

## Asemakaavan selostus

Luonnos

24.9.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Pokkisen (I) kaupunginosan korttelin 21 tonttia 1 koskevaan asemakaavaan

KIRKKOKATU 9

Kaavatunnus 564-2404

Diaarinumero OUKA/121/2019



## Sisältö

|  |    |
|--|----|
| 1. Perus ja tunnistetiedot.....  | 3  |
| 1.1 Tunnistetiedot.....  | 3  |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti.....   | 3  |
| 1.3 Asemakaavan tarkoitus.....   | 3  |
| 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....   | 3  |
| 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..... | 3  |
| 2. Tiivistelmä vaiheista .....   | 5  |
| 3. Lähtökohdat.....  | 6  |
| 3.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....   | 6  |
| 3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset .....                              | 7  |
| 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....  | 9  |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset .....           | 9  |
| 4.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....   | 9  |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....  | 9  |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet.....  | 10 |
| 4.5 Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset ja suunnitelmat .....                           | 11 |
| 4.6 Asemakaavan luonnos.....   | 14 |
| 4.7 Asemakaavaehdotus.....   | 14 |
| 5. Asemakaavan kuvaus .....  | 15 |
| 5.1 Kaavakartta määräyksineen .....  | 15 |
| 5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset.....  | 16 |
| Asemakaavan toteutus .....   | 19 |

**Kansikuva:** Näkymä Asemakadulta. (Kiinteistö Osakeyhtiö Oulun Vakuutustalo, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 2021.)

# 1. Perus ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Pokkisen (I) kaupunginosan korttelin 21 tonttia 1.

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Kaavan nimi</b>         | Kirkkokatu 9  |
| <b>Kaavatunnus</b>         | 564-2404  |
| <b>Kaavan laatija</b>      | Antti Määttä<br>Oulun kaupunki<br>Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus                     |
| <b>Kaavan vireilletulo</b> | Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 3.12.2019          |
| <b>Hyväksyminen</b>        | _____ on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202__<br>Asemakaava on tullut voimaan __.__.202__ |

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Oulun keskustassa, Oulun kaupungintaloa vastapäätä, osoitteessa Kirkkokatu 9.

## 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan tontin lisärakentaminen. Kaavamuutos perustuu yksityiseen hakemukseen.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet
- Viitesuunnitelma, havainnekuvat ja varjostustarkastelu (Kiinteistö Oy Oulun Vakuutustalo, Arkkitehtistioimisto Laatio Oy 2021)
- Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen, luonnos 24.9.2021

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaava 564-1119 (kv 8.12.1986)
- Oulun keskustavisio 2040 (kv 3.4.2017)
- Kaupunginhallituksen päätös 26.3.2018 § 82 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018)
- Yhdyskuntalautakunnan päätös 27.10.2020 § 507 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta

- Asemakaavan muutoshakemus (Kiinteistö Oy Oulun Vakuutustalo, päivätty 20.12.2018, saapunut 31.12.2018)
- Rakennushistoriaselvitys: Kirkkokatu 9 (Kiinteistö Osakeyhtiö Oulun Vakuutustalo, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 2019)
- Muistio 6.6.2019: muinaismuistolain (295/63) 13 §:n mukainen neuvottelu 3.6.2019

## 2. Tiivistelmä vaiheista

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.11.2019 § 575 kaavamuutoksen käynnistämisestä sekä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.9.2019) oli nähtävillä 3.12.2019–3.1.2020.

Yhdyskuntalautakunta päätti \_\_.\_\_.2021 § \_\_ kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2021.

Yhdyskuntalautakunta päätti \_\_.\_\_.\_\_ § \_\_ asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.202\_\_.

\_\_\_\_\_ hyväksyi kaavamuutoksen \_\_.\_\_.\_\_ § \_\_.

## 3. Lähtökohdat

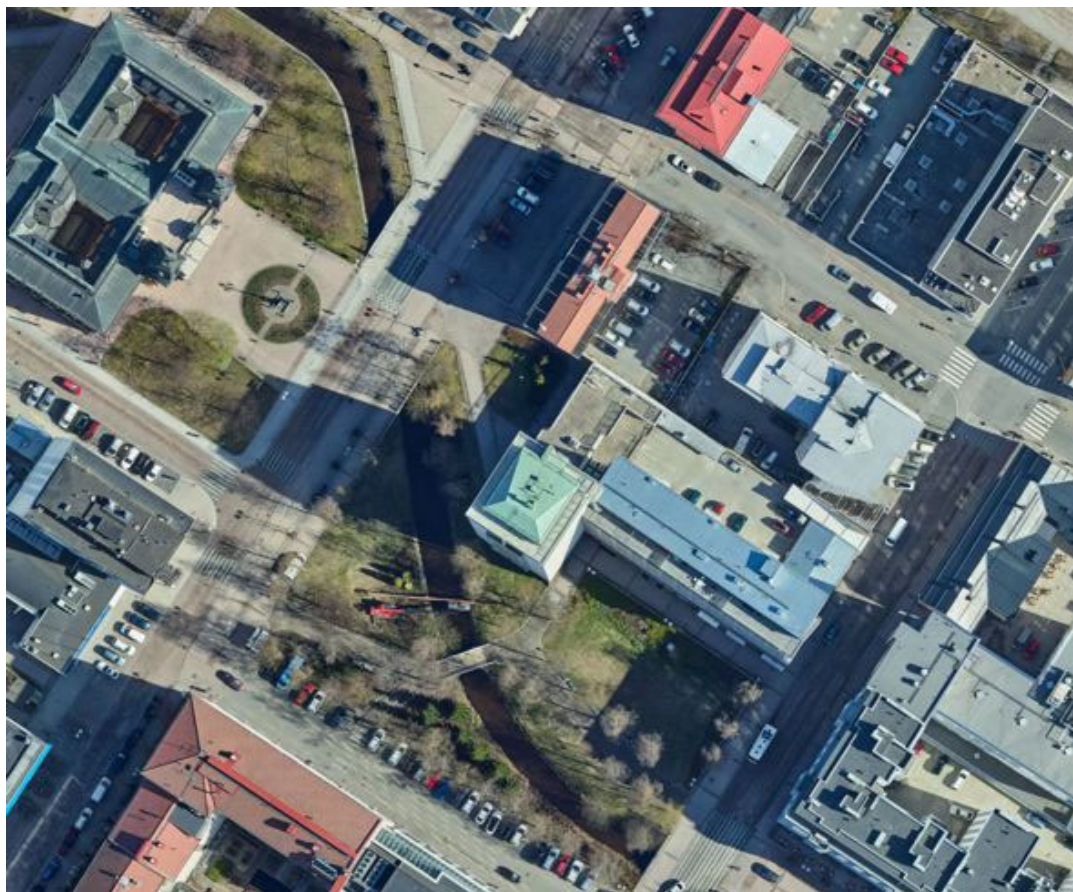
### 3.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

Asemakaavan muutos käsittää Pokkisen (I) kaupunginosan korttelin 21 tontin 1, osoitteessa Kirkkokatu 9. Tontti sijaitsee Kirkkokadun ja Asemakadun risteyksen kulmassa, Oulun kaupungintaloa vastapäätä. Sen pinta-ala on noin 975 m<sup>2</sup> ja sen omistaa Kiinteistö Oy Oulun Vakuutustalo.

Tontilla on Kirkkokatua reunustava 5-kerroksinen ullakollinen toimistorakennus. Arkkitehti Uki Heikkisen suunnittelema rakennus on valmistunut vuonna 1957, ja sen laajuus on 2285 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen kaakkoispuolella on pysäköintipiha, jota rajaa Asemakadun puolella neljä suurikokoista lehmusta.

Korttelin muilla kolmella tontilla on 1950–1960-luvuilla valmistuneita asuin- ja liikerakennuksia, joiden alkuperäinen tyyli on säilynyt hyvin. Kerrosluku vaihtelee kahdesta kymmeneen. Korttelin lounaiskulmassa sijaitsee kymmenkerroksinen Asunto Oy Vakuutustornin maamerkkirakennus, joka on valmistunut vuonna 1957 (tontti 2, Hallituskatu 9). Ajoyhteys rakennukselle on järjestetty kaavamuutoksen kohteena olevan tontin kautta. Asemakadun varrella on Asunto Oy Asemakatu 4:n viisi- ja kuusikerroksinen rakennus, joka on valmistunut vuonna 1961. Korttelin eteläkulmassa on vuonna 1955 valmistunut seitsenkerroksinen, jonka omistaa Asunto Oy Oulun Kassatalo. Kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla on kolmen kiinteistön (Kiinteistö Oy Vakuutustalo, Asunto Oy Vakuutustorni ja Asunto Oy Asemakatu 4) yhteinen jätepieste.

Kortteli rajautuu lounaassa Hallitusaukioon ja Snellmaninpuistoon, jonka läpi virtaa Kaupunginoja. Kirkkokadun toisella puolella ovat Hallituspuisto ja Oulun kaupungintalo. Asemakatu viettää korttelin kohdalla luoteeseen. Kirkkokadun loivan painanteen alin kohta on Kaupunginojan kohdalla, josta katu nousee luoteeseen kohti Oulun tuomiokirkon kellotornia.



**Kuva:** Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2017. (Ei mittakaavassa.)

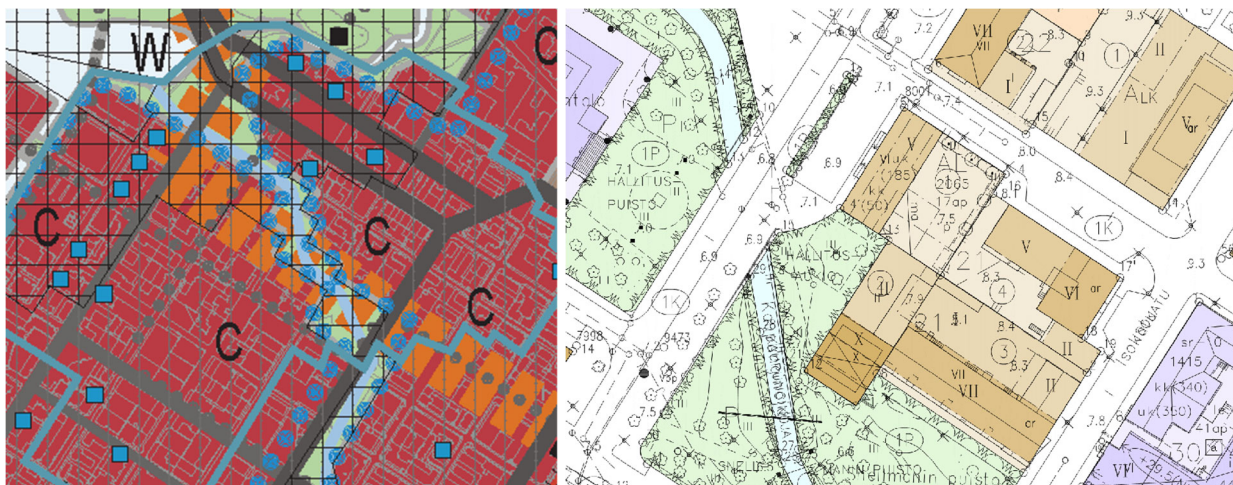
## 3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Kaava-aluetta sivuaa Oulun Kaupunginojan varren avoin puistovyöhyke, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (MKV 11.6.2018, MKH 5.11.2018) Oulun keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Korttelin 21 tontilla 1 oleva toimistorakennus (Vakuutus-talo) on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde. Myös korttelin muut rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita. Lisäksi kaava-alue lähimpine naapureineen sisältyy Hallituskadun modernin keskustan aluekohteeseen.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25, kh 20.6.2016 § 192) Oulun keskusta on osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C). Ruutukaavakeskusta on rakennusperinnöltään, kulttuuriympäristöltään ja kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokasta aluetta. Kaupunginojan puistovyöhyke on osa Oulujoen suiston kaupunkipuistoa. Osa keskustasta on kaupunkiarkeologista aluetta. Lisäksi keskustan läpi on osoitettu kulkemaan tavoitteellinen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Myös Kaupunginojan varren valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on esitetty yleiskaavassa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (kv 8.12.1986, 564-1119) tontti 1 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 2065 k-m<sup>2</sup>, ja suurin sallittu kerrosluku on V. Osan kokonaisrakennusoikeudesta saa sijoittaa ullakolle (185 k-m<sup>2</sup>) ja kellariin (50 k-m<sup>2</sup>). Asemakadun varren lehmukset on osoitettu säilytettävänä puurivinä. Lisäksi kaava edellyttää tontille 17 autopaiikkaa.



**Kuvat:** Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

Oulun keskustavision 2040 (kv 3.4.2017) ensimmäinen päätavoite on asukkaiden lisääminen keskustaan: "Oulun keskustaa uudistetaan määrätietoisesti. Maankäytön tehostamisen myötä asukasmäärä jatkaa kasvuaan, ja kaupan sekä palveluiden toimintaedellytykset paranevat. Asunto- tuotantoa kehitetään vastaamaan yhä paremmin erilaisiin asumisen tarpeisiin."

Vuonna 2014 laaditussa Oulun kaupungin korkean rakentamisen selvityksessä (kh 11.8.214) on todettu, että keskustan korkean rakentamisen sijoituspaikoista tulee laatia yleissuunnitelma.

### 3.2.1 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

### 3.2.2 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

### 3.2.3 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita \_\_.\_\_.2021.



## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kiinteistö Oy Oulun Vakuutustalo haki asemakaavan muutosta 31.12.2018 omistansa tontin lisärakentamiseksi.

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.11.2019 § 575 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

### 4.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan valmistelee Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakija laadittua asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Hakijan suunnittelukonsulttina toimii Arkkitehtitoimisto Laatio Oy. Kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Hakijan kanssa neuvotellaan maankäytösopimus kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi, Oulun Energia ja muut johtojen haltijat
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry

#### 4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 3.12.2019. Kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.9.2019, yhd.ltk 5.11.2019 § 575) oli nähtävillä 3.12.2019–3.1.2020, jolloin siitä saatiin yhteensä 7 lausuntoa tai mielipidettä. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteinä.

Kaavaluonnos oli nähtävillä \_\_. \_\_. \_\_. 202\_\_. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin / ei saatu \_\_ kirjallista lausuntoa tai mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat liitteinä. Lisäksi kaavamuutoksen lähtökohtia ja valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa \_\_. \_\_. 202\_\_. Muistio on selostuksen liitteinä.

Asemakaavaehdotus on oli nähtävillä \_\_. \_\_. \_\_. 20\_\_. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin \_\_ kpl. Muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat liitteinä.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kiinteistö Oy Oulun Vakuutustalo esittää hakemuksessaan (20.12.2018), että asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen nykyiselle pysäköintialueelle toteutetaan uusi asuinrakennus, joka rakennetaan kiinni nykyiseen toimistorakennukseen. Asuntojen ja toimitilojen pysäköintipaikat rakennetaan kellariin (pihakannen alle) ja maantasoon (kannelle).

Kaavamuutoksen aloituskokouksessa 26.3.2019 on keskusteltu mm. seuraavaa:

- Hakijan tarkoituksena on toteuttaa Asemakatu rajaava 9-kerroksinen kapearunkoinen asuinvuokratalo, jonka laajuus on reilu 2100 k-m<sup>2</sup>.
- Vakuutustalon tonttia sivuaa Kaupunginojan varren valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Uki Heikkisen suunnittelema Vakuutustalo on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde, joka on osa Hallituskadun modernin keskustan aluekohdetta. Myös naapurirakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita.
- Lisärakentamista suunnitellaan yhteistyössä naapuriyhtiöiden kanssa. Asemakadun naapuri (Asunto Oy Asemakatu 4) voi tavoitella tontilleen maanalaista pysäköintiä, mutta sitä varten ei tarvittane kaavamuutosta. Asunto Oy Vakuutustornin (Hallituskatu 9) ajoyhteys on järjestetty Kiinteistö Oy Vakuutustalon pihan kautta. Kolmella kiinteistöllä on myös yhteinen jätehuolto. Tonttien keskinäiset rasitejärjestelyt huomioidaan.
- Kaavoituksen puolesta on esitetty tavoitteita oleskelupihasta (MRL 155§), maanvaraisesta tilasta ja kadunvarren lehmusten säilyttämisestä. Asemakadun katutilan laatuun kiinnitetään huomiota ja uusirakennuksen kulmaan toivotaan liiketilaa. Osa näistä tavoitteista voi olla ristiriidassa hankkeen toteutettavuuden kanssa.
- Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa sekä on kiinnostunut uudisrakennuksen asuntojakaumasta.
- Muutokseen sovelletaan kaupungin pysäköintinormipäätöstä (kh 26.3.2018). Pelastusyhteyksien toimivuus varmistetaan ajouramallin avulla. Huollon operointitila ja autohissin jonotustila järjestetään tontilla.
- Tontille järjestetään vesi-, jätevesi- ja hulevesiliittymä. Mahdollisesta sekaviemäröinnistä pyritään eroon. Hulevesien hallinta tarkastellaan. Tontin kautta kulkee johtoja naapuri-kiinteistölle. Yhteystarpeet huomioidaan, kun olemassa olevia johtoja on jäämässä rakentamisen alle.
- Oulun energia toivoo, että uuteen asuinkerrostaloon voidaan sijoittaa kiinteistömuuntamo. Muuntamotarpeen ei kuitenkaan haluta muodostavan kynnystä hankkeelle.

