

Asemakaavan selostus

LUONNOS 19.11.2018

19.11.2018 päivättyyn Tuiran kaupunginosan korttelin 48 tontteja nro 17-18, korttelia 66 sekä katu- ja puistoaluetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Kangastie 1, 3, 5, 9 ja 11)

Kaavatunnus 564-2320
Diaarinumero 183/2017

Selostus päivitetty xx.xx.2018



Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	2
2.	Tiivistelmä	3
3.	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	4
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	5
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
5.	Asemakaavan kuvaus	14
5.1	Kaavan rakenne.....	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	15
5.3	Kaavan vaikutukset.....	15
5.4	Ympäristön häiriötekijät	17
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	17
5.6	Nimistö	17
6.	Asemakaavan toteutus	17
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	17
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	17
6.3	Toteutuksen seuranta.....	17

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Tuiran kaupunginosan korttelin 48 tontteja nro 17-18, korttelia 66 sekä osaa Kangastien katualueesta ja Kisakentänpuiston puistoalueesta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 48 tontit nro 19-25.

Kaavan nimi:	Kangastie 1, 3, 5, 9 ja 11
Kaavatunnus:	564-2320
Kaavan laatija:	Jere Klami Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI E-mail: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Asemakaava on tullut vireille 12.9.2017. Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 22.9.2017.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tuiran kaupunginosassa ja koskee osoitteita Kangastie 1, 3, 5, 9 ja 11, Kisakenttä 5 sekä Koskitie 9. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 48 tontit nro 17-18, kortteli 66 sekä osa Kisakentänpuiston puistoaluetta ja Kangastien katualuetta. Suunnittelualue rajautuu idässä ja etelässä Kangastiehen, pohjoisessa Kisakentänpuistoon sekä lännessä Koskitiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on 2,63 hehtaaria.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään kaavaehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Korttelin viitesuunnitelmat

Liite 4. Liikenneselvitys

Liite 5. Varjostusanalyysi

Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet, lausunnot ja vastineet

Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

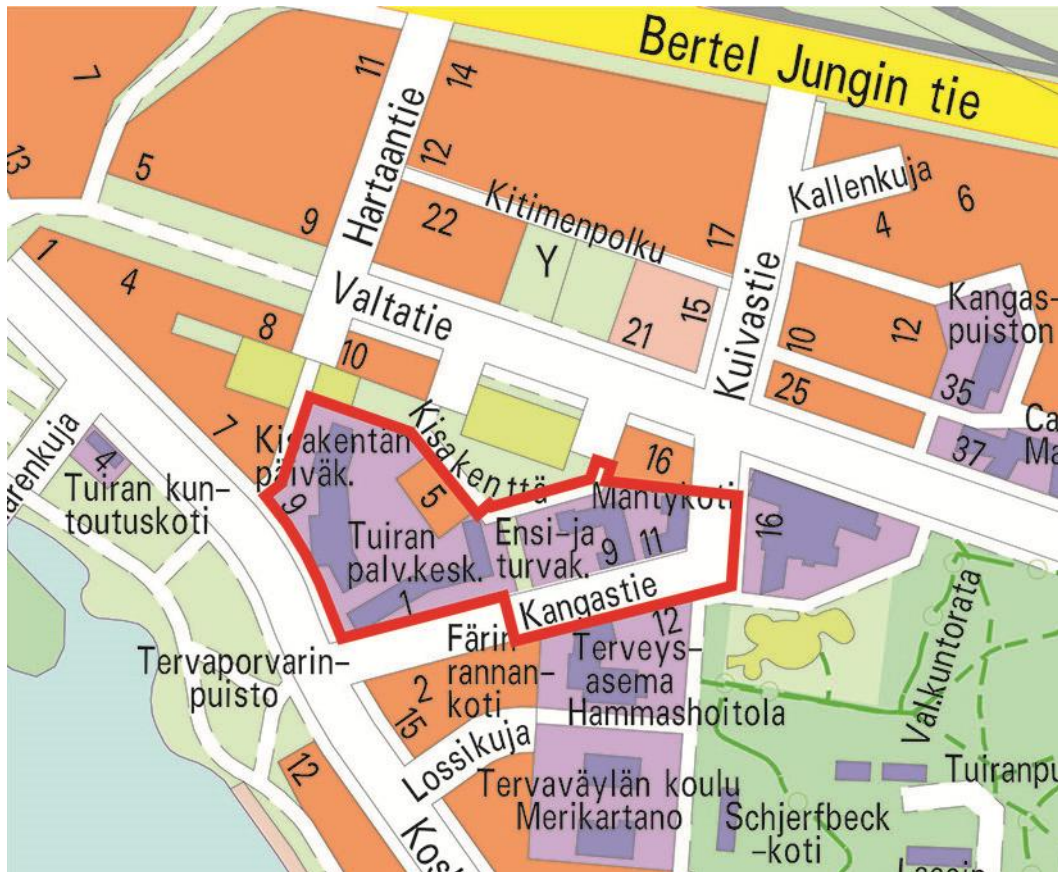
Maisemaselvitys

Hulevesiselvitys

Rakennushistoriaselvitys

Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto

Pilaantuneisuus, historia- ja perustietoselvitys



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 48 tontit nro 19-25. Tontit nro 19 ja 20 on osoitettu asemakaavassa palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jolle voi osoittaa myös asumista. Alueen kerrosala on yhteensä 15680 m², jona lisäksi on varattu 900 m² talous- ja huoltotilojen kerrosalaa. Turvakodin rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-20. Suunnitelman kerrosluvut vaihtelevat välillä II-VIII. Tontti nro 21 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Tonteilla nro 22-25 asemakaavassa muuttuu ainoastaan korttelin numero.

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet alueen toimijat Oulun Seudun Mäntykoti ry ja Oulun ensi- ja turvakoti ry.

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

Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan vaiheittain.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Blom Oy

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Korttelin 48 tontilla nro 17 sijaitsee Oulun ensi- ja turvakoti ry:n klassismivaikutteinen vuonna 1948 valmistunut rakennus ja vuonna 1984 valmistunut arkkitehtuuriltaan Oulun koulun regionalismia edustava uudisosa, jonka on suunnitellut Arkkitehtitoimisto NVÖ. Tontilla nro 18 sijaitsee 1963 valmistunut Oulun Seudun Mäntykoti ry:n rakennus, jota on laajennettu 1998. Korttelin 66 tonteilla nro 4 ja 5 sijaitsee vuonna 1987 rakennettu Tuiran palvelukeskus, tontilla nro 6 vuonna 1986 rakennettu Kisakentän päiväkotikoti sekä tontilla nro 7 vuonna 1932 rakennettu asuinrakennus As Oy Oulun Kisakenttä 5. Kisakentänpuisto on puistoaluetta, jolla on jalkapallokenttä.

Suunnittelualan lähiympäristö on Tuiran kerrostalovaltaista aluetta, jolla sijaitsee useita julkisia rakennuksia. Suunnittelualan lähellä sijaitsee aiemmin sairaala-alueena toiminut Tuiranpuisto, josta suurin osa kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus (RKY 2009-inventointi). Asemakaavan muutosalueen rakennettua ympäristöä on kuvattu tarkemmin kappaleen 3.3 kohdassa rakennushistoriaselvitys.

3.1.1 Maanomistus

Suunnitteluala on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Yleiskaava

Alue on osoitettu kaupunginvaltuuston 20.6.2016 hyväksymässä Uuden Oulun yleiskaavassa merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua 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.

3.2.2 Voimassa oleva asemakaava

Korttelin 48 tontilla nro 18 on voimassa teknisen lautakunnan 25.11.1997 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 1574), jossa alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Rakennusoikeus on 2240 m². Tonttia varten on rakennettava kuusi autopaikkaa. Suurin sallittu kerrosluku on III.

Korttelin 66 tonteilla nro 4 ja 5 on voimassa 2.7.1985 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 1116), jossa alue on osoitettu asuntolakerrostalojen korttelialueeksi (AKS). Alueelle saadaan rakentaa lisäksi tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Suurin sallittu kerrosluku on III-IV ja rakennusoikeus yhteensä 3700 m². Autopaikkoja tulee varata 1/400 m².

Korttelin 66 tonteilla nro 6 ja 7 sekä puistoalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.2.2009 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 1946). Tontti nro 6 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Suurin sallittu kerrosluku on I-II ja rakennusoikeus 2500 m². Autopaikkoja tulee varata 1/100 m².

Korttelin 66 tontti nro 7 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Korttelialueelle saadaan rakentaa ainoastaan kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Suurin sallittu kerrosluku on I 1/2 ja rakennusoikeus 240 m² sekä 80 m² autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille. Asuntoa kohden tulee varata yksi autopaikka.

Kisakentänpuiston alue on osoitettu puistoksi (VP). Puistoalueelle on osoitettu ajoyhteys korttelin 66 tontille nro 7.

Muulla osalla suunnittelualuetta on voimassa sisäasiainministeriön 4.6.1984 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 1049). Korttelin 48 tontti nro 17 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Rakennusoikeus on 1500 m². Jokaista 200 kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelin 66 tontti nro 3 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jolle saa sijoittaa korttelien 48 ja 66 autopaikkoja.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85 ja se on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

3.2.5 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 28.8.2018.

3.2.7 Yhteistoimintasopimus ja maankäyttösopimus

Hankkeen yhteydessä on laadittu yhteistoimintasopimus Oulun ensi- ja turvakoti ry:n, Oulun seudun Mäntykoti ry:n ja kaupungin kesken (yhdyskuntalautakunta 16.1.2018 § 18). Hankkeesta laaditaan toteuttamis- sopimus asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

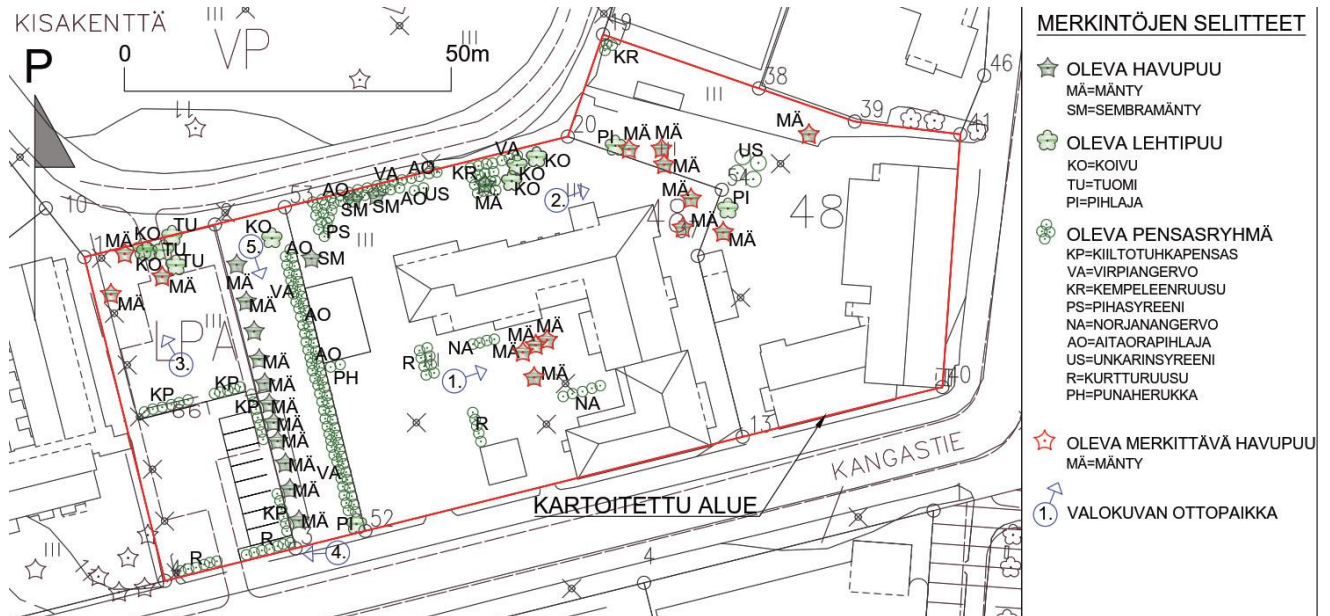
Puustokartoitus

Linja Arkkitehdit Oy on laatinut puustokartoituksen 29.9.2017. Korttelin 48 tonteilla 17 ja 18 ja viereisellä LPA-alueella on kookkaita mäntyjä ajoittaisissa ryhmissä. Lehtipuita on satunnaisesti ja ne ovat hieman jääneet kookkaiden mäntyjen varjoon. Erityisesti Oulun Ensi- ja turvakodin tontin 17 rajalla on istutettu kookkaita pensas- ja puuistutuksia luomaan yksityisyyttä pihaan. Rakennusten sisäpihoilla on istutettuja

pensasryhmiä ja LPA-alueella pensasrivit rajaavat parkkialuetta. Kapealla puistokaistaleella on rivi istutettuja nuoria mäntyjä.

Kartoitetun alueen lähistössä kasvaa isoja mäntyryhmiä pihoidilla sekä puistoissa ja inventoidun alueen vanhat mäntyryhmät ovat osa tätä kokonaisuutta. Rakennettu ympäristö sitoutuu luonnonympäristöön sujuvasti näiden vanhojen puuryhmien ansiosta.

Merkittävimmät mäntyryhmät ovat kokonaisuuksia, jotka tulisi mahdollisuuksien mukaan huomioida jatkosuunnittelussa.



Kuva 3. Puustokartoitus. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

Hulevesiselvitys

Maveplan Oy on laatinut hulevesiselvityksen 22.2.2018. Selvityksessä suositellaan ottamaan hulevedet asemakaavassa huomioon siten, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesiä voidaan viivyttää tonteilla myös käyttämällä vettäläpäiseviä materiaaleja, kuten viherkatteita.

Tarkemmat hulevesien muodostumista ja viivytystä koskevat laskelmat ja tekniset suunnitelmat tulee osoittaa kulloinkin haettavan rakennusluvan yhteydessä hyväksyttävässä erillisessä hulevesisuunnitelmassa.

Liikenneselvitys

Sitowise Oy on laatinut 20.6.2018 liikenneselvityksen, joka on asemakaavaselvityksen liitteenä. Selvityksessä on esitetty liittyminen liikenneverkkoon, joukkoliikenteeseen ja pyöräilyreitteihin, tehty esitys pelastusreiteistä, esitetty pysäköintiratkaisu sekä laadittu arvio syntyvästä liikennetuotoksesta ja sen vaikutuksista. Kohde tuottaa asemakaavan muutoksen jälkeen laskennallisesti liikennettä arviolta noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka jakautuu Kangastien kautta noin 245 ajoneuvoa vuorokaudessa (82 % kokonaisliikennemäärästä) ja Kisakentän kautta noin 55 ajoneuvoa vuorokaudessa (18 %). Täydennysrakennettavan alueen kokonaisliikennemäärä kuusinkertaistuu kaavamuutoksen myötä. Valtatien ja Kangastien sekä Valtatien ja Kisakentän liittymän sujuvuuteen hankkeen yksinään luomalla lisäliikenteellä ei ole vaikutusta.

Pysäköintipaikkoja tulee kaupunginhallituksen 26.3.2018 hyväksymien normien mukaan varata 74 kpl, josta enintään 25 % on mahdollista vähentää joustotekijöillä. Selvityksen asiantuntija-arvion mukaan autopaikkoja tulee varata 92 kpl. Kiinteistöjen vieraspaikat sekä palvelukodin työntekijöiden pysäköintipaikat voidaan ajatella toimivan vuorottaispysäköinnin periaatteella, jolloin tontille tarvitaan vähintään 85 autoa paikkaa. Pyöräpaikkavaatimus on 429 kpl, joista vähintään noin puolet tulee sijoittaa esteettömään, lämpimään ja lukittavaan sisätilaan.

Rakennushistoriaselvitys

Veli-Pekka Huhmo on laatinut Mäntykodin rakennushistoriaselvityksen 30.8.2017. Vuonna 1962 valmistunut punatiilinen Mäntykoti edustaa jälleenrakentajasukupolven rakennustekoa, joilla parannettiin marginaaliin jääneiden kansalaisryhmien elinolosuhteita nopeasti teollistuvassa ja kaupungistuvassa Suomessa. Hankkeen toteuttajana oli oululaisten naisten toveriseuran perustama Oulun Vanhojen Huolto ry ja kohderyhmänä vanhuksat, joille huone Mäntykodissa merkitsi usein asumisen laadun kohentumista elämän illassa.

Kaupunginarkkitehti Martti Heikuran suunnittelema Mäntykoti rakennettiin Tuuranpuiston sairaalakorttelin tuntumaan. Sen historia kytkeytyy viereiseen Oulun ensi- ja turvakotiin, jonka taustayhteisö oli sama kuin Mäntykodilla. Punatiilinen Mäntykoti on toiminut kaupunkikuvallisena esikuvana myöhempien rakennusten julkisivuille. Kangastien ja entisen Kuivastien loiva kulma on edelleen yksi Tuuran kaupunginosan tunnistettavimmista paikoista.

Mäntykodin myöhempää kehitystä on ohjannut yhteiskunnan ja vanhushuollon yleinen kehitys. Se on käynyt läpi muutoksen ryhmäasunnosta laitoshoidon antavaksi hoitokodiksi. Huonekokoja on suurennettu ja niiden varustusta lisätty. Lisäksi on luotu tiloja uusia muotoja saaneelle hoivatyölle sekä parannettu esteettömyyttä ja hygieniää. Laajennukset on mahdutettu ahtaalle tontille ja ne on pyritty liittämään olemassa olevan kokonaisuuden osaksi. Näin edeten rakennus on vähitellen menettänyt alkuperäisyytensä.



Kuvat 4-6. Oulun Mäntykoti. Kuvat: Veli-Pekka Huhmo.

Veli-Pekka Huhmo on laatinut Ensi- ja turvakodin rakennushistoriaselvityksen 27.9.2017. Vapaaehtoistyön tuloksena Ouluun saatiin vuonna 1948 koti yksinäisille äideille ja myöhemmin myös haavoittuvassa asemassa olevien perheille. Hankkeeseen liittynyt varainkeruu oli näkyvää työtä naisten aseman parantamiseksi ja suvaitsemattomien asenteiden murtamiseksi Pohjois-Suomessa. Ouluun perustettu yhdistys mahdollisti myös valtakunnallisen Ensikoti-liiton perustamisen vuonna 1945.

Vuonna 1948 valmistunut Ensikoti edustaa jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria, joka syntyi optimistisen ilmapiirin mutta myös ankaran pulan ja säännöstelyn vallitessa. Vuonna 1984 valmistunut Turvakoti on regionalistisen 'Oulun koulun' arkkitehtuuria, joka sai innoituksen paikallisuudesta ja alueen rakennuspe-

rinnöstä. Yhdessä rakennukset muodostavat saumattoman toiminnallisen kokonaisuuden ja ovat nykyisin osa Länsi-Tuiran sosiaali- ja terveyspalveluiden keskittymää.

Vuonna 1948 valmistunut Ensikoti on ulkoiselta hahmoltaan edelleen tunnistettava ja sen tilojen perusratkaisu on säilynyt maanpäällisissä kerroksissa. Sisätilojen lukuisten korjausten ja muutosten vuoksi se menettänyt autenttisuuttaan.

