

Asemakaavan muutoksen selostus

LUONNOS

8.10.2021 päivättyyn Oulun kaupungin V kaupunginosan (Leveri) korttelin 16 tonttia nro 1 koskevaan asemakaavan muutokseen (Tarkka-ampujankatu 20)

Kaavatunnus 564-2346

Diaarinumero OUKA/6019/2017

Selostus päivitetty 08.10.2021



Sisältö

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2. Tiivistelmä.....	4
3. Lähtökohdat.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	6
3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	6
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	14
5. Asemakaavan kuvaus.....	17
5.1 Kaavan rakenne.....	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
5.3 Kaavan vaikutukset.....	19
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	22
5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	22
5.6 Nimistö.....	22
6. Asemakaavan toteutus.....	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	22
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
6.3 Toteutuksen seuranta.....	22

Kansikuva: havainnekuva, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin V kaupunginosan (Leveri) korttelin 16 tonttia nro 1 osoitteessa Tarkka-ampujankatu 20 / Isokatu 95. Asemakaavan muutoksen yhteydessä muodostuvat korttelin 16 tontit nro 2-4.

Kaavan nimi: Tarkka-ampujankatu 20, As. Oy Isokulma

Kaavatunnus: 564-2346

Kaavan laatija: Jere Klami sekä Panu-Petteri Kujala
Oulun kaupunki
yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI
email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi

Kaavan vireille tulo: Asemakaavan muutos on tullut vireille 3.5.2019. Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 3.5.2019.

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen __.__.20__.

Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee V kaupunginosassa (Leveri). Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 16 tontti nro 1 osoitteessa Tarkka-ampujankatu 20 / Isokatu 95. Asemakaavan muutosalue rajoittuu koillisessa Tarkka-ampujankatuun, kaakossa jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun, lounaassa Harjapuistoon ja luoteessa Isokatuun. Alueen pinta-ala on 5581 neliometriä.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen
laskentakuvaa

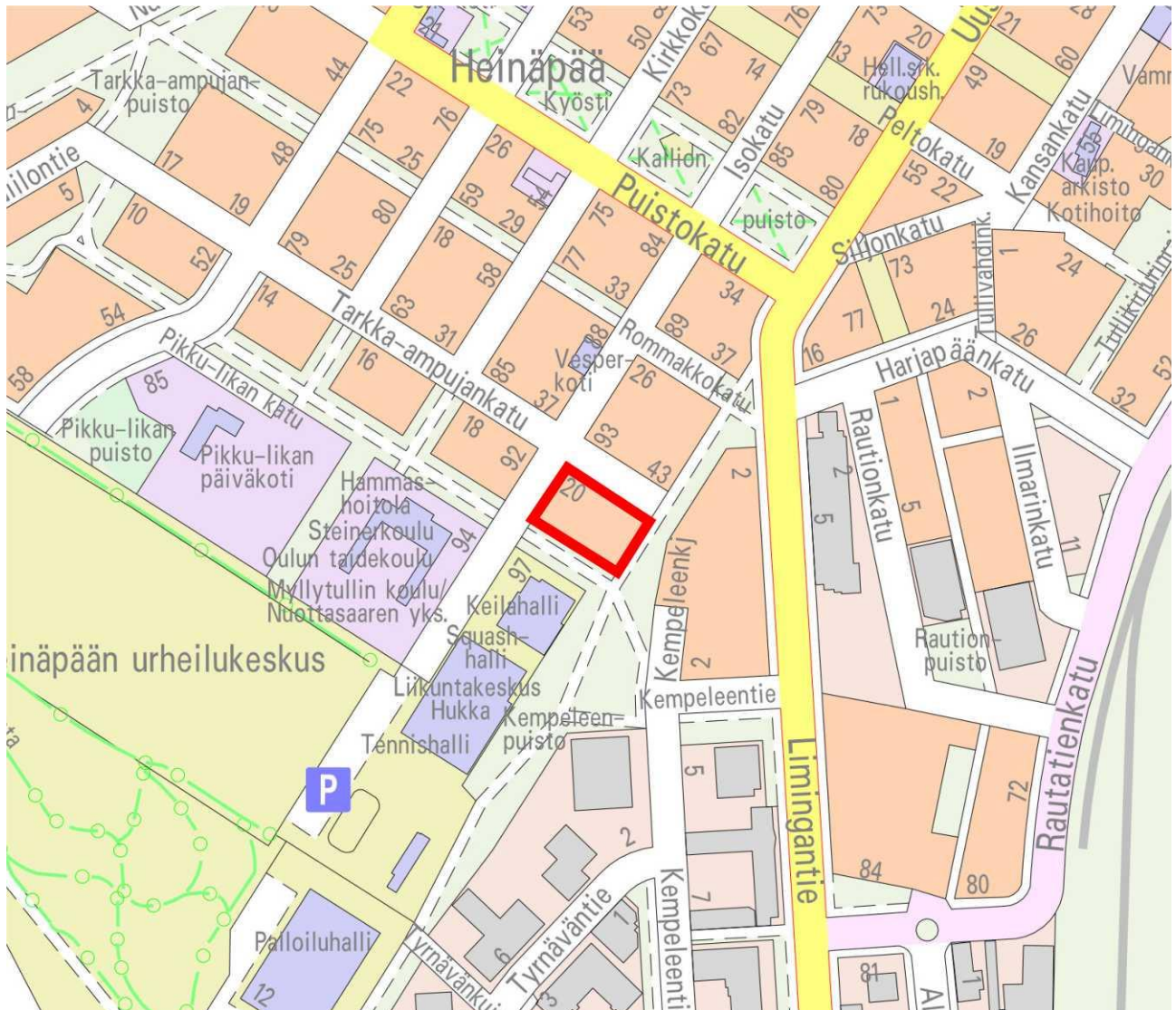
1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Keskustavisio 2040

Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys 2018

Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016

Rakennushistoriaselvitys
Maaperäselvitys
Hulevesiselvitys
Kaupungin liikennemeluselvitys
Puustokartoitus



Kuva 2. Suunnittelualueen raja.

2. Tiivistelmä

Asemakaavan sisältö

Suunnittelualue on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan muutoksen yhteydessä muodostuvat korttelin 16 tontit nro 2-4.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen siten, että oleva VI-kerroksinen rakennus säilyy ja suojellaan asemakaavassa. Säilyvää rakennusta voidaan korottaa kahdella lisäkerroksella. III-kerroksinen rakennus on asemakaavan muutoksen myötä mahdollista purkaa. Alueelle voidaan sijoittaa II-VII-kerroksista rakentamista. Alueelle tulee sijoittaa vähintään 215 kerrosalaneliömetriä myymälä- tai liiketilaa. Pysäköinti sijoittuu pääosin maan alle. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 14 795 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi osoitetaan 160 kerrosalaneliömetriä talous- ja huoltotiloille.

Kaavaproessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt 20.7.2017 As. Oy Isokulma. Hakijan tavoitteena on kolmekerroksisen asuinrakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla. Kuusikerroksinen asuinrakennus tulee säilymään.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide. Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asiasta esitettiin xxx mielipidettä ja xxx lausuntoa. Asemakaavan muotosehdotus on pidetty nähtävänä. Asiasta esitettiin xxx muistutusta ja xxx lausuntoa.

Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1959 valmistuneet asuinkerrostalot, joista toisessa on kolme ja toisessa kuusi kerrosta. Tontti kuuluu laajempaan ns. Sato-kortteleiden kokonaisuuteen. Rakennukset sekä Sato-korttelit on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.4, rakennushistoriaselvitys. Suunnittelualueen lähiympäristö on Heinäpään kerrostalovaltaista aluetta palveluineen. Alue on rakennettu pääosin 1960- ja 70-luvuilla. Kortteli rajautuu kaakossa ja lounaassa Harjapuiston puistoalueeseen.



Kuva 3. Viistokuva alueelta. © Blom.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Yleiskaava

Yleiskaavassa (voimaan Oulun kaupunginhallitus 20.6.2016) suunnittelualue on osoitettu pääosin merkinnällä AK-c, keskustamainen asuin- ja liikealue. Alue varataan keskustamaisen ja toiminnoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. Pieni osa aluetta sen itäreunassa on osoitettu merkinnällä V, virkistysalue. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa.

3.2.2 Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa 6.3.1969 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 491), jonka mukaan kortteli on asutokerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennusalat on osoitettu VI- ja III-kerroksisille rakennuksille. Rakennusaloista muodostuu korttelialueen rakennusoikeudeksi 4200 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueelle on varattava ½ autopaikkaa asuntoa ja liikehuoneiston kerrosalan 100 neliömetriä kohti sekä lisäksi yhtenäistä pihamaata 10 neliömetriä asuinhuoneistoa kohti.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85 ja se on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

3.2.5 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 8.7.2021.

3.2.7 Maankäytösopimukset

Yhteistoimintasopimus on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 23.4.2019 § 265.

Toteuttamissopimus laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.3.1 Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016

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

Selvityksen mukaan asemakaavan muutosalue kuuluu aluekokonaisuuteen V, Tarkka-ampujankadun Sato-korttelit. Sitä kuvataan näin: Tarkka-ampujankadun eteläpuoliset rakennukset ovat

valmistuneet 1950- ja 1960-lukujen vaihteessa SATO:n vuokra-asunnoiksi. Yhtenäinen kokonaisuus muodostuu pistetalon ja matalamman lamellitalon toistosta. Alueen korttelijako noudattaa ruutukaavaa, mutta rakennukset on sijoitettu tonteille ilmansuuntien mukaan modernismin ihanteiden mukaisesti. Rakennukset edustavat arkkitehtuuriltaan tyypillistä 1960-luvun rationalismia ja niiden tyylipiirteet on säilytetty hyvin myös vasta valmistuneessa korjauksessa.

Arvokkaat modernit rakennukset: Rakennukset muodostavat yhdessä paikallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Arvot: tyyppisyys, autenttisuus, yhtenäisyys ja intensiteetti.

Suositukset: Alueen rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteitä tulee vaalia. Avoimeen korttelityyppiin perustuva kaupunkirakenteellinen rytmi ja idea tulee huomioida mahdollista lisärakentamista suunniteltaessa.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat rakennukset on osoitettu paikallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi osana suuraluetta.

V TARKKA-AMPUJANKADUN SATO-KORTTELIT

Tarkka-ampujankadun eteläpuoliset rakennukset ovat valmistuneet 1950- ja 1960-lukujen vaihteessa SATO:n vuokra-asunnoiksi. Yhtenäinen kokonaisuus muodostuu pistetalon ja matalamman lamellitalon toistosta. Alueen korttelijako noudattaa ruutukaavaa, mutta rakennukset on sijoitettu tonteille ilmansuuntien mukaan modernismin ihanteiden mukaisesti. Rakennukset edustavat arkkitehtuuriltaan tyypillistä 1960-luvun rationalismia ja niiden tyylipiirteet on säilytetty hyvin myös vasta valmistuneessa korjauksessa.

ARVOKKAAT MODERNIT RAKENNUKSET

Rakennukset muodostavat yhdessä paikallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

ARVOT

tyyppisyys
autenttisuus
yhtenäisyys
intensiteetti

SUOSITUKSET

Alueen rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteitä tulee vaalia. Avoimeen korttelityyppiin perustuva kaupunkirakenteellinen rytmi ja idea tulee huomioida mahdollista lisärakentamista suunniteltaessa.



Viistoilmakuva alueesta



Karttaote alueesta

Tarkka-ampujankatu 16



Näkymä Tarkka-ampujankadulta



Tarkka-ampujankatu 18



As Oy Aleksanterinkulma



Kuva 4. Aluekokonaisuus V, Tarkka-ampujankadun Sato-korttelit. Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016.

3.3.2 Oulun keskustavisio 2040

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

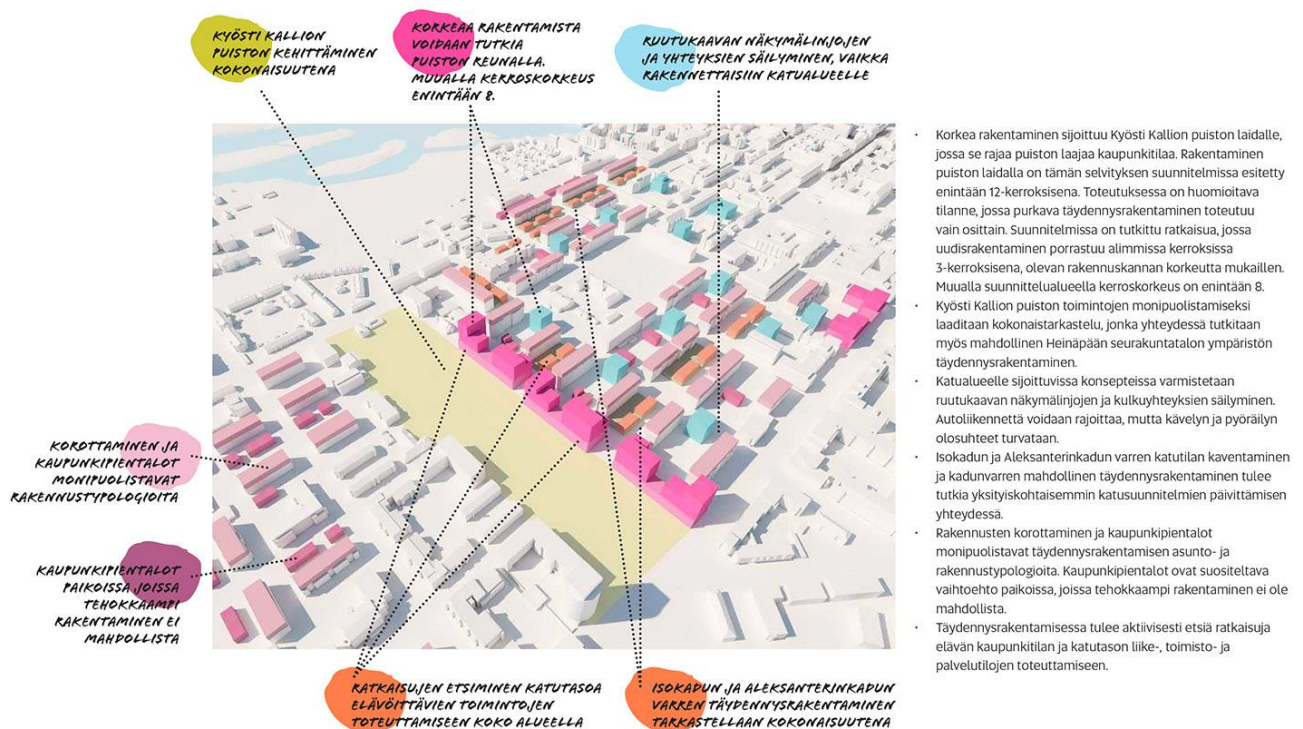
Keskustavision päätavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 3.4.2017. Päätavoitteet:

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

Keskustavision päävisioliuseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue kuuluu keskustavision mukaan asumisen keskustaan, jota kuvataan näin: Pinta-alaltaan suurin osa Oulun keskustasta on luonteeltaan asumispainotteista. Näille alueille sijoittuu asumisen lisäksi monipuolisesti muita toimintoja, kuten palveluja ja työpaikkoja. Kaupunkirakenteen tiivistäminen toteutuu keskustamaisuutta lisäävällä ja ympäristöön soveltuvalla täydennysrakentamisella. Heinäpäätä on laaja ja pääosin väljästi rakennettu asuinalue, jota Heinätorin ja Kyösti Kallion puistot jäsentävät. Alueella on paljon potentiaalia täydennysrakentamiselle ja keskustamaisuuden lisäämiselle tontti- ja korttelikohtaisin ratkaisuin.

Suosituksia kaupunkirakenteen kehittämiseksi



Kuva 5. Heinäpäätä täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys, suositukset kaupunkirakenteen kehittämiseksi.

Kuva: Luo arkkitehdit Oy.

3.3.3 Heinäpäätä täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys

Oulun keskustavision 2040 jatkotoimena on laadittu Heinäpäätä täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys. Siinä on tarkasteltu Heinäpäätä täydennysrakentamisen eri vaihtoehtoja, muodostettu suositukset täydennysrakentamiselle erilaisissa korttelityypeissä sekä luotu realistisia toteutusmahdollisuuksia Heinäpäätä täydennysrakentamiselle. Työn lopputuloksena on esitetty ratkaisuja, jotka ovat hyödynnettävissä mahdollisimman laajasti Heinäpäätä täydennysrakentamisessa. Selvityksen laadintaan osallistui hakumenettelyn perusteella valittuja pilottitaloyhtiöitä, joihin Isokatu 82 kuului. Heinäpäätä täydennysrakentamisen toteutusselvitys hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 21.8.2018.

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

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

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

3.3.4 Rakennushistoriaselvitys

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy on laatinut selvityksen 19.8.2020. Rakennushistoriaselvitys on tehty Kansallisarkiston, Oulun kaupunginarkiston, Oulun rakennusvalvonnan arkiston ja Pohjois-Pohjanmaan museon arkiston aineistoja sekä kirjallisia aineistoja käyttäen. Lisäksi on hyödynnetty taloyhtiön arkistossa säilyneitä luetteloimattomia piirustuksia ja muita asiakirjoja. Kohde on lisäksi inventoitu silmä määräisesti sekä valokuvaamalla.

Tarkka-ampujankadun Sato-korttelien sarja on erikoisella tavalla moderni aluerakentamiskokonaisuus Oulun ruutukaavakaupungissa: Ruutukaavakorttelien ja rakennusten vapaan sijoittelun yhdistelmä on huomiota herättävä, vaikkakin toiminnallisesti luonteva. Isokulman piha on runsaine istutuksineen näyttävä, ja komeaan kokoon ehtineissä puissa näkyvät kerrostumat taloyhtiön eri vuosikymmeniltä. Kokonaisuutena Tarkka-ampujankadun Sato-talot vahvistavat toisiaan ja luovat pienalueelle yhtenäistä katukuvaa. Toistollisuus ja selkeälinjaiset julkisivut ja asuntopohjat ovat tyypillistä aikansa rationalistista suunnittelua, noudattaen Sato Oy:n toimintafilosofiaa ja suunnitteluihannetta.

Oulussa samankaltaista avointa ja toistollista korttelirakennetta oli jo aiemmin ja laajemmassa mittassa kokeiltu Karjasillan kerrostaloalueilla. Myös asemakadun ympäristön jälleenrakennusajan rakentamisessa avoin korttelirakenne toistuu, joskin tutumpana katuverkon suuntaisena varianttina. Kuitenkin Heinäpään puolelle ruutukaavakaupunkia tämä moderni rakentamistapa saapui suuressa mittakaavassa vasta juuri Saton Tarkka-ampujankadun kortteleiden myötä, ja toisaalta poikkeaminen katuverkon koordinaatistosta tekee siitä erityistapauksen vielä tämänkin päivän Heinäpään rakennuskannan joukossa.



