

## Asemakaavan selostus

18.11.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä puisto- ja katu-  
aluetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3)

Oulun Musiikkikeskus ja Pohjankartano

Kaavatunnus 564–2406

Diaarinumero 1194/2019

Selostus päivitetty x.x.2022



Kuva 1. Kaavamuutosalue rajattuna opaskartalle.

## Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1	Tunnistetiedot .....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Asemakaavan sisältö.....	5
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3	Asemakaavan toteutus .....	5
3.	Lähtökohdat .....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	6
3.1.4	Maanomistus.....	6
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	7
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	7
3.2.2	Maakuntakaava .....	7
3.2.3	Yleiskaava .....	7
3.2.4	Voimassa olevat asemakaavat .....	8
3.2.5	Rakennusjärjestys.....	8
3.2.6	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	8
3.2.7	Pohjakartta.....	8
3.2.8	Suojelupäätökset.....	8
3.2.9	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla .....	8
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset .....	9
3.3.1	Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys.....	9
3.3.2	Taka-Lyöty alueen pysäköintitutkimus .....	10
3.3.3	Pohjankartanon rakennushistoriaselvitys.....	10
3.3.4	Oulun Musiikkikeskuksen rakennushistoriaselvitys .....	11
3.3.5	Maisemaselvitys .....	11
3.3.6	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma .....	13
3.3.7	Mäntylän baana 1 suunnitelma.....	15
3.3.8	Lumitilaselvitys .....	16
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	17
4.3.1	Osalliset .....	17
4.3.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	17
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	18
4.5.1	Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen .....	18
4.5.2	Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	28
4.5.3	Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset .....	28
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	29
5.	Asemakaavan kuvaus .....	30
5.1	Kaavan rakenne.....	30
5.1.1	Mitoitus .....	30
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	30
5.3	Aluevaraukset .....	30

5.3.1	Korttelialueet.....	30
5.3.2	Muut alueet .....	31
5.4	Kaavan vaikutukset.....	31
5.4.1	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	31
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	32
5.4.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	32
5.4.4	Vaikutukset liikenteeseen .....	33
5.4.5	Vaikutukset talouteen.....	33
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	34
6.	Asemakaavan toteutus .....	37
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	37
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	38

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan korttelin 31 tontit nro 10, 11 ja 12 sekä puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Leevi Madetojankatu 1, 1b ja 3

Kaavatunnus: 564-2406

Kaavan laatija: Juho Peltoniemi ja Virpi Rajala  
Oulun kaupunki  
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Asemakaavoitus  
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI  
email: virpi.e.rajala(a)ouka.fi

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 20.12.2019.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen x.x.202x (§x)

Asemakaava on tullut voimaan x.x.202x.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Karjasillan kaupunginosassa vajaan kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon osoitteessa Leevi Madetojankatu 1, 1b ja 3. Suunnittelualueella sijaitsee Oulun Musiikkikeskus ja Pohjankartanon koulurakennus.

### 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.12.2019, päiv. 18.11.2022
- Liite 3. Viitesuunnitelma, asemapiirros 1.11.2022
- Liite 4. Viitesuunnitelma, alustava pihan käyttösuunnitelma 22.6.2022
- Liite 5. Asemakaavaehdotuksen kartta ja asemakaavamerkinnot ja -määräykset 18.11.2022
  - tonttijaot

### 1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 18.2.2021)
- Maisemaselvitys - Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon ympäristö (Ramboll Finland Oy, 26.2.2020)
- Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys (Plaana Oy, 30.10.2016)
- Taka-Lyötyn alueen pysäköintitutkimus (Plaana Oy, 31.10.2016)
- Pohjankartanon rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy & Studio Puisto, 25.1.2016)
- Oulun Musiikkikeskuksen rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Kaikkonen Oy, 30.4.2019)



## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Asemakaavan sisältö**

Asemakaavan tavoitteena on lisätä Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon tonttien pysäköintikapasiteettia siten, että asemakaavan velvoiteautopaikat mahtuvat alueelle. Leevi Madetojan kadun varrella sijaitsevaa Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon pysäköintialuetta laajennetaan Yrjö Kallisen puistoon. Kaavassa myös mahdollistetaan pysäköinnin laajeneminen maanalaiseksi pysäköintialueen alle. Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon tontteja laajennetaan idässä puistoalueelle. Musiikkikeskuksen osalta tarkastetaan rakennusoikeus vastaamaan tulevia tarpeita. Pohjankartanon sekä Musiikkikeskuksen I-vaiheen rakennuksille osoitetaan kaavassa suojelumerkinnot. Ketopolku muutetaan katualueeksi.

### **2.2 Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä 20.12.2019-31.1.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä. Valmisteluaineistosta esitettiin mielipiteitä 6 kpl ja lausuntoja 1 kpl.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä x.x.2021 välisen ajan. Yhdyskuntalautakunnan päätös x.x.2021 (§ x). Lausuntoja esitettiin x ja muistutuksia x kpl.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavamuutoksen x.x.2021 (§ x).

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen x.x.2021 (§ x).

Asemakaava on tullut voimaan x.x.2021.

### **2.3 Asemakaavan toteutus**

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Pysäköintialueen laajennuksen rakentamisen on alustavasti arvioitu tapahtuvan kesällä 2023. Oulun Musiikkikeskuksen laajentamiselle ei ole vielä aikataulua.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee vajaan kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta Karjasillan kaupunginosassa Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen länsiosassa. Suunnittelualueella on julkisten rakennusten keskittymä, jossa toimii yläkoulu, lukio, kirjasto, kansalaisopisto, konservatorio sekä kaupunginorkesteri. Suunnittelualueen sivuitse kulkee Leevi Madetojan katu, joka on yksi keskustaan johtavista väylistä. Suunnittelualue on kooltaan 5,4 ha.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue liittyy pohjoisessa ja lännessä Yrjö Kallisen puiston, sekä etelässä ja idässä Kollaanpuiston julkiseen puistoalueeseen. Kaavamuutosalueen ja itäpuolen kerrostalotonttien välissä sijaitsee kapeat puistokaistat (n. 4–18 m). Pohjankartanon tontin pohjoisosissa sekä sisäpihalla sijaitsee puuistutuksia. Pysäköintialuetta jäsentää sen keskellä sijaitseva koivurivi sekä kadun puolella pihlajien rivistö. Musiikkikeskuksen tontilla sijaitsee Leevi Madetojan kadun vartta reunustava poppelikuja. Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen itäpuolella kasvaa pihlajia, poppeleita ja kuusia. Suuri osa suunnittelualueen pinta-alasta on asvaltoitua tai kivettyä. Alueen maisemallisesti arvokkaat luontoelementit on esitetty maisemaselvityksessä kohdassa 3.3.5.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueelle sijaitsee vuosina 1981–1991 rakentunut Oulun Musiikkikeskus sekä vuonna 1967 valmistunut Pohjankartanon koulurakennus, jossa toimii yläkoulu, Madetojan musiikkilukio, Karjasillan kirjasto ja Oulu-opisto. Pohjankartanon koulurakennus sekä Musiikkikeskuksen I vaihe on arvotettu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaiksi ja koko alue sisältyy Karjasillan jälleenrakennuskauden valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen kerrostalotontteja. Autopaikkoja alueella sijaitsee lähtötilanteessa kadun varren pysäköintialueella 176 kpl ja Musiikkikeskuksen pihalla 60 kpl. Lisäksi tonttien käytössä on ollut alueen ulkopuolella nk. Sävelparkissa (kortteli 58, tontti nro 2) 40 autopaikkaa. Yhteensä tonttien käytössä on ollut 276 autopaikkaa, joista suunnittelualueella 236 autopaikkaa.

##### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

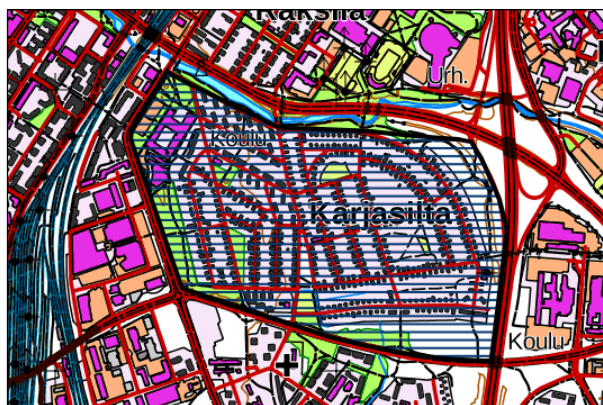


Kuva 2. Ote ilmakuvausta vuodelta 2017 suunnittelualueelta lähiympäristöineen. ©Oulun kaupunki.

## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sisältävät tavoitteen huolehtia valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta. Suunnittelualue on osa Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). RKY-alueita koskevassa kuvauksessa todetaan mm., että Karjasilta muodostuu 1940-luvun pientaloista ja alueen luoteiskulmaan sijoittuvasta 1950–1960-luvun kolmikerroksisten ja rapattujen asuinkerrostalojen alueesta. Karjasilta rajautuu selkeästi isojen ajoteiden ja Kaupunginojan puistokaistaleen väliin. Suvantokadun kerrostaloilla on maisemallista merkitystä julkisivurivinä Kainuuntien suuntaan. Kaupunginojan läheisyydessä on 1960–1990-luvulla noussut julkisten rakennusten keskittymä.



Kuva 3. RKY-karttaote: Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue.

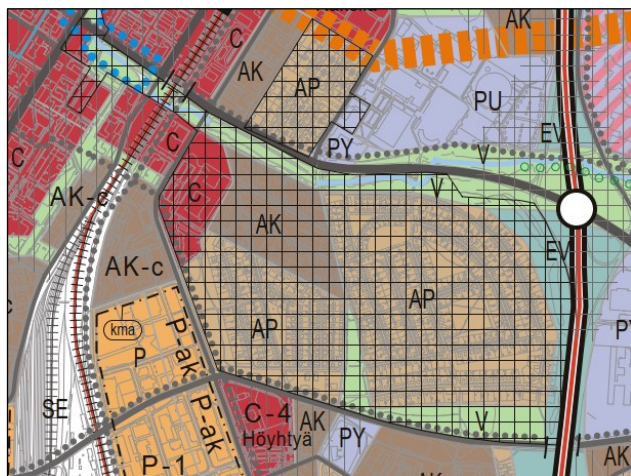
### 3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 2017 voimaan tullessa 2. vaihemaakuntakaavassa Pohjankartanon sekä Musiikkikeskuksen I vaiheen rakennukset on arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi. Lisäksi maakuntakaavassa on esitetty RKY-inventointikohteena Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue.

### 3.2.3 Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu osaksi pääkeskuksen keskustatoimintojen aluetta C. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustausta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

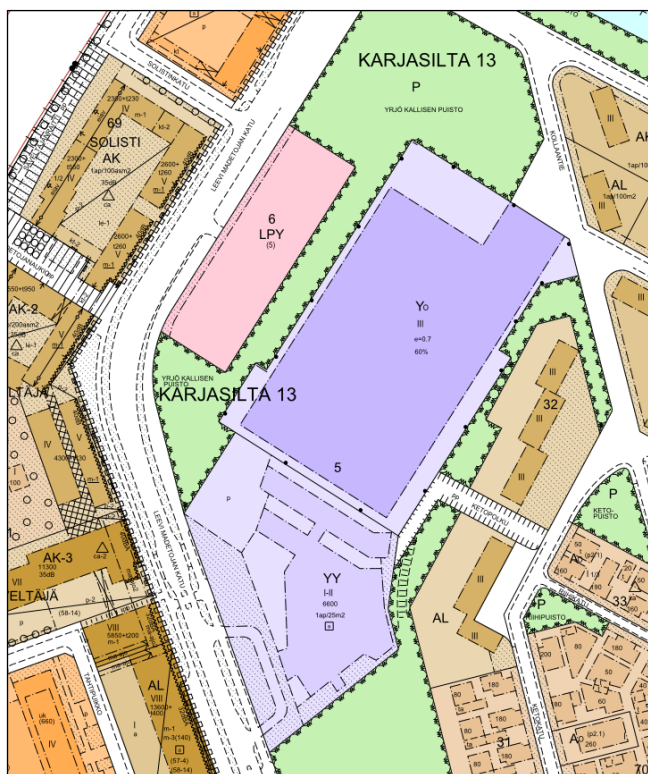
Alue on osoitettu myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Suunnittelualueen vieressä kulkee Leevi Madetojan katu pitkin kevyen liikenteen pääreitti, joka johtaa radan ali Etu-Lyötyn puolelle.



Kuva 4. Ote uuden Oulun yleiskaavasta.

### 3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Alueen asemakaavat ovat tulleet voimaan vuosina 1949, 1963, 1965, 1968, 1977, 1980, 1989, 2000, 2009 ja 2019. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 6 on osoitettu yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi (LPY), jolle saa sijoittaa korttelin 5 (Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon) autopaikkoja. Korttelin 5 tontti nro 1 (Pohjankartano) on osoitettu korkeintaan kolmikerroksisten opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolla rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla  $e=0,7$ . Tontille saa käyttää rakentamiseen korkeintaan 60 % tontin pinta-alasta. Korttelin 5 tontti nro 2 (Musiikkikeskus) on osoitettu yksi- tai kaksikerroksisten kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY). Tontin rakennusoikeus on 6600 k-m<sup>2</sup> ja autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/25 k-m<sup>2</sup>. Tontin luoteisosaan on rajattu pysäköimispaikka (p) ja sen lisäksi korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta (a). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Yrjö Kallisen puistosta, osa Kollaani puistosta ja nimeämättömät puistokaistat Pohjankartanon itäpuolella sekä Ketopolun, Kollaantien ja Leevi Madetojan kadun katualueita.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

### 3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 3.11.2022.

### 3.2.8 Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole nykyisessä asemakaavassa osoitettuja suojelukohteita.

### 3.2.9 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Oulun Musiikkikeskukselle on suunniteltu lisärakentamista, joka mahdollistaisi Madetojansalin taakse toimivammat varasto- ym. taustatilat. Lisäksi on mahdollista, että Musiikkikeskuksen opetustiloja



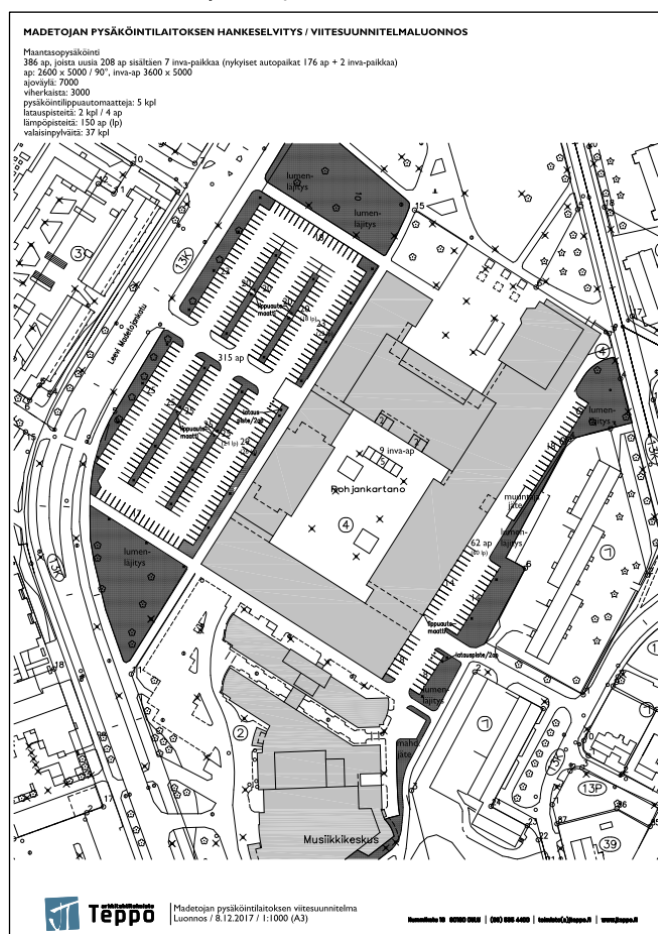
laajennetaan, jotta tiloihin saadaan sijoitettua rytmimusiikin opetusta. Nämä tavoitteet otetaan kaavamuutoksessa huomioon.

Yksi kaupungin pyöräilybaanoista, Mäntybaana, joka kulkee Leevi Madetojan kadun vartta Musiikkikeskukseen ja Pohjankartanon tontteja sivuten, on rakennettu kaavamuutoksen vireillä olon aikana kesällä 2020. Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueelle on käynnissä asemakaavatyö, jonka tavoitteena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen.

### 3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

#### 3.3.1 Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys

Kaupunginjohtaja Päivi Laajala asetti Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitystyöryhmän 6.3.2017 § 25. Työryhmän tehtävänä on laatia hankeselvitys Madetojan pysäköintilaitoksen toteuttamisesta. Katu- ja viherpalvelut olivat teettäneet konsulttityönä Plaana Oy:llä Taka-Lyötyn alueen pysäköintiselvityksen 30.10.2016. Selvityksen perusteella alueella on n. 200 auton pysäköintipaikkavaje.



Kuva 6. Pysäköintilaitoksen hankeselvitystyön viitesuunnitelmaluonnos (8.12.2017).

Hankeselvityksessä (2017) päädyttiin esittämään pysäköintiä maantasossa: "Hankeselvitystyöryhmä on tutkinut kahta vaihtoehtoa toteuttaa velvoiteautopaikkojen rakentaminen. Toisena vaihtoehtona on tarkasteltu rakenteellista pysäköintiä ja toisena maantasossa tapahtuvaa pysäköintiä. Näistä maantasopysäköinti on työryhmän mukaan edullisempi ja sillä saavutetaan tarvittavat velvoiteautopaikat. Lisäksi maantasopysäköinti jättää mahdollisuuden tuleville maankäytöllisille kehittämistoimenpiteille.

Hankeselvitystyöryhmä esittää, että velvoiteautopaikat toteutetaan maantasopysäköintiratkaisulla. Esitys on kokonaisratkaisu, jossa sekä saneerataan nykyiset autopaikat, että rakennetaan 208 kokonaan uutta autopaikkaa. Yhteensä Pohjankartanon tonteille 1–6 toteutetaan 386 autopaikkaa, joista 9 inva-autopaikkaa. Kaavaprosessiin on hyvä varata vähintään vuosi, jotta aikaa on riittävästi vuorovaikutuksen järjestämiseen niiden taloyhtiöiden kanssa, joiden pihat rajautuvat suunnittelualueeseen. Kaavaprosessi on hyvä käynnistää heti hankeselvityksen valmistuttua." Hankeselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 24.9.2018 § 247.





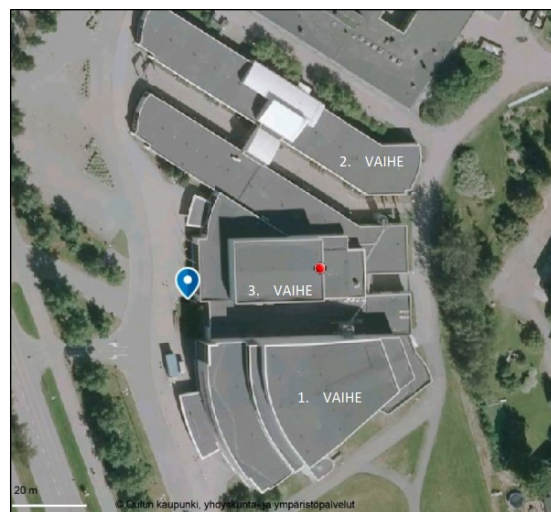
Rakennushistoriallisen selvityksen valmistumisen jälkeen voimaan tullessa Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihe-  
maakuntakaavassa rakennuksen arvot on tunnistettu ja se on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi ra-  
kennukseksi.

### 3.3.4 Oulun Musiikkikeskuksen rakennushistoriaselvitys

Oulun Musiikkikeskuksen rakennushistoriaselvityksen on laatinut arkkitehti Heikki Kaikkonen 2019. Selvi-  
tyksessä todetaan, että "Leevi Madetojan kadulle vuosina 1981–1991 rakennettu Madetojan sali ja musiik-  
kikeskus edustavat arkkitehtonisella tyyllillään modernistishenkistä myöhäismodernismia, johon liitetään  
selkeä muodonanto, mutta kaarevat pyöristetyt loivat linjat ja hillityt vaaleat värisävyt. Arvokasta on koko-  
naisuuden hyvä lähes alkuperäisessä asussaan säilyminen."



Kuva 11. Näkymä pääsisäänkäyntiin etelän suunnasta (RHS).



Kuva 12. Rakentamisen eri vaiheet (RHS).

### 3.3.5 Maisemaselvitys

Ramboll Finland Oy laati suunnittelun alkuvaiheessa vuonna 2019 alustavan maisema-analyysin (6.6.2019),  
jossa on esitetty mm. kehitettävät viheralueet sekä suunnittelualueen eri puolajat. Varsinaisen maisemasel-  
vityksen laati Ramboll Finland Oy vuonna 2020 (26.2.2020). Selvitys on kaavaselostuksen erillisliitteenä.  
Selvityksessä todetaan mm., että alueella ei ole jäljellä merkittäviä vanhoja lähimetsiä tai luonnonympäris-  
töjä. Alueen pitkäaikaisin kulttuurillinen käyttö on ollut toimia viljelysmaana. Taka-Lyötyn ja Pohjankarta-  
non alueen maisemakuva on kehittynyt vuosisatojen saatossa avoimesta viljelymaasta sulkeutuneeksi kau-  
pungin katu ympäristöksi. Maisemakuva on silti varsin vihreä johtuen kadun istutuksista ja alueen merkit-  
tävän suurista puistoalueista.

