

Asemakaavan selostus

8.10.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Höyhtyän kaupunginosan korttelia 12 sekä katu- ja puistoaluetta koskevaan asemakaavan muutokseen

(Allitie 1 ja 3)

Kaavatunnus 564-2432

Diaarinumero OUKA/7718/2019

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 28.2.2022.



Kuva 1. Opaskarttaote suunnittelualueesta.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Höyhtyän kaupunginosan korttelia 12 osoitteissa Allitie 1 ja 3 sekä osaa Allitien katualueesta ja puistoalueesta Latokartanontien varressa. Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu korttelin 12 tontit nro 3-6.

Kaavan nimi:	Allitie 1 ja 3 Kaavatunnus: 564-2432
Kaavan laatija:	Jere Klami Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 17.4.2020.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 14.12.2021 § 705. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 28.2.2022 § 24. Asemakaavan muutos on tullut voimaan

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Oulun keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue käsittää Höyhtyän kaupunginosan korttelin nro 12 osoitteissa Allitie 1 ja 3, osan puistoalueesta Latokartanontien varressa sekä osan Allitien katualueesta. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Allipuistoon, kaakossa katualueeseen, lounaassa kortteliin 11 ja Allitien katualueeseen sekä luoteessa Latokartanontien katualueeseen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 12662 neliömetriä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualan maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjen päivittäminen asemakaavassa sekä korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen muita käyttötarkoituksia mahdollistavaksi. Lisäksi on tutkittu mahdollisuuksia alueen mittakaavaan soveltuvaan täydennysrakentamiseen suunnittelualan eteläosassa osoitteessa Allitie 3.

Alueella toimii Allinpuiston päiväkotitoiminta. Sen korvaavasta uudesta päiväkodista on tehty hankesuunnitelma. Hankeselvitystyöryhmä esittää, että nykyisestä Allinpuiston päiväkodista luovutaan ja rakennus korvataan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen rakennettavalla uudisrakennuksella. Hanke esitetään toteutettavaksi vuosina 2022–2023.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

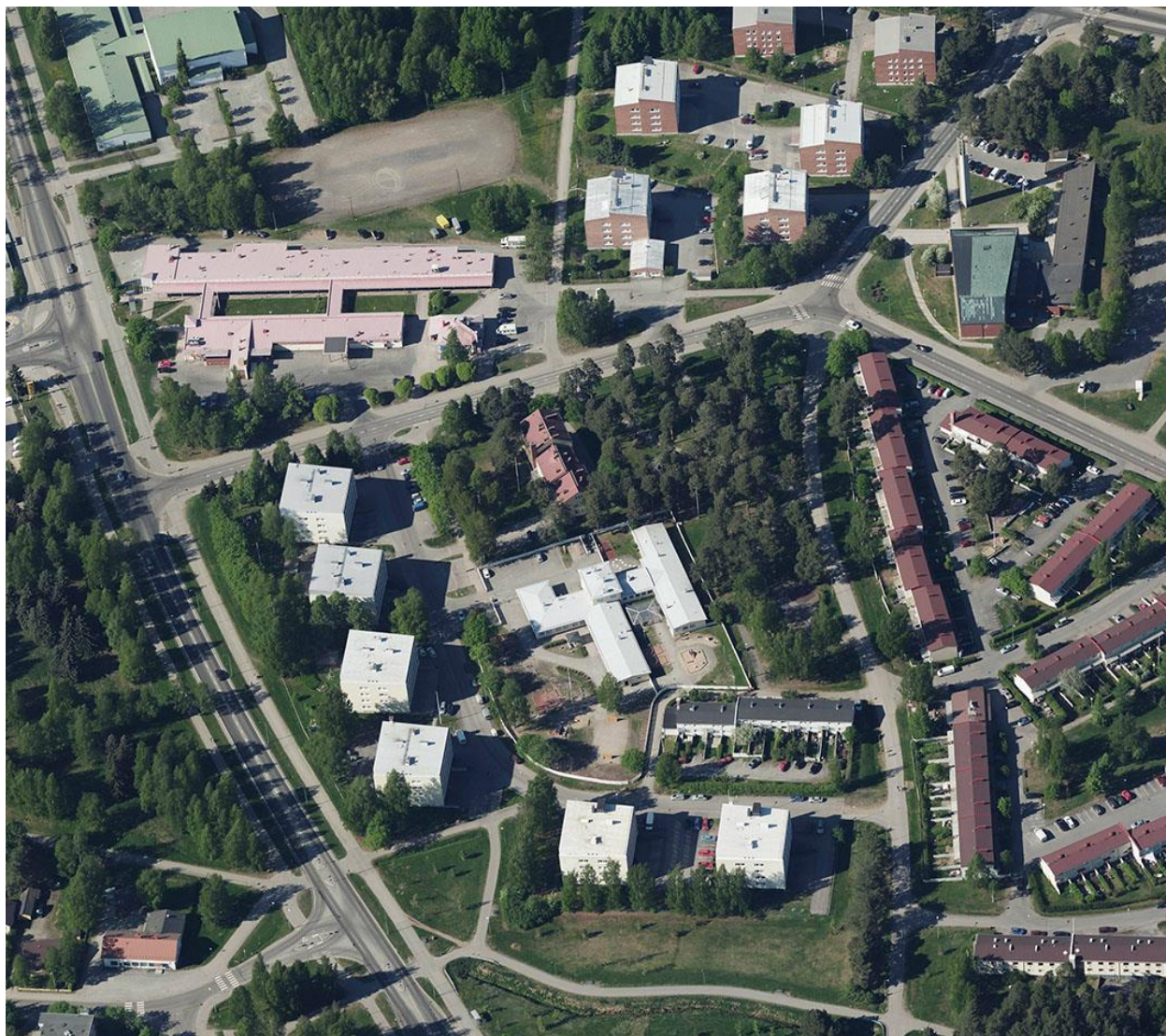
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavahankkeesta esitetyt mielipiteet, muistutukset ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 3.6.2021 muistio

Liite 5. Viitesuunnitelmat 8.10.2021, kaavoitus

Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen
tonttijako



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Blom

2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1958 valmistunut entinen lastenkoti (Allitie 1) sekä 1963 valmistunut lastentarharakennus, jossa toimii Allinpuiston päiväkoti (Allitie 3). Rakennukset ovat ark-

kitehti Martti Heikuran suunnittelemaa. Rakennukset on kokonaisuutena arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Rakennukset on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.1 Rakennushistoriaselvitys. Höyhtyän aluetta on kuvattu selostuksen kappaleen 2.2.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava kohdassa Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015. Suunnittelualueeseen kuuluu osa puistoaluetta Latokartanontien varrella sekä osa Allitien katualuetta.

Suunnittelualueen lähiympäristössä olevia arvokkaita alueita ja rakennuksia ovat Höyhtyän Selvaakitalot, Karjasillan kirkko, entinen Karjasillan koulu sekä Höyhtyän jälleenrakennuskauden paritalot. Alueella on säilynyt runsaasti jälleenrakennuskauden rakennuskantaa, joka on Höyhtyän kaupunginosalle leimallista.

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on uudistettu kolmessa vaiheessa. 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015, 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2016, Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallituksen 5.11.2018 päätöksellä (§ 232) maakuntakaava on tullut voimaan MRL 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue on merkitty maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A). Höyhtyän alue, johon suunnittelualue kuuluu, on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaiset rakennetut kulttuuriympäristöt ja tieosuudet. Höyhtyän lastenkoti ja lastentarha on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 –selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015

Selvityksessä kuvataan maakunnallisesti arvokasta Höyhtyän aluetta näin:

Höyhty on edustava aluekokonaisuus, jossa julkiset rakennukset ja ominaispiirteensä hyvin säilyttäneet 1950-60-lukujen pari- ja rivitaloalueet yhdistyvät ympäröiviin viheralueisiin. Viheralueista merkittävimmät ovat Sotkapuisto ja Sorsapuisto.

Julkisista rakennuksista merkittävimmät ovat alueen maamerkinä toimiva vuonna 1963 valmistunut Karjasillan kirkko ja alun perin yksityiseksi keskikouluksi suunniteltu Karjasillan koulu. Katto- ja muodoiltaan ja epäsymmetriseltä kaari-ikkunajaoiltaan näyttävän betonirakenteisen kirkon on suunnitellut arkkitehti Kalevi Lankinen. Arkkitehti Osmo Siparin suunnittelema ja vuonna 1957 valmistunut Karjasillan koulu edustaa arkkitehtonisesti ja rakennusteknisesti aikakautensa innovatiivista rakentamista. Paviljonkikoulun kevytrakenteisissa ulkoseinissä on suuret, lähes yhtenäisen laiseinän vaikutelmaa luovat ikkunat, ja vain päätyseinät ovat tiilestä.

Alueella sijaitsee myös Lintulammen koulu, joka edustaa jälleenrakennuskaudelle tyypillistä koulurakentamista. Vuonna 1958 valmistunut koulu on arkkitehti Martti Heikuran suunnittelema.

Nykyisin Allinpuiston päiväkotina ja Pajukiven hoitokotina tunnetut rakennukset ovat niin ikään Martti Heikuran suunnitteleamia. Suunnitelmat on päivätty Oulun kaupungin rakennustoimistolla Höyhtyän lastenkodin nimellä 1956. Rakennuksen muutossuunnitelmat Pajukiven hoitokodiksi ovat vuodelta 1979. Höyhtyän lastentalo (1963), Allinpuisto, oli Oulun ensimmäinen alun perin lastentarhaksi ja –seimeksi suunniteltu rakennus ja toimii edelleen päiväkotina.

Höyhtyällä sijaitsee laajahko ja hyvin ominaispiirteensä säilyttänyt jälleenrakennuskauden paritalo-alue. Talot on rakennettu vuosina 1956-1966. Alueelle tyypillistä ovat katulinjan tuntumassa sijaitsevat tyyppitalojen eri variaatiot ja naapuritalon kanssa symmetriset autotallit pihan takaosassa.

Höyhtyällä sijaitsevilla selvaakitaloissa ilmentyy sotien jälkeisen ajan rakennustapojen ja rakentamistekniikan kehitys. Selvaakialue on hyvin säilynyt ja lajissaan harvinainen. Selvaakitalot on rakennettu vuosina 1957-61 norjalaisen insinööri Selvaagin taloudellisen rakentamisen menetelmiä soveltaen. Useimmat niistä on suunnitellut arkkitehti Uki Heikkinen. Arkkitehti Veijo Kerolan suunnittelemaat Koskelotien talot poikkeavat hieman muista julkisivuiltaan.

Höyhtyän punatiiliset rivitalot edustavat 1960-luvulle tyypillistä ja Oulussa paljon käytettyä rivitaloratkaisua, jonka on suunnitellut arkkitehti Veijo Kerola.

2.2.2 Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on pääosin osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Suunnittelualue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

2.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 5.12.1964 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 372). Alue on asemakaavassa sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta lastentaloa ja lastenkotia varten. Tonttihakkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0.5. Alueesta enintään 30 % saa käyttää rakentamiseen. Korttelialueen eteläosaan on osoitettu istutettavia tontin osia.

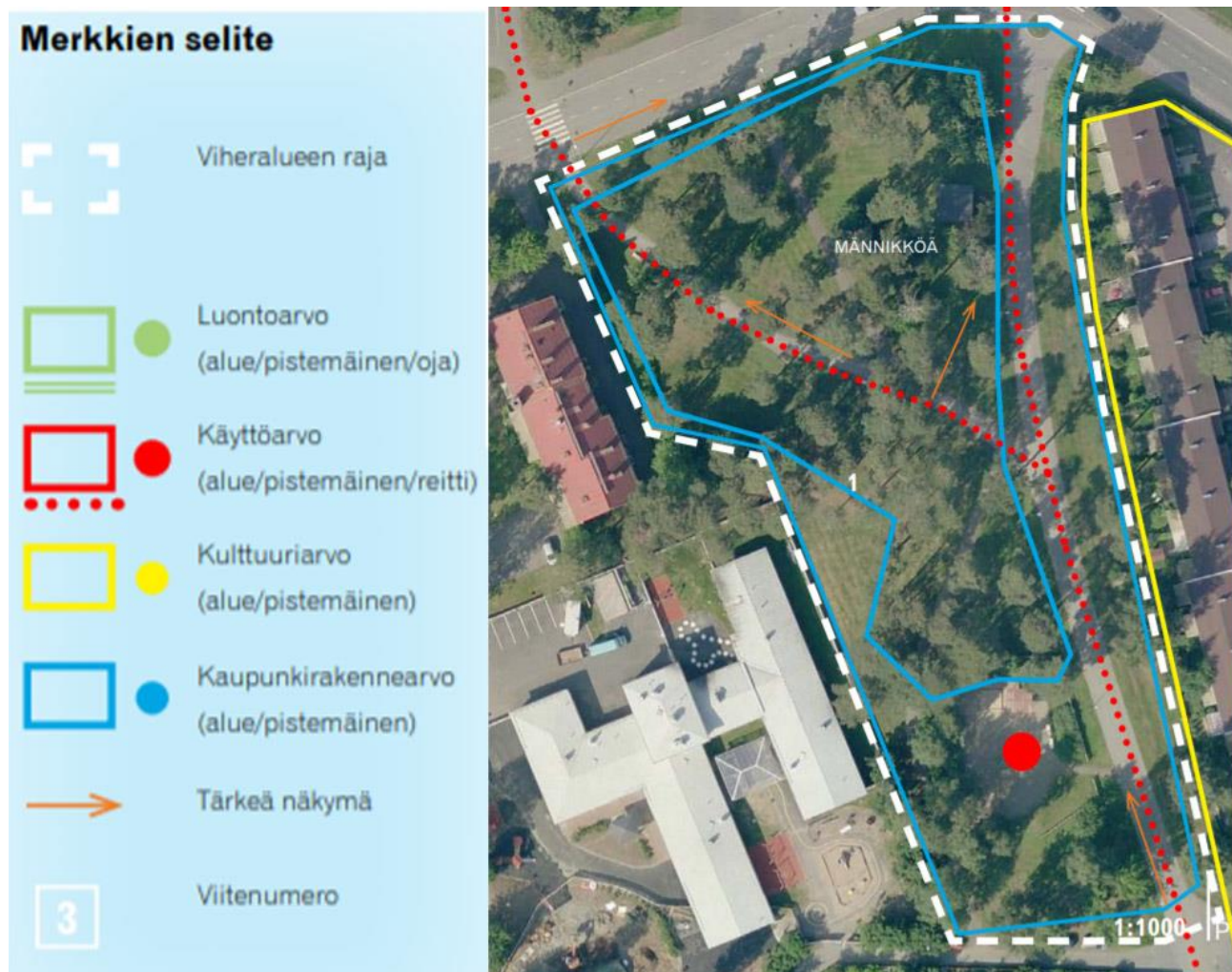
2.2.4 Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue jakautuu päiväkodin puuaidalla rajattuun tonttiin leikkivälineineen ja pelikenttineen sekä lastentalon vihreämpään tonttiin. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Allinpuisto.