Vuonna 1984 valmistunut Turvakoti on säilynyt lähes muuttumattomana runsaita yksityiskohtia myöten. Vähäiset muutokset julkisivuihin on toteutettu hienovaraisesti. Sisätiloissa alkuperäiset tilat, materiaalit ja värikytket ovat säilyneet.



Kuvat 7-10. Ensi- ja turvakoti. Kuvat: Veli-Pekka Huhmo.

Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto

Maveplan Oy on laatinut selvityksen 10.11.2017. Maakerrosjako on tutkitulla alueella:

- Pinnassa on osassa aluetta asfaltti, osalla alueesta nurmipinta. Nurmialueilla pinnassa on noin 20 cm paksu humuskerros. Asfalttipinnan alapuolella pintakerroksena on ohut rakennettu täyttömaakerros mursketta tai soraa.
- Pintakerroksien alapuolella on tiiviydeltään pääosin tiivis tai keskitiivis hiekkakerros, jossa on paikoin löyhiä osuuksia.
- Kairaukset päätettiin noin 2,9-10,0 m syvyydessä maanpinnasta tiiviiseen perusmaahan tai kiveen / loh-kareeseen.

Pohjavedenpinnasta ei saatu tutkimuksen aikana näytteenottorei'istä tarkkailemalla havaintoa. Tämän perusteella oletetaan, että pohjavedenpinta on yli 2,5 m syvyydessä maanpinnasta.

Löyhien kerrosten poistamisen jälkeen kantavat rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksin perusmaan tiiviin hiekan ja suodatinkankaan päälle tehtävän vähintään 0,5 m paksun murskearinkerroksen varaan.

Nykyisten rakennuksien ja maanalaisten rakenteiden vuoksi kairauksia ei monin paikoin voitu tehdä suunniteltujen rakennusten nurkka- ja reunapisteiltä tai niiden viereltä. Alueella tulee tehdä lisäkairauksia ennen uusien rakennusten rakentamista.

Pilaantuneisuus, historia- ja perustietoselvitys

Maaperän pilaantuneisuuden historia- ja perustietoselvitys n tehty 2.5.2018 kaupungin ja maanomistajien yhteistyönä. Alueen nykyisten toimintojen rakentaminen on alkanut 1947. Tätä ennen Ensi- ja turvakodin

tontilla on ollut pienehkö rakennus, joka näkyy 1939 ilmakuvassa ja josta ei ole löytynyt tietoja. Ensi- ja turvakodin tontilta poistettiin vanhat lämmityslaitteet, kun Ensikoti liitettiin kaukolämpöverkkoon 1978. Vuonna 2005 Mäntykodin tontille tehtiin laajamittainen maaaurakka, jonka yhteydessä uusittiin salaojat, sekä viemärit ja sadekaivot + pihatyöt (nurmi + asfaltointi) sekä poistettiin rasvasäiliö. Öljysäiliö on poistettu tätä aiemmin 90-luvulla.

Historia- ja perustietoselvityksen pohjalta ei esitetty tarvetta laajemmalle historiaselvitykselle.

Edellisessä kappaleessa kuvatus pohjatutkimuksen 10.11.2017 silmämääräisten havaintojen perusteella alueella ei havaittu mitään pilaantumiseen viittaavaa.

Varjostusanalyysi

Linja Arkkitehdit Oy on laatinut 28.8.2018 varjostusanalyysin, joka on selostuksen liitteenä. Rakentamisen varjostusvaikutusta on tutkittu varjostusanalyysin kahtena eri ajankohtana ja varjostusta eri kellonaikoja esittävinä kuvasarjoina. Varjostusanalyysi on laadittu kevät-/syyspäivän tasauksen sekä keskikesän (juhanus/kesäpäivänseisäus) ajalta.

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty uusi rakentaminen on Kangastien varressa kuusikerroksista kerrostalorakentamista. Kerrostalorakentaminen on enimmillään kahdeksankerroksista ja korkein osa sijoittuu Kisakentän laidalle, tontin luoteiskulmaan. Tontin koillislaidalla nykyisten kerrostalojen tontin rajalla rakentaminen on matalampaa, kaksikerroksista.

Varjostusvaikutukseltaan merkittävin uusi rakennus on Kisakentän laidalle sijoittuva 8-kerroksinen kerrostalo. Sen aiheuttama varjo ulottuu keskikesällä aamuisin hiukan oleviin rakennuksiin tai niiden piha-alueille (olevien rakennusten varjot luovat aamuisin varjon piha-alueille). Keväällä ja syksyllä 8-kerroksinen asuinrakennuksen aiheuttamat varjot ovat aamuisin pidempiä.

Tontin pohjoislaidalla Kangastien varren kuusikerroksinen asuinkerrostalo ja kaksikerroksinen siipiosa luovat keskikesällä varjoja korttelin 48 tonttien 15 ja 16 pihaille ja asuinrakennuksiin aamu- ja iltapäivällä. Keväällä ja syksyllä varjot ovat pidempiä ja piha-alueet lähes koko päivän varjossa.

Varjostusanalyysin pohjalta voidaan todeta, että Kangastien asemakaavan muutoksen mahdollistamalla uudella rakentamisella on eniten merkitystä Korttelin 48 tontin 15 eteläpäädyn asuntoihin ja parvekkeisiin.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun Seudun Mäntykoti ry:n ja Oulun ensi- ja turvakoti ry:n aloitteesta. Hanke on saatettu vireille 12.9.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 12.9.2017. Hakijoiden tavoitteena on kehittää ja laajentaa nykyisiä toimintojaan alueella, tavoitteet on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.4.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 12.9.2017 § 480.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat viranomaisten ja yhteisöjen osalta:

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

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 12.9.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.9.-23.10.2017. Asiasta jätettiin kaksi mielipidettä ja kaksi lausuntoa, joilla ei ollut vaikutusta asemakaavan sisältöön. Ne ovat vastineineen selostuksen liitteenä.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __.-__.-20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä __.-__.-20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

Ohjausryhmään kuuluvat seuraavat henkilöt:

kaavoitus	Ritva Kuusisto (pj), Jere Klami (siht.)
maa ja mittaus	Jukka Kokkinen, Mikko Autio
katu- ja viherpalvelut	Erkki Martikainen
rakennusvalvonta	Aila Asikainen
ympäristötoimi	Matti Tynjälä
hyvinvointipalvelut	Anna Haverinen
sosiaalipalvelut/lastensuojelu	Arja Heikkinen
Oulun Energia, sähköverkko	Otto Honkasalo
Oulun Energia, kaukolämpö	Jussi Kyrö
Oulun Vesi	Jukka Heinonen
Pohjois-Pohjanmaan museo	Anita Yli-Suutala
Mäntykoti	Katriina Puhakka (1/2018 asti), Markku Kainulainen ja Nina Hynninen (2/2018 alkaen)
Ensi- ja Turvakoti	Timo Peltovuori
Yrjö ja Hanna -säätio	Kai Magnusson, Anni Lausvaara (4/2018 asti), Petri Kokkonen (5/2018 alkaen)

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö tapahtuu pääasiassa lausuntojen kautta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Oulun kaupunkistrategian tavoitteet: Kaavatyössä edistetään kaupungin strategisia linjauksia ympäristön kestävydestä ja yhdyskuntarakenteen eheydestä. Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

4.4.2 Hakijan asettamat tavoitteet

Hakijoiden tavoitteena on kehittää ja laajentaa nykyisiä toimintojaan alueella. Oulun ensi- ja turvakoti ry:n tavoitteena on keskittää eri toimintamuotojen palveluitaan alueelle suunniteltavaan yhteiseen sukupolvien kortteliin. Tavoitteena on myös tukea eri-ikäisten ja erilaisten ihmisten iloista ja turvallista asuinyhteisöä. Oulun Seudun Mäntykoti ry:n tavoitteena on kehittää palvelutuotantoaan siten, että asukkaille tarjotaan heidän koteihinsa räätälöityjä hoivapalveluja. Lisäksi laajennetaan muistisairaille tarkoitettua päivätoimintaa ja fysioterapiapalveluita sekä järjestetään monenlaista yhteisöllistä toimintaa. Erityisesti kiinnitetään huomiota toimintaan, jolla on ennaltaehkäisevä merkitys. Suunnitelmiin kuuluu paljon yhteistiloja molemmille toimijoille. Tuleviin tiloihin suunnitellaan myös ravintolapalveluita ja tiloja yhteisöllistä toimintaa varten. Rakennettavat asunnot on tarkoitettu kaikenikäisille ja palvelut kaikille oululaisille. Osa asunnoista varustetaan siten, että niissä voidaan tarjota vaativaa hoivaa. Kisakentänpuisto säilyy virkistysalueena.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään tarvittaessa

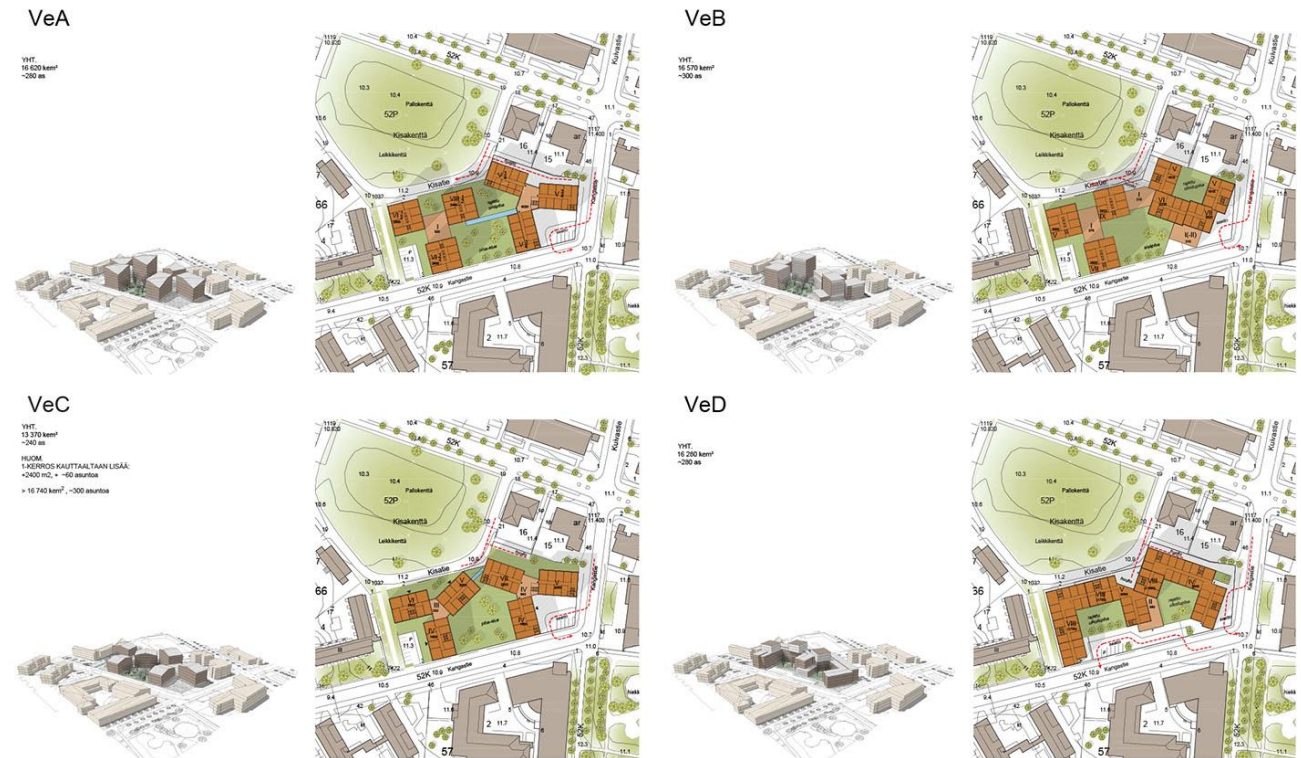
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Linja Arkkitehdit Oy on laatinut asemakaavan muutoksen hakijoille viitesuunnitelmia. Suunnittelutyön alkuvaiheessa tutkittiin vaihtoehtoja, joissa rakentamisen määrä oli noin 13 300 – 16 600 kem² ja kerrosluvut vaihtelivat välillä I-IX. Alustavissa vaihtoehtoissa rakennuskanta oli osoitettu uudistettavaksi kokonaan.

Luonnoksissa esitettiin korvaavat tilat Ensi- ja turvakodin sekä Mäntykodin toiminnoille, joiden lisäksi alueelle on suunniteltu asumista ja palveluita.

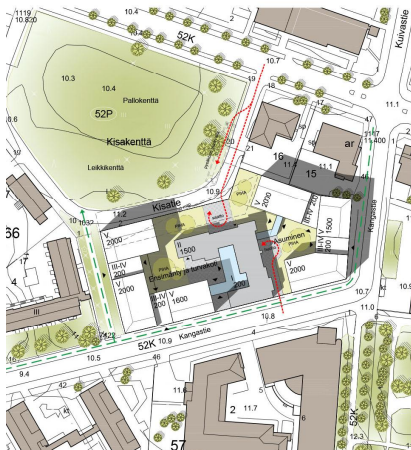
Korttelialueen lännen puolella sijaitsevaa viherkaistaa ja pysäköintialuetta esitettiin tutkittavaksi rakentamiselle. Pysäköintialue on tarpeellinen lännen puolella sijaitsevan Tuiran palvelukeskuksen käytössä ja päätettiin pitää suunnitelmissa, mutta sen kokoa pienennettiin. Viherkaista poistuu suunnitelmien myötä ja sillä sijaitseva kävely- ja viheryhteys esitettiin kulkeväksi korttelialueen läpi, mikä elävöittää korttelin sisäpihaa.



Kuva 11. Konseptisuunnitelmat 14.12.2016. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

Suunnittelutyön aikana laadittiin rakennushistoriaselvitys ja arvotettiin alueen rakennuskantaa. Turvakodin rakennus esitettiin suojeltavaksi, mikä otettiin huomioon suunnitelmissa. Jatkotutkituissa vaihtoehdoissa suojeltavan Turvakodin ympärille laadittiin luonnoksia, joissa uuden rakentamisen määrä oli noin 12 000 – 15 000 kem² ja kerrosluvut vaihtelivat välillä II-XII.

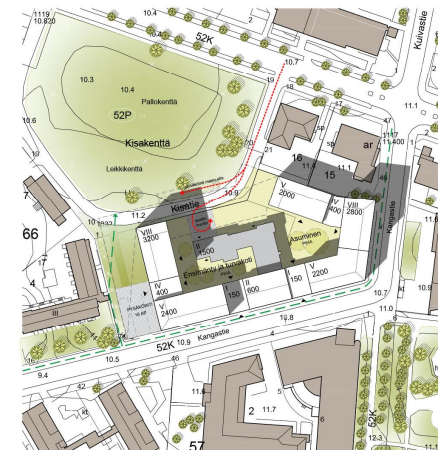
Säilyttävä ve1



Säilyttävä ve2



Säilyttävä ve3



Kuva 12. Konseptisuunnitelmat 1.12.2017. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

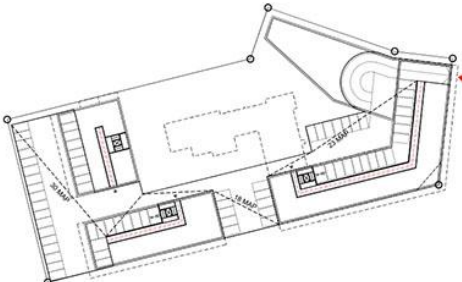
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavahankkeen ohjausryhmässä valittiin kappaleessa 4.5.1 kuvattujen alustavien vaihtoehtojen pohjalta jatkosuunnitteluun maankäytön ratkaisu, jossa Turvakodin rakennus on esitetty suojeltavaksi. Täydennysrakentamisen kerrosluku on Kangastien varressa VI, alueen pohjoisreunassa II ja länsireunassa puiston puolella VIII. Kangastien varteen sijoittuu palvelu- ja liiketiloja. Saattoliikenne järjestetään Kangastieltä

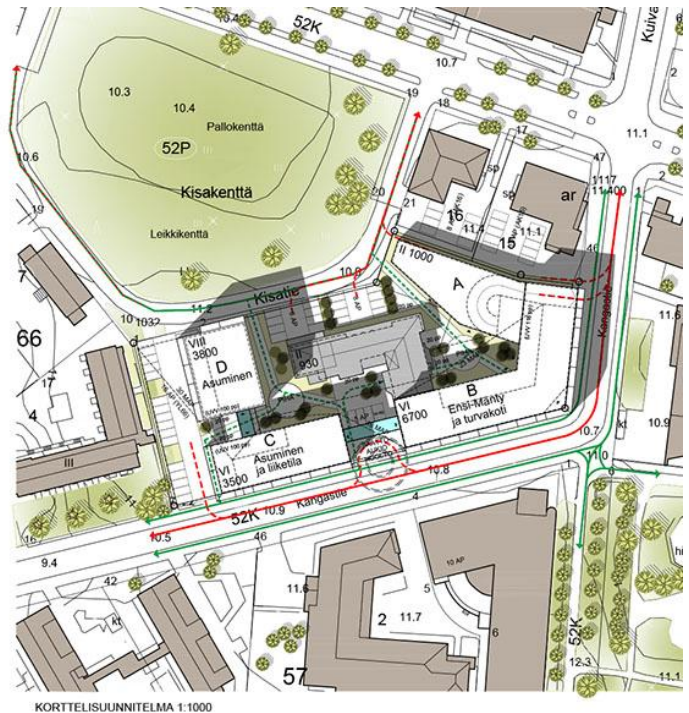
ja täydennysrakentamisen edellyttämä pysäköinti pääosin maanalaiseen tilaan, jonne on ajoyhteys Kangastieltä.

UUSI RAKENTAMINEN	15 000 kem ²	ENSI-MÄNTY JA TURVAKOTI	7850 kem ²
VANHA RAKENNUS	930 kem ²	ASUMINEN	6850 kem ²
YHTEENSÄ	15 930 kem ²	LIIKETILA	300 kem ²
		SÄILYVÄ RAK. (TOIMISTO)	930 kem ²

UUSIEN AUTOPAikkojen MITOITUS			
OSA A		OSA D	
YHTEISTILAT 1000 kem ² (1/200)	5 AP	ASUNNOT (OMISTUS) 3600 kem ² (1/150)	24 AP
		+ 1/1000	4 VAP
OSA B		T-ALA 200 kem ²	
YHTEISTILAT 1400 kem ² (1/200)	7 AP	vanha osa	
"PALVELUASUNNOT" 5250 kem ² (1/400)	13 AP	TOIMISTO 930 kem ² (1/120)	8 AP
T-ALA 50 kem ²		YHTEENSÄ	89 AP
OSA C		+ invapaikat	3 LE-AP
LIIKETILAT 400 kem ² (1/75)	5 AP	PYÖRÄPAIKAT	429 PP
ASUNNOT (ASO) 3025 kem ² (1/150)	20 AP		
+ 1/1000	3 VAP		
T-ALA 75 kem ²			



PYSÄKÖINTIKELLARI 1:1000



Kuva 13. Asemakaavan muutosluonnokseen liittyvä maankäytön viitesuunnitelma 20.6.2018. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

4.5.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä ja kaksi lausuntoa, jotka eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa. Ne ovat vastineineen selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosluonnos: tarvittaessa tiivistelmä (mielipiteet liitteeksi)

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä (muistutukset liitteeksi)

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävillöön jälkeen tehdyt muutokset

Tarvittaessa

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.9.2017 § 480.

