

Asemakaavan muutoksen selostus

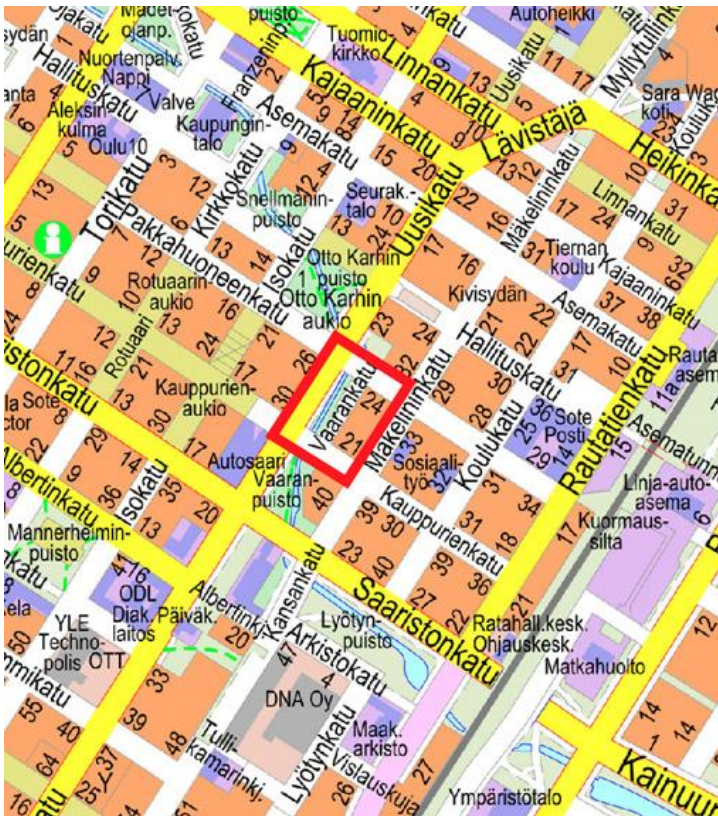
LUONNOS 22.10.2018

22.10.2018 päivättyyn Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelia 7 ja puistoaluetta sekä I ja II kaupunginosien katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Vaaranpiha-kortteli, Vaarankatu, Pakkahuoneenkatu, Mäkelininkatu, Uusikatu, Vaaranpuisto)

Kaavatunnus 564-2031

Diaarinumero OUKA/4066/2008

Selostus päivitetty xx.xx.2018



Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2.	Tiivistelmä.....	4
3.	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	5
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	7
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
5.	Asemakaavan kuvaus.....	21
5.1	Kaavan rakenne.....	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	23
5.3	Kaavan vaikutukset.....	24
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	27
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	28
5.6	Nimistö.....	28
6.	Asemakaavan toteutus.....	28
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	28
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
6.3	Toteutuksen seuranta.....	28

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) kortteliä 7, Vaaranpuiston puistoaluetta sekä Vaarankadun, Pakkahuoneenkadun, Mäkelininkadun ja Uusikadun katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 7 tontit nro 7 ja 8.

Kaavan nimi:	Vaaranpiha-kortteli
Kaavatunnus:	564-2031
Kaavan laatija:	Jere Klami Oulun kaupunki yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Asemakaava on tullut vireille 24.2.2009. Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 3.3.2009.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen __.__.20__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee I ja II kaupunginosissa. Suunnittelualueeseen kuuluu II kaupunginosan kortteli 7, osa Vaaranpuiston puistoalueesta sekä osa Vaarankadun, Pakkahuoneenkadun, Mäkelininkadun ja Uusikadun katualueista. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi osa Uusikadun katualueesta I kaupunginosan alueella. Suunnittelualue rajautuu koillisessa II kaupunginosan kortteliin 6 ja puistoalueeseen, kaakossa Mäkelininkatuun, lounaassa II kaupunginosan kortteliin 41 ja puistoalueeseen sekä luoteessa I kaupunginosan kortteliin 31 ja Pakkahuoneenkatuun.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet vastineineen
- Liite 4. Viitesuunnitelmat (PAVE Arkkitehdit Oy, Luo arkkitehdit Oy)
- Liite 5. Vaaranpuiston yleissuunnitelma (VSU Maisema-arkkitehdit Oy)
- Liite 5. Alueanalyysi
- Liite 6. Varjostusanalyysi
- Liite 7. Liikenneselvitys
- Liite 8. Ympäristömeluselvitys
- Liite 9. Tuulisuusselvitys
- Liite 10. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Rakennushistoriaselvitys 2015

Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016

Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014

Lausunto tuulisuuden vaikutuksista 2017

Ympäristömeluselvitys 2017

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella osoitetaan tontti nro 5 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kerrosluku on V-XVI. Talousseuran rakennus on suojeltu asemakaavassa. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 7 tontit nro 7 ja 8. Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 22 900 m² sekä 5000 m² talous- ja huoltotiloja. Vaarankadun pohjoispää muuttuu torialueeksi, jonka varrelle voi toteuttaa kioskirakennuksia. Ajoyhteysvaraus Galleria-kortteliin Vaaranpuiston kautta poistuu asemakaavasta.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty KOy Pakkahuoneenkatu 24:n sekä Oulun läänin Talousseuran maataloussäätiön hakemuksen 26.8.2008 perusteella. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin kehittäminen ja lisärakentaminen sekä ympäristön laadun parantaminen. Kortteliin suunnitellaan liike-, toimisto- ja asuntorakentamiseen soveltuvaa kokonaisuutta. Tavoitteena on pysäköinnin ja huoltoliikenteen keskitetty ratkaisu.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide. Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen valmistuttua.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on keskustan kerrostalovaltaista asumisen, palveluiden ja työpaikkojen aluetta ja sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla valtakunnallisesti arvokkaan kaupungin puistovyöhykkeen varrella.

3.1.2 Luonnonympäristö

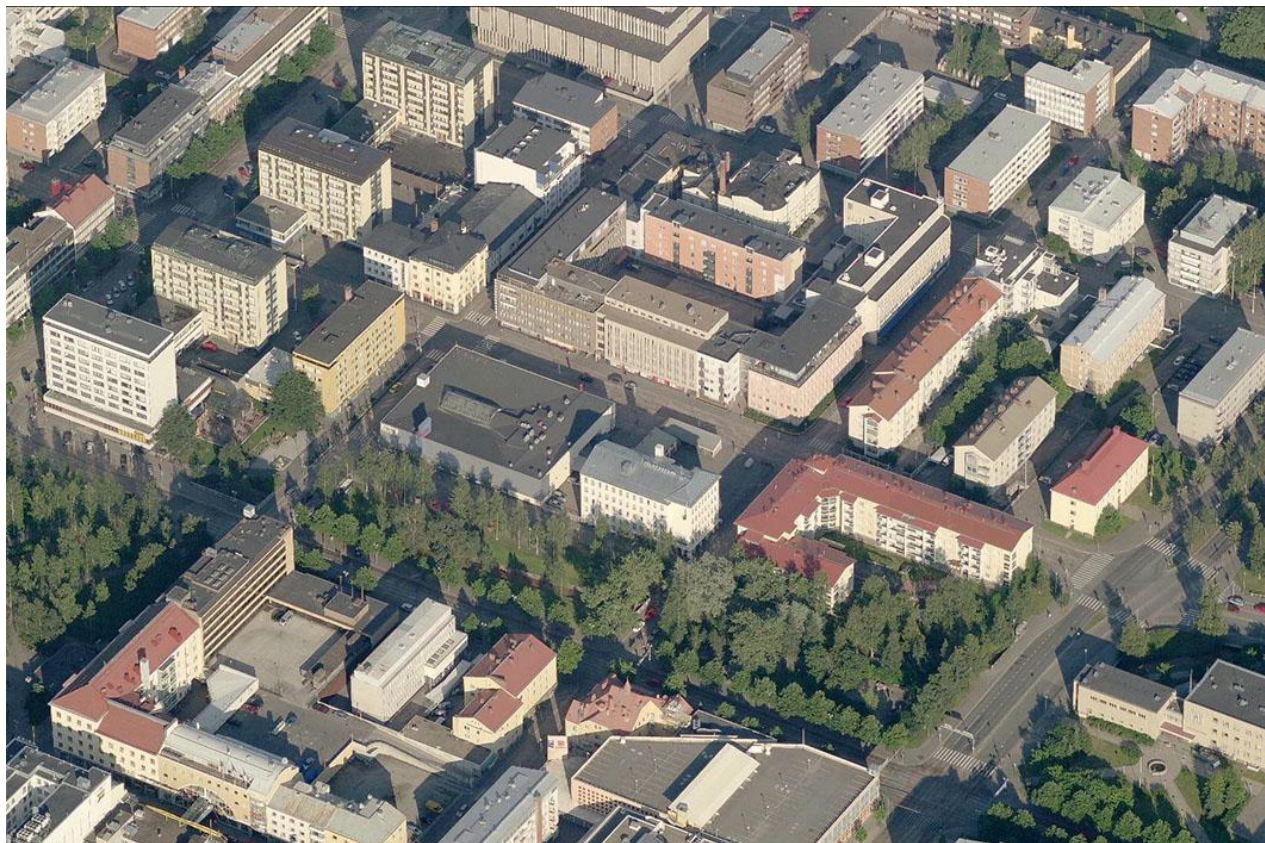
Suunnittelualue rajautuu Kaupungin varren puistovyöhykkeeseen, jonka on valtakunnallisesti arvokasta aluetta (RKY 2009). Museoviraston kohdekuvauksessa kuvataan aluetta näin:

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. Puistoissa valtapuuna on rauduskoivu, mutta puistoalueiden kunnostusten yhteydessä puulajivalikoimaa on pyritty monipuolistamaan.

Kaupungin varren lävistää Otto Karhin puistokorttelin diagonaalisesti. Kaupungin keskeisimpiin kevyen liikenteen risteyksiin kuuluvassa puistossa ojan ylittävät kävelysillat. Tämän jälkeen puistosarja jatkuu Vaaran

puistona, jota täydentävä Uudenkadun bulevardi seuraa kääntyvää kaupunginojan uomaa. Vaaran puistoon on sijoitettu kirjailija Teuvo Pakkalan muistopatsas (Oskari Jauhainen 1973) sekä jääkärimuistomerkki (arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus 1967).

Kaupunginojan rannat olivat laidunniittyjä ennen kaupungin paloa 1822. J.A. Ehrenström ja C.L. Engel laativat palossa tuhoutunutta keskustaa varten 1824 uuden empireasemakaavan, ja Ehrenström ehdotti Kaupunginojan jättämistä luonnonmukaiseksi ja puistikoiden istuttamista ojan varteen. Kaupunginojan vartta ryhdyttiin kunnostamaan puistomaiseksi 1830-luvulla.



Kuva 1. Näkymä suunnittelualueelle. Kuva: © Blom.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tonteilla nro 47, 48 ja 50 sijaitsee vuonna 1960 valmistunut liikerakennus (KOy Pakkahuoneenkatu 24), jossa on kaksi kerrosta ja kellari.