Muinaismuistolain (295/63) 13 §:n mukaisessa neuvottelussa 3.6.2019 on todettu mm. seuraavaa:

- Tontti sisältyy Oulun keskustan kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asema-kaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102).
- Tontti sijaitsee Oulun vanhimmalla asemakaava-alueella, joka tunnetaan vanhimmilta kartoilta 1600-luvun puolivälistä. Museoviraston kaupunkiarkeologisessa inventoinnin päivityksessä (2007) piha on arvioitu 1. luokan alueeksi, joka tulee pyrkiä rauhoittamaan kaivutöiltä tai rakentamiselta. Tarvittaessa tulee suorittaa riittävän hyvin resursoitua arkeologiset tutkimukset.
- Vakuutustalon pysäköintipihan eteläosassa on nykyään kellari. Tontista vain noin 400 m<sup>2</sup> on rakentamatonta, ja tämänkin alueen kautta kulkee ainakin kaukolämpöjohto ja vesi-johto. Alueella voi kuitenkin yhä olla kiinnostavia kiinteitä muinaisjäännöksiä.
- Lisärakentaminen tontille on mahdollista riittävästi resursoitujen tutkimusten jälkeen. Tontti voidaan tutkia joko ennen kaavamuutoksen valmistumista tai kaavamuutoksen jälkeen. Ensin mainitussa tilanteessa menettely tulee kirjata kaavaselostukseen. Jälkimmäisessä tapauksessa tutkimustarve todetaan kaavamääräyksissä. Hakija tilaa koekaivaukset konsulttiltaan, joka hakee tutkimusluvan Museovirastolta. Naapuriyhtiön kanssa kannattaa

harkita yhteistyötä. Koekaivaukset raportoidaan, minkä jälkeen museoviranomainen arvioi tarvittavat jatkotoimenpiteet.

## 4.5 Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset ja suunnitelmat

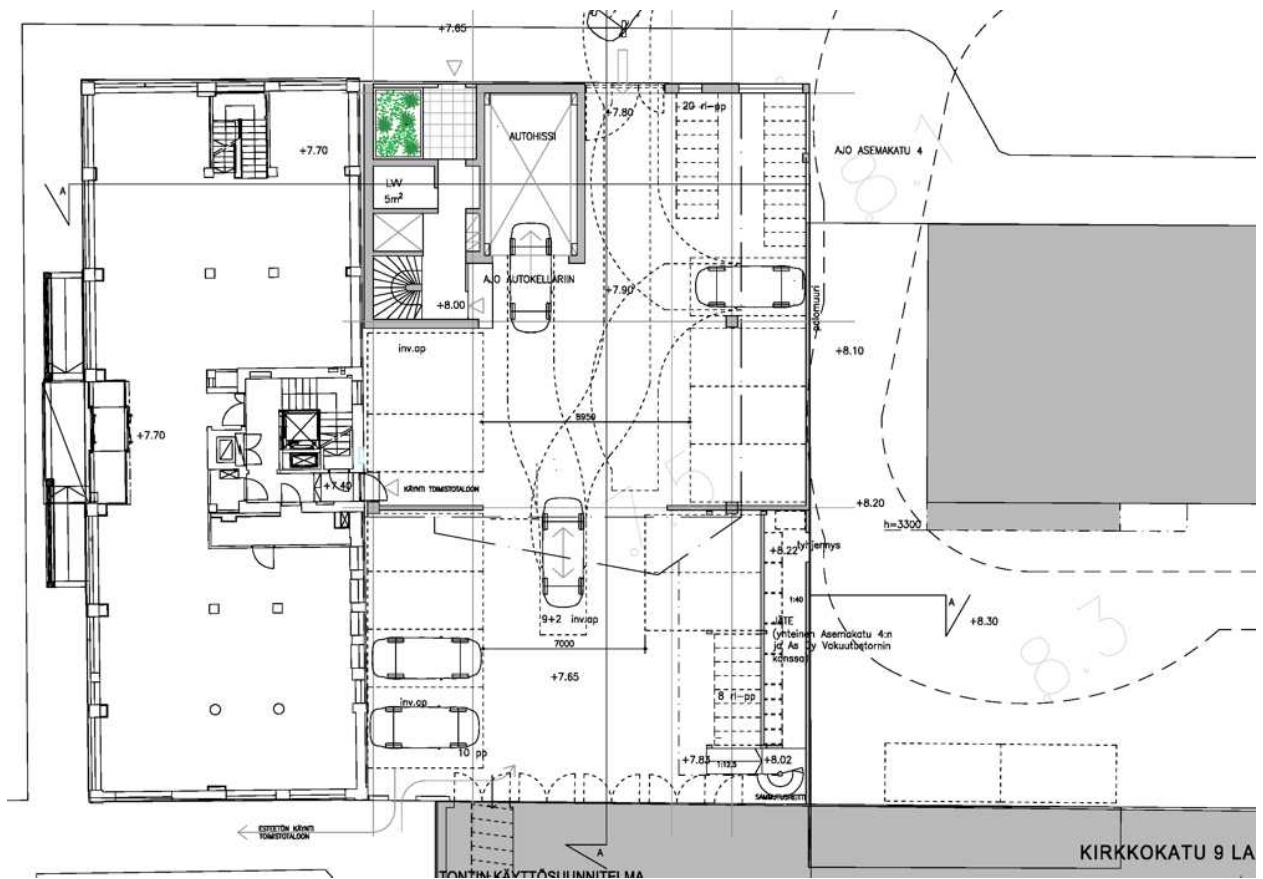
Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Rakennushistoriaselvitys: Kirkkokatu 9 (Kiinteistö Osakeyhtiö Oulun Vakuutustalo, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 2019)
- Viitesuunnitelma ja havainnekuvat (Kiinteistö Oy Oulun Vakuutustalo, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 2021)
- Varjostustarkastelu: Kirkkokatu 9 (Kiinteistö Oy Oulun Vakuutustalo, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 2021)

Asemakaavan muutoksen pohjaksi laaditussa viitesuunnitelmassa Asemakadun varteen, olemassa olevan toimistorakennuksen viereen esitetään yhdeksänkerroksista asuinkerrostaloa. Uudisrakennuksen ajoyhteys sekä ajoyhteydestä erotettu jalankulkuyhteys järjestetään Asemakadulta. Kerrokset 1–5 rakennetaan kiinni katuun, kun taas kerrokset 6–9 ovat kaksi metriä kadulta sisäänvedettyjä. Autojen ja pyörien pysäköintitilat autohisseineen sijoittuvat kellariin ja rakennuksen ensimmäisen kerroksen tasolle (asuinkerrosten alle ja pihakannelle). Kolmen tontin yhteinen jätetila sijoittuu tontin eteläkulmaan, naapuritonttia (Asemakatu 4) vasten, ja jätetilan päälle toteutetaan pieni oleskelupiha, jolle on esteetön kulkuyhteys asuinkerroksista. Jätetilaan voidaan kulkea molemmilta tilaan rajoituvilta tonteilta (Asemakatu 4, Kirkkokatu 9) sekä Vakuutustornista (Hallituskatu 9) Hallitusaukion kautta. Jätetilan huolto järjestetään naapurikiinteistön (Asemakatu 4) kautta. Autohissiltä on mahdollisuus järjestää kellarin pysäköintitilan kautta ajoyhteys myös naapurikiinteistölle (Asemakatu 4). Uudisrakennuksen irtaimistovarastot sijoittuvat olemassa olevan toimistorakennuksen kellariin.

Uudisrakennuksen korkeusasemia ja suhdetta ympäristöön on tarkasteltu leikkausten ja havainnekuvien avulla.

Hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan kaavaehdotukseen mennessä.



**Kuvat:** Viitesuunnitelman maantasokerros ja 2. kerros oleskelupihoineen. (Kiinteistö Osakeyhtiö Oulun Vaikutustalo, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 2021. Ei mittakaavassa.)



**Kuvat:** Näkymät Asemakadulta ja Kirkkokadulta. (Kiinteistö Osakeyhtiö Oulun Vakuutustalo, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 2021.)



**Kuva:** Julkisivu Asemakadulle. (Kiinteistö Osakeyhtiö Oulun Vakuutustalo, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 2021. Ei mittakaavassa.)



**Kuva:** Näkymä yläviistosta. (Kiinteistö Osakeyhtiö Oulun Vakuutustalo, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 2021.)

#### 4.6 Asemakaavan luonnos

Yhdyskuntalautakunta päätti \_\_.2021 § \_\_ kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville.

#### 4.7 Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta päätti \_\_.20\_\_ § \_\_ kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavakartta määräyksineen

Asemakaavan muutos on valmisteltu hakijan esittämän suunnitelman pohjalta. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan tontin lisärakentaminen.

Tontin käyttötarkoitus säilyy: tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). (Käyttötarkoitus on sama korttelin kaikilla tonteilla.)

Olemassa oleva toimistorakennus säilyy ja osoitetaan suojeltavaksi. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museotoimen lausunto. Rakennukselle osoitetaan sen nykyiseen kerrosalaan pohjautuva kokonaisrakennusoikeus (2285 k-m<sup>2</sup>). Kerroslukua tai erillistä kellarin tai ullakon rakennusoikeutta ei määritellä. Olemassa olevassa rakennuksessa sallitaan vain liike- ja toimistokäyttö, jolloin tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta pääosa varataan toimitiloille.

Uutta asuinrakennusoikeutta osoitetaan 2080 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi osoitetaan autosuojien sekä talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup> esimerkiksi autopaikkojen kattamista varten. (Kerrosalaan laskettavien autosuojien sekä talous- ja huoltotilojen oletetaan sijoittuvan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.) Rakennuksen enimmäiskorkeus määritellään kerrosluvun avulla: uudisrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yhdeksän. Kerrokset VI–IX vedetään sisään kadun reunasta. Naapuritonttien lähellä suurin sallittu kerrosluku on yksi, mikä mahdollistaa matalan siipiosan toteuttamisen. Matalan siipiosan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on N2000 + 11,0 m. (Oleskelupihan kaiteineen oletetaan toteutuvan vesikaton päälle.) Uudisrakennukseen ei edellytetä liiketiloja.

Sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset yhteydet ympäristöön. Rakennukset pihoineen ja ympäristöineen rakennetaan vähintään esteettömyyden perustason mukaisiksi. Olemassa olevan rakennuksen vieressä säilyy Hallitusaukiolle johtava kulkuaukko. Myös naapurikiinteistöjen rajalle voidaan toteuttaa aukkoja, mikä mahdollistaa mm. kolmen kiinteistön yhteisen jätepisteen toteuttamisen. Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin kautta järjestetään ajoyhteys viereiselle Hallitusaukiolle rajautuvalle tontille (Hallituskatu 9). Tarvittaessa naapuritonttien kesken sovitaan muistakin yhteisistä järjestelyistä.

Uudisrakennuksen muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Julkisivujen pintamateriaalia ei ole toistaiseksi määrätty. (Pääosa julkisivuista voidaan esimerkiksi rapata.)

Lisärakentamisen alue (tontin nykyisin rakentamaton piha-alue) osoitetaan arkeologisen tutkimuksen kannalta erityisen mielenkiintoiseksi alueeksi, jolla tulee varautua arkeologisiin tutkimuksiin maaperään kajoavia töitä tehtäessä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava Museovirastoa. Kaavan yleismääräyksessä (ns. kolmiomääräyksessä) todetaan, että alueella voi olla muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kaupunkiarkeologisia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavan mahdollistamasta maaperään kajoavasta rakentamisesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella rakentaminen alueella voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museoviranomainen hyväksyy tutkimusten riittävyden alustavan tutkimusraportin perusteella.

Tontille toteutetaan mahdollisimman laajoja viherkattoja, istutuksia tai muita hulevesiä viivyttäviä pintoja. Yksikerroksisen siipiosan vesikaton päälle voidaan toteuttaa oleskelupiha, jolle on esteetön kulkuyhteys asuinkerroksista. Käytännössä palomääräykset voivat rajoittaa viherkattojen rakentamista. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Ilmanvaihdon laitteet sijoitetaan siten, ettei laitteen melu aiheuta haittaa pihan viihtyisyydelle tai naapurille.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 26, joista vähintään 2 on esteettömiä. Lisäksi tarvitaan vähintään 71 polkupyöräpaikkaa. Vähintään puolet velvoitepyöräpaikoista sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen, lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Lisäksi järjestetään tila 3 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Kaavan määräykset perusteellaan seuraavasti:

- Voimassa oleva asemakaava edellyttää rakennetuille toimistotiloille 17 autopaikkaa. Pyöräpaikkoja ei ole edellytetty.
- Kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen (26.3.2018) pohjalta uudisrakennusta varten tarvitaan 1 autopaikka 210 asutokerrosalaneliometriä kohti (10 autopaikkaa / 2080 k-m<sup>2</sup>), 2 esteetöntä autopaikkaa sekä 1 polkupyöräpaikka 30 asutokerrosalaneliometriä kohti (69 polkupyöräpaikkaa / 2080 k-m<sup>2</sup>). Yhteensä tontille edellytetään 27 autopaikkaa ja 69 polkupyöräpaikkaa. (Lisäksi ulkoiluvälinevarastoon tulee järjestää tila erikoispyörille, perävaunuille tai muille liikkumisen apuvälineille.)  
Velvoiteautopaikkojen määrästä vähennetään 1 autopaikka autopaikkanormin ns. joustotekijöiden avulla. Tontin käyttäjiä (asukkaita ja työntekijöitä) varten järjestetään yksi yhteiskäyttöauto, josta sovitaan maankäyttösopimuksessa. (Pysäköintinormipäätöksen mukaan velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Yksi yhteiskäyttöauto voi korvata enintään viisi autopaikkaa.) Lisäksi maankäyttösopimuksessa voidaan sopia pysäköintipaikkojen vuorottaiskäytöstä siten, että asukkaat ja työntekijät käyttävät samoja pysäköintipaikkoja. Autopaikkoja ei nimikoida yksittäisille käyttäjille, mutta niiden käyttö edellyttää pysäköintioikeutta. Myös pyöräpaikkojen vuorottaiskäyttö on mahdollista.
- Tontilla vierailevat voivat pysäköidä kadulla. Kirkkokadun katualueella, toimistorakennuksen vieressä, on noin 10 autopaikan pysäköintialue.

## 5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

### 5.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäytön tehokkuuteen

Kaavamuutos toteuttaa useita tärkeitä tavoitteita, jotka on ilmaistu mm. Uuden Oulun yleiskaavassa, Oulun kaupunkistrategiassa ja Oulun keskustavisiassa 2040: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään sekä keskustan asukasmäärää lisätään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydennysrakentaminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina edellisten myös mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun seudun ilmastostrategiassa, Oulun ilmasto-ohjelmassa sekä Oulun ympäristöohjelmassa. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

Tontin rakennusoikeus suurin piirtein kaksinkertaistuu nykyisestä. Uudisrakennukseen arvioidaan toteutuvan noin 40 asuntoa.



## 5.2.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Uudisrakennus sijoittuu kaupunkikuvallisesti tärkeälle paikalle, arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaavamuutos mahdollistaa tontin lisärakentamisen purkamatta olemassa olevaa rakennusta. Maakunnallisesti arvokas toimitilarakennus (Vakuutustalo) säilyy. Rakennuksen alkuperäinen tyyli on hyvin säilytettävissä katujulkisivuissa. Uudisrakennus peittää osan vanhan rakennuksen piha-julkisivusta. Toimistorakennuksen sisällä voidaan tarvita tilamuutoksia ikkunoiden vähentyessä.

Kaavamuutos ei vaikuta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaavamuutoksen vaikutuksista arkeologiseen perintöön on neuvoteltu Museoviraston kanssa. Mahdolliset muinaismuistot otetaan huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

## 5.2.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja näkymiin

Asunto Oy Vakuutustornin asuinrakennus (Hallituskatu 9) säilyy korttelin ja lähialueen korkeimpana rakennuksena ja maamerkinä. Hakijan arvion mukaan uudisrakennuksen räystääs sijoittuu noin 4 metriä Vakuutustornin räystäään alapuolelle, ja uudisrakennuksen harja sijoittuu noin 5,5 metriä Vakuutustornin harjaa alemmaksi. Kaavamuutos ei vaikuta olennaisesti Vakuutustornin näkyvyyteen ympäristöstä.

Asemakadun rakennusrivi täydentyy, kadunvarren aukko tiivistyy ja katutila sulkeutuu, mikä eheyttää katutilaa. Uudisrakennus poikkeaa kuitenkin korkeudeltaan kadunvarren muista rakennuksista, mikä heikentää katutilan yhtenäisyyttä. Yhtenäisyyttä pyritään tukemaan ylimpien kerrosten sisäänvedon avulla. Uudisrakennus sijoittuu näkyvälle paikalle kapenevan kadun kulmaukseen. Kivijalan kulmaan ei mahdu katutilaa elävöittäviä liiketiloja. Kadun varjoisuus lisääntyy, ja lehmusrivi väistyy. (Varjostusta on tarkasteltu erillisessä liitteessä.)

Uudisrakennus vaikuttaa naapurikiinteistöjen asuinhuoneista avautuviin näkymiin. Erityisesti Asunto Oy Asemakatu 4:n päätyhuoneiden näkymät muuttuvat. Uudisrakennuksen asuinkerrokset sijoittuvat kahdeksan metrin päähän lähimpien asuinhuoneiden ikkunoista. Yksikerroksinen siipi puolestaan sijoittuu tontin rajalle, noin viiden metrin päähän olemassa olevasta liiketilasta. Uudisrakennuksen oleskelupihan kulkuyhteys sijoittuu tontin rajalle, noin viiden metrin päähän olemassa olevien asuinhuoneiden ikkunoista.

## 5.2.4 Vaikutukset palveluihin, liiketoimintaan ja talouteen

Kaavamuutos ei vähennä lainkaan Oulun keskustan toimitiloja. Olemassa oleva rakennus säilyy nykyisessä käytössään. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta yli puolet varataan liikkeille ja toimistoille.

Kaavamuutoksen hakija hyötyy voidessaan toteuttaa tontilleen uuden asuinrakennuksen. Rakennushankkeen taloudellista kannattavuutta heikentävät esimerkiksi uudisrakennuksen poikkeuksellisen pieni pohjapinta-ala, kalliit pysäköintijärjestelyt sekä olemassa olevia tiloja koskevat muutokset. Hakija arvioi uudisrakentamisen taloudellisesti mahdolliseksi, koska hankkeessa ei tavoitella myytävää rakennusoikeutta.

Maankäyttösopimuksen avulla kaupunki saa korvauksen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista.

## 5.2.5 Vaikutukset liikenteeseen, huoltoon ja pysäköintiin

Kaavamuutos ei vaikuta katujen ajoneuvoliikenteeseen. Uudisrakennus rajaa näkyvyyttä kiinteistöjen ajoneuvoliittymistä jalkakäytävälle. Näkemiä voi olla mahdollista parantaa tonteille sijoitettavien peilien avulla.

Tontin tilankäyttö on tiivistä, mutta pysäköintitilat arvioidaan riittäviksi. Asukkaiden ja työntekijöiden yhteiskäyttöauton arvioidaan vähentävän tontin pysäköintitarvetta. Yhteisestä autosta ja pysäköintipaikkojen vuorottaiskäytöstä pystytään helposti sopimaan, kun tontilla on yksi omistaja. (Kaava ei kuitenkaan säätele omistusolosuhteita.)

Ajoyhteys Kiinteistö Oy Oulun Vakuutustalon (Kirkkokatu 9) piha-alueen läpi As Oy Vakuutustornille (Hallituskatu 9) voidaan säilyttää, mutta ajoneuvojen korkeutta rajoitetaan. Kolmen kiinteistön yhteinen jätepiesti on tarkoitus säilyttää.

Tontille ei voida sijoittaa muuntamoita. Muuntamo pyritään myöhemmin toteuttamaan jonnekin muualla lähialueella.

#### 5.2.6 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Uudisrakennus kuluttaa energiaa vanhoja rakennuksia vähemmän. Rakennus on tarkoitus liittää kaukolämpöön. Kaukolämmöntuotanto muuttuu lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi, jolloin rakennusten energiankulutuksen merkitys vähenee. Päästökertoimien pienentyessä rakentamisen materiaali- ja energianpanokset korostuvat. Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat energiaa ja aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutukset korostuvat, jos päästövaikutukset diskontataan nykyhetkeen. Kaavamuutoksessa erityistä on, että lisärakentaminen on mahdollista purkamatta yhtään olemassa olevaa rakennusta, jolloin päästöjä muodostuu vähemmän kuin uusittaessa rakennuskantaa purkamalla.

## 6. Asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttamisesta sekä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta sovitaan kaavaluonnoksen jälkeen neuvoteltavassa maankäyttösopimuksessa. Myös asuntojen kookajakaumasta sekä yhteiskäyttöautoa ja pysäköintipaikkojen vuorottaiskäyttöä koskevista pysyvistä velvoitteista sovitaan.

Liittymien ja johtojen siirroista sovitaan erikseen.

Oulussa 24. päivänä syyskuuta 2021

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

Antti Määttä  
kaavoitusarkkitehti

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.9.2019) oli nähtävillä 3.12.2019–3.1.2020, jolloin siitä saatiin yhteensä 7 lausuntoa tai mielipidettä.

### Lausunto, Museovirasto 3.12.2019

*Museoviraston ja Pohjois-Pohjanmaan museon välisen yhteistyösopimuksen perusteella lausunnon asiasta antaa museo.*

### Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo (rakennettu kulttuuriympäristö) 18.12.2019

*Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Pokkisen kaupungin osassa, osoitteessa Kirkkokatu 9, korttelia 211 tonttia 1 koskeva asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2404). Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa tontin lisärakentaminen. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.*

*Suunnitelmissa on rakentaa Kiint. Oy Vakuutustalon tontille Kirkkokadun ja Asemakadun kulmaukseen, Asemakadun varteen 9-kerroksinen asuinrakennus. Nykyisin Asemakadun puolella piha-alue on paikoitusalueena sekä katua vastaan rivissä neljä lehmusta. Piha-alueella rajaa matalahko betonirakenteinen aita ja ajoneuvoille kulkupuomi. Tontilla oleva Kirkkokadun suuntainen 5-kerroksinen ja ulkolakollinen toimistorakennus, maakunnallisesti arvokas Vakuutustalo on rakennettu v.1955. Rakennus on hahmoltaan ja julkisivuiltaan symmetrinen, sen tyyli on hyvin säilynyt alkuperäisenä. Vakuutustalo rajoittuu kaupungintalon aukioon ja Snellmanin puistoon sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen Kaupunginajan puistovyöhykkeeseen (rky-2009 alue).*

*Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kymmeneen kerrokseen, tontin 1 rakennusoikeus on 2065km<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerroskorkeus V. Asemakadun vertaan on sijoitettu säilytettävä*

*puurivi, joka on asemakaavamuutoksen myötä väistymässä uudisrakennuksen tieltä. Paikoitus on tarkoitus siirtää ainakin osittain maan alle. Mihin paikoituksen lisätarve osoitetaan, kelvollinen ratkaisu tulee luomaan haasteita. Asemakadun nykyinen tilanne uhkaa muuttua varjoiseksi ja tuuliseksi, sulkeutuneeksi kerroksen korkeaksi umpitilaksi nykyisen vihreän säilytettävän puurivin korvavaksi rakennusmassaksi. Asemakadun ilme muuttuu tämän osalta sulkeutuneeksi.*

*Oulun kaupunki on laatimassa korkean rakentamisen päivitystä, joka on toistaiseksi vielä hyväksyntää vaille. Tässä asemakaavamuutoksessa korkean rakentamisen rajaksi esitetty 8-kerrosta ylittyy yhdellä kerroksella. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan tämä kaavamuutoshanke voi edetä vasta, kun korkean rakentamisen selvitys lopullisesti valmistuu ja on hyväksytty. Näin selvityksen mukainen Oulun kaupungin korkean rakentamiseen soveltuvat alueet on mahdollista ottaa huomioon. Esiselvityksessä tulee erityisesti huomioida/merkitä keskustan ydinalueella riittävän laajalle vaikutusalue. Tässä tapauksessa se merkitsee Kajaaninkadun ja Pakkahuoneenkadun sekä Torikadun ja Uusikadun välisiä kortteleita.*

*Ruutukaavakeskustan vanhin (I) Pokkisen kaupungin osa on varsin herkkää aluetta muutoksille, täydennysrakentamisen paikat tulee arvioida tarkasti, jotta vanhan keskustaluoen miljööän arvo ei olisi uhattuna. Pohjois-Pohjanmaan museolla oi ole muuta huomauttamista Kirkkokatu 9 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.*

### Kaavoituksen vastine

Kaavaluonnoksessa Asemakadun varteen esitetään uudisrakennus. Katutila tiivistyy ja sulkeutuu. Olemassa oleva toimistorakennus säilyy.

Vuonna 2014 laaditussa Oulun kaupungin korkean rakentamisen selvityksessä todetaan, että keskustan korkean rakentamisen sijoituspaikoista tulee laatia

yleissuunnitelma. Suunnitelmaa ei ole laadittu eikä asia ole enää vireillä.

### Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo (arkeologinen kulttuuriperintö) 20.12.2019

*Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Pokkisen kaupunginosan korttelin 21 tonttia 1 (Kirkkokatu 9) koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointiselostus (kaavatunnus 564-2404). Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.*

*Suunnittelualue (noin 975 m<sup>2</sup>) sijaitsee Kaupunginon koillispuolella Kirkkokadun ja Asemakadun risteyksen eteläkulmassa. Tontin omistavan Kiinteistö Oy Oulun Vakuutustalon tarkoituksena on tehostaa tontin käyttöä toteuttamalla 9-kerroksinen asuinrakennus. Rakennus sijoittuu Asemakadun varteeseen nykyiselle pysäköinti- ja huolto- ja kulkujärjestelyjä kehitetään yhteistyössä naapuriyhtiöiden kanssa.*

*Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Museoviraston kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa 2007 tontin nykyinen piha-alue 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 resursoituidet kaivaukset.*

*Kaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa hanke, jonka toteuttaminen on johtamassa muinaisjäännökseen kajoamiseen. Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n nojalla kajoamisharkinnan asiassa suorittaa Museovirasto neuvotteluiden jälkeen. Tämä kaavoitusneuvottelu on käyty 6.6.2019. Neuvottelussa todettiin, että muinaisjäännös voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen,*

*kun kohde on riittävän hyvin resursoitujen arkeologisten kaivausten perusteella tutkittu.*

*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.*

*Tutkimukset on mahdollista toteuttaa joko ennen kaavamuutosta tai sen jälkeen. Koska ensimmäisessä tapauksessa alue on vapautunut suojelusta ennen kaavan hyväksymistä, ei kaupunkiarkeologista aluetta merkitä kaavaan, mutta menettely tulee kirjata kaavaselostukseen. Mikäli tutkimukset tehdään vasta kaavan valmistumisen jälkeen, tulee kaupunkiarkeologinen alue merkitä kaavaan ja kaavamääräyksessä edellyttää kohteen tutkimustarve ennen rakentamista. Arkeologisten tutkimusten tarve tulee tuoda esiin myös kaavaselostuksessa. Siinä tulee todeta tutkimusten tarpeellisuus muinaismuistolain 13§:n mukaan. Lisäksi on kirjattava, että tutkimukset tulevat kustannettavaksi kaavahankkeen toteuttajalle (MML 15§) ja että arkeologiset tutkimukset tulee tehdä ennen rakennustöiden alkamista niin kuin kaavamääräys edellyttää.*

*Piha-alueen eteläosassa on tiettävästi kellari, jonka lisäksi alueen kautta kulkee ainakin kaukolämpöjohto ja vesijohto. Pohjois-Pohjanmaan museo arvioi, että tutkimukset on tarkoituksenmukaista suorittaa ensin teemmällä esitutkimus, jonka perusteella määritellään mahdollisten jatkotutkimusten tarve ja luonne. Kaikki tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n mukaista tutkimuslupaa Museovirastolta.*

*Tietoa arkeologisten kenttätöiden tilaamisesta sekä arkeologisista toimijoista on Museoviraston verkkosivuilla osoitteessa*

([http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen\\_kulttuuriperinto/arkeologisten\\_kenttatoiden\\_tilaaminen](http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen)).

Tutkimusten tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita, johon voi tutustua osoitteessa [https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen\\_kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinton-tutkimus/arkeologisten-kenttatoiden-laatuohjeet](https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinton-tutkimus/arkeologisten-kenttatoiden-laatuohjeet).

### Kaavoituksen vastine

Museovirasto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun kaupunki ja hakija ovat neuvotelleet kaavamuutoksesta 3.6.2019. Neuvottelussa todettiin, että lisärakentaminen tontille on mahdollista riittävästi resursoitujen tutkimusten jälkeen. Tontti voidaan tutkia joko ennen kaavamuutoksen valmistumista tai kaavamuutoksen jälkeen. Ensin mainitussa tilanteessa menettely tulee kirjata kaavaselostukseen. Jälkimmäisessä tapauksessa tutkimustarve todetaan kaavamääräyksissä. Hakija tilaa koekaivaukset konsultilta, joka hakee tutkimusluvan Museovirastolta. Naapuriyhtiön kanssa kannattaa harkita yhteistyötä. Koekaivaukset raportoidaan, minkä jälkeen museoviranomainen arvioi tarvittavat jatkotoimenpiteet. Tutkimuksiin ja lausuntoihin tulee varata riittävästi aikaa.

### Mielipide n:o 1, kirjattu 19.12.2019 / As Oy Vakuutustorni

*Piha-alueen rasite, tilan riittävyys ja paloturvallisuus*

- Lisäyksenä esitetyn hankkeen kuvaukseen liitämme oheen dokumentit piha-alueeseen liittyvistä rasitteista, joista selviää, että Pohjois-Suomen Keskinäinen Vakuutusyhtiö (nykyisin LähiTapiola) ja Vakuutustorni ovat 7.3.1956 muun muassa sopineet ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteestä piha-alueen läpi. Rasite on merkitty tonttikirjaan.
- Liikennöinti piha-alueella koskee Vakuutustornin B-rappua, josta on sisäänkäynti

asuinhuoneistoon (B 1) sekä tavarantoi-  
mitus- ja huoltoreitti kolmen liikehuoneis-  
ton kellarivarastoihin, kahteen erilliseen  
varastotilaan sekä lämmönjakohuonee-  
seen. Piha-alueen läpi ajetaan myös Va-  
kuutustornin neljään autotalliin. Kulkuyh-  
teydet ovat toimineet tyydyttävästi sopi-  
muksen mukaisesti, vaikka pihalle pysy-  
västi pysäköidyt autot ovat aiheuttaneet  
vaikeuksia muiden ajoneuvojen käänty-  
mistilanteissa ja purettaessa lastia Vakuu-  
tustornin tiloihin.

- Samalla, kun pidämme hyvänä suunnitel-  
maa autopaikkatilojen sijoittamisesta  
maan alle, toteamme, että Vakuutustor-  
nin tarvitsema esteetön liikkuminen piha-  
alueella on turvattava. Tämä koskee liike-  
huoneistojen tavarankuljetus- ja huoltoliik-  
kennettä, autotallien käyttöä kuin myös  
B-rapun asuinhuoneiston sekä erillisten  
varastotilojen tarvitsemaa liikkumistilaa.  
Kun suunniteltu uudisrakennus lohkaisi  
piha-alueesta suurimman osan, ei auto-  
paikkojen sijoittaminen piha-alueelle  
enää ole mahdollista.
- Tontille ajo talon alitse on mielestämme  
periaatteessa ratkaistu hyvin. Vakuutus-  
tornin kannalta ajoneuvoliikenteen es-  
teettömyys on kuitenkin turvattava. Tämä  
tarkoittaa sitä, että henkilöautoliikenteen  
lisäksi tavarankuljetukseen ja huoltoon  
käytettävät kuorma-autot mahtuvat kul-  
kemaan ajoaukosta läpi.
- Avoimeksi on toistaiseksi jäänyt, miten  
suunniteltu kolmen kiinteistön yhteinen  
jätehuolto olisi järjestetty.
- Erikseen olisi harkittava palo- ja muun  
yleisen turvallisuuden kannalta, miten  
piha-aluetta voidaan käyttää hälytysajo-  
neuvojen tukialueena. Pihalta käsin voi-  
daan nyt tarvittaessa turvata paitsi Va-  
kuutustalon niin myös kolmen naapurissa  
olevan rakennuksen tarpeita.

### *Uudisrakennus ja kaupunkikuva*

- *Katsomme, että huomattavasti Vakuutus-talon yläpuolelle kohoava uudisrakennus olisi ympäristöönsä nähden liian korkea ja yläosastaan poikkeavan möhkälemäinen.*
- *Uudisrakennusta esitetylle paikalle mietittäessä toimitaan kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti herkässä ympäristössä. Maamerkkimäiseksi mielletävän rakennuksen näkyvyyttä ja keskeisyyttä korostaisi sijainti tontin kulmaosassa, josta on hyvä näkyvyys pitkin Kirkko- ja Asemakatu. Suora näköyhteys tulisi muun muassa kaupungintaloon ja sen ympäristöön, tuomiokirkkoon, Franzenin puistoon, Franzenin taloon, Siemssenin taloon, vanhaan pappilaan ja moniin muihin taloihin.*
- *Pyrkimys tiivistää kaupunkirakennetta ja lisätä rakennusten korkeutta on hyväksyttävä tavoite, jos ei pyritä rakentamaan liian paljon liian ahtaaseen paikkaan. Taitoa on sopeuttaa kukin hanke paikkaan ja ympäristöön nähden. Näkemyksemme mukaan oululaiset suunnittelijat onnistuivat hyvin Isollakadulla toteutettaessa seurakuntien uudisrakennusta Valkeanlinnan rakennuksen viereen.*
- *Erityisen tasapainoinen ja paikkaansa sopeva LähiTapiolan Vakuutustalo menettäisi profiiliaan ylisuuren uudisrakennuksen kyljessä. Uudisrakennuksen koko tulisi sopeuttaa Vakuutustaloa matalammalle tasolle.*

### *Uudisrakennus ja ympäristön asukkaat*

- *Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ohella suunnittelun kohteena olevalla alueella on myös merkittävä määrä asuintaloja asukkaineen. Näiden ihmisten ikkunanäkymät ja ympäristö heikkenevät huomattavasti, jos uudisrakennus toteutuisi esitetyllä tavalla.*
- *On huomioitava, että asukkaiden kannalta tässä suunnitellaan vanhan ja jo*

*valmiiksi rakennetun kaupunkiympäristön sisään huomattavaa lisärakentamista*

- *Vakuutustornin asukkaiden näkökulmasta huononnuks on merkittävä, vaikka hanke toteutuisi matalammallakin rakentamisella. Samalla haluamme muistuttaa, että haluttaessa lisää asukkaita kaupungin keskustaan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja rakennusten korottaminen tulisi toteuttaa niin, ettei se karkota vakiintunutta ja pysyvää asujaimistoa alueelta.*

### *Yhteenveto*

- *Vakuutustorni on suhtautunut myönteisesti kumppanimme LähiTapiolan hankkeeseen ja kaupungin pyrkimyksiin keskustan voimistamiseen. Olemme saaneet Lähi Tapiolalta aikaisemmin alustavaa informaatiota hankkeesta ja siinä yhteydessä olemme voineet kertoa heille näkemyksemme ja ehdotuksemme hankkeen kehittämiseksi. Näkemyksemme ovat toistaiseksi jääneet huomiotta.*
- *Toivomme, että näkemyksemme otetaan huomioon, koska meidän ensisijaisena tavoitteenamme on yhteistyössä parantaa hankkeen lopputulosta eikä ryhtyä prosessoimaan siitä loppuun saakka.*
- *Liite: "Ote pöytäkirjasta, mikä tehtiin Oulun kaupungin maistraatin istunnossa kaupungin raatihuoneella, allamainittuna päivänä vuonna 1956, Huhtikuun 26. päivänä"*

### *Kaavoituksen vastine*

Kiinteistöjen keskinäiset järjestelyt pyritään ottamaan huomioon suunnittelussa. Kaavaluonnoksen pohjana olevan viitesuunnitelman mukaan kulkuyhteydet Kiinteistö Oy Oulun Vakuutustalon (Kirkkkatu 9) piha-alueen läpi As Oy Vakuutustornille (Hallituskatu 9) voidaan säilyttää, mutta ajoneuvojen korkeutta rajoitetaan. Myös jäteastioiden yhteiskäyttö voidaan säilyttää. Jäteautojen on suunniteltu kulkevan naapurikiinteistön (Asemakatu 4) kautta.

