

Asemakaavan selostus

Luonnos 1.2.2021

1.2.2021 päivättyyn Oulun kaupungin I kaupunginosan korttelin 15 (Yhdystorni-kortteli) tontteja 1-3 sekä katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

(Hallituskatu 10, Pakkahuoneenkatu 9a ja 9b)

Yhdystorni-kortteli

Kaavatunnus 564-2387

Diaarinumero OUKA/8912/2018

Selostus päivitetty xx.xx.2021



Sisältö

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	3
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
2.3. Asemakaavan sisältö	5
2.4. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.5. Asemakaavan toteutus	5
3. Lähtökohdat.....	5
3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	7
Oulun keskustavisio 2040.....	9
3.5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	11
Rakennushistoriaselvitys tonteista 1 (Länsikulma), 2 (Pakkahuoneenkatu 9) sekä 4 (Rotuaarin Portti).....	18
Rakennushistoriaselvitys tontista 3 (As. Oy Hallituspuisto)	19
Rakennushistoriaselvitys tontista 5 (KOy Yhdystorni).....	20
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	23
4.3. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	23
4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	23
4.5. Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.6. Asemakaavan tavoitteet.....	24
4.7. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
5. Asemakaavan kuvaus	27
5.3. Kaavan rakenne	27
5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.5. Kaavan vaikutukset.....	29
Suunnitelman vaikutukset valtakunnallisiin arvoihin	31
Suunnitelman vaikutukset maakunnallisiin arvoihin sekä modernin arkkitehtuurin arvoihin	33
5.6. Ympäristön häiriötekijät.....	36
5.7. Kaavamerkinnot ja määräykset.....	36
5.8. Nimistö	36
6. Asemakaavan toteutus	36
6.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	36
6.4. Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.5. Toteutuksen seuranta	36

Kansikuva: Näkymä Torikadulta. Viitesuunnitelma: Karhulat Oy, 3D-mallinnus: Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan korttelin nro 15 (Yhdystorni-kortteli) tontteja nro 1-3 osoitteissa Hallituskatu 10, Pakkahuoneenkatu 9a ja 9b sekä osaa Torikadun katualueesta.

Kaavan nimi: Yhdystorni-kortteli

Kaavatunnus: 564-2387

Kaavan laatija: Jere Klami
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 3.9.2020.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 11.9.2020.

Hyväksyminen:

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2020.

Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.2020.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue käsittää I kaupunginosan korttelin nro 15 (Yhdystorni-kortteli) tontit nro 1-3 osoitteissa Hallituskatu 10, Pakkahuoneenkatu 9a ja 9b sekä kooltaan 15 neliometriä olevan osan Torikadun katualueesta. Suunnittelualue rajautuu korttelin tontteihin nro 4 ja 5 sekä korttelia ympäröiviin katualueisiin: koillisessa Hallituskatuun, lounaassa Pakkahuoneenkatuun ja luoteessa Torikatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3955 neliometriä. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään kaavaehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastatineen

Liite 4. Viitesuunnitelmat (Karhulat Oy, 3D-mallinnus: Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy)

Liite 5. Varjostus selvitys (Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy)

Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Rakennushistoriaselvitykset (2006)

Arkeologiset kaivaukset (2005)

Oulun keskustavisio 2040

Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi (2016)

2. Tiivistelmä

2.3. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin 15 (Yhdystorni-kortteli) tontit nro 1-3 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Nykyiset rakennukset säilyvät lukuun ottamatta tontilla nro 3 sijaitsevaa II-kerroksista rakennusosaa. Tonttien nro 1 ja 2 olevat rakennukset osoitetaan suojelumerkinnällä sr-20. Suunniteltu täydennysrakentaminen on IV-XII -kerroksista. Asemakaavan muutosalueen kerrosalaksi muodostuu asemakaavan muutoksen myötä yhteensä 18170 kerrosalaneliömetriä sekä 1350 kerrosalaneliömetriä talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille. Kerrosalasta vähintään 1280 kerrosalaneliömetriä tulee olla myymälä- tai liiketila.

2.4. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty suunnittelualan kiinteistönomistajien aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana neljä lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin xxx muistutusta.

2.5. Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen tultua voimaan. Suunnitelmissa on varauduttu alueen toteuttamiseen vaiheittain. Suunnitelman liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen takia suunnittelualan Hallituskadun puoleinen osa tulee toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa.

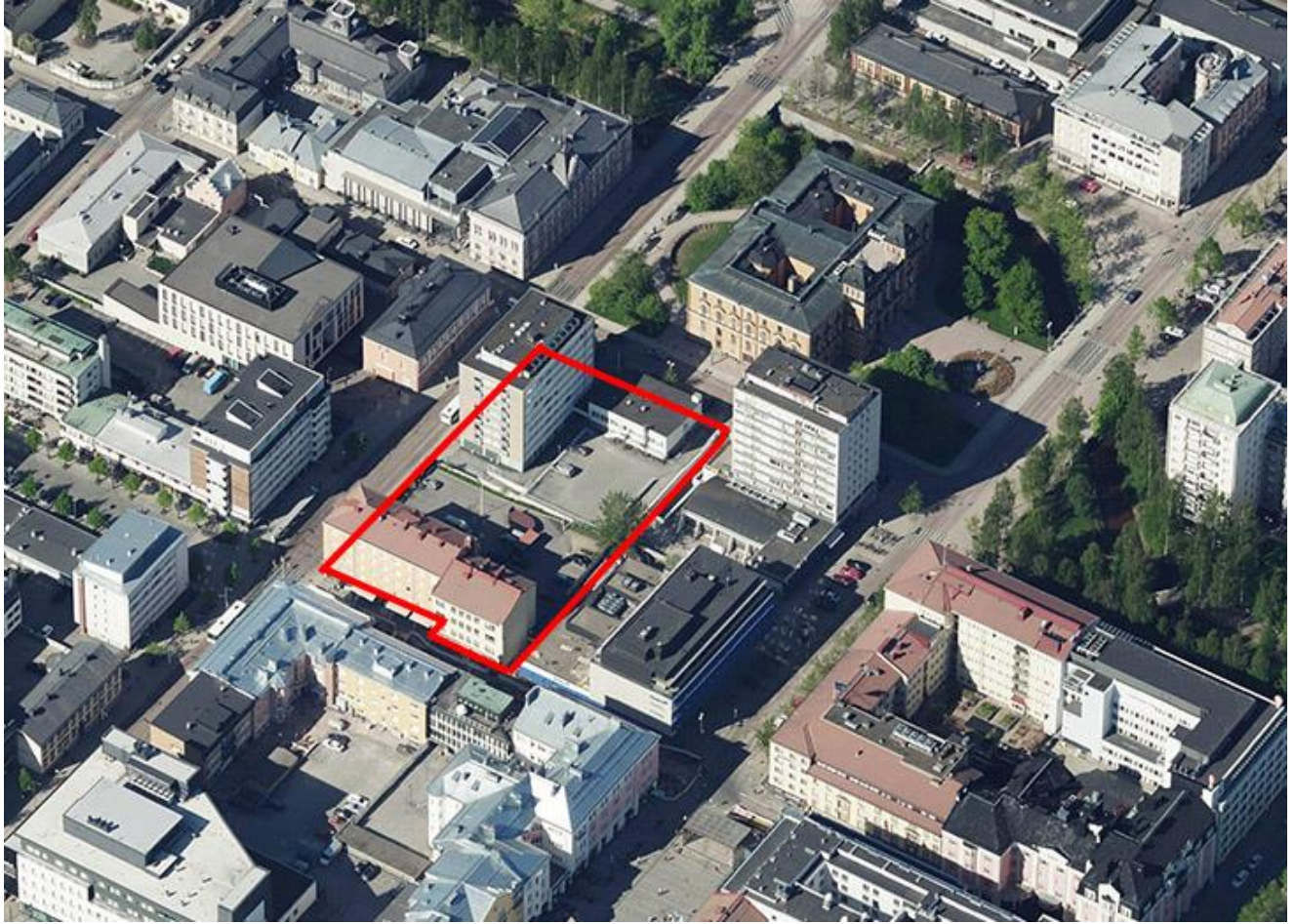
3. Lähtökohdat

3.3. Selvitys suunnittelualan oloista

3.3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueeseen kuuluu kolme Yhdystorni-korttelin tonttia. Suunnittelualaue on Oulun ydinkeskustan kerrostalovaltaista aluetta palveluineen. Suunnittelualaue rajautuu kahteen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön: Kaupunginonjan varren puistovyöhyke sekä Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila. Lähiympäristön arvokkaita rakennuksia ovat mm. Oulun kaupungintalo (1885, 1920), Kirkkotori (1809-1863), Valve (1883, 1993), Byströmin talot (1882, 1883), Aleksinkulma (1884), Puistola (1910-12) sekä As. Oy Oulun Valkea Linna (1939-41).

Suunnittelualuetta ympäröivistä kaduista Torikatu on joukkoliikennekatu. Pakkahuoneenkatu on ensisijaisesti pyöräilyyn tarkoitettu pyöräkatu, jolla saa liikkua myös autolla.



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. © Blom

3.3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueen lähellä sijaitsevia puistoalueita ovat Kaupunginojan puistovyöhykkeen osat, joihin kuuluvat Madetojanpuisto, Maria Silfvanin puisto, Hallituspuisto, Hallitusaukio ja Snellmanin puisto.

3.3.3. Rakennettu ympäristö

Tontilla nro 1 sijaitsee Oulun lääninarkkitehti Gustav Strandbergin suunnittelema 1953 rakennettu V-kerroksinen asuin- ja liikerakennus (Asunto Oy Oulun Länsikulma). Tontilla nro 2 sijaitsee Strandbergin suunnittelema 1936 rakennettu IV-kerroksinen asuin- ja liikerakennus (Asunto Oy Oulun Pakkahuoneenkatu 9). Tontilla nro 3 sijaitsee 1961 rakennettu asuin- ja liikerakennus, jossa on VIII-, II- ja I-kerroksiset osat (Asunto Oy Hallituspuisto).

Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.5.5. Rakennushistoriaselvitykset.

Suunnittelualue rajautuu korttelin tontteihin nro 4 ja 5. Tontilla nro 4 sijaitsee arkkitehti Aarne Ervin 1959 suunnittelema liike- ja toimistorakennus, jossa on V- ja I-kerroksiset osat (Kiinteistö Oy Rotuaarin Portti). Tontilla nro 5 sijaitsee asuin- ja liikerakennus, jossa on X- ja I-kerroksiset osat (Kiinteistö Oy Yhdystorni).

3.3.4. Maanomistus

Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Katualue on kaupungin omistuksessa.

3.4. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.4.1. Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kokonismaakuntakaavaa uudistetaan vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella. 1. vaihemaakuntakaava (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka) on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Suunnittelualue on siinä osoitettu merkinnällä C-1, Oulun keskustatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet (RKY 2009) on esitetty näiden maakuntakaavamerkintöjen ja -määräysten lopussa. Suunnittelumääräykset: 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.

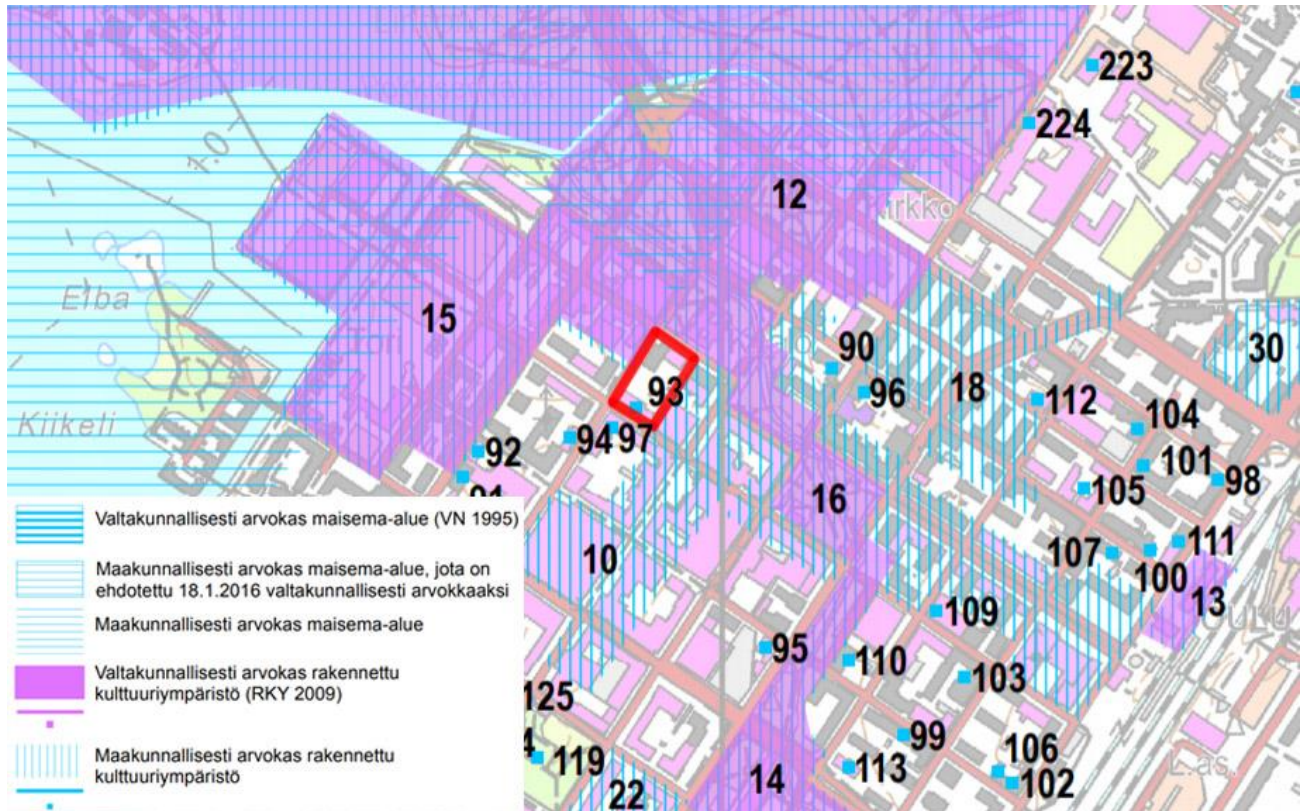
2. vaihemaakuntakaava (kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, puolustusvoimien alueet) sai lainvoiman 2.2.2017. Siinä on esitetty valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Valtakunnallisesti arvokkaat alueet on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.5.1.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue rajautuu kahteen maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Korttelin tontti nro 4 (Kiinteistö Oy Rotuaarin Portti) sisältyy alueeseen Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen. Alueen arvoina on esitetty R (rakennushistorialliset arvot), H (historialliset arvot), M (maisema- ja ympäristöhistorialliset arvot) sekä I (identiteetti- ja symbolimerkitykset). Kiinteistö Oy Rotuaarin Portille (nimellä Kansallis-Osake-Pankki) mainitaan arvoina R (rakennushistorialliset arvot), M (maisema- ja ympäristöhistorialliset arvot) sekä T (taiteelliset ja visuaaliset arvot).

Korttelin tontti nro 5 (Kiinteistö Oy Yhdystorni) sisältyy alueeseen Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen. Hallituskadun moderni keskusta. Alueen arvoina mainitaan 2. vaihemaakuntakaavan yhteydessä laaditussa inventointikertomuksessa R (rakennushistorialliset arvot), M (maisema- ja ympäristöhistorialliset arvot) sekä T (taiteelliset ja visuaaliset arvot). Maakunnallisesti

arvokkaaseen alueeseen kuuluvat myös inventoinnissa mainitut maakunnallisesti arvokkaat 1960-luvun postitalo, As Oy Oulun Kassatalo, As Oy Vakuutustorni, Asunto Oy Oulun Valkea Linna, Entinen HOP:n talo, Hotelliravintola Arina, Kalevan vanha toimitalo, Kaupungintalo, Kiinteistö Oy Säästö-Ruutta, Klubitalo Oy, Oulun Osuuspankin pääkonttori, Puistola sekä Vakuutus-talo.



Kuva 3. Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. 2. vaihemaakuntakaavan liite. Suunnittelualue on rajattu punaisella. Numerolla 93 on esitetty kohde, joka ei sisälly alueisiin: Pakkahuoneenkatu 9a ja 9b.

3.4.2. Yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia

tai rakenteita. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettävä tarvittaessa viranomaislausunto.

3.4.3. Voimassa olevat asemakaavat

Tontilla nro 1 on voimassa 4.11.1953 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 78). Tontilla nro 2 on voimassa 10.2.1953 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 68). Tontilla nro 3 on voimassa 7.1.1963 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 293). Suunnittelualue on asemakaavassa asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (ALK). Kerrosluku vaihtelee I-VIII. Suunnittelualueen rakennusoi-keus on asemakaavassa yhteensä 7307 m².

3.4.4. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.4.5. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Alueella on voimassa oleva tonttijako.

3.4.6. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.2021 (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa).

3.4.7. Suojelupäätökset

Suunnittelualueelle ei kohdistu rakennussuojelupäätöksiä.

Suunnittelualue rajautuu kahteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, jotka on kuvattu kappaleessa 3.5.1. Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen, joka on kuvattu kappaleessa 3.5.2. Suunnittelualue rajautuu kahteen maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen, joihin Yhdystorni-korttelin itäpuoli kuuluu: Hallituskadun moderni keskusta sekä Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen. Maakuntakaava on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.4.1.

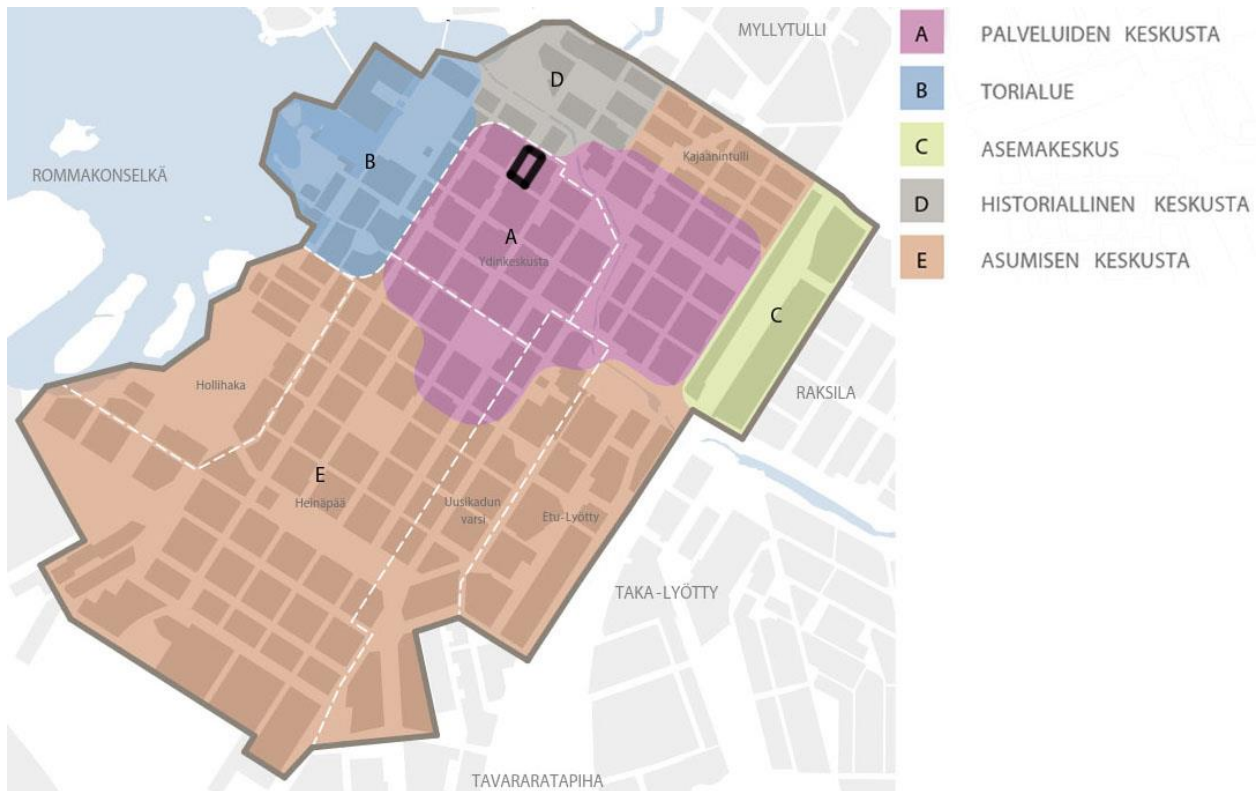
3.4.8. Maankäytösopimukset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu yhteistoimintasopimus maanomistajien ja kaupungin välille. Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa laaditaan maankäytösopimus.

3.4.9. Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

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.



Kuva 4. Oulun keskustavision 2040, keskustan osa-alueet. Asemakaavan muutosalueen sijainti on merkitty kartalle mustalla ympyrällä.

Keskustavision päätavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 3.4.2017. Päätavoitteet:

- Oulun keskustan asukasmäärä kasvaa ja keskustassa liikutaan yhä enemmän kävellen.
- Puistoja kehitetään, tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja kaikkien neljän vuodenajan erilaisuutta hyödynnetään.
- Oulun sijaintia veden äärellä hyödynnetään monin tavoin nykyistä tehokkaammin.
- Keskustaan luodaan työn ja oppimisen keskittymä ja mahdollisuuksia erilaisten älykkäiden ja käyttäjien tarpeiden mukaan muuntuvien työ- ja oppimisympäristöjen syntymiselle.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

Asemakaavan muutoksen suunnitteluala kuuluu keskustavision mukaan palveluiden keskustaan, jota kuvataan näin: Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue. Ydinkeskusta muodostaa koko Oulun toiminnallisen keskipisteen ja ydinkeskustassa kauppa, palvelut ja muut toiminnot tiivistyvät korkealaatuiseksi ympäristöksi. Muulla keskustavyöhykkeellä asuminen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

3.5. Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.5.1. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Asemakaavan muutosalue rajautuu kahteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: koillisen puolella Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen sekä luoteen puolella Oulun rantakorttelien julkiseen kaupunkitilaan.



Kuva 5. Valtakunnallisesti merkittävään rakennetut kulttuuriympäristöt. Suunnittelualue on rajattu punaisella. Kuva: Museovirasto.

Oulun rantakorttelien julkista kaupunkitilaa kuvataan näin:

Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870-1880-lukujen vaurastumisesta kaupalla ja merenkululla että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua.

Oulun rantakorttelit on rakennettu Oulun vuoden 1882 palon jälkeen. Ranta-, Oja- ja Hallituskadulle sijoittuva kokonaisuus kantaa myöhäisen klassismin ja historismin leimaa. Rakennukset ovat pääosin uusrenessanssia, mutta niissä on myös jugendin ja nikkarityylin piirteitä.

Konsuli J. F. Svendelinin rakennuttama kivirakennus on vuodelta 1884. Alun perin kaksikerroksiseen uusrenessanssitaloon on lisätty kolmas kerros 1920-luvulla Pakkahuoneenkadun puolelle. Arkkitehti John Lybeckin 1883 suunnittelemien kahden yksikerroksisen puutalon sekä piharakennuksen jugendhenkisen muutoksen on suunnitellut lääninarkkitehti V. J. Sucksdorff 1909. Voimistelusalirakennus piharakennuksineen on vuodelta 1895 (J. Tötterström). Rantakadun kokonaisuuteen kuuluu edelleen merikapteeni J. F. Petrellin rakennuttama ja arkkitehti Hugo Neumannin

suunnittelema kaksikerroksinen ns. Teräksen talo vuodelta 1884. Opiskelija-asuntolina toimiva Jurveliuksen talo on rakennettu 1900 ja muutettu nykyiseen asuunsa 1910. Höckertin talo Kauppurienkatu 2:ssa on rakennettu 1880-luvulla.

Rantakortteleiden alue jatkuu tyyllisesti yhtenäisenä Oja- ja Hallituskadulla, missä on edelleen Oulun palon 1882 jälkeistä rakennusmiljöötä. Arkkitehti C. Th. Höjjerin suunnittelemaan Oulun kauppaklubin yksikerroksiseen puiseen uusrenessanssitaloon vuodelta 1884 on liitetty tiiliosalla samanaikaisesti rakennettu, arkkitehti F.H. Ranckenin suunnittelema piharakennus. Torikatu 10:ssä on Oulun paloa edeltäville muureille arkkitehti Th. Deckerin suunnitelmin rakennettu kaksikerroksinen uusrenessanssityylinen kivirakennus. Oja-, Aleksanterin- ja Hallituskadun rajaaman korttelin rakennukset ovat merikapteeni Otto Ravanderin 1882 palon jälkeen rakennuttamia. Myöhemmin pihapiiri siirtyi Byströmin suvulle, jonka mukaan pihapiiriä nykyisin kutsutaan. Päärakennus on yksikerroksinen, koristeellinen uusrenessanssitalo. Kaksikerroksinen kivitalo vuodelta 1883 on myös uusrenessanssia. Sivurakennus on osittain kivirakenteinen. Torikadun ja Ojakadun kulmassa on korttelin mittainen entinen kauppakartano, jonka rakentamisen aloitti kauppias G. F. Granberg 1883 arkkitehti John Lybeckin suunnitelmien mukaan. Alun perin kaksikerroksiseen uusrenessanssirakennukseen on sen muututtua kaupungintaloksi 1893 lisätty kolmas, usgotiikkaa edustava, kerros. Myöhemmin rakennus on toiminut mm. puhelinlaitoksena ja 1980-luvulle asti poliisilaitoksena.

Rantakortteleiden alueella, lähellä tuomiokirkkoa, sijaitsee tuomiokapituli, jonka uusrenessanssityylisen kaksikerroksisen kivirakennuksen on suunnitellut vt. lääninarkkitehti J. L. Lybeck 1884. Rakennuksen muurit edeltävät 1882 paloa. Tuomiokapitulin nikkarityylisen puurakennuksen on suunnitellut lääninarkkitehti F.W. Lüchow 1883. Lisäksi pihapiirissä on puinen arkkitehti J. Lybeckin 1884 suunnittelema piharakennus. Samassa korttelissa on muureiltaan Oulun paloa 1822 edeltävä entinen Tervosen talo.

Kauppatorilla on Karl Lindahlin ja Walter Thomén 1901 suunnittelema punatiilinen kauppahalli ja hirrestä salvottuja kaksikerroksisia makasiineja 1700-1800 -luvulta. Ranta-aitat ovat edelleen varasto- ja myymäläkäytössä ja ne on ryhmitelty uudelleen säännölliseen muodostelmaan torin etelälaidalle.

Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisten laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisten Vänmanninsaarelle suunnittelemat teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Kaupunginojan varren puistovyöhykettä kuvataan näin:

Oulun Kaupunginojan varren avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan. Oulun Kaupunginojan varren aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi keskustan.

Kaupunginoja, joka on yksi Oulujoen haaroista, virtaa Oulun keskustan läpi kaakosta luoteeseen. Kaupunginojan varrelle sijoittuvat Pokkisen puisto, Madetojan puisto, Hallituspuisto, Snellmanin puisto, Otto Karhin puisto, Vaaran puisto ja Lyötyn puisto. Puistoissa valtapuuna on rauduskoivu, mutta puistoalueiden kunnostusten yhteydessä puulajivalikoimaa on pyritty monipuolistamaan.

Aleksanterinkadulla, Torikadulla ja Kirkkokadulla Kaupunginojan ylittävät 1830-luvulla rakennetut kivisillat.

Pokkisen puisto sijaitsee Kaupunginojan suulla. Osa täytemaalle rakennetun puiston alueesta on jäänyt Oulujoen ylittävän sillan alle. Pokkisen puistoon on pystytetty 1959 Oskari Jauhaisen Kalasääski ja lohi –veistos. Aleksanterinkadun toisella puolella sijaitsevassa Madetojan puistossa on Aarre Aaltosen tekemä Leevi Madetojan patsas (1962). Puisto on nimetty säveltäjän mukaan kolme vuotta patsaan pystyttämisen jälkeen.

Hallituspuisto ympäröi Oulun kaupungintaloa (1887, 1920) ja puiston laidalla on Pateniemen laivavarvilta 1860-luvulle paikalle siirretty ja mm. raatihuoneena toiminut puutalo. Hallituspuistoa koristaa Sanna Koiviston Ajan kulku -veistos (2005). Viereiseen Snellmanin puistoon on sijoitettu Jussi Mäntysen Kurjet (1947) sekä siltana Kaupunginojan ylittävä Martti Aihan Mediator (1999).

