  
(Mäkituvantie 7)

Kaavatunnus 564-2453

Diaarinumero 225/2020

Selostus päivitetty \_\_. \_\_. 2021



Kuva 1: Suunnittelualueen rajaus

# 1.Perus- ja tunnistetiedot

## 1.2 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Hintan kaupunginosan korttelin 37 tonttia 1 ja osaa Mäkituvantietä. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Hintan kaupunginosan korttelin 37 tontti 1.

---

**Kaavan nimi:** Mäkituvantie 7

**Kaavatunnus:** 564-2453

**Kaavan laatija:** Päivi Markuksela  
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  
22.6.2020 sekä kaavoituskatsauksessa v. 2020.  
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella  
26.6.2020

**Hyväksyminen:** Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen  
\_\_.\_\_.2021  
Asemakaava on tullut voimaan \_\_.\_\_.2022

---

## 1.3 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Oulun keskustasta koilliseen n. 4 km etäisyydellä. Suunnittelualuetta rajaa pohjoispuolelta Hovinsuon urheilupuisto ja koillisessa Hintan seurakuntatatalo. Suunnittelalueen itäpuolella on muutamia omakotitaloja. Mäkituvantien eteläpuolella sijaitsee muutama luhtitalo ja rivitaloja ja Sale-myymälä. Länsipuolelta alue rajautuu rivitaloalueeseen. Alueen pohjois- ja länsipuolella on jalankulku – ja pyöräilyväylät.



## 1.4 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen. Hankkeessa suunnitellaan YL -tontin (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue) muuttamista siten, että kaavamuuos mahdollistaa monimuotoisen asumisen senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille. Korttelin rakennusoikeuden määrää korotetaan.

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 24.9.2021

Liite 4. Viitesuunnitelma 6.9.2021



**012 Havainnekuva: lintuperspektiivi**  
6.9.2021

Projekti: 2406 Hoivatilat Hintaan palvelukorttel  
Asiakas: Hoivatilat  
Sijainti: Mäkituvantie, Oulu

**UKI ARKITEHDIT**  
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI  
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**



## 2. Lähtökohdat

### 2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualue on Hintan keskuksessa, jossa asuinrakentaminen on maltillista, lähinnä pien- ja rivitaloja. Alueella on myös koulu, seurakuntatalo, päiväkoti ja Sale Hintan päivittäistavara-kauppa. Suunnittelualue on rakentamaton kortteli muutoin rakennetun alueen keskellä. Alue on vanhaa peltoa, jonka viljely on todennäköisesti päättynyt 1960-luvun jälkeen. Tämän jälkeen alue on kasvittunut vähitellen.

Suunnittelualueesta koilliseen sijaitsee Hintan seurakuntatalo, joka on rakennettu v. 1955. Hintan seurakuntatalo on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.

Pohjoispuolella sijaitsee Hovinsuon urheilupuisto, jossa on skeittiparkki, Deco -päällysteinen juoksusuora, pituushyppypaikka, nurmi- ja tekonurmikentät, kaukalo sekä kuntorata. Urheilupuisto toimii hyvin suojavyöhykkeenä Kuusamontiehen.

Suunnittelualueesta koilliseen sijaitsee muutamia omakotitaloja, jotka ovat valmistuneet v. 1950-2020 välisenä aikana. Itäpuolella korttelissa 38 on As Oy Hintantuvan v.2014 rakentuneet rivitalot. Kaakossa sijaitseva Sale Hintta myymälärakennus on valmistunut v. 2009. As Oy Mäkitupalaisen luhtitalot sijaitsevat suunnittelualueesta etelään ja ovat valmistuneet v. 2002. Lännessä sijaitsee Mäkituvanpolku ja Ki Oy Metsolan Hovin rivitalot, jotka on valmistuneet v. 2004.

Suunnittelualueen omistaa Oulun kaupunki. Suunnittelualueesta on yhdyskuntalautakunta tehnyt suunnitteluvaraukset Hoivatilat Oy:lle, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.



Kuva 2. Kaavoitettava alue rajattuna ilmapäätökuvaan



## 2.2 Suunnittelutilanne

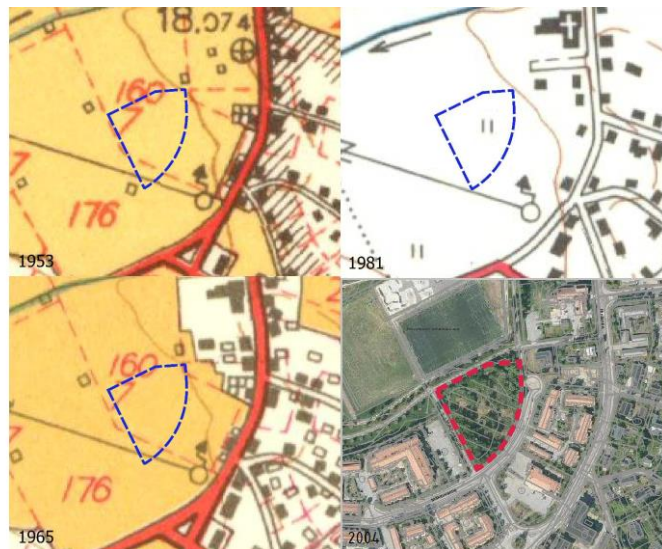
### Maisemarakenne ja luonnonolot

Kortteli on rakentumaton alue muutoin rakennetun alueen keskellä. Alue on vanhaa peltoa, joka on kasvittunut vähitellen.

Alueen maisemat vaihtelevat puoliavoimen ja suljetun maiseman välillä. Keskiosat suunnittelualueesta ovat säilyneet suhteellisen avoimena, niittymäisenä alueena, jolla kasvaa yksittäisiä puita ja puuryhmiä, lähinnä koivua. Etelä- ja pohjoisreunoilla on tiheää lehtipuustoa, pääosin koivua, joskin seassa kasvaa myös mm. tuomea ja erilaisia pajuja. Selvitysalueen reunoilla, jalan- kulk- ja pyörävylien reunoilla on istutettua katupuustoa.



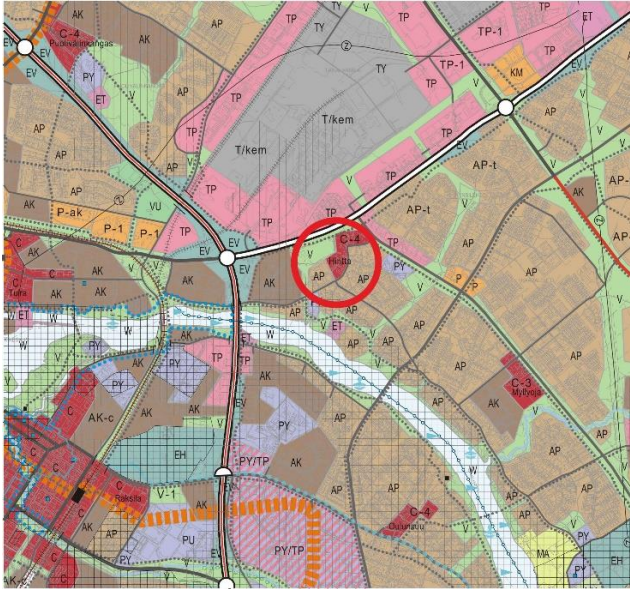
Kuva 3. Suunnittelualue v. 1939 ilmakuvassa



