

Asemakaavan muutoksen selostus

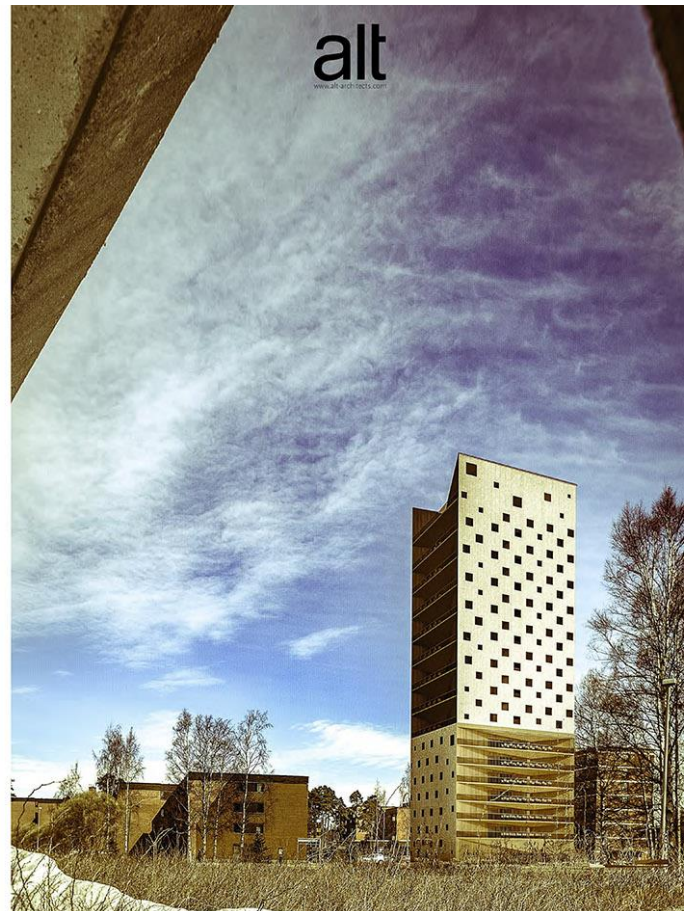
LUONNOS 4.8.2017

4.8.2017 päivättyyn Oulun kaupungin Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tonttia nro 6 sekä osaa Valjuksenpuiston puistoalueesta ja Ylioppilaidenkatien katualueesta koskevaan asemakaavan muutokseen (Ylioppilaidenkatie 2-10, Kajaanintie 40, Valjuksenpuisto, Ylioppilaidenkatie)

Kaavatunnus 564-2308

Diaarinumero OUKA/8976/2016

Selostus päivitetty xx.xx.2017



Sisältö

Asemakaavan muutoksen selostus.....	1
1.1 1. Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.2 Tunnistetiedot.....	2
1.3 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	2
2. Tiivistelmä.....	3
2.1 Asemakaavan sisältö.....	3
2.2 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.3 Asemakaavan toteutus.....	3
3. Lähtökohdat.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	5
3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	6
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	11
5. Asemakaavan kuvaus.....	13
5.1 Kaavan rakenne.....	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	15
5.3 Kaavan vaikutukset.....	16
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	17
5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	18
5.6 Nimistö.....	18
6. Asemakaavan toteutus.....	18
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	18
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
6.3 Toteutuksen seuranta.....	18

1.1 1. Perus- ja tunnistetiedot

1.2 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tonttia nro 6 sekä osaa Valjuksenpuiston puistoalueesta ja Ylioppilaantien katualueesta.

Kaavan nimi: Ylioppilaantie 2-10, PSOAS Väikkylä
Kaavatunnus: 564-2308
Kaavan laatija: Jere Klami
Oulun kaupunki
yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI
email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi

Kaavan vireille tulo: Asemakaava on tullut vireille 9.6.2015.
Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 16.6.2015.

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__.
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen __.__.20__.
Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

1.3 Kaava-alueen sijainti

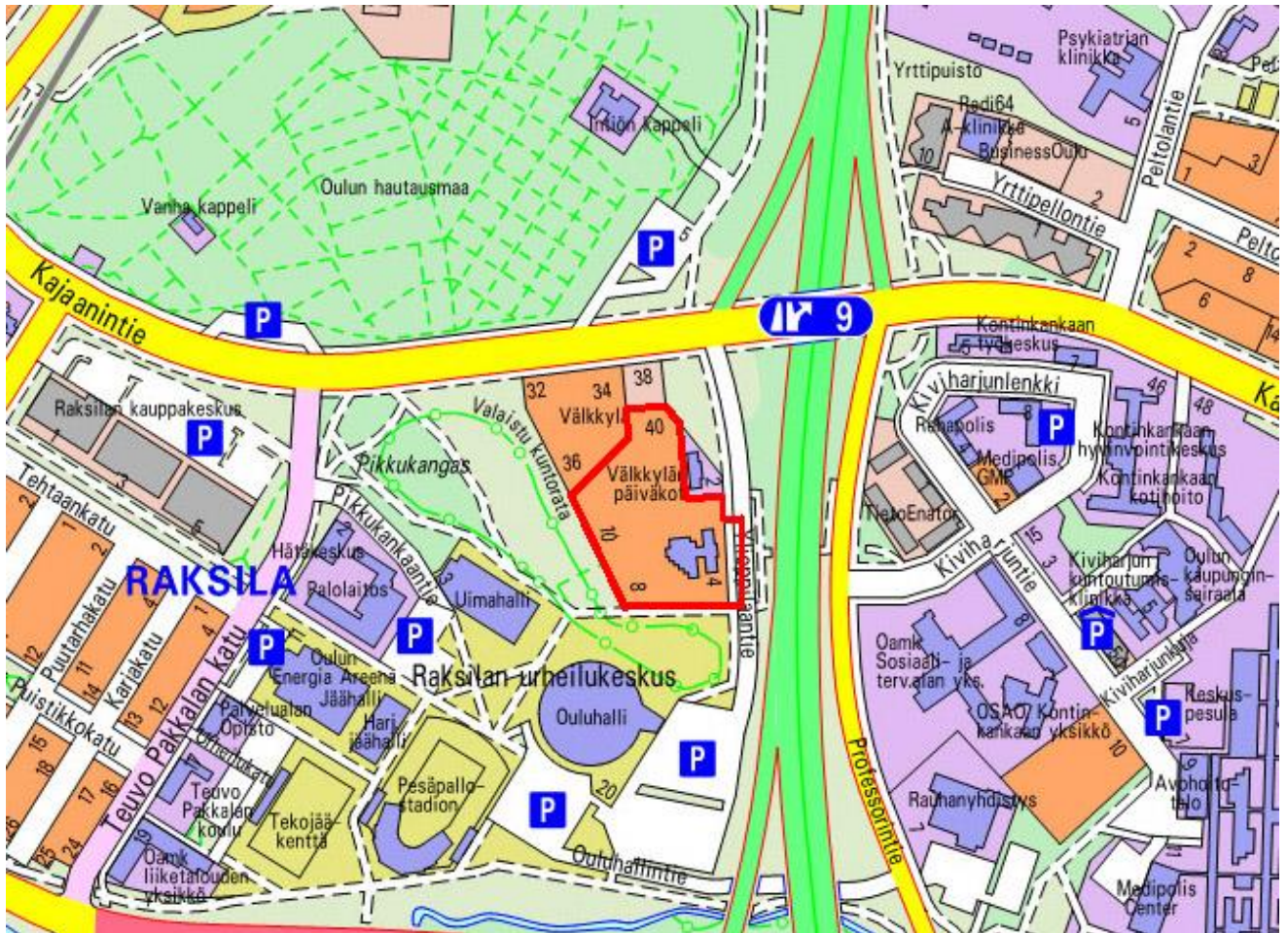
Asemakaava-alue sijaitsee Raksilan kaupunginosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 9 tontti nro 6 sekä osa Valjuksenpuiston puistoalueesta ja Ylioppilaantien katualueesta. Suunnittelualue rajautuu idässä Valjuksenpuistoon ja Ylioppilaantiehen, etelässä Väikkylänpolkuun, lännessä Pikkukan-kaanpuistoon ja pohjoisessa korttelin 9 tontteihin nro 3 ja 4 sekä Valjuksenpuistoon.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen
Liite 4. Viitesuunnitelmat
Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014
Arvokkaat alueet Oulussa 2015
Lausunto tuulisuuden vaikutuksista 2017
Rakennushistoriaselvitys (laaditaan kaavaehdotusvaiheessa)
Hulevesiselvitys (laaditaan kaavaehdotusvaiheessa)



Kuva 1. Sijaintikartta.

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella muutetaan asuntolakerrostalojen korttelialueeksi (AKS) osoitetun tontin nro 9 eteläreunaan sijoittuvan rakennusalan kerrosluvaksi XVI ja lisätään sille osoitettua kerrosalaa. Tontille osoitetaan rakennusala kylätalolle. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 27080 m². Tontin kaakkoisnurkkaan varataan tila uudelle pysäköintilaitokselle ja sille ajoyhteys Ylioppilaantieltä Valjuksenpuiston kautta.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt 31.10.2016 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö PSOAS. Alueelle on tarkoitus rakentaa uusi kerrostalo opiskelija-asunnoille, pysäköintirakennus ja piharakennus (kylätalo).

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

2.3 Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu Vällkylän opiskelija-asuntola-alueeseen. Rakennuskanta on kuvattu tarkemmin kappaleissa 3.1.3 Rakennettu ympäristö sekä 3.3 Kaava-alueetta koskevat selvitykset.

3.1.2 Luonnonympäristö

Vällkylän alue on luonteeltaan metsäinen ja rajautuu lännessä Pikkukankaanpuistoon ja idässä Valjuksenpuistoon. Vällkylä sijaitsee näkyvällä paikalla Raksilan urheilukeskuksen avoimessa maisemassa. Alueelle leimaa-antava on ympäristöstään kohoava Pikkukankaan nurmetettu maantäyttökukkula, jolla sijainnut mäkihyppytorni on purettu 1970-luvulla. Osa Pikkukankaan alueesta on toiminut kaatopaikkana vuosina 1945–55. Kumpua korostavat sen laella kasvavat kookkaat männyt, jotka koko opiskelijakylän alueella muistuttavat paikalla kasvaneesta kangasmetsästä. Pikkukankaanpuistossa on kuvanveistäjä Laila Pullisen opetusneuvos Yrjö Kallisen muistomeriksi suunnittelema pronssiveistos vuodelta 1986. Sitä ympäröivä muotoiltu nurmikumpare on osa taideteosta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu arkkitehti Seppo Valjuksen suunnittelemaan Vällkylän opiskelijakylään. Suunnitelma perustui asuntolan tontista ja Raksilan urheilupuistosta järjestetyn suunnittelukilpailun voittajaehdotukseen 1963. Alue muodostuu III-IV -kerroksisista asuinkerrostaloista sekä VIII-kerroksisesta asuinkerrostalosta, jossa on yksikerroksinen siipi. Opiskelijakylä rakennettiin pääosin vuosina 1966–1971. Alue on täydentynyt 2010 arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy:n suunnittelemalla Viljentalon asuin- ja palvelurakennuksella.



Kuva 2. Viistokuva alueelta. © Blom 2014.

3.1.4 Maanomistus

Tontti nro 6 on Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön omistuksessa. Kaupunki omistaa puisto- ja katualueet.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (YM 17.2.2005) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu syksyllä 2010 ja etenee vaiheittain. 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Korkein hallinto-oikeus on 3.3.2017 hylännyt vahvistuspäätöksestä tehdyt valitukset. 1. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen. 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 ja on lainvoimainen.