Kaupunginoja lävistää Otto Karhin puistokorttelin diagonaalisesti. Kaupungin keskeisimpiin kevyen liikenteen risteysiin kuuluvassa puistossa ojan ylittävät kävelysillat. Tämän jälkeen puistosarja jatkuu Vaaran puistona, jota täydentävä Uudenkadun bulevardi seuraa kääntyvää kaupunginojan uomaa. Vaaran puistoon on sijoitettu kirjailija Teuvo Pakkalan muistopatsas (Oskari Jauhainen 1973) sekä jääkärimuistomerkki (arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus 1967).

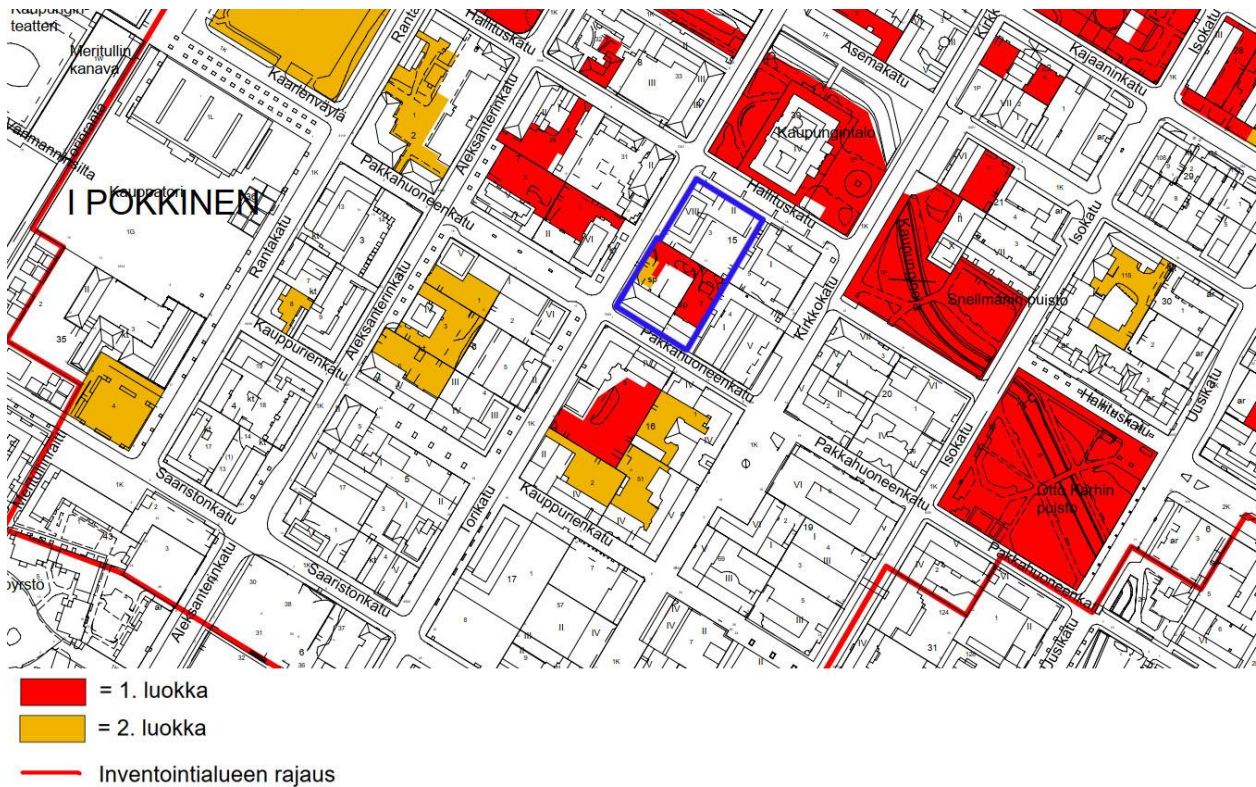
Lyötynpuistossa Kaupunginojan varsi muodostaa pitkänomaisen puiston suvantoineen. Lyötyn puisto on entinen kaupungin varikkoalue, joka on kunnostettu puistoksi 1964. Suvannon rannalla on Viljo Savikurjen Pohjan neito (1967).

Rautatien itäpuolella Kaupunginoja laajenee suvannoksi, jonka ympärillä on Karjasillan puisto. Martti Tarvaisen lintuaiheinen Siivet on pystytetty Karjasillan puiston suvantoon 1965.

3.5.2. Oulu – Uleåborg, Kaupunkiarkeologisen inventoinnin päivitys 2007

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen (*Oulun vanha asemakaava-alue*, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Museoviraston kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa osa tonttien nro 1 ja 2 piha-alueista on todettu kuuluvaksi luokkaan 1 (erittäin todennäköisesti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti erityisen mielenkiintoinen alue). Tällaisen alueen suositus on, että ne tulisi pyrkiä rauhoittamaan kaivutöiltä tai rakentamiselta. Tarvittaessa tulee suorittaa riittävän hyvin resursoidut kaivaukset.

Osa tontin nro 1 piha-alueesta kuuluu luokkaan 2 (luultavasti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti mielenkiintoinen alue). Toisen luokan alueilla maaperään kajoaminen voidaan tehdä joko arkeologin valvonnassa tai sitten alueella on suoritettava koetutkimuksia. Tarvittavat toimenpiteet arvioidaan tapauskohtaisesti.



Kuva 6. Tutkimuksen ja suojelun kannalta merkittävät tontit ja puistot. Oulu – Uleåborg, Kaupunkiarkeologisen inventoinnin päivitys. Kuva: Museovirasto. Kuvaan on merkitty sinisellä rajauksella asemakaavan muutosalue.

3.5.3. Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnin 2016 tarkoitus oli kerätä ja välittää tietoa Oulun ruutukaava-alueen modernista rakennuskannasta ja siihen liittyvistä arvoista. Oulun kaupunkikuvan kannalta on tärkeää, että tiivistettäessä ja täydennettäessä alueita voimistetaan niitä keskustan alueiden ja rakennusten ominaisuuksia, jotka on todettu arvokkaiksi. Raportissa nostetaan esiin Oulun keskusta-alueen kannalta arvokkaiksi tunnistettuja moderneja rakennuksia ja rakennuskokonaisuuksia ja annetaan niitä koskevia suosituksia jatkosuunnittelua varten.

2016 laaditussa inventointiraportissa tontit nro 1 ja 2 on osoitettu kuuluvaksi arvokkaaseen moderniin pienalueeseen F (Pakkahuoneenkadun katutila). Suunnittelualue rajautuu pienalueisiin E (Snellmanipuiston ympäristö) ja I (Rotuaarin kivi-Oulu). Korttelin rakennukset on osoitettu paikallisesti arvokkaiksi lukuun ottamatta tonttia nro 3. Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ruutukaava-alueen-modernin-inventointi>.

Pienaluetta F, Pakkahuoneenkadun katutila, kuvataan näin:

Pakkahuoneenkadulle, Kirkkokadun ja Aleksanterinkadun välille, on muodostunut yksi Oulun kaupunkimaisimmista katutiloista. Rakennusten julkisivujen jaottelussa on nähtävissä Oulun ruutukaava-alueelle ominainen, kaupunkipuutalojen aikaiseen tonttijakoon perustuva vaihtelu. Rakennusten polveileva massoittelu ja sisäänvedot katulinjasta luovat vaihtelevaa kantakaupungin ympäristöä. Katua reunustavat rakennukset edustavat varsinkin Torikadun ja Kirkkokadun välisellä osuudella laadukasta aikansa rakentamista.

ARVOT: rakennustaiteellinen merkitys, kerroksisuus, intensiteetti ja identiteetti.

SUOSITUKSET: Katutilan erityinen kantakaupunkimainen luonne tulee säilyttää. Rakennuskannan arvot on selvitettävä ja otettava huomioon lisärakentamis- ja muutostöissä.

F PAKKAHUONEENKADUN KATUTILA

Pakkahuoneenkadulle, Kirkkokadun ja Aleksanterinkadun välille, on muodostunut yksi Oulun kaupunkimaisimmista katutiloista. Rakennusten julkisivujen jaotellussa on nähtävissä Oulun ruutukaava-alueelle ominainen, kaupunkipuutalojen aikaiseen tonttijakoon perustuva vaihtelu. Rakennusten polveileva massoitteilu ja sisäänvedot katulinjasta luovat vaihtelevaa kantakaupungin ympäristöä. Katua reunustavat rakennukset edustavat varsinkin Torikadun ja Kirkkokadun välisellä osuudella laadukasta aikansa rakentamista.

ARVOKKAAT MODERNIT RAKENNUKSET

- 5. As. Oy Pakkahuoneenkatu 9B, 1936 Gustaf Strandberg
- 42. As. Oy Oulun Länsikulma, 1954 Gustaf Strandberg
- 62. KOP:n pääkonttori, nykyinen Nordea, 1962 Aarne Ervi
- 63. Pakkahuoneenkatu 12, 1962 Veijo Kerola
- 70. As. Oy Pakkahuoneenkatu 5, 1964 arkkitehtitsto Blomstedt & Penttilä

ARVOT

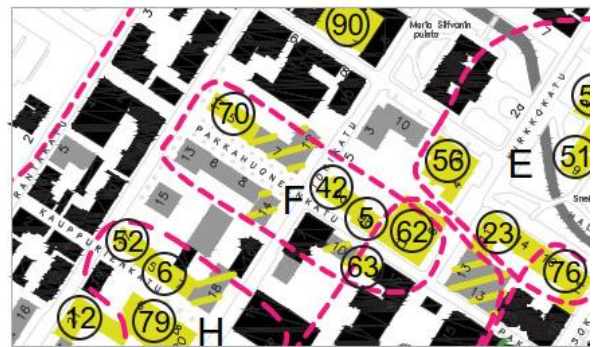
rakennustaiteellinen merkitys
kerroksisuus
intensiteetti
identiteetti

SUOSITUKSET

Katutilan erityinen kantakaupunkimainen luonne tulee säilyttää. Rakennuskannan arvot on selvitettävä ja otettava huomioon lisärakentamis- ja muutostöissä.



Viistotilmakuva alueesta



Karttaote alueesta

KOP:n pääkonttori, nykyinen Nordea



Pakkahuoneenkadun katutilaa



As. Oy Pakkahuoneenkatu 9B



Gustaf Strandbergin funktisrakennuksia



Kuva 7. Pienalue F, Pakkahuoneenkadun katutila. Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016.

Pienaluetta E, Snellmanipuiston ympäristö, kuvataan näin:

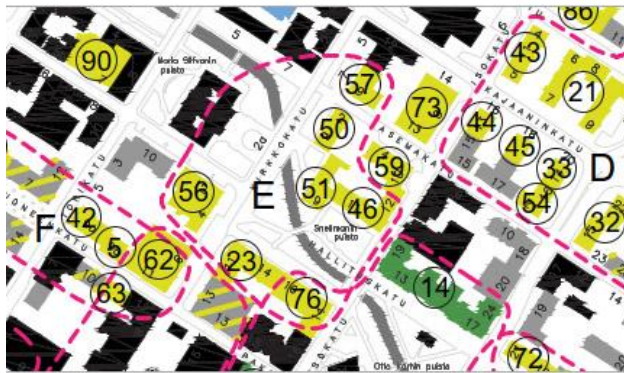
Oulun kaupungintalon läheisyydessä olevan Snellmanipuiston ympäristön rakennuskanta sisältää useita aikansa edistyksellisiä ja arkkitehtonisten arvojensa osalta merkittäviä rakennuksia. Kirkkokadun leveä katutila, Kaupunginojan puistovyöhyke ja kaupungintalon piha-alue korostavat maamerkkirakennuksia. Alue pohjautuu Ervin-Meurmanin vuoden 1947 asemakaavaan. Rakennuskorkeuksia korotettiin poikkeusluvin 1950-luvulla, millä pyrittiin korostamaan hallintoaukion keskeistä luonnetta ja luomaan kaupunkimaisempaa ympäristöä. Esimerkiksi kymmenkerroksisesta Vakuutustornista onkin tullut yksi Oululle leimaa antavista maamerkkirakennuksista. Alue liittyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen.

ARVOT: rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, kerroksisuus ja identiteetti.

SUOSITUKSET: Alueen rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteitä tulee vaalia. Kaupunginojan varren puistovyöhyke ja Snellmanipuisto ovat alueen merkittävien kaupunkikuvallisten elementtien.



Viistailmakuva alueesta



Karttaote alueesta

E SNELLMANINPUISTON YMPÄRISTÖ

Oulun kaupungintalon läheisyydessä olevan Snellmaninpuiston ympäristön rakennuskanta sisältää useita aikansa edistyksellisiä ja arkkitehtonisten arvojen osalta merkittäviä rakennuksia. Kirkkokadun leveä katutila, Kaupunginojan puistovyöhyke ja kaupungintalon piha-alue korostavat maamerkkirakennuksia. Alue pohjautuu Ervin-Meurmanin vuoden 1947 asemakaavaan. Rakennuskorkeuksia korotettiin poikkeusluvoin 1950-luvulla, millä pyrittiin korostamaan hallintoaukion keskeistä luonnetta ja luomaan kaupunkimaisempaa ympäristöä. Esimerkiksi kymmenkerroksisesta Vakuutustornista onkin tullut yksi Oululle leimaa antavista maamerkkirakennuksista. Alue liittyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen.

ARVOKKAAT MODERNIT RAKENNUKSET

- 23. Kalevan vanha toimitalo, 1950 arktsto Lappi-Seppälä ja Martas Oy
- 46. Kassatalo, 1955 Eino Pitkänen
- 50. Vakuutustalo, 1955 Uki Heikkinen, Reino Arvola ja Seppo Valjus
- 51. Vakuutustorni, 1957 Uki Heikkinen, Reino Arvola ja Veijo Kerola
- 56. Yhdystorni, 1958 Veikko Malmio & Co.
- 57. As Oy Oulun Kirkkokatu 7, 1959 Niilo Mattila
- 76. Oulun Osuuspankin pääkonttori, 1971 arktsto Sirkka ja Aarne Piirainen

ARVOT

rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, kerroksisuus, identiteetti

SUOSITUKSET

Alueen rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteitä tulee vaalia. Kaupunginojan varren puistovyöhyke ja Snellmaninpuisto ovat alueen merkittävien kaupunkikuvallinen elementti.

Yhdystorni



Kalevan vanha toimitalo



Vakuutustornin ja Kassatalon edusta



Vakuutustalo



Kuva 8. Pienalue E, Snellmaninpuiston ympäristö. Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016.

Pienaluetta I, Rotuaarin kivi-Oulu, kuvataan näin:

Oulun ruutukaava-alueen sydämessä sijaitseva kävelykatu Rotuaari on keskeinen osa kaupallista ydinkeskustaa ja sen toimintoja. Niin kaupunkikuvallisesti kuin oululaisen identiteetinkin kannalta merkittävä kävelykatu avattiin vuonna 1987 ja sitä laajennettiin 1993. Sen keskellä sijaitsee Rotuaarin pallona tunnettu veistos Keskusaukion kaivuhuone (Seppo Valjus 1989). Katua reunustava rakennuskanta sisältää edustavia liikerakentamisen esimerkkejä sadan vuoden ajalta. Rotuaarin ympäristöön rakentuneet suuret kiviset kerrostalot olivat aikanaan ensimmäisiä laatuaan Oulussa. Rakennukset ovat säilyttäneet julkisivujensa piirteet hyvin ja ne erottuvat tiivistä, kaupunkimaisesta umpikorttelirakenteesta omina persoonallisina yksilöinä. Rotuaarin koillisreunan 1980- ja 1990-lukujen liikerakennukset muodostavat katutilaan modernin pylväskäytäväsarjan, jota Kiistololan talo jatkaa Heinäpäähän päin. Kävelykatualuetta ja kauppatoria kehitetään yhtenäisenä kokonaisuutena.

ARVOT: rakennustaiteellinen merkitys, historiallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys, autenttisuus, kerroksisuus ja identiteetti.

SUOSITUKSET: Rotuaarin katutilan mittakaava tulee säilyttää. Rakennuskannan arvot tulee selvittää ja ottaa huomioon lisärakentamis- tai muutostöissä.



Viistoilmakuva alueesta



Karttaote alueesta

I ROTUAARIN KIVI-OULU

Oulun ruutukaava-alueen sydämessä sijaitseva kävelykatu Rotuaari on keskeinen osa kaupallista ydinkeskustaa ja sen toimintoja. Niin kaupunkikuvallisesti kuin oululaisen identiteetinkin kannalta merkittävä kävelykatu avattiin vuonna 1987 ja sitä laajennettiin 1993. Sen keskellä sijaitsee Rotuaarin pallona tunnettu veistos Keskusaukion kaivuhuone (Seppo Valjus 1989). Katua reunustava rakennuskanta sisältää edustavia liikerakentamisen esimerkkejä sadan vuoden ajalta. Rotuaarin ympäristöön rakentuneet suuret kiviset kerrostalot olivat aikanaan ensimmäisiä laatuaan Oulussa. Rakennukset ovat säilyttäneet julkisivujensa piirteet hyvin ja ne erottuvat tiivistä, kaupunkimaisesta umpikorttelirakenteesta omina persoonallisina yksilöinä. Rotuaarin koillisreunan 1980- ja 1990-lukujen liikerakennukset muodostavat katutilaan modernin pylväskäytäväsarjan, jota Kiistolan talo jatkaa Heinäpäähän päin. Kävelykatualueetta ja kauppatoria kehitetään yhtenäisenä kokonaisuutena.

ARVOKKAAT MODERNIT RAKENNUKSET

- 4. Tuomarien talo, 1936 arkkitehtitoimisto Triarc
- 18. Rautatalo, 1947 Martta ja Ragnar Ypyä
- 40. As Oy Pohjantalo, 1954 Uki Heikkinen ja Reino Arvola
- 49. As Oy Kirjokulma, 1957 arkkitehtitoimisto Uki Heikkinen
- 62. KOP:n pääkonttori, nykyinen Nordea, 1962 Arne Ervi
- 89. Kiistolan talo, 1988 arkkitehtitoimisto Laatio Oy

ARVOT

rakennustaiteellinen merkitys, historiallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys, autenttisuus, kerroksisuus, identiteetti

SUOSITUKSET

Rotuaarin katutilan mittakaava tulee säilyttää. Rakennuskannan arvot tulee selvittää ja ottaa huomioon lisärakentamis- tai muutostöissä.

Rotuaarin aukio



Rautatalo



Tuomarien talo



Kiistolan talo



Kuva 9. Pienalue I, Rotuaarin kivi-Oulu. Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016.

3.5.4. Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. Selvitys liittyi Uuden Oulun yleiskaavatyöhön. Kyseessä on yleispiirteinen perusselvitys, jonka pohjalta ei voi suoraan käynnistää rakennushankkeita. Jokainen korkean rakentamisen hanke vaatii tapauskohtaisen harkinnan ja arvion toteuttamisen edellytyksistä, mm. asemakaavan muutoksen mahdollisuudesta. Selvitys luo kuitenkin yhteisiä pelisääntöjä korkealle rakentamiselle ja sen tavoitteena on helpottaa yksittäisten rakennushankkeiden arviointia. Korkea rakentaminen on selvityksessä määritelty Oulun pääosin matalahkon rakennuskannan ansiosta koskemaan rakennuksia, joissa on vähintään yhdeksän asuinkerrosta tai sitä vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä: julkisivun korkeus on 27 metriä tai yli.

Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat.

Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kavasuunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/muut-suunnitelmat-ja-selvitykset>.

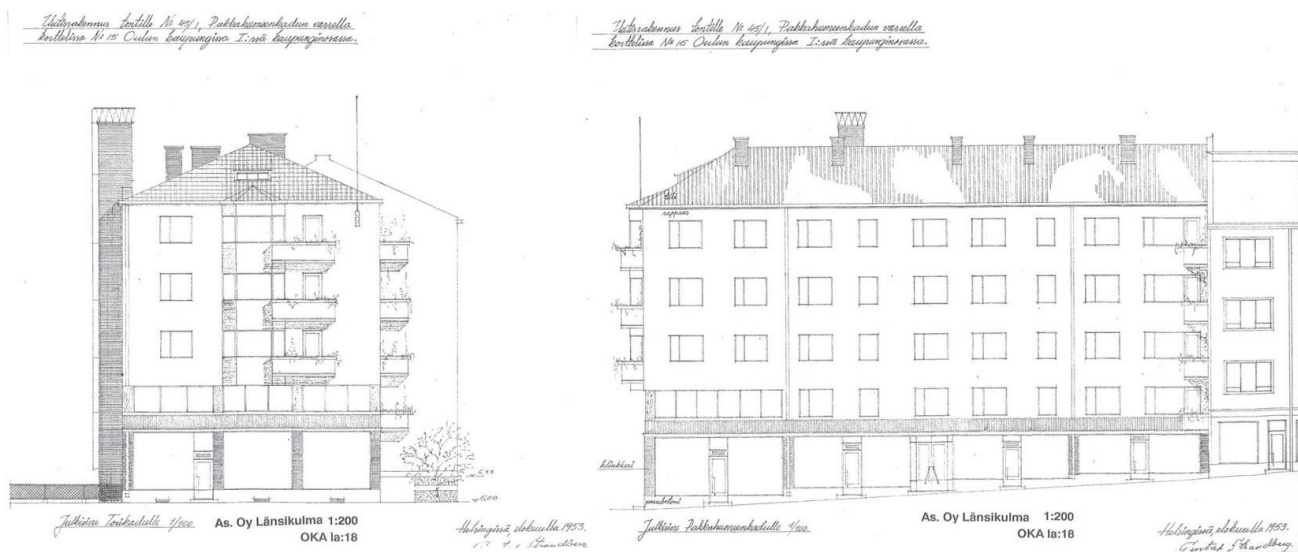
3.5.5. Rakennushistoriaselvitykset

Rakennushistoriaselvitys tonteista 1 (Länsikulma), 2 (Pakkahuoneenkatu 9) sekä 4 (Rotu- arin Portti)

Archeus Oy on laatinut 1.6.2006 rakennushistoriaselvityksen korttelin 15 tonteista nro 1, 2 ja 4. Niistä tontit nro 1 ja 2 sijaitsevat asemakaavan muutosalueella. Tontilla nro 1 sijaitseva rakennus on kunnostettu selvityksen laatimisen jälkeen.

Kortteli 15 kuuluu kaupungin vanhimpien osien joukkoon. Tontilla on ollut rakennuksia jo 1600-luvulla. Vuoden 1882 palo tuhosi korttelin 15 lähes totaalisesti lukuun ottamatta siellä sijainnutta kivirakenteista navettaa. Jatkosodan aikana vuonna 1944 tontin 1 rakennukset tuhoutuivat kokonaan palopommituksessa.

Tontilla 1 oleva kerrostalo, Pakkahuoneenkatu 9A (As. Oy Länsikulma), on rakennettu vuonna 1953 Helsingissä päivätyjen rakennuslupapöytäkirjojen mukaisesti. As. Oy Länsikulman suunnittelijana on toiminut Gustav Strandberg, joka on toiminut lääninarkkitehtina Oulussa. Rakennus on säännöllisine ikkunariveineen tyyppinen 1950-luvun kerrostalo. Ulkoseinä rakenteina toimivat paikalla muuratut paksut tiiliseinät, jotka on rapattu. Pihan puolella julkisivua rytmittää massiivinen savupiippu sekä tuuletusparvekkeiden pystyrivi. Kaksi autotallin ovea on kellaritasossa luis-
kan päässä. Katutasossa julkisivua hallitsevat suuret lasiset näyteikkunapinnat sekä niitä rytmittävä kaakelipinta. Sokkeli on luonnonkivipintainen. Kellarikerroksessa on kahden autotallin lisäksi varasto- ja huoltotiloja.

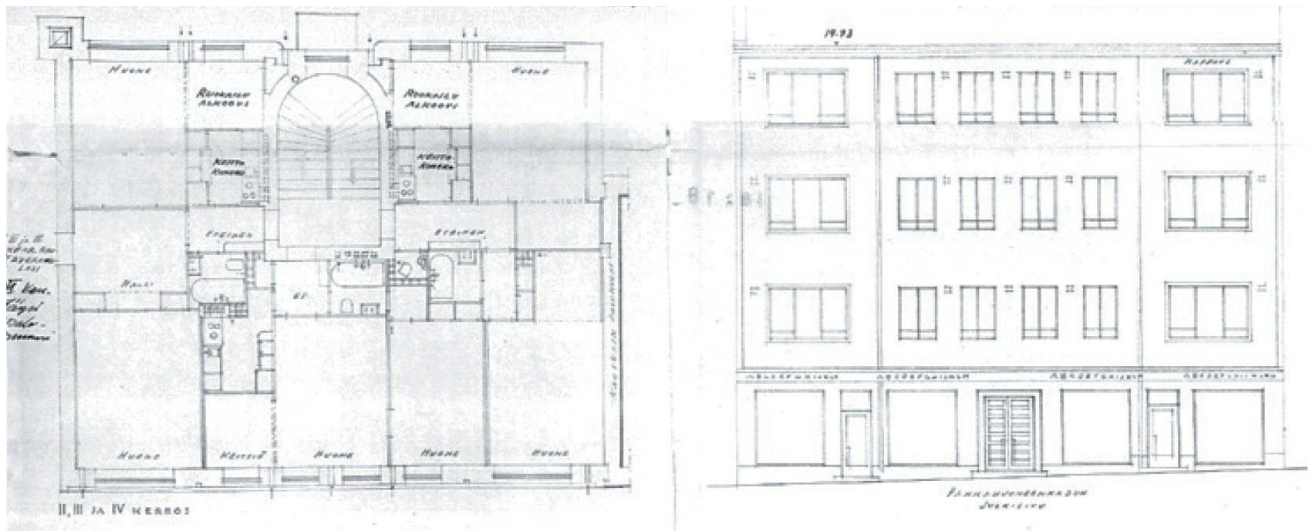


Kuva 10. As. Oy Länsikulma, katujulkisivut. Kuva: rakennushistoriaselvitys, Archeus Oy. Suunnitelmat: arkkitehti Gustav Strandberg.

Tontilla 2 olevan kerrostalon vuonna 1936 leimatut rakennuslupapiirustukset on allekirjoittanut arkkitehti Gustav Strandberg. Pakkahuoneenkatu 9b:n (As. Oy Oulun Pakkahuoneenkatu 9) nelikerroksisen rakennuksen symmetriset julkisivut edustavat klassismin ihanteita. Julkisivu on rapattu ja suuret näyteikkunat hallitsevat katutasoa. Mustanpuhuva pääovi rappukäytävään sijaitsee keskeisesti katujulkisivussa. Pihanpuolella julkisivua jakavat mustat tuuletusparvekkeet ja niiden kohdalla ovat suuret porraskäytävän lasipinnat. Sokkeli on luonnonkivipintainen.

Tontin 2 pihan takaosassa sijaitsi selvitystä laadittaessa pieni puurakennus, entinen pesutupa, oli rakennettu Oulun lääninarkkitehti Frans Fr. W: Lüchaun vuonna 1884 tekemien suunnitelmien mukaisesti. Tämä rakennus on purettu selvityksen laatimisen jälkeen.

Tontilla 4 oleva Nordean rakennus on arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema vuodelta 1959. Rakennus jakautuu viisikerroksiseen ja matalaan yksikerroksiseen osaan. Matala osa avautuu Pakkahuoneenkadulle päin. Rakennus edustaa aikakautensa modernia arkkitehtuurivirtausta: Kevyt-rakenteisissa julkisivuissa vuorottelevat suuret lasipinnat sekä valkoiset rakennuslevyt ja kantavana rakenteena ulkoseinien sijaan toimii ilmava pilari-palkkijärjestelmä. Umpinaisissa päätyjulkisivuissa on käytetty graniittilevyjä. Katutason julkisivuissa on käytetty pienissä määrin kuparipeltitystä suurien lasipintojen väleissä.



Kuva 11. As. Oy Oulun Pakkahuoneenkatu 9, kerrosten 2-4 pohjapiirros sekä katujulkisivu. Kuva: rakennushistoriaselvitys, Archeus Oy. Suunnitelmat: arkkitehti Gustav Strandberg.