Oulun musiikkikeskus erottautuu kaarevalla ja näyttävällä sisäänkäynnillä edukseen ympäristöstään. Näyt-  
tävät palsami- ja riippapoppelit sekä jyrkät koivut rytmittävät Leevi Madetojan kadun puoleista katuku-  
vaa. Näkymät musiikkikeskukseen ovat osin kauniisti siivilöityneet. Pohjoisessa alue rajautuu Yrjö Kallisen  
puistoon ja etelässä avoimeen Kollaampuistoon. Lännen puoleisella Leevi Madetojan kadulla näkymät ovat  
siivilöityneet osin hienon puustorivistön vuoksi. Luoteessa maamerkkeinä kohoavat Ympäristötalo ja Kale-  
van toimitalo. Itään päin mentäessä alkaa jälleenrakennuskauden asuinalue, joista rapatut kerrostalot ra-  
jaavat alueen itäpuolen näkymät suljetuksi. Musiikkikeskuksen edustalla oleva parkkialue valtaa ison osan  
tarkasteltavan alueen alasta.



Kuvat 13. Näkymä Leevi Madetojan kadulta Oulun Musiikkikeskukseen. Kuva 14. Pohjankartanon edustaa on jo 1980-  
luvulta asti hallinnut laaja pysäköintialue.





Maisemakuva-analyysikartalla on esitetty nykyinen kasvillisuus, arvokohteina RKY 2009 -aluerajaukset (Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue ja Kaupunginojan varren puistovyöhyke) ja erilaiset maisematilat. Maisemallisesti arvokkaina kohteina on esitetty maisemapuuryhminä Yrjö Kallisen puiston pohjoisosan puustoa sekä Pohjankartanon tontin pohjoisosan puuryhmä sekä Musiikkikeskuksen kohdalla kadun varren puusto ja kaupunkikuvallisesti merkittävänä puustona on esitetty pysäköintialueen kadun varren ja aluetta jakavat puurivit. (Korjaus maisema-analyysikarttaan: puurivi Musiikkikeskuksen itäpuolella sijaitsee Musiikkikeskuksen tontilla; Korjaus maisemaselvityksen karttaesitykseen: Pohjankartanon koulu on valmistunut vuonna 1967).

### Maisemaselvityksen suositukset maankäytölle

Oulun musiikkikeskuksen etupihaa hallitsee iso parkkipaikka, jota voitaisiin jäsentää selkeällä jaottelulla ja istutuksilla. Musiikkikeskuksen sisäänkäyntiä voitaisiin korostaa ja rakennuksen edustaa uudistaa kiveyksiin ja istutuksiin. Alueen olevaa puustoa on syytä säilyttää. Alueen yksilajisia puuryhmiä voitaisiin rikastuttaa lisäistutuksilla. Katunäkymiä ja katuympäristöä voidaan kehittää katupuiden lisäistutuksilla ja pinnoitteiden parantamisella. Näkymiä voidaan tarpeen mukaan avata puustoa harventamalla. Pohjankartanon pääsisäänkäynnin ja sisäpihan alueet ovat kaupunkikuvallisesti hyvin jäsenneiltyjä ja toimivia.

### 3.3.6 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Hulevesiselvityksen ja hulevesien hallintasuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy (18.2.2021). Ohessa otteita hulevesiselvityksen ja -suunnitelman raportista.

Suunnittelualue kuuluu Kaupunginojan valuma-alueeseen, jolla on melko kattava hulevesiviemärointi. Hulevedet ohjataan Kaupunginojaan, joka laske edelleen Oulun edustalle, jossa vedenlaatu on välttävää. Myös Kaupunginojan vedenlaadussa on parantamisen varaa. Suunnittelualueelta hulevedet johdetaan Leevi Madetojan kadun ja Kollaantien viemäreiden kautta. Osa vesistä johdetaan avo-ojan kautta Haasiokadun viemäriin. Pohjavesi suunnittelualueella on noin 2 metrin syvyydellä, mutta alue ei ole varsinaista pohjavesialuetta. Erityisesti Leevi Madetojan kadulla pysäköintialueen eteläpuolella sekä Kollaantien ja Suvantokadun risteyksessä on tulvaherkät alueet kerran 5 vuodessa toistuvalla 30 minuutin rankkasateella arvioituna, mikä on syytä huomioida jatkossa hulevesiviemäreiden kapasiteettitarkasteluissa valuma-alueilla.

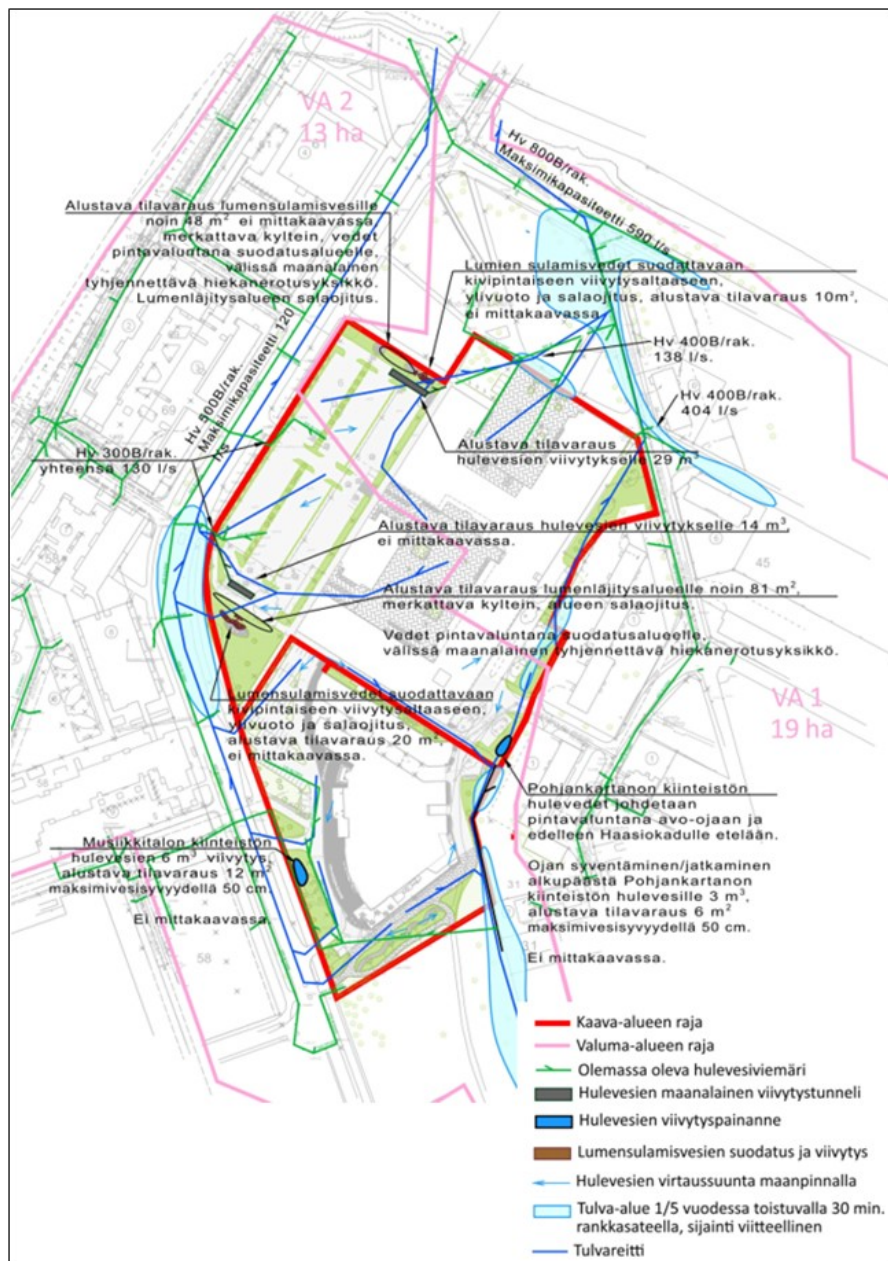
Kiinteistön hulevesiä voidaan viivyttää sijoittamalla pysäköintialueen alle maanalainen viivytysratkaisu kuten hulevesitunneli, mikä samalla myös puhdistaa hulevesiä. Pysäköintialueen viherkaistat myös osaltaan viivyttävät hulevesiä, ja niihin voidaan rakentaa biosuodatusalue. Lumenlajitysalueiden hulevesiä voidaan viivyttää ja samalla puhdistaa johtamalla läjitysalueen vedet pintavaluntana suodattavaan viivytyspainanteeseen, mihin tulee ylivuoto ja salaojitus.



Kuva 17. Valuma-alueet (keltainen) ja tulva-alueet (sininen), suunnittelualue (punainen).

Valuma-alueilla tarvittavat viivytystilavuudet eivät muutu tämän hankkeen johdosta. Kummallakin valuma-alueella tarvittava tilavuus on jo nykytilanteessa 800 m<sup>3</sup>. Pohjankartanon ja pysäköintialueen kiinteistöjen valuntakerroin kasvaa nykyisestä 70 %:sta tulevaan 76 %:iin. Tämän vuoksi hulevesien kertymä

suunnittelualueella tulee kasvamaan 13 m<sup>3</sup>. Hulevesiviemäreiden kapasiteettirajoitteen vuoksi hulevesiä tulee viivyttaa 29 m<sup>3</sup> edestä ennen Kollaantien pohjoispuolen viemäriin johtamista ja 14 m<sup>3</sup> ennen Leevi Madetojan kadun viemäriin purkamista. Etelään päin ojaan purkavia, Haasionkadulle johtavia vesiä tulee viivyttaa 3 m<sup>3</sup> edestä. Musiikkitalon kiinteistön valuntakerroin kasvaa nykyisestä 68 %:sta tulevaan 74 %:iin. Tämän vuoksi hulevesien kertymä tulee kasvamaan 6 m<sup>3</sup>, jotka tulee viivyttaa ennen etelään laskevaa ojaa. Suunnittelualueen maankäytön muutoksilla ei ole vaikutusta tulva-alueisiin, koska kertyvä hulevesimäärän erotus viivytetään suunnittelualueella. Tulva-alueet ovat lisäksi pääosin suunnittelualueen ulkopuolella.



Kuva 18. Hulevesisuunnitelmapaketti.

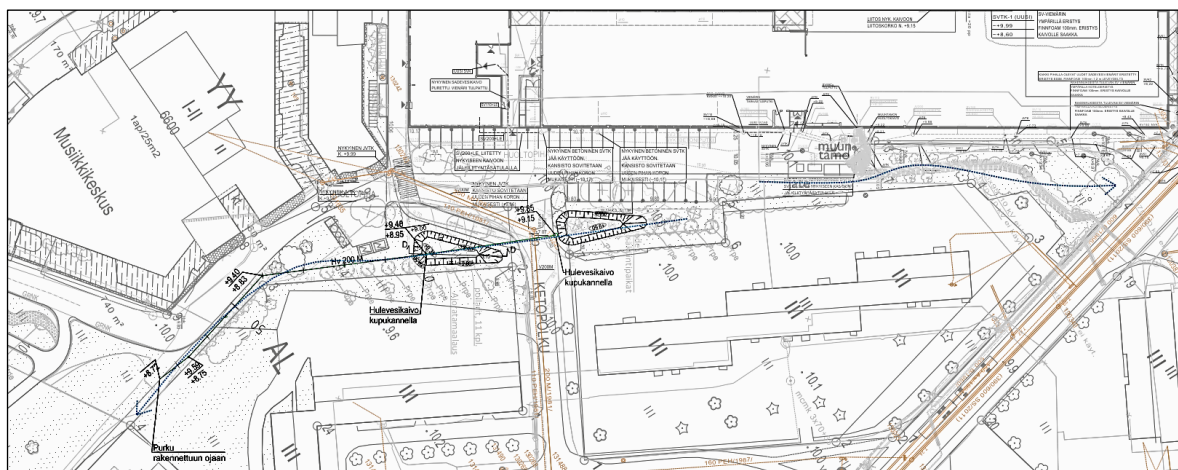
### Suosittelvat kaavamääräykset

Suosittelvat kaavamääräykset kiinteistöille 564-13-6-1 ja 564-13-5-4:

Kiinteistöllä on viivytettävä hulevesiä 1m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> uutta läpäisemätöntä pintaa kohden, mutta kuitenkin vähintään 46 m<sup>3</sup>. Rakenteen tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluttua täyttymisestä ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kiinteistöllä tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja säilyttää/lisätä viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennealueiden hulevedet suositellaan johdettavaksi hulevesiä puhdistavan rakenteen (biosuodatusrakenteen, kiintoainesta poistava kaivo tai muu rakenne) kautta ennen niiden purkamista hulevesiverkostoon.

Suosittelava kaavamääräys kiinteistölle 564-13-5-2: Kiinteistöllä on viivytettävä hulevesiä 1m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> uutta läpäisemätöntä pintaa kohden, mutta kuitenkin vähintään 6 m<sup>3</sup>. Rakenteen tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluttua täyttymisestä ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kiinteistöllä tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja säilyttää/lisätä viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennealueiden hulevedet suositellaan johdettavaksi hulevesiä puhdistavan rakenteen (biosuodatusrakente, kiintoainesta poistava kaivo tai muu rakenne) kautta ennen niiden purkamista hulevesiverkostoon.

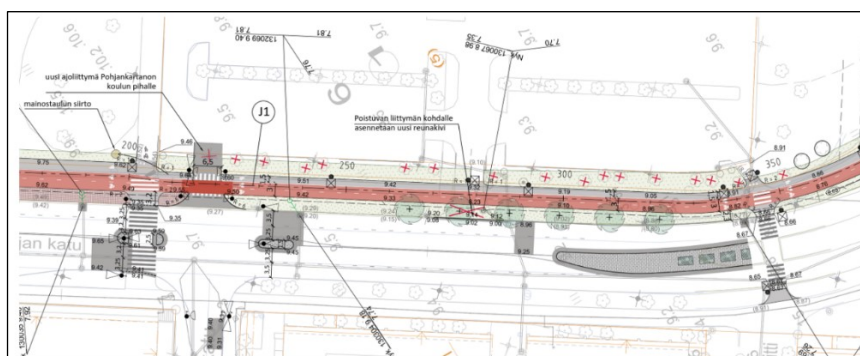
Hulevesiselvityksen laatimisen jälkeen tarkennettiin selvitystä ja suunnitelmaa alueellisten tulvareittien osalta. Alueellinen tulvareitti kulkee Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tonttien itäosissa etelän ja pohjoisen suuntiin.



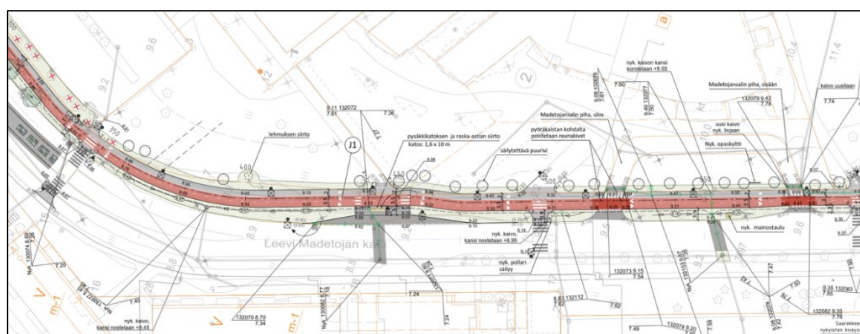
Kuva 19. Alueellisen tulvareitin kulkureitit tonttien itäosassa (siniset nuolet).

### 3.3.7 Mäntylän baana 1 suunnitelma

Mäntylän baanan suunnitelmissa Leevi Madetojan katualueelle on esitetty kaksisuuntainen pyöräbaana, jonka rinnalla kulkee jalkakäytävä. Pohjankartanon pysäköintialueen kohdalla ajoväylän ja pyöräbaanan välille on esitetty viherkaista, jolle istutetaan katualuetta jäsentävä puurivi. Suunnitelman on laatinut Sito-wise Oy.



Kuva 20. Baanasuunnitelma Pohjankartanon pysäköintialueen kohdalta Leevi Madetojan kadun itäpuolelta.

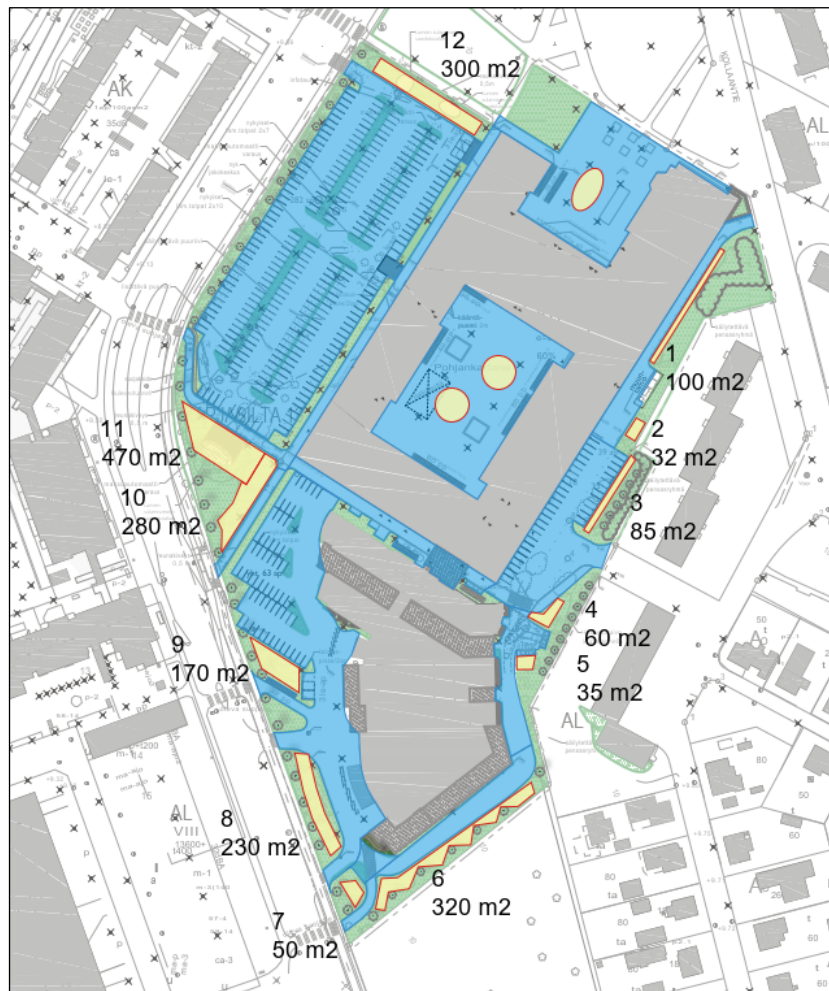


Kuva 21. Baanasuunnitelma Musiikkikeskuksen kohdalta Leevi Madetojan kadun itäpuolelta.



### 3.3.8 Lumitilaselvitys

Lumitilaselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy (14.10.2022). Selvityksessä on varmistettu Oulun kaupungin lumitilalaskurilla lumitilojen riittävyys ja lumitilojen sijainti on esitetty kartalla.



Kuva 22. Lumitilaselvityksen kartta.

Aurattavan alueen pinta-ala yht. 17214 <- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m <sup>2</sup> )						HUOMIOITAVAA		
2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle								
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormaus suunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTAS E (= lumitilarave - lumikasien)
Lumitila 1	50,00	2,00	0,8	100,0	25,9	-	-	✓ 35,93
Lumitila 2	8,00	4,00	1,5	32,0	16,7	-	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	34,00	2,50	1,0	85,0	29,7	-	-	
Lumitila 4	20,00	3,00	1,2	60,0	25,7	-	-	
Lumitila 5	5,00	7,00	2,7	35,0	20,9	2 syvyys suunnassa	-	
Lumitila 6	80,00	4,00	1,5	320,0	203,7	-	-	
Lumitila 7	12,00	4,00	1,5	48,0	27,1	-	-	
Lumitila 8	42,00	5,50	2,1	231,0	205,9	2 syvyys suunnassa	-	
Lumitila 9	21,00	8,00	3,1	168,0	205,5	2 syvyys suunnassa	-	
Lumitila 10	40,00	7,00	2,7	280,0	321,3	2 syvyys suunnassa	-	
Lumitila 11	47,00	10,00	3,7	470,0	723,0	2 syvyys suunnassa	Vaurioriski!	
Lumitila 12	50,00	6,00	2,3	300,0	296,3	2 syvyys suunnassa	-	
Lumitila 13			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 14			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 15			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 16			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 17			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 18			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 19			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 20			0,0	0,0	0,0	-	-	
				2129,0	2101,6			

Kuva 23. Lumitilojen laskentataulukko.