3.2.2 Yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Suunnittelualueen länsireuna on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön tai 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.

Suunnittelualueen itäreuna on yleiskaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeää aluetta. Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava sen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Suunnittelualueen eteläreunaan on yleiskaavassa osoitettu kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa, niin että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia.

3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 15.6.2009 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 1918), jonka mukaan alue on asuntolakerrostalojen korttelialuetta (AKS). Suurin sallittu kerros-luku vaihtelee välillä IV-XII. Alueelle saadaan rakentaa lisäksi tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 24 420 m². Tontin kerrosalasta saa käyttää 15 % liike- ja toimistotiloja varten. Autopaikkoja tulee rakentaa 232 kpl. Tontille on merkitty pysäköintiä varten pihakansi, jolle saadaan osoittaa koko korttelin autopaikkoja. Alueen rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys on oltava vähintään 35 dB. Korttelialueen itäpuolella Ylioppilaantien varressa on puistoaluetta (VP).

Tonttia nro 9 koskee asemakaavamääräyksiin kuuluva kolmiomerkintä välk, jonka mukaan:

Uudisrakennukset on toteutettava siten, että ne muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa mittasuhteiltaan, muodoiltaan ja materiaaleiltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on poltettu punainen savitiili tai tiililaatta.

Korttelialueen rakennuksiin tehtävät korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että niiden rakennustaitteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Korttelialueelle tulee laatia käyttö- ja hoitosuunnitelma. Piha-alueiden suunnittelussa ja kunnostuksessa säilytetään niiden ominaispiirteet.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 26.11.2001 § 134.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

3.2.6 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.2017 (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa).

3.2.8 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimus laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.3.1 Oulun korkean rakentamisen selvitys

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. Selvitys liittyi Uuden Oulun yleiskaavatyöhön. Kyseessä on yleispiirteinen perusselvitys. Jokainen korkean rakentamisen hanke vaatii tapauskohtaisen harkinnan ja arvion toteuttamisen edellytyksistä, mm. asemakaavan muutoksen mahdollisuudesta. Selvitys luo kuitenkin yhteisiä pelisääntöjä korkealle rakentamiselle ja sen tavoitteena on helpottaa yksittäisten rakennushankkeiden arviointia. Korkea rakentaminen on selvityksessä määritelty Oulun pääosin matalahkon rakennuskannan ansiosta koskemaan rakennuksia, joissa on vähintään yhdeksän asuinkerrosta tai sitä vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä: julkisivun korkeus on 27 metriä tai yli.

Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistamista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaava-suunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

3.3.2 Arvokkaat alueet Oulussa 2015

Arvokkaita alueita Oulussa 2015, Keskeinen kaupunkialue -selvityksessä todetaan alueen arvoista: Väikkylä kertoo pohjoissuomalaisen opiskelija-asumisen ja opiskelijakulttuurin historiaa. Varsinkin Pohjantieltä katsoen opiskelijakylä on maamerkki. Punatiilinen rakennuskanta määrittää alueen identiteettiä, ja materiaali on ominaista myös muille Seppo Valjuksen (1928 – 2014) töille. Pieni kampus on säilyttänyt ilmeensä ja metsäisen luonteensa, ja täydennysrakentaminen on sopeutunut hyvin

alkuperäiseen suunnitteluideaan. Alue liittyy intensiivisesti ympäristöönsä viheralueiden välityksellä, ja täytemaista syntynyt kukkula talven pulkkamakineen on ollut aina olennainen osa Väikkylää ja virkistysaluetta. Pikkukankaan puistossa on kuvanveistäjä Laila Pullisen opetusneuvos Yrjö Kallisen muistomeriksi suunnittelema pronssiveistos vuodelta 1986. Sitä ympäröivä muotoiltu nurmikumpare on osa taideteosta. Alueen koilliskulmauksen asuin- ja toimitilarakennukset täydentävät kaupungin vilkkaan sisääntuloväylän varteen 1960-luvulla rakentunutta kokonaisuutta.



Kuva 3. Arvokkaat alueet Oulussa 2015.

Kriteereinä / avainsanoina on nostettu esiin alkuperäisyys, kulttuurihistoriallinen merkitys, intensiteetti, yhtenäisyys ja liittyminen ympäristöön. Suositukset: Alueelle tulee laatia ominaispiirteet huomioonottavat rakennusten korjaustapaohjeet ja viheralueiden hoitosuunnitelma.

3.3.3 Tuulisuusselvitys

Ilmatieteen laitos on laatinut tuulisuusselvityksen 31.5.2017. Sen mukaan ylimmät kerrokset ja niiden parveketasot tulisivat olemaan alempia kerroksia alttiimpia kovien tuulien ja erityisesti kovien puusien vaikutuksille tuulen suunnan ollessa länsilounaasta-luoteesta. Tämä tulisi huomioida rakennussuunnitteluvaiheessa ja materiaalivalinnoissa.

Tärkeimmät tarkasteltavat tuulen suunnat kohdepaikalla:

1) suunnat 150°–180° (kaakko, etelä):

Väikkylän opiskelijatorni lisää tuulisuutta jonkin verran tuulen suunnilla 150° ja 180° uuden talon välittömässä läheisyydessä verrattuna nykyiseen tilanteeseen. Tuulisuuden kasvamisella ei kuitenkaan tulisi olla haitallista vaikutusta läheltä kulkevalle kevyelle liikenteelle. Parin sadan metrin päässä olevalle Ouluhallin parkkipaikalle uudella talolla ei ole vaikutusta. Lisäksi välissä oleva puistokaistale heikentää etupöörteen vaikutusta.

2) suunta 240° (länsilounas):

Kohdepaikkaan tuuli tulee Ouluhallin yli. Halli itsessään on kohtalainen este tuulelle, kun tarkastellaan uuden tornitalon alimpia kerroksia. Hallin pyöreät muodot pienentävät sen aiheuttamaa puuskaisuutta. Uuden tornitalon ylimpiin kerroksiin kovimmat tuulet saattavat osua puuskaisina.

3) suunta 270° (länsi):

Tuuli tulee Oulun keskustan yli 2–3 kilometrin matkan, avomeren rantaan on kohteesta n. 5 km. Yksi julkisivu on suunniteltu länteen päin, jolloin korkean talon ylimpiin kerroksiin osuisivat kovat länsituulet kohtisuoraan, aiheuttaen voimakkaan etupyörteen. Kuitenkin Vihreäsaaren sääaseman tilastojen mukaan kovat länsituulet ovat harvinaisempia kuin kovat lounais- tai luoteistuulet. Länsipuolella olevien ylimpien parvekkeiden osalta kuitenkin pitää varautua tuulen repivään vaikutukseen. Lännenpuoleiset tuulet Raksilassa ovat kesäaikaan yleisempiä kuin syksyllä ja talvella, mutta enimmäkseen tällöin ovat kyseessä heikot tai kohtalaiset tuulet, joten pelikentäksi merkityllä oleskelualueella ei koeta suurta haittaa korkean talon alastuomasta tuulesta.

4) suunta 300°–330°: (länsiluode, luode):

Sektorissa 300°–330° esiintyivät voimakkaimmat tuulet Oulun Vihreäsaarella. Suunta 300° osuu vielä Oulun keskustan suuntaan, eli näillä suunnilla tuuli tulee opiskelijatornin kohdalle jo hieman heikentyneenä eikä saavuta samalla korkeudella tarkasteltuna yhtä suuria arvoja kuin mitä se saa lähempänä avomerta. Lisäksi Oulun keskusta korkeat kerrostalot lisäävät puuskaisuutta opiskelijatornin ylimpien kerroksien tasolla. Suunta 330°: Tuuli tulee myös tällä tuulen suunnalla tiheään rakennetun kaupunkialueen yli n. 2 kilometrin matkan ja sitä ennen Koskikeskuksen ja Toppilansaaren yli ja tuuli on siten keskimäärin jo heikentynyt verrattuna merellisiin lukemiin. Kerrostalon ylimmät kerrokset kohtaavat tästä suunnasta tulevat kovat ja usein puuskaiset tuulet kuitenkin voimakkaina.

5) Muut suunnat:

Koillisesta ja idästä on Vihreäsaarella mitattu hyvin vähän kovia tuulia. Välkylän opiskelijatornin välittömässä läheisyydessä uusi korkea talo voi lisätä koillistuulitilanteissa hieman tuulisuuden tuntoa. Tietyissä säätilanteissa, kuten pohjoisen puoleisilla tuulen suunnilla, on taajama-alueilla puuska- tuulet ajoittain yhtä suuria kuin avoimemman maaston (kuten merisääaseman) kohdalla. Voimakkaista puuskatuulista löytyy yksi esimerkitapaus käytetyssä aineistossa vuodelta 1997, jolloin pohjoistuulitilanteessa Vihreäsaaren sääasemalla mitattiin puuskalukema 29,1 m/s keskituulen ollessa 21,4 m/s.

Myrskypuuskien esiintymistä tarkasteltiin Vihreäsaaren sääaseman tuulitietoja käyttäen. Vihreäsaaren puuska-aineistosta löytyi keskimäärin 4 päivää/vuosi, jolloin puuskanopeus on ollut ≥ 21 m/s ainakin yhden tunnin aikana. Myrskypuuskapäivien lukumäärä vaihtelee vuosittain hyvin paljon, esimerkiksi vuonna 2001 niitä oli vain yksi kun taas 1997 myrskypuuskia esiintyi 11 eri päivänä. Vihreäsaaren sääasemalla esiintyy keskimäärin joka toinen vuosi tuulenpuuskia, joissa puuskanopeus ylittää 25 m/s. Varsinkin merenpuolelta tulevat tuulet voivat olla myös Raksilassa puuska-arvoiltaan samaa tasoa kuin rannalla olevalla sääasemalla.

50 vuoden toistumisajalla esiintyväksi 10 minuutin tuulen maksiminopeuden keskiarvoksi laskettiin opiskelijatornin kohdalle 10 m korkeudelle 19,0 m/s ja 50 m korkeudelle 26,2 m/s ja 60 m korkeudelle 27,2 m/s. Tulokset ovat yhteneväisiä Oulun kaupunkialueen vanhempiin tuulimittauksiin (1984–1995), jolloin 11 m korkeudella mitattiin 19 m/s Manta-myrskyn aikana lokakuussa 1985.

3.3.4 Rakennushistoriaselvitys

Tekeillä, täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

3.3.5 Hulevesiselvitys

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.