Uudisrakennus sijoittuu kaupunkikuvallisesti tärkeälle paikalle, arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Uudisrakennuksen on tarkoitus olla Vakuutustornia matalampi. Rakennus vaikuttaa joka tapauksessa naapurikiinteistöjen asuinhuoneista avautuviin näkyymiin.

#### Mielipide n:o 2, kirjattu 2.1.2020 / 4 yksityishenkilöä

*Kaavanmuutoksen tarkoituksena on ilmoitettu, että asemakaavan muuttamista on hakenut tontin omistaja ja sen on tarkoitus tehostaa tontin käyttöä rakentamalla nykyiselle pysäköintipaikalle uusi 9-kerroksinen asuinrakennus. Paikan hyvin tuntevina emme pidä hanketta mahdollisena.*

*Tapiolan naapurirakennuksen Vakuutustornin asukkaina olemme huolissamme hankkeen vaikutuksista asumiseen, kaupunkikuvaan ja kaupunkirakentamisen arvoihin. Toivomme, että seuraavat näkökulmamme otetaan huomioon.*

*Kaupungin korkean rakentamisen yleissuunnitelma on vasta laadittavana. Se on saatava valmiiksi ennen uusia hankkeita ja sen laadinnassa on otettava erityisesti huomioon tuomiokirkon kulttuuriympäristön arvot. Massiivinen 9-kerroksinen rakennus peittäisi ainutlaatuiset näkymät etelän suunnasta tuomiokirkkoon, sen torniin ja kupoliin.*

*Uusi massiivinen rakennus tukkisi pienen pihan täysin. Samalla hakijan oma, hyvää 1950-luvun arkkitehtuuria edustava rakennus kärsisi merkittävästi.*

*Asemakadun varren neljä lehmusta häviäisivät, vaikka ne nykyisessä asemakaavassa on merkitty säilytettäväksi. Kaupungin keskustassa jokainen puu on tärkeä viihtyisyyden ja puhtaan ilman kannalta.*

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole esitetty tavoiteltua asuntojakaumaa. Onko tarkoitus rakentaa lähes pelkästään pieniä yksioitaita kuten meille on kerrottu? Mitä vaikutuksia hankkeella on yhdyskuntarakenteeseen?*

*Tontin käytön tehostamisen lisäksi muita tavoitteita ei ole esitetty. Onko tavoitteena saada maanlaiselle pysäköinnille taloudellisesti kannattava ratkaisu? Onko taloudellinen hyöty kaavahankkeen ainoa tavoite?*

*Maankäyttö- ja rakennuslaissa on asetettu kaavoitukselle tavoitteita kuten hyvän ympäristön vaaliminen, asukasviihtyisyys, kulttuuriympäristön erityisten arvojen huomioon ottaminen.*

*Miten on tarkoitus ottaa huomioon naapuritalojen asukkaiden viihtyisyys ja viihtyisyyteen olennaisena kuuluvat näkymät ikkunoista?*

*Miten turvataan kulttuuriympäristön erityiset arvot tuomiokirkon, Franzeninpuiston ja kaupungintalon ympäristössä?*

*Kaavahankkeella on vain kielteisiä vaikutuksia. Se ei voi täyttää maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asettamia tavoitteita. Mielestämme kaavahanke olisi syytä keskeyttää jo ennen kaavaluonnoksen laatimista.*

#### Kaavoituksen vastine

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Uudisrakennus sijoittuu kaupunkikuvallisesti tärkeälle paikalle, arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Uudisrakennuksen on tarkoitus olla Vakuutustornia matalampi. Rakennus vaikuttaa joka tapauksessa naapurikiinteistöjen asuinhuoneista avautuviin näkyymiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa Asemakadun varressa oleva lehmukset on osoitettu säilytettäväksi. Kaavaluonnoksessa puiden ei osoiteta säilyvän. Kaavaluonnoksen pohjana olevan viitesuunnitelman mukaan puut väistyvät, kun niiden paikalle toteutetaan uudisrakennus.



Asuntojakaumasta pyritään sopimaan kaavaluonnoksen jälkeen neuvoteltavassa maankäyttösopimuksessa. Kaavan muut tavoitteet esitetään kaavaselostuksessa.

Vuonna 2014 laaditussa Oulun kaupungin korkean rakentamisen selvityksessä todetaan, että keskustan korkean rakentamisen sijoituspaikoista tulee laatia yleissuunnitelma. Suunnitelmaa ei ole laadittu eikä asia ole enää vireillä.

### Mielipide n:o 3, kirjattu 2.1.2020 / 1 yksityishenkilö

*Esitän mielipiteeni/ muistutuksen (eli vastustan) Oulun keskustan Pokkisen kaupungin osan korttelin no 21:n tontti no 1, osoitteessa Kirkkokatu 9 (kaavatunnus 564-2404) suunnitteilla olevaa kaavamuutosta (OAS) kohtaan. Lähi-Tapiolan omistama Kiihteistö Oy Oulun Vakuutustalo hakee tätä muutosta rakentaakseen tontille 9-kerroksisen vuokratalon. Mielestäni suunniteltu tornitalo tulisi liian lähelle vieressä olevaa Asemakatu 4:n kiinteistöä. Alle 10 metriä talojen välillä on liian pieni etäisyys. Asemakatu 4:ssä on viisi kerrosta ja monen osakkeenomistajan /asukkaan makuu- ja olohuoneiden ainoat ikkunat olisivat kohti uutta rakennusta. Jos uuteen rakennukseen tulisi paljon pieniä asuntoja, olisi katseluetäisyydellä olevia ihmisiä kiusallisen paljon. Kaupungissa ei varmasti missään ole näin lähellä olevia ikkunallisia seinä!*

*Miten on mahdollista että pienelle tontille (975 m<sup>2</sup>) jo rakennetun Vakuutustalon (457 m<sup>2</sup>) sisäpihalle rakennetaan tornitalo. Siinä olisi kaksi tornia aivan vierekkäin, Vakuutus-torni ja tämä uusi. Vakuutustalohan on "maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde". Miksi sen toinen sivu sitten peitetään, kun uusi rakennus on suunniteltu kiinni vanhan rakennuksen pihaseinään. Lisäksi massiiviset tornit huonontavat kirkon tornin näymää keskikaupungille. Miten on mahdollista, että kaupungin arvokkain paikka, kaupungintalo, ympäröidään/ peitetään tornitaloilla?*

*As.Oy Asemakatu 4:n osakkeenomistajien/ asukkaiden elämänlaatu kärsii ulkonäkymän huonontumisen ja liian lähelle tulevan ikkunaseinän vuoksi. Tästä syystä tulee myös taloudellista menetystä osakehuoneistojen arvonalennuksen vuoksi tuhansista jopa kymmeniin tuhansiin euroihin k.o. osakkeenomistajia kohti.*

*En halua riidellä, mutta nyt vakuutusyhtiö käy yksittäisten kaupungin asukkaiden, As.Oy Asemakatu 4:n k.o. osakkaiden etua vastaan sillä tavalla, että minun on pakko esittää mielipiteeni suunnitelmiin.*

### Kaavoituksen vastine

Uudisrakennus sijoittuu kaupunkikuvallisesti tärkeälle paikalle, arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Uudisrakennus on tarkoitus toteuttaa siten, että se sijoittuu ensimmäisessä kerroksessa noin viiden metrin päähän naapurirakennuksesta (Asemakatu 4) ja ylemmissä kerroksissa noin kahdeksan metrin päähän naapurirakennuksesta. Rakennus vaikuttaa naapurikiinteistöjen asuinhuoneista avautuviin näkymiin. Asuinhuoneen pääikkunan edessä oleva vähimmäisetäisyys toteutuu.

### Mielipide n:o 4, kirjattu 2.1.2020 / Asunto Oy Asemakatu 4

*Asunto Oy Asemakatu 4 hallitsee vireille tullessa asemakaavan muutos -hankkeen välittömässä läheisyydessä ja viereisellä tontilla olevaa asuin- ja liiketaloa.*

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulee suunnitelmassa esitetyn lisäksi huomioida erityisen tarkasti Oulun kaupungin korkeaa rakentamista koskevan selvityksen suositukset. Po. suositusten mukaan vaikutukset tulee arvioida maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n säädöksiä soveltaen. Hankkeen toteuttamisen vaikutusten arviointi tulee kohdistaa ainakin*

- 1. kaupunkikuvaan, arkkitehtuurin laatuun, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön*

2. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kuten tuulisuus- ja pienilmastovaikutukset, varjostusvaikutukset
3. luonnonympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
4. yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen. (<https://www.ouka.fi/documents/12610409/18292571/Korkea-rakentaminen-Oulussa-selvitys-10062014-KH.pdf/dfa8f5ae-e958-4901-8102-9e88c3342eba>)

*Esitettävän kaavamuutoksen vaikutukset naapurikiinteistöjen asumisviihtyisyyteen tulee huomioida erityisellä tarkkuudella. Suunnitelmassa tulee arvioida minkälaisia vaikutuksia hankkeesta aiheutuu eritoten hanketta lähinnä olevien asuntojen (ns. päätyasunnot) osalta ja muodostuuko haitta kohtuuttomaksi.*

*Suunnitelman on huomioitava keskustan täydennysrakennuskaavoituksen vaatimus turvata rakennusten logistiikan kehittäminen ja sen edellyttämä yhteiskäyttö ja/tai suunnitelman on turvattava naapurikiinteistön mahdolliset myöhemmät logistiset ratkaisut huomioiden naapurikiinteistöjen tilankäyttäjien erityistarpeet.*

*Suunnitelman on turvattava naapurikiinteistöjen jätehuollon keskittäminen ennakkoluo- lottomalla tavalla.*

*Suunnitelman on turvattava katulinjan ja sen toimintojen yhtenäisyys sekä toteutuksen on tuettava tilakäyttöillään keskustan ja naapurikiinteistöjen nykyisiä katutasen toimintoja sekä kaupunkirakenteen katutasen viihtyisyyttä.*

*Suunnitelman tulee noudattaa yhdenvertaisesti täydennysrakentamisen kaavoituksessa Oulun kaupungissa edellytettäviä vaatimuksia.*

*Mahdollisen rakentamisvaiheen aikana Asemakadun liikenne ja läpikulku tulee turvata sekä lisäksi naapurikiinteistöjen liiketilojen käyttäjille tulee turvata niille elintärkeät*

*purku- ja lastaus- sekä pysäköintiolosuhteet normaalilla kustannusrakenteella.*

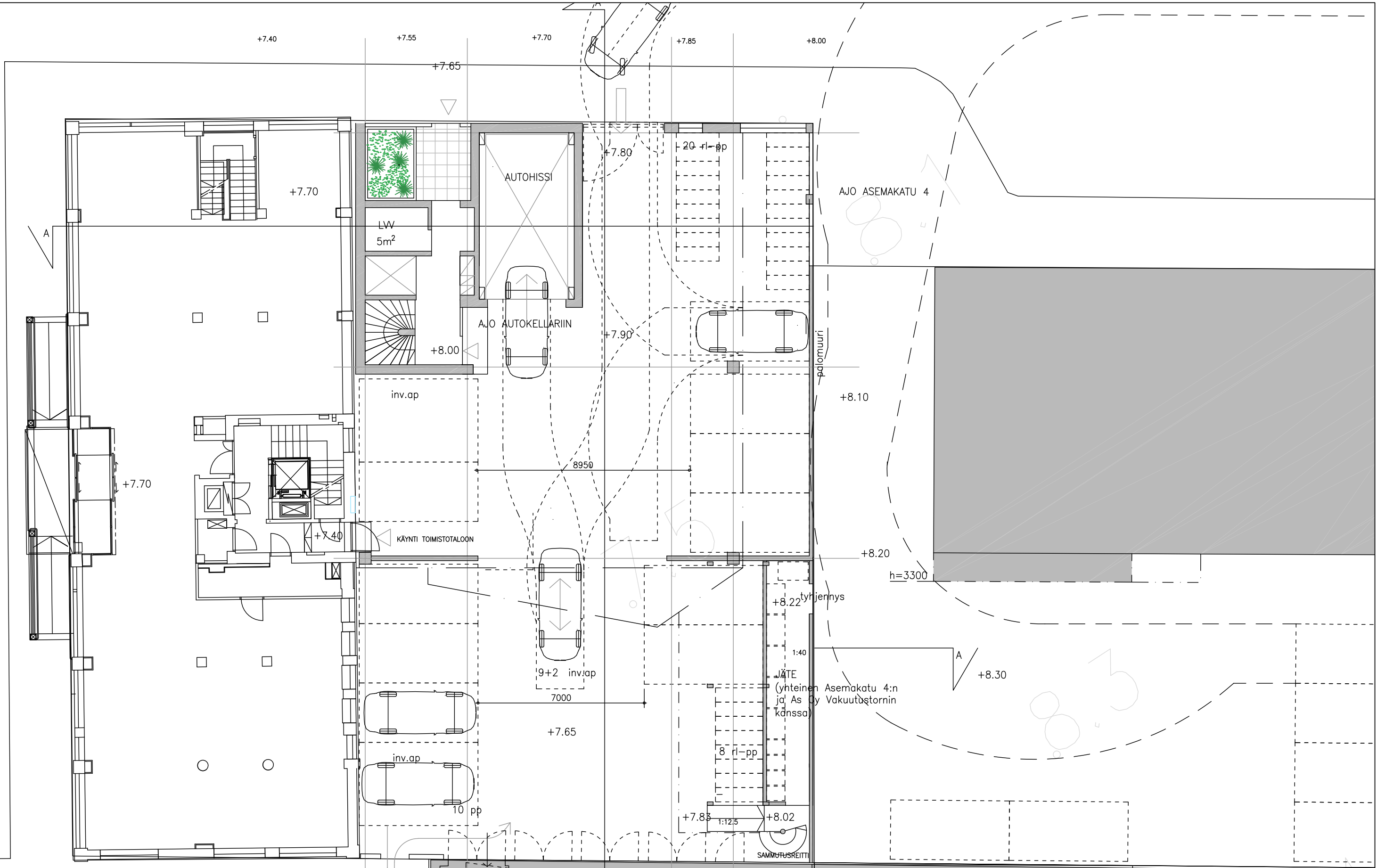
*Suunnitelman tulee huomioida myös mahdollisen rakentamisvaiheen aikana palo- ja pelastustoimen täysinmittaiset toimintamahdollisuudet.*

### **Kaavoituksen vastine**

Kaavamuutoksen vaikutuksia selvitetään, ja niitä on alustavasti kuvattu kaavaselostuksessa. Myös varjostustarkasteluja on laadittu.

Uudisrakennus on tarkoitus toteuttaa siten, että se sijoittuu ensimmäisessä kerroksessa noin viiden metrin päähän naapurirakennuksesta (Asemakatu 4) ja ylemmissä kerroksissa noin kahdeksan metrin päähän naapurirakennuksesta. Rakennus vaikuttaa naapurikiinteistöjen asuinhuoneista avautuviin näky- miin. Asuinhuoneen pääikkunan edessä oleva vähimmäisetäisyys toteutuu.

Kiinteistöjen keskinäiset järjestelyt pyritään ottamaan huomioon suunnittelussa. Kaavaluonnoksen pohjana olevan viitesuunnitelman mukaan kulkuyhteydet Kiinteistö Oy Oulun Vakuutustalon (Kirkkkatu 9) piha-alueen läpi As Oy Vakuutustornille (Hallituskatu 9) voidaan säilyttää, mutta ajoneuvojen korkeutta rajoitetaan. Myös jäteastioiden yhteiskäyttö voidaan säilyttää. Jäteautojen on suunniteltu kulkevan naapurikiinteistön (Asemakatu 4) kautta.