Kuva 4. Alueen muutosta peruskartoilla

### Yleiskaava

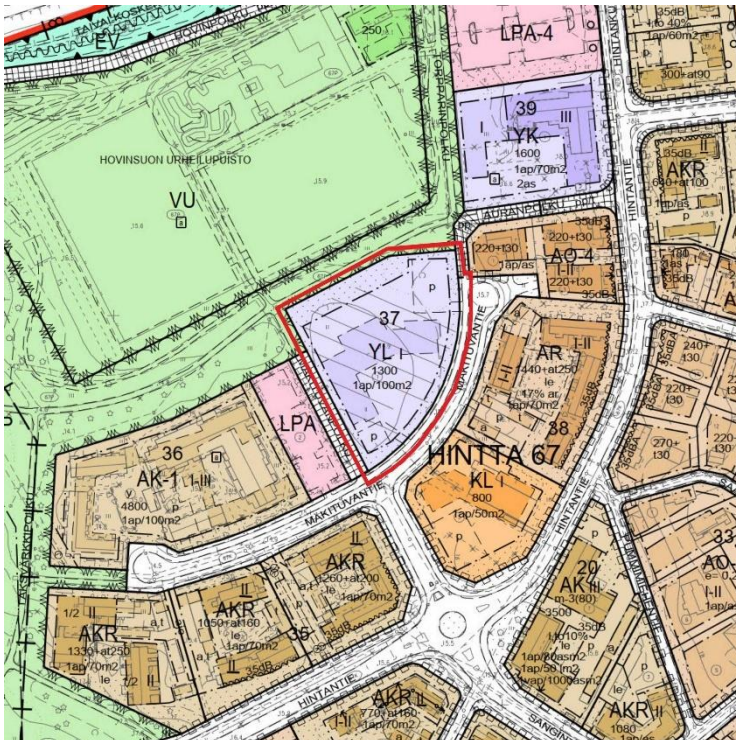
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 (kaavakartta 2, keskeinen kaupunkialue) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C-4, kaupunginosakeskus, keskustatoimintojen alue. *Alue varataan yhden tai useamman kaupunginosan toiminnalliseksi keskuksesi, johon saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, ostoskeskuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Alueelle sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 kerrosneliömetriä.*



Kuva 3. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2: keskeinen kaupunkialue

### Asemakaava

Alueella on voimassa Oulun kaupunginvaltuuston 24.1.2000 hyväksymä asemakaava (AAM1643). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Kortteliin saa rakentaa enintään I -kerroksisia rakennuksia. Rakennusoi-keutta on esitetty 1300 kerrosalaneliömetriä. Kortteliin tulee rakentaa 1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden (1ap/100 m<sup>2</sup>). Kortteliin on esitetty rakennusalat, istutettavat alueet sekä ohjeelliset rakennusten sijainnit ja pysäköintialueet.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

### Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset



Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on tehnyt Suomen Hoivatilat Oy:lle suunnitteluvarauksen 3.4.2018 § 153. Tontille on tarkoitus suunnitella ja rakentaa päivähoidon sekä monimuotoisen senioriasumisen kohde, johon yhdistetään monimuotoisia ja uusia älykkään rakentamisen ja asumisen innovaatioita. Suunnitteluvarukselle on hyväksytty varausajanjatkoa 31.12.2021 saakka yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 26.5.2020 § 258.

### **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.2020.

### **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

## **2.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset**

Kaavamutosta koskevat selvitykset ja muu materiaali, löytyvät kokonaisuudessaan Oulun kaupungin nettisivuilta, [suunnitelma ja hankkeet -sivulta](#).

### **Luonto- ja maisemaselvitys**

Sitowise on tehnyt kevyen luonto- ja maisemaselvityksen 31.8.2020.

Selvitysmenetelmien kuvaus:

Luonto- ja maisemaselvitys on laadittu kesän 2020 aikana. Lähtöaineistona on käytetty vanhoja ilmakuvia, karttoja sekä alueelta mahdollisesti aiemmin tehtyjä selvityksiä. Nykytilan kartoituksessa on hyödynnetty maastokäyntien lisäksi Oulun kaupungin kantakarttaa ja uusimpia ilmakuvia. Lisäksi on käytetty museoviraston aineistoja valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja muinaisjäännöksistä, Oulun kaupungin arvokkaat alueet 2015 inventointituloksia sekä Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet (1986) julkaisua. Uhanalaiset lajit on tarkistettu Pohjois-Pohjanmaan ely-keskuksesta.

### **Kasvillisuus**

Maastokäynnit on tehty 19.5.2020 ja 6.6.2020.

Kasvillisuus edustaa tyypillistä Pohjois-Pohjanmaan kaupunkikasvillisuutta. Kohteissa kasvillisuudessa ei ole havaittavissa MRL:n mukaista suojelullista arvoa (luonnonsuojelulaki, metsälaki, vesilaki). Alueille ei sijoitu tunnettuja uhanalaisten eliöiden esiintymiä.

### **Linnusto**

Maastokäynnit on tehty 19.5.2020 ja 6.6.2020.

Selvitykset tehtiin linnuston osalta havainnoimalla lajistoa koko selvityskohteen alalla kirjaten

merkittävimmät ja ympäristöä mahdollisesti selkeästi indikoivat lajit ylös. Kaikki alueet kartoitettiin hyvällä tyynellä, aurinkoisella tai puolipilvisellä / pilvisellä säällä klo 04-10 välisenä aikana aamusta.

Tässä selvityksessä on huomioitu erityisesti IUCN-uhanalaisluokituksen mukaiset lajit. Tavanomaisia, yleisiä lajeja ei ole erikseen esitetty, elleivät ne jollain tavalla ole kuvastaneet hyvin tyypillistä elinympäristöään. IUCN:n maailmanlaajuisessa uhanalaisuusluokituksessa on käytössä yhdeksän luokkaa, alueellisessa arvioinnissa mahdollisia luokkia on yksitoista. Luokista ja luokittelusta löytyy yksityiskohtaisemmat kuvaukset IUCN:n ohjeista sekä kansallisesta arviointioppaasta.

Lajien uhanalaisuusarvioinnissa 2019 käytetyt ja tässä raportissa esitetyt IUCN-luokat:

RE = hävinneet

CR = äärimmäisen uhanalaiset

EN = erittäin uhanalaiset

VU = vaarantuneet

NT = silmälläpidettävät

LC = elinvoimaiset

DD = puutteellisesti tunnetut

NA = arviointiin soveltumattomat

NE = arvioimatta jätetyt

Uhanalaisiksi näistä luokitellaan luokat CR, EN ja VU. Mikäli havaitut lajit ovat olleet uhanalaisuusluokaltaan luokiteltuja, se on ilmaistu kirjainkoodilla lajin perässä sulkeissa.

### **Maisema**

Maastokäynnit on tehty 2.6.2020 ja 15.6.2020. Lisäksi kohteissa on käyty toukokuussa sekä useita kertoja kesä-heinäkuussa ohikulkien.

Maiseman osalta alueet ovat pääosin rakennettuja ja puistomaisia. Kohteissa on kiinnitetty erityistä huomiota näkyviin alueen sisällä sekä alueelle muodostuviin näkyviin ympäröiviltä alueilta. Lisäksi on huomioitu alueiden merkitys virkistysympäristönä ja niihin elementteihin, jotka muodostavat viihtyisää elinympäristöä.

Maiseman maastokäynneillä on testattu myös Sitowisen Envimobile- puhelinsovellusta. Sovelluksella voidaan kirjata ja paikantaa maastohavainnot suoraan maastossa ja havainnot ovat tarkasteltavissa LOUHI-palvelussa.

### **Kevyt luonto- ja maisemaselvitys, 31.8.2020:**

#### **Selvitysalueen nykytila**



Mäkituvantien selvitysalue on nykyisin rakentumaton alue, muutoin rakennetun alueen keskellä. Alue on vanhaa peltoa. Alue on ollut viljelty todennäköisesti 1900-luvun alusta lähtien. Vanhojen karttojen ja ilmakuvien perusteella alueen aktiivinen viljelyskäyttö on päättynyt 1960-luvun jälkeen. Tämän jälkeen alue on kasvittunut vähitellen. Vanhojen sarkaojien linjat ovat vielä osin havaittavissa alueella.