Taulukon vaurioriskialue otetaan käyttösuunnitelmassa huomioon (nurmikiveys).



## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan muutos on tullut vireille Oulun tilapalvelut -liikelaitoksen hakemuksesta 6.2.2019. Tavoitteena on laajentaa Pohjankartanon ja Oulun musiikkikeskuksen pysäköintialuetta vastaamaan rakennusten pysäköintitarvetta sekä siten, että asemakaavan velvoiteautopaikat saadaan mahtumaan alueelle korttelin 59 (Sisustajantorin) kaavamutoksen toteutuessa, jolloin sopimuksilla ei autopaikkojen sijoittaminen Sisustajantorin alueelle ole enää mahdollista. Lisäksi asemakaavaa tarkistetaan Pohjankartanon ja Oulun musiikkikeskuksen tonttien osalta ajantasaiseksi.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 10.12.2019 (§ 641).

Asemakaavoituksen aloituskokous pidettiin 4.11.2019.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, johon kuuluvat seuraavat henkilöt:

- Ritva Kuusisto, kaavoitus
- Juho Peltoniemi, kaavoitus, Virpi Rajala syyskuusta 2020 lähtien
- Irma Hyry, kaavoitus, Tarja Korpi vuodesta 2022 lähtien
- Saija Räinen, katu- ja viherpalvelut
- Veera Sanaksenaho, katu- ja viherpalvelut
- Otto Honkasalo, Oulun energia
- Raimo Vittaniemi, Oulun tilapalvelut
- Jaana Solasvuo, Maa ja mittaus -yksikkö
- Anita Yli-Suutala, Pohjois-Pohjanmaan museo

Ohjausryhmä on kokoontunut 28.4.2021.

### **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:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Karjasillan asukasyhdistys
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttöyksikkö
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia/ kaukolämpö, Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Sivistys ja kulttuuripalvelut: nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, opetustoimi
- Konsernipalvelut/ yhteisötoiminta
- DNA Oyj, Telia Oyj, Elisa Oyj

#### **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 2.12.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 20.12.2019.–31.1.2020. Mielipiteitä ei esitetty.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 20.12.2019.–31.1.2020 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädettyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin 6 kpl ja lausuntoja 1 kpl.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 20.1.2020. Tilaisuudessa esitettiin kysymyksiä koskien mm. pysäköintiä, huolto liikennettä, Pohjankartanon pysäköinnin maksullisuuden vaikutuksia, maisemaselvityksen puuttumista, pyöräpysäköintiä, Leevi Madetojan kadun kapasiteettia ja liittymän paikkaa, sekä viherkaistaa Pohjankartanon tontin ja kerrostalotonttien välissä.

Lisäksi järjestettiin 9.6.2020 erillinen keskustelutilaisuus As Oy Ketokatu 8 ja As Oy Hirosen asukkaille, koska tieto luonnosvaiheen tilaisuudesta ei ollut tavoittanut heitä kaikkia. Tilaisuudessa esitettiin kysymyksiä koskien autopaikkojen ja viheralueen määrää koulun tontin takaosassa, puistokaistan liittämistä koulun tonttiin, jalankulku- ja pyöräyhteyttä Kollaapuistoon ja muuntamoita.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.2022 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädettyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin x kpl.

### **4.3.3 Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisyhteistyö järjestettiin kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen 20.4.2020. Neuvotteluun osallistuvat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (Taina Törmikoski), Pohjois-Pohjanmaan liitto (Kirsti Reskalenko), Pohjois-Pohjanmaan museo (Pasi Kovalainen, Anita Yli-Suutala), Oulun kaupunki/ konsernihallinto (Kari Räisänen), Oulun kaupunki/ Tilapalvelut (Ville Laitinen, Raimo Vittaniemi), Oulun kaupunki/ kaavoitus (Pia Krogus, Juho Peltoniemi, Virpi Rajala) ja Uki Arkkitehdit Oy (Pentti Komulainen). Neuvottelussa todettiin, että rakennusten arvot ja suojelutarve on selkeästi tunnistettu eikä yksikään keskusteluun osallistuneista tahoista sitä kiistä. Kaupungin on jatkossa hyvä keskustella sisäisesti rakennusten suojelutarpeista jo ennen kaavaprosessin käynnistymistä. Kaupunki järjestää työneuvottelun museon kanssa ja siinä pohditaan riittävät ja tarkoituksenmukaiset suojelumerkinnot molemmille rakennuksille ja ELY-keskus edellyttää, että suojelumerkinnot esitetään kaavaehdotuksessa. Työneuvottelun muistio on toimitettu tiedoksi ELY-keskukselle.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle toimitettiin muistio työneuvottelusta, joka pidettiin ohjausryhmän kokouksen yhteydessä 28.4.2021. Kokouksessa sovittiin kaavaehdotuksessa esitettävät Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen suojelumääräykset (sr-20) sekä niitä tarkentavat määräykset kaavan kolmiomääräykseen.

Muu viranomaisyhteistyö hoidetaan tarvittaessa lausuntojen muodossa.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on lisätä Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon pysäköintikapasiteettia siten, että asemakaavan velvoiteautopaikat mahtuvat alueelle. Samalla ajantasaistetaan asemakaavat mm. suojelumerkintöjen osalta sekä varaudutaan Musiikkikeskuksen tuleviin laajennuksiin.

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Asemakaavamutoksen pohjaksi ei ole laadittu varsinaisia vaihtoehdotarkasteluja.

Asemakaavan muutos perustuu Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen tilaamiin viitesuunnitelmiin. Hankeselvitysvaiheessa laadittuja arkkitehtitoimisto Jorma Tepon laatimia viitesuunnitelmia on kaavamutostilaisuudessa tarkentanut Uki Arkkitehdit Oy. Viitesuunnitelmien pysäköintiratkaisu perustuu maantasopysäköintiin.

### **4.5.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen**

**Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana saatiin yksi lausunto ja 6 mielipidettä.**

#### **Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto:**

”Oulun kaupungissa on tullut vireille Karjasillan kaupungin osassa Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3 koskeva asemakaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muutosluonnos. Asemakaavaohjelma on käynnistetty Pohjankartanon koulun ja Oulun musiikkikeskuksen pysäköinnin järjestämiseksi. Samalla tarkistetaan alueen asemakaavojen ajantasaisuus. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Yrjö Kallisen puisto ulottuu nykyisellään Suvantokadulta Musiikkikeskuksen eteen ja korttelin 5 (Yo) ja 6 (LPA) väliin sijoittuu puistovyöhyke, joka liitetään LPA- alueeseen. Kaavalla mahdollisesta myös

maanlainen pysäköinti. Alue tulee sekä Pohjankartanon että musiikkikeskuksen käyttöön ja liittymä katualueelle siirtyy Solistinkadun kohdalle nykyiseltä keskeiseltä sijoitukselta. Musiikkikeskuksen nykyistä paikoitusalueutta myös laajennetaan etelään päin. Maanpäällisen paikoituksen osuus kasvaa lähes 150 ap. Alueiden jäsentely hahmottuu istutettavilla puuriveillä. Pohjankartanon itäpuolelle koulun laajennetaan nykyisen puistokaistaleen verran, jossa osoitetaan huoltoliikenne Ketopolun kautta.

Kaavamuutosalue rajoittuu Karjasillan jälleenrakennuskauden valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY-2009 alue). Pohjankartanon koulu ja Musiikkikeskuksen I-vaihe ovat arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi rakennetun kulttuuriympäristö kohteiksi. Ne on osoitettu asiaan kuuluvasti kaavaan Pohjankartanon osalta sr-20 suojelumerkinnällä ja Madetojasali eli musiikkikeskuksen I-vaihe sr-10 suojelumerkinnällä. Lisäksi kaavaan on lisätty määräysteksti kolmiomerkintä 'mad', koskien Pohjankartanon aulatilaa, juhlasalia, liikuntasalia ja kirjaston sisätiloja sekä määräykset sisäänkäyntien esteettömyydestä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Pohjankartanon ja Oulun Musiikkikeskuksen, ympäröivien puisto ja piha-alueiden sekä paikoituksen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavamuutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta."

#### **Asemakaavoituksen vastine lausuntoon:**

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Keskusteluissa Oulun Tilapalveluiden kanssa on kuitenkin osoittautunut, että kaavaluonnoksen suojelumerkinnöissä on tarkennettavaa. Asemakaavaluonnoksen suojelua koskevia merkintöjä tullessaan tarkentamaan kaavaehdotukseen yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan museon sekä Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen kanssa.

Lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta. Suojelumääräyksiä tarkennetaan muun palautteen perusteella.

#### **Mielipide 1/ Telia Finland Oyj :**

"Telia Finland Oyj:lä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen."

#### **Asemakaavoituksen vastine mielipiteeseen nro 1:**

Mielipide ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

#### **Mielipide 2:**

"Hei. Asun Ketokatu 8:ssa. Lähes koko asumiseni ajan eli viisi vuotta on Pohjankartanon rakennustyö/saneeraustyö haitannut asumismukavuuttani lähinnä melulla ja valitettavasti loppua ei näy... Meneillään olevassa vaiheessa kevyt liikenne on katkaistu Madetojan salin ja Pohjankartanon väliseltä kulkureitiltä ja kevyt liikenne kulkee tonttimme läpi (oheinen kuva).



Läpikulku ei sinänsä ole minua haitannut, mutta taloyhtiömme saattaa joutua ikävään tilanteeseen, jos joku sattuu kaatumaan kulkiessaan sieltä, mistä kulun ei ole tarkoitettu tapahtua. Asumiseni aikana on ollut myös autoilla tapahtuvaa läpikulkuliikennettä Ketopolun kautta Leevi Madetojan kadulle (tällä hetkellä ei mahdollinen), vaikka se on liikennemerkkeillä kielletty.

En missään tapauksessa vastusta suunnitelmia, mutta niihin haluan pari lisäystä: ensiksikin autoilla tapahtuva läpiajo Ketopolun kautta leevi Madetojan kadulle tulee estää rakenteellisesti siten, että kevyt liikenne mahtuu kulkemaan, este voidaan rakentaa sellaiseen kohtaan, että Ketopolun kautta pääsee autolla laajennusalueelle, johon tulee 8 pysäköintiruutua ja muuntaja, toiseksi pitää rakentaa aita (olisi jo pitänyt rakentaa), joka ulottuu ketopolulta etelään taloyhtiömme tontin rajaa pitkin niin pitkälle, että tonttimme läpi kulku loppuu (aita voisi tuki kulkea ihan Ketokatuun asti tonttimme etelärajaa pitkin)."

### **Asemakaavoituksen vastine mielipiteeseen nro 2:**

läkkäiden arvorakennusten naapurissa asuvilta vaaditaan kärsivällisyyttä. Rakennusten korjaaminen ja kunnossapito ovat kuitenkin välttämättömiä rakennusten säilymisen kannalta. On valitettavaa, että Musiikkikeskuksen takaa tottuneet kulkijat ovat ottaneet tavakseen kulkea yksityisen pihan läpi, kun totuttu kulureitti on katkaistu. Yksityisen piha-alueen aitaaminen kuuluu kuitenkin taloyhtiölle. Konserttitalon lastaus ja purku tapahtuu rekoista, jotka eivät mahdu alueella kääntymään. Rekkojen täytyy päästä ajamaan alueen läpi, minkä vuoksi konserttitalon takaa kulkevaa huoltoreittiä ei voi katkaista rakenteellisilla esteillä. Muun kuin huoltoliikenteen läpiajtoa alueella ei tulla sallimaan jatkossakaan ja kielto osoitetaan liikenne-merkein.

Mielipide ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

### **Mielipide 3:**

"Asemakaavas suunnitelmaluonnos koskee kortteleita 5 ja 6 ja rajautuu idässä kortteleihin 31 ja 32 Asunto-Osakeyhtiö Ketokatu 8:n ja Asunto-Osakeyhtiö Hiironen hallinnoimiin tontteihin sekä etelässä Kollaankuistoon. Asunto-Osakeyhtiö Ketokatu 8 tuli tietoiseksi asemakaavasunnittelusta ja asemakaavamuutoksesta (564-2406) vasta 21.1.2020. Emme olleet edustettuina kuulemistilaisuudessa 20.1.2020, koska emme tienneet siitä. Tietoa kaavaprosessin aloittamisesta ja kulusta ei ole tullut isännöitsijällemme. Tämän vuoksi joudumme tässä palautteessa tekemään kysymyksiä ja ehdotuksia, jotka olisivat ehkä selvinneet jo kuulemistilaisuudessa.

Asemakaavas elostuksessa luvuissa 3 ja 4 esitellään suunnittelun lähtökohtia ja vaikutuksia, ja siinä on selvitys suunnittelualueen oloista. Asemakaavaa halutaan uudistaa pysäköintitarpeen vuoksi. Lisäksi asemakaavaa tarkistetaan Oulun musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon osalta. Korttelien 5 ja 31 (As.Oy Ketokatu 8) ja korttelien 5 ja 32 (As.Oy Hiironen) Väliet puistoalueet esitetään muutettaviksi osaksi Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen huoltopihoja ja puistoalueelle tehdään parkkipaikkoja.

Tekstissä todetaan, että välittömästi Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon itäpuolella sijaitsee Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue. Tekstissä todetaan myös, että suunnittelualue on osa Karjasillan valtakunnallisesti merkittävää asuinalueita. Asunto-Oy Ketokatu 8 ja Asunto-Oy Hiironen kuuluvat jälleenrakennuskauden asuinalueeseen ja ovat osa Karjasillan arvokasta asuin ympäristöä. Sotien jälkeisen pientalo- ja kerrostaloarkkitehtuurin lisäksi Karjasillalle on tyypillistä puistoalueet. Kokonaisuus luo alueen merkittävyyden.

Asemakaavas elostuksessa on niukasti kuvailtu asemakaavamuutosten lähtökohtia ja vaikutuksia asuinalueen näkökulmasta. Kaavas elostuksessa luonnonympäristönä kuvaillaan Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon länsi- ja pohjoispuolella olevaa puistoaluetta Leevi Madetojan kadun tuntumassa. Lähtökohdissa ei kuvailta mitenkään luonnonympäristönä puistoalueita, jotka jäävät näiden julkisten rakennusten ja Asunto Oy Ketokatu 8:n ja Asunto Oy Hiironen väliin. Myöskään Asunto Oy Ketokatu 8:n ja Madetojan saltiin rajautuvaa Kollaankuistoa ei kuvailta. Suunnittelualueen ja asuinalueen rajakohtaa pitäisi mielestämme tarkastella myös Karjasillan asuinalueen kokonaisilmeen ja Ketokadun ja Kollaantien kerrostalojen asuin ympäristön näkökulmasta enemmän.

Kaavas elostuksen luvussa 4.2 "Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen" todetaan, että puistomainen ilme tulee säilymään julkisten rakennusten länsipuolella. Rakennusten itäpuolelle oletetaan vaikutusta olevan vain Ketokadun muutamalle omakotitalolle. Tekstissä sanotaan, että mahdollisesti toteutettava Madetojan salin laajennus näkyy muutamalle omakotitalotontille, mutta rakennuksen hahmo ei muutu olennaisesti entisestä. Vaikutuksista asuin kerrostalojen asuin ympäristöihin ei kuvailta lainkaan, vaikka huoltotien rakentaminen Ketopolulta Leevi Madetojan kadulle, Ketopolun muuttaminen ajoväyläksi, puistojen poistaminen, autopaikkojen ja mahdollisen huoltopihan rakentaminen rajalle, vaikuttavat monin tavoin taloyhtiöiden asuin ympäristöön. Uuden kaavan muutosvaikutus on mielestämme suurempi kerrostalojen asuin ympäristöissä kuin Leevi Madetojankadun varressa.

Esitämmekin, että puistomaisuus tulisi säilymään myös julkisten rakennusten itäpuolella.

Puut ja suoja puuston merkitys Ketokatu 8:n asuin ympäristössä

- luovat viihtyisyyttä asuin ympäristöömme
- rajaavat tonttialueita ja tuovat yksityisyyttä: raja kotipihan ja julkisen ympäristön välillä on tärkeä, kesäisin kotipihamme viheralue puutarhapenkkeineen rajautuu tonttimme ja Kollaankuiston väliseen ojaan ja ojanvarren suoja puustoon

- vähentävät tuulisuutta: kerrostalojen ja julkisten rakennusten väliin muodostuu helposti pitkä yhtenäinen käytävämäinen tila, josta saattaa muodostua tuulitunneli, jossa kovalla myrskyllä tuulen nopeus saattaa nousta vaaralliseksi

- vähentävät rakennuksiin kohdistuvaa lämpökuormaa hellekesinä, suojapuusto luo kaivattua varjoa ja lisää asuntojen ja piha-alueiden viihtyisyyttä

- vaimentavat ääntä: puut vaimentavat ääntä, jota syntyy mm. Madetojan salin ja koulurakennuksen lukuisista ilmastointipuhaltimista, suojapuusto vähentää piha-alueiden meluisuutta ja kaikua

Toiveemme tietysti olisi, ettei asuinhuoneistomme pääikkunoiden ja parvekkeiden edustalla olevaa puisto- aluetta muutettaisi julkisten rakennusten huoltopihaksi ja parkkipaikoiksi.

#### Huoltopiha

Onko tutkittu sellaista vaihtoehtoa, että Musiikkikeskuksen laajennuksen ja täydennysrakentamisen yhteydessä sijoitettaisiin jätevarasto rakennuksen sisätiloihin?

Mitä kaavassa esitetty huoltopiha tarkoittaa? Onko huoltopiha pelkkä varaus tässä vaiheessa, vai tarvitaanko sitä lainkaan? Onko huoltopihan oltava noin iso ja keskellä nykyistä puistoa? Jäteasiat ovat olleet 80-luvulta asti Musiikkikeskuksen nykyisellä tontilla, eivätkö ne mahtuisi sinne edelleenkin ennen mahdollista Musiikkikeskuksen täydennysrakentamista?

Jos tulevaisuudessa jätteiden ulkovarastointi nykyiseen puistoon on ainoa vaihtoehto, esitämme, että ei sen vuoksi poistettaisi koko puistoa kaavasta.

Jätesäiliöt tulisi maisemoida ja niiden taakse tulisi istuttaa suojapuustoa, jotta alueen puistomaisuus ja viihtyisyys säilyisivät mahdollisimman paljon myös julkisten rakennusten itäpuolella. Maisemointi estäisi myös avonaisista pahirullakoista pahiruskan lentelyn ympäristöömme. Maisemointi, jäteastioiden sijoittelu ja istutukset ovat tärkeitä asioita Ketokadun asuin ympäristölle, sillä asuinhuoneistojemme pääikkunat ja parvekkeet ovat vastapäätä kaavaluonnoksessa esitettyä huoltopihaa. Jos olemassa olevia puita tässä puistossa joudutaan pakosta karsimaan, niin tilalle tulisi istuttaa puita, jotka olisivat kookkaita ja nopeakasvuisia. Leevi Madetojan kadun lähelle katualueelle on kaavassa esitetty istutettavaksi puita, eikö näin pitäisi tehdä rakennusten väliin jäävillä alueilla myös?

#### Parkkipaikat

Onko todellakin tarve tuoda parkkipaikkoja itäpuolellekin puistoon? Eivätkä suunnitteilla olevat lisäparkkipaikat julkisten rakennusten länsipuolella riittäisi työntekijöiden päiväkäyttöön? Jos parkkipaikat Ketokadun ja Musiikkikeskuksen väliseen puistoon toteutetaan, ei niidenkään vuoksi silti tarvitsisi kaavasta poistaa koko alueen puistomerkintää. Itäpuolella parkkipaikkojen ja kerrostalojen pihojen väliin tulisi kuitenkin lisätä suojapuustoa, jotta alueen puistomaisuus kaikesta huolimatta säilyisi.

Esitämme, että nykyiset puut taloyhtiömme ja Madetojan salin välisessä puistossa säilytetään. Esitämme lisäksi, että Ketokatu 8:n ja Madetojan salin väliin määrätään olemassa olevaa puustoa täydentämään vielä uusia, nopeakasvuisia puita suojapuustoksi, mikäli parkkipaikat tai huoltopiha tai molemmat toteutetaan. Istutettavat ja säilytettävät puut pitää merkitä kaavaan.

#### Huoltotie

Toivomme, että Ketopolku säilyy myös kevyenliikenteen väylänä Ketopolulta Kollaanpuistoon ja Leevi Madetojan kadulle entisen linjauksen kaltaisesti, kuten tähänkin asti. Voisiko väylän Pohjankartanon nurkalta Kollaanpuiston suuntaan osoittaa kevyenliikenteen väyläksi, jolla huoltoajo on sallittu? Jos kevyelle liikenteelle ei osoiteta reittiä, ja huoltotie jostain syystä tulevaisuudessa suljettaisiin, huolemme on, että läpikulku kerrostalotonttimme kautta lisääntyisi huomattavasti. Tällainen kehitys huonontaisi asuin ympäristöämme. Kaavaluonnoksessa huoltotie Madetojan salin nurkalla on todennäköisesti lyhyeltä osalta piirretty rajalla olevan ojan ja sen reunalla olevan suojapuuston päälle. Esitämme, että huoltotie tässä kohtaa linjataan siten, että se ei mene rajalla olevan ojan päältä eikä huoltotien vuoksi kaadeta rajalla olevaa suojapuustoa.