Tontilla nro 49 sijaitsee vuonna 1937 valmistunut viisikerroksinen asuin- ja toimistorakennus, jossa on kellari ja ullakko. Rakennuksen omistaa Oulun läänin talousseuran maataloussäätiö. Rakennuksessa on toimistotilaa sekä maantasokerroksessa liiketilaa. Pihalla sijaitsee autotalli sekä I-II -kerroksinen siipirakennus. Tontin nro 49 rakennuskanta on kuvattu tarkemmin kappaleen 3.3 kohdassa rakennushistoriaselvitys.

Lähiympäristön arvokkaita rakennuksia ovat Oulun järjestötalon vanha osa, Entinen paloasema, Entinen Oulun sotilaspiirin esikunta, Vanha Pappila ja Asunto Oy Oulun Valkea Linna.

3.1.4 Maanomistus

Korttelin tontit ovat yksityisessä maanomistuksessa. Kaupunki omistaa puisto- ja katualueet.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueeseen kuuluva kortteli 7 on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita

palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alue kuuluu yleiskaavan mukaan rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaaseen alueeseen. 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.

Vaaranpuiston puistoalue on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä V, virkistysalue. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa.

Vaaranpuiston puistoalue kuuluu yleiskaavan mukaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään kohteeseen tai alueeseen. 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 ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Vaaranpuiston puistoalue kuuluu myös Oulujoen suiston kaupunkipuistoon. Merkinnällä on osoitettu suistoalue, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää niin, että sen erityisarvot säilyvät.

3.2.2 Voimassa olevat asemakaavat

Korttelissa nro 7, Kauppurienkadulla ja osalla Pakkahuoneenkatua on voimassa 5.5.1994 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 1431). Kortteli on voimassaolevan asemakaavan mukaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Kortteliin saa rakentaa V kerrosta ja ullakkokerroksen. Korttelin keskelle on varattu valokatteinen tila. Tontilla nro 49 sijaitseva Talousseuran rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-3, suojeltava rakennus tai sen osa, joka on pyrittävä säilyttämään. Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 16560 m², josta ullakkorakentamista on 550 m². Kerrosalan lisäksi 1530 m² ullakkotilaa saa rakentaa sauna-, sosi-aali- ja varastotilaksi.

Mäkelininkadun katualueella on voimassa 16.3.1967 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 439).

Muulla osalla suunnittelualuetta on voimassa 23.1.2012 voimaan tullut asemakaava (kaavatunnus 1888). Sen mukaan Vaarankatu on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/h). Osalle katualuetta on osoitettu maanalainen tila (ma). Vaaranpuisto on osoitettu merkinnällä VP-2, valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, puistoalue, jonka arvot tulee säilyttää. Aluetta koskevasta maankäyttö- ja muista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kaupunginoja on osoitettu vesialueeksi (W). Vaarankadun varteen on osoitettu maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska ja yhteys Uusikadun alitse kortteliin 31 (Galleria). Ajoyhteyden viereen on osoitettu alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen/väestönsuojan henkilöliikenteen sisäänkäyntirakennuksen ja raitisilmakuilun. Rakennus tulee sovittaa hienovaraisesti keskustan arvokkaaseen kaupunkitilaan ja -ympäristöön ja sen tulee olla ilmeiltään kevyt (map2). Uusikadun varteen on osoitettu säilytettävät ja täydennettävät puurivit.

Osalla suunnittelualuetta on voimassa 21.5.2007 hyväksymä maanalainen asemakaava (kaavatunnus 1812), jossa on osoitettu korttelin ja Vaaranpuiston alapuolelle kalliopysäköintilaitoksen tiloja. Kaavamerkinnällä maah on osoitettu maanalaisesta tilasta maan pinnalle johtava enintään 7 m korkea kalteva tila suojavyöhykkeineen kaksisuuntaista ajoyhteyttä varten. Maanalaisen väylän vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,5 m. Kaavamerkinnällä ma-lr on osoitettu alueen osa, jonka yläpuolella olevan korttelin maanalaisia tiloja rakennettaessa ei saa suorittaa kalliolouhintaa.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85 ja se on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

3.2.5 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.6 Pohjakartta

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

3.2.7 Maankäyttösopimukset

Hanketta koskeva yhteistoimintasopimus on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 12.9.2017 § 495 sekä allekirjoitettu 19.12.2017 ja 9.1.2018.

Maankäyttösopimus laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Rakennushistoriaselvitys

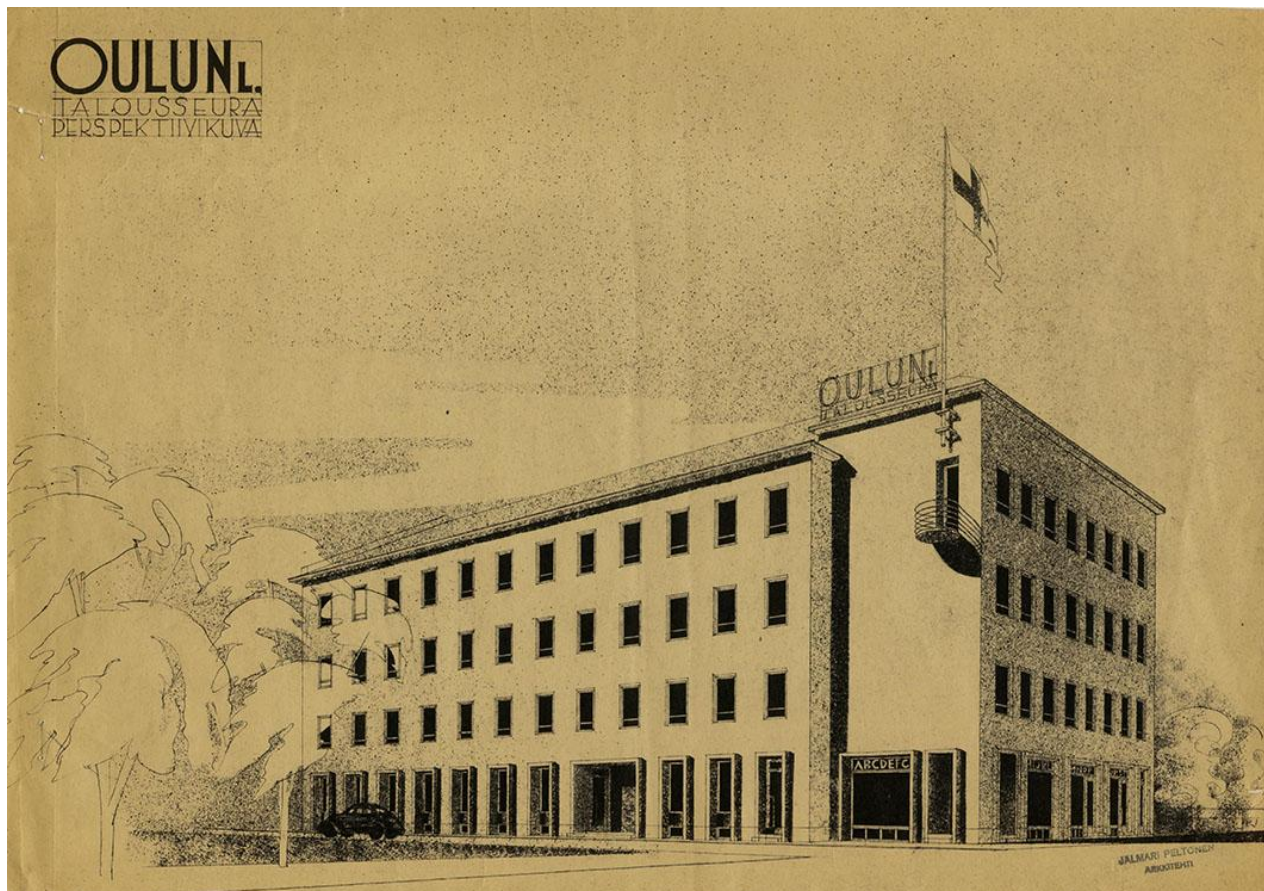
Arkkitehti Kaarina Niskala on laatinut Talousseuran säätiön rakennuksesta rakennushistoriaselvityksen 26.6.2009. Talousseuran tulevan talon sijaintikortteli muodostettiin osaksi laajenevaa kaupunkirakennetta vuoden 1822 kaupunkipalon jälkeen Ehrenströmin ja Engelin laatimassa asemakaavassa, joka vahvistettiin 1825. Talousseuran tuleva tontti on saanut nykyisen muotonsa Claes Kjerrströmin laatimassa Oulun kaupungin kartassa vuodelta 1876.

Oulun läänin talousseuran tilat sen omistamassa puutalossa Kajaaninkadulla kävivät ahtaaksi 1930-luvulla. Siksi päätettiin rakentaa isompi toimitalo, jota varten ostettiin II kaupunginosasta tontti numero 49 Oy Ter-mo Ab:ltä. Tontilla oli tuolloin useita puurakennuksia. Nykyisen Vaarankadun varressa oli pitkä yksikerroksinen puinen asuinrakennus ja viereistä tonttia numero 48 vasten pitkä talousrakennus, joiden rakennuslupa oli hakenut kelloseppä H. F. Ahlstrand vuonna 1884. Kauppurienkadun ja nykyisen Mäkelininkadun kulmas-sa oli edellisiä vanhempi asuinrakennus ja Mäkelininkadun varressa sen liiteri. Vuonna 1928 Talonomistaja A. E. Hammar haki tontille rakennuslupa kuusikerroksiselle, arkkitehti Väinö Keinäsen suunnittelema kivira-kenteiselle asuin-liikerakennukselle, joka ulottui tontin kaikille kolmelle katusivulle. Hanke ei kuitenkaan toteutunut.

Talousseuran talon suunnitteli arkkitehti Jalmari Peltonen. Rakennuslupa saatiin keväällä 1937 ja talo valmis-tui seuraavana vuonna. Viisikerroksisen funktionalistisen päärakennuksen ja matalan siiven tieltä purettiin puiset asuin ja talousrakennukset. Nykyisen Mäkelininkadun puoleiset asuinrakennus ja liiteri jäivät paikal-leen, mutta liiteri tuhoutui vuoden 1944 pommituksissa ja asuinrakennus purettiin 1970-luvulla. Uuteen taloon sijoittui myös liikehuoneistoja, ravintola, matkustajakoti, asuntoja, Suomen Yleisradion studio ja maakunnallisen metsänhoitolautakunnan toimisto. Talousseura teetti suunnitelmia Mäkelininkadun puolelle sijoittuvasta lisärakennuksesta Arkkitehti Eino Pitkäsellä ja arkkitehti Mikko Huhtelalla. Suunnitelmat eivät toteutuneet.

Taloon on tehty lukuisia korjauksia ja muutoksia. Muutostarpeita ovat aiheuttaneen tilojen käyttötarkoituk-sen muutokset. Ravintola, matkustajakoti, asunnot ja studiotilat on muutettu liike-, kokoontumis- ja toimis-tokäyttöön. Viimeisimmässä korjaushankkeessa (2005–06) pyrittiin palauttamaan rakennukseen alkuperäisiä ratkaisuja ja tyylipiirteitä. Rakennukseen palautettiin vesikaton hienovaraisen korotuksen ja ullakkokerrok-

sen lisä- ja uudelleenrakentamisen yhteydessä betonitiilikaton sijalle alkuperäisen tyyppinen saumattu peltikatto.



