

Asemakaavan muutoksen selostus

25.2.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tonttia nro 6 sekä osaa Valjuksenpuiston puistoalueesta ja Ylioppilaintien katualueesta koskevaan asemakaavan muutokseen (Ylioppilaintie 2-10, Kajaanintie 40, Valjuksenpuisto)

Kaavatunnus 564-2308

Diaarinumero OUKA/8976/2016

Selostus päivitetty 20.5.2022

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 20.6.2022

Asemakaava on tullut voimaan 5.8.2022



Sisältö

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	2
2. Tiivistelmä.....	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.....	7
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
5. Asemakaavan kuvaus.....	21
5.1 Kaavan rakenne.....	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	23
5.3 Kaavan vaikutukset.....	23
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	26
5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	26
5.6 Nimistö.....	26
6. Asemakaavan toteutus.....	26
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	26
6.3 Toteutuksen seuranta.....	26

Kannen kuva: Havainnekuva, ilmakuvanäkymä, viitesuunnitelmat 22.2.2022. Kuva: Sweco Architects Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 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 Väkkylä
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:	Asemakaavan muutos 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 17.5.2022. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 20.6.2022 67 §. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 5.8.2022.

1.2 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 Väkkylänpolkuun, lännessä Pikkukankaanpuistoon ja pohjoisessa korttelin 9 tontteihin nro 3 ja 4 sekä Valjuksenpuistoon.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet, muistutukset ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Viitesuunnitelmat

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

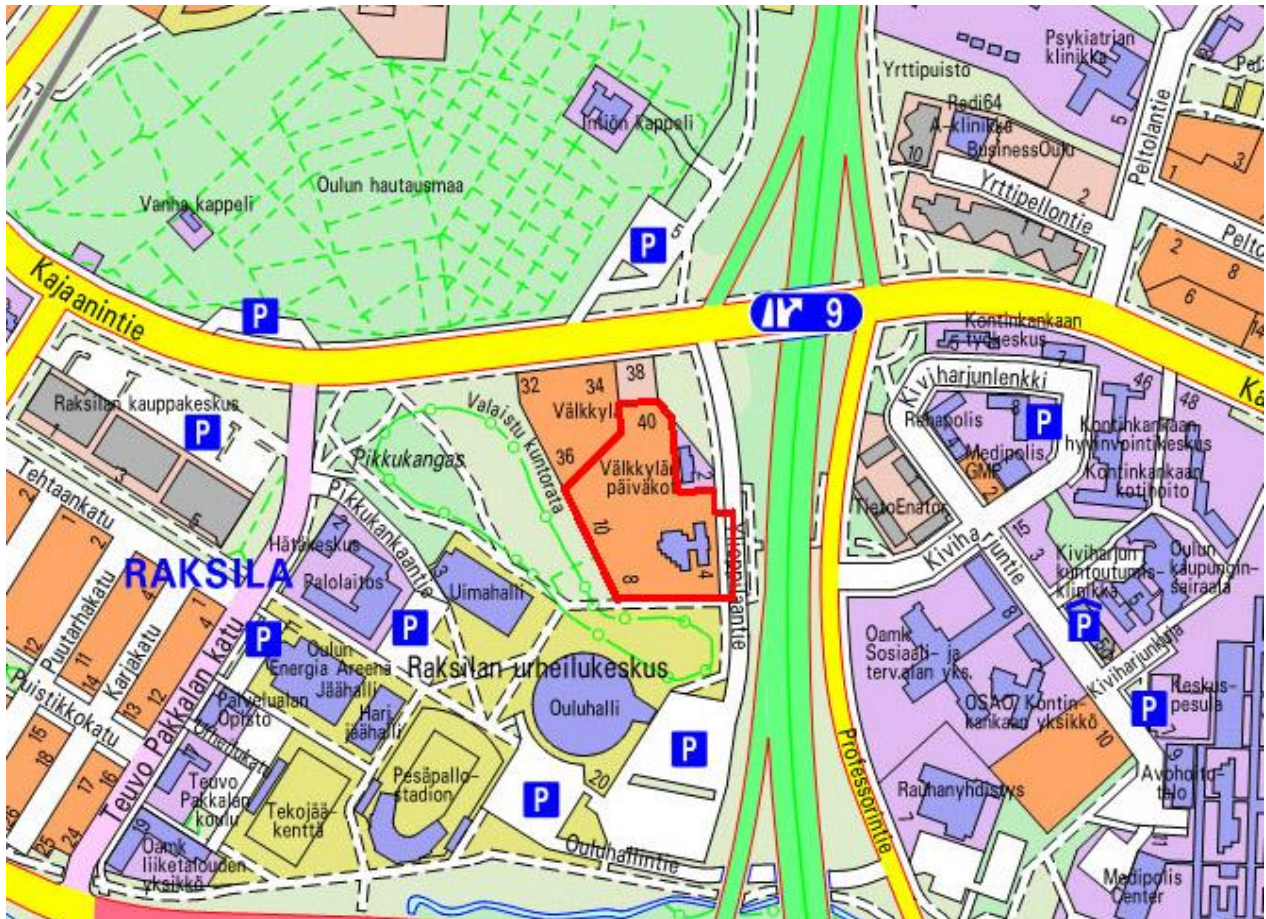
Oulun korkean rakentamisen selvitys (2014)

Arvokkaat alueet Oulussa (2015)

Lausunto tuulisuuden vaikutuksista (2017)

Rakennushistoriaselvitys (2018)

Sulfaattimaaselvitys (2021)



Kuva 1. Sijaintikartta.

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella osoitetaan suunnittelualue opiskelija-asuntojen korttelialueeksi (AKO). Korttelialueen eteläreunaan sijoittuvan rakennusalan kerrosluvuksi muutetaan XVI ja lisätään sille osoitettua kerrosalaa. Tontille osoitetaan myös rakennusala kaksikerroksiselle kylätalolle yhteistiloineen. Tontin kaakkoisreunaan varataan tila uudelle pysäköintilaitokselle. Muilta osin alueen rakennuskanta säilyy ennallaan. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 27580 kerrosalaneliometriä sekä lisäksi 350 kerrosalaneliometriä autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille.

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 muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kolme mielipidettä ja yksi lausunto. Asemakaavan muutosehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus.

Asemakaavan toteutus

Alueelle suunniteltu uusi opiskelija-asuntokerrostalo ja pysäköintirakennus on tarkoitus toteuttaa 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-alueita 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.



Kuva 2. Viistokuva alueelta. © Blom.

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 arkkitehtuuri-toimisto Seppo Valjus Oy:n suunnittelemana Villentalon asuin- ja palvelurakennuksella. Alue on esitely tarkemmin rakennushistoriaselvityksen yhteydessä kappaleessa 3.3.

3.1.4 Maanomistus

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

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 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015 sekä on lainvoimainen. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 ja on lainvoimainen. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja on lainvoimainen.

Välkkylän alue on osoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen kuvaus Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -inventoinnissa:

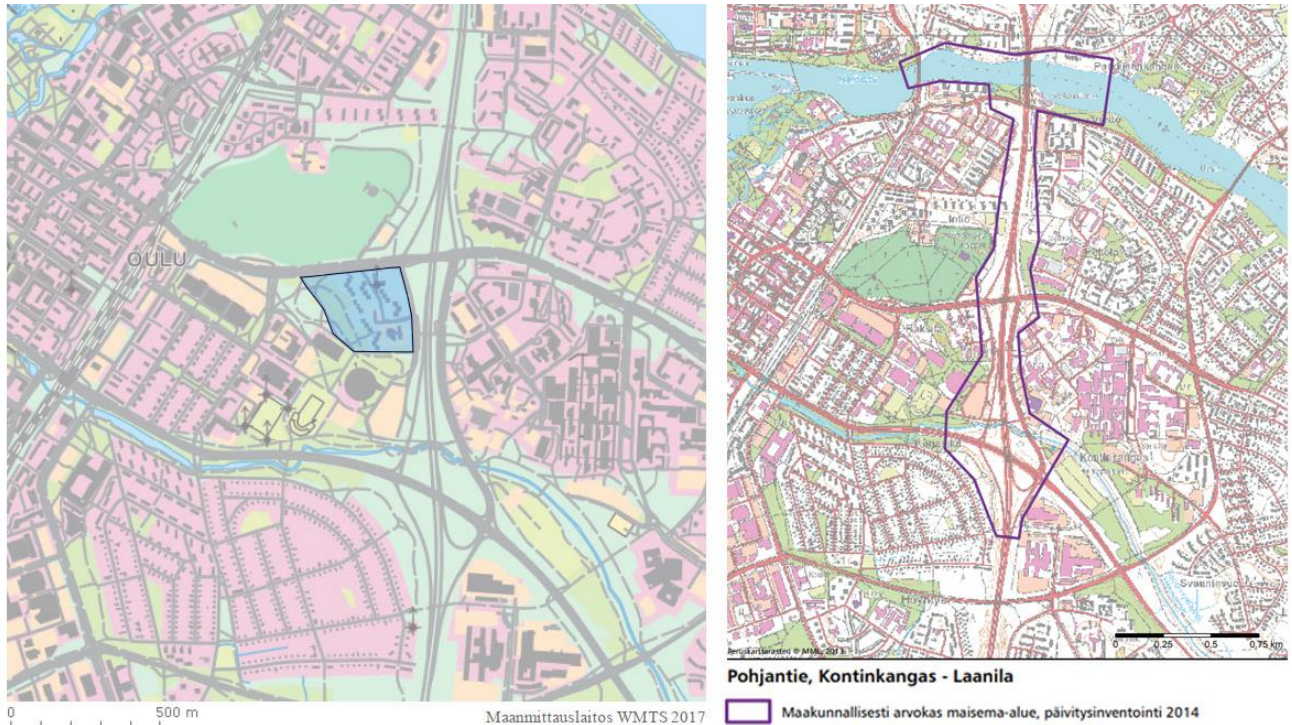
Kauniisti Pikkukankaan puiston välityksellä ympäristöönsä liittyvä ja Pohjantielle päin maamerkinä toimiva 1960-luvun punatiilinen opiskelijakylä, joka on kiinteä osa 1959 perustetun Oulun yliopiston ja pohjoissuomalaisen opiskelija-asumisen historiaa. Välkkylän suunnitteli alueesta järjestetyn suunnittelukilpailun voittanut arkkitehti Seppo Valjus. Välkkylän alue koostuu pääosin 2-4-kerroksisista punatiilisistä ja toisiinsa porrastetusti liittyvistä asuintaloista, joiden yksityiskohdat ovat tummanruskeita. Tasakattoisten rakennusten edessä on tummanruskeita pyöräkatoksia, jotka kuuluvat kokonaisuuteen. Alueen kaakoiskulmassa sijaitsee 7-kerroksinen Välkkylä-talo, joka poikkeaa arkkitehtuuriltaan hieman muusta rakennuskannasta. Kaksiportaisen lamellitalon järjestelmällisesti sijoitettujen ikkunoiden yläreunoissa kulkevat betonipalkit halki koko julkisivun. Portaitten kohdalla julkisivuja rytmittävät koko talon korkuiset lasiseinät. Pieni kampus on säilyttänyt ilmeensä ja metsäisen luonteensa, ja täydennysrakentaminen on sopeutunut hyvin alkuperäiseen suunnitteluideaan. Alue liittyy intensiivisesti ympäristöönsä viheralueiden välityksellä, ja täyte- maista syntynyt kukkula talven pulkkamäkinen on ollut aina olennainen osa Välkkylää ja virkistys- aluetta. Pikkukankaan puistossa on kuvanveistäjä Laila Pullisen opetusneuvos Yrjö Kallisen muistomerkiksi suunnittelema pronssiveistos vuodelta 1986. Sitä ympäröivä muotoiltu nurmikumpare on osa taideteosta. Alueen koilliskulmauksen asuin- ja toimitilarakennukset poikkeavat materiaaleiltaan muusta rakennuskannasta, mutta täydentävät rakeisuudellaan kaupungin vilkkaan sisääntuloväylän varteen 1960-luvulla rakentunutta kokonaisuutta.

Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventoinnin 2013–2015 mukaan osa asemakaavan muutosalueesta sisältyy maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen POHJANTIE, KONTINKANGAS – LAANILA.

Arviointiteksti: Pohjantie on tiemaisemakohteena arvokas kokonaisuus. Tietä ympäröivät puistomaiset viheralueet, tiemaisemassa erottuvat maamerkkirakennukset ja Oulujoen sillalta joelle ja jokirannoille avautuvat komeat näkymät ovat omaleimaisuutta luovia piirteitä. Tietä reunustavat

valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi määritellyt aluekokonaisuudet. Kaupungin halki kulkevalta tieltä avautuva monimuotoinen, kerroksellinen ja vaihteleva tiemaisema kertoo Oulun kaupungin pitkästä historiasta elinvoimaisena keskuksena. Oulujoen silta erottuu tiemaisemassa kohokohtana.

Rajaus: Maisema-alueeseen kuuluvat Pohjantie ja sitä ympäröivät viheralueet Karjasillan, Raksilan, Intiön, Kontinkankaan, Peltolan, Värtön ja Laanilan kaupunginosien väliin rajautuvalla alueella. Rajauksessa on huomioitu tieltä avautuvat näkymät.



Kuvat 3 ja 4. Vasemmalla Väikkylän alueen rajaus ja oikealla Pohjantien tiemaisemakohteen rajaus. Kuvat: Pohjois-Pohjanmaan liitto.

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 pyydetty 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 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. 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 rakennustaiteellinen, 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. Alueella on voimassa oleva tonttijako.

3.2.6 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 20.1.2022.

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 kaasuunnitelmasta 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 muistomerkiksi 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.



Kriteerit / Avainsanat

Alkuperäisyys / kulttuurihistoriallinen merkitys
Intensiteetti
Yhtenäisyys, liittyminen ympäristöön

Väikkylä kertoo Oulun opiskelijoiden asumisen ja kulttuurin historiaa. Arkkitehti Seppo Valjuksen suunnittelema pieni punatiilinen kampus on säilyttänyt ilmeensä ja metsäisen luonteensa ja liittyy intensiivisesti ympäröiviin virkistysalueisiin. Pikkukankaan puistoa juhlistaa kuvanveistäjä Laila Pullisen pronssiveistos.



Kuva 5. 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 puuskien vaikutuksille tuulen suunnan ollessa länsilounaasta–luoteesta. Tämä tulisi huomioida rakennussuunnitteluvaiheessa ja materiaalivalinnoissa.

Tärkeimmät tarkasteltavat tuulen suunnat kohdepaikalla:

1) suunnat 150°–180° (kaakko, etelä):

Välkkylän 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 etupyörteen 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 enimäkseen 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° esiintyvät voimakkaimmat tuulet Oulun Vihreäsaassa. 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 kovet ja usein puuskaiset tuulet kuitenkin voimakkaina.

5) Muut suunnat:

Koillisesta ja idästä on Vihreäsaassa mitattu hyvin vähän kovia tuulia. Välkkylän opiskelijatornin välittömässä läheisyydessä uusi korkea talo voi lisätä koillistuulitilanteissa hieman tuulisuuden tuntua. 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 esimerkkitapaus 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

Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy on laatinut Välikylän ylioppilaskylän rakennushistoriaselvityksen 16.10.2018.

Ylioppilaskylä perustuu v. 1963 järjestettyyn yleiseen arkkitehtuurikilpailuun ja sen voittaneeseen ehdotukseen "Välikylä". Voittanut suunnitelma oli oululaisen arkkitehti Seppo Valjuksen laatima avustajinaan Reijo Salo, Kari Karjalainen, Antti Rissanen ja Jaakko Österlund. Kylän ja sen rakennusten toteutuksen arkkitehtisuunnittelusta vastasi koko osalta Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Ky.

