

Asemakaavan muutoksen selostus

17.3.2023 päivättyyn Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 20 tonttia nro 1 koskevaan asemakaavan muutokseen

Isokatu 14

Oulun Osuuspankki

Kaavatunnus 564-2519

Diaarinumero OUKA/10800/10.02.03/2021



Kuva 1. Havainnekuva, Sweco Architects 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.....	6
2.1	Asemakaavan muutoksen sisältö	6
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	8
2.3	Asemakaavan toteutus	9
3.	Lähtökohdat	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	12
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	18
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	34
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	34
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	34
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	34
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	36
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	37
5.	Asemakaavan kuvaus	50
5.1	Kaavan rakenne.....	50
5.2	Kaavan vaikutukset.....	52
5.3	Ympäristön häiriötekijät.....	63
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	63
5.5	Nimistö.....	63
6.	Asemakaavan toteutus	64
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	64
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	64
6.3	Toteutuksen seuranta.....	64

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 20 tonttia nro 1, osoitteessa Isokatu 14.

Kaavan nimi: Oulun Osuuspankki

Kaavatunnus: 564-2519

Kaavan laatija: asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi
leena.k.kallioniemi(at)ouka.fi
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki

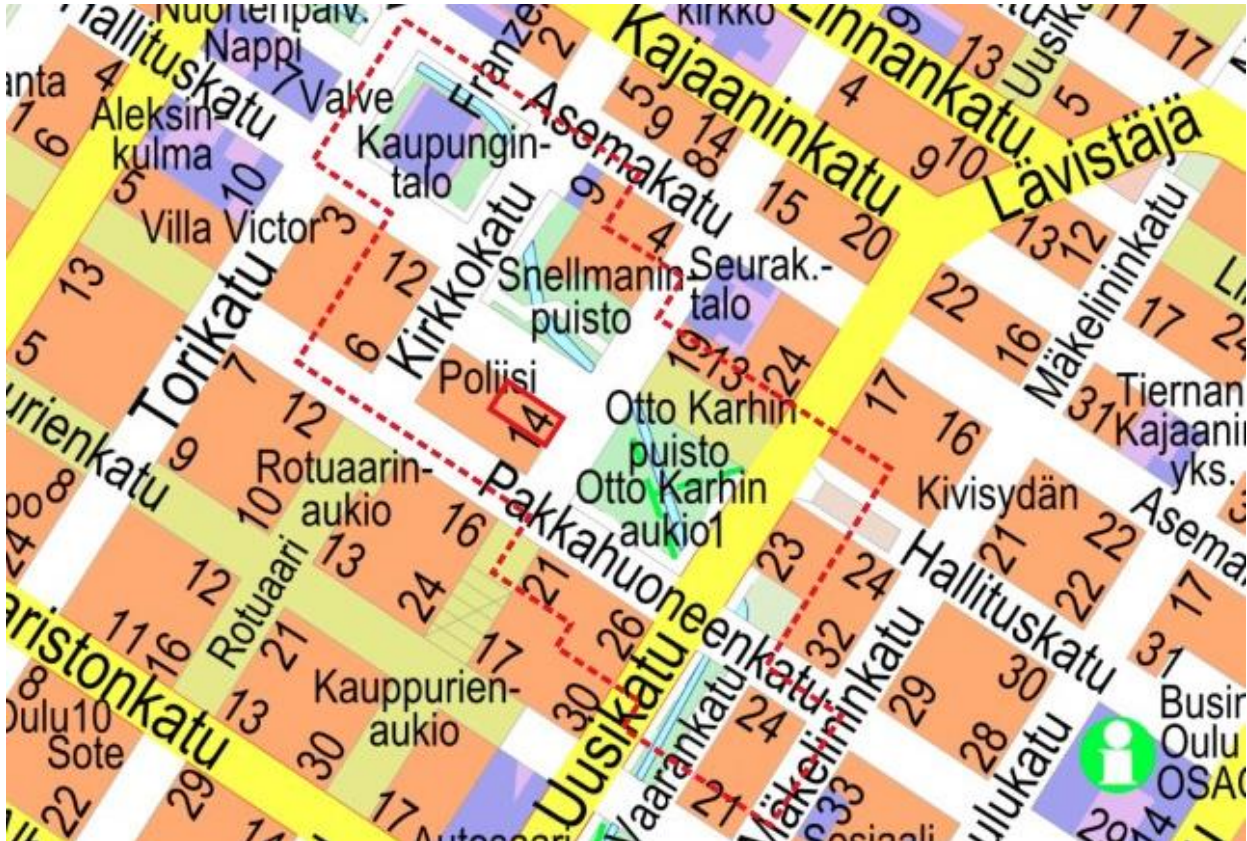
Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 11.4.2022.
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 19.4.2022.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 11.9.2023 § 85.
Asemakaavan muutos on tullut voimaan 25.10.2023.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 20 tontti nro 1. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Hallituskadun katutilaan ja Snellmanin puistoon, kaakossa Isokatuun ja Otto Karhin puistoon ja korttelin 20 tonttiin nro 76 (As Oy Puistola), lounaassa korttelin 20 tonttiin nro 2 (Kiinteistö Oy Säästöraha) sekä luoteessa korttelin 30 tonttiin nro 3 (As Oy Oulun Kalevankulma). Suunnittelualueen pinta-ala on 1 436 neliömetriä.



Kuva 2. Asemakaavan muutosalueen raja on merkitty karttaan punaisella viivalla. Alue, jonka asukkaita tiedotetaan kaavahankkeen etenemisestä, on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake 17.3.2023

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 17.3.2023

Liite 3. Mielenpitoet, muistutukset ja lausunnot vastineineen sekä tiedostus- ja keskustelutilaisuuksien muistiot

Liite 4. Viitesuunnitelmat

Liite 5. Varjostustutkielma

Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 17.3.2023

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, 14.12.2017, Valtioneuvosto

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, Pohjois-Pohjanmaan liitto

Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa oleva asemakaava

Rakennusjärjestys

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Pohjakartta

Suojelupäätökset

Maankäyttösopimukset

Oulun kaupunkistrategia 2030, kaupunginvaltuusto 31.1.2022, Oulun kaupunki

Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2024, kaupunginvaltuusto 27.1.2020, Oulun kaupunki

Oulun arkkitehtuuriohjelma, kaupunginvaltuusto 3.4.2017, Oulun kaupunki

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto

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

Oulun korkean rakentamisen selvitys, 10.6.2014, Oulun kaupunki

VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 28.10.2014, Oulun kaupunki

Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella, 28.3.2018, Oulun kaupunki

Viitesuunnitelmien sijoituksissa käytetty Oulun kaupungin kaupunkimallia, tekijänoikeus:
Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

Suunnittelun aikana laaditut suunnitelmat ja selvitykset

Oulun Osuuspankki, kerroslukututkielma, 10.12.2021, Oulun kaupunki

Oulun Osuuspankki uudisrakennus – arkkitehtuurikilpailun arvostelupöytäkirja 30.6.2021

Oulun Osuuspankin pääkonttori – Kaupunkikuvallisten lähtökohtien selvitys, 28.10.2020,
Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

Oulun Osuuspankki, Rakennushistoriaselvitys, 27.10.2020, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma, 22.2.2022, 17.3.2023, AFRY Finland Oy

Isokatu 14 (Oulun Osuuspankki), liikenneselvitys, 19.12.2020, päivitys 15.3.2023, Sitowise Oy

Oulun OP, Kaavavaiheen liikennemeluserveys, 23.5.2022, päivitetty 3.3.2023, A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Oulun Osuuspankki, Pohjatutkimus, 25.1.2022, AFRY Finland Oy

Perustamistapalausunto, 12.11.2020, täydennetty 25.1.2022, AFRY Finland Oy

Pilaantuneisuustutkimus, 3.1.2022, AFRY Finland Oy

Oulun Osuuspankin uudisrakentamisalueen sulfaattimaaselvitys, 4.1.2022, AFRY Finland Oy

Kaupunkiympäristön tuulisuuserveys, Oulu – Osuuspankin uudisrakennus ”Graadi”, 30.5.2022, Numerola Oy (nyk. AFRY Finland Oy), liitetty 16.3.2023 lausunto Oulun Osuuspankin uudisrakennuksen suunnitelmapäivityksen tuulisuusvaikutuksista, AFRY Finland Oy.

Oulun Osuuspankki Kattopihan viitesuunnitelma ja maisemakonsepti 17.3.2023, VSU maisema-arkkitehdit Oy

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan muutoksen sisältö

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

Tontille voidaan sijoittaa enintään VI -kerroksinen jalustaosa (VI) toimisto- ja liiketiloille sekä XIV -kerroksinen asuintorniosa (XIV) Hallituskadun puolelle. Jalustaosan Hallituskadun puoleisen räystäskorkeuden tulee noudattaa tontin nro 3 rakennuksen räystäslinjaa. Isokadun puolella räystäslinja tulee 4-kerroksisena noudattaa tontin nro 76 rakennuksen räystäslinjaa ja 6-kerroksinen osa tontin nro 76 harjan korkeutta. Isokadun puolella rakennuksen kerrokset 1-4 tulee olla osin ulokkeena (u). Tontille saa sijoittaa enintään 3 000 kerrosalaneliömetriä asuinrakentamista kerroksiin 7-14. Torniosan ylin korkeusasema saa olla 58.00 (N2000). Kerroksiin 1-6 tulee sijoittaa toimisto- ja liikerakentamista. Kerrokseen 6 saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneen ja asuntojen varastotiloja. Asunto-osan piha sijaitsee pihakannella kuudennessa kerroksessa. Tontin pihalle saa rakentaa 1-kerroksisen jätetilan (j) ja valoa läpäisevän katoksen (kt-1). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 9 400 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi tontille saa sijoittaa 400 kerrosalaneliömetriä talous- ja huoltotiloille (t400), jotka eivät lisää autopaikkavaadetta. Tontilla sijaitsee henkilöliikenteen kulkuyhteys Kivisydämeen (map).

Alueelle saadaan rakentaa kaksi maan alaista kellarikerrosta (mp-3), joihin sijoittuvat pysäköintitilat sekä muun muassa talous- ja huoltotiloja. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka 210 asuin- ja huoltotiloja kohti sekä 1 autopaikka 85 toimisto- ja liiketilojen kerrosneliömetriä kohti. Tontin toimisto- ja liiketiloja varten on 35 autopaikkaa Kivisydämessä (a).

Tontin ajoyhteys on Hallituskadulta. Jätehuolto ja ravintolan huolto ovat tontin 76 kautta, ja josta on laadittu rasitesopimus kiinteistöjen omistajien kesken.

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka/40 kem² ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka/50 kem².

Jätehuoltotilalle, irtaimistovarastoille, pyöriensäilytystiloille, pysäköintipaikkoihin ja kerroksissa oleville tekniselle tiloille ei kohdistu autopaikkavelvoitetta ja pyöräpaikkavelvoitetta.

Suunnittelualueelle on laadittu kolmiomääräys, jossa on esitetty määräyksiä kaupunkikuvaan ja rakentamisen laatutekijöihin, parvekkeisiin, kattopihoihin, kaiteisiin, ympäristöhäiriöiden torjumiseen, maaperään, piha-alueisiin, hulevesiin, pysäköintiin, polkupyörien säilytykseen, teknisiin laitteisiin ja tiloihin, jätehuoltoon sekä kulkuyhteyteen maanlaiseen tilaan.

Melusuojauksessa on otettu huomioon uuden Oulun yleiskaavan kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti alueelle muodostuu 40 asuntoa 60 asukkaalle. Mitoitusperusteena on Oulun kaupungin mitoitusnormi 75 kem²/asunto ja 1,5 asukasta/asunto. Korttelialueen pinta-ala on 1 436 neliometriä ja sen rakentamistehokkuudeksi muodostuu $e=6,82$. Tehokkuusluku sisältää talous- ja huoltorakennuksien rakennusoikeuden. Tehokkuusluku ei sisällä kahteen maanlaiseen kellariin sijoitettavia tiloja, jotka eivät ole pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.



Kuva 3. Havainnekuva, Sweco Architects Oy.



Kuva 4. Näkymä Otto Karhin puistosta. Sweco Architects Oy.

2.2 Kaavaproessin vaiheet

Hanke on käynnistetty suunnittelualueen omistajan 21.9.2021 päivätystä asemakaavan muutoshakemuksesta. Asemakaavan muutoshanke on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 5.4.2022 § 219. Hakijan tavoitteena on tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella.

Suunnittelualueen tontilla nro 1 järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu Oulun Osuuspankin uusien toimitilojen ja asuinrakennushankkeen suunnittelusta 7.4.-2.6.2021. Kilpailuun kutsuttiin neljä arkkitehtitoimistoa. Kilpailun voitti Linja Arkkitehdit Oy:n (nyk Sweco Architects) kilpailuehdotus nimimerkillä Graadi. Voittanut kilpailuehdotus on jatkokehitetty asemakaavan muutosehdotukseksi.

Yhdyskuntalautakunta on 5.4.2022 § 219 päättänyt asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (liite 2). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 19.4.-19.5.2022 mielipiteiden esittämistä varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä, joista toisessa oli 4 allekirjoittajaa. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat kokonaisuudessaan liitteessä 3.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 5.4.2022 § 223. Yhteistoimintasopimus on päivitetty 2.6.2022 § 152 kaupungingeodeetin päätöksellä koskemaan vain korttelin 20 tonttia nro 1.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 12.8.2022 koskemaan vain korttelin 20 tonttia nro 1. Asemakaavan muutoksesta jätettiin pois korttelin 20 tontti nro 3.

Oulun Osuuspankki ja As Oy Puistola ovat laatineet rasitesopimuksen liittyen As Oy Puistolan tontin kautta liittyvään huoltoyhteyteen.

Asemakaavan valmisteluaineisto, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin kolme lausuntoa ja kaksi mielipidettä, joista toisessa oli kuusi allekirjoittajaa. Tiedotus- ja keskustelutilaisuus pidettiin 20.10.2022, tilaisuudessa oli läsnä 25 henkilöä. Lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet sekä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 3.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin kolme lausuntoa sekä kaksi muistutusta. Muistutukset ja 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 I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 20 tontti nro 1 osoitteessa Isokatu 14. Alueella sijaitsee 1971 valmistunut seitsemän kerroksinen toimistorakennus, jota on laajennettu 2004-2006 välisenä aikana. Laajennuksen yhteydessä alun perin kuusikerroksiseen rakennukseen lisättiin sisäänvedetty seitsemäs kerros ja ullakkokerros ilmanvaihtokoneita varten. Rakennuksen laajuus on 7 521 kem². Rakennus on arvotettu Oulun moderni ruutukaavakeskusta, modernin rakennuskannan inventointi, 2016 selvityksessä

arvokkaaksi moderniksi rakennukseksi, jonka arvoiksi on määritelty rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen merkitys, liittyminen ympäristöön sekä identiteetti. Rakennus on arvotettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan tausta-aineistona laaditussa Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä maakunnallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennukseen ei kohdistu suojelumääräyksiä. Osuuspankin rakennushistoriaselvityksen ja kuntoselvitysten pohjalta on museoviranomainen hyväksynyt tontilla nro 1 olevan rakennuksen purkamisen.

Suunnittelualueen korttelissa sijaitsevat As Oy Puistola ja As Oy Oulun Kalevankulma, jotka ovat suojeltu asemakaavamääräyksellä.

Suunnittelualuetta rajaavat Hallituskatu ja Isokatu, jotka ovat keskustan keskeisiä katuja.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristökohteeseen (RKY 2009) Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen kuuluvat Snellmanin puisto ja Otto Karhin puisto. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokas alue (MRKY 2015) Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen. Suunnittelualue on osa rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta (MRKY 2015) Hallituskadun moderni keskusta.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 436 neliömetriä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavan muutosalue ja sen lähiympäristö on rakennettua keskusta-aluetta. Alueen luontoarvot keskittyvät lähiympäristön puistoalueille Snellmanin puistoon ja Otto Karhin puistoon. Puistoalueilla on monipuolisesti lehti ja havupuita, pensaita ja pienempää kasvillisuutta. Lisäksi puistoalueiden läpi kulkee kaupunginoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue on osa ruutukaavakeskustaa, jossa rakennukset rajaavat katualueen rajoja muodostaen urbaania kaupunkiympäristöä. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1971 valmistunut toimistorakennus. Rakennusta on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3.3.9.

Muutosalueen korttelin sisäpiha on voimakkaasti rakennettu ja useammalla tontilla on kansipiha. Korttelin kerrosluku vaihtelee välillä V-VII. Alueen lähiympäristössä kerrosluku on enimmillään X-XII. Lähiympäristöön on rakenteilla XVI -kerroksinen rakennus Vaaranpiha-korttelissa.

Suunnittelualue rajautuu koillisessa Hallituskadun katualueeseen, jota kautta alueen ajoneuvoliikenne on järjestetty. Kaakon suunnalla alue rajautuu Isokadun katualueeseen.

Lounaassa suunnittelualue rajautuu korttelin 20 tonttiin nro 76, jolla sijaitsee viisikerroksinen vuonna 1912 valmistunut sr-20 -merkinnällä asemakaavassa suojeltu asuin- ja liikerakennus. Luoteessa suunnittelualue rajautuu korttelin 20 tonttiin nro 3, jolla sijaitsee seitsemänkerroksinen vuonna 1952 valmistunut sr-2 -merkinnällä asemakaavassa suojeltu asuin- ja liikerakennus.

Alue liittyy korttelin kulmauksessa olevana kiinteistönä Isokadun ja Hallituskadun katualueen välityksellä Otto Karhin puiston ja Snellmanin puiston ympäristöön. Korttelin 20 osana muutosalue on tärkeä osa puistojen tilan rajausta ja maisemaympäristöä. Katualueen rajoja rajaava rakentaminen on puistoalueiden tilan muodostuksen kannalta olennainen tekijä.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on useita maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Valtakunnallisesti arvokkaita rakennuksia ovat muun muassa Oulun kaupungintalo, Entinen Kirkkotorin kansakoulu, Siemssenin talo, Franzein talo, Oulun tuomiokirkko ja Öbergin talo. Maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia ovat muun muassa As Oy Puistola, Kalevan vanha toimitalo, As Oy Pohjantalo, Tuomarien talo, Entinen postitalo, Pallas, Entinen Oulun aluesäästöpankki, Koy Oulun Kymppi, Vanha Apteekin talo, Kansallis-Osake-Pankki, Pakkahuoneenkatu 9a ja 9b, Koy Oulun Yhdystorni, Vakuutustalo, As Oy Vakuutustorni, As Oy Kassatalo, As Oy Asemakatu 4, Vanha pappila, As Oy Oulun Valkea Linna, Koy Säästö-Ruutta, Entinen HOP:n talo ja Klubitalo Oy. Lisäksi valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön kohteeseen (RKY 2009) Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen, kuuluvat suunnittelualueen läheisyydessä muun muassa Vaaranpuisto, Otto Karhin puisto, Snellmanin puisto, Hallituspuisto ja Maria Silfvanin puisto.

Asuminen

Asemakaavan muutosalueella ei ole asuinrakentamista. Alue ja sen lähiympäristö on ruutukaavakeskustan monipuolisten toimintojen aluetta, johon sijoittuu niin toimisto- ja liikerakentamista, kuin asumistakin.

Palvelut

Asemakaavan muutosalue sijaitsee ruutukaavakeskustan kävelykatualueen tuntumassa. Alueen lähiympäristössä on erinomainen palvelutaso sekä julkisten, että yksityisten palveluiden osalta.

Liikenne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla. Alue rajautuu koillisessa Hallituskadun katualueeseen ja kaakossa Isokadun katualueeseen, joilla ei ole merkittävää läpiajoliikennettä. Muutosalueen vieressä Isokadun katualueella on jakeluruutu. Kävely-yhteydet ovat erinomaiset. Lähes kaikki Oulun kaupungin joukkoliikennereitit on saavutettavissa 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Alueen lähistöltä kulkee Pakkahuoneenkadun nykyinen

pyöräkatu, joka on osa koko kaupungin kattavaa tulevaisuuden baanaverkkoa. Otto Karhin puistossa ja suunnittelualueella sijaitsee henkilöliikenneyhteys Kivisydämeen.

Yleiskaavassa on osoitettu korttelialueen viereen tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

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 vähähiiliselä 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 5. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia 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. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -merkintää Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen. 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.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (2. ja 3. vaihemaakuntakaava) merkintään kuuluva Kaupunginojan varren puistovyöhyke. Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5 a.

Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on

otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

3.2.3 Yleiskaava



Kuva 6. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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

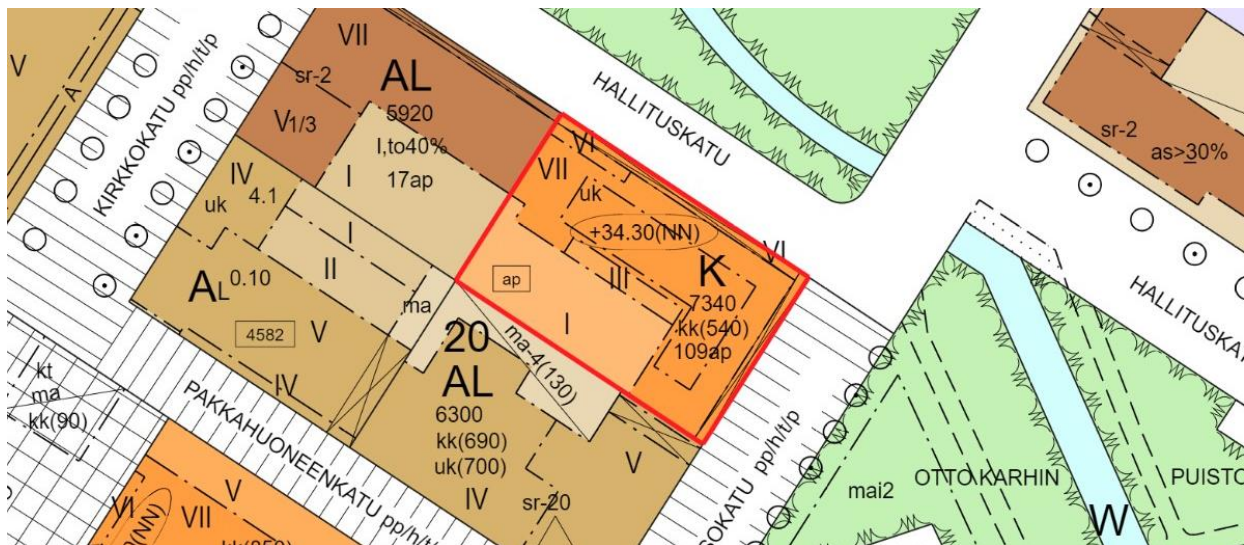
Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue (kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue).

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on

turvattava alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinällä 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 oleva asemakaava



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Suunnittelualueella on voimassa 30.7.2004 voimaan tullut asemakaava 564-1770.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolle saa sijoittaa enintään seitsemän kerroksisen rakennuksen. Rakennukselle on osoitettu rakennusala ullakkokerrokselle. Tontin rakennusoikeus on 7 340 kem². Tontille saa rakentaa kellarikerroksen, johon saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään 540 kem². Tonttia varten on rakennettava 109 autopaikkaa. Korttelialueelle on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. Asemakaavan vaatimaa autopaikkamäärää saadaan vähentää 30%, mikäli autopaikat sijoitetaan kaupungin osoittamaan pysäköintilaitokseen.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017. Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.2.2023 § 8 muutoksen Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 54 pykälään. Valtuuston hyväksymä muutos rakennusjärjestykseen on tullut voimaan 23.3.2023.

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 28.2.2023.

3.2.8 Suojelupäätökset

Suunnittelualueen naapurikiinteistöihin kohdistuu asemakaavassa osoitettuja suojelumääräyksiä.

Alueen lounaispuolella korttelin 20 tontilla nro 76 sijaitsee vuonna 1912 valmistunut asuin- ja liikerakennus, joka on suojeltu asemakaavassa sr-20 -merkinnällä (As Oy Puistola).

Suunnittelualueen koillispuolella korttelin 20 tontilla nro 3 sijaitsee vuonna 1952 valmistunut asuin- ja liikerakennus, joka on suojeltu asemakaavassa sr-2 -merkinnällä (As Oy Oulun Kalevankulma).

Asemakaavan muutosalueella ei ole rakennusten suojelupäätöksiä.

3.2.9 Maankäyttösopimukset

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 5.4.2022 §223. Yhteistoimintasopimuksen aluerajausta on päivitetty kaupungingeodeetin päätöksellä 2.6.2022 § 152 koskemaan korttelin 20 tonttia 1.

Hankkeesta on laadittu maankäyttösopimus, josta on tehty päätös yhdyskuntalautakunnassa 28.3.2023 § 168 sekä kaupunginhallituksessa 11.4.2023 § 96.

3.2.10 Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Mahdollistamme kestävän kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella Luomme edellytykset hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi kestäväällä maankäytön suunnittelulla ja kestäväällä rakentamisella Tuemme kestäväällä kaupunkirakenteella kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikenteen käyttöä arjen matkoilla. Kehitämme kaupunkikeskustaa ja parannamme keskustassa ja lähialueilla kohtaamispaikkoja ja edellytyksiä yritysten uusien toimitilojen kysynnälle. Tarjoamme asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla. Keskustan täydennysrakennusalueiden toimitilarakentamisen määrä on 7000 kem² vuodessa.

3.2.11 Oulun maankäytön toteuttamissuunnitelma 2020-2024

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, palveluita ja työpaikkoja.

3.2.12 Oulun arkkitehtuuriohjelma

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Oulun arkkitehtuuriohjelman 3.4.2017. Arkkitehtuuriohjelman visio: Oulu on pohjoinen arkkitehtuurikaupunki. Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin. Arkkitehtuuriohjelman yhdeksi keskeiseksi sisällöksi on nostettu "Laatua suunnittelukilpailuilla, järjestetään entistä useammin arkkitehtuuri- ja suunnittelukilpailuja sekä kehitetään aktiivisesti kilpailumuotoja". Suunnittelualueelle on järjestetty arkkitehtuurikutsukilpailu asemakaavan muutostyön taustatyönä. Suunnitelman laadukas toteuttaminen tukee arkkitehtuuriohjelman tavoitteita.

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

Hallituskadulle korttelin 20 kohdalla Isokadun ja Kirkkokadun väliselle katuosuudelle on laadittu katusuunnitelma, joka on hyväksytty 2.6.2020. Suunnitelma on laadittu samanaikaisesti Snellmanipuiston kunnostussuunnitelman kanssa. Hallituskadun katusuunnitelman toteutus odottaa viereisten kiinteistöjen suunnitelmien valmistumista.

Käynnissä olevassa Oulun keskustan liikenteen yleissuunnitelmassa tavoitteena on edistää keskustan houkuttelevuutta kaupallisten palveluiden keskuksena, asuinalueena ja ajanviettopaikkana. Liikenteen yleissuunnittelussa mietitään kävelyn, pyöräilyn, autoliikenteen, joukkoliikenteen, huoltoliikenteen, taksi-, palo- ja pelastusliikenteen sekä pysäköinnin periaatteita. Suunnittelualueena on keskustan ruutukaava-alue, Myllytulli, Tuira ja Limingantullin pohjoisosa. Yleissuunnitelmalla selkiytetään tulevaisuuden liikenneratkaisuja ja aluevarauksia ja mahdollistetaan suunnittelualueen uusiutuminen. Suunnitelma toimii lähtökohtana myös katuverkon tarkemmalle suunnittelulle. Työ on käynnistetty loppuvuodesta 2021 ja se valmistuu vuoden 2023 aikana.

Hallituskadulla varaudutaan tehokkaan joukkoliikenteen reittiin Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.3.1 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

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

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristökohteeseen (RKY 2009) Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen kuuluvat Snellmanipuisto ja Otto Karhin puisto.

3.3.2 Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, 2015 on rakennusperinnön päivysisinventointi, 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.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokas alue (MRKY 2015) Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen.

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö selvityksessä asemakaavan muutosalue sisältyy maakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen Hallituskadun moderni keskusta. Suunnittelualueella sijaitsee maakunnallisesti arvokas rakennus Oulun Osuuspankin pääkonttori.

3.3.3 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 suunnittelualue sisältyy arvokkaaseen moderniin pienalueeseen E (Snellmanipuiston ympäristö) sekä J (Otto Karhin puiston ympäristö). Suunnittelualueella sijaitseva Oulun Osuuspankin pääkonttori on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

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

3.3.4 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>.

3.3.5 Oulun keskustavision 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavision 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:

- Keskustavision päävisiολauseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

Ydinkeskusta muodostaa koko Oulun toiminnallisen keskipisteen ja ydinkeskustassa kauppa, palvelut ja muut toiminnot tiivistyvät korkealaatuiseksi ympäristöksi. Muulla keskustavyöhykkeellä asumisen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

Ydinkeskustassa katutilat on varattu pääasiallisesti kävelijöille ja pyöräilijöille.

The map shows the city of Helsinki divided into five color-coded zones. Zone A (purple) is the central business district. Zone B (blue) is the harbor area. Zone C (green) is the airport area. Zone D (grey) is the historical center. Zone E (orange) is the residential area. The legend on the right lists the zones and their descriptions:

- A PALVELUIDEN KESKUSTA
- B TORIALUE
- C ASEMAKESKUS
- D HISTORIALLINEN KESKUSTA
- E ASUMISEN KESKUSTA

20

3.3.6 Oulun korkean rakentamisen selvitys

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

Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasuunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

Asemakaavan muutosalue on osa historiallista ruutukaavakeskustaa.

Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/uudistuva-oulu/korkea-rakentaminen>.

3.3.7 VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillissuunnitelma. Työssä on hyödynnetty ekosysteemipalveluihin perustuvaa näkökulmaa, joka on uutta Oulussa. Ekosysteemipalveluilla tarkoitetaan aineellisia ja aineettomia hyötyjä, joita ihmiset saavat suoraan tai välillisesti luonnosta ja maisemasta. Työn lopputuloksena on syntynyt viheralueverkosto, jossa Oulun maisema- ja luontoarvot sekä virkistyskäyttö tukevat toinen toisiaan. VILMO on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 28.10.2014 jatkosuunnittelussa ohjeellisenä noudatettavaksi.

Suunnittelualueen vieressä olevat Snellmanin puisto ja Otto Karhin puisto ovat osa VILMO suunnitelmassa esitettyä tärkeän viheralueverkoston osia ja alueen vieritse kulkee pääviherkäytävä. Kaupunginoja on merkitty ”vesistö ekologisenä yhteytenä” -merkinnällä. Alueen vieritse kulkee oleva virkistysyhteys viheralueella.

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



Kuvat 9 ja 10. Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma: Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle (vasemmalla) ja Oulun viheralueverkosto.

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 määrittellään toimitila- ja liikerakentamisen pysäköintinormit. Edelliset asuntorakentamisen autopaikkainormit on määritelty vuonna 2006. Uusien pysäköintinormien määrittelyn lisäksi määrittellään 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 käyttöönotettavaksi 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 Oulun Osuuspankin pääkonttori – Kaupunkikuvallisten lähtökohtien selvitys

Oulun Osuuspankin pääkonttori – Kaupunkikuvallisten lähtökohtien selvityksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 28.10.2020.

Oulun Osuuspankin päärakennus on säilynyt julkisivuiltaan lähes alkuperäisessä asussaan kattokerroksen rakentamista, julkisivumateriaalin vaihtoa ja pääsisäänkäynnin katosta lukuun ottamatta. Vaikka rakennuksella ei ole varsinaista suojelustatusta, sillä nähdään olevan paikallista arvoa, identiteetti-arvoa ja rakennustaiteellista merkitystä 1970-luvun rationalismin edistyksellisten ja arkkitehtonisten arvojen edustajana.

Rakennuksen yksinkertainen rakennusmassa ja tasajaolla julkisivuun sommiteltu ikkuna-aukotus sovitettiin suunnitteluajankohtansa hengessä samassa korttelissa sijaitsevien, keskieuropalaista myöhäisjugendia edustavan Puistolan ja vuosien 1945-1959 jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria edustavan Kalevankulman talon julkisivuihin ja kerroskorkeuksiin. Kaupunkitilan mittakaavassa, hahmoltaan selkeäpiirteinen rakennus sopii yhteen väriykseltään ja mittasuhteiltaan muihin lähiympäristönsä, pääasiassa modernismin ajan arkkitehtuuria edustaviin naapurirakennuksiin, joista useat, kuten edellä mainitut naapurirakennukset, ovat suojeltuja.

Oulun Osuuspankin päärakennuksella on kaupunkitilallisesti strateginen sijainti yhtä aikaa sekä Otto Karhin että Snellmanin puistojen kaupunkitiloja rajaavana rakennuksena. Kummastakin puistosta katsottuna, Oulun Osuuspankin päärakennus muodostaa lähes tasakorkuiset korttelijulkisivut rajanaapuriensa kanssa, ja toimii vastaavasti taustajulkisivuna useille em. puistoista avautuville lähinäkyville. Erityisesti puistojen yhtymäkohdassa Isokadulla rakennuksen rooli kaupunkitilallisena vastaparina kulmittain sijaitsevalle Valkealinnan talolle korostuu. Puistoja rajaavien, pääosin 5-7 -kerroksisten rakennusten lisäksi kaupunkimaisemaan luovat vaihtelua tornirakennukset: Otto Karhin puiston toisella puolella kohoava Klubitalon torni, v. 2016 valmistuneen Kauppakeskus Valkean torniosa sekä Snellmanin puiston rakennuskokonaisuuteen kuuluvat, 1950-luvun lopun arkkitehtuuria edustavat Vakuutustorni ja Yhdystorni. Tulevaisuuden puistomaisemassa tornielementit korostuvat vielä lisää, jos Otto Karhin puiston ja Uusikadun toiselle puolelle Vitos- ja Vaaranpiha-kortteleihin kaavailtu korkea rakentaminen toteutuu.

Kohderakennuksen sijaintipaikan edustalla Isokadulla, Hallituskadulla ja Kirkkokadulla tehtävät katualueiden parannushankkeet tulevat liittämään rakennusta ympäröivät katutilat entistä paremmin osaksi laajenevaa keskustan kävelyaluetta. Otto Karhin puiston toteutettu ja Snellmanin puiston käynnissä oleva uudistaminen tulevat lisäämään puistotilojen viihtyisyyttä ja ympärivuotista käyttöä. Rakennuksen lähiympäristöön ja koko keskusta-alueeseen kohdistuvan myönteisen vaikutuksen ohella, toimenpiteillä tulee todennäköisesti olemaan vaikutusta myös Kaupungin varren puistovyöhykkeen säilymiseen ja kehittymiseen esim. julkisen taiteen akselina.

Keskusta-alue on keskeisten kortteleidensa osalta suuressa muutoksessa: Oulun Kaupungin laatiman keskustastrategian ja suunnitelmallisen kehittämisen keinoin, mm. korttelikehityshankkeilla, etsitään ratkaisuja kiinteistöjen muuttuneisiin tarpeisiin, maankäytön tehostamiseen ja kaupunkirakenteen tiivistämiseen esim. rakennusten korotusten ja korkean

rakentamisen muodossa. Ydinkorttelien sisään rakennetaan niin ikään katetuttuja aukioita, moderneja liike- ja toimitilakeskuksia, ja niiden alle maanalaista pysäköintiä. Oulun Osuuspankin päärakennuksessa 2000-luvulla toteutetut muutokset ovat olleet näistä ensimmäisten joukossa: Toiminnallisten parannusten ohella viereiseen Kalevankulman taloon laajennetut lisätilat uusine kulkuyhteyksineen sekä pysty-yhteydet Kivisydämeen ovat liittäneet Osuuspankin päärakennuksen tiiviimmin osaksi Oulun kävelykeskustaa.

Tärkeä kaupunkialueiden tasolla tapahtuva muutos rakennuksen ympäristössä on Hallituskadun roolin kasvaminen keskustan ja asema-alueen yhdistäjänä. Katutilan uudelleenjärjestelyt ja parannushankkeet yhdessä Oulun matkakeskuksen valmistumisen kanssa edesauttavat keskustan palvelutarjonnan laajenemista kohti asemaa ja Raksilaa, jolloin myös Otto Karhin ja Snellmanin puistojen rooli kevyen liikenteen läpikulkupaikkoina tulee entisestään korostumaan. Nykyisin, Otto Karhin puistopuiden kasvettua, rakennuksen kulma ei juurikaan enää ole osallisena Hallituskadun pitkässä, kaupungin merkittäväksi sisääntulonäkymäsuunnaksi arvioidussa näkymässä.

Oulun Osuuspankin päärakennukseen liittyvä, tärkeä kaupunkikuvallinen lähtökohta on, että rakennus sisältyy Oulun Kaupunginojan varren valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi rakennuksineen tunnustettuun, yhtenäisenä säilyneeseen, ajallisen kerrostuman muodostavaan aluekokonaisuuteen. Oulun kaupungin laatimaan arkkitehtuuriohjelmaan sisältyy ajatus keskusta-alueiden vahvistamisesta kaupunkikuvallisesti yhtenäisiä alueita vaalimalla ja kehittämällä eri kokonaisuudet, aikakaudet ja arvot huomioiden. Päinvastaisessa tapauksessa uhkana voisi olla yhtenäisten aluekokonaisuuksien pirstoutuminen, ajallista perspektiiviä omaavien kaupunkitilojen ja rakennusten katoaminen sekä samalla koko kaupunkikeskustan identiteetin ja vetovoimaisuuden heikkeneminen.

3.3.10 Oulun Osuuspankki, Rakennushistoriaselvitys, 27.10.2020

Rakennushistoriaselvityksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 27.10.2020.

Oulun Osuuspankin tilaama Oulun Osuuspankin päärakennuksen rakennushistoriaselvitys on laadittu alun perin vuonna 2003 ja sitä on täydennetty vuosien 2004-2020 osalta vuonna 2020. Selvityksen lähdemateriaalina on käytetty pääasiassa Oulun historiaa käsitteleviä teoksia sekä Oulun kaupungin ja Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n arkistojen piirustuksia ja valokuvia. Päivityksen yhteydessä kohteesta on tilattu myös erillinen kaupunkikuvallisten lähtökohtien selvitys, jossa kuvataan tarkemmin rakennuksen suhdetta ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Oulun I kaupunginosan kortteli nro 20 oli kokenut monet puu-Oulua koetelleet tulipalot, mm. v. 1822 suurpalon. Ensimmäisenä kivitalona sinne kohosi keskieurooppalaista myöhäisjugendia edustava As Oy Puistolan talo v. 1912. Vuodesta 1926 lähtien Sanomalehti Kalevalla oli käytössä tiilinen kirjapainorakennus ennen ns. Kalevankulman toimitalon valmistumista Kirkkokadun ja Hallituskadun kulmaan v. 1950. Korttelin lounaisnurkalla entisen Säästöpankki Sampon 1920-

luvun klassismia edustavan kivitalon jatkeeksi rakennettiin liike- ja asuinrakennus v. 1954. Umpikortteli täydentyi loppuun, kun Oulun Seudun Osuuskassa osti tontin Hallituskadun ja Isokadun kulmasta. Tällöin siinä sijaitsi v. 1882 palon jälkeen rakennettu 2-kerroksinen puutalo, nk. Appelgrenin salonki, joka oli toiminut tilana mm. erilaisille teatteriesityksille, mutta muutettu vuosien saatossa liiketiläkäyttöön. Tarkastelun kohteena oleva, Oulun Osuuspankiksi nimensä muuttaneen Osuuskassan uusi pääkonttori valmistui tontille nro 1 vuonna 1971.

Merkittävimmät asemakaavat korttelin ja sen ympäristön kehitykselle nykyiseen muotoonsa olivat J. A. Ehrenströmin ja C. L. Engelin laatima, kivirakennuksia edellyttänyt ja ns. Kaupunginojan varren puistovyöhykkeen käsittänyt empire-asemakaava (v. 1824) sekä Otto-livari Meurmanin ja Aarne Ervin asemakaava (v. 1947), jossa kaupungin keskipisteeksi valittiin korttelin nro 20 koilliskulmalle sijoittuva, ns. Hallitusaukio, ja josta lähti eteläpuoleltaan puistojen reunustama Hallituskatu kohti rautatieasemaa. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2004.

Oulun OP:n 6-kerroksisen pääkonttorin suunnitteli Arkkitehtitoimisto Sirkka ja Aarne Piirainen Helsingistä. Rakennesuunnittelijana toimi Ins. toimisto Arvi Ruskola Ky ja rakentajana Rakennusvoima Oy. Hahmoltaan kuutiomaisen, modernistisen rakennuksen julkisivut olivat Carraran valkoista marmoria ja ruskeaa kovaeloksoitua alumiiniprofiilia. 64 autopaikkaa sijoittui kellarin lisäksi 2. ja 3. kerroksen autotasanteille. Sisustussuunnitelmista vastasi Esa Vapaavuori & Co Sisustusarkkitehtitoimisto. Pankkisalia hallitsi asiakkaiden puolella laaja marmorilattia, pankkitiskit olivat Bangkok-tiikillä päällystettyä kimpilevyä ja alakatto tummaa sälekattoa. Odotustilan oranssit kalusteet oli ryhmitetty marmoripilareiden juurelle.

Jo lähivuosina ilmeni kasvutarpeita: pankkisalia ja kellarikerroksen keittiö- ruokailu- ja sosiaalitiloja laajennettiin, rakennettiin lisää pankkiholveja ja 4. kerros muutettiin johdon työhuoneiksi. Rakennukseen lisättiin myös kolme 70-luvun henkeen sisustettua kabinettia (Esa Vapaavuori & Co Sisustusarkkitehtitoimisto, 1977). Pankkisalin avoimet palvelutiskit korvattiin suojaisammilla palvelupisteillä (Arkkitehtuuritoimisto Anja Allas, 1983). Saunaosastosta tuli uusimisen jälkeen väljempi, mutta se menetti alkuperäisen suunnitelman mukaisen uima-altaan takkatiloihin (Matti Leiber, 1986). Hydraulihissin lisäämisen ja pankkisalimuutosten yhteydessä myös pääsisäänkäyntiä muutettiin (Arkkitehtitoimisto LST, 1987), mutta katujulkisivujen merkittävin muutos oli ulkoseinämaterialin vaihto v. 1994, kun alkuperäiset marmorilevyt olivat alkaneet taipua ja ne korvattiin Tolga White -graniittilevyin.

2000-luvulla digitaaliset palvelut ja uudet liiketoimintamallit haastoivat pankkien tilasuunnittelua. OP-Keskuksen ohjeistuksella, pääkonttorin pankkisali jaettiin erityyppisiin toiminnallisiin vyöhykkeisiin, asiakaspöydät korvattiin lasiseinäisin palvelusoluin sekä pika- ja itsepalvelutiloja lisättiin. Toimistotiloihin lisätilaa toi julkisivulinjasta sisään vedetty ullakkokerroksen laajennus ja olosuhdeparannuksen uusi iv-konehuone. Oulun OP hankki ja peruskorjasi myös käyttöönsä viereisen Kalevankulman kiinteistön, minne toteutettiin uudenlainen asumisen palveluiden

kokonaisuus. Korttelin läpi avattu kulkuyhteys sekä nopeat pysty-yhteydet uusilla näköalahisseillä kerroksiin ja Kivisydämeen liittivät pankin tilat tiiviimmin osaksi kävelykeskustaa. Muita parannuksia olivat pankkisalın ja kellarin valaistuksen sekä autohissin uusiminen ja henkilöstöruokalan keittiötilojen laajennus (Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, 2004-2016).

Oulun OP:n päärakennus on toiminnallisesti säilynyt hyvin tilamuutoksista huolimatta ja todistanut modernismin muuntojoustavuuden idean toimivuutta nykypäivään saakka: Rakennus on edelleen alkuperäiseksi tarkoitettu käytössä ja pankin omistuksessa. Automaattinen autohissi, joka oli aikanaan ainoa laatuaan, ja siihen liittyvä erikoinen pysäköintijärjestely ovat edelleen käytössä.



Kuva 11. Oulun Osuuspankin lupahakemuksen julkisivupiirroksat Isokadulle (vasemmalla) ja Hallituskadulle (oikealla) 1970. Arkkitehtitoimisto Sirkka ja Aarne Piiranen. Oulun Osuuspankin rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

Museoviraston valtakunnallisen inventoinnin RKY:n (2009) perusteella, empirekaavan myötä jalostunut, viereinen Otto Karhin ja Snellmanin puistot käsittävä Kaupunginojan varren puistovyöhyke rakennuksineen on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Inventointiselostuksen mukaan RKY -kohteet antavat kohdetyypeittäin, alueellisesti ja ajallisesti monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. Oulun OP:n päärakennus on em. suojellun ympäristökokonaisuuden ainoa 1970-luvun rationalismin arkkitehtuuria edustava rakennus KOy Säästö-Ruutan ohella ja vm. rakennuskauden ainoa ns. aukkoikkunallisen rakentamisen edustaja; rakennuksessa ei ole samalla rakentamiskaudella usein käytettyjä nauhaikkunoita, vaan julkisivupinta on jäsennetty myös korkeussuuntaan tasavälisin ikkuna-aukoin vaihtelevista kerroskorkeuksista huolimatta.

Kohteella ei ole varsinaista suojelustatusta, mutta Oulun modernin ruutukaavakeskustan rakennuskannan inventointiraportti (2016) arvottaa rakennuksella olevan kaupunkikuvallisen merkityksen ohella myös identiteetti- ja paikallista arvoa sekä rakennustaiteellista merkitystä. Muutostöiden ja tilankäytön tehostamisen yhteydessä kiinteistössä on kuitenkin noussut esiin toiminnallisia haasteita ja taloteknisiä ongelmia, jotka odottavat ratkaisua.

3.3.11 Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma

Hulevesiselvityksen ja hulevesien hallintasuunnitelman on laatinut AFRY Finland Oy 22.2.2022. Selvitystä on päivitetty 17.3.2023.

Nykytilanne: Tontti sijaitsee Oulun ydinkeskustan alueella ja tontilla nykyisin muodostuvat hulevedet johdetaan hulevesiviemärin kautta Kaupunginojaan. Liittyttävän hulevesiviemärin kapasiteetti on rankkasateiden aikaan laskennallisesti käytössä kokonaan. Kaupunginojaan purettavaa virtaamapiikkiä on tasattava.

Rakentamisen vaikutukset hulevesien muodostumiseen: Nykytilanteeseen verrattuna suunniteltu rakentaminen ei aiheuta merkittävää muutosta tontilla muodostuvan huleveden määrään. Tämä johtuu siitä, että tontti on nykytilanteessakin kokonaan rakennettu ja pinnat ovat kauttaaltaan vettä läpäisemättömiä.

Hulevesitulvareitit: Korttelin 20 sisäpihalle hulevesitulvan aikaan lammikoituvat hulevedet poistuvat Isokatu 16:ssa sijaitsevan kiinteistön porttikongin kautta Isokadulle ja Isokatua pitkin edelleen Kaupunginojaan. Suunniteltu rakentaminen ei vaikuta alueen nykyisiin tulvareitteihin

Hulevesien hallinnan tavoitteet ja suositukset hulevesien hallintaan: Hulevesien hallinnan suunnittelua tulee priorisoida seuraavasti:

- Kiinteistölle aiheutuvien haittojen ja vahinkojen estäminen
- Hulevesien muodostumisen ehkäisy
- Hulevesien käsittely ja hyödyntäminen syntypaikalla
- Hulevesien poisjohtaminen kiinteistöltä viivyttävällä rakenteella

Kiinteistölle aiheutuvien haittojen ja vahinkojen estäminen. Hulevesien johtamisessa tulee huomioida myös tilanne, jossa hulevesien hallintarakenteet ovat täyttyneet vedellä ja vesi kulkee ainoastaan pintoja pitkin (hulevesitulva). Pintoja pitkin liikkuvan veden tulee päästä poistumaan tontilta aiheuttamalla vahinkoa rakennettavalle kiinteistölle tai viereisille kiinteistöille.

Hulevesien muodostumisen ehkäisy: Hulevesien muodostumista voidaan ehkäistä valitsemalla kansipihaille vettä pidättäviä päällysteitä ja viherpintaisia alueita.

Hulevesien käsittely ja hyödyntäminen syntypaikalla: Kattopinnoilla muodostuvien hulevesien varastointi ja hyödyntäminen kansipihan viheralueiden ylläpitoon ja kasteluun.

Hulevesien poisjohtaminen kiinteistöltä viivyttävällä rakenteella: Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvat hulevedet, joita ei voida varastoida ja hyödyntää viheralueiden ylläpitoon, tulee viivyttää. Viivytyksrakenteiden mitoituksena käytetään 1 m³/100 m² vettä läpäisemättömä pinta. Vettä pidättäviä pintoja ei lasketa viivytyksvaateeseen.

Hulevesien hallinnan menetelmät: Tontilla vähennetään hulevesien muodostumista rakentamalla rakennuksen katoille vihreää kattopintaa. Kovalle pinnalle jääviltä kattopinnoilta muodostuvat hulevedet viivytetään tontilla joko kansipihalle asennettavissa matalissa kennostoissa/kaseteissa tai parkkihallin katoon/seinille kiinnitettävissä putkissa. Kansipihalle asennettavat viivytys kennostot/kasetit varustetaan poistovirtaaman säädöllä, jolloin viivytysrakenteet voidaan tyhjentää syksyllä ennen pakkaskautta. Tässä vaiheessa suunnittelua viherpintaisten kattojen laajuudelle sekä viivytyksen sijoitukselle on vielä useita vaihtoehtoja. Vaihtoehtoja tullaan suunnittelun edetessä tarkastelemaan useamman suunnittelualan sekä tilaajan/käyttäjän näkökulmasta, jotta löydetään kokonaisuuden kannalta paras vaihtoehto. Hulevesien hallintasuunnitelman 3 vaihtoehtoa VE A, VE B sekä VE C on esitelty hulevesien hallintasuunnitelman vaihtoehtotarkastelussa 31.5.2022, päivitetty 17.3.2023.

3.3.12 Liikenneselvitys

Liikenneselvityksen on laatinut Sitowise Oy 19.12.2020, päivitetty 15.3.2023.

Asemakaavamuutos koskee ydinkeskustassa sijaitsevan korttelin tonttia, jossa toimii nykyisin Oulun Osuuspankki. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle asuin-, liike- ja toimistorakentamista. Kohteen liikenteellinen saavutettavuus on hyvä kaikilla kulkumuodoilla. Ympäröivät kadut ovat luonteeltaan maankäyttöä palvelevia, jolloin merkittävää läpiajoa ei alueella ole.

Kohde synnyttää autoliikennettä normaaliarkeksi arviolta noin 900 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta asumisen ja työpaikkojen osuus on 250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Itse tontille ja viereisille kaduille kohdistuu kuitenkin arviolta hieman vähemmän autoliikennettä kuin nykyisin, koska pysäköintipaikkojen kokonaismäärä tontilla vähenee hieman nykyisestä. Arviolta noin 72 % kohteen synnyttämästä autoliikenteestä suuntautuu Kivisydämeen tai muihin julkisiin pysäköintipaikkoihin. Työntekijöiden ja asukkaiden aiheuttaman autoliikenteen aamun ja iltapäivän huipputunnit ovat maltillisemmat kuin nykyisin, koska osa tontin autopaikoista on asuntojen käytössä. Asuntojen käytössä olevien autopaikkojen käyttö tapahtuu vuorokauden eri aikoina päinvastaiseen suuntaan kuin työpaikkakäytössä olevat pysäköintipaikat, mikä parantaa järjestelyjen sujuvuutta.

Kohteen auto- ja pyöräpysäköintijärjestelyt hoidetaan pysäköintinormien mukaisesti siten, että pyöräpysäköintijärjestelyt ovat selvästi laadukkaammat kuin pysäköintinormit edellyttäisivät. 30 velvoiteautopaikkaa osoitetaan Kivisydämeen. Tontille toteutettavat pysäköintipaikat rakennetaan kellarikerrokseen kahteen tasoon, joihin liikennöinti tapahtuu kahdella autohissillä. Lisäksi käytössä on hissi, joka soveltuu hyvin pyöräilijöille. Erikoispyörät voivat käyttää autohissiä. Kahden autohissin toiminta on liikenteellisesti selvästi sujuvampaa kuin nykyisen yhden autohissin.

Kohteen toteuttaminen sekä siihen liittyvät huolto- ja pelastustiejärjestelyt eivät aiheuta Isokadulla tai Hallituskadulla muutostarpeita eikä kadunvarren nykyisiin pysäköintijärjestelyihin.

Kohteen toteuttamiselle ei ole liikenteellisiä esteitä.

3.3.13 Liikennemeluselvitys

A-Insinöörit suunnittelu Oy on laatinut 23.05.2022, päivitys 3.3.2023 liikennemeluselvityksen.

Selvityksessä tutkittiin raitio- ja tieliikenteen aiheuttamia äänitasoja kohteen OP Oulu julkisivuilla, parvekkeilla ja oleskelualueilla melumallinnuksen keinoin CadnaA 2021 ohjelmistolla.

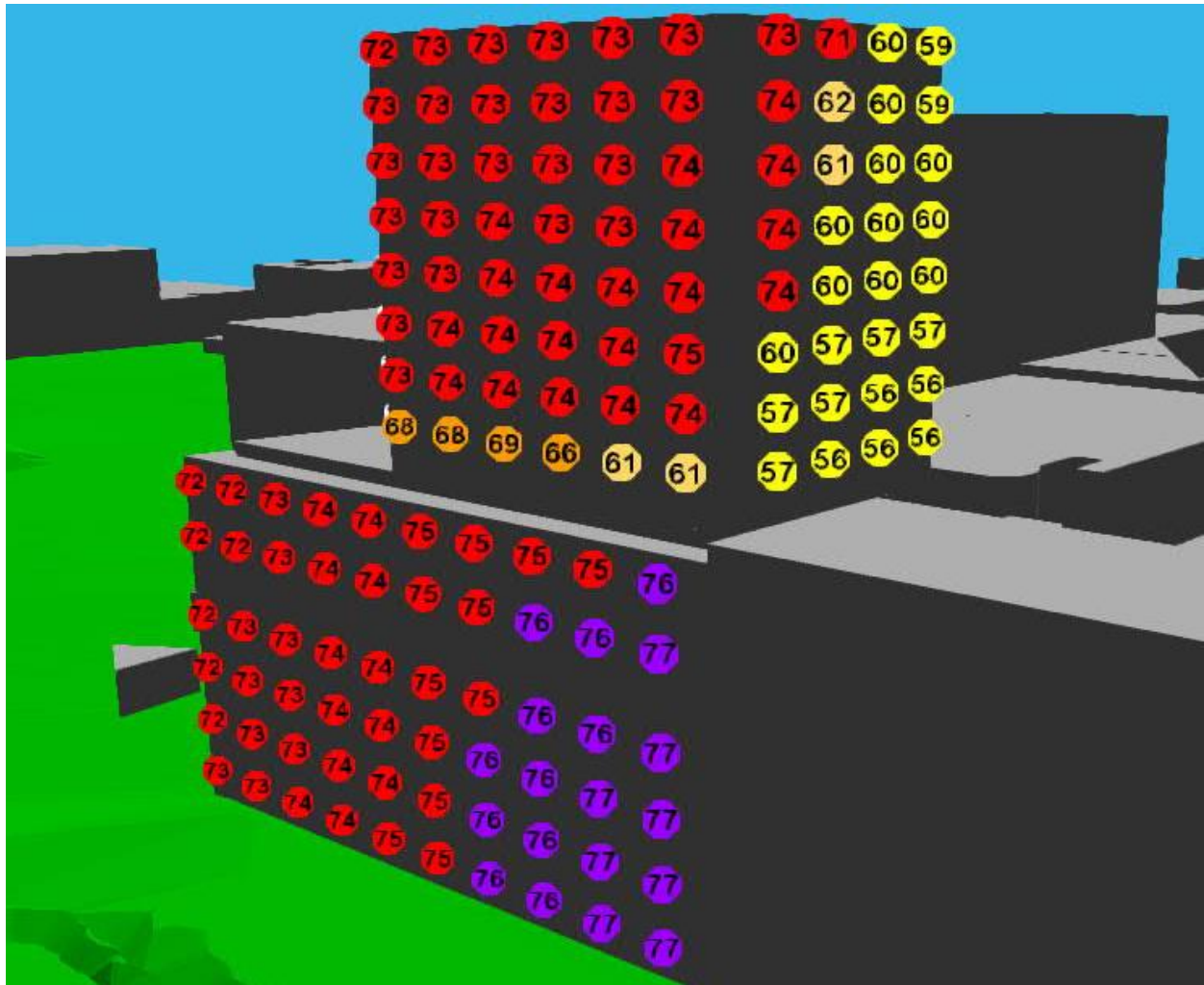
Kohde koostuu yhdestä 14-kerroksisesta toimisto- ja asuintiloja sisältävästä kerrostalosta Oulun keskustassa. Asuintiloja sijaitsee kerroksissa 7 - 14. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee Uuden Oulun yleiskaavassa kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinällä 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. Merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat Hallituskadun, Isokadun ja Uusikadun kautta kulkeva tieliikenne sekä mahdollisesti tulevaisuudessa Hallituskatua pitkin kulkeva raitiovaunuliikenne. Selvityksessä tutkittiin raitiotien melupäästöjä Tampereen kaupungin meluohjeen mukaisesti. Raitioliikennereitin tarkkoja suunnitelmia ei ollut saatavilla tätä selvitystä tehdessä, joten raitioliikenteelle arvioitiin meluisin tilanne, erilaisilla vaihdekolinan ja kaarrekirskunnan yhdistelmillä.

Kohteen oleskelualueet sijaitsevat kerroksen 7 kattotasanteella, sekä kerroksessa 5 sijaitsee kattoterassi. Selvityksen perusteella todettiin, että leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjearvot ylittyvät kerroksen 7 oleskelualueella ja oleskelualueen reunalle tulee sijoittaa 1,0 m korkea melueste. Kerroksen 5 kattoterassin osalta todettiin, että kattoterassin reunalle tulee sijoittaa 1,9 m korkea melueste, jotta kattoterassin äänitasovaatimukset täyttyvät. Melusuojaus tulee toteuttaa, jos raideliikenne Hallituskadulla toteutuu.

Ulkovaipan ääneneristävyyden mitoituksen osalta todettiin, että korkeimmat liikennemelusta aiheutuvat vaatimukset nousevat tasolle $\Delta LA_{vaad} = 34$ dB toimistotilojen osalta Hallituskadun puoleiselle julkisivulle. Asuintiloille muodostuvat vaatimukset ovat suurimmillaan $\Delta LA_{vaad} = 30$ dB Hallituskadun ja Isokadun puoleisilla julkisivuilla.

Parvekkeiden ääneneristävyyden mitoituksen perusteella todettiin, että parvekkeet suositellaan lasitettavaksi Hallituskadun ja Isokadun puoleisilla julkisivuilla liikennemelua vastaan tavanomaisilla lasituksilla.

Selvitys on laadittu toukokuussa 2022 laadittujen ARK-suunnitelmaluonnosten pohjalta, ja selvitystä tarkennetaan tarvittaessa, mikäli rakennus- tai melutilanne muuttuvat.



Kuva 12. Raitiovaunun kaarrekirkunnan tuottamat enimmäisäänitasot julkisivuittain. Oulun Osuuspankin meluselvitys A-Insinöörit suunnittelu Oy.

3.3.14 Maaperäselvitykset

Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto

AFRY Finland Oy on laatinut kaavahankkeen Pohjatutkimukset, 25.1.2022 ja Perustamistapalausunnon, 25.1.2022.

Rakennettavuuden puolesta tontti on keskusta-alueen tontti ja rakentamisessa tulee huomioida ympäröivä rakennuskanta ja infra. Rakennettava tontti rajoittuu kahdelta sivulta tontin rajoilla olevien kiinteistöjen välittömään läheisyyteen ja rakentaminen edellyttää kaivamista ja louhimista olevan rakennuskannan perustamistason alapuolella. Tontin rajalla olevat kaksi kiinteistöä ovat suojeltuja rakennuksia.

Alueelle on laadittu perustamistapalausunto (Isokatu 14, PTL, täydennetty 25.1.2022). Pohjaolosuhteiltaan ja rakennuksen alustavan korkoaseman perusteella rakennusta esitetään perustettavaksi kalliovaraisesti puhdistetun kallion päälle. Myös perustaminen puhdistetun kallion päälle tehdyn murskearinan varaan tai maanvaraisesti moreenin varaan, on esitetty lausunnossa.

Alueelta on laadittu erilliset sulfaattimaalausunto (Oulun_OP_sulfaattimaalausunto 4.1.2022, päivitetty 14.2.2022) ja pilaantuneisuustutkimus (Oulun_OP_pilaantuneisuustutkimus, 3.1.2022)

Hankkeeseen sisältyy kallion louhintaa, kohteen alapuolelle sijoittuu kallioon rakennettu pysäköintilaitos, Oulun Kivisydän. Rakennuksen rakentaminen edellyttää kallioteknisen asiantuntijan kirjallista näkemystä hankkeen vaikutuksesta kivisydämeen.

Tehdyt pohjatutkimukset sijoittuvat rakennuksen ympärille, eikä tarkkaa pohjaolosuhdekuvausta tai kallionpinnan tasoa rakennuksen alla ja naapurikiinteistöjen sivustoilla ole voitu määrittää. Rakennuksen purkamisen yhteydessä, on syytä tehdä lisäpohjatutkimuksia ja kallioporauksia purkukaivannosta. Tällä tavoin voidaan tarkentaa tuenta- ja kallion louhintaan liittyviä ratkaisuja ja mahdollista injektointia.

Alueella tullaan alentamaan pohjavettä ja sen vaikutukset ympäröivien rakennusten kohdalla tulee arvioida.

Oulun alueelle on tyypillistä rautapitoinen pohjavesi, joka alueellisesti aiheuttaa ongelmia salaojitus ja pumppaamojärjestelmissä. On suositeltavaa laatia alueelta pohjaveden saostumisriskiselvitys salaojajärjestelmiin.

Pilaantuneisuustutkimus

Pilaantuneisuustutkimuksen on laatinut AFRY Finland Oy 3.2.2022. Pilaantuneisuustutkimus toteutettiin joulukuussa 2021. Tutkimuspisteiden sijoittamista vaikeuttivat kaapelit ja putkistot sekä liikennealueet, jonka takia alueelle voitiin sijoittaa vain kaksi pistettä Hallituskadun puolelle. Maanäytteistä määritettiin öljyhiilivetyjen, PAH-yhdisteiden ja metallien pitoisuuksia. Pohjavedestä (yksi piste) määritettiin öljyhiilivedyt. Maaperässä havaittiin kynnysarvotason (Vna 214/2007, Valtioneuvoston asetus maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista) ylittänyt arseenipitoisuus ja PAH-pitoisuus 2-3 m syvyyksiltä otetuissa näytteissä. Pohjavedessä ei havaittu haitta-aineita. Havaituista pitoisuuksista ei aiheudu nykyisessä käytössä ympäristö- tai terveysriskiä eikä tutkimuskohteena olleella alueella ole kunnostustarvetta. Kohteen tulevassa rakentamisessa tulee kuitenkin huomioida paikoin lievästi koholla olevat haitta-aineiden pitoisuudet. Mikäli rakentamisen aikana (purkutyöt/pohjan kaivu) havaitaan silmämääräisesti tai aistinvaraisesti pilaantuneisuutta, tulee pilaantuneisuuden taso varmistaa esimerkiksi pikatestein/laboratorioanalysein. Mikäli pilaantuneisuutta todetaan, tulee olla yhteydessä ympäristöviranomaiseen (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Oulun seudun ympäristötoimi), jotka ohjeistavat jatkotoimenpiteiden osalta.

Sulfaattimaaselvitys

Sulfaattimaaselvityksen on laatinut AFRY Finland Oy 4.1.2022, päivitetty 14.2.2022.

Sulfaattimaatutkimus toteutettiin joulukuussa 2021. Näytteitä otettiin kahdesta näytepisteestä,

vaihtelevasti 1,5-6 metrin syvyydeltä. Aistinvaraisen arvion perusteella näytepisteessä KP707 1,5-4 metrin syvyydellä havaittiin tummaa ainesta, joka viittasi mahdolliseen sulfidiseen materiaaliin. Kaikista näytteistä mitattiin alku-pH, ja kolme näytettä (KP703/5-6 m, KP707/1,5-2 m ja KP707/3-4 m) lähetettiin laboratorioon tarkempiin analyysihin. Laboratoriossa näytteistä määritettiin kokonaisrikkipitoisuus, sähkönjohtavuus sekä nettohapontuotto NAG-testillä. Lisäksi näytteille tehtiin pH-inkubaatio, jossa näytteiden annettiin hapettua huoneilmassa kahdeksan viikon ajan ja seurattiin maanäytteen pH:n muutosta.

Laboratorion analyysitulosten ja pH-inkubaation perusteella näyte KP707/1,5-2 m luokitellaan potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi. Tulosten perusteella on todennäköistä, että näytepisteen KP707 (1,5-2 m) tarkastellut maa-ainekset aiheuttavat happamuushaittoja, mikäli kaivu- tai rakennustöiden yhteydessä sulfidinen maa-aines pääsee hapettumaan. Jos tonttikohtaisten tutkimusten tai rakentamisen aikana kaivujen yhteydessä havaitaan sulfidisia maita, täytyy alueella tehdä lisätutkimuksia happamoitumisriskin selvittämiseksi.

Selvitys on laadittu toukokuussa 2022 laadittujen suunnitelmaluonnosten pohjalta ja selvitystä tarkennetaan suunnitelmaluonnosten tarkentuessa. Suunnitelmatarkennuksilla ei ole oleellista vaikutusta selvityksen sisältöön.

3.3.15 Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys

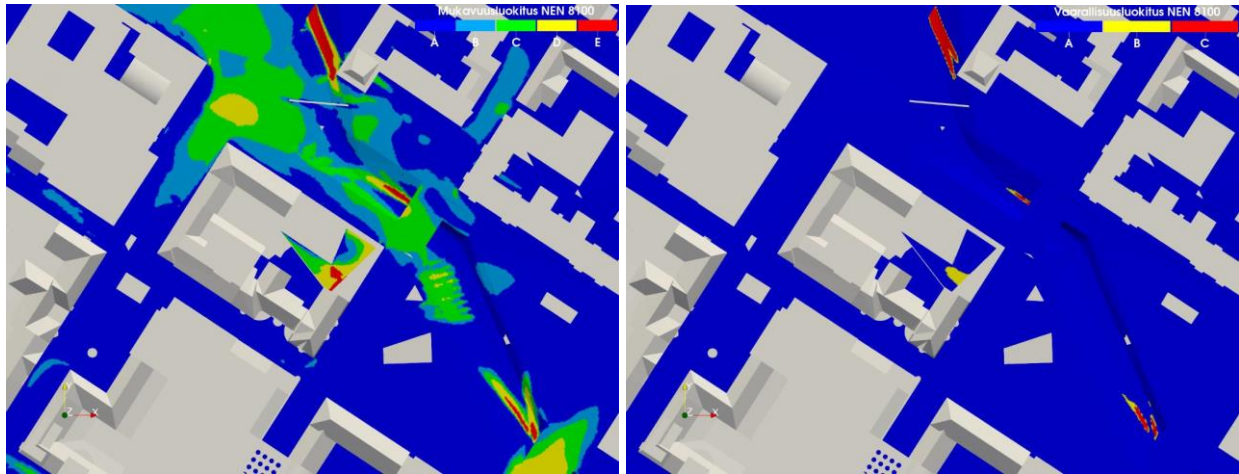
Kaupunkiympäristön tuulisuusselvityksen on laatinut 30.5.2022, Numerola Oy (nykyisin AFRY Finland Oy). Selvitystä on täydennetty 16.3.2023, lausunto Oulun Osuuspankin uudisrakennuksen suunnitelmapäivityksen tuulisuusvaikutuksista, AFRY Finland Oy. Raportissa on esitetty Oulun keskustaan kortteliin 20 suunnitellun Osuuspankin uudisrakennuksen (Graadi) tuulisuusselvitys.

Tuulisuusselvityksessä arvioitiin tuuliolosuhteiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta kohdealueen katuosuuksilla ja talon asuinosaan kattoterassilla jalankulkijan kokemana. Tulokset perustuvat sääennustemallilla laskettuun pitkän ajan tuulisuusarvioon yhdistettynä virtaussimulointien antamaan aerodynaamiseen tietoon. Kohdealue luokiteltiin tuulen nopeuden perusteella mukavuus- ja vaarallisuusluokkiin käyttäen kansainvälisesti tunnettuja luokittelukriteereitä.

Simulointimalleissa käytettiin kohdealueen rakennusten pelkistettyjä malleja, eikä niissä huomioitu alueen puustoa, istutuksia ja muita virtausesteitä. Tästä syystä uusien rakennusten aiheuttamat tuulivaikutukset korostuvat, ja tulokset todennäköisesti yliarvioivat kohteen todellisia tuulisuustasoja. Tämä on otettava huomioon tulosten tulkinnessa: Puusto, kasvillisuus ja alueen lopullisessa toteutuksessa käytettävät rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemia tuulisuusvaikutuksia.

Tuulisuusanalyysin perusteella korkeita tuulisuustasoja ilmenee kohderakennuksen pohjoispuolisella katualueella, mutta ne aiheutuvat pääosin muista ympäröivistä rakennuksista, eikä uudisrakennus aiheuta olennaisia muutoksia katualueen nykyisiin olosuhteisiin.

Kohderakennuksen kattoterassin kaakkoiskulmaan ohjautuu voimakkaita tuulia korkean asuinosan seinää pitkin, mikä heikentää tuuliolosuhteita. Tämä on huomioitava kattoterassin oleskelualueiden sijoittelussa ja tuulelta suojaavien istutusten ja rakenteiden suunnittelussa.



Kuvat 13 ja 14. Tuuliolosuhteiden mukavuusluokitukset (vasemmalla) ja vaarallisuusluokitukset (oikealla). Oulun Osuuspankin tuulisuusselvitys, Numerola Oy (nyk. Afry).

Tarkempi tuulisuusselvitys laaditaan tarvittaessa rakennuslupavaiheessa, kun torniosan suunnitelma on valmis.

3.3.16 Kaupunkiarkeologinen inventointi

Suunnittelualueetta rajaavat katualueet kuuluvat kaupunkiarkeologisen inventoinnin päivityksessä luokkaan 2, eli alueella on todennäköisesti säilyneitä kulttuurikerroksia. Koska inventointiraportin päivitys on vuodelta 2007, on osa sen tiedoista vanhentunutta; esimerkiksi Hallituskatua on sittemmin remontoitu. Pohjois-Pohjanmaan museo on arvioinut lausunnossaan, että Hallituskadun kulttuurikerrokset ja rakenteet ovat tuhoutuneet suunnittelualueelta katuremontin yhteydessä. Myös Isokadulla tehdyt tien pohjustustyöt ja erilaiset kaivannot lienevät pitkälti tuhonneet katualueen vanhat kerrostumat.

Mikäli rakennustöissä tavataan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä (kiveyksiä, kuoppia, perustuksia, tms. rakenteita) tai irtaimia muinaisesineitä, tulee työ muinaismuistolain 14§ sekä 16§ mukaisesti keskeyttää ja viipymättä ilmoittaa asiasta alueelliselle vastuumuseolle eli Pohjois-Pohjanmaan museolle.

3.3.17 Varjostustutkielma

Suunnitelmista on laadittu varjostustutkielma, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Varjostustutkielma on laadittu 3D-mallin avulla ja siinä on tutkittu suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutusta kevät-, kesä- ja syyspäiväntasauksina kello 8-20 välisenä aikana.

Varjostustutkielman avulla on selvitetty suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutusta.

Varjostustutkielmaa on täydennetty 24.5.2023 yläviistosta kuvatuilla aksonometrisillä näkymillä, joista varjostusvaikutus lähialueen rakennuksiin ja yleisiin tiloihin käy havainnollisemmin ilmi.

Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan torniosa varjostaa osia korttelissa 21 sijaitsevien As. Oy Vakuutustornin ja As. Oy Oulun Kassatalon julkisivuista kello 13-16 välisenä aikana. Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan torniosa varjostaa lisäksi osaa korttelissa 15 sijaitsevan KOy Yhdystornin päätyjulkisivusta lyhytaikaisesti klo 10.

Kesäpäivänseisauksen aikaan suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutus kohdistuu pääosin julkisiin tiloihin, kuten Snellmaninpuistoon. Naapurikiinteistöistä Otto Karhin puiston koillislaidalla korttelissa 30 sijaitsevan As. Oy Valkealinnan julkisivun alimpiin kerroksiin kohdistuu torniosasta johtuvaa varjostusvaikutusta kello 16-19 välisenä aikana.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 20 tontilla 1 sijaitsevan toimistorakennuksen (K) korvaaminen asuin-, liike- ja toimistorakennuksella (AL).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 5.4.2022 § 219.

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 kokousten sekä 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

-
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliitto
 - Business Oulu
 - Oulun Vesi liikelaitos
 - Oulun Energia Oy
 - Oulun Energia Sähköverkko Oy
 - Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
 - Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
 - Keskustan Asukasyhdistys ry
 - Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
 - Oulun nuorisovaltuusto ONE
 - Oulun keskustan alueen Vaikuttajat OKeVa
 - Oulun polkupyöräilijät Oy
 - DNA Oyj
 - Elisa Oyj
 - Telia Towers Finland Oy
 - Telia Finland Oyj
 - Digita Oy
 - Suomen Yhteisverkko Oy

4.3.1 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Yhdyskuntalautakunta on 5.4.2022 § 219 asettanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.4–19.5.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui yhteensä kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä, joista toisessa oli neljä allekirjoittajaa. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat selostuksen liitteenä 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 12.8.2022 koskemaan korttelin 20 tonttia nro 1.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 7.10.–7.11.2022 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa ja kaksi mielipidettä, joista toisessa oli kuusi allekirjoittajaa. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat selostuksen liitteenä 3.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 20.10.2022 Teams -tilaisuutena. Läsnä oli 25 henkilöä. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio on liitteessä 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty ehdotusvaiheen aikataulun ja yhteyshenkilöiden osalta 17.3.2023

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.5.–15.5.2023 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muutosehdotuksesta esitettiin kolme lausuntoa sekä kaksi muistutusta. Lausunnot ja muistutukset vastineineen ovat selostuksen liitteessä 3.

Ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus pidettiin 26.4.2023. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 3.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä ovat edustettuina yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut (kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne), Oulun Infra liikelaitos, Oulun Rakennusvalvonta, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy, Oulun Osuuspankki, Kiinteistö Oy Oulun Isokatu 14 ja A-Insinöörit Oy.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on tapahtunut lausuntojen ja neuvottelujen muodossa.

Viranomaisneuvottelu on pidetty 10.3.2023.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty muutosalueen omistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korttelin 20 tontilla 1 sijaitsevan toimistorakennuksen korvaaminen asuin-, liike- ja toimistorakennuksella. Suunnittelun yhteydessä on tutkittu muun muassa alueen liittyminen kaupunkirakenteeseen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, liikenteeseen, aukioihin, puistoalueisiin ja vesistöön.

Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteina ovat muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Mahdollistamme kestävän kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella Luomme edellytykset hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi kestävällä maankäytön suunnittelulla ja kestävällä rakentamisella Tuemme kestävällä kaupunkirakenteella kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikenteen käyttöä arjen matkoilla. Kehitämme kaupunkikeskustaa ja parannamme keskustassa ja lähialueilla kohtaamispaikkoja ja edellytyksiä yritysten uusien toimitilojen kysynnälle. Tarjoamme asumisen mahdollisuuksia urbaanissa

ympäristössä ja maaseudulla. Keskustan täydennysrakennusalueiden toimitilarakentamisen määrä on 7000 kem² vuodessa.

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, palveluita ja työpaikkoja.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Oulun arkkitehtuuriohjelman 3.4.2017. Arkkitehtuuriohjelman visio: Oulu on pohjoinen arkkitehtuurikaupunki. Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin. Arkkitehtuuriohjelman yhdeksi keskeiseksi sisällöksi on nostettu ”Laatua suunnittelukilpailuilla, järjestetään entistä useammin arkkitehtuuri- ja suunnittelukilpailuja sekä kehitetään aktiivisesti kilpailumuotoja”. Suunnittelualueelle on järjestetty arkkitehtuurikutsukilpailu asemakaavan muutostyön taustatyönä. Suunnitelman laadukas toteuttaminen tukee arkkitehtuuriohjelman tavoitteita.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

4.5.1 Arkkitehtuurikutsukilpailu

Asemakaavan muutosalueella järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu Oulun Osuuspankin uusien toimitilojen ja asuinrakennushankkeen suunnittelusta vuonna 2021. Kilpailuun kutsuttiin neljä arkkitehtitoimistoa.

Kilpailun voittajaksi valikoitui Linja Arkkitehdit Oy:n kilpailuehdotus nimimerkillä Graadi. Viitesuunnitelmia asemakaavan muutoksen pohjaksi on jatkokehitetty voittaneen kilpailutyön pohjalta. Viitesuunnitelmia laatii Sweco Architects Oy (ent. Linja Arkkitehdit Oy).

Graadi

Ehdotuksen on laatinut Linja Arkkitehdit Oy.



Kuva 15. Kilpailuehdotus nimimerkillä "Graadi". Ehdotuksen on laatinut Linja Arkkitehdit Oy.

Kolmesta kaupunkikuvaltaan samankaltaisesta ehdotuksesta, joissa Oulun nykyistä mittakaavaa ja räystäskorkeuksia mukaileva rakennusmassa muodostaa jalustan katulinjasta sisäänvedetylle ja omanluonteiseksi rakennukseksi artikuloituksi torniosalle, Graadi osoittautui selkeästi parhaaksi. Rakennuksen jäsentely Puistolan ja Kalevan talon räystäslinjan, Puistolan harjakorkeuden sekä toimisto- ja asuinmassojen välistä teknistä kerrosta hyödyntäen ja maltillisia diagonaalisia linjoja yhdistellen luo kokonaisuuden, jossa on rakennuksen kokoon nähden oikea määrä ympäristöön sovitettuja muotoja. Rakennuksen korkea osa toistaa yllättävän toimivalla tavalla alemman massan muotoja ja materiaaleja. Tämä toisto tuo rakennukseen rauhallisuutta ja vakautta. Ehdotuksen perusratkaisu on mittakaavaltaan sovitettavissa lähiympäristöönsä ja massoitelluratkaisu kestää variaatioita sekä pelkistämistä.

Ympäröivän korkeuden mukaisen massan ja ylemmän massan erittely ei vuosien kuluessa tule olemaan aina paras ratkaisu Oulun keskustan tehokkuuden kasvaessa, mutta tässä tilanteessa tuomaristo on yksimielisesti päätenyt valitsemaan tätä typologiaa edustavan Graadin voittajaksi ja jatkosuunnittelun sekä asemakaavoituksen pohjaksi.

Esitetyt julkisivumateriaalit vaativat erittäin huolellista jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kivijulkisivu ei saa päätyä ohueksi kuoreksi vaan nurkkien ja ikkuna- ja muiden syvennysten ja sisäänvetojen reunojen detaljointi täytyy tehdä kunnianhimoisesti. Kiviosien kontrastina toimivat

lasiseinät ja parvekejulkisivu asuinosaan on esitetty peitettäväksi kuperilla pystysuuntaisilla messinkilevyillä. Materiaalien ja muotojen kontrasti on tärkeä osa tätä kokonaisuutta, ja sen jatkokehittäminen mahdollisimman kauas talon päälle ripustetusta koristeesta on tärkeä osa jatkosuunnittelua. Maantason tilojen sekä sisäänkäyntien tulisi avautua katumaisemaan dramaattisemmin ja siten elävöittää katutasoa. Tämä on tärkeää myös Hallituskadun puolella.

Pooki

Ehdotuksen on laatinut JKMM Arkkitehdit Oy.



Kuva 16. Kilpailuehdotus nimimerkillä "Pooki". Ehdotuksen on laatinut JKMM Arkkitehdit Oy.

Kiinnostavalla tavalla suuri osa tuomariston työskentelystä kului ehdotuksen "Pooki" luonteen ja kaupunkikuvallisen vaikutuksen arviontiin. Tämä hätkähdyttävän selkeä ja yksinkertainen luonnos tuo Osuuspankin uuden liike- ja asuinrakennuksen paljaana ja rehellisenä näkyviin Hallituskadun ja Isokadun kulmaan keskustan puisto- ja katumaisemaan. Muista ehdotuksista poiketen Pooki on vain yksi, lähes koko tontin käyttävä massa, jossa erottelu ympäröivän räystääskorkeuden mukaisen ja sen ylittävän osan välillä tehdään julkisivun hienovaraisella kallistuksella sisäänpäin sekä Hallituskadun että Isokadun puolella. Pelkistetty, naivistinen ikkuna-aukotus jatkuu lähes samanlaisena myös kallistetussa julkisivussa, muodostaen kiehtovia ranskalaisia parvekkeita ylimpien kuuden kerroksen asunnoille.

Asiaa huolellisesti pohdittuaan palkintolautakunta päätti, että Pooki on perinteisestä oululaisesta korttelin rakentamistavasta poikkeava ehdotus, jossa rakennus yleensä alistuu

korttelikokonaisuudelle. Pooki taas toimii vahvan arkkitehtonisen lähestymistavan vuoksi enemmän objektimaisena, itsenäisenä rakennuksena kuin korttelin osana. Sinällään Ansiokas ja teoksellinen rakennus näyttäytyi toisaalta myös lähestymistavaltaan hieman röyhkeänä, eikä esitetty johdonmukainen suunnitelma ja sen tiukka, minimalistinen estetiikka anna viitteitä suunnitelman kehittämisestä kovinkaan helposti humanimpaan ja runsaampaan suuntaan. Näin Pooki päätyi kilpailussa lopulta toiselle sijalle, vaikka sen ansiot johdonmukaisena arkkitehtuuriteoksena ovat kiistattomat. Ratkaisuun vaikutti osaltaan myös se, että tilaaja ei kokenut ehdotuksen luonnetta Osuuspankin yhteisöllisen arvomaailman mukaiseksi.

Holvi

Ehdotuksen on laatinut LUO Arkkitehdit Oy.



Kuva 17. Kilpailuehdotus nimimerkillä "Holvi". Ehdotuksen on laatinut LUO Arkkitehdit Oy.

Holvi on useammasta massasta koostuva ehdotus, joka on moninaisuudessaan yllättävä ja kiinnostava, mutta toisaalta juuri sen takia kokonaisuutena hieman levoton. Maantason luonteen rakentaminen omakseen jyhkeän betoniholvirakenteen avulla on kiinnostava ajatus ja toimisi hyvin Puistolán romanttisen kertaustyyliä maailman naapurissa. Erityisen ansiokas on holviteeman jatkaminen nurinpäin käännettynä julkisivun koristeena sisäpihalta nousevassa tornimaisessa osassa.

Muut teemat kokonaisuudessa eivät kuro kuitenkaan kokonaisuutta yhteen. Toimistokerrosten muodostama massa on muotoilultaan ja julkisivuiltaan liian vaatimaton, ja sen päällä olevan asuintalon jakaminen kahteen erikorkuiseen ja eriluonteiseen massaan ei tuo ymmärrettävää hyötyä, mutta lisää kokonaisuuden sekavuutta. Massoitteluratkaisusta johtuen myös julkisivuissa

on paljon erilaisia aukotustapoja ja parvekeratkaisuja, mikä lisää ratkaisun arkisuutta ja tavanomaisuutta. Kattoterassi on esitetty ansiokkaasti, ja ehdotus on muutenkin täynnä kauniita yksityiskohtia.

Kruuna ja Klaava

Ehdotuksen on laatinut Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy.



Kuva 18. Kilpailuehdotus nimimerkillä "Kruuna ja Klaava". Ehdotuksen on laatinut Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy.

Tyylikäs ja varmaotteinen ehdotus, jossa perusratkaisut toistavat jo yllä kuvattuja ominaisuuksia. Massojen viisteet ja katutasan kolmiomainen sisäänkäynti eivät ole samalla tavalla ytimekkäitä eivätkä voimakkaita kuin muiden ehdotusten muotoilut, mutta ehdotuksen tasapainoinen ja harmoninen ote muilta osin miellyttää. Asuintorni on kantaosaan suhteutettuna ylisuuri ja "alistaa" kantaosan roolia, ja on siten massoitteeltaan poikkeava keskustamaisessa rakentamisessa.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet, viitesuunnitelmat ja muutokset viitesuunnitelmiin

Asemakaavan muutoksen yhteydessä Sweco Architects Oy on laatinut viitesuunnitelmat suunnitellusta rakentamisesta. Viitesuunnitelmien lähtökohtana on ollut arkkitehtuurikutsukilpailun voittanut ehdotus Graadi, jonka tekijä Linja Arkkitehdit Oy on kilpailun jälkeen fuusioitunut Sweco Architects Oy:n kanssa. Kilpailuehdotuksessa oli kuusikerroksinen jalustaosa ja siihen liittyi tontin luoteisreunaan sijoittuva 15-kerroksinen torniosa. Kuusikerroksissa jalustaosassa sijaitsevat toimistot ja kerroksissa 7-15 asuntoja.

Jatkosuunnittelun pohjaksi valitussa ratkaisussa rakentaminen katsottiin kokonaisuutena ja kaupunkikuvallisesti parhaiten rakennuspaikalle sopivaksi. Erityisenä ansiona katsottiin olevan naapurikiinteistöjen huomioiminen jalustaosan massoittelussa. Arkkitehtuurikilpailun arvioinnin yhteydessä voittaneessa kilpailutyössä tunnistettiin jatkokehitystarpeita erityisesti torniosan ja julkisivujen käsittelyn osalta.



Kuva 19. Arkkitehtuurikutsukilpailun voittanut ehdotus Graadi, Linja Arkkitehdit Oy, nykyinen Sweco Architects Oy. Vasemmalla kilpailuehdotus, asemakaavan muutosluonnos keskellä ja asemakaavan muutosehdotus oikealla.

Asemakaavan muutostyön luonnosvaiheessa laadituissa viitesuunnitelmissa rakennuksen suunnitelmia on jatkokehitetty. Viitesuunnitelmissa rakennus muodostuu kilpailuehdotuksen mukaisesti toimistokäyttöön osoitetusta jalustaosasta ja asuinkäyttöön osoitetusta torniosasta. Jalustaosan muodostavat kerrokset 1-6 ja torniosan kerrokset 7-14. Torniosaa on kilpailuvaiheen jälkeen madallettu yhdellä kerroksella. Viitesuunnitelmien yhteydessä torniosan pohjamuotoa, korkeutta ja kerroslukua sekä kokonaisvolyymia ja sijaintia on tarkasteltu 3D-mallinnuksen avulla. Kerroslukua tutkittiin erilaisilla pohjamuodoilla 12-15 kerroksisille rakennuksille.

Jatkotyöhön valittiin 14-kerroksinen vaihtoehto.

Kilpailutyön lähtökohdat naapurirakennusten räystäslinjojen huomioimisesta on säilytetty rakentamisen ratkaisun keskeisenä osana. Katutason Isokadun puoleisen julkisivun sisäänveto on säilynyt suunnitelmissa, mutta katutason avoimuutta on lisätty ja sisäänvedon linjausta on kehitetty sisätilojen pohjaratkaisujen tarkentumisen myötä.

Torniosan muotoa ja sijoittumista jalustaosan päällä sekä torniosan sisäisten portaiden ja parvekkeiden sijaintia on tutkittu pohjaluonnosvaihtoehdoilla.

Torniosan jäsentelyä yhtenäistettiin, jotta kokonaisuus muodostaa jalustaosan ja sen päälle sijoittuvan yhden selkeän rakennuskappaleen. Tutkielmavaihtoehtojen valinnassa on korostettu kaupunkikuvallisesti merkittäviä näkymäsuuntia. Torniosasta on pyritty muodostamaan mahdollisimman siro eri katselusuunnista. Lisäksi on kiinnitetty huomiota kokonaisuuden yhtenäisyyteen ja rauhallisuuteen.

Torniosan koillis-/eteläjulkisivun viisteen suunta on käännetty viitesuunnitelmien massoittelututkielmien yhteydessä. Ratkaisun myötä torniosan julkisivu on kaventunut Hallituskadun ja Snellmanin puiston suuntaan. Torniosan sijoittumista suhteessa jalustaosaan on kehitetty siten, että Hallituskadun puoleisella julkisivulla torniosa on viitesuunnitelmissa sisäänvedetty noin kaksi metriä irti jalustaosan räystäslinjasta. Ratkaisun myötä jalustaosan räystäslinja korostuu kaupunkikuvassa.

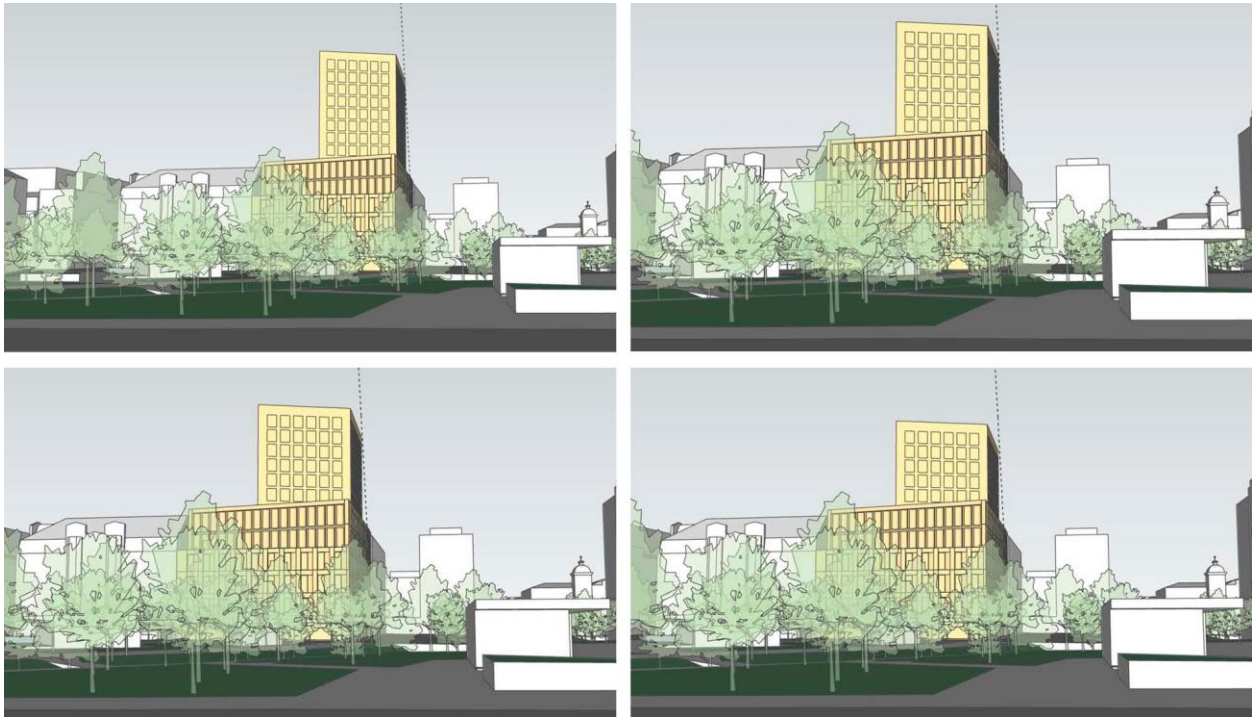
Viitesuunnitelmien yhteydessä rakennuksen julkisivuarkkitehtuuria on kehitetty. Rakennuksen aukotus muodostaa tasaiseen rytmiin perustuvan rauhallisen julkisivumaailman. Samaa perusideaa on hyödynnetty sekä jalusta-, että torniosassa. Torniosassa aukotuksen rytmi kuitenkin poikkeaa jalustaosasta, erottaen torniosan asuintoiminnon jalustaosan liike- ja toimitilarakentamisesta. Torniosan asuntojen parvekkeet on integroitu osaksi julkisivua siten, että kokonaisarkkitehtuuri muodostaa selkeän yhtenäisen kaupunkikuvallisen ilmeen kaikista suunnista katsottaessa. Jalusta- ja torniosien julkisivumateriaaleissa pyrittiin viitesuunnitelmataarkastelujen pohjalta yhtenäiseen kokonaisuutta korostavaan ja arvokkaaseen ilmeeseen. Julkisivumateriaaleina on luonnoksessa käytetty jalustaosassa vaaleaa kiveä ja torniosassa vaaleaa kiviaineista materiaalia. Seitsemännen kerroksen julkisivun tulee värityksellään erota muista julkisivuista.

Suunnittelun yhteydessä on tutkittu taloteknisten laitteiden sijoittumista osaksi rakennuksen kokonaisuutta. Julkisivujen osalta talotekniikka on integroitu osaksi kokonaisarkkitehtuuria. Vesikaton päälle sijoittuvat talotekniset laitteet on näkösuojattu kaupunkikuvallisesti räystäslinjan korottamisilla.

Jalustaosan ja torniosan väliin sijoittuva tekniikkakerros on integroitu osaksi rakennuksen muita kerroksia, jonka myötä kerrosluku saatiin laskemaan 15 kerroksesta 14 kerrokseen. Torniosan pohjamuotoa on jatkokehitetty siten, että torniosan julkisivu on Hallituskadun suuntaan alkuperäistä kilpailuehdotusta kapeampi. Myös rakennuksen sisäisiä järjestelyjä on jatkokehitetty. Sisäisten järjestelyjen keskiössä on ollut toiminnallisuuden lisäksi kaupunkikuvalliset seikat.



Kuva 20. Tutkielmia torniosan julkisivuarkkitehtuurista, luonnosvaihe.



Kuva 21. Ote kerroslukutarkasteluista jatkoon valitun pohjamuodon osalta. Torniosan kerrosluvuksi tutkittiin 12-15 -kerroksisia vaihtoehtoja 3D -kaupunkimallin avulla eri suunnista. Kuvat: Oulun kaupunki.



Kuva 22. Torniosan korkeutta ja kerroslukua sekä kokonaisvolyymia ja sijainteja tutkittiin eri suunnista valokuvauspotusten avulla. Kuvat: Sweco Architects Oy.

Luonnosvaiheen jälkeen arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittuja viitesuunnitelmia on jatkokehitetty asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen saadun palautteen pohjalta. Korttelille ominainen umpikorttelirakenne on sekä arkkitehtuurikilpailun, että asemakaavan muutoksen keskeinen lähtökohta. Lisäksi rakentamisen tavalla on pyritty korostamaan korttelin nykyisiä räystäslinjoja. Jatkokehittämisessä on keskitytty erityisesti torniosan kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, koska jalustaosan kaupunkikuvallinen ratkaisu katsottiin ratkaisultaan onnistuneeksi.

Luonnosvaiheen jälkeisessä jatkosuunnittelussa korkean rakennusosan pohjapinta-alaa on pienennetty. Lisäksi rakennuksen muotoa on kehitetty sirommaksi ja selkeämmäksi siten, että Isonkadun suuntainen aiemmissa suunnitelmissa ollut vino seinä on muutettu suorakulmaiseksi. Rakennuksen kattomuoto on muutettu viitesuunnitelmissa tasakattomaiseksi, ja rakennusta on myös madallettu noin 2,5 metriä, mikä vastaa rakennuksen madaltumista lähes kerroksen verran. Asemakaavakartalla on päivitetty rakennusalojen rajat viitesuunnitelmien mukaan sekä osoitettu rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +58.00 (korkeusjärjestelmä N2000), jonka mukaan rakennuksen korkeus saa enintään nousta viitesuunnitelmissa esitetystä korkotasosta enintään noin 0,5 metriä.

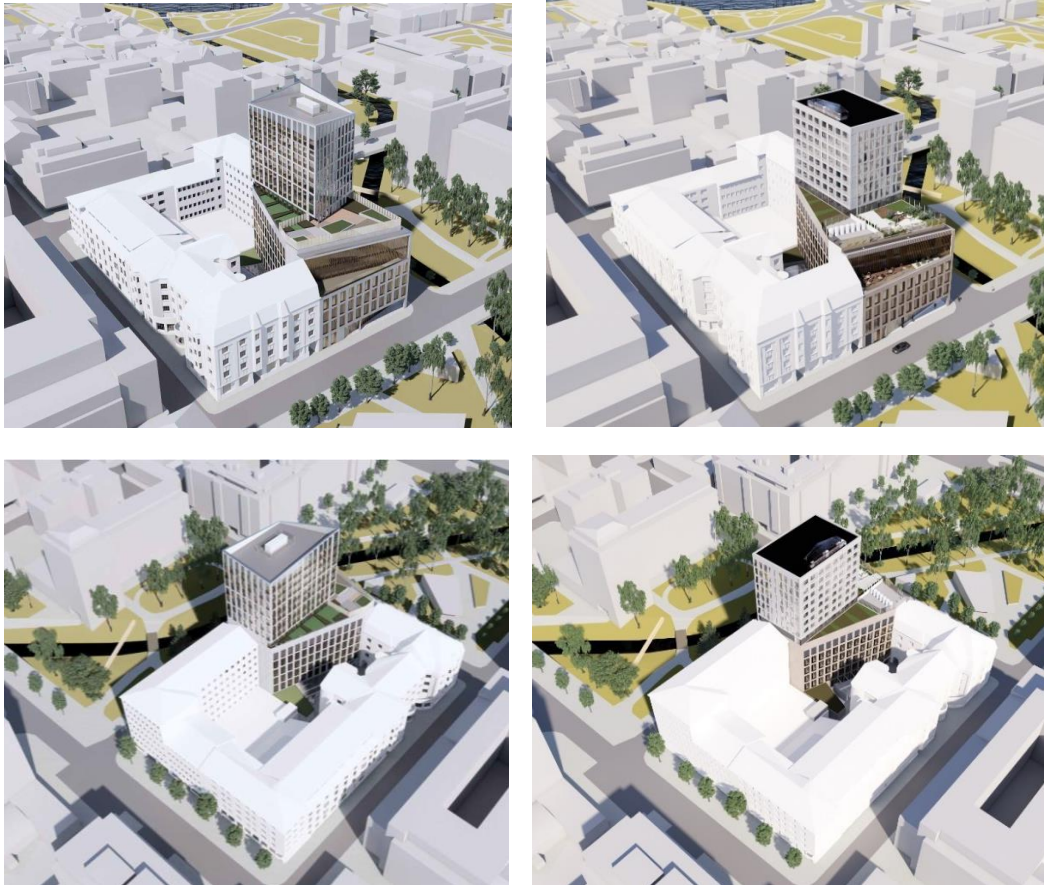
Suunnitelman julkisivujen käsittelyä selkiytettiin siten, että kokonaisuus muodostaa yhä selkeämmän ja rauhallisemman kokonaisuuden. Jalustaosan ja torniosan julkisivut on käsitelty samaa perusideaa hyödyntäen. Jalustaosa ja torniosa on kuitenkin erotettava toisistaan aukotuksen muodon ja koon välityksellä. Jalustaosan räystäslinjan korostamiseksi torniosan ensimmäisen kerroksen (7. kerros) julkisivukäsittely erotettiin värityksellään ja materiaaaliltaan muusta julkisivusta. Torniosan asuntojen parvekkeet on integroitu osaksi kokonaisarkkitehtuuria siten, että rakennus muodostaa kaikissa kerroksissa selkeän ja rauhallisen kokonaisuuden. Julkisivumateriaaleina käytetään jalustaosassa keraamista laattaa tai kiveä ja torniosassa kiviaineista julkisivuverhousta. Kaideratkaisuna tulee olla pystysäleikköä.

Viitesuunnitelmien pohjalta on asemakaavakarttaan ja -määräyksiin tarkennettu erityisesti kaupunkikuvaa ja rakentamista sekä parvekkeita, kattopihoja ja kaiteita määritteleviä määräyksiä.

Asemakaavakartta määräyksineen on selostuksen liitteenä 6.

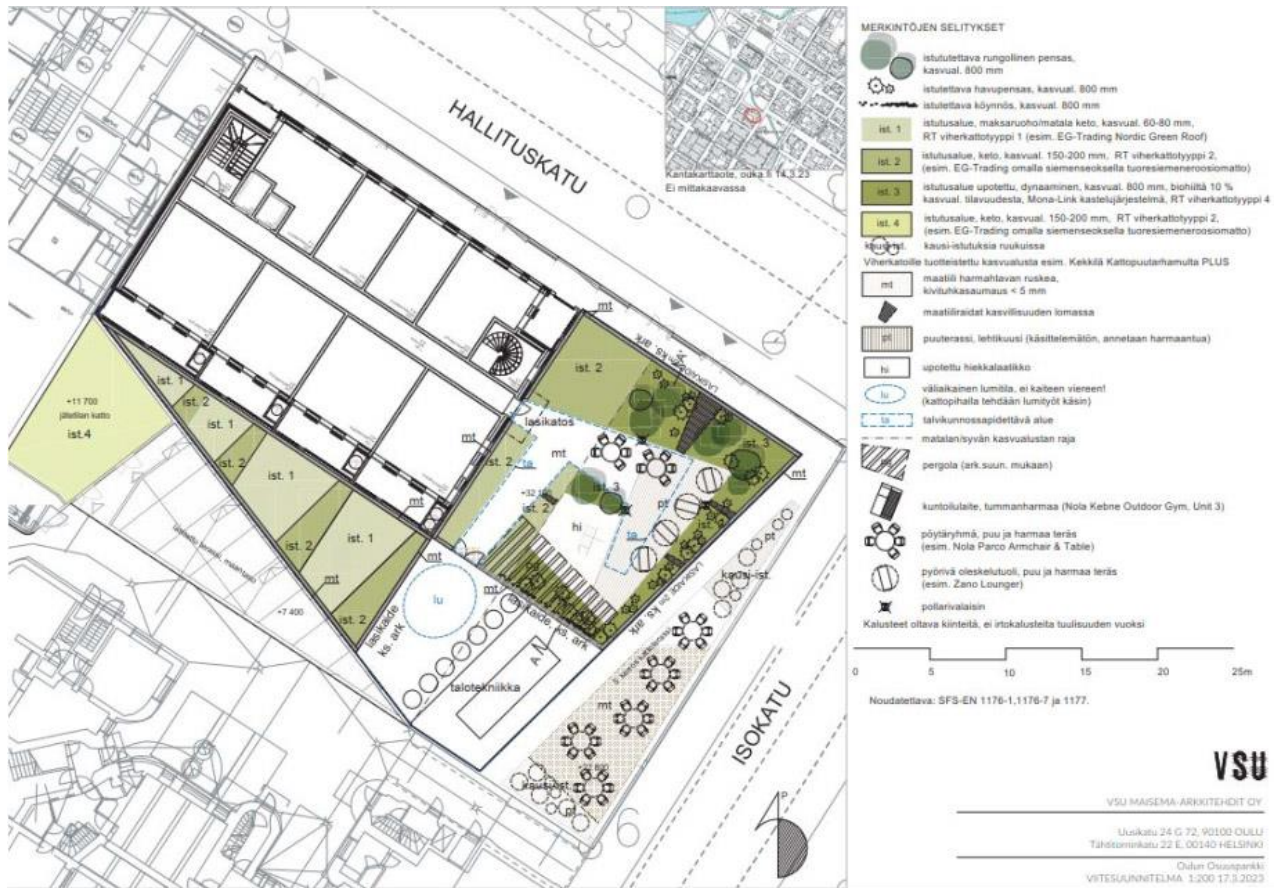
Viitesuunnitelmat kokonaisuudessaan ovat selostuksen liitteenä 4.





Kuva 23. Viitesuunnitelman kehittyminen julkisivututkielmia kuvasarjana luonnosvaiheessa vasemmalla ja oikealla ehdotusvaiheessa. Kuvat: Sweco Architects Oy.

Kattopihan viitesuunnitelman ja maisemakonseptin Oulun Osuuspankki, kattopihojen viitesuunnitelma 17.3.2023 on laatinut VSU maisema-arkkitehdit Oy. Kattopiha sijaitsee rakennuksen 6. kerroksen katolla. Viitesuunnitelmassa on esitetty muun muassa eri toiminnot, istutusalueet, rakennelmat, materiaalit, valaistus. Raportissa on esitetty maisemakonsepti ja lumitilalaskelma. Kaavakartan kolmiomääräyksessä on määräyksiä piha-alueista. Kattopihan suunnitelma on liitteessä 4 ja asemakaavan määräykset liitteessä 6.



Kuva 24. Kattopihan viitesuunnitelma 17.3.2021, VSU Maisema-arkkitehdit Oy.

4.5.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.4–19.5.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui yhteensä kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat selostuksen liitteenä 3.

Lausunnon jättivät Telia Finland Oyj ja Pohjois-Pohjanmaan museo. Telia Finland Oyj:n lausunto koski alueella olevia yhtiön omistamia tietoliikennekaapeleita. Kaapelit huomioidaan suunnittelussa. Lausunto ei antanut aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koski rakennettua kulttuuriympäristöä. Lausunnossa muistutetaan suunnittelualueen läheisyydessä olevista valtakunnallisesti arvokkaista rakennetun kulttuuriympäristökohteista (RKY 2009), sekä Uuden Oulun yleiskaavan merkinnästä, jonka mukaan suunnittelualue on osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Lausunnossa huomautettiin myös korttelin 20 tontilla nro 3 olevasta asemakaavamerkinnällä sr-2 suojellusta rakennuksesta. Museon lausunnossa todettiin arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen ansioina olevan naapurirakennusten kerroskorkeuksien huomioiminen. Museon mielestä on tärkeää, että jatkotyössä jalustaosan naapurirakennukset huomioiva massoittelu näkyy myös asemakaavan muutosluonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen asemakaavan muutosaluetta on muutettu siten, että Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnossa esiin nostama korttelin 20 tontti nro 3 on jätetty pois asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan museoon esiin nostamat tausta-aineistot. Jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota rakennuksen suunnitteluun osana korttelin kokonaisuutta. Lausunto ei muilta osin antanut aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Mielipiteissä nostettiin esiin uuden rakentamisen negatiivinen vaikutus lähiympäristön rakennuksiin ja julkisiin tiloihin. Mielipiteissä todettiin suunnitellun hankkeen vähentävän keskusta-alueen viihtyvyyttä asunnoissa ja puistoissa. Mielipiteissä nostettiin esiin myös rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan huomioiminen. Yhdessä mielipiteessä nostettiin esiin, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittua kaupunkikuvallisten lähtökohtien selvitystä ei ole julkisesti saatavilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty suunnittelualueen rajauksen osalta siten, että korttelin 20 tontti nro 3 on jätetty pois asemakaavan muutosalueesta. Tontilla nro 3 sijaitseva rakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sr-2 merkinnällä. Viitesuunnitelmien yhteydessä rakentamisen vaikutuksia ympäristöön on tutkittu kattavasti. Vaikutuksia naapurirakennuksiin on tutkittu muun muassa varjostustutkielman ja kaupunkiympäristön tuulisuusselvityksen kautta. Varjostustutkielma on selostuksen liitteenä 5. Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, kaupunkikuvallisten lähtökohtien selvitys ja muu hankkeen yhteydessä laadittu selvitysmateriaali liitetään hankkeen suunnitelmakortille asemakaavaluonnoksen yhteydessä.

Mielipiteet eivät muilta osin antaneet aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävillä mielipiteitä varten 7.10 - 7.11.2022.

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kolme lausuntoa ja kaksi mielipidettä, joista toisessa oli kuusi allekirjoittajaa. Lausunnon perusteella täydennettiin selostukseen kaupunkiarkeologiaa koskeva osio asemakaavan muutoksen selostukseen. Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kehitettiin suunnitelmaa erityisesti torniosan mittasuhteilta ja korkeudelta.

Mielipiteet ja lausunnot eivät muulta osin antaneet aihetta muuttaa suunnitelmaa.

Suunnitelman muutoksia on tarkemmin esitetty kohdassa 3.8.2.

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin kaksi muistutusta ja kolme lausuntoa. Ne ovat vastineineen selostuksen liitteenä. Muistutusten perusteella kaavaselostuksen liitteenä 5 olevaa varjostustutkielmaa on täydennetty 24.5.2023 yläviistosta kuvatuilla aksonometrisillä näkymillä, joista varjostusvaikutus lähialueen rakennuksiin ja yleisiin tiloihin käy havainnollisemmin ilmi.

Muistutukset ja lausunnot eivät antaneet muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset on kuvattu kappaleessa 4.5.4.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan tai -merkintöihin ei ole tehty muutoksia.

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä, asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 5.4.2022 § 219.

Yhdyskuntalautakunta päätti 27.9.2022 § 540 asettaa valmisteluaineiston mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 28.3.2023 § 167 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

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

Tontille voidaan sijoittaa enintään VI -kerroksinen jalustaosa (VI) toimisto- ja liiketiloille sekä XIV -kerroksinen asuintorniosa (XIV) Hallituskadun puolelle. Jalustaosan Hallituskadun puoleinen räystäskorkeus tulee noudattaa tontin nro 3 rakennuksen räystäslinjaa. Isokadun puolella räystäslinja tulee 4-kerroksisena noudattaa tontin nro 76 rakennuksen räystäslinjaa ja 6-kerroksinen osa tontin nro 76 harjan korkeutta. Isokadun puolella rakennuksen kerrokset 1-4 tulee olla osin ulokkeena (u). Tontille saa sijoittaa enintään 3 000 kerrosalaneliömetriä asuinrakentamista kerroksiin 7-14. Torniosan ylin korkeusasema saa olla 58.00 (N2000). Kerroksiin 1-6 tulee sijoittaa toimisto- ja liikerakentamista. Kerrokseen 6 saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneen ja asuntojen varastotiloja. Asunto-osan piha sijaitsee pihakannella kuudennessa kerroksessa. Tontin pihalle saa rakentaa 1-kerroksisen jätetilan (j) ja valoa läpäisevän katoksen (kt-1). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 9 400 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi tontille saa sijoittaa 400 kerrosalaneliömetriä talous- ja huoltotiloille (t400), jotka eivät lisää autopaikkavaadetta. Tontilla sijaitsee henkilöliikenteen kulkuyhteys Kivisydämeen (map).

Alueelle saadaan rakentaa kaksi maan alaista kellarikerrosta (mp-3), joihin sijoittuvat pysäköintitilat sekä muun muassa talous- ja huoltotiloja. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka 210 asuin- ja huoltotiloja kohti sekä 1 autopaikka 85 toimisto- ja liiketilojen kerrosneliömetriä kohti. Tontin toimisto- ja liiketiloja varten on 35 autopaikkaa Kivisydämessä (a).

Tontin ajoyhteys on Hallituskadulta. Jätehuolto ja ravintolan huolto ovat tontin 76 kautta, ja josta on laadittu rasitesopimus kiinteistöjen omistajien kesken.

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka/40 kem² ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka/50 kem².

Jätehuoltotilalle, irtaimistovarastoille, pyöriensäilytystiloille, pysäköintipaikkoihin ja kerroksissa oleville tekniselle tiloille ei kohdistu autopaikkavelvoitetta ja pyöräpaikkavelvoitetta.

Suunnittelualueelle on laadittu kolmiomääräys, jossa on esitetty määräyksiä kaupunkikuvaan ja rakentamisen laatutekijöihin, parvekkeisiin, kattopihoihin, kaiteisiin, ympäristöhäiriöiden torjumiseen, maaperään, piha-alueisiin, hulevesiin, pysäköintiin, polkupyörien säilytykseen, teknisiin laitteisiin ja tiloihin, jätehuoltoon sekä kulkuyhteyteen maanlaiseen tilaan.

Melusuojauksessa on otettu huomioon uuden Oulun yleiskaavan kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti alueelle muodostuu 40 asuntoa 60 asukkaalle. Mitoitusperusteena on Oulun kaupungin mitoitusnormi 75 kem²/asunto ja 1,5 asukasta/asunto. Korttelialueen pinta-ala on 1 436 neliometriä ja sen rakentamistehokkuudeksi muodostuu $e=6,82$. Tehokkuusluku sisältää talous- ja huoltorakennuksien rakennusoikeuden. Tehokkuusluku ei sisällä kahteen maanlaiseen kellariin sijoitettavia tiloja, jotka eivät ole pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Mitoitus

Suunnittelualueelle on arvioitu sijoittuvan noin 40 asuntoa ja 60 asukasta. Arvio perustuu asuntorakentamisen osuuteen 3 000 kem² sekä mitoitukseen yksi asunto 75 kem² ja 1,5 asukasta / asunto. Liike- ja toimistotilaa saadaan sijoittaa alueelle rakennusoikeuden puitteissa.

Korttelialueen rakennusoikeus on 9 400 kem², jonka lisäksi saa rakentaa 400 kem² talous- ja huoltotiloja. Tontin nro 1 rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e = 6,82$. Lisäksi saa rakentaa kahteen maanlaiseen kellariin tiloja, jotka eivät ole pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	kem ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	yhteensä kem ²
Asuntoja	40	1/75	1,5	60	3 000
Liike- ja toimistorakentaminen					6 400
talous- ja huoltotilat					400

yhteensä	40			60	9 800
----------	----	--	--	----	-------

5.1.1 Palvelut

Korttelialueen asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen rakennusoikeus on yhteensä 9 800 kem². Asuinrakentamiseen rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 3 000 kem². Muu osa rakentamisesta tulee olla liike- ja toimistotiloja.

5.1.2 Pysäköinti

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka 210 asuinkerrosneliömetriä kohti sekä 1 autopaikka 85 toimisto- ja liiketilojen kerrosneliömetriä kohti. Tontille osoitetaan minimissään 33 autopaikkaa liike- ja toimistorakentamiselle ja 15 autopaikkaa asuinrakentamiselle. Lisäksi tontille sijoittuu 3 vierasautopaikkaa asunnoille ja 3 liikuntaesteisten autopaikkaa. Liike- ja toimistotilojen 35 autopaikkaa on osoitettu Kivisydämeen.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Asemakaavan muutos mahdollistaa Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 20 tontilla nro 1 olevan 1971 valmistuneen toimistorakennuksen purkamisen ja tontin täydennysrakentamisen.

Oulun modernin ruutukaavakeskustan rakennuskannan inventointiraportti vuodelta 2016 arvottaa rakennuksella olevan kaupunkikuvallisen merkityksen ohella myös identiteetti- ja paikallista arvoa sekä rakennustaiteellista merkitystä. Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -inventoinnissa rakennus on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi. Muutostöiden ja tilankäytön tehostamisen yhteydessä kiinteistössä on kuitenkin noussut esiin toiminnallisia haasteita ja taloteknisiä ongelmia. Osuuspankin rakennushistoriaselvityksen ja kuntoselvitysten pohjalta on museoviranomaisen hyväksynyt tontilla nro 1 olevan rakennuksen purkamisen. Rakennus täyttää koko tontin, minkä vuoksi alueen maankäyttöä ei ole mahdollista kehittää siten, että rakennus säilyisi ja tonttia voitaisiin täydennysrakentaa.

Oulun Keskustavisiossa 2040 asemakaavan muutoksen suunnittelualue kuuluu palveluiden keskusta ja ydinkeskusta. Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue. Ydinkeskusta muodostaa koko Oulun toiminnallisen keskipisteen ja ydinkeskustassa kauppa, palvelut ja muut toiminnot tiivistyvät korkealaatuiseksi ympäristöksi. Muulla keskustavyöhykkeellä asumisen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Ydinkeskusta on

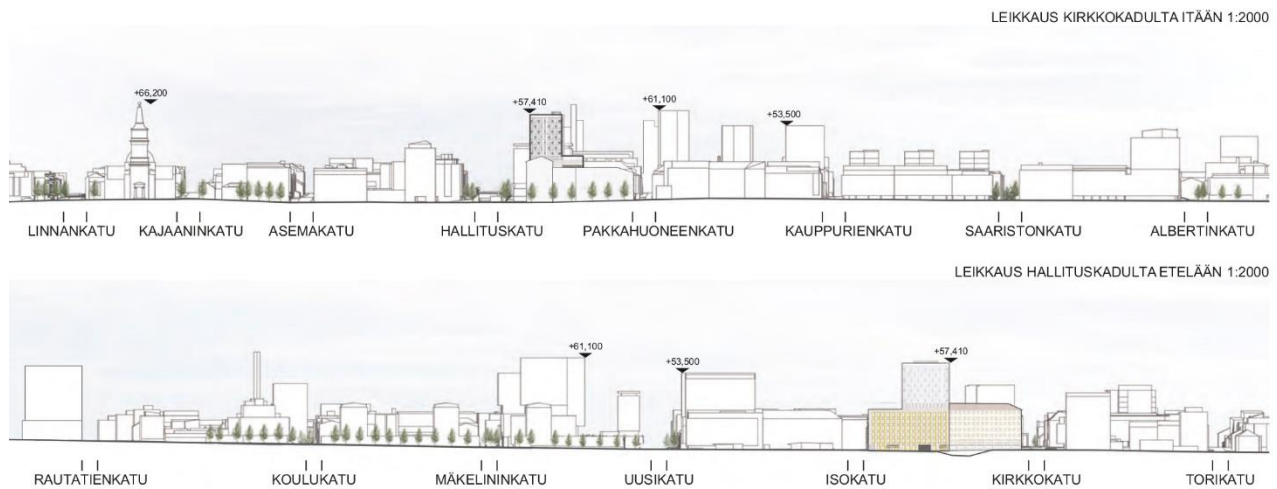
Oulun tärkein kaupallinen alue, jossa palveluiden, katuympäristön ja julkisivujen laatutaso on korkeinta luokkaa. Tehtyjen ratkaisujen tulee kestää kansainvälinen vertailu. Ydinkeskustassa katutilat on varattu pääasiallisesti kävelijöille ja pyöräilijöille. Suunnitellun rakennuksen ensimmäiset kuusi kerrosta on osoitettu liike- ja toimistorakentamiselle ja kerrokset 7-14 asuinrakentamiselle. Suunnitelma tukee keskustavision tavoitteiden toteutumista.

Oulun korkean rakentamisen selvityksessä edellytettiin keskusta-alueen laajempaa yleissuunnitelmaa, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisesta nykyisestä merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasuunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä. Koska keskusta-alueen yleissuunnitelmaa ei ole vielä laadittu, asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu suunnitelman näkymiä ja soveltuvuutta alueen kaupunkikuvaan havainnekuvin 3D-kaupunkimallin avulla.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan Oulun Kaupunginojan varren puistovyöhykkeen välittömässä läheisyydessä. Oulun Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristö alueen kuvauksessa todetaan mm. seuraavaa: Oulun Kaupunginojan varren avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan. Oulun Kaupunginojan varren aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi koko keskustan. Puistoissa valtapuuna on rauduskoivu, mutta puistoalueiden kunnostusten yhteydessä puulajivalikoimaa on pyritty monipuolistamaan. Kaupunginojan vartta ryhdyttiin kunnostamaan puistomaiseksi 1830-luvulla. Kaupunginojan varren puistovyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaan alueen kuvauksessa ei ole otettu kantaa, minkälainen rakentaminen soveltuu puistovyöhykkeen ympäristöön.

Suunnitelma on muodostettu tarkastelemalla erilaisia vaihtoehtoja. Vaihtoehtojen tarkastelu on toteutettu vuonna 2021 järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun muodossa, jota kautta tontin uudisrakennukselle saatiin neljä toisistaan poikkeavaa vaihtoehtoa. Arkkitehtuurikilpailun ehdotukset arvioitiin anonyymisti ja jatkokehityskelpoisin vaihtoehto palkittiin ensimmäisellä palkinnolla. Voittaneessa kilpailutyössä tontille nro 1 esitettiin rakennusmassaa, jossa on kuusikerroksinen jalustaosa ja 15-kerroksinen torniosa. Asemakaavan muutoshankkeen käynnistyttyä voittanutta kilpailutyötä on jatkokehitetty 3D-kaupunkimallia ja havainnekuva-aineistoa hyödyntäen laadittujen kaupunkikuvallisten tarkastelujen avulla. Asemakaavan muutoshankkeen yhteydessä laadituissa kaupunkikuvatarkasteluissa jalustaosan korkeus ja peruseriaatteet on pidetty kilpailuehdotuksen kaltaisina. Torniosan korkeutta ja pohjamuotoa on tutkittu kaupunkikuvallisista lähtökohdista 3D-kaupunkimalli tarkastelujen kautta eri

katselusuunnista. Tarkastelujen pohjalta asemakaavan muutoksessa on esitetty 14-kerroksista torniosaa.

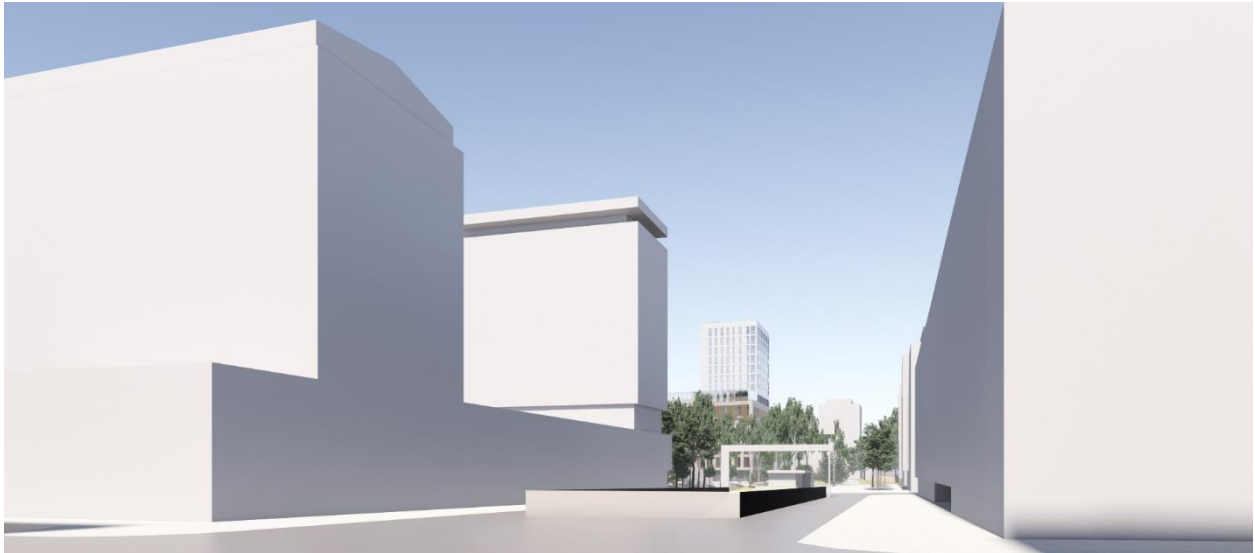


Kuva 25. Kaupunkimallileikkaus suunnitellusta rakentamisesta osana keskusta-alueen kaupunkiympäristöä. Leikkaus Kirkkokadulta itään ja Hallituskadulta etelään. Kuva: Sweco Architects

Suunnitelma muuttaa alueen kaupunkikuvaa erityisesti torniosaltaan ja muodostaa siihen oman kerrostumansa. Rakentaminen on sovitettu jalustaosaltaan naapurikiinteistöjen räystäslinjoihin. Suunnitelman 14-kerroksinen rakennusosa erottuu selkeästi ja tuo vaihtelua korttelin korkeudeltaan suhteellisen yhtenäiseen katukuvaan. Suunnitellun rakentamisen torniosa sijoittuu siten, että se muodostaa näkyvän aiheen Kaupunginojan puistovyöhykkeen varteen. Puistovyöhykkeen ansiosta rakennuksen etualalle muodostuu tilaa kaupunkirakenteessa. Samalla periaatteella aiemmin sijoitettuja korkeita 10-16 -kerroksisia rakennuksia Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen vieressä tai läheisyydessä ovat Klubitalo, Vakuutustorni, Yhdystorni sekä Galleria-korttelin asunto-osa. Lisäksi Vaaranpihan kortteliin on rakenteilla 16-kerroksinen Plaanatorni ja asemakaavassa on samassa korttelissa osoitettu varaus 13-kerroksiselle Plaanavahdille. Arkistokatu 4:ssä on osoitettu asemakaavassa varaus 12-kerroksiselle vielä toteuttamattomalle rakennusosalle. Viitesuunnitelmien mukaan 14-kerroksinen osa muodostaa Oulun keskustan suunnitelmissa neljänneksi korkeimman rakennuksen voimassa olevissa asemakaavoissa olevien Vänmanninsaaren tornin (22 kerrosta), Plaanatornin (16 kerrosta) sekä II kaupunginosan korttelissa 42 olevan Asematalon (16 kerrosta) jälkeen.

Hallituskadulta Mäkelininkadun risteyksestä katsottaessa 14-kerroksinen torniosa hahmottuu ympäristöstään selkeästi korkeimpana rakennuksena. Suunniteltu rakentaminen näyttäytyy kuitenkin Hallituskadun ja Uusikadun kulmauksessa sijaitsevaa 11-kerroksista asuinrakennusta (Klubitalo Oy) matalampana. Hallituskadun ja Uusikadun kulmauksesta katsottaessa 14-kerroksinen torniosa hahmottuu selkeästi korkeimmaksi rakennukseksi lähiympäristössä. 14-

kerroksisen torniosa näyttäytyy tornimaisena ja selkeälinjaisena rakennuksena Otto Karhin puiston suunnasta katsottaessa. Torniosan lisäksi korttelin ulkoreunan IV-VI kerroksinen räystääslinja hahmottuvat selkeästi kokonaisuudessa. Suunnittelualue on osa Hallituskadun moderni keskusta - aluetta, joka on arvotettu Pohjois-Pohjanmaan toisessa vaihemaakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi. Suunnitellun rakentamisen torniosa muuttaa ympäristön kaupunkikuvaa. Torniosan sisäänvedon ansiosta korttelin nykytilanteen mukainen räystääslinja korostuu.



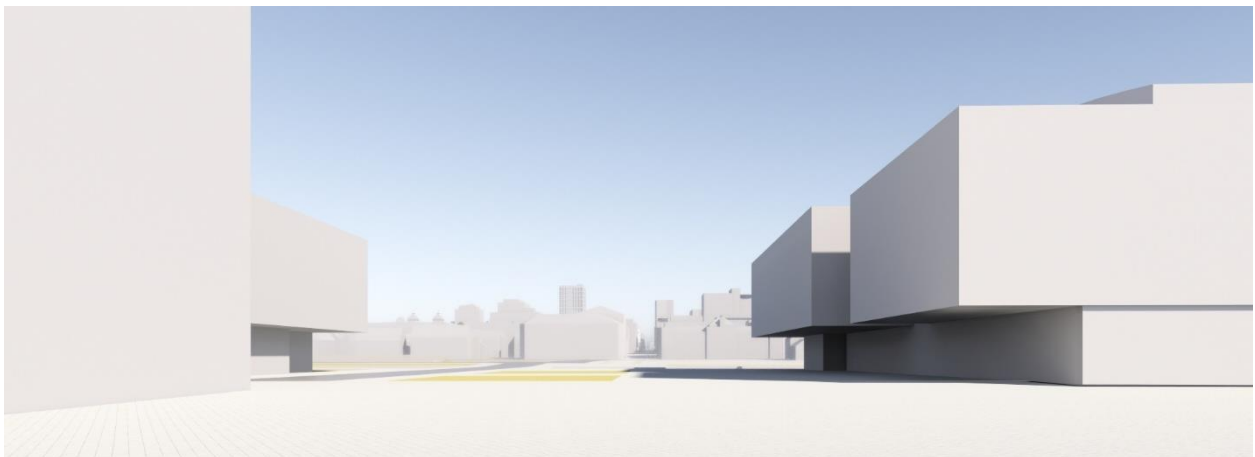
Kuva 26. Näkymäkuva suunnitellusta rakentamisesta Hallituskadun ja Mäkelininkadun risteyksestä.
Kuva: Sweco Architects

Rotuaarinaukiolta 14-kerroksinen torniosa hahmottuu korkeimpana rakennuksena lähiympäristössä. Rakennuksen torniosa on Rotuaarinaukion suuntaan leveimmillään ja rakennuksen muoto hahmottuu korttelin muiden rakennusten takaa nousevana lamellimaisena rakennuksena. Rotuaarin aukion ympäristön välittömässä läheisyydessä sijaitseva matalampi rakentaminen korostuu kaupunkikuvassa ja taustalta näkyvä suunniteltu 14-kerroksinen torniosa luo taustalle uuden ajallisen kerrostuman. Rotuaarinaukion ympäristön liikerakentaminen on arvotettu Pohjois-Pohjanmaan toisessa maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi. Vaikka asemakaavan muutosalue ei rajaudu Rotuaarinaukioon, suunnitellun rakentamisen torniosa muuttaa pysyvästi Rotuaarinaukion kaupunkikuvaa.



Kuva 27. Näkymäkuva suunnitellusta rakentamisesta Rotuaarinaukiolta katsottuna. Kuva: Sweco Architects

Vänmanninsaareltä katsottaessa suunniteltu rakentaminen näyttäytyy keskusta-alueen korkeimpana rakennuksena. Maisemassa erottuu myös Vaaranpihan 16-kerroksinen asuinrakennus. Vänmanninsaaren ja torinrannan suuntaan suunniteltu 14-kerroksinen torniosa on hahmoltaan selkeälinjainen ja tornimainen. Torniosa erottuu Vänmanninsaareltä katsottaessa ympäröivää kaupunkirakennetta korkeampana rakentamisena. Myös rakenteilla oleva Plaanatorni näyttäytyy ympäröivää rakentamista korkeampana rakentamisena.



Kuva 28. Näkymäkuva suunnitellusta rakentamisesta Vänmanninsaareltä katsottuna. Kuva: Sweco Architects

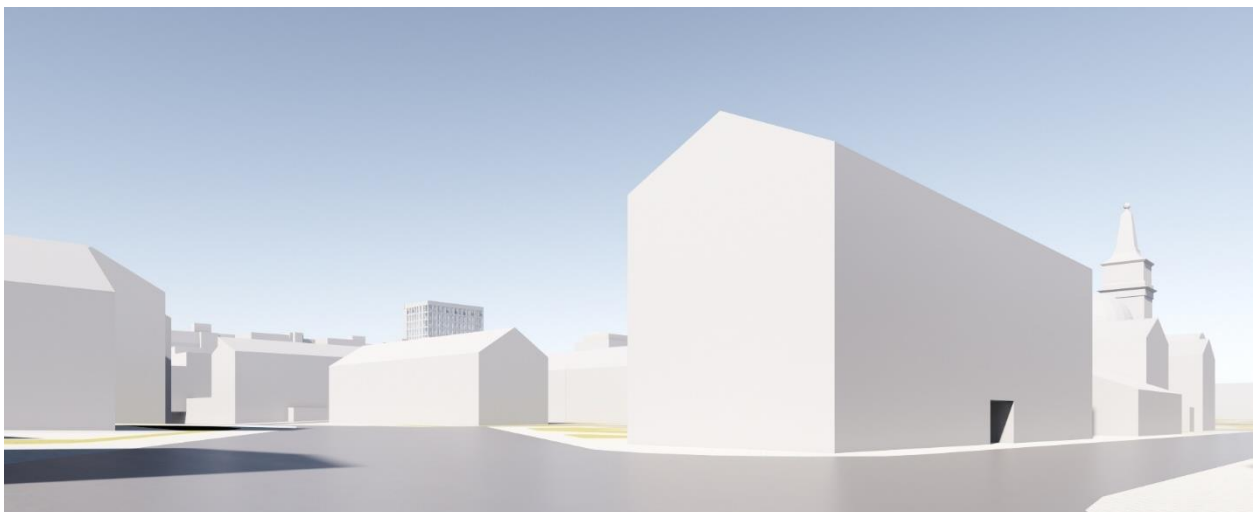
Pokkitörmältä keskustaän päin saavuttaessa suunniteltu 14-kerroksinen torniosa erottuu kaupunkisiluetissa toiseksi korkeimpana rakennuksena Tuomiokirkon tornin jälkeen. Suunnitellun

rakentamisen torniosa hahmottuu Pokkitörmän suuntaan ympäröivää rakentamista korkeampana selkeälinjaisena ja tornimaisena rakennuksena. Suunnitelman torniosa erottuu Pokkitörmältä katsottaessa ympäröivää kaupunkirakennetta korkeampana rakentamisena. Myös Vakuutustorni, Yhdystorni ja rakenteilla oleva Plaanatorni erottuvat muuta ympäristöä korkeampana rakentamisena suunnittelualueen läheisyydessä. Suunnitelman torniosa näyttäytyy kuitenkin ympäröiviä korkeita rakennuksia korkeampana Pokkitörmältä katsottaessa.



Kuva 29. Näkymäkuva suunnitellusta rakentamisesta Pokkitörmältä katsottuna. Kuva: Sweco Architects

Läivistäjän ja Linnankadun risteyksestä katsottaessa suunniteltu 14-kerroksinen torniosa erottuu kaupunkimaisemassa. Korkeimmaksi näkymäkohdassa nousee kuitenkin Läivistäjän ja Linnankadun risteyksessä sijaitseva neljäkerroksinen harjakattoinen asuinrakennus (As Oy Kajaaninkatu 7-9). Myös Tuomiokirkon torni hahmottuu selkeästi suunniteltua rakentamista korkeampana. 14-kerroksinen torniosa hahmottuu edustalla olevien rakennusten takaa nousevana selkeälinjaisena lamellimaisena rakennuksena. Torniosa erottuu Läivistäjän ja Linnankadun risteyksestä katsottaessa ympäröivää kaupunkirakennetta korkeampana rakentamisena.



Kuva 30. Näkymäkuva suunnitellusta rakentamisesta Läivistäjän ja Linnankadun risteyksestä. Kuva: Sweco Architects

Otto Karhin puisto ja Snellmanin puisto ovat Oulun keskustan kaupunkirakenteen keskeisiä alueita. Suunniteltu rakentaminen muodostaa näkymän päätteen Otto Karhin puistosta etelästä katsoen sekä vastaparin Vaaran puiston eteläreunaan rakenteilla olevalle Plaanatornille. 14-kerroksinen osa muodostaa samalla myös Snellmanin puiston ympärille korkeiden rakennusten klusterin yhdessä puiston pohjoisreunaa rajaavan kymmenkerroksisen Vakuutustornin ja länsireunaa rajaavan kymmenkerroksisen Yhdystornin kanssa. Asemakaavan muutoksessa puistoalueet säilyvät keskeisenä kaupunkikuvallisena ratkaisuna.

Puistoaluetta rajaava rakentaminen muuttuu tontin nro 1 (Isokatu 14) kohdalla ja korkea rakentaminen varjostaa puistoaluetta voimakkaammin. Toisaalta suunnitelman mukainen rakentaminen korostaa korttelin yhtenäistä räystäslinjaa torniosan sisäänvedon ansiosta.

Suunnitelmista on laadittu varjostututkielma, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä. Varjostututkielma on laadittu 3D-mallin avulla ja siinä on tutkittu suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutusta kevät-, kesä- ja syyspäiväntasauksina kello 8-20 välisenä aikana.

Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan torniosa varjostaa osia korttelissa 21 sijaitsevien As Oy Vakuutustornin ja As Oy Oulun Kassatalon julkisivuista kello 13-16 välisenä aikana. Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan torniosa varjostaa lisäksi osaa korttelissa 15 sijaitsevan KOY Yhdystornin päätyjulkisivusta lyhytaikaisesti klo 10.

Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan rakentaminen varjostaa Snellmanin puistoa kello 12 alkaen, kuitenkin siten, että varjo muodostuu pääasiassa jalustaosasta, joka vastaa korkeudeltaan suurin piirtein nykyistä rakennusta. Torniosa ei vaikuta merkittävästi varjostukseen.

Kesäpäiväntasauksen aikaan suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutus kohdistuu pääosin julkisiin tiloihin, kuten Snellmanin puistoon. Naapurikiinteistöistä Otto Karhin puiston koillislaidalla korttelissa 30 sijaitsevan As Oy Valkealinnan julkisivun alimpiin kerroksiin kohdistuu torniosasta johtuvaa varjostusvaikutusta kello 16-19 välisenä aikana.

Kesäpäiväntasauksen aikaan rakennuksen jalustaosa varjostaa Snellmanin puistoa pieneltä osin kello 13 alkaen. Rakennuksen torniosa varjostaa Snellmanin puistoa vaihtelevassa määrin kello 13-17.

Tontille on laadittu asemakaavan kolmiomääräys, jossa on yksityiskohtaisia määräyksiä rakentamisen laatutekijöihin, kuten rakennuksen väriytykseen ja materiaaleihin, parvekeratkaisuihin, jalustaosan lasisuuteen ja avoimuuteen katutilassa, hulevesien käsittelyyn, melunhallintaan sekä naapurikiinteistöjen huomioimiseen.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontilla nro 1 ei ole nykytilanteessa merkittäviä istutuksia. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on esitetty suunnitelma tontilla syntyvien

hulevesien viivyttämiseksi suunnittelualueella. Jalustaosan katolle sijoittuvasta asuntojen piha-alueesta on laadittu ympäristösuunnitelma, jossa on esitetty piha-alueelle istutettavia alueita. Istutettaville alueille on osoitettu paikalliseen ympäristöön soveltuvia pensaita, kukkia ja heiniä. Kattopihalle sijoitettavat istutukset tukevat paikallista biodiversiteettiä ja auttava tontilla muodostuvien hulevesien imeyttämisessä.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen

Tontti nro 1 muuttuu asemakaavan muutoksen myötä liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Kohde synnyttää autoliikennettä normaaliarkena arviolta noin 900 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta asumisen ja työpaikkojen osuus on 250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Itse tontille ja viereisille kaduille kohdistuu kuitenkin arviolta hieman vähemmän autoliikennettä kuin nykyisin, koska pysäköintipaikkojen kokonaismäärä tontilla vähenee hieman nykyisestä. Arviolta noin 72 % kohteen synnyttämästä autoliikenteestä suuntautuu Kivisydämeen tai muihin julkisiin pysäköintipaikkoihin. Työntekijöiden ja asukkaiden aiheuttaman autoliikenteen aamun ja iltapäivän huipputunnit ovat maltillisemmat kuin nykyisin, koska osa tontin autopaikoista on asuntojen käytössä. Asuntojen käytössä olevien autopaikkojen käyttö tapahtuu vuorokauden eri aikoina päinvastaiseen suuntaan kuin työpaikkakäytössä olevat pysäköintipaikat, mikä parantaa järjestelyjen sujuvuutta.

Pysäköintipaikkavelvoite on osoitettu asemakaavan muutoksessa käyttötarkoituksittain kerrosalan suhteessa Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella 28.3.2018 mukaisesti. Asuinrakentamiselle tulee varata vähintään 1 autopaikka jokaista 210 kerrosalaneliömetriä kohden, liike- ja toimistorakennuksille vähintään yksi autopaikka jokaista 85 kerrosalaneliömetriä kohden. Liike- ja toimistorakennusten velvoiteautopaikkoja saa sijoittaa yleisiin pysäköintilaitoksiin erillisen sopimuksen mukaisesti.

Nykytilanteessa tontilla on 63 autopysäköintipaikkaa kolmessa kerroksessa. Liikennöinti näihin pysäköintipaikkoihin hoidetaan yhdellä autohissillä Hallituskadun kautta. Kohteessa on lisäksi nykyisin henkilöhissiyhteys Kivisydämeen.

Kiinteistöltä voidaan erillisen sopimuksen puitteissa sijoittaa 35 autopaikkaa Kivisydämeen ja lisäksi tontille voidaan sijoittaa autopaikkoja kellarikerrokseen kahteen tasoon, joihin liikennöinti tapahtuu kahdella autohissillä. Kahden autohissin toiminta on liikenteellisesti selvästi sujuvampaa kuin nykyisen yhden autohissin.

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 kerrosalaneliömetriä kohden. Liiketiloille tulee osoittaa vähintään yksi polkupyöräpysäköintipaikka

jokaista 40 kerrosalaneliömetriä kohden ja toimistotiloille vähintään yksi polkupyöräpysäköintipaikka jokaista 50 kerrosalaneliömetriä kohden. Asuntojen polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50% on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille tulee varata tilat Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella 28.3.2018 mukaisesti. Suunnitelmassa pyöräpysäköintijärjestelyt on esitetty toteutettavan selvästi laadukkaammin, kuin pysäköintinormit edellyttävät. Kohteeseen toteutetaan 234 pyöräpaikka (sis. erikoispyöräpaikat), jotka kaikki sijaitsevat lukittavissa sisätiloissa. Pyörien kuljetus pysäköintitiloihin on esitetty toteutettavan hissillä, joka soveltuu hyvin polkupyörien kuljettamiseen. Erikoispyörät voivat käyttää tarvittaessa autohissiiä.

Uuden rakentamisen myötä autoliikenteen vaikutukset lähiympäristöön vähenevät. Syynä tähän on toimintojen monipuolistuminen, jolloin autoliikenteen määrä jakaantuu tasaisemmin eri vuorokauden ajoille. Lisäksi Kallioparkkiin sijoitettavien autopaikkojen liikennetuotos ei kohdistu suoraan korttelin lähiympäristöön, vaan hyväksytyjen strategioiden mukaisesti pääkaduille. Asioinnin ja vierailun autoliikenne kohdistuu Kivisydämeen sekä keskusta-alueen muihin yleisiin pysäköintipaikkoihin. Asiointiliikenteen määrä ei merkittävästi muutu nykyisestä.

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.

Korttelialueelle tulee sijoittaa henkilöhissiyhteys Kivisydämeen.

Kohteen toteuttaminen sekä siihen liittyvät huolto- ja pelastustiejärjestelyt eivät aiheuta Isokadulla tai Hallituskadulla muutostarpeita eivätkä muuta kadunvarren nykyisiä pysäköintijärjestelyjä.

Tiivistyvä kaupunkirakenne parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Kohteen toteuttamiselle ei ole liikenteellisiä esteitä.

5.2.4 Vaikutukset talouteen

Asemakaavan muutoksen myötä tontille nro 1 mahdollistetaan 6 400 kem² liike- ja toimistorakentamista. Asemakaavan muutos mahdollistaa 60 (1,5 asukasta/asunto/75 kem²) uutta asukasta keskusta-alueella, mikä luo kysyntää palveluille parantaen näiden kannattavuutta ja luoden sitä kautta mahdollisuuksia myös palvelutarjonnan parantamiselle. Rakentamisella on työllistävä vaikutus.

5.2.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnitelma mahdollistaa asuntojen täydennysrakentamisen keskustassa palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Uudet asunnot tukeutuvat kestäviin kulkumuotoihin, jotka edistävät tulevien asukkaiden arkiliikuntaa.

Hankkeen yhteydessä on laadittu kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys. Selvityksen avulla on arvioitu suunnitellun rakentamisen vaikutuksia lähiympäristön tuuliolosuhteisiin viihtyisyys- ja turvallisuusluokitusten näkökulmasta. Hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta lähiympäristön julkisten tilojen tuuliolosuhteisiin. Suunnitellun rakennuksen kattoterassin kaakkoiskulmaan ohjautuu voimakkaita tuulia korkean asuinosaan seinää pitkin, mikä heikentää paikallisesti oleskelupihan tuuliolosuhteita. Tarkempi tuulisuusselvitys laaditaan tarvittaessa rakennuslupavaiheessa.

Suunnittelualueen 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 kevät-, kesä- ja syyspäiväntasauksina kello 8-20 välisenä aikana.

Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan torniosa varjostaa osia korttelissa 21 sijaitsevien As Oy Vakuutustornin ja As Oy Oulun Kassatalon julkisivuista kello 13-16 välisenä aikana. Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan torniosa varjostaa lisäksi osaa korttelissa 15 sijaitsevan KOy Yhdystornin päätyjulkisivusta lyhytaikaisesti klo 10.

Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan rakentaminen varjostaa Snellmanin puistoa kello 12 alkaen, kuitenkin siten, että varjo muodostuu pääasiassa jalustaosasta, joka vastaa korkeudeltaan suurin piirtein nykyistä rakennusta. Torniosa ei vaikuta merkittävästi varjostukseen.

Kesäpäiväntasauksen aikaan suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutus kohdistuu pääosin julkisiin tiloihin, kuten Snellmanin puistoon. Naapurikiinteistöistä Otto Karhin puiston koillislaidalla korttelissa 30 sijaitsevan As Oy Valkealinnan julkisivun alimpiin kerroksiin kohdistuu torniosasta johtuvaa varjostusvaikutusta kello 16-19 välisenä aikana.

Kesäpäiväntasauksen aikaan rakennuksen jalustaosa varjostaa Snellmanin puistoa pieneltä osin kello 13 alkaen. Rakennuksen torniosa varjostaa Snellmanin puistoa vaihtelevassa määrin kello 13-17.

5.2.6 Kestävien liikumismuotojen edistäminen

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

5.2.7 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Suunnitelman kaltainen rakentaminen mahdollistaa nykytilanteen mukaisten työpaikkojen säilymisen alueella. Lisäksi suunnitelma mahdollistaa alueelle uutta asuinrakentamista. Suunnitelma elävöittää keskusta-aluetta mahdollistamalla uusien asuntojen sijoittumisen ja työpaikkojen säilymisen alueella. Lisäksi suunnitelma mahdollistaa kaikille avoimia kaupallisia palveluita alueelle.

Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Keskustan täydennysrakennusalueiden toimitilarakentamisen määrä on 7 000 kem² vuodessa. Suunniteltu rakentaminen tukee Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteita.

Suunnitelma tukee seuraavia Oulun keskustavisio 2040:n päätavoitteita:

- Oulun keskustan asukasmäärä kasvaa ja keskustassa liikutaan yhä enemmän kävellen.
- 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.

Suunnitelma tukee Keskustavision päävisiolauseen Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka mukaista rakentamista.

5.2.8 Vaikutukset ilmastomuutokseen sopeutumiseen

Suunnitellun hankkeen voidaan katsoa edustavan kestävä kehityksen mukaista täydennysrakentamista, kun asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja sijoitetaan keskusta-alueelle olemassa olevan infrastruktuurin ääreen. Alue on hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla. Toisaalta olevan rakennuksen purkaminen ja uuden rakennuksen rakentaminen aiheuttavat ilmastovaikutuksia. Rakentamisaikana merkittävin ilmastopäästöjä aiheuttava kokonaisuus on rakennuksen runkorakenteiden toteutus. Korkean rakentamisen runkorakenteet ovat dimensioiltaan tavanomaisen rakentamiskorkeuden mukaista rakentamista suuremmat ja näin ollen suunnitellun rakentamisen ilmastovaikutukset ovat suhteellisesti korkeammat. Suunnitellun

hankkeen kohdalla hulevesienhallinnan nykyaikaistaminen ja viivytysvaatimuksen toteuttaminen parantavat omalta osaltaan ilmastomuutokseen sopeutumiseen.

Hankkeen rakennussuunnittelun alussa laaditaan purettavasta rakennuksesta purkukartoitus. Purkukartoituksessa huomioidaan kiertotalous eli purettavat materiaalit ja materiaalin kierrätys sekä uusiokäyttö. Hankkeeseen tehdään hiilijalanjälkilaskenta hiilijalanjäljen lähtötason määrittämiseksi. Hiilijalanjälkilaskelma tarkennetaan hankkeen edistyessä. Hankkeessa otetaan huomioon kestävä kehityksen tavoitteita, jotka tarkentuvat suunnitelmien edistyessä.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kappaleessa 3.3.12 tarkemmin kuvattu ympäristömeluselvitys on ollut pohjana laadittaessa kaavamääräyksiä asuntojen ja toimistotilojen ympäristömelulta suojautumisen osalta. Asuntojen parvekkeet on edellytetty lasitettavaksi. Asuntojen sekä toimisto- ja liiketilojen ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 30-35 dBA. Ääneneristävyysvaatimukset on tarkistettava kunkin julkisivun osalta rakennuslupavaiheessa. Melulta suojautumista koskevista asemakaavamääräyksissä on otettu huomioon Uuden Oulun yleiskaavan kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Kappaleessa 3.3.13 kuvatuissa tutkimuksissa havaittiin haitta-ainepitoisuuksia, joista ei nykytilanteessa aiheudu vaikutuksia ihmisen terveydelle, vesieliöstölle tai ympäristölle. Asemakaavamääräyksissä haitta-ainepitoisuudet on huomioitu kolmiomääräyksessä, jossa veloitetaan maaperän puhdistamiseen rakennushankkeen yhteydessä.

Korkea rakentaminen voi aiheuttaa muutoksia kaupunkiympäristön tuuliolosuhteissa. Suunnitelmista on laadittu Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, jota on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3.3.14. Tuulisuusanalyysin perusteella korkeita tuulisuustasoja ilmenee kohderakennuksen pohjoispuolisella katualueella, mutta ne aiheutuvat pääosin muista ympäröivistä rakennuksista, eikä uudisrakennus aiheuta olennaisia muutoksia katualueen nykyisiin olosuhteisiin. Kohderakennuksen kattoterassin kaakkoiskulmaan ohjautuu voimakkaita tuulia korkean asuinosaan seinää pitkin, mikä heikentää tuuliolosuhteita suunnitellun rakentamisen asuntopihalla. Tarkempi tuulisuusselvitys laaditaan tarvittaessa rakennuslupavaiheessa.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia merkintöjä. Niiden lisäksi on laadittu kaavamääräyksiä tarkentava kolmiomääräys, jonka sisältö on kuvattu kaavamääräyksissä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty uusia nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteeksi tai selostus korttelisuunnitelmien / viitesuunnitelmien arkistoinnista, jos eivät mahdu liitteiksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lain voiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous sovitaan erikseen myöhemmässä vaiheessa.

Oulussa 17. päivänä maaliskuuta 2023

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Leena Kallioniemi

asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	14.09.2023
Kaavan nimi	I kaupunginosa kortteli 20 tontti 1 (Osuuspankki)		
Hyväksymispvm	11.09.2023	Ehdotuspvm	17.03.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.04.2022
Hyväksymispykälä	85	Kunnan kaavatunnus	564-2519
Generoitu kaavatunnus	564V110923A85		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1436	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1436

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	0,1436	100,0	9800	6,82	0,0000	1920
A yhteensä	0,1436	100,0	9800	6,82	0,1436	9800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1436	-7880
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				

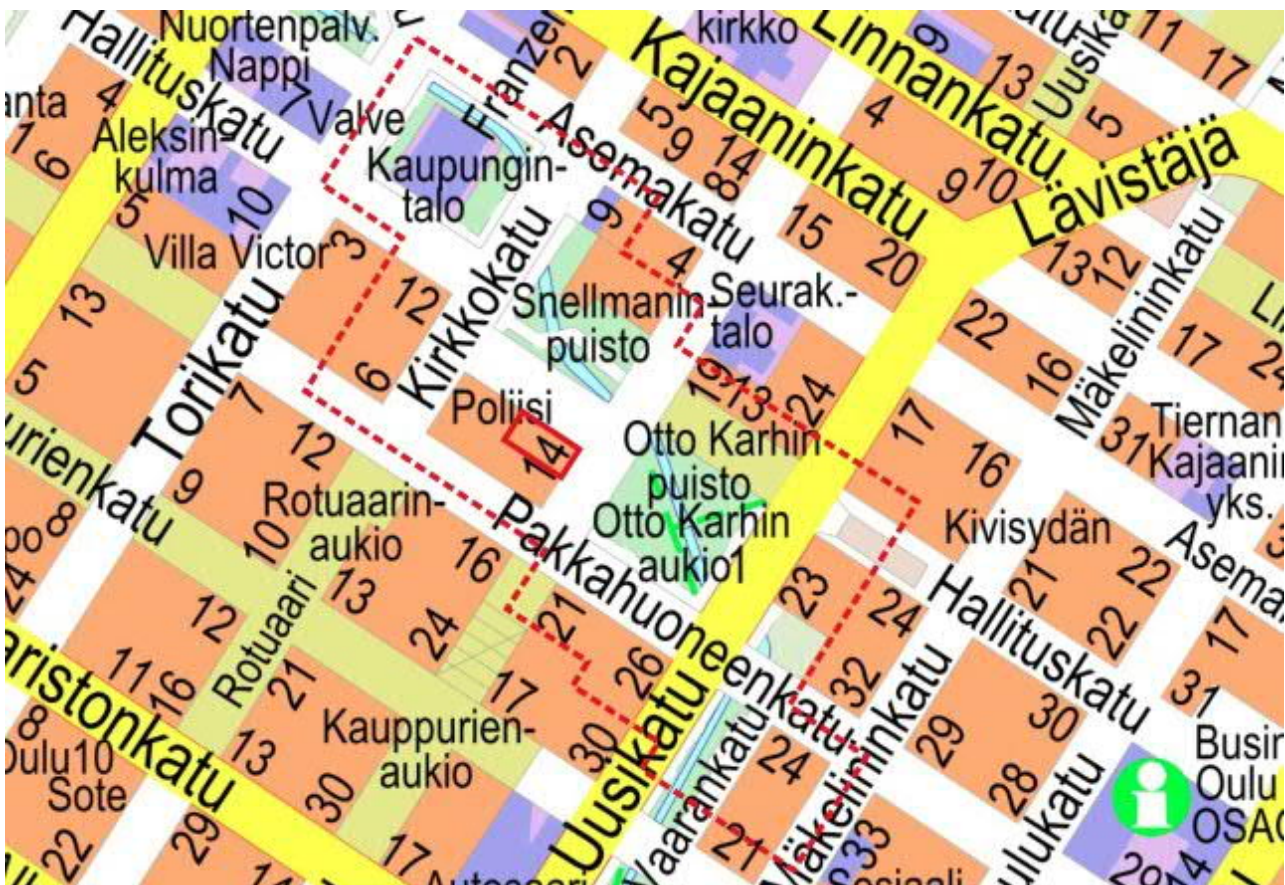
Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,1436	100,0	9800	6,82	0,0000	1920
A yhteensä	0,1436	100,0	9800	6,82	0,1436	9800
AL	0,1436	100,0	9800	6,82	0,1436	9800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1436	-7880
K	0,0000		0		-0,1436	-7880
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Oulun Osuuspankki

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin I (Pokkinen) kaupunginosassa korttelissa 20 tontilla nro 1 (Isokatu 14) on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle asuin-, liike- ja toimistorakentamista. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua alkuvuodesta 2023.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista ja tiedotusalueen raja on punaisella katkoviivalla.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 7.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät asiakirjat ja kartat löytyvät kaavatunnuksella 564-2519.

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

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu I (Pokkinen) kaupunginosan korttelin 20 tontti nro 1 osoitteessa Isokatu 14. Korttelissa 20 tontilla 1 sijaitsee Oulun Osuuspankin vuonna 1971 valmistunut toimistorakennus. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristökohteeseen (RKY 2009) *Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen* kuuluvat Snellmanipuisto ja Otto Karhin puisto. Suunnittelualan alustava pinta-ala on noin 1437 m².

Suunnitteluala rajautuu koillisessa Hallituskatuun, kaakossa Isokatuun, lounaassa korttelin 20 tonttiin nro 76 ja luoteessa korttelin 20 tonttiin nro 3.



Kuva 2 Viistoilmakuva suunnittelualueesta (bing.com/maps)

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korttelin 20 tontilla 1 sijaitsevan toimistorakennuksen korvaaminen liike- ja asuinrakennuksella. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen kaupunkirakenteeseen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, liikenteeseen, aukioihin, puistoalueisiin ja vesistöön.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on Oulun Osuuspankin omistuksessa.

Hanke on käynnistetty suunnittelualueen omistajan jättämästä, 28.9.2021 päivätystä asemakaavan muutoshakemuksesta.

Suunnittelualueen tontilla 1 järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu Oulun Osuuspankin uusien toimitilojen ja asuinrakennushankkeen suunnittelusta. Kilpailuun kutsuttiin neljä arkkitehtitoimistoa. Kilpailun voitti Linja Arkkitehdit Oy:n kilpailuehdotus nimimerkillä Graadi. Voittanut kilpailuehdotus jatkokehitetään asemakaavan muutosluonnokseksi.

Hankkeesta laaditaan yhteistoimintasopimus sekä maankäyttösopimus.



Kuva 3 Kuvaus arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneesta ehdotuksesta nimimerkillä Graadi. Linja Arkkitehdit Oy.

Vaikutusten arviointi sekä laaditut ja laadittavat selvitykset

Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella, sen lähiympäristössä ja kaupunkirakenteessa. Arvioitavana ovat muun muassa liittyminen kulttuuriperintöön, kaupunkirakenteeseen,

kaupunkikuvaan, maisemaan, vesistöön, elinympäristöön, palveluihin, liikenteeseen, kestävien kulkumuotojen edistämiseen ja muut mahdolliset vaikutukset.

Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelualueelle on laadittu muun muassa kaupunkikuvallisten lähtökohtien selvitys, liikenneselvitys, Oulun Osuuspankin rakennushistoriaselvitys, Kalevankulman rakennushistoriaselvitys, rakennusten kuntotutkimuksia sekä rakennettavuusselvityksiä.

Suunnittelualueelle laaditaan meluselvitys, hulevesiselvitys, hulevesien hallintasuunnitelma, liikenneselvityksen tarkennus, maaperän pilaantuneisuusselvitys sekä tarvittaessa muita esiin tulevia selvityksiä.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava



Kuva 3 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia 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 toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Suunnittelualue on osa *maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö* -merkintää.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaiset rakennetut kulttuuriympäristöt ja tieosuudet. Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo kaikista maakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty kaavaselostuksen liitteissä 4 ja 5.

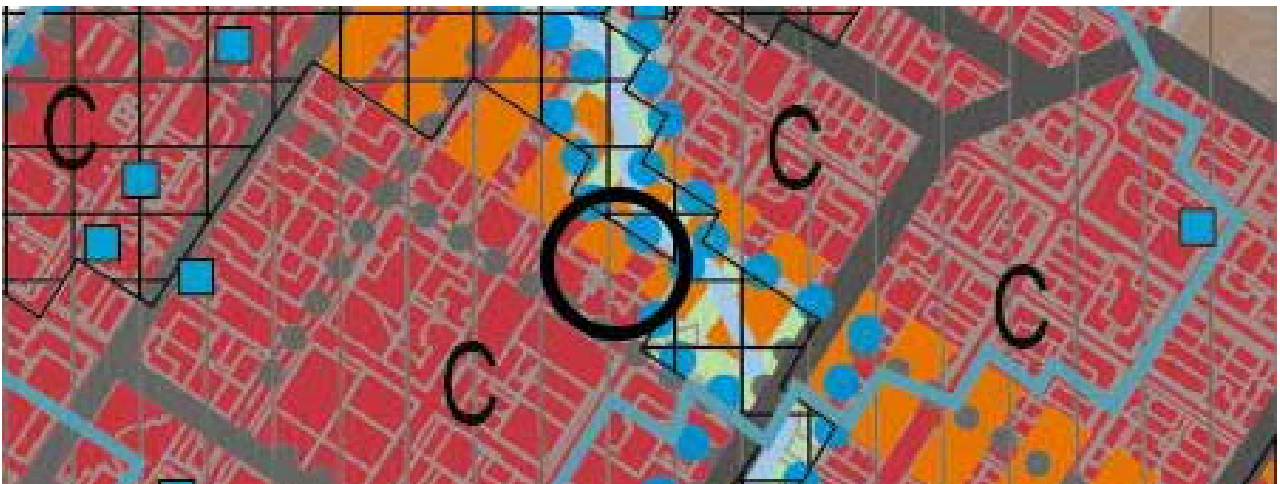
Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja sen ominaislaatu. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan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

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on *Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (2. ja 3.vmkk)* merkintään kuuluva Kaupunginojan varren puistovyöhyke. Merkinällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5 a.

Suunnittelumääräykset:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015* -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Uuden Oulun yleiskaava



Kuva 4 Ote Uuden Oulun yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla ympyrällä.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä *pääkeskus, keskustatoimintojen alue* (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

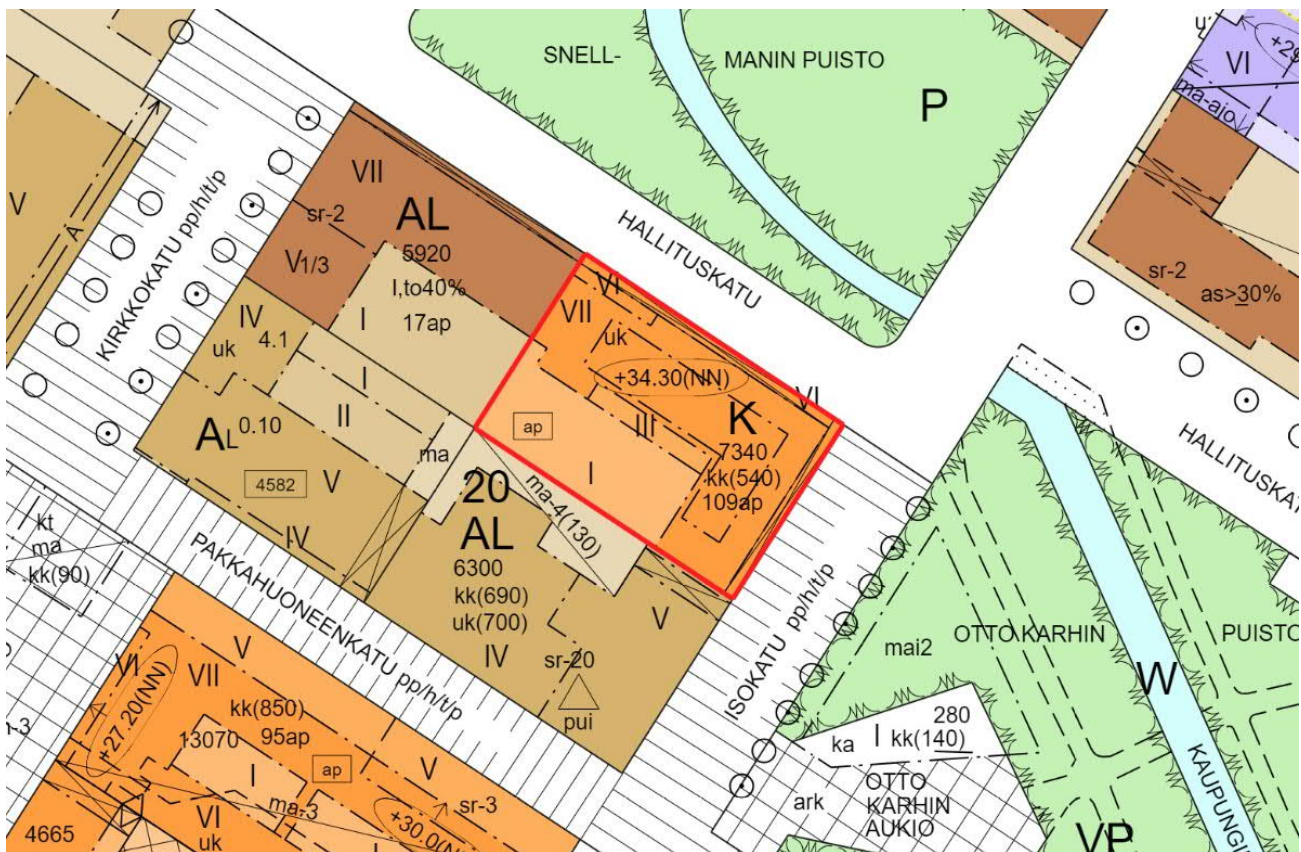
Suunnittelualue on osa *rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokas alue* -merkintää. Merkinällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti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

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue. (kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue)

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

Suunnittelualueella kulkee 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.

Voimassa oleva asemakaava



Kuva 5 Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Suunnittelualueella on voimassa 30.7.2004 voimaan tullut asemakaava 564-1770.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 20 tontti numero 1 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolle saa sijoittaa enintään seitsemän kerroksisen rakennuksen. Rakennukselle on osoitettu rakennusala ullakkokerrokselle. Tontin rakennusoikeus on 7 340 kem². Tontille saa rakentaa kellarikerroksen, johon saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään 540 kem². Tonttia varten on rakennettava 109 autopaikkaa. Korttelialueelle on

asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. Asemakaavan vaatimaa autopaikkamäärää saadaan vähentää 30%, mikäli autopaikat sijoitetaan kaupungin osoittamaan pysäköintilaitokseen.

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteena on 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 ja toimitilarakentamisen määrä on 7 000 kem² vuodessa.

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. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on keskustavisiossa osa palveluiden keskusta ja ydinkeskustaa.

”Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue.

Ydinkeskusta muodostaa koko Oulun toiminnallisen keskipisteen ja ydinkeskustassa kauppa, palvelut ja muut toiminnot tiivistyvät korkealaatuiseksi ympäristöksi. Muulla keskustavyöhykkeellä asumisen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.”

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/11684/10.02.03/2018.

Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat

sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Saaristonkatu 8). 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, työnteeseen 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
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliitto
- Business Oulu
- Oulun Vesi liikelaitos
- Oulun Energia Oy
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Keskustan Asukasyhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat OKeVa
- Oulun polkupyöräilijät Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Telia Finland Oyj
- Digita Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille kiinteistöjen omistajan hakemuksesta syyskuussa 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen laatimistyö on käynnistetty kaavan 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, asemakaavan muutosluonnos

Kaavan valmisteluaineisto pidetään tavoiteaikataulun mukaan nähtävillä 4 viikon ajan keväällä/kesällä 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, asemakaavan muutosehdotus

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu loppuvuodesta 2022, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta 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.

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

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut:

Asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi | puh. 044 703 2425 | leena.k.kallioniemi(at)ouka.fi

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

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Oulun Osuuspankki, asemakaavan muutos 564-2519

Liite 3. Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot vastineineen sekä tiedostus- ja keskustelutilaisuuksien muistiot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 19.4.-19.5.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt lausunnot ja mielipiteet, sekä kaavoituksen vastaukset:

Lausunto 1, Telia Finland Oyj, 20.4.2022:

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§).

Lisätietoja asiasta antaa: production-desk@teliacompany.com

Kaavoituksen vastaus:

Alueella olevat tietoliikennekaapelit huomioidaan hankkeen suunnittelussa.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan museo, 24.5.2022

Oulun kaupunki on asettanut nähtäville I (Pokkinen) kaupunginosan osaa koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (Isokatu 14 ja Kirkkokatu 11) 19.4. – 19.5.2022. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat I (Pokkinen) kaupunginosan korttelin 20 tontti 1 osoitteessa Isokatu 14 ja tontti 3 osoitteessa Kirkkokatu 11. Korttelissa 20 tontilla 1 sijaitsee Oulun Osuuspankin vuonna 1971 valmistunut toimistorakennus. Tontilla 3 vuonna 1950 valmistunut Kalevankulman asuin- ja liikerakennus. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristökohteeseen (RKY 2009) Kaupunginajan varren puistovyöhykkeeseen kuuluvat Snellmanipuisto ja Otto Karhin puisto.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuvan rakennettua kulttuuriympäristöä koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin. Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokas alue -merkintää ja myös RKY 2009 alue on osoitettu. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilyminen. Voimassa olevassa

asemakaavassa tontilla 3 oleva rakennus on suojeltu sr-2 merkinnällä, suojeltava rakennus tai sen osa, jota muun muassa ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.

Tontille 1 järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu ja voittoisa ehdotus on jatkokehityksen kohteena. Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä voittoisan ehdotuksen kaupunkikuvalliset ansiot ovat sekä Puistolän ja Kalevankulman kerroskorkeuksien huomioon ottaminen ja jalustan massan ympäristöön sijoittaminen. Museon mielestä on tärkeää, että jatkotyöstössä edellä kuvatut ominaisuudet näkyvät myös luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

Kaavoituksen vastaus:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty asemakaavan muutosalueen osalta siten, että Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnossa esiin nostama korttelin 20 tontti nro 3 on jätetty pois asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan Pohjois-Pohjanmaan museon esiin nostamat tausta-aineistot. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnossaan esiin nostamat voittaneen kilpailutyön ansiot on huomioitu jatkosuunnittelussa. Jatkosuunnittelussa on kiinnitetty huomiota rakennuksen suunnitteluun osana korttelin kokonaisuutta. Pohjois-Pohjanmaan museo on toiminut tiiviissä yhteistyössä asemakaavan muutoshankkeessa ja heidän edustajansa on osana hankkeen ohjausryhmää.

Lausunto ei muilta osin anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Mielipide 1, As Oy Vakuutustorni, 18.5.2022

Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Esitetty asemakaavan muutosehdotusalue sijaitsee maakuntakaavan ja yleiskaavan yllämainitussa otsikossa määrittämällä alueella. Välittömässä läheisyydessä sijaitsee valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, johon kuuluu muun muassa Oulun keskusta-alueelle merkittävä miljööseen ja viihtyvyyteen vaikuttava Kaupungin puistovyöhyke.

Voimassa olevassa asemakaavassa saa suunnittelun kohteena olevalle alueelle sijoittaa enintään seitsemän kerroksisen rakennuksen. Tästä johtuen arkkitehtonisesti erinomaisesti onnistunut Osuuspankin nykyinen pääkonttori soveltuu hyvin korttelikokonaisuuteen ja puistovyöhykkeen viereen.

Ehdotettu korkeudeltaan noin kaksinkertainen uudisrakennus rikkoisi kortteli- ja puistomiljöön. Massaltaan merkittävänä rakennuksena se pimentäisi naapurikiinteistöjä sekä puistoaluetta.

Oulun keskustavisiossa määritellyt kaupalliset ja asumiseen liittyvät tavoitteet voidaan hyvin toteuttaa rakentamalla korkeita rakennuksia muualle keskusta-alueelle kuin kaupungintalon, kirkon ja puistojen viereen, jossa rakennuskanta on valmiiksi tiivis.

As Oy Vakuutustornin näkemys

Uudisrakennuksen naapurina As Oy Vakuutustorni asukkaineen ja yrityksineen joutuisi massaltaan suuren ja ympäristöstään merkittävällä tavalla poikkeavan uudisrakennuksen katveeseen. Rakennuksen pimennysvaikutus olisi huomattava ja vaikuttaisi erityisesti alempien kerrosten huoneistojen arvoon. Viihtyisyyttä ja virkistystä tuova Snellmanin puisto menettäisi valoisuuttaan ja muuttuisi entistä enemmän puistosta läpikulkupaikaksi.

Tässä muodossaan asemakaavan muutosehdotus ei ole hyväksyttävissä.

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa arvioidaan suunnitelman vaikutuksia muun muassa rakennettuun kulttuuriympäristöön. Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja on mukana asemakaavan muutoshankkeen ohjausryhmässä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristökohteen (RKY 2009) Oulun Kaupunginojan varren puistovyöhykkeen välittömässä läheisyydessä. Oulun Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristö alueen kuvauksessa todetaan mm. seuraavaa: Oulun Kaupunginojan varren avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan. Oulun Kaupunginojan varren aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi koko keskustan. Kaupunginojan vartta ryhdyttiin kunnostamaan puistomaiseksi 1830-luvulla. Kaupunginojan varren puistovyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaan alueen kuvauksessa ei ole otettu kantaa, minkälainen rakentaminen soveltuu puistovyöhykkeen ympäristöön.

Asemakaavan muutosalue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta (MRKY 2015) Hallituskadun moderni keskusta. Muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue (MRKY 2015) Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen. Asemakaavan muutoksen tausta-aineistoksi alueelle on tutkittu erilaisia rakentamisen vaihtoehtoja arkkitehtuurikutsukilpailun avulla. Asemakaavan muutostyön yhteydessä arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta työtä on jatkokehitetty.

Asemakaavan muutosluonnoksen taustalla oleva viitesuunnitelma-aineisto on laadittu jatkokehittämällä arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta työtä. Jatkokehittämisen yhteydessä erilaisia Vaihtoehtoja on tarkastelu 3D-kaupunkimallin avulla. Arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen jatkokehittämisessä on keskitytty erityisesti torniosan kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, koska jalustaosan kaupunkikuvallinen ratkaisu katsottiin ratkaisultaan onnistuneeksi.

Ensimmäisessä jatkosuunnitteluvaiheessa tutkittiin erilaisia pohjamuotoja ja kerroslukuja torniosalle, sekä sen sijoittumista suhteessa jalustaosaan. Vaihtoehtoisissa mukana vertailuissa oli arkkitehtuurikilpailun mukainen rakennus, sekä vaihtoehtoja, joissa torniosan pohjamuotona kokeiltiin neliömäistä, suorakaiteen muotoista ja erilaisia vinoneliöitä. Torniosan korkeudeksi tutkittiin kerroslukuja 12-15.

Pohjamuototarkastelussa pyrittiin löytämään ratkaisu, joka on eri suunnista tarkasteltuna hahmoltaan siroin ja kaupunkikuvallisesti sopivin. Siroimpaan vaikutelmaan päästiin vaihtoehdolla, jossa arkkitehtuurikilpailun mukainen torniosan pohjamuodon viiste Otto Karhin puiston puoleisella sivulla on käännetty peilikuvaksi. Ratkaisulla rakennuksen hahmo Hallituskadun ja Snellmanipuiston suuntaan on kaventunut. Muilta suunnilta katsottuna torniosan hahmo näyttäytyy niin ikään kapeana ja tornimaisena. Leveimmillään torniosa on sisäpihan puoleisella julkisivulla, jolloin leveän julkisivun kaupunkikuvallinen vaikutus kohdistuu ensisijaisesti Rotuaarinaukiolle ja kaukomaisemaan.

Torniosan korkeuden valinnassa vaikuttaviksi tekijöiksi katsottiin erityisesti vaikutukset kaupunkikuvaan ja hankkeen toteutettavuuteen. 12-kerroksinen osa näyttäytyi työryhmän näkemyksen mukaan mittasuhteiltaan epäsovinnainen suhteessa jalustaosaan. Torniosan mittasuhteet suhteutettuna jalustaan loivat 15-kerroksisessa versiossa raskaan vaikutelman, joka katsottiin kaupunkikuvallisesti sopimattomaksi. 13- ja 14-kerroksiset versiot osoittautuivat kaupunkikuvallisesti sopivimmilta rakennuksen kokonaisuuden ja kaupunkikuvan kannalta. Vaihtoehtotarkasteluissa päädyttiin 14-kerroksiseen versioon, joka katsottiin olevan toteutettavuuden näkökulmasta parempi vaihtoehto.

Suunnitelma muuttaa alueen kaupunkikuvaa ja muodostaa siihen oman kerrostumansa. Rakentaminen on sovitettu jalustaosaltaan naapurikiinteistöjen räystääslinjoihin. Suunnitelman 14-kerroksinen rakennusosa erottuu selkeästi ja tuo vaihtelua korttelin korkeudeltaan suhteellisen yhtenäiseen katukuvaan. Suunnitellun rakentamisen torniosa sijoittuu siten, että se muodostaa näkyvän aiheen Kaupunginojan puistovyöhykkeen varteen. Puistovyöhykkeen ansiosta rakennuksen etualalle muodostuu tilaa kaupunkirakenteessa. Samalla periaatteella aiemmin sijoitettuja korkeita 10-16 -kerroksisia rakennuksia Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen vieressä tai läheisyydessä ovat Klubitalo, Vakuutustorni, Yhdystorni sekä Galleria-korttelin asunto-osa. Lisäksi Vaaranpihan kortteliin on rakenteilla 16-kerroksinen Plaanatorni ja asemakaavassa on samassa korttelissa osoitettu varaus 13-kerroksiselle Plaanavahdille. Arkistokatu 4:ssä on osoitettu asemakaavassa varaus 12-kerroksiselle vielä toteuttamattomalle rakennusosalle. Viitesuunnitelmien mukaan 14-kerroksinen osa muodostaa Oulun keskustan suunnitelmissa neljänneksi korkeimman rakennuksen voimassa olevissa asemakaavoissa olevien Vänmanninsaaren tornin (22 kerrosta), Plaanatornin (16-kerrosta) sekä II kaupunginosan korttelissa 42 olevan Asematalon (16 kerrosta) jälkeen.

Suunnitelmista on laadittu varjostututkielma, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä. Varjostututkielma on laadittu 3D-mallin avulla ja siinä on tutkittu suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutusta kevät-, kesä- ja syyspäiväntasauksina kello 8-20 välisenä aikana. Varjostututkielman avulla on selvitetty suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutusta. Torniosan varjostusvaikutus kohdistuu pääasiassa julkisiin tiloihin. Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan torniosa varjostaa naapurikiinteistöjä alkaen kello 12 ja 13 välisenä aikana. Matalasta aurinkokulmasta johtuen korttelin matalammat osat alkavat varjostamaan Snellmanipuiston koillislaidalla korttelissa 21 sijaitsevien As. Oy Vakuutustornin ja As Oy Oulun Kassatalon julkisivuja alkaen kello 14. Kesäpäivän tasauksen aikaan suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutus kohdistuu pääosin julkisiin tiloihin kuten Snellmannipuistoon. Naapurikiinteistöistä Otto Karhin puiston koillislaidalla korttelissa 30 sijaitsevan As. Oy Valkealinnan julkisivuihin kohdistuu torniosasta johtuvaa varjostusvaikutusta kello 16-19 välisenä aikana.

Korkea rakentaminen voi aiheuttaa muutoksia kaupunkiympäristön tuuliolosuhteissa. Suunnitelmista on laadittu Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys. Tuulisuusanalyysin perusteella korkeita tuulisuustasoja ilmenee kohderakennuksen pohjoispuolisella katualueella, mutta ne aiheutuvat pääosin muista ympäröivistä rakennuksista, eikä uudisrakennus aiheuta olennaisia muutoksia katualueen nykyisiin olosuhteisiin. Kohderakennuksen kattoterassin kaakkoiskulmaan ohjautuu voimakkaita tuulia korkean asuinosaan seinää pitkin, mikä heikentää tuuliolosuhteita suunnitellun rakentamisen asuntopihalla. Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys päivitetään asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Mielipide 2, 19.5.2022, neljä allekirjoittajaa

Maakuntakaavan mukaan tavoitteena on viihtyisä kaupunkikeskusta ja korkeatasoinen kaupunkikuva. Kaavahanke uhkaa Oulun keskeistä kulttuuriympäristöä Kaupunginojan varressa. Kortteli on erityisen arvokas kaupunkikuvassa.

Hanke on vastoin kaupungin omaa yleiskaavaa, jonka mukaan rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta pitää säilyttää ja muutoksia suunniteltaessa pitäisi turvata alueen ominaisluonne ja erityispiirteet. Kaupungintalon lähiympäristön nykyinen kaupunkikuva, korttelirakenne ja rakennusten korkeus ovat säilyttämisen arvoisia ominaisuuksia.

Kaupunkistrategian tavoite on viihtyisä kaupunkiympäristö. Hanke vähentää yleistä viihtyvyyttä keskustassa, niin asuintaloissa kuin myös suurin kustannuksin kunnostetuissa lähipuistoissa.

Kaavahankkeen ilmoitettu lähtökohta on virheellinen, koska ensin olisi selvitettävä säilyttämisen mahdollisuudet. Olemassa olevan rakennuksen purkaminen ei ole ekologisesti kestävää.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, että alueelle on laadittu kaupunkikuvallisten lähtökohtien selvitys. Selvityksen johtopäätöksistä ei kerrota. Selvityksen johtopäätös pitäisi olla, että Osuuspankin kortteli on harmooninen nykyisellään ja vaatii vain vaalimista. Kaupunkikuva ei parane tötteröillä. Ei kerrostaloa pankin katolle!

Kaavahanke ei sovi kaupunkikuvaan eikä valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavan muutoshankkeen keskeisen sijainnin vuoksi alueella on järjestetty arkkitehtuurikutsukilpailu. Kilpailun tuloksena on saatu neljä rakentamisen vaihtoehtoa, joista voittanut ehdotusta on jatkokehitetty asemakaavan muutosluonnokseksi. Korttelille ominainen umpikorttelirakenne on sekä arkkitehtuurikilpailun, että asemakaavan muutoksen keskeinen lähtökohta. Lisäksi rakentamisen tavalla on pyritty korostamaan korttelin nykyisiä räystäslinjoja. Korkean osan kaupunkikuvalliseen sopivuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Suunnitelmaa jatkokehitetään asemakaavan muutosluonnoksesta saadun palautteen pohjalta.

Suunnittelualueella sijaitsevilla olemassa olevalla rakennuksella ei ole varsinaista suojelustatusta. Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 päivitysinventoinnissa suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristö aluetta Hallituskadun modernin keskusta ja lisäksi suunnittelualueella oleva rakennus on inventoinnissa esitetty maakunnallisesti arvokkaaksi. Oulun modernin ruutukaavakeskustan rakennuskannan inventointiraportti (2016) arvottaa suunnittelualueella sijaitsevilla rakennuksella olevan kaupunkikuvallisen merkityksen ohella myös identiteetti- ja paikallista arvoa sekä rakennustaiteellista merkitystä. Rakennukseen vuosien saatossa kohdistuneiden muutostöiden ja tilankäytön tehostamisen yhteydessä kiinteistössä on kuitenkin noussut esiin toiminnallisia haasteita ja taloteknisiä ongelmia, jotka odottavat ratkaisua.

Hankkeen ohjausryhmässä on paikallisen museoviranomaisen (Pohjois-Pohjanmaan museo) edustaja, jonka tehtävänä on varmistaa kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen rakennushankkeessa. Asemakaavan muutoksen hakija on esittänyt suunnittelun lähtökohdaksi olemassa olevan rakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella. Ohjausryhmätyöskentelyssä ei ole laadittujen selvitysten pohjalta käynyt ilmi esteitä hankkeen etenemiselle purkavan täydennysrakentamisen lähtökohdista.

Asemakaavan muutosluonnoksen selostuksen vaikutusten arvioinnissa arvioidaan suunnitellun rakentamisen vaikutuksia eri näkökulmista. Arvioitavana on muun muassa vaikutukset kaupunkiympäristöön ja luonnonympäristöön sekä vaikutuksia ilmastonmuutokseen sopeutumiseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittu kaupunkikuvallisten lähtökohtien selvitys on laadittu Oulun Osuuspankin rakennushistoriaselvityksen täydentämisen yhteydessä vuonna 2020. Selvityksessä nostetaan Oulun Osuuspankin päärakennuksen tärkeäksi kaupunkikuvalliseksi lähtökohdaksi Kaupunginojan varren valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi tunnistettu puistovyöhyke. Oulun Osuuspankin päärakennus sijaitsee Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen kuuluvien Snellmanin puiston ja Otto Karhin puiston kulmauksessa. Hankkeen suunnittelussa on kiinnitetty huomiota muun muassa suunnitellun rakentamisen liittymiseen naapurirakennuksiin, sekä ympäröivien julkisten tilojen tilarajauksesta muodostuvien rakennetun ympäristön arvojen säilymiseen. Kaupunkikuvallisten lähtökohtien selvitys liitetään hankkeen projektikortille asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä.

Asemakaavan muutosluonnoksen taustalla oleva viitesuunnitelma-aineisto on laadittu jatkokehittämällä arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta työtä. Jatkokehittämisen yhteydessä erilaisia Vaihtoehtoja on tarkasteltu 3D-kaupunkimallin avulla. Arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen jatkokehittämisessä on keskitytty erityisesti torniosan kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, koska jalustaosan kaupunkikuvallinen ratkaisu katsottiin ratkaisultaan onnistuneeksi.

Ensimmäisessä jatkosuunnitteluvaiheessa tutkittiin erilaisia pohjamuotoja ja kerroslukuja torniosalle, sekä sen sijoittumista suhteessa jalustaosaan. Vaihtoehtoisissa mukana vertailuissa oli arkkitehtuurikilpailun mukainen rakennus, sekä vaihtoehtoja, joissa torniosan pohjamuotona kokeiltiin neliömäistä, suorakaiteen muotoista ja erilaisia vinoneliöitä. Torniosan korkeudeksi tutkittiin kerroslukuja 12-15.

Pohjamuototarkastelussa pyrittiin löytämään ratkaisu, joka on eri suunnista tarkasteltuna hahmoltaan siroin ja kaupunkikuvallisesti sopivin. Siroimpaan vaikutelmaan päästiin vaihtoehdolla, jossa arkkitehtuurikilpailun mukainen torniosan pohjamuodon viiste Otto Karhin puiston puoleisella sivulla on käännetty peilikuvaksi. Ratkaisulla rakennuksen hahmo Hallituskadun ja Snellmanipuiston suuntaan on kaventunut. Muilta suunnilta katsottuna torniosan hahmo näyttäytyy niin ikään kapeana ja tornimaisena. Leveimmillään torniosa on sisäpihan puoleisella julkisivulla, jolloin leveän julkisivun kaupunkikuvallinen vaikutus kohdistuu ensisijaisesti Rotuaarinaukiolle ja kaukomaisemaan.

Torniosan korkeuden valinnassa vaikuttaviksi tekijöiksi katsottiin erityisesti vaikutukset kaupunkikuvaan ja hankkeen toteutettavuuteen. 12-kerroksinen osa näyttäytyi työryhmän näkemyksen mukaan mittasuhteiltaan epäsovivana suhteessa jalustaosaan. Torniosan mittasuhteet suhteutettuna jalustaan loivat 15-kerroksisessa versiossa raskaan vaikutelman, joka katsottiin kaupunkikuvallisesti sopimattomaksi. 13- ja 14-kerroksiset versiot osoittautuivat kaupunkikuvallisesti sopivimmilta rakennuksen kokonaisuuden ja kaupunkikuvan kannalta. Vaihtoehtotarkasteluissa päädyttiin 14-kerroksiseen versioon, joka katsottiin olevan toteutettavuuden näkökulmasta parempi vaihtoehto.

Suunnitelma muuttaa alueen kaupunkikuvaa ja muodostaa siihen oman kerrostumansa. Rakentaminen on sovitettu jalustaosaltaan naapurikiinteistöjen räystäslinjoihin. Suunnitelman 14-kerroksinen rakennusosa erottuu selkeästi ja tuo vaihtelua korttelin korkeudeltaan suhteellisen yhtenäiseen katukuvaan. Suunnitellun rakentamisen torniosa sijoittuu siten, että se muodostaa näkyvän aiheen Kaupunginpuiston puistovyöhykkeen varteen. Puistovyöhykkeen ansiosta rakennuksen etualalle muodostuu tilaa kaupunkirakenteessa. Samalla periaatteella aiemmin sijoitettuja korkeita 10-16 -kerroksisia rakennuksia Kaupunginpuiston varren valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen vieressä tai läheisyydessä ovat Klubitalo, Vakuutustorni, Yhdystorni sekä Galleria-korttelin asunto-osa. Lisäksi Vaaranpuiston kortteliin on rakenteilla 16-kerroksinen Plaanatorni ja asemakaavassa on samassa korttelissa osoitettu varaus 13-kerroksiselle Plaanavahdille. Arkistokatu 4:ssä on osoitettu asemakaavassa varaus 12-kerroksiselle vielä toteuttamattomalle rakennusosalle. Viitesuunnitelmien mukaan 14-kerroksinen osa muodostaa Oulun keskustan suunnitelmissa neljänneksi korkeimman rakennuksen voimassa olevissa asemakaavoissa olevien Vänmanninsaaren tornin (22 kerrosta), Plaanatornin (16-kerrosta) sekä II kaupunginosan korttelissa 42 olevan Asematalon (16 kerrosta) jälkeen.

Hanke mahdollistaa keskusta-alueen työpaikkojen säilymisen nykyisellään ja lisäksi hanke mahdollistaa uusia asukkaita keskustan palveluiden äärelle. Esitetyt toiminnot tukevat keskusta-alueen elinvoimaa ja palveluiden säilymistä.

Suunnitelmista on laadittu varjostustutkielma, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä. Varjostustutkielma on laadittu 3D-mallin avulla ja siinä on tutkittu suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutusta kevät-, kesä- ja syyspäiväntasauksina kello 8-20 välisenä aikana.

Varjostustutkielman avulla on selvitetty suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutusta. Torniosan varjostusvaikutus kohdistuu pääasiassa julkisiin tiloihin. Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan torniosa varjostaa naapurikiinteistöjä alkaen kello 12 ja 13 välisenä aikana. Matalasta aurinkokulmasta johtuen korttelin matalammat osat alkavat varjostamaan Snellmaninpuiston koillislaidalla korttelissa 21 sijaitsevien As. Oy Vakuutustornin ja As Oy Oulun Kassatalon julkisivuja alkaen kello 14. Kesäpäivän tasauksen aikaan suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutus kohdistuu pääosin julkisiin tiloihin kuten Snellmanninpuistoon. Naapurikiinteistöistä Otto Karhin puiston koillislaidalla korttelissa 30 sijaitsevan As. Oy Valkealinnan julkisivuihin kohdistuu torniosasta johtuvaa varjostusvaikutusta kello 16-19 välisenä aikana.

Korkea rakentaminen voi aiheuttaa muutoksia kaupunkiympäristön tuuliolosuhteissa. Suunnitelmista on laadittu Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys. Tuulisuusanalyysin perusteella korkeita tuulisuustasoja ilmenee kohderakennuksen pohjoispuolisella katualueella, mutta ne aiheutuvat pääosin muista ympäröivistä rakennuksista, eikä uudisrakennus aiheuta olennaisia muutoksia katualueen nykyisiin olosuhteisiin. Kohderakennuksen kattoterassin kaakkoiskulmaan ohjautuu voimakkaita tuulia korkean asuinosaan seinää pitkin, mikä heikentää tuuliolosuhteita suunnitellun rakentamisen asuntopihalla. Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys päivitetään asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Rakentamisen purkaminen aiheuttaa ilmastovaikutuksia, mutta toisaalta asuntojen sekä liike- ja toimistotilojen rakentaminen olemassa olevan infrastruktuurin ääreen alueelle, joka on hyvin saavutettavissa kestäväillä kulkumuodoilla, voidaan katsoa edustavan kestävä kehityksen mukaista täydennysrakentamista.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävillä 7.10.-7.11.2022. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa sekä kaksi mielipidettä, joista toisessa kuusi allekirjoittajaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, 7.11.2022:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Pokkisen kaupunginosan korttelin 20 tonttia 1 (Isokatu 14, Oulun Osuuspankki) koskevan asemakaavamuutoksen luonnos. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue (1437 m²) sijaitsee Oulun keskustassa Kaupunginajan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Hallituskadun katutilaan ja Snellmanin puistoon, kaakossa Isokatuun ja Otto Karhin puistoon ja korttelin 20 tonttiin nro 76 (As Oy Puistola), lounaassa korttelin 20 tonttiin nro 2 (Kiinteistö Oy Säästörahja) sekä luoteessa korttelin 20 tonttiin nro 3 (As Oy Oulun Kalevankulma).

Kortteli kuuluu Museoviraston vuonna 2002 (päivitys 2007) kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa määrittelemään kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Nyt kyseessä oleva tontti on inventoinnissa katsottu kuuluvan luokkaan 3 eli alueeksi, jolla kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti täysin tuhoutuneet.

Suunnittelualueella rajaavat katualueet kuuluvat kaupunkiarkeologisen inventoinnin päivityksessä luokkaan 2, eli alueella on todennäköisesti säilyneitä kulttuurikerroksia. Koska inventointiraportin päivitys on vuodelta 2007, on osa sen tiedoista vanhentunutta; esimerkiksi Hallituskatua on sittemmin remontoitu. Pohjois-Pohjanmaan museo arvioi, että Hallituskadun kulttuurikerrokset ja

rakenteet ovat tuhoutuneet suunnittelualueelta katuremontin yhteydessä. Myös Isokadulla tehdyt tien pohjustustyöt ja erilaiset kaivannot lienevät pitkälti tuhonneet katualueen vanhat kerrostumat.

Museo kuitenkin muistuttaa, että mikäli rakennustöissä tavataan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä (kiveyksiä, kuoppia, perustuksia, tms. rakenteita) tai irtaimia muinaisesineitä, tulee työ muinaismuistolain 14§ sekä 16§ mukaisesti keskeyttää ja viipymättä ilmoittaa asiasta alueelliselle vastuumuseolle eli Pohjois-Pohjanmaan museolle.

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla tältä osin ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavaselostukseen on täydennetty lausunnossa mainitut kaupunkiarkeologiset lähtökohdat. Selostukseen on lisätty kappale 3.3.16 Kaupunkiarkeologinen inventointi.

Lausunnon pohjalta on täydennetty asemakaavaselostusta. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, 18.11.2022:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Pokkisen kaupunginosan korttelin 20 tonttia 1 (Isokatu 14, Oulun Osuuspankki) koskevan asemakaavamuutoksen luonnos. Tämä Pohjois-pohjanmaan museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue (1437 m²) sijaitsee Oulun keskustassa Kaupunginojan eteläpuolella.

Suunnittelualue rajautuu koillisessa Hallituskadun katutilaan ja Snellmanin puistoon, kaakossa Isokatuun ja Otto Karhin puistoon ja korttelin 20 tonttiin nro 76 (As Oy Puistola), lounaassa korttelin 20 tonttiin nro 2 (Kiinteistö Oy Säästöräha) sekä luoteessa korttelin 20 tonttiin nro 3 (As Oy Oulun Kalevankulma).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa (24.5.2022) Pohjois-Pohjanmaan museo kiinnitti huomiota, että asemakaavan jatkoystössä tulee ottaa huomioon RKY 2009 inventoinnissa ja Pohjois-Pohjanmaan rakennettua kulttuuriympäristöä 2015-selvityksessä kirjatut arvot ja ominaispiirteet.

Asemakaavan luonnoksessa on otettu huomioon ne kaupunkikuvalliset ansiot, joita museo on omassa arviossaan korostanut. Nämä seikat ovat myös mukana asemakaavan luonnoksen kolmiomerkinässä.

Jalustan osalta hanke on kunnossa. Sitä vastoin asumiseen tarkoitettun torniosan osalta on kehittämisen varaa. Luonnoksessa esitetty rakennusoikeus tornin on ylimitoitettu. Tornin kerroskorkeutta pitäisi pudottaa ainakin kerroksella, jolloin se sopeutuisi paremmin arvokkaaseen ympäristöön. Lisäksi tornin osalta tulisi tutkia sen rakentamista suorakulmion muotoon. Nyt luonnoksessa torni leviää sisäpihan puolelle.

Kaavoituksen vastaus:

Arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittuja viitesuunnitelmia on jatkokehitetty asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen saadun palautteen pohjalta. Korttelille ominainen umpikorttelirakenne on sekä arkkitehtuurikilpailun, että asemakaavan muutoksen keskeinen lähtökohta. Lisäksi rakentamisen tavalla on pyritty korostamaan korttelin nykyisiä räystäslinjoja. Jatkokehittämisessä on keskitytty erityisesti torniosan kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, koska jalustaosan kaupunkikuvallinen ratkaisu katsottiin ratkaisultaan onnistuneeksi.

Jatkosuunnittelussa korkean rakennusosan pohjapinta-alaa on pienennetty. Lisäksi rakennuksen muotoa on kehitetty sirommaksi ja selkeämmäksi siten, että Isonkadun suuntainen aiemmissa suunnitelmissa ollut vino seinä on muutettu suorakulmaiseksi. Rakennuksen kattomuoto on muutettu viitesuunnitelmissa tasakattomaiseksi, ja rakennusta on madallettu noin 2,5 metriä, mikä vastaa rakennuksen madaltumista lähes kerroksen verran. Asemakaavakartalla on päivitetty rakennusalojen rajat viitesuunnitelmien mukaan sekä osoitettu rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +58.00 (korkeusjärjestelmä N2000), jonka mukaan rakennuksen korkeus saa enintään nousta viitesuunnitelmissa esitetystä korkotasosta noin 0,5 metriä. Kaavoituksen näkemyksen mukaan tehdyt tarkennukset parantavat suunnitelman soveltuvuutta kaupunkikuvaan.

Lausunnon perusteella on tehty tarkennuksia viitesuunnitelmiin sekä asemakaavakarttaan ja kaavamääräyksiin koskien korkeaa rakennusosaa. Korkeaa rakennusosaa on madallettu ja sen muotoa kehitetty suorakulmaiseksi ja sirommaksi, kuten lausunnossa on edellytetty. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 18.11.2022:

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), jolle voidaan sijoittaa VI-kerroksinen jalustaosa toimisto- ja liiketiloille sekä XIV-kerroksinen torniosa asuinrakentamiselle. Tontin suunniteltu rakennusoikeus on 9400 kem2.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), Kaupunginjojan varren puistovyöhykkeeseen, kuuluvat Snellmanin puisto ja Otto Karhin puisto. Sen välittämässä läheisyydessä on maakunnallisesti arvokas alue (MRKY 2015) Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen ja suunnittelualue on osa Hallituskadun modernia keskustaa (MRKY 2015).

Uuden Oulun yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueella voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2004 alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolle saa sijoittaa enintään VII-kerroksisen rakennuksen. Tontin rakennusoikeus on 7340 kem2.

Pohjois-Pohjanmaan museo toteaa lausunnossaan 18.11.2022, että asemakaavaluonnoksessa on otettu huomioon ne kaupunkikuvalliset ansiot, joita museo on omassa arviossaan korostanut ja ne on otettu huomioon myös kaavamääräyksissä. Museo toteaa, että rakennuksen jalustan osalta hanke on kunnossa, mutta asumiseen tarkoitetun torniosan rakennusoikeus on ylimitoitettu. Rakennuksen korkeutta pitäisi pudottaa ainakin kerroksella, jolloin se sopeutuisi paremmin arvokkaaseen ympäristöön. Lisäksi tornin osalta tulisi tutkia sen rakentamista suorakulman muotoon, jolloin se ei leviäisi sisäpihan puolelle.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus korostaa suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun ydinkeskustassa, minkä vuoksi suunnittelussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon ohjeet kaavoituksen jatkotyölle.

Kaavoituksen vastaus:

Arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittuja viitesuunnitelmia on jatkokehitetty asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen saadun palautteen pohjalta. Korttelille ominainen umpikorttelirakenne on sekä arkkitehtuurikilpailun, että asemakaavan muutoksen keskeinen lähtökohta. Lisäksi rakentamisen tavalla on pyritty korostamaan korttelin nykyisiä räystäslinjoja. Jatkokehittämisessä on keskitytty erityisesti torniosan kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, koska jalustaosan kaupunkikuvallinen ratkaisu katsottiin ratkaisultaan onnistuneeksi.

Jatkosuunnittelussa korkean rakennusosan pohjapinta-alaa on pienennetty. Lisäksi rakennuksen muotoa on kehitetty sirommaksi ja selkeämmäksi siten, että Isonkadun suuntainen aiemmissa suunnitelmissa ollut vino seinä on muutettu suorakulmaiseksi. Rakennuksen kattomuoto on muutettu viitesuunnitelmissa tasakattomaiseksi, ja rakennusta on madallettu noin 2,5 metriä, mikä vastaa rakennuksen madaltumista lähes kerroksen verran. Asemakaavakartalla on päivitetty rakennusalojen rajat viitesuunnitelmien mukaan sekä osoitettu rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +58.00 (korkeusjärjestelmä N2000), jonka mukaan rakennuksen korkeus saa enintään nousta viitesuunnitelmissa esitetystä korkotasosta noin 0,5 metriä. Kaavoituksen näkemyksen mukaan tehdyt tarkennukset parantavat suunnitelman soveltuvuutta kaupunkikuvaan.

Lausunnon perusteella on tehty tarkennuksia viitesuunnitelmiin sekä asemakaavakarttaan ja kaavamääräyksiin koskien korkeaa rakennusosaa. Korkeaa rakennusosaa on madallettu ja sen muotoa kehitetty suorakulmaiseksi ja sirommaksi, kuten lausunnossa on edellytetty. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 1, 7.11.2022, kuusi allekirjoittajaa:

Esitimme osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen mielipiteessämme, että kaavahanke ei sovi kaupunkikuvaan eikä valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kaavoituksen vastauksessa on todettu, että kaupunkikuvalliseen sopivuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota ja että suunnitelmaa jatkokehitetään asemakaavan muutosluonnoksesta saadun palautteen pohjalta. Esillä olevan muutosluonnoksen perusteella mielipiteemme on edelleen se, että asuntotorni ei sovi ympäristöönsä.

Kaupunkikuva

Kaavoituksen vastauksessa esittämäämme mielipiteeseen on todettu, että hankkeen suunnittelussa on kiinnitetty huomiota suunnitellun rakentamisen liittymiseen naapurirakennuksiin sekä ympäröivien julkisten tilojen tilarajauksesta muodostuvien rakennetun ympäristön arvojen säilymiseen. Todellisuudessa on tyydytty vain torniosan muotoiluun. Snellmaninpuistoa reunustavien rakennusten räystäslinjojen selvitys käy turhaksi, kun pankin katolle sijoitettu torni rikkoo kerrosluvultaan yhtenäisen ympäristön. Kaavaselostuksen näkymäkuvat Otto Karhin puiston suunnasta kaupungintalon suuntaan todistavat sen. Kaupunkikuvallisen merkityksen ja arvojen ohittamiseen ei myöskään riitä maininta, että museoviranomainen on hyväksynyt nykyisen rakennuksen purkamisen. Suunnitellun rakennuksen katolla korkealle nouseva torni ei sovi valtakunnallisesti merkittävään Kaupungin puistovyöhykkeen näkymiin.

Kaavaselostuksessa viitataan muihin Oulun keskustaan rakennettaviin korkeisiin rakennuksiin. Ne eivät kuitenkaan sijoitu keskeisesti kaupungin ytimeen. Oulussa ei ole arvotettu kaupunkikuvan kannalta sopivia korkean rakentamisen paikkoja. Sen vuoksi torneja on syntynyt sattumanvaraisesti. On viimeistään nyt osattava arvostaa tuomiokirkon-kaupungintalon lähiympäristöä. Tornin paikka ei ole osuuspankin katolla.

Hyvä arkkitehtuuri muodostuu rakennuksen estetiikasta, mutta myös siitä, miten rakennus suhtautuu ympäristöönsä. (Anders Adlercreutz, HS 27.10.2022)

Vaikutukset

Asemakaavan muutosluonnoksen selostuksessa on kerrottu arvioidun vaikutuksia eri näkökulmista. Esitettyjen lisäksi vaikutuksia on enemmän. Luottamus kaupunkikulttuuriin, asukkaiden mielipiteiden ymmärtämiseen ja kaupungin hallintoon rapisee, jos hanke toteutuu.

Arkkitehtuurikutsukilpailun lähtökohdat ovat olleet rakentamisen määrän suhteen ylimitoitettuja. Tutkittavana ja arvioitavana ei ole ollut olevan rakennuksen kunnostuksesta lähtevää vaihtoehtoa vaan vain pankin sanelema ratkaisu. Kaupungin ja kaupunkilaisten pitäisi voida arvioida myös ns.

nollavaihtoehto eli maakunnallisesti arvokkaaksi todetun osuuspankin liikerakennuksen säilyttäminen ja kunnostus pankin nykytarpeisiin. Rakennustekniset haasteet ilmoitettiin perusteeksi nykyisen rakennuksen purkamiselle. Perustelut eivät riitä.

Osuuspankki ilmoitti esittelytilaisuudessa aikovansa tukea kulttuuria taidehankinnoilla. Pankki voisi tehdä kulttuuriteon nykyisen pankkitalon arvokkaalla kunnostuksella ja ajantasaistuksella.

Asuminen

Kaupungin päättäjien vastuulla on asuntokokojen ja määrän lisäksi myös asumisen laatu. Asuntotorni ei lähde asumisen tarpeista. Ouluun on rakenteilla ja on jo rakennettu runsaasti pieniä asuntoja. Suunnitelmassa esitetty keskikäytäväratkaisu johtaa pieniin yhteen suuntaan avautuviin asuntoihin. Keskusta-asumisen tarpeet eivät olennaisesti poikkea muista asumistarpeista. Luontoyhteys ikkunanäkymien ja puistojen muodossa on keskeistä asumisviihtyvyydelle. Katolla olevaan torniin ei syntyisi hyviä asumisen tarpeet täyttäviä asuntoja. Pankin katolla oleva torni vähentäisi myös pysyvästi ympäristön nykyisten asukkaiden viihtyvyyttä. Hetkellinen varjostusvaikutus ei ole keskeisintä, vaan näkymiin vaikuttava korkeus.

Yhteenveto

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä edellytetään, että kaavan tulee perustua sen merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun, tutkimuksiin ja selvityksiin ja että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Esillä oleva kaavaluonnos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä mainittuja kaavoituksen lähtökohtia.

Kaupungin arvoista, tarpeista ja tavoitteista ei löydy perustetta hankkeelle.

Kaavoituksen vastaus:

Arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittuja viitesuunnitelmia on jatkokehitetty asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen saadun palautteen pohjalta. Korttelille ominainen umpikorttelirakenne on sekä arkkitehtuurikilpailun, että asemakaavan muutoksen keskeinen lähtökohta. Lisäksi rakentamisen tavalla on pyritty korostamaan korttelin nykyisiä räystäslinjoja. Jatkokehittämisessä on keskitytty erityisesti torniosan kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, koska jalustaosan kaupunkikuvallinen ratkaisu katsottiin ratkaisultaan onnistuneeksi.

Jatkosuunnittelussa korkean rakennusosan pohjapinta-alaa on pienennetty. Lisäksi rakennuksen muotoa on kehitetty sirommaksi ja selkeämmäksi siten, että Isonkadun suuntainen aiemmissa suunnitelmissa ollut vino seinä on muutettu suorakulmaiseksi. Rakennuksen kattomuoto on muutettu viitesuunnitelmissa tasakattomaiseksi, ja rakennusta on myös madallettu noin 2,5 metriä, mikä vastaa rakennuksen madaltumista lähes kerroksen verran. Asemakaavakartalla on päivitetty rakennusalojen rajat viitesuunnitelmien mukaan sekä osoitettu rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +58.00 (korkeusjärjestelmä N2000), jonka mukaan rakennuksen korkeus saa enintään nousta viitesuunnitelmissa esitetyistä korkotasosta noin 0,5 metriä. Kaavoituksen näkemyksen mukaan tehdyt tarkennukset parantavat suunnitelman soveltuvuutta kaupunkikuvaan.

Oulun Keskustavisiossa 2040 asemakaavan muutoksen suunnittelualue kuuluu palveluiden keskusta ja ydinkeskusta. Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue. Ydinkeskusta muodostaa koko Oulun toiminnallisen keskipisteen ja ydinkeskustassa kauppa, palvelut ja muut toiminnot tiivistyvät korkealaatuisiksi ympäristöksi. Muulla

keskustavyöhykkeellä asumisen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Ydinkeskusta on Oulun tärkein kaupallinen alue, jossa palveluiden, katu ympäristön ja julkisivujen laatutaso on korkeinta luokkaa. Tehtyjen ratkaisujen tulee kestää kansainvälinen vertailu. Ydinkeskustassa katutilat on varattu pääasiallisesti kävelijöille ja pyöräilijöille. Suunnitellun rakennuksen ensimmäiset kuusi kerrosta on osoitettu liike- ja toimistorakentamiselle ja kerrokset 7-14 asuinrakentamiselle. Suunnitelma tukee keskustavision tavoitteiden toteutumista.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisenä noudatettavaksi 11.8.2014. Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

Korkean rakentamisen selvityksessä mainittua yleissuunnitelmaa ei ole laadittu, joten asemakaavan muutoksessa on tehty selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä, jotka ovat esitetty asemakaavan muutoksen selostuksessa. On tarkasteltu suunnitelman näkymiä ja soveltuvuutta alueen kaupunkikuvaan havainnekuvin 3D-mallin avulla.

Korkeaa rakentamista on Oulun keskustassa ollut perinteisen Tuomiokirkon tornin lisäksi jo 1950- ja 60-lukujen vaihteesta asti. Se sijoittuu aiemmissa rakennuksissa ja tässä suunnitelmassa Kaupunginojan puistovyöhykkeen varteen, joten rakennuksen etualalle voi katsoa muodostuvan tilaa kaupunkirakenteessa. Samalla periaatteella aiemmin sijoitettuja korkeita 10-12 -kerroksisia rakennuksia Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen vieressä tai läheisyydessä ovat Klubitalo, Vakuutustorni, Yhdystorni ja Galleria-korttelin asunto-osa. Rakenteilla ovat Uusikatu 44-46:n 13-kerroksinen rakennus sekä Vaaranpiha-korttelin 16-kerroksinen rakennus, jonka lisäksi Vaaranpiha-korttelissa on vielä rakentamaton varaus 13-kerroksiselle rakennusosalle. Lisäksi Arkistokatu 4:ssä on osoitettu asemakaavassa varaus 12-kerroksiselle vielä toteuttamattomalle rakennusosalle.

Asemakaavan muutoksen hakija on esittänyt suunnittelun lähtökohdaksi olemassa olevan rakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella. Ohjausryhmätyöskentelyssä ei ole laadittujen selvitysten pohjalta käynyt ilmi esteitä hankkeen etenemiselle purkavan täydennysrakentamisen lähtökohdista. Rakennukseen vuosien saatossa kohdistuneiden muutostöiden ja tilankäytön tehostamisen yhteydessä kiinteistössä on kuitenkin noussut esiin toiminnallisia haasteita ja taloteknisiä ongelmia.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan viitesuunnitelmat mahdollistavat asuttavan ratkaisun hyvine ikkunanäkymineen. Suunnitelmat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa, eikä lopullisia asuntoratkaisuja ole vielä suunniteltu. Maankäyttösopimuksessa on säädelty asuntokokoja siten, että varmistetaan perheasuntojen toteutuminen kohteeseen.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan asemakaavan muutos perustuu riittävään vaikutusten arviointiin.

Mielipiteen perusteella on tehty tarkennuksia viitesuunnitelmiin sekä asemakaavakarttaan ja kaavamääräyksiin koskien korkeaa rakennusosaa. Korkeaa rakennusosaa on madallettu ja sen muotoa kehitetty sirommaksi. Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 2, 7.11.2022:

Nyt esitetty suunnitelma on täysin sopimaton kortteliinsa. On surullista, että Oulun kaupunki ei priorisoi kaupunkikuvan kehitystä edes kaupungin keskeisimmillä alueilla.

Suunnitelmaluonnoksessa esitetään, että vaihtelevuus korttelissa on hyväksi. Näin ei tietenkään ole, vaan Oulu kaipaa juuri yhtenäisyyttä, etenkin korttelien sisäistä, mutta myös korttelienvälistä yhtenäisyyttä. Vaihtelevuutta ja suorastaan kaoottisuutta Oulusta ei puutu. Suunnittelumääräyksissä puhutaan usein kaupunkikuvallisesti korkeatasoisista kokonaisuuksista, mutta nyt suunniteltu toimitalo toimii ainoastaan kokonaisuutta hajottavana tekijänä. Kaupungilla olisi harvinaislaatuinen mahdollisuus käyttää kaavoitusmonopoliaan niin, että kaupunkikuva todella paranee.

Uusi toimitalo tulee sovittaa ympäröivään kortteliin, sekä yleisilmeeltään, että mittakaavaltaan. Aivan liian korkeaksi suunniteltu rakennus vain varjostaisi vasta uudistettua Snellmanipuistoa, ja hajottaa kaupungin siluettia. Vaihteleva korkeus ei ole hyvä asia, eivätkä yksittäiset korkeat rakennukset ole vetovoimatekijä. Päinvastoin: matalat ja yhtenäiset eurooppalaiset kaupungit ovat kaikkein kauneimpia, kuvatuimpia ja vierailluimpia. Myös Suomessa etenkin Helsingin kantakaupungin vanhoja rakennuksia arvostetaan kauniina arkkitehtuurina, Oulussa sen sijaan ei ole rakennettu yhtäkään kaunista rakennusta sotien jälkeen. Yhtenäinen korkeus ja kattomuodot luovat kaunista kaupunkia. Samoin ikkunanpuitteilla, erkkereillä tai hillityillä torneilla voidaan luoda mielenkiintoisia ja kauniita yksityiskohtia joita katsella. Tässä tulee ottaa ensisijaisesti huomioon jalankulkijan näkökulma.

Keskustassa julkisivut ovat julkista tilaaja niiden täytyy olla täysin kaupungin hallinnassa. Kaupungintalon ympärillä kolmessa korttelissa on vireillä asemakaavan muutoksia. Olisi harvinainen tilaisuus luoda ilmeeltään korkeatasoinen ja yhtenäinen kokonaisuus Franzenipuiston ja Rotuaarin välille, rakentamalla nämä asemakaavan muutoksien kohteena olevat tontit harkiten, ja uudelleenrakentamalla parille tontille niillä aiemmin sijainneista rakennuksista. Ihmiset ja myös media arvostavat ja tuovat esille ilmeeltään perinteisiä rakennuskohteita, koska ne ovat absoluuttisesti kauniimpia kuin nykyinen tyyli jossa tärkeintä on mahdollisimman edullinen hinta. Ei voi olla niin, että Oulussa vuonna 2022 suunnitellaan pankkirakennusta, joka on rumempi kuin 140 vuotta vanha vankila, joka on rakennettu paljon köyhempään maahan kuin missä nyt elämme.

Kaavoituksen vastaus:

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -päiväysinventoinnissa suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta *Hallituskadun moderni keskusta*. Alue sisältyy Modernin arkkitehtuuri inventointiraportin mukaan arvokkaisiin modernin arkkitehtuurin pienalueisiin *Snellmanipuiston ympäristö* ja *Otto Karhin puiston ympäristö*. Kaikkia näitä alueita Puistonäkymissä näiden alueiden kaupunkikuva muodostuu pääsääntöisesti modernin arkkitehtuurin rakennuksista, pois lukien kaupungintalo ja Puistolan rakennus. Kaavoituksen näkemyksen mukaan eri aikakausina on rakennettu laadukkaita rakennuksia, jotka muodostavat miellyttävää kaupunkikuvaa. Kaupungin kehittyessä vaihteittain on luontevaa, että rakentamisen ilmentää aikansa arkkitehtuuria. Alueen kaupunkikuvaa ja mittakaavaa on otettu erityisesti huomioon suunnitellun rakennuksen jalustaosassa. Mielipiteessä mainittuja erkkereitä ja torneja ei pidetä luontevina tämän aikakauden arkkitehtuurin tyylipiirteinä eikä tähän pääosin modernin arkkitehtuurin ympäristöön soveltuvina. Keskustan alueelta aiemmin poistettujen rakennusten rakentamista uudelleen nykyisellä rakennustekniikalla ei kaavoituksen näkemyksen mukaan ole perusteltua. Keskustan korttelit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa, joten rakennusten rakentaminen, ylläpito ja korjaaminen asemakaavan ja rakennuslupien puitteissa on maanomistajan, useimmiten ei kaupungin vastuulla.

Korkeaa rakentamista on Oulun keskustassa ollut jo 1950- ja 60-lukujen vaihteesta asti. Se sijoittuu aiemmissa rakennuksissa ja tässä suunnitelmassa Kaupunginojan puistovyöhykkeen varteen, joten

rakennuksen etualalle voi katsoa muodostuvan tilaa kaupunkirakenteessa. Samalla periaatteella aiemmin sijoitettuja korkeita 10-12 -kerroksisia rakennuksia Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen vieressä tai läheisyydessä ovat Klubitalo, Vakuutustorni, Yhdystorni ja Galleria-korttelin asunto-osa. Rakenteilla ovat Uusikatu 44-46:n 13-kerroksinen rakennus sekä Vaaranpiha-korttelin 16-kerroksinen rakennus, jonka lisäksi Vaaranpiha-korttelissa on vielä rakentamaton varaus 13-kerroksiselle rakennusosalle. Lisäksi Arkistokatu 4:ssä on osoitettu asemakaavassa varaus 12-kerroksiselle vielä toteuttamattomalle rakennusosalle.

Arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittuja viitesuunnitelmia on jatkokehitetty asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen saadun palautteen pohjalta. Korttelille ominainen umpikorttelirakenne on sekä arkkitehtuurikilpailun, että asemakaavan muutoksen keskeinen lähtökohta. Lisäksi rakentamisen tavalla on korostettu korttelin nykyisiä räystäslinjoja. Jatkokehittämisessä on keskitytty erityisesti torniosan kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, koska jalustaosan kaupunkikuvallinen ratkaisu katsottiin ratkaisultaan onnistuneeksi.

Jatkosuunnittelussa korkean rakennusosan pohjapinta-alaa on pienennetty. Lisäksi rakennuksen muotoa on kehitetty sirommaksi ja selkeämmäksi siten, että Isonkadun suuntainen aiemmissa suunnitelmissa ollut vino seinä on muutettu suorakulmaiseksi. Rakennuksen kattomuoto on muutettu viitesuunnitelmissa tasakattomaiseksi, ja rakennusta on myös madallettu noin 2,5 metriä, mikä vastaa rakennuksen madaltumista lähes kerroksen verran. Asemakaavakartalla on päivitetty rakennusalojen rajat viitesuunnitelmien mukaan sekä osoitettu rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +58.00 (korkeusjärjestelmä N2000), jonka mukaan rakennuksen korkeus saa enintään nousta viitesuunnitelmissa esitetyistä korkotasosta noin 0,5 metriä. Kaavoituksen näkemyksen mukaan tehdyt tarkennukset parantavat suunnitelman soveltuvuutta kaupunkikuvaan.

Oulun Keskustavisiossa 2040 asemakaavan muutoksen suunnitteluala kuuluu palveluiden keskusta ja ydinkeskusta. Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue. Ydinkeskusta muodostaa koko Oulun toiminnallisen keskipisteen ja ydinkeskustassa kauppa, palvelut ja muut toiminnot tiivistyvät korkealaatuiseksi ympäristöksi. Muulla keskustavyöhykkeellä asumisen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Ydinkeskusta on Oulun tärkein kaupallinen alue, jossa palveluiden, katuympäristön ja julkisivujen laatutaso on korkeinta luokkaa. Tehtyjen ratkaisujen tulee kestää kansainvälinen vertailu. Ydinkeskustassa katutilat on varattu pääasiallisesti kävelijöille ja pyöräilijöille. Suunnitellun rakennuksen ensimmäiset kuusi kerrosta on osoitettu liike- ja toimistorakentamiselle ja kerrokset 7-14 asuinrakentamiselle. Suunnitelma tukee keskustavision tavoitteiden toteutumista.

Mielipiteen perusteella on tehty tarkennuksia viitesuunnitelmiin sekä asemakaavakarttaan ja kaavamääräyksiin koskien korkeaa rakennusosaa. Korkeaa rakennusosaa on madallettu ja sen muotoa kehitetty sirommaksi. Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosehdotus pidettiin nähtävillä 14.5.-15.5.2023. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa sekä kaksi muistutusta.

Lausuntoihin sekä muistutuksiin on annettu kootut vastaukset.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville asiakohdassa mainittu asemakaavan muutosehdotus (564-2519). Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Kun kaavaselostusta on täydennetty Pohjois-Pohjanmaan museon luonnosvaiheessa 7.11.2022 antaman lausunnon pohjalta ja kun hankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, ei museolla ole huomauttamista kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan museo, kulttuuriympäristö:

Oulun kaupunki on asettanut nähtäville I (Pöckinen) kaupunginosan osaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen 14.4. - 15.5.2022. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut lausunnon luonnosvaiheesta 18.11.2022 ja osallistunut viranomaisneuvotteluun 10.3.2023. Asemakaavan ehdotus on laadittu siten, että Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto sekä ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa esitetyt kannanotot on otettu huomioon.

Lausunto 3, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus:

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kaavaehdotusta laadittaessa on otettu huomioon Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antama lausunto sekä viranomaisneuvottelussa 10.3.2023 esittämät kommentit. ELY-keskuksella ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski.

Kaavoituksen vastaus lausuntoihin 1-3:

Lausunnot eivät anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 1, As Oy Vakuutustorni

Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Esitetty asemakaavan muutosehdotusalue sijaitsee maakuntakaavan ja yleiskaavan yllämainitussa otsikossa määrittämällä alueella. Välittömässä läheisyydessä sijaitsee valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, johon kuuluu muun muassa Oulun keskusta-alueelle merkittävä miljööseen ja viihtyvyyteen vaikuttava Kaupunginojan puistovyöhyke.

Voimassa olevassa asemakaavassa saa suunnittelun kohteena olevalle alueelle sijoittaa enintään seitsemän kerroksisen rakennuksen. Tästä johtuen arkkitehtonisesti erinomaisesti onnistunut Osuuspankin nykyinen pääkonttori soveltuu hyvin korttelikokonaisuuteen ja puistovyöhykkeen viereen.

Ehdotettu korkeudeltaan noin kaksinkertainen uudisrakennus rikkoisi kortteli- ja puistomiljöön. Massaltaan merkittävänä rakennuksena se pimentäisi naapurikiinteistöjä sekä puistoaluetta.

Oulun keskustavisiassa määritellyt kaupalliset ja asumiseen liittyvät tavoitteet voidaan hyvin toteuttaa rakentamalla korkeita rakennuksia muualle keskusta-alueelle kuin kaupungintalon, kirkon ja puistojen viereen, jossa rakennuskanta on valmiiksi tiivis.

As Oy Vakuutustornin näkemys

Uudisrakennuksen naapurina As Oy Vakuutustorni asukkaineen ja yrityksineen joutuisi massaltaan suuren ja ympäristöstään merkittävällä tavalla poikkeavan uudisrakennuksen katveeseen.

Rakennuksen pimennysvaikutus olisi huomattava ja vaikuttaisi erityisesti alempien kerrosten huoneistojen arvoon. Viihtyisyyttä ja virkistystä tuova Snellmanin puisto menettäisi valoisuuttaan ja muuttuisi entistä enemmän puistosta läpikulkupaikaksi.

Tässä muodossaan asemakaavan muutosehdotus ei ole hyväksyttävissä.

Muistutus 2, kahdeksan allekirjoittajaa

Muistutamme kaavaluonnosvaiheessa esittämistämme mielipiteestä. Suunniteltu hanke on vastoin kaupungin ja kaupunkilaisten etua ja tavoitteita. Kaupungin tulisi tavoitella käyttäjien tarpeita vastaavaa, terveellistä, turvallista ja viihtyisää sekä sosiaalisesti toimivaa ja esteettisesti tasapainoista elinympäristöä. Kaavaehdotuksessa ei ole riittävällä tavalla tuotu esiin sen vaikutuksia. Kaavan hyväksyessään valtuutetut toimivat vastoin kaupungin etua. Seurauksena on kaupunkikuvan murentuminen ja sosiaalisesti epätasapainoinen keskustarakenne.

Kaavan lähtökohtana olisi pitänyt olla kulttuuriarvojen säilyttäminen kaupungin ytimessä, tuomiokirkon ja kaupungintalon lähiympäristössä Kaupunginajan puistovyöhykkeellä. Vertailtavana olisi pitänyt olla nykyinen korttelirakenne ja kerrosluku. Nykyisellään Osuuspankin pankkirakennus on tasapainoinen osa kortteliaan. Torni rakennuksen katolla ei sovi kaupunkikuvaan eikä valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Kaavaehdotuksessa tornia on pyritty häivyttämään ja tekemään sirommaksi. Tornia perustellaan myös torneilla muualla keskustassa. Perustelut ontuvat, koska ei ole kyse kaukomaisemasta, vaan torni rikkoo kokonaisuuden Oulun arvokkaimmalla alueella.

Vastineessa viitataan Oulun Keskustavisioon 2040 todeten, että kaava-alue kuuluu ydinkeskustaan ja palveluiden keskustaan ja että palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue. Keskustavisio ei kuitenkaan tarkoittane sitä, että tavoiteltaisiin nykyisten asukkaiden olosuhteiden huonontumista. Kaupunkikuvallisesti sopimaton torni huonontaa selvästi asumisviihtyisyyttä ympäröivissä taloissa. Asuintorni pankin katolla ei myöskään ole sopiva asuinpaikka lapsiperheille, joita tarvittaisiin Oulun keskustaan.

Pitäydymme kaavan laatimisvaiheessa esittämässämme mielipiteessä ja muistutamme päättäjiä maankäyttö- ja rakennuslain 12 §:n rakentamisen ohjauksen yleisistä tavoitteista. Kaavaehdotus ei tuota viihtyisyyttä keskustaan ja sen sisältämä torni rikkoo kaupunkikuvan Oulun arvokkaimmalla alueella.

Kaavoituksen vastaus muistutuksiin 1 ja 2:

Asemakaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu suunnitelman vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, kulttuurihistoriallisiin arvoihin, luontoon ja luonnonympäristöön, liikenteeseen, talouteen, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen aikana on laadittu kattavasti perusselvityksiä, ja tausta-aineisto on laaja.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on todennut kaavaehdotusta koskevassa lausunnossaan: Kaavaehdotusta laadittaessa on otettu huomioon Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antama lausunto sekä viranomaisneuvottelussa 10.3.2023 esittämät kommentit. ELY-keskuksella ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja on mukana asemakaavan muutoshankkeen ohjausryhmässä. Pohjois-Pohjanmaan museo on todennut kaavaehdotusta koskevassa lausunnossaan: Asemakaavan

ehdotus on laadittu siten, että Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto sekä ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa esitetyt kannanotot on otettu huomioon.

Viranomaisneuvottelussa 10.3.2023 Pohjois-Pohjanmaan museolla ja ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksen suunnitelmiin.

Asemakaavan muutoksen ohjausryhmässä ovat olleet edustettuina yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut (kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne), Oulun Infra liikelaitos, Oulun Rakennusvalvonta, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy, Oulun Osuuspankki, Kiinteistö Oy Oulun Isokatu 14 sekä A-Insinöörit Oy.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristökohteen (RKY 2009) Oulun Kaupungin varren puistovyöhykkeen välittömässä läheisyydessä. Oulun Kaupungin varren valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristö alueen kuvauksessa todetaan mm. seuraavaa: Oulun Kaupungin varren avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan. Oulun Kaupungin varren aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi koko keskustan. Kaupungin varren vartta ryhdyttiin kunnostamaan puistomaiseksi 1830-luvulla. Kaupungin varren puistovyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaan alueen kuvauksessa ei ole otettu kantaa, minkälainen rakentaminen soveltuu puistovyöhykkeen ympäristöön.

Asemakaavan muutosalue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta (MRKY 2015) Hallituskadun moderni keskusta. Muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue (MRKY 2015) Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen.

Asemakaavan muutoksen tausta-aineistoksi alueelle on tutkittu erilaisia rakentamisen vaihtoehtoja arkkitehtuurikutsukilpailun avulla. Asemakaavan muutostyön yhteydessä arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta työtä on jatkokehitetty. Suunnitelmiin on tehty tarkennuksia saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta. Tarkennukset on esitetty kaavaselostuksessa.

Suunnitelma muuttaa alueen kaupunkikuvaa ja muodostaa siihen oman kerrostumansa. Rakentaminen on sovitettu jalustaosaltaan naapurikiinteistöjen räystäslinjoihin. Suunnitelman 14-kerroksinen rakennusosa erottuu selkeästi ja tuo vaihtelua korttelin korkeudeltaan suhteellisen yhtenäiseen katukuvaan. Suunnitellun rakentamisen torniosa sijoittuu siten, että se muodostaa näkyvän aiheen Kaupungin varren puistovyöhykkeen varteen. Puistovyöhykkeen ansiosta rakennuksen etualalle muodostuu tilaa kaupunkirakenteessa.

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

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

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

Koska keskusta-alueen yleissuunnitelmaa ei ole vielä laadittu, asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu suunnitelman näkymiä ja soveltuvuutta alueen kaupunkikuvaan havainnekuvin 3D-kaupunkimallin avulla.

Samalla periaatteella kuin tässä asemakaavan muutoksessa tarkasteltu rakentaminen aiemmin sijoitettuja korkeita 10-16 -kerroksisia rakennuksia Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen vieressä tai läheisyydessä ovat Klubitalo, Vakuutustorni, Yhdystorni sekä Galleria-korttelin asunto-osa. Lisäksi Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaan alueen vieressä ja läheisyydessä ovat Vaaranpihan kortteliin rakenteilla oleva 16-kerroksinen Plaanatorni ja asemakaavassa on samassa korttelissa osoitettu varaus 13-kerroksiselle Plaanavahdille. Arkistokatu 4:ssä on osoitettu asemakaavassa varaus 12-kerroksiselle vielä toteuttamattomalle rakennusosalle. Viitesuunnitelmien mukaan 14-kerroksinen osa muodostaa Oulun keskustan suunnitelmissa neljänneksi korkeimman rakennuksen voimassa olevissa asemakaavoissa olevien Vänmanninsaaren tornin (22 kerrosta), Plaanatornin (16-kerrosta) sekä II kaupunginosan korttelissa 42 olevan Asematalon (16 kerrosta) jälkeen.

Suunnitelmista on laadittu ehdotuksen nähtäilläölon jälkeen täydentävä varjostustutkielma, jolla on tarkoitus havainnollistaa paremmin suunnitelman varjostusvaikutuksia. Varjostustutkielma on asemakaavan selostuksen liitteenä 5. Varjostustutkielma on laadittu 3D-mallin avulla ja siinä on tutkittu suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutusta kevät-, kesä- ja syyspäiväntasauksina kello 8-20 välisenä aikana. Varjostustutkielman avulla on selvitetty suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutusta. Varjostustutkielmaa on täydennetty 24.5.2023 yläviistosta kuvatuilla aksonometrisillä näkymillä, joista varjostusvaikutus lähialueen rakennuksiin ja yleisiin tiloihin käy havainnollisemmin ilmi.

Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan torniosa varjostaa osia korttelissa 21 sijaitsevien As Oy Vakuutustornin ja As Oy Oulun Kassatalon julkisivuista kello 13-16 välisenä aikana. Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan torniosa varjostaa lisäksi osaa korttelissa 15 sijaitsevan KOy Yhdystornin päätyjulkisivusta lyhytaikaisesti klo 10.

Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan rakentaminen varjostaa Snellmanin puistoa kello 12 alkaen, kuitenkin siten, että varjo muodostuu pääasiassa jalustaosasta, joka vastaa korkeudeltaan suurin piirtein nykyistä rakennusta. Torniosa ei vaikuta merkittävästi varjostukseen.

Kesäpäiväntasauksen aikaan suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutus kohdistuu pääosin julkisiin tiloihin, kuten Snellmanin puistoon. Naapurikiinteistöistä Otto Karhin puiston koillislaidalla korttelissa 30 sijaitsevan As Oy Valkealinnan julkisivun alimpiin kerroksiin kohdistuu torniosasta johtuvaa varjostusvaikutusta kello 16-19 välisenä aikana.

Kesäpäiväntasauksen aikaan rakennuksen jalustaosa varjostaa Snellmanin puistoa pieneltä osin kello 13 alkaen. Rakennuksen torniosa varjostaa Snellmanin puistoa vaihtelevassa määrin kello 13-17.

Muistutusten perusteella kaavaselostuksen liitteenä 5 olevaa varjostustutkielmaa on täydennetty 24.5.2023 yläviistosta kuvatuilla aksonometrisillä näkymillä, joista varjostusvaikutus lähialueen rakennuksiin ja yleisiin tiloihin käy havainnollisemmin ilmi.

Muistutukset eivät anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

MUISTIO

Oulun Osuuspankki asemakaavan muutosluonnoksen tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Kaavatunnus: 564-2519

Aika: 20.10.2022 klo 17.00 – 18.30

Paikka: Teams -etäkokous

Osallistujia: 25 henkilöä

Esittelyt

Yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi toivotti osallistujat tervetulleiksi ja toimi kokouksen puheenjohtajana. Kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala esitteli kaavaluonnosta lähtökohtineen, hakijatahon maankäytönkonsultit Jaakko Kallio-Koski ja Esa Paajanen Sweco Architects Oy:stä suunnitelmia ja hakijatahon edustaja Keijo Posio Oulun Osuuspankista hakijatahon lähtökohtia ja tavoitteita hankkeelle.

Keskustelu ja kysymykset

Kysymys 1: Onko asiakkaille pyöräpaikkoja?

Vastaus 1: Rakennukseen on sijoitettu pyöräpaikkoja asukkaiden ja työntekijöiden tarpeisiin.

Asiakkaiden pyöräpaikoitus tukeutuu keskusta-alueen pyöräpaikkoihin. Hallituskadulle

Snellmanipuiston reunalle osoitettu kunnostussuunnitelmassa lisää yleisiä pyöräpaikkoja.

Kysymys 2: Suunnittelualueen kahden puolen on puisto. Kuinka paljon suunniteltu rakentaminen varjostaa ympäröiviä puistoalueita ja naapuritaloja?

Vastaus 2: Asemakaavan muutosluonnoksen tausta-aineistona on laadittu varjostustutkielma, jossa on tarkastelu suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutuksia eri vuodenaikoina: kevät- ja syyspäivän tasauksen, sekä kesäaikaan. Kaikista tarkastelluista vuodenaajoista on tarkasteltu varjostusvaikutusta aamusta iltaan. Keväisin ja syksyisin varjostusvaikutus on tarkastelujakoista suurimmillaan, koska tuolloin aurinko paistaa matalammalta. Kevät- ja syyspäivän tasauksen aikaan varjostusvaikutus ulottuu ajoittain Snellmanipuiston vastapuolella olevien rakennusten julkisivuihin. Torniosa aiheuttaa suurimman varjostusvaikutuksen joka ei aiheuta pitkäjaksoista varjostusvaikutusta yksittäiseen kohtaan. Varjostustutkielma löytyy hankkeen suunnitelmakortilta asemakaavan muutosluonnoksen selostuksen liitteistä, jotka on selostustiedoston loppupäässä.

Linkki projekтикortille:

https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1428

Kysymys 3: Mitkä ovat perustelut sille, ettei olevaa arvokasta rakennusta kunnosteta?

Vastaus 3: Rakennus on maakunnallisesti arvokas rakennus. Rakennuksesta on laadittu

rakennushistoriaselvitys, jossa on tutkittu rakennuksen rakentamisen vaiheet, rakennukseen

tehdyt muutokset ja kuvattu rakennuksen arkkitehtonisia tavoitteita. Rakennuksesta on myös

laadittu kuntoarvio, jossa on käynyt ilmi, että rakennuksessa on rakennusteknisiä haasteita.

Laadittujen selvitysten pohjalta paikallinen museoviranomainen on todennut, ettei rakennuksen purkamiselle ole esteitä.

Kysymys 4: Olisiko olevaa rakennusta voitu korottaa?

Vastaus 4: Olevaa rakennusta on jo kertaalleen korotettu lisäämällä rakennukseen yksi kerros. Rakennuksen kerroshkorkeus on niin matala, ettei nykyaikaisen talotekniikan lisääminen ole mahdollista. Lisäksi olevassa rakennuksessa sijaitsee autohalli kolmannessa kerroksessa, joka poikkeaa kerroshkorkeudellaan muista kerroksista ja aiheuttaa siten lisähaasteen taloteknisille parannuksille. Nämä seikat aiheuttivat niin suuria haasteita, että rakennuksen säilyttävästä ratkaisusta on luovuttu. Lisäksi asunto-osan sijoittaminen nykyisen rakennuksen päälle ei olisi rakenteiden puolesta mahdollista.

Kysymys 5: Minkälaisen riskin rakenteille aiheuttaa kuudennen kerroksen katolle osoitettu viherpiha? Onko rakennukseen tarkoitus tehdä yksiöitä?

Vastaus 5: Viherpiha ei aiheuta merkittävää riskiä rakenteille. Se pystytään nykyisin suunnittelemaan toimivaksi ja se voi jopa parantaa rakennuksen käyttömahdollisuuksia. Asuntojen koko tulee vielä tarkentumaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Tässä kohtaan vaikuttaa kuitenkin sille, että asuntojen keskikoko tulee olemaan suurempi, mitä Oulussa on viimeaikoina totuttu näkemään.

Kysymys 6: Positiivista, että rakentaminen on haettu kilpailutuksen kautta. Rakennusten purkaminen ei ole ekologista ja näyttää sille, ettei hanke tuo pankin käyttöön yhtään lisää tilaa. Tuleeko rakennukseen myös ulosvuokrattavia toimitiloja. Minkälainen asuntojakauma on tulossa? Jos tulee lähinnä yksinasuville asuntoja, kaupunkikuva ei juuri kohene, koska he eivät juuri käytä keskustan palveluita, kuten ravintoloita.

Vastaus 6: Kaavassa ei ole tarvetta määrätä asuntojakaumasta. Kaupunki ohjaa jonkin verran rakennusten asuntojakaumaa sopimuksellisesti, eli ainakaan pelkkiä yksiöitä ei ole mahdollista rakennukseen sijoittaa vaan siellä tulee olla myös jonkin verran perheasuntoja.

Tällä hetkellä markkinatilanne vaikuttaa sille, että kysyntä suuntautuu tällä hetkellä suurempiin asuntoihin. On hyvin todennäköistä, että tämän hankkeen asuntojen keskikoko tulee olemaan suurempi, mitä viime aikoina on totuttu näkemään.

Oulun Osuuspankin tavoitteena on, että kaikki toimitilat tulevat Osuuspankin omaan käyttöön. Nykyinen kaava mahdollistaa pankin tilojen uudistamisen. Uudet tilat tulevat kuitenkin olemaan joustavampia ja työskentelymukavuudeltaan parempia. Talon purkaminen on aina hiilipiikki, mutta toisaalta saadaan myös energiatehokas uusi rakennus ja talotekniikka- sekä energiaratkaisut voidaan toteuttaa ekologisesti. Hankkeeseen on suunniteltu ilmalämpöpumppua ja lämmityspiikkien varalle rakennus kytketään myös kaukolämpöön.

Asemakaavapäällikkö Kari Nykänen piti yhteenvetopuheenvuoron, jonka jälkeen kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala kävi läpi käytännöt mielipiteen jättämiseksi.

Puheenjohtaja päätti tilaisuuden kiittämällä esittelijöitä ja kaikkia mukana olleita aktiivisesta keskustelusta!



Muistio

Kaavatunnus 564-2519

9.5.2023

MUISTIO

Isokatu 14:n (Osuuspankin) asemakaavan muutosehdotuksen tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: 26.4.2023 klo 17 – 18.30

Paikka: Ympäristötalo, kahvila Leeta, Solistinkatu 2

Osallistujia: 18 henkilöä

Esittelyt

Tilaisuuden puheenjohtajana toimi yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi. Kaavoitusjohta Kari Nykänen esitteli suunnittelun lähtökohdat ja muutosehdotuksen. Oulun Osuuspankin toimitusjohtaja Keijo Posio piti hankkeeseen ryhtyvän puheenvuoron. Arkkitehti Esa Paajanen Sweco Architects:ltä esitteli asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmat.

Keskustelu ja kysymykset

Kommentti 1: Nuita koivuja ei enää ole Snellmanin puistossa remontin jäljeltä; muu näyttää oikein hyvltä.

Vastaus 1: Puusto uusiintuu ajallaan.

Kommentti 2: Aikamoinen väkimäärä on tulossa taloon. Miten kulku taloon onnistuu? Auto- ja pyöräpaikkoja on hissien varassa, syntykö jonoja Hallituskadulle?

Vastaus 2: Työntekijämäärä ei lisäänn. Autohissit tuplaantuvat ja niiden toiminta nopeutuu. Myös kallioparkin kautta on kulkua taloon. Hybridityöskentely on yleistynyt, jolloin työpäivät rytmittyvät. Koronan jälkeen keskustan liikennemäärissä on vähitellen palattu aiempaan, mutta ruuhkapiikit ovat tasoittuneet. Iltapäivällä voi mahdollisesti olla hyvin lyhyitä hetkiä ruuhkaa. Pysäköintinormi määrittää tarvittavien pysäköintitilojen toteutusta, jolloin tässä hankkeessa asumisen tuoma pysäköintitarve on noin 20 autopaikkaa. Liikenneselvityksessä on otettu kantaa, eikä siinä nähty tästä hankkeesta olevan haittaa liikenteen sujuvuudelle. Pyöriä voidaan kuljettaa myös muissa hisseissä. Lisäksi työntekijöille on omat hissit ja kulkureitit monelta suunnalta.

Kommentti 3: Kohteeseen pidetyn kilpailun ratkaisu on onnistunut. Kyseessä on vaikea suunnittelupaikka. Onnistuneella ratkaisulla on yhdistetty erikorkuisia rakennuksia kulmassa ja saatu aikaan jopa taianomaisuutta. Torni herättää aina keskustelua. Tässä ratkaisussa se istuu hyvin kokonaisuuteen ja katoaa jalustaosan taakse. Sodan jälkeen, kun Oulu paloi, rautatieltä ohjattiin kulkua korkeilla rakennuksilla kaupungin keskipisteeseen, mitä tämä kohde täydentää hyvin. Kaavaehdotus istuu kaupunkikuvaan paremmin kuin nykyinen rakennus.



Muistio

Kaavatunnus 564-2519

9.5.2023

Kommentti 4: Hyvä ja tyylikäs suunnitelma. Keskusta tarvitsee tällaista nousua ja kasvojen kohotusta. Millaista palautetta on saatu mielipiteiden kautta?

Vastaus 4: Tähän hankkeeseen on tullut maltillinen määrä palautetta, joihin kaikkiin on vastattu, ja ne on huomioitu mahdollisina muutoksina suunnitelmassa. Viranomaistahot, kuten museo ja ELY, ovat suhtautuneet myönteisesti ehdotukseen. Kun rakennetaan tehokkaasti ja korkealle, kaupunkikuva luonnollisesti muuttuu. Kaupunkiin halutaan tehdä hankkeita, joilla on teknistaloudelliset mahdollisuudet toteutua. Hankkeiden taustalla ovat kaupungin strategiset tavoitteet: uusia asukkaita, työpaikkoja ja palveluita. Hankkeissa toimitilat korvautuvat usein asumisella. Tämä hanke on poikkeuksellinen hanke, sillä siinä on 2/3 neliöstä toimitiloja.

Kommentti 5: Olen se toisinajattelija. Olisin säilyttänyt tuon alueen, sillä se on ko. aikakauden upein rakennuskokonaisuus. Ymmärrän sen, että pankilla on tarpeita toimitilojensa uudistamiseksi. Asuntotornia en ymmärrä mm. varjostuksen johdosta. Yksi detalji on myös suunnitelmassa esitetty 40 asuntoa 60 ihmiselle – tarkoittaako tämä sijoittajalähtöisiä yksioita?

Vastaus 5: Asemakaava ei rajaa asuntokokoa. Maankäytösopimuksissa määritellään asuntojen keskipinta-aloja. Yksioita on mahdollista tehdä, mutta toteuttajataho on ilmoittanut taustatietona haluavansa tehdä isompia asuntoja; asuinkeskipinta-ala olisi noin 60 m².

Kommentti 6: Asun itse talossa, jossa asuntoja voi yhdistää ja erottaa rakenteellisesti ja yhtiöjärjestyksen perusteella. Tämä vastaa hyvin muuttuviin elämäntilanteisiin ja mm. etätyöskentelyyn. Tässä kohteessa voisi toteuttaa tätä Heikuran ajatusta eväinä jatkosuunnitteluun.

Kommentti 7: Mitä muuta etua asuntotornista on kuin taloudellista?

Vastaus 7: Jos pankki toimisi grynderinä ja rakentaisi torniosan asunnot valmiiksi ja myisi ne eteenpäin, silloin voisi todeta, että tätä tehdään vain rahan takia. Tämä ei ole mahdollista, vaan pankki myy rakennusoikeuden kumppanille. Rakennusoikeuden myynti on aika pieni osa koko hankkeen kustannuksista. Pankki ei rakenna tätä rahan takia vaan haluaa turvata hyvät työskentelytilat omalle työporukalle ja että pankki säilyy sekä että kehitetään yhdessä Oulun keskustaa tulevaisuuteen.

Kommentti 8: Onko iv-koneista/-laitteista haittaa asumiselle? Mitkä ovat haitat ja hyödyt tässä ratkaisussa, kun eri toimintojen yhdistämisellä ei ole toiminnallista tarvetta olla yhdessä?

Vastaus 8: Hankkeessa on tehty selvityksiä, joita tarkennetaan vielä. IV-koneiden likainen ilma johdetaan tornin katolle, muu ilma kattopihan viereen. Toimisto-osan viilennyspumppua ei ollut ääniteknisesti mahdollista sijoittaa asuntopihan viereen, jolloin se on ratkaistu muuten. Kun on rakennus, jossa on monia käyttötarkoituksia, ilmastointiin liittyvät ratkaisut ovat tarkkaan säädeltäviä. IV-laitteiden osalta on haettu paras mahdollinen ratkaisu, jossa ne on piilotettu hyvin rakenteisiin. Rakennusvalvonta katsoo vielä tarkasti arvot, että ne ovat asumiselle sopivia ja täyttävät määräykset. Torni on usein mielipideasia. Hybridihankkeella haetaan asumisen ja toimitilojen yhteensovittamista. Ehdotuksessa kaupunkikuvallisesti kunnioitetaan rakennuksen kantaosaa. Siinä on pyritty hyvin monumentaaliseen ja rauhalliseen arkkitehtuuriin, joka pyrkii sovittamaan rakennuksen eleettömästi mutta juhlavasti kaupunkikuvaan ja paikkaansa. Hanke suuntaa osaltaan Oulun keskustaa tulevaisuuteen ja mahdollistaa vihreää siirtymää (asutaan lähellä palveluja).



Muistio

Kaavatunnus 564-2519

9.5.2023

Kommentti 9: Meillä oli aiemmin hanke, jossa ydinkeskusta olisi rajattu tietyn korkuiseksi. Tästä tehtiin valtuustopäätös: jokainen hanke ratkaistaan tapauskohtaisesti. jolloin pelkona on, että jokainen tapaus saa sen 16 kerrosta.

Vastaus 9: Korkeanrakentamisen selvitys ja korkean rakentamisen laadulliset periaatteet herättivät kiivasta keskustelua, jolloin valtuusto päättii keskeyttää sen. Ratkaisu oli, että käytetään tapauskohtaista harkintaa, jota on sovellettu. Tässä hankkeessa on 14 krs (toimitilakorkeus on korkeampia kuin asuminen). 16 kerroksisia rakennuksia on tullut aiemmin, mutta nykyisin hankkeet ovat yleensä maks. 12-14 kerrosta. Hankkeiden osalta kaupungin tulee huolehtia niiden toteutuskelpoisuudesta, jolloin keskustassa muitakin korkeita hankkeita on suunnitteilla asumiselle. Hankkeiden tulee olla järkeviä kysyntään ja riskeihin nähden. Keskustassa rakentaminen on teknisesti haastavaa ja tuo lisäkustannuksia mm. pysäköinnin osalta. Siksi rakentamisen volyymin tulee olla taloudellisestikin järkevää. Tämä hanke on optimaalisen kokoinen keskustan hankkeeksi ja kysyntään nähden. Lisäksi siinä on erityisen paljon toimistotilaa (2/3). Etuovessa on tällä hetkellä noin 500 myytävää yksiötä, jolloin niille ei enää ole isoa tarvetta.

Kommentti 10: Onko niin, että keskustassa kortteli korttelilta tehdään korkeaa tai että niihin tehdään rinnakkaisille tonteille korkeaa rakentamista tulevaisuudessa? Näinkö keskustaa rakennetaan nyt?

Vastaus 10: Hyvä kysymys, jota on kysytty päättäjiltäkin korkean rakentamisen päätösten jälkeen. Kaikki tontit eivät halua rakentaa. Kaupunki arvioi kaavaa aina myös muiden tonttien osalta. Kaupunki ei voi estää tornirakentamista eikä toisen tornin viereen toisen tornin rakentamista. Ne jäävät lopulta päättäjien päätettäväksi. On ihan oikea havainto, että nopeat tässä pelissä hetken aikaa pärjäävät. Ensin kysyvät saavat korttelissa sen paikan. En usko, että Ouluun syntyisi korttelia, jossa olisi monta korkeaa rakennusta.

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen piti lyhyen yhteenvedon hankkeesta ja sen nähtävilläoloajasta. Lisätietoja löytyy [hankkeen projektikortilta](#). Puheenjohtaja päätti tilaisuuden kiittämällä esittelijöitä ja kaikkia mukana olleita aktiivisesta keskustelusta!



11200373 Oulun Osuuspankin uudisrakennus / Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmat / 17.3.2023

TOIMISTOTILAT



Pohjapiirustus 2. krs

TOIMISTOTILAT

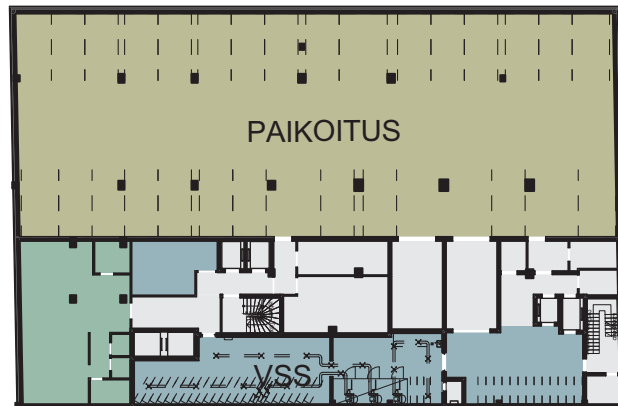


Pohjapiirustus 3. krs

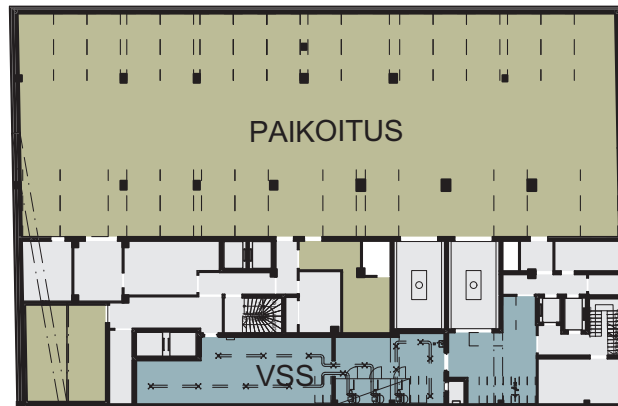
TOIMISTOTILAT



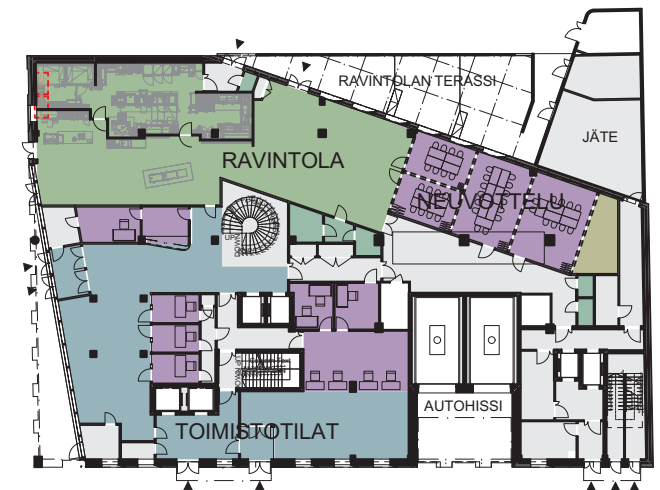
Pohjapiirustus 4. krs



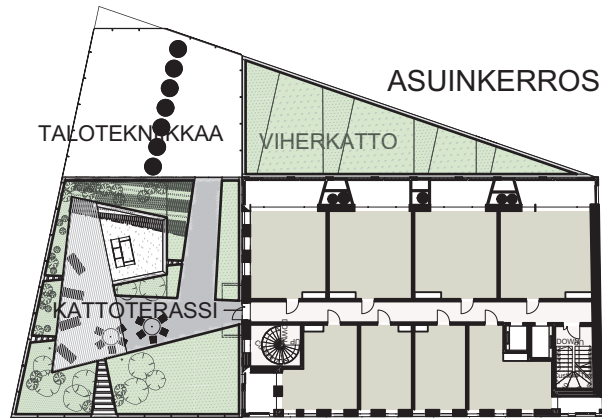
Pohjapiirustus P-2



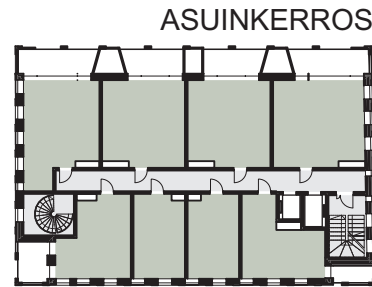
Pohjapiirustus P-1



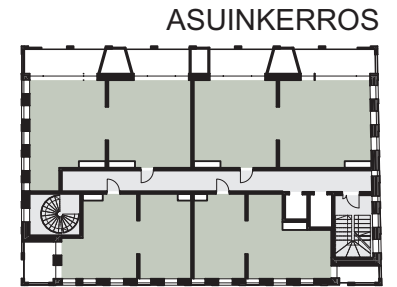
Pohjapiirustus 1. krs



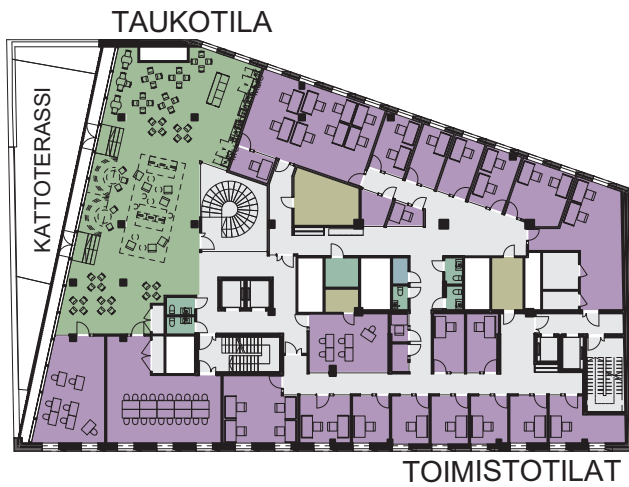
Pohjapiirustus 7. krs



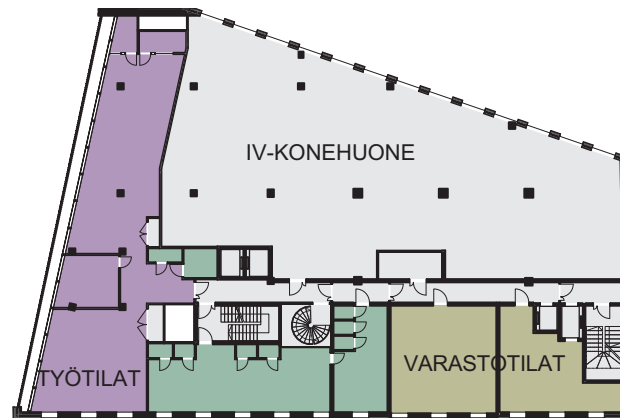
Pohjapiirustus 8-11. krs



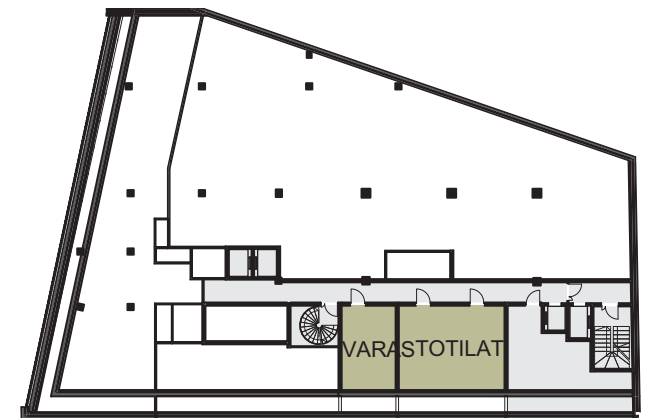
Pohjapiirustus 12-14. krs



Pohjapiirustus 5. krs



Pohjapiirustus 6. krs

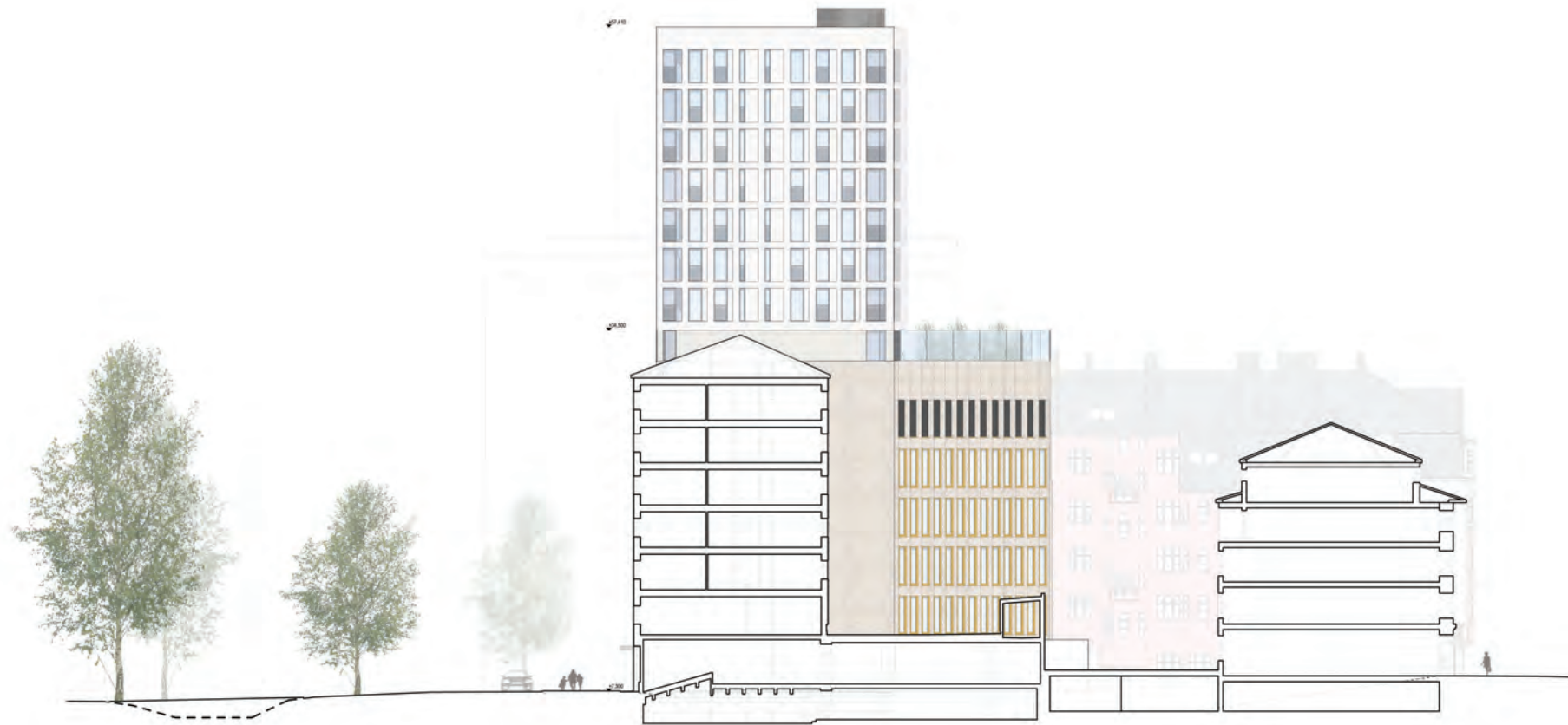


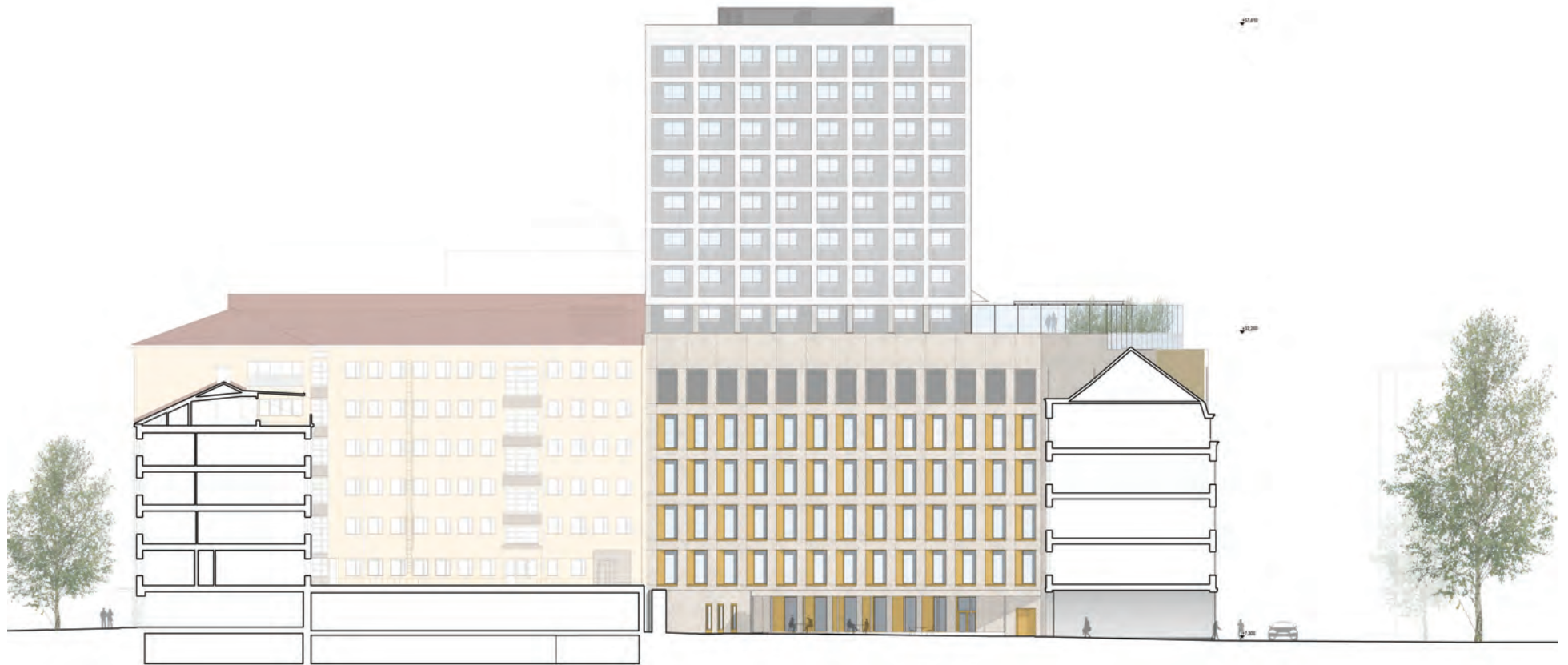
Pohjapiirustus 6+. krs











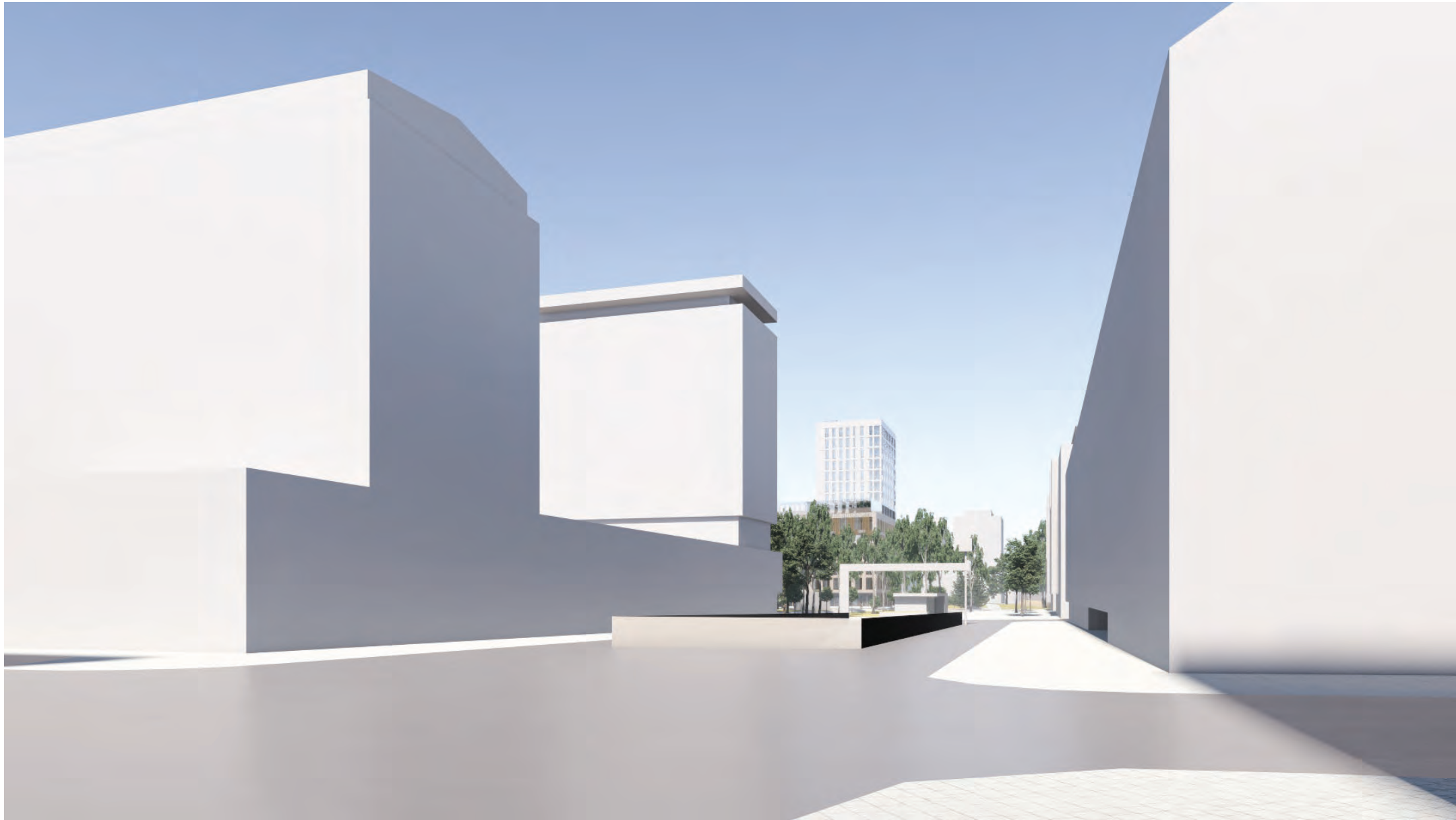




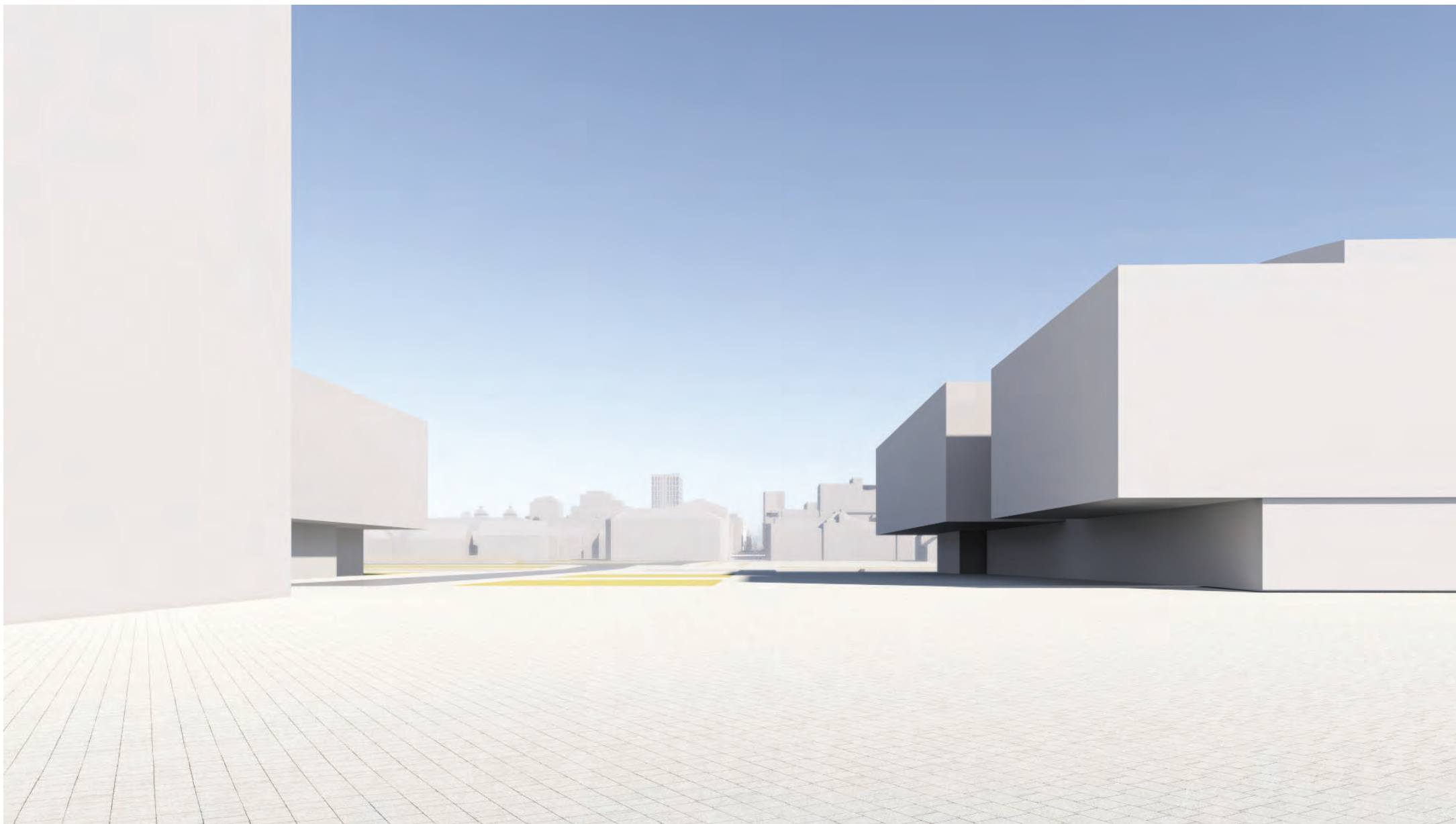


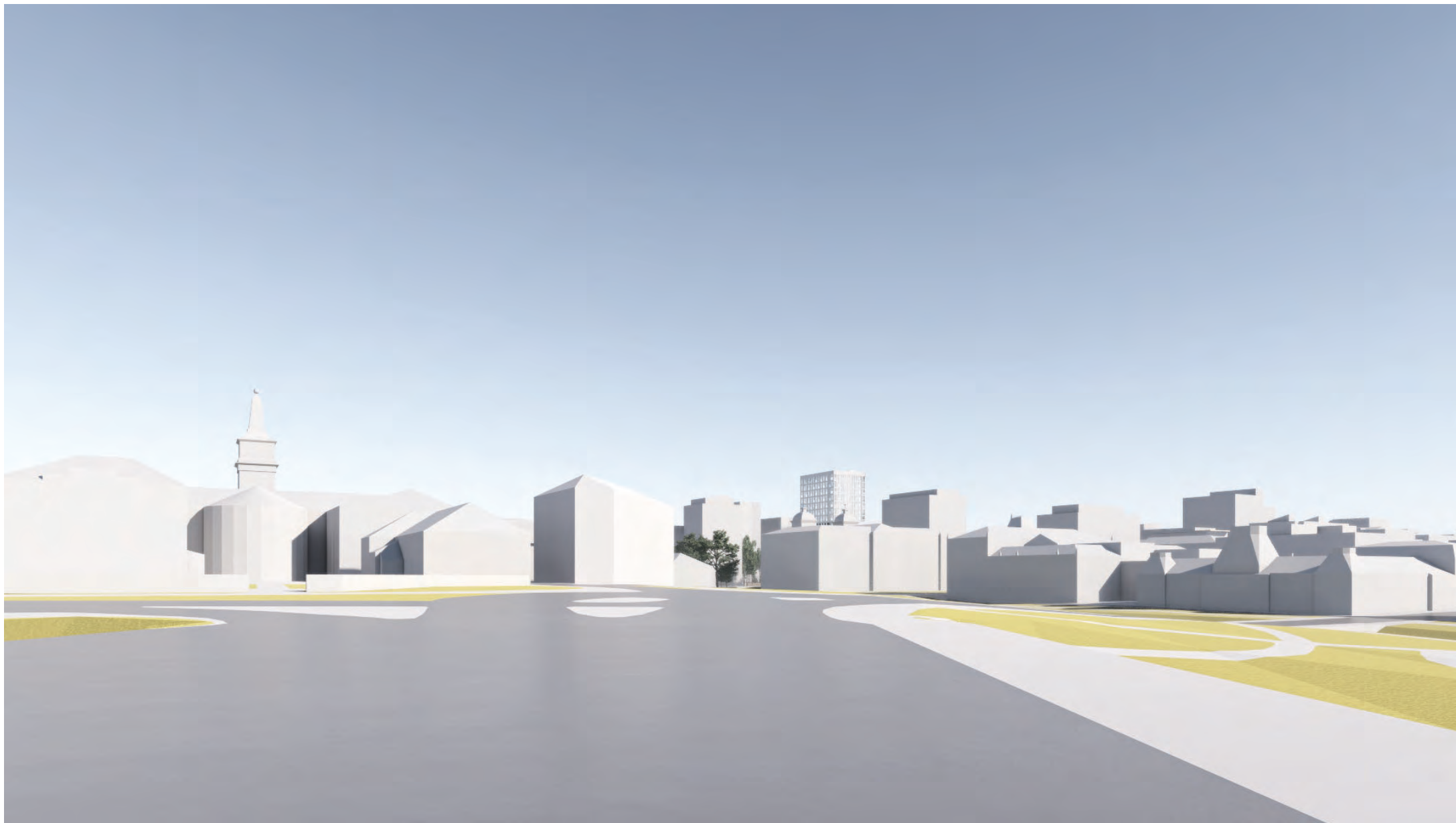


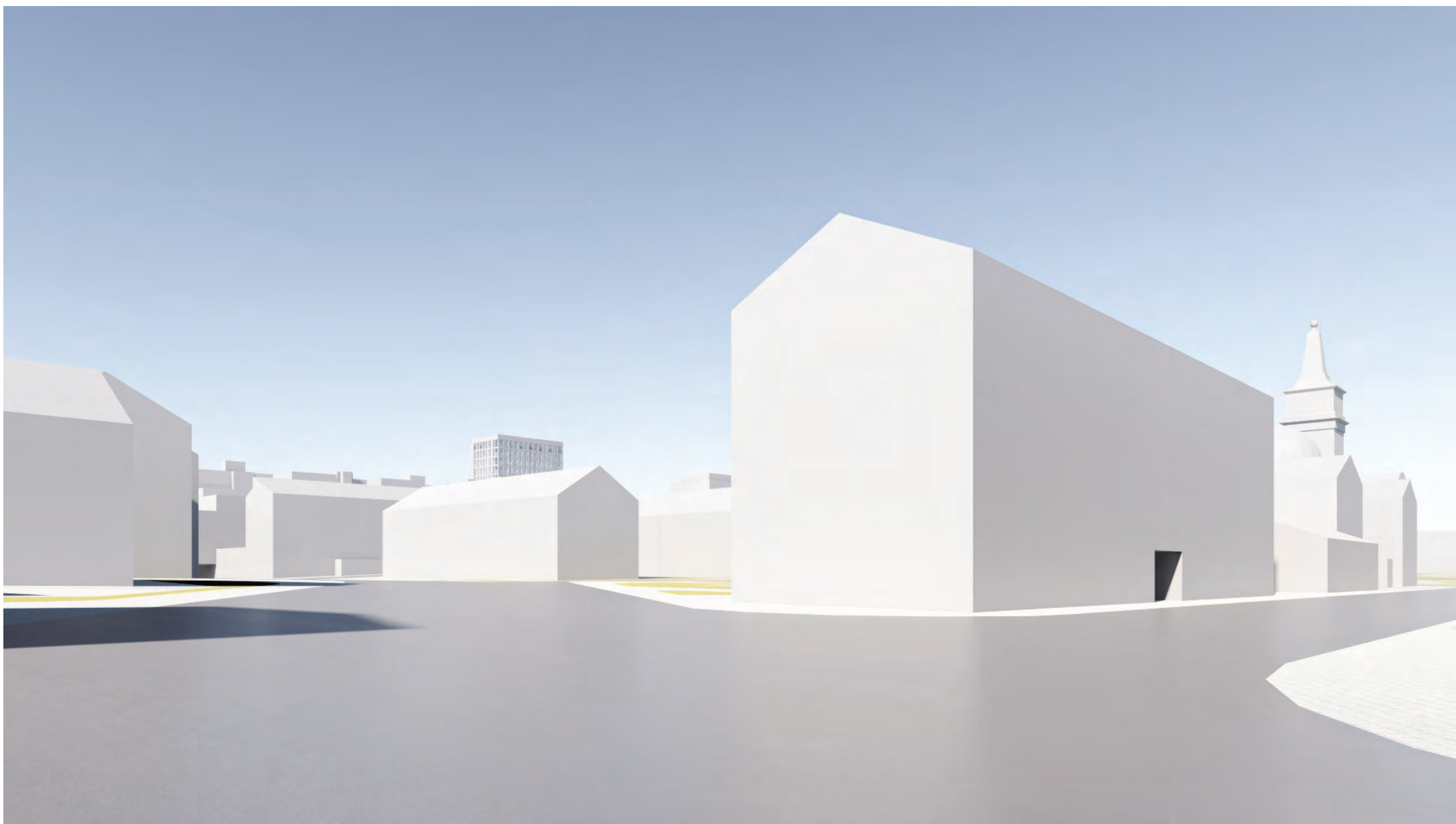












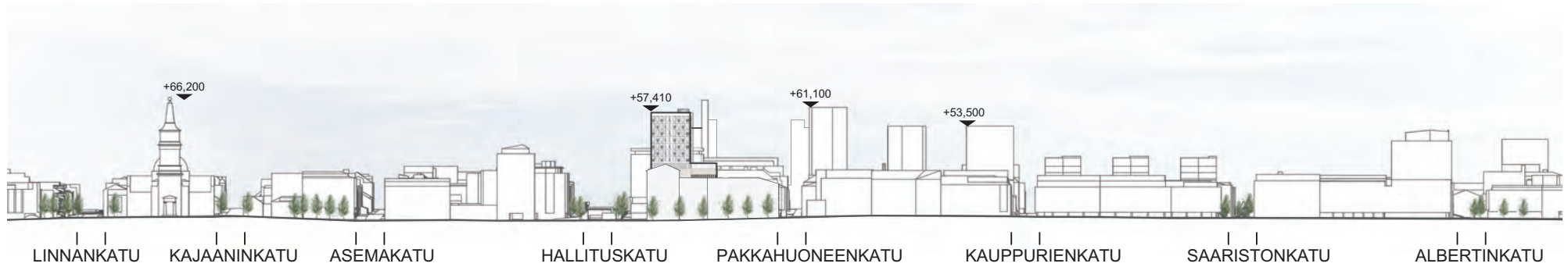




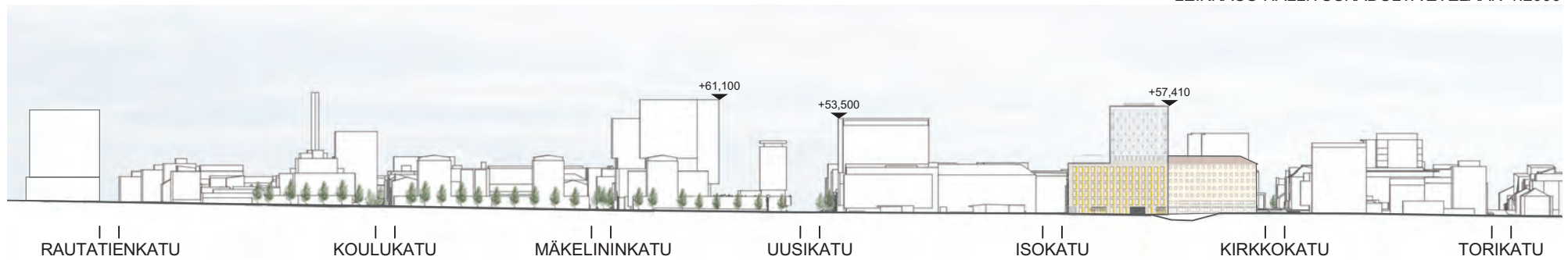




LEIKKAUS KIRKKOKADULTA ITÄÄN 1:2000



LEIKKAUS HALLITUSKADULTA ETELÄÄN 1:2000





MERKINTÖJEN SELITYKSET

- istutettava rungollinen pensas, kasvual. 800 mm
- istutettava havupensas, kasvual. 800 mm
- istutettava köynnös, kasvual. 800 mm
- ist. 1** istutusalue, maksaruoho/matala keto, kasvual. 60-80 mm, RT viherkattotyyppi 1 (esim. EG-Trading Nordic Green Roof)
- ist. 2** istutusalue, keto, kasvual. 150-200 mm, RT viherkattotyyppi 2, (esim. EG-Trading omalla siemenseoksella tuoresiemeneroosiomatto)
- ist. 3** istutusalue upotettu, dynaaminen, kasvual. 800 mm, biohiiltä 10 % kasvual. tilavuudesta, Mona-Link kastelujärjestelmä, RT viherkattotyyppi 4
- ist. 4** istutusalue, keto, kasvual. 150-200 mm, RT viherkattotyyppi 2, (esim. EG-Trading omalla siemenseoksella tuoresiemeneroosiomatto)
- kausi-ist.** kausi-istutuksia ruukuissa
- Viherkatoille tuotteistettu kasvualusta esim. Kekkilä Kattopuutarhamulta PLUS**
- mt** maatiili harmahtavan ruskea, kivituhkasaumaus < 5 mm
- maatiiliraidat kasvillisuuden lomassa
- pt** puuterassi, lehtikuusi (käsittelemätön, annetaan harmaantua)
- hi** upotettu hiekkalaatikko
- lu** väliaikainen lumitila, ei kaiteen viereen! (kattopihalla tehdään lumityöt käsin)
- ta** talvikunnossapidettävä alue
- matalan/syvän kasvualustan raja
- pg** pergola (ark.suun. mukaan)
- kuntoilulaite, tummanharmaa (Nola Kebne Outdoor Gym, Unit 3)
- pöytäryhmä, puu ja harmaa teräs (esim. Nola Parco Armchair & Table)
- pyörivä oleskelutuoli, puu ja harmaa teräs (esim. Zano Lounger)
- pollarivalaisin
- Kalusteet oltava kiinteitä, ei irtokalusteita tuulisuuden vuoksi



Noudatettava: SFS-EN 1176-1, 1176-7 ja 1177.

VSU

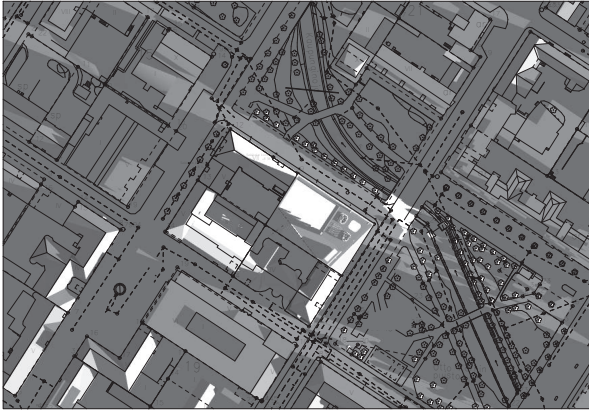
VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

Uusikatu 24 G 72, 90100 OULU
Tähtitorninkatu 22 E, 00140 HELSINKI

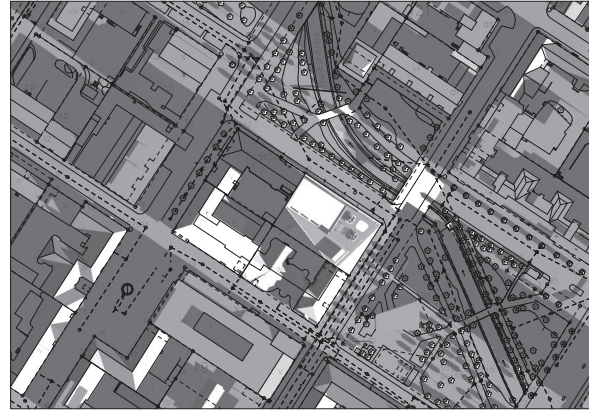
Oulun Osuuspankki
VIITESUUNNITELMA 1:200 17.3.2023



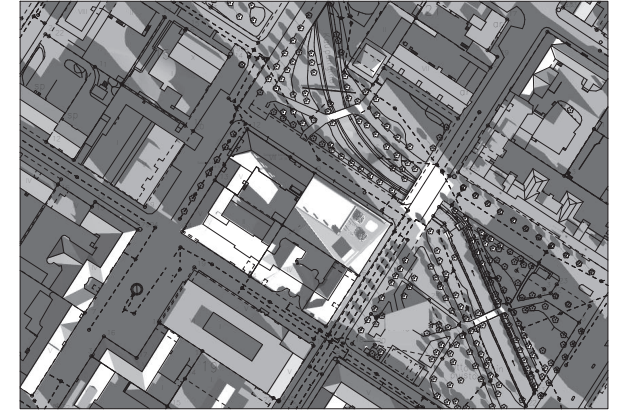
11200373 Oulun Osuuspankin uudisrakennus / Varjoanalyysi / 23.2.2023