Kuva 2. Perspektiivipiirustus, arkkitehti Jalmari Peltonen. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.

Rakennus on säilyttänyt hyvin ulkoiset tyylipiirteensä. Myös sisätiloissa on suurelta osin säilynyt olennaisimmat piirteet kuten porraskäytävien interiöörit, liikehuoneistot sisäänkäynteineen ja ikkunallisten huoneiden väliseinäjako. Tiloissa tehdyt korjaus- ja muutostyöt ovat sopeutuneet varsin hyvin rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen.

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 keskustan alueen kannalta arvokkaiksi tunnistettuja moderneja rakennuksia ja rakennuskokonaisuuksia ja annetaan niitä koskevia suosituksia jatkosuunnittelua varten.

Selvityksen mukaan Oulun läänin Talousseuran rakennuksen tyyli on säilynyt ja KOY Pakkahuoneenkatu 24:n rakennuksen tyyli on muuttunut merkittävästi. Talousseuran rakennus on määritelty paikallisesti merkittäväksi ja kuuluu merkittävään aluekokonaisuuteen L, Kauppurienkadun katutila, Vaara. Alueen suositukset: Tiiviin katutilan mittakaava on huomioitava mahdollisissa muutostöissä tai lisärakentamisessa. Alueen rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteitä tulee vaalia.

L KAUPPURIENKADUN KATUTILA, VAARA

Kauppurienkadun lähes sadan vuoden aikana valmistuneet rakennukset Vaaran kaupunginosassa muodostavat miellyttävän vaihtelevaa, kantakaupunki-maista katutilaa. Katu on Kakaravaaraksi kutsutun alueen entinen keskuskatu. Vaaranpuisto ja Uusikatu erottavat Kauppurienkadun sen Pökkisenpuoleisesta, jalankulun painottuvasta osuudesta. Mäkelininkadun ja Koulukadun välillä on yhtenäinen ja hyvin säilynyt jälleenrakennuskauden julkisivu. Rakennusten julkisivujen jaottelussa on nähtävissä Oulun ruutukaava-alueelle ominainen, kaupunkipuutalojen aikaiseen tonttijakoon perustuva vaihtelu. Koulukadun kaakkoispuolella alue on rakentunut modernismille tyypillistä, avointa kortteli-rakennetta noudattaen.

ARVOKKAAT MODERNIT RAKENNUKSET

9. Oulun läänin Talousseuran talo, 1938 Jalmari Peltonen
24. As Oy Inkala, 1950 Martti Heikura
68. Kauppurienkatu 33, 1964 Suunnittelu Oy E. Niemelä

ARVOT

alkuperäisyys, kerroksisuus, identiteetti

SUOSITUKSET

Tiiviin katutilan mittakaava on huomioitava mahdollisissa muutostöissä tai lisärakentamisessa Alueen rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteitä tulee vaalia.



Viistoilmakuva alueesta



Karttaote alueesta

Kauppurienkatu 36



Oulun läänin Talousseuran talo



Kauppurienkatu 33



Kauppurienkatu länteen, As Oy Inkala



Kuva 3. Aluekokonaisuus L, Kauppurienkadun katutila, Vaara. Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016.

Asemakaavan muutosalue rajautuu Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnissa 2016 merkittävään aluekokonaisuuteen K, Hallituskatu. Hallituskadun luonne Uusikadun ja rautatieaseman välillä on leveä puistokatu puuriveineen. Kadun eteläpuolta reunustaa Ervin-Meurmanin kaavan mukainen rytmikäs tornitalojen rivi, jota yhdistävät kaksikerroksiset liiketilat. Modernismin periaatteita noudattava tornien suuntaus ilmansuuntien mukaan maksimoi valonsaannin kadulle ja rakennuksiin, vaikka Niemelän talot ja Klubitalo toteutuivat vuoden 1947 asemakaavamääräyksiä korkeampina. Kadun pohjoispuoli noudattaa niin ikään kaavaa viisikerroksisine liike- ja asuinrakennuksineen. Oulun keskustarakentamiselle tyypillinen, kaupunkipuutalojen aikaiseen tonttijakoon perustuva julkisivujen yksilöllisyys tuo vaihtelua massoitetaan yhtenäiseen pohjoispuolen rakennusrivistöön. Rautatieasemalle tultaessa Hallituskatu laajenee Postiaukioksi. Hallituskatu muodostaa kaupunkikuvallisesti merkittävän akselin rautatieasemalta Kaupungintalolle.

Arvot: rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, tyypillisuus, kerroksisuus, yhtenäisyys, identiteetti. Alueen suositukset: Pohjoispuolen fasadien yhtenäisyys ja tonttikohdainen vaihtelu sekä eteläpuolen rytmi on huomioitava jatkosuunnittelussa. Rakennuskannan arvot on selvitettävä ja huomioitava lisärakentamisessa tai korjauksissa.



Viihtoilmakuva alueesta



Karttaote alueesta

Niemelän talot, taustalla Klubitalo



As Oy Asemansilta



K HALLITUSKATU

Hallituskadun luonne Uusikadun ja rautatieaseman välillä on leveä puistokatu puuriveineen. Kadun eteläpuolta reunustaa Ervin-Meurmanin kaavan mukainen rytmikäs tornitalojen rivi, jota yhdistävät kaksikerroksiset liiketilat. Modernismin periaatteita noudattava tornien suuntaus ilmansuuntien mukaan maksimoi valonsaannin kadulle ja rakennuksiin, vaikka Niemelän talot ja Klubitalo toteutuivat vuoden 1947 asemakaavamääräyksiä korkeampina. Kadun pohjoispuoli noudattaa niin ikään kaavaa viisikerroksisine liike- ja asuinrakennuksineen. Oulun keskustarakentamiselle tyypillinen, kaupunkipuutalojen aikaiseen tonttijakoon perustuva julkisivujen yksilöllisyys tuo vaihtelua massoiltaan yhtenäiseen pohjoispuolen rakennusrivistöön. Rautatieasemalle tultaessa Hallituskatu laajenee Postiaukioksi. Hallituskatu muodostaa kaupunkikuvallisesti merkittävän akselin rautatieasemalta Kaupungintalolle.

ARVOKKAAT MODERNIT RAKENNUKSET

- 47. As Oy Itäkulma, 1955 Rakennusinsinööri Eino Niemelä
- 48. As Oy Asemansilta, 1957 Suunnittelu Oy E. Niemelä
- 58. Klubitalo, 1960 Veikko Malmio
- 61. Niemelän talot, 1962-64 Suunnittelu Oy E. Niemelä
- 64. Postitalo, 1963 Eero A. Kajava
- 72. As Oy Tervasalama, 1963 Arkkitehtitoimisto Olli Kivinen

ARVOT

rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, tyypillisuus, kerroksisuus, yhtenäisyys, identiteetti

SUOSITUKSET

Pohjoispuolen fasadien yhtenäisyys ja tonttikohdainen vaihtelu sekä eteläpuolen rytmi on huomioitava jatkosuunnittelussa. Rakennuskannan arvot on selvitettävä ja huomioitava lisärakentamisessa tai korjauksissa.



Hallituskadun pohjoispuolta



Kuva 4. Aluekokonaisuus K, Hallituskatu. Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016.

Lausunto tuulisuuden vaikutuksista

WSP Finland Oy, Risto Kiviluoma, on laatinut 7.12.2017 lausunnon, joka on selostuksen liitteenä.

Vaaranpihan kahden tornitalon kerrosten lukumääräksi suunnitellaan toisessa talossa 16 ja toisessa 13. Korkeampi talo tulee olemaan silloin noin 5–10 m ympärillä olevia taloja korkeampi. Ostoskeskus Valkean yhteyteen valmistui 2016 asuin kerrostalo Pajarinkulma. Tässä tällä hetkellä korkeimmassa Oulun asuin kerrostalossa on 12 kerrosta. Pajarinkulman räystäskorkeus on n. 52 m merenpinnasta (n. 45 m maanpinnasta) ja se on n. 150 m länteen Vaaranpihan tontin pohjoispäästä. Vaaranpihan koillispuolella olevassa korttelissa on parikin kookasta kerrostaloa, joten siltä suunnalta Vaaranpihan tontille suunniteltu korkeampi talo ei poikkea merkittävästi ympäristöstään. Tarkastelukohteesta pohjois-luoteeseen (suunta 330°) on Kaupunginjojan muodostama viheraluekäytävä, joka ulottuu Oulujoen rantaan saakka. Viherkäytävän leveys on n. 15–20 m. Viherkäytävän kapeus voimistamaa hieman tuulta käytävän keskikohdassa. Kuitenkin, Kaupunginjojaa reunustavat talot eivät ole kovin korkeita. Tämä seikka pienentää käytävän tuulta voimistavaa efektiä. Yleisesti voi sanoa yksittäisen ison talon häiritsevän virtausta siten, että talon vaikutus talon kohdalla tuntuu tuulen keskinopeudessa aina korkeudelle 2–2.5 x talon korkeus. Taloryhmän keskellä oleva korkeampi talo on siten muiden talojen aiheuttamassa häiriöisessä virtauksessa, jos sen korkeus jää alle kaksinkertaiseksi yleiseen keskikorkeuteen nähden. Vaaranpihan kerrostalojen voi katsoa suurimmaksi osaksi olevan muiden talojen häiriövaikutusalueella. Tuulen puuskaisuus ylimmissä kerroksissa on kuitenkin asia, joka pitää ottaa huomioon rakenteita valittaessa, esimerkiksi jos sinne tulee lasitettuja parvekkeita tai suojaavaa lasiseinää.

Myrskypuuskien esiintymistä tarkasteltiin Vihreäsaaren sääaseman tuulitietoja käyttäen. Vihreäsaaren puuska-aineistosta löytyi keskimäärin 4 päivää/vuosi, jolloin puuskanopeus on ollut ≥ 21 m/s ainakin yhden tunnin aikana. Myrskypuuskapäivien lukumäärä vaihtelee vuosittain hyvin paljon, esimerkiksi vuonna 2001 niitä oli vain yksi, kun taas 1997 myrskypuuskia esiintyi 11 eri päivänä. Vihreäsaaren sääasemalla esiintyy keskimäärin joka toinen vuosi tuulenpuuskia, joissa puuskanopeus ylittää 25 m/s. Varsinkin merenpuolelta tulevat tuulet voivat olla Oulun keskustassa puuska-arvoiltaan samaa tasoa kuin rannalla olevalla sääasemalla.

50 vuoden toistumisajalla esiintyväksi 10 minuutin tuulen maksiminopeuden keskiarvoksi laskettiin Vaaranpihan kohdalle 10 m korkeudella 19,4 m/s, 40 m korkeudella 25,9 m/s, 50 m korkeudella 26,9 m/s, 53 m korkeudella 27,2 m/s ja 60 m korkeudella 27,9 m/s. Tulokset ovat yhteneväisiä Oulun kaupunkialueen vanhempiin tuulimittauksiin (1984–1995).