1:150

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA  
 POHJAKAAVIO 1:150/A3 13.4.2021/JL MAANTASOKERROS

KIRKKOKATU 9 LAAJENNUS

01 LAATIO  
 ARKHITEHTITOIMISTO

Arkkittehtimisto Laatio Oy  
 Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu  
 p. 010 2309 300  
 www.laatioark.fi

1:150

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA

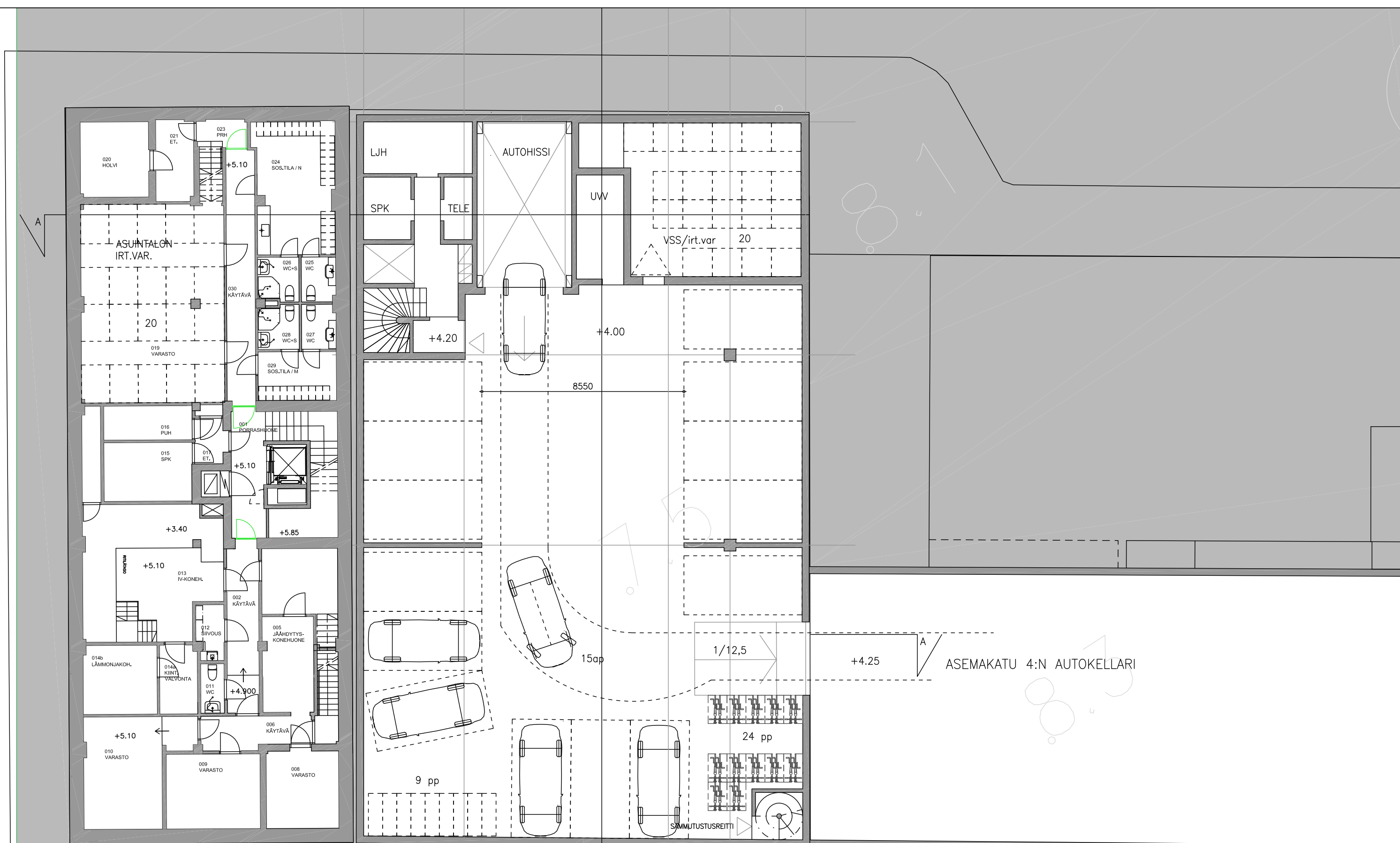
POHJAKAAVIO 1:150/A3 13.4.2021/JL

KELLARIKERROS

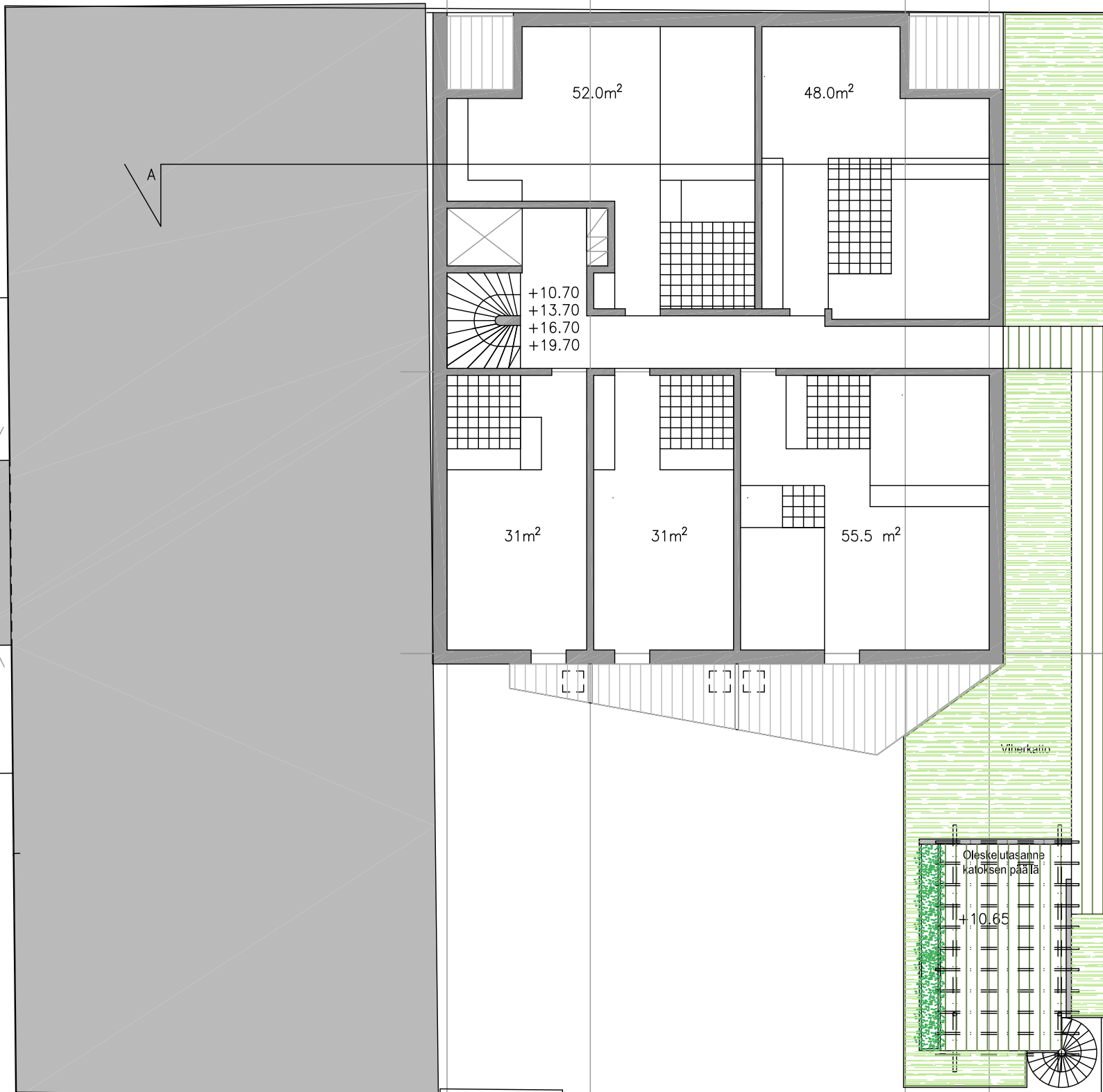
KIRKKOKATU 9 LAAJENNUS

02 LAATIO  
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy  
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu  
p. 010 2309 300  
www.laatioark.fi



ASEMAKATU 4:N AUTOKELLARI



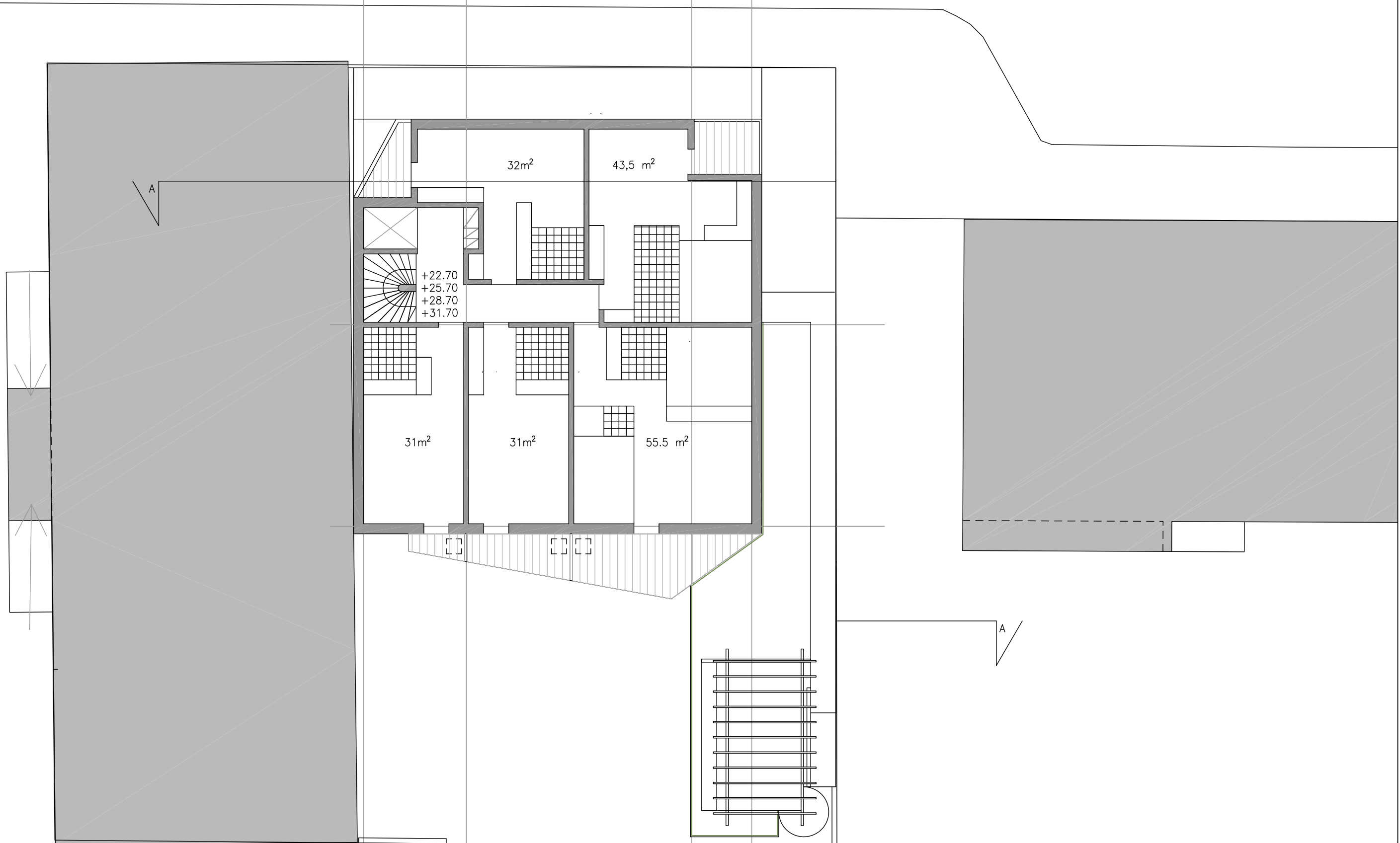
1:150

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA  
 POHJAKAAVIO 1:150/A3 13.4.2021/JL 2. - 5. KERROS

KIRKKOKATU 9 LAAJENNUS

**03 LAATIO**  
 ARKHITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy  
 Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu  
 p. 010 2309 300  
 www.laatioark.fi



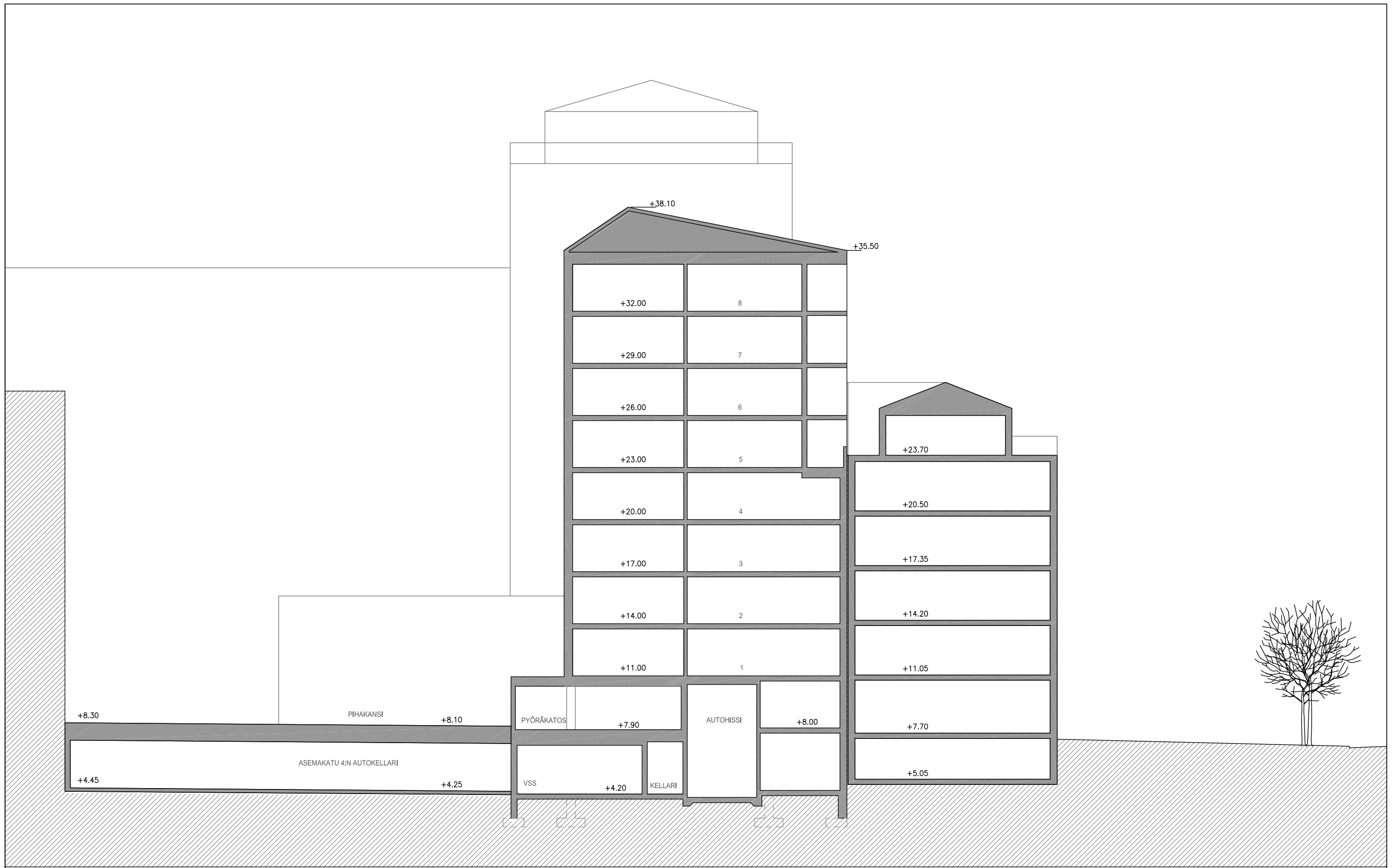
1:150

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA  
 POHJAKAAVIO 1:150/A3 13.4.2021/JL 6. - 9. KERROS

KIRKKOKATU 9 LAAJENNUS

**04 LAATIO**  
 ARKITEHTITOIMISTO

Arkitehtitoimisto Laatio Oy  
 Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu  
 p. 010 2309 300  
 www.laatioark.fi



1:200

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA  
 LAIKKAUS A-A 1:200/A3 13.4.2021/JL

KIRKKOKATU 9 LAAJENNUS

**05** LAATIO  
 ARKITEHTITOIMISTO

Arkitehtitoimisto Laatio Oy  
 Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu  
 p. 010 2309 300  
 www.laatioark.fi



1:200

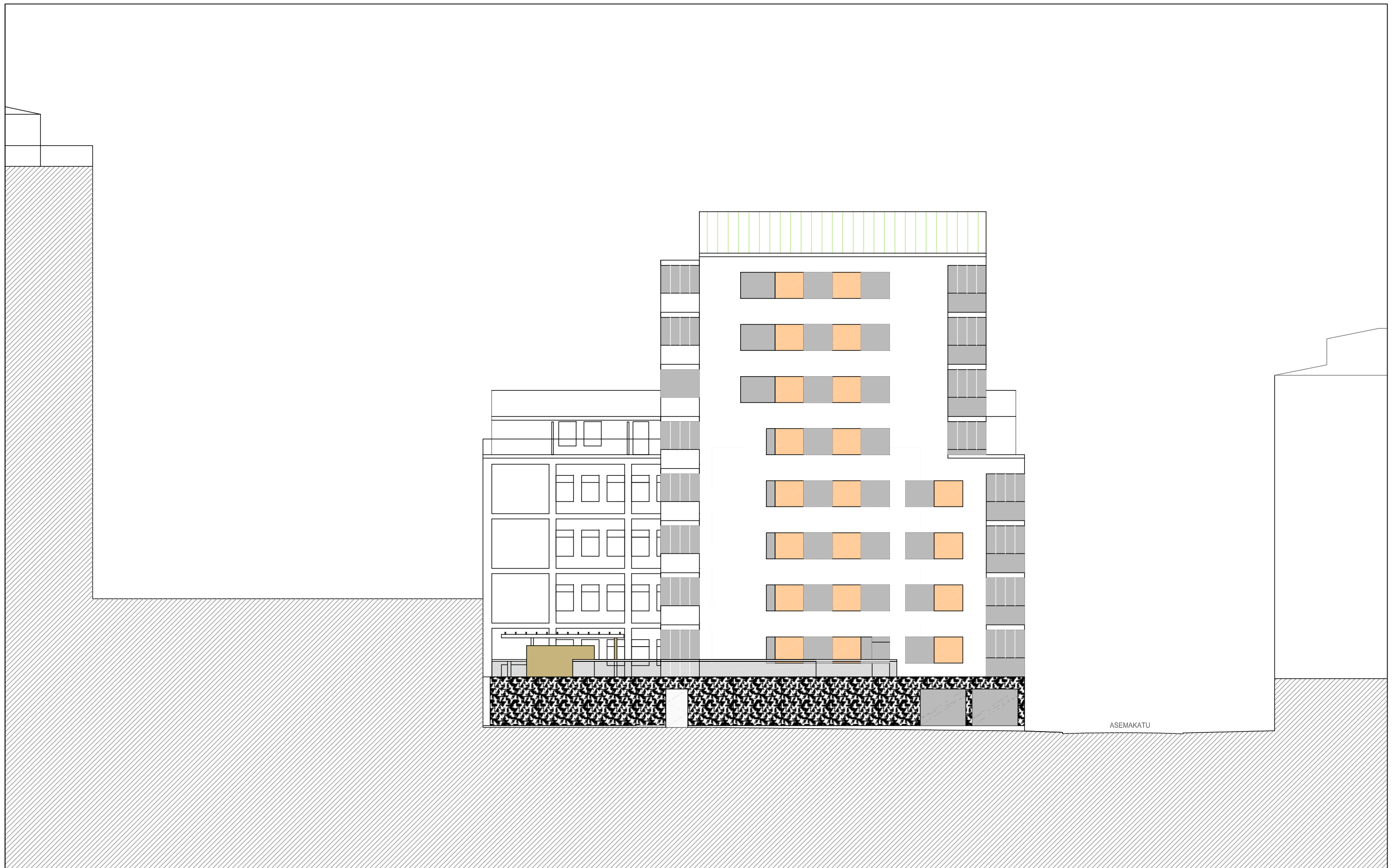
TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA  
JULKISIVU ASEMAKADULLE 1:150/A3 13.4.2021/JL