Alueelle ei sijoitu maiseman arvoalueita, muinaisjäännöksiä tai Oulun kaupungin VILMO-selvityksen kohteita. Alue on nykytilanteessa jäsentymätön. Alue rajautuu jokaiselta reunalta hoidettuihin jalkankulku- ja pyöräilyväyliin tai katualueeseen. Alueen pohjoispuolelle sijoittuu Hovisuon urheilualue ja koillispuolelle Hintan seurakuntatalo.

Alueen maisematila vaihtelee puoliavoimen ja suljetun maiseman välillä. Alueen etelä- ja pohjoisreunoilla on tiheää lehtipuustoa. Puusto muodostuu pääosin koivusta. Seassa kasvaa myös mm. tuomea ja erilaisia pajuja. Alueen keskiosa on säilynyt avoimempana, heinittyneenä niittynä, jolla kasvaa yksittäisiä puita ja puuryhmiä, lähinnä koivuja. Hoidettujen jalankulku- ja pyöräväylien reunoilla, selvitysalueen rajoilla on istutettua katupuustoa.

Kokonaisuutena alueen maisema ei ole erityisen miellyttävä. Puoliavoimet alueet ovat maisemakuvassa miellyttävintä.

Kasvillisuus ja linnusto on tarkistettu maastossa 19.5.2020 ja 6.6.2020. Alue on pääosin vain koivua ja pajuja kasvavaa rehevää pensaikkoa. Joukossa kasvaa myös hieman varttuneempaa koivua, mutta koko alue on puustoltaan nuorta ja varsin umpeenkasvanutta.

Linnusto: Lajisto kuvaa hyvin kyseisenkaltaista joutomaalaikkua asutuksen keskellä. Lajit: peippo, pajulintu, talitiainen, kirjosiippo, räkättirastas, punakylkirastas, harakka (NT, silmälläpidettävä).

Arvio: Ei ole linnustollista arvoa jo alueen pienuudenkin vuoksi, mutta voi rehevyytensä vuoksi tarjota pesimäympäristöä useammallekin lajille, kuin mitä alueelta havaittiin.

### **Jatkosuunnittelussa huomioitavaa**

Alueella ei ole erityisiä maisemallisia ja luontoympäristön arvoja. Avoimen alueen yksittäisiä puita voi mahdollisuuksien mukaan säilyttää rakennettavan alueen viheralueilla. Alueen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon, millaiset näkymät muodostuvat aluetta ympäröiville väyille ja virkistysalueille.



Kuva 5. Ote luonto- ja maisemaselvityksestä selitteineen

### Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto

Pohjangeo Oy on tehnyt pohjatutkimukset ja antanut perustamistapalausunnon 12.9.2018.

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää perustusolosuhteet rakennussuunnittelua, perustussuunnittelua ja rakentamista varten.

Selvityksessä on annettu suunnitteluohjeet rakennuksen korkeusasemaan, kantavien rakenteiden perustamiseen, geotekniseen kantavuuteen Eurokoodin mukaisesti, routasuojaukseen, salaojittukseen ja kapilaariseen nousuun, Radon ja muut kaasut, piha- ja liikennealueisiin, putkijohtoihin ja pintakuivatukseen.

Lisäksi on annettu suoritusohjeet pohjarakennustöihin mm. kaivu- ja täyttötöihin, kaivoihin ja kaanaleihin, salaojiin ja pihan liikennealueisiin ja muihin rakenteisiin.

### Hulevesi- ja happamuusselvitys

Morena on tehnyt hulevesi- ja happamuusselvityksen 7.9.2020.

Selvityksessä on esitetty tutkimusalueen maasto- ja ympäristöolosuhteet, pohjasuhteet ja pohjavesi, happamat sulfaattimaat ja valuma-alue ja mitoitus sade.

Lisäksi on tutkittu tulevan maankäytön vaikutukset hulevesiin, määrälliset vaikutukset ja vaikutukset pohjaveteen.

Hulevesien hallinnasta esitetään seuraavaa:

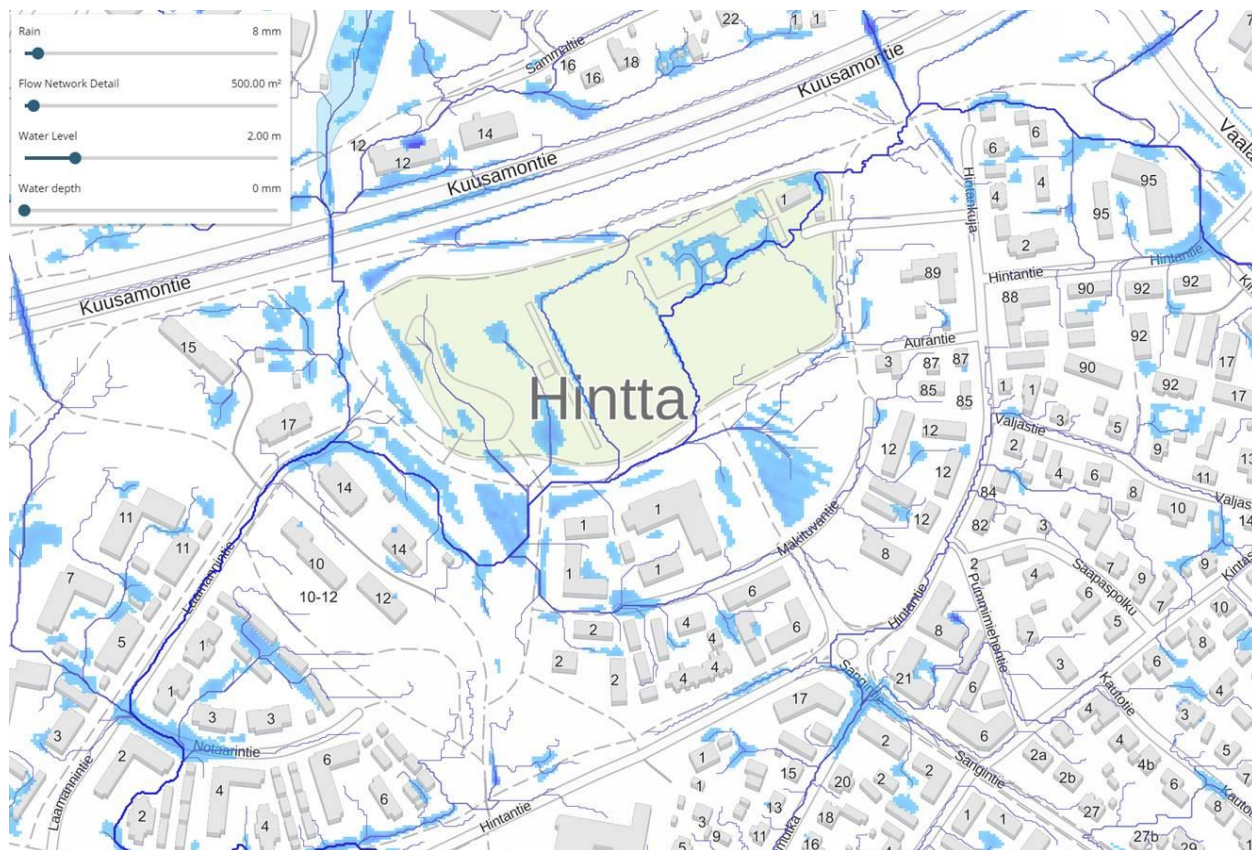
Tontille suositellaan hulevesien käsittelyä ja hyödyntämistä syntypaikalla. Tontin perusmaa on hiekkaista ja pohjavesipinta on vähintään 2 m syvyydessä rakennettavista pinnoista, mikä mahdollistaa alustavan arvion perusteella hulevesien imeyttämisen tontilla. Puhtaat kattovedet voidaan imeyttää suoraan imeytysrakenteen läpi perusmaahan ja liikennealueille suositellaan biosuodatusta.

Imeytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyään kaupungin hulevesiviemäriin.

Kaavaan suositellaan annettavaksi suositus hulevesien käsittelyyn:

*Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.*

Hulevesiselvityksessä ei ole selvitetty alueen sijaintia tulvareitteihin. Oulun kaupungin asiantuntijan näkemyksen mukaan suunnitellun rakennuspaikan kohdalla ei ole tulvareittejä ja suunnittelun alueen rakentamisen jälkeen hulevesitulvavedet ohjautuu nykyisiä tulvareittejä pitkin pois. Rakentamisen/suunnittelun yhteydessä on huolehdittava reittien säilymisestä avoimena.





### **Happamien sulfaattimaiden selvitys**

Kortteliin on tarkoitus rakentaa tiloja kellarikerrokseen. Kortteliin tehdään happamien sulfaattimaiden selvitys, joka valmistuu ennen kaavaehdotuksen laatimista.

### 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Hoivatilat Oy:n hakemuksesta. Tavoitteena on, että asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monimuotoinen asuminen senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille. Lisäksi hakemuksessa esitetään lisärakennusoikeuden myöntämistä.

Oulun kaupungin tavoitteena on täydennysrakentaa nykyään rakentamaton tontti arkkitehtuuriltaan ympäristöön sopivilla rakennuksilla. Laadukkaiden rakennusten rakentamisen lisäksi piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhteisöllisesti ja esteettömästi. Korttelin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota huoltoreittien, pysäköintialueiden sekä saattoliikenteen suunnitteluun, jotta korttelin sisäinen liikenneturvallisuus turvataan. Kortteliin tulee varata riittävät alueet pihan toiminnoille, lumitiloille, pysäköintialueille ja huoltoreiteille.

#### **Toiminnan kuvaus**

Kortteliin on tarkoitus toteuttaa monimuotoinen erilaisten kohderyhmien asumiskohde senioreille, kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille, mihin yhdistetään uusia älykkään rakentamisen ja asumisen innovaatioita.

Rakennukset ja niiden toiminnot suunnitellaan ja toteutetaan nykyaikaisilla ratkaisuilla palvelutoimintoja tukien. Arkkitehtisuunnittelussa kiinnitetään huomiota, että tilaratkaisut edistävät ja tukevat hankkeelle esitettyjä tavoitteita. Piha-alueen suunnittelussa on rakennusten asemoinnilla lähdetty edistämään yhteisöllisyyden toteutumista luonnollisesti luomalla suojaisa ja ihmisen kokoinen yhteispiha rakennusten kehämaisella asettelulla. Piha-alueelle toteutetaan puutarhamainen sisäpiha, jossa on yhteisiä marjapensaita, nuotiopaikkoja, ulkokuntoiluvälineitä sekä yhteiskäytössä oleva monitoimitila. Monitoimitila toimii päiväaikaan keuhko- ja asukkaiden kuntoutus- / päivätoiminnan tilana ja on muina aikoina ja ilta-aikana kaikkien asukkaiden yhteiskäytössä. Monitoimitila varauspalvelu lisätään korttelin yhteiseen varauskalenteriin. Nykyaikaisten turvateknologian ratkaisujen avulla asukkaat voivat ulkoilla piha-alueella turvallisesti.

Rakennus A:

Kortteli koostuu kahdesta erillisestä rakennuksesta. Rakennuksessa A sijaitsee erikokoiset asunnot senioriasukkaille sekä tehostetun palveluasumisen asukkaille.

Talon A 1.kerroksessa sijaitsee vanhuksille tarkoitettua tehostetun palveluasumisen asuntoja, joiden asukkaat tarvitsevat ympärivuorokautista hoivaa. Tehostetun palveluasumisen kerroksessa tulee olemaan ympärivuorokautinen henkilökunta.

Rakennuksen A 2. kerrokseen sijoittuu erikokoiset senioriasunnot, jossa asuvat asukkaat ovat lähtökohtaisesti itsenäisesti pärjääviä ja voivat tarpeen mukaan hankkia tarvitsemiaan palveluita kohteen palveluntarjoajalta.

Rakennukseen A sijoittuu myös koko korttelin yhteisöllisyyttä edistävä yhteinen monitoimisalitalo, jossa toteutetaan myös talon ruokailu. Monitoimisalissa on mahdollisuus järjestää korttelin asukkaille yhteisiä tilaisuuksia ja tapahtumia sekä myös muille korttelin asukkaille. Korttelin rakennukset varustetaan laadukkailla, aina saatavilla olevilla langattomilla yhteyksillä, jotta niin halutessaan voidaan yhteistilan tapahtumia näyttää myös asukkaiden pienempiin yhteistiloihin ja ennen muuta käyttäjät voivat käyttää huoneistaan helposti esimerkiksi tabletteja. Rakennusten yhteistilat varustetaan näyttötauluilla / infotauluilla, joiden avulla on käyttäjille helppo informoida yhteisistä tapahtumista. Molemmissa kerroksissa on yhteistilan yhteydessä lasitettu viherhuone asukkaiden viljelyksiä varten.

Rakennus B on myös kaksikerroksinen rakennus, johon tulee sijoittumaan yhteensä 24 kehitysvammaista asukasta. Rakennus koostuu 6 asukkaan ryhmäkodeista yhteistiloineen, missä asukkaat asuvat ympärivuorokautisen hoitohenkilöstön valvonnassa. Kehitysvammaisten huoneet on suunniteltu niin, että asukkaat voivat helposti osallistua yhteiseen toimintaan omassa kotiryhmässään vaikkapa oman huoneistonsa ovelta. Asukkaille järjestetään toimintaa solujen yhteistiloissa sekä koko korttelin piha-alueella.

Korttelin kantava teema on älykäs rakennus. Rakennukset suunnitellaan alueen muut rakennukset huomioon ottaen ja sovitetaan alueen muuhun rakennuskantaan. Kohteeseen toteutetaan lämmitysjärjestelmä ekologisia lämmitysmuotoja hyödyntäen ja yhdistellen. Ulkoisesti tämä tulee näkymään rakennuksessa aurinkopaneeleina, joko rakennuksen katolla tai ulkoseinäpinnoissa. Korttelin valaistus ja lukitusratkaisussa käytetään innovatiivisia ja nykyaikaisia tarpeen mukaan toimivia valaistus ja lukitusratkaisuja, mm. tunnelman mukaisesti säädettäviä valaistusratkaisuja. Rakennuksen sisäpuoli varustetaan älykkäästi, ennakoivasti ja tarpeen mukaan toimivalla ilmanvaihdolla ja lämmitysjärjestelmällä, missä sisäilmaolosuhteet voidaan pitää asukkaille optimaalisina ja mitattavina. Rakennusvaiheessa hyödynnetään nykyaikaista anturiteknologiaa olosuhteiden ja riskipaikkojen valvonnassa.

## 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 kokousten sekä lausuntojen muodossa



### 3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen laatiminen on todettu Oulun kaupungin kaavoituskatsauksissa sekä v. 2020 että 2021. Lisäksi asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa sekä lähialueen asukkaille lähetetyissä kirjeissä 22.6.2020.

### 3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Käynnistysvaihe

Kaavahanke on tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 16.6.2020 § 312. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.6.-31.8.2020. OAS:sta saatiin yksi mielipide.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos pidetään nähtävillä mielipiteen esittämistä varten neljän viikon ajan. Ilmoitus nähtävilläolosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

#### Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

#### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Oulun seudun ympäristötoimi
- hyvinvointipalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Puhelinoperaattorit (DNA Oyj, Elisa Oyj, Telia Towers Finland Oyj, Digita Oy)

- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Hintan-Parkkisenkankaan pienkiinteistöyhdistys ry
- OiVa, Oulujoen nuoret vaikuttajat

### 3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

#### *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.6.-31.8.2020. OAS:sta esitettiin yksi mielipide nähtävilläolon aikana.

Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Hintan kaupunginosassa (Mäkituvantie 7), korttelia 37, tonttia 1 koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2453). Tavoitteena on muuttaa korttelin 37 tontin 1 käyttötarkoitus mahdollistamaan mm. monimuotoisen asumisen senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Korttelin koillispuolen naapurissa on Hintan seurakuntakeskus, joka on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi, joka on säilynyt hyvin alkuperäisyytensä ja on tunnusomainen maamerkkirakennus alueella.

Tällä hetkellä kortteli on rakentamaton eikä voimassa oleva asemakaava (7.3.2000) YL-/julkisten lähipalvelujen toiminta ole kaavan sallimissa rajoissa toteutunut: rakennusoikeus 1300kem, maksimissaan I-kerroksinen. Alue on Hintan kaupungin osan keskeinen alue, jossa asuinrakennukset ovat maltillista: pien- ja rivitalot 1-2-kerroksisia, kerrostalot max 3-kerroksia. Alueella on myös koulu, seurakuntatalo, päiväkotit ja päivittäistavarakauppa. Alue on paikoin uusiutunut, korttelirakenteita on tiivistetty. Honkisuon puisto ja urheilualueet sijoittuvat Mäkituvantie 7:n korttelin pohjoispuolelle, joka toimii hyvin suojavyöhykkeenä Kuusamontiehen. Alueelle sopii hyvin hillitty ympäristön mittakaavan huomioiva asuin- ja palvelurakentaminen. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Mäkituvantie 7 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

*Kaavoituksen vastine:*

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

### *Kaavaluonnos*

Asemakaavaluonnoksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolojen aikana.

#### 3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolojen aikana.

#### 3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta käynnisti hankkeen ja päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 16.6.2020 § 312.

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

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

## 4. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella kortteli 37 osoitetaan PA-1 -merkinnällä (palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja). Rakennusoikeutta esitetään 3 800 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin saa rakentaa enintään II -kerroksisia rakennuksia. Kortteliin esitetään ohjeelliset varaukset kahdelle palvelu- ja asuinrakennukselle, joiden keskelle on mahdollista rakentaa yhteisöllisyyttä mahdollistava ns. pihatalo.

Kortteliin osoitetaan kaksi ajoneuvoliittymää, joista pohjoisempi liittymä on tarkoitettu huoltoajoneuvoille sekä henkilökunnan pysäköintiä varten. Eteläisemmän liittymän yhteyteen on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue lähinnä asiakas- ja vieraspysäköintiä varten. Molempien pysäköintialueiden yhteyteen on esitetty ohjeelliset alueet, joihin saa sijoittaa polkupyöräkatoksen tai -varaston.

Hule2 (100)12- määräyksellä määrätään hulevesien viivytyksestä:

*Korttelialue, jolla uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitusluku vuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjentyä täyttymisestään. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.*

Kortteli tulee aidata. Korttelinrajoja myötäillen tulee istuttaa puurivit sekä myös muita istutettavia pensaita tai kasveja. Ajoneuvoliikenteen kieltävät merkinnät sijaitsevat korttelin pohjois- ja eteläreunoissa. Kortteliin on esitetty näkemäalueet liittymien sekä kävelyn ja pyöräilyn väylien yhteyteen.

Osa Mäkituvantiestä on mukana kaavamuutoksessa, jotta piirtotekniset kohdistukset saadaan yhteneväisiksi nykyiseen ympäröivän alueen asemakaavaan verrattuna. Katualueelle ei osoiteta muutoksia.

Luonnosvaiheen kolmiomääräyksessä annetaan määräyksiä kaupunkikuvaan ja rakentamiseen, pysäköintiin, polkupyörien pysäköintiin, piha-alueisiin ja lumitiloihin sekä hulevesien hallintaan.

Kaavan kolmiomääräys tulee tarkentumaan kaavaehdotusta laadittaessa.

### 4.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksella täydennetään aluetta kahdella suurehkolla palvelu- ja asuinrakennuksella. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita.



## **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutos mahdollista kahden suurehkon palvelurakennuksen rakentamisen. Suunnittelualue sijaitsee Hintan keskustan tuntumassa ja ympäristössä on useita kerrostaloja. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Hovinsuon urheilupuisto. Alueella isotkin rakennusmassat ovat tavallisia, joten rakentaminen tulee täydentämään nykyistä taajamarakennetta.

Kaava-alueetta rajaa kävelyn ja pyöräilyn reitit sekä Mäkituvantie, joihin ei osoiteta muutoksia.

Korttelin täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle tiivistää yhdyskuntarakennetta ja edesauttaa siten mm. Oulun kaupungin tavoitteiden toteutumista.

## **Vaikutukset luontoon ja maisemaan**

Kortteli on rakentamatonta aluetta. Alueen ympäristö muuttuu kaavan toteutuessa metsäisestä alueesta rakennetuksi ympäristöksi. Alue on vanhaa peltoa, joka on kasvittunut viljelykäytön päättyessä. Alueella ei ole erityisiä maisemallisia tai luontoympäristön arvoja, eikä sille sijoitu VILMO-suunnitelman kohteita. Kokonaisuutena maisema ei ole erityisen miellyttävä, joten laadukkaalla rakentamisella ja varsinkin viherrakentamisella, maisemakuva ja näkymät ympäröiville väylille ja virkistysalueille voivat parantua.

## **Vaikutukset asumiseen ja työpaikkoihin**

Asemakaavan toteutuessa alueen väestömäärä kasvaa, jonka myötä myös seniori-ikäisten ja kehitysvammaisten palvelutarjonta lisääntyy. Asukkaita palvelukortteliin tulee n. 50 – 60 henkilöä. Henkilökuntaa palveluyksikköön tulee n. 40 henkilöä, joista osa työskentelee ympärivuorokautisesti kolmessa vuorossa. Suunnittelun yhtenä lähtökohtana on tarjota asukkaille yhteisöllistä asumista. Rakennuksissa on yhteisiä tiloja ja myös piha-alueelle on tarkoitus toteuttaa ns. pihatalo, jossa voidaan järjestää mm. erilaisia tapahtumia asukkaille.

## **Vaikutukset liikenteen turvallisuuteen**

Liikennemäärät tulevat jonkun verran kasvamaan palvelukorttelin toteutuessa. Työntekijöiden ja vierailijoiden aiheuttaman liikenteen lisäksi myös taksi- ja saattoliikenteen määrä lisääntyy.

Lähin joukkoliikennereitti kulkee Sangintien-Hintantien risteyksen kautta, johon korttelista on kävelymatkaa n. 100 metriä. Tällä reitillä liikennöi kolmesta neljään vuoroa päivittäin. Kuusamontieltä liikennöi useampia linja-autovuoroja vuorokaudessa ja lähimmälle Kuusamontien linja-auton pysäkillä on matkaa n. 300 metriä. Hyvin joukkoliikenneyhteyksien lisäksi alueelta on hyvät päälystetyt kävelyn ja pyöräilyn reitit ympäristöön, jotka mahdollistavat asukkaiden, työntekijöiden ja vierailijoiden liikkumisen kävellen ja pyöräillen. Päälystetyt reitit mahdollistavat myös liikumisen apuvälineitä käyttäen.

