

Asemakaavan selostus

7.9.2020 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 7.9.2020



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.....	5
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	6
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	14
5.	Asemakaavan kuvaus.....	18
5.1	Kaavan rakenne.....	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3	Kaavan vaikutukset.....	20
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	24
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	24
5.6	Nimistö.....	24
6.	Asemakaavan toteutus.....	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
6.3	Toteutuksen seuranta.....	24

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 19-24.

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 ja kortteli 66. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa Kisakentänpuiston puistoaluetta ja siihen rajoittuvaa katualuetta Valtatien varressa sekä Kangastien katualuetta. Suunnittelualue rajautuu idässä ja etelässä Kangastiehen, pohjoisessa Kisakentänpuistoon sekä lännessä Koskitiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on 2,7782 hehtaaria.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio

Liite 4. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet, lausunnot ja vastineet

Liite 5. Korttelin viitesuunnitelmat

Liite 6. Liikenneselvitys

Liite 7. Varjostusanalyysi

Liite 8. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Tonttijako

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Puustokartoitus

Maisemaselvitys

Hulevesiselvitys

Rakennushistoriaselvitys

Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto

Pilaantuneisuus, historia- ja perustietoselvitys
Liikennemeluserveys



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 48 tontit nro 19-24. Tontit nro 19 ja 20 on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle tulee osoittaa myös palveluita. Alueen kerrosala on yhteensä 14380 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi on varattu 1090 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta talousrakennuksille ja autonsäilytyspaikoille. Turvakodin rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-20. Suunnitelman kerrosluvut vaihtelevat välillä II-VII. Tontti nro 21 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Tonteilla nro 22-24 asemakaavassa muuttuu lähinnä korttelin numero. Ainoa muu muutos on tontilla nro 22 kerrosluvun muuttaminen vastaamaan paremmin toteutunutta rakennusta. Kisakentän puistoalueelle osoitetaan puiston käyttöä palveleva pieni pysäköintialue.

Tonteille nro 19 ja 20 osoitetaan monipuolista asumista, erilaisia palvelutiloja sekä yhteisöllisiä tiloja. Tavoitteena on tehdä koko korttelista esimerkkikohde esteettömyyden huomioon ottamiselle. Korttelissa edistetään ihmisten asumista yhdessä, yhteisöllisyyttä, suvaitsevaisuutta, turvallisuutta sekä vireää asukas yhteistyötä. Korttelin konseptiin kuuluvat myös asuntoyhteisöjen

sosiaalisen koodiston avaaminen sekä arjen lähimmäisresurssin ja naapurituen käyttöön saamisen mahdollistaminen.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kaksi mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä mielipiteitä varten. Muutosluonnoksesta esitettiin kuusi mielipidettä ja kaksi lausuntoa.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty nähtävänä muistutuksia varten. Asiasta esitettiin xxx muistutusta ja xxx lausuntoa.

2.3 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 päiväkotiki sekä tontilla nro 7 vuonna 1932 rakennettu

asuinrakennus As Oy Oulun Kisakenttä 5. Kisakentänpuisto on puistoaluetta, jolla on jalkapallokenttä.

Suunnittelualueen lähiympäristö on Tuiran kerrostalovaltaista aluetta, jolla sijaitsee useita julkisia rakennuksia. Suunnittelualueen 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

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-alueetta 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 vaikutusalueetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta-alueen 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 kerrosalaneliometriä 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 23.3.2020.

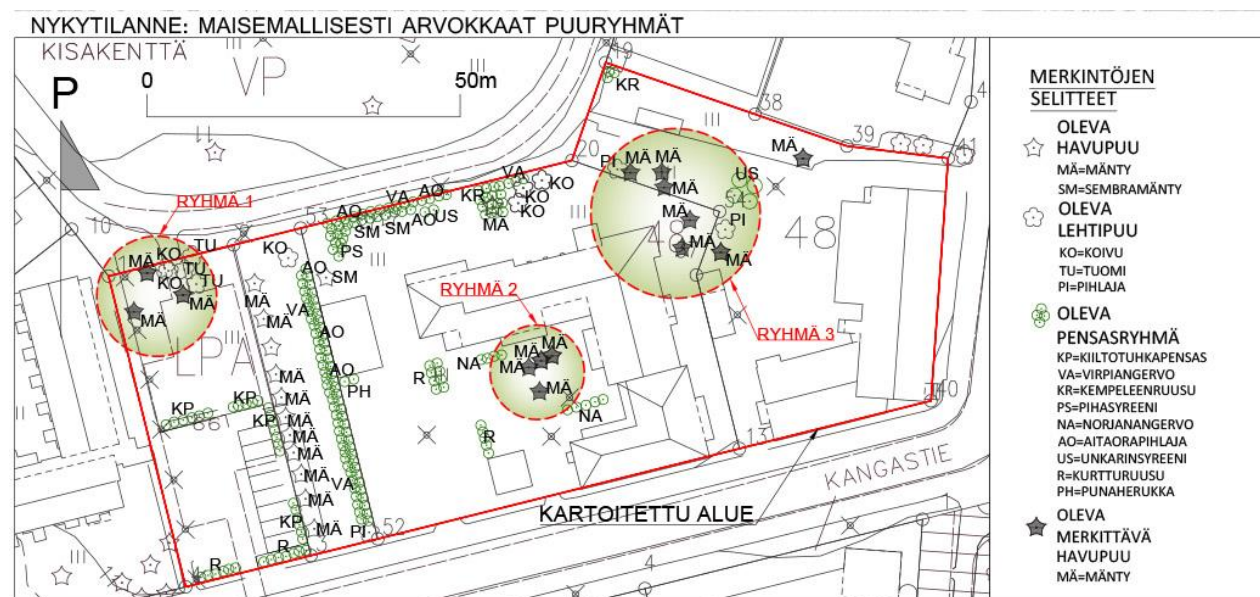
3.2.7 Yhteistoimintasopimus ja toteuttamissopimus

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

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.3.1 Puustokartoitus

Linja Arkkitehdit Oy on laatinut puustokartoituksen 29.9.2017, päivitetty 10.5.2019. 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.



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

3.3.2 Hulevesiselvitys

Maveplan Oy on laatinut hulevesiselvityksen 22.2.2018. Selvitystä on tarkennettu 12.5.2020.

Selvityksessä suositellaan ottamaan hulevedet asemakaavassa huomioon siten, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään siten, että viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliömetriä kohden. Viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesiä voidaan viivyttaa 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.

3.3.3 Liikenneselvitys

Sitowise Oy on laatinut 20.6.2018 asemakaavan luonnosvaihetta varten liikenneselvityksen, joka on asemakaavaselostuksen 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.

Liikenneselvityksessä todetaan, että pysäköintipaikkoja tulee kaupunginhallituksen 26.3.2018 hyväksymien normien mukaan varata 74 kpl. Niistä 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 autopaikkaa. Pyöräpaikkavaatimus on 429 kpl, joista vähintään noin puolet tulee sijoittaa esteettömään, lämpimään ja lukittavaan sisätilaan.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa suunnitelmaa muokattiin siten, että suunnittelualan kerrosala väheni. Tarkennukset on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 4.5.5. Tämän perusteella asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen viitesuunnitelmien autopaikkalaskelmassa on esitetty alueelle 86 autopaikkaa. Polkupyöräpysäköintipaikkoja viitesuunnitelmissa on esitetty 414 kpl. Liikenneselvitystä ei ole päivitetty asemakaavan muutosehdotusvaiheessa, joten siinä näkyvät kuvaotteet viitesuunnitelmista eivät vastaa asemakaavan ehdotuksen perustana olevia suunnitelmia. Liikenneselvityksen periaatteet ovat kuitenkin päteviä uusissakin suunnitelmissa.

3.3.4 Liikennemeluselvitys

A-Insinöörit Oy on laatinut 20.5.2020 liikennemeluselvityksen, jossa tutkittiin tieliikenteen aiheuttamia äänitasoja julkisivuilla ja oleskelualueilla. Selvityksen perusteella todettiin, että annetut ohjearvot alittuvat ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla. Ulkovaipan ääneneristyksestä ei ole tarpeen antaa erillistä kaavamääräystä, vaan sisämelutasojen ohjearvot täyttyvät

rakennuksessa tavanomaisin rakenneosin. Kangastien puoleiset parvekkeet tulee selvityksen perusteella lasittaa.

3.3.5 Rakennushistoriaselvitys

Veli-Pekka Huhmo on laatinut Mäntykodin rakennushistoriaselvityksen 30.8.2017. Vuonna 1962 valmistunut punatiilinen Mäntykoti edustaa jälleenrakentajasukupolven rakennustekoja, 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 Tuiranpuiston 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 Tuiran kaupunginosan tunnistettavimmista paikoista.

Mäntykodin myöhempää kehitystä on ohjannut yhteiskunnan ja vanhushuollon yleinen kehitys. Se on käynyt läpi muutoksen ryhmäasunnosta laitoshoidtoa antavaksi hoitokodiksi. Huonekokoja on suurennettu ja niiden varustusta lisätty. Lisäksi on luotu tiloja uusia muotoja saaneelle hoivatyölle sekä parannettu esteettömyyttä ja hygieniää. Laajennukset on mahduttettu 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 rakennusperinnöstä. Yhdessä rakennukset muodostavat saumattoman

toiminnallisen kokonaisuuden ja ovat nykyisin osa Länsi-Tuiran sosiaali- ja terveystalouden keskittymää.

Vuonna 1948 valmistunut Ensikoti on ulkoiselta hahmoltaan edelleen tunnistettava ja sen tilojen perus-ratkaisu 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 värikykset ovat säilyneet.



Kuvat 7-9. Ensi- ja turvakoti. Kuvat: Veli-Pekka Huhmo.

3.3.6 Inventointi Oulun koulun arkkitehtuurista

Kulttuuriympäristön teemayleiskaavan perusselvityksenä on nyt valmistunut inventointi Oulun koulun arkkitehtuurista. Raportissa nostetaan esiin Oulun koulun arkkitehtuurin tunnistettuja moderneja rakennuksia ja rakennuskokonaisuuksia. Kohteiden lisäksi raportissa kuvataan niitä ilmiöitä ja ideologioita, jotka ovat aikanaan vaikuttaneet arkkitehtuurisuuntauksen syntyyn ja suunnitteluun. Inventoinnin tulosten avulla pyritään vastaamaan niin kaupunkisuunnittelussa, täydennysrakentamisen suunnittelussa kuin korjaussuunnittelussakin esiin nouseviin kysymyksiin. Inventointi löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/oulu-koulun-kohteet.

Inventoinnissa kuvataan Ensi- ja turvakodin laajennusta näin: Ensi- ja turvakodin kokonaisuuden jälleenrakennusaikakautta edustava osa valmistui 1948 Kangastien varteen. Laajennus valmistui 1984 täydentämään kaksikerroksista, keltaiseksi rapattua ja harjakattoista rakennusta pihan puolelle. Massoittelultaan, materiaaleiltaan ja väreiltään se täydentää vanhaa rakennusta muodostaen sille viihtyisän ja miellyttävämittakaavaisen pihapiirin ja luoden ensi- ja turvakodin rakennuksista arkkitehtonisesti kauniin ja eheän kokonaisuuden. Laajennusosan korkeatasoinen arkkitehtuuri edustaa Oulun koulu -asenteen periaatteita puhtaimmillaan.

Ensi- ja turvakodin tontin länsipuolella sijaitsee 1987 valmistunut Tuiran palvelukeskus ja -talot, joita kuvataan inventoinnissa näin: Pitkä ja polveileva Tuiran vanhusten asuin- ja palvelutalo on kolmikerroksinen. Rakennus on taitavasti sijoitettu kangasmaastoon ja antaa ilmettä kaupunginosalle. Postmodernin harjakattoisen rakennuksen vaakaraidallisessa julkisivuissa on käytetty vaaleankeltaista ja harmaata tiiltä. Julkisivu - ja hallitsevat valkoisiksi maalatut puurakenteiset parvekkeet. Asunto-osassa parvekkeet tulevat ulos rakennuksen rungosta noppamaisina laatikoina. Kolmen parvekkeen sarjat on kannatettu maasta yhden pyöreän pilarin avulla. Julkisivussa

korostuvat myös pyöreä porras - torni sekä sisäänkäynti. Rakennus muodostaa 1980-luvulla rakentuneen laadukkaan kokonaisuuden yhdessä viereisten Kisakentän päiväkodin ja Ensi- ja turvakodin kanssa.

3.3.7 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 tiivydeltään pääosin tiivis tai keskitiivis hiekkakerros, jossa on paikoin löyhiä osuuksia.
- Kairaukset päätettiin noin 2,9-10,0 m syvyydessä maanpinnasta tiiviiseen perusmaahan tai kiveen / lohkareeseen.

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.

3.3.8 Pilaantuneisuus, historia- ja perustietoselvitys

Maaperän pilaantuneisuuden historia- ja perustietoselvitys on 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 maaurakka, jonka yhteydessä uusittiin salaojat, sekä viemärit ja sadekaivot + pihatytöt (nurmi + asfaltointi) sekä poistettiin rasvasäiliö. Öljysäiliö on poistettu tätä aiemmin 90-luvulla.

Historia- ja perustietoselvityksen pohjalta ei esitetty tarvetta laajemmalle historiaselvitykselle.

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

3.3.9 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 (juhannus/kesäpäivänseisäus) ajalta. Varjostusanalyysi on päivitetty 7.9.2020 vastaamaan suunnitelmiin asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehtyjä tarkennuksia. Rakennusoikeuden vähenemisen ja rakennusmassojen muutosten myötä rakennusten varjostava vaikutus pienei.

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty uusi rakentaminen on Kangastien varressa kuusikerroksista kerrostalorakentamista. Kerrostalorakentaminen on enimmäkseen

seitsemänkerroksista ja korkein osa sijoittuu Kisakentän laidalle, tontin luoteiskulmaan. Tontin koillislaidalla nykyisten kerrostalojen tontin rajalla rakentaminen on matalampaa, kaksikerroksista.

Kisakentän laidalle tontille nro 20 on suunniteltu 7-kerroksinen kerrostalo, jonka ylin kerros on osin sisäänvedetty. Sen aiheuttama varjo ei ulotu keskikesällä oleviin asuinrakennuksiin tai niiden piha-alueille. Keväällä ja syksyllä tämä asuinrakennus aiheuttaa varjoisuutta asuinrakennuksille aamulla klo 8 ja 9, jolloin varjostusta aiheuttaa myös oleva Tuiran Palvelukeskuksen rakennus. Kello 10 alkaen uudella rakennuksella ei ole varjostavaa vaikutusta.

Tontin nro 19 pohjoislaidalla Kangastien varren kuusikerroksinen kerrostalo luo keskikesällä varjoja korttelin 48 tonttien 15 ja 16 pihaille ja asuinrakennuksiin aamu- ja iltapäivällä. Osalle pihvoja varjostavaa vaikutusta on noin klo 10-15. Osalle lähimmän asuinrakennuksen päätyä varjostavaa vaikutusta on klo 11-15. Keväällä ja syksyllä varjot ovat pidempiä. Pihvoja varjostavaa vaikutusta on noin klo 9-17, jonka jälkeen varjostusta aiheuttaa muu ympäristön rakennuskanta. Osalle korttelin 48 tonttien 15 ja 16 asuinrakennusten julkisivuja varjostavaa vaikutusta on klo 9-17.

Varjostusanalyysin pohjalta voidaan todeta, että Kangastien asemakaavan muutoksen mahdollistamalla uudella rakentamisella on eniten merkitystä Korttelin 48 tontin 15 eteläpään 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 4.1.-4.2.2019 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Asiasta jätettiin kuusi mielipidettä ja kaksi lausuntoa, joiden pohjalta tehdyt tarkennukset suunnitelmiin on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot ovat vastineineen selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus, johon osallistui 23 henkilöä. Tilaisuudessa keskusteltiin rakentamisen määrästä ja sijoittumisesta alueelle, hankkeen liikennevaikutuksista, puista ja pihasuunnittelusta sekä Kisakentäntien pysäköinnistä ja päällystämisestä. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus 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, Mervi Koski (4/2020 alkaen)
sosiaalipalvelut/lastensuojelu	Arja Heikkinen
Oulun Energia, sähköverkko	Otto Honkasalo
Oulun Energia, kaukolämpö	Jussi Kyrö
Oulun Vesi	Veli-Matti Hyyrynen
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), Ilkka Murto (3/2020 alkaen)

TA-Yhtymä Oy

Jouko Knuutinen (9/2019 alkaen), Jouni Rautiola (9/2019 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.

Kortteliin on tavoitteena osoittaa monipuolista asumista, erilaisia palvelutiloja sekä yhteisöllisiä tiloja. Esteettömyyden korkeatasoinen toteutus on koko kohteen suunnittelussa keskeinen periaate. Tavoitteena on tehdä koko korttelista esimerkkikohde esteettömyyden huomioon ottamiselle. Korttelissa on tavoitteena edistää tilojen suunnittelulla ja toiminnan käytänteillä erilaisten ihmisten asumista yhdessä, yhteisöllisyyttä, suvaitsevaisuutta, turvallisuutta sekä vireää asukasyhteistyötä. Korttelin konseptin tavoitteena on myös asuntoyhteisöjen sosiaalisen koodiston avaaminen sekä arjen lähimmäisresurssin ja naapurituen käyttöön saamisen mahdollistaminen.

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 palvelutuotantaan 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

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on käynnistänyt toukokuussa 2020 suunnittelun Valtatien muuttamiseksi välillä Hartaantie - Tuirantie joukkoliikenteelle varatuksi kaduksi, jolla tonteille ajo on sallittu. Suunnittelu tähtää voimassa olevan asemakaavan toteutukseen. Samalla suunnitellaan mm. jalankulun ja pyöräilyn pääreitti, linja-autopysäkkien sijainnin ja esteettömyyden parannusta sekä Kisakentän alueen pysäköintijärjestelyjä. Kisakentän pysäköintijärjestelyjen takia asemakaavan muutosalueetta laajennettiin ja osoitettiin pysäköintipaikka asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa. Asia on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 5.1.



Kuva 10. Luonnos, Valtatien muuttaminen joukkoliikenteelle varatuksi kaduksi. Kuva: Plaana Oy.

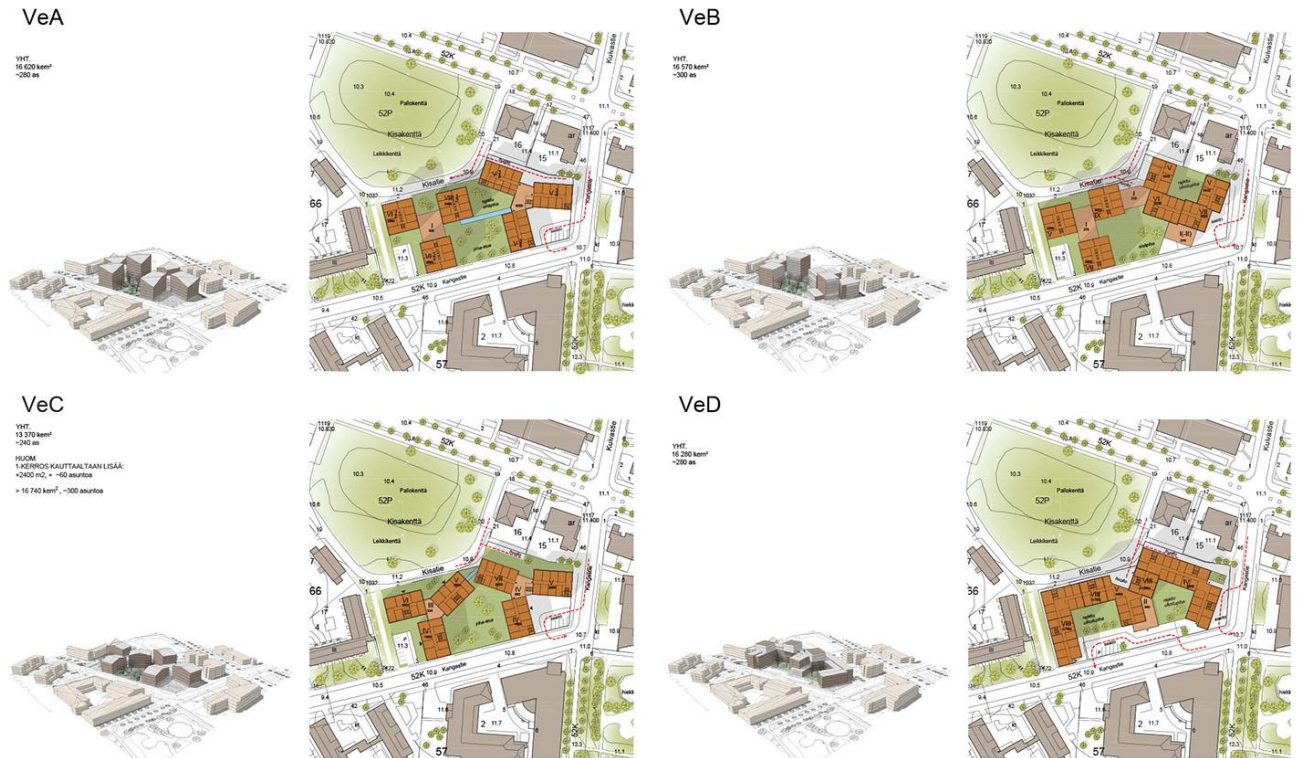
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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.



