

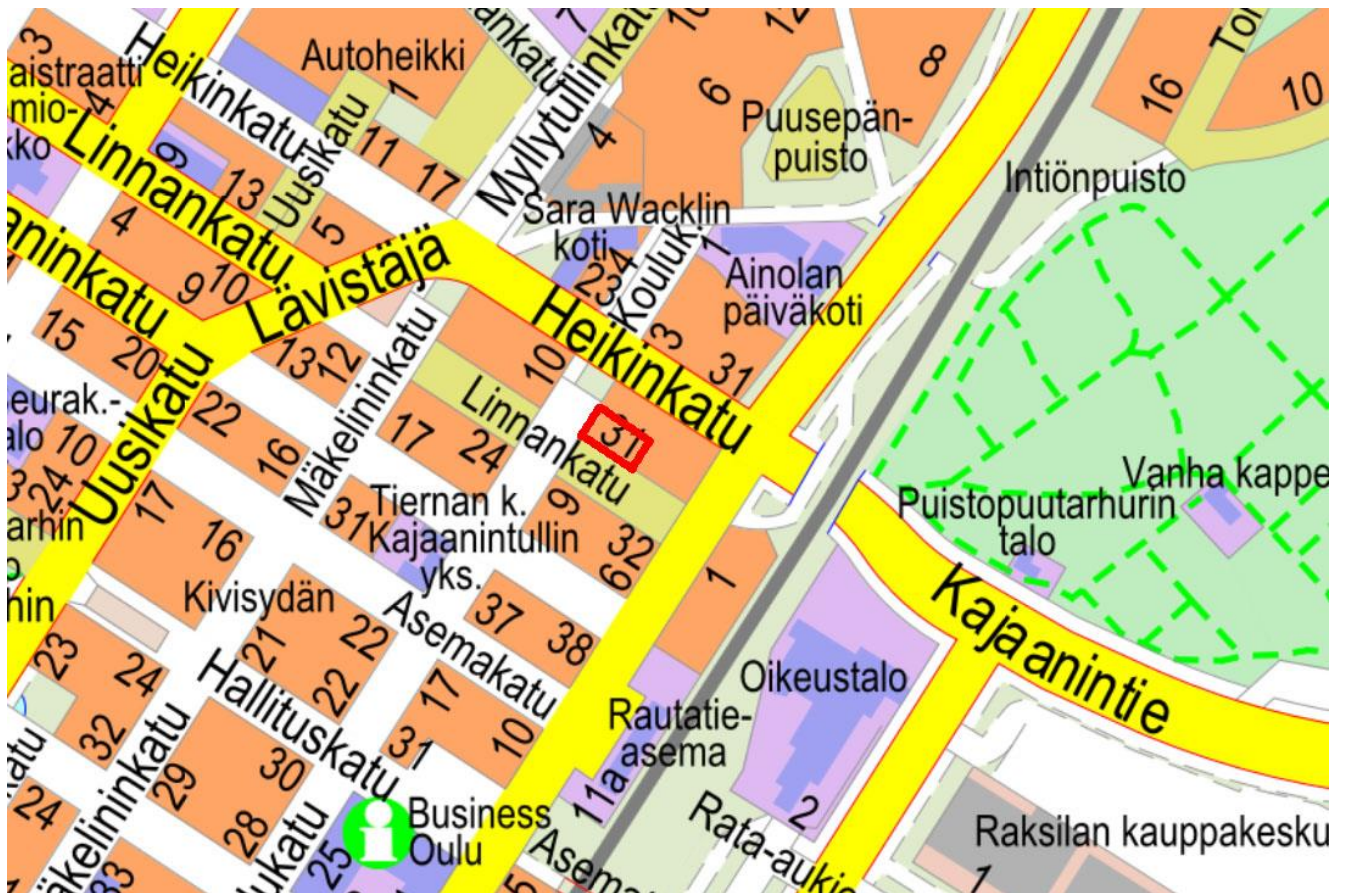
Asemakaavan selostus

22.12.2021 päivättyyn Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 18 tonttia nro 121, koskevaan asemakaavaan (Linnankatu 31)

Kaavatunnus 564-2508

Diaarinumero 4941/2021

Selostus päivitetty 22.12.2021



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1

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

Kaavan nimi: Linnankatu 31

Kaavatunnus: 564-2508

Kaavan laatija: Jere Klami
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 22.9.2021.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 28.9.2021.

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2021.
Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.2021.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Kaavan tarkoitus

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

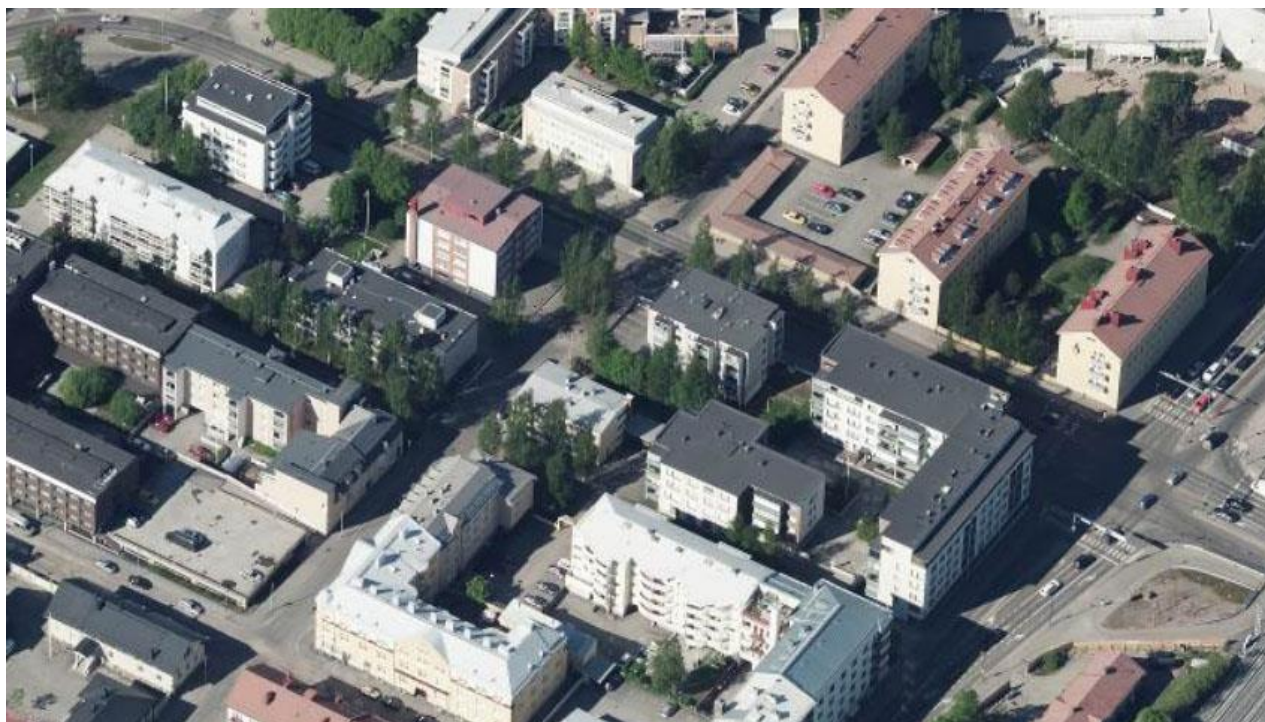
Liite 3. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Rakennushistoriaselvitys 10.12.2015, arkkitehti Ari Sandman
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys 2020
- Oulun kaupungin ympäristömeluselvitys 2018
- Lumitilamitoitus (sisältyy maankäytön viitesuunnitelmiin)
- Hulevesiselvitys, Geomen Oy, 13.12.2021



Kuva 1. Viistokuva suunnittelualueelta. © Blom

2 Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

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

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

2.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla

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

Asemakaava

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

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 3.12.2021.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäyttösopimusta.