**Sosiaaliset vaikutukset**

Sosiaalisten vaikutusten voidaan katsoa olevan myönteisiä, sillä kaavamuutos mahdollistaa laadukkaiden palvelu- ja asuinrakennusten rakentamisen. Kortteliin tulee monimuotoista asumista senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille, joten alueen väestörakenne tulee monipuolistumaan. Lisäksi kaavamuutos mahdollistaa myös tavanomaisen asumisen. Korttelin kantavana teemana on älykäs rakentaminen, jolloin asumisen kohteisiin yhdistetään uusia älykkään rakentamisen ja asumisen innovaatioita.

## 5. Asemakaavan toteutus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

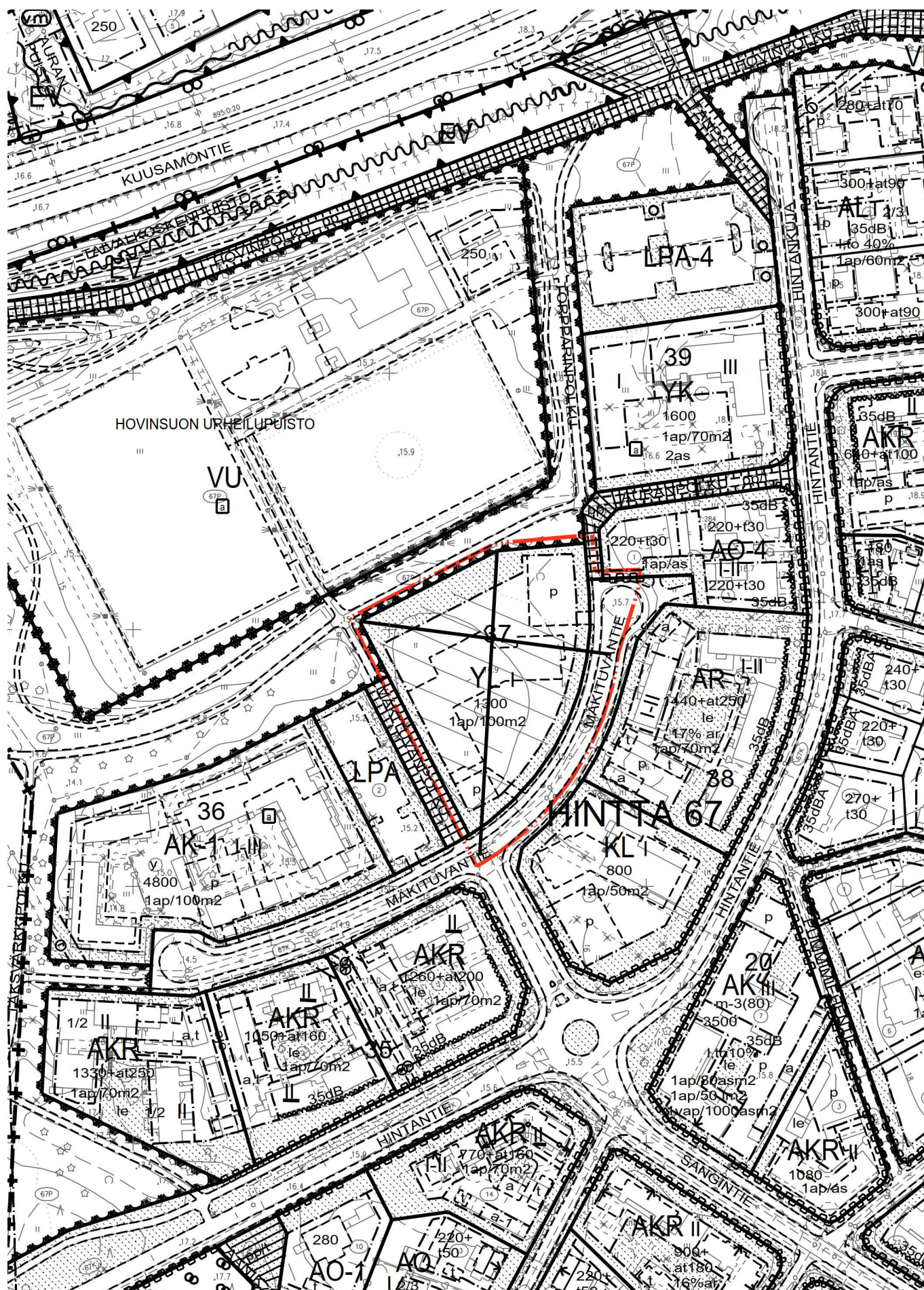
Oulussa 24. päivänä syyskuuta 2021

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

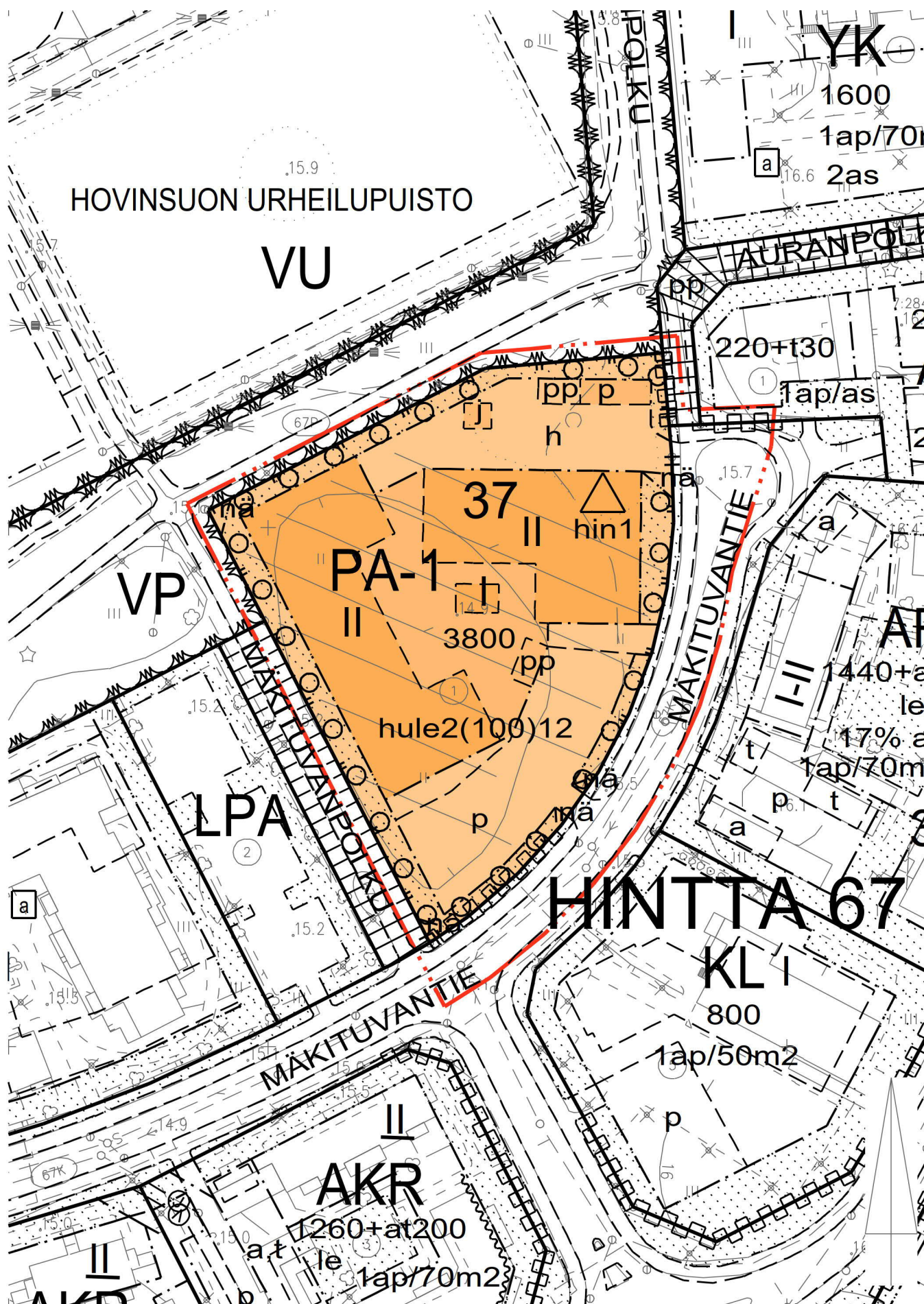
Päivi Markuksela  
kaavasuunnittelija



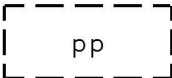
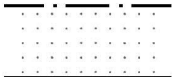
Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000, 24.9.2021





