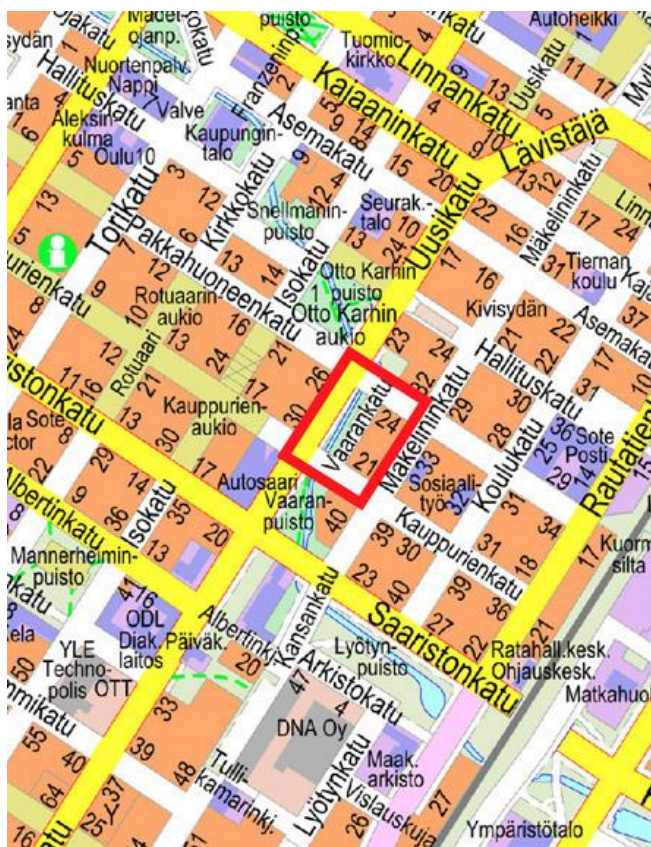


Asemakaavan muutoksen selostus

27.5.2019 päivättyyn ja 20.2.2020 korjattuun 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

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 20.4.2020



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.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	6
3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset	8
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	19
5. Asemakaavan kuvaus	27
5.1 Kaavan rakenne.....	27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3 Kaavan vaikutukset	29
5.4 Ympäristön häiriötekijät	37
5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset	37
5.6 Nimistö	37
6. Asemakaavan toteutus.....	37
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	37
6.3 Toteutuksen seuranta	37

1. 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 18.2.2020 § 83. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 20.4.2020 § 26. Asemakaavan muutos 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, muistutukset ja lausunnot vastineineen
- Liite 4. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuksien muistiot
- Liite 5. KOy Pakkahuoneenkatu 24, tontti nro 7, viitesuunnitelmat (PAVE Arkkitehdit Oy)
- Liite 6. KOy Pakkahuoneenkatu 24, tontti nro 7, massoittelevaihtoehdot (PAVE Arkkitehdit Oy)
- Liite 7. Talousseura, tontti nro 8, viitesuunnitelmat (Luo arkkitehdit Oy)
- Liite 8. Vaaranpuiston yleissuunnitelma, ympäristöanalyysi ja historiaselvitys (VSU Maisema-arkkitehdit Oy)
- Liite 9. Alueanalyysi

Liite 10. Liikenneselvitys (Sitowise Oy)
Liite 11. Autottomuus selvitys (Sitowise Oy)
Liite 12. Ympäristömeluselvitys (Promethor Oy)
Liite 13. Tuulisuusselvitys (WSP Finland Oy)
Liite 14. Varjostusanalyysi (PAVE Arkkitehdit Oy)
Liite 15. 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.

Kaavaprosessin vaiheet

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide. Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kuusi mielipidettä ja seitsemän lausuntoa. Asemakaavan muutosehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä. Siitä esitettiin yksi muistutus ja kuusi lausuntoa. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen 18.2.2020.

Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



Kuva 1. Näkymä suunnittelualueelle. Kuva: © Blom.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajautuu Kaupungin puistovyöhykkeeseen, jonka on valtakunnallisesti arvokasta aluetta (museoviraston inventointi RKY 2009). Museoviraston kohdekuvaus kuvaa aluetta näin:

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

Kaupungin lävistää Otto Karhin puistokorttelin diagonaalisesti. Kaupungin keskeisiin kevyen liikenteen risteyskohtiin kuuluvassa puistossa ojan ylittävät kävelysillat. Tämän jälkeen puistosarja jatkuu Vaaran puistona, jota täydentävä Uudenkadun bulevardin seuraa kääntynyt kaupungin omaa. Vaaran puistoon on sijoitettu kirjailija Teuvo Pakkanen muistopatsas (Oskari Jauhainen 1973) sekä jääkärimuistomerkki (arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus 1967).

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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

Tontilla nro 49 sijaitsee vuonna 1937 valmistunut maakunnallisesti arvokas viisiker- roksinen 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 siipira- kennus. 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 ka- tualueet.

3.2 Kaava-aluetta 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 vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kauppal- le, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueel- le saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alue kuuluu yleiskaavan mukaan rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunki- kuvan kannalta paikallisesti arvokkaaseen alueeseen. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoi- tuksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistorial- lisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

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

Vaaranpuiston puistoalue kuuluu yleiskaavan mukaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään kohteeseen tai alueeseen. Merkinnällä on osoitet- tu 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 rakennus- taiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunnitel-

taessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.

Vaaranpuiston puistoalue kuuluu myös Oulujoen suiston kaupunkipuistoon. Merkinnällä on osoitettu puistoalue, 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 Pakkahuoneenkattaa 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).

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 raitisilma-kuilun. 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.

Maankäyttösopimukset on laadittu tonttikohtaisesti kaavaehdotusvaiheessa. Sopimukset on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 4.6.2019 § 326 ja 327 sekä kaupunginhallituksessa 24.6.2019 § 226 ja 227. Sopimukset on allekirjoitettu 10.9.2019 ja 5.11.2019.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

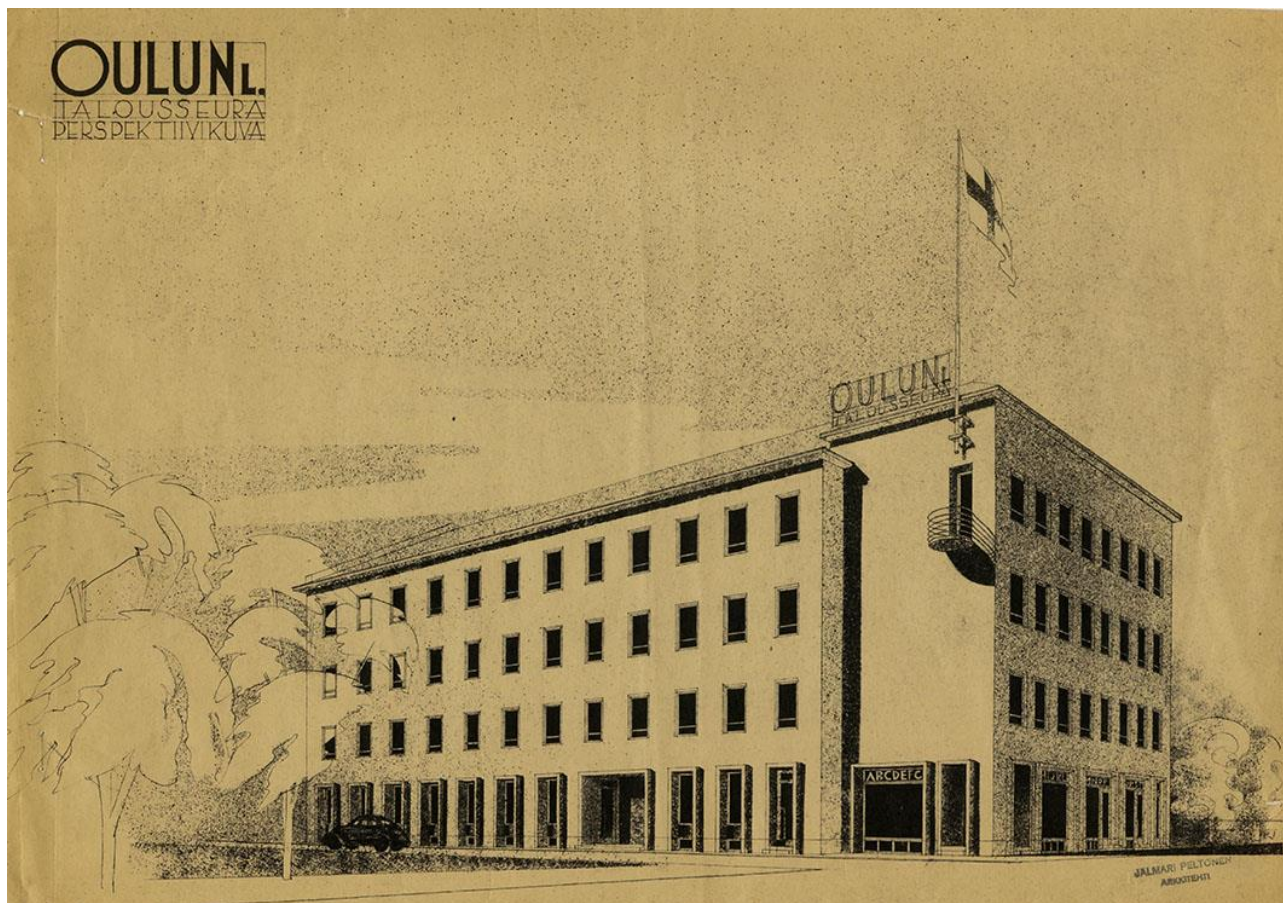
3.3.1 Rakennushistoriaselvitys

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 Mäkelinkadun varressa sen liiteri. Vuonna 1928 Talonomistaja A. E. Hammar haki tontille rakennuslupaa kuusikerroksiselle, arkkitehti Väinö Keinäsen suunnittelema kivrakenteiselle 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 tyyli- ja rakennuspiirteitä. Rakennukseen palautettiin vesikaton hienovaraisen korotuksen ja ullakko-kerroksen lisä- ja uudelleenrakentamisen yhteydessä betonitiilikaton sijalle alkuperäisen tyyppinen saumattu peltikatto.



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

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

3.3.2 Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnin 2016 tarkoitus oli kerätä ja välittää tietoa Oulun ruutukaava-alueen modernista rakennuskannasta ja siihen liittyvistä arvoista. Oulun kaupunkikuvan kannalta on tärkeää, että tiivistettäessä ja täydennettäessä alueita voimistetaan niitä keskustan alueiden ja rakennusten ominaisuuksia, jotka on todettu arvokkaiksi. Raportissa nostetaan esiin Oulun keskustan alueen kannalta arvokkaiksi tunnistettuja moderneja rakennuksia ja rakennuskokonaisuuksia ja annetaan niitä koskevia suosituksia jatkosuunnittelua varten.

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

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

L KAUPPURIENKADUN KATUTILA, VAARA

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

ARVOKKAAT MODERNIT RAKENNUKSET

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

ARVOT

alkuperäisyys, kerroksisuus, identiteetti

SUOSITUKSET

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



Viistoilmakuva alueesta



Karttateote alueesta

Kauppurienkatu 36



Oulun läänin Talousseuran talo



Kauppurienkatu 33



Kauppurienkatu länteen, As Oy Inkala



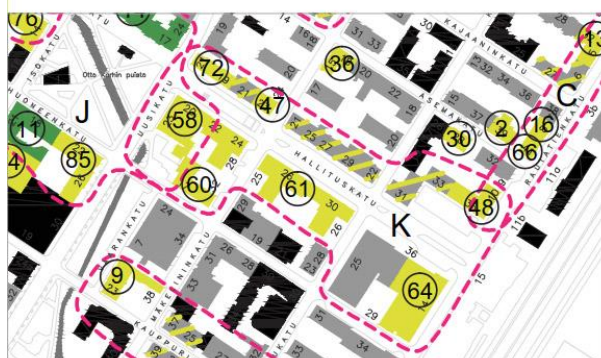
Kuva 3. Aluekokonaisuus L, Kauppurienkadun katutila, Vaara. Oulun Moderni Ruutu-kaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi 2016.

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

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



Viistoilmauku alueesta



Karttaote alueesta



Niemelän talot, taustalla Klubitalo



As Oy Asemansilta

K HALLITUSKATU

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

ARVOKKAAT MODERNIT RAKENNUKSET

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

ARVOT

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

SUOSITUKSET

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



Postitalo ja Teletalo



Hallituskadun pohjoispuolta

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

3.3.3 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 asuinkerrostalo Pajarinkulma. Tässä tällä hetkellä korkeimmassa Oulun asuinkerrostalossa 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 voimistaa 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 keskinepeudessa 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 huo-

mioon 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 puuskarvoiltaan 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).

3.3.4 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 parvekelasituksen ääneneristävyyksivaatimukset. Selvitys on selostuksen liitteenä.

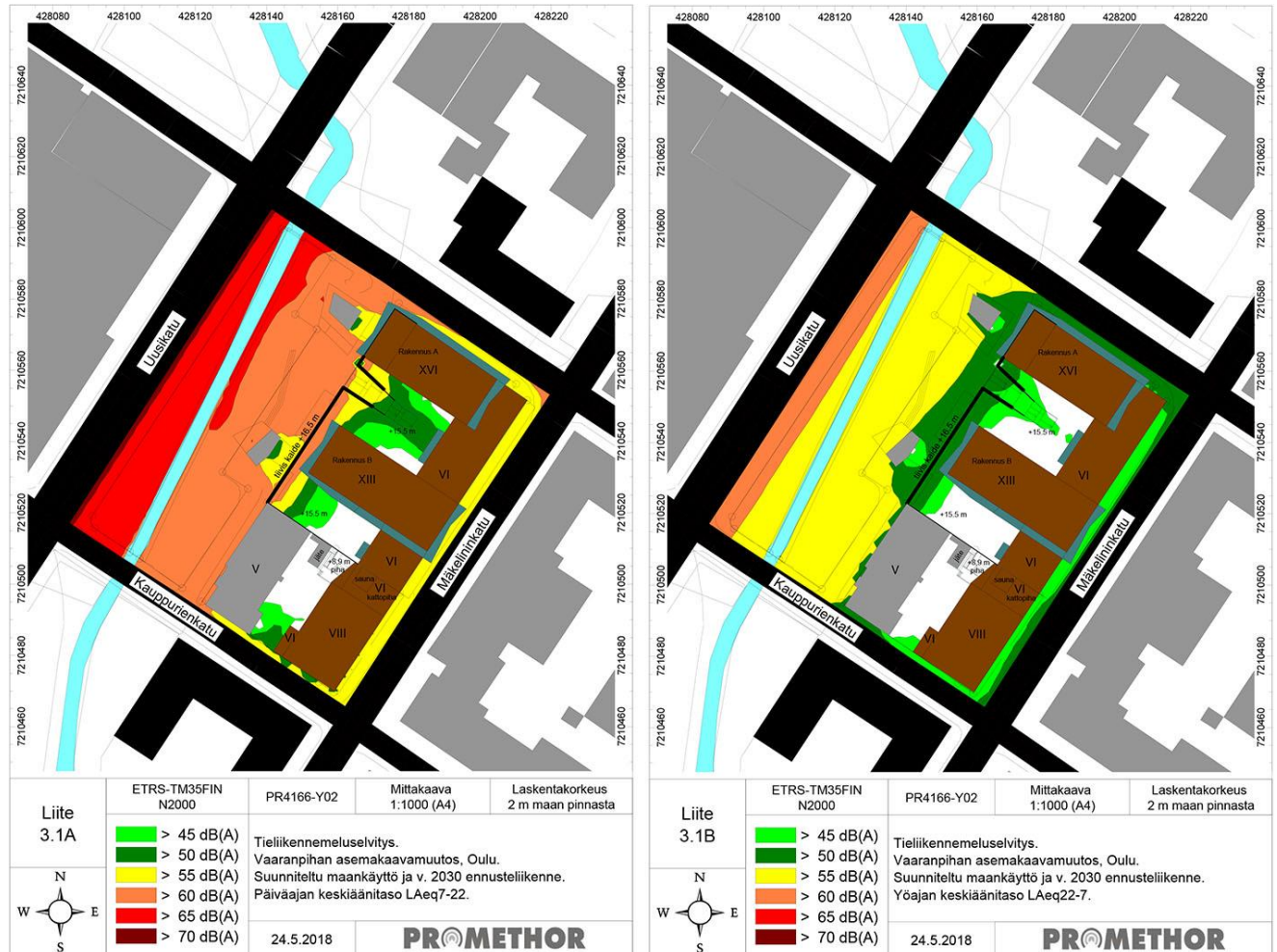
Nykytilanteessa päiväajan keskiäänitaso on yli 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso yli 50 dB(A) lukuun ottamatta Talousseuran rakennuksen piha-alueita. Liikennemäärien kasvusta johtuen melutaso alueella nousee vuoteen 2030 mennessä noin 0,5 dB nykyiseen verrattuna. Laskennan perusteella kohteen melun kannalta 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 ääneneristävyyksivaatimus: 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 ääneneristävyyksivaatimus on alle 25 dB(A) kaikilla rakennuksilla. Alle 25 dB(A) ääneneristävyyksivaatimuksia ei asemakaavassa tavanomaisesti esitetä, sillä ne täyttyvät käytännössä varmuudella normaallilla 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 päivääjan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A), asuntojen tulisi auaa myös suuntaan, jossa keskiäänitaso alittaa ohjearvot. (Uudenmaan ELY-keskus, opas 02/2013, Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa). Julkisivuun kohdistuva päivääjan 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.

3.3.5 Oulun keskustavisiio 2040

Keskustavisiio 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 kävelen.
- Puistoja kehitetään, tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja kaikkien neljän vuodenajan erilaisuutta hyödynnetään.
- Oulun sijaintia veden äärellä hyödynnetään monin tavoin nykyistä tehokkaammin.

- Keskustaan luodaan työn ja oppimisen keskittymä ja mahdollisuuksia erilaisten älykkäiden ja käyttäjien tarpeiden mukaan muuntuvien työ- ja oppimisympäristöjen syntymiselle.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Keskustavision päävisioliuseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.



Kuvat 7 ja 8. Keskustavision, 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 korkealaatuisiksi ympäristöksi. Muulla keskustavyöhykkeellä asumisen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

Vaaran kaupunginosaan on osoitettu keskustavisiiossa keskustan täydennysrakentamisen painopistealuetta.

Kaupunginojan varren kehittämismahdollisuuksia on tutkittu keskustavisiiossa Vaaranpuiston pohjoisosassa Pakkahuoneenkadulta etelään kahdella vaihtoehdolla. Vaihtoehdossa A korttelin uudisrakennuksen kivijalkaliikkeet laajentuvat Vaarankadulle ja puisto rakennetaan Kaupunginojaan laskeväksi rinteeksi. Vaihtoehdossa B Kaupunginojan varteen sijoittuu pienehkö liikerakennus, jonka terassi rajautuu Kaupunginojaan. Keskustavisioluonnoksesta tehdyssä kyselyssä puolet vastaajista piti vaihtoehtoa A parhaimpana. Vaihtoehtoa B kannatti 33 ja puiston nykytilaa hyvänä piti 20 prosenttia vastaajista.

3.3.6 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 tapauskohtaisen harkinnan ja arvion toteuttamisen edellytyksistä, mm. asemakaavan muutoksen mahdollisuudesta. Selvitys luo kuitenkin yhteisiä pelisääntöjä korkealle rakentamiselle ja sen tavoitteena on helpottaa yksittäisten rakennushankkeiden arviointia. Korkea rakentaminen on selvityksessä määritelty Oulun pääosin matalahkon rakennuskannan ansiosta koskemaan rakennuksia, joissa on vähintään yhdeksän asuinkerrosta tai sitä vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä: julkisivun korkeus on 27 metriä tai yli.

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

3.3.7 Alueanalyysi

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



Kuva 9. Alueanalyysi, vaihtoehdot. Kuva: kaavoitus.

3.3.8 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 massoittelua siten, että ton-

tille 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 korttelin 6 tontin nro 7 rakennuksen (Uusi-katu 23, Klubitalo) julkisivusta ovat varjossa klo 12 ja sen läheisyydessä. Lähempänä sijaitsevan korttelin 6 tontin nro 6 (Mäkelininkatu 32) Pakkahuoneenkadun suuntaisen julkisivu on varjossa osin klo 12 ja siitä alkaen klo 18 saakka, jonka jälkeen koko alue on varjossa johtuen pimeään tulosta.

Suunnitelma lisää maaliskuussa ja syyskuussa varjostavaa vaikutusta yleisillä alueilla Uusikadun katualueella klo 9.00, Vaaranpuiston puistoalueella klo 15.00, Pakkahuoneenkadun katualueella klo 12-15 sekä Mäkelininkadun katualueella klo 15.00.

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

Suunnitelma lisää kesäkuussa varjostavaa vaikutusta yleisillä alueilla Uusikadun katualueella klo 6-9, Vaaranpuiston puistoalueella klo 6-12, Pakkahuoneenkadun katualueella klo 15-18 sekä Mäkelininkadun katualueella klo 18-21.

3.3.9 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 pysäköintitapahtumat 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.

3.3.10 Autottomuusselvitys

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 päätöksessä olevat autottoman ratkaisun ehdot täytyvät. Ehto 1: pyöräpysäköinti järjestetään 100 % laadukkaasti (esteetön ja lukittava sisätila, jossa osa paikoista toteutuu runkolukituksella), ehto 2: etäisyys joukko liikenteen runkolinjan pysäkillä 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 päivätyy 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 muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 28.11.2018. Tilaisuudessa oli puheenjohtajan ja esittelijöiden lisäksi 12 henkilöä. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä. Tilaisuudessa keskusteltiin suunnitellun rakentamisen korkeuksista, massoittelusta, ulkoasusta ja toiminnoista sekä puistoalueen suunnitelmista.

Asemakaavan muutosehdotus oli 18.6.-30.8.2019 julkisesti nähtävillä MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia esitettiin yksi ja lausuntoja kuusi.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 15.8.2019. Tilaisuudessa oli puheenjohtajan ja esittelijöiden lisäksi kolme henkilöä. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä. Tilaisuudessa keskusteltiin samoista aiheista kuin 28.11.2018 tilaisuudessa eli suunnitellun rakentamisen korkeuksista, massoittelusta, ulkoasusta ja toiminnoista sekä puistoalueen suunnitelmista..

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
Pohjois-Pohjanmaan museo
KOy Oulun Pakkahuoneenkatu 24
Oulun läänin Talousseuran
maataloussäätiö
Polarcon Oy
Skanska Talonrakennus Oy
Lehto Group Oyj

Janne Rajala, Esa Kauppi (aiemmin Jari Heikkilä)
Anita Yli-Suutala
Mikko Laitila, Heikki Airio
Risto Hyvönen (aiemmin Aarno Klaavu, Kari
Nykänen)
Jukka Puolakka
Mikko Herva, Jukka Harjunpää
Eljas Kauppila, Hannes Oksa

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.

Kolmas viranomaisneuvottelu pidettiin 26.9.2019 ja siihen osallistuivat kaupungin edustajien lisäksi ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo sekä Museovirasto. Viranomaisten puheenvuoroissa tuotiin esille, että kaupunkikuvallinen kokonaistarkastelu jää puuttumaan. Puheenvuoroissa tuotiin myös esille, että korkean rakentamisen periaatteet tulee laatia ja hyväksyä ennen Vaaranpihan asemakaavan muutosta. Neuvottelun sekä asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen palautteiden perusteella on täydennetty asemakaavan selostukseen vaikutusten arviointia sekä laadittu ja lisätty havainnekuva-aineistoon kaupunkikuvallista kokonaistarkastelua täydentävät suunnitelmien valokuvauspotukset Joutsensillan ja Vaakunakylän suunnista.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

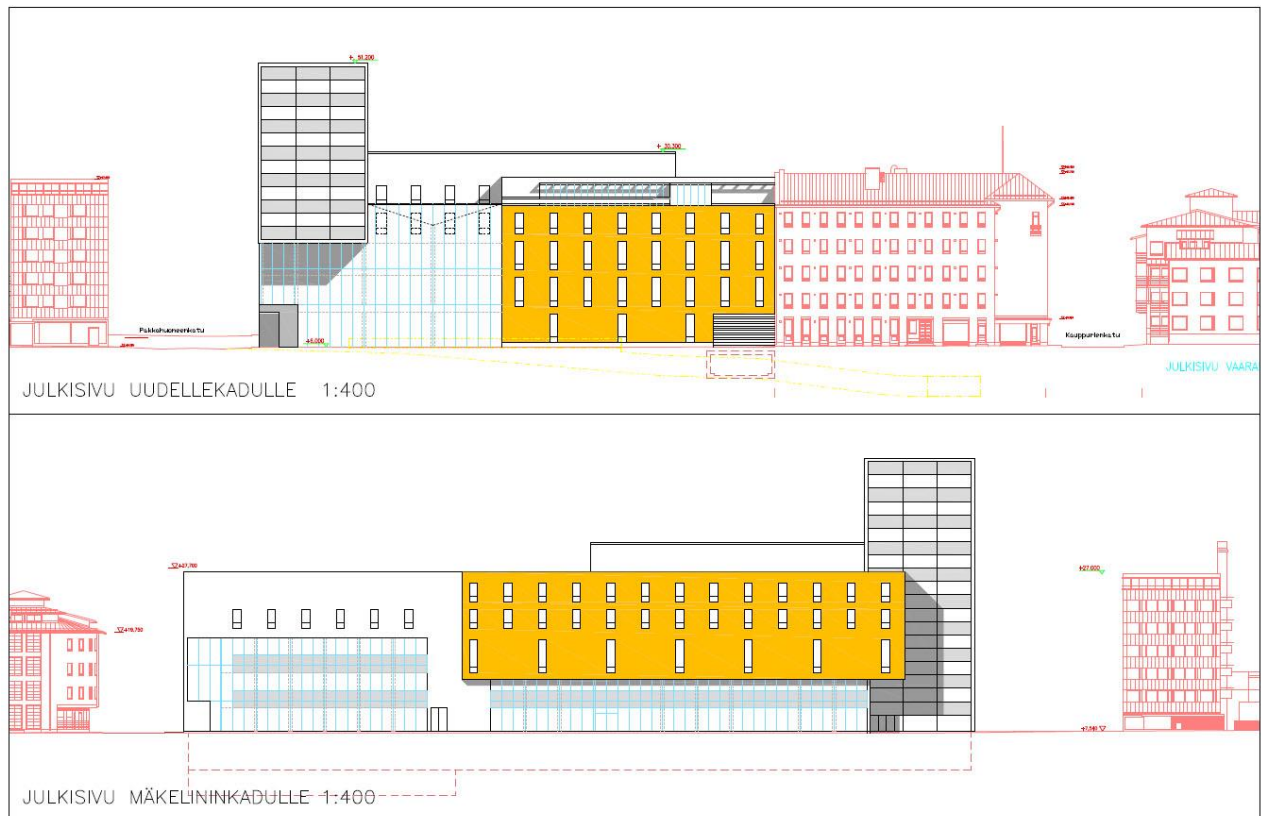
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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 kalliotilaan.



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 kappaleessa 3.3.7.

Oulun keskustavisiassa tarkasteltiin Vaaranpuiston kehittämisen vaihtoehtoja Vaaranpiha-korttelin edustalla. Ne on esitetty kappaleessa 3.3.6.

Tontin nro 7 (KOy Pakkahuoneenkatu 24) viitesuunnitelmat

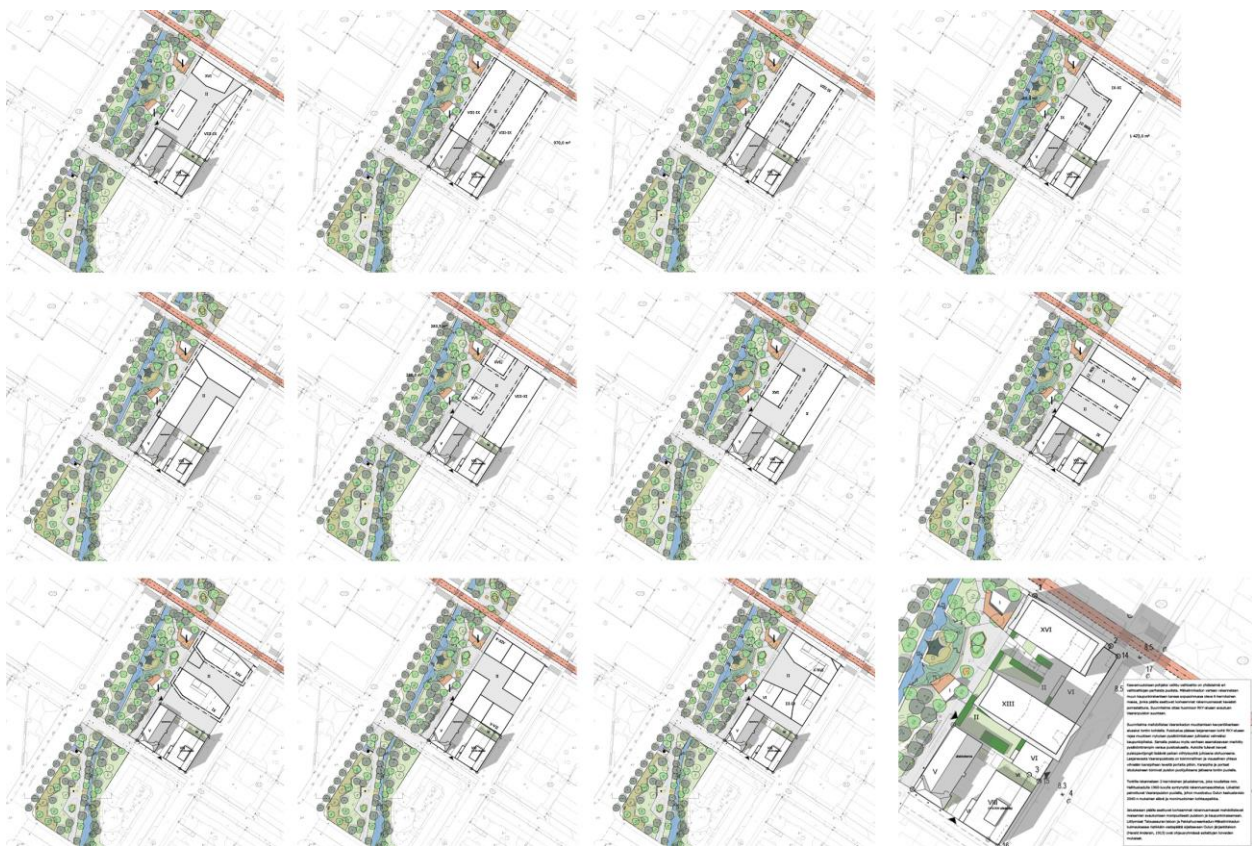
PAVE Arkkitehdit Oy on laatinut maankäytön viitesuunnitelmat asemakaavan muutoksen yhteydessä muodostuvalle tontille nro 7. Suunnitelmat ovat asuntovaltaisia, alimmissa kerroksissa liiketilaa. Suunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin erilaisia massoittelevaihtoehtoja, joissa rakennusten kerrosluvut vaihtelivat ja olivat enimmillään 9-16. Massoittelevaihtoehdot 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 kellariin suunniteltuja tiloja, kuten pysäköintiä, jouduttiin sijoittamaan enemmän maantasokerrokseen. Tästä johtuen suunnitelman kerrosluku nousi yhdellä ja korkeimmista rakennusosista tuli 16- ja 13-kerroksiset.

Tontille esitetty ratkaisu koostuu kaksikerroksisesta tummasta jalustaosasta, jonka katolle muodostuu kansipiha. Kansipihalle johtaa portaat korttelin edustalle länsipuolelle muodostuvalta Vaaranaukiolta. Tontti rajautuu Mäkelininkatuun VI-kerroksisella asunto-osalla. Korttelin ulkosyrjille on suunniteltu liiketiloja ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. Pysäköintitilaa sijoittuu kellarikerrokseen sekä ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. Suunnitelmaan kuuluu kaksi korkeaa rakennusosaa, joista pohjoisempi 16-kerroksinen rajautuu tontin rajaan Vaaranpuiston suunnassa ja ulottuu parveke-

vyöhykkeen 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. Katutaso 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

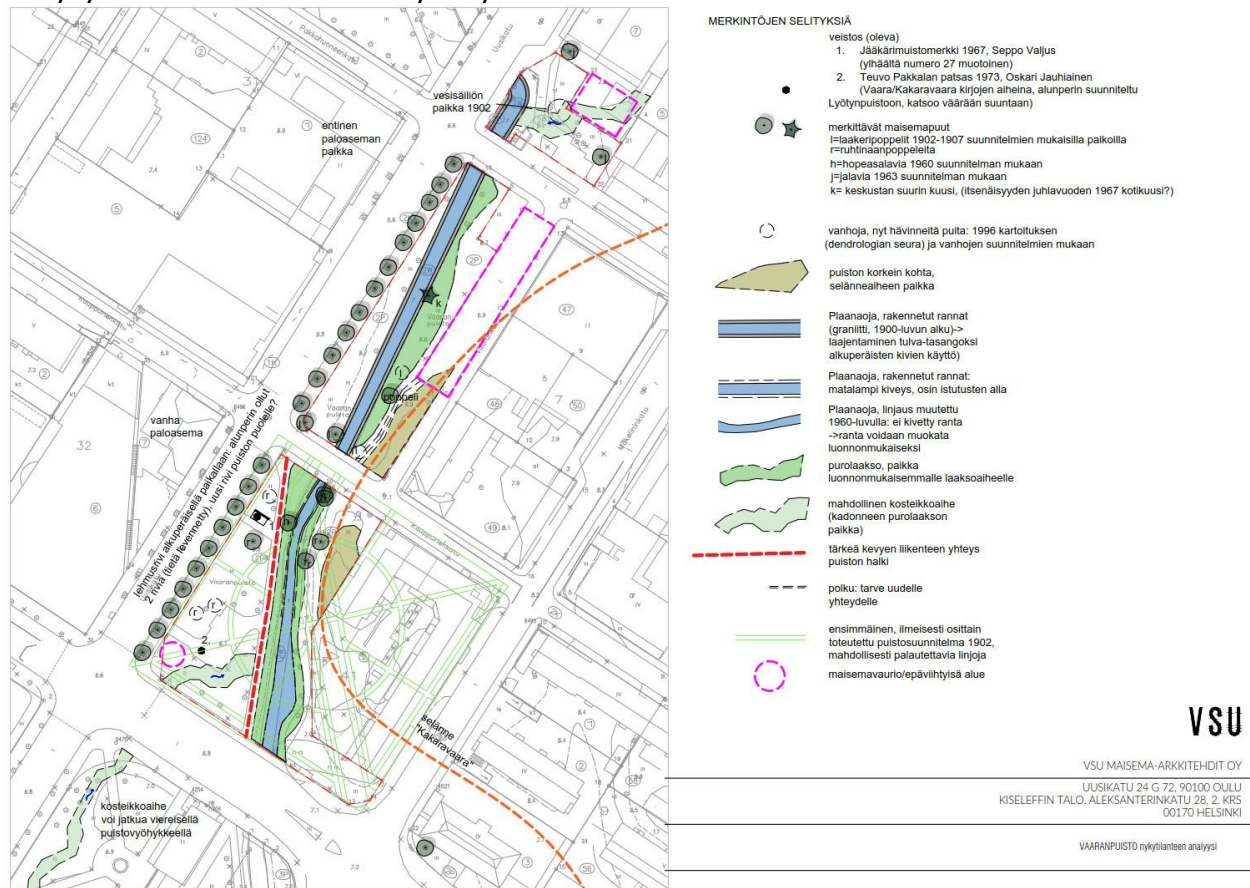
Luo arkkitehdit Oy on laatinut maankäytön viitesuunnitelmat asemakaavan muutoksen yhteydessä muodostuvalle tontille nro 8. Täydennysrakentamista on suunniteltu Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun kulmaan siten, että rakennusmassa muodostaa

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 liitteinä 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 kolmea Vaaranpuiston osaa. Niihin kuuluu Pakkahuoneenkadun koillispuolella oleva kortteliin 6 rajautuva alue, Vaaranpiha-korttelin viereinen alue sekä Kauppurienkadun lounaispuolella oleva alue Saaristonkatuun asti.

Vaaranpuiston yleissuunnitelma liittyy Vaaranpihan asemakaavoitukseen Oulun ydinkeskustassa. Vaaranpuisto on osa Plaanaojan puistovyöhykettä, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Suunnitelman pohjaksi on laadittu maisemarakenne- ja historiaselvitys. Suunnitelman lähtökohtana on alueen maisemarakenne: suunnitelmassa korostetaan kaupunginojan 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 leventen välillä aukiomaiseksi. Puiston kolme osaa liitetään toisiinsa korottamalla niiden läpi kulkevat katualueet aukiomaisiksi shared space -tiloiksi. Puiston muotokieli on modernia, mutta materiaalit 1800-luvulle tyypillisiä, kuten pengermuureissa käytetty kierrätetty luonnonkivilohkare. Puistossa sijaitsevat merkittävät vanhat puut on säilytetty ja uudet kasvilajit on valittu puiston perustamisajankohdan mukaan. Puulajeina on käytetty 1800-luvulle tyypillisiä lajeja, kuten laakeripoppeleita.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa Vaaranpuiston yleissuunnitelmasta poistettiin Kaupunginojan 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

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 18.6.–30.8.2019. Asiasta jätettiin yksi muistutus ja kuusi lausuntoa, jotka ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä. Asemakaavan muutoksen selostukseen on täydennetty lausuntojen perusteella suunnitelmien vaikutusten arviointia sekä havainnekuva-aineistoa. Muistutus ja lausunnot eivät antaneet muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehtiin suunnitelmiin mielipiteiden ja lausuntojen perusteella sekä viranomaisneuvottelussa 18.2.2019 käydyn 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 kolmiomerkinäissä.

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 kauemmaksi 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 asemapiirroksiset.

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 merkin-
tä 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.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehtiin asemakaavaan korjaus 10.2.2020. Asemakaavamerkintöihin kuuluvaan kolmiomääräykseen vaa3 täydennettiin maanalaisten tilojen rakenteiden turvallisuutta koskeva osio sekä tehtiin tarkennus ilmanvaihtokonehuoneiden ääneneristysvaatimukseen. Havainnekuva-aineistoon täydennettiin valokuvauspotukset Joutsensillan ja Vaakunakylän suunnista. Havainnekuviin päivitettiin viereisen Kauppakeskus Valkean 12-kerroksisen osan korkeus, joka on osoittautunut korkeammaksi kuin aiemmassa vaiheessa kuvissa oli esitetty. Viite-suunnitelmiin tai asemakaavakarttaan ei tehty muutoksia.

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 4.6.2019 § 325 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

Hanketta koskevat maankäytösopimukset on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 4.6.2019 § 326 ja 327 sekä kaupunginhallituksessa 24.6.2019 § 226 ja 227.

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 18.2.2020 § 83.



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 kulkuaukot, 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 muutostöidenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon / museoviraston lausunto. Tontille nro 8 on osoitettu rakennusalat VI-VIII -kerroksiselle rakentamiselle, joka sijoittuu Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun varteen. Rakennusosalalle 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 kaupungin varren puistoalueeseen. Tämä alue on osoitettu asemakaavakartassa aluerajauksena merkinnällä RKY2009, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009). Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Vaaranpuisto on osoitettu merkinnällä VP-2, valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, puistoalue, jonka arvot tulee säilyttää. Aluetta koskevasta maankäyttö- ja muista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kaupunginosa on osoitettu vesialueeksi (W). Uusikadun varteen on osoitettu säilytettävät ja täydennettävät puurivit. Vaaranpuiston alueella sijaitseva suuri kuusi on merkitty asemakaavassa säilytettäväksi puuksi.

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 (kaavamerkintä pp/t).

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

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 rakennusalalle. 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 viiitesuunnitelmissa 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 Arkkitehdit Oy.



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

5.1.2 Palvelut

Alueelle tulee toteuttaa täydennysrakennettaville rakennusaloille vähintään 820 m² myymälä- tai liiketilaa. KOy Pakkahuoneenkatu 24:n rakennus on liiketilakäytössä. Talousseuran rakennus on liike- ja toimistokäytössä. Muilta osin alueen tulevat asukkaat käyttävät lähialueen palveluita. Viitesuunnitelmien mukaan palveluiden määrä vähenee ja asuutilan 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 kaa-

vasuunnitelmasta 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 havainnekuvoin 3D-mallin avulla sekä laadittu alueanalyysi. Asemakaavan muutoksen nähtävilläolon jälkeen havainnekuva-aineistoon täydennettiin valokuvaotukset Joutsensillan ja Vaakunakylän suunnista. Ne kuvaavat suunnitelman soveltuvuutta kaupunkikuvaan kaukonäkymissä.

Joutsensillan suunnasta katsoen suunnitelman korkein 16-kerroksinen osa näkyy havainnekuvassa yhtä korkeana kuin Tuomiokirkon tornin risti ja hieman korkeampana kuin Galleria-korttelin 12-kerroksinen osa (Kauppakeskus Valkea, As Oy Pajarinkulma, Uusikatu 30). 13-kerroksinen osa näkyy Galleria-korttelin 12-kerroksista osaa matalampana. Lähempänä katselupistettä sijaitsevat Resiina-korttelin 12-kerroksiset osat (Rautatienkatu 29-33) radan varressa hahmottuvat näkymässä korkeimpana rakentamisena.

Vaakunakylän suunnasta esitetyssä havainnekuvassa suunnitelman 16-kerroksinen osa muodostaa korkeimman keskustan silhuetissa näkyvän asuin- ja liikerakennuksen ja kohoaa hieman Tuomiokirkon tornin räystästä korkeammalle, jääden kuitenkin selvästi sen kattorakenteita ja ristiä matalammaksi. 16-kerroksinen osa hahmottuu havainnekuvassa noin kerroksen verran Galleria-korttelin 12-kerroksista osaa korkeampana. Suunnitelman 13-kerroksinen osa jää näkymässä hieman radan varren Aseman tornin (Rautatienkatu 17-19) 12-kerroksisten osien alapuolelle.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Kaupunginojan puistovyöhykkeellä ja sen varressa sekä rajautuu Uusikatuun, joka on alueellinen kokoojaväylä. Korttelin suunnitelmat vaikuttavat valtakunnallisesti arvokkaan kaupunginojan 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 muuttuu 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 leveään portaikon kautta puistomaisemaan liittävät puistoalueen nykytilanetta 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 Kaupunginajan varren kaupunkikuvaa, toimivat kauas näkyvinä maamerkkeinä ja muodostavat vastaparia vastapäisen Galleria-korttelin 12-kerroksisen rakennusosan kanssa.

Tontin nro 7 viitesuunnitelmissa lähtökohtana on ollut korkeiden rakennusten tunnistettava ilme sekä korkeiden osien erottautuminen kaupunkikuvallisesti jalustaosasta. 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.

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.

Tontin nro 8 viitesuunnitelmien lähtökohtana on ollut tontin rakentamattoman osan täydentäminen, mikä eheyttää kaupunkikuvaa, sekä rakentamisen sovittaminen suojellun Talousseuran rakennuksen ilmeeseen ja mittakaavaan.

Talousseuran rakennus, jossa on viisi kerrosta ja ullakko, on osoitettu asemakaavassa suojelumerkinnällä sr-20. Rakennuksen muuttamista asutukseen 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-kerroksista. 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. Puistoissa valtapuuna on rauduskoivu, mutta puistoalueiden kunnostusten yhteydessä puulajivalikoimaa on pyritty monipuolistamaan. Vaaran puistoon on sijoitettu kirjailija Teuvo Pakkalan muistopatsas (Oskari Jauhiainen 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 katukuvaan. Korkea rakentaminen sijoittuu siten, että se muodostaa näkyvän aiheen Kaupunginojan puistovyöhykkeen varteen, joten rakennusten etualalle muodostuu tilaa kaupunkirakenteessa. Samalla periaatteella aiemmin sijoitettuja korkeita 10-12 -kerroksisia rakennuksia 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.

Vaaranpiha-kortteli rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen, jonka rajaa ei asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehtyjen suunnitelmien tarkennusten mukaan ylitetä. Kaupunginojan varren puistovyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaan alueen kuvauksessa ei ole otettu kantaa, minkälainen rakentaminen soveltuu puistovyöhykkeen ympäristöön. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Kaupunginojan puistovyöhykkeellä ja sen varressa sekä rajautuu Uusikatuun, joka on alueellinen kokoojaväylä. Otto Karhin puisto ja siihen liittyvä Vaaranpuisto muodostavat Oulun keskustan kaupunkirakenteellisen solmukohdan. Nykytilanteessa puistoalue rajautuu Vaaranpiha-kortteliin kaksikerroksisella rakentamisella, mikä on ympäristön rakentamista matalampaa. Suunniteltu rakentaminen muodostaa näkymän päätteen Otto Karhin puistosta pohjoisesta katsoen sekä vastaparin Otto Karhin puiston pohjoisreunaa visuaalisesti rajaavalle kymmenkerroksiselle Vakuutustornille. Korttelin suunnitelmat vaikuttavat valtakunnallisesti arvokkaan kaupunginojan varren puistovyöhykkeen arvoihin ja muuttavat merkittävästi sekä täydentävät kaupunkikuvaa sen viereisellä alueella. Asemakaavan muutoksessa puistoalue säilyy keskeisenä kaupunkikuvallisena ja asemakaavallisena ratkaisuna. Puistoalueen viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta parannetaan Vaaranpuiston yleissuunnitelman periaatteiden mukaan. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelma täydentää valtakunnallisesti arvokkaan puistoalueen reuna-aluetta ja muuttaa kaupunkikuvaa, mutta ei vaaranna arvokkaan alueen arvoja.

Vertailukohtana korkeassa rakentamisessa voidaan pitää vastapuolella Kaupunginojan varren puistovyöhykettä sijaitsevaa Galleria-korttelia, johon on toteutettu kauppakeskus Valkea sekä asuinosa, jonka suurin kerrosluku on 12. Galleria-korttelissa alimmat kerrokset ovat liikekäytössä ja niissä on korkeampi kerroskorkeus, mistä johtuen viisi

alinta liikekerrosta vastaavat korkeudeltaan noin kahdeksaa asuinkerrosta. Rakennuksen korkeus vastaa siis noin 15-kerroksista asuinrakennusta.

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 keskusta, 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 empireasemakaavaan ja Kaupungin varren vartta ryhdyttiin kunnostamaan puistomaiseksi 1830-luvulla.

Uusikadun varressa suunnittelualueen kohdalla on lehmusrivi, joka on säilynyt yhtenäisenä idän puolella katualuetta. Uusikatu on harvoja keskustan katuja, joiden varrella on yhtenäistä kadunvarsipuustoa. Yhtenäinen puurivi Isokadun varteen on osoitettu jo 1907 ja 1940 laadituissa keskustan asemakartoissa ja on nähtävissä vuoden 1939 ilmakuvassa. Uusikatu on keskustan halki kulkeva pääväylä, joten katupuilla on huomattava kaupunkikuvallinen merkitys sekä myös ilmastollista merkitystä. Lähtökohtaisesti Uusikadun varren lehmukset on pyrittävä säilyttämään. Ne on osoitettu asemakaavassa merkinnällä säilytettävä ja täydennettävä puurivi.