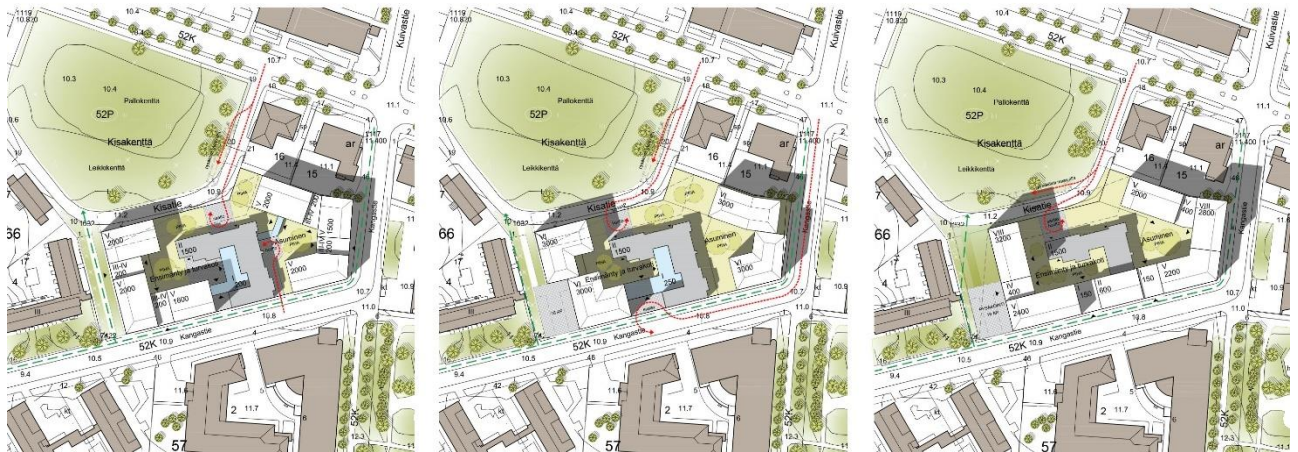
Kuva 11. Konseptisuunnitelmat 14.12.2016. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

Suunnittelutyön aikana laadittiin rakennushistoriaselvitys ja arvoitettiin 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



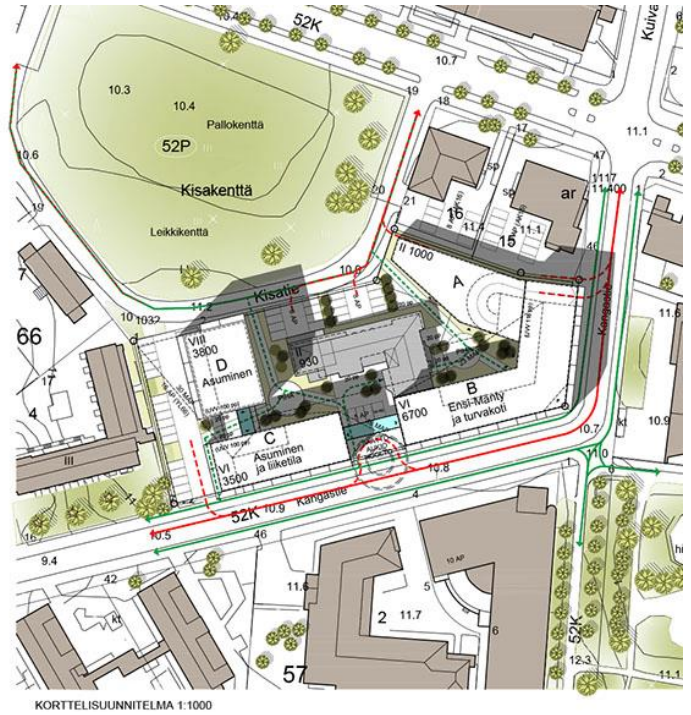
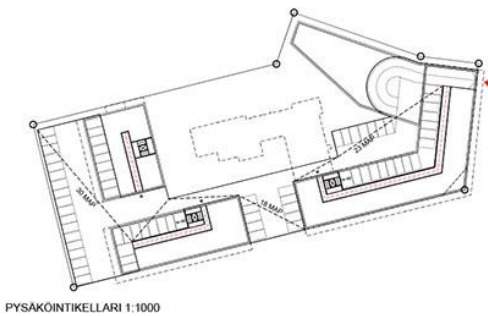
Kuva 12. Konseptisuunnitelmat 1.12.2017. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

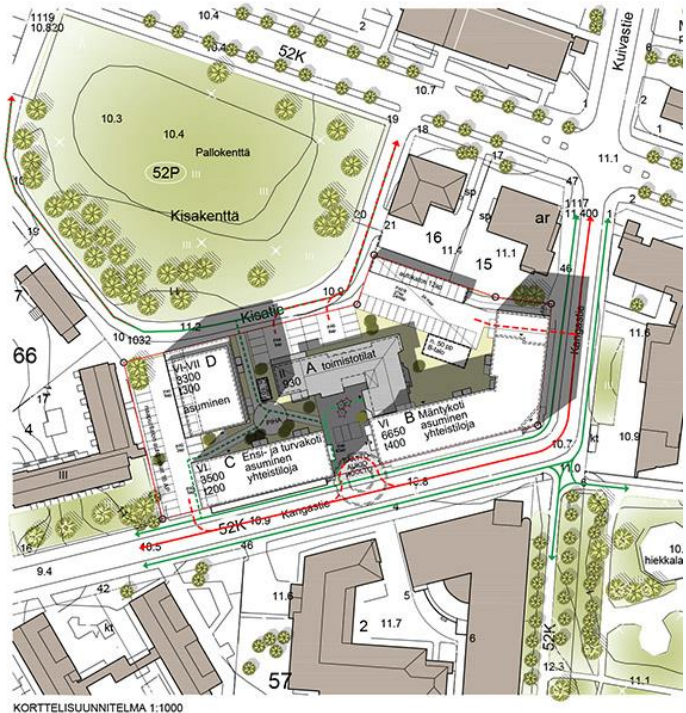
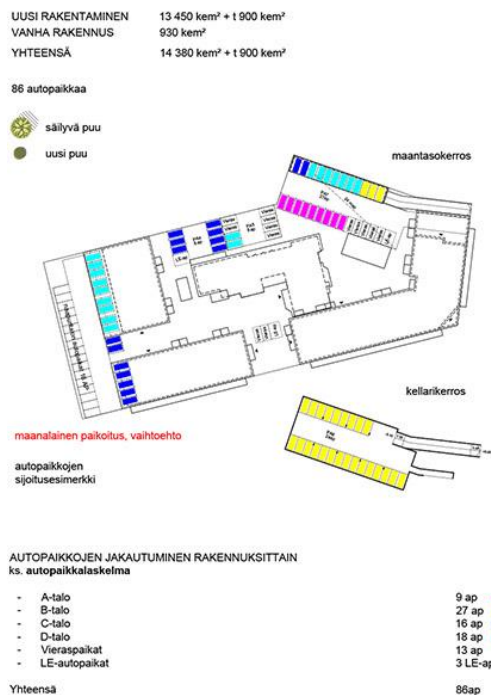
Asemakaavahankkeen ohjausryhmässä valittiin kappaleessa 4.5.1 kuvattujen alustavien vaihtoehtojen pohjalta jatkosuunnitteluun maankäytön ratkaisu, jossa Turvakodin rakennus on esitetty suojeltavaksi. Täydennysrakentamisen kerrosluku on Kangastien varressa VI, alueen pohjoisreunassa II ja länsireunassa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



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



Kuva 14. Asemakaavan muutosehdotukseen liittyvä maankäytön viitesuunnitelma 7.9.2020. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa viitesuunnitelmia päivitettiin siten, että aiempi A-rakennus (II-kerroksinen siipi korttelialueen koillisreunassa) poistettiin ja sen tilalle osoitettiin varaus maanalaiselle ja maanpäälliselle pysäköinnille. Maan päälle esitettiin varaus autotalille tontin koillisrajalla.

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa suunnitelmia tarkennettiin kaavamuutoksen toimijoiden tarkentuneiden tavoitteiden sekä asemakaavan muutosluonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella. Tarkennusten myötä suunnitelman sopivuus ympäristöön parani ja suunnittelualueen rakennusoikeus väheni. Tarkennukset on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 4.5.5.

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 muutosluonnoksesta jätettiin kuusi mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Ne ovat vastineineen selostuksen liitteenä. Mielipiteiden perusteella suunnitelmiin tehtiin kappaleessa 4.5.5 tehtyjä tarkennuksia.

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä (muistutukset liitteeksi)

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen asemakaava- sekä viitesuunnitelmiin tehtiin seuraavat tarkennukset, joilla parannettiin suunnitellun rakentamisen sopivuutta ympäristöön:

Tontin nro 19 koillisen puoleiselle reunalle osoitettu II-kerroksinen rakennusosa poistettiin suunnitelmasta. Sen paikalle osoitettiin pysäköintialuetta ja varaus autotallille, jonka kerrosala on 190 kerrosalaneliömetriä. Tontin nro 19 koillisreunalla rakennusalan rajaa siirrettiin kaksi metriä kauemmas tontinrajasta. Kangastien alueelle osoitetun ulokevarauksen kokoa pienennettiin. Tontin nro 19 asunto- ja palvelurakentamisen rakennusoikeus väheni näiden tarkennusten myötä 1000 kerrosalaneliömetriä ja talousrakennusten rakennusoikeus väheni 100 kerrosalaneliömetriä. Suunnitelmista poistettiin tonttien nro 19 ja 20 välinen I-kerroksinen yhdyskäytävävaraus.

Tontille nro 20 suunnitellun rakennuksen kerrosluku muutettiin kahdeksasta kerroksesta seitsemään kerrokseen, jonka ylin kerros on sisäänvedetty rakennusalan rajasta noin 1,5-2,5 metriä. Rakennusala muotoiltiin uudelleen. Tontin nro 20 asuntorakentamisen rakennusoikeus vähentyi näiden tarkennusten myötä 300 kerrosalaneliömetriä. Tontin nro 20 talousrakennusten rakennusoikeus lisääntyi 100 kerrosalaneliömetriä. Tonttien nro 19 ja 20 välistä tontin rajaa sekä tontin nro 20 lounaisnurkan rakennusalan rajaa siirrettiin hieman. Tontille nro 19 suojelurakennuksen sisäpihalle lisättiin kolmas säilytettävä puu. Asemakaavakartalle lisättiin merkintöjä rakennettavista aidoista ja sijainniltaan ohjeellisista oleskelualueista.

Tontille nro 21 lisättiin toinen säilytettävä puu sekä säilytettävien puiden kohdalle istutettava alue.

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa laadittiin kaavamerkintöjä tarkentava kolmiomääräys, jonka sisältö on kuvattu kaavamääräyksissä.

Asemakaavan muutosaluetta laajennettiin Kisakentänpuiston alueelle ja osoitettiin Valtatien joukkoliikennekadun kehittämishankkeen tavoitteiden mukaan puistoalueen pohjoisreunaan Valtatien lähelle Kisakentänpuistoa varten pysäköintipaikat.

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 27.11.2018 § 541 asettaa valmisteluaineiston mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen __.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 21-24. Korttelin 66 alueella asemakaavan sisältöön ei tule muutoksia, ainoastaan korttelin ja tontin numerot muuttuvat.

Tontit nro 19 ja 20 on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Muodostuvien tonttien nro 19 ja 20 kerrosala on yhteensä 14380 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi on varattu 1090 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta talousrakennuksille ja autonsäilytyspaikoille. Suunnitelman kerrosluvut vaihtelevat tontilla nro 19 välillä II-VI siten, että suojelurakennus on II-kerroksinen ja tontin täydennysrakentaminen VI-kerroksista. Tontille nro 19 on osoitettu autosuojan rakennusala, jolle on osoitettu varaus muuntajaa varten. Kangastien suunnassa täydennysrakentaminen on eritelty kahteen eri osaan, jotka on mahdollista yhdistää maantasokerroksen yläpuolella olevalla rakennusten välisellä jalankulkuyhteydellä (kaavamerkintä jky). Kangastien katualueen yläpuolelle on esitetty varaukset ulokkeille (kaavamerkintä u). Tontille nro 19 tulee toteuttaa vähintään 300 kerrosalaneliömetriä myymälä- tai liiketilaa. Luku on jaettu rakennusalakohteisesti ja sisältyy kokonaiskerrosalaan. 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 VI-VII-kerroksista rakentamista siten, että ylin kerros on osittain sisäänvedetty.

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. Tonteille nro 19 ja 21 on osoitettu asemakaavassa säilytettävät puut.

Tonteilla nro 22-24 asemakaavassa muuttuu lähinnä korttelin numero. Aiemmat korttelin 66 tontit nro 4 ja 5 yhdistetään yhdeksi tontiksi nro 22. Ainoa muu muutos on tontilla nro 22 kerrosluvun muuttaminen vastaamaan paremmin toteutunutta rakennusta.

Tontti nro 22 on osoitettu asuntolakerrostalojen korttelialueeksi (AKS). Alueelle saadaan rakentaa lisäksi tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Suurin sallittu kerrosuku on II-IV, jossa II kerrosta on pienin sallittu kerrosuku. Kerroslukua on päivitetty aiemmasta asemakaavasta, jossa se oli III-IV. Rakennusoikeus on yhteensä 3700 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja tulee varata 1 kpl 400 kerrosalaneliömetriä kohden.

Tontti nro 23 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Suurin sallittu kerrosluku on I-II ja rakennusoikeus 2500 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja tulee varata 1 kpl 100 kerrosalaneliömetriä kohden.

Tontti nro 24 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Korttelialueelle saadaan rakentaa ainoastaan kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Suurin sallittu kerrosluku on I 1/2. Tontin rakennusoikeus on 240 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala on 80 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja tulee varata yksi asuntoa kohden.

Asemakaavamerkintöjä täydentävässä kolmiomääräyksessä (kaavamerkintä tui6) on esitetty tarkemmin tonttien nro 19 ja 20 kaupunkikuvalliset lähtökohdat, kuten alueelle asumisen lisäksi toteuttavat toiminnot, rakennusten materiaalit, katot ja värit, suojelurakennukseen liittyvät yksityiskohdat, piha-alueet, hulevesien käsittely, pysäköintivelvoitteet sekä polkupyörien pysäköinti.

Pysäköintivelvoitteet sekä pyöräpysäköinnin vaatimukset on esitetty tarkemmin kolmiomääräyksessä. Alueelle tulee varata pysäköintipaikkoja vähintään seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 180 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka 270 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- tehostettu palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 400 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- toimistotila ja päiväkotit: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden
- liiketila: 1 pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliömetriä kohden

Korttelin asunnoille tulee varata yksi vieraspaikka alkavaa 1000 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden.

Lopullinen pysäköintipaikkamäärä riippuu käyttötarkoitusten keskinäisistä suhteista. Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmien autopaikkalaskelmassa on esitetty alueelle 86 autopaikkaa. Polkupyöräpysäköintipaikkoja viitesuunnitelmissa on esitetty 414 kpl. Autopaikkanormi antaa mahdollisuuden nimikoimattomuudella, hyvällä pyöräpysäköinnillä sekä vuokratalokohteessa pienentää velvoitetta maksimissaan -25 %. Tontille nro 21 sijoitetaan myös tonttia nro 22 palvelevia pysäköintipaikkoja.

Tonttien nro 19 ja 20 asunto- ja asukasmääräksi on arvioitu 88 asuntoa 132 asukkaalle.

Laskentaperusteena on viitesuunnitelmissa arvioitu asumisen kerrosala 8085 kerrosalaneliömetriä, asunnon keskikoko 75 kerrosalaneliömetriä ja keskimäärin 1,5 asukasta / asunto. Palveluasunnot on arvioitu muodostuvan noin 102 asukkaalle, viitesuunnitelmissa arvioitu palveluasuminen kerrosala 4605 kerrosalaneliömetriä. Muilla suunnittelualueen tonteilla asemakaavan muutoksesta ei aiheudu muutoksia asukasmääriin.

Tonttien nro 19 ja 20 korttelitehokkuudeksi muodostuu $e=2,58$.

Koko asemakaavan muutosalueen, mukaan lukien korttelin 48 muodostuvat tontit nro 19-24, rakennusoikeus on yhteensä 21990 neliömetriä. Siihen kuuluu asumista ja siihen liittyviä palveluita 19490 neliömetriä sekä yleisiä palveluita 2500 neliömetriä.

5.1.1 Palvelut

Alue tukeutuu lähiseudun palveluihin ja täydentää lisäksi alueen palvelutarjontaa täydennysrakentamiseen liittyvän liike- ja palvelutilan osalta. Suunnitelma mahdollistaa alueen nykyisten toimijoiden Oulun ensi- ja turvakodin sekä Mäntykodin toimintojen kehittämistä suunnittelualueella.

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. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu kaavamääräyksiä tarkentava kolmiomääräys, jossa on esitetty tarkemmin tonttien nro 19 ja 20 kaupunkikuvalliset lähtökohdat ja laatutavoitteet, kuten toimintojen sijoittuminen, piha-alueet ja hulevesien käsittely.

Suunnitelmissa on otettu huomioon maisemaselvityksessä esiin nostettuja arvoja ja osoitettu suunnittelualueelle säilytettäviä puita. Suunnitellulla rakentamisella on vaikutusta alueen ympäristöön ja puustoon, osa puista korttelialueella joudutaan poistamaan rakentamisen myötä. Kisakentän puistoalue säilyy pääpiirteissään ennallaan. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä luonnonympäristöön on kuvattu tarkemmin kappaleissa 5.3.1 ja 5.3.2.



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

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vuonna 1984 valmistuneen Turvakodin rakennuksen suojeleminen asemakaavassa tukee alueen identiteetin säilymistä, vaikkakin tonttien nro 19 ja 20 rakennuskanta on asemakaavan muutoksen myötä muilta osin mahdollista uudistaa. 1948 valmistunut Ensikoti sekä 1962 valmistunut Mäntykoti tullaan purkamaan, jotta alueen kehittäminen nykyisillä toiminnoilla on mahdollista. Turvakoti on regionalistisen Oulun koulun arkkitehtuuria, joka sai innoituksensa paikallisuudesta ja alueen rakennusperinnöstä. Oulun koulun arkkitehtuurin inventoinnin mukaan Turvakodin korkeatasoinen arkkitehtuuri edustaa Oulun koulu -asenteen periaatteita puhtaimmillaan. Turvakodin kaupunkikuvallinen asema muuttuu täydennysrakentamisen myötä, kun sen ympäristö täydentyy korttelin nykytilannetta tehokkaammalla rakentamisella.

Täydennysrakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa ja muodostaa siihen uuden kerrostuman. Suunnitelman mukainen rakentaminen täydentää katukuvaa sekä rajaa selkeämmin leveähköä ja osin kaupunkikuvultaan hajaista katutilaa Kangastien varressa.

Tuiran ja Alalaanilan ensimmäisen asemakaavan laati vuonna 1914 helsinkiläinen asemakaava-arkkitehti Bertel Jung. Länsi-Tuiraan, asemakaavan muutosalueelle, sijoittuivat suunnitelmassa umpinaiset kerrostalokorttelit, joilla oli yhteispihat. Mäntykodin nykyinen rakennus on niitä harvoja kohtia, joissa 1914 asemakaavan periaate katutilaa rajaavasta rakentamisesta on toteutunut. Mäntykoti toteutti Bertel Jungin asemakaavan aksiaalista ideaa ja muodostaa kaupunkikuvallisesti tunnistettavan paikan Länsi-Tuirassa. Asemakaavan muutoksessa esitetty suunnitelma täydentää Kangastien vartta tämän vuoden 1914 asemakaavan idean mukaisesti.

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 suojelurakennuksen suuntaan. Rakennusmassojen väliin jää suojaisia piha-alueita.

Kisakentänpuiston puolelle on suunniteltu seitsemänkerroksinen kerrostalo, jonka ylin kerros on sisäänvedetty. Rakennuksen jalustaosa hahmottuu sisäpihan ja puiston suunnasta kuusikerroksisena ja sopeutuu siten muuhun alueelle suunniteltuun täydennysrakentamiseen. Sisäänveto parantaa rakennuksen soveltuvuutta ympäristöön ja keventää sen vaikutelmaa Kisakentänpuiston sekä suojelurakennuksen suuntaan.



Kuva 16. Korttelin viitesuunnitelma, havainnekuva Kangastieltä pohjoisesta. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

Suunnittelualue lähiympäristöineen koostuu eri-ikäisistä rakennuksista, jotka ovat Valtatien ja Kisakentänpuiston varressa pääosin asuinkäytössä. Kangastien varressa on sekä asuin- että palvelurakennuksia. Kangastien varressa on 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.