Rakennushistoriaselvitys tontista 3 (As. Oy Hallituspuisto)

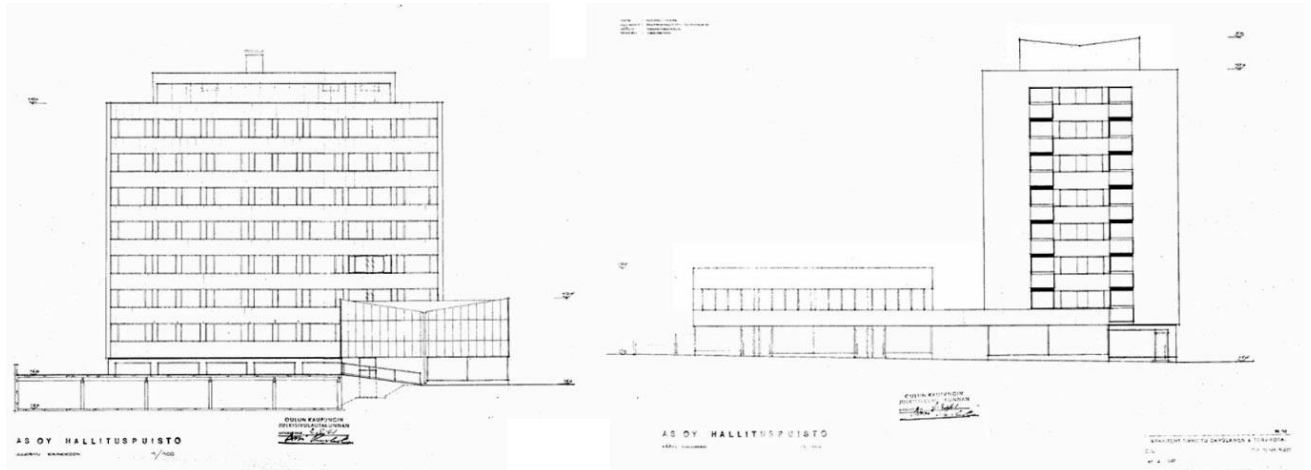
UKI Arkkitehdit Oy on laatinut 1.12.2006 rakennushistoriaselvityksen korttelin 15 tontista nro 3.

As. Oy Hallituspuisto on vuonna 1961 rakennettu asuin- ja liikerakennus, jossa on VIII- ja II-kerroksiset osat sekä kadunkulmassa pieni I-kerroksinen osa. As. Oy Hallituspuiston suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Savolainen & Torvikoski. Rakennuksen korkean osan Torikadun suuntaiset pitkät julkisivut sekä Hallituskadun varteen sijoittuva matala osa muodostuu 60-luvulle tyypillisistä koko julkisivun levyisistä ikkunanauhoista. Ikkunoiden välit sekä muu osa näistä julkisivuista on päällystetty vaalein polttomaalatuin alumiinilevyin, muodostaen ikkunoiden kohdalle harmaat ja väleihin valkoiset vaakaraidat.

Päätyjulkisivut on aukotettu kapeilla, vain seinän keskiosaan sijoittuvilla, mutta muuten pitkien sivujen kaltaisilla ikkunanauhoilla ja muilta osin rapattu ruskealla terastirappauksella.

Varsinaisten asuinkerrosten lisäksi rakennuksessa on joka sivulta sisäänvedetty ullakkokerros, johon on sijoitettu varasto- ja teknisten tilojen lisäksi yhteistiloja. Katutason liikehuoneistokerros avautuu kadulle suurin seinänkorkuisin ikkunoin. Rakennuksen sokkelit ovat pesubetonia.

As. Oy Hallituspuisto on säilynyt pieniä tilamuutoksia ja korjaustoimenpiteitä lukuun ottamatta alkuperäisessä, 60-luvun muotokieltä edustavassa tilassaan.



Kuva 12. As. Oy Hallituspuisto, julkisivut kaakkoon ja koilliseen. Kuva: rakennushistoriaselvitys, UKI Arkkitehdit Oy. Suunnitelmat: Arkkitehtitoimisto Savolainen & Torvikoski.

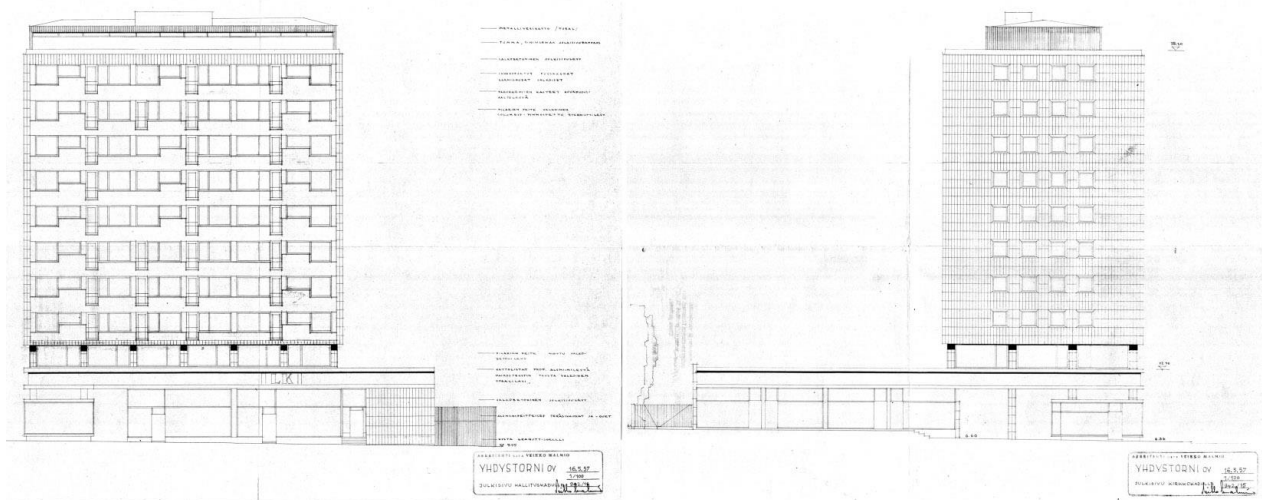
Rakennushistoriaselvitys tontista 5 (KOy Yhdystorni)

Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy on laatinut 7.12.2006 rakennushistoriaselvityksen kortteliin 15 tontista nro 5.

Tontille rakennettiin vuonna 1957-58 helsinkiläisen Arkkitehtitoimisto Veikko Malmion suunnitelmien mukaan kymmenkerroksinen liike- ja asuintalo. Asunto-osakeyhtiön perustajajäseninä toimivat Pohjoismaiden Yhdyspankki ja Rettig Oy, jotka molemmat sijoittivat taloon myös toimintajaan.

Pankkialin lisäksi 1. kerrokseen rakennettiin pieniä myymälöitä (maalikauppa, valokuvaamo, vaateliike, naisten hattukauppa, kultasepäneliike). Myymälätilat olivat osin kaksikerroksisia ja yhteydessä kellariin. Kellarikerroksen väestönsuojaan sijoittui myös Rettig Oy:n tupakkakaupan varasto. Ylemmät kerrokset olivat pääosin asuinkäytössä, osin pankin henkilökunnan asuintoina. Pankin johtajien käytössä oli asunnot talon ylimmissä kerroksissa. Pankin ruokala sijoitettiin 2. kerrokseen, jossa sijaisi myös talonmiehen asunto. Ullakkokerrokseen rakennettiin saunaosasto (2. saunaa) ja asuntojen ullakkokomerot. Rakennus oli valmistuessaan kaupungin korkein. Rakennuksen ulkoiselle ilmeelle on tornimaisen hahmon lisäksi luonteenomaista nauhamaisesti rytmittyjen ja aukotukseltaan osin vapaarytmisten sivujen ja umpinaisempien, "rasteriaukotettujen" päätyjen välinen vuoropuhelu.

Yhdystornin asuin- ja liikerakennus edustaa 50-60-lukujen suomalaisen arkkitehtuurin "kulta-ajan" rakentamista. Rakennuksessa on tehty useita muutoksia.



Kuva 13. Koy Yhdystorni, julkisivut Hallituskadulle ja Kirkkokadulle. Kuva: rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Oy. Suunnitelmat: Arkkitehtitoimisto Veikko Malmio.

3.5.6. Arkeologiset kaivaukset

Aiempien rakennushankkeiden yhteydessä alueella on tehty arkeologisia tutkimuksia (*Oulu Pakkahuoneenkatu 9 1/15/1-2, Kaupunkiarkeologinen koekaivaus 17.10.–28.10.2005, Oulu Pakkahuoneenkatu 9 A, Kaupunkiarkeologinen valvonta ja kaivaus 2011 sekä Oulu Pakkahuoneenkatu 9b, Kaupunkiarkeologinen valvonta 25. syyskuuta 2012*), joiden perusteella alueella on säilyneitä kaupunkiarkeologisia kerroksia.

Museoviraston rakennushistorian osasto suoritti koekaivauksia 17.10.–28.10.2005. Vaasa- ja suurvalta-ajan kaupunkiarkeologisen inventointiprojektin Oulun inventoinnin perusteella tontti 1 on ollut korttelialuetta jo 1600-luvun alussa, jolloin tontilla 2 on sijainnut yksi kaupunkiin johtaneista tulliporteista tullihuoneineen. Tulliaita on kulkenut tonttien poikki. 1650-luvun jälkeen molemmat tontit ovat olleet korttelialuetta lähes nykyisen asemakaavan mukaisesti. Koekaivauksissa löydettiin tontilla 1 1600–1700-luvun rakenteiden osia ja tontilla 2 1700-luvun rakenteita. Kiinnostavien kerrosten paksuus vaihteli 60 cm ja 80 cm välillä. Koekaivausten perusteella jatkotutkimukset ovat tarpeen ennen suunniteltuja rakennustöitä.

3.5.7. Varjostus selvitys

Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy on laatinut varjostus selvityksen, jossa on tutkittu suunnitelman varjostavaa vaikutusta juhannuksena (kesä) sekä kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan (maaliskuu). Varjostustilanne on sama kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan. Suunnitelman vaikutukset on esitetty 3D-mallinnuskuvilla, joihin on sijoitettu suunniteltu rakentaminen. Kuvat on esitetty sekä ylhäältä että etelästä katsoen. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Varjostus selvityksen mukaan suunniteltu rakentaminen varjostaa kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan klo 9 suunnittelualueella korttelissa 15 tontilla nro 3 sijaitsevan As Oy Hallituspuiston julkisivuja rakentamisen suunnalla. Suunnittelualueen lähiympäristön asuinrakennuksista suunnitelma varjostaa klo 9 osaa Torikadun varrella korttelissa 7 sijaitsevan rakennuksen (Pakkahuoneenkatu 7/Torikatu 12) kaakkoisen puoleisesta julkisivusta. Suunniteltu rakentaminen lisää varjostus vaikutusta Torikadulla.

Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan klo 12 suunnitelma varjostaa tontilla nro 3 As Oy Hallituspuiston julkisivuja rakentamisen suunnalla. Suunniteltu rakentaminen lisää varjostusvaikutusta Torikadulla ja Hallituskadulla.

Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan klo 15 suunnitelma varjostaa tontilla nro 3 edelleen As Oy Hallituspuiston julkisivuja rakentamisen suunnalla. Suunniteltu rakentaminen lisää varjostusvaikutusta Hallituskadulla.

Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan klo 17 suunnitelma varjostaa suunnittelualueen vieressä tontilla nro 5 sijaitsevan KOy Yhdystornin (Hallituskatu 12) luoteen puoleista julkisivua ja noin puolta lounaan puoleisesta julkisivusta.

Juhannuksen aikaan klo 9 suunnitelma varjostaa suunnittelualueella osaa korttelissa 15 tontilla nro 1 sijaitsevan As Oy Länsikulman julkisivusta koillisen suunnalla. Suunnittelualueen lähiympäristön asuinrakennuksista suunnitelma varjostaa klo 9 suurinta osaa Torikadun varrella korttelissa 7 sijaitsevan rakennuksen (Pakkahuoneenkatu 7/Torikatu 12) kaakkoisen puoleisesta julkisivusta. Suunniteltu rakentaminen lisää varjostusvaikutusta Torikadulla.

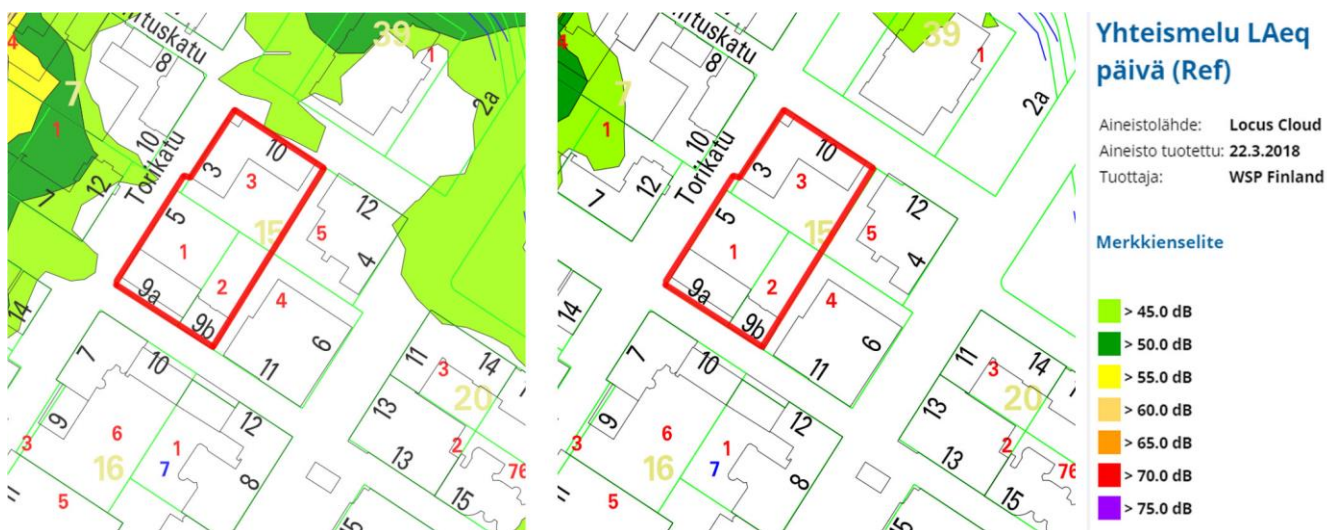
Juhannuksen aikaan klo 12 suunnitelma varjostaa tontilla nro 3 osaa As Oy Hallituspuiston julkisivuista rakentamisen suunnalla.

Juhannuksen aikaan klo 15 suunnitelma varjostaa tontilla nro 3 edelleen As Oy Hallituspuiston julkisivuja rakentamisen suunnalla. Suunniteltu rakentaminen lisää varjostusvaikutusta Hallituskadulla.

Juhannuksen aikaan klo 17 suunnitelma varjostaa pientä osaa suunnittelualueen vieressä tontilla nro 5 sijaitsevan KOy Yhdystornin (Hallituskatu 12) luoteen ja lounaan puoleisista julkisivuista.

3.5.8. Ympäristömeluselvitys

Oulun kaupungin meluselvitys on laadittu 2017. Sen perusteella suunnittelualueella melu ei ylitä 45 dB, eikä siten ole odotettavissa erityisiä melunsuojaustoimenpiteitä asemakaavaan. Liikenneennusteet huomioon ottava ympäristömeluselvitys laaditaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.



Kuvat 14 ja 15. Vasemmalla päivämelu ja oikealla yömelu. Vuoden 2017 meluselvitys. Kuvat: WSP Finland.

3.5.9. Pilaantuneet maat, historiakartoitus

Selvitys laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

3.5.10. Hulevesiselvitys

Hulevesiselvitys laaditaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

3.5.11. Rakennettavuus ja perustamistapa

Perustamistapaselvitys laaditaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.3. Asemakaavan suunnittelun tarve

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty alueen maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on korttelin rakentamattomien alueiden täydennysrakentaminen kerrostalovaltaisella rakentamisella ja liiketiloilla sekä kaupunkikuvan parantaminen. Nykyinen rakennuskanta on tavoitteena säilyttää lukuun ottamatta tontilla nro 3 sijaitsevaa II-kerroksista rakennusosaa.

4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 1.9.2020 § 380.

4.5. Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1. 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. Arkeologiasta järjestetään viranomaisneuvottelu asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa. Viranomaisyhteistyö on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.5.3.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutukunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj

- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun piiri Ry

4.5.2. 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 11.9.–12.10.2020. Asiasta esitettiin neljä lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __-__-__20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __-__20__.

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

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna kaavoitus, rakennusvalvonta, Pohjois-Pohjanmaan museo sekä kiinteistöjen omistajien edustajat.

4.5.3. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa lausuntojen muodossa. Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja on mukana asemakaavan muutoksen ohjausryhmässä. Arkeologiasta järjestetään viranomaisneuvottelu asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

4.6. Asemakaavan tavoitteet

4.6.1. Lähtökohta-aineiston antamat ja kaupungin asettamat tavoitteet

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty alueen maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on korttelin rakentamattomien alueiden täydennysrakentaminen kerrostalovaltaisella rakentamisella ja liiketiloilla sekä kaupunkikuvan parantaminen. Nykyinen rakennuskanta on tavoitteena säilyttää lukuun ottamatta tontilla nro 3 sijaitsevaa II-kerroksista rakennusosaa.

Oulun kaupunkistrategia 2026: Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

Oulun kaupunginhallituksen 3.4.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet

tahotilan 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.

4.6.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään tarvittaessa.

4.7. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.7.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kestävä kaupunki- ja yhdyskuntasuunnittelu

Päästölaskennat ja energiatarkastelu tehdään merkittävässä asemakaavoissa. Kaavaselostukseen liitetään kestävän kaupunki- ja yhdyskuntasuunnittelun osuus, joka sisältää mm. vaihtoehtotarkastelut ja niiden kokonaisenergia- ja päästötarkastelut sekä vaikutusten arvioinnin.

vaihtoehtotarkastelut, vaihtoehtojen päästölaskelmien ja kokonaisenergiatarkastelujen vaikutusten arviointi (Oulun ERA17-tiekartta), ilmastovaikutusten arviointi –selvityksen/ energialaskelmaselvityksen tulosten ja vaikutusten referointi

4.7.2. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu maankäyttövaihtoehtoja, jotka on laatinut hakijoiden maankäytön konsultti Karhulat Oy. Lähtökohtana on ollut suunnittelualueen olevien rakennusten asuntovaltaisten rakennusten säilyminen, mikä on rajoittanut tarkasteltavia vaihtoehtoja verrattuna tilanteisiin, joissa suunnittelualueen rakennuskantaa uudistettaisiin laajemmin.

Vaihtoehdoissa tarkasteltiin tasakorkeaa, pääosin kahdeksankerroksista täydennysrakentamista sekä porrastuvaa mallia, jossa rakentaminen on matalampaa korttelin reunoilla ja korkeampaa korttelin keskiosassa. Jatkosuunnittelun pohjaksi pidettiin parempana jälkimmäistä porrastuvaa mallia. Se ottaa paremmin huomioon korttelin olevien asuntojen ikkunanäkymiä erityisesti tontilla nro 3 sekä ottaa paremmin huomioon korttelin katujulkisivujen mittakaavaa korttelin ulkoreunoilla erityisesti Torikadun suunnalla tontilla nro 1, missä rakentaminen rajautuu asemakaavassa suojeltavaksi osoitettuun As. Oy Länsikulman rakennukseen. Jatkosuunnittelussa mahdollistettiin rakennusten rakentaminen kiinni toisiinsa korttelin keskiosassa sekä tarkennettiin rakennusmassan porrastuksia. Jatkotyöstetyn maankäyttövaihtoehdon vaikutusta kaupunkikuvaan on tutkittu julkisivu- ja leikkauspiirustusten, valokuvaupotusten sekä 3D-kaupunkimallin havainnekuvien avulla.

Pysäköinti sijoittuu pääosin kellariin. Ajoyhteys maan alle on osoitettu Hallituskadulta. Torikatu on joukkoliikennekatu, jolle ei ole aiheellista osoittaa nykytilannetta enempää pysäköintiliikennettä. Torikadulta on osoitettu ajoyhteys, jonka kautta on kulku viitesuunnitelmissa osoitetuille maantason kolmenkymmenen autopaikan pysäköintialueelle sekä pyöräpysäköintiin. Maantassossa on varaus muuntajalle. Katujen varsille on osoitettu korttelin olevia liiketiloja täydentävää liiketilarakentamista. Oleskelualueet sijoittuvat pääasiassa toisen kerroksen tasolle sijoituville yläpihoille.



Kuva 16. Alustavat maankäyttövaihtoehdot 6.6.2019: 'tasa' ja 'porras'. Kuva: Karhulat Oy.

4.7.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 11.9.–12.10.2020. Asiasta esitettiin neljä lausuntoa ja kaksi mielipidettä, jotka ovat vastineen selostuksen liitteenä. Lausuntojen perusteella on osoitettu asemakaavaan arkeologisesti merkittävien alueiden kaavamerkinnyt. Muilta osin lausunnot ja mielipiteet eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnoksen mielipiteet, täydennetään ehdotusvaiheessa

4.7.4. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosluonnoksen muistutukset, täydennetään hyväksymisvaiheessa

4.7.5. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Täydennetään ehdotusvaiheessa

4.7.6. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1.9.2020 § 380.

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

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

5. Asemakaavan kuvaus

5.3. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Oleva rakennuskanta säilyy lukuun ottamatta tontilla nro 3 sijaitsevaa kaksikerroksista rakennusosaa. Täydennysrakentaminen on suunniteltu siten, että se eheyttää korttelin rakennetta ja kaupunkikuvaa Torikadun ja Hallituskadun suunnilla. Korttelialueen keskiosaan on suunniteltu täydennysrakentamista, joka on osittain korkeaa rakentamista. Massoittelu on porrastettu siten, että rakentaminen on korkeimmillaan tonteilla nro 1 ja 2 korttelin keskellä.

Tontilla nro 1 sijaitseva viisikerroksinen rakennus osoitetaan asemakaavassa suojeltavaksi merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Tontille nro 1 on suunniteltu täydennysrakentamista, jonka korkeus vaihtelee välillä V-XII. Kahdestoista kerros on sisäänvedetty. Lisäksi sisäpihalle on osoitettu yksikerroksinen rakennusala, jonka päälle sijoittuu sijainniltaan ohjeellinen oleskelualue (kaavamerkintä le). Tontille nro 1 tulee sijoittaa vähintään 500 kerrosalaneliometriä pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen (kaavamerkintä m-5). Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan. Tontille nro 1 on osoitettu varaus muuntajalle (kaavamerkintä vm).

Tontilla nro 2 sijaitseva neljäkerroksinen rakennus osoitetaan asemakaavassa suojeltavaksi merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Tontille nro 2 on suunniteltu täydennysrakentamista, jonka korkeus vaihtelee välillä X-XII. Kahdestoista kerros on sisäänvedetty. Lisäksi sisäpihalle on osoitettu yksikerroksinen rakennusala, jonka päälle sijoittuu sijainniltaan ohjeellinen oleskelualue (kaavamerkintä le). Tontille nro 1 tulee sijoittaa vähintään 230 kerrosalaneliometriä pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen (kaavamerkintä m-5). Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.

Tontilla nro 3 sijaitsevan rakennuksen yksi- ja kahdeksankerroksiset rakennukset säilyvät asemakaavassa muuten ennallaan, mutta kahdeksankerroksiselle rakennusosalalle on osoitettu lisäkerrokseksi sisäänvedetty yhdeksäs kerros. Tontille on suunniteltu täydennysrakentamista, jonka korkeus vaihtelee neljästä kymmeneen kerrokseen. Lisäksi sisäpihalle on osoitettu yksikerroksinen rakennusala, jonka päälle sijoittuu sijainniltaan ohjeellinen oleskelualue (kaavamerkintä le). Tontille nro 3 tulee sijoittaa vähintään 550 kerrosalaneliometriä pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen (kaavamerkintä m-5). Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan. Tontille nro 3 on osoitettu alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan (merkintä ma-ajo). Ajoluiskan sijainti on ohjeellinen.

Osalle tontin nro 1 nykyistä piha-aluetta sekä tontin nro 2 piha-alueelle on osoitettu asemakaavamerkintä sm-ka: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia

tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

Tontin nro 3 edustalle katualueelle on osoitettu maanalainen tila, johon voidaan sijoittaa korttelia palvelevia maanalaisia toimintoja, kuten pysäköintiä (kaavamerkintä ma).

Kaavakartalla on osoitettu alueet maanalaisille pysäköintialueille (kaavamerkintä ma-p). Maanalaiseen tilaan saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta (kaavamerkintä ma-3).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä (kaavamerkintä pok2). Siinä on määräyksiä kaupunkikuvasta, rakentamisesta, piha-alueista, pysäköinnistä, polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, väestönsuojista sekä jätehuollosta.

5.3.1. Kerrosalat, laajuustiedot ja mitoitus

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeudet ovat seuraavat: Tontin nro 1 rakennusoikeus 2340 kerrosalaneliometriä, tontin nro 2 rakennusoikeus 944 kerrosalaneliometriä sekä tontin nro 3 rakennusoikeus 4023 kerrosalaneliometriä.

Asemakaavan muutoksen myötä muutosalueen kerrosalat ovat seuraavat: Tontin nro 1 rakennusoikeus 6650 kerrosalaneliometriä sekä 350 kerrosalaneliometriä talousrakennuksille ja autonsäilytyspaikoille. Tontin nro 2 rakennusoikeus 2870 kerrosalaneliometriä sekä 400 kerrosalaneliometriä talousrakennuksille ja autonsäilytyspaikoille. Tontin nro 3 rakennusoikeus 8650 kerrosalaneliometriä sekä 600 kerrosalaneliometriä talousrakennuksille ja autonsäilytyspaikoille.

Asemakaavan muutosalueen kerrosalaksi muodostuu asemakaavan muutoksen myötä yhteensä 18170 kerrosalaneliometriä sekä 1350 kerrosalaneliometriä talousrakennuksille ja autonsäilytyspaikoille. Kerrosalasta vähintään 1280 kerrosalaneliometriä tulee olla myymälä- tai liiketilaa.

Asemakaavan muutosalueen asunto- ja asukasmääräksi on arvioitu 226 asuntoa 340 asukkaalle, sisältäen olevat asunnot ja asukkaat. Laskentaperusteena on viitesuunnitelmissa arvioitu asumisen osuus kerrosalasta (noin 17000 kerrosalaneliometriä), asunnon keskikoko 75 kerrosalaneliometriä ja keskimäärin 1,5 asukasta / asunto. Toteutuva kerrosala käyttötarkoituksineen tarkentuu rakennuslupavaiheessa. Täydennysrakentamisen myötä asuntojen määrä lisääntyy nykytilanteesta noin 147 asunnolla 220 asukkaalle (11000 kerrosalaneliometriä).

Asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu noin 4,94. Muutosalueen voimassa olevan asemakaavan rakentamisen tehokkuus on noin 1,85.

5.3.2. Palvelut

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee nykytilanteessa palveluita, kuten liiketiloja. Täydennysrakennettavaan osaan veloitetaan asemakaavamääräyksissä toteutettavaksi lisää myymälä- ja liiketilaa, mikä parantaa palveluiden saavutettavuutta keskustassa. Asemakaavan muutos mahdollistaa palveluiden toteuttamisen myös vähimmäismäärää suurempana. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun keskustassa, joten asukkaiden lähietäisyydellä sijaitsee runsaasti palveluita.

5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu kaavamääräyksiä tarkentava kolmiomääräys, jossa on esitetty tarkemmin suunnittelun kaupunkikuvalliset lähtökohdat ja laatutavoitteet.

Niihin kuuluvat esimerkiksi kaupunkikuva ja rakentaminen, piha-alueet istutuksineen sekä laadukas polkupyöräpysäköinti.

5.5. Kaavan vaikutukset

5.5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Oulun keskustassa merkittäväällä paikalla historiallisessa ja arvokkaassa ympäristössä sijaitsevan Yhdystorni-korttelin rakentamattomien osien täydennysrakentaminen asemakaavan muutosalueella. Alueen oleva rakennuskanta säilyy lähes kokonaan. Täydennysrakentamisen soveltuvuutta kaupunkikuvaan on tarkasteltu valokuvaupotuksilla sekä 3D-kaupunkimalliin sijoitetuilla suunnitelman havainnekuvilla. Suunnitelman vaikutuksia on arvioitu kaupunkikuvallisten muutosten ohella modernin arkkitehtuurin arvoihin sekä lähialueen valtakunnallisiin ja maakunnallisiin arvoihin. Suunnitellun täydennysrakentamisen kaupunkikuvaa on ohjattu asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditussa kaavamääräyksiä tarkentavassa kolmiomääräyksessä. Katujen varsille tulee toteuttaa liiketilaa. Parvekkeet toteutetaan sisäänvedettyinä. Julkisivun päämateriaali on rapattua pintaa, mikä soveltuu olevien rakennusten ilmeeseen.



Kuva 17. Näkymä Torikadulta. Viitesuunnitelma: Karhulat Oy, 3D-mallinnus: Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy.

Hallituskadun suunnalla suunniteltu rakentaminen on kadunvarressa neljäkerroksista. Neljäkerroksinen osa korvaa suunnitelmien mukaan nykyisen kaksikerroksisen osan, mikä muuttaa katunäkymää. Nykyinen rakennuskanta kadun varressa on 8-10 -kerroksista, joten neljäkerroksinen osa jää niitä selvästi matalammaksi. Neljäkerroksinen osa jää noin kerroksen verran vastapäistä kaupungintaloa matalammaksi. Kadunvarren täydennysrakentaminen eheyttää Hallituskadun katutilaa. Kadun rajasta sisäänvedetyt seitsemän- ja kymmenkerroksiset osat jäävät sen verran

kauemmas katulinjasta, että ne eivät vaaranna olevien tontilla nro 3 sijaitsevan kahdeksankerroksisen Hallituspuiston ja tontilla nro 5 sijaitsevan kymmenkerroksisen Yhdystornin kaupunkikuvallista asemaa. Suunniteltu seitsemänkerroksinen osa on Hallituspuiston nykyistä rakennusta matalampi ja kymmenkerroksinen osa Yhdystornin nykyistä rakennusta matalampi. Hallituspuiston rakennukselle on suunniteltu sisäänvedetty yhdeksäs lisäkerros. Se korvasi nykyisen sisäänvedetyn ullakon, jossa sijaitsee varasto-, yhteis- ja teknisiä tiloja. Lisäkerros täydentää rakennusta sen arkkitehtuuriin kaupunkikuvallisesti soveltuvalla tavalla.

Torikadun suunnalla suunniteltu rakentaminen on kadunvarressa viisikerroksista. Suunnitelmaa on porrastettu siitä sisäänvedettynä kahdeksaan, yhteentoista ja kahteentoista kerrokseen. Korkeammat, sisäänvedetyt osat näkyvät Torikadun suunnalla vähemmän katunäkymissä johtuen sisäänvedosta. Myös Torikadulta katsoen Hallituspuiston rakennukselle suunniteltu sisäänvedetty yhdeksäs lisäkerros täydentää katunäkymää.

Kirkkokadun suunnalla Hallituspuiston tontille nro 3 suunniteltu rakentaminen näkyy kaupungintalon edustalta katsottuna porrastuksineen, joihin kuuluvat neljä-, seitsemän- ja kymmenkerroksiset osat. Lähestyttäessä asemakaavan muutosaluetta suunnitelman korkeammat osat jäävät tontilla nro 5 sijaitsevan Yhdystornin rakennuksen taakse ja kadunvarteen suunnitellun neljäkerroksisen osan merkitys korostuu. Yhdystorni-korttelin kohdalla Kirkkokadun katutilaa rajaavat nykytilanteessa KOY Rotuaarin Portin neljäkerroksinen rakennus tontilla nro 4 sekä Yhdystornin rakennus tontilla nro 5, joka on tontin nurkassa kymmenkerroksinen ja muualla kadunvarressa yksikerroksinen. Suunnitelma muuttaa katunäkymää siten, että suunniteltu 10-12 -kerroksinen rakentaminen näkyy rakennusten taustalla korttelin keskiosassa selvästi sisäänvedettynä. Kirkkokadun Rotuaarin kohdalla suunniteltu rakentaminen jää muun rakennuskannan taakse.



Kuva 18. Näkymä Kirkkokadulta. Viitesuunnitelma: Karhulat Oy, 3D-mallinnus: Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy.

Pakkahuoneenkadun suunnalla suunniteltu rakentaminen jää katutasossa korttelin kohdalla rakennusten taakse. Pakkahuoneenkadulta kaakosta katsottaessa suunnitellun rakentamisen korkein osa näkyy Rotuaarin kohdalla, mutta jää pääasiallisesti rakennusten taakse. Pakkahuoneenkadun suunnalla luoteesta eli rannasta katsoen suunnitelman korkea osa näkyy selvästi ja muuttaa katunäkymiä merkittävästi. Suunnitelman viisikerroksinen osa liittyy tontilla nro 1 sijaitsevaan Länsikulman rakennukseen sen räystääslinjaan soveltuvalla tavalla ja eheyttää katunäkymää.

Massaltaan porrastetun suunnitelman katulinjasta sisäänvedetyt 8-, 10-, 11- ja 12-kerroksiset osat vetäytyvät katulinjasta sisäänvedon ansiosta, mutta varsinkin korkein 11-12 -kerroksinen osa näkyy selkeästi asemakaavassa suojeltavan Länsikulman rakennuksen taustalta. Korkea rakentaminen muodostaa suojelurakennuksen yhteyteen merkittävästi kaupunkikuvaa muuttavan kerrostuman. Korkein rakennusosa on noin yhden kerroksen verran korkeampi kuin korttelin nykytilanteen korkein kohta, tontilla nro 5 sijaitsevan Yhdystornin ullakkokerros. Suunnitelman korkeus korostuu erityisesti tässä näkymäsuunnassa.



Kuva 19. Näkymä Pakkahuoneenkadulta. Viitesuunnitelma: Karhulat Oy, 3D-mallinnus: Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy.

Katu- ja kaukonäkymien lisäksi suunnitelma vaikuttaa myös korttelin olevien rakennusten näkyymiin sekä pihatiloihin. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu lähelle olevia asuntoja. Varjostusvaikutuksia on tarkasteltu varjostus selvityksessä, joka on selostuksen liitteenä ja kuvattu kappaleessa 3.5.7.

Suunnitelman vaikutukset valtakunnallisiin arvoihin

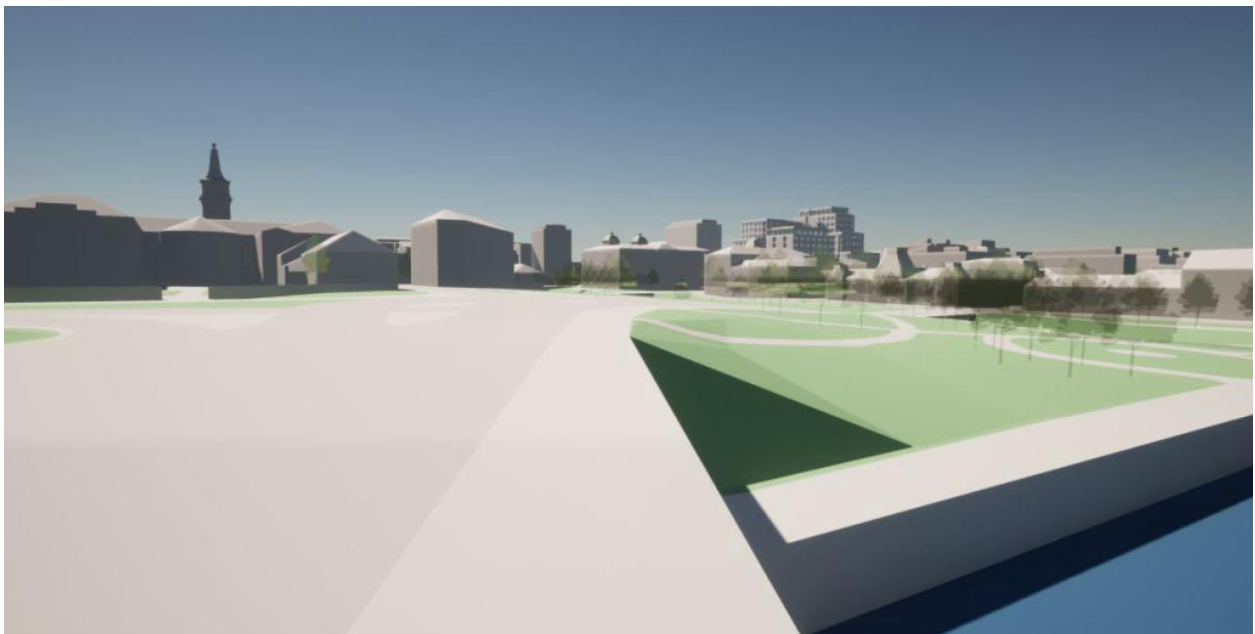
Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat rakennukset Asunto Oy Oulun Länsikulma (1953) tontilla nro 1 sekä Asunto Oy Oulun Pakkahuoneenkatu 9 (1936) tontilla nro 2 osoitetaan

asemakaavassa suojeltaviksi. Tontilla nro 3 sijaitseva Asunto Oy Hallituspuisto säilyy pääpiirteis-
sään, vaikkakaan sille ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriym-
päristöt tulee alueidenkäytössä ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Asemakaavan muutosalue rajautuu koillisen puolella valtakunnallisesti merkittävään rakennet-
tuun kulttuuriympäristöön Kaupunginojan varren puistovyöhyke. Suunniteltu rakentaminen nä-
kyy Madetojan puistoon, Hallituspuistoon ja Snellmanipuistoon. Korttelin säilyvä rakennuskanta
on puistoalueen näkymissä merkittävässä roolissa, mutta katselukulmasta ja etäisyydestä riip-
puen täydennysrakentaminen korkeine osineen tulee näkymään useista suunnista puistoalueelta
katsoen. Suunnitelma täydentää alueen kaupunkikuvaa ja muodostaa siihen uuden kerrostuman.
Täydennysrakentamisen suunnitelman enintään kymmenkerroksiset osat suhteutuvat helpoiten
näkymissä olevan rakennuskannan mittakaavaan. Sitä korkeammat osat korostuvat näkymissä ja
niillä voidaan kaavoituksen näkemyksen mukaan katsoa olevan suurin vaikutus kaupunkikuvaan
suhteessa valtakunnallisesti merkittävään alueeseen.

Asemakaavan muutosalue rajautuu luoteen puolella valtakunnallisesti merkittävään rakennet-
tuun kulttuuriympäristöön Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila. Alueen rakennuskanta on
Yhdystorni-kortteliä matalampaa, joten suunniteltu korkea rakentaminen näkyy rantakorttelien
alueen rakennusten takaa torialueelle. Nykytilanteessa suunnittelun alueen korttelin korkein raken-
taminen sijoittuu sen itänurkkaan. Suunnittelun täydennysrakentamisen korkea osa sijoittuu lä-
hemmäs korttelin länsireunaa, joten se näkyy sijaintinsa takia voimakkaammin rannan suuntaan.
Täydennysrakentaminen näkyy erityisesti valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön
kaakkoisreunalta Torikadulta sekä Pakkahuoneenkadulta. Kymmentä kerrosta korkeammat osat
korostuvat näkymissä ja niillä voidaan kaavoituksen näkemyksen mukaan katsoa olevan suurin
vaikutus kaupunkikuvaan suhteessa valtakunnallisesti merkittävään alueeseen.



Kuva 20. Näkymä pohjoisesta Merikosken siltojen suunnalta. Viitesuunnitelma: Karhulat Oy, 3D-
mallinnus: Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy.

Suunnitelman vaikutukset maakunnallisiin arvoihin sekä modernin arkkitehtuurin arvoihin

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja sen ominaislaatu.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue rajautuu kahteen maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Korttelin tontti nro 4 (Kiinteistö Oy Rotuaarin Portti) sisältyy alueeseen *Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen*. Alueen arvoina on esitetty R (rakennushistorialliset arvot), H (historialliset arvot), M (maisema- ja ympäristöhistorialliset arvot) sekä I (identiteetti- ja symbolimerkitykset). Kiinteistö Oy Rotuaarin Portille (nimellä Kansallis-Osake-Pankki) mainitaan arvoina R (rakennushistorialliset arvot), M (maisema- ja ympäristöhistorialliset arvot) sekä T (taiteelliset ja visuaaliset arvot).

Korttelin tontti nro 5 (Kiinteistö Oy Yhdystorni) sisältyy alueeseen *Hallituskadun moderni keskusta*. Alueen arvoina mainitaan 2. vaihemaakuntakaavan yhteydessä laaditussa inventointikertomuksessa R (rakennushistorialliset arvot), M (maisema- ja ympäristöhistorialliset arvot) sekä T (taiteelliset ja visuaaliset arvot).

Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelma ei uhkaa maakunnallisesti arvokkaan alueen *Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen* tai siihen sisältyvän Kansallis-Osake-Pankin maakuntakaavan inventoinnissa esitettyjä arvoja. Alueen ja rakennuksen identiteetti sekä rakennustaiteelliset, taiteelliset ja visuaaliset arvot säilyvät täydennysrakentamisen sijoittuessa katunäkymissä Kansallis-Osake-Pankin rakennuksesta selkeästi sisään vedetyllä tavalla.



Kuva 21. Näkymä Snellmaninpuistosta. Viitesuunnitelma: Karhulat Oy, 3D-mallinnus: Arkkitehti-toimisto Veli Karjalainen Oy.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelma ei uhkaa maakunnallisesti arvokkaan alueen alueeseen *Hallituskadun moderni keskusta* rakennukselle Yhdystorni esitettyjä arvoja. Rakennuksen rakennushistorialliset, taiteelliset ja visuaaliset arvot säilyvät, vaikkakin täydennysrakentamisella on vaikutusta katunäkymissä korttelin rakenteeseen. Suunnitellun rakentamisen korkein osa on

noin kerroksen verran Yhdystornia korkeampi, joten maisema- ja ympäristöhistorialliset arvojen kannalta voidaan todeta suunnitelmalla olevan vaikutusta kaupunkikuvassa suhteessa Yhdystorniin.

Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. 2. vaihemaa-kuntakaavan liitteessä on esitetty kohde, joka ei sisälly alueisiin: Pakkahuoneenkatu 9a ja 9b. Nämä rakennukset on osoitettu asemakaavassa suojeltaviksi.

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016 on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.5.3. Tontit nro 1 ja 2 on osoitettu kuuluvaksi arvokkaaseen moderniin pienalueeseen F (Pakkahuoneenkadun katutila). Suunnittelualue rajautuu pienalueisiin E (Snellmanipuiston ympäristö) ja I (Rotuaarin kivi-Oulu). Pienalueet vastaavat pääpiirteissään rajaukseltaan maa-kuntakaavassa esitettyjä arvokkaita alueita.

Inventoinnissa esitetyt pienalueen F suositukset: Katutilan erityinen kantakaupunkimainen luonne tulee säilyttää. Rakennuskannan arvot on selvitettävä ja otettava huomioon lisärakentamis- ja muutostöissä.

Pakkahuoneenkadun varren rakennushistoriaa on selvitetty ja sen perusteella osoitettu suunnittelualueella ja pienalueella F Pakkahuoneenkadun varressa sijaitsevien tonttien nro 1 ja 2 rakennukset suojelluiksi. Pakkahuoneenkadun katutilassa suunnittelualueen kohdalla suunniteltu täydennysrakentaminen jää pääosin olevan rakennuskannan taakse, mutta varsinkin pienalueen lännen suunnalla Pakkahuoneenkadun varrella suunniteltu korkea rakentaminen näkyy selkeästi suojeltavien rakennusten taustalla ja vaikuttaa katunäkymiin.

Inventoinnissa esitetyt pienalueen E suositukset: Alueen rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteitä tulee vaalia. Kaupunginajan varren puistovyöhyke ja Snellmanipuisto ovat alueen merkittävien kaupunkikuvallinen elementti.

Pienalue E rajautuu suunnittelualueeseen. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelma ei vaaranna alueen arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Suunniteltu täydennysrakentaminen on porrastettu siten, että se on matalampaa lähempänä Snellmanipuistoa. Suunniteltu rakentaminen näkyy pienalueelle E ja vaikuttaa puistoalueen näkymiin.

Inventoinnissa esitetyt pienalueen I suositukset: Rotuaarin katutilan mittakaava tulee säilyttää. Rakennuskannan arvot tulee selvittää ja ottaa huomioon lisärakentamis- tai muutostöissä.

Pienalue I rajautuu suunnittelualueeseen. Suunniteltu täydennysrakentaminen ei sijoitu pienalueelle eikä näy juurikaan Rotuaarin katutilaan, joten sillä ei ole kaavoituksen näkemyksen mukaan juurikaan vaikutusta Rotuaarin katutilan mittakaavaan tai alueen modernin arkkitehtuurin arvoihin.

5.5.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta ja piha- aluetta, jota käytetään pääosin pysäköintialueina. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee yksi puu tontilla nro 2. Se jää suunnitellun rakentamisen alle ja joudutaan poistamaan. Asemakaavamerkinnoissä edellytetään kansipihoille istutettavia alueita. Pysäköintipaikkojen sijoittuminen pääasiassa maan alle antaa mahdollisuuksia istuttaa piha-alueita, vaikkakin suurehko osa oleskelualueista sijoittuu pihakansien päälle toisen kerroksen tasolle. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

5.5.3. Vaikutukset asumiseen ja elinoloihin

Suunnitelmilla on vaikutusta suunnittelualueen sekä sen lähiympäristön asuinrakennuksiin siten, että suunniteltu rakentaminen muuttaa näkymiä asunnoista. Suunnitelmilla on vaikutusta lähiympäristön varjostustilanteeseen. Varjostusselvitys on selostuksen liitteenä ja kuvattu selostuksen kappaleessa 3.5.7.

Suunnitelma lisää uusien asukkaiden myötä palveluiden käyttäjiä keskustan alueella, millä on merkitystä alueen palveluiden kehittymiselle laajemmin. Suunnitelman myötä liike- ja palvelutila suunnittelualueella täydentyy.

5.5.4. Vaikutukset liikenteeseen

Suurin osa asemakaavan muutosalueelle suunnitellusta pysäköinnistä sijoittuu maan alle. Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintiin osoitetaan Hallituskadulta. Torikadulta voidaan osoittaa ajoyhteys ainoastaan maantasoon sijoittuville autopaikoille, joita on viitesuunnitelmassa esitetty 30 kappaletta.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole esitetty autopaikkavelvoitteita. Asemakaavan muutosalueella on nykytilanteessa rakennuslupien mukaan 65 autopaikkaa.

Nykytilanteessa ajoyhteydet pysäköintialueille on järjestetty Torikadulta. Maanalaisen pysäköinnin ajoyhteyden sijoittaminen Hallituskadulle rauhoittaa Torikadun liikennettä verrattuna nykytilanteeseen. Hallituskadun suunnalla liikennemäärä lisääntyy vähän.

Pysäköintivelvoitteet on kuvattu asemakaavamääräyksissä ja ne noudattavat kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 § 82 pysäköintinormeista. Asuntotilalle varataan yksi autopaikka 210 kerrosalaneliometriä kohti sekä liike- ja toimistotilalle yksi autopaikka 85 kerrosalaneliometriä kohti. Asemakaavamääräyksissä on mahdollistettu pysäköinnin joustotekijöitä tämän päätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen myötä muodostuva pysäköintivelvoite riippuu alueelle toteutettavien toimintojen kerrosaloista ja tarkentuu rakennuslupavaiheessa. Viitesuunnitelmien perusteella velvoite on 86 autopaikkaa. Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmissa autopaikkoja on esitetty 98 kpl.

Viitesuunnitelmissa on esitetty polkupyöräpysäköinnin periaatteet ja tilanvaraukset 527 polkupyöräpysäköintipaikalle, joka on riittävä määrä suunnitelluille toiminnoille. Asemakaavamerkinnoissä on otettu huomioon polkupyöräpysäköinnin riittävä mitoitus sekä laatutekijöitä. Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti. Ratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

5.5.5. Kestävien kulkumuotojen edistäminen

Lähes kaikki Oulun paikallisliikenteen linjat kulkevat Torikadun kautta, joka on kaupungin joukkoliikennekatu. Lisäksi kaikki kolme citybussilinjaa kulkee korttelin lähiympäristössä. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on erinomainen.

Torikatu on pyöräilyn pääreitti. Pakkahuoneenkatu on suunnittelualan kohdalla pyöräkatua, jolla tonteille ajo ja huoltoajo on sallittua.

Asemakaavamerkinnoissa on otettu huomioon polkupyöräpysäköinnin riittävä mitoitus sekä laatekijöitä.

5.5.6. Vaikutukset talouteen

Hankkeen toteutettavuutta on selvitetty hakijatahon kanssa suunnittelun yhteydessä. Toteutessaan hankkeella on työllistävä vaikutus rakentamisaikana.

5.5.7. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asumisen lisääminen keskustassa palveluiden ja virkistysalueiden välittömässä läheisyydessä mahdollistaa liikkumisen kestäväillä kulkumuodoilla ja luo edellytyksiä kaupungin strategian mukaiselle liikunnallisen ja terveellisen elämäntavan vahvistumiselle.

5.6. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutokseen ei liity erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Ympäristömeluselvitys laaditaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

5.7. Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia merkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä (kaavamerkintä pok2).

5.8. Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty uusia nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä ovat asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut viitesuunnitelmat, jotka on laatinut Karhulat Oy. 3D-havainnekuvat ja valokuvaopotukset on laatinut Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy.

6.4. Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen tultua voimaan. Suunnitelmissa on varauduttu alueen toteuttamiseen vaiheittain. Suunnitelman liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen takia suunnittelualan Hallituskadun puoleinen osa tulee toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa.

6.5. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Oulussa 1. päivänä helmikuuta 2021

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Jere Klami

kaavoitusarkkitehti

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

I kaupunginosan kortteli 15, tontit nro 1-3 (Hallituskatu 10, Pakkahuoneenkatu 9a ja 9b)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

I kaupunginosan korttelissa 15 on tullut vireille asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on täydennysrakentaminen. Asemakaavan muutoksen on tavoitteena valmistua vuonna 2021.



Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta **kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.**

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 564-2387.

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

Suunnittelualue ja sen nykytila

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeesta tiedotetaan. Suunnittelualue käsittää I kaupunginosan korttelin nro 15 (Yhdystorni-kortteli) tontit nro 1-3 osoitteissa Hallituskatu 10, Pakkahuoneenkatu 9a ja 9b sekä noin 15 neliömetrin kokoisen osan Torikadun katualuetta korttelin kohdalla. Suunnittelualue rajautuu korttelin tontteihin nro 4 ja 5 sekä korttelia ympäröiviin katualueisiin: koillisessa Hallituskatuun, lounaassa Pakkahuoneenkatuun ja luoteessa Torikatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3955 neliometriä.

Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja katualue kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Tontilla nro 1 sijaitsee Oulun lääninarkkitehti Gustav Strandbergin suunnittelema 1953 rakennettu V-kerroksinen asuin- ja liikerakennus (Asunto Oy Oulun Länsikulma). Tontilla nro 2 sijaitsee Strandbergin suunnittelema 1936 rakennettu IV-kerroksinen asuin- ja liikerakennus (Asunto Oy Oulun Pakkahuoneenkatu 9). Tontilla nro 3 sijaitsee 1961 rakennettu asuin- ja liikerakennus, jossa on VIII-, II- ja I-kerroksiset osat (Asunto Oy Hallituspuisto).

Suunnittelualue rajautuu korttelin tontteihin nro 4 ja 5. Tontilla nro 4 sijaitsee arkkitehti Aarne Ervin 1959 suunnittelema liike- ja toimistorakennus, jossa on V- ja I-kerroksiset osat (Kiinteistö Oy Rotuaarin Portti). Tontilla nro 5 sijaitsee asuin- ja liikerakennus, jossa on X- ja I-kerroksiset osat (Kiinteistö Oy Yhdystorni).

Suunnittelualueen lähiympäristö on keskustan kerrostalovaltaista aluetta palveluineen. Suunnittelualue rajautuu kahteen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön: Kaupunginjojan varren puistovyöhyke sekä Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila. Lähiympäristön arvokkaita rakennuksia ovat mm. Oulun kaupungintalo (1885, 1920), Kirkkotori (1809-1863), Valve (1883, 1993), Byströmin talot (1882, 1883), Aleksinkulma (1884), Puistola (1910-12) sekä As. Oy Oulun Valkea Linna (1939-41).

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

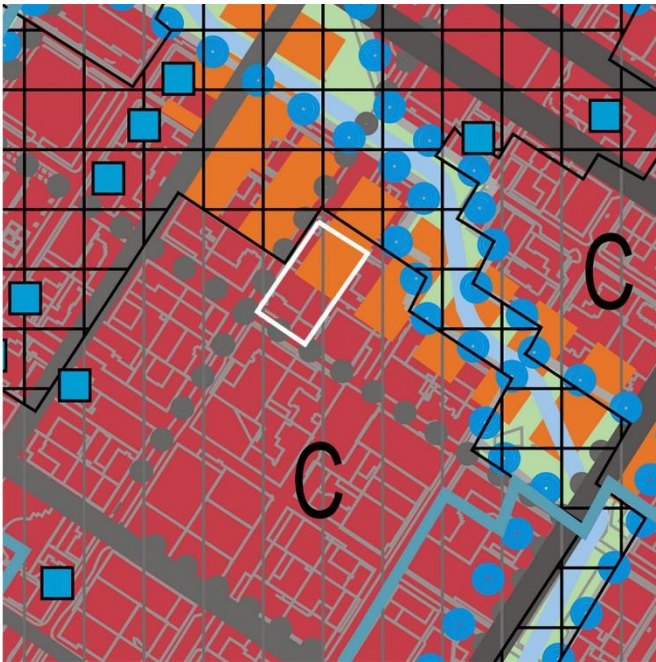
Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Keskustavisiossa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa *palveluiden keskustaa* ja siihen kuuluvaa *ydinkeskustaa*.

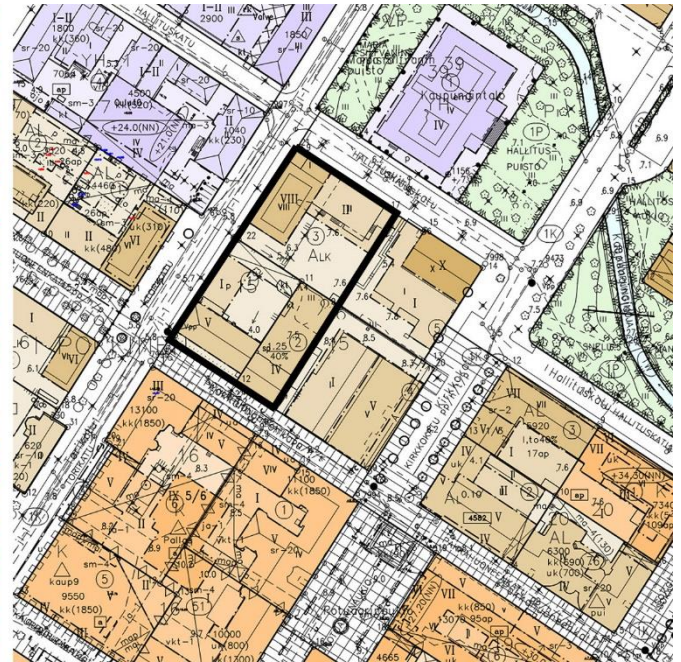
Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue. Ydinkeskusta muodostaa koko Oulun toiminnallisen keskipisteen ja ydinkeskustassa kauppa, palvelut ja muut toiminnot tiivistyvät korkealaatuiseksi ympäristöksi. Muulla keskustavyöhykkeellä asumisen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/keskustavisio.

Oulun ruutukaava-alueen modernin rakennuskannan inventointi

2016 laaditussa inventointiraportissa tontit nro 1 ja 2 on osoitettu kuuluvaksi arvokkaaseen moderniin pienalueeseen F (Pakkahuoneenkadun katutila). Suunnittelualue rajautuu pienalueisiin E (Snellmanipuiston ympäristö) ja I (Rotuaarin kivi-Oulu). Korttelin rakennukset on osoitettu paikallisesti arvokkaiksi lukuun ottamatta tonttia nro 3. Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ruutukaava-alueen-modernin-inventointi>.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia tai rakenteita. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettyä tarvittaessa viranomaislausunto.

Voimassa oleva asemakaava

Tontilla nro 1 on voimassa 4.11.1953 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 78). Tontilla nro 2 on voimassa 10.2.1953 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 68). Tontilla nro 3 on voimassa 7.1.1963 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 293). Suunnittelualue on asemakaavassa asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (ALK). Kerrosluku vaihtelee I-VIII. Suunnittelualueen rakennusoikeus on asemakaavassa yhteensä 7307 neliometriä.

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin rakentamattomien alueiden täydennysrakentaminen kerrostalovaltaisella rakentamisella ja liiketiloilla sekä kaupunkikuvan parantaminen. Nykyinen rakennuskanta on tavoitteena säilyttää lukuun ottamatta tontilla nro 3 sijaitsevaa II-kerroksista rakennusosaa.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty alueen maanomistajien hakemuksesta. Hankkeeseen liittyen laaditaan yhteistoimintasopimus ja maankäytösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Hakija tilaa tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, jotka laaditaan kaupungin ohjauksessa. Asemakaavahanketta varten on perustettu ohjausryhmä.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelutyön aikana laaditaan tarvittavat selvitykset. Työn kuluessa arvioidaan kaavamutoksen toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön (näkyvät alueelle, kulttuurihistorialliset arvot) sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus alueella, kestävien liikennemuotojen edistäminen). Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutukunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kaavahankkeesta järjestetään osallisille tiedotus- ja keskustelutilaisuus valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana. Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnitteluaineistot tulevat hankkeen edetessä esille verkkosivulle <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2387**.

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

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

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

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kesällä 2020 maanomistajien hakemuksesta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualan lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2021. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

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

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2021, jolloin se asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

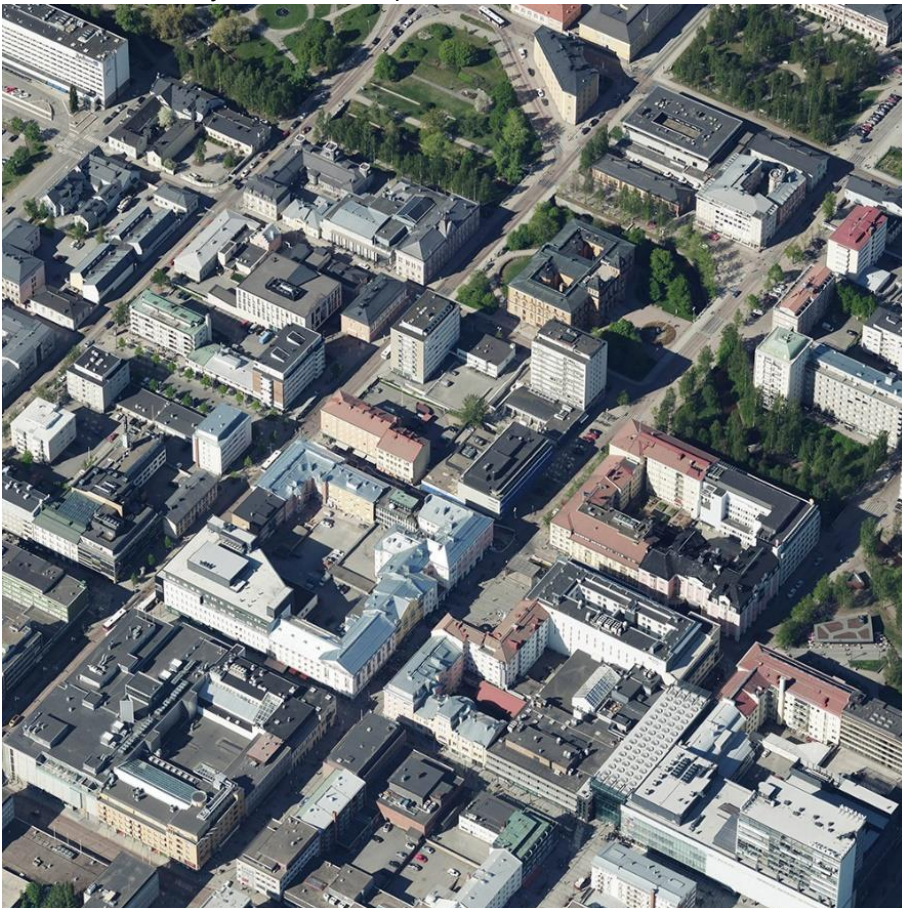
Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Jere Klami | puh. 044 703 2412 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu



Viistokuva suunnittelualueelta. © Blom

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 11.9.–12.10.2020. Asiasta esitettiin neljä lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Telia Finland Oyj, Teemu Mustonen, kirjoittaa 10.9.2020:

Hei,

Telialla on tietoliikennekaapeleita ja putkitusta suunnitellun asemakaavanmuutosehdotuksen alueella tonttien ulkopuolella Torikadun ja Hallituskadun varressa. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä ja siirto- ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi. Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää osoitteesta www.verkkoselvitys.fi.

Muuten Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavanmuutokseen.

Kaavoitus:

Pieni osa Torikadun katualuetta on mukana asemakaavan muutosalueessa. Alueella mahdollistetaan korttelin rakentamiseen liittyvän kellaritilan sijoittamista. Suurin osa lausunnossa mainituista katualueista on kaavamuutosalueen ulkopuolella. Lausunto on toimitettu asemakaavan muutoksen hakijoille ja suunnittelijoille tiedoksi sekä otettavaksi huomioon rakennussuunnittelussa.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Fingrid Oyj, Mika Penttilä, kirjoittaa 1.10.2020:

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 1, 2.10.2020:

Kommentteja I kaupunginosan kortteli 15 lisärakentamisesta.

Ensimmäisessä tapaamisessa yhteisen projektin merkeissä kolmen taloyhtiön hallitusten jäsenten läsnäollessa yksimielisesti todettiin, että Pave Arkkitehdit Oy:n tekemä suunnitelma vuodelta 2016

on paras lähtökohta tulevalle projektille. Siinä meille tuli neliöt Hallituskadun puolelta ja piha-alue jäi riittävän suureksi. Naapuriin jäi riittävästi etäisyyttä!

Toisin kävi!

Karhulan suunnitelma on tehty sijoittajien ehdoilla pyrkimällä rakennusalan maksimointiin, eikä vastaa kaikkien asukkaiden toiveita.

Torikadun puolelta tuleva massa pimentää huomattavasti piha-aluetta ja tulee aivan liian lähelle. Tornitalon paikka ei voi olla keskellä korttelia. Onko paloturvallisuus otettu riittävästi huomioon! Käytännössä jäisimme kahden kadun väliin.

Kuusi asuntoa yhdeksästä on läpitalon huoneistoja, joissa keittiö ja olohuone ovat pihan puolella!

Nyt meillä on viihtyisä puutarhanurkkaus, joka on ollut kesällä kovassa käytössä.

Talossamme on hissi, joten pihalle pitää jatkossakin päästä esteettömästi.

Lisärakentamisessa tulisi ehdottomasti otta huomioon viihtyisä, ympäristöystävällinen ja turvallinen asuminen kaupungin keskustassa. Riittävän suuri puutarhamainen piha-alue.

Meillä on vastuu siitä, mitä jätämme tuleville sukupolville.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelma on laadittu asemakaavan muutokseen kuuluvien taloyhtiöiden päätösten pohjalta ja sen perusteella on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos. Mielipiteessä mainittu suunnitelma vuodelta 2016 ei ole ollut taloyhtiöiden kehittämistoiveiden mukainen, joten suunnitelmia on sen jälkeen muutettu.

Suunnitelma vaikuttaa merkittävästi alueen rakennusten pihan puolelle avautuvien asuntojen ikkunanäkymiin. Asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä on laadittu varjostus selvitys. Selvityksen mukaan suunniteltu rakentaminen varjostaa osaa tontilla nro 1 olevan rakennuksen koillisen puoleisesta julkisivusta ainoastaan kesäkuussa aamulla klo 9. Suunnitelma ei varjosta 2 olevan rakennuksen julkisivuja. Suunnitelma varjostaa olevien asuntojen seiniä tontilla nro 3 Hallituspuiston suunnassa sekä kesällä että kevätpäivän ja syyspäivän tasauksen aikaan.

Viitesuunnitelmien mukaan piha-alueet sijoittuvat pihakansille toisen kerroksen tasolle. Asemakaavamerkinnöissä on edellytetty niille toteutettavaksi istutusalueita. Suuria puita kansipihalle ei ole mahdollista istuttaa. Esteetön kulkuyhteys hissiltä kansipihalle on otettu huomioon viitesuunnitelmissa. Rakennuksille jää riittävät etäisyydet paloturvallisuuden kannalta.

Nykytilanteessa suunnittelualan pihat ovat pääosin pysäköintialueina. Suunnitelma mahdollistaa pysäköintipaikkojen saamisen pois asuntojen näkymistä pihakansien alle ja maan alle, mikä mahdollistaa pihojen aiempaa laajempaa käyttöä oleskelualueina.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

As. Oy Meriteeri kirjoittaa 2.10.2020:

As Oy Meriteeren hallitus katsoo, että ko. rakennuskortteliin suunniteltavien uusien rakennusten kerrosluku ei saa ylittää 8 kerrosta, koska koko ympäröivien katujen korttelialueen useimpien rakennusten kerroskorkeus on vain 5 kerrosta ja vieressä sijaitsee kaupungintalo ja virastotalo ja vielä tuomiokirkkokin on lähietäisyydellä. As oy Meriteeri käsittää 6 kerrosta ja ullakkokerroksen ja

kaikki lähikorttelien talot ovat sitä matalampia joten kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö ei puolla korkeaa rakentamista

Kaavoitus:

As. Oy Meriteeren suunnalla Torikadun varressa suunnitelman kerrosluku on viisi kerrosta, mikä vastaa tontilla sijaitsevan As. Oy Länsikulman kerroslukua. Sisempänä korttelialuetta suunnitelman kerrosluku As Oy Meriteeren rakennusta vastapäätä sijaitsevalla tontilla porrastuu kahdeksaan kerrokseen sekä sitä sisempänä yhteentoista ja edelleen kahteentoista kerrokseen.

Yhdystorni-korttelissa asemakaavan muutosalueen vieressä tontilla nro 5 sijaitsevassa KOy Yhdystornissa on kymmenen kerrosta ja vinttikerros, joten suunnitelma poikkeaa korttelin olevan rakennuskannan korkeudesta yhden kerroksen verran. Suunnitelman korkein osa sijaitsee korttelin keskiosassa. Suunnitelmalla korkeine osineen on vaikutuksia kaupungintalon suunnitelman puoleisiin ikkunanäkymiin ja kaupungintalon läheisyyteen suunnitelma näkyy, vaikkakin suunnitelma on porrastettu ja sisäänvedetty kaupungintalon suunnassa. Suunniteltu rakentaminen vaikuttaa katunäkymään virastotalon edustalta katsoen, vaikkakin suunnitelma on porrastettu ja sisäänvedetty. Tuomiokirkon kohdalle suunnitellun rakentamisen ei arvioida näkyvän.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Anita Yli-Suutala, kirjoittavat 8.10.2020:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Pokkisen kaupungin osassa, Hallituskatu 10 sekä Pakkahuoneenkatu 9A ja 9B (kortteli 15, tontit 1-3) koskeva asemakaava muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tavoitteena on mahdollistaa korttelin täydennysrakentaminen. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Yhdystorni -korttelin (ko 15) nimitys johtuu itäkulmalla olevasta 10-kerroksisesta, arkkite. Veikko Malmion suunnittelema asuin- ja liiketalosta. Kortteli rajoittuu kahteen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (rky-2009 -aluekohde): koillisessa *Kaupungin varren puistovyöhyke* ja luoteessa *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila* sekä lähialueella olevaan rky-alueeseen: *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto*. Kaavamuuotos alue sijaitsee Oulun keskustan ydinalueella, jossa mittakaavassa tulee huomioida arvoalueiden läheisyys, merkitys lähialueen miljööseen muutosherkyyteen. Em. lähialueilla on useita sekä valtakunnallisesti että maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteista, joihin nähden etenkin täydennysrakentamisen korkeus tulee arvioida huolella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa arvokohteet on asiaan kuuluvasti lueteltu.

Korttelista 15 on laadittu *Rakennushistoriallinen selvitystyö: korttelin asemakaavoituksen historia ja RHS- tonteista 1,2 ja 4 (Arheus, v.2006)*. Siitä puuttuu kuitenkin Yhdystornin tai tontin 3 osuus, josta on poistumassa matalat liiketilat. Selvitystyönä tulee tarkistaa näiden osalta selvitysten tarpeellisuus. (*Oulun keskustan Ruutukaavainventoinnissa 2016* mainitaan *Yhdystornin* nimellä oleva rhs.) Hallituskadun puoleinen Pakkahuoneenkadun puolella on (tontti 1, rv.1954 ja tontilla 2 rv. 1936 valmistuneet arkkite. G. Strandbergin suunnittelemat liike- ja asuinkerrostalot, jotka kuluva Oulun ruutukaavainventoinnin mukaan paikallisesti arvokkaaseen osa-alueeseen, *Pakkahuoneen kadun katutila*. Hallituskadun ja Torikadun kulmassa (tontti 3) on arkkitehti-tsto Savolainen & Torvikosken suunnittelema, v.1961 valmistunut 6-kerroksinen asuin- ja liikerakennus, jonka

Hallituskadun puoleisella sivulla on lisäksi 1- ja 2-kerroksinen liikesiipi, joka on tarkoitus purkaa ja korvata uudisrakennuksella.

Korttelin Torikadun puoleinen julkisivussa on rakennusten välissä avautuva, asfaltoitu piha-alue, joka on mahdollinen täydennysrakentamisen kohta tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Se muodostaa aukon katutilalla. Myös Hallituskadun puoleiset matalat liiketilat on mahdollista täydentää lisärakentamisella. Etenkin Hallituskadun puoleisilla sivulla kerroskorkeuksien määrittämisessä tule kuitenkin huomioida mm. Kaupungin talon ja Valven arvot rakennusten läheisyys. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa korttelin 15 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoitus:

Lausunnossa on esitetty näkemys täydennysrakentamisen korkeuden arvioimisesta huolella. Asiaa on tarkasteltu havainnekuvien avulla. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu suunnitellun täydennysrakentamisen vaikutusta alueen kaupunkikuvaan.

Lausunnossa mainituista tontin nro 3 (Hallituspuisto) ja muutosalueen vieressä sijaitsevan tontin nro 5 (KOy Yhdystorni) rakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitykset. Selvitykset on toimitettu Pohjois-Pohjanmaan museolle ja ne on referoitu asemakaavaselostuksessa.

Tontilla nro 3 sijaitsee kahdeksankerroksinen Hallituspuisto, jonka on suunnitellut arkkitehtitoimisto Savolainen & Torvikoski vuonna 1961. Rakennus on sukua viereisellä tontilla olevalle Yhdystornille ja edustaa samaa aikakautta ja ihanteita. Katutaso on osoitettu liikehuoneistoille ja niitä on yhdistelty vuosien saatossa suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Hallituspuiston kiinteistöön kuuluu Torikadun ja Hallituskadun kulmassa sijaitsevan tornin lisäksi kaksikerroksinen osa Hallituskadun suuntaan ja yksikerroksinen pieni osa juuri risteysalueen välittömässä läheisyydessä.

Tontilla nro 5 sijaitsee 10-kerroksinen Yhdystornin rakennus, jonka on suunnitellut Veikko Malmio & Co. Rakennus valmistui vuonna 1958.

Suunnittelun periaatteena on ollut sovittaa rakentamisen mittakaava katujulkisivuilla olevan rakentamisen korkeuksiin. Suunnitelman korkein osa sijoittuu korttelin keskiosaan. Yhdystornikorttelissa asemakaavan muutosalueen vieressä tontilla nro 5 sijaitsevassa KOy Yhdystornissa on kymmenen kerrosta ja vinttikerros, joten suunnitelma poikkeaa korttelin olevan rakennuskannan korkeudesta yhden kerroksen verran.

Valven suunnasta katsoen täydennysrakentaminen ei korostu näkymissä johtuen massan porrastuksista. Korkea rakentaminen jää näkymissä pääosin Hallituspuiston nykyisen rakennuksen taakse. Kaupungintalon suunnitelman puoleisista ikkunoista ja kaupungintalon läheisyydestä suunnitelma korkeine osineen näkyy, vaikkakin suunnitelma on porrastettu ja sisäänvedetty kaupungintalon suunnassa.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Mika Sarkkinen, kirjoittavat 12.10.2020:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Pokkisen kaupunginosan korttelin 15 tontteja 1-3 (Hallituskatu 10, Pakkahuoneenkatu 9a ja 9b) koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja

arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2387). Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue (noin 3940 m²) sijaitsee Kaupungintalon lounaispuolella Hallituskadun, Kirkkokadun, Pakkahuoneenkadun ja Torikadun rajaaman korttelin luoteispuoliskossa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa täydennysrakentaminen yksityisomistuksessa olevalla suunnittelualueella.

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen (*Oulun vanha asemakaava-alue*, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Museoviraston kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa 2002 ja 2007 tonttien piha-alueet on todettu kuuluvaksi luokkaan 1 (erittäin todennäköisesti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti erityisen mielenkiintoinen alue). Tällaisen alueen suositus on, että ne tulisi pyrkiä rauhoittamaan kaivutöiltä tai rakentamiselta. Tarvittaessa tulee suorittaa riittävän hyvin resursoitua kaivaukset.

Aiempien rakennushankkeiden yhteydessä alueella on tehty arkeologisia tutkimuksia (*Oulu Pakkahuoneenkatu 9 1/15/1-2, Kaupunkiarkeologinen koekaivaus 17.10.-28.10.2005, Oulu Pakkahuoneenkatu 9 A, Kaupunkiarkeologinen valvonta ja kaivaus 2011 sekä Oulu Pakkahuoneenkatu 9b, Kaupunkiarkeologinen valvonta 25. syyskuuta 2012*), joiden perusteella alueella on säilyneitä kaupunkiarkeologisia kerroksia.

Kun kaavamuutoksen on tarkoitus mahdollistaa hanke, jonka toteuttaminen on johtamassa muinaisjäännökseen kajoamiseen, esittää Pohjois-Pohjanmaan museo pidettäväksi. Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukaisen neuvottelun. Museoviraston kanssa on käytävä läpi, millä edellytyksin kajoaminen muinaisjäännökseen on mahdollista. Jos neuvottelussa ei päästä yksimielisyyteen, on Museoviraston lain 13 §:n mukaan alistettava asia valtioneuvoston ratkaistavaksi. Muinaismuistolain 15 §:n mukaan silloin, kun kaavoituksen toteuttaminen koskee kiinteää muinaisjäännöstä siten, että siitä aiheutuu muinaisjäännöksen erityinen tutkiminen tai erityisiä toimenpiteitä sen säilyttämiseksi, on hankkeen toteuttajan korvattava tästä johtuvat kustannukset tai osallistuttava niihin, mikäli sitä olosuhteet huomioon ottaen ei ole katsottava kohtuuttomaksi. Neuvottelun lopputulos tulee kirjata kaava-asiakirjoihin.

Kaavoitus:

Lausunnon perusteella on osoitettu asemakaavan muutosluonnoksessa tonteilla nro 1 ja 2 oleville arkeologisesti merkittävillä alueilla asemakaavamerkintä sm-ka: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

Kaavoitus on ollut asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa yhteydessä Pohjois-Pohjanmaan museoon. Lausunnon mainittu muinaismuistolain mukainen neuvottelu tullaan järjestämään asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluvaiheessa.

Lausunnon perusteella on osoitettu asemakaavaan arkeologisesti merkittävien alueiden kaavamerkinnät. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.



Oulun kaupunki

Pokkinen 15 Tontit 1,2 ja 3

Asemakaavan muutos

Viitesuunnitelmat 10.12.2020

Päivitetty 25.1.2021

Suunnittelu:

Konsultointi Karhulat Oy

- Matti Karhula, pääsuunnittelija
- Anne Karhula, DI

3D-mallinnus:

Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen

- Jussi Karjalainen, arkkitehti
- Miia Heiskanen, arkkitehti



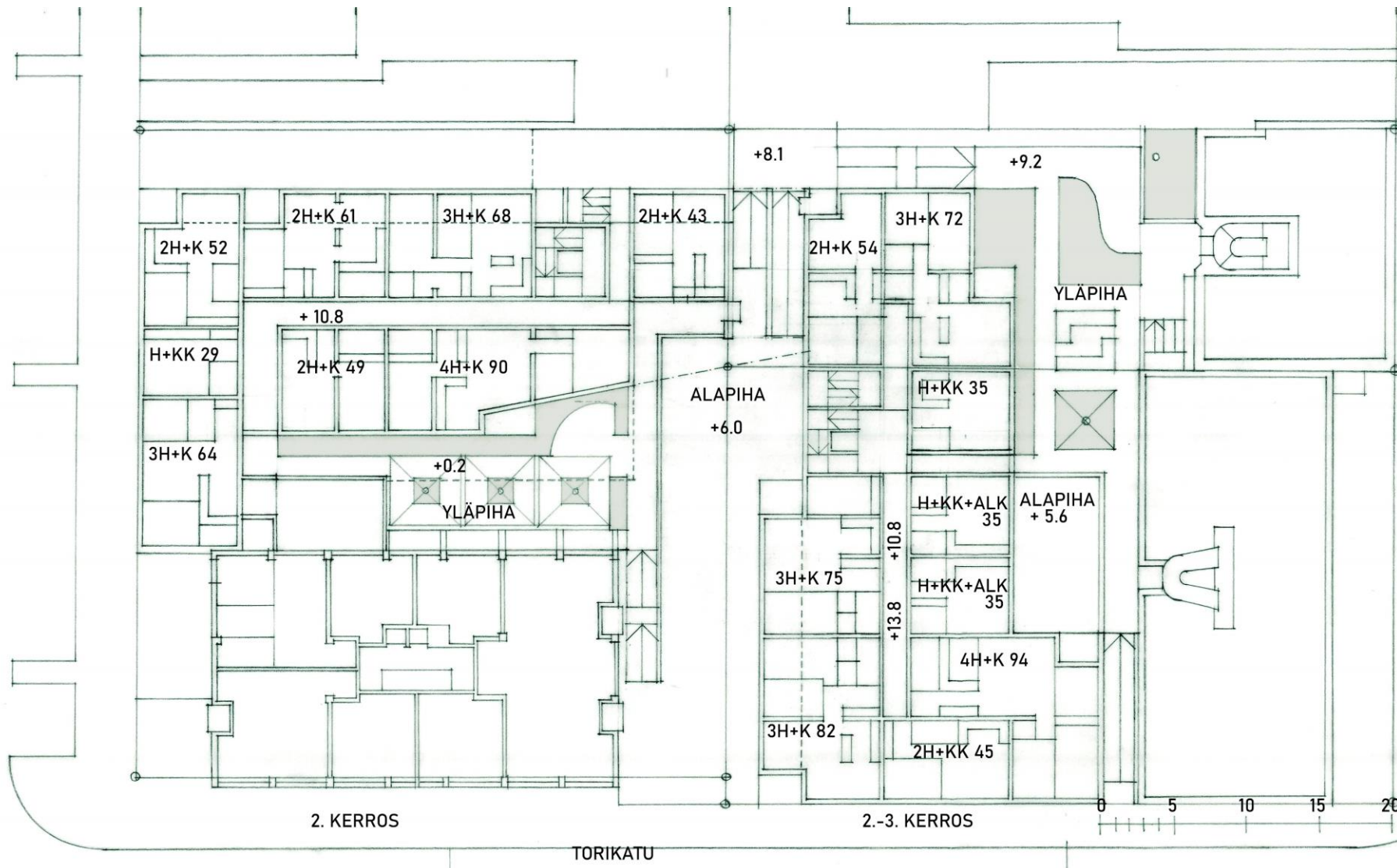


POP Pankki

POP Pankki

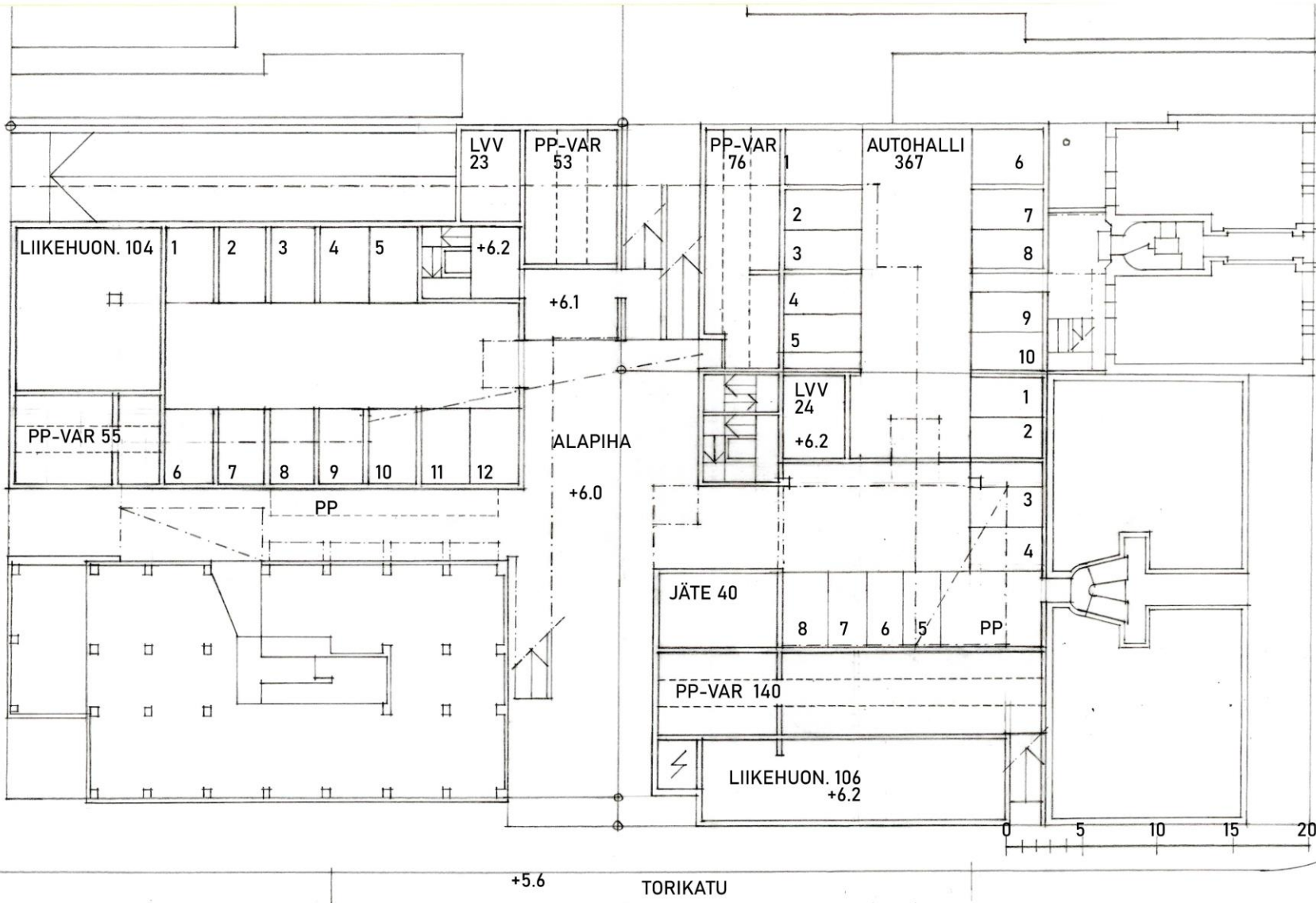




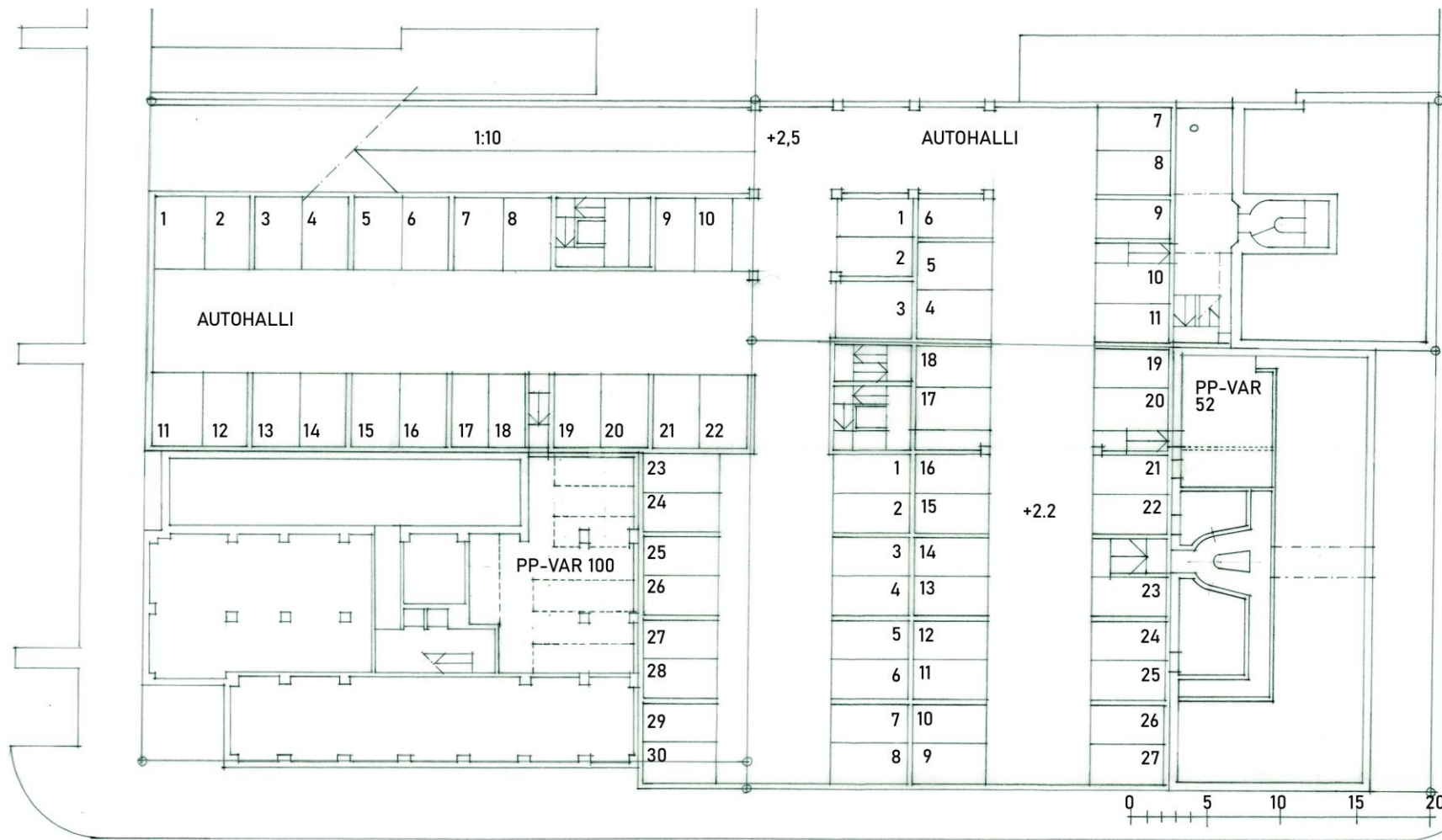


POKKINEN KORTTELI 15
 TONTTI 1, 2 JA 3
 VIITESUUNNITELMA 1:200
 2. KRS JA 2.-3. KRS
 10.12.2020 KARHULAT OY

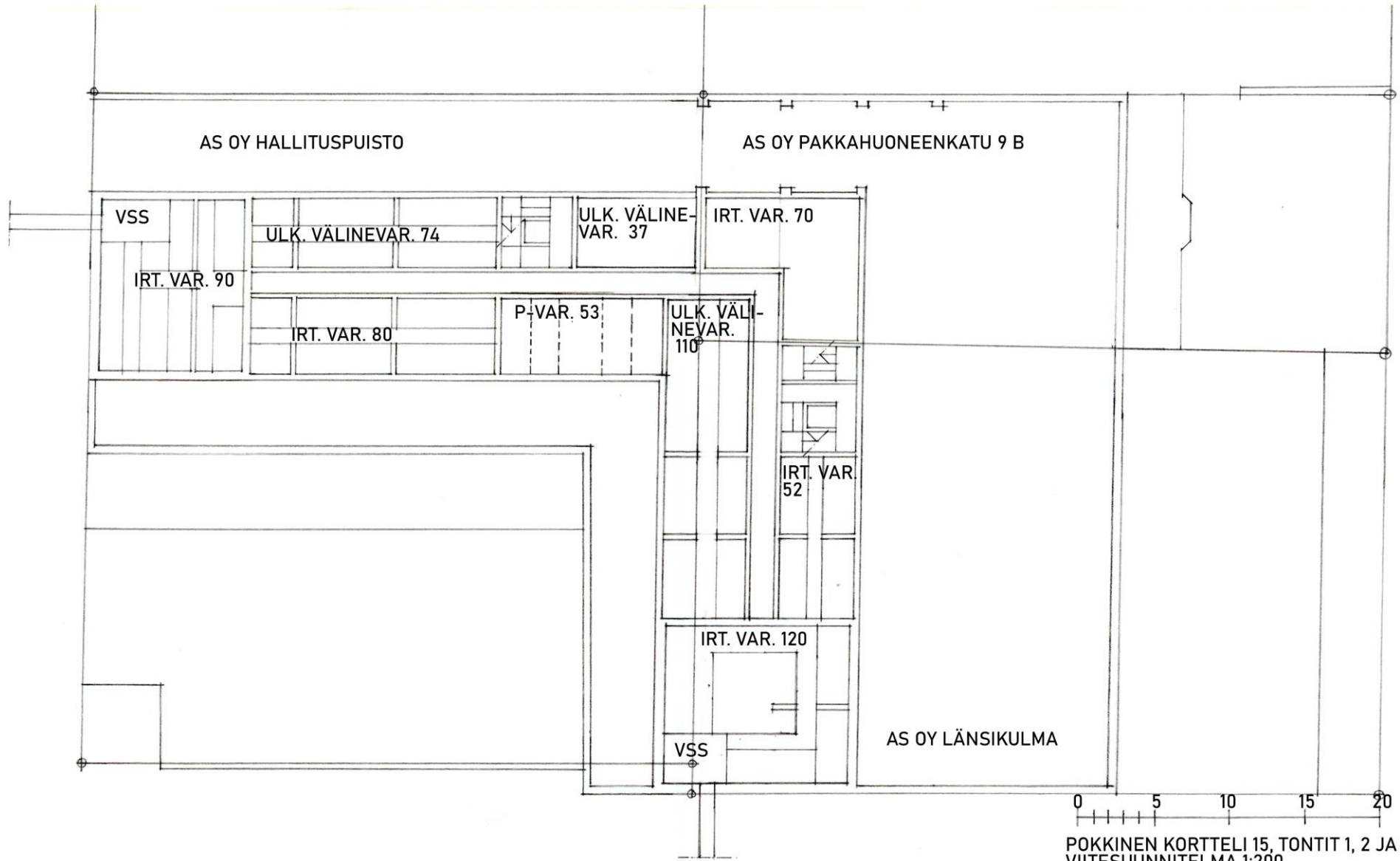
HALLITUSKATU



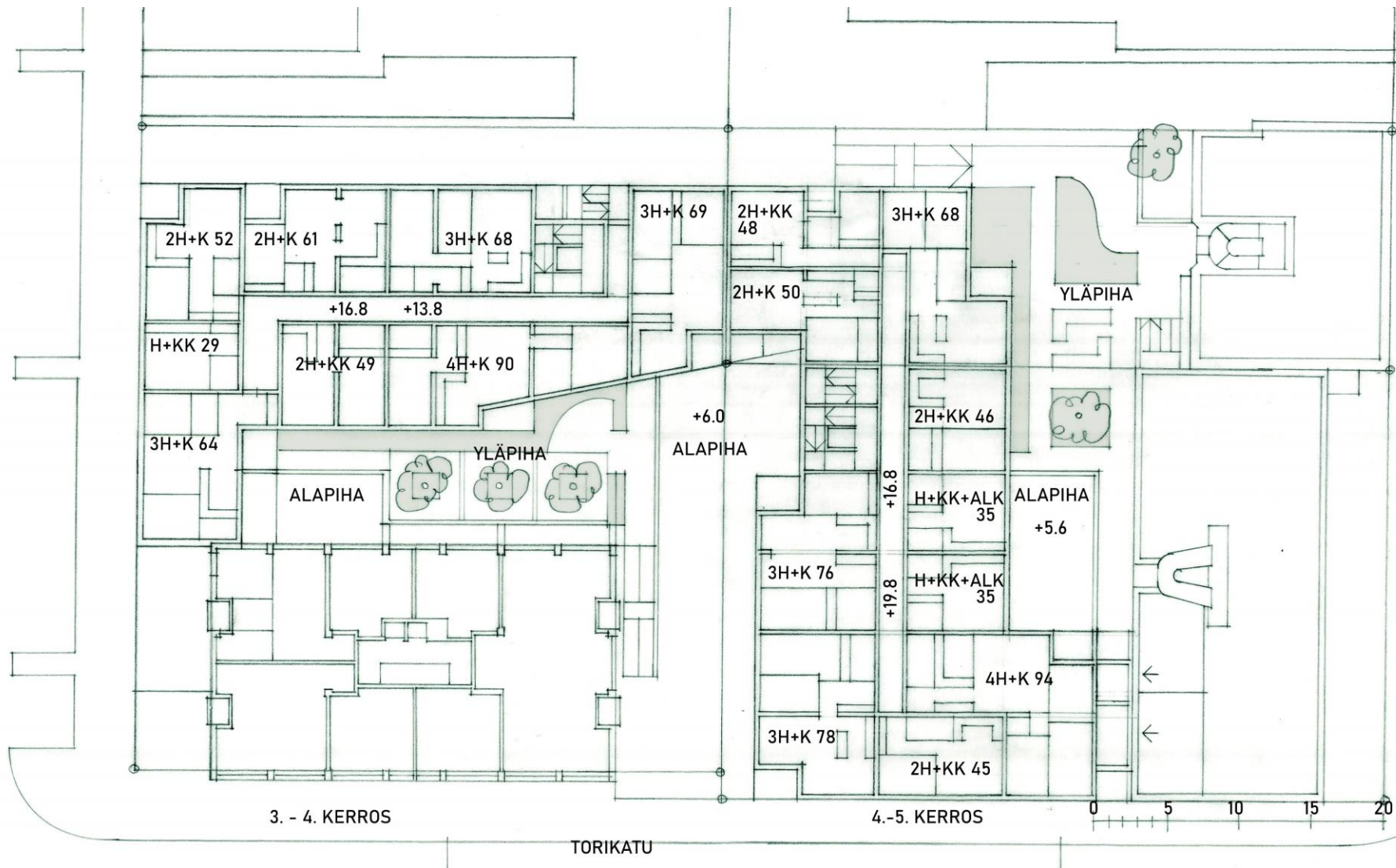
POKKINEN KORTTELI 15
TONTIT 1, 2 JA 3
VIITESUUNNITELMA 1:200
1. KERROS
OULU 10.12.2020 KARHULAT OY



POKKINEN KORTTELI 15
 TONTIT 1, 2 JA 3
 VIITESUUNNITELMA 1:200
 1. KELLARIKERROS
 OULU 10.12.2020
 KARHULAT OY



POKKINEN KORTTELI 15, TONTIT 1, 2 JA 3
 VIITESUUNNITELMA 1:200
 2. KELLARIKERROS
 OULU 10.12.2020 KARHULAT OY

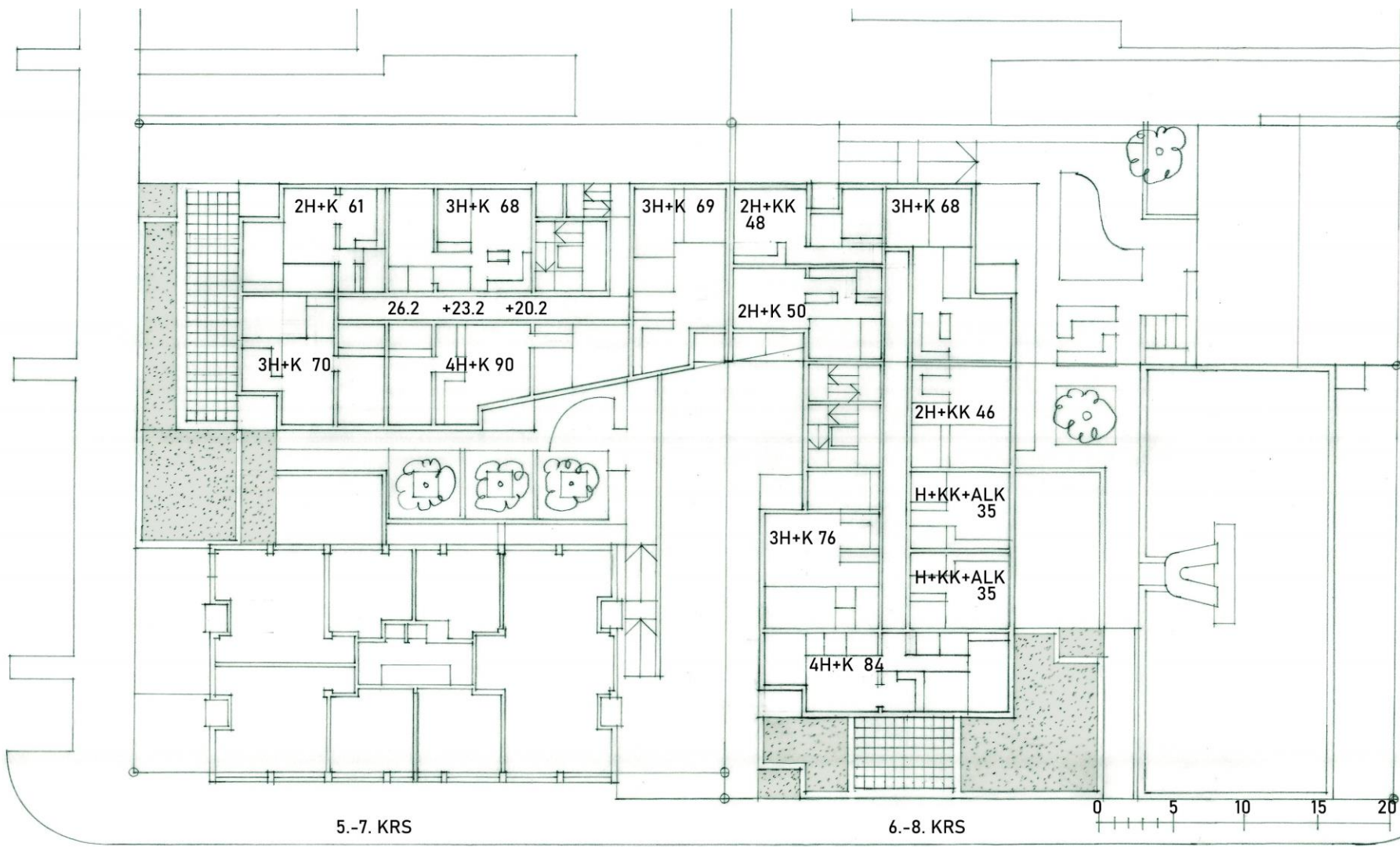


3. - 4. KERROS

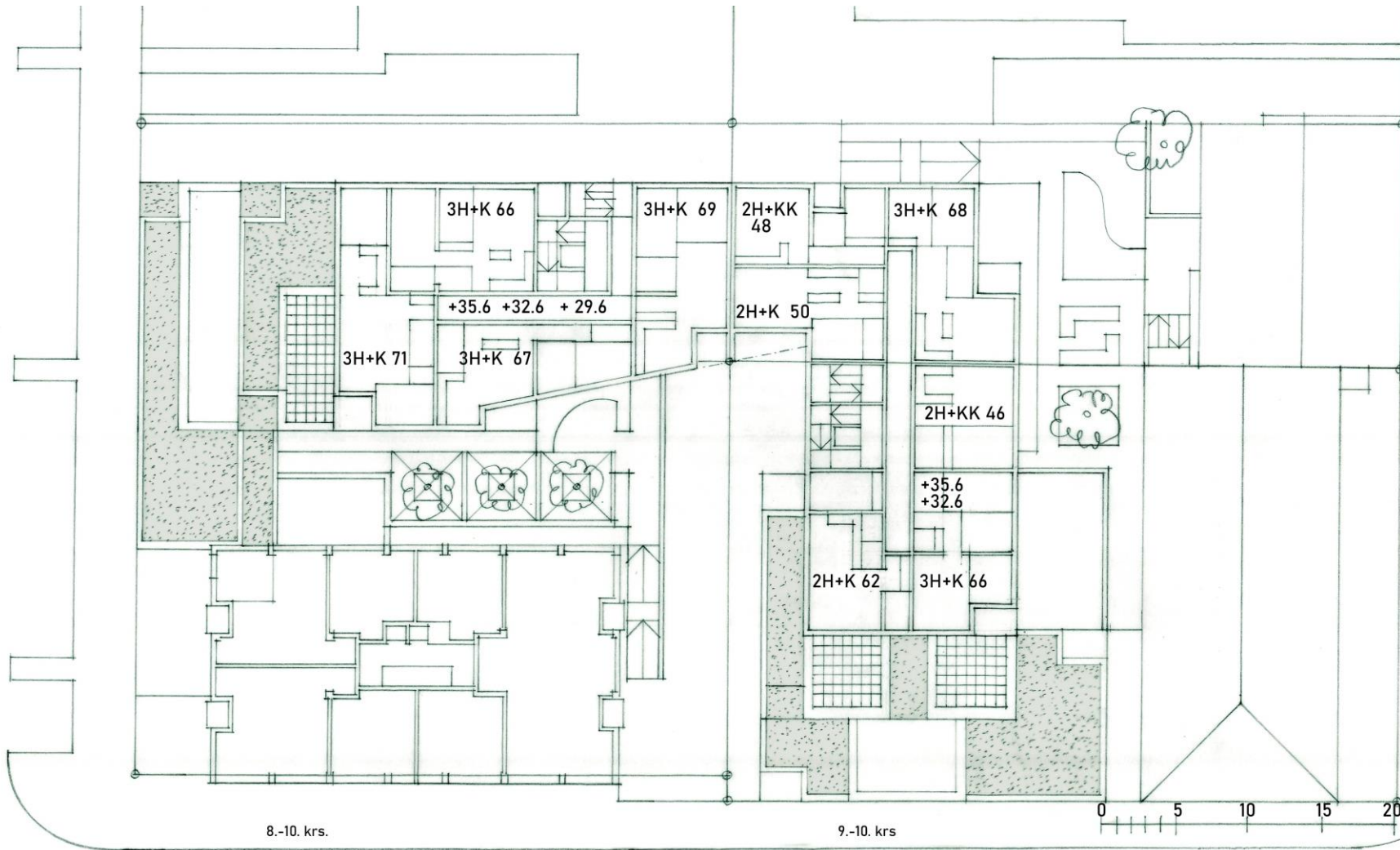
4.-5. KERROS

TORIKATU

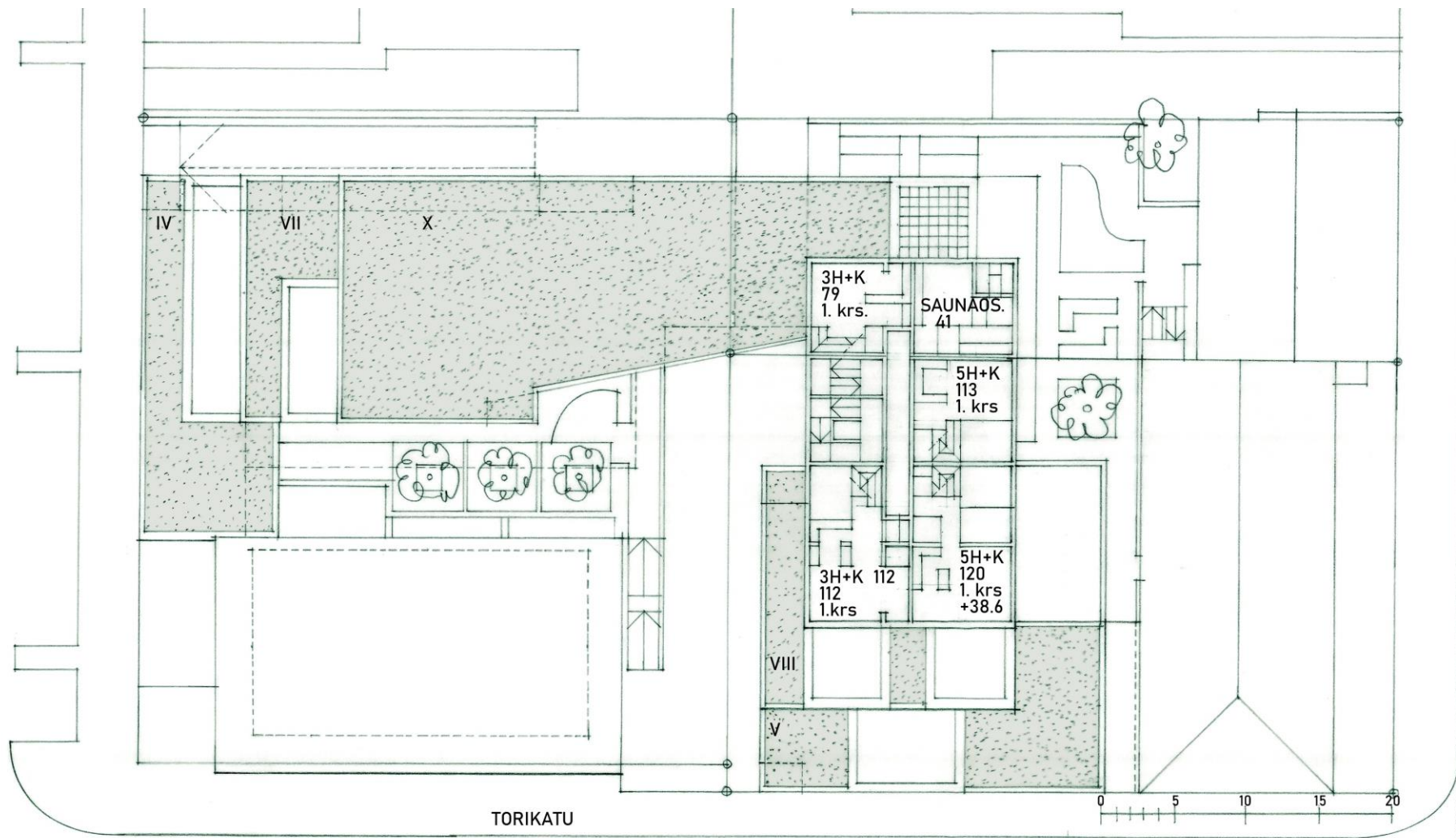
POKKINEN KORTTELI 15
 TONTIT 1, 2 JA 3
 VIITESUUNNITELMA 1:200
 3-4. KRS JA 4.-5.KRS.
 10.12.2020 KARHULAT OY



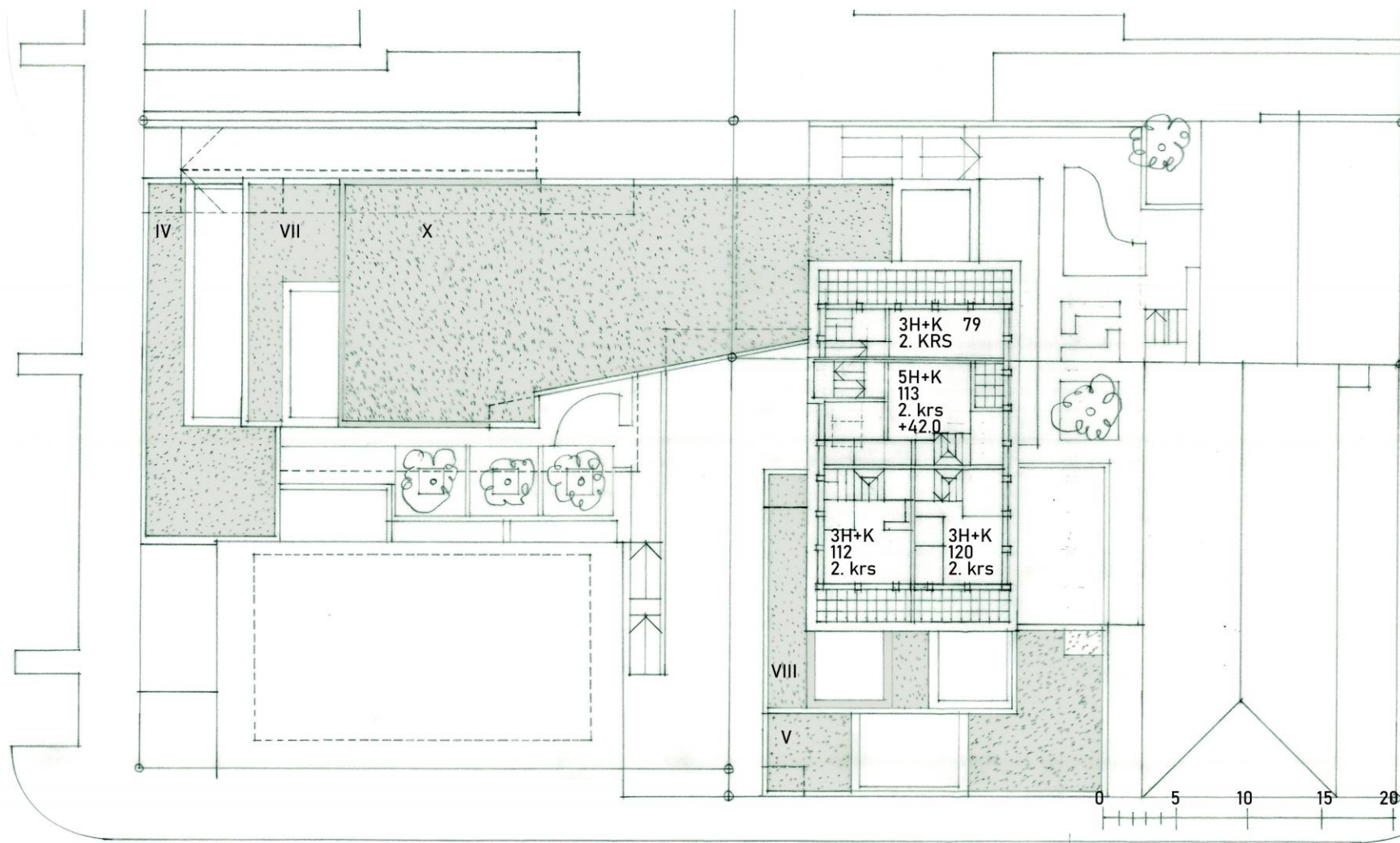
POKKINEN KORTTELI 15
 TONTIT 1, 2 JA 3
 VIITESUUNNITELMA 1:200
 5.-7. KRS JA 6.-8. KRS
 OULU 10.12.2002
 KARHULAT



POKKINEN KORTTELI 15
 TONTIT 1, 2 JA 3
 VIITESUUNNITELMA 1:200
 8.-10 KRS JA 9.-10. KRS
 OULU 10.12.2020 KARHULAT OY



POKKINEN KORTTELI 15
 TONTIT 1, 2 JA 3
 VIITESUUNNITELMA 1:200
 11. KERROS
 OULU 10.12.2020 KARHULAT OY



POKKINEN, KORTTELI 15
 TONTIT 1, 2 JA 3
 VIITESUUNNITELMA 1:200
 12. KERROS
 OULU 10.12. 2020
 KARHULAT OY

+45,6

39,4

+30,0

+20,6

+16,8

+13,8

+10,8

+6,3

+42,0

+38,6

+35,6

+32,6

+29,2

+26,2

+23,2

+19,8

+16,8

+13,8

+10,8

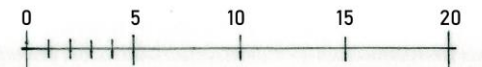
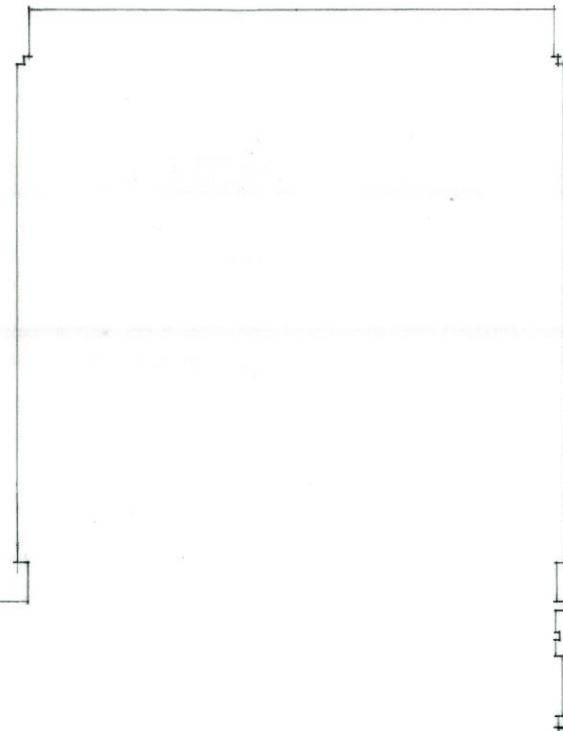
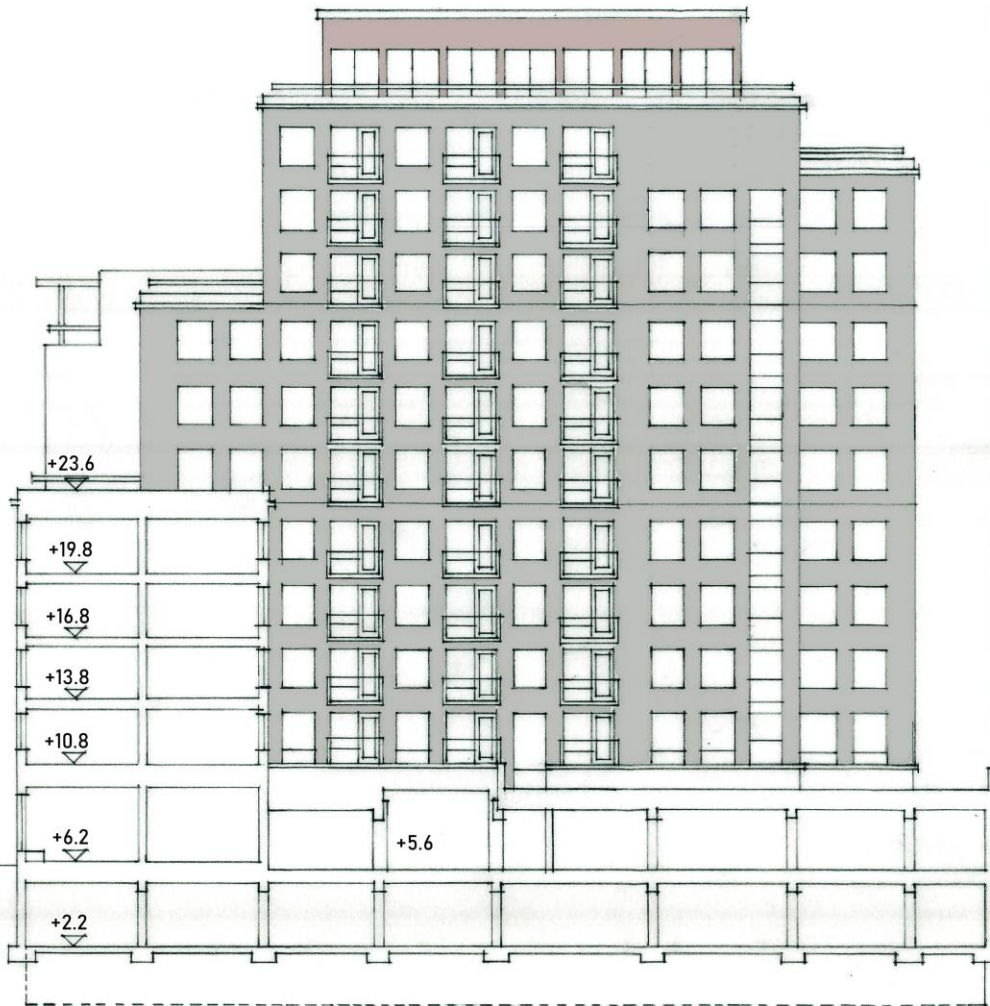
+6,2

+2,3

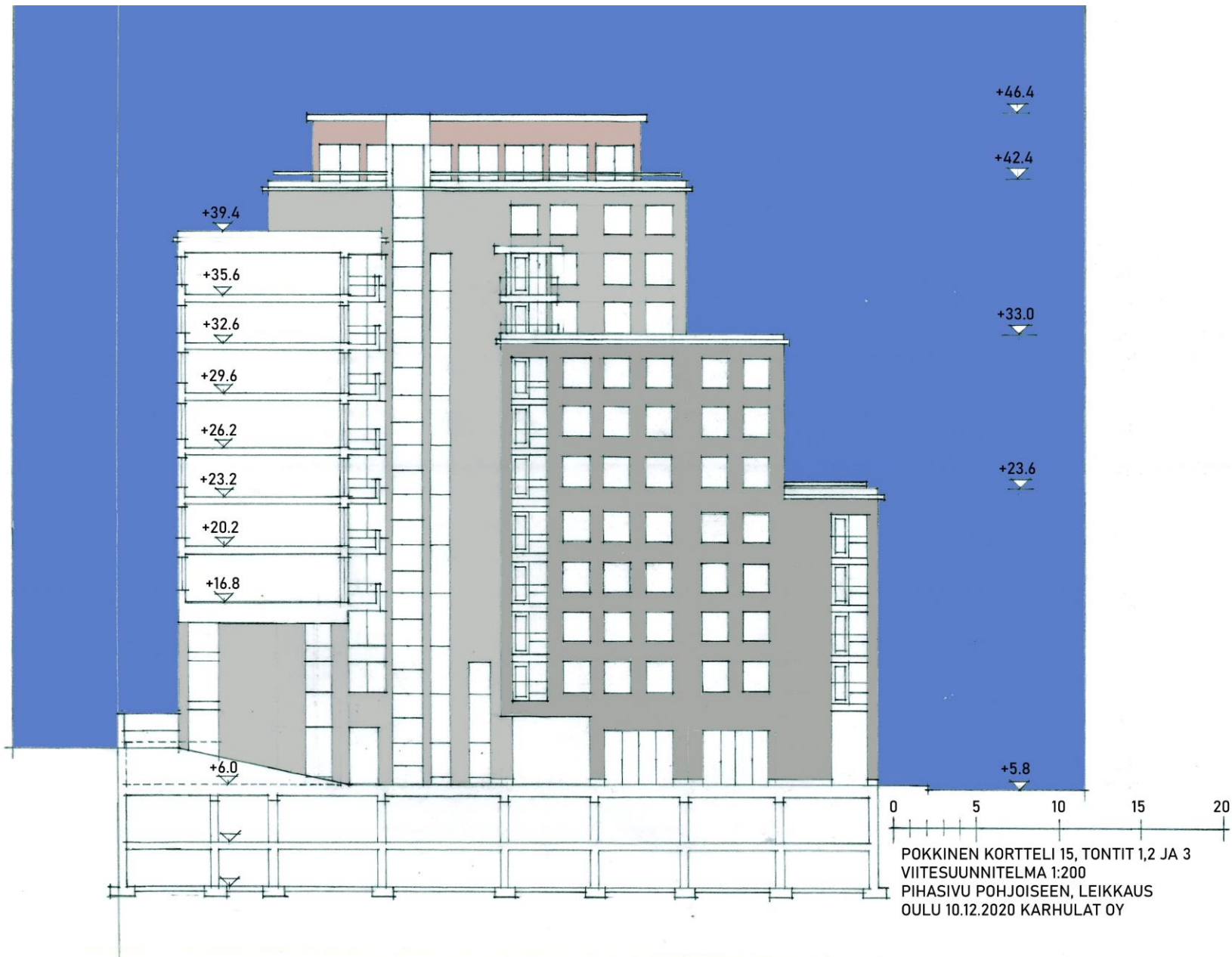
-0,6

0 5 10 15 20

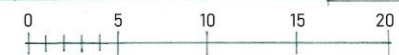
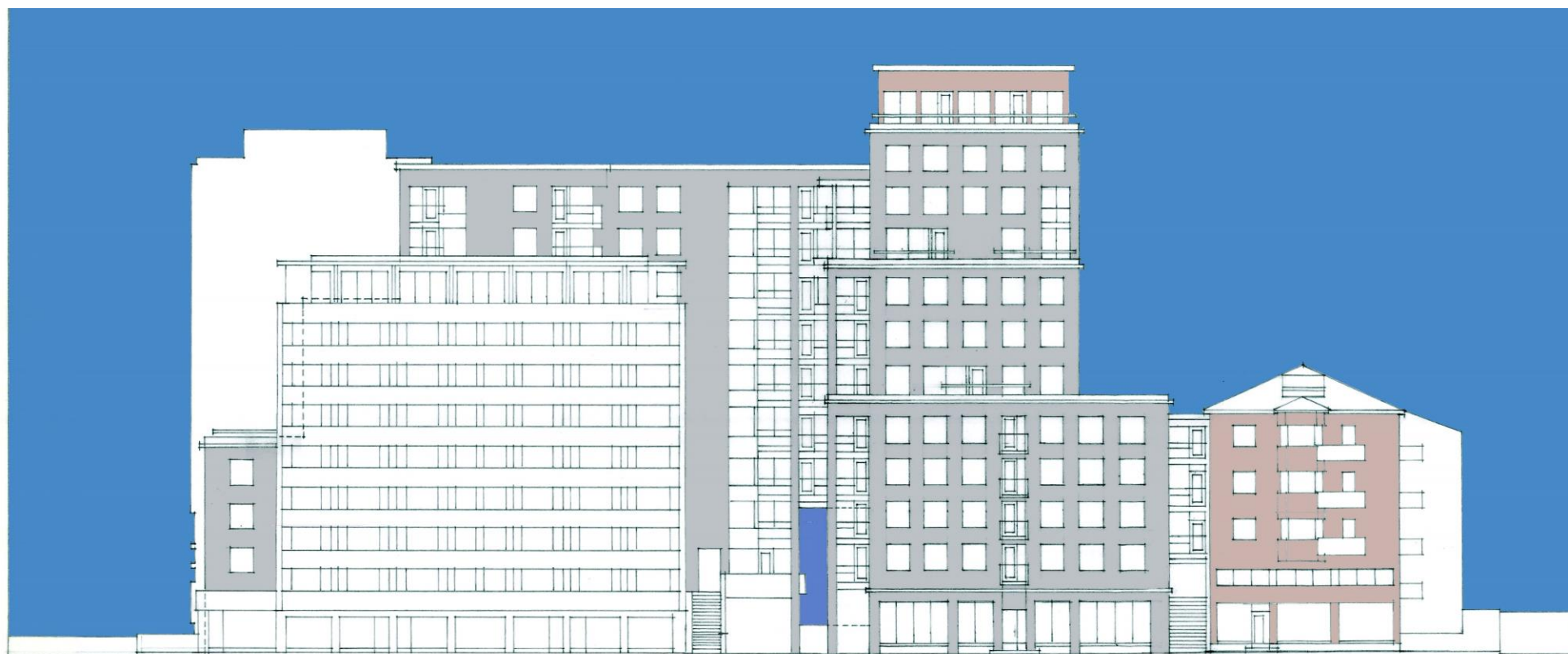
POKKINEN KORTTELI 15
TONTIT 1, 2 JA 3
VIITESUUNNITELMA 1:200
PIHASIVU LÄNTEN, LEIKKAUS
OULU 10.12.2020 KARHULAT OY



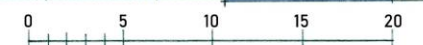
POKKINEN, KORTTELI 15 TONTIT 1, 2 JA 3
 VIITESUUNNITELMA 1:200
 PIHASIVU ETELÄÄN, LEIKKAUS
 OULU 10.12.2020 KARHULAT OY



POKKINEN KORTTELI 15, TONTIT 1,2 JA 3
 VIITESUUNNITELMA 1:200
 PIHASIVU POHJOISEEN, LEIKKAUS
 OULU 10.12.2020 KARHULAT OY



POKKINEN KORTTELI 15
TONTIT 1, 2 JA 3
VIITESUUNNITELMA 1:200
JULKISIVU LÄNTEEN, TORIKADULLE
OULU 10.12.2020
KARHULAT OY



POKKINEN KORTTELI 15 TONTIT 1,2 JA 3
VIITESUUNNITELMA 1:200
JULKISIVU POHJOISEEN, HALLITUSKADULLE
OULU 10.12.2020 KARHULAT OY

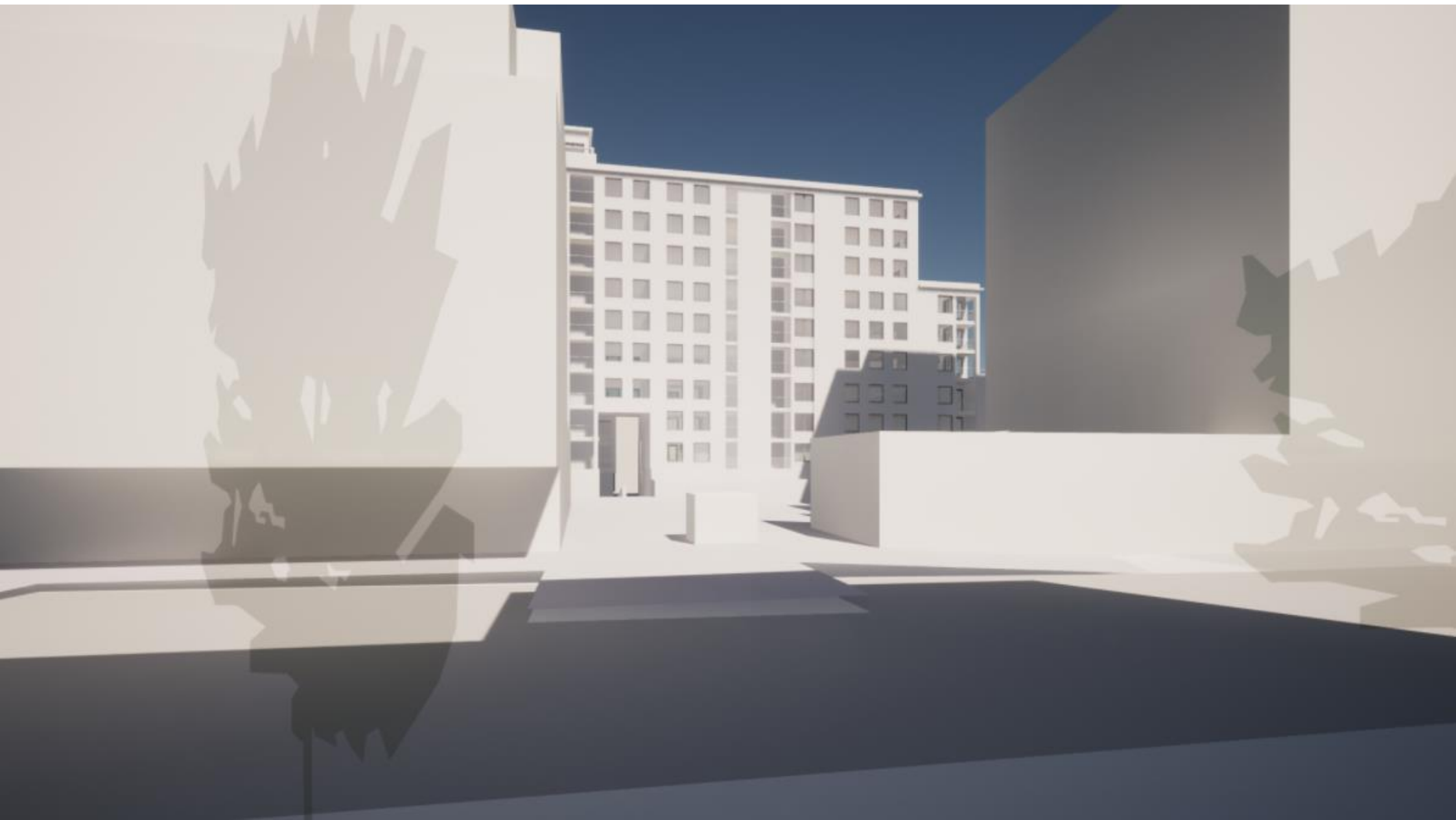


POKKINEN KORTTELI 15 TONTIT 1,2 JA 3
VIITESUUNNITELMA 1:200
JULKISIVU ITÄÄN, KOHTI KIRKKOKATUA
OULU 25.1.2021 KÄRHULAT OY

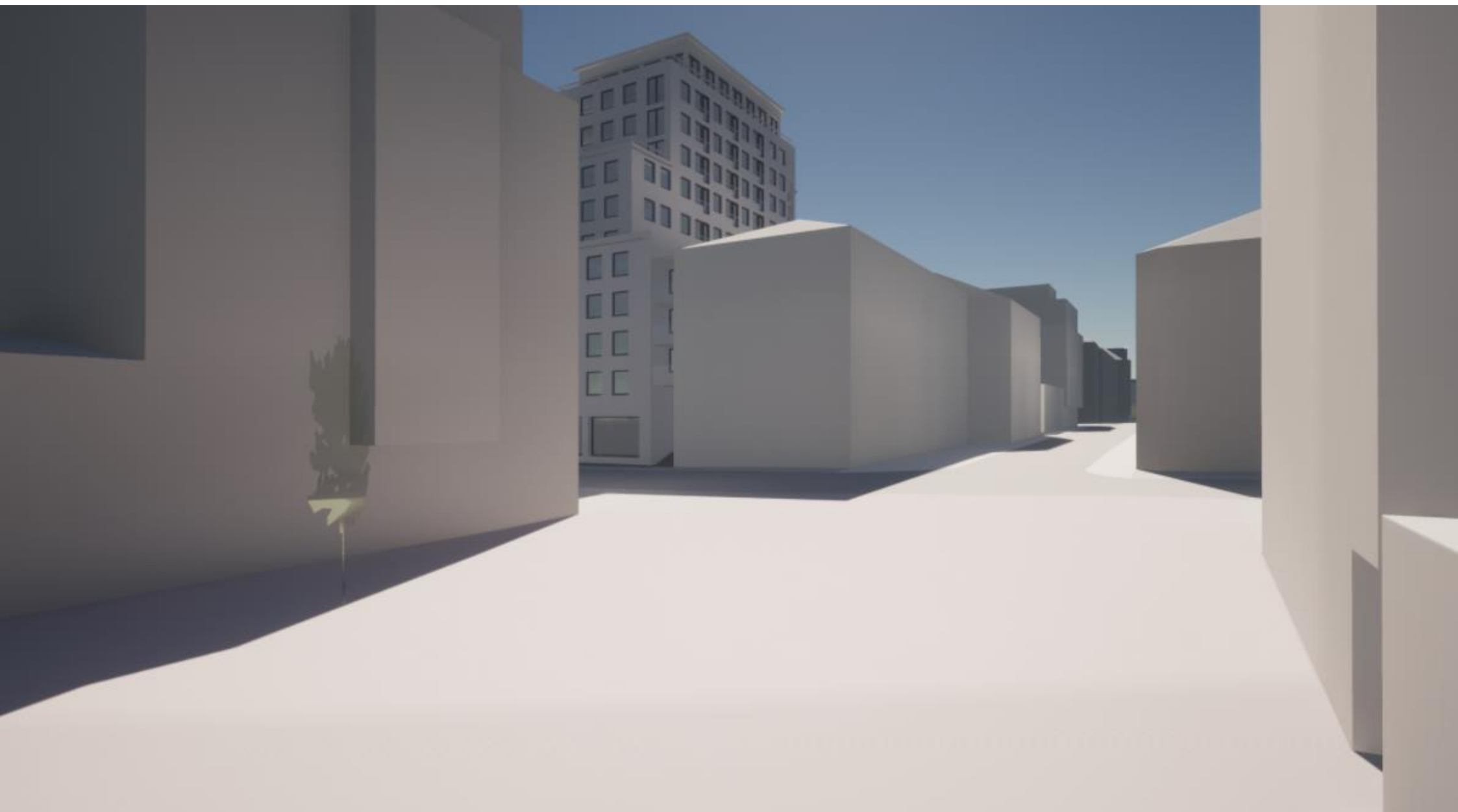




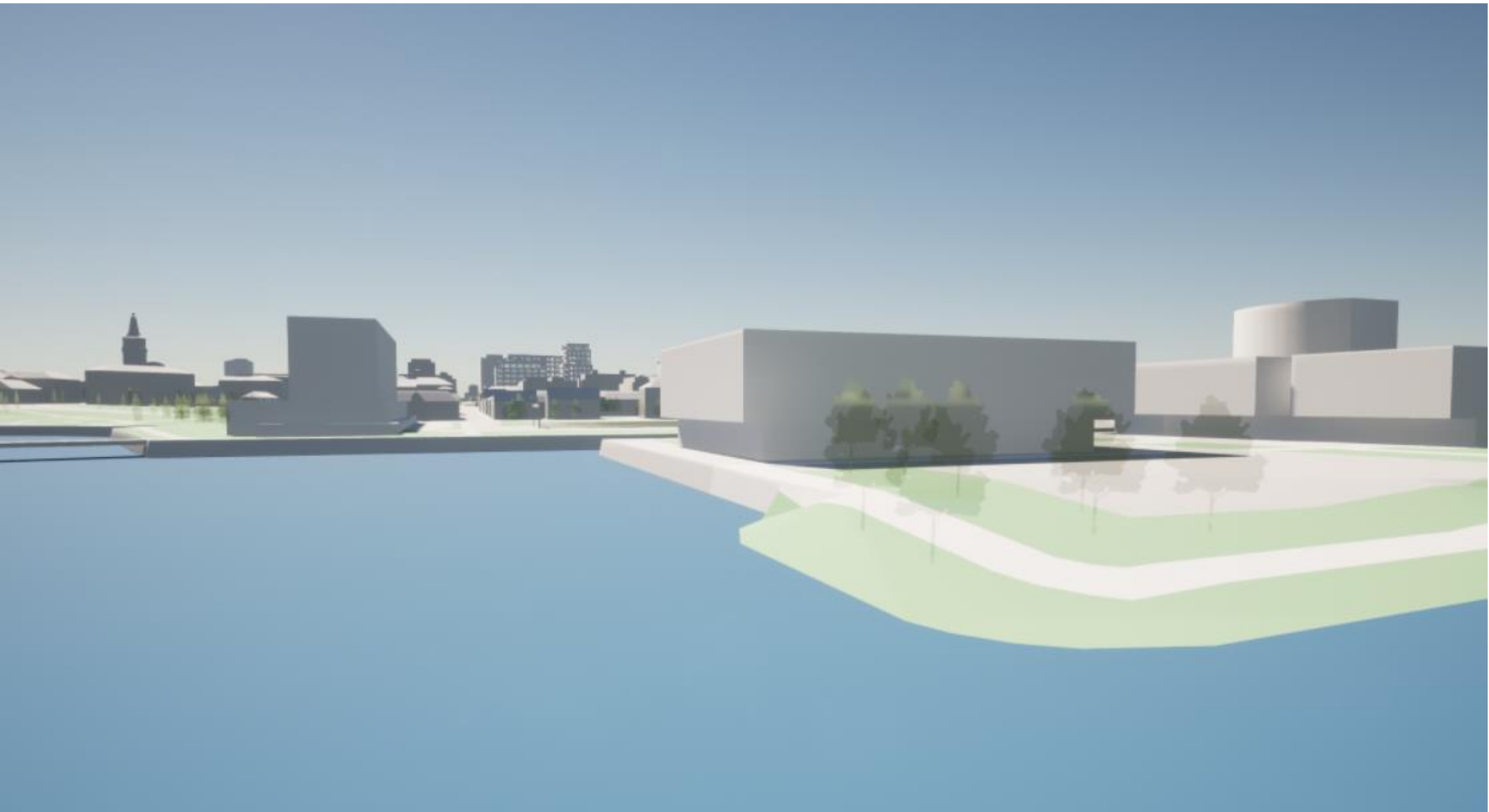


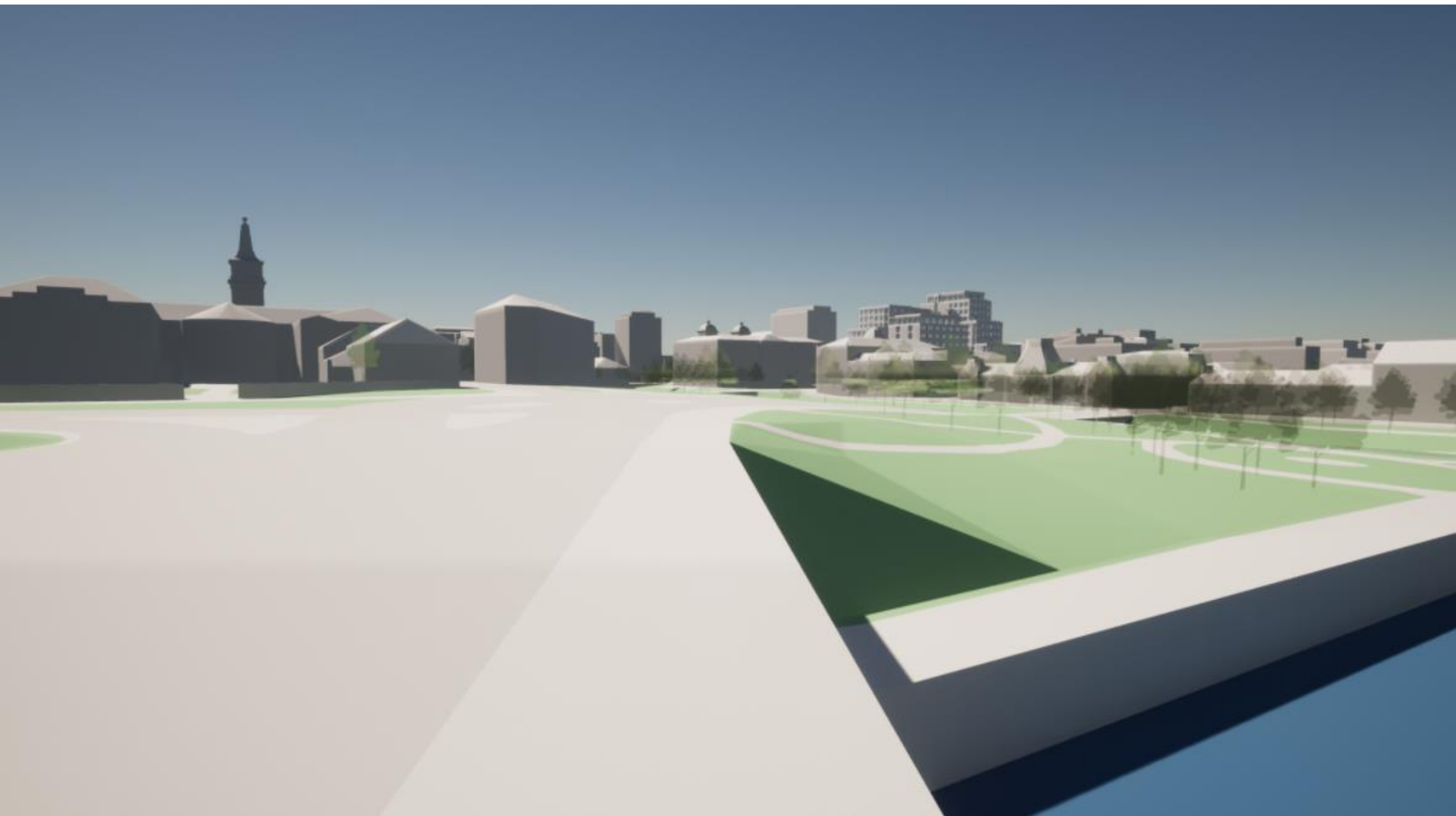








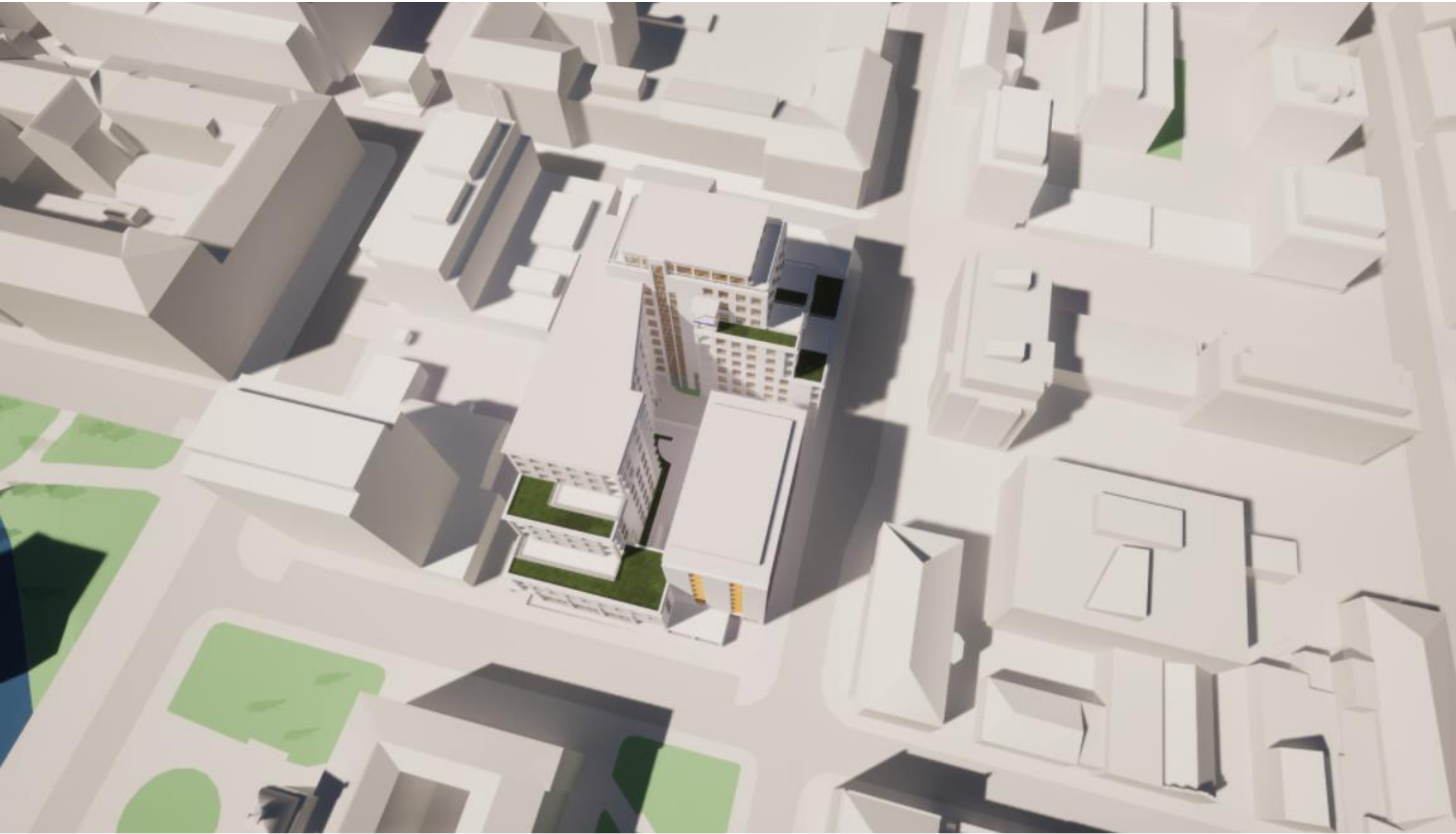












UUDISRAKENNUSKERROSALA KÄYTTÖTARKOITUKSITTAIN

KÄYTTÖTARKOITUS	AK	m	at	YHTEENSÄ
LÄNSIKULMA	4 440	120	320	4 880
PAKKAHUONEENK 9B	1 900	0	370	2 270
HALLITUSPUISTO	4 980	115	565	5 660

AK= asuinkerrosala

m = liikepinta-ala

at= autopaikat, varastot ja huoltotilat

KERROSALAT, TEHOKKUUDET

	TONTTI		KERROSALA k-m ²					TEHOKKUUS
	N:o	P.A. m ²	OLEVA	PURET-TAVA	LAAJEN-NUS	UUSI	YHTEENSÄ	
LÄNSIKULMA	1	1 373	2 024	0	0	4 880	6 904	5,03
PAKKAHUONEENK 9 B	2	755	944	0	0	2 270	3 214	4,26
HALLITUSPUISTO	3	1 814	4 027	550	320	5 340	9 137	5,04
YHTEENSÄ		3 942	6 995	550	320	12 490	19 255	4,88

HALLITUSPUISTON LAAJENNUS: ULLAKKO ASUINTILOIKSI

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

	TONTTI 1	TONTTI 2	TONTTI 3
Vanha rakennus			
- oleva	2024	714	4027
- liikeala	120	230	
- purettava			550
- at			320
-yhteensä	2144	944	3797, josta liikeala 490
Uudisrakennus			
- asuinala	4440	1900	4660
- liikeala	120		115
- at	320	370	565
- yhteensä	6904	2270	5340
Kerrosala yhteensä	6584+ at 320	3214+ at 370	8572 + at 565
Kaavamääräys	6650 + at 350 = 7000	3250 + at 400	8650+ at 600 =9250

AUTOPAIKKALASKELMA	KERROSALA k-m ²						AP-TARVE/ OUKA /KPL			SUUNNI- TELMA- SA/KPL	EROTUS
	ASUINTILAT			LIIKETILAT			ASUINTILAT	LIIKETILAT	YHTEENSÄ		
	OLEVA	UUSI	YHT.	OLEVA	UUSI	YHT.	AP/210	AP/85			
1. LÄNSIKULMA	1 634	4 440	6 074	390	120	510	28,9	6,0	35	+8+27	0
2. PAKKAHUONEENK 9B	714	1 900	2 614	230	0	230	12,4	2,7	15	+10+11	+6
3. HALLITUSPUISTO	3 537	4980*	8 517	490	115	605	40,6	7,1	48	+12+30	-6
YHTEENSÄ											0

* sisältää uuden ullakkokerroksen

1. Autopaikkatarpeen laskelmissa pohjana ovat sekä oleva että uusi asuinala
2. Suunnitelman mukaiset autopaikat tasataan kiinteistöjen kesken
3. Vieraspaidat osoitetaan Hallituskadulta, 11 kpl.

APU-ILOJEN MITOITUS 10.12.2020	TARVE PP/30 km ²	SUUNNITELMASSA			SUUNNITELMASSA/RAKENNUKSESSA			
		PIHALLA	RAKENN.	EROTUS	1,50 m ² /PP			
POLKUPYÖRÄT	KPL	KPL	KPL	KPL	1.KRS.	1. KELL.	2. KELL	YHT.
					m ²	m ²	m ²	m ²
LÄNSIKULMA , 4560 km ²	152	10	128	-14	140	52	-	192
PAKKAHUONEENK 9B, 1900 km ²	63	-	86	23	76	-	53	129
HALLITUSPUISTO, 5095 km ²	170	25	139	-6	108	100	-	208
POLKUPYÖRÄT YHTEENSÄ	385	35	353	3	324	152	53	529

KOKONAISMÄÄRÄ ON RIITTÄVÄ

APUITILOJEN MITOITUS 10.12.2020	TARVE m ²	SUUNNITELMASSA				
		1. KRS	1. KELL.	2. KELL.	YHTEENSÄ	EROTUS m ²
IRTAIVARASTOT						
LÄNSIKULMA	165			172	172	
PAKKAHUONEENK 9B	70			70	70	
HALLITUSPUISTO	170			170	170	
IRTAIVARASTOT YHTEENSÄ	405				412	+7
ULKOILUVÄLINEVARASTOT						
LÄNSIKULMA	100			110	110	
PAKKAHUONEENK 9B	30			37	37	
HALLITUSPUISTO	105			74	74	
ULKOILUVÄLINEVAR. YHTEENSÄ	235				221	-14
LASTENVAUNUVARASTOT						
LÄNSIKULMA	22	24			24	
PAKKAHUONEENK 9B	10	0			0	
HALLITUSPUISTO	24	23			23	
LASTENVAUNUVAR. YHTEENSÄ	56				47	-9

Varjotutkielmat



Settings > Localization



Maaliskuu klo 9.00

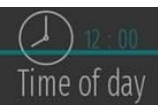




Settings > Localization



Maaliskuu klo 12.00



Background >



Settings > Localization



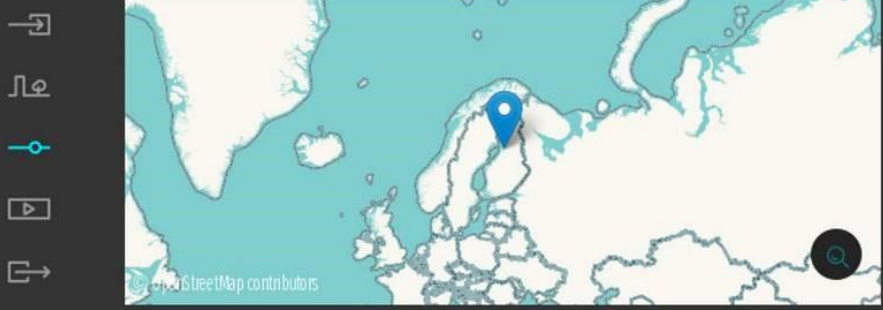
Maaliskuu klo 15.00





Settings > Localization

Maaliskuu klo 9.00



09:00
Time of day

March
Month

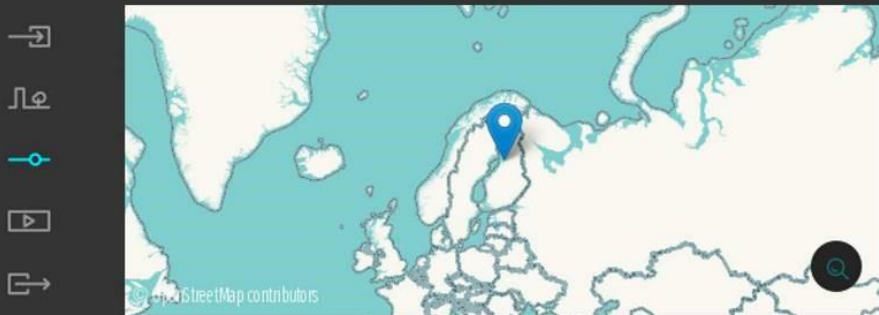
90°
North offset

Background >



☰ Settings > Localization

Maaliskuu klo 12.00



🕒 12:00
Time of day

📅 March
Month

📍 N 90°
North offset

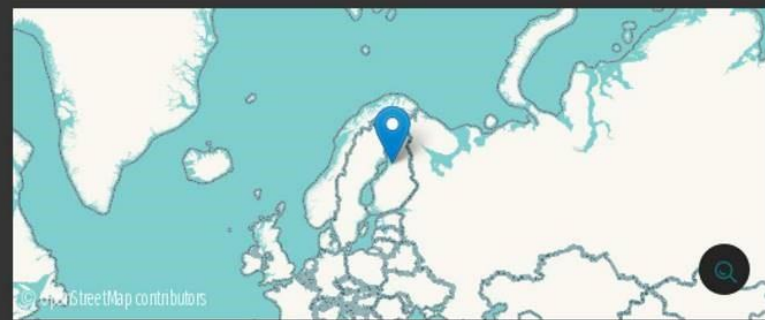
🖼️ Background >



Settings > Localization

Maaliskuu klo 15.00

- ↩
- ⌂
- 📍
- 📱
- ➔



 15:00
Time of day

 March
Month

 90°
North offset

 Background >



☰ Settings > Localization

Maaliskuu klo 17.00

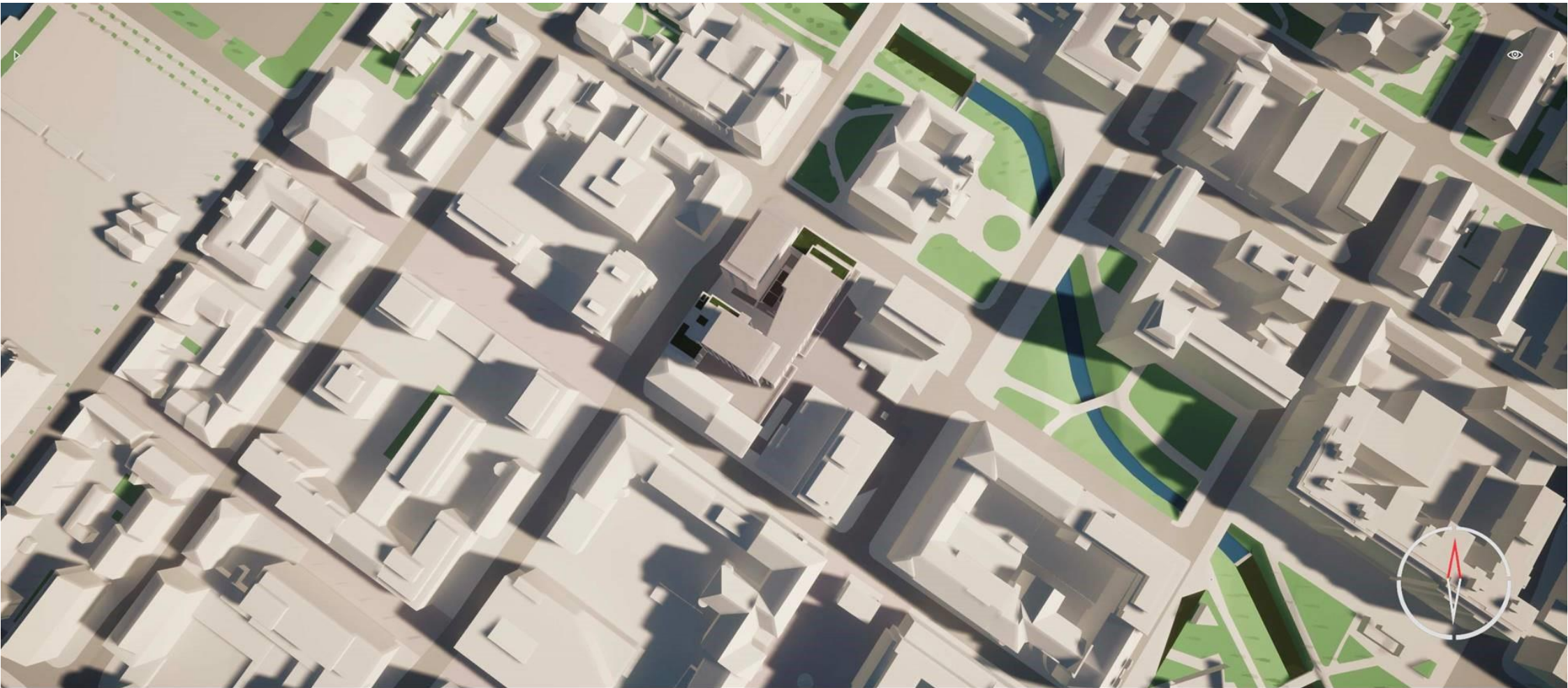


 17:00
Time of day

 March
Month

 90°
North offset

 Background >



Settings > Localization



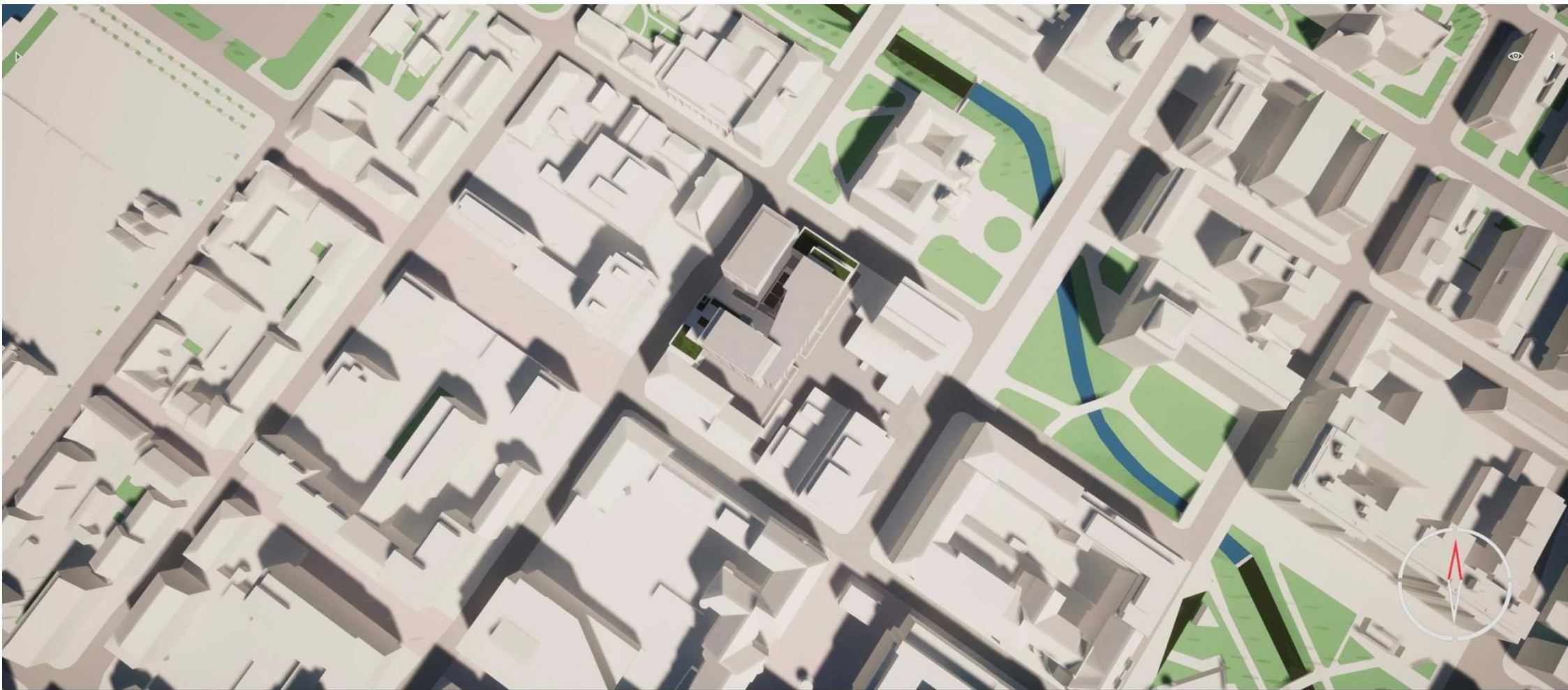
Kesäkuu klo 9.00

Time of day

Month

North offset

Background >



Settings > Localization



Kesäkuu klo 12.00



Background >



Settings > Localization



Kesäkuu klo 15.00



15:00
Time of day

June
Month

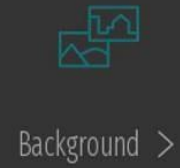
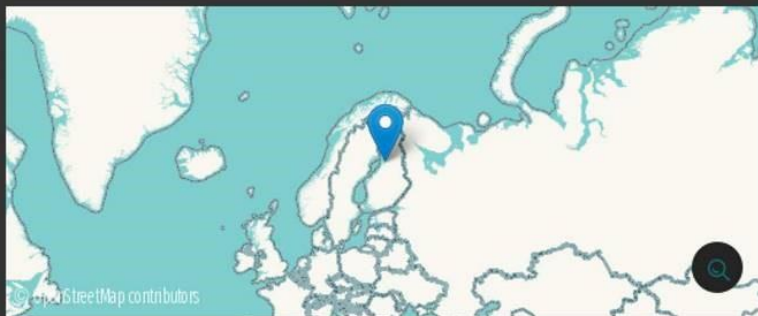
90°
North offset

Background >



☰ Settings > Localization

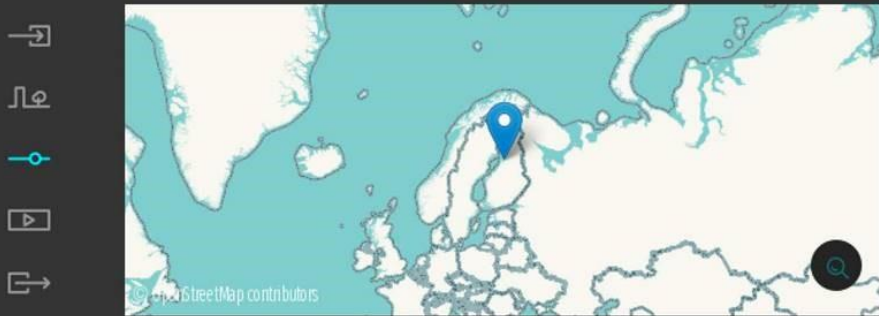
Kesäkuu klo 9.00





☰ Settings > Localization

Kesäkuu klo 12.00



 12:00
Time of day

 June
Month

 90°
North offset

 Background >



Settings > Localization

Kesäkuu klo 15.00



15:00
Time of day

June
Month

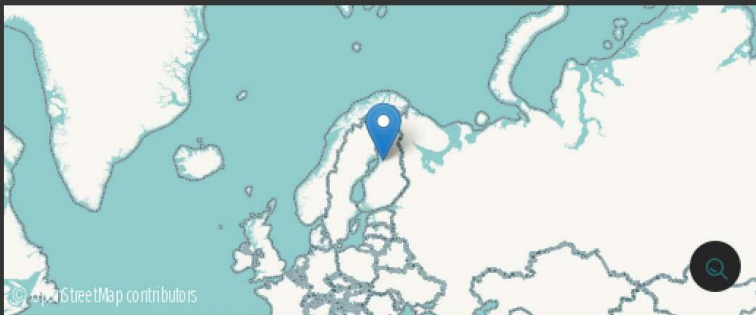
90°
North offset


Background >



☰ Settings > Localization

Kesäkuu klo 17.00



 17:00
Time of day

 June
Month

 90°
North offset

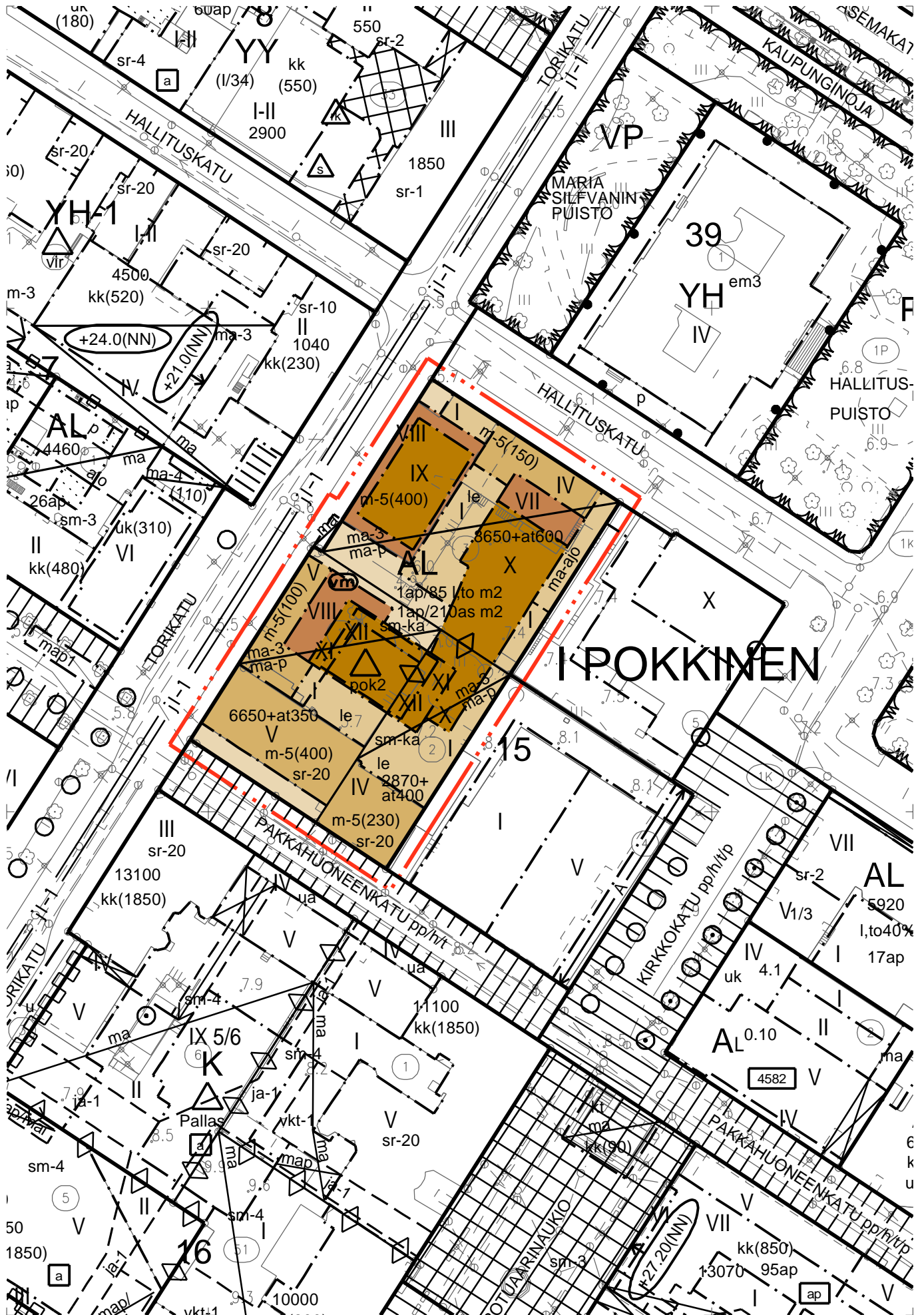
 Background >









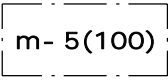
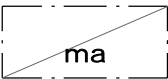
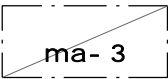
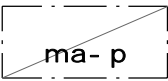
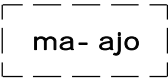

82-1



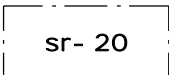

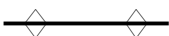



3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.





6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2	POKKI	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	15	Korttelin numero.
95	TORIKA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	6650+at350	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100	XII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
115-8		Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
120		Maanalainen tila.
120-2		Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
124-102		Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Ajoluiskan sijainti on ohjeellinen.
133		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

136		Katu.
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.
170-10		Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennuksista on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.
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.
190-8		Rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.
200-299		<p>pok2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Kaupunkikuva ja rakentaminen:</p> <p>Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Varastot tai muut katutaso julkisivua passivoivat tilat tulee sijoittaa pihan puolelle tai varustaa ikkunoin. Maantasokerrokseen ei voi sijoittaa asuntotiloja. Vähintään 60 % Torikadun ja Hallituskadun puoleisista maantaso julkisivuista on oltava ikkunapintaa tai aukkoa. Maantaso umpipintojen tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa. Tonteilla nro 1 ja 2 sijaitsevan rakennuksen kerroksiin 11 tai 12 tulee toteuttaa yhteistila, jonka pinta-ala on vähintään 40 kerrosalaneliometriä.</p> <p>Rakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja ja värisävyiltään vaaleita. Tonteilla nro 1 ja 2 sijaitsevien 12-kerroksisten rakennusalojen ylimmän kerroksen julkisivuissa sekä tontilla nro 3 sijaitsevan 9-kerroksisen rakennusalan julkisivuissa voidaan kuitenkin käyttää muuta materiaalia ja muunlaisia värisävyjä. Parvekkeiden fausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut seinäpinnat. Materiaalien tulee olla teknisesti ja esteettisesti laadukkaita ja aikaa kestäviä kaikissa mittakaavoissa, valaistusolosuhteissa sekä kaikilla etäisyyksillä, joilta niitä tarkastellaan.</p> <p>Piha-alueelle ja kansipihalle saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa erillisiä varastorakennuksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Rakennuksen vesikaton tulee olla tasakattomainen. Piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatto.</p> <p>Parvekkeet:</p> <p>Kerrostalojen parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa.</p> <p>Piha-alueet ja hulevedet:</p> <p>Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta.</p> <p>Toisen kerroksen tasolla olevilla kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusaloilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään puolet on oltava paksua kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-0,9 metriä, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita. Istutusalojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, etteivät ne tarpeettomasti korota pihan korkoa tai rakennuksia. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusarvoihin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.</p> <p>Korotettujen pihakansien ja kansipihojen reunat naapuritonttien suuntaan kaiteineen tulee käsitellä ympäristöönsä sopivaksi.</p>

200-299

Pysäköinti:

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

- asuminen: 1 pysäköintipaikka / 210 asuntokerrosalaneliometriä
- liike- ja toimistotila: 1 pysäköintipaikka / 85 kerrosalaneliometriä.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloittepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Veloitteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Polkupyörien pysäköinti:

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkuksen apuvälineelle jokaista alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden. Mahdolliset ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan oviin tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %.

Tekniset laitteet ja tilat:

Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamo tulee integroida rakennukseen alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin ja/tai osoitetaan erikseen sovittavalla tavalla korttelialueen ulkopuolelta.