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeeseen liittyvästä yhteistoimintasopimuksesta 16.1.2018 § 18.

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

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 48 tontit nro 19-24, kun asemakaavan muutoksen myötä korttelit 48 ja 66 yhdistyvät toisiinsa.

Korttelista 66 muodostuu asemakaavan muutoksen myötä korttelin 48 tontit nro 21-25. Korttelin 66 alueella asemakaavan sisältöön ei tule muutoksia, ainoastaan korttelin ja tontin numerot muuttuvat.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 48 tontit nro 19-25. Tontit nro 19 ja 20 on osoitettu asemakaavassa palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jolle voi osoittaa myös asumista. Alueen kerrosala on yhteensä 15680 m², jonka lisäksi on varattu 900 m² talous- ja huoltotilojen kerrosalaa. Suunnitelman kerrosluvut vaihtelevat tontilla nro 19 välillä II-VI. II-kerroksiselle osalle on esitetty varaus muuntajaa varten. Kangastien suunnassa täydennysrakentaminen on eritelty kahteen eri osaan, joita yhdistää maantasokeroksen yläpuolella oleva rakennusten välinen jalankulkuyhteys (kaavamerkintä jky). Kangastien katualueen yläpuolelle on esitetty varaukset ulokkeille (kaavamerkintä u). Tontille nro 19 tulee toteuttaa vähintään 300 m² myymälä- tai liiketilaa. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan. Tontille nro 19 on osoitettu asemakaavassa säilytettävät puut. Tontin nurkkaan Kangastien kohdalla on osoitettu näkemäalue (kaavamerkintä nä). Piha-alueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (kaavamerkintä pp). Tontille nro 20 on osoitettu VIII-kerroksista rakentamista.

Turvakodin rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.

Tontti nro 21 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Tonteille 19-21 on osoitettu varaus maanalaisen pysäköinnin toteuttamiselle pois lukien tontilla nro 19 sijaitsevan suojelurakennuksen kohdalla. Tontille on osoitettu asemakaavassa säilytettävä puu.

Asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys laaditaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa. Siinä esitetään tarkemmin esimerkiksi kaupunkikuvalliset lähtökohdat, kuten rakennusten materiaalit, katot ja värit, suojelurakennukseen liittyvät yksityiskohdat, piha-alueet, hulevesien käsittely, pysäköintivoitteet sekä polkupyörien säilytyspaikat. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tarkennetaan palveluiden ja asumisen määrää suhteessa toisiinsa.

Alueen asukasmääräksi on arvioitu 88 asuntoa 132 asukkaalle. Laskentaperusteena on viitesuunnitelmissa arvioitu asumisen kerrosala 6625 kem², asunnon keskikoko 75 kem² ja keskimäärin 1,5 asukasta / asunto. Palveluasuntoja on arvioitu muodostuvan noin 115 asukkaalle, arvioitu palveluasumisen kerrosala 5250 kem².

Tonttien 19 ja 20 korttelitehokkuudeksi muodostuu e=2,76.

Pysäköinti

Alueelle tulee varata pysäköintipaikkoja vähintään seuraavasti:

Asunnot: 1 AP / 180 kem²

Palveluasuminen: 1 AP / 270 kem²

Tehostettu palveluasuminen: 1 AP/400 kem²

Liiketilat: 1 AP / 75 kem²

Toimistotilat: 1 AP / 100 kem²

Lisäksi vieraspaikat 1 AP/1000 as- kem².

Lopullinen pysäköintipaikkamäärä riippuu käyttötarkoitusten keskinäisistä suhteista. Asemakaavaselvityksen liitteenä olevassa liikenneselvityksessä on esitetty autopaikkojen vähimmäisvelvoitteeksi 74 AP, mukaan lukien esteettömät autopaikat, sekä asiantuntija-arviona autopaikkojen tarpeeksi 89 AP. Autopaikanormi antaa mahdollisuuden nimikoimattomuudella, hyvällä pyöräpysäköinnillä sekä vuokratalokoh-

teessa pienentää velvoitetta maksimissaan -25 %, täten kohteen pysäköintipaikoista voisi vähentää enintään 15 autopaikkaa ja lopullinen autopaikkamäärä olisi vähimmillään 58 kpl, mukaan lukien esteettömät autopaikat.

Polkupyörien säilytyspaikkojen vaatimus on selvityksen mukaan 429 kpl, joista vähintään noin puolet tulee sijoittaa esteettömään, lämpimään ja lukittavaan sisätilaan.

5.1.1 Palvelut

Alue tukeutuu lähiseudun palveluihin ja täydentää alueen palvelutarjontaa esimerkiksi täydennysrakentamiseen liittyvän liike- ja palvelutilan osalta. Suunnitelma mahdollistaa Oulun ensi- ja turvakodin toimintojen keskittämisen suunnittelualueelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunniteltu täydennysrakentaminen muuttaa alueen ilmettä kaupunkimaisemmaksi ja sijoittuu pääosin alueelle, joka on ollut pitkään nykyisten toimijoiden käytössä olevaa korttelialuetta. Korttelialue laajenee lännen suuntaan siten, että puistoalueella sijaitseva kävely- ja pyöräily-yhteys Kangastieltä puistoalueelle korvautuu jatkossa korttelin sisäisellä yhteydellä. Turvakodin rakennus suojellaan asemakaavassa, muilta osin rakennuskanta uudistuu. Suunnitelmissa on otettu huomioon maisemaselvityksessä esiin nostettuja arvoja, mutta suunnitellulla rakentamisella on vaikutusta alueen ympäristöön ja puustoon. Kisakentän puistoalue säilyy ennallaan. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä luonnonympäristöön on kuvattu tarkemmin kappaleissa 5.3.1 ja 5.3.2.



Kuvat 14 ja 15. Korttelin viitesuunnitelma, havainnekuva Kisakentänpuiston suunnasta. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Turvakodin rakennuksen rakennusosien suojeleminen asemakaavassa tulee alueen identiteetin säilymistä, vaikkakin alueen rakennuskanta on asemakaavan muutoksen myötä mahdollista muuten uudistaa.

Täydennysrakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa ja muodostaa siihen uuden kerrostuman. Suunnitelman mukainen rakentaminen täydentää katukuvaa ja rajaa selkeämmin leveähköä ja osin kaupunkikuvaltaan hajanaista katutilaa Kangastien varressa. Suunnitellut rakennukset ovat pääosin VI-kerroksisia ja ovat lähiympäristön rakennuksia korkeampia. Täydennysrakentamiseen on jätetty Turvakodin rakennuksen kohdalle aukko, joka toimii sisääntuloaukiona ja muodostaa näkymän Kangastieltä suojelurakennukseen. Suunnitelmissa on esitetty matalampi II-kerroksinen siipirakennus täydennysrakennettavan alueen pohjoisreunalle. Rakennusmassojen väliin jää suojaisia piha-alueita.

Kisakentänpuiston puolelle on suunniteltu VIII-kerroksinen kerrostalo, joka on erillään Kangastien katumaisemasta ja liittyy visuaalisesti muuhun Tuiran alueelle tyypilliseen korkeampaan asuinrakentamiseen, jota on Valtatien pohjoispuolella. VI- ja VIII-kerroksiset rakennukset voidaan yhdistää toisiinsa yhdyskäytävällä maantasossa.

Suunnittelualue lähiympäristöineen koostuu eri-ikäisistä rakennuksista, jotka ovat Valtatien ja Kisakentänpuiston varressa pääosin asuinkäytössä. Kangastien varressa on sekä asuni- että palvelurakennuksia. Kangastien varteen on rakennettu vuonna 1998 Tuirankartanon palvelukeskittymä. Asemakaavan muutokseen liittyvässä suunnitelmassa on esitetty monipuolinen kokonaisuus, joka sisältää asumista ja palveluita.

Suunnittelualueen täydennysrakentaminen jatkaa alueen kaupunkimaista täydentämistä ja muodostaa lähiympäristön mittakaavaan sopivan, mutta omanlaisensa kokonaisuuden, joka vahvistaa Kangastien asemaa kaupunkikuvallisesti.



Kuva 16. Korttelin viitesuunnitelma, havainnekuva Kisakentänpuiston suunnasta. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

5.3.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja luonnonympäristöön

Suunnitelmissa on pyritty ottamaan huomioon maisemaselvityksessä esiin nostettuja arvoja siten, että maisemallisesti arvokkaita mäntyjä Turvakodin sisäpihalla on osoitettu asemakaavassa säilytettäväksi. Turvakodin itäpuolella olevia arvokkaita mäntyjä jouduttaneen suunnitelmien myötä poistamaan. Länsipuolella Turvakotia on muutamia maisemallisesti arvokkaita mäntyjä alueella, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu jo pysäköintialueeksi. Yksi puista on osoitettu asemakaavassa säilytettäväksi. Täydennysrakennettavan alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee käyttää vihersuunnittelun ammattilaista.

Kangastieltä Kisakentänpuistoon johtava viherkaista poistuu suunnitelmien myötä ja sillä sijaitseva kävely- ja viheryhteys on esitetty jatkossa kulkevaksi korttelialueen läpi. Ratkaisu elävöittää korttelin sisäpihaa.

5.3.3 Vaikutukset asumiseen ja elinoloihin

Suunnitelmilla on vaikutusta lähiympäristön asuinrakennuksiin erityisesti alueen itäpäässä, jossa suunniteltu rakentaminen muuttaa näkymiä lähiympäristön asunnoista. Rakentaminen on pyritty sijoittamaan siten, että rakennusten väliin jää riittävästi tilaa. Suunnitelma lisää uusien asukkaiden myötä palveluiden käyttöä, millä on merkitystä alueen palveluiden kehittymiselle laajemmin.

5.3.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kappaleessa 5.3.5 on kuvattu tarkemmin alueen erinomainen sijainti joukkoliikenteen sekä pyöräreittien äärellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä alueelle saavuttaessa.

5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Aasukkaiden ja asiakkaiden ajoyhteydet sekä saattoliikenne täydennysrakennettavaan kortteliin on esitetty Kangastieltä. Kisakentänpuiston suunnasta on osoitettu korttelialueelle huoltoajoyhteys sekä ajoyhteys henkilökunnan pysäköintiin 16 autopaikalle. Täydennysrakennettavan alueen länsireunassa säilyy LPA-alue pysäköinti varten ja se on varattu lännen puolella sijaitsevan Tuiran palvelukeskuksen tarpeisiin. LPA-alue pienenee kooltaan aiemmasta. Kävely- ja pyöräily-yhteys Kangastieltä Kisakentänpuistoon on nykytilanteessa viheralueella, asemakaavan muutoksen myötä se sijoitetaan korttelialueen läpi. Liikenneselvityksen mukaan Valtatien ja Kangastien sekä Valtatien ja Kisakentän liittymän sujuvuuteen hankkeen luomalla lisäliikenteellä ei ole vaikutusta.

Aluetta palvelevat pääpyöräreitit kulkevat itä-länsisuunnassa Valtatiellä sekä rantaa pitkin. Pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn pääreitti toteutetaan lähivuosien aikana pyöräilybaanana, joka johtaa Alppilasta Kuivasentien – Kangastien kautta Kangaspolulle ja siitä edelleen kohti keskustaa. Alueen sijainti on joukko-liikenteen kannalta erinomainen.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja –määräykset noudattavat Oulun kaupungissa yleisesti käytössä olevia määräyksiä. Asemakaavan muutosta varten laaditaan kaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys kaavaehdotusvaiheessa.

5.6 Nimistö

Alueelle ei ole esitetty uusia nimiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Linja Arkkitehdit Oy on laatinut korttelisuunnitelmat ja Sitowise Oy liikenneselvityksen, jotka ovat selostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan vaiheittain asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous sovitaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 19. päivänä marraskuuta 2018

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Kangastie 1, 3, 5, 9 ja 11 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tuiran kaupunginosan korttelin 48 tontteja nro 17-18, korttelia 66 sekä katu- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos sekä katujen ja ympäristön suunnittelu (Kangastie 1, 3, 5, 9 ja 11)

Kaavatunnus 564-2320
Diaarinumero 183/2017



Asemakaavan muutosalue

Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.



Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

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

Suunnittelualue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Suunnittelualue sijaitsee Tuuran kaupunginosassa ja koskee osoitteita Kangastie 1, 3, 5, 9 ja 11, Kisakenttä 5 sekä Koskitie 9. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 48 tontit nro 17-18, kortteli 66 sekä osa Kisakentänpuiston puistoaluetta ja Kangastien katualuetta. Suunnittelualue rajautuu idässä ja etelässä Kangastiehen, pohjoisessa Kisakentänpuistoon sekä lännessä Koskitiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on 2,63 hehtaaria.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Alueelle suunnitellaan Mäntykodin sekä ensi- ja turvakodin nykyisten toimintojen kehittämistä ja laajentamista osoitteissa Kangastie 5, 9 ja 11. Kisakentänpuisto on mukana suunnittelualueessa, koska osittain sen alueella olevan ajoyhteyden kehittämistä tarkastellaan. Puistoalue säilyy edelleen virkistyskäytössä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet alueen toimijat Oulun Seudun Mäntykoti ry ja Oulun ensi- ja turvakoti ry. Hakijoiden tavoitteena on kehittää ja laajentaa nykyisiä toimintojaan alueella osoitteissa Kangastie 9 ja 11. Oulun ensi- ja turvakoti ry:n tavoitteena on keskittää eri toimintamuotojen palveluitaan alueelle suunniteltavaan yhteiseen sukupolvien kortteliin. Tavoitteena on myös tukea eri-ikäisten ja erilaisten ihmisten iloista ja turvallista asuinyhteisöä. Oulun Seudun Mäntykoti ry:n tavoitteena on kehittää palvelutuotantoaan siten, että asukkaille tarjotaan heidän koteihinsa räätälöityjä hoivapalveluja. Lisäksi laajennetaan muistisairaille tarkoitettua päivätoimintaa ja fysioterapiapalveluita sekä järjestetään monenlaista yhteisöllistä toimintaa. Erityisesti kiinnitetään huomiota toimintaan, jolla on ennaltaehkäisevä merkitys. Suunnitelmiin kuuluu paljon yhteistiloja molemmille toimijoille. Tuleviin tiloihin suunnitellaan myös ravintolapalveluita ja tiloja yhteisöllistä toimintaa varten. Rakennettavat asunnot on tarkoitettu kaikenikäisille ja palvelut kaikille oululaisille. Osa asunnoista varustetaan siten, että niissä voidaan tarjota vaativaa hoivaa. Kisakentänpuisto säilyy virkistysalueena. Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia osoitteissa Kangastie 1, Kisakenttä 5 sekä Koskitie 9 ainoastaan siten, että korttelin numeron vaihtuu.

Suunnittelun lähtökohdat

Oulun kaupunkistrategia 2020

Kaavatyössä edistetään Oulun kaupungin strategisia tavoitteita eheästä, toimivasta ja energiatehokkaasta yhdyskuntarakenteesta. Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Uuden Oulun yleiskaava

Alue on osoitettu kaupunginvaltuuston 20.6.2016 hyväksymässä Uuden Oulun yleiskaavassa merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

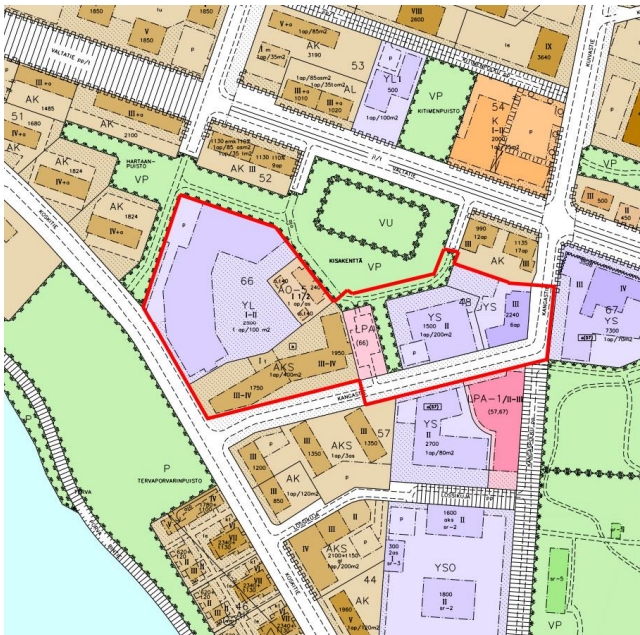
Voimassa oleva asemakaava

Korttelin 48 tontilla nro 18 on voimassa teknisen lautakunnan 25.11.1997 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 1574), jossa alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Rakennusoikeus on 2240 m². Tonttia varten on rakennettava kuusi autopaikkaa. Suurin sallittu kerrosluku on III.

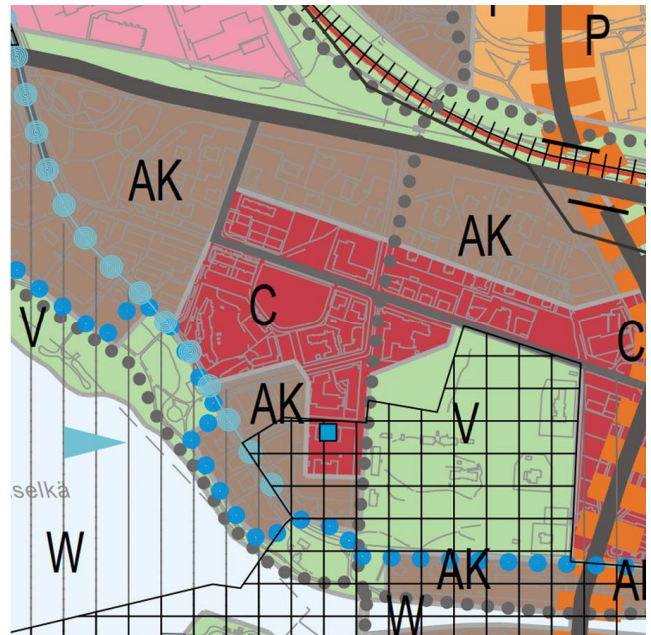
Korttelin 66 tonteilla nro 4 ja 5 on voimassa 2.7.1985 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 1116), jossa alue on osoitettu asuntolakerrostalojen korttelialueeksi (AKS). Alueelle saadaan rakentaa lisäksi tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Suurin sallittu kerrosluku on III-IV ja rakennusoikeus yhteensä 3700 m². Autopaikkoja tulee varata 1/400 m².

Korttelin 66 tonteilla nro 6 ja 7 sekä puistoalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.2.2009 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 1946). Tontti nro 6 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Suurin sallittu kerrosluku on I-II ja rakennusoikeus 2500 m². Autopaikkoja tulee varata 1/100 m². Korttelin 66 tontti nro 7 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Korttelialueelle saadaan rakentaa ainoastaan kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Suurin sallittu kerrosluku on I 1/2 ja rakennusoikeus 240 m² sekä 80 m² autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille. Asuntoa kohden tulee varata yksi autopaikka. Kisakentänpuiston alue on osoitettu puistoksi (VP). Puistoalueelle on osoitettu ajoyhteys korttelin 66 tontille nro 7.