#### Hulevedet

Edellä mainittu oja Kollaanpuiston ja Ketokatu 8:n välillä: kaavaselostuksessa todetaan, että tulevien muutosten ja rakentamisen myötä lumenlajityksen ja hulevesien määrät Madetojan salin tuntumassa kasvavat. Oja Ketokadun ja Kollaanpuiston reunassa on tarpeellista säilyttää lumien sulamisvesienkin vuoksi. Ketopolku: tällä hetkellä sadevedet valuvat katualueelta tontillemme. Esitämme, että Ketopolun

kunnostuksessa katualueen hulevedet ohjataan hallitusti muualle kuin kerrostalotonteille. Tuleeko Ketopolulle, huoltotielle ja mahdollisille uusille parkkipaikoille sadevesikaivot?

Toivomme, että suunnitteilla oleva kaavamuutos ei heikentäisi asuinympäristömme laatua.”

### **Asemakaavoituksen vastine mielipiteeseen nro 3:**

Hankkeesta on tiedotettu As Oy Ketokatu 8:n isännöitsijälle, Tuiran Isännöitsijätoimisto Oy:lle, 16.12.2019 lähetetyllä kuulutuskirjeellä (osoitteeseen Hallituskatu 26 T 2). Kirjeessä on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolon ajankohta 20.12.2019-31.1.2020 sekä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ajankohta 21.1.2020 sekä linkki kaava-aineistoon. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa edellytetään, että kiinteistöjen isännöitsijät tiedottavat asukkaita hankkeesta. Koska tieto kuulutuskirjeen sisällöstä ei jostain syystä ole saavuttanut asukkaita, järjestettiin 9.6.2020 erillinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus As Oy Ketokatu 8:n ja As Oy Hiiposen asukkaille.

Lähtökohtana asemakaavamuutoksessa on ollut asemakaavan velvoiteautopaikkojen sijoittaminen tonteille ja niitä palvelevalla pysäköintialueella tilanteessa, jossa Leevi Madetojan kadun vastakkaisella puolella vastikään laadittujen kaavamuutosten toteuttaminen on käynnistynyt eikä kaavamuutosalueen velvoiteautopaikkoja voida sopimuksilla enää sijoittaa Sisustajantorin alueelle. Musiikkikeskuksen velvoiteautopaikkojen sijoitusta ei ole voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä ratkaistu, ja asia korjataan nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa. Pohjankartano ja Oulun musiikkikeskus ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia ja osa valtakunnallisesti arvokasta Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueita. Kaavamuutos tarvitaan turvaamaan arvokkaiden rakennusten toimintaedellytykset myös tulevaisuudessa.

Kaavamuutosalueen ja kerrostalotonttien väliset puistokaistat ovat noin 4–18 metriä leveitä, eivätkä ne kapeutensa takia hahmotu varsinaisina puistoalueina, vaan tonttien välisenä vihervyöhykkeenä. Puistoalueista huolehtiva Oulun Infra on kaavaprosessin aikana ilmaissut, että alueen hallinnointi ja hoito selkeytyisi, jos julkisten rakennusten itäpuoliset kapeat puistokaistat liitettään Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteihin istutettavina alueen osina. Alueen hallinnan siirtyminen kaupunkiorganisaation sisällä Oulun Infra -liikelaitokselta Oulun Tilapalveluille ei tarkoita, etteikö aluetta voitaisi hoitaa puistomaisena. Istutettaville alueen osille on kaavassa osoitettu velvoite istuttaa puita ja pensaita niille osin, joilla maanalaisten tekniset johdot suojausvyöhykkeineen tai tulvareitit eivät sitä rajoita ja jotka ovat riittävän leveitä istutuksille. Vaikka alueella on tärkeää huolehtia hulevesien hallinnasta ja tulvavesien ohjaamisesta, voidaan osa olevasta puustosta myös säilyttää kuten laaditusta alustavasta pihan käyttösuunnitelmasta käy ilmi. Hulevesiosioja Musiikkikeskuksen takana säilyy ja se merkitään kaavassa tulvareitti-merkinnällä. Kaavaan ei merkitä sen varressa olevaa puuriviä, koska jos hulevesiojaa joudutaan muokkaamaan, puita ei välttämättä pystytä säilyttämään. Puut sijaitsevat Musiikkikeskuksen tontin puolella. As Oy Ketokatu 8, kuten kaikki taloyhtiöt, voivat halutessaan vielä parantaa tonttinsa vihernäkymiä omalle tontille toteutettavilla istutuksilla.

Musiikkikeskuksen takaa Kollaani puistoon kulkevaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä ei voida jatkossa liiketurvallisuuden ja tilan ahtauden takia osoittaa huoltoliikenteen kanssa samalle alueelle ja se joudutaan poistamaan. Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueelta on olemassa vaihtoehtoisia reittejä Kollaani puistoon esim. Kollaankujan kautta. Kaavamuutoksessa osoitetaan uusi yleinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Karjasillan asuinalueelta Ketopolulta Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välistä Madetojanraitille. Kaava-aineiston liitteenä olevissa suunnitelmissa Musiikkikeskuksen taakse on osoitettu kääntöpaikka, jonka reunalla sijaitsevat syväkeräysastiat. Syväkeräysastiat toteutetaan Musiikkikeskuksen laajennuksen yhteydessä ja kääntöpaikka tarvitaan jätteidenkeräysautoa varten.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on laadittu maisemaselvitys, jossa on todettu maisemallisesti arvokkaat kohteet ja alueet sekä maankäytön suosikset. Selostukseen lisätään kuvaukset Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen itä- ja eteläpuolisista viheralueista. Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään arvioimalla sen vaikutuksia rajanaapurina sijaitseville asuin- ja palvelusalueille. Kaavaehdotukseen lisätään määräys, ettei julkisten rakennusten tontteja saa aidata, jolloin jalkaisin tapahtuva luvaton läpikulku ei ohjautu asuin- ja palvelusalueiden pihalle sekä määräys, jonka mukaan Musiikkikeskuksen tontin jätekeräysten ja asuintonttien väliin tulee sijoittaa suojaistutuksia. Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu myös alustava pihan käyttösuunnitelma. Oulun kaupungin käyttösuunnitelmaprosessissa tontin käyttösuunnitelma edellytetään kaikilta paritaloa suuremmilta rakennuskohteilta. Rakennusvalvonta vaatii sen ennen rakennusluvan myöntämistä. Käyttösuunnitelmasta pyydetään lausunnot kadut ja liikenne -yksiköltä, Oulun vedeltä ja Oulun energialta. Kun ne kaikki ovat puoltavia, hyväksyy rakennusvalvonta käyttösuunnitelman. Ammattitaitoisen vihersuunnittelijan käyttö vaaditaan käyttösuunnitelmien yhteydessä (lukuun ottamatta teollisuustontteja).



Ketopolun osoittaminen kaavassa kaduksi velvoittaa Oulun kaupunkia rakentamaan sen kaduksi. Kadut ja liikenne -yksiköstä on saatu varmistus, että tilanahtaudesta huolimatta katu pystytään toteuttamaan ja tuolloin suunnitellaan myös kadun hulevesien hallinta.

Mielipide aiheuttaa kaavan muutostarpeen. Mielipiteen mukaan lisätään itäosan istutettaville tontin osille velvoite puu- ja pensasistutuksista, määräys suojaistutuksista jätekeräyksen yhteyteen sekä tonttien aitaamiskielto. Lisäksi selostukseen lisätään kuvaukset Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen itä- ja eteläpuolisista viheralueista ja vaikutusten arviointia täydennetään arvioimalla sen vaikutuksia rajanaapurina sijaitseville asuinkerrostaloyhtiöille.

#### **Mielipide 4, As Oy Hiironen:**

”Asunto Oy Hiironen hallinnoima tontti sijaitsee Pohjankartanon itäpuolella, Karjasillan korttelissa 32. Karjasillan rakennetun ympäristön inventoinnin (2014) mukaan vuonna 1950 valmistuneen asuinkerrostalon alkuperäiset piirteet ovat säilyneet hyvin. Myös rakennuksen piha on jälleenrakennuskauden edustava piha, jonka tyyli on säilynyt erittäin hyvin. Asunto Oy Hiironen toteaa mielipiteenään kaavamuutoksesta 564-2406 seuraavaa:

Alueen arvon ja historian huomioiminen suunnittelussa

Kaava-alue ympäristöineen sisältyy sodan jälkeen toteutettuun Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Museoviraston laatiman inventoinnin mukaan Karjasillan katunäkymiä hallitsevat yhtenäisten rakennusrivien lisäksi kadunvarsiaidat ja runsas kasvillisuus. Viheralueiden runsaus on siis alueelle tyypillistä. Asemakaava-alue ja Karjasillan vanha asuinalue sisältyvät myös mm. selvitykseen ”Arvokkaita alueita Oulussa 2015” (kh 27.4.2015 § 185) sekä Pohjois-Pohjanmaan liiton inventointiin ”Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015”. Pohjankartano ja Musiikkikeskuksen ensimmäinen vaihe ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Vuonna 1967 valmistunut Pohjankartanon koulu on korkeatasoinen esimerkki aikansa rakennustaiteesta. Kari Virran suunnitteleman rakennuksen ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin. Pohjankartanon rakennuksesta on aiemmin laadittu myös rakennushistoriallinen selvitys.

Alueen historia on syytä tiedostaa: Asunto Oy Hiironen asuinrakennus (samoin kuin Asunto Oy Ketokatu 8:n asuinrakennus) on aikoinaan rakennettu asemakaavassa osoitetun laajan puiston viereen. Asuinrakennus on ollut olemassa tällä paikalla ennen koulua. Kun asuinrakennuksen piha on aikoinaan suunniteltu, sen vieressä on voitu olettaa säilyvän puisto. Asunto Oy Hiironen asuintontti rajautuu yhä nykyään Pohjankartanon puolella puistoon. Pohjankartanon ja asuintontin välissä olevan puistokaistan kohdalla on voimassa kapea siivu sisäasiainministeriön 4.11.1949 vahvistamasta ensimmäisestä asemakaavasta (564-47), jossa Pohjankartanon kohdalla on vain laaja puistoalue. Asuintontin (korttelin 32) kohdalla on yhä voimassa sisäasiainministeriön 15.5.1950 vahvistama asemakaava (564-54), jossa asuinkerrostalon korttelialue rajautuu lännessä laajaan puistoalueeseen. Koulun kaavamuutos laadittiin vasta 1960-luvulla ja vahvistettiin sisäasiainministeriössä 16.4.1963 (564-299). Tässä kaavassa koulun ja asuintontin välissä on nykyistä leveämpi puistokaista, jota myöhemmin on vähitellen nakerretty kaavamuutosten avulla. Nykyinen Pohjankartanon kaava (564-462) on vahvistettu sisäasiainministeriössä 17.2.1968 (564-462). Alueen muut kaavat (Pohjankartanon länsi- ja eteläpuolella) ovat tätä uudempia.

Vaikutukset ympäristölle ja lähialueiden asukkaille

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Lisäksi laissa todetaan, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Valtioneuvoston päätösten mukaan kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot tulee turvata kaavoituksessa. Nyt valmisteltavassa asemakaavassa ollaan pysäköintialueiden laajentamiseksi vähentämässä merkittävästi puistoja Pohjankartanon läheisyydessä, erityisesti rakennuksen länsipuolella, mutta myös koulun itäpuolella. Samalla halutaan poistaa asuintontin ja koulun välissä oleva viimeinen puistokaista, liittämään asuintaloa vasten oleva puistokaista koulun tonttiin sekä laajentaa koulun henkilökunnan pysäköintialueita entisen puiston paikalle. Aikomuksesta on tiedotettu osallisille ensimmäisen kerran vasta nyt, kun kaavaluonnos on jo nähtävillä. Menettelytapaa voidaan pitää hyvin moitittavana, maanomistajia epätasa-arvoisesti kohtelevana sekä maankäyttö- ja rakennuslain hengen vastaisena. Puistokaistan poistamista pysäköintialueen laajentamiseksi voidaan pitää myös maankäyttö- ja rakennuslain sekä valtioneuvoston päätöksen vastaisena.

Kaavamuutos pohjautuu ensisijaisesti Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitykseen (kh 24.9.2018 § 247), josta ei ole lainkaan keskusteltu naapureiden tai muiden osallisten kanssa. Sen sijaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaa ympäristö- tai maisemaselvitystä ei ole esitetty kaavaluonnoksen yhteydessä. Suunnitelma ei toistaiseksi perustu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiin riittäviin selvityksiin, eikä kaavan vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön pystytä vielä arvioimaan. Myöskään vaikutuksia asuinympäristöön ja erityisesti lähimpien kerrostalojen asukkaiden elinoloihin ei ole lainkaan arvioitu.

Pysäköintipaikkojen rakentaminen viheralueiden kustannuksella

Oulun kaupunkistrategian 2026 mukaan (Oulun kaupungissa) tarjoamme asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä, mutta luonto on aina lähellä. Luonto ja alueen historia ovat vetovoimatekijöitämme. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista. Olemme hiilineutraali kaupunki vuonna 2040. Lisäksi Oulu haluaa olla Euroopan kulttuuripääkaupunki vuonna 2026. Voidaan kysyä, edistääkö Pohjankartanon pysäköintialueiden laajentaminen lainkaan kaupungin tavoitteita. Edistääkö kaavamuutos alueen kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilymistä sekä ympäristöystävällistä liikkumista? Eikö pysäköintialueiden laajentaminen päinvastoin edistä autoistumista ja autoliikenteen kasvua? Tuleeko kaupungin välttämättä tarjota työntekijöilleen halpoja pysäköintipaikkoja välittömästi työpaikan vierestä? Entä tukeeko kaavamuutos kävelyä ja pyöräilyä? Millaista tulevaisuutta kaupunki kaavamuutoksen avulla tavoittelee?

Suunnitelma As Oy Hiiosen näkökulmasta

Kun 1960-luvun betonibrutalismia edustava Pohjankartano eroaa arkkitehtuuriltaan täysin 1950-luvun jälleerakennuskauden asuinrakennuksista, on eri aikakauden rakennusten välissä perusteltua säilyttää alkuperäistä puistoa. Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta Pohjankartanon itäpuolella oleva viimeinen puistokaista on syytä säilyttää eikä sen rajausta tule enää muuttaa. Koulun pysäköintialueita ei saa laajentaa koulun itäpuolelle eikä istutettuja alueita saa enää vähentää yhtään nykyisestä. Tonttien välissä olevaa puistokaistaa ei voida suoraan liittää tonttiin, jonka haltija ensin liittämistä ehdottaa, vaan aluetta tulee tarkastella ja suunnitella avoimesti ja yhteisesti. Puiston molemmilla puolilla olevat korttelialueet ovat lähtökohdaisesti samanarvoiset. Tontinhaltijoita tulee kohdella yhdenvertaisesti. Puiston molemmin puolin sijaitsevien tonttien haltijoiden tulee osallistua suunnittelun ohjaukseen tasavertaisina.

Pohjankartanon itäpuolella olevalle puistokaistalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Kaavamuutoksen yhteydessä puistoon ja sen ympäristöön on syytä osoittaa merkintöjä, joka velvoittavat puiden ja pensaiden istuttamiseen. Kaavamuutoksen tultua voimaan alueen yksityiskohtainen käyttö tulee suunnitella yhteistyössä kaupungin ja lähialueiden asukkaiden kanssa. Julkisten viheralueiden alustava käyttö- ja istutus-suunnitelma tulee esittää ennen kaavamuutoksen hyväksymistä. Myös Asunto Oy Hiiosen piha on tarkoitettu suunnitella ja uudistaa lähivuosien aikana.

Asunto Oy Hiiosen näkökulmasta Pohjankartanon ja Madetojan salin itäpuolella oleva tila on nykyään ongelmallinen. Huoltotoiminnot ovat laajentuneet vuosikymmenten aikana hallitsemattomasti. Viime vuosikymmenten aikana aluetta on suunniteltu toisarvoisena takapihana. Pohjankartanon uusi jäte- ja muuntamorakennus, koulun katolle rakennetut uudet äänekkäät ja näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, koulun ja musiikkikeskuksen huoltoalueet ja jätteiden ulkovarastointi, kasvillisuuden väistyminen sekä kasvava pysäköinti- ja huolto liikenne rumentavat ympäristöä ja maisemaa sekä aiheuttavat häiriötä lähiympäristössä. Koulun itäpuolella liikennöi yhä enemmän henkilöautoja, pakettiautoja, rekkoja ja busseja. Madetojan salin ympäristöä käytetään villinä läpiajoreittinä Leevi Madetojan kadulta koulun itäpuolelle ja siitä edelleen Karjasillan katuverkolle. Asemakaavaluonnoksessa esitetyt huolto- ja ajoyhteydet Leevi Madetojan kadun kautta Ketopolulle lisäävät toteutuessaan pysäköinti- ja huolto liikennettä alueen etelä- ja itäosassa sekä tukevat villiä läpiajoliikennettä. Asemakaavaluonnos ei edistä alueen suunnitelmallista käyttöä.

Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta olemassa olevat jalankulku- ja pyöräily-yhteys Madetojanraitilta Pohjankartanon ja Madetojan salin välistä Karjasillan asuinalueelle on välttämätön ja tulee säilyttää. Reitin jatkuminen Pohjankartanon itäpuolella Ketopolulle tulee esittää asemakaavassa. Myös Kollanpuiston ja Ketopolun välinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys on välttämätön ja tulee esittää kaavakartassa. Kaavakartan jalankulku- ja pyöräilyreitistöä tulee täydentää. Jos yhteyksiä ei esitetä, muodostuu alueelle jalankulkijoista ja pyöräilijöistä piittaamatonta ajoneuvoliikennettä. Kaavaluonnos edistää villiä läpiajoliikennettä Leevi Madetojan kadulta Karjasillalle. Naapureiden kanssa tulee ryhtyä neuvottelemaan tarvittavista ratkaisuista. Vähintään kaikkien tontinhaltijoiden tulee voida osallistua suunnittelun ohjaukseen. Samalla tulee

suunnitella alueen hulevesien hallinta ja varata riittävät varastointialueet tonteilla muodostuvalle lumelle. Asemakaavaluonnoksen pohjaksi laaditut suunnitelmat ovat puutteelliset.

Asemakaavaluonnoksessa esitetään alueen korttelinumeroinnin tarkistamista. Korttelin 31 ja 32 numerointi on esitetty luonnoksessa epäjohdonmukaisesti. Korttelin 32 numerointi voi kuitenkin säilyä entisenä, kun Pohjankartanon ja Asunto Oy Hiironen välissä oleva puistokaista säilytetään.

Lopuksi

Lopuksi huomautetaan, että kun Ketopolku muutetaan kaduksi, on katu syytä rakentaa uudestaan. Kadun rakenteet eivät ole kestäneet nykyistä huoltoliikennettä.

Asunto Oy Hiironen odottaa kaupungilta ehdotusta suunnittelun jatkamisesta ja yhteistyöstä. Jos kaupungin ja asunto-osakeyhtiön kesken ei muodostu yhteistä näkemystä, tulee As Oy Hiironen valittamaan kaavasta.”

#### **Asemakaavoituksen vastine mielipiteeseen nro 4:**

Asemakaavaluonnoksessa on otettu huomioon kaupunkistrategia, kaupungin hiilineutraaliustavoitteet ja alueen kulttuurihistoriallinen arvo.

Lähtökohtana asemakaavamuutoksessa on ollut asemakaavan velvoiteautopaikkojen sijoittaminen tonteille ja niitä palvelevalle pysäköintialueelle tilanteessa, jossa Leevi Madetojan kadun vastakkaisella puolella vastikään laadittujen kaavamuutosten toteuttaminen on käynnistynyt eikä kaavamuutosalueen velvoiteautopaikkoja voida sopimuksilla enää sijoittaa Sisustajantorin alueelle. Musiikkikeskuksen velvoiteautopaikkojen sijoitusta ei ole voimassa olevassa asemakaavassa ratkaistu, ja asia korjataan nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa.