Vaaranpiha-kortteliin suunniteltu rakentaminen vaikuttaa Vaaranpuiston maisemakuvaan ja kaupunkitilan kokemiseen sekä muuttaa kaupunkikuvaa voimakkaasti, kun puistoaluetta kehystää suunnitelmien mukaan jatkossa korkea rakentaminen. Vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen on kuvattu myös selostuksen kappaleessa 5.3.1.

Vaaranpuiston 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, Vaaranpuiston katualueeksi ja varaukseksi maanalaisen pysäköintilaitoksen/väestönsuojan henkilöliikenteen sisään-

käyntirakennukselle ja raitisilmakuilulle. Alueella on nykytilanteessa katualuetta ja asfaltoitua pysäköintialuetta. Asemakaavan muutoksen myötä Vaaranpuistoa on mahdollista laajentaa alkuperäisen kokoiseksi. Vaarankatu kapenee ja muuttuu pohjois-osaltaan kävely- ja pyöräilyalueeksi, mikä osaltaan myös parantaa alueen puistomaisuutta.

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 muistumaa 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 kiiveystäkään 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 pihtoja, 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 kellari-kerrokseen 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 Pakkahuoneenkadun liittymien toimivuudet hieman paranevat liikennesuorituksen vähentyessä. Mäkelininkadun asiointiliikenteen ja pysäköintipaikkojen merkittävä vähentäminen edesauttaa kadun muuttamista osaksi pyöräilyn pääreittejä.

Tontin nro 8 uudisrakennuksen osalta on suunniteltu ratkaisua, jossa pääkäyttötarkoituksena olisi palveluasuminen ja asunnot olisivat autottomia. Tämä 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. Autottomien asuntojen ratkaisu voi toteutua ainoastaan siinä tilanteessa, että tontille toteutetaan palveluasumista.

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 kestävän kehityksen mukaista täydennysrakentamista, kun asuntoja sijoitetaan keskusta-alueelle muista toiminnoista vapautuvalle korttelialueelle. Toisaalta rakennusten purkamisesta ja täydennysrakentamisesta aiheutuu ilmastovaikutuksia.

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 Uusi-kadun 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 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät 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 27. päivänä toukokuuta 2019

Paula Paajanen
yleiskaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Oulussa 10. päivänä helmikuuta 2020

Paula Paajanen
yleiskaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	23.04.2020
Kaavan nimi	II kaupunginosan korttelia 7 ja puistoaluetta sekä I ja II kaupunginosien katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	20.04.2020	Ehdotuspvm	10.02.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	24.02.2009
Hyväksymispykälä	§26	Kunnan kaavatunnus	564-2031
Generoitu kaavatunnus	564V200420A§26		
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	1,3931	100,0	28175	2,02	0,0000	12165
A yhteensä	0,4409	31,6	28075	6,37	0,4409	28075
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4409	-16010
T yhteensä						
V yhteensä	0,2281	16,4			0,0165	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6842	49,1	100	0,01	-0,0165	100
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0399	2,9			0,0000	

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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,3931	100,0	28175	2,02	0,0000	12165
A yhteensä	0,4409	31,6	28075	6,37	0,4409	28075
AL	0,4409	100,0	28075	6,37	0,4409	28075
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4409	-16010
K					-0,4409	-16010
T yhteensä						
V yhteensä	0,2281	16,4			0,0165	
VP-2	0,2281	100,0			0,0165	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6842	49,1	100	0,01	-0,0165	100
Kadut	0,5918	86,5			-0,1089	0
Katuauk./torit	0,0924	13,5	100	0,11	0,0924	100
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0399	2,9			0,0000	
W	0,0399	100,0			0,0000	

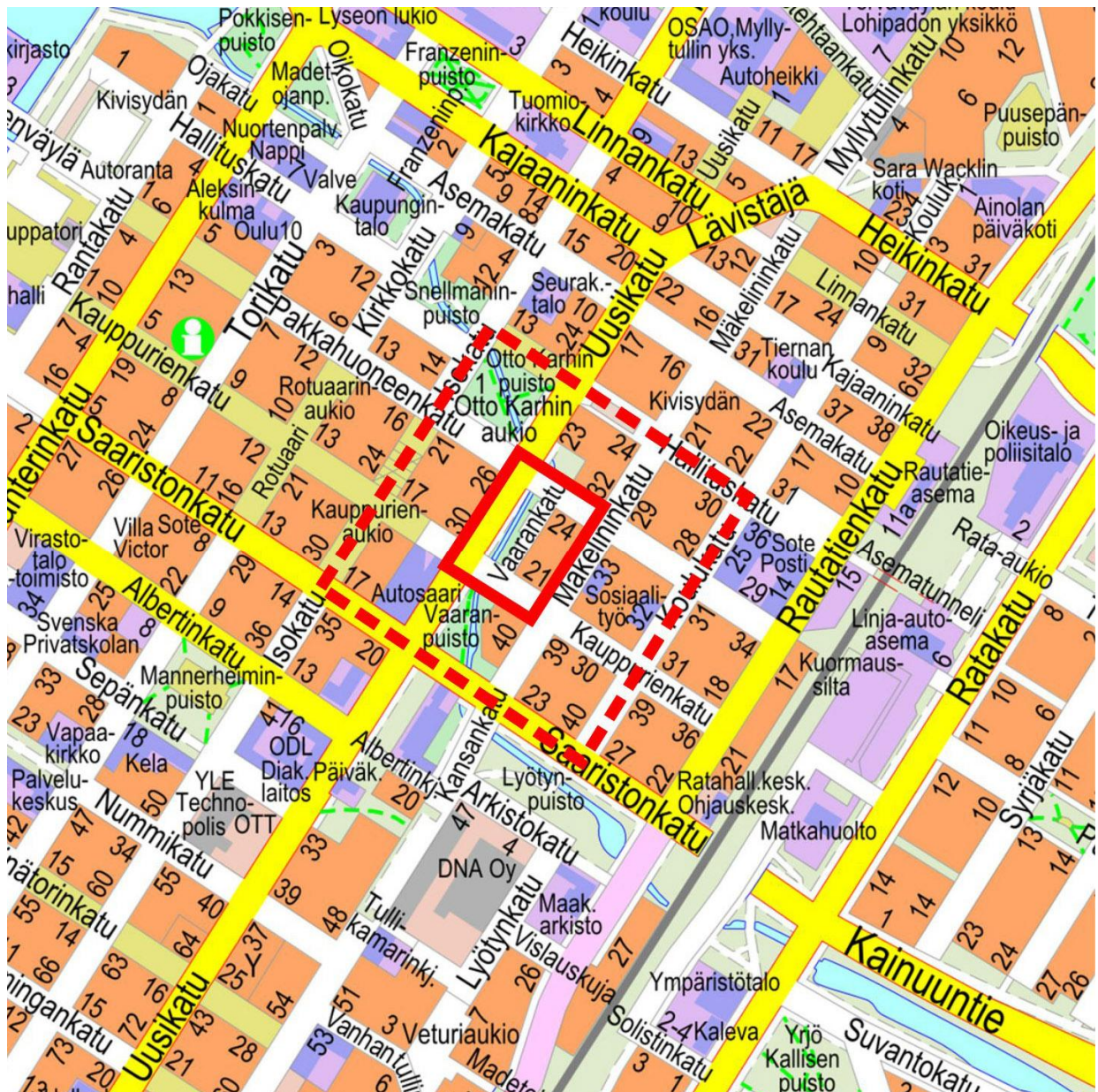
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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 638) 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.

SUUNNITTELUTEHTÄVÄ 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.

SUUNNITTELUYÖN 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 tarkoitettu 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:

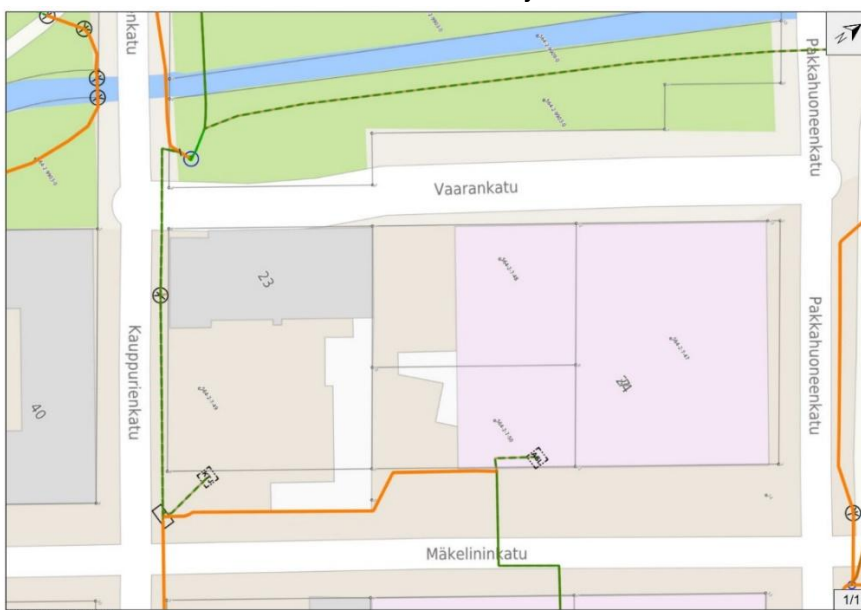
Korttelin nro 7 asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista uusia kortteliin nro 10 liittyviä 1982 laadittuja sopimuksia. Korttelin nro 7 asemakaavan muutokseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta neuvotellaan ennen asemakaavan muutosehdotuksen laatimista. Mielipiteessä mainitun tontin (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 aihetta muuttaa asemakaavaa.

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

Telia Finland Oy kirjoittaa 13.11.2018:

Hei,

Telialla 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 Oy:n lausunnon liitekartta.

Kaavoitus:

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

Ympäristölakiasiantoinen S. Eskelinen Oy kirjoittaa 28.11.2018:

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

-Rajoittuessaan puistoihin (Vaaranpuisto) tai sijoittuessaan niiden välittömään läheisyyteen (Otto Karhin puisto) luonnosteltu rakentaminen luo uusia mielenkiintoisia kaupunkinäköyksiä. 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 suojelutai säilyttämistarpeita omaavia rakennuksia.

-Kerroskorku 16 on sopiva tällä sijaintipaikalla.

-Kerroskorku 13 aiemmin keskusta-alueella yleiseksi muodostuneen korkeahkon rakentamisen kerroskorkuden 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, Mäkeliininkatu 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 kerroskorku 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 kaavamuutoksen 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 ravintoloihin. Rakentamisen volyymi sekä kerrosluvut kasvavat luonnoksen mukaan nykyiseen verrattuna varsin huomattavasti. Tontille 7 on osoitettu 16000 + 4600kem, tontille 8 on suojelurakennuksen rakennusosalalle 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 varjoisempaa katuna keskustassa luo paikallisesti vierasta miljöötä. Talousseuran suojeltu rakennus täydennettynä uudisrakennuksella tukee olevaa ympäristöä ja on mittakaavaltaan tornimassoja inhimillisempi. Vaaranpuiston suhteellisen leveä puistokaista kaupunginojineen säilyy viihtyisinä 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 Vaaranpihan 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. Vaaranpihan 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 Kaupunginojan tulvauoma. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 1, 6.12.2018:

Vaarakorttelin kaavamuutosehdotusta esiteltiin yleisölle 28.11.2018. Kaavamuutoksen tavoitteena on korttelin kehittäminen, lisärakentaminen ja ympäristön laadun parantaminen. Kortteli on keskeistä ruutukaava-aluetta Oulussa ja alue rajautuu Kaupunginojan 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 järjestötalonvaha osa). Suosituksena 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 pastellivärytykseltään 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 päätynyt 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 esitettyjen rakennusten sijaan matalampia, arkkitehtuuriltaan hienovaraisemmin kaupunkikuvaan niveltuvia rakennuksia sekä yhtenäisempää, korttelimaista kaavoitusta. Rakennusten sijoittelun tulisi luoda selkeämpi kokonaisuus, ympäristöä elävöittävä kortteli. Muotoja, materiaalien vaihtelua ja värytyksen 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. Yksitotinen 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). Liettyminen 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 kiinnittyneen maaperään heikkenisi. Näistä faktoista johtuen suunnitelma saaren rakentamisesta kuusen ympärille olisi teko, joka vain kuihduttaisi 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 muuttaa? 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 kaipaasi korkeita, suojaavia pensasaitoja 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 pölyäviksi 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 aumapäätynen. 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 havainnekuvien 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 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 ovat Klubitalo, Vakuutustorni, Yhdystorni sekä Galleria-korttelin asunto-osa. Korkeiden osien massoittelun suorakulmaisuuksista on varioitu parvekepäädyissä vinoilla pinnoilla, joiden tavoitteena on muodostaa mielenkiintoisia näkymiä ja keventää massoja visuaalisesti. Rakennusten värisävyjä ei ole määritetty tarkemmin asemakaavassa, ja ne voivat vielä muuttua rakennussuunnittelun yhteydessä. Tavoitteena on korkeiden osien erottuminen toisistaan seinävärityksen avulla ja jalustaosan erottuminen materiaalin ja värisävyyn avulla korkeammista rakennusosista. Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa kaavamääräyksissä oli määritetty, 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 kivityksen 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 jääne 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. Kaupunginojan 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 lausunnolle 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 huoltoliikenne.

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

käsittelmään. 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 rakennusvolyymilla. 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 rakennusvolyymin 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. Rakennusvolyymin 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 massoitellussa 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 massoitelu 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. Asemakaavaselostukseen on kaavamutoksen ehdotusvaiheessa täydennetty tutkittuja vaihtoehtoja.

Suunnitelmissa esitetty korkea rakentaminen sijoittuu siten, että se muodostaa näkyvän aiheen Kaupungin 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 massoitellun suorakulmaisuuksa on varioitu 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 velvoitepaikkoja 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. Asemakaavamääräyksiin on lisätty: Kortteli rajautuu Vaarankadun ja Vaaranaukion suunnassa valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen. Tontin rajaa ei voi Vaaranpihan 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 viihtyvyttä 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 kortteliä 7 koskevan asemakaavan muutoksen (Vaaranpiha-kortteli, Vaarankatu, Vaaranpuisto) osallistumis ja arviointisuunnitelma ja luonnos (kaavatunnus 564-2031). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Oulun keskustassa kaupungin itäpuolella olevaa suunnittelualuetta 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 Kaupungin 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 kortteliä. 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 korttelistä. 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 kuvatus rakentamisen mahdollistamista puiston alueelle. Ajatus puiston aktiivisemmasta hyödyntämisestä kaupunkiympäristön vetovoimaisuuden edistämisessä 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 lähiympäristöönsä, 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 ehditä tehdä nyt lausuttavana olevan asemakaavahankkeen valmistelun aikana, tulee riittävät selvitykset tehdä lausunnon kohteena olevaan kaavamuutoshankkeeseen 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 muistumaa Vaaranpuiston alkuperäisestä sivu-uomasta, joka näkyy Engelin ja Ehrenströmin asemakaavakartalla 1824 sekä muissa vanhoissa kartoissa. Vaaranpuiston eteläosan uoman alkuperäinen linjaus ja puiston rajausta 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 pihtoja, 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. Asemakaavaselostukseen on kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa täydennetty tutkittuja vaihtoehtoja.

Suunnitelmissa esitetty korkea rakentaminen sijoittuu siten, että se muodostaa näkyvän aiheen Kaupunginpuiston puistovyöhykkeen varteen, joten rakennusten etualalle muodostuu tilaa kaupunkirakenteessa. Samalla periaatteella aiemmin sijoitettuja korkeita 10-12 -kerroksisia rakennuksia Kaupunginpuiston 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. 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 Kaupunginpuiston tulvauoma. 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 Vaaranpuiston 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.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 18.6.-30.8.2019. Asiasta jätettiin yksi muistutus ja kuusi lausuntoa.

Muistutus 1, 19.6.2019:

Asemakaavan muutoksen yhdeksi tavoitteeksi on asetettu "ympäristön laadun parantaminen".

Jotta tämä tavoite tällaisessa keskustakorttelissa toteutuu, on kivijalkakerros oltava avoin ja yleisessä käytössä, esimerkiksi liiketilana. Jos kaava ei sitä vaadi, kuten nyt on käymässä, ei ympäristön laatu suinkaan parane, vaan se heikkenee nykyisestä.

Tällaisenaan kaava heikentää ympäristön laatua. Asia on korjattava.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosalueelle on edellytetty asemakaavamääräyksissä täydennysrakennettavalle alueelle yhteensä 820 kerrosalaneliometriä myymälä- tai liiketilaa. Asemakaavamerkintä (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) mahdollistaa yleisen käytön, esimerkiksi liiketilana, vähimmäismäärää suurempanakin. Maantasokerrokseen on sijoitettu myymälätilojen lisäksi myös pysäköintitilaa, varastotilaa, teknisiä tiloja ja polkupyörien säilytystiloja. Asemakaavan muutos mahdollistaa liiketilaa muissakin kerroksissa, esimerkiksi kaksikerroksisen liiketilan, mutta suurin osa toteutunee maantasokerroksessa. Lisäksi Talousseuran suojelurakennukseen sijoittuu nykytilanteessa pelkästään liike- tai toimistotilaa. Osa rakennuksesta on asemakaavan muutoksen mukaan mahdollista muuttaa asunnoiksi, mutta maantasokerros säilyy liike- tai toimistokäytössä.

Vaaranaukiolle korttelin edustalle on lisäksi osoitettu sata kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta kahvilarakennuksille, jotka tukevat korttelin jalustaosassa aukion varrella olevia palvelutoimintoja.

Jalustaosan ja siihen kuuluvan maantasoson avoimuutta ja kaupunkikuvallista laatua on varmistettu asemakaavamääräyksissä siten, että on osoitettu vähimmäismäärät täydennysrakennettavan osan julkisivujen aukeille ja lasipinnoille. Ne vaihtelevat tontilla nro 7 välillä 30-40 % ja tontilla nro 8 välillä 40-50 %. Tontilla nro 8 sijaitsevan suojellun Talousseuran rakennuksen maantasokerroksessa Kauppurienkadun puoleinen pääty sekä osa Vaarankadun puoleisesta julkisivusta on aukotettu suurehkoilla ikkunoilla.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan asemakaavan muutoksessa on osoitettu alueelle riittävä määrä liiketilaa ottaen huomioon suojelurakennus sekä kiinnitetty huomiota kaupunkikuvaan ja katutilan avoimuuteen sielläkin, missä maantasokerrokseen on viitesuunnitelmien mukaan osoitettu muita toimintoja.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Telia Finland Oyj, Jukka Halttunen, kirjoittaa 17.6.2019:

Hei!

Telialla tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi.

Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta

Kaavoitus:

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

Fingrid Oyj, Mika Penttilä, kirjoittaa 26.8.2019:

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.

Oulun vanhusneuvosto kirjoittaa 23.8.2019:

Vanhusneuvosto ehdottaa, että puisto tulee säilyttää mahdollisimman isona. Ehdotus kuva 7 A palvelee parhaiten ikäihmisten ulkoilu ja liikuntatarpeita. Puistoon olisi tehtävä istumaryhmiä, joista voi seurata Laanaojan virtausta ja luonnon tapahtumia. Vanhoja puita tulee säilyttää alueella. Käytävien pinnoitus tulee olla helppokulkuista ja turvallista liikkua.

Kaavoitus:

Puistoalueen pinta-ala kasvaa asemakaavan muutoksen myötä hieman. Puistoalueelle on laadittu asemakaavan muutoksen yhteydessä yleissuunnitelma. Sen mukaan puistossa sijaitsevat merkittävät vanhat puut säilytetään. Yleissuunnitelmavaiheessa ei ole määritelty vielä tarkemmin julkisen tilan kalusteita eikä puiston reittien pinnoitusmateriaaleja. Tarve istuskelupaikoille on tiedostettu suunnittelussa.

Vaaranaukiosta todetaan kaavamääräyksissä: Vaaranaukio tulee päällystää betonilaatoituksella tai -kivetyksellä. Aukion päällysteen tulee sopia korttelin

yleisilmeeseen. Aukiolle tulee istuttaa suurikokoisia lehtipuita luomaan varjoa oleskelualueelle. Aukion tulee yhdistyä luontevasti puistomaisemana säilyvään Vaaranpuistoon ja Kaupunginojan varteen.

Lausunto ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Anita Yli-Suutala, kirjoittavat 26.8.2019:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Vaaran kaupunginosassa Vaaranpiha-korttelia, Vaarankatua, Pakkahuoneenkatua, Mäkelininkatua, Uusikatua ja Vaaranpuistoa koskeva asemakaavamuutoksen ehdotus (kaavatunnus 564-2031). Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Korttelin asemakaavamuutos on kahden osallisen, Koy Pakkahuoneenkatu 24 ja Oulun läänin talousseuran hakkeena toteutettu suunnitelma, jossa hakijoiden intressit kohteiden erillisillä suunnitelmilla on kahden suunnittelijan toimesta pyritty sovittamaan yhteen. Vaaranpuiston suunnitelmat on liitetty tähän kaavamuutokseen, ne ovat osana kaupunginojan puistovyöhykettä, rky-2009 -aluetta. Luonnosvaiheeseen nähden on valtakunnallisesti arvokas rky-rajaus ja rajan ylitys on rakennuksen yläpuolisilla ulokkeilla poistettu asiaan kuuluvasti ehdotuksessa. Myös tulvauoman muotoilu / ojan laajennus on jätetty kaavaehdotuksesta pois.

Luonnokseen nähden viitesuunnitelmat ja kaavamuutoksen kerrosluvut ovat pysyneet luonnoksen mukaisina, niissä ei ole tapahtunut silmin nähden muutosta. Pohjois-Pohjanmaan museo huomauttaa edelleen korkean rakentamisen haitallisista vaikutuksista tiiviissä kaupunkirakenteessa. Kaupungin katu- ja puistoalueiden varjoisuuteen korkeiden rakennusmassojen pohjoispuolella, etenkin keväisin koettavia vaikutuksia katutasolla kevään ja kesän viivästymisenä voidaan pitää Oulun leveyspiirillä harmillisena. Täällä auringon valon vaikutus jää rakennusten taustalla vähäiseksi, keväällä ja syksyllä se jää jopa näkymättömiin. Esitetyssä tuulisuustarkastelussa on huomioitu sen vaikutus itse rakennuksessa ja parvekkeiden lasittamisessa, mutta vaikutukset katutilassa on jääneet vähemmälle tarkastelulle. Varjostus- ja tuulisuustarkastelut ovat näiltä osin keveät ja yksipuoliset. Kahden suunnitelman keskinäiset kerrosluvut eivät ole tasapainossa ja ne poikkeavat häiritsevästi toisistaan kaupunkikuvassa. Suojeltu talousseuran rakennus on kuitenkin kohde, mikä tulee paremmin ottaa huomioon kerroslukuja määriteltäessä, jotta niillä voidaan ylläpitää viereisten rakennusten kaupunkikuvallinen tasapaino.

Oulun korkean rakentamisen päivitys on ollut vireillä vuodesta 2018. Se ei vielä ole kuitenkaan nähnyt päivänvaloa. Hankkeilla olevaan keskeiseen ydinkeskustaan sijoittuvaa Vaaranpuistohanketta ei tule viedä eteenpäin ja päätökseen ennen kuin em. päivitys on valmistunut ja kaupunkikuvallisesti tärkeät ydinkeskustan kerrosluvut ja massat vs. olevaan rakennuskantaan voidaan tarkastella laajemmassa kontekstissa. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Vaaranpiha-korttelin, Vaarankadun ja Vaaranpuiston asemakaavan muutoksen ehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoitus:

Asemakaavahankkeen yhteydessä on laadittu varjostusselvitys sekä lausunto tuulisuuden vaikutuksista, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Varjoanalyysissa on esitetty maankäytön suunnitelman mukainen varjotilanne ja sen vaikutus lähialueelle. Rakentamisen varjostava vaikutus lähiympäristössä on kuvattu asemakaavaselostuksessa lähinnä rakennuksiin kohdistuen. Rakentamisella on vaikutusta myös katotasolla yleisten

alueiden, kuten katualueiden varjostukseen. Asemakaavaselostuksen kohtaa varjostusselvitys (kappale 3.3.7) on täydennetty tältä osin kuvaamalla suunnitelman varjostava vaikutus yleisille alueille.

Vaaranpihan 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 korkeimpien rakennusosien suunnittelussa ja materiaaleissa tulee ottaa huomioon tuulten ja tuulenpuuskien vaikutus. Kaavoituksen näkemyksen mukaan ei ole tarpeellista tarkastella erikseen tuulisuuden vaikutuksia katutilassa.

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 kaavasunnitelmasta 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.

Asemakaavan muutoksen nähtävilläolon jälkeen havainnekuva-aineistoon täydennettiin valokuvaopotukset Joutsensillan ja Vaakunakylän suunnista. Ne kuvaavat suunnitelman soveltuvuutta kaupunkikuvaan kaukonäkymissä.

Joutsensillan suunnasta katsoen suunnitelman korkein 16-kerroksinen osa näkyy havainnekuvasa yhtä korkeana kuin Tuomiokirkon tornin risti ja hieman korkeampana kuin Galleria-korttelin 12-kerroksinen osa (Kauppakeskus Valkea, As Oy Pajarinkulma, Uusikatu 30). 13-kerroksinen osa näkyy Galleria-korttelin 12-kerroksista osaa matalampana. Lähempänä katselupistettä sijaitsevat Resiina-korttelin 12-kerroksiset osat (Rautatienkatu 29-33) radan varressa hahmottuvat näkymässä korkeimpana rakentamisena.

Vaakunakylän suunnasta esitetyssä havainnekuvasa suunnitelman 16-kerroksinen osa muodostaa korkeimman keskustan silhuetissa näkyvän asuin- ja liikerakennuksen ja kohoo hieman Tuomiokirkon tornin räystästä korkeammalle, jääden kuitenkin selvästi sen kattorakenteita ja ristiä matalammaksi. 16-kerroksinen osa hahmottuu havainnekuvasa noin kerroksen verran Galleria-korttelin 12-kerroksista osaa korkeampana. Suunnitelman 13-kerroksinen osa jää näkymässä hieman radan varren Asemantornin (Rautatienkatu 17-19) 12-kerroksisten osien alapuolelle.

Viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä on järjestetty 26.9.2019.

Asemakaavan muutoksen selostukseen on täydennetty suunnitelmien vaikutusten arviointia sekä havainnekuva-aineistoa lausunnon perusteella. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Taina Törmikoski, kirjoittaa 30.8.2019:

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

Vaaranpiha-korttelin ja Vaaranpuiston asemakaavan muutosalue rajautuu Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaaseen puistoalueeseen (RKY 2009). Kohdekuvausten mukaan Oulun Kaupunginojan varren aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi koko keskustan. Suunnittelualueella sijaitsee maakunnallisesti arvokas talousseuran rakennus, joka on osoitettu asemakaavan muutosehdotuksessa suojeltavaksi kaavamerkinnällä sr-20. Asemakaavan muutoksella suunnittelualue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaava mahdollistaa 16 kerrosta korkean rakennusmassan toteuttamisen talousseuran rakennuksen viereiselle tontille.

ELY-keskus toteaa, että vuonna 2014 hyväksytyssä Oulun korkean rakentamisen selvityksessä kaavamuutosalue kuuluu vyöhykkeeseen B, jolle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon mm. kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi poikkeavasta korkeamman rakennuksen kaavasunnitelmasta tehdä selvitys mm. rakentamisen kaupunkikuvallisista edellytyksistä. Kaavaselostuksen mukaan yhdyskuntalautakunta ja kaupunginhallitus tulevat hyväksymään Oulun keskustan korkean rakentamisen laatuperiaatteet syksyllä 2019. ELY-keskus toteaa, että lausuntopyynnön liitteenä olevista asiakirjoissa ei ole edellä mainittua selvitystä merkittävästi poikkeavan korkean rakentamisen kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

Kaavan vaikutusten arvioinnin mukaan suunnitelma muuttaa voimakkaasti alueen kaupunkikuvaa ja muodostaa siihen oman kerrostumansa. Selostuksessa todetaan, että korkea rakentaminen sijoittuu siten, että se muodostaa näkyvän aiheen Kaupunginojan puistovyöhykkeen varteen, joten rakennusten etualalle muodostuu tilaa kaupunkirakenteessa. Samalla periaatteella on sijoitettu korkeita 10-12 kerroksisia rakennuksia Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen viereen tai läheisyyteen (Klubitalo, Vakuutustorni, Yhdystorni sekä Galleria-korttelin asunto-osa). Lisäksi todetaan, että nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa osoitettu 16-kerroksinen rakennusosa muodostaa Oulun keskustan suunnitelmissa kolmanneksi korkeimman rakennuksen voimassa olevien kaavojen (vielä toteutumattoman) Vänmanninsaaren tornin 22 kerrosta sekä II kaupunginosan korttelissa 42 olevan Asematalon 16 kerrosta jälkeen. Vaikutusten arvioinnissa on vertailtu viimeaikaisten asemakaavamuutosten tehokkuuslukuja. Vertailun perusteella on todettu, että Vaaranpihasta muodostuu yksi keskusta-alueen tehokkaimmin rakennetuista kortteleista.

Vaikutusten arvioinnin mukaan korkea rakentaminen Kaupunginojan varren valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen viereen tai läheisyyteen on osoitettu samalla periaatteella kuin muutkin aikaisemmin kaavoitetut ja rakennetut korkeat, 10-12 kerroksiset rakennukset. Kaavaratkaisussa ei kuitenkaan ole perusteltu, miksi Vaaranpihan kortteliin voidaan osoittaa 4-6 kerrosta enemmän rakentamista kuin edellä mainittuihin muihin kortteleihin tai että miksi juuri kaavamuutosalueelle muodostetaan yksi keskustan tehokkaimmin rakennetuista tonteista. Kahta muuta asemakaavalla hyväksyttyä vielä nyt esitettyä korkeampaa rakennuskohdetta (Vänmannin saari ja Asematalo) ei voida verrata tähän hankkeeseen sijaintinsa perusteella. Vänmannin saari muodostaa oman aikansa edustajana kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden eikä sijainti merenrannalla avoimessa maisemassa rinnastu ydinkeskustan tiiviiseen korttelirakenteeseen. Asematalo edustaa radanvarren uutta täydennysrakentamista, joka on Oulun korkean rakentamisen selvityksessä hyväksytty sijaintinsa puolesta soveltuvaksi korkeaan rakentamiseen.

Kaava-asiakirjojen perusteella saa vaikutelman, että kaavoituksen taustalla on yksittäinen kaavoitusesitys ja että vastaavanlaisia esityksiä voi tulla mihin vaan ydinkeskustan alueelle

sattumanvaraisesti. Mikäli kaikkiin korkean rakentamisen kaavoitushankkeisiin suostutaan vastaavasti ilman laajempaa kaupunkikuvallista yleissuunnitelmaa, Oulun ydinkeskusta kehittyä hallitsemattomasti, mikä heikentää sen kaupunkikuvallisia arvoja ja vaarantaa kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

ELY-keskus korostaa, että vuonna 2014 hyväksytyn Oulun korkean rakentamisen selvityksen mukaisesti alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan keskusta-alueen korkean rakentamisen toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat.

Jatkotoimenpiteet

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus esittää, että kaavoituksesta järjestetään MRL 66 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu korttelin viitesuunnitelmat sekä Vaaranpuiston yleissuunnitelma. Viitesuunnittelun yhteydessä on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja ja tutkittu hankkeen vaikutusta kaupunkikuvaan 3D-mallinnuskuvilla useista kuvakulmista esitettyjen näkymäkuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Tarkasteluissa on otettu huomioon tiedossa olevat asemakaavan muutoshankkeet ja voimassa olevat, vielä toteutumattomat asemakaavat, joissa on mahdollista toteuttaa täydennysrakentamista.

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 kaavasunnitelmasta 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 havainnekuvien 3D-mallin avulla sekä laadittu alueanalyysi.

Asemakaavan muutoksen nähtävilläolon jälkeen havainnekuva-aineistoon täydennettiin valokuvaupotukset Joutsensillan ja Vaakunakylän suunnista. Ne kuvaavat suunnitelman soveltuvuutta kaupunkikuvaan kaukonäkymissä.

Joutsensillan suunnasta katsoen suunnitelman korkein 16-kerroksinen osa näkyy havainnekuvassa yhtä korkeana kuin Tuomiokirkon tornin risti ja hieman korkeampana kuin Galleria-korttelin 12-kerroksinen osa (Kauppakeskus Valkea, As Oy Pajarinkulma, Uusikatu 30). 13-kerroksinen osa näkyy Galleria-korttelin 12-kerroksista osaa matalampana. Lähempänä katselupistettä sijaitsevat Resiina-korttelin 12-kerroksiset osat (Rautatienkatu 29-33) radan varressa hahmottuvat näkymässä korkeimpana rakentamisena.

Vaakunakylän suunnasta esitetyssä havainnekuvassa suunnitelman 16-kerroksinen osa muodostaa korkeimman keskustan silhuetissa näkyvän asuin- ja liikerakennuksen ja kohoo hieman Tuomiokirkon tornin räystästä korkeammalle, jääden kuitenkin selvästi sen kattorakenteita ja ristiä matalammaksi. 16-kerroksinen osa hahmottuu havainnekuvassa noin kerroksen verran Galleria-korttelin 12-kerroksista osaa korkeampana. Suunnitelman 13-kerroksinen osa jää näkymässä hieman radan varren Asemantornin (Rautatienkatu 17-19) 12-kerroksisten osien alapuolelle.

Vaaranpiha-kortteli rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen, jonka rajaa ei asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehtyjen suunnitelmien tarkennusten mukaan ylitetä. Kaupunginojan varren puistovyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaan alueen kuvauksessa ei ole otettu kantaa, minkälainen rakentaminen soveltuu puistovyöhykkeen ympäristöön. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Kaupunginojan puistovyöhykkeellä ja sen varressa sekä rajautuu Uusikatuun, joka on alueellinen kokoojaväylä. Korttelin suunnitelmat vaikuttavat valtakunnallisesti arvokkaan kaupunginojan varren puistovyöhykkeen arvoihin ja muuttavat merkittävästi sekä täydentävät kaupunkikuvaa sen viereisellä alueella. Asemakaavan muutoksessa puistoalue säilyy keskeisenä kaupunkikuvallisena ja asemakaavallisena ratkaisuna. Puistoalueen viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta parannetaan Vaaranpuiston yleissuunnitelman periaatteiden mukaan. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelma täydentää valtakunnallisesti arvokkaan puistoalueen reuna-alueita ja muuttaa kaupunkikuvaa, mutta ei vaaranna arvokkaan alueen arvoja.

Vertailukohtana korkeassa rakentamisessa voidaan pitää vastapuolella Kaupunginojan varren puistovyöhykettä sijaitsevaa Galleria-korttelia, johon on toteutettu kauppakeskus Valkea sekä asuinosa, jonka suurin kerrosluku on 12. Galleria-korttelissa alimmat kerrokset ovat liikekäytössä ja niissä on korkeampi kerroskorkeus, mistä johtuen viisi alinta liikekerrosta vastaavat korkeudeltaan noin kahdeksaa asuinkerrosta. Rakennuksen korkeus vastaa siis noin 15-kerroksista asuinrakennusta.

Viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä on järjestetty 26.9.2019.

Asemakaavan muutoksen selostukseen on täydennetty suunnitelmien vaikutusten arviointia sekä havainnekuva-aineistoa lausunnon perusteella. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Museovirasto Petri Halinen ja Satu Taivaskallio, kirjoittavat 30.8.2019:

Oulun kaupunki/ yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on pyytänyt Museoviraston lausunnon korttelin 7 Vaaranpuiston puistoalue, Vaarankadun, Pakkahuoneenkadun, Mäkelininkadun ja Uusikadun katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta. Museovirastoon on toimitettu 27.5.2019 päivätyt kaavaehdotus ja -selostus.

Museovirastolla ja Pohjois-Pohjanmaan museolla on yhteistyösopimus, jonka mukaisesti Pohjois-Pohjanmaan museo on osallinen viranomainen valtaosassa kulttuuriympäristöä koskevissa kysymyksissä Oulun kaupungin alueella. Pohjois-Pohjanmaan museon lisäksi myös Museovirasto ottaa kantaa ja antaa lausuntoja tarvittaessa. Museovirasto ottaa nyt kantaa asemakaavaehdotukseen erityisesti kaavan rajaukseen osin sisältyvän RKY-alueen valtakunnallisen merkityksen vuoksi.

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty viranomaisneuvottelut 19.6.2018 ja 25.2.2019.

Kaavamuutoksen keskeisin tavoite on korttelin 7 rakennusoikeuden huomattava lisääminen. Museovirasto on 10.12.2018 valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa todennut muun muassa, että rakentamisen aiheuttamat vaikutukset RKY-alueeseen on valmisteluvaiheen aineistossa kuvailtu riittämättömästi. Vaikutusten arviointi on todettu puutteelliseksi erityisesti kaupunkikuvallisen kokonaistarkastelun osalta. Esitetty kaavaratkaisu korttelin 7 osalta tavoittelee huomattavaa muutosta, jolla tulisi olemaan vaikutusta paitsi lähiympäristöönsä, myös Oulun kaupunkikuvaan yleisemmin.

Kaavaehdotuksesta on luonnosvaiheen jälkeen poistettu Vaarankadun suunnassa ollut 16-kerroksisen osan uloke parvekkeineen. Myös Kaupunginojan yhteyteen esitetty tulvauoma

on poistettu. Museovirasto pitää molempia muutoksia Vaaranpuiston alueen valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen kannalta positiivisena.

Museovirasto huomauttaa kuitenkin, ettei kaavaratkaisulle aineistossa esitetyt perustelut edelleenkään tue korkean rakentamisen osoittamista kortteliin. Kortteliin 7 kaavailtu rakennusmassa muuttaisi alueen kaupunkikuvaa merkittävästi. Oulun kaupungin korkean rakentamisen laatuperiaatteiden laatiminen on edelleen kesken, ja näin ollen tarkastelu korkean rakentamisen yleisistä periaatteista ja kaupunkikuvallisista kokonaisvaikutuksista jää hankkeessa puuttumaan.

Museoviraston näkemyksen mukaan selvitykset ja vaikutusten arviointi ovat asemakaavaehdotuksessa puutteelliset. Museovirasto esittää, että hankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu korttelin viitesuunnitelmat sekä Vaaranpuiston yleissuunnitelma. Viitesuunnittelun yhteydessä on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja ja tutkittu hankkeen vaikutusta kaupunkikuvaan 3D-mallinnuskuvilla useista kuvakulmista esitettyjen näkymäkuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Tarkasteluissa on otettu huomioon tiedossa olevat asemakaavan muutoshankkeet ja voimassa olevat, vielä toteutumattomat asemakaavat, joissa on mahdollista toteuttaa täydennysrakentamista.

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 kaavasunnitelmasta 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 havainnekuvoin 3D-mallin avulla sekä laadittu alueanalyysi.

Asemakaavan muutoksen nähtävilläolon jälkeen havainnekuva-aineistoon täydennettiin valokuvaupotukset Joutsensillan ja Vaakunakylän suunnista. Ne kuvaavat suunnitelman soveltuvuutta kaupunkikuvaan kaukonäkymissä.

Joutsensillan suunnasta katsoen suunnitelman korkein 16-kerroksinen osa näkyy havainnekuvassa yhtä korkeana kuin Tuomiokirkon tornin risti ja hieman korkeampana kuin Galleria-korttelin 12-kerroksinen osa (Kauppakeskus Valkea, As Oy Pajarinkulma, Uusikatu 30). 13-kerroksinen osa näkyy Galleria-korttelin 12-kerroksista osaa matalampana. Lähempänä katselupistettä sijaitsevat Resiina-korttelin 12-kerroksiset osat (Rautatienkatu 29-33) radan varressa hahmottuvat näkymässä korkeimpana rakentamisena.

Vaakunakylän suunnasta esitetyssä havainnekuvassa suunnitelman 16-kerroksinen osa muodostaa korkeimman keskustan silhuetissa näkyvän asuin- ja liikerakennuksen ja kohoo hieman Tuomiokirkon tornin räystästä korkeammalle, jääden kuitenkin selvästi sen kattorakenteita ja ristiä matalammaksi. 16-kerroksinen osa hahmottuu havainnekuvassa noin kerroksen verran Galleria-korttelin 12-kerroksista osaa korkeampana. Suunnitelman 13-kerroksinen osa jää näkymässä hieman radan varren Asemantornin (Rautatienkatu 17-19) 12-kerroksisten osien alapuolelle.

Vaaranpiha-kortteli rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen, jonka rajaa ei asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehtyjen suunnitelmien tarkennusten mukaan ylitetä. Kaupunginojan varren puistovyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaan alueen kuvauksessa ei ole otettu kantaa, minkälainen rakentaminen soveltuu puistovyöhykkeen ympäristöön. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Kaupunginojan puistovyöhykkeellä ja sen varressa sekä rajautuu Uusikatuun, joka on alueellinen kokoojaväylä. Korttelin suunnitelmat vaikuttavat valtakunnallisesti arvokkaan kaupunginojan varren puistovyöhykkeen arvoihin ja muuttavat merkittävästi sekä täydentävät kaupunkikuvaa sen viereisellä alueella. Asemakaavan muutoksessa puistoalue säilyy keskeisenä kaupunkikuvallisena ja asemakaavallisena ratkaisuna. Puistoalueen viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta parannetaan Vaaranpuiston yleissuunnitelman periaatteiden mukaan. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelma täydentää valtakunnallisesti arvokkaan puistoalueen reuna-alueita ja muuttaa kaupunkikuvaa, mutta ei vaaranna arvokkaan alueen arvoja.

Vertailukohtana korkeassa rakentamisessa voidaan pitää vastapuolella Kaupunginojan varren puistovyöhykettä sijaitsevaa Galleria-korttelia, johon on toteutettu kauppakeskus Valkea sekä asuinosa, jonka suurin kerrosluku on 12. Galleria-korttelissa alimmat kerrokset ovat liikekäytössä ja niissä on korkeampi kerroskorkeus, mistä johtuen viisi alinta liikekerrosta vastaavat korkeudeltaan noin kahdeksaa asuinkerrosta. Rakennuksen korkeus vastaa siis noin 15-kerroksista asuinrakennusta.

Viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä on järjestetty 26.9.2019.

Asemakaavan muutoksen selostukseen on täydennetty suunnitelmien vaikutusten arviointia sekä havainnekuva-aineistoa lausunnon perusteella. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

II kaupunginosan (Vaara) korttelia 7 ja puistoaluetta sekä I ja II kaupunginosien katualuetta koskeva asemakaavan muutos
(Vaaranpiha-kortteli, Vaarankatu, Pakkahuoneenkatu, Mäkelininkatu, Uusikatu, Vaaranpuisto)
Kaavatunnus 564-2031

tiedotus- ja keskustelutilaisuus 28.11.2018 klo 17.00–18.40
Kirkkotorin koulutuskeskuksen iso sali, osoite: Asemakatu 5

osallistujat: puheenjohtaja ja esittelijät 6 kpl
muut osallistujat: 12 kpl

Tilaisuuden avaus

Latékoé Lawson Hellu, yhdyskuntalautakunnan varapuheenjohtaja, avasi tilaisuuden. Jere Klami toimii sihteerinä.

Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja perusselvitykset, asemakaavan muutosluonnos

Jere Klami, kaavoitusarkkitehti, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, esitteli kaavahankkeen yhteydessä laaditut perusselvitykset, kaupunkikuva-analyysia, alustavia suunnitelmaluonnoksia sekä asemakaavan muutosluonnoksen, joka on nähtävillä mielipiteitä varten 10.12.2018 asti. Vaaranpuiston yleissuunnitelma laaditaan samanaikaisesti. Asemakaavan muutoksen taustaselvityksistä esiteltiin lyhyesti korkean rakentamisen selvitys, keskustavision 2040 sekä Oulun Moderni Ruutukaavakeskusta, Modernin rakennuskannan inventointi.

Maankäytön suunnitelmat, tontti nro 7

Pave Mikkonen, arkkitehti, PAVE Arkkitehdit Oy, esitteli tontin nro 7 maankäytön viitesuunnitelmat. Suunnitelmasta muodostuu tärkeitä näkymien päätteitä puistoalueelle. Vaarankadun katualueen aktivointia on tutkittu ja katutasoon muodostuu II-kerroksinen jalustaosa, johon on suunniteltu puiston varrelle ja nurkkiin liiketiloja, ylimpiin kerroksiin asumista. Korkeat osat ovat 13 ja 16 kerrosta, paikka on perusteltu kaupunkikuvallisesti tämän korkuisille rakennuksille. Laanaojan varressa on perinteisesti korkeita rakennuksia, kuten Klubitalo ja Vakuutustorni. Kaavassa on rajoitteita louhintaan Kivisydämen ajorampin takia, pysäköintiä on osin maan päällä. Puiston suunnitelmia on kehitelty yhdessä VSU Maisema-arkkitehdit Oy:n kanssa. Alueelle muodostuu aukio, jolla on korttelin ravintolatiloihin tukeutuvia paviljonkimaisia kahviloita. Hieno puisto on vajaakäytöllä, sen yhteyteen mahdollistetaan kaupunkikulttuuria. Jalustan päälle muodostuu kansipiha, jolle puiston vihreys nousee portaiden kautta. Korkean rakentamisen paikkoja ja vaikutusta on tutkittu 3D-mallilla ja leikkauspiirustuksilla. Kortteli vetäytyy sisäänpäin Uusikadusta. Massat ovat eri syvyyksillä ja Talousseuran rakennuksen lähellä

puistosta katsoen sisempänä. Varjostusta on tutkittu ja sitä tulee olemaan tiiviissä kaupunkirakenteessa riippumatta rakennusten korkeuksista. Julkisivuissa on tarkoitus häivyttää kerroksellisuuden vaikutelmaa. Kortteli hengittää aukkojen kautta läpi kansipihan tasolla. Parvekevyöhykkeet ovat päädyissä ja pitkillä sivuilla.

Vaaranpuiston ympäristön yleissuunnitelma, laatija: VSU Maisema-arkkitehdit Oy

Veera Sanaksenaho, maisema-arkkitehti, katu- ja viherpalvelut, esitteli VSU Maisema-arkkitehdit Oy:n laatimat suunnitelmat. Puisto jakautuu kolmeen osaan, joista keskusosa on asemakaavan muutosalueella. On haluttu tarkastella kokonaisuutta. Työhön liittyy myös historiaselvitys. Puisto on valtakunnallisesti merkittävä. Joen uoma näkyy 1600-luvulta asti ja alue on suunniteltu puistoksi 1900-luvun alussa. Uoma, merkittävimmät puut sekä puurivit säilyvät. Suuri kuusi uoman varrella pyritään säilyttämään. Puuston määrä kasvaa suunnitelmien myötä ja uudet puut ovat lajeiltaan monipuolisia. Uoman itäpuoli on luonnonmukaisempaa ja länsipuoli kaupunkimaisempaa, pengermuuri suojaa puistoa Uusikadun suunnassa. Puistoalueella olevaa kävely- ja pyöräilyreittiä levennetään. Teuvo Pakkalan patsas käännetään katsomaan oikeaan suuntaan. Jääkärimuistomerkin valaistus on uusittu. Aukiolle on suunniteltu istutuksia ja paviljongit sekä istuskelupaikkoja.