2.3 Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut selvitykset

2.3.1 Rakennushistoriaselvitys

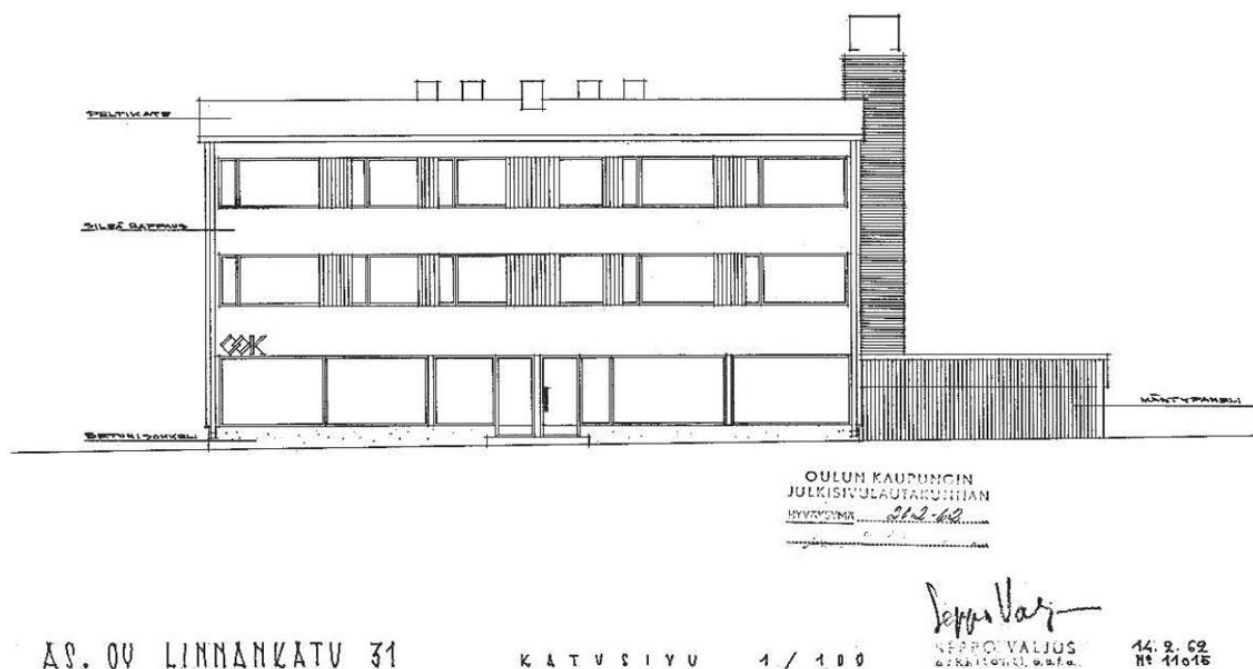
Arkkitehti Ari Sandman on laatinut rakennushistoriaselvityksen 10.12.2015. Sen mukaan kortteli 18 rakentui 1800-luvun puolivälistä 1910-luvun alkuun mennessä ja säilyi pienin muutoksin eheänä puutalokorttelina vielä viitisen kymmentä vuotta. Tontille nro 121 rakennettiin 1963 kolmekerroksinen asuin-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



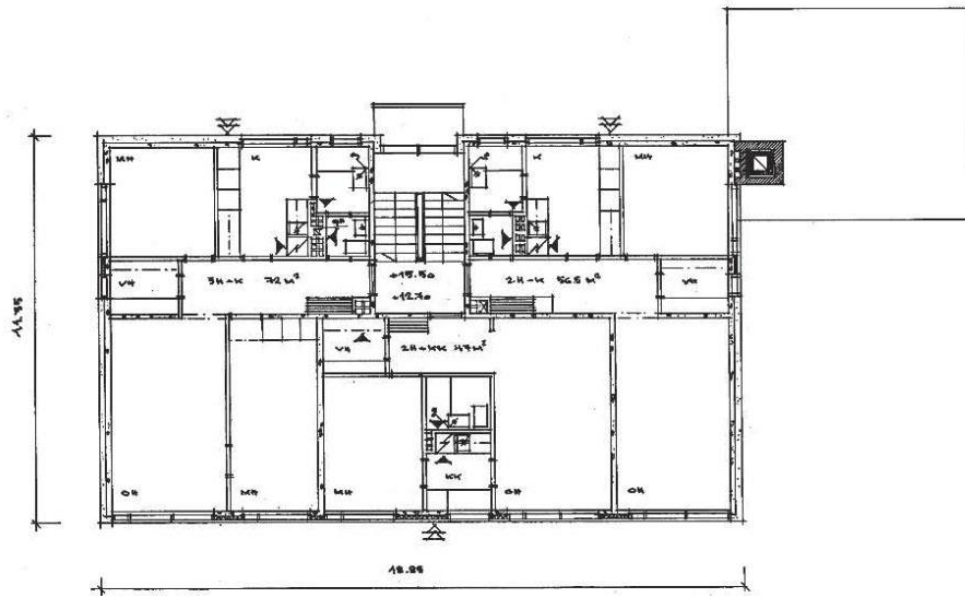
Kuvat 2 ja 3. Valokuvat Linnankadulta ja Koulukadulta. Kuvat: rakennushistoriaselvitys.

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

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



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



A9. OV LINNANKATU 31

2-3. KERROS 1/100

Seppo Valjus
 SEPPÖ VALJUS
 14.2.62
 Nr 110135

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

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

2.3.2 Hulevesiselvitys

Geomen Oy on laatinut hulevesiselvityksen 13.12.2021.

Hulevesien mitoitukselliseksi tavoitteiksi esitetään periaatetta, jossa nykyisiä tontilta lähteviä hulevesivirtaamia ei rakentamisen seurauksena kasvateta. Mitoitussateena esitetään käytettäväksi hajautettua hulevesien määrälliseen hallintaan perustuvaa lyhyehköä kerran viidessä vuodessa toistuvaa 10 minuutin sadetta.

Koulukadun alla kulkee hulevesiputki, johon Oulun Veden mukaan on mahdollista liittyä. Putken kapasiteetti on mitoitustilanteessa laskennan mukaan kokonaan käytössä, ja putkeen ei suunnitellualueelta suositella johdettavaksi nykyistä suurempia virtaamia.

Hulevesien käsittelyyn suositellaan seuraavaa: Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytyssäiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyssäiliöiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja viivytyjärjestelmä varustetaan olevaan hulevesiverkostoon liitettävällä ylivuotoputkistolla.

Asemakaavamerkinnoissä otetaan huomioon hulevesien käsittely selvityksen perusteella.

2.3.3 Maaperän pilaantuneisuusselvitys

AFRY Finland Oy on laatinut selvityksen 10.9.2020.

Lämmitysöljysäiliö tarkastettiin ja puhdistettiin 25.6.2020, jolloin siinä havaittiin kaksi reikää. Kohteen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu vuonna 2020 neljässä vaiheessa. Syynä tutkimusten tarkentamiseen olivat havaittu pilaantuneisuus (öljy) toukokuun kairausten yhteydessä. Havaitun öljyhiilivety-

pilaantuneisuuden levinneisyyttä rajattiin edelleen viidellä tutkimuspisteellä 2.7.2020. Täydentäviä lisätutkimuksia pilaantuneisuuden rajaamiseksi naapurikerrostalon suuntaan tehtiin vielä 20.8.2020. Lisätutkimuksissa polttoöljyn hajua havaittiin kaikissa tutkimuspisteissä.

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

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

Kunnostuksen tavoitepitoisuudet määritellään tarkemmin kunnostussuunnitelman yhteydessä tehtävässä tarkemmassa riskiarvioinnissa.

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

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

ELY-keskus on antanut pilaantuneisuusselvityksestä lausunnon:

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

2.3.4 Lumitilamitoitus

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

2.3.5 Ympäristömeluselvitys

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

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

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



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

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

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

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa lausuntojen muodossa.

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

3.2.2 Vireilletulo

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

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE sekä OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat

3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin nähtävilläolon aikana 28.9.-28.10.2021 kaksi lausuntoa sekä yksi mielipide, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä.

Mielipide ja lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipiteen perusteella tarkennettiin asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen viitesuunnitelmia siten, että jätehuoltopisteen sijainti on siirretty etäämmälle tonttien nro 121 ja 5 välisestä rajasta ja sijoitettu uudisrakennuksen seinää vasten. Viitesuunnitelmien pohjapiirustuksiin ja julkisivuihin tehtiin myös tarkennus, jolla osoitettiin porrashuoneeseen ylävaloa. Tarkennuksella ei ollut merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen päivitettiin kolmiomääräykseen hulevesien käsittelyä koskeva määräys sekä lisättiin, että parvekkeet tulee lasittaa. Kaavakartalle ei tehty muutoksia.

3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolon aikana.