Ympäristömeluselvitys

Promethor Oy on laatinut 24.5.2018 ympäristömeluselvityksen, jossa on tarkasteltu melutasoa laskennallisesti nyky- ja ennustetilanteessa. Laskentatulosten perusteella on arvioitu piha-alueiden meluntorjunnan tarve sekä määritelty julkisivun ja parvekelasituksien ääneneristävyysvaatimukset. Selvitys on selostuksen liitteenä.

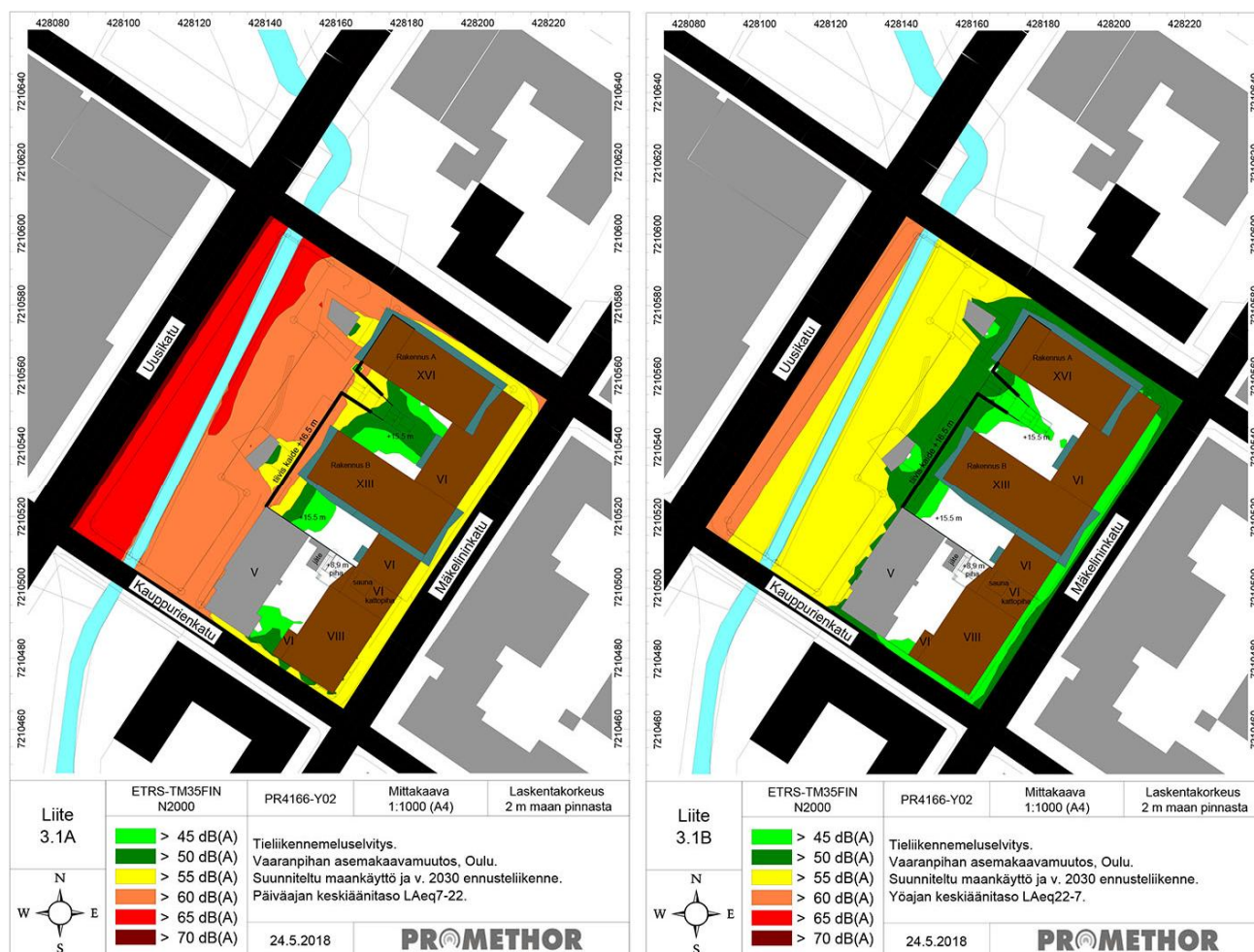
Nykytilanteessa päiväajan keskiäänitaso on yli 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso yli 50 dB(A) lukuun ottamatta Talousseuran rakennuksen piha-alueella. Liikennemäärien kasvusta johtuen melutaso alueella nousee vuoteen 2030 mennessä noin 0,5 dB nykyiseen verrattuna. Laskennan perusteella kohteen melun kannalta merkittävin melulähde on Uusikatu. Pienempien katujen vaikutus on vähäinen ja rajautuu katujen läheisyyteen.

Ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksen ohjearvoja, jotka ovat päiväaikaan $LA_{eq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $LA_{eq,22-7} \leq 50$ dB(A). Kohde voidaan katsoa täydennysrakentamiseksi eikä sille ole tarpeen soveltaa uusien asuinalueiden melutason ohjearvoja. Laskennan perusteella ennustetilanteessa melutaso alittaa ohjearvot maantasossa olevan pihan ja kattopihan alueella sekä pääosalla kansipihaa. Laskennassa on huomioitu kansipihan ja kattopihan reunoissa 1 m korkea umpinainen kaide. Etenkin kansipihan Uusikadun puoleisessa reunassa suositellaan, että kaide toteutetaan rakenteeltaan tiiviinä ja ääntä eristävänä, jolloin se vaimentaa kansipihalle leviävää melua.

Julkisivun ääneneristävyysvaatimus: Laskennan perusteella ympäristöministeriön asetuksessa esitetty ääneneristävyysvaatimus 30 dB(A) on riittävä sisämelun ohjearvojen täyttymiseksi kaikkien rakennusten julkisivuilla. Mikäli rakennuksiin sijoitetaan toimisto- ja liikehuoneistoja, niiden julkisivulla ääneneristävyysvaatimus on alle 25 dB(A) kaikilla rakennuksilla. Alle 25 dB(A) ääneneristävyysvaatimuksia ei asemakaavassa tavanomaisesti esitetä, sillä ne täyttyvät käytännössä varmuudella normaalilla julkisivurakentamisella.

Parvekkeiden lasitusten vaatimukset: Laskennan perusteella lähes kaikki kohteen parvekkeet tulee suojata lasituksella, jotta päiväajan raja-arvo 55 dB(A) niillä varmuudella täyttyy. Riittävä vaimennus saavutetaan parvekkeilla todennäköisesti tavanomaisella raollisella lasituksella.

Huoneistojen sijoittelu: Asuinalueiden suunnitteluun annetun ohjeistuksen mukaisesti mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A), asuntojen tulisi aueta myös suuntaan, jossa keskiäänitaso alittaa ohjearvot. (Uudenmaan ELY-keskus, opas 02/2013, Melun- ja värinätorjunta maankäytön suunnittelussa). Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso alittaa laskennan perusteella 65 dB(A) kaikilla rakennusten julkisivuilla. Näin ollen huoneistot voidaan melun näkökulmasta katsottuna sijoittaa vapaasti.



Kuvat 5 ja 6. Meluselvitys, Suunniteltu maankäyttö ja v. 2030 ennusteliikenne päivällä ja yöllä. Kuva: Promethor Oy.

Oulun korkean rakentamisen selvitys

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

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

Kaupunki on käynnistänyt syksyllä 2018 keskustan korkean rakentamisen laatuperiaatteiden laatimisen. Tämä on yksi Oulun keskustavisiassa 2040 määritellyistä jatkotoimenpiteistä. Periaatteiden vaikutuksia asemakaavan muutokseen tarkastellaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

Oulun keskustavisio 2040

Keskustavisio 2040 on strateginen suunnitelma, jonka tehtävänä on ohjata Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Suunnitelmassa määritellään, millaisista tekijöistä tulevaisuuden elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta rakentuu. Lisäksi esitetään lähivuosien toimenpiteet, joiden avulla tätä tulevaisuudenkuvaa on mahdollista toteuttaa.

Keskustavision päätavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 3.4.2017. Päätavoitteet:

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

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.



Kuvat 7 ja 8. Keskustavisio, havainnekuva Vaaranpuiston kehittämisvaihtoehdoista A ja B. Kuvat: Arkkitehti-toimisto Harris-Kjisik Oy.

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

Vaaran kaupunginosaan on osoitettu keskustavisiossa keskustan täydennysrakentamisen painopistealuetta.

Kaupunginojan varren kehittämismahdollisuuksia on tutkittu keskustavisiossa Vaaranpuiston pohjoisosassa Pakkahuoneenkadulta etelään kahdella vaihtoehdolla. Vaihtoehdossa A korttelin uudisrakennuksen kivijalkaliikkeet laajentuvat Vaarankadulle ja puisto rakennetaan Kaupunginojaan laskevaksi rinteeksi. Vaihtoehdossa B Kaupunginojan varteen sijoittuu pienehkö liikerakennus, jonka terassi rajautuu Kaupunginojaan.

Keskustavisioluonnoksesta tehdyssä kyselyssä puolet vastaajista piti vaihtoehtoa A parhaimpana. Vaihtoehtoa B kannatti 33 ja puiston nykytilaa hyvänä piti 20 prosenttia vastaajista.

Alueanalyysi

Kaavoitusarkkitehti Elina Jaara laati 18.4.2016 alueanalyysin, jossa kuvattiin alueen suunnittelun lähtötietoja ja analysoitiin suunnittelualueen ja sen ympäristön kaupunkikuvaa. Analyysiin kuului kolme vaihtoehtoa: "tasakorkea", "pienet massat" ja "akselin pääte", joissa kerrosluku vaihteli välillä IV-XII ja kerrosala välillä 15 500–24 000 kem². Vaarankadun varressa Otto Karhin puiston puoleisessa nurkassa nähtiin kaupunkikuvallisesti soveltuvin paikka mahdolliselle korkeammalle rakennusosalle. Alueanalyysin vaihtoehdot ovat selostuksen liitteenä.



Kuva 9. Alueanalyysi, vaihtoehdot. Kuva: kaavoitus.

Varjostusanalyysi

PAVE Arkkitehdit Oy on laatinut varjostusanalyysin 12.9.2018. Siinä on esitetty maankäytön suunnitelman mukainen varjotilanne ja sen vaikutus lähialueelle. Tarkastelu on esitetty klo 9, 12, 15, 16 ja 18 kevätpäiväntasauksen aikaan 20.3., joka vastaa syyspäiväntasauksen varjostustilannetta 20.9., sekä kesällä 20.6. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Selvityksen mukaan suunnitellut rakennukset varjostavat koillisen puolella sijaitsevan korttelin nro 6 rakennusten julkisivuja suunnittelualueen puolella maaliskuussa ja syyskuussa klo 12-18. Alemmat kerrokset tontin nro 7 rakennuksen (Uusikatu 23, Klubitalo) julkisivusta ovat varjossa klo 12 ja sen läheisyydessä. Lähempänä sijaitsevan tontin nro 6 (Mäkelininkatu 32) osin klo 12 ja siitä alkaen klo 18 saakka, jonka jälkeen koko alue on varjossa johtuen pimeän tulosta.

