

Asemakaavan selostus

3.6.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Tuiran kaupunginosan kortteleita 30, 102 ja 105 sekä puisto- ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

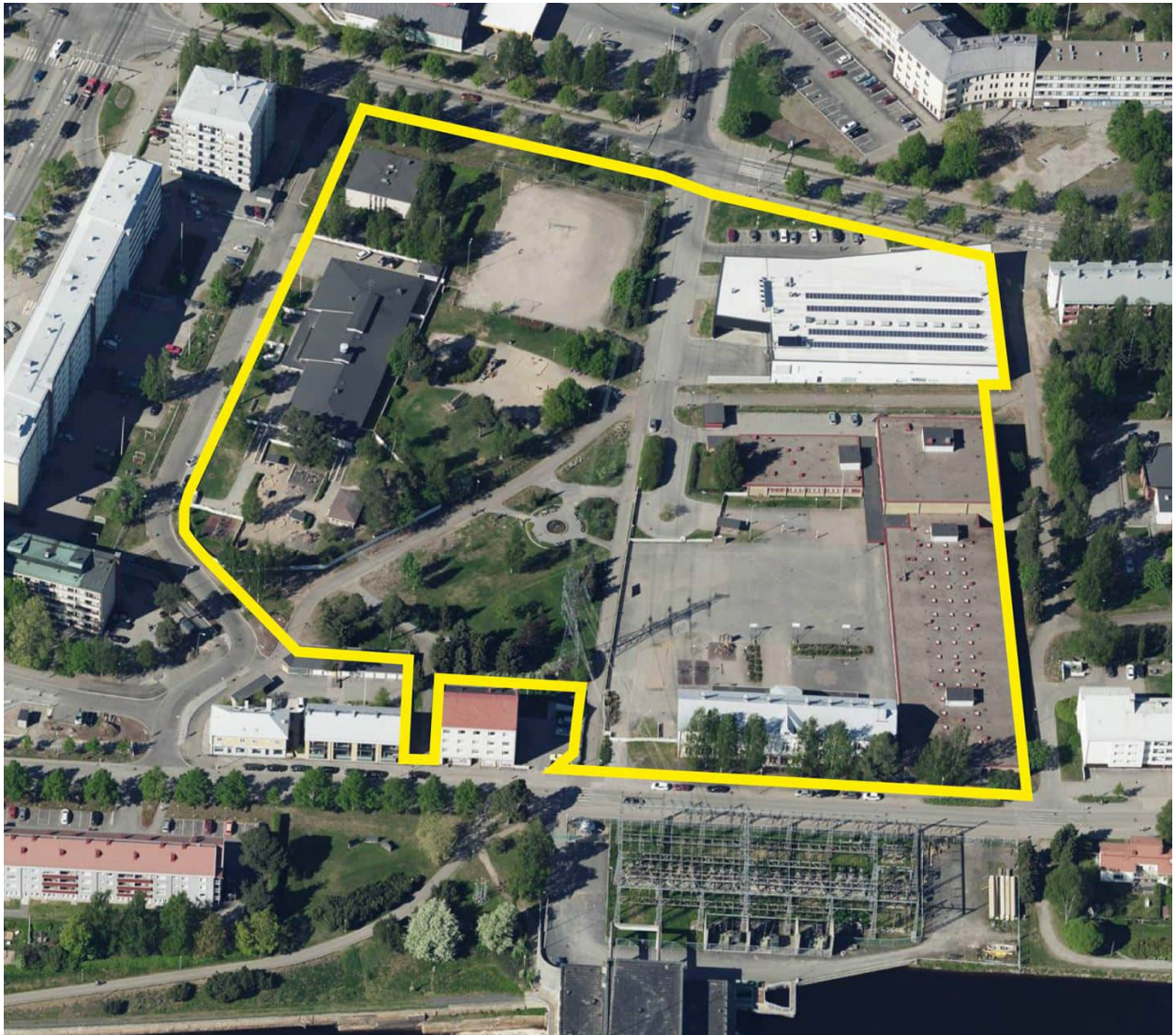
(Koskitie 27, Kytöntie 5 ja 7, Valtatie 28, Merikoskenpuisto, Merikoskenpolku, Kaarretie)

TUIRAN KESKUS

Kaavatunnus 564-2458

Diaarinumero OUKA/1075/2020

Selostus päivitetty __.__.20__



Kaavamuutosalueen rajaus. Viistoilmakuva vuodelta 2018. Copyright © Oulun kaupunki.

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Asemakaavan sisältö.....	5
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.3	Asemakaavan toteutus.....	6
3.	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	6
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	8
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	11
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	28
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	28
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	28
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	28
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	29
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	30
5.	Asemakaavan kuvaus.....	37
5.1	Kaavan rakenne.....	37
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	38
5.3	Aluevaraukset.....	39
5.4	Kaavan vaikutukset.....	40
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	42
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	43
5.7	Nimistö.....	43
6.	Asemakaavan toteutus.....	43
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	43
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	43
6.3	Toteutuksen seuranta.....	43

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Tuiran kaupunginosan kortteleita 30, 102 ja 105 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin Tuiran kaupunginosan korttelin 30 tontti 4, korttelin 102 tontit 3 ja 4 sekä puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Tuiran keskus
Kaavatunnus:	564-2458
Kaavan laatija:	Esko Härkönen, kaavoitusarkkitehti Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:	Vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista koskeneessa lehti-ilmoituksessa 19.10.2021.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tuiran kaupunginosan keskivaiheilla, noin 60–300 metriä Oulujoen rannasta ja noin 1,3 km torilta. Alueeseen kuuluvat Tuiran kaupunginosan korttelit 30, 102 ja 105 sekä niiden läheiset katu- ja puistoalueet Kytkintien ja Tuiran kirkon sekä Koskitien ja Valtatien välissä. Suunnittelualue rajautuu idässä Toivo Kajavan puistoon, etelässä Koskitiehen ja kortteleihin 29 ja 33, lännessä Kytkintiehen ja Kytkinpolkuun sekä pohjoisessa Valtatiehen. Kaarretien eteläosa Valtatien eteläpuolella kuuluu alueeseen. Alueen pinta-ala on noin 3,8 ha.



Kartalle on kuvattu alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan. Asemakaavan muutosalue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla. Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia, on rajattu punaisella katkoviivalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy ja Lukkaroinen Arkkitehdit Oy)

Liite 4. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

- tonttijako

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Merikosken koulun peruskorjauksen ja muutostöiden hankeselvitys 31.5.2020 (Oulun kaupunki)
- Rakennushistoriaselvitys, Tuiran koulu 31.5.2020 (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy)
- Rakennushistoriaselvitys, Tuiran koulun laajennus 5.12.2012 (Arkkitehtitoimisto Pia Krogius)
- Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, Merikosken päiväkoti 10.8.2021 (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy)
- Perustamistapalausunto, Tuiran monitoimitalo, 31.8.2021, täydennetty 16.12.2021 (AFRY Finland Oy)
- Perustamistapalausunto, Merikosken päiväkoti 31.8.2021, täydennetty 16.12.2021 (AFRY Finland Oy)
- Perustamistapalausunto, Kytkintie 7, 4.2.2022 (AFRY Finland Oy)
- Hulevesiselvitys, Tuiran monitoimitalo 31.8.2021 (AFRY Finland Oy)
- Hulevesiselvitys, Merikosken päiväkoti 31.8.2021 (AFRY Finland Oy)
- Hulevesiselvitys, Kytkintie 7, 31.1.2022 (AFRY Finland Oy)
- Sulfaattimaaselvitys, Tuiran monitoimitalo 31.8.2021 (AFRY Finland Oy)
- Sulfaattimaaselvitys, Merikosken päiväkoti 31.8.2021 (AFRY Finland Oy)
- Sulfaattimaaselvitys, Kytkintie 7, 14.12.2021 (AFRY Finland Oy)
- Liikenneselvitys 14.2.2022 (Ramboll Finland Oy)
- Kevyt maisemaselvitys 22.10.2021 (Oulun kaupunki)
- Ohje suurjännitteisen 110 kV:n alueellisen jakeluverkon johtojen huomioon ottamiseen Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n alueella 8.5.2016 (Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy)
- Magneettikentät Oulun Merikosken voimalaitoksen ja Valtatien välillä, lausunto 6.3.2020 (Säteilyturvakeskus STUK). Lausunto löytyy tämän selostuksen kohdasta 4.5.5, Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioonottaminen / Ennakkolausunnot.

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan monitoimitalon rakentaminen Tuiran koulun tontille siten, että 1970-luvulla rakennettu laajennusosa on mahdollista purkaa. Rakennusoikeutta uudisrakennukselle on osoitettu 9 000 k-m². Uudisosan kerrosluku on porrastettu siten, että eteläinen osa suojellun vanhan koulurakennuksen läheisyydessä on rajoitettu kaksi kerrosta käsittäväksi. Pohjoisempaan osaan on mahdollista rakentaa kolme tai neljä kerrosta. Monitoimitalon autoliikenne on osoitettu tontin luoteiskulmasta.

Vanha koulurakennus on suojeltu merkinnällä sr-20 ja sille on osoitettu sen olemassa olevan kerrosalan mukaisesti rakennusoikeutta.

Päiväkodin tontti on muotoiltu uudelleen siten, että koko tontti pysyy Säteilyturvakeskuksen (STUK) määrittelemän voimalinjan magneettikentän suosituksetäisyyden ulkopuolella. Päiväkodin rakennusala on kaavamuuoksessa piirretty mahdollisimman väljänä, koska tontin tarkempaa suunnittelua ei ole vielä aloitettu. Rakennusoikeutta päiväkodin tontille on osoitettu 2 200 k-m². Päiväkodin huoltoliikenne on osoitettu Kytöntien puolelta.

Päiväkodin tontin pohjoispuolelle on osoitettu pysäköintialue, jonne voidaan sijoittaa sekä päiväkodin että monitoimitalon autopaikkoja.

Asuinkerrostalon tontille osoitteessa Kytöntie 7 on osoitettu rakennusala VII ³/₄ -kerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennusoikeutta ko. tontille on merkitty 3200 k-m² ja talousrakennuksille 290 k-m². Asemakaavan muutos mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin tälle tontille.

Tuiran koulun käytössä oleva urheilukenttä säilyy nykyisellä paikallaan. Puistossa sijaitseva leikkikenttä on sijoitettu hieman nykyistä sijaintiaan etelämmäs. Muuten Merikoskenpuisto ja siinä diagonaalisesti kulkeva Merikoskenpolku säilyvät ennallaan.

Kaavamuuosalueen koillisosassa sijaitsevan päivittäistavarakaupan korttelialue on kaavamuuoksessa päivitetty vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Kaavamuuoksen yhteydessä Valtatien eteläpuolella olevan Kaarretien nimi on muutettu Matti Hällin kujaksi ja sen jatkeena oleva kävely- ja pyöräilyreitti Koskenpoluksi.

Alueen halki kulkeva 110 kV voimalinja ja sen johtoalue on merkitty kaavakarttaan.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen hakemuksesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide ja yksi lausunto.

Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin 1 mielipide ja kaksi lausuntoa.

Valmisteluaineiston nähtävillä olon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan kaavan astuttua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuosalue käsittää sen laidoilla olevat rakennukset, niiden keskelle jäävän puistoalueen urheilu- ja leikkikenttineen, kävely- ja pyöräilyväylät, lyhyen pätkän katuja sekä koko alueen etelästä pohjoiseen halkaisevan voimalinjan. Voimalinja asettaa reunaehdot sille, mihin on aikaisemmin voitu ja mihin voidaan vastaisuudessa rakentaa. Alue sijaitsee Tuiran kaupunginosan keskeisellä paikalla sekä liikenteellisesti että toimintojen ja palvelujen sijoittumisen näkökulmasta. Alueen nykyistä ilmettä leimaa hajanaisuus ja eri mittakaavaisten ja eri-ikäisten rakennusten rinnakkaiselo.

Kaavamuuotosalueen eteläpuolella sijaitsee Merikosken voimalaitos, itäpuolella Tuiran kirkko ja sitä ympäröivä puistoalue, lännessä Merikoskenkadun vilkasliikenteisen kadun varren asuinke- rrostalot ja pohjoisessa huoltamokortteli ja Tuiran tori sen laidoilla olevine kerrostaloineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön arvot

Kaavamuuotosalue on vuosikymmenten aikana rakentunut osana Tuiran kaupunginosaa siten, että alkuperäistä koskematonta luontoa ei enää ole jäljellä.

Maisemarakenne

Alueen keskiosassa on hoidettu puistoalue, jonka halki kulkee lounais-koillisuuntainen jalan- kulku- ja pyöräilyreitti. Tämä reitti mukailee Bertel Jungin vuoden 1914 asemakaavan Ouluntien linjausta. Puisto on alueen reunoilla olevien rakennusten ympäröimä. Puiston itäreunalla kulkee maisemaa hallitseva voimalinja. Puistoalueen pohjoisimmassa osassa on sorapintainen urheilu- kenttä. Puiston keskiosassa on vuonna 2019 kunnostettu leikkipuisto ja pulkkamäki. Keskellä puistoa on suihkulähde ja Martti Tarvaisen Sisarukset-veistos vuodelta 1960.

Suunnittelualueella katse ohjautuu voimakkaasti kulkuväyliä pitkin, ja voimalinjan näkee lähes joka puolelta. Alue on selkeästi jakautunut erilaisiin maisemallisiin kokonaisuuksiin. Kaupan ympäristö on urbaania ja kovapintaista. Nykyinen koulun piha on avara ja koruton, ja siellä on niu- kasti kasvillisuutta. Puiston alue on vehreä ja viihtyisä ja se nivoo aluetta yhteen. Puiston kasvilli- suus on jäsenellysti omissa ryhmissään. Suihkulähde patsaineen on puiston keskipiste. Puuryh- mien keskellä on avointa nurmialuetta.

Leikkipuisto liittyy puistoon luontevasti, ja sen puolella on mäen ja pienien kumpareiden luomaa korkeuseroa. Mäen päältä avautuu näkymä puistoalueen yli koulun pihalle, urheilukentälle, kau- palle ja päiväkodin seinään.

Luonnonolot

Puistossa, katujen varsilla ja rakennusten pihoilla kasvaa monia eri puu- ja pensaslajeja. Mm. päi- väkodin lähellä ja vanhan koulurakennuksen ja Koskitien välissä kasvaa vanhoja, komeita män- tyjä. Suihkulähteen ympärillä on monilajisia perennaistutuksia, ja lähellä on esim. okakuusia, ko- risteomenapuita ja erilaisia pensasryhmiä. Leikkipuiston lähellä on myös omenapuita ja vanhoja lehmuksia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuuotosalue sijaitsee kaupunkirakenteen, palveluiden ja liikenteen kannalta keskeisellä pai- kalla Tuiran kaupunginosassa. Merikosken voimalaitokselta pohjoiseen lähtevä 110 kV voimalinja kulkee alueen poikki.

Alueen rakennukset

Tuiran koulun kaksikerroksinen vanha rakennus on rakennusmestari J.W. Lillquistin suunnitte- lema entinen Tuiran kansakoulu. Se on alun perin vuodelta 1900, ja sitä laajennettu tyylin mukai- sesti päädyistään vuonna 1931. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde, se on suojeltu asemakaavalla, ja se on edelleen alkuperäisessä käytössään.

Koulun yksikerroksinen uudempi laajennus on vuodelta 1974. Tämän tilalta purettiin vuonna 1973 jugend-tyylinen lisärakennus vuodelta 1911.

Merikosken päiväkoti on yksikerroksinen ja vuodelta 1971. Kytkintie 7:n asuinkerrostalo on kaksikerroksinen ja vuodelta 1975. Päivittäistavarakauppa on yksikerroksinen ja vuodelta 2015.

Asuminen

Kaavamuutosalueen lähialueilla on palvelurakennusten lisäksi pääasiassa asuinkerrostaloja. Enimmäkseen lähialueiden taloissa on kolmesta neljään kerrosta, mutta lännessä Merikoskenkadun varren taloissa on myös seitsemästä kahdeksaan kerrosta. Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella, voimalaitoksen yläkanavan ja Koskitien välisellä alueella on kaksikerroksisia rivitaloja.

Palvelut

Kaupallisia palveluja löytyy kaavamuutosalueella olevan päivittäistavarakaupan lisäksi lännestä ja lounaasta Merikoskenkadun ja Koskitien kerrostalojen maantasokerroksista sekä kaavamuutosalueen koillispuolella sijaitsevan Tuirantorin reunoilta. Merikoskenkadun länsipuolella, Valtatien ja Tuirantien kulmauksessa on päivittäistavarakauppa. Kahden huoltoaseman kortteli sijaitsee heti alueen pohjoispuolella, Valtatien varrella. Alueen vieressä, itäpuolella, on Tuiran kirkko, ja sen itäpuolella taas hoivakoti. Tuiran kirjasto on Tuirantorin reunalla asuinkerrostalon alakerrassa. Kaikki edellä mainitut palvelut sijaitsevat kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä.

Liikenne

Kaavamuutosalue jää vilkasliikenteisten Merikoskenkadun ja Valtatien kainaloon. Etelän puolelta aluetta rajaa selvästi rauhallisempi Koskitie. Merikoskenkadun läheisyyden vuoksi alueen saavutettavuus joukkoliikennettä käyttäen on erittäin hyvä. Alueen sisäiset kävely- ja pyörätiet liittyvät aluetta ympäröiviin kävely- ja pyöräteihin. Merikoskenkadun ja Merikosken siltojen kautta kulkevan pohjois-eteläsuuntaisen reitin lisäksi kaavamuutosalueen lähellä lännessä on baanaverkkoon kuuluva kävely- ja pyöräilyreitti noin puolen kilometrin päässä. Alueen itäpuolella on Lassinkallionsillan ja Kalliotien kautta kulkeva reitti myös suunnilleen samalla etäisyydellä. Itä-länsi-suuntaisia kävely- ja pyöräilyreittejä on Valtatien ja Koskitien reunoilla. Merikosken siltojen alittaminen onnistuu Merikosken voimalaitoksen kohdalta alkavalla, alakanavan reunalla kulkevaa reittiä pitkin.

3.1.4 Maanomistus

Alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Oulun kaupunkistrategia 2026

Moni kaupunkistrategian strateginen linjaus koskee alueen suunnittelua. Strategisia linjauksia ovat mm. kestävä kasvu, kaupunkirakenteen tiivistäminen, ympäristöystävällisen liikkumisen edistäminen, ihmisten kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan mahdollistaminen, elävä ja omakeimainen keskusta, luonto ja historia ovat vetovoimatekijöitä, olemme elämänmittaisen oppimisen ja koulutuksen edelläkävijä, hyvinvointi kuuluu kaikille, kannustamme aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan sekä olemme turvallinen ja lapsiystävällinen kaupunki.

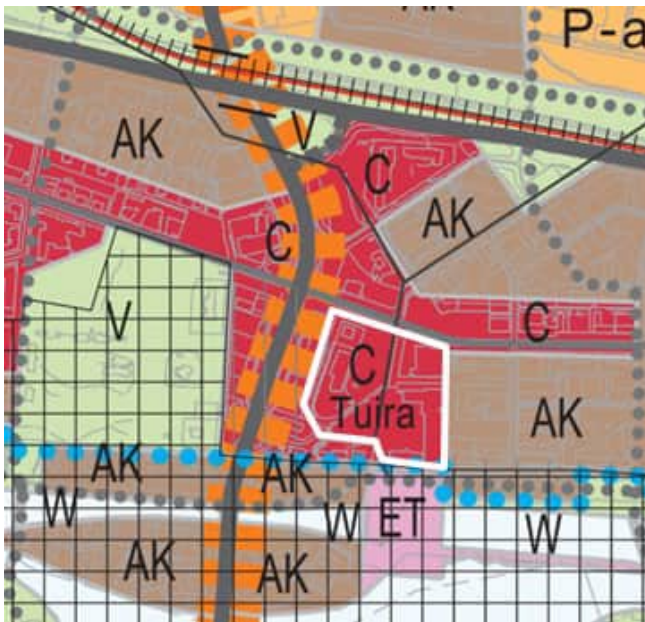
3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualue on suurpiirteisesti rajattu oheisessa kuvassa valkoisella viivalla. Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava (2016), jonka kaavakartalla 2 alue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Tuiran keskeiset alueet ovat osa samaa pääkeskusta kuin

suurin osa keskustan ruutukaava-alueesta. Merkinnän mukaan alue varataan Oulun kaupunki-seutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Yleiskaavassa on Merikoskenkadulle osoitettu kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä (paksu oranssi katkoviiva). Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Suunnittelualueen halki kulkee sähkölinja.



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2

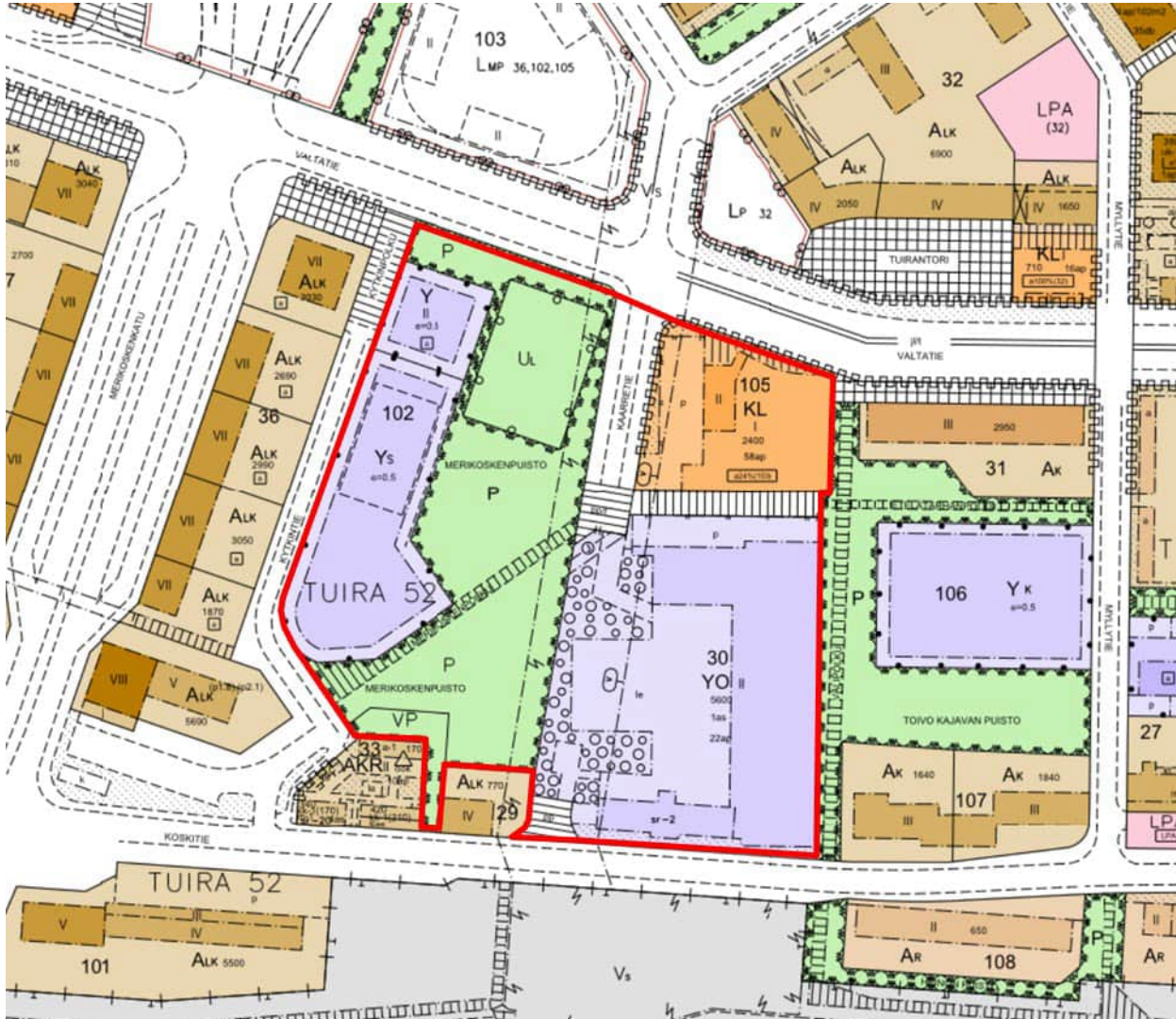
3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue on oheiseen kuvaan rajattu punaisella viivalla. Alueen asemakaavat ovat vuosilta 1969, 1977, 1989, 1990 ja 2007. Kortteli 30 on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO. Korttelissa 102 on yleisten rakennusten korttelialuetta Y ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS. Kortteli 105 on liikerakennusten korttelialuetta KL. Merikoskenpuisto on puistoaluetta P ja puistoa VP. Puistossa sijaitseva Tuiran koulun kenttä on merkinnällä leikkikenttä UL.

Alueella on myös katualuetta sekä erilaisia jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja ja alueen osia. Voimalinjan johtoalue on eri-ikäisissä kaavoissa merkitty vaihtelevasti, joko vaara-alueen rajalla tai voimansiirtoalueena, ja merkinnät ovat vanhentuneet.

Tuiran koulun vanhin kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Merkintä on määritelty seuraavasti: "Suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on suoritettava siten, että rakennuksen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on aikaisemmin suoritettu

tämän pyrkimyksen vastaisia toimenpiteitä, on ne rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla.”



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.2.4 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 25.4.2022.

3.2.7 Suojelupäätökset

Tuiran koulun vanhempi rakennus Koskitien varrella on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2. Asemakaavan muutoksessa sen suojelumerkinnäksi tulee sr-20. Merkintä on määritelty seuraavasti: ”Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhtey-

dessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.”

3.2.8 Maankäyttösopimukset

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Alueelle ei kohdistu asemakaavahankkeeseen liittyviä maankäyttösopimuksia.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.3.1 Merikosken koulun peruskorjauksen ja muutostöiden hankeselvitys 31.5.2020 (Oulun kaupunki)

Hankeselvitysryhmä esitti, ettei Merikosken koulua sen odotettua huonomman kunnon vuoksi peruskorjata, vaan peruskorjaushanke korvataan uudisrakennushankkeella nykyisen Tuiran koulun tontille. Tuiran koulun nykyinen huonokuntoinen uudempi, vuonna 1974 valmistunut laajenusosa puretaan pois uudisosan tieltä mutta vanha suojeltu rakennus säilyy koulukäytössä. Hankeselvityksen liitteenä on Pohjois-Pohjanmaan museon 30.4.2020 päivätty lausunto, jossa todetaan mm. seuraavaa:

”Tuiran koulun laajennus on tunnistettavissa olevaa 1970-luvun arkkitehtuuria, jonka haasteina ovat matala kerrokorkeus sekä aikansa rakennustekniikka. Edellisen seikkojen vuoksi rakennuksen korjaaminen menettämättä rakennuksen tunnuspiirteitä on jokseenkin mahdotonta.

Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä Tuiran koulukiinteistön tontti voidaan vapauttaa esimerkiksi opetustoimintaa palvelevien rakennuksen korttelialueeksi kuitenkin niin, että Tuiran vanhan koulun kulttuurihistorialliset arvot tulevat huomioon otetuksi uudisrakentamisen yhteydessä.”

Uuteen koulu-/monitoimitaloon sijoittuu uusi yhtenäinen peruskoulu, joka muodostuu nykyisistä Merikosken ja Tuiran kouluista. Lisäksi siihen tulee tilat kirjastolle (ml. asukkaiden olohuone), nuorisopalveluille ja Oulu-opistolle. Tuiran keskukseen syntyy palvelukampuskokonaisuus, johon kuuluu myös viereinen päiväkotit. Ratkaisu edellyttää asemakaavamuutosta.

Nykyisestä Merikosken koulukiinteistöstä ja Tuiran kirjastotilasta luovutaan. Merikosken koulun piharakennusta on mahdollista hyödyntää asukastupa-, pajatoiminta- ja Oulu-opistokäyttöön.

Syntyvän uuden yhtenäisen peruskoulun, monitoimitalon ja palvelukeskittymän sijainti Tuiran keskuksessa on sekä kaupunkikuvan että kaupunki- ja palvelurakenteen kannalta keskeisempi ja saavutettavuudeltaan parempi kuin sijainti nykyisen Merikosken koulun paikalla. Lisäksi Tuiran koulun suojeltu vanha rakennus säilyy alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan.

3.3.2 Rakennushistoriaselvitys, Tuiran koulu 31.5.2020 (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy)

Tuiran koulun vanhempi osa osoitteessa Koskitie 27 on rakennettu vuonna 1900 ja sitä on laajennettu vuonna 1931. Koulun suunnittelijana toimi kaupungin rakennusmestari J.W. Lillqvist. Rakennus on tyypiltään sivukäytäväkoulu. Perusratkaisu mahdollisti suuret luokkahuoneet, joiden korkeista ikkunoista saatiin runsaasti koulutyötä edistävää luonnonvaloa ja lämpöä. Luokkahuoneiden lisäksi kouluun tehtiin maalaiskoulujen tavoin asunto opettajalle.

Koulurakennuksen ensimmäinen kerros on kiviaineinen. Toinen kerros on rakennettu puusta. Tyyliltään koulurakennus edustaa uusgotiikkaa, jonka tunnusomaiset koristemuodot toteutuivat sekä kiveen että puuhun.

Koulua on peruskorjattu vuosina 1977 ja 2004–2006. Vuoden 1977 korjauksessa uudistettiin talotekniikkaa ja vahvistettiin rakenteita. Koulun alle tehtiin lämpökanaali, ja länsipääty sai maanvaraisen betonilattian. Ikkuna ja ovet uusittiin alkuperäisten rakennusosien muotokieltä noudattaen. Käytäviin asennettiin lasiset paloseinät ja koulun pääoven edustalle tehtiin moderni suoralinjainen sadekatos. Vuosien 2004–2006 peruskorjauksessa rakenteellisten korjausten ohella parannettiin luokkahuoneiden ilmanvaihtoa ja uusittiin sähkö- ja vesikalusteet. Samalla tarjoutui mahdollisuus täyttää asemakaavan suojeluvaatimukset ja palauttaa koulun alkuperäisyyttä.



Tuiran vanha koulu. Oikeassa reunassa näkyy 1970-luvun laajennusosan nurkkaa. Keskellä näkyy vanhan, komean männyn runko. Kuva Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy / Veli-Pekka Huhmo.

3.3.3 Rakennushistoriaselvitys, Tuiran koulun laajennus 5.12.2012 (Arkkitehtitoimisto Pia Krogius)

Tuiran koulun laajennus on valmistunut vuonna 1974. Laajennuksen suunnittelussa on otettu huomioon siirtyminen peruskoulujärjestelmään, johon vuonna 1970 annetun asetuksen mukaan tuli Oulussa siirtyä vuonna 1974. Rakennuksen suunnittelusta vastasi apulaiskaupunginarkkitehti Seppo Kanninen Oulun kaupungin talosuunnitteluosastolta. Apunaan hänellä oli arkkitehti Lauri Tuokko.

Koulun laajennusosa liittyy tuulikaappinivelellä vanhaan, vuonna 1900 valmistuneeseen koulurakennukseen. Koulutilat ovat pääsääntöisesti yhdessä kerroksessa, poikkeuksena kahden kerroksen korkuisen liikuntasalin vieressä toisessa kerroksessa olevat nuorisotilat.

Aikansa koulusuunnitteluideologian mukaisesti rakennus on suunniteltu muuntojoustavaksi sekä tiloiltaan että rakenteiltaan. Laajennus on tarkoituksella hallimainen rakennus, jossa rungon keskellä on vain vähän kantavia rakenteita. Pilari-palkki-rakennjärjestelmä mahdollistaa kevyistä väliseinäelementeistä rakennettujen väliseinien siirtelyä.

Laajennuksen ulkoarkkitehtuuria hallitsee systemaattinen rakennjärjestelmä, jossa kantava pilarijärjestelmä on jätetty näkyviin. Pilarien väleissä ovat harjatusta keltatiilestä muuratut seinäpinnat ja julkisivua rytmittävät nauhamaiset ikkunapinnat. Rakennuksen matala kerroskorkeus ja aikansa rakennustekniikka aiheuttavat haasteita korjauksille.



Tuiran koulun laajennus. Kuvassa oikealla on laajennuksen päämassa, johon on katoksella yhdistetty erillinen rakennus, jossa sijaitsevat ruokala, talonmiehen asunto ja muuntamo. Kuva Arkkitehtitoimisto Pia Krogius, 2012.

3.3.4 Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, Merikosken päiväkotiki 10.8.2021 (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy)

Osoitteessa Kytöntie 5 sijaitseva Merikosken päiväkotiki on rakennettu vuosina 1970–71. Rakennuksen suunnittelusta vastasivat arkkitehdit Pentti Tala ja Esko Tuulos Oulun kaupungin rakennusviraston talosuunnitteluosastolta. Rakennukseen on tehty peruskorjaus vuonna 2004, jolloin esim. tasakatto muutettiin loivaksi aumakatoksi. Muutoin rakennus on säilyttänyt varsin pitkälle alkuperäisen hahmonsaa. Se on matala ja syvärunkoinen, ja se liittyy ympäristöönsä suurikokoisten nauhaikkunoiden välityksellä.

Merikosken päiväkodin perusratkaisu toteutti 1960-luvun lopun monimuotoisuuden ja muunneltavuuden ihanteita. Alkuperäiseen ideaan liittyy myös kattokupoleiden kautta syvän rungon keskelle tuotu luonnonvalo. Kattomuodon muutoksen yhteydessä kattokupolit jäivät vesikaton alle, jonka vuoksi valokuilut valaistiin. Päiväkodin toiminnot on keskitetty keskuskäytävän varrelle. Rakennus on yksikerroksinen. Talon pohjoispäädyssä on kellari. Rakennus oli alun perin öljylämmitteinen, mutta se vaihdettiin myöhemmin kaukolämpöön.

Merikosken päiväkoti sijaitsee urbaanissa ympäristössä, jota vuosikymmenien ajan dominoi vilkas läpikulkuliikenne. Rakennus pyrkii sopeutumaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja onnistuu siinä. Se ei juurikaan näy pääliikennesuuntiin. Myös läheltä tarkasteltuna rakennus kätkeytyy maiseman peitteisyyteen ja rakennettujen kumpujen suojiin.



Merikosken päiväkoti. Kuva Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy / Veli-Pekka Huhmo.

3.3.5 Perustamistapalausunto, Tuiran monitoimitalo, 31.8.2021, täydennetty 16.12.2021 (AFRY Finland Oy)

Yleispiirteisiin pohjatutkimuksiin liittyvät kenttätutkimukset on tehty kesä-heinäkuussa 2021. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää rakennuspaikan perustusolosuhteet rakennussuunnittelua, perustussuunnittelua ja rakentamista varten.

Tutkituissa pohjavesinäytteissä ei havaittu analysoitujen parametrien (öljyhilivedyt, metallit) osalta kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia.

Yleisperiaatteena on, että lattiatason tulee sijaita vähintään 0,3 m lopullisen maanpinnan ja vähintään 0,7 m kadun pinnan yläpuolella sekä vähintään 1 m pohjavesipinnan yläpuolella siten, että perustustaso on pohjavesipinnan yläpuolella. Mikäli lattiataso jää alemmaksi, kuin 0,3 m maanpinnasta, on suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota rakenteen kosteustekniseen toimivuuteen.

Suunniteltu rakennus ja siihen liittyvät rakenteet voidaan perustaa selvitysalueella maanvaraisesti anturaperustuksin. Alapohja voidaan tehdä maanvaraisena rakenteena tai tuulettuvana kantavana rakenteena. Myös katokset, ulkovarastot, ym. kevyet rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksin. Näiden perustussyvyyden tulee olla vähintään 0,5 m.

Säteilyturvakeskuksen radontutkimusten perusteella Oulun alueella radonpitoisuus alittaa asunnoissa enimmäispitoisuuden (200 Bq/m³) säännönmukaisesti. Suunnittelussa ja rakentamisessa on kuitenkin suositeltavaa tehdä ainakin paksujen karkeiden alustäyttöjen yhteydessä alapohjan liittyvät rakenteet (perusmuuri, lattia, läpiviennit) ilmatiiviiksi.

Perustamistapalausunnossa on yksityiskohtaisia ohjeita myös routasuojauksesta, salaojituksesta, piha- ja liikennealueista, kunnallistekniikasta, kuivatuksesta, maarakennus- ja tiivistystöistä sekä pohjaveden alentamisesta. Asiakirja tarkistetaan ja tehdään täydentävät pohjatutkimukset sen jälkeen, kun rakennuksen lopullinen laajuus, korkeusasema ja perustusten paikat sekä kuormat ovat varmistuneet.

3.3.6 Perustamistapalausunto, Merikosken päiväkoti 31.8.2021, täydennetty 16.12.2021 (AFRY Finland Oy)

Yleispiirteisiin pohjatutkimuksiin liittyvät kenttätutkimukset on tehty kesä-heinäkuussa 2021. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää rakennuspaikan perustusolosuhteet rakennussuunnittelua, perustussuunnittelua ja rakentamista varten.

Tutkituissa pohjavesinäytteissä ei havaittu öljyhiilivetyjä. Metallien pitoisuudet olivat pieniä lukuun ottamatta lievästi koholla ollutta nikkelin ja koboltin pitoisuutta. Syy lievästi kohonneeseen nikkelpitoisuuteen ei ole tiedossa. Pohjaveden lievästi kohonneista metallipitoisuuksista (Ni, Co) ei arvioida aiheutuvan riskiä alueen nykyisessä tai tulevassa maankäytössä. Nikkelin mahdollisen päästölähteen olemassaolo kannattaa huomioida alueen rakentamisessa.

Yleisperiaatteena on, että lattiatason tulee sijaita vähintään 0,3 m lopullisen maanpinnan ja vähintään 0,7 m kadun pinnan yläpuolella sekä vähintään 1 m pohjavesipinnan yläpuolella siten, että perustustaso on pohjavesipinnan yläpuolella. Mikäli lattiataso jää alemmaksi, kuin 0,3 m maanpinnasta, on suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota rakenteen kosteustekniseen toimivuuteen.

Suunniteltu rakennus ja siihen liittyvät rakenteet voidaan perustaa selvitysalueella maanvaraisesti anturaperustuksin. Alapohja voidaan tehdä maanvaraisena rakenteena tai tuulettuvana kantavana rakenteena. Myös katokset, ulkovarastot, ym. kevyet rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksin. Näiden perustussyvyyden tulee olla vähintään 0,5 m.

Säteilyturvakeskuksen radontutkimusten perusteella Oulun alueella radonpitoisuus alittaa asunnoissa enimmäispitoisuuden (200 Bq/m³) säännönmukaisesti. Suunnittelussa ja rakentamisessa on kuitenkin suositeltavaa tehdä ainakin paksujen karkeiden alustäyttöjen yhteydessä alapohjan liittyvät rakenteet (perusmuuri, lattia, läpiviennit) ilmatiiviiksi.

Perustamistapalausunnossa on yksityiskohtaisia ohjeita myös routasuojauksesta, salaojituksesta, piha- ja liikennealueista, kunnallistekniikasta, kuivatuksesta, maarakennus- ja tiivistystöistä sekä pohjaveden alentamisesta. Asiakirja tarkistetaan ja tehdään täydentävät pohjatutkimukset sen jälkeen, kun rakennuksen lopullinen laajuus, korkeusasema ja perustusten paikat sekä kuormat ovat varmistuneet.

3.3.7 Perustamistapalausunto, Kytöntie 7, 4.2.2022 (AFRY Finland Oy)

Yleispiirteisiin pohjatutkimuksiin liittyvät kenttätutkimukset on tehty marraskuussa 2021. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää rakennuspaikan perustusolosuhteet rakennussuunnittelua, perustussuunnittelua ja rakentamista varten.

Tutkituissa pohjavesinäytteissä ei havaittu öljyhiilivetyjä. Metallien pitoisuudet olivat pieniä lukuun ottamatta lievästi koholla ollutta koboltin ja sinkin pitoisuutta. Syy lievästi kohonneisiin pitoisuuksiin ei ole tiedossa. Pohjaveden lievästi kohonneista metallipitoisuuksista (Co, Zn) ei arvioida aiheutuvan riskiä alueen nykyisessä tai tulevassa maankäytössä. Metallien (sinkki) mahdollisen päästölähteen olemassaolo kannattaa huomioida alueen rakentamisessa.

Yleisperiaatteena on, että lattiatason tulee sijaita vähintään 0,3 m lopullisen maanpinnan ja vähintään 0,7 m kadun pinnan yläpuolella sekä vähintään 1 m pohjavesipinnan yläpuolella siten, että perustustaso on pohjavesipinnan yläpuolella. Mikäli lattiataso jää alemmaksi, kuin 0,3 m maanpinnasta, on suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota rakenteen kosteustekniseen toimivuuteen.

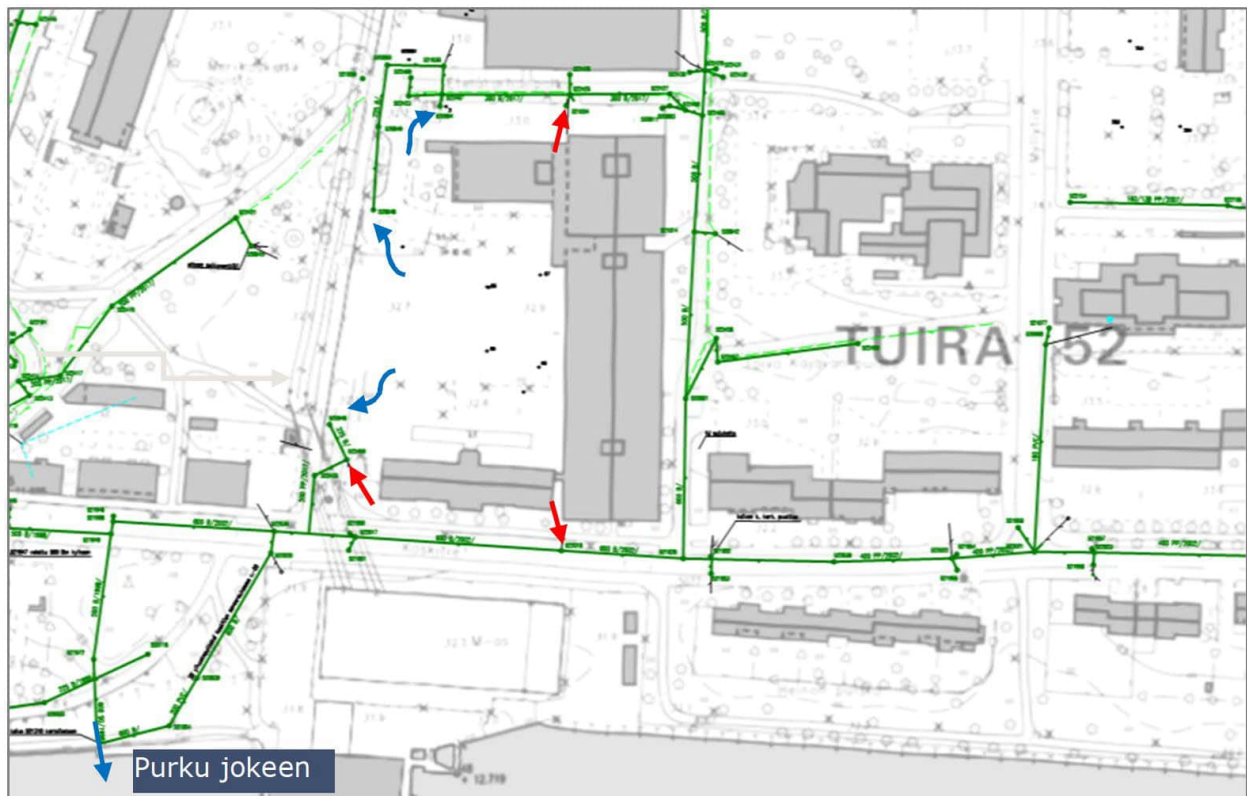
Suunnitellun asuinrakennuksen runko ja alapohja sekä suunniteltu maanalainen autopaikotustila voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksilla, kun tontin pohjoisosalla tehdään massanvaihto löyhän hienojakoisen kerrostuman alapintaan asti. Mikäli tontin pohjoisosassa suunnitellun asuinrakennuksen kohdalle ei tehdä massanvaihtoa löyhän hienojakoisen kerrostuman alapintaan asti, ko. alueella esiintyvän löyhän ja kokoonpuristuvan silttikerrostuman painumista ja painumaeroista johtuen suunnitellun rakennuksen runko ja alapohja perustetaan teräsbetonisilla tukipaaluilla tiiviiden pohjamaakerrosten varaan. Katokset, ulkovarastot, ym. kevyet rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksin. Näiden perustussyvyys tulee olla vähintään 0,5 m.

Säteilyturvakeskuksen radontutkimusten perusteella Oulun alueella radonpitoisuus alittaa asunnoissa enimmäispitoisuuden (200 Bq/m³) säännönmukaisesti. Suunnittelussa ja rakentamisessa on kuitenkin suositeltavaa tehdä ainakin paksujen karkeiden alustäyttöjen yhteydessä alapohjan liittyvät rakenteet (perusmuuri, lattia, läpiviennit) ilmatiiviiksi.

Perustamistapalausunnossa on yksityiskohtaisia ohjeita myös routasuojauksesta, salaojituksesta, piha- ja liikennealueista, kunnallistekniikasta, kuivatuksesta, maarakennus- ja tiivistystöistä sekä pohjaveden alentamisesta. Asiakirja tarkistetaan ja tehdään täydentävät pohjatutkimukset sen jälkeen, kun rakennuksen lopullinen laajuus, korkeusasema ja perustusten paikat sekä kuormat ovat varmistuneet. Täydentävillä pohjatutkimuksilla tarkennetaan myös pohjoispuolen löyhän silttikerrostuman laajuus.

3.3.8 Hulevesiselvitys, Tuiran monitoimitalo 31.8.2021 (AFRY Finland Oy)

Alueella heinäkuussa 2021 tehdyn pohjatutkimuksen perusteella pohjamaa on kohtalaisesti ja huonosti vettä läpäisevää. Pohjaveden pinta oli selvitysalueella noin 2...3 m syvyydessä maanpinnasta. Selvitysalueella nykyisin syntyvät hulevedet johdetaan alueen ympärillä kulkevaan hulevesiverkostoon. Selvitysalueen hulevedet liittyvät verkostoon putkiliitoksien kolmessa kohdassa. Yksi liitoskohta on tontin pohjoispuolella ja kaksi tontin eteläpuolella, Koskitien varrella. Hulevesiverkosto purkaa hulevedet Oulujokeen voimalaitoksen alapuolella.



Selvitysalueen hulevesiverkosto. Liitoskohdat verkostoon esitetty punaisilla nuolilla ja ritiläkantiset kaivot sinisillä nuolilla. Aineisto Oulun kaupunki, nuolimerkinnyt AFRY Finland Oy).

Mikäli hulevesiverkosto ei pysty käsittelemään rankkasateen aiheuttamaa vesimäärää tai avo-ojat eivät poista vettä tarpeeksi tehokkaasti, syntyy hulevesitulvia. Koskitien hulevesiviemärin kapasiteetin ylittyessä hulevedet tulvivat viemäristä kaivon kansien kautta reunakivellä rajatulle ka-tualueelle, jota pitkin vedet kulkeutuvat Koskitien alimpaan kohtaan. Koskitielle tulvivien huleve-sien purkautumissuunta on osoitteessa Koskitie 28 sijaitseva kiinteistö, jolle tulvivat hulevedet voivat aiheuttaa vahinkoa.

Kun verrataan monitoimitalon tontin osalta nykytilannetta suunniteltuun rakentamiseen, niin keskimääräinen valuntakerroin pysyy samana. Laskemissa esiin tullut pintavalunnan lisääntymis-johdus johtuu yksinomaan ilmastonmuutoslisästä.

Koulun tontin läpi ei kulje tulvareittiä, eikä rakentaminen vaikuta olennaisesti alueen hulevesien kulkeutumissuuntaan tulva-aikana. Kuitenkin palvelukampuskokonaisuuden rakentamista ajatel-len Valtatieltä Koskitielle Merikoskenpuiston läpi kulkee nykyisellään merkittävä tulvareitti, joka tulee säilyttää Merikoskenpuiston alueella.

Selvityskohteen ensisijainen hulevesien hallinnan tavoite on määrällinen hallinta. Määrällisellä hallinnalla pienennetään rakentamisen aiheuttamaa hulevesiviemärin kuormitusta erityisesti rankkasateiden aikana (viivytys) ja pyritään suojelemaan alueen luonnollista veden kiertoa (imeyttäminen). Pysäköintialueiden vesistä on kuitenkin poistettava epäpuhtauksia ennen vesien johtamista eteenpäin hulevesiverkostossa.

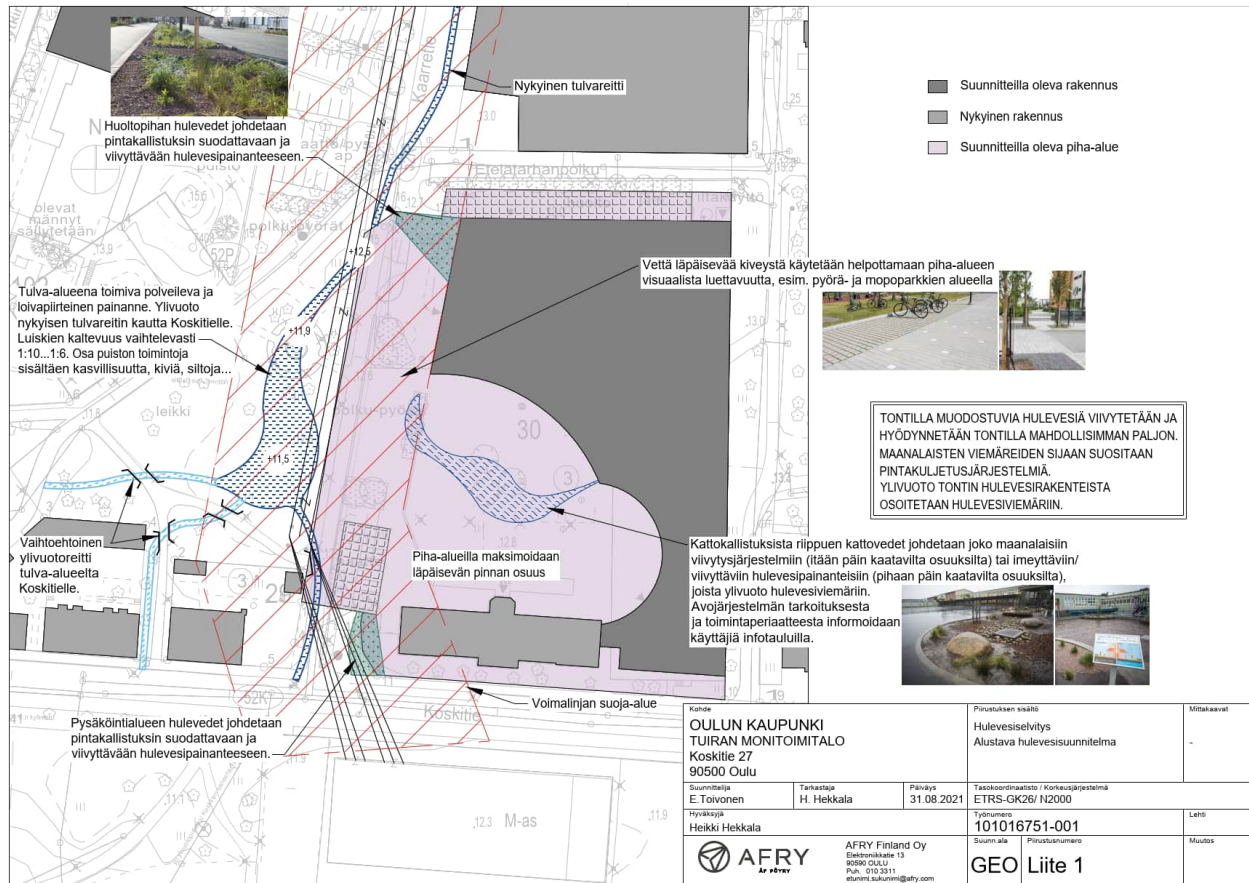
Selvitysalueelle voidaan suositella käytettäväksi viivytysrakenteiden mitoitustilavuutta 1 m^3 jo-kaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä (100 m^2) kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä viimeistään 24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Rakenteen tulee kuitenkin olla viivytettävä siten, että se ei tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään.

Selvitysalueella tulee ensisijaisesti keskittyä hulevesien muodostumisen ehkäisyyn eli minimoimaan vettä läpäisemättömät pinnat. Kattovedet suositellaan käsiteltäviksi ja hyödynnettäviksi tontilla. Mikäli tämä ei onnistu, tulee kattovedet ohjata viivytyksen kautta hulevesiverkostoon. Liikenne- ja pysäköintialueilla syntyvien hulevesien epäpuhtaudet tulee pyrkiä poistamaan vedestä ennen sen johtamista verkostoon virtaamahuippua tasaavan, viivyttävän rakenteen kautta.

Mikäli monitoimitalo suunnitellaan rakennettavaksi itäreunaltaan tontin rajaan kiinni, niin rakennuksen itäpuoleisista rännisyöksyistä poistuvat kattovedet tulee viivyttää maanalaisissa viivytysjärjestelmissä rakennuksen pohjoispuolella huoltopihan alueella tai eteläpuolella rakennuksen ja Koskitien välisen viherkaistan alueella.

Viherkattoja suositellaan katoksiin ja muihin pieniin rakennuksiin.

Nykytilanteessa tontin länsireunalla, kävely- ja pyöräilyväylän kohdalla kulkee merkittävä tulvareitti, joka kuljettaa tuluvia hulevesiä Valtatieltä Koskitielle päin. Toinen merkittävä etelään suuntautuva tulvareitti on Merikoskenpuistossa oleva reitti, Merikoskenpolku. Merikoskenpuistossa olisi mahdollista toteuttaa keskitettyä tulvavesien hallintaa näille yläpuoliselta valuma-alueelta tuleville tulvavesille. Tällöin voitaisiin vähentää Koskitien kuormitusta ja pienentää tulvavesien aiheuttamia vahinkoja osoitteessa Koskitie 28.



Alustava hulevesisuunnitelma suunnitellun monitoimitalon tontille ja Merikoskenpuistoon (AFRY Finland Oy).

3.3.9 Hulevesiselvitys, Merikosken päiväkotia 31.8.2021 (AFRY Finland Oy)

Alueella tehdyn pohjatutkimuksen perusteella pohjamaa on 1,5 metrin syvyydessä kohtalaisesti ja huonosti vettä läpäisevää. Pohjaveden pinta oli selvitysalueella heinäkuussa 2021 noin 3...4 m syvyydessä maanpinnasta. Selvitysalueella nykyisin syntyvät hulevedet johdetaan Kytöntien koh-

dalla kulkevaan hulevesiviemäriin. Hulevedet jatkavat matkaa Koskitien runkolinjaan, jossa ne kulkevat itään päin, ja Koskitie 25:n kohdalla viemäri kääntyy kohti etelää. Hulevedet purkavat kanavaan voimalaitoksen alapuolella.



Selvitysalueen hulevesiverkosto. Aineisto Oulun kaupunki, nuolimerkinnät AFRY Finland Oy).

Mikäli hulevesiverkosto ei pysty käsittelemään rankkasateen aiheuttamaa vesimäärää tai avo-ojat eivät poista vettä tarpeeksi tehokkaasti, syntyy hulevesitulvia. Tässä selvityksessä tarkasteltava alue ei toimi harvinaisen hulevesitulvan tulvimisalueena, eikä sen läpi kulje tulvareittiä. Hulevesitulvan aikaan vesiä virtaa Kytkintietä pitkin etelään sekä Merikoskenpuiston läpi etelään Koskitielle. Alueelle tulvivat hulevedet hakeutuvat lopulta Koskitien alimpaan kohtaan Koskitie 28:n läheisyydessä. Hulevesiä lammikoituu Koskitie 28:ssa sijaitsevan kerrostalon edustalle. Tulvavesien kulkeutuminen Koskitieltä eteenpäin jokeen ei ole hallinnassa sillä tulvivat hulevedet voivat aiheuttaa vahinkoa osoitteessa Koskitie 28 sijaitsevalle kiinteistölle.

Kun verrataan päiväkodin tontin osalta nykytilannetta suunniteltuun rakentamiseen, niin keskimääräinen valuntakerroin kasvaa eli alueella muodostuu nykyistä enemmän hulevesiä. Huleveden määrä tulee lisääntymään n. 60 % (sis. ilmastonmuutosisän +20 %). Laskenta on tehty sillä olettamalla, että hulevesien muodostumista ei ole pyritty minimoimaan vaan esimerkiksi pihalue on suurelta osin asfalttia. Näin ollen jatkosuunnittelussa voidaan tehdä ratkaisuja, jotka pienentävät alueen keskimääräistä valuntakerrointa ja vähentävät hulevesien muodostumista.

Selvitysalueen läpi ei kulje tulvareittiä, eikä rakentaminen vaikuta olennaisesti alueen hulevesien kulkeutumissuuntiin tulva-aikana. Selvitysalueen itäpuolella, Merikoskenpuiston läpi kulkee kuitenkin tulvareitti, jonka olemassaolosta on hyvä olla tietoinen kaavamuutoksen edetessä. Hulevesitulvan mahdollisuus tulee huomioida myös mm. rakennusten korkeusasemien suunnittelussa.

Selvityskohteen ensisijainen hulevesien hallinnan tavoite on määrällinen hallinta. Määrällisellä hallinnalla pienennetään rakentamisen aiheuttamaa hulevesiviemärin kuormitusta erityisesti rankkasateiden aikana (viivytyks) ja pyritään suojelemaan alueen luonnollista veden kiertokulkua (imeyttäminen). Pysäköintialueiden vesistä on kuitenkin poistettava epäpuhtauksia ennen vesien johtamista eteenpäin hulevesiverkostossa.

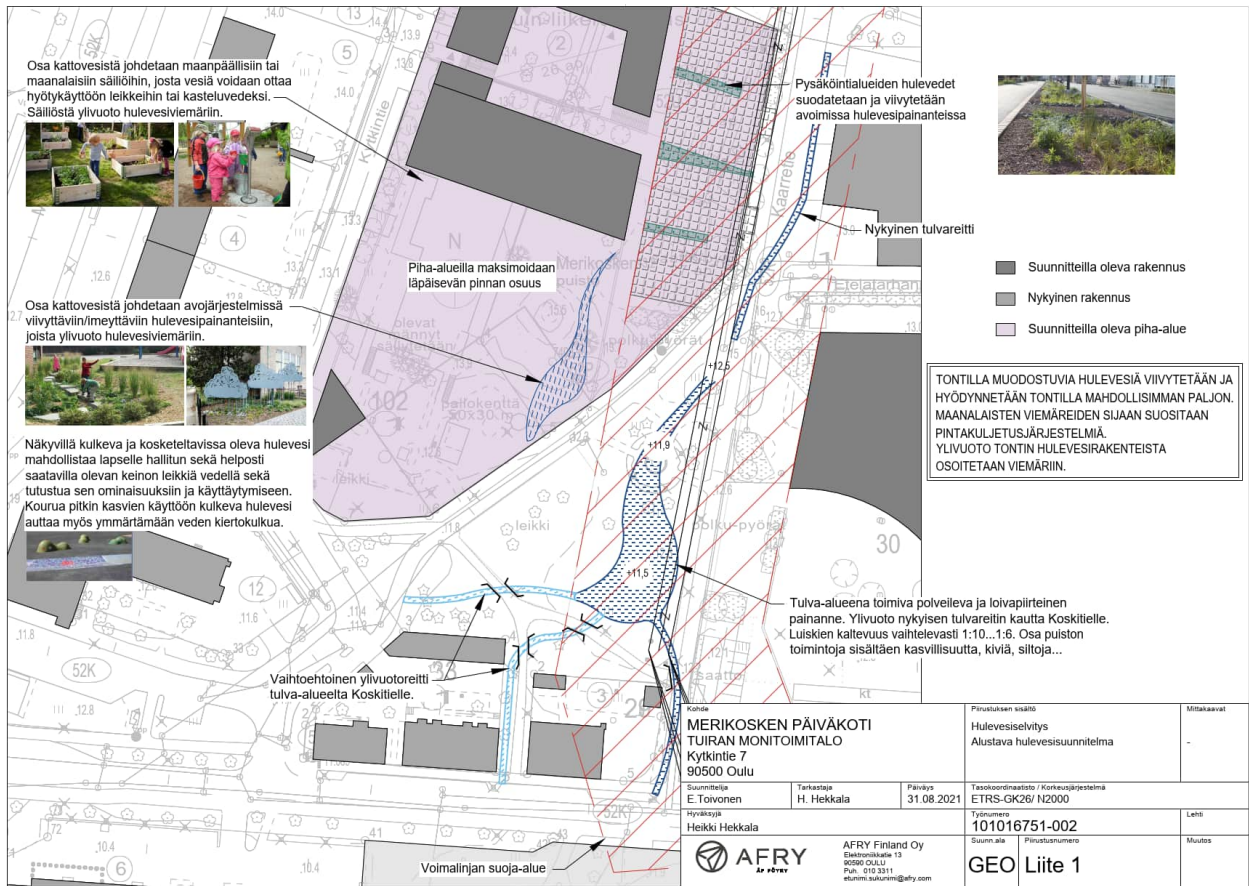
Selvitysalueelle voidaan suositella käytettäväksi viivytyksrakenteiden mitoitustilavuutta 1 m^3 jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä (100 m^2) kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Rakenteen tulee kuitenkin olla viivytettävä siten, että se ei tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestäään.

Selvitysalueella tulee ensisijaisesti keskittyä hulevesien muodostumisen ehkäisyyn eli minimoimaan vettä läpäisemättömät pinnat. Kattovedet suositellaan käsiteltäviksi ja hyödynnettäviksi tontilla. Mikäli tämä ei onnistu, tulee kattovedet ohjata viivytyksen kautta hulevesiverkostoon. Liikenne- ja pysäköintialueilla syntyvien hulevesien epäpuhtaudet tulee pyrkiä poistamaan vedestä ennen sen johtamista verkostoon virtaamahuippua tasaavan, viivyttävän rakenteen kautta.

Viherkattoja suositellaan katoksiin ja muihin pieniin rakennuksiin.

Päiväkodin alueelta tulvivat hulevedet kulkeutuvat Kytäkintielle tai Merikoskenpuistoon, josta ne jatkavat matkaansa Koskitielle päin. Koskitieltä kanavaan päin purkautuvat hulevedet voivat aiheuttaa vahinkoa Koskitie 28:ssä sijaitsevalle kiinteistölle, joten palvelukampuskokonaisuuden jatkosuunnittelussa olisi suotavaa miettiä voidaanko Merikoskenpuistossa tehdä toimia, jotka vähentävät Koskitien tulva-alueen ja -reitit kuormitusta.

Merikoskenpuistossa olisi mahdollista toteuttaa keskitettyä tulvavesien hallintaa yläpuoliselta valuma-alueelta tuleville tulvavesille Tällöin voitaisiin vähentää Koskitien kuormitusta ja pienentää tulvavesien aiheuttamia vahinkoja osoitteessa Koskitie 28.



Alustava hulevesisuunnitelma suunnitellun päiväkodin tontille ja Merikoskenpuistoon (AFRY Finland Oy).

3.3.10 Hulevesiselvitys, Kytöntie 7, 31.1.2022 (AFRY Finland Oy)

Alueella tehdyn pohjatutkimuksen perusteella pohjamaa on kohtalaisesti ja huonosti vettä läpäisevää. Pohjaveden pinta oli selvitysalueella marraskuussa 2021 noin 2,5 m syvyydessä maanpinnasta. Selvitysalueella nykyisin syntyvät hulevedet johdetaan Kytöntien kohdalla kulkevaan hulevesiviemäriin. Hulevedet jatkavat matkaa Koskitien runkolinjaan, jossa ne kulkevat itään päin, ja Koskitie 25:n kohdalla viemäri kääntyy kohti etelää. Hulevedet purkavat kanavaan voimalaitoksen alapuolella.



Selvitysalueen hulevesiverkosto. Aineisto Oulun kaupunki, nuolimerkinnyt AFRY Finland Oy).

Mikäli hulevesiverkosto ei pysty käsittelemään rankkasateen aiheuttamaa vesimäärää tai avo-ojat eivät poista vettä tarpeeksi tehokkaasti, syntyy hulevesitulvia. Tässä selvityksessä tarkasteltava alue ei toimi harvinaisen hulevesitulvan tulvimisalueena, eikä sen läpi kulje tulvareittiä. Hulevesitulvan aikaan selvitysalueella muodostuvia hulevesiä lammikoituu asuinrakennuksen länsipuolelle n. 50 mm syväksi lammikoksi, jonka jälkeen vedet purkautuvat rakennuksen eteläpuolelta itään, nykyisen urheilukentän suuntaan. Urheilukentän kaakkoiskulmasta vedet jatkavat virtausta Merikoskenpuistonläpi etelään Koskitielle. Alueelle tulvivat hulevedet hakeutuvat lopulta Koskitien alimpaan kohtaan Koskitie 28:n läheisyydessä. Hulevesiä lammikoituu Koskitie 28:ssa sijaitsevan kerrostalon edustalle. Tulvavesien kulkeutuminen Koskitieltä eteenpäin jokeen ei ole hallinnassa sillä tulvivat hulevedet voivat aiheuttaa vahinkoa osoitteessa Koskitie 28 sijaitsevalle kiinteistölle.

Kun verrataan Kytöntie 7:n tontin osalta nykytilannetta suunniteltuun rakentamiseen, niin keskimääräinen valuntakerroin kasvaa, ja alueella muodostuu nykyistä enemmän hulevesiä. Huleveden määrä tulee lisääntymään noin kaksinkertaiseksi (sis. ilmastonmuutoslisän +20 %). Laskenta on tehty sillä olettamalla, että hulevesien muodostumista ei ole pyritty minimoimaan ja sisäpihan valumakerrotimeksi on käytetty asfalttipäällysteen valumakerrointa. Näin ollen jatkosuunnit-

telussa voidaan tehdä ratkaisuja, jotka pienentävät alueen keskimääräistä valuntakerrointa ja vähentävät hulevesien muodostumista.

SCALGO Liven palvelussa tehdyn analyysin mukaan selvitysalue sijaitsee valuma-alueen yläpäässä, eikä rakentaminen vaikuta olennaisesti alueen hulevesien kulkeutumissuuntaan tulva-aikana. Hulevesitulvan mahdollisuus tulee huomioida mm. rakennusten korkeusasemien suunnittelussa.

Selvityskohteen ensisijainen hulevesien hallinnan tavoite on määrällinen hallinta. Määrällisellä hallinnalla pienennetään rakentamisen aiheuttamaa hulevesiviemärin kuormitusta erityisesti rankkasateiden aikana (viivytys) ja pyritään suojelemaan alueen luonnollista veden kiertokulkua (imeyttäminen). Pysäköintialueiden vesistä on kuitenkin poistettava epäpuhtauksia ennen vesien johtamista eteenpäin hulevesiverkostossa.

Selvitysalueelle voidaan suositella käytettäväksi viivytsrakenteiden mitoitustilavuutta 1 m^3 jokaista kahtasataa vettä läpäisemätöntä neliometriä (100 m^2) kohti. Viivytsrakenteiden tulee tyhjäntyä viimeistään 24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Rakenteen tulee kuitenkin olla viivytettävä siten, että se ei tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään.

Selvitysalueella tulee ensisijaisesti keskittyä hulevesien muodostumisen ehkäisyyn. Kattovedet suositellaan käsiteltäviksi ja hyödynnettäviksi tontilla. Mikäli tämä ei onnistu, tulee kattovedet ohjata viivytyksen kautta hulevesiverkostoon. Liikenne- ja pysäköintialueilla syntyvien hulevesien epäpuhtaudet tulee pyrkiä poistamaan vedestä ennen sen johtamista verkostoon virtaamahuippua tasaavan, viivyttävän rakenteen kautta.

Viherkattoja suositellaan katoksiin ja muihin pieniin rakennuksiin.

Selvitysalueelta tulvat hulevedet tulee ohjata pinnantasauksen avulla Kytäkintielle tai Kaarretielle, josta ne jatkavat matkaansa etelään, Koskitielle päin. Hulevesiverkostosta yli tulvivien vesien liikkeitä tulee ottaa huomioon myös kohteen korkeusasemien suunnittelussa siten että tulvavesi ei pääse vahingoittamaan rakennettavia kiinteistöjä, eikä rakentamisella saa lisätä viereisten kiinteistöjen alttiutta tulvavahingoille.

3.3.11 Sulfaattimaaselvitys, Tuiran monitoimitalo 31.8.2021 (AFRY Finland Oy)

Tuiran monitoimitalo sijoittuu alueelle, jossa GTK on arvioinut sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyyden olevan pieni. Alueelta on otettu yhteensä neljä sulfaattimaanäytettä, kahdesta näytestä. Silmä määräisesti tarkasteltuna yhdessä näytteessä ei havaittu viitteitä mahdollisesta sulfidisesta materiaalista. Kaikki näytteet olivat hiekkaa tai hiekaista moreenia.

Laboratorioanalyysien tulosten perusteella maa ei todennäköisesti ole happoa tuottavaa. Kokonaisrikkipitoisuuksien perusteella todettiin, että maalla ei ole hapontuottopotentiaalia. pH-inkubaation tulokset vahvistivat, että näytteitä ei luokitella happamiksi sulfaattimaiksi.

Mahdolliset sulfidiset maat eivät estä rakentamista alueelle, mutta sulfidimaiden käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota. Paras keino hallita happamuuden syntymistä on estää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden altistuminen ilmakehän hapelle. Maaperä voi päästä myös hapettumaan, mikäli sulfidisia maita joudutaan vaihtamaan rakennuspaikalla. Tällöin sulfidisten maiden läjitykseen on kiinnitettävä huomiota, jotta happamia valuntoja ei pääsisi valumaan ympäristöön.

Lausunnon tulokset perustuvat otettuihin näytteisiin ja tehtyihin testeihin. On huomioitava, että potentiaalisesti happamat sulfaattimaat esiintyvät usein laikuittaisina/linssimäisinä alueina. Rakentamistöiden yhteydessä maa-ainesta on havainnoidava ja tarpeen mukaan tehtävä lisämääri-

tyksiä mahdollisista sulfidimaakerroksista, jotta mahdollisten sulfidimaiden laajuus rakentamisalueella pystytään paremmin arvioimaan.

3.3.12 Sulfaattimaaselvitys, Merikosken päiväkoti 31.8.2021 (AFRY Finland Oy)

Merikosken päiväkodin hanke sijoittuu alueelle, jossa GTK on arvioinut sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyyden olevan pieni. Alueelta on otettu yhteensä kaksi sulfaattimaanäytettä, yhdestä näytestä. Silmämääräisesti tarkasteltuna kummassakaan näytteessä ei havaittu tummaa ainesta, joka viittaisi mahdollisesti sulfidiseen materiaaliin. Molemmat näytteet olivat hiekkaa.

Laboratorioanalyysien tulosten perusteella maa ei todennäköisesti ole happoa tuottavaa. Kokonaisrikkipitoisuuksien perusteella todettiin, että maalla ei ole hapontuottopotentiaalia. pH-inkubaation tulokset vahvistivat, että näytteitä ei luokitella happamiksi sulfaattimaiksi.

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

3.3.13 Sulfaattimaaselvitys, Kytöntie 7, 14.12.2021 (AFRY Finland Oy)

Kytöntien hanke sijoittuu alueelle, jossa GTK on arvioinut sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyyden olevan pieni. Alueelta on otettu yhteensä neljä sulfaattimaanäytettä, yhdestä näytestä. Silmämääräisesti tarkasteltuna missään laboratorioon lähetetyissä näytteissä ei havaittu viitteitä mahdollisista sulfidisista materiaaleista. Laboratorioon lähetetyt näytteet olivat silttiä, silttistä hiekkaa ja hiekkamoreenia.

Laboratorioanalyysien tulosten perusteella missään pisteessä maa ei ole happoa tuottavaa. Kokonaisrikkipitoisuuksien perusteella todettiin, että maalla ei ole hapontuottopotentiaalia. Todennäköisesti nyt tarkastellut maa-ainekset eivät aiheuta happamuushaittoja kaivu- tai rakennustöiden yhteydessä. pH-inkubaation tulokset vahvistivat, että maa-aineksilla ei ole hapontuottopotentiaalia.

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

3.3.14 Liikenneselvitys 14.2.2022 (Ramboll Finland Oy)

Liikenneselvitys käsittää Tuiran monitoimitalon, Merikosken päiväkodin ja Kytöntie 7:n hankkeet. Uusi Tuiran monitoimitalon sekä Merikosken päiväkodin muodostava palvelukampuskokonaisuus sijoittuu saavutettavuuden ja olemassa olevan kaupunkirakenteen näkökulmasta keskeiselle sijainnille. Uuden yhtenäiskoulun myötä oppilasvirrat säilyvät pääpiirteittäin ennallaan, mutta suuntautuvat jatkossa nykyisen Tuiran koulun tontille.

Suunnittelualuetta palvelee hyvä joukkoliikennetarjonta. Koululta on matkaa Merikoskenkadun linja-autopysäkeille 200–300 m. Lisäksi Valtatiellä palvelee pysäkipari suunnilleen samalla etäisyydellä. Lähimmät joukkoliikennepysäkit ovat hyvin saavutettavissa. Koulun lähellä on kattava jalkakäytävä- ja pyörätieverkko.

Koulurakentamisen myötä oppilasvirrat eivät merkittävästi muutu, sillä suunnittelukohteessa on toiminut koulu jo pitkään, samoin vieressä oleva päiväkotitoiminta. Oppilaiden käyttämät reitit säilyvät pääosin ennallaan mutta paikoin kulkijoiden määrät kasvavat.

Kerrostalon uusimisen myötä autojen sekä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrä kasvaa ko. tontin osalta. Kytkintieltä poistuu nykyisen päiväkodin liikenne, joten Kytkintiellä liikennemäärä ei käytännössä muutu.

Liikenteen sujumisen osalta ei ole nähtävissä mitään haasteita, sillä monet alueen liikennejärjestelyistä on aikoinaan toteutettu nykyistä suuremmille liikennemäärille, erityisesti Valtatiellä, ja suunnittelukohteen liikennetuotoksen muutos on pieni suhteessa nykytilanteeseen. Näkyvin muutos on, että päiväkotitoimintaan liittyvä autojen pysäköintipaikoille ajo siirtyy Kytkintieltä Kaarretielle.

Nykyisessä asemakaavassa Valtatie on varattu joukkoliikenteelle, ja tonteille ajoa varten Kaarretien liittymän itäpuoliselta osuudeltaan. Autoliikenteen määrän voi olettaa pienenevän, kun katu perusparannetaan jossain vaiheessa kaavan mukaiseksi.

Liikennemeluserveluissa mallinnettiin tieliikenteen päivä- ja yöaikaiset meluvyöhykkeet nykytilanteessa (nykyinen maankäyttö ja nykyliikenne) ja ennustetilanteessa (suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikennemäärät). Ennustetilanteen laskennoissa on huomioitu sekä liikennemallin mukainen liikennemäärän kasvu että suunnitellut muutokset alueen rakennuksiin. Melutaso alueella kasvaa liikennemäärien kasvun myötä. Kasvu ei kuitenkaan aiheuta melun ohjearvotason ylittymistä koulun tai päiväkodin piha-alueella. Eikä muutoksella ole merkittäviä vaikutuksia alueen muiden kiinteistöjen piha-alueiden melutasoon.

Kytkintie 7:n asuinkerrostalon seinäpintaan kohdistuva melutaso on voimakkaimmillaan Valtatien puoleisella seinällä 2. kerroksesta ylöspäin. Asuinkerrostalon osalta Valviran asumisterveysasetuksessa vaadittuun sisätilojen päiväajan keskiäänitasoon toimenpiderajaan 35 dB päästään nykyisillä rakennustavoilla, joten erityistä kaavamerkintää tämän osalta ei tarvita. Sisäpihan puoleista seinustaa lukuun ottamatta parvekkeet suositellaan melun takia lasitettavan. Valtatien puolella lasituksen ääneneristävyyden tulee olla sellainen, että se mahdollistaa vähintään 6 dB äänierotuksen.



Melun päiväaikainen keskiäänitaso ennustetilanteessa 2040 (Ramboll Finland Oy).

3.3.15 Kevyt maisemaselvitys 22.10.2021 (Oulun kaupunki)

Maisemaselvityksen maastokäynnit on tehty 5. ja 13.8.2021. Suunnittelualuetta ja sen muutoksia on tarkasteltu vanhojen karttojen ja ilmakuvien avulla. Vielä 1930-luvulla alueella oli vanhan kansakoulun lisäksi muutamia pienempiä taloja ja peltoa. Vanhan Ouluntien diagonaali linjaus alueen halki näkyy edelleen, tosin enää vain puistossa olevana kävely- ja pyöräilyväylänä. Entinen peltomaisema on korvautunut hoidetulla puistoalueella.

Keskellä suunnittelualuetta sijaitsee Merikosken puisto, jonka em. jalankulku- ja pyöräilyväylä halkaisee. Puistossa on runsaasti erilaisia puita ja istutuksia. Keskeisellä paikalla on suihkulähde ja Martti Tarvaisen Sisärukset-veistos. Suihkulähteen pujoispuolella on vuonna 2019 kunnostettu leikkipuisto ja mäki. Pohjoisosassa on sorapintainen, aidattu urheilukenttä.

Suunnittelualueella katse ohjautuu voimakkaasti kulkuväyliä pitkin ja voimalinjan näkee lähes joka puolelta. Alue on selkeästi jakautunut erilaisiin maisemallisiin kokonaisuuksiin. Kaupan ympäristö on urbaania ja kovapintaista, koulun piha on avara ja koruton, puiston alue on vehreä ja viihtyisä, asuintalon piha on jo hieman nuhjuisen näköinen. Leikkipuisto liittyy puistoon luontevasti ja sen puolella on mäen ja pienien kumpareiden luomaa korkeuseroa. Mäen päältä avautuu näkymä puistoalueen yli koulun pihalle, urheilukentälle, kaupalle ja päiväkodin seinään. Suuret, hienot männyt mäennyppylän molemmin puolin kiinnittävät huomion jo kauempaa, samoin kopeat lehmukset leikkipuiston laidalla.

Jatkossa on tärkeää säilyttää puistossa monilajista ja -ikäistä kasvillisuutta. Se avulla saadaan myös muodostettua viihtyisiä alueita virkistykseen. Selvityksen mukaan suihkulähde patsaineen sekä niitä ympäröivät istutukset ja puut tulisi säätää tai kehittää edelleen. Vanhan Ouluntien

diagonaali linjaus olisi myös syytä säilyttää. Myös uudistettu leikkipuisto mäkiineen, lehmuksi-neen, omenapuineen ja merkittävine mäntyineen tulisi säilyttää. 70-luvulta olevan kouluraken-nuksen länsipuolella oleva harvinainen puumainen vuorimänty, ns. isovuorimänty, on ilmeisesti koulun rakentamisen kanssa yhtä aikaa istutettu, joten se toisi alueelle myös kerroksellista ajan muistumaa.

Koskitien varrella, säilyvän koulurakennuksen vieressä kasvava vanha mänty tulee ehdottomasti säilyttää. Haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltu kurturuusu sekä viitapihlaja-angervo tulee poistaa ja huolehtia, etteivät ne myöskään leviä maamassojen mukana. Säilytettävät puut on rakentamisen aikana suojattava huolella. Myös juuristoalueen suojaamiseen on kiinnitettävä huomioita.



Kuva 26
Säilytettäväksi suositeltu leikkipaikka



Kuva 27 Säilytettävä mänty Koskitiellä

Keuyen maisemaselvityksen suositukset (Oulun kaupunki).

3.3.16 Magneettikentät Oulun Merikosken voimalaitoksen ja Valtatien välillä, lausunto 6.3.2020 (Säteilyturvakeskus STUK)

Lausunto löytyy tämän selostuksen kohdasta 4.5.5, Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioonotto-minen / Ennakkolausunnot.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen 24.1.2020 päivätyn hakemuksen perusteella. Hartela Pohjois-Suomi Oy on Asunto Osakeyhtiö Merikoskenpuiston valtuuttamana jättänyt 27.9.2017 päivätyn hakemuksen asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi osoitteessa Kytkintie 7 sijaitsevan kiinteistön osalta.

Asemakaavan muutoksessa tavoitteena on aikaansaada kaavaratkaisu, joka mahdollistaa yhteinäiskoulun sekä muita palvelutoimintoja sisältävän monitoimitalon sekä päiväkodin toteuttamisen. Kaavamuutoksessa tarkastellaan myös alueen luoteisnurkassa sijaitsevan asuinkerrostalon kiinteistön kaavallista kehittämistä. Samalla tarkistetaan asemakaavaa päivittäistavarakaupan tontilla vastamaan rakennettua tilannetta. Kaavamuutos käsittää myös puisto- ja katualuetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 12.10.2021 § 553.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten ja lausuntojen muodossa.

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

- Yhdyskuntalautakunta
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Osuuskauppa Arina
- Tuiran asukasyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry

- Oulun polkupyöräilijät ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Fingrid Oyj
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät
<https://www.ouka.fi/oulu/nuoret/alueelliset-osallisuusryhmat>

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.10.–18.11.2021. Mielipiteitä esitettiin yksi ja lausuntoja yksi.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 11.3.–11.4.2022 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin yksi ja lausuntoja kaksi.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 29.3.2022.

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

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista asemakaavoitus, maa ja mittaus sekä kadut ja liikenne, lisäksi rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Oulun Vesi, Oulun Energialta sähköverkko ja kaukolämpö, sivistys- ja kulttuuripalvelut, Oulun Tilapalvelut, Pohjois-Pohjanmaan museo, Hartela Pohjois-Suomi Oy, As Oy Merikoskenpuisto sekä Arinan kiinteistöt Oy.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa on pyydetty ennakkolausunnot Säteilyturvakeskukselta (STUK) sekä Pohjois-Pohjanmaan museolta. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana on pyydetty lausunnot samoilta viranomaisilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Suunnitelma tukee Oulun kaupunkistrategiaa 2026, jossa on asetettu tavoitteiksi mm. kaupunkirakenteen tiivistäminen, ympäristöystävällisen liikkumisen edistäminen, ihmisten kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan mahdollistaminen, elävä ja omaleimainen keskusta, luonto ja historia

ovat vetovoimatekijöitä, olemme elämänmittaisen oppimisen ja koulutuksen edelläkävijä, hyvinvointi kuuluu kaikille, kannustamme aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan sekä olemme turvallinen ja lapsiystävällinen kaupunki.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen toteutuu kaavamuutoksessa siinä, että sekä koulun että Kytkintie 7:n tontille osoitetaan nykyistä enemmän rakennusoikeutta. Koulun tontin osalta rakennusoikeuden lisäämisen tarpeen selittää se, että nykyisi koulussa toimii alakoulu (luokat 1–6), mutta muutoksen jälkeen myös nykyisestä Merikosken koulusta siirtyvät yläluokat (7–9). Oppilasmäärä siis kasvaa, mutta lisäksi tulevaan monitoimitaloon on suunniteltu tiloja myös Tuiran kirjastolle (ml. asukkaiden olohuone), nuorisopalveluille ja Oulu-opistolle. Kytkintie 7:ssä sijaitsee nykyisin kaksikerroksinen asuinkerrostalo, joten rakennusoikeuden lisääminen tontille on perusteltua suunniteltaessa uutta, tehokkaampaa tontinkäyttöä. Merikosken päiväkodin tontilla on voimassa olevassa asemakaavassa enemmän rakennusoikeutta (2 514 k-m²) kuin kaavamuutoksessa esitetään (2 200 k-m²). Nykyinen päiväkotitoimitus on käyttänyt vain noin puolet kaavan sallimasta rakennusoikeudesta. Uusi päiväkotitoimitus tulee luultavasti tarvitsemaan enemmän tilaa, joten toteutunut rakennus tulee kuitenkin olemaan pinta-alaltaan suurempi kuin nykyinen.

Ympäristöystävällistä liikkumista edistää se, että kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevien kattavien joukkoliikenneväylien ja kävely- ja pyöräteiden lähistöllä. Ihmisten kohtaaminen ja yhteisöllinen toiminta mahdollistuu uuden monitoimitalon eri toimintojen ja uuden päiväkodin muodostaman palvelukampuskokonaisuuden ansiosta. Suunnittelualueelle pyritään tällä kaavaratkaisulla luomaan elävä ja omaleimainen Tuiran keskus, jossa toteutuvat pienemmässä mittakaavassa kaupungin keskusta-alueelle asetetut tavoitteet. Alkuperäistä luonnontilaista luontoa alueella ei enää ole, jos sellaisiksi ei katsota esim. säilyneitä iäkkäitä mäntyjä. Historian havinaa tuo vanha, kaavassa suojeltu koulurakennus, jossa kulminoituu myös elämänmittainen oppiminen ja koulutus. Koulutuksen ja varhaiskasvatuksen uudet tilat ovat osa kaikille tarjolla olevaa hyvinvointia, turvallisuutta ja lapsiystävällisyyttä. Alueen sijainti hyvien joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksien äärellä kannustaa lapsia, nuoria ja vanhempiakin aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestettiin arkkitehtuuri-ideakilpailu monitoimitalon tontin osalta. Voittanut ehdotus oli laadittu pääosin asemakaavaluonnoksen mukaisesti.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Ennakkolausunnot

Ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamista nähtäville pyydettiin Säteilyturvakeskukselta (STUK) ennakkolausunto. Säteilyturvakeskukselta pyydettiin lausuntoa suunnittelualueella olevan 110 kilovoltin voimalinjan suojaetäisyyksistä.

Ennakkolausunto pyydettiin myös Pohjois-Pohjanmaan museolta suunnittelualueella olevan, puistoalueella sijaitsevan puistokäytävän osalta. Kyseinen puistokäytävä, joka voimassa olevassa asemakaavassa on nimetty Merikoskenpoluksi, kulkee lounais-koillisuuntaisesti keskellä Merikoskenpuistoa ja yhdistää Kytkintien eteläpään Kaarretien eteläpähän. Voimassa olevassa asemakaavassa Merikoskenpolku on merkitty ohjeelliseksi yleiselle jalankululle varatuksi alueen

osaksi. Puistokäytävä on jääne Bertel Jungin vuoden 1914 asemakaavasta, jossa sille kohdalle on kaavaan piirretty Ouluntie-nimisen kadun linjaus.

Ennakkolausunto 1, Säteilyturvakeskus (STUK):

Oulun kaupunki suunnittelee uusien 2-3-kerroksisten koulurakennusten rakentamista Merikosken voimalaitoksen ja Valtatien välille. Nämä tulevat korvaamaan alueelta purettavan koulurakennuksen. Aluetta halkoo 110 kV voimajohto, jota hallinnoi Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy. Merikosken voimalaitoksen ja voimajohdon läheisyydessä sijaitseva toinen koulurakennus säilytetään. Oulun kaupunki pyytää lausuntoa voimajohdon magneettikentän vaikutuksesta uusien koulurakennusten rakentamiseen ja säilytettävässä koulurakennuksessa työskentelyyn. Säteilyturvallisuuteen liittyvänä lausuntonaan Säteilyturvakeskus (STUK) esittää seuraavan:

Voimajohto aiheuttaa ympärilleen pientaajuisten sähkö- ja magneettikentän. Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa (1045/2018) on vahvistettu väestön altistuksen raja-arvot ja toimenpiteetasot näille kentille. Asetusta ei sovelleta sähköturvallisuuslain (1135/2016) vaatimusten mukaisesti suurjännitteisten ilmajohtojen, mm. 110 kV voimajohtojen, aiheuttamaan altistukseen sähkökentälle. Magneettikentän toimenpidetaso 200 μT ei ylitä voimajohdon allakaan, jossa on suurimmat magneettikentät. Asetus ei siten rajoita uusien koulurakennusten rakentamista voimajohdon läheisyyteen.

Asetus ja sähköturvallisuuslain vaatimukset suojaavat voimajohtojen sähkö- ja magneettikentän välittömiltä haittavaikutuksilta. Voimajohtojen magneettikentällä epäillään kuitenkin olevan haitallisia pitkäaikaisvaikutuksia. Osa neljänkymmenen viime vuoden aikana tehdyistä väestötutkimuksista on antanut viitteitä siitä, että asumisesta voimajohtojen läheisyydessä saattaisi olla terveydellistä haittaa lapsille. Näissä tutkimuksissa on havaittu, että voimajohtojen lähellä asuvilla lapsilla näyttäisi olleen hieman suurempi riski sairastua leukemiaan, kun lapset altistuivat pitkäaikaisesti magneettikentälle, jonka keskimääräinen vuontiheys oli suurempi kuin 0,4 μT . Solu- ja eläinkokeista saadut tulokset eivät ole tukeneet tätä havaintoa. Ei tunneta sellaista mekanismia, jolla voimajohdon magneettikenttä voisi aiheuttaa leukemiaa tai muita syöpiä. Väestötutkimuksissa ei ole voitu osoittaa, että leukemia olisi seurausta altistuksesta magneettikentälle. Voimajohtojen sähkökentällä ei ole todettu olevan haitallisia pitkäaikaisvaikutuksia.

Voimajohtojen magneettikentän pitkäaikaisvaikutuksiin liittyvän epävarmuuden vuoksi STUK suosittelee välttämään lasten pysyvään oleskeluun tarkoitettujen uusien tilojen rakentamista siten, että voimajohdon aiheuttama magneettivuon tiheys pitkäaikaisesti ylittää niissä 0,4 μT , jos se kohtuullisin toimenpitein on mahdollista.

Voimajohdon aiheuttama magneettikenttä Merikosken voimalaitoksen ja Valtatien välillä on laskettu Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:ltä saatujen teknisten tietojen perusteella. Laskelmien mukaan 110 kV voimajohdon aiheuttama magneettivuon tiheys ylittää keskimääräisillä virroilla 0,4 μT noin 35 m etäisyydellä keskilinjasta koulun puolella ja noin 40 m etäisyydellä keskilinjasta puiston puolella. Koulurakennusten rakentamista edellä mainittuja etäisyyksiä lähemmäksi voimajohtoa olisi siten hyvä välttää, jos se kohtuullisin toimenpitein on mahdollista. Velvoittavaa estettä lähemmäksi rakentamiselle ei ole.

Fingrid Oyj on määrittänyt säilytettävään koulurakennukseen kohdistuvan magneettivuon tiheyden laskennallisesti 110 kV voimajohdon suurimmilla kuormitusvirroilla vuonna 2010. Keskimääräisillä virroilla magneettivuon tiheys on lähimpänä voimajohtoa sijaitsevassa toisen kerroksen päätyhuoneessa pienempi kuin 1 μT ja ensimmäisen kerroksen päätyhuoneessa enimmillään noin 0,4 μT . Magneettivuon tiheys ylittää 0,4 μT vain pienessä osassa säilytettävää kouluraken-

nusta. Magneettikenttä ei siten rajoita aikuisten eikä koululaisten työskentelyä koulurakennuksessa.

Vastine:

Kaavaratkaisussa otetaan huomioon lausunnossa esitetyt suojaetäisyydet.

Ennakkolausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus/Härkönen on pyytänyt ennakkolausuntoa Tuiran keskuksen asemakaava muutokseen (546-2458) liittyen vanhan Ouluntien linjalla olevan puistokäytävän osalta, sen arvosta ja huomioimisesta kaava-alueen kehittämisessä.

Oleva puistokäytävä kulkee v.1940 asemakaavakartassa Bertel Jungin laatimaa Tuiran asemakaavassa piirrettyä Ouluntien tielinjausta pitkin. Maastossa oleva käytävä on osa alkuperäistä linjausta, jota on enää vähäisessä määrin jäljellä. Ouluntien päätteenä Itä-Tuirassa on jäljellä pyöreän keskusaukion reunalla vielä yksi rakennus Valtatien liittymässä, Valtatie 45 kiinteistö. Sen kaareva julkisivu noudattelee aukion kaarta. Alkuperäinen linjaus ei enää hahmotu maastossa, päivittäiskaupan rakennus on katkaissut puistokäytävän ja Valtatie 45 näköyhteyden.

Asemakaavamuutoksessa on tarkoitus toiminnallisesti koota yhteen koulu- ja päiväkotitoimintaa sekä muita palvelutoimintoja osin säilyttäen, osin uudistaen olevaa rakennuskantaa sekä järjestellä toiminnat uudelleen. Toiminnat sijoittuvat puistokäytävän molemmin puolin, palveluyksiköiden väliin jäävä sähkölinja jakaa osaltaan suoja-alueineen sijoittumista ja uudelleen järjestämistä.

Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan vanhan Ouluntein linjauksella kulkeva puistokäytävä tulee säilyttää jossain muodossa historiallisena, aluetta halkovana reittinä ja jättää se näkyviin maastoon suorana linjauksena alkuperäiselle paikalleen.

Vastine:

Lausunnossa esitetty toive tullaan huomioimaan asemakaavan muutoksessa.

Palautteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.10.–18.11.2021. Mielipiteitä esitettiin yksi ja lausuntoja yksi. Mielipide ja lausunto vastineineen ovat tässä alla.

Mielipide 1:

Osuuskauppa Arina pyytää tulla kuulluksi ja lausuu Tuiran keskuksen asemaakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan seuraavaa. Osuuskauppa Arina esittää, että Oulun kaupunki huomioi tässä palautteessa esitetyt asiat Tuiran keskuksen asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Osuuskauppa Arinalla on Tuiran keskuksen asemakaavan muutosalueella päivittäistavarakauppa, S-market Tuira. Osuuskauppa Arina lausuu tämän palautteen alueella toimivan päivittäistavara-kaupan toimijan näkökulmasta.

Suunnittelussa pyydämme huomioimaan alueen autopaikkatarpeen riittävyden. S-marketin pysäköintipaikat on mitoitettu kaupan asiakkaiden tarpeisiin. Kaavoituksessa pyydämme huomioimaan alueen autopaikkojen riittävyden kiinteistökohtaisesti niin, että muiden kiinteistöjen käyttäjät eivät pysäköisi S-marketin pysäköintialueelle silloin, kun he eivät asioi S-marketissa.

S-market Tuiran rakennuksen katolle on sijoitettu merkittävä määrä aurinkopaneeleja. Pyydämme huomioimaan naapurikiinteistöjen rakennusten sijoittelussa ja korkeuksissa tämän asian, jotta S-marketin katolla olevien aurinkopaneelien toiminta ei vaarannu.

Vastine:

Esitetyt asiat pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Lausunto 1, Fingrid Oyj:

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Pyydämme lähettämään meille tarvittaessa tietoa kaavan etenemisestä.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Palautteet asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnos pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 11.3.–11.4.2022. Mielipiteitä esitettiin yksi ja lausuntoja kaksi. Mielipide ja lausunnot vastineineen ovat tässä alla.

Mielipide 1:

Kytkintie 7:n massoittelu ympäröivään rakennuskantaan on sopiva. On kuitenkin syytä määritellä maankäyttösopimuksessa rakennusyhtiön kanssa, että massaan rakennettavien asuntojen tyyppi ja koko ovat sellaisia, jotka mahdollistavat asumisen myös sellaisille lapsiperheille, joilla on kouluikäisiä lapsia. Alueella on jo runsaasti pieniä yhden tai kahden hengen asuntoja, mutta perheasunnoista on pulaa. Viitataan useisiin valtuustoaloitteisiin kaupunkiperheasuntojen rakentamiseksi.

Monitoimitalon pyöräpysäköinnille varattu pysäköintipaikkojen määrä on hyvällä tasolla, mutta alueen pyöräilyinfra tulee koetukselle alueen muun täydennys- ja vetovoimarakentamisen (mm. asuntomessualue, Kemintie, Tuiran ranta) johdosta. Merikoskenkadun taskut ovat jo nyt ruuhka-aikoina vaarallisen ahtaat. Alle 12-vuotiaat saavat pyörällä jalkakäytävällä, mutta niin tekevät nyt aikuisetkin pyöräkaistojen puuttuessa. Jatkossa (ehkäpä Merikosken siltojen) remontin yhteydessä voisi olla syytä tarkastella myös joukkoliikenteen järjestelyjä sekä Merikoskenkadun ylityspaikkoja.

Kytkintie 7:n liikenne ohjataan Kytkintien ja Koskitien risteyksestä ja lisäksi yllä luvutulla tavalla pyöräily ja jalankulku lisääntyvät. Pohjoisesta Merikoskenkatua pitkin vasemmalle Koskitielle kääntyville ajoneuvoille olisi hyvä lisätä nuolivalo.

Onko päiväkodin tontin kaavamerkintä LPA eikä Y siksi, että tontille halutaan yksityinen toimija nykyisen kunnallisen päiväkodin sijaan?

Kannatan lämpimästi Kaarretien eteläpään nimeämistä Matti Hällin kujaksi. Esitän, että nyt näin jälkikäteen tehtävään kaupallisten palvelujen tontin kaavamääräyksiin lisätään yhteisötaideteoksen (muraali) paikka koulun puoleiselle seinustalle. Teos voisi aiheeltaan ammentaa Matti Hällin tuotannosta. Nykyinen S-marketin graffitein töhritty seinä näkyy suoraan koulun ruokalaan. Uusi muraali avautuisi taideluokkiin ja kirjaston tiloihin.

Vastine:

Kaupunki neuvottelee sopimusehdoista yhdistäen yhteiskunnallisia tavoitteitaan hankkeen tavoitteisiin. Asuntopoliittiset sopimusehdot perustuvat alueen asumisen tilastotietoihin ja ne ovat osa kaupungin sopimustavoitteita ja -käytäntöjä. Kaupunki kiittää asian esille nostamisesta.

Mainitut liikenteeseen liittyvät asiat koskevat pääosin kaava-alueen ulkopuolisia alueita ja laajempia kokonaisuuksia. Kytkintien liikennemäärä ei käytännössä muutu kaavahankkeen vuoksi. Tämä johtuu siitä, että Kytkintieltä poistuu nykyisen päiväkodin liikenne päiväkodin huoltoliikennettä lukuun ottamatta, ja vastaavasti Kytkintie 7:n asuinkerrostalotontin liikenne lisääntyy.

Tuiran alue kuuluu parhaillaan laadittavan Oulun keskustan liikenteen yleissuunnitelman suunnittelualueeseen. Kyseisessä suunnitelmassa mietitään mm. Merikosken siltojen ja Merikoskenkadun taskujen kehittämistä samoin kuin muidenkin katutilojen kehitystarpeita. Suunnittelun keskiössä ovat joukkoliikenne, kävely ja pyöräily sekä henkilöautoliikenteen sujuvuus.

Asemakaavamuutoksessa päiväkodin tontille käytetty merkintä P, palvelurakennusten kortteli-alue, mahdollistaa sekä kunnallisen että yksityisen päiväkodin rakentamisen. Kaavamerkintä P on Oulun kaupungissa yleisesti käytössä oleva merkintä päiväkodeille. Joissakin vanhemmissa asemakaavoissa on vielä myös Y-merkintöjä käytössä. Tähän kohteeseen ei ole suunnitteilla yksityistä päiväkotia. Meneillään on hankeselvitys, jossa tutkitaan kunnallisen päiväkodin sijoittumista kaavamuutosalueella olevalle tontille.

Selvennyksenä todettakoon, että asemakaavamuutoksessa LPA-merkinnällä osoitettu autopaikkojen kortteli-alue sijoittuu osittain nykyisen päiväkotitontin pohjoisosan ja osittain viereisen puistoalueen kohdalle.

Muraaleille on Oulun kaupungissa oma prosessinsa. Asiaa ei ole syytä laittaa kaavamääräykseksi. Toive S-Marketin takaseinälle toteutettavasta muralista on välitetty rakennusvalvontaan.

Mielipide ei aiheuta muutoksia suunnitelmaan.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Tuiran kaupunginosan kortteleita 30, 102 ja 105 sekä katu- ja puistoalueita koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta (Tuiran keskus 564–2458). Tämä museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tuiran kaupunginosan keskivaiheilla, noin 60–300 metriä Oulujoen rannasta ja noin 1,3 km torilta. Alueeseen kuuluvat Tuiran kaupunginosan korttelit 30, 102 ja 105 sekä niiden läheiset katu- ja puistoalueet Kytkintien ja Tuiran kirkon sekä Koskitien ja Valtatien välissä. Suunnittelualue rajautuu idässä Toivo Kajavan puistoon, etelässä Koskitiehen ja kortteleihin 29 ja 33, lännessä Kytkintiehen ja Kytkinpolkuun sekä pohjoisessa Valtatiehen. Kaarretien eteläosa Valtatien eteläpuolella kuuluu alueeseen. Alueen pinta-ala on noin 3,8 ha.

Tuiran keskuksen asemakaavanmuutoksen suunnittelualueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Tuiran vanha kansakoulu. Tuiran koulun kaksikerroksinen vanha rakennus on rakennusmestari J.W. Lillquistin suunnittelema. Se on alun perin vuodelta 1900, ja sitä laajennettu tyylin mukaisesti päädyistään vuonna 1931. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde, se on suojeltu asemakaavalla, ja se on edelleen alkuperäisessä käytössään. Tuiran koulusta on laadittu kokonaisuudessaan kaksi perusteellista rakennushistoriaselvitystä:

- Rakennushistoriaselvitys, Tuiran koulu 30.5.2020 (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy)

- Rakennushistoriaselvitys, Tuiran koulun laajennus 5.12.2012 (Arkkitehtitoimisto Pia Krogius)

Laadittujen kuntoselvitysten perusteella Tuiran koulun uudempi osa esitetään purettavaksi ja korvattavaksi monitoimitalon uudisrakennuksella. Uudisosan kerrosluku on porrastettu siten, että eteläinen osa suojellun vanhan koulurakennuksen läheisyydessä on rajoitettu kaksi kerrosta käsittäväksi. Pohjoisempaan osaan on mahdollista rakentaa kolme tai neljä kerrosta. Tuiran vanha kansakoulu on esitetty asemakaavan muutosluonnoksessa suojeltavaksi rakennukseksi kaavamerkinnällä sr-20 ja asianmukaisella suojelumääräyksellä, ja sille on osoitettu sen olemassa olevan kerrosalan mukaisesti rakennusoikeutta. Myös kolmiomääräyksessä korostetaan uudisrakennuksen sopeuttamista korttelissa olevaan suojeltuun rakennukseen.

Vuonna 1971 valmistuneen Merikosken päiväkodin osalta on laadittu kattava rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, Merikosken päiväkotikoti 10.8.2021 (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy). Kohteen eri selvitysten pohjalta asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään yksikerroksisen päiväkotirakennuksen korvaamista kaksikerroksellisena.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Oulun Tuiran kaupunginosan kortteleita 30, 102 ja 105 sekä katu- ja puistoalueita koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta (Tuiran keskus 564–2458) rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia suunnitelmaan.

Lausunto 2, Säteilyturvakeskus (STUK):

Asemakaavan muutos kohdistuu Oulun kaupungin Tuiran kaupunginosan kortteleihin 30, 102 ja 105 sekä puisto- ja katualueeseen. Tuiran keskukseen ja erityisesti nykyisen Tuiran koulun ja Merikosken päiväkodin alueelle suunnitellaan koulu-, päiväkotikoti- ja muita palvelutoimintoja. Säteilyturvakeskus (STUK) antoi 6.3.2020 asemakaavahankkeen alkuvaiheessa ennakkolausunnon 6/0202/2020, jossa arvioitiin aluetta halkovan 110 kV voimajohdon magneettikenttien vaikutus rakennusten sijoitteluun. Oulun kaupunki pyytää nyt STUKin lausuntoa asemakaavan muutosluonnoksesta. Säteilyturvallisuuteen liittyvänä lausuntonaan STUK esittää seuraavan:

Ennakkolausunnon 6/0202/2020 STUK arvioi 110 kV voimajohdon tekniisiin tietoihin perustuvilla laskelmilla, että magneettivuon tiheys ylittää 0,4 μT koulun puolella noin 35 m etäisyydellä ja puiston puolella noin 40 m etäisyydellä voimajohdon keskilinjasta. STUK suosittelee välttämään lasten pysyvään oleskeluun tarkoitettujen tilojen rakentamista paikkoihin, joissa magneettivuon tiheys on pitkäaikaisesti suurempi kuin 0,4 μT .

Asemakaavan muutosluonnoksessa on huomioitu edellä mainitut etäisyydet, ja siten asemakaava voidaan muuttaa STUKin suosituksen mukaisesti.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia suunnitelmaan.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 29.3.2022. Tilaisuus järjestettiin etäyhteydellä tietoverkossa. Osallistujia oli järjestäjät ja esittäjät mukaan lukien yhteensä 24 kpl. Puheenvuoropyyntöjä tai kysymyksiä ei esitysten jälkeen esitetty.

4.5.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä tähän (muistutukset ja vastineet selostuksen liitteeksi).

4.5.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Tarvittaessa.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.10.2021 § 553.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 1.3.2022 § 129 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

Kaavamuuosaluetta hallitsee Oulun Energia Sähköverkko Oy:n 110 kV voimalinja, joka halkaisee alueen keskeltä, etelästä pohjoiseen. Voimalinjan johtoalue, 25 m johdon keskilinjän kummallekin puolelle, on merkitty kaavaan. Lisäksi toimintojen sijoittelua on määrittänyt Säteilyturvakeskuksen (STUK) määrittämä suositusraja, 35 m voimajohdon keskilinjasta idän puolelle ja 40 m keskilinjasta lännen puolelle.

Korttelin 30 käyttötarkoitusmerkintä muutetaan merkinnästä YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) merkinnäksi Y (yleisten rakennusten korttelialue). Tämä mahdollistaa monitoimitalon sijoittamisen kortteliin. Rakennusoikeus ja kerrosluku ovat tällä hetkellä voimassa olevassa kaavassa määritellyjä suuremmat. Korttelialueella olevan vanhan koulurakennuksen suojelumerkintä päivitetään nykyaikaisemmaksi. Kaavamuuotos mahdollistaa 1970-luvulla rakennetun uudisosan purkamisen. Uudisrakentamiselle osoitettu rakennusala on rajattu mahdollisimman väljäksi, koska korttelialueelle järjestettiin arkkitehtuuri-ideakilpailu. Uudisrakennuksen rakennusala rajautuu tontin pohjois- ja itärajoihin, etelässä suojellun rakennuksen ulkolinjaan sekä lännessä STUK:iin määrittelemään suositusrajaan (35 m voimalinjan keskeltä mitattuna). Lisäksi rakennusala ottaa huomioon vapaan tilan jättämisen suojellun rakennuksen pohjoispuolelle. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna korttelialueen länsiosassa oleva jalankulku- ja pyörätie muodostetaan katualueeksi. Tälle yhteydelle on kaavassa osoitettu nimi Koskenpolku. Voimassa olevassa kaavassa tämä yhteys kulkee tontilla.

Kaavamuuoksen yhteydessä alueen pohjoisosassa olevan Kaarretien eteläosan nimi muutetaan Matti Hällin kujaksi.

Alueen koillisosassa olevan liikerakennusten korttelialueen käyttötarkoitusmerkintä ei muutu. Korttelialueen merkinnät ja määräykset on päivitetty olemassa olevaa tilannetta vastaaviksi.

Voimajohdon länsipuolella suurin muutos nykytilanteeseen on autopaikkojen korttelialueen (LPA) muodostaminen Matti Hällin kujan (nykyisin vielä Kaarretie) ja Kytöntien välille. LPA-alue muodostuu nykyisen Merikosken päiväkodin tontin pohjoisosasta ja puistoalueesta. Kytöntien puolelta ei kaavan mukaan ole mahdollista järjestää ajoneuvoliittymää, joten kaikki ajoneuvoliikenne ohjautuu Matti Hällin kujan kautta. LPA-alueen eteläreunalle on kaavassa osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka yhdistää Kytöntien ja Matti Hällin kujan.

Nykyisen päiväkodin tontin käyttötarkoitusmerkintä muuttuu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS) palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Tämä mahdollistaa tarvittaessa julkisten toimintojen lisäksi myös yksityisten toimintojen sijoittumisen korttelialueelle. Korttelialueen muoto muuttuu nykyisestä siten, että pohjoisosa lyhenee LPA-alueen sijoittumisen myötä, mutta vastaavasti alue laajenee itään päin. Koska kaavassa rakentaminen on mahdollista kahteen kerrokseen, niin riittävät piha-alueet päiväkotitoimintaan on mahdollista suunnitella. Rakennusalueen raja on tarkoituksellisen väljä, koska päiväkodin hankeselvitys ei ole vielä valmistunut.

Kaavamuuosalueen luoteisosassa olevan korttelialueen käyttötarkoitusmerkintä muuttuu nykyisestä yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavamuuoksessa korttelialueelle osoitetaan nykyistä enemmän rakennusoikeutta, joka mahdollistaa uudisrakennuksen sijoittamisen tontille. Rakennusala on sijoitettu tontin pohjoisosaan, jossa uudisrakennus tulee muodostamaan osaltaan Valtatien katutilaa. Rakennuksen sallittu kerrosluku

on suhteutettu olemassa olevien Merikoskenkadun varren kerrostalojen kerroslukuihin. Tontille mahdollistetaan maanalainen pysäköinti.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa sijaitseva urheilukenttä säilyy nykyisellä paikallaan. Voimassa olevassa asemakaavassa se on merkitty merkinnällä UL, leikkikenttä. Kaavamuutoksessa sen merkintä muutetaan muotoon VU, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Merikoskenpuisto alueen halkaisevan Merikoskenpolun eteläpuolella säilyy muuten ennallaan paitsi että käyttötarkoituksmerkintä muutetaan merkinnöistä P (puistoalue) ja VP (puisto) yhtenäisesti merkinnäksi P. Nykyisin alueella sijaitseva leikkikenttä joudutaan kaavamuutoksen toteutuksessa siirtämään hiukan etelämmäs. Kaavassa alue, jolle leikkikenttä sijoittuu, on merkitty merkinnällä VK (leikkipuisto).

5.1.1 Mitoitus

Korttelin 102 AK-korttelialueelle sijoittuvan asuinkerrostalorakentamisen arvioidut asunto- ja asukasmäärät on esitetty taulukossa. Laskentaperusteena on käytetty taulukossa esitettyä arvioitua keskimääräistä asuntokohtaista kerrosalaneliömetrimäärää ja henkilömäärää.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m²/asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AK	42	75	1,5	63	1
yhteensä	42			63	1

Korttelin 102 AK-korttelialueen ja korttelin 105 (KL-korttelialue) pysäköintipaikkojen mitoitus on määriteltä kaupungin pysäköintinormin perusteella. Korttelin 102 P-korttelialueen ja korttelin 30 (Y-korttelialue) pysäköintipaikkojen mitoituksessa pysäköintinormista ei ole apua. Korttelin 30 osalta pysäköinnin mitoittaminen on tehty Merikosken koulun hankeselvityksessä esitettyjen laskelemien pohjalta. Korttelin 102 P-korttelialueen osalta hankeselvitystyö ei ole vielä valmis, joten mitoittaminen on tehty arvioimalla. Pysäköinnin mitoittamisessa rajoittavana tekijänä on käytettävissä oleva maa-alue, joten esim. hankeselvityksessä esitettyjä lukuja ei ole sellaisinaan voitu soveltaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Koska kysymyksessä on olemassa olevalla keskeisellä alueella tapahtuvan toimintojen ja rakentamisen osittaisen uudelleenjärjestelyn mahdollistaminen asemakaavamuutoksella, on ympäristön laatuun kiinnitetty erityistä huomiota. Alueen tulevaa rakennettua ympäristöä suurimpana massana hallitsevan monitoimitalon ulkoiseen muodonantoon ja toimintojen järjestelyyn on panostettu erityisen paljon mm. arkkitehtuuri-ideakilpailun muodossa. Kaavamuutosalueella on paljon reunaehdot, jotka on täytynyt ottaa huomioon kokonaisuutta suunniteltaessa. Tärkeimmät reunaehdot ovat olleet alueen halki kulkeva voimalinja, tarve säilyttää historiallinen Ouluntien linjaus jossakin muodossa (Merikoskenpolku) sekä tietynlainen ahtaus toimintojen sijoittelun näkökulmasta. Lisäksi alueella on sellaisia viheralueisiin liittyviä arvoja (esim. säilytettäviä puita), jotka on pitänyt ottaa huomioon toimintojen sijoittelua mietittäessä. Ottaen huomioon kaikki nämä reunaehdot ja muut vaatimukset sekä alueen erityispiirteet voidaan todeta, että ympäristön laatua koskevat tavoitteet ovat asemakaavamuutoksen tasolla toteutuneet.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelialueelle on mahdollista rakentaa VII $\frac{3}{4}$ -kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennusoikeutta on osoitettu asunnoille 3 200 k-m² sekä talous- ja huoltotiloille 290 k-m². Korttelialueelle tulee rakentaa yksi autopaikka 180 asutokerrosalaneliometriä kohti, yksi vierasautopaikka 1 000 asutokerrosalaneliometriä kohti ja yksi polkupyöräpaikka 30 asutokerrosalaneliometriä kohti. Pysäköinti on osoitettu maanalaiseen pysäköintipaikkaan, jonne johtava ajoluiska on katettava. Korttelialueelle on merkitty hulevesimääräys, jonka mukaan viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista kahtasataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivytyrakenteiden tulee tyhjäntä viimeistään 24 tunnin kuluttua täyttymisestäään.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autojen pysäköinti järjestetään omalle korttelialueelleen, jonne osoitetaan korttelin 30 ja korttelin 102 tontin 4 (P-korttelialueen) autopysäköintipaikkoja. Korttelialueen eteläreunalle on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Korttelialueelle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Kytöntien puolelta. Korttelialueelle on myös varattu ohjeellinen paikka muuntamolle.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Korttelialueelle on mahdollista rakentaa kaksikerroksinen rakennus. Rakennusoikeutta on osoitettu 2 200 k-m². Korttelialueelle on osoitettu rakennettavaksi 12 autopaikkaa, jotka kaikki on osoitettu korttelialueen ulkopuolelta, samalta korttelilta 102. Eteläinen osa Kytöntien varren tontinrajasta on määritelty katualueen rajan osaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tämä on liikenneturvallisuussyistä määritelty kaavaan, jotta liittymä ei tulisi Kytöntien mutkaan tai liian lähelle sitä.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Korttelialueen merkinnät on päivitetty vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Korttelialueella on rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle. Rakennusoikeutta on osoitettu 2 400 k-m². Korttelialueelle tulee rakentaa yksi autopaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti ja yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti. Rakennuksen alle on mahdollista sijoittaa maanlainen pysäköintipaikka. Rakennusalan pohjoispuolella on pysäköimispaikka ja istutettava alueen osa sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Lisäksi on osoitettu rakennusalat, joihin saa sijoittaa katoksen.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Korttelialueella sijaitsee sr-20-merkinnällä suojeltu rakennus, jolle on merkitty rakennusoikeutta 1310 k-m². Korttelialueelle on mahdollista rakentaa enintään nelikerroksinen uudisrakennus. Uudisrakennukselle on osoitettu 9 000 k-m² rakennusoikeutta. Uudisrakennuksen rakennusalan eteläisemmällä osalla suojellun rakennuksen rakennusalan vieressä kerrosluku on rajoitettu kahteen kerrokseen. Uudisrakennuksen rakennusalan pohjoisemmalla osalla kerrosluku on kolmesta neljään. Korttelialueelle on osoitettu rakennettavaksi 48 autopaikkaa. Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. Korttelialueelle tulee kuitenkin sijoittaa vähintään 12 autopaikkaa. Korttelialueelle on kaavakarttaan lisätty paikkaan sitomaton merkintä muuntajalle, jonka sijainti määritellään tarkemmassa suunnittelussa rakennuslupavaiheessa. Korttelialueen eteläreunalle on osoitettu istutettava alueen osa. Vanhan kouluraken-

nuksen ja Koskitien välisellä istutettavaksi merkityllä alueella oleva mänty on merkitty säilytettäväksi puuksi.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP)

Puistoaluetta on kaavamuutosalueella kahdessa kohdassa: pohjoisessa Valtatien ja Matti Hällin kujan (ent. Kaarretie) varsilla sekä alueen keskiosassa. Alueen keskiosassa olevan puistoalueen nimeksi on merkitty Merikoskenpuisto. Tälle puistoalueelle on osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, Merikoskenpolku.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue sijaitsee nykyisellä paikallaan kaavamuutosalueen pohjoisosassa puistoalueen (VP) ja autopaikkojen korttelialueen (LPA) välissä.

Leikkipuisto (VK)

Leikkipuisto on sijoitettu kaavamuutosalueen keskiosaan. Alueen keskiosassa oleva mänty on merkitty säilytettäväksi puuksi.

Katualue

Kaavamuutosalueeseen kuuluu Valtatien eteläpuolella oleva osa Kaarretietä. Kaavamuutoksessa tämä kadun osa saa uuden nimen Matti Hällin kuja. Y- ja KL-korttelialueiden välissä on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp). Tähän liittyy länsipuolella jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Tämä katualue mahdollistaa ajoneuvoliikenteen Y-korttelialueelle. Y-korttelialueen ja VP-alueen välissä on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), Koskenpolku.

Johtoalue

Kaavamuutosalueen keskellä on sähkölinjaa varten varattu alueen osa. Johtoalue ulottuu 25 metriä sähkölinjan keskiviivan kummallekin puolelle. Tämän johtoalueen käytön osalta noudatetaan Oulun Energia Sähköverkko Oy:n ohjeita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Kaavamuutos noudattaa kaupungin strategiaa tehostamalla maankäyttöä sekä hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa. Sijainti joukkoliikennereitin läheisyydessä (noin 200...250 m etäisyydellä monitoimitalon tontista) sekä hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varrella edistää kaupunkistrategiassa mainittua ympäristöystävällisen liikkumisen tavoitetta.

Kaava-alueelle suunnitellut toiminnot elävöittävät Tuiran tämän osan kaupunkikulttuuria ja palveluita.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen sijoittuu alueille, joilla on saman tyyppistä rakentamista jo nykyisinkin. Rakennusoikeuden määrän kasvaessa rakennettu ympäristö muuttuu nykyisestä.

Korttelin 102 AK-korttelialueen osalta muuttunut tilanne kaksikerroksisesta VII $\frac{3}{4}$ -kerroksiseksi vaikuttaa lähinnä katunäkymiin Valtatieltä sekä näkymiin muulta kaavamuutosalueelta kohti ko. rakennusta. Rakennus liittyy hahmoltaan nykyistä selvemmin Merikoskenkadun itäreunan rakennuksiin olematta kuitenkaan saman arvoinen osa alkuperäistä Merikoskenkadun rakennusten sommitelmaa. Tässä suhteessa rakennus ei kilpaile Merikoskenkadun rakennusten kanssa vaan täydentää sommitelmaa Valtatien suuntaan.

Korttelin 102 P-korttelialueen osalta muutos nykyiseen yksikerroksiseen rakennukseen näkyy siinä, että kaava sallii kaksikerroksisen ratkaisun. Muutos ei ole suuren suuri, ja se muuttaa näkymiä lähinnä alueen sisältä käsin tarkasteltuna. Suurta vaikutusta laajemman alueen näkymiin ei ole, toisin kuin AK-korttelialueen kohdalla.

Korttelin 30 osalta muutos nykyiseen rakennettuun ympäristöön on kohtuullisen huomattava. Kaava sallii rakennukselle jopa neljä kerrosta voimassa olevan asemakaavan kahden kerroksen sijasta. Myös rakennusoikeuden määrä kasvaa merkittävästi. Kun rakennusala lisäksi näkyy mo-
neen suuntaan (mm. viereisiin puistoihin ja Koskitielle), niin muutos nykytilanteeseen on merkittävä. Kerrosluvun porrastaminen siten, että Koskitien puolella suojellun rakennuksen vierellä kerrosluku on pienempi, auttaa rakennuksen massan sopeuttamista Koskitien katumiljööseen ja suojellun rakennuksen yhteyteen.

Tulevan monitoimitalon arkkitehtuuri-ideakilpailu sekä kaavamääräyksiin kirjatut tavoitteet koko kaavamuutosaluetta koskevasta arkkitehtonisesti korkeatasoisesta uudisrakentamisesta edesauttavat rakennetun ympäristön tilan kohentumista nykyisestä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Koska kaavamuutosalueella ei enää ole jäljellä alkuperäistä koskematonta luontoa, keskitytään tässä kohdassa puisto- ja viheralueisiin. Kaavamuutosalueen puistoalueilla on pitkän ajan kuluessa syntynyt viihtyisä ja vihreä ympäristö. Suurin muutos nykytilanteeseen on pysäköintialueen (LPA-korttelialue) muodostaminen nykyisen päiväkodin tontin pohjoisosan ja sen vieressä, idän puolella olevan puistoalueen kohdalle. Vihreän ympäristön määrä vähenee tältä osin. Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen identiteetille ominaisten maisemamäntyjen säilyttämisen tarve. Lisäksi kaksi näkyvillä paikoilla olevaa vanhaa mäntyä merkitään kaavassa säilytettäväksi.

5.4.4 Vaikutukset talouteen

Yhtenäiskoulun, Tuiran kirjaston sekä nuorisopalveluiden ja Oulu-opiston tilojen sijoittaminen kaavamuutosalueelle osana monitoimitaloa toteutetaan kaupungin omana erillisinvestointina vuosina 2023–2025. Rakennushankkeen kustannuksen lisäksi tulevat irtaimistokustannukset. Vuosittaiset käyttötalousmenot kasvavat.

Päiväkodin osalta hankeselvitys on kesken, joten sen osalta vaikutuksia talouteen ei voida vielä arvioida.

Leikkikentän siirto etelämmäs nykyiseltä paikaltaan aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

5.4.5 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Mitään olennaisia vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen kaavamuutoshankkeella ei ole. Rakentamisen volyyymi alueella lisääntyy, mutta silti suurin osa keskellä olevasta puistoalueesta säilyy nykyisessä tilassaan. Puistoilla ja viheralueilla on tutkitusti merkitystä ihmisten terveyden ja hyvinvoinnin kannalta. Tästä näkökulmasta kaavamuutos ei olennaisesti heikennä nykytilannetta.

Suurin muutos tässä mielessä on pysäköintialueen muodostaminen alueen keskiosaan, joka hie-
man heikentää ympäristössä olevan kasvillisuuden ja vihreän pinnan määrää.

Säteilyturvakeskuksen (STUK) suositusrajat on otettu huomioon toimintojen sijoittelussa ja kaa-
vamääräyksissä. Täten voimajohdon vaikutukset terveyteen on minimoitu.

5.4.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Monipuolisten toimintojen keskittäminen kaupunginosan keskeiselle alueelle luo kaavamuutos-
alueelle myönteistä ilmapiiriä ja vetovoimaa. Alueen lisääntyvä julkinen käyttö parantaa alueen
sosiaalista kontrollia, joka toivottavasti vähentää mahdollista häiriökäyttämistä.

5.4.7 Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Kaavamuutos toteuttaa kaupunkistrategian ja kestävän kehityksen mukaista kaupunkirakenteen
tiivistämistä, jossa hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria. Toimintojen keskittäminen
kaupunginosan keskeiselle alueelle hyvien joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien
tuntumaan edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

5.4.8 Vaikutukset liikenteeseen

Yhtenäiskoulun, kirjaston, nuorisotilojen, ja Oulu-opiston tilojen sijoittuminen alueelle lisää jon-
kin verran liikennettä, mutta tästä pääosa on jalankulku- ja polkupyöräliikennettä. Suurin osa li-
sääntyvästä liikenteestä tulee lähialueelta tai kauempaa joukkoliikenteeseen tukeutuen. Koska
alue sijoittuu erittäin hyvien liikenneyhteyksien tuntumaan, ei liikenteen lisääntyminen ole on-
gelma.

Kytkintien osalta liikennemäärä ei juurikaan muutu. Päiväkodin henkilökunnan ja asiakkaiden lii-
kenne siirtyy Matti Hällin kujalle, mutta vastaavasti asuinkerrostalon osalta liikennemäärä Kytkin-
tiellä kasvaa. Kokonaisuutena nämä kumoavat toisensa. Matti Hällin kujan osalta liikennemäärä
kasvaa päiväkodin liikenteen (pois lukien huoltoliikenne) siirtyessä sinne.

Uusi Kytkintien ja Matti Hällin kujan yhdistävä jalankulku- ja pyöräilyväylä pysäköintialueen (LPA)
eteläreunassa parantaa alueen saavutettavuutta lännen suunnasta.

5.4.9 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksessa otetaan huomioon Tuiran koulun vanha rakennus, jonka suojelumerkintä päi-
vitetään nykyvaatimuksia vastaavaksi. Bertel Jungin vuoden 1914 asemakaavan Ouluntien linjaus
säilyy osittaisena muistumana Merikoskenpuistossa kulkevan Merikoskenpolun muodossa. Kaar-
retien eteläosan nimen muuttaminen Matti Hällin kujaksi korostaa Tuiran koulun historiallista
merkitystä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön ainoa merkittävä häiriötekijä on liikenteen aiheuttama melu. Nykytilanteessa pääasi-
alliset melunlähteet ovat Merikoskenkadun liikenne sekä jossain määrin Valtatien liikenne. Kaa-
vamuuosalueen ulkopuolella oleva Merikoskenkadun suuntainen yhtenäinen ja korkea raken-
nusmassa toimii meluntorjunnassa erittäin hyvin. Valtioneuvoston päätöksen 993/92 ohjearvo-
taso alittuu sen takana olevalla alueella sekä päivä- että yöaikaan selvästi. Ennustetilanteessa
2040 melutaso kasvaa liikennemäärien kasvun myötä. Kasvu ei kuitenkaan aiheuta melun ohjear-
votason ylittymistä koulun tai päiväkodin piha-alueella. Muutoksella ei myöskään ole merkittäviä
vaikutuksia alueen muiden kiinteistöjen piha-alueiden melutasoon.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät noudattavat Oulun kaupungissa käytettyjä merkintöjä. Asemakaavamääräyksiä täydentää kaksi kolmiomerkintää, joissa on määräyksiä mm. uudisrakentamisen arkkitehtuurista ja sopeutumisesta ympäristöönsä, voimalinjan huomioon ottamisesta leikkiin ja oppimiseen tarkoitettujen varusteiden sekä lumitilojen sijoittamisessa, alueen identiteetille ominaisten maisemäntytien säilyttämisestä, pysäköinnistä ja liikenteestä, mahdollisten sulfaattimaiden huomioon ottamisesta, hulevesistä, muuntamoista sekä urheilukentästä.

5.7 Nimistö

Oulun kaupungin nimistötoimikunta on 16.12.2021 § 8 päättänyt, että asemakaavamuutoksessa voidaan alueella olevalle Valtatien eteläpuoleiselle Kaarretien osalle käyttää nimeä Matti Hällin kuja. Lisäksi tämän uudelleen nimettävän Kaarretien eteläpään ja Koskitien yhdistävälle jalkenkulku- ja pyöräilyreitille voidaan käyttää nimeä Koskenpolku. Peruste Kaarretien eteläosan nimen muuttamiselle on se, että Kaarretien eteläosan varrella ei ole osoitteita, mutta pohjoispuolen varrella on yhdeksän osoitetta. Kun Kaarretien eteläosan nimi muutetaan, helpottuu osoitteiden löytäminen ja voidaan välttää turhaa osoitteen etsintää Valtatien molemmiin puolin. Matti Hälli (1913–1988) oli palkittu oululainen kirjailija, joka syntyi Oulussa ja vietti lapsuutensa Tuiran alueella. Matti Hälli oli yksi Tuiran kansakoulun entisistä oppilaista (Rakennushistoriaselvitys, Tuiran koulu 31.5.2020, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy, sivu 7, huom. selvityksessä on virhe etunimessä: Martti vs. Matti). Nimi Koskenpolku viittaa Koskitien ohella myös kaavamuutosalueen olevaan nimistöön.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy on laatinut koko suunnittelualuetta koskevan maankäyttösuunnitelman sekä havainnekuvat monitoimitalon sisäpihalta ja ilmasta käsin. Lukkaroinen Arkkitehdit Oy on laatinut osoitteessa Kytkintie 7 olevaa kiinteistöä koskevat viitesuunnitelmat havainnekuviin sekä yhdistänyt Kytkintie 7:n asemapiirroksen koko suunnittelualuetta koskevaan maankäyttösuunnitelmaan. Monitoimitalon ja päiväkodin osalta viitesuunnitelmissa esitetyt rakennusmassat ja -muodot tarkentuvat suunnittelun edetessä. Asemakaavamuutoksen luonnos- ja ehdotusvaiheissa ne esittävät vain yhden näkemyksen asiasta, jotta toimintojen sijoittumista alueelle ja mitoistusta on voitu testata. On huomattava, että mm. kerrosalat sekä monitoimitalon pyörä- ja mopopysäköinnin määrät eivät välttämättä vastaa lopullisessa kaavaehdotuksessa esitettyjä määriä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Y-korttelialue (monitoimitalo) on tarkoitus toteuttaa vuosina 2023–2025. P-korttelialue (päiväkot) toteutuu myöhemmin. LPA-korttelialuetta ei voida toteuttaa ennen P-korttelialueen toteuttamista, koska nykyinen päiväkot sijaitsee osittain tulevalle LPA-alueella. Leikkipaikan siirto etelämmäs toteutetaan LPA-alueen toteuttamisen yhteydessä tai sen jälkeen. AK-korttelialueen toteuttamisen aikataulu riippuu asunto-osakeyhtiön ja rakennusliikkeen päätöksistä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous on pidetty/ pidetään __.__.20__.

Rakentamisen ohjausryhmä, jos on perustettu.

Oulussa 3. päivänä kesäkuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Esko Härkönen
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	03.06.2022
Kaavan nimi	Tuiran kaupunginosan kortteleita 30, 102 ja 105 sekä puisto- ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	03.06.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.10.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2458
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,7836	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,7836

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,7836	100,0	18400	0,49	0,0000	7201
A yhteensä	0,1371	3,6	3490	2,55	0,1371	3490
P yhteensä	0,4192	11,1	2200	0,52	0,4192	2200
Y yhteensä	1,1799	31,2	10310	0,87	-0,7308	1511
C yhteensä						
K yhteensä	0,4053	10,7	2400	0,59	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,9544	25,2			-0,2346	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6877	18,2			0,4091	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	1310		

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,7836	100,0	18400	0,49	0,0000	7201
A yhteensä	0,1371	3,6	3490	2,55	0,1371	3490
AK	0,1371	100,0	3490	2,55	0,1371	3490
P yhteensä	0,4192	11,1	2200	0,52	0,4192	2200
P	0,4192	100,0	2200	0,52	0,4192	2200
Y yhteensä	1,1799	31,2	10310	0,87	-0,7308	1511
Y	1,1799	100,0	10310	0,87	1,0428	9625
YO					-1,2708	-5600
YS					-0,5028	-2514
C yhteensä						
K yhteensä	0,4053	10,7	2400	0,59	0,0000	0
KL	0,4053	100,0	2400	0,59	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,9544	25,2			-0,2346	
VP	0,6438	67,5			-0,3307	
VK	0,0996	10,4			-0,1149	
VU	0,2110	22,1			0,2110	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6877	18,2			0,4091	
Kadut	0,3952	57,5			0,1166	
LPA	0,2925	42,5			0,2925	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	1310		
Asemakaava	1	1310		
Ei-asekaava				

Tuiran keskus

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tuiran kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavahankkeessa suunnitellaan päiväkotia-, koulu- ja muita palvelutoimintoja kampusmaisesti Tuiran keskukseen, pääosin nykyisen Tuiran koulun ja Merikosken päiväkodin alueelle. Samalla tarkistetaan asemakaavaa päivitettävistä varakaupan tontilla vastamaan rakennettua tilannetta. Suunnittelualue kattaa myös Kytkintie 7:n kiinteistön, Merikoskenpuiston sekä Kaarretien eteläisen osuuden Valtatien eteläpuolella. Alueen liikennejärjestelyt ja viheralueet suunnitellaan tarvittavilta osin. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana.



Kuva 1. Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muutosalue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla. Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia (tiedotusalue), on rajattu punaisella katkoviivalla.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 8.

Kaavaa koskeva aineisto on esillä verkkosivulla

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

Hankeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2458**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Tuiran kaupunginosan keskivaiheilla, noin 60-300 metriä Oulujoen rannasta ja noin 1,3 km torilta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Tuiran kaupunginosan korttelit 30, 102 ja 105 sekä niiden läheiset katu- ja puistoalueet Kytkintien ja Tuiran kirkon sekä Koskitien ja Valtatien välissä. Suunnittelualue rajautuu idässä Toivo Kajavan puistoon, etelässä Koskitiehen ja korttelihin 29 ja 33, lännessä Kytkintiehen ja Kytkinpolkuun sekä pohjoisessa Valtatiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,8 ha.

Oulun kaupungin sivistys- ja kulttuuritoimen tavoitteena on korvata huonokuntoiset Merikosken koulurakennus ja Tuiran koulun laajennus uudella yhtenäisperuskoulurakennuksella, yhdistää Tuiran kaupunginosan päiväkoteja yhteen uuteen päiväkotiin ja osoittaa samalle kampukselle mm. kirjasto, nuorisotilat sekä muita palveluja ja kokoontumistiloja.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen tavoitteena on Tuiran keskuksen kehittäminen yleiskaavan mukaisesti, kaupunkirakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen, Valtatien varren elävöittäminen ja toimintojen monipuolistaminen, korkealaatuinen kaupunkikuva sekä viihtyisä, toimiva ja turvallinen kaupunkiympäristö. Liikerakennusten korttelialueen osalta tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm. kaavoituksesta, kadut ja liikenteestä, maa ja mittauksesta, rakennusvalvonnasta, Oulun seudun ympäristötoimesta, Oulun Vedestä, Oulun Energiasta, sivistys- ja kulttuuripalveluista, Oulun Tilapalveluista sekä Pohjois-Pohjanmaan museosta. Myös Kytkintie 7:n kiinteistöllä ja Valtatien varrella olevalla päivittäistavarakaupalla on edustajat ohjausryhmässä.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Kaava perustuu riittäviin selvityksiin ja vaikutuksia arvoivaan suunnitteluun (MRL 9 §, MRA1 §). Suunnittelualueetta koskien laaditaan selvityksiä, mm. rakennushistoriaselvitys Tuiran koulun vanhasta rakennuksesta, selvitys voimalinjan vaikutuksista ja selvitys maaperästä. Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan muut tarvittavat selvitykset.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä kaupunkikuvaan. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Maanomistus

Suunnittelualueen maa-alue on kaupungin omistuksessa. Kaksi kiinteistöä on vuokrattu ulkopuolisille ja kaksi kaupungin sisäisesti.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Asemakaavamuutos on käynnistetty Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen hakemuksesta. Osoitteessa Kytöntie 7 sijaitsevan asunto-osakeyhtiön tontin osalta on myös jätetty asemakaavan muutoshakemus, joka käsitellään tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Nykyinen maankäyttö

Koskitien varrella sijaitsee Tuiran koulu (oheisessa kuvassa nro 1). Kytöntien varrella sijaitsee Merikosken päiväkoti (2) ja asuinkerrostalo (3). Kaarrettiellä Valtatien varrella sijaitsee päivittäistavara-kauppa S-market Tuira (4). Kortteleiden välissä sijaitsee Merikoskenpuisto (P), jossa ovat Merikosken leikkipuisto (L) ja urheilukenttä (U). Alueen poikki kulkee 110 kV:n voimalinja (keskilinja on kuvassa esitetty sinisellä viivalla). Kaavamuutosalue on kuvassa rajattu punaisella viivalla.



Kuva 2. Suunnittelualueen nykyinen maankäyttö.

Tuiran koulun kaksikerroksinen vanha rakennus on rakennusmestari J.W. Lillquistin suunnittelema entinen Tuiran kansakoulu. Se on alun perin vuodelta 1900, ja sitä laajennettu tyylin mukaisesti päädyistään vuonna 1931. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde, suojeltu asemakaavalla ja edelleen alkuperäisessä käytössään.

Koulun yksikerroksinen uudempi laajennus on vuodelta 1974. Tämän tilalta purettiin vuonna 1973 jugend-tyylinen lisärakennus vuodelta 1911.



Kuva 3. Tuiran koulun vanhin osa vuodelta 1900. Ensimmäinen kerros on tiilirakenteinen ja toinen puurakenteinen.



Kuva 4. Tuiran koulun laajennussiipi vuodelta 1974.

Merikosken päiväkotitoimi on yksikerroksinen ja vuodelta 1971. Kytöntie 7:n asuinkerrostalo on kaksikerroksinen ja vuodelta 1975. Päivittäistavarakauppa on yksikerroksinen ja vuodelta 2015.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat Koskitien varren pienet asuinkorttelit sekä Koskitien toisella puolella Merikosken voimalaitos muuntamoasemineen. Länsipuolella sijaitsevat Kytöntien ja Kytönpolun toisella puolella Merikoskenkadun 5-8-kerroksiset kerrostalot kivijalkaliikkeineen. Poh-

joispuolella, Valtatien toisella puolella ja Kaarretien länsipuolella sijaitsee huoltoasemakortteli, jossa on huoltoasema, toisen liikkeen kylmäasema ja pesukatu sekä pikaruokaravintola. Pohjoispuolella Kaarretien itäpuolella sijaitsee Tuiran tori, jota reunustavat 4-kerroksiset asuinkerrostalot kivijalkaliikkeineen. Itäpuolella sijaitsevat Tuiran kirkko ja 3-kerroksiset asuinkerrostalot, joita suunnittelualueesta erottaa Välipolun kävely- ja pyörätie Toivo Kajavan puistossa.

Merikoskenpuistossa on istutettuja puita lähinnä sen etelä- ja pohjoisosissa. Puistossa sijaitsee Merikosken leikkiapuisto, joka on uusittu 2019 sekä suihkulähde ja veistos (Sisarukset, Martti Tarvainen, 1960).

Suunnittelualueen maasto on täysin rakennettua ympäristöä ja viettää hieman etelään jokea kohti. Koulun ja päivittäistavarakaupan pihat ovat pääasiassa asvaltoituja, samoin kadut sekä kävely- ja pyörätiet. Merikoskenpuisto on pääasiassa nurmialuetta ja kenttä sorapintainen.

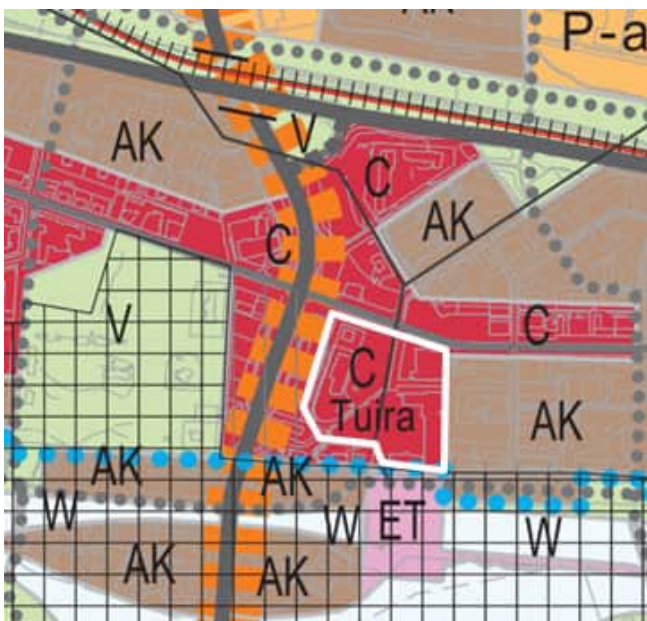
Suunnittelualueen poikki kulkee 110 kV:n voimalinja Kaarretien ja sen jatkeena olevan kävely- ja pyörätien varrella. Alueella on runsaasti sähköjohtoja. Tärkeimmät vesijohdot ja jätevesiviemärit kulkevat Merikoskenpolulla ja kortteleiden 30 ja 105 välillä sekä Valtatien läheisyydessä. Kaukolämpöverkko reunustaa aluetta lähes joka puolelta, ja alueella on vain kiinteistöjen liittymäjohtoja.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2026

Moni kaupunkistrategian strateginen linjaus koskee alueen suunnittelua. Strategisia linjauksia ovat mm. kestävä kasvu, kaupunkirakenteen tiivistäminen, ympäristöystävällisen liikkumisen edistäminen, ihmisten kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan mahdollistaminen, elävä ja omaleimainen keskusta, luonto ja historia ovat vetovoimatekijöitä, olemme elämänmittaisen oppimisen ja koulutuksen edelläkävijä, hyvinvointi kuuluu kaikille, kannustamme aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan sekä olemme turvallinen ja lapsiystävällinen kaupunki.

Uuden Oulun yleiskaava



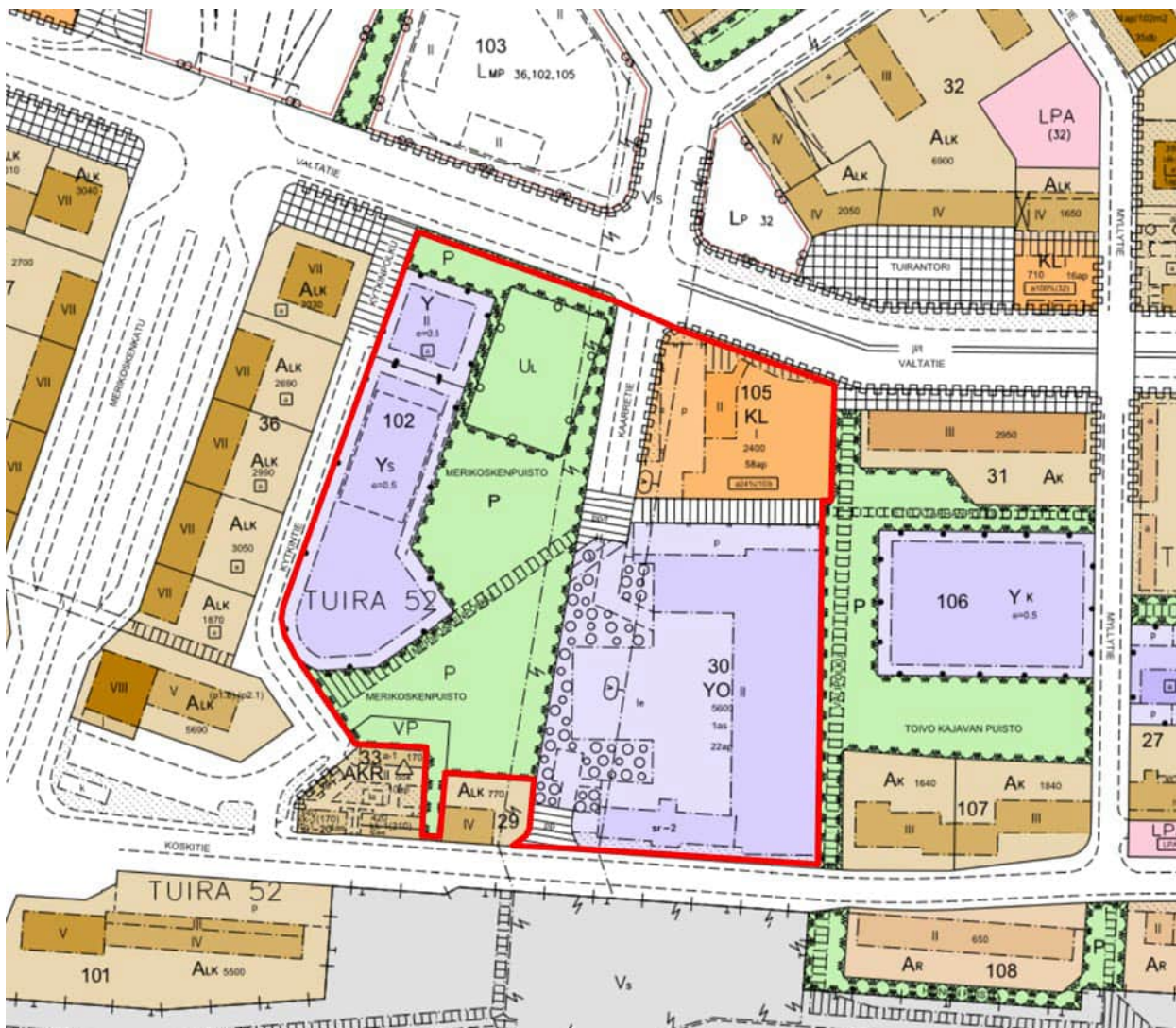
Kuva 5. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2.

Suunnittelualue on suurpiirteisesti rajattu oheisessa kuvassa valkoisella viivalla. Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava (2016), jonka kaavakartalla 2 alue on osoitettu merkinnällä **C, pää-**

keskus, keskustatoimintojen alue. Tuiran keskeiset alueet ovat osa samaa pääkeskusta kuin suurin osa keskustan ruutukaava-alueesta. Merkinän mukaan alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Yleiskaavassa on Merikoskenkadulle osoitettu **kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä** (paksu oranssi katkoviiva). Merkinällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Voimassa oleva asemakaava



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelualue on oheiseen kuvaan rajattu punaisella viivalla. Alueen asemakaavat ovat vuosilta 1969, 1977, 1989, 1990 ja 2007. Kortteli 30 on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO. Korttelissa 102 on yleisten rakennusten korttelialuetta Y ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS. Kortteli 105 on liikerakennusten korttelialuetta KL. Merikoskenpuisto

on puistoaluetta P ja puistoa VP. Puistossa sijaitseva Tuiran koulun kenttä on merkinnällä leikkikenttä UL.

Alueella on myös katualuetta sekä erilaisia jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja ja alueen osia. Voimalinjan johtoalue on eri-ikäisissä kaavoissa merkitty vaihtelevasti, joko vaara-alueen rajalla tai voimansiirtoalueena, ja merkinnät ovat vanhentuneet.

Tuiran koulun vanhin kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Merkintä on määritelty seuraavasti: "Suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on suoritettava siten, että rakennuksen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia toimenpiteitä, on ne rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla."

Suunniteltujen toimintojen sijoittaminen alueelle edellyttää asemakaavan muutosta.

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Oulun kaupunki on laatinut Merikosken koulun peruskorjauksen ja muutostöiden hankeselvityksen, jonka mukaan Merikosken koulua ei peruskorjata vaan peruskorjaushanke korvataan uudisrakennushankkeella nykyisen Tuiran koulun tontille. Kaupunginhallitus on hyväksynyt hankeselvityksen 3.11.2020 § 276.

Hankeselvityksen mukaan Tuiran koulun nykyinen huonokuntoinen ns. uudempi osa puretaan pois uudisosan tieltä mutta vanha suojeltu rakennus säilyy koulukäytössä. Uuteen koulu-/monitoimitiloon sijoittuu uusi yhtenäinen peruskoulu, joka muodostuu nykyisistä Merikosken ja Tuiran kouluista. Lisäksi siihen tulee tilat kirjastolle (ml. asukkaiden olohuone), nuorisopalveluille ja Oulu-opistolle. Tuiran keskukseen syntyy palvelukampuskokonaisuus, johon kuuluu myös viereinen päiväkot.

Osallistuminen

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

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/1075/2020.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Saaristonkatu 8). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

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

Osalliset

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

- Yhdyskuntalautakunta
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Osuuskauppa Arina
- Tuiran asukasyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Fingrid Oyj
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät <https://www.ouka.fi/oulu/nuoret/alueelliset-osallisuusryhmat>

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta tammikuussa 2020 (Oulun Tilapalveluiden hakemuksesta).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan vuoden 2022 alkupuolella. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asia-kirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä/kesällä 2022, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

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

Hyväksymisvaihe

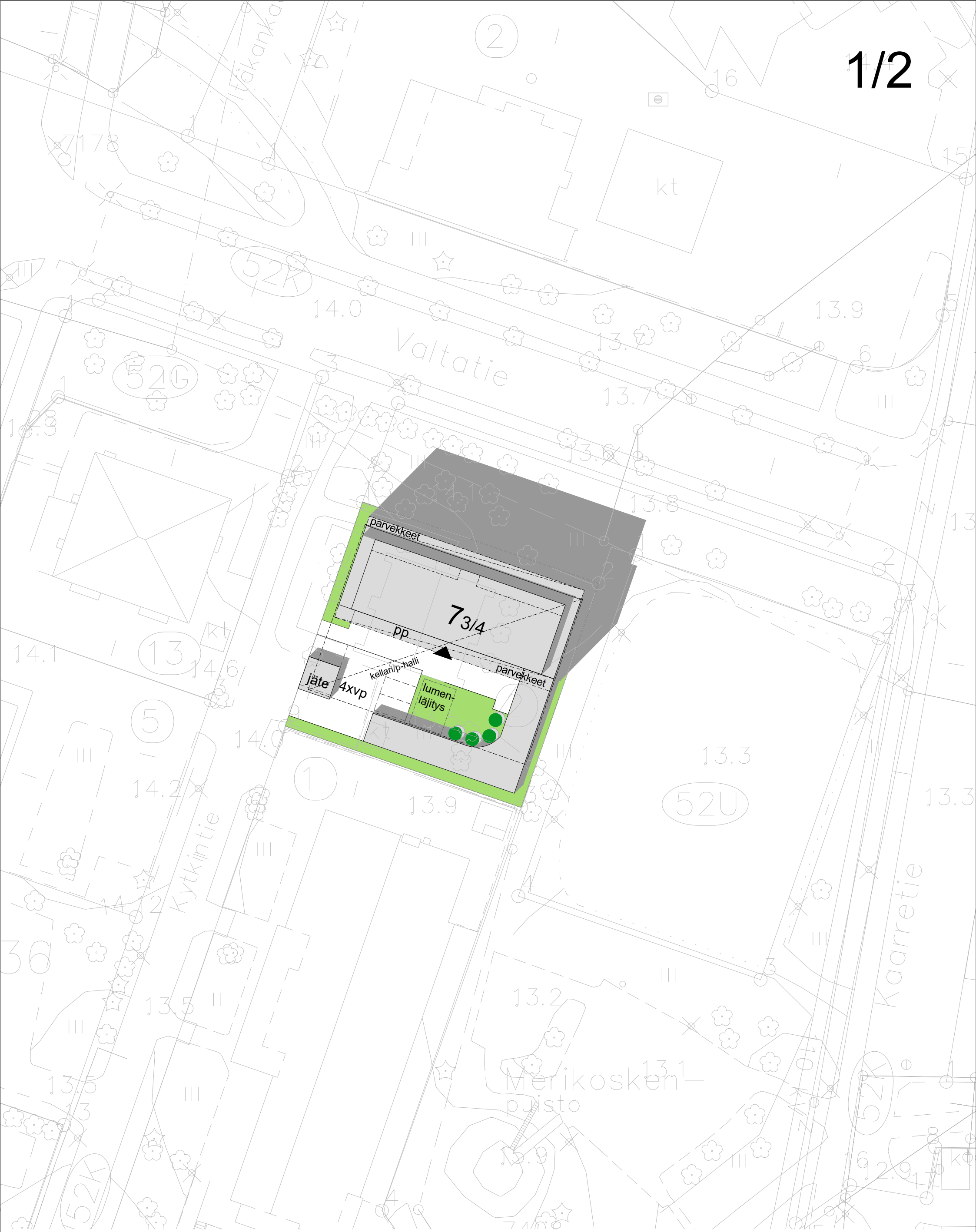
Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö-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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Esko Härkönen, puh. 040 668 2024
Kaavoitusassistentti Maija Tolonen, puh. 040 624 2458
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu
Sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi









LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT



LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT



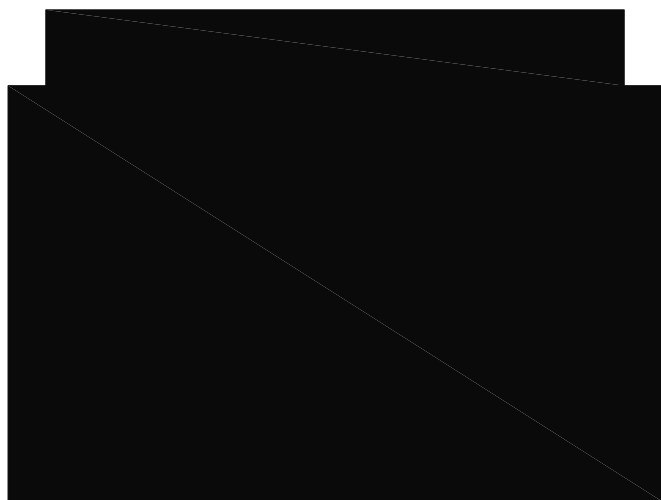
LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT



LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

+25.00

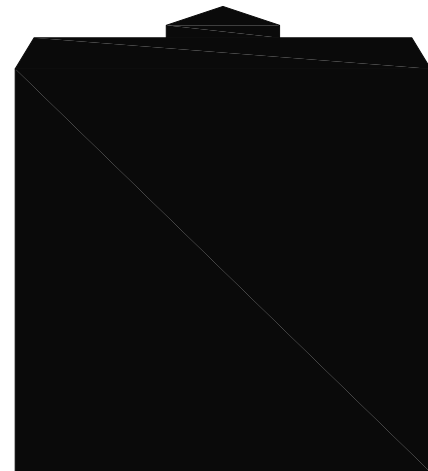
+22.00



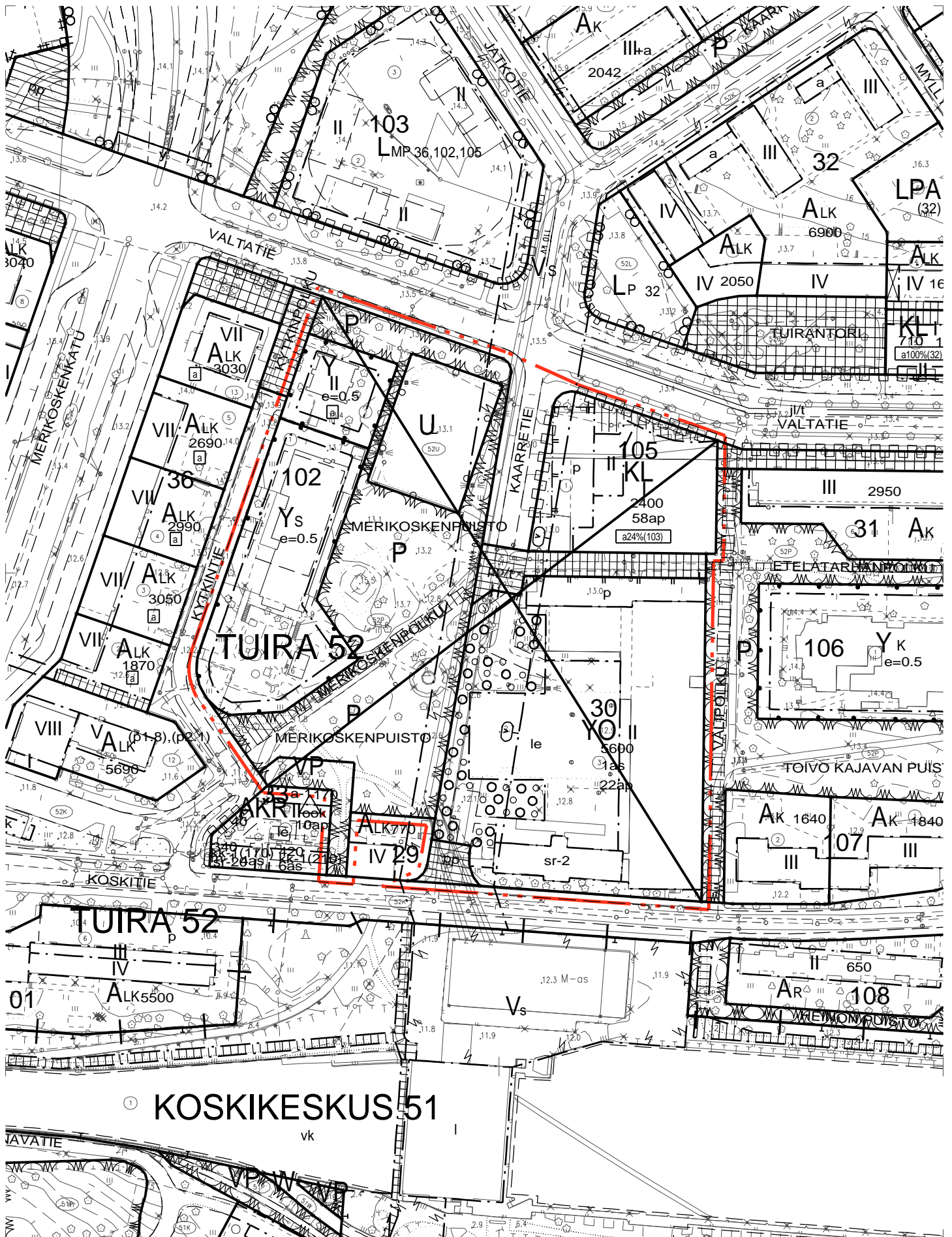
Kytkintie 7










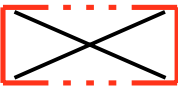



+23.00


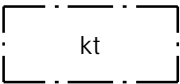
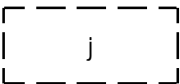
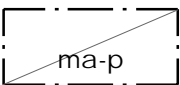

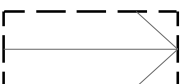
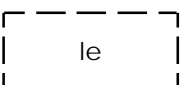
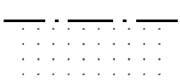
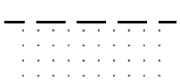

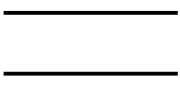
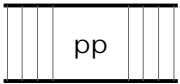
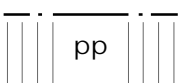
+21.35

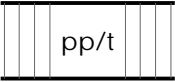
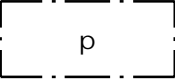
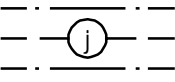
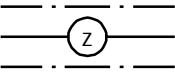

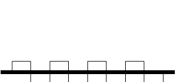
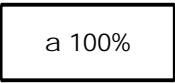
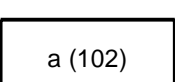
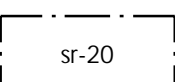



Merikoskenkatu 12



2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
9		Palvelurakennusten korttelialue.
12		Yleisten rakennusten korttelialue.
23		Liikerakennusten korttelialue.
33		Puisto.
35		Leikkipuisto.
36		Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
57		Autopaikkojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	52	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	TUIRA	Kaupunginosan nimi.
93	102	Korttelin numero.
95	MERIKOSKENPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	2400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

96-1	3200+t290	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	VII 3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
112	<u>kt</u>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
124		Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
124-101		Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

142-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
151		Pysäköimispaikka.
154-2		Viemäriä varten varattu alueen osa.
154-4		Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
154-9		Johtoalue.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163	1ap/50m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1pp/50m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
164-1	48 ap	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tonttia varten on rakennettava.
165	(30)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
165-2		Korttelialuetta varten vaadituista autopaikoista on korttelialueen ulkopuolelle osoitettu prosenttiluvun ilmoittama osa.
165-3		Suluissa autopaikkamääräyksen yhteydessä oleva merkintä osoittaa korttelin, johon alueen autopaikkoja on osoitettu.
165-9	(102-4)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
171-23		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
174-2		Muuntaja.

190-46 hule2 (100) 24

Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjäntä täytymisestäään. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

200-339



tui8

tui8-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT:

Uudisrakentamisen on oltava arkkitehtonisesti korkeatasoista, sen on oltava kaupunkikuvallisesti paikkaan sopivaa, ja rakentamisen on kohotettava kaupunginosan identiteettiä.

Y-korttelialue:

Uudisrakentamisen on sopeuduttava korttelissa olevaan suojeltuun rakennukseen sekä lähialueen kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.

Leikkiin tai oppimiseen tarkoitettuja varusteita ei suositella sijoitettavaksi 35 metriä lähemmäksi sähkölinjan keskikohtaa. Osan leikkivälineistä tulee olla esteettömiä.

AK-korttelialue:

Asuinrakennuksen julkisivujen pääasiallisen värisävyn tulee olla vaalea. Julkisivun pääasiallisen materiaalin tulee olla rapattua pintaa tai rakennuspaikalla muurattua poltettua tiiltä.

Rakennuksen ylimmän kerroksen ulkoseinän tulee olla vedetty sisään rakennuksen alempien kerrosten ulkoseinän linjasta vähintään 1,5 m kaikilla sivuilla lukuun ottamatta eteläsvivua.

Porrashuoneen, hissikuilun ja ylimmän kerroksen mahdollisten lasitetujen terrassien ulkopinnan osalta sisennyksen tulee olla vähintään 1 m.

Väestönsuojatilat tulee toteuttaa rakennuksen kellarikerrokseen.

Maanalaisen pysäköintipaikan ajoluiskan ja mahdollisen katolle tulevan (vesikaton alapuolelle sijoittuvan) IV-konehuoneen saa rakentaa kaavassa mainitun rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavaan merkitty rakennusoikeus koskee koko tonttia. Asuntokerroksalan neliömetrimäärä voidaan käyttää vain kerrosluvulla VII $\frac{3}{4}$ osoitetulla rakennusalalla. Pienen t-kirjaimen yhteydessä kerrottu talous- ja huoltotilojen neliömetrimäärä voidaan käyttää sekä

piharakennusten että kerrosluvulla VII $\frac{3}{4}$ osoitetulla rakennusalalla.

Y-, AK- ja P-korttelialueet:

Lattiatason tulee sijaita vähintään 0,3 m lopullisen maanpinnan ja vähintään 0,7 m kadun pinnan yläpuolella sekä vähintään 1 m pohjavedenpinnan yläpuolella siten, että perustustaso on pohjavedenpinnan yläpuolella. Mikäli lattiataso jää alemmaksi kuin 0,3 m maanpinnasta, on suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota rakenteen kosteustekniseen toimivuuteen.

PIHA-ALUEET, PIHARAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS:

Korttelialueille tulee varata riittävät lumitilat. Voimajohdon johtoalueella lumenlajituspaiikka on mahdollista sijoittaa siten, että sen etäisyys voimajohdon keskilinjasta on vähintään 20 m.

Johtoalueella olevan lumenlajituskasan korkeus saa olla enintään 5 m.

Alueella käytetään suunnitteluratkaisuja, jotka mahdollistavat alueen identiteetille ominaisten maisemamäntyjen säilymisen.

Y- ja P-korttelialueet:

Rakennusalan ulkopuolelle voidaan rakentaa tarvittava määrä piharakennuksia kaavassa mainitun rakennusoikeuden lisäksi.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE:**Y-korttelialue:**

Tontille tulee sijoittaa vähintään 12 autopaikkaa, joista kolme on osoitettu liikuntaesteisille.

Polkupyörille tulee osoittaa vähintään 375 pysäköintipaikkaa. Pyöräpaikat on sijoitettava helposti saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäyntien tuntumaan.

Osa pyöräpysäköintipaikoista tulee sijoittaa henkilökunnan sosiaalitulojen sisäänkäynnin läheisyyteen. Kaikkien pyörätelineiden on oltava runkolukittavia, ja vähintään 30 %

pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Mopojen pysäköintipaikkoja tulee olla 50 kpl. Mopojen pysäköintipaikat tulee sijoittaa

ensisijaisesti autojen pysäköintipaikkojen yhteyteen. Mopojen pysäköintipaikkojen

sijoittamisessa on pyrittävä siihen, että mopojen tarpeeton läpiajo tontilla minimoidaan.

Saattoliikenteelle tulee varata riittävästi tilaa. Yhtäaikaisen saattoliikenteen arvioitu määrä on noin 3–6 autoa.

Huoltopiha tulee aidata läpikulun estämiseksi. Huoltopiha tulee mitoittaa niin, että huoltoajoneuvo pystyy kääntymään huoltopihalla. Huoltoajoneuvo ei saa peruuttaa jalankulku- ja pyöräilyväylän yli mennessään huoltopihalle tai tullessaan sieltä pois.

Autojen, mopojen ja polkupyörien pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa sähkölinjan johtoalueelle.

P-korttelialue:

LPA-alueelle osoitetuista tontin autopaikoista yhden tulee olla osoitettu liikuntaesteisille.

LPA-alueelle osoitetuista autopaikoista osa tulee varata saattoliikenteelle.

Kohteeseen toteutettavista pyöräpysäköintipaikoista 30 % tulee olla mitoitettu

pyöräperävaunuille, laatikkopyörille tai taakkapyörille. Pyöräpaikat on sijoitettava helposti

saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäyntien tuntumaan. Osa

pyöräpysäköintipaikoista tulee sijoittaa henkilökunnan sosiaalitulojen sisäänkäynnin

läheisyyteen. Kaikkien pyörätelineiden on oltava runkolukittavia, ja vähintään 30 %

pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 3.6.2022

AK-korttelialue:

Autojen pysäköintipaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:

- Yksi autopaikka 180 asutokerrosalaneliometriä kohti
 - Yksi vierasautopaikka alkavaa 1000 asutokerrosalaneliometriä kohti
- Autojen pysäköintipaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Vierasautopaikkojen tulee sijaita tontilla maan päällä.
- Polkupyörien pysäköintipaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:
- Yksi pyöräpaikka 30 asutokerrosalaneliometriä kohti
- Toteutettavan kohteen velvoiteautopaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella tapauskohtaisesti harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus erityisesti toiminnallisuuteen perustuissa joustoissa osoitetaan rakennuslupavaiheessa erillisillä perustelluilla selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa (tapauskohtaisten joustojen maksimiyhteisvaikutus) vähintään 75 % perusnormista.
- Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin (toteuttaja osoittaa laskelman erillisellä selvityksellä ja/tai sopimuksilla):
- Laadukas pyöräpysäköinti (=esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä: -5-10 %
 - Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää; viisi pyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan (lisäpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa): -10 %
 - Yhteiskäyttöautot: Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %.
- Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä yhteiskäyttöautopalvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta.
- Asuinkerrostalossa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa, ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelinelissä tai seinätelinelissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijöitä, laadukkaita pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 75 %. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrostelinelisiin tai seinätelinelisiin kerrostalokohteissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- Asuinkerrostalon ulkoiluvälinevarastoissa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

LIIKENNELU:**AK-korttelialue:**

Sisäpihan puoleista seinustaa lukuun ottamatta parvekkeet tulee lasittaa. Valtatien puolella lasituksen ääneneristävyyden tulee olla sellainen, että se mahdollistaa vähintään 6 dB äänierotason.

SULFAATTIMAAT:**Y-, AK- ja P-korttelialueet:**

Rakentamistöiden yhteydessä maa-ainesta on havainnoitava ja tarpeen mukaan tehtävä lisämääryksiä mahdollisista sulfidimaakerroksista, jotta mahdollisten sulfidimaiden laajuus rakentamisalueella pystytään paremmin arvioimaan.

HULEVEDET:**Y-, AK- ja P-korttelialueet:**

Viivytyksrakenteen tulee olla viivytettävä siten, että se ei tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestäään.

Alueella tulee ensisijaisesti keskittyä hulevesien muodostumisen ehkäisyyn. Kattovedet suositellaan käsiteltäviksi ja hyödynnettäviksi tontilla. Mikäli tämä ei onnistu, tulee kattovedet ohjata viivytyksen kautta hulevesiverkostoon. Liikenne- ja pysäköintialueilla syntyvien hulevesien epäpuhtaudet tulee pyrkiä poistamaan vedestä ennen sen johtamista verkostoon virtaamahuippua tasaavan, viivyttävän rakenteen kautta.

Mikäli korttelin 30 rakennus suunnitellaan rakennettavaksi itäreunaltaan tontin rajaan kiinni, niin rakennuksen itäpuoleisista rännisyöksyistä poistuvat kattovedet tulee viivyttaa maanalaisissa viivytyksjärjestelmissä rakennuksen pohjoispuolella huoltopihan alueella tai eteläpuolella rakennuksen ja Koskitien välisen viherkaistan alueella.

Viherkattoja suositellaan katoksiin ja muihin pieniin rakennuksiin. AK-korttelialueella ajoneuvoluiskan katoksen päälle on toteutettava viherkatto.

MUUNTAMOT:

Muuntamot tulee sijoittaa kortteleihin 30 ja 102 alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Korttelin 30 muuntamo tulee integroida rakennukseen, katoksiin tai piharakenteisiin. Muuntamoiden ulkopinnat tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaalien ja värisävyjen kanssa. Kumpikin muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE (VU):

Urheilukentän valaistus tulee toteuttaa siten, että valaistushaitta AK-korttelialueen suuntaan minimoidaan. Urheilukentän länsireunalle pitää toteuttaa rakenne, joka estää kentällä käytettävien välineiden, esim. kiekkojen ja pallojen sinkoutumisen AK-korttelialueen suuntaan. Edellä mainitut asiat pitää toteuttaa viimeistään AK-korttelialueen rakentamisen yhteydessä.

200-342



tui9

tui9-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Polkupyöräpaikoista vähintään 30 % on toteutettava katettuina. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien telineiden on oltava runkolukittavia.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:



3.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

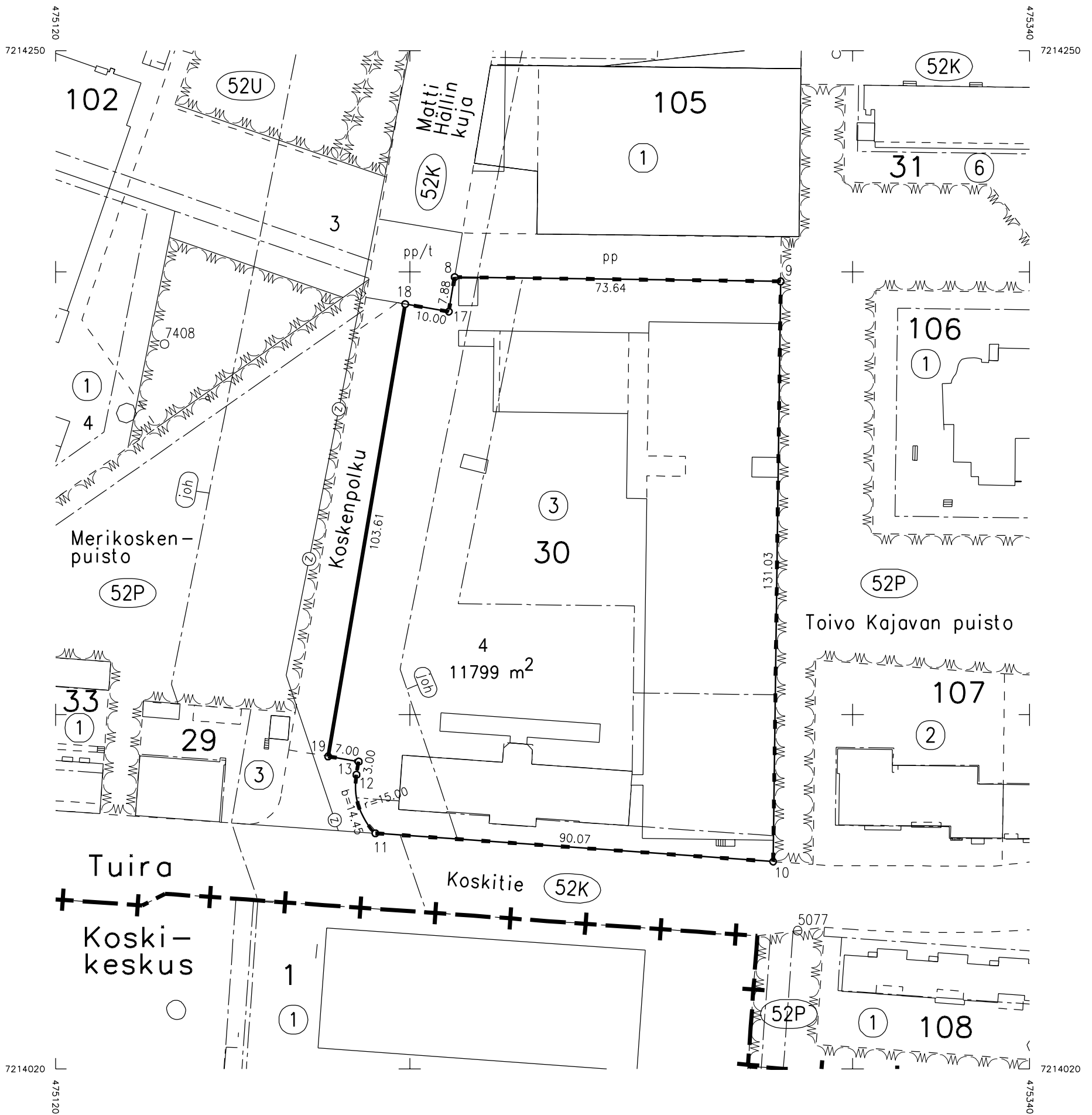
TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2458		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646855
			EDELLINEN TONTTIJAKO 11.07.2001
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		03.06.2022	KAUP. OSA 52 Tuira
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 30
PIIRSI KK	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 4
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT 3
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
8	7214198.818	475210.130
9	7214197.867	475283.760
10	7214066.848	475282.068
11	7214073.240	475192.220
12	7214086.461	475187.943
13	7214089.418	475188.447
17	7214191.053	475208.807
18	7214192.733	475198.950
19	7214090.593	475181.548

MUODOSTUMINEN

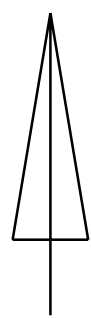
TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
052 0030 0004	11799	11799	052 0030 0003



TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2458		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646856
			EDELLINEN TONTTIJAKO 22.09.1970
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		3.6.2022	KAUP. OSA 52 Tuira
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 102
PIIRSI	KK		TONTIT 3,4
TARK	PM		MUUTT. TONTIT 1
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
3	7214250.556	475147.121
4	7214149.986	475080.923
6	7214143.790	475112.726
7	7214142.533	475090.793
8	7214167.961	475078.414
9	7214262.954	475111.204
10	7214249.251	475150.902
11	7214237.870	475146.973
12	7214221.395	475194.704
13	7214198.300	475190.769
14	7214194.254	475184.975
15	7214207.800	475145.730
16	7214160.286	475136.343
17	7214229.992	475099.826
18	7214213.742	475146.904



MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
052 0102 0003	2925	1325	052 0102 0001
		1566	052 9903 0000
		34	052 9904 0000
052 0102 0004	4192	3672	052 0102 0001
		520	052 9903 0000