Raportissa Tiivistä ja vihreää – Höyhtyän suuralueen viheralueiden tarkastelu ja arvotus täydennysrakentamisen kannalta (2012) kuvataan Allinpuistoa näin:

Allinpuisto sijaitsee Höyhtyän keskustassa, ostoskeskuksen ja kirkon läheisyydessä. Pieni läpikulku- ja oleskelupuisto rakennetun ympäristön keskellä. Puiston pohjoisosassa on korkeaa männikköä. Eteläosassa on leikkipaikka. Allinpuiston nykyinen muoto on nähtävissä Höyhtyän ensimmäisessä asemakaavassa 1953. Kun puiston länsipuolella olevat talot oli rakennettu asemakaavan mukaan,

voitiin vuosina 1963-64 rakentaa myös Allipuisto. Mäntymetsikön pohjalle ajettiin hiekkapitoista multaa, ja puiston eteläosaan tehtiin leikkipaikka pikkulapsille. Eteläosaan istutettiin puita ja pensaita, ja koko alueelle kylvettiin nurmikko. Puiston pohjoisosaan rakennettiin hiekka-aukio kioskien luo.



Kuva 3. Allipuisto. Tiivistä ja vihreää – Höyhtyän suuralueen viheralueiden tarkastelu ja arvotus täydennysrakentamisen kannalta (2012).

Toiminnot: Leikkipuisto, tasoltaan korttelileikkipaikka. Läpikulku. Oleskelu.

Arvot: Ei erityisiä luontoarvoja.

Käyttöarvot: Puiston sijainti on keskeinen, ja se on hyvin saavutettavissa. Vasta kunnostettu leikkipuisto on merkittävä viheralueiden palvelujen kannalta. Puiston läpi kulkee tärkeä kevyen liikenteen kulkuyhteys. Se haarautuu pohjoista kohden mentäessä kolmeen suuntaan, joista laitimmaisset ovat merkittävimmät. Kulkuyhteyden tärkeys saattaa entisestään kasvaa, kun ostoskeskusta parannetaan lähitulevaisuudessa. Puistolla on arvoa myös yhteisöllisyyden kannalta.

Kulttuuriarvot: Allipuiston itäreunaa rajaavan, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Selvaakitalojen alueen ominaispiirteiden säilymisestä on pidettävä huolta Allipuistoa suunniteltaessa.

Kaupunkirakenteelliset arvot: Allipuisto on arvokas vihreä keidas kaupunkirakenteessa. Komea, tasaikäinen männikkö on kaupunkikuvallisesti merkittävä. (rajaus 1) Näkymät puistosta Selvaakitalojen ja kirkon suuntaan ovat tärkeitä. Näkymä ostoskeskuksen suuntaan auttaa puolestaan hahmottamaan kaupunkiympäristöä. Alkuperäisen kaavan kannalta Allipuisto on jokseenkin merkittävä.

Suunnittelualueen maiseman piirteitä on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 2.3.2 Maisemaselvitys.

2.2.5 Rakennusjärjestys

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

2.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 7.7.2021.

2.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

2.3 Asemakaavan muutoksen perusselvitykset

2.3.1 Rakennushistoriaselvitykset

Allitie 1, Höyhtyän lastenkoti

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut 31.12.2019 rakennushistoriaselvityksen Allitie 1:stä, entinen Höyhtyän lastenkoti.

Alun perin Höyhtyän lastenkodiksi tarkoitettu, kolmikerroksinen rakennus on peräisin vuodelta 1958 ja sen on suunnitellut ensimmäinen Oulun kaupunginarkkitehti Martti Heikura. Rakennus on toiminut viimeksi AlliMarian palvelukotina. Rakennus on ollut pääsääntöisesti tyhjiällä 1.11.2018 lähtien, mutta on asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa vuokrattuna määräaikaan käyttöön. Höyhtyän kaupunginosaa leimaavat säilyneet 1950-1960-rakentuneet julkiset rakennukset ja asuinrakennukset. Rakennus edustaa alueen säilynyttä 1950-luvun rakennuskantaa. Kaupunginarkkitehti Martti Heikura suunnitteli runsaasti julkisia rakennuksia Ouluun.

Sotien jälkeen suomalainen yhteiskuntarakenne oli muuttunut. Orvoksi jääneiden lasten suuri määrä, perhesuhteiden muuttuminen ja suurten ikäluokkien syntymät 1940-1950-luvuilla kasvattivat tarvetta julkisille palveluille. Myös Oulun väkiluku kasvoi jälleenrakennuskauden aikana merkittävästi, ja 1950-luvun aikana kaupungissa rakennettiin runsaasti. Lisääntyneestä lasten määrästä kertoo myös tuon ajan runsas koulurakentaminen.

Lastenhuoltolaitosten lisääntyneestä tarpeesta kertoo sosiaalidemokraattien valtuustoryhmä 13.4.1954 tekemä aloite uuden lastenkodin rakentamisen vauhdittamisesta. Aloitteen mukaan Oulussa on "varsin vähän huoltolaitoksia ja nekin kovin vanhentuneita". Höyhtyän lastenkodin sijainnista käytiin Oulussa keskustelua päättävissä elimissä. Uuden lastenkodin rakentaminen oli ollut keskustelun kohteena jo vuodesta 1950 ja sijoituspaikaksi tutkittiin useampia vaihtoehtoja.

Toimikunta "tarkasti Höyhtyän kaupunginosassa olevan Nokelantien ja Allintien välisen alueen ja totesi, että Allin puiston läntinen rinne, korttelit N:o 9 ja osa 12, on erittäin sopiva uuden lastenkodin paikaksi. Paikka täyttää myöskin terveydellisessä suhteessa vaatimukset." Toimikunta päätti yksimielisesti esittää kaupunginhallitukselle, että uusi lastenkoti rakennettaisiin Allin puiston reunaan ja kortteli nro 9 varattaisiin tähän tarkoitukseen.

Rakennustyöt alkoivat loppuvuonna 1957: rakennuslupa oli myönnetty marraskuussa 1957. Martti Heikuran alkuperäispiirustukset on päivätty syyskuulle 1956. Heikura sijoitti porrastetun rakennus-

massan tontille Allitien suuntaisesti siten, että rakennuksen hieman korkeampi pääty sijoittui Latokartanontien puoleiselle reunalle ja sisäänkäynti rakennukseen tapahtui Allitieltä. Itäpuolelle jäi Allinpuisto. Allinpuiston puolelle jätettiin tilavaraus huoltoliikenteelle, joka kulki tontille Latokartanontieltä.



Kuva 4. Allitie 1, valokuva Allitien suunnasta. Kuva: FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Rakennus on suorakaiteen muotoinen, kolmikerroksinen rapattu tiilirakennus. Rakennus on porrastettu siten, että se nousee Latokartanontien puoleisella sivulla hieman korkeammalle. Latokartanontien puoleiseen päätyyn ja Allitien puolelle sijoitettiin parvekkeet. Myös Allinpuiston puolelle on sijoitettu pienempi parveke. Pääsisäänkäynti osoitettiin rakennuksen länsijulkisivulta, Allitien puolelta. Allinpuiston puolelle sijoitettiin kaksi muuta julkisivua.

Kellarikerros on sijoitettu osin maanpinnan yläpuolelle, joten ensimmäinen kerros sijoittuu hieman korkeammalle. Pääsisäänkäynnille johtavat portaat päällystettiin sisäänkäynnin ja sokkelin tapaan liuskekivellä. Suunnitelmakuvissa yksityiskohdiksi esitetään pesubetonia, mutta lopullinen toteutus tehtiin liuskekivistä.

Tilaratkaisuna käytettiin käytävätaloperiaatetta, eli rakennuksen rungon keskellä kulkeva käytävä yhdistää huonetilat ja tarvittaessa tiloja pystytään helposti rajaamaan sulkemalla käytävä. Lastenkodin toimintaa ja tilatarpeita ajatellen ratkaisu on hyvin looginen. Porrashuoneita on kaksi. Toinen porrashuone on sijoitettu Latokartanontien puoleiseen päätyyn ja sinne on oma sisäänkäynti Allinpuiston puolelta. Toinen porrashuone sijaitsee lähellä rakennuksen Lastentalon puoleista päätyä ja myös siihen on osoitettu sisäänkäynti Allinpuiston puolelta.

Höyhtyän entinen lastenkoti on säilynyt ulkoisesti alkuperäisen näköisenä. Rakennukseen on tehty pieniä korjauksia, jotka eivät kuitenkaan ole vaikuttaneet merkittävästi rakennuksen ulkoasuun. Myös sisätilojen osalta muutokset ovat vähäisiä ja ne on toteutettu alkuperäistä mukaillen.



Kuva 5. Allitie 1, valokuvia sisätiloista. Kuva: FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Allitie 3, Allinpuiston päiväkot

Arkkitehtitoimisto Avario Oy (alikonstultina Veli-Pekka Huhmo, Trigger Communications) on laatinut 16.5.2018 rakennushistoriaselvityksen Allitie 3:sta, Allinpuiston päiväkoti.

Allinpuiston Lastentalo on Oulun kaupungin ensimmäinen tätä tarkoitusta varten suunniteltu rakennus Oulussa. Se oli valmistuessaan edistysellinen ja mittasuhteiltaan maamme suurimpia lastentaloja. Allinpuiston Lastentalon rakentaminen oli jatkoa vuonna 1958 valmistuneen Höyhtyän Lastenkodin hankkeelle. Lastentalosta oli määrä muodostua alueen toiminnallinen keskus, mutta sen roolin ehti ottaa vuonna 1959 valmistunut Nokelan koulu. Kaikki kolme edellä mainittua rakennusta ovat Martti Heikuran suunnittelema.

Allinpuiston päiväkoti on paviljonkimainen rakennus, joka sijoittuu loivaan mäntyvaltaiseen etelärinteeseen. Keskiosaa lukuun ottamatta rakennus on yksikerroksinen ja osa tiloista on sijoitettu kellariin. Päiväkodin arkiseksi luonnehdittua arkkitehtuuria hallitsevat 1960-luvulle tunnusomaiset piirteet kuten matala sokkeli, horisontaalisuus, suuret ikkunat sekä pelkistetyt rapatut julkisivut.

Lastentalo oli rakennustyyppinä uusi Oulussa. Vaikutteita omaksuttiin Helsingin kaupungin suunnitteluohjeesta sekä Ruotsin sosiaalideparmentin asettaman komitean mietinnöstä. Ajanmukaisia ratkaisuvaihtoehtoja tarkasteltiin myös muualta maamme rajojen ulkopuolelta.



Kuva 6. Allitie 3, valokuva etelästä. Kuva: Veli-Pekka Huhmo.

Lastentalon tilaohjelma sisälsi hoitopaikan 200 lapselle, keittiön ja siihen liittyvät varastotilat sekä toisen kerroksen kaksi asuntoa. Näiden lisäksi luoteissiivessä toimi lastenneuvola. Talonmiehen asunto ja yhteinen lämpökeskus oli sijoitettu viereiseen lastenkotiin.

Allinpuiston Lastentalossa on neljä siipeä, joita yhdisti keskellä kulkeva yhdyskäytävä. Siipimäinen massoittelu jäseni samalla pihan kolmeen toisistaan erilliseen leikkipihaan.

Lastentarha toimi kahdessa siivessä siten, että kummassakin oli 75 lasta kahteen puolipäiväosastoon ja kahteen kokopäiväosastoon jaettuina. Omassa siivessään toimiva 50 lapselle suunniteltu seimi jakautui sekin kahteen yksikköön.

Perusratkaisussa noudatettiin kotialueperiaatetta. Se tarkoitti käytännössä sitä, että jokaisella hoitoryhmällä oli oma sisäänkäynti, leikkihuone sekä lepo huone. Yhteistä kokoontumistilaa ei rakennettu vaan sen asemesta kahteen siipeen tehtiin paljeovella yhdistettävät 'laulusalit' Niitä käytettiin lastentalon juhlissa ja tapahtumissa.

Rakennuksen keskiosasta tehtiin kellarillinen ja kaksikerroksinen. Kellarissa sijaitsivat huolto- ja varastotilat, väestönsuoja sekä aluksi myös kaksi leikkihuonetta. Toisessa kerroksessa oli asunnot johtajattarelle (2h+kk) ja keittäjälle (1h+kk) sekä pieni päivähuone alakouluikäisille lapsille.

Rakennukseen ei tehty lainkaan pääsisäänkäyntiä. Sen paikalla on vaatimaton ovi, joka johtaa henkilökunnan ja huoltoliikenteen käyttämään kapeaan porrashuoneeseen.

Sisätilojen yleisilme oli valoisa ja horisontaalinen. Suuret ikkunat avasivat näkymiä pihoille ja kaaparakunkoisissa siivissä osastot saivat luonnonvaloa vuorokauden eri aikoina. Tilat olivat matalia ja niukasti detaljoituja. Alkuperäinen värit ja materiaaleimaailma edustivat hillittyä 1960-luvun funktionalismia. Laadukkailla kalusteilla oli keskeinen rooli sisustuksessa.



Kuva 7. Allitie 3, valokuvia sisätiloista. Kuvat: Veli-Pekka Huhmo.

Allinpuiston päiväkoti on säilynyt ulkoisesti lähes alkuperäisenä. Myös sisätiloissa muutokset ovat vähäisiä ja alkuperäinen tilajako palvelee edelleen päiväkodin tarpeita. Suurimman muutoksen ovat aiheuttaneet talotekniset lisäykset, joiden kerrostumat korostuvat matalissa ja pelkistetyissä tiloissa.

2.3.2 Maisemaselvitys

Maisemaselvityksen on laatinut kaavoituksen maisema-arkkitehtiharjoittelija Miia Gullsten 10.9.2020. Kasvillisuus on tarkistettu maastossa 3.9.2020.

Alue jakautuu selkeästi päiväkodin puuaidalla rajattuun tonttiin leikkivälineineen ja pelikenttineen sekä lastentalon vehreämpään tonttiin. Alueen itäpuolella sijaitsee Allipuisto, jossa on kaupunkikuvallisesti merkittävä tasaikäinen männikkö sekä leikkipuisto. Latokartanontien puolella alueen vieressä kasvaa mäntyjä, koivuja ja pihlajia. Allitien alkua lastentalon kohdalla reunustaa kaunis pihlajarivistö. Päiväkodin puolella maisema on avointa. Länsipuolella pihaa on kumpareita ja siellä kasvaa pihlajia ja haapoja. Päiväkodin pihalla oleva nurmikko on kulunutta. Eteläpäädyssä kasvaa hieno säännöllisen muotoinen haapa. Itäpuolen pihalla ainoa kasvillisuus on nurmikko. Päiväkodin pohjoispuolella on asfaltoitu parkkialue, jätehuoltopiste ja pieni piha. Aidatulla pihalla on turvalustainen keinu, asfalttia ja nurmikkaa sekä muutama pensas. Parkkialue on asfalttipinnoitteineen hallitseva. Päiväkodin ja lastentalon pihat erottaa valkoinen puuaita. Muuten lastentalon aluetta kiertää huonohkokuntoinen metalliaita, jolla on hienot vanhat portinpylväät. Lastentalon piha on suurimmaksi osaksi nurmipintainen. Eteläosassa on asfaltoitu parkkialue. Myös talon takana on asfalttipintainen kulkuväylä. Lastentalon pihalla kasvaa maisemallisesti arvokkaita mäntyjä, jotka sitovat yhteen alueen ja viereisen Allipuiston. Pihan muuta puustoa ovat haavat, pihlajat ja koivut. Lisäksi pihalla on muutamia yksittäisiä pensaita ja länsi- ja pohjoisreunalla yhtenäisemmin kasvava

alas leikattu syreeni. Pohjoisreunalla on myös rivistö pihlajia. Talon parveketta pitkin kiipeää köynnös. Lipputangon juurella ja talon seinustalla on pienet perenna-alueet.