Kuvat 4 ja 5. Arkkitehtikutsukilpailun voittajatyö Fantom, havainnekuvat, Alt Arkkitehdit Oy.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt 31.10.2016 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö PSOAS. Hakijan tavoitteena on uuden opiskelija-asuntorakennuksen, pysäköintirakennuksen sekä asukaskäyttöön tulevan piharakennuksen rakentaminen. Opiskelija-asuntorakennuksen taustalla on PSOAS:n 18.4. – 31.8.2016 järjestämä Väkkylän tornitalo -arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittajatyön pohjalta rakennus suunnitellaan. Asukkaiden kerho- ja kokoontumistilat sijoittuvat ns. Kylätaloon, josta on laadittu alustavia suunnitelmia vuonna 2013 arkkitehtiopiskelijoille suunnatun suunnittelukurssin tuloksena. Opiskelija-asuntorakennukselle on varattu voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala XII-kerroksisena. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu mahdollisuutta toteuttaa se korkeampana. Pysäköintirakennuksen osalta on tutkittu mahdollisuutta laajentaa tonttia sen kaakkoisnurkan kohdalla Valjuksenpuiston alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 20.12.2016 § 540.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutukunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Raksilan asukasyhdistys ry
- keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- PSOAS, Väikkylän asukastoimikunta
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 12.12.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 3.1.-2.2.2017. Mielipiteitä esitettiin yksi ja lausuntoja kolme.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __-__-__20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __-__-__20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Hakijan tavoitteena on lisätä alueen rakennusoikeutta ja opiskelijakerrostalon kerroslukua. Täydennysrakentaminen tukee Oulun kaupunkistrategian tavoitetta: Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

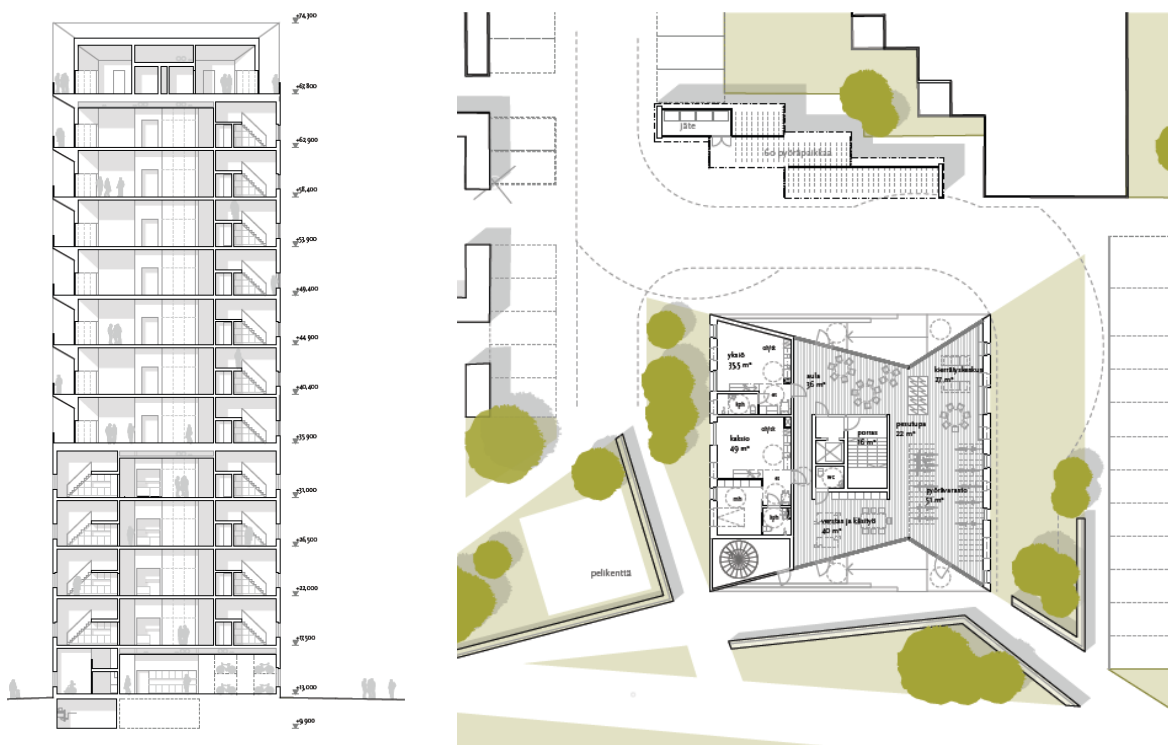
Täydennetään tarvittaessa ehdotusvaiheessa

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Opiskelija-asuntorakennuksen taustalla on Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö PSOAS:n 18.4. – 31.8.2016 järjestämä Välkkylän tornitalo -arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittajatyön pohjalta rakennus suunnitellaan. Arviointipöytäkirjassa todetaan kilpailusta yleisesti mm.:

Välkkylän tornin sijainti tarjoaa oivallisen mahdollisuuden maamerkkirakennuksen rakentamiselle. Tontti on keskeisellä paikalla vanhan opiskelija-asuntoalueen laidalla, rakennuspaikka rajautuu Oulun tärkeään liikunta- ja virkistysalueeseen sekä Pohjantiehen. Tornin suunnittelun lähtökohta on, että kerroskorkeudeltaan ja hahmoltaan rakennus tulee poikkeamaan alueen muista rakennuksista. Mikään ehdotuksista ei sellaisenaan sovi suoraan toteuttavaksi, vaan lopulliset toteutettavat ratkaisut vaativat jatkotyötä. Kilpailu antoi kuitenkin, parhaiden töiden osalta järjestäjätaholle merkittäviä uusia ideoita tulevaisuuden opiskelija-asumiseen liittyen.



Kuvat 6 ja 7. Arkkitehtuurikilpailun voittajatyö Fantom, havainnekuva, Alt Arkkitehdit Oy.

Alt Arkkitehdit Oy:n laatimasta voittajatyöstä (nimimerkki Fantom) todetaan kilpailun arviointipöytäkirjassa:

”Fantom nousee heti kilpailun parhaimmiston ehdotuksen komeaan arkkitehtuurin vuoksi. Ehdotus on hallittu, ehjä kokonaisuus, jonka laatu heijastuu aina esitykseen saakka. Rakennus on kontrastinen muuhun Välkkylän rakennuskantaan verrattuna, mutta korkean massan kontrastisuus on väijäämätöntä. Fantomissa lähtökohta on kyetty käntämään mahdollisuudeksi ja kiinnostavaksi lopputulokseksi. Vastakohtista syntyvä vuoropuhelu toimii ehdotuksessa hienosti ja valitut vaalea tiiliverhous ja puu sekä julkisivun aukotus terävöittävät kokonaisuuden. Asuntoihin esitetty parviratkaisu kasvat-
taa rakennuksen korkeutta ja parantaa sen mittasuhteita sekä tekee rakennuksesta riittävän korkean, jotta se toimii oikeana maamerkinä: Pohjoisen kaupungin valkeana tornina. Pysäköintilaitos on tehokas ja matala ja sopeutuu hyvin kokonaisuuteen. Ehdotus noudattaa asemakaavan henkeä, jossa on määritelty kerroskorkeudeksi 12 kerrosta, mutta kerros- tai räystäskorkeutta ei ole määritelty. Kuitenkin yhteinen 13. kattokerros poikkeaa kaavasta ja vaatii jatkotyöstämistä. Poreilevasti aukotetun

tiilipinnan ja yhteisten parvekkeiden vaihtaminen keskenään osassa rakennusta on suurieleinen ja onnistunut teko. Ratkaisusta poikii useita teknisiä haasteita, mutta ne lienevät ratkaistavissa. Materiaalivalinnat eli ylisaumattu tiili ja kuusilauta ovat konstailemattomia ja toimivia, mutta vaativat yksityiskohtien ratkaisemista huolellisesti ja taitavasti.

Rakennuksen pohjakerros avautuu harkitusti pihalle ja näyttää reippaasti yhteiset toiminnot myös rakennuksen ulkopuolelle. Ratkaisu ei poikkea merkittävästi muiden ehdotusten maantasokerroksista, mutta on toteutettu tekijän valitsemalla tiellä hyvin johdonmukaisesti. Ratkaisun erityinen ansio on asuntojen peruskerroksessa, joka on ratkaistu hyvin taitavasti. Pohjaratkaisu on keskittävä, porrashuone ja hissi on sijoitettu rakennuksen keskelle ja asunnot kiertävät näitä tehokkaasti. Tilaan yhdistyy kerroksen yhteinen oleskelutila keittiösyvennyksineen ja tähän liittyy vielä kookas parveke. Palkintolautakunta piti ratkaisua onnistuneena ja katsoi sen tukevan kilpailun tavoitetta uudenaikaisesta yhteisöllisestä asumisesta. Kerrosten keskittävä, neliön muotoinen tila tukee ratkaisua. Peruskerrosten asunnot ovat kaikki parvellisia. Ratkaisu on tilallisesti mielenkiintoinen ja liittyy myös poreilevaan julkisivuaukotukseen. Kuitenkin herää ajatus, että onko osa kerroksista toteutettavissa ilman parvea? Itse asunnot ovat tilankäytöltään tehokkaita ja onnistuneita, eikä niissä ole hukkaneliöitä. Kaikki neliöt ovat käytettävissä ja koettavissa asukkaiden hyödyksi. Asuntojen jakauma on saatu toimimaan hyvin, ja se on vaihteleva pienten variaatioiden puitteissa.”

Korttelin viitesuunnitelmia on jatkotyöstetty kilpailun pohjalta siten, että rakennuksessa on 16 kerrosta. Osa kerroksista (8-15) sisältää parviratkaisun, jossa opiskelija-asuntojen nukkumatilat sijaitsevat parvella. Tästä johtuen nämä kerrokset ovat puolentoista kerroksen korkuisia. Rakennuksen ylimpään kerrokseen on suunniteltu sauna-, takkahuone- ja tekniikkatiloja ja maantasokerrokseen yhteistiloja, mm. pesutupa, kierrätyskeskus, pyörävarasto ja pyörävuokraus. Pysäköintirakennuksen osalta on tutkittu mahdollisuutta laajentaa tonttia Valjuksenpuiston alueelle. Suunnittelutyön aikana kävi ilmi, että korttelialueella oleva kaukolämpöjohto voidaan siirtää julkiselle alueelle, joten pysäköintirakennus on saatu sijoitettua nykyiselle korttelialueelle ilman sen laajentamista. Vaikutusten arviointi on esitetty kapaleessa 5.3.1.

4.5.2 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.1.-2.2.2017. Mielipiteitä esitettiin yksi ja lausuntoja kolme. Ne ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Mielipide ja lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Kaavaluonnoksen mielipiteet (täydennetään nähtävilläolon jälkeen)

4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä (muistutukset liitteeksi)

4.5.4 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Tarvittaessa tiivistelmä

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 20.12.2016 § 540.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston __.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.20__ § __ julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Korttelin 9 tontin nro käyttötarkoitus säilyy asuntolarakentamisen korttelialueena (AKS). Rakennusoikeudet ja kerrosluvut on merkitty rakennuslakohtaisesti. Rakennusoikeus kaavamuutosalueella on yhteensä 27080 m². Uudelle opiskelija-asuntorakennukselle on osoitettu tontin eteläreunaan XVI-kerroksinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 6600 m². Osa kerroksista on suunniteltu tavallista korkeammiksi, jotta niihin voidaan toteuttaa parviratkaisu. Asemakaavamääräyksen mukaan rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 67 metriä. II-kerroksiselle uudelle yhteistilarakennukselle (kylätalo) on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 200 m². Tontin kaakkoisnurkkaan varataan tila uudelle pysäköintilaitokselle. Sitä varten on osoitettu ajoyhteys Valjuksenpuiston kautta. Ylioppilaantiellä puiston edustalla on päivitetty ohjeellisia katualueen rajoja vastaamaan uutta ajoyhteyttä. Pysäköinnille varatut alueet on osoitettu kaavakartassa. Tontin kerrosalasta saa käyttää 15 % liike- ja toimistotiloja varten. Tontille on osoitettu merkintä 35 dB. Se osoittaa, että alueen rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelta on poistettu kaukolämpöjohtoa varten ollut maanalaisen johdon varaus, koska johto siirretään yleisille alueille.



Kuva 8. Näkymä Pohjantieltä, kuva: Alt Arkkitehdit Oy.

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä *Rak1*:

Rakennukset ympäristöineen suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. XVI-kerroksisen rakennuksen julkisivumateriaali on vaalea paikalla muurattu tiili tai vaalea julkisivulevy. Lisäksi korkeimman rakennuksen maantasokerroksessa ja ylimmässä kerroksessa sekä sisäänvedetyissä osissa voidaan käyttää muita materiaaleja ja värisävyjä. Muiden rakennusten julkisivumateriaali on poltettu punainen savitiili tai tiililaatta. Pysäköintirakennuksen julkisivut voivat poiketa materiaaleiltaan ja väreiltään alueen asuinrakennuksista, mutta ne tulee suunnitella alueelle sopiviksi.