KIRKKOKATU 9 LAAJENNUS

**06** LAATIO  
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy  
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu  
p. 010 2309 300  
www.laatioark.fi





ASEMAKATU

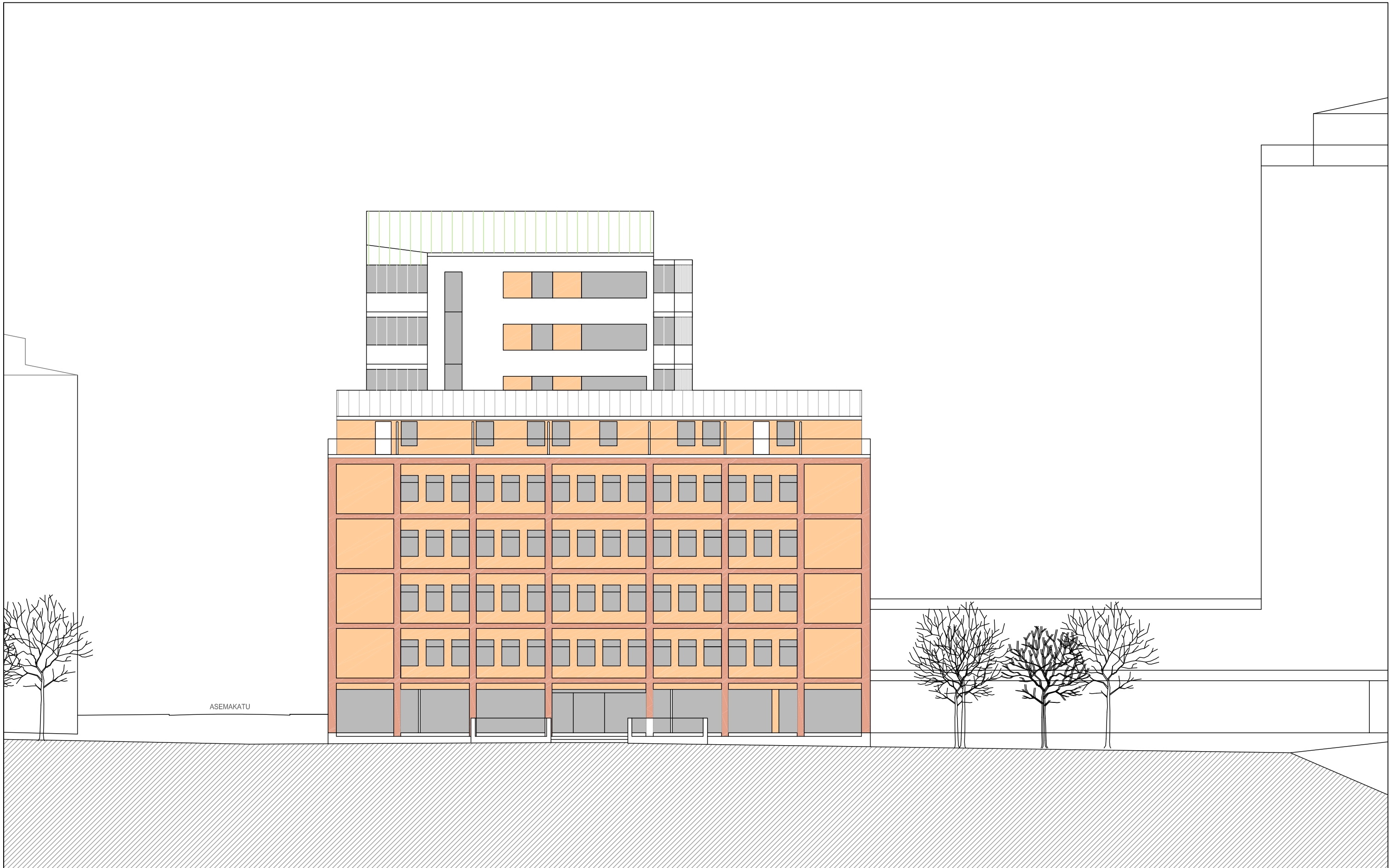
1:200

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA  
JULKISIVU ITÄÄN 1:200/A3 13.4.2021/JL

KIRKKOKATU 9 LAAJENNUS

**07** LAATIO  
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy  
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu  
p. 010 2309 300  
www.laatioark.fi



ASEMAKATU

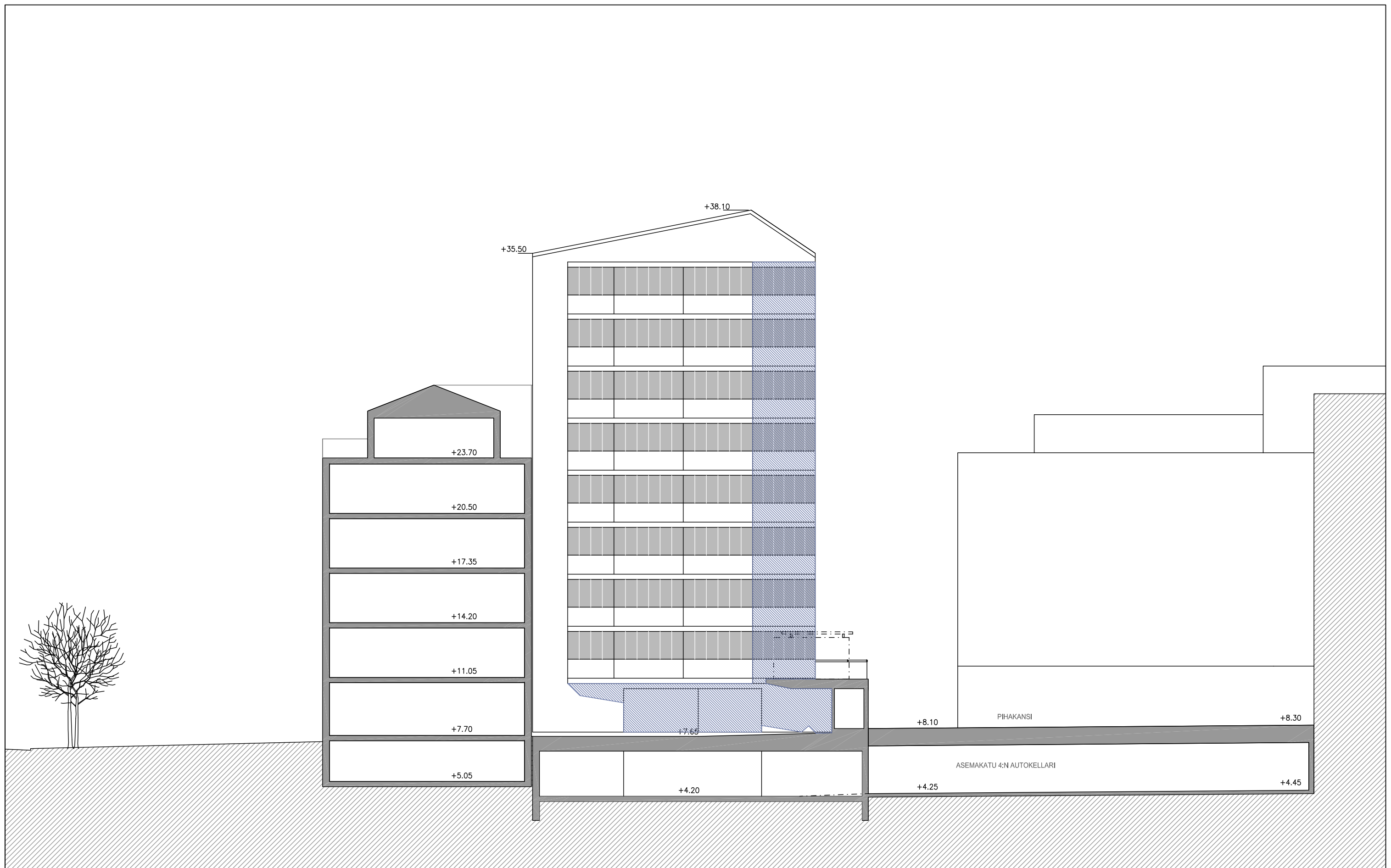
1:200

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA  
JULKISIVU KIRKKOKADULLE 1:200/A3 13.4.2021/JL

KIRKKOKATU 9 LAAJENNUS

**08** LAATIO  
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy  
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu  
p. 010 2309 300  
www.laatioark.fi



1:200

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA  
 JULKISIVU KIRKKOKADULLE 1:200/A3 13.4.2021/JL

KIRKKOKATU 9 LAAJENNUS

**09** LAATIO  
 ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy  
 Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu  
 p. 010 2309 300  
 www.laatioark.fi

## LAAJUUSLASKEMA

## Bruttoala

|           |      |
|-----------|------|
| lämmin    | 2423 |
| autohalli | 439  |

## Hyötyala

|         |        |        |
|---------|--------|--------|
| asunnot | 40 kpl | 1667.5 |
|---------|--------|--------|

## Kerrosala

|         |      |
|---------|------|
| asunnot | 2080 |
|---------|------|

## Autopaikkavelvoite

|                       |                        |                    |
|-----------------------|------------------------|--------------------|
| asunnot               | 1/210 kem <sup>2</sup> | 10                 |
| toimistotalo          |                        | 17 (nyk. kaava 17) |
|                       |                        | yht: 27            |
| toteutuu              |                        | 24                 |
| yksi yhteiskäyttöauto |                        |                    |
| lisäksi le-paikat     |                        | 2                  |

## Pyöräpaikkavelvoite

|  |                       |    |
|--|-----------------------|----|
| asunnot  | 1/30 kem <sup>2</sup> | 69 |
| toteutuu                                       |                       | 71 |
| lukittava ja katettu                           |                       | 36 |
| näistä 8 naapuritalon puolella pyörävarastossa |                       |    |
| pitkäaikainen                                  |                       | 33 |