Kesäkuussa suunnitellut rakennukset varjostavat koillisen puolella sijaitsevan korttelin nro 6 tontin nro 6 rakennuksen (Mäkelininkatu 32) julkisivua klo 15-18. Kesäkuussa ne varjostavat idän puolella kulmittain sijaitsevan korttelin nro 11 tontilla nro 72 sijaitsevan rakennuksen (Järjestötaalo, Mäkelininkatu 29) julkisivua klo 18.

Liikenneselvitys

Sitowise Oy on laatinut 21.9.2018 liikenneselvityksen, jossa on esitetty suunnittelualueen kytkeytyminen liikenneverkkoon ja pysäköintimitoitus sekä vertailtu suunnitelmien liikennetarvetta voimassa olevaan asemakaavaan. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa –julkaisun mukaan kohde sijaitsee jalankulkuvyöhykkeellä (0-2 km etäisyydellä ydinkeskustasta), jossa keskimääräinen kulkutapaosuus Oulun kaupunkiseudulla kaikista päivän aikana tehdyistä asuntoperäisistä matkoista autolla on 31 %. Kohde tuottaa asemakaavan muutoksen jälkeen laskennallisesti liikennettä arviolta 410 ajoneuvoa/vrk, joka jakautuu Vaaranka-

dun/Kauppurienkadun kautta 270 ajoneuvoa /vrk (huipputunnin aikana arviolta 50 ajoneuvoa /h) ja Mäkelininkadun kautta 140 autoa/vrk (huipputunnin aikana arviolta 25 ajoneuvoa /h). Asuminen, työpaikat, kaupalliikkeiden asiointi ja tavaraliikenne yhteensä 410 ajoneuvoa/vrk, josta tontilla olevien työntekijöiden, tavaraliikenteen ja asukkaiden aiheuttamana noin 290 ajoneuvoa/vrk.

Nykyisellä rakennuskannalla ja toiminnoilla kohde tuottaa liikennettä laskennallisesti arviolta 1000 autoa/vrk, josta tontilla olevien työntekijöiden ja tavaraliikenteen osuus on noin 10 %. Kauppaliikkeiden asiointivirtojen aiheuttamaa todellista ajoneuvoliikennettä on vaikea arvioida tonttikohtaisesti, sillä ydinkeskustassa asiointi eri kauppaliikkeissä ja muissa palveluissa on keskenään hyvin sekoittunutta ja asiointin pysäköintipahtumat eivät kohdistu välttämättä ko. tontille.

Arvion mukaan Uudenkadun sekä Kauppurienkadun ja Pakkahuoneenkatujen liittymien toimivuudet hieman paranevat liikennesuoritteiden vähentyessä. Mäkelininkadun asiointiliikenteen ja pysäköintipaikkojen merkittävä vähentäminen edesauttaa kadun muuttamista osaksi pyöräilyn pääreittejä.

Tontin nro 8 uudisrakennuksen osalta on suunniteltu ratkaisua, jossa pääkäyttötarkoituksena olisi palveluasuminen ja asunnot olisivat autottomia. Tämä vähentäisi kortteliin kohdistuvaa ajoneuvoliikennettä. Kaupunginhallituksen päätöksessä pysäköintinormeista 26.3.2018 on esitetty autottomuuden edellytykset, jotka tulee ottaa huomioon ja autottoman palveluasumisen ratkaisun toimivuus varmistetaan asemakaavan muutosehdotusvaiheessa päivittämällä liikenneselvitystä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen laatiminen pohjautuu KOy Pakkahuoneenkatu 24:n sekä Oulun läänin Talousseuran maataloussäätiön hakemukseen (26.8.2008). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin kehittäminen ja lisärakentaminen sekä ympäristön laadun parantaminen. Kortteliin suunnitellaan liike-, toimisto- ja asuntorakentamiseen soveltuvaa kokonaisuutta. Tavoitteena on pysäköinnin ja huoltoliikenteen keskitetty ratkaisu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty 26.8.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty teknisessä kuntalautakunnassa 24.2.2009 § 109.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat / yhtiöiden isännöitsijät ja asukkaat
- Yhdyskuntalautakunta
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi

- Oulun Energia
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun vanhusneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun Pysäköinti Oy
- Oulu-seura
- Keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 17.2.2009 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 3.–17.3.2009. Asiasta esitettiin yksi mielipide.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __-___.20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut __-___.20__ julkisesti nähtävillä MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

Ohjausryhmään kuuluvat seuraavat henkilöt:

kaavoitus	Ritva Kuusisto (pj), Jere Klami (siht.) (aiemmin pj:na Matti Karhula ja Mikko Törmänen)
maa ja mittaus	Kaija Puhakka, Jukka Kokkinen
katu- ja viherpalvelut	Pasi Heikkilä, Veera Sanaksenaho, Juha Isoherranen (aiemmin Jorma Heikkinen, Mirjam Larinkari)
Rakennusvalvonta	Jari Heikkilä
Pohjois-Pohjanmaan museo	Anita Yli-Suutala
KOy Oulun Pakkahuoneenkatu 24	Mikko Laitila, Heikki Airio
Oulun läänin Talousseuran maataloussäätiö	Risto Hyvönen (aiemmin Aarno Klaavu, Kari Nykänen)
Polarcon Oy	Jukka Puolakka
Skanska Talonrakennus Oy	Mikko Herva, Jukka Harjunpää
Lehto Group Oyj	Eljas Kauppila

Ensimmäinen asemakaavan muutosta koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 19.6.2018 ja siihen osallistivat kaupungin edustajien lisäksi ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo sekä Museovirasto. Neuvottelussa sovittiin, että asemakaavan muutosluonnoksesta pyydetään lausunnot ja järjestetään viranomaisneuvottelu saadun palautteen pohjalta. Samassa yhteydessä toivotaan keskustan korkean rakentamisen periaatteiden käsittelyä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin kehittäminen ja lisärakentaminen sekä ympäristön laadun parantaminen. Kortteliin suunnitellaan liike-, toimisto- ja asuntorakentamiseen soveltuvaa kokonaisuutta. Täydennysrakentaminen tukee Oulun kaupunkistrategian tavoitetta: Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään tarvittaessa ehdotusvaiheessa

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksen alkuvaiheessa 2008–2009 hakijoiden maankäytön suunnittelijana toimi Arkkitehti-toimisto Laatio Oy. Suunnitelmiin kuului pääosin IV-VI-kerroksista liike- ja toimistorakentamista sekä korkeampi rakennusosa Pakkahuoneenkadun varteen. Suunnitelmissa oli henkilöliikenteen yhteys kalliotilaan.



Kuva 10. Alustavia maankäyttöluonnoksia 12.3.2009, kuvat: Arkkitehti-toimisto Laatio Oy.

Kaavoitus laati keväällä 2016 alueanalyysin, jossa esitettiin ympäristön kaupunkikuvaan soveltuvia vaihtoehtoja. Ne on esitetty kappaleen 3.3 kohdassa alueanalyysi.

Oulun keskustavisiassa tarkasteltiin Vaaranpuiston kehittämisen vaihtoehtoja Vaaranpiha-korttelin edustalla. Ne on esitetty kappaleen 3.3 kohdassa keskustavisiio 2040.

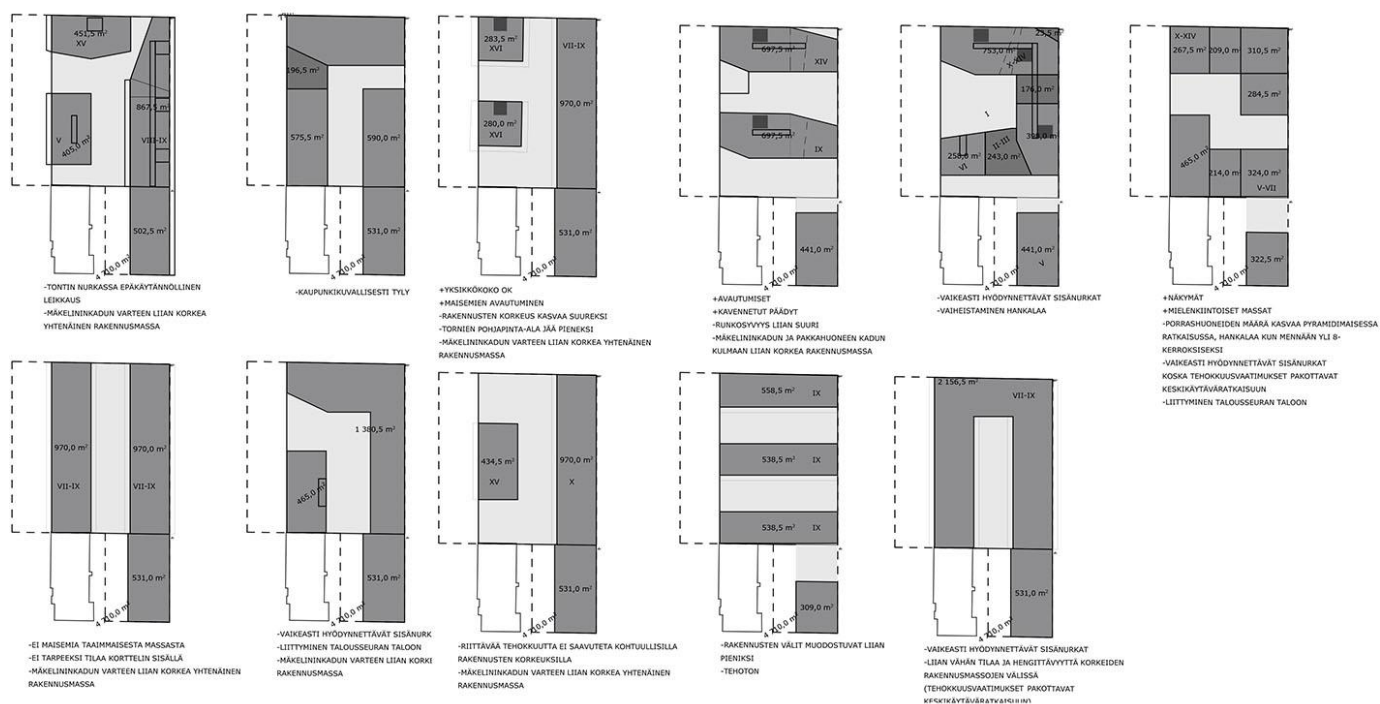
Tontin nro 7 (KOy Pakkahuoneenkatu 24) viitesuunnitelmat

PAVE Arkkitehdit Oy on laatinut maankäytön viitesuunnitelmat asemakaavan muutoksen yhteydessä muodostuvalle tontille nro 7. Suunnitelmat ovat asuntovaltaisia, alimmissa kerroksissa liiketilaa. Suunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin erilaisia massoittelevaihtoehtoja, joissa rakennusten kerrosluvut vaihtelivat ja olivat enimmillään 9-16. Vaihtoehtojen vertailun pohjalta päädyttiin esittämään ratkaisua, jossa on I-kerroksinen jalustaosa, korkeammat 15- ja 12-kerroksiset rakennusosat sekä Mäkelininkadun puolella V-VII -kerroksista rakentamista. Suunnitelma perustui kahteen maanalaiseen kerrokseen, joihin sijoittuisi pääosin pysäköintiä. Kivisydän-pysäköintitilaa varten laadittu maanalainen asemakaava esti kuitenkin kalliopinnan louhinnan osalla korttelialuetta, mistä johtuen kellariin suunniteltuja tiloja, kuten pysäköintiä, jouduttiin sijoittamaan enemmän maantasokerrokseen. Tästä johtuen suunnitelman kerrosluku nousi yhdellä ja korkeimmista rakennusosista tuli 16- ja 13-kerroksiset.