5.3.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja luonnonympäristöön

Suunnitelmissa on pyritty ottamaan huomioon maisemaselvityksessä esiin nostettuja arvoja siten, että maisemallisesti arvokkaita mäntyjä tontilla nro 19 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. Kaksi maisemallisesti arvokkaista puista tällä pysäköintialueella on osoitettu asemakaavassa säilytettäväksi. Täydennysrakennettavan alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee käyttää vihersuunnittelun ammattilaista ja laatia koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Istutussuunnitelmassa tulee ottaa huomioon asemakaavakartassa osoitetut säilytettävät puut. Puiden säilymiseen piha-alueilla vaikuttaa maan-alaisen pysäköinnin laajuus, joka selviää jatkosuunnittelussa. Asemakaavahankkeeseen liittyvissä viitesuunnitelmissa se on esitetty toteutettavaksi asemakaavassa esitettyä varausta pienemmällä alueella.

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

Kisakentänpuiston luoteisnurkkaan on suunniteltu pienehkö pysäköintialue, joka palvelee kentän virkistyskäyttöä. Pysäköintialue on sijoitettu siten, että sen toteuttamisella ei olisi vaikutusta alueen puustoon.

5.3.3 Vaikutukset asumiseen ja elinoloihin

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

Kortteliin osoitetaan toteuttamissopimuksen mukaan monipuolista asumista, johon kuuluu tuettua asumista/palveluasumista, ARA-säänneltyä sekä ARA-rajoituksista vapaata vuokra-asumista, asumisoikeusasuntoja, omistusasuntoja, erilaisia palvelutiloja sekä yhteisöllisiä tiloja.

Esteettömyyden korkeatasoinen toteutus on koko kohteen suunnittelussa keskeinen periaate. Tähtäyksinä on tehdä koko korttelista esimerkkikohde esteettömyyden huomioon ottamiselle.

Korttelissa edistetään toteuttamissopimuksen mukaan tilojen suunnittelulla ja toiminnan käytänteillä erilaisten ihmisten asumista yhdessä, yhteisöllisyyttä, suvaitsevaisuutta, turvallisuutta sekä vireää asukasyhteistyötä. Korttelin konseptiin kuuluvat myös asuntoyhteisöjen sosiaalisen koodiston avaaminen sekä arjen lähimmäisresurssin ja naapurituen käyttöön saamisen mahdollistaminen.

5.3.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kappaleessa 5.3.6 on kuvattu tarkemmin alueen erinomainen sijainti joukkoliikenteen sekä pyöräreittien äärellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä alueelle saavuttaessa.



Kuva 17. Korttelin viitesuunnitelma, havainnekuva Kangastieltä lännestä. Kuva: Linja Arkkitehdit Oy.

5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Asukkaiden 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 sille on varattu voimassa olevien sopimusten mukaan pysäköintipaikkoja lännen puolella sijaitsevan Tuiran palvelukeskuksen tarpeisiin. LPA-alue pienenee kooltaan aiemmasta. Kävely- ja pyöräily-yhteys Kangastieltä Kisakentänpuistoon on nykytilanteessa viheralueella, asemakaavan muutoksen myötä se järjestetään korttelialueen läpi. Liikenneselvityksen mukaan Valtatien ja Kangastien sekä Valtatien ja Kisakentän liittymän sujuvuuteen asemakaavan muutosohjelman luomalla lisäliikenteellä ei ole vaikutusta.

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on käynnistänyt toukokuussa 2020 suunnittelun Valtatien muuttamiseksi välillä Hartaantie - Tuirantie joukkoliikenteelle varatuksi kaduksi, jolla tonteille ajo on sallittu. Suunnittelu tähtää voimassa olevan asemakaavan toteutukseen. Samalla suunnitellaan mm. jalankulun ja pyöräilyn pääreitti, linja-autopysäkkien sijainnin ja esteettömyyden parannusta sekä Kisakentän alueen pysäköintijärjestelyjä. Valtatien joukkoliikennekadun kehittämishankkeen tavoitteiden mukaan puistoalueen pohjoisreunaan osoitetaan Valtatien lähelle Kisakentänpuistoa varten pysäköintipaikat.

5.3.6 Kestävien kulkumuotojen edistäminen

Aluetta palvelevat pääpyöräreitit kulkevat itä-länsisuunnassa Valtatiellä sekä rantaa pitkin. Pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn pääreitti on toteutettu pyöräilybaanana, joka johtaa Alppilasta Kuivastien ja Kangastien kautta Kangaspolulle ja siitä edelleen kohti keskustaa. Asemakaavamääräyksissä on määritelty polkupyöräpysäköinnin laatutekijät.

Alueen sijainti on joukkoliikenteen kannalta erinomainen.

Käynnissä on suunnittelu Valtatien muuttamiseksi välillä Hartaantie - Tuirantie joukkoliikenteelle varatuksi kaduksi, jolla tonteille ajo on sallittu. Suunnittelu tähtää voimassa olevan asemakaavan toteutukseen. Samalla suunnitellaan mm. jalankulun ja pyöräilyn pääreitti sekä linja-autopysäkkien sijainnin ja esteettömyyden parannusta.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Meluselvityksen mukaan tonteille nro 19 ja 20 suunniteltu rakentaminen pihoineen ja asuntoineen on mahdollista ilman erityisiä kaavamääräyksiä rakenteille. Suositus Kangastien varren parvekkeiden lasittamisesta on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat Oulun kaupungissa yleisesti käytössä olevia määräyksiä. Asemakaavan muutosta varten on laadittu kaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys (kaavamerkintä tui6) kaavaehdotusvaiheessa. Sen sisältö on kuvattu liitteenä olevissa kaavamääräyksissä.

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, 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 7. päivänä syyskuuta 2020

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	07.09.2020
Kaavan nimi	Tuiran kaupunginosan korttelin 48 tontteja nro 17 ja 18 , korttelia 66 sekä katu- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	07.09.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.09.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2320
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,7782	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,7782

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7782	100,0	21990	0,79	0,0000	11730
A yhteensä	1,1848	42,6	19490	1,65	0,5997	15470
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9703	34,9	2500	0,26	-0,5015	-3740
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2192	7,9			-0,0678	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4039	14,5			-0,0304	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7782	100,0	21990	0,79	0,0000	11730
A yhteensä	1,1848	42,6	19490	1,65	0,5997	15470
AK	0,5997	50,6	15470	2,58	0,5997	15470
AKS	0,4679	39,5	3700	0,79	0,0000	0
AO-5	0,1172	9,9	320	0,27	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9703	34,9	2500	0,26	-0,5015	-3740
YL	0,9703	100,0	2500	0,26	0,0000	0
YS					-0,5015	-3740
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2192	7,9			-0,0678	0
VP	0,2192	100,0			-0,0678	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4039	14,5			-0,0304	0
Katuauk./torit	0,3376	83,6			0,0083	0
LPA	0,0663	16,4			-0,0387	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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



Kartalla on esitetty punaisella viivalla asemakaavan muutosalue ja katkoviivalla alue, 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.

Suunnittelun etenemistä voi seurata www-sivulta:

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

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 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 2,7782 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. Kortteli 66 on mukana asemakaavan muutosalueessa, koska korttelien 48 ja 66 liittyessä yhteen korttelin 66 korttelin numero ja tonttien numerot on tarpeen päivittää.

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 numero vaihtuu.

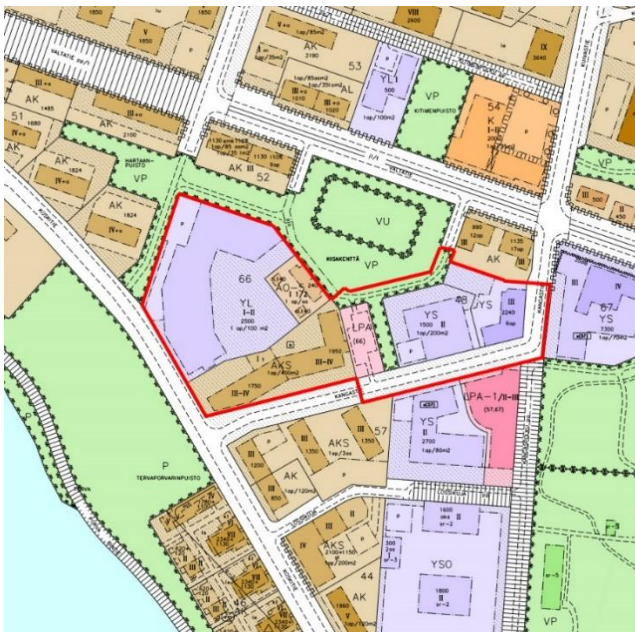
Suunnittelun lähtökohdat

Oulun kaupunkistrategia 2020

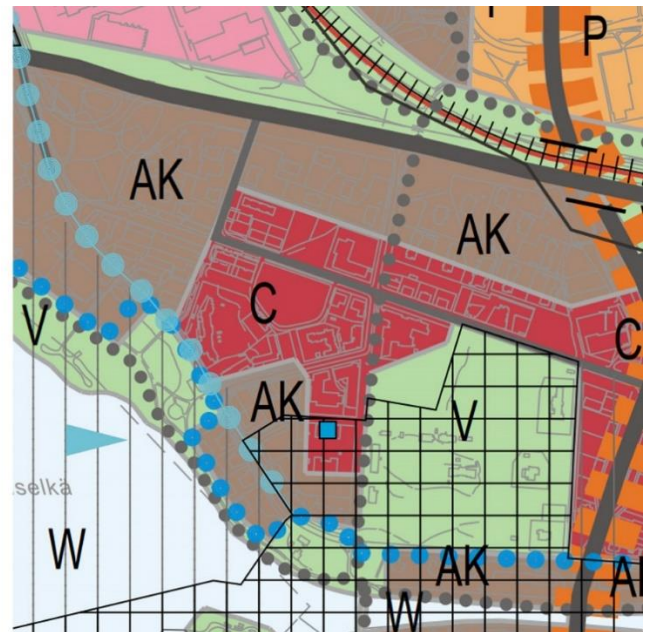
Kaavatyössä edistetään Oulun kaupungin strategisia tavoitteita eheästä, toimivasta ja energiatehokkaasta yhdyskuntarakenteesta. Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

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, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



ote voimassa olevasta asemakaavasta



ote Uuden Oulun yleiskaavasta

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 suunnittelualueella 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 kerrosalaneliometriä 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.

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

Maanomistus ja sopimusmenettelyt

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Asemakaavan muutostyön 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 kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (kulttuurihistorialliset arvot, täydennysrakentaminen, katunäkymät), asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin) ja palveluihin sekä 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
- 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

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.

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisista julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla **Oulu 10-palveluissa**, (Torikatu 10), jossa myös kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana 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 syksyllä 2020 asetetaan asemakaavan muutosehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. **Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, kaupungin verkkosivulla sekä lehti-ilmoituksella Kalevassa.** Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

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

Palautteen antaminen

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



Ilmakuva alueelta © Blom 2009

Lisätietoja hankkeesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, PL 32, 90015 Oulun kaupunki

(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)

Kaavoitus

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

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

tiedotus- ja keskustelutilaisuus

aika: 16.1.2019 klo 17.00–18.45
paikka: Tuiran koulun ruokala
osallistujat: puheenjohtaja ja esittelijät yhteensä 7 kpl
muut osallistujat yhteensä 16 kpl

Tilaisuuden avaus

Latékoé Lawson Hellu, yhdyskuntalautakunnan varapuheenjohtaja, avasi tilaisuuden.

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteet

Nina Hynninen, Oulun Seudun Mäntykoti ry:n toiminnanjohtaja, sekä Timo Peltovuori, Oulun ensi- ja turvakoti Ry:n toiminnanjohtaja, esittelivät hankkeen tavoitteet.

Mäntykoti on aloittanut toimintansa 1952 ja toiminut Kangastiellä 1962 alkaen. Mäntykodissa asuu lähes 40 vanhusta ja toimintaan kuuluu päivätoimintaa, fysioterapiaa ja hanketoimintaa.

Ensikoti valmistui 1948 ja sillä on samat perustajat kuin Mäntykodilla. Ensi- ja turvakotitoiminta jatkuu Kangastiellä. Toimintoja on muuallakin Oulussa. Toimintaan kuuluu myös mm. doula- ja mieskaveritoimintaa.

Toiminnan jatkaminen on tärkeää. Nykyiset tilat eivät enää sovellu käyttöön. Tavoitteena on hanke, johon kuuluu monimuotoista asumista, hoivaa ja huolenpitoa, turvallinen ympäristö elämän kaikissa vaiheissa. Suunnitelmassa on kylämäinen kortteli, joka avautuu yhteisönä ympäristöön.

Petri Kokkonen, Yrjö ja Hanna-säätiön toimitusjohtaja, esitteli säätiötä. Kyseessä on yleishyödyllinen yhteisöjen toimesta perustettu säätiö, joka kehittää kohtuuhintaista asumista ikäihmisille ja perheille, esteettömiä asuntoja, joissa voi olla mukana ryhmäkoteja. Säätiö omistaa ja kehittää kiinteistöjä monella paikkakunnalla. Hankkeen palvelut suunnitellaan yhdessä Mäntykodin kanssa. Hanke tukee Oulun asuntopolitiikkaa, Oulussa on onnistuttu kohtuuhintaisissa vuokratasoissa. Painotetaan erityisryhmille soveltuvaa asumista ja lähipalveluita.

Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja perusselvitykset, asemakaavan muutosluonnos

Jere Klami, kaavoitusarkkitehti, esitteli hankkeen yhteydessä tehtyjä perusselvityksiä: puustokartoitus, hulevesiselvitys, rakennushistoriaselvitys, pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto, maaperän pilaantuneisuus sekä historia- ja perustietoselvitys. Lisäksi esiteltiin asemakaavan muutosluonnos.

Liikenneselvitys

Jani Karjalainen, Sitowise Oy, esitteli liikenneselvityksen, jossa on tutkittu liikennemäärän muutos ja pysäköintitarpeet. Valtatie on paikallinen läpiajoluonteinen kokoojaväylä ja Kangastie luonteeltaan lähtökohtaisesti asuntokatumainen sekä vähäliikenteinen. Alueella on erinomainen saavutettavuus joukkoliikenteellä. Pyöräbaanaa on suunniteltu Kangastielle, se nostaa alueen profiilia.

Asemakaavaluonnoksen autopaikkavelvoite on 74 kpl, liikenneselvityksessä on ajateltu toteutettavaksi 92 kpl. Pysäköinti sijoittuu pääosin maan alle. Polkupyörien säilytyspaikkoja tarvitaan 429 kpl. Pelastusajoneuvojen reitit on tutkittu ja ne hoidetaan omalla tontilla. Suunnittelualueen liikennemäärä on nyt noin 50 ajoneuvoa vuorokaudessa ja suunnitelman mukaisessa tilanteessa 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnitelmalla ei ole merkittävää vaikutusta Valtatien ja Kisakentän liittymien sujuvuuteen, eikä kaavahanke aiheuta muutostarpeita katuverkolle.

Maankäytön suunnitelmat

Esa Paajanen, arkkitehti SAFA, Linja Arkkitehdit Oy, esitteli maankäytön viitesuunnitelmat. Tonttia on esitetty laajennettavaksi lännen suuntaan viheralueelle ja pysäköintialueelle. Tuiran palvelukeskukselle varatut 16 autopaikkaa on esitetty korttelialueelle. Rakentaminen on suunniteltu pääosin VI-kerroksisena. II-kerroksiseen A-siipeen on suunniteltu ensi- ja turvakodin toiminnot. B-rakennukseen on tulossa Mäntykodin toiminnot ja palveluasumista. Tavoitteena on sukupolvikortteli ja monipuoliset asunnot, joita on suunnitteilla reilu 200 kpl. Asuminen tukee laadukkaita palveluita. Kadunvarteen on ajateltu ulospäin avautuvia palveluita. VIII-kerroksiseksi suunniteltu D-rakennus voisi olla omistusasumista. Turvakodin rakennus alueen keskellä on suojeltu. Alueelle on suunniteltu noin 15 000 kerrosalaneliometriä rakentamista. Suunnittelun aluksi on tutkittu useita erilaisia vaihtoehtoja. Kaupunkikuvallisista syistä rakentamista on haluttu keskittää katujen varsille. Saattoliikenne on osoitettu suojelurakennuksen edustalle aukiolle. Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakansien ja rakennusten alle. Ajo kellariin on osoitettu Kangastieltä. Yhteys Kangastieltä Kisapuistoon on osoitettu korttelin läpi. Alueelle voidaan rajata suojaisampia sisäpihoja. Lähialueen puistot voivat tukea virkistäytymistä. Säilyvän rakennuksen käyttöä ei ole vielä määritelty.

Paajanen esitteli varjostusanalyysin, jossa on otettu huomioon rakennuskanta, mutta ei puustoa, jolla myös on vaikutusta varjostukseen. Korkeammat massat on pyritty sijoittamaan siten, että ne eivät sijoitu olevien rakennusten etelän puolelle. Suunnitelmalla on varjostusvaikutuksia, ne vaikuttavat pohjoisen puolella enemmän pihoihin kuin asuntoihin.

Keskustelu

Kommentti 1: Kisakentäntie on puistoa. Pysäköinti puistossa on lisääntynyt runsaasti. Kisakentätien muuttamisesta kaduksi on jätetty aloite. Kyseessä on sorapintainen tie, joka tulisi päällystää, jotta se kestää pysäköintiä. Puistossa on myös päiväkodin lasten jättöpaikka. Asemakaavassa tulisi käsitellä laajemmin liikennettä. Asiaan on otettu kantaa myös Tuiran esteettömyyssuunnitelmassa. Tehokkuudella 15000 kerrosneliometriä alue tuntuu menevän tukkoon. Varjostusanalyysin pohjalta VI- ja VIII-kerroksiset osat huolettavat. Erityisesti tasauspäivän varjostus kello 9 kiinnostaa. Nykyinen rakennuskanta alueella on matalampaa, enintään VI-kerroksinen rakentaminen sopisi alueelle.

Kommentti 2: Tuiran hyvinvointikeskuksesta on kerrottu esittelyssä, että se palvelee 77 000 asiakasta, mikä lisää liikennettä alueella laajemmin. Lisäksi lähialueelle on tulossa asuntomessut ja Hietasaaren huvipuisto. Kuivastieltä on vaikea päästä Bertel Jungin tielle.

Lawson Hellu: Liikenneselvitystä tulisi laajentaa. Esteettömyyteen tulee kiinnittää huomiota. Ikäihmiset asuvat kotona, turvallisuus, sisäilman laatu ja ulkoalueiden viihtyisyys ovat tärkeitä asioita. Onko hankkeesta tehty meluselvitystä?

Kommentti 3: Kisakentälle pysäköidään, mutta työaikainen pysäköinti poistuneen uuden hankkeen myötä. Yli neljäsataa polkupyörien säilytyspaikkaa tuntuu ylivoimaiselta, kun kaikki asukkaat eivät voi pyöräillä. Tilaa voisi käyttää esimerkiksi pyörätuoleille. Vanhuksille yksinäisyys on haaste. Yrjö ja Hanna-säätiön

suunnitelmasta tulee hyvä vaikutelma, alueelle voisi muuttaa kaverin kanssa ja olla yhteisiä tiloja, toivoisin sellaista tulevaisuuden asumista. Puhuttiin kohtuhintaisesta asumisesta, onko korkeampi rakentaminen edullisempaa? Pihassa pitää olla vihreää, vaikkapa istutusastioissa.

Kommentti 4: Hyvinvointikeskuksen lisääntyvä liikenne aiheuttaa huolta. On todettu, että sen alueella on 50-100 autopaikan vaje. Hyvinvointikeskuksen liikennettä ei ole selvitetty. Pysäköintiä voi tulla jatkossa lisää puistoon. Koskitie on katkaistu ja liikenne kääntyy Kangastielle, joka on muuttunut läpiajokaduksi. Katuverkkoa on muuteltu sieltä ja täältä, se ei ole toimiva. Kangastien ja Valtatien risteyksessä oli viime vuonna neljä liikenneonnettomuutta ja Kuivastiellä yksi. Pyöräilybaanoilla tulee olemaan merkittävä vaikutus. Kangastien katualue rajoittaa sen tavoitteiden toteutumista. Yleiskaavan mukaan tulee kehittää alueen ominaispiirteitä kunnioittaen. Niitä ei ole käyty läpi, mitä tarkoittaa asumisen ja viihtyvyyden kannalta? Tehokkuus on 2,76. Viimeaikaisissa vastaavan yleiskaavamerkinnän alueilla toteutuneissa alueissa on alle 2,0:n tehokkuus, esim. Lipporannassa 1,8. Kerrostalot pohjoispuolella on suljettu pois korttelista. II-kerroksinen osa eristää ja varjostus haittaa kohtuuttomasti pohjoispuolen taloja sekä rajaa pihojen käyttömahdollisuuksia. Kangastien varren kerrosluku on liikaa, IV kerrosta sopisi.

Klami: Aloite Kisakentän muuttamisesta kaduksi on saatu, kaavoitus keskustelee katu- ja viherpalveluiden kanssa asiasta. Tavoite ajoyhteyden päällelystämistä on hyvä. Alueella on vireillä eri aikoihin toteutettavia hankkeita, esimerkiksi asuntomessualueesta ei ole vielä tarpeeksi tietoa tämän hankkeen yhteydessä tutkittavaksi. Liikenneselvityksessä on tutkittu tämän asemakaavan muutoksen vaikutuksia. Meluselvitystä ole tehty. Korttelin suunnittelussa on otettu alueen ominaispiirteistä huomioon esimerkiksi lähtökohtana turvakodin rakennus, joka on suojeltu asemakaavassa, sekä alkuperäisen Bertel Jungin asemakaavan ajatus, jonka mukaan kortteli rajautuu Kangastiehen kaupunkimaisesti rakennetulla umpikorttelijulkisivulla. Korttelin tehokkuudesta ja kerrosluvuista on erilaisia näkemyksiä. Yleiskaavassa ei määritellä alueiden tehokkuuksia, ne tarkentuvat asemakaavahankkeissa.