Korttelialueen rakennuksiin tehtävät korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että niiden rakennustai-teellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Korkein rakennus on alueen maamerkki, jonka tulee mittakaavaltaan, julkisivuiltaan, materiaaleiltaan, valaistukseltaan ja kattomuodoiltaan soveltua erityisen hyvin ympäristöön, kaupunkikuvaan ja mai-semaan. Rakennuksen ylimpiin kerroksiin saa sijoittaa asuntoja, asumista palvelevia yhteistiloja ja teknisiä tiloja, mutta vain vähäinen osa kunkin kerroksen pinta-alasta saa olla teknisiä tiloja. Parvek-keet toteutetaan sisäänvedettyinä. Rakennuksen maantasokerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoi-tusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa, mutta ei asuntoja.

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota jalankulkijan ja pyöräilijän näkökulmaan sekä muodostaa miellyttävää ympäristöä. Katuun rajautuvilla rakennetuilla kulkualueilla käytetään korkeatasoisia ma-teriaaleja, esim. kiveystä. Alueet rakennetaan esteettömiksi.

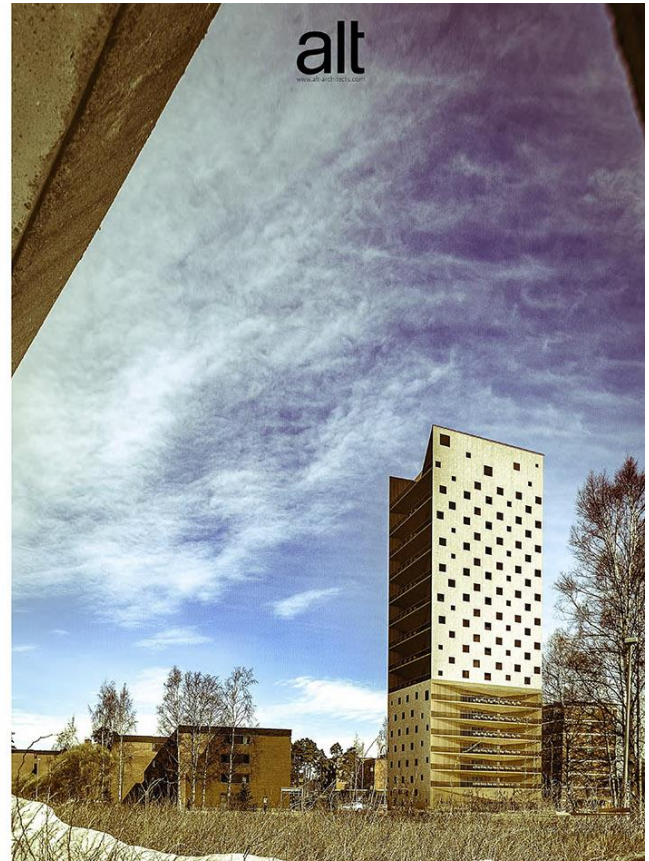
XVI-kerroksisen rakennuksen suunnittelussa ja materiaaleissa tulee ottaa huomioon kovien tuulten ja tuulenpuuskien vaikutus.

Tontille saadaan rakentaa pyöräkatoksia sekä niihin verrattavia pieniä talousrakennuksia vapaasti ra-kennusalan estämättä. Talousrakennukset sekä asuinrakennusten varastotilat ja tekniset tilat eivät lisää autopaikkavelvoitetta.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pihojen käytet-tävyys ja viihtyisyys tulee varmistaa. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Piha-alueiden suunnittelussa ja kunnostuksessa säilytetään niiden ominaispiirteet. Piha- ja ajoyhteyksiä varten tulee varata riittävät lumitilat. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa.

Tontille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja vettäläpäiseviä pintoja ja kasvillisuuden peittämiä alueita. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Viivytyspainantei-den, -altaiden tai säiliöiden mitoituslavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Painanteiden, altaiden ja säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyt-tymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Autopaikkoja toteutetaan kerrosalaa kohti joko 1 autopaikka jokaista 100 asuinkerrosaneliometriä kohden nimikoituina tai 1 autopaikka jokaista 125 asuinkerrosaneliometriä kohden, mikäli auto-paikkoja ei nimikoida. Polkupyöräiden säilyttämistä varten tontilla tulee olla vähintään yksi katettu pol-kupyöräpaikka jokaista 30 asuinkerrosneliometriä kohden. Polkupyöräpaikat sijoitetaan mahdollisim-man lähelle asuintiloja siten, että ne ovat pääosin helposti saavutettavissa ulkokautta ilman portaita tai hissiä.



Kuvat 9 ja 10. Näkymä pohjoisesta ja etelästä, kuva: Alt Arkkitehdit Oy.

5.1.1 Mitoitus

Alueella on nykyään 460 opiskelija-asuntoa. Kaavamuutoksen myötä on arvioitu muodostuvan uuden rakennuksen toteuttamisen jälkeen noin 125 opiskelija-asuntoa lisää. Korttelialueen pinta-ala on 30 373 m² ja sen tehokkuudeksi muodostuu $e=0.89$.

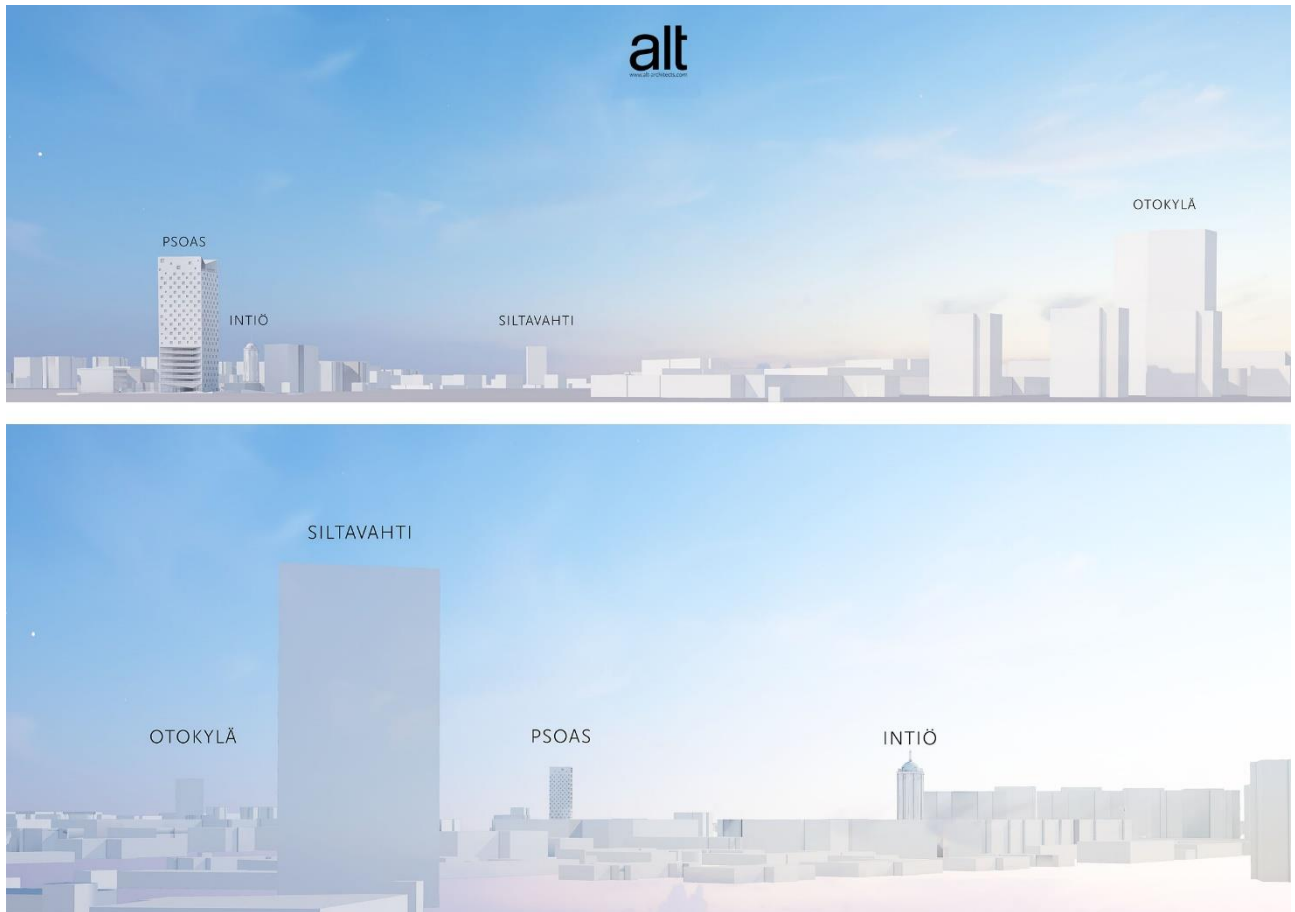
5.1.2 Palvelut

Tontin kerrosalasta saa käyttää 15 % liike- ja toimistotiloja varten. Tontilla olevissa rakennuksissa on päiväkotia ja ravintolapalveluita. Muilta osin alueen asukkaat käyttävät lähialueen palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualan länsireuna on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön tai kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Suunnittelualan itäreuna on yleiskaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeää aluetta.

Suunnitelma täydentää Väikkylän aluetta luomalla siihen uuden rakennuksen myötä uuden omanlaisensa kerrostuman. Alue säilyy tarkoituksenmukaisessa käytössä ja oleva rakennuskanta säilyy. Uusi maamerkkirakennus täydentää maakunnallisesti tärkeää Pohjantien varren maisemakuvaa ja muuttaa sitä voimakkaasti, mutta ei vaaranna maisemakuvan ominaisuutta ja ominaispiirteiden säilymistä. Rakennuksen soveltuvuutta ympäristöön on tutkittu havainnekuville. Suunnitelman taustalla on arkkitehtikutsukilpailun voittanut ehdotus, jonka pohjalta on laadittu maankäytön viitesuunnitelmat.



Kuvat 11 ja 12. Korkeiden rakennusten hankkeet, havainnekuva. Kuva: Alt Arkkitehdit Oy.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnitelmassa on esitetty Väikkylän eteläpään aiemman asemakaavassa osoitetun XII-kerroksisen rakennuksen sijaan XVI-kerroksinen rakennus. Arkkitehtuurikutsukilpailun voittajatyössä olleen idean mukaisesti osa kerroksista on suunniteltu tavallista korkeammiksi, jotta niihin voidaan toteuttaa parviratkaisu. Tästä johtuen rakennuksen korkeus vastaa noin 22-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on asemakaavamerkintöjen mukaan 67 metriä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu suunnitelman näkymiä ja soveltuvuutta alueen kaupunkikuvaan havainnekuvin 3D-mallin avulla. Samaan aikaan on käynnissä Kontinkankaan kaupunginosan korttelin 4 tonttia 17 ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos, Kiviharjuntie 10 (kaavatunnus 564-2080), jonka tarkoituksena on mahdollistaa korkean opiskelija-asuntorakennuksen rakentaminen Otokylä Ry:n alueelle. Molemmat suunnitellut asuntorakennukset tulevat toimimaan maamerkkeinä, jotka erottuvat selvästi myös mm. Pohjantieltä ja ympäröivistä kaupunginosista. Hankkeiden vaikutuksia kaupunkikuvaan on tarkasteltu yhteisten havainnekuvien avulla.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittäväällä paikalla Pohjantien varressa. Suunnitelma täydentää Väikkylän aluetta luomalla siihen uuden omanlaisensa, ympäristöstä korkeuden, rakennustyyppin, värityksen ja rakennusmateriaalien osalta poikkeavan kerrostuman. Suunniteltu opiskelija-asuntorakennus ja kylätalo eheyttävät Väikkylän alueen kaupunkikuvaa. Opiskelija-asuntorakennus muodostaa kauemmas ympäristöön näkyvän maamerkin, joka kuitenkin muuttaa alueen ilmettä voimakkaasti. Asemakaavamääräyksissä todetaan, että korkein rakennus on alueen maamerkki, jonka tulee mittakaavaltaan, julkisivuiltaan, materiaaleiltaan, valaistukseltaan ja kattomuodoiltaan soveltua erityisen hyvin ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnitelman myötä aiheutuu pieniä muutoksia Valjuksenpuiston puistoalueelle uuden ajoyhteyden myötä.