Maankäytön suunnitelmat, tontti nro 8

Virve Väisänen, arkkitehti, Luo Arkkitehdit Oy, esitteli tontin nro 8 maankäytön viitesuunnitelmat. Lähtökohtana on Talousseuran suojelurakennus ja sen kanssa sopusointuinen kokonaisuus. Lehto Hyvinvointitilat toteuttaa täydennysrakennettavalle alueelle korkealaatuisia palveluasuntoja. Talousseuran muuttamiseen asuinkäyttöön tulevaisuudessa varaudutaan kaavallisesti. Uusi rakennus liittyy naapureihin VI-kerroksisilla osilla ja on muuten VIII-kerroksinen. Palveluasumisen osalta on ajateltu autotonta ratkaisua asukkaille, pysäköintiratkaisua tutkitaan jatkossa tarkemmin. Katutasoon on tulossa ravintola- ja palvelutiloja, sisäpihalle autopaikkoja ja oleskelualueita. Ylimpään kerrokseen on suunniteltu kattoterassi. Talousseuran selkeäpiirteisyys on ollut innoittajana ja uuteen rakennukseen on esitetty rapatut julkisivut.

Keskustelu

Kommentti 1: Mikä on suunniteltu asuntojakauma tontilla nro 7? On iso merkitys, onko omistus- vai vuokrataloja.

Mikkonen: Asunnot ovat erikokoisia, esimerkkeinä voisi mainita 60, 70 ja 78 m². On tulossa myös korkeita huoneistoja.

Mikko Herva, Skanska Talonrakennus Oy: Lopullista huoneistojakaumaa ei ole vielä päätetty, se tarkentuu jatkossa. Asunnot tulevat enemmän asukkaiden omaan käyttöön, ei sijoitusasunnoiksi. Esimerkiksi Puistovahdissa ei ole yhtään yksiötä. Keskustassa on kysyntää oman käytön asuntokohteille.

Kommentti 2: Teuvo Pakkalan patsaan kohdalla on hiekkapohja ja penkit. Penkkejä ei saa suunnitella vain nuorille, pitää olla selkänojat. Mannerheimipuistossa muutetaan isoja alueita laattapintaisiksi. Puistoista on hävitetty leikatut aidat. Pitäisi olla suojaavia istutuksia. Havupuut eristäisivät ääntä talvisin.

Sanaksenaho: Turvallisuuskulmaa on otettu huomioon, korkeista pensasistutuksista voi tulla turvaton olo.

Kommentti 3: Myös kadun toisella puolella tontista nro 8 on palveluasumista. Miksi on suunniteltu VIII-kerroksinen osa, sotkee kadun systeemin? En periaatteessa vastusta korkeaa rakentamista, tulee olla kaupungin näköistä, mutta tämä kohta särähti silmään, ei tarvitsisi olla joka kohdassa.

Väisänen: Kulmaan on tutkittu VIII-kerroksista osaa, joka on sovitettu lähiympäristöön VI-kerroksisilla osilla.

Kommentti 4: Talousseuran talo on kaunis ja kunnostettu hienosti, kuten lähistöllä oleva esikuntarakennus. Toive on, että kattorakenteet istuisivat olevaan ja suunniteltaisiin samalla pieteetillä ja linjauksella. Tällä alueella on vielä hienon värisiä kivitaloja. Korkeat rakennukset eivät näytä oululaisilta, vaan berliiniläisiltä. Olisi voinut lähteä Talousseuran lähtökohdista ja suunnitella umpikorttelin. Liian korkeita rakennuksia. Tärkeintä on ihmisten kodit ja viihtyisyys. Rakennukset peittävät Kansan Tahdon talon. Korttelimalli olisi tähän paras. Millä perusteella on valittu paljon ympäristöstä poikkeava korkean rakentamisen malli? Elävä keskusta saisi jatkua tänne liiketiloina.

Kommentti 5: Kaupungin analyyseissa oli vaihtoehtoja, joissa oli lähtökohtina umpikortteli. Miten on päädytty, ettei sellaista olla toteuttamassa?

Mikkonen: Vaaranpiha-kortteli on Oulun tavallista korttelia kapeampi, umpikorttelissa tulisi hankalia kulmia asunnoille ja liian ahdas sisäpiha, jolle ei saada riittävästi valoa. Käytön pitäisi olla muuta kuin asumista. Suunniteltu II-kerroksinen jalustaosa on tarkoitus havaita katunäkökuilmasta. Esillä on ollut myös vähemmän maltillisia kerrosalaesityksiä. Uskon, että tästä tulee laadukkaan rakentamisen esimerkki, joka voi lisätä myös ympäristön rakentamisen laatua.

Klami: Alueelle on tehty asemakaavan muutos vuonna 1994 tasakorkuisella umpikortteliratkaisulla, suunnitelma ei ole toteutunut.

Herva: Rakennusoikeus on suurin piirtein sama kuin kaupungin tutkimissa analyyseissa, mutta on haettu asumiselle väljyyttä.

Kommentti 6: Kiitos, että Laanaoja on laitettu kuntoon, se on tärkeä osa kaupunkia. Vesipuhdistamoa voisi miettiä, vesi on karmean näköinen. Miten kerrostalojen hissit hoidetaan?

Mikkonen: Korkeisiin osiin tulee molempiin kaksi hissiä, joista toinen toimii myös palomieshissinä.

Kommentti 7: Rakennusmessujen aikaan on vesi puhdistettu kirkkaaksi parin viikon ajaksi. Oulussa on kielletty 1843 julkisivujen tervaaminen. Onko kiello edelleen voimassa? Valkean "tervattu" pinta oli virhe, tulisi välttää tummia sävyjä.

Kommentti 8: Maantaso on betonin näköinen ja ankea. Korkeita osia on korostettu teollisilla väreillä, jotka ovat kirkkaita ja vieraita ympäristöön. Voisiko väreissä olla jotakin ympäristöstä tulevaa ideaa?

Mikkonen: Värejä ei ole vielä päätetty, ollaan kaavavaiheessa. Jalustaan on suunniteltu kiillotettavaa kiveä. Yleiskuva rakennuksista on enemmänkin vaalea. Isot parvekekentät laseineen estävät parvekkeiden elämän tulemasta kaupunkikuvassa liikaa esiin. Parvekkeet estävät tuulisuusvirtauksia. Parvekkeiden lasittaminen on suomalainen erityispiirre.

Klami: Värejä ei ole lyöty lukkoon ja niitä voidaan miettiä. Toivon, että käytetään värejä. Lähiympäristöstä voisi löytyä ideoita niiden sävyihin.

Sanaksenaho: Vaaranpuistoon toteutetun Kaupunginojan Hehku –valaistuksen ja uusien valaisinpylväiden oransseissa sävyissä voi nähdä mielle yhtymiä suunnitelman väreihin.

Ritva Kuusisto, asemakaava-arkkitehti, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut: On perimmäinen kaupunkisuunnittelun ja arkkitehtuurin kysymys, millä tyylillä rakennetaan. Esimerkiksi Prinssi Charles on tietyn tyylin kannattaja. Yleensä kuitenkin aika näkyy rakennuksessa. Vaaran ja Tuomiokirkon ympäristössä näkyy voimakkaasti 50-, 60- ja 70-lukujen rakentaminen. Arkkitehtoninen ilmaisu muuttuu ajan kuluessa ja kerroksisuus kuuluu kaupunkikuvaan. Tekniset asiat vaikuttavat arkkitehtuuriin. Oulussa on tehty sitä mitä maailmallakin, poikkeuksena Oulun koulun arkkitehtuuri 1980-luvulla.

Mikkonen: Olin suunnittelemassa 1831 valmistuneen Liljeblomin talon korjausta. Talo oli aikanaan kauhistus, koska se edusti empiretyyliä, siinä oli isot ikkunat eikä ollut nurkkalautoja. Nyt se on idyllisintä Oulua. Tulee tehdä seuraaville sukupolville kestävä arkkitehtuuria. Myös Valkealinna on ollut valmistuessaan iso möhkäle.

Kommentti 9: Rakennukset ovat paikalla pitkään. Liiketilaa ei ole vaadittu kaavassa paljon eikä ole vaadittu maantasoon. Muunneltavuus on toivottavaa. Tulossa on paljon pyörävarastoja ja jätehuoltotilat maantasoon. Kohde on pääpyöräreittien varressa, voisi olla potentiaalia isommalle määrälle liikkeitä.

Kommentti 10: 60-luvun alussa tehtiin katutasen liiketiloja, otettiin portaat pois. Ennen noustiin puoli kerrosta ylöspäin. Nyt mennyt kivijalkaan, vaikka niitä ei enää ole.

Klami: Kaavamerkinnän on tarkoitus mahdollistaa liiketilat, jotka ulottuvat maantasosta ylempiin kerroksiin, kohteessa on ideoitu niiden jatkuvan 2. ja 3. kerrokseen saakka. On tarkoitettu pääosin maantasoon. Kaavassa on esitetty vähimmäismäärä, enemmän on mahdollista toteuttaa. Liikkeiden sijoittelussa esteettömyys otetaan huomioon.

Lawson Hellu: Keskustan korkean rakentamisen laatuperiaatteista on selvitystyö menossa. Kaupunkikuvatyöryhmä käsittelee julkisivuja ja väriä. Materiaalien tulee olla kestäviä. Esteettömyysasiat ja meluselvitys ovat tärkeitä.

Yhteenveto keskustelusta

Ritva Kuusisto, asemakaava-arkkitehti, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kiitti hyvästä, rakentavasta ja vilkkaasta keskustelusta, joka sisälsi parannusehdotuksia. Kun liikkumisen tapa kaupungissa muuttuu, tilaa vapautuu palveluille tulevaisuudessa. Kauppa on murroksessa ja voidaan miettiä, tulisiko keskustan olla tulevaisuudessa enemmänkin viihdekeskus. Nyt kaavoitetaan tämän hetken tarpeisiin. On puhuttu väreistä, materiaaleista ja korkeuksista, harkitsemme kaavaa siltä kannalta. Pohjaratkaisujen joustavuus on hyvää suunnittelua. Tulkitsen ajatuksia suunnitelmista varovaisen myönteisiksi. Nyt on sopiva hetki vaikuttaa suunnitelmiin. Asemakaavan muutosehdotus tulee nähtäville ensi vuonna.

Tilaisuuden päätös

Latékoé Lawson Hellu päätti tilaisuuden klo 18.40.

Muistio 4.12.2018 / Klami

II kaupunginosan (Vaara) korttelia 7 ja puistoaluetta sekä I ja II kaupunginosien katualuetta koskeva asemakaavan muutos

(Vaaranpiha-kortteli, Vaarankatu, Pakkahuoneenkatu, Mäkelininkatu, Uusikatu, Vaaranpuisto)

Kaavatunnus 564-2031

Asemakaavan muutosehdotuksen tiedotus- ja keskustelutilaisuus

15.8.2019 klo 17.00-18.10, Ympäristötalo, kahvio Leeta, osoite: Solistinkatu 2

Osallistujat: esittelijät ja kaupungin edustajat 7 kpl + muut osallistujat 3 kpl

Tilaisuuden avaus

Raimo Hämeenniemi, yhdyskuntalautakunnan jäsen, avasi tilaisuuden.

Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja perusselvitykset, asemakaavan muutosehdotus

Jere Klami, kaavoitusarkkitehti, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, esitteli suunnittelualueen kaavatilanteen ja kaavaluonnosvaiheen jälkeen tehdyt keskeiset tarkennukset suunnitelmiin. Vaaranpuiston yleissuunnitelmasta on poistettu Kaupunginojan yhteyteen kaavaluonnosvaiheessa esitetty tulvauoma. Tontilla nro 7 on poistettu varaus ulokkeelle Vaarankadun katualueen päälle. Jalustaosan ja siihen kuuluvan maantason avoimuutta on lisätty. 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. Tontin rakennusoikeus lisääntyi tarkennusten myötä 125 kerrosalaneliömetrillä. Talousseuran suojelurakennuksen vastapäätä tulevaa päätyä Kauppurienkadun varrella on siirretty hieman kauemmaksi suojelurakennuksesta. Asemakaavamääräyksiä tarkentavaan kolmiomerkintään tehtiin asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tarkennuksia, joissa osoitettiin vähimmäismäärät kaduille avautuvien julkisivujen aukoille ja lasipinnoille (30-50 % seinäpinta-alasta). Vaatimus jalustaosan tummasta väristä on poistettu. Tontille nro 8 on mahdollistettu autotonta palveluasumista. Palveluasumiseen liittyvän henkilökunnan käyttöön tulee varata riittävästi pysäköintipaikkoja.

Perusselvityksiä on täydennetty luonnosvaiheen jälkeen selvityksellä, jossa tutkittiin autottoman palveluasumisen ratkaisua. Keskustan korkean rakentamisen laatuperiaatteet ovat tekeillä, ne käsitellään syksyn aikana yhdyskuntalautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

Maankäytön suunnitelmat, tontti nro 7

Pave Mikkonen, arkkitehti, PAVE Arkkitehdit Oy, esitteli tarkennukset suunnitelmiin. Julkisivuja ja toteutettavuutta on tarkennettu. Parvekkeisiin on ideoitu peltilamelleja, jotka hävittävät visuaalisesti kerroksenomaisuutta. Pystyaiheilla voidaan vähentää auringon yllilämmittävää vaikutusta. Parvekkeiden tavarapaljouden ei haluta näkyvän ulos. Vaaranaukion puolella on vedetty pääty sisään valtakunnallisesti arvokkaan alueen kohdalla. Jalustaa on avattu enemmän ja vaalennettu. Kalliotilan kaava toi haasteita kellaritilojen järjestämiseen. Vaarankadun puoli on avoin ja ilmansuunnat mahdollistavat kaupunkilaisten olohuoneen. Julkisivuissa on sisäänvetoina korkeat lasiset aulat. Ajo pysäköintiin on Vaarankadulta ja Mäkelininkadulta. Autopaikkoja tulee noin 1/140 kem². Liiketilaa on osoitettu 1. ja 2. kerrokseen. Vaaranpuisto nousee portaikon myötä vehreälle kansipihalle.

Hämeenniemi: Onko pohdittu, voiko Kivisydämen yhteyttä hyödyntää, kun tunneli on lähellä? Mielestäni autotonta keskustaa on painotettu liikaa, auto kuuluu jokapäiväiseen arkeen.

Mikkonen: Kalliota ja tilaa on välissä riittävästi. Louhimiskiellon poistaminen olisi edellyttänyt koko maanalaisen asemakaavan avaamista uudelleen käsiteltäväksi. Luontevia paikkoja yhteydelle ei ole, kortteli on ajoyhteyden mutkan kohdalla. Autopaikkojen mitoitus on tullut hankkeeseen ryhtyvältä taholta. Asunnot tulevat omaan käyttöön ja isoille asunnoille on ollut kysyntää.

Kommentti 1: Mitkä ovat suurimmat muutokset?

Mikkonen: Uloke Vaaranaukion päältä on poistettu, julkisivuja on kehitetty, katutasen liiketiloja on avattu enemmän ja vaalennettu jalustaosan väriä.

Kommentti 2: Jalustan vaalennus on parannus. Läpinäkyvät parvekkeet voivat olla halvan näköisiä. Kaupungin yhtenäinen ajatus korkeasta rakentamisesta valmistuu syksyllä 2019, mutta kuitenkin tässä on toimittu, kuten se olisi hyväksytty ajatus. Hallituskadulla on korkeita rakennuksia ja niitä rakennetaan asemalle. Keskustassa on korkeaa rakentamista sikin sokin. Lähellä on 50-luvun rakennuksia, tämä ei sovi yhteen niiden kanssa. Pitäisi olla harmonisempaa. Talousseuran rakennus on hieno. Tämäkin on hieno, muttei sovi tähän paikkaan ja nousee korkealle. Suunnitelmaan on tehty hyviä parannuksia, mutta se iskee tähän paikkaan piikkiin. Ilmeisesti korkea rakentaminen otetaan vastaan eikä oteta huomioon, että voisi mukailla muuta rakentamista. Voisi noudattaa korttelimallia ja suunnitelmassa voisi olla oodimaista pehmeyttä.

Klami: Alueen asemakaava on tehty 1994 ratkaisulla, jossa oli pääosin muuta kuin asumista. Kaava ei ole toteutunut. Kortteli on paljon tavallista keskustan korttelia kapeampi, joten perinteinen umpikorttelimalli ei mahdollista asemakaavan muutoksen tavoitteena olevaa asumisen osuuden lisäämistä. Nurkat ja asuntojen valoisuus on korttelin koosta johtuen vaikea ratkaista.

Vaaranpuiston ympäristön yleissuunnitelma

Katri Nuutinen, VSU Maisema-arkkitehdit Oy, esitteli tehdyt tarkennukset. Suunnitelma koskee kolmea korttelin edustalla olevaa puiston osaa. Isoimmat muutokset ovat keskialueella korttelin edustalla. Kaupunginojaa oli ajateltu laajennettavaksi tulvasangoksi. Museoviraston lausunnon pohjalta laajennus on poistettu ja samaa aihetta on tehty kasvillisuudella. Pysäköintialueen paikalle on suunniteltu aukio ja paviljongit. Esteetöntä reititä aukiolle Otto Karhin puiston suunnasta on kehitetty. Suunnitelmaan on otettu mukaan Pakkahuoneenkadun pyöräkatusuunnitelma. Eteläosassa puistoa on leveä reitti, jossa on kävelyä ja pyöräilyä.

Kommentti 3: Plaanaojan leikkauksen poisto suunnitelmista on hyvä asia. Kauniit vanhat kivetykset tulee säilyttää. Suuri kuusi olisi voinut vaurioitua juurista. Muuttuuko vanha muotopuisto? Alueella liikkuu paljon vanhoja ihmisiä. Lankkuperkit sopivat vain nuorille. Tulisi olla kunnon penkkejä ja rauhallisia kasvillisuussopukoita. Tulee olla viilentävää kasvillisuutta, leikattuja pensasryhmiä on Oulussa vain Kaupungintalon yhteydessä. Pitäisi eristää alue, jolla ei ole pyöräilyä. Puistoilla on rauhoittava merkitys.

Nuutinen: Sora-alueella on ollut leikkipuisto 1950-luvulla. Eteläosan muotopuisto on hävinnyt viereisen korttelin rakentamisen myötä. Leikkipuiston kohdan muotoa on tarkoitus muokata ja nostaa maastonmuotoja, mikä vaimentaa liikennemelua. Penkeissä voisi olla käsinoja, yleissuunnitelmavaiheessa kalusteita ei ole määritetty vielä tarkemmin. Eteläosa on läpikulkupuisto, jossa myös pyöräillään. Keskiosassa on enemmän oleskelua. Puuston määrää ollaan suunnitelmissa lisäämässä. Pensasryhmiä ei suosita turvallisuussyistä.

Maankäytön suunnitelmat, tontti nro 8

Virve Väisänen, arkkitehti, Luo Arkkitehdit Oy, esitteli tarkennuksia. On tutkittu palveluasumista ja sen osalta autotonta ratkaisua. Palveluasumisen operaattori vetäytyi hankkeesta, joten viimeisimpänä on tutkittu vaihtoehtoa, jossa on liiketilaa maantasossa ja asumista ylemmissä kerroksissa. 6. kerroksen tasossa on saunaosasto ja kattopiha. Vaihtoehtona tonttien yhteiselle ajoluiskalle on tutkittu autohissiä tontille. Pyöräsäilytystä on tutkittu tarkemmin, kulku kellariin voisi olla pyörähissin kautta.

Keskustelu

Kommentti 4: Hyvät suunnitelmat.

Kommentti 5 (hankkeen toteuttajataho): Prosessi on ollut mielenkiintoinen, mutta turhan pitkä. Suunnittelussa on menty eteenpäin ja parannettu. Kyseessä on keskeinen paikka, halutaan tuoda Ouluun jotakin uutta. Kortteliin saadaan keskustan piha, jossa ei ole autoja eikä pyöriä.

Hämeenniemi: Puistojen suunnitteluun tulee usein palautetta ikääntyvien ihmisten huomioon ottamisesta. Keskustaan tulee perheasuntoja, tulee ottaa huomioon oleskelu- ja leikkipaikat. Autohissi voi olla tilankäytön kannalta järkevää.

Kommentti 6: Miten paloturvallisuus varmistetaan? Mikä on suunnitelman vaikutus liikenteeseen?

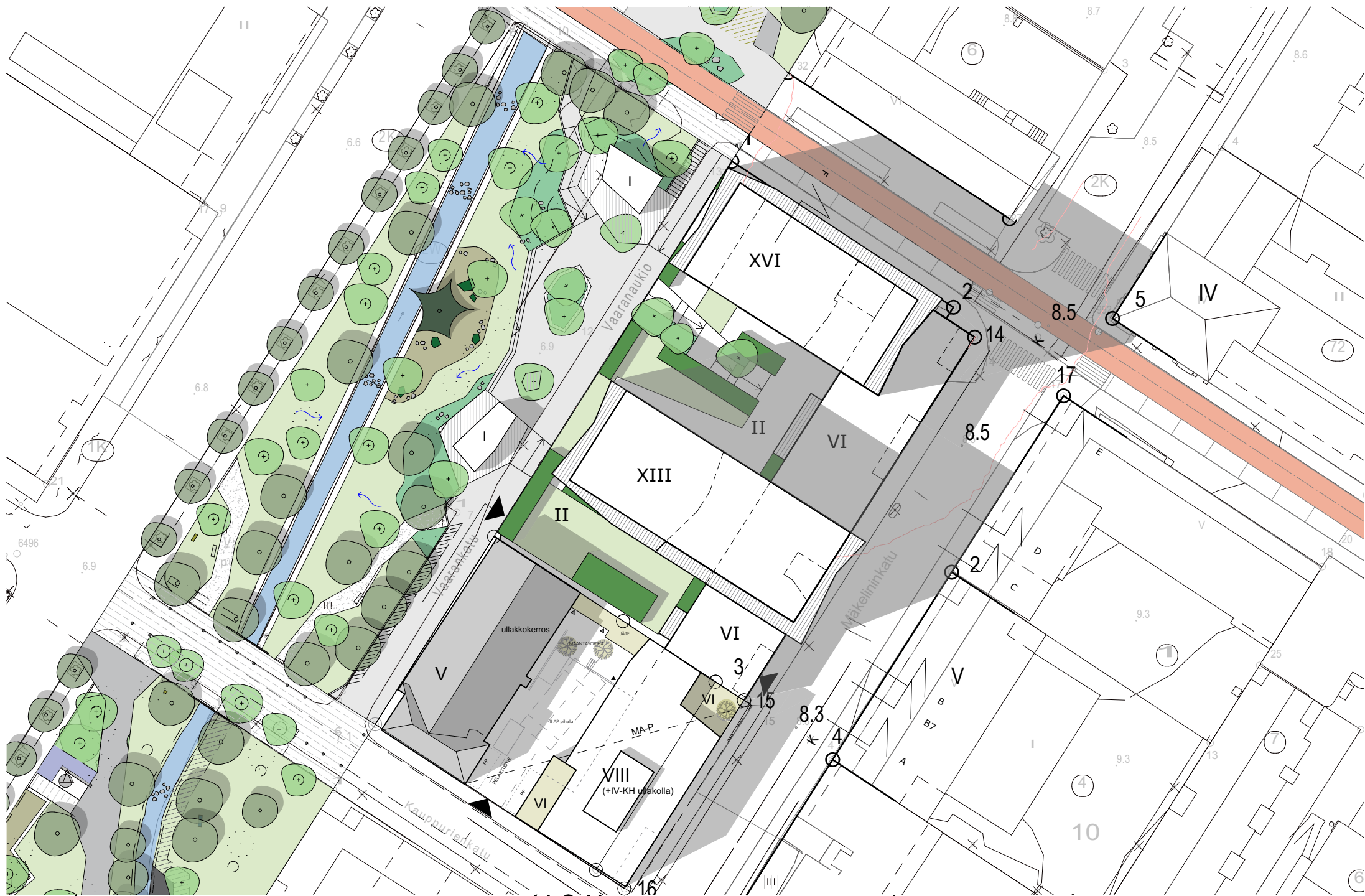
Mikkonen: Korkeaan rakennukseen tulee palomieshissit ja tuplapoistumistiet, mikä lisää turvallisuutta.

Klami: Vaarankadun pohjoispää osoitetaan Vaaranaukioksi, joten Vaarankadun läpiajomahdollisuus moottoriajoliikenteellä poistuu. Autopaikkavelvoite vähenee merkittävästi voimassa olevasta asemakaavasta, mutta korttelialueelle sijoitetut autopaikat lisääntyvät jonkin verran. Laskennalliset liikennemäärät pienenevät. Arvion mukaan Uudenkadun sekä Kauppurienkadun ja Pakkahuoneenkatujen liittymien toimivuudet paranevat liikennesuoritteiden vähentyessä.

Tilaisuuden päätös

Hanke etenee ja muistutuksia asemakaavan muutosehdotuksesta voi jättää 30.8.2019 mennessä. Hämeenniemi päätti tilaisuuden klo 18.10.

Muistio 20.8.2019/Klami



PAVE
ARKKITEHDIT

LUOARKKITEHDIT

V S U

16.71
L-21.1
1:500

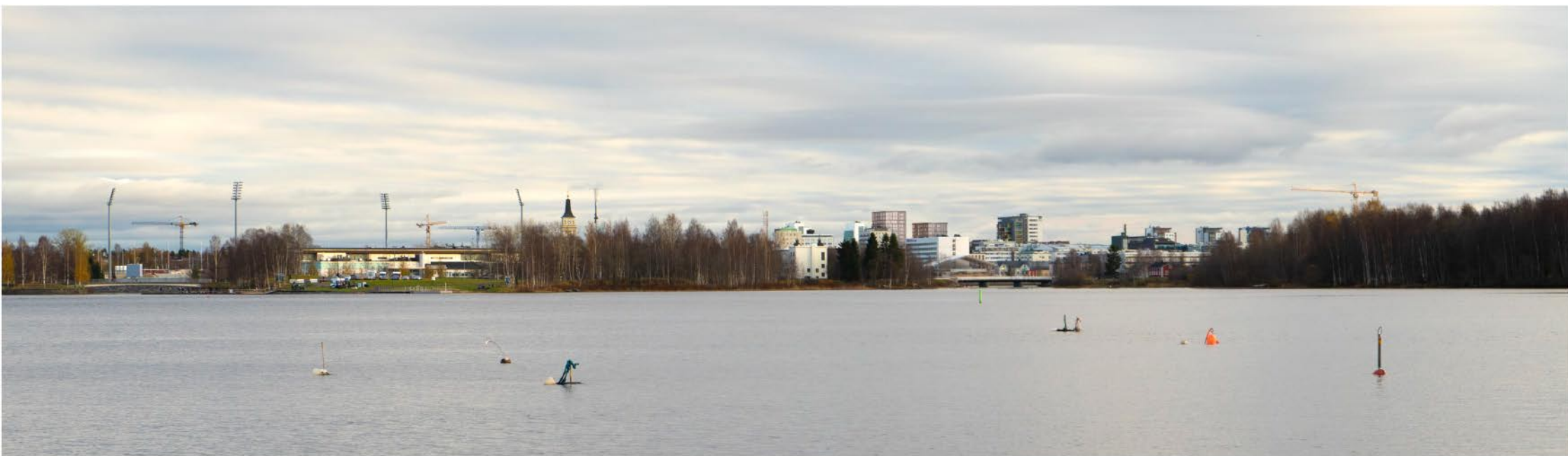
Vaaranpiha
Asemapiirros
Asemapiirros 22.5.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi



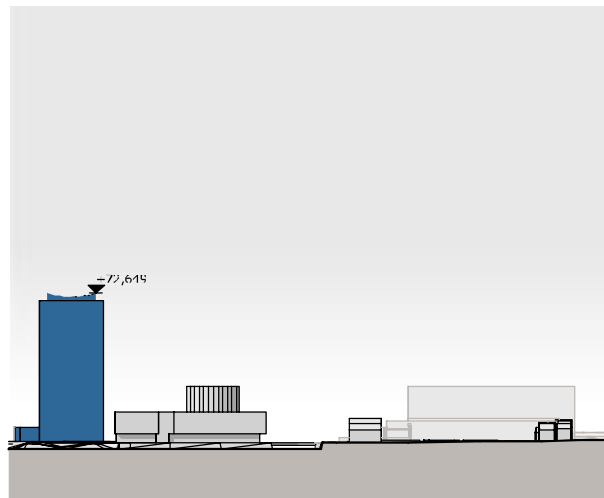


Näkymäkuva Joutsensillalta

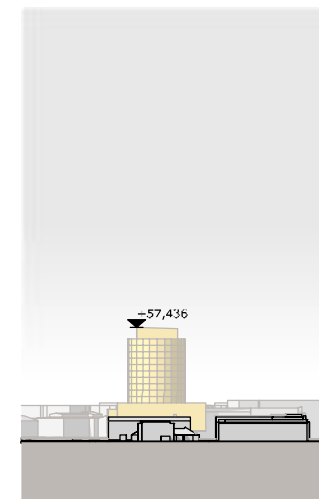


Näkymäkuva Vaakunakylän suunnalta



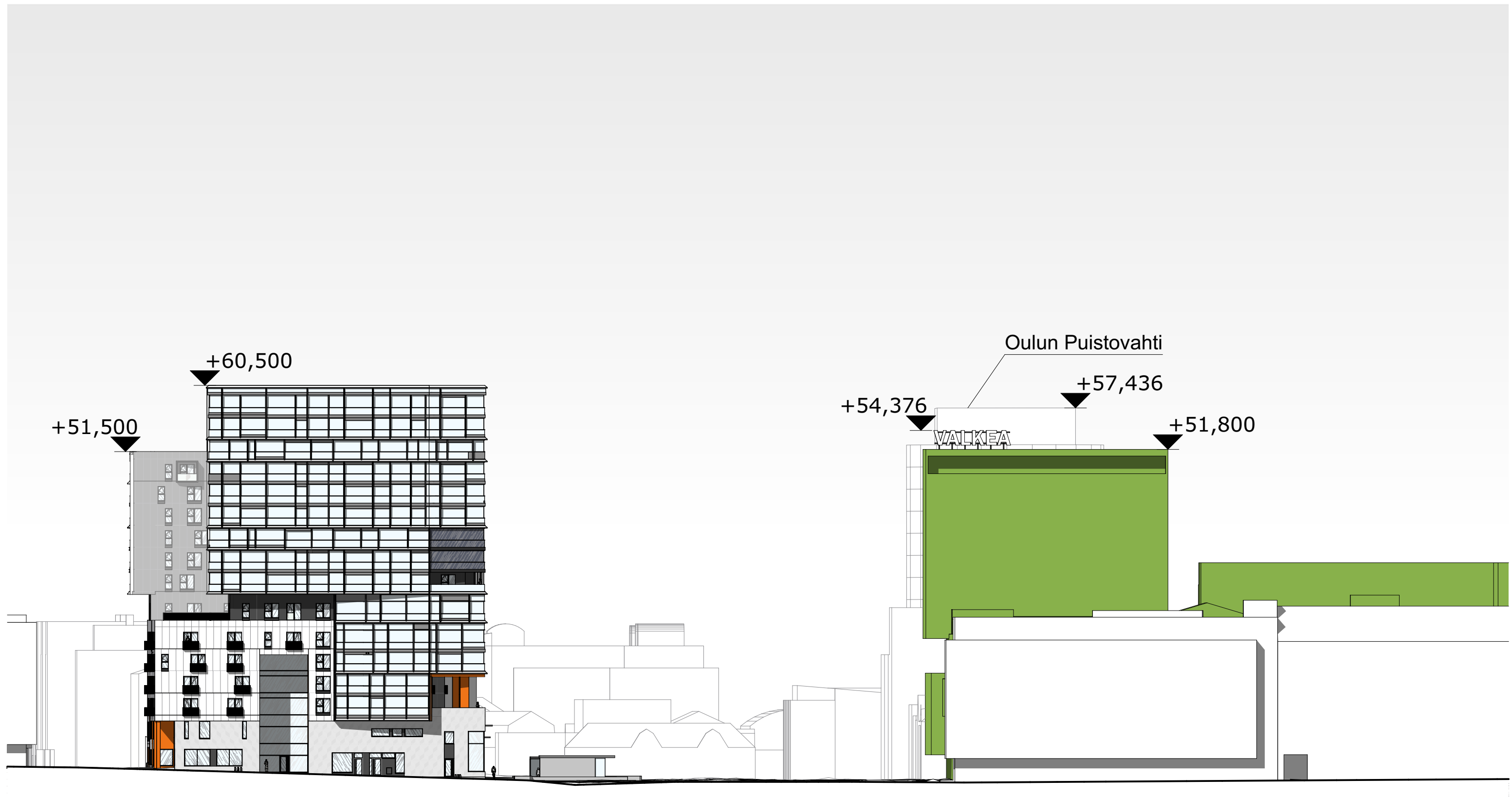


A-A Julkisivu Kauppurienkadulta pohjoiseen 1:2500



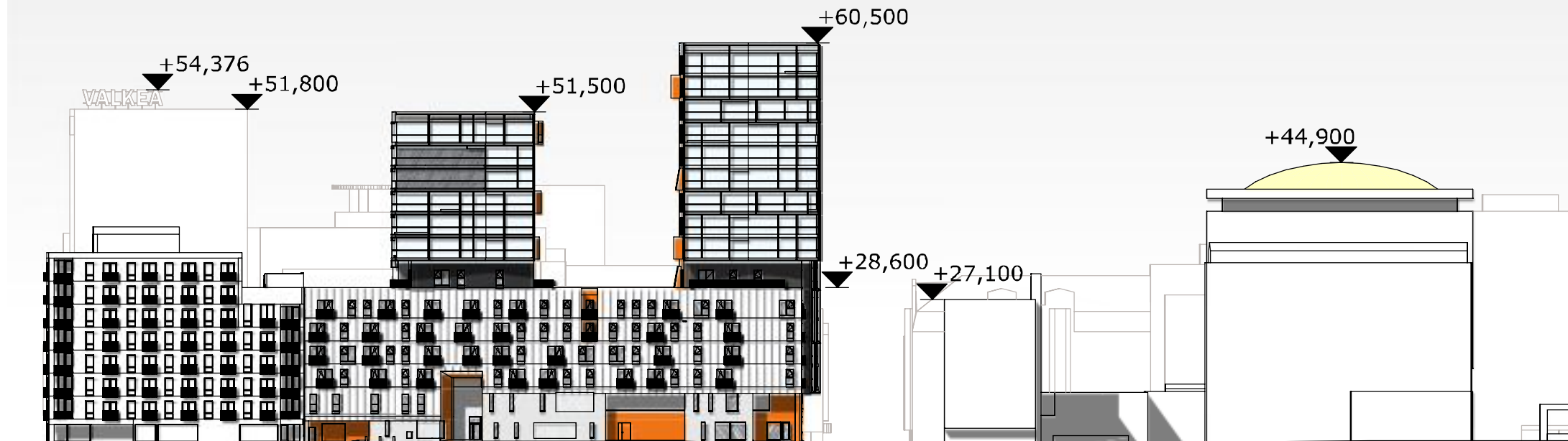
B-B Julkisivu Torikadulta itään 1:2500

Huom! Korot ovat ilmoitettu merenpinnasta ja tiedot perustuvat Oulun kaupungilta 24.8.2017 saatun 3D-malliin.



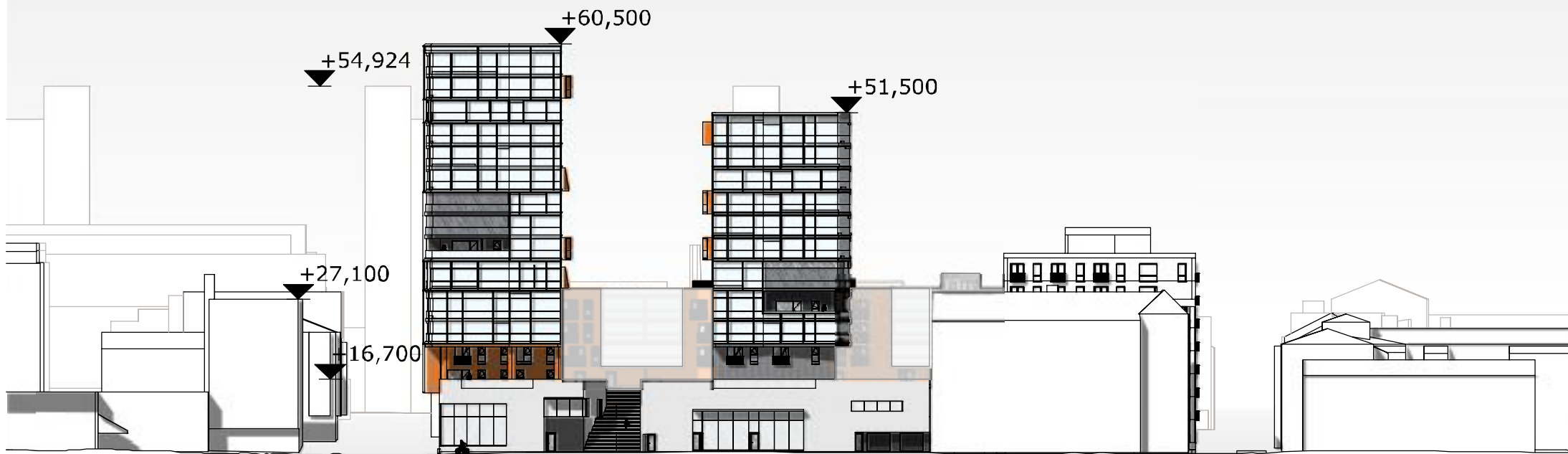
C-C Julkisivu Pakkahuoneenkadulta etelään 1:500

Huom! Korot ovat ilmoitettu merenpinnasta ja tiedot perustuvat Oulun kaupungilta 24.8.2017 saatuun 3D-malliin.



D-D Julkisivu Mäkelininkadulta länteen 1:500

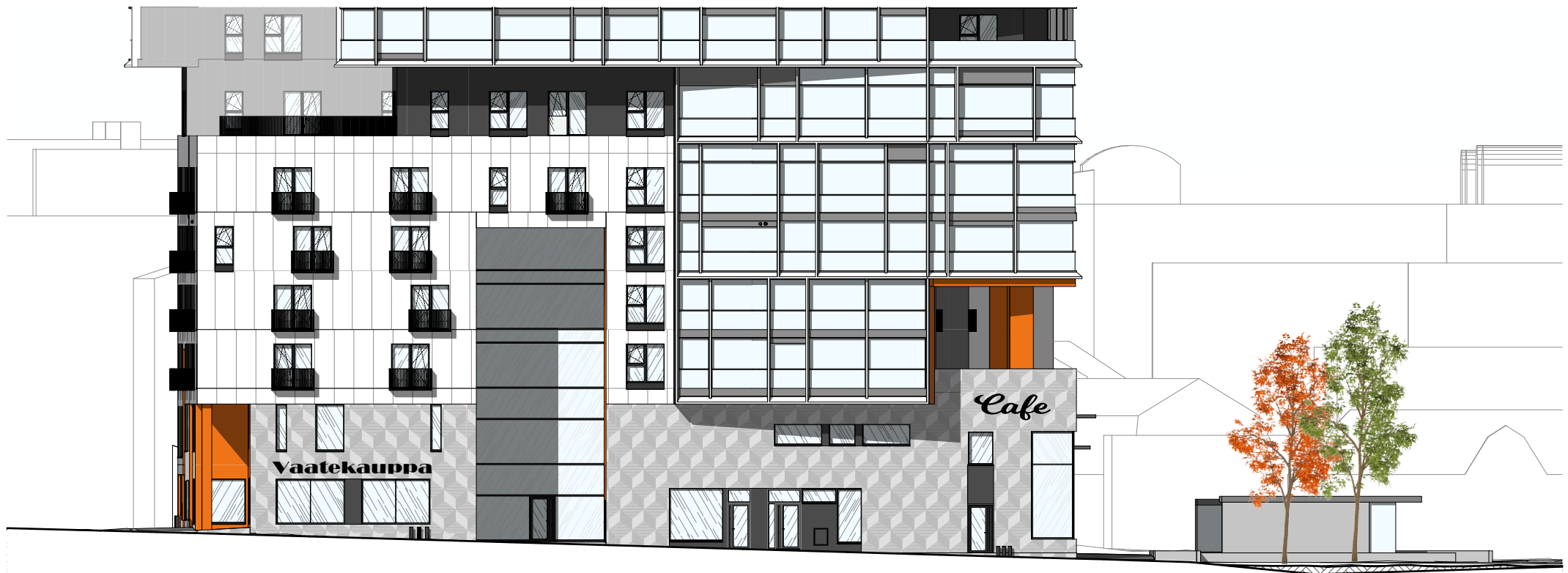
Huom! Korot ovat ilmoitettu merenpinnasta ja tiedot perustuvat Oulun kaupungilta 24.8.2017 saatun 3D-malliin.



E-E Julkisivu Vaarankadulta itään 1:500

Huom! Korot ovat ilmoitettu merenpinnasta ja tiedot perustuvat Oulun kaupungilta 24.8.2017 saatun 3D-malliin.