Karjalainen: Oulun liikennemallia päivitetään ja liikenteen isoa kuvaa katsotaan sen avulla.

Kommentti 5: Liikennemäärät voisi laskea. Liikenne on lisääntynyt paljon ja alue menee hyvinvointikeskuksen myötä sekä uusilla asunnoilla tukkoon.

Kommentti 6: Tuleeko pihaille mitään vihreää?

Paajanen: Pysäköinnistä johtuen osa pihosta on kansipihaa, osalla aluetta voidaan säilyttää olevaa puustoa.

Kokkonen: Hankkeessa korostetaan yhteisöllisyyttä ja pihosta tullaan kehittämään viihtyisiä.

Kommentti 7: Luontoa kaivataan. Päätäjille terveisiä, että Tuiranpuisto on lähellä. Sen tulisi olla mukana vaikutusalueessa. Tuiranpuiston hankkeessa ei ole ollut tätä hanketta mukana. Tuiranpuiston tulee säilyä metsäisenä.

Peltovuori: II-kerroksinen osa on tarpeellinen ensi- ja turvakodille. Suojelurakennus ei voi enää jatkossa toimia turvakotina ja sen uusi käyttötarkoitus on auki.

Kommentti 8: II-kerroksisen siiven myötä sisäpihan männyt ovat poistumassa. Toivottavasti tämä otetaan huomioon vihersuunnittelussa ja valaistuksessa, ettei tule ryteikköä. Kisakentäntielle muodostuu iso ja näkyvä seinäpinta asukkaille ja kävelijöille, joten sen estetiikka on tärkeää. Voisi olla samoja materiaaleja ja värimaailmoja kuin olevissa rakennuksissa.

Kommentti 9: Pysäköintikansien alueella ei voi olla isoja puita. Olisi tärkeää, että vihertämistä olisi myös seinäpinnoissa.

Klami: Asemakaavassa otetaan huomioon myös rakennusten ulkoasuun liittyvää laatua, kuten julkisivumateriaalit. Alustavissa luonnoksissa vaihtoehtona julkisivuihin on ollut paikalla muurattu tiili, joka sopisi ympäristöön. Viherseinä voisi olla hyvä idea. Kohtuuhintainen asuminen on kuitenkin kaupunkikuvallisesti korkeatasoista.

Kommentti 10: Kiitän tilaisuudesta, osallistaminen ja vaikuttaminen on tärkeää. Oulussa on jatkossa vain noin 500 laitospaikkaa, nämä asunnot tulevat tarpeeseen.

Tilaisuuden päätös

Latékoé Lawson Hellu päätti tilaisuuden klo 18.45.

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.

Kisakentätien puolelle on suunniteltu huoltoliikennereittejä, meidän toiveemme on, että suunnittelulla varmistetaan, ettei liikennemäärät kasva oleellisesti Kisakentätien 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 varjostusanalyysin kahtena eri ajankohtana ja varjostusta eri kellonaikoja esittävinä kuvasarjoina. Varjostusanalyysi on laadittu kevät-/syyspäivän tasauksen sekä keskikesän (juhannus/kesäpäivänseisäus) ajalta.

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty uusi rakentaminen on Kangastien varressa kuusikerroksista kerrostalorakentamista. Kerrostalorakentaminen on enimmäkseen 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 pihalle 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 eteläpäädyin 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 säilytettäviksi. Suunnittelualan 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 aiheutta muuttoa 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 suunnitelmalla 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 hämärtyneet 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 muinaisjäänneksiä, 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 säilymisen 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. Kiitämme 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 yhtenäisinä.

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 erillisellä 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 käännyttäessä 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 molemmiin 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 liikenneturvallisuuksuutta 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 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.

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. Mieliä ei anna aiheutta muuttoa 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 sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnos pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 4.1.-4.2.2019. Asiasta jätettiin kuusi mielipidettä ja kaksi lausuntoa.

Elisa Oyj kirjoittaa 21.2.2019:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeli jonka olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia sen riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapelia joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa Urpo Koikkalainen, puh. 050 506 0821, s-posti: etunimi.sukunimi@elisa.fi

Kaavoitus:

Tieto kaapelista on toimitettu asemakaavan muutoksen hakijoille ja suunnittelijoille. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 1. As oy Appe, hallitus, kirjoittaa 31.1.2019:

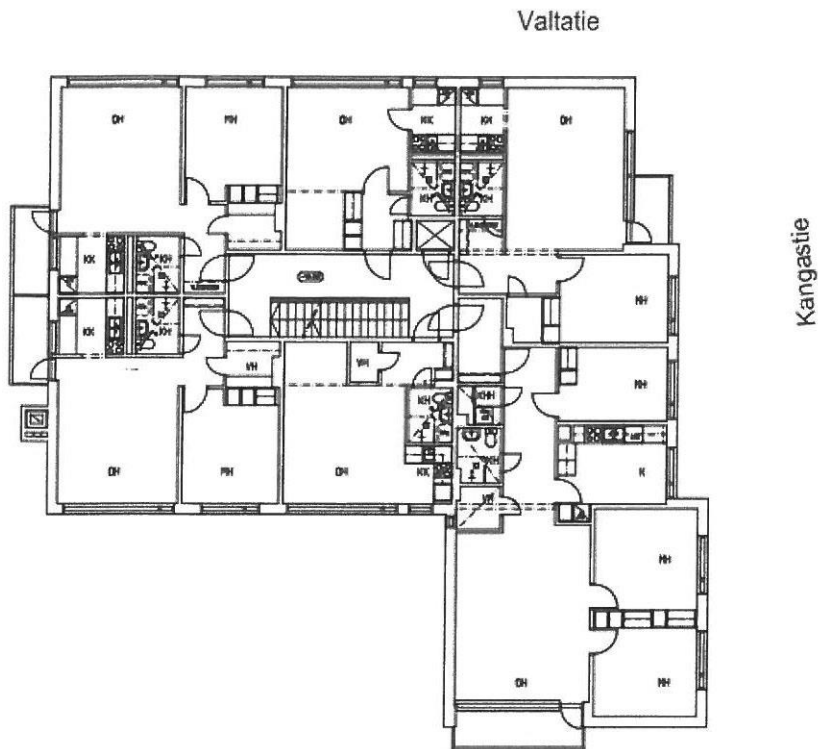
Olemme tutustuneet kaavaluonnosmateriaaleihin huolella ja haluamme ilmaista tässä mielipiteessä kyseistä luonnosta vastustavan kannan. Kyseinen luonnoksen mukainen kaava aiheuttaa mielestämme kohtuutonta haittaa olemassa olevalle asumiselle vähentäen luonnonvaloa tontillamme ja asuinnossa, vaikuttaen merkittävästi maisemaan ja, vaikeuttaen tonttimme kehittämistä.

Nykyinen korttelirakenne muuttuu merkittävästi esitetyssä kaavaluonnoksessa. Tällä hetkellä korttelissa 48 vallitseva selkeä yleispiirre on tonttien ulkoreunoille rakennetut kiinteistöt, jotka rajaavat korttelin sisälle sisäpihamaisen yhteisen alueen. Asemakaavaluonnoksessa tonttien 15, 16 ja 18 rajan läheisyyteen esitetty uusi kaksikerroksinen rakennus muuttaa täysin olevan korttelin yleispiirteen. Uuden kaksikerroksisen rakennuksen poikittainen sijoittaminen tonttien rajalle antaa vahvan vaikutelman siitä, että korttelin 48 sisälle syntyy oma uusi kortteli ja nykyiset korttelin 48 asuinkerrostalot asukkaineen tonteilla 15 ja 16 rajataan rakentuvan korttelin ulkopuolelle. Lisäksi kaksi kerroksinen rakennus muuttaa merkittävästi maisemaa suuressa osassa asuntoja. Maisema muuttuu nykyisestä puistomaisesta maisemasta suljetuksi ja pimeäksi, jossa näkymä on pääosin seinää.

Kiinteistömme asunnoista avautuvaan maisemaan ja luonnonvalon määrään vaikuttaa kohtuuttomasti myös tontin ja muutosalueen rajan läheisyyteen sijoitettu kuusi kerroksinen rakennus. Rakennus ei mahdu edes omalle tontille vaan se levittäytyy katualueelle. Varjostusanalyysistä on nähtävissä, että tämä Kangastien varteen esitetty kuusi kerroksinen varjostaa merkittävästi meidän asuinkerrostalomme asuntoja sekä pihaamme. Kuvassa 1 on esitetty asuinkerrostalomme pohjapiirros, josta nähdään, että muutosalueen kuusikerroksinen rakennus aiheuttaa kohtuutonta haittaa asuinkerrostalomme etelään päin suuntautuville asuinnoille. Lähimpänä muutosaluetta olevat parvekkeellisten huoneistojen pääikkunat ovat parvekkeiden yhteydessä, joten näistä asunnoista luonnonvalo vähenee lähes täysin päiväsaikaan, kuten keskikesänvarjostusanalyysistä voidaan havaita. On huomioitava, että tässä keskikesän varjostusanalyysissä aurinko on korkeimmillaan eli kaikkina muina päivinä tilanne kiinteistöllämme olisi huonompi.

Kaavaluonnoksen mukaisella ratkaisulla muutosalueen tonttitehokkuudeksi kaavaselostuksen mukaan tulisi 2,76. Tämä on huomattavasti suurempi kuin lähellä toteutuneissa asemakaavoissa kuten esim. Kangaspuiston palvelutalo (kaavatunnus 564-2046), Lipporanta (564-2103), Nahkatehtaankatu 3 (564-2276) Kaarretie 14 (564-2261), Koskitie 39 (564-2079). Näissä tehokkuusluku on ollut noin 1,5 - 1,9. Vastaavalla tehokkuusluvulla ja tontin rajojen sisäpuolella pysyvällä rakentamisella olisi mielestämme tässä kohteessa saavutettavissa asemakaava, joka täyttää selostuksessa esitetyt tavoitteet ja ei aiheuta kohtuutonta haittaa olemassa olevalle asumiselle. Hyvinä lähtökohtina pidämme, että korttelia ei halkaista täydennysrakentamisella vaan kokonaisuus muodostuisi olemassa olevat rakennukset huomioon ottaen. Olemassa olevien rakennusten

läheisyyteen tulevat rakennukset tulisi olla mittakaavallisesti yhteneväiset, mikä meidän mielestämme tarkoittaisi, että aluetta kehitettäisiin nelikerroksisin rakennuksin.



Kuva 1. Tontin 15 asukerrostalon asuinkerroksien pohjapiirros.

Kaavoitus:

Suunnitelmaa on asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tarkennettu siten, että kaksikerroksinen rakennusosa tonttien nro 15 ja 16 läheisyydestä on poistettu. Siihen suunnitellut toiminnot on sijoitettu muualle kortteliin ja korttelin kokonaisrakennusoikeus on vähentynyt. Kaksikerroksisen rakennusosan paikalle on suunniteltu pysäköintialue, joka toteutetaan aidattuna ja on mahdollista toteuttaa osittain myös autotallina. Muutos vähentää suunnitelman varjostavaa sekä korttelia rajaavaa vaikutusta.

Tontille nro 19 suunnitellulle kuusikerroksiselle rakennukselle varattua rakennusala on siirretty kaksi metriä kauemmas tontin nro 15 vastaisen rajan suunnassa siten, että rakennusten välinen etäisyys on suurempi kuin asemakaavan luonnosvaiheessa. Täten rakennuksen varjostava vaikutus tontin nro 15 rakennuksen pätyyn on vähentynyt. Suunnitelmasta on laadittu varjoanalyysi, joka on päivitetty vastaamaan uusia suunnitelmia. Rakentamisen soveltuvuutta tontin nro 15 rakentamiseen on tarkasteltu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa laaditulla valokuvaupotuksella. Kaavoituksen näkemyksen mukaan rakentamisen korkeus soveltuu alueelle.

Muodostuvalle tontille nro 20 suunnitellun rakennuksen kerroslukua on madallettu kahdeksasta kerroksesta seitsemään, joista ylin kerros on sisäänvedetty. Tonttien nro 19 ja 20 asunto-, liike- ja palvelurakentamisen kerrosala on vähentynyt tarkennusten myötä 15680:sta 14380 kerrosalaneliometriin. Tarkennusten myötä tonttien nro 19 ja 20 rakentamisen tonttitehokkuus on 2,58 mukaan lukien talous- ja autonsäilytysrakennusten kerrosala.

Asemakaavakarttaan on tehty edellä mainitut tarkennukset massoitteluun ja rakennusoikeuksiin mielipiteen perusteella. Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 2. Valtatie 14, hallitus, kirjoittaa 31.1.2019:

Tuirassa 60-luvulla valmistuneet Valtatie 14, Valtatie 16, Mäntykoti ja Ensikoti rakennuksineen muodostavat pienine tontteineen suojaisan pihapiirin, jonka keskellä sijaitsevat, lähes satavuotiaat männyt antavat Mäntykodille paitsi nimensä myös alueelle tyypillisen vihreän ilmeen. Ilmettä uhkaava asemakaavan muutos (tunnus 564-2320) aiheuttaa vilkasta keskustelua talon asukkaiden keskuudessa varsinkin uudisrakennusten kohtuuttoman varjostavuuden ja talojen pihapiirin täyteen rakentamisen takia.

Valtatie 14 hallituksen kokouksessa 31.1.2019 todettiin, että hallitus vastustaa jyrkästi erityisesti Valtatie 14 - 16 tonttien myötäisesti asettuvaa kaksikerroksista uudisrakennusta viihtyisyyden, luonnonvalon estymisen ja vanhojen mäntyjen poistamisen takia. Hallituksen mukaan ko. siiven sopivampi paikka olisi "sisään taitettuna" Kangastien kulmaan valmistuvien rakennusten sisäpihalla, kivijalassa (kt. liite 1). Myös Kangastielle, vasten Valtatie 16 talonpäätyä sijoittuvan kuusikerroksisen uudisrakennuksen päädyn arkkitehtuurissa tulisi huomioida jo olemassa olevien rakennusten mataluus uudisrakennuksen kerroslukumäärän takia. Hallitus pyytää kaavoittajan kirjallista vastinetta ja muutosehdotuksia em. liittyen. Hallitus pyytää kirjallista vastinetta myös myöhempänä esitettyihin muihin huolenaiheisiin, jotka liittyvät valmistuvan alueen viihtyisyyteen ja houkuttelevuuteen, pidettyyn mäntypuustoon ja valmistuvan alueen akustiikkaan.

Siipirakennuksen nykyinen sijoittelu estää kohtuuttomasti luonnonvalon kulkua ja tilan monipuolista käyttöä

1) Kangastien reunaan sijoittuvan rakennuksen kylkeen ja suojeltua rakennusta vasten taitettu uudisrakennus mahdollistaisi todellisen sisäpihan. Uudisrakennuksen siirto tähän kohtaan on perusteltua tilan monipuolisen käytön takia, sillä varjostusanalyysin perusteella uudisrakennusta ollaan nyt sijoittamassa alueen valoisimman kohdan päälle, jossa uudisrakennus haittaa luonnonvalon kulkua moneen suuntaan ja estää ulkotilan käyttöä.

Ehdotettu uudisrakennuksen sopivampi paikka mahdollistaisi kaavamuutoksen hakijan tavoitteleman yhteisöllisen toiminnan niin sisä- kuin ulkotilojen osalta. Mikäli tiloihin tulisi esim. ruokala, lämmin, valoisa ja suojaisa sisäpiha terasseineen ja puineen houkuttelisi varmasti kävijöitä niin kaavamuutoksen hakijoiden asiakkaista kuin muistakin alueella liikkuvista. Näiden muiden kävijöiden houkuttelu voi olla tulevaisuudessa erityisen tärkeää, sillä jalankulku- ja pyöräliikenne läheisillä väylillä tulee lisääntymään pyöräbaanan kehittyessä.

Tällainen uudistettu sisäpiha loisi alueelle kaavamuutoksen hakijoiden tavoittelemaa yhteisöllisyyttä ja eri-ikäisten ja erilaisten ihmisten yhdessäoloa. Se vahvistaisi ajatusta siitä, että "ulos lähtiessään" ei tarvitse mennä kauas kaupungille vaan omalla sisäpihalla on monenlaista kaupunkielämää. Näin arkkitehtuuri toteuttaisi ajatusta (esimerkiksi ikäihmisen) omatoimisuuden tukemisesta, jota Oulun Seudun Mäntykotikin tavoittelee painottaessaan ennaltaehkäisevän toiminnan merkitystä. Ikäihmisten kaiken omatoimisen aktiivisuuden tukeminen on tärkeää, sillä ikääntyneiden fyysinen toimintakyky alenee nopeasti ja pysyvästi jos omatoimisuutta ei selkeästi tueta. Toimintakyvyn alentuminen lisää kaiken hoidon kustannuksia, kun vanhuksat raihnaistuvat nopeasti.

2) Yhteiseksi mielletyn sisäpihan männyt tulevat suurelta osin poistumaan autokannen takia. Männyt ovat tärkeitä viihtyisyyden luoja ja ne on kyselyin todettu maisemallisesti tärkeiksi Mäntykodin iäkkäille asukkailla. Toisin kuin nähtävillä olevassa luonnoksessa annetaan ymmärtää, männyt ovat olleet olemassa jo ennen kuin talot valmistuivat 60-luvulla. Männyt ovat ympärysmitaltaan samaa luokkaa kuin Tuiran puistossa, jossa sijaitsevat männyt on arvioitu kaavaselostuksessa "keski-ikäisiksi" eli ne ovat olleet täysikasvuisia jo vuonna 1890 kun puistoon on rakennettu. Kaavamuutosalueella toisiinsa nähden satunnainen sijainti, petäjien paksuus ja latvusten keskinäinen muoto osoittavat nekin sen, että muutosalueen puut ovat luonnonvaraisia.

Onko kaavoittaja selvittänyt puiden ikää tarkemmin (esim. mikrokairaus) ja ottanut sitä huomioon todetessaan "...mäntyryhmät ... tulisi mahdollisuuksien mukaan huomioida jatkosuunnittelussa" jolloin ne tullaan ehdottoman suojelun puuttuessa kaatamaan?

Miten kaavoittaja varmistuu siitä, että alueen akustiikka ei heikkene, vaikka kovien, ääntä heijastavien pintojen ala kasvaa merkittävästi ja ääntä vaimentava puusto vähenee? Täydentävät istutukset ovat matalia, jolloin niiden akustinen merkitys on vähäisempi.

3) Miten kaavoittaja varmistuu siitä, että vanhusten ulkoilumahdollisuudet eivät huonone, vaikka edellytykset sille vähenevät merkittävästi ja hoitajaresurssit tuskin nousevat? Tällä hetkellä hoitajat tuovat ikäihmisiä usein lämpimällä säällä sisäpihalle kuulemaan linnunlaulua ja katselemaan vanhoja mäntyjä. Tämänhetkessä kaavaluonnoksessa sisäpihat pilkkoutuvat ahtaiksi ja lähes koko ajan varjossa oleviksi taskuiksi, joiden houkuttelevuus on merkittävästi nykyistä alhaisempi.

Sisäpihojen ongelmallisuutta pyritään kiertämään viittaamalla läheiseen Tuiran puistoon ja sen virkistyskäyttöön; tosiasiaa sen käyttö ei ole realistista saavutettavuuden ja hoitajaresurssien takia. Hauraan pyörätuolipotilaan vieminen puistoon vaatisi nykyistä enemmän aikaa ja sitoisi useamman hoitajan työaika, sillä reitti kulkee kulmittain Kangastien yli. Kangastien ylitys on hitaasti liikkuvalla vaarallinen Kangastien mutkan, huonon näkyvyyden ja loppupäästä suljetulta Koskitieltä ohjautuvan vilkkaan liikenteen takia. Tuira puistoon liittyvän kaavamuutoksen takia alueen käyttö tulevaisuudessa on myös auki. Monet alueesta nauttivat ikäihmiset ovat myös muistisairaita tai niin hauraita, että Tuiran puisto on liian kaukana ja liian vaarallinen hiekkapolkuineen. Näin ollen vanhusten ulkoilu jäisi entistä enemmän vapaaehtoisten tai omaisten vastuulle.

