

Asemakaavan selostus

28.9.2023 päivättyyn Oulun kaupungin VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelin 22 tonttia nro 3, korttelin 23 tontteja nro 2-5, korttelia 29, Nahkurintorin aukiota sekä katualueita koskevaan asemakaavan muutokseen

(Nahkatehtaankatu 5-6, Kasarmintie 9 sekä Makasiinikatu 9 ja 11)

Museo- ja tiedekeskuksen laajennus

Kaavatunnus 564-2532

Diaarinumero OUKA/2460/2022

Selostus päivitetty 28.9.2023



Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1.	Tunnistetiedot	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti	3
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1.	Asemakaavan sisältö.....	5
2.2.	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.3.	Asemakaavan toteutus	6
3.	Lähtökohdat	6
3.1.	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	6
3.2.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	9
3.3.	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	12
	Tietomaa	15
	Oulun taidemuseo	21
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	42
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	42
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	42
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	42
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	44
	Oulun kaupunkistrategia 2030	44
	Arkkitehtuuriohjelma	44
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	44
	Luupin hankeselvitys, työryhmän loppuraportti	44
	Pohjois-Pohjanmaan museon rakennus, Ainolanpolku 1, poikkeamispäätös	46
	Oulun museo- ja tiedekeskuksen arkkitehtuurikilpailu	49
5.	Asemakaavan kuvaus	55
5.1.	Kaavan rakenne.....	55
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	56
5.3.	Kaavan vaikutukset.....	58
	Ilmastonmuutoksen hillitseminen	62
	Ilmastonmuutokseen sopeutuminen.....	62
5.4.	Ympäristön häiriötekijät	63
5.5.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	63
5.6.	Nimistö.....	63
6.	Asemakaavan toteutus	63
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	63
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	63
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	64

Kansikuva: Havainnekuva, näkymä luoteesta Taidemuseon suunnasta. Kuva: Arkkitehtitoimisto OPUS Oy sekä Simon Mahringer Dipl. Arch. ETH.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutosalueena on VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelin 22 tontti nro 3, korttelin 23 tontit nro 2-5, kortteli 29, Nahkurintorin aukio sekä osa Kasarmintien ja Nahkurinpolun katualueista osoitteissa Nahkatehtaankatu 5-6, Kasarmintie 9 sekä Makasiinikatu 9 ja 11. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 23 tontti nro 8. Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi: Museo- ja tiedekeskuksen laajennus

Kaavatunnus: 564-2532

Kaavan laatija: Jere Klami
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Jasmin Koistinen
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 21.4.2022.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 29.4.2022.

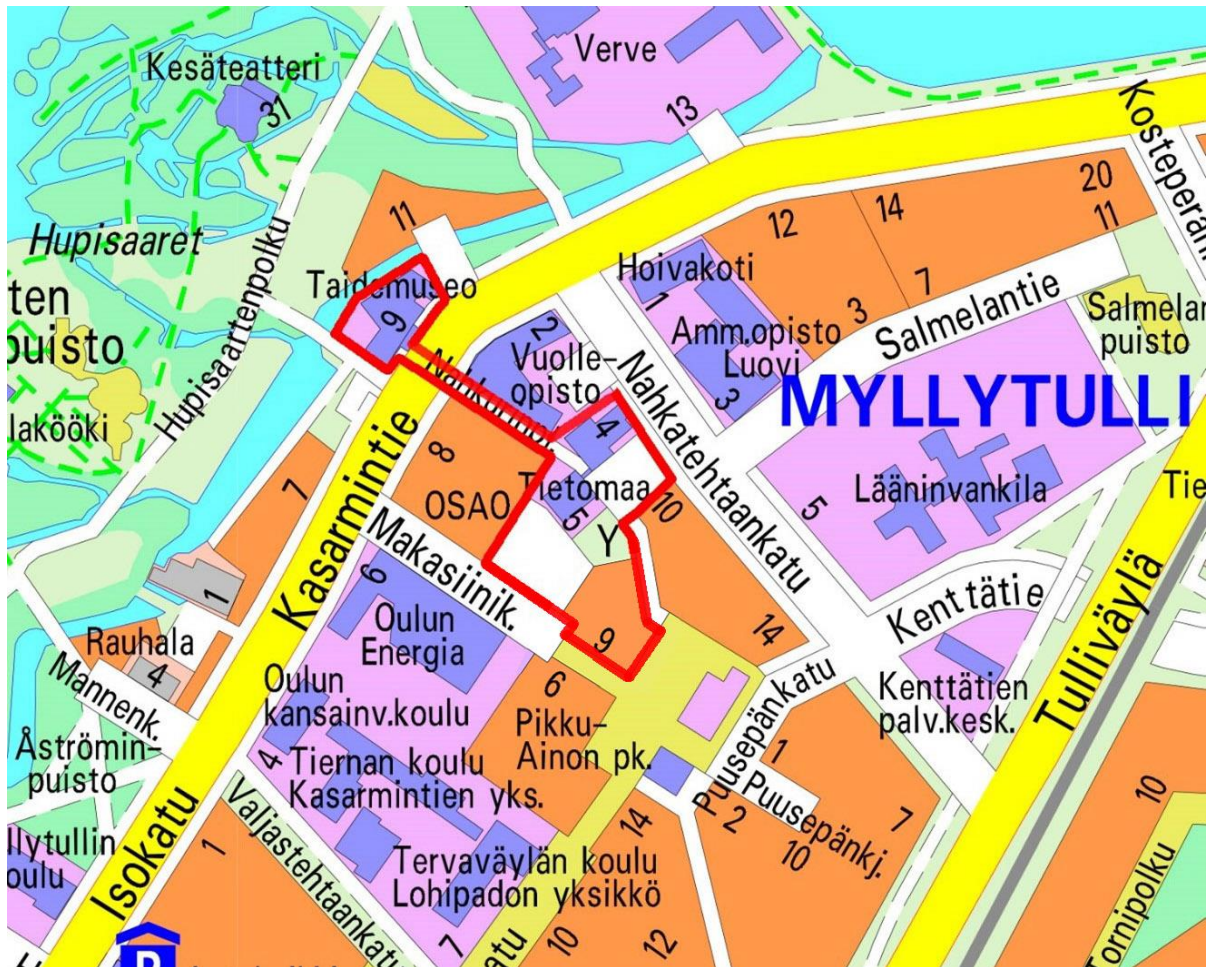
Hyväksyminen:

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2023.

Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.2023.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun kaupungin VI kaupunginosassa (Myllytulli). Asemakaavan muutosalueeseen sisältyvät korttelin 22 tontti nro 3, korttelin 23 tontit nro 2-5, kortteli 29, Nahkurintorin aukio sekä osa Kasarmintien ja Nahkurinpolun katualueista osoitteissa Nahkatehtaankatu 4-6, Kasarmintie 9 ja Makasiinikatu 9. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 20 597 neliometriä.



Kuva 1. Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 14.6.2023 muistio

Liite 5. Viitesuunnitelma 9.5.2023, asemapiirros päivitetty 16.9.2023, Arkkitehtitoimisto OPUS Oy sekä Simon Mahringer Dipl. Arch. ETH.

Liite 5 sisältää ympäristösuunnitelman 26.9.2023, Loci Maisema-arkkitechdit Oy

Liite 6. Maisemaselvitys 9.5.2022

Liite 7. Hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma, päivitetty 27.9.2023, AFRY Finland Oy

Liite 8. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen
tonttijako

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009 -inventointi

Oulun keskustavisio 2040

Myllytullin täydennysrakentamisen visio

Luupin hankeselvitys, työryhmän loppuraportti 2021

Oulun museo- ja tiedekeskuksen arkkitehtuurikilpailu, kilpailuohjelma ja arvostelupöytäkirja 2022

Taidemuseon ja Tietomaan rakennushistoriaselvitykset

Luontoselvitys

Maisemaselvitys

Puuston kuntoarvio, Nahkurintori

Hulevesiselvitys

Liikenne- ja pysäköintiselvitys

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus

Tietomaan kuntoarviot ja -tutkimukset

Ympäristömeluselvitys

Lumitilamitoitus

Merikosken voimalaitoksen vahingonvaaraselvitys

Kasarmintien yleissuunnitelma

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 23 tontti nro 8, jolle sijoittuu museo- ja tiedekeskuksen rakennus sekä aukio-, piha- ja pysäköintialuetta. Tontti nro 8 on osoitettu asemakaavassa kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY). Tontille nro 8 sijoittuu Tietomaan nykyinen rakennus, johon sisältyvät kaksi- ja neljäkerroksiset osat sekä vesitorni. Tietomaan nykyisen rakennuksen rakennusoikeus on 4000 kerrosalaneliometriä. Rakennuksen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennusosat (torni sekä suurin osa neljäkerroksisesta rakennus- alasta) on osoitettu suojelumerkinnällä sr-20, suojeltava rakennus.

Tontille nro 8 sijoittuu Tietomaan rakennuksen uudisosa, jonka rakennusala liittyy pohjoisreunaan Tietomaan nykyisen rakennuksen rakennusalaan. Uudisosa on osoitettu asemakaavassa pääosin kolmekerroksiselle rakennusosalalle, uuden näyttelytornin porrashuoneineen osalta neljäkerroksiselle rakennusosalalle. Uudisosan rakennusoikeus on 6000 kerrosalaneliometriä. Suunnittelun uudisosan itäpuolelle on osoitettu rakennusala mahdollista pitemmän aikavälin tulevaisuuden laajentamista varten. Laajennusvaran alueelle on osoitettu myös tulevaisuuden varauksena merkintä maanalaista pysäköintiä varten (ma-p). Rakennuksen kaakkoispuolelle sijoittuu pysäköintialue, joka on osoitettu sijainniltaan ohjeellisella merkinnällä. Piha-alueelle on osoitettu merkintä muuntamoa varten. Tontin nro 8 pysäköintipaikkavelvoite on 20 autopaikkaa.

Luoteen puolelle olevan ja uuden rakennuksen liitoskohtaa on osoitettu katuaukio/tori. Tonttia on laajennettu Nahkurintorin suuntaan, jotta museo- ja tiedekeskuksen toimintoja palveleva ulkonäyttelylle varattava alue on voitu osoittaa korttelialueelle. Osa Nahkurintorin alueesta Nahkatehtaankadun varressa on osoitettu katualueeksi siten, että museo- ja tiedekeskukselle saapumista palveleva bussisaatto voidaan järjestää ajoradan ulkopuolelta.

Nahkurintori on osoitettu merkinnällä katuaukio/tori. Asemakaavakartalla on osoitettu sijainniltaan ohjeellisia istutusalueita sekä niille istutettavia puita.

Korttelin 23 tontti nro 4 on osoitettu asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kerrosluku on II-IV ja rakennusoikeus 2500 kerrosalaneliometriä sekä 100 neliometriä talousrakennuksille. Asuntokerrosalan vähimmäisosuus on 30 % rakennusoikeudesta. Autopaikkavelvoite on yksi autopaikka 85 liike- ja toimistokerrosneliometriä sekä yksi autopaikka

210 asuntokerrosneliometriä kohti. Tontilta on osoitettu autopaikkoja kortteliin 23. Polkupyöräpaikkavelvoite on yksi pyöräpaikka 30 liike- ja asuinkerrosneliometriä sekä yksi autopaikka 50 toimistotilan kerrosneliometriä kohti. Tontilla nro 4 asemakaavan sisältö on muuttunut nykyisestä ainoastaan pysäköintipaikkavelvoitteiden osalta.

Kortteli 29, jossa sijaitsee Oulun taidemuseo, on osoitettu asemakaavassa museorakennusten korttelialueeksi (YM). Kerrosluku on III, rakennusoikeus 3700 kerrosalaneliometriä ja autopaikkavelvoite 50 autopaikkaa. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa yksi jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti. Autopaikat on osoitettu kortteliin 23. Rakennuksen suojelumerkinnäksi on päivitetty sr-20, suojeltava rakennus.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (kaavamerkintä pp), Nahkurinpolku, jakautuu asemakaavan muutoksen myötä kahteen erilliseen osaan. Asemakaavan muutosalueeseen sisältyvä lännen puoleinen osa Nahkurinpolusta saa asemakaavan muutoksen myötä uuden nimen Nahkurinraitti.

Suurimmalle osalle asemakaavan muutosaluetta, pois lukien osa tontin nro 8 kaakkois- ja eteläpäädyistä, on osoitettu merkintä RKY2009, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys, joka sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista, viherkertoimesta ja hulevesistä, teknisistä laitteista ja tiloista, happamista sulfaattimaista sekä pilaantuneiden maiden puhdistamisesta.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun Tilapalveluiden aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide. Asemakaavan valmisteluaineisto, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin neljä lausuntoa.

2.3. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen mahdollistama Luupin lisärakennus toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Kohteen rakentaminen sijoittuu vuosille 2024-2026 siten, että uudet tilat voidaan avata yleisölle vuonna 2026, kun Oulu on Euroopan kulttuuripääkaupunki. Pohjois-Pohjanmaan museon toiminnot siirtyvät hankkeen yhteydessä nykyisistä Ainolan tiloista uudisosaan.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Myllytullin kaupunginosa on vanhaa teollisuusaluetta. Myllytullin kaavoittamaton alue jaettiin tehdastonteiksi vuoden 1907 kaavassa. Alueella sijaitsee lukuisia arkkitehtuurillisesti ja

kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Alueella on vuosien saatossa ollut lohestusta, ter-
van kuljetusta, ensimmäinen sähkölaitos, nahkatehdas ja sotien aikainen sairaala.

Hupisaarten ja rautatien välissä sijainnut Weljekset Åströmin nahkatehdas vuokrasi suurimman
osan alueen tonteista. Weljekset Åströmin tehdas toimi vuosina 1863–1974, ja se oli aikansa
Pohjois-Euroopan suurin nahkatehdas. Tehdasalueen läpi kulki rautatien yksi haara Kasarmin-
tielle asti, joka otettiin käyttöön vuonna 1886. Alueella sijaitsee myös Åströminpuisto ja sen vie-
ressä Villa Rauhala, jonka Åströmin suku rakennutti 1800-luvun lopussa. Teollisen toiminnan jäl-
keen Åströmin rakennuksissa on toiminut esimerkiksi arkkitehtitoimisto sekä Oulun Yliopis-
ton kasvitieteen laitos ja kirjasto. Tehtaiden viereen rakennettiin vuonna 1885 Oulun lääninvankila.
Vuonna 1901 rakennettiin Oulun tyttölyseo Myllytullin alueen lounaisosaan. Nykyisin rakennuk-
sessa toimii Myllytullin koulu.

Hupisaarten puistoalue on ollut 1800-luvun lopulta asti suosittu kävely- ja huviretkikohde pavil-
jonkeineen, uimalaitoksineen, kävelyteineen ja valkoisine puusiltoineen. Aluetta on kutsuttakin
valkoisten siltojen saaristoksi ja Oulujoen suiston helmeksi.



Kuva 2. Viistokuva suunnittelualueelta. Kuva © Blom.

Myllytullin kaupunginosasta tuli Oulun ensimmäinen täydennysrakennuskohde 1980-luvulla. Pe-
rinteisen teollisuusalueesta oli tarkoitus rakentaa viihtyisä ja omaleimainen keskustamaisen asu-
misen alue. Myllytulliin rakennettiin tuhannelle asukkaalle liki 600 asuntoa 1980- ja 1990-luvun
vaihteessa. Alueella säilytettiin osa vanhoista rakennuksista, jotka saivat uusia käyttötarkoituksia
muun muassa liikehuoneistoina ja asuntoina. Samalla alueelta purettiin tehdasalueen läpi kulke-
neet kiskot. Tällä hetkellä Myllytulli on nykyaikainen asuntovaltainen alue, jossa on kuitenkin säi-
lytetty paljon vanhaa rakennuskantaa. Vanhasta rakennuskannasta osa on suojeltuja ja kulttuuri-
historiallisesti arvokkaita. Näitä rakennuksia ovat muun muassa Kruununmakasiini, osa Åströmin
nahkatehtaan ja Lasaretinsaaren rakennuksista sekä Rauhala. Alueella on palveluita, joista moni
sijaitsee vanhoissa rakennuksissa.

Tiedekeskus Tietomaa toimii entisen Åströmin nahkatehtaan voima-aseman ja vesitornin tiloissa. Vesitorni oli valmistuessaan vuonna 1921 Oulun ensimmäinen vesitorni, ja siitä lähtien se on ollut tunnistettava osa Oulun kaupungin siluettia. Voima-asema valmistui vuonna 1923. Molemmat kohteet on suunnitellut arkkitehti Birger Federley. Tiedekeskus Tietomaa aloitti toimintansa Suomen ensimmäisenä tiedekeskuksena voima-aseman ja vesitornin tiloissa vuonna 1988, jolloin viereen rakennettiin myös sillalla yhdistetty jättielokuvateatteri. Oulun taidemuseo toimii alun perin liimatehtaana toimineessa vuonna 1921 valmistuneessa rakennuksessa.

Myllytullintorin laidalla sijaitsee vuonna 1995 valmistunut viisikerroksinen asuinkerrostalo.

Suurin osa asemakaavan muutosalueesta on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuurympäristöä (RKY 2009), joka on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.1.

Tietomaan ja taidemuseon rakennushistoriaselvitykset on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.4.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu maisemaselvitys, jossa ympäristöä on kuvattu tarkemmin. Selvitystä on kuvattu kappaleessa 3.3.6.



Kuvat 3 ja 4. Oulun taidemuseo ja Tietomaa. Kuvat: rakennushistoriaselvitykset.

3.1.2. Liikenne

Kasarmintie on alueen merkittävin alueellinen kokoojkatu. Tulevaisuudessa tavoitteena on rauhoittaa liikennenympäristöä hidaskatumaiseksi ja vähentää Kasarmintien autoliikennettä ohjaamalla sitä enemmän Tulliväylälle. Näin saadaan enemmän tilaa kävelylle, pyöräilylle ja joukkoliikenteelle. Liikenne museo- ja tiedekeskukselle kulkee Kasarmintieltä Makasiinikadun ja asemakaavan LPA-4-alueen kautta. Kasarmintien yleissuunnitelma on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.16.

Kasarmintiellä liikennöi yksi joukkoliikennelinja 30 minuutin vuorovälillä arkisin. Tietomaata lähin pysäkkipari on taidemuseon vieressä, josta kävelyetäisyys Tietomaan sisäänkäynnille on noin 200 metriä. Heikinkadulla pohjoisen alikulun vieressä on joukkoliikennepysäkki, missä on useita linjoja ja tiheämpi vuoroväli. Lähibussi ajaa Nahkatehtaankadulta Intiön kasarmialueelle 30 minuutin vuorovälillä. Vuoden 2023 alusta alkaen linja siirtyi hiukan aiempaa lähemmäs Tietomaata kulkemaan Myllytullin läpi reittiä Myllytullinkatu – Myllytullintori – Puusepänkatu. Lähin pysäkkipari on nykyisin Puusepänkadulla, josta kävelymatkaa sisäänkäynnille on noin 200 metriä. Lähibussi kulkee ydinkeskustasta, ja sen vuoroväli on puoli tuntia arkisin ja viikonloppuisin.

Oulun pyöräilyverkkoa koskevassa baanaverkkosuunnitelmassa on osoitettu alueelle polkupyöräbaanat "Haabaana" Kasarmintielle sekä "Kaijobaana" Hupisaarten läpi. Baanaratkaisuja tarkennetaan tulevana vuosina. Alue on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyörällä.

Tilausliikenteen linja-autot pysähtyvät ja pysäköivätkin sallitusti Nahkatehtaankadun eteläreunalle Kasarmintien ja Salmelantien liittymien välillä. Kadun varressa ei ole erillistä pysäkki- tai pysäköintitaskua, vaan linja-autot pysähtyvät ajoradan reunakiven reunaan ja matkustajat purkautuvat jalankulku- ja pyörätielle tai odottavat siinä. Kadun varteen mahtuu noin kuusi, seitsemän linja-autoa.



Kuva 5. Lähialueen liikennejärjestelyjä. Kuva: Ramboll Finland Oy.

3.1.3. Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston vuonna 2000 hyväksymien ja vuonna 2008 tarkistettujen alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueiden käytössä on varmistettava mm. se, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston 30.11.2000 tekemän ja 13.11.2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista

alueidenkäyttötavoitteista. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit tulee ottaa huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Yksi tällainen inventointi on Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), johon osa suunnittelualueesta kuuluu. RKY-alueilla tavoitteena on kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan, alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. RKY-alue *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus* on kuvattu kappaleessa 3.3.1.

3.2.2. Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1, Oulun keskustatoimintojen alue. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus on Oulun historiallisesti merkittävimpiä alueita. Hupisaarten-Plaatansaaren puistoalue on maakunnallisesti arvokasta aluetta.

3.2.3. Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suurin osa asemakaavan muutosalueesta on yleiskaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää kohdetta tai aluetta. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisemiarvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.

Muu osa asemakaavan muutosalueesta sen kaakkoisnurkassa on yleiskaavassa rakennusperintön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä aluetarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

toimistokerrosneliömetriä sekä yksi autopaikka 85 asuntokerrosneliömetriä kohti. Autopaikat on sijoitettu kortteliin 23. Tontin rakennusosalalle on osoitettu nuoliviiva, joka osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.

Korttelin 23 tontti nro 5 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA-4). Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille. Viereiseltä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelta (tontti nro 7) on osoitettu asemakaavassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka johtaa tontille nro 5.

Nahkurintori on asemakaavassa katuaukio/tori. Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy osa Nahkurinpolkua, joka on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, sekä osa Kasarmintien katualuetta.

3.2.5. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017. Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.2.2023 § 8 muutoksen Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 54 pykälään. Muutos on tullut voimaan 23.3.2023.

3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan tonttijako asemakaavan muutoksen yhteydessä.

3.2.7. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 8.9.2023.

3.2.8. Suojelupäätökset

Asemakaavan muutosalueen rakennuksiin ei kohdistu rakennussuojelulain tai -asetuksen mukaisia suojelupäätöksiä. Osa suunnittelualueesta sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*, joka on kuvattu se-
lostuksen kappaleessa 3.3.1. Asemakaavassa on osoitettu suojelumerkinnyt Tietomaan pää-
rakennukselle (voima-asema) ja vesitornille sekä taidemuseon rakennukselle.

3.2.9. Maankäytösopimukset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäytösopimuksia.

3.3. Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.3.1. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)

Osa suunnittelualueesta sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus* (RKY 2009-inventointi).

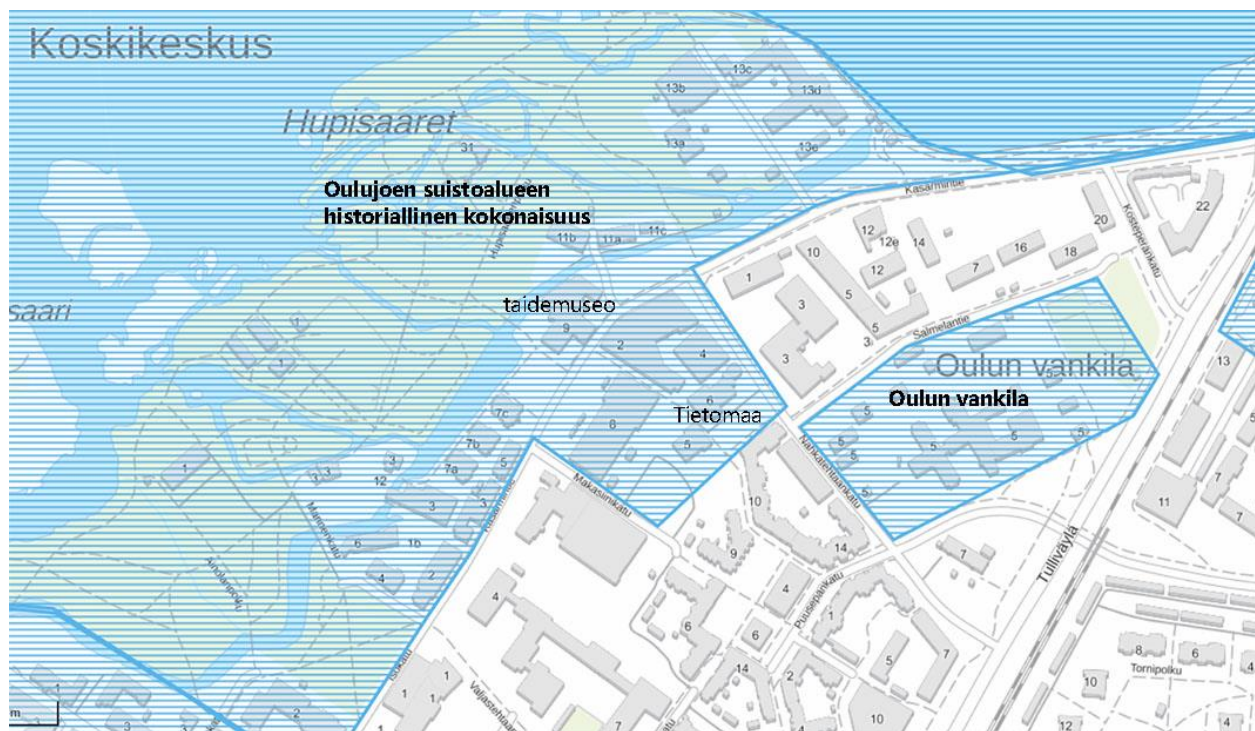
Ote kohteen kuvauksesta:

Oulujoen ja meren yhtymäkohtaan sisältyy Oulun kaupungin historiallisesti merkittävimpiä alueita. Oulujoen suun alue on laaja ja sitä leimaavat monimuotoinen teollisuuden liittyvä rakennuskanta, vesivoimalaitos sekä joenrantojen puistovyöhyke. Oulujoen suiston saarirakenne on syntynyt maankohoamisen myötä.

Oulujoen suistoalueen puistovyöhyke koostuu useasta kapeiden vesiuomien toisistaan erottamasta saaresta. Hupisaarten edustalla on jäänteitä lohipadoista ja ohituskanavaksi pengerretystä tervaveneiden vetoväylästä. Hupisaaret ovat 1800-luvun lopulta lähtien olleet kaupunkilaisten virkistysalueena. Arkkitehti Oiva Kallion suunnittelemassa Ainola-rakennuksessa vuodelta 1931 on Pohjois-Pohjanmaan museo. Hupisaarten puistovyöhykkeeseen liittyvät lisäksi Myllytullin vanhan teollisuusalueen Åströmin nahkatehtaan rakennukset. Entisessä Åströmin liimatehtaassa sijaitsee nykyään Oulun taidemuseo ja tehtaan voimalaitoksessa tiedekeskus Tietomaa. Teolliseen historiaan liittyvät myös Åströmin puisto ja sen reunalla sijaitseva, Åströmin suvun 1890-luvulla rakennuttama, Villa Rauhala. Åströmin puistoa reunustaa arkkitehti Jac. Ahrenbergin suunnittelema entinen Oulun tyttölyseo (1901).

Ote suunnittelualueutta koskevasta historiasta:

1860-luvulla toimintansa aloittaneen Veljekset Åström Oy:n nahkatehtaan 1907 valmistuneen tehdasrakennuksen suunnitteli arkkitehti Karl Sandelin. Vesitorni ja voimalaitos valmistuivat 1921-1923 arkkitehti Birger Federleyn suunnittelemina. Tehdas lopetti tuotantonsa 1960.



Kuva 8. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt rajattuna sinisellä vaakaviivituksella. Kuva: Museovirasto.

3.3.2. Oulun keskustavisio 2040

Keskustavisio 2040 on strateginen suunnitelma, jonka tehtävänä on ohjata Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Suunnitelmassa määritellään, millaisista tekijöistä tulevaisuuden elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta rakentuu. Lisäksi esitetään lähivuosien toimenpiteet, joiden avulla tätä tulevaisuudenkuvaa on mahdollista toteuttaa. Keskustavisio on hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.4.2017. Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu *elävä monimuotoinen kohtauspaikka*.

Keskustavisiassa todetaan Myllytullista: Keskustavision suunnittelualue kattaa ruutukaavakeskustan lähialueineen. Keskustaa ympäröivistä lähialueista erityisesti Myllytulli ja myös Hupisaarten puistokokonaisuus liittyvät sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti Oulun keskustaan.

Myllytulliin on laadittu keskustavision kanssa samanaikaisesti täydennysrakentamisen visio. Visiosuunnitelmassa Myllytullin keskustamaisuus vahvistuu, korttelirakenne selkeytyy ja asukasmäärä kasvaa noin 1500-1900 uudella asukkaalla. Täydennysrakentamisella vahvistetaan edelleen Myllytullin toiminnallista monipuolisuutta sijoittamalla alimpiin kerroksiin esimerkiksi palveluja ja työpaikkoja sekä toteuttamalla monipuolisia hybridikortteleita ja -rakennuksia. Myllytulli nivoutuu vision mukaan myös yhä tiiviimmin Hupisaarten puistokokonaisuuteen, kun Myllytullin alueen läpäisevät vihersormet muodostavat uusia yhteyksiä Hupisaarten suuntaan.

Myllytullin täydennysrakentaminen toteuttaa keskustavision päätavoitteita. Omaleimainen ja toimintoiltaan monipuolinen Myllytulli on tulevaisuudessa yhä tiiviimmin osa Oulun keskustaa.

3.3.3. Myllytullin täydennysrakentamisen visio

Kaavoitus tilasi Serum arkkitehdit Oy:ltä täydennysrakentamisen vision, joka tarjoaa ratkaisumalleja Myllytullin osa-alueille sekä työkaluja maankäytön suunnittelulle. Myllytullin suunnittelu liittyy Oulun keskustavisioon 2040. Visio valmistui keväällä 2017. Luonnosvaiheen strategisista konsepteista kaksi, toimijoiden kaupunki ja kasvien kaupunki, toimivat lähtökohtina lopulliselle työlle. Vision tärkeä osa ovat työkalut, joita voi soveltaa tulevaisuudessa maankäytön muuttuvissa tilanteissa. Myllytullin kehittämistä arvioidaan jatkossa näiden työkalujen avulla. Työkalut jakautuvat kolmeen kategoriaan: selkeä korttelirakenne, reittiverkoston uudistaminen ja kaupunkivihreä sekä toiminnallisuuden tukeminen. Näitä työkaluja on hyödynnetty visiotyön alue- ja korttelikohtaisissa suunnitelmissa.

Visiotyössä Myllytulliin esitetään noin 110 000 kerrosalaneliometriä uutta rakentamista asumiselle, toimitiloille ja muille palveluille. Suunnitelmat mahdollistaisivat uusia asuntoja noin 1600 asukkaalle. Vuoden 2017 alussa Myllytullissa oli 2200 asukasta.



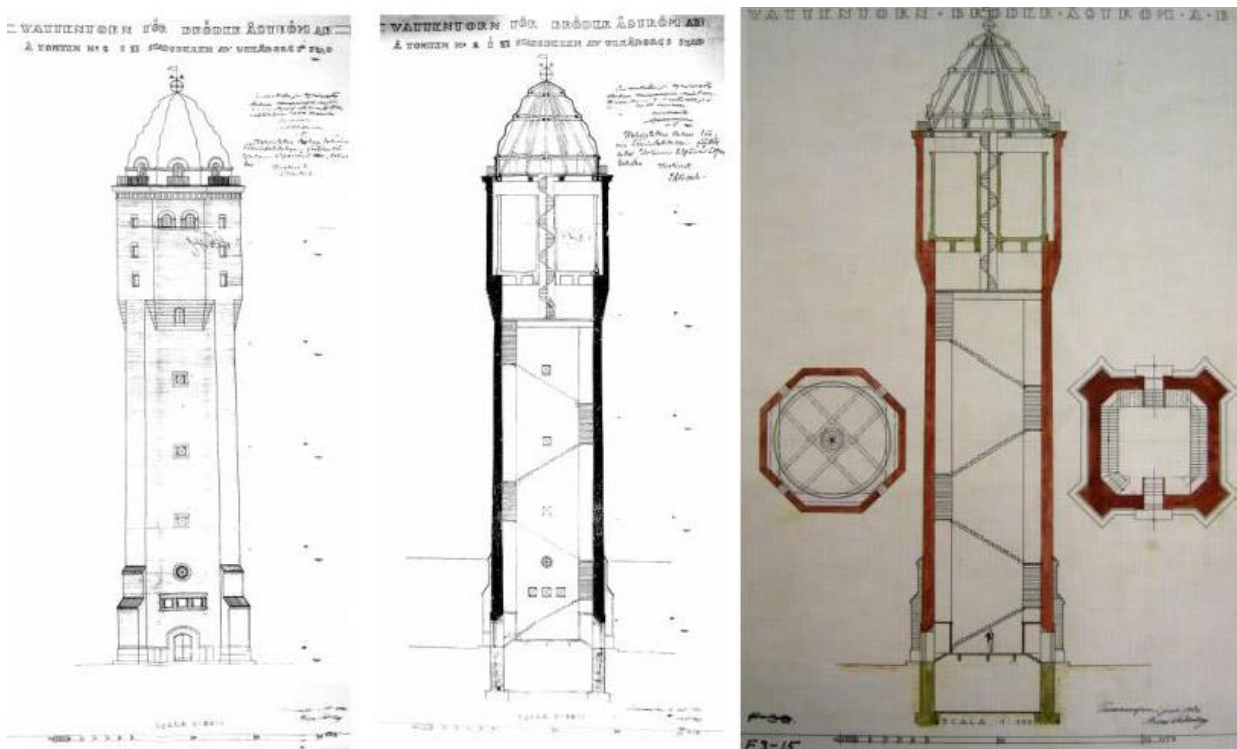
Kuva 9. Myllytullin visio, havainnekuva. Kuva: Serum arkkitehdit Oy.

Asemakaavan muutosaluetta sivuttiin visiossa konseptin *Toimijoiden kortteli* yhteydessä. Siinä pääpaino oli Oulun Energian tontilla (kortteli 5, Valuri) Makasiinikadun lounaispuolella. Tietomaan alueelle ideoitiin visiossa Luupin näyttelykeskusta (Tietomaan laajennus) sekä robottiparkkia, jossa olisi neljä maanpäällistä ja kaksi maanalaista kerrosta. Se voisi olla asukkaiden, toimijoiden ja vierailijoiden käytössä.

muotoutumisessa, ja samaa voinee olettaa oululaisistakin rakennuksista. Erityisesti vesitornilla oli myös symboliarvoa.

Kuntoarvio ja ohjeet tulevasta käytöstä 1981

Tohtori Anna-Maija Ylimaulan ja DI Kari Päckilän VTT:ssä 1981 tekemään ”Myllytullin virastokeskus” -selvitykseen sisältyy dokumentointi, kuntoarvio ja kuvaus arkkitehtuuriarvoista. Vesitorni ja voima-asema ovat edustavaa Birger Federleyn arkkitehtuuria ja vuosisadan alun tehdasarkkitehtuuria. Voima-asemaa liittyy teollisuusrakennusten kokonaisuuteen säilyttämisen arvoisena, mutta siinä nähdään lisäksi omanlaisiaan arvokkaita piirteitä: sille luonteenomaista ovat selkeä, harkkomainen kokonaishahmo, voimakkaat pystysuuntaiset ikkunanauhat, joita seinien tiiliprofiiloinnit korostavat, sekä voimakas vaakasuuntainen kattolinja. Tutkijat suosittavat rakennusten säilyttämistä ja antavat ohjeet käyttötarkoitukseen. Ohjeet perustuvat kuntoarvioon ja arkkitehtuurin arvokkaisiin ominaisuuksiin; kuntoarviot tukevat säilyttämistä.



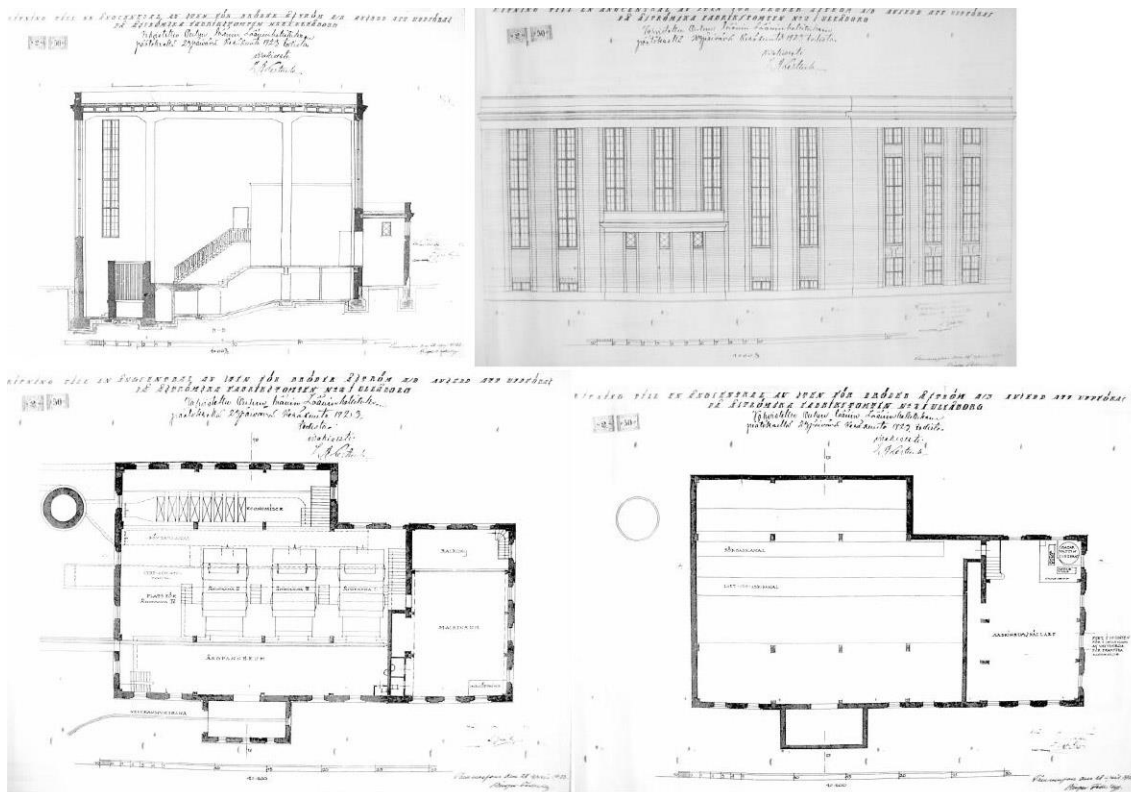
Kuva 11. Vesitornin leikkaus, portaat ja vesikaton rakenteet. Birger Federley, 1920. Kuvat: Oulun kaupungin tilapalveluiden arkisto.

Vesitorni

Vesitorni rakennettiin nahan valmistusta varten. Siitä tuli pian symbolinen tehtaan ja kaupungin tunnus. Alun perin vesitornissa oli käytännölliset säiliötilaan johtavat portaat, säiliötila ja tasanne huipulla. Näköalatasanteen rakentaminen kertoo siitä, että jo toteutusvaiheessa torniin liitettiin käyttötarkoitustaan monipuolisempi käytön ja näytön tavoite, jonka tornin korkeus tarjosi. Vesitorniin johtivat koillis- ja kaakkoissivujen puiset pariovet. Rakennuksella on suuri kaupunkikuvalinen arvo, joka perustuu osin sen korkeuteen. Torni on perustettu 3,2 metrin syvyyteen, teräsbetonisten perustusten varaan. Ulkopuolelta sokkeli on verhottu kahdella luonnonkivikerroksella. Ulkoseinät ovat massiivisia kolmen kiven tiiliseiniä, paksuus 85 cm. Vesikate on kuparinauloilla kiinnitettyä kuparipeltiä. Vesikaton rakenteet ovat puuta. Kuntoarviossa vesitorni todetaan perustuksiltaan, rakenteiltaan ja rakennusosiltaan hyväkuntoiseksi. Sen julkisivut tulisi säilyttää entisellään, eikä tornin erillään seisovaa luonnetta saa tuhota lisärakentamisella.

Voima-asema

Voima-asema rakennettiin tornin välittömään läheisyyteen. Höyryvoima tuotettiin kolmella kattilalla, joissa käytettiin polttoaineena tehtaan jätettä ja turvetta. Sähkö tuotettiin saksalaisvalmis- teisella turbiinilla. Poltettu punainen tiili on ulkoseinien kantava rakenne ja pintamateriaali. Perustusten syvyys on noin kaksi metriä. Pohjoispäässä perustussyvyys on noin kolme metriä. 2-kiven seinien paksuus on noin 60 senttimetriä. aukkojen reunoilla seinän paksuus on ohennettu 45 senttimetriin. Rakennuksessa on tasakatto. Alkuperäinen katto rakentui betonilustan päälle valuasfaltista ja huovasta. Räystäillä on koristerappaus. Päähallissa on teräsbetoninen pilari-palk- kijärjestelmä. Se muodostaa rakennuksen tilallisen ytimen, jossa sijaitsivat höyrypannut. Niiden käyttäminen edellytti lattianpinnan korkeudessa vaihtelua: halli oli porrastettu, sille nousi portaat savukanaaliin johtavalta tasolta ja siltä lähti portaat konehuoneeseen. Korkea hallimainen tila on juhlava ja siinä korostuu erityisesti konehuoneeseen vievä porras. Porrasta, sen kaidetta ja vie- reistä seinää kuvaavat kaksi alkuperäistä detaljipiirustusta. Portaan kaide on huolellisesti harkittu, ja seiniin on alun perin liittynyt maalattuja koristeaiheita. Voima-aseman sisätilat olivat ainakin osittain tasoitetut ja pinnoitetut. Sisälle käytiin kauniisti rakennetun pääsisäänkäynnin kautta. Tornin ja voima-aseman ikkunat olivat kaksinkertaisia ja puurakenteisia.



Kuva 12. Voimalaitoksen rakennuslupakuvat 1924, Birger Federley. Kuva: Anna-Maija Putkonen, Kari Päckilä, Myllytullin virastokeskus, Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen Rakennuslaborato- rion julkaisu, Oulu

Voima-asema on lähes yhtä hyväkuntoinen kuin vesitorni. Sen tiili poikkeaa värinsä puolesta hie- man tornissa käytetystä tiilestä. Väriero kertoo tiilen materiaalissa olevasta erosta ja se paljastaa, että rakennukset ovat eri-ikäisiä, vaikka rakentamistapa on samankaltainen. Koristerappauksissa oli rikkoutumia ja vesikatolla oli joitakin vuotokohtia. Voima-aseman hahmo sietää pieniä muu- toksia, mm. sisäänkäyntien muutokset tai lisärakennuksen liittämisen. Tulevan käytön kannalta

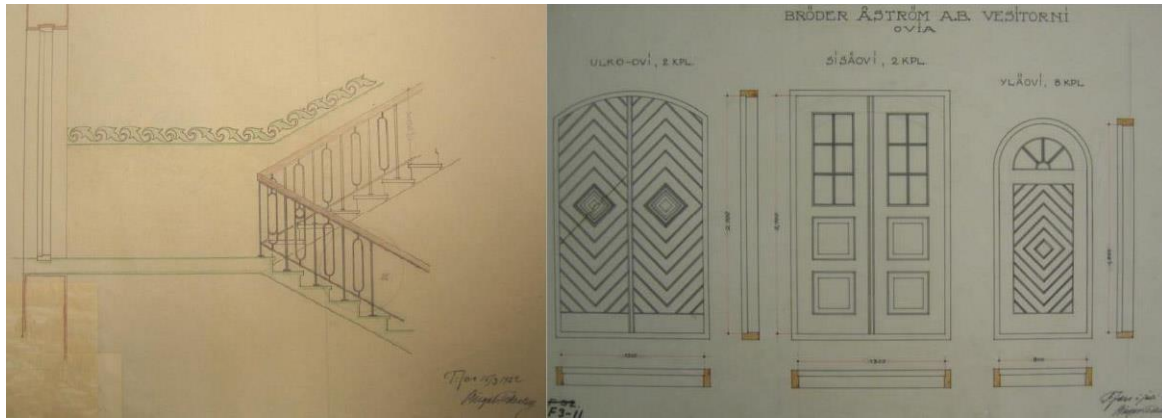
ongelmalliseksi nähdään yhtenäiset, pystysuuntaiset ikkunanauhat, koska ne estävät tarvittavan ääneneristykseen saavuttamisen kerrosten välillä. Äänen eristystarve perustuu oletukseen, jonka mukaan rakennus kunnostettaisiin toimistokäyttöön. Ratkaisuksi ehdotetaan ikkunanauhojen katkaisemista vain sisäpuolelta, jolloin ulkonäkö voitaisiin uusista välipohjista huolimatta säilyttää. Uusien välipohjien kannattaminen edellyttää uusia kantavia rakenteita siten, että vanhojen runkorakenteiden varaan jäisi vain yläpohja.