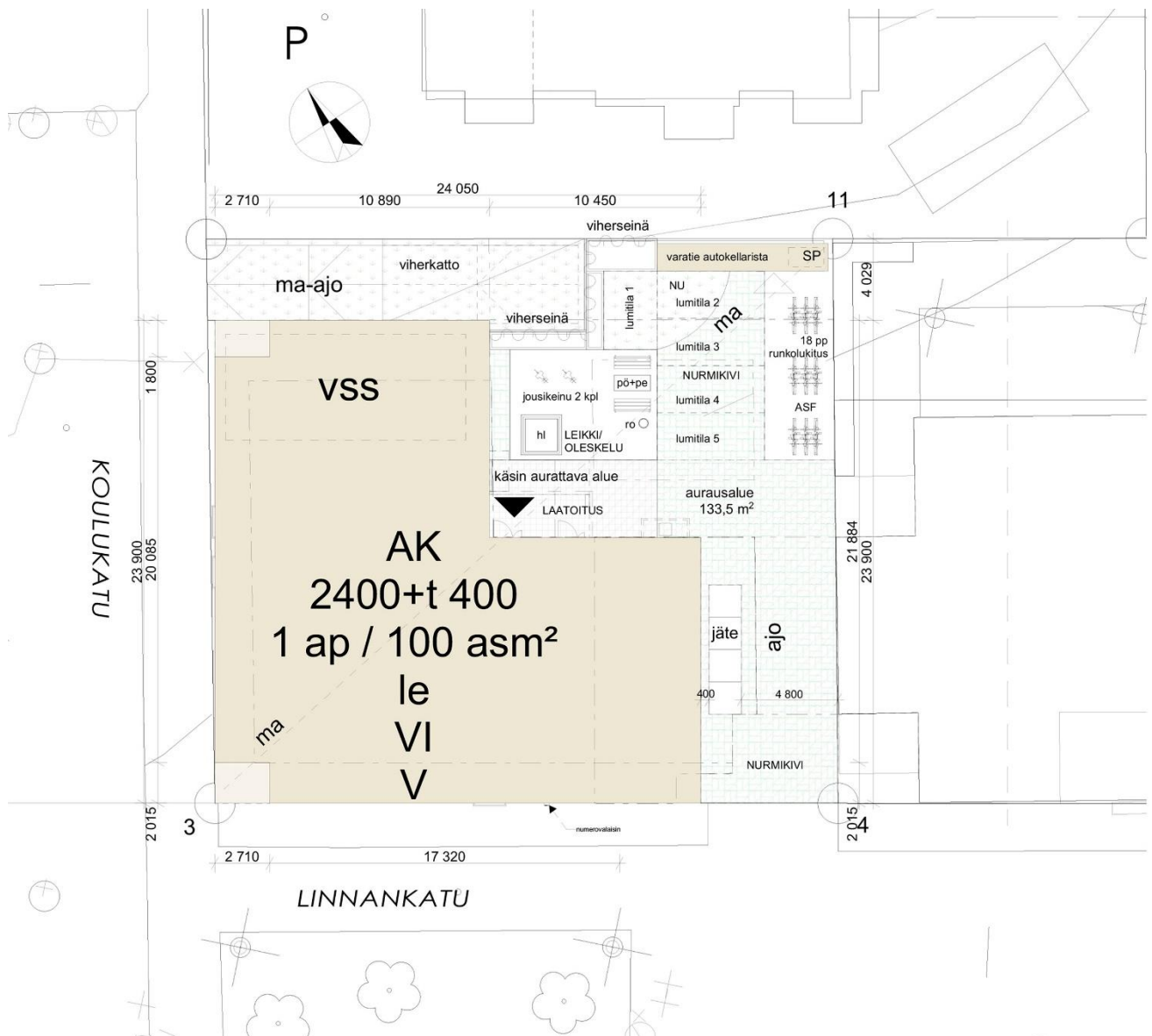
Tarvittaessa tiivistelmä (mielipiteet liitteeksi)

3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 21.9.2021 § 503.

Yhdyskuntalautakunta asetti 21.9.2021 § 503 asemakaavan muutosluonnoksen mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

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



Kuva 8. Viitesuunnitelmat, asemapiirros 10.11.2021. Kuva: Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy.

4 Asemakaavan kuvaus

Tontti nro 121 on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 2400 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi tontille on osoitettu 400 kerros-

alaneliometriä talous- ja huoltotiloja. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä V-VI. Lisäksi tontin takareunalla on rakennusala I-kerroksiselle piharakennukselle. Piha-alueelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Asemakaavakartalla on osoitettu tontin kaakkoisrajalle rakennettava muuri.

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

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



Kuva 9. Viitesuunnitelmat, havainnekuva. Kuva: Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy.

4.1 Kaavan vaikutukset

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

Asemakaavan muutoksen pääasiallinen tarkoitus on päivittää autopysäköintinormia sekä pyöräpysäköintinormia laatutekijöineen. Lisäksi tontille suunnitellun kerrostalon rakennusalan rajaa muute-

taan vähäisessä määrin siten, että idän suunnassa rakennusta ei rakenneta kiinni idän puoleisen tontin rakennukseen kiinni. Muutos lisää tontin piha-alueen valoisuutta sekä jättää enemmän väliä rakennusten välille.

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

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

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

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

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

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

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

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

Maaperän kunnostustarve on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä.

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

5 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 22. päivänä joulukuuta 2021

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

LIITE 1

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	22.12.2021
Kaavan nimi	II kaupunginosan (Vaara) korttelin 18 tonttia nro 121 koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	22.12.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.09.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2508
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0864	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0864

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	0,0864	100,0	2800	3,24	0,0000	0
A yhteensä	0,0864	100,0	2800	3,24	0,0000	0
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					

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

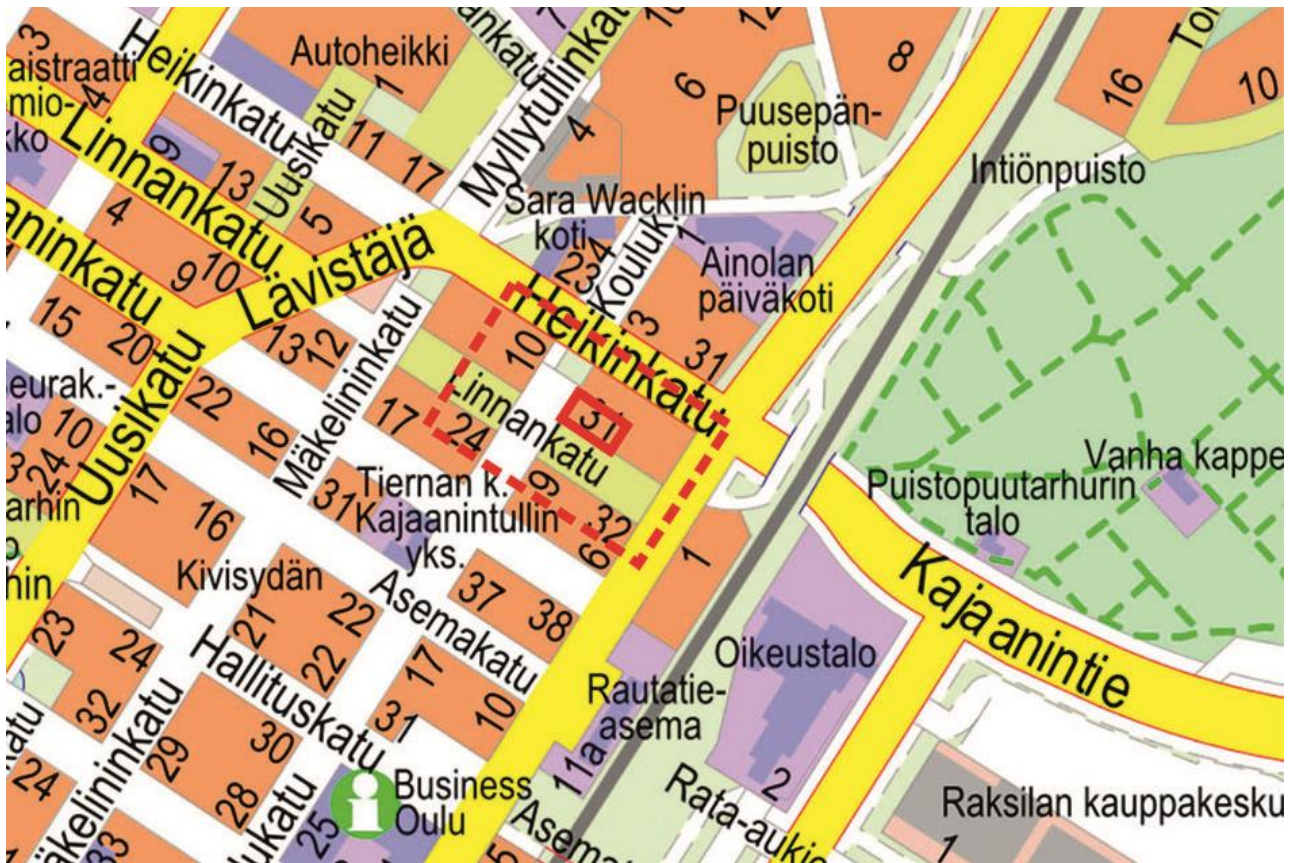
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0864	100,0	2800	3,24	0,0000	0
A yhteensä	0,0864	100,0	2800	3,24	0,0000	0
AK	0,0864	100,0	2800	3,24	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Linnankatu 31

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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



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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 3.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