5.3.3 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnitellut opiskelija-asunnot sijaitsevat hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä. Alueen vieressä Raksilan liikuntapuistossa on monipuoliset liikuntamahdollisuudet.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen pysäköintipaikkamäärä lisääntyy täydennysrakentamisen myötä, viitesuunnitelmissa on esitetty uusi pysäköintirakennus noin 150 autopaikalle. Ajoyhteys kortteliin säilyy muuten nykyisenä, mutta Ylioppilaantieltä järjestetään uusi ajoyhteys suunniteltuun pysäköintilaitokseen. Opiskelija-asuntojen aiheuttama pysäköintiliikenne alueella lisääntyy, mutta hankkeella ei ole katsottu olevan merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen.

5.3.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnitelma mahdollistaa täydennysrakentamisen opiskelija-asumiselle hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Suunniteltu rakentaminen vaikuttaa lähialueen opiskelija-asuntojen ikkunanäkymiin ja näkyä kauas kaupunkimaisemassa, mutta muualla suunnittelualueen välittömässä lähietäisyydessä ei ole asuntoja, joiden elinolosuhteisiin suunnitelmilla olisi merkittävää vaikutusta.



Kuva 13. Korkeiden rakennusten hankkeet, havainnekuva. Kuva: Alt Arkkitehdit Oy.

5.3.6 Ilmastovaikutukset

Suunnitellun hankkeen voidaan katsoa edustavan kestävästä kehityksestä täydennysrakentamista, kun opiskelija-asuntoja sijoitetaan hyvien joukkoliikenne-, pyöräily- ja kävely-yhteyksien alueelle.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Alueen rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB ympäristömölmän vaikutusten

vähentämiseksi. Tuulisuusvaikutuksia on selvitetty tuulisuusselvityksessä ja niiden huomioon ottamisesta on maininta asemakaavamerkinnöissä.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty uusia nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteenä on Alt Arkkitehdit Oy:n laatimat korttelin viitesuunnitelmat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään rakennuslupavaiheessa.

Oulussa 4. päivänä elokuuta 2017

Mikko Törmänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa

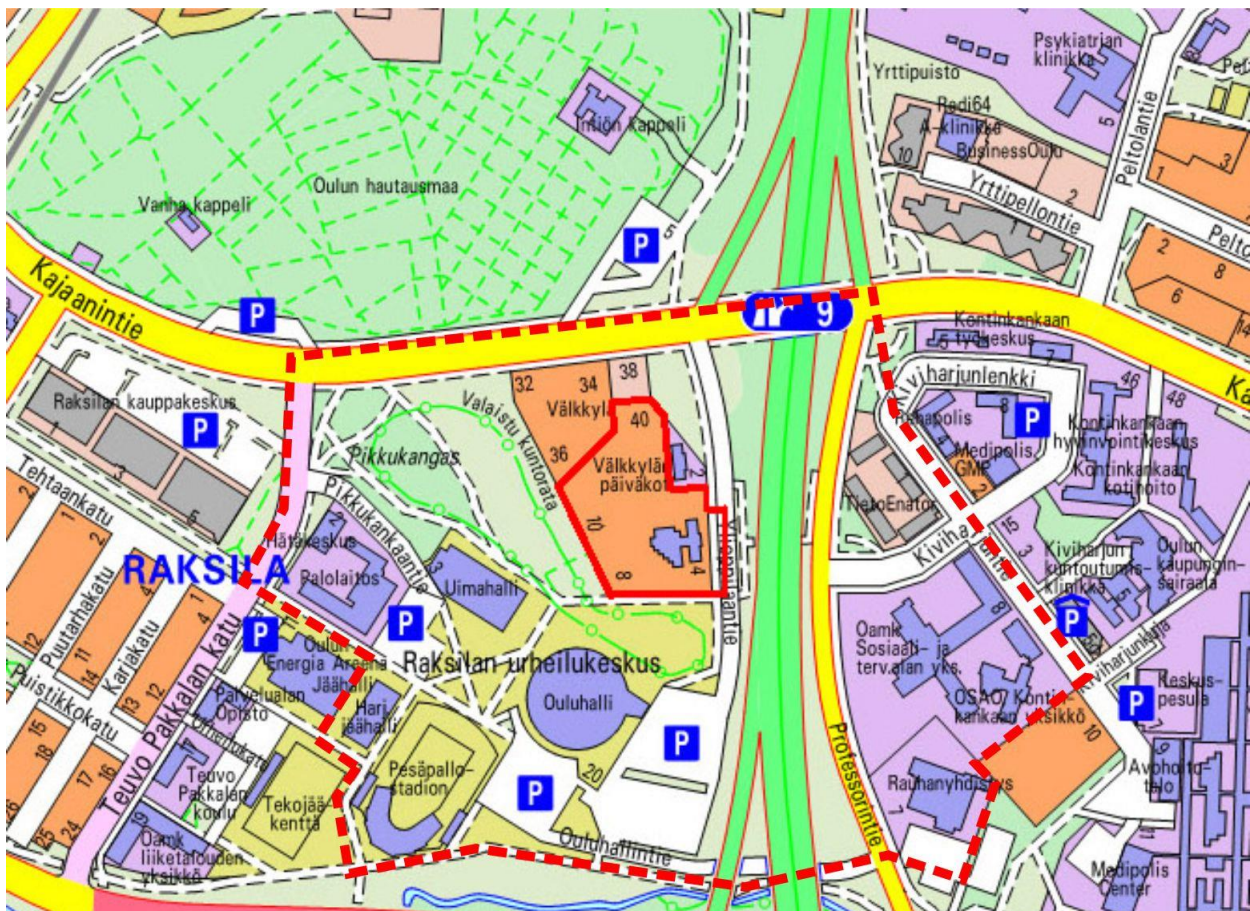
Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tontti nro 6 sekä puistoalue (Ylioppilaantie 2-10, Kajaanintie 40, Valjuksenpuisto)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tonttia nro 6 sekä puisto- ja katualuetta koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutos (Ylioppilaantie 2-10, Kajaanintie 40, Valjuksenpuisto, Ylioppilaantie)

Kaavatunnus 564-2308

Diaarinumero 8976/2016



Kartassa on esitetty punaisella viivalla asemakaavan muutosalue ja punaisella katkoviivalla vaikutusalue.

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.



Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Siinä kerrotaan kaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, minkälaisia kaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Asemakaavan muutosalue ja vaikutusalue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Muutosalue sijaitsee Raksilan kaupunginosassa. Siihen kuuluu korttelin 9 tontti nro 6 sekä osa Valjuksenpuiston puistoaluetta suunnittelualueen itäosassa. Suunnittelualue rajautuu idässä Valjuksenpuistoon ja Ylioppilantiehen, etelässä Väikkylänpolkuun, lännessä Pikkukankaanpuistoon ja pohjoisessa korttelin 9 tontteihin nro 3 ja 4.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö PSOAS. Alueelle on tarkoitus rakentaa uusi kerrostalo opiskelija-asunnoille, pysäköintirakennus ja piharakennus (Kylätalo).

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Hakijan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan uuden opiskelija-asuntorakennuksen, pysäköintirakennuksen sekä asukaskäyttöön tulevan piharakennuksen rakentaminen. Opiskelija-asuntorakennuksen taustalla on Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö PSOAS:n 18.4. – 31.8.2016 järjestämä Väikkylän tornitalo -arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittajatyön pohjalta rakennus suunnitellaan. Asukkaiden kerho- ja kokoontumistilat sijoittuvat ns. Kylätaloon, josta on laadittu alustavia suunnitelmia vuonna 2013 arkkitehtiopiskelijoille suunnatun suunnittelukurssin tuloksena.

Opiskelija-asuntorakennukselle on varattu voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala XII-kerroksisena. Asemakaavan muutoksen yhteydessä halutaan tutkia mahdollisuutta toteuttaa se korkeampana. Pysäköintirakennuksen osalta tutkitaan mahdollisuutta laajentaa tonttia sen kaakkoisnurkan kohdalla Valjuksenpuiston alueelle.

Suunnittelun lähtökohdat

Oulun kaupunkistrategia 2020

Kaupunki kasvaa kestävästi. Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Suunnittelualue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön tai 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

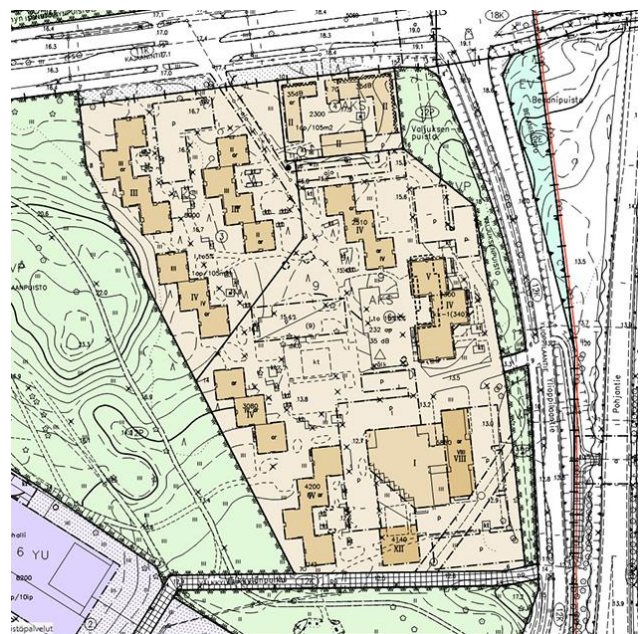
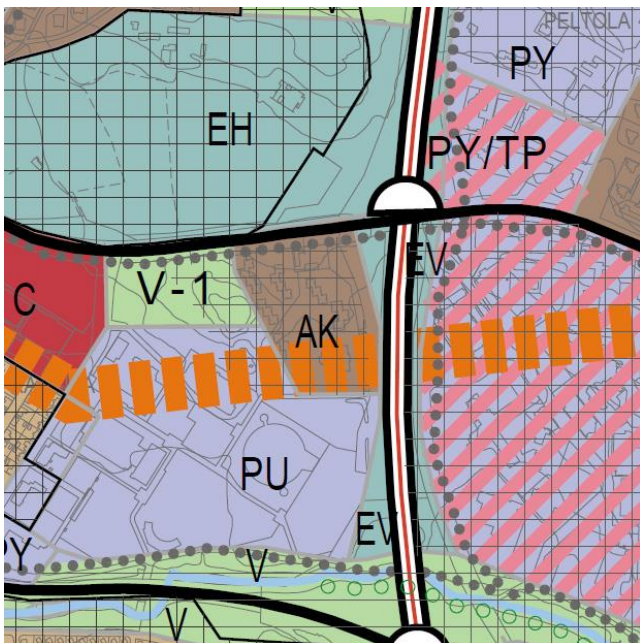
rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Suunnittelualueen eteläreunaan on yleiskaavassa osoitettu kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa, niin että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 15.6.2009 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 1918), jonka mukaan alue on asuntolakerrostalojen korttelialuetta (AKS). Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä IV-XII. Alueelle saadaan rakentaa lisäksi tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 24 420 m². Tontin kerrosalasta saa käyttää 15 % liike- ja toimistotiloja varten. Autopaikkoja tulee rakentaa 232 kpl. Tontille on merkitty pysäköintiä varten pihakansi, jolle saadaan osoittaa koko korttelin autopaikkoja. Alueen rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Aluetta koskee asemakaavamääräyksiin kuuluva kolmiomerkintä välk, jonka mukaan:

Uudisrakennukset on toteutettava siten, että ne muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa mittasuhteiltaan, muodoiltaan ja materiaaleiltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on poltettu punainen savitiili tai tiililaatta. Korttelialueen rakennuksiin tehtävät korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että niiden rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Korttelialueelle tulee laatia käyttö- ja hoitosuunnitelma. Piha-alueiden suunnittelussa ja kunnostuksessa säilytetään niiden ominaispiirteet. Korttelialueen itäpuolella Ylioppilaantien varressa on puistoaluetta (VP).