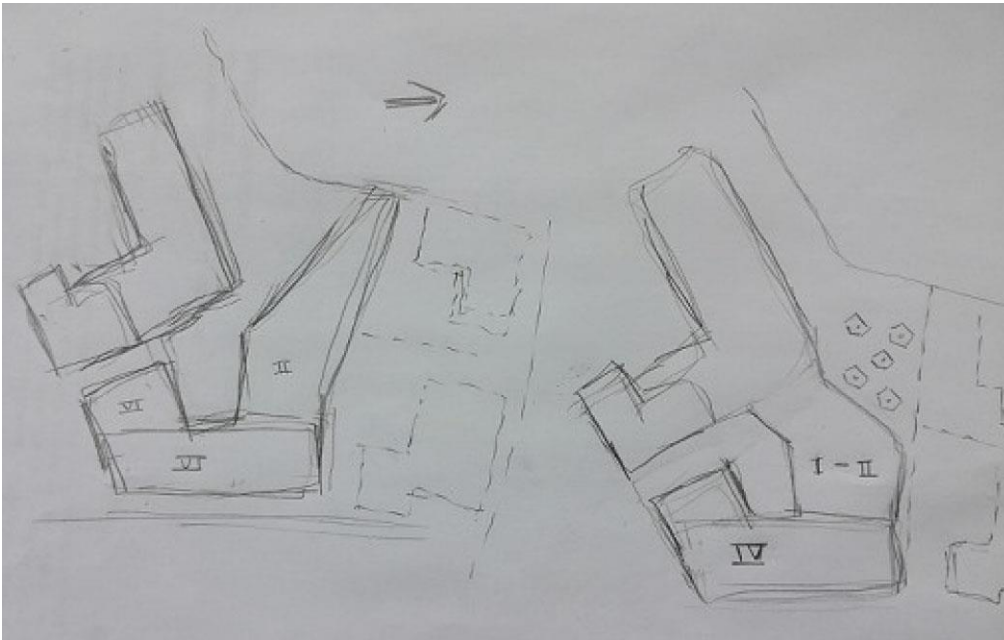
Nykyistä sisäpihaa käyttävät myös ensi- ja turvakodin asiakkaat lapsineen. Haastavassa elämäntilanteessa voi olla vaikea lähteä kauemmas leikkipuistoon, mutta sisäpihan suojassa, istutusten takaaman yksityisyyden avulla hekin ulkoilevat usein nykyisellä sisäpihalla. Tämänhetkinen kaavaluonnos sijoittaa siipirakennuksen näiden ulkoilualueiden päälle.

Valtatie 16 tonttia vasten valmistuvan kuusikerroksisen talon arkkitehtuurissa tulisi huomioida olemassa oleva arkkitehtuuri

1) Aiemmin rakentamista on ohjannut ajatus siitä, että talojen välinen etäisyys määrittää rakentuvan talon maksimikorkeuden. Miten tämä periaate toteutuu Valtatie 16 vasten asettuvan kuusikerroksisen talon kerrosmäärissä?

2) Miten kuusikerroksisen rakennuksen arkkitehtuurissa huomioidaan rakentamisessa yleisesti käytössä oleva valokulmasääntö? Valokulmasääntö sanelee, että mikäli uudisrakennus sijoitellaan olemassa olevan rakennuksen asuinhuoneiden pääikkunoiden eteen (Valtatie 16:ssa siinä on

pääikkunoiden lisäksi parvekkeita), pääikkunasta uudisrakennuksen yli näkyvä taivas saa olla korkeintaan 45 asteen kulmassa pääikkunaan nähden. Valokulmasäännön toteutumisen takia kuusikerroksisen uudisrakennuksen kerroslukumäärää tulisi tarkastaa alaspäin tai vähintään suunnitella rakennukseen ns. sisäänvedetyt ylimmät kerrokset, jolloin uudisrakennus ei poista talon asukkailta näkymää sekä sisäpihalle että taivaalle.



Kaavoitus:

Suunnitelmaa on asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tarkennettu siten, että kaksikerroksinen rakennusosa tonttien nro 15 ja 16 läheisyydestä on poistettu. Siihen suunnitellut toiminnot on sijoitettu muualle kortteliin ja kortteliin kokonaisrakennusoikeus on vähentynyt. Kaksikerroksisen rakennusosan paikalle on suunniteltu pysäköintialue, joka toteutetaan aidattuna ja on mahdollista toteuttaa osittain myös autotallina. Muutos vähentää suunnitelman varjostavaa sekä korttelia rajaavaa vaikutusta.

Tontille nro 19 suunnitellulle kuusikerroksiselle rakennukselle varattua rakennusala on siirretty kaksi metriä kauemmas tontin nro 15 vastaisen rajan suunnassa siten, että rakennusten välinen etäisyys on suurempi kuin asemakaavan luonnosvaiheessa. Täten rakennuksen varjostava vaikutus tontin nro 15 rakennuksen päätyyn on vähentynyt. Suunnitelmasta on laadittu varjoanalyysi, joka on päivitetty vastaamaan uusia suunnitelmia. Rakentamisen soveltuvuutta tontin nro 15 rakentamiseen on tarkasteltu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa laaditulla valokuvaupotuksella. Kaavoituksen näkemyksen mukaan rakentamisen korkeus soveltuu alueelle.

Rakennusmääräyskokoelman G1 2.4.1 mukaan etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei muuta johdu. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty rakentaminen eheyttää kaavoituksen näkemyksen mukaan Kangastien varren kaupunkikuvaa. Valtatie 16:n tonttia vasten valmistuvan kuusikerroksisen talon arkkitehtuurissa on otettu huomioon olemassa oleva arkkitehtuuri edellyttämällä rakennuksen toteuttaminen paikalla muuratusta poltetusta tiilestä. Vertailtaessa rakennusten korkeuksia on syytä ottaa huomioon, että Valtatie 16:n rakennuksella on maanpäällinen autotallikerros asemakaavassa osoitetun kerrosluvun III lisäksi.

Mielipiteen karttakuvassa esitetty rakennusten sijoittelu ei ole mahdollinen, koska suojeltavaksi asemakaavaehdotuksessa osoitetun rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot vaarantuisivat, mikäli siihen kiinni rakennettaisiin muita toimintoja. Myöskään suunnitelman edellyttämälle pysäköinnille ei jäisi tilaa.

Osa puustosta alueella tulee poistumaan rakentamisen myötä. Jatkosuunnitteluun valittava pysäköintiratkaisu vaikuttaa puiden säilymismahdollisuuksiin. Asemakaavan muutoksessa on kuitenkin esitetty osa arvokkaimmista männyistä säilytettäväksi, joten niitä ei voida kaataa. Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa säilytettäviä puita on lisätty yksi tontille nro 19 ja yksi tontille nro 21. Suunnittelualan piha-alueille suunnitellaan täydentäviä istutuksia, jotka parantavat piha-alueen viihtyisyyttä. Suunnittelussa tulee käyttää vihersuunnittelun ammattilaista. Puiden ikää ei ole selvitetty, mutta verrattessa nykytilannetta ja vuoden 1939 ilmakuvaan voidaan todeta, että korttelialueen länsiosassa on ollut tuolloin niukasti puita.

Suunnittelun yhteydessä on laadittu liikennemeluserveys, jossa on varmistettu asuntojen sekä pihatilojen ääniolosuhteiden toimivuus. Suunniteltu rakentaminen ei aiheuta erityisvaatimuksia rakennusosille. Puustolla ei voida katsoa olevan merkittävää vaikutusta alueen akustiikkaan.

Kohde on suunniteltu yhdessä asemakaavan muutoksen hakijoiden kanssa ja siinä on varauduttu pihatiloihin oleskelualueineen sekä ulkoilumahdollisuuksineen.

Asemakaavakarttaan on tehty edellä mainitut tarkennukset massoitteeluun, rakennusoikeuksiin ja säilytettäviin puihin mielipiteen perusteella. Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 3, kaksi allekirjoittajaa, 3.2.2019:

Asumme Länsi-Tuirassa Kisakentän Vieressä osoitteessa Kisakenttä 5as2. Vuonna 1932 rakennettu paritalomme sijaitsee tontilla nro 7 ja asumme talon itäpäässä. Talomme välittömään läheisyyteen ollaan rakentamassa erittäin ahtaaseen paikkaan mm. 8-kerroksista kerrostaloa. Ennestään alueella on korkeintaan 4-kerroksisia kerrostaloja ja senkaltaiset kerrosmäärät tulisi tuleviin uusiin taloihin riittää tulevaisuudessakin. Valtatien pohjoispuolella oleva korkea rakennuskanta ei puolusta ajatusta että sellaista pitäisi tulla myös eteläpuolelle. Selvää on että uudet suunnitellut rakennukset muuttaisivat Kisakentän ja Tuiranpuiston alueen rauhallista ja luonnonläheistä luonnetta ja dynamiikkaa huonoon suuntaan.

Lisäksi olemme huolissamme Kisakentätien lisääntyvästä liikenteestä ja nyt jo usein ongelmallisesta pysäköintikäyttäytymisestä tien varressa.

Kaavoitus:

Muodostuvalle tontille nro 20 suunnitellun rakennuksen kerroslukua on madallettu kahdeksasta kerroksesta seitsemään, joista ylin on sisäänvedetty. Samalla rakennuksen asuntorakentamisen kerrosalaa on pienennetty 3360:sta 3300 kerrosalaneliometriin. Suunnitelman muutos parantaa suunnitelman sopivuutta ympäristöön ja vähentää sen varjostusvaikutusta Kisakenttä 5:n suuntaan. Varjoanalyysi on päivitetty vastaamaan uusia suunnitelmia.

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on käynnistänyt toukokuussa 2020 suunnittelun Valtatien muuttamiseksi välillä Hartaantie - Tuirantie joukkoliikenteelle varatuksi kaduksi, jolla tonteille ajo on sallittu. Suunnittelu tähtää voimassa olevan asemakaavan toteutukseen. Samalla suunnitellaan mm. jalankulun ja pyöräilyn pääreitti, linja-autopysäkkien sijainnin ja esteettömyyden parannusta sekä Kisakentän alueen pysäköintijärjestelyjä. Kisakentän pysäköintijärjestelyjen takia asemakaavan muutosalueetta laajennettiin ja osoitettiin pysäköintipaikka asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa. Valtatien suunnitelmien myötä Kisakentän puistoalueen pysäköinti selkeytyy ja liikenne rauhoittuu.

Asemakaavakarttaan on tehty edellä mainitut tarkennukset massoitteeluun ja rakennusoikeuksiin mielipiteen perusteella. Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 4, kaksi allekirjoittajaa, 4.2.2019:

Rakennustehokkuus ja kerroskorkeudet

Me Kisakenttä 5:n asukkaat olemme sitä mieltä, että asemakaavaluonnoksessa esitetty rakennustehokkuus suunniteltavalle tontille on liian suuri. Koska asemakaavassa on päädytty suojelemaan 2-kerroksinen Turvakoti, niin tontille ei voi sijoittaa lähes yhtä paljon kerrosalaa, kuin alkuperäisissä suunnitelmissa, joissa kaikki tontin nykyiset rakennukset oli määrä purkaa.

Kritiikkimme kohdistuu lähinnä tontin länsilaitaan suunniteltavaa kahdeksankerroksista asuinrakennusta kohtaan. Se on ympäristöön nähden liian korkea ja siten sopimaton. Kahdeksankerroksinen asuinrakennus varjostaa aamuisin taloamme. Päivän ollessa pidempi keväällä ja syksyllä varjon pituus kasvaa ja varjostus lisääntyy. Pidämme tätä kohtuuttomana häirtana. Kahdeksan kerroksinen rakennus on liian korkea varjostuksen vuoksi.

Kaavaluonnoksen selostuksessa rakennuksen korkeutta perustellaan visuaalisella yhteydellä Valtatien pohjoispuolen korkeampaan asuinrakentamiseen. Linnuntietä mitattuna etäisyys on yli 200 metriä ja Valtatien pohjoispuolen puistossa sijaitseva männikkö piilottaa rakennukset taaksensa. Kaikki Kangastien rakennukset ja muiden ympäröivien rakennusten kerroskorkeudet ovat 1,5 - 4 kerrosta. Näihin rakennuksiin on todellinen visuaalinen yhteys ja siihen suhteutettuna yli tuplasti korkeampi, kahdeksankerroksinen tornitalo, ei tähän kohtaan kaupunkikuvallisesti istu. Mielestämme rakennukset voivat olla Kangastien varrella enintään kuusikerroksisia ja puiston puolella pohjoisessa ja lännessä matalampia, enintään 2-4 kerroksisia.

Liikenne

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu ajoyhteys Kisakentän puiston läpi tontillemme on nykyisellään noin 6 metriä leveä sorapintainen tie, joka kiertää Kisakentän puiston ympäri. Ajoyhteyttä käytetään päivittäin kadunvarsipysäköintiin koko kadun matkalta. Kisakentän päiväkodin asiakkaat käyttävät ajoyhteyttä lasten jättöpaikkana niin autoilla, polkupyörillä kuin lastenrattailla. Päiväkodin portti sijaitsee kyseisen tontille 25 osoitetun ajoyhteyden varrella. Tuiran palvelukeskuksen ikääntyneet asukkaat kulkevat sorapintaisen ajoyhteyden kautta Valtatien suuntaan mm. kaupalle ja linja-autopysäkeille. Myös ensi- ja turvakodin asiakkaat käyttävät ajoyhteyttä jalankulkureittinä tontille aidassa olevan portin kautta. Puistossa pysäköidään päivittäin mikä kuluttaa puiston nurmikkoa. Sorapintainen tie ei ole esteetön eikä turvallinen kulkuyhteys vanhuksille

rollaattoreineen ja kävelykeppeineen. Lisäksi soratie pölyää kuivaan aikaan ikävästi, vaikka kaupunki suolaakin katua kiitettävästi kesäaikaan.

Kun aikanaan kaupungin tiemestarilta tiedustelimme mahdollisuutta Kisakentätien päällystämiseksi meidät ohjattiin jättämään kuntalaisaloite asiasta. Jätimme aloitteen 30.6.2015 yhdessä Tuiran palvelukeskuksen ja Kisakentän päiväkodin kanssa Kisakentätien perusparantamisesta ja muuttamisesta käyttötarkoitukseltaan asemakaavamerkintää vastaavaksi (liite 1). Aloitteessa ehdotimme, että Kisakentätie päällystetään koko matkalta ja rakennetaan Valtatien päihin selkeä autopaikotus joka palvelee sekä urheilukentällä kävijöitä että muita alueelle autonsa pysäköiviä palveluiden asiakkaita. Esitimme myös, että ajoneuvoliikenne katkaistaan Kisakenttä 5:n ja palvelukeskuksen tontin kohdalta ja osoitetaan kevyen liikenteen käyttöön asemakaavan mukaisesti.

Vastauksessa aloitteeseemme 29.12.2016 kaupungininsinööri vastasi, että tien päällystämistä ja muita ehdotettuja toimenpiteitä ei voida nykyisen asemakaavan puitteissa tehdä ja että esitettyjen toimenpiteiden toteuttaminen edellyttäisi alueen kokonaistarkastelua ja asemakaavan muuttamista (liite 2).

Edellä mainittuihin asioihin viitaten edellytämme, että nyt kun asemakaavaa ollaan muuttamassa ja kaavallinen kokonaistarkastelu on käynnissä, tulee myös Kisakentän puiston liikennejärjestelyt suunnitella ja toteuttaa alueen todellista liikennöintiä ja maankäyttöä palvelevalla tavalla.

Voimakkaasti alueen maankäyttöä lisäävä kaavaluonnos tuo uutta liikennettä myös Kisakentäntielle eikä kaavaluonnoksessa ole huomioitu liikenteen vaikutuksia riittävän laajasti. Myöskään alueella jo ennaltaan olevia tunnistettuja liikenteellisiä ongelmakohtia liittyen esim. pysäköintiin ja esteettömiin jalankulku- ja pyöräreitteihin ei ole kaavaluonnoksessa riittävästi huomioitu.

Yleiskaavassa asemalaavaluonnoksessa esitetty alue on merkinnällä C3, Keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus. Yleiskaavan määräyksissä todetaan mm. että paikalliskeskusten saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla tulee turvata. Maankäytön ja kaupunkikuvan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristön viihtyisyyteen ja korkeaan laatuun sekä pyöräpaikoituksen kehittämiseen.

Hulevedet

Kaavaselostuksessa on esitetty tonttien 19 ja 20 hulevedet viivytettäväksi. Pohjatutkimuksen perusteella alue on pääosin tiivistä tai keskitiivistä hiekkaa. Pohjavedenpinta on yli 2,5 metrin syvyydessä. Vettä läpäisevän pohjamaan vuoksi hulevedet kannattaa viivyttämisen sijaan imeyttää maaperään.

Yhteenveto

Toivomme, että puiston puolelle sallitaan kerroskorkeudeltaan enintään 4 kerroksista rakentamista. Lisäksi esitämme, että Kisakentän puistokäytävä kehitetään liikenteellisesti palvelemaan nykyistä käyttöä, etenkin asemakaavamuutoksen lisätessä liikennettä puistokäytävän puolella.

On hienoa, että Länsi-Tuiran palveluita ja asumista kehitetään. Seuraamme mielenkiinnolla alueen kehittymistä toivoen, että kaupunkikuvallisesti korkeat arvot ja tavoitteet huomioidaan. Toivomme kehityksen tuovan tullessaan parannuksia myös olevaan ympäristöön ja liikenneoloihin. Lisäksi

edellytämme, että Oulun kaupunki kaavoittajana huolehtii asukkaiden elinympäristön toimivuudesta, viihtyisyydestä ja turvallisuudesta.

Kaavoitus:

Muodostuvalle tontille nro 20 suunnitellun rakennuksen kerroslukua on madallettu kahdeksasta kerroksesta seitsemään, joista ylin on sisäänvedetty. Samalla rakennuksen asuntorakentamisen kerrosalaa on pienennetty 3360:sta 3300 kerrosalaneliometriin. Suunnitelman muutos parantaa suunnitelman sopivuutta ympäristöön ja vähentää sen varjostusvaikutusta Kisakenttä 5:n suuntaan. Varjoanalyysi on päivitetty vastaamaan uusia suunnitelmia.

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on käynnistänyt toukokuussa 2020 suunnittelun Valtatien muuttamiseksi välillä Hartaantie - Tuirantie joukkoliikenteelle varatuksi kaduksi, jolla tonteille ajo on sallittu. Suunnittelu tähtää voimassa olevan asemakaavan toteutukseen. Samalla suunnitellaan mm. jalankulun ja pyöräilyn pääreitti, linja-autopysäkkien sijainnin ja esteettömyyden parannusta sekä Kisakentän alueen pysäköintijärjestelyjä. Kisakentän pysäköintijärjestelyjen takia asemakaavan muutosaluetta laajennettiin ja osoitettiin pysäköintipaikka asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa. Valtatien suunnitelmien myötä tavoitteena on Kisakentän puistoalueen pysäköinnin selkeytyminen ja liikenteen rauhoittuminen.

Aluetta palvelevat pääpyöräreitit kulkevat itä-länsisuunnassa Valtatiellä sekä rantaa pitkin. Pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn pääreitti on toteutettu pyöräilybaanana, joka johtaa Alppilasta Kuivastien ja Kangastien kautta Kangaspolulle ja siitä edelleen kohti keskustaa. Asemakaavamääräyksissä on määritelty polkupyöräpysäköinnin laatutekijät.

Asemakaavamerkintöjen mukaan ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Piha-alueilla varaudutaan mahdolliselle hulevesien imeytykselle.

Asemakaavakarttaan on tehty edellä mainitut tarkennukset massoitteeluun ja rakennusoikeuksiin mielipiteen perusteella. Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 5, neljä allekirjoittajaa, 3.2.2019:

Kaavoittaja on lisäämässä nykyisen Mäntykodin rakennusoikeuden uudessa suunnitelmassa liki nelinkertaiseksi. Tehokkuusluku on poikkeuksellisen korkea verrattuna alueen muihin vastaaviin hankkeisiin.

Tämän seurauksena on päädytty suunnitelmaan, jossa korkeiden, varjostavien rakennusten lisäksi Valtatien suuntaisesti ollaan rakentamassa siipirakennusta, joka tekee suunnitelmasta sokkeloisen ja itseensä käpertyvän. Toisaalta se eristää Valtatie 14:n ja 16:n talojen asukkaat tylästi ja jättää heidän pihanäkymäkseen epäinhimillisen muurimaisen pitkän seinän. Kyseisen siipirakennuksen koemme erityisen häiritseväksi. Muutosten johdosta joudutaan kaatamaan upeat yli satavuotiset männyt, jotka ovat luoneet viihtyisän vihreän yhteyden pihojen (Valtatien ja Kangastien) välille ja toimineet ääntä vaimentavina elementteinä.

Vanhat puut lisäävät pihan vehreyttä ja viihtyisyyttä aidan molemmin puolin. Nyt suunnitellussa muutoksessa kaksikerroksinen piharakennus varjostaa piha-aluetta ja vaikuttaa oleellisesti

asumisviihtyvyyteen ja pihojen käytettävyyteen, paitsi ankeuttamalla piha-aluetta ulkoisesti, myös vaikuttamalla piha-alueen akustisiin ominaisuuksiin, koska iso osa ääntä vaimentavasta puustosta poistetaan ja tilalle suunnitelmassa on piirretty pitkä siipirakennuksen tiiliseinä.

Suunnitelmassa todetaan, että 'puustoa pyritään säilyttämään'. Asiantuntijoiden mukaan on hyvin epätodennäköistä, että yhtäkään Mäntykodin piha-alueella olevaa mäntyä jää jäljelle. Männyt ovat erityisen tärkeitä myös Mäntykodin nykyisille asukkaille, mikä kävi ilmi heille tehdyssä kyselyssä. Kuinka varmistetaan, että edes osa näistä satavuotisista männyistä jää jäljelle uuden asemakaavan myötä? Onko selvitetty nyt suunnitelmassa kaadettavaksi päätyvien mäntyjen ikää? Onko selvitetty millä tavalla nyt ehdotettu muutos vaikuttaa Valtatien naapuritalojen pihojen akustiikkaan? Pyytäisimme tähän vastauksen kirjallisena.