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

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

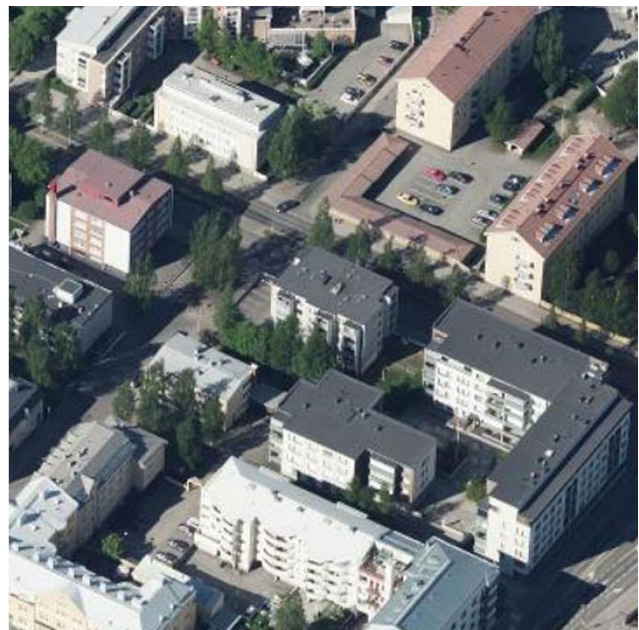
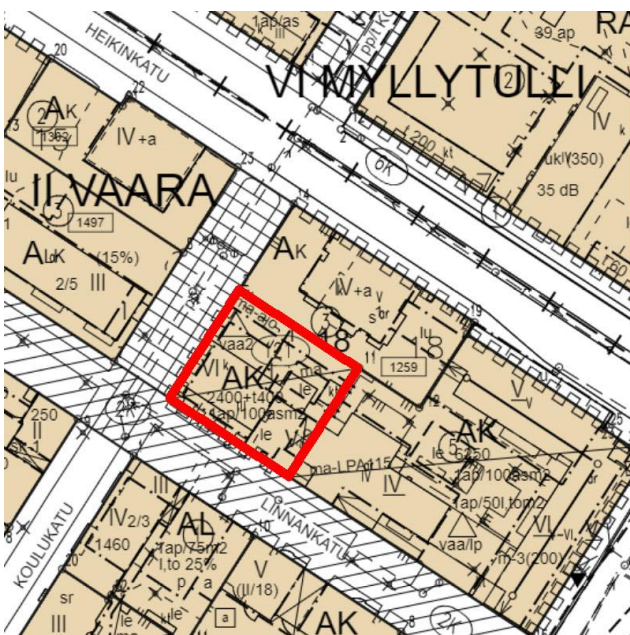
Asemakaavan muutosalue koostuu korttelin 8 tontista nro 121, jolla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu asuin- ja liikerakennus. Suunnittelualan pinta-ala on 864 neliometriä. Korttelin tontilla nro 3 sijaitsee vuonna 1980 rakennettu asuinkerrostalo. Tontin nro 5 asuin- ja liikerakennus on rakennettu vuonna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

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

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

Vaikutusten arviointi

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



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

Suunnittelun lähtökohdat

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

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

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

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/4941/2021.**

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

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

Osalliset

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

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE sekä OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta syyskuussa 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaihe

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

Ehdotusvaihe

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

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

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

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, puh. 044 703 2412

Kaavoitusassistentti Maija Tolonen, puh. 040 624 2458

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin nähtävilläolon aikana 28.9.-28.10.2021 kaksi lausuntoa sekä yksi mielipide.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Anna-Riikka Hirvonen ja Anita Yli-Suutala, kirjoittavat 19.10.2021:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Vaaran kaupunginosassa Linnakatu 31, korttelin 18 tonttia 121 koskeva asemakaavan muutoksen luonnos. Tavoitteena on pysäköintinormin muuttaminen vastaamaan kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 Oulussa käytettävistä uusista pysäköintinormeista. Lisäksi tontille suunniteltavan kerrostalon rakennusalan rajoihin tehdään pieniä tarkennuksia. Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 13.12.2019.

Asemakaavamuutoksessa tontti 121 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 2400+t400 kem² (talous- ja huoltotiloja). Suurin sallittu kerrosluku välillä V-VI, jossa korkeampi sisäänvedettynä, piharakennus I-kerroksinen. Piha-alueelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualue. Asemakaavakartalla on osoitettu tontin kaakkoisrajalle rakennettava muuri. Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila. Pysäköintinormin mukaan 210 as-kem²/1 ap.

Kaavamuutoksen kolmiomääräyksissä (vaa5) on huomioitu alueen vaalea värimaailma, rapattuna uudisrakennukset soveltuvat alueen muuhun rakennuskantaan ja 6.kerroksen sisäänvedolla on mahdollista keventää hieman rakennuksen massiivista hahmoa. Selostuksessa on otettu esille lähialueella olevat rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet: Kajaanintullin koulu, Reinilän talo, Huuskon talo sekä Asunto Oy Tuomi. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta em. arvokohteisiin. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Linnankatu 31 asemakaavamuutoksen luonnoksessa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Oulun Vanhusneuvosto kirjoittaa 21.10.2021:

Vanhusneuvosto katsoo, että rakennuksen piha-alueella tulee olla vähintään yksi liikuntaesteisille tarkoitettu pysäköintipaikka. Tämä pysäköintipaikka tulee olla myös kotihoidon henkilökunnan ja vieraiden käytössä. Talon asukkailla tulee olla käytössään esteetön, vähintään yhden inva-paikan sisältävä, pysäköintipaikka.

Muilta osin kaavassa ei ole huomautettavaa.

Kaavoitus:

Liikuntaesteisille tarkoitettut autopaikat on suunniteltu asemakaavan muutoksen yhteydessä laadituissa viitesuunnitelmissa maan alle, mistä on hissillä esteetön ja säältä suojattu pääsy asuinkerrokseen. Piha-alue on varattu oleskeluun, ja pysäköintipaikan järjestäminen liikennealueineen veisi tilaa asunnoille tärkeiltä pihatoiminnoilta.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 1, 22.10.2021:

Palautteena esitämme:

1) Luonnoksen mukaan tontille nro 121 rakennettavan talon seinästä on lyhimmillään matkaa naapuritontin 5 rakennuksen (C-talo) seinään hieman yli 6 m. Rakennettava talo tulee sijoittaa esitetyn suunnitelman mukaisesti tai siirtää seinää vielä kauemmaksi tontin 5 C-talon seinästä.

Linnankadun varren rakennusala on luonnoksen mukaan sisäänvedetty puolitoista metriä em. seinälinjasta. Sisäänveto perustuu kaupunginhallituksen kokouksessa 4.9.2017 tekemään päätökseen nykyisin lainvoimaisen asemakaavakartan tarkennukseksi, jolla vähennetään rakentamisesta naapuritontin asunnoista avautuviin näkymiin aiheutuvia muutoksia.

2) Luonnoksen mukaan rakennettavan talon jätesäiliöt (molokit, 4 kpl) on tarkoitus sijoittaa sisäpihalle johtavan kulkutien varteen naapuritontin 5 rajalle välittömästi C-talon parvekkeiden reunasta sisäpihalle päin. Jätesäiliöt ovat C-talon parvekkeilta erittäin hyvin havaittavissa, ne huonontavat lähimaisemaa sekä niistä aiheutuu tyhjennysvaiheessa melua ja hajua. C-talon asukkaina ja asunnostamme avautuvien parvekenäkymien katsojina sekä melun ja hajun aistijoina vaadimme, että jätesäiliöt siirretään C-talon seinäviertä sisäpihalle päin lyhytaikaiseen polkupyöräsäilytykseen esitetylle alueelle ja polkupyöräteline sijoitetaan luonnoksen mukaiselle jätesäiliöalueelle.

Molokkien paras sijoituspaikka on autoliikenteeltä suljetun Koulukadun päässä. Tästä molokit on helppo tyhjentää jäteautoon ilman em. kappaleessa esitettyjä haittavaikutuksia. Molokkien tulisi olla yhteiset tontilla 3 olevan naapuritaloyhtiön (As Oy Koulukatu 5) kanssa. Naapuritaloyhtiöllä on nykyisin avoin erillisjäteastiakeräys. Sen tarvitsemalle tilalle rakennuksen päädyssä on tärkeämpääkin käyttöä. Kahden taloyhtiön jätehuolto tulee hoidettua samalla kertaa, joten sijoituspaikka on ekonomisesti ja ekologisesti hyvä.

Kaavoitus:

Asemakaavakartassa on osoitettu rakennusalan rajat, joita noudatetaan rakentamisessa.

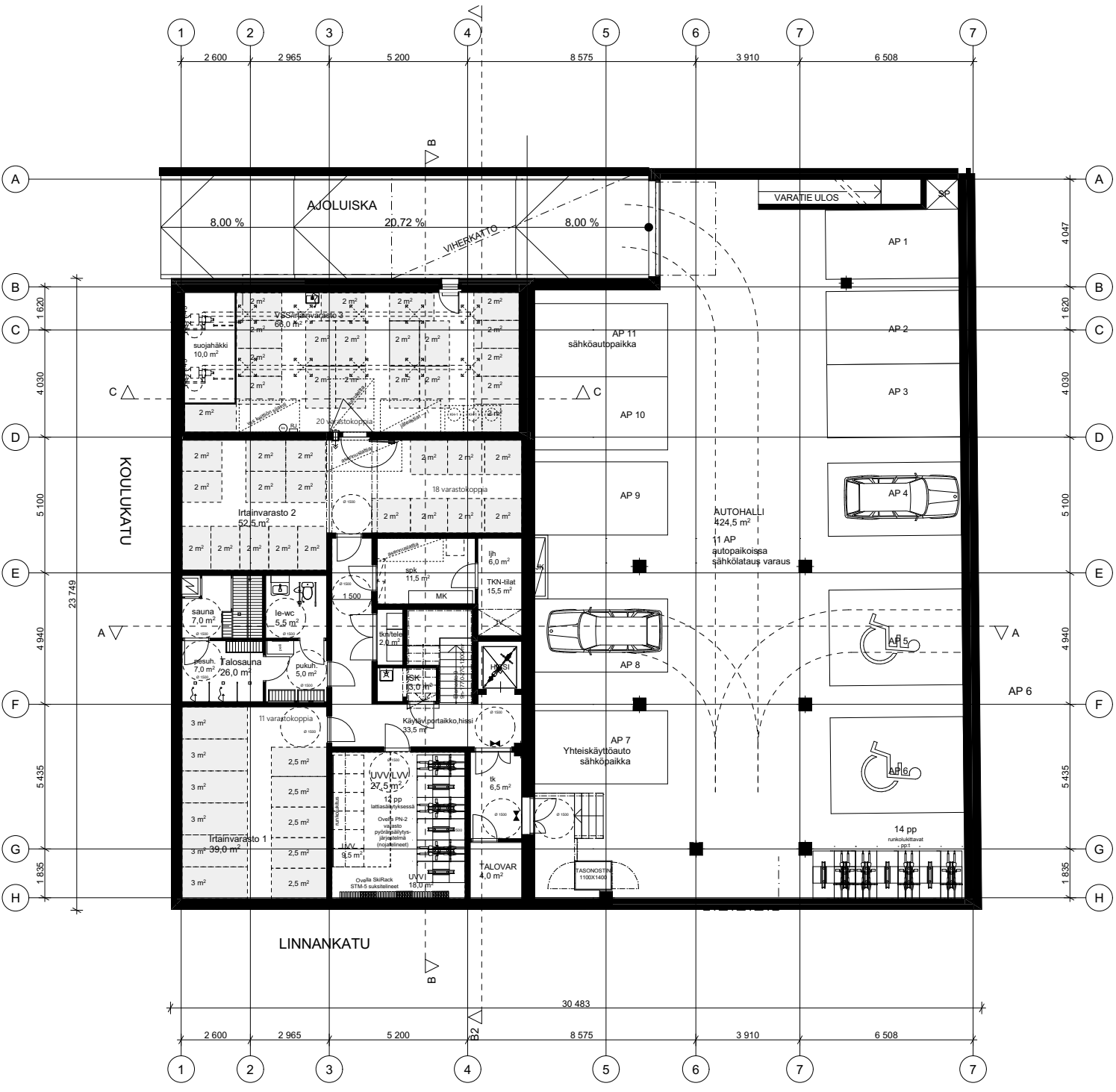
Korttelialuetta palvelevia jätesäiliöitä ei ole mahdollista sijoittaa Koulukadun päähän. Kiinteistöjen jätehuolto tulee järjestää korttelialueella.