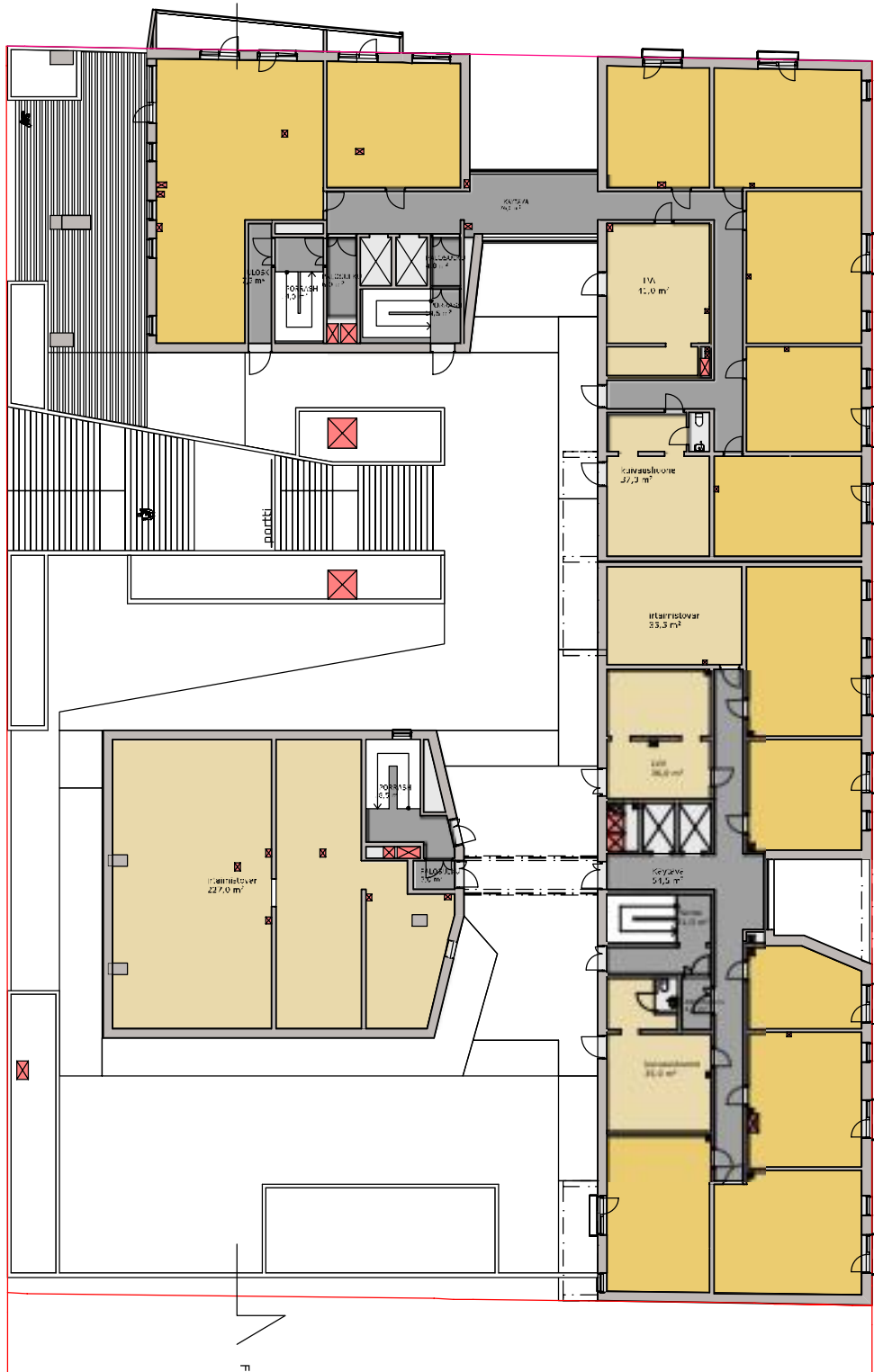
PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.13

Vaaranpiha
Näkymäkuva Uusikadulta
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi





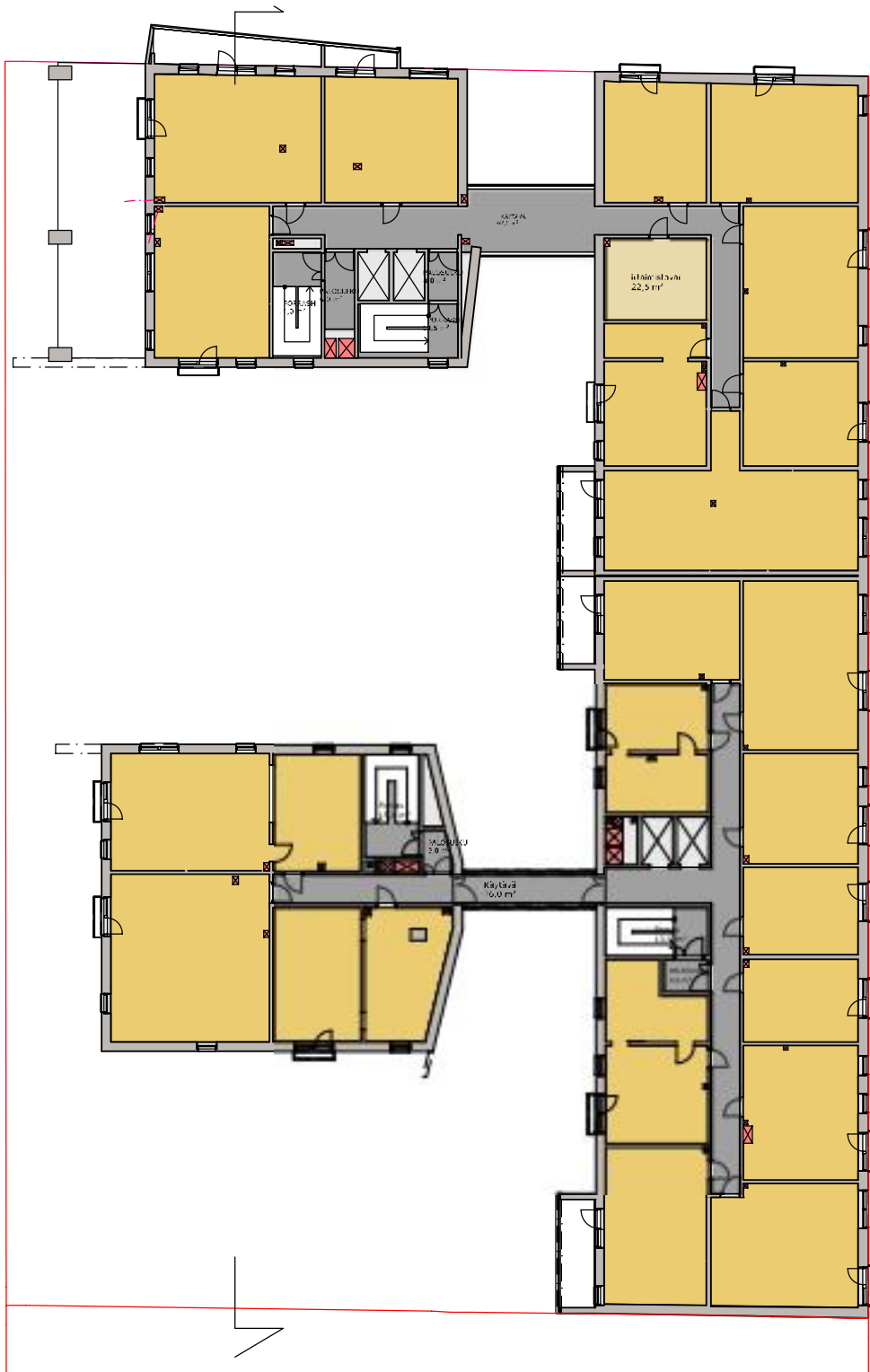
16.71
L-17.16
1:250

Vaaranpiha
3. krs (pihakansi)
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi



PAVE
ARKKITEHDIT



16.71
L-17.17
1:250

Vaaranpiha
4. krs
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi



16.71
L-17.18
1:250

Vaaranpiha
5. krs
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi



PAVE
ARKKITEHDIT



JS E



PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.19
1:250

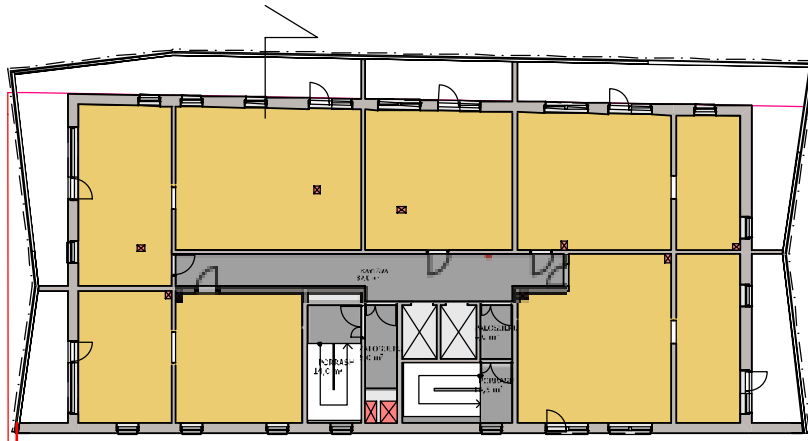
Vaaranpiha
7. krs
Luonnokset 25.02.2019

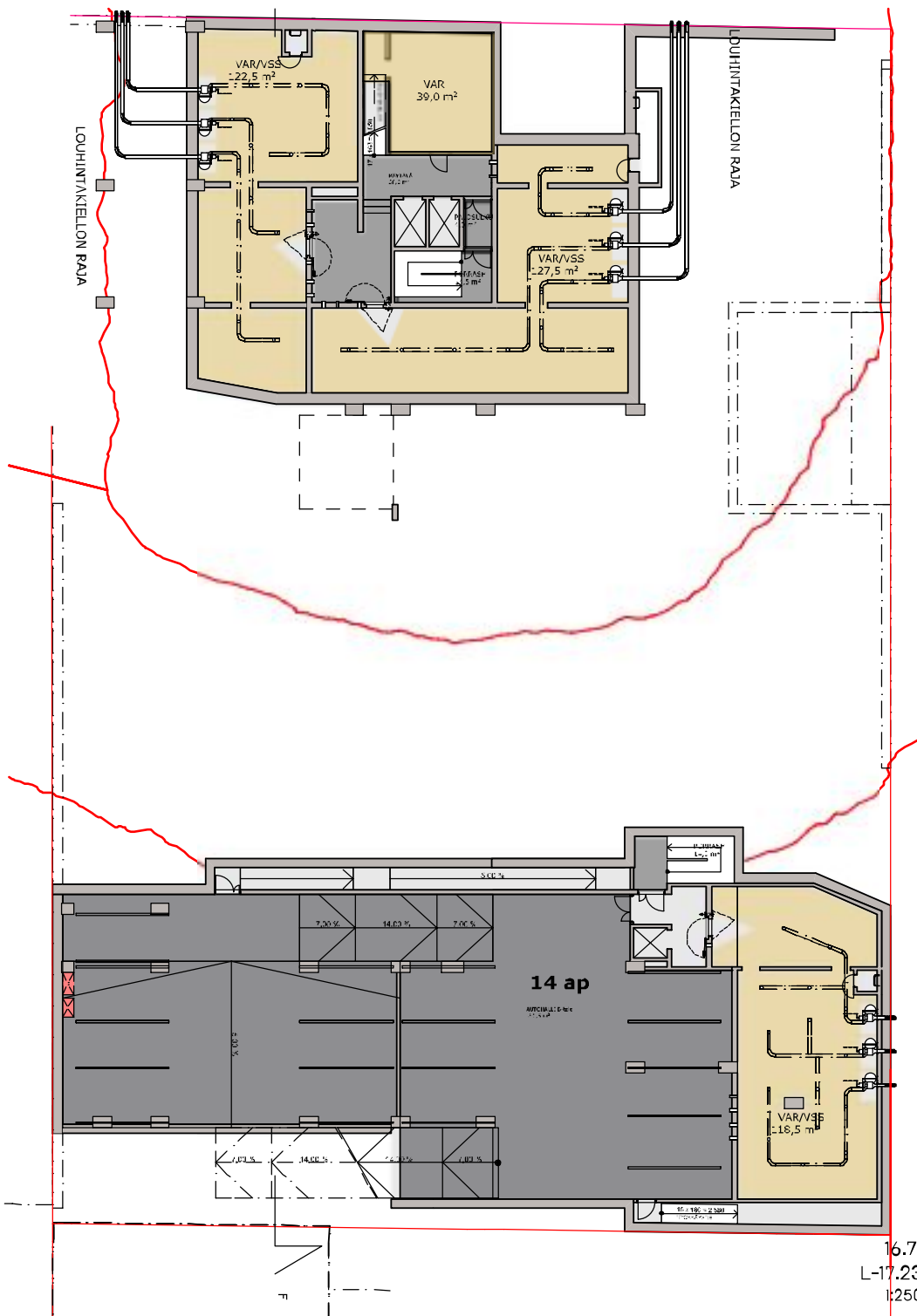
www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi







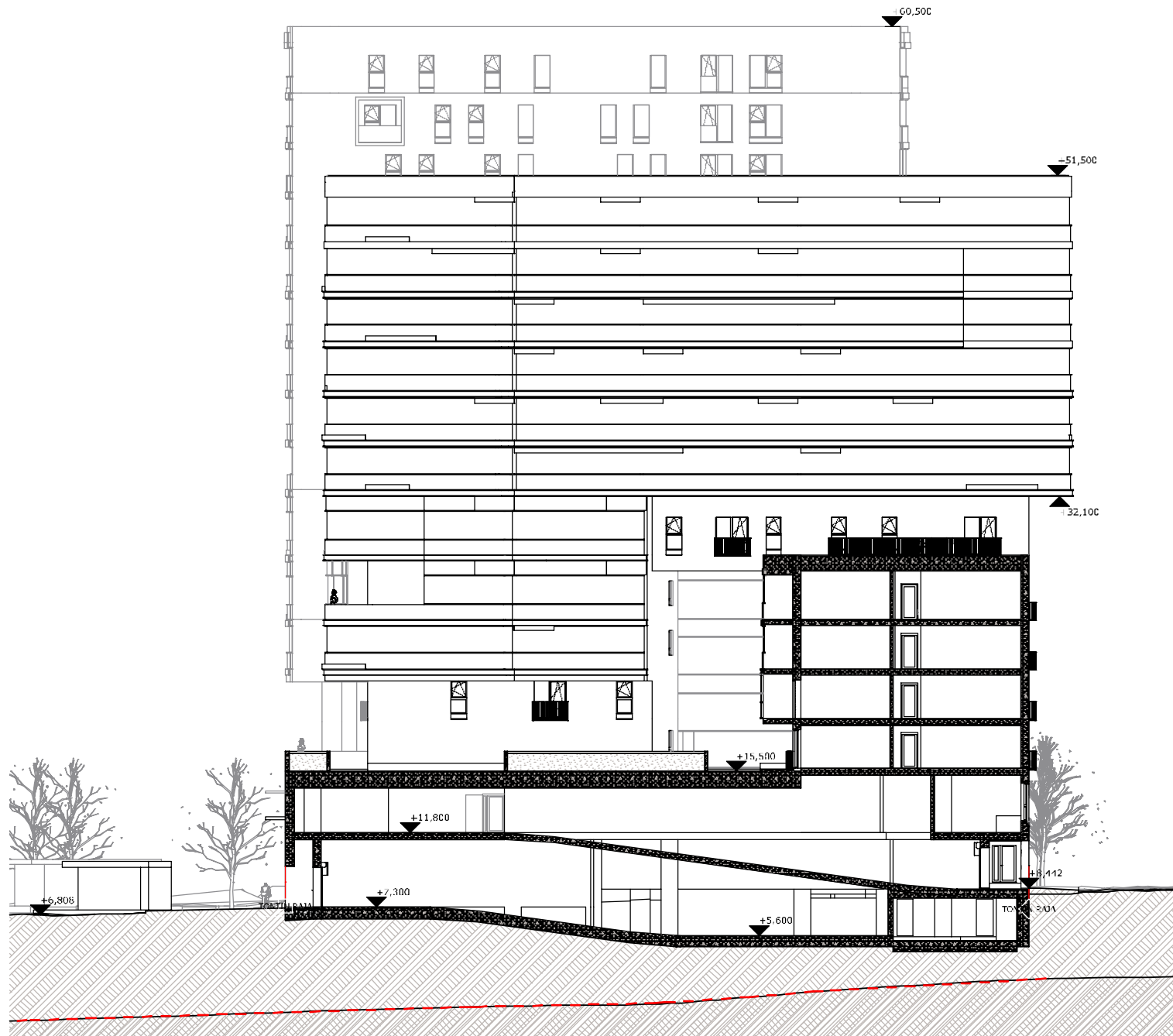


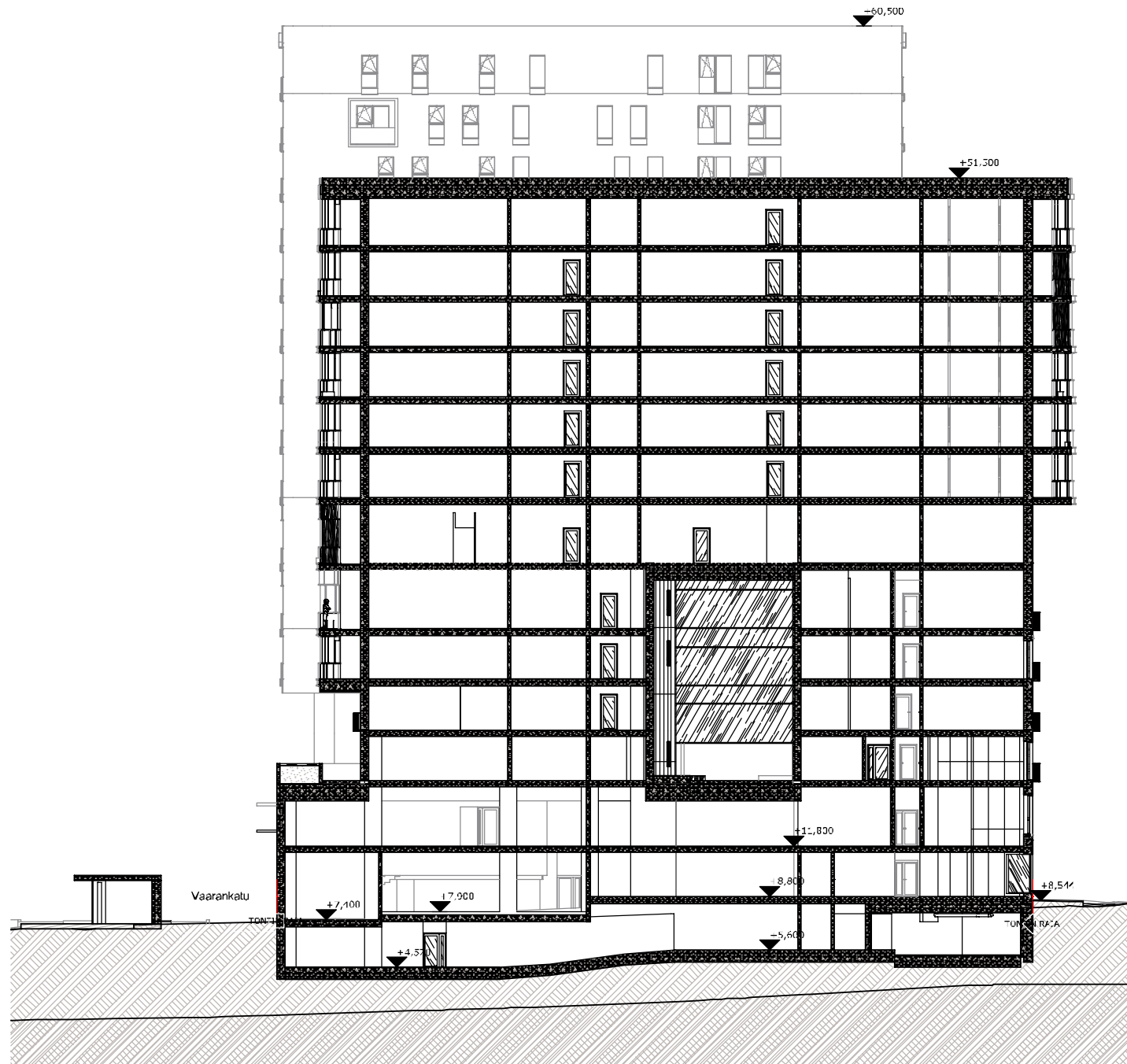


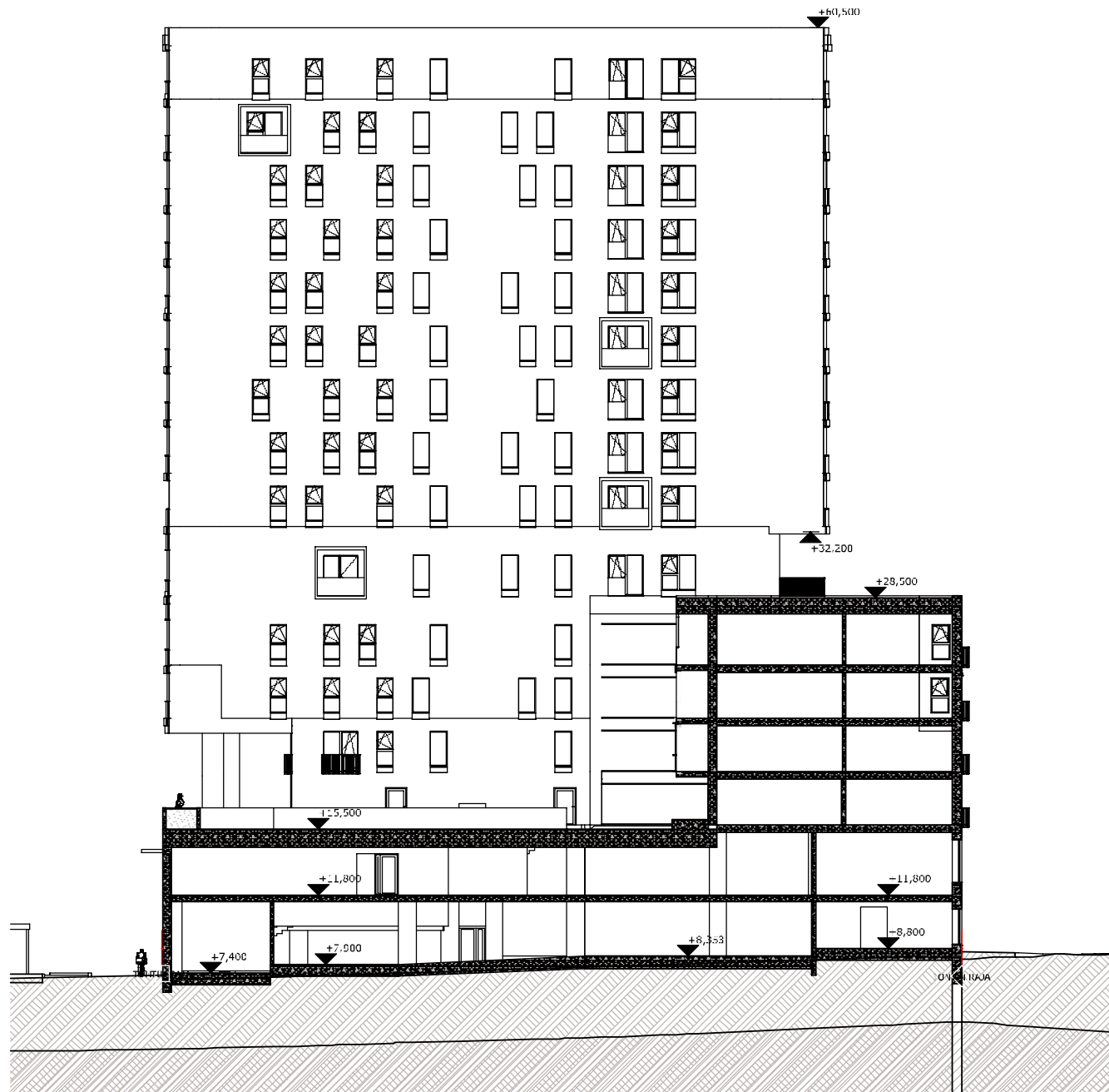
16.71
L-17.23
1:250

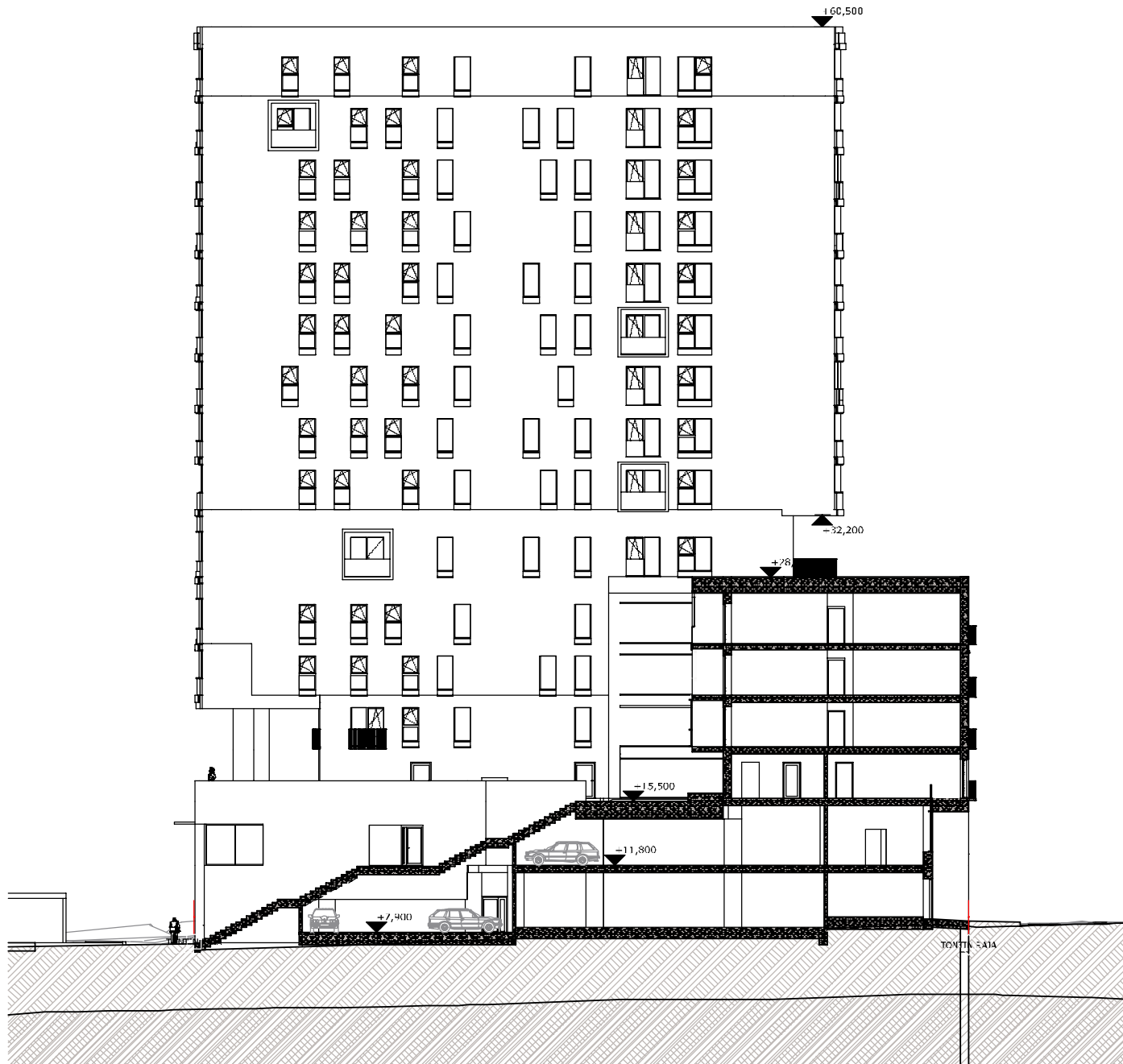
Vaaranpiha
-1. krs
Luonnokset 25.02.2019

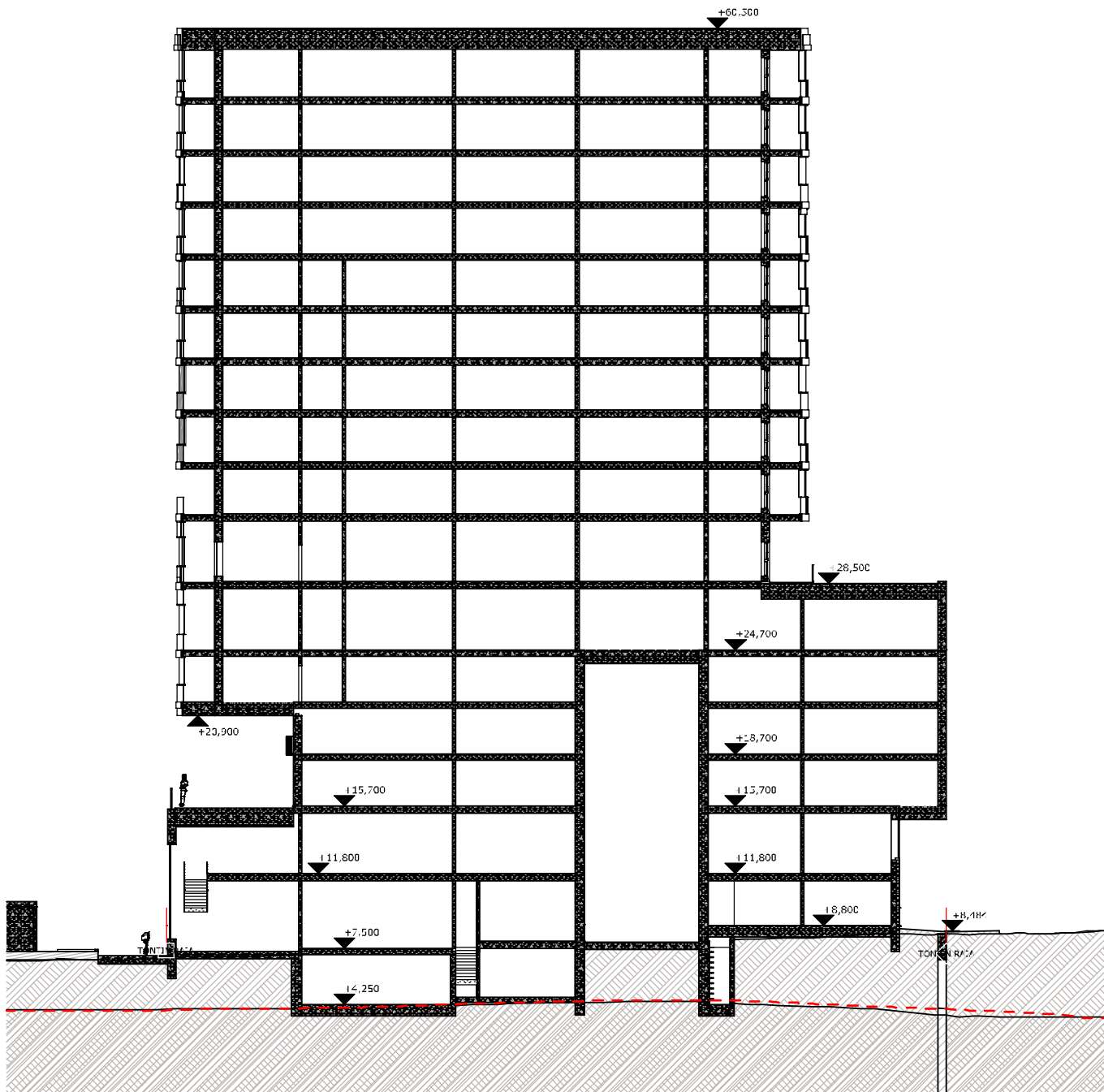
www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi

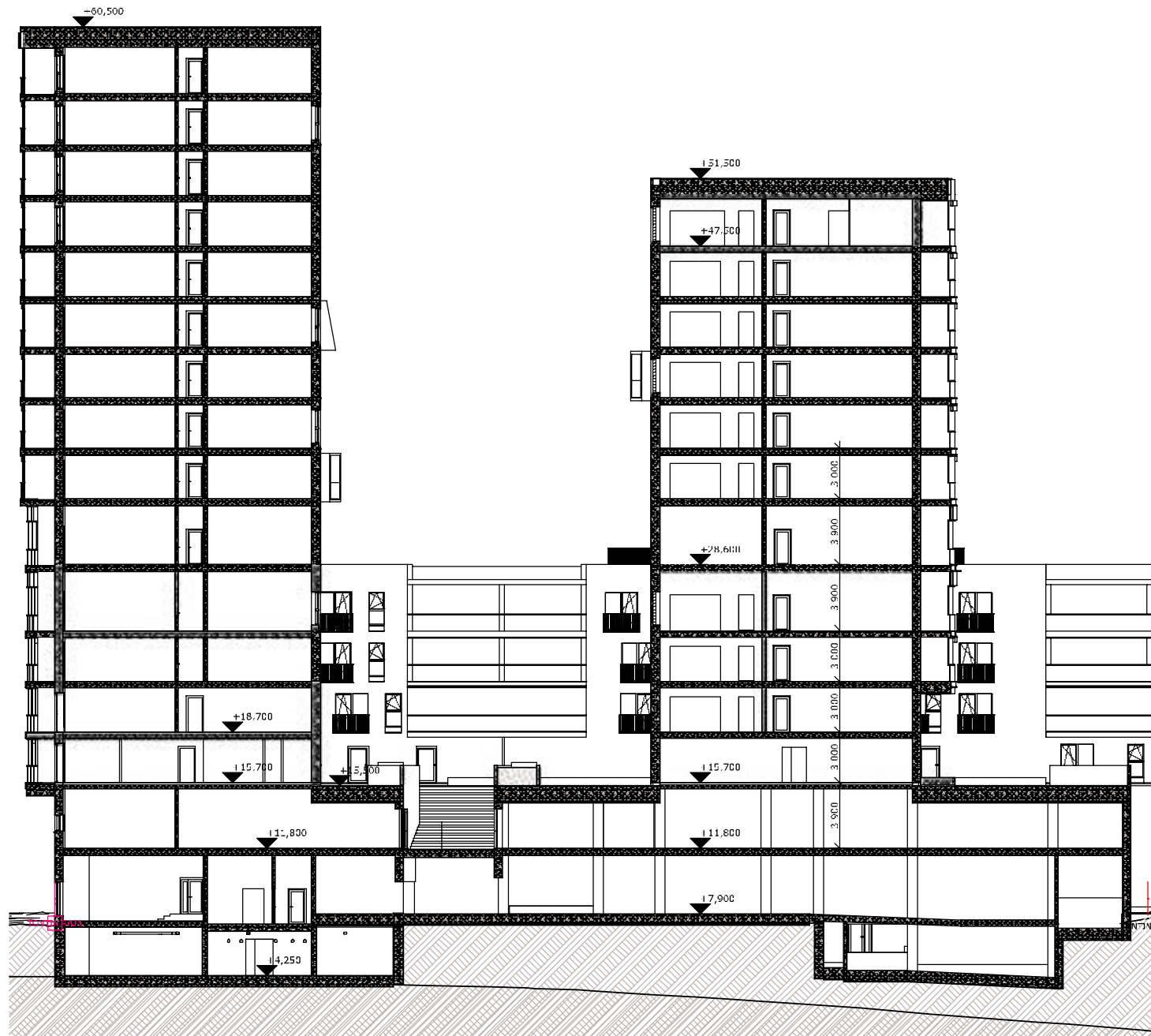
























Tässä vaihtoehdossa tulee pieni tehokkuus ongelmaksi. Riittävän rakennusoikeuden saavuttamiseksi Mäkelininkadun suuntainen muurimainen rakennusmassa kasvaa kerrosluvultaan liian suureksi. Kaavoituksen ohjausryhmässä on nähty tärkeäksi pitää Mäkelininkadun ja Pakkahuoneenkadun kulma matalampana. Sillä kohtaa ristikkäin vastapäätä sijaitsee Harald Andersinin suunnittelmalla Oulun järjestöalo (Kansan Tahdon konttori), joka on valmistunut 1913.

Parvekkeet tulevat tässäkin RKY-alueelle.



Tässä ratkaisussa tulee ongelmaksi tontin kapeus (45m).
Rakennusten väliin ei jää riittävästi tilaa. Taaempi
rakennusmassa ei myöskään avaudu puiston suuntaan ja
sisäpiha on liian ahdas. Parvekkeet ulottuvat koko
Vaarankadun puoleiselta sivulta RKY-alueelle.
Rakennusmassojen korkeus kasvaa yli kahdeksan kerroksen
varjostaen Mäkelininkadun korkealla muurimaisella
rakennusmassalla.

Myös liittyminen Talousseuran taloon ongelmallinen.



Myös liittyminen Talousseuran taloon ongelmallinen.



Tässä ratkaisussa tulee ongelmaksi tontin kapeus (45m).
Rakennusten väliin ei jää riittävästi tilaa, vaikka avaaminen
yhdeltä nurkalta helpottaakin tilannetta. Sisäpiha on liian
ahdas. Parvekkeet ulottuvat koko Vaarankadun puoleiselta
sivulta RKY-alueelle. Rakennusmassojen korkeus kasvaa yli
kahdeksan kerroksen varjostaen Mäkelininkadun korkealla
muurimaisella rakennusmassalla.

Myös liittyminen Talousseuran taloon ongelmallinen.



Tämä vaihtoehto on huonompi versio edellisestä, ja kaupunkikuvallisesti tyyli kaikkiin suuntiin.



Sijoittamalla pistemäisiä torneja avautuisivat maisemat hyvin ja päästään parempaan yksikkökokoon. Ongelmaksi tulee kuitenkin tornitalojen riittämätön pohjapinta-ala, joista portaat ja hissit vievät ison osan. Tämä ajaisi myös korkeampiin rakennusmassoihin, mitä olisi järkevä rakentaa.

Mäkelininkadun puolelle muodostuu tässäkin liian korkea yhtenäinen rakennusmassa.



Yhdellä pistemäisellä tornilla ei saavuteta riittävää rakennusoikeutta ilman että kerrosluvut kasvavat kohtuuttoman suuriksi. Mäkelininkadun puolelle muodostuu tässäkin liian korkea yhtenäinen rakennusmassa. Parvekkeet ylittävät RKY-alueen.



Yrittäessä sovittaa kolmea puikkomaista rakennusmassaa huomataan tontin pituus riittämättömäksi. Rakennusten välit jäävät liian pieniksi ja rakennusten runkosyvyys liian tehottomaksi. Lisäksi liittymineen Talousseuran taloon on kömpelö.



Kahdella pitkällä massalla rakennusten runkosyvyys kasvaa suureksi. Korkea rakennusmassa ulottuu Pakkahuoneenkadun ja Mäkelininkadun kulmaan, joka on nähty kaupunkikuvallisesti huonoksi ratkaisuksi. Mäkelininkadun puoleisen sivun pitämisellä 2-kerroksisena ei saavuteta kaupunkikuvallisia hyötyjä.

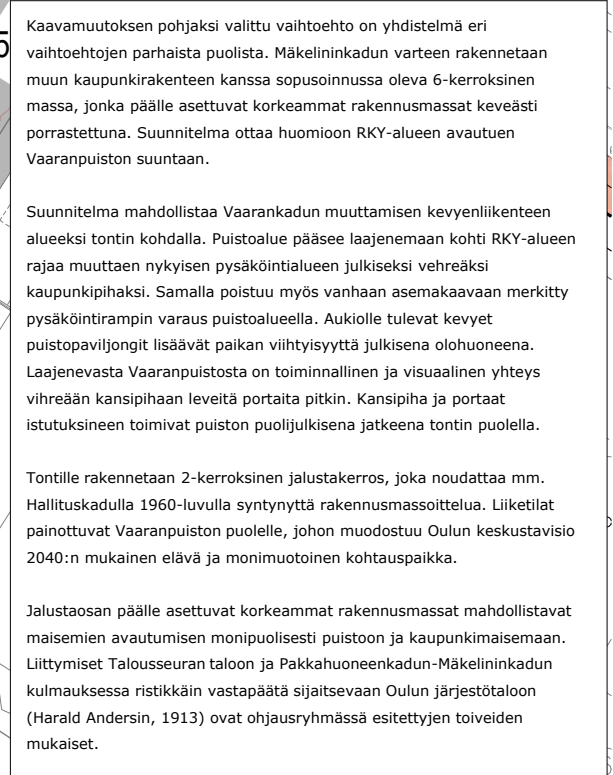


Porrastamalla saavutetaan mielenkiintoisia rakennusmassoja. Ratkaisu on kuitenkin ongelmallinen yli 8-kerroksisilla osilla porrashuoneiden ja hissien takia, ja matalammilla rakennusmassoilla ei päästä riittävään tehokkuuteen. Rakennusten sisänurkat ovat myös hankalia hyödyntää tehokkaasti. Liittyminen Talousseuran taloon on kömpelö.



Tarvittava rakennusten keskikorkeus nousee tässäkin ratkaisussa liian korkeaksi, kymmeneen kerrokseen, ja Pakkahuoneenkadun ja Mäkelinkadun kulma on kaupunkikuvallisesti huono. Sisänurkat rakennuksessa ovat vaikeat hyödyntää. Rakentamisen vaiheistaminen on hankalaa.





KERROSALA (250 mm)

TALOUSSEURAN TALO

Toimistotilat 2494 m²

UUDISRAKENNUS

Asuintilat 4000 m²

Liiketilat 100 m²

T-ala 450 m²

YHTEENSÄ 4500 m²

AUTOPAIKAT, kaavan velvoite

TALOUSSEURAN TALO 29 ap

(1ap/85 k-m²)

UUDISRAKENNUS

Asuintilat (1ap/210 as-km²) 19 ap

Liiketilat (1ap/85km²) 1 ap

Invapaikat 3 ap

YHTEENSÄ 52 ap

Joustop

-Laadukas pyöräpysäköinti (=esteen ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä. Jousto max. 10% = **voidaan vähentää 5ap**

-Yhteiskäyttöautot: 1 yhteiskäyttöauto korvaa 5 ap. Jousto max. 10%

Toteutetaan 1 kpl yhteiskäyttöautoja =**voidaan vähentää 4ap**

-Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää. **Toteutetaan 15-20 ylimääräistä pyöräpaikkaa, voidaan vähentää 3-4 ap**

Toteutetaan 39 ap, joista 1yhteiskäyttö-ap.

Autopaikkojen sijainti

Tontilla:

kellarissa 27 ap

pihalla 8 ap

=35 ap tontilla

Osoitetaan muualta korttelista tai lähialueelta :

3-4 ap

PYÖRÄPAIKAT

Normin mukainen pp-tarve

Talousseura 50 pp (1pp/50 k-m²)

Asunnot 134 pp (1pp/30 k-m²)

Liiketila 3 pp (1pp/30 k-m²)

=187 pp

Toteutetaan

Talousseura 65/70 pp (normi + 15/20 ylimääräistä paikkaa)

Asunnot+liiketila 137 pp

Pyöräpaikkojen sijainti suunnitelmassa

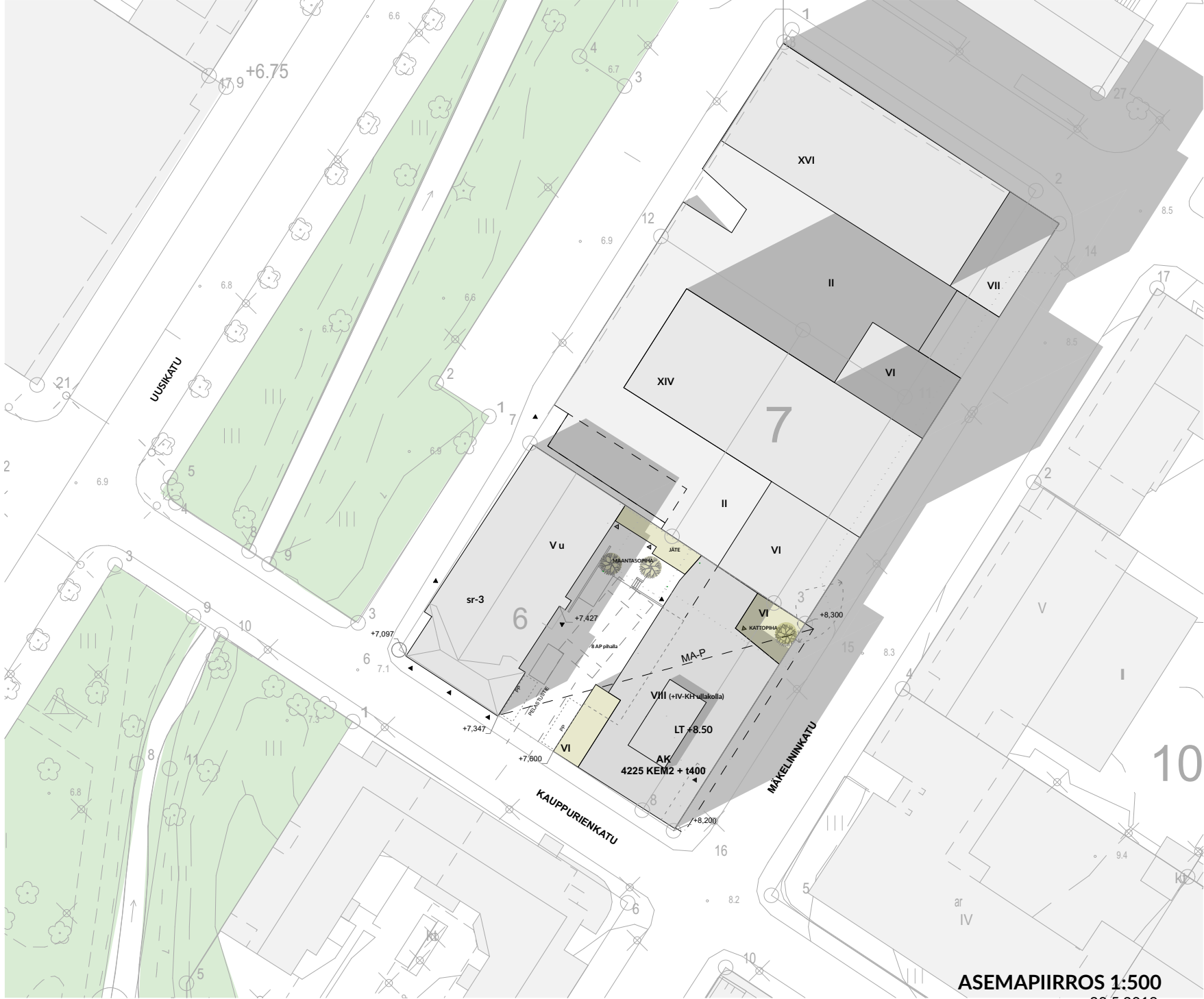
Talousseuran kellarissa 71 pp

Uudisrakennuksen maantasokerroksessa 116 pp

Pihalla runkolukittustelineessä 23 pp

=Suunnitelmassa yhteensä 209 pp

Talousseuran talon pyöräpaikoille esteetön yhteys joko huoltohissin tai uudisrakennuksen hissin kautta.