Ylioppilaskylä muodostuu seitsemästä II...VIII -kerroksisesta asuntolarakennuksesta ja lasten päiväkotirakennuksesta. Viimeisenä valmistuneeseen asuntolarakennukseen rakennettiin tilat myös ravintolalle ja kesähotellitoiminnalle, kerhotiloja sekä uima-allas. Aluetta ympäröi lännessä ja etelässä puistoalue "Raksilan urheilupuisto", idässä puisto "Valjuksenpuisto", Ylioppilantien ja Pohjatien ka-tualue ja pohjoisessa Kajaanintie.

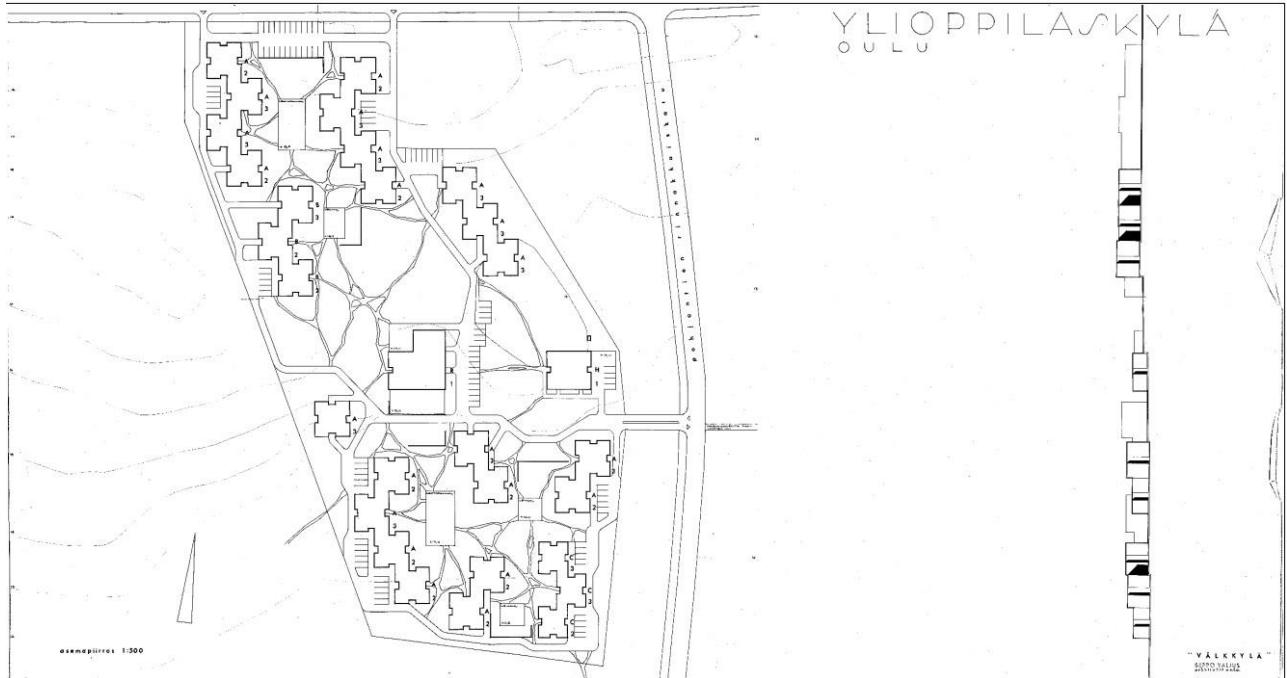
Ehdotusten joukosta palkintolautakunta nostaa esille muita selvästi ansiokkaampana kaksi ehdotusta, nimimerkit "Välikylä" ja "Poukama", joiden lisäksi palkittiin yksi ja lunastettiin yksi ehdotus. Näistä kahdesta arvostelussa lähes tasavertaisena pidetystä ehdotuksesta I palkinnolla palkittiin "Välikylä", jota palkintolautakunta myös esitti jatkosuunnittelun pohjaksi. Arvostelupöytäkirjasta voi päätellä, että "Välikylän" ansiot mittakaavan, puuston säästämisen ja maisemaan sovittamisen suhteen sekä soveltuvuus vaiheittain rakentamiseen olivat arvokkaammat kuin "Poukaman" ansioina mainitut asukkaiden keskinäisen kanssakäymisen tukeminen ja arkkitehtonisesti vahva kokonaisuus olivat.

Arkkitehtuurikilpailun ohjelmaan sisältyi myös suunnitelman laatiminen ylioppilaskylän eteläpuolelle sijoittuvan Raksilan urheilupuistolle. Urheilupuiston ohjelmaan sisältyi yleisurheilu- ja palloilukenttien lisäksi maauimala sekä tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelu yleisötapahtumien vaatimusten mukaisesti. Palkintolautakunta toteaa lyhyesti kilpailuehdotus "Välikylän" sisältämän esityksen urheilupuiston järjestelyksi olevan kilpailun paras, ja sen voidaan myös katsoa toteutuneen, toki maauimala muuttui myöhemmin uimahalliksi, ja yleisurheilukentän voidaan katsoa korvautuneen Oulu-hallilla sekä palloilukenttien jäähallilla ja tekojäädalla, mutta toiminnallisesti perusratkaisu on pääpiirteittäin kilpailuehdotuksen mukaan.

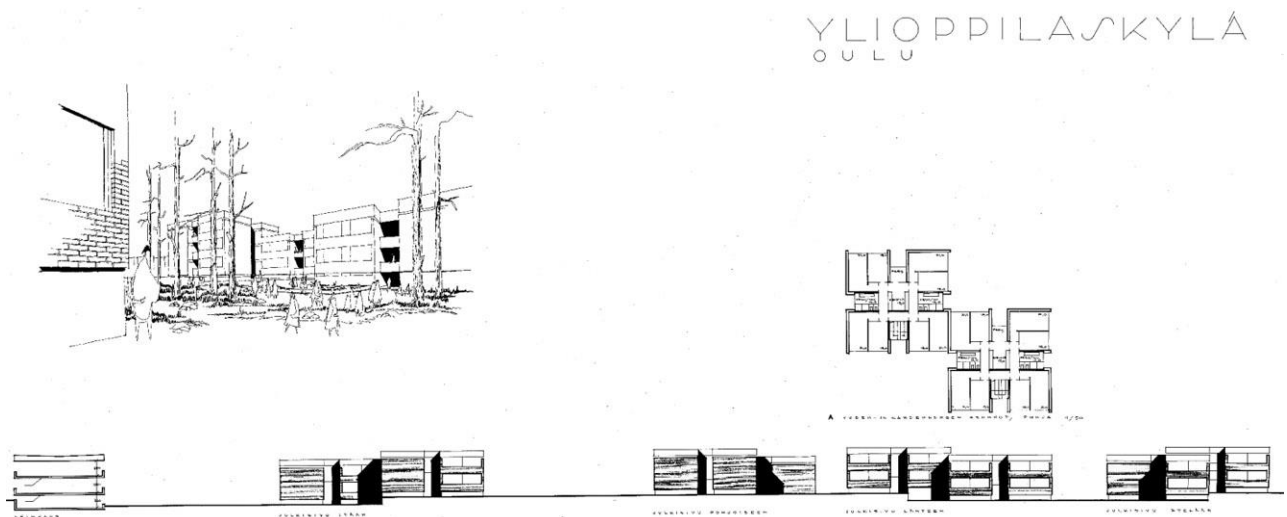
Välikylän ylioppilaskylän alkuperäinen asemakaava on vahvistettu 15.6.1965. Se on arkkitehtuurikilpailun ohjelman mukainen, eikä rakennuksille tai rakennuspaikoille esitetä muita vaatimuksia kuin suurin sallittu kierrosluku IV ja 30% ns. peittoalarajoitus. Asemakaavassa määrätään myös, että ton-tilta saa kaataa puita ainoastaan rakennustarkastustoimiston luvalla.

Välkkylän asemakaavaa tarkennettiin ennen talojen 6 ja 7 rakentamista asemakaavan muutoksella, joka on vahvistettu 24.7.1970). Asemakaavan muutoksessa merkittiin 30% ns. peittoalarajoituksen sijaan määräävät rakennusalueet ja suurin sallittu kerrosluku nostettiin talon seitsemän osalta seitsemään kerrokseen.

Asemakaavaa tarkennettiin edelleen asemakaavan muutoksella, joka on vahvistettu 14.12.1971. Tällöin lisättiin rakennusalue ns. Lastentaloa varten. Tontin rakennusoikeus säilyi ennallaan.



Kuva 6. Kilpailuvaiheen planssi, asemapiirros ja aluejulkisivu. Kuva: rakennushistoriaselvitys.



Kuva 7. Ote kilpailuvaiheen planssista, perspektiivikuva ja talotyyppi A. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

Kaupungin tonttilahjoituksen ja arkkitehtuurikilpailun järjestämisen jälkeen keskeinen tehtävä kylän rakennuttamisesta vastaavalla ylioppilaskunnalla oli rahoituksen järjestäminen. Rakentamiseen tarvittiin valtion myöntämien lainojen lisäksi myös ulkopuolista rahoitusta. Keräysten ja tempausten lisäksi ylioppilaskunta harjoitti liiketoimintaa: ravintola- ja ruokalatoiminnan ohella ylioppilaskunnalla oli elintarvike- ja paperitavara-kauppa sekä autokoulu. Lainojen kuluihin käytettiin myös jäsenmaksutuloja. Kiinteistötoimintaa hoitamaan perustettiin 1971 Pohjois-Suomen opiskelijoiden asuntosäätiö PSOAS, jolle Välkkylän rakennukset myytiin vuonna 1973 allekirjoitetulla kauppakirjalla.

Välkkylän rakentaminen käynnistyi juhlallisesti 15. syyskuuta 1965 järjestetyllä puiden kaato- ja peruskiven muuraustilaisuudella. Yliopiston rehtori Erkki Koiso-Kanttila oli myöntänyt päivälle luento-vapaata, ja tilaisuus olikin aikakauden näyttävä mediatapahtuma. Rakentaminen eteni nopeasti, ja ensimmäinen rakennus otettiin käyttöön kesäkuussa 1966 ja vihittiin juhlallisesti käyttöön 25. helmikuuta 1967. Jatkorakentaminen seurasi yhtä kiivaaseen tahtiin: toinen talo valmistui syyskuussa 1967, kolmas kesäkuussa 1968, perheasuntoja sisältävät neljäs syksyllä 1969 ja viides kesällä 1970. Kuudes ja seitsemäs vaihe toteutettiin yhdessä, seitsemäs vaihe sisälsi tilat myös ravintolalle ja kesähotelli-toiminnalle, sauna/uima-allasosaston ja kerhotiloja.

Kuudennen ja seitsemännen vaiheen yhdistävä hanke eteni kuitenkin epäonnisesti rakennusliikkeen mennessä konkurssiin, ja ylioppilaskunta joutui urakoimaan työt loppuun itse. Hanke valmistui yhdessä erillisen lastentalon kanssa syksyllä 1971. Yhteensä kokonaisuuteen saatiin asunnot noin 800 opiskelijalle. Opiskelijoiden keskuudessa Välkkylä oli alusta asti suosittu asuinpaikka. Ylioppilaskunnan Välkkylän valmistumisen aikoihin teettämien kyselyjen perusteella jopa 95% asukkaista ilmoitti olevansa tyytyväisiä.

Vuonna 2009 vahvistunut asemakaavan muutos käsittää ylioppilaskylän eteläisemmän osan, tontti 5:n muutokset. Tälle tontille mahdollistettiin IV-V-kerroksinen uudisrakennus Lastentalon paikalle ja XII-kerroksinen tornimainen asuinrakennus alueen eteläosaan, talojen 6 ja 7 väliselle alueelle. Lastentalon paikalle suunniteltu rakennus noudattaa kilpailuvaiheen maastoon mukautuvaa neliapilaporashuone -mallia. Eteläosan tornirakennuksen katsottiin täydentävän alueen kaupunkikuvaa ja parantavan kylän tilallista rakennetta ja liittymistä eteläpuolen urheilurakennusten mittakaavaan. Pysäköintijärjestelyjä on tarkennettu tontin etelälaidalla ja keskialueelle on muodostettu alue pysäköintikantta varten. Rakennusoikeus nousee yhteensä 24.420 kerrosneliömetriin, ja tonttia laajennetaan liittämällä siihen osia liikennealueesta, Valjuksenpuistosta ja Kuntoilijanpuistosta.

Välkkylän ylioppilaskylän alkuperäinen käyttötarkoitus opiskelija-asuntolina on säilynyt muuttumattomana, kuitenkin niin, että nykyisellään Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö tarjoaa asuntoja kaikille peruskoulun jälkeisiä opintoja tekeville nuorille.

Kylän yleisjärjestely on alkuperäisen mukainen, kuitenkin on todettava, että viimeisimpinä valmistuneet rakennusvaiheet, lähinnä talo 7:n osalta poikkesivat jo selvästi alkuperäisestä kilpailuehdotuksen mukaisesta yleisratkaisusta. 1971 rakennettu yksikerroksinen, puurakenteinen Lastentalo on purettu 2008 ja tilalle on rakennettu vuonna 2010 IV...V -kerroksinen asuntolarakennus Villentalo, jonka pohjakerrokseen päiväkotit siirrettiin. Uudisrakennuksen suunnitteli kylän alkuperäisestä suunnittelusta vastannut arkkitehtitoimisto, ja se noudattaa ratkaisuiltaan alkuperäisen suunnitelman henkeä.



Kuvat 8 ja 9. Vasemmalla Lastentalo vuonna 2008 ennen sen purkamista, oikealla kuva kuudennen ja seitsemännen vaiheen rakentamisesta 1970-71.

Rakennukset ovat varsinkin ulkoarkkitehtuuriltaan edelleen suurelta osin alkuperäiset, suoritetut kunnostustyöt on tehty aikaisempia suunnitteluratkaisuja muuttamatta. Porrashuoneiden ulko-ovet ovat pääsääntöisesti alkuperäisiä metalli- ja puurakenteisia kehysovia. Sisätiloissa on tehty tiettyjä tilajärjestelyjä, lähinnä suurimpia ns. soluasuntoja on jaettu pienemmiksi, nykyaikaisia asumisvaatimuksia

paremmin vastaaviksi 1-2h -asunnoiksi. Muutokset on kuitenkin tehty sangen kevyillä rakennustoi-
menpiteillä. Kalusteet, sisäovet ja pintarakenteet on kuitenkin suurelta osin uusittu. Porrashuoneiden
lattiat, sisäkatot, porrassyöksyt sekä kaiteet ja käsijohteet ovat alkuperäiset, kuluneet mutta kuitenkin
hyväkuntoiset.

Välkkylän ylioppilaskylä on arkkitehtuurikilpailun pohjalta toteutettu, III-VIII -kerroksisista rakennuk-
sista muodostuva opiskelija-asumisen alue. Kokonaisuudelle on luonteenomaista rakennusten pol-
veileva, maastoa ja puustoa omaleimaisella tavalla myötäilevä ryhmittely, rakennusten neliapilamai-
seen pohjaratkaisuun perustuvaan rakenteen mahdollisuuksia hyväksi käyttäen. Julkisivut ovat pol-
tettua savitiiltä, tehosteosat ruskeaksi käsiteltyä verhouslautaa ja osin betonia. Alueella on selvästi
tunnistettava, persoonallinen identiteetti, jossa kuitenkin on havaittavissa viitteitä aikakauden kan-
sallisiin ja kansainvälisiin arkkitehtuurivirtauksiin, sekä opiskelija-asumisen suhteen että yleisemmin.
Alue on toteutettu vaiheittain, mutta kuitenkin varsin tiiviissä aikataulussa.

Välkkylän ylioppilaskylä on merkittävä osa oululaisen opiskelijatoiminnan ja -elämän historiaa. Se on
arkkitehtuurikilpailutaustansa ja ominaispiirteidensä perusteella merkittävä myös arkkitehtuurin ja
rakennetun kulttuuriympäristön historian kannalta. Alue perustuu yleisen, valtakunnallisestikin mer-
kittävän arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Vaikka julkisivuarkkitehtuuria voidaan
pitää ajankohdalleen tyypillisenä, voidaan kilpailuehdotusta pitää asemakaavallisen perusratkaisun
osalta omaperäisenä, ellei ainutkertaisena yhdistelmänä suomalaisen arkkitehtuurin ns. romanttisen
modernismin luonnonläheisyyttä sekä inhimillisyyttä korostavista periaatteista ja toisaalta 1960-lu-
vun rationaalisuutta ja järjestelmäajattelua.