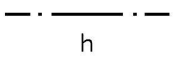
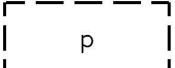
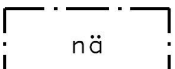
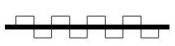


## Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 24.9.2021

|         |                                                                                     |                                                                                                                                                     |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9-6     |    | Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. |
| 82      |    | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.                                                                                                    |
| 82-1    |    | 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.                               |
| 84      |    | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                                                                            |
| 85-1    |    | Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.                                                                                         |
| 86-1    |    | Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.                                                                             |
| 91-1    | 67                                                                                  | Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.                                                                                                             |
| 92-1    | HINT                                                                                | Kaupunginosan nimi.                                                                                                                                 |
| 93      | 37                                                                                  | Korttelin numero.                                                                                                                                   |
| 95      | MÄKITUVA                                                                            | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                                               |
| 96      | 3800                                                                                | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                              |
| 100     | II                                                                                  | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                   |
| 113     |  | Rakennusala.                                                                                                                                        |
| 113-101 |  | Ohjeellinen rakennusala.                                                                                                                            |
| 113-106 |  | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa polkupyöräkatoksen tai -varaston.                                                                      |
| 113-107 |  | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.                                                                        |
| 134     |  | Istutettava alueen osa.                                                                                                                             |



## Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 24.9.2021

|         |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 135-1   |    | Istutettava puurivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 136     |    | Katu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 148     |    | Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 151-101 |    | Ohjeellinen pysäköimispaikka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 153-1   |    | Näkemäalue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 159-1   |    | Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 190-1   |    | Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 190-47  | hule2 (100) 12                                                                      | Korttelialue, jolla uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjentyä täyttymisestään. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 200-325 |  | <p>hin1-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Kellariin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, joka ei lisää autopaikkavelvoitetta.</p> <p>Kaupunkikuva ja rakentaminen:<br/>Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus.</p> <p>Pysäköinti:<br/>Autopaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:<br/>- tehostettu palveluasuminen 1 ap/300 k-m<sup>2</sup><br/>- asuminen 1ap /120 k-m<sup>2</sup><br/>- palveluasuminen 1 ap /160 k-m<sup>2</sup><br/>Lisäksi tulee toteuttaa yksi vieraspaikka/ 1000 k-m<sup>2</sup> kohti sekä kaksi liikuntaesteisen esteetöntä autopaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.</p> <p>Polkupyörien pysäköinti:<br/>Polkupyöräpaikkoja on toteutettava seuraavasti:<br/>- asuminen: 1 pyöräpaikka 40 k-m<sup>2</sup> kohti<br/>- palveluasuminen: 1 pyöräpaikka 50 k-m<sup>2</sup> kohti<br/>- tehostetun palveluasumisen osalta on osoitettava pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.</p> <p>Polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Lisäksi tulee varata tila yhdelle erikoispyörälle tai muulle liikunnan apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 kerrosalaneliömetriä kohden.<br/>Pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi. Ulkona olevien telineiden tulee olla runkolukittavia.</p> <p>Piha-alueet ja lumitilat:<br/>Kortteliin tulee varata riittävästi tilaa pihatoiminnoille mm. oleskelualueille.<br/>Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.<br/>Lumen varastointiin tulee jättää riittävästi vapaata tilaa.</p> <p>Hulevedet:<br/>Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, että ne eivät huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.</p> |

## Mäkituvantie 7, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Tiedoksi osallisille

Hintan kaupunginosassa, osoitteessa Mäkituvantie 7, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 37 tontin 1 käyttötarkoitus mahdollistamaan mm. monimuotoisen asumisen senioreille ja kehitysvammaisille sekä tehostettua palveluasumista tarvitseville vanhuksille. Kaavamuutokseen kuuluu osa katualuetta. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattuna alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2453**.

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



## Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Hintan kaupunginosan korttelin 37 tontti 1, jonka pinta-ala on n. 6 200 m<sup>2</sup> sekä osa katualuetta. Tontti on rakentamaton.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 37 tontin 1 käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistamaan kehitysvammaisten ja ikääntyneiden palveluasumisen, vuokra-asumisen sekä lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Hakija on laadituttanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman.

## Vaikutusten arviointi

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

## Suunnittelun lähtökohdat

Tontin 1 korttelissa 37 omistaa Oulun kaupunki. Yhdyskuntalautakunta on tehnyt tontista suunnitteluvaraukset (3.4.2018 § 153, 26.5.2020 § 258) Suomen Hoivatilat Oyj:lle, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

## Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 37 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Rakennusoikeutta kaavassa on 1300 kerrosneliömetriä enintään yksikerroksista rakentamista varten.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 (kaavakartta 2, keskeinen kaupunkialue) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C-4, kaupunginosakeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan yhden tai useamman kaupunginosan toiminnalliseksi keskuksiksi, johon saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, ostoskeskuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Alueelle sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 kerrosneliömetriä.

## 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/225/2020.**

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
- hyvinvointipalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Towers Finland Oyj
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Hintan-Parkkisenkankaan pienkiinteistöyhdistys ry
- OiVa, Oulujoen nuoret vaikuttajat

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille Suomen Hoivatilat Oyj:n hakemuksesta.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.6. – 31.8.2020 välisen ajan. Tänä aikana osallisten on ollut mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja kaupungin [verkkosivulla](#).

### Valmisteluvaihe

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

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

### Ehdotusvaihe

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

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

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

### Hyväksymisvaihe

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

## Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavasuunnittelija Päivi Markuksela | puh. 050 430 3319

Kaavoitusassistentti Outi Colliander | puh. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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





LAAJUUSTIEDOT

TALO A 37 asuntoa

|         | Kerrosala (250mm m)   | Bruttoala             |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 1. krs. | 1050 k-m <sup>2</sup> | 1060 brm <sup>2</sup> |
| 2. krs. | 850 k-m <sup>2</sup>  | 1080 brm <sup>2</sup> |
| Kellari | -                     | 280 brm <sup>2</sup>  |
| Yht.    | 1900 k-m <sup>2</sup> | 2420 brm <sup>2</sup> |

TALO B 24 asuntoa

|         | Kerrosala (250mm m)     | Bruttoala               |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 1. krs. | 740 k-m <sup>2</sup>    | 770 brm <sup>2</sup>    |
| 2. krs. | 760 k-m <sup>2</sup>    | 765 brm <sup>2</sup>    |
| Kellari | -                       | -                       |
| Yht.    | 1500,0 k-m <sup>2</sup> | 1535,0 brm <sup>2</sup> |

Kaikki yhteensä

|      | Kerrosala A+B           | Bruttoala A+B         |
|------|-------------------------|-----------------------|
| Yht. | 3400,0 k-m <sup>2</sup> | 3955 brm <sup>2</sup> |

Väestönsuoja

|            |                                           |
|------------|-------------------------------------------|
| Min. 2%    | 3400 k-m <sup>2</sup> = 68 m <sup>2</sup> |
| Toteutunut | 94,5 m <sup>2</sup>                       |

Pysäköinti

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Autopaikat yhteensä | 34 ap |
|---------------------|-------|