Kuva 6. As. Oy Isokulman julkisivupiirros, 1958. Ilmakuva Heinäpään alueelta vuodelta 1965. Kuva: Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Laatio, 2020, Isokulman rakennuslupapiirustukset ja Oulun kaupunki, <https://kartta.ouka.fi/ims>

Isokulman kortteli on säilynyt varsin hyvin osana Tarkka-ampujankadun varren Saton rakennuttamien kortteleiden kokonaisuutta, vaikka julkisivukorjausten yhteydessä kalkkihiekkatiilestä punatiileen vaihtunut julkisivumateriaali muuttaakin rakennusten väri- ja tekstuurimaailmaa ratkaisevasti. Lähemmässä tarkastelussa, ja etenkin vertailussa tornin tuuletusparvekkeiden säilyneeseen alkuperäiseen muuraukseen, vuosituhannen vaihteen punatiili paljastuu myöhemmäksi lisäykseksi. Toisaalta

julkisivut ovat rapistuvaa sokkeliä lukuun ottamatta hyvässä kunnossa, ja niiden antama vaikutelma on kokonaisuutena voimakas ja rakennusaikansa suunnitteluihanteita ilmentävä. Rakennusten por-rashuoneet ovat säilyneet alkuperäisessä asussaan tornitalon hissien modernisointia lukuun ottamatta, ja yhteistilojen säilyneistä kodinhoitolaitteista ja -tiloista saa käsityksen rakentamisajankohdan ker-rostaloasumisesta.

3.3.5 Rakennettavuusselvitys

Geobotnia Oy on laatinut selvityksen 16.12.2019. Pohjatutkimus on tehty painokairauksena 4 pisteessä, heijarikairauksena 3 pisteessä, porakonekairauksena 1 pisteessä ja ottamalla häiriintyneitä maanäytteitä 2 pisteestä, yhteensä 16 kpl. Yhteensä 10 maanäytteille on tehty rakeisuus- ja vesipitoisuusmääritys. Muille maanäytteille on tehty vesipitoisuusmääritys sekä arvioitu silmämääräisesti maalaji. Lisäksi on asennettu pohjavesiputki, josta on havaittu pohjaveden pinta.

Alueella on täytemaata n. 1...2 m paksuudelta. Täytöt ovat routivaa hiekkaa tai hiekkamoreenia. Se-assa voi esiintyä myös humusta. Täyttöjen alapuolella on löyhässä tilassa oleva hieno hiekkakerros. Hiekkakerrostuman alla on pehmeä, rakeisuudeltaan routiva savinen siltti. Savisen siltin alapuolella on tiiviissä tai keskitiiviissä tilassa oleva hieno hiekka- tai silttikerros. Hiekan / siltin alapuolella on todennäköisesti tiivis moreenikerros.

Pohjavedenpinta oli tutkimustyön aikana (21.11.2019) tasolla +3,41 (2,33 m syvyydessä maanpin-nasta).

Paino- ja heijarikairaukset päättyivät tasovälille -4,06...-8,33 (9,60...14,00 metrin syvyyteen maanpin-nasta). Kairausten päättymissyö oli tiivis maakerros.

Tämän tutkimuksen yhteydessä ei havaittu merkkejä pilaantuneisuudesta. Kuitenkin, mikäli maara-kennustöiden yhteydessä havaitaan poikkeavaa hajua tms., tulisi maaperän pilaantuneisuus selvittää.

Korttelilla esiintyvä savisen silttikerrostuma voi olla potentiaalisesti hapanta sulfaattimaata, joka tulee huomioida paalutuksessa ja pohjaveden alentamisessa. Jatkosuunnittelun kannalta merkittävät savi-sen siltin kemialliset ominaisuudet esitetään selvitetävän jatkotutkimusten yhteydessä.

Korkeat rakennukset (3-8 kerrosta) perustetaan paaluille. Paalut lyödään tiiviiseen moreenikerrokseen tukeutuviksi. Paalujen upotustaso vaihtelee alustavasti -5...-10 välillä. Alapohja tehdään kantavana. Massanvaihdon varaista perustamista anturoille voidaan harkita, jos kellaritilat ulottuvat lähelle savi-sen siltin alapintaa.

3.3.6 Pilaantuneet maat

Asemakaavan muutoksen hakija on laatinut 8.10.2019 pilaantuneiden maiden historiakartoituksen, jonka mukaan tontilla ei ole ollut asuntoyhtiön toiminnan aikana sellaista toimintaa, jossa olisi käsi-telty maaperää saastuttavia aineita. Rakennukset ovat olleet alun perin öljylämmitteisiä ja ne on myöhemmin liitetty kaukolämpöön. Öljylämmitysvaiheen tyhjennetty öljysäiliö on edelleen ole-massa säilytettävän asuinrakennuksen pohjakerroksen teknisessä tilassa, joka on osittain maanpin-nan alla. Lämmönjakohuone on tarkoitus saneerata muun rakentamisen ja remontin yhteydessä, ja silloin myös öljysäiliö tulee sieltä poistettavaksi.

3.3.7 Hulevesiselvitys

Asemakaavan muutoshanketta varten on tehty hulevesiselvitys, joka on valmistunut 10.12.2020. Hu-levesiselvityksen on laatinut LVI-Sasto Oy. Tarkka-ampujankatu 20:ssa rankkasadetilanteessa osa hu-levesistä tulvii kaupungin kaduille. Selvityksen mukaan nykytilanteessa tontin nurmialueet pystyvät imeyttämään noin 60 % mitoitusasteen määrästä. Osa sadevesistä ohjautuu tontin sadevesikaivoista hulevesiverkostoon. Loput sadevesistä tulvivat tonttia ympäröiville kaduille ja pyöräteille.

Tontin kulmauksiin vettä keräytyy katujen risteyskohtiin. Tarkka-ampujankadulle ja Isokadulle tulvivien vesien tulvimissuunnat ovat kumpaankin suuntaan Isokatua sekä Tarkka-ampujankatua eteenpäin. Suurin osa Isokadulle tulvivasta vedestä kulkeutuu kohti Heinäpään urheilupuiston parkkipaikkaa. Ainoa selkeä tulvimisalue tontin läheisyydessä on Kempeleenpuisto, joka sijaitsee etelän suunnassa tontilta katsottuna.

Tontille on suunniteltu muutoksia rakennuskantaan. Muutosten toteutuessa hulevesien imeytyminen tontille pienenee ja hulevesien aiheuttama kuorma kaupungin hulevesiverkostoon kasvaa huomattavasti, jos hulevesiä ei viivytetä esim. viivytyssäiliöiden tai -kasettien avulla.

Uuden rakennuskannan mukaisessa tilanteessa hulevesiä viivytetään tontilla viherkattojen ja viivytysäiliöiden avulla. Lisäksi tontille voidaan rakentaa painanteita vähäisessä määrin. Näillä viivytystoimilla hulevesien tulviminen rankkasadetilanteessa tontilta kaupungin kaduille voidaan estää.

Tulvareitit pysyvät nykyisinä kaavamuutoksen jälkeen, mutta vesimäärien suhde tulvareiteille muuttuu. Vesimäärät Tarkka-ampujankadun ja Isokadun tulvareiteille tulvimistilanteessa kasvavat ja vesimäärä Kempeleenpuiston tulvareitille pienenee.

Hulevesiselvityksessä on esitetty, miten hulevesien käsittely otetaan huomioon kaavamääräyksissä.

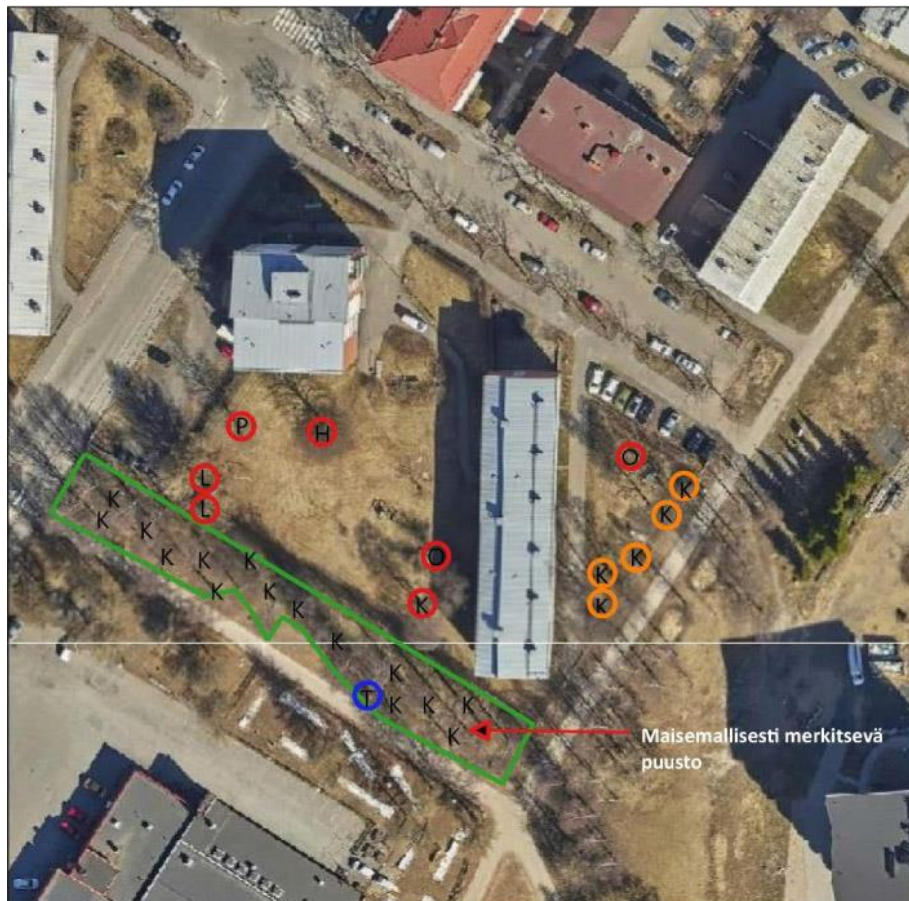
3.3.8 Puustokartoitus

Envineer Oy ja Arkkitehtitoimisto Laatio Oy ovat laatineet puustokartoituksen loka-marraskuussa 2020 Tarkka-Ampujankatu 20:n piha-alueelle ja sen lähiympäristöön.

Piha-alueella kasvaa yksittäisiä puita: 2 lehtikuusta, 2 poppelia, lehmus, rauduskoivu, vaahtera ja koiristeomenapuu) talojen välissä tai niiden välittömässä läheisyydessä. Pihan itäreunalla on koivurivi, missä on 5 kpl rauduskoivuja sekä pohjoisreunalla kadun ja pyörätien välissä rivi poppeleita kaupungin maalla. Piha-alueen puut ovat noin 40 vuoden ikäisiä.

Piha-alueen ja sen eteläsivulla kulkevan pyörätien varrella on näyttävä ja maisemallisesti merkitsevä koivuryhmä. Ryhmässä kasvaa 25 kappaletta kookkaita rauduskoivuja (Ø 30–50 cm) sekä yksi 6-haarainen tuomi. Koivujen pituus on noin 20 metriä. Koivuryhmän puiden ikä on arviolta noin 40 vuotta. Oulun kaupungin karttapalvelusta löytyviä vanhoja ilmakuvia vertailemalla voi todeta, että puut on istutettu paikalle 1980-luvun alkuvuosina. Puuyksilöt olivat hyväkuntoisia.

Ympäröivillä idän ja etelän puoleisilla puistoalueilla, Harjapuisto ja Kempeleenpuisto, kasvaa kookkaita koivuja ja lehtikuusia. Kookkaita lehtikuusia useita myös Keilahallin pihapiiristä sekä kauempaa rantaan johtavan pyörätien varrelta. Puistojen ja pyörätien varrella oleva puusto on paikallisesti merkittävä maisematekijä.



Puulajit:
 K = koivu
 L = Lehtikuusi
 P = Poppeli
 O = Omenapuu
 T = Tuomi
 H = Lehmus



Ilmakuva 2020
 © Oulun kaupunki,
 Yhdyskunta ja ympäristöpalvelut
 Laatija: TVä / Envineer Oy

Kuva 7. Puustoselvitys, selvitysalueen puusto. Kuva: Envineer Oy ja Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

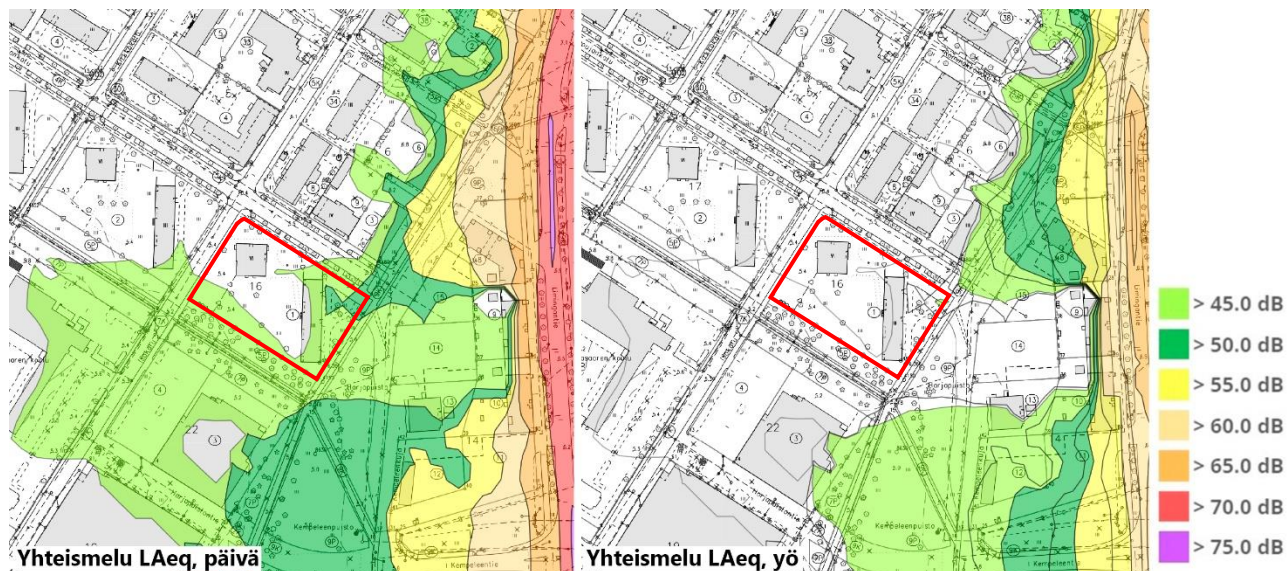
3.3.9 Selvitys Nuottasaaren teollisuusalueen suuronnettomuusriskeistä maankäytön suunnittelua varten

Oulun kaupunki on teetättänyt keväällä 2017 selvityksen Heinäpään, Hollihaan, Rommakonselän ja Limingantullin alueille kohdistuvista, kaavoituksessa huomioon otettavista suuronnettomuusvaaroista sekä niiden vaikutuksista maankäytön mahdollisuuksiin näillä alueilla. Tarkastelu kattaa Nuottasaaren ja Vihreäsaaren alueiden turvallisuusselvitykselliset Seveso-kohteet, muut Seveso-kohteet, pelastustoimen valvonnassa olevat kohteet sekä esimerkinomaisesti tarkasteltuna Limingantullin VAK-ratapihan. Työn toteutti Gaia Consulting Oy ja sitä ohjasi kaupungin, ELY-keskuksen, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin, Trafin sekä alueellisen pelastuslaitoksen edustajista koottu ohjausryhmä. Selvitystä on päivitetty 2021.

Selvityksen mukaan asemakaavan muutosalue sijoittuu alueelle, jota eivät koske Nuottasaaren teollisuusalueen suuronnettomuusriskeistä johtuvat maankäytön rajoitukset.

3.3.10 Oulun kaupungin meluselvitys 2018

Päiväajan melun keskitaso on pääosin enintään 45 dB, korttelialueen itänurkassa 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.



Kuva 8. Yhteismelu suunnittelualueella, WSP Finland, 2018. Kuva: Locus Cloud, Oulun kaupunki.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt 20.7.2017 As. Oy Isokulma. Hakijan tavoitteena on kolmekerroksisen asuinrakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla. Kuusikerroksinen asuinrakennus tulee säilymään, ja sen korottamista on tutkittu asemakaavan muutoksen yhteydessä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 23.4.2019 § 249.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutukunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj

- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Digita Oy
- Oulun nuorisovaltuusto ONE

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 15.4.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 3.5.-3.6.2019. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä xx.xx. -xx.xx.2021 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin xxx mielipidettä ja xxx lausuntoa.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin xx.xx.2021. Tilaisuuteen osallistui xx henkilöä. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. -xx.xx.2022 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin xxx muistutusta ja xxx lausuntoa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Hakijan tavoitteena on kolmekerroksisen asuinrakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla. Kuusikerroksinen asuinrakennus tulee säilymään, ja sen korottamista on tutkittu asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Täydennysrakentaminen tukee Oulun kaupunkistrategian tavoitetta: Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvityksessä on tutkittu ratkaisuja, joiden pohjalta Heinäpään täydennysrakentaminen voisi käynnistyä asemakaavamuutoksin seuraavien vuosien aikana. Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvitystä on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.5.1.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys

Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvityksen tavoitteena oli löytää ratkaisuja, joiden avulla Heinäpään täydennysrakentaminen voisi käynnistyä asemakaavamuutoksin seuraavien vuosien aikana. Laaditut suunnitelmat tarjoavat hyvät lähtökohdat taloyhtiön myöhemmälle päätöksenteolle täydennysrakentamisesta. Laadittujen suunnitelmien tavoitteena on ollut paitsi tiivistää, myös parantaa koko Heinäpään alueen viihtyisyyttä keskustamaisena asuinalueena.

Työssä tutkittiin erilaisia korttelikonsepteja, joista esitettiin kaksi yhdistelmää: tehokkaampi *Kohti korkeuksia* ja maltillisempi *Kehys*. Yhdistelmässä *Kohti korkeuksia* asemakaavan muutoksen suunnittelualueelle esitettiin L-muotoista täydennysrakentamista kerrosluvuilla VI-VIII ja lisäkerrosalaa 8400 kerrosalaneliömetriä. Yhdistelmässä *Kehys* asemakaavan muutoksen suunnittelualueelle esitettiin I-kerroksisella osalla toisiinsa liitettyjä pistetaloja, joiden kerrosluvut vaihtelivat V-VIII välillä ja kerrosalaa 6120 kerrosalaneliömetriä. Molemmissa vaihtoehdoissa VI-kerroksinen rakennus säilytettiin.

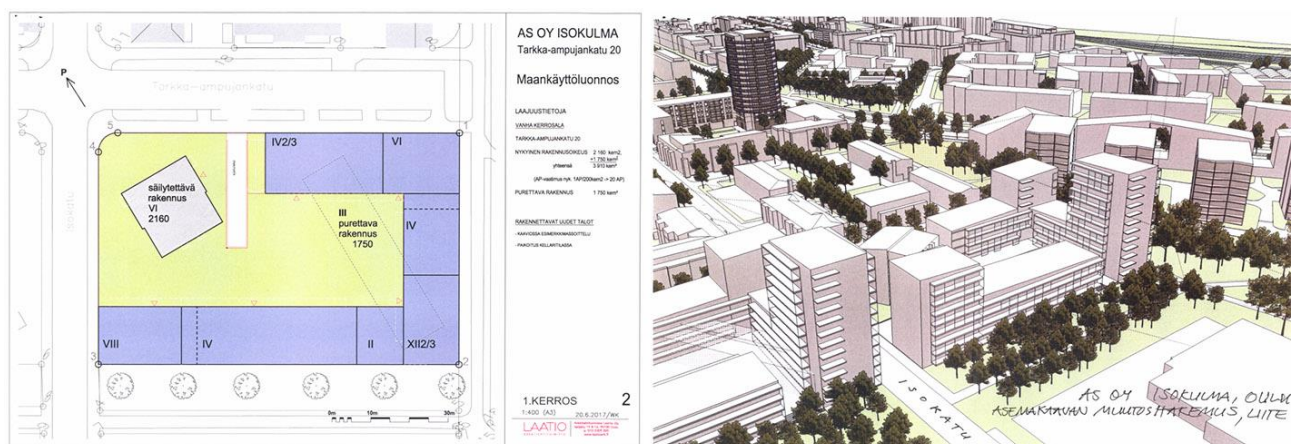


Kuva 9. Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys, otteet korttelikonseptien yhdistelmistä asemakaavan muutoksen suunnittelualueelta. Kuva: Luo Arkkitehdit Oy.

