

Asemakaavan muutoksen selostus

6.4.2023 päivättyyn Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tonttia nro 83 koskevaan asemakaavan muutokseen

Osoite: Hallituskatu 29

Hankkeen työnimi: Hallituskatu 29

Kaavatunnus 564-2504

Diaarinumero OUKA/3329/10.02.03/2021



Kuva 1 Viistoilmakuva suunnitellusta rakentamisesta. Kuva: INARO Oy.

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
2.1 Asemakaavan sisältö.....	5
2.2 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3 Asemakaavan toteutus	6
3. Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Yhdyskuntarakenne.....	7
Asuminen.....	7
Palvelut.....	7
Liikenne	7
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	8
3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset	11
Maaperän pilaantuneisuustutkimukset.....	20
Rakennettavuusselvitys.....	20
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	22
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
Vaihtoehto 1.....	23
Vaihtoehto 2.....	23
Vaihtoehto 3.....	24
5. Asemakaavan kuvaus	29
5.1 Kaavan rakenne.....	29
Mitoitus	30
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	31
5.3 Kaavan vaikutukset.....	31
5.4 Ympäristön häiriötekijät	38
5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	38
5.6 Nimistö.....	38
6. Asemakaavan toteutus	38
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	38
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	39
6.3 Toteutuksen seuranta.....	39

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tonttia nro 83 osoitteessa Hallituskatu 29. Suunnittelualan pinta-ala on 1318 neliömetriä.

Kaavan nimi: Hallituskatu 29

Kaavatunnus: 564-2504

Kaavan laatija: kaavoitusarkkitehti Jere Klami
jere.klami(at)ouka.fi
kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala (11/2022 asti)
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki

Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 20.5.2022.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 31.5.2022.

Hyväksyminen:

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 11.9.2023 § 86.

Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tontti nro 83 osoitteessa Hallituskatu 29. Suunnittelualue rajautuu kaakossa Koulukatuun, lounaassa Hallituskatuun, luoteessa korttelin 12 tonttiin nro 82 ja koillisessa korttelin 12 tonttiin nro 84. Suunnittelualueen pohjoispuolella nurkittain muutosalueeseen sijaitsee korttelin 12 tontti nro 1.



Kuva 2. Ote opaskartasta. Kartalle on rajattu punaisella yhtenäisellä viivalla asemakaavan muutosalue.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastauksineen

Liite 4. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 1.12.2022 muistio

Liite 5. Viitesuunnitelmat 9.2.2023, INARO Oy

Liite 6. Ympäristöselvitys 13.9.2022, INARO Oy

Liite 7. Varjotutkielma 13.9.2022, INARO Oy

Liite 8. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Suunnittelun aikana laaditut selvitykset:

Visakauma Oy, Oulu, Rakennushistoriaselvitys, 23.12.2021, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy

Hallituskatu 29 Asemakaavamuutos, Hulevesiselvitys, 31.3.2022, Plaana Oy

Hallituskatu 29 asemakaava liikenneselvitys, 15.2.2023, Plaana Oy

Hallituskatu 29, Kaavavaiheen meluselvitys, 6.9.2022, Promethor Oy

Lausunto Hallituskatu 29 A lämmitysöljysäiliön aiheuttamasta riskistä maaperän pilaantumiselle, 5.11.2020, Afry Finland Oy

Hallituskatu 29, Rakennettavuusselvitys, 27.6.2022, AFRY Finland Oy

Pilaantuneisuustutkimus, 25.1.2021, Geobotnia Oy

Hallituskatu 29 sulfaattimaaselvitys, 27.6.2022, AFRY Finland Oy

Taustaselvitykset ja suunnitelmat:

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto

Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016, Oulun kaupungin rakennussuojelutyöryhmä

Arvokkaita alueita Oulussa 2015, Oulun kaupunki

Oulun keskustavisio 2040, 7.2.2017, Oulun kaupunki

VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 28.10.2014, Oulun kaupunki

Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella, 28.3.2018, Oulun kaupunki

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Suunnittelualue on osoitettu asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Alueelle voidaan sijoittaa enintään VI–VIII-kerroksista rakentamista. Alueelle tulee sijoittaa vähintään 300 kerrosalaneliometriä liikerakentamista maantasokerrokseen. Pysäköinti sijoittuu katutasoon pihakannen alle. Alueelle saadaan rakentaa maanalainen kellarikerros. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 6000 kerrosalaneliometriä, jonka lisäksi osoitetaan 950 kerrosalaneliometriä auton säilytyspaikoille ja talousrakennuksille.

Hallituskadun ja Koulukadun kulmaukseen on osoitettu näkemäalue (nä). Korttelialueelle on osoitettu pihakansi, jonka alle saadaan sijoittaa autopaikkoja (p-2). Korttelialueelle tulee sijoittaa sähkömuuntamo. Hallituskadulla ja osalla Koulukatua on katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suunnittelualueelle on laadittu kolmiomerkintä vaa7, jossa on esitetty määräyksiä rakentamisen laatutekijöihin, kuten värikyseen ja materiaaleihin, parvekeratkaisuihin, katutason lasisuuteen ja avoimuuteen, hulevesien käsittelyyn, maaperän kunnostamiseen ja naapurikiinteistöjen huomioimiseen.

Asemakaavan muutosluonnoksen mukaisesti alueelle muodostuu noin 77 asuntoa noin 115 asukkaalle. Mitoitusperusteena on arvioitu asuntorakentamisen kerrosala 5800 kerrosalaneliometriä, 75 kerrosalaneliometriä/asunto ja 1,5 asukasta/asunto. Korttelialueen pinta-ala on 1 318 neliometriä ja sen rakentamistehokkuudeksi muodostuu $e=5,28$, tehokkuusluku sisältää auton säilytystilojen rakennusoikeuden.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke on käynnistetty suunnittelualueen omistajan jättämästä 24.3.2021 päiväystä asemakaavan muutoshakemuksesta. Asemakaavan muutoshanke on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 17.5.2022 § 305. Hakijan tavoitteena on viisikerroksisen toimistorakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidettiin julkisesti

nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 31.5.-30.6.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat kokonaisuudessaan liitteessä 3.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 17.5.2022 § 313.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat kokonaisuudessaan liitteessä 3.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosehdotuksesta esitettiin kaksi lausuntoa, joissa ei esitetty asemakaava-asiakirjojen muuttamista. Lausunnot sekä niiden vastineet ovat kokonaisuudessaan liitteessä 3.

2.3 Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tontti nro 83 osoitteessa Hallituskatu 29. Alueella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut toimisto- ja liikeyrakennus. Rakennukseen on tehty muutoksia 1975-2004 välisenä aikana. Rakennuksen laajuus on 3298,5 kerrosalaneliömetriä. Rakennus on arvotettu Oulun moderni ruutukaavakeskusta, modernin rakennuskannan inventointi, 2016 -selvityksessä paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi osana pienaluetta. Suunnittelualue on selvityksessä osa paikallisesti arvokasta pienaluetta (Hallituskatu).

Suunnittelualue rajautuu Hallituskatuun, joka on keskeinen katu keskusta-alueella ja Koulukatuun, joka on katuluokitukseltaan kokoojakatu. Korttelin 12 suunnittelualueen viereiset tontit ovat rakennettuja. Tontilla nro 82 sijaitsee vuonna 1959 rakennettu asuin- ja liikeyrakennus, joka on rakennettu kiinni tonttirajaan. Tontilla 84 sijaitsee vuonna 1962 valmistunut asuin- ja liikeyrakennusrakennus.

Suunnittelualue on osa rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta (MRKY2015) Hallituskadun moderni keskusta.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1318 neliömetriä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavan muutosalue ja sen lähiympäristö on rakennettua keskusta-aluetta. Alueen luontoarvot keskittyvät lähiympäristön katualueiden viherrakentamiseen, kuten Hallituskadun puuistutuksiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue on osa ruutukaavakeskustaa. Rakennukset rajaavat Hallituskadun puolella katualueen rajoja muodostaen urbaania kaupunkiympäristöä. Koulukadun puolella katutilan rajautuminen rakennuksilla on rikkonaisempaa, ja katutila avautuu paikoin pihalueiden puolelle. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut toimistorakennus. Rakennusta on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3.3.5.

Muutosalueen korttelin sisäpiha on voimakkaasti rakennettu. Osalla tonteista on kansipiha. Korttelin kerrosluku vaihtelee välillä IV-V. Alueen lähiympäristössä kerrosluku on enimmillään VIII kerrosta. Hallituskadun ja Uudenkadun kulmauksessa on XI-kerroksinen korkea rakennus. Lisäksi junaradan varrella on XII kerrosta korkeita rakennuksia, sekä rakenteilla olevat XII- ja XVI-kerroksiset rakennukset.

Suunnittelualue rajautuu kaakossa Koulukadun katualueeseen, jota kautta on järjestetty tontin ajoneuvoliikenne. Lounaan puolella suunnittelualue rajautuu Hallituskadun katualueeseen. Luoteen puolella suunnittelualue rajautuu korttelin 12 tonttiin nro 82, jolla sijaitsee viisikerroksinen rakennus. Koillisen puolella suunnittelualue rajautuu korttelin 12 tonttiin nro 84, jolla on neljäkerroksinen rakennus. Suunnittelualueella on kellaritila, jonne johtava katettu ajoramppi on Koulukadun reunalla korttelin 12 tontin nro 84 rajalla.

Suunnittelualue on osa rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta (MRKY2015) Hallituskadun moderni keskusta. Suunnittelualue on osa Oulun moderni ruutukaavakeskusta, modernin rakennuskannan inventointi, 2016 -selvityksessä paikallisesti arvokasta pienaluetta (Hallituskatu). Pohjoispuolen fasadien yhtenäisyys ja tonttikohtainen vaihtelu on osa Hallituskadun rakennuskannan arvoja, jotka on selvitettävä ja huomioitava lisärakentamisessa tai korjauksissa.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia muutosalueen lähiympäristössä ovat muun muassa Huuskon talo (Koulukatu 12), Asunto Oy Tuomitalo (Kajaaninkatu 25), Kajaanintullin koulu (Kajaaninkatu 30, Koulukatu 16, Asemakatu 35), As. Oy Vaara (Asemakatu 39), Kiinteistö Oy Oulun Asemakatu 28 (Asemakatu 28), 1960-luvun postitalo (Pakkahuoneenkatu 29), Entinen Oulun Osuuskauppa (Pakkahuoneenkatu 30), Oulun Järjestötalon vanha osa (Mäkelininkatu 29) sekä Klubitalo Oy (Uusikatu 23).

Asuminen

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee toimisto- ja liikerakennus, jossa on alun perin sijainnut yksi talonmiehen asunto. Asunto on nykyisin toimistokäytössä. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueelle sijoittuvan viisi asuntoa.

Palvelut

Asemakaavan muutosalue sijaitsee ruutukaavakeskustassa. Alueen lähiympäristössä on erinomainen palvelutaso sekä julkisten että yksityisten palveluiden osalta.

Liikenne

Asemakaavan muutosalue rajautuu kaakossa Koulukadun katualueeseen ja lounaassa Hallituskadun katualueeseen. Hallituskadulla kulkee pyöräilyn pääreitti ja katualueella on molempiin suuntiin erotettu pyöräkaista. Suunnittelualueen lähistöllä Mäkelininkadulla kulkee pyöräilyn pääreitti. Noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta on saavutettavissa suurin osa keskustan alueella kulkevista joukkoliikenteen linjoista. Hallituskatu toimii Citybussien

joukkoliikennekatuna ja lähimmät pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen kohdalla Hallituskadun etelälaidalla.

Hallituskatu on kaksisuuntainen katu, jolla on yöaikaan moottorikäyttöisellä ajoneuvolla ajo kielletty. Kielto ei koske linja-autoja, takseja eikä huolto- ja tonteille ajoa. Ajoneuvoliikenne kulkee suunnittelualueelle Koulukadun kautta. Koulukatu on luokitukseltaan kokoojakatu. Hallituskadulla ja Koulukadulla on aluenopeusrajoitus 30 km/h.

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Suunnitelmassa edistetään erityisesti näitä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita: Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

3.2.2 Maakuntakaava



Kuva 3. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuksia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista.

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.

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 toimintojen kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -merkintää Hallituskadun moderni keskusta. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaiset rakennetut kulttuuriympäristöt ja tieosuudet. Osa kohteista ei näy maakuntakaavakartalla; luettelo kaikista maakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty toisen vaihemaakuntakaavan kaavaselostuksen liitteissä 4 ja 5.

Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja sen ominaislaatu. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 –selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

3.2.3 Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (Oulun kaupunginhallitus 20.6.2016) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

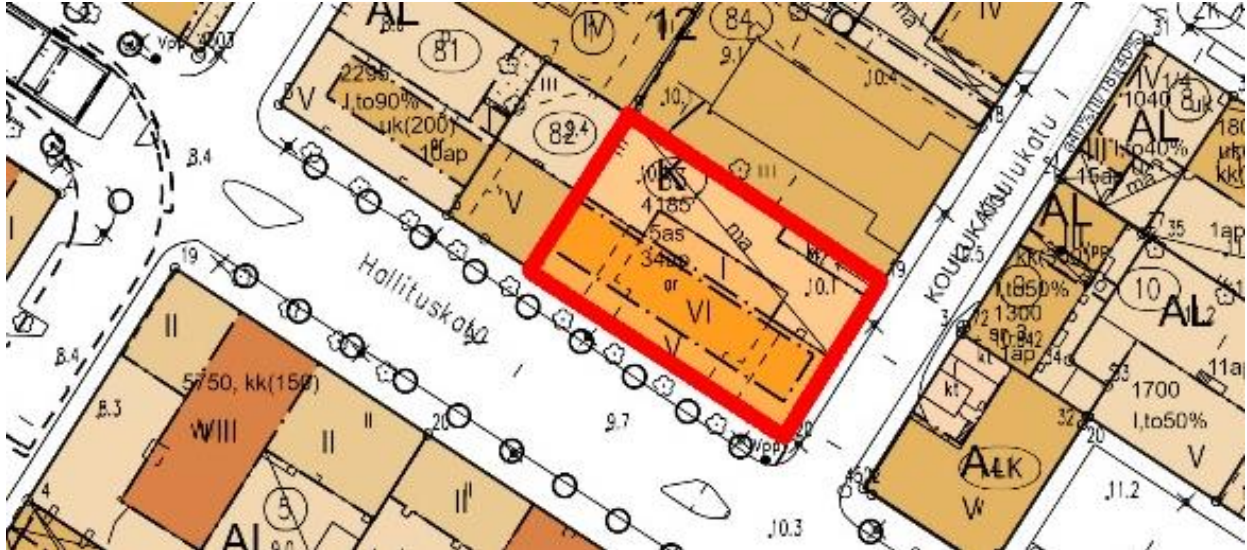


Kuva 4. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella viivalla.

Muutosalue sisältyy merkintään rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokas alue. Suunnittelualueen vieritse Hallituskadulla kulkee kevyen liikenteen pääreitti. Lisäksi keskustan läpi on osoitettu kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 2.12.2002 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-1750). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 12 tontti nro 83 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Rakennusoikeutta on 4185 kerrosneliometriä enintään kuusikerroksista rakennusta varten. Alueelle saa rakentaa enintään viisi asuntoa, ja alueelle tulee osoittaa 34 autopaikkaa. Piha-alueelle saa rakentaa maanalaisia tiloja. Tontin koillislaitaan on osoitettu maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska ja rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella viivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 6.2.2023.

3.2.8 Suojelupäätökset

Asemakaavan muutosalueella ei ole rakennusten suojelupäätöksiä.

3.2.9 Maankäyttösopimukset

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 17.5.2022 § 313.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta maankäyttösopimuksesta 18.4.2023 § 210 sekä kaupunginhallitus 2.5.2023 § 119.

3.2.10 Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteita ovat muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja

turvallisella kaupunkiympäristöllä. Täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueiden asuntotuotannosta kasvaa. Keskustan täydennysrakennusalueiden asukasmäärä kasvaa.

3.2.11 Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä 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. Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue. Hallituskatu on osoitettu kävelypainotteiseksi kaduksi (B), joilla alhaisen nopeuden autoliikenne on sallittu, mutta kadut rakennetaan kävelyn ja pyöräilyn asemaa korostaviksi. Kaduilla kävely on erotettu autoliikenteestä ja kaduilla voi olla lyhytaikaisia asiakaspysäköintipaikkoja. Hallituskadun kehittämistä on tutkittu kolmella vaihtoehdolla. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/keskustavisio.

3.2.12 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä Hallituskadun, väli Mäkelininkatu-Rautatienkatu, ja Rautatienkadun, väli Pakkahuoneenkatu-Asemakatu, katu- ja ympäristösuunnitelmat on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 7.6.2022 § 365. Suunnitelmiin sisältyy alueen katujen, jalankulku ja polkupyörävylien, katuviheralueiden, valaistuksen, sillan sekä kunnallistekniikan ja hulevesienhallintarakenteiden suunnitelmat.

Oulun keskustan liikenteen yleissuunnitelman laatiminen on käynnissä. Keskustan liikenteen yleissuunnitelman tavoitteena on edistää keskustan houkuttelevuutta kaupallisten palveluiden keskuksena, asuinalueena ja ajanviettopaikkana. Suunnittelualueena on Oulun keskusta, Myllytulli, Tuira ja Limingantullin pohjoisosa. Yleissuunnitelmalla selkiytetään tulevaisuuden liikennematkaisuja. Työ on käynnistetty loppuvuodesta 2021 ja se valmistuu vuoden 2022 lopussa.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.3.1 Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, 2015 on rakennusperinnön päivitysinventointi, joka on yksi Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan taustaselvityksistä ja se on tehty yhtä aikaa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointien kanssa. Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa päätavoitteena on ollut tarkastaa ja saattaa ajan tasalle edellisen, vuosina 1987–1992 toteutetun maakunnallisen inventoinnin pohjalta vuonna 1993 julkaistu maakunnan kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden valikoima. Maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon on lisätty myös uusia kohteita, joista pääosa edustaa jälleenrakennuskauden ja sen jälkeisen ajan modernia rakennusperintöä. Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksessä asemakaavan muutosalue sisältyy maakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (MRKY2015) Hallituskadun moderni keskusta.

3.3.2 Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016



Kuva 6. Aluekokonaisuus K, Hallituskatu. Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan 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.

Asemakaavan muutoksen suunnitteluala sisältyy arvokkaaseen moderniin pienalueeseen K (Hallituskatu). Suunnittelualaella sijaitseva liike- ja toimistorakennus on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi osana pienaluetta.

Suosituksset: Pohjoispuolen fasadien yhtenäisyys ja tonttikohtainen vaihtelu, sekä eteläpuolen rytmi on huomioitava jatkosuunnittelussa. Rakennuskannan arvot on selvitettävä ja huomioitava lisärakentamisessa tai korjauksissa.

Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ruutukaava-alueen-modernin-inventointi>.

3.3.3 Arvokkaita alueita Oulussa 2015

Suunnittelualue kuuluu Arvokkaita alueita Oulussa 2015 julkaisussa osaksi aluekohdetta Ruutukaavakeskusta.

Aluerajaus käsittää vanhan ruutukaavakeskustan ympäristöineen Heinäpäästä Myllytullin eteläosaan ja torin rannasta rautatiehen. Alue on laaja ja sisältää monelta aikakaudelta peräisin olevia osa-alueita ja rakennuksia. Rajaus osoittaa samalla tulevan keskusta-alueen moderniin rakennuskantaan keskittyvän inventoinnin alueen.

Ruutukaavakeskusta on Oulun kaupungin syntyhistorian kehto, joka sisältää valtakunnallisia, maakunnallisia ja paikallisia kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja. Keskusta on itseoikeutetusti kaupunkikulttuurin ja oululaisen toimeliaisuuden sykkivä sydän.

Ruutukaavakeskusta sisältää Oulun vanhimmat kaupunkirakenteen elementit. Siellä on niin valtakunnallisesti, maakunnallisesti kuin paikallisestikin merkittäviä kulttuurihistoriallisia, rakennustaiteellisia ja maisemallisia arvoja. Kaupunkiarkeologisen inventoinnin päivityksessä (2007) on suurella osalla keskustaa määritelty alueet, joilla kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti säilyneitä. Arkeologiselta merkittävyydeltään tarkastelualueen korttelit on jaettu kahteen luokkaan.

Alueelle suositellaan laadittavaksi kokonaissuunnitelma, johon sisältyy erityisesti modernin rakennuskannan inventointi ja arvottaminen.

Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/arvokkaita-alueita-oulussa-2015>.

3.3.4 Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä 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.

Keskustavision päätavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 3.4.2017.

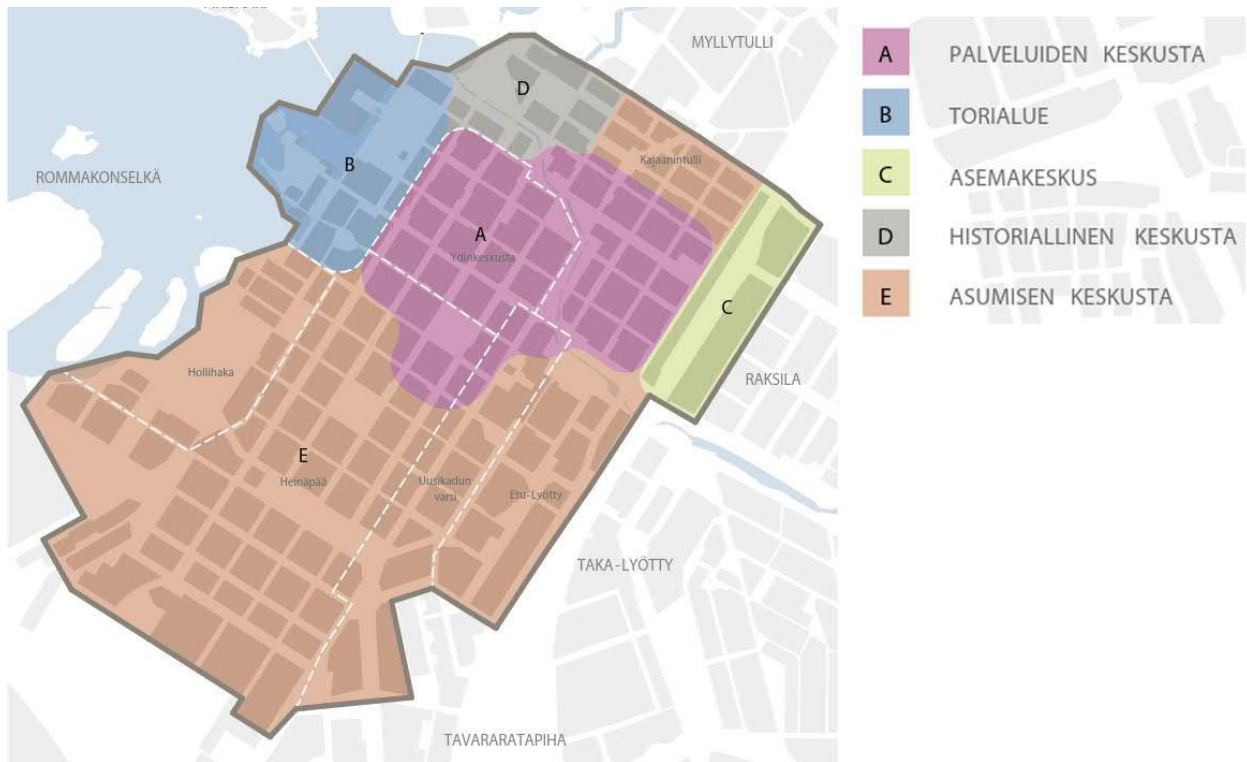
Keskustavision päätavoitteet:

- 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.

Keskustavisiassa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa palveluiden keskustaa. Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue.

Oulun keskustavisio 2040 löytyy verkko-osoitteesta: <https://www.ouka.fi/keskustavisio>.



Kuva 7. Oulun keskustavisio 2040, keskustan osa-alueet. Asemakaavan muutosalue on osa palveluiden keskustaa.

3.3.5 Rakennushistoriaselvitys

Rakennushistoriaselvityksen suunnittelualueella sijaitsevasta rakennuksesta on laatinut Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy 23.12.2021.

Kohde sijaitsee keskeisellä paikalla kahden pääväylän, Hallituskadun ja Koulukadun, risteyksessä. Voimakkaasti horisontaalinen rakennus asettuu osaksi Hallituskadun yhtenäisiksi suunniteltuja pohjoisjulkisivuja. Täten sillä on alueellisesti merkittävä asema korttelirakenteen eheydessä.

Historialtaan rakennus liittyy erityisesti osaksi paikallista pankki- ja yrityshistoriaa. Rakennuksessa on toiminut useita suuria toimijoita, ja sen suunnittelijakaartiin on kuulunut esimerkiksi nimekäs sisustusarkkitehti Esko Pajamies.

Rakennuksen suunnitelmista voidaan havaita, että toteutusvaiheessa tapahtunut käyttötarkoituksen muutos on johtanut kompromisseihin, ja moni suunnittelijan intentioista on jäänyt toteutumatta. Erityisesti kasvanut autopaikkatarve on johtanut toteutuksessa täysin asfaltoituun pysäköintipiha-alueeseen, joka muodostaa anonyymin ja sisätilaratkaisujen kanssa kontrastisen kokonaisuuden.

Rakennuksen massoittelu piha-alueella rikkoo rakennuksen horisontaalisuutta ja jäsentää piha-alueen pienimittakaavaisiin kokonaisuuksiin. Porttikongien sulkeminen on poistanut maantasokerroksen ilmavuuden. Suunnitelmien mukaan toteutetut porttikongit toivat katutasokerrokseen ilmavuutta ja syvyyksivaikutelmia sekä laajoine ikkuna-aloineen mielenkiintoisia sisä- ja ulkotilojen välitiloja. Porttikongien sulkeminen on muuttanut rakennuksen arkkitehtuuria oleellisesti ja tehnyt rakennuksesta muurimaisemman. Porttikongeista erityisesti A-rapun porttikongissa on kuitenkin säilynyt paljon alkuperäisiä yksityiskohtia ja laadukkaita materiaaleja. Se on rakennuksen merkittävimpiä säilyneitä kokonaisuuksia.