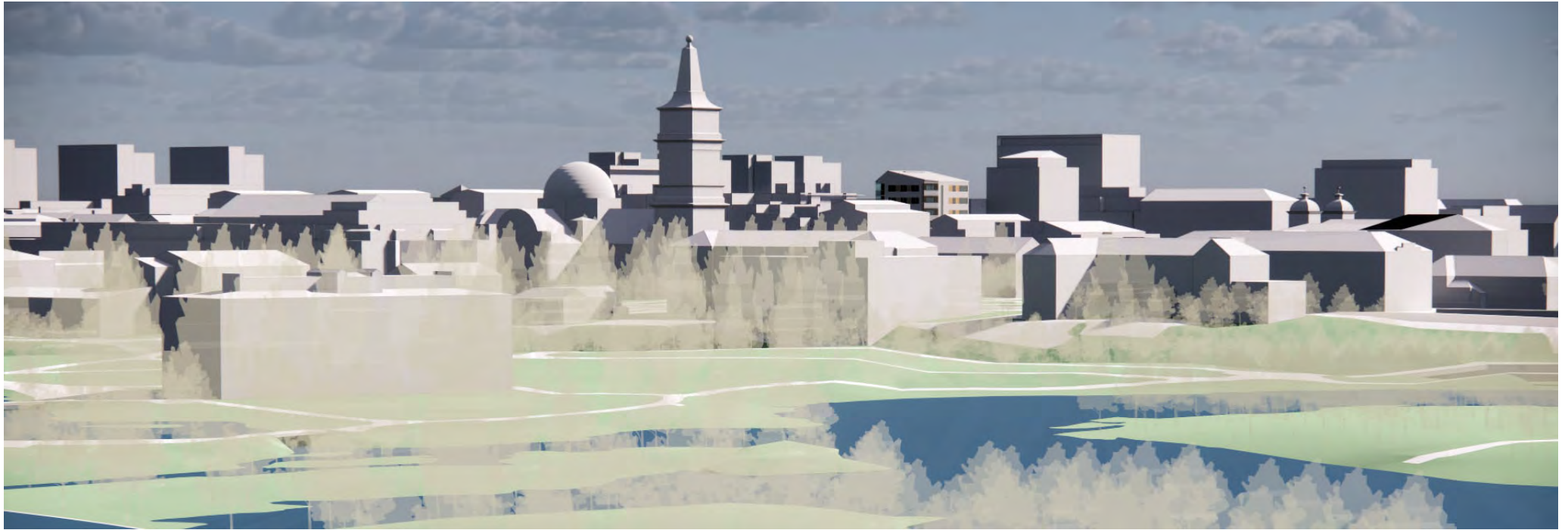


Kirkkokatu 9 asuinrakennus 28.05.2021



Kirkkokatu 9 asuinrakennus

28.05.2021

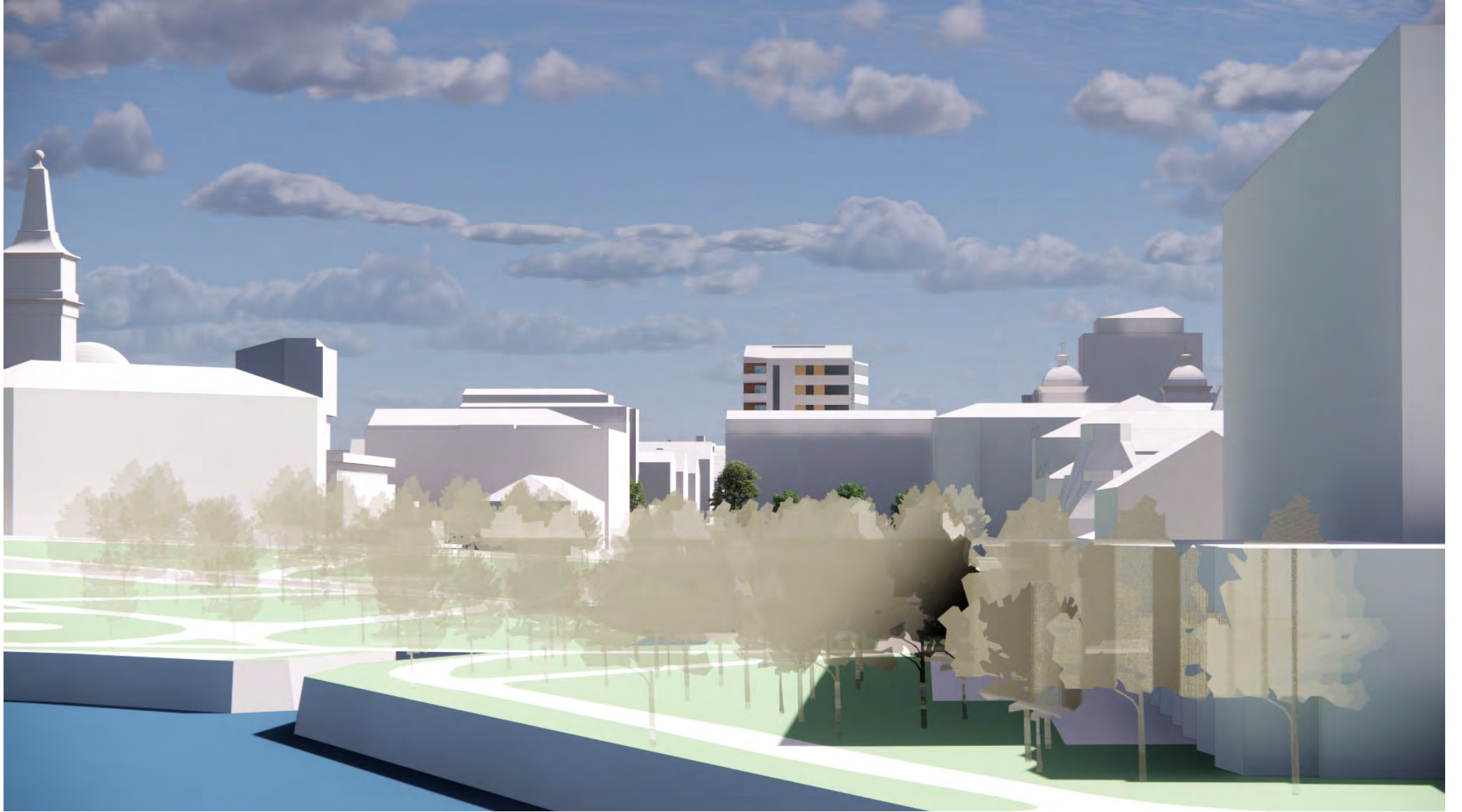


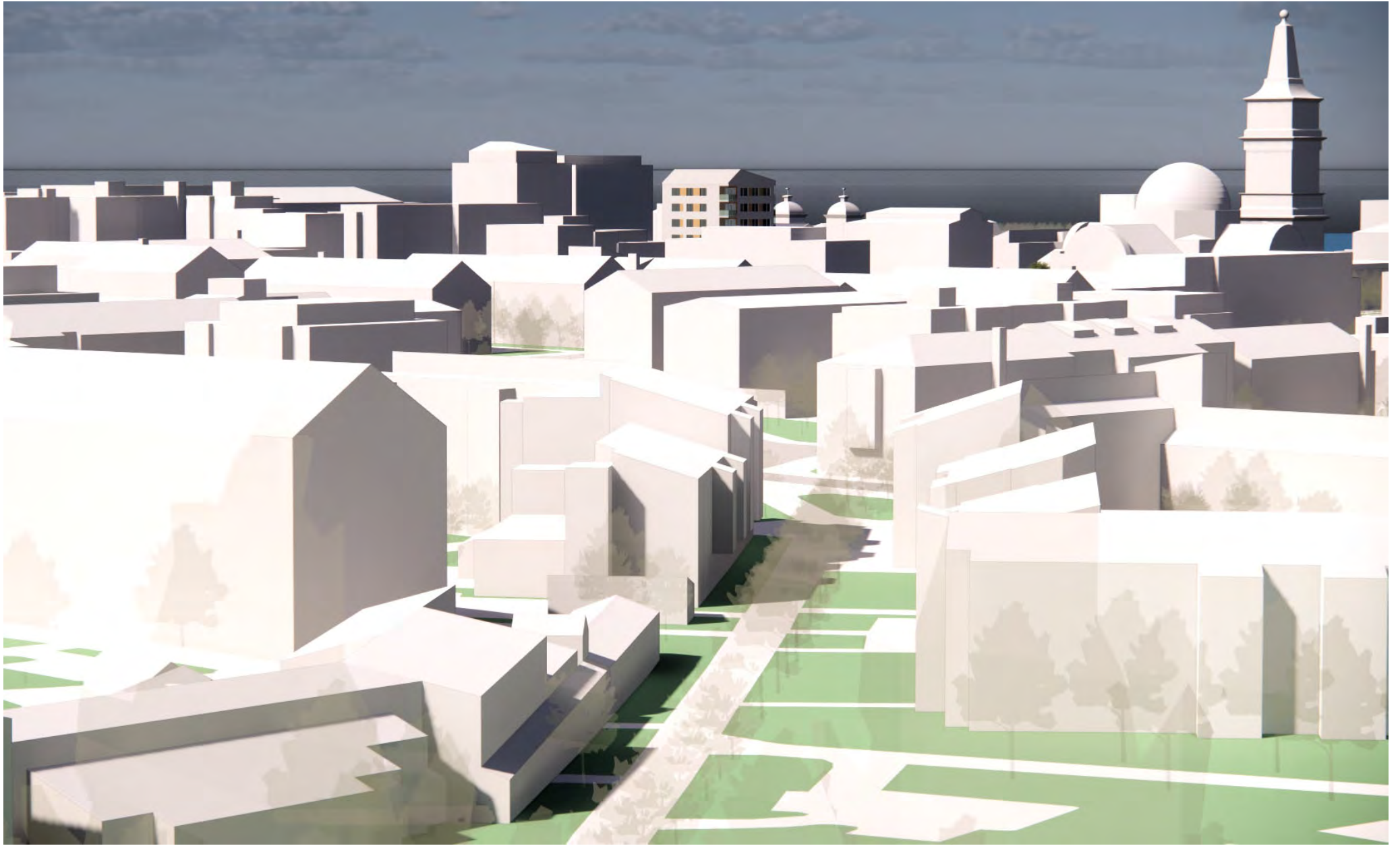
# KUVAKOOSTE

Kirkkokatu 9 / Asemakatu 2  
25.05.2021

























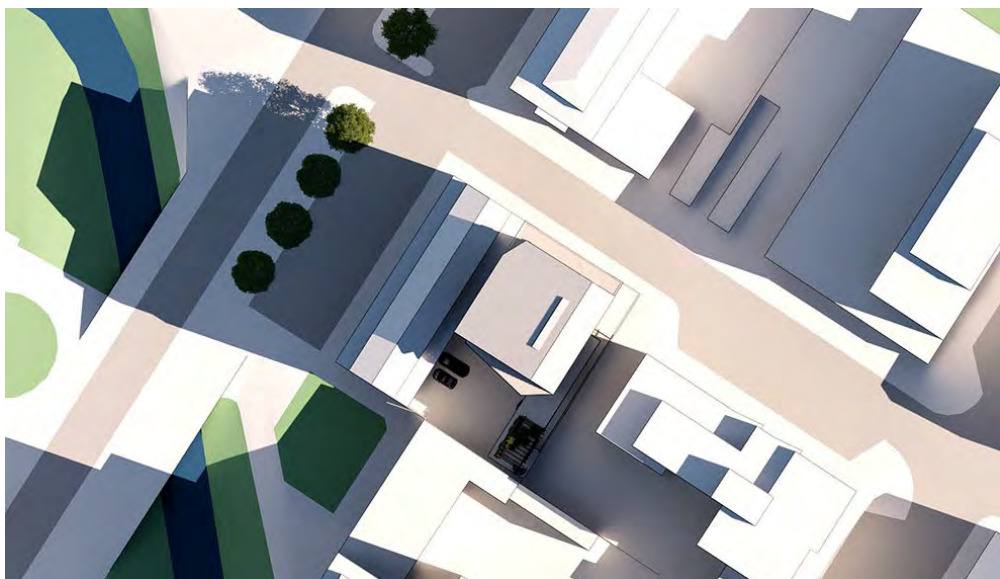




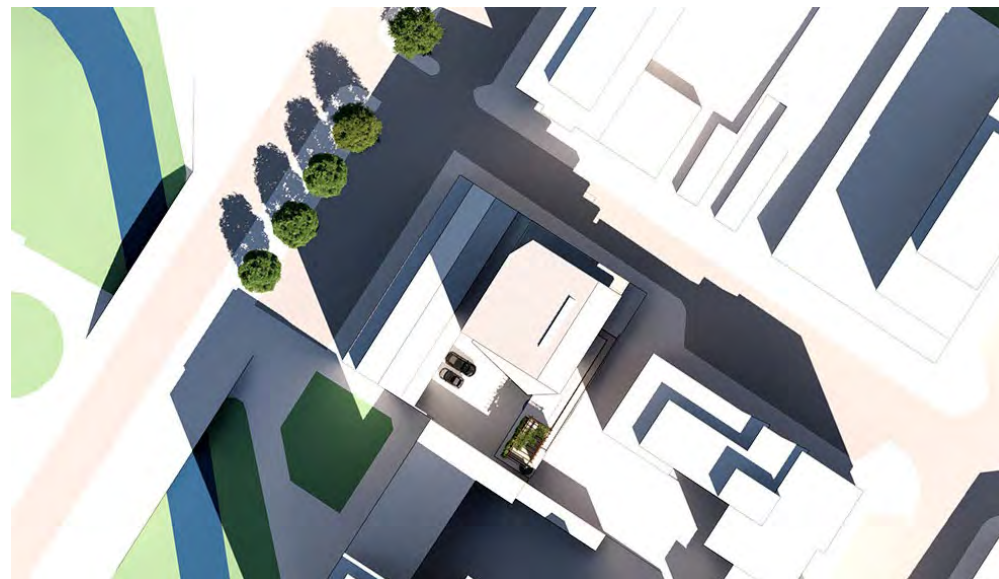
# VARJOSTUSTARKASTELU

Kirkkokatu 9 / Asemakatu 2

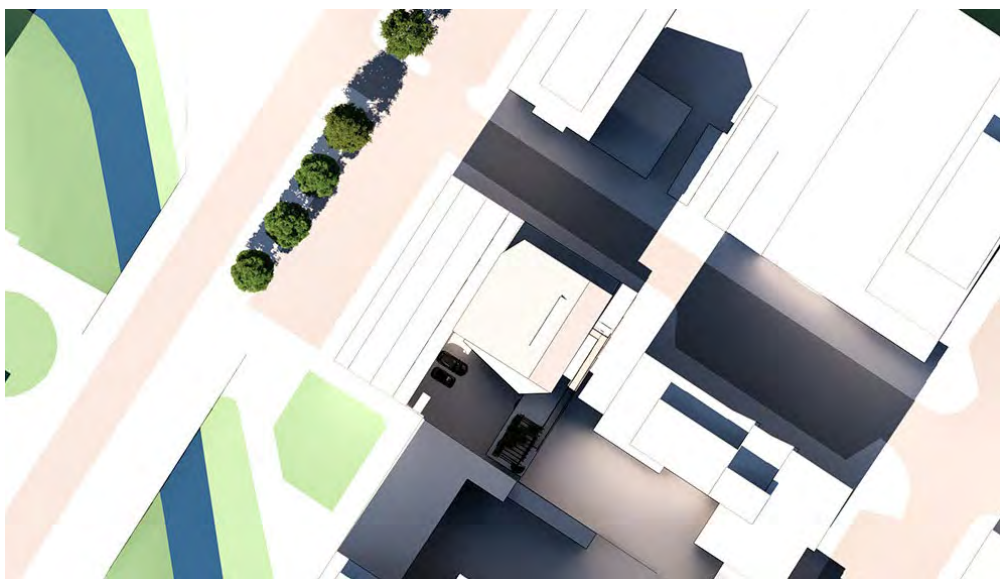
25.05.2021



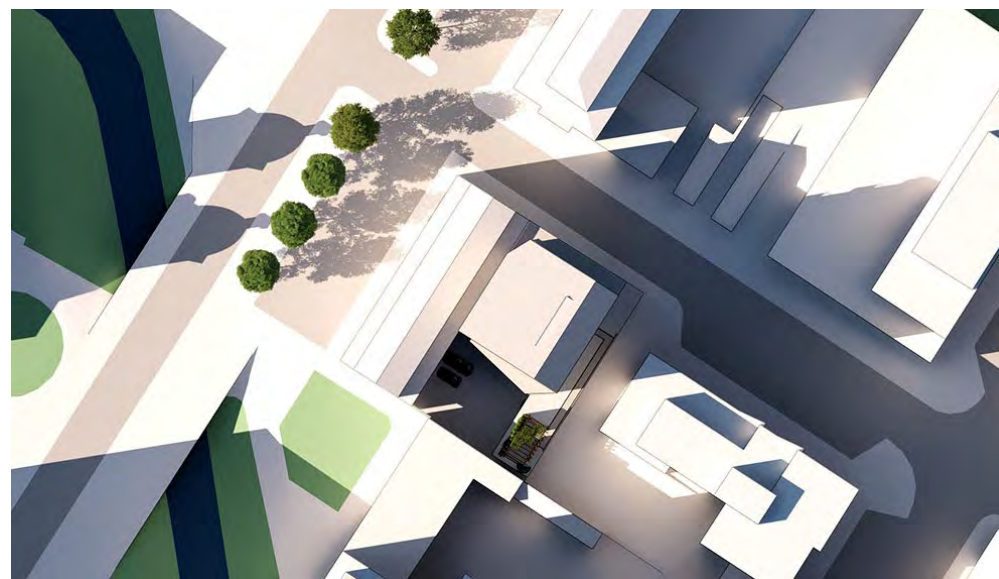
1.5. klo 9:00 (UTC +3h)



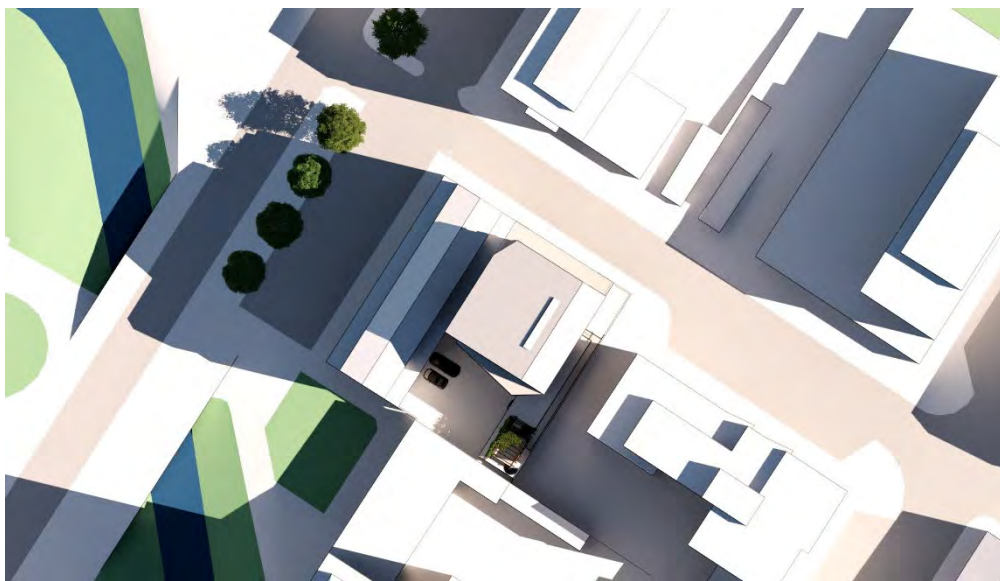
1.5. klo 12:00(UTC +3h)



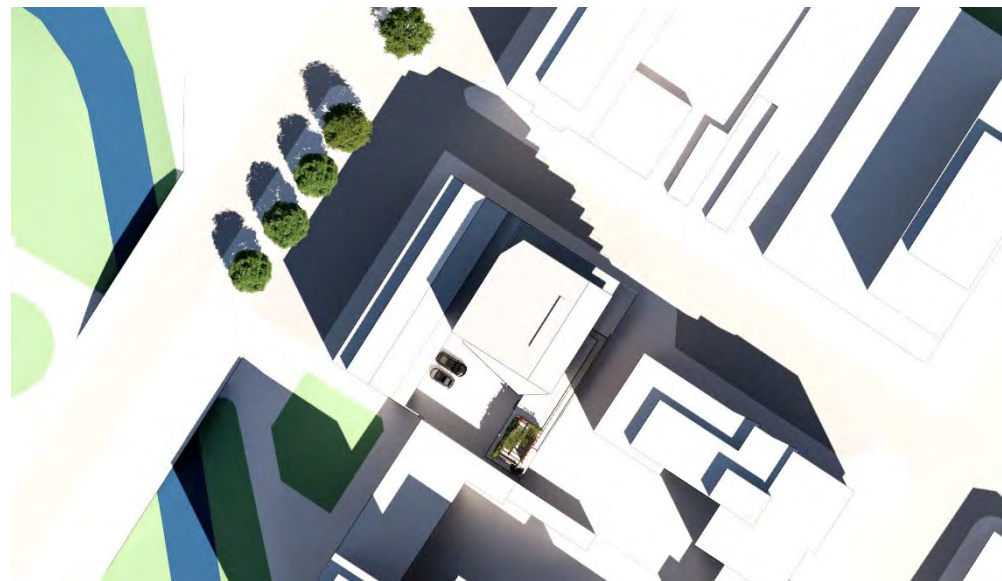
1.5. klo 15:00 (UTC +3h)



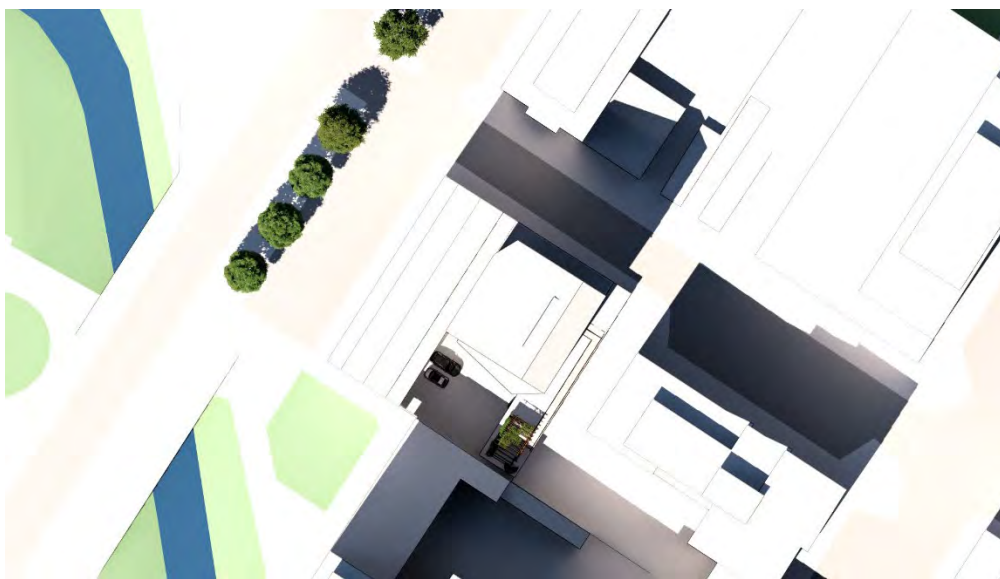
1.5. klo 18:00 (UTC +3h)



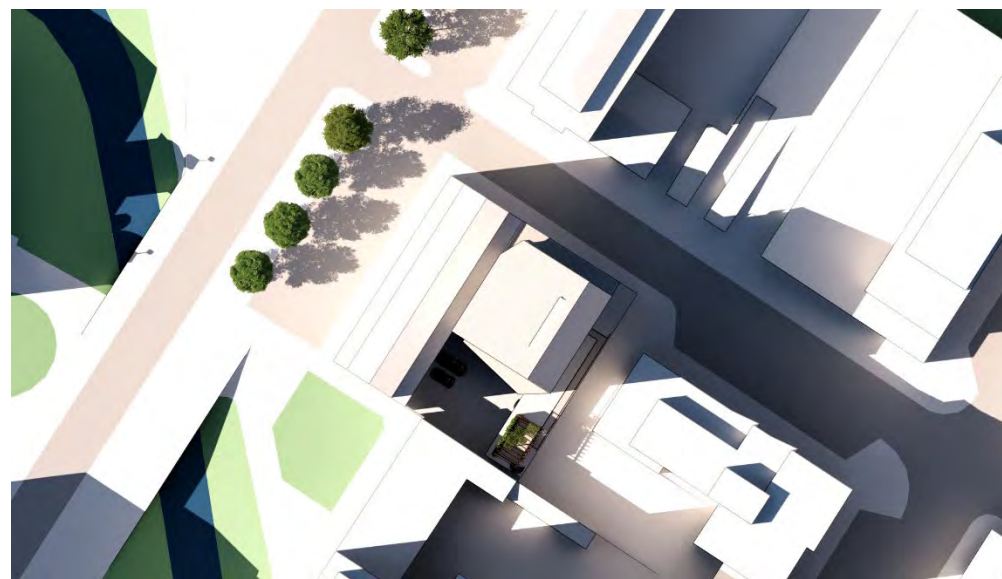
1.7. klo 9:00 (UTC +3h)