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

4.5.2 Korttelin viitesuunnitelmat

Asemakaavan muutoksen yhteydessä Arkkitehtitoimisto Laatio Oy on laatinut korttelin viitesuunnitelmia, joissa on tutkittu täydennysrakentamista III-kerroksisen rakennuksen paikalle. VI-kerroksinen rakennus on säilytetty, kuten Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvityksen suunnitelmassa. Asemakaavan muutoshakemuksen maankäyttöluonnoksissa alueelle oli suunniteltu IV-XII-kerroksista rakentamista. Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvityksen periaatteiden hengessä katsottiin, että alue ei ole näin korkealle rakentamiselle soveltuva. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin malli, jossa rakentaminen täydensi korttelialueen reunoja Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvityksen korttelikonsepteja laajemmalla alueella, eheyttäen korttelirakennetta.



Kuva 10. Alustavia maankäyttöluonnoksia, joissa on IV-XII 2/3 kerrosta, asemakaavan muutoshakemus. Kuva: Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

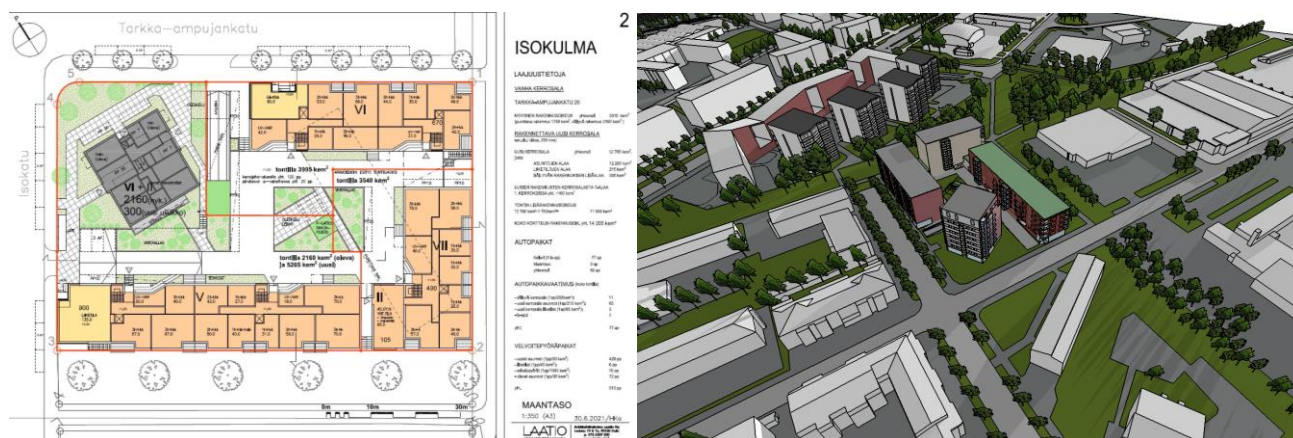


Kuva 11. Alustavia maankäyttöluonnoksia, joissa on IV-IX kerrosta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi laadituissa viitesuunnitelmissa suunnittelualueen kuusi-kerroksinen rakennus säilyy ja sille on osoitettu varaus lounaan puolella sisäänvedetyille kahdelle lisäkerrokselle, joihin voidaan sijoittaa asuntotiloja. Muilta osin korttelialueen reunoja tutkittiin alustavissa luonnoksissa täydennettäväksi rakentamisella, joka muodostuisi II-IX -kerroksisista rakennusosista. Maantasokerrokseen on osoitettu liiketilaa. Korttelialueen keskikohtaan muodostuu sisäpiha. Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle. Ajoyhteys maanlaisille pysäköintipaikoille on esitetty Tarkka-ampujankadun puolelta säilyvän rakennuksen ja uuden rakennuksen välistä.

Työn edetessä viitesuunnitelmia kehitettiin edelleen rauhoittamalla uudisrakennusten massoitte- lua. Uudisrakennusten nurkkatornien katsottiin olevan kaupunkikuvallisesti rauhottomia ja korttelin dominanttirakennusta, säilyvää VI-kerroksista pistetaloa, massoitteellisesti alistavia, minkä vuoksi uudisrakennusten massoitte- lua rauhoitettiin enemmän tasakorkeiksi lamellitaloiksi. Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi jatkokehitetty vaihtoehdossa uudisrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat II-VII kerroksen välillä. Muilta osin jatkokehitetty viitesuunnitelma vastaa edeltävää viitesuunnitelmaa säilyvän VI-kerroksisen pistetalon, pysäköinnin, liikerakentamisen ja pihajärjestelyjen osalta.

Viitesuunnitelmissa esitetty materiaalimaailma on pyritty sovittamaan ympäristöönsä. Säilyvän rakennuksen julkisivut sovitetaan olemassa olevaa julkisivua mukailevaksi. Uudisrakennusten julkisivut ovat korttelin ulkoreunoilta pääosin paikallaan muurattua tiiltä, ja parvekkeet on esitetty toteutettavaksi sisäänvedettyinä. Korttelin sisäpihan puolella uudisrakennusten parvekkeet voidaan toteuttaa rungon ulkopuolisina parveketorneina. Piharakennukset ja katokset toteutetaan viherkattoina.



Kuva 12. Maankäyttöluonnos asemakaavaluonnoksen pohjaksi, II-VII kerrosta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

4.5.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.5.-3.6.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide. Ne ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Lausunnot ja mielipiteet eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2021. Asiasta esitettiin xxx mielipidettä ja xxx lausuntoa. Ne ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä.

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään ehdotusvaiheessa

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Täydennetään ehdotusvaiheessa

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 23.4.2019 § 249.

Yhdyskuntalautakunta päätti xx.xx.xxxx § xxx asettaa asemakaavan muutosluonnoksen mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti xx.xx.xxxx § xxx asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kortteli 16 on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle muodostuvat asemakaavan muutoksen yhteydessä tontit nro 2-4.

Oleva VI-kerroksinen kerrostalo Tarkka-Ampujankadun ja Isokadun kulmassa säilyy ja sitä on mahdollista korottaa kahdella puiston suunnalta sisäänvedetyllä lisäkerroksella. Oleva rakennus (kerrokset I-VI) on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden piteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Korttelin täydennysrakentamisen kerrosluku vaihtelee II ja VII välillä.

Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 14 795 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi osoitetaan 160 kerrosalaneliömetriä talous- ja huoltotiloille. Kortteliin tulee osoittaa vähintään 215 neliömetriä pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen (merkintä m-5). Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.

Kortteliin voidaan toteuttaa maanalaista pysäköintiä (merkintä ma-p). Piha-alueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen oleskelualue (le). Tarkka-Ampujankadun varteen on osoitettu asemakaavakartalla ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Tarkka-ampujankadun ja Isokadun kulmaukseen on osoitettu istutettava alue. Lisäksi piha-alueelle on osoitettu ohjeellinen istutettava alue.

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä lev4, jonka sisältö näkyy asemakaavamerkinnoissä. Siinä on esitetty tarkentavia määräyksiä mm.

kaupunkikuvaan, rakentamiseen, piha-alueisiin, pysäköintiin ja polkupyöräpysäköintiin. Pysäköintipaikkoja tulee varata yksi pysäköintipaikka 210 asuinkerrosalaneliömetriä kohden sekä yksi pysäköintipaikka 85 liike- ja toimistokerrosalaneliömetriä kohden.

Korttelialueelle sijoitetaan muuntamo. Muuntamo tulee integroida rakennuksiin tai katoksiin alueen sähköverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamon seinäpinnat tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaalien ja värisävyjen kanssa.

5.1.1 Mitoitus

Tontille arvioidaan muodostuvan 192 asuntoa 288 asukkaalle. Mitoitusperusteena on arvioitu asuntorakentamisen kerrosala 14 445 kerrosalaneliömetriä, 75 kem²/asunto ja 1,5 asukasta/asunto. Korttelialueen pinta-ala on 5580 neliömetriä ja sen rakentamistehokkuudeksi muodostuu $e=2,68$.



Kuva 13. Näkymä Tarkka-ampujankadulta lännestä. Kuva: Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava mahdollistaa liike- ja toimistotilan sijoittamisen asemakaavan muutosalueelle. Asemakaavamääräysten mukaan tontille tulee toteuttaa vähintään 215 kerrosneliömetriä myymälätilaa. Muilta osin alueen asukkaat käyttävät lähialueen palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnitelma täydentää Heinäpään aluetta luomalla siihen uuden rakentamisen myötä uuden omanlaisensa kerrostuman. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tutkittu havainnekuvilla. Suunnitelman taustalla on Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys, jonka pohjalta on laadittu maankäytön viitesuunnitelmia. Täydennysrakentamisen myötä kortteliin muodostuu suojaisa piha-alue. Pysäköinnin sijoittaminen pääosin kellaritilaan mahdollistaa asumisviihtyisyyden parantamista. Rakennuksen maantasokerrokseen sijoitettava liiketila monipuolistaa palvelutoimintoja ja lisää maantason avoimuutta. Ympäristöä, kaupunkikuvaa ja rakentamistapaa koskevien

laatutavoitteiden toteutuminen on pyritty varmistamaan asemakaavamääräyksiä täydentävässä kolmiomerkinnässä.



Kuva 14. Näkymä Tarkka-ampujankadulta idästä. Kuva: Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnitelmassa on esitetty nykyisen kolmekerroksisen kerrostalon korvaamista täydennysrakentamisella. Kuusikerroksinen rakennus säilyy ja sille on varattu mahdollisuus kahden lisäkerroksen rakentamiselle. Lisäkerros on viitesuunnitelmissa ja kaavamääräyksissä pyritty sovittamaan rakennuksen ilmeeseen. Lisäkerrosten sisäänveto lounaan puolella keventää laajennuksen vaikutelmaa. Lisäkerrokset voivat toteutuessaan korostaa säilyvän rakennuksen kaupunkikuvallista asemaa suhteessa muuhun alueelle suunniteltuun rakentamiseen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu suunnitelman näkymiä ja korttelin viitesuunnitelman soveltuvuutta alueen kaupunkikuvaan havainnekuvin, valokuvaopetuksin ja 3D-mallin avulla.

Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvityksen suosituksissa kaupunkirakenteen kehittämiseksi todetaan: "Korkea rakentaminen sijoittuu Kyösti Kallion puiston reunalle, jossa se rajaa puiston laajaa kaupunkitilaa. Rakentaminen puiston laidalla on tämän selvityksen suunnitelmissa esitetty enintään 12-kerroksisena. Muualla kerroskorkeus on enintään 8." Toteuttamisselvityksessä esitettyjä ratkaisuja tarkennetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Suunnitelmissa on noudatettu tätä periaatetta: täydennysrakentaminen on enintään seitsemänkerroksista, ja säilyvä rakennus on korkeuksineen kahdeksankerroksinen.

Suunnitelma täydentää aluetta luomalla siihen uuden ja omanlaisen, oman aikakautensa kerrostuksen. Suunniteltu rakentaminen liittyy täydentää Tarkka-ampujankadun vartta ja liittyy kadun varrella lähiympäristön kolme- ja neljäkerroksisten rakennusten mittakaavaan, kuitenkin kuusikerroksisena sitä korkeampana. Tontin lounaislaidalla, kävely- ja pyöräilyväylän halkaiseman puiston reunassa rakentaminen on viisikerroksista. Viisikerroksinen osa liittyy Harjapuiston laidalla olevaan seitsemänkerroksiseen rakennusmassaan kaksikerroksisen osan välityksellä. Uudisrakennukset

muodostavat kaupunkirakennetta eheyttävän ja tontin rajoja reunustavan rakennusmassan. Säilyvä kuusikerroksinen pistetalo tontin luoteiskulmassa säilyttää keskeisen sijaintinsa ja koordinaatistonsa ansiosta asemansa korttelin dominanttirakennuksena erityisesti Tarkka-ampujankadun ja Isonkadun suunnista. Suunnitelma mahdollistaa säilyvän pistetalon korottamisen kahdella kerroksella, mikä ennestään korostaa rakennuksen asemaa kaupunkikuvassa.

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnissa 2016 asemakaavan muutos-alue kuuluu aluekokonaisuuteen V, Tarkka-ampujankadun Sato-korttelit. Sen arvoja ovat tyypillisuus, autenttisuus, yhtenäisyys ja intensiteetti. Suositukset: Alueen rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteitä tulee vaalia. Avoimeen korttelityyppiin perustuva kaupunkirakenteellinen rytmi ja idea tulee huomioida mahdollista lisärakentamista suunniteltaessa.

Suunnittelualueen toisen rakennuksen korvaaminen uudella vaikuttaa aluekokonaisuuden modernin arkkitehtuurin arvoihin sekä Sato-kortteleiden alkuperäiseen ideaan. Kaavoituksen näkemyksen mukaan kuusikerroksisen rakennuksen säilyttäminen sitoo kuitenkin uutta suunnitelmaa paikkaansa ja säilyttää asemaansa Tarkka-Ampujankadun katunäkymässä. Korttelin täydennysrakentaminen alkuperäisen idean pohjalta, jossa rakennukset on sijoitettu katukoordinaatistosta poikkeavaan kulmaan ja suhteellisen keskelle korttelialuetta, olisi tilankäytön kannalta ja yhdistettynä maanalaiseen pysäköintiin vaikeasti toteuttavissa. Lisäksi uudisrakentamisen alkuperäisestä rakentamisesta poikkeava koordinaatisto korostaa rakentamisen ajallista kerrostumaa kaupunkikuvassa, sekä parantaa alueen tilahierarkiaa kehittäen korttelin ympäristöä kaupunkimaisella tavalla. Tästä syystä on päädytty esittämään ratkaisua, jossa korttelirakennetta eheytetään rakentamalla sen reunoille ja täydennetään korttelia Tarkka-ampujankadun sekä Harjapuiston suunnilla. Suunnitelmassa on jätetty kaavoituksen näkemyksen mukaan riittävä etäisyys säilyvän ja täydennysrakennettavan rakennuskannan välille.



Kuva 15. Näkymä etelästä. Kuva: Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutosalueella on lähtötilanteessa melko paljon maanvaraista istutettua aluetta. Asemakaavan muutoksen myötä piha-alue muuttuu pääosin rakennetuksi alueeksi, jolla istutuksia voidaan toteuttaa rajoitetusti. Säilyvän kuusikerroksisen rakennuksen ympäristöön jää maanvaraista piha-alueita, jolla olevat istutukset puineen on mahdollista säilyttää ja ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Piharakennuksille tulee toteuttaa viherkatot. Uudisrakentaminen alueen luoteislaidan puistoalueen reunalla saattaa johtaa puistoalueen puuston osittaiseen häviämiseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee korvata rakentamisen yhteydessä mahdollisesti kaadettavat puut Oulun kaupungille ja varmistaa puistoalueen yleisilmeen säilyminen vehreänä ja puuston hallitsemana viheralueena.

Harjapuiston ja Kempeleenpuiston suuntaan suunnitelma rajaa tonttialueen rakennuksilla yleisestä puistoalueesta. Suunnitelmassa esitetty rakentaminen parantaa alueen tilahierarkiaa ja erottaa julkisen puistoalueen selkeästi puolijulkisesta korttelipihosta. Harjapuisto ja Kempeleenpuisto säilyvät vehreinä puuston hallitsemina virkistysalueina. Tontin sisällä uudisrakentamisen alle jäävä puusto tulee häviämään. Korttelialueelta poistuva puusto tulee korvata viheristutuksin, viherkatoin ja mahdollisuuksien mukaan puuistutuksin. Envineer Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n laatimassa puustokartoituksessa ei ole huomioitu Isokadun ja Tarkka-ampujankadun kulmauksessa korttelialueella olevia puita.

5.3.3 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenyhteyksien äärellä sekä palveluiden ja virkistysalueiden lähellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä ja arkiliikuntaa. Alueen lähellä Heinäpään urheilukeskuksessa on monipuoliset liikuntamahdollisuudet.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen pysäköintipaikkamäärä lisääntyy täydennysrakentamisen myötä. Voimassa olevassa asemakaavassa pysäköintivelvoite on puoli autopaikkaa asuntoa kohti, määräksi on arvioitu 26 autopaikkaa. Asemakaavan muutoksessa pysäköintivelvoite on osoitettu käyttötarkoituksittain. Viitesuunnitelmien mukaiseksi vähimmäisvelvoitteeksi on arvioitu 75 autopaikkaa. Lopullinen määrä tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Autopaikat sijoitetaan pääosin kellarikerrokseen. Viitesuunnitelmissa on esitetty kolme liiketiloja palvelevaa autopaikkaa maantasoon. Ajoyhteydet kortteliin on osoitettu Tarkka-ampujankadulta sekä Isoltakadulta. Ajoyhteys pysäköintikellariin on osoitettu Tarkka-ampujankadulta. Polkupyöräpysäköintiä on suunniteltu viitesuunnitelmissa maantasoon varastoihin ja katoksiin sekä kellarikerrokseen. Toimintojen sijoittelu tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Pysäköintiliikenne alueella lisääntyy lähtötilanteeseen verrattuna, mutta hankkeella ei ole katsottu olevan merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen.

5.3.5 Kestävien kulkumuotojen edistäminen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenyhteyksien äärellä sekä lähellä palveluita. Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Kirkkokadun ja Uusikadun varrella. Muutosalueen lounaispuolelta kulkee toteutussuunnittelussa oleva polkupyöräbaana Kembraana 1. Asemakaavassa on esitetty pysäköintinormin mukaiset riittävät pyöräpysäköintipaikat. Kolmiomerkinnässä on määrätty tarkemmin polkupyöräpysäköinnin laatutekijät.

5.3.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnitelma mahdollistaa täydennysrakentamisen keskusta-alueella palveluiden lähellä ja hyvien liikennenyhteyksien ääressä. Suunniteltu rakentaminen vaikuttaa lähialueen asuntojen ikkunanäkymiin ja näkyy kaupunkimaisemassa. Alueelle suunniteltu myymälätila tukee palveluiden saavutettavuutta.

5.3.7 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä on varmistettu hankkeen toteutuskelpoisuutta hankijan kanssa. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen asuinvaltaisena täydennysrakentamisena, johon kuuluu liiketilaa. Kaupunkikeskustan asukasmäärän lisääntyminen luo kysyntää palveluille parantaen näiden kannattavuutta ja luo sitä kautta mahdollisuuksia myös palvelutarjonnan paranemiselle. Rakentamisella on työllistävää vaikutusta.