Muulla osalla suunnittelualueutta on voimassa sisäasiainministeriön 4.6.1984 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 1049). Korttelin 48 tontti nro 17 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Rakennusoikeus on 1500 m². Jokaista 200 kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelin 66 tontti nro 3 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jolle saa sijoittaa korttelien 48 ja 66 autopaikkoja.



ote voimassa olevasta asemakaavasta



ote Uuden Oulun yleiskaavasta

Suunnittelualueen nykytilanne

Tontilla nro 17 sijaitsee Oulun ensi- ja turvakoti ry:n klassismivaikutteinen vanhempi rakennus ja vuonna 1984 valmistunut arkkitehtuuriltaan Oulun koulun regionalismia edustava uudisosa, jonka on suunnitellut

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

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

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

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana. Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Torikatu 10, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Kalevassa.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostitse.

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

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

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

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

Suunnitelman kortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella 564-2320.

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Hankkeen käynnistäminen

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

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2018. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla. Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan keväällä 2019 asetetaan asemakaavan muutosehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, kaupungin verkkosivulla sekä lehti-

Arkkitehtitoimisto NVV. Tontilla nro 18 sijaitsee 1963 valmistunut Oulun Seudun Mäntykoti ry:n rakennus, jota on laajennettu 1998. Kisakentänpuisto on puistoaluetta, jolla on jalkapallokenttä. Suunnittelualan lähiympäristö on Tuiran kerrostalovaltaista aluetta, jolla sijaitsee useita julkisia rakennuksia. Suunnittelualan lähellä sijaitsee aiemmin sairaala-alueena toiminut Tuiranpuisto, josta suurin osa kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus (RKY 2009-inventointi).

Maanomistus ja sopimusmenettelyt

Suunnitteluala on Oulun kaupungin omistuksessa. Hankkeesta laaditaan maankäytösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Asemakaavan muutustyön pohjaksi laaditaan korttelin viitesuunnitelmat. Suunnittelua ohjaa asemakaavan muutoksen ohjausryhmä.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset, esimerkiksi rakennushistoriaselvitys. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ainakin seuraaviin asioihin:

- kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (kulttuurihistorialliset arvot, täydennysrakentaminen, katunäkymät)
- asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin) sekä palveluihin
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

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

Ketkä ovat osallisia ja keille tiedotetaan erikseen?

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

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- | | |
|--|------------------------------------|
| • yhdyskuntalautakunta | • TeliaSonera Finland Oyj |
| • Oulun seudun ympäristötoimi | • Elisa Oyj |
| • Oulun Vesi | • Fingrid Oyj |
| • Oulun Energia | • Oulun kaupungin vammaisneuvosto |
| • Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus | • Yhdyskuntasuunnittelun seura ry |
| • Pohjois-Pohjanmaan liitto | • Tuuran asukasyhdistys ry |
| • Pohjois-Pohjanmaan museo | • Tuuran suuralueen yhteistyöryhmä |
| • Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos | • Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry |
| • DNA Oyj | • Oulun kaupungin vanhusneuvosto |

ilmoituksella Kalevassa. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

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

Palautteen antaminen

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



Ilmakuva alueelta © Pictometry, Blom Oy, 2009

Lisätietoja hankkeesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
asiakaspalvelu: 050-3166 8 50, 050-3166 849

Kaavoitus
Jere Klami
kaavoitusarkkitehti
044 703 2412
etunimi.sukunimi@ouka.fi

Ensi-Mänty, kortteli 48

UUSI RAKENTAMINEN 15 000 kem²
 VANHA RAKENNUS 930 kem²
 YHTEENSÄ 15 930 kem²

ENSI-MÄNTY JA TURVAKOTI 7850 kem²
 ASUMINEN 6850 kem²
 LIIKETILA 300 kem²
 SÄILYVÄ RAK. (TOIMISTO) 930 kem²

UUSIEN AUTOPAikkojen MITOITUS

OSA A

YHTEISTILAT 1000 kem² (1/200) 5 AP

OSA B

YHTEISTILAT 1400 kem² (1/200) 7 AP

"PALVELUASUNNOT" 5250 kem² (1/400) 13 AP

T-ALA 50 kem²

OSA C

LIIKETILAT 400 kem² (1/75) 5 AP

ASUNNOT (ASO) 3025 kem² (1/150) 20 AP

+ 1/1000 3 VAP

T-ALA 75 kem²

OSA D

ASUNNOT (OMISTUS) 3600 kem² (1/150) 24 AP

+ 1/1000 4 VAP

T-ALA 200 kem²

vanha osa

TOIMISTO 930 kem² (1/120) 8 AP

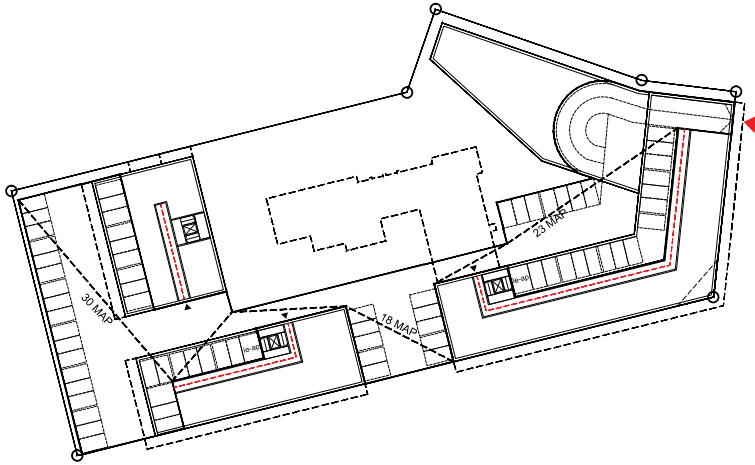
YHTEENSÄ

+ invapaikat 89 AP

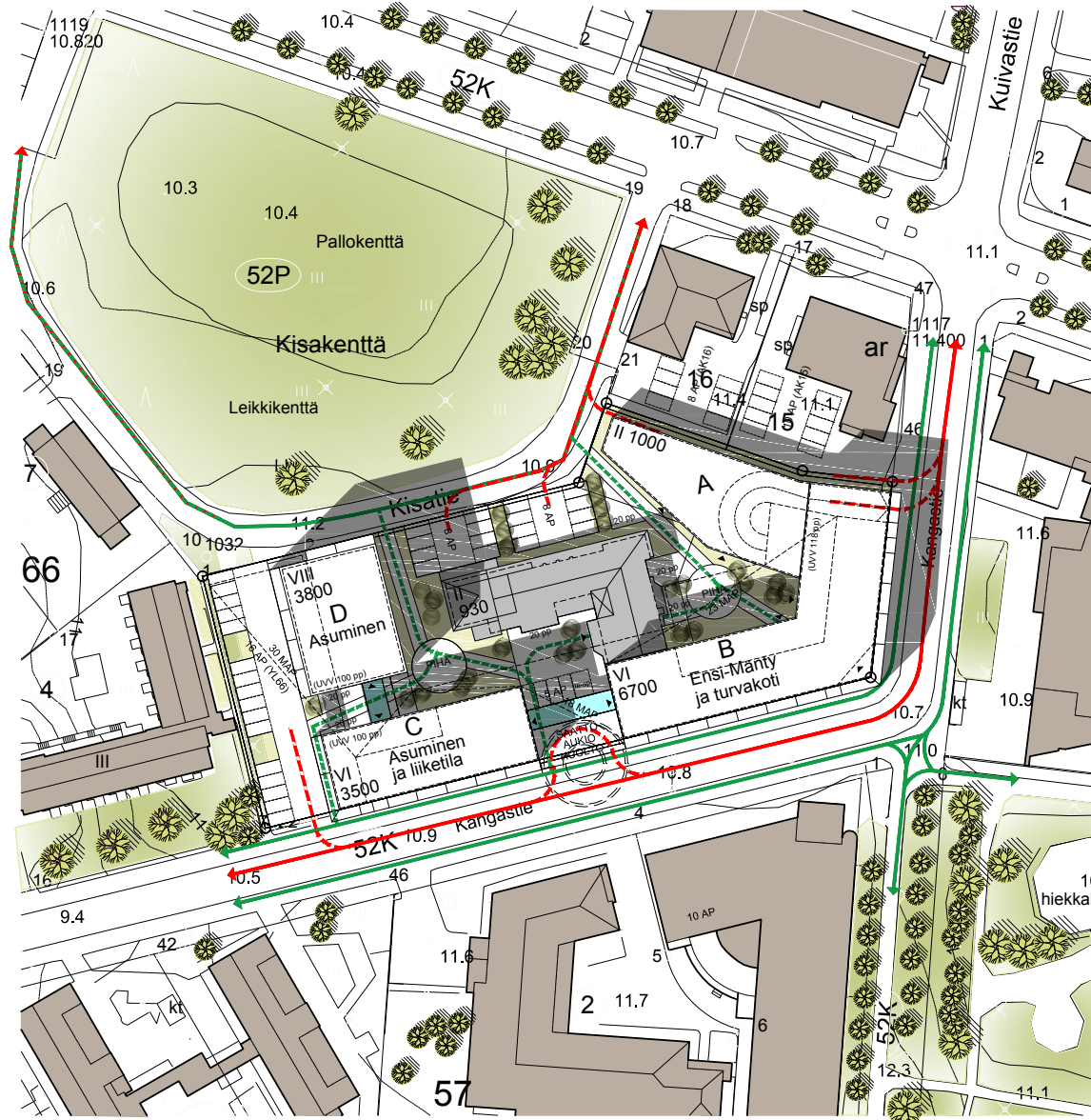
3 LE-AP

429 PP

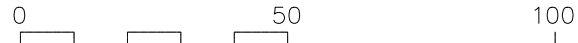
PYÖRÄPAIKAT



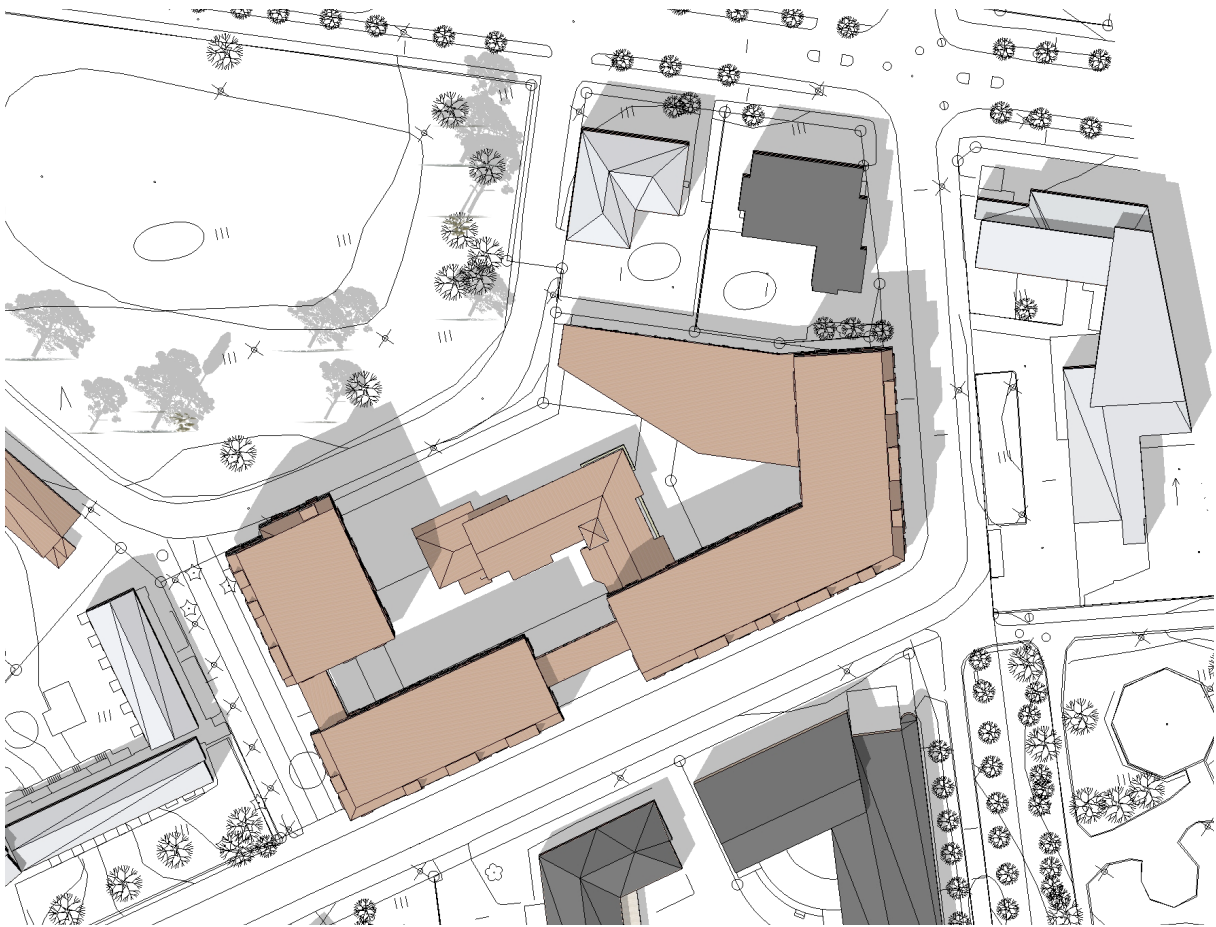
PYSÄKÖINTIKELLARI 1:1000



KORTTELISUUNNITELMA 1:1000



Ensi-Mänty, kortteli 48



Ilmakuva ja varjostus



Ilmakuva kadun puolelta

Ensi-Mänty, kortteli 48



Havainnekuva Kangastieltä



Vanha rakennus pilkistää kadulle



Näkymä Valtatieltä kangastielle

Ensi-Mänty, kortteli 48



Ilmakuva puiston puolelta



Näkymä puistosta



Ensimännyn liikenneselvitys

20.6.2018

Minna Koukkula



Taustoja

Asemakaavamuutos käynnissä

- kortteli 48 tontit nro. 17 ja 18
- korttelin 66 tontti nro. 3
- Kisakentänpuisto

Alueella sijoittuu Oulun seudun Mäntykoti ry:n ja Oulun ensi- ja turvakoti ry:n toimintaa.



Asemakaavan muutosalue

Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia



Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavamuutoksessa esitetty tontinosan kiinteistöjen rakentamista uudelleen sekä täydennysrakentamista.

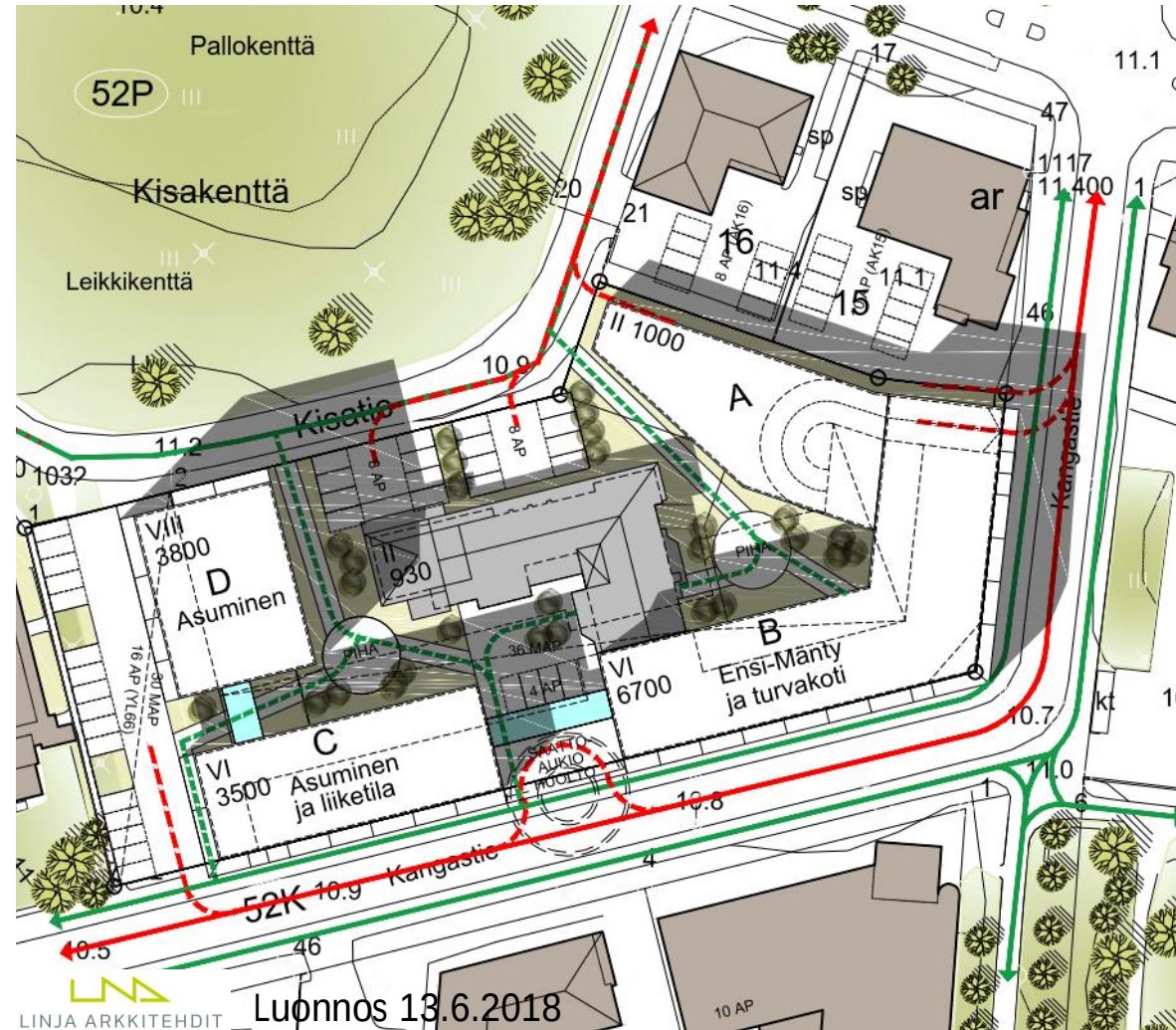
Nykyinen tilanne

- 425 k-m2 (toimisto)
- 1260 k-m2 (yhteiskäyttötiloja)
- 1063 k-m2 (palveluasumista/turvakodin asunnot)

Tuleva tilanne

- Säilyvä rakennuskanta
 - 930 k-m² (toimisto)
- Uudisrakentaminen
 - 2400 k-m² (yhteiskäyttötiloja)
 - 5300 k-m² (palveluasumista/turvakodin asunnot)
 - 3100 k-m² (ASO –asunnot)
 - 3800 k-m² (omistusasunnot)
 - 400 k-m² (liiketilaa)
- Rakennusoikeutta yhteensä 15 930 k-m², josta t-aloja 325 k-m²

Pääsääntöisesti tontille ajo tapahtuu Kangastien kautta. Kangastieltä tontille on liittymä pysäköintihalliin, saattoaukiolle sekä länsiosan pysäköintialueelle. Kisatien ajoyhteyden kautta ajetaan 16 autopaikalle kahden tonttiliittymän kautta. Asiointi liikenne tullaan ohjaamaan Kangastien kautta saattoalueelle.