Keskeiset muutokset

Muutokset ennen Tietomaata olivat vähäisiä. Vesitorniin lisättiin kuumavesisäiliö 1945, jolloin siihen rakennettiin uusi betonitaso. Tehtaan lopetettua 1960-luvulla voima-asema jäi kylmilleen, varastoksi. Sen piippu kaadettiin, koska kärjen rapautuminen oli turvallisuusuhka. Rakennus kuului, mutta käyttö ei vaatinut suuria muutoksia. Vesitorni oli käytössä vielä tehtaan toiminnan loppumisen jälkeen, 1970-luvulle asti. 1972 varastotoimintaa hallinnoinut Pohjolan Kaapeli Oy esitti välitasoa kaakkoissivun ulokkeeseen. Tornin ikkunalasit korjattiin 1979 ja vesikaton tukirakenteet kunnostettiin kestopuurakenteilla 1980-luvun alussa. Rakennukset olivat vuonna 1981 lähes alkuperäisessä tilassa.

Keskeisin muutos oli käyttötarkoituksen muutos 1987, jolloin rakennukset muodostivat Tietomaan. Tiedekeskus suunniteltiin rapistuneisiin, lähes alkuperäisiin rakennuksiin. Suunnittelija: Insinööritoimisto Voho Oy, arkkitehtina Jukka Piispanen. Tietomaan ensimmäinen toimitusjohtaja Timo Patja kirjoitti Oulun kaupunginhallitukselle 3.3.1987 seuraavasti: "Tietotekniikan havainnointikeskus; voidaan sijoittaa entiseen voima-asemaan, jos halliin rakennetaan kaksi parveke-maista kerrosta jolloin 12 m korkea tila voidaan hyödyntää ja entiset ikkuna-aukot säilyttää. Näin myös rakennuksen ulkonäkö säilyy entisellään. Vesitorni muodostaisi avaruusosan havainnointikeskuksesta." Suhtautuminen rakennuksiin oli siis samansuuntainen kuin Ylimaulan ja Päckilän. Rakennusta korjattiin oleellisilta osin ohjeiden mukaan. Suurin muutos oli vesitornia ja voima-asemaa yhdistävän väliosa. Siihen on toteutettu porras, teknistä tilaa ja hissi. Vesitornin säiliöt purettiin lähes täysin ja portaat uusittiin. Ulkonäön kannalta myös maisemahissi on suuri muutos. Hissi sijoittuu rakennuksen lähestymissuunnan kannalta edullisesti; se ja liitososa jäävät tornin taakse.

Voima-asemassa muutokset olivat voimakkaampia. Suuri yhtenäinen sisätila jaettiin kerroksiin, joiden keskelle jää hallitila. Hallitilasta ei voi enää nähdä alkuperäisiä teräsbetonikattorakenteita, koska kolmas välipohjataso peittää näkyvyyden rakenteisiin. Yhtenäiset pystysuuntaiset ikkunanauhat katkaistiin. Osassa ikkunanauhoja ikkunalasi on korvattu julkisivulasilla. Muutos johti siihen, että loputkin ikkunoista on uusittu. Rakennuksen alapohjan tasovaihteluita ei hyödynnetty ja alapohja rakennettiin perustasolle kokonaan uudelleen. Rakennuksen yhtenäisin tila on kolmen kerroksen korkuinen näyttelyhalli. Uusi pääsisäänkäynti ja laajennusrakennukseen johtava käytävä olivat suuria muutoksia. Samalla alkuperäinen pääsisäänkäynti muuttui huoltosisäänkäynniksi. Tietomaan aikana, keskeisesti vuosien 2000 ja 2004 välillä, sisätiloissa on tehty sisustuksellisia ja osin rakenteellisia muutoksia. Osa niistä perustuu Arkkitehtitoimisto Uki Arkkitehdit Oy:n suunnitelmiin, mutta osa on tehty ilman kokoaia suunnitelmia. Sisustukselliset muutokset näkyvät asiakastiloissa, rakenteelliset muutokset sosiaali- ja työtiloissa. Muutokset on esitetty inventoinnissa.



Kuva 13. Yksityiskohtapiirustukset portaista sekä pariovista. Kuvat: Anna-Maija Putkonen, Kari Päckilä, Myllytullin virastokeskus, Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen Rakennuslaboratorion julkaisu, Oulu

Kulttuurihistorialliset arvot

Åströmin tehtailla on kiistaton asema oululaisen elinkeinoelämän historiassa. Molemmat rakennukset ovat keskeisen suomalaisen teollisuusrakennusten suunnittelijan töitä: sellaisina ne ovat edustava näyte arkkitehtuurista, jonka teollisuusrakentamisen tavoitteet uudella tavalla mahdollistivat.

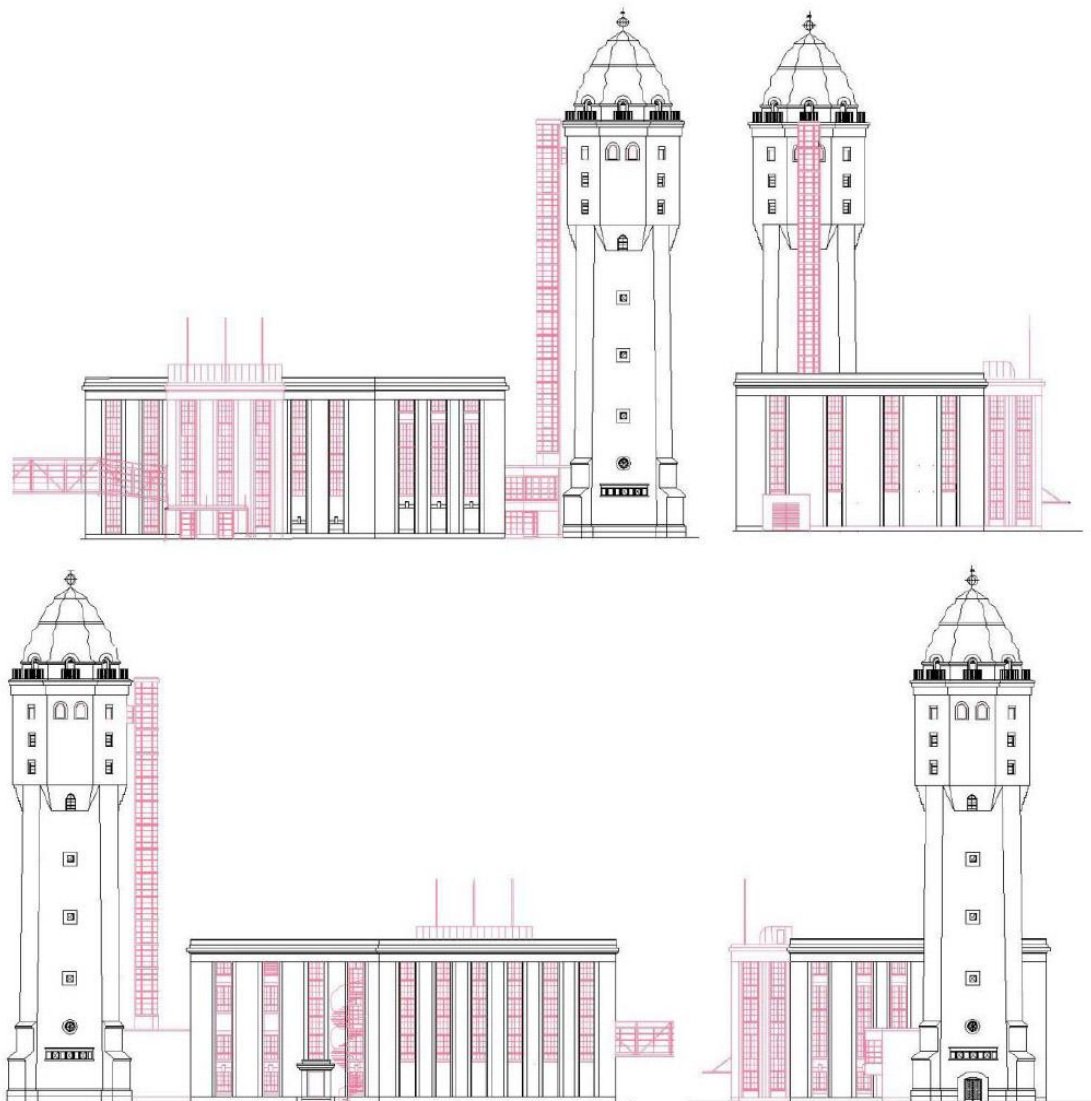
Rakennushistorialliset arvot

Rakennukset rakennettiin käytännöllisiin tarpeisiin. Vesitornissa käytännöllinen muoto loi näyttävän rakennushahmon, jolla on merkittävä kaupunkikuvallinen näkyvyys. Näkyvyyttä voitaisiin vahvistaa avaamalla näköalatasanne yleisölle turvallisesti, vaalien alkuperäisiä rakenteita, rakennusosia ja yksityiskohtia. Myös keskeisen materiaalin, punaisen, poltetun savitiilen käytön lähtökohta on käytännöllinen. Sitä oli 1920-luvulla halpa hankkia ja käyttää rakentamiseen. Nykyään käsityönä muuratut, kantavat tiilirakenteet ovat harvinaisia. Käsityön kallistuminen on tehnyt rakenteesta kalliin ja poikkeuksellisen, ja siksi täystiilirakenteet ovat rakennushistoriallisesti arvokkaita. Tiilellä luotiin julkisivuihin yksityiskohtia: ikkunoita ympäröivät syvennykset, koristeaiheet ja voimakkaan vaakasuuntainen räystäslinja. Keskeisiä materiaaleja ilmaisevia yksityiskohtia tulisi vaalia kiinnittämällä huomiota niiden detaljeihin ja täydentäviin materiaaleihin, erityisesti pellityksiin ja niiden maalaus- tai pinnoituskäsittelyihin. Tornin alkuperäisten kuparipellitusten rikkoutumat tulee korjata alkuperäisen mukaisesti ja voima-aseman myöhemmin toteutetut pellitykset tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla ja ratkaisuilla. Julkisivupinnassa näkyvät purkujäljet kertovat historiasta ja ne tulee säilyttää. Alkuperäisiä puuikkunoita ja -ovia on jäljellä vain tornissa. Ne tulee kunnostaa puusepän työnä ja tutkia mahdollisuutta poistaa ikkunoiden päälle asetettuja levyjä sekä tornin oven käyttöön ottamista. Tornin näköalatasanteen (sisätila) ikkunat ja voima-aseman ikkunat on vaihdettu. Voima-aseman uudet ikkunat jäljittelevät alkuperäisiä. Niiden runsaat jaot on toteutettu vain uloimpaan lasiin. Voima-aseman uudet välipohjat katkaisevat pystysuuntaiset ikkunanauhat julkisivulasilla. Ratkaisun muuttaminen on vaikeata ilman suuria muutoksia. Tornin uudet sileät ikkunat tulisi palauttaa alkuperäisen kaltaisiksi. Vaihdettuja ikkunoita voitaisiin myös kehittää siten, että niiden laatutaso vastaisi alkuperäisten ikkunoiden laatutasoa.

Rakennuksiin tehdyt muutokset ovat suuria: uusi tuulikaappi ja porrashuone, toiseen kerroksen Tiedeteatteriin johtava yhdyskäytävä, voima-aseman ja tornin väliosa, jossa on porras ja hissi, tornin kylkeen on rakennettu hissi. Uusi sisäänkäyntiosa on tehty selkeästi materiaaliltaan alkuperäisestä poikkeavaksi ja siksi se erottuu heti uudeksi. Sisäänkäynnin katos on kulunut ja siihen

liittyvät asennukset ja opastekyltit ovat epämääräisiä; sen yksityiskohtia tulisi kunnostaa ja kehittää.

Väliosakin on toteutettu punatiilestä, mutta nykyaikaisella rakentamistavalla, jossa ulkopuolen ja sisäpuolen tiilimuureja ei ole kytketty yhteen limityksellä. Tiilien ladonta on tavanomainen ja nykyaikainen. Käytetty tiili on alkuperäisiä tiiliä selvästi vaaleampaa ja korkeampaa. Liian suuri ero muurauksessa ja materiaalissa, koko rakentamistavassa, ei johda hienovaraiseen erottumiseen väliosan ja sitä ympäröivien rakennusten välillä vaan syntyy vaikutelma yksinkertaisesta jäljittelemisestä. Alkuperäisiä rakennuksia jäljittelevä väliosa sulattaa rakennuksia toisiinsa. Väliosaan toteutettu, alkuperäisiä sokkeleita jäljittelevä, valesokkeli ei paranna tilannetta. Tornin kylkeen rakennettu maisemahissi on näkyvä muutos julkisivussa. Hissin sijoittaminen voima-aseman puolelle kuitenkin kätkee sen tulosuunnasta. Inventointien pohjalta on laadittu säilyneisyyskaaviot.



Kuva 14. Säilyneisyyskaaviot. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

Rakennusten sisätiloja on muutettu. Alun perin voima-asemassa oli vain kolme keskeistä tilaa: laitehalli, konehuone ja sen alapuolella konekellari. Uudessa käyttötarkoituksessa hallitila on jaettu neljään näyttelytiloja sisältävään kerrokseen; konehuoneessa on korkea näyttelytila ja kellari on purettu. Alkuperäisen tilan korkeus ja avaruus ovat edelleen nähtävissä: näyttelykerrokset avautuvat keskusaulaan. Tilaan toteutettu läpinäkyvä kaideratkaaisu mahdollistaa avaran tilan

aistimisen, mutta neljäs kerros jää keskusaulan ulkopuolelle välipohjan estäessä näkymän alkuperäisiin rakenteisiin. Alkuperäisten pilarirakenteiden erottamista tilassa vaikeuttaa se, että välipohjia kannattavat uudet pilarit on liitetty alkuperäisiin. Rakennuksen parhaiten säilynyt ja arvokain tila on konehuoneeseen rakennettu korkea näyttelytila. Myönteistä on, että sen kautta kuljetaan maisemahissille ja torniin, jolloin tila tulee reitiltä hyvin havaituksi. Tilan alkuperäiset rakenteet ovat koristeellisempia kuin muiden tilojen rakenteet. Konehuone suunniteltiin työtilaksi ihmisille, ehkä siksi sen sisustus oli erityisen huolellinen. Tilassa on alkuperäinen parvi ja koneita kattoon ripustettuna. Yleisöllä ei ole pääsyä parvelle. Tila rakenteineen on maalattu Tietomaan rakentamisen aikana. Väritys on ajankohdalle tyypillisesti vaaleisiin pääväriin perustuva, mutta siinä on viitteitä alkuperäiseen värikyseen. Alkuperäisiä yksityiskohtia: tornin julkisivun osia, on säilynyt rakennusten väliin toteutetussa väliosassa, sen molemmissa kerroksissa. Koska ne on maalattu seinän väreihin, jäävät ne helposti havaitsematta. Vesitornin alimmat kerrokset muodostavat yhtenäisen, korkean näyttelytilan. Alkuperäinen tiiliseinä toimii hyvin nykyisessä käyttötarkoituksessaan. Tornin ylimmässä kerroksessa on säilynyt osa alkuperäisestä kierreportaasta. Voima-aseman ja tornin sisustus rakenteineen ja materiaaleineen on kirjavaa. Tornissa on erilaisia portaita, kaiteita ja lukuisia lattiapinnoitteita. Yleinen tunnelma on sekava. sisäänkäyntiä joudutaan ohjaamaan kyltein, vaatesäilytystiloja on aulan yhteydessä useammassa paikassa, sanitteetitilat avautuvat suoraan kahvilaan ja väliosassa yleisöliikenne ajautuu ensimmäisen kerroksen huoltotiloihin.

Rakennusten keskeinen arvo on toteutunut, kun molemmat rakennukset, uudessa käytössään, ovat ihmisten koettavissa. Rakennushistoriaselvityksessä esitetyt muutosehdotukset:

- Yleisölle avoimien tilojen toiminnallisuutta tulisi selkeyttää-
- Voima-aseman ja torniin liittävän väliosan tiloissa on toiminnallista epäselkeyttä-
- Yleisölle avoimien tilojen sisustuksia tulisi selkeyttää.
- Alkuperäinen tila ja rakenteet näkyisivät paremmin, mikäli neljäs kerros avattaisiin keskusaulan yhteyteen.
- Opastekylttien ja valaistusratkaisujen uusiminen ja yhtenäistäminen kehittäisi julkisivuja.
- Näköalatasanteen yhteys ulkotilaan tulisi palauttaa.
- Tornin ylimpien kerrosten maalatut seinät tulisi palauttaa alaosan tapaisesti alkuperäisiksi punatiiliseiniksi.
- Konehuonetta tulisi olla mahdollista katsella parvelta tai muista kerroksista.
- Vesikaton rakenteessa olevien toissijaisten palkkien muodostama kylmäsilan korjaaminen
- Väliosan tulisi korostaa alkuperäisten rakennusten erillisyyttä.
- Seinäpinnan ja yksityiskohtien paljastaminen maalin alta väliosassa.

Oulun taidemuseo

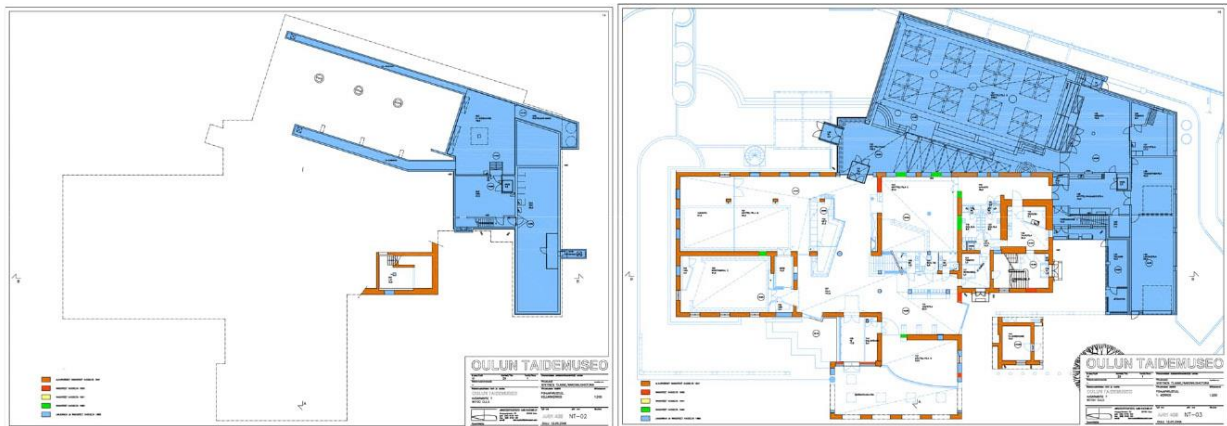
Arkkitehtitoimisto Kari Huotari Oy on laatinut taidemuseon rakennushistoriaselvityksen 2006.

Alun perin rakennus oli Weljekset Åström Oy:n liimatehdasrakennus. Vuonna 1922 valmistuneen rakennuksen suunnitteli tamperelainen arkkitehti Birger Federley. Rakennuksen tyyli edustaa tehdasrakennuksissa ajalle hyvin tyypillisesti käytettyä, punatiilirakenteista 1920-luvun klassismia rapattuine julkisivuosineen. Vastaavanlaisia ajalle tyypillisiä rakennuksia ovat esim. Tampereen tehdasrakennukset. Ikkunoissa voi nähdä uusgoottilaisia piirteitäkin. Punatiili oli paljon käytetty rakennusmateriaali rakennuksissa Euroopassa esim. Pohjois-Saksassa. Federley suoritti 1910-1920-luvuilla useita matkoja Eurooppaan, jonne hänen sukujuurensakin pohjautuivat.



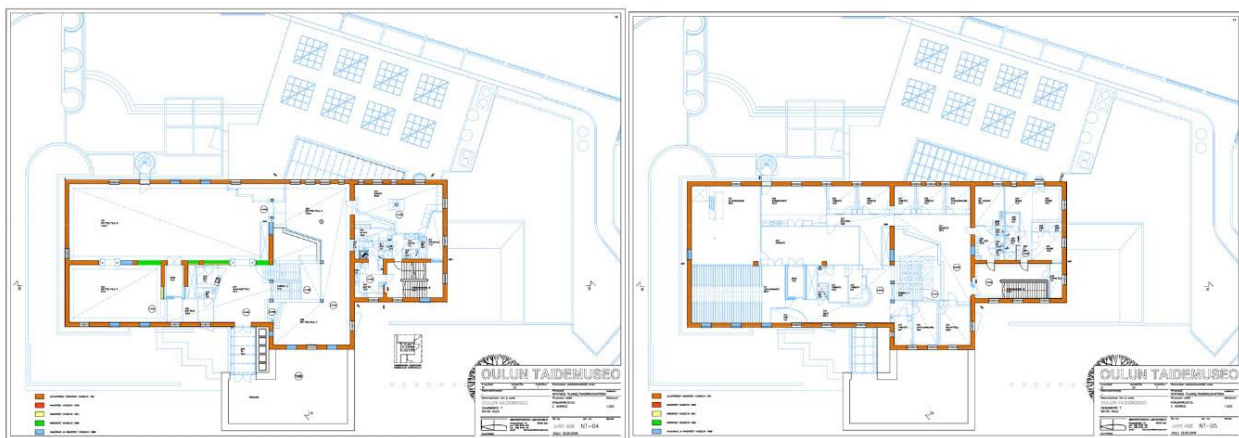
Kuva 15. Rakennuksen alkuperäiset piirustukset 1921. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

Rakennuksen ulkoinen ilme säilyi hyvin vuosien saatossa, vaikka sisätiloissa tehtiin joitakin käyttömuutoksista johtuneita muutostöitä. Toisen maailmansodan (1939-1945) aikana pommituksissa vaurioituneet julkisivuosat korjattiin sodan jälkeen muuraamalla. Vuonna 1956 vesikattolle rakennettiin nurkkahuone kahviotilaksi. Vuonna 1961 rakennuksen tasakatto muutettiin loivaksi aumakatoksi. Molemmat muutostyöt toteutettiin hienovaraisesti, eivätkä ne muuttaneet merkittävästi rakennuksen ulkoista ilmeä.



Kellari

1. krs.



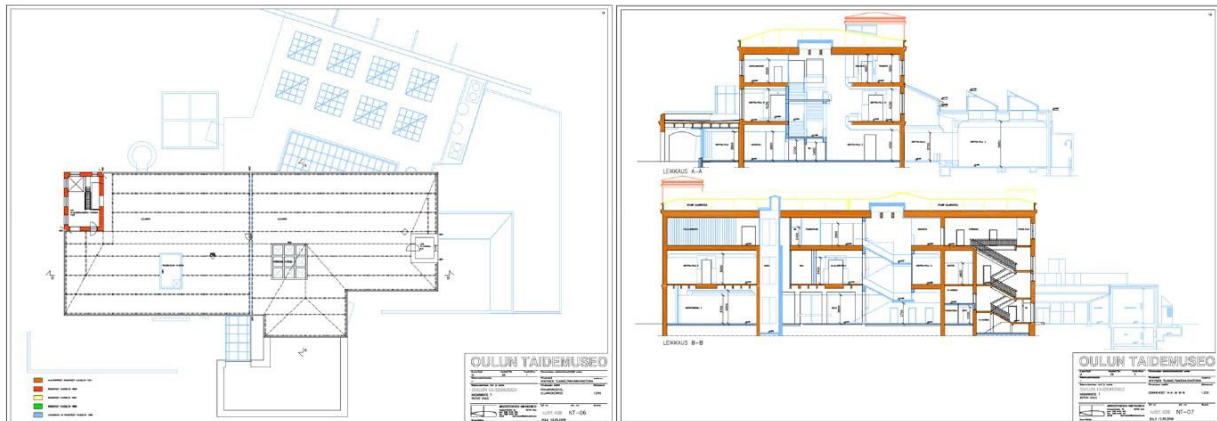
2. krs

3. krs

Kuva 16. Säilyneisyyskaaviot, kellari ja kerrokset 1-3. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

Vuosina 1989-1990 rakennuksessa suoritettiin Oulun kaupungin toimesta mittavat korjaus-, muutos- ja laajennustyöt. Rakennuksen käyttötarkoitus muuttui ja rakennuksesta tuli Oulun taidemuseo. Rakennuksen arkkitehtisuunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Ky.

Muutostöiden yhteydessä rakennuksen sisätiloissa suoritettiin mittavat purkutyöt rakenteiden osalta. Rakennus riisuttiin perusrakenteilleen ja nykyinen sisätilojen ilmiasu rakennettiin uudisrakentamisen keinoin. Sisätiloissa alkuperäisinä ovat säilyneet pääosin kantavat rakenteet sekä jotkin huonetiloja leveytensä ja pituutensa osalta, mutta varsinaisia alkuperäisiä tilakokonaisuuksia alkuperäisine pintamateriaaleineen on säilynyt niukasti. Niitä on oikeastaan vain pohjoispäädyn porrashuonon tila. Joitakin sisäosien peiliovina on säilynyt kunnostettuina.



Ullakko

Leikkaus



Julkisivut

Kuva 17. Säilyneisyyskaaviot, ullakko, leikkaus ja julkisivut. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

Parhaiten v. 1989-1990 muutostöissä säilyi Oulun taidemuseon vanhan rakennusosan ulkoinen ilmiasu, vaikkakin laajennusosat peittävät alkuperäistä rakennuskokonaisuutta varsinkin puiston puoleisilta osilta. Vanhan rakennuksen tiilijulkisivut, ensimmäisen kerroksen vaakauritetut rapauspintaist julkisivut, ikkuna-aukotukset (vaikkakin osa umpeen muurattuina valeikkunoina), säilyneet oviaukot alkuperäisine ulko-ovineen, julkisivujen vaakakoristeulokkeet sekä näkyvissä oleva säilytetty ulkoinen vaippa kertovat rakennuksen laajennusosien lomasta rakennuskokonaisuuden rakennushistorialliset kerrostumat alkuperäisine toteutuksineen.

Vuosien 1989-1990 muutostöissä rakennettujen laajennusrakennusosien sekä sisätilojen tyyllinen toteutuskokonaisuus henkii ajalle tyypillistä klassisismiin vivahtavaa postmodernismia.

Laajennusosien sekä sisätilojen toteutuskokonaisuus on huolellisesti tutkittu, suunniteltu ja toteutettu edustaen siten erinomaisesti oman aikansa rakennushistoriallista tyylikerrostumaa.

Oulun taidemuseon vuosina 1989-1990 valmistunutta rakennuskokonaisuutta tulee varjella ulkoisen ja sisäisen ilmiänsä sekä rakennushistoriallisten ja tyyllisten kerrostumiensa osalta ajan myötä tulevaisuudessa peruskorjaus-, muutostyö- ja laajennustöissä.

3.3.5. Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus

AFRY Finland Oy on laatinut selvityksen 3.12.2020. Vesinäytteet otettiin ja pohjavesipinnat mitattiin 4.11.2020. Pilaantuneisuustutkimuksen näytteet otettiin 28.-29.10.2020. Tutkimukset tehtiin aikaisemman teollisen toiminnan mahdollisesti aiheuttaman pilaantuneisuuden selvittämiseksi.

Kesäkuussa 1999 tehdyn uudisrakennuksen rakennuspohjan kaivutyön yhteydessä alueella maaperässä havaittiin entisen nahkatehtaan toimintoihin liittyneitä rakenteita. Pintakerroksen alapuolella noin 0,5 metrin syvyydellä havaittiin puisia pyöreitä ja suorakaiteen muotoisia nahkankarkauksessa käytettyjä sammioita. Sammiot sijaitsivat vierä vieressä, ja niitä havaittiin olevan lähes koko puretun rakennuksen alalla sekä rakennuksen Nahkatehtaankadun puoleisella parkkipaikalla. Tietomaan puoleisella alueella on tehty tutkimuksia vuosina 1999 ja 2000. Kunnostuksia ei tietyvästi ole tehty. Alueella on olemassa olevan tiedon perusteella yhä sammioita maassa. Vuoden 2000 maanäytteiden tutkimustuloksia on verrattu nykyisin käytössä oleviin valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisiin vertailuarvoihin.

Maaperässä öljyhiilivetyjen C₅-C₄₀ pitoisuudet olivat kynnysarvotasot alittavia. Yksittäisistä haihtuvissa öljyhiilivedyistä esiintyvistä yhdisteistä toluenin pitoisuus ylitti pisteessä NP7 alemman ohjearvotason. PAH-yhdisteitä havaittiin sammioalueella (PP9, 1-2 m) ja rakentamattoman tontin eteläosassa (NP4, 1,5-2 m) alemman ohjearvon ylittävät pitoisuudet. Pitoisuus koostui pääosin fenantreenista, fluoranteenista ja pyreenistä. Metalleista kromia, kuparia ja sinkkiä havaittiin ylempään ohjearvon ylittävää pitoisuutta. Arseenin ja lyijyn pitoisuus ylitti alemman ohjearvon. Korkeimmat pitoisuudet havaittiin sammioalueella ja sen lähialueella 0,5-3 metrin syvyydellä. Lisäksi havaittiin kynnysarvotason ylityksiä elohopean ja vanadiinin osalta.

Pohjavedessä havaittiin vuoden 2020 näytteissä merkkejä öljyhiilivedyistä pysäköintialueelle sijoittuvassa pisteessä PVP6. Vuoden 2000 tutkimuksissa sammioalueen vesinäytteissä PP9 ja PP3 öljyhiilivetypitoisuudet olivat selvästi suurempia. Merkkejä metalleista havaittiin kaikissa pohjavesinäytteissä. Selvimmin koholla olivat sinkin ja arseenin ja kuparin pitoisuudet. Vuonna 2000 pohjavedessä havaittiin myös merkkejä lyijystä.

Tutkimusalueella havaituista haitta-ainepitoisuuksista ei nykytilanteessa aiheudu vaikutuksia ihmisen terveydelle tai ympäristölle. Pilaantuneeksi todetun alueen maaperä tulee kunnostaa ennen alueen mahdollista rakentamista. Nykyisessä pysäköintialuekäytössä haitta-aineet eivät aiheuta ympäristö- tai terveysriskiä. Ennen kunnostusta tulee laatia maaperän kunnostussuunnitelma. Kunnostussuunnitelman mukaisille toimille haetaan hyväksyntä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta (Pima-ilmoitus).

3.3.6. Maisemaselvitys

Miia Gullsten kaavoituksesta on laatinut maisemaselvityksen 9.5.2022. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Tietomaan alueen ympäristön nykytilanne:

Tietomaa sijaitsee Nahkurintorin laidalla. Nahkurintori on kivipintainen aukio, jonka kiveyksessä on käytetty useita erilaisia kiviä. Tämä tekee pinnasta elävän. Itäreunalla on kaunis pylväshaaparivi, joiden alla kasvaa erilaisia pensaita. Joukossa on myös haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltu viitapihlaja-angervo. Nahkatehtaankadun puolella on hieno lehmuspuistikko. Täsmällisissä riveissä kasvavien lehmusten väliin on varattu tila pyörien pysäköintiin. Lehmuksia kasvaa myös torin Nahkurinpolun puoleisella laidalla. Näillä jokaisella on oma rajattu, kiveyksen ympäröimä ja sora-katteinen istutusalueensa. Tietomaan sisäänkäynnin molemmin puolin on pensas- ja perennais-tuksia. Talon kulmauksessa kasvaa hieno vaahtera ja rivi syreenipensaita.

Tietomaan torni näkyy maisemassa kauas. Sen edessä on hieno yksittäinen vaahtera sekä syreenipensas. Tornin kupeessa on kiikkerän oloisella matalalla puuaidalla rajattu terassialue. Seinässä oleva kahvilan mainos kiinnittää huomion. Tietomaan Nahkurinpolun puoleisen seinän vieressä kasvaa kolme isohkoa vaahteraa. Vaahterat kasvavat tilan puutteen vuoksi hieman toispuoleisina, mutta maisemallisesti tuntuvat kuuluvan ikkunoiden väliin. Rakennuksen takaosan ja viereisen tontin autopaikoituksen rima-aidan välissä on hieman huonokuntoinen asfalttiväylä. Tietomaan laajennusosan vieressä, paikoitusalueen laidalla, kasvaa komeita vaahteroita. Sen itälaidalla on pylväshaaparivistö ja pensasistutus.

Taidemuseon alueen ympäristön nykytilanne:

Taidemuseo sijaitsee kohdassa, jossa Kasarmintie kaartuu. Sen katososa ulottuu miltei ajoväylään. Kun taidemuseota lähestyy keskustan suunnasta, katos näkyy jo kauempaa ja muu osa rakennusta jää varsinkin kesäisin puiden lehvästön taakse. Koillisesta lähestyessä näyttää, kuin tie päättyisi taidemuseoon. Taidemuseo on Nahkurinpolun päätenäkymä, joka näkyy jo Tietomaan kulmalta.

Taidemuseon edessä, tarkastellun alueen itäkulmassa on betoninen kehikko. Sen keskellä kasvaa lehmus, jonka muoto ei pääse siinä oikeuksiinsa. Vieressä on henkilökunnan autopaikkoja, jotka eivät tunnu istuvan ympäröivään maisemaan. Rakennuksen seinustalla on pensasalue. Talon itäpuolella kasvaa pari isohkoa koivua, suuri toispuoleinen kuusi, pihlajia sekä muutamia pensaita. Eteläseinustalla kasvaa vajeritukia pitkin villiviini. Näiden edessä on komeat pylväshaavat. Lasaretinväylän ja taidemuseon välissä on istutusaltain rajattu kivetty alue. Istutusaltaissa kasvaa norjanangervoa ja niihin on integroitu penkit. Näitä on töhritty spraymaalilla. Kiveysalue on hieman sammaloitunut sekä kulunut ja kaipaisi huoltoa.

Nahkurinpolun nykytilanne:

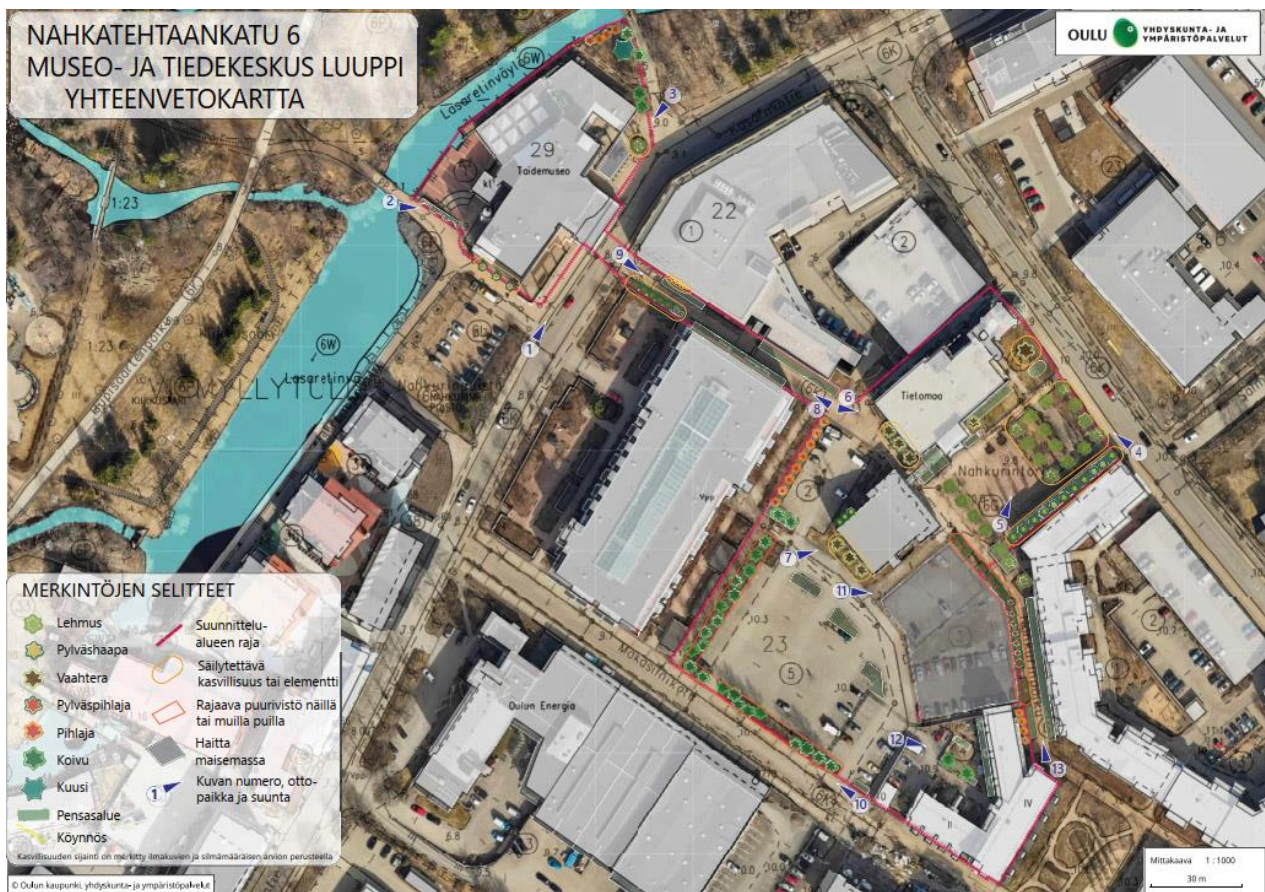
Nahkurinpolku Makasiinikatu 9:n kohdalla Tietomaan kohdalle on päällystetty betonikivellä. Siitä eteenpäin Kasarmintielle asti se muutamaa sisäänkäyntien edustaa lukuunottamatta asfalttia. Nahkurinpolun asfalttipeitteisen pinnan vierellä oleva graniittikivinen rajausta antaa huolitellun vaikutelman, jota seinien vierellä olevat seulanpääkiveykset ja kaivojen noppakivirajaukset vahvistavat. Nahkurinpolkua Tietomaan ja taidemuseon välissä reunustavat pensasalueet molemmin puolin kulkuväylää. Pensasalueilla on useampia lajeja, mm. kuusamaa, lamoherukkaa, taikinamarjaa, angervoa ja ruusua. Åströmin rakennuksen seinustalla kasvaa hienot villiviinit. Niitä vastapäätä kasvaa pylväspihlajien rivistö juurellaan lamoherukkaa. Tietomaan ylikulkukäytävän mainostaulu erottuu maisemassa selkeästi.

Makasiinikatu 9:n ympäristö:

Makasiininkatu 9:n piha paikoitusalueen itäpuolella on pieni ja sen kaksi suurta koivua erottuu maisemassa. Pihan leikkipaikkaa kiertää pensasistutukset. Pihan puolen pysäköintialue katoksi-
neen on pieni ja sen laidalla on hieman pensasistutuksia. Nahkurintorin puolella, talon edessä,

on pensasistutuksia ja muutamia pihlajia. Nahkurinpolun varrella on kaunis pylväspihlajarivistö, joka rajaa jalankulun- ja pyöräilyn väylän sorapintaisesta pysäköintialueesta.

Iso pysäköintialue Makasiinikadun varrella hallitsee maisemaa alueen eteläreunalla. Pysäköinti- aluetta rajaavat koivurivistöt etelä- ja länsipuolella. Koivut kasvavat hieman kuluneella nurmipin- nalla. Pysäköintialueella on muutamia pensassaarekkeita, joissa kasvaa pensasangervoja. Asfaltti- pintaisen pysäköintialueen laidalla, Tietomaan lisäosan kaakkoispuolella, on lisäksi kaksi pienem- pää sorapintaista paikoitusaluetta. Sorapintaiset alueet ovat ilmeeltään hieman epäsiistejä ja ku- luneita. Pinnassa on suuria kuoppia ja ympärillä olevat nurmialueet ovat kuluneita ja sammaloi- tuneita. Tietomaan eteläpuolella olevaa henkilökunnan paikoitusta reunustaa länsipuolella pihla- jarivistö, jonka alla kasvaa valtoimenaan idänvirpiangervoja. Istutusalueen kaarrokkeessa kasvaa kaksi suurta koivua, joiden alla on syreeni- ruusupensaita. Istutusalueeseen tuntuu miltei kuulu- van naapurin puolen suuret koivut.



Kuva 18. Maisemaselvitys, yhteenvetokartta. Kuva: kaavoitus.

Suosituksat jatkosuunnitteluun:

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on rakennuksia, joilla on pitkä historia ja joiden merkitys maisemaan on oleellinen. Historian huomioiminen jatkosuunnittelussa on tärkeää. Nahkurin- rilla olevat lehmukset sekä pylväshaaparivistö ovat säilyttämisen arvoisia. Näiden alla olevaa kas- villisuutta voisi kehittää monimuotoisemmaksi. Tietomaan vierellä olevat vaahterat tuntuvat kuu- luvan sijoilleen molempien rakennusten vieressä.

Taidemuseon eteläseinustan pylväshaavat tulisi säilyttää. Itäpuolella olevan lehmuksen ja kehi- kon paikalla olisi jatkossakin syytä olla jonkinlainen kasvillisuusalue. Joko kehikko tai lehmusta voisi uudistaa siten, että se sopisivat paremmin yhteen. Paikoitusalueen sijaintia tässä yhteydessä tulee tarkastella myös maiseman kannalta.

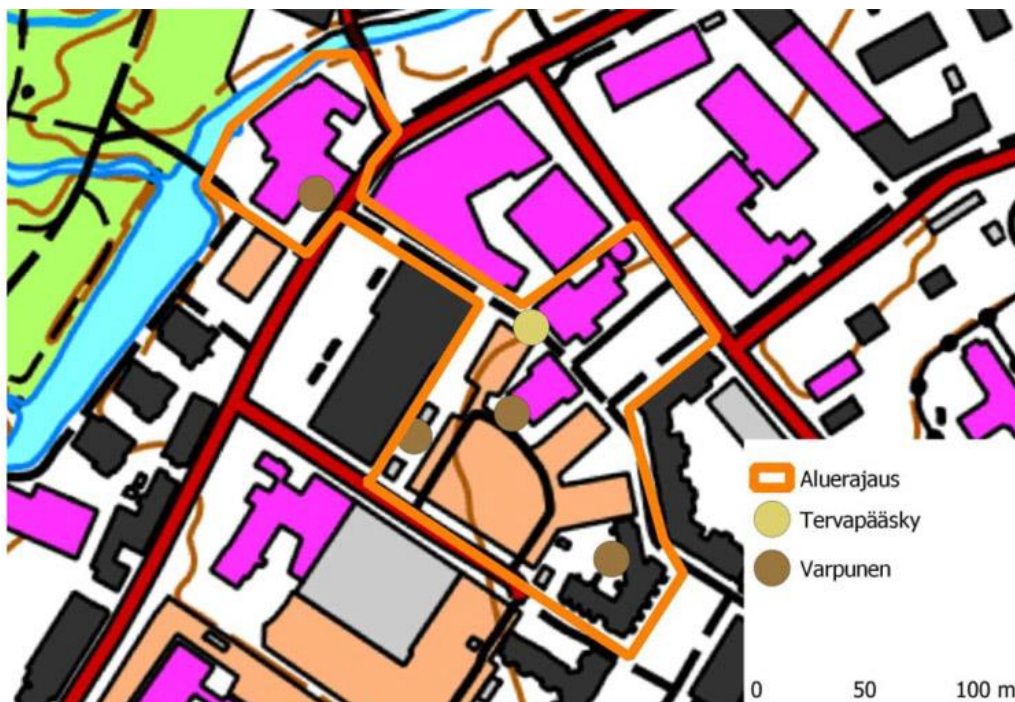
Tämän alueen pintamateriaaleihin tulee jatkossakin kiinnittää huomioita siten, että ne sopivat historialliseen ympäristöönsä. Makasiinikadun varrella olevan pysäköintialueen reunoilla tulisi jatkossakin olla puita tai muita istutuksia rajaamassa sitä katutilasta. Koivut voi tarvittaessa korvata jollain muulla puulajilla. Sorapintaiset pysäköintialueet ovat huonossa kunnossa ja niiden alue tulisi uudistaa. Puurivistön säilyttäminen Nahkurinpolun varrella rajaisi jalankulkua ja pyöräilyä muista toiminnoista.

Asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa laadittu Nahkurintorin puuston kuntoarvio on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.15. Sen perusteella maisemaselvityksessä säilytettäväksi esitettyjä puita joudutaan poistamaan. Suunnitelmien vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 5.3.2.

3.3.7. Luontoselvitys

Plaana Oy, Natans Oy ja Aallokas Oy ovat laatineet luontoselvityksen 30.8.2022. Luontoselvitys käsittää kasvillisuusinventoinnin sekä haitallisten vieraslajien tarkastelun. Luontoselvityksessä kartoitettiin maastossa alueen luontotyytit, kasvillisuus sekä mahdolliset huomioitavat alueet ja lajit sisältäen rannan vesikasvillisuuden. Eläimistöselvityksessä alueelle laadittiin linnustonselvitys, joka sisältää pesimälinnustokartoituksen. Lisäksi alueelta selvitettiin liito-oravien, viitasammakoiden ja lepakoiden esiintymistä käyttäen apuna vakiintuneita menetelmiä. Luonto- ja eläimistöselvityksen selvitystyö on tehty kesä-syyskuussa 2022.

Oulun tietomaan ja taidemuseon alueelta selvitettiin linnusto kahden käyntikerran kartoituslaskennalla. Uhanalaisista lintulajeista alueella esiintyy varpusia ja tervapääskyjä, jotka pesivät rakennusten koloissa. Kolopesijöiden pesintämahdollisuudet suositellaan säilytettävän.

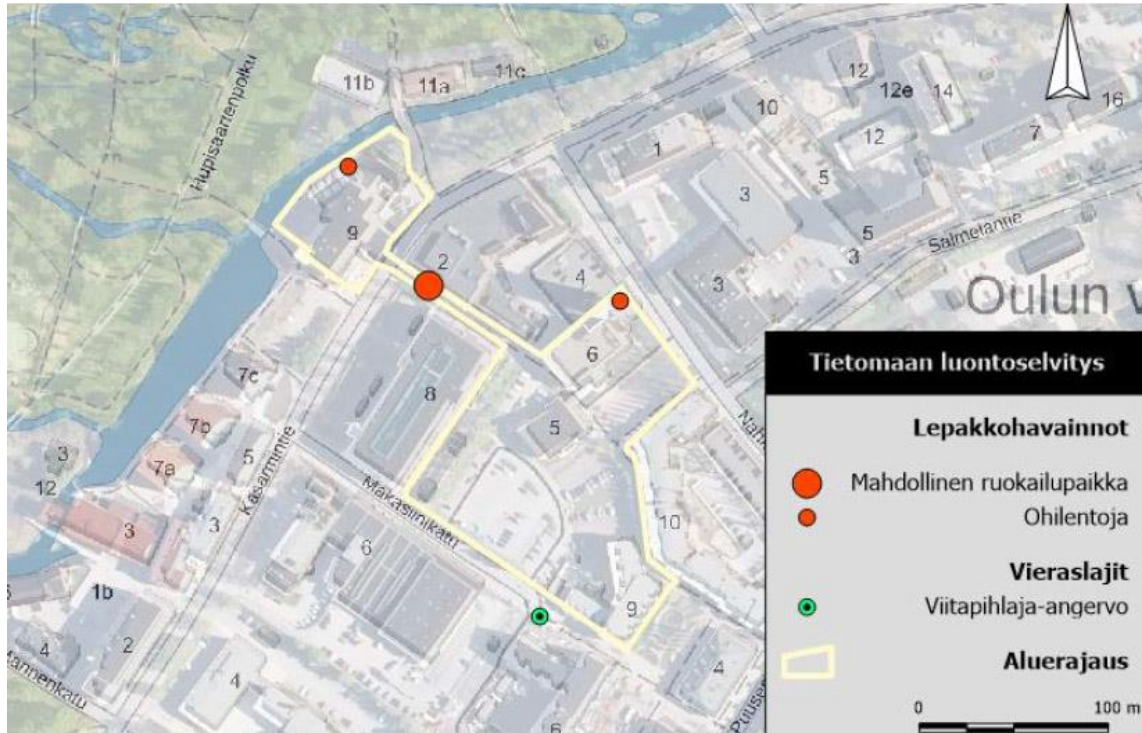


Kuva 19. Uhanalaisten lintujen havaintopaikat. Kuva: luontoselvitys, Natans Oy.

Luontoselvityksessä uhanalaisia kasveja ei löytynyt. Uhanalaistiedot tarkistettiin myös Laji.fi-tietokannasta. Alueen istutukset ovat hoidettuja ja niissä rikkakasvina havaittiin vieraslajistrategian (VN 2012) lajeja: rusoamerikanhorsmaa ja vaalea-amerikanhorsmaa (*Epilobium adenocaulon* ja *E. ciliatum*). Tarkastelualueen rajalla Oulun energian tontilla havaittiin viitapihlaja-angervo (*Sorbaria sorbifolia*).

Alueella ei ole liito-oravalle eikä viitasammakolle soveltuvia elinympäristöjä.

Selvitysalueella on vanhoja rakennuksia, jotka saattavat olla sopivia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi tai jopa talvehtimispaikoiksi. Lepakkoselvityksessä ei saatu havaintoja pelkällä aktiiviseurannalla. Passiiviseurannalla lepakodetektoreiden äänityksistä kaikki tarkemmin analysoidut äänet kuuluivat pohjanlepakolle. Lepakoita liikkuu alueella ja ne on syytä huomioida kaa-voituksessa.



Kuva 20. Lepakkojen havaintopaikat. Kuva: luontoselvitys, Natans Oy.

3.3.8. Hulevesiselvitys

AFRY Finland Oy on laatinut hulevesiselvityksen ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelman 28.4.2023. Yleissuunnitelma on selostuksen liitteenä. Selvitystä ja suunnitelmaa on päivitetty 19.9.2023 vastaamaan päivitettyä pihasuunnitelmaa.

Selvitysalue kuuluu Lasaretinväylän valuma-alueeseen. Selvitysalue kaataa tasaisesti lounaaseen ja länteen päin kohti Lasaretinväylää. Selvitysalue ei kuulu pohjavesialueeseen. Pohjamaan vedenläpäisevyyden arviointi tehtiin Oulun kaupungin palvelusta saatujen pohjatutkimusten ja niiden sisältämien rakeisuuskäyrien perusteella. Taidemuseon pohjoispuoli on rakeisuuksien mukaan huonosti vettä läpäisevää. Tiedekeskus Tietomaan läheisyyteen tehtyjen tutkimusten mukaan tiedekeskuksen lähiympäristö on kohtalaisesti vettä läpäisevää. Vaikka pohjamaa on tutkimusalueella hiekkaista, niin kohtalaisen suuri silttipitoisuus heikentää sen vedenläpäisykykyä.

Selvitysalueella sijaitsee vuosina 1990-1995 rakennettu hulevesijärjestelmä. Selvitysalueen hulevedet johdetaan kolmeen eri hulevesiputkistoon, joista jokainen purkaa Lasaretinväylään. Tietomaan kohdalta hulevedet kulkeutuvat vuonna 1995 rakennetuista (225B) hulevesiputkista vuonna 1972 rakennettuun Nahkatehtaankadun mukaisesti kulkevaan runkoverkkoon (400B), josta vedet purkautuvat Lasaretinväylään. Taidemuseon itäpuolen ja Nahkurinpolun länsipuolen vedet kulkeutuvat vuonna 1991 rakennetusta hulevesiputkistosta (300B) vuonna 1995 rakennettuun runkoverkkoon (300B), josta vedet purkautuvat Lasaretinväylään. Selvitysalueen kaakkoisosan vedet kulkeutuvat vuonna 1990 rakennetusta hulevesiputkistosta (225B) samana vuonna

rakennettuun Makasiinikadun vierellä kulkevaan runkoverkkoon (400B), josta vedet purkautuvat Lasaretinväylään.

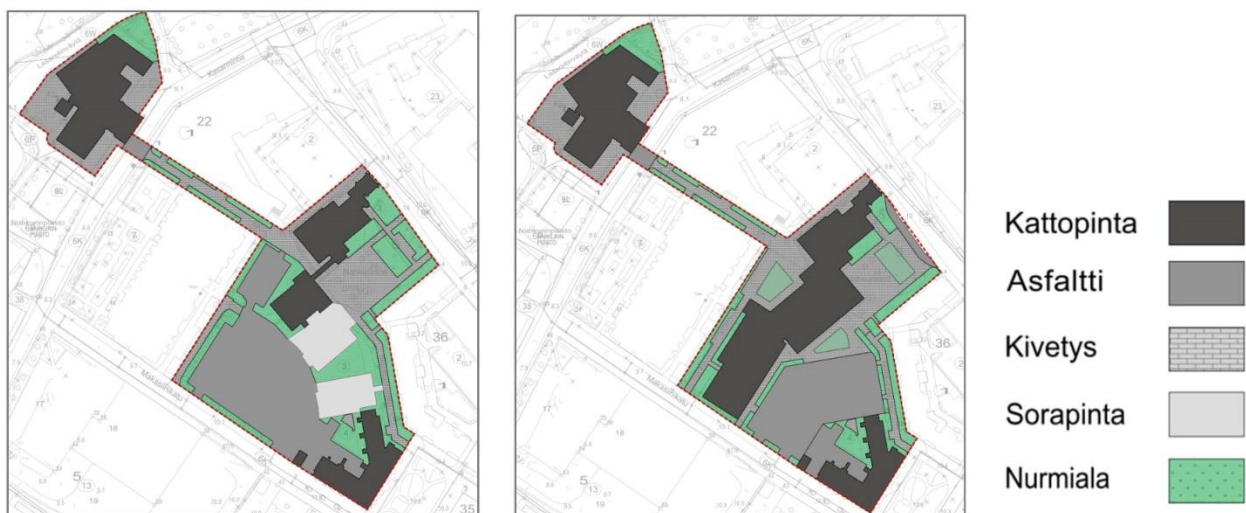
Selvitysalueella voi esiintyä ainoastaan hulevesitulvia. Hulevesitulvat syntyvät kun hulevesiverkosto ei pysty käsittelemään rankkasateen aiheuttamaa vesimäärää tai avo-ojat eivät poista vettä tarpeeksi tehokkaasti. Hulevesitulvien tarkastelussa käytetään harvinaista tulvaa, eli 1/100 vuodessa toistuvaa sadetta. Selvitysalueen läpi kulkee tulvareitti, jota pitkin pinnoilla kulkevat tulva-vedet kulkeutuvat Nahkurinpolkua pitkin Kasarmintien suuntaan.

Nahkurinpolkua pitkin kulkeva tulvareitti kerää vesiä yhteensä noin 1,05 ha kokoiselta alueelta. Tulvatilanteessa vesiä voi kertyä Nahkurinpolun sekä Nahkurintorin reunoille. Vedet kulkeutuvat Nahkurinpolkua pitkin kohti Kasarmintietä, josta ne jatkavat matkaansa luoteeseen ja purkautuvat lopulta Åströminpuiston läpi Lasaretinväylään. Oulun taidemuseon itäpuolelle voi tulvatilanteessa lammikoitua vettä. Vedet kerääntyvät noin 4000 m² alueelta lähinnä Kasarmintien reuna-alueilta. Padotuksen jälkeen vedet purkautuvat Taidemuseon koillispuolelta lyhyellä virtausreitillä Lasaretinväylään.

Luupin kaavamuutosalueen hulevesiviemärin valuma-alueeksi arvioitiin n. 1,9 ha. Selvitysalueelle määritettiin hulevesivirtaamat kerran 2 vuodessa toistuvalla tavanomaisella sateella, kerran 5 vuodessa toistuvalla rankkasateella sekä kerran 100 vuodessa toistuvalla erittäin harvinaisella tulasateella. Selvitysalue on nykytilassa täysin rakennettua aluetta. Alueella on paljon kattopinta-alaa, asfalttipintaisia teitä ja pihvoja. Lisäksi alueella on sorapintaista alaa. Pihojen ja teiden välialueet ovat viherpintaisia alueita.

Asfaltoidun pinnan osuus ja alueen keskimääräinen pintavaluntakerroin tulee kasvamaan suunnitellun rakentamisen myötä. Ottamalla huomioon ilmastonmuutoksen myötä mahdollisesti rankkenevat sadetapahtumat, tontin pintavalunnan arvioidaan kasvavan nykytilanteesta noin 35 %.

Liittyttävien hulevesiviemäreiden kapasiteettien riittävyyttä arvioitiin laskemalla hulevesiviemärin osille maksimikapasiteetti, eli virtaama, jonka hulevesiviemäri pystyy kuljettamaan täydellä putkella. Putken maksimikapasiteetin laskemisen jälkeen hulevesiviemärille määritettiin valuma-alue, joka jaettiin valittuihin liitospisteisiin kohdistuviin osavaluma-alueisiin. Osavaluma-alueittain laskettiin alueella nykytilanteessa muodostuva virtaama, jota verrattiin putken maksimikapasiteettiin.



Kuva 21. Hulevesilaskennassa käytettyjen pintojen sijoittuminen selvitysalueella nykytilanteessa (vasemmalla) sekä rakentamisen jälkeen (oikealla). Kuva: AFRY Finland Oy.

Selvitysalueen hulevesiviemärin valuma-alueeksi arvioitiin n. 16,5 hehtaaria. Kuntaliiton hulevesioppaan taulukoiden perusteella mitoitussateen kestoksi määritettiin 15 minuuttia ja sateen intensiteetiksi 146 l/s*ha, ilmastonmuutoslisä +20 % huomioituna. Tämän lisäksi laskennassa otettiin huomioon osavaluma-aluekohtainen hidastumiskerroin (0,72-0,98), joka laajaa viemäristöä mitoitettaessa ottaa huomioon sen, että koko valuma-alueella muodostuva hulevesi ei kulkeudu välittömästi tarkasteltavaan liitospisteeseen. Alle hehtaarin kokoisissa valuma-alueissa hidastumiskerrointa ei huomioitu. Lisäksi alueelle määritettiin ns. viemärin viivytyserroin (0,7), joka ottaa huomioon sen, että kaikki vesi ei pääse kerralla verkostoon, vaan osa hulevesistä pidättyy kaivoihin ja ritiläkansien päälle ja tämä entisestään viivyttää hulevesien kulkeutumista tarkasteltavaan liitospisteeseen. Liityttävän hulevesiviemärin kapasiteetti ylittyy useammassa liitospisteissä.

Suunnitellussa rakentamisessa tulee huomioida tulvareitti, joka kulkee nykyisten, osoitteissa Makasiinikatu 5 ja Nahkatehtaankatu 4, sijaitsevien rakennusten välistä kohti Nahkurinpolkua (kuvat 9 ja 10). Tulvareitti tulee huomioida jatkosuunnittelussa siten, että koillisen ja kaakon suunnasta Nahkurintorille päin kulkeutuvat tulvavedet eivät pääse vahingoittamaan nykyisiä eikä uusia rakennuksia. Tulvavedet voisi ohjata kulkemaan esim. pysäköintialueen kautta.

Selvityksen mukaan suositeltavat jatkotoimenpiteet:

- Rakentamisen yhteydessä on varmistettava, että rakentamisella ei estetä tulvavesien liikkeitä eikä lisätä viereisten rakennusten riskiä altistua hulevesistä aiheutuville vahingoille.
- Tulvatilanteita ajatellen on tärkeää huomioida Nahkurinpolkua pitkin nykyisin kulkeva tulvareitti. Jos tulvareitti katkeaa suunnitellun rakentamisen myötä, on sille osoitettava uusi reitti.
- Pohjamaan vedenläpäisevyyttä ja hulevesien imeyttämisen mahdollisuutta on hyvä tutkia tarkemmin tontille tehtävien pohjatutkimusten yhteydessä.



Kuva 22. Ehdotus koillisen ja kaakon suunnasta Nahkurintorille päin kulkeutuvien tulvivien hulevesien poisjohtamissuunnasta. Kuva: AFRY Finland Oy.

Selvityksen mukaan suositeltavat kaavamääräykset:

- Hulevedet on maaperäolosuhteiden niin salliessa imeytettävä kiinteistöllä (Rakennusjärjestys 23 §).
- Hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla $1\text{m}^3/200\text{m}^2$ läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivyttäminen tehdään kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla, jotka edistävät huleveden hyötykäyttöä ja hidastavat huleveden virtausta, kuten kattovesisäiliöihin, viherkatoin, viherpainantein tai sadepuutarhoin. Läpäisemättömän pinta-alan määrää voidaan vähentää suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja minimoimalla rakentamispinta-alaa. Viivytyrakenteiden tulee tyhjäntyä viimeistään 12...24 tunnin kuluessa täyttymisestä, rakenteen tulee kuitenkin olla viivyttävä siten, että se ei tyhjene alle tunnissa täyttymisestään. Viivytyrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Liikennealueilla muodostuvista hulevesistä tulee poistaa haitta-aineita ennen niiden johtamista edelleen.

Asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin sisältyy hulevesien käsittelyä koskevat asemakaavamääräykset ns. kolmiomerkinässä.

3.3.9. Liikenneselvitys

Ramboll Finland Oy on laatinut liikenneselvityksen 28.4.2023.

Alueen liikenteen lähtötietoja on kuvattu myös selostuksen kappaleessa 3.1.3. sekä kuvassa 5.

Tietomaassa on vierailut viime vuosien aikana noin 60 000 – 70 000 asiakasta vuodessa. Asiakkaat saapuvat paikalle pääosin henkilöautoilla tai tilausliikenteen linja-autoilla. Vähäisissä määrin Tietomaahan saavutaan kävellen, pyöräillen, lähibusilla tai paikallisliikenteen bussilla.

Nahkatehtaankadun 6:n tontilla on nykyisin Tietomaan rakennukset. Alueen kaakkoisnurkalla on pysäköintialue (LPA-4), joka palvelee pääosin Tietomaan asiakkaita, mutta jolle on määritelty myös naapurikiinteistön ja Taidemuseon velvoiteautopaikkoja. Pysäköintiä on myös viereisissä rakentamattomissa Y-kortteleissa. Liittymät pysäköintialueelle ovat Makasiinikadulta. Pysäköintialue on jaettu useaan lohkokon. Niissä on yhteensä noin 180 autopaikkaa. Osan lohkojen reunoista on jäsentymättömiä, eikä autopaikkoja ole erikseen merkitty, joten alueella mahtuvien autojen määrä voi vaihdella vuodenaikasta riippuen.

Muita kohtuullisen lähellä olevia autojen pysäköintimahdollisuuksia ovat Salmelantie, kadunvarsispysäköinti, kävelyetäisyys noin 300 metriä, sekä Puusepänkatu, osa paikoista aikarajoitettu, 54 autopaikkaa, kävelyetäisyys noin 200 metriä.

Tarkastelualueen koillisnurkassa on Nahkurintori, joka on Tietomaan piha-alue ja jolla on muun muassa polkupyörien pysäköintipaikkoja. Telinepaikkoja on noin 40 pyörälle. Osin alue toimii myös saattopihana, jolle liittymä on Nahkatehtaankadulta. Tietomaan keittiön huoltoliikenne ja jätehuolto kulkee pääosin Tietomaan rakennuksen länsipuolitse. Huoltoliikennettä on enintään muutama auto päivittäin.

Taidemuseon eteläpuolella on pysäköintialue, jossa on aikarajoitettuja paikkoja 19 ja kävelyetäisyys Tietomaahan on noin 200 m. Taidemuseon sisäänkäynnin vieressä on polkupyörätelineet, joissa paikkoja on 10-20 kpl. Ainolan vieressä on noin 10 autopaikkaa työntekijöille ja liikuntaesteisille. Kesäisin polkupyörätelineissä on kymmenen paikkaa.

Kokonaisuuteen sijoittuu jatkossa myös Pohjois-Pohjanmaan museon toiminta Ainolasta, joten toiminta laajenee ja monipuolistuu Tietomaan alueella. Kävijämäärän ennakoitua lisääntyvän jopa kolminkertaiseksi nykyiseen Tietomaan kävijämäärään verrattuna. Rakennuksiin on jatkossa kaksi asiakassisäänkäyntiä: nykyinen sisäänkäynti ja toinen rakennuksen länsipuolella Nahkurinpolun päässä.

Liikennejärjestelyt

Uudisrakentaminen katkaisee nykyisen Nahkurinpolun jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyden. Se on alueen sisäinen yhteys, ja korvaavat yhteydet ovat olemassa Nahkurintorin, Nahkatehtaankadun ja Makasiinikadun kautta.

Polkupyörien pysäköintiin varataan tilaa rakennusten itä- ja länsipuolille sisäänkäyntien yhteyteen. Saapuminen katuverkkoa pitkin eri suunnista säilyy nykyisenkaltaisena.

Matkustajien jättöä ja noutamista varten Nahkatehtaankadun varteen rakennetaan pysäkkimäinen alue, jossa turvallinen ja selkeä liikkuminen niin ohi kulkevan jalankulku- ja pyöräliikenteen kuin asiakkaiden osalta on mahdollista.

Nykyisen pysäköintialueen (LPA-4) paikalle rakennetaan uusi pysäköintialue, johon asemakaavan viitteesuunnitelmien perusteella mahtuu 95-100 autopaikkaa, mikä sisältää vähintään kolme liikku- misesteisten autopaikkaa.

Taksien ja muilla autoilla tehtävä saattoliikenne ohjataan ensisijaisesti pysäköintialueelle, mutta Nahkurintorille ja pääsisäänkäynnin edustalle pääsee jatkossakin tarvittaessa autolla. Esteettömät autopaikat osoitetaan pysäköintialueelle paikkaan, mistä on lyhyin ja selkein reitti pää- sisäänkäynneille.

Kaikki alueen sisäiset jalankulkureitit ovat vähintään esteettömyyden perustason mukaisia.

Keittiön huolto säilyy nykyisenkaltaisesti Tietomaan vanhan rakennuksen länsipuolella. Satunnai- nen muu huolto hoidetaan autojen pysäköintialueen suunnasta.

Palo- ja pelastusliikenne on mahdollista joka puolella rakennuskokonaisuutta.

Pysäköintinormit

Voimassa olevassa asemakaavassa velvoitepaikat on mitoitettu seuraavasti:

- Tietomaa (kortteli 22 tontti 3 ja kortteli 23 tontti 2) 40+30 ap, osoitettu kortteliin 23 (LPA-4)
- Tietomaan viereinen rakentamaton Y-tontti korttelissa 23, normi on 1 ap/80 m²
- Sivakan asuinrakennus (kortteli 23 tontti 4) 27 ap, osoitettu kortteliin 23 (LPA-4)
- Taidemuseo (kortteli 29, tontti 1) 50 ap, osoitettu kortteliin 23 (LPA-4)

Museo	Asemakaavan pysäköin- tinormi	Pysäköintipaikat ilma- kuvista (lkm)	Kävijämäärä vuosittain
Tiedemuseo Arktikum, Ro- vaniemi	80 ap	noin 150	Yli 100 000
Heureka, Vantaa	Autopaikka määritetään rakennusluvan yhtey- dessä, paikkojen tulee olla yhteiskäytössä	420 ap + 8 linja-auto- paikkaa	300 000
Jyväskylän yliopiston tie- demuseo (2 sijaintia YO- ja ET-kortteleissa)	YO-kortteli: 1 ap / 200 kam ² ET-kortteli: 1 ap / 100 yleistenrak. kem ² ja 1 ap/60 liiketilan kem ²	19 lähipaikkaa Seminaa- rinmäki S, Luontokeskuk- sessa 25 ap, lisäksi lhan- tolantien kadunvarsipaik- kat n. 18 ap ja 2 linja-au- topaikkaa.	35 000 (v. 2022)
Museokeskus Vapriikki, Tampere	1 ap / 250 m ²	56 erikoisluvallista ap:aa Vapriikin edessä. Lisäksi lähellä kolme pysäköinti- taloa: - P-Koskenparkki 358 ap (etäisyys n. 360 m) - P-Pellavanparkki 369 ap (etäisyys n. 150 m) - Massun parkki (etäisyys noin 300 m)	180 000 (v. 2022)

Kuva 23. Liikenneselvitys, pysäköintinormeja ja autopaikkamääriä vertailukohteissa.

Selvityskohde kuuluu Oulun pysäköintinormin mukaiseen pysäköintinormin tiivistämisvyöhyk- keeseen ja Ydinkeskustan vyöhykkeeseen E, asumisen keskusta. Pysäköintinormistossa ei ole

suoraan tämän tyyppiseen toimintaan sopivaa normia, ja siksi velvoitepaikkamäärä mitoitetaan tapauskohtaisesti.

Autopaikkamäärän arviointia varten selvitettiin kotimaisten vastaavien kohteiden pysäköinti-normeja ja käytössä olevia autopaikkamääriä. Normi ja autopaikkamäärät vaihtelevat hyvin paljon eri kohteissa. Jyväskylän ja Tampereen keskustakohteissa varsinaisen toiminnon vieressä on vähän paikkoja ja asiakaspysäköinti tukeutuu lähialueen pysäköintilaitoksiin. Väljemmissä ympäristöissä olevissa kohteissa autopaikkoja on enemmän. Autopaikkojen käyttöasteista ei ole tietoa.

Hankkeessa esitetään, että Tietomaan yhteyteen varataan 95 autopaikkaa, jotka palvelevat Luupin kokonaisuutta ja viereisen Sivakan asuinrakennuksen käyttäjiä. Luupin asiakkaiden käytettävissä on myös Taidemuseon viereinen pieni pysäköintialue ja lisäksi muut julkiset paikat. Keskustan pysäköintilaitokset ovat kävelyetäisyyden päässä, joskin velvoitepaikkojen kannalta liian etäällä, sillä pysäköintinormissa määritelty etäisyys on maksimissaan 400 metriä.

Polkupyörien pysäköintinormiksi ei löydy selkeää määrittelyä tämäntyyppisiin kohteisiin kaupungin pysäköintinormista, mutta julkisille palveluille on määritetty normiksi 1 pyöräpaikka / 50 k-m². Määrään on syytä pyrkiä. Normissa on määritelty myös pyöräpysäköinnin laatuvaatimukset. Ulkona olevat telineet on oltava runkolukittavia. Hankkeessa sovelletaan pyöräpaikkojen kattamisen osalta palveluille määriteltyä ehtoa, eli vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Erikoispyörille, kuten rahtipyörille tai kuljetusvaunullisille pyörille on myös syytä varata tilaa vähintään viidelle pyörälle. Työmatkapyöräilyn edellyttämien sosiaalitulojen riittävyys varmistetaan rakennusten jatkosuunnittelussa.

Suunnitelmien vaikutuksia liikenteeseen on kuvattu selostuksen kappaleessa 5.3.3.

3.3.10. Ympäristömeluselvitys

Ramboll Finland Oy on laatinut ympäristömeluselvityksen 8.5.2023. Työssä selvitettiin laskennallisesti mallintamalla suunnittelukohteeseen kohdistuva tieliikenteen melu. Melulähteenä huomiointiin Kasarmintie, Nahkatehtaankatu ja Makasiinikatu nykytilanteen liikennemäärillä ja maankäytöllä ja vuoden 2050 suunnitellulla maankäytöllä ja liikennemäärillä ennusteliikennemäärillä.

Selvitystä on tarkennettu 14.9.2023 laajentamalla tarkastelu koskemaan koko asemakaavan muutosaluetta.

Melulaskennat on tehty siten, että tuloksia voidaan verrata valtioneuvoston päätöksen mukaisiin päivä- (klo 07-22) ja yöajan (klo 22-07) ohjearvoihin. Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalentti-taso), LA_{eq}. Ulkona melutason ohjearvoina ovat asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla päivällä klo 7-22 55 dB sekä yöllä 50 dB ns. vanhoilla alueilla, jollaiseksi tämä on tulkittu. Kohteen oleskelualueilla ja parvekkeilla liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa tällöin ylittää päivä-aikana 55 dB eikä yöaikana 50 dB.

Museo- ja tiedekeskus tulkitaan meluselvityksen kannalta kokoontumistilaksi, jolloin melun ohjearvo on päivällä klo 7-22 35 dB, yöajalle ei ole määritetty ohjearvoa.

Yleisten rakennusten korttelialueet sekä yleiset alueet (kadut ja katuaukio):

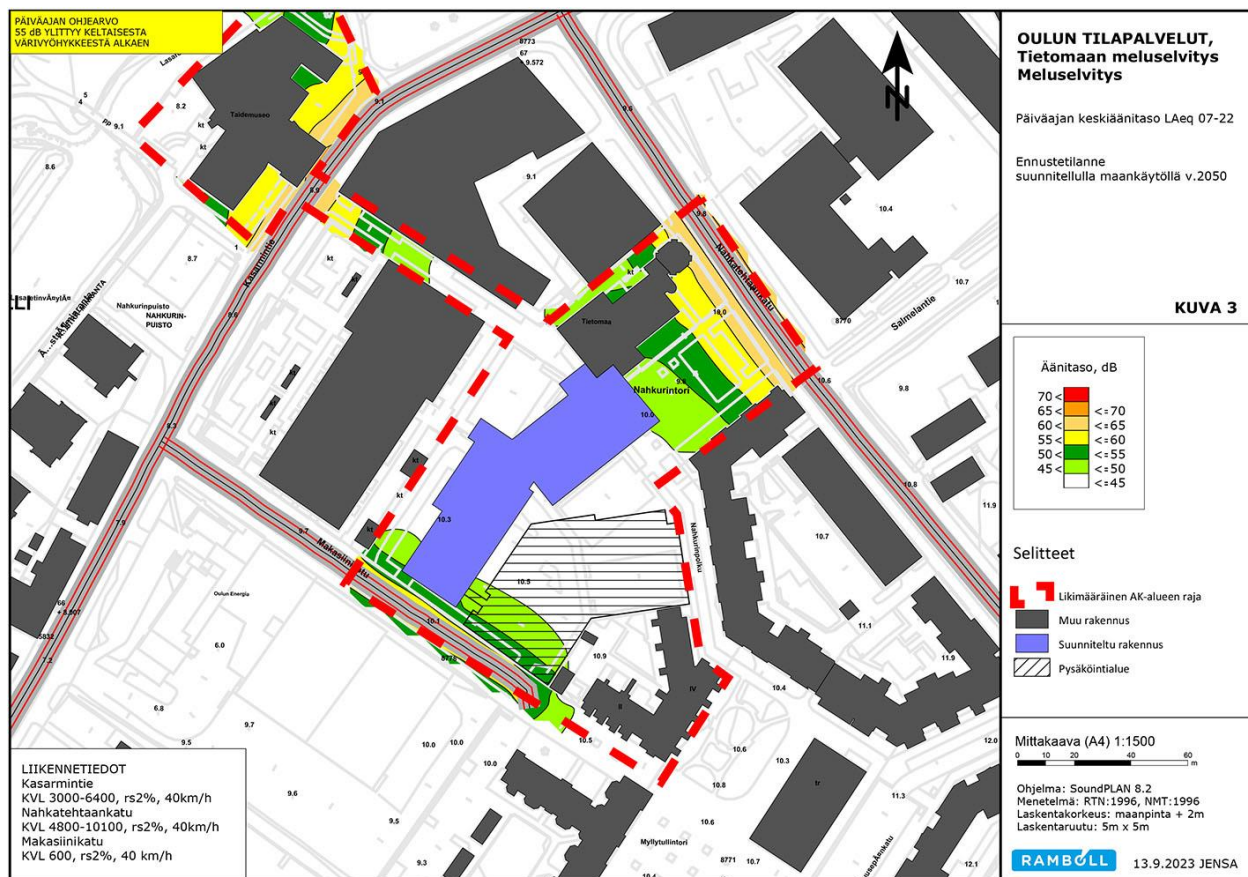
Päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy keltaisesta väriyöhykkeestä alkaen ja yöohjearvo 50 dB ylittyy tummanvihreästä väriyöhykkeestä alkaen (ks. kuva 24). Suurimmat meluhaitat suunnittelualueelle aiheuttaa Nahkatehtaankatu. Laskentojen perusteella ennustetilanteessa 2050 Nahkatehtaankadulta aiheutuva päivämelutaso 55 dB leviää 20-25 metriä ja 60 dB melutaso leviää noin

10-20 metriä. Yötilanteessa 50 dB melutaso leviää Nahkatehtaankadulta noin 20 metriä, 55 dB melutaso leviää noin 5 metriä. Makasiinikadun puolella melutasot alittuvat suunnittelualueella niin päivä- kuin yötilanteessa. Kasarmtien varrella liikennemäärien ennustetaan vähenevän, jolloin myös melutilanne paranee nykyisestä.

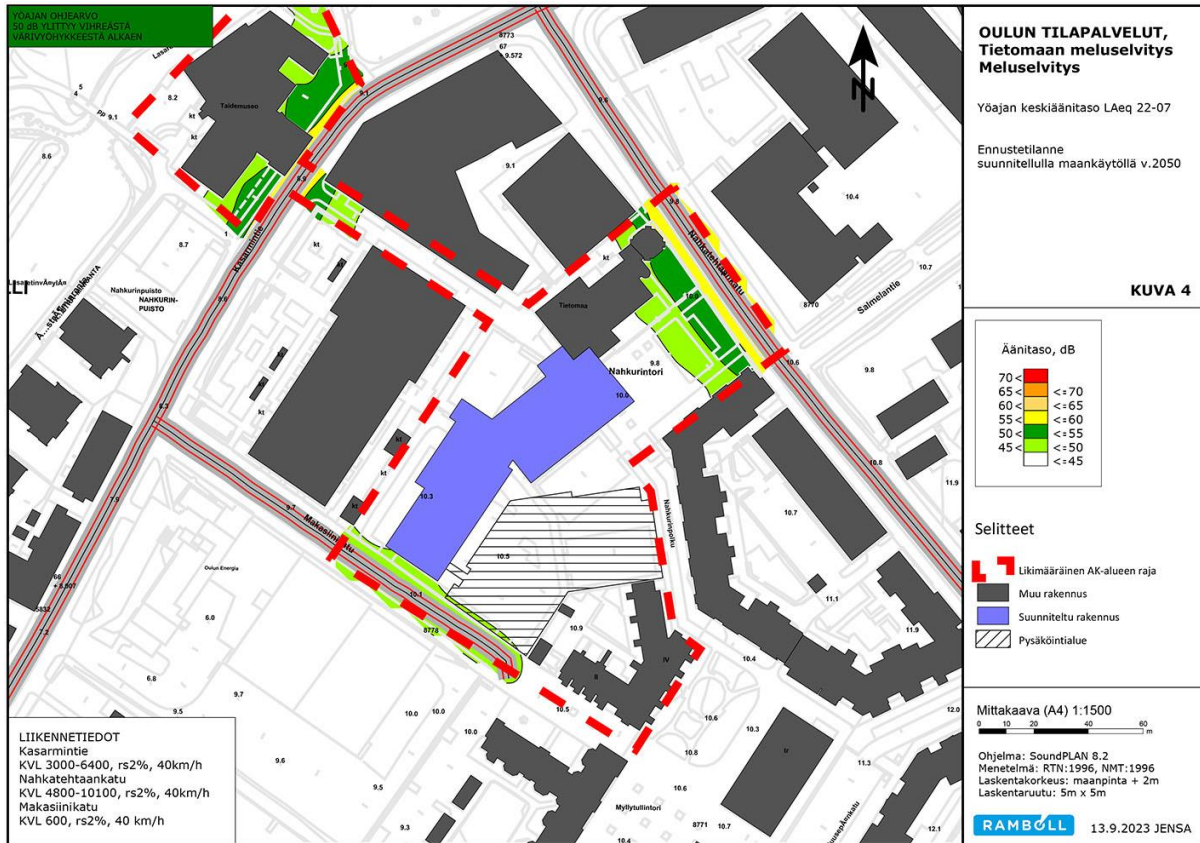
Rakennukset:

Rakennusten julkisivuille aiheutuu enintään 51 dB keskiäänitaso Nahkatehtaantien suuntaan ja enintään 51 dB keskiäänitaso makasiinikadun suuntaan. Molemmilla puolilla melutasot jäävät alle ohjearvojen. Melulaskennat on tehty siten, että liitteen 5 kuvassa näytetään kyseiselle julkisivun pisteelle osuva suurin korkeussuuntainen melutaso. Millekään julkisivun kohdalle, mihinkään kerrokseen, ei osu ohjearvot ylittäviä melutasoja eikä melun suhteen tarvita erillisiä lasitusvaatimuksia tai julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia (51dB – 35dB = 16 dB, joka täyttyy tavanomaisilla julkisivurakenteilla).

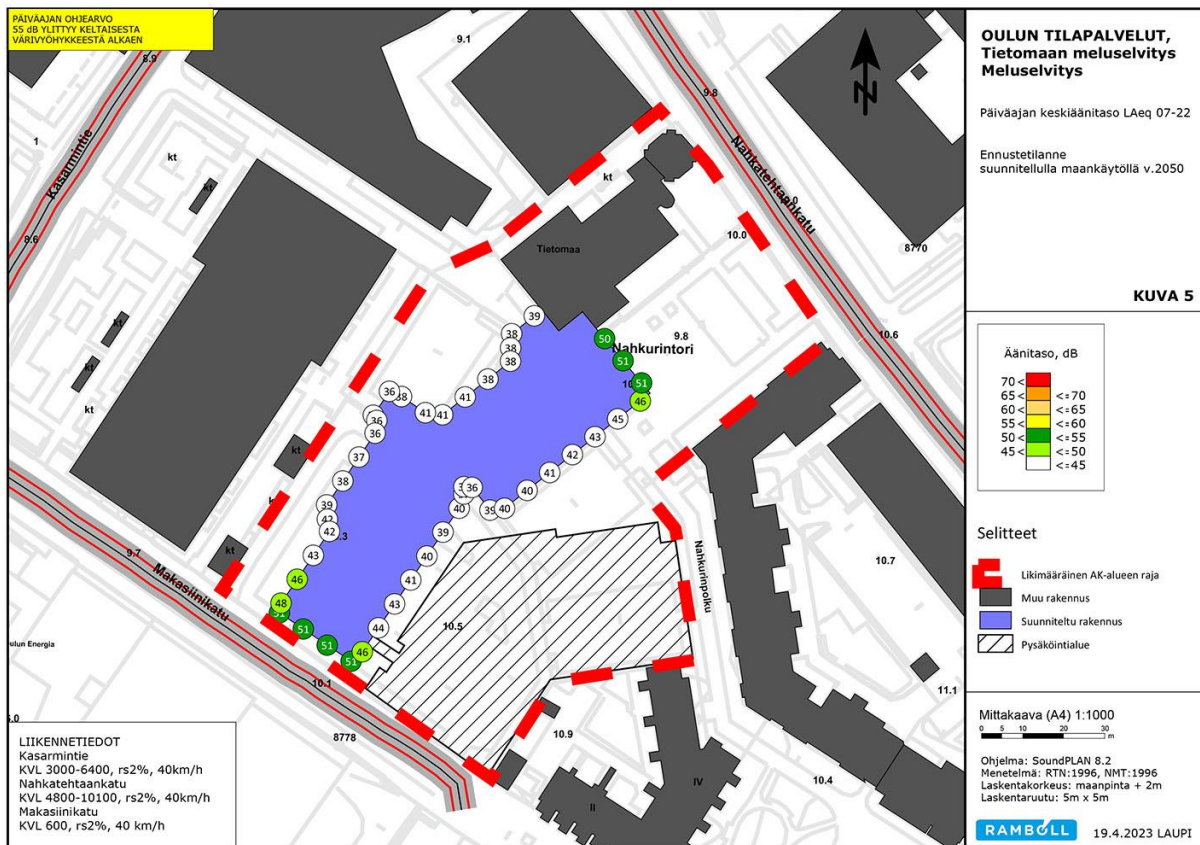
Lähtötietojen tai suunnitelmien oleellisesti muuttuessa tulee tämä selvitys päivittää.



Kuva 24. Päiväajan keskiäänitasot, liikenne-ennuste suunnitellulla maankäytöllä 2050. Kuva: Ramboll Finland Oy.



Kuva 25. Yöajan keskiäänitasot, liikenne-ennuste suunnitellulla maankäytöllä 2050. Kuva: Ramboll Finland Oy.



Kuva 26. Liikenteen aiheuttamat suurimmat keskiäänitasot julkisivuilla ennustetilanteessa 2050. Kuva: Ramboll Finland Oy.

3.3.11. Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus

AFRY Finland Oy on laatinut selvityksen 3.12.2020. Kohteessa tehtiin maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus 28.-29.10.2020. Vesinäytteet otettiin ja pohjavesipinnat mitattiin 4.11.2020. Tutkimukset tehtiin, koska alueen aikaisempi toiminta on saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tutkimusalue ja sen ympäristö on entistä teollisuusaluetta, jossa on toiminut nahkatehdas 1800-luvun lopulta 1950-luvulle. Osa alueen teollisuuskäytöstä on vielä jäljellä, mutta ne on saaneerattu muuhun käyttöön. Tutkimusalueella sijaitsee tiedekeskus Tietomaa, sen pysäköintialue ja vuonna 2000 tutkittu rakentamaton tontti (564-6-23-3). Kesäkuussa 1999 tehdyn uudisrakennuksen rakennuspohjan kaivutyön yhteydessä alueella maaperässä havaittiin entisen nahkatehtaan toimintoihin liittyneitä rakenteita. Pintakerroksen alapuolella noin 0,5 metrin syvyydellä havaittiin puisia pyöreitä ja suorakaiteen muotoisia nahkanparkkauksessa käytettyjä sammioita. Sammiot sijaitsivat vierekkäin, ja niitä havaittiin olevan lähes koko puretun rakennuksen alla sekä rakennuksen Nahkatehtaankadun puoleisella parkkipaikalla. Tietomaan puoleisella alueella on tehty tutkimuksia vuosina 1999 ja 2000. Kunnostuksia ei tiettävästi ole tehty. Alueella on olemassa olevan tiedon perusteella yhä sammioita maassa.

PSV-Maa ja Vesi Oy on tehnyt Tietomaan auditorion vierisellä rakentamattomalla tontilla maaperän pilaantuneisuusselvityksen Oulun kaupungin toimeksiannosta 3.-4.10.2000. Tässä raportissa vuoden 2000 maanäytteiden tutkimustuloksia on verrattu nykyisin käytössä oleviin valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisiin vertailuarvoihin.

Maaperä: Kiinteistölle 23-5 sijoittuva pysäköintialue on asfaltoitu. Pysäköintialueen laidalle sijoittuvan piste NP6 alueella pinnassa on ohut 0,1 multakerros. Asfaltin alapuolella on mursketta 0,4-1,3 m. Murskeen alapuolella on hiekkaa (syvemmällä paikoin HkMr) 1,6-5 metrin syvyydelle. Pisteessä NP3 hiekan seassa oli tasolla 1-3,2 m tiilenpalasia ja pisteessä NP1 puuta/turvetta syvyysvälillä 2,4-2,7 m. Rakentamattoman tontin alueella pintakerroksena on pääosin 0,5-3,2 m mursketta. Pisteessä NP8 murskeen päällä on 0,2 m multaa. Murskeen alapuolella on hiekkaa (tai paikoin syvemmällä hiekkamoreenia) pääosin 3-4,5 metrin syvyydelle. Pisteessä NP9 on syvyysvälillä 1,6-3 m savea. Pisteessä NP8 murskeen seassa esiintyi tiiliä ja puuta. Pisteessä NP9 hiekkatäytössä oli seassa puuta. Tietomaan auditoriorakennuksen seinän vierustalla (NP12-NP13) pintakerros on multaa 0,2 m, jonka alapuolella on hiekkaa 2,6-3,2 m ja pohjamaa on hiekkamoreenia. Pisteessä NP14 kivetyksen alapuolella on hiekkaa tasolle 0,2 m ja sen alapuolella mursketta tasolle 0,8 m. Murskeen alapuolella on hiekkaa 2,2-2,6 m syvyydelle ja pohjamaa on kairauksen päättymissyvyydelle (3-4,5 m) hiekkamoreenia, joka on pisteessä NP3 harmaata.