Pohjankartano ja Oulun musiikkikeskus ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia ja osa valtakunnallisesti arvokasta Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinaluetta. Kaavamuutos tarvitaan turvaamaan arvokennusten toimintaedellytykset myös tulevaisuudessa. Kaavassa osoitetaan suojelumerkinnot rakennuksille. Myös keskeisimmät ja merkittävimmät puistoalueet säilyvät alueella asemakaavamuutoksesta huolimatta. Vireillä olevan asemakaavamuutoksen käynnistyessä tilanne rajanaapureina sijaitsevien kerrostalotonttien ja kaavamuutosalueen välissä on ollut puistoalueiden osalta sama jo 1960-luvulta lähtien. Kaavamuutosalueen ja kerrostalotonttien väliset puistokaistat ovat noin 4–18 metriä leveitä, eivätkä ne kapeutensa takia hahmotu varsinaisina puistoalueina, vaan tonttien välisenä vihervyöhykkeenä. Puistoalueista huolehtiva Oulun Infra on kaavaprosessin aikana ilmaissut, että alueen hallinnointi ja hoito selkeytyisi, jos julkisten rakennusten itäpuoliset kapeat puistokaistat liitetään Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteihin istutettavina alueen osina. Alueen hallinnan siirtyminen kaupunkiorganisaation sisällä Oulun Infra -liikelaitokselta Oulun Tilapalveluille ei tarkoita, etteikö aluetta voitaisi hoitaa puistomaisena. Istutettaville alueen osille on kaavassa osoitettu velvoite istuttaa puita ja pensaita niille osin, joilla maanalaiset tekniset johdot suojavyöhykkeineen tai tulvareitit eivät sitä rajoita ja jotka ovat riittävän leveitä istutuksille. Muutoksena nykytilanteeseen As Oy Hiironen kohdalla leveimmän puistokaistan kapeneminen noin 6 metrillä 14 ajoneuvon pysäköintirivin takia. Jäljelle jäävälle istutettavalle tontin osalle saadaan hyvin mahtumaan tulvareitin ja lumitilan lisäksi puu- ja pensasistutuksia suojaamaan näkymiä kerrostalojen suuntaan. Osa olevasta puustosta myös säilyy kuten käy ilmi alustavasta pihasuunnitelmasta. As Oy Hiironen, kuten kaikki taloyhtiöt, voivat halutessaan vielä parantaa tonttinsa vihernäkymiä omalle tontille toteutettavilla istutuksilla.

Velvoiteautopaikkojen määrää on kaavamuutoksessa Musiikkikeskuksen osalta vähennetty puoleen nykyisen asemakaavan velvoittamasta autopaikkamäärästä. Kaavamuutoksen tarkoituksena on ollut varmistaa, että asemakaavan velvoiteautopaikat saadaan sijoitettua omalle tontille tai kaavan LPA-alueelle tilanteessa, jossa Sisustajantorin kaavamuutoksen toteutuessa ei autopaikkojen sijoittaminen sopimuksilla Sisustajantorin alueelle ole enää mahdollista. Oulun Musiikkikeskuksen konserttitoiminta on maakunnallinen palvelu, joten se ei voi tukeutua pelkästään julkiseen liikenteeseen tai jalankulkuun ja pyöräilyyn vaan tarvitaan myös autojen pysäköintipaikkoja. Musiikkikeskuksen yleisöpysäköinti on tähän asti tapahtunut Leevi Madetojan kadun vastakkaisella puolella sijaitsevilla pysäköintialueilla, joista osalle on ollut kaupungin ja tontin haltijan välinen yhteispysäköintisopimus. Koska Leevi Madetojan kadun vastakkaisella puolella sijaitsevat pysäköintialueet on viime aikoina kaavoitettu rakentamiselle, tulee kaupungin huolehtia asemakaavan mukaisista Musiikkikeskukseen kohdistuvista pysäköintivelvoitteista muulla tavoin. Kaavamuutos ei itsessään lisää alueen autoliikennettä vaan pyrkii kokoamaan konserttitalosta ja Pohjankartanosta aiheutuvan yleisöpysäköinnin niiden omille pysäköintialueille. Kaavaprosessi on käynnistetty

hankeselvityksen tuloksena, jossa on esitetty pysäköintialueen laajentamista maantasossa toisaalta taloudellisista syistä ja toisaalta sen vuoksi, että maantasopysäköinti jättää mahdollisuuden tuleville maankäytöllisille kehittämistoimenpiteille. Asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan vaihtoehtona myös maanalainen pysäköinti.

Kaavaehdotukseen lisätään pyöräpysäköintivelvoitteet sekä määräys, jonka mukaan pyöräpysäköintipaikojen tulee olla runkolukittavia ja joista 30 % tulee sijaita katetussa tilassa. Alueen pyöräpysäköinti paranee hankkeen toteutuessa merkittävästi. Musiikkikeskuksen takaa Kollaanpuistoon kulkevaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä ei voida jatkossa liikenneturvallisuuden ja tilan ahtauden takia osoittaa huoltoliikenteen kanssa samalle alueelle ja se joudutaan poistamaan. Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueelta on olemassa vaihtoehtoisia reittejä Kollaanpuistoon esim. Kollaankujan kautta. Kaavamuutoksessa osoitetaan yhtenäisenä uusi yleinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Karjasillan asuinalueelta Ketopolulta Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välistä ja edelleen Madetojanraitille.

Asemakaavamuutos itsessään ei lisää rakennusten huoltoliikennettä. Mahdolliset muutokset huoltoliikenteen taajuudessa johtuvat rakennuksissa sijaitsevista toiminnoista ja niissä tapahtuvista muutoksista. Konserttitalon lastaus ja purku tapahtuu rekoista, jotka eivät mahdu alueella kääntymään. Rekkojen täytyy päästä ajamaan alueen lävitse, minkä vuoksi konserttitalon takaa kulkevaa huoltoreittiä ei voida katkaista. Muun kuin huoltoliikenteen läpiajoa alueella ei tulla sallimaan jatkossakaan ja kiello osoitetaan liikenne-merkein.

Kaavaluonnosta varten on laadittu alustava maisema-analyysi ja kaavaehdotusvaiheessa on laadittu maisemaselvitys. Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen itäpuolelle merkitään kaavaehdotuksessa istutettavat alueet, joille on istutettava puita ja pensaita. Lisäksi kaavaehdotusvaiheessa on laadittu alustava pihan käyttösuunnitelma. Oulun kaupungin käyttösuunnitelmaprosessissa tontin käyttösuunnitelma edellytetään kaikilta paritaloa suuremmilta rakennuskohteilta. Rakennusvalvonta vaatii sen ennen rakennusluvan myöntämistä. Käyttösuunnitelmasta pyydetään lausunnot kadut ja liikenne -yksiköltä, Oulun vedeltä ja Oulun energialta. Kun ne kaikki ovat puoltavia, hyväksyy rakennusvalvonta käyttösuunnitelman. Ammattitaitoisen vihersuunnittelijan käyttö vaaditaan käyttösuunnitelmien yhteydessä (lukuun ottamatta teollisuustontteja).

Kaavaselostukseen lisätään arviointi kaavan vaikutuksista kaavamuutosalueeseen rajoittuville asuinkerrostalo-yhtiöille. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan lumitilaselvitys.

Vuorovaikutus kaavahankkeessa on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Hankkeesta on tiedotettu As Oy Hiironen isännöitsijälle, Tuiran Isännöitsijätoimisto Oy:lle, 16.12.2019 lähetetyllä kuulutuskirjeellä. Kirjeessä on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolon ajankohta 20.12.2019-31.1.2020 ja tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ajankohta 21.1.2020 sekä linkki kaava-asiakirjoihin. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa edellytetään, että kiinteistöjen isännöitsijät tiedottavat asukkaita hankkeesta. Koska tieto kuulutuskirjeen sisällöstä ei jostain syystä ole saavuttanut asukkaita ajoissa, järjestettiin 9.6.2020 erillinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus As Oy Ketokatu 8:n ja As Oy Hiironen asukkaille.

Asemakaavamuutoksessa Ketopolun osoittaminen kaduksi velvoittaa kaupunkia rakentamaan sen kaduksi.

Mielipide aiheuttaa kaavan muutostarpeen. Kaavaan lisätään velvoite puu- ja pensasistutuksista itäosan istutettaville tontin osille, tonttien aitaamiskielto, pyöräpysäköintivelvoitteet ja kevyen liikenteen reitti yhtenäisenä Ketopolulta Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välistä Leevi Madetojan kadulle. Lisäksi laaditaan maisemaselvitys, alustava pihan käyttösuunnitelma ja lumitilaselvitys. Selostuksen vaikutusten arviointia täydennetään vaikutuksilla viereisille asuinkerrostalo-yhtiöille.

## **Mielipide 5**

"Haluaamme huomauttaa kaavamuutokseen seuraavaa:

-Ketopolun muuttaminen läpiajettavaksi huoltotieksi lisää villiä läpiajoliikennettä Leevi-Madetojankadun ja Ketokadun välillä.

-Kevyttä liikennettä Ketopolulta Madetojan puistoon tai Leevi-Madetojankadulle ei ole huomioitu millään tavalla.

-Jos huoltoyhteys on pakko ratkaista tätä nykyistä puistossa kulkevaa "reittiä" käyttäen, onko tarkasteltu vaihtoehtoa huoltotien yksisuuntaisuudesta, jossa huoltoliikenteen läpiajo olisi mahdollista vain Ketopolun kautta Leevi-Madetojankadulle? Näin toteutetussa yksisuuntaisessa huoltotieässä raskaan kaluston

tarvitsema ajolinja saataisiin leventämällä huoltotietä musiikkikeskuksen eteläpäässä, jolloin itäiselle sivulle mahtuisi sekä kevyt liikenne että huoltoliikenne.

-Olemme pöyristyneet siitä, että kevyen liikenteen väylä on jätetty kokonaan suunnitelmassa huomiotta. Oulu on pyöräilykaupunki, jossa kevyen liikenteen väyliin on viime vuosina panostettu. Erityisesti karjasillalaisen idyllin ytimessä on keskeinen sijainti ja hyvät kulkuyhteydet pyörällä/jalan ympäri Oulua. Madetojansalin itäpuolen tai Madetojansalin ja Pohjankartanon välisen kevyen liikenteen reittien sulkeminen vaikuttaa todella merkittävästi alueen asukkaiden asumisviihtyvyyteen. Kevyen liikenteen huomioimatta jättäminen on järjetöntä myös Madetojansalin kannalta, sillä osa musiikkisalin kävijöistä tulee Karjasillalta tai käyttää pysäköintiin Karjasillan katuverkkoa. Eikö kaupungin pitäisi strategiansa mukaisesti ennemmin edistää pyöräilyä kuin jyrätä pyöräilijät raskaalla kalustolla?

-Pidämme erittäin epämiellyttävänä sitä, miten röyhkeästi kaavamuutoksessa käsitellään puistoalueita Karjasillan asuinalueen ja Pohjankartanon koulun/ musiikkikeskuksen välissä. Puistot ja puusto ovat osa alueen viihtyisyyttä, kulttuurimaisemaa ja ainutlaatuisuutta. Puistoja ei missään nimessä tulisi vähentää. (Kaksi allekirjoitusta)“

### **Asemakaavoituksen vastine mielipiteeseen:**

Musiikkikeskuksen huoltoliikenne on suunniteltu yksisuuntaisena. Konserttitalon lastaus ja purku tapahtuu rekoista, jotka eivät mahdu alueella kääntymään. Muun kuin huoltoliikenteen läpiajoa alueella ei tulla sallimaan jatkossakaan ja kielto osoitetaan liikennemerkein. Musiikkikeskuksen takaa kulkevaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä ei voida jatkossa osoittaa liikenneturvallisuuden ja tilan ahtauden takia huoltoliikenteen kanssa samalle alueelle ja se joudutaan poistamaan. Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueelta on olemassa vaihtoehtoisia reittejä Kollaankuistoon esim. Kollaankujan kautta. Kaavamuutoksessa osoitetaan yhtenäisenä uusi yleinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Karjasillan asuinalueelta Ketopolulta Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välistä ja edelleen Madetojanraitille.

Kaavamuutosalueen ja kerrostalotonttien väliset puistokaistat ovat noin 4–18 metriä leveitä, eivätkä ne kapeutensa takia hahmotu varsinaisina puistoalueina, vaan tonttien välisenä vihervyöhykkeenä. Puistoalueista huolehtiva Oulun Infra on kaavaprosessin aikana ilmaissut, että alueen hallinnointi ja hoito selkeytyisi, jos julkisten rakennusten itäpuoliset kapeat puistokaistat liitettään Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteihin istutettavina alueen osina. Alueen hallinnan siirtyminen kaupunkiorganisaation sisällä Oulun Infra -liikelaitokselta Oulun Tilapalveluille ei tarkoita, etteikö aluetta voitaisi hoitaa puistomaisena. Istutettaville alueen osille on kaavassa osoitettu velvoite istuttaa puita ja pensaita niille osin, joilla maanalaiset tekniset johdot suojavyöhykkeineen tai tulvareitit eivät sitä rajoita ja jotka ovat riittävän leveitä istutuksille. Osa olevasta puustosta myös säilyy kuten käy ilmi alustavasta pihasuunnitelmasta. As Oy Hiironen, kuten kaikki taloyhtiöt, voivat halutessaan vielä parantaa tonttinsa vihernäkymiä omalle tontille toteutettavilla istutuksilla.

Mielipide aiheuttaa kaavan muutostarpeen. Kaavaan lisätään velvoite puu- ja pensasistutuksista itäosan istutettaville tontin osille ja kevyen liikenteen reitti yhtenäisenä Ketopolulta Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välistä ja edelleen Madetojanraitille.

### **Mielipide 6**

”Kirjallinen palaute, Oulun Tilapalvelut -liikelaitos ja Oulun Kaupungin Konsernihallinto esittävät yhteisenä lausumana Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen suojeluesityksestä seuraavaa.

Suojelupäätöksellä on kohteiden jatkokehittämisen ja perusparantamisen kannalta merkittävä vaikutus. Rakennukset ovat ensisijaisesti käyttörakennuksia ja niiden säilymisen kannalta olennaista on turvata niiden alkuperäinen käyttötarkoitus. Käyttötarkoituksen säilymisen kannalta toiminnan muuttuminen ja sen myötä tilaratkaisujen tarpeenmukaisuuden turvaaminen edellyttää eri aikakausina eri ratkaisuja. Tämän mahdollisuuden rajoittaminen ei lähtökohdallisesti ole kannatettavaa.

Oulun kaupungin edun mukaista on säilyttää myös tulevien perusparannusten yhteydessä mahdollisuus kustannustehokkaaseen toimintaan. Suojelupäätöksillä rajataan käytettävissä olevan konsultaation ja urakoitsijoiden valintamahdollisuuksia. Suojelukohteissa hankkeiden vaatavuusluokka rajaa käytettävissä olevaa työvoimaa ja yrityksiä ja aiheuttavat siten mm. ylimääräistä kustannuspainetta. Mitä voimakkaampi suojelumääräys on, sitä suurempi on myös vaikutus.

Molempien kohteiden osalla on rakentamisaikakaudelle tyypillisiä rakenteellisia ratkaisuja (mm. tasakatot, räystäättömyydet, rakennusmassoittelu), joiden vakiinnuttaminen suojelumääräyksellä on arveluttavaa.

Kaupungin edun mukaista ei ole ylläpitää ja edistää sellaisia ratkaisuja, jota vaativat tavanomaista enemmän ylläpitoa ja peruskorjausta.

Oulun Tilapalveluiden ja Konsernihallinnon mielestä kohteiden suojeleminen tässä vaiheessa ei ole toivotavaa. Kohteiden arvon mukainen ylläpito ja perusparantaminen on mahdollista myös ilman suojelumääräystäkin. Edellä mainituin perustein esitämme suojelumääräyksistä luopumista.”

”Kommentit kaavaluonnokseen (pvm 2.12.2019) Pohjankartano ja Musiikkikeskus (Konservatorio ja Madetojan Sali, Tulindberg-sali)

Kommentit kaavaluonnokseen

1. Ehdotettu suojelumerkintä sr—10 (Madetojan salin osuus) ei sisällä tekstiä; ”Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia” kuten merkinässä sr -20 Pohjankartanon kohdalla. Suojelumerkinnät eivät saisi estää suunnitteilla olevia käytön parannuksia ja laajennuksia molemmissa kohteissa.

Madetojan Sali /Musiikkikeskus

-Madetojan salin ja konservatorion tilojen alueella on laadittu hankesuunnitelman viiteluonnokset sisätilojen käytön parantamisesta ja samalla kohteen laajentamiseksi. Suojelumerkintä sr-10 voi hankaloittaa tämän kaavamuutoksen pohjana ollutta ratkaisua ja siihen kuuluvia laajennuksia.

-Sisätilojen muutokset ja laajennukset ovat välttämättömiä toiminnallisuuden parantamiseksi.

2. Huoltoväylä Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välillä

-Tarvitaan vähintään suojakatos rakennusten välille, koska konservatoriolla on tiloja molemmissa rakennuksissa. Soittimien siirtäminen toiseen rakennukseen tarvitsee sääsuojaa.

3. Madetojan salin huoltoväylä eteläsivulla

-tarvitaan riittävä leveysvaraus huoltoväylälle siten, että ei ajeta välittömästi seinän vierestä.

Oulussa 20.01.2020 Uki Arkkitehdit Oy”

#### **Asemakaavoituksen vastine mielipiteeseen:**

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisissa alueenkäyttötavoitteissa arvokkaaksi arvotetun Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen aluerajauksen sisälle. Maakuntakaavassa Pohjankartanon ja Oulun Musiikkikeskuksen I-vaiheen rakennukset on arvotettu maakunnallisesti merkittäviksi rakennuksiksi. Karjasillan julkisten rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo on tunnistettu valtakunnallisella tasolla osana Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen ja itsenäisinä rakennuksina maakunnallisella tasolla. Rakennusten suojeleminen asemakaavalla perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin, eikä suojeleminen voi ohittaa taloudellisiin syihin vetoamalla. Rakennusten suojeleminen ei estä käyttöä, parantamista eikä laajentamista, mutta muutostyöt tulee tehdä yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa. Rakennusten suojeleminen käsittelevä viranomaispalaveri Oulun Tilapalveluiden, konsernihallinnon, kaavoituksen, ELY-keskuksen sekä Pohjois-Pohjanmaan liiton ja maakuntamuseon kesken järjestettiin 20.4.2020. Palaverissa sovittiin, että rakennukset tullaan suojelemaan asemakaavalla, mutta suojelumerkintöjä Musiikkikeskuksen I-rakennusvaiheen osalta tarkistetaan kaavaehdotusvaiheessa. Asiasta on järjestetty 28.4.2021 työneuvottelu, johon osallistui myös Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja (ohjausryhmän kokouksen yhteydessä) ja siinä sovitut suojelumääräykset on viedään asemakaavaehdotukseen. Lisäksi kaavaan lisätään katosmerkintä rakennusten väliin.

Mielipide aiheuttaa kaavan muutostarpeen. Työneuvottelussa sovitun mukaisesti kaavan suojelumääräyksiä tarkennetaan, katosmerkintä lisätään rakennusten väliin ja huoltoreittiä levennetään viitesuunnitelman mukaiseksi.

#### **4.5.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen**

#### **4.5.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset**

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on kaavakarttaan tehty seuraavat muutokset:

- muutettiin rakennusten suojelumerkinnät siten, että kaavakartalla sr-10 muutettiin sr-20:ksi sekä lisättiin suojelemaan tarkentava määräys kolmiomääräykseen
- lisättiin tonttien nro 10 ja 11 itäosan istutettaville tontin osille velvoite puu- ja pensasistutuksista ja puuttuva maisemapuurivi Musiikkikeskuksen tontin luoteisrajalle
- merkittiin kevyen liikenteen reitti yhtenäisenä Ketopolulta Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen välistä Leevi Madetojan kadulle, josta se jatkuu edelleen Madetojanraittina



- lisättiin pyöräpysäköintivelvoitteet kaavakartalle ja kolmiomääräykseen
- lisättiin katoksen mahdollistava merkintä Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen rakennusten välille, mahdollistaa soittimien kuljetuksen sateelta suojassa
- laajennettiin Musiikkikeskuksen tonttia Kollaanpuistoon huoltoajoreitin ja lumitilojen takia
- poistettiin puurivin istutusmerkintä Musiikkikeskuksen tontin itäosasta laajennettavan hulevesiojan kohdalta ja laajennettiin tontin eteläosassa huoltoajolle varattua aluetta
- lisättiin alueelliset tulvareitit tonttien itäosiin sekä poistettiin ohjeelliset hule-merkinnät kaavakartalta
- lisättiin Musiikkikeskuksen tontille jalankulku- ja pyöräily-yhteys suojatieltä kohti sisäänkäyntiä
- lisättiin kolmiomääräykseen hulevesi- ja tulvareittimääräykset, tonttien aitaamiskielto, määräys koskien suojaistutuksia jätekeräyksen kohdalle ja määräys koskien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien turvallisia huoltotien ylityksiä

#### **4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 10.12.2019 § 641,

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 10.12.2019 § 646 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos koskee Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä ympäröiviä katu- ja puisto-alueita. Asemakaavamuutoksessa muodostuvat korttelin 31 tontit nro 10–12 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon pysäköintikapasiteettia siten, että asemakaavan velvoiteautopaikat mahtuvat alueelle. Samalla ajantasaistetaan asemakaavat mm. suojelumerkintöjen osalta sekä varaudutaan Musiikkikeskuksen tuleviin laajennuksiin. Kaavamuutos perustuu Oulun Tilapalveluiden laadittuihin viitesuunnitelmiin. Viitesuunnitelmien pysäköintiratkaisu perustuu maantasopysäköintiin.

Korttelien 5 ja 6 välinen puistoalue pysäköintialueen ja Pohjankartanon välissä muutetaan osaksi autopaikkojen korttelialuetta, mikä mahdollistaa pysäköintialueen laajentamisen maantasossa. Asemakaava mahdollistaa pysäköinnin laajentamisen LPA-alueella myös maanalaiseksi pysäköintilaitokseksi. Korttelin 5 sekä korttelien 31 ja 32 väliset kapeat puistokaistat liitetään osaksi Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteja, jolloin huoltoväylä, henkilökunnan pysäköinti ja vaaditut lumitilat ja alueelliset tulvareitit saadaan sijoitettua tonteille. Lisäksi Musiikkikeskuksen tonttia laajennetaan 15,5 m Kollaanpuistoon tontin eteläosassa huoltoväylän ja sen tarvitsemien lumitilojen takia. Ketopolku muutetaan katualueeksi.

Oulun Musiikkikeskukselle on osoitettu rakennusoikeus, joka mahdollistaa konservatorion sekä Madetojansalin taustatilojen laajentamisen. Maakunnallisesti arvokkaiksi arvetut Pohjankartano ja Oulun Musiikkikeskuksen I-rakennusvaihe osoitetaan kaavassa suojelumerkinnällä sr-20, jota on tarkennettu kolmiomääräyksessä.

#### 5.1.1 Mitoitus

##### Rakennusoikeus

- Tontilla nro 10 (Pohjankartanon tontti): 13 000 k-m<sup>2</sup> (nykyisen rakennuksen mukainen), vastaa tehokkuutta  $e=0,55$ .
- Tontilla nro 11 (Musiikkikeskuksen tontti) 8 500 k-m<sup>2</sup> (rakennusoikeus lisääntyy laajennusvaran takia 6 600 k-m<sup>2</sup>:stä 8 500 k-m<sup>2</sup>:iin), vastaa tehokkuutta  $e =0,55$ .

##### Autopaikkavelvoitteet

- Tontilla nro 10 (Pohjankartanon tontti) 1 autopaikka / 100 kerrosalaneliometriä
- Tontilla nro 11 (Musiikkikeskuksen tontti) 1 autopaikka/ 50 kerrosalaneliometriä

##### Pyöräpysäköintivelvoitteet

- Tontilla nro 10 (Pohjankartanon tontti) 1 pyöräpaikka / 50 kerrosalaneliometriä
- Tontilla nro 11 (Musiikkikeskuksen tontti) 1 pyöräpaikka/ 35 kerrosalaneliometriä

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Maakunnallisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset on osoitettu suojelumerkinnällä sr-20, jota on tarkennettu kolmiomääräyksessä. Autopaikkojen korttelialue sekä Leevi Madetojan kadun varsi on osoitettu kaavassa jäseneltäväksi istutettavin puurivein, jolloin alueen puistomainen ilme ja puistomaiset katunäkymät säilytetään pysäköintialueen laajenemisesta huolimatta. Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon huoltoalueet sekä huoltoyhteydet selkiytyvät nykyisestä, kun niille varataan riittävät aluevaraukset rakennusten takaa. Kaavan toteutuessa liikkumisen, näkemisen ja kuulemisen esteettömyyteen kiinnitetään tarkempaa huomiota kortteliin rakennettavilla julkisilla kulkuyhteyksillä sekä rakennusten yleistoissa. Lumitiloille on varmistettu riittävät tilavaraukset. Hulevesiselvityksen mukaisesti on kaavassa esitetty määräykset alueella syntyvien hulevesien hallintaan sekä merkitty alueelliset tulvareitit tonttien itäosaan sekä niitä koskeva määräys.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

**YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.**

Merkinnällä on osoitettu Pohjankartanon tontti nro 10. Pohjankartano on osoitettu suojelluksi rakennukseksi (sr-20) ja suojelumääräystä on tarkennettu kolmiomääräyksissä. Pohjankartanon kaakkoispuolelle on tontille osoitettu olemassa olevan muuntajan paikka suoja-alueineen, maanalaisen sähkökaapelien rasitealueet, henkilökunnan pysäköintialue (p), sekä Musiikkikeskuksen huoltoajoa palveleva ajorasite (ajo). Entisille puistokaistoille on määrätty puu- ja pensasistutuksia alueille, joilla ei ole rasitealueita maanalaisille johdoille tai lumitilavarauksia ja joille istutukset mahtuvat. Rakennuksen lounais- ja luoteispuolelle on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat, joista lounaispuolella on huoltoajo sallittu teknisten käsityöluokkien ovilla. Ketopolulta on osoitettu jalankulku- ja pyörätieyhteys yhtenäisenä tontin läpi LPA-alueelle. Tontin luoteisnurkkaan on osoitettu alue, jolla puusto on säilytettävä. Kaava mahdollistaa katoksen rakentamisen Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen rakennusten väliin, jolloin soitinten siirtäminen voidaan tehdä sateelta suojassa.

#### **YY Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.**

Merkinnällä on osoitettu Musiikkikeskuksen tontti nro 11. Musiikkikeskuksen I-rakennusvaihe on osoitettu suojelluksi rakennukseksi (sr-20) ja suojelumääräystä on tarkennettu kolmiomääräyksissä. Tontille on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue, Leevi Madetojan kadun varteen ja tontin luoteisosaan istutettava puurivi, saattoliikenteen ajoväylät sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteys Leevi Madetojan kadun suojatieltä Musiikkikeskuksen sisäänkäynnille. Saattoliikenteen ajoväylältä on osoitettu ohjeellinen ajorasite, joka palvelee Pohjankartanon teknisen työn luokkien huoltoajoa. Huoltoajolle varattu alue on osoitettu Musiikkikeskuksen tontin takaa rakennuksen eteläpuolitse. Samalla voimassa olevan asemakaavan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue Musiikkikeskuksen takaa poistetaan liikenneturvallisuuden ja tilan ahtauden vuoksi. Huoltoajoreitin varteen osoitetaan maanalaisille johdoille varatut alueen osat olemassa olevia sähkökaapeleita varten. Lisäksi Musiikkikeskuksen taakse, tontin itänurkkaan on osoitettu paikka muuntajalle suoja-alueineen. Kaava mahdollistaa katoksen rakentamisen Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen rakennusten väliin, jolloin soitinten siirtäminen voidaan tehdä sateelta suojassa.

#### **LPA Autopaikkojen korttelialue.**

Pysäköintialueen tontti nro 12 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Autopaikkojen korttelialueen alle saa rakentaa maanalaisen pysäköinnin (ma-p). Korttelialueen poikki kulkee Leevi Madetojan kadulta Pohjankartanon tontille ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Pysäköintialueen reunoille ja alueen eteläosaan on osoitettu istutettavat alueen osat ja keskelle aluetta jäsentävät ohjeelliset istutettavat alueen osat istutettavine puuriveineen. Leevi Madetojan kadun varrelle on osoitettu istutettava puurivi.

### **5.3.2 Muut alueet**

#### **VP Puisto.**

Pohjankartanon tontin koillispuolella sijaitseva voimassa olevassa asemakaavassa katualueeksi osoitettu kolmionmuotoinen alue osoitetaan asemakaavamuutoksessa puistoalueeksi (VP), jolla sijaitsee jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Yhteys mahdollistaa huoltoajon Pohjankartanon pohjoispuolen pihalle.

Ketopolun nykyinen jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoliikenne on sallittu, muutetaan asemakaavamuutoksessa kaduksi.

### **5.4 Kaavan vaikutukset**

#### **5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Kaavamuutoksessa lisätään maakunnallisesti arvokkaille rakennuksille suojelumerkinnot, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Velvoiteautopaikkojen sijoittaminen kaava-alueelle varmistaa arvokkaiden rakennusten toimintaedellytykset. Kaavamuutos mahdollistaa Musiikkikeskuksen laajentamisen ja katoksen rakentamisen Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen rakennusten välille. Kaavamääräysten mukaan korjaus-, laajennus- ja muutostyönteistä sekä katoksen rakentamisesta tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin, jolloin varmistetaan, että toimenpiteet suoritetaan rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo huomioon ottaen. Alustavien suunnitelmien mukaan Musiikkikeskus laajenisi konservatorion opetussiipien väliselle piha-alueelle sekä Madetojansalin taakse ja eteläosaan. Laajennukset eivät vaikuta merkittävästi

katunäkymiin. Madetojansalin laajennus näkyy Ketokadun pohjoispään omakotitalo- ja kerrostalotonteille, mutta rakennuksen hahmo ei muutu olennaisesti nykyisestä.

Puistojen pinta-ala pienenee kaavamuutoksessa yhteensä 0,9 ha. Kollaanpuisto pienenee, jotta oleva huoltoreitti ja sen vaatimat lumitilat saadaan Musiikkikeskuksen tontin puolelle. Nykytilanteessa huoltoajo on kulkenut puiston puolella, joten muutos ei ole merkittävä. Yrjö Kallisen puistoa pienennetään merkittävämmiin kun sen eteläosa sekä pysäköintialueen ja Pohjankartanon rakennuksen välinen osuus liitetään kaavamuutoksessa autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Eteläosaltaan LPA-alue osoitetaan istutettavaksi tontin osaksi, jolloin sen puistomainen luonne voidaan lumitiloista huolimatta edelleen säilyttää. Arvokkaimmat ja kaupunkikuvallisesti merkittävimmät osat Yrjö Kallisen puistosta säilyvät edelleen koskemattomina. Pohjankartanon rakennusta vasten oleva puistoalue on nykyisin pääasiassa nurmikkona. Puiston muuttaminen osaksi olevaa pysäköintialuetta edesauttaa tonttien toiminnan edellyttämien autopaikkojen ja pysäköintialueen vaatimien lumitilojen sijoittamista alueelle. Pysäköintiä ei voida enää jatkossa sopimuksin sijoittaa Sisustajantorille, vaan riittävät autopaikkamäärät on löydyttävä kaavamuutosalueen tonteilta tai LPA-alueelta. Pysäköintialueen laajeneminen lisää asfaltoitua aluetta, minkä kaupunkikuvallista vaikutusta lievennetään pysäköintiakaistojen väleihin määrätyillä puuistutuksilla.



Kuvat 24 ja 25. Musiikkikeskuksen nykytilanne ja alustava eteläosan ja takaosan laajennus katsottuna idän suunnasta (havainnekuva Uki Arkkitehdit Oy).

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemaselvityksessä osoitetut maisemapuuryhmät tai kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto on kaavassa osoitettu säilytettäväksi tai istutettavaksi puustoksi. Suojeltavaa puustoa ei maisemaselvityksessä ole esitetty. Puistomaisesti kehitettävät alueet säilyvät puuston osalta koskemattomina.

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) ja pyöräilybaanan rakentamisen takia alueen nykyisiä puu- ja pensasis-tutuksia joudutaan poistamaan ja uusimaan. Myös julkisten rakennusten itäpuolelta joudutaan poista-maan puita ja pensaita Musiikkikeskuksen jätepiesteen ja Pohjankartanon henkilökunnan pysäköintialueen laajennuksen alta. Kaavassa ei myöskään edellytetä Musiikkikeskuksen tontin itäosaan istutetun puurivin säilyttämistä hulevesiojan mahdollisen muokkauksen takia. Pohjankartanon tontin nro 10 entisille puisto-kaistoille on määrätty puu- ja pensasisutuksia alueille, joilla ei ole maanalaisia johtoja tai lumitilavarauksia ja joille istutukset mahtuvat. Autopaikkojen korttelialueella määrätään istuttamaan puurivejä paikoitus-kampojen väleihin, mikä pehmentää laajan pysäköintialueen näkymiä. Myös kadun varrelle on lisätty puu-rivi koko kaavamuutosalueen matkalta. Pohjankartanon tontin pohjoisosan maisemapuuryhmän kaava määrää säilyttämään. Rakentamisen yhteydessä alueelle istutetaan nykyistä enemmän puuistutuksia, joten puiden kasvaessa alueen puistomainen ilme palautuu.

#### 5.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Lähimmät asuintontit – kaksi asuinkerrostalotonttia - sijaitsevat heti kaavamuutosalueen itäpuolella. Ase-makaavan muutoksessa liitetään kaavamuutosalueen ja asuintonttien välissä sijaitsevat voimassa olevan asemakaavan kapeat puistokaistat Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tontteihin ja ne muutetaan istutet-taviksi tontin osiksi. Viheralueet pienenevät kaavamuutoksessa Pohjankartanon itäpuolella autopaikkojen



lisääntymisen verran ja Musiikkikeskuksen tontilla muuntajan ja jätehuollon tarvitseman tilan verran. Kaavassa edellytetään puu- ja pensasistutuksia istutettaville tontin osille kerrostalotonttien kohdalle alueille, joilla ei ole aluevarauksia maanalaisille johdoille tai tarvetta lumitiloille tai jotka ovat riittävän leveitä istutuksille. Myös tulvareitit sijoitetaan viheralueille. Istutusten ansiosta vehreä vaikutelma säilyy. Asuintontit voivat vaikuttaa näkyymiinsä myös omalle tontilleen sijoitettavilla istutuksilla.

Asukkaisiin vaikuttaa myös jalankulku- ja pyöräilyreitien poistuminen Musiikkikeskuksen tontin kautta. Sen poistaminen olevalta huoltoajoreitiltä on tehty liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Vaihtoehtoisia reittejä Karjasillan asuinalueelta Kollaankuistoon on esim. Kollaankujan kautta. Asukkaita palvelee myös uusi yhtenäinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys länteen Ketopolun päästä kohti Madetojanraitia. Sen tarkempi liittyminen Ketopolun katualueeseen tarkentuu katusuunnittelun yhteydessä.



Kuva 26, 27 ja 28. Vasemmalla ja keskellä nykytilanne kapeiden puistokaistojen osalta (ilmakuva ja ote kantakartasta) ja vasemmalla kaavan pohjaksi laadittu viitesuunnitelma samasta paikasta. © Oulun kaupunki.

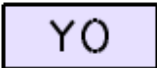


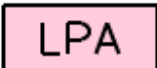







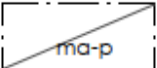
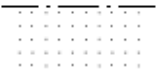

#### 5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen toteutuminen ei lisää alueen toimintoja eikä kasvata alueen huolto- tai asiakasliikennemääriä. Pysäköintialueen laajentaminen kerää rakennusten asiakasliikenteen yhteen pisteeseen ja kasvattaa varsinkin konsertin päättymisen jälkeen suunnittelualueelta Leevi Madetojan kadulle yhtä aikaa purkautuvia liikennemääriä. Pysäköintialueen liittymän muuttuminen liikennevalo-ohjatuksi helpottaa pysäköintialueen liikenteen purkautumista, joka nykyisin on saattanut ruuhkautua Leevi Madetojan kadun liikenteen vuoksi. Pysäköintialueen muuttuminen maksulliseksi saattaa aiheuttaa pysäköintipaineita Karjasillan asuinalueen kadun varsille. Kaavan myötä suunnittelualueen huoltoliikenteen reitit selkenevät. Nykyinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Madetojansalin takaa Kollaankuistoon poistuu, mutta kaavassa osoitetaan uusi yhtenäinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Ketopolulta Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon välistä ja edelleen Madetojanraitille.


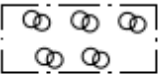
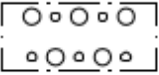
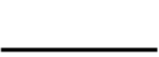

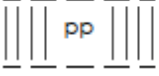
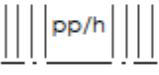
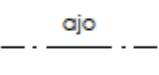
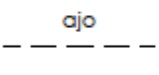
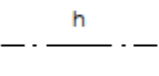
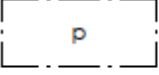
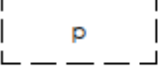

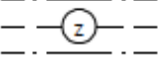

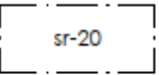
#### 5.4.5 Vaikutukset talouteen

Hankeselvitysvaiheessa Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon pysäköintialueen laajennuksen rakentamisen ja 20 vuoden ajanjakson ylläpidon on arvioitu maksavan 3 562 599 €. Hankeselvityksessä on esitetty, että laajennuksen myötä pysäköintialue muutetaan maksulliseksi ja Musiikkikeskuksen velvoiteauto-paikat Sävelparkista Kapellimestarinkadun varrelta myytäisiin. Näistä on arvioitu aiheutuvan kaupungille 20 vuoden ajanjaksolla 1 770 843 € tulot. Pysäköintialueen laajentamisesta aiheutuisi näin ollen 20 vuoden ajanjaksolla menoja kaupungille 1 791 756 €. Kustannuksia arvioitaessa ei ole otettu huomioon Oulun Musiikkikeskuksen laajentamisen ja huoltopihan järjestelyjen uusimisen kustannuksia.

## 5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

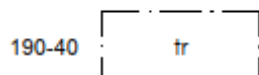
15		Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
17		Kulttuuri-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
33		Puisto.
57		Autopaikkojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät 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	13	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KARJAS	Kaupunginosan nimi.
93	31	Korttelin numero.
95	LEEVI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	13000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.



135-1		Istutettava puurivi.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-4		Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
136		Katu.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
141-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
147		Ajoyhteys.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
148		Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
151		Pysäköimispaikka.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
154-8		Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
163	1ap/100m <sup>2</sup>	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1pp/35m <sup>2</sup>	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-9	(31-10,11)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
171-20		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden toteutuksesta tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.



Muuntajan vaara-alue.



Tulvareitti.

Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

200-239



mad-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

#### RAKENNUSSUOJELU:

Tonteilla nro 10 ja 11 Musiikkikeskuksen yleisötilat, Pohjankartanon aulatilat, juhlasali sekä Karjasillan kirjaston sisätilat on korjattava niiden kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus-, laajennus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaavassa osoitetun tonttien nro 10 ja 11 yhdistävän katoksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tonttien kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Katoksen tulee olla palattomasta materiaalista ja sen suunnittelussa tulee ottaa huomioon huoltoajoneuvojen vaatima alituskorkeus (min. 2,8 m).

#### ESTEETTÖMYYS:

Yleisökäytössä olevat rakennuksen osat ja niihin liittyvät sisäänkäynnit, saattoliikenteen alue ja liittymiset ympäröiviin alueisiin rakennetaan esteettömyyden erikoistason mukaisiksi. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota liikkumisen lisäksi näkemisen, kuulemisen ja hahmottamisen selkeyteen sekä esteettömyyteen.

#### PYÖRÄPYSÄKÖINTI:

Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukituksen mahdollistavia. Pyöräpaikoista 30 % tulee sijaita katetussa tilassa. Tontin nro 11 (Musiikkikeskuksen) pyöräpaikkoja saa sijoittaa (Pohjankartanon) tontille nro 10.

#### HULEVEDET:

Hulevesimääräys koskien kaikkia tontteja:

Kiinteistöillä tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja säilyttää/lisätä viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennealueiden hulevedet suositellaan johdettavaksi hulevesiä puhdistavan rakenteen (biosuodatusrakenteen, kiintoainesta poistava kaivo tai muu rakenne) kautta ennen niiden purkamista hulevesiverkostoon.

Hulevesien hallinta yhteisesti tonteilla nro 10 ja 12 (YO-tontti ja LPA-tontti):

Kiinteistöillä on viivytettävä hulevesiä 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> uutta läpäisemätöntä pintaa kohden, mutta kuitenkin vähintään 46 m<sup>3</sup>. Rakenteen tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluttua täyttymisestä ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesien hallinta tontilla nro 11 (YY-tontti):

Kiinteistöillä on viivytettävä hulevesiä 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> uutta läpäisemätöntä pintaa kohden, mutta kuitenkin vähintään 6 m<sup>3</sup>. Rakenteen tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluttua täyttymisestä ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tulvareitit tonteilla nro 10 ja 11:

Kaavakartalla tonttien itäosaan merkityt tulvareitit toimivat alueellisina tulvareiteinä. Tulvareitit tulee muotoilla siten, että varmistetaan tulvareiteillä vesien kulku pohjoiseen Kollaantien suuntaan ja etelään Kollaapuiston suuntaan.

#### PIHA-ALUEET:

YY-tontin nro 11 jätekeräysten ja asuntotontin väliin tulee sijoittaa suojaistutuksia.

Tonteilla tulee varata riittävät lumitilat, jotka eivät saa sijaita tulvareittien päällä.

Tontilla nro 11 tulee huoltotien ylityksen kohdalla kulkevat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet korostaa erilaisilla pintamateriaaleilla liikenneturvallisuuden vuoksi.

Asemakaava-alueen tontteja ei saa aidata.

#### TONTTIJAKOMERKINNÄT:

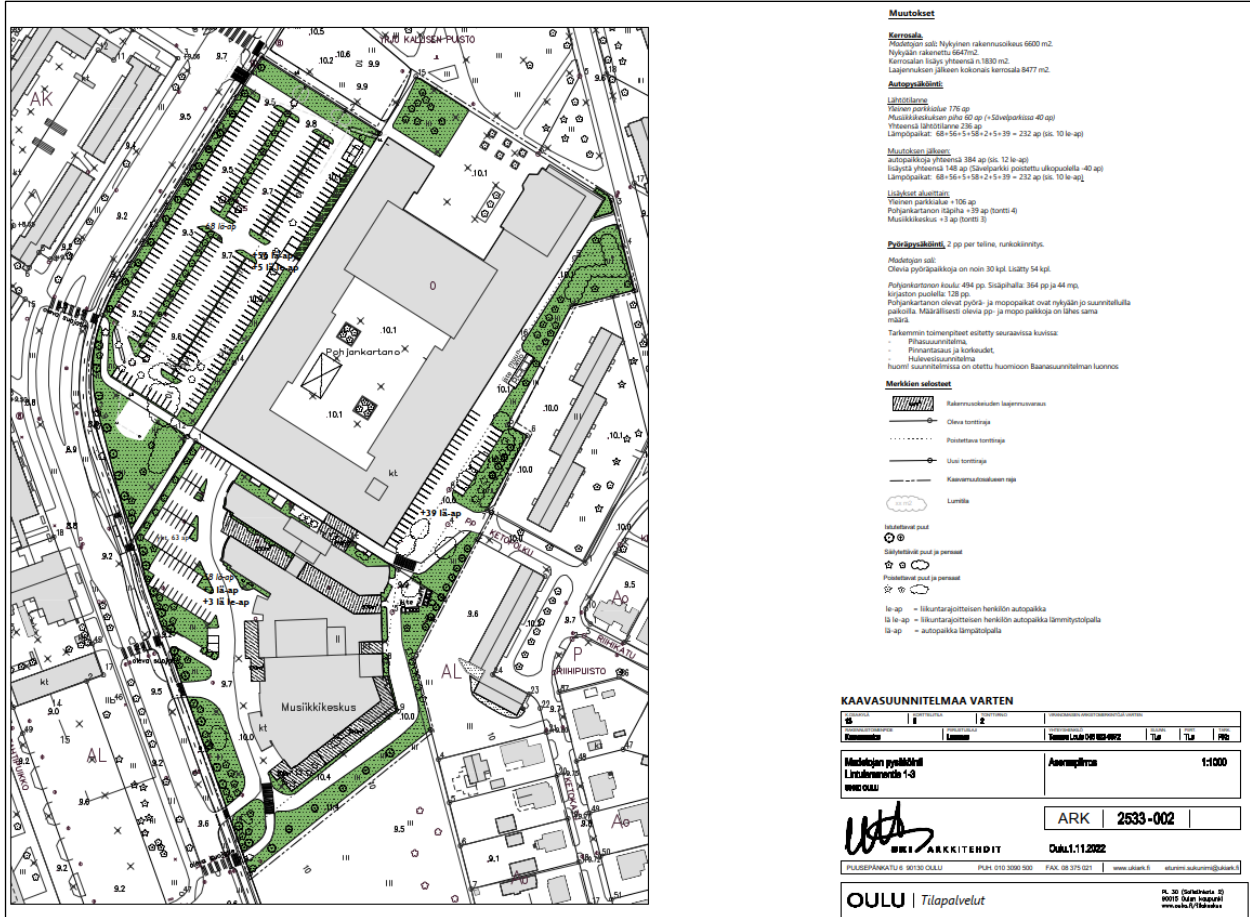
10.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Uki Arkkitehdit Oy on laatinut viitesuunnitelmat kaavamuutoksen pohjaksi. Viitesuunnitelman asemapiirros on myös A2-koossa kaavaselostuksen liitteenä (liite 3).



Kuva 29. Asemapiirros (1.11.2022) kaavamuutoksen pohjaksi merkintöjen selityksineen (Uki Arkkitehdit Oy).



Kuva 30. Musiikkikeskuksen suunnitellut laajennukset katsottuna etelän suunnasta (Uki Arkkitehdit Oy).

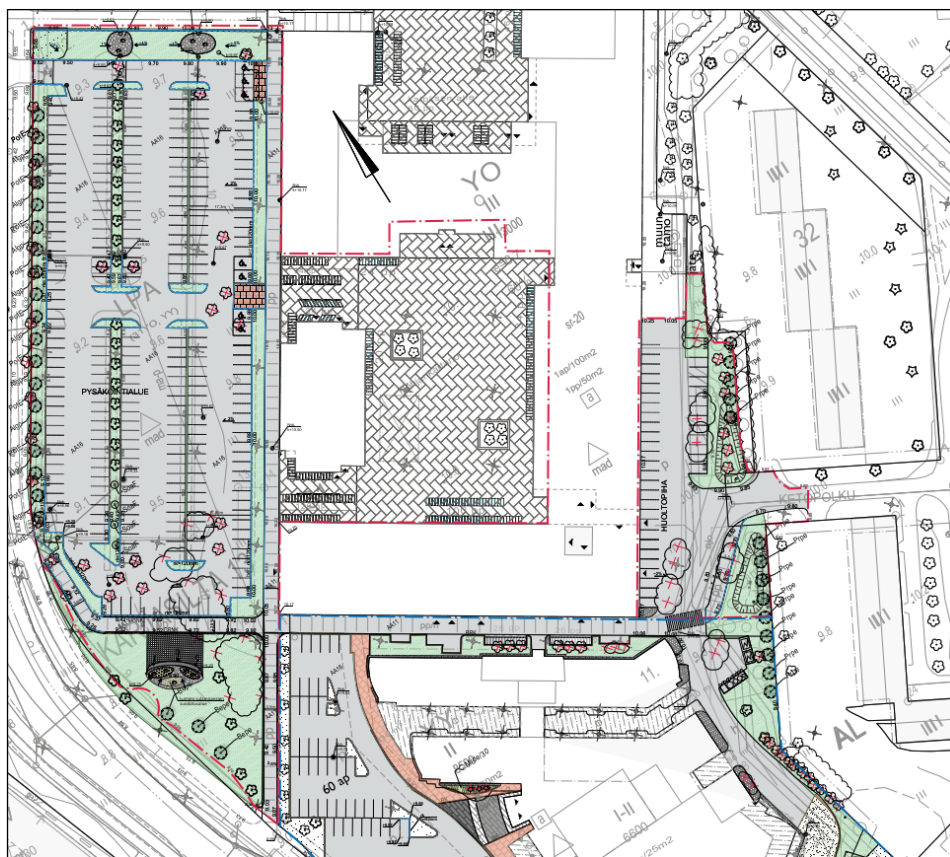
Kaava mahdollistaa Leevi Madetojan kadun varrella sijaitsevan pysäköintialueen laajentamisen maantasossa ja henkilökunnan autopaikkoja Pohjankartanon itäpuolelle. Viitesuunnitelmissa Musiikkikeskuksen pysäköintialuetta on suunniteltu laajennettavan muutamalla autopaikalla. Asemakaava mahdollistaa pysäköintialueen laajentamisen LPA-alueella myös maan alle maanalaiseksi pysäköintilaitokseksi.



Viitesuunnitelmissa osoitetaan myös Musiikkikeskukselle laajennumahdollisuus Madetojansalin eteläpuolelle, Madetojansalin taakse huolto-oven edustalle, Tulindbergin salin edustalle, sekä konservatorion ope-tussiipien väliselle pihatilalle.

Suunnittelualueen pysäköintikapasiteetti kasvaa 148 autopaikalla 236 nykyisestä autopaikasta 384 auto-paikkaan, jolloin kaikki velvoiteautopaikat mahtuvat alueelle. Viitesuunnitelmassa Pohjankartanon pysä-köintialuetta laajennetaan 106 uudella pysäköintipaikalla nykyisen kaavan mukaiselle puistoalueelle lounaa-seen, sekä kaakkoon kohti Pohjankartanon rakennusta. Pysäköintialueen katuliittymä kohdistetaan Solistin-kadun kanssa, jolloin liittymään saadaan liikennevalo-ohjaus. Musiikkikeskuksen pysäköintialueelle on sijoit-tettu 3 uutta autopaikkaa. Pohjankartanon rakennuksen taakse sen kaakkoispuolelle sijoitetaan 39 uutta autopaikkaa. Lisäksi viitesuunnitelmissa on sijoitettu runkolukittavia pyörätelineitä 84 kappaletta Oulun Mu-siikkikeskuksen tontille ja 494 kappaletta Pohjankartanon koulun tontille.

Ramboll Finland Oy on laatinut alustavan pihan käyttösuunnitelman. Alustava pihan käyttösuunnitelma on myös merkintöjen selityksineen kaavaselostuksen liitteenä (liite 4).



Kuva 31. Alustava pihan käyttösuunnitelma (Ramboll Finland Oy).

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Leevi Madetojan kadun puoleisen pysäköintialueen liittymän siirto on toteutettu kesällä 2020. Pysäköinti-alueiden laajentaminen tapahtunee kesällä 2023. Oulun Musiikkikeskuksen laajentamiselle ei ole vielä ai-kataulua.

Oulussa 18. päivänä marraskuuta 2022

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

Virpi Rajala  
asemakaava-arkkitehti

**ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUKSEN LIITTEET:**

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.12.2019, päiv. 18.11.2022

Liite 3. Viitesuunnitelma, asemapiirros 1.11.2022

Liite 4. Viitesuunnitelma, alustava pihan käyttösuunnitelma 22.6.2022

Liite 5. Asemakaavaehdotuksen kartta ja asemakaavamerkinnot ja -määräykset  
18.11.2022

- tonttijaot



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	21.11.2022
Kaavan nimi	Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	18.11.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.12.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2406
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,4408	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	0,9970	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,4408

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>5,4408</b>	<b>100,0</b>	<b>21500</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>-45</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
<b>Y yhteensä</b>	<b>3,9279</b>	<b>72,2</b>	<b>21500</b>	<b>0,55</b>	<b>0,5184</b>	<b>-45</b>
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0783	1,4			-0,9144	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4346	26,4			0,3960	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9970</b>	<b>18,3</b>		<b>0,9970</b>	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]

Yhteensä				
----------	--	--	--	--

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>5,4408</b>	<b>100,0</b>	<b>21500</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>-45</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	3,9279	72,2	21500	0,55	0,5184	-45
YO	2,3851	60,7	13000	0,55	0,2501	-1945
YY	1,5428	39,3	8500	0,55	0,2683	1900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0783	1,4			-0,9144	
VP	0,0783	100,0			-0,9144	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4346	26,4			0,3960	
Kadut	0,3056	21,3			-0,1352	
LPY					-0,5978	
LPA	1,1290	78,7			1,1290	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9970</b>	<b>18,3</b>		<b>0,9970</b>	
ma-p	0,9970	100,0		0,9970	

## Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Karjasillan kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Suunnittelun alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavia maankäytön suunnitelmia, joista kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavahanke on käynnistetty Pohjankartanon ja Oulun Musiikkikeskuksen pysäköinnin järjestämiseksi. Samalla tarkistetaan Pohjankartanon ja musiikkikeskuksen asemakaavat ajantasaisiksi. Asemakaavan on tarkoitus valmistua keväällä 2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläolon aikana. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Suunnitelma on päivitetty 18.11.2022: saavutettavuus, otteet yleis- ja asemakaavasta, osalliset, aikataulu.

Hanketta voit seurata osoitteessa:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564–2406**. Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa **www.ouka.fi/kuulutukset**.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Suunnittelualue ja sen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Karjasillan kaupunginosassa Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon alueella. Alueeseen kuuluvat Karjasillan kaupunginosan korttelit 5 ja 6 sekä katu- ja puistoaluetta. (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3). Suunnittelualueita rajaa länsipuolelta Leevi Madetojan katu, idästä korttelien 31 ja 32 asuinkeuhkotalotontit, etelästä Kollaankatu ja pohjoisesta Yrjö Kallisen puisto.

### Maanomistus

Kaavanmuutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.

### Nykyinen maankäyttö

Alueelle sijaitsee vuosina 1981–1991 rakentunut Oulun Musiikkikeskus sekä vuonna 1967 valmistunut Pohjankartanon koulurakennus, jossa toimii yläkoulu, Madetojan musiikkilukio, Karjasillan kirjasto sekä Oulu-opisto. Suunnittelualueeseen sisältyy Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen pysäköintialueet, Kollaankatua ja Ketopolun katualueita sekä Kollaankatu ja Yrjö Kallisen puiston alueita.

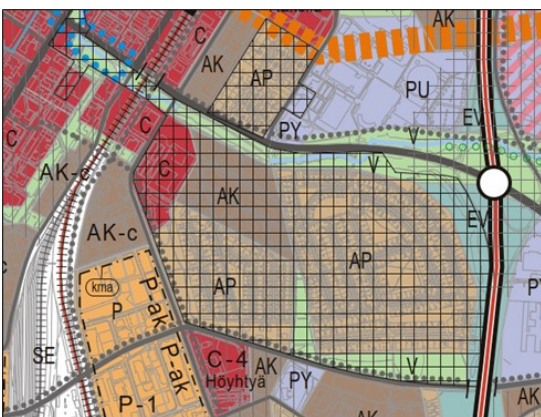
### Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

#### Maakuntakaava

Suunnittelualue on osa Karjasillan valtakunnallisesti merkittävää asuinalueita. Maakuntakaavassa Pohjankartanon sekä musiikkikeskuksen I vaiheen rakennukset on arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi.

#### Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C. Alue on osoitettu myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Suunnittelualueen vieressä kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

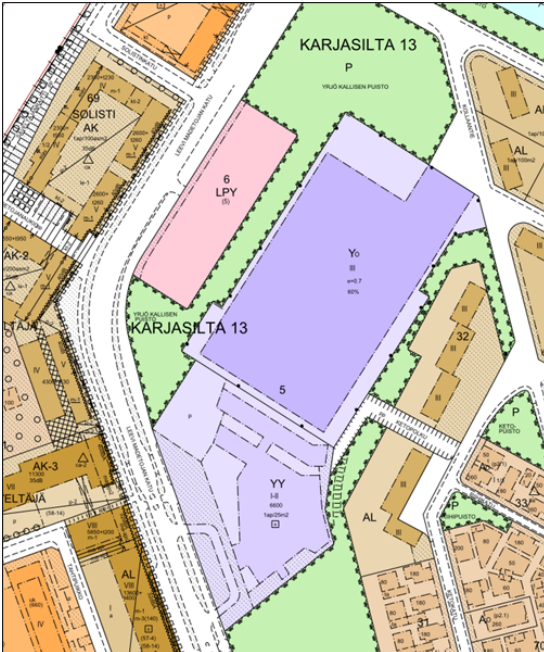


Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.

#### Voimassa oleva asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat tulleet voimaan vuosina 1949, 1963, 1965, 1968, 1977, 1980, 1989, 2000, 2009 ja 2019. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 6 on osoitettu merkinnällä yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY), jolle saa sijoittaa korttelin 5 autopaikkoja. Korttelin 5 tontti 1 on osoitettu korkeintaan kolmikerroksisten opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolla rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla  $e=0,7$ . Tontille on osoitettu määräys, jonka mukaan korkeintaan 60 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Korttelin 5 tontti 2 on osoitettu yksi tai kaksikerroksisten kulttuuritoimintaa

palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY). Tontin rakennusoikeus on 6600 kerrosalaneliometriä ja autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka 25 rakentunutta kerrosalaneliometriä kohden. Tontin luoteisosaan on rajattu pysäköimispaikka (p) ja sen lisäksi korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta (a). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Yrjö Kallisenpuiston ja Kollaampuiston puistoalueita sekä Ketopolun, Kollaantien ja Leevi Madetojan kadun katualueita.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

## Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys

Suunnittelualue sivuaa kesällä 2020 rakennettavaa Mäntybaanaa.

## Suunnittelun toteutus

### Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on laajentaa Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen käytössä olevaa pysäköintialuetta. Pysäköintialueen laajentamista varten on laadittu Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys, joka on valmistunut vuonna 2018. Kaavaprosessissa tarkistetaan myös Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tonttien asemakaavat ajantasaisiksi.

### Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen hakemuksesta.

### Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen pohjaksi Oulun Tilapalvelut -liikelaitos on laadittanut suunnitelmat pysäköintialueen laajentamiseksi. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm. kaavoituksesta, katu- ja viherpalveluista, maa- ja mittauksesta, Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksesta ja Pohjois-Pohjanmaan museosta.

### Vaikutusten arviointi

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualueita koskien on laadittu pysäköintiselvitys, maisema-analyysi sekä



Pohjankartanoa ja Oulun musiikkikeskusta koskevat rakennushistorialliset selvitykset. Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan muut tarvittavat selvitykset.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm.:

- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- luontoon ja luonnonympäristöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## Vuorovaikutuksen järjestäminen

### Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

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. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Karjasillan asukas yhdistys
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- BusinessOulu
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo

### Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

Suunnitteluaineistot tulevat esille [www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet) verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2406**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä (Haukipudas: Jokelantie 1, Kiiminki: Lempiniementie 2, Oulunsalo: Karhuojantie 2, Ylikiiminki: Harjutie 18, Yli-li: Kirkkokuja 2). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

### Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI**, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@ouka.fi](mailto:kirjaamo@ouka.fi). Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille keväällä 2019 Oulun Tilapalvelut liikelaitoksen toimesta.

### Valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutoksesta on laadittu **luonnos**, joka pidetään nähtävillä yhdessä muun valmisteluaineiston ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa **4 viikon ajan**. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa työn lähtökohtiin ja suunnitelmiin sekä esittää niihin muutoksia.

Suunnittelun vireilletulosta, kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille valmistelun käynnistymisestä ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

### Ehdotusvaihe

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

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

### Hyväksymisvaihe

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

### Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus  
Kaavoitusarkkitehti Virpi Rajala, puh. 044-7032422, virpi.e.rajala(at)ouka.fi  
Kaavoitusassistentti Tarja Korpi, puh. 050-454 8268, tarja.korpi(at)ouka.fi  
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu





## Muutokset

Kerrosala:  
 Madetojan sali: Nykyinen rakennusoikeus 6600 m<sup>2</sup>.  
 Nykyään rakennettu 6647 m<sup>2</sup>.  
 Kerrosalan lisäys yhteensä n.1830 m<sup>2</sup>.  
 Laajennuksen jälkeen kokonais kerrosala 8477 m<sup>2</sup>.

## Autopysäköinti:

Lähtötilanne  
 Yleinen parkkialue 176 ap  
 Musikkikeskuksen piha 60 ap (+Sävelparkissa 40 ap)  
 Yhteensä lähtötilanne 236 ap  
 Lämpöpaikat: 68+56+5+58+2+5+39 = 232 ap (sis. 10 le-ap)

Muutoksen jälkeen:  
 autopaikkoja yhteensä 384 ap (sis. 12 le-ap)  
 lisäystä yhteensä 148 ap (Sävelparkki poistettu ulkopuolella -40 ap)  
 Lämpöpaikat: 68+56+5+58+2+5+39 = 232 ap (sis. 10 le-ap)

Lisäykset alueittain:  
 Yleinen parkkialue +106 ap  
 Pohjankartanon itäpiha +39 ap (tontti 4)  
 Musikkikeskus +3 ap (tontti 3)

## Pyöräpysäköinti, 2 pp per teline, runkokiinnitys.

Madetojan sali:  
 Olevia pyöräpaikkoja on noin 30 kpl. Lisätty 54 kpl.

Pohjankartanon koulu: 494 pp. Sisäpihalla: 364 pp ja 44 mp, kirjaston puolella: 128 pp.  
 Pohjankartanon olevat pyörä- ja mopopaikat ovat nykyään jo suunnitelluilla paikoilla. Määrällisesti olevia pp- ja mopo paikkoja on lähes sama määrä.

Tarkemmin toimenpiteet esitetty seuraavissa kuvissa:

- Pihasuunnitelma,
- Pinnantasaus ja korkeudet,
- Hulevesisuunnitelma

huom! suunnitelmissa on otettu huomioon Baanasuunnitelman luonnos

## Merkkien selosteet

- Rakennusokien laajennusvaraus
- Oleva tonttiraja
- Poistettava tonttiraja
- Uusi tonttiraja
- Kaavamuutosalueen raja
- Lumitiila

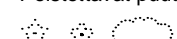
## Istutettavat puut



## Säilytettävät puut ja pensaat



## Poistettavat puut ja pensaat



le-ap = liikuntarajoitteisen henkilön autopaikka

lä-ap = liikuntarajoitteisen henkilön autopaikka lämmitystolpalla

lä-ap = autopaikka lämpätolpalla

## KAAVASUUNNITELMAA VARTEN

K.O.SAKYLÄ	KORTTELITILA	TONTTIRN.O	VIRANOMAISEN ARKISTOMERKINTÖJÄ VARTEN		
13	5	2	YHTEYSHENKILÖ	SUUNN.	PIIRT.
RAKENNUSOIKEUS	PIIRUSTUSLAJI	LUONNOS	Tamara Louis 046 923 0372	TLo	PKo

Madetojan pysäköinti  
 Lintulammentie 1-3  
 90150 OULU

Asemapiirros

1:1000

UKI ARKKITEHDIT

ARK | 2533-002

Oulu.1.11.2022

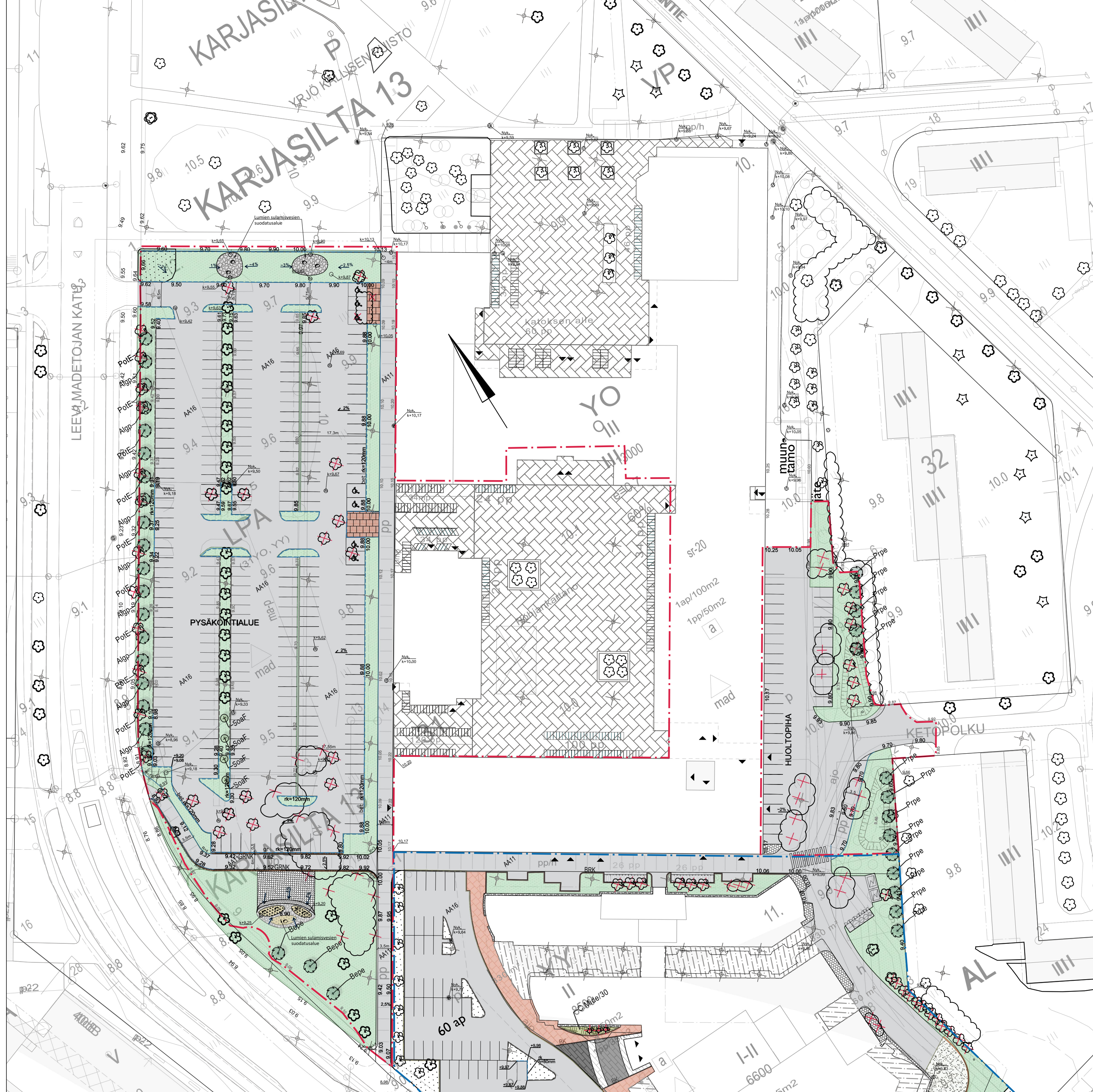
PUUSEPÄNKATU 6 90130 OULU PUH. 010 3090 500 FAX. 08 375 021 | www.ukiark.fi etunimi.sukunimi@ukiark.fi

OULU | Tilapalvelut

PL 30 (Solistinkatu 2)  
 90015 Oulun kaupunki  
 www.ouka.fi/tilakeskus



KARJASILTA 13

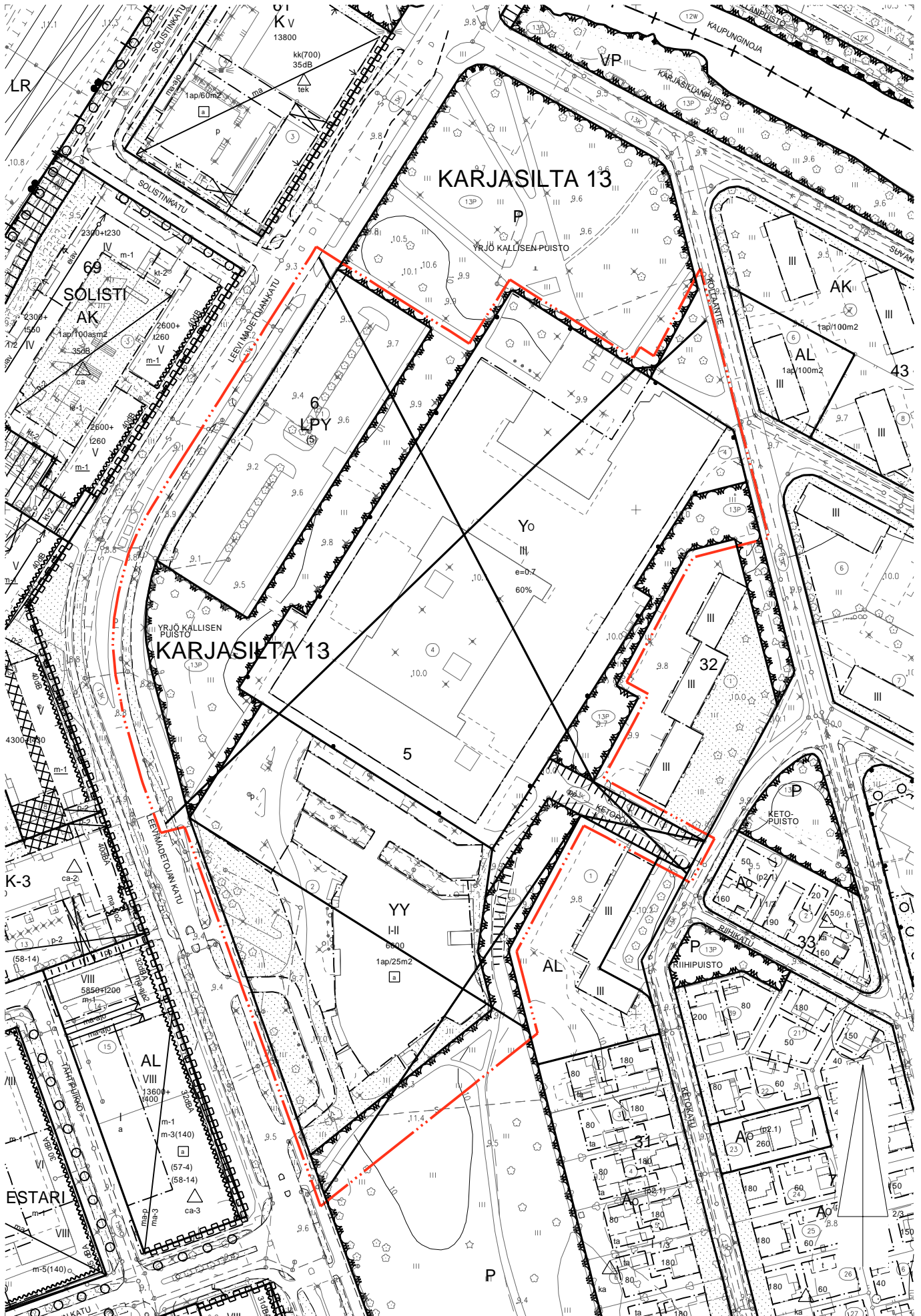


MERKINNÄT

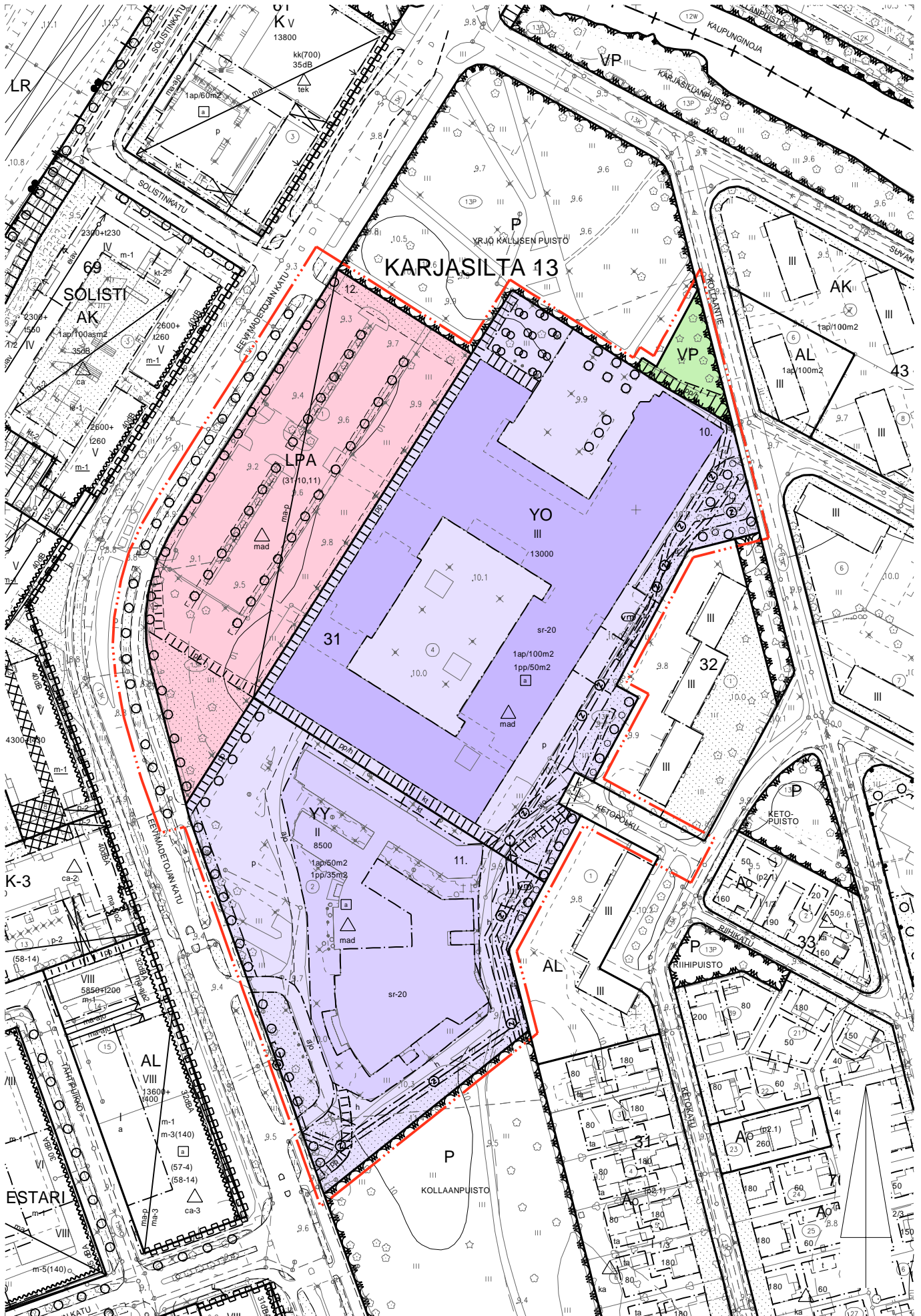
- Urakka-alue, vaihe 1
  - Urakka-alue, vaihe 2
  - SÄILYTETTÄVÄT JA POISTETTAVAT
    - Säilytettävä havu- / lehtipuu
    - K = koivu
    - Pp = palsamipoppeli
    - T = tuomi
    - Ph=pylväshaapa
  - Poistettava havu- / lehtipuu
  - S = sembra
  - Vm= vuorimänty
  - V = vaahtera
  - P = pihlaja
  - Säilytettävä nurmialue
  - Säilytettävä pensasryhmä
  - Poistettava pensasryhmä ja kasvualue h=400 mm
  - Säilytettävä istutusallas, betoni
  - Säilytettävä betonikeveys
- KORKEUDET JA KUIVATUS
- 8.17 Nykyinen korkeus
- PINNOITTEET
- Asfaltti
  - Betonireunakivi, H1 lev.170 mm, k. 300 mm, asennetaan 120 mm korkeudelle, kts. pinnan-tasausuunnitelma korkokemista
  - GRNK Graniittinoppakivireunus, 100x100x100 mm harmaa 3 kiveä rinnakkain
  - Sepeli KaM #16-32 mm, tiivistämätön, h=200 mm, 35 m<sup>2</sup>
  - Seulanpääkivi, heitoke, 150-200 mm, h= 200mm, 115 m<sup>2</sup>
  - Seulanpääkivi, asennus maakosteaan betoniin, 150-200 mm, h= 200mm, 15 m<sup>2</sup>
  - Betonikivi, kartanokivi harmaa 278 x 138 mm, 95 m<sup>2</sup> tiililadonta
  - Nurmikivi, Viherässä, harmaa 305 x 291 mm, 128 m<sup>2</sup> tiililadonta, siemenkylvöllä
  - Luonnonkivi, halkaisija n. 1000mm, asennetaan 3 koostaan maahan, 9 kpl
- ISTUTETTAVA KASVILLISUUS
- Nurmi A2 3150 m<sup>2</sup> kasvualue h=300 mm
  - Prpe Pylväshaapa *Prunus pensylvanica* rym 10-12, 18 kpl
  - PoE Pylväshaapa *Populus tremula 'Erecta'* rym 12-14, 10 kpl
  - Algp Pilaritervaleppä *Alnus glutinosa (pyramidalis)* rym 12-14, 9 kpl
  - Bepe Rauduskoivu *Betula pendula* rym 12-14, 3 kpl
  - SoaF Pylväspihlaja *Sorbus aucuparia 'Fastigiata'* rym 12-14, 4 kpl
- VARUSTEET JA KALUSTEET
- Pyöritelinen, LUX, runkolukitus, CYKLOS kuumasinkitty ja pulverimaalattu RAL 9001, 42 kpl
  - Pyöritelinen, LUX, runkolukitus, CYKLOS kuumasinkitty ja pulverimaalattu RAL 9005, 144 kpl
  - Pollari, Elpac BECKmax G4-F irrotettava malli pulverimaalattu RAL 9005, 11 kpl

A	22.6.2022	Huoltoihan vihervaluiden muutos	KKe/SHa
Tunnus	Päiväys	Muutos	Muutanut
K.osa/Kylä	Korttel/Tila	Tontti/Rno	Viranomaisen merkintöjä
Karjasilta 13			Piirustuskäsi Juokkela no
Rakennusohjelmie			Työpöirustus
Laajennus			Piirustuksen sisältö Mittakaava
Rakennuskohteen nimi ja osoite			ASEMAPIIRUSTUS 1:500
Madetojan pysäköinti			Pihasuunnitelma
Leevi Madetojan katu 1-3			(A2 ei mittakaavassa)
90140 Oulu			
<b>RAMBOLL</b>	Ramboll Finland Oy	Suunnittaja	Työnumero
	Kiviharjunseläkki 1A		1510049542
	90220 Oulu	Piirustuso	Muutos
	puh. 020 755 611	1	
	fax. 020 755 6201	Piir.	Tark.
Suunnittelija (nimi, taito, allekirj.)		Mpu	Päiväys
Minna Pulkkinen, Hortonomi AMK			12.5.2021












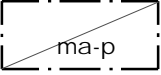
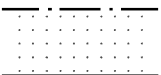




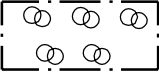
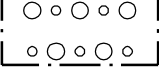


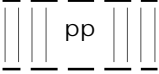

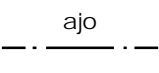
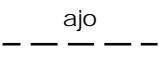
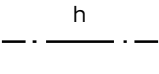
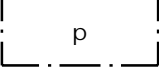
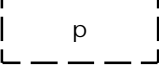
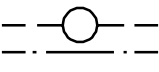
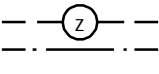



Ote asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta 1:2000, 18.11.2022

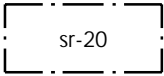
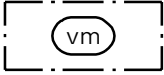
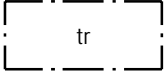





15		Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
17		Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
33		Puisto.
57		Autopaikkojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	13	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KARJAS	Kaupunginosan nimi.
93	31	Korttelin numero.
95	LEEVI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	13000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.

135-1		Istutettava puurivi.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-4		Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
136		Katu.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
141-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
147		Ajoyhteys.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
148		Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
151		Pysäköimispaikka.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
154-8		Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
163	1ap/100m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1pp/35m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.



- 165-9 (31-10,11) Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
- 171-20  Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
- 174-1  Muuntajan vaara-alue.
- 190-40  Tulvareitti.  
Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
- 200-239  mad-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:  
**RAKENNUSSUOJELU:**  
Tonteilla nro 10 ja 11 Musiikkikeskuksen yleisötilat, Pohjankartanon aulatilat, juhlasali sekä Karjasillan kirjaston sisätilat on korjattava niiden kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus-, laajennus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.  
Kaavassa osoitetun tonttien nro 10 ja 11 yhdistävän katoksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tonttien kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Katoksen tulee olla palattomasta materiaalista ja sen suunnittelussa tulee ottaa huomioon huoltoajoneuvojen vaatima alituskorkeus (min. 2,8 m).  
**ESTEETTÖMYYS:**  
Yleisökäytössä olevat rakennuksen osat ja niihin liittyvät sisäänkäynnit, saattoliikenteen alue ja liittymiset ympäröiviin alueisiin rakennetaan esteettömyyden erikoistason mukaisiksi. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota liikkumisen lisäksi näkemisen, kuulemisen ja hahmottamisen selkeyteen sekä esteettömyyteen.  
**PYÖRÄPYSÄKÖINTI:**  
Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukituksen mahdollistavia. Pyöräpaikoista 30 % tulee sijaita katetussa tilassa. Tontin nro 11 (Musiikkikeskuksen) pyöräpaikkoja saa sijoittaa (Pohjankartanon) tontille nro 10.  
**HULEVEDET:**  
Hulevesimääräys koskien kaikkia tontteja:  
Kiinteistöillä tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja säilyttää/lisätä viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennealueiden hulevedet suositellaan johdettavaksi hulevesiä puhdistavan rakenteen (biosuodatusrakenteen, kiintoainesta poistava kaivo tai muu rakenne) kautta ennen niiden purkamista hulevesiverkostoon.  
Hulevesien hallinta yhteisesti tonteilla nro 10 ja 12 (YO-tontti ja LPA-tontti):  
Kiinteistöillä on viivytettävä hulevesiä 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> uutta läpäisemätöntä pintaa kohden, mutta kuitenkin vähintään 46 m<sup>3</sup>. Rakenteen tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluttua täyttymisestä ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto.  
Hulevesien hallinta tontilla nro 11 (YY-tontti):  
Kiinteistöillä on viivytettävä hulevesiä 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> uutta läpäisemätöntä pintaa kohden, mutta kuitenkin vähintään 6 m<sup>3</sup>. Rakenteen tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluttua täyttymisestä ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto.  
Tulvareitit tonteilla nro 10 ja 11:  
Kaavakartalla tonttien itäosaan merkityt tulvareitit toimivat alueellisina tulvareiteinä. Tulvareitit tulee muotoilla siten, että varmistetaan tulvareiteillä vesien kulku pohjoiseen Kollaantien suuntaan ja etelään Kollaanpuiston suuntaan.  
**PIHA-ALUEET:**  
YY-tontin nro 11 jätekeräysten ja asuntotontin väliin tulee sijoittaa suojaistutuksia. Tonteilla tulee varata riittävät lumitilat, jotka eivät saa sijaita tulvareittien päällä. Tontilla nro 11 tulee huoltotien ylityksen kohdalla kulkevat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet korostaa erilaisilla pintamateriaaleilla liikenneturvallisuuden vuoksi.  
Asemakaava-alueen tontteja ei saa aidata.

<b>TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS</b>		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2406		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		18.11.2022	KAUP. OSA 13
LASKI ALK		KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ	
PIIRSI KK		PAIKKATIETOINSINÖÖRI	
TARK PM		Anna-Liisa Kylätie	
HYVÄKSYTTY		KORTTELI 31	
VOIMAANTULO		TONTIT 10-12	
		MUUTT. TONTIT 5-2,4 ja 6-1	
		EDELLINEN TONTTIJAKO 3.11.1980 (5-2) 2.11.2000 (5-4) 15.5.2000 (6-1)	
		TJNRO 5646606	
		Karjasilta	

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7212095.332	475481.807
2	7211878.879	475578.106
3	7211825.452	475549.509
4	7211979.736	475410.166
4	7211983.755	475620.634
5	7211930.384	475592.067
5	7211992.233	475416.436
6	7211925.665	475600.882
7	7211892.165	475582.951
7	7211937.361	475407.750
11	7211877.933	475422.994
15	7212087.068	475550.861
25	7211793.682	475557.552
26	7211728.856	475476.362
27	7211883.251	475421.630
28	7212061.733	475534.797
29	7212048.248	475612.085
30	7212038.865	475628.975
31	7212032.961	475638.286
32	7211990.919	475648.930
33	7211895.930	475575.917
34	7211883.590	475569.304
35	7211852.271	475563.864
36	7211925.479	475448.404



MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
013 0031 0010	23740	21074	013 0005 0004
		423	013 9901 0000
		2243	013 9903 0000
013 0031 0011	15428	12743	013 0005 0002
		70	013 9901 0000
		2615	013 9903 0000
013 0031 0012	11290	273	013 0005 0004
		5976	013 0006 0001
		5041	013 9903 0000