5.3.8 Ilmastovaikutukset

Suunnittelun hankkeen voidaan katsoa edustavan kestävän kehityksen mukaista täydennysrakentamista, koska asuntoja sijoitetaan palveluiden ja virkistysalueiden lähelle sekä hyvien joukkoliikenne-, pyöräily- ja kävely-yhteyksien alueelle. Purkavaan täydennysrakentamiseen perustuva ratkaisu on ympäristöministeriön julkaisun (Purkaa vai korjata? Hiilijalanjäljenvaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot, 2021) mukaan kerrosalaan suhteutettuna ilmastovaikutuksiltaan säilyttävää täydennysrakentamista huonompi vaihtoehto. Olevan rakennuksen purkaminen ja rakennustyöt aiheuttavat ilmastovaikutuksia, jotka ovat olevan rakennuskannan säilyttämistä suuremmat 30-50+ vuoden elinkaaren ajanjaksolla. Myös purettavan rakennuksen rakennusosien ja erityisesti kantavan rungon ja perustusrakenteiden hyödyntämättä jättäminen tuhlaa ilmastointensiivisiä resursseja, kuten betonia. Kuusikerroksisen rakennuksen säilyttäminen ja korottaminen on ilmastovaikutuksiltaan positiivinen asia.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole havaittu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Asemakaavan yhteydessä ei ole nähty tarpeelliseksi osoittaa hankkeelle ääneneritystasovaatimuksia. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa, mikä parantaa asuntojen viihtyisyyttä.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä (lev4). Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita.

5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty uusia nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteenä on Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n laatimat korttelin viitesuunnitelmat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan saatua lainvoiman. Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus ehdotusvaiheessa. Alue toteutettaneen vaiheittain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään rakennuslupavaiheessa.

Oulussa 8. päivänä lokakuuta 2021

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 564 Oulu Täyttämispvm 08.10.2021
Kaavan nimi V kaupunginosan korttelia 16 koskeva asemakaavan muutos.
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 08.10.2021
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 03.05.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 564-2346
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,5581 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5580

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5581	100,0	15090	2,70	0,0000	10830
A yhteensä	0,5581	100,0	15090	2,70	0,0000	10830
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4492	80,5		0,4492	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteens	0,5581	100,0	15090	2,70	0,0000	10830
A yhteens	0,5581	100,0	15090	2,70	0,0000	10830
AK	0,5581	100,0	15090	2,70	0,0000	10830
P yhteens						
Y yhteens						
C yhteens						
K yhteens						
T yhteens						
V yhteens						
R yhteens						
L yhteens						
E yhteens						
S yhteens						
M yhteens						
W yhteens						

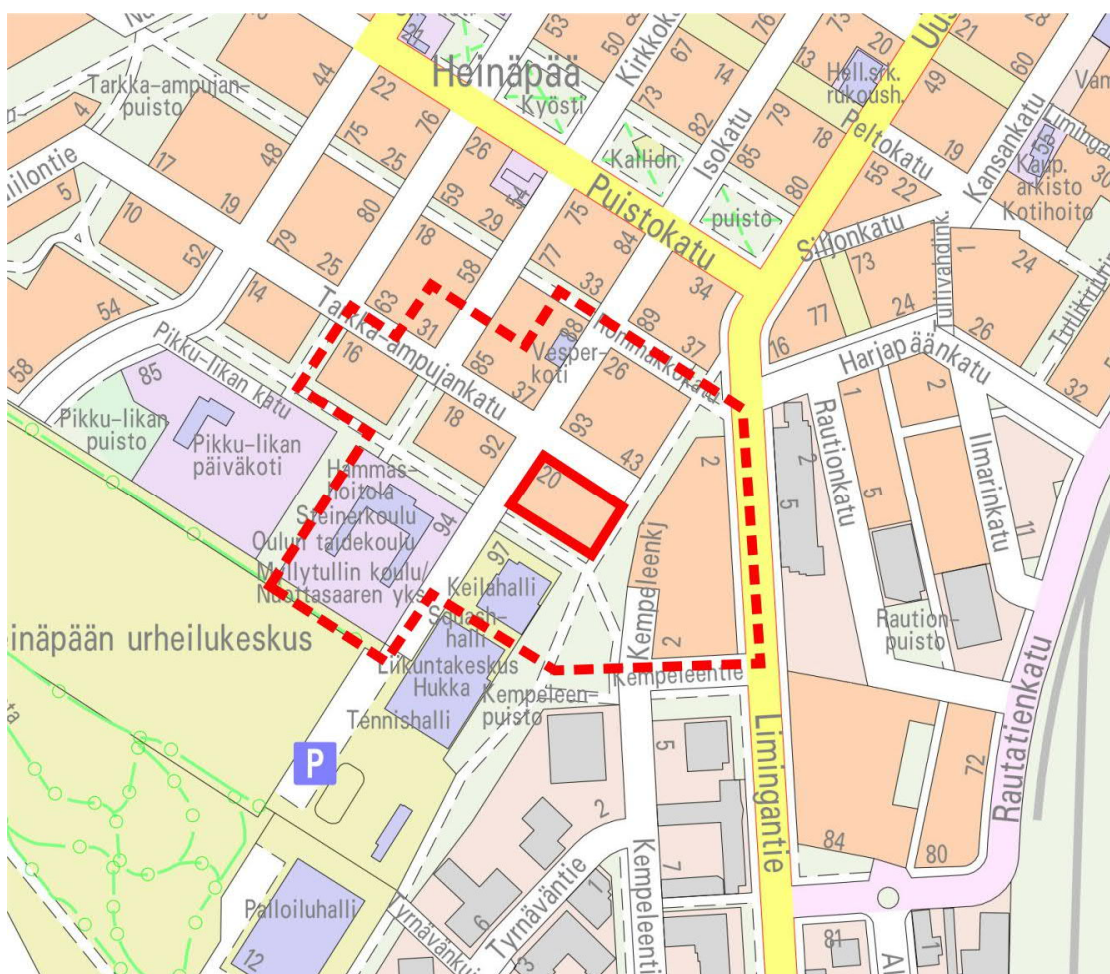
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteens	0,4492	80,5		0,4492	
ma-p	0,4492	100,0		0,4492	

Tarkka-ampujankatu 20, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Osoitteessa Tarkka-ampujankatu 20 on tullut vireille asemakaavan muutos. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavahankkeessa suunnitellaan täydennysrakentamista. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2022.



Kuva 1 Kartalle on rajattuna punaisella viivalla alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan ja punaisella katkoviivalla alue, jolla hankkeesta tiedotetaan.

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

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2346

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu V kaupunginosan (Leveri) korttelin 16 tontti nro 1 osoitteessa Tarkka-ampujankatu 20 / Isokatu 95. Asemakaavan muutosalue rajautuu koillisessa Tarkka-ampujankatuun, kaakossa jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun, lounaassa Harjapuistoon ja luoteessa Isokatuun. Alueen pinta-ala on 5581 m².

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiövetoinen täydennysrakentamishanke. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta täydennysrakentaa tonttia pääosin asutokäyttöön ja purkaa oleva kolmekerroksinen asuinrakennus. Kuusikerroksinen rakennus on tarkoitus säilyttää. Tiloja palveluille tutkitaan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Vaikutusten arviointi

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. Suunnittelutyön aikana laaditaan tarvittavat selvitykset, kuten rakennushistoriaselvitys. Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön (näkymät alueelle, kulttuurihistorialliset arvot), liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus alueella) sekä kestävien kulkumuotojen edistämiseen. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Alue on Oulun kaupungin omistuksessa ja vuokrattu asemakaavan muutoksen hakijalle. Hankkeeseen liittyen laaditaan toteuttamissopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2026

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

Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Keskustavisiassa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa keskustan täydentyvää kaupunkirakennetta. Keskustavisiassa yhdeksi keskustan uudistamisen painopistealueeksi on tunnistettu Heinäpää, jonka nykyistä kaupunkirakennetta on mahdollista tiivistää eri tavoin. Heinäpään täydennysrakentamista on tutkittu eri täydennysrakentamiskonseptien ja pysäköintiperiaatteiden avulla. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/keskustavisio.

Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys

Oulun keskustavision 2040 jatkotoimena on laadittu Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusselvitys. Siinä on tarkasteltu Heinäpään täydennysrakentamisen eri vaihtoehtoja,

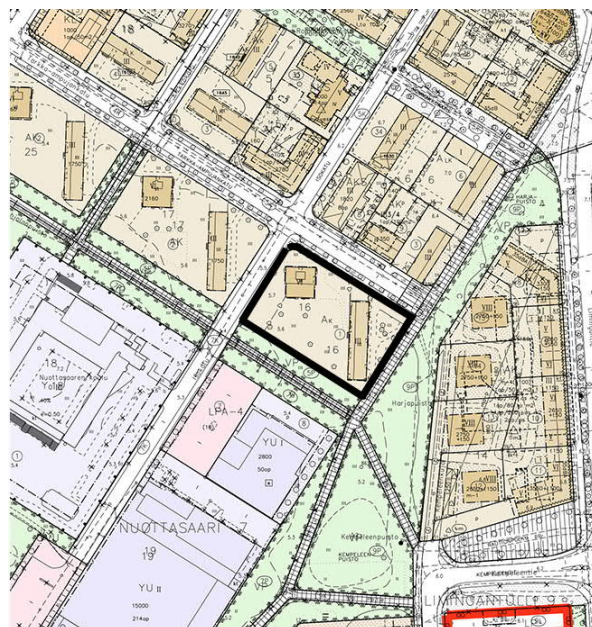
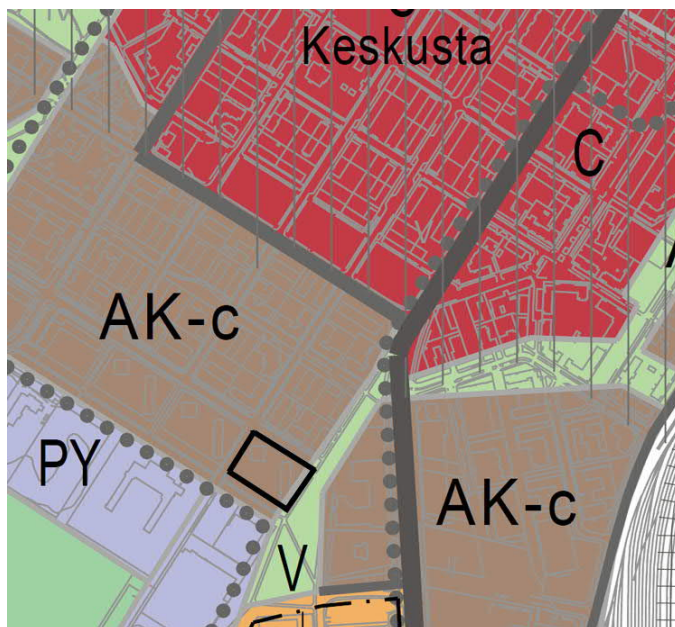
muodostettu suositukset täydennysrakentamiselle erilaisissa korttelityypeissä sekä luotu realistisia toteutusmalleja Heinäpään täydennysrakentamiselle. Työn lopputuloksena on esitetty ratkaisuja, jotka ovat hyödynnettävissä mahdollisimman laajasti Heinäpään täydennysrakentamisessa. Selvityksen laadintaan osallistui hakumenettelyn perusteella valittuja pilottitaloyhtiöitä. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/heinapaa>.

Oulun ruutukaava-alueen modernin rakennuskannan inventointi

2016 laaditussa inventointiraportissa suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi arvokkaaseen moderniin pienalueeseen Tarkka-ampujankadun SATO-korttelit ja sen rakennukset paikallisesti arvokkaiksi osana pienaluetta. Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ruutukaava-alueen-modernin-inventointi>.

Uuden Oulun yleiskaava

Yleiskaavassa (voimaan Oulun kaupunginhallitus 20.6.2016) suunnittelualue on osoitettu pääosin merkinnällä AK-c, keskustamainen asuin- ja liikealue. Alue varataan keskustamaisen ja toiminnoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. Pieni osa aluetta sen itäreunassa on osoitettu merkinnällä V, virkistysalue. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa.



Kuvat 2 ja 3: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 6.3.1969 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 491), jonka mukaan kortteli on asutokerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennusalat on osoitettu VI- ja III-kerroksisille rakennuksille. Korttelialueelle on varattava ½ autopaikkaa asuntoa ja liikehuoneiston kerrosalan 100 m² kohti sekä lisäksi yhtenäistä pihamaata 10 m² asuinhuoneistoa kohti.

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/6019/2017.

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 lopussa 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:

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

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Valmisteluvaihe

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

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

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2022, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Jere Klami | puh. 044 703 2412 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala | puh. 040 612 4950 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

kaavoitusassistentti Irma Hyry | puh. 044 703 2426 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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



Kuva 4. Viistokuva suunnittelualueelta. © Blom

LIITE 3

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 3.5.-3.6.2019. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Anita Yli-Suutala, kirjoittavat 20.5.2019:

Oulun kaupungilla on tullut vireille Leverin kaupunginosassa Tarkka-ampujankatu 20 koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2346). Hankkeessa suunnitellaan korttelin 16 tontin 1 täydennysrakentamista. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Alue on kerrostalovaltaista asuinaluetta ja lähistöllä on koulu-, päiväkot- ja liikuntapalveluita. Kortteli kuuluu Tarkka-ampujankadun Sato-kortteleihin, mitkä on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi v.2016 laaditussa Oulun moderni ruutukaavakeskusta-inventoinnissa. Aluekokonaisuus, joka muodostaa kolmen korttelin muodostaman VI-kerroksisen pistetalon ja matalamman, III-kerroksisen lamellitalon toistosta. Korttelit on rakennettu 1950- ja 1960-lukujen vaihteessa SATO:n vuokra-asuinkerrostaloiksi, hankkeen kohde valmistui v.1959. Kohde sekä aluekokonaisuus ovat hyvin säilyttäneet alkuperäiset tyylipiirteensä. Jatkossa rakennusten ominaispiirteet tulee huomioida täydennysrakentamisesta suunniteltaessa. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Tarkka-ampujankatu 20 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosalueesta on laadittu rakennushistoriaselvitys, johon liittyy kuvaus Sato-kortteleista.

Suunnitelmissa on säilytetty kuusikerroksinen rakennus ja mahdollistettu kolmekerroksisen rakennuksen korvaaminen täydennysrakentamisella. Täydennysrakentamisen kerrosluku vaihtelee viidestä seitsemään kerrokseen. Olevaa kuusikerroksista rakennusta on mahdollisuus asemakaavan muutosluonnoksen mukaan korottaa kahdella kerroksella, jotka ovat puiston suunnalla sisäänvedettyjä. Rakennuksen korottaminen soveltuu kaavoituksen näkemyksen mukaan rakennuksen ilmeeseen ja korostaa sen kaupunkikuvallista asemaa suhteessa täydennysrakentamiseen. Kaavassa on osoitettu sr-20 -suojelumerkintä olevan kuusikerroksisen rakennuksen kerroksille 1-6. Sr-20 merkintä: "Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto."

Suunnittelualueen toisen rakennuksen korvaaminen uudella vaikuttaa aluekokonaisuuden modernin arkkitehtuurin arvoihin sekä Sato-kortteleiden alkuperäiseen ideaan. Kaavoituksen näkemyksen mukaan kuusikerroksisen rakennuksen säilyttäminen sitoo kuitenkin uutta suunnitelmaa paikkaansa ja säilyttää asemaansa Tarkka-Ampujankadun katunäkymässä. Korttelin täydennysrakentaminen alkuperäisen idean pohjalta, jossa rakennukset on sijoitettu katukoordinaatistosta poikkeavaan kulmaan ja suhteellisen keskelle korttelialuetta, olisi tilankäytön kannalta ja yhdistettynä maanlaiseen pysäköintiin vaikeasti toteuttavissa. Lisäksi uudisrakentamisen alkuperäisestä rakentamisesta poikkeava koordinaatisto korostaa rakentamisen ajallista kerrostumaa kaupunkikuvassa. Tästä syystä on päädytty esittämään ratkaisua, jossa korttelirakennetta eheytetään rakentamalla sen reunoille ja täydennetään Tarkka-ampujankadun sekä Harjapuiston suunnilla.

Säilyvä VI-kerroksinen pistetalo tontin luoteiskulmassa säilyttää keskeisen sijaintinsa ja katulinjoista poikkeavan koordinaatistonsa ansiosta asemansa korttelin dominanttirakennuksena erityisesti Tarkka-ampujankadun ja Isokadun suunnista. Suunnitelma mahdollistaa säilyvän pistetalon korottamisen kahdella kerroksella, mikä ennestään korostaa rakennuksen asemaa kaupunkikuvassa. Suunnitelmassa on jätetty kaavoituksen näkemyksen mukaan riittävä etäisyys säilyvän ja täydennysrakennettavan rakennuskannan välille.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 1, 31.5.2019:

Kirjallinen palaute Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnalle:

Tarkka-ampujankadun eteläosa on yhtenäisesti aravarakennettu aluetta, jonka on rakentanut rakennusliike Palmas 50-luviun lopulla ja 60-luvun alussa. Se on ainutlaatuinen yhtenäinen kokonaisuus Oulun kaupungin alueella. Viereinen taloyhtiö ei halua alkaa purkamaan III-kerroksista taloa, koska ovat tehneet kattavan putkiremontin, eikä siten isännöitsijän mielestä kannata purkaa taloa koska se olisi turhaa rahan tuhlausta.

Mielestäni alue tulisi myös säilyttää sellaisenaan historiallisena yhtenäisenä kokonaisuutena eikä purkaa. Oulussa on paljon hienoja taloja purettu uudisrakentamisen tieltä haluten nykyaikaistaa kaupungin imagoa.

Eikö olisi jo aika säilyttää jotain hienoakin yhtenäistä aluetta Heinäpäässä jälkipolville.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja on alun perin halunnut lähteä ajamaan asiaa ja saanut hallituksen jäsenet puhuttua asiaan mukaan. Ko. henkilöt ovat kaikki asukkaina ns. VI-kerroksisessa talossa.

Yhtiökokouksessa, jonka piti käsitellä Heinäpään alueen kehittämistä, puheenjohtaja esitti asiana lisärakentamista tontille tai mahdollisesti III-kerroksisen talon purkua (joka oli hänen mielestä ehdotonta) ja lisärakentamista. Äänestyksessä asian jatkosuunnitelmille saatiin n. 57%:n kannatus kokoukseen osallistujista. VI-kerroksisen osakeäänimäärä on suurempi kuin III-kerroksisen äänimäärä. Joten he pystyvät äänestämään III-kerroksisen talon purkamisen läpi.

Taloyhtiössä on tehty mittavia remontteja vuosien aikana, joista on vielä taloyhtiölainaaakin.

Ikkunat uusittu 1990

Julkisivupinnoitteet uusittu 1997

Lämpöeristeitä lisätty 1997

Lämmönvaihdin uusittu 2000

Lukkojen sarjoitus Exec-avaimille 2003

Käyttö- ja viemäriputkistot uusittu 2005/2006

Kiinteistön maanalainen lämpöputkisto uusittu 2005

Asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit 2005

Rappukäytävien maalaus 2006

Antenniverkon saneeraus 2006

Molok-jätehuoltojärjestelmän käyttöönotto 2008

Asfalttien uusiminen 2009

D-talon VI-kerroksisen vesikaton uusiminen 2011

A-talon III-kerroksisen vesikaton uusiminen 2012

Koodilukot 2013

D-talon VI-kerroksisen hissin peruskorjaus 2015

A-talon III-kerroksisen ja D-talon VI-kerroksisen tuuletusparvekkeiden ulko-ovien uusiminen, huoneistoparvekkeiden ovien uusiminen ja A-talon III-kerroksisen kellarin ja pyörävarastojen ikkunoiden uusiminen 2016

Lisäksi on päätetty vuoden 2016 yhtiökokouksen kunnossapito- ja korjaussuunnitelmassa vuosille 2017-2021:

- kosteuseristys/patosuojaus talon ulkopuolelle kriittisimpiin kohtiin
- sadevesien pois johtamisen parantaminen
- D-talon ja matalan talon pyöräkatoksen rakentaminen ja mahdolliset korvausilmaventtiilit

NÄITÄ 5-VUOTISSUUNNITELMIA EI OLE JOSTAIN SYYSTÄ TEHTY

Yhtiökokous 2019: Kunnossapito- ja korjaussuunnitelma vuosille 2019-2023

- Koska yhtiössä on päätetty aloittaa tontin ja rakennuskannan kehittämiseen kohdistuva valmistelu- ja selvitystyö, ei isompia remontteja lähitulevaisuudessa aiota tehdä.