Asukkaana ja kaupunkilaisena en voi ymmärtää tällaista vihreän yhteisön ja kaupunkitilan turmelemista, inhimillisempiä ja naapureita kohtaan huomaavaisempia vaihtoehtoja täytyy kyetä löytämään. Kenen ehdoilla suunnitelma on tehty, kun tällaiseen on päädytty? Kenen mielestä muurimainen siipirakennus on kaunista, järkevää ja kestävää kaupunkisuunnittelua? Olisiko mahdollista istuttaa avoimempi ja toimivampi suunnitelma, joka noudattaisi yhtenäisempiä klassismin piirteitä (esim. harjakatto) nyt säilytettävän Ensi- ja Turvakodin rakennuksen kanssa ja joka säilyttäisi edes osan ikihongista?

Nykyisellään taloyhtiömme, kuten myös naapurimme, Mänty- ja Ensi- ja Turvakodin piha-alueet ovat asiakkaidensa ja asukkaidensa aktiivisessa käytössä keväästä syksyyn. Sisäpihalla on vain pieni grillikatos ja nyt uudessa suunnitelmassa samalle paikalle ollaan rakentamassa moninkertaisella rakennusoikeudella kaksikerroksinen siipirakennus. Pihojen toiminnallisuuden tarpeiden pysyessä ennallaan, kysyisimmekin millä tavalla tämä suunnitelma parantaa piha alueen käytettävyyttä, mikä yleensä on yhtenä lähtökohtana uudisrakentamisessa?

Suunnitelmassa rakennusten sijoittelussa ei millään muotoa ilmene se, että ollaan rakentamassa tiloja vanhuksille ja Ensi- ja Turvakodille, joiden asukkaille viihtyisä, oma turvallinen pihapiiri on ensiarvoisen tärkeää ja mikä heillä on ollut käytössään ja todettu tarpeelliseksi.

Monissa palvelukodeissa vanhukset pääsevät ulkoilemaan aivan liian harvoin tiukan hoitajamitoituksen vuoksi. Hyvällä suunnittelulla säännöllinen ulkoilu kesäaikaan voidaan mahdollistaa ilman lisäresursseja, jos hoitopaikan pihapiiri on tarkoituksenmukainen ja sinne on helppo siirtyä. Näin voidaan mahdollistaa ulkoiluhetket ja samalla vaikuttaa oleellisesti vanhusten elämisen laatuun ilman suuria taloudellisia resurssien lisäyksiä. Sama koskee myös Ensi- ja Turvakodin asukkaita.

On täysin epärealistista ajatella, että henkilökunta voisi turvata vanhusten ulkoilun esim. Tuiranpuistossa, koska lähes jokainen Mäntykodin asiakas, riippumatta siitä, onko rullatuolissa vai ei, tarvitsee oman saattajansa. Onko pohdittu kuinka paljon henkilöstöresursseja pitää lisätä, jotta vanhusten ulkoilua ei jouduta vähentämään nykyisestä, mikäli suunnitelma toteutetaan sellaisenaan? Onko suunnitelmaluonnoksessa varattu tila Mäntykodin vanhusten ja Ensi- ja Turvakodin asiakkaiden turvalliselle ulkoilulle omalla piha-alueella, jonne saadaan riittävästi aurinkoa ja valoa?

Kuinka tämä inhimillinen perustarve mahdollistetaan? Haluaisimme tähän vastauksen kirjallisena. Nyt ehdotetussa suunnitelmassa Mänty- ja Ensikodin puolelle ei jää aurinkoista ulkoilualuetta omalle

piha-alueelle lainkaan. Tämä seikka otettiin jo esille aikaisemmassa suunnittelupalaverissa naapureiden huomioimana.

Edellä mainittujen perustelujen vuoksi emme pidä nyt esitettyä kaavamuutosta hyvänä. Mielestämme erityisesti sisäpihan siipirakennus ei edusta millään muotoa hyvää suunnittelua ja vaikuttaa väkinäisesti pihan rajalle tungetulta. Toivoisimme, että nyt ehdotetut muutokset parantaisivat kaupunkikuvaa, toisin kuin nyt on tapahtumassa.

Eikö olisi mahdollista rakentaa uudisrakennukset syvempinä Kangastien puolelle ja jättää avoin viihtyisä näkymä puistoon päin ja toisaalta yhtenäinen vihreä pihanäkymä ympäröiville rakennuksille?

Ei voi välttyä vaikutelmalta, että nykyisten asukkaiden perustarpeet on unohdettu tai niitä ei ole ymmärretty tai osattu huomioida muutosehdotuksessa.?

Yhteenvetona pyydämme, että lisärakennusoikeuden määrää karsitaan liiketilojen ja muiden asuintilojen osalta. Toivomme, että siipirakennukseen suunnitelluilla tiloille löydetään korvaava tila erilaisesta suunnitteluratkaisusta, joka parantaa nykyisten toimijoiden tilojen käytettävyyttä. Kuitenkin toivomme, että Valtatien suuntaisesta siipirakennusta luovutaan ja puuttuvat tilat rakennetaan Kangastien varteen niin, että suunnitelmassa oleva rakennus tehdään syvempänä.

Mitä tulee liiketilojen rakentamiseen, eikö olisi järkevintä kehittää liikerakentaminen lähialueella Valtatien varteen nykyiselle liiketontille, eikä sirotella tiloja ympäriinsä, koska liiketiloista on kaupungissa ylitarjontaa tälläkin hetkellä.

Muistuttaisimme vielä, että hyvällä kaupunkisuunnittelulla luodaan viihtyisiä ja haluttuja asuinpaikkoja, jotka edistävät asukkaidensa hyvinvointia ja vielä vuosikymmenienkin kuluttua. Asemakaavamuutoksissa asianosaisten tulisi uusien rakennusten sisätilojen lisäksi saada lisäarvoa tarkoituksenmukaisilla ulkoilu- ja oleskelutiloilla suojatulla omalla piha-alueella.

Oulun jokisuisto on sekä kaupunkilaisten arvostama ja valtakunnallisestikin arkkitehtuuriltaan tunnettu asuinpaikka, tämän vuoksi kaavoitusratkaisuja ei tulisi tehdä hätäisesti ja tyytyä kyseenalaisiin kompromisseihin, jonka ajureina ovat vain taloudelliset tekijät.

Vanhushoivassa tarkoituksenmukaisten tilojen tarve korostuu, minkä me naapurit hyvin ymmärrämme ja toivomme, että se on tämän asemakaavamuutoksen ensisijainen lähtökohta.

Hyviä naapurisuhteita Mänty- ja Ensi- ja Turvakodin kanssa arvostaen.

Kaavoitus:

Suunnitelmaa on asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tarkennettu siten, että kaksikerroksinen rakennusosa muodostuvalla tontilla nro 19 tonttien nro 15 ja 16 läheisyydestä on poistettu. Siihen suunnitellut toiminnot on sijoitettu muualle kortteliin ja korttelin kokonaisrakennusoikeus on vähentynyt. Kaksikerroksisen rakennusosan paikalle on suunniteltu pysäköintialue, joka toteutetaan aidattuna ja on mahdollista toteuttaa osittain myös autotallina. Muutos vähentää suunnitelman varjostavaa sekä korttelia rajaavaa vaikutusta.

Muodostuvalle tontille nro 20 suunnitellun rakennuksen kerroslukua on madallettu kahdeksasta kerroksesta seitsemään, joista ylin on sisäänvedetty. Samalla rakennuksen asuntorakentamisen kerrosalaa on pienennetty 3360:sta 3300 kerrosalaneliömetriin. Suunnitelman muutos parantaa suunnitelman sopivuutta ympäristöön ja vähentää sen varjostusvaikutusta.

Osa puustosta alueella tulee poistumaan rakentamisen myötä. Jatkosuunnitteluun valittava pysäköintiratkaisu vaikuttaa puiden säilymismahdollisuuksiin. Asemakaavan muutoksessa on kuitenkin esitetty osa arvokkaimmista männyistä säilytettäväksi, joten niitä ei voida kaataa. Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa säilytettäviä puita on lisätty yksi tontille nro 19 ja yksi tontille nro 21. Suunnittelualueen piha-alueille suunnitellaan täydentäviä istutuksia, jotka parantavat piha-alueen viihtyisyyttä. Suunnittelussa tulee käyttää vihersuunnittelun ammattilaista. Puiden ikää ei ole selvitetty, mutta verratessa nykytilannetta ja vuoden 1939 ilmakehuvaan voidaan todeta, että korttelialueen länsiosassa on ollut tuolloin niukasti puita.

Suunnittelun yhteydessä on laadittu liikennemeluserveys, jossa on varmistettu asuntojen sekä pihatilojen olosuhteiden toimivuus. Suunniteltu rakentaminen ei aiheuta erityisvaatimuksia rakennusosille. Asemakaavan muutoksella ei voida katsoa olevan heikentävää vaikutusta viereisten alueiden pihojen akustiikkaan.

Kohde on suunniteltu yhdessä asemakaavan muutoksen hakijoiden kanssa ja siinä on varauduttu pihatiloihin oleskelualueineen sekä ulkoilumahdollisuuksineen.

Liiketilojen rakentaminen suunnittelualueelle maantasoon kokonaisuuden osana täydentää Tuiran alueen palvelutarjontaa, monipuolistaa korttelin toimintoja ja elävöittää Kangastien katukuvaa.

Asemakaavakarttaan on tehty edellä mainitut tarkennukset massoitteeluun ja rakennusoikeuksiin mielipiteen perusteella. Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 6, 4.2.2019:

Talon asukkaana vastustan kaavamuutosluonnosta ja erityisesti tonttien rajalle kaavailtua kaksikerroksista siipirakennusta sen varjostavuuden takia. Rakennusten alkuperäisessä sijoittelussa Valtatie 14, 16, Ensi- ja turvakoti ja Mäntykodin tonteilla on otettu huomioon tonttinaapurin rakennusmassaa ja kerroslukumäärää ja sommiteltu rakennukset niin, että kaikilla tontinkäyttäjillä ja asukkailla on näkymää taivaalle ja luonnonvaloa. Yhteisen viihtyvyyden takaamiseksi tonttialueiden keskellä on säilytetty myös luonnonvaraisia, vanhoja mäntyjä. Nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa tämä toimiva rakennusten sijoittelu keskeytyy taloudellisten intressien vuoksi, mikä aiheuttaa tonttinaapureille kohtuutonta haittaa ja vie mennessään myös satavuotiaat männyt.

Pyydän kaavoittajan kirjallista vastausta:

1) Miten kaavoittaja aikoo muuttaa uudisrakennusten kerroslukumäärää, rakennusmassaa ja sijoittelua varjoisuushaitan kohtuullistamiseksi?

2) Miten kaavoittaja on tutkinut mäntyjen tarkan iän? Millä perusteella vanhoja mäntyjä ei ole merkitty säilytettäväksi? Luonoksen mukaan "männyt pyritään säilyttämään", jolloin ne tosiasiaassa kaadetaan.

Kaavoitus:

Suunnitelmaa on asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tarkennettu siten, että kaksikerroksinen rakennusosa muodostuvalla tontilla nro 19 tonttien nro 15 ja 16 läheisyydestä on poistettu. Siihen suunnitellut toiminnot on sijoitettu muualle kortteliin ja korttelin kokonaisrakennusoikeus on vähentynyt. Kaksikerroksisen rakennusosan paikalle on suunniteltu pysäköintialue, joka toteutetaan aidattuna ja on mahdollista toteuttaa osittain myös autotallina. Muutos vähentää suunnitelman varjostavaa sekä korttelia rajaavaa vaikutusta.

Muodostuvalle tontille nro 20 suunnitellun rakennuksen kerroslukua on madallettu kahdeksasta kerroksesta seitsemään, joista ylin on sisäänvedetty. Samalla rakennuksen asuntorakentamisen kerrosalaa on pienennetty 3360:sta 3300 kerrosalaneliömetriin. Suunnitelman muutos parantaa suunnitelman sopivuutta ympäristöön ja vähentää sen varjostusvaikutusta.

Osa puustosta alueella tulee poistumaan rakentamisen myötä. Jatkosuunnitteluun valittava pysäköintiratkaisu vaikuttaa puiden säilymismahdollisuuksiin. Asemakaavan muutoksessa on kuitenkin esitetty osa arvokkaimmista männyistä säilytettäviksi, joten niitä ei voida kaataa. Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa säilytettäviä puita on lisätty yksi tontille nro 19 ja yksi tontille nro 21. Suunnittelualueen piha-alueille suunnitellaan täydentäviä istutuksia, jotka parantavat piha-alueen viihtyisyyttä. Suunnittelussa tulee käyttää vihersuunnittelun ammattilaista. Puiden ikää ei ole selvitetty, mutta verratessa nykytilannetta ja vuoden 1939 ilmakehuun voidaan todeta, että korttelialueen länsiosassa on ollut tuolloin niukasti puita.

Asemakaavakarttaan on tehty edellä mainitut tarkennukset massoitteeluun ja rakennusoikeuksiin mielipiteen perusteella. Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Anita Yli-Suutala ja Pasi Kovalainen kirjoittavat 4.2.2019:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Tuiran kaupunginosassa kortteleita 48 tontteja 17-18, korttelia 66 sekä katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavan muutosluonnos osoitteessa Kangastien 1, 3, 5, 9 ja 11. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Korttelin toimijat, Oulun ensi- ja turvakoti ry ovat asettaneet tavoitteeksi kehittää ja laajentaa nykyistä toimintaa alueella. Tavoitteena on keskittää eri toimintamuotojen palveluitaan suunniteltavaan yhteiseen sukupolvien kortteliin. Oulun kaupunkistrategiain tavoitteena on asettanut tavoitteeksi edistää kaupungin linjauksia ympäristön kestävästä ja yhteiskunnan eheydestä.

Korttelista on laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia, joilla on tarkastelu korttelissa olevan rakennuskannan huomioonottamista sekä korvaavaa että täydentävää rakentamista. Laadittujen rakennushistoriaselvitysten kautta korttelin olevat rakennukset on arvioitu ja ratkaistu osan mahdollisuuteen korvata uudisrakennuksella. Suojelumerkinnällä on osoitettu kansainvälistäkin huomiota saanut Oulunkoulun piirteitä omaava Ensi- ja turvakoti. Kangastien kulmauksessa oleva Mäntykoti sen sijaan korvataan uudisrakennuksella. Tontin 19 rakennusoikeus on määritelty 12080+t700, josta 300 on mahdollista varata maantason myymälä- ja liiketilaksi, kadunvarren kerrosluku on määritelty yhtenäisesti VI-kerroksiksi. Pihanpuoleiset siipirakennukset II-kerroksiseksi, joista toinen on sr-20 suojeltu rakennus.

Matalampiin pihan puoleisiin rakennuksiin on päädytty varjotarkastelun jälkeen, josta hyötty lähinnä tonteilla 15 ja 16 olevat kerrostalot. Tontilla 20 on erillinen VIII-kerroksinen kerrostalo, joka on kytketty Kangastein varren rakennusmassaan. Vastaava jalankulkuyhteys on Kangastien massojen välissä, mikä avaa maantasolla näköyhteyden korttelin sisälle ja näkymän suojelurakennukseen. Alueen tiiviydestä johtuen paikoitusratkaisut on sijoitettu erilliselle tontille 21, johon on sijoitettu maanalainen pysäköinti.

Hankkeessa on huomioitu alueen arvokas kulttuuriympäristö asianmukaisella kohteen suojelumerkinnällä. Muilta osin hanke tukee alueen palveluasumien toiminnan täydentymistä rakennettavalla uudisrakentamisella. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Kangasgastie 1, 3, 5, 9 ja 11 asemakaavamuutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoitus:

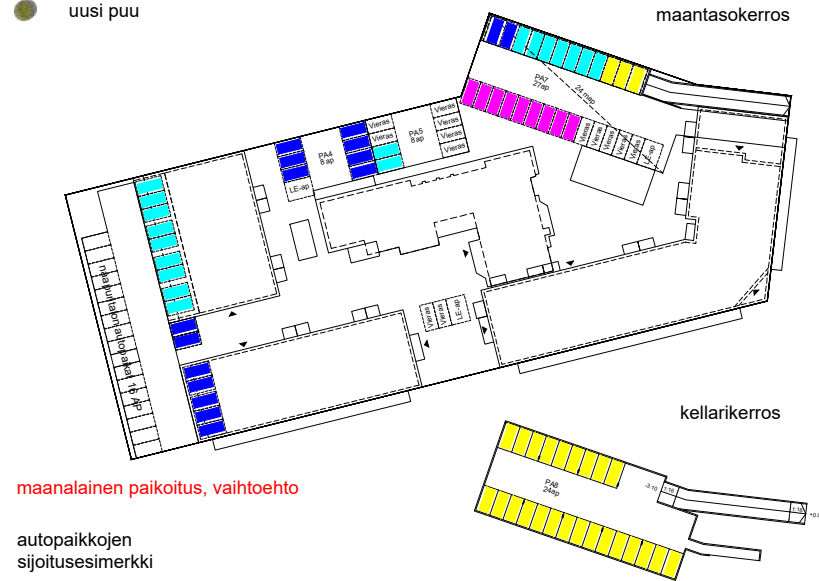
Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Ensi-Mänty, kortteli 48

UUSI RAKENTAMINEN 13 450 kem² + t 900 kem²
 VANHA RAKENNUS 930 kem²
 YHTEENSÄ 14 380 kem² + t 900 kem²

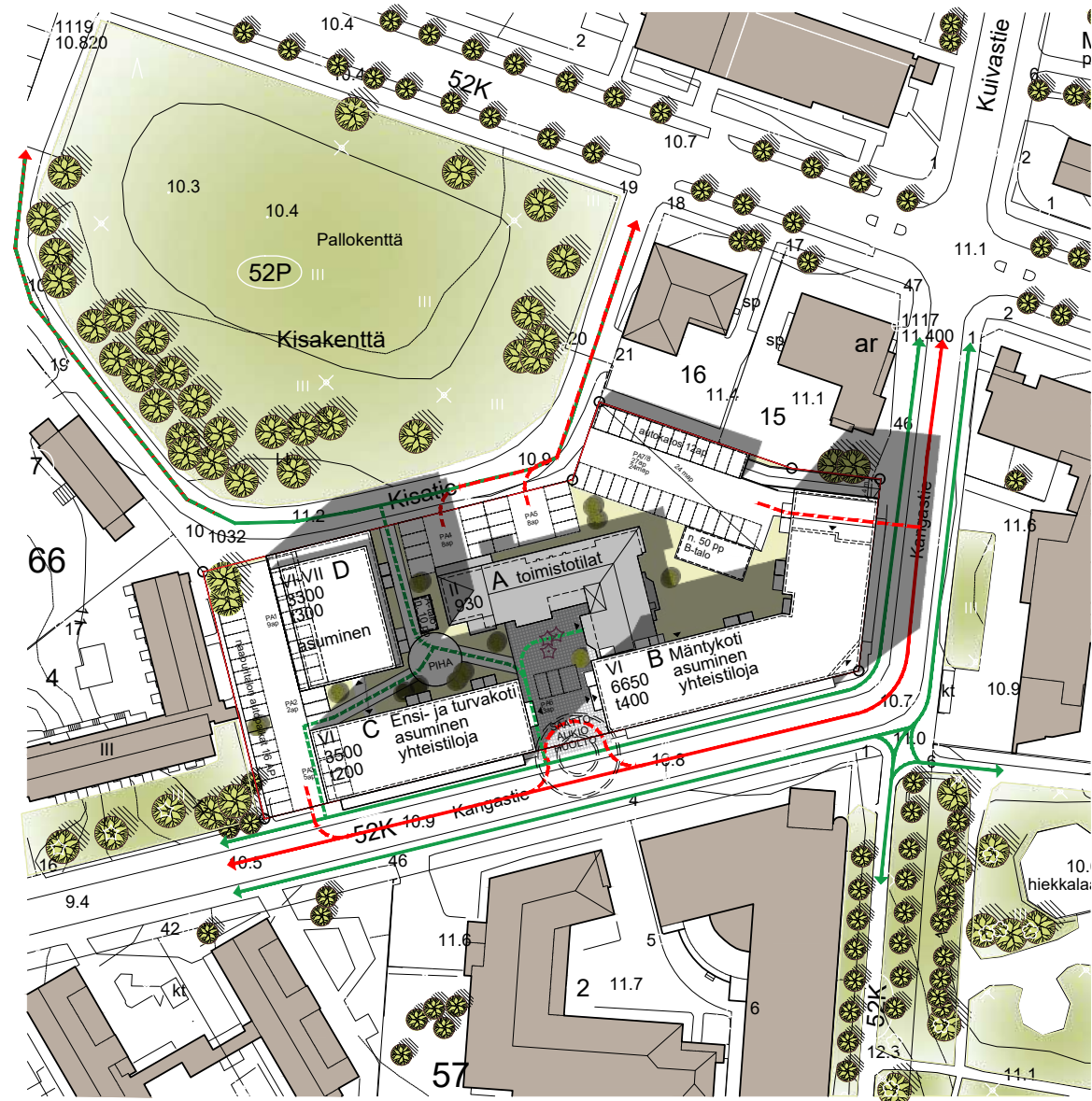
86 autopaikkaa

-  säilyvä puu
-  uusi puu



AUTOPAIKKOJEN JAKAUTUMINEN RAKENNUKSITTAIN
 ks. **autopaikkalaskelma**

- A-talo 9 ap
 - B-talo 27 ap
 - C-talo 16 ap
 - D-talo 18 ap
 - Vieraspaikat 13 ap
 - LE-autopaikat 3 LE-ap
- Yhteensä 86ap