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Talo A: 1 krs tehostettu palveluasuminen |       |
| 1050 k-m <sup>2</sup> (1/300):           | 4 ap  |
| Talo A, 2 krs asuminen                   |       |
| 850 k-m <sup>2</sup> (1/120):            | 8 ap  |
| Talo B palveluasuminen                   |       |
| 1500 k-m <sup>2</sup> (1/160):           | 10 ap |

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Vieraspaikat         | 4 ap         |
| Le-ap                | 2ap          |
| Lisäksi henkilökunta | 4ap + 2le-ap |

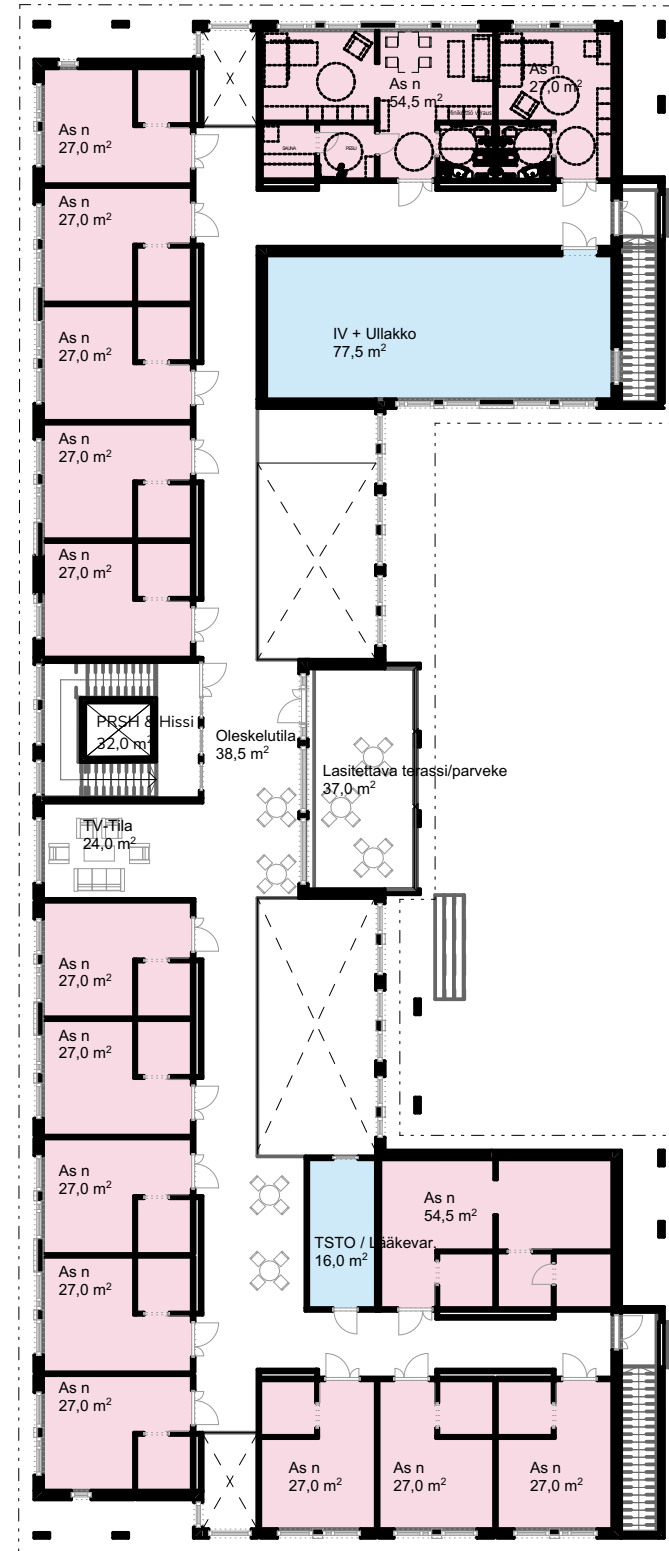
Polkupyöräpaikat yhteensä 74 pp

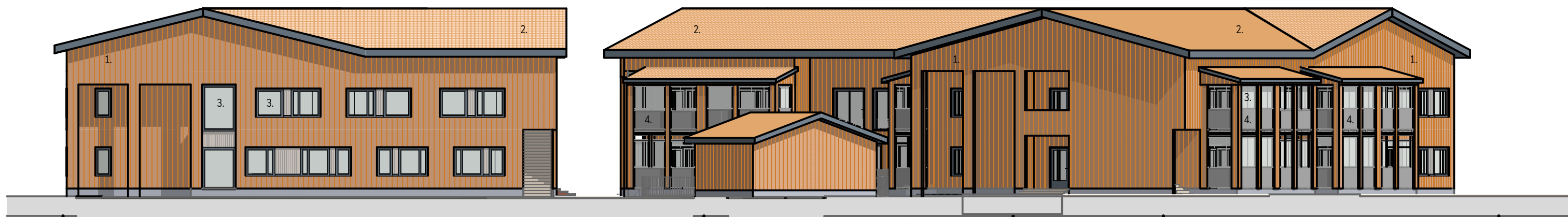
Polkupyöräpaikoista 40 pp katetussa, lukittavassa katoksessa

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Talo A, 1 krs kerrostalo      |       |
| 1050 k-m <sup>2</sup> (1/40): | 27 pp |
| Talo A, 2 krs palveluasuminen |       |
| 850 k-m <sup>2</sup> (1/50) : | 17 pp |
| Talo B palveluasuminen        |       |
| 1500 k-m <sup>2</sup> (1/50): | 30 pp |









A1

Julkisivu kaakkoon

1:200



B2

Julkisivu itään

1:200

### Julkisivumateriaalit

1. Ulkoverhouslauta, pysty
2. Kattotiili
3. Lasi, kirkas
4. Kaidelasi, hiekkapuhallettu

**009 Julkisivut**  
6.9.2021

**Projekti:** 2406 Hoivatilat Hintan palvelukortteli  
**Asiakas:** Hoivatilat  
**Sijainti:** Mäkituvantie, Oulu

**UKI ARKKITEHDIT**  
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI  
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**







A3

Julkisivu luoteeseen

1:200



A2

Julkisivu lounaaseen

1:200

#### Julkisivumateriaalit

1. Ulkoverhouslauta, pysty
2. Kattotiili
3. Lasi, kirkas
4. Kaidelasi, hiekkapuhallettu

**010 Julkisivut**  
6.9.2021

**Projekti:** 2406 Hoivatilat Hintan palvelukortteli  
**Asiakas:** Hoivatilat  
**Sijainti:** Mäkituvantie, Oulu

**UKI ARKKITEHDIT**  
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI  
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**





A4

Julkisivu sisäpihalle

1:200



B4

Julkisivu sisäpihalle

1:200

#### Julkisivumateriaalit

1. Ulkoverhouslauta, pysty
2. Kattotiili
3. Lasi, kirkas
4. Kaidelasi, hiekkapuhallettu

**011 Julkisivut**  
6.9.2021

**Projekti:** 2406 Hoivatilat Hintan palvelukortteli  
**Asiakas:** Hoivatilat  
**Sijainti:** Mäkituvantie, Oulu

**UKI ARKKITEHDIT**  
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI  
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK**.fi







**012 Havainnekuva: lintuperspektiivi**  
6.9.2021

**Projekti:** 2406 Hoivatilat Hintan palvelukortteli  
**Asiakas:** Hoivatilat  
**Sijainti:** Mäkituvantie, Oulu

**UKI ARKKITEHDIT**  
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI  
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**







**013 Havainnekuva: sisäpihalta**  
6.9.2021

**Projekti:** 2406 Hoivatilat Hintan palvelukortteli  
**Asiakas:** Hoivatilat  
**Sijainti:** Mäkituvantie, Oulu

**UKI ARKKITEHDIT**  
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI  
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**