3.3.5 Sulfaattimaaselvitys

AFRY Finland Oy on laatinut sulfaattimaaselvityksen 11.1.2022. Selvitystä on täydennetty 22.3.2022.
Hanke sijoittuu alueelle, jolla GTK on arvioinut sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyyden olevan
suuri.

Tornitalon ja pysäköintikannen alueelta on otettu yhteensä 13 sulfaattimaanäytettä. Silmämääräisesti
tarkasteltuna kahden näytepisteen laboratorioon lähetetyissä näytteissä havaittiin tummaa ainesta,
joka viittasi mahdollisesti sulfidiseen materiaaliin. Yhden näytteen kokonaisrikkipitoisuus oli yli 0,2 %,
eli sen perusteella maanäyte luokiteltaisiin potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi ja näin ollen
aiheuttaisi happamoitumista hapettuessaan. Näytteen pH laski myös NAG-testissä selvästi happa-
maksi, ja nettohapontuotomäärät olivat selvästi koholla. Kahden muun näytteen pH:t laskivat sel-
västi happamaksi NAG-testissä, mutta nettohapontuoton määrät jäivät alhaisiksi. Näiden tulosten
perusteella yhdessä pisteessä maa on kohtalaisesti happoatuottavaa. Pousette ym. luokittelun mu-
kaan kahden näytteen kokonaisrikkipitoisuudet olivat koholla, jolloin maa-aineksilla on voimakas ja
kohtalainen hapontuottopotentiali. On todennäköistä, että yhden näytepisteen tarkastellut maa-
ainekset aiheuttavat happamuushaittoja, mikäli kaivu- tai rakennustöiden yhteydessä sulfidinen maa-
aines pääsee hapettumaan.

Jos tonttikohtaisten tutkimusten tai rakentamisen aikana kaivujen yhteydessä havaitaan sulfidisia
maita, täytyy alueella tehdä lisätutkimuksia happamoitumisriskin selvittämiseksi. Mahdolliset sulfidi-
set 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 sulfidiker-
rokseen asti tai mikäli maaperä pääsee hapettumaan esimerkiksi putkikaivantojen yhteydessä. Tällöin
mahdollisten happamien kuivatusvesien käsittelyyn ja johtamiseen ympäristöön on kiinnitettävä
huomiota. Mikäli maaperää joudutaan kuivatamaan sulfidikerrokseen asti, tulisi kuivatusvesien pH:ta
seurata ja neutraloida, mikäli kuivatusvesien pH laskee alhaiseksi.

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

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. Ra-
kentamistöiden yhteydessä maa-ainesta on havainnoitava ja tarpeen mukaan tehtävä lisämäärityksiä
mahdollisista sulfidimaakerroksista, jotta mahdollisten sulfidimaiden laajuus rakentamisalueella pys-
tytään paremmin arvioimaan.

Sulfaattimaaselvitystä täydennettiin 22.3.2022 pH-inkubaation tuloksilla. Kolmelle näytteelle tehtiin
laboratorioanalyysien lisäksi pH-inkubaatio. Näytteiden annettiin hapettua huoneilmassa 14 viikkoa.
Hapettumisen aikana kaikkien kolmen näytteen pH:t laskivat selvästi happamaksi. pH-inkubaation
tulokset vahvistivat, että suunnitellun pysäköintirakennuksen kohdalla ja läheisyydessä sijaitsevat
näytteet S8 (5,5m) ja S13 (5,5m) luokitellaan potentiaalisesti happamiksi sulfaattimaiksi. Myös suun-
nitellun opiskelija-asuntorakennuksen kohdalla sijainnut näyte S5 (4 m) luokitellaan inkuboinnin pe-
rusteella potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi.

Sulfaattimaaselvityksen perusteella asemakaavassa on osoitettu kolmiomääräykseen sisältyvä seu-
raava määräys potentiaalisten happamien selvitysmaiden huomioon ottamisesta:

Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yh-
teydessä 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 happamoitu-
mishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.



PSOAS VÄLKKYLÄN TORNITALO ARKHITEHTUURIKUTSUKILPAILU FANTOM 1 / 7

Kuvat 10 ja 11. Arkkitehtikutsukilpailun voittajatyö Fantom, havainnekuvat, Alt Arkkitehdit Oy 2016.

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 Välkkylässä tornitalo -arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittajatyön pohjalta rakennuksen suunnittelua aloitettiin asemakaavan muutosta varten. 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 muutosluonnos on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 29.8.–28.9.2017 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin kolme ja lausuntoja yksi.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.3.–25.4.2022 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Yksi lausunnoista jätettiin nähtävilläoloajan jälkeen.

4.4 Asemakaavan 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.

4.5 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 Vällkylän tornitalo -arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittajatyön pohjalta rakennus suunnitellaan.

Arviointipöytäkirjassa todetaan kilpailusta yleisesti mm.:

Vällkylän 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 jatkotyöstöä. Kilpailu antoi kuitenkin, parhaiden töiden osalta järjestäjätaholle merkittäviä uusia ideoita tulevaisuuden opiskelija-asumiseen liittyen.

Arkkitehtikilpailun kilpailuohjelma, arvostelupöytäkirja ja tulokset löytyvät Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry:n verkkosivuilta linkistä <https://www.safa.fi/kilpailu/psoas-asuntotorni>.

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

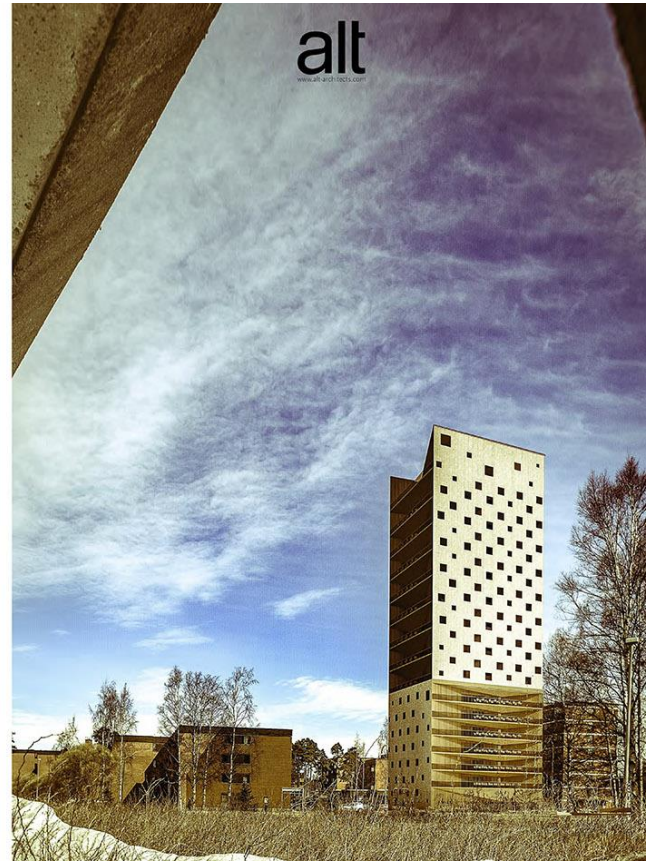
”Fantom nousee heti kilpailun parhaimmiston ehdotuksen komean arkkitehtuurin vuoksi. Ehdotus on hallittu, ehjä kokonaisuus, jonka laatu heijastuu aina esitykseen saakka. Rakennus on kontrastinen muuhun Vällkylän rakennuskantaan verrattuna, mutta korkean massan kontrastisuus on väjäämätöntä. Fantomissa lähtökohta on kyetty kääntämään mahdollisuudeksi ja kiinnostavaksi lopputulokseksi. Vastakohdista syntyvä vuoropuhelu toimii ehdotuksessa hienosti ja valitut vaalea tiiliverhous ja puu sekä julkisivun aukotus terävöittävät kokonaisuuden. Asuntoihin esitetty parviratkaisu kasvattaa 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. Po-reilevasti 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 maatasokerroksista, 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 uudenlaisesta yhteisöllisestä asumisesta. Kerrosten keskittävä, neliön muotoinen tila tukee ratkaisua. Peruskerrosten asunnot ovat kaikki parvellisia. Ratkaisu on tilallisesti mielenkiintoinen ja liittyy myös po-reilevaan 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.”



Kuvat 12 ja 13. Arkkitehtikutsukilpailun voittajatyö Fantom, leikkauspiirustus ja maantasokerros, Alt Arkkitehdit Oy.

Korttelin viitesuunnitelmia työstettiin kilpailun pohjalta asemakaavan muutosluonnosta varten siten, että rakennuksessa on 16 kerrosta. Osa kerroksista (kerrokset 8-15) sisälsi parviratkaisun, jossa opiskelija-asuntojen nukkumatilat sijaitsivat parvella. Tästä johtuen nämä kerrokset olivat puolen-toista kerroksen korkuisia. Rakennuksen ylimpään kerrokseen oli suunniteltu sauna-, takkahuone- ja tekniikkatiloja ja maantasokerrokseen yhteistiloja, mm. pesutupa, kierrätyskeskus, pyöräpysäköintiä sekä pyörävuokraus. Pysäköintirakennuksen osalta tutkittiin 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.



Kuvat 14 ja 15. Näkymät pohjoisesta ja etelästä, asemakaavan muutosluonnosvaiheen viitesuunnitelmat 31.7.2017. Kuva: Alt Arkkitehdit Oy.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillöön jälkeen PSOAS valitsi opiskelija-asuntokerrokselle toteuttajatahon. Viitesuunnitelmat asemakaavan muutosehdotusta varten laati toteuttajan yhteistyökumppani Sweco Architects Oy. Asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi laaditut viitesuunnitelmat kehitettiin toteuttajatahon alustavien ehdotussuunnitelmien pohjalta. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmat 22.2.2022 ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotusvaihetta valmisteltaessa korkean opiskelija-asuntorakennuksen viitesuunnitelmia tarkennettiin siten, että puolentoista kerroksen korkuiset parviratkaisut poistettiin. Rakennuksen julkisivukorkeus madaltui tämän myötä noin 68 metristä noin 55 metriin, vaikka kerroslukuna oli edelleen 16 kerrosta. Rakennuksen pääväriksi suunniteltiin alueen rakennuskantaan soveltuva punatiilisävy. Rakennus toteutetaan viitesuunnitelmien mukaan alueen punatiilisävyihin sovitettavalla värisävyllä tiililaattapintaisena siten, että julkisivuja elävöitetään tiililaatan pintastruktuurin vaihtelulla. Julkisivut on esitetty asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmissa viitteellisellä tasolla, julkisivut tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Rakennuksen sijaintiin tehtiin pientä tarkennusta ja rakennukselle osoitettiin varaus sisäänkäyntikatokselle. Rakennuksen kattomuodoksi on suunniteltu harjasuunnaltaan rakennuksen nurkasta nurkkaan suuntautuva harjakatto. Ylimmässä kerroksessa on opiskelija-asuntojen lisäksi yhteistiloja sekä kattoterassi.

Kaavaluonnosvaiheessa pysäköinti oli ajateltu osin maanalaisena, mutta pohjavesiolosuhteista ja potentiaalisista happamista sulfaattimaista johtuen maanalainen rakentaminen ei ole suositeltavaa. Tästä syystä pysäköintirakennus on päivitettyissä suunnitelmissa kaksikerroksinen. Ajoyhteys sille on osoitettu pohjoisen suunnasta korttelialueelta. Pysäköintirakennuksen julkisivuihin toteutetaan ympäristöä elävöittävä taideaihe tai kuviointi. Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa ajoyhteys pysäköintirakennukseen oli esitetty uuden, puistoalueen läpi, menevän yhteyden kautta. Suunnitelmien tarkennuttua ajoyhteys pysäköintialueelle on ratkaistu korttelin piha-alueen kautta, joten puistoalueen läpi ajatellusta ajoyhteydestä on voitu luopua.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt tarkennukset kaavasunnitelmiin on kuvattu kappaleessa 4.5.4.



Kuvat 16 ja 17. Näkymät etelästä ja kaakosta, alustavat ehdotussuunnitelman luonnokset 10.9.2021. Kuva: Sweco Architects Oy.

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.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 29.8.–28.9.2017. Asiasta esitettiin kolme mielipidettä ja yksi lausunto. Ne ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Mielipiteen perusteella on tarkennettu asemakaavamääräysten pyöräpysäköintiä koskevaa kohtaa. Mielipiteet ja lausunto eivät muilta osin antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Suunnitelmiin tehtiin asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkennuksia, jotka on kuvattu kappaleessa 4.5.4.

4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 25.3.–25.4.2022. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Yksi lausunnoista jätettiin nähtävilläoloajan jälkeen. Ne ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Lausunnot ja muistutus eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

4.5.4 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tehtiin asemakaavakartalle ja kaavamääräyksiin seuraavat muutokset:

Korttelialueen käyttötarkoitukseksi osoitettiin asuntolarakennusten (AKS) sijaan AKO, Opiskelija-asuntojen korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa lisäksi tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja.

Alueen eteläosaan osoitetun XVI-kerroksisen opiskelija-asuntorakennuksen rakennusala kasvatettiin jonkin verran. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus laski 67 metristä 55 metriin. Rakennuksen yhteyteen osoitettiin katosmerkinnät sisäänkäyntikatoksille. Rakennuksen kerrosala lisääntyi 500 kerrosalaneliömetrillä.

Alueen kaakkoisnurkkaan osoitettiin maanalaisen pysäköintipaikan ja pihakannen, jonka alle saadaan sijoittaa pysäköintipaikkoja, sijalle rakennusala kahteen tasoon rakennettavaa auton säilytyspaikkaa varten (a-2). Sen alueelle osoitettiin sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys ajoramppia varten sekä 350 kerrosalaneliömetriä autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala esim. irtaimistovarastoille ja polkupyöräpysäköinnille. Kaavaluonnosvaiheessa pysäköinti oli ajateltu osin maanalaisena, mutta pohjavesiolosuhteista ja potentiaalisista happamista sulfaattimaista johtuen maanalainen tarkentaminen ei ole suositeltavaa. Pysäköintirakennuksen rakennusala vedettiin sisään idän puolella olevan puistoalueen rajasta.

Ajoyhteys suunnitellulle pysäköintirakennukselle osoitettiin nykyisen ajoyhteyden kautta Ylioppilaantien suunnasta, joten asemakaavasta on poistettu varaus ajoyhteydelle Valjuksenpuiston läpi.

Olevien rakennusten rakennusaloihin tehtiin pieniä tarkennuksia siten, että otettiin huomioon rakennuksiin peruskorjauksen yhteydessä toteutettuja hissejä. Piha-alueella ollut varaus pihakannelle, jonka alle voidaan sijoittaa autopaikkoja, poistettiin. Piha-alueille osoitetut pysäköintialueet muutettiin sijainniltaan ohjeellisiksi ja rajoihin tehtiin pieniä tarkennuksia.

Asemakaavakartalle on lisätty merkintä alueella olevaa maanalaista sähköjohtoa varten.