KORTTELISUUNNITELMA 1:1000











SITOWISE

Ensimännyn liikenneselvitys

20.6.2018

Minna Koukkula

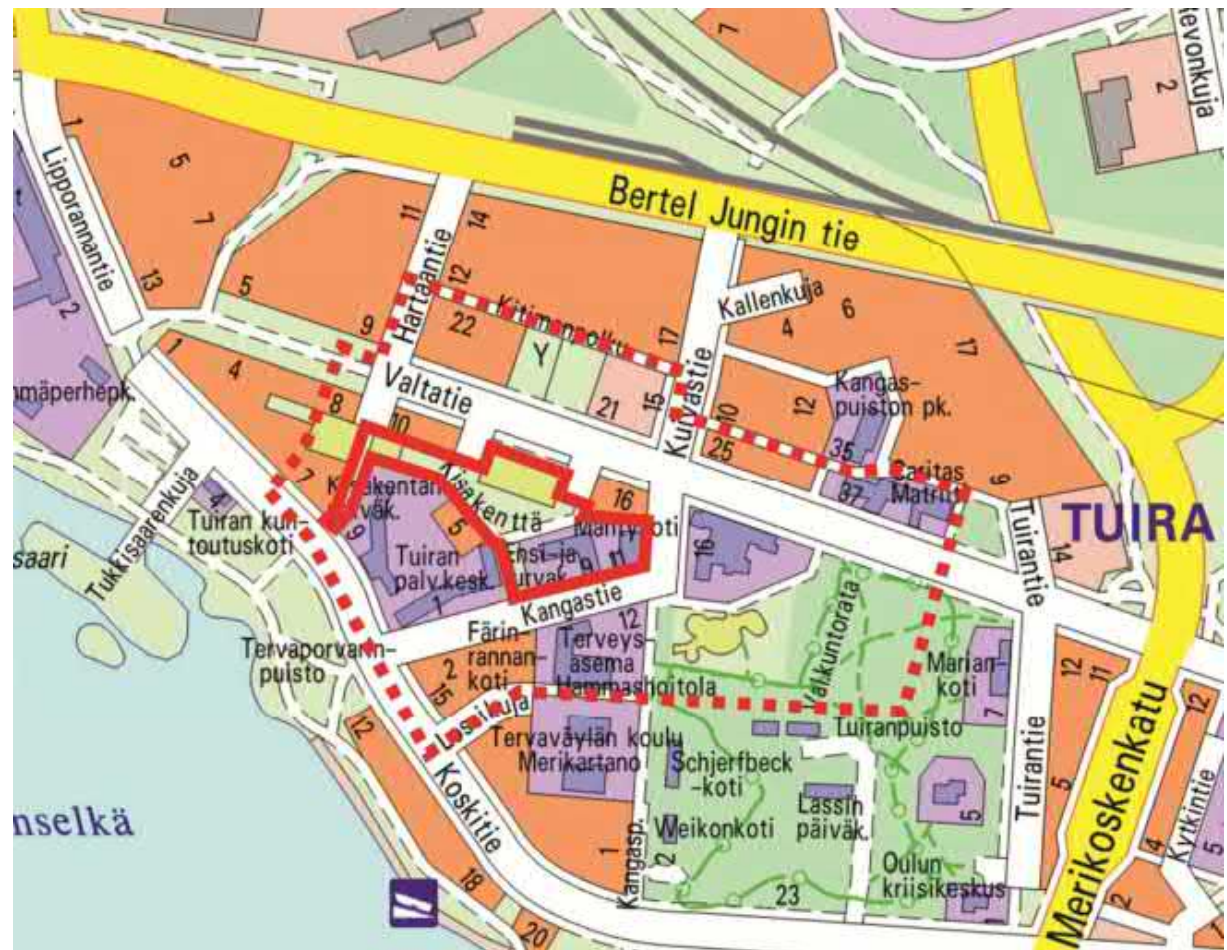


Taustoja

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.

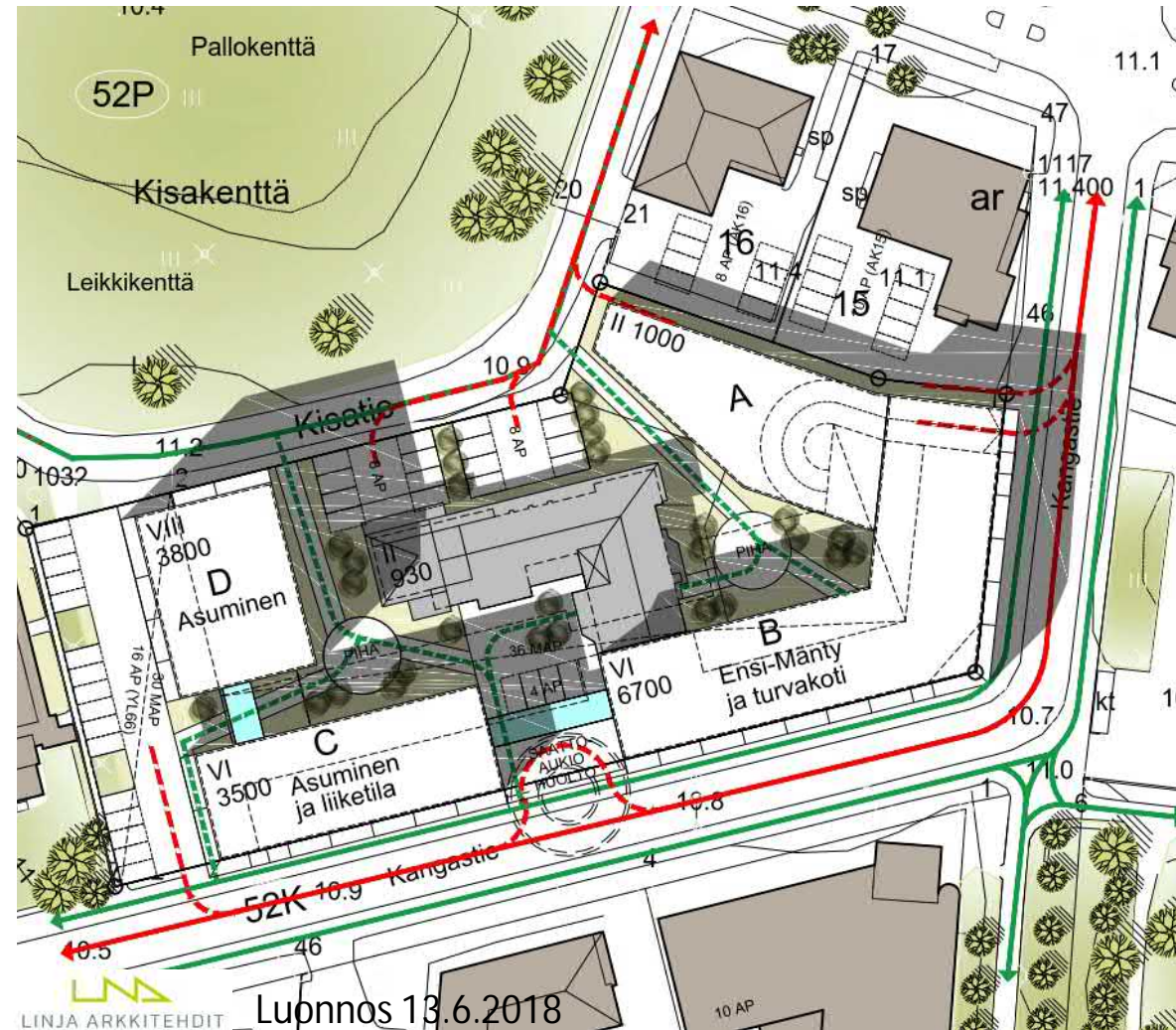
Nykyinen tilanne

- 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.

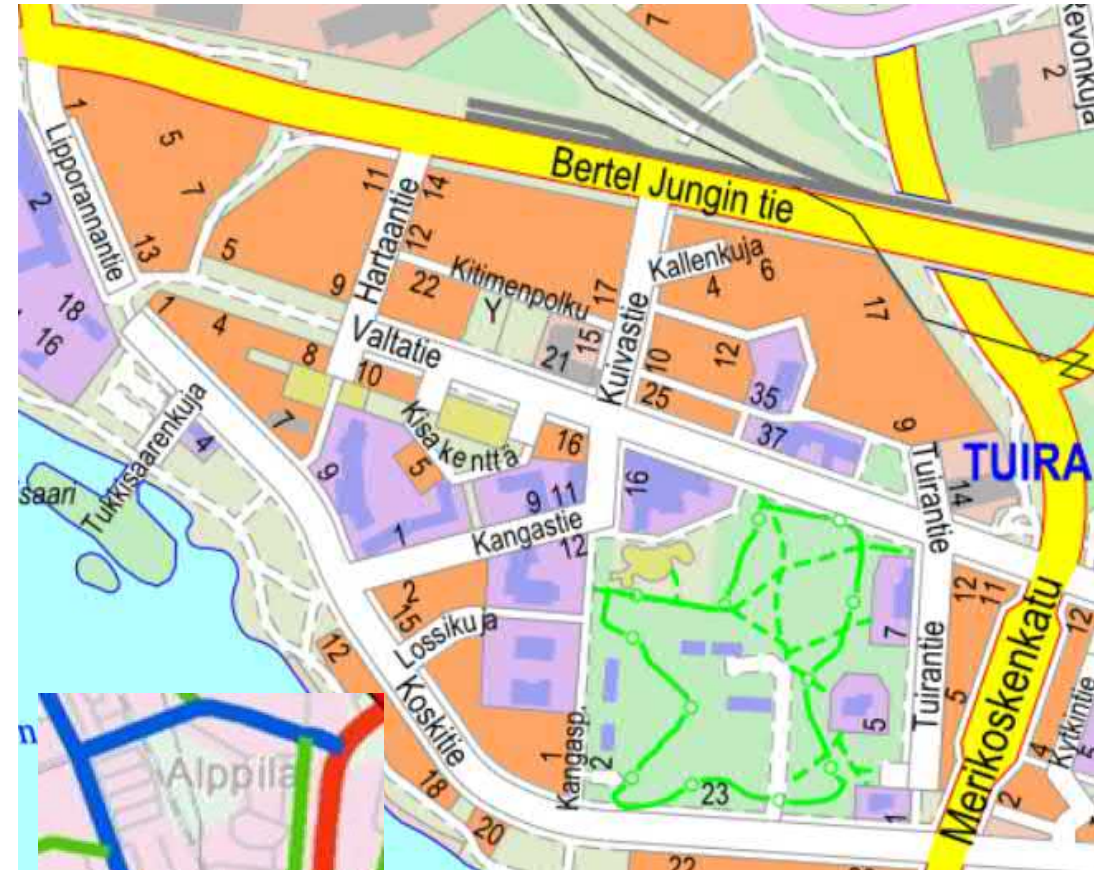


Kytkeytyminen liikenneverkkoon

Kohde sijaitsee Valtakadun ja Kangastien rajaamassa korttelissa.

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

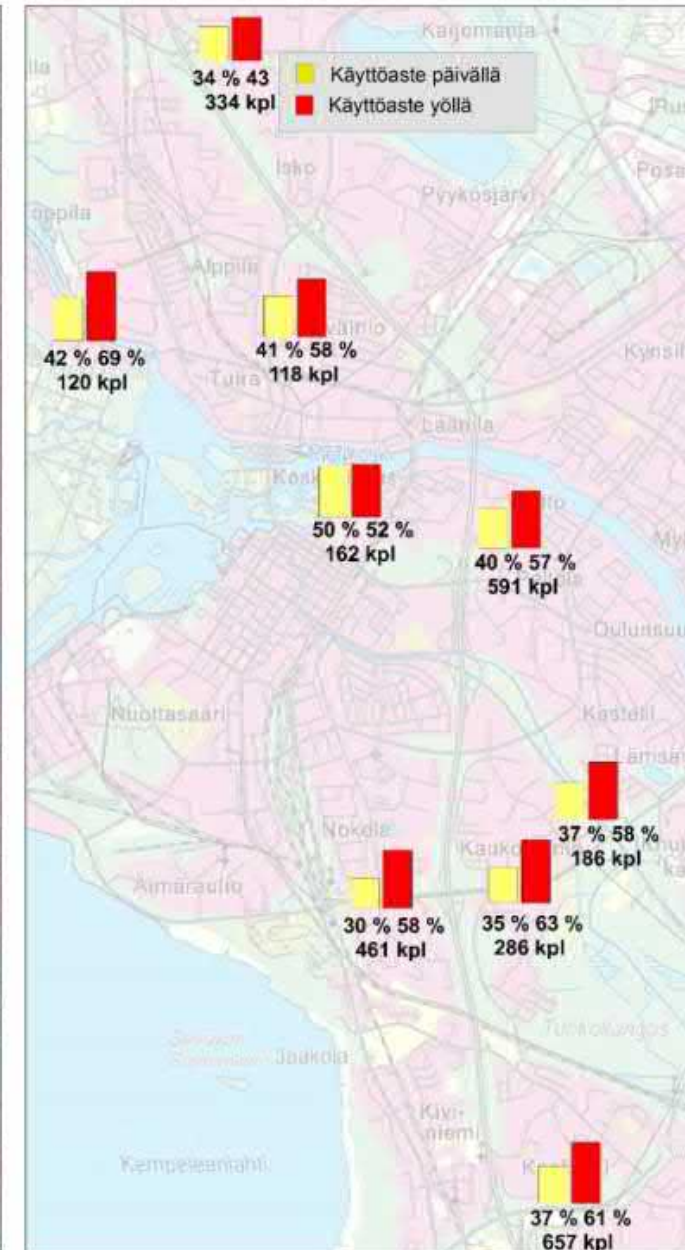
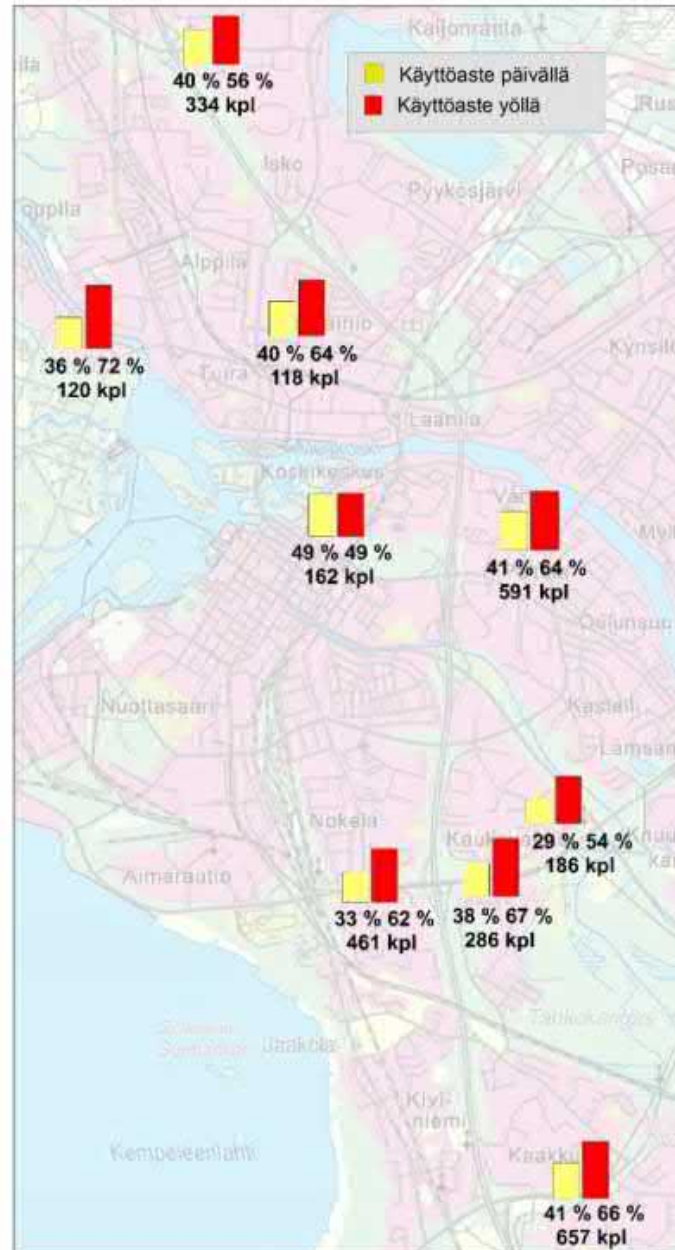
Valtatien ja Kangastien liittymä on nelihaaraliittymä, jonka pääsuunnassa on suojatiesaarekkeet. Valtatien ja Kisakentän liittymät ovat kolmihaaraliittymiä. Kangastien ja Koskitien liittymä on avoin kolmihaaraliittymä. Kaikissa liittymissä on karkikolmiot. Lähimmät liikennevalot sijaitsevat Merikoskenkadulla.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



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



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 kohdistuen 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, vuokratulo 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



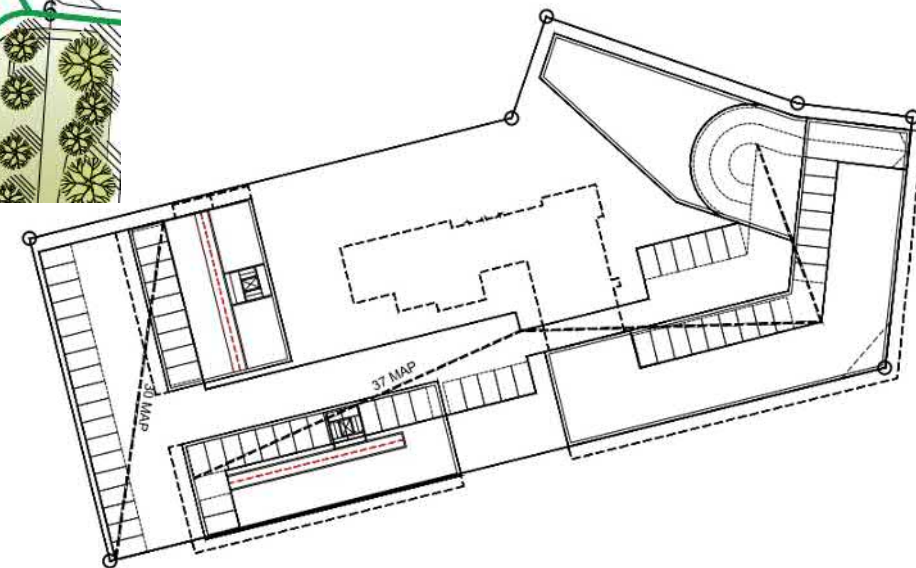
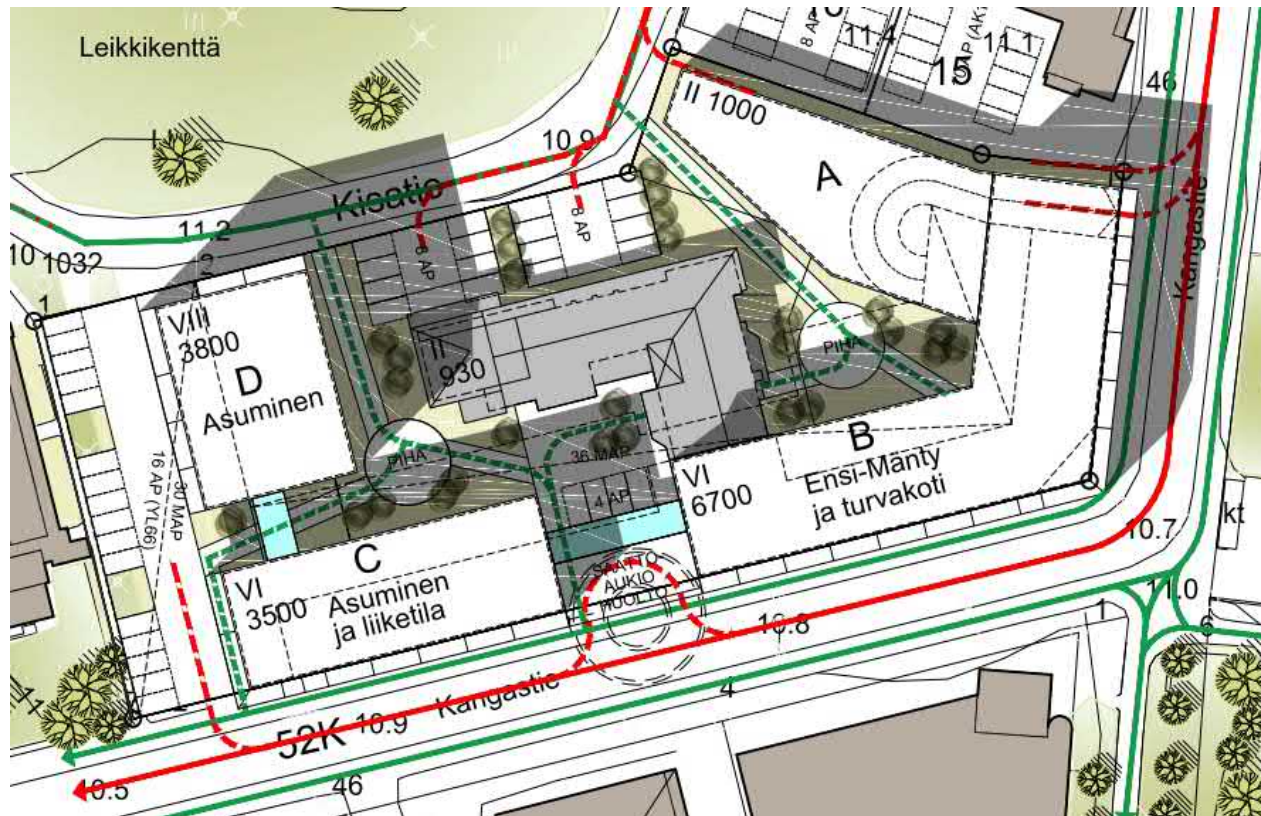
Velvoitepaikkalaskelma