TALOYHTIÖSSÄ ON VIELÄ PITKÄAIKAISLAINOJA SEURAAVASTI.

- 1) PUTKIREMONTTILAINA PÄÄTTYY 17.9.2025
- 2) HISSIREMONTTILAINA PÄÄTTYY 7.10.2020
- 3) OVI-JA IKKUNAREMONTTILAINA PÄÄTTYY 31.3.2021

Onko mitään järkeä antaa lupa III-kerroksisen talon purkuun kun siitä on vielä asukkailla korjauslainoja useita vuosia.

Korkean talon osakemäärällä voidaan ”jyrätä” matalan talon purku läpi, jota koko hallitus haluaa (ovat korkean talon osakkaita kaikki).

Eikö olisi jo aika säilyttää jotain hienoakin yhtenäistä aluetta Heinäpäässä jälkipolville.

Kaavoitus:

Suunnitelmassa on esitetty nykyisen kolmekerroksisen kerrostalon korvaamista täydennysrakentamisella. Kuusikerroksinen rakennus säilyy ja sille on varattu mahdollisuus kahden lisäkerroksen rakentamiselle. Lisäkerros on viitesuunnitelmissa pyritty sovittamaan rakennuksen ilmeeseen. Lisäkerrosten sisäänveto lounaan puolella keventää laajennuksen vaikutelmaa. Lisäkerrokset voivat toteutuessaan korostaa säilyvän rakennuksen kaupunkikuvallista asemaa suhteessa muuhun alueelle suunniteltuun rakentamiseen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu suunnitelman näkymiä ja korttelin viitesuunnitelman soveltuvuutta alueen kaupunkikuvaan havainnekuvin 3D-mallin avulla.

Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvityksen suosituksissa kaupunkirakenteen kehittämiseksi todetaan: ”Korkea rakentaminen sijoittuu Kyösti Kallion puiston reunalle, jossa se rajaa puiston laajaa kaupunkitilaa. Rakentaminen puiston laidalla on tämän selvityksen suunnitelmissa esitetty enintään 12-kerroksisena. Muualla kerroskorkeus on enintään 8.” Toteuttamisselvityksessä esitettyjä ratkaisuja tarkennetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Suunnitelmissa on noudatettu tätä periaatetta.

Suunnitelma täydentää aluetta luomalla siihen uuden ja omanlaisen, oman aikakautensa kerrostuman. Suunniteltu rakentaminen liittyy Tarkka-ampujankadun varrella lähiympäristön kolme- ja neljäkerroksisten rakennusten mittakaavaan kuusikerroksisena. Tontin lounaislaidalla, kävely- ja pyöräilyväylä halkaiseman puiston reunassa rakentaminen on viisikerroksista. Viisikerroksinen osa liittyy Harjapuiston laidalla olevaan seitsemän kerroksiseen rakennusmassaan kaksikerroksisen osan välityksellä. Uudisrakennukset muodostavat kaupunkirakennetta eheyttävän ja tontin rajoja reunustavan

rakennusmassan. Säilyvä VI-kerroksinen pistetalo tontin luoteiskulmassa säilyttää keskeisen sijaintinsa ja koordinaatistonsa ansiosta asemansa korttelin dominanttirakennuksena erityisesti Tarkka-ampujankadun ja Isokadun suunnista. Suunnitelma mahdollistaa säilyvän pistetalon korottamisen kahdella kerroksella, mikä ennestään korostaa rakennuksen asemaa kaupunkikuvassa.

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnissa 2016 asemakaavan muutosalue kuuluu aluekokonaisuuteen V, Tarkka-ampujankadun Sato-korttelit. Sen arvoja ovat tyypillisuus, autenttisuus, yhtenäisyys ja intensiteetti. Suositukset: Alueen rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteitä tulee vaalia. Avoimeen korttelityyppiin perustuva kaupunkirakenteellinen rytmi ja idea tulee huomioida mahdollista lisärakentamista suunniteltaessa.

Suunnittelualueen toisen rakennuksen korvaaminen uudella vaikuttaa aluekokonaisuuden modernin arkkitehtuurin arvoihin sekä Sato-kortteleiden alkuperäiseen ideaan. Kaavoituksen näkemyksen mukaan kuusikerroksisen rakennuksen säilyttäminen sitoo kuitenkin uutta suunnitelmaa paikkaansa ja säilyttää asemaansa Tarkka-Ampujankadun katunäkymässä. Korttelin täydennysrakentaminen alkuperäisen idean pohjalta, jossa rakennukset on sijoitettu katukoordinaatistosta poikkeavaan kulmaan ja suhteellisen keskelle korttelialuetta, olisi tilankäytön kannalta ja yhdistettynä maanlaiseen pysäköintiin vaikeasti toteuttavissa. Lisäksi uudisrakentamisen alkuperäisestä rakentamisesta poikkeava koordinaatisto korostaa rakentamisen ajallista kerrostumaa kaupunkikuvassa. Tästä syystä on päädytty esittämään ratkaisua, jossa korttelirakennetta eheytetään rakentamalla sen reunoille ja täydennetään Tarkka-ampujankadun sekä Harjapuiston suunnilla. Suunnitelmassa on jätetty kaavoituksen näkemyksen mukaan riittävä etäisyys säilyvän ja täydennysrakennettavan rakennuskannan välille.

Yhtiökokouksessa on päätetty kaavahankkeeseen ryhtymisestä. Tämän pohjalta on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos. Päätöksiä purkamisesta ja rakentamisesta ei ole tehty.

Mielipide ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Fingrid Oyj, Mika Penttilä, kirjoittaa 3.6.2019:

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230. Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnot mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Oulun kaupungin vanhusneuvosto kirjoittaa 3.6.2019:

Kyseinen tontti on viihtyisä puistomainen kokonaisuus, joita kadunvarrella on useita.

Kyseinen tontti on kadunvarrella viimeisenä ja samalla tonttimallilla on rakennettu useita samanlaisia kokonaisuuksia.

Oulun palvelumalli 2020 sanoo että otettava huomioon ikäihmiset sekä heidän näkemyksensä asumis- ja yhdyskunta suunnittelussa. Huomioitava on asumisen eri muodot.

Kyseinen tontti 20 on viihtyisä puistomainen. Alueen ilme muuttuu olennaisesti aivan erilaiseksi jos tontteja aletaan muuttamaan näin.

Vastustamme viihtyisien asuinympäristöjen muuttamista.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnittelualueella toimivan taloyhtiön toimesta ja sen lähtökohdista. Hankkeen yhteydessä on osallistettu alueen nykyisiä asukkaita ja selvitetty heidän toiveitaan alueelle suunniteltavista asunnoista ja muista toiminnoista.

Suunnitelmassa on esitetty nykyisen kolmekerroksisen kerrostalon korvaamista täydennysrakentamisella. Kuusikerroksinen rakennus säilyy ja sille on varattu mahdollisuus kahden lisäkerroksen rakentamiselle. Lisäkerros on viitesuunnitelmissa pyritty sovittamaan rakennuksen ilmeeseen. Lisäkerrosten sisäänveto lounaan puolella keventää laajennuksen vaikutelmaa. Lisäkerrokset voivat toteutuessaan korostaa säilyvän rakennuksen kaupunkikuvallista asemaa suhteessa muuhun alueelle suunniteltuun rakentamiseen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu suunnitelman näkymiä ja korttelin viitesuunnitelman soveltuvuutta alueen kaupunkikuvaan havainnekuvin 3D-mallin avulla.

Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvityksen suosituksissa kaupunkirakenteen kehittämiseksi todetaan: "Korkea rakentaminen sijoittuu Kyösti Kallion puiston reunalle, jossa se rajaa puiston laajaa kaupunkitilaa. Rakentaminen puiston laidalla on tämän selvityksen suunnitelmissa esitetty enintään 12-kerroksisena. Muualla kerroskorkeus on enintään 8." Toteuttamisselvityksessä esitettyjä ratkaisuja tarkennetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Suunnitelmissa on noudatettu tätä periaatetta.

Suunnitelma täydentää aluetta luomalla siihen uuden ja omanlaisen, oman aikakautensa kerrostuman. Suunniteltu rakentaminen liittyy Tarkka-ampujankadun varrella lähiympäristön kolme- ja neljäkerroksisten rakennusten mittakaavaan kuusikerroksisena. Tontin lounaislaidalla, kävely- ja pyöräilyväylä halkaiseman puiston reunassa rakentaminen on viisikerroksista. Viisikerroksinen osa liittyy Harjapuiston laidalla olevaan seitsemän kerroksiseen rakennusmassaan kaksikerroksisen osan välityksellä. Uudisrakennukset muodostavat kaupunkirakennetta eheyttävän ja tontin rajoja reunustavan rakennusmassan. Säilyvä VI-kerroksinen pistetalo tontin luoteiskulmassa säilyttää keskeisen sijaintinsa ja koordinaatistonsa ansiosta asemansa korttelin dominanttirakennuksena erityisesti Tarkka-ampujankadun ja Isokadun suunnista. Suunnitelma mahdollistaa säilyvän pistetalon korottamisen kahdella kerroksella, mikä ennestään korostaa rakennuksen asemaa kaupunkikuvassa.

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnissa 2016 asemakaavan muutosalue kuuluu aluekokonaisuuteen V, Tarkka-ampujankadun Sato-korttelit. Sen arvoja ovat tyypillisyyys, autenttisuus, yhtenäisyys ja intensiteetti. Suositukset: Alueen rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteitä tulee vaalia. Avoimeen korttelityyppiin perustuva kaupunkirakenteellinen rytmi ja idea tulee huomioida mahdollista lisärakentamista suunniteltaessa.

Suunnittelualueen toisen rakennuksen korvaaminen uudella vaikuttaa aluekokonaisuuden modernin arkkitehtuurin arvoihin sekä Sato-kortteleiden alkuperäiseen ideaan. Kaavoituksen näkemyksen mukaan kuusikerroksisen rakennuksen säilyttäminen sitoo kuitenkin uutta suunnitelmaa paikkaansa ja säilyttää asemaansa Tarkka-Ampujankadun katunäkymässä. Korttelin täydennysrakentaminen alkuperäisen idean pohjalta, jossa rakennukset on sijoitettu katukoordinaatistosta poikkeavaan kulmaan ja suhteellisen keskelle korttelialuetta, olisi tilankäytön kannalta ja yhdistettynä maanalaiseen pysäköintiin vaikeasti toteuttavissa. Lisäksi uudisrakentamisen alkuperäisestä rakentamisesta poikkeava koordinaatisto korostaa rakentamisen ajallista kerrostumaa kaupunkikuvassa. Tästä syystä on päädytty esittämään ratkaisua, jossa korttelirakennetta eheytetään rakentamalla sen reunoille ja täydennetään Tarkka-ampujankadun sekä Harjapuiston suunnilla. Suunnitelmassa on jätetty kaavoituksen näkemyksen mukaan riittävä etäisyys säilyvän ja täydennysrakennettavan rakennuskannan välille.

Esitetty asemakaavaluonnos mahdollistaa enintään 1/3 rakennusoikeudesta toteuttavan palveluasumisena. Tämä mahdollistaa myös ikäihmisille suunnattujen palveluasuntojen toteuttamisen. Lisäksi kaavaluonnoksessa painotetaan piha-alueen korkoasemien toteuttamista siten, ettei piha-alueen korkomaailma poikkea merkittävästi katutasosta.

Asemakaavan muutoksen myötä piha-alue muuttuu pääosin rakennetuksi alueeksi, jolla istutuksia voidaan toteuttaa rajoitetusti. Säilyvän VI-kerroksisen rakennuksen ympäristöön jää maanvaraista piha- aluetta, jolla olevat istutukset on mahdollista säilyttää ja ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Piharakennuksille tulee toteuttaa viherkatot. Uudisrakentaminen alueen luoteislaidan puistoalueen reunalla saattaa johtaa alueen puuston osittaiseen häviämiseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee korvata rakentamisen yhteydessä mahdollisesti kaadettavat puut. Harjapuiston ja Kempeleenpuiston suuntaan suunnitelma rajaa tonttialueen rakennuksilla yleisestä puistoalueesta. Suunnitelmassa esitetty rakentaminen parantaa alueen tilahierarkiaa ja erottaa julkisen puistoalueen selkeästi puolijulkisesta korttelipihasta. Kaavoituksen näkemyksen mukaan Harjapuisto ja Kempeleenpuisto säilyvät jatkossakin vehreinä puuston hallitsemana virkistysalueina. Tontin sisällä uudisrakentamisen alle jäävä puusto tulee häviämään. Hävinnyt piha-alueen puusto tulee korvata viheristutuksin, viherkatoin ja mahdollisuuksien mukaan puuistutuksin. Piha-alueiden viheristutuksista määrätään muun muassa asemakaavaluonnoksen kolmiomääräyksessä (lev4), jonka mukaan piha-alueesta vähintään 50% tulee olla istutettua aluetta.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

ISOKULMA



ALUEKAAVIO ve3

1:1500 (A3)

4.6.2021/HKa

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi

ISOKULMA

LAAJUUSTIETOJA

VANHA KERROSALA

TARKKA-AMPUJANKATU 20

NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS yhteensä 3910 kem²
(purettava rakennus 1750 kem², säilyvä rakennus 2160 kem²)

RAKENNETTAVA UUSI KERROSALA

rak.oik./ulkos. 250 mm)

UUSI KERROSALA	yhteensä	12 795 kem ² , josta
ASUNTOJEN ALAA	12 280 kem ²	
LIIKETILOJEN ALAA	215 kem ²	
SÄILYVÄN RAKENNUKSEN LISÄALAA	300 kem ²	

UUSIEN RAKENNUSTEN KERROSALASTA T-ALAA
1. KERROKSISSA yht. ~160 kem²

TONTIN LISÄRAKENNUSOIKEUS
12 795 kem²-1 750 kem²= 11 045 kem²

KOKO KORTTELIN RAKENNUSOIK. yht. 14 955 kem²

AUTOPAIKAT

Kellari (3 le-ap)	77 ap
Maantaso	3 ap
yhteensä	80 ap

AUTOPAIKKAVAATIMUS (koko tontilla)

- säilyvä kerrosala (1ap/200kem ²):	11
- uusi kerrosala asunnot (1ap/210 kem ²):	60
- uusi kerrosala liiketilat (1ap/85 kem ²):	3
- le-ap:t	3

yht: 77 ap

VELVOITEPYÖRÄPAIKAT

- uudet asunnot (1pp/30 kem ²)	420 pp
- liiketilat (1pp/40 kem ²):	6 pp
- erikoispyörät (1pp/1000 kem ²)	15 pp
- olevat asunnot (1pp/30 kem ²)	72 pp

yht. 513 pp

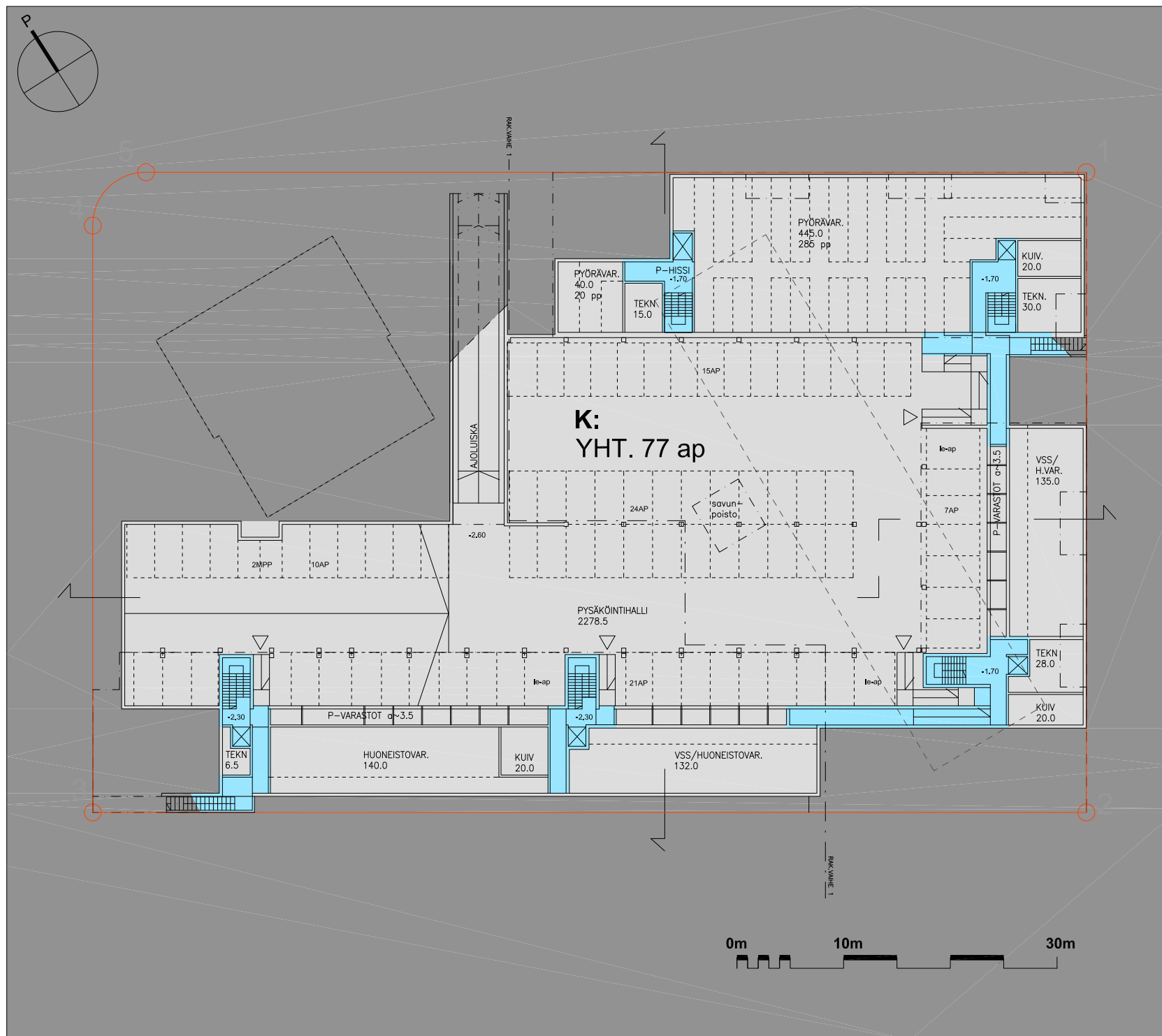
KELLARI

1:350 (A3)

30.6.2021/HKa

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi



ISOKULMA

LAAJUUSTIETOJA

VANHA KERROSALA

TARKKA-AMPUJANKATU 20

NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS yhteensä 3910 kem²
(purettava rakennus 1750 kem², säilyvä rakennus 2160 kem²)

RAKENNETTAVA UUSI KERROSALA

rak.oik./ulkos. 250 mm)