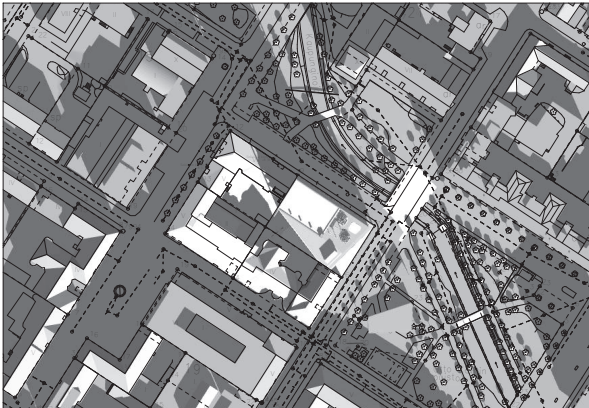
klo 8



klo 9



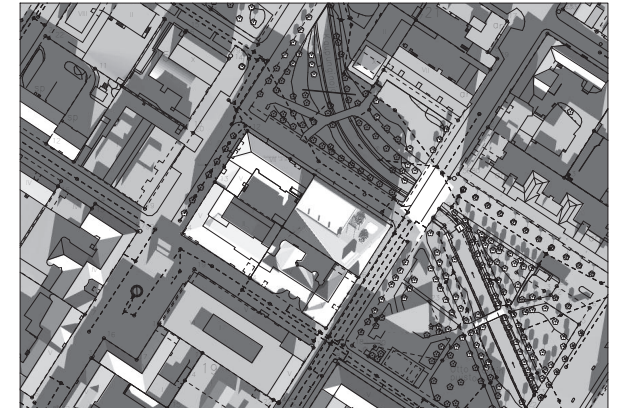
klo 10



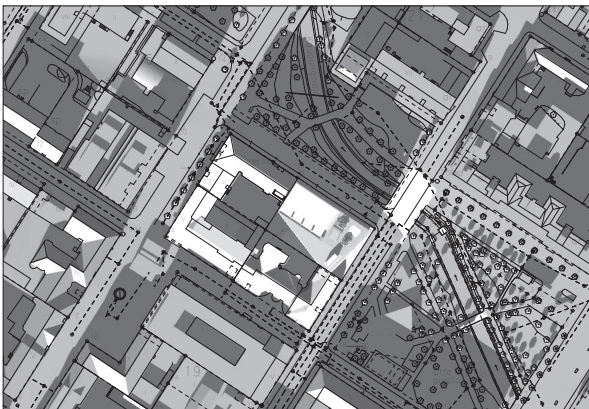
klo 11



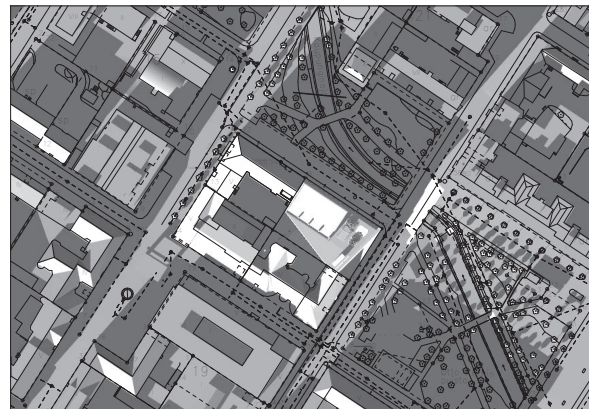
klo 12



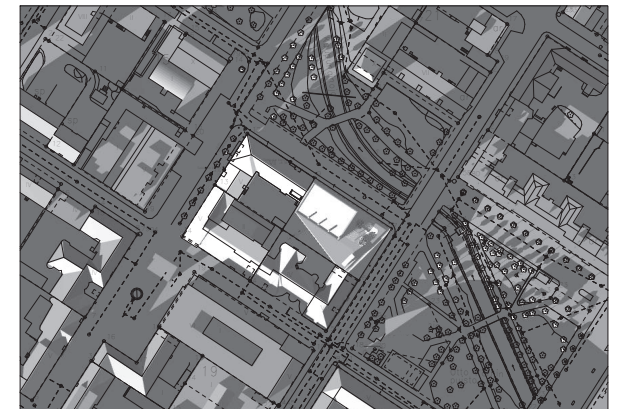
klo 13



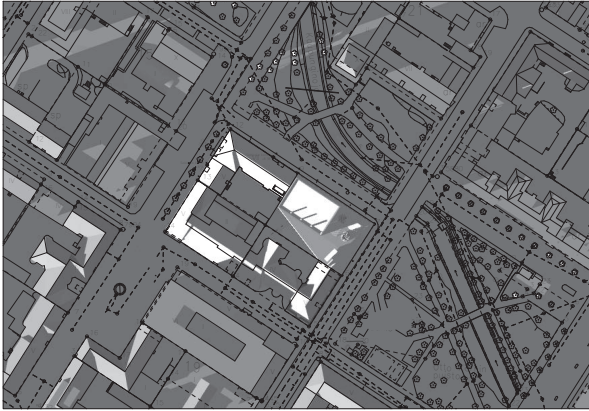
klo 14



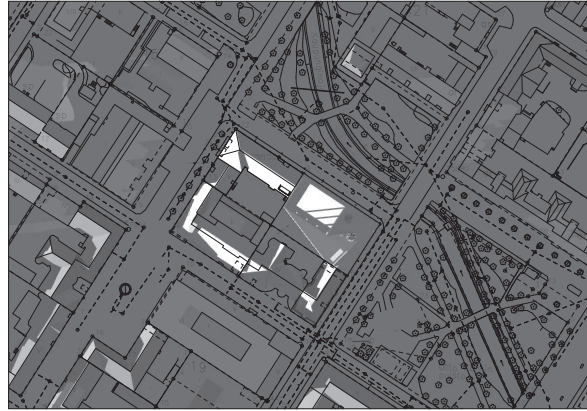
klo 15



klo 16



klo 17



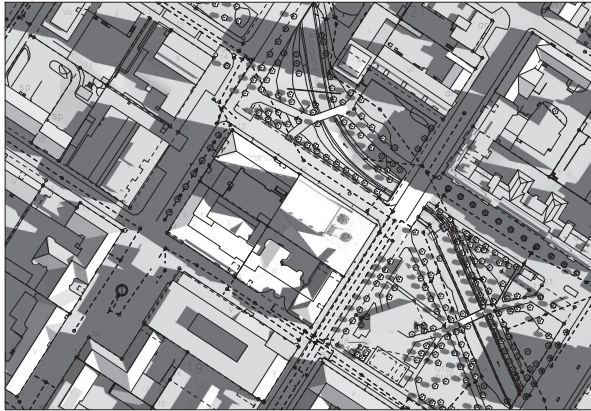
klo 18



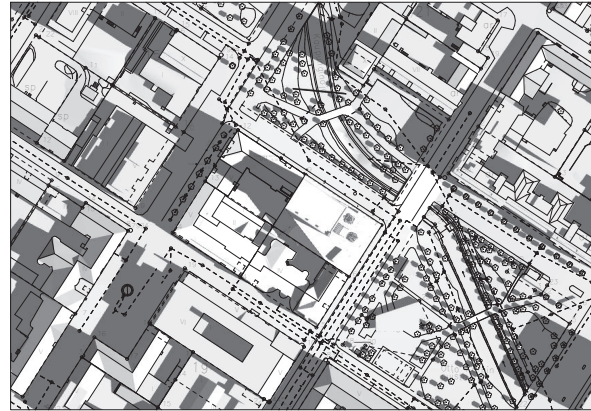
klo 19



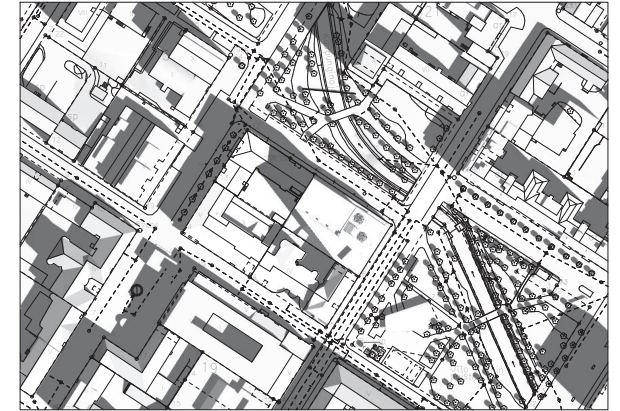
klo 20



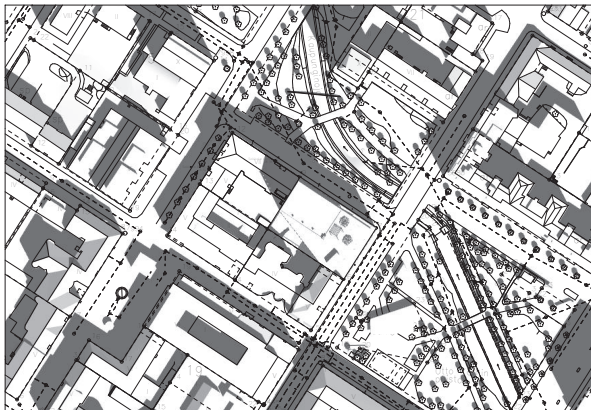
klo 8



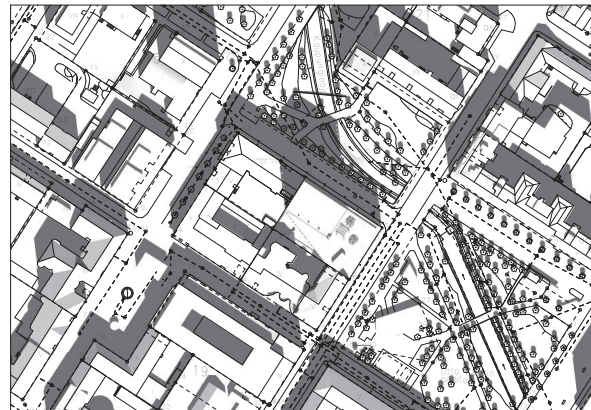
klo 9



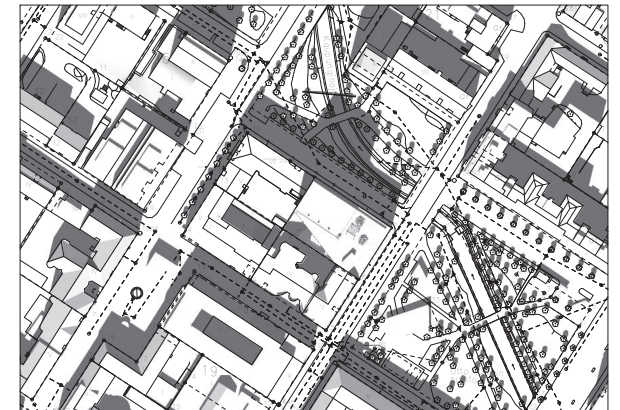
klo 10



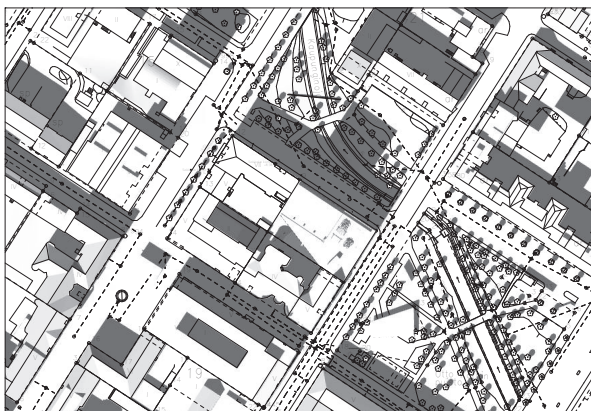
klo 11



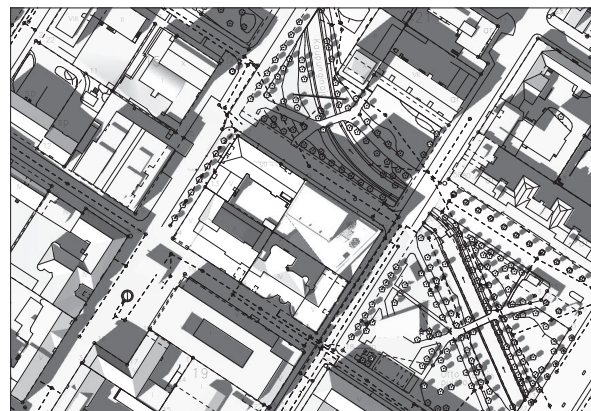
klo 12



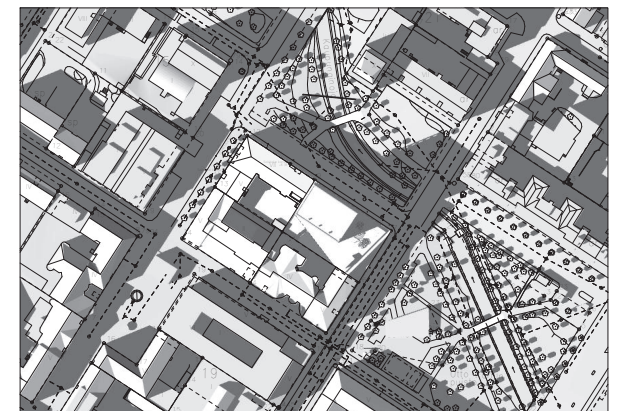
klo 13



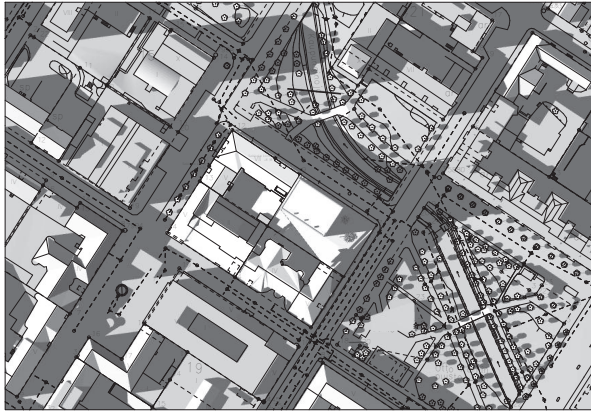
klo 14



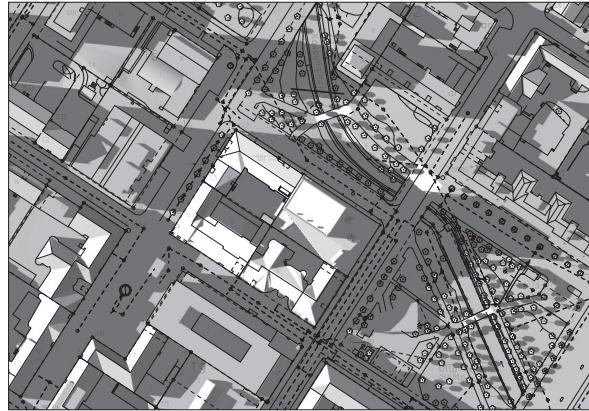
klo 15



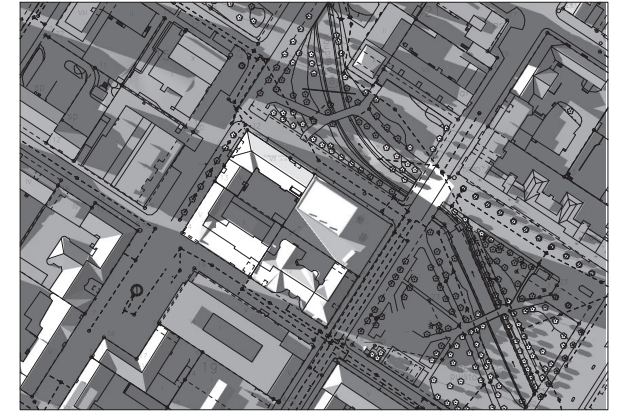
klo 16



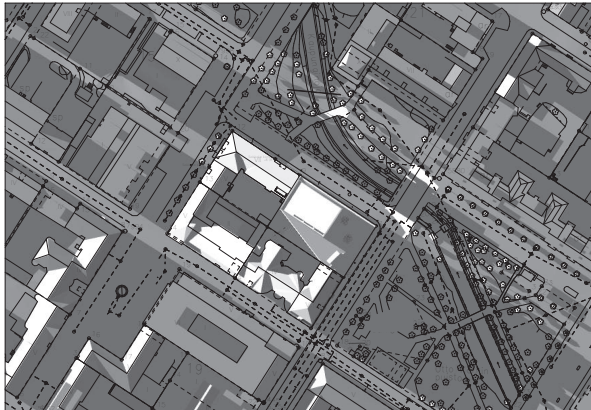
klo 17



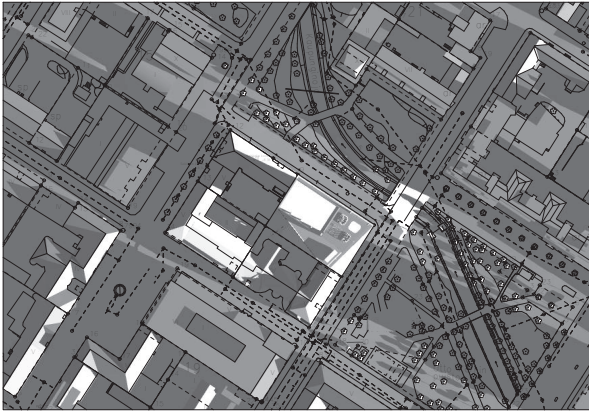
klo 18



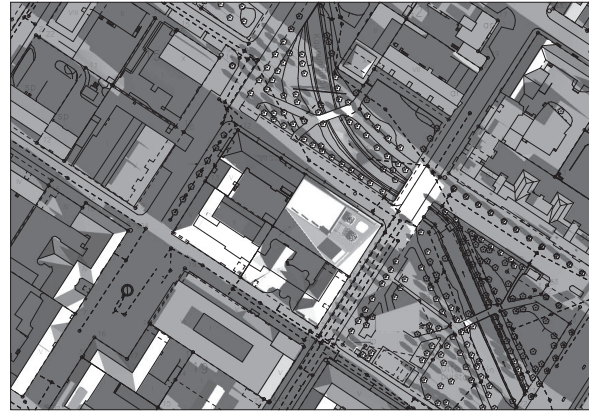
klo 19



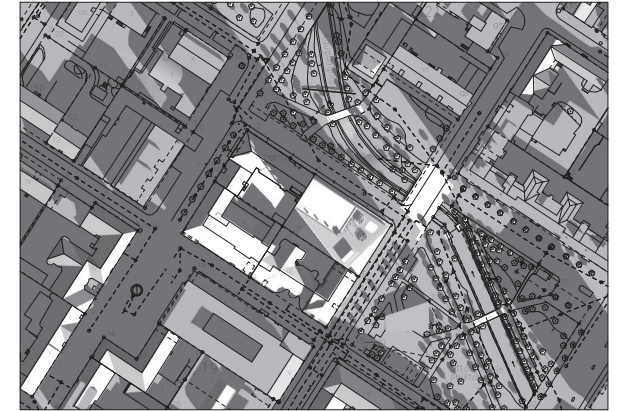
klo 20



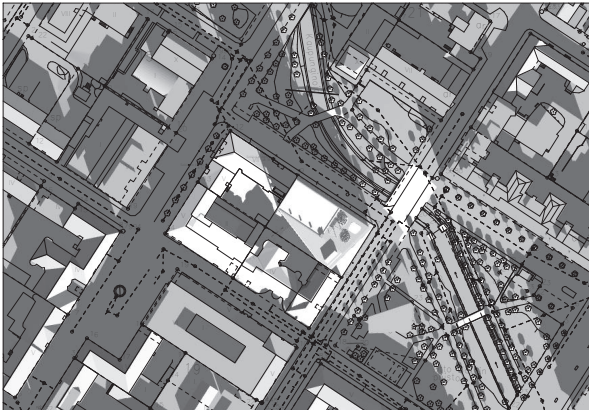
klo 8



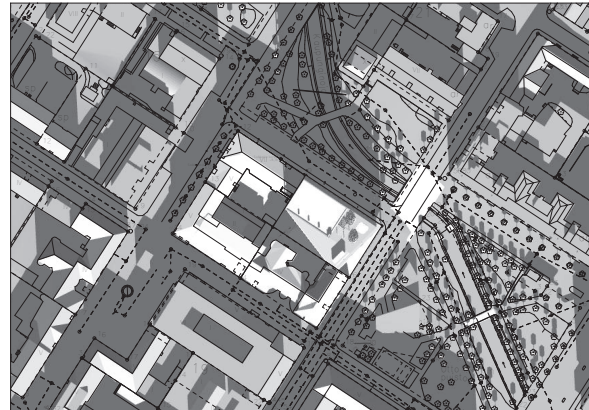
klo 9



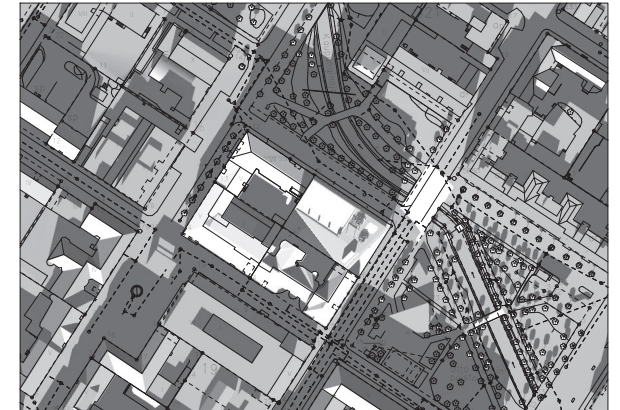
klo 10



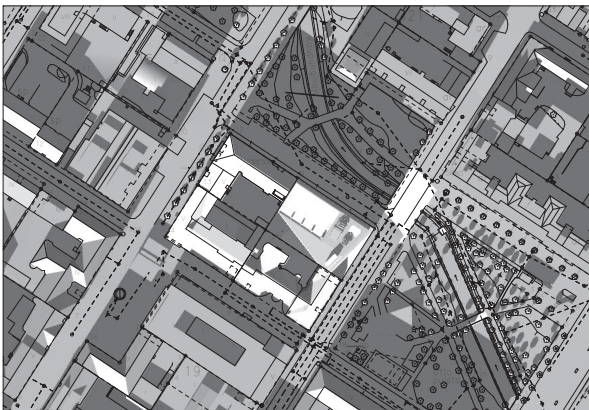
klo 11



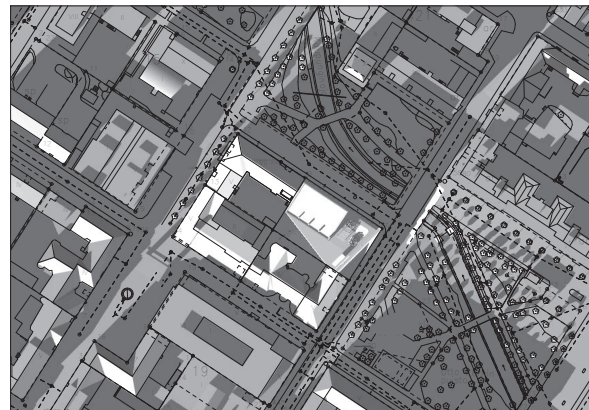
klo 12



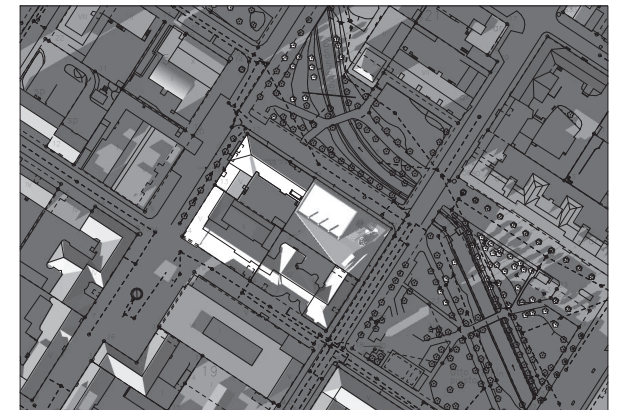
klo 13



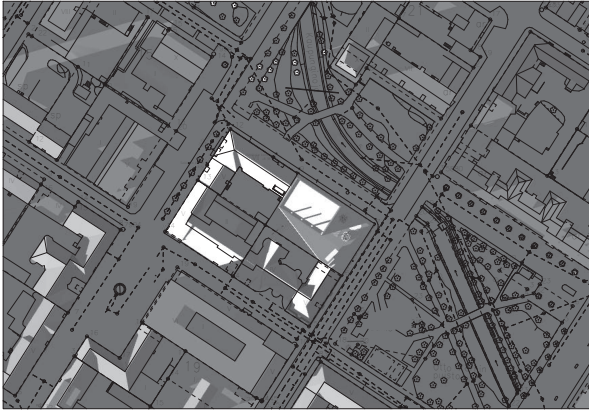
klo 14



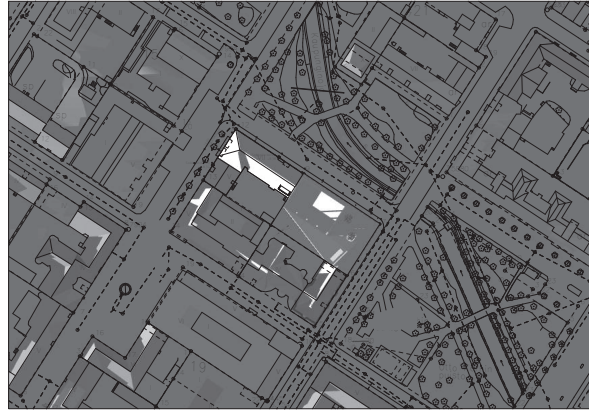
klo 15



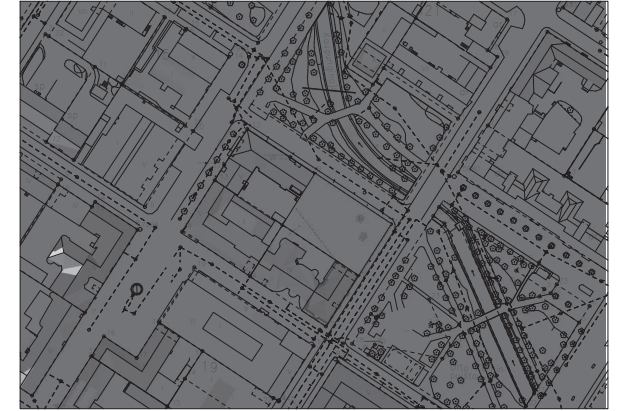
klo 16



klo 17



klo 18



klo 19

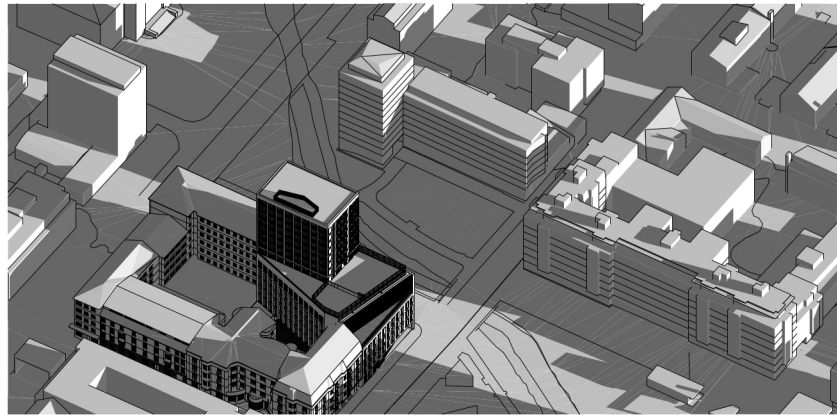


klo 20

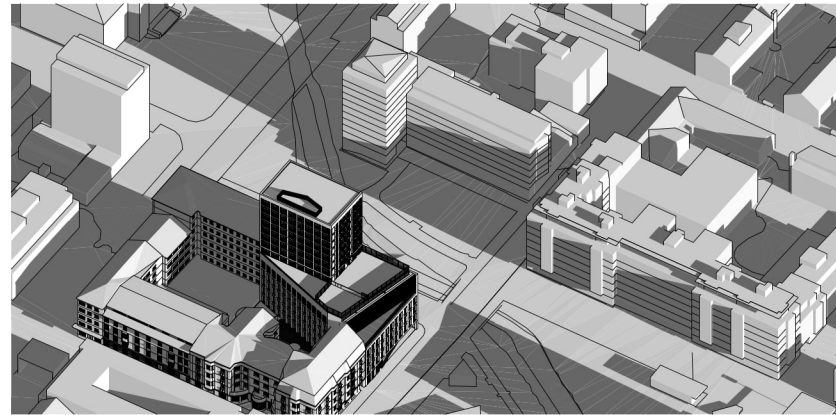


+358 20 739 3000 / etunimi.sukunimi@sweco.fi / www.sweco.fi

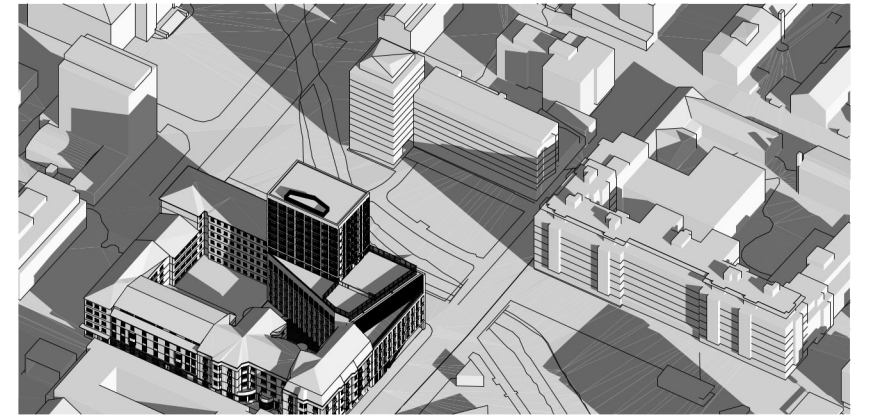
11200373 Oulun Osuuspankin uudisrakennus / Varjoanalyysi / 24.5.2023



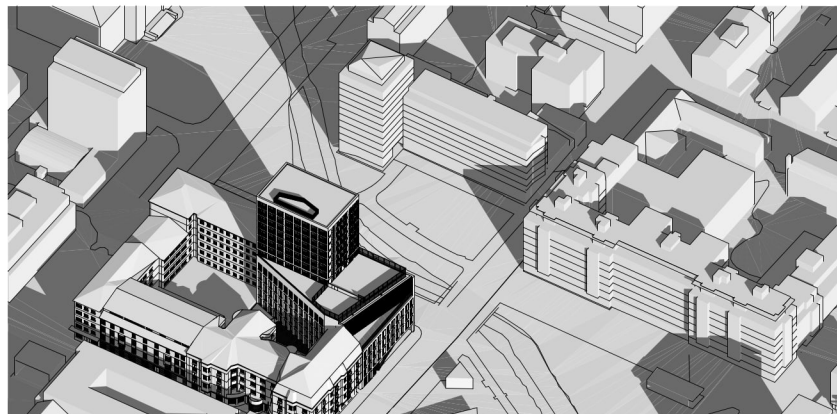
Klo 8



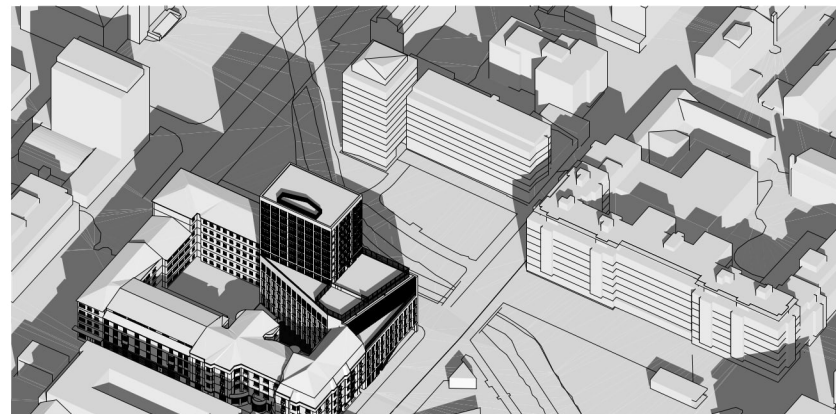
Klo 9



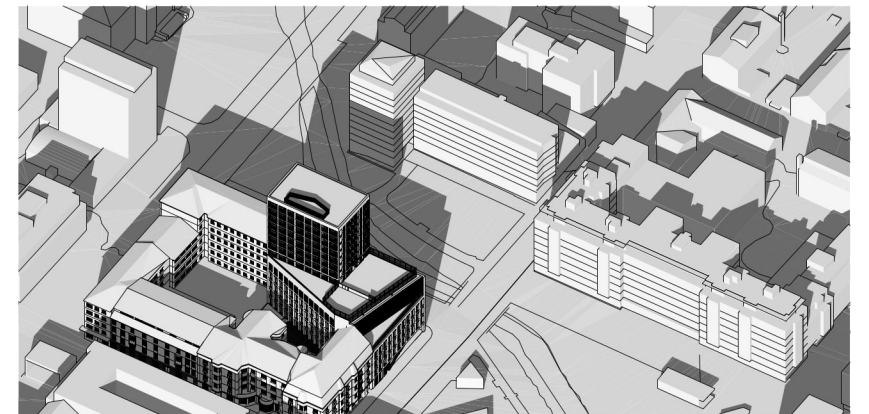
Klo 10



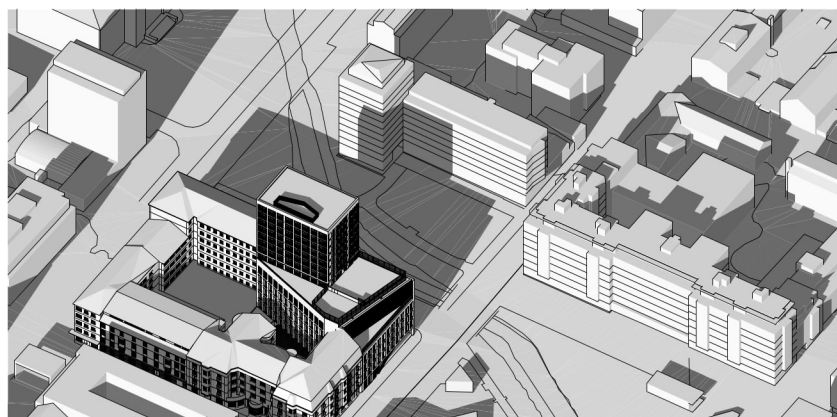
Klo 11



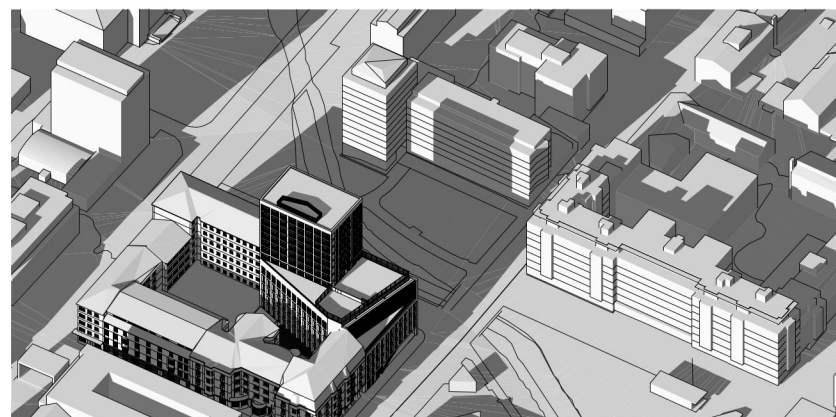
Klo 12



Klo 13



Klo 14



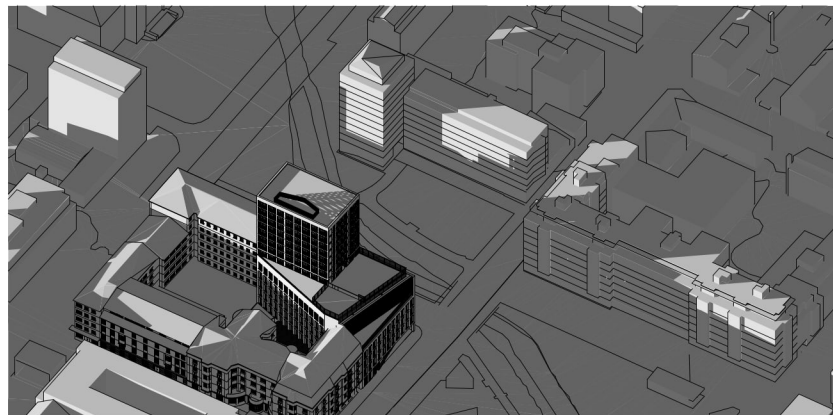
Klo 15



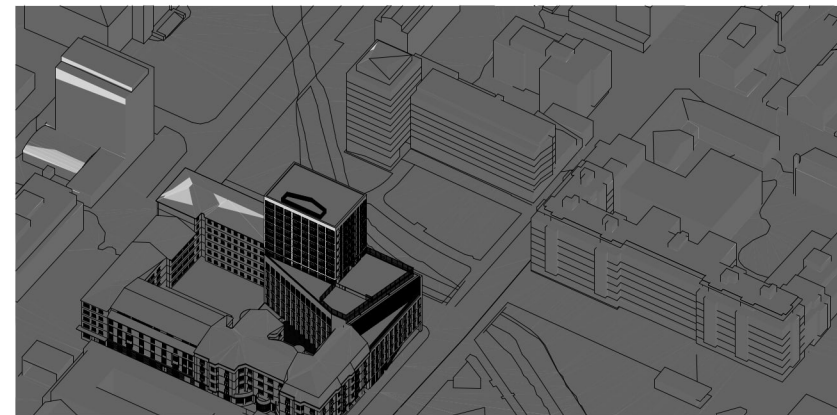
Klo 16



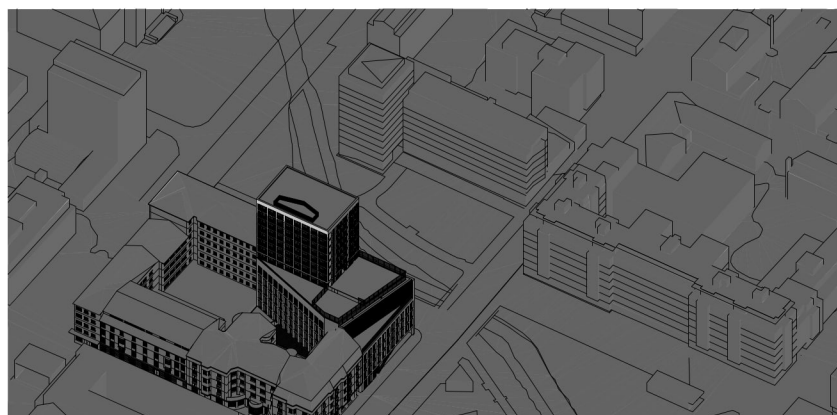
Klo 17



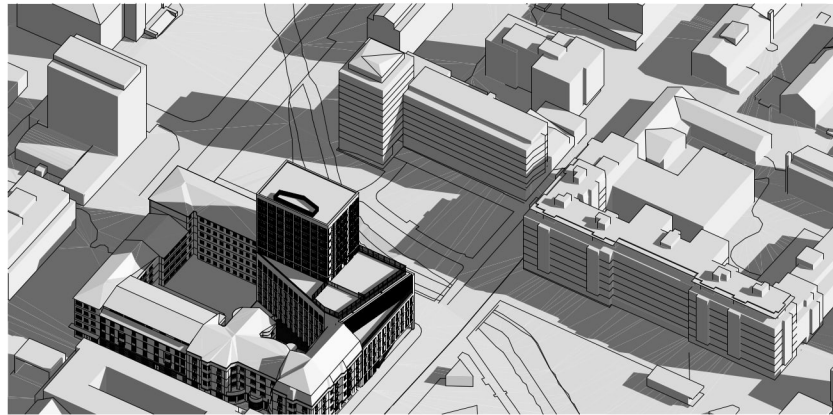
Klo 18



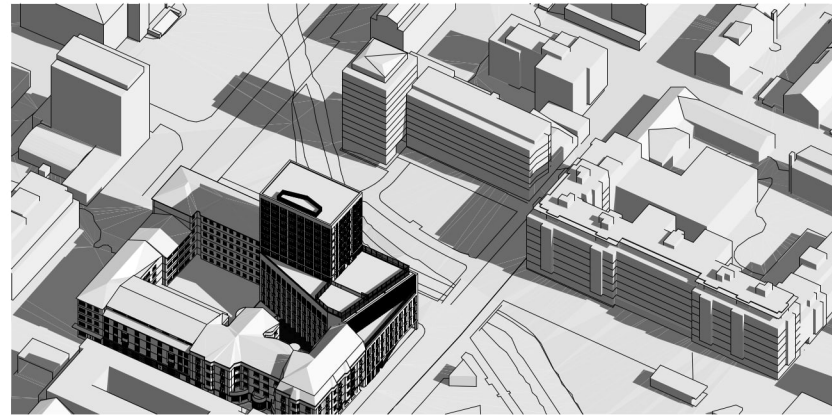
Klo 19



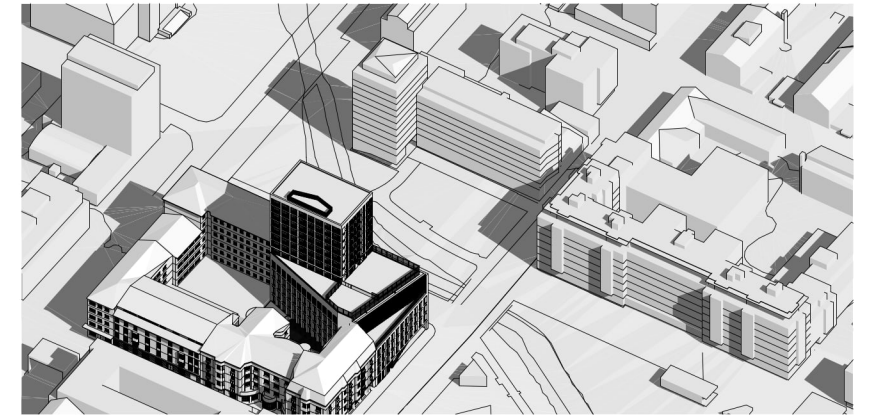
Klo 20



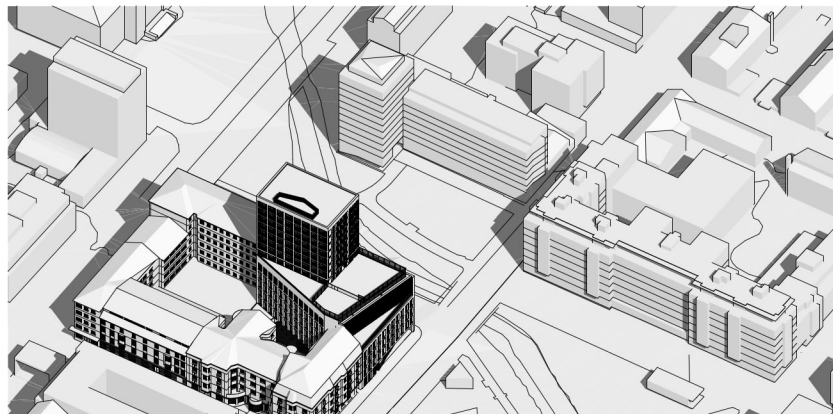
Klo 8



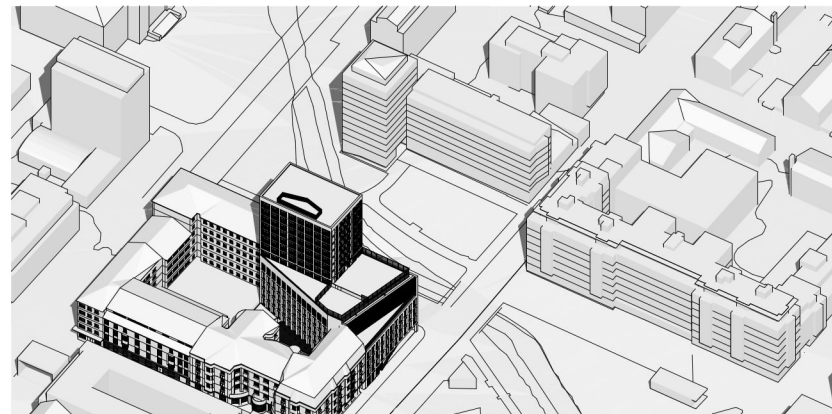
Klo 9



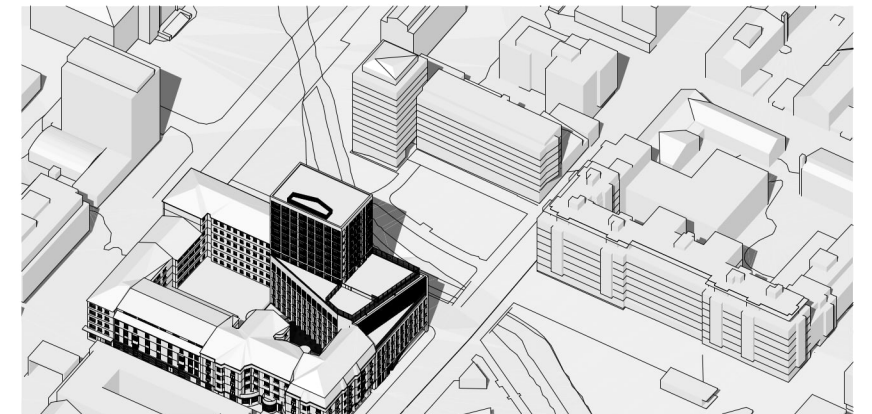
Klo 10



Klo 11



Klo 12



Klo 13



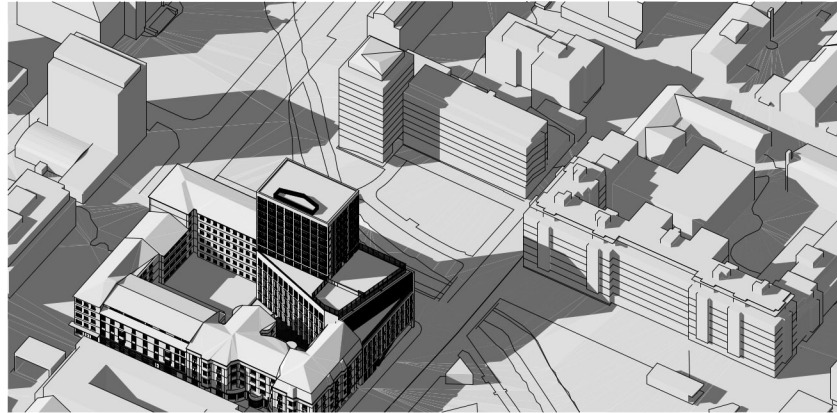
Klo 14



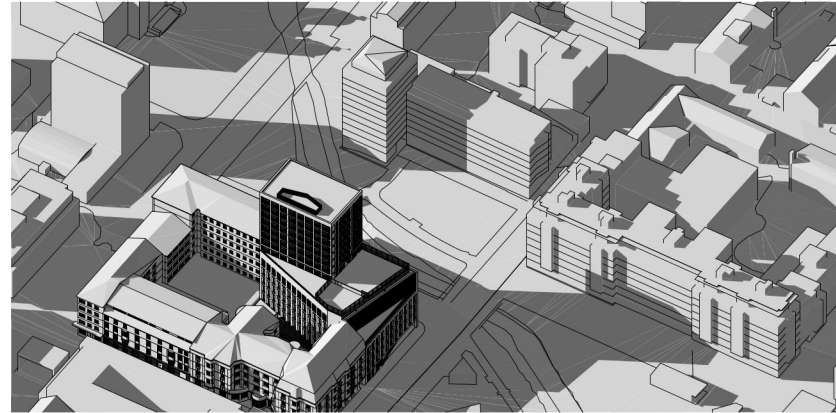
Klo 15



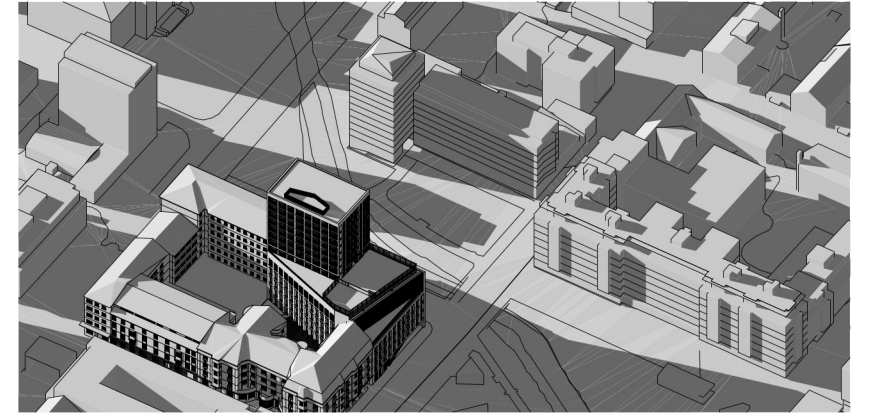
Klo 16



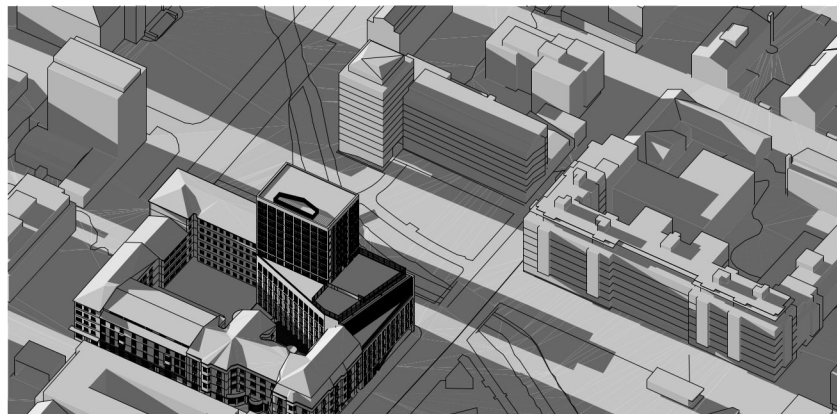
Klo 17



Klo 18



Klo 19

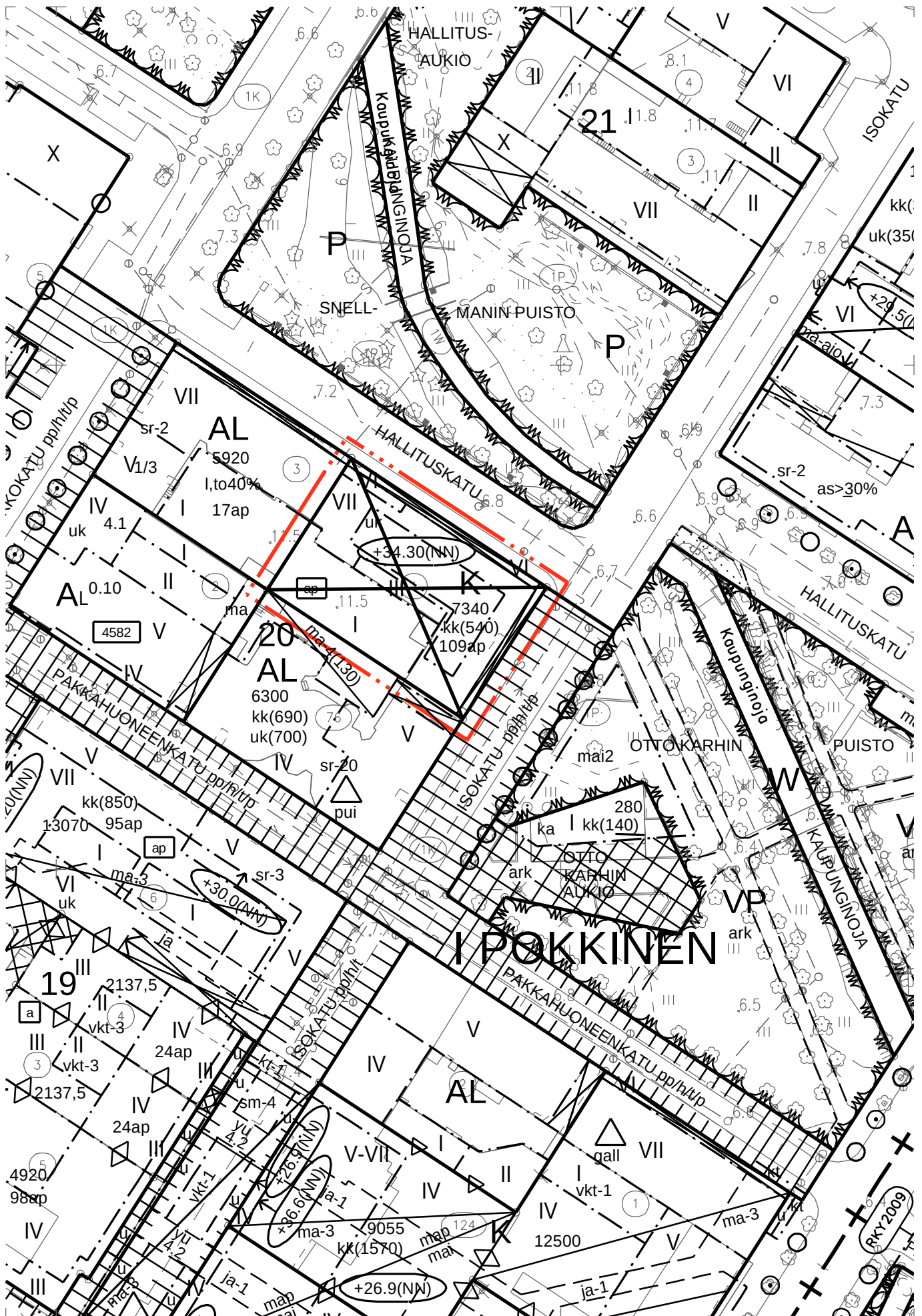


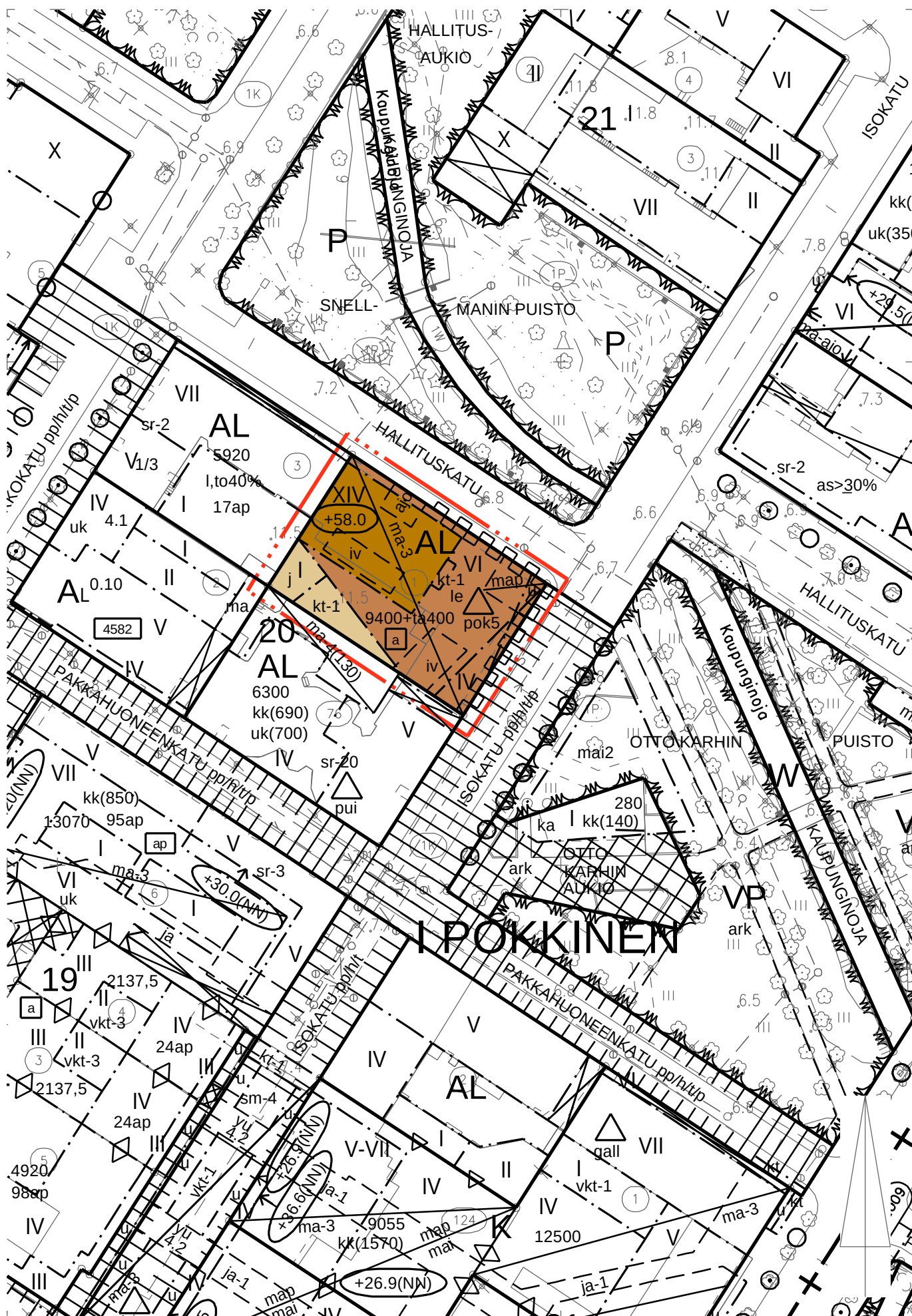
Klo 20

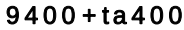
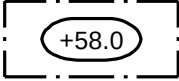
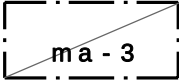
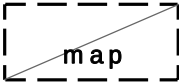
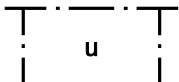
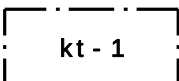
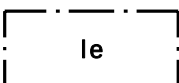
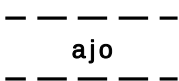


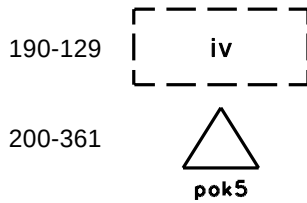
+358 20 739 3000 / etunimi.sukunimi@sweco.fi / www.sweco.fi







6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
96-17		Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
108-2		Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
113-21		Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
120-2		Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
120-101		Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja hissiyhteyden suojavyöhykkeineen. Porrashuoneeseen tulee olla esteetön pääsy kadulta tai katuaukiolta/torilta ja sen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys maanalaiseen tekniseen tilaan.
125		Uloke.
128-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa valoa läpäisevän katoksen.
133		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.



Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa ilmanvaihtokanavan.

pok5-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Rakennuksen tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Rakennuksen tulee olla yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuinen.

Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Vähintään 80 % maantason Isokadun puoleisesta tontinrajasta sisäänvedetystä julkisivusta ja 25 % Hallituskadun puoleisesta julkisivusta on oltava ikkuna- tai lasiovipintaa. Maantason umpipintojen tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa.

Tontille tulee muodostaa kuusikerroksinen jalustaosa. Jalustaosan Isokadun puoleinen sisäänveto tulee toteuttaa siten, että neljännen kerroksen räystäslinja sovitetaan naapurikiinteistön räystäslinjan kanssa ja kuudennen kerroksen räystäslinja sovitetaan naapurikiinteistön harjalinjan kanssa. Hallituskadun puolella rakennuksen jalustaosa tulee sovittaa naapurikiinteistön räystäslinjaan. Rakennuksen vesikattojen tulee olla tasakattomaiset. Torniosan julkisivun korkeusasema saa olla enintään +58.00 (N2000).

Jalustaosan julkisivumateriaalina Isokadun ja Hallituskadun puolella tulee käyttää vaaleaa kiveä esim. keraaminen suurlaatta tai luonnonkivilaatta. Sokkelin näkyviin jäävät sokkelipinnat tulee olla tummaa luonnonkiveä tai hiottua väribetonia. Ikkuna-aukotusta jäsentävien umpiosien ja pieliien pintaverhousmateriaalina tulee käyttää lämminsävyistä luonnonväristä metalliverhousta.

Torniosan julkisivumateriaalin tulee olla vaalea ja pääosin kiviaineinen. Torniosan seitsemännen kerroksen julkisivujen tulee erottua värisävyiltään tummempana muista kerroksista.

Mikäli käytetään sandwich-elementtirakennetta, tulee saumojen suunnitteluun, sijaintiin ja toteutukseen kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusoikeudesta enintään 3000 kerrosalaneliömetriä saa käyttää asuinrakentamiseen. Asuntoja saa sijoittaa ainoastaan kerroksiin 7–14. 3000 kerrosalaneliömetrin lisäksi asuntoja palvelevia poistumisteitä sekä liikenne, varasto ja teknisiä tiloja saadaan sijoittaa rakennuksen 1–6 kerroksiin kokonaisrakennusoikeuden puitteissa.

Parvekkeet, kattopihat ja kaiteet:

Rakennusmassasta ulkonevia parvekkeita tai parveketorneja ei sallita, asuntojen parvekkeiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus rakennusmassan kanssa.

Asuntojen parvekkeet on sovittava rakennuksen julkisivuihin siten, että ne sulautuvat visuaalisesti osaksi muuta julkisivuarkkitehtuuria. Asuntojen parvekkeiden kaiteiden tulee olla pystysäleikköä, samaa mallia käytetään sekä parvekkeissa, että ranskalaisissa parvekkeissa. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava kaiteen sisäpuolelta. Parvekelasien tulee olla väritöntä kirkasta lasia ja puitteettomia.

Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut ulkoseinäpinnat.

Kattopihojen piha-alueiden kaiteiden tulee olla kirkasta väritöntä lasia. Kaidetta kantavien rakenteiden tulee sijaita kattotason puolella ja tulee olla väritöntä vaaleita. Kattopihan kaiteiden tulee olla sisäänvedettyinä jalustaosan julkisivuista.

Kattopihojen kaiteiden korkeuden tulee täyttää kansalliset turvallisuusvaatimukset.

Lumitilat tulee osoittaa kattopihaille.

Ympäristöhäiriöiden torjuminen:

Asuntojen sekä toimisto- ja liiketilojen ulkovaippa mitoitetaan 30–35 dBA äänitasoerovaatimukselle. Äänitasoerovaatimukset on tarkistettava kunkin julkisivun osalta. Ääneneristävyydessä on varauduttava mahdollisen raideliikenteen reitin aiheuttamaan meluun. Meluntorjuntasuunnitelmalla on osoitettava, että kattoterassille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Asuntopihan suojauksessa tulee huomioida tuulisuus.

Maaperä:

Rakentamisen aikana (purkutyöt ja pohja kaivut) tulee seurata silmämääräisesti ja aistinvaraisesti alueen maaperää. Mikäli alueella havaittaisiin rakentamisen aikana viitteitä pilaantuneisuudesta, tulee se selvittää tarkempien testien avulla. Mahdollinen pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asemakaava-alue on potentiaalisten sulfaattimaiden aluetta. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi sekä alueelta poisjohdettavien hulevesien tarkkailussa ja käsittelyssä. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin.

Rakentamisen purkutyön yhteydessä tulee laatia tarkentavia pohjatutkimuksia ja kallioporauksia purkukaivannosta, joilla varmistetaan, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa rakentamisesta.

Pohja- ja louhintatöissä tulee huomioida kalliotilassa sijaitsevan pysäköintilaitoksen rakenteet ja suojaetäisyydet.

Piha-alueet ja hulevedet:

Kattopihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusaloilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään 1/3 on oltava riittävän vahva kerros kasvualustaa korkeammalle kasvillisuudelle. Kasvualustan paksuuden tulee olla vähintään 0,4–0,6 metriä, jotta kansipihalle voidaan istuttaa erikokoisia pensaita, heiniä ja perennoja sekä mahdollisesti pieniä puita/rungollisia pensaita. Istutusalojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuusvalinnoissa huomioidaan kattopihan ilmastolliset rajoitteet. Kasvivalinnoissa ja kasviryhmissä suositetaan monilajisia/dynaamisia kasviryhmiä.

Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Pihojen oleskelualueita tulee suojata istutuksilla ja rakennuksen arkkitehtuuriin sopivilla rakenteilla.

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

Lattia ja pihakorkeus tulee, sovitaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennusta.

Jätetilaan tulee rakentaa kasvikatto.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvat hulevedet, joita ei voida varastoida ja hyödyntää viheralueiden ylläpitoon, tulee viivyttaa. Viivytyksrakenteiden mitoituksena käytetään 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa. Vettä pidättäviä pintoja ei lasketa viivytyksvaateeseen.

Pysäköinti:

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- asunnot: yksi pysäköintipaikka 210 kerrosalaneliömetriä kohti

- liike- ja toimistotila: yksi pysäköintipaikka 85 kerrosalaneliömetriä kohti

Jätehuoltotilalle, irtaimistovarastoille, pyöriensäilytystiloille, pysäköintipaikkoihin ja kerroksissa oleville tekniselle tiloille ei kohdistu autopaikkavelvoitetta ja pyöräpaikkavelvoitetta.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä 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 %.

Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentataulukon antamasta autojen velvoitepaikkamäärästä vähentää 10–20 %. Lievennyksen määrä osoitetaan perustellusti erillisellä laskelmalla. Lievennyksen käyttäminen edellyttää asemakaavamääräystä paikkojen nimikoimattomuudesta. Lievennysvaikutus lasketaan nimikoimattomiksi osoitetuista autopaikoista. Vuorottaispysäköinnissä samoja pysäköintipaikkoja voivat hyödyntää eri toiminnot eri vuorokaudenaikoina. Autojen vuorottaispysäköintijärjestelyt suunnitellaan aina tapauskohtaisesti paikalliset olosuhteet huomioiden. Vuorottaispysäköinnin edellytyksenä on pysäköintipaikkojen nimikoimattomuus, josta määrätään asemakaavassa.

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 säilytys:

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuinkerrosalaneliömetriä 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.

Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti sekä toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäyntiin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittuja 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 pyörineen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %.

Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkuksen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Välttämättömät tekniset asennukset ja laitteet vesikattojen yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon, julkisivuarkkitehtuuriin, niiden tulee sijaita räystäslinjasta sisäänvedettynä ja ne tulee ympäröidä näkösuojalla. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asuntokohtaisia jäähdytyslaitteita ei saa sijoittaa näkyvälle paikalle julkisivuihin tai parvekkeille.

Aurinkoenergiaa hyödynnettäessä saa aurinkopaneeleita sijoittaa rakennuksen jalustaosaan sisäpihan puolelle. Aurinkopaneelit tulee integroida osaksi julkisivun arkkitehtuuria. Kattopinnoilla voidaan hyödyntää aurinkopaneelit.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassan yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle. Jätehuoltotilat tulee sovittaa rakennuksen muuhun arkkitehtuuriin.

Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennuksen kellarikerroksiin.

Kulkuyhteys maanalaiseen tilaan:

Korttelissa tulee sijaita kalliotiloihin johtava henkilöliikenteen hissi- ja porrasyhteys, jonka tulee liittyä esteettömästi julkiseen ulkotilaan.