Kuvat: Voimassa oleva asemakaava ja yleiskaava.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue kuuluu arkkitehti Seppo Valjuksen suunnittelemaan Väikkylän opiskelijakylään. Suunnitelma perustui asuntolan tontista ja Raksilan urheilupuistosta järjestetyn suunnittelukilpailun voittajaehdotukseen 1963. Alue muodostuu III-IV -kerroksisista asuinkerrostaloista sekä VIII-kerroksisesta asuinkerrostalosta, jossa on yksikerroksinen siipi. Opiskelijakylä rakennettiin pääosin

vuosina 1966–1971. Alue on täydentynyt 2010 arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy:n suunnittelemana Villentalon asuin- ja palvelurakennuksella.

Maanomistus ja sopimusmenettelyt

Korttelin 9 tontti nro 6 on Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön omistuksessa. Muu osa suunnittelualueesta on kaupungin omistuksessa. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Alt arkkitehdit Oy laatii korttelin viitesuunnitelmat.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Tarvittavat selvitykset laaditaan konsulttityönä. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia: kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön sekä luonnonympäristöön, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä liikennemääriin. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Ketkä ovat osallisia ja keille tiedotetaan erikseen?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutukunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Raksilan asukasyhdistys ry
- keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- PSOAS, Väkkylän asukastoimikunta
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä, etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Kalevassa (kaavoituksen ilmoitukset julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana.

Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Torikatu 10, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Kalevassa.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostitse.

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisista julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla **Oulu 10-palveluissa**, (Torikatu 10), jossa myös kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana kaavoituksen asiakaspalvelusta.

Asemakaavanmuutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata ja kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan **Oulun kaupungin verkkosivulla**:

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

Suunnitelman kortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella **564-2308**.

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Hankkeen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville neljäksi viikoksi, jona aikana vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. Lisäksi osallisilla on oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan loppukevästä 2017. **Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla.** Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2017, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. **Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, kaupungin verkkosivulla sekä lehti-ilmoituksella Kalevassa.** Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

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

Palautteen antaminen

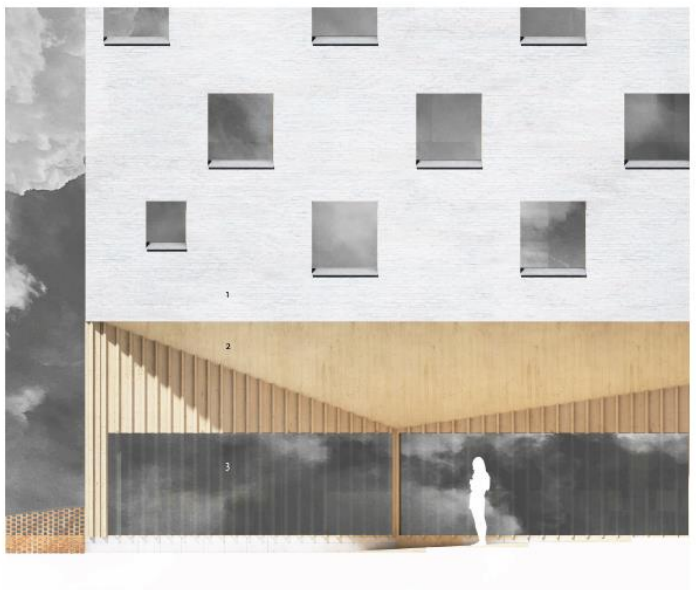
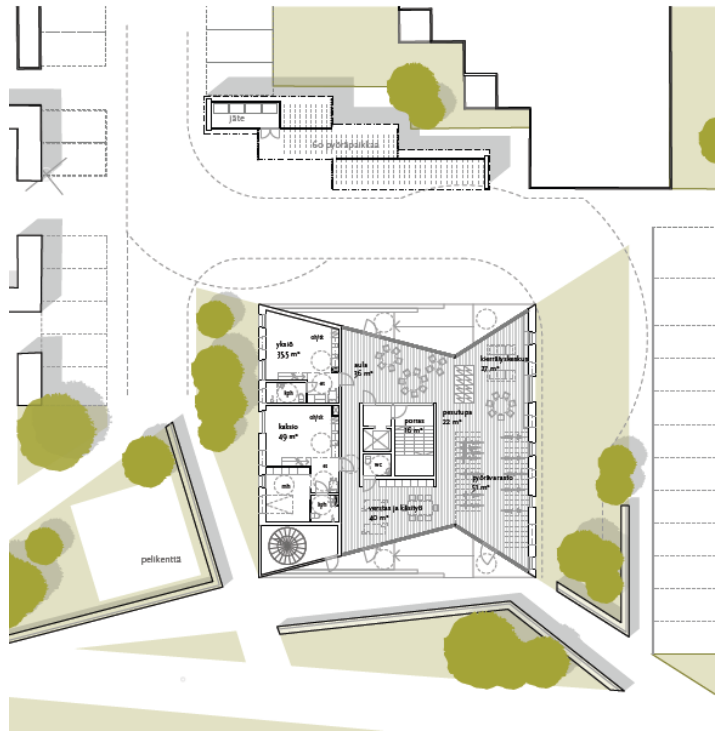
Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavan muutosehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 27 90015 OULUN KAUPUNKI** tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi

Lisätietoja hankkeesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Jere Klami p. 044 703 2412, [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)
suunnitteluavustaja Tarja Korpi p. 050 454 8268, [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)
kaavoituksen asiakaspalvelu, käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu



Kuva: Ilmakuva suunnittelualueelta. © Blom Oy.



Kuvat: Arkkitehtuurikutsukilpailun voittajatyö, nimimerkki Fantom. Tekijä: Alt arkitehdit Oy.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli mielipiteitä varten nähtävillä 3.1.-2.2.2017.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide.**

Ympäristölakiasiantomisto S. Eskelinen Oy kirjoittaa 31.1.2017:

Esitän seuraavan mielipiteen:

- Kyseessä on persoonallinen/positiivinen hanke, jonka pikainen toteutuminen on tavoiteltavaa. Hankkeen mahdollistaman kaavamuutoksen tulisi edetä ripeästi päätöksentekoon.
- Hankkeella on yksinomaan positiivinen vaikutus ympäristöönsä nähden. Persoonallinen rakennus näkyy hyvin myös valtaväylille, joten sillä olisi myönteisiä vaikutuksia laajemminkin kaupungin imagoon.
- Hankkeen merkitys korostuu entisestään siinä tapauksessa, jos moottoritien toiselle puolelle Kontinkankaalle suunniteltu Otokylä ry:n "Ototalo" -tornitalohanke raukeaa tai supistuu aiotusta. Väkkylän tornitalo myös kompensoisi kaupunkilaisten kokemaa laajaa pettymystä, jos "Ototalo" -hanke "lässähtää".
- Toteutuessaan molemmat hankkeet antaisivat erittäin dynaamisen profiilin tälle osalle kaupunkia, joten molempien toteutumista on syytä tavoitella määrätietoisesti myös kaupungin aktiivisin toimin.
- OAS:ssa määritelty vaikutusalue näyttäisi ehkä olevan laajempi kuin Oulussa on tavannut olla, mutta se on omiaan vähentämään hankkeen vaikutusarvioinnin riskejä.

Kaavoituksen vastine:

Otokylä Ry:n opiskelija-asuntolahake on edennyt tämän hankkeen kanssa yhtä aikaa asemakaavan muutosluonnosvaiheeseen. Vaikutusalueen rajauksessa on otettu huomioon suunniteltavan korkean rakennuksen näkyvyys laajalle alueelle. Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Anita Yli-Suutala ja Mika Sarkkinen, kirjoittavat 1.2.2017:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Raksilan kaupunginosan osaa koskevan asemakaavan ja tonttijaon muutoksen (Ylioppilaantie 2-10, Kajaanintie 40, Valjuksenpuisto) osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2308). Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Aloitteen asemakaavamuutokselle on tehnyt Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö (PSOAS). Muutoksella on tarkoitus mahdollistaa uuden kerrostalon rakentaminen opiskelija-asunnoille, pysäköintirakennus sekä asukaskäyttöön tuleva piharakennus (Kylätalo). Voimassa olevassa asemakaavassa asuntorakennukselle on varattu rakennusala XII-kerroksisena. Asemakaavan muutoksen yhteydessä halutaan tutkia mahdollisuutta korkeampaan rakentamiseen.

Pysäköintirakennuksen osalta tutkitaan mahdollisuutta laajentaa tonttia sen kaakkoisnurkan kohdalla Valjuksenpuiston alueelle. Hankkeen taustalla on PSOAS:n järjestämä 'Väkkylä toritalo' -arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittajatyön pohjalta rakennus suunnitellaan.

Arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö

Väkkylän opiskelija kylän kampus on rakentunut Raksilaan Pohjatien linjassa kulkevan Ylioppilaantien ja Kajaanintien kulmaukseen arkkitehti Seppo Valjuksen suunnitelmien mukaan kaupungin lahjoittama

Ile maalle vuosien 1966-71 välisenä aikana. Punatiilinen kampus on hyvin säilyttänyt ilmeensä ja metsäisen luonteensa ja sijoittumalla keskeisesti ympäröiviin virkistysalueisiin. Väkkylällä on ollut varsin voimakas identiteetti ja sen alkuperäinen ilme on vahvasti näkyvissä. Kylä on huomioitu 'Arvokkaat alueet Oulussa 2015' -julkaisussa.

Kylän sijoittuminen vilkkaasti liikennöidyn 4-tien varteen luo erityiset haasteet suoja-alueen, puistoalueen ottamisessa tontin käyttöön paikoitusalueen laajennukseen. Melusuojauksen keinoin tulee kiinnittää erityistä huomiota, että suojametsän ilme säilyy moottoritille päin. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Väkkylän kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänneitä, eikä hankkeella ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavahankkeesta yleensäkin arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä on ollut tavoitteena alueen istutusten ilmeen säilyminen. Suunniteltava pysäköintirakennus suojaa osaltaan piha-alueita Pohjantien melulta. Lausunto ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Fingrid Oyj, Mika Penttilä, kirjoittaa 2.2.2017:

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Oulun kaupungin vammaisneuvosto, Riku Syrjälä, kirjoittaa 17.2.2017:

Rakennuslupaa ei tule myöntää näillä suunnitelmilla. Kaikkien opiskelija-asuntojen tulee olla myös esteettömästi käytettävissä, kuten RakMk:n määräyksissä todetaan. Vammaisneuvosto edellyttää kohteen uudelleen suunnittelua todellisen esteettömyyden saavuttamiseksi, koska yhdenvertaisuuden kannalta ei voida määrittellä asuntoja tiettyjen ihmisten ominaisuuksien kuten esimerkiksi liikuntakyvyn kautta. Tämä on tärkeää nimenomaan opiskelija-asunnoissa, joissa solmitaan seurustelu- ja ystävyyssuhteita loppuiäksi. Esteettömät asunnot mahdollistavat kaikkien ihmisten vierailut asunnoissa toimintakyvystä riippumatta.