Pohjavesi oli mittausajankohtana (4.11.2020) putkissa 1,03...2,8 metrin syvyydellä maanpinnasta eli tasolla +7,83...9,40. Karttatarkastelun ja tutkimusten perusteella pohjavesivirtaus suuntautuu todennäköisesti luoteeseen kohti Oulujoen suistoaluetta. Kohde ei sijaitse pohjavesialueella. Lähimmät pohjavesialueet ovat noin kymmenen kilometrin etäisyydellä kohteesta.

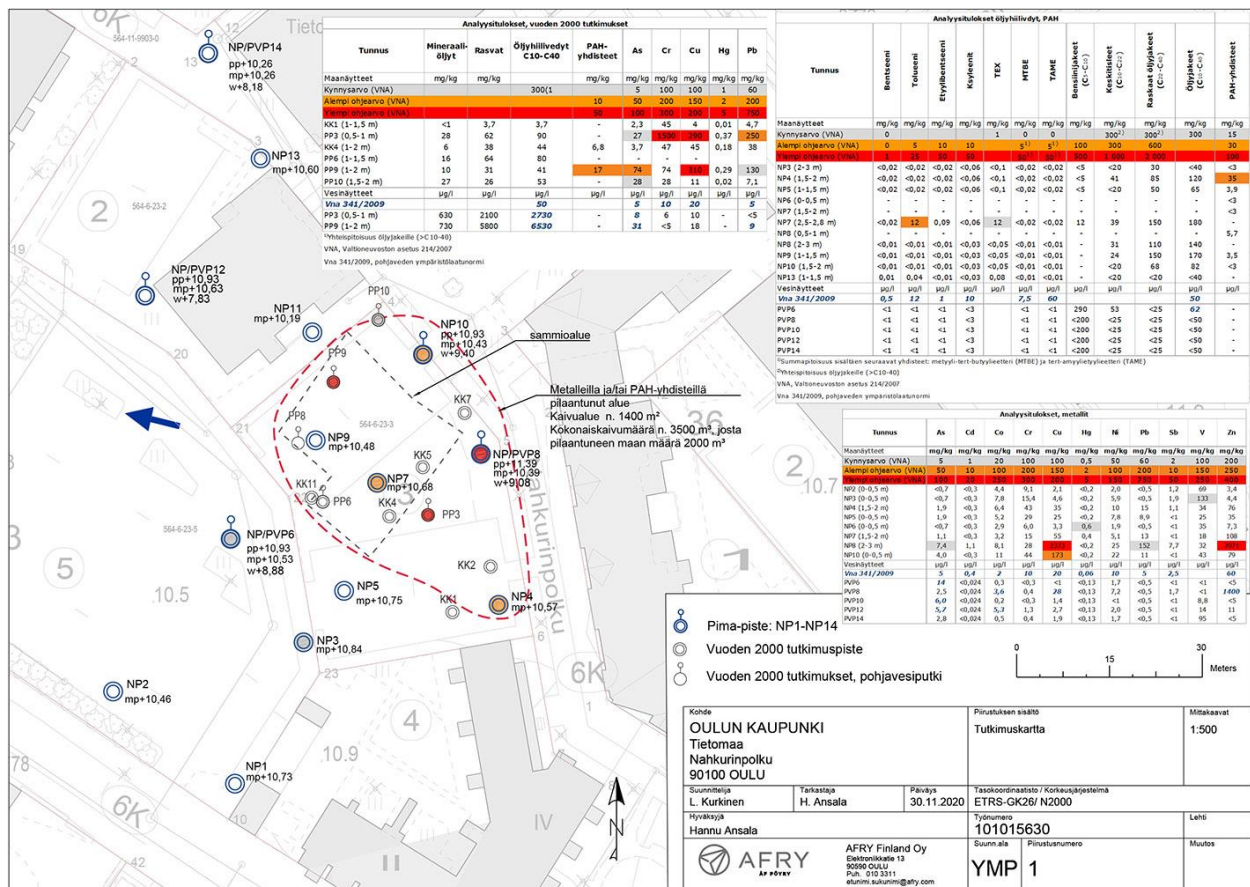
Maaperässä öljyhiilivetyjen C5-C40 pitoisuudet olivat kynnysarvotasot alittavia. Yksittäisistä haihtuvissa öljyhiilivedyistä esiintyvistä yhdisteistä toluenin pitoisuus ylitti pisteessä NP7 alemman ohjearvotason (Vna 214/2007).

PAH-yhdisteitä havaittiin sammioalueella (PP9, 1-2 m) ja rakentamattoman tontin eteläosassa (NP4, 1,5-2 m) alemman ohjearvon ylittävät pitoisuudet. Pitoisuus koostui pääosin fenantreenista, fluoranteenista ja pyreenistä.

Metalleista kromia, kuparia ja sinkkiä havaittiin ylempään ohjearvon ylittävä pitoisuus. Arseenin ja lyijyn pitoisuus ylitti alemman ohjearvon. Korkeimmat pitoisuudet havaittiin sammioalueella ja sen lähialueella 0,5-3 metrin syvyydellä. Lisäksi havaittiin kynnysarvotason ylityksiä elohopean ja vanadiinin osalta.

Pohjavedessä havaittiin vuoden 2020 näytteissä merkkejä öljyhiilivedyistä pysäköintialueelle sijoittuvassa pisteessä PVP6. Vuoden 2000 tutkimuksissa sammioalueen vesinäytteissä PP9 ja PP3 öljyhiilivetytitoisuudet olivat selvästi suurempia. Merkkejä metalleista havaittiin kaikissa pohjavesinäytteissä. Selvimmin koholla olivat sinkin ja arseenin ja kuparin pitoisuudet. Vuonna 2000 pohjavedessä havaittiin myös merkkejä lyijystä.

Nahkatehdastoiminnan jäljiltä kohteen maaperässä on puisia rakenteita ja maaperässä metallien ja PAH-yhdisteiden aiheuttamaa pilaantuneisuutta. Pilaantuneeksi todetun alueen maaperä tulee kunnostaa ennen alueen mahdollista rakentamista. Nykyisessä pysäköintialuekäytössä haitta-aineet eivät aiheuta ympäristö- tai terveysriskiä. Ennen kunnostusta tulee laatia maaperän kunnostussuunnitelma. Kunnostussuunnitelman mukaisille toimille haetaan hyväksyntä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta (Pima-ilmoitus).



Kuva 27. Tutkimuskartta, maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus. Kuva: AFRY Finland Oy.

Selvityksessä mainittu kunnostussuunnitelma on laadittu 22.2.2023 (AFRY Finland Oy).

3.3.12. Happamat sulfaattimaat

AFRY Finland Oy on laatinut selvityksen 11.4.2023. Geologian tutkimuskeskuksen tekemä happamien sulfaattimaiden ennakkotulkinta ei kata Tietomaan hankkeen aluetta. Kuitenkin hankealueen lähellä on alueita, jossa GTK on arvioinut sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyyden

olevan hyvin pieni tai pieni. Ennakkotulkinta ei kuitenkaan sovellu yksittäisen hankekohteen happamoitumisriskin määrittämiseen.

Tietomaan hankkeen alueelta on otettu yhteensä kolme sulfaattimaanäytettä, kolmesta näytepisteestä. Näytteenottosuunnitelman mukaisesti näytteet olisi pitänyt ottaa 3–5 metrin syvyydeltä, koska alueella tiedettiin olevan täyttömaita pintakerroksissa. Näytteet saatiin otettua kaikista kolmesta pisteestä vain 2–3 metrin syvyydeltä, koska kairaus ei onnistunut syvemmälle tiiviin maa-aineksen takia.

Silmämääräisesti tarkasteltuna missään näytteessä ei havaittu tummaa ainesta, joka viittaisi mahdollisesti sulfidiseen materiaaliin. Maanäytteiden hapontuottopotentiaaliriski on arvioitu karkeasti NAG:n, NAG-pH:n ja kokonaisrikkipitoisuuden perusteella. Näytteen kokonaisrikkipitoisuus ei ollut yli 0,2 %, eli maanäytettä ei sen perusteella luokitella potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi. Näytteen NAG-testin pH ei laskenut happamaksi, ja nettohapontuoton määrä ei ollut koholla. Näiden tulosten perusteella yhdessä pisteessä (syvyys 2–3 m) maalla on pieni hapontuottopotentiaali. Nyt tarkastellusta näytepisteestä maa-aineksen ei arvioida aiheuttavan happamoitumista.

Yhdelle näytteelle (syvyys 2–3 m) tehtiin laboratorioanalyysien lisäksi pH-inkubaatio. Näytteen annettiin hapettua huoneilmassa 8 viikkoa 9.2.–6.4.2023 välisenä aikana. Näytteen pH oli inkubaation alussa 6,7. Kahdeksan viikon hapettumisen aikana näytteen pH pysyi hyvin tasaisena, eikä se laskenut happamaksi. Inkuboinnin jälkeen näytteen pH oli 6,9. NAG-testin tulosten ja kokonaisrikkipitoisuuden perusteella todettiin, että näytteellä on pieni hapontuottopotentiaali. pH-inkubaation tulokset vahvistivat, että näytettä ei luokitella potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi.

Selvityksessä esitetyt jatkotoimenpiteet:

Jos rakentamisen aikana kaivujen yhteydessä havaitaan sulfidisia maita, täytyy alueella tehdä lisätutkimuksia happamoitumisriskin selvittämiseksi. Mahdolliset sulfidiset maat eivät estä rakentamista alueelle, mutta sulfidimaiden käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota. Paras keino hallita happamuuden syntymistä on estää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden altistuminen ilmakehän hapelle. Hapan valunta voi syntyä, mikäli maaperää kuivatetaan sulfidikerrokseen asti tai mikäli maaperä pääsee hapettumaan esimerkiksi putkikaivantojen yhteydessä. Tällöin mahdollisten happamien kuivatusvesien käsittelyyn ja johtamiseen ympäristöön on kiinnitettävä huomiota. Mikäli maaperää joudutaan kuivattamaan sulfidikerrokseen asti, tulisi kuivatusvesien pH:ta seurata ja neutraloida, mikäli kuivatusvesien pH laskee alhaiseksi.

Maaperä voi päästä myös hapettumaan, mikäli sulfidisia maita joudutaan vaihtamaan rakennuspaikalla. Tällöin sulfidisten maiden läjitykseen on kiinnitettävä huomiota, jotta happamia valuntoja ei pääsisi valumaan ympäristöön. Yksinkertaisimmillaan poiskaivettujen sulfidisten massojen hapettuminen voidaan estää läjittämällä maamassat vedellä kyllästyneeseen tilaan, mikäli tällaiseen läjitykseen sopiva kohde on tiedossa. Läjitetessä sulfidisia maita kuivalle maalle tulee sulfidimaat peittää ja eristää, jotta ilmakehän happi ei pääse hapettamaan sulfidia. Tarvittaessa kaivumaat on käsiteltävä esimerkiksi kalkilla.

Läjitetessä kuivalle maalle valumavesien pH:n seuranta on suositeltavaa, jotta tiedetään, toimiiko peittorakenne vai kulkeutuuko läjityksen seurauksena happamia vesiä ympäristöön. Happamien valuntojen lisäksi potentiaalisesti happamat sulfaattimaat voivat sisältää metalleja, jotka voivat kulkeutuvat happamien valuntojen mukana ympäristöön.

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

Asemakaavamääräyksissä on esitetty mahdollisia happamia sulfaattimaita sisältävä määräys, koska tutkimuksissa ei päästy tutkimaan näytteitä 3–5 metrin syvyydeltä.

3.3.13. Lumitilamitoitus

Museo- ja tiedekeskuksen alueen lumitilamitoitus on esitetty viitesuunnitelmiin sisältyvässä asemapiirroksessa. Lumitilat on suunniteltu Oulun kaupungin suunnitteluohjeen mukaisesti ja sijoitettu niin, että ne eivät haittaa alueen käyttöä eivätkä sijoitu rakennusten seinustoille.

Suunnitteluohjeen mukaan alueelle tarvitaan yhteensä 555 kuutiometriä tilaa lumenlajitykseen. Museo- ja tiedekeskuksen alueelle voidaan sijoittaa noin 315 kuutiometriä lunta. Noin 240 kuutiometriä lunta kuljetetaan pois alueelta.

3.3.14. Merikosken voimalaitoksen vahingonvaaraselvitys

Insinööritoimisto Pekka Leiviskä on laatinut selvityksen 6.4.2010. Kevään 2010 päivityksessä on tarkasteltu vain Etelärannan maapadon patomurtumatapausta ja sen alueella vaikuttavan kaavamuutoksen (Lasaretinväylä, asemakaavan muutos tullut voimaan 8.10.2013) seurauksia. Työssä tarkasteltiin Lasaretinväylän vanhan voimalaitoksen oikean rannan puoleisen penkereen madaltamisen vaikutusta alueen virtaamiin ja vedenkorkeuksiin Etelärannan maapadon murtumatapauksessa.

Alue kuuluu vuonna 2004 laaditun vahingonvaaraselvityksen alueeseen. Tarkennukset Merikosken voimalaitoksen vahingonvaaraselvitykseen on laatinut Insinööritoimisto Pekka Leiviskä (16.2.2010). Tarkennukset koskevat uuden kaavaluonnoksen ja vanhan voimalaitoksen patopenkereen madaltamisen vaikutuksia alueen virtaamiin ja vedenkorkeuksiin Etelärannan maapadon murtumatapauksessa kriisitilanteessa (mahdollisuus kerran 10000 vuodessa). Tarkastelussa oletetaan että vanha patopenkereen madaltaminen toteutetaan nykykorkeudesta (n. NN+7,60-7,90) 2/3 matkalta tasoon NN+6,50 m. Tämä mahdollistaa veden runsaamman virtauksen Kiikkusaaren suuntaan, missä vahingot jäävät suhteellisen vähäisiksi (lastentarhan piharakennus jäisi kiuville, Pohjois-Pohjanmaan museon kellari kastuisi). Kun suunnittelualueen maanpintaa korotetaan nykytasostaan vesialueen puolella korkeustasoon NN+8,00-8,20, ei alueen läpi enää virtaa vettä Kasarmintien suuntaan. Toisena tarkasteluna selvitettiin mille tasolle mainittu pengker olisi madallettava, jotta virtaamavaikutukset olisivat vastaavat kuin edellä mainitussa 2/3 madalluksessa tasolle NN+6,50. Jos pengertä madallettaisiin koko matkalta, tulisi madallus suorittaa noin korkeustasoon NN+6,80 m. Selvityksen mukaan kaavaan tulisi merkitä ehdottomina edellä mainitut vähimmäis- ja enimmäiskorot.

Selvityksen perusteella vahingot alueella eivät lisäännä kaavan toteuttamisen seurauksena, mikäli penkereen alennus ja kerrostalojen pihan korkeuden nosto toteutuvat. Samoin Merikosken voimalaitoksen Etelärannan maapadon luokitus voitaisiin pitää ennallaan.

Selvityksessä esitetty Lasaretinväylän vanhan patopenkereen korkeusaseman laskeminen on toteutettu alueen rakentamisen yhteydessä siten, että se liittyy luontevasti Hupisaarten muuhun maantason korkoon.

3.3.15. Puuston kuntoarvio, Nahkurintori

Oulun Arboristipavlelu Oy on laatinut arvion 14.8.2023. Nahkurintorilla kasvaville puille tehtiin kuntoarvio 12-13.8.2023. Kuntoarvio tehtiin silmämääräisesti, apuna runkojen lahoisuuden selvittämiseen käytettiin mikroporaa.

Tutkittava puusto koostui puistolehmuksesta (*Tilia x Vulgaris*), metsävaahterasta (*Acer Platanoides*) ja pylväshaavoista (*Populus tremula 'Erecta'*). Lehmukset ja vaahtera kasvavat hoidetulla nurmialueella, pois lukien alueen lounaiskulmassa kasvavaa lehmusta.

Puiden ohjeellinen odotettavissa oleva elinikä Suomessa on tutkittujen puiden osalta seuraavat: Pylväshaapojen odotettavissa oleva elinikä 50 vuotta, puistolehmus 170 vuotta ja metsävaahtera sata vuotta. Arvio on todennäköisin odotettavissa oleva elinikä. Puiden elinikään vaikuttaa kasvupaikka, muutokset juuristoalueella, ilmansaasteet ja ulkopuoliset mekaaniset kolhut. Puun ikä saattaa olla hyvissä olosuhteissa huomattavasti pidempi tai lyhyempi.

Pylväshaavat ovat odotettavissa olevan eliniän loppupäässä, mutta niiden kunto on kohtuullisen hyvä. Puista on poistettu oksia, mutta muita ulkopuolisten aiheuttamia vikoja ei löytynyt. Puiden tyviltä ei löydetty merkkejä runkohaapsasesta, eikä myöskään mikroporauksissa huomattu niiden aiheuttamia onkaloita. Runkohaapsanen on yleinen tuholainen kaupunkien haavoissa, kuten myös metsässä paahteisilla paikoilla. Haapojen lahoamien on yleensä hidasta ja tutkituista puista ei löytynyt merkkejä lahosta. Pylväshaavoille normaaleja heikkoja haaraliitoksia löytyy jokaisesta puusta, mutta rungoista ei löydetty halkeamia haaraliitosten alapuolelta, joten ne eivät vielä aiheuta ongelmaa. Todellista odotettavissa olevaa elinikää on vaikea arvioida, koska puut ovat hyvässä kunnossa, mutta laskennallisen eliniän loppupäässä. Jos puiden juuristoalueelle ja vesitalouteen ei tule suuria muutoksia, puiden odotettavissa oleva ikä on kymmeniä vuosia ja ne ovat säästämisen arvoisia.

Pääsääntöisesti kaikista lehmuksista löydettiin selviä merkkejä lehtipuunkoron aiheuttamista vikoista. Lehtipuunkoron saastuttama puu ei pysty normaalisti koteloimaan oksanpoistoja eikä kolhua. Lehtipuunkorossa sieni tappaa kuoren alta puun elävät solukerrokset. Yleensä puu pystyy kasvukaudella rajoittamaan taudin leviämistä haavasolukkoa muodostamalla, mutta sieni jatkaa yleensä kasvuaan silloin, kun puu on lepotilassa. Puun ja sienien välisen kamppailun seurauksena puun runkoon ja/tai oksiin muodostuu koroja, jotka voivat laajentuessaan aiheuttaa rungon katkeamisriskin. Koro muodostuu myös oksien ja rungon liittymiskohtaan oksan yläpintaa, koska puu ei pysty kasvattamaan normaalia solukkoa siihen. Lehtipuunkoro lyhentää puiden elinikää ja puu ei pysty kasvamaan normaalisti. Puu ei pysty hävittämään lehtipuunkoroa. Esimerkiksi Oulunkylän Itsenäisyydenpuistoon vaihdettiin muutama vuosi sitten kaikki lehmukset lehtipuunkoron vuoksi, puut oli istutettu 1992. Puiden juuristoalueella tulee tapahtumaan muutoksia ja koska puiden kuntoa heikentää pahoin lehtipuunkoro, on suuri riski, että puut eivät kestä muutoksia. Lehtipuunkoro myös leviää terveisiin puihin. Eli jos alueelle istutetaan uusia puita on mahdollista, että lehtipuunkoro leviää myös niihin. Puut tulevat elämään kitukasvuisina lopun ikäänsä.

Jos aluetta ei uudistettaisi, puita ei tarvitsisi poistaa. Lehtipuunkorosta johtuen suosittelen alueen kaikkien lehmuksien uusimista kunnostuksen yhteydessä.

3.3.16. Kasarmintien yleissuunnitelma

Oulun kaupungilla on käynnissä Kasarmintien yleissuunnittelu. Suunnittelualueeseen kuuluvat Kasarmintie välillä Mannenkatu–Tulliväylä, Isokatu välillä Linnankatu–Mannenkatu, Heikinkatu

välillä Kirkkokatu–Myllytullinkatu sekä Nahkatehtaankatu, Nahkurinpolku ja Makasiinikatu. Työn laatii WSP Finland Oy. Suunnitelma valmistuu syksyllä 2023. Yleissuunnitelmassa Kasarmintie esitetään toteutettavaksi pyöräkatuna välillä Heikinkatu–Nahkatehtaankatu sekä kaksisuuntaisena pyörätienä välillä Nahkatehtaankatu–Kosteperänskadun liittymä. Kosteperänskadun ja Kasarmintien liittymään esitetään rakennettavaksi uudet liikennevalot ja liittymän pääsuunnan kääntämistä Kosteperänskadun suuntaan. Heikinkadun ja Isokadun liittymä esitetään korotetuksi. Auto liikenteen määrien Kasarmintiellä arvioidaan vähenevän hieman yleissuunnitelmassa esitetyn pyöräkadun toteuttamisen myötä. Läpiajoa Kasarmintielle suunnitellulla pyöräkadulla autoliikenteen nopeudet tulee sopeuttaa pyöräliikenteen nopeuksiin. Kasarmintielle toteutettavat lukuisat hidasteet auttavat nopeuksien hillitsemisessä ja läpiajon vähentämisessä.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun Tilapalveluiden aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Tietomaan rakennuksen lisärakentaminen kaupunginhallituksen päätöksen 21.2.2022 § 52, Hankeselvitys Oulun museo- ja tiedekeskus Luuppi, mukaan. Päätöksessä todetaan, että hankeselvityksen mukaisesti nykyinen tiedeteatteri puretaan ja korvataan uudisosalla. Asemakaavassa suojeltu Tietomaan osa peruskorjataan. Hankeselvityksen mukainen uudisosan ratkaisu edellyttää asemakaavan muutosta.

Oulun taidemuseon sekä Sivakka-yhtymän hallinnoiman asuinkerrostalon rakennuksiin ei ole tulossa muutoksia. Ne ovat mukana asemakaavan muutosalueessa lähinnä pysäköintivelvoitteiden järjestelyjen osalta. Lisäksi Oulun taidemuseon asemakaavassa olevaa suojelumerkintää on tarkoitus ajantasaistaa.

Luupin uudisosan suunnittelusta on järjestetty arkkitehtuurikilpailu, jonka tavoitteet ja tulokset on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.5.1. Kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta on laadittu Tietomaan rakennuksen laajennuksen viitesuunnitelmat ja niihin perustuva asemakaavan muutos. Viitesuunnittelun yhteydessä on laadittu liikenne-, ympäristö- ja hulevesisuunnitelmat.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 12.4.2022 § 241. Asemakaavan muutos perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 21.2.2022 § 52, Hankeselvitys Oulun museo- ja tiedekeskus Luuppi.

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:

- suunnittelun alueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat

- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat / lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 29.4.–30.5.2022. Mielipiteitä esitettiin yksi kappale, joka jätettiin nähtävilläolon päätyttyä. Se on vastineineen selostuksen liitteenä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 12.5.2023 lisäämällä mielipiteen perusteella kantakartta tonttinu-meroineen. Mielipide ei antanut muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 1.6.–3.7.2023 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei esitetty.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 14.6.2023. 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. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna kaavoitus, kadut ja liikenne, rakennusvalvonta, Museo- ja tiedekeskus Luuppi, Pohjois-Pohjanmaan museo, Tilapalvelut, Oulun Energia, Oulun Vesi sekä Oulun seudun ympäristötoimi.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on järjestetty pääasiassa lausuntojen kautta. Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja on osallistunut asemakaavan muutoksen ohjausryhmän työskentelyyn.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston sekä kaupungin asettamat tavoitteet

Hankeselvitysryhmä selvitti Luupin toimintojen sijoittumista Ainolan, Tietomaan ja Taidemuseon rakennuksiin. Ainolan peruskorjaaminen nykyiset vaatimukset täyttävään museokäyttöön nähtiin hankeselvityksessä haasteelliseksi. Hankeselvitysryhmä esitti, että Luupin tilojen perusparannukset toteutetaan vaihtoehdon 2 mukaisesti, eli Tietomaan vanha osa peruskorjataan ja nykyinen tiedeteatteri korvataan uudisrakennuksella. Pohjois-Pohjanmaan museon toiminnalle rakennetaan tilat Tietomaan uudisosan yhteyteen. Ainolan museorakennus siirretään kiinteistökehitykseen. Kaupunginhallitus hyväksyi 21.2.2022 § 52 Oulun museo- ja tiedekeskus Luupin hankeselvityksen vaihtoehdon 2 mukaisesti. Kaupunginhallituksen päätöksen 21.2.2022 § 52 mukaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut laativat tarvittavat asemakaavamuutokset päätöksentekoa varten ja yhdyskuntalautakunta päättää Ainolan museorakennuksen myynnistä ja tonttimaan vuokrauksesta.

Luupin hankeselvityksen työryhmän loppuraportti on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.5.1.

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategian 2030 asettamia tavoitteita: Kulttuuri-ilmastonmuutos tuo mukanaan enemmän kaupunkia, kulttuuri-infrastruktuurin parantamista, kulttuuritapahtumia sekä kansallisia ja kansainvälisiä vieraita ja yhteistyömahdollisuuksia. Kehitämme kaupunkikeskustaa ja parannamme keskustassa ja lähialueilla kohtaamispaikkoja ja edellytyksiä yritysten uusien toimitilojen kysynnälle, esim. kulttuuritilat ja -paikat (mm. Luuppi, pääkirjasto, Pikisaari).

Arkkitehtuuriohjelma

Oulun kaupunginhallituksen 4.3.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotilan vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin. Hyvän suunnittelun eväinä arkkitehtuuriohjelmassa todetaan: Järjestetään suunnittelukilpailuja mm. merkittävistä julkisista rakennuksista, asumisesta ja täydennysrakentamisesta raikkaiden ideoiden ja vaihtoehtoisten ratkaisumallien esiin tuomiseksi.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Luupin hankeselvitys, työryhmän loppuraportti

Kaupunginjohtaja Päivi Laajala asetti 28.2.2019 työryhmän laatimaan hankeselvityksen Luupin tilaratkaisusta. Tehtävä sisälsi Tietomaan, Pohjois-Pohjanmaan museon ja Taidemuseon tilaratkaisujen tarkastelun. Tarkasteluissa on selvitettävä myös nykyisten tilojen sekä Pääkirjaston käytettävyyden kyseisiin toimintoihin. Mikäli työryhmä esittää joistakin tiloista luopumista, siitä oli tehtävä toimenpide-esitys. Kaupunginjohtaja täsmensi 10.9.2019 työryhmän sisältöä siten, että toimeksianto ei sisällä uudisrakennusvaihtoehtoa, jolla olisi korvattu Tietomaan, Pohjois-Pohjanmaan museon ja Taidemuseon rakennukset.

Hankeselvitystyöryhmän tehtävänä oli laatia esitys Luupin tilaratkaisusta. Tehtävä sisälsi Tietomaan, Pohjois-Pohjanmaan museon ja Taidemuseon tilaratkaisujen tarkastelun. Tarkasteluissa tuli selvittää myös nykyisten tilojen sekä Pääkirjaston käytettävyyden kyseisiin toimintoihin. Mikäli työryhmä esittäisi joistakin tiloista luopumista, siitä tulisi tehdä toimenpide-esitys. Työryhmän tuli selvittää Tietomaan, Pohjois-Pohjanmaan Museon, Taidemuseon ja Pääkirjaston peruskorjauksen ja muutostöiden tarve ja kustannukset. Työryhmän viitesuunnittelijoina toimivat Riikka Kuittinen, Miia Mäkinen ja Virve Väisänen (LUO Arkkitehdit Oy). Hankeselvitystyöryhmän loppuraportti on laadittu 20.12.2021.

Työryhmä tarkasteli kahta vaihtoehtoista toimintamallia. VE1: Luupin Myllytullin yksiköt Pohjois-Pohjanmaan museo, Tietomaa ja taidemuseo jatkavat nykyisessä kolmen toimipisteen mallissa. Ainolan museo ja Tietomaan vanha osa peruskorjataan. Nykyinen tiedeteatteri korvataan uudisrakennuksella. VE2: Pohjois-Pohjanmaan museon toiminnalle rakennetaan tilat Tietomaan uudisosan yhteyteen. Ainolan museorakennus siirretään kiinteistökehitykseen. Tietomaan vanha osa peruskorjataan.

Vaihtoehdon 2 etuina todetaan raportissa: Pohjois-Pohjanmaan museon toiminnan siirtäminen Ainolan museorakennuksesta Tietomaan uudisrakennukseen olisi huomattavasti edullisempi ratkaisu sekä investointina että tulevien vuosien käyttötalousmenona. Ainolan museorakennuksen peruskorjaaminen museotoimintaan on kalliimpaa ja haastavampaa sen sijaan, että Tietomaan yhteyteen rakennetaan tarvittava määrä enemmän näyttelyneliöitä, joka mahdollistaa Pohjois-Pohjanmaan museon toiminnan liittämisen osaksi Tietomaata. Mikäli Ainolan museorakennus myydään, säästää kaupunki noin 9M€ peruskorjauskustannukset. Käyttötalousmenot antaisivat kahden yksikön mallissa mahdollisuuden satsata Tietomaan ja taidemuseon näyttelyihin nykyistä enemmän, mikä lisäisi kohteiden vetovoimaa ja kävijöitä. Näyttelyiden laadulla on aluetaloudellisia vaikutuksia. Yksiköiden aukioloaikoja voitaisiin laajentaa klo 20 saakka, koska esimerkiksi asiakaspalvelupisteitä olisi yksi vähemmän.

Hankeselvitysryhmä esitti, että Luupin tilojen perusparannukset toteutetaan vaihtoehdon 2 mukaisesti, eli Tietomaan vanha osa peruskorjataan ja nykyinen tiedeteatteri korvataan uudisrakennuksella. Pohjois-Pohjanmaan museon toiminnalle rakennetaan tilat Tietomaan uudisosan yhteyteen. Ainolan museorakennus siirretään kiinteistökehitykseen. Investoinnit toteutetaan vaiheittain kaupungin omana erillisinvestointina siten, että Tietomaan rakennussuunnittelu tehdään vuosina 2022-2023 ja rakentaminen toteutetaan vuosina 2024-2026 siten, että uudet tilat voidaan avata yleisölle kesällä 2026. VE2 toteutetaan, mikäli nykyisestä Ainolan museorakennuksesta pystytään luopumaan.

Kaupunginhallitus hyväksyi 21.2.2022 § 52 Oulun museo- ja tiedekeskus Luupin hankeselvityksen vaihtoehdon 2 mukaisesti. Kaupunginhallituksen päätöksen 21.2.2022 § 52 mukaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut laativat tarvittavat asemakaavamuutokset päätöksentekoa varten ja yhdyskuntalautakunta päättää Ainolan museorakennuksen myynnistä ja tonttimaan vuokrauksesta.



Kuvat 28 ja 29. Luupin hankesuunnitelma 2021, Tietomaan uudisosan havainnekuvat. Kuvat: LUO arkkitehdit Oy.

Pohjois-Pohjanmaan museon rakennus, Ainolanpolku 1, poikkeamispäätös

Pohjois-Pohjanmaan museo toimii vuonna 1931 valmistuneessa arkkitehti Oiva Kallion suunnittelemassa rakennuksessa, osoite Ainolanpolku 1, asemakaavan muutosalueen läheisyydessä. Rakennus on rakennettu alun perin arkisto-, kirjasto- ja museorakennukseksi. Rakennus toimi alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan vuoteen 1983 asti, jolloin rakennus peruskorjattiin pelkästään museon käyttöön. Rakennuksessa toimii Pohjois-Pohjanmaan museo.

Alueella on voimassa 11.1.1982 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 975), jonka mukaan korttelialue on museoiden ja niihin verrattavien rakennusten aluetta (YM2). Korttelin sallittu kerrosluku on III ja kerrosala 2850 neliometriä. Rakennusta koskee merkintä ark:

”Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen rakennusala. Tässä tontin osassa olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.”

Konsernijaosto päätti kokouksessaan 13.9.2021 asettaa Ainolan museorakennuksen myyntiin. Kilpailutus toteutettiin huutokauppa.com -kanavan kautta. Parhaan ostotarjouksen jätti Cor Group Oy. Cor Group Oy on ostanut kiinteistön (rakennus ja tontin vuokraoikeus) Oulun kaupungilta huutokaupalla keväällä 2022. Hakijan tarkoituksena on muuttaa rakennus pääosin toimistokäyttöön siten, että ensimmäisessä kerroksessa on puolijulkista asiakaspalvelu-/esittely-/kokoontumistilaa.

Cor Group Oy on hakenut poikkeamista käyttötarkoituksen muutosta varten, jossa pääkäyttötarkoitus muuttuu museorakennuksesta toimistorakennukseksi. Asemakaavasta poikkeamiset:

Suunnitelmissa poiketaan asemakaavassa osoitetusta rakennuksen käyttötarkoituksesta, joka on museoiden ja niihin verrattavien rakennusten alue. Suunnitelmissa rakennus osoitetaan pääosin toimistokäyttöön siten, että vähintään noin puolet ensimmäisestä kerroksesta osoitetaan kokoontumistilaksi, joka mahdollistaa esimerkiksi näyttelyiden järjestämisen. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on asemakaavassa III. Asemakaavassa ei ole osoitettu kellarikerrosta. Kellariin sijoittuu alkuperäisessä laajuudessa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus on 2800 kerrosneliometriä. Rakennuksen myynti-ilmoituksessa ilmoitettu tarkemittaamaton käytetty rakennusoikeus ylittää asemakaavan rakennusoikeuden 85 kerrosalaneliometrillä.

Asiasta on valmisteltu poikkeamispäätös 22.12.2022. Kaavoitus suostui poikkeamiseen edellyttäen, että:

- Korttelin käyttötarkoituksen muutos käsitellään jatkossa asemakaavan muutoksella, jota tulee hakea kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan myöntämispäivämäärästä. Asemakaavan muutoksessa käsitellään korttelin käyttötarkoitus, suojelumerkinnot, liikenne- ja pysäköintiratkaisut sekä tarkistetaan asemakaavaa muilta tarpeellisilta osin.
- Ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä laadittavista suunnitelmista ja haettavista rakennusluvista on kuultava museoviranomaisia.
- Rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta vähintään puolet tulee suunnitella ja toteuttaa käyttötavaltaan kokoontumistilaksi, joka mahdollistaa esimerkiksi näyttelyiden järjestämisen. Tilan ollessa näyttelykäytössä se on näyttelyn aukioloehtojen, mahdollisten sisäänpääsymaksujen sekä kokoelmarajoitusten puitteissa yleisölle avointa tilaa.
- Rakennuksen ulkoasu, rakennusrunko, keskeiset sisätilat ja kiinteä sisustus on säilytettävä alkuperäisten osien osalta ja muutosten osalta pyrittävä ennallistamaan.
- Korjaamisen lähtökohtana on suojeltujen alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien, materiaalien ja pintojen säilyminen. Korjauskelvottomat rakennusosat voidaan uusia alkuperäisiä ja alkuperäistä toteutusta vastaten. Mikäli rakennusosia on aiemmin uusittu tästä poiketen, on ne viimeistään elinkaarensa päässä uusittava rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla.

- Rakennus- ja talotekniset sekä käyttötarkoituksen edellyttämät muutokset on sovittava rakennusten arkkitehtuuriin ja muihin ominaispiirteisiin.
- Alueelle voidaan sijoittaa asemaavan mukaisesti enintään neljä autojen pysäköintipaikkaa, joista kahden tulee olla esteettömiä. Toimistokäyttöön osoitettavalle rakennuksen osalle tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä lisäksi vähintään kymmenen autopaikkaa, jotka sijaitsevat enintään 400 metrin etäisyydeltä tontista.
- Rakennusta varten tulee toteuttaa vähintään 56 polkupyörien pysäköintipaikkaa, joista vähintään 25 on aidatussa ja lukitussa tilassa.
- Suunnitelmissa tulee ottaa huomioon mahdollinen lamellipadon murtumisen aiheuttama tulvimisvaara.

Pohjois-Pohjanmaan museon rakennus ympäristöineen, Ainolanpolku 1, suojelupäätös

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on päättänyt 19.6.2023 suojella Ainola-rakennuksen ja sitä ympäröivän puistoalueen rakennusperinnön suojelusta annetun lain 9 §:n perusteella.

ELY-keskus antoi suojelun turvaamiseksi seuraavat suojelumääräykset:

1. Suojelun kohteena olevaa rakennusta ja ympäröivää puistoaluetta on hoidettava ja käytettävä siten, ettei niiden kulttuurihistoriallinen arvo heikenny.
2. Rakennuksen ulkoasun suojelu koskee rakennuksen alkuperäistä massoittelua ja julkisivua yksityiskohtineen, ikkuna-aukkoja uusitut ikkunat pois luettuina, pääsisäänkäynnin portaalia koristeineen ja yksityiskohtineen, graniittisia sisäänkäyntiportaita, pääsisäänkäyntiovea ja ulkoseinän ja vesikaton liitosta sekä kattolyhtyä uusitut ikkunat pois luettuna. Rakennuksen vesikattomuotoa ei saa merkittävästi muuttaa.
3. Sisätiloissa tulee säilyttää rakennuksen alkuperäiset kantavat runkorakenteet, kuten kantavat seinä- ja pilarirakenteet, välipohjarakenteet ja yläpohjarakenteet.
4. Lisäksi sisätiloissa suojelu koskee rakennuksen pääportaikkoa ja kerrostasojen pyöreitä porrasaulatiloja sekä näiden tilojen yhteydessä sijaitsevien aputilojen muodostamaa sisätilaa kellarikerrosta lukuun ottamatta. Suojelu koskee myös kolmannen kerroksen korkeita ylävalaistuja näyttelytiloja porrasaulan molemmin puolin. Suojelluissa tiloissa tilajako ja sisätilojen arkkitehtuuriset ominaispiirteet sekä alkuperäiset rakennusosat on säilytettävä ja muutoksissa pyrittävä ennallistamaan.
5. Korjaamisen lähtökohtana on alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien, pintojen ja tilajaon säilyminen. Mikäli rakennusosia on aiemmin uusittu tästä poiketen, on ne viimeistään elinkaarensa päässä uusittava rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Korjauskelvottomat rakennusosat voidaan uusia alkuperäistä toteutusta vastaavalla tavalla.
6. Rakennus- ja talotekniset sekä käyttötarkoituksen edellyttämät muutokset on sovittava rakennusten arkkitehtuuriin ja muihin ominaispiirteisiin.
7. Puistoalueella tulee säilyttää puiston kulkualueet avoimina, läpikuljettavina, puistomaisina ja pinnoittamattomina. Rakennuksen suhde avoimeen puistoon on säilytettävä nykyisen kaltaisena. Rakennuksen näkyvyys eri suunnista on turvattava, eikä rakennuksen ympärille saa rakentaa sen asemaa puistossa heikentäviä rakennuksia tai rakenteita.
8. Suojelu kohdistuu erityisesti rakennuksen saapumisreitteihin, kulkuväyliin ja niiden avaamiin näkyymiin rakennuksen ympärillä sekä avoimiin nurmikenttiin rakennuksen edessä ja takana.

Suojelu koskee myös Sara Wacklinin muistokiveä ympäristöineen sekä kaupungin ja Ainolanpuiston välisen kulkureitin sijaintia.

9. Rakennusten korjaus- ja muutostöissä tai puistoaluetta muuttavia toimenpiteitä suunniteltaessa on kuultava museovirastoa, joka voi antaa ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta.

Oulun museo- ja tiedekeskuksen arkkitehtuurikilpailu

Oulun kaupunki järjesti yleisen arkkitehtuurikilpailun Oulun uuden museo- ja tiedekeskusrakennuksen suunnittelusta. Tavoitteena on rakentaa Museo- ja tiedekeskus Luupin käyttöön arkkitehtonisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja nykyaikaisen toiminnan vaatimukset täyttävä museo- ja tiedekeskusrakennus, joka laadullaan nostaa myös sijaintialueensa arvoa ja viihtyisyyttä. Kilpailu järjestettiin yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton kanssa ja liiton kilpailusääntöjen mukaisesti. Kilpailu alkoi 15.6.2022 ja päättyi 17.10.2022. Ehdotukset olivat näytteillä verkkosivuilla 3.11. – 27.11.2022 ja yleisöllä oli mahdollisuus kommentoida ehdotuksia verkossa.

Tuomaristoon kuuluivat Oulun kaupungin nimeäminä:

Puheenjohtaja Mirja Vehkaperä, kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Kari Nykänen, asemakaavapäällikkö (nyk. kaavoitusjohtaja), arkkitehti / Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Jere Klami, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti / Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Janne Rajala, kaupunginarkkitehti, arkkitehti / Rakennusvalvonta

Ville Laitinen, rakennuttamispäällikkö, arkkitehti / Tilapalvelut

Sanna Pääkkönen, hankepäällikkö, arkkitehti / Tilapalvelut

Jonna Tamminen, Museo- ja tiedekeskuksen johtaja / Sivistys- ja kulttuuripalvelut

Pasi Kovalainen, kulttuuriperintöyönjohtaja / Sivistys- ja kulttuuripalvelut

Tuomaristoon kuuluivat Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n nimeäminä Marko Kivistö, arkkitehti SAFA sekä Hannele Cederström, arkkitehti SAFA. Kilpailun vaihtolovelvollisena sihteerinä toimi Antti Pirhonen, arkkitehti SAFA, Planest Oy.

Tuomaristo painotti arvostelussaan arkkitehtonista laatua ja kokonaisuutta, kaupunkikuvallista ratkaisua ja liittymistä historialliseen ympäristöön, kestävyyskriteerien ja ympäristövastuullisuuden huomioon ottamista, rakennuksen muuntojoustavuutta ja ehdotuksen kehityskelpoisuutta, sisätilojen toimivuutta ja tehokkuutta, ulkotilojen toimivuutta ja viihtyisyyttä, sekä teknistaloudellisen ratkaisun onnistuneisuutta. Kokonaisratkaisun ansioita pidettiin tärkeämpinä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä.

Kilpailuun saapui yhteensä 95 arviointiin hyväksyttyä ehdotusta. Kilpailun lähtökohdat arvokkaan ympäristön korkeatasoisesta täydentämisestä, toiminnallisten tavoitteiden täyttämisestä, sekä suuren pysäköintipaikkamäärän sovittamisesta olivat haastavat. Ehdotusten runsas määrä vaativuuteen nähden oli ilahduttava. Perinpohjaisesti suunnittelutehtävään paneutuneita, laadukkaita ratkaisuja löytyi useita. Ehdotukset tarjosivat monipuolisen valikoiman erilaisia kaupunkikuvallisia, arkkitehtonisia ja toiminnallisia lähestymistapoja.

Ensimmäisen palkinnon kilpailussa sai ehdotus nimimerkillä "Loggia". Ehdotuksen laatijat olivat Matias Kotilainen, Simon Mahringer, Tuomas Martinsaari ja Paul Thynell sekä avustaja Jere Pääkkönen, Arkkitehtitoimisto OPUS Oy & Simon Mahringer Dipl. Arch. ETH.

Ote kilpailuehdotuksen "Loggia" selostuksesta:

Uuden rakennuskokonaisuuden arkkitehtuurin lähtökohtana toimii julkinen tila ja kaupunki. Rakennuksen ensisijainen tehtävä on toimia palvelijana ja mahdollistajana julkiselle tilalle, kaupungille ja kaupunkikulttuurille. Uusi kulttuurikeskus ei pyri ympäristössään autonomisena teoksena seisovaksi instituutioksi, vaan kaupunkirakennetta jäsentäväksi erillisten osien summaksi. Uusi rakennuskokonaisuus ei ole tontillaan piste, vaan ympärilleen mielekkäitä, mittakaavaltaan vaihtelevia julkisia ulkotiloja muodostava rakennusvolyymien sarja. Arkkitehtuurillaan uudisrakennus pyrkii luomaan koherentin suhteen olemassa olevaan entiseen voimalaitokseen ja laajemmin paikan historiaan.

Suhde uuden ja vanhan välillä ei ole terävä. Arkkitehtuuri ei pyri rakentamaan vastakkainasettelua vanhan ja uuden, menneisyyden ja tulevaisuuden välille. Menneisyys ei ole jotain staattista ja museoitavaa, vaan elinvoimaista, muuntautumiskykyistä sekä nykyhetkelle ja tulevaisuudelle relevanttia. Uusi on uutta vain hetken ja pian menneisyyttä sekä. Vanhan ja uuden suhteen tulee olla pehmeä ja vanhaa kunnioittava. Arkkitehtuuri ei kuitenkaan haikale paluuta johonkin kuvitteelliseen, menetetyksi koettuun historian hetkeen, vaan pyrkii rakentamaan polkua menneen, nykyhetken ja tulevan välille.



Kuva 30. Kilpailuehdotus "Loggia", havainnekuva Taidemuseon suunnasta. Kuva: Arkkitehtitoimisto OPUS Oy & Simon Mahringer Dipl. Arch. ETH.



Kuva 31. Kilpailuehdotus "Loggia", sisänäköymä uudisosan ensimmäisestä kerroksesta. Kuva: Arkkitehtitoimisto OPUS Oy & Simon Mahringer Dipl. Arch. ETH.

Ehdotusta "Loggia" kuvataan arvostelupöytäkirjassa seuraavasti:

Nimimerkin mukainen tyylikäs ja arvokas pylväskäytävä liittää voima-aseman ja sen mittakaavaan tarkkaan harkitut uudisrakennusosat toisiinsa. Loggia-aihe sijoittuu taidemuseon lähestymissuunnalle muodostaen taipuilevalla rakennusmassoittelulla uuden mittakaavallisesti miellyttävän museoaukion rakennuskokonaisuuden länsipuolelle. Toiminnot aukion ympärillä on taitavasti sijoitettu. Ravintola ulkotiloineen sijoittuu optimaaliselle paikalle luoden viihtyisän ilman-suunnallisesti harkitun paikan aukion laidalle. Pysäköinti ja ajoneuvoliikenne sijoittuvat toisaalle rauhoittaen museoaukion puolen. Rakennus ei ole viereisiin rakennuksiin jännitteisessä suhteessa. Pysäköinti ja huolto liikenne on eleettömästi ratkaistu.

Syntyvää kokonaisuutta leimaa vähäeleisyys ja rauhallisuus – tyyneys. Yksityiskohtien tinkimättömällä toteutuksella ja suunnittelulla uusi syntyvä kokonaisuus on vakaa ja vaikuttava rakennustaiteellinen teos, jonka voimavara ei ole poikkeuksellinen muodonanto vaan poikkeuksellisen taitava kaupunkikuvallisen tilanteen tulkinta. Ulko- ja sisätilat muodostavat yhtenäisen ja kiinnostavan tilasarjan. Näyttelytilat on suunniteltu selkeiksi toimintaa palveleviksi alueiksi. Aulat umpinaisten näyttelytilojen rinnalla tarjoavat luonnonvaloa ja näkymiä rakennuksesta ympäristöön ja aukiolle. Selostuksen uudisosien arkkitehtuurin modernin ilmeen tavoittelun näkökulmasta räystäsaiheen jatkaminen ei tunnu välttämättömältä.

Rakennus on toiminnallisesti käytännössä virheetön. Näyttelykierto on erittäin toimiva ja huolellisesti tutkittu. Aula kokoaa liikenteen kolmesta suunnasta jakaen toimintoja voima-aseman rakennusosaa ja uudisrakennukseen. Nykyiselle kävely- ja pyöräily-yhteydelle sijoittuva läpikuljettava aula on luonnollinen paikka uusille sisäänkäynnille. Uuteen näyttelytorniin sijoitettu observatorio on hieno toiminnallinen lisä.

Ehdotuksen kokonaisote on ehjä ja taidokas. Suunnitelma on hyvin huolellisesti tutkittu ja näytävästi esitetty. Selostustekstin lupauksen mukaisessa välittämisen tehtävässä työ onnistuu monella tasolla. Tässä syvässä tulkinnassa on ehdotuksen poikkeuksellinen vahvuus.



Kuva 32. Kilpailuehdotus "Loggia", asemapiirros. Kuva: Arkkitehtitoimisto OPUS Oy & Simon Mahringer Dipl. Arch. ETH.

Lisätietoja arkkitehtuurikilpailusta, kuten kilpailun arvostelupöytäkirja, löytyy verkkosivuilta <https://www.ouka.fi/oulu/tilapalvelut/museo-jatiedekeskus> sekä <https://cc.tietoa.fi/oulu/museo-ja-tiedekeskus#tulokset> (linkki).

4.5.2. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Yleinen arkkitehtuurikilpailu, joka on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.5.1., toimi vaihtoehtojen vertailuna. Kilpailun voittajatyö, nimimerkki "Loggia", valittiin asemakaavaratkaisun ja rakennuksen suunnittelun pohjaksi.

Museo- ja tiedekeskuksen uudisosan arkkitehtuuria on jatkosuunnittelussa kehitetty huomioiden arkkitehtuurikilpailun arvostelupöytäkirjan kehitysohjeet sekä yhteensovitettu ratkaisuja ympäristösuunnittelun tavoitteiden ja reunaehtojen kanssa. Uudisosan idänpuoleisia julkisivuja on kehitetty eläväisempään suuntaan julkisivumuurausten jäsentelyä hyödyntäen. Julkisivuaihe luo yhteyden rakennuksen länsijulkisivujen tiilipilaristoon, eikä ratkaisu näin jää irralliseksi eleeksi kokonaisuudessa. Kolmiulotteinen julkisivukäsittely myös elävöittää kokemusta uudesta museorakennuksesta uudella jalankulku- ja pyöräilyreitillä Makasiinikadulta Nahkurintorille. Sisäänkäyntikatot museo- ja tiedekeskuksen aulatiloihin luo helposti eri suunnista hahmotettavan pääsisäänkäynnin paikan kokonaisuudessa. Uudisosan ulkoarkkitehtuurin jatkosuunnittelussa on myös kehitetty rakennuksen räystäsaihetta pelkistetympään ja vähäeleisempään suuntaan, istuttaen

ratkaisun paremmin osaksi uudisrakennuksen rauhallista ja tyyntä yleisilmettä. Ratkaisuita on myös yhteisesti käyty lävitse rakennuksen tulevien käyttäjätahojen kanssa, jotta ulkoarkkitehtuuri palvelee parhaalla mahdollisella tavalla myös rakennuksen toiminnallisia tarpeita. Jatkosuunnittelussa on lisäksi säilytetty kilpailuehdotuksen arvostelupöytäkirjassa kiitellyt ulkoarkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset ansiot. Ulkoarkkitehtuurin ja rakennuksen massoittelemisen jatkosuunnittelussa ratkaisuita on myös yhteensovitettu ympäristön ulkoalueiden suunnittelun kanssa, huomioiden ulkoalueiden toiminnalliset ja maisema-arkkitehtoniset tekijät.



Kuva 33. Viitesuunitelma 9.5.2023, julkisivuotteita. Kuva: Arkkitehtitoimisto OPUS Oy sekä Simon Mahringer Dipl. Arch. ETH.



Kuva 34. Viitesuunitelma 9.5.2023, aluejulkisivu kaakkoon. Kuva: Arkkitehtitoimisto OPUS Oy sekä Simon Mahringer Dipl. Arch. ETH.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa maankäytön viitesuunnitelmissa tarkennettiin ainoastaan muuntamon sijaintia. Muita muutoksia ei tehty asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tarkennettiin rakennusalojen kerroslukuja siten, että uudisosa on osoitettu pääosin kolmekerroksiselle rakennusalalle ja Museoaukion varrella sijaitseva uusi näyttelytorni porrashuoneineen neljäkerroksiselle rakennusalalle. Tarkennuksella mahdollistetaan pääosin kaksikerroksisen uudisrakennuksen sisätilojen suunnittelua joustavammin. Tarkennuksella ei ollut vaikutusta rakennuksen räystäskorkeuteen.

Ympäristösuunnitelmaan tehtiin asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tarkennuksia istutusalueiden osalta. Nahkurintorin puuston kuntoarviosta kävi ilmi, että alueen puustoa ei voida säilyttää. Tarkennukset istutusalueille on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 5.3.2.

4.5.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläoloaikana yksi mielipide, joka on vastineineen selostuksen liitteenä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 12.5.2023 lisäämällä mielipiteen perusteella kantakartta tonttinumeroineen. Mielipide ei antanut muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta jätettiin nähtävilläoloaikana neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty. ELY-keskuksen lausunnon pohjalta täydennettiin ympäristömeluselvitys koskemaan koko asemakaavan muutosaluetta. Lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

4.5.4. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana xx muistutusta ja xx lausuntoa.

4.5.5. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 12.5.2023 lisäämällä mielipiteen perusteella kantakartta tonttinumeroineen.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavat tarkennukset:

Kortteliin 23 osoitettu rakennusala museo- ja tiedekeskuksen laajennukselle oli asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty osittain kaksi- ja osittain kolmekerroksisena. Asemakaavan muutosehdotuksessa rakennusala on osoitettu pääosin kolmekerroksisena. Viitesuunnitelmissa osoitetulle uudelle näyttelytornille porrashuoneineen on osoitettu kerrosluvultaan neljäkerroksinen rakennusala. Tarkennus ei vaikuta uudisrakennuksen rakennusoikeuteen eikä räystääskorkeuteen, joka on kolmiomääräyksen tarkennuksessa osoitettu sovitettavaksi vastaamaan uudisrakennukseen liittyvän suojelurakennuksen räystääskorkeutta.

Kortteliin 23 osoitetun muuntamon sijaintia on tarkennettu päivittyneiden viitesuunnitelmien mukaisesti.

Muuntamon sijainnin tarkennuksesta johtuen korttelin 23 autopaikkavelvoitetta on tarkennettu kahteenkymmeneen. Asemakaavan muutosluonnoksessa autopaikkavelvoite oli 21 autopaikkaa.

Säilytettävän ja täydennettävän puurivin merkintä on poistettu. Korttelin 23 aukion alueella ja piha-alueilla, Nahkurintorin alueella sekä Nahkatehtaankadun varressa katualueella on tehty viitesuunnitelmien sekä ympäristön yleissuunnitelman mukaisia pieniä tarkennuksia kulkureittien ja istutusalueiden ohjeellisiin merkintöihin. Näille sijainneiltaan ohjeellisille istutusalueille on osoitettu merkintöjä istutettavista puista.

Asemakaavamääräyksiä täydentävään kolmiomääräykseen tehtiin lisäksi seuraavat tarkennukset:

- Lisättiin kohta "Kolmekerroksisella rakennusalalla räystääskorkeus voi olla enintään puoli metriä korkeampi kuin siihen liittyvän sr-20-merkinnällä osoitetun rakennuksen räystääskorkeus."
- Lisättiin viherkerrointa koskeva kohta "Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima viherkerroinlaskelma, jonka tulee täyttää Oulun kaupungin viherkehokkuuden vähimmäiskertoimet. Laskelmassa käytetään keskustatoimintojen kortteli-alueiden kerrointa ja otetaan huomioon Nahkurintorin alue."

- Lisäksi poistettiin muuntamon osalta viittaus, että se tulee sijoittaa alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla, koska alueelle on suunnitteilla muuntamo ainoastaan kiinteistön omaan käyttöön.

4.5.6. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.4.2022 § 241.

Yhdyskuntalautakunta päätti 23.5.2023 § 267 asettaa valmisteluaineiston (asemakaavan muutosluonnoksen) mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti __.__.20__ § __asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 23 tontti nro 8, jolle sijoittuu museo- ja tiedekeskuksen rakennus sekä aukio-, piha- ja pysäköintialuetta.

Tontti nro 8 on osoitettu asemakaavassa kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY). Tontille nro 8 sijoittuu Tietomaan nykyinen rakennus, johon sisältyvät kaksi- ja neljäkerroksiset osat sekä vesitorni. Tietomaan nykyisen rakennuksen rakennusoikeus on 4000 kerrosalaneliometriä. Rakennuksen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennusosat (torni sekä suurin osa neljäkerroksisesta rakennusosalasta) on osoitettu suojelumerkinnällä sr-20, suojeltava rakennus.

Tontille nro 8 sijoittuu Tietomaan rakennuksen uudisosa, jonka rakennusala liittyy pohjoisreunaan Tietomaan nykyisen rakennuksen rakennusalaan. Uudisosa on osoitettu asemakaavassa pääosin kolmekerroksiselle rakennusosalalle, uuden näyttelytornin porrashuoneineen osalta neljäkerroksiselle rakennusosalalle. Uudisosan rakennusoikeus on 6000 kerrosalaneliometriä. Suunnittelun uudisosan itäpuolelle on osoitettu rakennusala mahdollista pitemmän aikavälin tulevaisuuden laajentamista varten. Laajennusvaran alueelle on osoitettu myös tulevaisuuden varauksena merkintä maanalaista pysäköintiä varten (ma-p). Rakennuksen kaakkoispuolelle sijoittuu pysäköintialue, joka on osoitettu sijainniltaan ohjeellisella merkinnällä. Piha-alueelle on osoitettu merkintä muuntamoa varten. Tontin nro 8 pysäköintipaikkavelvoite on 20 autopaikkaa.

Luoteen puolelle olevan ja uuden rakennuksen liitoskohtaa on osoitettu katuaukio/tori. Tonttia on laajennettu Nahkurintorin suuntaan, jotta museo- ja tiedekeskuksen toimintoja palveleva ulkonäyttelylle varattava alue on voitu osoittaa korttelialueelle. Osa Nahkurintorin alueesta Nahkatehtaankadun varressa on osoitettu katualueeksi siten, että museo- ja tiedekeskukselle saapumista palveleva bussisaatto voidaan järjestää ajoradan ulkopuolelta.

Nahkurintori on osoitettu merkinnällä katuaukio/tori. Asemakaavakartalla on osoitettu sijainniltaan ohjeellisia istutusalueita sekä niille istutettavia puita.

Korttelin 23 tontti nro 4 on osoitettu asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kerrosluku on II-IV ja rakennusoikeus 2500 kerrosalaneliometriä sekä 100 neliometriä talousrakennuksille. Asuntokerrosalan vähimmäisosuus on 30 % rakennusoikeudesta. Autopaikkavelvoite on yksi autopaikka 85 liike- ja toimistokerrosneliometriä sekä yksi autopaikka

210 asuntokerrosneliometriä kohti. Tontilta on osoitettu autopaikkoja kortteliin 23. Polkupyöräpaikkavelvoite on yksi pyöräpaikka 30 liike- ja asuinkerrosneliometriä sekä yksi autopaikka 50 toimistotilan kerrosneliometriä kohti. Tontilla nro 4 asemakaavan sisältö on muuttunut nykyisestä ainoastaan pysäköintipaikkavelvoitteiden osalta.

Kortteli 29, jossa sijaitsee Oulun taidemuseo, on osoitettu asemakaavassa museorakennusten korttelialueeksi (YM). Kerrosluku on III, rakennusoikeus 3700 kerrosalaneliometriä ja autopaikkavelvoite 50 autopaikkaa. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa yksi jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti. Autopaikat on osoitettu kortteliin 23. Rakennuksen suojelumerkinnäksi on päivitetty sr-20, suojeltava rakennus.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (kaavamerkintä pp), Nahkurinpolku, jakautuu asemakaavan muutoksen myötä kahteen erilliseen osaan. Asemakaavan muutosalueeseen sisältyvä lännen puoleinen osa Nahkurinpolusta saa asemakaavan muutoksen myötä uuden nimen Nahkurinraitti.

Suurimmalle osalle asemakaavan muutosaluetta, pois lukien osa tontin nro 8 kaakkois- ja eteläpäädyistä, on osoitettu merkintä RKY2009, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys, joka sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista, viherkertoimesta ja hulevesistä, teknisistä laitteista ja tiloista, happamista sulfaattimaista sekä pilaantuneiden maiden puhdistamisesta.

Asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu 0,83.

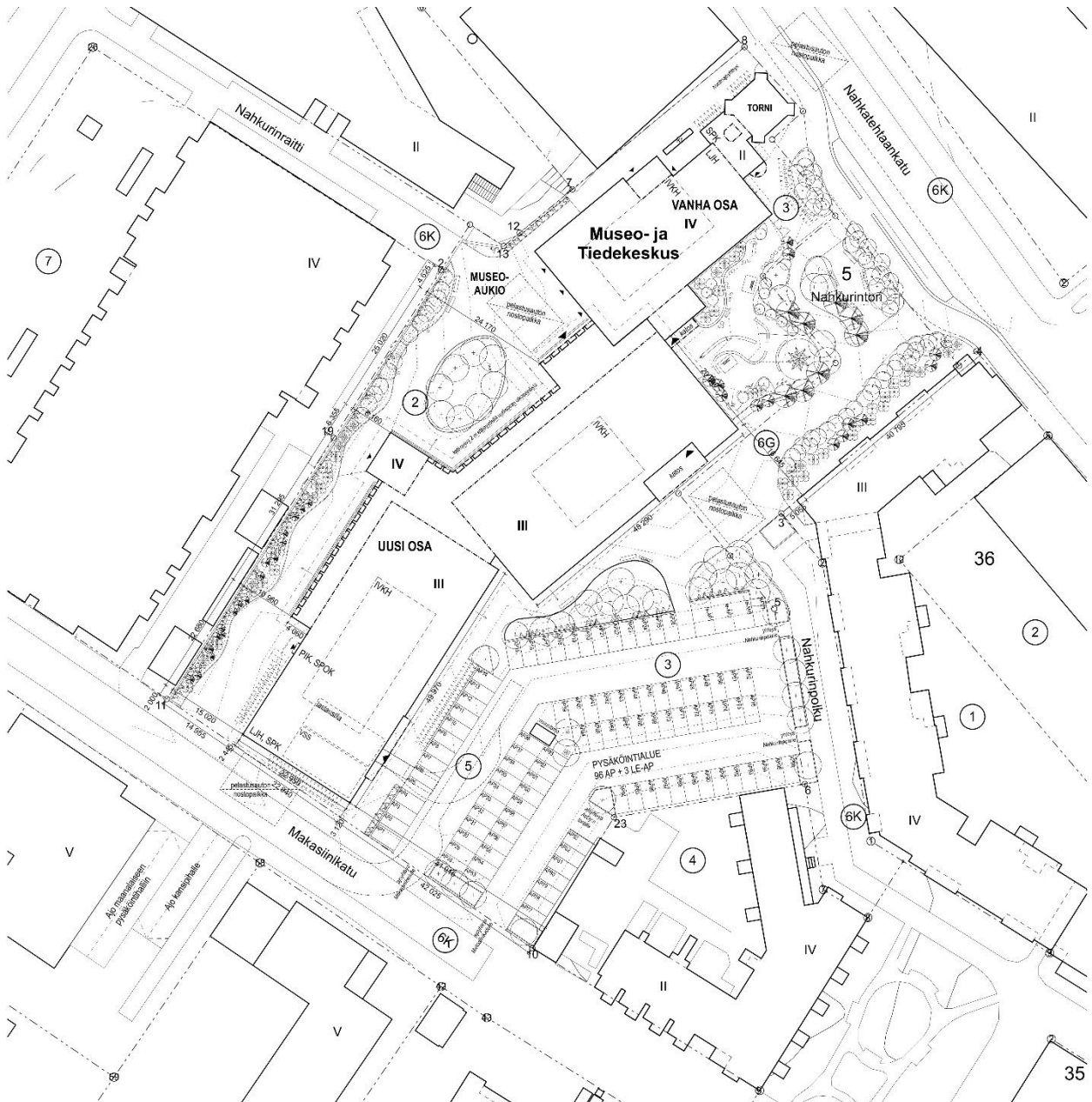
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Oulun kaupunki järjesti yleisen arkkitehtuurikilpailun Oulun uuden museo- ja tiedekeskusrakennuksen suunnittelusta. Asemakaavan muutos perustuu arkkitehtuurikilpailun voittajatyöhön, jonka perusteella on laadittu viitesuunnitelmat.

Museo- ja tiedekeskuksen alueesta on laadittu ympäristösuunnitelmat sekä hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma. Ympäristösuunnitelmassa on osoitettu täydentäviä viheralueita sekä istutuksia piha-alueelle.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys, jossa on kiinnitetty huomiota muun muassa hulevesien käsittelyyn, viherkertoimeen, kaupunkikuvaan sekä rakennusten ja piha-alueiden laatuun.

Suunnitelman vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 5.3.2.



Kuva 35. Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmat, asemapiirros 16.9.2023. Kuva: Arkkitehti-
toimisto OPUS Oy sekä Simon Mahringer Dipl. Arch. ETH., Loci Maisema-arkkitehdit Oy.



Kuva 36. Viitesuunnitelma 9.5.2023, havainnekuva lähestyttäessä koillisesta Nahkatehtaankadulta. Kuva: Arkkitehtitoimisto OPUS Oy sekä Simon Mahringer Dipl. Arch. ETH.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Asemakaavan muutos mahdollistaa Museo- ja tiedekeskus Luupin uudisrakennuksen rakentamisen Tietomaan yhteyteen. Tietomaan rakennuksen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennusosat on suojeltu asemakaavassa. Asemakaavan muutoksen myötä Tietomaan rakennukseen liittyvä vuonna 1988 rakennettu Tiedeteatteri yhdyskäytävineen puretaan. Sillä ei ole katsottu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja.

Luupin uudisrakennus on suunniteltu arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta yhtä korkeana kuin Tietomaan nykyinen rakennus. Uudisrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on pääosin kolme kerrosta, kuitenkin siten, että rakennus toteutetaan pääosin kaksikerroksisena. Rakennuksen katto on suunniteltu samalle korkeudelle, ja ratkaisu mahdollistaa kerroskorkeuksia varioimalla osalle rakennusala kolmannen kerroksen. Ainoastaan uusi näyttelytorni porrashuoneineen on osoitettu asemakaavassa neljäkerrokseksi ja on perusmassaa korkeampi, kuitenkin kokonaisuuden ilmeeseen soveltuvana ja sitä täydentävänä rakennusosana. Uudisosan julkisivujen päämateriaalina on paikalla muurattu tiili, mikä soveltuu Tietomaan rakennuksen ilmeeseen.

Asemakaavan muutosalueen osa, jolle museo- ja tiedekeskuksen laajennusta suunnitellaan, sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus* (RKY 2009-inventointi). Kohteen kuvauksen mukaan Hupisaarten puistovyöhykkeeseen liittyvät lisäksi Myllytullin vanhan teollisuusalueen Åströmin nahkatehtaan rakennukset. Entisessä Åströmin liimatehtaassa sijaitsee nykyään Oulun taidemuseo ja tehtaan voimalaitoksessa tiedekeskus Tietomaa.

Åströmin tehtailla on kiistaton asema oululaisen elinkeinoelämän historiassa. Ne ovat edustava näyte arkkitehtuurista, jonka teollisuusrakentamisen tavoitteet uudella tavalla mahdollistivat.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Oulun taidemuseon rakennukseen. Sen osalta asemakaavan suojelumerkintää on päivitetty sekä päivitetty asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus vastaamaan toteutunutta rakennusta.

Museo- ja tiedekeskuksen laajennus sijoittuu pääosin nykytilanteessa rakentamattomalle autopaikkojen korttelialueelle sekä purettavan Tiedeteatterin alueelle. Museo- ja tiedekeskuksen toimintoja palveleva pysäköintialue sekä pihat sijoittuvat pääosin nykytilanteessa rakentamattomalle yleisten alueiden korttelialueelle, autopaikkojen korttelialueelle sekä Tietomaan lähiympäristöön. Tonttia on laajennettu Nahkurintorin suuntaan, jotta museo- ja tiedekeskuksen toimintoja palveleva ulkonäyttelylle varattava alue on voitu osoittaa korttelialueelle.



Kuva 37. Aluejulkisivu koilliseen. Kuva: Arkkitehtitoimisto OPUS Oy sekä Simon Mahringer Dipl. Arch. ETH.

Asemakaavan muutoksen mahdollistama museo- ja tiedekeskuksen laajennus täydentää ja eheyttää alueen kaupunkikuvaa sekä luo siihen hyvin soveltuvan oman kerrostumansa. Uudisrakennus sopii mittakaavaltaan, materiaaleiltaan, toiminnoiltaan sekä piharatkaisuiltaan Tietomaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen yhteyteen. Uudisrakennuksen myötä pysäköintikäytössä ollut alue saadaan osaksi Myllytullin rakennettua aluetta ja palveluita. Rakennuksen ympäristöön muodostuvat aukiotilat tuovat vaihtelevuutta kaupunkikuvaa ja muodostavat miellyttäviä ulkotiloja. Uudisrakennus muodostaa näkymän päätteen Oulun taidemuseon suunnasta sekä rajaa nykytilannetta paremmin Nahkurintoria. Suunnitelma ei vaaranna alueen valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, vaan täydentää aluetta ottaen huomioon sen teollisen historian. Myllytullin aluetta on kehitetty ja täydennetty samoilla periaatteilla muissa asemakaavan muutoksissa siten, että alueen toiminnot ja rakennuskanta ovat monipuolistuneet samalla, kun arvokkaita rakennuksia on suojeltu ja osoitettu uusiin käyttötarkoituksiin.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu nyt suunniteltavan museo- ja tiedekeskuksen laajennuksen lisäksi rakennusala mahdollista pitemmän aikavälin tulevaisuuden laajentamista varten. Yksi mahdollisuus laajentamiselle pitkällä aikavälillä saattaisi olla pysäköintirakennus. Uudisosalle osoitettu rakennusoikeus mahdollistaisi myös pääkäyttötarkoituksen mukaista laajentamista pienessä mittakaavassa. Mahdollinen laajennus on ajateltu enintään nyt suunniteltavan rakennuksen korkuisena, ja se on vedetty sisään Nahkurinpolun suunnassa siten, että laajennuksen mahdollisesti toteutuessa Nahkurintorin ja Nahkurinpolun lähiympäristössä säilyy tiettyä tilallista väljyyttä, eikä läheisten asuntojen ikkunankäymiin tulisi merkittäviä vaikutuksia.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Museo- ja tiedekeskuksen alueesta on laadittu ympäristösuunnitelmat sekä hulevesiselvitys. Ympäristösuunnitelmassa on osoitettu täydentäviä viheralueita sekä istutuksia piha-alueelle. Muutokset kohdistuvat tontille nro 8, jolle on suunniteltu museo- ja tiedekeskuksen uudisrakennusta, sekä Nahkurintorin alueelle.

Tavoitteena on ollut ottaa suunnittelussa huomioon alueen maisemallisesti arvokkaita puita maisemaselvityksen perusteella. Maisemaselvityksessä säilyttämisen arvoisiksi puiksi on esitetty Nahkurintorin lehmukset, "vaahtera" ja pylväshaaparivistö, sekä Tietomaan päärakennuksen lounaspäädyn, sekä purettavan tiedeteatterin lounaspäädyn kolmen vaahteran ryhmät. Nahkurintorin "vaahtera" osoittautui myöhemmin puistolehmukseksi.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen on laadittu Nahkurintorin puuston kuntoarvio 14.8.2023. Kuntoarvion mukaan pääsääntöisesti kaikista lehmuksista löydettiin selviä merkkejä lehtipuunkoron aiheuttamista vioista. Lehtipuunkoron saastuttama puu ei pysty normaalisti kotoleimaan oksanpoistoja eikä kolhuja. Lehtipuunkorossa sieni tappaa kuoren alta puun elävät solukerrokset. Yleensä puu pystyy kasvukaudella rajoittamaan taudin leviämistä haavasolukkoa muodostamalla, mutta sieni jatkaa yleensä kasvuaan silloin, kun puu on lepotilassa. Puun ja sien välisen kamppailun seurauksena puun runkoon ja/tai oksiin muodostuu koroja, jotka voivat laajentuessaan aiheuttaa rungon katkeamisriskin. Koro muodostuu myös oksien ja rungon liittymiskohtaan oksan yläpintaa, koska puu ei pysty kasvattamaan normaalia solukkoa siihen. Lehtipuunkoro lyhentää puiden elinikää ja puu ei pysty kasvamaan normaalisti. Lehtipuunkorosta johdun kuntoarviossa suositellaan alueen kaikkien lehmuksien uusimista kunnostuksen yhteydessä. Puut korvataan uudella puustolla ottaen huomioon ulkotilojen yhtenäinen ja toimiva kokonaisuus.

Pylväshaavat Nahkurinaukion kaakkoisreunalla ovat odotettavissa olevan laskennallisen elinikänsä loppupäässä, mutta ne olivat kuntoarvion suosituksen mukaan säästämisen arvoisia. Pylväshaavat on kuitenkin tarpeen korvata uudella puustolla, sillä ne eivät kestä rakentamisen aikaisia muutoksia.

Tietomaan päärakennuksen sekä purettavan tiedeteatterin lounaispuolella on kummassakin kolmen vaahteran ryhmä, joita ei voida säilyttää, kun aluetta rakennetaan.

Nahkurinpolun puoleinen pihlajarivistö pysäköintialueen päädyssä joudutaan myös poistamaan sen vieressä sijaitsevan pilaantuneiden maiden puhdistusalueen takia. Pihlajarivi korvataan uudella puustolla.

Museokeskuksen ulkotilat muodostuvat rakennuskokonaisuuden ympärille sijoittuvista erikokoisista ulkotiloista, jotka muodostavat tunnistettavan ja toiminnallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden ja toivottavat kävijän tervetulleeksi museoon. Pihan pääalueet ovat Museoaukio, Nahkurintori, Ulkonäyttelyalue ja Itäinen sisäänkäyntiaukio Nahkurinpolun päässä.

Ulkotiloista suunnitellaan toimivat ja vehreät. Koska olemassa olevia puita ja istutuksia ei voida säilyttää, uudet istutukset ja puusto suunnitellaan eheänä kokonaisuutena, tukemaan museokeskuksen pihan omaleimaisuutta. Menettävä puusto korvataan uudella, kokonaisuuteen sopivalla puustolla.

Ulkotilat on jäsennelty pintojen ja kasvillisuuden alueisiin. Suunnitelma täyttää vihertehokkuuden tavoitteet sekä keskustatoimintojen korttelialueiden viherkerroinluvun (0,6), kun mukana tarkastelussa on Nahkurintorin alue puineen ja istutuksineen.

Tontti on hyvin tasainen ja tulvareitit on järjestetty alueen sisällä alas lasketuille aukio-pinnoille, joilla on tilavuutta vastaanottaa hulevesiä tulvatilanteessa. Lähtökohtaisesti hulevesiä pyritään ohjaamaan kasvillisuuden käyttöön.

Luontoselvityksen mukaan alueella esiintyy uhanalaisista lintulajeista varpusia ja tervapääskyjä, jotka pesivät rakennusten koloissa. Kolopesijöiden pesintämahdollisuudet suositellaan säilytettävän. Suunnittelualueen rakennuskanta säilyy lukuun ottamatta tiedeteatteria. Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta pesintämahdollisuuksiin. Luontoselvitykseen kuuluneen passiiviseurannan mukaan alueella liikkuu pohjanlepakoita, ja ne on syytä huomioida kaavoituksessa. Lepakoiden liikkumisreitteihin ei arvioida aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia.

5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen

Oulun kaupungilla on käynnissä Kasarmintien yleissuunnittelu. Suunnittelualueeseen kuuluvat Kasarmintie välillä Mannenkatu–Tulliväylä, Isokatu välillä Linnankatu–Mannenkatu, Heikinkatu välillä Kirkkokatu–Myllytullinkatu sekä Nahkatehtaankatu, Nahkurinpolku ja Makasiinikatu. Työn laatii WSP Finland Oy. Suunnitelma valmistuu syksyllä 2023. Yleissuunnitelmassa Kasarmintie esitetään toteutettavaksi pyöräkatuna välillä Heikinkatu–Nahkatehtaankatu sekä kaksisuuntaisena pyörätienä välillä Nahkatehtaankatu–Kosteperänskadun liittymä. Kosteperänskadun ja Kasarmintien liittymään esitetään rakennettavaksi uudet liikennevalot ja liittymän pääsuunnan kääntämistä Kosteperänskadun suuntaan. Heikinkadun ja Isokadun liittymä esitetään korotetuksi. Auto liikenteen määrien Kasarmintiellä arvioidaan vähenevän hieman yleissuunnitelmassa esitetyn pyöräkadun toteuttamisen myötä. Läpiajoa Kasarmintielle suunnitellulla pyöräkadulla autoliikenteen nopeudet tulee sopeuttaa pyöräliikenteen nopeuksiin. Kasarmintielle toteutettavat lukuisat hidasteet auttavat nopeuksien hillitsemisessä ja läpiajon vähentämisessä.

Tilausliikenteen pysäkkijärjestelyjen rakentaminen Nahkatehtaankadulle lisää liikkumisen turvallisuutta, vaikka sekä Nahkatehtaankadun auto- ja pyöräliikenne että tilausliikenne kasvavat.

Autopaikkojen kokonaismäärä vähenee Tietomaan yhteydessä, kun aiemmin pysäköintialueena olleelle alueelle rakennetaan museo- ja tiedekeskuksen uudisrakennus. Määrä suunnilleen puolittuu lähtötilanteesta. Autopaikoista aiheutuva liikennemäärä Makasiinikadulla ei puolitu, sillä nykypaikosta vain osa on ollut tosiasiallisesti Tietomaan kävijöiden käytössä, ja osalla on käytännössä ollut työmatka- tai asukaspysäköintiä. Kun arvioidaan, että asiakkaiden viipymä museo- ja tiedekeskuksessa on noin 3-4 tuntia, vilkkaimpina aikoina Tietomaan pysäköintipaikkojen kierto tehostuu nykytilanteeseen verrattuna, ja Tietomaan tuottama liikenne Makasiinikadulla säilyy suunnilleen nykyisen kaltaisena autopaikkamäärän vähenemisestä huolimatta. On syytä huomata, että viereisestä korttelista 5 on purettu Oulun Energian vanhat rakennukset, ja sen alueen uudistumisella on myös merkitystä kadun liikenteeseen.

Kun huomioidaan Sivakan asuinrakennuksen veloittepaikat Tietomaan yhteydessä olevalla pysäköintialueella, autopaikkoja Luupin asiakkaille jää aikaisempaa vähemmän. Toisaalta pysäköintipaikkojen hallinta on mahdollista tehdä aiempaa tarkemmin, eli kaikki paikat ovat vain Luupin asiakkaiden käytössä, eikä alueella pysäköi ulkopuolisia. Koska Luupin asiakkaat viiptyvät alueella muutaman tunnin, samaa autopaikkaa voi käyttää usea vierailija päivän aikana.

5.3.4. Kestävien liikkumismuotojen edistäminen

Kohde on hyvin saavutettavissa pyörällä ja kävellen. Oulun pyöräilyverkkoa koskevassa baana-verkkosuunnitelmassa on osoitettu alueelle polkupyöräbaanat "Haabaana" Kasarmintielle sekä "Kaijobaana" Hupisaarten läpi. Baanaratkaisuja tarkennetaan jatkossa.

Asemakaavamerkinnoissa on otettu huomioon laadukas pyöräpysäköinti. Lähibussin pysäkit Puusepänkaduilla ovat sopivan kävelyetäisyyden päässä, mikä lisää bussin käyttömahdollisuutta erityisesti ydinkeskustasta. Linja-autopysäkit ovat myös lähellä. Saattoliikenne linja-autoilla on järjestetty Nahkatehtaankadun suunnalta.

5.3.5. Vaikutukset talouteen

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia Tietomaan tiedeteatterin purkamisesta, uudisosan rakentamisesta sekä Tietomaan suojellun osan korjaamisesta. Rakentamisella on työllistävä vaikutus. Nämä toimenpiteet mahdollistavat uudenaikaisen museo- ja tiedekeskuksen toteuttamisen, millä on merkittävä vaikutus Myllytullin alueen, Oulun kaupungin sekä laajemmin koko seudun vetovoimaan.

5.3.6. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Asemakaavan muutos mahdollistaa museo- ja tiedekeskuksen laajentamisen, mikä tukee Myllytullin alueen toiminnallista kehittämistä sekä parantaa alueen viihtyisyyttä ja sosiaalista aktiivisuutta. Alueen elinvoimaisuuden lisääntyessä sen vetovoima lisääntyy, ja alueesta tulee entistä aktiivisempi osa kaupunginosan sekä koko keskustan alueen elämää. Museo- ja tiedekeskuksen arvioidaan kehittävänsä myös koko Oulun kaupungin vetovoimaa.

5.3.7. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Ilmastonmuutoksen hillitseminen

Kaavoituksella voidaan vaikuttaa kasvihuonekaasupäästöihin, jotka syntyvät mm. rakennusten lämmitysenergian kulutuksesta sekä ajoneuvoliikenteestä. Asemakaavoitusvaiheessa ilmastovaihtokuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi maaperän rakennettavuus, rakennustyyppi, asu-misväljyys, rakennusten sijainti ja saavutettavuus suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin sekä joustavuus energiantuotantotavan valinnassa. Asemakaavoituksessa luodaan edellytyksiä vähäpäästöisen suunnitteluratkaisun toteuttamiselle. Alue tukeutuu hyvän ilmastopolitiikan mukaisesti olemassa olevaan kunnallistekniikan, liikenteen sekä palvelujen verkostoon. Alue on pääpiirteissään valmiiksi rakentunut. Alueen sijainti tukee joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä liikkumismuotoina. Alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sujuvat sekä kattavat. Asemakaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä on otettu ilmastovaikutuksia huomioon mm. varaamalla tilaa hulevesien käsittelylle sekä ottamalla huomioon viherkerroin.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Ilmaston muutosennusteiden mukaan Oulun seudulla sateisuus ja kovemmat sateet lisääntyvät. Tämä on otettu huomioon alueen hulevesien hallinnan suunnittelussa. Suunnitelmassa esitetään hallintarakenteita, joiden avulla virtaamapiikkejä saadaan tasattua ja hulevesiä viivytettyä alueella.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kappaleessa 3.3.10 kuvattu ympäristömeluselvitys, jonka mukaan osalla Nahkurintorin aukion aluetta Nahkatehtaankadun varressa sekä osalla museorakennusten korttelialueita ylittyy ennustetilanteessa 2050 päivämelun ohjearvotaso.

Nämä eivät kuitenkaan toimi virkistysalueina, eikä alueelle ole kulttuurihistoriallisten arvojen, liikenneturvallisuuden ja alueen ilmeen ansiosta ole katsottu tarpeelliseksi tai mahdolliseksi sijoittaa melunsuojarakenteita. Rakennusten kohdalla melutaso jää alle ohjearvojen, eikä aiheuta vaatimuksia asemakaavaan.

Alueelta, jolle museo- ja tiedekeskuksen laajennusta suunnitellaan, on löytynyt selvityksissä maaperän pilaantumista, josta on laadittu kunnostussuunnitelma. Selvitys ja suunnitelma on kuvattu kappaleessa 3.3.11. Pilaantunut maaperä tullaan poistamaan alueelta jatkossa.

Kappaleessa 3.3.12 kuvatussa happamien sulfaattimaiden selvityksessä ei löydetty viitteitä happamista sulfaattimaista. Asemakaavamääräyksissä on esitetty mahdollisia happamia sulfaattimaita sisältävä määräys, koska tutkimuksissa ei päästy tutkimaan näytteitä 3–5 metrin syvyydeltä.

5.5. Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys myl6, joka sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista ja hulevesistä, viherkertoimesta, teknisistä laitteista ja tiloista, happamista sulfaattimaista sekä pilaantuneiden maiden puhdistamisesta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu uusi asemakaavamerkintä istutettavaa puuta varten. Muilta osin asemakaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat Oulun kaupungissa käytössä olevia merkintöjä ja -määräyksiä.

5.6. Nimistö

Nahkurinpolku jakautuu asemakaavan muutoksen myötä kahteen erilliseen osaan. Asemakaavan muutosalueeseen sisältyvä lännen puoleinen osa Nahkurinpolusta saa asemakaavan muutoksen myötä uuden nimen Nahkurinraitti. Nimen muutos ei edellytä nimistötoimikunnan käsittelyä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto OPUS Oy:n sekä Simon Mahringerin arkkitehtuurikilpailun voittajatyön pohjalta laatimiin viitese suunnitelmiin. Loci Maisema-arkkitehdit Oy on laatinut ympäristösuunnitelmat, Ramboll Finland Oy liikennesuunnitelmat sekä AFRY Finland Oy hulevesien hallinnan yleissuunnitelman.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mahdollistama Luupin lisärakennus toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Kohteen rakentaminen sijoittuu vuosille 2024–2026 siten, että uudet tilat voidaan avata yleisölle vuonna 2026, kun Oulu on Euroopan kulttuuripääkaupunki. Pohjois-Pohjanmaan museon toiminnot siirtyvät hankkeen yhteydessä nykyisistä Ainolan tiloista uudisosaan.

6.3. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 28. päivänä syyskuuta 2023

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 564 Oulu Täyttämispvm 28.09.2023
Kaavan nimi VI Kaupunginosan korttelin 22 tonttia 3 koskeva asemakaavan muutos
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 28.09.2023
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 29.04.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 564-2532
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,0056 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,0056

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	2,0056	100,0	17000	0,85	0,0000	1950
A yhteensä	0,1950	9,7	3300	1,69	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä	1,4148	70,5	13700	0,97	0,5045	1950
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3958	19,7	0		-0,5045	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	3	3590	3	3590
-----------------	----------	-------------	----------	-------------

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0056	100,0	17000	0,85	0,0000	1950
A yhteensä	0,1950	9,7	3300	1,69	0,0000	0
AL	0,1950	100,0	3300	1,69	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä	1,4148	70,5	13700	0,97	0,5045	1950
Y	0,0000		0		-0,1768	-2500
YY	1,0396	73,5	10000	0,96	0,6813	4250
YM	0,3752	26,5	3700	0,99	0,0000	200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3958	19,7	0		-0,5045	0
LPA-4	0,0000		0		-0,4035	0
Kadut	0,2063	52,1	0		0,0317	0
Katuauk./torit	0,1134	28,7	0		-0,0941	0
Kev.liik.kadut	0,0761	19,2	0		-0,0386	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

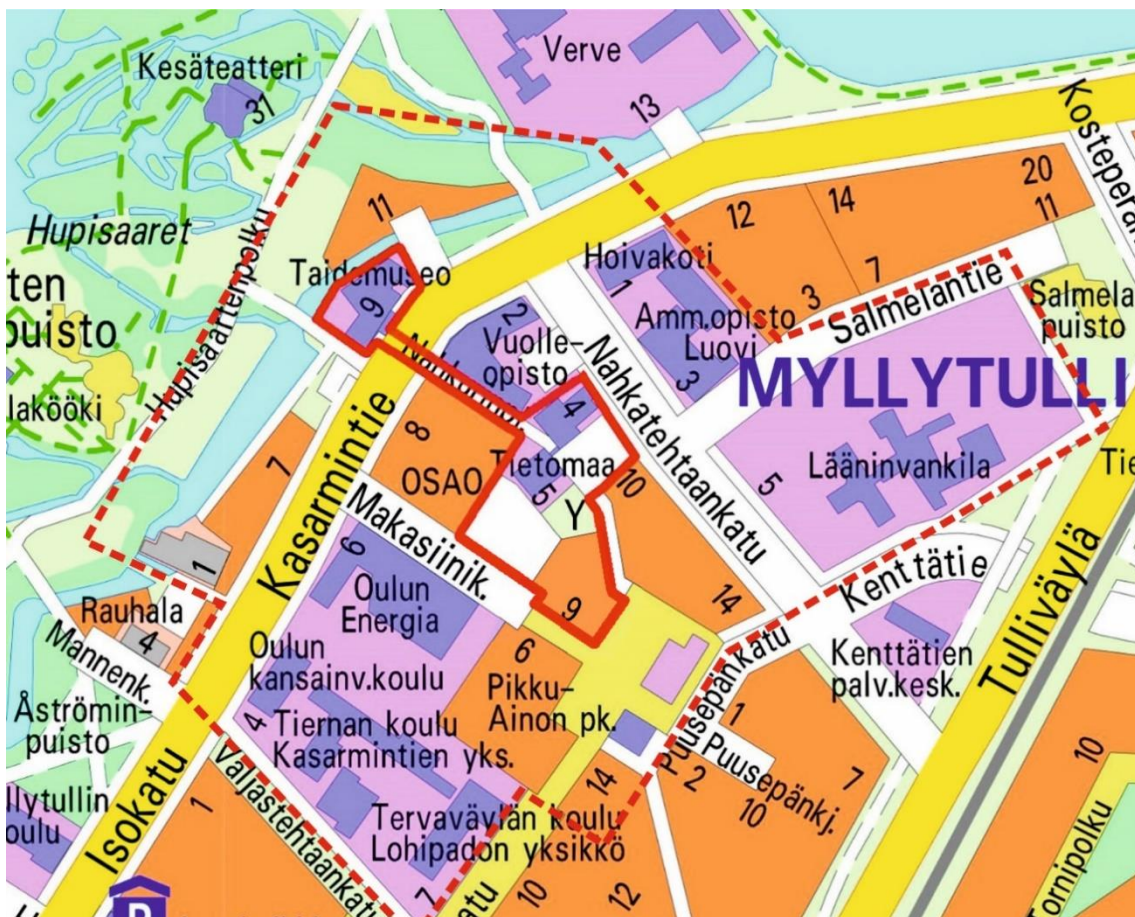
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	3590	3	3590
Asemakaava	3	3590	3	3590
Ei-aseaakaava				

Päivitetty 12.5.2023

Nahkatehtaankatu 6, Museo- ja tiedekeskus Luuppi

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

IV kaupunginosassa (Myllytulli) osoitteissa Nahkatehtaankatu 5-6, Kasarmintie 9 sekä Makasiinikatu 9 ja 11 on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on Tietomaan rakennuksen lisärakentaminen. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuodenvaihteessa 2023-2024.



Kuva 1. Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista sekä katkoviivalla alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia.

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

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

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2532**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelin 22 tontti nro 3, korttelin 23 tontit nro 2-5, kortteli 29, Nahkurintorin aukio sekä osa Kasarmintien ja Nahkurinpolun katualueista osoitteissa Nahkatehtaankatu 5-6, Kasarmintie 9, Makasiinikatu 9 ja 11. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin kaksi hehtaaria. Asemakaavan muutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee vuosina 1921-24 valmistunut Åströmin nahkatehtaan voima-asema- ja vesitornirakennus. Rakennuksessa toimii Museo- ja tiedekeskus Luupin Tiedekeskus Tietomaa alkaen vuodesta 1988, jolloin rakennusta laajennettiin tiedeteatterilla. Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat myös alun perin liimatehtaana toiminut vuonna 1921 valmistunut rakennus, jossa on toiminut Oulun taidemuseo alkaen vuodesta 1990. Rakennusta on laajennettu vuonna 1989. Myllytullintorin laidalla sijaitsee vuonna 1995 valmistunut viisikerroksinen asuinkerrostalo, jota hallinnoi kaupungin omistama Sivakka-yhtymä Oy.

Kaava-alueen ympäristössä on Myllytullin vanhaa teollisuusaluetta, jota on täydennysrakennettu 2000-luvun aikana. Lähialueella sijaitsee useita vuoden 2015 jälkeen rakennettuja rakennuksia. Teollisuusrakennuksia on muutettu asuin-, liike- ja toimistokäyttöön. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee vuonna 1961 valmistunut Oulun kansainvälisen koulun rakennus, joka yhdessä viereisten 2000-luvulla valmistuneiden uudisrakennusten kanssa muodostaa yhtenäisen koulukokonaisuuden.

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Oulun Tilapalvelut. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Tietomaan rakennuksen lisärakentaminen kaupunginhallituksen päätöksen 21.2.2022 § 52, Hankeselvitys Oulun museo- ja tiedekeskus Luuppi, mukaan. Päätöksessä todetaan, että hankeselvityksen mukaisesti nykyinen tiedeteatteri puretaan ja korvataan uudisosalla. Asemakaavassa suojeltu Tietomaan osa peruskorjataan. Hankeselvityksen mukainen uudisosan ratkaisu edellyttää asemakaavan muutosta.

Oulun taidemuseon sekä Sivakka-yhtymän hallinnoiman asuinkerrostalon rakennuksiin ei ole tulossa muutoksia. Ne ovat mukana asemakaavan muutosalueessa lähinnä pysäköintivelvoitteiden järjestelyjen osalta. Lisäksi Oulun taidemuseon asemakaavassa olevaa suojelumerkintää on tarkoitus ajantasaistaa.

Luupin uudisosan suunnittelusta järjestetään arkkitehtuurikilpailu.

Asemakaavan muutoksen lounaispuolella on käynnissä asemakaavan muutos, kaavatunnus 564-2482. Siinä on tavoitteena mahdollistaa osoitteessa Kasarmintie 6 sijaitsevan tontin kehittäminen toimitilarakentamisen käyttöön.



Kuvat 2 ja 3. Luupin uudisosan havainnekuvat, hankeselvitystyöryhmän loppuraportti. Kuvat: LUO arkkitehdit Oy.

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategian 2030 asettamia tavoitteita: Kulttuuri-ilmastonmuutos tuo mukanaan enemmän kaupunkia, kulttuuri-infrastruktuurin parantamista, kulttuuritapahtumia sekä kansallisia ja kansainvälisiä vieraita ja yhteistyömahdollisuuksia. Kehitämme kaupunkikeskustaa ja parannamme keskustassa ja lähialueilla kohtaamispaikkoja ja edellytyksiä yritysten uusien toimitilojen kysynnälle, esim. kulttuuritilat ja -paikat (mm. Luuppi, pääkirjasto, Pikisaari).

Arkkitehtuuriohjelma

Oulun kaupunginhallituksen 4.3.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa asemakaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuurihistoriallisiin arvoihin, luontoon ja maisemaan, asumiseen, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle on laadittu rakennushistoriaselvitykset sekä laaditaan luontoselvitys, maisemaselvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

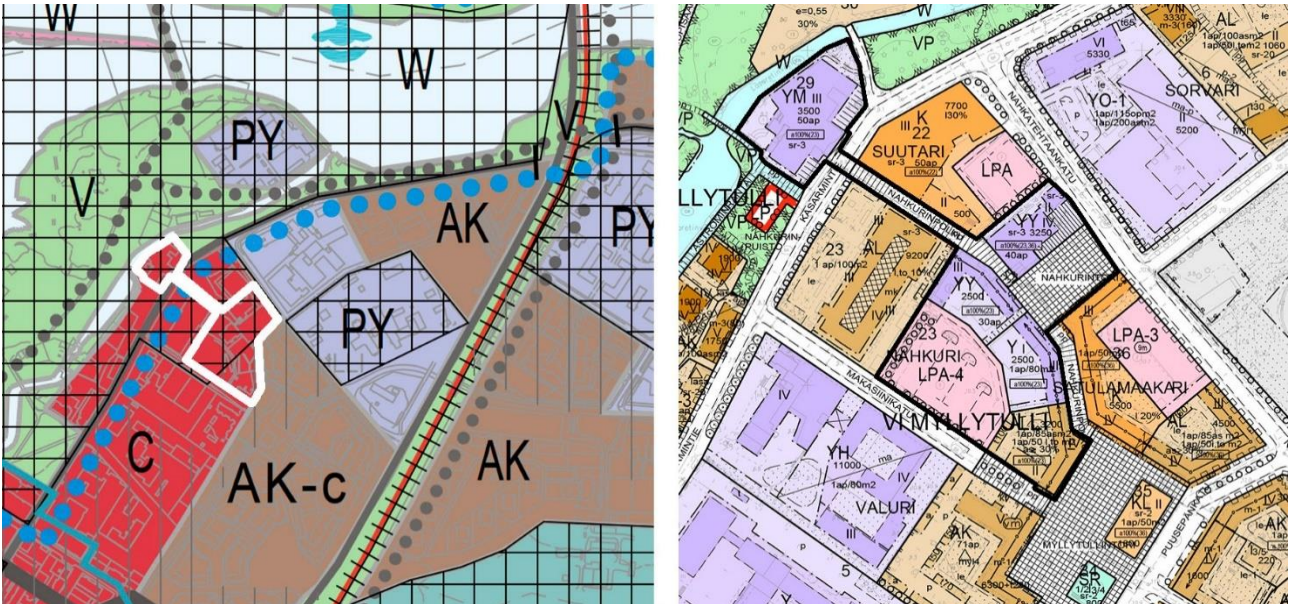
Osa asemakaavan muutosalueesta sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus (RKY 2009 -inventointi), joka valtioneuvoston 22.12.2009 tekemän päätöksen mukaan tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (14.12.2017) mukaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt tulee alueidenkäytössä ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1, Oulun keskustatoimintojen alue. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään

seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus on Oulun historiallisesti merkittävimpiä alueita. Hupisaarten-Plaatansaaren puistoalue on maakunnallisesti arvokasta aluetta.



Kuvat 4 ja 5. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suurin osa asemakaavan muutosalueesta on yleiskaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää kohdetta tai aluetta. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Muu osa asemakaavan muutosalueesta sen kaakkoisnurkassa on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä aluetarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Kasarmintien luoteispuolelle on osoitettu merkintä Oulujoen suiston kaupunkipuisto. Merkinnällä on osoitettu suistoalue, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää niin, että sen erityisarvot säilyvät.

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa 31.3.1989 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 1275).

Tietomaan rakennukset sisältävät tontit (korttelin 22 tontti nro 3 ja korttelin 23 tontti nro 2) on osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiksi (YY). Tietomaan alueella kerrosluku vaihtelee välillä I-IV. Rakennusoikeus on 5750 kerrosalaneliometriä ja autopaikkavelvoite 70 autopaikkaa. Autopaikat on osoitettu kortteliin 23.

Taidemuseo korttelissa 29 on osoitettu museorakennusten korttelialueeksi (YM). Kerrosluku on III, rakennusoikeus 3500 kerrosalaneliometriä ja autopaikkavelvoite 50 autopaikkaa. Autopaikat on osoitettu kortteliin 23.

Tietomaan päärakennus (voima-asema) ja torni sekä taidemuseo on osoitettu merkinnällä sr3, suojeltava rakennus tai sen osa, joka on pyrittävä säilyttämään. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on pyrittävä suorittamaan siten, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy.

Korttelin 23 tontti nro 3 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Kerrosluku on III, rakennusoikeus 2500 kerrosalaneliometriä ja autopaikkavelvoite yksi autopaikka 80 neliometriä kohti.

Korttelin 23 tontti nro 4 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Kerrosluku on II-IV ja rakennusoikeus 2500 kerrosalaneliometriä sekä 100 neliometriä talousrakennuksille. Asuntokerrosalan vähimmäisosuus on 30 %. Autopaikkavelvoite on yksi autopaikka 50 liike- ja toimistokerrosneliometriä sekä yksi autopaikka 85 asuntokerrosneliometriä kohti. Autopaikat on sijoitettu kortteliin 23.

Korttelin 23 tontti nro 5 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA-4). Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.

Nahkurintori on asemakaavassa katuaukio/tori. Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy osa Nahkurinpolkua, joka on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, sekä osa Kasarmintien katualuetta.

Osallistuminen

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

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/3095/2019.**

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

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

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PLY)
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat / lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta huhtikuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaihe pidetään nähtävillä neljän viikon keväällä 2023. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2023, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

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

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos hyväksytään vuodenvaihteessa 2023-2024. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, puh. 044 703 2412

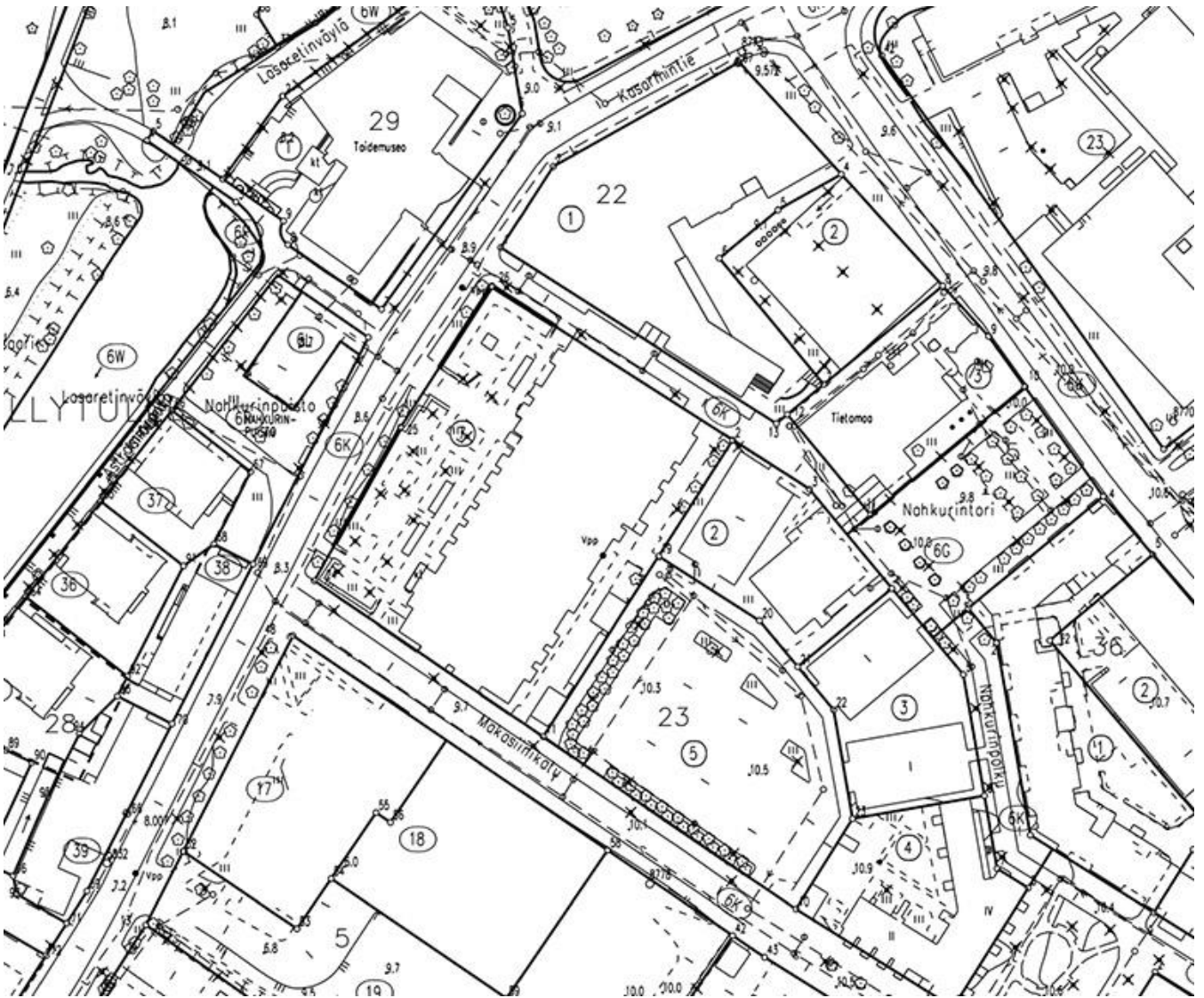
Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi



Kuva 6. Viistokuva asemakaavan muutosalueelta. © Blom



Kuva 7. Ote kantakartasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 29.4.–30.5.2022. Asiasta esitettiin yksi mielipide, joka on jätetty nähtävilläoloajan jälkeen.

Mielipide 1, 1.6.2022:

Luupin asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) puutteena pidän, että materiaalista puuttuvat tiedot tonttien numeroista, joihin kuitenkin tekstissä viitataan useasti OAS:in sivulla 5, kohdassa Asemakaava. Pohjakartta tontin numeroineen selventäisi lukijalle muutoin hämäräksi jääviä tietoja korttelin 23 rakennuksista sekä toimintojen ja autopaikkojen sijoittumisesta.

Kaavoituksen vastaus:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 12.5.2023 siten, että suunnitelmaan on lisätty kantakartta tonttinumeroineen. Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 1.6.–3.7.2023. Asiasta esitettiin neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei esitetty.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Jarkko Heikkinen, kirjoittaa 5.6.2023:

Asemakaava-alue sijaitsee Oulun kaupungin VI kaupunginosassa (Myllytulli). Asemakaavan muutosalueeseen sisältyvät korttelin 22 tontti nro 3, korttelin 23 tontit nro 2-5, kortteli 29, Nahkurintorin aukio sekä osa Kasarmintien ja Nahkurinpolun katualueista osoitteissa Nahkatehtaankatu 4-6, Kasarmintie 9 ja Makasiinikatu 9. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 20 597 neliometriä

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole asemakaavan kaavaluonnokseen liittyvää huomautettavaa.

Kaavoituksen vastaus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Museovirasto, Helena Taskinen ja Timo Kantonen, kirjoittavat 19.6.2023:

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on ilmoittanut museo- ja tiedekeskuksen laajennuksen asemakaavan muutosluonnoksen kuulutuksesta Myllytullin kaupunginosassa osoitteessa Nahkatehtaankatu 5 ja 6. Koska Pohjois-Pohjanmaan museo on yksi hankkeen toimijoista, ovat museo ja Museovirasto sopineet, että virasto lausuu kaavahankkeesta arkeologisen kulttuuriperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Asemakaavan muutoksessa tutkitaan Tietomaan rakennuksen lisärakentamista Oulun museo- ja tiedekeskus Luuppia koskevan, kaupunginhallituksen hyväksymän hankeselvityksen mukaisesti.

Asemakaavassa suojeltu Tietomaan osa on tarkoitus peruskorjata ja nykyinen tiedeteatteri purkaa ja korvata uudisosalla.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus. Tähän sisältyvät Myllytullin vanhan teollisuusalueen Åströmin nahkatehtaan rakennukset. Entisessä Åströmin liimatehtaassa sijaitsee nykyään Oulun taidemuseo sekä tehtaan voimalaitoksessa ja sen vesitornissa tiedekeskus Tietomaa. Molemmista rakennuskokonaisuuksista on tehty rakennushistoriaselvitys.

Museo- ja tiedekeskuksen laajennuksen järjestely perustuu Oulun kaupungin järjestämän yleisen arkkitehtuurikilpailun tuloksiin. Tavoitteena on rakentaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja nykyaikaisen toiminnan vaatimukset täyttävä museo- ja tiedekeskusrakennus. Uudisrakentamisen korttelia koskevan kaavamääräysluonnoksen mukaan "Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Rakennusten julkisivujen päämateriaalina tulee olla paikalla muurattu poltettu tiili. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota sr-20-merkinnällä osoitettujen rakennuksen osien ja muun rakentamisen yhteensovittamiseen." Lisäksi omalla merkinnällään on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää.

Kaavamuutosluonnoksessa Taidemuseo, Tietomaan torni ja suurin osa neljäkerroksisesta rakennusosasta on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-20). Määräyksen mukaan "Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden piteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."

Museo- ja tiedekeskuksen toiminnat on osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YY) ja taidemuseo korttelissa 29 museorakennusten korttelialueelle (YM). Uudisrakentamisen rakennusala jatkaa voimalaitoksen ja vesitornin säilytettävää rakennusrivistöä ja on mahdollista toteuttaa kaksi- ja kolmikerroksisena. Uutta rakennusala on osoitettu myös tontin itäosaan.

Kaavoitettavalla alueella on toiminut Weljekset Åströmin tehdas vuosina 1863–1974. Kaavaa koskeva alue on rakennettu 1880–1890-luvulla ja se on suurelta osin uudistettu 1900-luvun kuluessa. Maaperässä on todennäköisesti jäljellä jäännöksiä nahkatehtaan rakenteista. Vuonna 1999 havaittiin tehdyn uudisrakennuksen rakennuspohjan kaivutyön yhteydessä puisia pyöreitä ja suorakaiteen muotoisia nahanparkkauksessa käytettyjä sammioita ja alueella onkin ollut parkitsemislaitoksia. Nahkatehtaaseen liittyvät maaperässä säilyneet jäännökset eivät ole muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Osa jäännöksistä voi olla iältään varsin nuoria, koska nahkatehdas toimi aina 1970-luvulle asti. Näin ollen alueella tehtävässä rakentamisessa ja kunnostamisessa (esim. pilaantuneiden maiden puhdistus) ei edellytetä arkeologisia tutkimuksia tai arkeologista valvontaa. Mikäli em. toimenpiteissä tulee esille nahkatehtaaseen liittyviä jäännöksiä, tulee olla yhteydessä Pohjois-Pohjanmaan museoon, jotta museo voi halutessaan tulla dokumentoimaan niitä esim. valokuvaamalla tms.

Kaavahanke on kulttuuriympäristön kannalta hyvin valmisteltu. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta tulee suojelluksi ja siihen soveltuva uudiskäyttö jatkuu. Museovirasto puoltaa asemakaavamuutoksen jatkosuunnittelua.

Kaavoituksen vastaus:

Kaavamuutoksen hakijaa on tiedotettu lausunnossa mainitusta tarpeesta olla yhteydessä Pohjois-Pohjanmaan museoon, mikäli toimenpiteissä tulee esille nahkatehtaaseen liittyviä jäännöksiä. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Laura Felin ja Taina Törmikoski, kirjoittavat 30.6.2023:

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Asemakaava toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa sekä asemakaavalle asettuja tavoitteita. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Tietomaan rakennuksen lisärakentaminen Oulun museo- ja tiedekeskus Luuppia koskevan hankeselvityksen mukaisesti (khal 21.2.2022 § 52). Selvityksen mukaan nykyinen tiedeteatteri puretaan ja korvataan uudisosalla. Asemakaavan muutos perustuu aluetta koskevan arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittuun Tietomaan rakennuksen laajennuksen viitesuunnitelmaan. Museo- ja tiedekeskuksen laajennus sijoittuu pääosin nykytilanteessa rakentamattomalle autopaikkojen korttelialueelle sekä purettavan Tiedeteatterin alueelle. Asemakaavassa suojeltu Tietomaan osa peruskorjataan. Taidemuseon suojelumerkintää on tarkoitus ajantasaistaa. Suunnittelualueella olevan asuinkerrostalotontin muutokset koskevat lähinnä pysäköintivelvoitteita.

ELY-keskus huomauttaa selostukseen korjattavaksi, että valtioneuvosto on korvannut 30.11.2000 tekemän päätöksen ja 13.11.2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 antamallaan julkipanolla ja jotka tulivat voimaan 1.4.2018.

Suurin osa hankealueesta on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), osa Oulujoen suistoalueen historiallista kokonaisuutta. Myllytullin vanha teollisuusalue edustaa kulttuurihistoriallisesti merkittävää teollisuusrakentamista. Museovirasto on lausunnossaan 19.6.2023 todennut, että "kaavahanke on kulttuuriympäristön kannalta hyvin valmisteltu. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta tulee suojelluksi ja siihen soveltuva uudiskäyttö jatkuu. Museovirasto puoltaa asemakaavamuutoksen jatkosuunnittelua."

ELY-keskus toteaa, että museo- ja tiedekeskuksen laajennusta koskeva asemakaavan valmistelutyö sisältää kattavat selvitykset, jotka ovat huomioitu asemakaavan muutosluonnoksessa. Esitetty kaavaluonnos edistää kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja -ympäristön säilymistä ja parantaa osaltaan muutosalueen kaupunkikuvaa sekä jäsentää tonttien ja tontinosien käyttöä.

Luonnonsuojeluryhmä

Asemakaavamuutosta varten on tehty luontoselvitys, joka ELY-keskuksen näkemyksen mukaan on asiantuntevasti laadittu ja kohdennettu oikein. Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista alueella havaittiin pohjanlepakoita, jotka suositeltiin otettavaksi huomioon kaavoituksessa, mutta tarkempaa ohjeistusta aiheesta ei annettu. Todennäköisesti tämä johtuu siitä, että havainnot jäivät niukoiksi. Havaintojen perusteella kaava-alueella on pohjanlepakoitten ruokailuympäristöä ja lisäksi on mahdollista, että niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja on vanhoissa rakennuksissa. Näitä ei

kuitenkaan pystytty yksilöimään. ELY-keskus katsoo, että maisemaselvityksessä arvokkaaksi todetun puuston ja nykyisen kasvillisuuden säilyttäminen sekä tavoitteet vehreyden lisäämiseksi uusilla istutuksilla tukevat myös pohjanlepakoitten ruokailuympäristöjen säilymistä. Luontodirektiivin IV(a)-liitteen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- ja heikentämiskiello (Isl 78 §) on joka tapauksessa suoraan voimassa olevaa lainsäädäntöä, eikä niukkojen havaintojen pohjalta ole siten tarvetta antaa siitä erillisiä määräyksiä rakennusten osalta.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Asemakaavan meluselvityksen mukaan suurimmat meluhaitat suunnittelualueelle aiheuttaa Nahkatehtaankatu. Laskentojen perusteella ennustetilanteessa 2050 Nahkatehtaankadulta aiheutuva päivämelutaso 55 dB leviää 20–25 metriä ja 60 dB melutaso leviää noin 10–20 metriä. Yötilanteessa 50 dB melutaso leviää Nahkatehtaankadulta noin 20 metriä, 55 dB melutaso leviää noin 5 metriä.

Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että meluohjearvot koskevat myös virkistysalueita. Myös puiston käyttötarkoitus on tärkeää ottaa huomioon. Mikäli puistoa tms. virkistysaluetta ei voida sijoittaa kokonaisuudessaan vähämeluiselle alueelle, tulee ainakin leikki- ja muut runsaassa käytössä olevat oleskelualueet osoittaa vyöhykkeelle, jolla melutaso on päivällä < 55 dB tai suojata ko. kohteet melulta, edellistä vähemmän oleskeluun käytetyt osat voidaan osoittaa vyöhykkeelle, jonka melutaso on päivällä 55–60 dB ja osat, joilla ei normaalisti oleskella, voidaan osoittaa vyöhykkeelle, joilla päiväajan keskiäänitaso on 60–65 dB. Alueita, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB, ei pääsääntöisesti sisällytetä puistoihin, vaan ne osoitetaan muuhun käyttöön (esim. suojaviheralue).

Asemakaavan meluselvitys on tarpeen laajentaa koskemaan koko kaava-aluetta. Meluselvityksessä tulee selkeästi esittää johtopäätökset ja mahdollisesti tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet. Meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnoin ja -määräyksiin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Melutasot rakennusten eri korkeuksissa olisi myös hyvä selvittää, melutasot ovat yleensä suurempia ylimmissä kerroksissa.

Vesistöyksikkö

Merikosken voimalaitospadon alapuoliselle Oulujoen osuudelle ei ole laadittu tulvakartoitusta. Alinta rakennuskorkeutta tarkastellaan olemassa olevien havaintojen ja meritulvakartan kautta. Merenrannalla alin rakennuskorkeus arvioidaan Ilmatieteenlaitoksen määrittämien veden korkeuksien mukaan ilmastonmuutos huomioituna. Oulun mareografille määritetty alin rakennuskorkeus ylittymistäajuus 1/0250 vuonna 2100 on N2000+ 2,50 m.

Edellä olevaan Ilmatieteenlaitoksen määrittämään alimpaan rakennuskorkeuteen lisältään kallistusvara 0,30 m. Näin ollen meritulvan perusteella alin rakennuskorkeus olisi N2000 +2,8 m. MML:n KM2-korkeusmallin perusteella vedenpinta Lasaretinväylässä taidemuseon kohdalla laserkeilaushetkellä on ollut noin N2000+6,0 m. Maanpinta on koko kaava-alueella yli N2000+8.0 m, jolloin asemakaava-alueella ei ole merivedestä aiheutuvaa tulvavaaraa.

Vuoden 2012 kesätulva Oulujoessa on ollut toistuvuudeltaan noin 1/70 a tulvatapahtuma. ELY-keskuksella ei ole käytössään vedenpinnan korkeushavainnot Lasaretinväylästä kyseistä tilanteesta.

Mikäli Oulun kaupungilla on käytössään tulvahavainnot kyseiseltä alueelta, joiden perusteella alinta rakennuskorkeutta tulisi arvioida uudelleen, voi havainnot toimittaa ELY-keskukseen uutta arviota varten.

Merikosken voimalaitospadoille on laadittu patomurtumien vahingonvaaraselvitys (insinööri Pekka Leiviskä 22.12.2004). Veden korkeutta asemakaava-alueella etelärannan maapatomurtumatilanteessa voidaan arvioida kappaleen 6.2.2 Sillat perusteella. Kaavoittajan olisi hyvä pyytää lausunto Patoturvallisuusviranomaiselta (Kainuun ELY-keskus) vedenpinnan korkeudesta patomurtumatilanteesta, vaikka Patoturvallisuuslainsäädäntö ei rajoita eikä säätele rakentamista vahingonvaara-alueella.

Kaavoituksen vastaus:

Kaavaselostuksen kappaleeseen 3.2.1 on tarkennettu lausunnon perusteella valtioneuvoston päätösajankohdat.

Lausunnossa todetaan, että maisemaselvityksessä arvokkaaksi todetun puuston ja nykyisen kasvillisuuden säilyttäminen sekä tavoitteet vehreyden lisäämiseksi uusilla istutuksilla tukevat myös pohjanlepakoitten ruokailuympäristöjen säilymistä.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen on laadittu Nahkurintorin puuston kuntoarvio 14.8.2023. Kuntoarvion mukaan pääsääntöisesti kaikista lehmuksista löydettiin selviä merkkejä lehtipuunkoron aiheuttamista vioista. Lehtipuunkoron saastuttama puu ei pysty normaalisti kotoilemaan oksanpoistoja eikä kolhuja. Lehtipuunkorossa sieni tappaa kuoren alta puun elävät solukerrokset. Lehtipuunkorosta johtuen kuntoarviossa suositellaan alueen kaikkien lehmukien uusimista kunnostuksen yhteydessä. Lisäksi Nahkurintorin pylväshaavat on tarpeen korvata uudella puustolla, sillä ne eivät kestä rakentamisen aikaisia muutoksia. Purettavan tiedeteatterin lounaispuolella on kummassakin kolmen vaahteran ryhmä, joita ei voida säilyttää, kun aluetta rakennetaan. Nahkurinpolun puoleinen pihlarivistö pysäköintialueen päädyssä joudutaan myös poistamaan sen vieressä sijaitsevan pilaantuneiden maiden puhdistusalueen takia.

Koska olemassa olevia puita ja istutuksia ei voida säilyttää, uudet istutukset ja puusto suunnitellaan eheänä kokonaisuutena, tukemaan museokeskuksen pihan omaleimaisuutta. Menettävä puusto korvataan päivitetyn ympäristösuunnitelman mukaan uudella, kokonaisuuteen sopivalla puustolla. Suunnitelman ei arvioida aiheuttavan haittaa pohjanlepakoitten ruokailuympäristöille.

Ympäristömeluselvitys on päivitetty lausunnon perusteella kattamaan koko asemakaavan muutosalueen. Selvityksen päivityksen 14.9.2023 mukaan rakennusten julkisivuille aiheutuu enintään 51 dB keskiäänitaso Nahkatehtaantien suuntaan ja enintään 51 dB keskiäänitaso makasiinikadun suuntaan. Molemmilla puolilla melutasot jäävät alle ohjearvojen. Melulaskennat on tehty siten, että liitteen 5 kuvassa näytetään kyseiselle julkisivun pisteelle osuva suurin korkeussuuntainen melutaso. Millekään julkisivun kohdalle, mihinkään kerrokseen, ei selvityksen mukaan osu ohjearvot ylittäviä melutasoja, eikä melun suhteen tarvita erillisiä lasitusvaatimuksia tai julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia. Täten ei ole nähty tarvetta esittää melutasoja rakennusten eri korkeuksissa. Ainoan asemakaavan muutosalueella sijaitsevan asumista sisältävän korttelialueen melutaso jää alle 45 dB:n.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse puisto- tai leikkialueita eikä muita Valtioneuvoston päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92) mukaisia virkistysalueita, ainoastaan korttelialueita, katualueita sekä katuaukio/tori.

Taidemuseon korttelialueella (kortteli 29) päiväajan ohjearvo 55 dB sekä yöajan ohjearvo 50 dB ylittyvät Kasarmintien puoleisella piha-alueella. Alue on Taidemuseon edustan pihaa, jolla on pääsisäänkäynti sekä polkupyöräpysäköintiä. Pihaa ei käytetä oleskeluun eikä virkistykseen. Piha-

alueelle ei ole kaupunkikuvan eikä liikenneturvallisuuteen liittyvien näkymien kannalta mahdollista sijoittaa melusteita.

Nahkatehtaankadun varressa sijaitsevan Nahkurintorin aukiolla päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy osalla aukiota sekä yöajan ohjearvo 50 dB pienellä osalla aukiota kadun varressa. Johtuen alueen valtakunnallisesti merkittävistä rakennetun ympäristön kulttuuriarvoista sekä liikenteen sujuvuudesta ja turvallisuudesta alueelle ei ole mahdollista suunnitella melusuojuuksia.

Meluselvityksen perusteella asemakaavassa ei ole nähty tarpeelliseksi osoittaa kaavamerkinnöin tai -määräyksin melusuojaustoimenpiteitä.

Oulun kaupungilla on käynnissä Kasarmintien yleissuunnittelu. Suunnittelualueeseen kuuluvat Kasarmintie välillä Mannenkatu–Tulliväylä, Isokatu välillä Linnankatu–Mannenkatu, Heikinkatu välillä Kirkkokatu–Myllytullinkatu sekä Nahkatehtaankatu, Nahkurinpolku ja Makasiinikatu. Työn laatii WSP Finland Oy. Yleissuunnitelmassa Kasarmintie esitetään toteutettavaksi pyöräkatuna välillä Heikinkatu–Nahkatehtaankatu sekä kaksisuuntaisena pyörätienä välillä Nahkatehtaankatu–Kosteperänselänkadun liittymä. Kosteperänselänkadun ja Kasarmintien liittymään esitetään rakennettavaksi uudet liikennevalot ja liittymän pääsuunnan kääntämistä Kosteperänselänkadun suuntaan. Heikinkadun ja Isokadun liittymä esitetään korotetuksi. Autoliikenteen määrien Kasarmintiellä arvioidaan vähenevän hieman yleissuunnitelmassa esitetyn pyöräkadun toteuttamisen myötä. Läpiajaja Kasarmintielle suunnitellulla pyöräkadulla autoliikenteen nopeudet tulee sopeuttaa pyöräliikenteen nopeuksiin. Kasarmintielle toteutettavat lukuisat hidasteet auttavat nopeuksien hillitsemisessä ja läpiajon vähentämisessä.

Asemakaavan muutosehdotusta valmistellessa on tarkistettu, ettei kaupungilla eikä Oulun Energialla ole sellaisia tulvahavaintoja, joita ELY-keskuksella ei olisi käytettävissään.

Lausunnon perusteella on pyydetty Kainuun ELY-keskukselta lausunto vedenpinnan korkeudesta patomurtumatilanteessa. Lausunto on saatu 28.8.2023. Kainuun ELY-keskuksen lausunnon mukaan kaavamutokselle ei ole patoturvallisuuslain mukaista estettä. Patoturvallisuusviranomaisella olevien tietojen perusteella hanke ei vaikuta merkittävästi Merikosken padon vahingonvaaran suuruuteen.

Lausunnon perusteella on päivitetty ympäristömeluselvitystä. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Timo Hampinen, kirjoittaa 28.8.2023:

Oulun kaupunki on pyytänyt Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen patoturvallisuusviranomaiselta lausuntoa hankkeeseen liittyen.

Asemakaavan muutosalueena on VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelin 22 tontti nro 3, korttelin 23 tontit nro 2-5, kortteli 29, Nahkurintorin aukio sekä osa Kasarmintien ja Nahkurinpolun katualueista osoitteissa Nahkatehtaankatu 4-6, Kasarmintie 9 ja Makasiinikatu 9.

Muutosalueen kortteli 29 ja katualue Kasarmintie sijaitsevat Merikosken padotuksen vahingonvaara-alueella. Merikosken pato on luokiteltu vahingonvaaraltaan patoturvallisuuslain 11 pykälän mukaiseen 2-luokkaan. Sen mukaan padosta saattaa onnettomuuden sattuessa aiheuttaa vaaraa terveydelle taikka vähäistä suurempaa vaaraa ympäristölle tai omaisuudelle.

Vahingonvaaraselvityksen perusteella korttelin 29 kohdalla vedenpinta nousee ylimmilleen noin 6

tunnin kuluessa mallinnuksen mukaisesta patomurtumasta. Tällöin vedenpinta on korttelin 29 kohdalla arviolta noin 30 cm maanpinnan yläpuolella.

Kuvatulle kaavamuutokselle ei ole patoturvallisuuslain mukaista estettä.

Patoturvallisuusviranomaisella olevien tietojen perusteella hanke ei vaikuta merkittävästi Merikosken padon vahingonvaaran suuruuteen.

Kaavoituksen vastaus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Myllytulli, museo- ja tiedekeskuksen laajennus

VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelin 22 tonttia nro 3, korttelin 23 tontteja nro 2-5, korttelia 29, Nahkurintorin aukiota sekä osaa Kasarmintien ja Nahkurinpolun katualueista koskeva asemakaavan muutos

Asemakaavan muutosluonnos, tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: 14.6.2023 klo 17-17.48

Paikka: Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kahvio Leeta, Solistinkatu 2
Osallistujamäärä: 13 henkilöä

Asialista

1. Kokouksen avaus

Yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi avasi kokouksen klo 17.00.

2. Asemakaavan muutoksen lähtökohdat, selvitykset ja asemakaavan muutosluonnos

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami esitteli lähtökohtia.

Myllytullin kaupunginosa on vanhaa teollisuusaluetta. Alueella sijaitsee lukuisia arkkitehtuurillisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus ja aikataulu

Kaupunginhallitus hyväksyi 21.2.2022 § 52 Oulun museo- ja tiedekeskus Luupin hankeselvityksen ve2 mukaisesti: Pohjois-Pohjanmaan museon toiminnalle rakennetaan tilat Tietomaan uudisosan yhteyteen. Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut laativat tarvittavat asemakaavamuutokset päätöksentekoa varten ja yhdyskuntalautakunta päättää Ainolan museorakennuksen myynnistä ja tonttimaan vuokrauksesta. Kaavamuuotos on käynnistetty Oulun Tilapalveluiden aloitteesta.

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.4.2022 § 241.

Arkkitehtikilpailu järjestettiin syksyllä 2022.

Yhdyskuntalautakunta päätti 23.5.2023 § 267 asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Asemakaavan muutosluonnos on nähtävillä 2.6.-3.7.2023.

Asemakaavan muotosehdotus asetetaan nähtäville syksyllä 2023. Nähtävilläoloaikana järjestetään tarvittaessa tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos hyväksytään vuodenvaihteessa 2023-2024. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2024-2026 siten, että tilat voidaan avata yleisölle 2026.

Alueen nykyisen kaavatilanteen esittely

Esiteltiin voimassa oleva yleiskaava ja asemakaava.

Arkkitehtuurikilpailun 15.6.2022-17.10.2022 tulosten esittely

Kilpailuehdotukset olivat nähtävänä 3.11. – 27.11.2022. Yleisöllä oli mahdollisuus kommentoida ehdotuksia verkossa. Kilpailuun saapui 97 ehdotusta. Ensimmäisen palkinnon kilpailussa sai ehdotus nimimerkillä "Loggia". Ehdotuksen laatijat olivat Arkkitehtitoimisto OPUS Oy & Simon Mahringer Dipl. Arch. ETH. Viitesuunnitelmat on laadittu voittaneen ehdotuksen pohjalta. Loci Maisema-

arkkitehdit Oy on laatinut ympäristösuunnitelmat, Ramboll Finland Oy liikennesuunnitelmat sekä AFRY Finland Oy hulevesien hallinnan yleissuunnitelman.

Keskeisimmät selvitykset ja taustatiedot

Myllytullin täydennysrakentamisen visio 2017: Kaavoitus tilasi Serum arkkitehdit Oy:ltä Myllytullin täydennysrakentamisen vision, joka tarjoaa ratkaisumalleja Myllytullin osa-alueille sekä työkaluja maankäytön suunnittelulle. Myllytullin suunnittelu linkittyy Oulun keskustavisioon 2040. Visiotyössä Myllytulliin esitetään noin 110 000 kerrosalaneliometriä uutta rakentamista asumiselle, toimitiloille ja muille palveluille

Luupin hankeselvitys

Kaupunginjohtaja Päivi Laajala asetti 28.2.2019 työryhmän laatimaan hankeselvityksen Luupin tilaratkaisusta. Tehtävä sisälsi Tietomaan, Pohjois-Pohjanmaan museon ja Taidemuseon tilaratkaisujen tarkastelun. Työryhmän tuli selvittää Tietomaan, Pohjois-Pohjanmaan Museon, Taidemuseon ja Pääkirjaston peruskorjausten ja muutostöiden tarve ja kustannukset. Loppuraportti on laadittu 20.12.2021. Luupin tilojen perusparannukset toteutetaan vaihtoehdon 2 mukaisesti, eli Tietomaan vanha osa peruskorjataan ja nykyinen tiedeteatteri korvataan uudisrakennuksella. Pohjois-Pohjanmaan museon toiminnalle rakennetaan tilat Tietomaan uudisosan yhteyteen. Ainolan museorakennus siirretään kiinteistökehitykseen.

Taidemuseon rakennushistoriaselvitys

Alun perin rakennus oli Weljekset Åström Oy:n liimatehdasrakennus (1922). Suunnittelijana arkkitehti Birger Federley. Rakennus edustaa ajalle tyypillistä, punatiilirakenteista 1920-luvun klassismia rapattuine julkisivuosineen. Toisen maailmansodan (1939-1945) aikana vaurioituneet julkisivut korjattiin sodan jälkeen muuraamalla. 1956 vesikatolle rakennettiin nurkkahuone kahviotilaksi. 1961 tasakatto muutettiin loivaksi aumakatoksi. Muutostyöt toteutettiin hienovaraisesti. 1989-1990 rakennuksessa suoritettiin Oulun kaupungin toimesta mittavat korjaus-, muutos- ja laajennustyöt. Rakennuksen käyttötarkoitus muuttui ja siitä tuli Oulun taidemuseo. Muutostöissä rakennettujen laajennusrakennusosien sekä sisätilojen tyylillinen toteutuskokonaisuus edustaa klassisismiin vivahtavaa postmodernismia. Laajennusosien sekä sisätilojen toteutuskokonaisuus on huolellisesti tutkittu, suunniteltu ja toteutettu.

Tietomaan rakennushistoriaselvitys

Vesitorni valmistui vuonna 1921. Se on Oulun ensimmäinen vesitorni, ja tunnistettava osa kaupungin siluettia. Vesitorni rakennettiin nahan valmistukseen. Voima-asema valmistui vuonna 1923. Kohteet suunnitteli arkkitehti Birger Federley. Poltettu punainen tiili on ulkoseinien kantava rakenne ja pintamateriaali. Korkeassa hallimaisessa tilassa korostuu konehuoneeseen vievä porras. Muutokset ennen Tietomaata olivat vähäisiä. Tehtaan lopetettua 1960-luvulla voima-asema jäi kylmilleen, varastoksi. Tehtaan piippu kaadettiin. Vesitorni oli käytössä 1970-luvulle asti. Keskeisin muutos oli käyttötarkoituksen muutos 1987, jolloin rakennukset muodostivat Tietomaan. Vesitornia korjattiin oleellisilta osin ohjeiden mukaan. Suurin muutos oli vesitornia ja voima-asemaa yhdistävä väliosa ja maisemahissi. Vesitornin säiliöt purettiin lähes täysin ja portaat uusittiin. Voima-asemassa muutokset olivat voimakkaampia. Sisätila jaettiin kerroksiin, joiden keskelle jää hallitila. Ikkunat on uusittu. Rakennuksen yhtenäisin tila on kolmen kerroksen korkuinen näyttelyhalli. Uusi pääsisäänkäynti ja laajennusrakennukseen johtava käytävä olivat suuria muutoksia.