Maantasokerroksen ikkunajärjestelmien profiilit ja lasitusten listoitukset ovat paikoin säilyneet, mutta uusittujen ratkaisujen moninaisuus on rikkonut rakennuksen askeettisuuden henkeä. Yksityiskohtien määrä on lisääntynyt ja tuonut uusia tahattomia aiheita kohteen arkkitehtuuriin.

Nauhaikkunat vaikuttavat nykyisin katkonaisemmilta. Erityisesti ikkunatyypin vaihto keskijakoiseksi ja alumiiniosien värimuutokset ovat synnyttäneet julkisivuihin ruudukkomaisuutta. Alkuperäinen dynaamisuus on vaihtunut tasomaiseen julkisivuun.

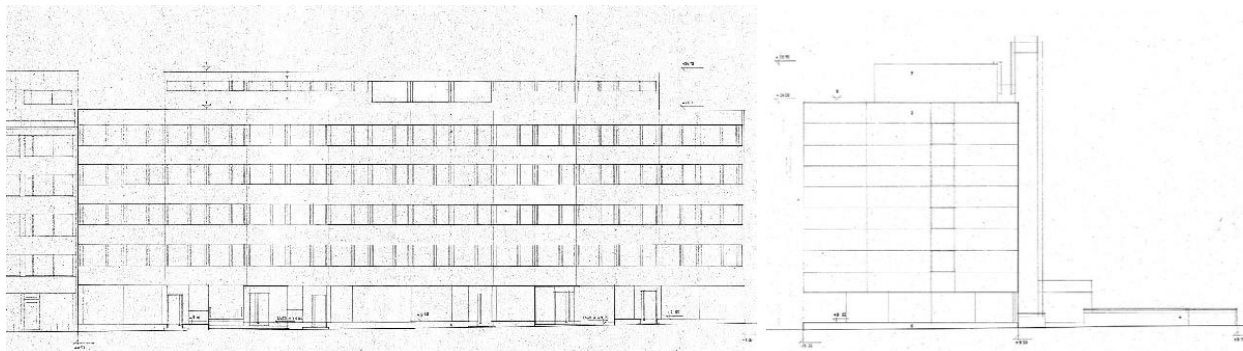
Rakennuksessa on hyvin suunniteltuja yksityiskohtia ja sommittelua. Arkkitehtuurin graafinen järjestelmällisyys, toiminnallinen ja askeettisuuden henki ovat kuitenkin kärsineet tyyli muutoksista. Sillä kuten kaikissa modernismin ajan kohteissa, on erityiseksi ongelmaksi noussut teollisten tuotteiden vaihtuvuus. Rakennus on suunniteltu tiettyjä standardituotteita hyödyntäen, mikä aiheuttaa haasteen, jos tuotteiden saatavuudessa on ongelmia. Standardituotteiden vaihtuessa uusiin katoavat samalla rakennuksen oleelliset yksityiskohdat ja rakennus uusiutuu eri intentioiden mukaiseksi.

Jokaisessa kerroksessa on löydettävissä alkuperäispiirteitä, mutta myös kerroksellisuutta eri aikakausien toimijoiden muutosten jäljiltä. Toimistokerroksissa on säilynyt paikoin eheitä kokonaisuuksia ja runsaasti hajanaisia yksityiskohtia. Alkuperäiset suunnittelijan ideat ovat säilyneet suunnitteluperiaatteina erityisesti saunaosastossa, jossa materiaalinkäyttötapa on säilynyt muutoksissa. Saunatiloissa on myös runsaasti alkuperäisratkaisuja.

Koko rakennuksessa yhdistyy esivalmisteisten tuotteiden käyttö rinnakkain käsityön jäljen kanssa. Niiden välinen suhde toisiinsa kertoo rakennusajankohdan rakennustekniikoista. Kohteen autenttisuuden kannalta pienien yksityiskohtien vaaliminen säilyttää kokonaisuuden eheänä. Säilyneisyys on kuitenkin hajanaista, mikä tekee alkuperäisintentioiden mukaisen yhden pääidean järjestelmällisen ylläpitämisen vaikeaksi.

Rakennuksen käyttötarkoitus on säilynyt samana, vaikka toimijat ovat vaihtuneet. Muutokset alun perinkin joustavaksi tarkoitettussa rakennuksessa kertovat laatijoistaan ja heidän tavoitteistaan. Esimerkiksi toisen kerroksen 80-luvun pesuhuoneet ovat esimerkki suhteellisen säilyneestä eri aikakauden kokonaisuudesta.

Lopulta riippuu valituista intentioista, miten kohteen säilyneisyyteen suhtaudutaan. Muutosten mahdollisuus on ollut aikakaudelle tyypillinen ja alkuperäinen intentio, mutta esivalmisteisia teollisia ratkaisuja hyödyntävässä rakennuksessa tuotteiden vaihtuvuutta ei ole alun perin otettu huomioon. Säilyneisyys on toisaalta hajanaista ja toisaalta uudisratkaisuissa paikoin ilmenevää abstraktia alkuperäisintentioiden toistamista.



Kuvat 8 ja 9. Vasemmalla julkisivu Hallituskadulle ja oikealla julkisivu Koulukadulle. Kuvat: Eero Huotari, Rakennushistoriaselvitys / Oulun Kaupunginarkisto.

3.3.6 VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillissuunnitelma. Työn lopputuloksena on syntynyt viheralueverkosto, jossa Oulun maisema- ja luontoarvot sekä virkistyskäyttö tukevat toinen toisiaan. VILMO on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 28.10.2014 jatkosuunnittelussa ohjeellisena noudatettavaksi.

VILMO-suunnitelmassa ei ole esitetty suunnittelualueen lähistöllä huomioitavia asioita viheralueverkoston ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmista.

Suunnitelma löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/vilmo>.

3.3.7 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksen on laatinut Plaana Oy 31.3.2022.

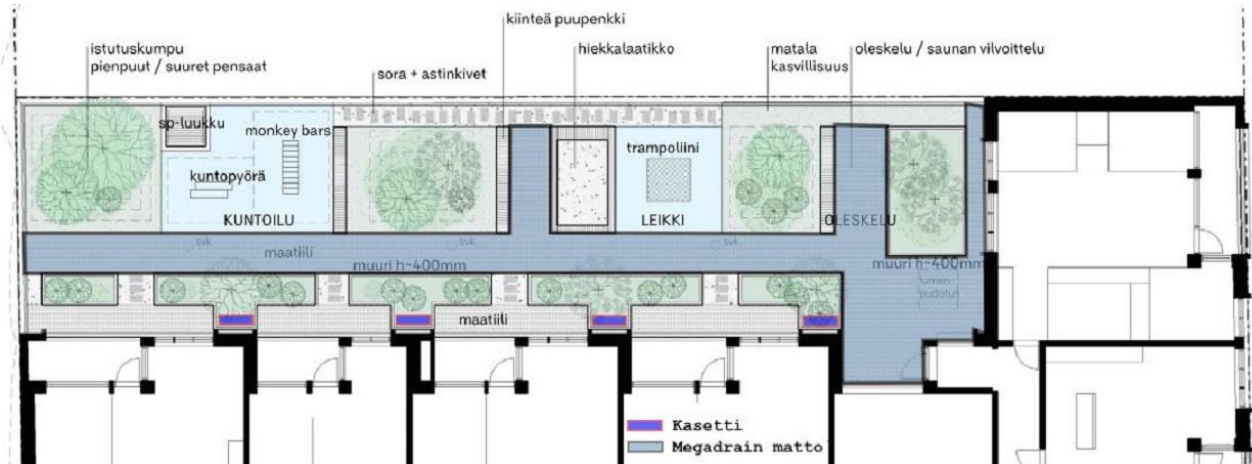
Hallituskatu 29:n hulevesiselvitys on laadittu kohteen asemakaavamutosta varten. Selvityksessä on arvioitu alueen nykyisiä hulevesimääriä sekä Arkkitehtitoimisto INARO Oy:n laatimien viitesuunnitelmien mukaisen tilanteen hulevesimäärää.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Oulun kaupungin ruutukaava-alueelle, joka on lähes kokonaan rakennettua aluetta. Nykyisellään tontin hulevedet virtaavat viipymättä sekavesiviemäriin. Sekavesiviemäriin päätyvät hulevedet lisäävät rankka sateella riskiä sekaviemärin tulvimiselle ja ympäristön jätevesipäästöjen syntymiselle.

Tarkastelualueen hulevesien määrän on arvioitu vähenevän mitoitusasteen aikana 9,0 m³:stä noin 8,0 m³:iin. Alueen laskennallinen hulevesivirtaama laskee nykyisestä noin 11 %. Selvityksessä esitetyissä laskelmissa on huomioitu ilmaston muutoksen aiheuttama sademäärien kasvu.

Hallituskadun katusuunnitelmassa välillä Mäkelininkatu – Rautatienkatu on esitetty rakennettavaksi hulevesiviemäri, johon Oulun Vesi rakentaa kadun kiinteistöille hulevesiliittymävaraukset sekä kiinteistöille mahdollistetaan kattovesien johtaminen rännikaivojen kautta hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärin tarkempaa suunnittelua ei ole vielä aloitettu, joten tulevan hulevesiviemärin kapasiteetti ei ole vielä varmistunut. Odotettavissa on kuitenkin, että nykyinen hulevesiviemäri välillä Mäkelininkatu – Kaupunginoja tulee padottamaan myös yläpuolisia hulevesiä, ennen kuin alueen kiinteistökehittämisen seurauksena on toteutettu riittävästi tonttikohtaista hulevesien viivytystä.

Tulevana hulevesien purkupaikkana toimii Kaupunginoja, jossa on tiedossa olevia veden laadullisia haasteita. Johdattaessa liikennealueiden, kuten autohallissa syntyviä autojen lumensulamisvesiä tulee hulevesiä käsitellä laadullisesti vähentäen kiintoaineen ja haitta-ainepitoisuuksien määrä hulevedestä.



Kuva 10. Hulevesiselvitys, alustavat hulevesien käsittelyalueet. Kuva: Plaana Oy.

3.3.8 Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut käynnisti syyskuussa 2016 hankkeen, jossa päivitetään Oulun kaupungin maankäytön suunnittelua varten asuntorakentamisen pysäköintinormit sekä määritellään toimitila- ja liikerakentamisen pysäköintinormit. Edelliset asuntorakentamisen autopaikkannormit on määritelty vuonna 2006. Uusien pysäköintinormien määrittelyn lisäksi määritellään Oulussa ensikertaa myös pyöräpysäköinnin mitoitus. Normiuudistus kohdistuu lähinnä asuntokerrostalorakentamiseen määritetyllä vyöhykejaolla sekä uusina asioina erityisasumismuotoihin, toimitila- ja liikerakentamiseen. Uusi normisto pohjautuu Oulun yleiskaavan mukaiseen kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisioon 2040, kaupunkilaisten tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin. Pysäköintinormien perusteista on laadittu erillinen taustaselvitys. Työn on laatinut Oulun kaupungin toimeksiannosta Sitowise Oy.

Kaupunginhallitus hyväksyi pysäköintinormit käyttöönnettäväksi Oulun kaupungin alueella päätöksellään 26.3.2018 §82. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätöksellään 27.10.2020 §507 Pysäköintinormin päivitystyönä Pyöräpysäköinnin soveltamisohjeen. Soveltamisohjeella pyritään selkeyttämään pysäköintinormin mukaista pyöräpysäköinnin suunnittelua heikentämättä normin tavoitteita pyöräilyn edistämiseksi.

3.3.9 Liikenneselvitys

Plaana Oy on laatinut liikenneselvityksen 15.2.2023. Suunnittelukohte sijoittuu Hallituskadun ja Koulukadun kulmaukseen. Hallituskatu ja Koulukatu ovat kokoojakatuja, joiden nopeusrajoitus on 30 km/h. Hallituskadulla on yöaikaan moottorikäyttöisellä ajoneuvolla ajo kielletty. Kielto ei koske linja-autoja, takseja eikä huolto- ja tonteille ajoa.

Hallituskadun keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on vuonna 2018 ollut noin 2700 ajoneuvoa. Koulukadulla vastaavana aikana on ollut noin 500 ajoneuvoa. Liikennemäärien arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä Hallituskadulla noin 3000 ajoneuvoon ja Koulukadulla noin 1100 ajoneuvoon.

Alueella on hyvät ja turvalliset olosuhteet kävelylle ja pyöräilylle. Hallituskatua tullaan tulevaisuudessa kehittämään, ja sitä on esitetty Nallibaanan reittivaihtoehdoksi. Alue soveltuu hyvin kestävien kulkumuotojen liikennetuotoksen kasvulle.

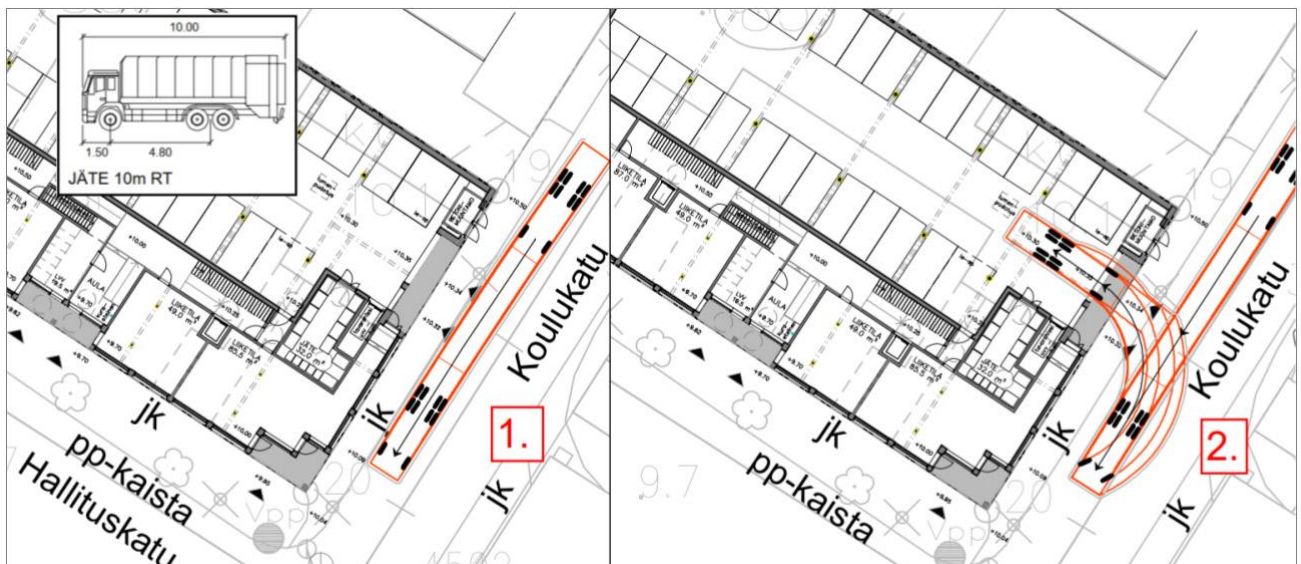
Suurin osa keskustan alueen joukkoliikenne välineistä on saavutettavissa alle 400 metrin etäisyydellä alueesta. Lisäksi Hallituskadulla kulkee Citybussien A, B ja C reitit. Hallituskadulle on

osoitettu uuden Oulun yleiskaavassa ohjeellinen raitiotielinjaus välillä Ritaharju-keskusta-Kaakkuri.

Tontilla on nykytilanteessa 38 autopaikkaa ja vähäisessä määrin polkupyörien pysäköintipaikkoja. Viitesuunnitelmien mukainen autopaikkavaatimus on 34 autopaikkaa. Kohde voidaan toteuttaa 27 autopaikalla hyödyntäen seuraavia asemakaavassa mahdollistettuja pysäköinnin joustotekijöitä: laadukas pyöräpysäköinti -5...10 %, yhteiskäyttöautopaikka -10 % tai viisi pp-paikkaa korvaa yhden autopaikan -10 %. Pyöräpysäköintitarve on 198 polkupyöräpaikkaa + 6 erikoispyöräpaikkaa. Viitesuunnitelmissa on esitetty 210 pyöräpaikkaa, joista 180 kpl on laadukkaita lattiapaikkoja ja 24 kpl sijoittuu seinätelineisiin. Tavarapyöräpaikkoja on esitetty 6 kpl.

Nykyinen jätehuolto sijaitsee tontin pohjoiskulmassa autopaikoitusalueen takareunalla. Jäteastioiden tyhjennys on järjestetty Koulukadun reunassa.

- Liiketilojen huoltoliikenne tapahtuu nykytilanteessa Hallituskadun reunassa.
- Tulevassa tilanteessa jätehuolto hoidetaan joko kadulta tai pysäköintihallin kautta.
- Liiketilojen huollon arvellaan olevan vähäistä. Liiketilojen huolto tapahtuu pakettiautolla ja voi toimia kadulta tai pysäköintihallin kautta.
- Hallituskadun katusuunnitelmassa on esitetty jakeluautopaikka Koulukadulle sekä Hallituskadulle.
- Suunnitelmassa on esitetty pihakansi käsilumityökohteeksi. Pihakannelle on varattu tilaa lumenläjittämiselle yli talven normaalisadannan.
- Pihakannella on lumenpudotusluukku, jonka kautta lumet voidaan tarvittaessa pudottaa alapuolella olevaan pysäköintihalliin. Pysäköintihalliin pudotetun lumenpoisto tapahtuu henkilöauton ja lisälaitaperäkärryn yhdistelmällä tai vaihtoehtoisesti vapaata korkeutta kasvattamalla kuorma-autolla. Todennäköisyys lumenkuljettamiselle on vähäinen.



Kuvat 11 ja 12. Vaihtoehdot jätehuoltoajolle: huolto kadulta (vasemmalla) ja huolto korttelialueelta pysäköintihallista (oikealla). Kuvat: Plaana Oy.

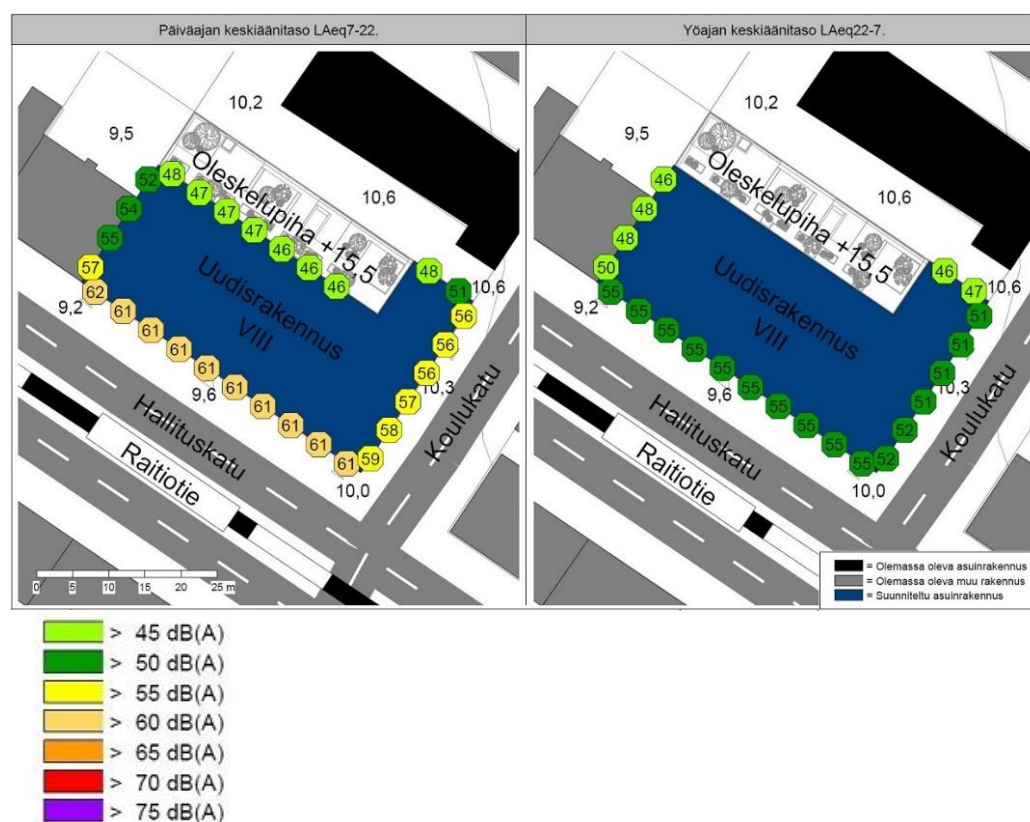
Pysäköintihallin oven edustalle ensimmäiseen kerrokseen on esitetty noin kahden metrin sisäänveto poistumisnäkemien parantamiseksi. Hallituskadun ja Koulukadun kulmaukseen on esitetty ensimmäisen kerroksen sisäänveto kävelijöiden näkemien parantamiseksi.

Rakennuksen autopaikoituksen määrä tulee vähenevään nykyisestä, mikä johtaa moottoriajoneuvojen liikennetuotoksen vähentymiseen. Keskusta-alueella ei osoiteta erillisiä vierasautopaikkoja, vaan vierailijat tukeutuvat nykyisen kaltaisesti alueella kadunvarsien ja Kivisydämen pysäköintiin. Liikkuminen tulee enenevässä määrin käyttämään kestäviä liikkumismuotoja, kuten kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Suunnittelukohde on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Rakentamisella ei ole olennaisia vaikutuksia liikenteen toimivuuteen tai turvallisuuteen.

3.3.10 Meluselvitys

Promethor Oy on laatinut meluselvityksen. Kohteeseen määritettiin melulaskennoilla ulkoalueiden melutaso ja meluntorjunnan tarve, uudisrakennuksen ulkovaippaan kohdistuvat melutasot, ja uudisrakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja parvekkeiden äänitasoerovaatimukset. Melulähteinä on huomioitu tieliikenne, rautatieliikenne ja Hallituskadulle linjattu raitiotie. Tarkastelussa huomioitiin nyky- ja ennusteliikennetiedot. Raitiotien liikennetietoina käytettiin Tampereen raitiotien tietoja.

Ulko-oleskelualueen melutaso alittaa (täyttää) ohjearvot suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Meluntorjuntaa ei tarvita ohjearvojen saavuttamiseksi. Ulkovaippaan kohdistuvat melutasot ovat melko pieniä. Ulko-vaipan äänitasoerovaatimus on suurimmillaan 28 dB(A) raitiotien melu huomioituna. Ulkovaippaan ei kohdistu yli 65 desibelin päiväajan keskiäänitasoa. (Asuinhuoneistojen avautumisen ja parvekkeiden sijoittamisen tarkempi tarkastelu ei ole tarpeellista.) Parvekkeiden ääneneristävyystarve (tasoeroluku) päiväajan yleisohjearvon 55 dB(A) saavuttamiseksi on suurimmillaan Hallituskadun puolella 5 dB(A).



Kuva 13. Ote liikennemeluselvityksestä. Uudisrakennuksen ulkovaippaan kohdistuva suurin tie-, rautatie- ja raitioliikenteen aiheuttama päivä- ja yöajan keskiäänitaso. Kuva: Promethor.

3.3.11 Maaperäselvitykset

Maaperän pilaantuneisuustutkimukset

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportissa (2021, Geobotnia) kerrotaan maanalaisen autohallin öljysäiliötilaan laadittujen ympäristöteknisten tutkimuksien toteutuksesta ja tuloksista jatkotoimenpide-esityksineen. Alueella tutkittiin erillisessä säiliötilassa olevan, kooltaan 15 m³ lämmitysöljysäiliön ympäröivän maan haitta-ainepitoisuudet öljyhiilivetyjen osalta, arvioitiin pilaantuneisuutta ja lisätutkimustarvetta.

Tehdyillä tutkimuksilla saatiin osoitettua, että kohteen säiliötilan alapuolisessa maassa on haitta-aineita, mutta pilaantuneisuuden laajuutta tulisi tutkia laajemmin ja lisäksi pohjaveden pilaantuneisuus tulisi tutkia. Kohteessa havaittiin VNa 214/2007-asetuksen ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjen keskittisissä ja tästä syystä maaperää voidaan pitää pilaantuneena. Kohonneet haitta-ainepitoisuudet havaittiin kahden betonilaattarakenteen välissä olevassa Lecasorarakenneosassa ja laajuudesta ei saatu selvyyttä tutkimustilan ahtauden vuoksi; edellyttää alueen tarkempaa tutkimista laajuuden selvitystä varten. Tarkentavia tutkimuksia esitetään säiliötilan ulkopuolisille alueille. Lisätutkimuksilla pyritään rajaamaan pilaantuneisuuden laajuus, jolloin voidaan arvioida myös pilaantuneen maan massamäärää. Myös pohjaveden haitta-ainepitoisuuksien varmistamiseksi on syytä tehdä lisätutkimuksia.

Raportin liitteinä esitetään tutkimuskohteen sijainti (Liite 1), valokuvia tutkimuskohteesta ja tutkimuksista (Liite 2), tutkimuskarttakartta, piirustus n:o 01 (Liite 3), haihtuvien orgaanisten yhdisteiden kenttämittaustulokset ympäristölomakkeilla (Liite 4), laboratorioanalyysien testauselosteet (Liite 5) ja näytteenottajan pätevyystodistukset (Liite 6).

Asemakaavan muutosluonnoksen valmistelun yhteydessä asemakaavan muutoksen hakija on ollut yhteydessä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuusselvityksessä esiin nousseiden löydösten pohjalta. ELY-keskuksen kanssa käydyn sähköpostikeskustelun ja Oulun kaupungin viranomaisten neuvottelujen pohjalta asemakaavan muutosluonnoksen kolmiomerkintää on täydennetty maaperän pilaantuneisuuden osalta.

Rakennettavuusselvitys

AFRY Finland Oy on tehnyt rakennettavuusselvityksen ja siihen liittyvät tutkimukset asemakaavan muutoshanketta varten. Kenttätutkimukset on tehty maaliskuussa 2022. Tutkimuksessa selvitettiin rakennuspaikan rakennettavuus, perustusolosuhteet, sekä maaperän sulfaattipitoisuus. Maakerrosjako on selvitysalueella yleispiirteissään seuraava:

- AB, kiveys ja päällysrakennetäytöt 0,6...1,0 m
- löyhä, routiva silttinen hiekka ja hiekka 1,6...2,2 m
- löyhä, routiva siltti ja silttinen hiekka 0...2,0 m
- keskitiivis/tiivis silttinen hiekkamoreeni ja hiekkamoreeni
- kallio

Tutkimusalueella esiintyy löyhiä hiekka- ja silttikerrostumia. Löyhien kerrosten alapinta on syvimmillään tasolla +6,0, joten ne tulevat poistetuksi tulevan rakennuksen alueelta.

Rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa alueella maanvaraisesti. Maanvarainen perustaminen edellyttää rakenteiden painumatarkastelua. Maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttää pohjavedenpinnan alentamista ja tuettua kaivantoa.

Sulfaattimaaselvitys

AFRY Finland Oy on tehnyt Oulussa, Hallituskadulla asemakaavan muutoshankkeeseen liittyvän sulfaattimaaselvityksen. Kenttätutkimukset on tehty huhtikuussa 2022.

Löyhän silttikerrostuman yläosassa Näyte NP101 / 4 m luokitellaan potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi. Sulfidinen kerrostuma on noin 4 m syvyydessä rakennusalueen koilliskulmalla. 3 m ja 5 m syvyydestä otettujen maanäytteiden maa-aines tuottaa vähän tai ei ollenkaan happoa, eikä luokitella potentiaalisesti sulfidimaaksi.

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

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korttelissa 12 tontilla 83 sijaitsevan toimistorakennuksen korvaaminen asuin- ja liikerakennuksella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 17.5.2022 § 305.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa lausuntojen muodossa.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi -liikelaitos
- Oulun Energia Oy
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Nuorisovaltuusto ONE
- Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat OKEVA

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

Yhdyskuntalautakunta on päätöksellään 17.5.2022 § 305 asettanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 31.5–30.6.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä. Lausunto ja mielipiteet vastauksineen ovat selostuksen liitteenä 3.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 18.11.–19.12.2022 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Nähtävilläoloaikana esitettiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipide. Lausunnot ja mielipide vastauksineen ovat selostuksen liitteenä 3.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 1.12.2022.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut 5.5.–5.6.2023 julkisesti nähtävillä MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin kaksi lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoissa ei esitetty muutoksia kaava-asiakirjoihin.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä ovat olleet edustettuna yhdyskunta ja ympäristöpalvelut (kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne), Oulun Infra liikelaitos, Oulun Rakennusvalvonta, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Oulun Rakennusteho Oy.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty alueen maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korttelissa 12 tontilla 83 sijaitsevan toimistorakennuksen korvaaminen asuin- ja liikerakennuksella. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen kaupunkirakenteeseen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, liikenteeseen ja julkisiin katualueisiin.

Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä.

Suunnitelman tavoitteet toteuttavat Oulun maankäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 (MATO), jonka tavoitteena on lisätä keskustaan asukkaita, palveluita ja työpaikkoja. Hankkeen tavoitteena on tukea Oulun maankäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 lisäämällä alueelle asukkaita ja tukemalla palveluiden sijoittumista alueelle.

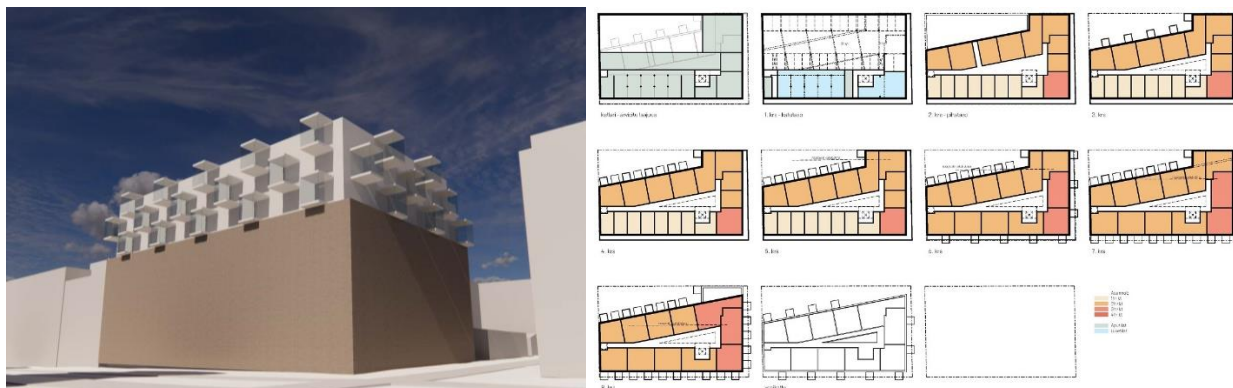
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksen alustavassa suunnitteluvaiheessa on laadittu kolme vaihtoehtoa. Vaihtoehtojen pohjalta on jatkokehitetty viitesuunnitelmat suunnitellusta rakentamisesta. Vaihtoehdot ja viitesuunnitelmat on laatinut hakijatahon konsultti INARO Oy.

Asemakaavaratkaisun pohjaksi laadituissa kolmessa alustavassa vaihtoehdossa lähtökohtana on ollut korttelin 12 tontilla 83 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen purkamisen ja korvaaminen asuinkerrostalolla, jonka katutasossa on liiketilaa.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 1

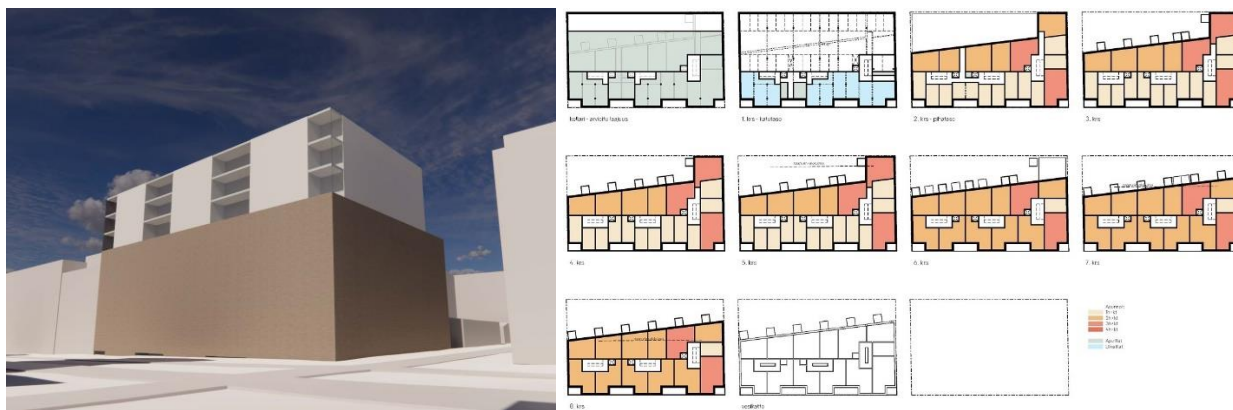


Kuvat 14 ja 15. Asemakaavaratkaisu vaihtoehto 1 mallinnuskuva (vasemmalla) ja pohjakaaviot (oikealla). Kuvat: INARO Oy.

Asemakaavaratkaisun pohjaksi laadittu vaihtoehto 1 muodostuu kahdeksankerroksisesta rakentamisesta, jonka sisäpihan puoleinen pitkä sivu on viistetty. Rakentaminen rajaa Hallituskadun ja Koulukadun katualueen reunoja keskustakorttelille ominaisella tavalla. Rakennukseen on esitetty rakennusrungon sisäinen valokuilu. Kerrokset I-V on esitetty tiilijulkisivulla ja sisäänvedetyillä parvekkeilla. Kerrokset VI-VIII on esitetty vaaleilla julkisivuilla ja niille on esitetty ulokeparvekkeet. Kellarikerrokseen on esitetty aputiloja, maantasokerrokseen liiketilaa Hallituskadun puolelle ja tontin koillislaidalle autopysäköintihalli, jonka päällä on kansipiha. Kerroksiin II-VIII on esitetty asuntoja, joiden pihat on esitetty pysäköintihallin katolle sijoittuvalla kansipihalle.

Katujulkisivussa hahmottuu tiilijulkisivuinen V-kerroksinen jalustaosa. Väriykseltään ja materiaaleiltaan jalustaosasta eroavat kerrokset VI-VIII korostavat rakennuksen jalustaosaa. Toisaalta ylimpien kerrosten ulokeparvekkeet luovat rakennuksen yläosaan rauhattoman vaikutelman, joka kiinnittää katseen kerroksiin VI-VIII, minkä vuoksi ylimmät kerrokset korostuvat kaupunkikuvassa. Vaihtoehdossa esitetty sisäpihan puoleinen viiste vähentää piha-alueen kokoa, mikä hankaloittaa pihatoimintojen sijoittelua ja viihtyisän pihan toteutusta.

Vaihtoehto 2



Kuvat 16 ja 17. Asemakaavaratkaisu vaihtoehto 2 mallinnuskuva (vasemmalla) ja pohjakaaviot (oikealla). Kuvat INARO Oy.

Asemakaavaratkaisun pohjaksi laadittu vaihtoehto 2 muodostuu kahdeksankerroksisesta rakentamisesta, jonka sisäpihan puoleinen pitkä sivu on viistetty. Rakentaminen rajaa Hallituskadun ja Koulukadun katualueen reunoja keskustakorttelille ominaisella tavalla. Kerrokset I-V on esitetty tiilijulkisivulla ja sisäänvedetyillä parvekkeilla. Kerrokset VI-VIII on esitetty vaaleilla julkisivuilla ja sisäänvedetyillä parvekkeilla. Kellarikerrokseen on esitetty aputiloja, maantasokerrokseen liiketilaa Hallituskadun puolelle ja tontin koillislaidalle autopysäköintihalli, jonka päällä on kansipiha. Kerroksiin II-VIII on esitetty asuntoja, joiden pihat on osoitettu pysäköintihallin katolle sijoittuvalle kansipihalle.

Katujulkisivussa hahmottuu tiilijulkisivuinen V-kerroksinen jalustaosa. Kerrokset VI-VIII korostavat materiaalien ja värityksen ansiosta jalustaosaa. Kerrosten VI-VIII vaaleajulkisivuinen kokonaisuus sisäänvedetyillä parvekkeilla muodostaa rauhallisen osan kokonaisuuteen, joka korostaa jalustaosaa ja viidennen kerroksen räystääslinjaa. Vaihtoehdossa esitetty sisäpihan puoleinen viiste vähentää piha-alueen kokoa, mutta viisteen toteutuksen ja Koulukadun puoleisen massan pienen runkosyvyyden ansiosta pihan toiminnoille jää paremmin tilaa verrattuna vaihtoehtoon 1.

Vaihtoehto 3



Kuvat 18 ja 19. Asemakaavaratkaisu vaihtoehto 3 Mallinnuskuva (vasemmalla) ja pohjakaaviot (oikealla). Kuvat INARO Oy.

Asemakaavaratkaisun pohjaksi laadittu vaihtoehto 3 muodostuu V-XI -kerroksisesta pohjamuodoltaan L-mallisesta rakentamisesta, joka rajaa Hallituskadun ja Koulukadun katualueen reunoja keskustakorttelille ominaisella tavalla. Kerrokset I-V on esitetty tiilijulkisivulla ja sisäänvedetyillä parvekkeilla. Kerrokset VI-XI on esitetty vaalealla julkisivuilla ja sisäänvedetyillä parvekkeilla. Hallituskadun puolella rakentamisen korkeus vaihtelee VIII-XI kerrosten välillä siten, että Hallituskadun ja Koulukadun kulmaan sijoittuu XI-kerroksinen torniosa. Kellarikerrokseen on esitetty aputiloja, maantasokerrokseen liiketilaa Hallituskadun puolelle ja tontin koillislaidalle autopysäköintihalli, jonka päällä on kansipiha. Kerroksiin II-XI on esitetty asuntoja, joiden pihat on esitetty pysäköintihallin katolle sijoittuvalle kansipihalle.

Katujulkisivussa hahmottuu tiilijulkisivuinen V-kerroksinen jalustaosa. Kerrosten VI-XI vaaleajulkisivuinen kokonaisuus sisäänvedetyillä parvekkeilla muodostaa yhtenäisen osan kokonaisuuteen, joka korostaa jalustaosaa ja viidennen kerroksen räystääslinjaa. Hallituskadun ja Koulukadun kulmaan osoitettu XI-kerroksinen torniosa muodostaa korkeutensa vuoksi hallitsevan elementin kaupunkikuvaan. Vaihtoehdossa esitetty sisäpihan suorakulmainen muoto antaa pihakannelle sijoittuvalle asuntopihalle selkeät raamit. Pihan toimintojen toteuttamiselle jää vaihtoehdoista parhaat edellytykset.

4.5.2 Viitesuunnitelmat ja vaihtoehtojen kehittäminen

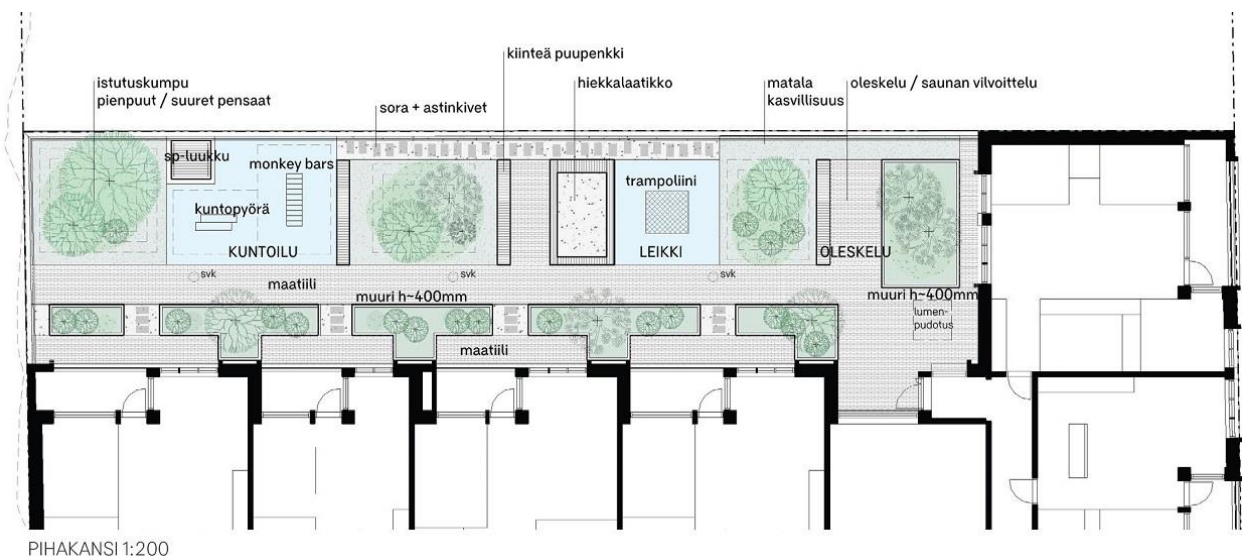


Kuvat 20 ja 21. Vaihtoehtojen pohjalta jatkokehitetty viitesuunnitelma. Mallinnuskuva (vasemmalla) ja asemapiirros (oikealla). Kuvat: INARO Oy.

Kolmen alustavan vaihtoehdon pohjalta suunnitelmia kehitettiin siten, että vaihtoehtojen parhaat puolet pyrittiin yhdistämään yhteen vaihtoehtoon. Vaihtoehdoissa 1 ja 2 rakentamisen korkeutta pidettiin sopivimpana ympäristöön. Kaikissa vaihtoehdoissa esiintynyt idea kokonaisuuden jakamisesta jalustaosaan ja kattokerrokseen nähtiin kaupunkikuvallisesti hyvänä lähtökohdانا. Parvekkeiden osalta sisäänvedetyt parvekkeet katsottiin kaupunkikuvallisesti sopivimmaksi lähtökohdaksi alueen uudisrakentamiselle. Vaihtoehdossa 3 piha-alueen muodostuminen suorakaiteen muotoiseksi selkeäksi kokonaisuudeksi nähtiin lähtökohtaisesti hyvänä ratkaisuna.

Asemakaavaratkaisun pohjaksi laadittiin tarkemmat viitesuunnitelmat, joissa huomioitiin edellä esitettyjen vaihtoehtojen kaupunkikuvallisesti onnistuneet suunnitteluratkaisut. Toimintojen osalta viitesuunnitelmissa pitäydettiin ratkaisussa, jossa kellaritiloihin sijoitetaan aputiloja, katutasoon liiketiloja ja pysäköintihalli ja ylempiin kerroksiin asumista. Asuntojen pihan sijoittuminen autohallin katolle muodostuvalle pihakannelle katsottiin toiminnallisesti hyväksi lähtökohdaksi.

Osana viitesuunnitelma-aineistoa laadittiin pihasuunnitelma, jossa on esitetty pihakannelle sijoittuvan asuntopihan toimintojen sijoittuminen, istutus- ja oleskelualueet sekä lumitilojen sijoittuminen.



Kuva 22. Suunnitellun rakentamisen pihasuunnitelma. Kuva: INARO Oy.

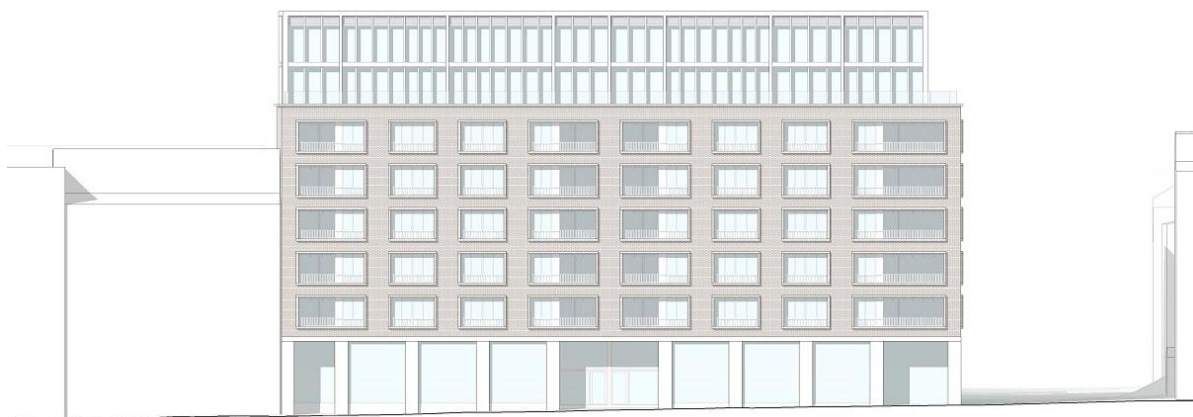
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksen pohjaksi valittu vaihtoehto on jatkokehitetty kaavaprosessin aikana eri asiantuntijatahojen kommenttien pohjalta. Viitesuunnitelmassa esitetty rakentaminen on katsottu kaupunkikuvallisesti sopivaksi sijaintiinsa. Rakentamisen korkeus on katsottu sijaintiin sopivaksi, ja kahden ylimmän kerroksen sisäänvedosta syntyvä kerroksia I-VI korostava rakennuksen ilme on nähty hyvänä lähtökohtana Hallituskadun pohjoislaidan uudistumiselle. Maantason liiketilojen ansiosta suunnitelman on katsottu aktivoivan keskusta-alueelle ominaisella tavalla katutasen kaupunkitilaa.

Viitesuunnittelussa on todettu rajalliset näkemäalueet pysäköintihallista poistumisen yhteydessä haasteeksi. Näkemien parantamiseksi on kuitenkin katsottu löytyvän suunnitteluratkaisuja, joita on mahdollista toteuttaa kaavaratkaisusta riippumatta.

Piha-alueen toiminnot on katsottu jäsenneyiksi luontevalla tavalla. Jatkokehitettävänä asioina ovat nousseet esiin muun muassa piha-alueen kaiteiden ja lumitilojen sijoittuminen. Esiin nousi myös piha-alueen tulvareittien tarkentaminen. Täydennysten ei kuitenkaan ole katsottu olevan kokonaisuuden kannalta kriittisiä, ja tarkennusten tekeminen katsottu luontevimmaksi asemakaavan muutosehdotuksen ja/tai rakennusluvan yhteydessä.

Olevalla rakennuksella ei olla tunnistettu suojeluarvoja, eikä rakennushistoriaselvityksessä ole noussut esiin erityisiä kaupunkikuvallisia arvoja. Suunnitellun rakentamisen arkkitehtuurin on katsottu ammentavan aiheita olevasta rakennuksesta, ja kaupunkikuvallisesti suunnitelma on katsottu kulttuuriympäristön näkökulmasta positiiviseksi.



Kuva 23. Viitesuunnitelmien julkisivu Hallituskadulle. Kuva: INARO Oy.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen laadittiin Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon sekä mielipiteen perusteella korkeusvertailut havainnekuvoin. Niissä on vertailtu asemakaavan muutosluonnoksen mukaista kahdeksankerroksista rakennusta, maantasokerroksen osalta metrin verran madallettua kahdeksankerroksista rakennusta sekä lausunnossa tutkittavaksi esitettyä seitsemänkerroksista rakennusta. Kaikissa vertailuissa vaihtoehdoissa kaksi ylintä kerrosta ovat sisäänvedettyjä. Korkeusvertailut on esitetty selostuksen kuvissa 24-26 siten. Ylin kuva 24: asemakaavan muutosluonnoksen mukainen kahdeksankerroksinen rakennus. Keskimäinen kuva 25: maantasokerroksen osalta metrin verran madallettu kahdeksankerroksinen rakennus. Alin kuva 26: seitsemänkerroksinen rakennus.



Alkuperäinen suunnitelma



Ensimmäisen kerroksen korkeutta laskettu 1 metrillä



Viisikerroksinen alaosa

Kuvat 24-26. Korkeusvertailut havainnekuvin. Kuvat: INARO Oy.

Maantasokerroksen osalta metrin verran madalletussa rakennuksessa mittasuhteet muuttuisivat siten, ettei rakennus muodosta ympäristöön soveltuvaa kaupunkikuvaa. Liiketiloihin sisältävän maantasokerroksen rooli jäisi alistetuksi verrattuna asuinkerrokseen ja ympäröivään korttelirakenteeseen.

Vertailun pohjalta todettiin, että asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty massoitteleva, jossa rakennus on kahdeksankerroksinen ja jossa kaksi ylintä kerrosta ovat sisäänvedettyjä, soveltuu alueen kaupunkikuvaan. Suunniteltu rakentaminen on jäsennetty siten, että kuusikerroksisen jalustaosan räystäslinja korostuu kahden ylimmän kerroksen sisäänvedon ansiosta. Kuuden kerroksen korkuinen jalustaosa luo valmistuttuaan poikkeuksen Hallituskadun pohjoislaidan räystäslinjaan. Poikkeama ei kuitenkaan ole kaupunkikuvassa merkittävä, ja pitkällä aikavälillä naapurikiinteistöjen kehittäminen voi tulla ajankohtaiseksi. Suunnitelmassa esitetty ratkaisu on Oulun kaupungin keskusta-alueen tiivistämistavoitteet huomioiden esimerkinomainen ratkaisu myös lähialueen muiden kiinteistöjen kehittämiseksi.

Korkeustarkasteluja vertailtaessa todettiin myös, että Hallituskatu on suunniteltavan tontin kohdalla katutilana varsin leveä: tontin rajojen välinen etäisyys on 30 metriä. Hallituskadun eteläpuolella sijaitsevan tontin rakennuksessa on kaksi- ja kahdeksankerroksiset osat. Suunnitelma muodostaa sen kanssa yhdessä kaupunkikuvaa eheyttävän kokonaisuuden. Suunnitellun rakennuksen kahden ylimmän kerroksen sisäänveto tuo variaatiota katunäkymään. Hallituskatu 29:n nykyisessä rakennuksessa on sisäänvedetty ullakkokerros, mikä tulee myös ottaa huomioon vertaillessa suunnitelman korkeutta lähtötilanteeseen.

4.5.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläoloaikana yksi lausunto ja kaksi mielipidettä. Ne ovat vastineineen selostuksen liitteenä 3. Lausunnossa nostettiin esiin, että alueella sijaitsevat tietoliikennekaapelit on huomioitava suunnittelussa ja tarvittaessa korvattava. Toisessa mielipiteessä nostettiin esiin suunnitellun rakentamisen vesi- ja lumikertymien vaikutukset naapurikiinteistöille, sekä rakentamisen ajan toimenpiteiden mahdollisista maanpainumista syntyvät vaikutukset naapurikiinteistöihin. Toisessa mielipiteessä esitettiin, että kaavassa ei tule osoittaa kahvila- ja ravintolatilojen terasseja tai muita ulkotiloja sisäpihan puolelle.

Mielipiteet ja lausunto eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Ne ovat vastineineen selostuksen liitteenä 3.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen laadittiin Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon sekä mielipiteen perusteella korkeusvertailut havainnekuvin. Niissä on vertailtu asemakaavan muutosluonnoksen mukaista kahdeksankerroksista rakennusta, maantasokerroksen osalta metrin verran madallettua kahdeksankerroksista rakennusta sekä lausunnossa tutkittavaksi esitettyä seitsemänkerroksista rakennusta. Kaikissa vertailuissa vaihtoehtoisissa kaksi ylintä kerrosta ovat sisäänvedettyjä. Vertailun pohjalta todettiin, että lausunto ja mielipide eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa. Korkeusvertailut on esitetty selostuksen kappaleessa 4.5.3, johon sisältyvät kuvat nro 24-26.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehtiin suunnitelmiin pieniä tarkennuksia, jotka on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.5.6.

4.5.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin kaksi lausuntoa, joissa ei esitetty kaava-asiakirjojen muuttamista. Muistutuksia ei jätetty. Kaava-asiakirjoihin ei ole tehty muutoksia asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

4.5.6 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehtiin asemakaavakartalle ja -määräyksiin seuraavat muutokset:

Tontin rakennusoikeus muutettiin 6100 kerrosalaneliömetristä 6000 kerrosalaneliömetriin. Lisäksi auton säilytyspaikoille ja talousrakennuksille osoitettua rakennusoikeutta muutettiin 800 kerrosalaneliömetristä 950 kerrosalaneliömetriin.

Asemakaavamerkintöihin sisältyvässä kolmiomääräyksessä täydennettiin muuntamoa koskevaa kappaletta seuraavaan muotoon: "Muuntamo tulee integroida rakennukseen alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa maantasolle ja kadun puoleiselle ulkoseinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa."

Asemakaavan muutoksen asiakirjoihin ei ole tehty muutoksia asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

4.5.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.5.2022 § 305.

Yhdyskuntalautakunta päätti 2.11.2022 § 600 asettaa valmisteluaineiston (asemakaavan muutosluonnoksen) mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 18.4.2023 § 209 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Päätökseen sisältyi: mikäli kaava-asiakirjojen muuttamista vaativia muistutuksia tai lausuntoja ei jätetä, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että 6.4.2023 päivätty asemakaavan muutos hyväksytään.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue on osoitettu asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueelle voidaan sijoittaa enintään VI-VIII-kerroksista rakentamista. Alueelle tulee sijoittaa vähintään 300 kerrosalaneliömetriä liikerakentamista maantasokerrokseen. Pysäköinti sijoittuu katutasoon pihakannen alle. Alueelle saadaan rakentaa maanalainen kellarikerros. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 6000 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi osoitetaan 950 kerrosalaneliömetriä auton säilytyspaikoille ja talousrakennuksille.

Hallituskadun ja Koulukadun kulmaukseen on osoitettu näkemäalue (nä). Korttelialueelle on osoitettu pihakansi, jonka alle saadaan sijoittaa autopaikkoja (p-2). Korttelialueelle tulee sijoittaa sähkömuuntamo. Hallituskadulla ja osalla Koulukatua on katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suunnittelualueelle on laadittu kolmiomerkintä vaa7, jossa on esitetty määräyksiä rakentamisen laatutekijöihin, kuten väriytykseen ja materiaaleihin, parvekeratkaisuihin, katutason lasisuuteen ja avoimuuteen, hulevesien käsittelyyn, maaperän kunnostamiseen ja naapurikiinteistöjen huomioimiseen.



Kuva 27. Mallinnuskuva sisäpihan puolelta. Kuva: INARO Oy.

Mitoitus

Asemakaavan muutosluonnoksen mukaisesti alueelle on arvioitu muodostuvan noin 76 asuntoa noin 114 asukkaalle. Mitoitusperusteena on arvioitu asuntorakentamisen kerrosala noin 5700 kerrosalaneliömetriä, 75 kerrosalaneliömetriä/asunto ja 1,5 asukasta/asunto. Korttelialueen pinta-ala on 1 318 neliömetriä ja sen rakentamistehokkuudeksi muodostuu $e=5,28$, tehokkuusluku sisältää auton säilytystilojen rakennusoikeuden.

5.1.1 Palvelut

Korttelialueelle tulee sijoittaa vähintään 300 kem² liikerakentamista maantasokerrokseen. Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustassa, jossa sijaitsee kattavasti palveluita.

5.1.2 Pysäköinti

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka 210 asuinkerrosalaneliömetriä kohti, 1 autopaikka 300 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä kohti sekä 1 autopaikka 85 toimisto- ja liiketilöiden kerrosalaneliömetriä kohti. Tontille on viitesuunnitelmissa osoitettu 28 autopaikkaa liike- ja asuinrakentamiselle. Tontin vieraspysäköinti tukeutuu keskusta-alueen yleisiin pysäköintipaikkoihin pysäköintinormin mukaisesti. Kaavamerkinnöissä on varauduttu pysäköintinormin joustotekijöihin. Asemakaavamääräyksissä ja viitesuunnitelmissa on varauduttu laadukkaaseen polkupyöräpysäköintiin.



Kuva 28. Viistoilmakuva suunnitellusta rakentamisesta. Kuva: INARO Oy.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnitelma korvaa olemassa olevan rakennuksen Hallituskadun pohjoislaidan kaupunkikuvaa täydentävällä tavalla. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tutkittu havainnekuvilla. Täydennysrakentamisen myötä tontin kansipihalle muodostuu suojaista piha-alue. Rakennuksen maantasokerrokseen sijoitettavat liiketilat mahdollistavat palvelutoimintojen säilymisen alueella ja pitävät maantason avoimena nykytilanteen kaltaisesti. Asuntojen parvekkeet tulee lasittaa. Ympäristöä, kaupunkikuvaa ja rakentamistapaa koskevien laatutavoitteiden toteutuminen on pyritty varmistamaan asemakaavamääräyksiä täydentävässä kolmiomerkinissä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tontilla nro 83 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen purkamisen ja tontin täydennysrakentamisen asuin- ja liiketiloilla.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu suunnitelman näkymiä ja viitesuunnitelman soveltuvuutta alueen kaupunkikuvaan havainnekuvin ja valokuvaopetuksin.

Oulun modernin ruutukaavakeskuksen rakennuskannan inventointiraportti vuodelta 2016 arvottaa rakennuksen paikallisesti arvokkaaksi osana pienaluetta K (Hallituskatu). Pohjoispuolen fasadien yhtenäisyys ja tonttikohtainen vaihtelu, sekä eteläpuolen rytmi on huomioitava jatkosuunnittelussa. Rakennuskannan arvot on selvitettävä ja huomioitava lisärakentamisessa tai korjauksissa.



Kuva 29. Mallinnuskuva Koulukadulta lounaaseen. Kuva: INARO Oy.

Asemakaavassa on osoitettu rakentamisalueen rajat siten, että alueelle muodostuu Hallituskadun katualuetta rajaava kuusikerroksinen jalustaosa, jonka räystäslinja korostuu kaupunkikuvassa osana Hallituskadun pohjoispuolen julkisivuja. Kerrokset VII-VIII on asemakaavassa määrätty sisäänvedetyiksi. Olemassa olevalla rakennuksella ei ole laadittujen selvitysten pohjalta havaittu kulttuurihistoriallisia suojeluarvoja, eikä erityisiä kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennus täyttää koko tontin, minkä vuoksi alueen maankäyttöä ei ole mahdollista kehittää siten, että rakennus säilyisi ja tonttia voitaisiin täydennysrakentaa.

Oulun keskustavisiossa asemakaavan muutoksen suunnittelualaue on osa palveluiden keskustaa. Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue. Hallituskatu on osoitettu kävelypainotteiseksi kaduksi (B), joilla alhaisen nopeuden autoliikenne on sallittu, mutta kadut rakennetaan kävelyn ja pyöräilyn asemaa korostaviksi. Kaduilla kävely on erotettu autoliikenteestä ja kaduilla voi olla lyhytaikaisia asiakaspysäköintipaikkoja. Hallituskadun kehittämistä on tutkittu kolmella vaihtoehdolla. Suunnitellun rakentamisen maantasokerroksessa on liiketiloja ja kerroksissa II-VIII pääosin asumista. Suunnitelmassa on huomioitu Hallituskadun uudistamissuunnitelmat. Suunnitelma tukee keskustavision tavoitteita.



Kuva 30. Mallinnuskuva Hallituskadulta rautatien suuntaan. Kuva: INARO Oy.

Suunnitelma on muodostettu tarkastelemalla erilaisia vaihtoehtoja. Vaihtoehtojen tarkastelun on tehnyt hakijatahon maankäytön konsultti Oulun kaupungin viranomaisten ohjauksessa.

Suunnitelma luo alueelle oman aikakautensa kerrostuman. Suunniteltu rakentaminen rajaa Hallituskadun ja Koulukadun katutilaa alueelle ja koko ruutukaavakeskustalle ominaisella tavalla. Alueelle suunnitellaan kaksi kerrosta korkeampaa rakentamista nykytilanteeseen verrattuna. Nykytilanteessa Hallituskadun pohjoislaidalla on varsin yhtenäinen viisikerroksinen räystäslinja. Suunniteltu rakentaminen on jäsennetty siten, että kuusikerroksisen jalustaosan räystäslinja korostuu kahden ylimmän kerroksen sisäänvedon ansiosta. Kuuden kerroksen korkuinen jalustaosa luo valmistuttuaan poikkeuksen Hallituskadun pohjoislaidan räystäslinjaan. Poikkeama ei kuitenkaan ole kaupunkikuvassa merkittävä, ja pitkällä aikavälillä naapurikiinteistöjen kehittäminen voi tulla ajankohtaiseksi. Suunnitelmassa esitetty ratkaisu on Oulun kaupungin keskusta-alueen tiivistämistavoitteet huomioiden esimerkin omainen ratkaisu myös lähialueen muiden kiinteistöjen kehittämiseksi.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontilla nro 83 ei ole nykytilanteessa merkittäviä istutuksia. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on esitetty suunnitelma tontilla syntyvien hulevesien viivyttämiseksi suunnittelualueella. Kansipihalle sijoittuvasta asuntojen piha-alueesta on laadittu ympäristösuunnitelma, jossa on esitetty piha-alueelle istutettavia alueita. Istutettaville alueille on osoitettu paikalliseen ympäristöön soveltuvia pensaita ja pienpuita. Kattopihalle sijoitettavat istutukset tukevat paikallista biodiversiteettiä ja auttava tontilla muodostuvien hulevesien imeyttämisessä.



Kuva 31. Mallinnuskuva kansipihalta. Kuva: INARO Oy.

5.3.3 Vaikutukset talouteen

Asemakaavan muutos on käynnistetty alueen omistajan hakemuksesta. Hakija on varmistanut viitesuunnittelun yhteydessä suunnitelman toteutettavuutta. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen asuinvaltaisena täydennysrakentamisena, johon kuuluu liiketilaa. Suunnitelman toteutuessa keskusta-alueen asukasmäärä kasvaa, mutta samalla liike- ja toimistorakennuksen purkamisen myötä työpaikkojen määrä vähenee. Keskusta-alueen asukasmäärän lisääntyminen luo kysyntää palveluille parantaen näiden kannattavuutta ja luoden sitä kautta mahdollisuuksia myös palvelutarjonnan paranemiselle. Rakentamisella on työllistävä vaikutus.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Tontti nro 83 muuttuu asemakaavan muutoksen myötä liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Pysäköintipaikkavelvoite on osoitettu asemakaavan muutoksessa käyttötarkoituksittain kerrosalan suhteessa Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella 28.3.2018 mukaisesti. Asuinrakentamiselle tulee varata vähintään yksi autopaikka jokaista 210 asuinkerrosalaneliometriä kohden, palveluasumiselle vähintään yksi autopaikka jokaista 300 asuinkerrosalaneliometriä kohden sekä liike- ja toimistorakennuksille vähintään yksi autopaikka jokaista 85 kerrosalaneliometriä kohden.

Nykytilanteessa tontilla on 38 autopysäköintipaikkaa kahdessa kerroksessa. Liikennöinti näihin pysäköintipaikkoihin hoidetaan Koulukadun kautta ajoluiskan kautta kellariin ja suoralla tonttiliittymällä maantasossa sijaitsevalle piha-alueelle.

Autopaikoitus on suunnitelmissa esitetty toteutettavaksi katutasoon sijoittuvaan pysäköintihalliin, jonne on järjestetty ajoyhteys Koulukadun puolelta. Pysäköintihalliin on esitetty sijoittuvan yhteensä 28 autopysäköintipaikkaa. Suunnitelman pysäköintipaikkalaskelmissa on

huomioitu Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaiset pysäköintipaikkamäärät. Pysäköintipaikkamäärissä on huomioitu mahdollinen jousto laadukkaan pyöräpysäköinnin ja yhteiskäyttöautojen osilta. Jouston hyödyntämiseen on päädytty, koska kohde sijoittuu ruutukaava-alueella kattavien kävely- ja pyöräilyverkostojen äärellä, alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kohteessa on mahdollista toteuttaa pysäköintinormin vaatimuksia enemmän laadukasta ja monipuolista pyöräpysäköintiä huolto- ja pesupisteineen. Suunnitelmat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Korttelialueen polkupyöräpysäköintipaikkavelvoite on osoitettu asemakaavan muutoksessa käyttötarkoituksittain kerrosalan suhteessa Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella 28.3.2018 mukaisesti. Alueelle tulee toteuttaa vähintään yksi polkupyöräpysäköintipaikka jokaista 30 asuinkerrosalaneliometriä kohden. Palveluasumiselle tulee osoittaa vähintään yksi polkupyöräpaikka jokaista 30 asuinkerrosalaneliometriä kohden ja liiketiloille tulee osoittaa vähintään yksi polkupyöräpysäköintipaikka jokaista 40 kerrosalaneliometriä kohden ja toimistotiloille vähintään yksi polkupyöräpysäköintipaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohden. Asuntojen ja palveluasuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % ja liiketilojen polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille tulee varata tilat Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella 28.3.2018 mukaisesti. Viitesuunnitelmassa pyöräpysäköintijärjestelyt on esitetty toteutettavan selvästi laadukkaammin, kuin pysäköintinormit edellyttävät. Kohteeseen toteutetaan 202 pyöräpaikkaa (sis. erikoispyöräpaikat), jotka kaikki sijaitsevat lukittavissa sisätiloissa. Polkupyöräpaikoista 170 on laadukkaita lattiapaikkoja, 24 on osoitettu seinätelineisiin ja lisäksi on osoitettu 8 polkupyöräpaikkaa erikoispyörille. Pyörien kuljetus pysäköintitiloihin on esitetty toteutettavan hissillä, joka soveltuu hyvin polkupyörien kuljettamiseen.

Kohde synnyttää asumisen ja liiketilojen työntekijöiden osalta normaaliarkena arviolta noin 78 autolla tehtyä matkaa vuorokaudessa. Liiketilojen tuleva toiminta vaikuttaa niiden asiakkaista muodostuvaan liikennetuotokseen. Kaikki kulkumuodot huomioituna asiakasliikenteen tuotos voidaan arvioida olevan joistain kymmenistä 250 kävijään vuorokaudessa. Asiakasliikenne suuntautuu tontille pääasiassa kävellen tai polkupyörällä. Ajoneuvopysäköinti tukeutuu kadunvarsipysäköintiin ja Kivisydämeen. Riippuen liiketilojen toiminnasta huoltoliikennetuotos asumisen ja liiketilojen osalta arvioidaan olevan 0,3-1,5 käyntiä vuorokaudessa.

Uuden rakentamisen myötä moottoriajoneuvoliikenteen määrä tontilta tulee vähenemään noin 20 ajoneuvolla vuorokaudessa. Tontille saadaan sijoitettua vaadittava määrä autopaikkoja. Liikenne suuntautuu sekä nykyisin että tulevaisuudessa Koulukadulle. Tontin aiheuttamalla liikenteellä ei ole vaikutusta Koulukadun liikenteelliseen toimivuuteen. Liikenneturvallisuus paranee, kun tulevassa tilanteessa kiinteistölle ajetaan vain yhdestä kohtaa nykytilanteen kahden sijaan. Pysäköintihallista kadulle suuntautuvan ajoneuvoliikenteen suunnittelussa tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota näkemien parantamiseen. Vierailijoiden ja asiakkaiden moottoriajoneuvoliikenne suuntautuu tulevaisuudessa nykytilanteen kaltaisesti kadunvarsi ja Kivisydämen pysäköintiin. Kohde on saavutettavissa hyvin autoliikenteellä.

Kohteen huoltoliikenteen määrä tulee arvion mukaan vähenemään nykyisestä. Tulevassa tilanteessa jätehuolto hoidetaan joko kadulta tai pysäköintihallin kautta. Kohteen huolto- ja pelastusliikenne saadaan toimimaan nykyisillä liikennejärjestelyillä sekä katusuunnitelman Hallituskatu välillä Mäkelininkatu-Rautatienkatu 14.2.2022 mukaisilla järjestelyillä.

Riittävä ja laadukas polkupyöräpysäköinti edistää pyöräliikenteen käyttöä. Alueen lähistöltä kulkee kattavasti laadukkaita polkupyöräilyreittejä. Alueen kävely-ympäristö on laadukasta.

Korttelialue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja asemakaavan muutos parantaa kestävien kulkumuotojen toimintamahdollisuuksia.

Kohteen toteuttaminen sekä siihen liittyvät huolto- ja pelastustiejärjestelyt eivät aiheuta Koulukadulla tai Hallituskadulla muutostarpeita liikennealueilla eikä kadunvarren nykyisissä pysäköintijärjestelyissä.

5.3.5 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnitellut liiketilat ja asunnot sijaitsevat keskusta-alueella olevien palveluiden sekä hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä.

5.3.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Suunnitelma mahdollistaa alueelle uutta asuinrakentamista, sekä nykytilanteen mukaisesti maantasokerrokseen liiketiloja. Suunnitelman kaltainen rakentamisen myötä alueelta poistuu toimistotiloja ja niiden myötä työpaikkoja. Suunnitelma elävöittää keskusta-aluetta mahdollistamalla uusien asuntojen sijoittumisen ja maantason liiketilojen säilymisen alueella. Suunnitelma mahdollistaa kaikille avoimia kaupallisia palveluita alueelle.

Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Suunniteltu rakentaminen tukee Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteita.

Suunnitelma tukee seuraavia Oulun keskustavision 2040 päätavoitteita:

- Oulun keskustan asukasmäärä kasvaa ja keskustassa liikutaan yhä enemmän kävellen.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Suunnitelma tukee Keskustavision päävisiolauseen Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka mukaista rakentamista.

5.3.7 Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Suunnittelun hankkeen voidaan katsoa edustavan kestävän kehityksen mukaista täydennysrakentamista, kun asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja sijoitetaan keskusta-alueelle olemassa olevan infrastruktuurin ääreen. Alue on hyvin saavutettavissa kestäville kulkumuodoilla. Purkavaan täydennysrakentamiseen perustuva ratkaisu on ympäristöministeriön julkaisun (Purkaa vai korjata? Hiilijalanjäljenvaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot, 2021) mukaan kerrosalaan suhteutettuna ilmastovaikutuksiltaan säilyttävää täydennysrakentamista huonompi vaihtoehto. Olevan rakennuksen purkaminen ja rakennustyöt aiheuttavat ilmastovaikutuksia, jotka ovat olevan rakennuskannan säilyttämistä suuremmat 30-50+ vuoden elinkaaren ajanjaksolla. Myös purettavan rakennuksen rakennusosien ja erityisesti kantavan rungon ja perustusrakenteiden hyödyntämättä jättäminen tuhlaa ilmastointensiivisiä resursseja, kuten betonia.

5.3.8 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualan lähiympäristössä on asuntoja ja liikehuoneistoja, joiden asukkaiden, asiakkaiden ja työntekijöiden elinolosuhteisiin suunnitelmilla on vaikutusta ikkunanäkymien ja varjostusvaikutuksen osalta. Suunnitelmista on laadittu varjostustutkielma, joka on asemakaavan

selostuksen liitteenä. Varjostustutkielma on laadittu 3D-mallin avulla ja siinä on tutkittu suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutusta 20.3., 5.5., 7.8. ja 23.9. kello 8-18 välisenä aikana sekä 21.6. kello 8-20 välisenä aikana. Varjostustutkielman avulla on selvitetty suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutuksen muutosta nykytilanteessa ja suunnitellun rakentamisen tilanteessa.

Suunniteltu rakentamisen varjostusvaikutus kohdistuu pääosin katualueille ja naapurikiinteistöille. Aamupäivällä suunniteltu rakentaminen lisää varjostusvaikutusta Hallituskadun puoleisen rajanaapurin julkisivuun suunnitellun rakentamisen leveämmästä runkosyvyydestä johtuen. Iltapäivällä varjostusvaikutus kohdistuu lähinnä Koulukadun puoleisen rajanaapurin piha-alueisiin ja julkisivuihin. Suunniteltu rakentaminen lisää Koulukadun puoleisen rajanaapurin julkisivujen yläosaan kohdistuvaa varjostusvaikutusta. Nykytilanteeseen verrattuna suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutus ei aiheuta kuitenkaan kohtuutonta haittaa lähiympäristössä.



Kuva 32. Kuvaus suunnitellusta rakentamisesta Hallituskadun ja Koulukadun risteyksestä nähtynä. Kuva: INARO Oy.

5.3.9 Kestävien liikkumismuotojen edistäminen

Suunnitellut liiketilat ja asunnot sijaitsevat keskusta-alueella olevien palveluiden sekä hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä.

Alueella on kattavat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kaikkiin ilmansuuntiin. Suunnittelukohteen vierestä kulkee Hallituskadulla pyöräilyn pääreitti. Viereisellä Mäkelininkadulla kulkee pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn pääreitti. Pyöräilyn pääreitit sijoittuvat ajoradalle. Hallituskadulle on esitetty suunnitteilla oleva baana.

Kohde sijoittuu Oulun kaupungin ydinkeskustaan ja suunnittelualueen lähistöllä on kattavat joukkoliikenteen verkostot. Noin 400 metrin etäisyydellä kohteesta on saavutettavissa suurin osa keskustan alueella kulkevista joukkoliikenteen linjoista. Rautatie- ja linja-autoasema sijaitsevat noin 200-300 metrin säteellä suunnittelualueesta. Hallituskatu toimii Citybussien joukkoliikennekatuna ja lähimmät pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen eteläpuolella Hallituskadun varressa.

Turvalliset kulkuyhteydet niin kävellen kuin pyörällä sekä vähenevä autopaikoitus tarjoaa mahdollisuuden kestävien kulkumuotojen liikennetuotoksen kasvulle. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon laadukas polkupyöräpysäköinti.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportissa (2021, Geobotnia) kerrotaan maanalaisen autohallin öljysäiliötilaan laadittujen ympäristötekniisten tutkimuksien toteutuksesta ja tuloksista jatkotoimenpide-esityksineen. Alueella tutkittiin erillisessä säiliötilassa olevan, kooltaan 15 m³ lämmitysöljysäiliön ympäröivän maan haitta-ainepitoisuudet öljyhiilivetyjen osalta, arvioitiin pilaantuneisuutta ja lisätutkimustarvetta. Tehdyillä tutkimuksilla saatiin osoitettua, että kohteen säiliötilan alapuolisessa maassa on haitta-aineita, mutta pilaantuneisuuden laajuutta tulisi tutkia laajemmin ja lisäksi pohjaveden pilaantuneisuus tulisi tutkia. Kohteessa havaittiin VNa 214/2007-asetuksen ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjen keskitisleissä ja tästä syystä maaperää voidaan pitää pilaantuneena. Tarkentavia tutkimuksia esitetään säiliötilan ulkopuolisille alueille. Lisätutkimuksilla pyritään rajaamaan pilaantuneisuuden laajuus, jolloin voidaan arvioida myös pilaantuneen maan massamäärää. Myös pohjaveden haitta-ainepitoisuuksien varmistamiseksi on syytä tehdä lisätutkimuksia.

Asemakaavan muutosluonnoksen valmistelun yhteydessä asemakaavan muutoksen hakija on ollut yhteydessä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuusselvityksessä esiin nousseiden löydösten pohjalta. ELY-keskuksen kanssa käydyn sähköpostikeskustelun ja Oulun kaupungin viranomaisten neuvottelujen pohjalta asemakaavan muutosluonnoksen kolmiomerkintää on täydennetty maaperän pilaantuneisuuden osalta.

AFRY Finland Oy:n laatimassa sulfaattimaaselvityksessä on havaittu asemakaavan muutosalueella olevan potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Mahdolliset sulfidiset maat eivät estä rakentamista alueelle, mutta sulfidimaiden käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota. Asemakaavan muutosluonnoksen kolmiomerkintää on täydennetty maaperän sulfaattimaiden osalta.

Asemakaavan yhteydessä ei ole laaditun meluselvityksen pohjalta nähty tarpeelliseksi osoittaa hankkeelle ääneneritystasovaatimuksia. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa, mikä parantaa asuntojen viihtyisyyttä.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä. Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita.

5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty uusia nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteenä on INARO Oy:n laatimat viitesuunnitelmat, joihin sisältyy ympäristösuunnitelma kansipihasta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään rakennuslupavaiheessa.

Oulussa 6. päivänä huhtikuuta 2023

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	14.09.2023
Kaavan nimi	II kaupunginosa kortteli 12 tontti 83, Hallituskatu 29		
Hyväksymispvm	11.09.2023	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	31.05.2022
Hyväksymispykälä	86	Kunnan kaavatunnus	564-2504
Generoitu kaavatunnus	564V110923A86	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1317	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1317
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1317	100,0	6950	5,28	0,0000	2765
A yhteensä	0,1317	100,0	6950	5,28	0,1317	6950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1317	-4185
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

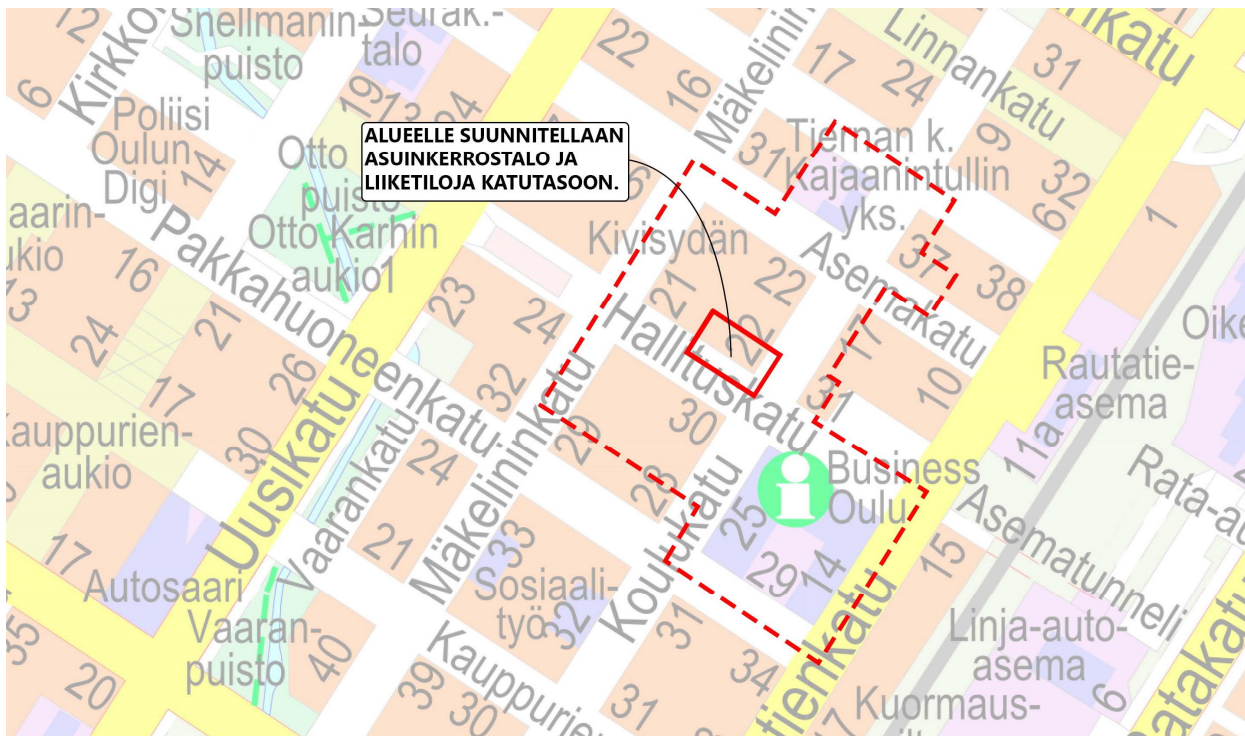
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1317	100,0	6950	5,28	0,0000	2765
A yhteensä	0,1317	100,0	6950	5,28	0,1317	6950
AL	0,1317	100,0	6950	5,28	0,1317	6950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1317	-4185
K	0,0000		0		-0,1317	-4185
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Hallituskatu 29

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin kaupunginosassa II (Vaara), osoitteessa Hallituskatu 29, on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korttelissa 12 tontilla 83 sijaitsevan toimistorakennuksen korvaaminen asuin- ja liikerakennuksella. Asemakaavan on tarkoitus valmistua alkuvuodesta 2023.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella yhtenäisellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä punaisella katkoviivalla alue, jolle hankkeen etenemisestä tiedotetaan kirjeitse.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2504

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Vaaran kaupunginosan korttelin 12 tontti numero 83. Alustavan kaavamuutosalueen pinta-ala on 1318 m². Tontilla on 1967 valmistunut toimistorakennus pihatoimintoineen. Alueen lähiympäristössä on ruutukaavakeskustan asuin-, liike- ja toimistorakennuksia.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia muutosalueen lähiympäristössä ovat muun muassa Huuskon talo (Koulukatu 12), Asunto Oy Tuomitalo (Kajaaninkatu 25), Kajaanintullin koulu (Kajaaninkatu 30, Koulukatu 16, Asemakatu 35), As Oy Vaara (Asemakatu 39), Kiinteistö Oy Oulun Asemakatu 28 (Asemakatu 28), 1960-luvun postitalo (Pakkahuoneenkatu 29), Entinen Oulun Osuuskauppa (Pakkahuoneenkatu 30), Oulun Järjestötalon vanha osa (Mäkelininkatu 29) sekä Klubitalo Oy (Uusikatu 23).

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korttelissa 12 tontilla 83 sijaitsevan toimistorakennuksen korvaaminen asuin- ja liikerakennuksella.

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun lähtökohdat

Korttelin 12 tontti nro 83 on yksityisessä omistuksessa. Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt kiinteistönomistaja. Korttelin 12 tonttia nro 83 ympäröivät katualueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa, ja viereiset korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa.

Hankkeesta laaditaan maankäytösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteita ovat muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueiden asuntotuotannosta kasvaa. Keskustan täydennysrakennusalueiden asukasmäärä kasvaa.

Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä 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. Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue. Hallituskatu on osoitettu kävelypainotteiseksi kaduksi (B), joilla alhaisen nopeuden autoliikenne on sallittu, mutta kadut rakennetaan kävelyn ja pyöräilyn asemaa korostaviksi. Kaduilla kävely on erotettu autoliikenteestä ja kaduilla voi olla lyhytaikaisia asiakaspysäköintipaikkoja. Hallituskadun kehittämistä on tutkittu kolmella vaihtoehdolla. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/keskustavisio.

Oulun ruutukaava-alueen modernin rakennuskannan inventointi

2016 laaditussa inventointiraportissa suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi arvokkaaseen moderniin pienalueeseen Hallituskatu. Suunnittelualueen rakennus on esitetty paikallisesti arvokkaaksi osana pienaluetta. Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ruutukaava-alueen-modernin-inventointi>.

Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (Oulun kaupunginhallitus 20.6.2016) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Muutosalue sisältyy merkintään rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokas alue. Suunnittelualueen vieritse Hallituskadulla kulkee kevyen liikenteen pääreitti. Lisäksi keskustan läpi on osoitettu kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.



Kuvat 2 ja 3: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta. Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella viivalla.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, korttelin 12 tontti nro 83 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Rakennusoikeutta on 4185 kerrosneliometriä enintään kuusikerroksista rakennusta varten. Alueelle saa rakentaa enintään viisi asuntoa, ja alueelle tulee osoittaa 34 autopaikkaa. Piha-alueelle saa rakentaa maanalaisia tiloja. Tontin koillislaitaan on osoitettu maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska ja rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

Osallistuminen

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

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. Hankkeen diaarinumero on OUKA/3329/10.02.03/2021.

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

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

Osalliset

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

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi -liikelaitos
- Oulun Energia Oy
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Nuorisovaltuusto ONE
- Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat OKEVA

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan valtuuttaman tahon hakemuksesta toukokuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2022. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu loppuvuodesta 2022, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

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

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala, puh. 040 612 4950, panu-petteri.kujala(at)ouka.fi

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, puh. 044 703 2412, jere.klami(at)ouka.fi

Kaavoitusassistentti Maija Tolonen, puh. 040 624 2458, maija.tolonen(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidettiin nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 31.5. - 30.6.2022. Nähtävillöoloaikana esitettiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä.

Telia Finland Oyj, Teemu Mustonen, kirjoittaa 2.6.2022:

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Kaavoituksen vastaus:

Tietoliikennekaapelit huomioidaan asemakaavan muutoksessa. Kaavoitus on tiedottanut asemakaavan muutoksen hakijaa, että mahdolliset siirrot ovat maksullisia.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 1, As Oy Merimetso, 14.6.2022:

Taloyhtiön hallitus (As Oy Merimetso, Tontti 82, länsipuolen rajanaapuri):

Pyydämme selvitystä rakennusaikasiin toimenpiteisiin, mahdollisiin maanpainumiin sekä huoli siitä miten asemakaavan muutos vaikuttaa vesi- ja lumikertymiin Kiinteistöä kohtaan.

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallintasuunnitelmassa on esitetty periaatteet asemakaavan muutosalueella muodostuvien hulevesien käsittelemiseksi ja viivyttämiseksi kaupungin ohjeistuksen mukaisesti. Hulevesiselvityksen ja -hallintasuunnitelman pohjalta asemakaavan muutosluonnoksen kolmiomääräykseen on kirjattu vaatimus hulevesien hallintaan liittyen: "Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään tai ohjaamaan istutettavien alueiden käyttöön. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä pitää viivyttää tontilla ennen johtamista yleiseen verkostoon. Viivytysoinanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee viivyttää yksi kuutiometri vettä jokaista sataa neliometriä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohti. Viivytysoinanteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja mahdollisia muita haitta-aineita. Kattovedet voidaan johtaa hulevesiverkostoon viivyttettynä ilman laadullista hallintaa. Harvinaisen rankkasateen aikana tapahtuva tontin sisäisen hulevesijärjestelmän tulviminen tulee huomioida kansipihan pinnantasaussuunnittelussa. Tulviminen huomioidaan sitten, että kaivojen kohdalla tapahtuva vesipinnan nousu johdetaan rajatason ylityttyä turvallisia reittejä pitkin alueelta pois. Pois johdettavat tulvavedet eivät saa aiheuttaa vaaraa ympäristön muille kiinteistöille."

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu suunniteltuun rakentamiseen perustuva lumitilaselvitys, jolla varmistetaan, että asemakaavan muutosalueella olevat lumet pystytään hallitsemaan kiinteistön sisällä. Kaavamerkinnoissa on edellytetty lumitilojen huomioimista rakentamisessa. Asia tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on esittänyt rakennusaikasiin toimenpiteisiin, sekä mahdollisiin maanpainumiin liittyen seuraavaa: Ennen rakennustöiden aloittamista tehdään kaivantosuunnitelmat, joissa varmistetaan työtavat ja menetelmät. Kaivannot tuetaan suunnitelmien

mukaisesti. Ennen rakennustöiden aloittamista pidetään myös katselmus naapurikiinteistöissä. Mahdollisesti rakennustöistä aiheutuneet vahingot korjataan / korvataan. Pohja- ja kaivantosuunnittelussa käytetään toimistoa, joilla on kokemusta vastaavanlaisista hankkeista.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 2, As. Oy Kansankatu 17, 22.6.2022:

Asunto-osakeyhtiö Kansankatu 17 osoitteessa Mäkelininkatu 17 koostuu asuinhuoneistoista. Asunto-osakeyhtiö Kansankadun 17 hallitus esittää, että tulevassa Hallituskatu 29 kaavassa ei osoiteta kahvila-, ravintola- eikä anniskelutilojen terassi tms. ulkotiloja korttelin sisäpihan puolelle niistä mahdollisesti kantautuvan melun ja tupakansavun vuoksi. Äänet häiritsevät asukkaita sekä iltaisin, että sellaisena aikana, joka on asuintaloissa rauhoitettu häiriöttömäksi ajaksi klo 22 -07 välisenä aikana. Etenkin iltaisin ja öisin äänet kantautuvat erityisen voimakkaasti myös naapuritaloihin. Juhlivista ihmisistä ja musiikista aiheutuvat ääni ja mahdolliset järjestyshäiriöt tulisivat häiritsemään asukkaiden yörauhaa. Lisäksi ulkoanniskelualueella todennäköisesti myös tupakoitaisiin runsain määrin, ja savu tulee kantautumaan lähitalojen ikkunoista sisään. Tämä estää asukkaita pitämästä kesäisin ikkunoita auki, mihin heillä tulee olla jatkossakin mahdollisuus. Oulu 22.6.2022

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavan muutosluonnoksessa tontti nro 84 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Katutasoon tulee rakentaa vähintään 300 kerrosalaneliömetriä liiketilaa. Suunnitelmissa liiketilat aukeavat ensimmäisessä kerroksessa Hallituskadun ja Isokadun suuntaan. Sisäpihan puolella ensimmäisessä kerroksessa on pysäköintihalli, jonka päälle on asemakaavan muutosluonnoksessa osoitettu kansipiha. Kansipiha on suunnitelmissa osoitettu asuinrakennusten pihaksi, eikä liiketiloista ole suunnitelmissa esitetty suoraa kulkua kansipihalle.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmista ei ole vaaraa aiheutua mielipiteessä kuvattuja haittoja. Liiketilän käyttötarkoitusta ei ole asemakaavassa rajattu tarkemmin.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 18.11.-19.12.2022. Nähtävilläoloaikana esitettiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipide.

Telia Finland Oyj, Teemu Mustonen, kirjoittaa 14.11.2022:

Hei,

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tonttia 83 (Hallituskatu 29) koskevaan asemakaavan muutokseen.

Asianumero: OUKA/3329/10.02.03/2021Alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa: production-desk@teliacompany.com

Telian kaapelikartat ja kaapeliennäytöt maastoon voi tilata osoitteesta www.verkkoselvitys.fi

Kaavoituksen vastaus:

Tietoliikennekaapelit huomioidaan asemakaavan muutoksessa. Kaavoitus on tiedottanut asemakaavan muutoksen hakijaa, että mahdolliset siirrot ovat maksullisia.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 1, 9.12.2022:

Hei,

On hyvä, että Hallituskadun alhaisen tehokkuuden kortteleita uusitaan. Keskustan painopiste siirtyy tulevaisuudessa kohti Hallituskatua, etenkin kun uusi asemakeskus ja monitoimiareena valmistuvat, ja Oulussa toivottavasti pian alkaa myös lähijunaliikenne. Näiden seikkojen vuoksi olisi tärkeää, että uusi rakennus täyttää ne vaatimukset, jotka se itselleen asettaa.

Rakennusta kuvataan asuin- ja liikerakennukseksi. Suunnitelmissa kuitenkin liiketoimintaa suuremman osan toiminnoista käsittää pysäköinti. Olettaen että Hallituskadun liiketilojen vuokra on 20 €/m², jokaisen autopaikan kuukausivuokran pitäisi olla n. 500 €, jotta ne tuottaisivat yhtä paljon vuokratuottoa kuin liiketila. (28 autopaikkaa, 717,5 neliötä tilaa hallissa) Vertailun vuoksi paikka Kivisydämessä maksaa 200 €/kk, ja halvempi Autosaaressa pysäköintipaikka 100 €/kk. Tilan vapauttamiseksi liiketoiminnan käyttöön autopaikat tulee sijoittaa maan alle.

Taloudellisen ja ekologisen kestävyuden kannalta on tärkeää, että tilat ovat joustavia tulevaisuuden vaatimuksiin. Tämän takia ainakin toisessa kerroksessa pitäisi varautua mahdolliseen toimistotiloiksi muuttamiseen poistamalla parvekkeet toisesta kerroksesta kokonaan. Tämä myös loisi parempaa, keskustamaisempaa ilmettä rakennukselle, ja enemmän hyötyneliöitä pieniin asuntoihin. Sisään vedetyt parvekkeet myös tekevät asunnoista usein pimeämpiä kuin ilman parvekkeita.

Päinvastaisen, valoa luovan ratkaisun saisi erkereistä, jotka myös tekisivät rakennuksen julkisivusta mielenkiintoisemman. Pohjakerroksen liiketoiminnan edellytysten parantamiseksi ehdotan, että kulku ylempiin kerroksiin hoidetaan Koulukadun puolelta, jotta tilaa säästyy tärkeämmältä julkisivulta.

Toivoisin, että Oulussa asetettaisiin tiukemmat vaatimukset rakentamisen kauneudelle. Nykyisten suunnitelmien ilme on heikko, eikä juuri paranna kaupunkikuvaa. Paljon saisi aikaan jo kauniimmalla kattoratkaisulla. Mansardikatto, jossa suuret kattoikkunat toimivat loft-asuntojen toisen kerroksen ikkunoina näyttäisi huomattavasti kauniimmalta ja saisi todennäköisesti myös positiivista huomiota mediassa, kuten useimmat perinteisemmät asuntoratkaisut tänä päivänä saavat. Kattoterassi voisi tässä ratkaisussa sijaita sisäpihan puolella. Samalla voisi laskea kerrosluvun maltillisempaan seitsemään, jolloin rakennus istuisi paremmin ympäröivän rakennuskannan korkeuteen. Kasvattamalla Koulukadun puoleisen rakennusosan syvyyttä yhtä suureksi kuin Hallituskadun puolella, voitaisiin päätyasunnoista saada riittävän suuret myös lapsiperheille. Tällaisia isoja kerrostaloasuntoja rakennetaan Oulun keskustassa liian vähän.

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu pysäköintipaikkoja kaupunginhallituksen päätöksen Oulun pysäköintinormeista 26.3.2018 §82 mukaan. Pysäköinti sijoittuu maantasokerrokseen siten, että Hallituskadulle ja Koulukadulle avautuu liiketilaa maantasokerroksessa. Asumisen autopaikkoja ei ole mahdollista sijoittaa Kivisydämeen. Asemakaavan muutosta laadittaessa ei ole vertailtu vuokratuottoja. Kaavoituksen näkemyksen mukaan asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmissa esitetty ratkaisu on onnistunut sekä liiketilojen että kaupunkikuvan kannalta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa myös pysäköinnin sijoittamista maan alle, mikäli sille jatkosuunnittelussa osoittautuu olevan tarvetta.

Tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, joten asuntoja on mahdollista muuttaa toimistotiloiksi myöhemmin. Parvekkeella varustetuille asunnoille on nähty tarvetta. Parvekkeita ei ole edellytetty asemakaavassa, parvekeratkaisut määritellään tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Kulku ylempiin kerroksiin on nähty parhaaksi sijoittaa Hallituskadulle ja esitetty siten viitesuunnitelmissa, mutta asemakaava ei estä kulkuyhteyttä Koulukadun suunnasta.

Suunnittelualue on osa rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta (MRKY2015) Hallituskadun moderni keskusta. Maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja sen ominaislaatu. Suunnittelualue on myös osa Oulun moderni ruutukaavakeskusta, modernin rakennuskannan inventointi, 2016 -selvityksessä paikallisesti arvokasta pienaluetta (Hallituskatu). Pohjoispuolen fasadien yhtenäisyys ja tonttikohtainen vaihtelu on osa Hallituskadun rakennuskannan arvoja. 1600-luvulla kehitetty mansardikatto oli yleinen erityisesti 1850-luvulla uusempire-tyylisuuntauksen yhteydessä. Se ei kaavoituksen näkemyksen mukaan sovellu tyylillisesti rakennukseen eikä alueelle, joka edustaa modernia arkkitehtuuria.

Mielipiteen sekä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon pohjalta on laadittu selostukseen sisältyvät korkeusvertailut havainnekuvin. Niissä on vertailtu asemakaavan muutosluonnoksen mukaista kahdeksankerroksista rakennusta, maantasokerroksen osalta metrin verran madallettua kahdeksankerroksista rakennusta sekä lausunnossa tutkittavaksi esitettyä seitsemänkerroksista rakennusta. Kaikissa vertailluissa vaihtoehdoissa kaksi ylintä kerrosta ovat sisäänvedettyjä.

Maantasokerroksen osalta metrin verran madalletussa rakennuksessa mittasuhteet muuttuisivat siten, ettei rakennus muodosta ympäristöön soveltuvaa kaupunkikuvaa. Liiketiloihin sisältävän maantasokerroksen rooli jäisi alistetuksi verrattuna asuinkerroksiin ja ympäröivään korttelirakenteeseen.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty massoittelu, jossa rakennus on kahdeksankerroksinen ja jossa kaksi ylintä kerrosta ovat sisäänvedettyjä, soveltuu alueen kaupunkikuvaan. Suunniteltu rakentaminen on jäsenetty siten, että kuusikerroksisen jalustaosan räystäslinja korostuu kahden ylimmän kerroksen sisäänvedon ansiosta. Kuuden kerroksen korkuinen jalustaosa luo valmistuttuaan poikkeuksen Hallituskadun pohjoislaidan räystäslinjaan. Poikkeama ei kuitenkaan ole kaupunkikuvassa merkittävä, ja pitkällä aikavälillä naapurikiinteistöjen kehittäminen voi tulla ajankohtaiseksi. Suunnitelmassa esitetty ratkaisu on Oulun kaupungin keskusta-alueen tiivistämistavoitteet huomioiden esimerkinomainen ratkaisu myös lähialueen muiden kiinteistöjen kehittämiseksi.

Korkeustarkastelua vertailtaessa todettiin myös, että Hallituskatu on suunniteltavan tontin kohdalla katutilana varsin leveä: tontin rajojen välinen etäisyys on 30 metriä. Hallituskadun eteläpuolella sijaitsevan tontin rakennuksessa on kaksi- ja kahdeksankerroksiset osat. Suunnitelma muodostaa sen kanssa yhdessä kaupunkikuvaa eheyttävän kokonaisuuden. Suunnitellun rakennuksen kahden ylimmän kerroksen sisäänveto tuo variaatiota katunäkymään. Hallituskatu 29:n nykyisessä rakennuksessa on sisäänvedetty ullakkokerros, mikä tulee myös ottaa huomioon vertaillen suunnitelman korkeutta lähtötilanteeseen.

Koulukadun puoleisen rakennuksen osan syvyyden kasvattaminen heikentäisi kaavoituksen näkemyksen mukaan rakennuksen asuttavuutta ja pihan viihtyisyyttä.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Karoliina Kikuchi, kirjoittavat 19.12.2022:

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Hallituskatu 29 asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavaluonnos ja -selostus päivätty 7.10.2022. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tonttia nro 83. Suunnittelualan pinta-ala on 1318 neliometriä. Osoitteessa sijaitseva Kiinteistö Oy Visakauma on vuonna 1967 valmistunut asuin- ja liikerakennus. Sen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Eero Huotari. Piirustukset on päivätty vuodelle 1969. Kohteesta on laadittu Rakennushistoriaselvitys, Visakauma Oy, Oulu, 23.12.2021, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy ja museo on arvioinut tämän RHS:n riittäväksi laadultaan. Olevalla rakennuksella ei ole suojelustatusta, mutta alueella on rakennushistoriaselvityksessäkin esille tuotuja kaupunkikuvallisia arvoja.

Kaavaluonnoksessa suunnitteluala on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueelle voidaan sijoittaa enintään VI–VIII-kerroksista rakentamista. Alueelle tulee sijoittaa vähintään 300 kerrosalaneliometriä liikerakentamista maantasokerrokseen. Havainnekuvista käy ilmi, että suunnitelmissa on vaikutteita olevasta rakennuksesta ja kaupunkikuvallisesti sen hahmo sopeutuu, mutta tuo myös uutta kerroksellisuutta alueelle. Muutosalue sijaitsee kahden RKY09-alueen välissä (Oulun rautatieasema ja Kaupunginojan varren puistovyöhyke). Tontin vastapuolella sijaitsee kaksi 8-kerroksista rakennusta ja kokonaisuutena katsoen kaavamuutosalueen kanssa Hallituskadun samalla puolella sijaitsevien talojen korkeusasemat ovat maltillisemmat. Kun arvioi näkyvyyttä ja kaupunkikuvaa kohti Otto Karhin puistoa ja Valkealinnalle asti, on esimerkiksi havainnekuvien mukaisesti toteutettu 6+2 kerroksinen rakennus poikkeava olevasta kaupunkikuvallisesta asemoitumisesta. Toki tämä 6-kerroksinen (jalusta) + 2 sisäänvetokerroksinen rakennus tulisi olemaan Hallituskadun tämän katupuolen ensimmäistä ns. paaluttavaa kaavamuutosta. Kaupunkikuvaan soveltuvuuden varmistamiseksi museo ehdottaa pohdittavaksi vaihtoehtoa, jossa jalustaosa olisi 5-kerroksinen + 2 sisäänvetokerrosta, niin että kokonaisuudessa olisi 7 kerrosta. Kolmiomääräys vaa7-merkintä on muutoin kaupunkikuvan ja rakentamisen osalta kulttuuriympäristön arvot riittävästi huomioiva. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastaus:

Lausunnon pohjalta on laadittu selostukseen sisältyvät korkeusvertailut havainnekuvien. Niissä on vertailtu asemakaavan muutosluonnoksen mukaista kahdeksankerroksista rakennusta, maantasokerroksen osalta metrin verran madallettua kahdeksankerroksista rakennusta sekä lausunnossa tutkittavaksi esitettyä seitsemänkerroksista rakennusta. Kaikissa vertailuissa vaihtoehdoissa kaksi ylintä kerrosta ovat sisäänvedettyjä.

Maantasokerroksen osalta metrin verran madalletussa rakennuksessa mittasuhteet muuttuisivat siten, ettei rakennus muodosta ympäristöön soveltuvaa kaupunkikuvaa. Liiketiloihin sisältävän maantasokerroksen rooli jäisi alistetuksi verrattuna asuinkerrokseen ja ympäröivään korttelirakenteeseen.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty massoitelu, jossa rakennus on kahdeksankerroksinen ja jossa kaksi ylintä kerrosta ovat sisäänvedettyjä, soveltuu alueen kaupunkikuvaan. Suunniteltu rakentaminen on jäsennetty siten, että kuusikerroksisen jalustaosan räystäslinja korostuu kahden ylimmän kerroksen sisäänvedon ansiosta. Kuuden

kerroksen korkuinen jalustaosa luo valmistuttuaan poikkeuksen Hallituskadun pohjoislaidan räystääslinjaan. Poikkeama ei kuitenkaan ole kaupunkikuvassa merkittävä, ja pitkällä aikavälillä naapurikiinteistöjen kehittäminen voi tulla ajankohtaiseksi. Suunnitelmassa esitetty ratkaisu on Oulun kaupungin keskusta-alueen tiivistämistavoitteet huomioiden esimerkin omainen ratkaisu myös lähialueen muiden kiinteistöjen kehittämiseksi.

Korkeustarkasteluja vertailtaessa todettiin myös, että Hallituskatu on suunniteltavan tontin kohdalla katutilana varsin leveä: tontin rajojen välinen etäisyys on 30 metriä. Hallituskadun eteläpuolella sijaitsevan tontin rakennuksessa on kaksi- ja kahdeksankerroksiset osat. Suunnitelma muodostaa sen kanssa yhdessä kaupunkikuvaa eheyttävän kokonaisuuden. Suunnitellun rakennuksen kahden ylimmän kerroksen sisäänveto tuo variaatiota katunäkymään. Hallituskatu 29:n nykyisessä rakennuksessa on sisäänvedetty ullakkokerros, mikä tulee myös ottaa huomioon vertaillessa suunnitelman korkeutta lähtötilanteeseen.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 5.5.–5.6.2023. Asiasta esitettiin kaksi lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Jarkko Heikkinen kirjoittaa 9.5.2023:

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tonttia nro 83 osoitteessa Hallituskatu 29. Suunnittelualueen pinta-ala on 1318 neliömetriä.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavan muutoksen aineistoon.