UUSI KERROSALA	yhteensä	12 795 kem ² , josta
ASUNTOJEN ALAA	12 280 kem ²	
LIIKETILOJEN ALAA	215 kem ²	
SÄILYVÄN RAKENNUKSEN LISÄALAA	300 kem ²	

UUSIEN RAKENNUSTEN KERROSALASTA T-ALAA

1. KERROKSISSA yht. ~160 kem²

TONTIN LISÄRAKENNUSOIKEUS
12 795 kem²-1 750 kem²= 11 045 kem²

KOKO KORTTELIN RAKENNUSOIK. yht. 14 955 kem²

AUTOPAIKAT

Kellari (3 le-ap)	77 ap
Maantaso	3 ap
yhteensä	80 ap

AUTOPAIKKAVAATIMUS (koko tontilla)

- säilyvä kerrosala (1ap/200kem ²):	11
- uusi kerrosala asunnot (1ap/210 kem ²):	60
- uusi kerrosala liiketilat (1ap/85 kem ²):	3
- le-ap:t	3

yht: 77 ap

VELVOITEPYÖRÄPAIKAT

- uudet asunnot (1pp/30 kem ²)	420 pp
- liiketilat (1pp/40 kem ²):	6 pp
- erikoispyörät (1pp/1000 kem ²)	15 pp
- olevat asunnot (1pp/30 kem ²)	72 pp

yht. 513 pp

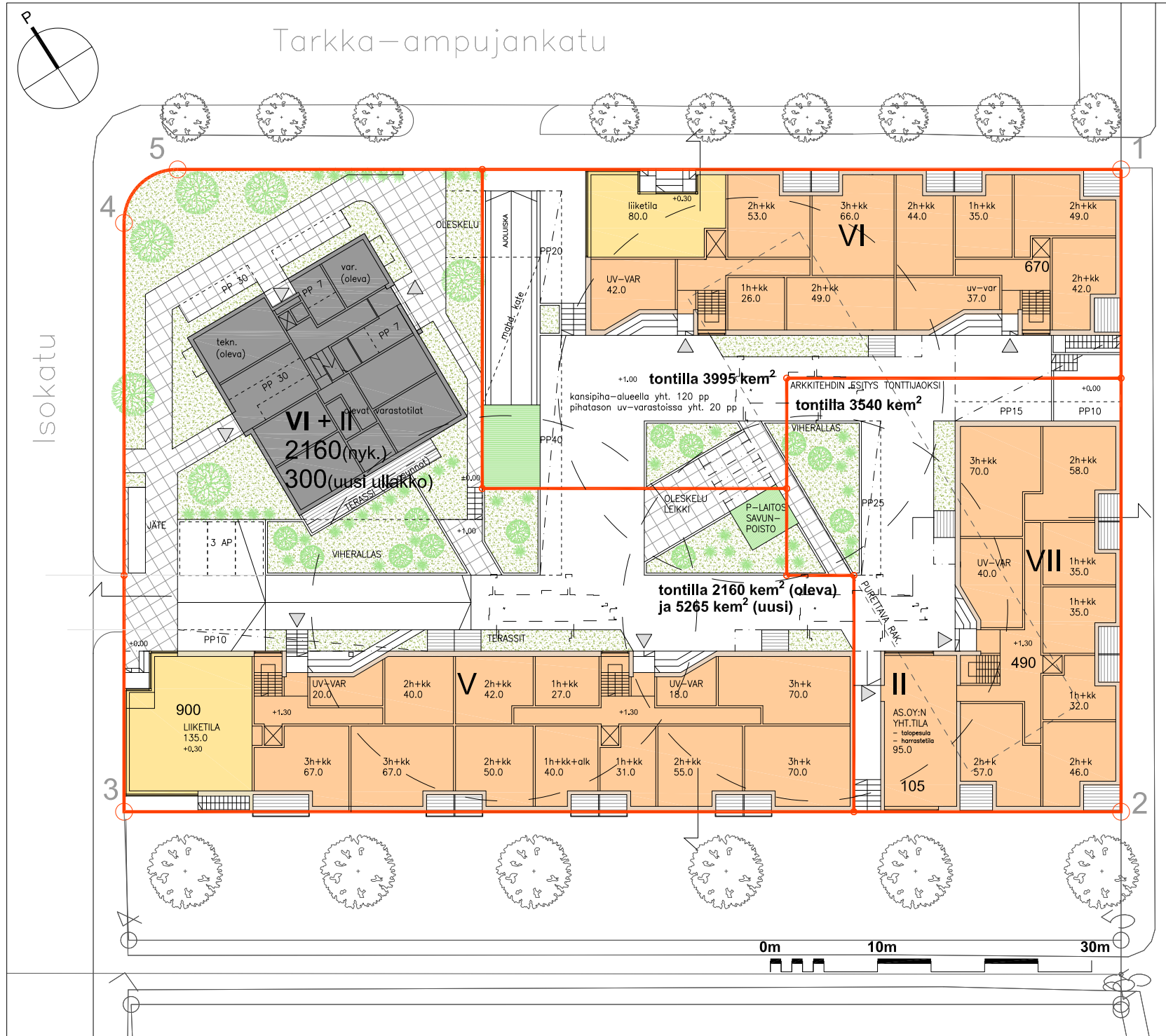
MAANTASO

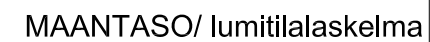
1:350 (A3)

30.6.2021/HKa

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi





1:350 (A3)

8.10.2021/HKa

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi

LUMITILOJEN MÄÄRITYS TONTEILLE

VERSIO 1.0

14.10.2020

LUE OHJEET ENNEN KÄYTTÖÄ

Tonttien tulee olla omavaraisia lumitilojen suhteen. Lumien pois kuljettaminen on kallista sekä vastoin kaupungin kestävän kehityksen ja hiilineutraaliuden tavoitteita. Tällä kaavalla voit tarkistaa lumitilojen riittävyyden tontilla. Oulussa laskennallisena lumen syvyytenä on käytetty 60 cm, mikä perustuu pitkäaikaisiin lumen sadannan keskiarvoihin.

Auraajat pukkaavat lumet aurattavien alueiden / käytävien päätyihin oleville viheralueille. Hankalasti työn sujuvuuden kannalta sijaitseviin lumitiloihin ei aurata. Varaa siis lumitilat luonteiden aurareittien päihin näkemät huomioiden (risteysalueella max. lumivallin korkeus on 0,8 m). Isoimmat lumitilat kannattaa varata pysäköintialueiden päihin / välttämään läheisyyteen ja pienemmät lumitilat käytävien päihin / risteyskohtiin. Kulkuväylien varsille työkonet eivät pysty erikseen kasaamaan lunta.

Lumikasojen korkeus tontin sisällä voi olla korkeintaan 3,7 metriä. Kulkureittien päissä (joissa operoidaan pienemmällä kalustolla) max. korkeus voi olla 2,7 metriä. Kiinteistöjen aurauskaluston nostokorkeus on normaalisti 2,7 - 3,7 metriä. Kauhan minimileveys on noin 1,5 m, jolloin alle 8 m2 lumitiloja ei kannata tontille koneella kasattaviksi käytännössä sijoittaa. Auraukskaluston ulottovuus kauhalla on max. 2,8 m, minkä vuoksi syvyydeltään yli 4,6 m lumitilat vaativat useamman kasaussuunnan. Isoihin lumitiloihin (esim. 10m x 10m) ajetaan käytännössä työkonella lumitilan päälle, mikä lisää riskiä pohjan vaurioitumiselle / asettaa vaatimuksia lumitilan pohjan kestävyydelle.

Aurattavan alueen pinta-ala yht.

927

<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)

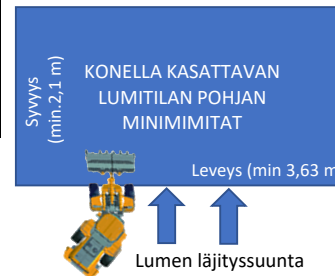
2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	HUOMIOITAVAA		TILAVUUSTASE (= lumitilarave - lumikasojen kpasiteetti)
						Kuormausuunnat	Pohjan vaurioriski	
Lumitila 1	6,00	4,50	1,7	27,0	14,3	-	-	0,06
Lumitila 2	6,00	4,50	1,7	27,0	14,3	-	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	6,00	4,50	1,7	27,0	14,3	-	-	
Lumitila 4	6,00	4,50	1,7	27,0	14,3	-	-	
Lumitila 5	6,00	3,50	1,3	21,0	8,9	-	-	
Lumitila 6	7,00	4,50	1,7	31,5	17,6	-	-	
Lumitila 7	4,00	4,00	1,5	16,0	6,3	-	-	
Lumitila 8	4,00	4,00	1,5	16,0	6,3	-	-	
Lumitila 9	4,00	4,00	1,5	16,0	6,3	-	-	
Lumitila 10	4,00	4,00	1,5	16,0	6,3	-	-	
Lumitila 11	3,70	2,60	1,0	9,6	2,5	-	-	
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	-	-	
				234,1	111,3			

Katso tästä

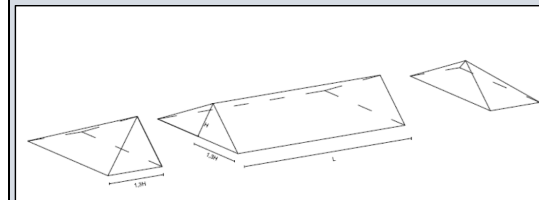
esimerkkisuunnitelma, miten aurattava alue määritellään ja lumitilat kannattaa sijoittaa.

Katso auraukskaluston mitat tästä ja miten ne vaikuttavat lumitilojen mitoittukseen.



LUMITILAN LASKENNAN MALLI JA KAAVAT:

Lumitilan tilavuus V (lumitila) = V (pyramidi) + V (särmio)



V (lumitila) = A (aurattava alue) x lumen sadanta / 5 (Oulussa sadanta 0,6 m/v)

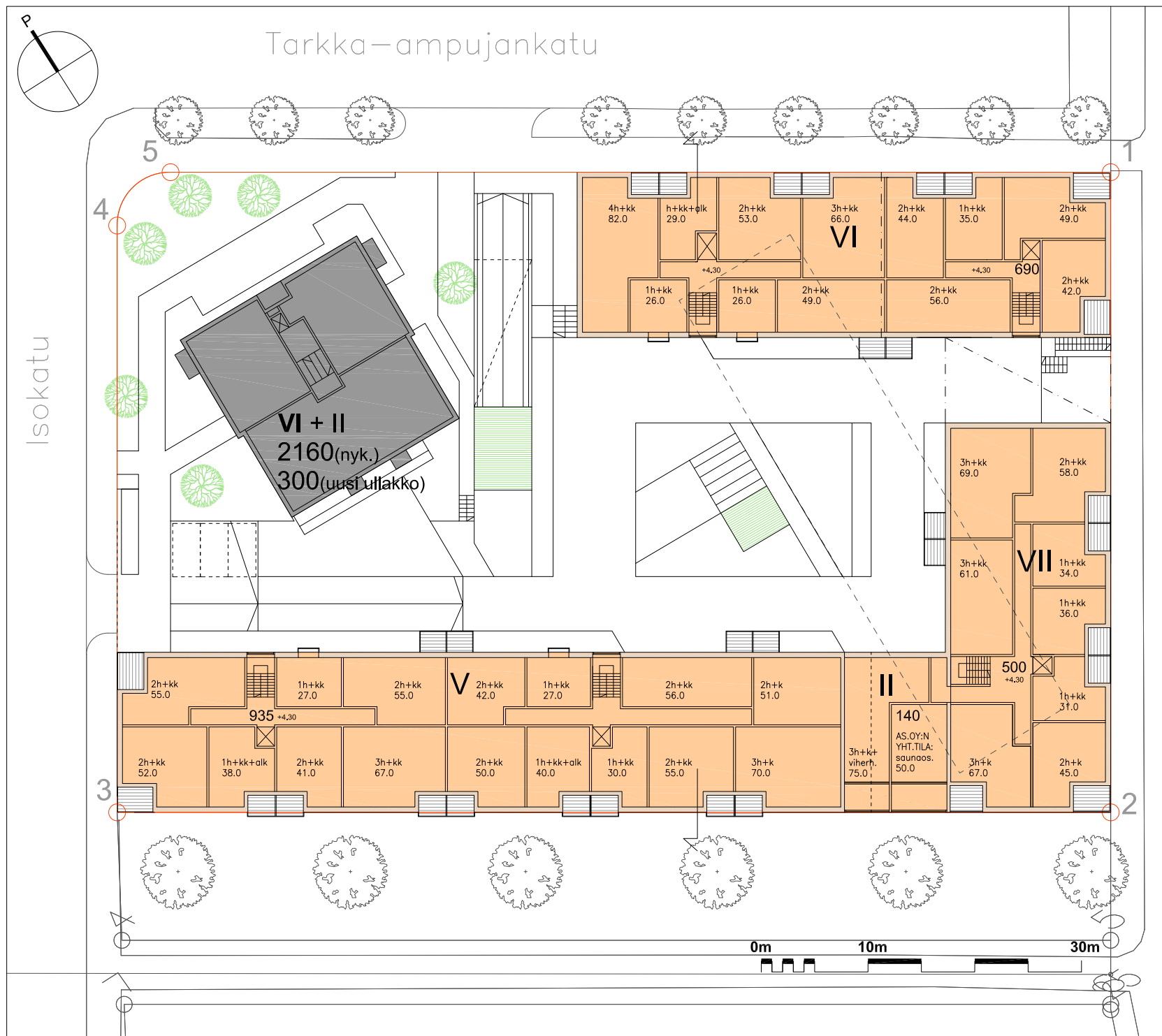
V (pyramidi) = A (pohja) x h/3 = (2,6h x 2,6h) x (h/3) = 6,76h^3/3 = 2,253h^3

V (särmio) = A (pohja) x h / 2 = 2,6h x L x h / 2 = 1,3h^2 x L

L (särmio) = (V (lumitila) - 2,253h^3) / 1,3h^2

V (lumitila) = A (aurattava alue) x 0,6m / 5 + A (lumitila) x 0,6m / 5

A (lumitila) = (V (lumitila) / 0,12 m) - A (aurattava alue)



ISOKULMA

LAAJUUSTIETOJA

VANHA KERROSALA

TARKKA-AMPUJANKATU 20

NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS yhteensä 3910 kem²
(purettava rakennus 1750 kem², säilyvä rakennus 2160 kem²)

RAKENNETTAVA UUSI KERROSALA

rak.oik./ulkos. 250 mm)

UUSI KERROSALA	yhteensä	12 795 kem ² ,
josta		
ASUNTOJEN ALAA		12 280 kem ²
LIIKETOJEN ALAA		215 kem ²
SÄILYVÄN RAKENNUKSEN LISÄALAA		300 kem ²

UUSIEN RAKENNUSTEN KERROSALASTA T-ALAA
1. KERROKSISSA yht. ~160 kem²

TONTIN LISÄRAKENNUSOIKEUS
12 795 kem²-1 750 kem²= 11 045 kem²

KOKO KORTTELIN RAKENNUSOIK. yht. 14 955 kem²

AUTOPAIKAT

Kellari (3 le-ap)	77 ap
Maantaso	3 ap
yhteensä	80 ap

AUTOPAIKKAVAATIMUS (koko tontilla)

- säilyvä kerrosala (1ap/200kem ²):	11
- uusi kerrosala asunnot (1ap/210 kem ²):	60
- uusi kerrosala liiketilat (1ap/85 kem ²):	3
- le-ap:t	3

yht: 77 ap

VELOITEPYÖRÄPAIKAT

- uudet asunnot (1pp/30 kem ²):	420 pp
- liiketilat (1pp/40 kem ²):	6 pp
- erikoispyörät (1pp/1000 kem ²):	15 pp
- olevat asunnot (1pp/30 kem ²):	72 pp

yht. 513 pp

2. KERROS

1:350 (A3)

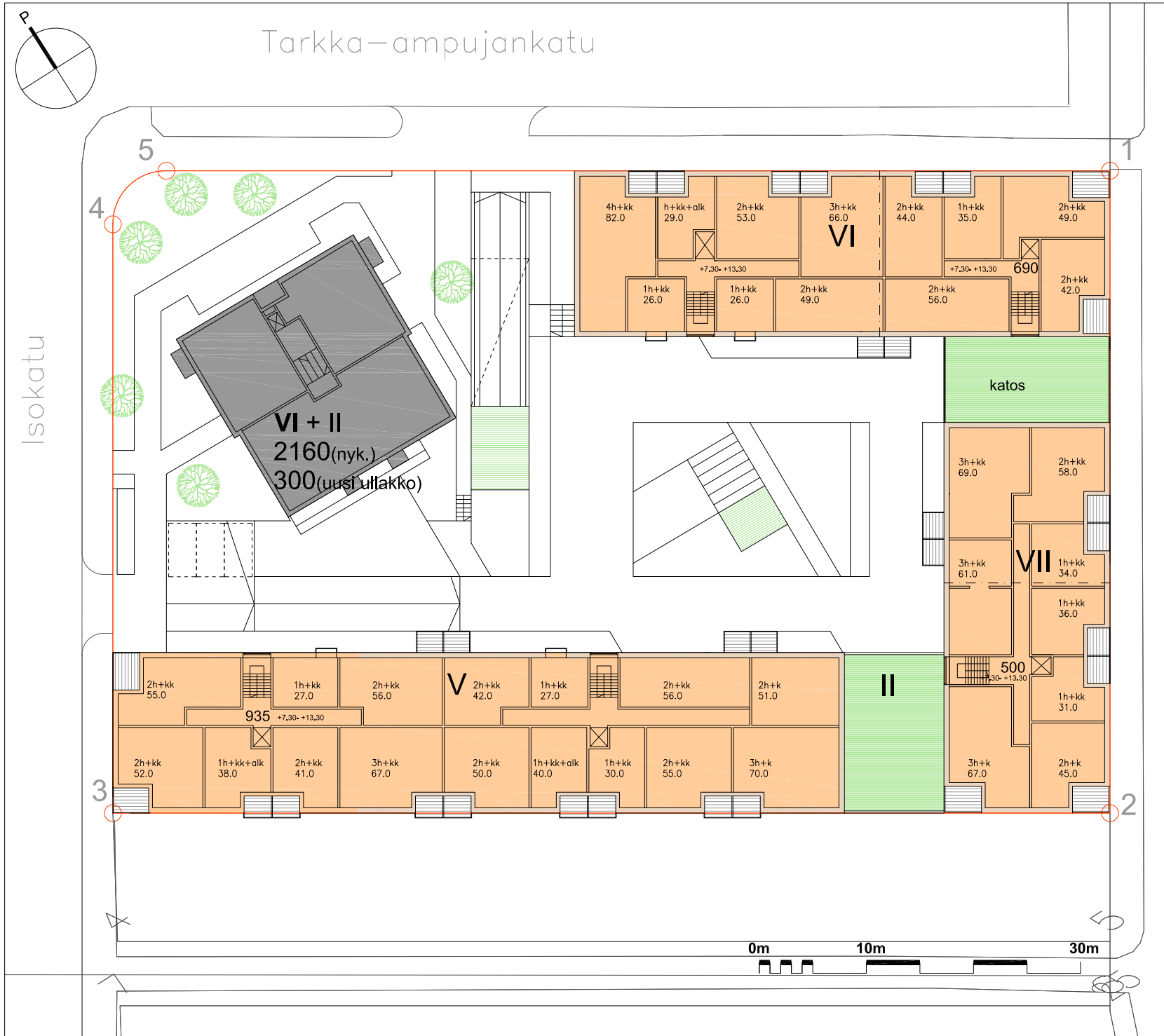
30.6.2021/HKa

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkittehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioarkki.fi