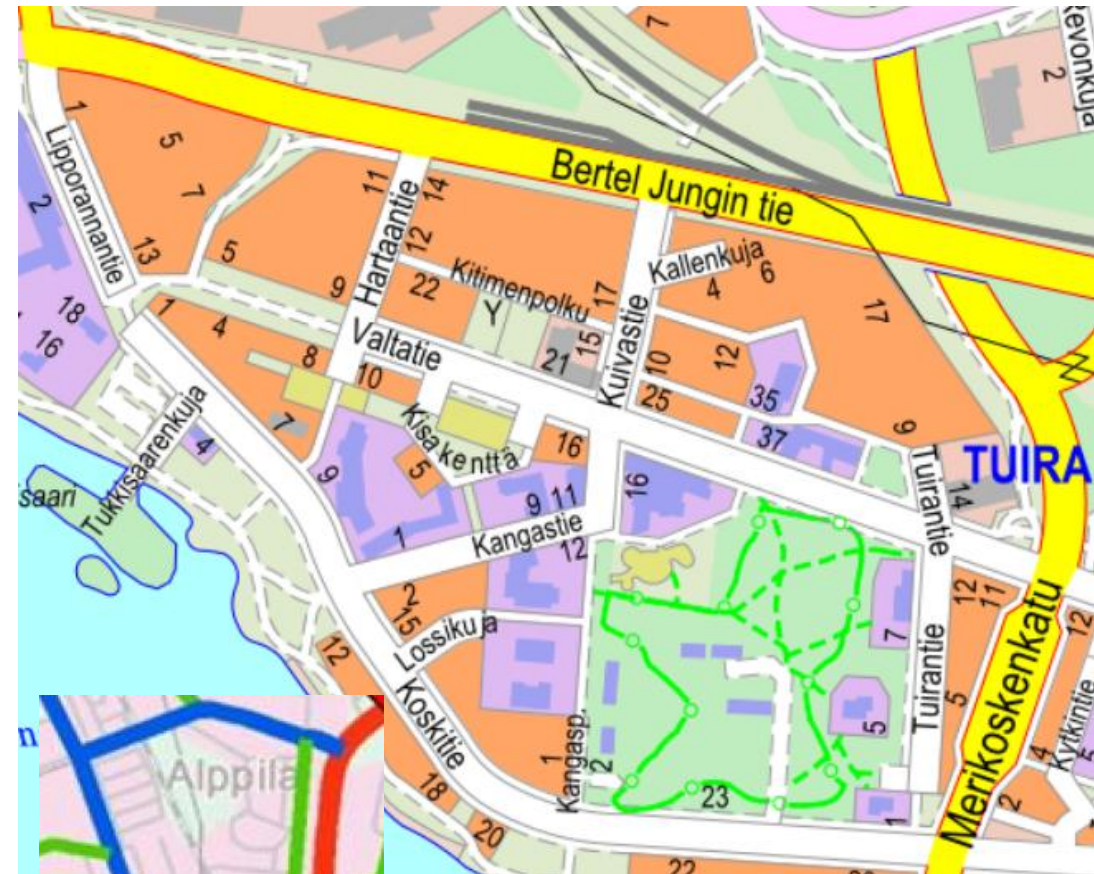


Kytkeytyminen liikenneverkkoon

Kohde sijaitsee Valtakadun ja Kangastien rajaamassa korttelissa.

Oulun liikenneturvallisuussuunnitelmassa (2016) on määritelty tie- ja katuverkon luokittelu, jonka mukaan aluetta sivuava Valtakatu on paikallinen kokoojaväylä.

Valtatien ja Kangastien liittymä on nelihaaraliittymä, jonka pääsuunnassa on suojatiesaarekkeet. Valtatien ja Kisakentän liittymät ovat kolmihaaraliittymiä. Kangastien ja Koskitien liittymä on avoin kolmihaaraliittymä. Kaikissa liittymissä on kärkikolmiot. Lähimmät liikennevalot sijaitsevat Merikoskenkadulla. Bertel Jungin tien ja Hartaantien liittymään on tehty alustava liikennevalovaraus.



- 1 = Pääväylä
- 2 = Alueellinen kokoojaväylä
- 3 = Paikallinen kokoojaväylä



16.11.2018

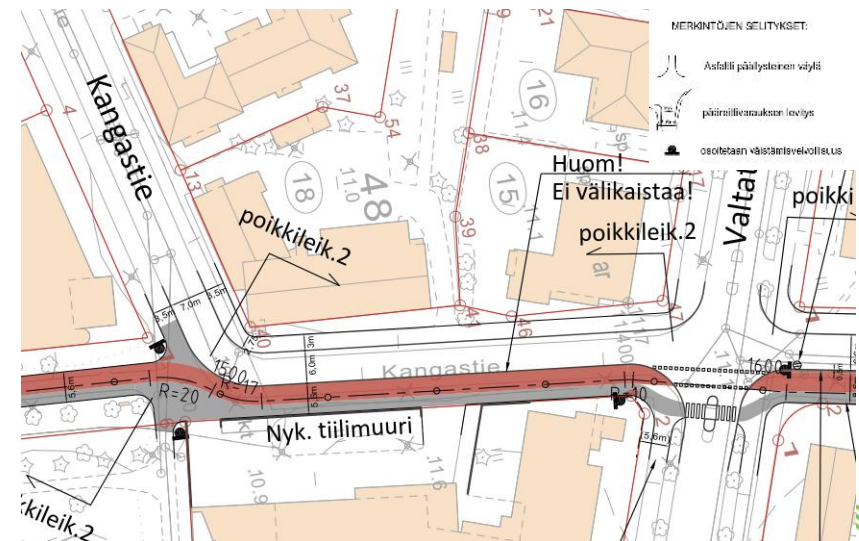
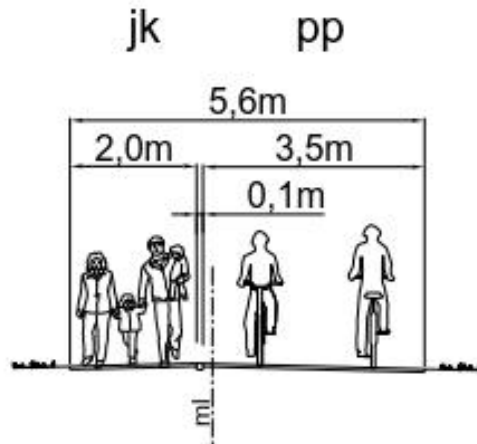
Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on erinomainen.



Kytkeytyminen pyöräilyn pääreitteihin

Aluetta palvelevat pääpyöräreitit kulkevat itä-länsi suunnassa Valtatiellä sekä rantaa pitkin. Pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn pääreitti toteutetaan lähivuosien aikana pyöräilybaanana. Baana menee Alpilasta Kuivasentien – Kangastien kautta Kangaspolulle ja siitä edelleen kohti keskustaa. Baanan tarkempi suunnittelu on käynnissä.

Poikkileikkaus, tyyppi 2

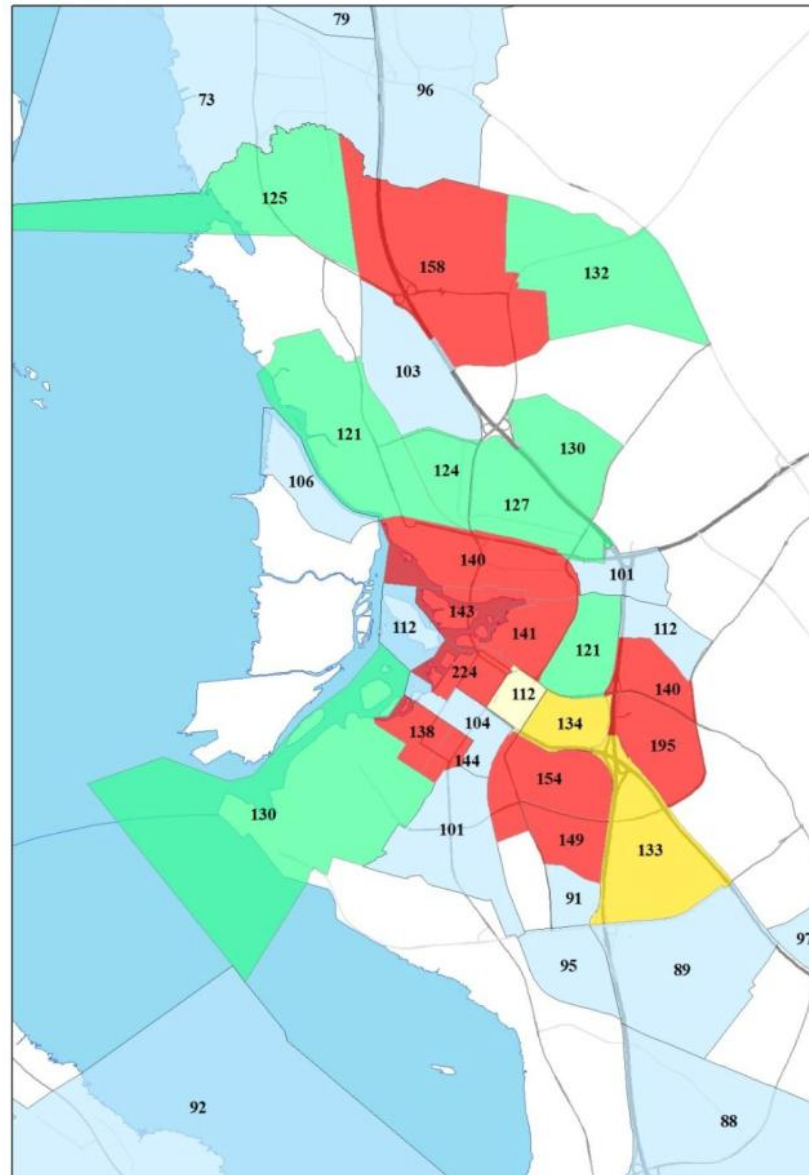


Pysäköinnin nykytila

Tontilla on nykyisin noin 20 autopaikkaa. Lisäksi henkilökunnan käytössä on läheisessä pysäköintilaitoksessa 12 autopaikkaa. Vieraat pysäköivät kadunvarteen ja Kisakentän puolelle. Nykyinen autopaikkojen määrä on riittänyt tämän hetkisten toimintojen tarpeisiin. Pysäköintilaitoksessa olevat paikat ovat olleet vajaakäytöllä.

Suunnittelualueella keskimääräinen asuinkerrostalon kerrosala/autopaikkaa kohden on 140 k-m², joka on erittäin merkittävästi yli kaupungin keskiarvon. Toisin sanoen alueella autopaikkojen tarve on vähäisempi kuin muualla Oulussa.

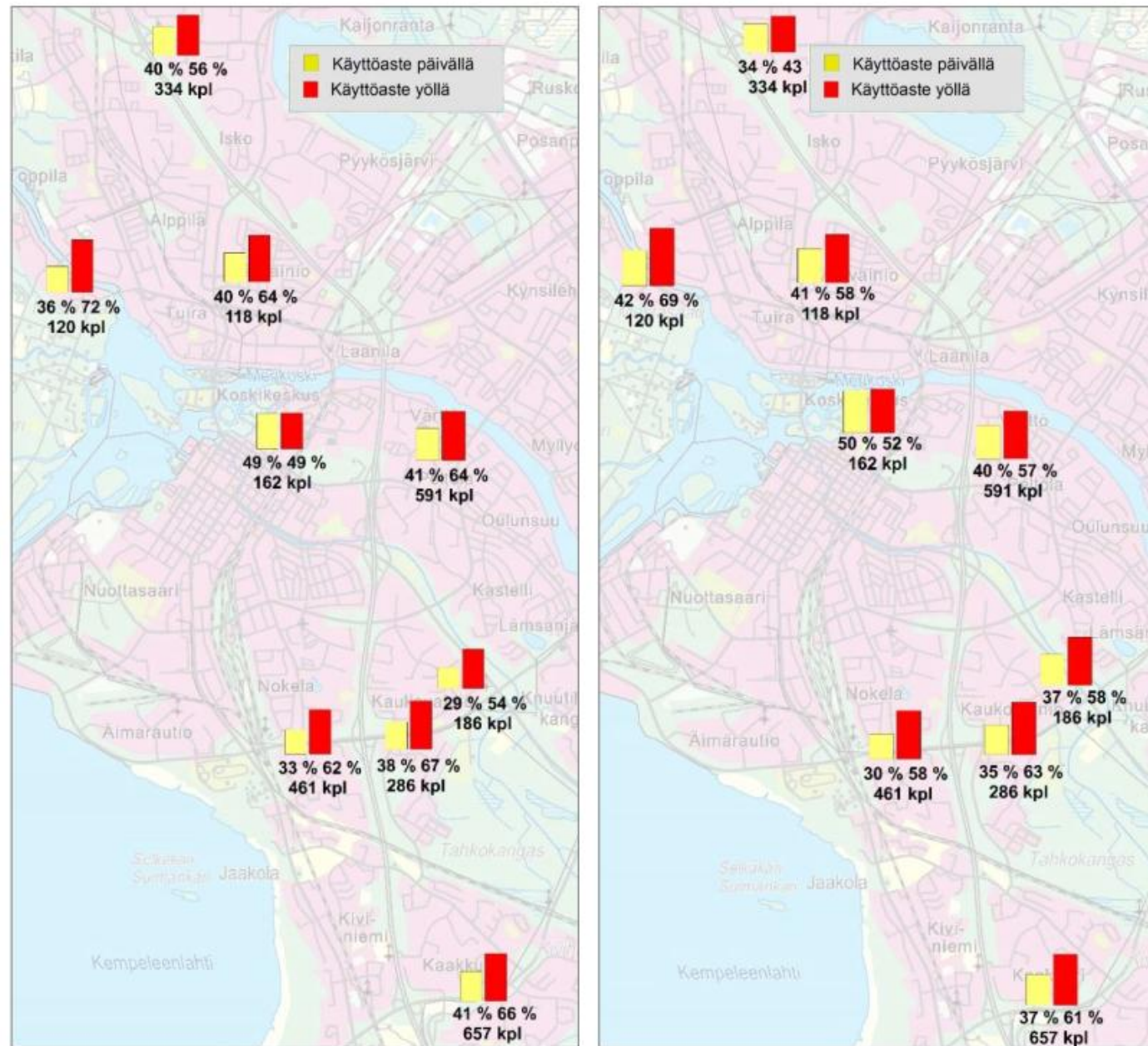
Tuirassa asuntotonttien maanpäälliset autopaikkojen keskimääräinen käyttöaste päivällä on n. 40 % ja yöllä 58-64 % (kuva seuraavalla dialla).



erittäin merkittävästi pienempi	< 112
merkittävästi pienempi	112-114
keskiarvo	124 114,1-133
merkittävästi suurempi	133,1-136
erittäin merkittävästi suurempi	> 136

Kuva 16. Asuinkerrostalojen keskimääräinen kerrosala (k-m²) henkilöautoa kohti kaupunginosittain ja lukujen tilastollinen luokittelu.

Pysäköinnin nykytila



Kuva 18. Asuntotonttien maanpäällisten autopaikkojen keskimääräiset käyttöasteet päivällä ja yöllä tammikuussa (vasemmalla) ja toukokuussa (oikealla) 2017. Linnanmaan kohteessa laskentaan sisältyy myös Puulinnankadun kadunvarsipaikat.

Velvoitepaikkalaskelma

- Uudisrakentamisen velvoitepaikkojen määrä on laskettu uusien pysäköintinormien perusteella kohdistaen velvoitepaikat (autot + polkupyörät) suunniteltuun rakennusten kerrosalaan (15 605 k-m²) toiminnoittain kahdella eri laskentamenetelmällä:
 - *26.3.2018 hyväksytty pysäköintinormi*
 - Autopaikkavaatimus 72 kpl + 2 invapaikkaa, yhteensä 74 autopaikkaa, joista 7 on asuin kiinteistöjen vieraspaikkoja
 - Autopaikka normi antaa mahdollisuuden nimikoimattomuudella, hyvällä pyöräpysäköinnillä, vuokratalo kohteessa sekä vuokratalo kohteessa pienentää maksimissaan -25 % täten kohteen pysäköintipaikoista voisi vähentää 15 autopaikkaa. Lopullinen autopaikkamäärä pitäisi olla 56 kpl + 2 invapaikka.
 - Pyöräpaikkavaatimus 429 kpl, joista vähintään noin puolet esteettömään, lämpimään ja lukittavaan sisätilaan
 - *Asiantuntija-arvio*
 - Autopaikkavaatimus 89 kpl + 3 invapaikkaa, yhteensä 92 autopaikkaa, joista 7 on asuin kiinteistöjen vieraspaikkoja
 - Kiinteistöjen vieraspaikat sekä palvelukodin työntekijöiden pysäköintipaikat voidaan ajatella toimivan vuorottaispysäköinnin periaatteella, jolloin tontille tarvitaan vähintään 85 autopaikkaa.
 - Pyöräpaikkavaatimus 429 kpl, joista vähintään noin puolet esteettömään, lämpimään ja lukittavaan sisätilaan