Rakennuksen sisäpihan puolelta sijaitsevista huoneistoista ei ole mahdollisuutta pelastamiseen pelastuslaitoksen toimenpitein, joten suunnittelussa on huomioitava pelkästään sisäpihalle rajoittuvien huoneistojen pelastautuminen omatoimisesti aina maan pinnalle saakka tai muuhun turvalliseen paikkaan. Kadun puolelle rajoittuvien huoneistojen osalta voidaan tukeutua nostolavalla pelastamiseen pelastuslaitoksen laatiman Pelastustie -ohjeen vaatimukset huomioiden.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole asemakaavan muutoksesta muuta lausuttavaa.

Kaavoituksen vastaus:

Kaavoitus on tiedottanut asemakaavan muutoksen hakijaa lausunnon sisällöstä ja tarpeesta ottaa jatkosuunnittelussa huomioon pelkästään sisäpihalle rajoittuvien huoneistojen pelastautuminen omatoimisesti aina maan pinnalle saakka tai muuhun turvalliseen paikkaan.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Samuli Paitsola, kirjoittavat 6.6.2023:

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa liittyen asemakaavan muutokseen osoitteessa Hallituskatu 29. Hanke on käynnistetty suunnittelualueen omistajan jättämästä 24.3.2021 päivätystä asemakaavan muutoshakemuksesta. Asemakaavan muutoshanke on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 17.5.2022 § 305. Hakijan tavoitteena on viisikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella. Kaava on ehdotusvaiheessa.

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut kaavan luonnosvaiheesta 19.12.2022.

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tonttia nro 83. Suunnittelualan pinta-ala on 1318 neliömetriä. Osoitteessa sijaitseva Kiinteistö Oy Visakauma on vuonna 1967 valmistunut asuin- ja liikerakennus. Sen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Eero Huotari. Piirustukset on päivätty vuodelle 1969. Kohteesta on laadittu Rakennushistoriaselvitys, Visakauma Oy, Oulu, 23.12.2021, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy ja Pohjois-Pohjanmaan museo on arvioinut tämän RHS:n riittäväksi laadultaan. Olevalla rakennuksella ei ole suojelustatusta, mutta alueella on rakennushistoriaselvityksessäkin esille tuotuja kaupunkikuvallisia arvoja.

Kaavaluonnoksessa suunnitteluala oli osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueelle voidaan sijoittaa enintään VI–VIII-kerroksista rakentamista. 19.12.2022 lausunnossaan Pohjois-Pohjanmaan museo on ehdottanut tutkimaan vaihtoehtoa, missä rakennus toteutettaisiin VII-kerroksisena siten, että rakennuksen V-kerroksisen jalustaosan päällä olisi II-sisäänvedettyä kerrosta. Kaavaehdotuksen selostuksessa on vertailtu Pohjois-Pohjanmaan museon ehdottamaa mallia, alkuperäistä VI+II-mallia sekä metrin verran madallettua kahdeksankerroksista rakennusta. Kaavaselostuksessa on päädytty alkuperäiseen VI+II-malliin, jossa kaksi ylintä kerrosta ovat sisäänvedettyjä ja maantasokerrokseen on sijoitettu liiketiloja.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Kaavoituksen vastaus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.



**Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tonttia numero 83
(Hallituskatu 29) koskeva asemakaavan muutos
tiedotus- ja keskustelutilaisuus**

Aika 1.12.2022 klo 17-17.30

Paikka Ympäristötalon kahvio Leeta (viitesuunnitelmien esittely etäyhteydellä)

Osallistujat 10 kpl mukaan lukien esittelijät

Asialista

1. Kokouksen avaus

Jani Törmi, yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja, avasi tilaisuuden.

2. Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja kaavaluonnos

Jere Klami, kaavoitusarkkitehti, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, esitteli hankkeen lähtökohdat, keskeiset perusselvitykset sekä kaavaluonnoksen. Kaavaehdotusta valmistellaan alkuvuodesta 2023.

3. Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmat

Vesa Humalisto, osakas, arkkitehti SAFA, INARO Oy, esitteli viitesuunnitelmat. Maantasokerroksessa on liike- ja pysäköintitilaa sekä kansipiha pysäköintitilan päällä. Asuinkerroksista 7. ja 8. kerros ovat sisäänvedettyjä, ja niihin on ajateltu kaksikerroksisia asuntoja. Julkisivuissa on haettu juurevuutta ja kaupunkikuvan mielenkiintoisuutta tiilipinnoilla ja -kehyksillä. Maantasokerros sekä ylimmät sisäänvedetyt kerrokset on käsitelty kevyemmin siten, että kuudennen kerroksen räystäslinja hahmottuu.

4. Keskustelu

Kommentti 1: Miten on ratkaistu pyöräpysäköintitilat?

Samu Manninen, Rakennusteho Oy: Pyöräpysäköinti on sijoitettu kellariin. Kulkuyhteys maantasoon on polkupyörämitoituksella varustetulla hissillä.

Kommentti 2: Rakennusvaiheeseen liittyen, miten hoidetaan rakentamisen aiheuttamat lumimäärät? Onko tarkasteltu korkeuseron takia muuttuvien tuuliolosuhteiden vaikutusta naapurikiinteistöihin ja lumeen?



Muistio

Kaavatunnus 564-2504

nro 2(2)

Manninen: Rakentamisen vaikutus naapuriinenteistöihin minimoidaan. Rakennusvaiheessa tehdään katselmus, jossa katsotaan mm. lumitilat. Rakennushankkeen valvoja käy asiat läpi taloyhtiöittäin, ja tehdään tarvittavat rasitesopimukset. Hallituskatu 29:ssä on suunniteltu, että lumet pudotetaan pihakannelta pysäköintitilassa olevaan ajoneuvoon ja viedään pois alueelta. En usko, että lumitilanteeseen on suurempaa vaikutusta. Rakennusluvan yhteydessä tehdään naapurien kuuleminen.

Klami: Kaavahankkeiden yhteydessä ei yleensä tehdä tuulisuusselvityksiä, ellei ole kyse korkeasta rakentamisesta.

Kommentti 3: Onko muualla Oulussa tehty kaksikerroksia asuntoja?

Todettiin, että muutamissa kohteissa on tehty, esim. Heikinkatu 6:ssä (Asunto Oy Oulun Timantti) sekä Myllytullissa Lasareinväylän varrella.

Kommentti 4: Tyylikkään näköinen rakennus. Milloin rakentaminen alkaa?

Manninen: Asemakaavan muutoksen on tavoitteena valmistua kevään 2023 aikana, ja rakennusta suunnitellaan tarkemmin. Rakentamisen arvioidaan alkavan aikaisintaan vuonna 2024.

5. Kokouksen päättäminen

Törmi kiitti osallistujia ja päätti tilaisuuden klo 17.30.

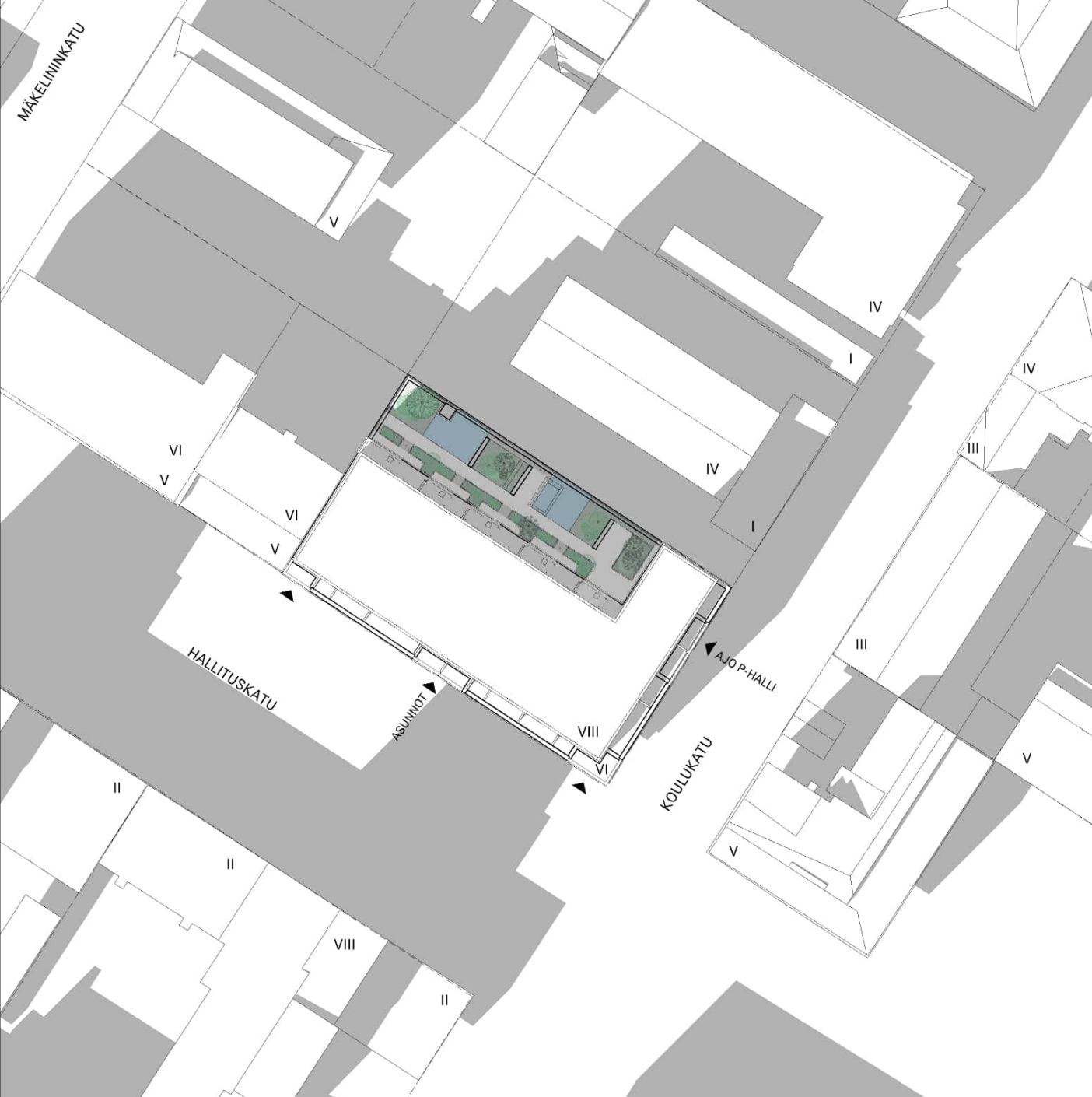
Muistio 7.12.2022 / Klami



INARO

Hallituskatu 29

Viitesuunnitelma
9.2.2023
Oulun Rakennusteho Oy



HUONEISTOALA

TYYPPI	KOKO	LKM	HUM
1H+KT	31.5	20	630
		20	630
2H+KT	40.0	9	360
2H+KT	43.5	2	87
2H+KT	49.0	5	245
2H+KT	53.0	15	795
2H+KT	53.5	8	428
2H+KT	54.0	5	270
		44	2185
3H+KT	62.0	5	312.5
3H+KT	70.0	1	70
3H+KT	72.5	4	290
		10	672.5
LOFT 1 H+KT	45.0	1	45
		1	45
LOFT 1-2H+KT	53.5	1	54.5
LOFT 1-2H+KT	54.5	2	109
		3	163.5
LOFT 2-3H+KT	59.5	2	119
LOFT 2-3H+KT	72.0	3	216
LOFT 2-3H+KT	79.5	3	239
		8	574
LOFT 3 H+KT	73.5	1	73.5
		1	73.5
LOFT 3-4H+KT	83.5	1	83.5
		1	83.5
LOFT 5H+KT	106.0	1	106
		1	106
YHTEENSÄ		89	4533

HUONEISTOALASTA VÄHENNETTY
HORMIT (0,5m²/asunto)

AUTOPAIKKATARVE

ASUKKAAT 5687 / 210 = 27,1 ap
 LIIKETILAT 297 / 85 = 3,6 ap
 YHTEENSÄ 30,7 ap

MAHDOLLISET VÄHENNYKSET
 laadukas pyöräpysäköinti 10%
 yhteiskäyttöautopaikka 10%
 30,7-0,20 * 30,7 = 24,6

LISÄKSI LE-AP 2 ap

YHTEENSÄ 27 ap

POLKUPYÖRÄPAIKKATARVE

ASUKKAAT 5687 / 30 = 190 ppp
 LIIKETILAT 297 / 40 = 8 ppp
 ERIKOISPYÖRÄT 5687 / 1000 = 6 ppp

MUUT TILAT

TYYPPI	TILA	HUM
LIIKETILA	LIIKETILA	270.5
LIIKETILA		270.5
PYSÄKÖINTI	PYSÄKÖINTI	704
PYSÄKÖINTI		704
TEKNINEN	TEKN	43
TEKNINEN		43
YHTEISTILA	IRTV	150.5
YHTEISTILA	JÄTE	32
YHTEISTILA	KERHO/ SAUNA	36.5
YHTEISTILA	LVV	19.5
YHTEISTILA	UVV	222
YHTEISTILA	VSS/IRTV	136
YHTEISTILA		596.5

KERROSALA

ASUNNOT	5066.0
PRH	621.0
	5687.0
LIIKETILAT	297.0
	297.0
APUTILAT	114.0
AUTOHALLI	736.0
	850.5
YHTEENSÄ	6834.5

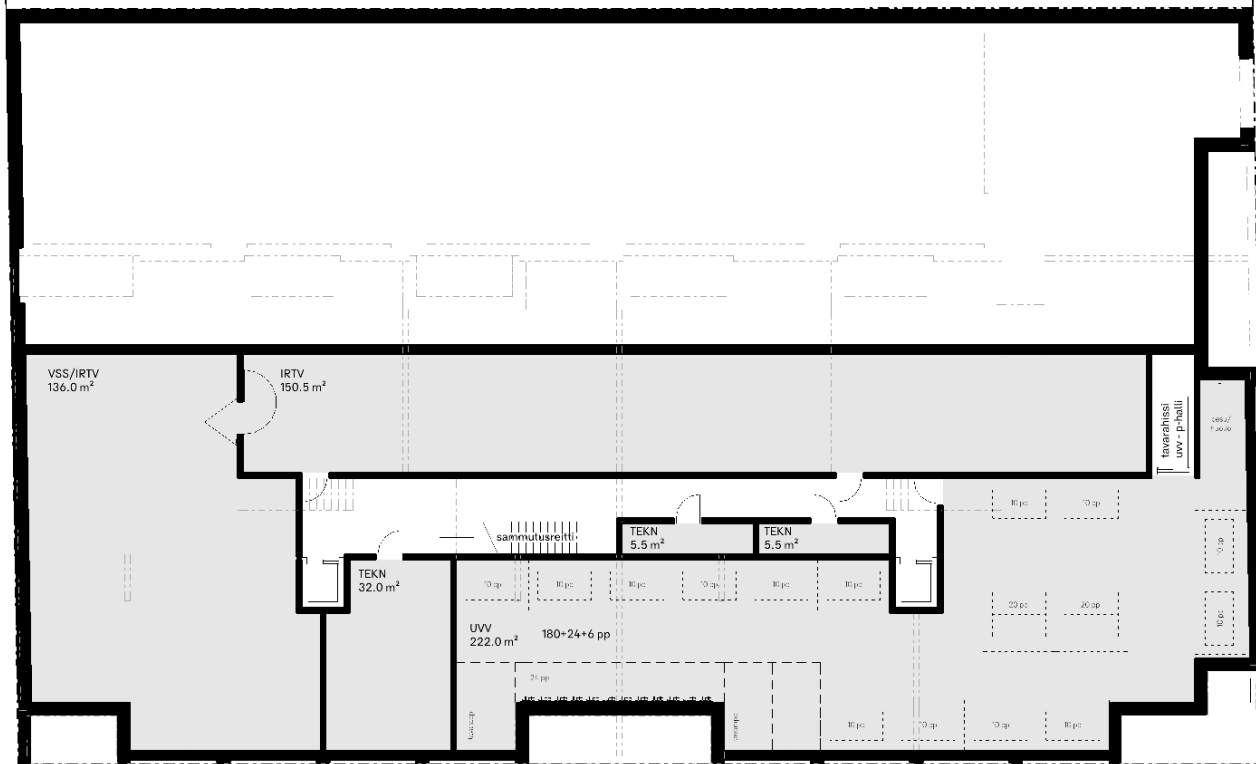
KERROSALASSA MUKANA HORMIT

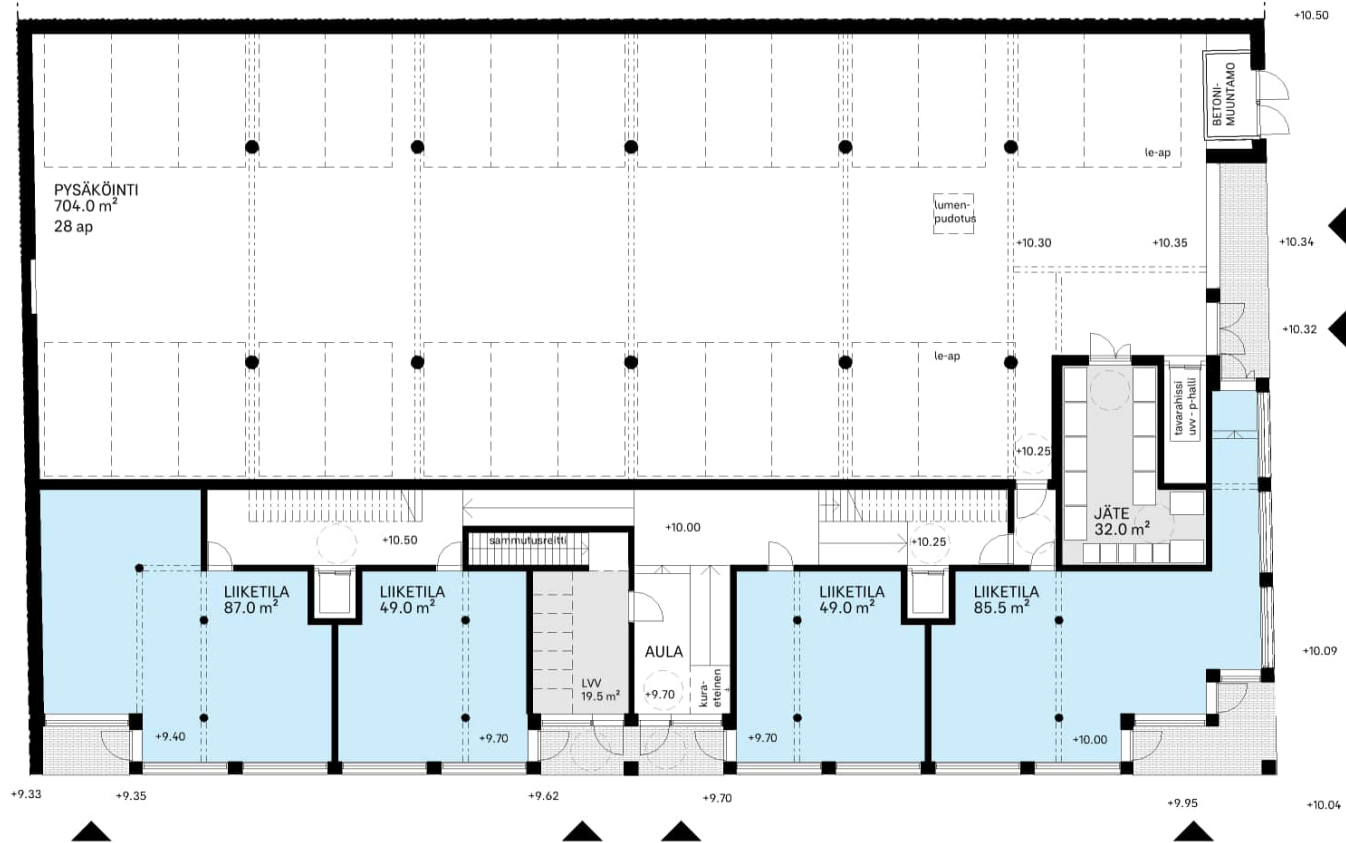
BRUTTOALA

ASUNNOT	6763.0
AUTOHALLI	750.5
LIIKETILAT	315.5
YHTEENSÄ	7829.0

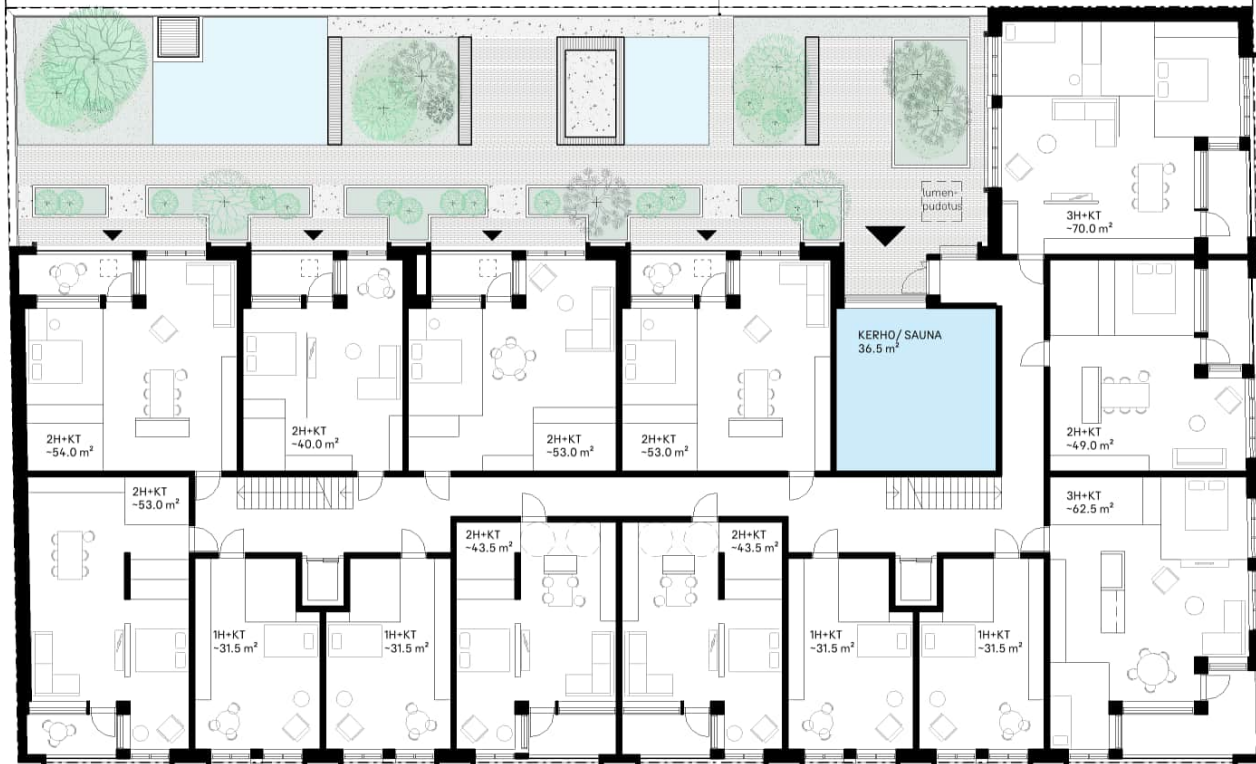
PELASTAUTUMINEN

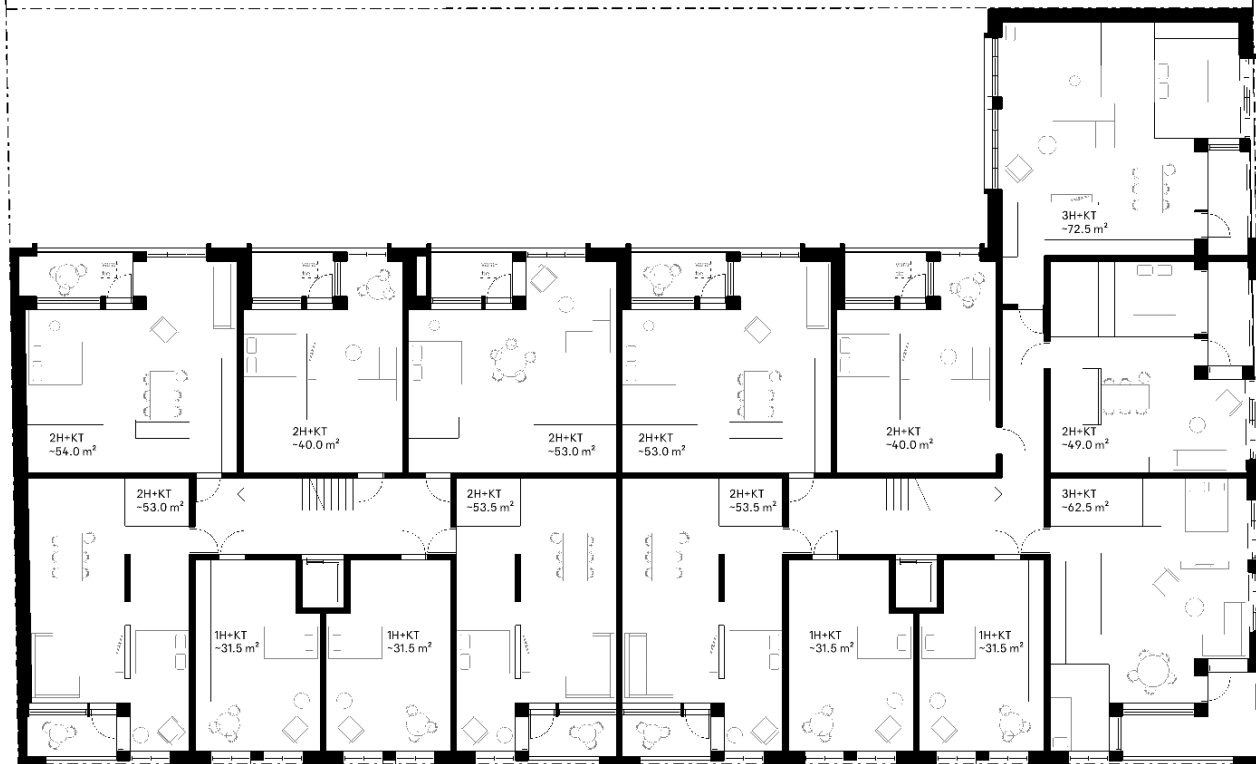
KADUN PUOLELLA NOSTOPAIKAT.
 PIHAN PUOLELLE AVAUTUVISTA
 ASUNNOISTA OMATOIMINEN
 PELASTAUTUMINEN
 PARVEKELUUKKIJEN KAUTTA.
 PELASTAUTUMINEN PIHALTA
 TIKKAALLA NAAPURIN PIHALLE.

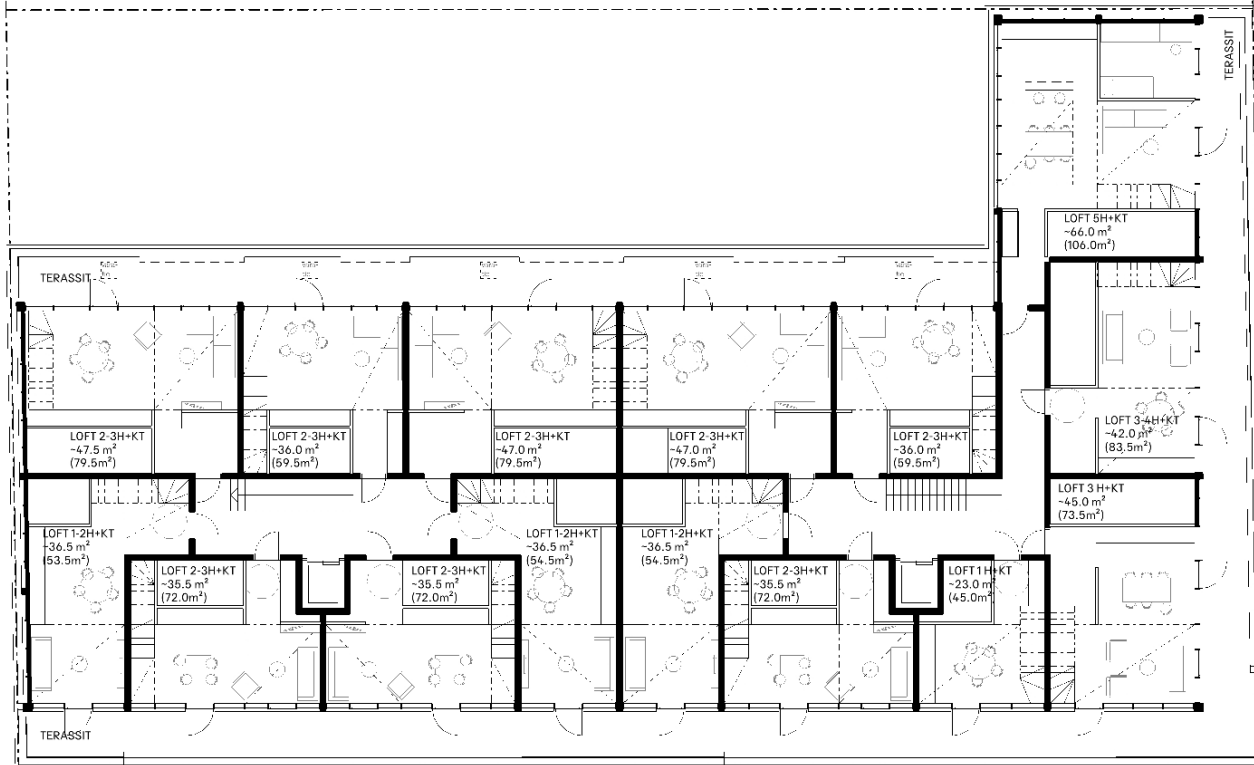


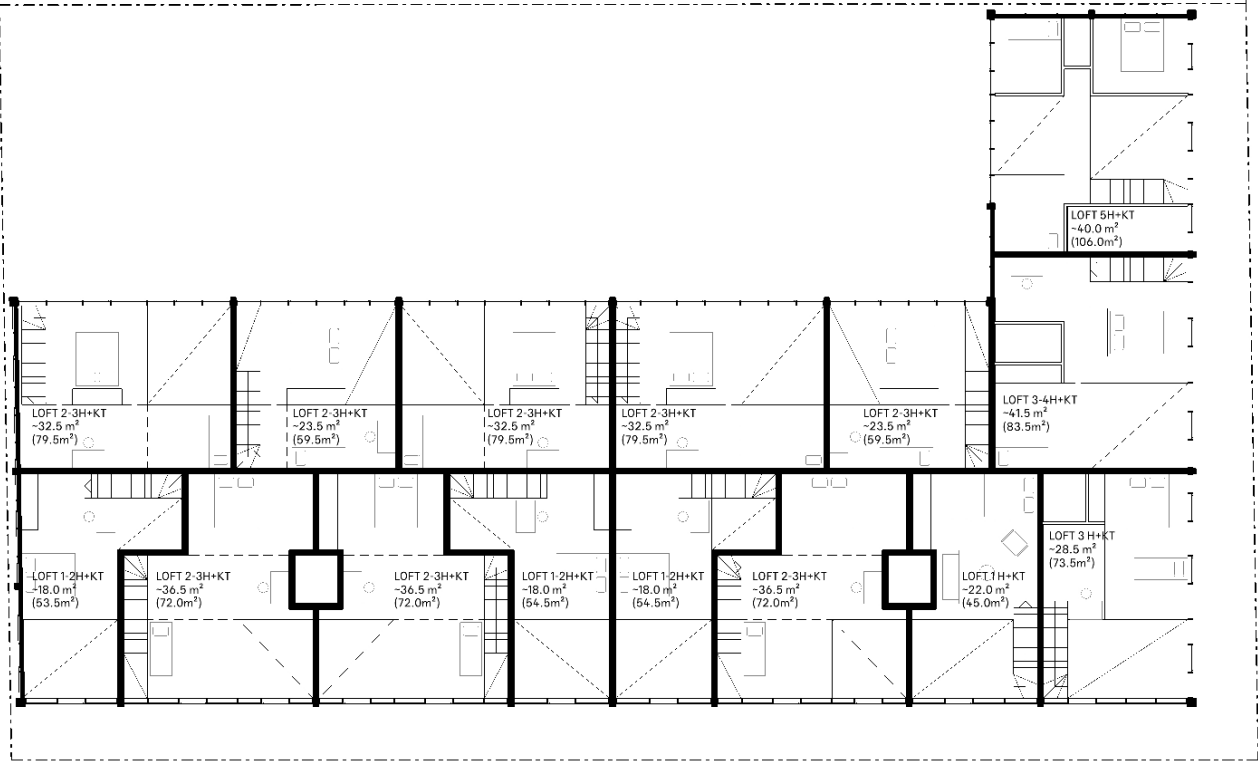


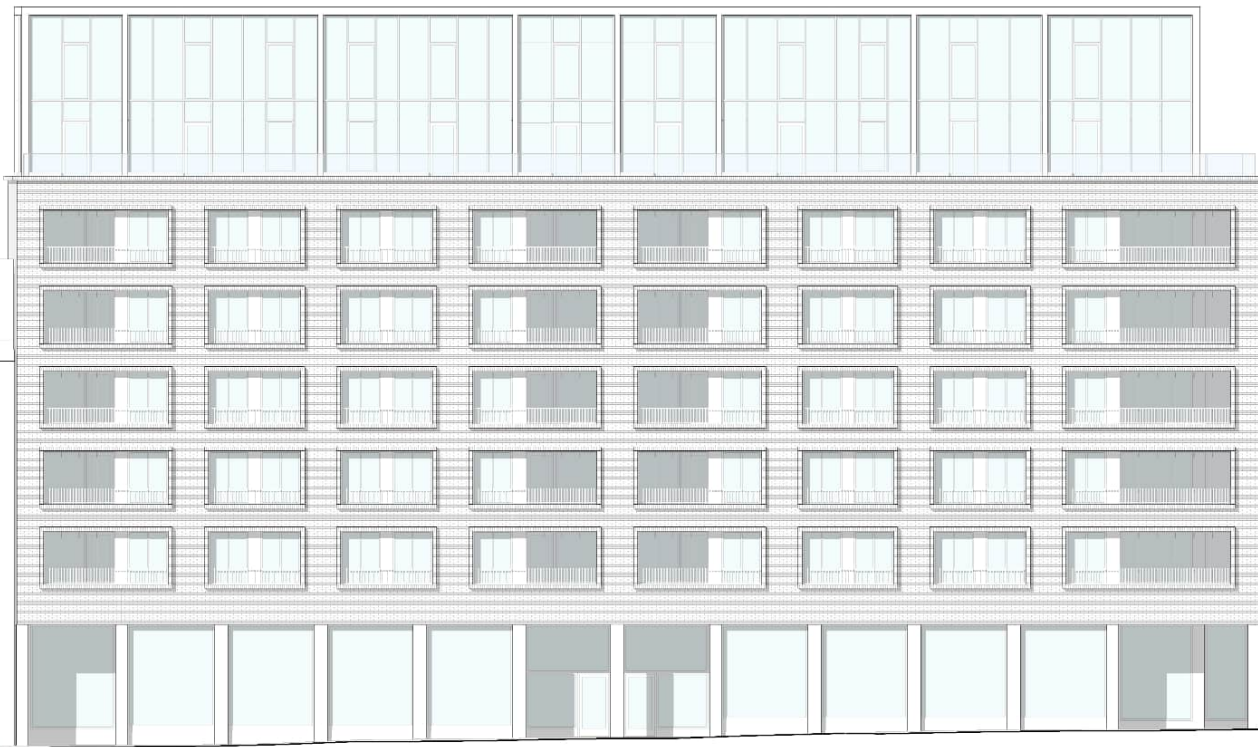
pelastautuminen pihalta:
portti kaiteessa ja tikas
alas naapurin pihalle
jolta käynti kadulle









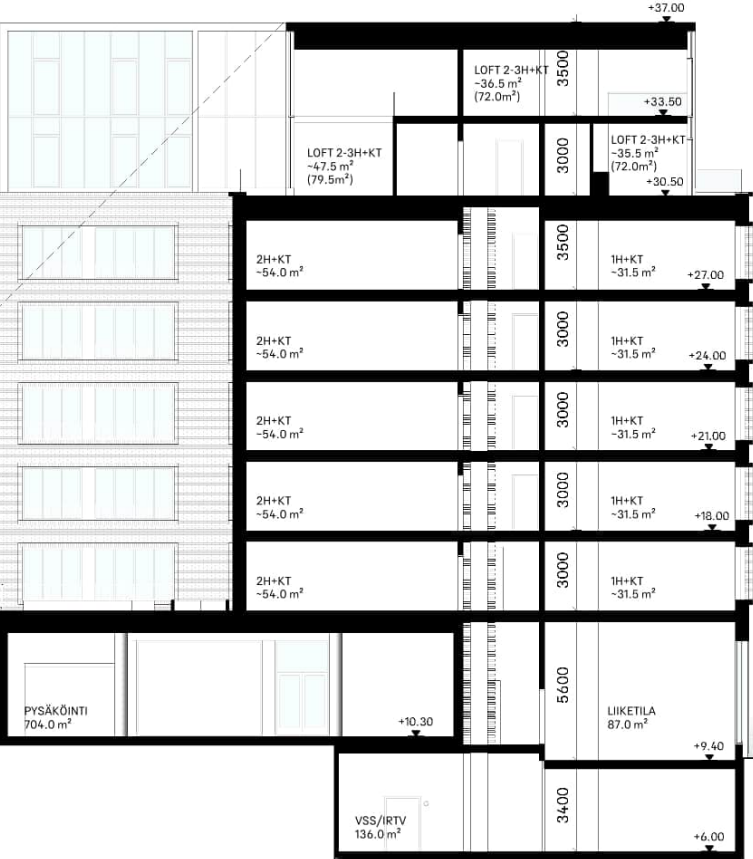








VALOKULMA I-5 AST.





Näkymä Hallituskadun ja Koulukadun kulmasta



Näkymä Hallituskadulta itään



Näkymä Koulukadulta etelään



Näkymä pihalle



Näkymä pihalta länteen



Näkymä Hallituskadun puoleisesta kaksiosista



Näkymä pihan puoleisesta kaksiosista



Näkymä Hallituskadun puoleisesta lofftista



Näkymä päädyssä olevasta läpitalon lofftista



Näkymä Hallituskadulta

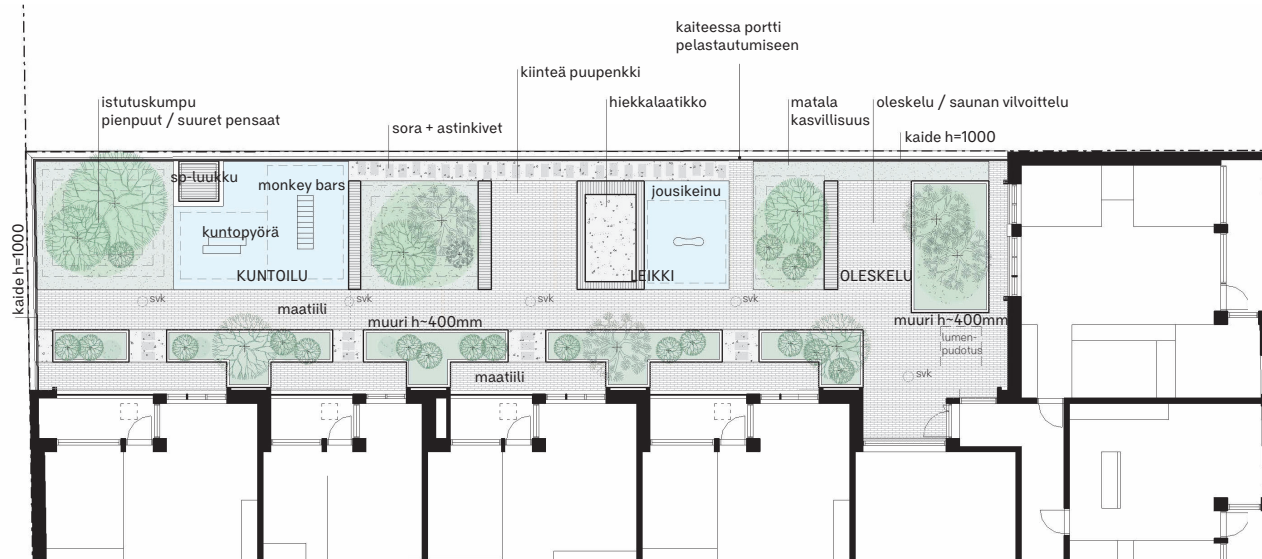
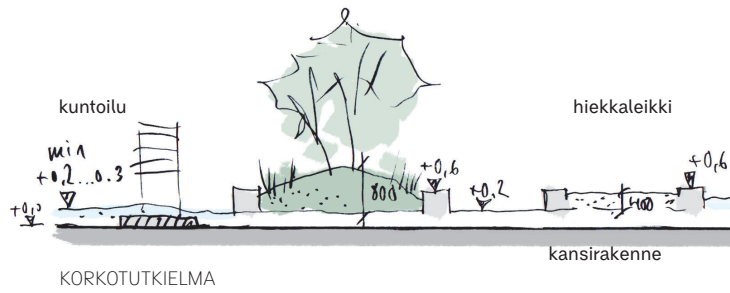


INARO

Hallituskatu 29 Ympäristöselvitys

13.9.2022

Oulun Rakennusteho Oy



PIHAKANSI 1:200



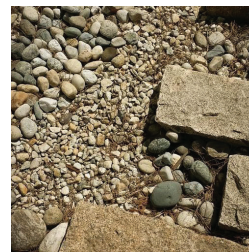
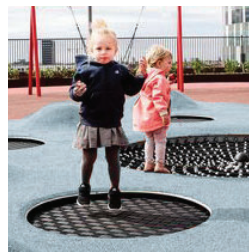
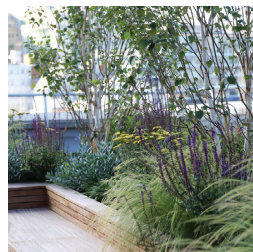
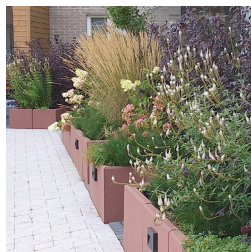
Kompakti kansipiha koostuu yhteisestä eri toimintojen ympärille rakentuvasta osasta, sekä yksityisemmästä vyöhykkeestä asuntojen edustalla. Muurein rajatut istutusaltaat mahdollistavat rehevän kasvillisuuden ja näkösuojan asunnoille.

Yhteisalueella tilaa rytmittävät istutetut maastonmuodot pienpuineen. Näiden lomaan sijoittuu kuntoilu, leikkialue, sekä saunan vilvoitteluterassi.

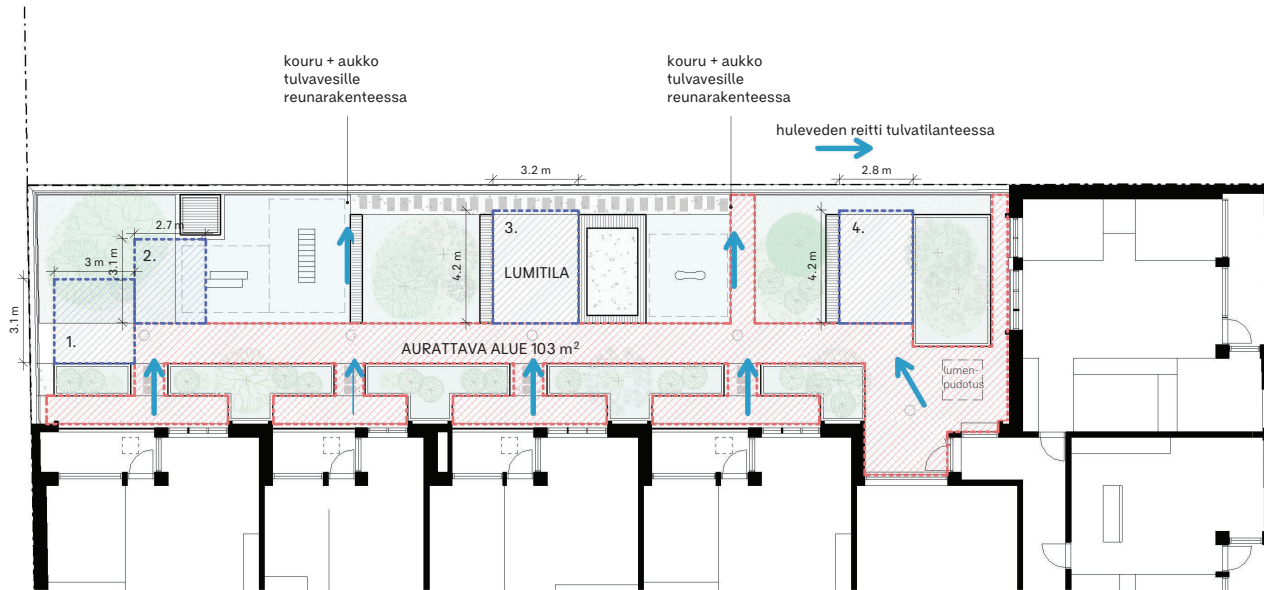
Istutuskumpujen korkeimpaan kohtaan saadaan multatilaa pienpuille ja pensaille. Reunustoilla kasvillisuus on matalampaa, perenna- ja heinävaltaista.

Runsa kasvillisuus ja läpäisevät sora-alueet auttavat hulevesien hallinnassa. Pihan rakennekerrosten alle on suositeltavaa asentaa vettä varastoiva ja salaojittava kennosto, joka turvaa myös vedensaantia kuivempina ajankohtana. Viivytysperiaate laskelmineen on esitetty erillisessä hulevesiselvityksessä.

Toteutussuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kannen korkoihin suhteessa rakennuksen lattiakorkoon, sekä varmistaa riittävät upotusvarat rakenteille.



IDEAKUVIA / KASVILLISUUS, RAKENTEET, MATERIAALIT



Mitoitettava lumen määrä (m) **0,6** Oulussa käytetään arvoa 0,6 m
 Aurattavan alueen pinta-ala yht. **103** <- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	HUOMIOITAVAA		TILAVUUSTASE (= lumitilarave- lumikasojen kapsiteetti)
						Kuormaus suunnat	Pohjan vaurioriski	
Lumitila 1	3,10	3,00	1,2	9,3	2,5	-	-	0,30
Lumitila 2	2,70	3,10	1,2	8,4	2,1	-	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	4,20	3,20	1,2	13,4	4,6	-	-	
Lumitila 4	4,20	2,80	1,1	11,8	3,5	-	-	
				42,9	12,7			

LUMITILALASKELMA, OULUN KAUPUNGIN MITOITUSTAUUKKO

LUMITILAT

Pihan ideasuunnitelmaan on mitoitettu lumitilat pääreitiltä ja seinustoilta aurattaville lumille. Lumitilamitoitus on laadittu Oulun kaupungin laskentataulukon mukaisesti, koko talven lumia varten.

Lumitiloina toimivat pääosin oleskelualueet, mutta myös istutus- ja urheilualueen reunat soveltuvat pienempien määrien kasaamiseen. Pihan pienestä koosta johtuen lumityöt on tehtävä käsityönä.

Porrashuoneen edustalla sijaitsee lumenpudotusluukku, josta varastoitua tai aurattavaa lunta voidaan tarvittaessa poistaa autohallin kautta. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida rakenteiden kantavuuden mitoitus suhteessa lumitilojen sijaintiin ja lopulliseen laajuuteen.

TULVAREIITIT

Hulevedet ohjataan pinnankallistuksilla ja seinustojen korkeusasemilla kohti kaivolinjaa siten, etteivät hulevedet aiheuta kosteusriskiä mahdollisessa tulvatilanteessa.

Kaato kohti kansipihan ulkoreunaa suunnitellaan loivemmaksi, jolloin tulvavedet ohjautuvat esimerkiksi kourumaista painannetta pitkin ylivuodon mahdollistavaan aukkoon reunarakenteessa.

Toteutus suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota korkeusasemien toimivuuteen hule- ja sulamisvesien, sekä tulvareittien kannalta.



INARO

Hallituskatu 29

Varjostustutkielma
13.9.2022
Oulun Rakennusteho Oy

Liite 7.

INARO Oy



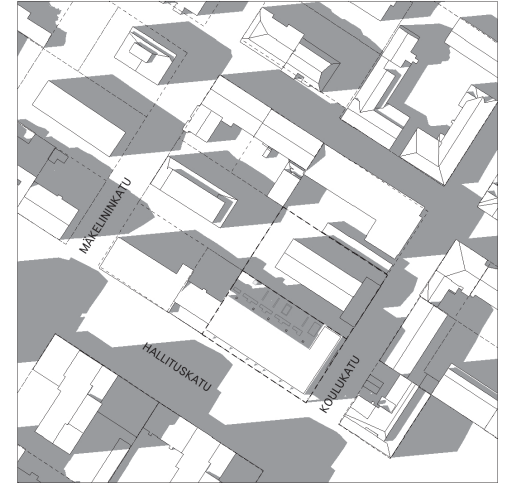
21.6 klo 9.00



21.6 klo 12.00



21.6 klo 15.00



21.6 klo 18.00



21.6 klo 21.00



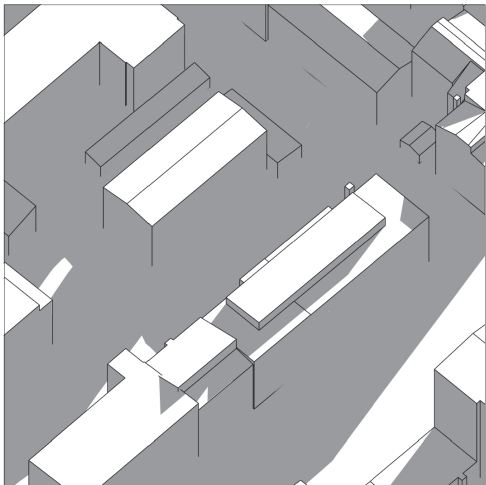
20.3 / 23.9 klo 9.00



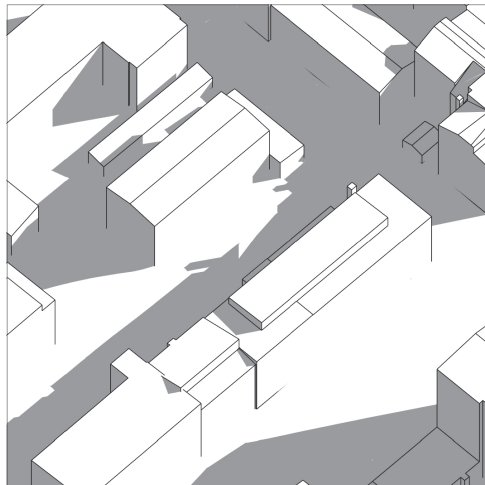
20.3 / 23.9 klo 12.00



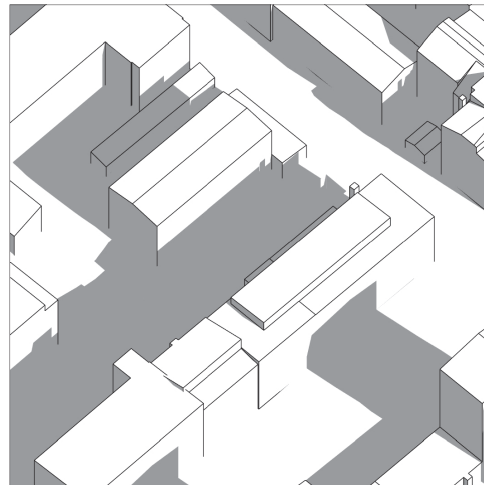
20.3 / 23.9 klo 15.00



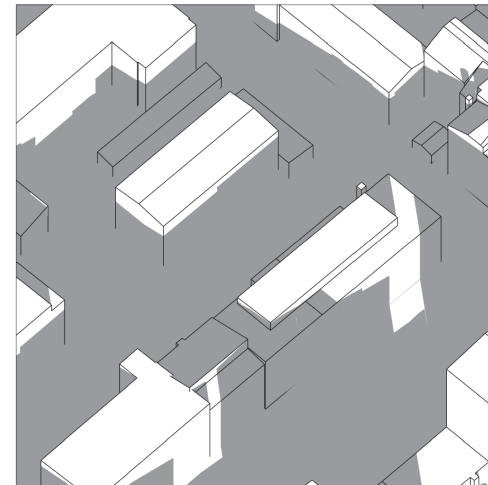
nykytilanne 20.3. / 23.9. klo 9.00



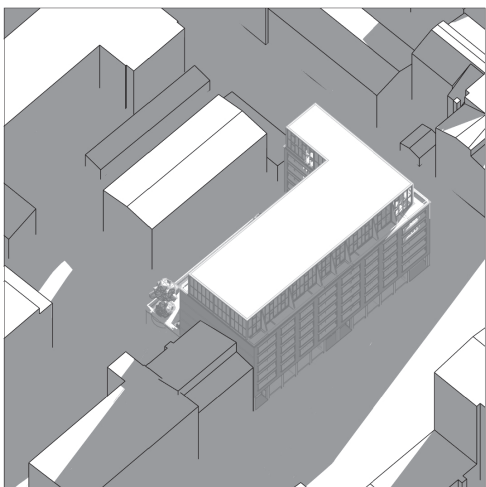
nykytilanne 20.3. / 23.9. klo 12.00



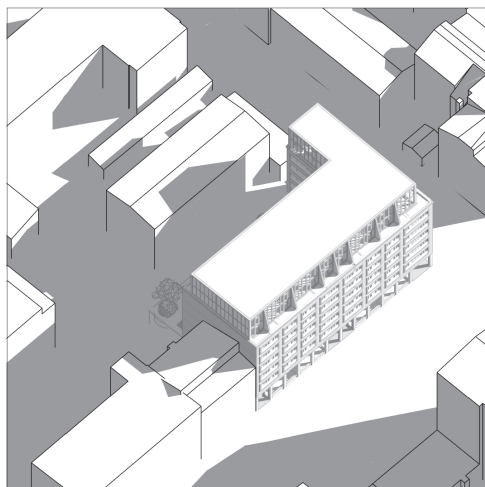
nykytilanne 20.3. / 23.9. klo 15.00



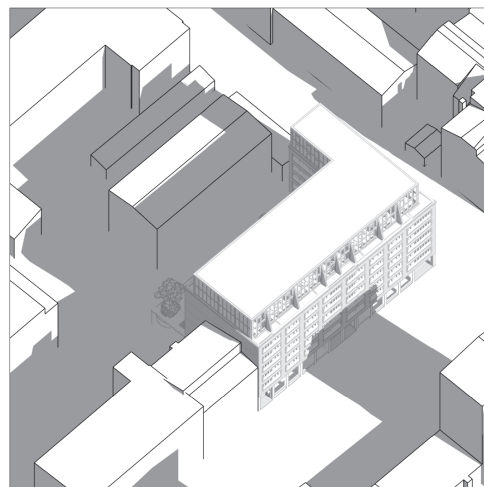
nykytilanne 20.3. / 23.9. klo 18.00



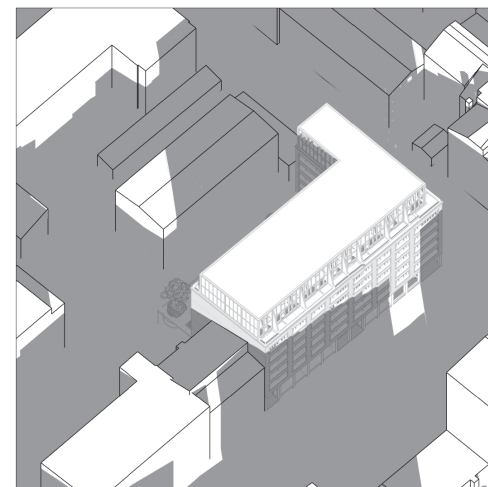
uusi suunnitelma 20.3. / 23.9. klo 9.00



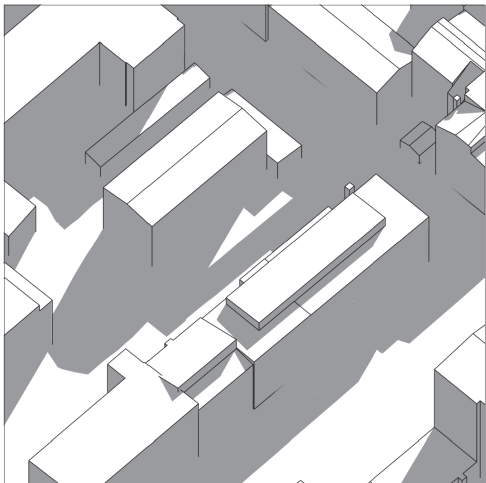
uusi suunnitelma 20.3. / 23.9. klo 12.00



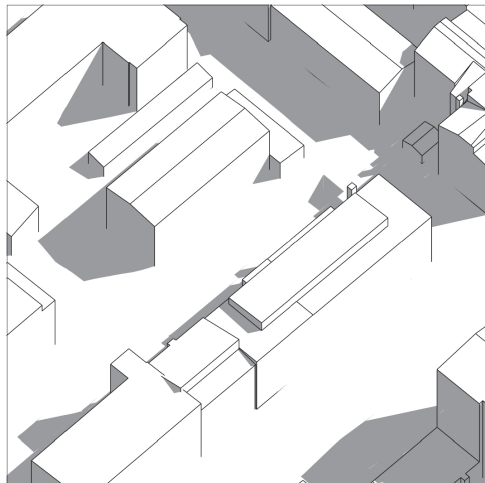
uusi suunnitelma 20.3. / 23.9. klo 15.00



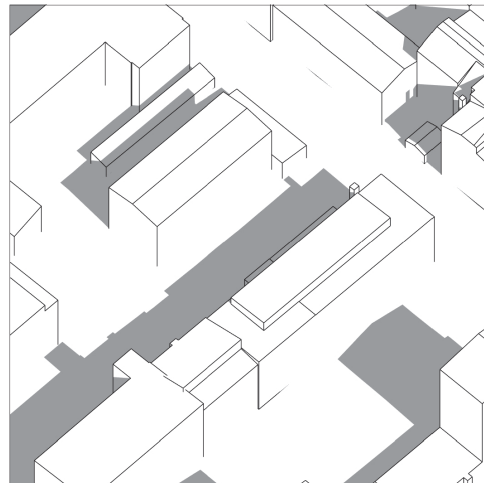
uusi suunnitelma 20.3. / 23.9. klo 18.00



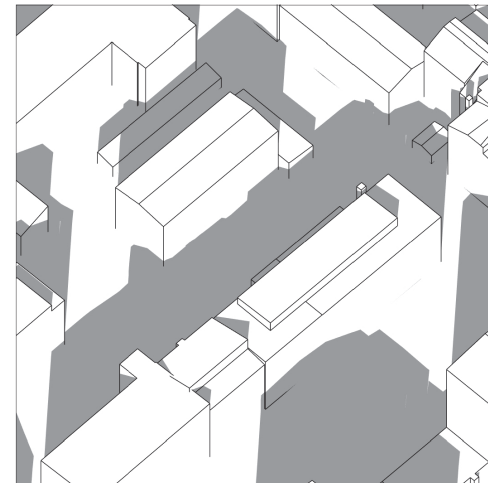
nykytilanne 5.5. / 7.8. klo 9.00



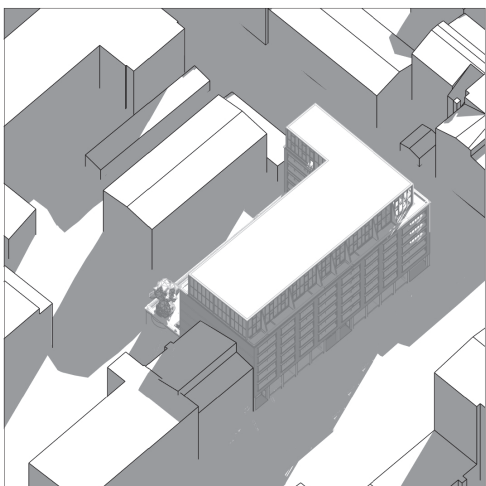
nykytilanne 5.5. / 7.8. klo 12.00



nykytilanne 5.5. / 7.8. klo 15.00



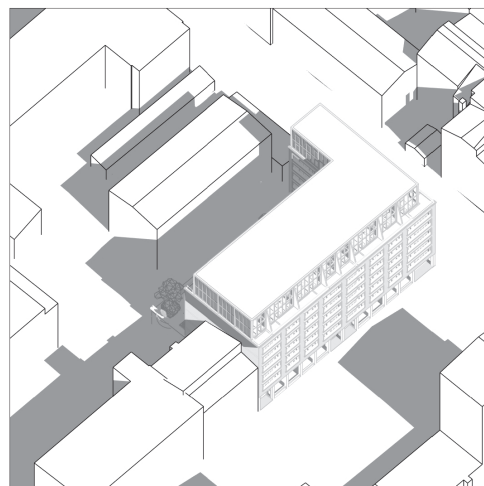
nykytilanne 5.5. / 7.8. klo 18.00



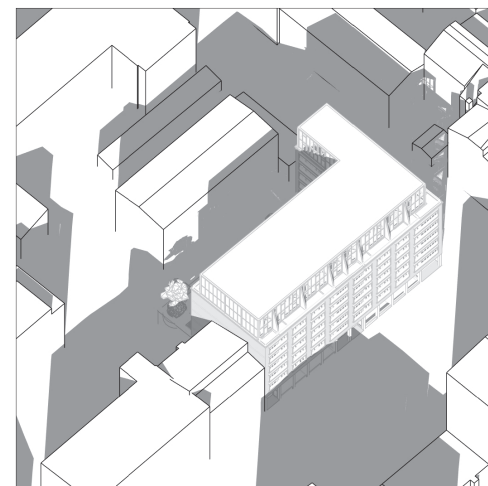
uusi suunnitelma 5.5. / 7.8. klo 9.00



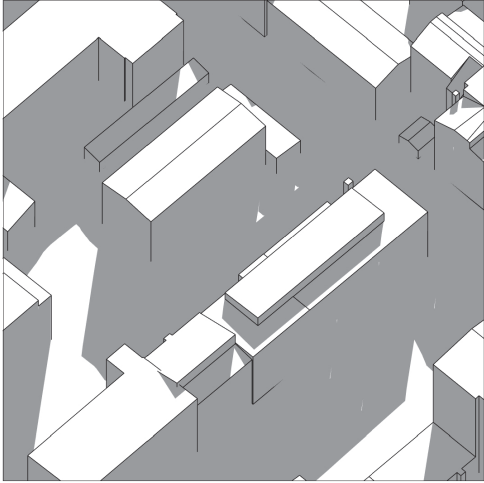
uusi suunnitelma 5.5. / 7.8. klo 12.00



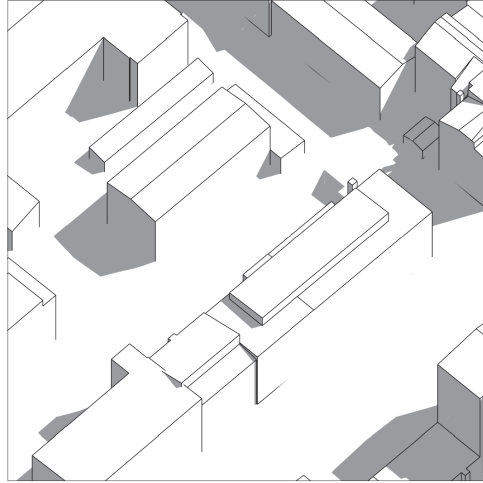
uusi suunnitelma 5.5. / 7.8. klo 15.00



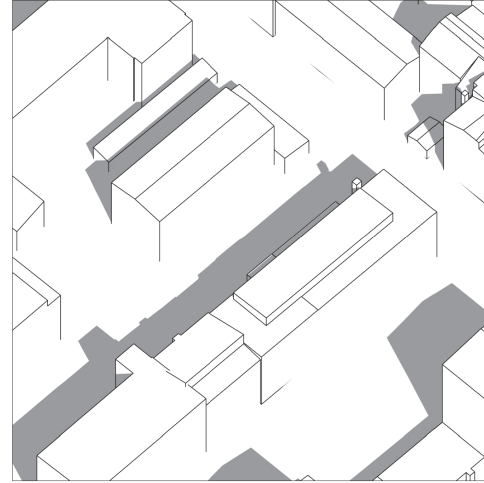
uusi suunnitelma 5.5. / 7.8. klo 18.00



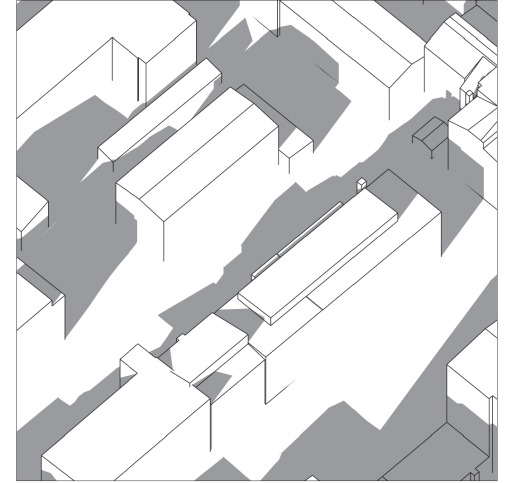
nykytilanne 21.6. klo 8.00



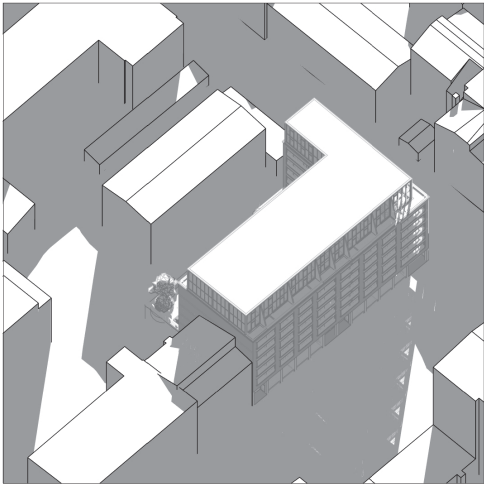
nykytilanne 21.6. klo 12.00



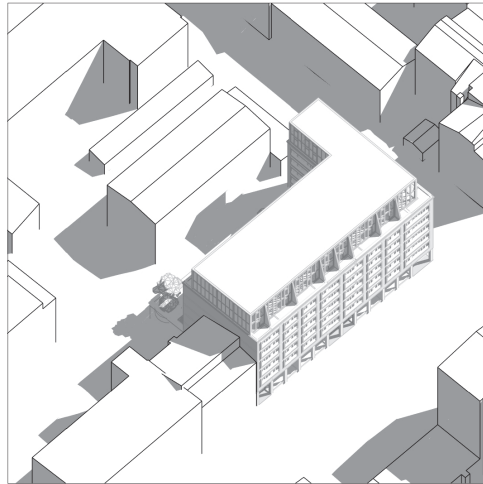
nykytilanne 21.6. klo 16.00



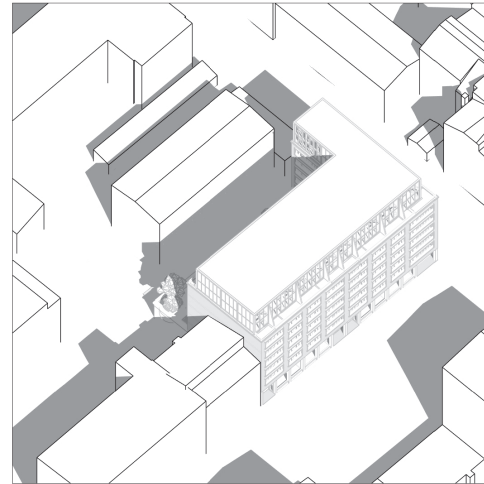
nykytilanne 21.6. klo 20.00



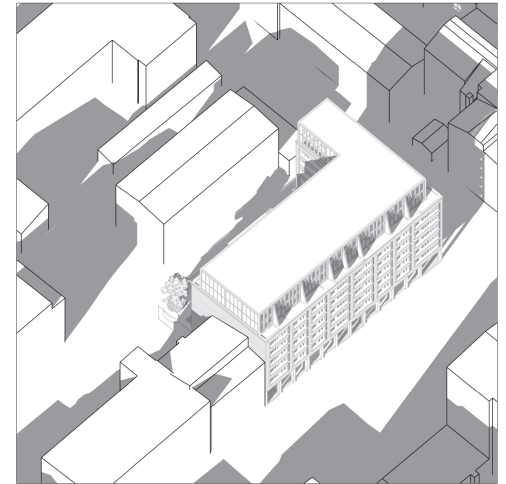
uusi suunnitelma 21.6. klo 8.00



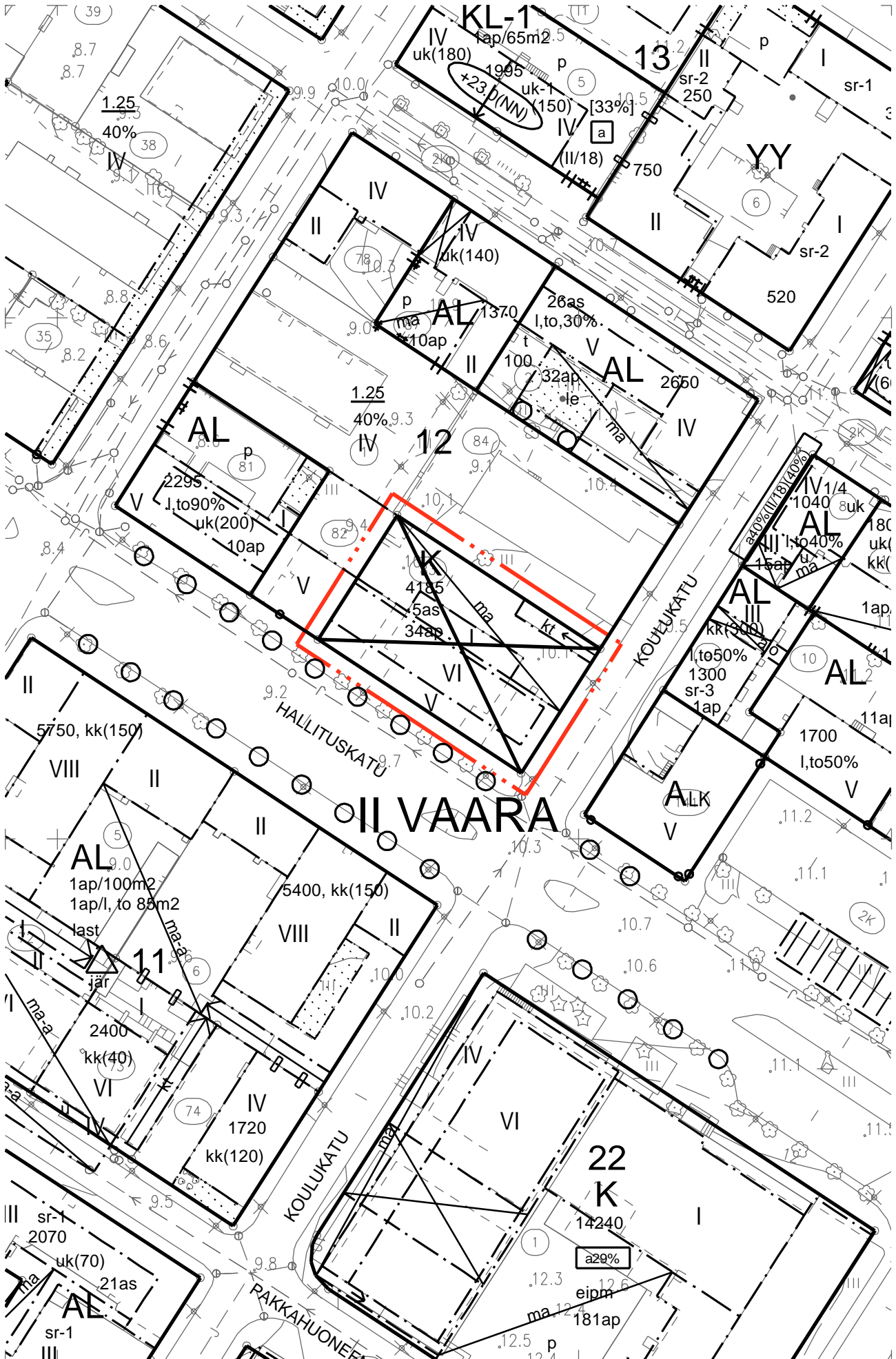
uusi suunnitelma 21.6. klo 12.00











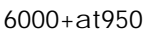


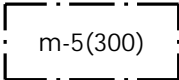
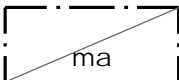


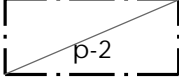
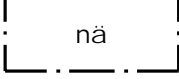



uusi suunnitelma 21.6. klo 16.00



uusi suunnitelma 21.6. klo 20.00



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 asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
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.
100		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.
127-1		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.
133		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
151-1		Pihakansi. Pihakannen alle saadaan sijoittaa autopaikkoja.
153-1		Näkemäalue.
159-1		Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

174-2



Muuntaja.

200-353



vaa7-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Varastot tai muut katutason julkisivua passivoivat tilat tulee sijoittaa pihan puolelle tai varustaa ikkunoin. Vähintään 65 % maantasokerroksen puoleisesta julkisivusta ja 30 % Koulukadun puoleisesta julkisivusta on oltava ikkunapintaa. Maantasokerroksen tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa. Maantasokerrokseen ei voi sijoittaa asuntotiloja. Korttelialueelle tulee sijoittaa vähintään 35 kerrosalaneliometriä yhteistiloja, esimerkiksi yhteissauna. Kansipihalle saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa erillisiä varastorakennuksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Rakennusten vesikaton tulee olla tasakattomainen.

Tontille tulee muodostaa kuusikerroksinen jalustaosa, joka erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta. Tulee kiinnittää huomiota rakennuksen seitsemännen ja kahdeksannen kerroksen visuaaliseen keveyteen. Seitsemännen ja kahdeksannen kerroksen julkisivujen tulee olla sävyiltään vaaleita. Jalustaosan kerrosten 2-6 julkisivumateriaalina Hallituskadun ja Koulukadun puolella tulee käyttää rakennuspaikalla muurattua tiiltä. Lopputuloksen tulee olla detaljeiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuinen. Jalustaosan tonttia nro 84 vasten tuleva umpiseinä tulee julkisivun käsittelyllä sovittaa naapuritonttiin sekä Koulukadun katutilaan sopivalla tavalla. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut seinäpinnat.

Parvekkeet:

Kerrostalojen parvekkeet on toteutettava Hallituskadun ja Koulukadun puolella sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Kuudennen kerroksen katolle voidaan sijoittaa terassit, joita ei saa kattaa.

Piha-alueet ja hulevedet:

Kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusalustoilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään puolet on oltava paksua kasvualueita, paksuus vähintään 0,5-1 metriä, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Istutustulosten korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualueiden ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, etteivät ne tarpeettomasti korota pihan korkoa tai rakennuksia. Pihojen oleskelualueita tulee suojata pensailta ja pienpuilla.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

Korotetun pihakannen reuna naapuritonttien suuntaan tulee käsitellä ympäristönsä sopivaksi. Julkisivumateriaalien on oltava samoja kuin rakennuksessa. Pihakannen päälle tehtävän kaiteen tulee olla läpinäkyvä.

Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään tai ohjaamaan istutettavien alueiden käyttöön. Vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä pitää viivyttaa tontilla ennen johtamista yleiseen verkostoon. Viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden tulee viivyttaa yksi kuutiometri vettä jokaista sataa neliometriä läpäisemättömältä pintamateriaalilta kohti. Viivytysohjainten tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja mahdollisia muita haitta-aineita. Kattovedet voidaan johtaa hulevesiverkostoon viivytysohjainten avulla hallintaa. Harvinaisen rankkasateen aikana tapahtuva tontin sisäisen hulevesijärjestelmän tulviminen tulee huomioida kansipihan pinnantasaussuunnittelussa. Tulviminen huomioidaan siten, että kaivojen kohdalla tapahtuva vesipinnan nousu johdetaan rajatason ylittyä turvallisia reittejä pitkin alueelta pois. Pois johdettavat tulvedet eivät saa aiheuttaa vaaraa ympäristön muille kiinteistöille.

Pysäköinti:

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

- asunnot: yksi pysäköintipaikka 210 asuinkerrosalaneliometriä kohti
- palveluasuminen: yksi pysäköintipaikka 300 asuinkerrosalaneliometriä kohti
- liike- ja toimistotila: yksi pysäköintipaikka 85 kerrosalaneliometriä kohti

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pysäköintitilaan ei kohdistu autopäikkavelvoitetta.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloittepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen 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 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Palveluasumiselle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liiketiloille on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti ja toimistotiloille vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti. Liiketilän polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien 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 %. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

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

Muuntamo tulee integroida rakennukseen alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa maantasolle ja kadun puoleiselle ulkoseinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin.

Maaperä:

Asemakaava-alueella on havaittu maaperän pilaantuneisuutta. Maaperän pilaantuneisuudesta tulee laatia lisäselvitys viimeistään purkutöiden yhteydessä. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Asemakaava-alueella on havaittu potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Sulfaattimaiden haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi maa-ainesta ei saa päästä hapettumaan rakentamistoimenpiteillä. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Rakentamistoimenpiteillä ei saa aiheuttaa happamia valumavesiä ympäristöön.