Luontoselvitys

Kesä-syyskuussa 2022 kartoitettiin alueen luontotyytit, kasvillisuus sekä mahdolliset huomioitavat alueet ja lajit. Eläimistöselvityksessä alueelle laadittiin linnustonselvitys ja pesimälinnustokartoitus. Lisäksi alueelta selvitettiin liito-oravien, viitasammakoiden ja lepakoiden esiintymistä. Uhanalaisista lintulajeista alueella esiintyy varpusia ja tervapääskyjä, jotka pesivät rakennusten koloissa.

Kolopesijöiden pesintämahdollisuudet suositellaan säilytettävän. Selvitysalueella on vanhoja rakennuksia, jotka saattavat olla sopivia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi tai jopa talvehtimispaikoiksi. Lepakkoselvityksessä ei saatu havaintoja pelkällä aktiiviseurannalla. Passiiviseurannalla lepakkodetektoreiden havaitsemat äänet kuuluivat pohjanlepakolle. Lepakoita liikkuu alueella ja ne on syytä huomioida kaavoituksessa. Luontoselvityksessä uhanalaisia kasveja ei löytynyt. Uhanalaistiedot tarkistettiin myös Laji.fi-tietokannasta. Alueen istutukset ovat hoidettuja ja niissä rikkakasvina havaittiin vieraslajistrategian (VN 2012) lajeja: rusoamerikanhorsmaa ja vaalea-amerikanhorsmaa. Alueella ei ole liito-oravalle eikä viitasammakolle soveltuvia elinympäristöjä. Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta pesintämahdollisuuksiin. Lepakoiden liikkumisreitteihin ei arvioida aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia.

Maisemaselvitys

Nahkurintorilla olevat lehmukset sekä pylväshaaparivistö ovat säilyttämisen arvoisia. Näiden alla olevaa kasvillisuutta voisi kehittää monimuotoisemmaksi. Tietomaan vierellä olevat vaahterat tuntuvat kuuluvan sijoilleen. Taidemuseon eteläseinustan pylväshaavat tulisi säilyttää. Itäpuolella olevan lehmuksen ja kehikon paikalla olisi jatkossakin syytä olla kasvillisuusalue. Kehikkoa tai lehmusta voisi uudistaa siten, että se sopisivat paremmin yhteen. Alueen pintamateriaaleihin tulee kiinnittää huomioita siten, että ne sopivat historialliseen ympäristöönsä. Makasiinikadun varrella olevan pysäköintialueen reunoilla tulisi jatkossakin olla puita tai muita istutuksia rajaamassa sitä katutilasta. Koivut voi tarvittaessa korvata jollain muulla puulajilla. Sorapintaiset pysäköintialueet ovat huonossa kunnossa, ne tulisi uudistaa. Puurivistön säilyttäminen Nahkurinpolun varrella rajaa jalankulkua ja pyöräilyä muista toiminnoista.

Hulevesiselvitys

Suosittelavat jatkotoimenpiteet:

Rakentamisen yhteydessä on varmistettava, että rakentamisella ei estetä tulvavesien liikkeitä eikä lisätä viereisten rakennusten riskiä altistua hulevesistä aiheutuville vahingoille. On tärkeää huomioida Nahkurinpolkua pitkin nykyisin kulkeva tulvareitti. Jos tulvareitti katkeaa suunnitellun rakentamisen myötä, on sille osoitettava uusi reitti. Pohjamaan vedenläpäisevyyttä ja hulevesien imeyttämisen mahdollisuutta on hyvä tutkia tarkemmin tontille tehtävien pohjatutkimusten yhteydessä.

Liikenne- ja pysäköintiselvitys

Tavoitteena on rauhoittaa liikenneympäristöä hidaskatumaiseksi ja vähentää Kasarmintien autoliikennettä ohjaamalla sitä Tulliväylälle. Näin saadaan tilaa kävelylle, pyöräilylle ja joukkoliikenteelle. Kasarmintiellä liikennöi joukkoliikennelinja 30 min vuorovälillä arkisin. Lähibussi ajaa Nahkatehtaankadulta Intiön kasarmialueelle 30 min vuorovälillä. Vuoden 2023 alusta alkaen linja siirtyy kulkemaan Myllytullin läpi reittiä Myllytullinkatu – Myllytullintori – Puusepätkatu. Baanaverkkosuunnitelmassa on osoitettu alueelle polkupyöräbaanat "Haabaana" Kasarmintielle sekä "Kaijobaana" Hupisaarten läpi. Baanaratkaisuja tarkennetaan jatkossa. Alue on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyörällä. Tilausliikenteen linja-autot pysähtyvät ja pysäköivät Nahkatehtaankadun eteläreunalle Kasarmintien ja Salmelantien liittymien välillä. Keväällä 2023 käynnistyvän Kasarmintien yleissuunnittelun yhteydessä ratkaistaan kadun rooli pyöräliikenteen ja autoliikenteen verkkojen osana. Tilausliikenteen pysäkkijärjestelyjen rakentaminen Nahkatehtaankadulle lisää liikkumisen turvallisuutta, vaikka sekä Nahkatehtaankadun auto- ja pyöräliikenne, että tilausliikenne kasvavat. Tietomaan tuottama liikenne Makasiinikadulla säilyy suunnilleen nykyisen kaltaisena autopaikkamäärän vähenemisestä huolimatta. Viereisen korttelin 5 uudistumisella on myös merkitystä kadun liikenteeseen. Autopaikkoja Luupin asiakkaille jää aikaisempaa vähemmän, mutta pysäköintipaikkojen hallinnan voi tehdä aiempaa tarkemmin, jolloin alueella ei pysäköi ulkopuolisia. Koska Luupin asiakkaat viipyvät alueella muutaman tunnin, samaa autopaikkaa voi käyttää useampi vierailija päivän aikana.

Maaperän- ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus

Kynnysarvon alittivat pitoisuudet:

Öljyhiilivedyt C5-C40

Kynnysarvon ylittävät pitoisuudet:

Tolueeni (Vna 214/2007), PAH-yhdisteet, kromi, kupari, sinkki, elohopea, vanadiini, arseeni, lyijy

Pohjavedessä havaittiin 2020 merkkejä öljyhiilivedyistä pysäköintialueelle sijoittuvassa pisteessä PVP6. Vuoden 2000 tutkimuksissa sammioalueen vesinäytteissä PP9 ja PP3 öljyhiilivetytitoisuudet olivat selvästi suurempia. Merkkejä metalleista havaittiin kaikissa pohjavesinäytteissä. Vuonna 2000 pohjavedessä havaittiin myös merkkejä lyijystä. Nahkatehdastoiminnan jäljiltä kohteen maaperässä on pussia rakenteita sekä metallien ja PAH-yhdisteiden aiheuttamaa pilaantuneisuutta. Pilaantuneeksi todetun alueen maaperä tulee kunnostaa ennen alueen rakentamista. Nykyisessä pysäköintialuekäytössä haitta-aineet eivät aiheuta ympäristö- tai terveysriskiä. Ennen kunnostusta tulee laatia maaperän kunnostussuunnitelma, jonka mukaisille toimille haetaan hyväksyntä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta (Pima-ilmoitus). Maaperän kunnostussuunnitelma on laadittu.

Happamat sulfaattimaat

Alueelta on otettu kolme sulfaattimaanäytettä. Näytteenottosuunnitelman mukaisesti näytteet olisi pitänyt ottaa 3–5 metrin syvyydeltä, mutta ne otettiin 2–3 metrin syvyydeltä, koska kairaus ei onnistunut syvemmälle tiiviin maa-aineksen takia. Silmäämääräisesti näytteissä ei havaittu tummaa ainesta, joka viittaisi mahdollisesti sulfidiseen materiaaliin. Näytteiden hapontuottopotentiaaliriski on arvioitu karkeasti NAG:n, NAG-pH:n ja kokonaisrikkipitoisuuden perusteella. Kokonaisrikkipitoisuus ei ollut yli 0,2 %, eli maanäytettä ei sen perusteella luokitella potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi. Näytteen NAG-testin pH ei laskenut happamaksi, ja nettohapontuoton määrä ei ollut koholla. Yhdessä pisteessä maalla on pieni hapontuottopotentiaali. Tarkastellusta näytepisteestä maa-aineksen ei arvioida aiheuttavan happamoitumista. Yhdelle näytteelle tehtiin laboratorioanalyysien lisäksi pH-inkubaatio. Näytteen annettiin hapettua huoneilmassa 9.2.–6.4.2023 välisenä aikana. NAG-testin tulosten ja kokonaisrikkipitoisuuden perusteella todettiin, että näytteellä on pieni hapontuottopotentiaali. PH-inkubaation tulokset vahvistivat, että näytettä ei luokitella potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi. Asemakaavamääräyksissä on esitetty mahdollisia happamia sulfaattimaita sisältävä määräys, koska tutkimuksissa ei päästy tutkimaan näytteitä 3–5 metrin syvyydeltä.

Lumitilamitoitus

Museo- ja tiedekeskuksen alueen lumitilamitoitus on esitetty viitesuunnitelmiin sisältyvässä asemapiirroksessa. Lumitilat on suunniteltu Oulun kaupungin suunnitteluohjeen mukaisesti ja sijoitettu niin, että ne eivät haittaa alueen käyttöä tai sijoitu rakennusten seinustoille. Suunnitteluohjeen mukaan alueelle tarvitaan yhteensä 520 kuutiometriä tilaa lumenläjitykseen. Museo- ja tiedekeskuksen alueelle voidaan sijoittaa noin 300 kuutiometriä. Noin 220 kuutiometriä kuljetetaan pois alueelta.

Ympäristömeluselvitys

Selvitettiin laskennallisesti mallintamalla suunnittelukohteeseen kohdistuva tieliikenteen melu nykytilanteen liikennemäärillä ja maankäytöllä sekä vuoden 2050 suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikennemäärillä. Museo- ja tiedekeskus tulkitaan meluselvityksen kannalta kokoontumistilaksi, jolloin melun ohjearvo on päivällä klo 7-22 35 dB, yöajalle ei ole määritetty ohjearvoa. Virkistysalueet: Päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen ja yön ohjearvo 50 dB ylittyy tummanvihreästä värivyöhykkeestä alkaen. Suurimmat meluhaitat suunnittelualueelle aiheuttaa Nahkatehtaankatu. Ennustetilanteessa 2050 Nahkatehtaankadulta aiheutuva päivämelutaso 55 dB leviää 20–25 metriä ja 60 dB melutaso leviää noin 10-20 metriä.

Yötilanteessa 50 dB melutaso leviää Nahkatehtaankadulta noin 20 metriä, 55 dB melutaso leviää noin 5 metriä. Makasiinikadun puolella melutasot alittuvat suunnittelualueella niin päivä- kuin yötilanteessa. Rakennukset: Rakennusten julkisivuille aiheutuu enintään 51 dB keskiäänitaso Nahkatehtaantien suuntaan ja enintään 51 dB keskiäänitaso Makasiinikadun suuntaan. Molemmilla puolilla melutasot jäävät alle ohjearvojen.

Asemakaavan muutosluonnoksen esittely

Vanha rakennuskanta on suojeltu. Uusi laajennus on 2-3 kerrosta, eteläpuolella on pysäköintialue. Kaavassa on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten aluetta. Museon edustalla on ulkonäyttelytilaa. Nahkatehtaan kadulla on syvennys, linja-autojen saattoliikennettä varten. Museoaukion säilytetään. Taidemuseon korttelissa ympäristö ei muutu, suojelumerkintä ja rakennusoikeus päivitetään. Nahkurinpolku jaetaan kahteen osaan. Toiselle osalle ehdotettu nimeä Nahkurinraitti. Etelässä asuin ja liikekortteli mukana. Pyöräpysäköintivelvoite päivitetty. Autopaikkoja 100. 50 palvelee taidemuseota.

Ei kysymyksiä liittyen asemakaavan muutoksen lähtökohtiin ja selvityksiin.

3. Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmat

Arkkitehti SAFA Tuomas Martinsaari, Arkkitehtitoimisto OPUS Oy esitteli suunnitelmat (Teamsin välityksellä).

Asemapiirros: Kilpailuehdotusvaiheen jälkeen suunnitelmaa on jatkokehitetty palautteen ja tutkimuksen perusteella. Uudisosa liittyy vanhaan voima-asemaan. Rakennusmassojen välillä on pieni torni. Ulkoalueissa muodostuu kolme keskeistä kokonaisuutta: Museoaukio, Nahkurintori ja ulkonäyttelytila, joka liittyy museon toimintaan. Kulku ulkonäyttelytilaan tapahtuu voima-aseman sisältä. Nahkurintorilla pyritään säilyttämään olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa; siitä pyritään tekemään mahdollisimman vihreä ja miellyttävä.

Uudisrakennus on matala ja pitkänomainen. Kilpailuehdotuksessa pyrittiin ulottamaan rakennus Makasiininkadulle asti, ajatellen kadulta avautuvia näkymiä ja saapumista Makasiininkadun kautta. Pysäköintialue sijaitsee Museo- ja tiedekeskuksen kaakkoispuolella, Sivakan vieressä. Kilpailuehdotuksesta saadun palautteen perusteella lisättiin uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys uudisrakennuksen kakkoslaidalle. Tätä kautta Makasiininkadulta on kulku pääsisäänkäynnin toiselle puolelle. Rakennus katkaisee Nahkurinpolun. Uuden rakennuskokonaisuuden läpi kulkee kuitenkin sisäänkäyntien yhteydessä avoin aulatila muistumana Nahkurinpolusta. Uudisosan räystäskorkeus noudattaa olemassa olevan voima-aseman korkoja. Räystäslinjan yläpuolelle sijoittuu uuden rakentamisen vaatimia taloteknisiä tiloja, jotka sijoitellaan arkkitehtonisesti eheällä tavalla.

Aluejulkisivu koilliseen, kuvattuna Nahkurintorin suuntaan ja Aluejulkisivu kaakkoon: Arkkitehtuurikilpailun jälkeen on saatu palautetta siitä, että kyseiset julkisivut vaativat elävöittämistä. Julkisivuja on elävöitetty toistamalla rakennuksen toisella puolella nähtävää Loggia-pylväsaihetta. Tavoitteena on luoda kaupunkikuvallisesti elävä rakennuskokonaisuus. Rakennusten katoilla on ilmanvaihtokonehuoneet piilotettuina katukuvasta, sijaiten selkeästi räystäslinjan sisäpuolella. Katolla sijaitsevat konehuoneet verhoillaan kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla osaksi kokonaisarkkitehtuuria. Kokonaisuuden pohjoispäädyssä sijaitsevan olemassa olevan vesitornin pariin on tuotu toinen, huomattavasti matalampi torniaihe. Uuden torniaiheen sisään sijoittuvat uudisosan hissi- ja porrasyhteydet.

Aluejulkisivu lounaaseen, Makasiininkadun suuntaan. Rakennuksesta esiintyy Makasiininkadulla vain kapea osa. Kulku uudelle museoaukiolle tapahtuu Ainolanportin ja uuden museorakennuksen välistä.

Kyseisen tilan ympäristösuunnitteluun panostetaan, jotta yhteydestä tulisi mahdollisimman vihreä ja kutsuva.

Aluejulkisivu luoteeseen: Kyseinen julkisivu on ollut kilpailuehdotuksessa keskeisessä asemassa. Julkisivusta hahmottuu rakennuksen kantavana ideana ja tilallisena selkärankana toimiva moderni pylväskäytävä. Pystysuuntaiset aiheet ovat toistoa olemassa olevan voima-aseman pystysuunnille elementeille. Museoaukiolle avautuu korkeat lasiseinät elävöittäen tilaa. Museoaukiosta on tarkoitus tulla vihreä uusien istutusten ansiosta.

Julkisivuotteissa on esitetty punatiilen muodostamia erilaisia pintoja eri puolilla rakennusta. Julkisivujen materiaalimaailma perustuu paikalla muurattuun punatiileen, kilpailuehdotuksen mukaisesti. Punatiili on selkeä alueellinen aihe ja julkisivumateriaali. Sen käyttäminen uudisosassa jatkaa voima-aseman olemusta. Materiaalia ei toisteta uudisosassa sellaisenaan, vaan sitä tulkitaan modernilla tavalla.

Visualisointikuva museoaukiolta. Aukiolle saavutaan taidemuseon suunnalta. Aukiolle muodostetaan laadukas, avoin ja toiminnallinen julkinen ulkotila, jossa voima-aseman arkkitehtuuri ja uusi rakennuskokonaisuus kohtaavat.

Visualisointikuva rakennuksen sisäpuolelta. Ulkoarkkitehtuurin punatiiliihmeet jatkuvat sisällä rakennuksessa. Näin pyritään jatkamaan rakennuksen ulkoarkkitehtuurin tunnelmaa rakennuksen keskeisiin julkisiin sisätiloihin.

Visualisointikuva viitesuunnitelma-aiheesta. Visualisointi on kuvattu Nahkurintorin suunnasta. Kuvassa esitetään olemassa olevia säilytettäviä puita, sekä kevyellä aitauksella rajattu ulkonäyttelytila. Kuvassa esitetään myös uusi pääsisäänkäynti, jonne on hyvät yhteydet Nahkurinpolulta, pysäköintialueelta ja Makasiininkadulta.

Yleisökysymys: Onko visualisointikuvassa esitetty käytävä avonainen ulkotilaan?

Martinsaari: Käytävä on sisätilaa. Siinä on lasiseinä.

Jatkoa edelliseen kysymykseen: Rakennus on sympaattinen ja paikan henkeen sopiva. Alue on ollut keskeneräinen ja huutanut, että sille tehtäisiin jotain. Kritiikki: Nahkurinpolku on ollut viehättävä yhteys, vaikka se ei olekaan laajemman läpikulun kannalta kovin tärkeä, se on kuitenkin kovassa käytössä. Nahkurinpolku on paikan hengen mukainen, eikä sitä saa katkaista. Ei tehdä toista "Valkeaa". Polun katkaisu aiheuttaisi lievealueita. Viehättävä ja hyvä ajatus, mutta kun katu katkaistaan, tulee välitilasta "neulanvaihtopiste" aukioloaikojen ulkopuolella. Yhteys on tärkeä säilyttää. Toisaalta polun katkaisemisen tarve on ymmärrettävä. Visuaalisesti näyttää hyvältä, ja näyttää kutsuvalta molemmilta suunnilta. Millä puolella sijaitsee pääsisäänkäynti?

Martinsaari: Pääsisäänkäynnille tullaan Nahkurinpolulta ja Museoaukiolta, eli rakennuksen kummaltakin puolelta.

Yleisökysymys: Miten huolto tapahtuu?

Vastaus (Luuppi): Keittiön huolto tapahtuu samaa kautta, kuin nykytilanteessa. Uuden rakennuksen huolto tapahtuu pysäköintialueen kautta. Näyttely vaihtuu n. 4 kk välein. Huoltoajo suoritetaan pysäköintialueen kautta niin, ettei tiellä ole pysäköityjä autoja.

Klami: Huollon aikana kolme autopaikkaa on pois käytöstä.

Klami: Vastaus Nahkurinpolkuun liittyvään kysymykseen. Arkkitehtuurikilpailussa oli mukana myös kilpailuehdotuksia, joissa Nahkurinpolkua ei katkaista. Nykyisin paikalla on ylikulkusilta. Museon toiminnallisuuden, mm. näyttelykierron ja esteettömyyden kannalta on haastavaa, jos maantasossa ei ole yhteyttä rakennuksien välillä. Jatkossa on mahdollisuus pidentää aukioloaikoja ilta-aikaan, ja

järjestää mm. tapahtumia illalla, jolloin alueella on enemmän elämää. Sosiaalinen kontrolli vähentää lieveilmiöitä, kun tila on viihtyisä ja aktiivinen vuoden ympäri. Museoaukio toimii miellyttävänä päätteenä katkeavalle jalankulun yhteydelle. Pyöräilyn ja jalankulun matkat eivät tule kasvamaan metrimääräisesti paljon kiertotiestä huolimatta.

Pääkkönen: Tila on dimensioiltaan samanlainen kuin nykyinen katu. Pysäköintialueelta on kulku museokauppaan, jonne toivotaan muitakin asiakkaita, kuin museossa kävijöitä. Aula on läpikuljettavissa jalan, jotta saadaan laajennettua asiakaskuntaa.

Sivakka: Kysymys pysäköintiasioista. Suunnitelmassa poistuu epävirallisia kiertopysäköintipaikkoja. Ainolan portin vieraspysäköinti tapahtuu LPA alueella, jossa sijaitsee 27 lämpöpaikkaa. Tulee vaikeuksia, mikäli pysäköintipaikkoja ei ole riittävästi. LPA alue on jo nyt aika-ajoin täynnä. Siellä sijaitsee myös naapurikiinteistöjen vieraspaikkoja. Ja jos vieraat eivät saa autoaan sinne, on tilanne hankala. Voiko esimerkiksi Makasiininkadulle järjestää vieraspaikkoja?

Klami: Asemakaavan autopaikkanormia lievennettiin Sivakan tontin osalta, tontille voidaan mahdollisesti osoittaa vieraspaikkoja. Kirjataan ylös toive siitä voiko Makasiininkadun varteen esittää vieraspaikkoja. Keskustellaan kadut ja liikenne -yksikön kanssa.

Yleisökommentti: Museon ulkonäyttelytila on ajatuksena hyvä ja ihana. Aitaus karvastelee. Kun ajatellaan torin halki tapahtuvaa läpikulkua, suljettu aitaus ei kuulosta houkuttevalta.

Klami: Aidan ulkonäköä on mietitty. Siitä tulee mahdollisimman läpinäkyvä ja sitä tarvitaan, koska ulkona on näyttelykiertoon kuuluvaa näyttelytilaa. Asia tarkentuu jatkosuunnittelussa.

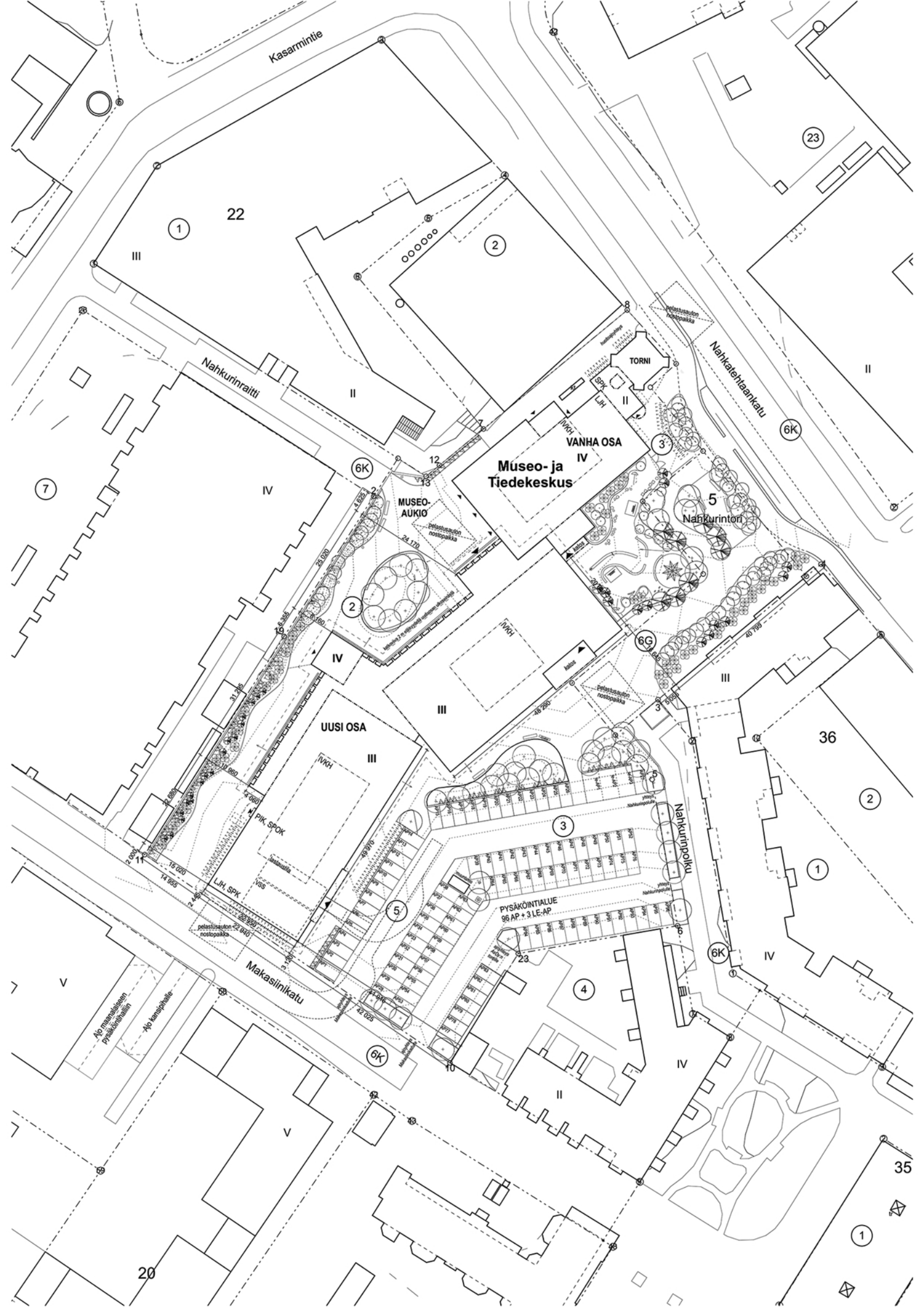
Ei muita kysymyksiä.

4. Keskustelu

5. Tilaisuuden päättäminen

Yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi päätti tilaisuuden klo 17:48.

Muistio: Jasmin Koistinen





*Naapuriinteistö,
asuinrakennus*

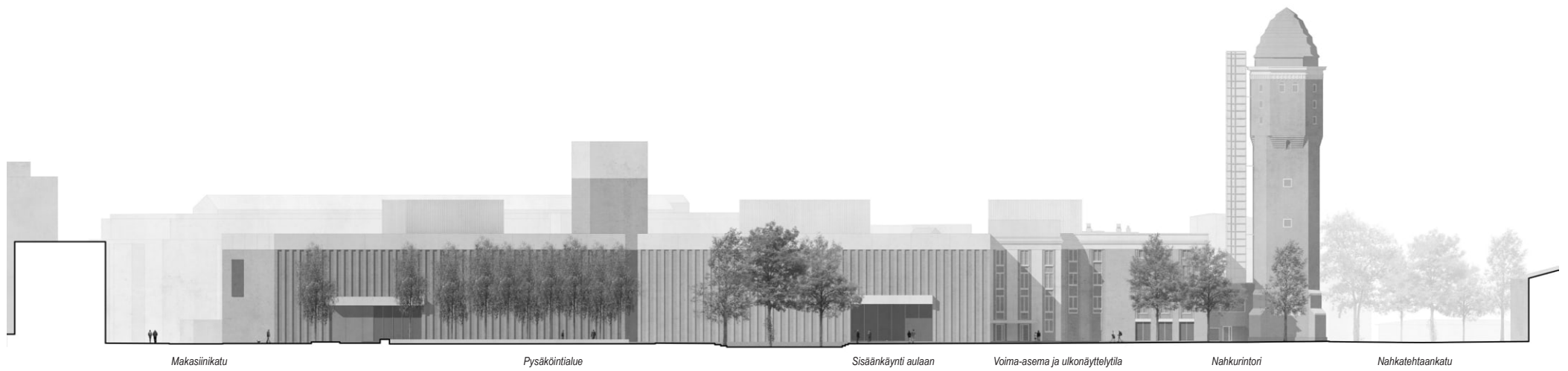
Uudisosa ja ulkonäyttelytila

Voima-asema

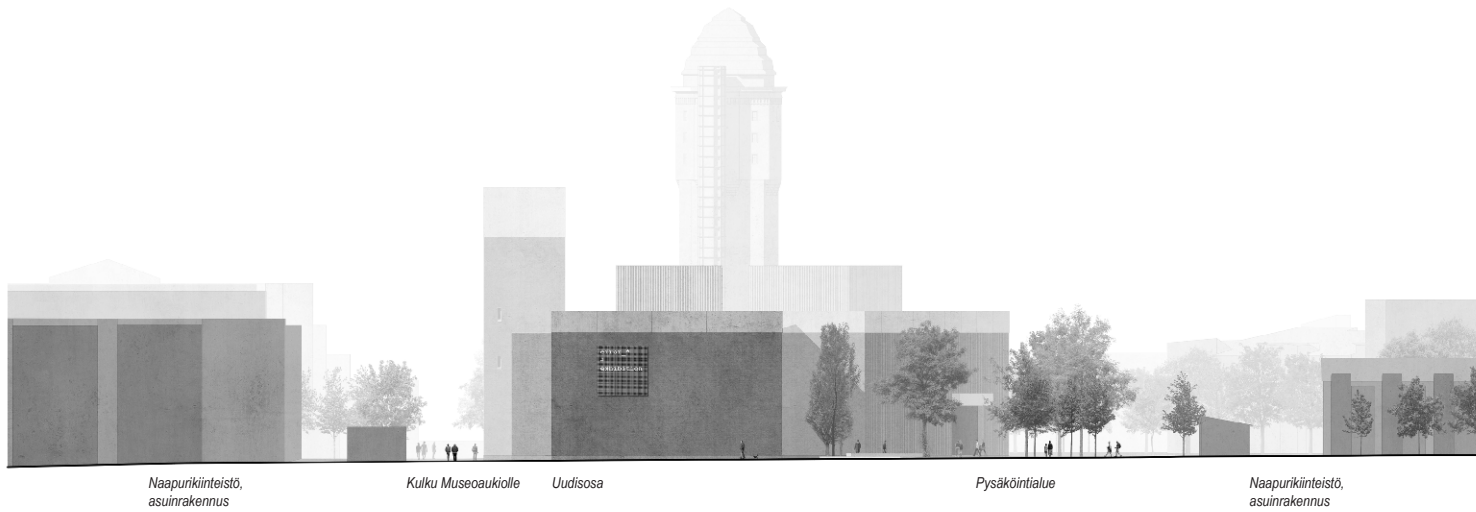
Vesitorni

Naapuriinteistö, pysäköintikansi

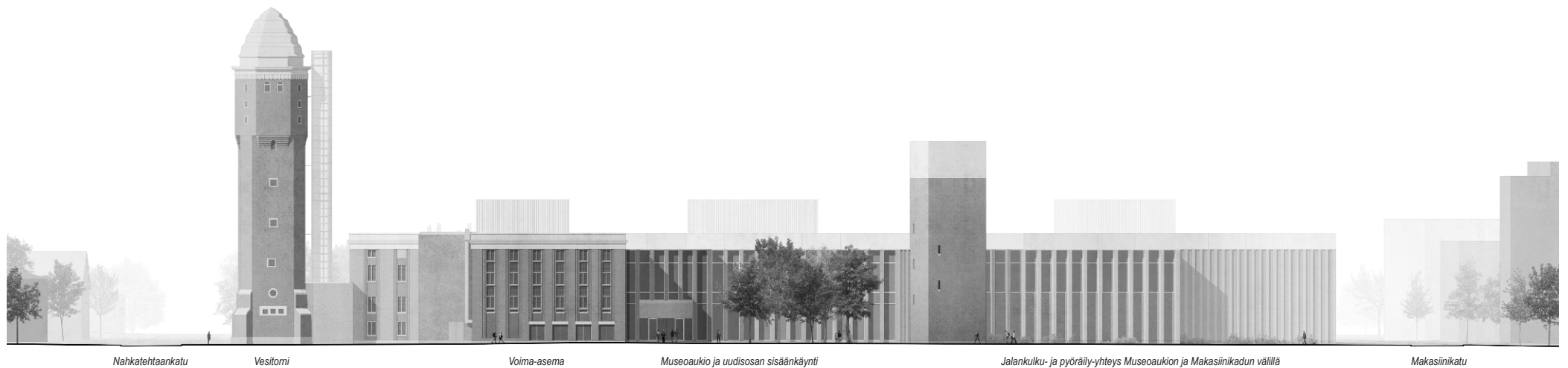
Aluejulkisivu koilliseen



Aluejulkisivu kaakkoon



Aluejulkisivu lounaaseen



*Nahkatehtaan*katu

Vesitomi

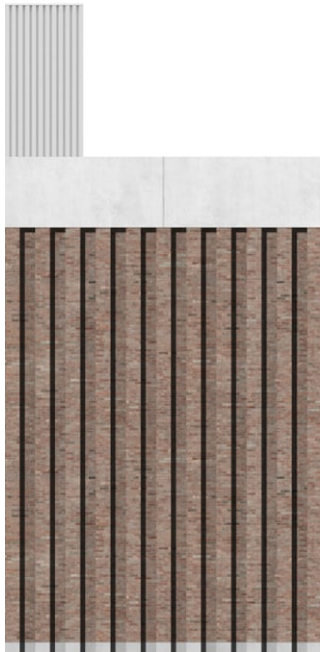
Voima-asema

Museoaukio ja uudisosan sisäänkäynti

Jalankulku- ja pyöräily-yhteys Museoaukion ja Makasiinikadun välillä

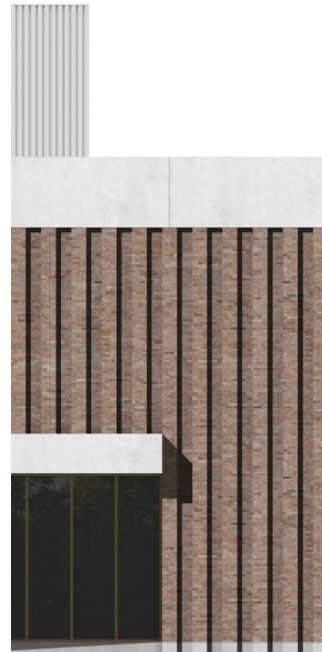
Makasiinikatu

Aluejulkisivu luoteeseen



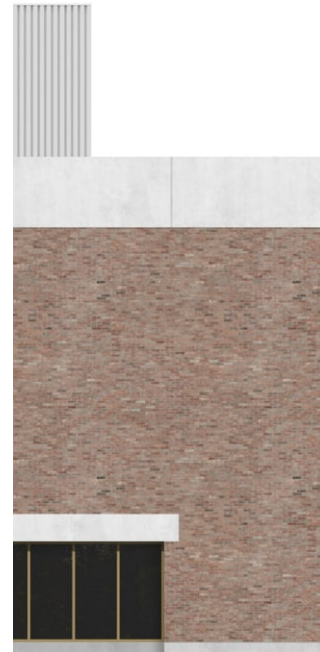
Julkisivuote kaakkoon

Tiili, betoni, metalli



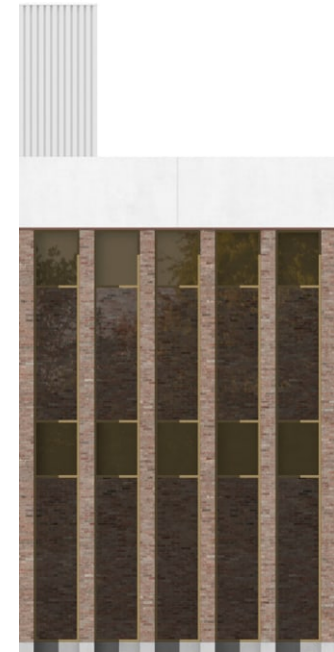
Julkisivuote kaakkoon,
sisäänkäynti aulatiloihin

Tiili, betoni, metalli, lasi (kirkas)



Julkisivuote koilliseen,
ulkonäyttelytilan suuntaan

Tiili, betoni, metalli, lasi (kirkas)



Julkisivuote luoteeseen,
museoaukion suuntaan

Tiili, betoni, metalli, lasi (kirkas)



Näkymäkuva kilpailuehdotuksesta. Lähestyttäessä luoteesta Taidemuseon suunnasta.



Näkymäkuva kilpailuehdotuksesta. Sisänäkymä uudisosan ensimmäisestä kerroksesta.



Näkymäkuva. Lähestyttäessä koillisesta Nahkatehtaankadulta.

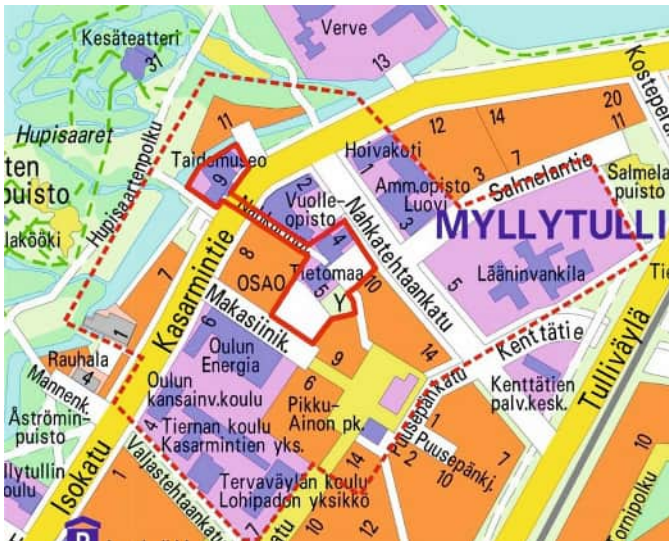


NAHKATEHTAANKATU 6 MUSEO- JA TIEDEKESKUS LUUPPI

KEVYT MAISEMASELVITYS 2022

SIJAINTI JA NYKYTILANNE

Asemakaavan muutosalueena on VI kaupunginosan, Myllytullin, korttelin 22 tontti nro 3, korttelin 23 tontit nro 2–5, kortteli 29, Nahkurintorin aukio sekä osa Kasarmintien ja Nahkurinpolun katualueista osoitteissa Nahkatehtaankatu 4–6, Kasarmintie 9 ja Makasiinikatu 9. Alue sijaitsee Oulun keskustan tuntumassa. Länsipuolella, taidemuseon takana, on vihreä Hupisaarten kaupunginpuisto. Alueen läpi kulkee pienellä matkalla Kasarmintie. Nahkurinpolku halkoo aluetta luode-kaakko- suuntaisesti. Eteläpuolella on Makasiinikatu, pohjoispuolella Nahkatehtaankatu. Itäpuolella sijaitsee Myllytullintori ja Nahkatehtaankatu 10:n kerrostalo. Kaavamuutosalueen ympäristö on Myllytullin vanhaa teollisuusaluetta, jota on täydennysrakennettu 2000-luvun aikana. Muutosalueella sijaitsee vuosina 1920-luvulla valmistunut Åströmin nahkatehtaan voima-asema- ja vesitornirakennus, jossa toimii Museo- ja tiedekeskus Luupin Tiedekeskus, ja alun perin liimatehtaana toimintu vuonna 1921 valmistunut rakennus, jossa toimii Oulun taidemuseo. Molemmat rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Myllytullintorin laidalla sijaitsee vuonna 1995 valmistunut viisikerroksinen asuinkerrostalo.



Kartalla yhtenäisellä punaisella viivalla merkittynä asemakaavan muutosalue ja katkoviivalla alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia.

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA



Voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

VILMO

Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuusraportin (VILMO) mukaan suunnittelualan pohjoispuolella, Ainolan puistossa, on viheralueverkoston keskeisiä yhteyksiä ja alue kuuluu laajempaan uhanalaiskeskittymän alueeseen. Muutoin VILMO-merkintöjä suunnittelualueella ei ole.



VILMO - merkinnät vuoden 2020 ilmakuvan päällä. Suunnittelualue on rajattu keltaisella. Merkintöjen selitteet taulukossa.

ALUEEN HISTORIALLINEN TARKASTELU KARTOIN

Vuoden 1953 karttakuvassa alueen eteläpuolella näkyy sivuraide rautatien pääreitiltä nahkatehtaalle. Eteläpuolella on varastoalueita ja peltotilkuja.

Vuoden 1965 kartassa ei näy enää peltoalueita. Rautatie on vielä merkittynä.

Vuoteen 1989 mennessä sekä etelä- että pohjoispuolelle on rakennut lisää taloja ja rautatie on purettu. Vankila alueen ulkopuolella on kaikissa kartoissa samalla paikalla kuin vielä vuonna 2022.



Kartta vuodelta 1953. Suunnittelualue on sinisen ympyrän sisällä. Karttoihin on merkittynä taidemuseo ja Tietomaa.



Kartta vuodelta 1965.



Kartta vuodelta 1989.

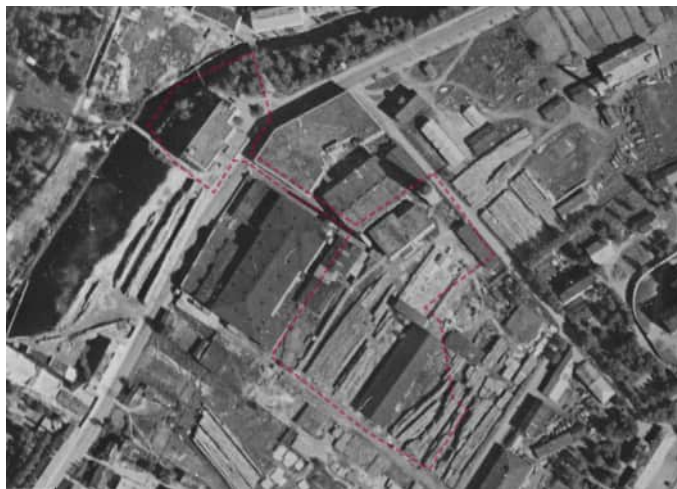
ALUEEN HISTORIALLINEN TARKASTELU ILMAKUVIN



Ilmakuva vuodelta 1939. Suunnittelualue rajattuna punaisella katkoviivalla.

Vuoden 1939 ilmakuvassa suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on näkyvissä rakennuksia, jotka ovat edelleen olemassa. Alueen eteläpuolella näkyy peltomaisema heinäseipäineen. Taidemuseon koillispuolella kasvaa isohkoja puita ja Kasarmintien varrella taidemuseon länsipuolella voisi olla istutusalue lähes samalla kohden kuin nykyinen lehmus kehikossaan. Kasarmintien linjaus erottuu selkeänä.

Vuoden 1947 kuvassa yhdeltä rakennukselta näyttäisi puuttuvan katto. Eteläpuolen peltoalue on suurelta osin muuttunut varastoalueeksi. Suunnittelualueen sisäpuolelle näyttää kertyneen lisää varastoitavaa.



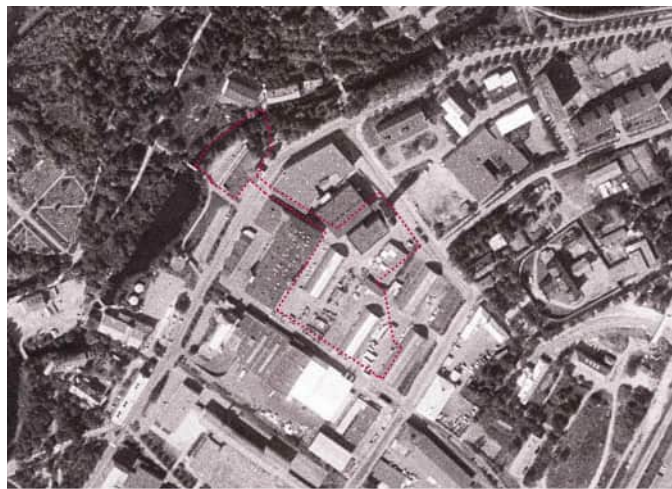
Ilmakuva vuodelta 1947. Suunnittelualue rajattuna punaisella katkoviivalla.



Ilmakuva vuodelta 1961. Suunnittelualue rajattuna punaisella katkoviivalla.

Vuoteen 1961 mennessä alueen eteläpuolen pellot ovat korvautuneet rakennuksilla. Nahkatehtaankadun varrelta yksi rakennus on pois ja sisemmälle aluetta on ilmestynyt pieni rakennus kahden isomman kainaloon. Sekä suunnittelualueella että sen välittömässä läheisyydessä vuoden 1947 kuvassa näkyneet tavarakasat ovat vähentyneet reilusti. Taidemuseon ympäristössä ei näy muutoksia. Kasarmintietä reunustavat puurivistöt erottuvat jo kuvassa.

1980 otetussa ilmakuvassa alueen pohjoispuolelle on noussut lisää rakennuksia ja suunnittelualueen sisältä niitä on poistunut. Ympäristössä ei näy enää pelto- tai nurmialueita vaan se alkaa olla rakennuttua.



Ilmakuva vuodelta 1980. Suunnittelualue rajattuna punaisella katkoviivalla.



Ilmakuva vuodelta 1999. Suunnittelualue rajattuna punaisella katkoviivalla.

Vuoteen 1999 mennessä suunnittelualueen koilliskulmaan on rakennettu kerrostalo ja laaja pysäköintialue. Tietomaan edustalle on rakennettu Nahkurintorin puistoalue ja Tietomaa on laajentunut Lasaretin väylää kohti ja puustoalue museon koilliskulmassa on pienentynyt. Alueen ulkopuolella Tietomaan pohjoispuolella ollut rakennus on purettu ja Nahkurintorin viereen on rakennettu kerrostalokortteli. Myös Myllytullintorin ympäristö on rakennuttunut. 2017 mennessä Kasarmintien varteen on rakennuttunut lisää rakennuksia ja kasvillisuuden määrä tien varrella on vähentynyt. Suunnittelualueen sisällä olevan Nahkurintorin kasvillisuus, samoin kuin muun lähialueen, on kasvanut ja erottuu ilmakuvassa jo selkeästi. Taidemuseon länsipuolella erottuu edelleen istutusalue lehmuksiin.



Ilmakuva vuodelta 2017. Suunnittelualue rajattuna punaisella katkoviivalla.

ALUEEN NYKYTILA

Taidemuseon ympäristö



Taidemuseon alue yhteenvetokartalla.



Kuva 1. Näkymä taidemuseosta Kasarmintien varrella. Pylväikkö ulottuu lähes ajoradan reunaan ja ihmiset kulkevat usein katoksen alta.

Taidemuseo sijaitsee kohdassa, jossa Kasarmintie kaartuu. Sen katososa ulottuu miltei ajoväylään. Kun taidemuseoa lähestyy keskustan suunnasta, katos näkyy jo kauempaa ja muu osa rakennusta jää varsinkin kesäisin puiden lehvästön taakse. Koillisesta lähestyttäessä näyttää, kuin tie päättyisi taidemuseoon. Taidemuseo on Nahkurinpolun päätenäkymä, joka näkyy jo Tietomaan kulmalta.

Taidemuseon edessä, tarkastellun alueen itäkulmassa on betoninen kehikko. Sen keskellä kasvaa lehmus, jonka muoto ei pääse siinä oikeuksiinsa. Vieressä on henkilökunnan autopaikkoja, jotka eivät tunnu istuvan ympäröivään maisemaan. Rakennuksen seinustalla on pensasalue. Talon itäpuolella kasvaa pari isohkoa koivua, suuri toispuoleinen kuusi, pihlajia sekä muutamia pensaita.

Eteläseinustalla kasvaa vaijeritukia pitkin villiviini. Näiden edessä on komeat pylväshaavat. Lasaretinväylän ja taidemuseon välissä on istusaltain rajattu kivetty alue. Istusaltaisissa kasvaa norjanangervoa ja niihin on integroitu penkit. Näitä on töhritty spraymaalilla. Kiveysalue on hieman sammaloitunut sekä kulunut ja kaipaisi huoltoa.



Kuva 2. Näkymä taidemuseon takaa. Rakennuksen päädyssä komeat pylväshaavat ja etualalla istusaltaseen integroidut istuimet



Kuva 3. Lehmus kehikossaan taidemuseon itäkulmassa. Puu eikä kehys pääse yhdessä oikeuksiinsa. Rakennuksen vierellä on pensasistutus sekä henkilökunnan pysäköintipaikkoja. Autot eivät sovi arvokkaan rakennuksen julkisivun välittömään läheisyyteen.

Tietomaan ympäristö



Tietomaan alue yhteenvetokartalla

Tietomaa sijaitsee Nahkurintorin laidalla. Nahkurintori on kivipintainen aukio, jonka kiveyksessä on käytetty useita erilaisia kiviä. Tämä tekee pinnasta elävän. Itäreunalla on kaunis pylväshaaparivi, joiden alla kasvaa erilaisia pensaita. Joukossa on myös haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltu viitapihlaja-angervo. Nahkatehtaankadun puolella on hieno lehmuspuistikko. Täsmällisissä riveissä kasvavien lehmusten väliin on varattu tila pyörien pysäköintiin.

Lehmuksia kasvaa myös torin Nahkurinpolun puoleisella laidalla. Näillä jokaisella on oma rajattu, kiveyksen ympäröimä ja sorakattainen istusalueensa. Tietomaan sisäänkäynnin molemmin puolin on pensas- ja perennaistuksia. Talon kulmauksessa kasvaa hieno vaahtera ja rivi syreenipensaita.

Tietomaan torni näkyy maisemassa kauas. Sen edessä on hieno yksittäinen vaahtera sekä syreenipensas. Tornin kupeessa on kiihkeän oloisella matalalla puuaidalla rajattu terassialue. Seinässä oleva kahvilan mainos kiinnittää huomion.

Tietomaan Nahkurinpolun puoleisen seinän vieressä kasvaa kolme isohkoa vaahteraa. Vaahterat kasvavat tilan puutteen vuoksi hieman toispuoleisina, mutta maisemallisesti tuntuvat kuuluvan ikkunoiden väliin.

Rakennuksen takaosan ja viereisen tontin autopaikoituksen rimaaidan välissä on hieman huonokuntoinen asfalttivyäly.

Tietomaan laajennusosan vieressä, paikoitusalueen laidalla, kasvaa komeita vaahteroita. Sen itälaidalla on pylväshaaparivistö ja pensasistutus.



Kuva 4. Tietomaa Nahkatehtaankadulta päin. Tietomaan torni erottuu maisemassa ja näkyy kauas.



Kuva 5. Hieno lehmuspuistikko Nahkurintorin laidalla. Oikealla itäosan komea pylväshaaparivistö. Useiden päällystemateriaalien vaihteleva käyttö tekee kiveyksestä elävän ja mielenkiintoisen.



Kuvat 6 ja 7. Vaahterat tietomaan päärakennuksen ja lisäosan päädyissä.

Nahkurinpolku



Nahkurinpolun länsipääty yhteenvetokartalla.

Nahkurinpolku Makasiinikatu 9:n kohdalta Tietomaan kohdalle on päällystetty betonikivellä. Siitä eteenpäin Kasarmintielle asti se muutamaa sisäänkäyntien edustaa lukuunottamatta asfalttia. Nahkurinpolun asfalttipeitteisen pinnan vierellä oleva graniittikivinen rajausta antaa huolitellun vaikutelman, jota seinien vierellä olevat seulanpääkiveykset ja kaivojen noppakivirajaukset vahvistavat. Nahkurinpolkua Tietomaan ja taidemuseon välissä reunustavat pensasalueet molemmin puolin kulkuväylää. Pensasalueilla on useampia lajeja, mm. kuusamaa, lamoherukkaa, taikinamarjaa, angervoa ja ruusua. Åströmin rakennuksen seinustalla kasvaa hienot villiviini. Niitä vastapäätä kasvaa pylväspihlajien rivistö juurellaan lamoherukkaa. Tietomaan ylikulkukäytävän mainostaulu erottuu maisemassa selkeästi.

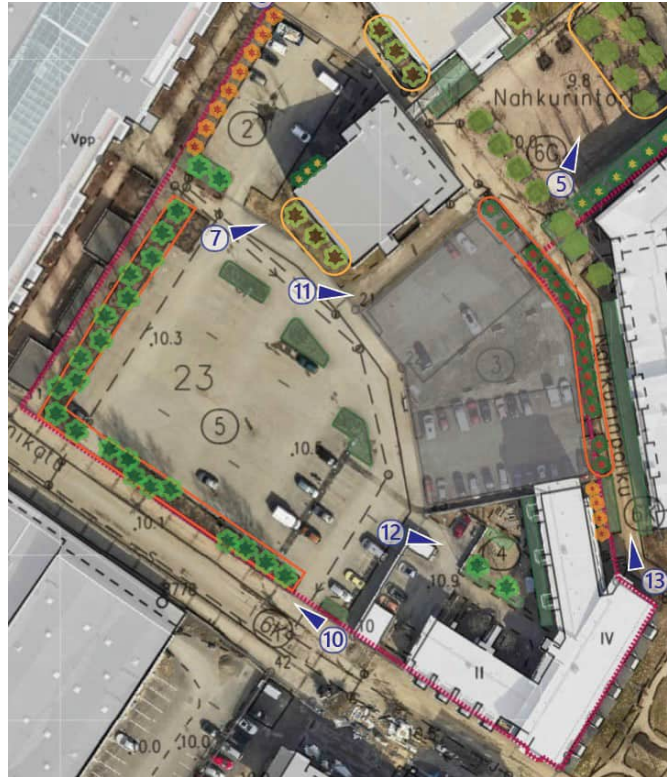


Kuva 8. Nahkurinpolun päätenäkymänä on taidemuseon rakennus. Tätä varjoista kadunosaa reunustavat pensasistuksen molemmin puoli. Tällä osalla päällyste on pääosin asfalttia.



Kuva 9. Nahkurinpolku Kasarmintien risteyksestä Tietomaata kohti. Tietomaan mainos erottuu sinisenä maisemassa selkeästi. Oikella pylväspihlajarivistö ja vasemmalla seinustalla komea villiviini.

Makasiinikadun paikoitusalue



Makasiinikadun paikoitusalue, Makasiinikatu 9:n ympäristö ja Nahkurinpolun itäpääty yhteenvetokartalla.

Iso pysäköintialue Makasiinikadun varrella hallitsee maisemaa alueen eteläreunalla. Pysäköintialuetta rajaavat koivurivistöt etelä- ja länsipuolella. Koivut kasvavat hieman kuluneella nurmipinnalla. Pysäköintialueella on muutamia pensassaarekkeitä, joissa kasvaa pensasangervoa. Asfalttipintaisen pysäköintialueen laidalla, Tietomaan lisäosan kaakkoispuolella, on lisäksi kaksi pienempää sorapintaista paikoitusaluetta. Sorapintaiset alueet ovat ilmeiltään hieman epäsiistejä ja kuluneita. Pinnassa on suuria kuoppia ja ympärillä olevat nurmialueet ovat kuluneita ja sammaloituneita. Tietomaan eteläpuolella olevaa henkilökunnan paikoitusta reunustaa länsipuolella pihlajarivistö, jonka alla kasvaa valtoimenaan idänvirpiangervoa. Istutusalueen kaarrokkeessa kasvaa kaksi suurta koivua, joiden alla on syreeni- ruusupensaita. Istutusalueeseen tuntuu miltei kuuluvan naapurin puolen suuret koivut.



Kuva 10. Suuret koivut rajaavat avaraa paikoitusaluetta hyvin. Pensaat tuovat ripauksen väreystä.



Kuva 11. Sorapintainen paikoitusalue on epäsiisti ja jäsentymätön. Taustalla oleva pylväspihlajarivistö rajaa alueen Nahkurinpolusta.

Makasiinikatu 9:n ympäristö

Makasiinikatu 9:n piha paikoitusalueen itäpuolella on pieni ja sen kaksi suurta koivua erottuu maisemassa. Pihan leikkipaikkaa kiertää pensasistutukset. Pihan puolen pysäköintialue katoksineen on pieni ja sen laidalla on hieman pensasistutuksia. Nahkurintorin puolella, talon edessä, on pensasistutuksia ja muutamia pihlajia. Nahkurinpolun varrella on kaunis pylväspihlajarivistö, joka rajaa jalankulun- ja pyöräilyn väylän sorapintaisesta pysäköintialueesta.



Kuva 12. Näkymä Makasiinikatu 9:n pihalta. Etualalla suuret koivut. Leikkialuetta reunustavat pensasistutukset.



Kuva 13. Näkymä Makasiinikatu 9:n kohdalta Nahkurinpolulta. Päällysteen ladonta vaihtuu tällä kohtaa kaarevista muodoista kantikkaanpaan betonikiveen. Vasemmalla näkyvissä pylväshaaparivistö paikoitusaluetta rajaamassa.

SUOSITUKSET JATKOON

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on rakennuksia, joilla on pitkä historia ja joiden merkitys maisemaan on oleellinen. Historian huomioiminen jatkosuunnittelussa on tärkeää.

Nahkurintorilla olevat lehmukset sekä pylväshaaparivistö ovat säilyttämisen arvoisia. Näiden alla olevaa kasvillisuutta voisi kehittää monimuotoisemmaksi. Tietomaan vierellä olevat vaahterat tuntuvat kuuluvan sijoilleen molempien rakennusten vieressä.

Taidemuseon eteläseinustan pylväshaavat tulisi säilyttää. Itäpuolella olevan lehmuksen ja kehikon paikalla olisi jatkossakin syytä olla jonkinlainen kasvillisuusalue. Joko kehikkoa tai lehmusta voisi uudistaa siten, että se sopisivat paremmin yhteen. Paikoitusalueen sijaintia tässä yhteydessä tulee tarkastella myös maiseman kannalta. Tämän alueen pintamateriaaleihin tulee jatkossakin kiinnittää huomioita siten, että ne sopivat historialliseen ympäristöönsä. Makasiinikadun varrella olevan pysäköintialueen reunoilla tulisi jatkossakin olla puita tai muita istutuksia rajaamassa sitä katutilasta. Koivut voi tarvittaessa korvata jollain muulla puulajilla. Sorapintaiset pysäköintialueet ovat huonossa kunnossa ja niiden alue tulisi uudistaa. Puurivistön säilyttäminen Nahkurinpolun varrella rajaisi jalankulkua ja pyöräilyä muista toiminnoista.

Maastokäynti alueelle on tehty 21.4.2022. Kasvillisuuden sijainti on merkitty ilmakuviin ja maastokäynnin perusteella silmämääräisesti.



Taidemuseo.



Viistoilmakuva vuodelta 2018
@Blom



Vanha ilmakuva alueelta. Valokuvausvuosi ei ole tiedossa.
Pohjois-Pohjanmaan museo, Uuno Laukan kuva-arkisto



Tietomaan torni

Lähteet:

Trimble Locus Cloud.

<https://webmap.ouka.fi/LocusCloud/>

Maanmittauslaitos

<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>

Paikkatietoikkuna

<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

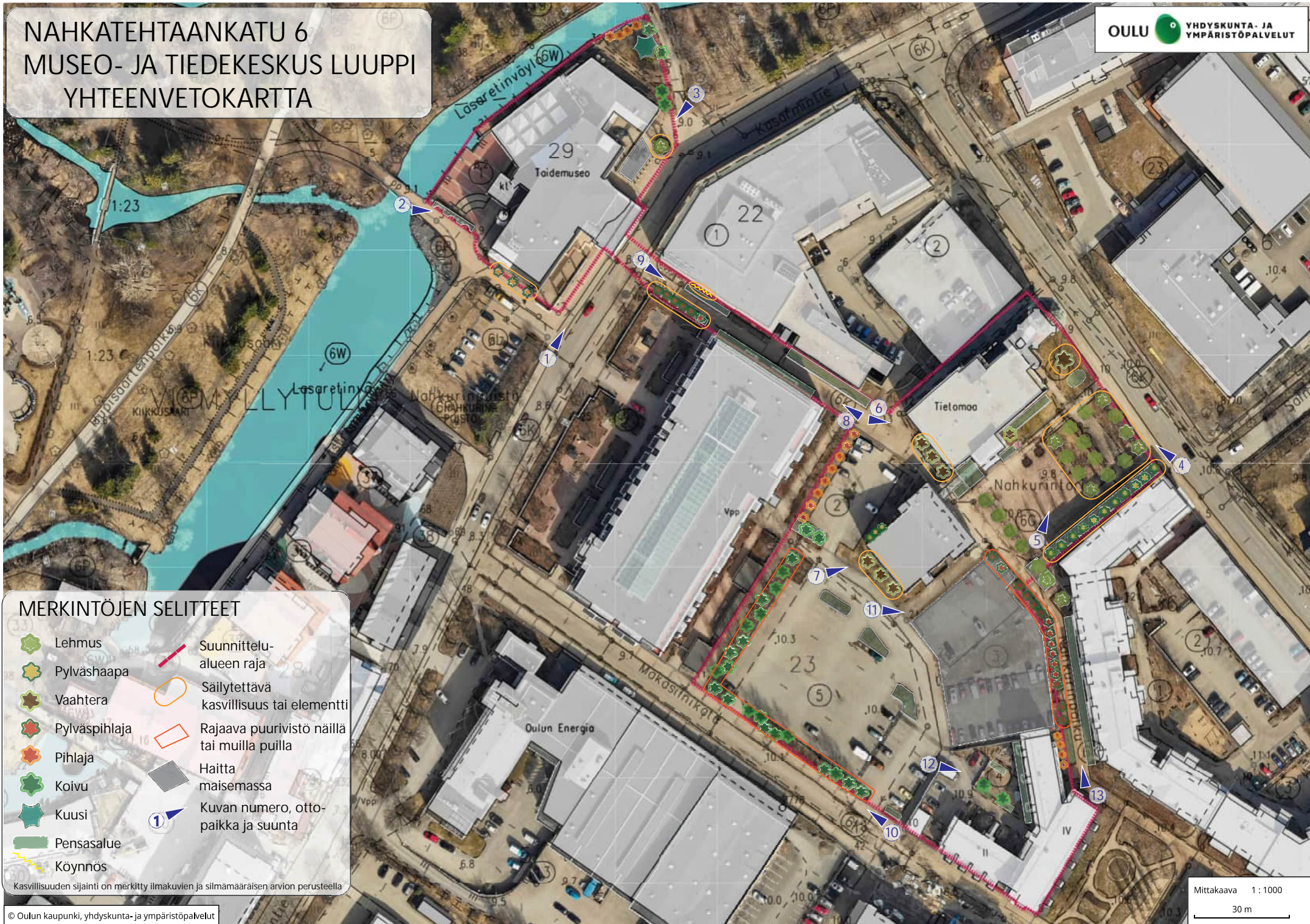
Pohjois-Pohjanmaan museo, Uuno Laukan kuva-arkisto

<http://oulu.ouka.fi/ppm/laukka/kuvat/2/1644.jpg>

Luuppi OAS luonnos



NAHKATEHTAANKATU 6 MUSEO- JA TIEDEKESKUS LUUPPI YHTEENVETOKARTTA



MERKINTÖJEN SELITTEET

	Lehmus		Suunnittelu- alueen raja
	Pylväshaapa		Säilytettävä kasvillisuus tai elementti
	Vaahtera		Rajaava puurivistö näillä tai muilla puilla
	Pylväspihlaja		Haitta maisemassa
	Pihlaja		Kuvan numero, otto- paikka ja suunta
	Koivu		
	Kuusi		
	Pensasalue		
	Köynnös		

Kasvillisuuden sijainti on merkitty ilmakuvien ja silmämaaräisen arvion perusteella

Pihapinnoilla muodostuvat hulevedet

Läpäisemättömien pintamateriaalien osalla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa.

Piha-alueilla tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita mahdollisuuksien mukaan. Erilaisia kiveyksiä käytämällä voidaan myös parantaa piha-alueen visuaalista luettavuutta.



Vettä läpäisemättömiä piha-alueita hulevedet voidaan mahdollisuuksien mukaan ohjata pintakallistuksilla viererille viheralueille tai johtaa maan alaiseen viivyttykseen.

Ulkonäyttely -pihalla muodostuvia hulevesiä voidaan ohjata hulevesiaiheeseen, joka sisältää sekä opetuksellisia, että toiminnallisia elementtejä. Huolellisella suunnittelulla hulevesiaihe voidaan integroida osaksi näytelypihan lisäen alueen viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta. Hulevesiaiheeseen voidaan yhdistää erilaisia vedenjohtamisen rakenteita, veden varastointia ja hyödyntämistä. Mahdollisuuksien mukaan hulevesiaiheeseen voi johtaa myös vieristen kattopintojen hulevesiä.



Kattopinnoilla muodostuvat hulevedet

Kattopinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa. Viivytysvaade koskee vain kovia kattopintoja.

Kattopinnoilla muodostuvaa huleveden määrää voidaan vähentää rakentamalla viherkattoja. Viherkattoja voidaan suositella erityisesti katoksiin. Viherkatolta poistuva vesi suositellaan johdettavaksi viererueille sen sisältämien ravinteiden vuoksi.

Kovilla kattopinnoilla muodostuvat hulevedet pyritään ensisijaisesti johtamaan hulevesialtaisiin. Syöksytörven sijaitessa lähellä hulevesialtasta, vedet voidaan johtaa altaaseen esim. kouruilla. Kourun sijoituksessa kulkuväylälle, kourun tulee olla katettu ja sulanapidettävä (sähkösaatto). Syöksytörven sijaitessa kauempana hulevesialtaasta, vesi voidaan johtaa altaaseen maanalaissella putkella. Hallitussijaltaan alle 500 mm rengasjälkyvyysluokan SN8 putkilla minimipeittoisyys 0,3 m, SN16 putkilla 0,2 m (MaaRYL). Putket varustetaan sähkösaattola.

Alustavan tarkastelun perusteella kattovesiä on mahdollista johtaa hulevesialtaisiin maan alaisilla putkilla. Se, miten kaukaa vesi tuodaan, vaikuttaa altaan pohjan tasoon. Maksimisään n. 45 m etäisyydellä tuotessa altaan pohjan syvyys olisi n. +9,60...+9,90. Jos kaikki kattojen syöksytörvet yhdistetään altaaseen, altaan pohja laskeutuisi tasolle n. +9,30. Hulevesialtaan pohjan sijaitessa selvästi ympäröivää piha-alueita alempana, on altaaseen putoaminen estettävä kaiteella/aidalla. Korkeoera voidaan hävittää hulevesialtaaseen istutettavalla kasvillisuudella. Altaiden liittäminen nykyiseen hulevesiverkoston on tässä suunnitteluvaiheessa tehdyn tarkastelun mukaan mahdollista korjokojen puolesta.



Mikäli kattovesiä ei saada johdettua avoimiin hulevesien hallintarakenteisiin, tulee vesi viivyttaa maan alla, esim. putki- tai kasettiviivyttyksellä.

Pysäköintialueella muodostuvat hulevedet

Pysäköintialueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ja hulevedestä tulee poistaa haitta-aineita ennen sen johtamista eteenpäin.

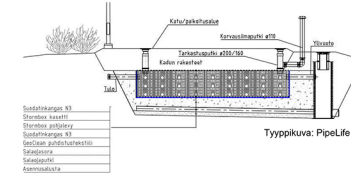
Vaihtoehto 1

Pysäköintialueella käytetään vettä läpäisevää asfalttia sekä nurmikiveä. Tällöin rakennekerroksissa käytettävillä kiviainekilla tulee olla avoin eli rikkova rakeisuusikäry jolla varmistetaan että kerroksesta tulee hyvin vettä läpäisevä, nopeasti kuivuva ja märkänakin hyvin kantavuutensa säilyttävä (ks. InfraRYL/MaaRYL kalliomurskeiden rakeisuusluokat). Hulevesi suodatuu rakennekerrosten läpi ja imeytyy pohjamaahan. Pohjamaahan imeytymätön vesi voidaan kerätä ja ohjata eteenpäin salaojilla. Pysäköintialueella tulee olla viivytyskaivot mm. talvitulvia ja keväin aikaista sulamistilannetta varten.



Vaihtoehto 2

Hulevedet ohjataan kaivojen kautta maanalaiseen viivyttykseen. Viivyttyksestä hulevedet suodatuvat viivytysrakenteen alapuolelle asennettavan suodatushiekkakerroksen / puhdistuskankaan läpi ja imeytyvät pohjamaahan. Pohjamaahan imeytymätön vesi kerätään salaojin ja ohjataan eteenpäin. Viivytysrakenteen tulee olla sellainen, että vesi pääsee poistumaan siitä alas (kasetti tai reiletty putki). Kasettiviivyttyksen peittoisuus väh. 800 mm. Tässä suunnitteluvaiheessa tehdyn alustavan tarkastelun mukaan kasettiviivyttyksen puhdistuskankaan läpi suodatun ja sen alapuolinen hulevesien keräys voisi olla mahdollinen 300 mm korkealla kasettilla (tarkastelussa käyty korkeustasot esitetty karttakuvassa).



Vaihtoehto 3

Pysäköintialueen ritiläkattisiin kaivoihin asennetaan kaivosuodattimet (esim. Filtra-kaivosuodatin) ja hulevedet johdetaan viivyttyksen öljynerotuskaivoon kautta. Kaivosuodattimilla saadaan estettyä tehokkaasti roskien kulkeutuminen hulevesien viivytysrakenteisiin.



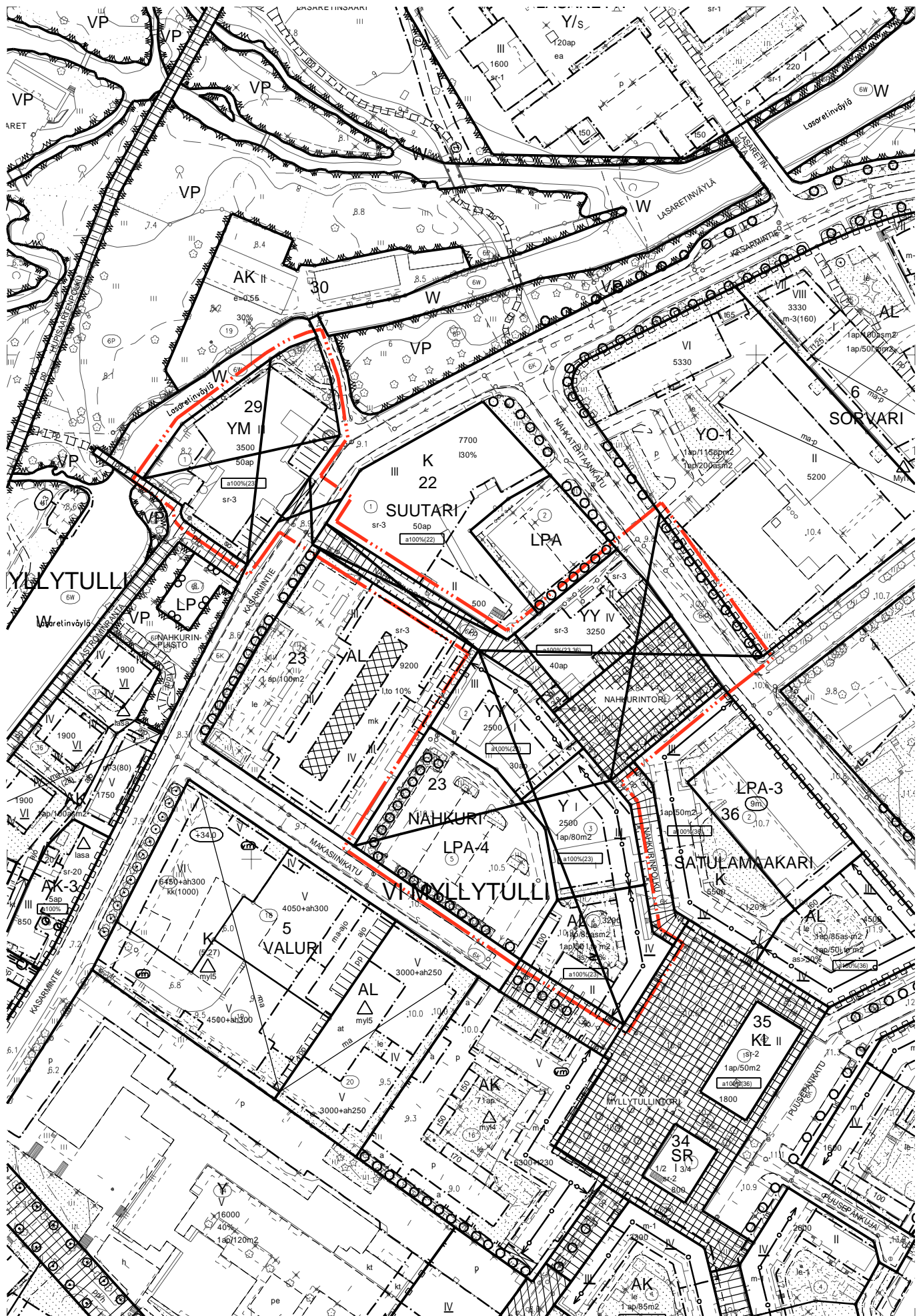
Kaikkialla vettä läpäisemättömillä pinoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa 1 m³/200 m².

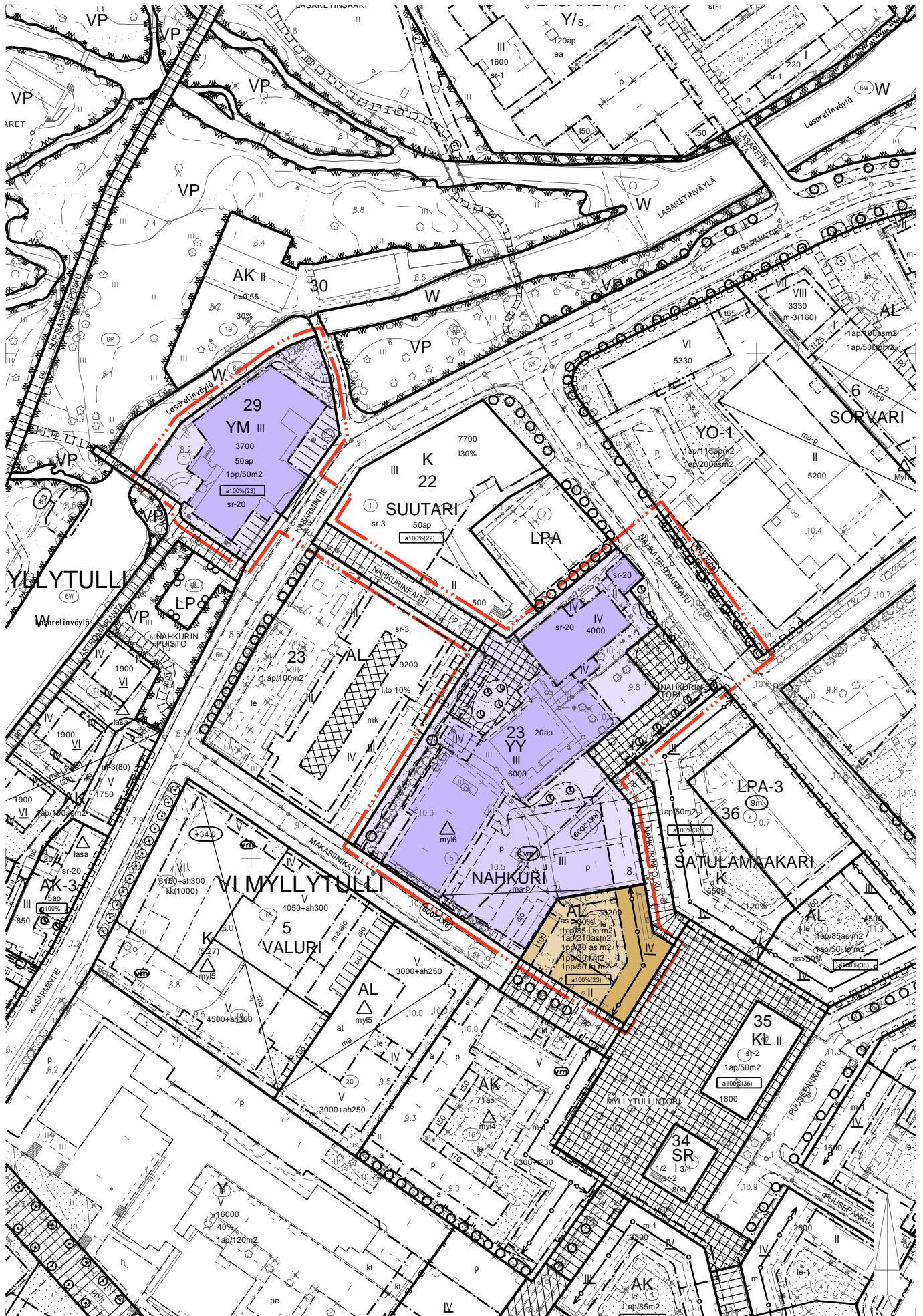
Tämän lisäksi liikenne- ja pysäköintialueilla muodostuvista hulevesistä tulee poistaa haitta-aineita ennen hulevesien johtamista tontilla eteenpäin.









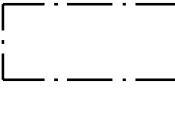
HUOM! Tontilla muodostuvat hulevedet on käsiteltävä tontilla ja katualueen vedet katualueella. Hulevesiä ei lähtökohtaisesti saa johtaa tontin rajojen yli käsiteltäväksi.


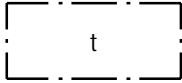


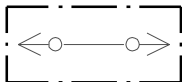
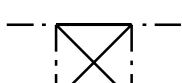
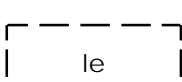
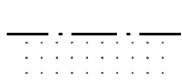
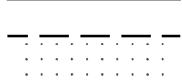


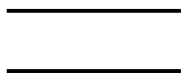
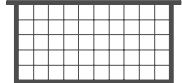
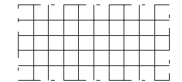
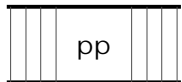
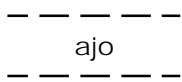
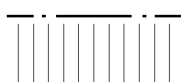
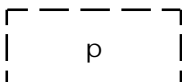
Kaikkien tässä suunnitelmassa esitettyjen hulevesien hallintaratkaisujen toteutettavuus tulee arvioida huolellisesti jatkosuunnittelun yhteydessä yhteistyössä eri alojen suunnittelijoiden kanssa, jotta toteutukseen saadaan kokonaisuuden kannalta paras lopputulos.

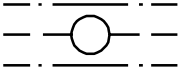


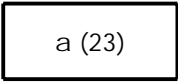

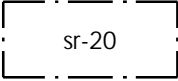


B	Lisäty vaihtoehtoja katto- sekä p-alueella muodostuvien vesien hallintaan	E.Toi	J.Ars	E.Toi	21.9.2023
A	Viimeisin phasesuunnitelma päivityt suunnitelman pohjaksi	E.Toi	J.Ars	E.Toi	21.9.2023
Rev	Muutos				Pvm
1	Uusi / Kyla	Korttel / Tila	Tontti / Rsm.	Visiomaailman merkintä	Rakennusnumero
6		22, 23, 29	3, 2-5		
Rakennuksen numero / rakennus					
Rakennusnumeron				Pintatila	
Uudisrakennus				Hulevesisuunnitelma	
Koko				Pintauksen osasto	
OULUN KAUPUNKI				Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma	
TIEDEKESKUS LUUPPI				1:500	
Nahkatiehaankatu 6					
90100 Oulu					
Suunnittelija		Tarkastaja	Päiväys	Tarkoitus	
J. Arstio		E. Toivonen	28.04.2023	ETRS-GK26 / N2000	
Työnumero		Lohi			
E. Toivonen		101021245			
Suunnitelma		Pintauksen numero			
AFRY		GEO Liite 1			
AFRY Finland Oy		B			
Bokatorinkatu 13					
00500 Oulu					
puh. 010 211					
etunimi.sokanen@afry.com					
HULEVESISUUNNITELMA_LUUPPI_GK26_N2000					





6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
17		Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
18		Museorakennusten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2	IV	Kaupunginosan numero.
92-2	MYLL	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	29	Korttelin numero.
93-1	NAHKU	Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
95	KASARMIN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	3700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-19	as > 30%	Merkintä osoittaa asuntokerrosalan vähimmäisosuuden rakennusoikeudesta.
100	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
112	IV	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.

113-101		Ohjeellinen rakennusala.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
125-5		Merkintä rakennusallalla osoittaa julkisivun elävöittämiseksi tehtävän ulokkeen tai ensimmäisen kerroksen sisäänvedon.
126-1		Rakennusallalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
127		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
135-8		Istutettava puu.
136		Katu.
137		Katuaukio/tori.
137-1		Toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
150		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.

154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163-1	1ap/85 l,to m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-3	1ap/210 as m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1pp/50m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
163-16	1pp/30 as m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
163-17	1pp/30 l m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta liikekerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
163-18	1pp/50 to m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
164-1	21 ap	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tonttia varten on rakennettava.
165-2		Korttelialuetta varten vaadituista autopaikoista on korttelialueen ulkopuolelle osoitettu prosenttiluvun ilmoittama osa.
165-3		Suluissa autopaikkamääräyksen yhteydessä oleva merkintä osoittaa korttelin, johon alueen autopaikkoja on osoitettu.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
171-23		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
174-2		Muuntaja.
190-81		Korttelialueen rajalla oleva seinä, joka on käsiteltävä julkisivumaisesti ja johon saadaan sijoittaa ikkunoita.

200-366



myl6-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Rakennusten julkisivujen päämateriaalina tulee olla paikalla muurattu poltettu tiili. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota sr-20-merkinnällä osoitettujen rakennuksen osien ja muun rakentamisen yhteensovittamiseen. Kolmekerroksisella rakennusosalalla räystääskorkeus voi olla enintään puoli metriä korkeampi kuin siihen liittyvän sr-20-merkinnällä osoitetun rakennuksen räystääskorkeus.

Piha-alueet ja hulevedet

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima viherkerroinlaskelma, jonka tulee täyttää Oulun kaupungin vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet. Laskelmassa käytetään keskustatoimintojen korttelialueiden kerrointa ja otetaan huomioon Nahkurintorin alue.

Hulevesiä tulee maaperäolosuhteiden niin salliessa imeyttää kiinteistöllä. Viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista kahtasataa neliometriä vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Liikennealueilla muodostuvista hulevesistä tulee poistaa haitta-aineita ennen niiden johtamista edelleen.

Korttelialueen ulkotilat tulee sovittaa yleisten alueiden (Nahkurintori) kanssa korkeusasemiltaan ja pintamateriaaleiltaan mahdollisimman yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Korttelin piha-alueita on mahdollista aidata pääosin läpinäkyvällä aidalla Nahkurintorin suunnalla näyttelyalueen järjestämisen niin edellyttäessä.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa yksi jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti. Polkupyöräpysäköintipaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Vähintään 30 % polkupyöräpaikoista tulee olla katettuja. Asemakaavamerkinnoissa osoitettujen polkupyöräpysäköintipaikkojen lisäksi tulee toteuttaa viisi pysäköintipaikkaa erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle.

Tekniset laitteet ja tilat

Välttämättömät tekniset laitteet vesikatkon yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaisuuteen ja julkisivuarkkitehtuuriin. Rakennukseen voidaan rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita, joiden tulee olla sisäänvedettyjä rakennuksen seinälinjasta. Muuntamo tulee integroida rakennukseen tai sijoittaa korttelin piha-alueelle.

Happamat sulfaattimaat

Asemakaava-alueella esiintyy mahdollisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Pilaantuneet maat

Alueella esiintyy maaperän pilaantuneisuutta. Maarakentamisen ja muun rakentamisen yhteydessä on oltava yhteydessä ympäristöviranomaiseen. Maaperän puhtaus tulee varmistaa ja pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kynnysarvotason ylittäviä maita ei voida siirtää tontin ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastelua.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

8.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

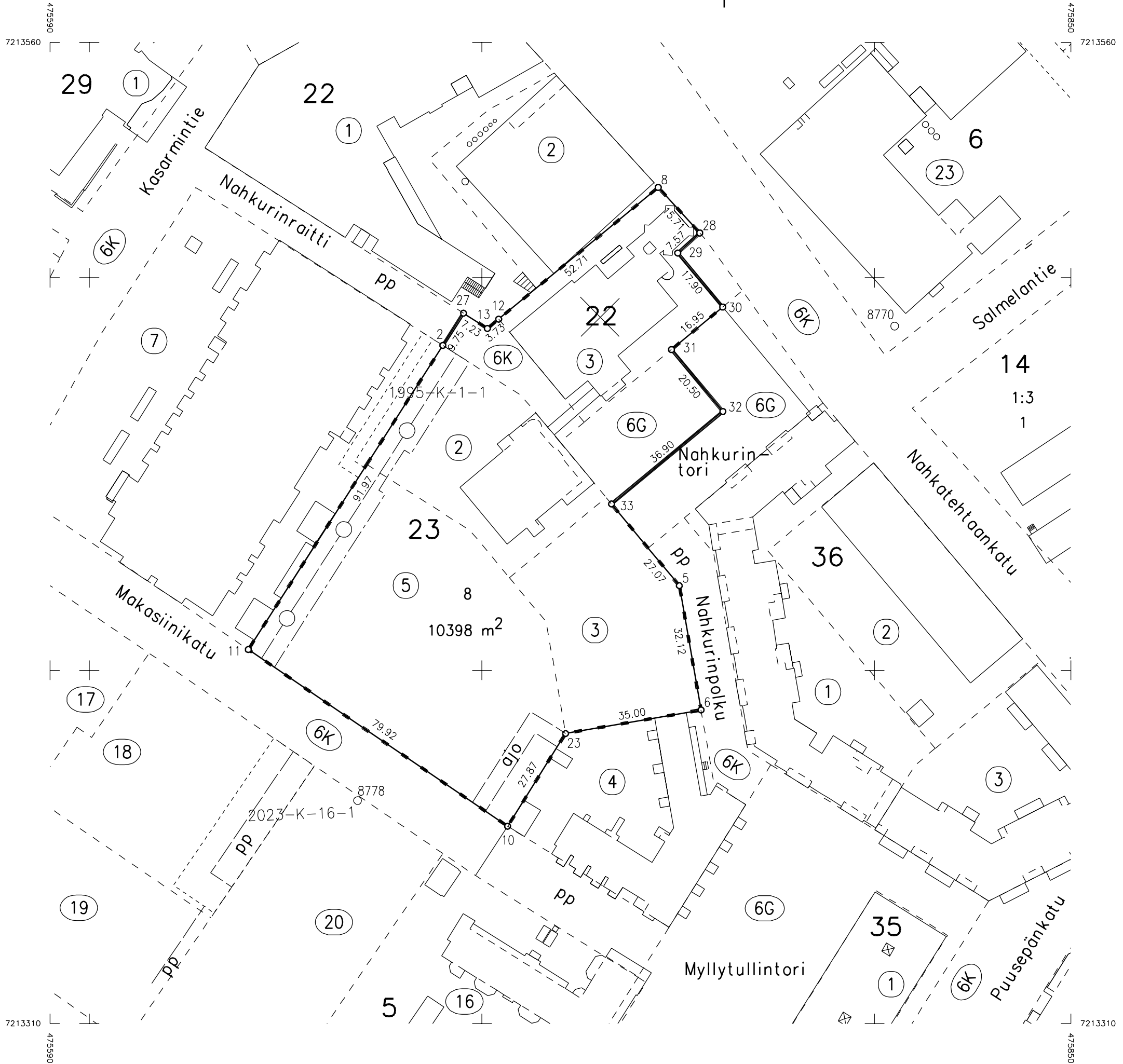
TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2532		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5647066
			EDELLINEN TONTTIJAKO 15.05.1990 (22-3) 06.08.1990 (23-2,3,5)
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		28.09.2023	KAUP. OSA 6 VI Myllytulli
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 23
PIIRSI	JS		TONTIT 8
TARK	PM		MUUTT. TONTIT 22-3, 23-2,3,5
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
2	7213482.760	475690.050
5	7213421.536	475750.286
6	7213389.889	475755.802
8	7213523.025	475744.908
10	7213360.252	475706.540
11	7213405.271	475640.507
12	7213489.455	475704.271
13	7213487.079	475701.395
23	7213383.879	475721.324
27	7213490.974	475695.302
28	7213511.403	475755.479
29	7213506.308	475749.877
30	7213492.539	475761.314
31	7213481.709	475748.275
32	7213465.939	475761.373
33	7213442.362	475732.988

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
006 0023 0008	10398	1674	006 0022 0003	
		1780	006 0023 0002	
		1769	006 0023 0003	
		4035	006 0023 0005	
		384	006 9901 0000	
		756	006 9902 0000	



Oulu Maa ja mittaus

Kartta-arkisto

I 7066 Säil. F:17