1.7. klo 12:00 (UTC +3h)



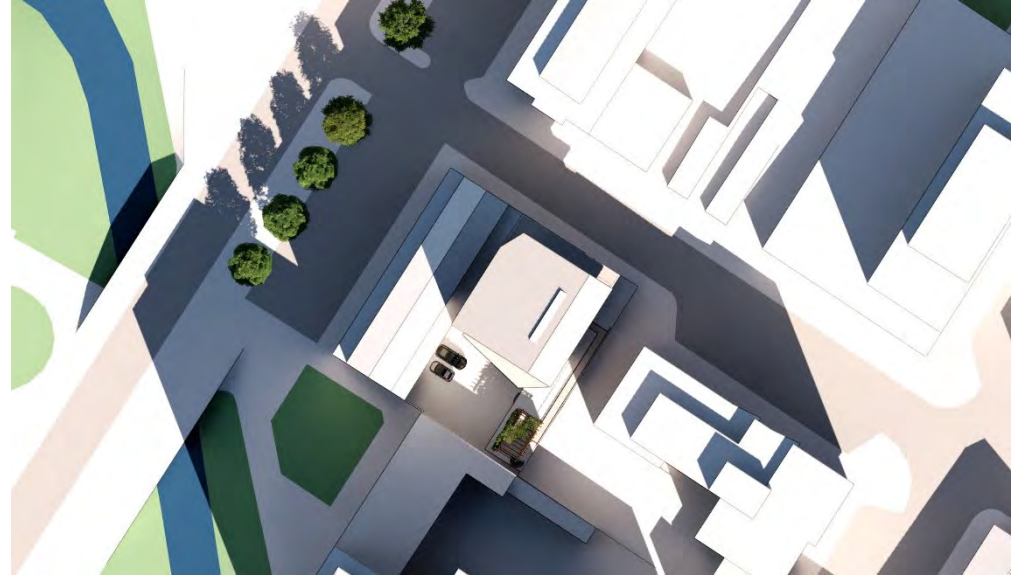
1.7. klo 15:00 (UTC +3h)



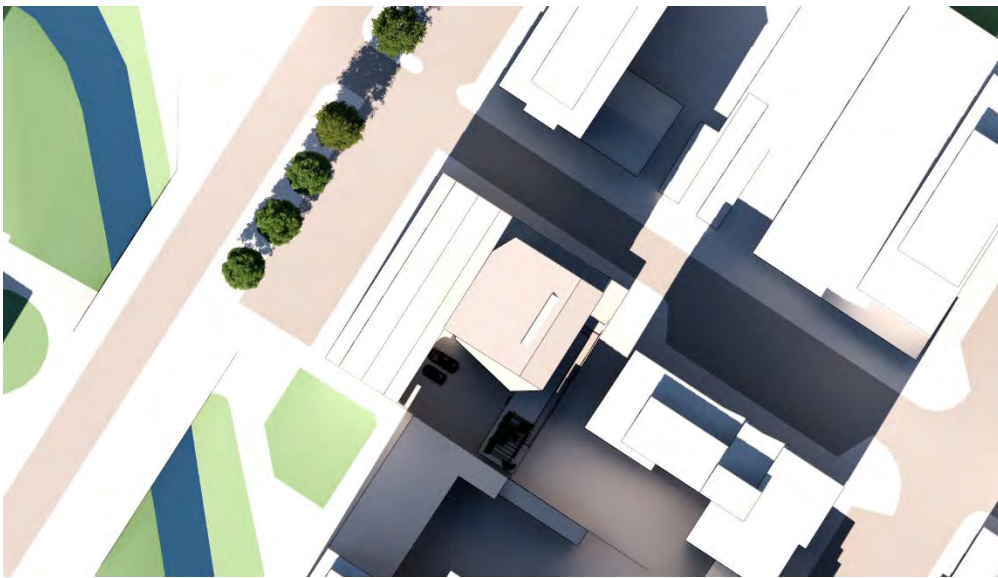
1.7. klo 18:00 (UTC +3h)



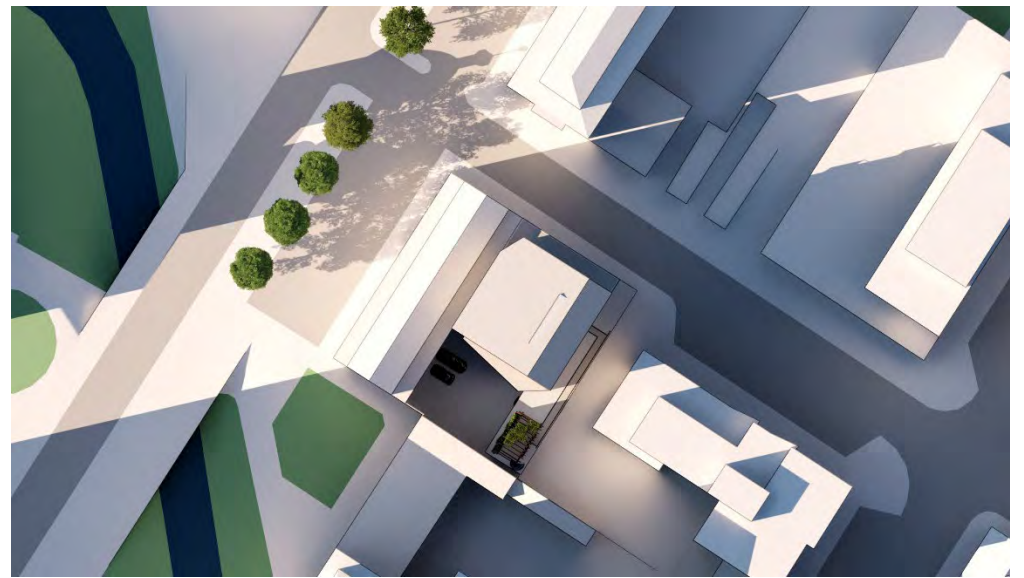
1.9. klo 9:00 (UTC +3h)



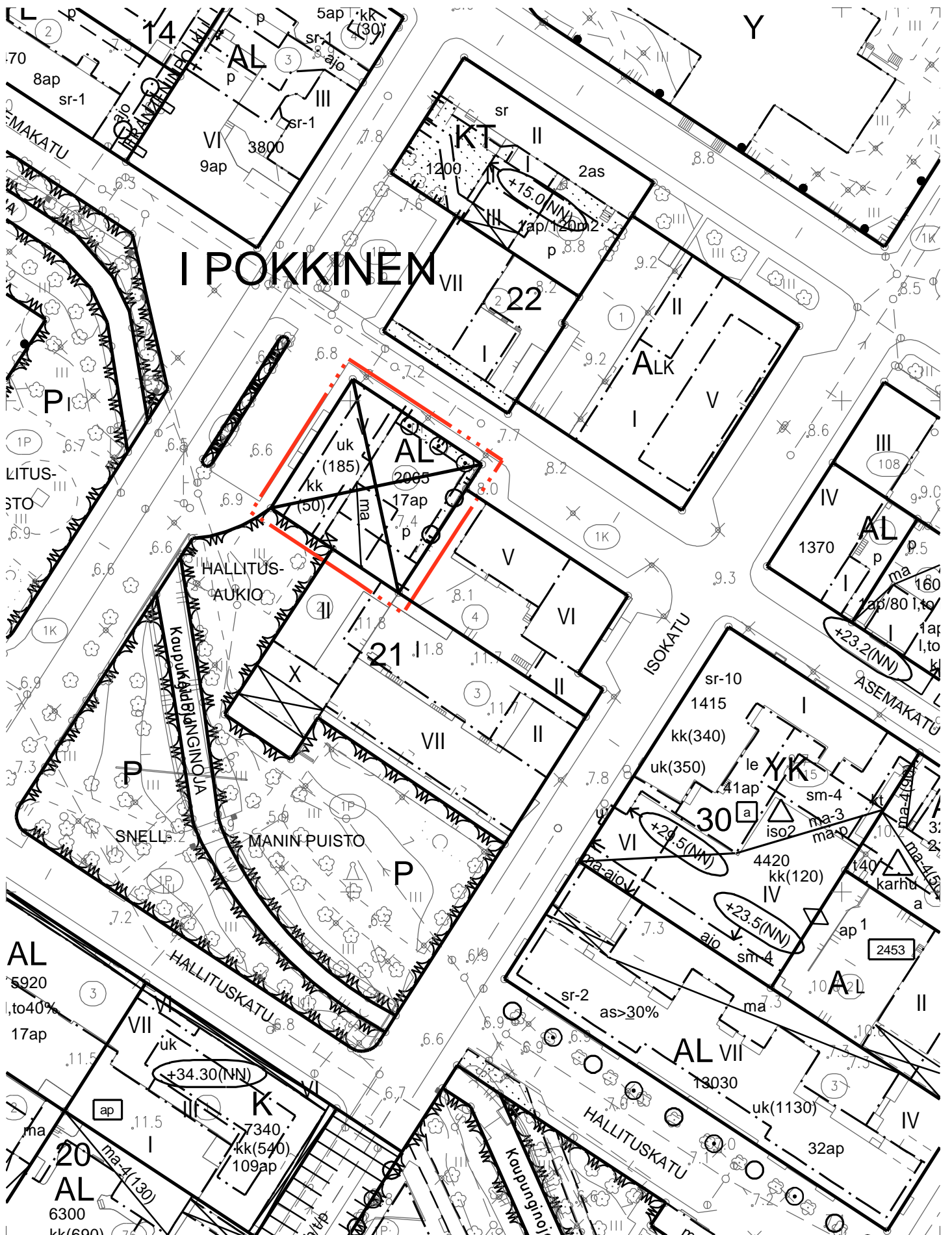
1.9. klo 12:00 (UTC +3h)



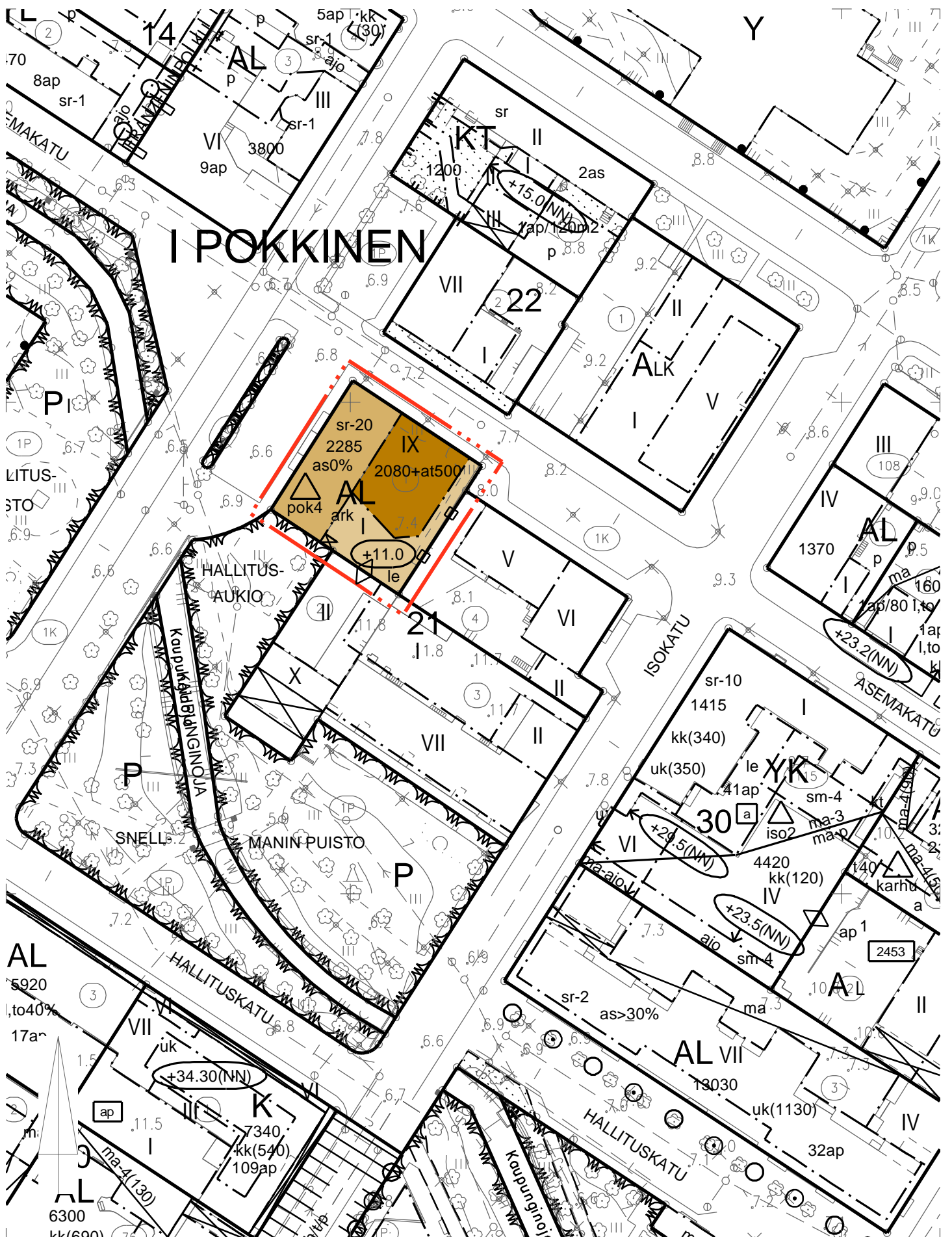
1.9. klo 15:00 (UTC +3h)










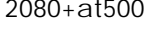


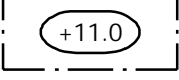

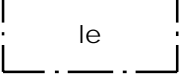



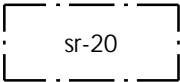
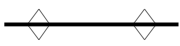
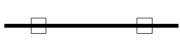

1.9. klo 18:00 (UTC +3h)







|       |   |   |
|-------|---|---|
| 6     |    | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.   |
| 82    |    | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.  |
| 82-1  |    | 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.   |
| 84    |    | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.  |
| 85-1  |    | Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.   |
| 91-2  |    | Kaupunginosan numero.   |
| 92-2  |   | Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.   |
| 93    |  | Korttelin numero.   |
| 96    |  | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  |
| 96-3  |  | Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.  |
| 98    |  | Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.   |
| 100   |  | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.   |
| 108-2 |  | Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.  |
| 113   |  | Rakennusala.  |
| 133   |  | Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.   |
| 170-6 |  | Arkeologisen tutkimuksen kannalta erityisen mielenkiintoinen alue, jolla tulee varautua arkeologisiin tutkimuksiin maaperään kajoavia töitä tehtäessä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museovirastoa. |

|         |   |   |
|---------|---|---|
| 171-20  |  | Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöimenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.  |
| 190-8   |  | Rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.   |
| 190-82  |  | Alueen rajalla oleva seinä tai muuri, joka on käsiteltävä julkisivumaisesti ja johon saadaan tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.  |
| 200-323 |  | <p>pok4-merkinnällä varustetulla korttelialueella noudatetaan seuraavia määräyksiä:</p> <p><b>KULTTUURIYMPÄRISTÖ</b></p> <p>Suunnittelussa tulee vaalia kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakennuksen muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Rakennus toteutetaan siten, että se muodostaa korttelin olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisrakennuksen viidennen kerroksen räystääs sijoitetaan samaan linjaan tontilla olevan vanhan rakennuksen räystäään kanssa, ja rakennuksen ylimmät kerrokset (VI-IX) sijoitetaan vähintään 2 metrin päähän katualueesta. Parvekkeet sijoitetaan rakennusalan sisään.</p> <p><b>LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT</b></p> <p>Sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset yhteydet ympäristöön. Rakennukset pihoineen ja ympäristöineen rakennetaan vähintään esteettömyyden perustason mukaisiksi. Tontin kautta tulee järjestää ajoyhteys Hallitusaukioon rajautuvalla naapuritontille (2). Naapuritonttien (2 ja 4) kesken sovitaan tarvittavista yhteisistä järjestelyistä.</p> <p>Asuin-, liike- ja toimistotiloja varten tulee toteuttaa:<br/> - vähintään 26 autopaikkaa, joista vähintään 2 on esteettömiä<br/> - vähintään 71 polkupyöräpaikkaa</p> <p>Vähintään puolet velvoitepyöräpaikoista sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen, lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Lisäksi järjestetään tila 3 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.</p> <p><b>ULKOALUEET</b></p> <p>Uudisrakennuksen yhteyteen toteutetaan mahdollisimman laajoja viherkattoja, istutuksia tai muita hulevesiä viivyttäviä pintoja sekä oleskelupiha, jolle on esteetön kulkuyhteys asuinkerroksista. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään.</p> <p>Ilmanvaihdon laitteet sijoitetaan siten, ettei laitteiden melu haittaa pihan viihtyisyyttä tai naapureita.</p> <p><b>MUINAISMUISTOT</b></p> <p>Alueella voi olla muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kaupunkiarkeologisia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Kaavan mahdollistamasta maaperään kajoavasta rakentamisesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella rakentaminen alueella voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa. Museoviranomainen arvioi tutkimusten riittävyyden.</p> |