Tarkka-ampujankatu

Isokatu



ISOKULMA

LAAJUUSTIETOJA

VANHA KERROSALA

TARKKA-AMPUJANKATU 20

NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS yhteensä 3910 kem²
(purettava rakennus 1750 kem², säilyvä rakennus 2160 kem²)

RAKENNETTAVA UUSI KERROSALA

rak.oik./ulkos. 250 mm)

UUSI KERROSALA	yhteensä	12 795 kem ²
josta		
ASUNTOJEN ALAA		12 280 kem ²
LIIKETILOJEN ALAA		215 kem ²
SÄILYVÄN RAKENNUKSEN LISÄALAA		300 kem ²

UUSIEN RAKENNUSTEN KERROSALASTA T-ALAA
1. KERROKSISSA yht. ~160 kem²

TONTIN LISÄRAKENNUSOIKEUS
12 795 kem²-1 750 kem²= 11 045 kem²

KOKO KORTTELIN RAKENNUSOIK. yht. 14 955 kem²

AUTOPAIKAT

Kellari (3 le-ap)	77 ap
Maantaso	3 ap
yhteensä	80 ap

AUTOPAIKKAVAATIMUS (koko tontilla)

- säilyvä kerrosala (1ap/200kem ²):	11
- uusi kerrosala asunnot (1ap/210 kem ²):	60
- uusi kerrosala liiketilat (1ap/85 kem ²):	3
- le-ap:t	3

yht: 77 ap

VELVOITEPYÖRÄPAIKAT

- uudet asunnot (1pp/30 kem ²)	420 pp
- liiketilat (1pp/40 kem ²):	6 pp
- erikoispyörät (1pp/1000 kem ²)	15 pp
- olevat asunnot (1pp/30 kem ²)	72 pp

yht. 513 pp

KERROKSET 3-5

1:350 (A3)

30.6.2021/HKa

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkittehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi

ISOKULMA

LAAJUUSTIETOJA

VANHA KERROSALA

TARKKA-AMPUJANKATU 20

NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS yhteensä 3910 kem²
(purettava rakennus 1750 kem², säilyvä rakennus 2160 kem²)

RAKENNETTAVA UUSI KERROSALA

rak.oik./ulkos. 250 mm)

UUSI KERROSALA	yhteensä	12 795 kem ²
josta		
ASUNTOJEN ALAA		12 280 kem ²
LIIKETILOJEN ALAA		215 kem ²
SÄILYVÄN RAKENNUKSEN LISÄALAA		300 kem ²

UUSIEN RAKENNUSTEN KERROSALASTA T-ALAA
1. KERROKSISSA yht. ~160 kem²

TONTIN LISÄRAKENNUSOIKEUS
12 795 kem²-1 750 kem²= 11 045 kem²

KOKO KORTTELIN RAKENNUSOIK. yht. 14 955 kem²

AUTOPAIKAT

Kellari (3 le-ap)	77 ap
Maantaso	3 ap
yhteensä	80 ap

AUTOPAIKKAVAATIMUS (koko tontilla)

- säilyvä kerrosala (1ap/200kem ²):	11
- uusi kerrosala asunnot (1ap/210 kem ²):	60
- uusi kerrosala liiketilat (1ap/85 kem ²):	3
- le-ap:t	3

yht: 77 ap

VELVOITEPYÖRÄPAIKAT

- uudet asunnot (1pp/30 kem ²):	420 pp
- liiketilat (1pp/40 kem ²):	6 pp
- erikoispyörät (1pp/1000 kem ²):	15 pp
- olevat asunnot (1pp/30 kem ²):	72 pp

yht. 513 pp

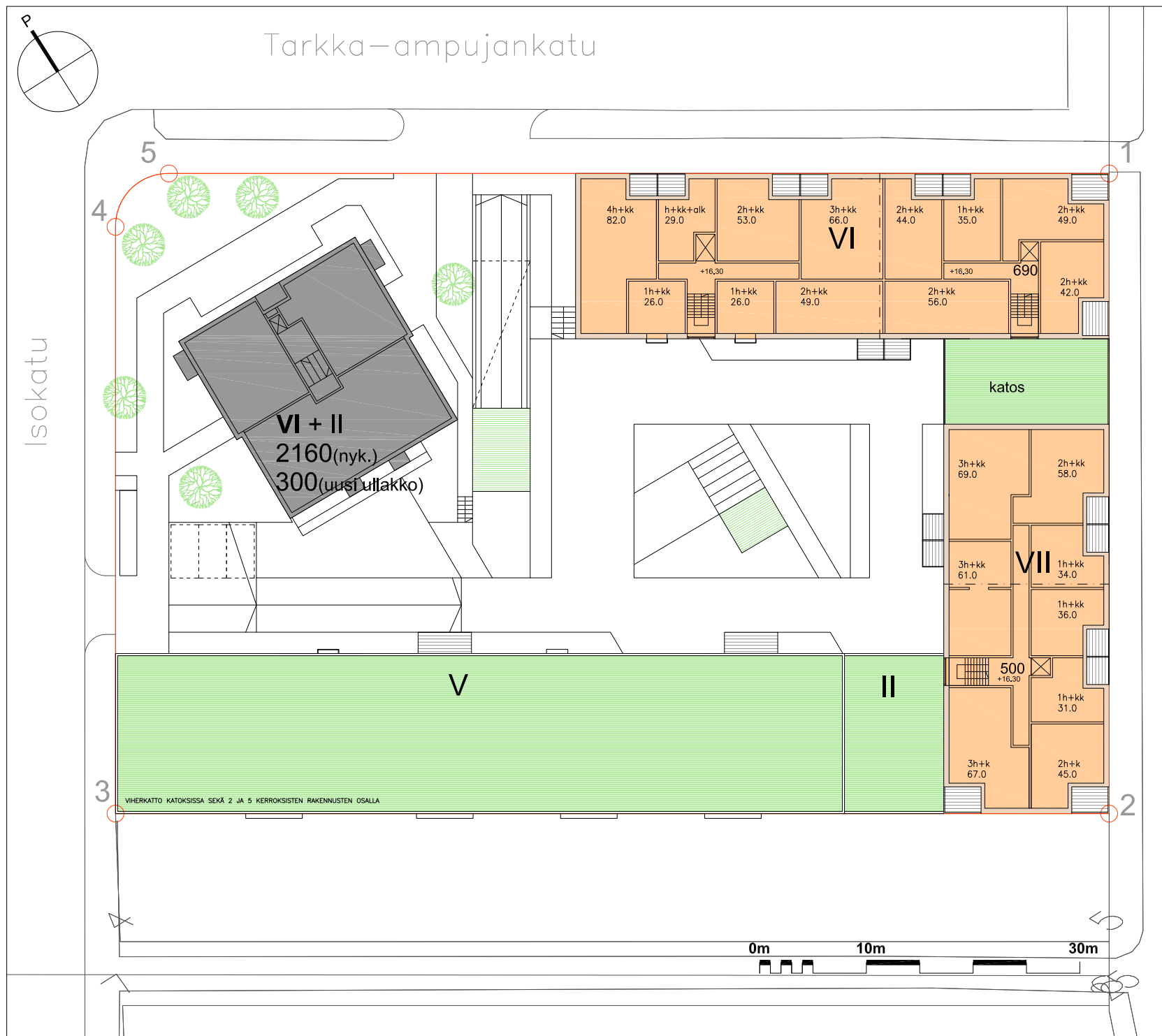
6. KERROS

1:350 (A3)

30.6.2021/HKa

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi



ISOKULMA

LAAJUUSTIETOJA

VANHA KERROSALA

TARKKA-AMPUJANKATU 20

NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS yhteensä 3910 kem²
(purettava rakennus 1750 kem², säilyvä rakennus 2160 kem²)

RAKENNETTAVA UUSI KERROSALA

rak.oik./ulkos. 250 mm)

UUSI KERROSALA	yhteensä	12 795 kem ² , josta
ASUNTOJEN ALAA	12 280 kem ²	
LIIKETILOJEN ALAA	215 kem ²	
SÄILYVÄN RAKENNUKSEN LISÄALAA	300 kem ²	

UUSIEN RAKENNUSTEN KERROSALASTA T-ALAA
1. KERROKSISSA yht. ~160 kem²

TONTIN LISÄRAKENNUSOIKEUS
12 795 kem²-1 750 kem²= 11 045 kem²

KOKO KORTTELIN RAKENNUSOIK. yht. 14 955 kem²

AUTOPAIKAT

Kellari (3 le-ap)	77 ap
Maantaso	3 ap
yhteensä	80 ap

AUTOPAIKKAVAATIMUS (koko tontilla)

- säilyvä kerrosala (1ap/200kem ²):	11
- uusi kerrosala asunnot (1ap/210 kem ²):	60
- uusi kerrosala liiketilat (1ap/85 kem ²):	3
- le-ap:t	3

yht: 77 ap

VELVOITEPYÖRÄPAIKAT

- uudet asunnot (1pp/30 kem ²):	420 pp
- liiketilat (1pp/40 kem ²):	6 pp
- erikoispyörät (1pp/1000 kem ²):	15 pp
- olevat asunnot (1pp/30 kem ²):	72 pp

yht: 513 pp

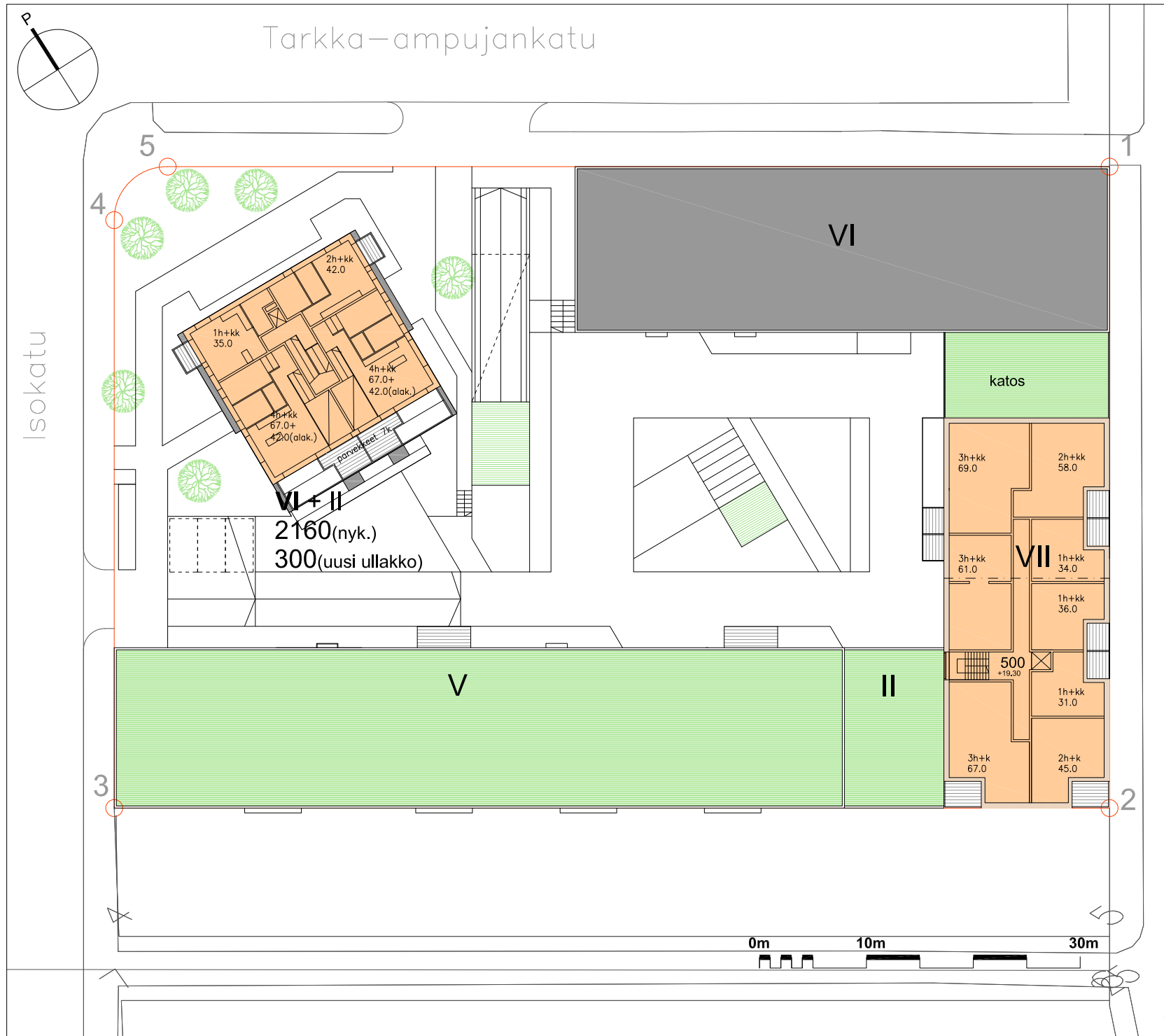
7. KERROS/ ullakkokrs.

1:350 (A3)

30.6.2021/HKa

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi



ISOKULMA

LAAJUSTIETOJA

VANHA KERROSALA

TARKKA-AMPUJANKATU 20

NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS yhteensä 3910 km^2
(purettava rakennus 1750 km^2 , säilytettävä rakennus 2160 km^2)

RAKENNETTAVA UUSI KERROSALA

rak.oike./ulkos. 250 mm)

UUSI KERROSALA	yhteensä	12 795 km^2
josta		

ASUNTOJEN ALAA	12 280 km^2
LIIKETILOJEN ALAA	215 km^2
SÄILYVÄN RAKENNUSKSEN LISÄALAA	300 km^2

UUSIEN RAKENNUSTEN KERROSALASTA T-ALAA
1. KERROKSISSA yht. ~160 km^2

TONTIN ISÄRAKENNUSOIKEUS 11 045 km^2
12 795 km^2 - 1 750 km^2 =

KOKO KORTTELIN RAKENNUSOIK. yht. 14 955 km^2

AUTOPAIKAT

Kellari (3 le-ap)	77 ap
Maantas	3 ap
yhteensä	80 ap

AUTOPAIKKANVAATTIMUS (koko tontilla)

- säilyvä kerrosala (1ap/200 km^2):	11
- uusi kerrosala asunnot (1ap/210 km^2):	60
- uusi kerrosala liikekellat (1ap/65 km^2):	3
- le-apit	3

yht. 77 ap

VELVOITEPYÖRÄPAIKAT

- uudet asunnot (1pp/30 km^2)	420 pp
- liikekellat (1pp/40 km^2):	6 pp
- erikoispyörät (1pp/1000 km^2)	15 pp
- olevat asunnot (1pp/30 km^2)	72 pp

yht. 513 pp

JS-KAAVIOT

1:350 (A3) 30.6.2021 / HKG

LAATIO
Arkkitehtitoimisto
Isokatu 19 B 16, 00100 Oulu
P. 010 2309 300
www.laatio.fi

JULKISIVU KAAKKOON

JULKISIVU LOUNAASEEN

JULKISIVU KOILLISEEN



ISOKULMA

LAAJUUSTIETOJA

VANHA KERROSALA

TARKKA-AMPUJANKATU 20

NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS yhteensä 3910 kem²
(purettava rakennus 1750 kem², säilyvä rakennus 2160 kem²)

RAKENNETTAVA UUSI KERROSALA

rak.oik./ulkos. 250 mm)

UUSI KERROSALA	yhteensä	12 795 kem ² , josta
ASUNTOJEN ALAA	12 280 kem ²	
LIIKETILOJEN ALAA	215 kem ²	
SÄILYVÄN RAKENNUKSEN LISÄALAA	300 kem ²	

UUSIEN RAKENNUSTEN KERROSALASTA T-ALAA
1. KERROKSISSA yht. ~160 kem²

TONTIN LISÄRAKENNUSOIKEUS
12 795 kem²-1 750kem²= 11 045 kem²

KOKO KORTTELIN RAKENNUSOIK. yht. 14 955 kem²

AUTOPAIKAT

Kellari (3 le-ap)	77 ap
Maantaso	3 ap
yhteensä	80 ap

AUTOPAIKKAVAATIMUS (koko tontilla)

- säilyvä kerrosala (1ap/200kem ²):	11
- uusi kerrosala asunnot (1ap/210 kem ²):	60
- uusi kerrosala liiketilat (1ap/85 kem ²):	3
- le-ap:t	3

yht: 77 ap

VELVOITEPYÖRÄPAIKAT

- uudet asunnot (1pp/30 kem ²):	420 pp
- liiketilat (1pp/40 kem ²):	6 pp
- erikoispyörät (1pp/1000 kem ²):	15 pp
- olevat asunnot (1pp/30 kem ²):	72 pp

yht. 513 pp

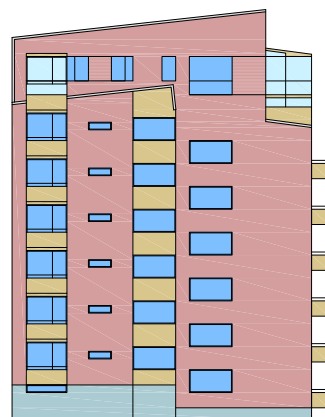
UUSI ULLAKKOKERROS

1:350 (A3)

30.6.2021/HKa

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkittehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi



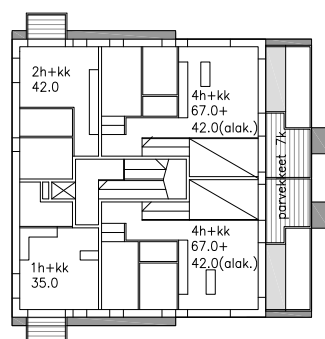
julkisivu länteen



julkisivu etelään

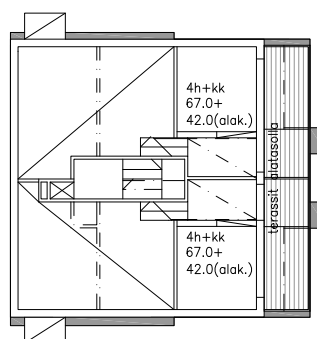


julkisivu pohjoiseen



ylätaso

ullakko/
lisäkerrokset
VII-VIII
~300



alataso

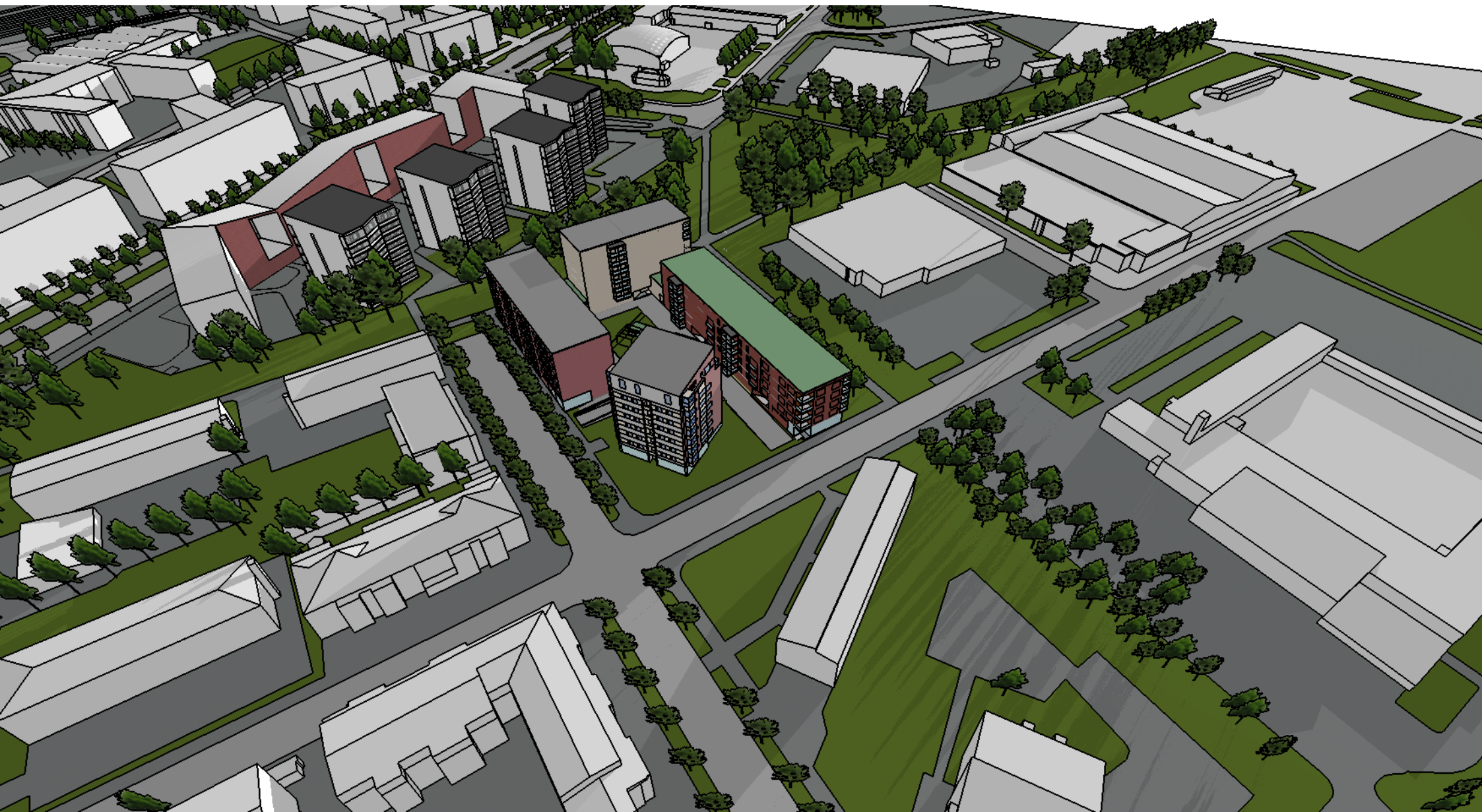






ISOKULMA
A4 19.08.2021 HAVAINNE B

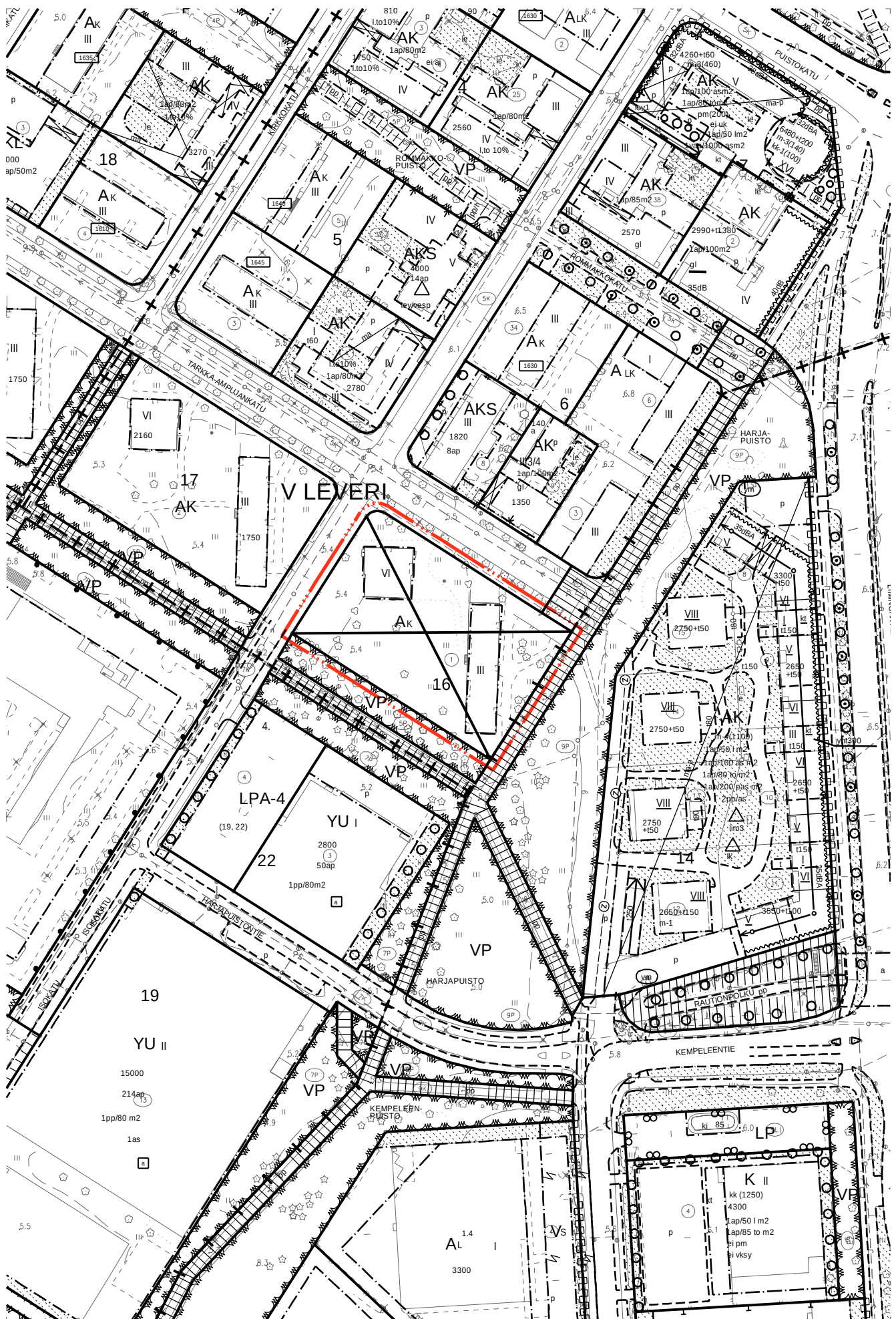


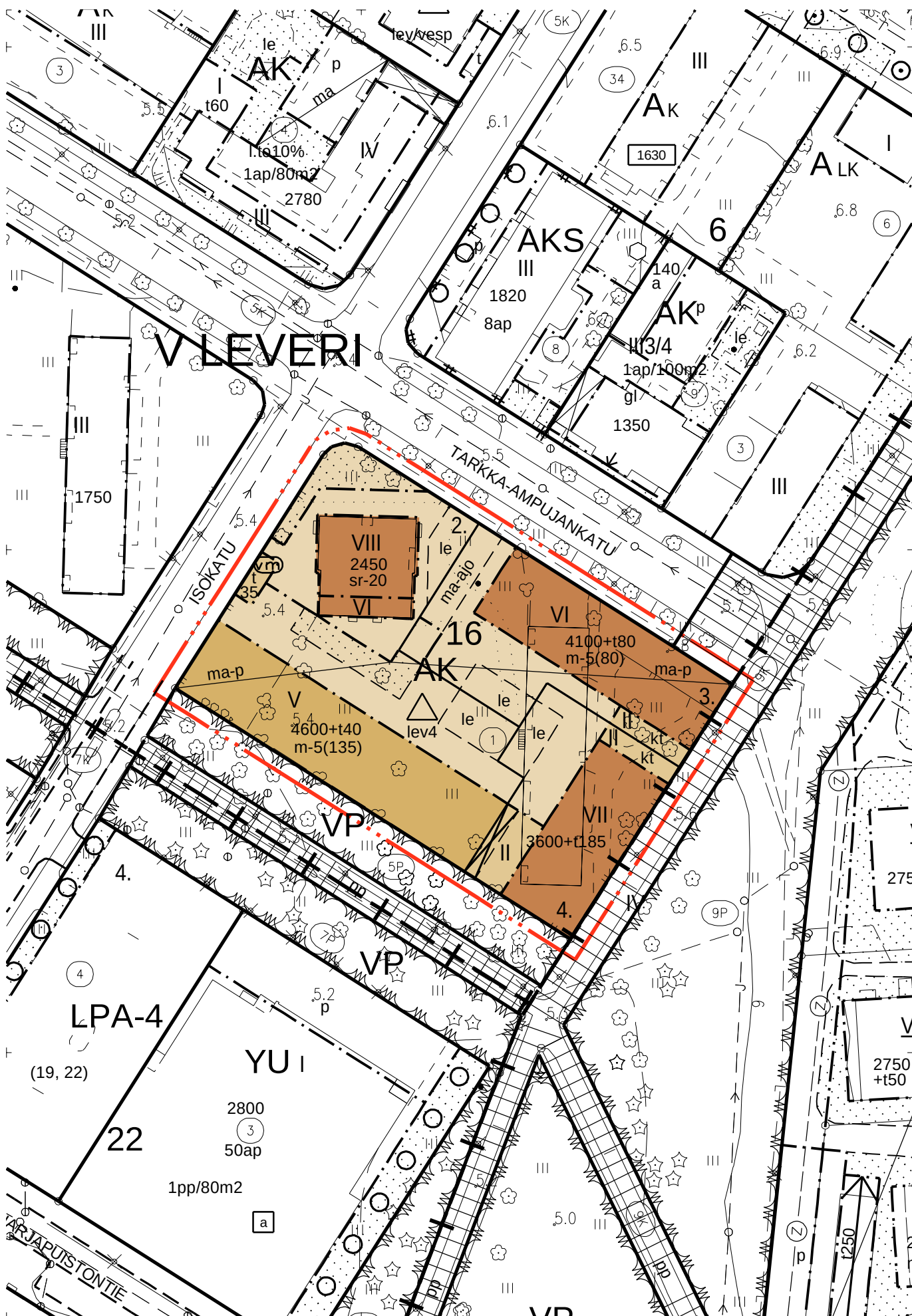


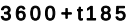
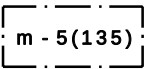
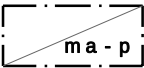
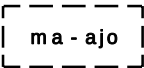


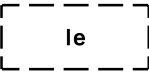
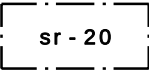








2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
96		Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1		Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan 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.
115-8		Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
124-102		Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Ajoluiskan sijainti on ohjeellinen.

127-1		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
171-23		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
174-2		Muuntaja.
200-326		lev4 -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Kaupunkikuva ja rakentaminen: Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Varastot tai muut katutason julkisivua passiivoivat tilat tulee ensisijaisesti sijoittaa pihan puolelle. Vähintään 50 % maantason liiketilojen Tarkka-ampujankadun puoleisesta julkisivusta on oltava ikkunapintaa tai aukkoa. Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään 140 kerrosalaneliömetriä yhteistiloja, esimerkiksi yhteissaunatila, pesutupa ja/tai harrastetiloja. Asuntojen lukumäärästä enintään 1/3 voidaan toteuttaa palveluasunnoiksi. Rakennusten julkisivujen tulee katujen ja puistoalueen puolella olla paikalla muurattua poltettua tiiltä. Sisäpihan puolen julkisivujen tulee olla rapattua pintaa, väribetonia ja/tai paikalla muurattua poltettua tiiltä. Eri värejä ja eri materiaaleja voidaan käyttää parvekkeiden sivu- ja taustaseinissä. Materiaalien tulee olla teknisesti ja esteettisesti laadukkaita ja aikaa kestäviä kaikissa mittakaavoissa, valaistusolosuhteissa sekä kaikilla etäisyyksillä, joilta niitä tarkastellaan. Rakennuksen porrashuoneet tulee varustaa ikkunoin. Piha-alueelle ja kansipihalle saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa erillisiä varastorakennuksia ja katoksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin, joiden yhteen laskettu kattopinta-ala on enintään 400 kerrosalaneliömetriä. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Rakennuksen vesikaton tulee olla tasakattomainen. Piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatto. Tontilla nro 2 sijaitsevan rakennuksen seitsemännen ja kahdeksannen kerroksen materiaalit ja arkkitehtuuri tulee sovittaa säilyvän osan julkisivuihin. Seitsemännen ja kahdeksannen kerroksen itä- ja länsijulkisivuilla päämateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua punatiiltä, joka on tekstuuriltaan ja väriltään asemakaavassa suojellun osan punatiilen kaltainen sekä liittyy erottamattomaksi osaksi julkisivukokonaisuutta. Seitsemännen ja kahdeksannen kerroksen pohjois- ja eteläjulkisivut tulee sovittaa asemakaavassa suojellun osan julkisivuihin. Rakennuksen kattomuotona tulee olla murtoharjakatto. Seitsemännen ja kahdeksannen kerroksen ikkunoiden ja parvekelasitusten sävy maailma tulee olla asemakaavassa suojellun osan ikkunoiden mukainen. Parvekkeet: Kerrostalojen parvekkeet on toteutettava rakennusten päädyissä ja korttelialueen ulkoreunoilla sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Sisäpihan puolella parvekkeet voidaan toteuttaa sisäänvedettyinä, rungon ulkopuolisina ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Parvekelasitusten tulee olla sävytään kirkasta lasia ja/tai väritöntä opaailasia. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Rakennussuojelu: Sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia niiden alkuperäistä tyyliä. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Suojelumerkintä kohdistuu vuonna 1959 valmistuneisiin rakennuksen kerroksiin 1-6.

200-326

Piha-alueet ja hulevedet:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta. Korttelin piha-alueita ei saa jakaa osiin aidoilla.

Kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusalustoilla. Istutettua aluetta tulee olla vähintään 40 % korttelin pihan pinta-alasta. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään puolet on oltava paksua kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-1 m, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita ja puita. Istutusalustojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, etteivät ne tarpeettomasti korota pihan korkoa tai rakennuksia. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä pitää viivyttaa tontilla. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee viivyttaa yksi kuutiometri vettä jokaista sataa neliometriä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohti. Viivytysrakenteen tulee tyhjentyä 1-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pysäköinti:

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- kerrostalot: yksi pysäköintipaikka 210 asuinkerrosalaneliometriä kohti
- palveluasuminen: yksi pysäköintipaikka 300 asuinkerrosalaneliometriä kohti
- liike- ja toimistotila: yksi pysäköintipaikka 85 kerrosalaneliometriä kohti

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista vaihtoehtoista 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 joustokeinoja.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

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

Polkupyörien pysäköinti:

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuinkerrosalaneliometriä kohti. 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. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti. Liiketilalla polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. 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. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikunnan apuvälineelle alkavaa tuhatta asuintalokkerosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sijoitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamo tulee integroida rakennuksiin tai katoksiin alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Muuntamon seinäpinnot tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa helposti saavutettavalle paikalle joko rakennusmassojen yhteyteen tai keskitetysti syväkeräysastioihin.

Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin.

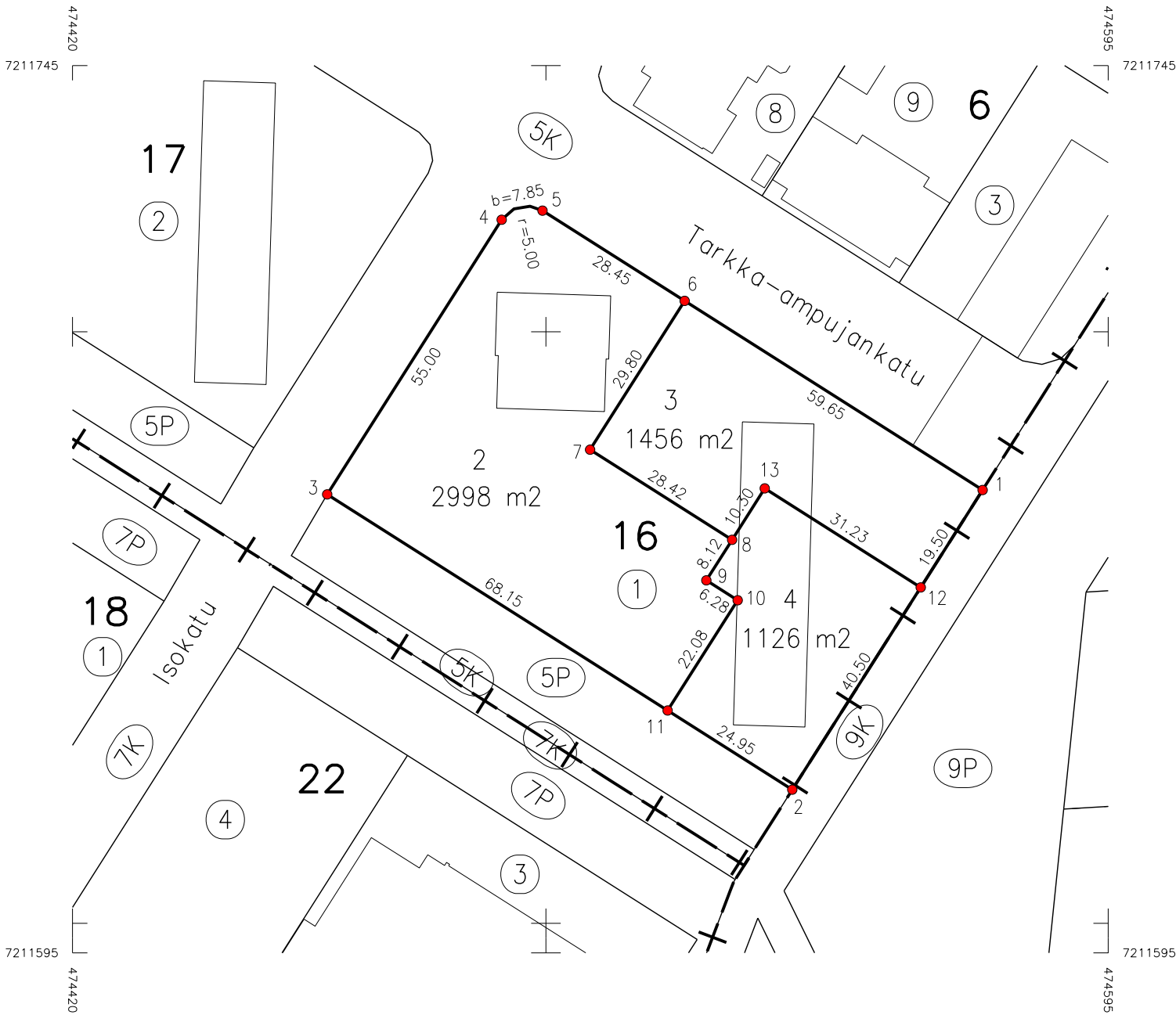
TONTTIJAKOMERKINNÄT:

V (Leveri)
Kortteli 16
Tontit 2-4

KOORDINAATILUETTELO

N:o	X	Y
1	7211673.247	474573.785
2	7211622.602	474541.622
3	7211672.513	474463.030
4	7211718.937	474492.513
5	7211720.478	474499.413
6	7211705.224	474523.432
7	7211680.068	474507.457
8	7211664.831	474531.451
9	7211657.976	474527.097
10	7211654.612	474532.395
11	7211635.978	474520.561
12	7211656.786	474563.332
13	7211673.526	474536.973

2.7.2021 ALK



1:1000