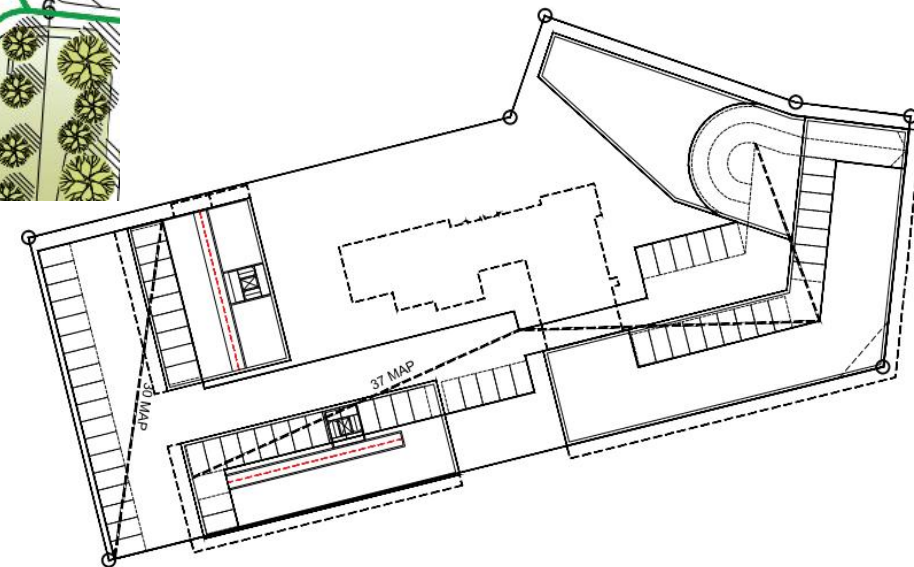
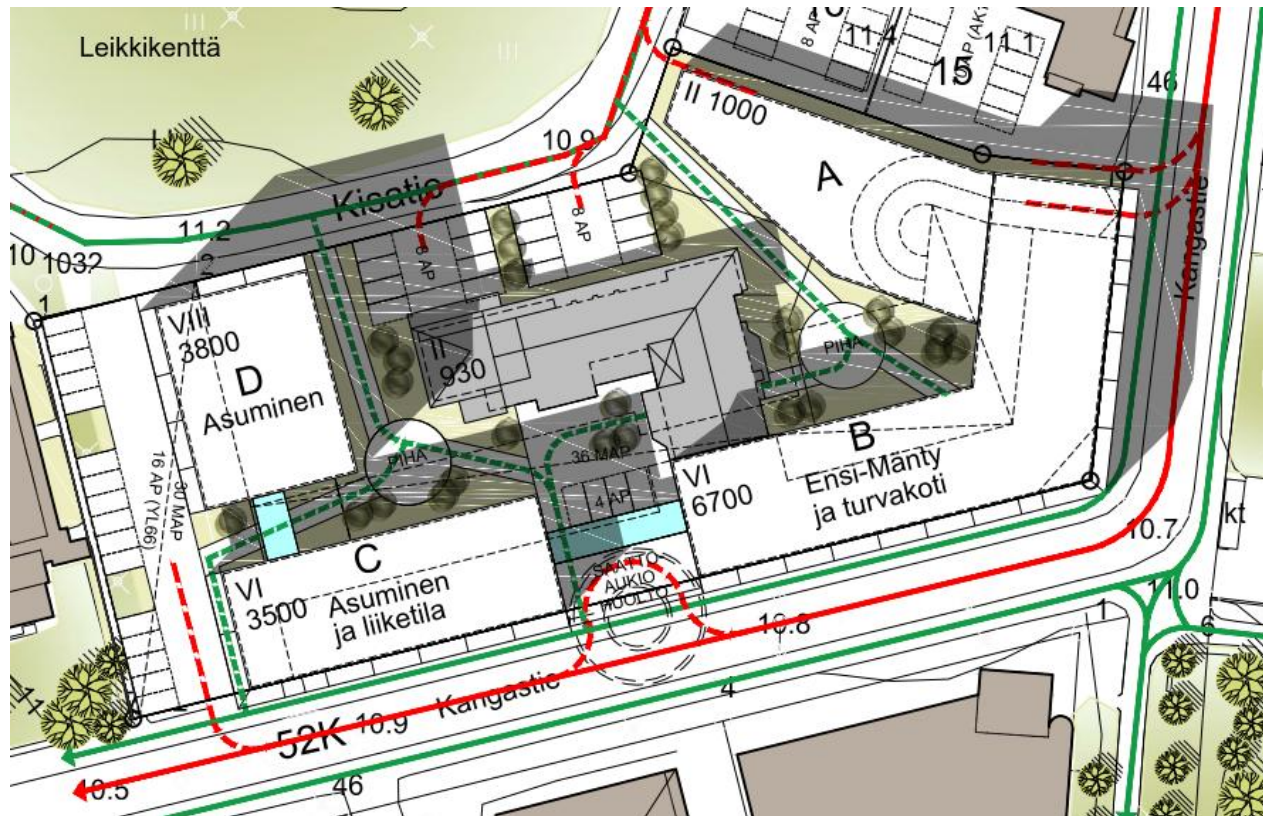
Velvoitepaikkalaskelma

Pysäköintipaikkojen tarve, uuden normin mukaan laskettuna

Tiivistymisvyöhyke		Alustava arvio				Autopaikat				Pyöräpaikat		normin mukainen		
toiminto	kerrosala	asunnon	asukkaita		asukkaita	Uuden normin mukainen		Asiantuntija arvio		Uuden normin mukainen		mahdollinen maksimi väh.		
		keskikoko	asuntoja	/asunto		normi	ap-tarve (kpl)	normi	ap-tarve (kpl)	normi	pp-tarve (kpl)			
Asunnot (omistus)	3600	47,7	61	1,5	92	1/180	20	1/150	24	1/30	120	5		
+ vieraspaikat						1/1000	4	1/1000	4					
Asunnot (ASO)	3025	41,3	57	1,5	86	1/270	11	1/150	20	1/30	101	4		
+ vieraspaikat						1/1000	3	1/1000	3					
Tehostettu palveluasuminen	5250	31,5	115	1,0	115	1/400	13	1/400	13	1/40	131	3		
Yhteistilat	2400					1/400	6	1/200	12	1/50	48			
Toimisto	930					1/100	9	1/120	8	1/50	19	2		
Liiketilat	400					1/75	5	1/75	5	1/40	10			
Henkilökunnan tarve	0									sisältyy edellisiin		0		
Yhteensä	15605		233		292	218	72	175	89	36	429	15		
+ INVA-paikat							2		3					
											Normin joustoilla:		+ inva 2	
											Paikkatarve:			56
											keskiarvonormi:			276



Suunniteltu pysäköinnin järjestäminen

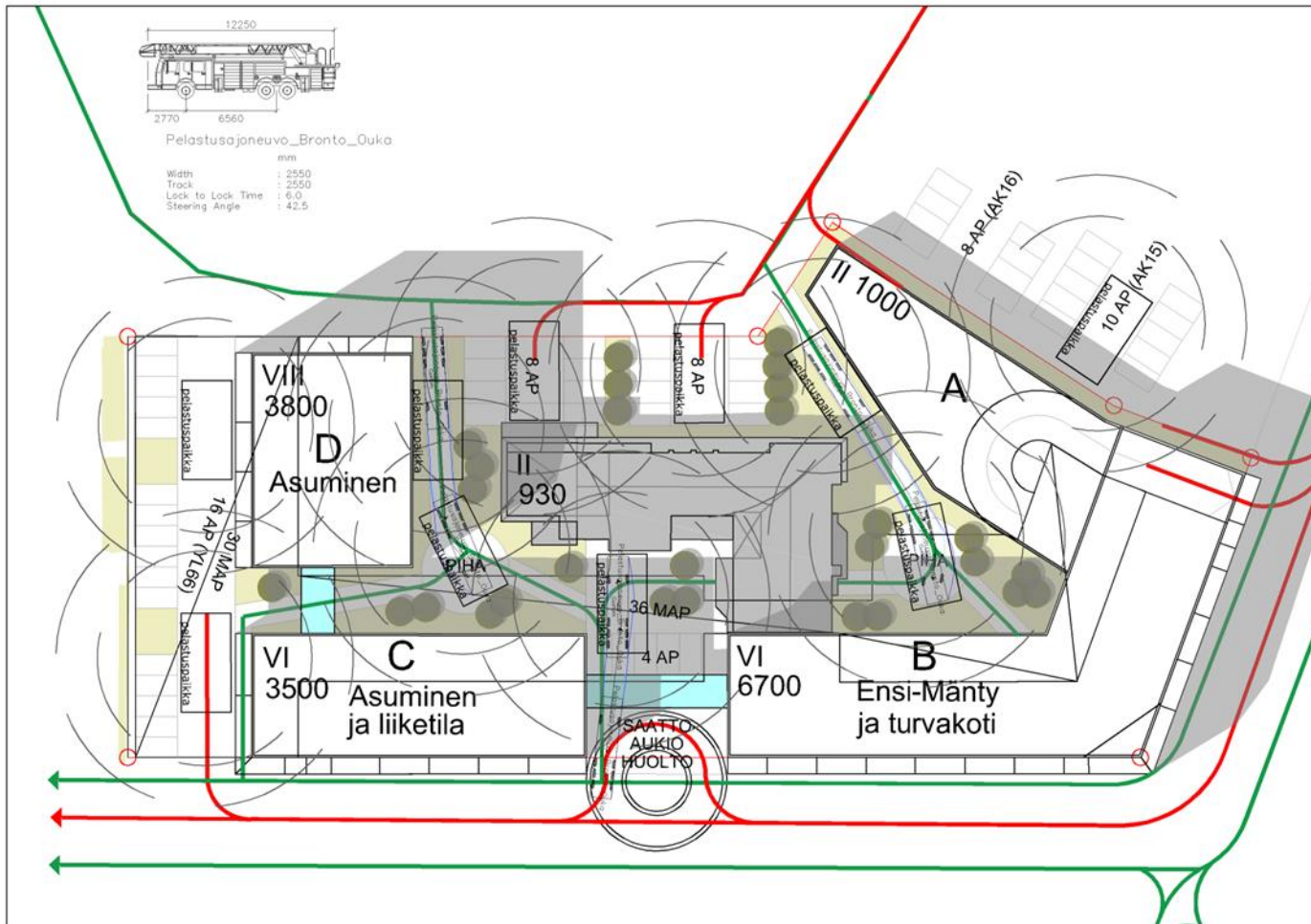


Arvio syntyvästä liikennetuotoksesta ja sen vaikutuksista

- *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* –julkaisun mukaan kohde sijaitsee jalankulkuvyöhykkeen reunavyöhykkeellä (yli 2 km etäisyydellä ydinkeskustasta)
- Keskimääräinen kulkutapaosuus päivän aikana tehdyistä asuntoperäisistä matkoista joukkoliikennevyöhykkeellä tehdään autolla on 45 %, jalan 36 %, pyörällä 7 % ja joukkoliikenteellä 4 %.
- Kohde tuottaa nykyisin pinta-alatietoihin perustuvan laskennan kautta noin 50 ajon/vrk. Kaikki liikenne kulkee tontille Kangastien kautta.
- Kohde tuottaa asemakaavamuutoksen jälkeen laskennallisesti liikennettä arviolta noin 300 ajon/vrk, joka maankäytön viitesuunnitelmaluonnosten 18.6.2018 perusteella jakautuu
 - Kangastien kautta noin 245 ajon/vrk (82 % kokonaisliikennemäärästä)
 - Kisakentän kautta noin 55 ajon/vrk (18 %)
 - Kokonaisliikennemäärä kuusinkertaistuu kaavamuutoksen myötä
- Valtatien ja Kangastien sekä Valtatien ja Kisakentän liittymän sujuvuuteen hankkeen yksinään luomalla lisäliikenteellä ei ole vaikutusta. Mutta koska alue kehittyy muutenkin (Tuiran terveyspalvelut) voi olla, että Valtatien ja Kangastien sujuvuutta pitää tarkastella tulevaisuudessa tarkemmin.



Pelastuspaikat



Pelastuspaikka 6m x 12m, joka pitää olla päällystettyä aluetta ilman esteitä (esim. asia pitää huomioida tontin istutuksissa). Esitettyjen pelastuspaikkojen lisäksi kadut toimivat pelastusalueina, jolloin kadulle ei saa sallia kaksipuolista kadunvarsipysäköintiä.

Ulottumat
Sisäkehä 13m
Ulkokehä 18m





VARJOSTUSANALYYSI

Kangastien asemakaavan muutoksen uuden rakentamisen varjostusvaikutusta on tutkittu varjostusanalyysin kahtena eri ajankohtana ja varjostusta eri kellonaikoja esittävinä kuvasarjoina. Varjostusanalyysi on laadittu hyödyntäen alueen kaavavaiheen visualisointimallinnusta. Mallinnuksessa on esitetty olevat rakennukset sekä uuden asemakaavan mahdollistama uusi rakentaminen täyskorkeana; mallinnuksessa ei ole esitetty maastonmuotoja, olevaa tai istutettavaa puustoa eikä muita elementtejä (esim. valaisinpylväitä, aitoja tms. ympäristörakenteita).

Varjostusanalyysi on laadittu kevät-/syyspäivän tasauksen sekä keskikesän (juhannus/kesäpäivänseisaus) ajalta.

Oulussa (leveysasteella 65) on auringon kulma keskikesällä suurimmillaan (keskipäivällä) n. 48 astetta. Tällöin varjon pituus on hieman lyhyempi kuin varjon aiheuttavan esteen korkeus (esim. 10m korkea talo aiheuttaa noin 9m pituisen varjon). Vastaavasti noin viisi tuntia keskipäivää ennen ja noin viisi tuntia keskipäivän jälkeen varjot ovat noin kaksi kertaa pidempiä kuin varjostavan esteen korkeus (10m korkea talo aiheuttaa noin 20m pituisen varjon).

Tasauspäivien aikaan Oulussa on auringon kulma keskipäivällä noin 25 astetta ja varjojen pituus hieman yli kaksinkertainen varjon aiheuttavan esteen korkeuteen verrattuna (10m korkea talo aiheuttaa noin 21m pituisen varjon). Vastaavasti noin neljä tuntia keskipäivää ennen ja noin neljä tuntia keskipäivän jälkeen varjot ovat noin neljä kertaa pidempiä kuin varjostavan esteen korkeus (10m

korkea talo aiheuttaa n. 40m pituisen varjon).

Kangastien asemakaavan muutoksen mahdollistama uusi rakentaminen on Kangastien varressa kuusikerroksista kerrostalorakentamista. Asemakaavan mahdollistama korkein kerrostalorakentaminen on enimmillään kahdeksankerroksista ja sijoittuu Kisakentän laidalle, tontin luoteiskulmaan. Tontin koillislaidalla nykyisten kerrostalojen tontin rajalla rakentaminen on matalampaa, kaksikerroksista.

Varjostusvaikutukseltaan merkittävin uusi rakennus on Kisakentän laidalle sijoittuva 8-kerroksinen kerrostalo. Sen aiheuttama varjo ulottuu keskikesällä aamuisin hiukan oleviin rakennuksiin tai niiden piha-alueille (olevien rakennusten varjot luovat aamuisin varjon piha-alueille). Keväällä ja syksyllä 8-kerroksinen asuinrakennuksen aiheuttamat varjot ovat aamuisin pidempiä.

Tontin pohjoislaidalla Kangastien varren kuusikerroksinen asuinkerrostalo ja kaksikerroksinen siipiosa luovat keskikesällä varjoja korttelin 48 tonttien 15 ja 16 pihoille ja asuinrakennuksiin aamu- ja iltapäivällä. Keväällä ja syksyllä varjot ovat pidempiä ja piha-alueet lähes koko päivän varjossa.

Varjostusanalyysin pohjalta voidaan todeta, että Kangastien asemakaavan muutoksen mahdollistamalla uudella rakentamisella on eniten merkitystä Korttelin 48 tontin 15 eteläpäädyn asuntoihin ja parvekkeisiin.

LIITTEET

Varjostusanalyysi keskikesällä	(17 sivua)
Varjostusanalyysi tasauspäivinä	(12 sivua)

VARJOSTUSANALYYSI

keskikesällä (24.6.)

06.00- 21.00

keskikesällä (24.6.)

06.00



keskikesällä (24.6.)

07.00



keskikesällä (24.6.)

08.00



keskikesällä (24.6.)

09.00



keskikesällä (24.6.)

10.00



keskikesällä (24.6.)

11.00



keskikesällä (24.6.)

12.00



keskikesällä (24.6.)

13.00



keskikesällä (24.6.)

14.00



keskikesällä (24.6.)

15.00



keskikesällä (24.6.)

16.00



keskikesällä (24.6.)

17.00



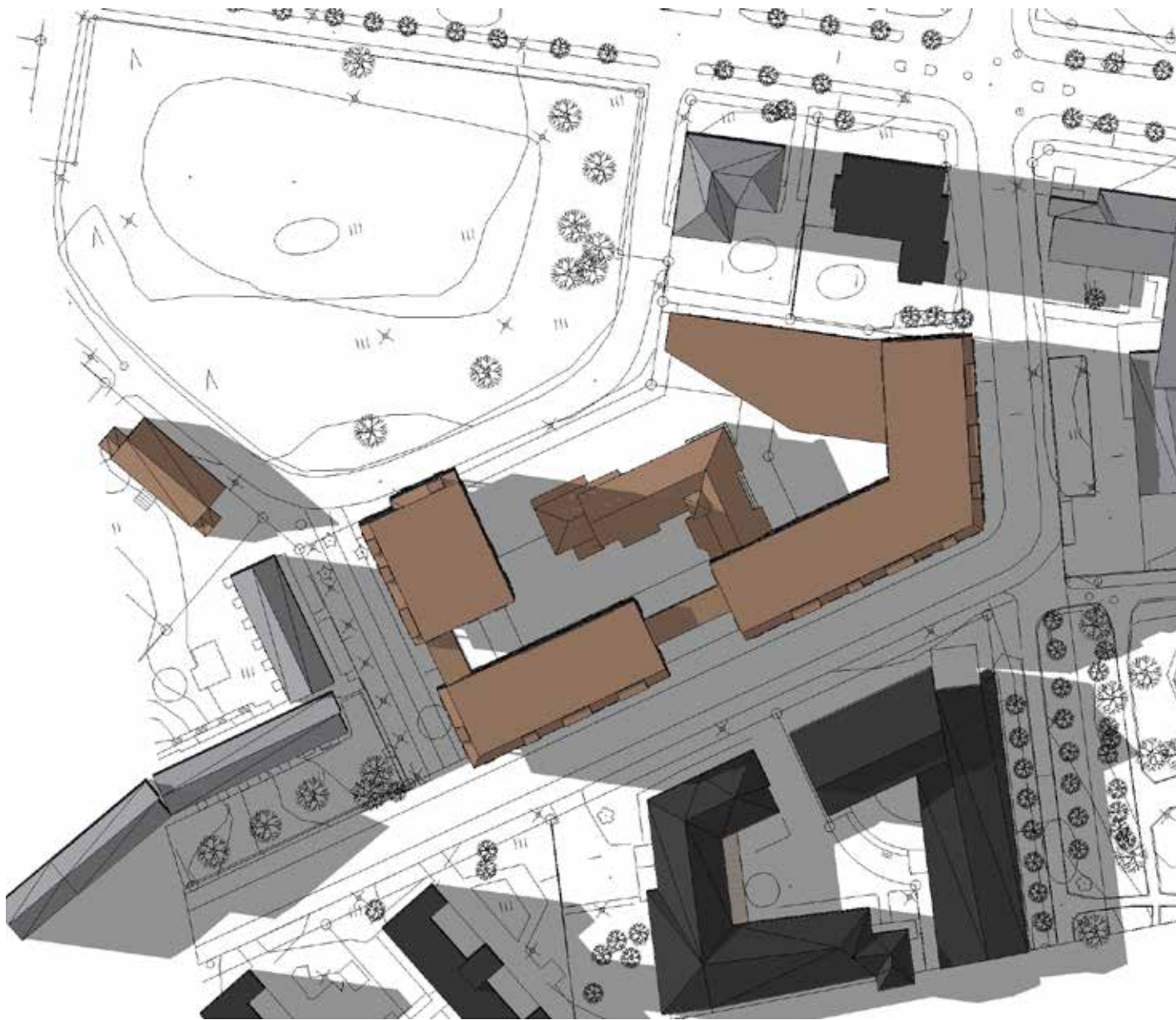
keskikesällä (24.6.)

18.00



keskikesällä (24.6.)

19.00



keskikesällä (24.6.)

20.00



keskikesällä (24.6.)

21.00



VARJOSTUSANALYYSI

tasauspäivänä (20.3. ja 22.9.)

08.00- 18.00

tasauspäivänä (20.3. ja 22.9.)