Kuva 8. Maisemaselvitys. Kuva: kaavoitus.

Jatkosuunnittelussa huomioitavaa: Päiväkotirakennuksen eteläpäädyssä oleva haapa on maisemallisesti merkittävä ja se suositellaan säilytettävän. Jatkorakentamisen yhteydessä tontin vehreyttä voisi jalostaa nykytilanteesta istuttamalla sopiviin kohtiin monipuolisesti puita, pensaita sekä perennoita. Alueen keskellä olevalle parkkialueelle, ainakin reunoille, voisi lisätä istutuksia rikokomaan harmaata aukeaa sekä hoitamaan osaltaan hulevesiä. Alueen maisemalliset arvokkaat männyt tulisi säilyttää, jotta maisema säilyy ympäristöönsä sulautuvana. Lastenkodin pihalla olevaa yhtenäistä viheraluetta olisi hyvä kehittää monimuotoisemmaksi ja jäsentää miettimällä istutuksia uusiksi. Lastentalon kaakkoiskulmalla kasvaa mäntyjä ja lehtipuita. Kulman alue selkiytyisi ja männyt tulisivat esille, jos lehtipuut ja siellä kasvava huonokuntoinen pensas poistettaisiin.

Vihreä ja hoidettu ulkoalue tukee talojen alkuperäistä toiminta-ajatusta tervehdyttävästä, voimaannuttavasta ja huolehtivasta ympäristöstä.

2.3.3 Höyhtyän entisen lastenkodin restaurointi- ja käyttösuunnitelma

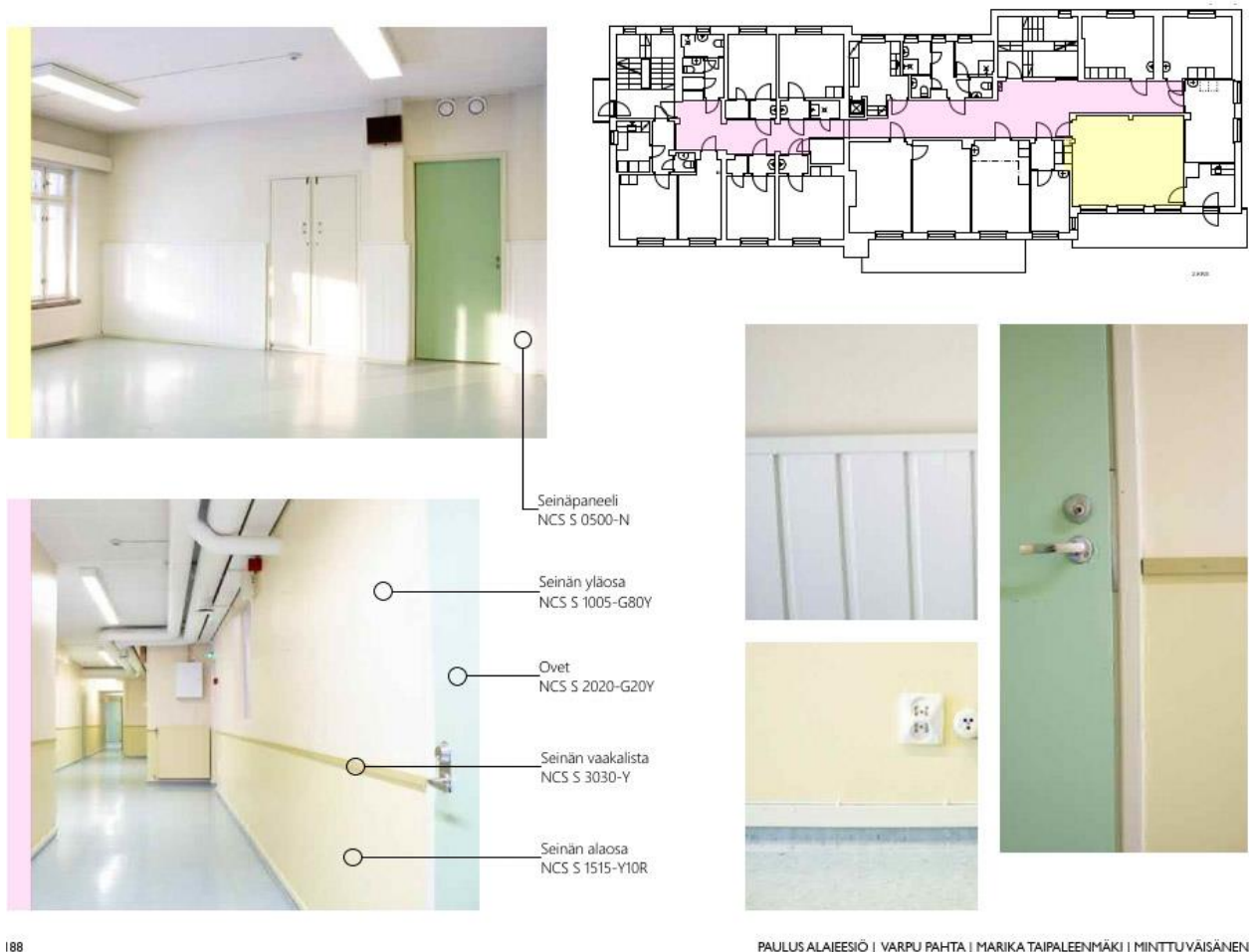
Oulun yliopiston arkkitehtuurin yksikön opiskelijat laativat osana arkkitehtuurin historian ja korjaussuunnittelun kurssia *Höyhtyän ent. lastenkodin restaurointi- ja käyttösuunnitelma* ryhmitöitä sekä yksilötöitä, joissa on tutkittu vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia Allitie 1:n rakennukselle.

Restaurointikurssin harjoitustyönä rakennustyötä on tutkittu alkuperäissuunnitelman ja muutosvaiheiden pohjalta; sen historiaa, suhdetta ympäristöön, analysoidaan kohteen säilyneisyyttä ja käyttömahdollisuuksia sekä laaditaan tälle rakennukselle restaurointisuunnitelma. Raporttiin sisältyy myös lastenkotirakennustyyppin vaiheet Suomessa sekä kooste kaupunginarkkitehti Martti Heikuran muista lasten käyttöön suunnittelemissa rakennuksista.

Kenttäkäynneillä tehtyjen havaintojen, dokumentoinnin ja inventoinnin sekä olemassa olevien piirustusten perusteella on tarkistettu rakennuksen ajantasapiirustukset sähköiseen muotoon. Lisäksi on tehty silmämääräinen vauriokartoitus sekä väritutkimus. Raportissa on runsaasti valokuvia rakennuksen julkisivuista, sisätiloista ja detaljeista.

Rakennukseen yksilötöinä tutkittuja vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia olivat opiskelija-asunnot, vuokratilat, asunnot lounaskahvioineen, yhteisöllinen senioritalo, kulttuuritalo sekä nuoriso- ja kurssikeskus.

Raportti löytyy verkkosivun <https://ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/rakennushistoriaselvitykset> kohdasta Höyhtyän lastenkoti, tutkimus.



Kuva 9. Ote raportista Höyhtyän ent. lastenkodin restaurointi- ja käyttösuunnitelma, värikartoitus, toinen kerros. Kuva: Oulun yliopiston arkkitehtuurin yksikkö.

2.3.4 Meluselvitys

Oulun kaupungin meluselvitys on laadittu 2017.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [3] on määritelty melun A-painotetun ekvivalenttitason LAeq enimmäisarvot ulko- ja sisätiloissa. Ohjearvot ulkona asumiseen käytettävillä alueilla ovat päivällä 55 dB sekä yöllä 45 dB.

Selvityksen perusteella melu ei ylitä suunnittelualueella ulkotiloissa päivääjän ohjearvoa 55 dB ja ylittää yöajan ohjearvon 45 dB vain pienellä alueella suunnittelualueen eteläosassa. Lähtötietojen perusteella ei ole odotettavissa erityisiä melunsuojaustoimenpiteitä asemakaavaan eikä esteitä asumiskäytölle suunnittelualueella.



Kuvat 10 ja 11. Meluselvitys 2017. Vasemmalla päivämelu ja oikealla yömelu. Kuvat: WSP Finland Oy.

2.3.5 Hulevesiselvitys

AFRY Finland Oy on laatinut hulevesiselvityksen 18.8.2021.

Selvitysalueella syntyvät hulevedet tullaan liittämään Allitien kohdalla kulkevaan, vuonna 1991 rakennettuun hulevesiviemäriin. Alueella sijaitseva hulevesiverkoston kapasiteetti on laskelmien mukaan riittävä kuljettamaan valuma-alueella syntyviä hulevesiä. Nykyisen verkoston kuormitusta ei kuitenkaan tule kasvattaa, joten täydennysrakentamisen yhteydessä on pyrittävä tilanteeseen, jossa alueella syntyvien hulevesien määrää ei lisätä nykytilanteeseen verrattuna.

Alueella tulee ensisijaisesti estää hulevesien muodostumista. Tämän tavoitteen toteutumista voidaan edistää kaavamerkinnällä, joka antaa määräyksen vettä läpäisevien pintojen vähimmäismäärästä piha-alueella. Korttelialueelle voidaan suositella seuraavanlaista kaavamääräystä: Piha-alueiden pinta-alasta 60 % on oltava vettä läpäisevää pintamateriaalia. Päälystetyiltä liikenne- ja pysäköintialueilta muodostuvista hulevesistä tulee poistaa kiintoainesta ja epäpuhtauksia ennen hulevesiverkostoon liittämistä. Suodatusrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Suodatusrakenteen mitoitustilavuuden mukainen vesimäärä tulee mahtua suodatusrakenteen lammikoitumistilaan. Rakenteesta tulee osoittaa ylivuoto hulevesiviemäriin.

Kattopinnoilta syntyvät hulevedet tulee imeyttää tontilla ennen niiden johtamista verkostoon. Mikäli hulevesiä ei voida imeyttää, niitä tulee viivyttaa. Imeytys- ja viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Kastelukäyttöön vettä keräävien säiliöiden tilavuus lasketaan imeytys- ja viivytystilavuuteen. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 24 h kuluessa täyttymisestään (ei koske kastelukäyttöön vettä kerääviä säiliöitä). Rakenteen tulee kuitenkin olla viivytävä siten, että rakenne ei tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään. Rakenteesta tulee osoittaa ylivuoto hulevesiviemäriin.

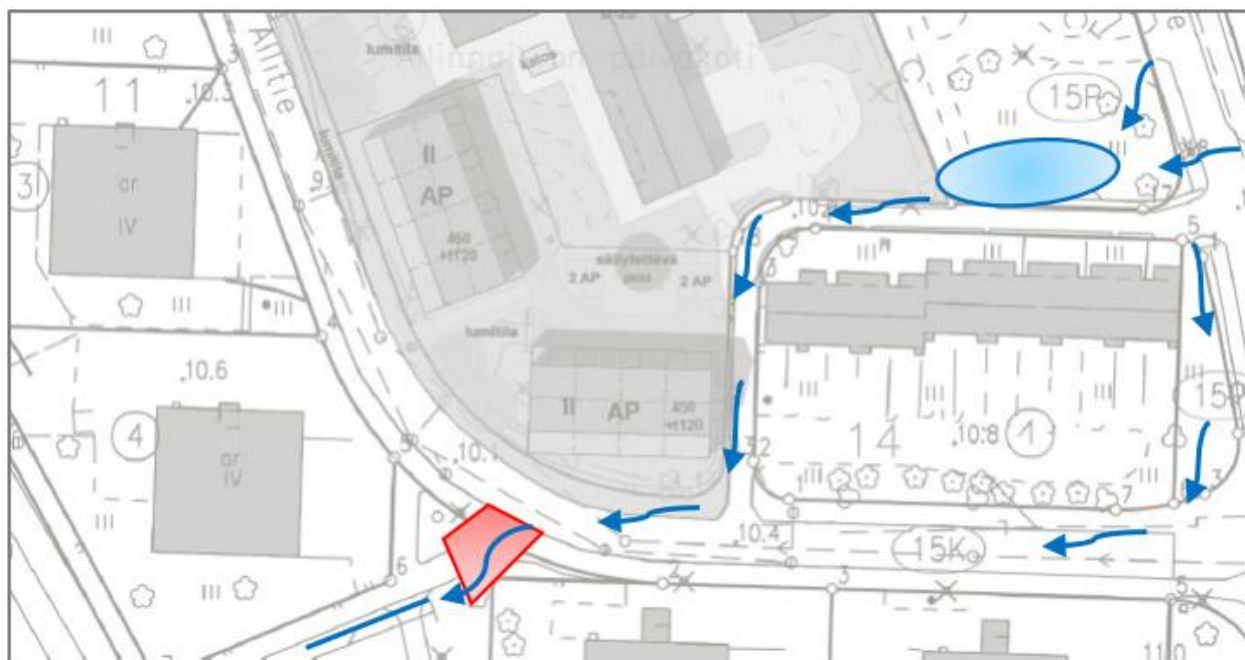
Mikäli 60 %:n vettä läpäisemättömien pintojen osuus ei täyty, myös piha-alueen vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvat hulevedet tulee imeyttää tontilla. Mikäli hulevesiä ei voida imeyttää, niiden poistumista tontilta hulevesiverkostoon tulee viivyttää. Piha-alueella muodostuvien hulevesien imeytys-/viivytyrakenteiden mitoitusvaade on sama kuin kattopinnoilta syntyvillä hulevesillä.

Selvitysalueella tulee ensisijaisesti keskittyä hulevesien muodostumisen ehkäisyyn, eli minimoimaan vettä läpäisemättömät pinnat. Pinnoitteiksi valitaan vettä läpäiseviä päällysteitä ja rakennetaan mahdollisimman paljon kasvillisuuspeitteisiä alueita.

Kattopinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää tontilla. suositellaan etsimään ratkaisuja, joilla saadaan hulevedet käsiteltyä ja hyödynnettyä tontilla. Kattopinnoilta syntyviä hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan johtaa säiliöihin joista niitä voidaan hyödyntää kastelu- ja pesuvedeksi.

Pysäköinti- ja liikennealueilta syntyvät hulevedet suositellaan suodattamaan.

Rakennussuunnittelua ja mahdollisia imeytysrakenteita ajatellen pohjamaan vedenläpäisykykyä olisi hyvä arvioida myös noin metrin syvyydellä maanpinnasta, esimerkiksi maaperätutkimuksen yhteydessä. Näin voidaan arvioida mahdollisten imeytysrakenteiden toteutusmahdollisuutta tarkemmin.



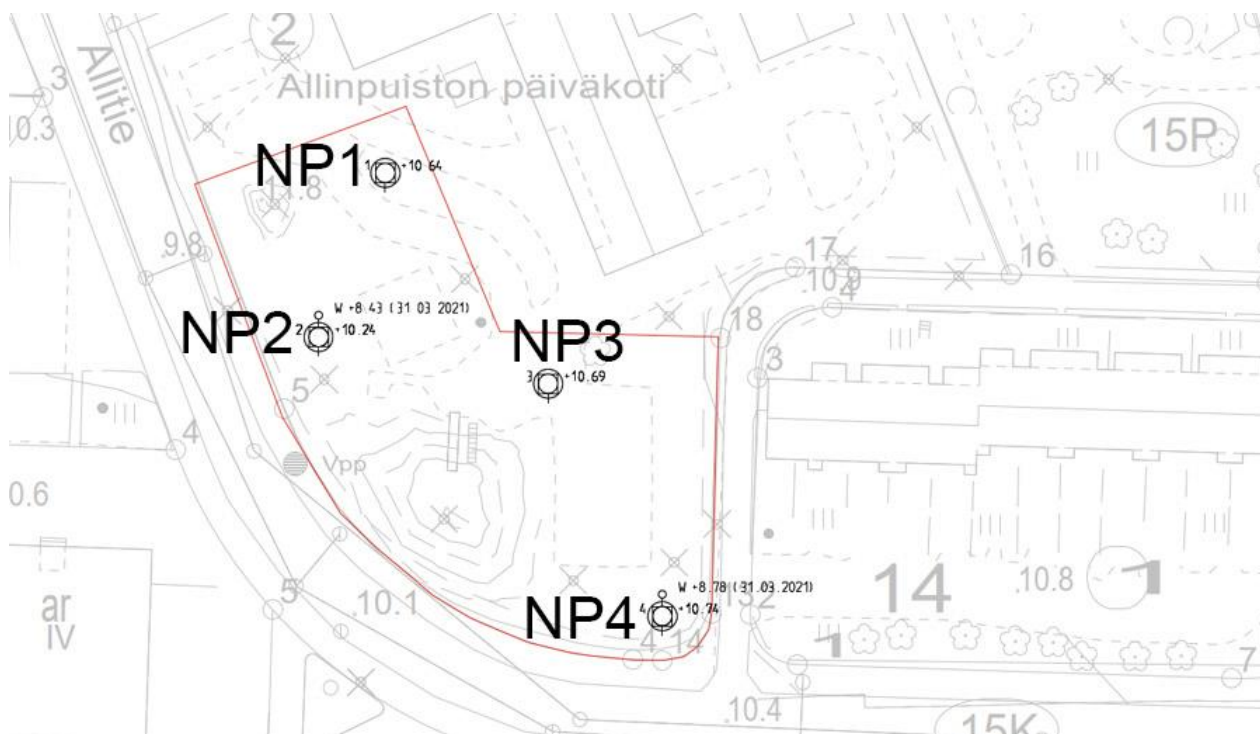
Kuva 12. Allipuiston eteläosaan lammikoituvien vesien poistumissuunnat esitettynä kuvassa sinisellä, Allitieltä lounaan suuntaan padottava alueen osa esitettynä punaisella. Kuva: AFRY Finland Oy.

Hulevesitulvan aikana, kun hulevesiverkosto ei pysty käsittelemään rankkasateen aiheuttamaa vesimäärää, Allitie toimii alueen tulvareittinä. Allitien kohdalla kulkevan hulevesiviemärin mahdollinen kapasiteetin ylittyminen tulee huomioida täydennysrakentamisen korkeusasemien suunnittelussa siten että tulvavesi ei pääse vahingoittamaan rakennettavia kiinteistöjä eikä viereisiä kiinteistöjä. Piha-alueelle rakennettavien ritiläkantisten kaivojen kannen korkeudet tulisi olla Allitiellä sijaitsevia kaivonkansia ylempänä, jotta verkostosta tulvivat vedet tulvisivat katualueelle eikä piha-alueelle. Viivytyrakenteet tulisi myös varustaa padotusventtiileillä, jotta vältetään vesien tulviminen verkostosta viivytyrakenteeseen. Täydennysrakentamisen yhteydessä on myös varmistettava,

Tällä hetkellä Allitielle tulivat hulevedet purkautuvat todennäköisemmin tien pohjoispäästä Lato-
kartanontielle, tasossa n. +10,00 (N2000). Suunniteltu täydennysrakentaminen ja mahdolliset ny-
kyisten kiinteistöjen tulevat hulevesiviemäröinnit huomioon ottaen olisi hyvä miettiä myös keinoja
miten Allitielle tulivat hulevedet saataisiin purkamaan pienemmällä padotuksella myös lounaa-
seen päin, Allitie 8 ja 10:n välissä sijaitsevaan avo-ojaan. Kuvassa 11 on esitetty punaisella alue,
jota madaltamalla saataisi tulvareitti myös Alltien eteläosaan. Alueen nykyinen korkeustaso on n.
+10,20...+10,25 (N2000).

AFRY Finland Oy on laatinut sulfaattimaaselvityksen 15.4.2021. Alueelta on otettu yhteensä 12 sulfaattimaanäytettä neljältä näytesyvyydeltä; 0,5 metriä, yksi metri, kaksi metriä, 2,5 metriä ja kolme metriä.

Selvitystä päivitettiin 29.6.2021 tehtyjen jatkotutkimusten, pH-inkubaation, tulokset. Näytteille NP2 (2 m) ja NP3 (2,5 m) tehtiin laboratorioanalyysien lisäksi pH-inkubaatio. Näytteiden annettiin hapettua huoneilmassa yhdeksän viikkoa 23.4.-18.6.2021 välisenä aikana. Näytteen NP2 (2 m) pH oli inkubaation alussa 6,4 ja näytteen NP3 (2,5 m) 6,5. Yhdeksän viikon hapettumisen aikana molempien näytteiden pH:t laskivat selvästi happamaksi. Inkuboinnin jälkeen näytteen NP2 (2 m) pH oli 2,5 ja näytteen NP3 (2,5 m) pH oli 3,8. Kokonaisrikkipitoisuuksien perusteella todettiin näytteillä olevan kohtalainen hapontuottopotentiaali. pH-inkubaation tulokset vahvistivat, että näytteet luokitellaan potentiaalisesti happamiksi sulfaattimaiksi.



Yhdenkään näytepisteen näytteen kokonaisrikkipitoisuudet eivät olleet yli 0,2 %, eli maanäytteet eivät sen perusteella aiheuttaisi happamoitumista. Kolmen näytteen pH:t kuitenkin laskivat melko happamaksi NAG-testissä, mutta nettohapontuoton määrä jäi alhaiseksi. Näiden tulosten perusteella maa ei todennäköisesti ole happoatuottavaa. Pousette ym. luokittelun mukaan kaikkien kol-

men näytteen kokonaisrikkipitoisuudet olivat koholla, jolloin maalla voi olla kohtalainen hapontuottopotentiaali. Erityisesti näytteiden NP3 (2,5 metriä) ja NP2 (2 metriä) rikkipitoisuudet olivat muihin näytteisiin verrattuna koholla. pH:n melko voimakas lasku NAG-testissä on todennäköisesti seuraus maa-aineksen alhaisesta puskurikyvyystä kuin rikkipitoisuudesta.

Mahdolliset sulfidiset maat eivät estä rakentamista alueelle, mutta sulfidimaiden käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota. Paras keino hallita happamuuden syntymistä on estää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden altistuminen ilmakehän hapelle. Hapan valunta voi syntyä, mikäli maaperää kuivatetaan sulfidikerrokseen asti tai mikäli maaperä pääsee hapettumaan esimerkiksi putkikaivantojen yhteydessä. Tällöin mahdollisten happamien kuivatusvesien käsittelyyn ja johtamiseen ympäristöön on kiinnitettävä huomiota. Mikäli maaperää joudutaan kuivattamaan sulfidikerrokseen asti, tulisi kuivatusvesien pH:ta seurata ja neutraloida, mikäli kuivatusvesien pH laskee alhaiseksi.

Maaperä voi päästä myös hapettumaan, mikäli sulfidisia maita joudutaan vaihtamaan rakennuspaikalla. Tällöin sulfidisten maiden läjitykseen on kiinnitettävä huomiota, jotta happamia valuntoja ei pääsisi valumaan ympäristöön. Yksinkertaisimmillaan poiskaivettujen sulfidisten massojen hapettuminen voidaan estää läjittämällä maamassat vedellä kyllästyneeseen tilaan, mikäli tällaiseen läjitykseen sopiva kohde on tiedossa. Läjitettäessä sulfidisia maita kuivalle maalle tulee sulfidimaat peittää ja eristää, jotta ilmakehän happi ei pääse hapettamaan sulfidia. Tarvittaessa kaivumaat on käsiteltävä esimerkiksi kalkilla. Läjitettäessä kuivalle maalle valumavesien pH:n seuranta on suositeltavaa, jotta tiedetään toimiiko peittorakenne vai kulkeutuuko läjityksen seurauksena happamia vesiä ympäristöön.

Happamien valuntojen lisäksi potentiaalisesti happamat sulfaattimaat voivat sisältää metalleja, jotka voivat kulkeutuvat happamien valuntojen mukana ympäristöön.

Tämän lausunnon tulokset perustuvat otettuihin näytteisiin ja tehtyihin testeihin. On huomioitavaa, että potentiaalisesti happamat sulfaattimaat esiintyvät usein laikuittaisina/linssimäisinä alueina. Rakentamistöiden yhteydessä maa-ainesta on havainnointava ja tarpeen mukaan tehtävä lisämäärityksiä mahdollisista sulfidimaakerroksista, jotta mahdollisten sulfidimaiden laajuus rakentamisalueella pystytään paremmin arvioimaan.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittauksen aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjen päivittäminen asemakaavassa sekä korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen muitakin kuin nykyisiä käyttötarkoituksia mahdollistavaksi. Lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia alueen mittakaavaan soveltuvaan täydennysrakentamiseen suunnittelualueen eteläosassa osoitteessa Allitie 3.

Alueella toimii Allinpuiston päiväkodit. Sen korvaavasta uudesta päiväkodista on tehty hankesuunnitelma. Hankeselvitystyöryhmä esittää, että nykyisestä Allinpuiston päiväkodista luovutaan ja rakennus korvataan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen rakennettavalla uudisrakennuksella. Hanke esitetään toteutettavaksi vuosina 2022–2023.

Asemakaavan muutos tukee kaupungin strategista tavoitetta: elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

Oulun kaupunginhallituksen 3.4.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin.

3.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.2.1 Maankäytön viitesuunnitelmat

Kaavoitus on laatinut asemakaavatyön pohjaksi viitesuunnitelmat, joissa on osoitettu lastenkodin ja päiväkodin rakennukset suojeltaviksi. Suojelurakennusten korttelialueet on osoitettu asemakaavamerkinnällä suojelurakennusten korttelialue (SR), mikä mahdollistaa niiden käyttötarkoituksille erilaisia vaihtoehtoja. Uudet käyttötarkoitukset tulee sovittaa rakennusten kulttuurihistoriallisiin arvoihin, eikä niistä tule aiheutua merkittäviä muutoksia rakennusten kaupunkikuvaan tai ulkoasuun. Osoitteessa Allitie 1 sijaitsevalle entiselle lastenkodin rakennukselle on esitetty tutkittavan ullakkokerrosta siten, että se sijoittuu rakennuksen matalamman eteläpäädyn alueella olevaan varastotilaan nykyisen kattopinnan alapuolella. Ratkaisu saattaa edellyttää katon aukotusta valonsaannin takia. Asemakaavamääräysten mukaan idän puoleisella kattopinnalla voidaan toteuttaa lapeikkunoita, joiden ilme tulee sovittaa rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin ja sen arvoihin sopivalla tavalla.

Viitesuunnitelmissa ei ole esitetty rakennusten pohjapiirustuksia tai käyttötarkoituvaihtoehtoja.

Oulun yliopiston arkkitehtuurin yksikön opiskelijat laativat osana arkkitehtuurin historian ja korjaussuunnittelun kurssia *Höyhtyän ent. lastenkodin restaurointi- ja käyttösuunnitelma* ryhmätöitä sekä yksilötöitä, joissa on tutkittu vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia Allitie 1:n rakennukselle. Työt on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 2.3.3.

Piha-alueilla on pyritty säilyttämään vehreitä piha-alueita maisemallisesti merkittävine istutuksineen ja rajoittamaan liikennöintialueet sekä ajoyhteydet nykyistä vastaaviksi. Korttelialueen keskelle on esitetty viherkattoiseksi suunniteltavaa auto- ja polkupyöräkatosta jäsentämään tilaa.

Entisen lastenkodin (Allitie 1) tontille ei ole esitetty täydennysrakentamista, vaan rakennuksen ympäristöineen on koettu säilyttävän arvonsa parhaiten nykytilanteen kaltaisena. Myöskään päiväkodin (Allitie 3) rakennukselle ei ole esitetty laajennuksia, vaan se säilyy suunnitelmien mukaan nykyisenä.

Päiväkodin alueen eteläreunaan on tutkittu pienimuotoista läheisten Selvaakitalojen mittakaavan mukaista rakentamista, joka muodostuu kahdesta kaksikerroksisesta pientalosta. Tontin rajan kaarevan muodon takia pitemmän rakennusmassan suunnittelua ei ole pidetty järkevänä. Suunnitelman mittakaava on haluttu pitää pienimuotoisena ja alueen rakennusten tyyliin sopivana. Eteläisin rakennus on sijoitettu siten, ettei se ole vasten idän puolella sijaitsevaa asuinrakennusta, vaan lähempänä Allitien katualuetta. Pientalojen toteuttamisen arvellaan tukevan päiväkotirakennuksen kunnostamista uuteen käyttötarkoitukseen. Pientalojen rakentamisen edellytyksenä on päiväkotirakennuksen kunnostaminen ennen rakentamisen aloitusta.

Pientaloille on osoitettu molemmin puolin yksikerroksiset rakennusalat, jotka täydentävät varsinaista asuinrakentamisen massaa. Niissä voisi sijaita talousrakennuksia, sisäänkäyntikatoksia sekä

katettuja ja lasitettuja terasseja tai pihan osia. Pientaloille voidaan osoittaa sisäänkäynnit Allitien puolelta, mikä elävöittäisi Allitien katukuvaa ja loisi alueelle kaupunkipientalomaista vaikutelmaa.

Pientalojen pysäköinti on ajateltu järjestettävän siten, että osa pysäköinnistä on osoitettu niiden tontille ja osa keskitetysti viereisen tontin nro 4 pysäköintialueen yhteyteen. Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa suunnitelmia tarkennettiin lisäämällä Allitien varteen autopaikkojen korttelialue, jolle voidaan osoittaa sekä päiväkodin tontin (Allitie 3) että pientalotontin pysäköinti- paikkoja. Pientalotontin koosta ja säilytettävästä puusta johtuen pientalojen tontille on mahdollista asemakaavamääräysten mukaan sijoittaa enintään neljä autopaikkaa, loput tulee sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle.

