

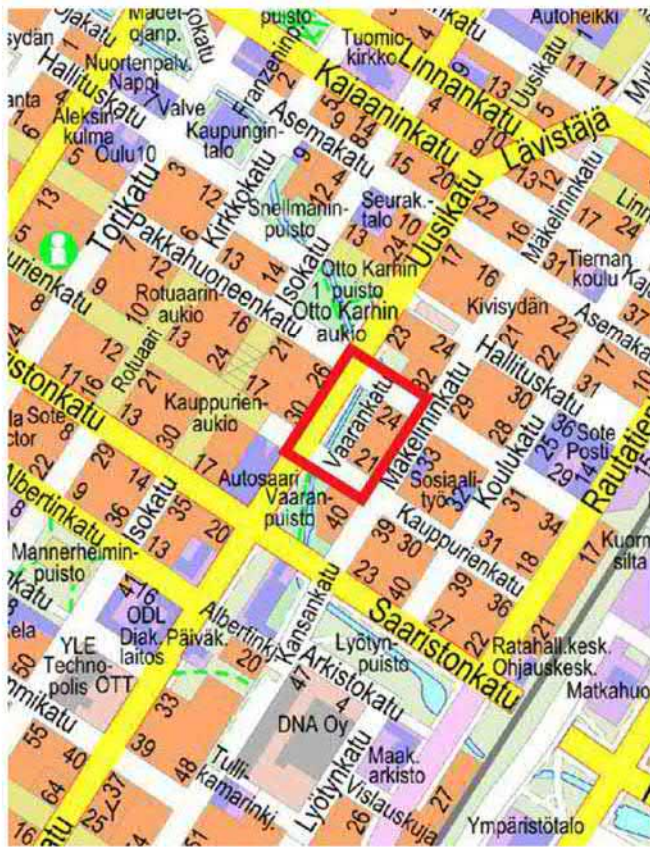
Asemakaavan muutoksen selostus

27.5.2019 päivättyyn Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) kortteliä 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 27.5.2019



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.....	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
5.	Asemakaavan kuvaus.....	24
5.1	Kaavan rakenne.....	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
5.3	Kaavan vaikutukset.....	26
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	31
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	31
5.6	Nimistö.....	31
6.	Asemakaavan toteutus.....	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
6.3	Toteutuksen seuranta.....	32

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelia 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 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. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen
 - Liite 4. KOy Pakkahuoneenkatu 24, tontti nro 7, viitesuunnitelmat (PAVE Arkkitehdit Oy)
 - Liite 5. KOy Pakkahuoneenkatu 24, tontti nro 7, massoitteluvaihtoehdot (PAVE Arkkitehdit Oy)
 - Liite 6. Talousseura, tontti nro 8, viitesuunnitelmat (Luo arkkitehdit Oy)
 - Liite 7. Vaaranpuiston yleissuunnitelma, ympäristöanalyysi ja historiaselvitys (VSU Maisema-arkkitehdit Oy)
 - Liite 8. Alueanalyysi
 - Liite 9. Liikenneselvitys (Sitowise Oy)
 - Liite 10. Autottomuusselvitys (Sitowise Oy)
 - Liite 11. Ympäristömeluselvitys (Promethor Oy)
 - Liite 12. Tuulisuusselvitys (WSP Finland Oy)
 - Liite 13. Varjostusanalyysi (PAVE Arkkitehdit Oy)
 - Liite 14. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen
- Tonttijako

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 kortteli nro 7 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kerrosluku on II-XVI. Talousseuran rakennus on suojeltu asemakaavassa. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 7 tontit nro 7 ja 8. Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 23 025 m² sekä lisäksi 5050 m² autosuojille sekä talous- ja huoltotiloille. Vaarankadun pohjoispää muuttuu torialueeksi, jonka varrelle voi toteuttaa kioskirakennuksia. Ajoyhteysvaraus Galleria-kortteliin Vaaranpuiston kautta poistuu asemakaavasta.

Kaavaproessin 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 selvityksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide. Asemakaavan muutosuonnos on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutusuonnoksesta esitettiin kuusi mielipidettä ja seitsemän lausuntoa.

Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan 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

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

Oulun Kaupungin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan. Oulun Kaupungin puistovyöhykkeen aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi koko keskustan. Puistoissa valtapuuna on rauduskoivu, mutta puistoalueiden kunnostusten yhteydessä puulajivalikoimaa on pyritty monipuolistamaan.

Kaupungin puistovyöhykkeen diagonaalisesti. Kaupungin keskeisiin kevyen liikenteen risteyskohtiin 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 Jauhiainen 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 maakunnallisesti arvokas viisikerroksinen asuin- ja toimistorakennus, jossa on kellari ja ullakko. Rakennuksen omistaa Oulun läänin talousseuran maataloussäätiö. Rakennuksessa on toimisto- tilaa 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

ta 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 muulla 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 maisematyöluupa.

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 ominaisluonteen 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 Pakkahuoneenkadua 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 ullakotilaa saa rakentaa sauna-, sosiaali- 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 koskevista 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 ilmeeltään 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 6.2.2019.

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

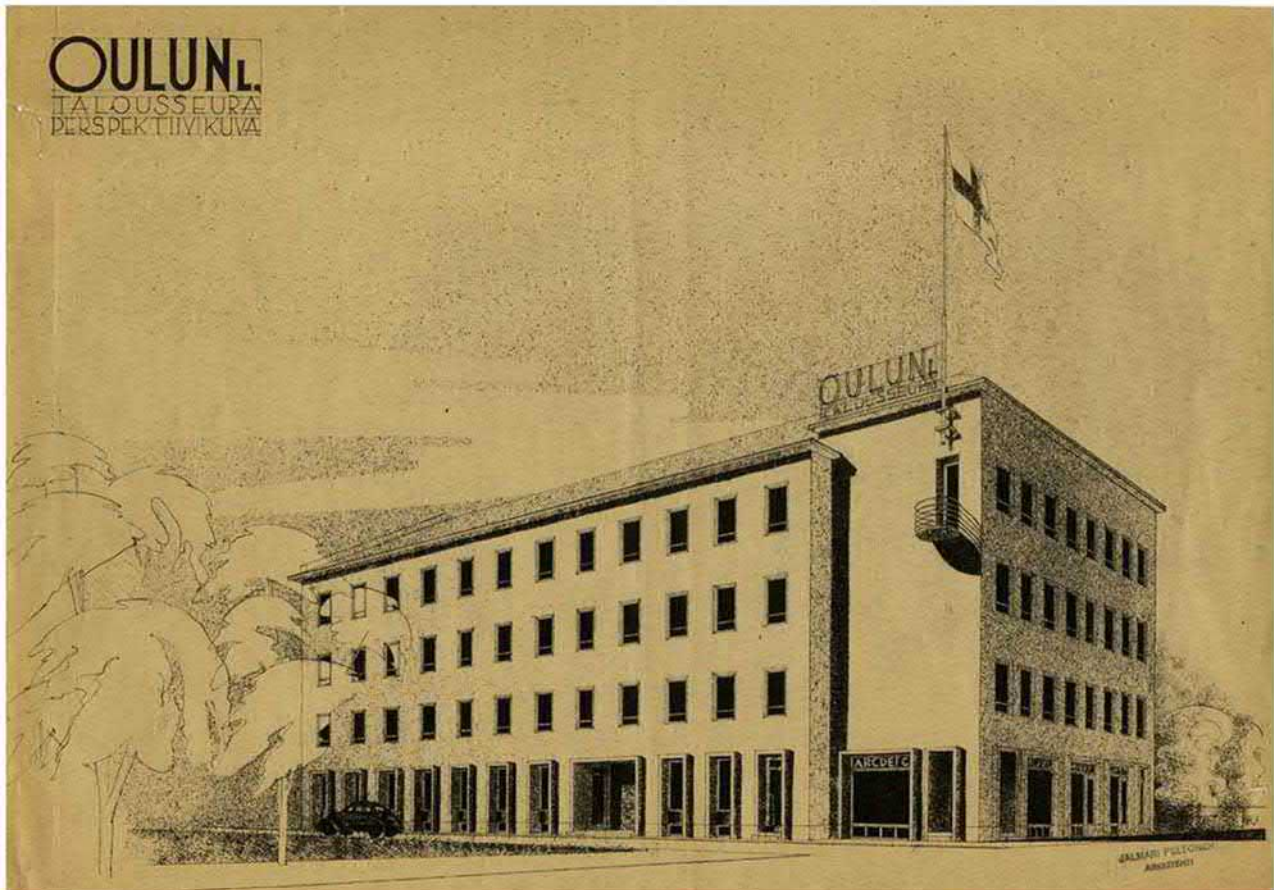
Rakennushistoriaselvitys

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 Termo 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 kulmassa oli edellisiä vanhempi asuinrakennus ja Mäkelininkadun varressa sen liiteri. Vuonna 1928 Talonomistaja A. E. Hammar haki tontille rakennuslupaa kuusikerroksiselle, arkkitehti Väinö Keinäsen suunnittelema kivistä kivirakenteiselle asuin-liikerakennukselle, joka ulottui tontin kaikille kolmelle katusivulle. Hanke ei kuitenkaan toteutunut.

Talousseuran talon suunnitteli arkkitehti Jalmari Peltonen. Rakennuslupa saatiin keväällä 1937 ja talo valmistui seuraavana vuonna. Viisikerroksisen funktionalistisen päärakennuksen ja matalan siiven tieltä purettiin puiset asuin ja talousrakennukset. Nykyisen Mäkelininkadun puoleiset asuinrakennus ja liiteri jäivät paikalleen, 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 aiheuttaneet tilojen käyttötarkoituksen muutokset. Ravintola, matkustajakoti, asunnot ja studiotilat on muutettu liike-, kokoontumis- ja toimistokäyttöön. Viimeisimmässä korjaushankkeessa (2005–06) pyrittiin palauttamaan rakennukseen alkuperäisiä ratkaisuja ja tyyliä. Rakennukseen palautettiin vesikaton hienovaraisen korotuksen ja ullakkokerroksen 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 olennaimmat 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 keskusta-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.

Inventoinnin jälkeen valmistuneessa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Talousseuran rakennus on määritelty maakunnallisesti merkittäväksi rakennukseksi.

L KAUPPURIEKADUN KATUTILA, VAARA

Kauppurienkadun lähes sadan vuoden aikana valmistuneet rakennukset Vaaran kaupunginosassa muodostavat miellyttävän vaihtelevaa, kantakaupunkimaista katutilaa. Katu on Kakaravaaraksi kutsutun alueen entinen keskustatu. Vaaranpuisto ja Uusikatu erottavat Kauppurienkadun sen Pekkisenpuoleisesta, jalankulun painottuvasta osuudesta. Mäkelininkadun ja Koulukadun välillä on yhtenäinen ja hyvin säilynyt jälleerakennuskauden julkisivu. Rakennusten julkisivujen jaottelussa on nähtävissä Oulun ruutukaava-alueelle ominainen, kaupunkipuutalojen aikaiseen tonttijakoon perustuva vaihtelu. Koulukadun kaakkoispuolella alue on rakentunut modernismille tyyppillistä, avointa korttelirakennetta 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



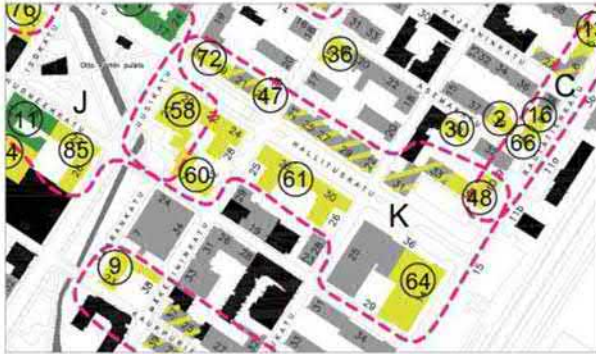
Kuva 3. Aluekokonaisuus L, Kauppurienkadun katutila, Vaara. Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016.

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 tyyppillinen, kaupunkipuutalojen aikaiseen tonttijakoon perustuva julkisivujen yksilöllisyys tuo vaihtelua massoiltaan yhtenäiseen pohjoispuolen rakennusrivistöön. Rautatieasemalle tultaessa Hallituskatu laajenee Postiaukioksi. Hallituskatu muodostaa kaupunkikuvallisesti merkittävän akselin rautatieasemalta Kaupungintalolle.

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



Viistotilakuvaa 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 liike- ja asuinrakennuksineen. 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 tonttijärjestykseen 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-toimisto Eino Niemelä
- 48. As Oy Asemansilta, 1957 Suunnittelu Oy E. Niemelä
- 58. Klubitalo, 1960 Velkko 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 rytmitys on huomioitava jatkosuunnittelussa. Rakennuskannan arvot on selvitettävä ja huomioitava lisärakentamisessa tai korjauksissa.

Postitalo ja Teletalo



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- ja kerrostalo Pajarinkulma. Tässä tällä hetkellä korkeimmassa Oulun asuin- ja kerrostalossa on 12 kerrosta. Pajarinkulman räystääskorkeus 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 Kaupunginojan muodostama viheraluekäytävä, joka ulottuu Oulujoen rantaan saakka. Viherkäytävän leveys on n. 15–20 m. Viherkäytävän kapeus voimistamaa hieman tuulta käytävän keskikohdassa. Kuitenkin, Kaupunginojaa 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 määritetty julkisivun ja parvekelasituksien ääneneristävyysvaatimukset. Selvitys on selostuksen liitteenä.

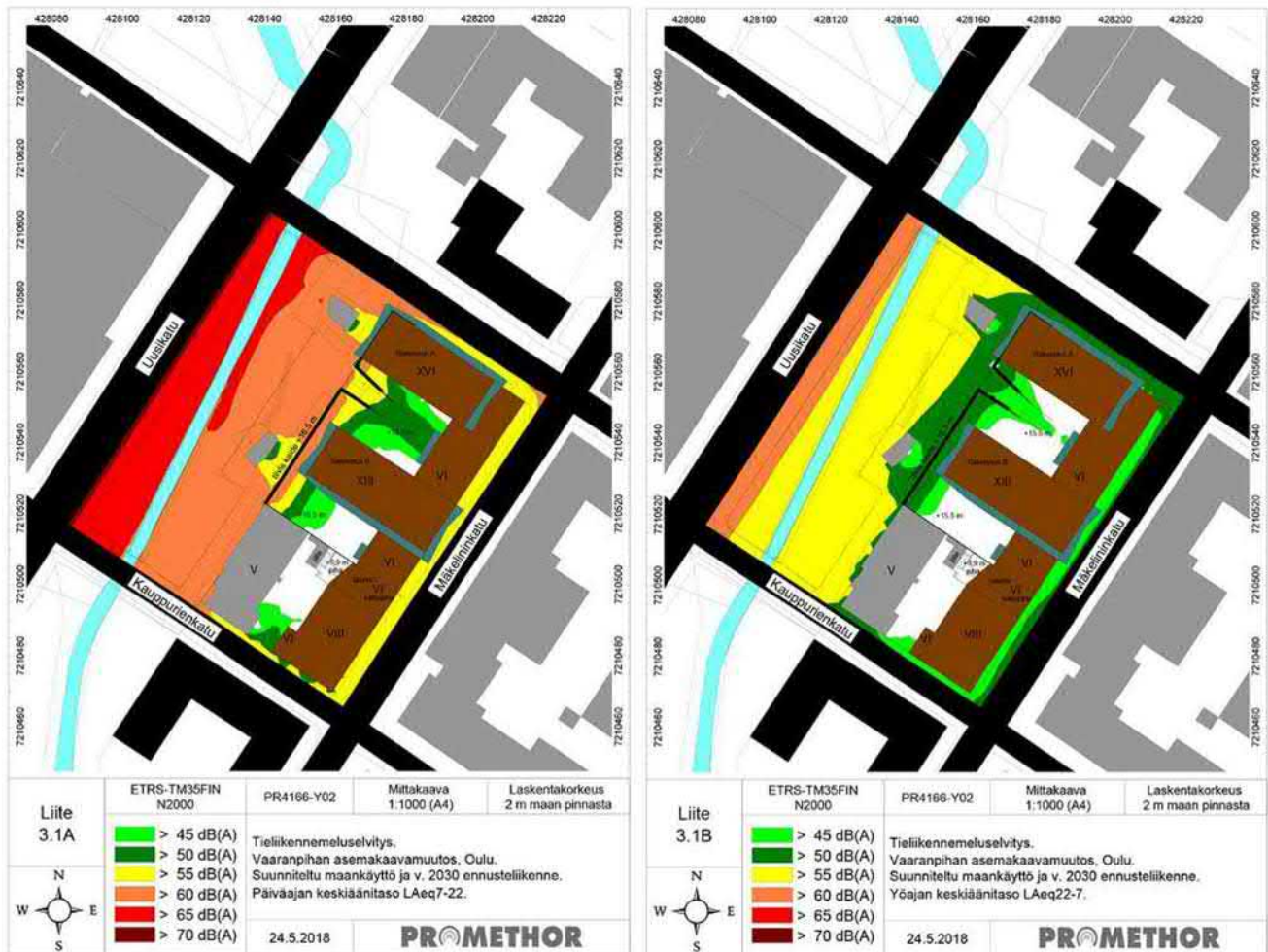
Nykytilanteessa päiväajan keskiäänitaso on yli 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso yli 50 dB(A) lukuun ottamatta Talousseuran rakennuksen piha-alueella. Liikennemäärien kasvusta johtuen melutaso alueella nousee vuoteen 2030 mennessä noin 0,5 dB nykyiseen verrattuna. Laskennan perusteella kohteen melun kannalta 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 $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22-7} \leq 50$ 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 ääneneristävyyden minimivaatimus 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 värinäntorjunta 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 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 erilaaisuutta 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: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue kuuluu keskustavision mukaan palveluiden keskusta, 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 korkealaa-tuiseksi ympäristöksi. Muulla keskustavyöhykkeellä asumisen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

Vaaran kaupunginosaan on osoitettu keskustavisiossa keskustan täydennysrakentamisen painopistealuet-ta.