Jätehuollon siirtäminen sisäpihalle päin ei ole mahdollinen, jotta pihalle voidaan järjestää riittävät pihatoiminnot. Ratkaisu, jossa jäteauto ei aja sisemmälle piha-alueelle, on myös liikenneturvallisuuden kannalta selvästi parempi.

As. Oy Koulukatu 5:n on mahdollista keskustella tontin nro 121 hankkeeseen ryhtyvän kanssa yhteistyöstä jätehuollon järjestämisessä asemakaavan estämättä.

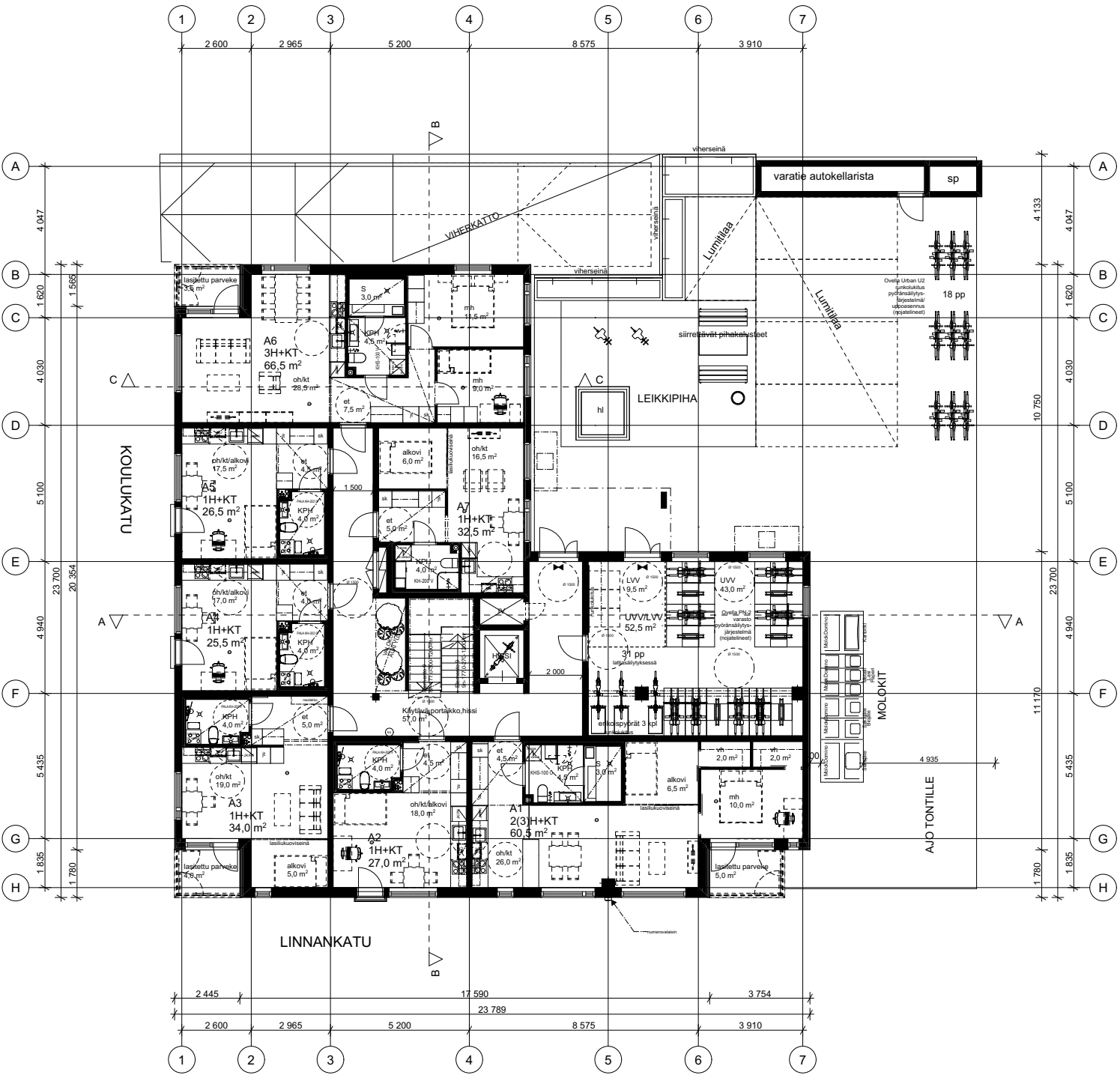
Jätehuoltopisteen sijainti on siirretty mielipiteen perusteella asemakaavan muutoksen yhteydessä laadituissa viitesuunnitelmissa etäämmälle tonttien välisestä rajasta ja sijoitettu uudisrakennuksen seinää vasten.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.