Wc- ja pesutilojen kunnollisella suunnittelulla ja vesikalusteiden oikealla sijoittelulla mahdollistetaan suihkun ja wc:n käyttö tilaa ja kustannuksia säästämällä. Esitetyt ratkaisut ovat epäkäytännöllisiä ja oikein toimiakseen kalliita rakentaa ja ylläpitää.

Kaavoituksen vastine:

Oulun kaupungin vammaisneuvostolle on esitelty kaavavaiheen alustavia luonnoksia rakennushankkeesta keväällä 2017. Esteettömyysasiat opiskelija-asuntojen wc- ja pesutiloissa määritellään tarkemmin rakennuslupavaiheessa ja tullaan toteuttamaan määräysten mukaisesti. Lausunto ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

PSOAS UNO

viitesuunnitelma

Välkkylä, tontti 6

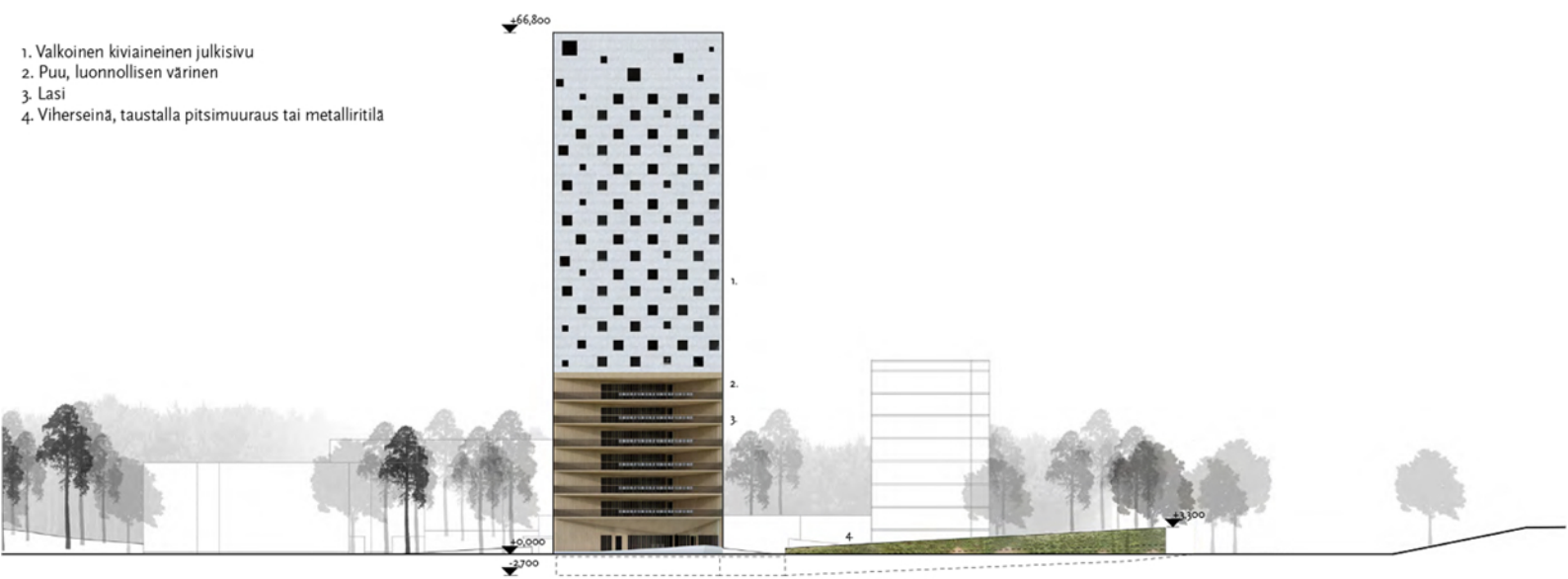


alt

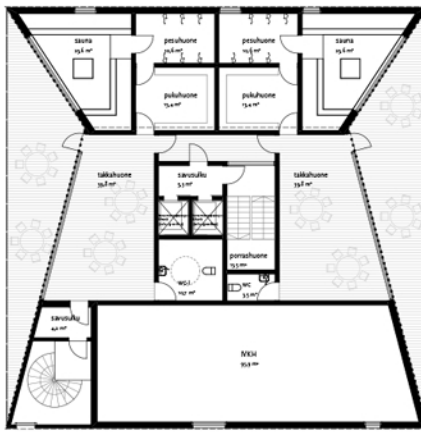




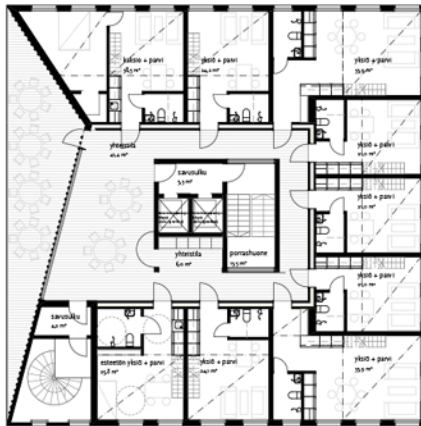
näkymä moottoritieltä



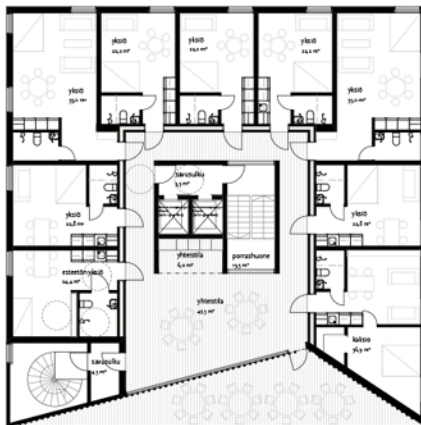
1. Valkoinen kiviaineinen julkisivu
2. Puu, luonnollisen värinen
3. Lasi
4. Viherseinä, taustalla pitsimuuraus tai metalliritilä