Kaupunginojan varren kehittämismahdollisuuksia on tutkittu keskustavisiossa Vaaranpuiston pohjoisosas-sa 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 Kaupun-ginojaan. Keskustavisioluonnoksesta tehdyssä kyselyssä puolet vastaajista piti vaihtoehtoa A parhaimpa-na. Vaihtoehtoa B kannatti 33 ja puiston nykytilaa hyvänä piti 20 prosenttia vastaajista.

Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisenä noudatettavaksi 11.8.2014. Selvitys liittyi Uuden Oulun yleiskaavatyöhön. Kyseessä on yleispiirteinen perusselvitys, jonka pohjalta ei voi suoraan käynnistää rakennushankkeita. Jokainen korkean rakentamisen hanke vaatii ta-pauskohtaisen harkinnan ja arvion toteuttamisen edellytyksistä, mm. asemakaavan muutoksen mahdolli-suudesta. Selvitys luo kuitenkin yhteisiä pelisääntöjä korkealle rakentamiselle ja sen tavoitteena on helpot-taa 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 yleis-suunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muis-sa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korke-aan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuu-riympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyi-

sestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kavasuunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

Oulun keskustan korkean rakentamisen laatuperiaatteet

Kaupunki on käynnistänyt syksyllä 2018 keskustan korkean rakentamisen laatuperiaatteiden laatimisen. Tämä on yksi Oulun keskustavisiassa 2040 määritellyistä jatkotoimenpiteistä. Periaatteiden määrittely auttaa kaupunkia ohjaamaan täydennysrakentamista ja erityisesti sen laatua asemakaavan muutoshankkeissa sekä auttaa rakennuttajia, kiinteistökehittäjiä ja maanomistajia kohdistamaan suunnitteluresurssit oikein, kun suunnittelun ja rakentamisen periaatteet ovat tiedossa. Periaatteet antavat myös asukkaille ja muille osallisille kokonaiskuvan korkean rakentamisen periaatteista.

Laadintaan osallistuvat konsulttina ALA Arkkitehdit Oy sekä Oulun kaupungin työryhmä, johon ovat kuuluneet Kari Nykänen, Jere Klami ja Leena Kallioniemi (kaavoitus), Janne Rajala, Jari Heikkilä ja Reijo Lammasniemi (rakennusvalvonta) sekä Simo Tuppurainen (maa ja mittausta). Työ täydentää Oulun korkean rakentamisen selvitystä, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisenä noudatettavaksi 11.8.2014.

Työn yhteydessä on järjestetty työpaja laatutekijöistä yhdyskunta- ja ympäristöpalveluille, Pohjois-Pohjanmaan museolle ja ELY-keskukselle 16.11.2018. Asiasta järjestettiin 9.-23.11.2018 verkkokysely, johon saatiin 478 vastausta. Asiasta järjestettiin avoin keskustelutilaisuus Kirkkotorilla 30.1.2019. Yhdyskuntalautakunta ja kaupunginhallitus hyväksyvät laatuperiaatteet tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2019.

Laatuperiaatteissa kuvataan Oulun keskustan kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa sekä kulttuurihistoriallisia arvoja. Laatuperiaatteissa otetaan huomioon kaupunkikuva ja arkkitehtuuri, vaikutukset (esimerkiksi varjostus, tuulisuus ja pienilmasto) sekä korttelin toiminnalliset ratkaisut, kuten pihat, kulkuyhteydet, pysäköinti ja pyöräsäilytys. Keskeisiä lähtökohtia ovat korttelien suunnittelu kokonaisuuksina, vaihtoehtojen tarkastelu, katutilan aktiivisuus ja avoimuus sekä rakennusten massoittelu, mittakaava ja suhde ympäristöön. Laatuperiaatteiden huomioon ottamista suunnitelmissa on kuvattu selostuksen kappaleessa 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

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 varrella Otto Karhin puiston puoleisessa nurkassa nähtiin kaupunkikuvallisesti soveltuvien paikkojen mahdolliselle korkeammalle rakennusosalle. Alueanalyysin vaihtoehdot ovat selostuksen liitteenä. Alueanalyysissa on tarkasteltu pääasiassa kaupunkikuvaa, ei tarkemmin asuntojen ratkaisuja ja toteutettavuutta.



Kuva 9. Alueanalyysi, vaihtoehdot. Kuva: kaavoitus.

Varjostusanalyysi

PAVE Arkkitehdit Oy on laatinut varjostusanalyysin 12.9.2018. Analyysissa on esitetty maankäytön suunnitelman mukainen varjotilanne ja sen vaikutus lähialueelle. Analyysia on päivitetty 25.2.2019 vastaamaan ehdotusvaiheen massoitteita siten, että tontille nro 7 aiemmassa vaiheessa osoitettu 16-kerroksisen osan uloke on poistettu. 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. Varjostusanalyysi on päivitetty 25.2.2019, kun asemakaavan muutosehdotusvaiheessa poistettiin 16-kerroksisen rakennusosan Vaaranaukion suunnassa korttelialueen rajan yli ulottunut parvekeuloke. Tämä vähensi hieman 16-kerroksisen rakennusosan varjoisuusvaikutusta.

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 (Järjestöalo, 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 Vaarankadun/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, kauppaliikkeiden 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 liikennesuorituksen vähentyessä. Mäkelininkadun asiointiliikenteen ja pysäköintipaikkojen merkittävä vähentäminen edesauttaa kadun muuttamista osaksi pyöräilyn pääreittejä.

Autottomuus selvitys

Tontin nro 8 uudisrakennuksen osalta on tutkittu 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. Autottoman palveluasumisen ratkaisun toimivuuden varmistamiseksi on laadittu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa autottomaan ratkaisuun keskittyvä liikenneselvitys 8.4.2019, laatijana Sitowise Oy. Selvitys on selostuksen liitteenä. Selvityksen mukaan kaupunginhallituksen päätök-

sessä olevat autottoman ratkaisun ehdot täyttyvät. Ehto 1: pyöräpysäköinti järjestetään 100 % laadukkaasti (esteetön ja lukittava sisätila, jossa osa paikoista toteutuu runkolukituksella), ehto 2: etäisyys joukkoliikenteen runkolinjan pysäkille on enintään 400 metriä ja ehto 3: etäisyys lähimpään yleiseen pysäköintilaitokseen on enintään 400 m.

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 muutosluonnos oli mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 9.11.–10.12.2018 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin kuusi mielipidettä ja seitsemän lausuntoa.

Asemakaavan muutosehdotus oli __–___.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	Veera Sanaksenaho, Juha Isoherranen (aiemmin Jorma Heikkinen, Mirjam Larinkari ja Pasi Heikkilä)
Rakennusvalvonta	Esa Kauppi (aiemmin 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 osallistuivat 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.

Toinen viranomaisneuvottelu pidettiin 18.2.2019 ja siihen osallistuivat kaupungin edustajien lisäksi ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo sekä Museovirasto. Neuvottelun pohjalta tehtiin suunnitelmiin tarkennuksia, jotka on kuvattu kappaleessa 4.5.5. Neuvottelussa sovittiin, että asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot ja järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu siitä saadun palautteen pohjalta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

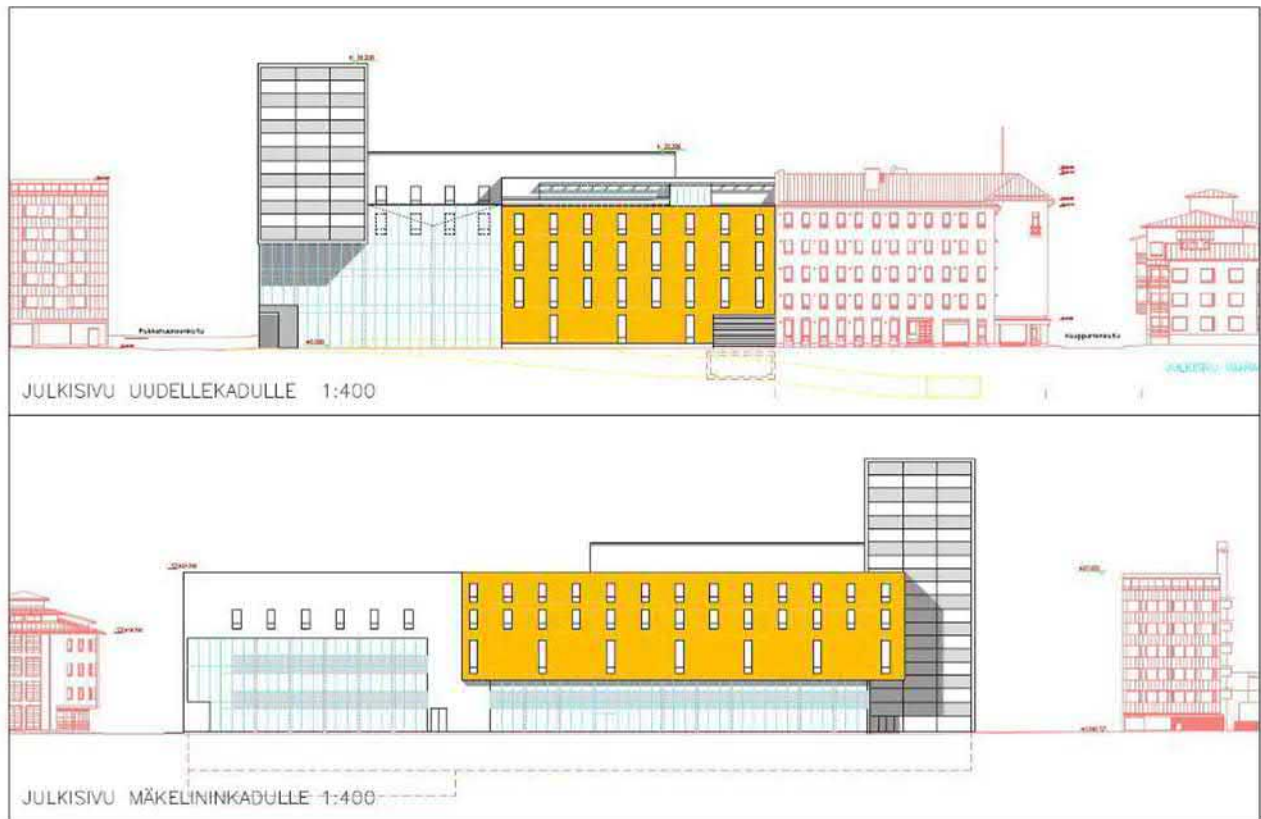
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

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



Kuva 10. Alustavia maankäyttöluonnoksia 12.3.2009, kuvat: Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

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

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

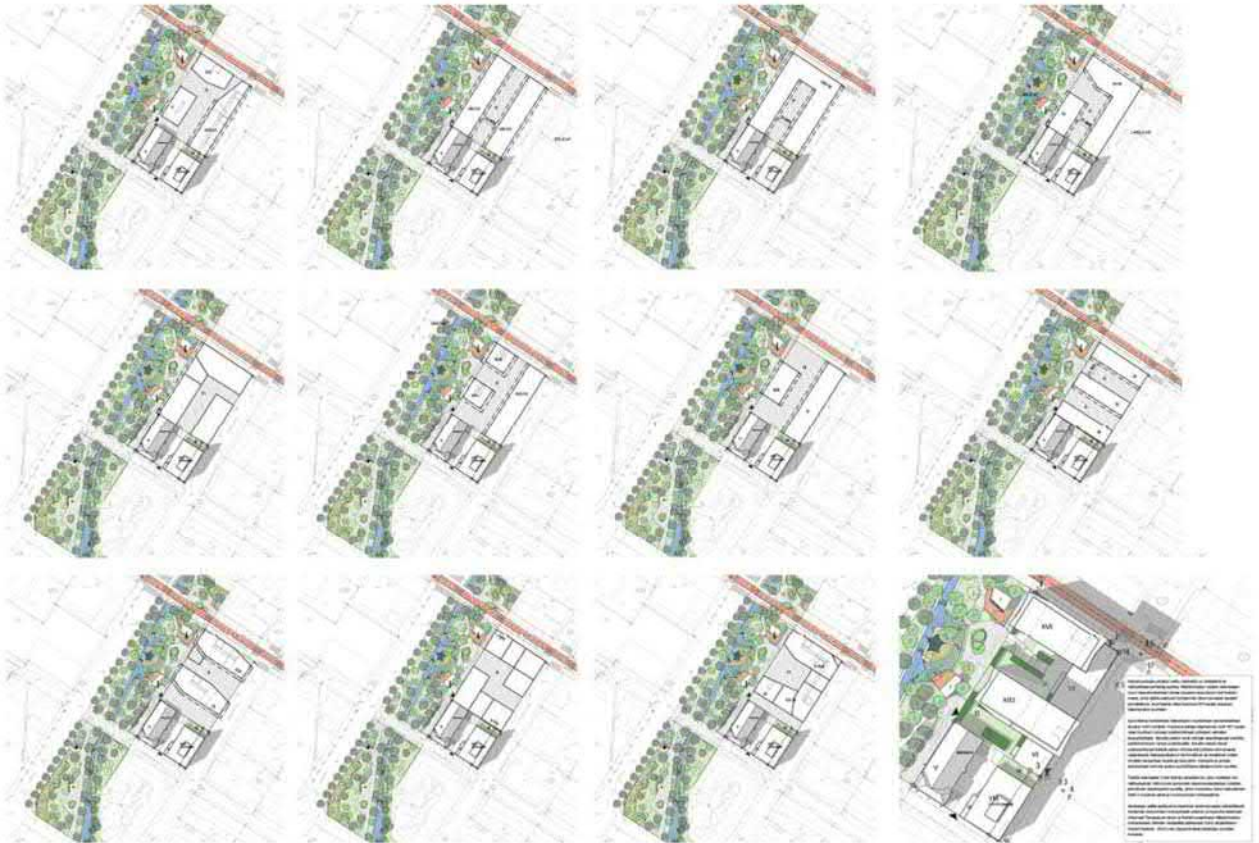
Tontin nro 7 (KOy Pakkahuoneenkatu 24) viitesuunnitelmat

PAVE Arkkitehdit Oy on laatinut maankäytön viitesuunnitelmat asemakaavan muutoksen yhteydessä muodostuvalle tontille nro 7. Suunnitelmat ovat asuntovaltaisia, alimmissa kerroksissa liiketilaa. Suunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin erilaisia massoitteluvaihtoehtoja, joissa rakennusten kerrosluvut vaihtelivat ja olivat enimmillään 9-16. Massoitteluvaihtoehdot ovat selostuksen liitteenä. 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 kellarin 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 sijoittuu 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.

Asemakaavan muutosluonnosvaiheen jälkeen on lisätty jalustaosan aukotusta ja avoimuutta sekä esitetty jalustaosan julkisivut vaaleina. Vaarankadun suunnassa ollut valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle ulottunut 16-kerroksisen osan uloke parvekkeineen Vaarankadun päälle on poistettu. Rakennusalojen rajoihin on tehty pieniä tarkennuksia, jotka on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.5.5.