Allitien itäpuolella on yleisessä käytössä olevia pysäköintipaikkoja Allitie 1:n kohdalla. Allitien katualue on tällä kohdalla leveämpi ja kapenee Allitie 3:n kohdalla. Allitien itäpuolen jalkakäytävään aiheutuu tästä mutka. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu vaihtoehtoja, joissa jalkakäytävän sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta voitaisiin kehittää. Vaihtoehtoina tarkasteltiin kadunvarsipysäköinnin poistamista (VE1) ja muuttamista kadun suuntaiseksi (VE2). Vaihtoehtoissa ei ollut eroavaisuuksia rakentamisen osalta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on esitetty katualueelle ohjeellisilla merkinnöillä toiminnot vaihtoehtoon VE2 mukaan. Asemakaavan muutoksessa on esitetty ohjeellisesti Allitien itäpuoleisten pysäköintipaikkojen muuttamista kadun suuntaisiksi, jolloin jalkakäytävä olisi mahdollista sijoittaa lähemmäs katua ja toteuttaa suurempana. Mahdollinen katualueen muutos edellyttäisi jatkosuunnittelua.



Kuvat 14 ja 15. Alustavat tonttitutkielmat, vaihtoehdot VE1 ja VE2. Kuva: kaavoitus.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 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.

3.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvatulla tavalla.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

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

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa on sovittu asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen, että viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta.

Asemakaavan muutosluonnoksen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 3.6.2021. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

3.3.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana 17.4.–18.5.2020 yksi mielipide ja neljä lausuntoa. Ne ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnossa mainitut suojelumerkinnot on otettu huomioon asemakaavan muutosta valmistaessa. Mielipiteet ja lausunnot eivät muilta osin antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin nähtävilläoloaikana 21.5.–21.6.2020 kaksi lausuntoa. Ne ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Suunnitelmiin tehtiin asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen seuraavat tarkennukset:

Asemakaavakartalle Allitien varteen päiväkodin tontille (Allitie 3) osoitettiin autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille (kaavamerkintä LPA-4). Tarkennus selkeyttää pientalotontin ja päiväkodin tontin pysäköintipaikkojen järjestämistä. Tämän myötä tonttien numerot muuttuivat siten, että LPA-4-alueesta tuli tontti nro 5 ja pientalojen korttelialueesta tontti nro 6. Asemakaavakartalle ei tehty muita muutoksia.

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä, jossa esitetään määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamisesta suojelurakennusten suunnittelussa, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä, polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista sekä jätehuollosta.

3.3.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin nähtävilläoloaikana 29.10.-29.11.2021 yksi muistutus. Se on vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Muistutuksella ei ollut vaikutusta asemakaavan muutokseen.

3.3.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 7.4.2020 § 166.

Yhdyskuntalautakunta asetti 11.5.2021 § 5 asemakaavan muutosluonnoksen mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti 19.10.2021 § 585 asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 14.12.2021 § 705 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutos hyväksytään.

4. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 12 tontit nro 3-4, jotka osoitetaan asemakaavassa suojelurakennusten korttelialueeksi (SR), autopaikkojen tontti nro 5 (LPA-4) sekä tontti nro 6, joka osoitetaan asemakaavassa asuinpienalojen korttelialueeksi (AP).

Tontilla nro 3 (Allitie 1) sijaitseva entinen lastenkodin rakennus on osoitettu 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 muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suurin sallittu kerrosluku on rakennuksen pohjoispäässä III ja muulla osalla II + ullakkokerros. Rakennuksen kerrosala on 1200 kerrosalaneliömetriä, mikä mahdollistaa kerrosalaksi osoitettavan tilan osoittamista kellarikerrokseen ja/tai ullakolle nykyisiin varastotiloihin noin 150 kerrosalaneliömetrin verran. Korttelialuetta on laajennettu hieman Allipuiston puistoalueelle siten, että nykyinen ajoyhteys tontille Latokartanontieltä on osoitettu osaksi tonttia. Piha-alueelle on osoitettu pysäköinnille varattavat alueet sekä istutettavat alueet sekä säilytettävä puu tontin pohjoisnurkassa. Tontin pysäköintivelvoite on kymmenen autopaikkaa ja polkupyöräpysäköintivelvoite yksi polkupyöräpaikka 30 kerrosalaneliömetriä kohden.

Tontilla nro 4 (Allitie 3) sijaitseva päiväkodin rakennus on osoitettu 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 yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen kerrosluku on I-II ja kerrosala 1500 kerrosneliömetriä, mikä mahdollistaa noin 50 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta sijoitettavaksi kellarikerrokseen. Piha-alueelle on osoitettu pysäköinnille varattavat alueet, olevat katokset, varaus pysäköintipaikkojen kattamiselle tontin luoteisreunalla sekä istutettavat alueet. Tontin pysäköintivelvoite on 12 autopaikkaa ja polkupyöräpysäköintivelvoite yksi polkupyöräpaikka 30 kerrosalaneliömetriä kohden.

Tontti nro 5 Allitien varressa on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille (LPA-4). Alueelle voi osoittaa korttelin 12 pysäköintipaikkoja.

Tontti nro 6 suunnittelualueen eteläosassa on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Asemakaavakartassa on osoitettu rakennusalat yksi- ja kaksikerroksisille rakennusosille. Piha-alueella sijaitseva maisemallisesti arvokas haapa on osoitettu säilytettäväksi puuksi. Piha-alueelle on osoitettu lisäksi ohjeellisilla merkinnöillä pysäköinnille varattavat alueet sekä istutettavat alueet. Tontin pysäköintivelvoite on 1,5 autopaikkaa /asunto ja yksi polkupyöräpaikka 30 kerrosalaneliömetriä kohden. Tontin nro 6 pientalojen rakentamisen edellytyksenä on tontilla nro 4 sijaitsevan suojelurakennuksen kunnostaminen ennen rakentamisen aloitusta.

Tonttien nro 3 ja 4 alueet, joilla sijaitsee maisemallisesti tärkeitä mäntyjä, on osoitettu asemakaavassa alueiksi, joilla on säilytettävää puustoa. Tontille nro 4 Allitien varteen on osoitettu säilytettävä ja täydennettävä puurivi. Allitien katualueelle kadun itäpuolelle on osoitettu Allitie 1:n kohdalla säilytettävä ja täydennettävä puurivi sekä tarkennettu katualueen ohjeellisia merkintöjä kadunvarsipysäköinnin ja jalkakäytävän osalta. Asemakaavakartassa on osoitettu liittymäkiellot tonteille nro 3, 4 ja 6.

Suunnittelualueutta koskee kaavamääräys: Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmatarkeisiin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Korttelialueita koskee asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä, jossa esitetään määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamisesta suojelurakennusten suunnittelussa, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä, polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista sekä jätehuollosta.

Alueen tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,41. Alueelle arvioidaan muodostuvan 9 asuntoa 22 asukkaalle asuinpientaloissa. Laskentaperusteena on 100 kerrosalaneliömetriä / asunto ja 2,5 asukasta / asunto. Lisäksi on mahdollista, että suojelurakennuksiin sijoitetaan asuntoja.



Kuva 16. Viitesuunnitelma 8.10.2021. Ote havainnekuvasta ilmakuvalla. Kuva: kaavoitus.

4.1 Kaavan vaikutukset

4.1.1 Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutoksessa suunnittelualueen olevat maakunnallisesti arvokkaat rakennukset säilyvät ja ne osoitetaan asemakaavassa suojeltaviksi. Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvoihin on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.1.2.

Suunnittelualueen eteläreunaan on suunniteltu täydennysrakentamista kahdella pientalolla, jotka ovat pääasiassa kaksikerroksisia. Rakennusmassan reunoille on osoitettu yksikerroksiset rakennus-
alat, joille voidaan toteuttaa esimerkiksi sisäänkäyntejä ja varastoja sekä lasitettuja terasseja. Rakentamisen mittakaavaa on sovitettu alueen yleisilmeeseen ja erityisesti viereisten Selvaakitalojen tyyliin. Rakennusten kattokulma on viitesuunnitelmissa sama kuin Selvaakitaloissa. Asemakaavassa suojeltava päiväkotirakennus peittyy rakentamisella Allitien suunnasta etelästä ja lounaasta katsoen jonkin verran, mutta näkyy edelleen muista ilmansuunnista katsoen. Suunnitellut rakennukset täydentävät ja eheyttävät Allitien varren katutilaa.

Maisemallisesti merkittävät puut ja puuryhmät on osoitettu asemakaavassa säilytettäväksi. Piha-alueilla pyritään pääsääntöisesti säilyttämään nykyiset toiminnot. Tonttien nro 3 ja 4 rajalla sijaitsevan päiväkodin tontin pysäköintialueen luoteisreunaan on esitetty varaus viherkattoisena toteutettavalle autokatokselle, joka voi jäsentää tilaa ja parantaa visuaalisesti tontin sisääntuloalueen pysäköintikenttämaisuutta. Korttelin viihtyisyyttä voidaan parantaa puu-, pensas- ja perennaistuksin.



Kuva 167. Havainnekuva pohjoisesta. Kuva: kaavoitus.

4.1.2 Kulttuurihistorialliset arvot

Suunnittelualueella sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi 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 muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan rakennuksille osoitetut kaavamerkinnot varmistavat maakunnallisten arvojen säilymistä. Suunnitelmissa rakennuksille ei muilta osin aiheudu muutoksia, mutta osoitteessa Allitie 1 sijaitsevalle entiselle lastenkodin rakennukselle on esitetty tutkittavan ullakko-rakentamista siten, että se sijoittuu rakennuksen matalamman eteläpään alueella toisen kerroksen päällä olevaan varastotilaan, nykyisen kattopinnan alapuolella. Ratkaisu saattaa edellyttää katon aukotusta esimerkiksi kattoikkunoilla valonsaannin takia. Asemakaavamääräysten mukaan idän puoleisella kattopinnalla voidaan toteuttaa lapeikkunoita, joiden ilme tulee sovittaa rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin ja sen arvoihin sopivalla tavalla.

Pientalojen toteuttamisen arvellaan tukevan päiväkotirakennuksen kunnostamista uuteen käyttötarkoitukseen. Pientalojen rakentamisen edellytyksenä on päiväkotirakennuksen kunnostaminen ennen pientalojen rakentamisen aloittamista.

Alueelle suunniteltu täydennysrakentaminen on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.1.1. Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö.



Kuva 17. Havainnekuva, näkymä Allitieltä etelästä. Kuva: kaavoitus.

4.1.3 Asuminen ja palvelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa pienimuotoisen täydennysrakentamisen alueella, mikä lisää hieman alueen asuntotarjontaa. Suojelurakennuksien käyttötarkoitusta ei ole määritetty tarkemmin asemakaavassa, joten niihin sijoittuva toiminta voi olla alueen palveluita ja/tai asumista täydentävää.

4.1.4 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen rakennuskanta on osoitettu säilytettäväksi ja täydennysrakentaminen on vähäistä, joten hankkeella ei arvioida olevan juurikaan liikennevaikutuksia. Toiminnot arvioidaan saatavan sovitettua alueella nykyisin sijaitsevien pysäköintipaikkojen määrän puitteissa muilta osin, asuinpientaloille on osoitettu veloitteeksi 1,5 autopaikkaa / asunto. Nykytilanteessa olevat ajoyhteydet säilyvät alueella ja niiden lisäksi viitesuunnitelmissa on osoitettu uusi ajoyhteys pientalojen korttelialueelle idästä.

Allitien itäpuolella on yleisessä käytössä olevia pysäköintipaikkoja Allitie 1:n kohdalla. Allitien katualue on tällä kohdalla leveämpi ja kapenee Allitie 3:n kohdalla. Allitien itäpuolen jalkakäytävään aiheutuu tästä mutka. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu vaihtoehtoja, joissa jalkakäytävän sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta voitaisiin kehittää. Vaihtoehtoina tarkasteltiin kadunvarsipysäköinnin poistamista ja muuttamista kadun suuntaiseksi. Asemakaavan muutoksessa on esitetty ohjeellisesti Allitien itäpuoleisten pysäköintipaikkojen muuttamista kadun suuntaisiksi, jolloin jalkakäytävä olisi mahdollista sijoittaa lähemmäs katua ja toteuttaa suurempana. Mahdollinen katualueen muutos edellyttäisi jatkosuunnittelua, asemakaavan muutoksessa sitä ole edellytetty.

4.1.5 Kestävien kulkumuotojen edistäminen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien saavutettavissa. Lähin pääpyöräreitti (Oulu-Kaakkuri-Zeppelin) ja polkupyöräbaana (Mäntybaana) sijaitsevat suunnittelualueen lähellä. Asemakaavamerkinnöissä on otettu huomioon polkupyöräpysäköinnin määrälliset velvoitteet. Polkupyöräpysäköinnin laadulliset vaatimukset sisältyvät asemakaavamääräyksiä täydentävään kolmiomerkintään ja ne noudattavat kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 § 82 Oulun pysäköintinormeista.

4.2 Ympäristön häiriötekijät

Oulun kaupungin meluselvityksen 2017 perusteella melu ei ylitä suunnittelualueella ulkotiloissa päiväajan ohjearvoa 55 dB ja ylittää yöajan ohjearvon 45 dB vain pienellä alueella suunnittelualueen eteläosassa. Lähtötietojen perusteella ei ole esitetty melunsuojaustoimenpiteitä asemakaavaan eikä havaittu esteitä asumiskäytölle suunnittelualueella. Asemakaavamerkinnöissä määrätään, että mikäli tontille nro 6 toteutetaan terasseja Allitien suunnalle, ne tulee lasittaa.

Sulfaattimaaselvityksen perusteella pientalojen korttelialueeksi osoitetulla alueella (tontti nro 6) kahden maaperänäytteen tulokset luokitellaan potentiaalisesti happamiksi sulfaattimaiksi.

Mahdolliset sulfidiset maat eivät estä rakentamista alueelle, mutta sulfidimaiden käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota. Asemakaavan muutosalueelle on osoitettu selvityksen perusteella kaavamerkintä "Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi."

5. Asemakaavan toteutus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavan muutokseen. Asemakaavan muutos voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 8. päivänä lokakuuta 2021

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	03.03.2022
Kaavan nimi	Höyhtyän kaupunginosan korttelia 12 sekä katu- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	28.02.2022	Ehdotuspvm	08.10.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	17.04.2020
Hyväksymispykälä	24	Kunnan kaavatunnus	564-2432
Generoitu kaavatunnus	564V280222A24		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2581	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2581

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	1,2581	100,0	3840	0,31	0,0000	1400
A yhteensä	0,1741	13,8	1140	0,65	0,1741	1140
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,9223	-2440
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0325	2,6			-0,0035	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3224	25,6			0,0226	
E yhteensä						
S yhteensä	0,7291	58,0	2700	0,37	0,7291	2700
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-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2581	100,0	3840	0,31	0,0000	1400
A yhteensä	0,1741	13,8	1140	0,65	0,1741	1140
AP	0,1741	100,0	1140	0,65	0,1741	1140
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,9223	-2440
YS					-0,9223	-2440
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0325	2,6			-0,0035	
VP	0,0325	100,0			-0,0035	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3224	25,6			0,0226	
LPA-4	0,0226	7,0			0,0226	
Kadut	0,2998	93,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä	0,7291	58,0	2700	0,37	0,7291	2700
SR	0,7291	100,0	2700	0,37	0,7291	2700
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana 17.4. – 18.5.2020. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2432**.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeesta tiedotetaan. Suunnittelualue käsittää Höyhtyän kaupunginosan korttelin nro 12 osoitteissa Allitie 1 ja 3, osan puistoalueesta Latokartanontien varressa sekä osan Allitien katualueesta. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Allipuistoon, kaakossa katualueeseen, lounaassa kortteliin 11 ja Allitien katualueeseen sekä luoteessa Latokartanontien katualueeseen. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 12662 neliötä.

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1958 valmistunut entinen lastenkoti (Allitie 1) sekä 1963 valmistunut lastentarharakennus, jossa toimii Allipuiston päiväkotia (Allitie 3). Rakennukset ovat arkkitehti Martti Heikuran suunnittelemia. Rakennukset on kokonaisuutena arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Suunnittelualueen lähiympäristössä olevia arvokkaita alueita ja rakennuksia ovat Höyhtyän Selvaakitalot, Karjasillan kirkko, entinen Karjasillan koulu sekä Höyhtyän jälleenrakennuskauden paritalot.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista. Luonto ja alueen historia ovat vetovoimatekijöitä.

Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on pääosin osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Suunnittelualue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 5.12.1964 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 372). Alue on asemakaavassa sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta lastentaloa ja lastenkotia varten. Tonttihakkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0.5. Alueesta enintään 30 % saa käyttää rakentamiseen. Korttelialueen eteläosaan on osoitettu istutettavia tontin osia.

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjen päivittäminen asemakaavassa sekä korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen muita käyttötarkoituksia mahdollistavaksi. Lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia alueen mittakaavaan soveltuvaan täydennysrakentamiseen suunnittelualueen eteläosassa osoitteessa Allitie 3.

Alueella toimii Allinpuiston päiväkotit. Sen korvaavasta uudesta päiväkodista on tehty hankesuunnitelma. Hankeselvitystyöryhmä esittää, että nykyisestä Allinpuiston päiväkodista luovutaan ja rakennus korvataan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen rakennettavalla uudisrakennuksella. Hanke esitetään toteutettavaksi vuosina 2022–2023.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Kaupunki tilaa tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, jotka laaditaan kaupungin ohjauksessa. Asemakaavahanketta varten on perustettu ohjausryhmä.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelutyön aikana laaditaan tarvittavat selvitykset, kuten rakennuksen ominaispiirteiden selvitys ja hulevesiselvitys.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön (näkymät alueelle, maakunnalliset ja muut kulttuurihistorialliset arvot) sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus alueella). Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Digita Oy
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Lintulammen asukasyhdistys
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- VeTo, Vaikuttaa etelässä, Toimia Oulussa
- Nuorisovaltuusto ONE

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset. Suunnitteluaineistot tulevat esille verkkosivulle <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2432**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille keväällä 2020 Oulun kaupungin aloitteesta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualan 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

Asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 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 asemakaavan muutosluonnoksesta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2021, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

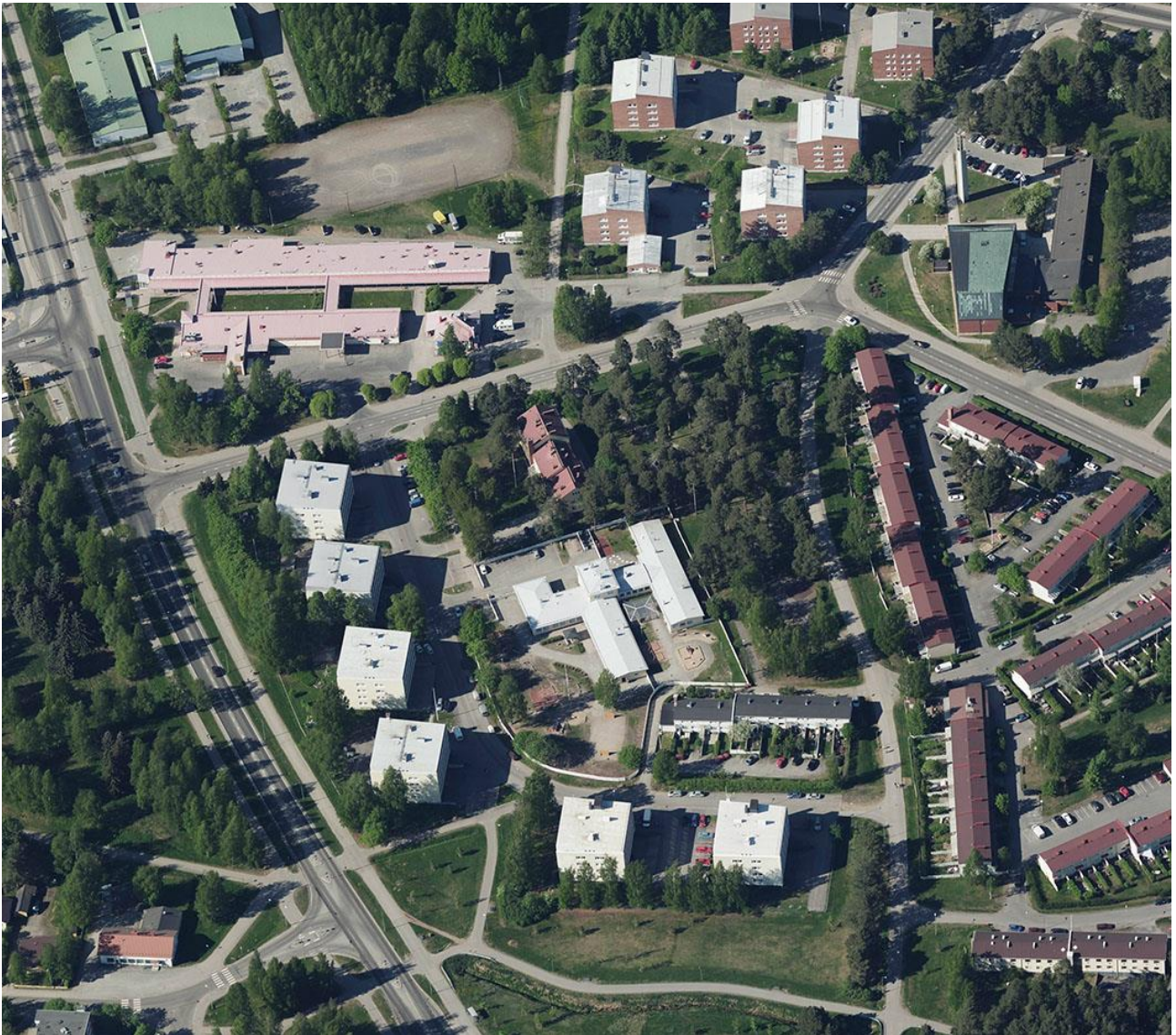
Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavamuuosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun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

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

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.



Viistokuva suunnittelualueelta. © Blom

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Jere Klami | puh. 044 703 2412 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)
kaavoitusassistentti Tarja Korpi | puh. 050 454 8268 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristöotalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana 17.4.-18.5.2020 yksi mielipide ja neljä lausuntoa.

Vanhusneuvosto kirjoittaa 30.4.2020:

Huomio Allitie 3 kohdalta:

Tämä arvokkaaksi rakennukseksi todettu kiinteistö tulee säilyttää ja kunnostaa esim. yhteisötaloksi tai asukastuvaksi eri toimintoineen. Talo korvaisi näin Lintulammen asukastuvan nykyiset, kahdessa toimipisteessä olevat vuokratilat ja näin toiminta saataisiin yhteen paikkaan. Talo toimisi hyvin myös ikäihmisten olohuoneena tai nuorten ja ikäihmisten kokoontumis- ja liikuntatilana, sillä liikuntatilojen tarve tulee tulevaisuudessa kasvamaan suuresti.

Kaavoitus:

Lastentalon ja päiväkodin rakennuksille on osoitettu asemakaavan muutosluonnoksessa sr-20 -suojelumerkinnyt ja osoitettu korttelialue suojelurakennusten korttelialueeksi. Rakennusten käyttö riippuu niiden tulevista omistajista. Asemakaavan muutos mahdollistaa lausunnossa kuvattuja toimintoja, vaikkakaan varsinaisia laajempia liikuntatiloja rakennuksiin ei sisälly. Rakennusten kunnostaminen yhteisötaloksi ei ole kaupungin suunnitelmissa.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 1, 12.5.2020:

Oulun kaupungin Hankeselvitystyöryhmä esittää, että nykyisestä Allinpuiston päiväkodista luovutaan ja rakennus korvataan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen rakennettavalla uudisrakennuksella. Tämä esitetään toteutettavaksi vuosina 2022-2023.

Ympäristö

Toivon, että Oulun kaupungin päättäjät arvostavat viheralueita ja että myös tulevat sukupolvet voisivat nauttia niistä. Höyhtyän alueen puistot voisivat olla esimerkkinä hyvästä, ihmistä arvostavasta kaupunkisuunnittelusta.

Monet luontoarvot ja maisemaelementit kohtaavat Lintulammenpuistossa, joten puisto on maisemarakenteen kannalta merkittävä. Puisto toimii paikallisena kaupunkiluonnon ydinalueena, johon johtaa monesta suunnasta ekologisia käytäviä. Monimuotoisuuden kannalta erityisesti lampien ympäristö on arvokasta. Puiston kosteikkoalueet tarjoavat kasveille ja eläimille elinympäristöjä, jotka ovat ainutlaatuisia koko Oulun, sekä tietysti Höyhtyän suuralueella.

Käytön näkökulmasta Lintulammenpuisto on Höyhtyän alueen merkittävin viheralue. Puistossa on monipuolista liikunta- ja ulkoilumaastoa. Puisto tarjoaa mahdollisuuksia luontokokemuksiin ja harrastuksiin, jotka esimerkiksi lintujen seuraaminen yhdessä edistävät asukkaiden yhteisöllisyyttä. Lisäksi puiston läpi kulkee tärkeitä kevyen liikenteen yhteyksiä.

Suuri osa lähialueiden asukkaista pitää Lintulammenpuistoa alueen "helmenä". Sen vuoksi puisto on paikallisidentiteetin kannalta merkittävä.

Lintulammenpuisto on tärkeä osa Höyhtyän suuralueen viherverkostoa sekä sijaintinsa että laajuutensa puolesta. Kaupunkikuvallisesti merkittäviä ovat erityisesti lammen ympäristö sekä Lintulammentietä reunustava metsä, johon uutta päiväkotia nyt suunnitellaan. Puisto suojaa sitä ympäröiviä alueita tuulelta ja melulta, tasaa lämpötiloja ja kerää hulevesiä.

Lintulammenpuisto ei kykene kestämaan lisää ihmisten käyttämiseen liittyvää rasitusta.

Luontokohteet ja alueen historia ovat vetovoimatekijöitä, joita ei voi sivuuttaa epämääräisellä maininnalla hankeselvitystyöryhmän esityksenä Lintulammen- puistoon rakennettavalla päiväkodilla.

Suomen muissa kaupungeissa vallitseva suuntaus on suurten puistopuiden suojeleminen, tukeminen ja arvostus. Täällä pohjoisessa, missä puut kasvavat hitaasti ja vaivalloisesti, asiaan tulisi kiinnittää erityistä huomiota.

Esi-isämme viisaina henkilöinä ovat kaavoittaneet asuinympäristöämme siten, että kaupungille on annettu "keuhkot".

Turvallisuusja riskit

Päivähoidon toimintayksikön ulkoilualueelta edellytetään, että se sijaitsee riittävän meluttomassa ja ilmastoltaan terveellisessä paikassa. Pihan sijoittelussa tulisi ottaa huomioon muun muassa keskimääräinen liikennemäärä piha-alueen läheisyydessä.

Päivähoitopaikan perustamista suunniteltaessa on huomioitava, että Lintulammenpuiston alueella aiemmin harjoitettu kaatopaikkatoiminta on ehkä valuma-alueineen aiheuttanut maaperän likaantumista siinä määrin, ettei aluetta voida osoittaa lasten päiväkotitoiminnan käyttöön.

Lisäksi on selvitettävä lähialueella olevien teollisuuslaitosten toiminnasta aiheutuvat ilman epäpuhtaudet paikkakunnalla vallitsevat tuulet huomioon ottaen. Lähellä lännessä sijaitseva massa- ja paperitehtaan vallitsevat tuulet tuovat usein savukaasuja sekä hajuja ko. alueelle.

Ympäristön riskejä arvioitaessa otetaan huomioon esimerkiksi toimintayksikön lähellä mahdollisesti sijaitsevat vilkasliikenteiset kulkuväylät, suuret korkeuserot sekä vesistöjen läheisyys.

Lintulammenpuistoon suunniteltu päiväkodin tontti sijaitsee vilkasliikenteisten Lintulammentien ja Sorsatien ja kulmaukseen. Lisäksi vaaratekijänä lapsille voidaan pitää Lintulammen vesistön läheisyyttä.

Toimintayksikön sijainnin tulisi olla sellainen, etteivät liikenteen melu ja pakokaasu- ym. päästöt vaaranna lasten terveyttä.

Päiväkodin liikenteen toimivuus ja turvallisuus noutajan (liittymät, parkkipaikat ym.) ja lapsen matkan päivähoitoon ja takaisin kotiin on voitava toteuttaa turvallisesti.

Tämä asettaa suuria haasteita vilkasliikenteisten teiden vuoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole esitetty kaavaluonnosta tai muuta suunnitelmaa päiväkodin toteuttamiseksi.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on määritellä Allitie 1:ssä sijaitsevan entisen lastenkodin ja Allitie 3:ssa sijaitsevan Allinpuiston päiväkodin rakennusten suojelumerkinnot sekä mahdollistaa niille uudet käyttötarkoitukset. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on myös tutkittu pienimuotoista täydennysrakentamista päiväkodin tontille.

Allinpuiston päiväkodin korvaava rakennus toteutetaan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen voimassa olevan vuonna 1974 voimaan tulleen asemakaavan pohjalta. Siihen ei siis liity asemakaavan muutosta, eikä tästä syystä tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä ole esitetty Lintulammenpuiston varteen suunniteltavan päiväkodin suunnitelmia.

Lintulammenpuiston alueella olleen kaatopaikan käyttö on lopetettu 1960. Sen sijaintipaikka näkyy nykyään lähinnä peitettynä kumpuna Lintulammen pohjoispuolella. Tieto kaatopaikasta on välitetty Tilapalveluille otettavaksi huomioon päiväkotihankkeen suunnittelussa. Kaatopaikka ei ole kaupungin tiedon mukaan aiheuttanut ympäristöhaittoja.

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta antoi 15.1.2019 lausunnon Allinpuiston päiväkodin hankeselvityksestä. Siinä kiinnitettiin huomiota mielipiteessä mainittuihin asioihin. Ote lausunnosta: "Yhdyskuntalautakunta pyytää kiinnittämään uudisrakennushankkeessa erityistä huomiota rakennuksen saavutettavuuteen ja liikenneturvallisuuteen kaikilla liikkumismuodoilla. Höyhtyän ja Lintulammen ympäristön metsäisen luonteen ja alueelle ominaisten suurten mäntyjen säilyminen tontilla, mukaan lukien Sorsatien varrella, on tärkeää."

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Telia Finland Oyj, Teemu Mustonen kirjoittaa 13.5.2020:

Hei,

Teliällä tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosalueella Latokartanontien varressa. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi.

Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta.

Kaavoitus:

Tieto kaapeleista on toimitettu maanomistajalle tiedoksi. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Anita Yli-Suutala, kirjoittavat 13.5.2020:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Höyhtyän kaupunginosassa osoitteessa Allitie 1 ja 3, korttelia 12, tonttia 2 koskeva asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2432). Tavoitteena on muuttaa korttelin nykyistä käyttötarkoitusta ja päivittää olemassa olevien arvorakennusten suojelumerkinnot asemakaavassa. Tarkastelussa on myös täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaava-alue rajoittuu Allinpuistoon ja Allitien tiealueisiin sekä pohjoisessa Latokartanontiehen. Allitie 1:ssä on v.1958 valmistunut, Martti Heikuran suunnitelman mukaan, alun perin Höyhtyän lastenkodiksi rakennettu kivirakenteinen rakennus. Viimeiseksi siinä on toiminut Alli Marian palvelukeskus, tyhjilleen se jäi v.2018. Kaksijakoinen rakennusmassa omaa jälleenrakennuskauden arkkitehtuurin piirteitä: harjakatto, roiskerapatut julkisivut, liuskekivipintoja sokkeleissa ja teräsputkikaiteita. Rakennus on väriykseltään keltainen.

Palvelukeskus on säilynyt julkisivuiltaan varsin hyvin alkuperäisyytensä, sisäpuoltaan, johon tehty jonkin verran toiminnan edellyttämiä muutoksia. Porrashuoneet ja käytävätilat sekä 2.kerroksen sali parvekkeineen tiloista tunnistaa jälleenrakennuskauden detaljoinnin.

Sisääntulopiha avautuu länteen viettävän loivaan rinteeseen. Alli Marian palvelukeskuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (WSP, 2018).

Allitie 3:ssa kohteen toiminta on edelleen alkuperäinen, nyt siinä toimii Allinpuiston päiväkotia, alun perin Allinpuiston lastentalo. Paviljonkimainen matala lastentalorakennus on valmistunut v.1963 Martti Heikuran suunnitelmien mukaan, jatkoksi Höyhtyän lastenkoti-hankkeelle. Rakennuksen keskiosassa on 2.kerroksessa on toimistotiloja. Valmistuessaan sen toiminta oli uraauurtavaa, siinä oli lastentarha ja seimi. Rakennuksessa on 1960-luvun periaatteita omaava matala perustus, horisontaalinen rakennusmassa, jonka sisätiloista näkymät leikkipihalle avautuu suurilla ikkunoilla. Lastentalo on sekä uiko- että sisätiloiltaan säilyttänyt alkuperäisyytensä varsin hyvin. Vain tekniikan lisääminen on sijoitettu uutena kerrostumana katoille ja mataliin sisätiloihin. Avara piha avautuu etelään, rakennusmassa jakaa onnistuneesti eri ryhmien väliset pihat omiksi leikkialueiksi. Lastentalosta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (V-P. Huhmo, 2018).

Molemmat rakennukset on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi (P-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö v. 2015). Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan molempiin rakennuksiin voidaan harkita sr-20-suojelumerkinnän osoittamista. Tontin täydennysrakentaminen on haasteellista, jotta rakennusten alkuperäinen hahmo ja avarat piha-alueet eivät peittyisi, eikä niiden väljä ajanhenki käreisi. Täydennysrakentamisen sijoittelussa tulee ottaa huomioon oleva rakennuskanta, Höyhtyän, 1950-60-lukujen sisältämä aluekokonaisuuden maakunnallinen status ja sen arvon säilyminen. Korttelin täydennysrakentamisen kerrosluvun sallimisessa tulee myös olla maltillinen. Pohjois-pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Allitie 1 ja 3 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavoitus:

Lastentalon ja päiväkodin rakennuksille on osoitettu asemakaavan muutosluonnoksessa sr-20 -suojelumerkinnät ja osoitettu korttelialue suojelurakennusten korttelialueeksi. Pihaympäristön maisemallisten arvojen säilymiseen on kiinnitetty huomiota maisemaselvityksen perusteella. Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty täydennysrakentaminen päiväkodin tontin eteläosaan on kaksikerroksista ja sovitettu mittakaavaltaan sekä ilmeeltään Höyhtyän alueelle tyypillisten Selvaakitalojen henkeen sopivaksi. Suunniteltu täydennysrakentaminen on sijoitettu mahdollisimman etäälle suojelurakennuksista.

Lausunnossa mainitut suojelumerkinnät on otettu huomioon asemakaavan muutosta valmisteltaessa. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Fingrid Oyj, Mika Penttilä, kirjoittaa 15.5.2020:

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 lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin nähtävilläoloaikana 21.5.-21.6.2020 kaksi lausuntoa.

Vanhusneuvosto kirjoittaa 16.6.2021:

Vanhusneuvosto esittää että alueella sijaitseva rakennus, joka on kaavaselostuksen mukaan suojeltu, peruskorjataan toimimaan edelleen päiväkotina. Alue on turvallinen ja viihtyisä vähäisen liikenteen ja läheisen puistoalueen vuoksi ja siksi rakennus palvelee erinomaisesti päiväkotitoimintaa

Lintulammen alueen luonnonpuisto on ainutlaatuinen ja sen käyttö lisääntyy jatkuvasti. On vastuutonta lisärakentamisella aluetta pienentää ja sen arvoa vähentää. Suunnitelma rakentaa uusi päiväkotiki Lintulammen metsikköön, saa täystyrmäyksen alueen asukkailta ja vanhusneuvostolta.

Päiväkodin rakentaminen vilkkaan tien ja risteysalueen reunaan on turvallisuuden kannalta erittäin huono ja arveluttava ratkaisu ja lisäksi melu ja liikennesaasteet ovat valtavat.

Rakennusliike Lehto rakentaa Madetojan salia vastapäätä asuinkerrostaloa. Rakennusalueen aidassa on iso mainos, että tuleva rakennus on 500 metrin päässä luonnon metsiköstä. Vanhusneuvoston mielestä mainos on harhaanjohtava.

Kaavoitus:

Allinpuiston päiväkodin korvaava rakennus toteutetaan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen voimassa olevan vuonna 1974 voimaan tulleen asemakaavan pohjalta. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on, että suunnittelualueella sijaitseville Allitie 1:n ja Allitie 3:n arvokkaille rakennuksille haetaan uusia käyttäjiä, jotka kunnostavat rakennukset.

Kaupunginjohtaja Päivi Laajala asetti Allinpuiston päiväkodin hankeselvitystyöryhmän 13.2.2018 § 13. Hankeselvitys on laadittu 28.9.2018. Hankeselvitystyöryhmä esitti, että nykyisestä Allinpuiston päiväkodista luovutaan ja rakennus korvataan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen rakennettavalla uudisrakennuksella. Konsernijaosto on hyväksynyt Allinpuiston korvaavan päiväkodin hankeselvityksen 20.5.2019.

Oulun kaupungin talousarvion 2021 ja taloussuunnitelman 2022-2023 mukaan Lintulammen päiväkotiki valmistuu vuosina 2022–23. Kaupunginjohtajan talousarvioesityksessä vuodelle 2022 esitetään Lintulammen puiston päiväkodin investoinnin toteuttamista vuonna 2023. Lintulammen päiväkodin suunnittelu on tavoitteena aloittaa vuoden 2021 aikana.

Lausunnossa mainittu asuinkerrostalon mainos ei liity tähän asemakaavan muutokseen.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Anita Yli-Suutala, kirjoittavat 17.6.2021:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Höyhtyän kaupunginosassa Allitie 1-3 korttelia 12 tonttia 2 sekä osan puistoalueesta Latokartanontien varressa ja osaa Allitien katualuetta koskeva asemakaavamuutoksen luonnos. Tavoitteena on päivittää maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden, entisen lastenkodin ja Allinpuiston päiväkodin/Lastentalon suojelu asemakaavalla, korttelin käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistamiseen sekä alueen täydennysrakentaminen.

Allikatu 1 sijaitseva entinen Höyhtyän lastenkoti (rv. 1958) on nykyisin ollut tyhjillään, se edustaa tavanomista jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria, jossa näkyy ajalle ominainen rapatut julkisivut sekä liuskekiven ja sirojen metallikaiteiden käyttö. Rakennus on julkisivuiltaan hyvin säilyttänyt ominaispiirteensä. Sammalla tontilla, Allikatu 3 on monimuotoinen v.1963 valmistunut Höyhtyän lastentalo, jossa toimii vielä toistaiseksi Allinpuiston päiväkotia uuden päiväkodin valmistumiseen asti. Rakennus on 1960-luvun arkinen, toimiva paviljonkimainen rakennus. Se on ensimmäinen Ouluun totutettu päiväkotia-/seimi, joka on säilyttänyt hyvin ominaispiirteensä ja ollut tähän asti alkuperäisessä käytössä. Molemmista Martti Heikuran suunnittelemissa rakennuksissa laaditut rakennushistoriaselvitykset, joita kuvataan myös selostuksessa, selvittävät seikkaperäisesti kohteiden piirteitä ja arvoja sekä perustelevat kohteiden suojelutavoitteita. Uusi SR -korttelimerkintä on riittävän väljä, joka mahdollistaa jatkossa moninaisen toiminnan harjoittamisen.

Allitie 3 eteläpäähän on laajasta piha-alueesta lohkaistu AP-tontti, johon on mahdollistettu rakennusala kahdelle 2-kerroksiselle rivitalolle. Rakennusmassat hakevat 'sisaruutta' /henkeä muodollaan ja mittakaavallaan lähialueen Selvaaki-taloista sekä alueen muista rivitaloista. Pienimuotoinen täydennysrakentaminen ottaa hyvin huomioon Höyhtyän arvoalueen rakeisuuden ja mittakaavan. Museo pitää hyvänä, että Allitie 1 kohdalla vastaavaa täydennysrakentamista ei ole osoitettu, luonnos säilyttää onnistuneesti nykyisen jälleenrakennuskauden pihapiirin väljän asettelu-entisellään.

Korttelissa oleva puusto on myös huomioitu, maismallisesti täysikasvuiset puut on merkitty säilytettäväksi, jolloin alueen puistoinen, viihtyisä ilme säilyy. Höyhtyän edustavaa aluekokonaisuutta turvataan kohteiden asemakaavaan kahdella uudella sr-20 -suojelumerkinnällä, arvottamisella ne liitetään pysyvämmiin alueen muihin arvotuksiin rakennuksiin ja kerroksellisesti rakentunutta aluetta. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Allitie 1-3 asemakaavamuutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aiheutta muututtaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin nähtävilläoloaikana 29.10.-29.11.2021 yksi muistutus.

Asunto Osakeyhtiö Allitie 2 ja 4:n hallituksen puheenjohtaja kirjoittaa 24.11.2021:

Allitie 2 ja 4 asukkaiden puolesta esitän huomautuksen koskien Allitie 1 ja 3 alueen asemakaavamuutoksessa esitettyä kadunvarsipysäköinnin muuttamista kadun suuntaiseksi Allitie 1 kohdalla. Allitien ja koko Höyhtyän alueelle on tulossa varsin mittavaa täydennysrakentamista lähivuosina ja kadunvarsipysäköinnin vähentäminen lisää alueen taloyhtiöiden alueella virhepysäköinnin määrää. Allitien rakennukset on tehty 60-luvulla, jolloin autopaikkoja ei ole osattu tehdä pitkän tulevaisuuden mittarilla. Nykyinen varsin suojeltu asemakaava ei myöskään mahdollista autopaikkojen lisäämistä alueella. Siksi vaadimme, että Allitie 1 kohdalla kadunvarsipysäköintiä ei muutettaisi kadun suuntaiseksi, vaan se säilytettäisiin ennallaan. Muutosta perustellaan liikenneturvallisuuden lisäämisellä, tämä lisääminen on kuitenkin perusteetonta etenkin kun päiväkotia on siirtymässä pois Allitieltä, lisäksi Allitieltä ei ole läpikulkuliikennettä autoille, jolloin nopeudet alueella ovat varsin vähäiset.

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Lähtökohtana on, että asukkaiden autopaikat ovat korttelialueilla. Allitien itäpuolella katualueella on yleisessä käytössä olevia pysäköintipaikkoja Allitie 1:n kohdalla. Allitien katualue on tällä kohdalla leveämpi ja kapenee Allitie 3:n kohdalla. Allitien itäpuolen jalkakäytävään aiheutuu tästä mutka. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu vaihtoehtoja, joissa jalkakäytävän sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta voitaisiin kehittää. Vaihtoehtoina tarkasteltiin kadunvarsipysäköinnin poistamista ja muuttamista kadun suuntaiseksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on esitetty katualueelle ohjeellisilla merkinnöillä toiminnot vaihtoehtoon mukaan, jossa pysäköinti olisi kadun suuntaista. Asemakaavan muutoksessa on esitetty ohjeellisesti Allitien itäpuoleisten pysäköintipaikkojen muuttamista kadun suuntaisiksi, jolloin jalkakäytävä olisi mahdollista sijoittaa lähemmäs katua ja toteuttaa suurempana.

Mahdollinen katualueen muutos edellyttäisi jatkosuunnittelua. Asemakaavan muutoksessa ei ole veloitettu toteutettavaksi katualueelle pysäköintialuetta, eikä asemakaavan muutos automaattisesti johda pysäköintiratkaisun muuttamiseen.

Se, että päiväkotia siirtyy jatkossa pois alueelta, ei vähennä liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden merkitystä. Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat rakennukset suojellaan asemakaavassa ja ne säilyvät käytössä jatkossakin, joten niille kuljetaan myös kävellen ja pyörällä. Lisäksi alueelle on osoitettu asemakaavan muutoksessa lisää asumista.

Muistutus ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Allitie 1 ja 3, asemakaavan muutos kaavatunnus 564-2432 tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika 3.6.2021 klo 17.00-17.42
Paikka Teams (etäkokous)
Osallistujat kymmenen henkilöä

Muistio

1. Kokouksen avaus

Jere Klami, kaavoitusarkkitehti, toimi puheenjohtajana ja sihteerinä. Klami avasi kokouksen.

2. Allitien rakennusten historiaa

Pia Krogius, kaavoitusarkkitehti, esitteli alueen rakennusten historiaa. Kaupunkirakenne laajeni Höyhtyälle yleiskaavan 1952 mukaan. Allitie 1:n ja 3:n rakennukset suunnitteli kaupunginarkkitehti Martti Heikura, jolla oli viran ohessa myös oma praktiikka. Heikura suunnitteli runsaasti julkisia rakennuksia, mm. Lintulammen koulun, sekä Toivoniemen aluetta.

Osoitteeseen Allitie 1 suunniteltiin kaupungin omana työnä lastenkoti, joka valmistui 1958. Viereen tehtiin varaus lastentalolle. Viereisen Allipuiston alueella säästettiin metsää. Lastenkodissa oli lasten tilat ja asuntoja sekä kellarissa mm. sauna, verstaas ja aputiloja. Rakennus perustuu keskikäytäväratkaisuun. Rakennus on ollut sosiaalisten palveluiden käytössä, viimeisimpänä AlliMarian palvelukotina. Rakennus edustaa jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria ja siinä on harkitun vähäeleinen massoittelu detaljeineen. Rakennus on säilynyt hyvin. Oulun yliopiston arkkitehtuurin yksikkö on tehnyt harjoitustöitä, joissa on tutkittu mahdollista käyttöä esimerkiksi vuokrattavina työtiloina, asumisena, opiskelija-asuntoina sekä palveluasumisena kahviloineen.

Oulun ensimmäinen lastentarha avattiin Ainolassa 1901. Höyhtyän lastentalo oli ensimmäinen kaupungin rakennuttama päiväkodi. Se valmistui 1963. Tonttia laajennettiin asemakaavassa 1962. Kaksikerroksisen osan yläkerran asunnot on muutettu toimistoiksi. Yksikerroksisessa osassa on päiväkotitilat. Rakennuksen säilyneisyys on korkea. Rakennus on toiminut myöhempien päiväkotien esikuvana.

Rakennusten kokonaisuus on Höyhtyän kaupunginosan avainkortteli ja osa Heikuran suunnitteleminen julkisten rakennusten sarjaa. Alueen tunnistettuja arvoja on merkitty yleiskaavaan (paikallisesti arvokas alue) sekä maakuntakaavaan, jossa alue sekä rakennukset on arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi.

3. Asemakaavan muutoksen lähtökohdat, viitesuunnitelmat ja kaavaluonnos

Klami esitteli suunnittelun lähtökohtia. Asemakaavan muutos on käynnistetty maa ja mittauksen aloitteesta. Tavoitteena on maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjen päivittäminen asemakaavassa sekä korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen muitakin kuin nykyisiä käyttötarkoituksia mahdollistavaksi. Lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia alueen mittakaavaan soveltuvaan täydennysrakentamiseen suunnittelualueen eteläosassa osoitteessa Allitie 3.

Allipuiston päiväkodin (Allitie 3) korvaavasta uudesta päiväkodista on tehty hankesuunnitelma. Hankeselvitystyöryhmä esitti, että nykyisestä Allipuiston päiväkodista luovutaan ja rakennus korvataan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen rakennettavalla uudisrakennuksella. Hanke esitettiin toteutettavaksi vuosina 2022–2023.

Kaavamuutos etenee kaavaehdotusvaiheeseen syksyllä 2021 ja sen on tavoitteena tulla voimaan vuoden 2021 aikana. Allitie 1:n uuden omistajan ja käytön hakeminen aloitetaan kesällä tai syksyllä 2021.

Suunnittelun yhteydessä on laadittu rakennushistoriaselvitykset, sulfaattimaaselvitys, maisemaselvitys ja Allitie 1:n kuntoarvio. Laaditaan jatkossa lumitilamitoitus, hulevesiselvitys sekä tarkennus sulfaattimaaselvitykseen.

Asemakaavan muutoksella tontit nro 3-4 osoitetaan suojelurakennusten korttelialueeksi (SR). Tontti nro 5 osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), kerrosluku I-II. Tonttien 3-4 olevat rakennukset on suojeltu. Pientalojen rakentamisen edellytyksenä on päiväkodin suojelurakennuksen kunnostaminen ennen rakentamisen aloitusta. Allitiellä on tutkittu mahdollisuutta saada idän puolen kävely-yhteys suuremmaksi ja turvallisemmaksi muuttamalla kadunvarren nimeämättömät pysäköintipaikat kadun suuntaisiksi, jolloin niiden määrä vähenisi.

4. Keskustelu

Kommentti 1: Miksi maakunnallisesti arvokas alue pilkotaan tekemällä sinne lisää rakentamista? Uusi päiväkotiki on budjetoitu jo ensi vuodelle ja päiväkotiki tyhjenee. Nykyisissä päiväkodin tiloissa on ymmärtääkseni sisäilmaongelmia. Ilmeisesti tulee yksityinen toimija. Kerrostaloissa ei ole paljon autopaikkoja. Tulevatko paikat riittämään?

Klami: Allitie 1:n tontille ei ole suunniteltu lisärakentamista. Allitie 3:n tontin eteläreuna on katsottu yhdessä Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa mahdolliseksi pienimuotoiselle rakentamiselle, jonka mittakaava on sovitettu alueen rakennuksiin. Suunnitelma pyrkii myös eheyttämään Allitien vartta kaupunkikuvallisesti. Asuntorakentaminen voi tukea päiväkotirakennuksen uutta käyttöä ja korjaamista. Suojelurakennuksille haetaan yksityiset toimijat.

Kommentti 2: Hieno esitys alueen historiasta. Alueen hienot rakennukset ovat suojelun arvoisia. Toivotamme täydennysrakentamisen tervetulleeksi, mutta olemme huolissamme pysäköintipaikkojen vähentymisestä. Autopaikkojen tarve on kerrostaloissa suurempi kuin mitä alueelle on toteutettu, vieraspaikkoja ei ole. Uusien talojen myötä myös vieraiden pysäköinti alueella voi lisääntyä. Onko suunniteltu invapaikkaa? Esitän, että kadunvarren pysäköinti säilytetään ennallaan. Rakennetaanko Allitie 1:nkin tontille jossain vaiheessa jotain?

Klami: Pysäköintipaikat on merkitty asemakaavaluonnokseen ohjeellisena, katualueen muutoksesta ei ole päätöksiä. Tavoitteena on ollut kävelyreitillä liikenneturvallisuuden parantaminen. Asiasta keskustellaan kadut ja liikenne -yksikön kanssa. Ainakin tässä asemakaavan muutoksessa on linjattu maakunnallisten arvojen perusteella, että Allitie 1:n tontille ei ole suunniteltu eikä ole tulossa lisärakentamista.

5. Kokouksen päättäminen

Klami kiitti osallistujia ja päätti tilaisuuden klo 17.42.

Muistio 8.6.2021 / Klami











Asemakaavan muutos 564-2432, Allitie 1 ja 3

havainnekuvat Allitieltä etelästä (ylempi kuva) ja pohjoisesta (alempi kuva)

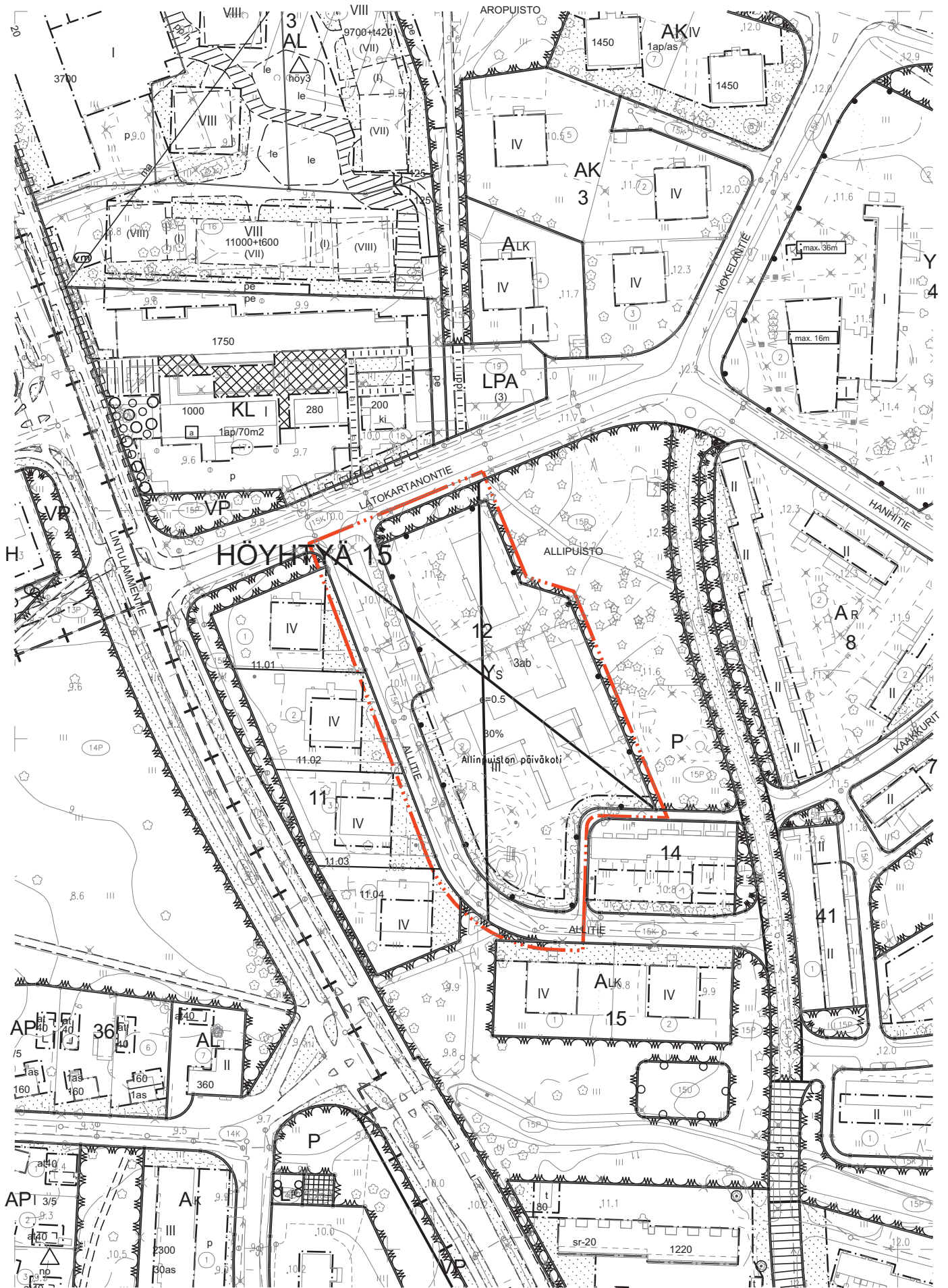




564-2432

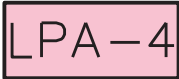
Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000 8.10.2021

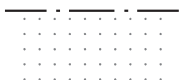
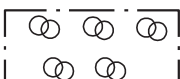
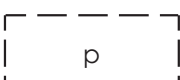
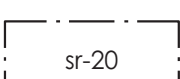
LIITE 6 (1/6)



Ote asemakaavan muutoksesta 1:2000 8.10.2021

[illegible]

3		Asuinpienalojen korttelialue.
33		Puisto.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
72		Rakennussuojelualue.
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.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	15	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	HÖYH	Kaupunginosan nimi.
93	12	Korttelin numero.
95	ALLITIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	450+1120	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
125-2		Ullakkokerros.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-5		Säilytettävä ja täydennettävä puurivi.
135-6		Säilytettävä puu.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163-15	1pp/30m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
164	1,5ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
164-1	12 ap	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tonttia varten on rakennettava.
165	(12)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
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.

200-327



høy4-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Tontilla nro 3 voidaan asemakaavassa osoitetun ullakkokerroksen alueella toteuttaa idän puoleisella kattopinnalla lapeikkunoita, joiden ilme tulee sovittaa rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin ja sen arvoihin sopivalla tavalla.

Sr-20 -merkinnällä osoitetuille rakennuksille ei saa rakentaa parvekkeita.

Tontin nro 4 luoteisrajaa vasten sijaitsevalle katokselle tulee toteuttaa viherkatto.

Tontin nro 6 rakentamisen edellytyksenä on tontin nro 4 rakennuksen kunnostaminen ennen rakentamisen aloittamista.

Tontin nro 6 asuinrakennuksilla tulee olla harjakatto, jonka kattokulman tulee noudattaa korttelin 14 asuinrakennusten kattokulmaa. Tontin nro 6 asuinrakennusten julkisivujen tulee olla materiaailtaan lautaverhoiltuja ja peittomaalattuja. Mikäli tontille nro 6 toteutetaan terasseja Allitien suunnalle, ne tulee lasittaa.

Piha-alueet ja hulevedet:

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. 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. Korttelialueen ulkoreunat tulee aidata. Tonttien nro 5 ja 6 rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima tontteja nro 5 ja 6 koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Piha-alueen pinta-alasta vähintään 60 % on oltava vettä läpäisevää pintamateriaalia, tai vaihtoehtoisesti vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viimeistään 24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakenteen tulee kuitenkin olla viivytävä siten, että rakenne ei tyhjene alle puolessa tunnissa täyttymisestäään.

Pysäköinti:

Tontille nro 6 voidaan sijoittaa enintään neljä autopaikkaa. Osa tontin nro 6 veloituspysäköintipaikoista sijoittuu tontille nro 5. Ne tulee osoittaa tontin nro 6 käyttösuunnitelmassa ja toteuttaa tontin nro 5 rakentamisen yhteydessä.

Polkupyöräpysäköinti:

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Muiden toimintojen kuin asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyöräpaikat on sijoitettava helposti 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.

Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen tai piha-alueelle helposti saavutettavalle paikalle.

300-17

Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

4.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

TONTTIJAKO JA -MUUTOS			1:500		OULU	
ASEMAKAAVA 2432			HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646780	
					EDELLINEN TONTTIJAKO 10.08.1965	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI			08.10.2021		KAUP. OSA	15
					Höyhtyä	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI			KORTTELI	12
PIIRSI	KK				TONITIT	3-6
TARK	PM		Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT 2	
HYVÄKSYTTY						
VOIMAANTULO						

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
015 0012 0003	2883	2848	015 0012 0002
		35	015 9903 0000
015 0012 0004	4408	4408	015 0012 0002
015 0012 0005	226	226	015 0012 0002
015 0012 0006	1741	1741	015 0012 0002

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7211075.817	475796.355
2	7211093.410	475838.854
4	7210932.386	475866.132
5	7210958.259	475829.970
8	7211011.290	475809.986
9	7211017.673	475812.752
10	7211019.647	475817.522
13	7210937.130	475874.286
14	7210932.291	475869.130
16	7210972.164	475905.276
17	7210972.872	475882.920
18	7210965.614	475875.187
19	7211061.074	475852.240
20	7211055.314	475870.856
21	7211047.404	475874.131
22	7211023.388	475816.113
23	7211018.711	475817.875
24	7211019.667	475820.185
25	7211003.103	475826.424
26	7210998.313	475814.876
27	7210981.551	475821.193
28	7210989.873	475843.277
29	7210966.267	475852.173
30	7211090.962	475832.941
31	7211098.353	475829.881
32	7211100.036	475833.947
33	7211092.645	475837.006