Tontille esitetty ratkaisu koostuu kaksikerroksisesta tummasta jalustaosasta, jonka katolle muodostuu kansipiha. Kansipihalle johtaa portaat korttelin edustalle länsipuolelle muodostuvalta Vaaranaukiolta. Tontti rajautuu Mäkelininkatuun VI-kerroksisella asunto-osalla. Korttelin ulkosyrjille on suunniteltu liiketiloja ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. Pysäköintitilaa sijoituu kellarikerrokseen sekä ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. Suunnitelmaan kuuluu kaksi korkeaa rakennusosaa, joista pohjoisempi 16-kerroksinen rajautuu tontin rajaan Vaaranpuiston suunnassa ja ulottuu parvekevyöhykkeen verran rajan yli. 13-kerroksinen rakennusosa puolestaan ulottuu parvekevyöhykkeen verran tontin rajan yli Mäkelininkadun puolella ja on sisäänvedetty Vaaranpuiston puolella tontin rajasta. Korkeiden rakennusosien alimmissa kerroksissa on rakennusmassan läpi menevät aukot, jotka tuovat valoa ja ilmavuutta kansipihoille.

Korttelin edustalle muodostuu Vaaranaukio, jolle voidaan sijoittaa kaksi kahvilarakennusta. Ne tukeutuvat Vaaranpiha-korttelissa sijaitseviin ravintolatiloihin ja niiden toteuttamisesta tulee sopia tarkemmin maankäyttösopimuksessa.

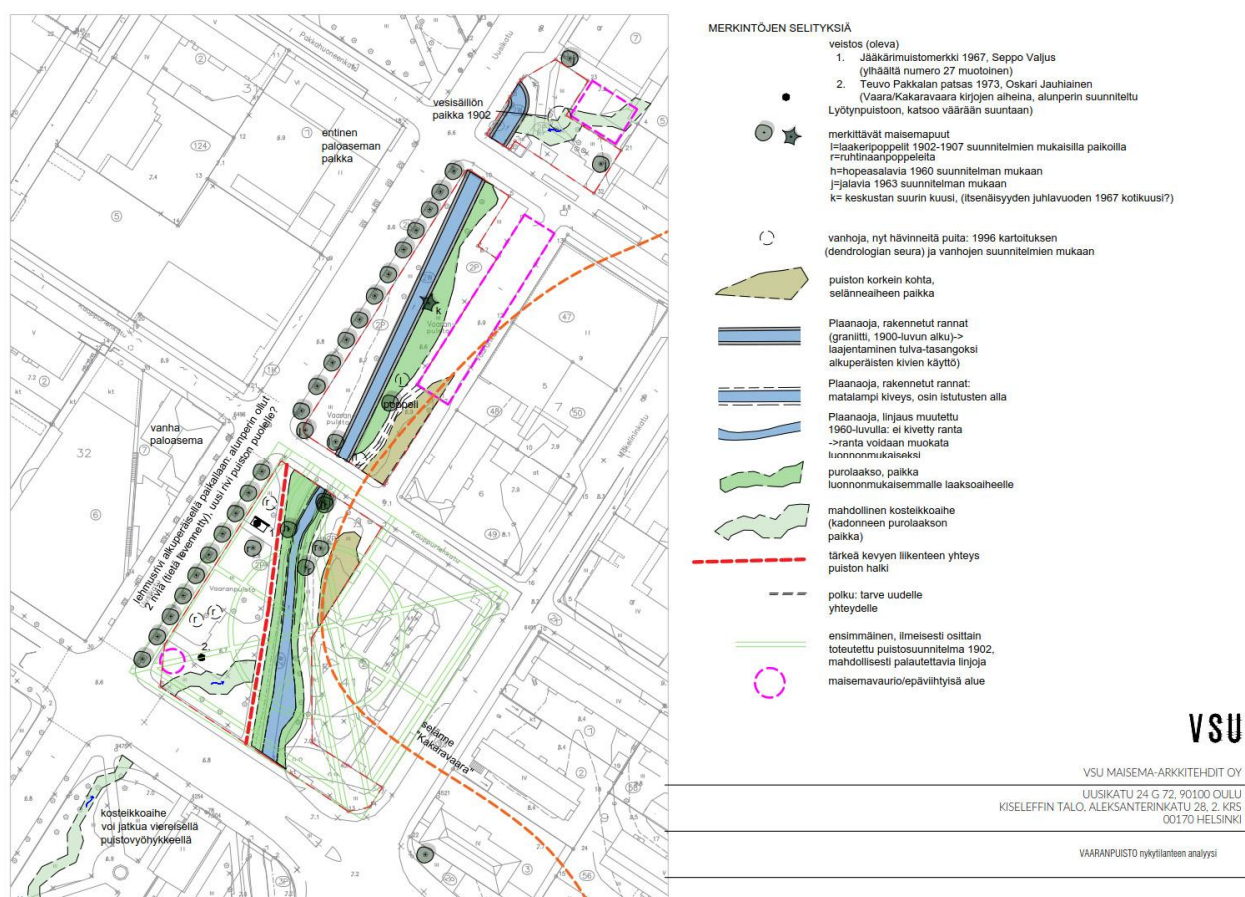
Tontin nro 7 suunnitelmat vietiin kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyyn 8.5.2018. Kaupunkikuvatyöryhmässä kirjattiin asiasta näin: Keskusteltiin hankkeesta. Rakennusten korkeat massat jakavat mielipiteitä puolesta ja vastaan. Katutason mittakaava, umpinaisuus ja synkkyys arveluttavat. Korkeiden massojen peilaavat lasipinnat tuntuvat ongelmallisilta ja ne voivat häiritä naapurustoa. Positiivista on Vaaranpuiston kehittäminen osaksi korttelikokonaisuutta.



Kuva 11. Alustavia maankäytön luonnoksia tontille nro 7. kuvat: PAVE Arkkitehdit Oy.

Tontin nro 8 (Talousseura, Kauppurienkatu 21) viitesuunnitelmat

Luo arkkitehdit Oy on laatinut maankäytön viitesuunnitelmat asemakaavan muutoksen yhteydessä muodostuvalle tontille nro 8. Täydennysrakentamista on suunniteltu Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun kulmaan siten, että rakennusmassa muodostaa parin suojellulle Talousseuran rakennukselle. Rakennuskorkeus on keskiosaltaan 8-kerroksinen ja ottaa massan päädyissä huomioon Talousseuran rakennuksen sekä tontille nro 7 suunniteltavan rakennuksen korkeudet 6-kerroksisilla osilla. Pysäköintiä on suunniteltu kellarikerrokseen ja maantasoon. Piha-alueet on sijoitettu maantasoon sekä 6-kerroksisen osan katolle. Maantasoon on suunniteltu liiketilaa. Talousseuran rakennukseen on mahdollista sijoittaa liike-, toimisto- ja/tai asuntotilaa. Asuntovaihtoehdossa rakennuksen kadunpuoleiselle julkisivulle sijoitettaisiin ranskalaisia parvekkeita ja sisäpihan puolelle parvekkeita rakennuksen ilmeeseen soveltuvalla tavalla. Täydennysrakennettavaan kerrostaloon on suunniteltu ratkaisua, jossa maantasossa olisi liiketilaa, palveluita sekä yhteistiloja ja sitä ylemmissä kerroksissa palveluasumista.



Kuva 12. Vaaranpuiston maisemarakenne. Kuva: VSU Maisema-arkkitehdit Oy.

Vaaranpuiston yleissuunnitelma

VSU Maisema-arkkitehdit Oy on laatinut kaupungin tilauksesta yleissuunnitelman, jossa on käsitelty kolmea Vaaranpuiston osaa. Niihin kuuluu Pakkahuoneenkadun koillispuolella oleva kortteliin 6 rajautuva alue, Vaaranpiha-korttelin viereinen alue sekä Kauppurienkadun lounaispuolella oleva alue Saaristonkatuun asti.

Vaaranpuiston yleissuunnitelma liittyy Vaaranpihan asemakaavoitukseen Oulun ydinkeskustassa. Vaaranpuisto on osa Plaanaojan puistovyöhykettä, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Suunnitelman pohjaksi on laadittu maisemarakenne- ja historiaselvitys. Suunnitelman lähtökohdista on alueen maisemarakenne: suunnitelmassa korostetaan kaupunginojan laaksoa. Kivettyä uomaa on esitetty laajennettavaksi puiston keskellä tulvatasangoksi ja saareksi. Puiston reunalle nykyiselle Vaarankadun katualueelle on suunniteltu elävä aukio istuskeluportaineen ja ravintoloinen. Aukio liittyy Vaaranpiha-

korttelin liiketiloihin. Puiston eteläosaa rajataan vilkkaasti liikennöidyistä kaduista maisemarakenteen mukaisella matalalla pengerryksellä. Puiston halki kulkeva kevyen liikenteen reitti polveilee leveten välillä aukiomaiseksi. Puiston kolme osaa liitetään toisiinsa korottamalla niiden läpi kulkevat katualueet aukiomaisiksi shared space -tiloiksi. Puiston muotokieli on modernia, mutta materiaalit 1800-luvulle tyypillisiä, kuten pengermuureissa käytetty kierrätetty luonnonkivilohkare. Puistossa sijaitsevat merkittävät vanhat puut on säilytetty ja uudet kasvilajit on valittu puiston perustamisajankohdan mukaan. Puulajeina on käytetty 1800-luvulle tyypillisiä lajeja, kuten laakeripoppeleita.



Kuva 13. Vaaranpuiston yleissuunnitelma, havainnekuva. Kuva: VSU Maisema-arkkitehdit Oy.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtojen valinnan taustat on kuvattu tarkemmin kappaleessa 5.4.1. Asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa on sovitettu yhteen korttelin tonttien viitesuunnitelmat sekä Vaaranpuiston yleissuunnitelma. Vaikutusten arviointi on kuvattu kappaleessa 5.3.

4.5.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.–17.3.2009. Asiasta esitettiin yksi mielipide, joka on vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Mielipide ei antanut aihetta muuttaa asemakaavaa.

Kaavaluonnoksen mielipiteet (täydennetään nähtävilläolon jälkeen)

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä (muistutukset liitteeksi)

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Tarvittaessa tiivistelmä

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekninen lautakunta päätti 24.2.2009 § 109 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Hanke koskeva yhteistoimintasopimus on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 12.9.2017 § 495.