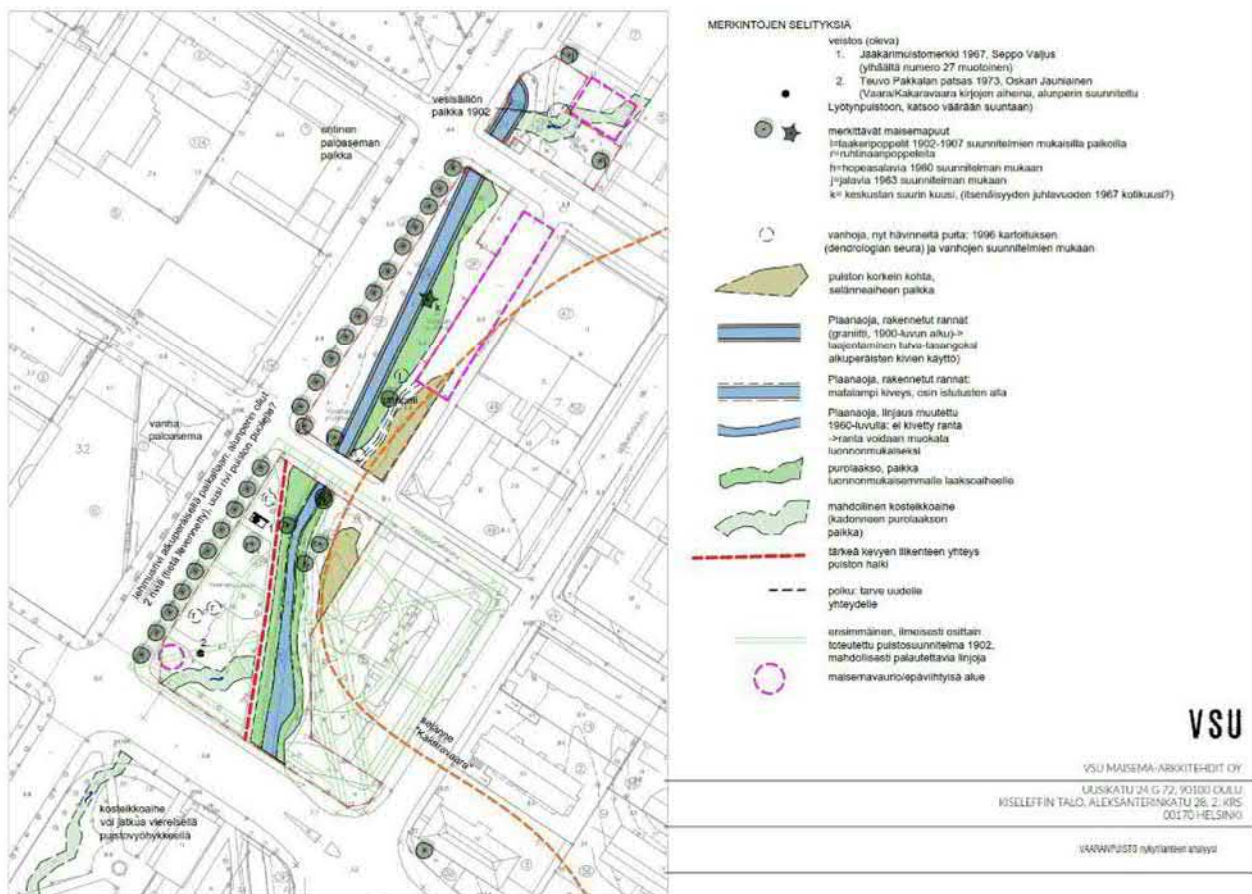
Tontin nro 8 (Talousseura, Kauppurienkatu 21) viitesuunnitelmat

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 keskiasaltaan kahdeksankerroksinen ja ottaa massan päädyissä huomioon Talousseuran rakennuksen sekä tontille nro 7 suunniteltavan rakennuksen korkeudet kuusikerroksisilla osilla. Pysäköintiä on suunniteltu kellarikerrokseen ja maantasoon. Piha-alueet on sijoitettu maantasoon sekä kuusikerroksisen osan katolle. Maantasoon on suunniteltu liiketilaa. Talousseuran rakennukseen on mahdollista sijoittaa liike-, toimisto- ja/tai asuntotilaa. Talousseuran rakennuksen 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 asumista tai palveluasumista.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa suunnitelmaa on tarkennettu siten, että rakennuksen runkosyvyys sisäpihan puolella on hieman lisääntynyt ja VIII-kerroksinen osa ulottuu tontin koillisreunalla tontin rajalle asti, kuitenkin siten, että se on selkeästi sisäänvedetty katulinjasta. Tarkennuksen taustalla olivat tontin tarkentuneet suunnitelmat, joilla tutkittiin palveluasumisen sijoittamismahdollisuutta uuteen rakennukseen. Talousseuran suojelurakennuksen vastapäätä tulevaa päätyä Kauppurienkadun varrella on siirretty hieman kauemmaksi suojelurakennuksesta. Tontin rakennusoikeus on lisääntynyt 125 m². Tontin 7 vastaiselle tontin koillisrajalle on osoitettu rakennusala pienelle I-kerroksiselle piharakennukselle. Autosuojille sekä talous- ja huoltotiloille varattua rakennusoikeutta lisättiin 50 kerrosalaneliömetrillä.

Ajoyhteys kellaripysäköintiin voidaan järjestää joko Vaarankadulta tontin nro 7 kautta tai tontille nro 8 rakennettavan autohissin kautta, jolle olisi ajoyhteys Mäkelininkadun suunnasta. Autohissivaihtoehto on esitetty asemakaavan muutosehdotuksen liitteenä olevissa viitesuunnitelmissa. Tässä ratkaisussa on esitetty kulku kellarin polkupyörien säilytystiloihin erillisen hissiyhteyden kautta.



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

Vaaranpuiston yleissuunnitelma

VSU Maisema-arkkitehdit Oy on laatinut kaupungin tilauksesta yleissuunnitelman, jossa on käsitelty kolme 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 Plaanaajan puistovyöhykettä, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Suunnitelman pohjaksi on laadittu maisemarakenne- ja historiaselvitys. Suunnitelman lähtökohtana on alueen maisemarakenne: suunnitelmassa korostetaan kaupunginjojan laaksoa.

Puiston reunalle nykyiselle Vaarankadun katualueelle on suunniteltu elävä aukio istuskeluportaineen ja ravintoloihin. 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 perustamisajan kohdan mukaan. Puulajeina on käytetty 1800-luvulle tyypillisiä lajeja, kuten laakeripoppeleita.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa Vaaranpuiston yleissuunnitelmasta poistettiin Kaupunginajan tulvauoma asemakaavan muutosluonnoksesta saadun palautteen perusteella.



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 muutosta valmisteltaessa on sovitettu yhteen korttelin tonttien viitesuunnitelmat sekä Vaaranpuiston yleissuunnitelma. Asemakaavan muutoksen liitteenä on kaavoituksen laatima alueanalyysi sekä tontin nro 7 alustavia maankäyttövaihtoehtoja. 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.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 9.11.–10.12.2018. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kuusi mielipidettä ja seitsemän lausuntoa. Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella sekä viranomaisneuvottelussa 18.2.2019 käydyn keskustelun pohjalta tehtiin suunnitelmiin kappaleessa 4.5.5 kuvatut tarkennukset.

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä (muistutukset liitteeksi)

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehtiin suunnitelmiin mielipiteiden ja lausuntojen perusteella sekä viranomaisneuvottelussa 18.2.2019 käydyin keskustelun pohjalta seuraavat muutokset:

Vaaranpuiston yleissuunnitelmasta on poistettu Kaupunginojan yhteyteen kaavaluonnosvaiheessa esitetty tulvauoma.

Tontilla nro 7 asemakaavakartasta on poistettu varaus ulokkeelle Vaarankadun katualueen päälle. Jalustaosan ja siihen kuuluvan maantason avoimuutta on lisätty. 13- ja 16-kerroksisten rakennusosien rakennusalojen rajoihin on tehty pieniä tarkennuksia siten, että niiden väliä on kavennettu 60 senttimetriä. Parvekevyöhykkeiden sisällä tehtiin lisäksi pieniä tarkennuksia rakennusalojen rajoihin. VI-kerroksisen rakennusosan rakennusala laajennettiin hieman Vaaranaukion suuntaan. 13- ja 16-kerroksisten rakennusosien kerroksia 3-6 koskevat kulkuaukot on osoitettu sijainniltaan ohjeellisella merkinnällä. Niiden vähimmäisleveydet on osoitettu kolmiomerkinnässä.

Tontilla nro 8 Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun kulmaan suunnitellun uudisrakennuksen rakennusalan runkosyvyyttä sisäpihan puolella on hieman lisätty ja VIII-kerroksinen osa ulottuu tontin koillisreunalla tontin rajalle asti, kuitenkin siten, että se on selkeästi sisäänvedetty katulinjasta. Tarkennuksen taustalla olivat tontin tarkentuneet suunnitelmat, joilla tutkittiin palveluasumisen sijoittamismahdollisuutta uuteen rakennukseen. Tontin rakennusoikeus lisääntyi tarkennusten myötä 125 kerrosalaneliömetrillä. Talousseuran suojelurakennuksen vastapäätä tulevaa päätyä Kauppurienkadun varrella on siirretty hieman kauemaksi suojelurakennuksesta. Tontin 7 vastaiselle tontin koillisrajalle on osoitettu rakennusala pienelle I-kerroksiselle piharakennukselle kohdassa, jossa on piharakennus nykytilanteessa. Autosuojille sekä talous- ja huoltotiloille varattua rakennusoikeutta lisättiin 50 kerrosalaneliömetrillä.

Kuvissa nro 14 ja 15 on esitetty asemakaavan muutosluonnosvaiheen ja muutosehdotusvaiheen asemapiirrokset.

Tontteja nro 7 ja 8 koskevaa asemakaavamääräyksiä tarkentavaan kolmiomerkintään tehtiin asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen seuraavat tarkennukset:

On osoitettu vähimmäismäärät kaduille avautuvien julkisivujen aukoille ja lasipinnoille. Asemakaavamääräysten kohta, jonka mukaan tontilla nro 7 jalustaosa erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta tummemmalla värisävyllä, on muutettu muotoon: jalustaosa erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta. Asemakaavamääräyksiin on lisätty: Kortteli rajautuu Vaarankadun ja Vaaranaukion suunnassa valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen. Tontin rajaa ei voi Vaaranpihan ja Vaaranaukion suunnassa ylittää parvekkeilla tai ulokkeilla. 13- ja 16-kerroksisten rakennusosien kerroksia 3-6 koskeville kulkuaukoille on osoitettu vähimmäisleveydet. Tontilla nro 7 on poistettu merkintä parvekelasien heijastavista ja/tai printtilaseista ja umpiosista. Tontille nro 8 on lisätty määräys, että Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun kulmaan rakennettavan rakennuksen asunnoille ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja siltä osin, kun asuminen on palveluasumista. Palveluasumiseen liittyvän henkilökunnan käyttöön tulee varata riittävästi pysäköintipaikkoja.

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Yhdyskuntalautakunta päätti 30.10.2018 § 477 asettaa valmisteluaineiston mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

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

Hanketta koskeva maankäytösopimus on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa __.__.20__ § __.



Kuva 14. Asemapiirros, asemakaavan muutosluonnos, 13.9.2018. Kuva: PAVE Arkkitehdit Oy, Luo arkkitehdit Oy ja VSU Maisema-arkkitehdit Oy.



Kuva 15. Asemapiirros, asemakaavan muutosehdotus, 27.5.2019. 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 keskemmälle 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. XIII-kerroksinen rakennusala voidaan toteuttaa ulokkeena kaakon puolella alkaen 7. kerroksesta. Rakennuksille on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset kulkukaikot, jotka kohdistuvat kerrokseen 3-6 ja joiden läpi voidaan toteuttaa enintään neljä metriä leveitä kulkusiltoja. 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 toteutuksesta tulee pyytää maakuntamuseon / museoviraston lausunto. Tontille nro 8 on osoitettu rakennusalat VI-VIII – kerroksiselle rakentamiselle, joka sijoittuu Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun varteen. Rakennusalle 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 kaupunginvarren 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 kolmiomerkinnot Vaaranpiha-korttelille (kaavamerkintä vaa3) sekä Vaaranaukiolle (kaavamerkintä vaa4). Niissä on annettu määräyksiä mm. kaupunkikuvasta, rakentamisesta, rakennussuojelusta, piha-alueista, pysäköinnistä, polkupyörien säilytyksestä ja aukion pintamateriaaleista.

5.1.1 Mitoitus

Tontille nro 7 on osoitettu rakennusoikeutta 16000 m² sekä lisäksi 4600 m², jonka lisäksi on osoitettu talous- ja huoltotiloille. Tontille nro 8 on osoitettu rakennusoikeutta 2800 m² suojelurakennuksen rakennusalle. Tontilla nro 8 täydennysrakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta 4225 m², jonka lisäksi on osoitettu 450 m² autosuojille sekä talous- ja huoltotiloille.

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=6,36.



Kuva 16. Näkymä Pakkahuoneenkadulta, kuva: PAVE Arkkitechdit Oy.



Kuva 17. Havainnekuva Uusikadulta, kuva: Luo arkkitechdit Oy.

5.1.2 Palvelut

Alueelle tulee toteuttaa täydennysrakennettaville rakennusaloille vähintään 820 m² myymälä- tai liiketilaa. KOy Pakkahuoneenkatu 24:n rakennus on liiketiläkäytössä. 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.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelin 7 luonteen 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. 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 valmistumista tulee jokaisesta nykyisestä merkittävästi korkeamman rakennuksen kavasuunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

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

Kaupunki on käynnistänyt syksyllä 2018 keskustan korkean rakentamisen laatuperiaatteiden laatimisen. Yhdyskuntalautakunta ja kaupunginhallitus hyväksyvät laatuperiaatteet tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2019. Laatuperiaatteissa kuvataan Oulun keskustan kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa sekä kulttuurihistoriallisia arvoja. Laatuperiaatteissa otetaan huomioon kaupunkikuva ja arkkitehtuuri, vaikutukset (esimerkiksi varjostus, tuulisuus ja pienilmasto) sekä korttelin toiminnalliset ratkaisut, kuten pihat, kulkuyhteydet, pysäköinti ja pyöräsäilytys. Keskeisiä lähtökohtia ovat korttelien suunnittelu kokonaisuuksina, vaihtoehtojen tarkastelu, katutilan aktiivisuus ja avoimuus sekä rakennusten massoittelu, mittakaava ja suhde ympäristöön.

Vaaranpiha-korttelin suunnittelussa huomioon otetuista laatuperiaatteista keskeisiä kaupunkikuvallisia tekijöitä ovat korkeiden rakennusten tunnistettava ilme ja korkealaatuinen suunnittelu, parvekesienien keskusta-alueelle sopiva jäsentely, korkeiden osien erottautuminen kaupunkikuvallisesti jalustaosasta sekä jalustaosan avoimuus, joka on määritelty asemakaavamerkinnoissä osoittamalla vähimmäisvaatimukset kaduille avautuvien julkisivujen aukoilta ja lasipinnoille. Toiminnallisesti laatua tuovia tekijöitä ovat koko korttelin suunnittelu asemakaavan muutoksessa kokonaisuutena, maantason aktiivisuus liiketiloineen, pihakannen käyttö oleskelupihana istutuksineen ja yhteys kehitettävään Vaaranpuiston alueeseen sekä Vaarankadun liikenteen rauhoittaminen ja osan katualueesta osoittaminen viihtyisäksi aukioksi ja kävelyalueeksi paviljonkirakennuksineen.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Kaupungin varren puistovyöhykkeellä ja sen varressa sekä rajautuu Uusikatuun, joka on alueellinen kokoojaväylä. Korttelin suunnitelmat vaikuttavat valtakunnallisesti arvokkaan kaupungin varren puistovyöhykkeen arvoihin ja muuttavat merkittävästi sekä täydentävät kaupunkikuvaa sen viereisellä alueella. Vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön on kuvattu myös selostuksen kappaleessa 5.3.2. Asemakaavan muutoksessa puistoalue säilyy keskeisenä kaupunkikuvallisena ja asemakaavallisena ratkaisuna. Puistoalueen viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta parannetaan Vaaranpuiston yleissuunnitelman periaatteiden mukaan. Puistoaluetta rajaava rakentaminen muut-

tuu tontin nro 7 (Pakkahuoneenkatu 24) kohdalla merkittävästi ja korkea rakentaminen varjostaa ja rajaa puistoaluetta voimakkaammin. Toisaalta suunnitelman mukainen aukio kahvilapaviljonkeineen, puistoalueen puistomaisuuden lisääminen ja tontilla nro 7 kansipihan liittyminen leveän portaikon kautta puistomaisemaan liittävät puistoalueen nykytilannetta paremmin korttelialueeseen. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelma täydentää valtakunnallisesti arvokkaan puistoalueen reuna-aluetta ja muuttaa kaupunkikuvaa, mutta ei vaaranna arvokkaan alueen arvoja.

Tontilla nro 7 on nykytilanteessa kaksikerroksinen liikerakennus, joka on tarkoitus purkaa. Tontille on suunniteltu kaksikerroksinen jalustaosa. Tonttia rajaa suunnitelman mukaan Mäkelininkadun suunnassa kuusikerroksinen rakennusmassa. Tontille muodostuu kaksi korkeaa rakennusosaa, jotka ovat 16- ja 13-kerroksiset. 16-kerroksinen osa sijoittuu Pakkahuoneenkadun varteen. Rakennus ylittää parvekevyöhykkeellä kadunrajan Pakkahuoneenkadun suunnassa ja noudattaa korttelin rajaa Vaaranpuiston sekä Vaaranaukion suunnassa. 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 tontilla nro 8 sijaitsevaan Talousseuran suojelurakennukseen jää etäisyyttä. 16- ja 13-kerroksia rakennusmassoja on kevennetty viitesuunnitelmissa 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.

Tontilla nro 8 sijaitseva Talousseuran rakennus on Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnissa 2016 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.

Talousseuran rakennus, jossa on viisi kerrosta ja ullakko, on osoitettu asemakaavassa suojelumerkinnällä sr-20. Rakennuksen muuttamista asutokäyttöön 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 ja osalle sen aluetta on osoitettu rakennusala I-kerroksiselle talous/piharakennukselle. Tontin nro 8 täydennysrakentaminen muodostuu 6-7 -kerroksisesta uudisrakennuksesta, joka on sovitettu suojelurakennuksen mittakaavaan porrastamalla sen Kauppurienkadun puoleista rakennusmassaa vastaamaan suojelurakennuksen räystäskorkeutta. Lisärakentaminen tontilla 8 täydentää hienovaraisesti Kauppurienkadun arvokasta katutilaa ja säilyttää Talousseuran rakennuksen arvot. Mäkelininkadun puolelle sijoittuvasta lisärakennuksesta on laadittu aiemmin, 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 rakentamisella, joka on osittain 6- ja osittain 16-kerroksisella. Pakkahuoneen katukuva muuttuu merkittävästi. Mäkelininkadun ja Pakkahuoneenkadun risteyksen läheisyydessä suunnitellun rakennuksen kerrosluku on sama kuin koillisen puolella vastapäätä sijaitsevalla As Oy Vaaranpuistolla, kuusi kerrosta.

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. Puistoisuutta valtapuuna on rauduskoivu, mutta puistoalueiden kunnostusten yhteydessä puulajivalikoimaa on pyritty monipuolistamaan. Vaaran puistoon on sijoitettu kirjailija Teuvo Pakkalan muistopatsas (Oskari Jauhiai-

nen 1973) sekä jääkärimuistomerkki (arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus 1967). Kaupunginojan vartta ryhdyttiin kunnostamaan puistomaiseksi 1830-luvulla.

Suunnitelma muuttaa voimakkaasti 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 katu-kuvaan. 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 Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen vieressä tai läheisyydessä ovat Klubitalo, Vakuutustorni, Yhdystorni sekä Galleria-korttelin asunto-osa. Lisäksi Arkistokatu 4:ssä on osoitettu asemakaavassa varaus 12-kerroksiselle vielä toteuttamattomalle rakennusosalle. 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 rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e=6,36$. 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 yksi keskusta-alueen tehokkaimmin rakennetuista kortteleista.



Kuva 18. Havainnekuva Uusikadulta, kuva: PAVE Arkkitehdit Oy.

Keskustavisiossa 2040 asemakaavan muutoksen suunnittelualue kuuluu palveluiden keskustaan, joka 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. 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. Korttelialueelle on laadittu kolmiomääräys, joka ottaa tarkasti kantaa rakentamisen laatutekijöihin, kuten rakennuksen värit ja materiaalit, parvekeratkaisut, jalustaosan lasisuus ja avoimuus katutilassa sekä suojelurakennuksen arvojen ottaminen huomioon.



Kuva 18. Ympäristösuunnitelma, havainnekuva Vaaranaukiolta, kuva: VSU Maisema-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 empire-asemakaavaan ja Kaupungin varren vartta ryhdyttiin kunnostamaan puistomaiseksi 1830-luvulla.

Vaaranpiha-kortteliin suunniteltu rakentaminen vaikuttaa Vaaranpuiston maisemakuvaan ja kaupunkitilan kokemiseen sekä muuttaa kaupunkikuvaa voimakkaasti, kun puistoaluetta kehystää suunnitelmien mukaan jatkossa korkea rakentaminen.

Vaarankadun katualueen pohjoisosaan on esitetty Vaaranaukio-niminen kävelyaukio, mikä lisää alueen viihtyisyyttä, rauhoittaa puiston lähiympäristöä liikenteellisesti ja parantaa alueen laatutasoa. Kahvilapaviljongit ja Vaaranaukio on suunniteltu pääosin alueelle, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Galleria-korttelille (I kaupunginosan kortteli 31) varatuksi ajoyhteydeksi, Vaarankadun katualueeksi ja varaukseksi maanalaisen pysäköintilaitoksen/väestönsuojan henkilöliikenteen sisäänkäyntirakennukselle ja raitisilmakuilulle. Alueella on nykytilanteessa katualuetta ja asfaltoitua pysäköintialuetta. Asemakaavan muutoksen myötä Vaaranpuistoa on mahdollista laajentaa alkuperäisen kokoiseksi. Vaarankatu kapenee ja muuttuu pohjoisosaltaan kävely- ja pyöräilyalueeksi, mikä osaltaan myös parantaa alueen puistomaisuutta.

Puistoalueen valaistusta on kehitetty Kaupungin varren valaistussuunnitelman mukaan, ja Kaupungin varren Hehku –teemalla toteutettu kokonaisuus valmistui loppuvuodesta 2018. Se oli näkyvin marraskuussa järjestetyn Lumo -valofestivaalin pysyvistä kohteista. Idea pohjautuu puistojen alkuperäiseen tarkoitukseen estää tulipalojen leviäminen kaupungin sisällä. Valaistus korostaa puistojen rakenteita, kasvillisuutta ja

veistoksia vaihtelevilla lämpimän valkoisen ja oranssin eri sävyillä - tulen sävyillä. Valaistut elementit rajautuvat lähelle kaupunginojaa, mikä pimeään aikaan korostaa ojan merkitystä puistovyöhykkeen selkärangana. Puistoalueen yleissuunnitelmassa ei ole esitetty muutoksia valaistuksen periaatteisiin.

Puistoalueen maastonmuodot säilyvät pääosin nykyisellään. Eteläosaan suunniteltu korotettu alue mataline pengermuureineen suojaa puistoa katumelulta peittämättä kuitenkaan näkymiä. Korotuksen muodossa on muistutava Vaaranpuiston alkuperäisestä sivu-uomasta, joka näkyy Engelin ja Ehrenströmin asemakaavakartalla 1824 sekä muissa vanhoissa kartoissa. Vaaranpuiston eteläosan uoman alkuperäinen linjaus ja puiston raja on muutettu 1960-luvulla, eikä alkuperäistä uoman linjausta tai kiveystäkään ole kyseisen puiston osan eteläisemmällä puoliskolla jäljellä. Uoman rantoja on esitetty loivennettavaksi ainoastaan tällä uudella osalla. Tavoitteena on luonnonmukainen puhdistava ja ravinteita poistava kosteikkokasvillisuus. Maastoa on muokattu viimeksi 2000-luvulla täysin uudistetussa puiston pohjoisimmassa osassa: siellä maanpintaa on esitetty hieman korotettavaksi ja istutuksia lisättäväksi pehmentämään 1980-luvulla puistosta erotetun yksityisen ravintolan terassialuetta.

Puulajien ja kasvillisuuden uudistuksessa on otettu huomioon puiston vanhimmat ja tyylin mukaiset vanhat puut, erityisesti suuret poppelit. Puistosta on poistettu myöhemmin lisättyjä aikakauden puistoon sopimattomia pihoja, koivuja ja pilvikirsikoita sekä suunniteltu tilalle alkuperäisen puiston aikakaudelle sopivia jaloja lehtipuita.

Asemakaavasta on poistettu maanalaisen asemakaavan yhteydessä tehty varaus maanalaisen pysäköintilaitoksen henkilöyhteydelle ja ajoyhteysvaraus 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

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

5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Vaarankatu on osoitettu asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, mutta se on nykytilanteessa 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. Tontin nro 8 maanalaiseen pysäköintiin järjestetään ajoyhteys joko tontin nro 7 kautta tai vaihtoehtoisesti autohissillä Mäkelininkadun suunnasta.

Pakkahuoneenkadulta osoitettu ajoyhteys Galleria-kortteliin poistetaan tarpeettomana 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. Mäkelin-

ninkadun 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 vähentää kortteliin kohdistuvaa ajoneuvoliikennettä. Kaupunginhallituksen päätöksessä 26.3.2018 todetaan autottomuuden edellytyksistä:

”Vuokratalo, 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).”

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, jossa on todettu autottomuuden ehtojen täyttyvän. Ratkaisu edellyttää, että varaudutaan palveluasumiseen liittyvien palveluiden järjestämiseen tarvittavan henkilökunnan pysäköintiin korttelialueella. Tämä on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä ja koskee vaihtoehtoa, jossa tontilla nro 8 Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun kulmaan rakennettavan rakennuksen asuminen on palveluasumista. Palveluasumiseen liittyvän henkilökunnan käyttöön tulee varata riittävästi pysäköintipaikkoja.

5.3.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnitelma mahdollistaa täydennysrakentamisen keskustassa palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Suunnittelualueen 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 kansipihan 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 kolmiomerkinnot Vaaranpiha-korttelille sekä Vaaranaukiolle. Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita.

5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä annetaan nimi Vaarankadun pohjoispäähän muodostuvalle aukiolle, joka saa nimen Vaaranaukio.

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

Oulussa 27. päivänä toukokuuta 2019

Paula Paajanen
yleiskaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	27.05.2019
Kaavan nimi	II kaupunginosan korttelia 7 ja puistoaluetta sekä I ja II kaupunginosien katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	27.05.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.02.2009
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2031
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3931	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3931

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3532	97,1	28125	2,08	0,0000	12115
A yhteensä	0,4409	32,6	28025	6,36	0,4409	28025
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4409	-16010
T yhteensä						
V yhteensä	0,2281	16,9			0,0165	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6842	50,6	100	0,01	-0,0165	100
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,3532	97,1	28125	2,08	0,0000	12115
A yhteensä	0,4409	32,6	28025	6,36	0,4409	28025
AL	0,4409	100,0	28025	6,36	0,4409	28025
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4409	-16010
K					-0,4409	-16010
T yhteensä						
V yhteensä	0,2281	16,9			0,0165	
VP-2	0,2281	100,0			0,0165	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6842	50,6	100	0,01	-0,0165	100
Kadut	0,5918	86,5			-0,1089	0
Katuaauk./torit	0,0924	13,5	100	0,11	0,0924	100
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

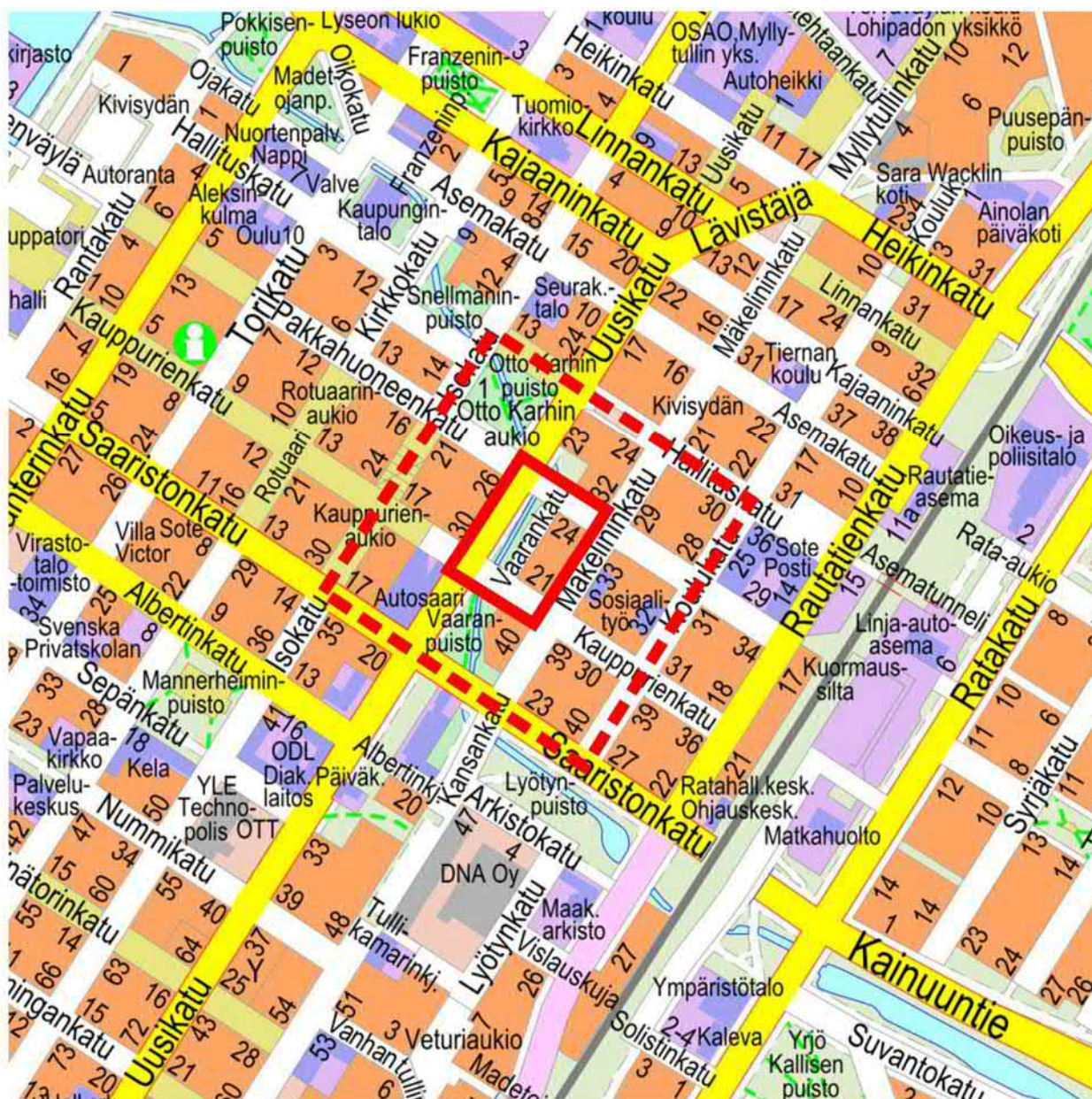
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

II kaupunginosan korttelia 7 sekä puisto- ja katualuetta koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutos

(Vaarankatu, Pakkahuoneenkatu, Mäkelininkatu, Kauppurienkatu)

564-2031 <diaarinumero 400/2018>

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63§) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyjä sekä kaavan vaikutusten arviointia.



asemakaavan muutosalue

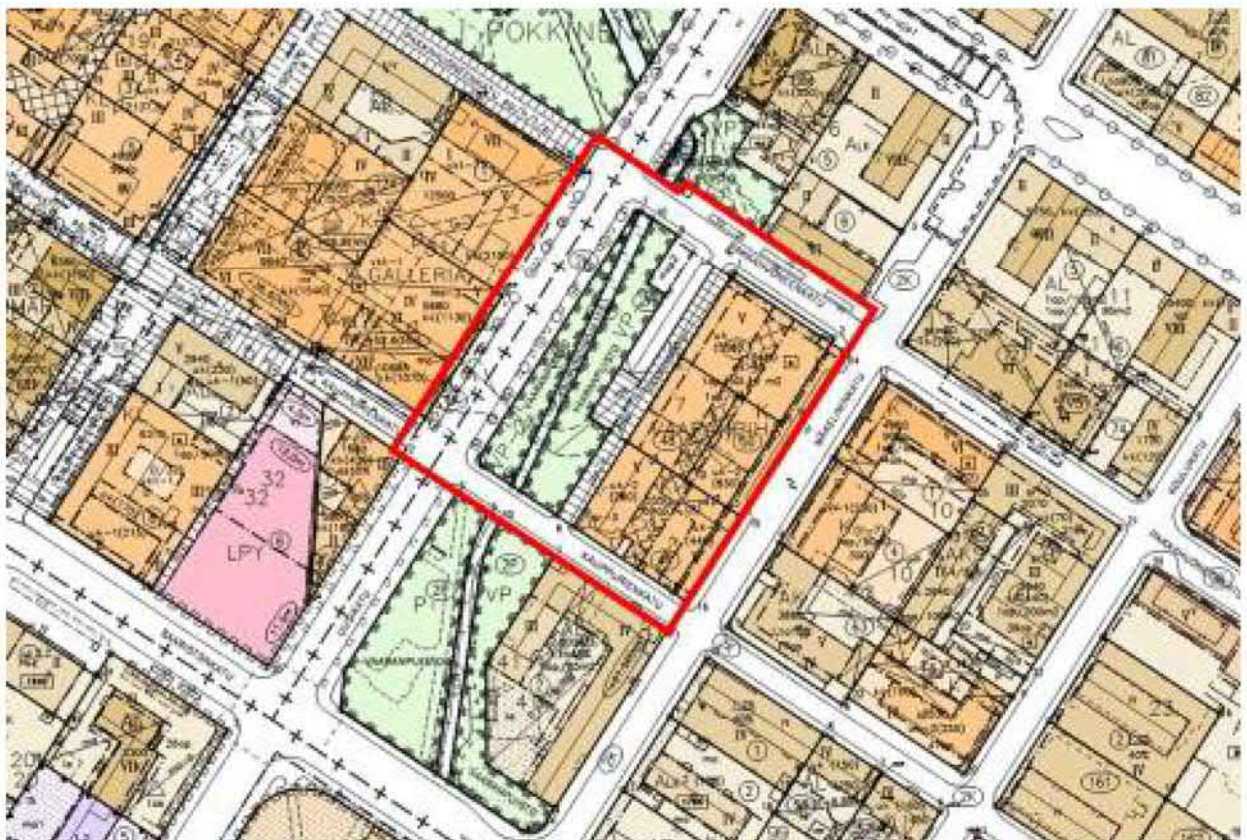
alue, jolle kaavahankkeella saattaa olla vaikutuksia

SUUNNITTELUALUE JA VAIKUTUSALUE

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. Suunnittelualue ja alue, jolle asemakaavan muutoksella saattaa olla vaikutuksia, on merkitty osallistumis- ja arviointisuunnitelman etusivulle.

Korttelissa nro 7, Kauppurienkadulla ja osalla Pakkahuoneenkataa 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-, sosiaali- ja varastotilaksi.

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



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

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 koskevista 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 ilmeeltään 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.

Tonteilla nro 47, 48 ja 50 sijaitsee 1960 rakennettu liikerakennus (KOy Pakkahuoneenkatu 24), jossa on II kerrosta ja kellari. Rakennuksessa toimii urheiluliike.

Tontilla nro 49 sijaitsee 1937 rakennettu V-kerroksinen asuin- ja toimistorakennus, jossa on kellari ja ullakko. Rakennuksen omistaa Oulun läänin talousseuran maataloussäätiö. Rakennuksessa on toimisto- ja asuintiloja sekä maantasokerroksessa liiketiloja. Pihalla sijaitsee autotalli sekä I - II-kerroksinen siipirakennus.

SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on aloitettu KOy Pakkahuoneenkatu 24:n sekä Oulun läänin Talousseuran maataloussäätiön hakemuksesta. 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. Rakennushistorialliset arvot määritellään suunnittelun yhteydessä.

SUUNNITTELUKÄYTTÖN ORGANISOINTI

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen pohjaksi laadittavat korttelin viitesuunnitelmat laativat kaupungin ohjauksessa PAVE Arkkitehdit Oy sekä Luo arkkitehdit Oy. Hankkeen yhteydessä Oulun kaupunki on tilannut Vaaranpuiston yleissuunnitelman VSU Maisema-arkkitehdit Oy:ltä. Asemakaavan muutosta ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat Oulun kaupungilta, Pohjois-Pohjanmaan museolta sekä kiinteistöjen omistajista.

Hanketta koskeva yhteistoimintasopimus on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 12.9.2017 § 495 ja allekirjoitettu 19.12.2017 ja 9.1.2018. Maankäyttösopimus laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelualueella tehdään tarvittavat selvitykset. Asemakaava- ja rakennushistoria selvitetään rakennushistoriaselvityksellä. Työn kuluessa arvioidaan korttelin liittymistä kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan ja ympäristöön. Liikenteen osalta arvioidaan erityisesti pysäköinti- ja huoltoliikenteen toimivuutta sekä pyöräily- ja jalankulkuyhteyksien sujuvuutta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN YHTEYDESSÄ KUULTAVAT OSALLISET

Alueen suunnittelu tapahtuu vuorovaikutuksessa hankkeessa mukana olevien osallisten, suunnittelijoiden ja viranomaisten kanssa. Osallisia ovat alueen kiinteistönomistajat, asukkaat, yrittäjät ja muut, joiden oloihin kaava saattaa vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Asemakaavan muutoksesta tiedotetaan seuraaville osallisille:

- | | |
|--|--|
| - Vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat / | - Elisa Oyj |
| yhtiöiden isännöitsijät ja asukkaat | - Fingrid Oyj |
| - Yhdyskuntalautakunta | - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos |
| - Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus | - Oulun kaupungin vammaisneuvosto |
| - Pohjois-Pohjanmaan liitto | - Oulun vanhusneuvosto |
| - Pohjois-Pohjanmaan museo | - Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys |
| - Museovirasto | - Yhdyskuntasuunnittelun seura ry |
| - Rakennusvalvonta | - Oulun Pysäköinti Oy |
| - Oulun seudun ympäristötoimi | - Oulu-seura |
| - Oulun Vesi | - Keskustan suuralueen yhteistyöryhmä |
| - Oulun Energia | - Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry |
| - DNA Oyj | |
| - TeliaSonera Finland Oyj | |

VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN HYVÄKSYMINEN

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa esitetyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan loppuvuodesta 2018. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kirjeitse sekä kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Mahdolliset mielipiteet voi toimittaa Oulun kaupungin kirjaamoon.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2019, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kirjeitse sekä kaupungin verkkosivuilla. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN AIKATAULU

Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville alkuvuodesta 2019. Asemakaavan muutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi vuonna 2019.

MISSÄ KAAVA-ASIAKIRJOIHIN VOI TUTUSTUA?

Kaavahankkeesta järjestetään osallisille tiedotus- ja keskustelutilaisuus asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä.

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

Suunnitteluaineistot tulevat esille Oulun kaupungin verkkosivulle kaavoitustyön edetessä.

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet –verkkosivulta löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2031**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävilläolon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

MITEN VOIN ANTAA PALAUTETTA SUUNNITELMISTA?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 27 90015**

OULUN KAUPUNKI tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja mahdollisuudet osallistumiseen prosessin eri vaiheissa on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

YHTEYSTIEDOT

Kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Jere Klami
suunnitteluavustaja Lea Mäkivierikko

p. 044 703 2412
p. 044 703 2435

Asemakaavoituksen asiakaspalvelu
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@ouka.fi

p. 050 3166 850, 050 3166 849



Ilmakuva suunnittelualueelta

© Blom

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.–17.3.2009. Asiasta esitettiin yksi mielipide.

Mielipide 1, 17.3.2009:

KOy Oulun Tetran hallituksen jäsenenä ja yhtiön huomattavana osakkeenomistajana pyydän, että kaavoituksen yhteydessä selvennetään tätä "sotkuista" sopimusnippua tai tehdään uusi selvempi sopimus asiassa.

(liitteenä II kaupunginosan korttelin nro 10 tontteja 61-62 ja 66-68 koskeva asemakaavan muutokseen liittyvä sopimus 19.8.1982 sekä karttaliitteitä pysäköintipaikoista)

Kaavoitus:

Korttelin nro 7 asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista uusia kortteliin nro 10 liittyviä 1982 laadittuja sopimuksia. Korttelin nro 7 asemakaavan muutokseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta neuvotellaan ennen asemakaavan muutosehdotuksen laatimista. Mielipiteessä mainitun tontin (KOy Oulun Tetra, korttelin 10 tontti nro 1) ja asemakaavan muutosalueen välillä on mainitussa maankäyttösopimuksessa sovittu pysäköintipaikkojen sijoittamisesta tonttien kesken. Mielipide on toimitettu asemakaavan muutoksen hakijoiden tietoon ja otetaan huomioon asemakaavan muutokseen liittyvissä suunnitelmissa, rasitteissa ja maankäyttösopimuksessa. Mielipide ei anna aiheutta muutaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 9.11.-10.12.2018. Asiasta jätettiin nähtävilläaikalana seitsemän lausuntoa ja kuusi mielipidettä.

Telia Finland Oyj kirjoittaa 13.11.2018:

Hei,

Teliällä on kaapelointia ja putkitusta kaavamuutos alueella oheisen liitekartan mukaisesti. Kaapelointi sijaitsee pääosin tontin ulkopuolella liittymiskaapelia lukuun ottamatta. Mikäli kaavamuutoksen myötä aiheutuvasta rakentamisesta aiheutuu kaapeleille siirto- tai suojaustarpeita on tästä oltava yhteydessä Teliaan, osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen rakennustöiden alkua. Suojaus ja siirtokustannukset laskutetaan tilaajalta.



Kuva 1. Telia Finland Oyj:n lausunnon liitekartta.

Kaavoitus:

Tieto kaapelien sijainnista on toimitettu asemakaavan muutoksen hakijalle otettavaksi huomioon kohteen suunnittelussa. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Ympäristölakiasiantomisto S. Eskelinen Oy kirjoittaa 28.11.2018:

-Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen vahvistaa Uusikadun profiilia ajanmukaisen korkeahkon rakentamisen seutuna. Erityisesti sitten, kun muutkin alueelle suunnitellut rakennushankkeet etenevät kaavoituksen kautta toteutukseen.

-Rajoituksessaan puistoihin (Vaaranpuisto) tai sijoituksessaan niiden välittömään läheisyyteen (Otto Karhin puisto) luonnosteltu rakentaminen luo uusia mielenkiintoisia kaupunkinäkymiä. On syytä olettaa, että enemmistö kaupunkilaisista kokisi muutoksen myönteisenä. Kaupungin ydin saa vähitellen kokoaan vastaavan ilmeen.

-Positiivista hankkeen kannalta on se, että sen alta ei jouduta purkamaan erityisiä suojelu- tai säilyttämistarpeita omaavia rakennuksia.

-Kerrosuku 16 on sopiva tällä sijaintipaikalla.

-Kerrosuku 13 aiemmin keskusta-alueella yleiseksi muodostuneen korkeahkon rakentamisen kerroskorkeuden 12 sijaan on myönteinen yllätys ja omiaan elävöittämään kaupunkikuvaa.

-Kokonaisuudessaan kannatettava hanke

Kaavoitus:

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Anita Yli-Suutala ja Pasi Kovalainen, kirjoittavat 5.12.2018:

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on pyytänyt lausuntoa Vaaran (II) kaupunginosassa korttelia 7 ja puistoaluetta sekä I ja II kaupungin osien katualuetta koskevasta asemakaavan muutoslunnoksesta. (kaavatunnus 564-2031). Alue sisältää Vaaranpiha-korttelin ja sitä rajaavat kadut Vaarankatu, Pakkahuoneenkatu, Mäkelininkatu ja Uusikatu sekä korttelin lounaispuolella olevan Vaaranpuiston. Muutoksella muodostetaan korttelin 7 tontit 7 ja 8. Asemakaavanmuutos on käynnistynyt kahden osallisen, KOy Pakkahuoneenkatu 24 ja Oulun läänin talousseuran hakemuksen perustella.

Kortteli on jaettu kahteen osaan, jossa asemakaavan viitesuunnitelmat on laadittu erillisinä toimeksiantoina kahden arkkitehtitoimiston toimesta samanaikaisesti toisiinsa sovittaen. Tavoitteena on muuttaa nykyinen tontti 5 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka kerrosuku määritellään V-XIV. Viitesuunnitelmat on laatinut PAVE-arkkitehdit Oy. Talousseuran oleva rakennus varustetaan asemakaavassa suojelumerkinnällä sr-20, peruskorjataan kunnioittaen kulttuuriympäristön arvoja. Viitesuunnitelmat on laatinut LUO- arkkitehdit Oy. Talousseuran rakennukseen on kaavamutoksen mukaan mahdollista sijoittaa liike-, toimisto- ja/tai asuntotilaa. Tontin 8 itäpuolisen osan, nykyisen paikoitustilalle on suunniteltu täydennysrakentamista, 6-8-kerroksinen asuinkerrostalo. Korttelin paikoitus on kahdessa tasossa, sijoitettuna maantasoon sekä maan alle, jonne keskinäinen yhteys kulkee Vaarankadun puolelta.

Korttelin länsipuolelle sijoittuva Vaaranpuisto on osa Kaupunginojan puistovyöhykettä, joka on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristön aluetta (RKY 2009). Korttelin 7 suunnitelmassa kaupunginojan puistovyöhykkeellä oleva kivetty kaupunginojan uoma on esitetty laajennettavaksi tulvatasanteeksi ja saareksi. Reunalle on suunniteltu aukio sekä korttelin sisään ulottuva portaikko sekä niihin liittyvät liiketilat ravintoloiheen. Rakentamisen volyymi sekä kerrosluvut kasvavat luonnoksen mukaan nykyiseen verrattuna varsin huomattavasti. Tontille 7 on osoitettu 16000 + 4600kem, tontille 8 on suojelurakennuksen rakennusalalle osoitettu 2800 sekä

täydennysrakentamista 4100+400kem. Yhteensä 27 900kem, jonka tonttitehokkuudeksi tulee $e=6,33$. Korkealla rakentamisella luodaan nykyisestä täysin poikkeavaa kaupunkiympäristöä, joka jossain määrin herättää kysymyksiä tuulisella rantavyöhykkeellä sekä pitkin varjojen syksyisellä ja talvisella kadulla.

Korkea rakentaminen Vaaranpuiston reunaan hakee perusteluja naapurikortteleissa olevista asuin-/liiketorneista Valkeasta ja Klubitalosta. Syksyllä ja talvella, pimeään aikaan auringon säde ei juuri milloinkaan ulotu maantasoon ja Uusikadun tuulisena, entistä varjoisempaan katuna keskustassa luo paikallisesti vierasta miljöötä. Talousseuran suojeltu rakennus täydennettynä uudisrakennuksella tukee olevaa ympäristöä ja on mittakaavaltaan tornimassoja inhimillisempi. Vaaranpuiston suhteellisen leveä puistokaista kaupunginjokineen säilyy viihtyisänä läpikuljettavana kevyenliikenteen reittinä, mutta uoman levennyksille keinotekoisin tulvapenkerein ei museo näe perusteita, museon näkemys perustuu alueen rky-alueen arvoon ja sen historiaan. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomauttamista Vaaranpuiston asemakaavan muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoitus sekä katu- ja viherpalvelut:

Uoman leventämisellä tulvatasanteeksi on tavoiteltu aukion elävöittämistä, hulevesien luonnonmukaista käsittelyä sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Uoma on poistettu Vaaranpuiston yleissuunnitelmasta asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Tulvatasannetta ei ole esitetty asemakaavakartalla.

Asemakaavahankkeen yhteydessä on laadittu varjostusselvitys sekä lausunto tuulisuuden vaikutuksista, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Rakentamisella on varjostavaa vaikutusta verrattuna nykytilanteeseen. Vaaranpuiston kerrostalojen voi katsoa suurimmaksi osaksi olevan muiden talojen tuulisuuden häiriövaikutusalueella. Tuulen puuskaisuus ylimmissä kerroksissa on kuitenkin asia, joka pitää ottaa huomioon rakenteita valittaessa, esimerkiksi jos sinne tulee lasitettuja parvekkeita tai suojaavaa lasiseinää. Asia on otettu huomioon asemakaavamerkintöihin kuuluvassa kolmiomääräyksessä, jonka mukaan 16- ja 13-kerroksisten rakennusosien suunnittelussa ja materiaaleissa tulee ottaa huomioon tuulten ja tuulenpuuskien vaikutus.

Lausunnon perusteella on poistettu Vaaranpuiston yleissuunnitelmasta Kaupunginpuiston tulvauoma. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 1, 6.12.2018:

Vaaranpuiston kaavamuutosehdotusta esiteltiin yleisölle 28.11.2018. Kaavamuutoksen tavoitteena on korttelin kehittäminen, lisärakentaminen ja ympäristön laadun parantaminen. Kortteli on keskeistä ruutukaava-alueita Oulussa ja alue rajautuu Kaupunginpuiston varren puistovyöhykkeeseen, joka on valtakunnallisesti arvokasta aluetta (RKY 2009). Puistovyöhyke perustuu vuoden 1824 palon jälkeen laadittuun empireasemakaavaan. Vaaranpuisto on asemakaavassa osoitettu merkinnällä VP-2 eli valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, puistoalue, jonka arvot tulee säilyttää. Rakennetulla alueella on korttelissa nr 7 Talousseuran rakennus, joka on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-3. Oulun Modernin rakennuskannan inventoinnissa v. 2016 Talousseuran rakennus todettiin arvokkaaksi ja hyvin säilyneeksi kokonaisuudeksi ja siksi se onkin määritelty paikallisesti merkittäväksi kohteeksi ja kuuluu merkittävään aluekokonaisuuteen lähituntumassa sijaisevien Oulun historian eri vaiheisiin kuuluvien rakennusten kanssa (ent. Paloasema, ent. Oulun sotilaspiirin esikunta, Oulun järjestöalontalon osa). Suositukseen mainitaan, että uudisrakennusten tulee sovittaa hienovaraisesti tähän arvokkaaseen kaupunkitilaan ja kulttuuriympäristöön. Mäkelininkadulla ja Kauppurienkadulla sijaitsee myös kaupunkikuvallisesti yhtenäisiä asuinkerrostaloja 1950-luvulta, näin alueelle on muodostunut rakennustyyliään ja pastellivärykseltään melko yhtenäinen kaupunkikuva Vaaran ja Kakaravaaran kortteleihin.

Kaavaehdotuksen esittelyssä suurin ihmetyksen aihe ja epäloogisuus korttelin suunnittelussa tuli esille havainnekuvien myötä. Korttelin kokonaiskuva oli eriparinen; toisessa päässä korkeita 13- ja 16-kerroksisia tornitaloja ja toisessa päässä suojeltu Talousseuran rakennus ja matalampi uudisrakennus. Korttelin rakennussijoittelu oli epäyhtenäistä. Yleiskuva oli massiivinen, korkeilla rakennuksilla täytetty. Kahden eri arkkitehdin suunnittelemat rakennukset eivät luoneet yhtenäistä korttelirakennetta vaan pikemminkin hajottivat sen. Talousseuraa vastapäätä suunniteltu rakennus oli muotokieleltään pehmeämpi, joskin arkkitehtonisesti

kaipaisi virkistystä vaikka korkeimmilla ikkunamalleilla ja kattoratkaisulla. Entisen Centrumin paikalle suunnitellut korkeat rakennukset tummilla väreillään ja ulokkeillaan loivat melkein uhkaavan kuvan kadun ylle. Arkkitehtonisesti nämä 13- ja 16 -kerroksiset rakennukset eivät niveltyneet millään tavoin alueella jo olevaan rakennuskantaan, ei kantikkaalla muodoillaan tai tummilla synkillä väreillään. Samanlaisiin arvioihin oli päätyntä myös kaupunkikuvatyöryhmä 8.5.2018. Peilaaminen muihin korkeisiin rakennuksiin ei ole peruste näille massiivisille rakennuksille, koska vasta tänä syksynä kaupunki on laatimassa yhtenäistä linjaa korkealle rakentamiselle. Tällainen korkeiden rakennusten hajasijoittelu vain rikkoo yhä enemmän kaupunkikuvaa. Rakennusmassojen sijoittelu, arkkitehtuuri ja korkeus eivät tuo esille kaavan muutoksen perusajatusta eli ympäristön laadun parantamista ja kaupunkikuvan eheyttämistä. Esitän ko kortteliin esitetyjen rakennusten sijaan matalampia, arkkitehtuuriltaan hienovaraisemmin kaupunkikuvaan niveltäviä rakennuksia sekä yhtenäisempää, korttelimaista kaavoitusta. Rakennusten sijoittelun tulisi luoda selkeämpi kokonaisuus, ympäristöä elävöittävä kortteli. Muotoja, materiaalien vaihtelua ja värityksen pehmeyttä, rakennustaiteen kauneutta, näitä kaivataan tämän korttelin kehittämisessä!

Vaaranpuistoon ja se katualueesta lohkaistuun osaan tulisi kaksi kahvilarakennusta. Puistoa muokattaisiin, niin että Kaupunginojaan muodostuisi saari, johon jäisi puistossa kasvanut suuri kuusi. Kaupunginojaan ruopattaisiin tulva-alue, johon istutettaisiin vesi- rantakasveja biodiversiteettiä lisäämään. Tämän toteutukseen toivoisi enemmän luovuutta, jotta yrittäjät ja asiakkaat saisivat miellyttävät istuskelu- ja seurustelupaikan. Yksitoinen kivipinta on jo liiankin yleinen Oulussa. Tähän sopisi liuskekivityyppinen alusta, jossa eritasossa laskeutuvat rinneterassit. Välissä kukkivia pensaita kuten ruusuja kierrellen terassien välissä. Muutama vuosi sitten Pakkahuoneenkadun "Ruusurinne" sai kaupunkilaisten varauksettoman ihastuksen...tätä ajatusta pitäisi toteuttaa tässä. Asia on jo testattu ja upeaksi havaittu. Erityisen kaunis kahvilatunnelma syntyisi paikalle näillä ajatuksilla.

Epäilen moninaisten vesikasvien säilymistä kauniina ja elinvoimaisina kosteikkoalueella (tulvatasanko). Liettymisen vaara tuollaisessa paikassa on suuri... Komeampi paikka olisi jos muutamista lajeista tehtäisiin kasvillisuusvyöhyke (värikkäitä tanakoita suuria lajeja kuten kurjenmiekkää tms.). Suunnitelmassa esitetty saari ja sille eristetty kuusi on varsin erikoinen ajatus, jonka onnistumista vahvasti epäilen. Miksi elinvoimainen kuusi pitäisi eristää saarelle? Kuusellahan on tunnetusti laaja, pinnallinen juuristo. Veden ja ravinteiden otto tapahtuu juuren kärjissä olevien mykoriza-sienien symbioosin avulla. Kuusen juuret ulottuvat laajalle, tässä ainakin 5-6 metrin päähän. Saarta rakennettaessa tärkeät juuren kärkiosat katkeaisivat ja ennen pitkään kuusi kuivuisi, koska se ei kykenisi saamaan enää tarpeeksi vettä ja ravinteita. Juuren kärjet ovat tässä asiassa ratkaisevan tärkeitä. Lisäksi kuusen pinnallinen juuristo kärsisi maankäsittelystä, ja juurivauriot tunnetusti lisäävät mm. kuusen sienitauteja. Laaja juuristo pönkittää suuren puun maahan. Ilmastomuutoksen myötä myrskyjen ja tuulten voimien lisääntyessä puun kiinnittyminen maaperään heikkenisi. Näistä faktoista johtuen suunnitelma saaren rakentamisesta kuusen ympärille olisi teko, joka vain kiihdyttäisi ja lopulta tappaisi komean kuusen.

Puiston eteläosan kuvattiin muutettavan ns. shared space-tiloiksi. Sain käsityksen, että tämän seurauksena puistoon tulee laajempia kivimurska-alueita ja perinteinen puiston malli aukioineen ja penkkeineen muutetaan toiminnallisiksi tiloiksi. Mikä on tällaisen mallin tarkoitus ja miksi tämäkin pieni puisto pitää muuttua? Useita keskustan puistoja on jo muutettu toiminnalliseksi (Mannerheimin puisto, Hollihaan puisto, Kuusisaari). Puistojen lajistoa on supistettu ja perinteisiä lehteviä puistoja on laatoitettu tai nurmetettu. Puiden ja erityisesti pensasryhmien ja perennaryhmien vähäisyys on ollut silmiinpistävä muutos puistoja kehitettäessä. Kuitenkin ihmiset kaipaavat entistä enemmän rauhallisia vihreiden lehtevien kasvien ja perennapenkkiä väriloistoa virkistämään ja rauhoittamaan mieltä kaupungin sykkeessä. Nyt näyttää, että tässäkin puistossa vanha puiston malli muutetaan enemmän nurmikentiksi, toiminnalliseksi aukioksi ja muutetaan pikku puiston alkuperäistä rauhallista luonnetta. Toisin kuin suunnitellaan tässäkin puistossa pitäisi paremminkin palauttaa kasvien rehevyyttä ja puiston virkistysarvoja. Puisto on vilkkaiden katujen risteysalueella, joten se kaipaisi korkeita, suojaavia pensaita eristämään liikenteen vilinää, melua ja hiukkaspölyä. Puistojen tarkoitushan on tarjota hetken hengähdystä ja rauhoituspaikkaa kaupungissa kasvien suojassa. Toimintaa ja vauhtia on tarjolla muualla. Puistoja pitää kehittää kaupungin vihreiksi keitaiksi, ei pölyviksi toimintanurkiksi.

Nämä edellä esitetyt asiat olivat esillä jo keskustelu- ja tiedotustilaisuudessa. Asiat eivät ole toisarvoisia vaan monien kaupungin asukkaiden mieltä painavia ja huolta aiheuttavia. Kaavan esittelyn tässä vaiheessa esitän, että

Vaaran alueen asemakaavan edellä esitettyihin asioihin paneuduttaisiin ja kehitettäisiin eteenpäin niin, että meilläkin olisi kortteli ympäristöineen, jonka kaupunkilaiset tuntisivat pian omakseen kuten eilen avatun Helsingin uuden kirjaston, Oodin kävijät. Sellaista kaupunkisuunnittelua me oululaisetkin odotamme.

Kaavoitus sekä katu- ja viherpalvelut:

Talousseuran tontille on esitetty suunnitelmissa VI-VIII-kerroksista rakentamista, joka ottaa huomioon suojelurakennuksen mittakaavaa. Mäkelininkadun suunnalla tonttien suunnitelmissa on räystäslinjaltaan yhtenäinen VI-kerroksinen osa, jonka yläpuolella pohjoisen puoleiselle tontille on osoitettu korkeampaa rakentamista. Tonttien arkkitehtisuunnittelijat ovat suunnitelleet Mäkelininkadun julkisivua yhdessä. Talousseuran tontin täydennysrakentamisen ikkunoiden malleja ei ole tarkemmin asemakaavassa määritelty, mutta niiden viitesuunnitelmissa esitetty muoto ja jäsentely ovat saaneet inspiraationsa Talousseuran suojelurakennuksen julkisivujen hengestä. Tasakatto on koettu korttelin täydennysrakentamiseen soveltuvaksi kattomuodoksi, vaikkakin Talousseuran rakennus on harjakattoinen ja aumapäätäinen. Ratkaisu kunnioittaa Talousseuran rakennuksen hahmoa.

Korttelin voimassa olevassa 1994 vahvistetussa asemakaavassa on suunniteltu korttelin täydennysrakentamista tasakorkuisella viisikerroksisella rakentamisella. Asemakaava ei ole toteutunut. Kortteli on kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja voimassa olevassa asemakaavassa asumisen osuus on suunniteltu pieneksi (vähintään 4 % kerrosalasta). Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteiden mukaan asuminen on suunniteltu korttelin pääasialliseksi käyttötarkoitukseksi, mikä tukee Oulun keskustavision 2040 tavoitteita keskustan asukasmäärän lisäämisestä. Suunnittelun yhteydessä on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja pohjoisen puoleisen tontin massoittelussa ja havainnekuvin 3D-mallin avulla esitetty korkean rakentamisen vaikutusta ympäristöön. Vaaranpiha-kortteli on Vaaranpuiston sijainnista johtuen leveydeltään noin puolet tavallisesta Oulun keskustan korttelista. Tästä johtuen mielipiteessä esitetty umpikorttelimainen massoittelu johtaisi ahtaaseen ratkaisuun, jossa ei muodostuisi viihtyisää asuinympäristöä. Suunnittelun yhteydessä Pakkahuoneenkatu 24:n tontille on tutkittu useita eri vaihtoehtoja. Asemakaavaselostukseen on kaavamutoksen ehdotusvaiheessa täydennetty tutkittuja vaihtoehtoja.

Suunnitelmissa esitetty korkea rakentaminen sijoittuu siten, että se muodostaa näkyvän aiheen Kaupunginjojan 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. Korkeiden osien massoittelun suorakulmaisuuutta on varioitu parvekepäädyissä vinoilla pinnoilla, joiden tavoitteena on muodostaa mielenkiintoisia näkymiä ja keventää massoja visuaalisesti. Rakennusten värisävyjä ei ole määritelty tarkemmin asemakaavassa, ja ne voivat vielä muuttua rakennussuunnittelun yhteydessä. Tavoitteena on korkeiden osien erottuminen toisistaan seinäväriytyksen avulla ja jalustaosan erottuminen materiaalin ja värisävyyn avulla korkeammista rakennusosista. Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa kaavamääräyksissä oli määritelty, että jalustaosa erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta tummemmalla värisävyllä. Mielipiteen perusteella asemakaavamääräys on muutettu muotoon: jalustaosa erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta. Jalusta on esitetty päivitettyissä viitesuunnitelmissa vaaleampana.

Mielipiteessä esitetään puiston alueelle liuskekivityyppistä alustaa, rinneterasseja ja kukkivia pensaita. Istutusten lajit eivät ole asemakaavatasolla määriteltäviä asioita. Aukion pinnan on oltava esteetön, mitä vaatimusta liuskekivi ja rinneterassit eivät toteuta. Aukion materiaalien tulee myös täyttää kunnossapidon asettamat vaatimukset, eli kivetyksen tulee kestää ajoneuvoliikennettä. Istutusalueella on tavoiteltu luonnonmukaista kosteikkokasvillisuutta.

Mielipiteessä arvioidaan suuren kuusen juuren kärkiosien katkeavan suunnitelmien myötä. Juuristoalueella ei tehdä toimenpiteitä. Kuusen ympärille jää riittävä alue, jolla ei tehdä mitään maastonmuokkauksia. Kosteikkokasvit sitovat maaperää ja estävät eroosiota sekä puhdistavat hulevesiä. Uoman leventämisellä tulvatasanteeksi on tavoiteltu aukion elävöittämistä, hulevesien luonnonmukaista käsittelyä sekä

kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Uoma on poistettu Vaaranpuiston yleissuunnitelmasta asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

Puistoalueelle on suunniteltu pyöräilyn pääreitti aiemmin hyväksytyn kevyen liikenteen yleissuunnitelman mukaan. Se on hieman nykyistä leveämpi. Leveämpi polveileva reitti parantaa samalla reitillä kulkevien jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta. Leveämissä kohdissa on levähdyspenkkejä sekä puistossa nykyään sijaitsevat muistomerkit, Jääkärimuistomerkki sekä Teuvo Pakkalan patsas. Istutusalueiden määrä ei vähene. Suunnitelmien mukaan puistosta poistuu laaja sorakenttä, joka on jäänne 1960-luvun poistuneesta leikkipuistosta, ja muuttuu istutusalueeksi. Istutukset monipuolistuvat ja lisääntyvät nykyisestä: puulajien määrä kasvaa, heinä-, perenna ja kosteikkokasvialueita tehdään nurmikoiden tilalle sekä uoman varteen on suunniteltu luonnonmukaista niittykasvillisuutta. Korkeita näkyvyyttä estäviä pensasaitoja ei puistoon ole haluttu suunnitella turvallisuussyistä, vaan tilaa rajataan matalammilla istutusalueilla ja muurilla sekä runkopuilla, mitkä mahdollistavat paremman näkyvyyden puistoalueella.

Mielipiteen perusteella asemakaavamääräysten kohta, jonka mukaan jalustaosa erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta tummemmalla värisävyllä, on muutettu muotoon: jalustaosa erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta. Kaupunginon tulvauoma on poistettu Vaaranpuiston yleissuunnitelmasta. Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Fingrid Oyj, Mika Penttilä, kirjoittaa 7.12.2018:

Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230. Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 2, 9.12.2018:

Viitaten tiedotus- ja keskustelutilaisuuteen 28.11.2018 koskien asemakaavamuutosta I) Pokkinen ja II) Vaara saatan tietoonne seuraavaa;

1. Vaaranpuiston tontin rakennusoikeus (=VI-VIII –kerroksisuus) ja tontille rakennusmassan sijoittaminen on arveluttavaa. Kysyä myös sopii, onko palvelurakentaminen näin tiiviisti keskelle ydinkaupunkia edes yhteiskuntapoliittisesti järkevää. Suunnittelussa ei ole otettu lainkaan huomioon ympäröivän kerrostalokannan korkeutta (=pääsääntöisesti 4-5 kerrosta) eikä myöskään aikaisemman kaavan kerroskorkeutta. Suunnitelmassa 8 kerrosta sijoitettaisiin Mäkelininkadun ja Kauppurienkadun kulmatontille. Voisiko massan sijoittelua harkita nykyisten varasto yms. rakennusten tilalle, jopa talousseuran talon itäosaan kiinni (=talon käyttö toimisto yms. käyttöä). Sijoittelun etuna näkisin kohtuullisen piha-aukion jäämisen vapaaksi niin palvelutalon asukkaille kuin myös Talousseuran kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kiinteistön avautumisen myös Mäkelinin- ja Kauppurienkadun suunnasta liikkuville. Hyvällä suunnittelulla piha-alueesta muodostuisi viihtyisä keidas ”kivikylän” keskelle. Samalla muutos onnistuessaan korostaisi tontin omistajan sivistyksellisesti- ja kultturellisesti kestäviin arvoihin sitoutuneisuuden jatkumoa.
2. Tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa tuli esiin, ettei palveluasuminen tarvitse autopaikkoja. Näin varmaankin on itse asukkaiden osalta, mutta näen täysin välttämättömänä pihan avaamisen ja autohallipaikkojen teon. Jo nykyisellään Talousseuran piha-alue on päivittäin täynnä autoja Talousseuran

vuokralaisten käyttäjistä (=lukitulla puomilla varustettu P-alue). Kaiketi myös palveluasuminenkin vaatii henkilökunnan ja omaisiaan tervehtimässä/hoitamassa käyvien autoille pysäköintitilaa. Mahdollisesti myös kyseisen hallin kautta hoituisi myös palvelutalon huolto liikenne.

Palautteeni tarkoitus on kiinnittää kaavoittajan huomiota vaihtoehtoon, jota kaiketi lienee myös tutkittu. Palautteeni on henkilökohtainen eikä sitä ole käsitelty kiinteistöyhtiömme hallituksessa. Myöhemmässä vaiheessa, kun asia saa lopullisen muotonsa asiaa tullaan käsittelemään. Toivon tarkoituksenmukaista, en vain taloudelliseen hyötyyn, perustuvaa käsittelyä palautteelleni.

Kaavoitus:

Talousseuran tontille on esitetty suunnitelmissa VI-VIII-kerroksista rakentamista, joka on lähiympäristöä korkeampaa. Tontin täydennysrakentaminen on suunniteltu siten, että se ottaa huomioon suojelurakennuksen mittakaavaa VI-kerroksessa osassa ja on korkeampaa tontin nurkassa. Kaavoituksen näkemyksen mukaan tontille suunniteltu rakentaminen soveltuu alueen kaupunkikuvaan. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa suunnitelmaa on tarkennettu siten, että rakennuksen runkosyvyys sisäpihan puolella on hieman lisääntynyt ja VIII-kerroksinen osa ulottuu tontin koillisreunalla tontin rajalle asti, kuitenkin siten, että se on selkeästi sisäänvedetty katulinjasta. Tarkennuksen taustalla on tontin tarkentuneet suunnitelmat, joissa on tutkittu palveluasumisen mahdollistamista uuteen rakennukseen. Tarkennuksen myötä tontin kerrosala on lisääntynyt 125 kerrosalaneliömetrillä. Autosuojille sekä talous- ja huoltotiloille varattu rakennusoikeus on lisääntynyt 50 kerrosalaneliömetrillä. Talousseuran suojelurakennuksen vastapäätä tulevaa päätyä Kauppurienkadun varrella on siirretty hieman kauemmaksi suojelurakennuksesta.

Korttelin voimassa olevassa 1994 vahvistetussa asemakaavassa on suunniteltu korttelin täydennysrakentamista tasakorkuisella viisikerroksisella rakentamisella. Asemakaava ei ole toteutunut. Voimassa olevassa asemakaavassa on suunniteltu täydennysrakentamisen liittämistä suojelurakennukseen valokatteisella tilalla. Uusissa suunnitelmissa on nähty parempana rakennusten suunnitteleminen erilleen toisistaan, mikä tukee suojelurakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja helpottaa rakennusten käyttöä. Rakennusten sijoittaminen kiinni toisiinsa vaarantaisi Talousseuran rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja ja voisi hankaloittaa rakennusten käyttöä tulevaisuudessa.

Asemakaavahankkeen suunnitelmissa on varauduttu pysäköintipaikkojen toteuttamiseen pääosin maanalaisiin tiloihin. Osa pysäköintipaikoista sijoittuu maantasoon. Tontin palveluissa tarvittaville henkilökunnan paikoille sekä liiketilojen asiakaspaikoille on varauduttu suunnitelmissa. Vieraspysäköintiä ei Oulun keskustan alueella ole edellytetty asemakaavoissa. On tutkittu mahdollisuutta toteuttaa kortteliin palveluasumista, jossa asunnot toteutettaisiin autottomina. Henkilökuntaa varten tulisi tässä tapauksessa osoittaa autopaikat. Lopullinen autopaikkamäärä riippuu rakennusten toiminnoista ja tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lehto Hyvinvointitilat kirjoittaa 10.12.2018:

Kommenttini koskee Talousseuran tontille tulevaa palvelutaloa. Rakennuksen koillisen puoleinen pääty (noin 6m leveä suikale) on merkitty kuusikerroksisena rakentamisen alueena ja muu rakennusmassa on lähes kokonaan kahdeksankerroksista. Ehdotan, että kuusikerroksisen alueen osa muutetaan kahdeksankerroksiseksi. Kuitenkin siten, että siinä huomioidaan Mäkelininkadun puoleisen julkisivun yhdistäminen naapurirakennuksen julkisivun kanssa samaan korkoon, jotta kaupunkikuva säilyy nykyisten suunnitelmien mukaisena. Tämä muutos olisi palvelutalon palveluiden toteuttamisen kannalta tärkeää. Kyseinen muutos ei vaikuta merkittävästi rakennusoikeuteen.

Kaavoitus:

Kaupunkikuvallisista syistä rakentamisen aluetta ei ole mahdollista osoittaa kokonaan kahdeksankerroksiseksi. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa suunnitelmaa on tarkennettu mielipiteessä mainittujen palveluiden toteuttamisen tavoitteiden mahdollistamiseksi siten, että rakennuksen runkosyvyys sisäpihan puolella on hieman lisääntynyt ja VIII-kerroksinen osa ulottuu tontin koillisreunalla tontin rajalle asti, kuitenkin siten, että se on selkeästi sisäänvedetty katulinjasta. Talousseuran suojelurakennuksen vastapäätä tulevaa päätyä Kauppurienkadun varrella on siirretty hieman kauemmaksi suojelurakennuksesta. Tarkennuksen myötä tontin kerrosala on lisääntynyt 125 kerrosalaneliömetrillä. Autosuojille sekä talous- ja huoltotiloille varattu rakennusoikeus on lisääntynyt 50 kerrosalaneliömetrillä.

Talousseuran tontin rakennusalojen rajoja ja kerrosalaa on tarkennettu mielipiteen perusteella. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 3, 10.12.2018

Korkealla rakentamisella voidaan tiivistää hajanaista kaupunkirakennetta, jossa rakentamiselle vapaat tontit ovat pieniä. Siinä piilee kuitenkin myös haasteita ja se voi väärin käytettynä tai väärässä paikassa huonontaa elinympäristön laatua, kuten kyseessä olevassa asemakaavaluonnoksessa tapahtuu. Kaupunkikehittämisen lähtökohtana tulisi olla viihtyisän elinympäristön luominen.

**Maantasokerroksen elävyys avainasemassa kaupungin kehittämisessä **

Nykyinen asemakaava mahdollistaa korttelissa 16 560 m² liike- ja toimitilarakentamista ja sen kerrosluku on viisi. Asemakaavan muutoksessa korttelista halutaan kehittää liike-, toimisto- ja asuntorakentamiseen soveltuvaa kokonaisuutta, jonka kerrosluku vaihtelee kahdesta kuuteentoista.

Autopaikat on alun perin ajateltu sijoitettavaksi maan alle. Kivisydän-pysäköintitilaa varten laadittu asemakaava estää kuitenkin kalliopinnan louhinnan osalla korttelialuetta, mistä johtuen kellariin suunniteltuja tiloja, kuten pysäköintiä on jouduttu sijoittamaan muualle. Rintamäen tontilla on päädytty sijoittamaan pysäköintiä maantasokerrokseen, joka on aiheuttanut ympäristön, etenkin katutilan laadun huononemista nykyisestä. Maantaso – ja 2. kerrokseen (muodostavat ns. rakennusten jalustan) on jouduttu sijoittamaan suuria määriä varasto- ja teknisiä tiloja sekä autoja, etenkin Pakkahuoneenkadun ja Mäkelininkadun puolelle. Toiminnot huonontavat nykytilannetta, jossa maantasokerroksessa on liiketilaa. Kortteli on sijainniltaan keskeinen kaupungin palveluiden laajenemisen kannalta. Kaksi lähes mykkää ja harmaata maantasokerrosta luovat epämiellyttävää kaupunkitilaa ja hankaloittavat tai jopa estävät kaupungin laajenemisen Rautatieaseman suuntaan. Vaikka liiketilan tarve keskustassa on tällä hetkellä vähäistä, tulisi kaupungin pitkällä tähtäimellä mahdollistaa liikerakentaminen myös tässä korttelissa.

Kaupunkikuva, ympäröivän rakenteen huomioiminen

Kaupunki on laatinut korttelista alueanalyysin ja kolme maankäytön vaihtoehtoa. Ne perustuvat kaikki umpikortteliratkaisuun, jossa kerroskorkeus noudattelee pääasiassa muun ympäristön rakentamisen korkeuksia ja siinä on pistemäisiä korkeampia osia korttelin nurkissa. Miksi esitetty asemakaavaluonnos ei noudattele Rintamäentontin osalta alueanalyysin vaihtoehtoja, vaikka niiden on todettu sopivan kaupunkikuvallisesti tälle tontille? Asemakaavaluonnos on mittakaavaltaan ympäristöstään poikkeava – ”tursunnut” ja aiheuttaa leveytensä ja korkeutensa, yhdistelmän vuoksi pitkiä (ja leveitä) varjoja ympäristöönsä, mitkä huonontavat ympäristön elinolosuhteita. Kaupungin alueanalyysin vaihtoehtoisissa negatiiviset vaikutukset ympäristöön ovat maltillisempia, koska korkeiden osien sijoittelussa on huomioitu ympäröivät rakennukset ja ilmansuunnat.

Hyvä täydennysrakentamisenpaikka

Tontti soveltuu erinomaisesti täydennysrakentamiseen, mutta korkean rakentamisen kannalta Rintamäen tontti ei ole ehkä otollisin paikka sen haastavien lähtökohtien vuoksi – ainakaan esitetyllä rakennusvolyyymilla. Jos korkeaa rakentamista halutaan jatkotutkia tontille, tulisi maantasokerroksista saada eläviä ja houkuttelevia ja

asumisen aputilat (varastot, tekniset tilat, jätetilat, autot) saada sijoitettua muualle. Vaihtoehtoina on rakennusvolyymien laskeminen tai autopaikkojen määrään vähentäminen, kuten Talousseuran tontilla on jo tehtykin. Kallioparkin läheisyys ja nykyinen pysäköintinormi mahdollistaisivat autottoman korttelin kokeilun keskusta-alueella. Myös esimerkiksi sijoittamalla kortteliin osittain erityisasumista, voidaan autopaikkoja saada vähemmäksi. Suunnitellut pyöräkatuyhteydet Pakkahuoneenkadulle ja mahdollisesti Mäkelininkadulle tukevat tätä mahdollisuutta. Rakennusvolyymien laskeminen ja autojen vähentäminen helpottaisivat tontin ratkaisua ympäristöönsä sopivammalla tavalla.

Kaavoitus:

Korttelin voimassa olevassa 1994 vahvistetussa asemakaavassa on suunniteltu korttelin täydennysrakentamista tasakorkuisella viisikerroksisella rakentamisella. Asemakaava ei ole toteutunut. Kortteli on kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja voimassa olevassa asemakaavassa asumisen osuus on suunniteltu pieneksi (vähintään 4 % kerrosalasta). Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteiden mukaan asuminen on suunniteltu korttelin pääasialliseksi käyttötarkoitukseksi, mikä tukee Oulun keskustavision 2040 tavoitteita keskustan asukasmäärän lisäämisestä. Suunnittelun yhteydessä on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja pohjoisen puoleisen tontin massoittelussa ja havainnekuvin 3D-mallin avulla esitetty korkean rakentamisen vaikutusta ympäristöön. Vaaranpiha-kortteli on Vaaranpuiston sijainnista johtuen leveydeltään noin puolet tavallisesta Oulun keskustan korttelista. Tästä johtuen umpikorttelimainen massoittelu johtaisi ahtaaseen ratkaisuun, jossa ei muodostuisi viihtyisää asuinympäristöä. Kaavoituksen laatimassa alueanalyysissä on tarkasteltu pääasiassa kaupunkikuvaa, ei tarkemmin asuntojen ratkaisuja ja toteutettavuutta.

Suunnittelun yhteydessä Pakkahuoneenkatu 24:n tontille on tutkittu useita eri vaihtoehtoja. Asemakaavaselvitykseen on kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa täydennetty tutkittuja vaihtoehtoja.

Suunnitelmissa esitetty korkea rakentaminen sijoittuu siten, että se muodostaa näkyvän aiheen Kaupunginjoen 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. Korkeiden osien massoittelun suorakulmaisuutta on varoitettu parvekepäädyissä vinoilla pinnoilla, joiden tavoitteena on muodostaa mielenkiintoisia näkymiä ja keventää massoja visuaalisesti. Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa Pakkahuoneenkatu 24:n tontin suunnitelmia on päivitetty siten, että suunnitelmissa ei ole uloketta Vaarankadun päällä.

Pohjoisen puoleinen tontti on suunniteltu pääosin asutokäyttöön ja sille osoitetut pysäköintipaikat palvelevat pääosin asuntoja, osin myös liiketiloja. Asuntojen veloitteita ei ole mahdollista sijoittaa Kivisydämeen. Pysäköintipaikoille on osoitettu asemakaavassa vähimmäismäärät. Tontilla on tarkoitus hakijan tavoitteiden mukaan toteuttaa enemmän pysäköintipaikkoja asunnoille, mitä asemakaava ei estä. Etelän puoleisella Talousseuran tontilla on varauduttu asemakaavassa mahdollisuuteen toteuttaa täydennysrakennettavalle osalle autottomia palveluasuntoja.

Jalustaosan ja siihen kuuluvan maantason avoimuutta on lisätty Pakkahuoneenkatu 24:n tontilla viitesuunnitelmien päivittämisen yhteydessä. Asemakaavamääräyksissä on täydennetty asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa siten, että on osoitettu vähimmäismäärät julkisivujen aukoille ja lasipinnoille. Ne vaihtelevat tontilla nro 7 välillä 30-40 % ja tontilla nro 8 välillä 40-50 %. Asemakaavamääräysten kohta, jonka mukaan jalustaosa erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta tummemmalla värisävyllä, on muutettu muotoon: jalustaosa erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta. Tontin nro 7 jalusta on esitetty päivitettyissä viitesuunnitelmissa vaaleampana. Asemakaavakartassa ja kaavamääräyksissä on poistettu varaus ulokkeelle Vaarankadun katualueen päälle. Asemakaavamääräykseen on lisätty: Kortteli rajautuu Vaarankadun ja Vaaranaukion suunnassa valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen. Tontin rajaa ei voi Vaaranpuiston ja Vaaranaukion suunnassa ylittää parvekkeilla, ulokkeilla tai muilla rakenteilla. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Oulun kaupungin vanhusneuvosto kirjoittaa 10.12.2018:

Oulun kaupungin vanhusneuvosto on tutustunut asemakaavan muutosluonnokseen. Tämän pohjalta lausumme seuraavaa:

- Ajatuksena asemakaavan muutosluonnos nähdään hyvänä. Suunnittelussa on huomioitu sääolosuhteet, tuuli ja aurinko rakennusten sijaintiin nähden. Lisäksi, etteivät rakennukset varjosta puistoaluetta ja että suojeltu talousseuran talo korjataan kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen, saa kiitosta. Ratkaisua ei kuitenkaan nähdä kauniina joen puolelta katsottuna. Muutosesitys on merkittävä, sillä korkeat (13 ja 16 -kerroksiset) rakennukset muuttavat alueen ympäristöä ja toimivuutta.
- Muutoksen tavoitteena on kehittää aluetta liike-, toimisto- ja asuntorakentamiseen soveltuvana kokonaisuutena. Toimivuuden, asumisen ja palvelujen näkökulmasta tämä edellyttää, että alueella on oltava tarvittava määrä auto- ja pysäköintipaikkoja. Arvio, jonka mukaan tarvittava määrä auto- ja pysäköintipaikkoja katsotaan löytyvän 400 metrin etäisyydellä, on perusteltua tarkistaa. Vanhusneuvoston näkemys on, ettei suunniteltu kansiparkki riitä vastaamaan liikehuoneistojen ja asukkaiden tarpeeseen. Autopaikkojen ja pysäköinnin osalta asukkaiden sekä liiketiloja käyttävien, erityisesti inva-paikkojen tarvittava määrä, on varmistettava.
- Vanhusneuvosto korostaa puistoalueen merkitystä. Puisto tulee säilyttää ja suunnittelussa huomioida alueen esteettömyys sekä ikääntyvien että lasten liikkuminen. Puistoalueen monipuolisella kehittämisellä lisätään viihtyvyyttä ja yleistä turvallisuutta.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa Pakkahuoneenkatu 24:n tontin suunnitelmia on päivitetty siten, että suunnitelmissa ei ole uloketta Vaarankadun päällä. Tämä keventää rakennuksen vaikutusta joen puolelta katsottuna.

Pysäköintipaikoille on osoitettu asemakaavassa eri toiminnoille vähimmäismäärät, jotka perustuvat kaupunginhallituksen 26.3.2018 päätökseen Oulun kaupungin pysäköintinormeista. Mahdollisuus sijoittaa pysäköintipaikkoja enintään 400 metrin etäisyydeltä perustuu myös tähän päätökseen. Suurin osa korttelin täydennysrakentamiseen liittyvistä pysäköintipaikoista toteutetaan kortteliin. Esteettömät pysäköintipaikat on otettu huomioon suunnitelmissa. Pohjoisen puoleisella tontilla on tarkoitus hakijan tavoitteiden mukaan toteuttaa asunnoille vähimmäisvelvoitetta enemmän pysäköintipaikkoja, minkä asemakaava sallii.

Arvokas puistoalue säilyy puistona ja sen ilmettä parannetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditun puistoalueen yleissuunnitelman myötä. Asemakaavan muutoksen myötä osittain valtakunnallisesti arvokkaalle puistoalueelle suunniteltu ajoluiskavaraus Galleria-kortteliin sekä puistoalueelle osoitettu Kivisydän-pysäköintilaitoksen hissi- ja ilmanvaihtoyhteys voidaan poistaa asemakaavakartalta. Asemakaavan muutoksen myötä Vaaranpuistoa on mahdollista laajentaa alkuperäisen kokoiseksi. Vaarankatu kapenee ja muuttuu pohjoisosaltaan kävely- ja pyöräilyalueeksi, mikä osaltaan myös parantaa alueen puistomaisuutta.

Asemakaavakartassa ja kaavamääräyksissä on poistettu varaus ulokkeelle Vaarankadun katualueen päälle. Lausunto ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Mika Sarkkinen ja Pasi Kovalainen, kirjoittavat 10.12.2018:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Vaaran (II) kaupunginosan korttelia 7 koskevan asemakaavan muutoksen (Vaaranpiha-kortteli, Vaarankatu, Vaaranpuisto) osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos (kaavatunnus 564-2031). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Oulun keskustassa kaupunginajan itäpuolella olevaa suunnittelualueita rajaavat Pakkahuoneenkatu, Mäkelininkatu, Saaristonkatu ja Uusikatu. Huolimatta keskeisestä sijainnistaan ei kortteli eivätkä sen länsipuoliset viher- ja katualueet kuulu Museoviraston vuonna 2002 (päivitys 2007) kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa määrittelemään kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Alueella ei myöskään ole sijainnut sellaisia vanhan kaupunkialueen ulkopuolella olleita rakenteita, jotka kuuluisivat arkeologisen kulttuuriperinnön piiriin.

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla tältä osin ole huomautettavaa nyt nähtävillä olevista aineistoista eikä kaavahankkeesta yleensä.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Taina Törmikoski, kirjoittaa 10.12.2018:

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla rajautuen Kaupunginajan varren puistovyöhykkeeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta (RKY 2009). Rakennushistoriallisesti arvokas Talousseuran säätiön rakennus on osoitettu asemakaavaluonnoksessa suojelumerkinnällä sr-20.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu XVI –kerroksinen rakennus korttelin kulmaan sekä XIII –kerroksisen rakennus keskemmälle korttelia. Oulun korkean rakentamisen laatuperiaatteita tullaan tarkastelemaan kaavoituksen ehdotusvaiheessa, kun korkean rakentamisen selvitystyö etenee. Korkeat rakennusmassat muodostavat merkittävän muutoksen Oulun ydinkeskustan kaupunkikuvaan. ELY-keskus korostaa, että rakennusten suunnittelun ja toteuttamisen tulee olla erityisen korkealaatuista näin keskeiselle paikalle sijoittuvassa rakentamisessa, varsinkin korttelin kulmaan tulevassa rakennuksessa.

ELY-keskuksella ei ole asemakaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa.

Kaavoitus:

Keskustan korkean rakentamisen laatuperiaatteet ovat laadittavana ja ne etenevät yhdyskuntalautakunnan sekä kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2019. Laatuperiaatteet voidaan jakaa kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin sekä toiminnallisiin periaatteisiin.

Vaaranpiha-korttelin suunnittelussa huomioon otetuista periaatteista keskeisiä kaupunkikuvallisia tekijöitä ovat korkeiden rakennusten tunnistettava ilme ja korkealaatuinen suunnittelu, parvekeseinien keskusta-alueelle sopiva jäsentely sekä korkeiden osien erottautuminen kaupunkikuvallisesti jalustaosasta. Toiminnallisesti laatua tuovia tekijöitä ovat koko korttelin suunnittelu asemakaavan muutoksessa kokonaisuutena, maantason avoimuus ja aktiivisuus liiketiloineen, pihakannen käyttö oleskelupihana istutuksineen ja yhteys kehitettävään Vaaranpuiston alueeseen sekä Vaarankadun liikenteen rauhoittaminen ja osan katualueesta osoittaminen viihtyisäksi aukioksi ja kävelyalueeksi paviljonkirakennuksineen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä tarkentava kolmiomääräys, jossa on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä rakentamisen laatutekijöistä. Sitä on tarkennettu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa keskeisten laatutekijöiden korostamiseksi ja maantason elävöittämiseksi.

Asemakaavamääräyksissä on täydennetty asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa siten, että on osoitettu vähimmäismäärät julkisivujen aukoille ja lasipinnoille. Asemakaavakartassa ja kaavamääräyksissä on poistettu varaus ulokkeelle Vaarankadun katualueen päälle. Asemakaavamääräyksiin on lisätty: Kortteli rajautuu

Vaarankadun ja Vaaranaukion suunnassa valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen. Tontin rajaa ei voi Vaaranpihan ja Vaaranaukion suunnassa ylittää parvekkeilla tai ulokkeilla. Lausunto ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Museovirasto, Ilari Kurri ja Mikko Mälkki, kirjoittavat 10.12.2018:

Oulun kaupungin Yhdyskuntalautakunta on toimittanut Museovirastolle tiedon siitä, että Oulun kaupunginosissa I (Pokkinen) ja II (Vaara) sijaitsevia Vaaranpiha-korttelia, Vaarankatua ja Vaaranpuistoa koskevan asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto on julkisesti nähtävillä 9.11.–10.12.2018.

Museovirastolla ja Pohjois-Pohjanmaan museolla on yhteistyösopimus, jonka mukaisesti Pohjois-Pohjanmaan museo on osallinen viranomaisen valtaosassa kulttuuriympäristöä koskevissa kysymyksissä Oulun kaupungin alueella. Pohjois-Pohjanmaan museon lisäksi myös Museovirasto ottaa kantaa ja antaa lausuntoja tarvittaessa. Erityisesti Museovirasto ottaa kantaa valtakunnallisesti merkittäviin sekä erityislaeilla suojeltuihin kohteisiin liittyvissä kysymyksissä. Museovirasto on 19.6.2018 osallistunut kaavahanketta koskevaan viranomaisneuvotteluun ja ottaa nyt kantaa kaavan valmisteluaineistoon erityisesti kaavan rajaukseen osin sisältyvän RKY-alueen valtakunnallisen merkityksen vuoksi.

Kaava-alueeseen kuuluva Vaaranpuisto sekä siihen liittyvät katualueet Pakkahuoneenkadun, Vaarankadun ja Kauppurienkadun puolilla sisältyvät valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) alueeseen "Kaupunginojan varren puistovyöhyke". Avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin 1820-luvulla tapahtuneen palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Kaupunginojan vartta ryhdyttiin kunnostamaan puistoksi 1830-luvulla. Kaupungin vanhalta ydinalueelta hieman kaakkoon sijaitseva Vaaranpuiston alue rakennettiin puistoksi 1900-luvulla. Kaava-alueen nykyinen rakennuskanta on 1930- ja 1960-luvulta.

Asemakaavamuutoksella halutaan lisätä korttelin 7 rakennusoikeutta mahdollistaen siinä osin jopa 16-kerroksinen rakentaminen. Korttelista halutaan tehdä yksi Oulun keskustan tehokkaimmin rakennetuista korttelista. Korttelin lounaisnurkassa olevan Talousseuran rakennuksen säilyminen halutaan turvata asemakaavamääräyksin. Lisäksi halutaan mm. luoda edellytyksiä korttelin vieressä sijaitsevan Vaaranpuiston toiminnallisuuden ja viihtyisyyden lisäämiseen.

Puistoalueen kehittäminen sisältäisi valmisteluaineiston mukaan mm. valaistuksen, maastonmuotojen ja kasvillisuuden uudistamista sekä paviljonkimaiseksi kuvatun rakentamisen mahdollistamista puiston alueelle. Ajatus puiston aktiivisemmasta hyödyntämisestä kaupunkiympäristön vetovoimaisuuden edistämiseksi on periaatetasolla kannatettava, jos muutokset pystytään tekemään puistovyöhykkeen kulttuurihistoriallinen merkitys huomioon ottaen. Esitetty kaavamerkintään VP-2 liittyvä määräys edellyttää asianmukaisesti sitä, että maankäyttö- ja muista suunnitelmista pyydetään museoviranomaisen lausunto. Puistoalueen kehittämisideoiden osalta aineiston pohjalta toistaiseksi avoimiksi jääviä kysymyksiä ovat mm. mahdollinen riski alueen puistomaisuuden menettämisestä ja privatisoitumisesta aukio- ja kahvilarakentamisen myötä sekä kaavaselostuksen kuva-aineistossa esitetyn uuden, täydentävän uoman soveltuvuus paikkaan. Kaavaratkaisu ei uutta muotoaikkaa kuitenkaan edellytä.

Korttelin 7 osalta esitetty kaavaratkaisu tavoittelee niin huomattavaa muutosta nykytilanteeseen verrattuna, että kaavaratkaisulla tulisi väistämättä olemaan vaikutus paitsi lähiympäristöön, kuten viereiseen RKY-alueeseen, myös Oulun kaupunkikuvaan yleisemmin.

Oulussa on parhaillaan tekeillä keskustan korkean rakentamisen laatuperiaatteiden laatiminen Oulun keskustavision 2040 jatkotoimenpiteenä. Asemakaavahankkeessa on asetettu tavoitteeksi, että korkean rakentamisen laatuperiaatteita tullaan tarkastelemaan kaavoituksen ehdotusvaiheessa, kun keskusta-alueen korkean rakentamisen selvitystyö on edennyt riittävästi. Mikäli riittävän kattavaa analyysiä ja tarkastelua korkean rakentamisen edellytyksistä, yleisistä periaatteista ja kaupunkikuvallisista kokonaisvaikutuksista ei keskustavision

2040 jatkotoimenpiteenä ehditää tehdä nyt lausuttavana olevan asemakaavahankkeen valmistelun aikana, tulee riittävät selvitykset tehdä lausunnon kohteena olevaan kaavamuuotoshankkeeseen liittyen.

Kaavaselostuksen luonnoksessa esitetty vaikutusten arviointi on puutteellinen, erityisesti kaupunkikuvallisen kokonaistarkastelun osalta. Myös hankkeeseen liittyvän rakentamisen todennäköisiä vaikutusta RKY-alueeseen ja puistoon kuvataan toistaiseksi riittämättömästi ja osin epäselvästi, ja mm. valittujen ratkaisuvaihtoehtojen riittävät perustelut puuttuvat vielä selostuksesta. Kaavaratkaisulle aineistossa esitetyt perustelut eivät asianmukaisesti tue näin korkean rakentamisen osoittamista kortteliin. Korkean rakentamisen sijoittamiselle ulokkeena RKY-alueen puolelle ei myöskään ole nyt esitetyn aineiston pohjalta perusteita.

Museoviraston näkemyksen mukaan kaavaratkaisujen erilaisia vaihtoehtoja tulee vielä tutkia ja aineistoa tulee täydentää erityisesti edellä kuvatuilta osin.

Suunnitteluratkaisujen löytämisen edistämiseksi on tarpeen järjestää kaavahankkeeseen liittyvä viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Kaavoitus sekä katu- ja viherpalvelut:

Kahvilapaviljongit ja Vaaranaukio on suunniteltu pääosin alueelle, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Galleria-korttelille (I kaupunginosan kortteli 31) varatuksi ajoyhteydeksi, Vaarankadun katualueeksi ja varaukseksi maanalaisen pysäköintilaitoksen/väestönsuojan henkilöliikenteen sisäänkäyntirakennukselle ja raitisilmakuilulle. Alueella on nykytilanteessa katualuetta ja asfaltoitua pysäköintialuetta. Asemakaavan muutoksen myötä osittain valtakunnallisesti arvokkaalle puistoalueelle suunniteltu ajoluiskavaraus Galleria-kortteliin sekä puistoalueelle osoitettu Kivisydän-pysäköintilaitoksen hissi- ja ilmanvaihtoyhteys voidaan poistaa asemakaavakartalta. Asemakaavan muutoksen myötä Vaaranpuistoa on mahdollista laajentaa alkuperäisen kokoiseksi. Vaarankatu kapenee ja muuttuu pohjoisosaltaan kävely- ja pyöräilyalueeksi, mikä osaltaan myös parantaa alueen puistomaisuutta. Aukio ja paviljongit ovat julkista tilaa ja erillään korttelista.

Uoman leventämisellä tulvatasanteeksi on tavoiteltu aukion elävöittämistä, hulevesien luonnonmukaista käsittelyä sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Uoma on poistettu Vaaranpuiston yleissuunnitelmasta asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Tulvatasannetta ei ole esitetty asemakaavakartalla.

Vaaranpuisto on osoitettu asemakaavakartassa 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.

Puistoalueen valaistusta on kehitetty Kaupunginojan valaistussuunnitelman mukaan, ja Kaupunginojan Hehku –teemalla toteutettu kokonaisuus valmistui loppuvuodesta 2018. Se oli näkyvin marraskuussa järjestetyn Lumo -valofestivaalin pysyvistä kohteista. Idea pohjautuu puistojen alkuperäiseen tarkoitukseen estää tulipalojen leviäminen kaupungin sisällä. Valaistus korostaa puistojen rakenteita, kasvillisuutta ja veistoksia vaihtelevilla lämpimän valkoisen ja oranssin eri sävyillä - tulen sävyillä. Valaistut elementit rajautuvat lähelle kaupunginojaa, mikä pimeään aikaan korostaa ojan merkitystä puistovyöhykkeen selkärankana. Puistoalueen yleissuunnitelmassa ei ole esitetty muutoksia valaistuksen periaatteisiin.

Puistoalueen maastonmuodot säilyvät pääosin nykyisellään. Eteläosaan suunniteltu korotettu alue mataline pengermuureineen suojaa puistoa katumelulta peittämättä kuitenkaan näkymiä. Korotuksen muodossa on muistuttaa Vaaranpuiston alkuperäisestä sivu-uomasta, joka näkyy Engelin ja Ehrenströmin asemakaavakartalla 1824 sekä muissa vanhoissa kartoissa. Vaaranpuiston eteläosan uoman alkuperäinen linjaus ja puiston rajaus on muutettu 1960-luvulla, eikä alkuperäistä uoman linjausta tai kiveystäkään ole kyseisen puiston osan eteläisemmällä puoliskolla jäljellä. Uoman rantoja on esitetty loivennettavaksi ainoastaan tällä uudella osalla. Tavoitteena on luonnonmukainen puhdistava ja ravinteita poistava kosteikkokasvillisuus. Maastoa on muokattu

viimeksi 2000-luvulla täysin uudistetussa puiston pohjoisimmassa osassa: siellä maanpintaa on esitetty hieman korotettavaksi ja istutuksia lisättäväksi pehmentämään 1980-luvulla puistosta erotetun yksityisen ravintolan terassialuetta.

Puulajien ja kasvillisuuden uudistuksessa on otettu huomioon puiston vanhimmat ja tyylin mukaiset vanhat puut, erityisesti suuret poppelit. Puistosta on poistettu myöhemmin lisättyjä aikakauden puistoon sopimattomia pihoja, koivuja ja pilvikirsikoita sekä suunniteltu tilalle alkuperäisen puiston aikakaudelle sopivia jaloja lehtipuita.

Korttelin voimassa olevassa 1994 vahvistetussa asemakaavassa on suunniteltu korttelin täydennysrakentamista tasakorkuisella viisikerroksisella rakentamisella. Asemakaava ei ole toteutunut. Kortteli on kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja voimassa olevassa asemakaavassa asumisen osuus on suunniteltu pieneksi (vähintään 4 % kerrosalasta). Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteiden mukaan asuminen on suunniteltu korttelin pääasialliseksi käyttötarkoitukseksi, mikä tukee Oulun keskustavision 2040 tavoitteita keskustan asukasmäärän lisäämisestä. Suunnittelun yhteydessä on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja pohjoisen puoleisen tontin massoittelussa ja havainnekuvin 3D-mallin avulla esitetty korkean rakentamisen vaikutusta ympäristöön. Vaaranpiha-kortteli on Vaaranpuiston sijainnista johtuen leveydeltään noin puolet tavallisesta Oulun keskustan korttelista. Tästä johtuen mielipiteessä esitetty umpikorttelimainen massoittelu johtaisi ahtaaseen ratkaisuun, jossa ei muodostuisi viihtyisää asuinympäristöä. Suunnittelun yhteydessä Pakkahuoneenkatu 24:n tontille on tutkittu useita eri vaihtoehtoja. Asemakaavaselvostukseen on kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa täydennetty tutkittuja vaihtoehtoja.

Suunnitelmissa esitetty 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 Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen vieressä tai läheisyydessä ovat Klubitalo, Vakuutustorni, Yhdystorni sekä Galleria-korttelin asunto-osa. Lisäksi Arkistokatu 4:ssä on osoitettu asemakaavassa varaus 12-kerroksiselle vielä toteuttamattomalle rakennusosalta. Korkeiden osien massoittelun suorakulmaisuuutta on varioitu parvekepäädyissä vinoilla pinnoilla, joiden tavoitteena on muodostaa mielenkiintoisia näkymiä ja keventää massoja visuaalisesti.

Viranomaisneuvottelu on järjestetty 18.2.2019. Neuvottelussa sovittiin, että asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot ja järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu siitä saadun palautteen pohjalta.

Lausunnon perusteella on poistettu Vaaranpuiston yleissuunnitelmasta Kaupunginojan tulvauoma. Asemakaavakartassa ja kaavamääräyksissä on poistettu varaus ulokkeelle Vaarankadun katualueen päälle. Asemakaavamääräykseen on lisätty: Kortteli rajautuu Vaarankadun ja Vaaranaukion suunnassa valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen. Tontin rajaa ei voi Vaaranpihan ja Vaaranaukion suunnassa ylittää parvekkeilla tai ulokkeilla. Vaikutusten arviointia ja rakentamisen arvioituja vaikutuksia RKY-alueeseen on täydennetty lausunnon perusteella. Lausunto ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

As Oy Pajarinkulman hallitus kirjoittaa 17.12.2018:

Asunto Oy Oulun Pajarinkulman hallitus esittää kantanaan ja pyytää huomioimaan kaavaohjeissa, että korkeissa rakennuksissa (15-16 krs. tai yli), tulisi olla kaksi hissiä käytettävyyden vuoksi.

Kaavoitus:

Korkeisiin rakennusosiin on asemakaavan muutokseen liittyvissä viitesuunnitelmissa esitetty kaksi asukkaiden käyttöön tulevaa hissiä, joista toinen toimii myös ns. palomieshissinä. Hissien lukumäärää ei koeta tarpeelliseksi määritellä asemakaavassa.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.