08.00



tasauspäivänä (20.3. ja 22.9.)
09.00



tasauspäivänä (20.3. ja 22.9.)

10.00



tasauspäivänä (20.3. ja 22.9.)

11.00



tasauspäivänä (20.3. ja 22.9.)

12.00



tasauspäivänä (20.3. ja 22.9.)

13.00



tasauspäivänä (20.3. ja 22.9.)

14.00



tasauspäivänä (20.3. ja 22.9.)

15.00



tasauspäivänä (20.3. ja 22.9.)

16.00



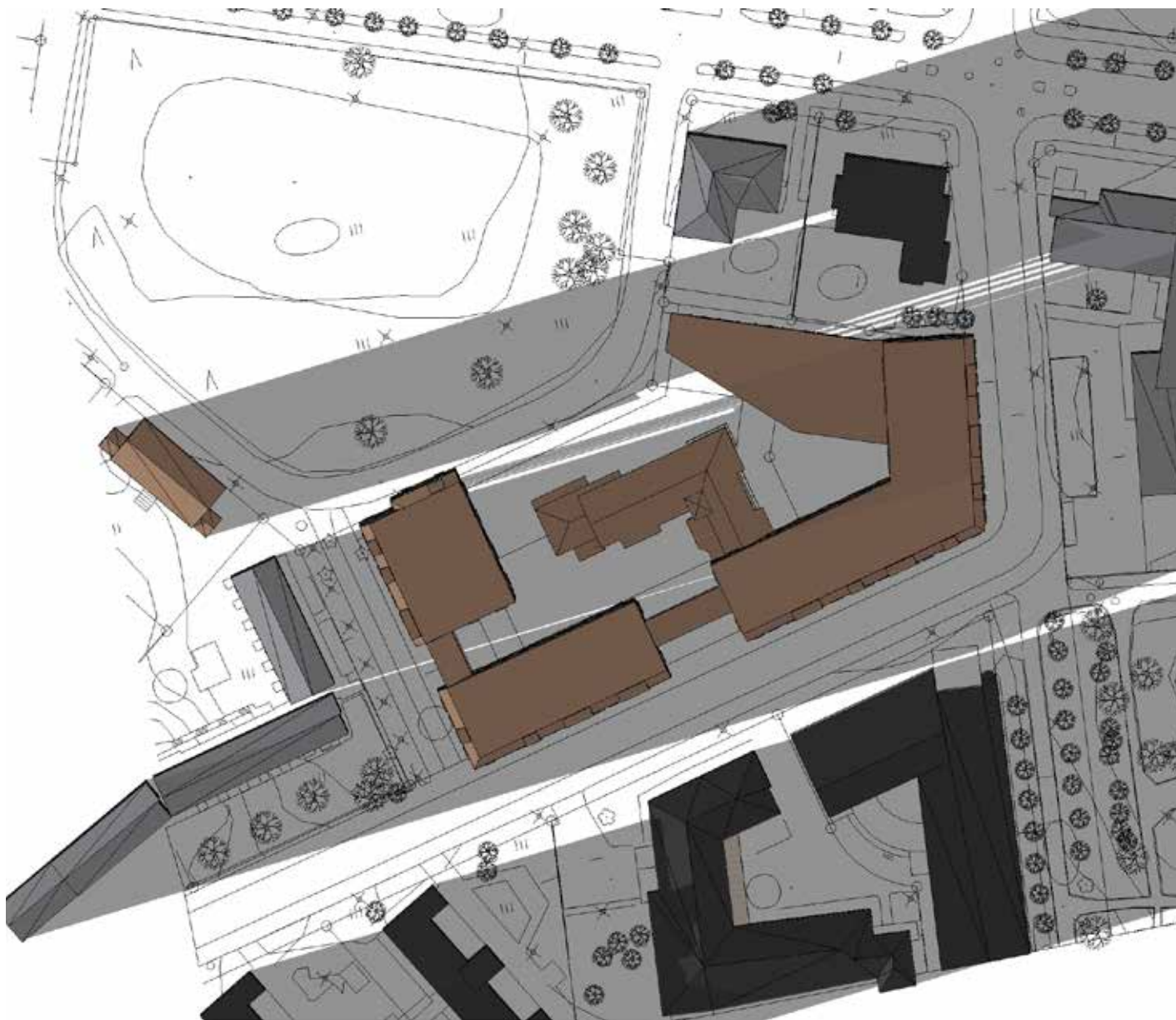
tasauspäivänä (20.3. ja 22.9.)

17.00



tasauspäivänä (20.3. ja 22.9.)

18.00



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.9.-23.10.2017. Asiasta jätettiin kaksi mielipidettä ja kaksi lausuntoa.

As Oy Valtakisan hallitus kirjoittaa 18.10.2017:

Edustan As Oy Valtakisaa, osoitteessa Valtatie 14, 90500 Oulu ja esitän mielipiteen As Oy Valtakisan hallituksen valtuuttamana koskien Mäntykodin ja Ensi- ja turvakodin tulevaa rakennushanketta taloyhtiön naapurissa.

Toiveemme on, että Valtatie 14:n sisäpiha-alue säilyy aurinkoisena ja valoisana, niin ettei rakennettavat rakennukset varjosta piha-aluetta keväällä, kesällä tai alkusyksystä. Toivomme ettei rakennuskorkeutta oman piha-alueemme läheisyydessä kasvateta merkittävästi. Lisäksi toivomme, että näkymä taloyhtiön sisäpihalta Ensi- ja Turvakodille päin säilyy vihreänä ja puistomaisena.

Edelleen toivomme, että olemassaoleva vanha, hyväkuntoinen puusto huomioidaan suunnittelussa ja pyritään säilyttämään, koska se on oleellinen osa alueen maisema-arvoja, lisää alueen asukasviihtyisyyttä ja vaimentaa huoltoliikenteen aiheuttamaa melua. Esim. maanalaisen autopaikoituksen suunnittelussa tulee huomoida puuston säilyttäminen, kaupunkialueilla pysäköintitilojen tarve on vähenemään päin.

Kisakentäntien puolelle on suunniteltu huoltoliikennereittejä, meidän toiveemme on, että suunnittelulla varmistetaan, ettei liikennemäärät kasva oleellisesti Kisakentäntien puolella ja tähän hankkeeseen liityvä liikennöinti, rakennushankkeen aikana sekä käyttöönoton jälkeen tapahtuu Kangastien kautta.

Toivomme, että purkutöiden aikana varmistetaan, ettei ympäristöön ei pääse leviämään haitallisia aineita rakennustyömaalta.

Kaavoitus:

Linja Arkkitehdit Oy on laatinut 28.8.2018 varjostusanalyysin, joka on selostuksen liitteenä. Rakentamisen varjostusvaikutusta on tutkittu varjostusanalyysien kahtena eri ajankohtana ja varjostusta eri kellonaikoja esittävinä kuvasarjoina. Varjostusanalyysi on laadittu kevät-/syyspäivän tasauksen sekä keskikesän (juhannus/kesäpäivänseisaus) ajalta.

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty uusi rakentaminen on Kangastien varressa kuusikerroksista kerrostalorakentamista. Kerrostalorakentaminen on enimmillään kahdeksankerroksista ja korkein osa sijoittuu Kisakentän laidalle, tontin luoteiskulmaan. Tontin koillislaidalla nykyisten kerrostalojen tontin rajalla rakentaminen on matalampaa, kaksikerroksista.

Tontin pohjoislaidalla Kangastien varren kuusikerroksinen asuinkerrostalo ja kaksikerroksinen siipiosa luovat keskikesällä varjoja korttelin 48 tonttien 15 ja 16 pihaille ja asuinrakennuksiin aamu- ja iltapäivällä. Keväällä ja syksyllä varjot ovat pidempiä ja piha-alueet lähes koko päivän varjossa.

Varjostusanalyysin pohjalta voidaan todeta, että Kangastien asemakaavan muutoksen mahdollistamalla uudella rakentamisella on eniten merkitystä Korttelin 48 tontin 15 eteläpäädyn asuntoihin ja parvekkeisiin.

Näkymä taloyhtiön pihalta asemakaavan muutoksen suunnittelualueelle muuttuu. Osa puustosta tulee poistumaan rakentamisen myötä, koska suunnitelma edellyttää maanalaista pysäköintiä. Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty osa arvokkaimmista männyistä säilytettäväksi. Suunnittelualueen piha-alueille suunnitellaan täydentäviä istutuksia, jotka parantavat piha-alueen viihtyisyyttä.

Hankkeen yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, jonka mukaan Kisakentän kautta asemakaavan muutosalueelle kohdistuu liikennettä noin 55 ajoneuvoa/vuorokausi. Tämä koostuu huoltoliikenteestä sekä tontille ajosta. Asemakaavan muutosluonnokseen liittyvissä viitesuunnitelmissa on esitetty 16 autopaikkaa,

joille ajetaan Kisakentän kautta. Valtatien ja Kangastien sekä Valtatien ja Kisakentän liittymän sujuvuuteen hankkeen luomalla lisäliikenteellä ei selvityksen mukaan ole vaikutusta.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Anita Yli-Suutala ja Mika Sarkkinen kirjoittavat 20.10.2017:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Tuiran kaupunginosassa kortteleita 48, 17 ja 18, korttelin 66 tontti 3 sekä puistoalue (Kangastie 5, 9 ja 11, Kisakentänpuisto) koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2320). Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet alueen toimijat Oulun Seudun Mäntykoti ry ja Oulun ensi- ja turvakoti ry. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää ja laajentaa nykyisiä toimintoja alueella. Oulun ensi- ja turvakoti ry:n tavoitteena on keskittää eri toimintamuotojen palveluitaan alueelle suunniteltavaan yhteiseen sukupolvien kortteliin sekä tukea eri-ikäisten ja erilasten ihmisten iloista ja turvallista asuinympäristöä. Oulun seudun Mäntykoti ry:n tavoitteena on kehittää palvelutuotantoa siten, että asukkaille tarjotaan heidän koteihinsa räätälöityjä hoivapalveluja sekä muita palvelu- ja päivätoimintaa. Suunnitelmissa on yhteistiloja molempien toimijan käyttöön sekä ravintola- ja yhteisötiloja. Rakennettavat asunnot on tarkoitettu kaikenikäisille ja palveluja myös talon ulkopuolelle. Osa asunnoista varustetaan vaativaa hoivaa edellyttämään tasoon.

Arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö

Aarne Ervin v. 1953 laatimaa yleiskaavaa noudattaen Kangastien linjaus on edelleen nähtävissä, sen mukaisesti Kangastien kulmaukseen rakennettiin v.1961-62 Martti Heikuran suunnitelmana yksityinen vanhainkoti, Mäntykoti. Se sijoittuu Kangastien pohjoispuolelle v. 1948 rakennetun Ensikodin viereen. Ensikotia laajennettiin v.1984 korttelin keskelle päin, johon rakennettiin uusi Turvakoti suunnittelijoina oululainen arkkitehtiryhmä NVÖ (Niskasaari, Väisänen Öhman). Yhdessä molemmat yksiköt muodostavat osan Tuiran sosiaali- ja terveyspalveluiden keskittymästä, johon kuuluivat alun perin Tuiranpuiston paviljonkisairaalan idean mukaan toteutettu Oulun kunnallissairaala. Vanhan sairaalan rakennukset rakennettiin v.1896-1926. Lähialueelle on myöhemmin rakennettu useita palvelu- ja terveydenhuollon yksiköitä. Tuiranpuisto on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja osa Oulujoen suiston historiallista kokonaisuutta, (Rky2009).

Mäntykodista sekä Ensi- ja turvakodista on laadittu rakennushistorialliset selvitykset. Nimensä mukaisesti mäntykankaalle sijoittuva Mäntykoti voidaan katsoa olevan paikallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde, jossa on kuitenkin tehty ajan kuluessa, toimintojen ja tarpeiden sanelemina huomattavia laajennuksia ja muutoksia. Rakennuksen säilyneisyys on vähitellen hämärtynyt etenkin sisätilojen osalta ja pihanpuolelta. Julkisivuista alkuperäisyyttä löytyy näkyvimpänä lähinnä Kangastien kulmauksesta sisäänkäynti, joka on kaupunkikuvallisesti varsin näkyvä paikka. Ensikodin alkuperäinen rapattu klassinen hahmo on säilyttänyt hyvin rakennusajan hengen, johon turvakodin osa on liitetty osaksi kokonaisuutta hienovaraisesti Oulun koulun regionalismin hengessä. Ensi- ja turvakodin arkkitehtuuri on hyvin säilyttänyt alkuperäisyytensä ja uudemman turvakodin osassa myös sisätilat ovat säilyneet alkuperäisinä. Ensi- ja turvakoti on arvotettu paikallisesti merkittäväksi, mutta huomioitavaa on siihen aikanaan kohdistunut valtakunnan laajuinen kiinnostus, joka on esimerkki Oulun koulun regionalismista.

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu Kangastiehen rajoittuvien YS-/ palvelukortteleiden lisäksi LPA-/paikoituskortteli sekä VP-/puistokaista ja yhteys pohjoispuoleiselle Kisakentänpuistolle. Puistoyhteys on jatkossa hyvä säilyttää Kisakentälle jossain muodossa. Täydennysrakentaminen ja alueen tiivistämiselle on paineita sekä käyttäjien tarpeet osalta että Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti, missä Tuiranpuiston ympäristö Kisakentän ja Kangastien palvelukeskittymä mukaan lukien on merkitty keskustatoimintojen alueeksi.

Rakennusoikeuden huomattavassa lisäämisessä tulee ottaa huomioon alueen oleva rakennuskanta ja mittakaava, mihin nähden uudisrakentamista on tarve sijoittaa. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kangastien 5,9 ja 11 sekä Kisakentän asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

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

Kaavoitus:

Turvakodin rakennus on osoitettu asemakaavan muutosluonnoksessa suojeltavaksi merkinnällä sr-20. Muilta osin suunnittelualueen rakennuskanta on esitetty uudistuvaksi rakentamishankkeen myötä. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmassa on otettu huomioon lähiympäristön oleva rakennuskanta ja mittakaava. Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja on osallistunut asemakaavan muutoshankkeen ohjausryhmän työskentelyyn. Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa laaditaan kaavamerkintöjä tarkentava kolmiomääräys, jossa tullaan määrittelemään tarkemmin suojelurakennuksen arvojen säilymistä periaatteita.

Kävely-yhteys Kangastieltä Kisakentänpuistoon säilyy jatkossakin. Sen uusi sijainti on osoitettu asemakaavakartassa korttelialueen läpi ohjeellisella merkinnällä siten, että kävelyliikenne elävöittää korttelin sisäpihaa.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

As Oy Appe, hallituksen jäsenet, kirjoittavat 23.10.2017:

Kannatamme Tuiran alueen kehittämistä. Alueen kehittäminen tarkoittaa yleensä lisä- ja täydennysrakentamista. Tämä lisä- ja täydennysrakentaminen tulee kuitenkin tapahtua alueen henkeä, ympäristöarvoja ja nykyistä rakennuskantaa sekä nykyisiä asukkaita kunnioittaen. Tässä mielipiteessä haluamme asemakaavamuutoskohteen naapurina lausua kantamme ja näkemyksemme näihin asioihin. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta tehneet toimijat esittelivät omia ajatuksiaan hankeesta asunto-osakeyhtiömme hallitukselle keväällä 2017. Kiitämmä tästä Oulun seudun Mäntykoti ry:tä ja Oulun ensi- ja turvakoti ry:tä.

Rakennusten kerrosluku, sijoittelu ja rakennusoikeuden määrä

Vaikka yleisesti Tuira tunnetaan nykypäivänä korkeista kerrostaloista, on huomattava, että Länsi-Tuiran alueen Valtatien varsi molemmin puolin Koskitielle on pääsääntöisesti matalakerroksista rakennuskantaa. Valtatien pohjoispuolella Valtatiehen rajautuvat nykyiset korttelit 42, 53 ja 54 sisältävät 2 - 4 kerroksisia rakennuksia. Samoin myös Valtatien eteläpuolella sijaitsevat korttelit 48, 51, 52, 57, 66 ja 67. Nykyinen rakennuskanta huomioon ottaen muutoskohdetta (kortteli 48, tontit 17 ja 18) tulisi kehittää nykyistä vastaavilla kerrosluvuilla. Meidän mielestämme muutoskohteen rakennusten kerrosluku tulisi maksimissaan olla neljä. Näin alueen rakennusmassat pysyisivät yhteinäisinä.

Neljää kerrosta korkeammat rakennukset aiheuttavat mielestämme kohtuuttoman suuren haitan asunto-osakeyhtiömme omistaman rakennuksen asukkaille. Muutosalue sijaitsee hallinnoimallamme tontilta katsottuna etelään ja lounaan suunnalla. Näin ollen korkeat rakennukset estävät auringon valon pääsyn tontille sekä asuntoihin. On huomioitava, että merkittävän osan rakennuksemme asuntojen pääikkunoiden suunta on

etelään päin. Vaadimmekin, että asemakaavan luonnoksen laatimisen yhteydessä laaditaan havainnollistava simulaatio kaavamuutoksen vaikutuksista auringonvalon määrään tontillamme eri vuodenajoin.

Matalaa rakennuskantaa puoltaa myös mielestämme alueen historia. Muutosalueen läheisyydessä on Tuiranpuisto mikä on selvityksin todettu kulttuuriympäristöltään valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi (Yleiskaava). Lisäksi muutosalueen läheisyydessä sijaitsee useita kaupunkikuvallisesti merkittäviä rakennuksia. Näistä yksi muun muassa muutosalueella (Oulun keskusta-alueiden kaupunkikuvaselvitys 2012, s. 36).

Alueen historia puoltaa myös rakennusten sijoittelua muutosalueen tonteilla. Mielestämme nykyinen katualueeseen kiinni oleva rakennusten sijoittelu on kaupunkikuvallisesti merkittävä muodostaen Kangastien puolelle kaupunkimaisen ilmeen ja tarjoten kisakentän puolelle rauhallisemman sisäpihan. Tässä sijoittelussa toteutuu mielestämme myös hyvin Tuiran henki sekä historia, mikä on havaittavissa vanhoista kartoista (Oulun kaupungin asemakartta 1940, www.ouka.fi/oulu/kadut-kartat-ja-liikenne/oulu-historialliset-kartat). Tällaisia vanhojen asemakaavojen henkeä noudattavia alueita ei mielestämme keskustan ruutukaavaa lukuunottamatta ole enää havaittavissa Oulussa. Tämä vanhan kaavan hengen vaaliminen puoltaa myös mielestämme matalaa rakentamista.

Muunlaisen kuin katualueeseen kiinni olevan rakennusten sijoittelun katsomme haittaavan meitä naapurina kohtuuttomasti. Keväällä meille esitetyissä luonnoksissa rakennusten sijoittelussa oli eräässä vaihtoehdossa rakennus oli sijoitettu aivan tonttimme rajaan kiinni. Tällaista vaihtoehtoa emme hyväksyä, koska se aiheuttaa merkittävää ja kohtuutonta haittaa asukkaille peittämällä auringonvaloa ja haitaten kohtuuttomasti mm. piha-alueemme käyttöä.