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

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



Kuva 14. Asemapiirros, kuva: PAVE Arkkitehdit Oy, Luo arkkitehdit Oy ja VSU Maisema-arkkitehdit Oy.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kortteli nro 7 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Asemakaavan muutoksen yhteydessä tontit nro 47, 48 ja 50 yhdistetään tontiksi nro 7. Tontista nro 49 muodostuu asemakaavan muutoksen yhteydessä tontti nro 8.

Tontille nro 7 on osoitettu XVI-kerroksinen rakennusosa Pakkahuoneenkadun varteen ja XIII-kerroksinen keskeemmälle tonttia. Tontti rajautuu Mäkelininkatuun VI-kerroksisella ja Vaaranpuiston suuntaan II-kerroksisella rakentamisella. XVI- ja XIII-kerroksisille rakennuksille voidaan toteuttaa asemakaavassa osoitetuille rakennusaloille parvekkeita, jotka on lasitettava. XVI-kerroksinen rakennusala voidaan toteuttaa ulokkeena luoteen puolella alkaen 5. kerroksesta ja XIII-kerroksinen rakennusala kaakon puolella alkaen 7. kerroksesta. Rakennuksille on osoitettu kulkuaukot, jotka kohdistuvat kerroksiin 3-6, ja joiden läpi voidaan toteuttaa enintään neljä metriä leveitä kulkusilloja. Pakkahuoneenkadun ja Vaarankadun suunnalla rakennus on rakennettava kiinni tontinrajaan. Tontille tulee toteuttaa vähintään 700 m² myymälä- tai liiketilaa. Tontille on varattu maanalainen pysäköintipaikka (ma-p). Autopaikkoja voidaan osoittaa korttelialueen ulkopuolelta.

Tontilla nro 8 sijaitseva Talousseuran rakennus on osoitettu asemakaavassa merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää maakuntamuseon / museoviraston lausunto. Tontille nro 8 on osoitettu rakennusalat VI-VIII -kerroksiselle rakentamiselle, joka sijoittuu Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun varteen. Rakennusalalle tulee toteuttaa vähintään 120 m² myymälä- tai liiketilaa. Kauppurienkadun suunnalla rakennus on rakennettava kiinni tontinrajaan. Osalle tonttia on varattu maanalainen pysäköintipaikka (ma-p). Autopaikkoja voidaan osoittaa korttelialueen ulkopuolelta. Osalle Mäkelininkadun katualuetta on osoitettu maanalainen tila (ma).

Vaaranpuisto sekä osa katualueista korttelin 7 luoteispuolella kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään kaupunginon varren puistoalueeseen. Tämä alue on osoitettu asemakaavakartassa aluerajauksena merkinnällä RKY2009, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009). Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Vaarankadun pohjoispää on osoitettu asemakaavassa katuaukioksi/toriksi (Vaaranaukio). Aukiolle voidaan sijoittaa kaksi kahvilarakennusta, joiden sijainti on ohjeellinen ja rakennusoikeus yhteensä 100 m². Vaarankadun eteläpää on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävät kolmiomerkinnät Vaaranpiha-korttelille (kaavamerkintä vaa3) sekä Vaaranaukiolle (kaavamerkintä vaa4). Niissä on annettu määräyksiä mm. kaupunkikuvasta, rakentamisesta, rakennussuojelusta, piha-alueista, pysäköinnistä, polkupyörien säilytyksestä ja aukion pintamateriaaleista.



Kuva 15. Näkymä Pakkahuoneenkadulta, kuva: PAVE Arkkitehdit Oy.

5.1.1 Mitoitus

Tontille nro 7 on osoitettu rakennusoikeutta 16000 m² sekä 4600 m² talous- ja huoltotiloja. Tontille nro 8 on osoitettu rakennusoikeutta 2800 m² suojelurakennuksen rakennusalalle. Täydennysrakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta 4100 m² sekä 400 m² talous- ja huoltotiloja.

Alueelle on arvioitu muodostuvan 257 asuntoa 386 asukkaalle. Mitoitusperusteena on käytetty viitesuunnitelmissa asumisen osuudeksi arvioitua kerrosalaa 19300 kem², asunnon keskikokoa 75 kem² ja asukasmäärää 1,5 henkilöä/asunto.

Korttelin 7 rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e=6,33$.

5.1.2 Palvelut

Alueelle tulee toteuttaa täydennysrakennettaville rakennusaloille vähintään 820 m² myymälä- tai liiketilaa. KOy Pakkahuoneenkatu 24:n rakennus on liiketilakäytössä. Talousseuran rakennus on liike- ja toimistokäytössä. Muilta osin alueen tulevat asukkaat käyttävät lähialueen palveluita. Viitesuunnitelmien mukaan palveluiden määrä vähenee ja asuintilan määrä lisääntyy verrattuna nykytilanteeseen ja aiempaan asemakaavaan. Asemakaava mahdollistaa kuitenkin palveluiden sijoittamisen kortteliin laajempaan.



Kuva 16. Havainnekuva Uusikadulta, kuva: Luo arkkitehdit Oy.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelin 7 luonteen puoleinen osa suunnittelualueetta, johon kuuluu katualuetta ja Vaaranpuisto, on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää kaupungin varren puistoaluetta. Tämä alue on osoitettu asemakaavakartassa aluerajauksena merkinnällä RKY2009, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. Vaaranpuiston alueelta on laadittu asemakaavan muutoksen yhteydessä ympäristön yleissuunnitelma. Suunnittelun lähtökohtia on kuvattu kappaleen 4.5.1 kohdassa Vaaranpuiston yleissuunnitelma ja vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön kappaleessa 5.3.2.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnitelma on muodostettu tarkastelemalla eri vaihtoehtoja ja laajempaa aluetta, koska alueelle on sijoitettu korkeaa rakentamista. 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 valmistamista tulee jokaisesta nykyisestä merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

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

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Kaupunginojan puistovyöhykkeellä ja sen varressa sekä rajautuu Uusikatuun, joka on alueellinen kokoojavyöhyke. Korttelin suunnitelmat vaikuttavat valtakunnallisesti arvokkaan kaupunginojan varren puistovyöhykkeen arvoihin ja muuttavat merkittävästi sekä täydentävät kaupunkikuvaa sen viereisellä alueella.

Tontilla nro 7 on nykytilanteessa kaksikerroksinen liikerakennus, joka on tarkoitus purkaa. Tontille on suunniteltu kaksikerroksinen jalustaosa. Tonttia rajaa Mäkelininkadun suunnassa kuusikerroksinen rakennusmasa. Tontille muodostuu kaksi korkeaa rakennusosaa, jotka ovat 16- ja 13-kerroksiset. 16-kerroksinen osa sijoittuu Pakkahuoneenkadun varteen. Rakennus ylittää parvekevyöhykkeellä kadunrajan sekä ulottuu luoteen puolelle muodostuvan Vaaranaukion yli. Uloke ylittää valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön rajan. 16-kerroksinen osa on sisäänvedetty Mäkelininkadun ja Pakkahuoneenkadun risteyksen suunnassa sisemmäs muusta rakentamisen linjasta, minkä tavoitteena on vähentää korkean rakentamisen kaupunkikuvallista vaikutusta vastapäisen korttelin 11 suojelurakennuksen sekä korttelin 6 tontilla nro 6 sijaitsevan paikallisesti arvokkaan rakennuksen (As Oy Vaaranpuisto) suunnalla. 13-kerroksinen rakennusosa puolestaan ulottuu Mäkelininkadun katulinjaan kiinni ja ulottuu parvekevyöhykkeen verran sen yli. 13-kerroksinen rakennusosa on sisäänvedetty Vaarankadun ja Vaaranaukion suunnassa tontinrajasta, jotta tontin nro 8 suojelurakennukseen jää etäisyyttä. 16- ja 13-kerroksia rakennusmassoja on kevennetty kerroksissa 3-6 jättämällä niihin kansipihan valoisuutta lisääviä kulkuaukkoja. 16- ja 13-kerroksiset rakennukset täydentävät Kaupunginojan varren kaupunkikuvaa, toimivat kauas näkyvinä maamerkkeinä ja muodostavat vastaparia vastapäisen Galleria-korttelin 12-kerroksisen rakennusosan kanssa. 16-kerroksinen osa on viitesuunnitelmien mukaan Galleria-korttelin asunto-osaa 8,7 metriä korkeampi.

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnissa 2016 Talousseuran rakennus on määritelty paikallisesti merkittäväksi ja kuuluu merkittävään aluekokonaisuuteen L, Kauppurienkadun katutila, Vaara. Alueen suositukset: Tiiviin katutilan mittakaava on huomioitava mahdollisissa muutostöissä tai lisärakentamisessa. Alueen rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteitä tulee vaalia.

Tontilla nro 8 sijaitseva Talousseuran rakennus, jossa on viisi kerrosta ja ullakko, on osoitettu asemakaavassa suojelumerkinällä sr-20. Rakennuksen muuttamista asutuskäyttöön maantasokerroksen yläpuolella on mahdollistettu siten, että Vaarankadun puolelle voidaan sijoittaa ranskalaisia parvekeovia lasikaiteineen. Sisäpihan puoleiselle pitkälle julkisivulle voidaan toteuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja olevien parvekkeiden ilmeeseen sovitettuja lasittamattomia ulokeparvekkeita. Muilta osin rakennukseen ei ole tulossa muutoksia. Piharakennus on esitetty suunnitelmissa purettavaksi. Tontin nro 8 täydennysrakentaminen on sovitettu rakennuksen mittakaavaan porrastamalla sen Kauppurienkadun puoleista rakennusmassaa vastaamaan suojelurakennuksen räystäskorkeutta. Lisärakentaminen tontilla 8 täydentää hienovaraisesti Kauppurienkadun arvokasta katutilaa ja säilyttää Talousseuran rakennuksen arvot. Mäkelininkadun puolelle sijoituvasta lisärakennuksesta on laadittu esimerkiksi vuonna 1955 suunnitelmia, jotka jäivät aikanaan toteuttamatta.

Asemakaavan muutosalue rajautuu koillisen puolella Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnissa 2016 merkittävään aluekokonaisuuteen K, Hallituskatu. Alueen suosituksissa todetaan, että eteläpuolen rytmi on huomioitava jatkosuunnittelussa. Asemakaavan muutos täydentää Pakkahuoneenkadun vartta osittain korkealla 16-kerroksisella rakentamisella. Mäkelininkadun ja Pakkahuoneenkadun

risteyksen läheisyydessä suunnitellun rakennuksen kerrosluku on sama kuin koillisen puolella vastapäätä sijaitsevalla As Oy Vaaranpuistolla.

Oulun Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaan RKY-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. Vaaran puistoon on sijoitettu kirjailija Teuvo Pakkalan muistopatsas (Oskari Jauhiainen 1973) sekä jääkärinmuistomerkki (arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus 1967). Kaupunginojan vartta ryhdyttiin kunnostamaan puistomaiseksi 1830-luvulla.

Asemakaavan muutoksessa puistoalue säilyy keskeisenä kaupunkikuvallisena ja asemakaavallisena ratkaisuna. Puistoalueen viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta parannetaan Vaaranpuiston yleissuunnitelman periaatteiden mukaan. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelma täydentää valtakunnallisesti arvokkaan puistoalueen reuna-aluetta, mutta ei vaaranna sen arvoa.