Asemakaavamääräyksiä tarkentavaan kolmiomerkintään on tarkennettu uuden opiskelija-asuntorakennuksen julkisivuja ja materiaaleja koskevia määräyksiä vastaamaan päivitettyjä viitesuunnitelmia. Pysäköintiä ja polkupyöräpysäköintiä koskevia määräyksiä on päivitetty vastaamaan kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 § 82 Oulussa käytettävistä pysäköintinormeista. Kolmiomerkintään on lisätty määräys potentiaalisten happamien sulfaattimaiden ottamisesta huomioon.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen suunnitelmiin ei tehty muutoksia.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Yhdyskuntalautakunta päätti 15.8.2017 § 440 asettaa asemakaavan muutosluonnoksen mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 15.3.2022 § 147 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 17.5.2022 § 307 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutos hyväksytään.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin 9 tontti nro 6 opiskelija-asuntojen korttelialueeksi (AKO). Uudelle opiskelija-asuntorakennukselle on osoitettu tontin eteläreunaan XVI-kerroksinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 7100 m². Asemakaavamääräyksen mukaan rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 55 metriä. Tontin kaakkoisreunaan varataan tila uudelle kaksikerroksiselle pysäköintilaitokselle (kaavamerkintä a-2). Sen yhteyteen on osoitettu rakennusoikeutta 350 kerrosalaneliömetriä autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala varten. Kaavakartassa on osoitettu katoksen rakentamisolueet opiskelija-asuntorakennuksen ja pysäköintilaitoksen sisäänkäynneille. Pysäköinnille varatut alueet on osoitettu kaavakartassa sijainniltaan ohjeellisina.

Kaksikerroksiselle uudelle yhteistilarakennukselle (kylätalo) on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 200 kerrosalaneliometriä.

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 27580 kerrosalaneliometriä sekä lisäksi 350 kerrosalaneliometriä autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille. Rakennusoikeudesta 340 kerrosalaneliometriä kohdistuu kellarikerrokseen. 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.

Asemakaavakartalla on osoitettu merkintä alueella sijaitsevaa maanalaista sähköjohtoa varten.



Kuva 18. Näkymä Pohjantieltä, asemakaavan muutoksen viitesuunnitelma 22.2.2022. Kuva: Sweco Architects Oy.

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä rak1, jonka sisältö on kuvattu kaavamerkinnöissä. Se sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta, olevien rakennusten arvojen säilymisestä, piha-alueista, hulevesistä, pysäköinnistä, polkupyöräpysäköinnistä sekä happamista sulfaattimaista.

5.1.1 Mitoitus

Alueella on nykyään 460 opiskelija-asuntoa. Kaavamuutoksen myötä on arvioitu muodostuvan uuden rakennuksen toteuttamisen jälkeen viitesuunnitelmien perusteella noin 170 opiskelija-asuntoa lisää. Korttelialueen pinta-ala on 30 373 neliometriä, ja alueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e=0.92$.

5.1.2 Palvelut

Tontin kerrosalasta saa käyttää 15 % liike- ja toimistotiloja varten. Tontilla olevissa rakennuksissa on päiväkotia ja ravintolapalveluita. Uuteen opiskelija-asuntorakennukseen on suunniteltu toteutettavan opiskelijoita palvelevia tiloja, kuten kuntosali ja pesula sekä monitoimi-, opiskelu-, kokoontumis- ja oleskelutiloja. Muilta osin alueen asukkaat käyttävät lähialueen palveluita. Lähiympäristössä on liikunta- ja kaupallisia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Suunnitelma täydentää Vällkylän 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 ominaisuuteen ja ominaispiirteiden säilymistä. Rakennuksen soveltuvuutta ympäristöön on tutkittu havainnekuvilla. Suunnitelman taustalla on arkkitehtikutsukilpailu, jonka pohjalta on laadittu maankäytön viitesuunnitelmia.

Alueen ympäristö on nykyisellään vihreää, ja piha-alueiden perusratkaisu säilyy ennallaan. Tontin kaakkoisnurkkaan toteutettava pysäköintilaitos ja sen läheisyyteen sijoittuva maantasopysäköinti aiheuttavat jonkin verran tarvetta poistaa puita korttelialueella. Pysäköintilaitoksen rakennusalan raja on sisäänvedetty korttelin ja puiston välisestä rajasta siten, että sen toteutuksen myötä idän puoleisella Valjuksenpuiston puistoalueella oleva havupuuvaltainen puusto säilyisi. Puistoalueella on kumpua, mikä puuston ohella maisemoi pysäköintiratkaisua idän puolelta Pohjantieltä katsottuna.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä tarkentava kolmiomääräys, jolla varmistetaan alueen kaupunkikuvan laatua, viherympäristön viihtyisyyttä sekä arvojen säilymistä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vällkylän alueen rakennuskanta on pääosin neljäkerroksista. Nykytilanteessa alueen maamerkinä on alueen itäosassa sijaitseva kahdeksankerroksinen rakennus. Vuonna 2009 voimaan tulleessa asemakaavan muutoksessa mahdollistettiin uuden 12-kerroksisen opiskelija-asunnoille tarkoitetun rakennuksen rakentaminen alueen eteläpähän.

Suunnitelmassa on esitetty Vällkylän eteläpähän aiemman asemakaavassa osoitetun 12-kerroksisen rakennuksen sijaan 16-kerroksinen rakennus. Korkean rakennuksen suunnittelusta järjestettiin arkkitehtikutsukilpailu vuonna 2016. Kilpailun voittaneen työn pohjalta suunnittelua jatkettaessa rakennusta korotettiin 16-kerroksiseksi. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on asemakaavamerkintöjen mukaan 55 metriä. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös pysäköintirakennuksen toteuttamisen tontin kaakkoisreunaan sekä pienen kaksikerroksisen yhteistilarakennuksen toteuttamisen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu suunnitelman näkymiä ja soveltuvuutta alueen kaupunkikuvaan havainnekuvien ja 3D-mallin avulla. Suunniteltu uusi opiskelija-asuntorakennus tulee toimimaan maamerkinä, joka vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan ja erottuu selvästi myös mm. Pohjantieltä ja ympäröivistä kaupunginosista.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittäväällä paikalla Pohjantien varressa. Suunnitelma täydentää Vällkylän aluetta luomalla siihen uuden omanlaisensa, ympäristöstä korkeuden ja pistetalona rakennustyyppin osalta poikkeavan kerrostuman. Rakennuksen värytys sopeuttaa sen alueen punatiilen sävyiseen värimaailmaan. Suunniteltu opiskelija-asuntorakennus ja kylätalo eheyttävät Vällkylän alueen kaupunkikuvaa. Uusi korkea opiskelija-asuntorakennus muodostaa kauemmas ympäristöön näkyvän maamerkin, joka muuttaa alueen ilmettä voimakkaasti.

Suunnittelun korkean rakennuksen ympäristö Vällkylän alueen ulkopuolella on pääosin kohtuullisen väljästi rakennettua. Etelän puolella sijaitsee Ouluhalli, jonka laajennus valmistui 2021. Lännen

puolella sijaitsee Pikkukankaanpuisto. Rakennuskanta Pohjantien itäpuolella on pääosin 3-5-kerroksista toimisto- ja oppilaitosrakentamista.

Oulun yliopistollisen sairaalan (OYS) alueelle Kontinkankaalle (Kajaanintie 50) rakennetaan vaiheittain uusia tiloja alkaen vuodesta 2019. Alueen pohjoisosaan on jo rakennettu korkea rakentamista, joka näkyy pitemmälle useasta suunnasta, ja vaikuttaa alueen täydentyessä nykytilannetta enemmän myös Pohjantien katumaisemaan sitä täydentäen. Väkkylän korkea rakennus jää räystäskorkeudeltaan OYS:n alueen korkeimpia osa matalammaksi, mutta sijaitsee niitä selvästi lähempänä Pohjantietä. Väkkylän alueelle suunnitellun korkean opiskelija-asuntorakennuksen voidaan katsoa muodostavan joistakin näkökulmista katsoen kaupunkikuvallista vastaparia OYS:n alueen täydentämiselle.



Kuva 19. Näkymä lännestä, asemakaavan muutoksen viitesuunnitelma 22.2.2022. Kuva: Sweco Architects Oy.

Väkkylän alueen oleva rakennuskanta on toteutettu vuonna 1963 järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittajatyön pohjalta. Opiskelijakylä rakennettiin pääosin vuosina 1966–1971. Kokonaisuudelle on luonteenomaista rakennusten polveileva, maastoa ja myötäilevä ryhmittely sekä rakennusten ne-liapilamaiseen pohjaratkaisuun perustuva rakenne. Alueella on selvästi tunnistettava, persoonallinen identiteetti. Alueen oleva rakennuskanta säilyy. Rakennukset ovat varsinkin ulkoarkkitehtuuriltaan edelleen suurelta osin alkuperäiset. Suoritetut kunnostustyöt, kuten rakennuksiin lisätyt hissit, on tehty aikaisempia suunnitteluratkaisuja muuttamatta ja taitavasti rakennuksien ilmeeseen sovit- taen.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan asemakaavassa esitetyn korkean opiskelija-asuntorakennuksen suunnitelmien tarkistaminen ja rakennuksen korottaminen 12-kerroksisesta 16-kerroksiseksi sekä kaksikerroksisen kylätalon rakentamisen mahdollistaminen eivät vaaranna alueen arvoja. Alueen persoonallinen identiteetti säilyy.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä tarkentava kolmiomääräys, jolla varmistetaan alueen kaupunkikuvan laatua. Asemakaavamääräyksissä todetaan, että korkein rakennus on Vällkylän alueen maamerkki, jonka tulee mittakaavaltaan, julkisivuiltaan, materiaaleiltaan, valaistukseltaan ja kattomuodoiltaan soveltua erityisen hyvin ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan. Korttelialueen rakennuksiin tehtävät korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että niiden rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Korttelialueen eteläosaan suunnitellun opiskelija-asuntorakennuksen rakentamisesta aiheutuu pieniä muutoksia istutettuihin alueisiin.

Suunnitellun pysäköintirakennuksen rakentamisen myötä aiheutuu muutoksia korttelialueella sijaitsevaan puustoon korttelialueen itäreunalla Valjuksenpuiston läheisyydessä. Pysäköintirakennuksen rakentamisala on sisäänvedetty tontin rajasta siten, että rakentamisesta ei aiheutune muutoksia puustoon puistoalueella. Valjuksenpuiston puistoalueella korttelin itäpuolella on kumpareella kasvavaa havupuuvältaista puustoa, joka peittää pysäköintirakennusta näkyvistä Pohjantien suunnalta.

Muilta osin korttelin piha-alueille ei aiheudu muutoksia rakentamisesta, ja alueen vehreä luonne säilyy.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen pysäköintipaikkamäärä lisääntyy täydennysrakentamisen myötä jonkin verran. Alueella on nykytilanteessa noin 220 autopaikkaa. Viitesuunnitelmissa on esitetty uusi pysäköintirakennus 92 autopaikalle. Maantasossa sijaitsevat autopaikat vähenevät hieman. Suunnitelmissa on noin 300 autopaikkaa alueelle. Asemakaavan pysäköintivelvoite on viitesuunnitelmien mukaan 116 kpl, joten maantasopaikkoja on tarvittaessa mahdollista vähentää alueelta myöhemmin.

Alueella on nykytilanteessa noin 360 polkupyöräpaikkaa, joista suurin osa on pihakatoksissa. Eteläosaan rakennettavaa opiskelija-asuntorakennusta varten on osoitettu 353 polkupyöräpaikkaa. Lisäksi oleville rakennuksille on tarpeen järjestää tulevaisuudessa noin 940 lisäpolkupyöräpaikkaa, joihin on varauduttu tontin viitesuunnitelmissa ja joita toteutetaan vaiheittain alueen perusparantamisen myötä.

Ajoyhteydet kortteliin säilyvät nykyisinä. Opiskelija-asuntojen aiheuttama pysäköintiliikenne alueella lisääntyy jonkin verran pysäköintipaikkojen lisääntyessä, mutta hankkeella ei ole katsottu olevan merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen.

5.3.4 Kestävien liikkumismuotojen edistäminen

Suunnitellut opiskelija-asunnot sijaitsevat hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä. Lähietäisyydellä Raksilassa on kaupallisia sekä liikuntapalveluita. Maikkubaana sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella Vällkylän läheisyydessä. Polkupyöräbaanaverkon suunnitelmissa on useita suunnittelualueen lähellä sijaitsevia varauksia baanaverkon täydentämiselle. Niistä lähin, Hiukkabaana, sijoittuu Kajaanintien varteen Vällkylän pohjoispuolelle. Vällkylän itäpuolella on alikulkuyhteys Kontinkankaalle Pohjantien alitse.

Asemakaavamääräyksissä on otettu huomioon laadukkaan polkupyöräpysäköinnin vaatimukset.

5.3.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnitelma mahdollistaa täydennysrakentamisen opiskelija-asumiselle hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Alueen vieressä Raksilan liikuntapuistossa on monipuoliset liikuntamahdollisuudet. Suunniteltu rakentaminen vaikuttaa lähialueella Vällkylän opiskelija-asuntojen ikkunanäkymiin ja näkyy

kauas kaupunkimaisemassa, mutta muualla suunnittelualueen välittömässä lähietäisyydessä ei ole asuntoja, joiden elinolosuhteisiin suunnitelmilla olisi merkittävää vaikutusta.

5.3.6 Ilmastovaikutukset

Suunnitellun hankkeen voidaan katsoa edustavan kestäväen kehityksen mukaista täydennysrakentamista, kun opiskelija-asuntoja sijoitetaan hyvien joukkoliikenne-, pyöräily- ja kävely-yhteyksien alueelle. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman aiempaa suuremman opiskelija-asuntokerrostalon rakentamisella ja käytöllä on enemmän ilmastovaikutuksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueen rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB ympäristömelun vaikutusten vähentämiseksi.

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

Ennakkotietojen ja sulfaattimaaselvityksen perusteella asemakaavan muutosalueella esiintyy potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Selvityksen tulokset sekä selvitykseen sisältyvät happamien sulfaattimaiden huomioon ottamisen periaatteet on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.5. Selvityksen perusteella asemakaavamääräyksiin on sisällytetty määräys: 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.

Alueella ei ole muita erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä rak1. 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 Sweco Architects Oy:n laatimat korttelin viitesuunnitelmat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueelle suunniteltu uusi opiskelija-asuntokerrostalo ja pysäköintirakennus toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään rakennuslupavaiheessa.

Oulussa 25. päivänä helmikuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	22.06.2022
Kaavan nimi	Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tonttia nro 6 sekä katu- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm	20.06.2022	Ehdotuspvm	25.02.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.01.2017
Hyväksymispykälä	67	Kunnan kaavatunnus	564-2308
Generoitu kaavatunnus	564V200622A67		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2540	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,2540

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	3,2540	100,0	27930	0,86	0,0000	3510
A yhteensä	3,0373	93,3	27930	0,92	0,0000	3510
P yhteensä	0,1109	3,4			0,0000	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1058	3,3			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	3,2540	100,0	27930	0,86	0,0000	3510
A yhteensä	3,0373	93,3	27930	0,92	0,0000	3510
AKO	3,0373	100,0	27930	0,92	3,0373	27930
AKS					-3,0373	-24420
P yhteensä	0,1109	3,4			0,0000	
PV	0,1109	100,0			0,0000	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1058	3,3			0,0000	
L	0,1058	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

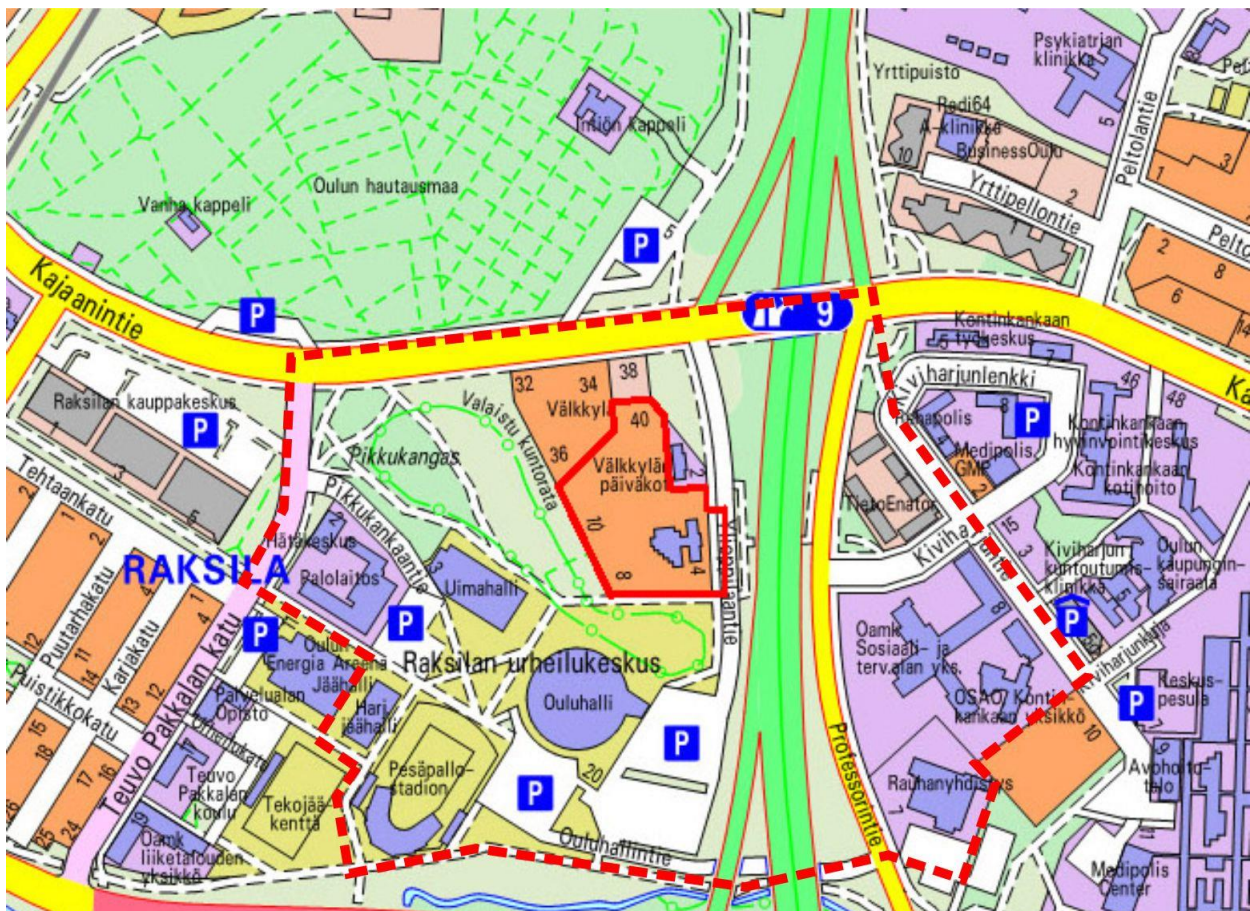
Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tontti nro 6 sekä puistoalue (Ylioppilaantie 2-10, Kajaanintie 40, Valjuksenpuisto)

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 Väkkylänpolkuun, 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 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 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

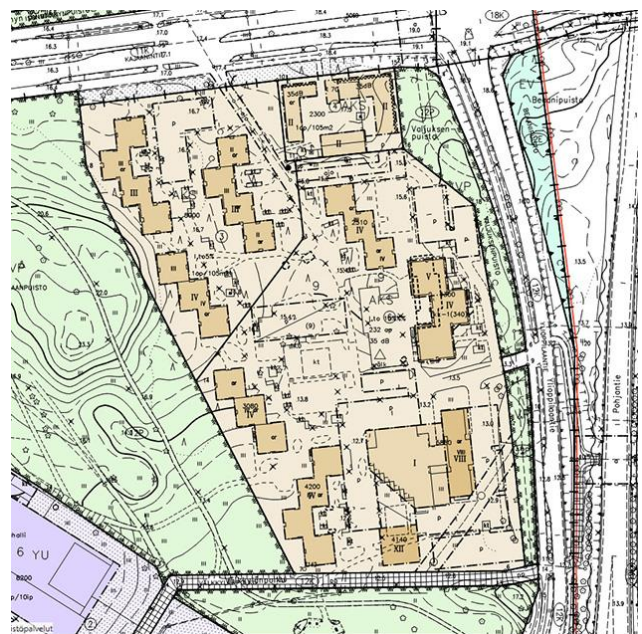
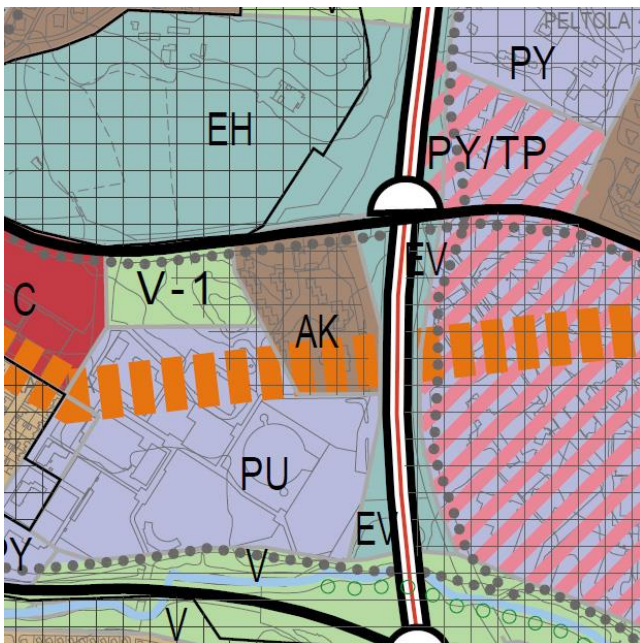
rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Suunnittelualan 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 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 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.

Suunnittelualan nykytilanne

Suunnitteluala 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 riittävyydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. Lisäksi osallisilla on oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä 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

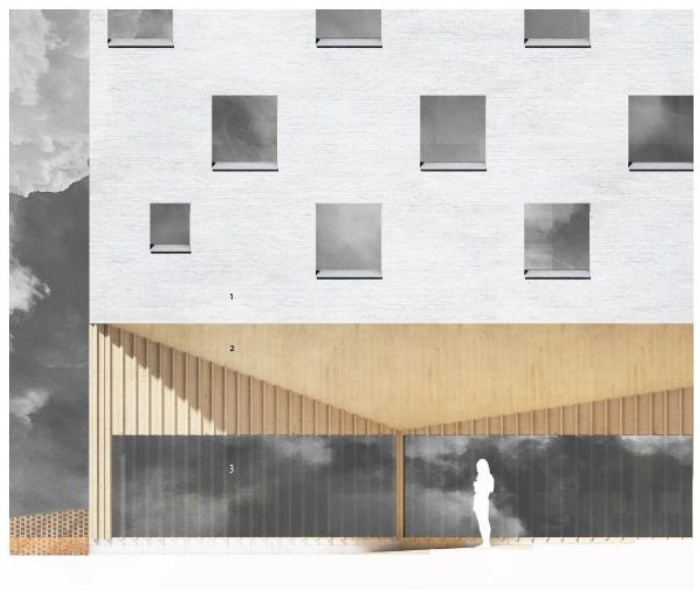
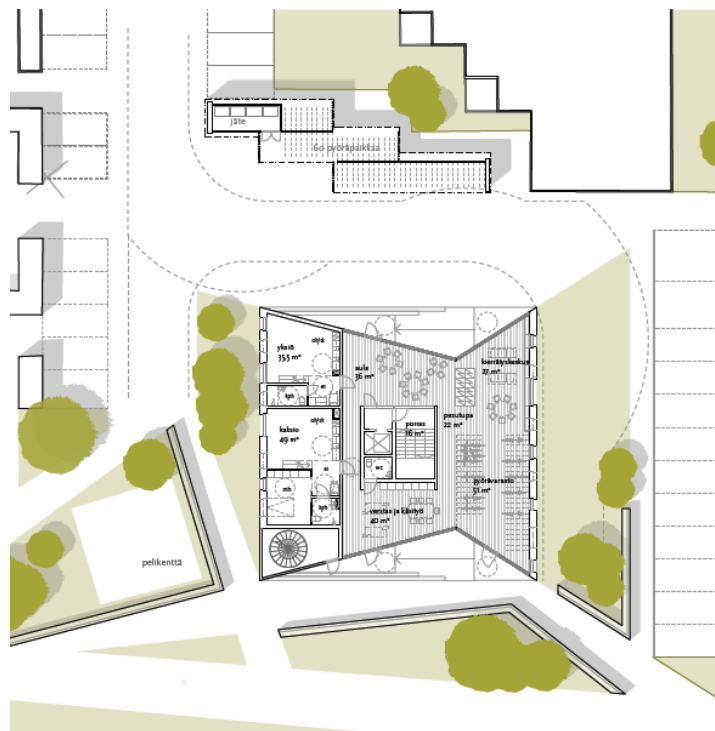
Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavan muutosehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 27 90015 OULUN KAUPUNKI** tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi

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 arkkitehdit 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 kaavam muutoksen 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 toteutumisesta 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 (Ylioppilantie 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 Ylioppilantien ja Kajaanintien kulmaukseen arkkitehti Seppo Valjuksen suunnitelmien mukaan kaupungin lahjoittama lle 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 keinoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota, että suojametsän ilme säilyy moottoritielle päin. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Vällkylän kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, 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-aluetta Pohjantien melulta.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa 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 aihetta muuttaa asemakaavaa.

Oulun kaupungin vammaisneuvosto, Riku Syrjä, 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 määritellä asuntoja tiettyjen ihmisten ominaisuuksien kuten esimerkiksi liikuntakyvyn kautta. Tämä on tärkeää nimenomaan opiskelija-asunnoissa, joissa solmitaan seurustelu- ja ystävyyssuhteita loppuiksi. 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 säästäen. 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 aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 29.8.–28.9.2017. Asiasta esitettiin kolme mielipidettä ja yksi lausunto.

Raksilan asukasyhdistys ry kirjoittaa 15.9.2017:

Raksilan asukasyhdistys pitää voittanutta suunnitelmaa hienona ja nykyaikaisen kaupunkisuunnittelun infrastruktuuriin soveltuvana. Toivomme asukasyhdistyksen puolesta onnea ja menestystä hankkeelle.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Anita Yli-Suutala ja Mika Sarkkinen, kirjoittavat 28.9.2017:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Raksilan kaupunginosan osaa koskevan asemakaavan ja tonttijaon muutoksen (Ylioppilaantie 2-10, Kajaanintie 40, Valjuksenpuisto) luonnos (kaavatunnus 564-2308). Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli 9 tontti 6 sekä osa Valjuksenpuiston puistoalueesta ja Ylioppilaantien katualueesta. Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Aloitteen asemakaavamuutokselle on tehnyt Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö (PSOAS). Tavoitteena on uuden opiskelija-asuntorakennuksen, pysäköintirakennus sekä asukaskäyttöön tuleva piharakennuksen rakentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa asuntorakennukselle on varattu rakennusala XII-kerroksisena. Tontilla olevien rakennusten korkeudet on määritelty rakennuskohtaiseksi, uudelle tornitalolle on osoitettu 16-kerroksinen rakennusala ja rakennusoikeus 6600m². Pysäköintirakennuksen osalta tutkitaan mahdollisuutta laajentaa tonttia sen kaakkoisnurkan kohdalla Valjuksenpuiston alueelle. Hankkeen taustalla on PSOAS:n järjestämä 'Völkkyä toritalo' - arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittajatyön pohjalta rakennus suunnitellaan.

Arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö

Arkkitehti Seppo Valjuksen suunnitelma Völkkyä opiskeleijakylän kampus täydentyy uudella tornitalolla, josta muodostuu kaupungin silhuettiin uusi maamerkki yhdessä Kontinkankaan Ototalo - tornin ja Oulujoen törmän Siltavaadin kanssa. Völkkyällä on varsin voimakas identiteetti ja punatiilinen kampus hyvin säilyttänyt ilmeensä ja metsäisen luonteensa. Se sijoittuu keskeisesti ympäröiviin virkistysalueisiin. Uusi tornitalo sijoittuu näkyvästi mutta luontevasti alueen eteläreunaan. Uusi pysäköintilaitos on osoitettu nykyiselle paikoituskentälle laajennettuna kahteen kerrokseen, viitesuunnitelmasta poiketen kaavamuutoksessa maanalaiseksi ja pihatasoon. Kaakkoisnurkkaan sijoitettuna paikoitusratkaisu on toimiva ja jää piha-alueen alkuperäisen miljöö ulkopuolelle. Ratkaisulla myös säästyy Valjuksen puiston 4-tielle näkyvä puustokaista. Käynti paikoitustaloon tapahtuu Ylioppilaantieltä olevasta pihaliittymästä, uutta liittymää paikoituksesta puiston halki ei ole tarvetta järjestää. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Völkkyä kaavamuutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä, eikä hankkeella ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Kaavoituksen vastine:

Jatkosuunnittelussa pysäköintirakennus on esitetty kaksikerroksisena siten, ettei pysäköintiä tulisi maan alle. Syynä tähän on alueen pohjavesiolosuhteet sekä potentiaaliset happamat sulfaattimaat. Asemakaavan muutosehdotusvaihetta valmisteltaessa korkean opiskelija-asuntorakennuksen viitesuunnitelmia tarkennettiin siten, että puolentoista kerroksen korkuiset parviratkaisut poistettiin.

Rakennuksen julkisivukorkeus madaltui tämän myötä 68 metristä 55 metriin. Muilta osin suunnitelmiin ei ole tehty suurempia muutoksia.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Ympäristölakiasiantoiisto S. Eskelinen Oy kirjoittaa 1.10.2017:

Esitän seuraavan mielipiteen nähtävillä olleeseen luonnokseen:

- Pahoittelut muutaman päivän myöhästymisestä mielipiteen jättämisen aikataulussa. Koska kuitenkin kyse on vasta luonnosvaiheesta, joka MRL mukaan ei ole pakollinen vaihe, myöhästynyt mielipide tulisi ottaa huomioon jatkovalmistelussa.
- On hienoa, että kaavahanke on edennyt näin nopeasti jo tähän vaiheeseen.
- Moni korkeanrakentamisen -ideasta innostunut kaupunkilainen varmaankin toivoo kaavan mahdollistaman rakennushankkeen pikaista toteutumista ja uutta näyttävää maamerkkiä moottoritien varteen.
- Paikka on erittäin sopiva korkealle rakentamiselle ja omiaan luomaan dynaamista ilmettä Kontinkankaan profiiliin.
- Vaikutusalueen rajaus vaikuttaa laajuudessaan onnistuneelta, kuten jo OAS-vaiheessa todettiin.
- Kolmiomääräykset perusteltuja.
- Väkkylän vanha rakennuskanta on punatiilistä. Tämän vuoksi tulisi vielä erikseen perustella, miksi tässä hankkeessa rakennuksen julkisivu voi olla vaalea, toisinkuin Kiviharjuntie 10 osalta, jossa sulautumista vanhaan punatiiliseen rakennuskantaan on pidetty tärkeänä. Vaaleaa julkisivuratkaisua voisi perustella rakennuksen tavallista erikoisemmilla julkisivuratkaisuilla (ikkunajaotus, parvekeratkaisut). Myös rakennuksen kaksijakoisuuden kannalta vaaleaväritys voi olla perusteltu: alaosan kerrokset 1-7 muodostaa yläosan 8-16 kerroksista selvästi erottuvan jalustan. Rakennuksen sijainti lähempänä moottoritietä "paraatipaikalla" voi olla peruste vaalealle julkisivuratkaisulle verrattaessa sitä Kiviharjuntie 10 tornin punasävyiseen julkisivuun.
- Johtuen rakennuksen sijoittumisesta näkyvälle paikalle, voisi jatkovalmistelussa vielä miettiä julkisivun valaistusratkaisuja. Toivottavaa olisi, että valaistus toisi esiin rakennusta myönteisellä tavalla, toisaalta ei häiritsisi asumistarkoitusta.
- Toivottavaa on, että myös kaavaprosessin seuraavat vaiheet etenisivät vauhdikkaasti ja hanke saataisiin toteutukseen jo ensi talvena.

Kaavoituksen vastine:

Jatkosuunnittelussa asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on päädytty esittämään suunniteltu korkea rakennus samalla väriyksellä kuin alueen olevat rakennukset. Julkisivun valaistusratkaisuja on mietitty, mutta asiaa ei ole esitetty asemakaavamääräyksissä. Oulun rakennusjärjestyksessä on otettu huomioon valaistuksen sovittaminen ympäristöön.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Oulun polkupyöräilijät ry kirjoittaa 28.9.2017:

Olemme tutustuneet Ylioppilaantie 2-10, Kajaanintie 40 ja Valjuksenpuiston asemakaavan luonnokseen.

Alueella on nykyään 460 opiskelija-asuntoa. Kaavamuutoksen myötä on arvioitu muodostuvan uuden rakennuksen toteuttamisen jälkeen noin 125 opiskelija-asuntoa lisää.

Luonnoksessa mainitaan, että polkupyörien säilyttämistä varten tontilla tulee olla vähintään yksi katettu polkupyöräpaikka jokaista 30 asuinkerrosneliometriä kohden. Lisäksi polkupyöräpaikat tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle asuintiloja siten, että ne ovat pääosin helposti saavutettavissa

ulkokautta ilman portaita tai hissiä. Kilpailutyössä (Alt Arkkitehdit, FANTOM) polkupyörille on varattu lämmintä säilytystilaa rakennuksen maantasokerrokseen. Paikkoja on kahdessa tasossa, yhteensä 78kpl. Lisäksi ulkona on pyöräkatoksia 60 polkupyörälle.

Pidämme esitettyjä polkupyöräpaikkojen määriä kohtalaisina. Luonnoksen mukaan tontille saadaan rakentaa pyöräkatoksia sekä niihin verrattavia pieniä talousrakennuksia vapaasti rakennusalan estämättä. Ehdotamme, että mahdollisuuksien mukaan pyöräpysäköinnille varataan lisätilaa.

Lisäksi toivomme, että pyöräpysäköinnin laatuun kiinnitetään erityistä huomiota. Pyöräkatoksissa polkupyörille tulisi olla runkolukitusmahdollisuus, jonka lisäämistä kaavamääräyksiin ehdotamme.

Pyöräpysäköinnin saavutettavuuteen olisi myös hyvä lisätä määräyksenä, että mahdollinen ovi on riittävän leveä, jotta kaikenlaiset pyörät mahtuvat sisään. Reilut 80 senttimetriä leveät perhe-/tavarapyörät ovat kohtalaisen yleisiä. Lain sallima maksimileveys polkupyörälle on 125 senttimetriä.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen Oulun kaupunki on päivittänyt pysäköintinormeja, minkä ansiosta kaavamerkinnöissä on päivitetty pyöräpaikkojen laatu- ja määrävaatimuksia sekä varattu niille suunnitelmassa lisätilaa. Korttelialueella tulee olla polkupyörien pysäköintiä varten vähintään yksi polkupyöräpaikka jokaista 20 opiskelija-asumisen asuinkerrosneliometriä kohden sekä yksi pyöräpaikka jokaista 50 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliometriä kohden. Opiskelija-asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Lisäksi varataan tilaa erikoispyörille, polkupyörän perävaunuille tai muille liikkumisen apuvälineille.

Mielipiteen perusteella on tarkennettu asemakaavamääräysten pyöräpysäköintiä koskevaa kohtaa. Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 25.3.–25.4.2022. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Yksi lausunnoista jätettiin nähtävilläoloajan jälkeen.

Telia Finland Oyj, Teemu Mustonen, kirjoittaa 23.3.2022:

Hei,

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista 564-2308 Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tonttia nro 6 (Ylioppilaantie 2) koskevaan asemakaavan muutokseen.

Alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita Välkkyänpolun varressa, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Kaapelinäytöt voi tilata osoitteesta www.verkkoselvitys.fi

Lisätietoja asiasta antaa: production-desk@teliacompany.com

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan muutoksen hakijaa on tiedotettu lausunnossa mainituista tietoliikennekaapeleista.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Pietari Pentinsaari, kirjoittaa 8.4.2022:

Oulun kaupunki on pyytänyt Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta lausuntoa koskien asemakaavamuutosta Raksilan kaupunginosan korttelin 9 tonttia nro 6 sekä osaa Valjuksenpuiston puistoalueesta ja Ylioppilaitien katualueesta, kaavatunnus 564-2308.

Traficom lausuu seuraavaa

Suunnittelun kohteena olevan rakennuksen katon korkein kohta on ilmoitettu olevan tasossa +74,3 m merenpinnasta. Oulun yliopistollisen sairaalan tulevan uuden kattohelikopterikentän korkeustaso tulee olemaan +76,3 m merenpinnasta. Itse rakennus ei siis todennäköisesti tule aiheuttamaan sairaalan helikopterilentopaikan toimintaa rajoittavia vaikutuksia.

Rakennuksen pystyttämiseen tarvittavien nosturien osalta lentotoimintaa rajoittavia vaikutuksia ilmenee, jos nosturien korkeus ylittää tason +103 metriä merenpinnasta.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan muutoksen hakijaa on tiedotettu lausunnossa mainitusta nosturien korkeusasemasta, joka saattaa aiheuttaa lentotoimintaa rajoittavia vaikutuksia.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Raksilan asukasyhdistys kirjoittaa 25.4.2022:

Raksilan asukasyhdistys haluaa tuoda oman panoksensa Raksilassa ja sen läheisyydessä vireillä olevien ja tulevien kaavamuutoshankkeisiin sellaisten asemakaavaratkaisujen aikaansaamiseksi, jotka turvaavat Raksilan valtakunnallisesti arvokkaan miljöönsä säilymisen sekä sen asuinympäristön kehittymisen entistä paremmaksi.

Kuten aiemmin olemme eri yhteyksissä tuoneet esille, asemakaavan valmisteluvaiheessa on tärkeää osallistaa laaja-alaisesti asukkaita, yhteisöitä ja toimijoita, jotta luodaan vahva pohja menestykselliselle kaavaprosessille. Raksilan asukasyhdistys haluaa kiittää siitä, että olemme saaneet olla mukana tässä prosessissa ja tuoda esille raxsilalaisille tärkeitä näkökantoja.

Nyt nähtävillä oleva kaavaehdotus on jo sellaisenaan hyvin laadittu ja sisältää useita kohtia, jotka ovat tärkeitä myös raxsilalaisille. Yhdistys on käynyt läpi kaupungin muutosehdotuksen ja haluaa esittää siihen jäljempänä esitettäviä täydennyksiä ja huomioita.

Suunnittelualue ja sen nykytila

Kaavamuutoksen kohde sijaitsee keskeisellä paikalla Raksilaa ajatellen. Kohde kytkeytyy urheilualueiden kautta Raksilaan. Sen lisäksi Kontinkankaan alueen sekä Oulun yliopistollisen sairaalan kevyenliikenteen ja citybussiväylät kulkevat kohdealueen ja Raksilan kautta kohti keskustaa.

Puu-Raksilan valtioneuvoston vahvistaman valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön mukainen kaavamuutos on vielä valmisteluvaiheessa. Rakennettua kulttuuriympäristöä ovat paitsi rakennukset ja rakennetut alueet, myös niitä yhdistävät liikenneväylät ja energiaverkot.

Asemakaavan muutoksen vaikutusaluearjaus on tehty siten, että erityisesti Puu-Raksilan tulevan kaavan vaikutukset on jätetty tarkastelun ulkopuolelle.

Kaavan vaikutusten selvittäminen ja arvioiminen

Selvitys ja vaikutusarvio liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Liikenne on Raksilan asumisviihtyisyyden ja turvallisuuden kannalta keskeisin ongelmakohta. Kyseisen kaavamuutoksen perusteella on todennäköistä, että siltäkin osin ainakin kevyen liikenteen liikennemäärät kasvavat. Asukasyhdistys esittää, että nämäkin muutokset huomioidaan kokonaisvaltaisessa liikennetarkastelussa.

Esitämme edelleen, että erillisten asemakaavahankkeiden rinnalla laaditaan kattava koko Raksilan suunnittelualueen käsittävä liikenteen ja katujen yleissuunnitelma. Tässä työssä tulee selvittää vireillä olevien ja tiedossa olevien kaavahankkeiden vaikutukset alueeseemme. Työkokonaisuuteen sisältyvät luonnollisesti myös vaikutusarviot asemakaavan eri käsittelyvaiheissa.

Selvitys ja vaikutusarvio valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen

Puu-Raksilan RKY-alueella toteutetaan laajamittainen selvitystyö sitä koskevan kaavamuutoksen yhteydessä.

Puu-Raksilan tonttivuokria on päätetty korottaa ja korotukset on vaiheittain alkaneet. Asukasyhdistys toteaa, että korotettujen tonttivuokrien vastineena on kohtuullista olettaa, että alueen infrastruktuurin peruskunnostus, Raksilan alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen asiallinen järjestäminen sekä eri kehittämishankkeiden ei-toivottujen vaikutusten minimointi tulevat toteutukseen osana laajempaa Raksilan alueen kehittämistä, johon kyseessä olevakin hanke olennaisesti liittyy.

Liikenteen ja katujen yleissuunnitelmassa huomioitavia asioita

Raksilan alueen kehittämisessä kaikkien hankkeiden osalta on tärkeää, että luodaan Raksilan arvoa kunnioittavat pysäköintiratkaisut, joilla Syrjäkatu, Puutarhakatu ja Karjakatu palautetaan asuntokaduiksi nykyisestä roolistaan Oulun keskustaa, rautatie- ja linja-autoasemaa sekä urheilu- ja koulualueita palvelevina ilmaisina pysäköintialueina.

Kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen ratkaisuisa tulee tunnistaa nykyiset pullonkaulat, huomioida kaikkien hankkeiden yhteisvaikutukset ja luoda ratkaisut, jotka toimivat tulevien vuosikymmenten ajan.

Kaavatyön eteneminen

Kokonaisuutena Raksilan asukasyhdistys tukee esitetyn kaavan muutosehdotuksen mukaista Väkkylän alueen kehittämistä.

Kaavoituksen sekä kadut ja liikenne -yksikön vastine:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Väkkylän alueelle asemakaavassa osoitetun opiskelija-asuntorakennuksen toteuttaminen voimassa olevaa asemakaavaa suurempana. Asemakaavan muutoksen arvioidaan mahdollistavan toteuttaa alueelle noin 70 opiskelija-asuntoa enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Alueella on nykyään noin 460 opiskelija-asuntoa. Väkkylän alueen lähiympäristössä on hyvät ja kattavat kävely- sekä pyöräily-yhteydet. Baanaverkkosuunnitelman mukaan Väkkylän alueen pohjoispuolelle Kajaanintien yhteyteen toteutetaan tulevaisuudessa Hiukkabaana. Lisääntyvä kävely ja pyöräily ei aiheuta haittaa alueelle tai sen ympäristöön.

Alueella on nykytilanteessa noin 360 polkupyöräpaikkaa, joista suurin osa on pihakatoksissa. Eteläosaan rakennettavaa opiskelija-asuntorakennusta varten on osoitettu 353 polkupyöräpaikkaa. Lisäksi oleville rakennuksille on tarpeen järjestää tulevaisuudessa noin 940 lisäpolkupyöräpaikkaa, joihin on varauduttu tontin viiteseunnitelmissa ja joita toteutetaan vaiheittain alueen perusrantamisen myötä.

Asemakaavan muutosalueen pysäköintipaikkamäärä lisääntyy täydennysrakentamisen myötä jonkin verran. Alueella on nykytilanteessa noin 220 autopaikkaa. Viiteseunnitelmissa on esitetty uusi pysäköintirakennus 92 autopaikalle. Maantasossa sijaitsevat autopaikat vähenevät hieman. Suunnitelmissa on noin 300 autopaikkaa alueelle. Asemakaavan pysäköintivelvoite on viiteseunnitelmien mukaan 116 kpl, joten maantasopaikkoja on tarvittaessa mahdollista vähentää alueelta myöhemmin. Tämä onkin PSOAS:n tavoitteena pitemmällä aikavälillä.

Ajoyhteydet kortteliin säilyvät nykyisinä. Opiskelija-asuntojen aiheuttama pysäköintiliikenne alueella lisääntyy uuden opiskelija-asuntorakennuksen ja pysäköintirakennuksen toteuttamisen myötä jonkin verran pysäköintipaikkojen lisääntyessä, mutta hankkeella ei ole katsottu olevan merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen.

Raksilan kaupunginosassa ja sen läheisyydessä on käynnissä sekä tulossa useita eri asemakaavan muutoksia. Asemakeskuksen asemakaavan muutoksessa (kaavatunnus 564-2484) on laadittu liikennesuunnitelmat. Koko Raksilan alueelta on tehty niin sanotut Raksilan visiosuunnitelmat, joiden pohjalta on tutkittu hankkeiden yhteisvaikutusta liikenteeseen. Raksilan visiosuunnitelmat ovat asemakaavan muutoksen 564-2484 luonnoksen selostuksen liitteenä. Raksilan visiosuunnitelmissa on otettu huomioon Väikkylän asemakaavan muutoksen suunnitelmat, eikä visiosuunnitelmilla ole vaikutusta tähän asemakaavan muutokseen.

Muistutuksessa esitetyt asiat Puu-Raksilan liikenne- ja pysäköintiratkaisuista eivät sisälly nyt käsiteltävään asemakaavan muutokseen, vaan ne käsitellään erillisessä Puu-Raksilaa koskevassa asemakaavan muutoksessa, kaavatunnus 564-2425. Puu-Raksilan asemakaavan muutos on kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Anna-Riikka Hirvonen ja Karoliina Kikuchi, kirjoittavat 26.4.2022:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Raksilan kaupunginosan osaa koskevan asemakaavan ja tonttijaon muutoksen ehdotus. Kohde on Ylioppilantie 2-10, Kajaanintie 40, Valjuksenpuisto ja kaavatunnus on 564-2308. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 9 tontti nro 6 sekä osa Valjuksenpuiston puistoalueesta ja Ylioppilantien katualueesta. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

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). Opiskelija-asuntorakennuksen taustalla on PSOAS:n 18.4. – 31.8.2016 järjestämä Väikkylän tornitalo -arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittajatyön pohjalta rakennuksen suunnittelua aloitettiin asemakaavan muutosta varten. Opiskelija-asuntorakennukselle on varattu voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala XII-kerroksisena. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu mahdollisuutta toteuttaa se korkeampana.

Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy on laatinut Väikkylän ylioppilaskylän rakennushistoriaselvityksen 16.10.2018. Ylioppilaskylä perustuu v. 1963 järjestettyyn yleiseen arkkitehtuurikilpailuun ja sen voittaneeseen ehdotukseen "Väikkylä". Rakennukset ovat varsinkin ulkoarkkitehtuuriltaan edelleen suurelta osin alkuperäiset, suoritettujen kunnostustyöt on tehty aikaisempia suunnitteluratkaisuja muuttamatta.

Väikkylän alue on osoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi ja osa muutosalueesta sisältyy maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Suunnittelualueen länsireuna on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön tai kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin 9 tontti nro 6 opiskelija-asuntojen korttelialueeksi (AKO). Uudelle opiskelija-asuntorakennukselle on osoitettu tontin eteläreunaan XVI-kerroksinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 7100 m². Asemakaavamääräyksen mukaan rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 55 metriä. Tontin kaakkoisreunaan varataan tila uudelle kaksikerroksiselle pysäköintilaitokselle (kaavamerkintä a-2). Sen yhteyteen on osoitettu

rakennusoikeutta 350 kerrosalaneliometriä autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusalaan varten.