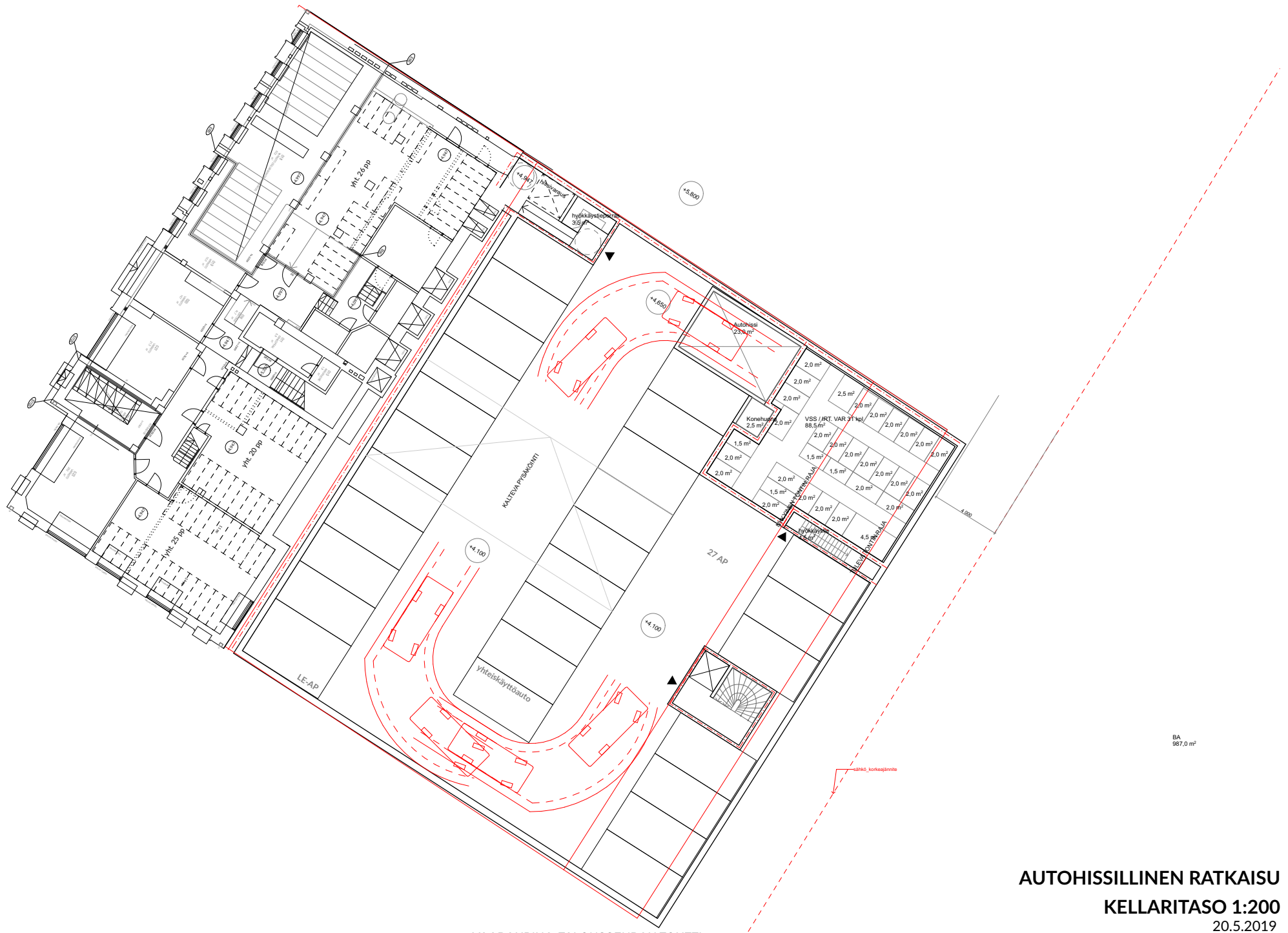
VAARANPIHA. TALOUSSEURAN TONTTI 49

LUOARKKITEHDIT

Pakkahuononkatu 12a ± krs., 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi

ASEMAPIIRROS 1:500

20.5.2019



VAARANPIHA. TALOUSSEURAN TONTTI 49

LUOARKKITEHDIT

Pakkahuononkatu 12A 1.krs., 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi

AUTOHISSILLINEN RATKAISU

KELLARITASO 1:200

20.5.2019



VAARANPIHA. TALOUSSEURAN TONTTI 49

LUOARKKITEHDIT

Pakkahuononkatu 12a 1.krs., 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi

PERUSKERROS 1:200

20.5.2019



VAARANPIIHA, TALOUSSEURAN TONTTI 49

LUOARKKITEHDIT

Pakkahuononkatu 12A 1.krs., 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi

7.KERROS 1:200

20.5.2019



VAARANPIHA. TALOUSSEURAN TONTTI 49

LUOARKKITEHDIT

Pakkahuononkatu 12a ± krs., 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi

8.KERROS 1:200

20.5.2019



VAARANPIHA, TALOUSSEURAN TONTTI 49

LUOARKKITEHDIT

Pakkahuononkatu 12a 2.krs., 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi

MÄKELININKATU 1:200

20.5.2019



VAARANPIHA, TALOUSSEURAN TONTTI 49

LUOARKKITEHDIT

Pakkahuononkatu 12a 2.krs., 90000 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi

20.5.2019



VAARANPIHA, TALOUSSEURAN TONTTI 49

LUOARKKITEHDIT

Pakkahuoneenkatu 12a 2.krs., 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi

20.5.2019



VAARANPIHA, TALOUSSEURAN TONTTI 49

LUOARKKITEHDIT

Pakkahuononkatu 12a 2.krs., 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi

20.5.2019



alkuperäinen kivetty loma ja
pöyt säilyvät, istutusalueen muoto
muuttuu, heinät

aukiomainen shared space yhdistämään
puiston osia, autopaikkojen tilalle puustoa,
eri lajit jatkavat puiston teemoja: aloradat
leveys pyöräily+ajot hidaskatu 5-5,5 m
(erotettu haluttaessa pollareilla)

kaide jatkuu sillan kaiteesta h=900,
levynns kapeaan kevyen
liikenteen väylään

uusi reitti aukiolle Otto Karhin
puiston suunnasta

olevia puita täydennetään
suojapuustolla, jalot lehtipuut

uusia laakeripöppeleitä kasvamaan
huonokuntoisten tilalle, poppelit säilytetään
mahdollisimman kauan, sitten poppeleista
yölläkäinen pötti

aukiomainen shared space yhdistämään
puiston osia, autopaikkojen tilalle puustoa,
eri lajit jatkavat puiston teemoja: aloradat
leveys pyöräily+ajot hidaskatu 5-5,5 m
(erotettu haluttaessa pollareilla)

ahtaaseen kohtaan
aukiomaisen leveys
varjopönnöt, siivalkoiset kukat esim.
kielo, luhtalemmikki, nurmitädyt, metsämarr

muistomerkkin korostus valaistuksella

pyöräilyn pääreitti + jalankulku: shared space,
min. 4,2 m polveileva reitti (asfioitua)
levenee aukioksi

nurmi ja jalot lehtipuut

perämuuri h=n. 500 mm luonnonkivi,
luskassa nurmi- (tai heinävaltainen) perenaistutus

hulevesikoulu

Teuvo Pakkalan patsas siirretään aukiolle
(katsomaan Käärävaaralle)

sähkökaapit naamioidaan,
molokki poistetaan

erotettu kipp
puiston lainsäätö (rakennus- ja katu-)
perinteinen: nurmi + suuret puut
alun piireistä: en muotojen

puiston lehtipuolella luonnonmukainen
kasvillisuus nillty, kosteikat

uusi eteläinen osa (jossa kaupunkirajan
ajokäytöstä linjasta muuttuu 60 luovutusta):
rantaviivaa muokataan luonnonmukaisemmaksi,
kosteikkokasvit + puut

perämuuri h=n. 500 vasten korotettava
istutusalue: heinät+ pensaat, muuri
uusia/päällystetään (corten, paikalla valettu betoni)

penkkimäinen suojatila

levys aukiomainen alue, puiden ympärillä
penkit + iso puutiso

jaakelokioski (tilavarauk, erillisen
suunnitelman mukaan)

Vääräntä (shared space) levenee
aukiomaiseksi, päivällöngit rajaavat aukiota
(tilavarauk: kätvillävintela ja kioski)

aukion laidalla leveys istuskelpuutaat (harmaa graniitti),
nurmikko loivasti madallettu,
kuusen ympärillä istutusryhmissä jossa korkeat heinät

olevia suuri kuusi säilytetään "saareksa": huom.
luonnonalueella ei saa kaivaa (nykyiset korot säilyvät)

Vääräntä: hidaskatu/shared space,
ainoastaan pysäköintihaleihin ajo,
pyöräpaikoitus 50 pp

dikopolku sr

rannalla penkki suurten
puiden välissä

kaupunginajan rannalla nillty ja
kosteikkokasvit, rantaa loivennetaan
missä mahdollista (ei olevia puita)

puulaituri+penkki/
laidnevaloteos ojan yli, liittyy Pakkalan
patsaaseen

olevia puita täydennetään rantaan
tuontaisesti sopivilla puulajilla

VSU

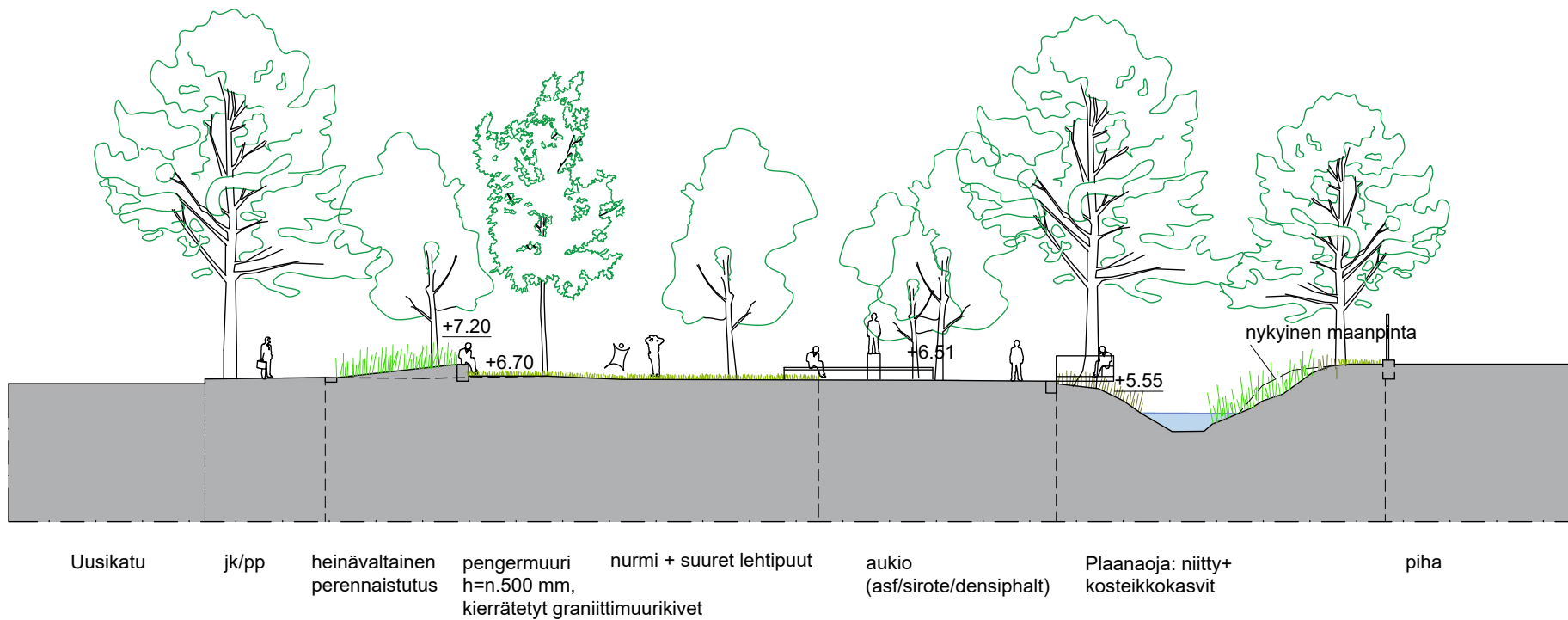
VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

UUSIKATU 24 G, 72, 90100 OULU
TÄHTITORNINKATU 22 E 97,
00140 HELSINKI

VAARANPUISTO
Yleissuunnitelmaohjeos

1:1000

26.3.2019



Periaateleikkaus a-a

VSU

VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

UUSIKATU 24 G 72, 90100 OULU
TÄHTITORNINKATU 22 E 97,
00140 HELSINKI

VAARANPUISTO Yleissuunnitelmaluonnos
Eteläosa leikkaus A-A 1:200

26.3.2019



Uusikatu jk/pp suojapuusto Plaanaaja "saari", heinät, kivet ja oleva suuri kuusi "kuivauoma" (nurmi) istuskeluportaat puistoaukio shared space kansipiha (ei kuulu suunnittelualueeseen)

Periaateleikkaus b-b

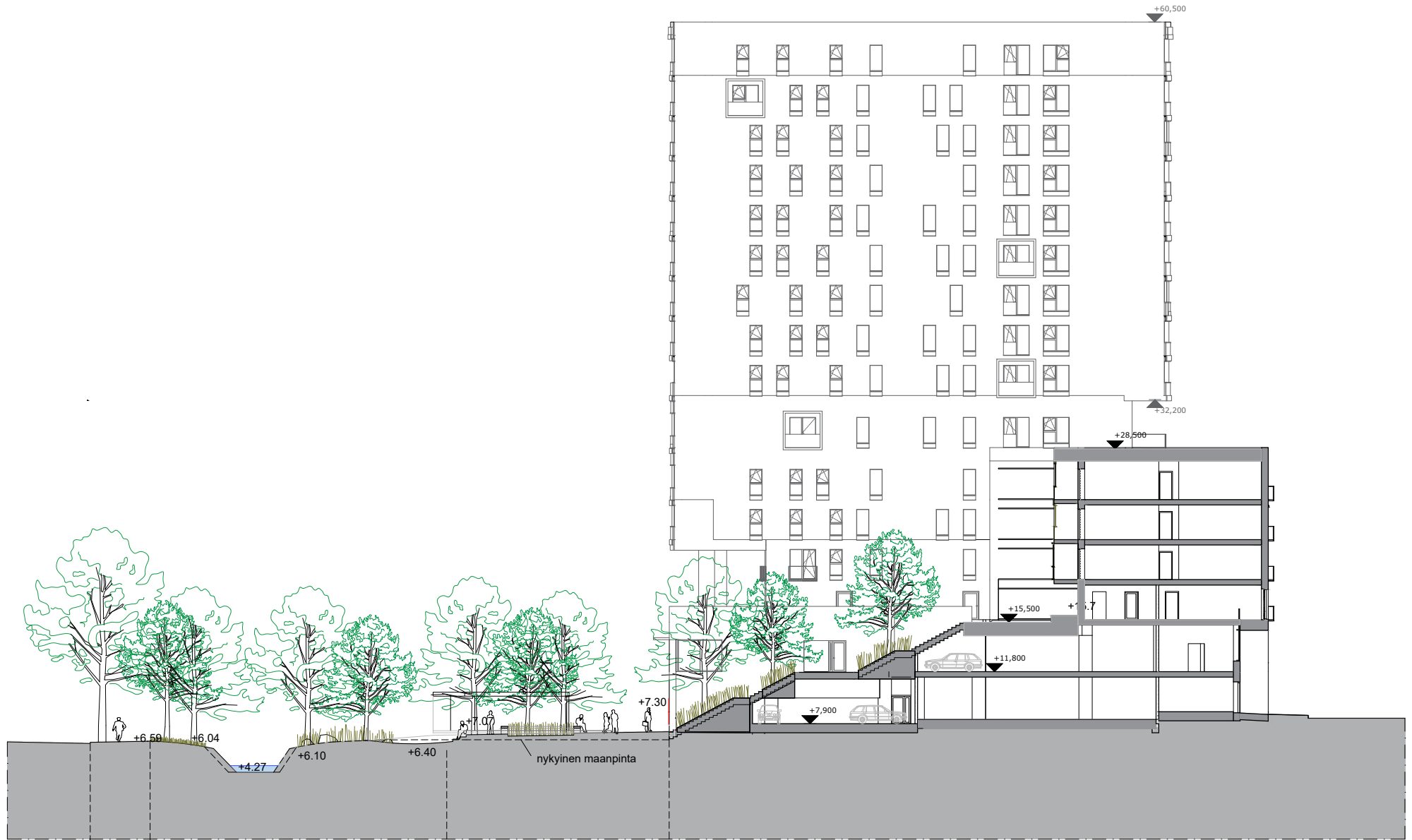
VSU

VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY
UUSIKATU 24 G 72, 90100 OULU
TÄHTITORNINKATU 22 E 97,
00140 HELSINKI

VAARANPUISTO
Keskiosa leikkaus B-B

1:200

26.3.2019



Uusikatu jk/pp suojapuusto Planaaja "saari" "kuivauoma" (nurmi) portaat puistoaukio shared space maanpinnan korotus korttelin sisäänkäynnille n. 30 cm nykyisestä laaksoaihe jatkuu kortteliin, viherportaat: sulkaharmaaleppä, kotipihlaja, heinät (ei kuulu suunnittelualueeseen)

Periaateleikkaus c-c

VSU

VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY
UUSIKATU 24 G 72, 90100 OULU
TÄHTITORNINKATU 22 E 97,
00140 HELSINKI

VAARANPUISTO
Keskiosa leikkaus C-C

1:200

26.3.2019



V S U

MAISEMA-ARKKITEHDIT OY



V S U

VOIKEMA ARKKITEHDIT OY



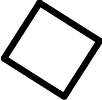
VAARANPUISTO

Ympäristöanalyysi ja historiaselvitys

2.10.2017 Päivitys 26.3.2019



MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ:

-  rantaviiva ja purot 1600-luvulla: kaupungin vanhimman kartan maanmittari Claes Claesson 1649 mukaan
-  maiseman solmukohta: kirkko
-  suunnittelualue: Vaaranpuisto

Rakennetun, tasaisen keskusta-alueen alkuperäinen maisemarakenne erottuu parhaiten vanhoista kartoista.

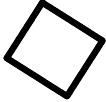
1600-luvulla Vaaranpuisto oli maaseutua, epäsäännöllinen keskusta on vielä muutaman korttelin päässä, eikä suunniteltu ruutukaavakaan vielä ulotu sinne saakka.

Kartassa näkyy että Plaanaojaan liittyi toinen haara juuri Vaaranpuiston kohdalla. Tämä purolaakso on nyt kadonnut maisemasta kokonaan.

Vaaranpuiston pohjoispuolella kartalla näkyy kapeita pieniä lampia.



MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ:

-  rantaviiva ja purot 1800-luvulla:
1824 asemakaavakartan mukaan
J.A.Ehrenström, C.L. Engel
-  laakso
-  selänne
-  maiseman solmukohta: kirkko
-  suunnittelualue: Vaaranpuisto

1800-luvulla Vaaranpuiston alue on jo osa keskustan ruutukaava-alueita. Kaupunginajan varrella on nykyisenkaltaisen puistovyöhyke, tosin se on ollut nykyistä laajempi. Myös kolmiosaisen Vaaranpuiston eteläisin osa on tässä vielä koko korttelin laajuudelta puistoa.

Asemakaavakartalla on esitetty puiston istutuksia, mutta käytännössä Plaanaojan varsi ei ollut vielä puistomainen vaan isoksi osaksi avoimia "plaanoja" joissa kasvatettiin heinää. Vaaranpuiston alue rakennettiin puistoksi vasta 1900-luvun alkupuolella.

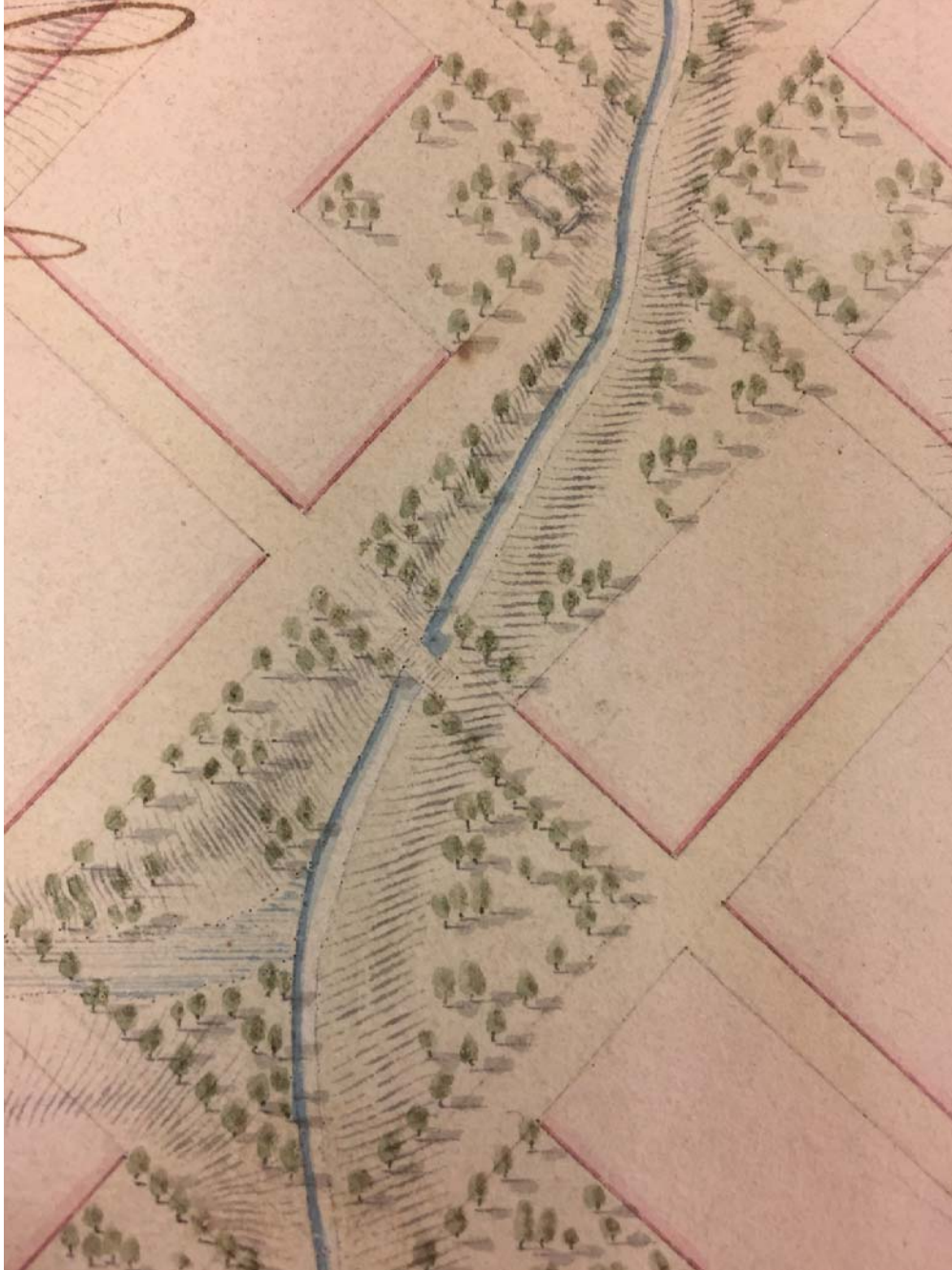
Kartassa näkyy Plaanaojaan liittyvä toinen haara, joka on mahdollisesti esitetty kosteikkomaisena, eikä enää vesiuomana. Aiemmissä kartoissa näkynyt pitkänomainen lampi Vaaranpuiston pohjoispuolella erottuu tässä kartassa kaareutuvana kapeana laaksona.

Kartalla on esitetty voimakkaasti korkeat selännealueet, jokitörmät.

VSU

VAARANPUISTO

J.A. Ehrenström ja C.L. Engel. 1824



Yksityiskohta asemakaavakartasta Vaaranpuiston kohdalta.

Kaupunginojan puistovyöhyke on tässä asemakaavasuunnitelmassa huomattavasti nykyistä laajempi. Plaanaoja ja siihen laskeva sivuhaara on korostettu voimakkaasti, suunnitellut puurivit rajaavat puistoja kadusta, muuten puut ovat vapaamuotoisissa ryhmissä.

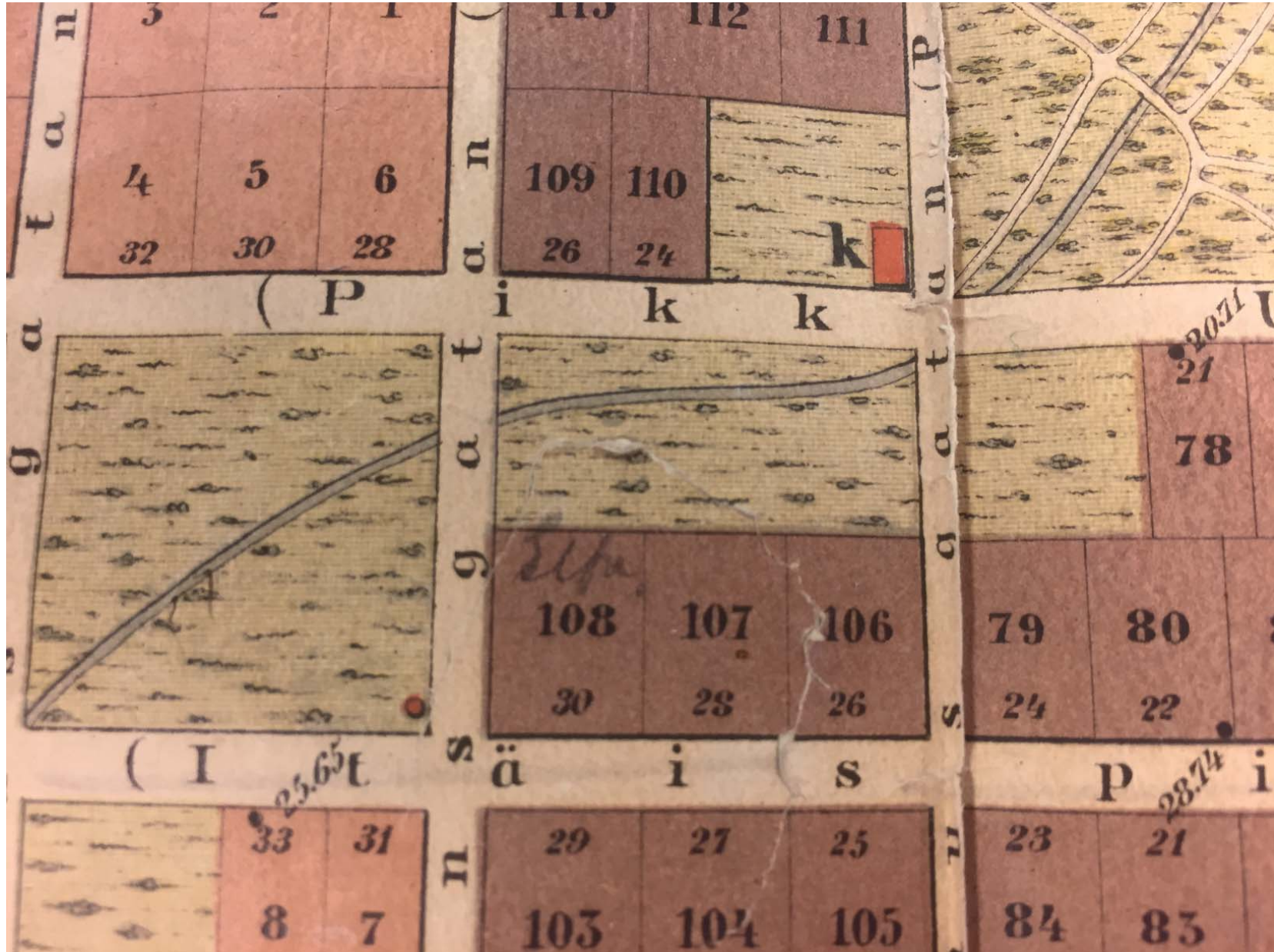
(Valokuva: Oulun kaupunginarkiston kartasta, VSU/KN).

VAARANPUISTO

Kaupunkikartta 1876, Claes Kjerrström

Kartta on yksi vanhimmista painetuista kaupunkikartoista. Kuvassa yksityiskohta kaupunkikartasta Vaaranpuiston kohdalta. Kartan esitystekniikka viittaisi siihen että Vaaranpuiston alue on tuolloin vielä ollut lähempänä heinäpeltoa eli "plaanaa" kuin puistoa, eli ilmeisesti Engelin asemakaavakartan suunniteltuja puuistutuksia ei toteutettu. Aiemmissa kartoissa näkynyt Plaana-ajan sivuhaara on kadonnut. Paloasema (k=spruthus) on suunniteltu eri paikkaan kuin nykyinen "vanha paloasema".

(Valokuva: Oulun kaupunginarkiston kartasta, VSU/KN).



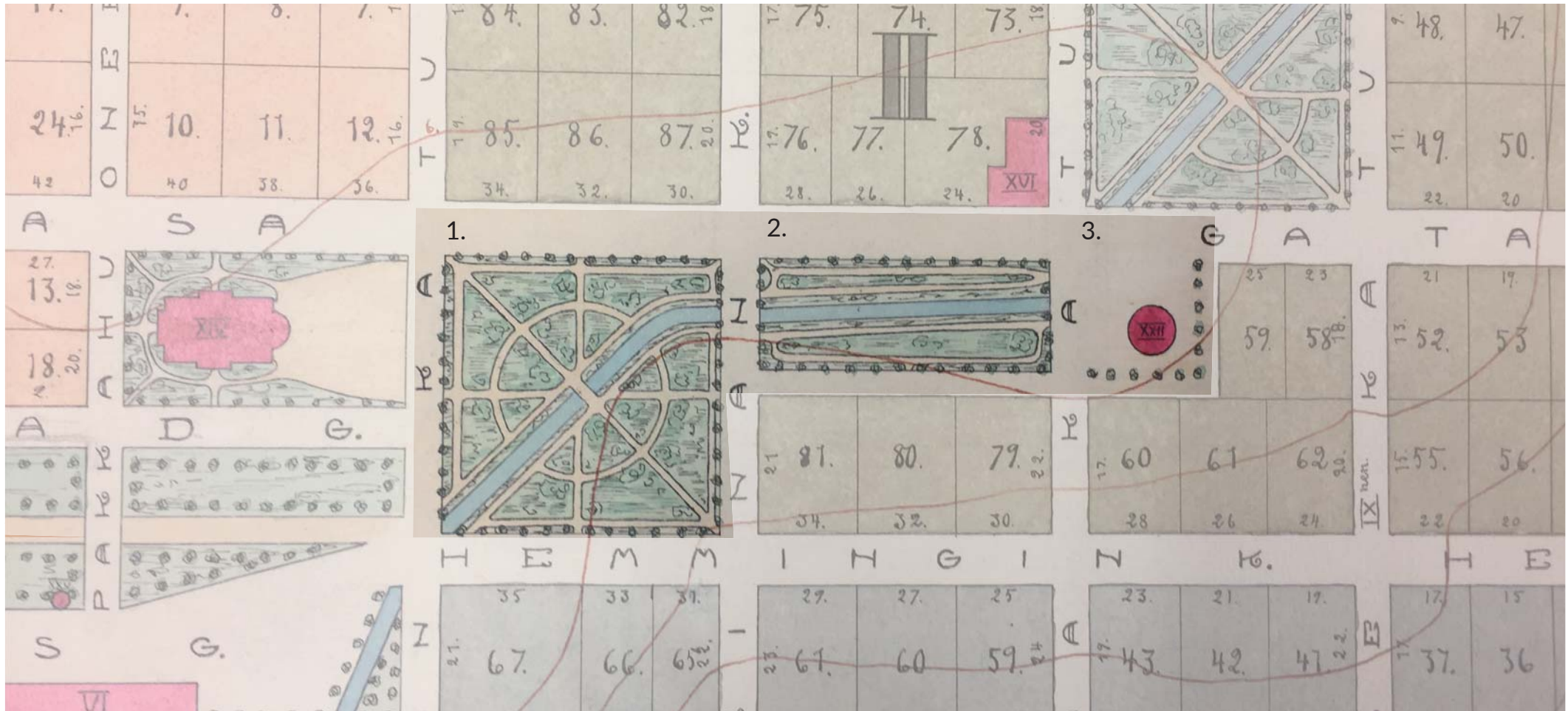
VAARANPUISTO

Kaupungin asemakartta 1902

Vaaranpuiston alue muuttui heinäplaanasta puistomaiseksi 1900-luvun alussa. Oheista asemakaavakartan suunnitelmaa on mahdollisesti ainakin osittain noudatettu, tämän tarkempia puistosuunnitelmia alueesta ei ole silloin tehty.

1. Eteläosan koko kortteli on puistoa. Asemakaavakartan ympärämäisen sommitelman diagonaalisista käytävälinoista on muistumia puiston nyky muodossa. Puiston keskellä menee silta Plaanaojan yli. 2. Keskiosassa ojan varressa kulkee peräti 4 ojan suuntaista käytävälinjaa. 3. Pohjoisosassa puistosta on aukiomainen puuriveineen, sen keskellä oleva julkinen rakennus on merkintöjen selityksen mukaan vesisäiliö.

(Valokuva: Oulun kaupunginarkiston asemakartasta, VSU/KN.)

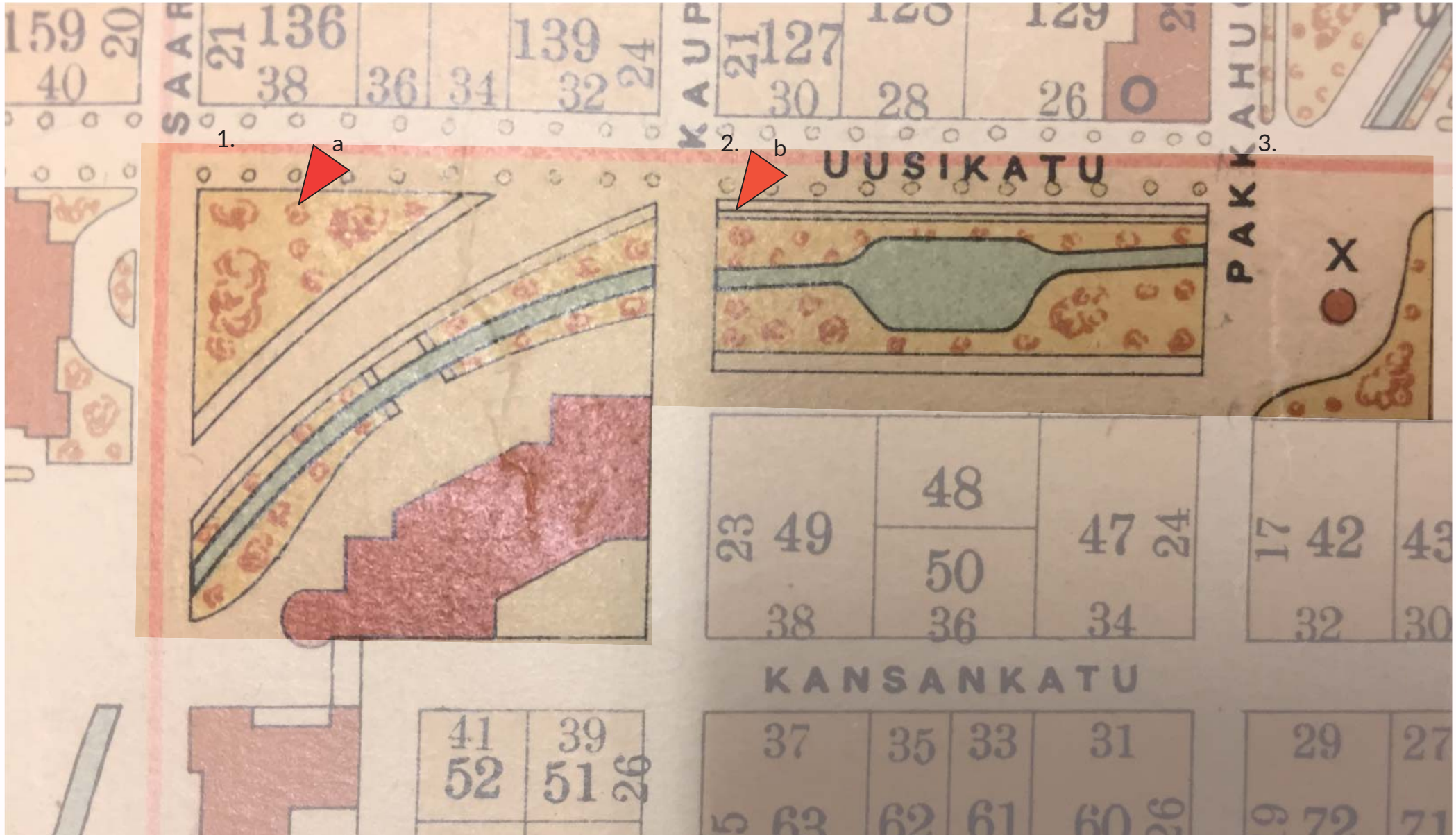


VAARANPUISTO

Kaupungin asemakartta 1907

Asemakaavakartan toteutumisesta Vaaranpuiston osalta ei ole varmaa tietoa. Eteläosan puiston kaareva puurivi näkyy 60-luvun suunnitelmakartoissa hyvin samankaltaisena (kuvassa merkitty nuolella a) ja vanhat poppelit edelleen kartan mukaisilla paikoilla (kohdassa b).

1. Asemakaavassa Vaaranpuiston eteläisimmän osan korttelista puolet kaavoitettu rakentamiseen, Diagonaalilinja Saaristonkadulta Uusikadulle on voimakas ja hyvin leveä molemmin puolin Plaanaojaa.
2. Vaaranpuiston keskiosassa kaupuginojaan on suunniteltu lampimainen levennys.
3. Pohjoisosa osittain aukiomainen, osittain puistomainen. Aukion keskellä näkyvä pyöreä rakennus on selitysten mukaan "vesitorni", ilmeisesti viereisen palokunta-talon vesisäiliö. (Valokuva: Oulun kaupunginarkisto, VSU/KN.)



VAARANPUISTO

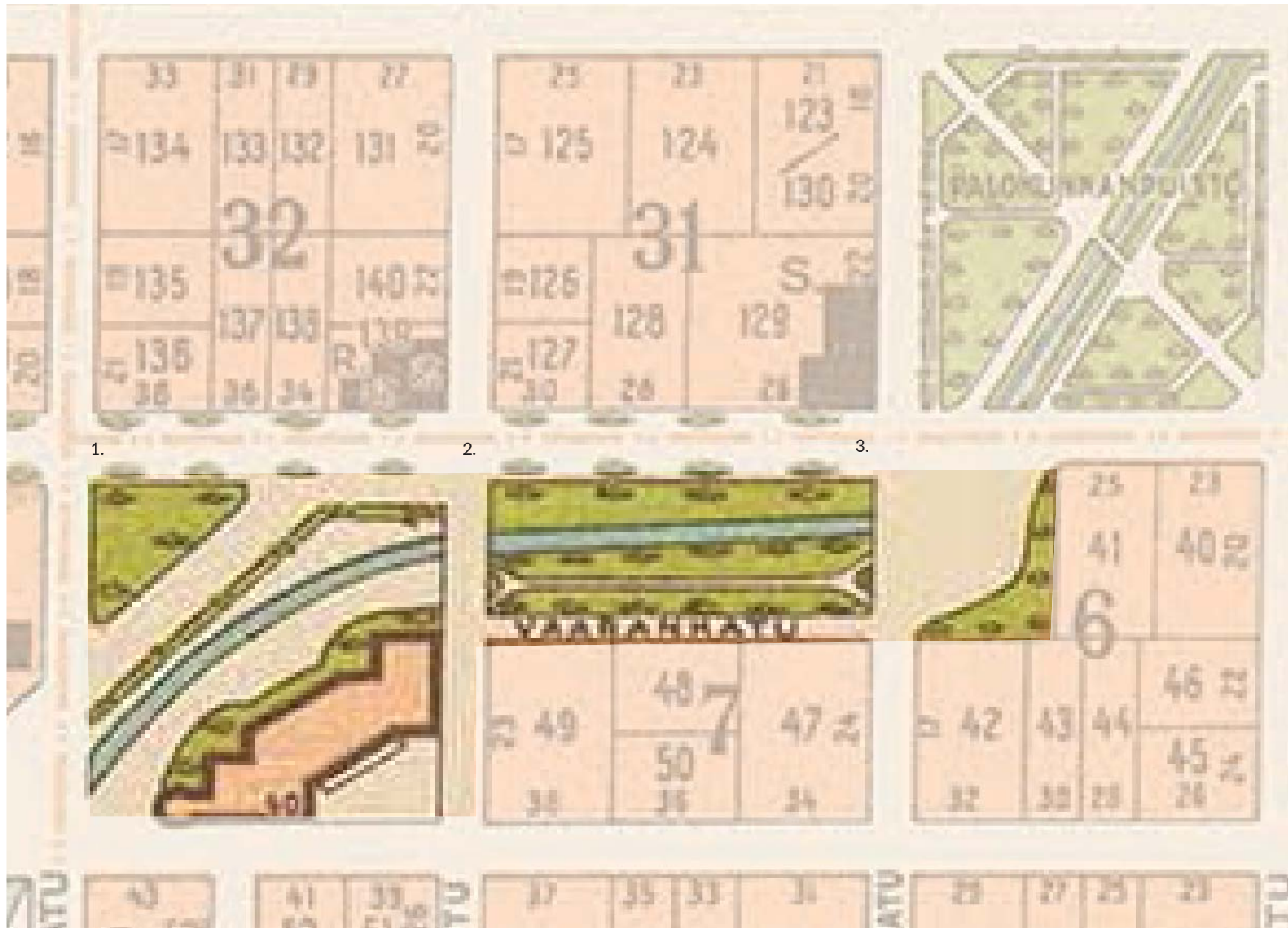
Kaupungin asemakartta 1940

Asemakartta on puiston osalta hyvin viitteellinen, eikä ole tietoa kuinka paljon siitä on toteutunut.

1. Suunnitelmassa Vaaranpuiston eteläosan diagonaalireitti näyttää leventyneen suorastaan katumaiseksi.

2. Keskiosassa erikoinen Y-muotoinen käytävälinjaus.

3. Pohjoisosan julkinen rakennus on poistunut, mutta alue on suurelta osin aukiomainen.



VAARANPUISTO

Valokuvia 1950-60 luvulta

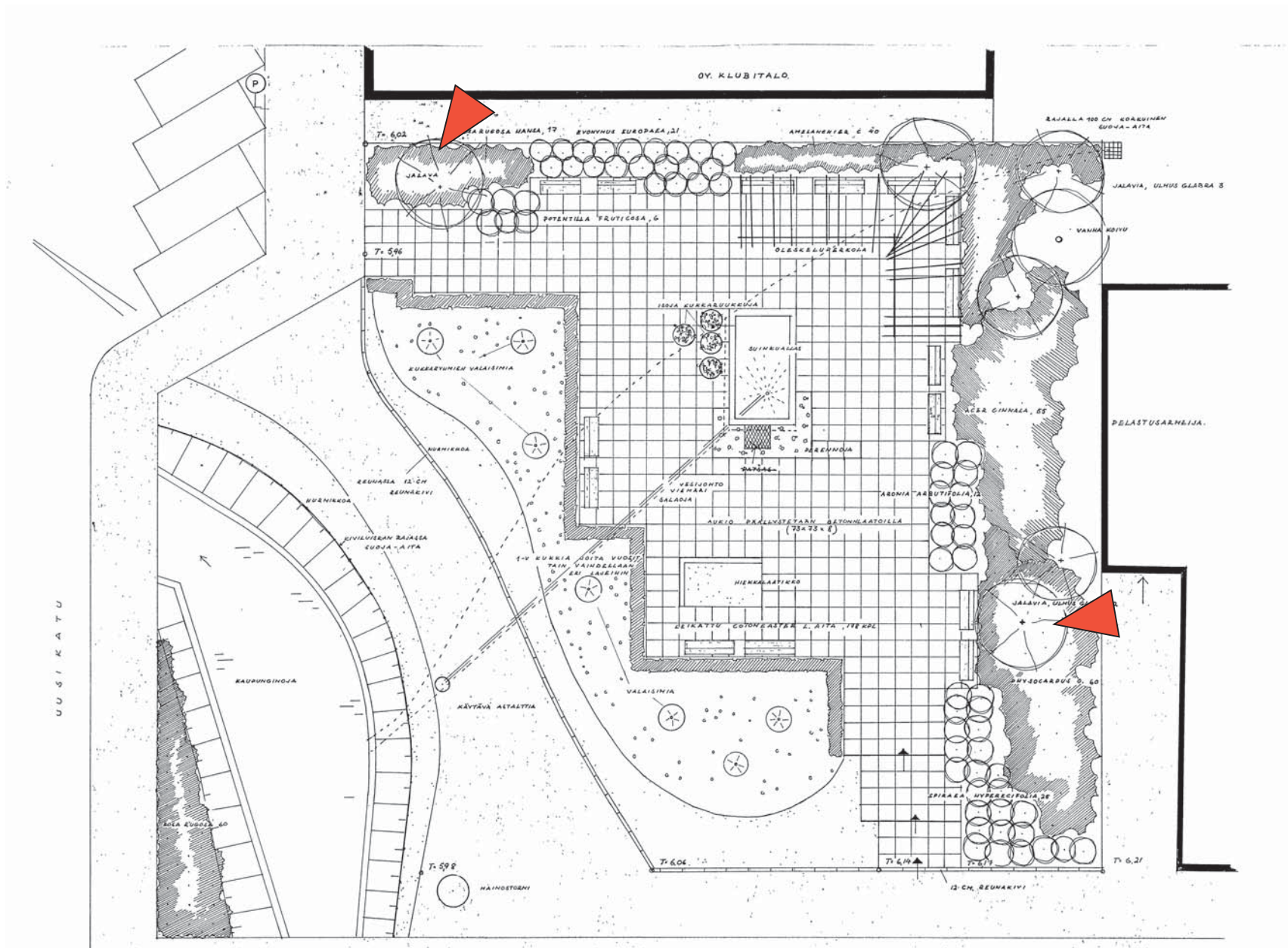
Uuno Laukan ilmavalokuvia. Etenkin oikeanpuoleisessa kuvassa näkyy selvästi Vaaranpuiston eteläosa: se on hyvin avoin ja kaareva reitti muistuttaa 1940-luvun asemakartan suunnitelmaa. Uusikadulla näkyy enää yksi lehmusrivi: puistokortin mukaan sinne istutettiin 2 riviä lehmuksia 1912, mutta katua levennettiin 1958-59 jolloin puistoa joutui kadun alle noin 5 m ja toinen puurivi poistettiin. Vaaranpuiston keski- ja pohjoisosat näyttävät hyvin puustoisilta.



VAARANPUISTO

oleskeluaukio/klubitalo 1963

Vaaranpuiston pohjoisosan suunnitelma on Klubi-talon henkeen aukiomainen ja selkeä: suuret betonilaatat, leikatut pensasaidat (tuhkapensas) ja suorakulmainen vesiallas. Nykyiset suuret jalavat (kuvassa nuolella) lienevät tältä ajalta. Aukiosta osa on sittemmin liitetty tonttiin, ravintolan terassialueeksi.



VAARANPUISTO valokuvia pohjoisosasta

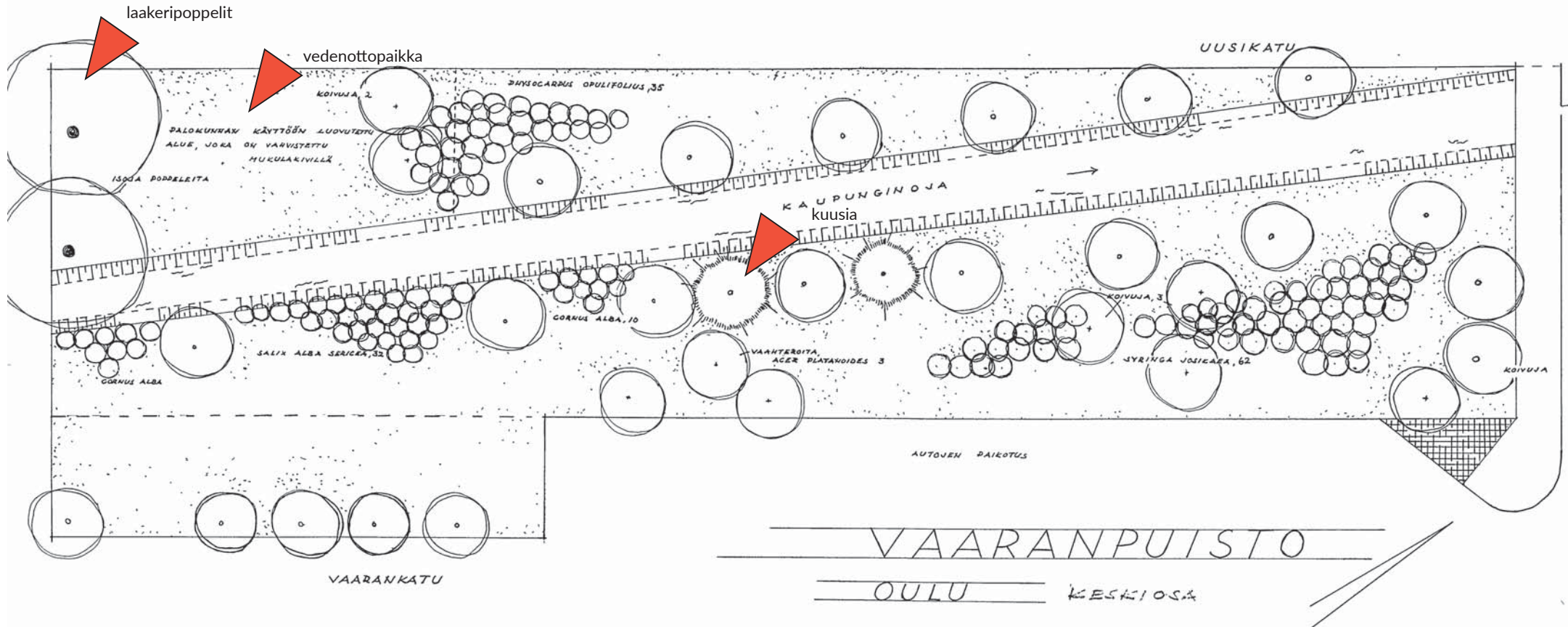
Vaaranpuiston pohjoisosan valokuvia 1960-1970 luvulta Uuno Laukan kokoelmasta.



VAARANPUISTO keskiosa 1961

Vaaranpuiston keskiosan suunnitelmassa näkyvät nykyiset suuret laakeripoppelit (tuolloin jo suuria) sekä keskiosassa istutettavia kuusia (nykyinen suuri kuusi).

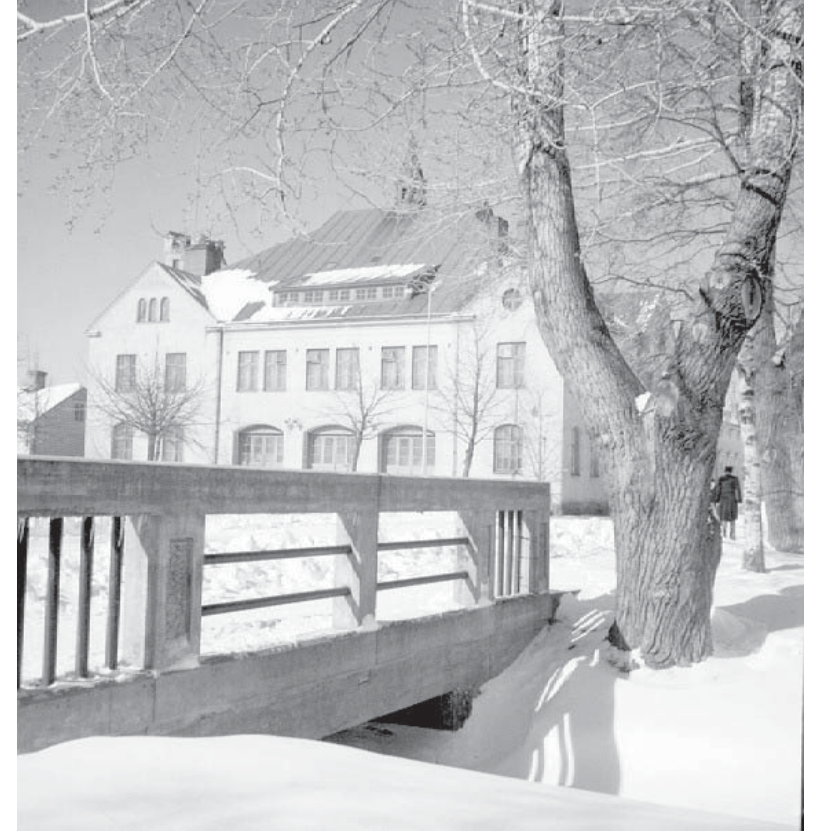
Nuolella merkityssä kohdassa näkyy palokunnalle varattu mukulakivettu alue, ilmeisesti palokunnan vedenottoon Plaanaojasta.