Suunnitelma muuttaa alueen kaupunkikuvaa ja muodostaa siihen oman kerrostumansa. Rakentaminen on osoitettu tiiviimmän kaupunkirakenteen suunnassa korkeudeltaan pääosin lähemmäs olevan ympäristön kerroskorkeuksia, vaikkakin korttelin 13- ja 8-kerroksiset rakennusosat tuovat vaihtelua Mäkelininkadun varren korttelin kohdalla olevaan muuten kerrosluvuiltaan suhteellisen yhtenäiseen katukuvaan. Korkea rakentaminen sijoittuu siten, että se muodostaa näkyvän aiheen Kaupunginojan puistovyöhykkeen varteen, joten rakennusten etualalle muodostuu tilaa kaupunkirakenteessa. Samalla periaatteella aiemmin sijoitettuja korkeita 10-12 -kerroksisia rakennuksia ovat Klubitalo, Vakuutustorni, Yhdystorni sekä Galleria-korttelin asunto-osa. Viitesuunnitelmien mukaan 16-kerroksinen osa muodostaa Oulun keskustan suunnitelmissa kolmanneksi korkeimman rakennuksen voimassa olevissa asemakaavoissa olevien Vänmanninsaaren tornin (22 kerrosta) sekä II kaupunginosan korttelissa 42 olevan Asematalon (16 kerrosta) jälkeen.

Korttelin 7 rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e=6,33$. Viimeaikaisissa asemakaavan muutoksissa suunnitelmissa olevien asemakaavan muutosalueiden korttelialueilla tehokkuuksiksi on muodostunut Galleria-korttelissa 6,34, Albertinkatu 9:ssä 6,04, Hammar-korttelissa 4,86, Pallas-korttelissa 3,99, Resiina-korttelissa (Rautatienkatu 27) 3,65, Oulun Asematalossa (Rautatienkatu 1) 3,55 sekä Puistovahdissa (Puistokatu 34) 3,11. Vertailun perusteella voidaan todeta Vaaranpihasta muodostuvan suunnitelmien perusteella yksi keskusta-alueen tehokkaimmin rakennetuista kortteleista.

Keskustavisiossa 2040 asemakaavan muutoksen suunnittelualue kuuluu palveluiden keskustaan, joka on toimintoiltaan 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. Vaaran kaupunginosaan on osoitettu keskustavisiossa keskustan täydennysrakentamisen painopistealuetta.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu asuntovaltaista täydennysrakentamista, johon liittyy myös liikkeitä ja muita palveluita, keskustavision tavoitteiden mukaisesti. Vaaranpuiston yleissuunnitelmassa on tutkittu Kaupunginojan varren kehittämismahdollisuuksia samoilla periaatteilla kuin keskustavisiossa ja esitetty ranta-alueen läheisyyteen Vaaranaukiota, jolle voidaan toteuttaa pienimittakaavaisia ja lähiympäristön arkkitehtuuriin sopeutettavia kahvilarakennuksia. Aukion ja kahvilarakennusten kaupunkikuvallisesta ilmeestä on laadittu asemakaavamerkintöjen yhteyteen kolmiomääräys.



Kuva 17. Havainnekuva Uusikadulta, kuva: PAVE Arkkitehdit Oy.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Korttelin 7 luoteen puoleinen osa suunnittelualuetta, johon kuuluu katualuetta ja Vaaranpuisto, on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää kaupungin varren puistoaluetta. Tämä alue on osoitettu asemakaavakartassa aluerajauksena merkinnällä RKY2009, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. Puiston yleissuunnittelun pohjaksi on laadittu maisemarakenne- ja historiaselvitys, jonka pohjalta puiston arvot on otettu huomioon puistoalueen yleissuunnitelmassa. Puistovyöhyke perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan ja Kaupungin vartta ryhdyttiin kunnostamaan puistomaiseksi 1830-luvulla. Vaarankadun katualueen pohjoisosaan on esitetty kävelyaukio, mikä lisää alueen viihtyisyyttä, rauhoittaa puiston lähiympäristöä liikenteellisesti ja parantaa alueen laatutasoa. Aukio sijoittuu pääosin nykyiselle pysäköinti- ja katualueelle.

Laadittu suunnitelma säilyttää arvokkaat vanhat puut ja monipuolistaa lajivalikoimaa. Uusi kosteikkoaihe luo uudentyyppisen elinympäristön ja mahdollistaa ekologisen monimuotoisuuden lisääntymisen.

Asemakaavasta on poistettu maanalaisen asemakaavan yhteydessä tehty varaus maanalaisen pysäköintilaitoksen henkilöyhteydelle ja ajoyhteyksivaraukselle Galleria-kortteliin.

Puistoalueen suunnittelun lähtökohtia on kuvattu kappaleen 4.5.1 kohdassa Vaaranpuiston yleissuunnitelma. Suunnitelma maisemarakenne- ja historiaselvityksineen on selostuksen liitteenä.

5.3.3 Vaikutukset talouteen

Hakijan tavoitteena on ollut muuttaa tontin käyttötarkoitus pääosin asumiselle. Ohjausryhmätyöskentelyn yhteydessä on varmistettu hankkeen toteutuskelpoisuutta. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden käyttötarkoituksen asuinvaltaiselle täydennysrakentamiselle, johon kuuluu myös liike- ja toimistotilaa. Kaupunkikeskustan asukasmäärän lisääntyminen luo kysyntää palveluille parantaen näiden kannattavuutta ja luo sitä kautta mahdollisuuksia myös palvelutarjonnan paranemiselle.

5.3.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnitellut liiketilat ja asunnot sijaitsevat keskusta-alueella hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennetyksien äärellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä.

5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Vaarankatu on osoitettu asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, mutta se on henkilöautojen käytössä. Vaarankadun pohjoispää osoitetaan asemakaavan muutoksessa Vaaranaukioksi, joten Vaarankadun läpiajomahdollisuus moottoriajoliikenteellä poistuu. Vaarankadun eteläpäästä sekä Mäkelininkadulta on ajoyhteydet tontin nro 7 pysäköintiin. Vaarankatu on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu. Ajoyhteys tontille nro 8 on Kauppurienkadulta. Pakkahuoneenkadulta osoitettu ajoyhteys Galleria-kortteliin poistetaan asemakaavasta, koska Galleria-korttelin ajoyhteys on toteutettu Isokadulta.

Voimassa olevan asemakaavan selostuksessa korttelialueen autopaikkatarpeeksi on esitetty 273 autopaikkaa, joista sata on ajateltu osoitettavan korttelialueelle kellarikerrokseen ja muut lunastettavan korttelin ulkopuolelta vapaaksiostomenettelyä käyttäen. Asemakaavan muutoksen aiheuttama autojen pysäköintipaikkatarve korttelialueella on viitesuunnitelmien ja liikenneselvityksen mukaan 135 autopaikkaa. Autopaikkavelvoite vähenee merkittävästi voimassa olevasta asemakaavasta, mutta korttelialueelle sijoitetut autopaikat lisääntyvät jonkin verran.

Kaavaselostuksen liitteenä olevan liikenneselvityksen arvion mukaan Uudenkadun sekä Kauppurienkadun ja Pakkahuoneenkatujen liittymien toimivuudet hieman paranevat liikennesuorituksen vähentyessä. Mäkelininkadun asiointiliikenteen ja pysäköintipaikkojen merkittävä vähentäminen edesauttaa kadun muuttamista osaksi pyöräilyn pääreittejä.

Tontin nro 8 uudisrakennuksen osalta on suunniteltu ratkaisua, jossa pääkäyttötarkoituksena olisi palveluasuminen ja asunnot olisivat autottomia. Tämä vähentäisi kortteliin kohdistuvaa ajoneuvoliikennettä. Kaupunginhallituksen päätöksessä 26.3.2018 todetaan autottomuuden edellytyksistä:

”Vuokra-talo, palveluasunto tai opiskelija-asuntola sijaitsee pysäköintinormin tiivistämisvyöhykkeellä, tieto tontin autottomuudesta kirjataan talokirjaan tai yhtiöjärjestykseen ja hanke täyttää seuraavat edellytykset:

- Pyöräpysäköinti 100 %:sti laadukas (esteetön ja lukittava sisätila, jossa osa paikoista toteutettu runkolukituksella)
- Joukkoliikenteen runkolinjan pysäkillä max. 400 m
- Kohteessa on pysyväisluonteinen yhteiskäyttöautosopimus.

Autottomien tai vähäautoisten kokeilukortteleiden tontinkäytössä on varauduttava normin mukaiseen velvoitepaikkamäärään. Kohteen luonteen muuttuessa tai erityisehtojen purkautuessa puuttuvat velvoitepaikat on toteutettava tai järjestettävä muualta (maksimietäisyys 400 m).”

Päätöksessä mainitut asiat tulee ottaa huomioon ja autottoman palveluasumisen ratkaisun toimivuus varmistetaan asemakaavan muutosehdotusvaiheessa päivittämällä liikenneselvitystä. Siinä tulee ottaa huomioon palveluasumiseen liittyvän henkilökunnan pysäköinti korttelissa.

5.3.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnitelma mahdollistaa täydennysrakentamisen keskustassa palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Suunnittelualan lähietäisyydellä on asuntoja, joiden elinolosuhteisiin suunnitelmilla on vaikutusta ikkunanäkymien ja varjoisuuden osalta.

5.3.7 Ilmastovaikutukset

Suunnitellun hankkeen voidaan katsoa edustavan kestävä kehityksen mukaista täydennysrakentamista, kun asuntoja sijoitetaan keskusta-alueelle muista toiminnoista vapautuvalle korttelialueelle.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Tuulisuusvaikutuksia on selvitetty tuulisuusselvityksessä. Tuulen puuskaisuuteen ylimmissä kerroksissa tulee varautua rakennussuunnittelussa. Ympäristömeluun varaudutaan asemakaavan muutoksen yhteydessä meluselvityksessä esitetyllä tavalla lasittamalla parvekkeet. Meluselvityksen laskennassa on huomioitu kansipi-

han ja kattopihan reunoissa vähintään 1 m korkea umpinainen kaide. Etenkin kansipihan Uusikadun puoleisessa reunassa suositellaan, että kaide toteutetaan rakenteeltaan tiiviinä ja ääntä eristävänä, jolloin se vaimentaa kansipihalle leviävää melua. Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu muita ympäristön häiriötekijöitä.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävät kolmiomerkinnät Vaaranpiha-korttelille sekä Vaaranaukiolle. Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita.

5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty uusia nimiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on PAVE Arkkitehdit Oy:n laatimat korttelin viitesuunnitelmat tontille nro 7, Luo arkkitehdit Oy:n laatimat viitesuunnitelmat tontille nro 8 sekä VSU Maisema-arkkitehdit Oy:n laatima Vaaranpuiston yleissuunnitelma.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan vaiheittain asemakaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään rakennuslupavaiheessa.

Oulussa 22. päivänä lokakuuta 2018

Paula Paajanen
yleiskaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa