

# RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS

KAARINA NISKALA



Kuva: Eino Niskala

## ASUNTO-OSAKEYHTIÖ NYKÄSENOJA

Oulu, II kaupunginosa kortteli 3 tontti 24

Kajaaninkatu 13

2006

## Rakennushistoriallinen selvitys - Asunto-osakeyhtiö Nykäsenoja

Laatinut: Kaarina Niskala, arkkitehti  
Oulussa 19.12.2006

Oulun kaupungin II kaupunginosa, kortteli 3 ja tontti 24  
Kajaaninkatu 13  
90100 Oulu

### Asemakaavoitus ja tontin 2-3-24 muodostuminen

Oulu koki toisen maailman sodan aikana rajuja pommituksia, joiden seurauksena keskustassa tuhoutui useiden kortteleiden laajuisia alueita. Helmikuun pommituksissa vuonna 1944 tuhoutui suuri määrä Kajaaninkadun varren rakennuskantaa. Tuhoutuneet rakennukset olivat vuoden 1908 asemakaavan ja vuonna 1939 vahvistetun korttelinumeroiden mukaan I kaupunginosan kortteleiden 28 ja 29 sekä II kaupunginosan kortteleiden 3 ja 4 tonteilla.

Sotien jälkeen arkkitehdit Otto-Iivari Meurman ja Arne Ervi laativat suunnitelman *Keskeisten osien asemakaavan muutos*, jonka sisäasianministeriö hyväksyi 5.12.1947. Asemakaavassa esitettiin uudet liikennejärjestelyt. Kaavan mukaan uusi katu, Lävistäjä, suunniteltiin välittämään liikennettä Heikinkadun ja Uudenkadun välille. Koska Lävistäjä rakennettiin viistosti aikaisempaan ruutukaavaan nähden, korttelin 3 muoto muuttui suorakaiteesta epäsäännölliseksi nelikulmioksi ja se sai nykyisen muotonsa. Lävistäjän rakentamisen yhteydessä myös osa korttelin aluetta muutettiin katumaaksi.

Vuoden 1947 asemakaavassa sallittiin II kaupunginosan, korttelin 3 tontille nro 19 rakentaa kolmikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Tontilla sai olla liikehuoneistoja kolmannes koko kerrosalamäärästä.

Vilkasliikenteisen Lävistäjän puolelle suunniteltiin vihervyöhyke. Rakennuksen sai sijoittaa Kajaaninkadun suuntaisesti niin, että rakennuksen ja Kajaaninkadun väliin jäi 5 metrin levyinen, puistomaisesti istutettava ”esipiha-alue”. Asemakaavan mukaan rakennusala saattoi ulottua viereisen, Kajaaninkadun puoleisen tontin nro 20 rajasta Lävistäjän puoleiseen vihervyöhykkeeseen. Tontin 19 viistosivuinen piha-alue jäi Lävistäjän, tontin nro 23, tontin nro 20 ja tontin nro 19 asuin-liikerakennuksen rajaamalle alueelle.

Asemakaavamääräysten mukaan *esipiha on maistraatin tarkempia määräyksiä noudattaen pidettävä huolitellussa, puistomaisessa kunnossa. Pihan puolella saa rakennusalan ulkopuolelle ulottaa siitä enintään kaksi metriä ulkonevia avoimia yksikerroksisia vilpeloita, katoksia ja portaita, ei kuitenkaan 5 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Rakennusalojen ulkopuolella oleva tai muu rakentamaton tontinosa on, sikäli kuin sitä ei välttämättä tarvita tontin sisäistä liikennettä varten, istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa. Pääliikenneväylälle Kajaaninkatu – Lävistäjä – Heikinkatu ei saa johtaa ajotietä eikä siihen rajoittuvasta tontista avata porttia tai ovea.*

Maalarimestari Kaarlo W. Nykäsenoja ja hänen vaimonsa Martta ostivat 10.6.1949 huonekalukauppias Gustaf Mannert Nordblomin kuolinpesältä II kaupunginosan korttelin 3 rauniotontin nro 19, joka sijaitsi II kaupunginosan korttelissa 3. (Tontin pinta-alaksi oli saatu 639,65 m<sup>2</sup> 16.6.1936 suoritetussa tontinmittauksessa.) Oulun kaupungin raastuvanoikeus antoi 5.9.1949 lainhuudon maalarimestari Kaarlo Nykäsenojalle em. taloon ja tonttiin.

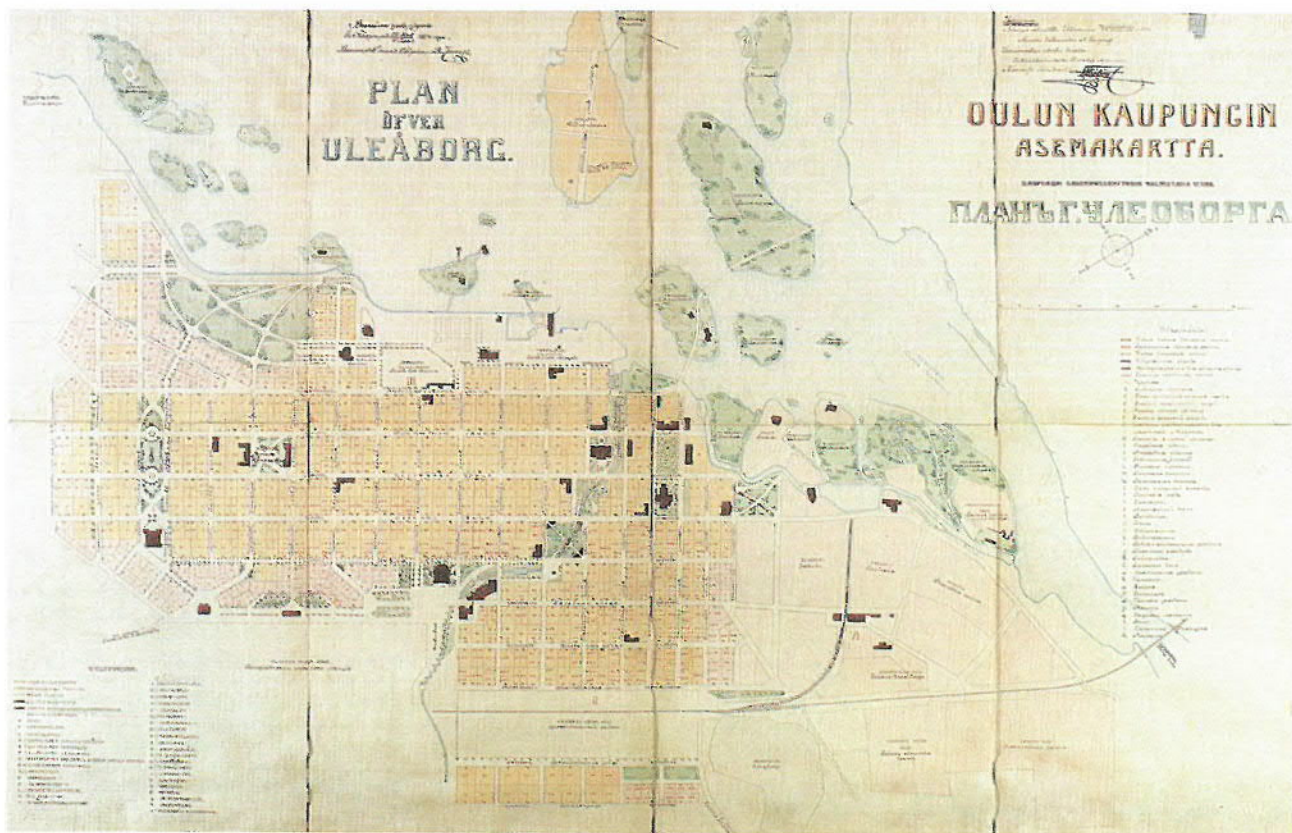
Martta ja Kaarlo Nykäsenoja luovuttivat 22.2.1950 tontin sovitusta kauppahinnasta lastensa kanssa perustettavalle Asunto-osakeyhtiö Nykäsenojalle, jonka rekisterinumeroksi tuli 115.921. Oulun kaupungin raastuvanoikeus antoi 27.2.1950 Asunto-osakeyhtiö Nykäsenojalle lainhuudon rakentamattomaan tonttiin.

Oulun kaupunki lunasti tonttikartan mukaan II kaupunginosan korttelissa 3 olevan tontin nro 19 pinta-alasta 123,6 m<sup>2</sup> katualueeksi vuonna 1949. Kaupunkiraja, johon lunastettavaksi pinta-alaksi on merkitty 128 m<sup>2</sup>, on päivätty 29.6.1949. Tontinmittaus toimitettiin 4.10.1950, ja tällöin tonttikarttaan merkittiin tontin pinta-alaksi 515,8 m<sup>2</sup>. Tonttijako vahvistettiin yhdessä asemakaavan kanssa 5.12.1947.

Tonttiin liitettiin vuonna 1952 naapuritontista nro 23 Ida ja Johan Mämmiltä ostettu 42,5 m<sup>2</sup> kokoinen alue, jolloin tontin uudeksi pinta-alaksi tuli 558,3 m<sup>2</sup>. Tontin sivumitat olivat Kajaaninkatua vasten 20,0 metriä, puistoaluetta vasten 17,34 metriä, 16,23 metriä ja 10,97 metriä sekä tontteja nrot 20 ja 22 vasten 31,01 metriä.

Asemakaavat on vahvistettu 5.12.1947 ja 14.2.1953. Tonttijako on vahvistettu 14.2.1953, tontinmittaus on suoritettu 6.5.1953 ja merkintä tontinmuodostusluetteloon on tehty 27.6.1953. Tällöin kyseisen tontin numeroksi tuli 19a. Raastuvanoikeus antoi 26.10.1953 suostumuksen II kaupunginosan korttelissa 3 olevan tontin 19a muodostamiseen. Lainhuuto myönnettiin ko. tonttiin on päivätty 27.10.1953.

Kiinteistörekisterin pitäjän tekemällä päätöksellä on kiinteistön 2-3-19a tunnus muutettu 7.11.1989 tunnukseksi 2-3-24. Tontilla 2-3-24 on vuonna 2006 voimassa 23.9.1966 vahvistettu asemakaava nro 423.



Oulun asemakaava, hyväksytty Pietarhovissa 4.6.1908









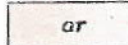
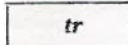
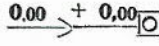




# TONTTIKARTTA

Asuin- ja liike tontista n:o 19 Oulun kaupungin II osan 3. korttelissa.

Laatinut tontinmittaustoimituksessa 4.10. 1950.

tontinmittaaja Heikki Suittala  
Heikki Suittala

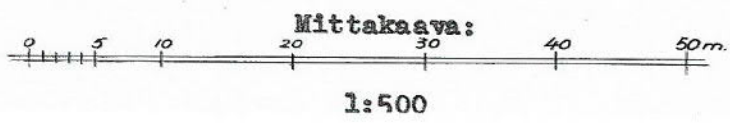
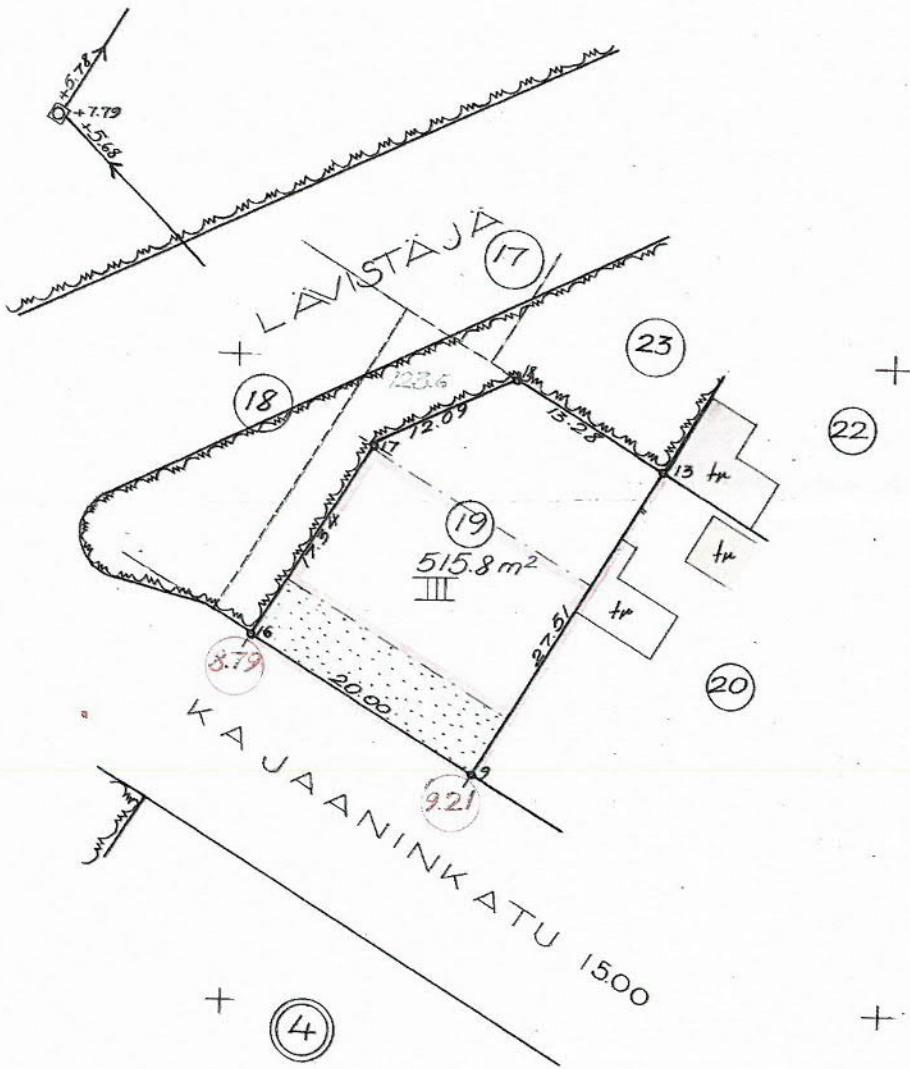
### Merkkien selitys:

-  tonttiraja kulmapisteinen ja rajamerkki
-  vanhemman kiinteistöjaoituksen raja
-  puinen asuinrakennus
-  kivinen talousrakennus
-  viemäri, sen suuruusmitta, virtaamissuunta, pohjan korkeus ja kaivo
-  aita
-  korkeusluku
-  kiintopiste
-  puistoalue

Kulmapisteiden koordinaatit ja rajamerkkien selitys			
n:o	x	y	Rajamerkin laatu
9	13.817.957	69.018.467	Sementillä kiinnitetty pultti
13	847.633	832.469	- " -
16	828.441	801.432	- " -
17	843.366	810.259	- " -
18	848.584	821.149	- " -

Toim. N:o 512.50 Asemakaava vahvistettu 13.2.1950  
 Lunastus 9340:- Tonttijako vahvistettu 13.2.1950  
 Toim. maksu \_\_\_\_\_  
Asunto-osakeyhtiö Nykäsenoja





Aseraknavääritykset:

III

Asuin- ja liiketalon rakennusala, jolle saa rakentaa roo-  
malaisen numeron osoittaman kerros määrän.

Korttelialuetta, joka on puistonaisesti istutettava noudattaen  
kaupunginviranomaisten antamia määräyksiä (esipiha).

Merkintä tontinmuodostusluetteloon tehty, Oulussa 10/9 1951

tonttikirjanpitäjä

Heikki Suijala

Heikki Suijala



# Takaisin TONTTIKARTTA

Asuin- ja liike tontista n:o 19 a Oulun kaupungin  
Hosan 3. korttelissa.

Laatinut tontinmittaustoimituksessa 6/5 1953.

tontinmittaaja Heikki Sultiala

Heikki Sultiala

## Merkkien selitys:

	tonttiraja kulmapisteinen ja rajamerkki vanhemman kiinteistöjaoituksen raja	0,00 + 0,00	viemäri, sen suuruusmitta, virtaamissuunta, pohjan korkeus ja kaivo
	puinen asuinrakennus	" "	aita
	kivinen talousrakennus		<del>korkeusluku</del> korkeusluku metreissä
	puistoalue		kiintopiste
	poistuva tonttinumero		kaupunginosan numero
	kaupunginosan raja		

## Kulmapisteiden koordinaatit ja rajamerkkien selitys

n:o	x	y	Rajamerkin laatu
9	1317.957	6918.467	
16	128.211	501.432	mitta havaittavissa
17	813.366	810.239	sementillä kiinnitetty pultti
18	856.282	824.899	"
19	844.049	834.255	"

Toim. N:o 87.53

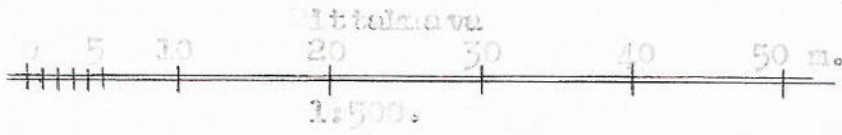
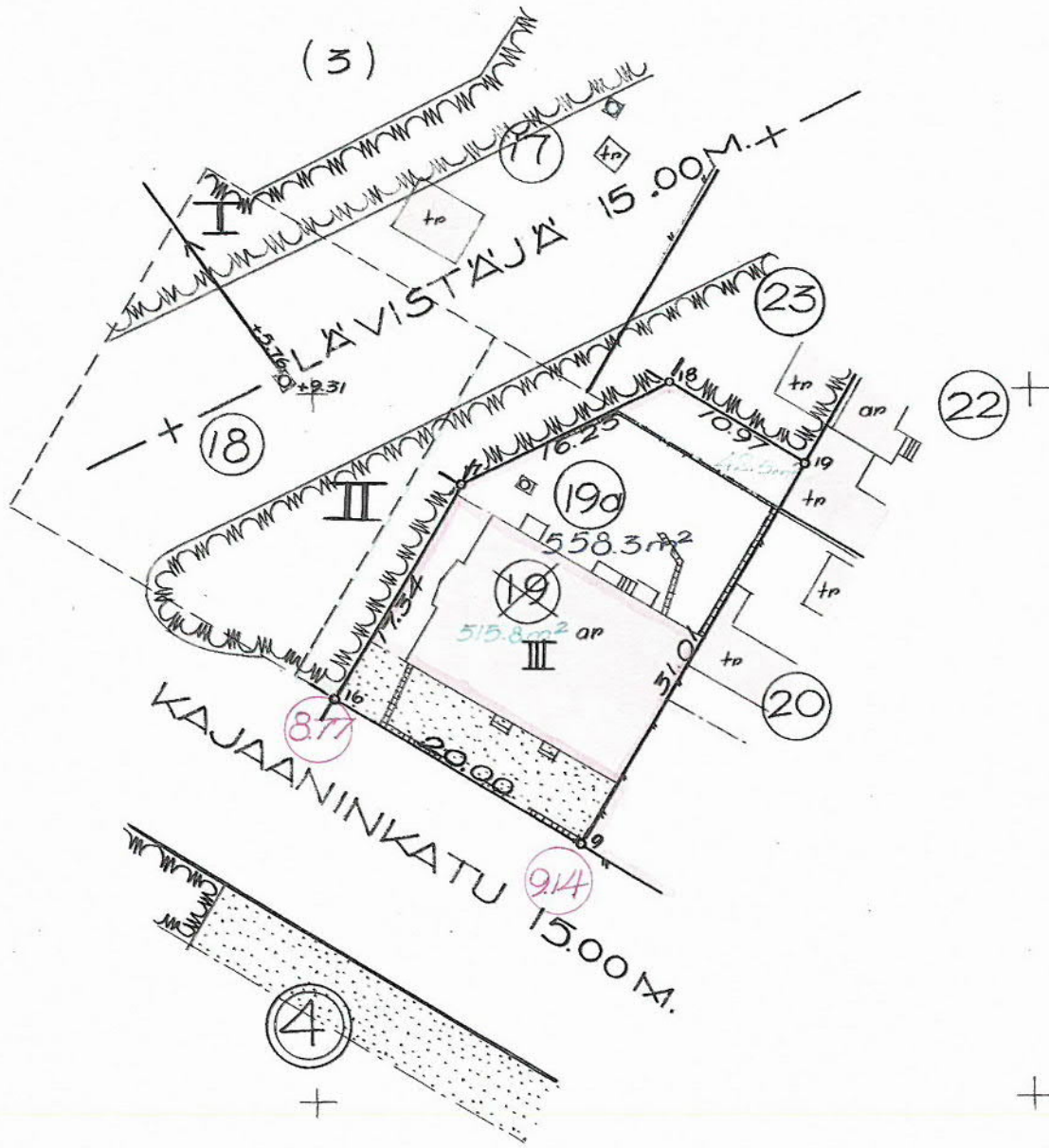
Lunastus .....

Toim. maksu 10910:-

Asunto Oy Nykäsenoja.

Asemakaava vahvistettu 5/32 1947 ja 14/2-1953.

Tonttijako vahvistettu 14/2 1953.



## Asuinkaavamääräykset:

**III** Asuin- ja liikerakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa roomalaisen numeron osoittaman kerrosmäärän.

**IV** Pihapiha, joka on maistraatin antamia tarkempia määräyksiä noudattaen pidettävä huolitellussa, viistomaisessa kunnossa.

Pihan puolella saa rakennusalan ulkopuolelle ulottaa siitä enintään kaksi metriä ulkonevia avoimia yksikerroksisia viljaloita, katoksia ja portaita, ei kuitenkaan 5 m. lähemmäksi maanpintaa.

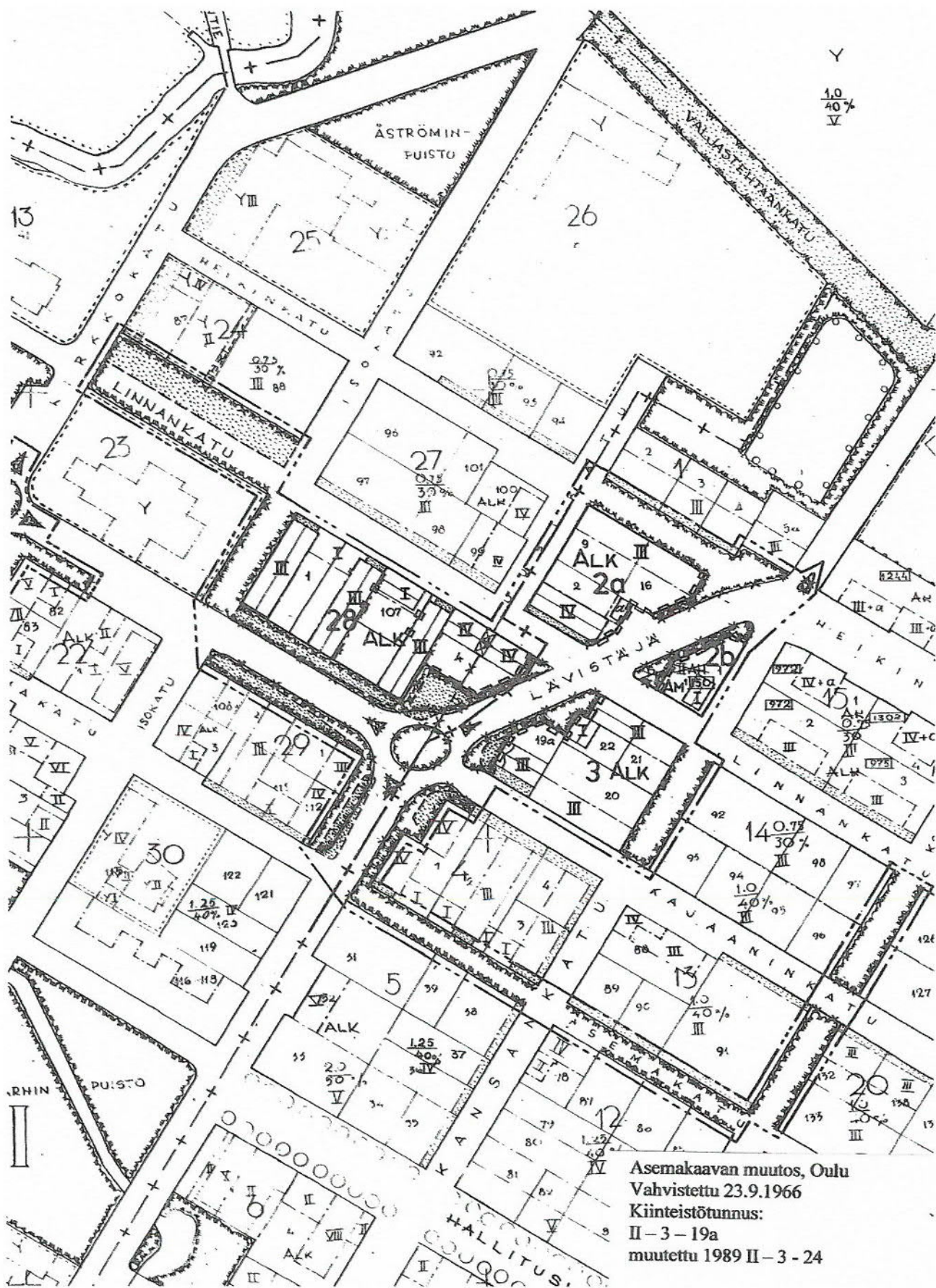
Rakennusalojen ulkopuolella oleva tai muu rakentamaton tontinosa on, sikäli kuin siitä ei välttämättä tarvita tontin sisäistä liikennettä varten, istutettava ja pidettävä viistomaisessa kunnossa.

PK-alueenrajoituksille Kajaaninkatu - Käivistäji - Heikkinkatu ei saa johtaa ajotietä eikä siihen rajoittavasta tontista avata porttia tai ovia.

Merkintä tontinmuodostusluetteloon tehty 27/6 1953

tonttikirjanpitäjä

*Heikki Suittala*  
Heikki Suittala



## Lisämaan hankinta ja asemakaavamuutos 1956

Asunto-Oy Nykäsenoja lähetti Oulun kaupunginhallitukselle 29.11.1955 päivätyn kirjeen, jossa anoi mahdollisuutta saada ostaa Oulun kaupungilta lisämaata. Käynti tontille nro 19a tapahtui Kajaaninkadulta, mutta ajotie oli vain 2 metrin levyinen. Ajotietä ahdisti lisäksi rakennuksen länsipäädyssä oleva erkkeri sekä suunnitelmissa ollut aita.

Asiaa käsiteltiin kaupunginhallituksen istunnossa 9.1.1965. Pöytäkirjan 65 §:n mukaan *Kaupunginhallitus päätti anojayhtiölle ilmoittaa, että myynnin edellytyksenä on asemakaavan ja tonttijaon muuttaminen esityksen anomuksen mukaiseksi, ja jos anoja suostuu maksamaan tästä aiheutuneet kustannukset, voi kaupunginhallitus esittää tonttiosan myytäväksi anojalle 1.200 markan m<sup>2</sup>-hinnasta.*

Kauppakirjan mukaan *Oulun kaupunki myy ja luovuttaa Asunto-osakeyhtiö Nykäsenojalle kaupungin omistuksessa olevan, muodostettavaan tonttiin 19 B, korttelissa n:o 3 Oulun kaupungin II:ssä kaupunginosassa liitettävän maa-alueen, pinta-alaltaan n. 30 m<sup>2</sup>, 1.200 markan kauppahinnasta neliömetriltä ja muutoin seuraavin ehdoin:*

1. *Kauppahinta kolmekymmentäkuusituhatta (36.000) markkaa, joka tarkistetaan myöhemmin luovutettavan pinta-alan tultua lopullisesti tarkistetuksi, maksetaan kaupungille seitsemän (7) päivän kuluessa kaupanteosta lukien.*
2. *Omistus- ja hallintaoikeus myytyyn alueeseen siirtyy ostajalle heti, mutta kauppa alistetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.*
3. *Ostaja maksaa kaupungille kaikki kulut, mitkä aiheutuvat kaupan vuoksi tehtävistä asemakaava- ja tonttijakomuutoksista.*
4. *Maa-alue myydään rasituksista vapaana.*

Oulussa 10.4.1956 laaditun kauppakirjan allekirjoittivat myyjänä esiintyneen Oulun kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Eino J. Leino ja kaupunginsihteeri Arvo Heino sekä ostajan Asunto-osakeyhtiö Nykäsenojan laillisesti valtuuttamana asiamiehenä varatuomari Jaakko Kemppainen. Kaupanvahvistajana toimi Oulun kaupunginvouti Reino Nurmela.

Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti keskustelutta hyväksyä kh:n tekemän kaupan (Pöytäkirja 8.5.1956 119 §.) Niilo Mattilan allekirjoittama asemakaavamuutos, joka koskee Oulun II kaupunginosan korttelin n:o 3 tonttia n:o 19 on päivätty 10.4.1956.

Laskun n:o A 4182 mukaan As. Oy Nykäsenoja on maksanut II kaupunginosan korttelin 3 tontin n:o 19a asemakaavan muutoksesta aiheutuvat kustannukset 23.500 markkaa. Oulun kaupungin rahatoimisto on kuitannut laskun maksetuksi 18.12.1956.

Tonttijaon muutos ja tontin lohkominen on ilmeisesti jäänyt aikanaan tekemättä, koska vuonna 2006 ko. tontin pinta-alaksi ilmoitetaan edelleen 558,3 m<sup>2</sup>.

K a u p p a k i r j a .

Tällä kauppakirjalla Oulun kaupunki myy ja luovuttaa Asunto-  
osakeyhtiö Nykäsenojalle ~~300~~ kaupungin omistuksessa olevan, muodos-  
tettavaan tonttiin № 19 B, korttelissa № 3 Oulun kaupungin II:ssä  
kaupunginosassa liitettävän maa-alueen, pinta-alaltaan n. 30 m<sup>2</sup>,  
1.200 markan kauppahinnasta neliömetriltä ja muutoin seuraavin eh-  
doin:

1) Kauppahinta kolmekymmentäkuusituhatta (36.000) markkaa,  
joka tarkistetaan myöhemmin luovutettavan pinta-alan tultua lopulli-  
sesti tarkistetuksi, maksetaan kaupungille seitsemän (7) päivän  
kuluessa kaupanteosta lukien.

2) Omistus- ja hallintaoikeus myytyyn alueeseen siirtyy os-  
tajalle heti, mutta kauppa alistetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttä-  
väksi.

3) Ostaja maksaa kaupungille kaikki kulut, mitkä aiheutuvat  
kaupan vuoksi tehtävistä asemakaava- ja tonttijakomuutoksista.

4) Maa-alue myydään rasituksista vapaina.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme samansisältöistä kappa-  
letta, yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi julkiselle kaupanvah-  
vistajalle.

Oulussa, huhtikuun 10 päivänä 1956.

OULUN KAUPUNGINHALITUS

*Uuno J. Järvelin* m. 2. k. 1956.

Tämän kaupan hyväksymme puolestamme. Paikka ja aika edellä  
mainitut.

Asunto-osakeyhtiö Nykäsenoja.

Valtuutettuna

*J. K. Lempiäinen*



Edelläolevan kauppakirjan allekirjoittajat myyjänä esiintyvän Oulun kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Eino J. Leino ja kaupunginsihteeri Arvo Heino sekä ostajan Asunto-osakeyhtiö Nykäsenojan laillisesti valtuuttamana asiamiehenä varatuomari Jaakko Kemppainen, jotka henkilökohtaisesti tunnen, ovat tänään yhtäaika saapuvilla ollen myöntäneet tämän kauppakirjan oikeaksi ja sen omakätisesti allekirjoittaneet, minkä täten julkisena kaupanvahvistajana todistan.

Oulussa, huhtikuun 10 päivänä 1956.

  
Reino Nurmela

Oulun kaupunginvouti

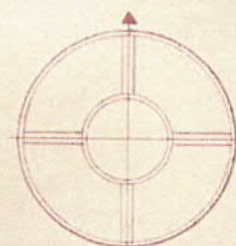
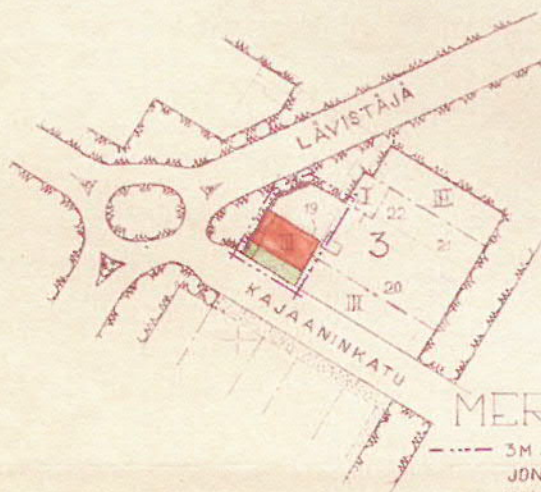
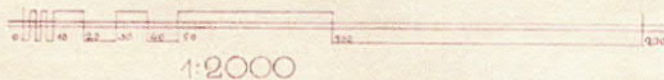
Läsnäollut todistaja:

  
Salli Pesonen



36000  
10.4.56  
K.H.  
Rie

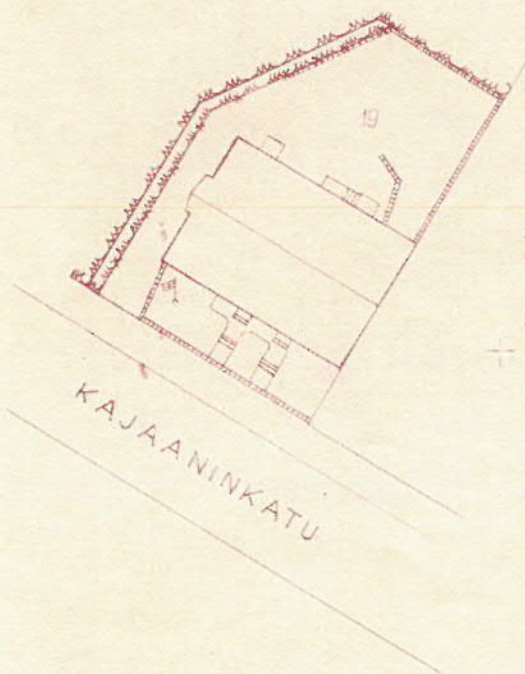
# OULU # II-KAUP.OSAN KORTTELI N:3 TONTTI N:19 ASEMAKAAVAMUUTOS



## MERKKIEN SELITYKSET

- 3M SEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JONKA SISÄPUOLISEN ALUEEN ASEMAKAAVALLE JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSILLE VAHVISTUSTA ANOTAAN.
- OLEMASSA OLEVA RAKENNUS
- ERI ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEIDEN VÄLIRAJA JA RAKENNUSRAJA.
- PUISTOALUE
- ⊕ KOORDINAATTIRUUDUSTON PISTE
- LÄVISTÄJÄ KADUN NIMI
- 3 KORTTELIN NUMERO
- 19 TONTIN NUMERO
- ✕ POISTETTAVA MERKINTÄ

1:500



## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

- ASUIN- JA LIIKERAKENNUKSEN RAKENNUSALA. RAKENNUSALALLE MERKITYY ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
- ESAPIHA, JOKA MAISTRAATIN ANTAMIA TARKEMPIA MÄÄRÄYKSIÄ NOUDATTAEN ON PIDETTÄVÄ HUOLITELLUSSA PUUSTOMAISESSA KUNNOSSA. RAKENNUSTEN TULEE TÄYTTÄÄ SISÄASIAINMINISTERIÖN PALOLUOKITTELUSTA ANTAMAN PÄÄTÖKSEN VAATIMUKSET.

1:2000 R.P.  
A  
3  
3.14

ASEMAKAAVAMUUTOS

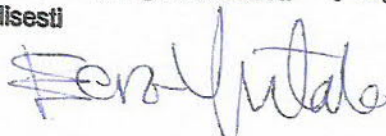
HUHTI 10 1956  
*Nils Mattila*  
NILS MATTILA

OTE  
pöytäkirjasta

Pöytäkirja, joka tehtiin Oulun kaupunginvaltuuston kokouksessa kaupungintalossa valtuuston istuntohuoneessa toukokuun 8 päivänä 1956, alkaen kello 18,30.

Kaupunginvaltuuston puheenjohtajan, toimitusjohtaja Otto Karhin toimittamassa nimenhuudossa todettiin läsnäoleviksi seuraavat valtuutetut: Arvi Ahmavaara, Aili Grönberg, Lauri Grönberg, Erkki Ruotsalainen, Kaarlo Hemmi, Yrjö Herva, Kaija Moilanen, Kauko Hjerppe, Katri Honkala, Olavi Hulkko, Kalle Hämmälä, Saimi Kallinen, Aimo Kannisto, Veikko Kerola, Reino Kiiskinen, Arvi Torvi, Aarne Kosola, Yrjö Hautala, Valde Myry, Kaarlo Liikanen, Toivo Lämsä, Niilo Nikkilä, Anni Nurro, Valde Näsi, Eero Patala, Olavi Putaala, Kaarlo Rautiainen, Aku Rytönen, Runar Sandelin, Veli Suomio, Ville Jauhainen, Eino Puusti, Rachel Turunen, Yrjö Valkama, Alekski Valkonen, Maria Vatjus-Anttila, Pentti Vilmunen ja Antero Väyrynen. Poissa olivat valtuutetut Heikki Kannisto ja Jaakko Kemppainen. Lisäksi olivat kokouksessa virkaansa puolesta läsnä kaupunginjohtaja Eino J. Leino, apulaiskaupunginjohtaja E. Alpo Autio ja kaupunginsihteeri Arvo Heino, joka viimeksimainittu laati kokouksen pöytäkirjan.

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa:  
 Oulussa, kaupunginarkistossa 21. 12. 20 06  
 Virallisesti



Eero Ylitalo  
 tietopalvelupäällikkö

OTE  
 pöytäkirjasta

119 §.

N 2703/X.1/55

Kh oli ilmoittanut kauppakirjalla viime huhtikuun 10 päivältä myyneensä ja luovuttaneensa Asunto-osakeyhtiö Mykäsenojalle kaupungin omistuksessa olevan, muodostettavaan tonttiin N 19 B, korttelissa N 3 Oulun kaupungin II:ssa. kaupunginosassa liitettävään maa-alueen, pinta-alaltaan n. 30 m<sup>2</sup>, 1.200 markan kauppahinnasta neliömetriltä, eli 36.000 markan kauppahinnasta.

Kv päätti yksimielisesti keskustelutta hyväksyä khn tekemän kaupan.

## Nykäsenojan uudisrakennus

Oulun II kaupunginosan, korttelin 3 tontille 19 suunniteltiin kaksikerroksinen, harjakattoinen, kivinen asuin- ja liikerakennus, jossa oli ullakkokerros sekä sauna ja varastotiloja kellarissa. Rakennuksen suunnitteli Kaarlo Wilhelm Nykäsenojalle arkkitehti Heimo Kautonen. Piirustukset on päivätty 21.9.1949. Lupapiirustukset on hyväksytty 14.10.1949.

Tontinmittaaja Heikki Suitiala toimitti 29.10.1949 rakennussäännön 39 §:n mukaisen rakennuksen paikan ja korkeusaseman mittauksen. Rakennuksen korkeusasemaksi määrättiin +10.14.

Asunto-osakeyhtiö Nykäsenojan yhtiöjärjestys hyväksyttiin 22.11.1949 ja vahvistettiin 2.12.1949. (Ote Oulun kaupungin maistraatissa pidettävästä kaupparekisteristä 5.10.1950.) Asunto-osakeyhtiölle myönnettiin rakennushanketta varten ARAVA-lainaa.

Kaksikerroksinen rakennuksen rakentaminen aloitettiin 1.4.1950, ja se valmistui asuttavaan kuntoon 15.3.1951. Rakennuksen räystäskorkeudeksi merkittiin +16.40. Rakennuksen huonekorkeudeksi tuli 270 cm ja välipohjan paksuudeksi 45 cm. Rakennuksen kaikkien huoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala oli 274,5 m<sup>2</sup>. Asuinhuoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala oli 241,3 m<sup>2</sup>, ja rakennuksen pohjapinta-ala oli 204 m<sup>2</sup>.

Funkistyyllisen, lähinnä 1940-luvun romantiikkaa edustavan rakennuksen pohjoispäättyyn suunniteltiin kahden kerroksen korkuinen, ylöspäin levenevä erkkeri, jonka tilat kuuluivat päätyasuntojen olohuoneisiin. Rakennuksen julkisivut rapattiin ja maalattiin vaaleiksi. Kattomateriaaliksi valittiin punainen tiili. Sokkelin materiaaliksi valittiin liuskekivi.

Rakennuksen alakertaan tuli kaksi wc:illä varustettua liikehuoneistoa. Käynti liikehuoneistoihin, joihin johti molempiin oma ovi, oli Kajaaninkadun puolella. Liiketilojen kaksi suurta näyteikkunaa sijoitettiin myös Kajaaninkadun puolelle. Toisen myymälän pinta-ala oli 15,2 m<sup>2</sup> ja toisen, johon oli käynti myös porraskäytävästä, 18,4 m<sup>2</sup>.

Kulku tontille tapahtui Kajaaninkadulta, uudisrakennuksen Lävistäjän puolesta päästä. Pihan puolelta järjestettiin käynti porraskäytävään sekä rakennuksen itäpään 1. kerroksen työtiloihin. I kerrokseen, talon Reinilän puoleiseen itäpähän tuli 52,4 m<sup>2</sup> kokoinen, wc:llä varustettu työhuone. Kirkon puoleiseen länsipähän rakennettiin 67 m<sup>2</sup>:n kokoinen asuinhuoneisto nro 1 (2 h + k ja wc), jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet 1-524.

II kerrokseen valmistui kolme huoneistoa. Kirkon puoleiseen päähän tuli 82 m<sup>2</sup>:n kokoinen asuinhuoneisto nro 2 (4h + k + wc), jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet 525-1164. Reinilän puoleiseen itäpähän tuli 52 m<sup>2</sup> kokoinen huoneisto nro 3, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet 1165-1564. Kajaaninkadun puolelle tuli 20 m<sup>2</sup> kokoinen huoneisto nro 4 (1h + kk + wc), jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet 1565-1718.

Ullakolle suunniteltiin 14.10.1949 piirustusten mukaan kuivausullakko sekä neljä ullakkokomeroa. Ullakolle haettiin myöhemmin erikseen rakennuslupaa 240 cm korkuisen, wc:llä ja keittokomerolla varustetun yksion rakentamista varten. Paisuntasäiliötä varten varattiin oma, palo-ovella varustettu tila. Suunnitelmat, jotka laati Heimo Kautonen 17.12.1949, hyväksyttiin ja lupa myönnettiin 20.1.1950. Huoneiston nro 5 pinta-ala on 20 m<sup>2</sup>. Sen hallintaan oikeuttavat osakkeet 1719-1872.

Kellarikerrokseen suunniteltiin varasto, johon oli käynti sekä porraskäytävästä että luiskaa myöten rakennuksen pihalta. Kellarissa oli lisäksi polttoainevarasto, kattilahuone, neljä talouskellaria ja sauna pukuhuoneineen.

### **Päärakennuksen muutostyöt**

I kerroksen liikehuoneistot on yhdistetty yhdeksi tilaksi noin vuonna 1960. Myöhemmin liikehuoneisto on yhdistetty maalausliikkeen työtilaan, jolloin 1 kerrokseen on syntynyt yksi iso yhtenäinen liiketila.

Asunto-osakeyhtiö Nykäsenojan osakkeet 1165-1564 ja 1565-1718, jotka oikeuttavat toisen kerroksen huoneistojen nro 3 (2h + k, 52 m<sup>2</sup>) ja nro 4 (yksiö, 20 m<sup>2</sup>) hallintaan, on yhdistetty samaksi huoneistoksi. Verottaja on hyväksynyt yhdistämisen vuonna 1979.

Osa varastosta on myöhemmin muutettu autotalliksi.

Koksilämmitys on muutettu vuonna 1964 öljykeskuslämmitykseksi. Palopäällikkö Eino E. Puusti on suorittanut katsastuksen 10.6.1964. Kattila uusittiin vuonna 1979.

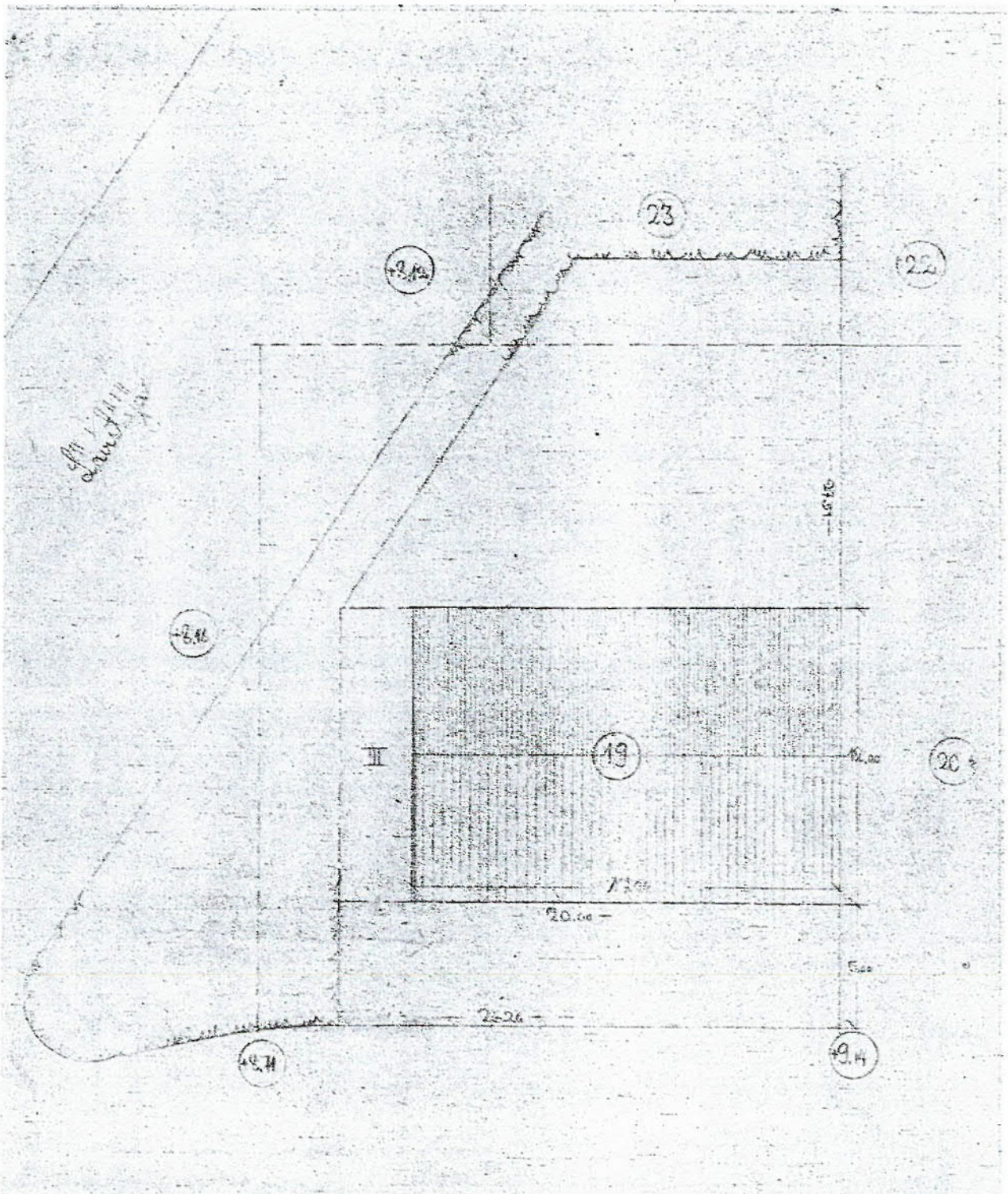
Kiinteistön ikkunat on uusittu vuonna 1993. Kiinteistöön asennettiin 22 kpl (kolminkertaisia) MSK-Tiivi-ikkunoita. Rakennuksessa on tehty maalaus- ja kunnostustöitä. Niiden yhteydessä on uusittu muun muassa keittiökalusteita.

la: 28

Tarkastettu ja vahvistettu  
Oulun kaupungin Maistraatissa  
~~lokakuun~~ <sup>19</sup> päivänä 19 <sup>49</sup>  
Viran puolesta:

Tod. Saks. 15.11.1949 *J. Kuiti*  
v.t.

1  
OULLU  
19  
Asemirintas  
II kaupungin osa  
San. F. RUSTAS  
Uudisrakennus  
19  
Lujaa  
KAD.



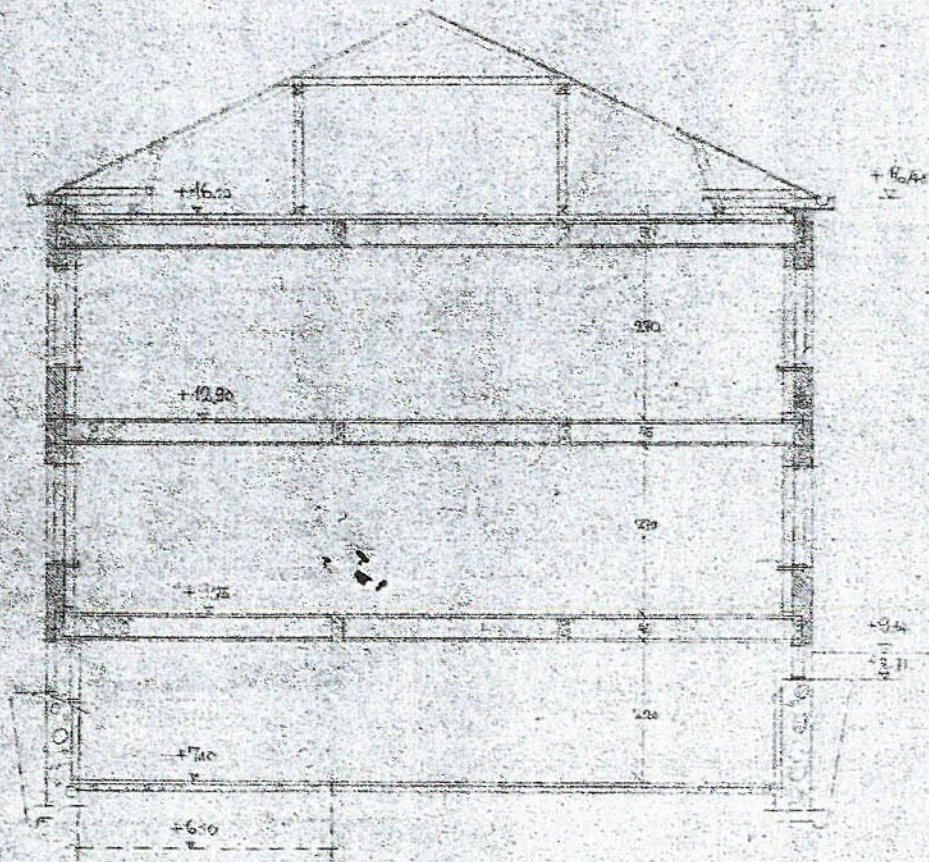
19  
 Hind Kautman  
 MELBOURNE





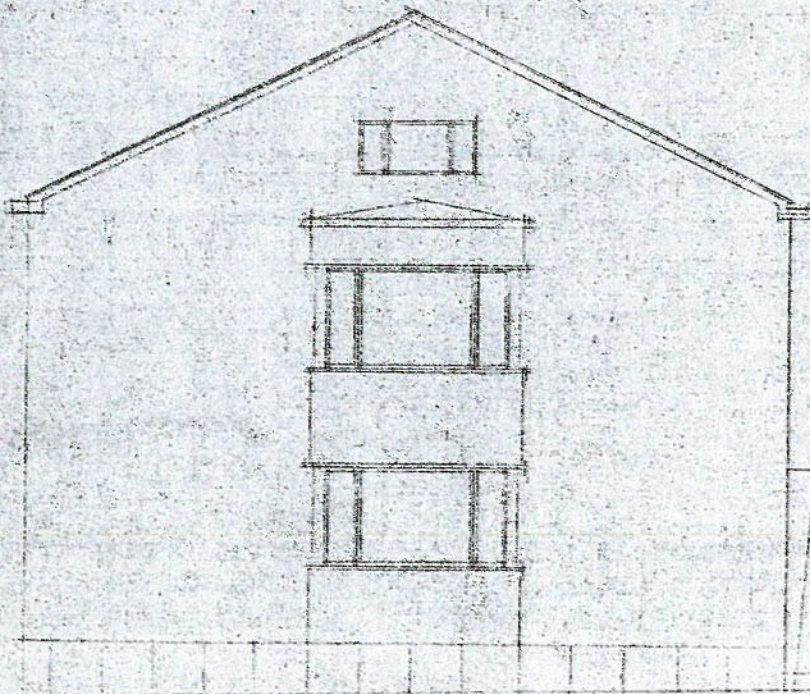






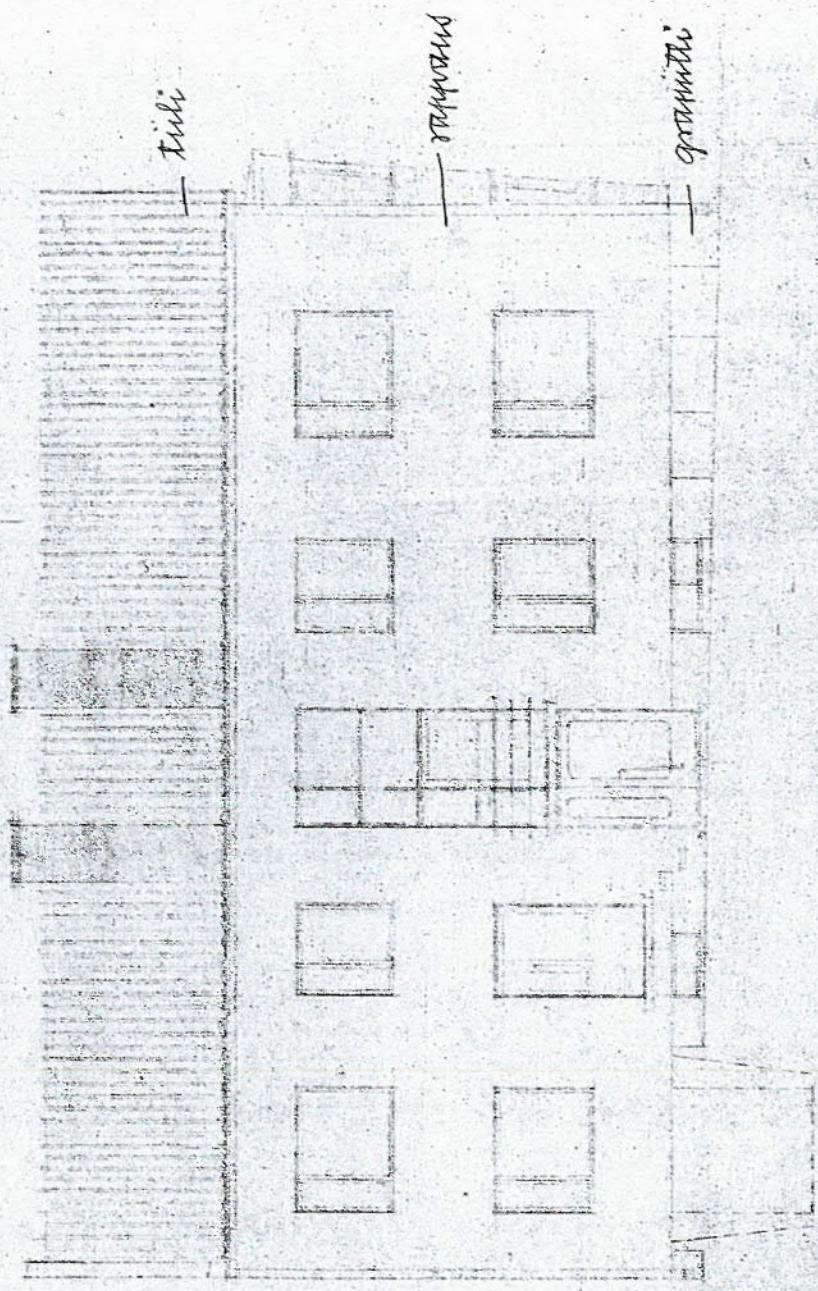
*E. Myllymäki*  
29. 1949  
5. *Siltanen*  
*Hilja Kantonen*  
HEIMO KAUPPILAINEN





Handwritten notes and a stamp. The stamp includes the year **19** and the name **William Kautonen**. There are also some illegible handwritten markings and a small number **17** in a box.

H E L S I N K I



— tiili —

— puurakke —

— graniitti —

"K.V. Niska" /  
 24.9.1949 1:100  
 8.

Suikkari /  
 4.

Liite 10.  
Kopiot rakennuslupapöytäkirjoista -50.

1 a : 28

Rakennuksen paalutusta ja jalustakatselmusta pyydettyä kaupungeedeetikä.

**Ilmoittettujen rakennuslupapöytäkirjojen sisältö:**

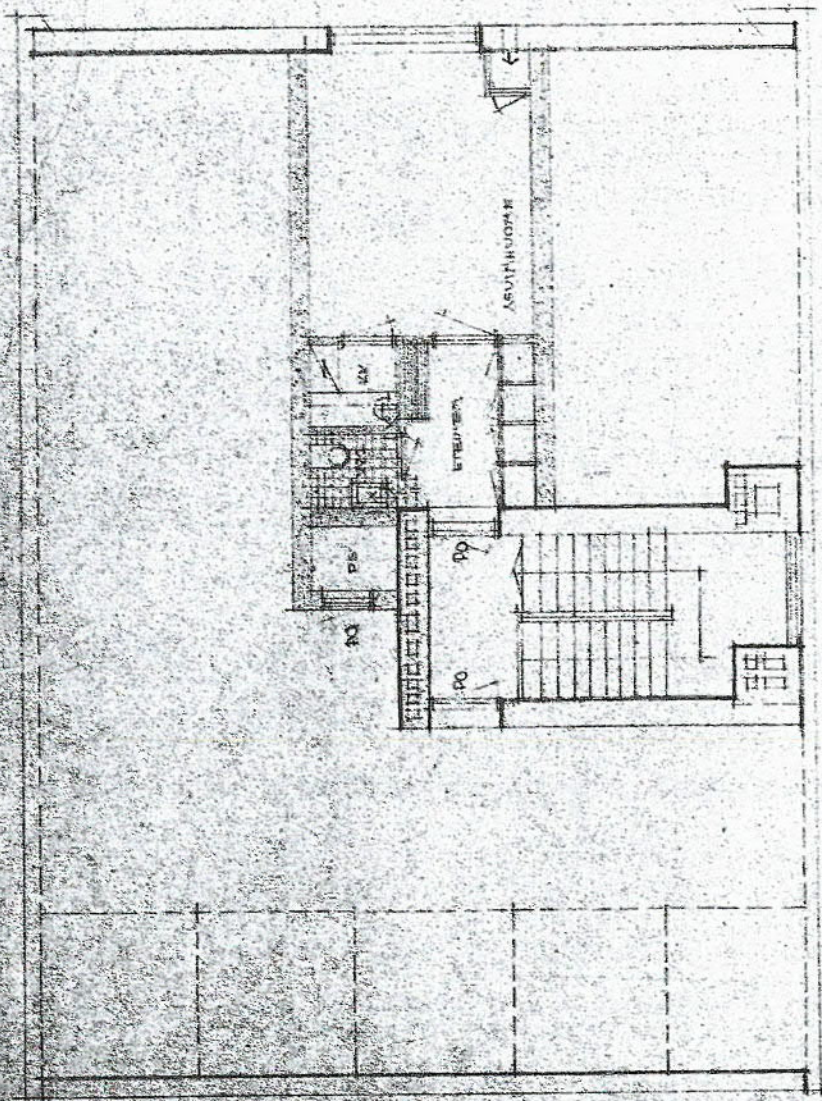
Nro	Paikka	Alue	Siuna	Siuna
1	.....	.....	.....	.....
2	.....	.....	.....	.....
3	.....	.....	.....	.....
4	.....	.....	.....	.....
5	.....	.....	.....	.....
6	.....	.....	.....	.....
7	.....	.....	.....	.....
8	.....	.....	.....	.....
9	.....	.....	.....	.....
10	.....	.....	.....	.....
11	.....	.....	.....	.....
12	.....	.....	.....	.....
13	.....	.....	.....	.....
14	.....	.....	.....	.....
15	.....	.....	.....	.....
16	.....	.....	.....	.....
17	.....	.....	.....	.....
18	.....	.....	.....	.....
19	.....	.....	.....	.....
20	.....	.....	.....	.....
21	.....	.....	.....	.....
22	.....	.....	.....	.....
23	.....	.....	.....	.....
24	.....	.....	.....	.....
25	.....	.....	.....	.....
26	.....	.....	.....	.....
27	.....	.....	.....	.....
28	.....	.....	.....	.....
29	.....	.....	.....	.....
30	.....	.....	.....	.....

Ilmoittettujen rakennuslupapöytäkirjojen sisältö:  
 Oulun kaupungin kaavoitus- ja rakennusvirasto  
 Anni Ranta 20 päivänä 1950  
 Yhden puolesta

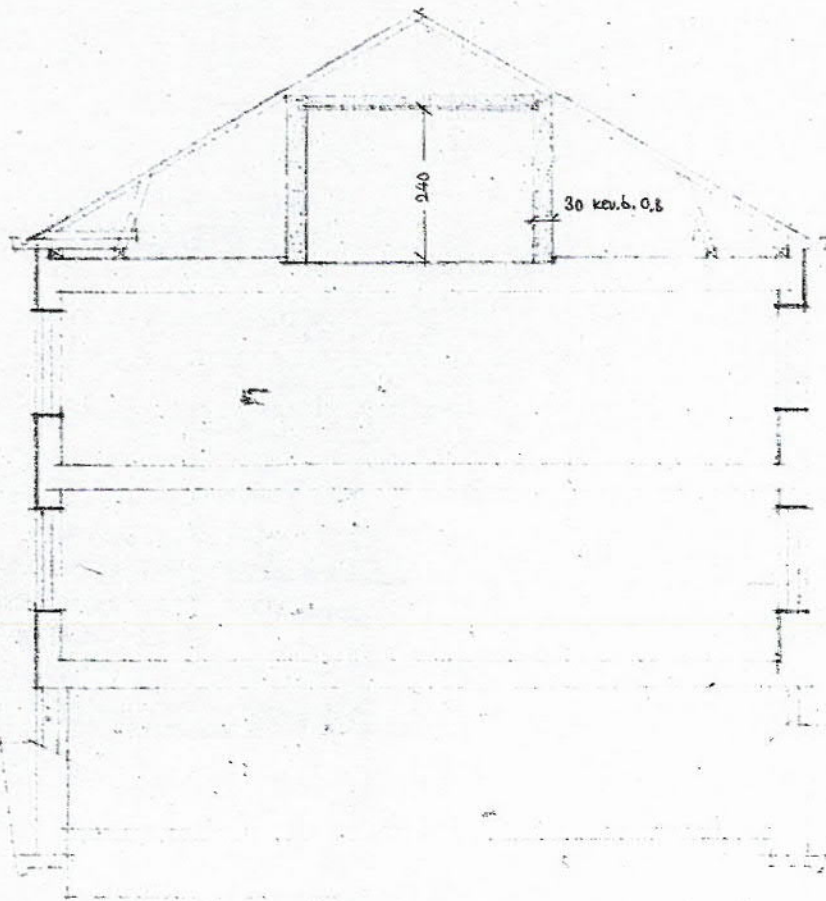
Yhden puolesta  
 Pentti Linn  
 v. t.

No 1 ..... Par ..... PERUSTUS  
 Rakennusmuutos  
 OULUN KAUPUNGIN KORTTELI No 3  
 TONTTI No 19 Rajalahti KATU  
 No ..... Ilkka Alue  
 Ilkka Alue





(K) [unclear] 17 12 1841 1400  
 [unclear]  
 [unclear]  
 [unclear]



19

*[Handwritten signature]*

### Uudisrakennuksen pihapiiri

Tonttia rajaa Lävistäjän puolelta kivinen, valkoiseksi maalattu ja liuske kivillä koristettu aita. Heimo Kautosen suunnittelema muurimainen aita on rakennettu 1960-luvulla. Kajaaninkadulle päin on metallirakenteinen portti, jossa on maalarimestari Kaarlo Wilhem Nykäsenojan nimikirjaimet KWN.