Pysäköintipaikkojen tarve, uuden normin mukaan laskettuna

Tiivistymisvyöhyke		Alustava arvio				Autopaikat				Pyöräpaikat		normin mukainen mahdollinen maksimi väh.			
		asunnon keskikoko	asuntoja	asukkaita /asunto	asukkaita	Uuden normin mukainen normi	ap-tarve (kpl)	Asiantuntija arvio normi	ap-tarve (kpl)	Uuden normin mukainen 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		
											Paikkatarve:	56	2		
											keskiarvonormi:	276			



Suunniteltu pysäköinnin järjestäminen

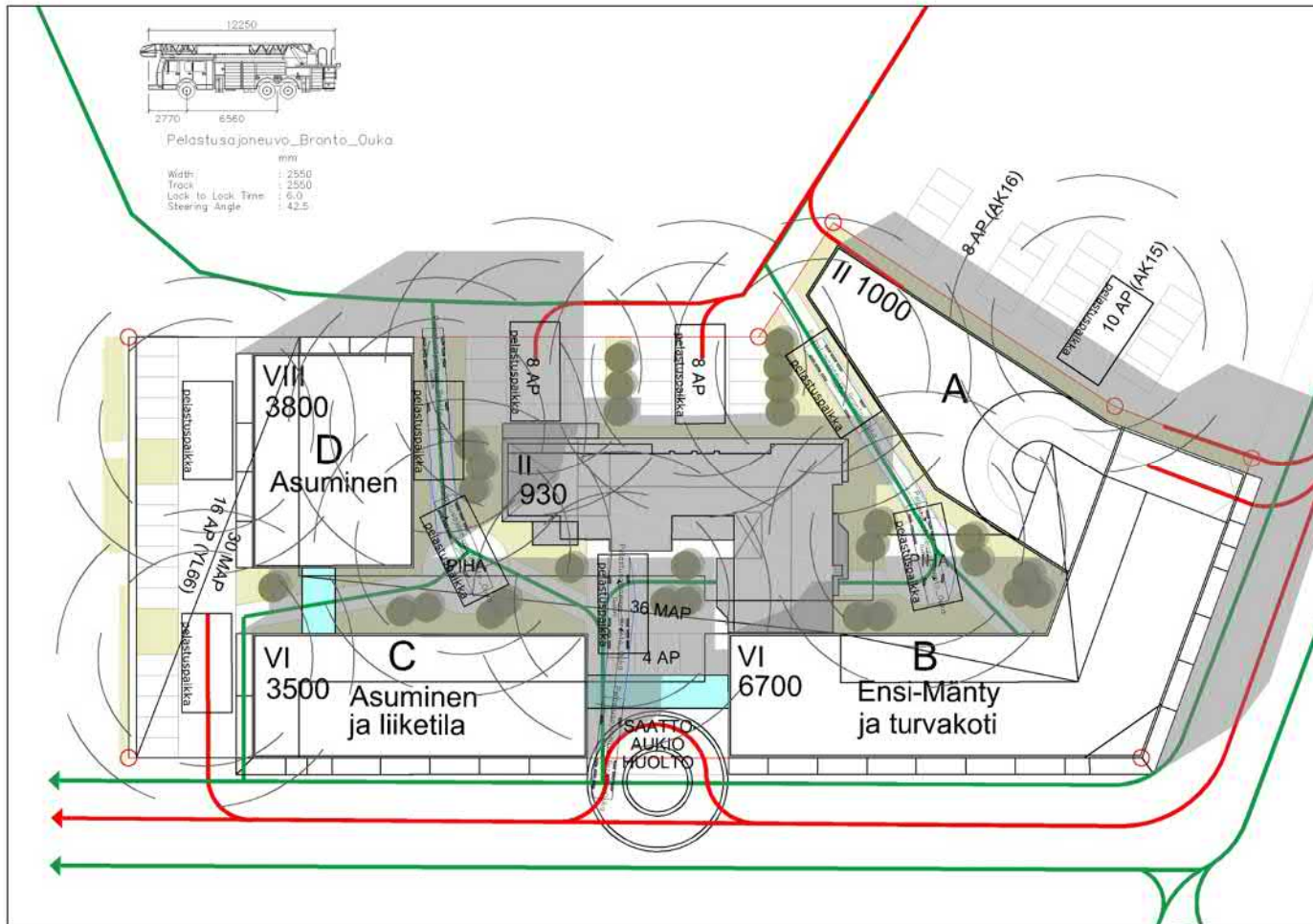


Arvio syntyvästä liikennetuotoksesta ja sen vaikutuksista

- *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 terveystalot) 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 kadunvarsi pysäköintiä.

Ulottumat
Sisäkehä 13m
Ulkokehä 18m



VARJOSTUSANALYYSI

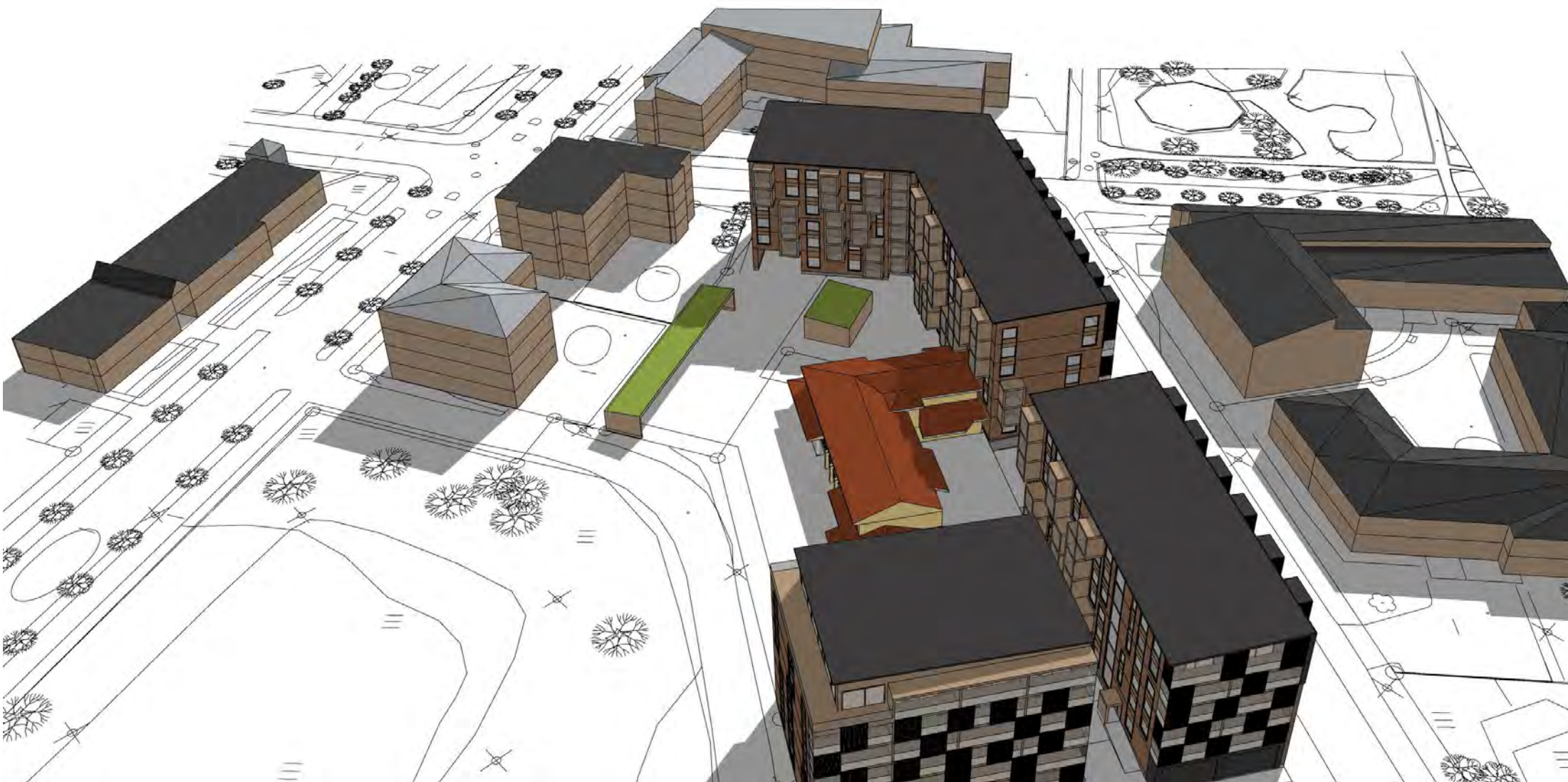
Rakennusten vaikutus naapureihin pohjoisessa

Keskikesällä (24.6.)
08.00-20.00

Tasauspäivinä (23.9. ja 20.3.)
08.00-18.00



















































VARJOSTUSANALYYSI

Rakennusten vaikutus naapureihin lännessä

Keskikesällä (24.6.)
08.00-20.00

Tasauspäivinä (23.9. ja 20.3.)
08.00-18.00













































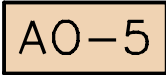






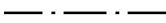
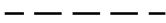







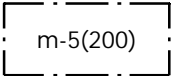
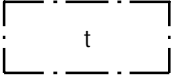
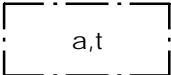
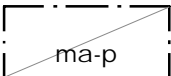
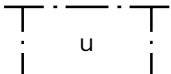

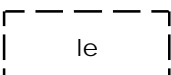
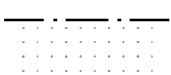
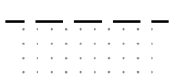





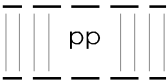


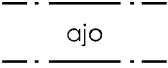

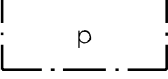
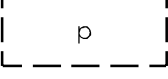


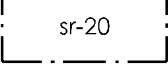


Asemakaavamerkinntät ja -määräykset, 7.9.2020

2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
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.
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 asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
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.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 7.9.2020

96	2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	6650+t400	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-1	II – IV	Alleiviivattu 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. Suluisissa 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.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-6		Säilytettävä puu.

Asemakaavamerkinntät ja -määräykset, 7.9.2020

140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
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.
147		Ajoyhteys.
149-1		Maantasokerroksen yläpuolella oleva rakennusten välinen jalankulkuyhteys.
151		Pysäköimispaikka.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
153-1		Näkemäalue.
163	1ap/100m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
164	1ap/as	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 toteutumisesta tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
174-2		Muuntaja.
190-17		Rakennusalan osa, jolle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.
190-84	EE	EE-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Alueen osa tai rakennusala jolla on noudatettava erikoistason esteettömyyttä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota liikkumisen lisäksi näkemiseen, kuulemiseen ja hahmottamiseen liittyviin seikkoihin. Esteettömyyden toteutuminen on osoitettava riittävän kattavan esteettömyysselvityksen avulla.

200-289



tui6

tui6-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen korttelikokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan. Vähintään 30 % maantasokerroksen julkisivusta tontilla nro 19 Kangastien suuntaan tulee olla ikkunaa tai aukkoa.

Tontilla nro 19 Kangastien varren idän puoleisella rakennusallalla tulee toteuttaa rakennusalan asunnoiksi osoitettavasta kerrosalasta palveluasumisen kerrosalaa enintään 60 % ja vähintään 40 %.

Tontilla nro 19 Kangastien varren lännen puoleisella rakennusallalla tulee toteuttaa vähintään 65 % kerrosalasta asuntokerrosalana. Asuntokerrosalan lisäksi rakennusallalle tulee toteuttaa sosiaalitoiminta palvelevaa tilaa sekä voidaan toteuttaa myymälä-, liike- ja palvelutilaa.

Rakennettaessa tontin nro 19 ulokkeiden kohdalle jalkakäytävän yläpuolelle rakennusosan tulee olla vähintään 3,2 metrin korkeudella jalkakäytävän pinnasta.

Rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien tulee olla Kangastien varren rakennusalojen päädyissä sekä tontin nro 21 suunnalla paikalla muurattua poltettua tiiltä. Muiden julkisivujen pääasialliset materiaalit voivat olla paikalla muurattua poltettua tiiltä, rapattua pintaa tai puuta. Niiden värisävyt tulee sovittaa yhteen suojelurakennuksen värimaailman kanssa. Eri värejä ja eri materiaaleja voidaan käyttää parvekkeiden sivu- ja taustaseinissä.

Kerrostalojen porrashuoneissa tulee olla ikkunat kaikilla kerrostasoilla tai kattoikkunat. Piha-alueelle saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa lasitettuja terasseja sekä erillisiä varastorakennuksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Niissä tulee olla vaalea lautaverho. Asuinrakennusten vesikaton tulee olla tasakattomainen. Piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatto. Kangastien varreen tontille nro 19 osoitetun maantasokerroksen yläpuolella olevan jalankulkuyhteyden tulee olla julkisivuiltaan lasinen ja läpinäkyvä.

Parvekkeet:

Tontilla nro 19 sijaitsevien kerrostalojen parvekkeet on toteutettava Kangastien varressa sekä tonttien nro 15 ja 21 viereisillä rakennusalojen rajoilla sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Mikäli asemakaavassa tontilla nro 19 osoitetun ulokkeen kohdalle Kangastien päälle sijoitetaan parvekkeita, ne tulee toteuttaa julkisivunomaisina parvekkekenttinä. Sisäpihan puoleisilla julkisivuilla parvekkeita voidaan toteuttaa myös rungon ulkopuolisina.

Tontilla nro 20 sijaitsevan kerrostalon parvekkeet on toteutettava Kisakentänpuiston suunnalla sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Parvekkeet on toteutettava tontin nro 21 suunnalla julkisivunomaisina parvekkekenttinä, sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Muilla julkisivuilla parvekkeita voidaan toteuttaa myös rungon ulkopuolisina.

Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava.

Rakennussuojelu:

Tontilla nro 19 sijaitsevan sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia sen julkisivujen alkuperäistä tyyliä ja väritystä sekä säilyttää ikkunajako. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai alkuperäistä vastaavia materiaaleja. Julkisivuissa tehtävät muutokset eivät saa vaarantaa rakennuksen arvoa tai rakennuksen arkkitehtonista omaleimaisuutta. Sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen maantasokerroksen tulee olla pääosin yleisessä käytössä ja siihen tulee sijoittaa muita tiloja kuin asumista.

Piha-alueet ja hulevedet:

Korttelin ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Istutussuunnitelmassa tulee ottaa huomioon asemakaavakartassa osoitetut säilytettävät puut. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytykselle ja mahdolliselle imeytykselle. Pihojen oleskelualueita tulee suojata penssilla ja puilla. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen johtamista sadevesijärjestelmään asiantuntijan laatimien suunnitelmien mukaan. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömä neliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesiä voidaan viivyttaa tonteilla myös käyttämällä vettäläpäiseviä materiaaleja kuten viherkatteita.

Asemakaavassa osoitettu korttelialueen läpi kulkeva yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa tulee suunnitella kokonaisuutena ja toteuttaa yhtenäisillä selkeästi erottuvilla materiaaleilla, jotka sovitetaan piha-alueen muihin materiaaleihin ja väreihin. Alueelle tulee toteuttaa oleskelualue, joka on tonttien nro 19 ja 20 yhteisessä käytössä. Maantasoon toteuttavat pysäköintialueet tulee erotella selkeästi kävely- ja pyöräilyalueista. Asemakaavassa osoitetut tontin rajat tulee rajata lauta-aidalla. Korttelin sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata, pihatilojen rajaamiseen voidaan käyttää kasvillisuutta ja muita matalia piharakenteita. Oleskelualueet tontilla nro 19 voidaan rajata lauta-aidalla.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 7.9.2020

Pysäköinti:

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 180 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden
- palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka 270 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden
- tehostettu palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 400 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden
- toimistotila ja päiväkotit: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliometriä kohden
- liiketila: 1 pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliometriä kohden

Korttelin asunnoille tulee varata yksi vieraspaikka alkavaa 1000 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden.

Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä pysyvästi pelkästään vuokralaloksi osoitettaville rakennuksille vähintään 60 % ja muille rakennuksille vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohittaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

Pysyvästi vuokralaloksi osoitettava kohde: jousto -20 %.

Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.

Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Polkupyörien pysäköinti:

Alueelle on osoitettava pyöräpysäköintipaikkoja vähintään seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pyöräpaikka 30 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden
- palveluasunnot: 1 pyöräpaikka 40 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden
- tehostetun palveluasumisen osalta on osoitettava pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten
- toimistotila, liiketila ja muut palvelut: 1 pyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohden

Asuntojen polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muille toiminnoille, kuten palveluille, varattavista polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 30 % osoitetaan katettuun tilaan. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden. Muut pyöräpysäköintipaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien telineiden tulee olla runkolukittavia.

Tekniset laitteet ja tilat:

Välttämättömät tekniset laitteet vesikatkon yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaisuutena ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamo tulee sijoittaa osaksi rakennuksia tai rakennelmia alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Muuntamon seinäpinnat tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin, piha-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin tai katoksiin tai toteuttaa syväkeräyksenä. Tavoitteena on jätehuollon toteuttaminen tonttien nro 19 ja 20 yhteisenä.

Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat tulee sijoittaa rakennusten kellarikerroksiin.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

TONTTIJAKO JA -MUUTOS		1:500		OULU	
ASEMAKAAVA 2320		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5648517	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI 07.09.2020		KAUP. OSA 52		EDELLINEN TONTTIJAKO	
LASKI ALK		KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 48	
PIIRSI PS		PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONNIT 19-24	
TARK PM		Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONNIT 48-17,18	
HYVÄKSYTTY				66-3...7	
VOIMAANTULO					

* 2.7.1984 (tontti 52-66-3)
 30.9.1985 (tonnit 52-66-4,5)
 16.2.2009 (tonnit 52-66-6,7)
 6.8.1984 (tontti 52-48-17)
 25.8.1986 (tontti 52-48-18)

MUODOSTUMINEN		TONTTI	P-ALA
052 0048 0019	5175		
052 0048 0020	822		
052 0048 0021	663		
052 0048 0022	4679		
052 0048 0023	9703		
052 0048 0024	1172		

OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	No	X	Y
2774	052 0048 0017	1	7214430.034	474477.149
2014	052 0048 0018	4	7214380.549	474489.473
144	052 0066 0003	5	7214353.676	474381.572
34	052 9901 0000	6	7214377.234	474367.836
209	052 9903 0000	7	7214432.901	474335.378
227	052 0048 0017	8	7214512.917	474362.997
243	052 0066 0003	9	7214489.775	474430.039
352	052 9903 0000	10	7214437.497	474471.264
663	052 0066 0003	11	7214400.348	474424.153
2477	052 0066 0004	12	7214393.099	474395.045
2202	052 0066 0005	17	7214419.541	474448.494
9703	052 0066 0006	18	7214451.999	474423.621
1172	052 0066 0007	19	7214464.052	474556.497
		19	7214469.486	474468.039
		20	7214448.455	474551.113
		38	7214455.814	474580.363
		39	7214450.758	474595.014
		40	7214410.175	474608.426
		41	7214448.804	474611.173
		55	7214448.595	474612.909
		56	7214383.691	474502.087
		57	7214433.176	474489.764
		58	7214439.387	474514.702
		59	7214408.335	474522.435
		60	7214402.124	474497.498

KOORDINAATTILUETTELO		
No	X	Y
1	7214430.034	474477.149
4	7214380.549	474489.473
5	7214353.676	474381.572
6	7214377.234	474367.836
7	7214432.901	474335.378
8	7214512.917	474362.997
9	7214489.775	474430.039
10	7214437.497	474471.264
11	7214400.348	474424.153
12	7214393.099	474395.045
17	7214419.541	474448.494
18	7214451.999	474423.621
19	7214464.052	474556.497
19	7214469.486	474468.039
20	7214448.455	474551.113
38	7214455.814	474580.363
39	7214450.758	474595.014
40	7214410.175	474608.426
41	7214448.804	474611.173
55	7214448.595	474612.909
56	7214383.691	474502.087
57	7214433.176	474489.764
58	7214439.387	474514.702
59	7214408.335	474522.435
60	7214402.124	474497.498