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä rak1, joka määrittää rakennuksesta ympäristöineen, että mm. 16-kerroksisen rakennuksen julkisivumateriaali on värisävyiltään muihin alueen rakennuksiin sovitettu tiililaatta ja jonka maantasokerroksessa ja ylimmässä kerroksessa voidaan käyttää lisäksi 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 ja sen julkisivuihin voidaan toteuttaa taideaihe tai kuviointi. Korttelialueen rakennuksiin tehtävät korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että rakennusten rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Uusi tornitalo sijoittuu alueen eteläreunaan ja pysäköintilaitos kaakkoisnurkkaan, piha-alueiden perusratkaisu säilyy ennallaan. Rakennuksen soveltuvuutta ympäristöön on tutkittu havainnekuvilla. Uusi maamerkkirakennus täydentää maakunnallisesti tärkeää Pohjantien varren maisemakuvaa muuttaen sitä voimakkaasti, mutta ei vaaranna alueen maisemakuvan ominaisuutta ja rakennus- ja kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilymistä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa kaavamutoksen ehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

PSOAS UNO

VÄLKKYLÄ, TONTTI 6

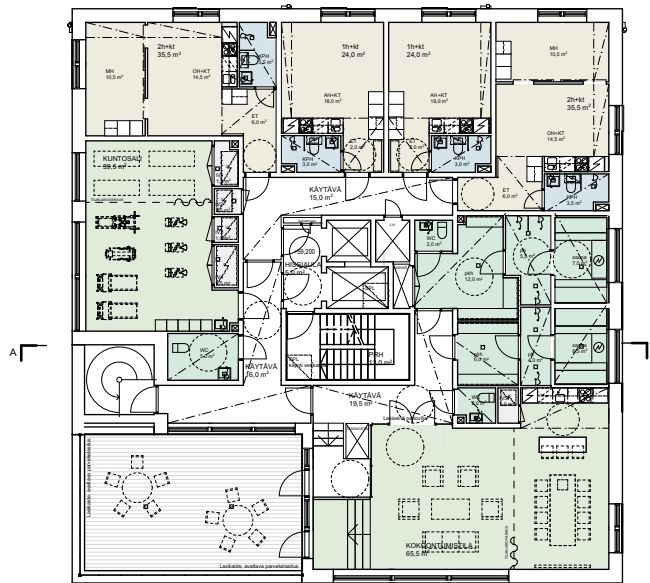


Kuvaopetus: taustakuva ©2022 Google, TerraMetrics, IBCAO, Landsat / Copernicus, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Kuvat ©2022 Maxar Technologies, Karttatiedot ©2022

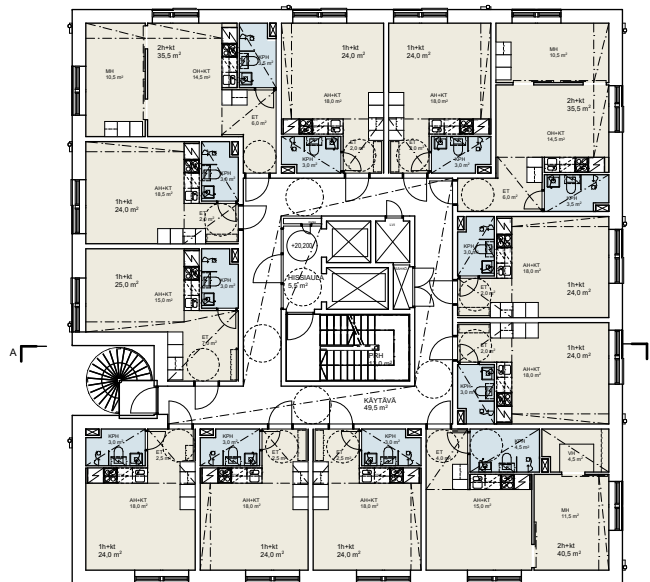
PSOAS UNO | VIITESUUNNITELMAT | 22.2.2022



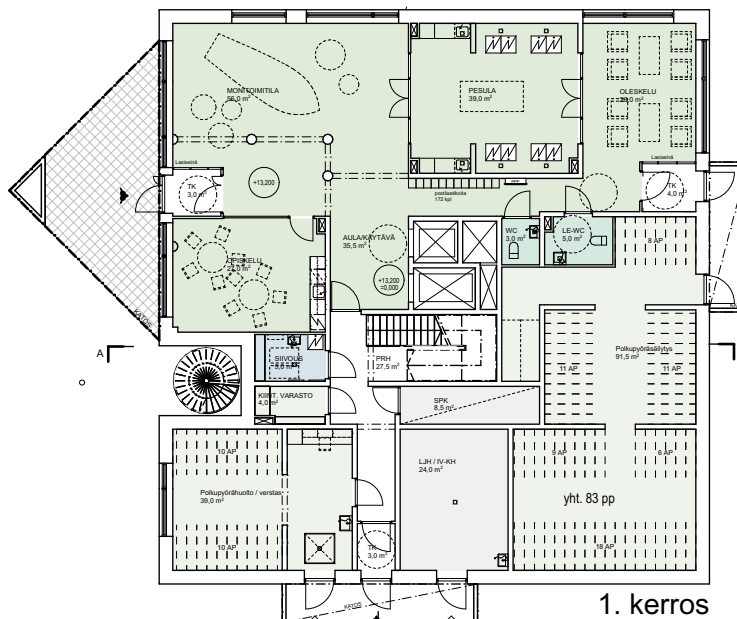




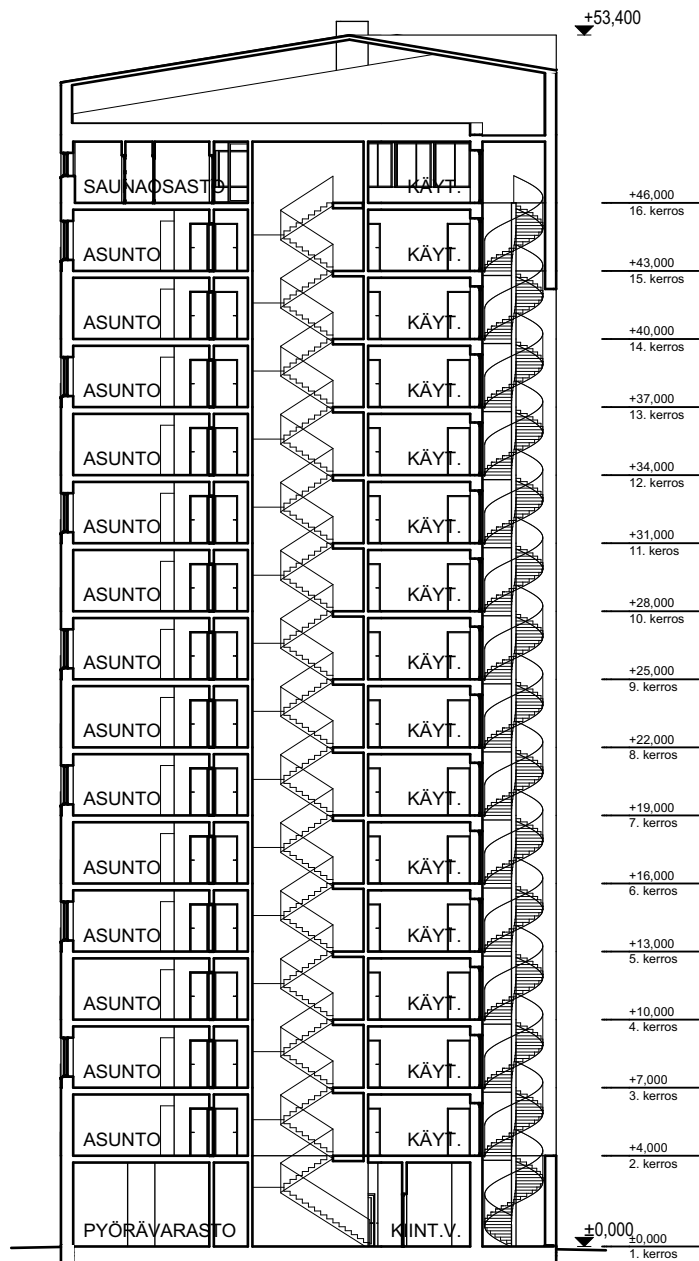
16. kerros

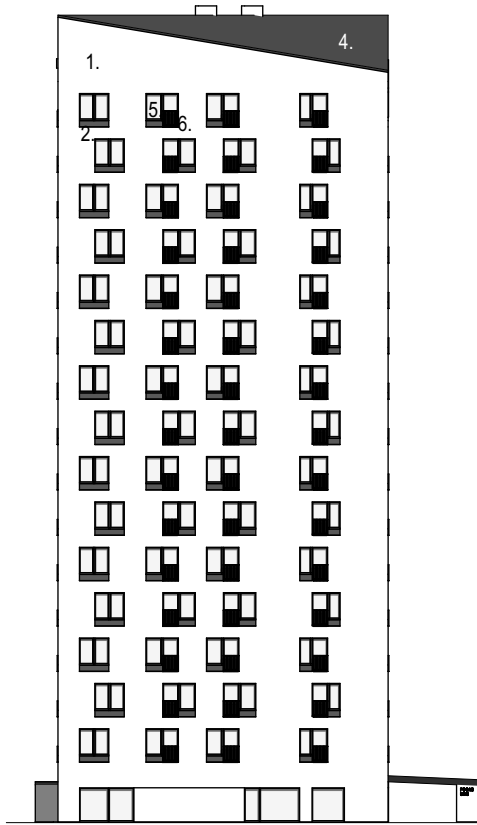


Peruskerros



1. kerros

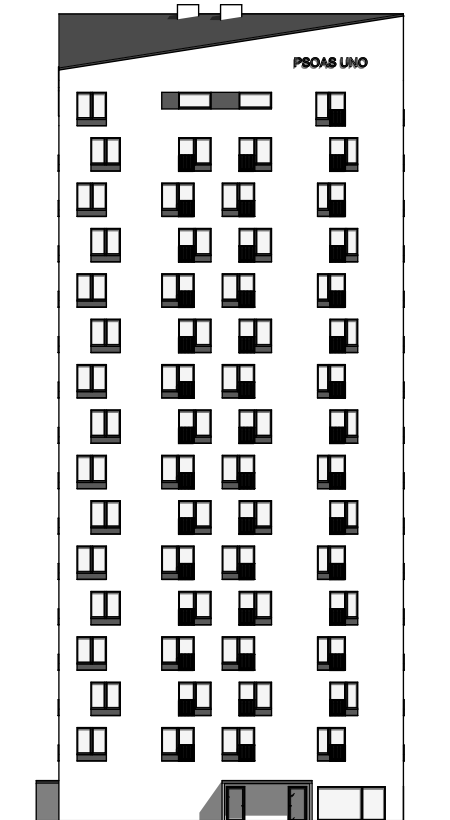




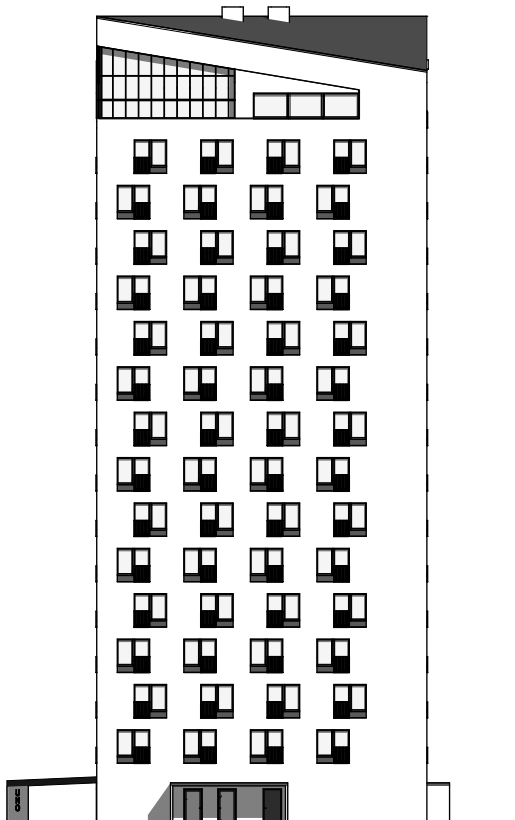
Julkisivu pohjoiseen

JULKISIVUMATERIAALIT

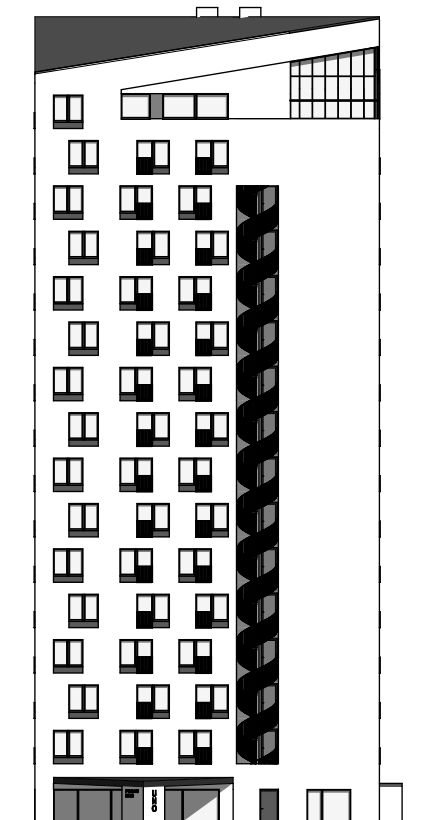
1. TIILILAATTAPINTA, VAIHTELEVA PINTASTRUKTUURI, TASALADONTA PYSTYYN
2. TIILILAATTA, TUMMANHARMAA, SILEÄ, TEHOSTEKENTÄT (IKKUNOIDEN YHTEYDESSÄ)
3. METALLIOSAT, TUMMANHARMAA
4. BITUMIKERMIKATE
5. LASI