Aidan ja portin rakentamista varten laaditut piirustukset on päivätty 10.7.1957, mutta niitä koskevia rakennuslupia ole tavattu Oulun kaupunginarkistosta. Aita on rakennettu noin 1 metrin päähän vuonna 1953 tonttikartassa esitetyn rajan ulkopuolelle, alueelle, jonka Asunto-osakeyhtiö Nykäsenoja osti kaupungilta vuonna 1956.

Tontin pihan puoli on päällystetty asfaltilla. Katupuolella on asemakaavan mukainen hoidettu alue, jota reunustaa itärajalta pensasaita. Liikehuoneistoon johtavat leveät porrastanteet on päällystetty liuske kivillä.

### Tilapäinen kevytrakenteinen autotalli

Pihalla on erillisenä rakennuksena autotalli, joka on rakennettu 1960-luvulla. Niilo Mattila laati kevytrakenteisen autotallin piirustukset 16.5.1959. Rakennuslupa väliaikaiselle autotallille on myönnetty viiden vuoden välein vuoteen 1974 saakka, jolloin lupa myönnettiin toistaiseksi, kunnes toisin määrätään.

-Maistraatti hyväksyi 30.5.1959 pöytäkirjan 314 § kohdalla autotallin piirustukset sekä oikeutti hakijan, Asunto Oy Nykäsenojan, rakennuttamaan henkilöautotallin toistaiseksi, kuitenkin enintään siihen saakka kunnes Lävistäjäkatu rakennetaan.

-Lävistäjäkatua ryhdyttiin rakentamaan vuonna 1964. Maistraatti myönsi 3.7.1964 Asunto-osakeyhtiö Nykäsenojalle väliaikaisen luvan pysyttää autotalli paikoillaan 30.6.1969 saakka.

-Maistraatti myönsi edelleen 11.4.1969 luvan pysyttää tilapäinen autotalli 30.6.1974 saakka.

-Asunto-osakeyhtiö Nykäsenoja haki jälleen 7.5.1974 lupaa autotallille. *Maistraatti päätti esitetyt piirustukset vahvistaen, myöntää hakijalle luvan pysyttää piirustusten osoittaman autotallin paikallaan toistaiseksi, kunnes toisin määrätään.* Maistraatin puolesta toimenpideluvan allekirjoitti 17.5.1974 Pekka Sutela.

Autotallia koskevia piirustuksia ei ole tavattu Oulun kaupunginarkistosta. Kiinteistöä koskevien asiakirjojen joukossa on kuitenkin sekä autotallin alkuperäinen, Niilo Mattilan laatima piirustus että sen kopiot seuraavissa asiakirjoissa: 30.5.1959 tarkastettu ja vahvistettu lupapiirustus ja maistraatin rakennuslain 132 § nojalla 11.4.69 antama lupapäätös sekä 17.5.1974 myönnetty toimenpidelupa.

Maistraatti on istunnossa 11.4.69  
 myöntänyt rakennuslain 132 §:n nojalla tämän  
 piirustuksen esittämän tilapäisen autotallin  
 pysyttämiseksi paikallaan jatkoaikaa 30.6.  
 1974 saakka, todistaa

Maistraatin puolesta:

*Jukka Sutela*  
 Jukka Sutela

Tarkastettu ja vahvistettu  
 Oulun kaupungin Maistraatissa  
*Touko* kuun *30* päivänä 19*59*  
 Viran puolesta:

*Matti Huusari*  
 Tod. mk. *Y. a. o.* *n. t.*

RAKENNUSTARKASTUSTO MIEK.  
 RJ:n 27 §:n mukaan

*Seppä*  
 KATSELMUS PIDEITY  
*11.11.1969*  
*J. P. K. K. K.*

No ..... PERUSTUS

OMISTAJA *I*

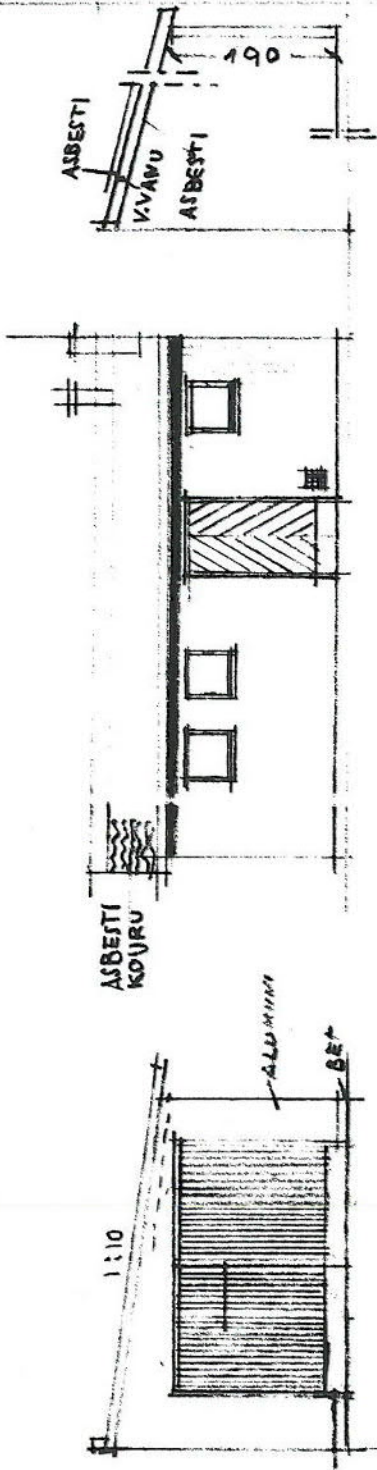
KUULUJAINEN *3*

KONTTI No. *18*

*Lehtikenttä*

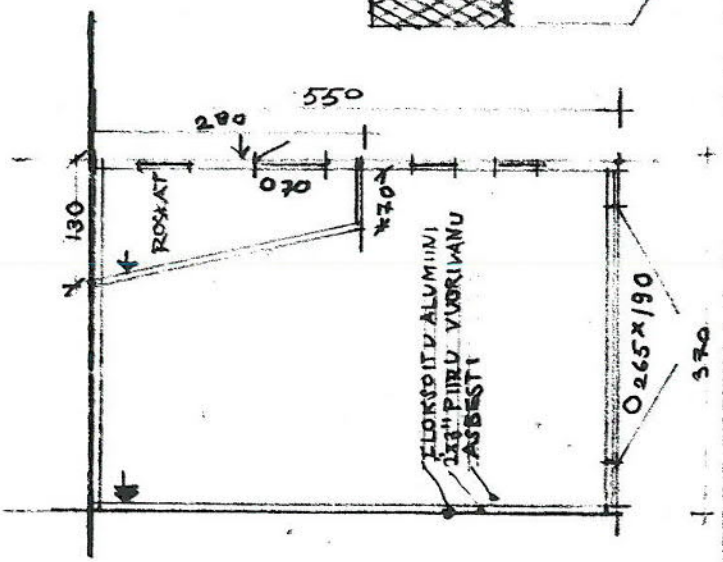
*autotalli*

500: *As. Oy Nylänkatka*



NYKÄSENOJA AUTOTALI KEVYT 1/50

Ruoko 243° lahosuoj. piiru  
 Utöopinta etok. alumini  
 Sijo - asbesti vöhin 1° vuorimano  
 IIRUNAT A-EST. 3-1911