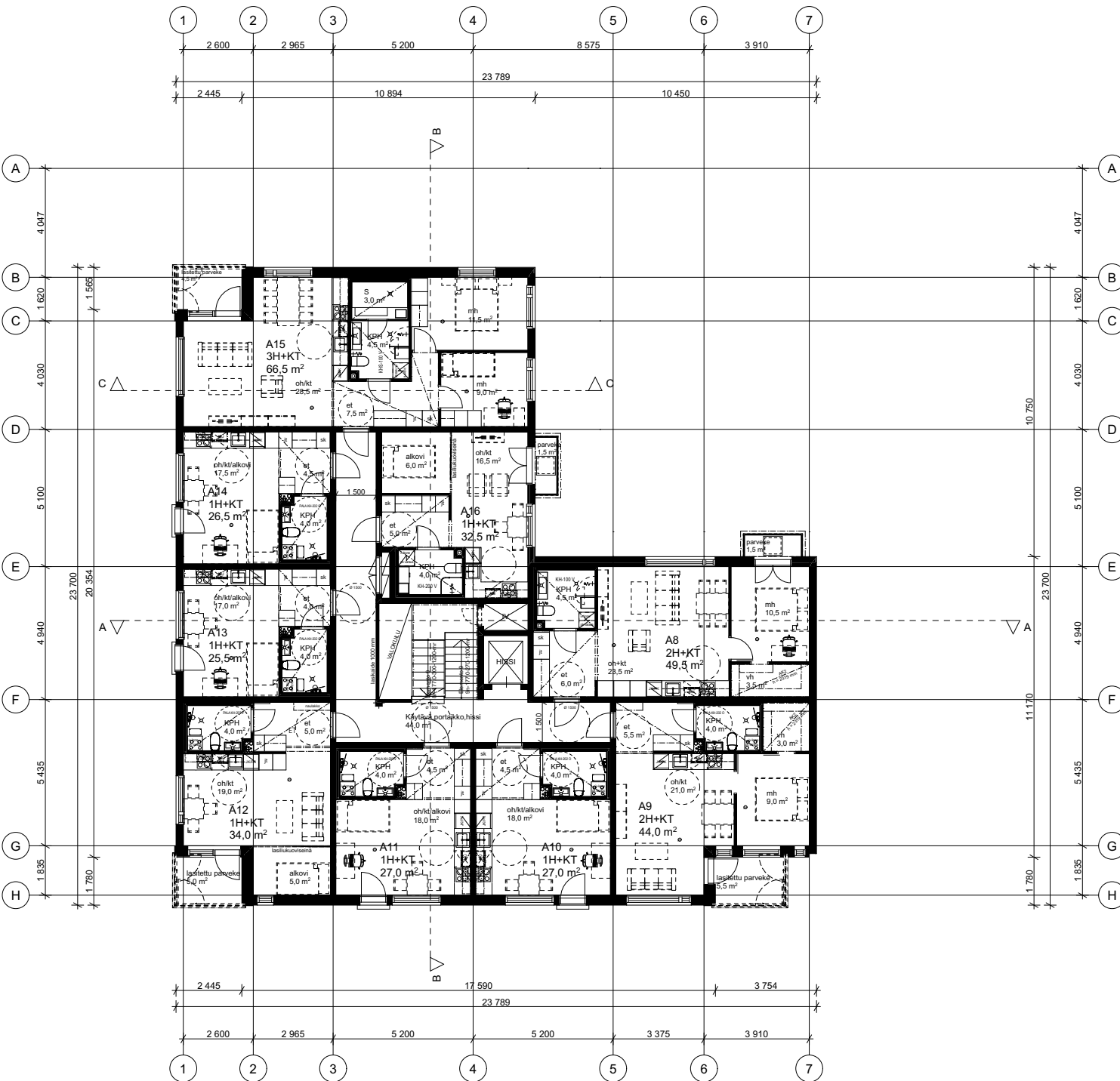
ALUSTAVA

Muutos	ETRS-GK25		N2000
Kaupunginosa / Kyla	Korttel / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisen merkintä
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennusmerkitse	Pääpiirustus		
UUDISRAKENNUS	Kellari kerros		
Rakennuskohde	Linnankatu 31		Mittakaava 1:100
As Oy Oulun Linnankatu 31	Oulu		
Vastuullinen suunnittelija	Piirittäjä/suunnittelija	Työnumero	Perustuksen ID
Aaron Rantala	Carita Rantala Proj.suunn.	103-4001	4001 KK-01
Fise Ark/Ps 1743 V+(U) Ark 1804 V+(K)			
Arkkitehtitoimisto	Päiväys	Suunnitteluala	Tiedoston nimi
AARON RANTALA OY	15.12.2021	ARK	4001 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1d_01.pln
Leimuri 7 00510 Helsinki www.aaronrantala.com			



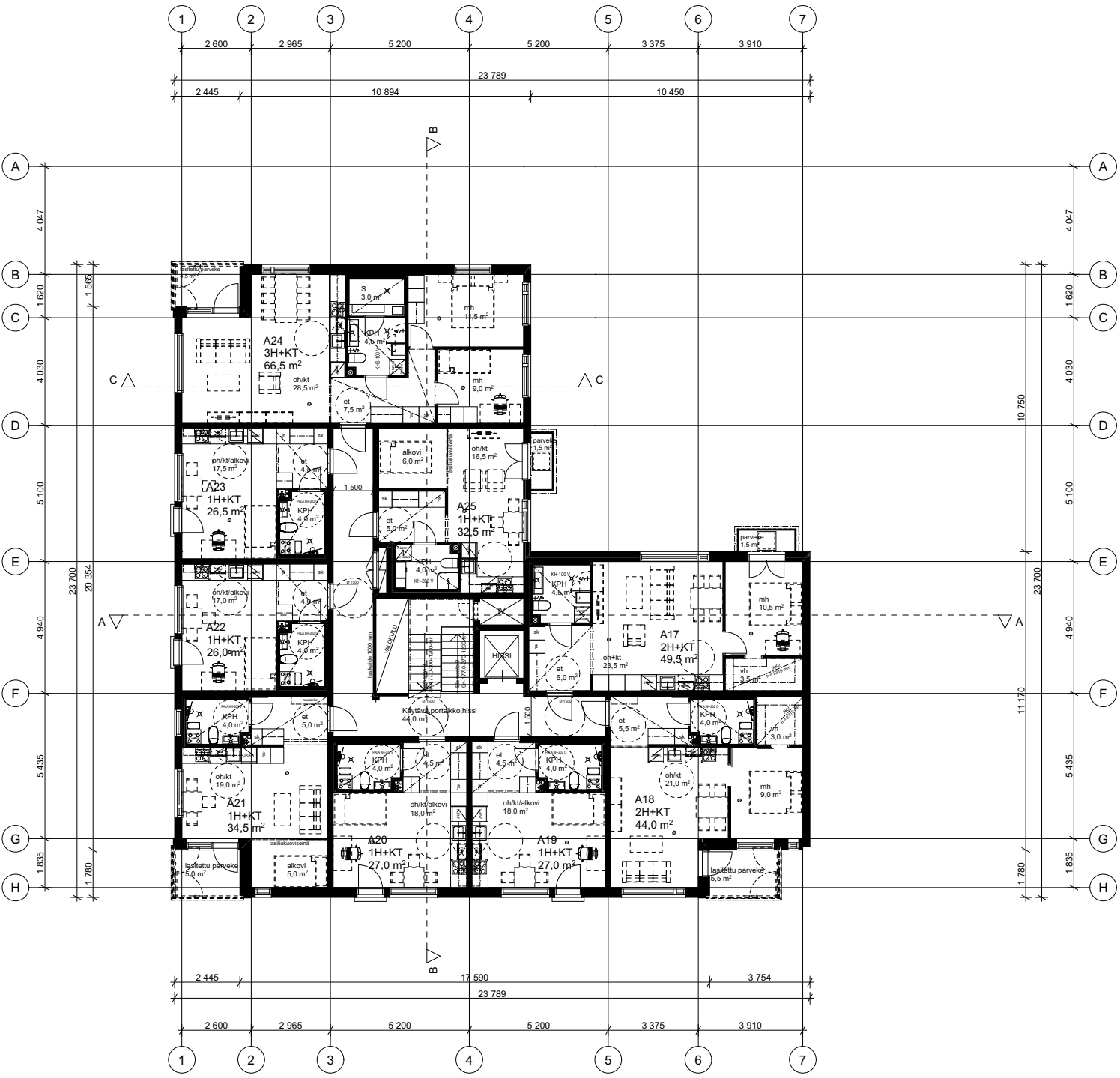
ALUSTAVA

Muutos		ETRS-GK25		N2000
Kaupunginosa / Kyla	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisen merkintä	
II Kaupunginosa	18	121		
Rakennusmerkitse	Pääpiirustus		Pääpiirustus	
UUDISRAKENNUS	Pääpiirustus		Pääpiirustus	
Rakennuskohde	Pääpiirustus		Mittakaava	
As Oy Oulun Linnankatu	Linnankatu 31		1. kerros	
Linnankatu 31	90100 Oulu		1:100	
Vastuullinen suunnittelija	Piirittäjä/suunnittelija	Työnumero	Pääpiirustus ID	
Aaron Rantala	Carita Rantala Proj.suunn.	103-4001	4001 KK-02	
Fise Ark/Ps 1743 V+(U) Ark 1804 V+(K)				
 arkkitehtitoimisto AARON RANTALA OY Lemminkie 7 00510 Helsinki www.aaronrantala.com	Päiväys	Suunnitteluala		
	15.12.2021	Tiedoston nimi		
		4001 Linnankatu_31_Oulu_AK_AC24_1d_01.pln		



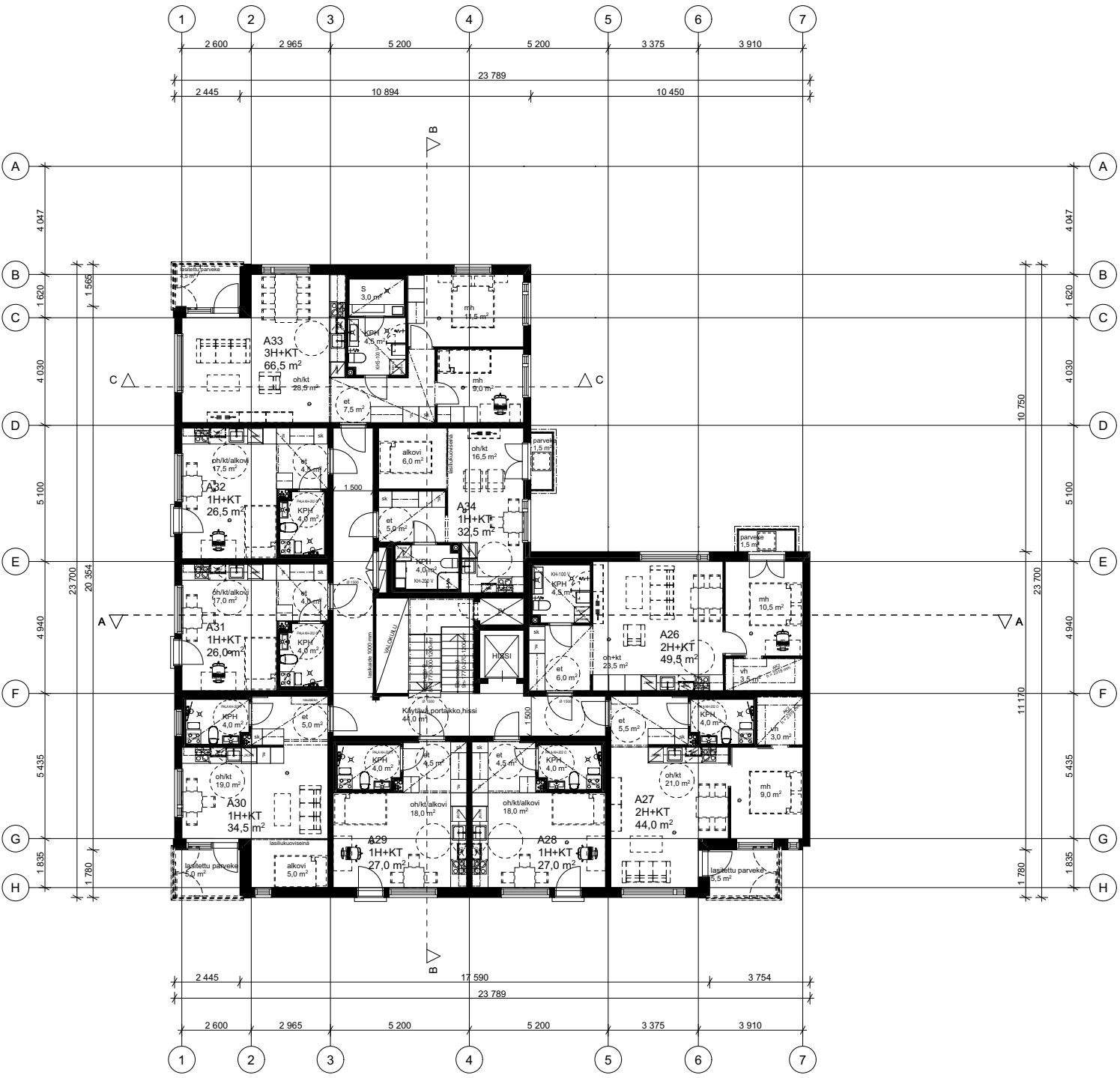
ALUSTAVA

Muutos	ETRS-GK25		N2000
Kaupunginosa / Kyla	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisten metreissa
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennusohje	Pääpiirustus		
UUDISRAKENNUS	Pääpiirustus		
Rakennuskohde	Mittakaava		
As Oy Oulun Linnankatu	2. kerros		1:100
Linnankatu 31			
90100 Oulu			
Vastuullinen suunnittelija	Piirittäjä/suunnittelija	Työnnumero	Piirustuksen ID
Aaron Rantala	Carita Rantala Proj.suunn.	103-4001	4001 KK-03
Fise Ark/Ps 1743 V+(U) Ark 1804 V+(K)			
 arkkitehtitoimisto AARON RANTALA OY Lemminkie 7 00510 Helsinki www.aaronrantala.com	Päiväys	Suunnitteluala	Tiedoston nimi
	15.12.2021	ARK	4001 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1d_01.pln




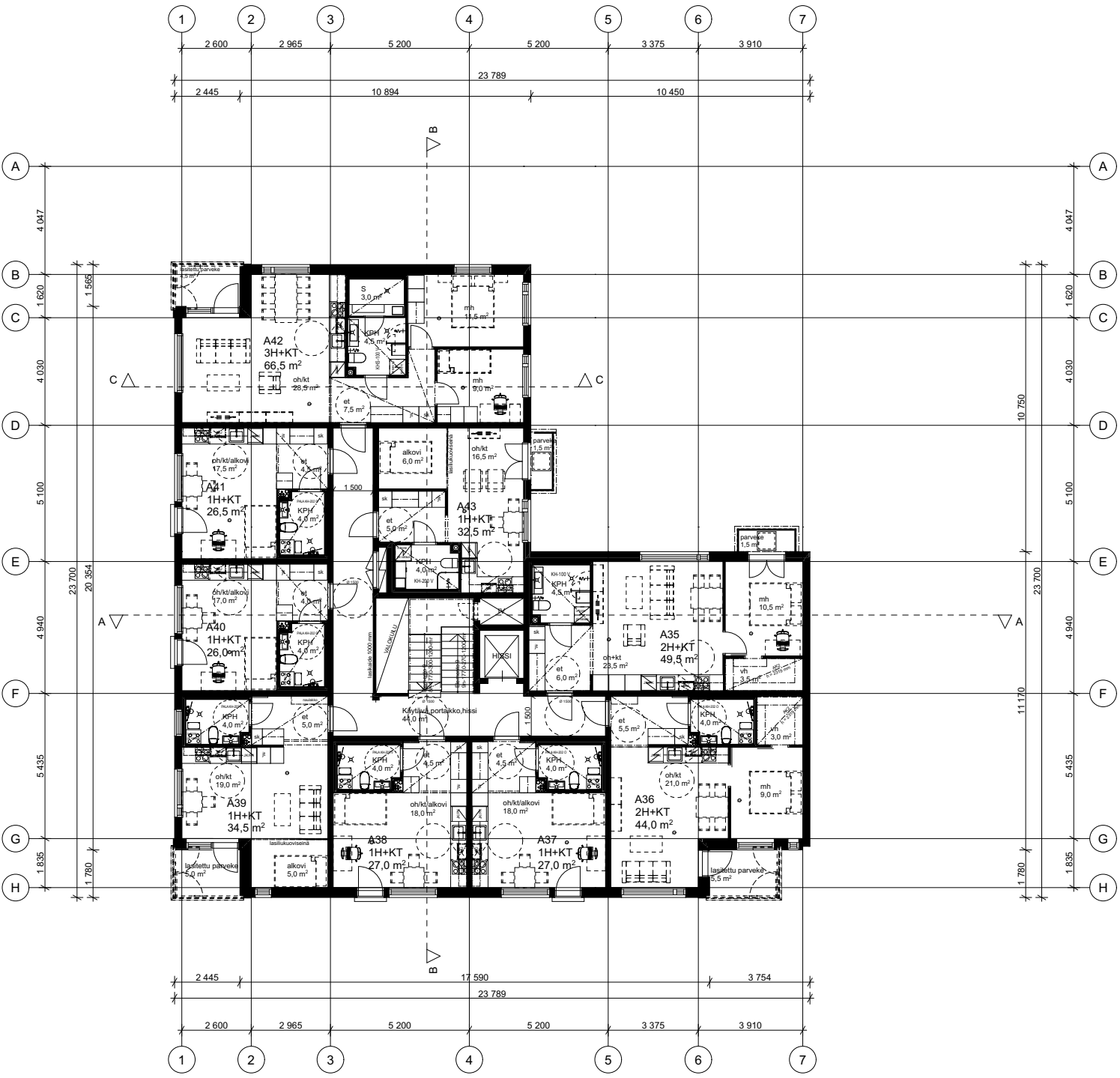
ALUSTAVA

Muutos	Korttel / Tila		Torsti / Rno		ETRS-GK25	N2000
II Kaupunginosa	18		121		Viivastuksen mietintö	
Rakennusohje	UUJISRAKENNUS		Pääpiirustus		Pääpiirustus	
Rakennuskohde	As Oy Oulun Linnankatu		Linnankatu 31		3. kerros	
	90100 Oulu				Mittakaava 1:100	
Vastuullinen suunnittelija	Aaron Rantala		Pääpiirustus		Suunnitelma	
Fise Ark/PS 1743 V+(U) Ark 1804 V+(K)	Carita Rantala Proj.suunn.		103-4001		4001 KK-04	
	Päivitys		Suunnittelija		Tiedoston nimi	
	15.12.2021		ARK		4001 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1d_01.pln	




ALUSTAVA

Muutos	ETRS-GK25		N2000
Kaupunginosa / Kyla	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisten metreissa
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennusohje	Pääpiirustus		
UUDISRAKENNUS	Pääpiirustus		
Rakennuskohde	Pääpiirustus		Mittakaava
As Oy Oulun Linnankatu	4. kerros		1:100
Linnankatu 31			
90100 Oulu			
Vastuullinen suunnittelija	Piirittäjä/suunnittelija	Työnumero	Pääpiirustus ID
Aaron Rantala	Carita Rantala Proj.suunn.	103-4001	4001 KK-05
Fise Ark/Ps 1743 V+(U) Ark 1804 V+(K)			
 arkkitehtitoimisto AARON RANTALA OY Lemminkie 7 00510 Helsinki www.aaronrantala.com	Päiväys	Suunnitteluala	Tiedoston nimi
	15.12.2021	ARK	4001 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1d_01.pln




ALUSTAVA

Muutos	ETRS-GK25		N2000
Kaupunginosa / Kyla	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisen merkintä
II Kaupunginosa	18	121	
Rakennusohje	Pääpiirustus		
UUDISRAKENNUS	Pääpiirustus		
Rakennuskohde	As Oy Oulun Linnankatu		Mittakaava
	Linnankatu 31		1:100
	90100 Oulu		
Vastuullinen suunnittelija	Piirittäjä/suunnittelija	Työnumero	Perustuksen ID
Aaron Rantala	Carita Rantala Proj.suunn.	103-4001	4001 KK-06
Fise Ark/Ps 1743 V+(U) Ark 1804 V+(K)			
 arkkitehtitoimisto AARON RANTALA OY Lemminkie 7 00510 Helsinki www.aaronrantala.com	Päiväys	Suunnitteluala	
	15.12.2021	Tiedoston nimi	4001 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1d_01.pln



ALUSTAVA

Muutos	Korttel / Tila		Torsti / Rno		ETRS-GK25	N2000
II Kaupunginosa	18		121			
Rakennusohje	Rakennusohje		Päätös		PÄÄPIIRUSTUS	
Rakennusohje	As Oy Oulun Linnankatu		Päätös		Mittakaava	
	Linnankatu 31		6. kerros		1:100	
	90100 Oulu		Päätös		4001 KK-07	
Vastuinen suunnittelija	Pääsuunnittelija		Työnumero		Päätös ID	
Aaron Rantala	Carita Rantala Proj.suunn.		103-4001		4001 KK-07	
Fise Ark/PS 1743 V+(U) Ark 1804 V+(K)						
 OYKKEHTIÖMISTO AARON RANTALA OY Lemminkie 7 00510 Helsinki www.aaronrantala.com	Päätös		Suunnitteluala		Tiedoston nimi	
	15.12.2021		ARK		4001 Linnankatu 31_Oulu_AK_AC24_1d_01.pln	



Julkisivu etelään VÄRI



Julkisivu länteen VÄRI



Julkisivu pohjoiseen VÄRI



Julkisivu itään VÄRI



KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite
As Oy Oulun Linnankatu

Piirustuksen sisältö
1041 KK- 01 Julkisivunäkymä koillisesta

Mittakaava

SSA
Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi

Rakennuskohteen osoite
Linnankatu 31 Oulu 90100

Kaupunginosa / Kylä
II Kaupunginosa

Kortteli / Tila
18

Tontti / Rno
121

Päiväys
31.5.2021

Suunnittelija
Aaron Rantala

Projekti- ja piirustusnumero
1041

ARK



KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite
As Oy Oulun Linnankatu

Piirustuksen sisältö
1041 KK- 02 Julkisivunäkymä kaakosta

Mittakaava

SSA
Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi

Rakennuskohteen osoite
Linnankatu 31 Oulu 90100

Kaupunginosa / Kylä
II Kaupunginosa

Kortteli / Tila
18

Tontti / Rno
121

Päiväys
31.5.2021

Suunnittelija
Aaron Rantala

Projekti- ja piirustusnumero
1041

ARK



KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite
As Oy Oulun Linnankatu

Piirustuksen sisältö
1041 KK- 03 Julkisivunäkymä lännestä

Mittakaava

Rakennuskohteen osoite
Linnankatu 31 Oulu 90100

Kaupunginosa / Kylä
II Kaupunginosa

Kortteli / Tila
18

Tonnti / Rno
121

Päiväys
31.5.2021

Suunnittelija
Aaron Rantala

Projekti- ja piirustusnumero
1041

ARK





KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

Rakennuskohteen nimi ja osoite
As Oy Oulun Linnankatu

Piirustuksen sisältö
1041 KK- 04 Julkisivunäkymä sisäpihalle

Mittakaava

SSA
Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi

Rakennuskohteen osoite
Linnankatu 31 Oulu 90100

Kaupunginosa / Kylä
II Kaupunginosa

Kortteli / Tila
18

Tonntti / Rno
121

Päiväys
31.5.2021

Suunnittelija
Aaron Rantala

Projekti- ja piirustusnumero
1041

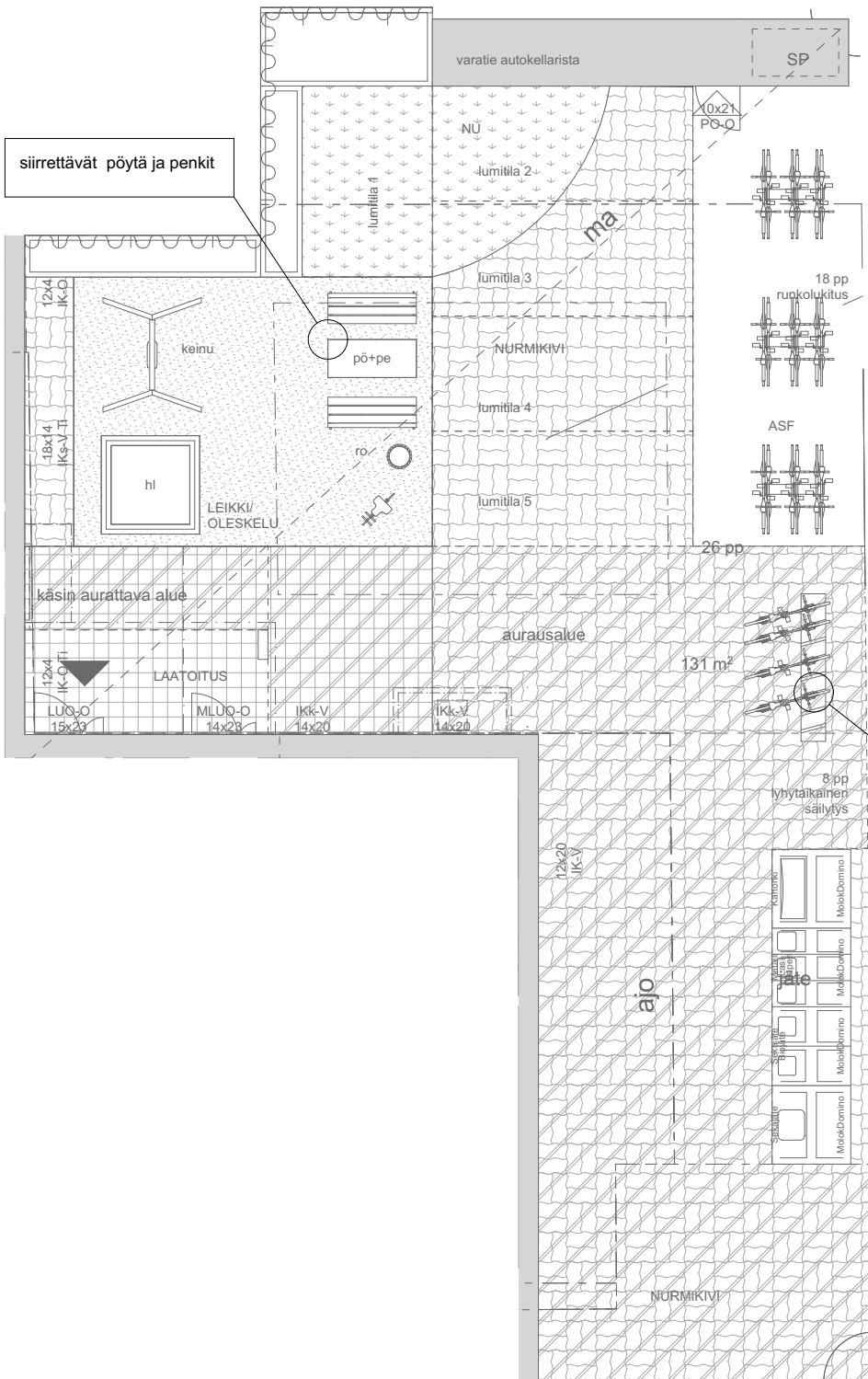
ARK



KAAVASUUNNITTELU

Tulostettu: 31.5.2021

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



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

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

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

Lyhytaikaisen säilytyksen polkupyöräteline ja polkupyörät siirretään kellarivarastoon talvikaudeksi aurauksen mahdollistamiseksi.

KAAVASUUNNITTELU

Rakennuskohteen nimi ja osoite
As Oy Oulun Linnankatu

Rakennuskohteen osoite
Linnankatu 31 Oulu 90100

Piirustuksen sisältö
1041 KK-06 LIITE 1 Lumenkeräyslaskelma

Kaupunginosa / Kylä
II Kaupunginosa

Kortteli / Tila
18

Tulostettu: 31.5.2021

Mittakaava
1:100

Tontti / Rno
121










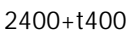



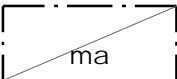
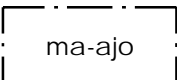
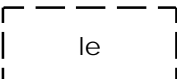

Päiväys
31.5.2021

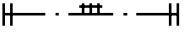

Suunnittelija
Aaron Rantala

Projekti- ja piirustusnumero
1041

ARK

SSA
Äyriitie 8 A 01510 Vantaa ssa.fi

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

- 163-3 1ap/210 as m2 Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- 190-3  Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
- 200-320  vaa5
- vaa5 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
- Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleaksi rapattu. Parvekkeiden taustaseinät sekä ylimmän kerroksen sisäänvedettyjen osien julkisivut voivat poiketa väriiltään ja materiaailtaan muista julkisivuista. Parvekkeet tulee lasittaa.
- Rakennuksen kattomuodon tulee olla tasakattomainen.
- Rakennukseen ei saa tehdä ullakkokerrosta.
- Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.
- Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytyssäiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään. Viivytyjärjestelmä varustetaan olevaan hulevesiverkostoon liitettävällä ylivuotoputkistolla.
- Piha-alueella on varmistettava istutusalueiden kasvuedellytykset riittävillä istutusalueilla, joille voidaan istuttaa myös erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.
- Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan asemakaavakartassa esitetyn pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloitteista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Veloitteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.
- Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
 - Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa. Jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.
- Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijöitä, 50 % sijaan vähintään 75 % polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa edellä mainitulla tavalla. Muut polkupyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerrostelineisiin tai seinätelineisiin. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Polkupyörän pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.
- Maaperän puhtaus tulee selvittää. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.