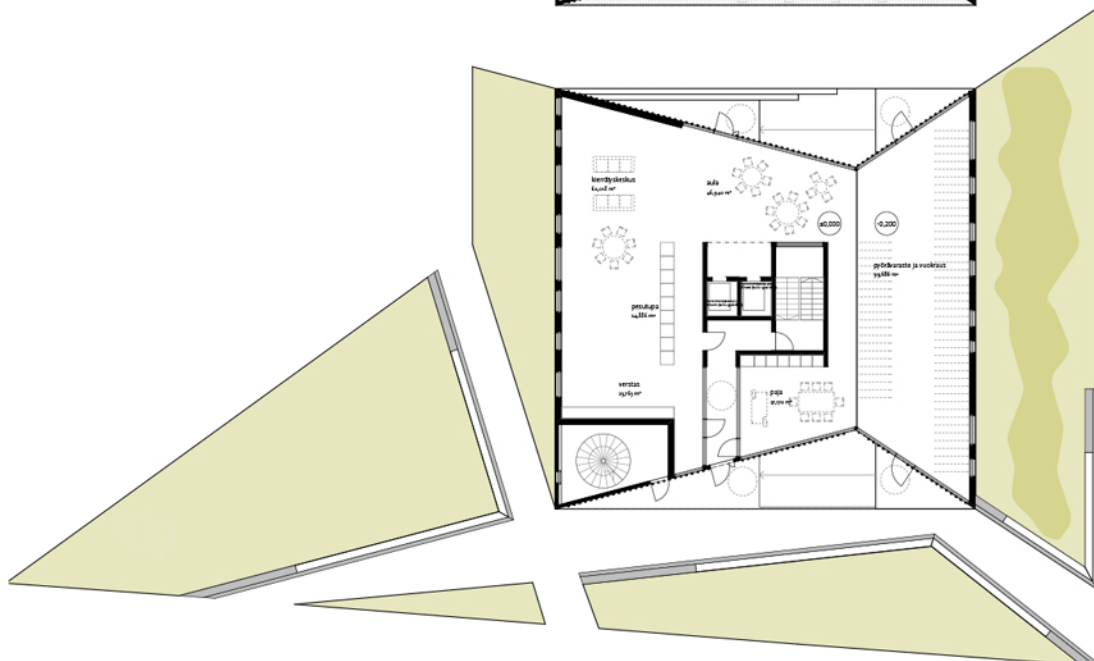
16.krs



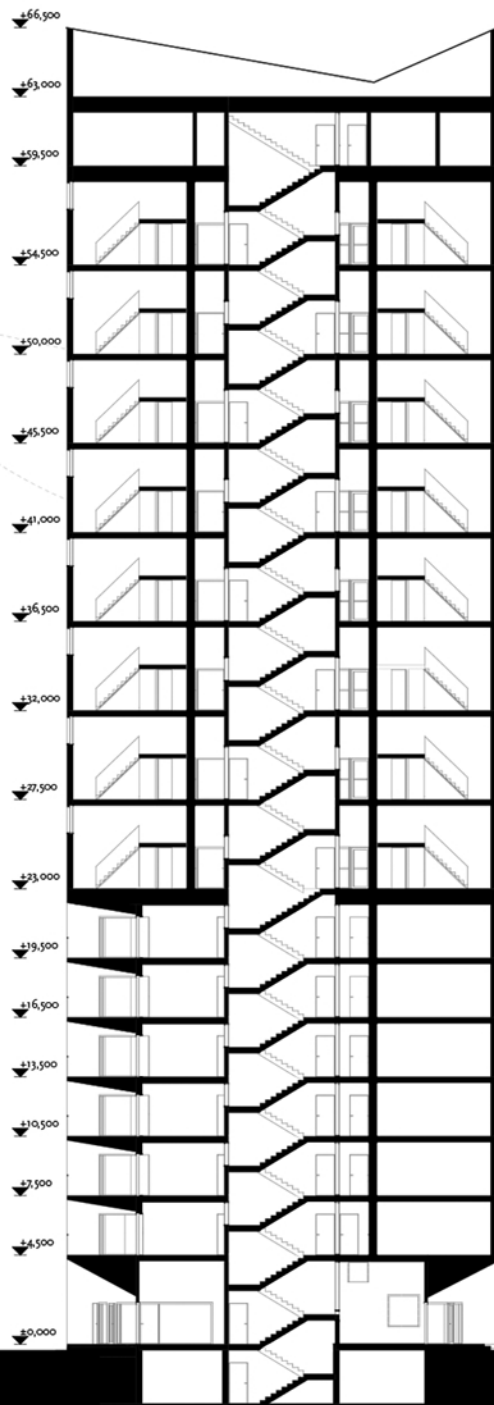
8-15.krs



2-7.krs



maantasokerros







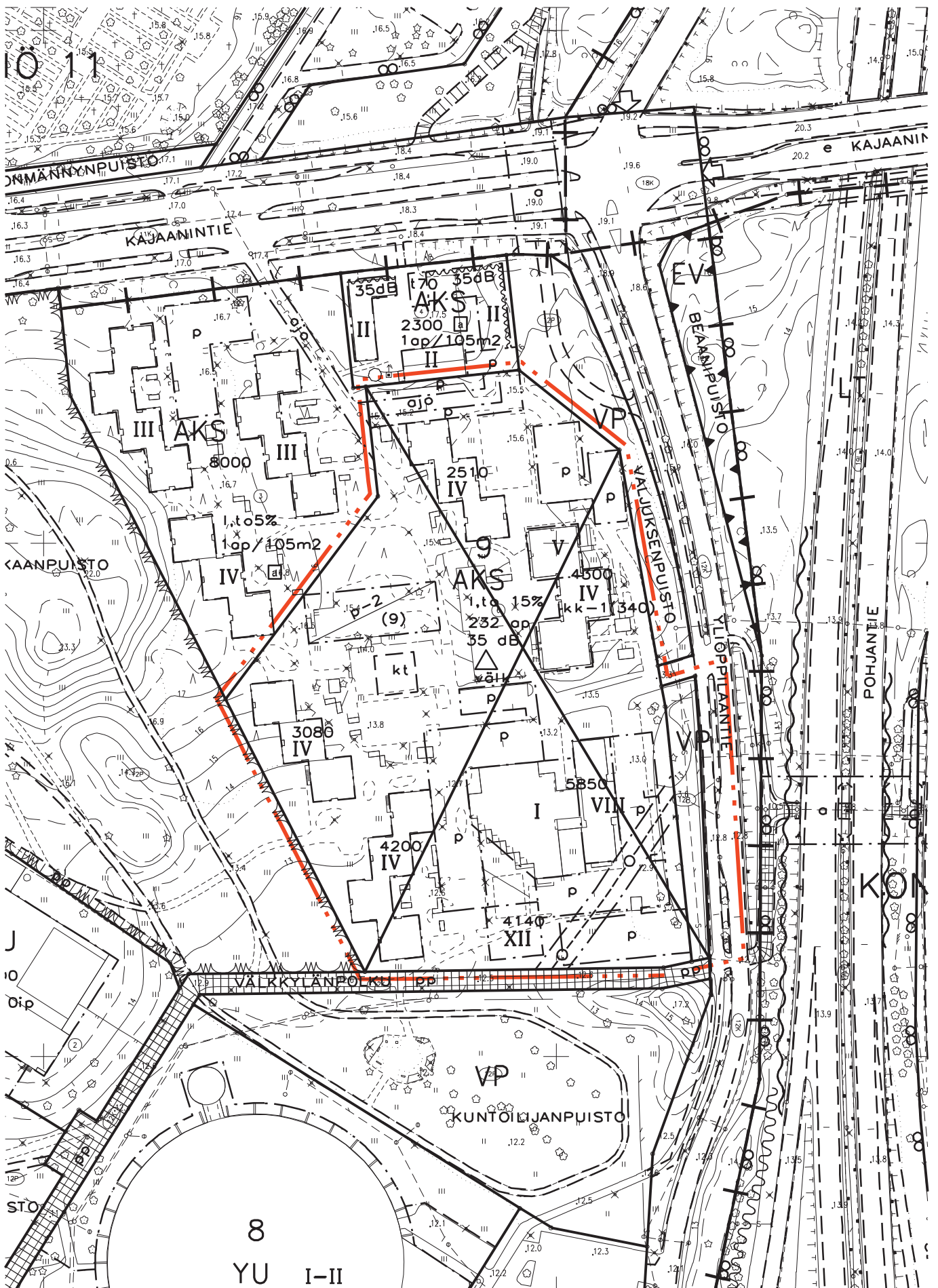
SILTAVAHTI

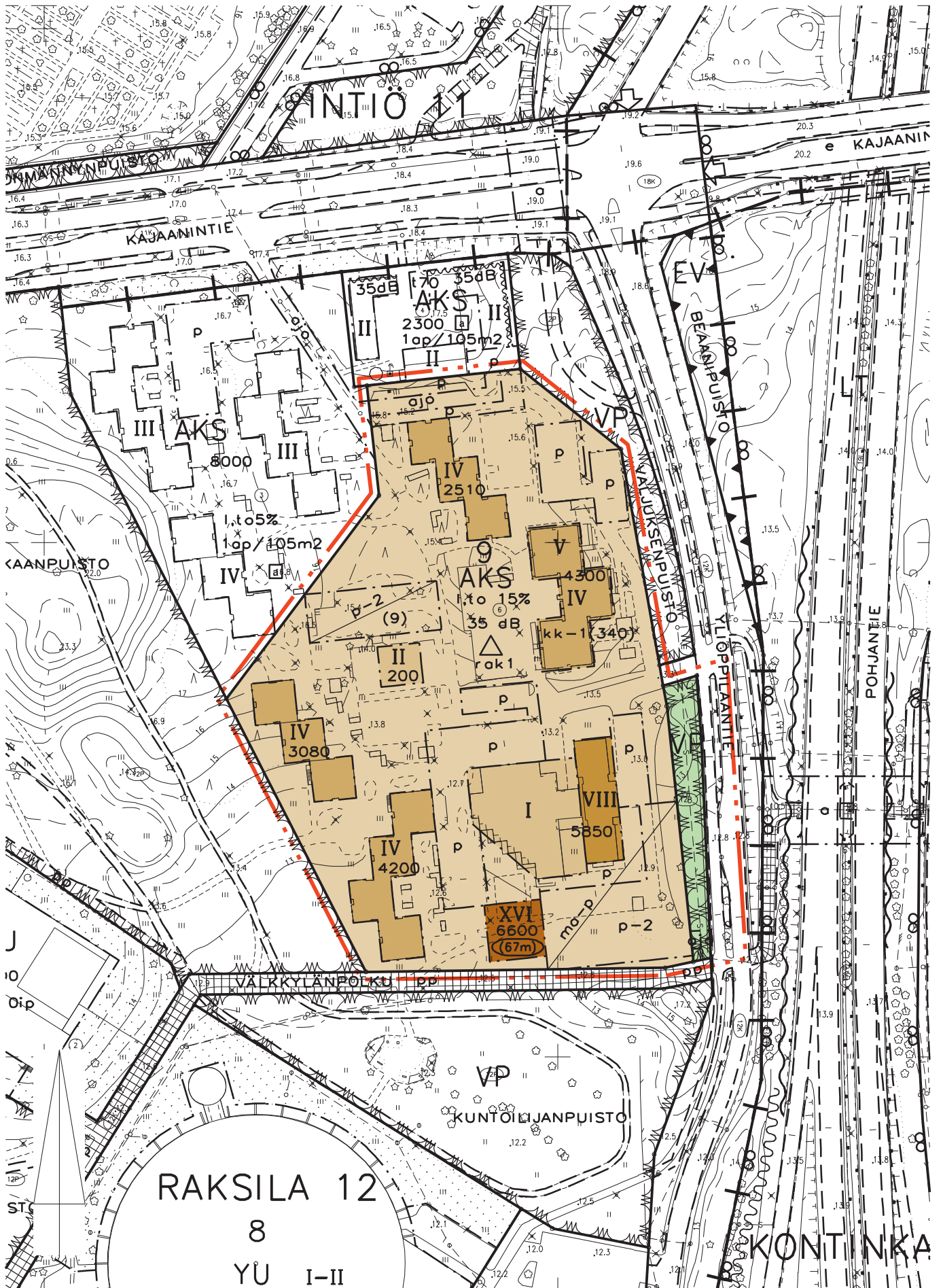
PSOAS








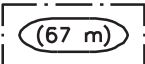

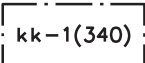
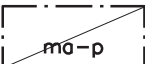


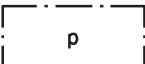
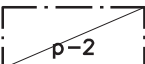
OTOKYLÄ

PUISTOVAHTI







2-2		Asuntolakerrostalojen korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa lisäksi tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja.
33		Puisto.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	12	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	RAKS	Kaupunginosan nimi.
93	9	Korttelin numero.
95	YLIOPPIL	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	4300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
99-1	l, to 15%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
100	XVI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
110-1		Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
113		Rakennusala.
120-3		Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa rakennusalalle sallitun kerrosalan lisäksi rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Suluisa oleva luku ilmoittaa kellarikerroksessa sallittujen rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen pinta-alan neliömetreinä.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
132-1	35 dB	Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jonka rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).
136		Katu.
147		Ajoyhteys.
151		Pysäköimispaikka.
151-1		Pihakansi. Pihakannen alle saadaan sijoittaa autopaikkoja.
165	(9)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

200-187



Rakennukset ympäristöineen suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. XVI-kerroksisen rakennuksen julkisivumateriaali on vaalea paikalla muurattu tiili tai vaalea julkisivulevy. Lisäksi korkeimman rakennuksen maantasokerroksessa ja ylimmässä kerroksessa sekä sisäänvedetyissä osissa voidaan käyttää muita materiaaleja ja värisävyjä. Muiden rakennusten julkisivumateriaali on poltettu punainen savitiili tai tiililaatta. Pysäköintirakennuksen julkisivut voivat poiketa materiaaleiltaan ja väreiltään alueen asuinrakennuksista, mutta ne tulee suunnitella alueelle sopiviksi.

Korttelialueen rakennuksiin tehtävät korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että niiden rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Korkein rakennus on alueen maamerkki, jonka tulee mittakaavaltaan, julkisivuiltaan, materiaaleiltaan, valaistukseltaan ja kattomuodoiltaan soveltua erityisen hyvin ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan. Rakennuksen ylimpiin kerroksiin saa sijoittaa asuntoja, asumista palvelevia yhteistiloja ja teknisiä tiloja, mutta vain vähäinen osa kunkin kerroksen pinta-alasta saa olla teknisiä tiloja. Parvekkeet toteutetaan sisäänvedettyinä. Rakennuksen maantasokerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa, mutta ei asuntoja.

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota jalankulkijan ja pyöräilijän näkökulmaan sekä muodostaa miellyttävää ympäristöä. Katuun rajautuvilla rakennetuilla kulkualueilla käytetään korkeatasoisia materiaaleja, esim. kiveystä. Alueet rakennetaan esteettömiksi.

XVI-kerroksisen rakennuksen suunnittelussa ja materiaaleissa tulee ottaa huomioon kovien tuulten ja tuulenpuuskien vaikutus.

Tontille saadaan rakentaa pyöräkatoksia sekä niihin verrattavia pieniä talusrakennuksia vapaasti rakennusalan estämättä. Talusrakennukset sekä asuinrakennusten varastotilat ja tekniset tilat eivät lisää autopaikkavelvoitetta.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pihojen käytettävyys ja viihtyisyys tulee varmistaa. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Piha-alueiden suunnittelussa ja kunnostuksessa säilytetään niiden ominaispiirteet. Piha- ja ajoyhteyksiä varten tulee varata riittävät lumitilat. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa.

Tontille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja vettäläpäiseviä pintoja ja kasvillisuuden peittämiä alueita. Vettäläpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä viivytetään. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Painanteiden, altaiden ja säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Autopaikkoja toteutetaan kerrosalaa kohti joko 1 autopaikka jokaista 100 asuinkerrosalaneliometriä kohden nimikoituina tai 1 autopaikka jokaista 125 asuinkerrosalaneliometriä kohden, mikäli autopaikkoja ei nimikoida. Polkupyörien säilyttämistä varten tontilla tulee olla vähintään yksi katettu polkupyöräpaikka jokaista 30 asuinkerrosneliometriä kohden. Polkupyöräpaikat sijoitetaan mahdollisimman lähelle asuintiloja siten, että ne ovat pääosin helposti saavutettavissa ulkokautta ilman portaita tai hissiä.