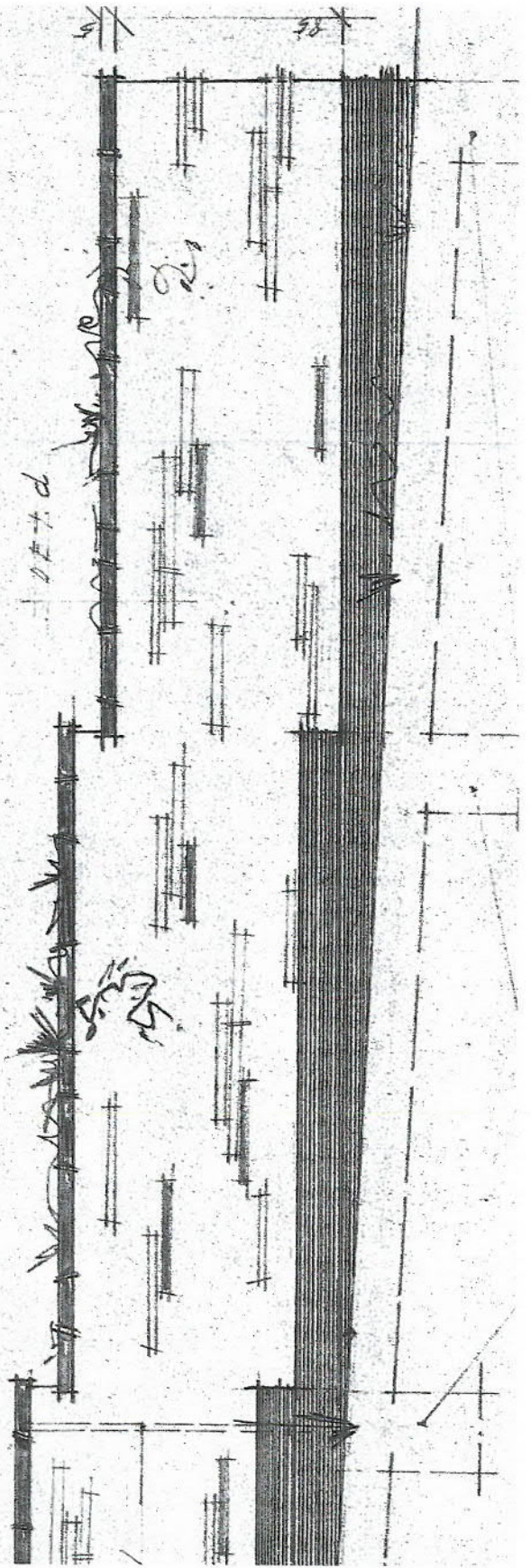


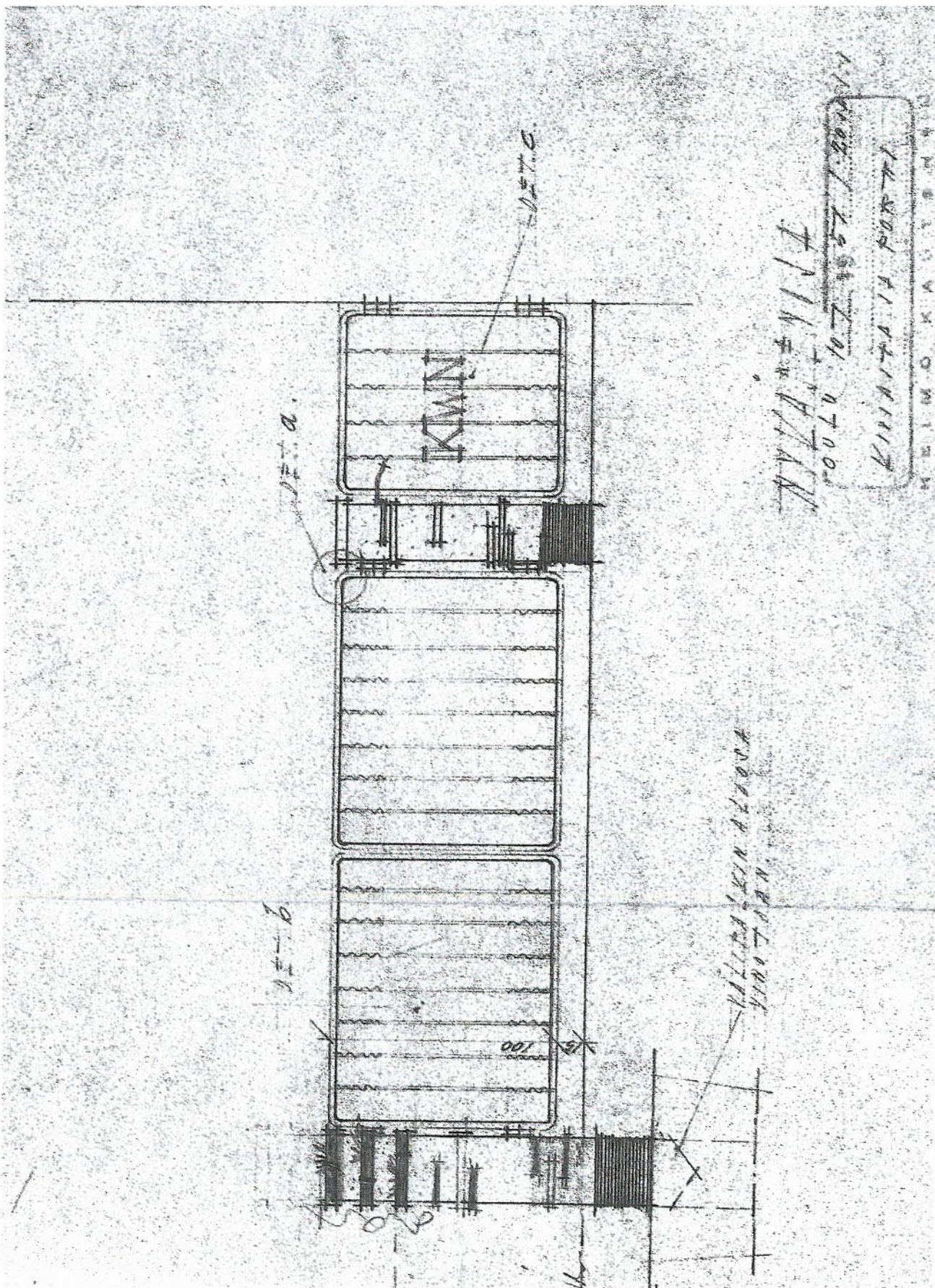
Oulu 16/5-19,  
 W. H. H. H.

TUV. 11.0

AITTA MUUKSUTAN VALLETTUN BERTINIDALISTAN  
 SAALLE JEMENNANTILLOTA. ULKIPUOLISETTA  
 MAT. LAASTITETAAN SILLEIKSI OLETTIRANAN  
 KANSSA, NIIN ETTÄ VÄLTÄÄ JÄÄMÄT TALLE NÄKY-  
 VÄN OHJEN SÄÄMÄN SIVÄN JÄLKEEN. LUVUJE-  
 KIVET MUUTAKSEN SIVÄN NIIN ETTÄ NÄKYVÄT  
 PINNOLLE KIVET TALLEVAAT N. 11.5-20 M. VÄLLE  
 PINNAN VÄLLE.

AIDAN HARTOIVET MAHD. TAVOITETTAVIA LINKEITÄ





MEMORANDUM  
 KUNITA 14 POKKI  
 14.0001 14.0001  
 1.1.0001 1.1.0001  
 1.1.0001 1.1.0001  
 1.1.0001 1.1.0001

1.1.0001 1.1.0001  
 1.1.0001 1.1.0001

1.1.0001

1.1.0001

1.00

1.1.0001

### **Kiinteistön omistajat**

Kiinteistön koko osakekanta on kuulunut vuosina 1950-1993 ja 1993-2002 Asunto-osakeyhtiö Nykäsenojalle. Vuodesta 2002 lähtien koko osakekanta on kuulunut Asunto-osakeyhtiö Oulun Nykäsenojalle. Asunto-osakeyhtiö Nykäsenoja on ollut Kaupparekisterissä 13.1.1950 alkaen ja Verohallinnon perustietojen rekisterissä 15.3.1978 alkaen.

Asunto-osakeyhtiö Oulun Nykäsenojan koko osakekanta siirtyi kauppakirjalla 20.9.2005 Kiinteistö Oy Oulun Veistämökulmalle, jonka Y-tunnus on 0857441.

Svenska Kulturens Vänner i Uleåborg r.f. on ostanut Asunto-osakeyhtiö Oulun Nykäsenojan koko osakekannan Kiinteistö Oy Oulun Veistämökulmalta. Kauppakirja on laadittu Oulussa 9.5.2006. Svenska Kulturens Vänner i Uleåborg r.f.:n Y-tunnus on 0187820-2.

### **Kiinteistön käyttö**

Asunto-osakeyhtiö Nykäsenoja on rakennettu asuin- ja liikerakennuksen tontille, jolle saa rakentaa kolmikerroksisen talon. Rakennus on toiminut asuin ja liikerakennuksena. Siinä on asunut maalarimestari Kaarlo Wilhelm Nykäsenoja sekä hänen poikansa Reino Nykäsenoja ja Esko Nykäsenoja perheineen sekä tytär, farmaseutti Rauni Nykäsenoja. Asuinhuoneistoissa ollut myös vuokralaisia.

Kemikaliokauppa sekä Anna Nykäsenojan pitämä *Trikoo ja lyhyttavara Anni* ovat toimineet liikehuoneistoissa 1950-luvulla. Anna Nykäsenojan liike on toiminut molempien myymälöiden laajuisena vuosina 1960-1978. Anna Nykäsenojan lopetettua liikkeensä 31.3.1978 liikehuoneisto vuokrattiin Suomen luonnonsuojelun tuki Oy:lle 1.4.1978 alkaen. Sopimus on irtisanottu ja huoneisto on vapautunut vuonna 2006 kiinteistön uuden omistajan käyttöön.

Kellarin työtilat ja 1 kerroksen työhuone ovat olleet *Maalausliike Nykäsenojan* käytössä. Kellarikerroksessa on toiminut maalausliikkeen varasto. Vuonna 1919 perustettu liike muutettiin vuonna 1957 avoimeksi yhtiöksi. Kaarlo Nykäsenojan yritystä jatkoivat hänen poikansa Reino ja Esko Nykäsenoja. Liike toimi 1980-luvulle saakka.

Kiinteistö Oy Oulun Veistämökulman omistuskaudella 20.9.2005 – 9.5.2006 on solmittu vuokrasopimuksia, jotka koskevat entisiä asuinhuoneistoja. Osa sopimuksista, muun muassa Oulun Diakonissalaitoksen ja Liikuntavieterin kanssa, ovat edelleen voimassa.

### **Käyttötarkoituksen muutos**

Svenska Kulturens Vänner i Uleåborg r.f. on hankkinut Asunto-osakeyhtiö Oulun Nykäsenojan koko osakekannan omistukseensa. Tarkoituksena on sijoittaa rakennukseen päiväkotia / opetustoimintaa.

### **Kiinteistön kaupunkikuvallinen arvo**

Asunto-osakeyhtiö Oulun Nykäsenoja muodostaa yhtenäisen ja sopusointuisen kokonaisuuden Kajaaninkadun varrelle yhdessä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Reinilän talon kanssa.



Päärakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen luonteensa, eikä siinä ole tehty ulkoasuun vaikuttavia muutostöitä. Arkkitehti Kautosen funktionalistinen 1940-50 -luvun romantiikkaa edustava rakennus muurimaisine aitoineen ja porrastettuine etupihoineen rikastaa Oulun keskustan arkkitehtuurin kerroksellisuutta. Sitä tehostaa Lävistäjän puoleinen nurmikkokaista vuorenkilpi-istutuksineen. Muita vastaavia pienipiirteisiä asuinkerrostaloja ei Oulun keskustassa ole.



**Asunto-osakeyhtiö Nykäsenoja, julkisivu Kajaaninkadulle 4.12.2006.**

Kuva: Eino Niskala



**Asunto-osakeyhtiö Nykäsenoja, rakennuksen pääty 4.12.2006.**

Kuva: Eino Niskala



**Asunto-osakeyhtiö Nykäsenoja, Lävistäjän puoleinen aita ja pihajulkisivu. Kuva: Eino Niskala**

# Rakennushistoriaselvitys - Asunto-osakeyhtiö Nykäsenoja

## Sisällysluettelo

Asemakaavoitus ja tontin 2-3-24 muodostuminen	1
Oulun asemakaava 1908	3
Tonttikartta 1949, tontinmittaus 1936	4
Oulu, Keskeisten osien asemakaavan muutos	6
Tonttikartta 1950	7
Tonttikartta 1953	10
Oulu, Asemakaavan muutos 1966	13
Lisämaan hankinta ja asemakaavamuutos 1956	14
Kauppakirja 1956	15
Oulu, Asemakaavan muutos 1956	17
Oulun kaupunginvaltuuston pöytäkirja 8.5.1956	18
Nykäsenojan uudisrakennus	20
Päärakennuksen muutostyöt	21
Rakennuslupapiirustukset, hyväksytty 14.10.1949	22
Asemapiirros	23
Pohjapiirros, kellari	24
Pohjapiirros, I-kerros	25
Pohjapiirros, II-kerros	26
Leikkaus	27
Julkisivu Kajaaninkadulle	28
Julkisivu, länsipääty	29
Julkisivu pihalle	30
Rakennuslupapiirustukset, hyväksytty 20.1.1950	31
Pohjapiirros, ullakko	32
Leikkaus	33
Uudisrakennuksen pihapiiri	34
Tilapäinen kevytrakenteinen autotalli	
Rakennuslupa autotallille 30.5.1959, 11.4.1969	35
Autotallin piirustukset 16.5.1959	36
Aidan piirustukset	37
Portin piirustukset	38
Kiinteistön omistajat	39
Kiinteistön käyttö	39
Käyttötarkoituksen muutos	39
Kiinteistön kaupunkikuvallinen arvo	39
Valokuvia	40
Lähteet	43
Sisällysluettelo	44