VAARANPUISTO

keskiosa: valokuvia

Uuno Laukan ilmeisesti 60-luvulla otetuissa valokuuvissa Vaaranpuiston keskiosasta näkyvät laakeripoppelit vielä hyväkuntoisina.



VAARANPUISTO

keskiosa: valokuvia

Uuno Laukan valokuva Vaaranpuiston keskiosasta mahdollisesti 60-70 luvulta. Kuvassa ei vielä näy suurta kuusta (suunnitelman 1961 mukaisella paikalla). Kuusi on muusta puistosta erottuva yksinäinen maamerkki: yksi mahdollisuus että kyseessä on itsenäisyyden juhlatuusi, näitä kotikuusia istutettiin 1967, ajankohdan perusteella kyseessä voisi olla sellainen.



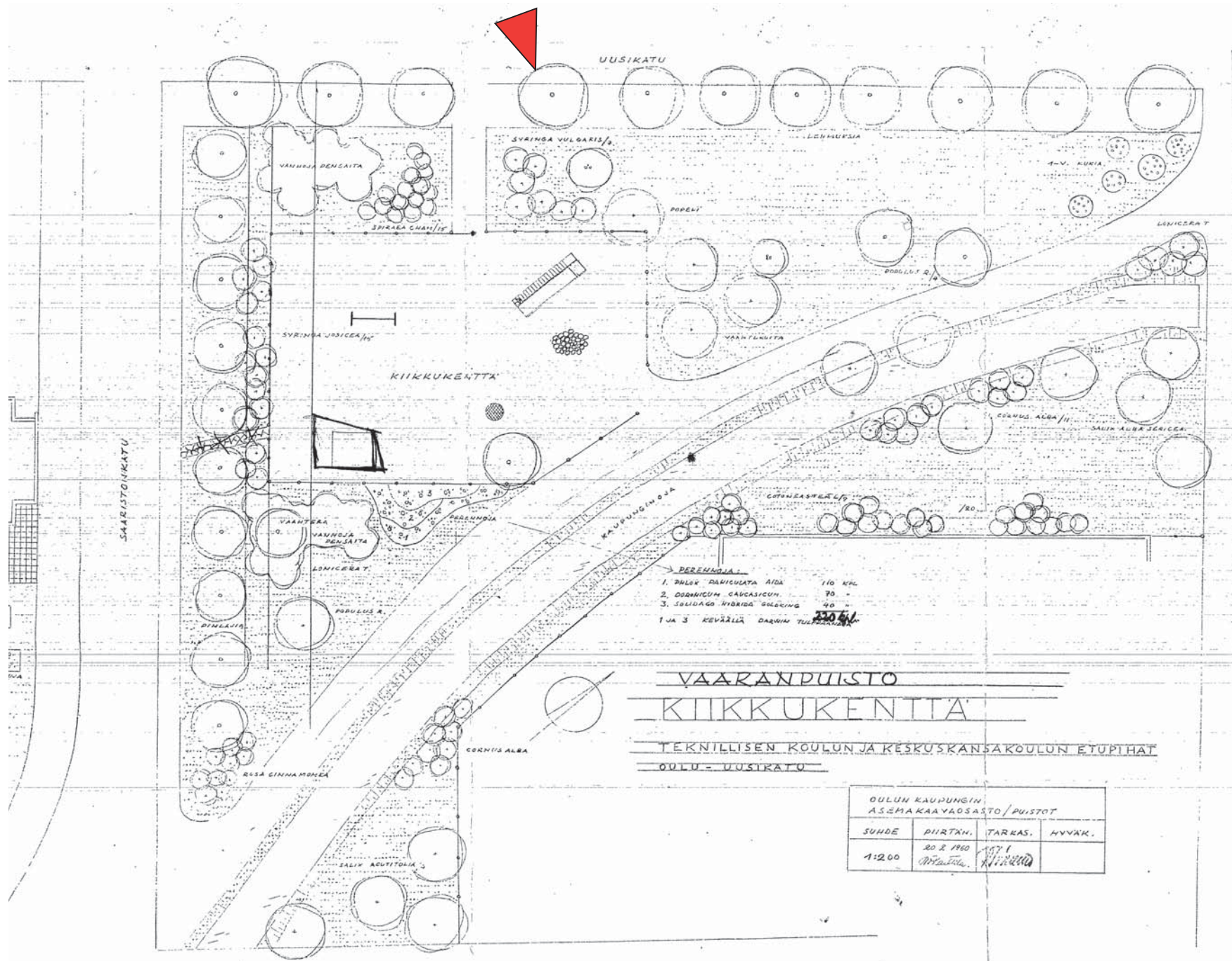
VAARANPUISTO eteläosa: valokuvia

Uuno Laukan 1950-luvun valokuuvissa paloautoja pysäköitynä Uusikadun varteen Vaaranpuiston eteläosaan.



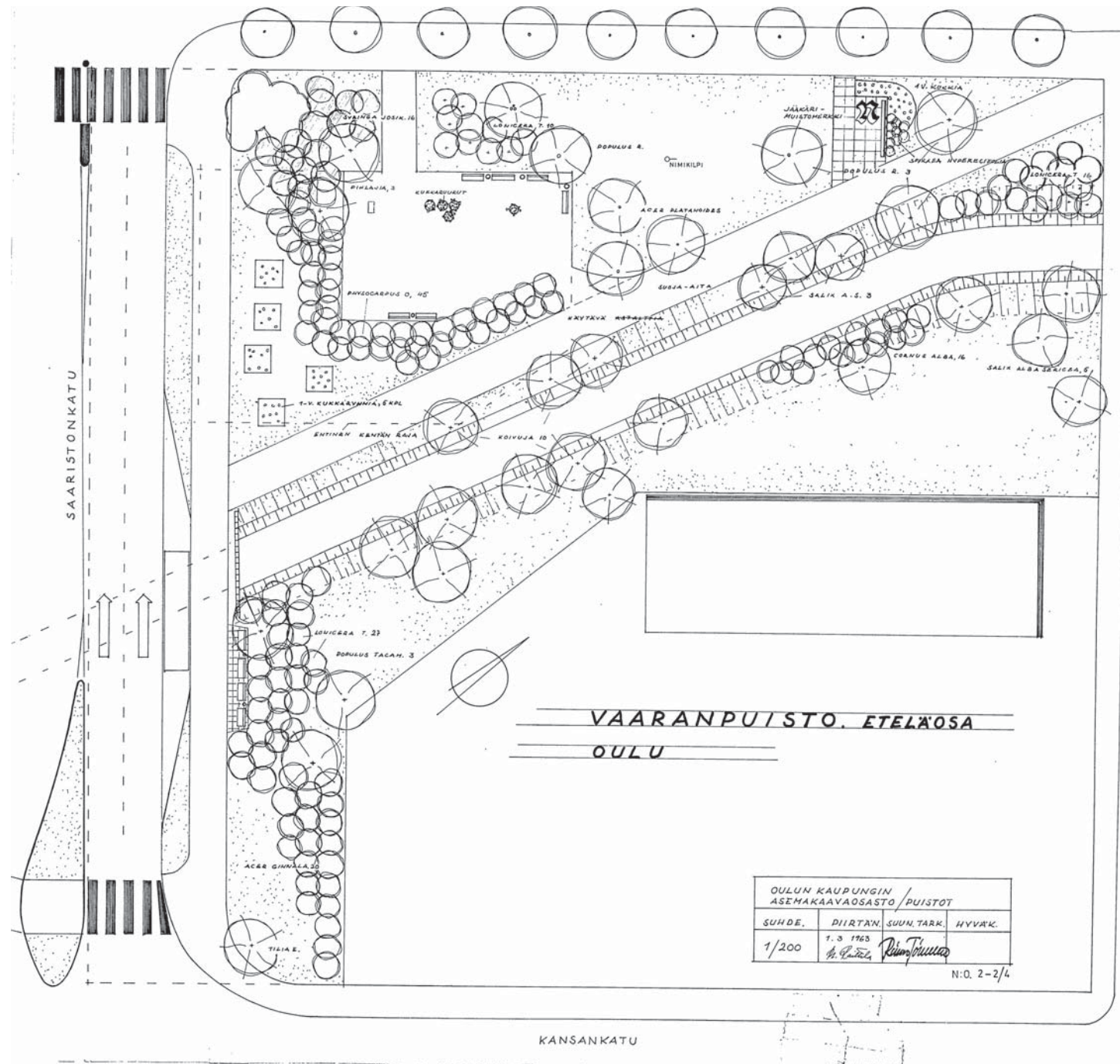
VAARANPUISTO eteläosa 1960

Vaaranpuiston eteläosaan rakennettiin leikkipuisto oheisen suunnitelman mukaan. Nykyinen Teuvo Pakkalan patsaan ympäristön aukion muoto on perua tältä ajalta. Nuolella merkitty kaareva puurivi on 1907 suunnitelman mukainen. Kiikkukentän muoto noudattelee sekin jonkin verran 1902 puistosuunnitelman käytävien linjoja.



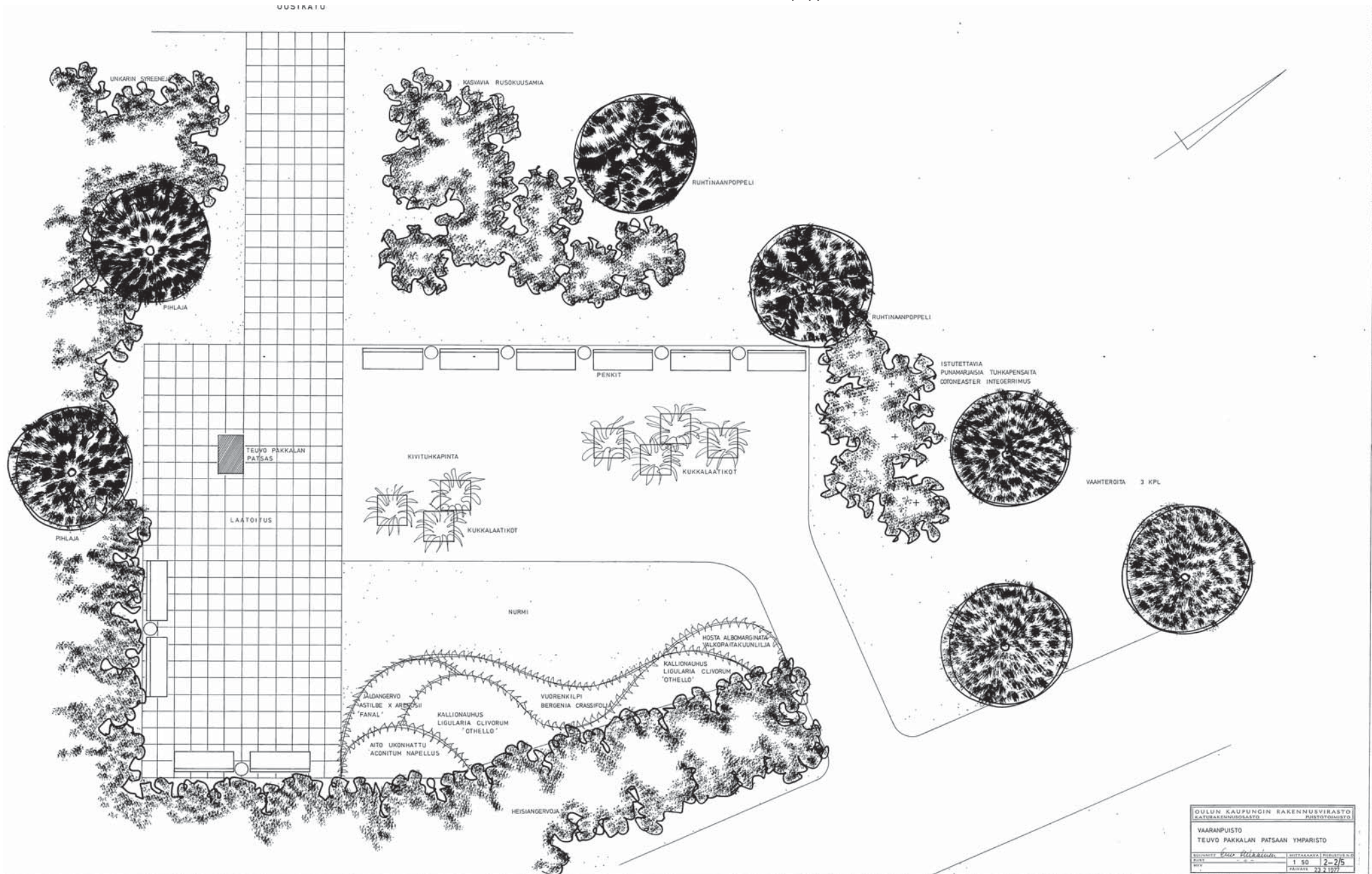
VAARANPUISTO eteläosa 1963

Kaupunginojan ja sen vieressä kulkevan reitin linjaus on muuttunut (aiemmin kaareva tontin kulmaan) samalla kun puiston osuun korttelista on pienentynyt. Samalla rakennettu uusi silta ja bussipysäkki. Vaaranpuiston eteläosaan oheisen suunnitelman mukaiselle paikalle pystytettiin 1967 Seppo Valjuksen suunnittelema jääkärimuistomerkki. Veistos muodostaa ylhäältä katsottuna luvun 27.



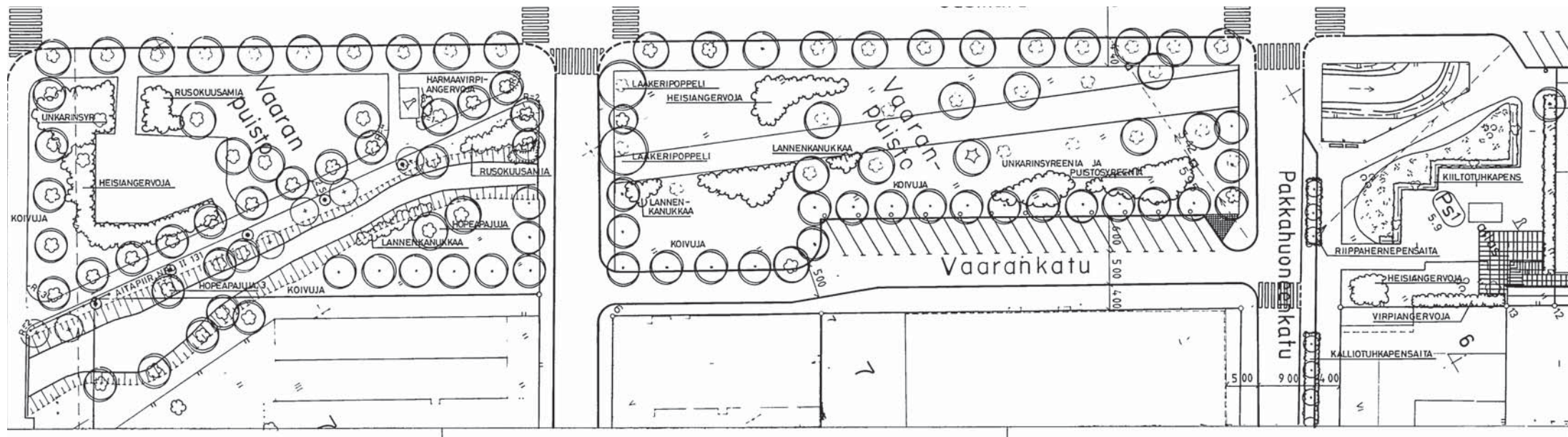
VAARANPUISTO eteläosa, Teuvopakkalan patsas 1977

Leikkipuiston kohdalle pystytettiin 1977 kuvanveistäjä Oskari Jauhaisen tekemä kirjailija Teuvo Pakkalan patsas. Aukion muoto on jäännös leikkipuistosta. Teuvo Pakkala kirjoitti useita kirjoja Vaaran laitakaupungin elämästä. Vaaranpuistosta rautatieasemalle sijaitsevaa kaupunginosaa kutsuttiin myös "Kakaravaaraksi". Patsaan piti katsella Vaaralle alunperin Kaupunginojan toiselta puolelta Lyötynpuistosta, ja nyt patsas katselee hieman väärään suuntaan. Ruhtinaanpöppelit noudattelevat edelleen vuosisadan alun suunnitelmia.



VAARANPUISTO

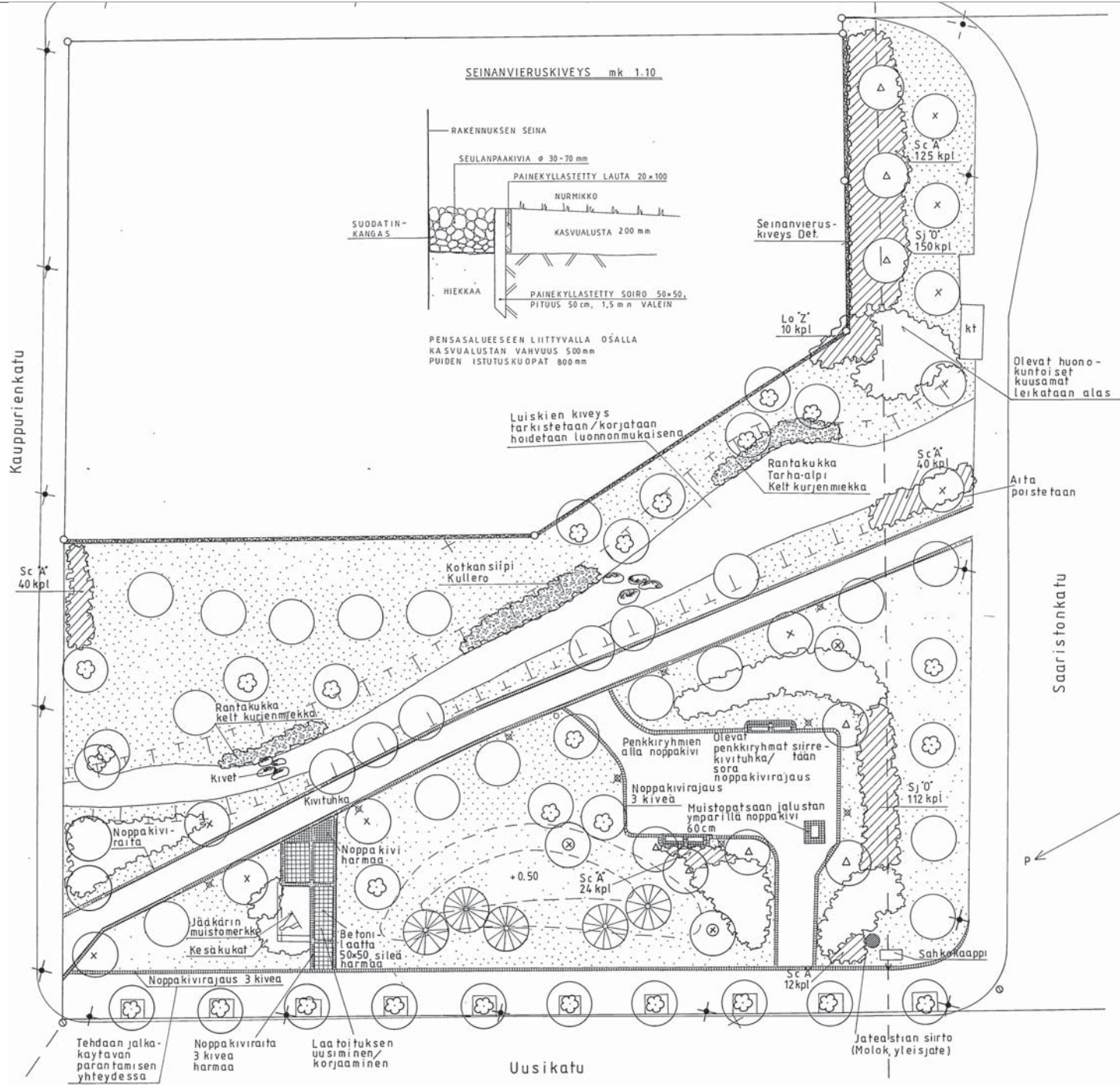
koko puiston suunnitelma 1988



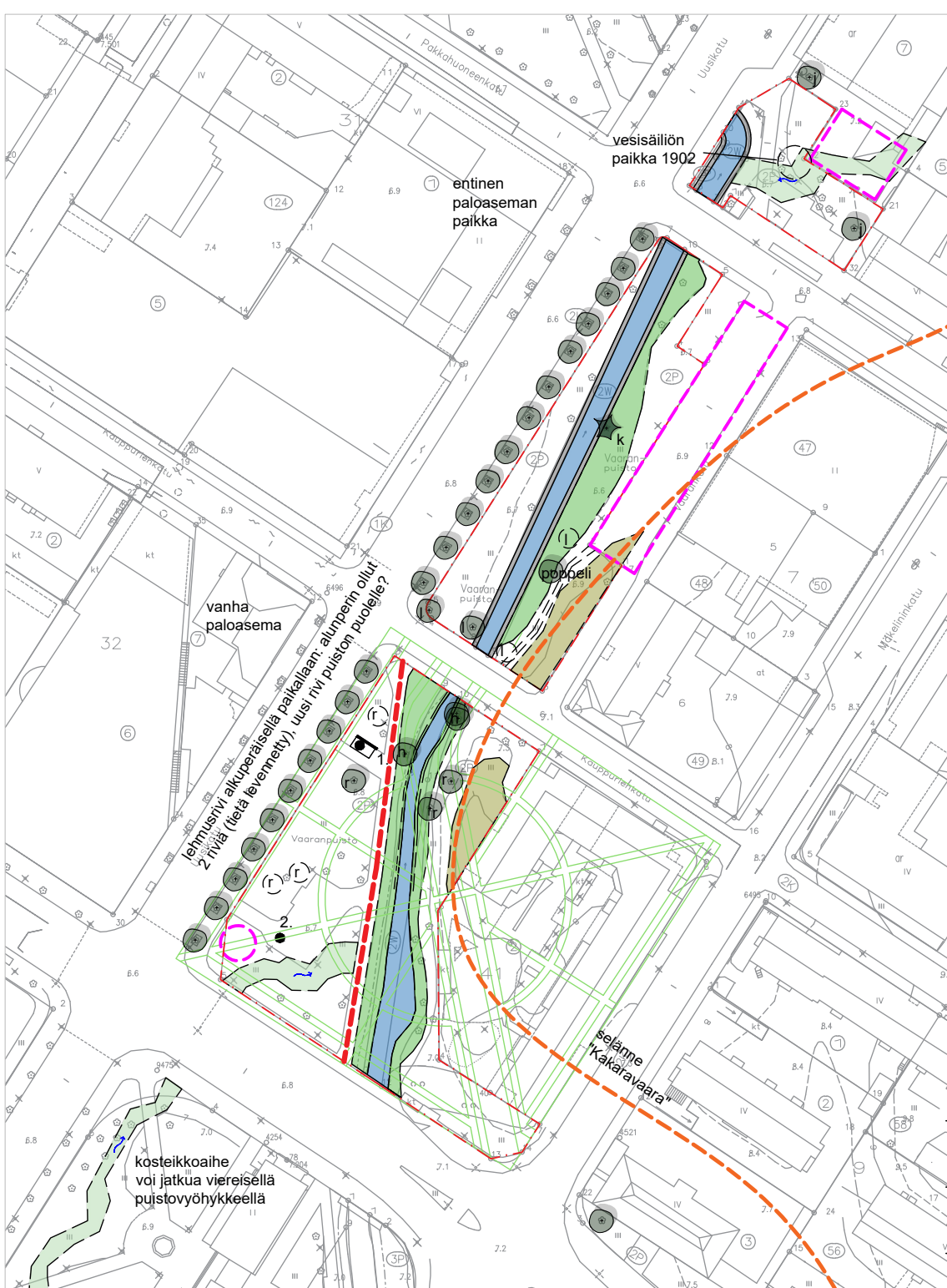
VAARANPUISTO

eteläosa 1998

Tuorein suunnitelma Vaaranpuiston eteläosasta, suunnitelma toteutunut aika tarkoin. Veistosten välillä olevat serbiankuuset, pilvikirsikat ja ojan varren perennat ovat tältä ajalta. Patsaiden ympärillä olevien aukoiden muoto ja materiaalit muuttuneet.



Uusin suunnitelma, nykytilanne toteutettu tämän mukaan.



MERKINTÖJEN SELITYSIÄ

veistos (oleva)

1. Jääkärimuistomerkki 1967, Seppo Valjus (ylhäältä numero 27 muotoinen)
2. Teuvo Pakkalan patsas 1973, Oskari Jauhiainen (Vaara/Kakaravaara kirjojen aiheina, alunperin suunniteltu Lyötnyynpuistoon, katsoo väärään suuntaan)

merkittävät maisemapuut

l=laakeripoppelit 1902-1907 suunnitelmien mukaisilla paikoilla
r=ruhtinaanpoppeleita

h=hopeasalavia 1960 suunnitelman mukaan

j=jalavia 1963 suunnitelman mukaan

k= keskustan suurin kuusi, (itsenäisyyden juhluvuoden 1967 kotikuusi?)

vanhoja, nyt hävinneitä puita: 1996 kartoituksen

(dendrologian seura) ja vanhojen suunnitelmien mukaan

puiston korkein kohta, selänneaiheelle
luonteva paikka

Plaanaoja, rakennetut rannat
(graniitti, 1900-luvun alku)

Plaanaoja, rakennetut rannat:
matalampi kiveys, osin istutusten alla

Plaanaoja, linjaus muutettu

1960-luvulla: ei kivetty ranta

->ranta voidaan muokata

luonnonmukaiseksi

purolaakso, paikka

luonnonmukaisemmalle laaksoaiheelle

mahdollinen kosteikkoaihe

(kadonneen purolaakson

paikka)

tärkeä kevyen liikenteen yhteys
puiston halki

polku: tarve uudelle
yhteydelle

ensimmäinen, ilmeisesti osittain
toteutettu puistosuunnitelma 1902,
mahdollisesti palautettavia linjoja

maisemavaurio/epäviihtyisä alue

VSU

VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

UUSIKATU 24 G 72, 90100 OULU
KISELEFFIN TALO, ALEKSANTERINKATU 28, 2. KRS
00170 HELSINKI

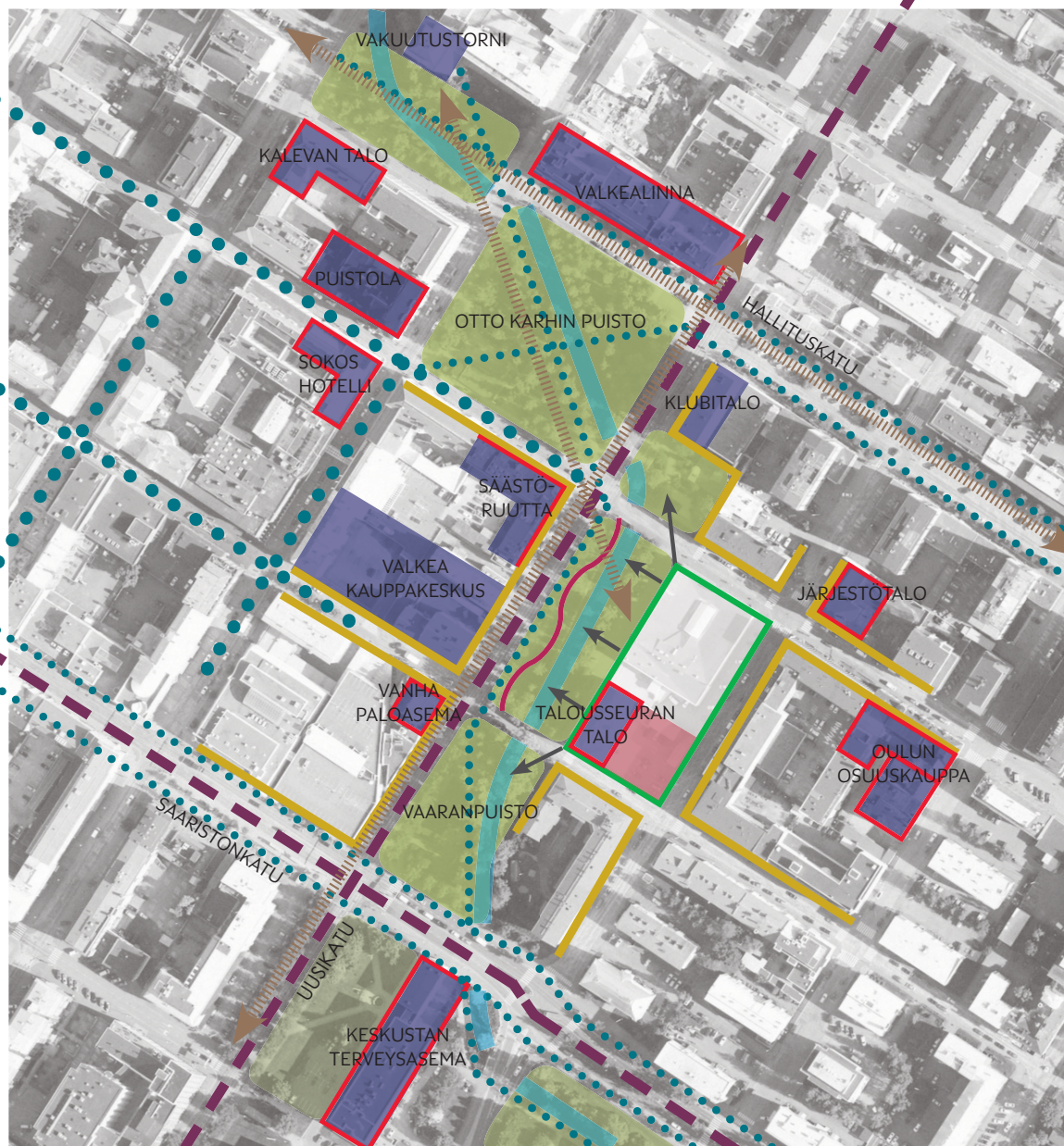
VAARANPUISTO nykytilanteen analyysi

Vaaranpiha Asemakaavan muutos

***Alueanalyysi ja luonnoksia
18.4.2016***







- Kaupunginoja ja sitä ympäröivä puistovyöhyke kulkevat suunnittelualueen reunassa
- Puistovyöhykkeen reunoille on keskittynyt merkittäviä rakennuksia, suunnittelualueella Talousseuran talo, joka on suojeltu
- Ympäristö on keskustamainen - umpinaiset kortteleiden nurkat, selkeät korttelijulkisivut
- Suunnittelualueen edestä kulkee Saaristokatu, joka aiheuttaa liikenteestä johtuvaa meluhäiriötä
- Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä kulkee merkittäviä kevyenliikenteen väyliä/kävelypainotteisia alueita
- Näkymät suunnittelualueelta suuntautuvat puistoon
 - Otto Karhin puiston yli diagonaalinen näkymääkseli
- Maasto nousee Mäkelininkatua kohti n. 1 metrin

- suunnittelualue
- Kaupunginoja
- • • • • tärkeä kevyen liikenteen väylä
- • • • • kävelypainotteinen reitti
- suuri katualue
- merkittävä viheralue
- yhtenäinen korttelijulkisivu
- liikenteen meluhäiriö
- kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus
- kaavassa suojeltu rakennus
- näkymät puistoon
- ↔ näkymääkseli
- kaupunkikuvallisesti parannettava alue





- Korttelin korkeus ja tehokkuus tulee sovittaa ympäristöön
- Tehokkuus 2-10
- Yhtenäiset korttelijulkisivut, suljetut nurkat, elävöitetty 1. kerros
- Ajo tonteille Kauppurienkadun puolelta
- Talousseuran talon kunnioittaminen
- Vaarankatua kehittäminen kevyeen liikenteeseen painottuvana katuna
- Autopaikkojen poistaminen puistosta
- Näkymät
- Vaaranpuisto
- Näkymäakselit Otto Karhin puiston yli sekä Mäkelininkatua pitkin

- suunnittelualue
- kaupunginoja
- • • • • kehitettävä kevyen liikenteen yhteys
- ➔ toivottu ajo tonteille
- kehitettävä viheralue
- yhtenäinen korttelijulkisivu, 1. kerroksessa liiketilaa
- suojeltu ja arvokas rakennus
- ➔ näkymät puistoon
- ➔ näkymäakseli
- korkeuden ja tehokkuuden sovittaminen ympäristöön



VERSIO 1

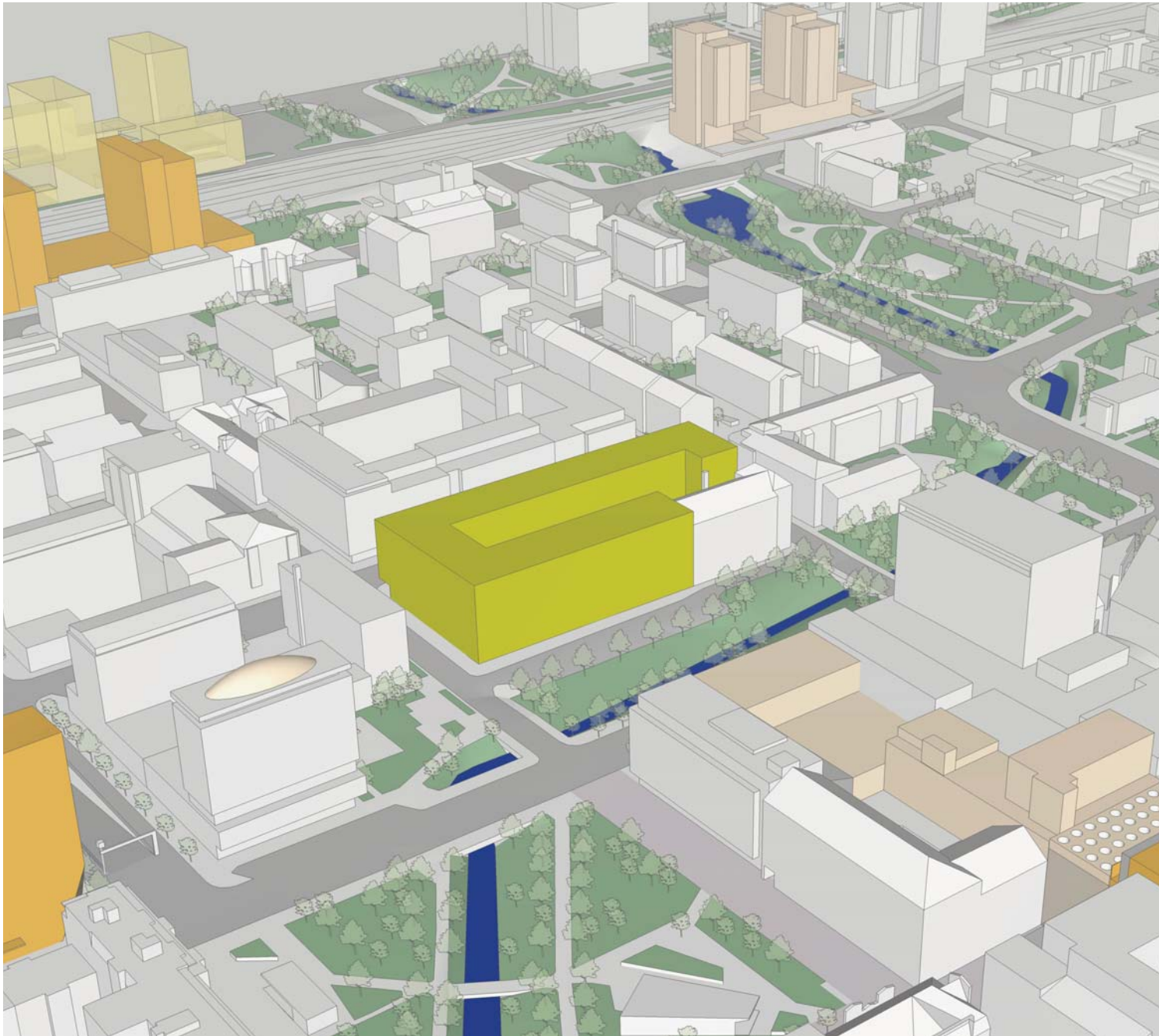
"tasakorkea"

KERROSALA

15 485-18 125 k-m²
(15 730-18 370 k-m²)
(16 320-18 960 k-m²)

AUTOPAIKAT

134 ap / 128 ap



VERSIO 1

Vaaranpiha 13.4.2016
asemakaavamuutos

Talousseuran kortteli (tontti 49)

Talousseuran talo	2530 k-m ²
1. kerros	500 k-m ²
Uudisrakennus, yhteensä	2850-3420 k-m ²
1. kerros	570 k-m ²
2.-5./6. kerrokset	2280-2850 k-m ²

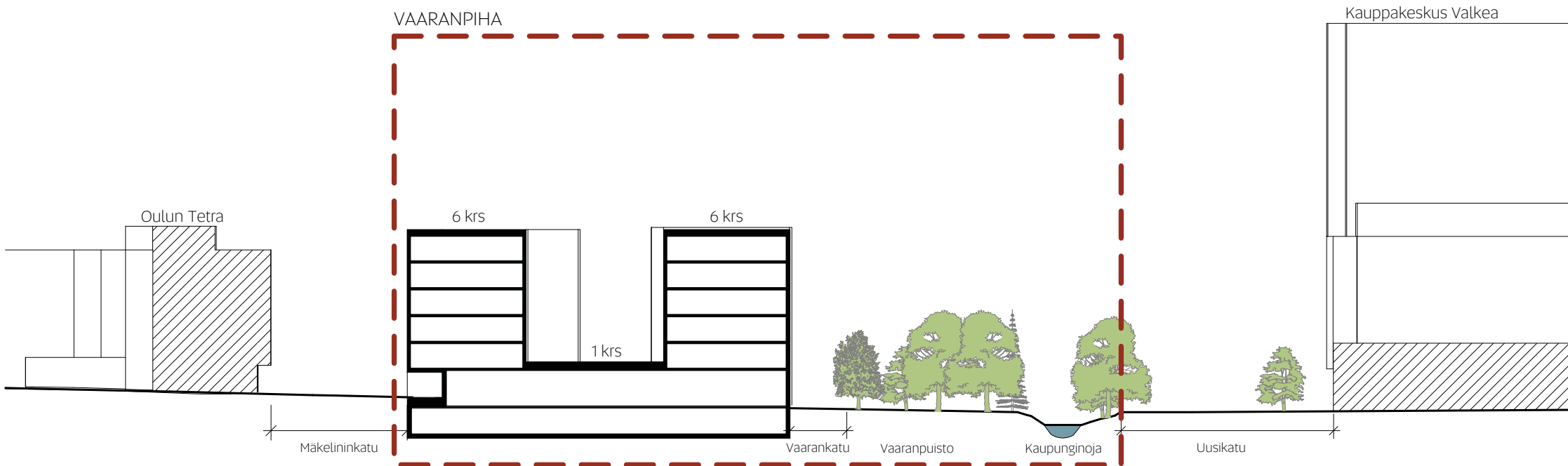
Rintamäen kortteli (tontit 47, 48, 50)

Uudisrakennus, yhteensä	10 105-12 175 k-m ²
(ilman sisäänvetoa)	11 350- 12 420 k-m ²
(nostettu pihakansi)	10 940-13 010 k-m ²
1. kerros	1825 k-m ²
(ilman sisäänvetoa)	2070 k-m ²
(nostettu pihakansi)	2660 k-m ²
2.-5./6. kerrokset	8280-10 350 k-m ²

Yhteensä

	15 485-18 125 k-m ²
(ilman sisäänvetoa)	15 730-18 370 k-m ²
(nostettu pihakansi)	16 320-18 960 k-m ²





AUTO- PAIKOITUS

VERSIO 1A, Vaaranpiha 13.4.2016
asemakaavamuutos

Maanalainen parkkihalli

Tekninen tila ja varasto yhteensä 505 m²
Autopaikat 134 ap

Autopaikat

Yhteensä 149 ap
Maan päällä 15 ap
Maan alla 134 ap

Pysäköintinormit yhteensä 160-186 ap
liiketilat 1 ap / 85 k-m² 34 ap
(ei sisäänvetoa 37 ap)
(nostettu pihakansi 44 ap)
asunnot 1 ap / 100 k-m² 126-152 ap

Pysäköintinormista täyttämättä 11-37 ap
(ei sisäänvetoa 14-40 ap)
(nostettu pihakansi 21-47 ap)

Vieraspysäköintiä ei tarvitse järjestää erikseen



AUTO- PAIKOITUS

VERSIO 1B, Vaaranpiha 13.4.2016
asemakaavamuutos

Maanalainen parkkihalli

Tekninen tila ja varasto yhteensä 730 m²
Autopaikat yhteensä 128 ap

Autopaikat

Yhteensä 143 ap
Maan päällä 15 ap
Maan alla 128 ap

Pysäköintinormit yhteensä 160-186 ap
liiketilat 1 ap / 85 k-m² 34 ap
(ei sisäänvetoa) 37 ap)
(nostettu pihakansi 44 ap)
asunnot 1 ap / 100 k-m² 126-152 ap

Pysäköintinormista täyttämättä 32-58 ap
(ei sisäänvetoa) 35-61 ap)
(nostettu pihakansi 42-68 ap)

Vieras pysäköintiä ei tarvitse järjestää erikseen





VERSIO 2

"pienet massat"

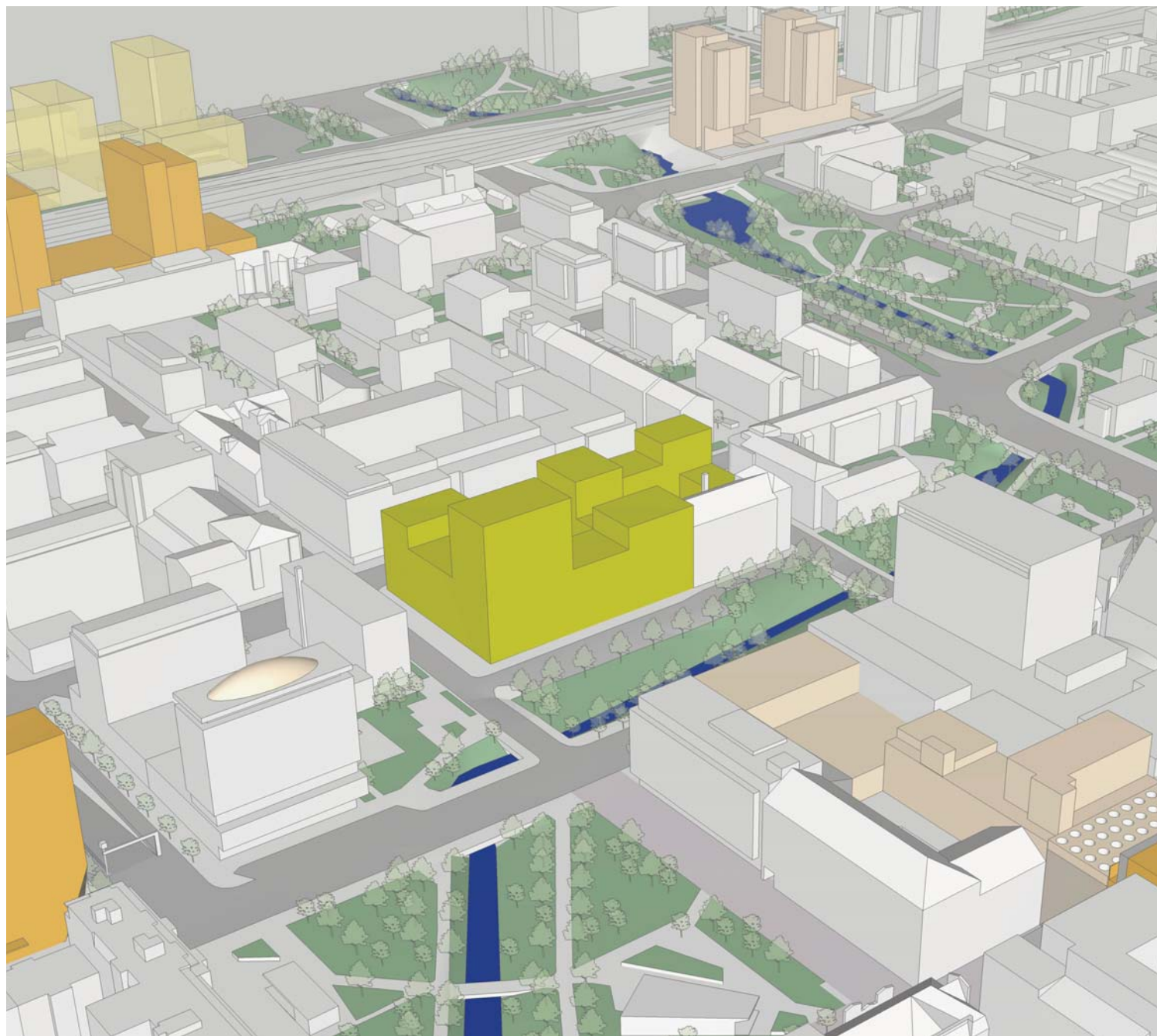
KERROSALA

22 365-23 635 k-m²

(22 990-24 260 k-m²)

AUTOPAIKAT

110 ap



VERSIO 2

Vaaranpiha 13.4.2016
asemakaavamuutos

Talousseuran kortteli (tontti 49)

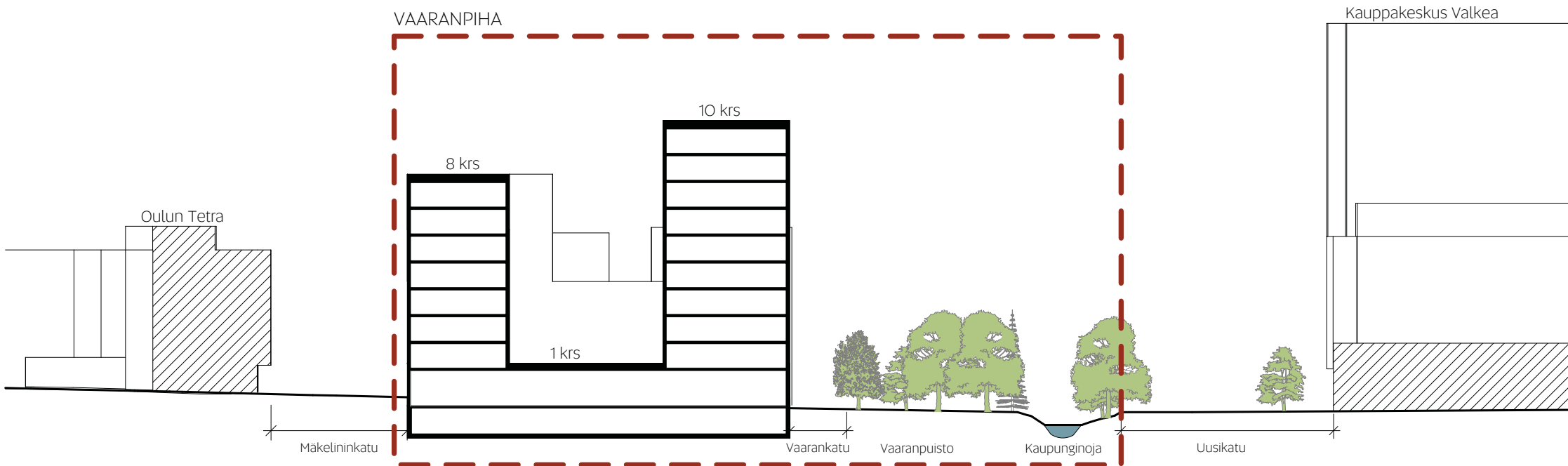
Talousseuran talo	2530 k-m ²
1. kerros	500 k-m ²
Uudisrakennus, yhteensä	3365-3550 k-m ²
1. kerros	580 k-m ²
2-5./6. kerrokset	2785-2970 k-m ²

Rintamäen kortteli (tontit 47, 48, 50)

Uudisrakennus, yhteensä	16 470-17 555 k-m ²
(nostettu kansi, yhteensä	17 095-18 180 k-m ²)
1. kerros	2280 k-m ²
(nostettu pihakansi	2905 k-m ²)
2-5./6./8./12. krs	14 190-15 275 k-m ²

<u>Yhteensä</u>	22 365-23 635 k-m ²
(nostettu pihakansi	22 990-24 260 k-m ²)





AUTO- PAIKOITUS

VERSIO 2, Vaaranpiha 13.4.2016
asemakaavamuutos

Maanalainen parkkihalli

Tekninen tila ja varasto yhteensä	775 m ²
Autopaikat	110 ap

Autopaikat

Yhteensä	110 ap
Maan päällä	0 ap
Maan alla	110 ap

Pysäköintinormit yhteensä	230-243 ap
liiketilat 1 ap / 85 k-m ²	40 ap
(nostettu pihakansi	47 ap)
asunnot 1 ap / 100 k-m ²	190-203 ap

Pysäköintinormista täyttämättä	120-132 ap
(nostettu pihakansi	127-140 ap)

Vieraspysäköintiä ei tarvitse järjestää erikseen





VERSIO 3

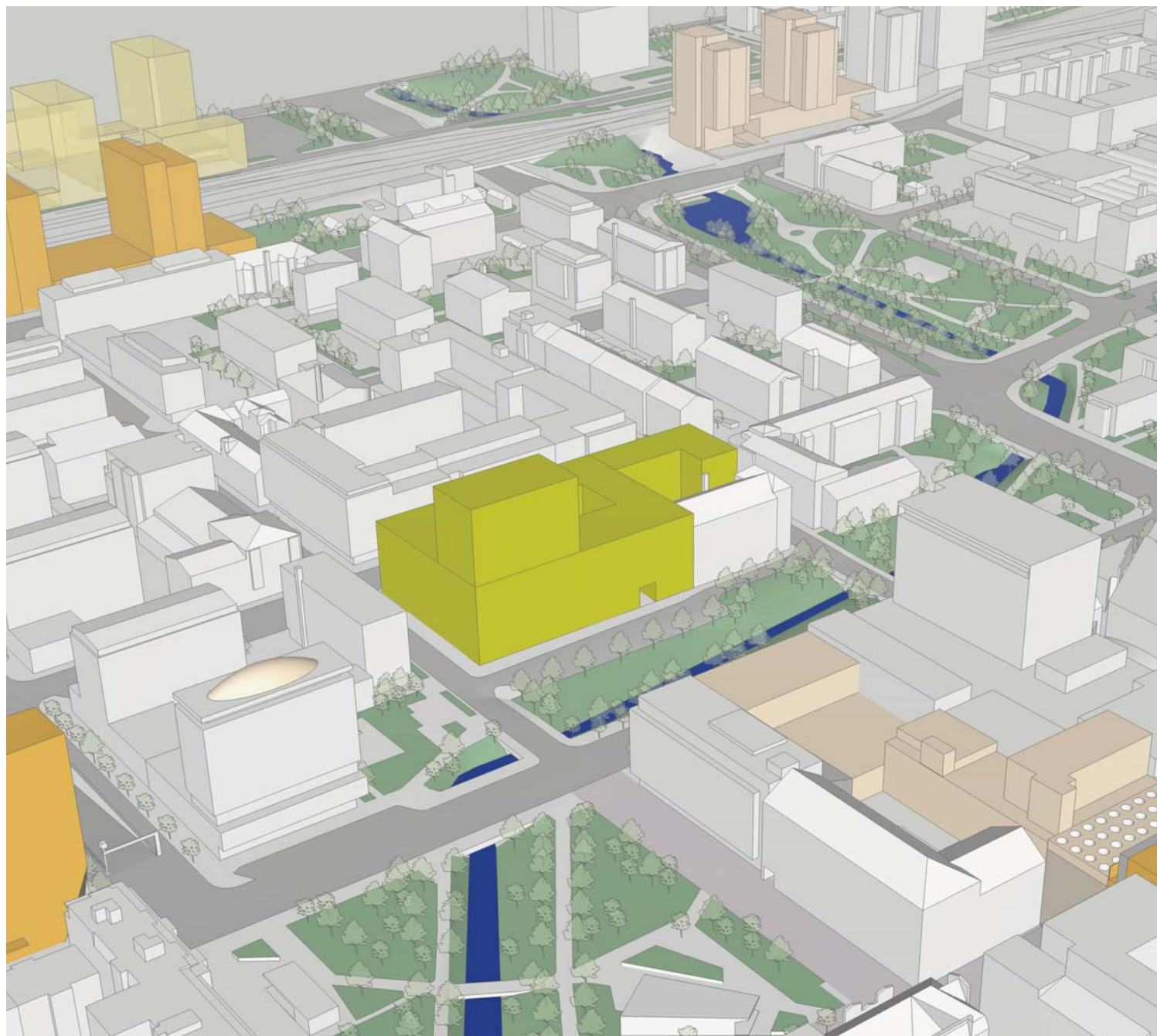
"akselin pääte"

KERROSALA

18 255-21 155 k-m²

AUTOPAIKAT

101-125 ap



VERSIO 3

Vaaranpiha 13.4.2016
asemakaavamuutos

Talousseuran kortteli (tontti 49)

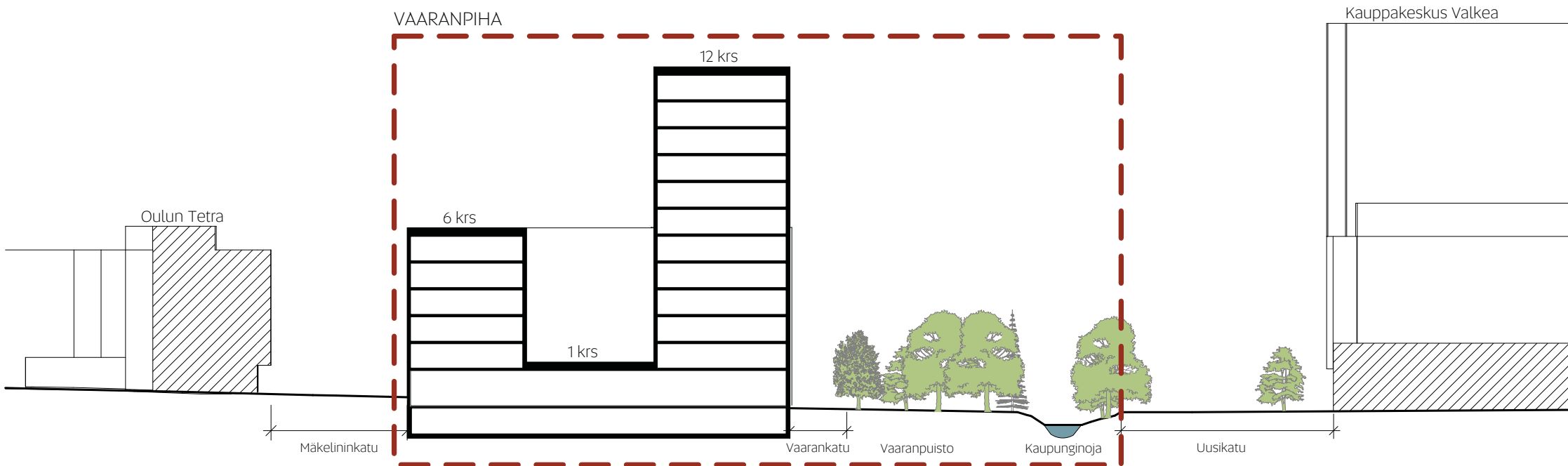
Talousseuran talo	2530 k-m ²
1. kerros	500 k-m ²
Uudisrakennus, yhteensä	2850-3420 k-m ²
1. kerros	570 k-m ²
2-5./6. kerrokset	2280-2850 k-m ²

Rintamäen kortteli (tontit 47, 48, 50)

Uudisrakennus, yhteensä	12 875-15 205 k-m ²
1. kerros	2905 k-m ²
2-10./12. kerrokset	9970-12 300 k-m ²

Yhteensä 18 255-21 155 k-m²







AUTO- PAIKOITUS

VERSIO 3, Vaaranpiha 13.4.2016
asemakaavamuutos

Maanalainen parkkihalli

Tekninen tila ja varasto yhteensä 575 m²
laajennettu versio 675 m²

Autopaikat 101 ap
laajennettu versio 125 ap

Autopaikat

Yhteensä 101/125 ap
Maan päällä 0 ap
Maan alla 101 ap
laajennettu versio 125 ap

Pysäköintinormit yhteensä 225-243 ap
liiketilat 1 ap / 85 k-m² 47 ap
asunnot 1 ap / 100 k-m² 178-196 ap

Pysäköintinormista täyttämättä 124-142 ap
laajennettu versio 100-118 ap

Vieraspysäköintiä ei tarvitse järjestää erikseen

Vaaranpiha liikenneselvitys

21.9.2018

Jani Karjalainen



Kuva: Pavearkkitehdit Oy



Taustoja

Asemakaavamuutos käynnissä
koskien

- Vaaranpihan korttelialuetta
- Vaaranpuisto/Vaarankatu



Asemakaavamuutos, tontin pohjoisosa

Asemakaavamuutoksessa esitetty urheiluliikkeen tontin rakentamista kokonaan uudelleen. Pakkahuoneen kadulta tultaessa poistetaan ajoyhteysvaraukset maanalaiseen pysäköintiin ja Vaarankatu katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä siten, että liittymä Kauppurienkadun puolelta säilyy. Mäkelininkadun puolen tonttiliittymä säilyy.

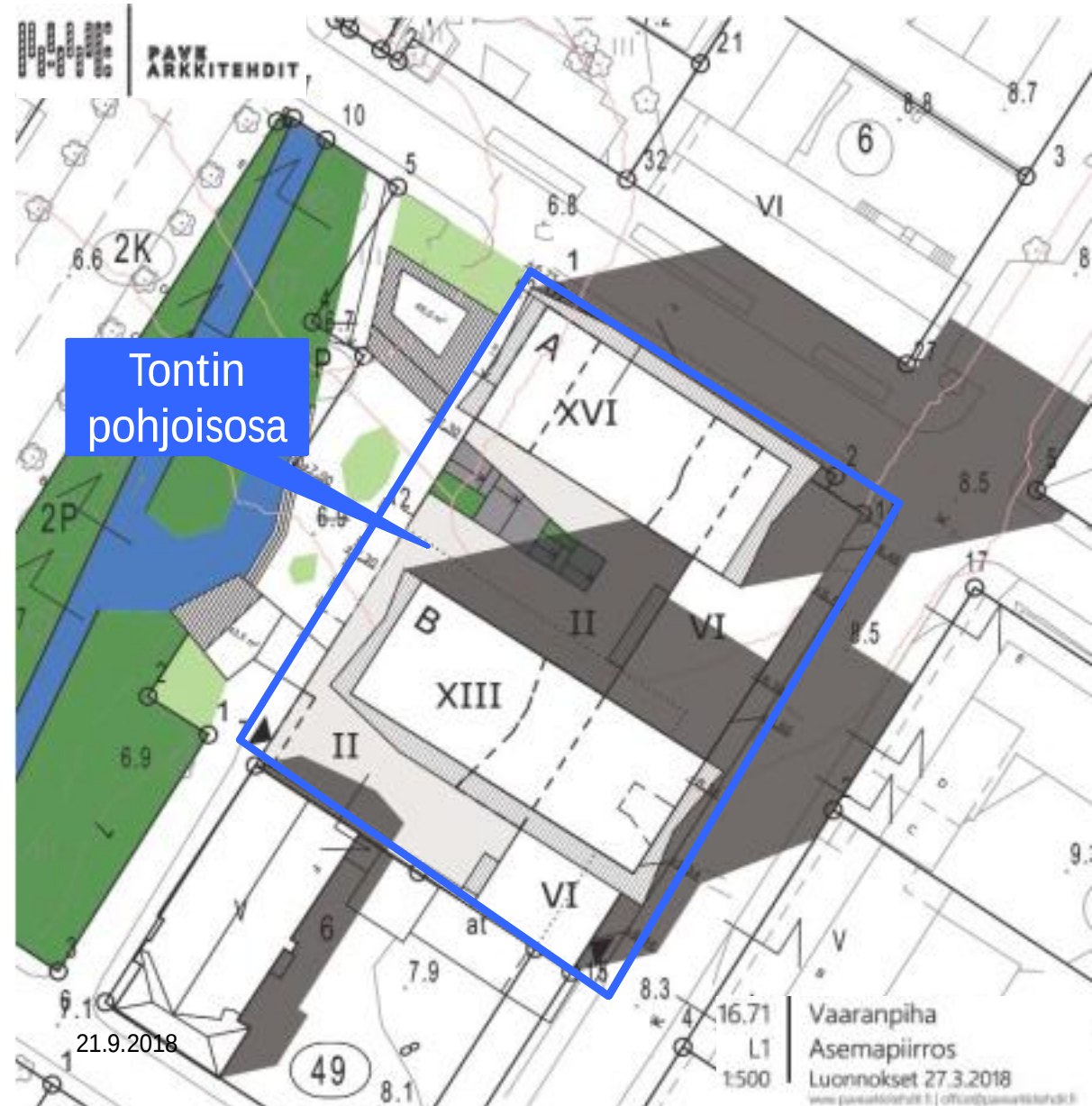
Nykyiset Vaarankadun ja Mäkelininkadun varsien pysäköintipaikat poistuvat (noin 50 autopaikkaa). Tontille tulee rakenteellinen pysäköintihalli rakennusmassojen ja pihakannen alle.

Suunniteltu rakennusoikeus:

- 15 388 k-m² (omistusasuntoja)
- 788 k-m² (liiketilaa)

Nykyisin asemakaavassa rakennusoikeutta 10 460 k-m² (liike- ja toimistotilaa, josta vähintään 418 k-m² asuntoja). Tontin pohjoisosassa on nykyisin toteutettu:

- 3 690 k-m² (liiketilaa)



Asemakaavamuutos, tontin eteläosa

Asemakaavamuutoksessa esitetty tontin täydennysrakentamista kerrostaloasunnoilla. Vaarankatu katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä siten, että liittymä Kauppurienkadun puolelta säilyy. Mäkelininkadun puolen maanpäällisten toimintojen tonttiliittymä siirtyy Kauppurienkadulle.

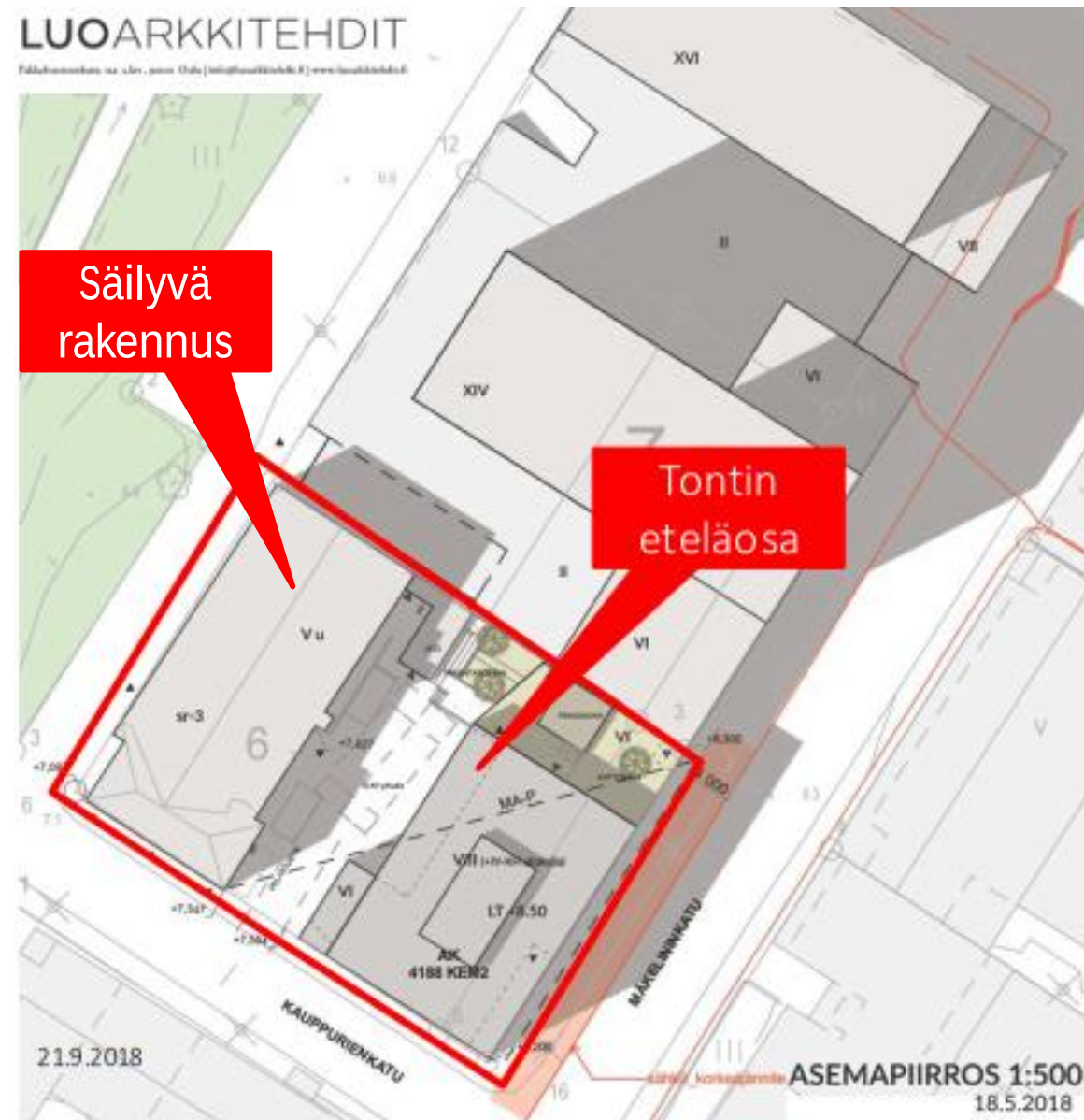
Tontille tulee rakenteellinen pysäköintihalli rakennusmassojen ja pihakannen alle siten, että ajoyhteytenä käytetään tontin pohjoisosan kellaritilojen ajoramppia Vaarankadulta. Maanpäällistä pysäköintiä on osoitettu myös pihakannelle.

Suunniteltu rakennusoikeus:

- 3 800 k-m² (omistusasuntoja)
- 2 494 k-m² (toimistoja), säilyy nykyisellään
- 121 k-m² (liiketilaa), säilyy nykyisellään

Nykyisin asemakaavassa rakennusoikeutta 10 460 k-m² (liike- ja toimistotilaa, josta vähintään 418 k-m² asuntoja). Tontin eteläosassa on nykyisin toteutettu:

- 2 494 k-m² (toimistoja)
- 112 k-m² (liiketilaa)



Kytkeytyminen liikenneverkkoon

Kohde sijaitsee Kauppurienkadun ja Pakkahuoneenkadun rajaamassa korttelissa Mäkelininkadun ja Vaarankadun välissä.

Oulun liikenneturvallisuussuunnitelmassa (2016) on määritelty tie- ja katuverkon luokittelu, jonka mukaan aluetta sivuava Uusikatu ja lähellä sijaitseva Saaristokatu ovat alueellisia kokoojaväyliä. Rautatienkatu luokitellaan paikalliseksi kokoojaväyläksi.

Oulun kaupungin liikenne-ennustemallin mukaan vuonna 2030 liikennemäärä em. kadulla on kohteen läheisyydessä:

- Uusikatu 12 100 ajon/vrk
- Saaristokatu 14 800 – 19 300 ajon/vrk
- Rautatienkatu 4700 ajon/vrk

Uusikatua ja Saaristontkatua risteävät kadut ovat liikennevalo-ohjattuja. Muut risteysalueet ovat valo-ohjaamattomia.

- 1 = Pääväylä
- 2 = Alueellinen kokoojaväylä
- 3 = Paikallinen kokoojaväylä



Liikenne-ennuste 2030:



Kytkeytyminen joukkoliikenteeseen

Lähin kaupungin keskeisimmistä joukkoliikennereiteistä on Saaristonkatu, jonka varrella oleviin pysäkkeihin kohteesta on noin 150 m etäisyys. Saaristonkatua voidaan mahdollisesti tulevaisuudessa kehittää joukkoliikennepainotteisena.

Kohdetta sivuaa lisäksi kaikki kolme Citybussilinjaa, joiden lähin pysäkki sijaitsee Pakkahuoneenkadulla.

Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on erinomainen.

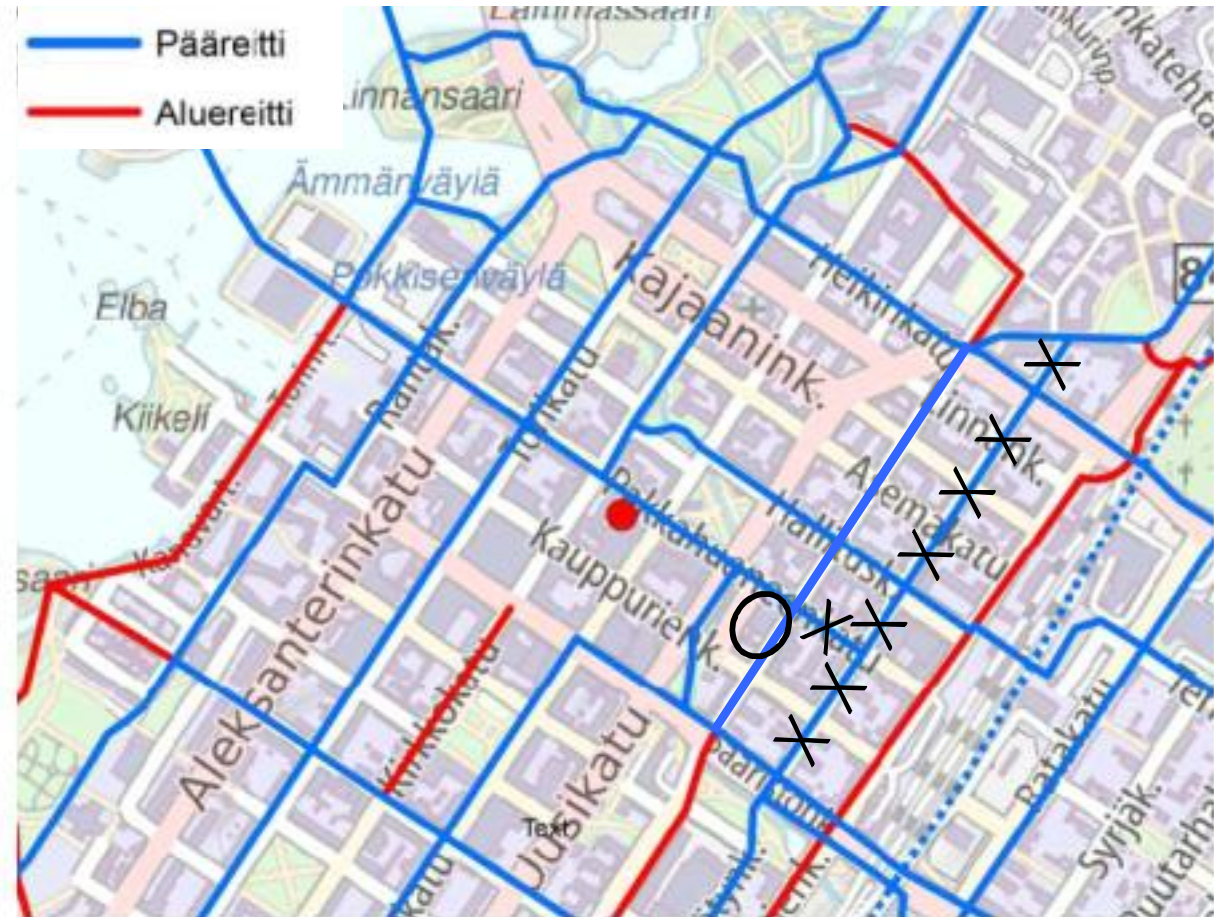


Kytkeytyminen pääpyöräreitteihin

Pakkahuoneenkadun ja Mäkelininkadun roolit tulevat muuttumaan merkittävästi nykyisestä ilmeestä niiden muuttuessa uudentyyppiseksi pyöräliikennettä suosivaksi kaduksi (tonteille ajo ja huoltoajo sallitaan) tai pyöräkaistoilla tms. järjestelyillä perusparannetuiksi pyöräilyn pääreittisuunnitelmaa toteuttaviksi kaduiksi.

Pakkahuoneenkadun muuttaminen pyöräkaduksi on osittain toteutettu ja toteuttamaton osuus on suunnitteluvaiheessa. Mäkelininkadun suunnittelu alkaa alkuvuodesta 2019. Myös Uusikadulle ja Saaristonkadulle on suunnitteilla pyöräilyolosuhteiden parantamistoimenpiteitä. Saaristonkadulle on toteutettu kesällä 2018 uusia pyöräbaanajärjestelyitä.

Huom! Oulun pyöräilyn pääreittisuunnitelmassa (2017) oli vielä ajatuksena, että Koulukatu toimisi pyöräilyn aluereittinä. Sittemmin ajatuksen rinnalle on ajateltu vaihtoehtoisesti tai sen lisäksi pyöräilyn pääreittiä Mäkelininkadulle.



Velvoitepaikkalaskelma

(kh:n 26.3.2018 hyväksymien pysäköintinormien mukaan)

- Tontinkäyttösuunnitelmissa osoitettu yhteensä 127 autopaikkaa kellarikerrokseen ja 8 autopaikkaa maantasoon (yhteensä 135 autopaikkaa), joista 80 paikkaan liikennöidään Vaarankadun kautta, 47 paikkaan Mäkelininkadun kautta ja 8 paikkaan Kauppurienkadun kautta.
- Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu rakennuksiin sisätiloihin ja pihoille pysäköintinormien edellyttämän määrän ja laatutason mukaisesti
- Uudisrakentamisen velvoitepaikkojen määrä on laskettu pysäköintinormien perusteella kohdistuen velvoitepaikat (autot + polkupyörät) suunniteltuun uudisrakennusten kerrosalaan (20 097 k-m²) toiminnoittain:
 - => Autopaikkavaatimus 102 kpl + 3 invapaikkaa, yhteensä 105 autopaikkaa
 - => Pyöräpaikkavaatimus uudistuotannon asuinrakentamiselle on 640 kpl, joista vähintään 320 kpl tulee toteuttaa esteettömään, lämpimään ja lukittavaan sisätilaan. Lisäksi pyöräpaikkavaatimus uusille liiketiloille on 23 kpl, joista 7 kpl tulee toteuttaa katoksen alle tai sisätilaan.
- Jos kohteessa halutaan toteuttaa pysäköintinormeissa määritellyjä joustomahdollisuuksia, voidaan uudisrakentamisen velvoiteautopaikoista vähentää jopa 26 autopaikkaa.
 - => 25 % maksimijoustolla autopaikkatarvetta voidaan vähentää yhteensä siten, että toteutettavaksi vaaditaan uudiskohteisiin yhteensä 77 autopaikkaa ja 3 invapaikkaa
- Huom! Auto- ja pyöräpaikkoja voidaan toteuttaa kohteisiin normivaatimusta enemmän.
- Säilyvän rakennuksen osalta ei edellytetä uuden pysäköintinormin mukaista pysäköintipaikkojen toteuttamista, ellei rakennukselle haeta uutta rakennuslupaa. Velvoitepaikkojen määrät tarkistetaan rakennuslupavaiheessa. Rakennukselle aiemmin määritetty velvoitepaikkavaatimus on 31 autopaikkaa.
- Asuntojen vieraspaikkoja (19 kpl) ei kohteeseen edellytetä pysäköintinormien mukaan toteutettavaksi, mutta niiden toteuttamista suositellaan vahvasti.



Liikennetuotos ja johtopäätökset

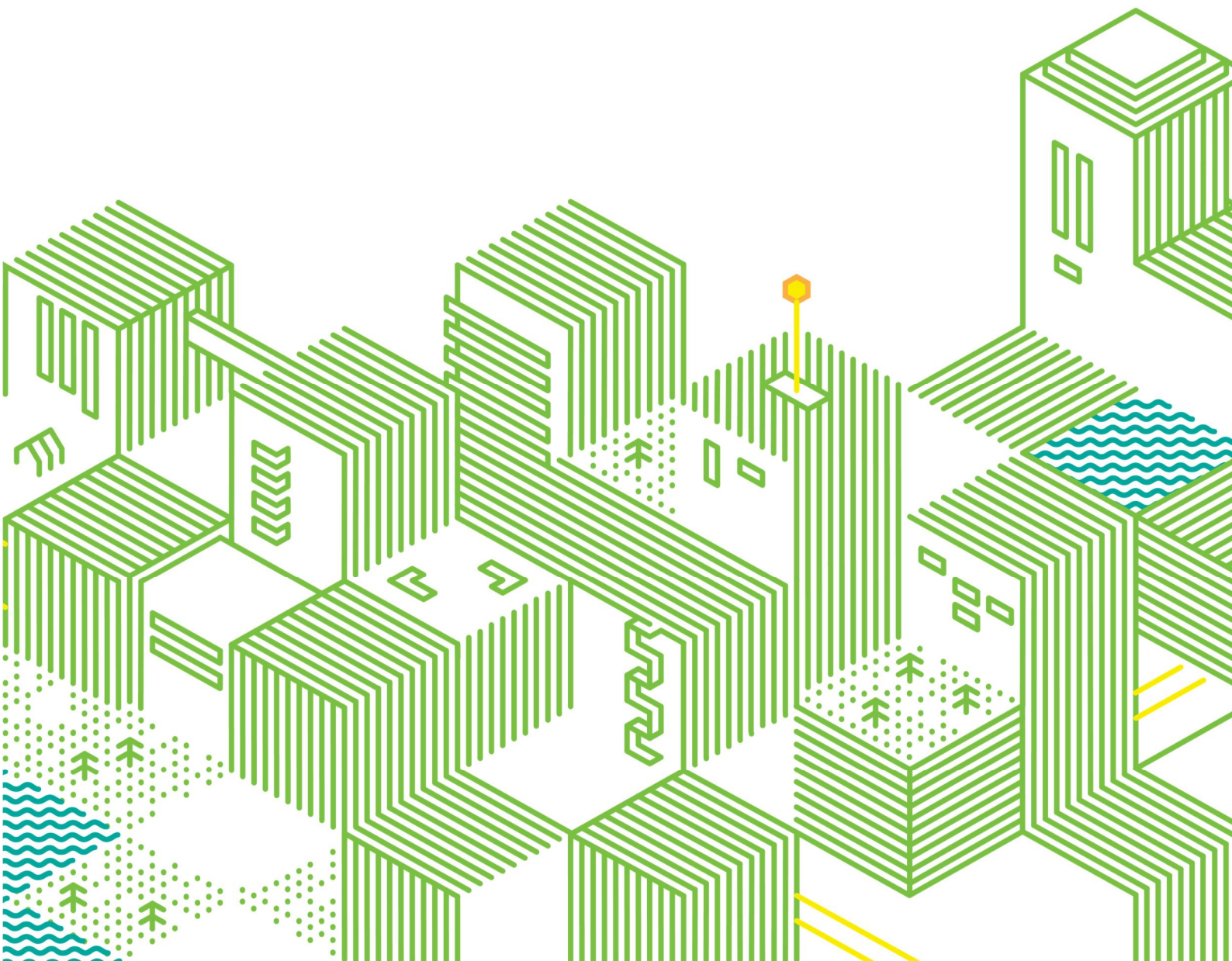
- *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* –julkaisun mukaan kohde sijaitsee jalankulkuvyöhykkeellä (0-2 km etäisyydellä ydinkeskustasta), jossa keskimääräinen kulkutapaosuus Oulun kaupunkiseudulla kaikista päivän aikana tehdyistä asuntoperäisistä matkoista autolla on 31 %.
- Kohde tuottaa asemakaavamuutoksen jälkeen laskennallisesti liikennettä arviolta 410 ajon/vrk, joka maankäytön viitesuunnitelmaluonnosten 18.5.2018 perusteella jakautuu
 - Vaarankadun/Kauppurienkadun kautta 270 autoa/vrk (huipputunnin aikana arviolta 50 ajon/h)
 - Mäkelininkadun kautta 140 autoa/vrk (huipputunnin aikana arviolta 25 ajon/h)
- Asuminen, työpaikat, kauppaliikkeiden asiointi ja tavaraliikenne yhteensä 410 ajon/vrk, josta tontilla olevien työntekijöiden, tavaraliikenteen ja asukkaiden aiheuttamana noin 290 ajon/vrk
- Nykyisellä rakennuskannalla ja rakennusten toiminnallisuudella kohde tuottaa liikennettä laskennallisesti arviolta 1000 autoa/vrk (josta tontilla olevien työntekijöiden ja tavaraliikenteen osuus noin 10 %).
- Kauppaliikkeiden asiointivirtojen aiheuttamaa todellista ajoneuvoliikennettä on vaikea arvioida tonttikohtaisesti, sillä ydinkeskustassa asiointi eri kauppaliikkeissä ja muissa palveluissa on keskenään hyvin sekoittunutta ja asioinnin pysäköintitapahtumat eivät kohdistu välttämättä ko. tontille tai sen välittömään läheisyyteen.
- Arvion mukaan Uudenkadun sekä Kauppurienkadun ja Pakkahuoneenkatujen liittymien toimivuudet paranevat liikennesuorituksen vähentyessä. Myös Mäkelininkadun asiointiliikenteen ja kadunvarren pysäköintipaikkojen merkittävä vähentäminen tai poistuminen edesauttaa kadun luonteen muuttamista esimerkiksi pyöräkaduksi.
- Hankkeella ei ole negatiivisia vaikutuksia kaupungin keskustan liikennestrategioihin ja niiden toteuttamiseen.



Vaaranpiha-korttelin (564-2031) eteläosan autottomuusselvitys

Jani Karjalainen
Paula Siuruainen

8.4.2019



Sisällys

1	Lähtökohdat.....	1
2	Ehto 1: Pyöräpysäköinnin järjestäminen	1
3	Ehto 2: Joukkoliikenteen runkolinjan pysäkit.....	2
4	Ehto 3: Etäisyys yleiseen pysäköintilaitokseen.....	2
5	Arvio kohteen soveltumiseksi autottomaan rakentamiseen	2

1 Lähtökohdat

Tämä selvitys koskeen asemakaavamuutostyön alla olevan asuinalueen toteuttamista autottomana. Kaupunginhallituksen 26.3.2018 hyväksymien pysäköintinormien mukaan asuntorakentamista voidaan harkita toteutettavaksi autottomana asemakaavamuutoksen ja sen yhteydessä tehtävän erillisen selvityksen perusteella, jos kohde sijaitsee ydinkeskustassa, peruspalvelut ovat helposti saavutettavissa ja tieto tontin autottomuudesta kirjataan talokirjaan tai yhtiöjärjestykseen. Lisäksi kohteessa:

- Ehto 1: Pyöräpysäköinti järjestetään 100 % laadukkaasti (esteetön ja lukittava sisätila, jossa osa paikoista toteutuu runkolukituksella)
- Ehto 2: Joukkoliikenteen runkolinjan pysäkillä kävelymatka max. 400 m
- Ehto 3: Lähimpään yleiseen pysäköintilaitokseen kävelymatka max. 400 m

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

Autottoman asumisen selvityskohde sijaitsee Oulun ydinkeskustassa Kauppurienkadun ja Pakkahuoneenkadun rajaamassa korttelissa Mäkelininkadun ja Vaarankadun välissä. Autottomuus selvitys koskee Vaaranpihan korttelialueen eteläosaan tulevaa uudisrakennusta. Uudisrakennukseen on suunniteltu palveluasumisen tiloja yhteensä noin 3600 k-m² sekä mahdollisesti myös pienimuotoisesti ravintola-, toimitilaa tai palveluja. Huom! Lopulliset kerrosalamäärät muuttuvat vielä suunnittelun tarkentuessa.

2 Ehto 1: Pyöräpysäköinnin järjestäminen

Pysäköintinormin mukaan velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa liike- ja toimitiloille 1 ap/85 k-m² ja velvoitepyöräpaikkoja toimitiloille/palveluille 1 pp/50 k-m². Palveluasumiselle velvoitepyöräpaikkoja tulee toteuttaa 1 pp/30 k-m². Pysäköintinormien ja kohteen rakennussuunnittelun (luonnos 21.3.2019) perusteella kohteen uudisrakennukseen toteutetaan 141 pyöräpaikkaa ja talousseuran taloon 50 pyöräpaikkaa. Uudisrakennukselle ja talousseuran talolle tulee toteuttaa lisäksi säilytystiloja erikoispyörille yksi jokaista alkavaa 1000 k-m² kohden (yhteensä 6 erikoispyöräpaikkaa). Lopulliset pyöräpaikkamäärät tarkentuvat kohteen suunnittelun ja kohteeseen toteutettavien tilojen käyttötarkoitusten perusteella.

Pyöräpysäköinti toteutetaan kohteessa RT-kortin mitoituksen mukaisesti siten, että osa pyörätelineistä ovat runkolukittavia. Telinehallitratkaisu ja tilantarpeet tarkentuvat kohteen suunnittelun tarkentuessa. RT-kortissa on esitetty, että pyöräpysäköintihallin ovien ja kulkuaukkojen suositeltava leveys on 1200 mm, jotta pyörän, erikoispyörän tai liikkumisen apuvälineen voi esteettömästi kuljettaa pysäköintitilaan.

Polkupyörien pysäköinnistä ja säilytyksestä laaditun RT-kortin mukaan suositeltava ajoluiskan kaltevuus nousukorkeudella 3 metriä säilytystiloihin on 8 % (1:12,5), jotta esteetön kulku pyöräsäilytykseen on mahdollista. Puolikerrosluiskissa voidaan tapauskohtaisesti määritellä sopiva luiskakaltevuus. Tässä kohteessa on ajateltu pyöräpysäköinnin pääasialliseksi kulkuyhteydeksi esteettömästi saavutettavaa hissiä, joka soveltuu pyörän, erikoispyörän tai liikkumisen apuvälineen kuljettamiseen. Näin ollen ajoluiskan kaltevuus ei ole ratkaisevassa asemassa. Rakenne- ja taloteknisessä suunnittelussa tulee varmistaa, että kellaritilan vapaa

korkeus kaksikerrospyörätelineiden kohdalla on vähintään 2800 mm, mikä varmistaa kaksikerrospyörätelineen esteettömän käytön liikkumavaroineen.

Rakentaja sitoutuu toteuttamaan autottoman kohteen pyöräpysäköinnin pysäköintinormien ja RT-korteissa esitettyjen mitoitusperusteiden mukaisella tavalla.

3 Ehto 2: Joukkoliikenteen runkolinjan pysäkit

Vaaranpihaa lähimpänä oleva joukkoliikenteen runkolinja (Oulussa linjat 1-5) kulkee Saaristonkadulla. Lähimmälle Saaristonkadun runkolinjan linja-autopysäkillä on kohteesta noin 280 metrin etäisyys. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on erinomainen ja ehto täyttyy autottoman kohteen toteuttamiseksi.

4 Ehto 3: Etäisyys yleiseen pysäköintilaitokseen

Vaaranpihaa lähimpänä olevat yleiset pysäköintilaitokset ovat Kivisydän ja Autosaari. Kivisydämen lähin hissiyhteys sijaitsee Kauppakeskus Valkeassa, jonka hissille on noin 250 metriä. Autosaareen on matkaa noin 180 metriä. Ehto täyttyy autottoman kohteen toteuttamiseksi.

5 Arvio kohteen soveltumiseksi autottomaan rakentamiseen

Palveluasumiskohde soveltuu sijaintinsa sekä ehtojen 1-3 puolesta pysäköintinormeissa määritellyksi autottomaksi asuinrakennukseksi.

Mahdollisia pienimuotoisia ravintola-, palvelu- ja toimitiloja varten tulee järjestää pysäköintinormien mukaiset velvoitepaikat, joita autoille toteutetaan 1 ap/85 k-m². Kohteeseen toteutetaan myös viereisen Talouseurantalon velvoitepaikat.

Uudisrakennuksen palveluasumisen työntekijät tarvitsevat palveluntarjoajan pitkäaikaiseen kokemukseen perustuen tämän kokoisessa kohteessa 4 autopaikkaa. Pääsääntöisesti palvelutalon työntekijät käyvät töissä kestäviä kulkumuotoja suosien.

Skanska Talonrakennus Oy

TIELIIKENNEMELUSELVITYS

Vaaranpihan asemakaavamuutos, Oulu



Tilaaja:
Skanska Talonrakennus Oy

Tieliikennemeluselvitys

Kohde:
Vaaranpihan asemakaavamuutos, Oulu

Päivitys selvitykseen PR4166-Y01 (28.3.2017)

Raportin numero:
PR4166-Y02

Raportin päiväys:
24.5.2018

Kirjoittaja(t):
Toni Hägerth
Suunnittelija, FM
puh. 040 843 6485
sp. toni.hagerth@promethor.fi

Tarkastanut:
Olli Laivoranta
Suunnittelija, DI
puh. 041 506 3418
sp. olli.laivoranta@promethor.fi

Sisällysluettelo

1	Yleistä.....	4
2	Kohteen sijainti ja ympäristö	4
3	Melutasoa koskevat ohjeet ja määräykset.....	5
3.1	Valtioneuvoston päätös 993/1992	5
3.2	Ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä.....	6
4	Melutasojen laskenta	6
4.1	Laskentamenetelmät.....	6
4.2	Maastomalli, rakennukset ja suunniteltu maankäyttö	7
4.3	Liikennetiedot.....	7
5	Laskentatulokset.....	8
5.1	Nykyinen maankäyttö	8
5.2	Suunniteltu maankäyttö.....	9
5.3	Julkisivuun kohdistuva äänitaso	9
5.4	Julkisivun ääneneristävyysvaatimukset.....	9
5.5	Parvekkeiden lasitustarve ja lasitusten ääneneristävyysvaatimukset	10
6	Tulosten tarkastelu	11
7	Lisätietoa	11
8	Kirjallisuus.....	12

Liitteet:

- Liite 1. Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 1B) nykytilanteessa.
- Liite 2. Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 2B) nykyisellä maankäytöllä ja vuoden 2030 ennusteliikenteellä.
- Liite 3.1 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 3.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 3.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja vuoden 2030 ennusteliikenteellä.
- Liite 3.2 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 3.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 3.2B) kattopihan alueella suunnitellulla maankäytöllä ja vuoden 2030 ennusteliikenteellä.
- Liite 4. Liikenteen aiheuttama rakennusten julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 4A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 4B) suunnitellulla maankäytöllä ja vuoden 2030 ennusteliikenteellä.
- Liite 5. Parvekkeiden lasitustarve ja lasitusten ääneneristävyysvaatimukset (äänitasoerovaatimukset).

1 YLEISTÄ

Tässä selvityksessä on tarkasteltu tieliikenteen aiheuttamaa melutasoa Oulun keskustassa sijaitsevan Vaaranpihan asemakaavamuutoskohteen alueella. Kaupunginosan II korttelin 7 alueelle on tarkoitus rakentaa asuinrakennuksia sekä liike ja toimistotiloja. Selvityksessä on tarkasteltu kohteen ulkoalueiden melutasoa laskennallisesti nyky- ja ennustetilanteessa. Laskentatulosten perusteella on arvioitu piha-alueiden meluntorjunnan tarve sekä määritetty julkisivun ja parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset. Tulosten perusteella on esitetty kohteen jatkosuunnittelussa huomioon otettavat asiat.

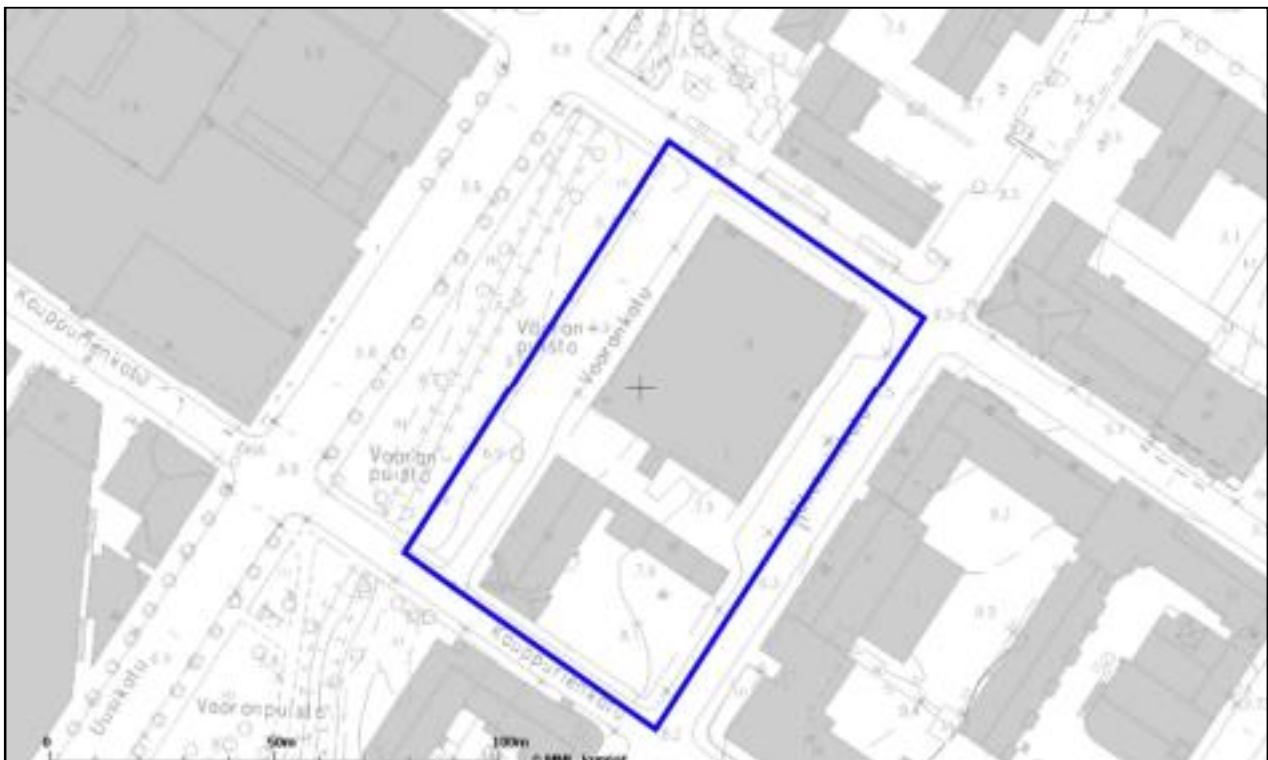
Promethor Oy on laatinut kohteeseen aiemmin meluselvityksen asemakaavamuutosta varten vuonna 2017 (raportti PR4166-Y01, päivätty 28.3.2017). Kohteen suunnitelmat ovat muuttuneet asemakaavatyön edetessä ja tästä johtuen selvitys on nyt päivitetty vastaamaan kohteen viimeisimpiä suunnitelmia.