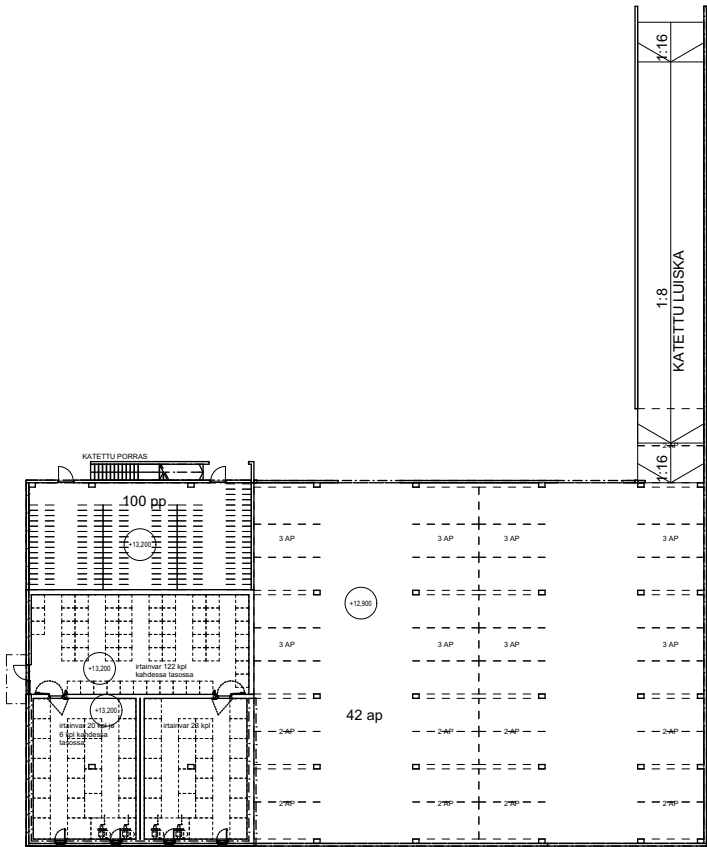
Julkisivu itään



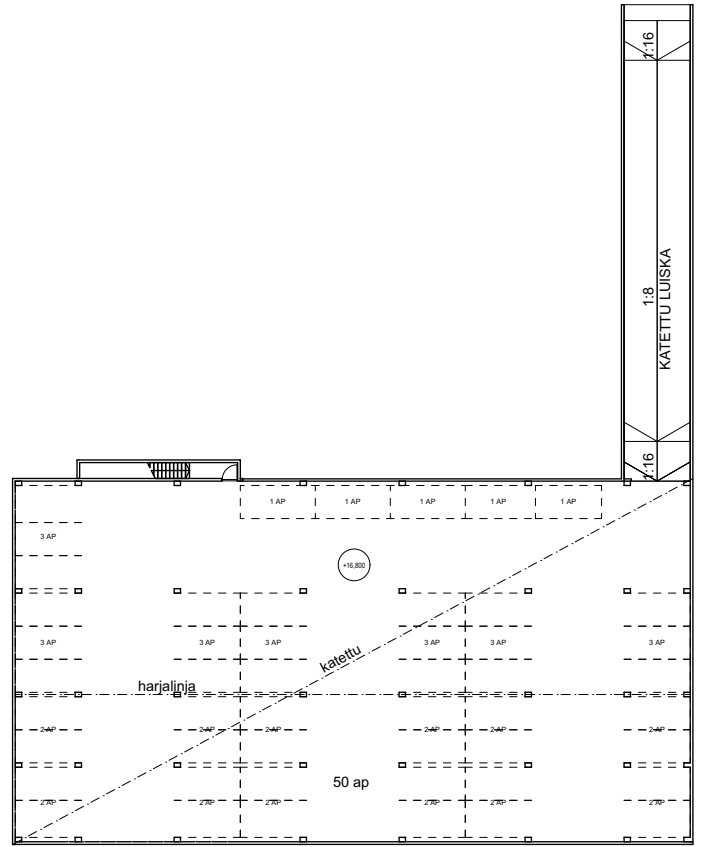
Julkisivu etelään



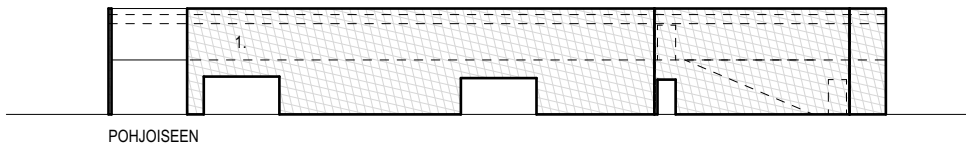
Julkisivu länteen



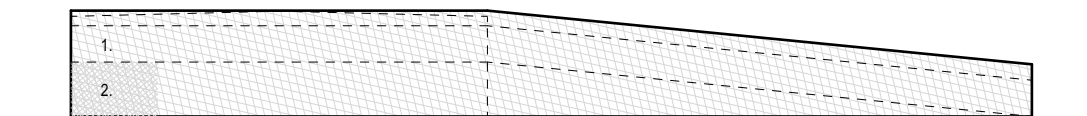
Pohjapiirustus 1. kerros



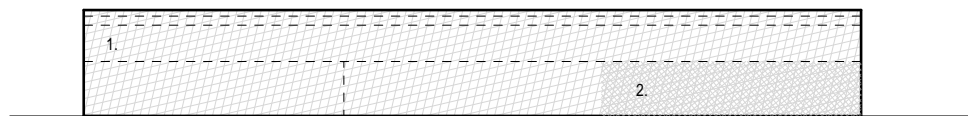
Pohjapiirustus 2. kerros



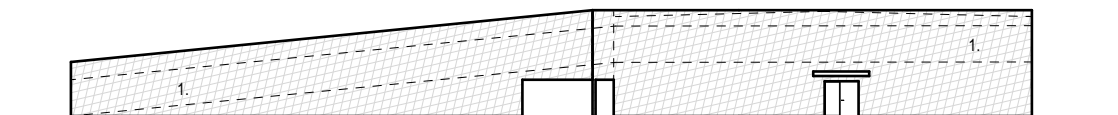
POHJOISEEN



ITÄÄN



ETELÄÄN



LÄNTEEN

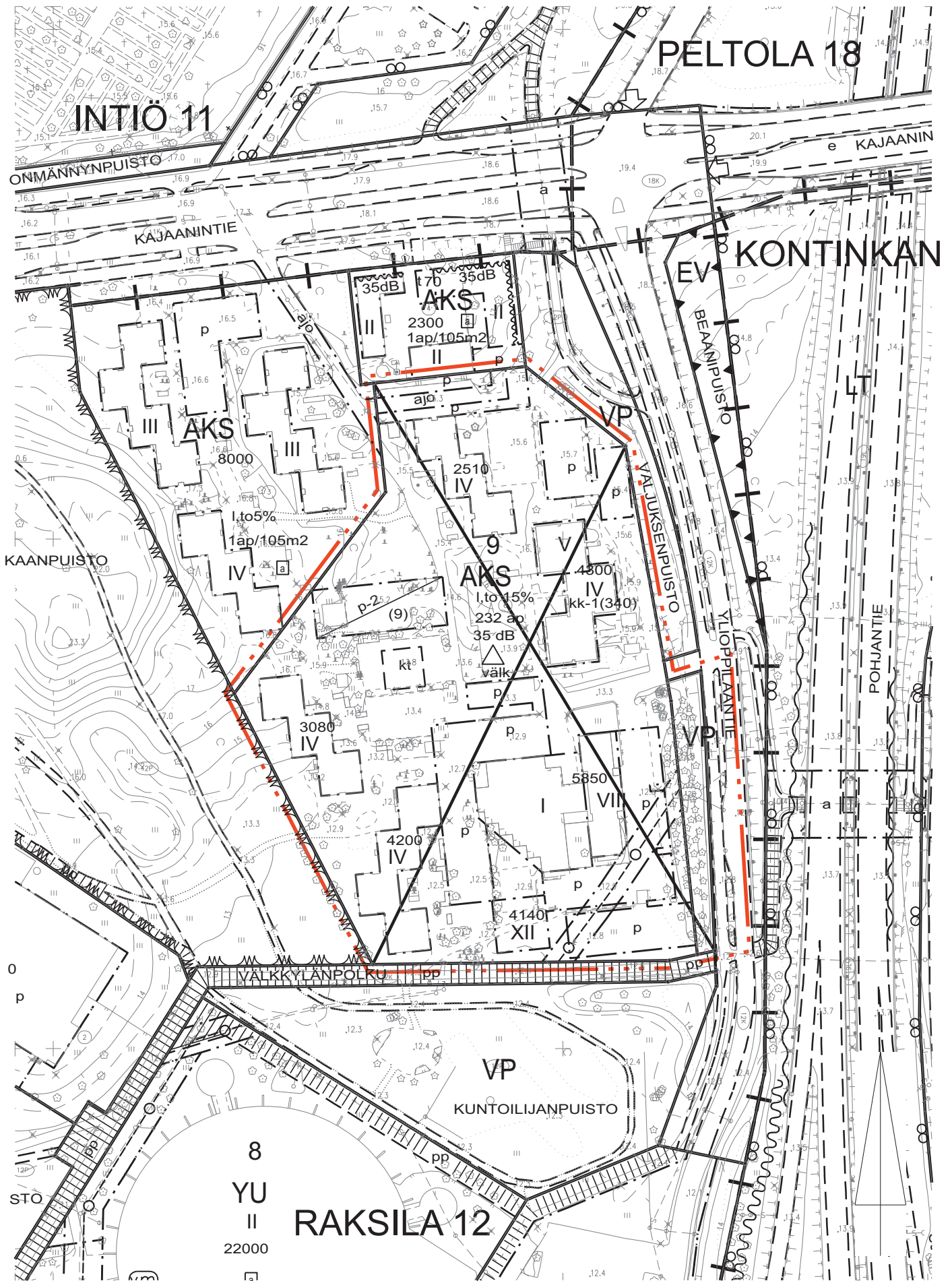
JULKISIVUMATERIAALIT

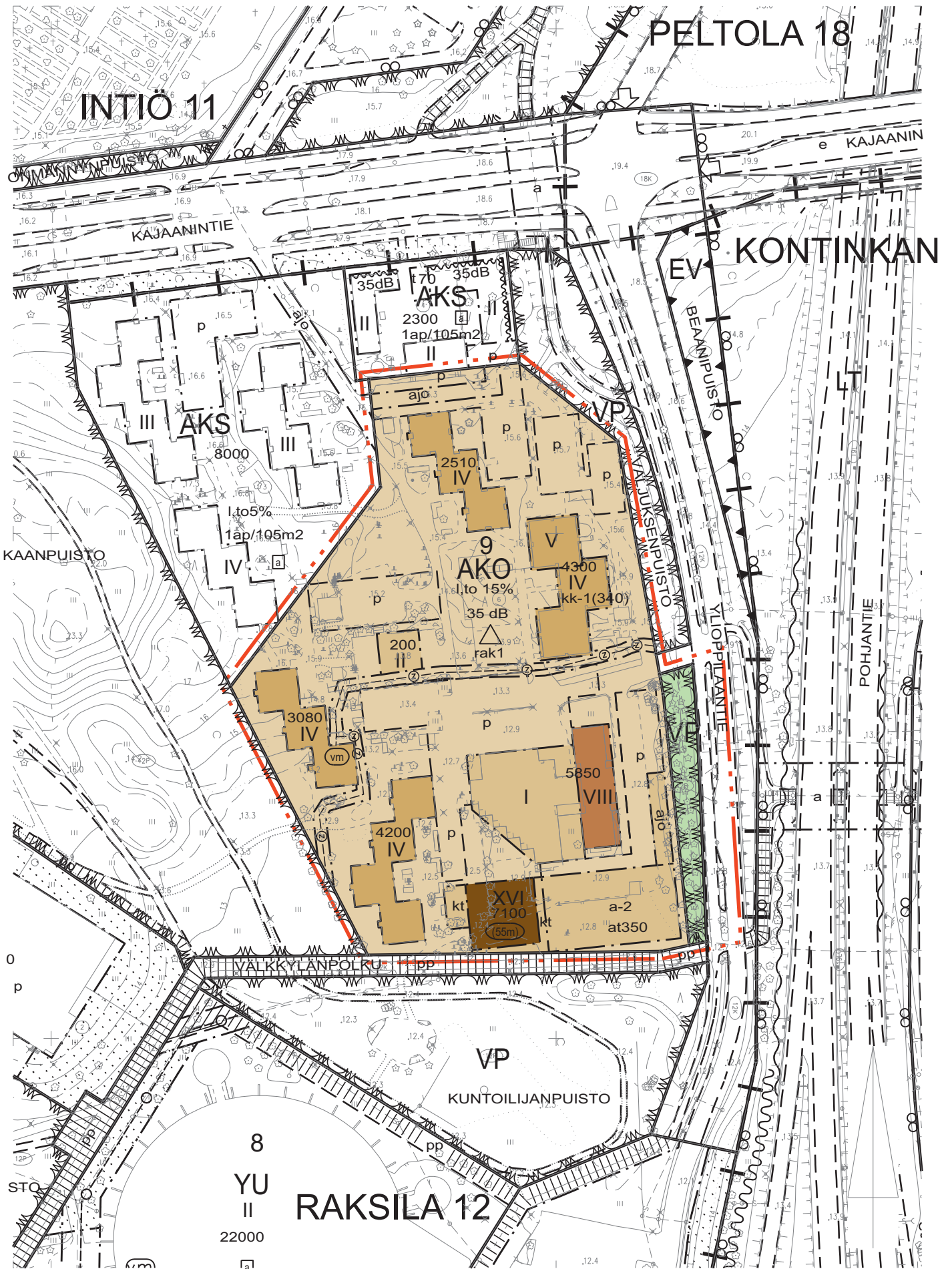
1. Reikälevy, rei'itys > 30% avoin, cor-ten / kuparinpunainen
2. Julkisivutaide / kuvio-osa rei'ityksessä








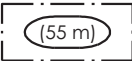


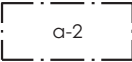

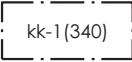



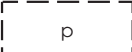




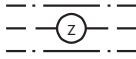






2-9		Opiskelija-asuntojen korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa lisäksi tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja.
33		Puisto.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	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.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
119-2		Rakennusala kahteen tasoon rakennettavaa auton säilytyspaikkaa varten.
119-7		Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
120-3		Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa rakennusalalle sallitun kerrosalan lisäksi rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Suluissa oleva luku ilmoittaa kellarikerroksessa sallittujen rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen pinta-alan neliömetreinä.
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.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.

154-8



Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

174-2



Muuntaja.

200-187



rak1-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Rakennukset ympäristöineen suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. 16-kerroksisen rakennuksen julkisivumateriaali on värisävytään muihin alueen rakennuksiin sovitettu tiiliä, jonka julkisivukäsittelyä elävöitetään pintastruktuurin keinoin. 16-kerroksisen rakennuksen maantasokerroksessa ja ylimmässä kerroksessa voidaan käyttää lisäksi muita materiaaleja ja värisävyjä. Muiden rakennusten julkisivumateriaali on poltettu punainen savitiili tai tiiliä. Pysäköintirakennuksen julkisivut voivat poiketa materiaaleiltaan ja väreiltään alueen asuinrakennuksista, mutta ne tulee suunnitella alueelle sopiviksi. Pysäköintirakennuksen julkisivuihin toteutetaan ympäristöä elävöittävä taideaihe tai kuviointi.

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

16-kerroksinen rakennus on alueen maamerkki, jonka tulee mittakaavaltaan, julkisivuiltaan, materiaaleiltaan, valaistukseltaan ja kattomuodoiltaan soveltaa 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 tai ranskalaisina parvekkeina. 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.

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

Kaksikerroksiselle rakennusosalalle, jonka rakennusoikeus on 200 neliometriä, saa sijoittaa yhteistiloja. Tontille saadaan rakentaa pyöräkatoksia sekä niihin verrattavia pieniä talusrakennuksia vapaasti rakennusalan estämättä. Yhteistilojen, talusrakennusten ja katosten materiaali voi poiketa opiskelija-asuntorakennusten materiaalista, mutta materiaalit ja värisävyt tulee suunnitella alueen ilmeeseen sopiviksi. Talusrakennukset sekä opiskelija-asuntorakennusten varastotilat ja tekniset tilat eivät lisää autopaiikka- tai pyöräpaikkavelvoitetta.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pihojen käytettävyyttä ja viihtyisyys tulee varmistaa. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Pihajärjestelysuunnittelussa ja kunnossuunnittelussa säilytetään niiden ominaispiirteet. Pihajärjestelysuunnittelun yhteydessä tulee varata riittävät lumitilat. Pihajärjestelysuunnittelussa käytetään korkeatasoisia materiaaleja, esim. kiveystä. Pihajärjestelysuunnittelussa rakennetaan esteettömiksi. Käytettävien pihajärjestelysuunnittelun yhteydessä tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa.

Tontille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuuden peittämiä alueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulevia hulevesiä viivytetään. Viivytyspainanteiden, -alttien tai säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Painanteiden, alttien ja säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti: Yksi autopaiikka jokaista 300 opiskelija-asumisen asuinkerrosalaneliometriä kohden, yksi autopaiikka jokaista 75 liiketilan kerrosalaneliometriä kohden sekä yksi autopaiikka jokaista sataa toimisto- ja palvelutilan kerrosalaneliometriä kohden. Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain opiskelija-asuntorakennusten asuinkerrosala, ei talusrakennuksia tai opiskelija-asumista palvelevia yhteistiloja. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueella tulee olla polkupyöräpysäköintiä varten vähintään yksi polkupyöräpaikka jokaista 20 opiskelija-asumisen asuinkerrosalaneliometriä kohden sekä yksi pyöräpaikka jokaista 50 liike-, toimisto- ja palvelutilan kerrosalaneliometriä kohden. Polkupyöräpysäköintiä varten tulee esittää koko tonttia koskevassa käyttösuunnitelmassa. Polkupyöräpysäköintiä varten tulee hakea rakennusluvat ja toteuttaa ne alueen uudis- ja korjausrakentamishankkeiden yhteydessä.

Opiskelija-asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineisiin tai seinätelineisiin. Muut polkupyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerrostelineisiin tai seinätelineisiin. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnysen enimmäiskorkeus on 20 mm. Polkupyöräpysäköintitilaan ei kohdistu autopaiikkavelvoitetta. Lisäksi tulee varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikunnan apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Happamat sulfaattimaat:

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.