Keväällä 2017 kaavamuutosaloitteen tehneiden toimijoiden meille esittämissä luonnosvaihtoehdoissa oli tavoitteena noin 14 000 k-m² rakennusoikeus. Yllä mainittujen huomioiden ja näkökantojen sekä muutosalueen tonttien pinta-alat huomioon ottaen katsomme, että tämä rakennusoikeusmäärä on täysin kohtuuton (tonttitehokkuus yli 2,2) eikä näin ollen olisi linjassa tonttitehokkuuden osalta yhdenkään viime aikoina, Tuirassa tai lähialueilla, toteutuneen asemaavamuutoksen kanssa. Lisäksi esimerkiksi viimeisimmät kaavamuutoshankkeet kuten esimerkiksi Lipporanta, Kaarretie 14 ovat sijainneiltaan ja rakennuskannaltaan hyvin erillaisella alueella kuin tässä kysessä oleva hanke. Mielestämme tonttitehokkuus ei voi olla tästä syystä yhtä suuri kuin näissä hankkeissa, jotta alueen arvoja pystytään vaalimaan ja säilyttämään.

Ympäristö- ja luontoarvot

Muutosalueen tonteilla on mielestämme maisemallisesti arvokkaita suuria mäntyjä mitkä sitovat aluetta maisemallisesti yhteen Kisakentän puiston ja Tuiranpuiston kanssa. Toivomme, että näitä puita pystyttäisiin säilyttämään, koska ne tuovat maisemallista arvoa myös lähiseudun asukkaille. Kisakentän puisto tulisi mielestämme säilyttää nykyisellään, koska se on maisemallisesti merkittävä.

Pysäköinti ja liikenne

Kaavamuutoksessa on syytä ottaa pysäköintinormit huomioon ja pysäköinnille on kaavassa esitettävä riittävät vaatimukset. Kaikenikäisille suunnatuille asunnoille on kaavassa esitettävä kerrostalojen mukaiset normaalit pysäköintivaatimukset, jotta niitä on riittävästi. Huomautamme, että esimerkiksi nykyisin asunto-osakeyhtiömme hallionnoimalla piha-alueella esiintyy satunnaista pysäköintiä Mäntykodin asiakkaiden vierailijoiden toimesta. Lisäksi Kisakentän alueella esiintyy jatkuvaa virheellistä pysäköintiä. Kisakentän alue on kaavassa merkitty puistoksi joten sillä alueella pysäköinti ei ole sallittua. Näistä syistä mielestämme pysäköintivaatimuksiin ei tule missään vaiheessa myöntää lievennyksiä vaan toimijoiden on järjestettävä riittävä pysäköintimäärä tontilla.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tulisi mielestämme laatia myös laajempi liikenneselvitys alueelta. Tämä siitä syystä, että esimerkiksi Tuirankartanon hyvinvointikeskuksen hankeselvityksen yhteydessä tällainen on jätetty tekemättä. Hyvinvointikeskuksen osalta on laadittu vain pysäköintiselvitys hyvinvointikeskuksen tarpeisiin. Kannamme suurta huolta liikenneturvallisuudesta alueen liikennemäärien merkittävän kasvun seurauksena tulevaisuudessa.

Liikenneselvityksesen tulisi mielestämme käsittää Bertel Jungin tien ja Kuivastien risteys, jonka katsomme olevan vaarallinen varsinkin käännyttyäessä Kuivastieltä länteen. Lisäksi Kuivastie - Valtatie - Kangastien risteys tulisi tarkastella sekä Kangastien liikenne kokonaisuudessaan. Kangastien liikennemäärät ovat kasvaneet huomattavasti Koskitien muutoksien seurauksena ja olemme erittäin huolissaan jalankulkijoiden sekä pyöräilijöiden turvallisuudesta alueella. On huomioitava, että Kuivastien ja Kangastien suuntaisesti kulkee jalankulun ja pyöräilyn pääväylä kuten myös Valtatien molemmien puolen kulkee merkittävät jalankulun ja pyöräilyn väylät.

Liikennemäärien kasvun seurauksena myös liikennemelu on voimistunut alueella jo merkittävästi ja kasvaa edelleen. Liikenteen osalta haluamme tässä yhteydessä ehdottaa välittömiä toimenpiteitä. Näitä toimenpiteitä olisivat alueellisen nopeusrajoituksen laskeminen 30 km/h kuten Oulun liikenneturvallisuuksuunnitelman toimepideohjelmassa on esitetty. Lisäksi Valtatien ajoradan poikkileikkaus tulisi kaventaa nykyisestä leveydestä seitsemään metriin välillä Tuirantie - Hartaantien, jotta autojen nopeudet alueella laskisivat. Varsinkin alueellisen nopeusrajoituksen muutos olisi nopea keino parantaa liikenneturvallisuuksua ja vaikutukset liikennemeluun olisivat merkittävät.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty mielipiteen jättäneen taloyhtiön läheisyyteen täydennysrakentamista, jonka korkeus on II kerrosta ja Kangastien varressa VI kerrosta. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelma soveltuu Tuiranpuiston ympäristöön. Kangastien nurkassa suunnitellun rakennuksen mittakaava ei muutu niin merkittävästi, että se vaarantaisi Tuiranpuiston alueen arvoja. Kaupunkikuvaselvityksessä 2012 merkityt kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset on otettu suunnittelussa huomioon, tosin Ensikodin rakennusosa korvataan suunnitelmien mukaan uudella rakentamisella. Turvakoti on osoitettu asemakaavan muutosluonnoksessa suojeltavaksi. Mielipiteessä mainittu kaavan hengen vaaliminen on otettu huomioon suunnittelemalla rakennukset Kangastien varteen asemakaava-arkkitehti Bertel Jungin vuonna 1914 laatiman Tuiran ensimmäisen asemakaavan perusajatuksen mukaisesti.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty rakentaminen soveltuu alueen yleisilmeeseen ja kohentaa Kangastien katukuvaa kaupunkimaisella tavalla, vaikkakin rakennuskorkeus on suunnitelmassa lähtötilannetta suurempi. Kadunvarteen on esitetty VI-kerroksista rakentamista ja sisemmäs korttelialueen luoteisnurkkaan VIII-kerroksinen rakennusosa. Muilta osin rakentaminen Kisakentän puiston suunnassa on II-kerroksista olevan Turvakodin rakennuksen mukaisesti.

Linja Arkkitehdit Oy on laatinut 28.8.2018 varjostusanalyysin, joka on selostuksen liitteenä. Rakentamisen varjostusvaikutusta on tutkittu varjostusanalyysin kahtena eri ajankohtana ja varjostusta eri kellonaikoja esittävinä kuvasarjoina. Varjostusanalyysi on laadittu kevät-/syyspäivän tasauksen sekä keskikesän (juhannus/kesäpäivänseisaus) ajalta.

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty uusi rakentaminen on Kangastien varressa kuusikerroksista kerrostalorakentamista. Kerrostalorakentaminen on enimmillään kahdeksankerroksista ja korkein osa sijoittuu Kisakentän laidalle, tontin luoteiskulmaan. Tontin koillislaidalla nykyisten kerrostalojen tontin rajalla rakentaminen on matalampaa, kaksikerroksista.

Tontin pohjoislaidalla Kangastien varren kuusikerroksinen asuinkerrostalo ja kaksikerroksinen siipiosa luovat keskikesällä varjoja korttelin 48 tonttien 15 ja 16 pihaille ja asuinrakennuksiin aamu- ja iltapäivällä. Keväällä ja syksyllä varjot ovat pidempiä ja piha-alueet lähes koko päivän varjossa.

Varjostusanalyysin pohjalta voidaan todeta, että Kangastien asemakaavan muutoksen mahdollistamalla uudella rakentamisella on eniten merkitystä Korttelin 48 tontin 15 eteläpäädyn asuntoihin ja parvekkeisiin.

Osa puustosta tulee poistumaan rakentamisen myötä, koska suunnitelma edellyttää maanalaista pysäköintiä. Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty osa arvokkaimmista männyistä säilytettäväksi. Suunnittelualueen piha-alueille suunnitellaan täydentäviä istutuksia, jotka parantavat piha-alueen viihtyisyyttä. Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia Kisakentänpuiston maisemalliseen yleisilmeeseen.

Hankkeen yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, jossa on tutkittu vaikutukset liikenteeseen ja esitetty pysäköintiratkaisun lähtökohdat. Pysäköinti järjestetään korttelialueella, eikä sitä edelleenkään sallita puistoalueella. Suunnitelmassa on otettu huomioon pysäköintimitoituksen vähimmäismäärä kaupunginhallituksen 26.3.2018 tekemän pysäköintinormipäätöksen mukaan. Liikenneselvityksessä suositellaan alueelle vähimmäismäärää suurempaa pysäköintipaikkamäärää ja suositus on otettu huomioon korttelialueen viitesuunnitelmissa.

Valtatien ja Kangastien sekä Valtatien ja Kisakentän liittymien sujuvuuteen hankkeen luomalla lisäliikenteellä ei liikenneselvityksen mukaan ole vaikutusta. Kaavoituksen näkemyksen mukaan laajemman liikenneselvityksen laatiminen hankkeen yhteydessä esimerkiksi Bertel Jungin tielle asti ei ole tarpeellista. Pyöräilyn pääreitit on otettu suunnitelmissa huomioon ja ne on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa liikenneselvityksessä.

Kaupungin tavoitteena on jatkossa laskea nopeusrajoituksia 30 km/h asuntokaduilla. Valtatie on kuitenkin joukkoliikenteen pääreitti, jolla nopeusrajoituksena säilyy 40 km/h. Kadun poikkileikkausmittoja tullaan tarkistamaan kadun saneerauksen yhteydessä.

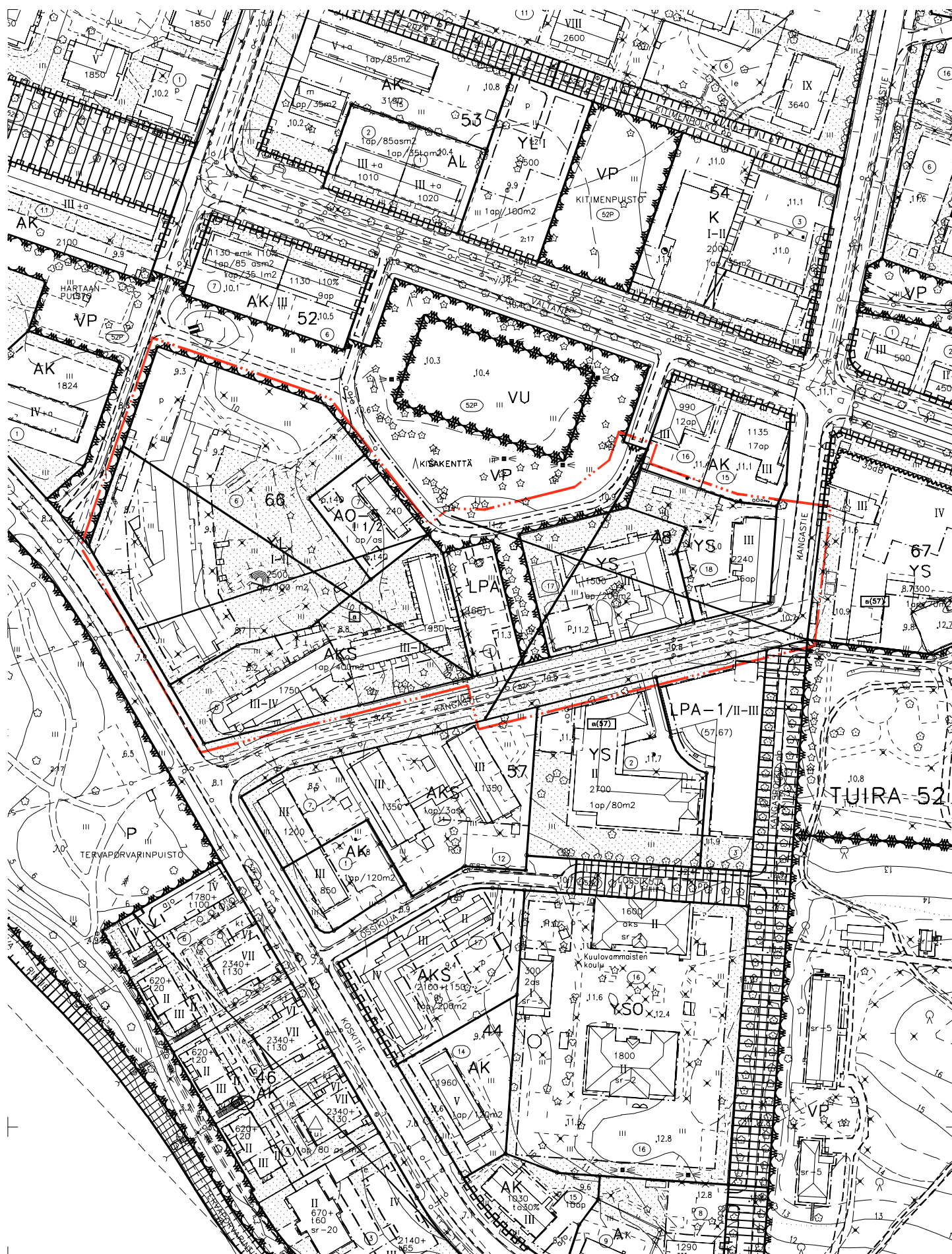
Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Fingrid Oyj kirjoittaa 6.11.2017:

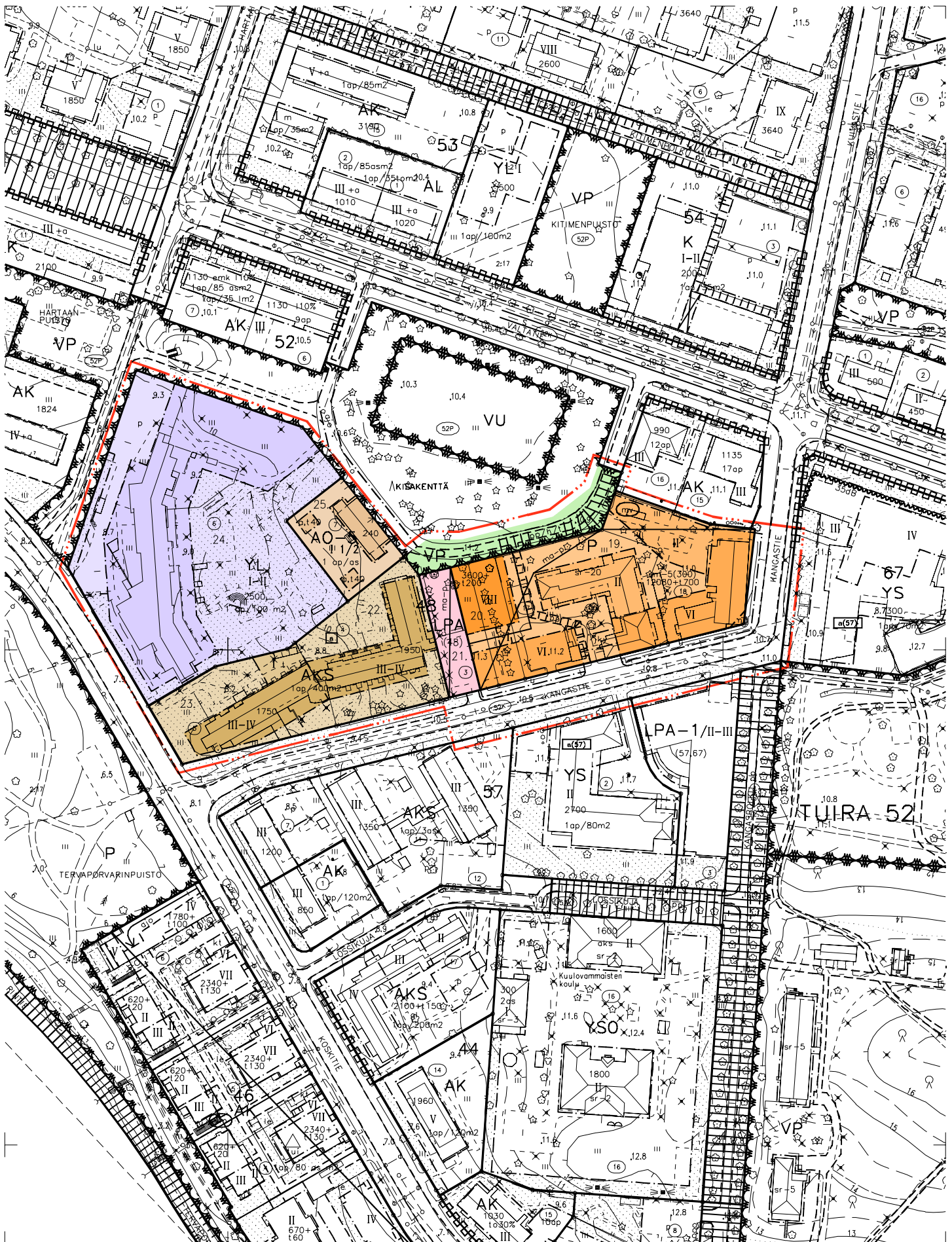
Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230. Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Kaavoitus:

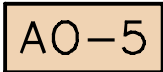
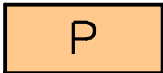
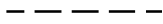
Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.



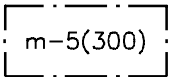
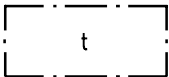
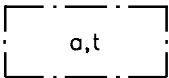
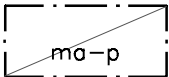
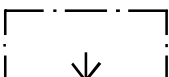
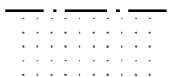
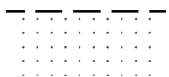
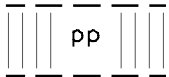
Ote asemakaavan muutoksesta 1:2000, 19.11.2018



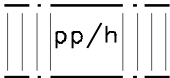
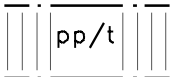
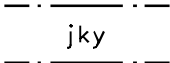
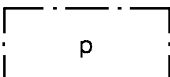
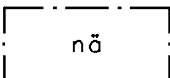
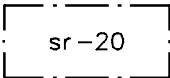
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 19.11.2018

2-2		Asuntolakerrostalojen korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa lisäksi tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja.
5-5		Erillispientalojen korttelialue. AO-5 korttelialueelle saadaan rakentaa ainoastaan kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin.
9		Palvelurakennusten korttelialue.
13		Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
33		Puisto.
57		Autopaikkojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	52	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	TUIRA	Kaupunginosan nimi.
93	48	Korttelin numero.
95	KANGASTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 19.11.2018

96-1	12080+t 700	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-1	III IV	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten tai rakennuksen pienimmän sallitun ja jälkimmäinen roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	I 1/2	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.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
115-8		Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-5		Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
125		Uloke.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-6		Säilytettävä puu.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 19.11.2018

141-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
142-2		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
149-1		Maantasokerroksen yläpuolella oleva rakennusten välinen jalankulkuyhteys.
151		Pysäköimispaikka.
153-1		Näkemäalue.
163	1 ap/100m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
164	1 ap/os	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
165	(48)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
171-20		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden piteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
174-2		Muuntaja.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:



Sitovan tonttijaon mukainen tontti.