Selvitys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla DataKustik CadnaA 2018 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia [1]. Laskentatuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [2] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin.

Selvityksen ovat tehneet Toni Hägerth ja Olli Laivoranta.

2 KOHTEEN SIJAINTI JA YMPÄRISTÖ

Kohde on Oulun kaupunginosan II kortteli 7, joka sijaitsee Oulun keskustan alueella. Kortteli rajautuu Kauppurienkatuun, Mäkelininkatuun, Pakkahuoneenkatuun ja Vaarankatuun. Tarkasteltavan kohteen sijainti kartalla on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Tarkasteltavan asemakaavamuutosalueen sijainti on merkitty kuvaan sinisellä.

Kohde on nykyisessä asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Asemakaavamuutoshankkeen tarkoitus on korttelin kehittäminen ja lisärakentaminen. Alueen lounaisreunassa sijaitseva Talousseuran rakennus suojellaan ja muut nykyiset rakennukset puretaan. Kohteeseen on suunniteltu

rakennettavan asuinkerrostaloja. Rakennusten alimpiin kerrokseen voidaan sijoittaa mahdollisesti myös toimisto- ja liiketiloja. Asuntojen ulko-oleskelualueet sijoittuvat pihakannelle sekä kattopihalle.

Kohteen melun kannalta merkittävin melulähde on Uusikatu. Muiden katujen vaikutus on pieni.

3 MELUTASOA KOSKEVAT OHJEARVOT JA MÄÄRÄYKSET

3.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992

Lähipääntä kaavoituksen ja maankäytön suunnittelussa sovellettavat ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenetelyssä. Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Lisäksi päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohjearvoihin. Tulokseen tehtävä 5 dB:n lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja/tai kapeakaistaisuus lisää melun häiritsevyyttä. Tieliikenteen aiheuttama melu ei ole normaalisti iskumaista tai kapeakaistaista.

Ulkoalueiden ohjearvot

Taulukossa 1 on esitetty päätöksen 993/1992 sisältämät ohjearvot ulkoalueiden melutasolle.

Taulukko 1. Ulkoalueiden keskiäänitason L_{Aeq} ohjearvot

Alueen käyttötarkoitus	A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A) ¹	50 dB(A) ^{1,2}
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A) ^{2,3}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A) ⁴

¹ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.

² Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).

³ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

⁴ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Sisätilojen ohjearvot

Taulukossa 2 on esitetty päätöksen 993/1992 sisältämät ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvan melun melutasolle.

Taulukko 2. Sisätilojen keskiäänitason L_{Aeq} ohjearvot

Huoneen käyttötarkoitus	A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asuinhuone, potilas- ja majoitushuone	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistila	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuone	45 dB(A)	-

3.2 Ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä

Julkisivujen ulkovaipan ääneneristys

Ympäristöministeriön asetuksessa (2018) rakennusten ääniympäristöstä [3] on esitetty, että rakennuksen jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä ja impulssimaisen, kapeakaistaisen tai pienitaajuisen melun keskiäänitaso ei ylitä nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa 25 desibeliä.

Parvekkeiden melutason vaatimukset

Ympäristöministeriön asetuksessa (2018) rakennusten ääniympäristöstä on esitetty parvekkeiden päiväajan keskiäänitason vaatimus (enimmäistaso) 55 dB(A), mikä vastaa valtioneuvoston päätöksen päiväajan ohjearvoa. Yöajan keskiäänitasolle asetuksessa ei ole esitetty vaatimusta.

4 MELUTASOJEN LASKENTA

4.1 Laskentamenetelmät

Mallinnus on tehty laskentaohjelmalla DataKustik CadnaA 2018 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaus.

Laskennassa käytetään lähtötietoina teiden liikennetietoja (keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä, raskaan liikenteen osuus ja ajonopeudet), joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutasot. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteen aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, estevaimennus, maavaimennus ja heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa. Laskentatuloksen epävarmuus on sitä suurempi mitä kauempana lähteestä tarkastelupiste sijaitsee.

Taulukossa 3 on esitetty laskennassa käytetyt laskenta-asetukset.

Taulukko 3. Laskenta-asetukset

Parametri	Käytetty arvo
Laskentaruudun koko	2 x 2 m ²
Laskentakorkeus	Piha-alueet 2 m maan pinnasta Julkisivut kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Melutason laskentaetäisyys (maks)	1200 m
Maanpinnan akustinen kovuus	Tien pinta 0 (kova) Asfaltoidut alueet 0 (kova) Muu ympäristö 1 (pehmeä)
Rakennusten heijastus	Absorptiokerroin 0,2 (lähes täysin kova)
Heijastusten lukumäärä	2

4.2 Maastomalli, rakennukset ja suunniteltu maankäyttö

Melukartoissa rakennukset on merkitty käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:

- olemassa olevat asuinrakennukset mustalla
- suunnitellut asuinrakennukset ruskealla ja niiden parvekkeet turkoosilla (parvekkeet merkitty vain pohjoisen tontin osalta)
- muut olemassa olevat ja suunnitellut rakennukset harmaalla.

Merkinnät perustuvat Maanmittauslaitoksen aineistoon. Ympäristön rakennusten korkeudet on arvioitu ilmakuvien ja katunäkymäkuvien perusteella. Kohteeseen suunniteltujen rakennusten korkeutena on käytetty suunnitelmapiirustusten tietoja. Pohjoispuoleisen tontin parvekkeet on merkitty melukarttoihin. Eteläpuoleisen tontin parvekkeiden tarkka sijainti ei ole tiedossa eikä niitä ole merkitty karttaan. Saadun tiedon mukaan parvekkeita sijoitetaan rakennuksen kaikille sivuille.

Laskennassa on käytetty maastomallina Maanmittauslaitoksen 2 m x 2 m korkeuspisteaineistoa ja kanta-karttaa (koordinaattijärjestelmä ETRS-TM35FIN, korkeusjärjestelmä N2000). Alueen suunniteltu maankäyttö on huomioitu arkkitehteilta saadun materiaalin perusteella.

Eteläisimmän tontille rakennetaan pieni piha-alue maanpinnan tasoon. Lisäksi oleskelualueita sijoitetaan kuusikerroksisen rakennuksen kattotasanteelle tontin koillisosaan. Pohjoispuoleisen tontin oleskelualueet sijoittuvat kansipihalle ensimmäisen kerroksen päälle noin korkeuteen +15,5 m. Kansipihan ja kattotasannepihan reunoissa on laskennassa huomioitu umpinainen kaide, jonka korkeus on 1 m tasanteen pinnasta.

4.3 Liikennetiedot

Taulukossa 4 on esitetty laskennassa käytetyt liikennetiedot, jotka perustuvat Ramboll Finland Oy:n laatiin liikennemeluselvityksiin (laskennassa on käytetty samoja tietoja kuin selvityksen PR4166-Y01 melulaskelmissa). Taulukossa esitetty KAVL-tieto kuvaa kyseisen tien keskimääräistä vuorokausiliikennemäärää. Liikenteen osalta on arvioitu, että 90 % liikenteestä tapahtuu päiväaikaan. Raskaan liikenteen osuudet on arvioitu Oulun kaupungin teettämän EU-direktiivin mukaisen meluselvityksen tietojen perusteella (Oulun kaupungin meluselvitys vuonna 2012, WSP Finland Oy).

Taulukko 4. Liikennetiedot nyky- ja ennustetilanteessa

Tie/katu	KAVL nykytila	KAVL v. 2030	Raskaan liikenteen osuus [%]	Nopeusrajoitus [km/h]
Uusikatu	16700	19100	7,5	40
Saaristokatu (Uusikadun länsipuoli)	4400	4900	7,5	40
Saaristokatu (Uusikadun itäpuoli)	11200	14300	7,5	40
Kauppurienkatu	750	750	5	40
Mäkelininkatu	750	750	5	40
Pakkahuoneenkatu	750	750	5	40

Saatujen tietojen mukaan Kauppurienkadun, Mäkelininkadun ja Pakkahuoneenkadun liikennemääristä ei ole tarkkaa tietoa ja laadittujen liikennemäärälaskelmien tarkkuus niiden osalta on huono. Kyseisten katujen liikennemäärä on arvioitu. Katujen liikennemäärä on joka tapauksessa pieni Uusikatuun nähden ja niiden vaikutus kohteen melutasoihin ei siten ole merkittävä.

5 LASKENTATULOKSET

Seuraavassa on esitetty melulaskennan tulokset tiivistetysti. Tarkempi melun leviäminen on esitetty melukarttaliitteissä. Ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvosto 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.

5.1 Nykyinen maankäyttö

Kohteen melutaso nykytilanteessa on esitetty liitteissä 1A ja 1B. Laskennassa on huomioitu nykyinen liikenne ja maankäyttö. Laskennan perusteella:

- päiväajan keskiäänitaso on yli 55 dB(A) alueella lukuun ottamatta Talousseuran rakennuksen piha-aluetta
- yöajan keskiäänitaso on yli 50 dB(A) alueella lukuun ottamatta Talousseuran rakennuksen piha-aluetta.

Laskennan perusteella kohteen melun kannalta merkittävin melulähde on Uusikatu. Pienempien katujen vaikutus on vähäinen ja rajautuu katujen läheisyyteen.

Melutaso nykyisellä maankäytöllä ja vuoden 2030 ennusteliikenteellä on esitetty liitteissä 2A ja 2B. Liikennemäärien kasvusta johtuen melutaso alueella nousee vuoteen 2030 mennessä noin 0,5 dB nykyiseen verrattuna.

5.2 Suunniteltu maankäyttö

Ennustetilanteen melutaso suunnitellulla maankäytöllä pihakannella ja maan pinnan tasolla sijaitsevilla alueilla on esitetty melukarttaliitteissä 3.1A ja 3.1B. Melutaso eteläisen tontin kattopihalla on esitetty melukarttaliitteissä 3.2A ja 3.2B. Laskennassa on huomioitu pihakannen ja kattopihan reunoissa 1 m korkea umpinainen kaide. Melulaskennan perusteella ennustetilanteessa:

- päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB(A) eteläisen tontin pihalla ja kattopihalla sekä pääosalla pohjoisen tontin pihakantta
- yöajan keskiäänitaso on alle 50 dB(A) eteläisen tontin pihalla ja kattopihalla sekä pääosalla pohjoisen tontin pihakantta.

Laskennan perusteella melutaso alittaa ohjearvot pääosalla suunniteltuja piha-alueita ilman erityistä meluntorjuntaa. Ainoastaan pohjoisen tontin pihakannen länsireunassa kaiteen läheisyydessä melutaso ylittää ohjearvot. Pihakannen Uusikadun puoleisen reunan kaiteella on vaikutusta pihakannen melutasoon ja suosittelemme, että kyseisellä sivulla kaide toteutetaan ääniteknisesti tiiviinä. Tarvittaessa pihakannen melutasoa voidaan lisävaimentaa tekemällä esitetystä kaiteesta korkeampi. Tämä ei kuitenkaan ole välttämätöntä, mikäli pihan melulle herkäät oleskelualueet sijoitetaan pihan niihin osiin, joilla melutaso alittaa ohjearvot.

5.3 Julkisivuun kohdistuva äänitaso

Rakennusten julkisivuun kohdistuva päivä- ja yöajan keskiäänitaso rakennusten eri kerrosten korkeudella on esitetty liitteissä 4A ja 4B. Laskennan perusteella julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan rakennusten Uusikadun puoleisilla julkisivuilla, joilla keskiäänitaso on suurimmillaan noin 60...61 dB(A). Rakennusten muilla sivuilla keskiäänitaso on pääosin alle 60 dB(A). Äänitaso eri kerrosten väleillä vaihtelee muutamia desibelejä. Liikennejakaumasta johtuen yöajan keskiäänitaso on noin 7 dB päiväajan keskiäänitasoa pienempi.

5.4 Julkisivun ääneneristävyysvaatimukset

Julkisivun ääneneristävyysvaatimus eli äänitasoerovaatimus on laskettu julkisivuun kohdistuvan tieliikenteen keskiäänitason ja sisällä sallitun keskiäänitason erotuksena. Laskennassa on sovellettu keskiäänitasolle taulukon 2 mukaisia sisä-äänitason ohjearvoja, jotka ovat asuinrakennuksilla päiväaikaan $L_{Aeq,7-22} \leq 35$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22-7} \leq 30$ dB(A). Laskennassa on huomioitu varmuusvara 1...3 dB.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä on esitetty asuntoja ja majoitushuoneita sisältävien rakennusten ääneneristävyysvaatimuksiksi 30 desibeliä. Laskennan perusteella ympäristöministeriön asetuksessa esitetty minimivaatimus 30 dB(A) on riittävä sisämelun ohjearvojen täyttymiseksi suunnitelluilla rakennuksilla eikä asemakaavassa ole tarpeen esittää tätä suurempia vaatimuksia.

Mikäli rakennuksiin sijoitetaan toimisto- ja liiketilahuoneistoja, julkisivun ääneneristävyysvaatimus on niillä kaikissa rakennuksissa alle 25 dB. Tämän suuruista vaatimusta ei asemakaavassa tavanomaisesti merkitä, koska se täyttyy normaalilla julkisivurakentamisella.

Taulukossa 5 on esitetty ääneneristävyysvaatimusten vaikutuksia rakentamiseen [4].

Taulukko 5. Ääneneristävyysvaatimusten vaikutus asuinrakentamiseen

Ääneneristävyysvaatimus	Vaatimuksen taso	Toimenpiteet ja suositukset rakentamisessa
25 dB	Normaali/alhainen	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella.
30 dB	Normaali	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella ellei ikkunoiden ja parvekeovien pinta-alasuhde lattiapinta-alaan ole suuri. Asuinhuoneiden sijoittelulla ei ole väliä.
35 dB	Keskikorkea	Kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeovilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa melulähteen puolelle.
40 dB	Korkea	Ulkoseinärakenteilta vaaditaan hyvää ääneneristävyttä ja ikkunoilta sekä ikkunaovilta vaaditaan erikoisratkaisuja. Asuinhuoneet suositellaan sijoitettavan suojan puolelle. Melulähteen puolelle voidaan sijoittaa ns. toisarvoisia tiloja.

Julkisivun kokonaisääneneristävyysvaatimus ei ole sama asia kuin yksittäisten rakennusosien, kuten ikkunoiden, ääneneristävyys. Yksittäisten rakennusosien eristävydet (jotta kokonaisääneneristävyysvaatimus täyttyy) mitoitetaan tapauskohtaisesti huomioiden mm. erilaisten rakennusosien pinta-alojen keskinäinen suhde.

Julkisivun ääneneristävyysvaatimus voidaan kaavamääräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteen aiheuttaman melutason erotus ulko- ja sisätilojen välillä on vähintään x dB.

5.5 Parvekkeiden lasitustarve ja lasitusten ääneneristävyysvaatimukset

Asuinhuoneistojen parvekkeiden lasituksen tarpeen ja lasitusten ääneneristävyysvaatimuksen mitoittaminen on laadittu niin, että parvekkeella saavutetaan ympäristöministeriön asetuksessa esitetty päiväajan raja-arvo 55 dB(A). Tällöin myös yöajan keskiäänitaso alittaa normaalisti 50 dB(A). Laskennassa on huomioitu parvekkeen seinäheijastuksen vaikutus. Seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on esitetty lasitettavaksi, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A). Esitetty ääneneristävyysvaatimus (äänitasoero vaatimus) kuvaa parvekkeeseen kohdistuvan äänitason ja sisätilalle sovellettavan ohjearvon erotusta ja se on eri asia kuin yksittäisten parvekerakenteiden kuten parvekelasin ääneneristävyys.

Julkisivuihin ja parvekkeisiin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on esitetty liitteessä 4A. Laskennan perusteella päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A) lähes kaikilla suunnitelluilla parvekkeilla. Parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset on esitetty liitteessä 5. Pohjoispuoleisella tontilla vaatimukset on merkitty suunniteltuihin parvekkeisiin. Eteläpuoleisella tontilla vaatimukset on merkitty rakennuksen koko sivulle, koska parvekkeiden tarkka sijainti ei ole vielä selvillä. Saadun tiedon mukaan parvekkeita sijoitetaan rakennusten kaikille sivuille.

Vaatimukset ovat lasitettavilla parvekkeilla pääosin 1–4 dB ja suurimmillaan 6 dB. Tämän suuruinen eristävyys saavutetaan tavanomaisesti normaalilla raollisella 6 mm lasituksella.

Parvekkeelle muodostuvaan äänitasoon vaikuttaa kohdistuvan äänitason lisäksi mm. parvekkeen muoto ja dimensio, lasituspinta-ala ja kaidarakenteet. Raja-arvon täyttyminen ja lasitusrakenteilta vaadittava rakennekohtainen ääneneristävyys tulisi varmistaa kohteen rakennuslupavaiheessa, kun parvekkeiden yksityiskohtaiset suunnitelmat ovat selvillä.

6 TULOSTEN TARKASTELU

Piha-alue

Ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvosto 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 ääneneristävyyysvaatimus

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 ääneneristävyyysvaatimus on alle 25 dB(A) kaikilla rakennuksilla. Alle 25 dB(A) ääneneristävyyysvaatimuksia ei asemakaavassa tavanomaisesti esitetä, sillä 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.

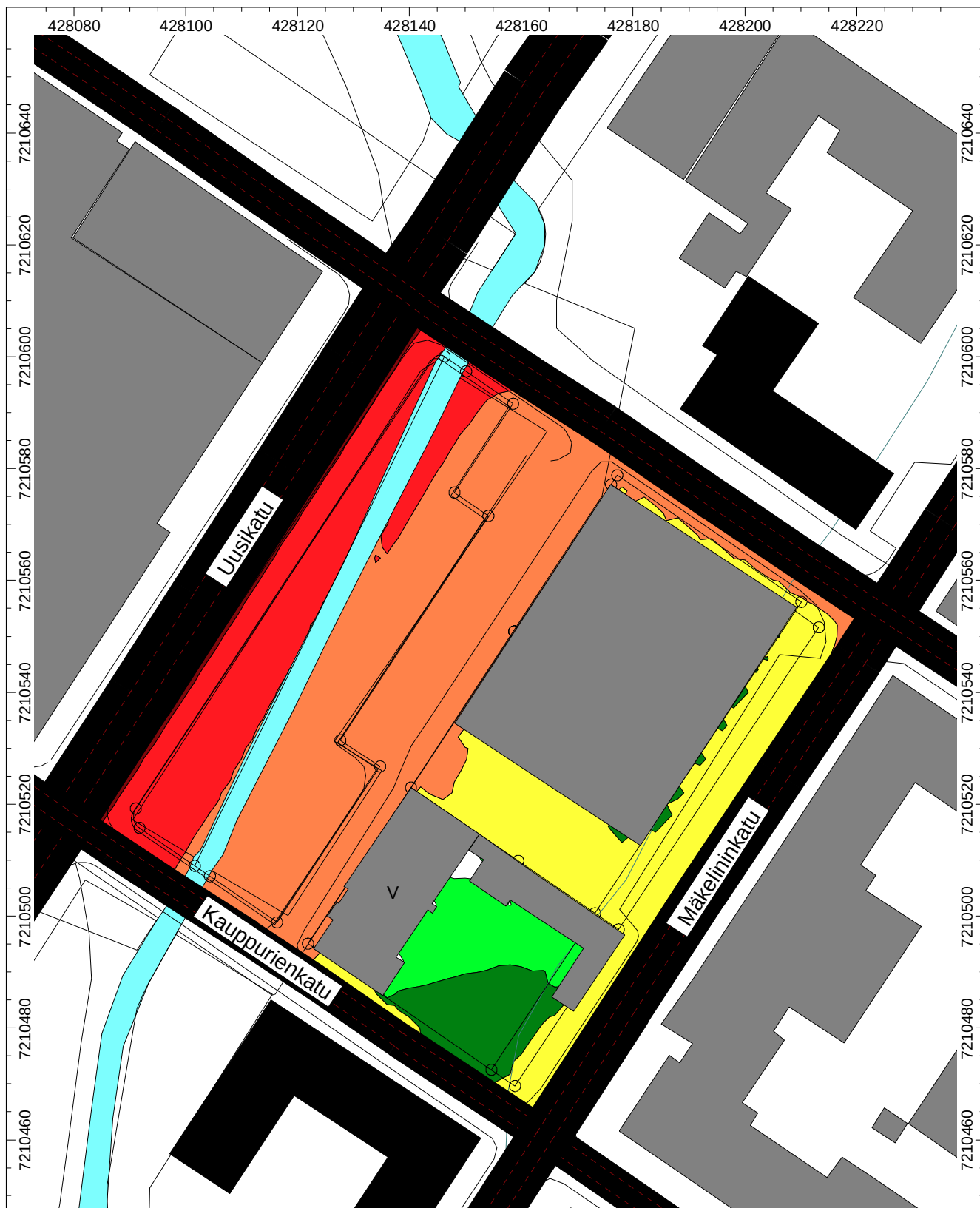
7 LISÄTIETOA

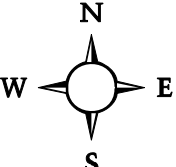
Olli Laivoranta
Promethor Oy
puh. 041 506 3418

sp. olli.laivoranta@promethor.fi

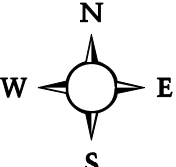
8 KIRJALLISUUS

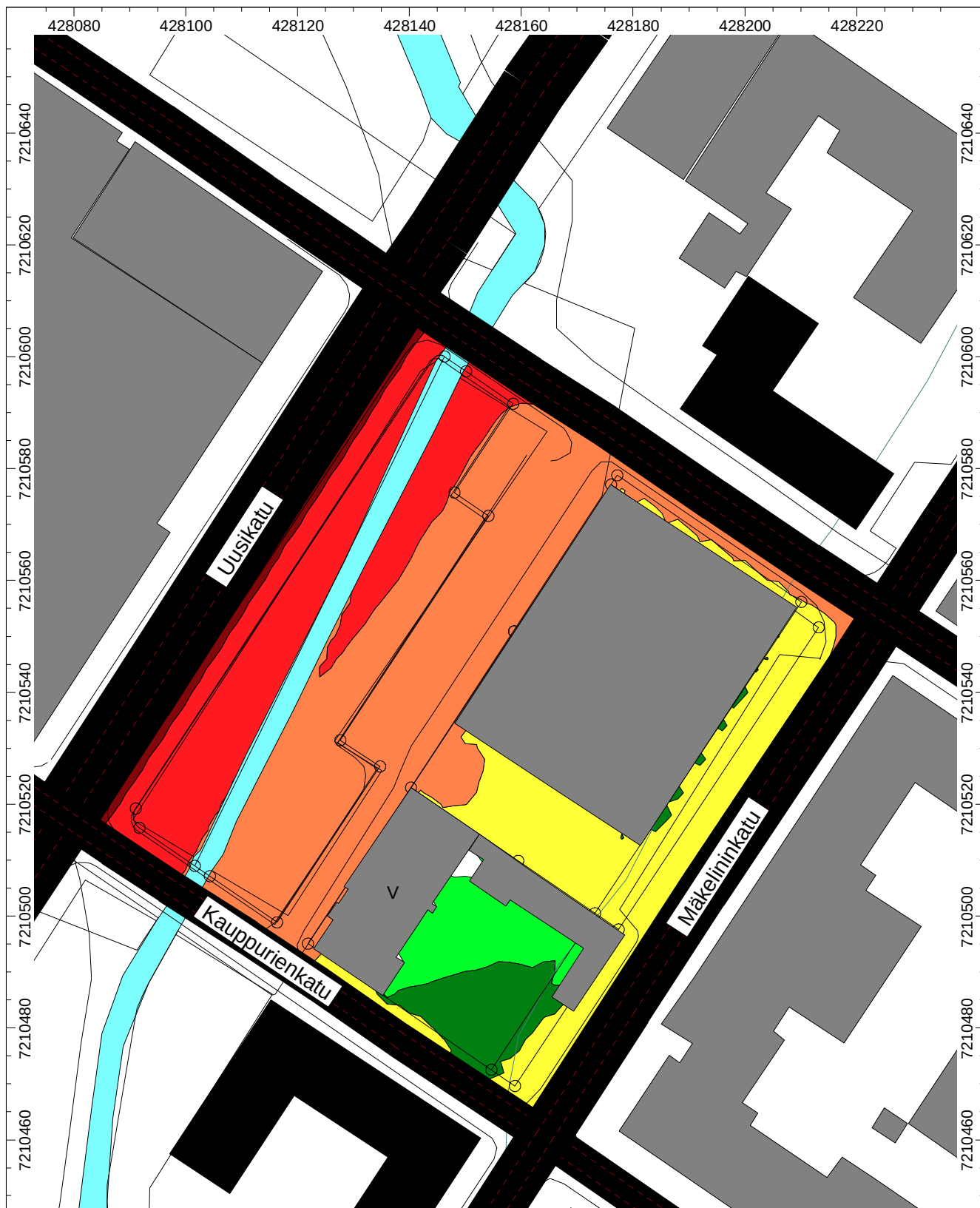
1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.
2. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.
3. Ympäristöministeriö. Asetus rakennuksen ääniympäristöstä. Voimaantulo 1.1.2018.
4. Rakennusteollisuus RT ja Betonikeskus ry. Asuinrakennusten äänitekniikan täydentävä suunniteluohje. 2009.

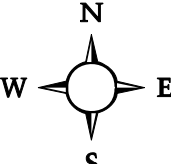


Liite 1A	ETRS-TM35FIN N2000	PR4166-Y02	Mittakaava 1:1000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
	 > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	Tieliikennemeluselvitys. Vaaranpihan asemakaavamuutos, Oulu. Nykyinen maankäyttö ja liikenne. Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.		
		24.5.2018	PROMETHOR	

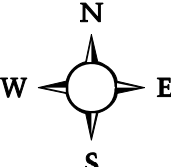


Liite 1B	ETRS-TM35FIN N2000	PR4166-Y02	Mittakaava 1:1000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
	 > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	Tieliikennemeluselvitys. Vaaranpihan asemakaavamuutos, Oulu. Nykyinen maankäyttö ja liikenne. Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.		
		24.5.2018	PROMETHOR	

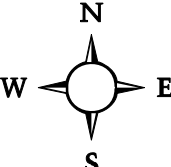


Liite 2A	ETRS-TM35FIN N2000	PR4166-Y02	Mittakaava 1:1000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
	■ > 45 dB(A) ■ > 50 dB(A) ■ > 55 dB(A) ■ > 60 dB(A) ■ > 65 dB(A) ■ > 70 dB(A)	Tieliikennemeluselvitys. Vaaranpihan asemakaavamuutos, Oulu. Nykyinen maankäyttö ja v. 2030 ennusteliikenne. Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.		
		24.5.2018	PROMETHOR	

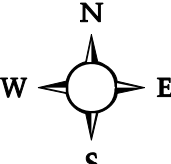


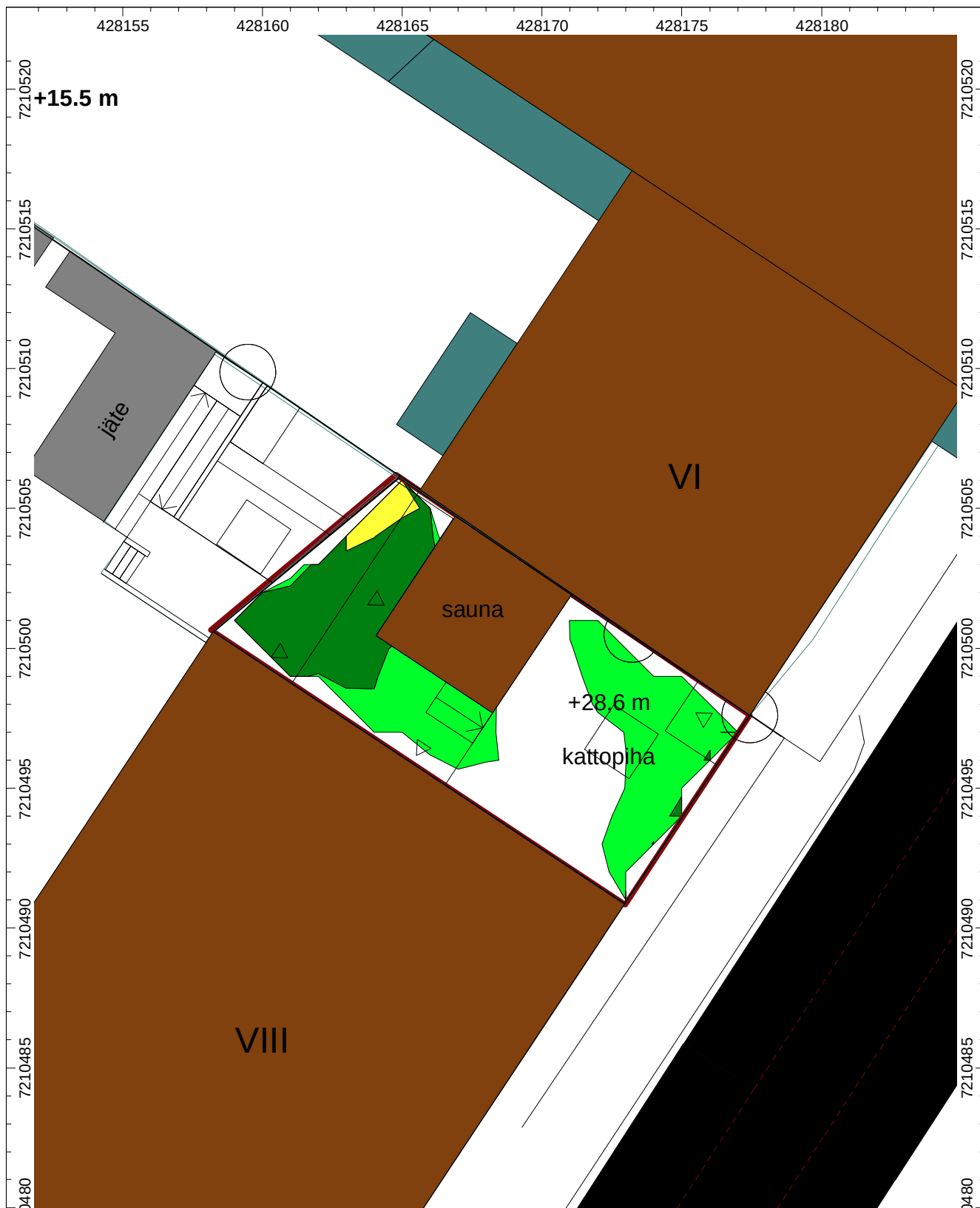
Liite 2B	ETRS-TM35FIN N2000	PR4166-Y02	Mittakaava 1:1000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
	■ > 45 dB(A) ■ > 50 dB(A) ■ > 55 dB(A) ■ > 60 dB(A) ■ > 65 dB(A) ■ > 70 dB(A)	Tieliikennemeluselvitys. Vaaranpihan asemakaavamuutos, Oulu. Nykyinen maankäyttö ja v. 2030 ennusteliikenne. Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.		
		24.5.2018	PROMETHOR	

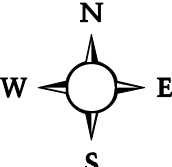


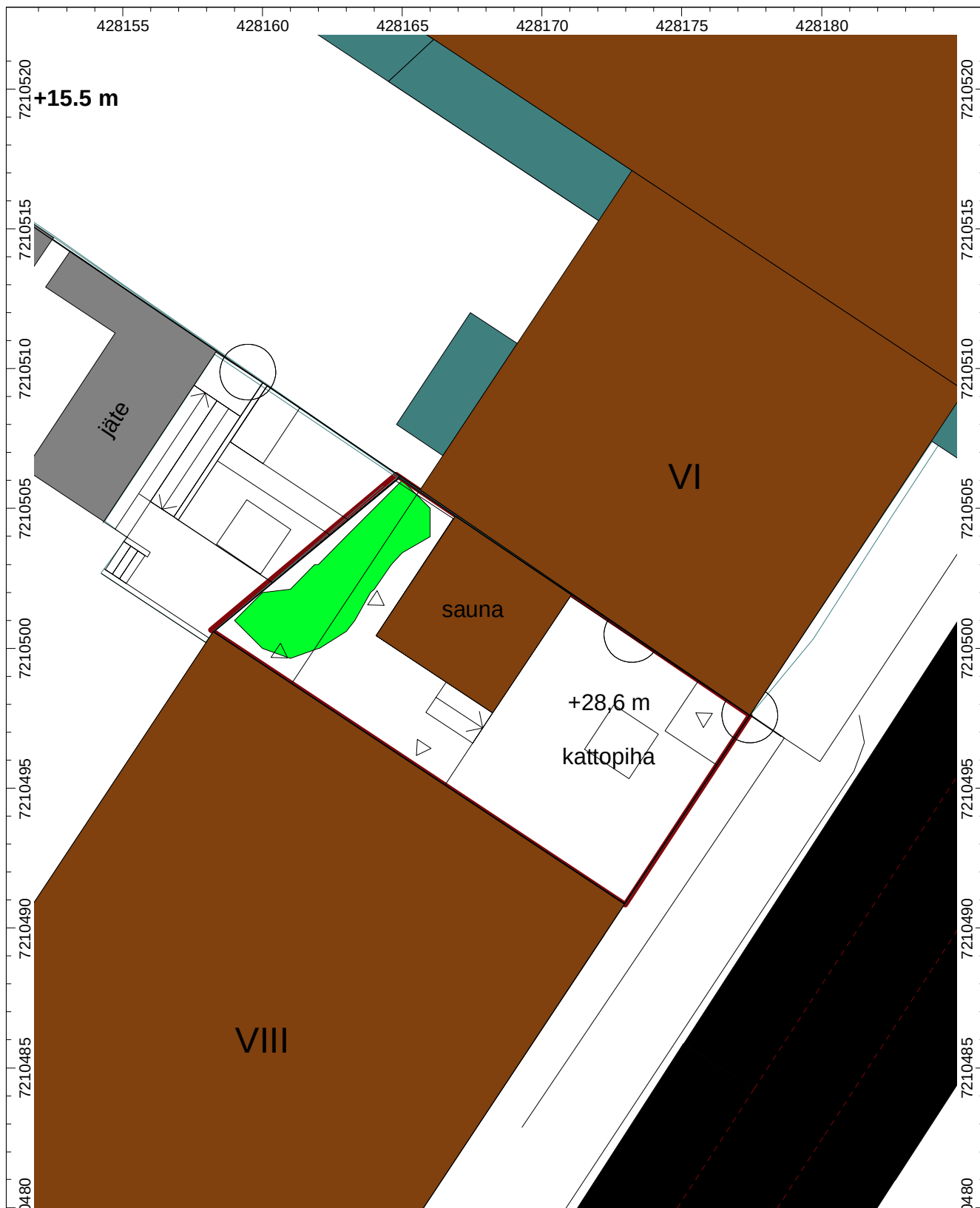
Liite 3.1A	ETRS-TM35FIN N2000	PR4166-Y02	Mittakaava 1:1000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
	 > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	Tieliikennemeluselvitys. Vaaranpihan asemakaavamuutos, Oulu. Suunniteltu maankäyttö ja v. 2030 ennusteliikenne. Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22. 24.5.2018 		



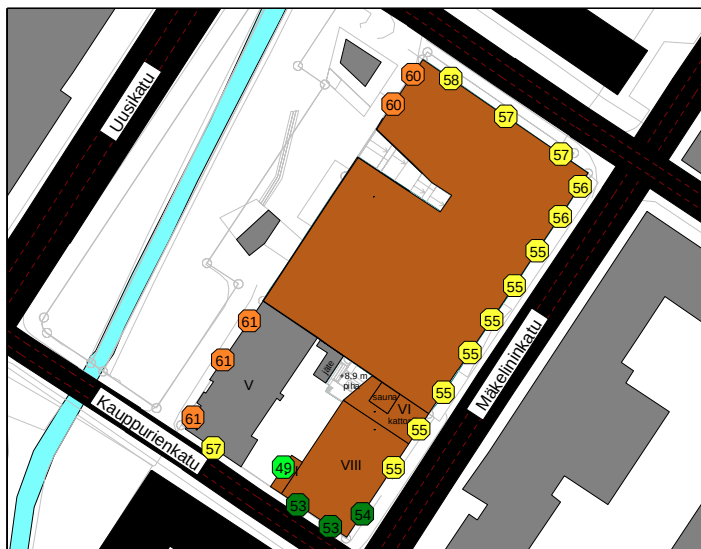
Liite 3.1B	ETRS-TM35FIN N2000	PR4166-Y02	Mittakaava 1:1000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
	■ > 45 dB(A) ■ > 50 dB(A) ■ > 55 dB(A) ■ > 60 dB(A) ■ > 65 dB(A) ■ > 70 dB(A)	Tieliikennemeluselvitys. Vaaranpihan asemakaavamuutos, Oulu. Suunniteltu maankäyttö ja v. 2030 ennusteliikenne. Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.		
		24.5.2018	PROMETHOR	



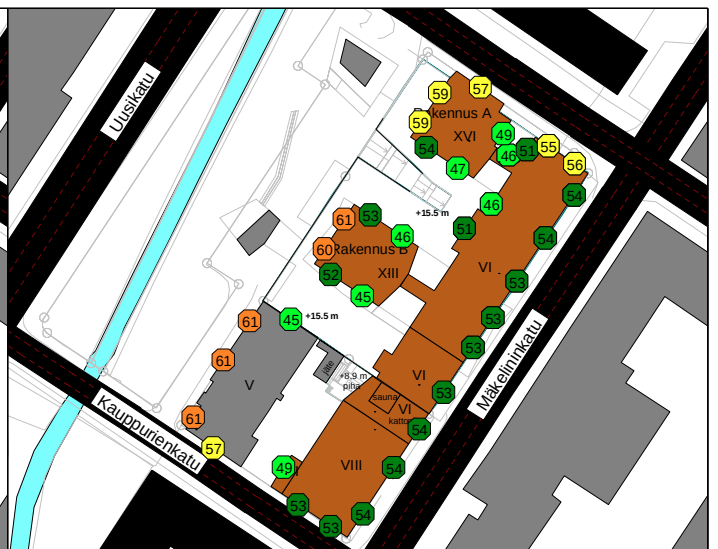
Liite 3.2A	ETRS-TM35FIN N2000	PR4166-Y02	Mittakaava 1:200 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
	 > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	Tieliikennemeluserveys. Vaaranpihan asemakaavamuutos, Oulu. Suunniteltu maankäyttö ja v. 2030 ennusteliikenne. Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22 kattopihalla.		
		24.5.2018	PROMETHOR	



Liite 3.2B	ETRS-TM35FIN N2000	PR4166-Y02	Mittakaava 1:200 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	Tieliikennemeluselvitys. Vaaranpihan asemakaavamuutos, Oulu. Suunniteltu maankäyttö ja v. 2030 ennusteliikenne. Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7 kattopihalla.		
		24.5.2018		



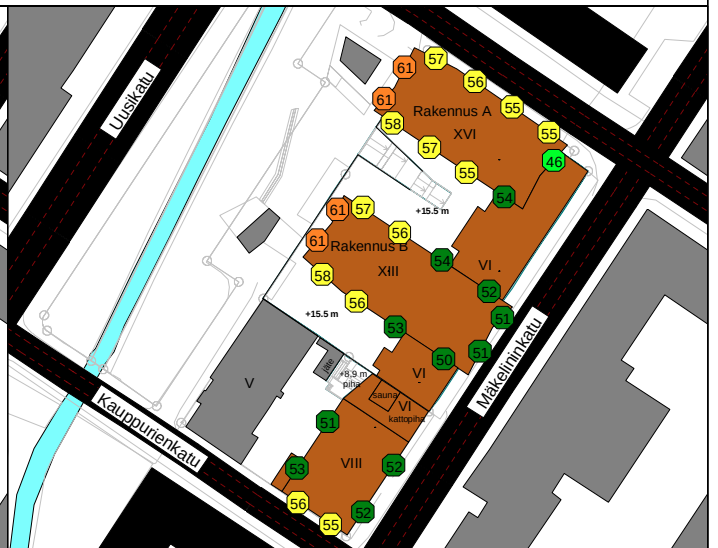
Äänitaso 1.-2. kerroksen korkeudella



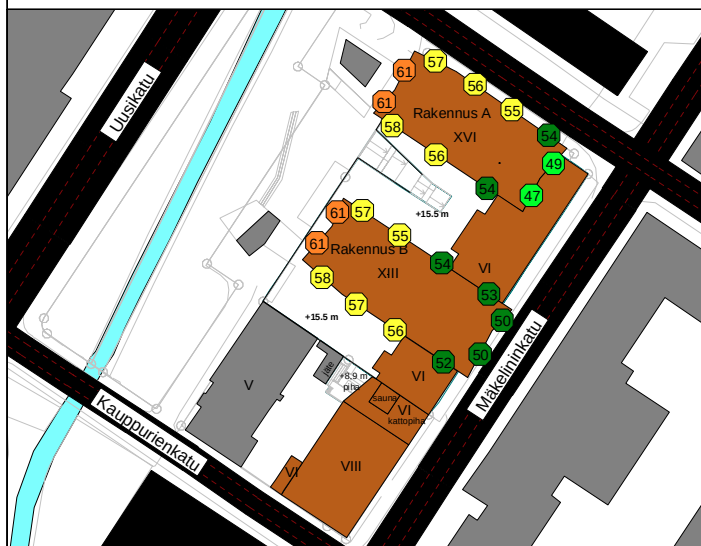
Äänitaso 3.-4. kerroksen korkeudella



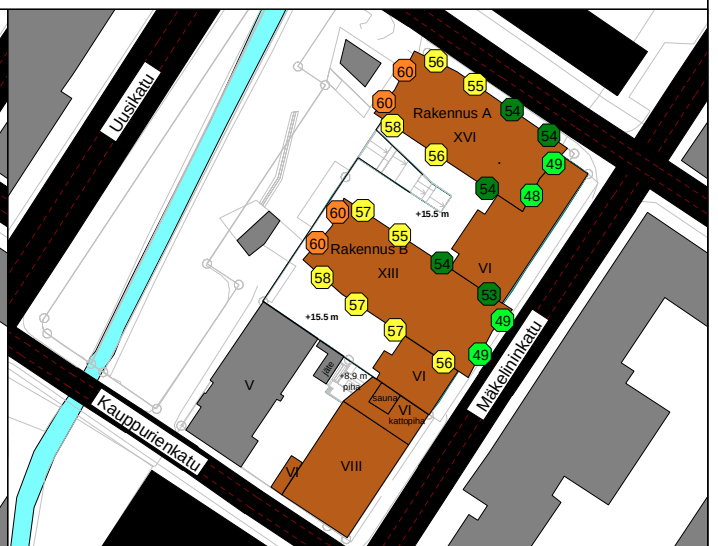
Äänitaso 5.-6. kerroksen korkeudella



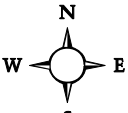
Äänitaso 7.-8. kerroksen korkeudella

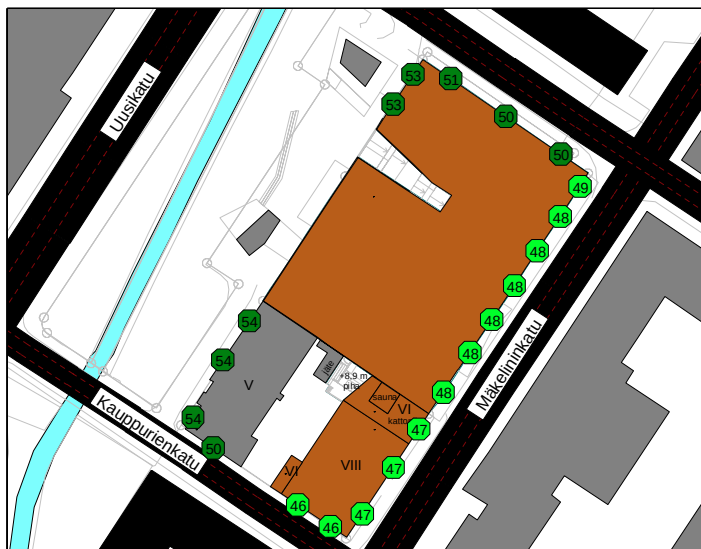


Äänitaso 9.-10. kerroksen korkeudella



Äänitaso 11.-16. kerroksen korkeudella

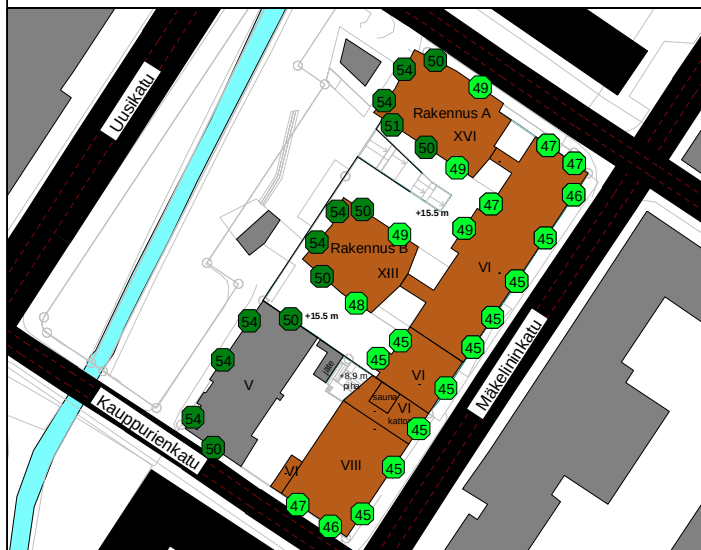
Liite 4A 	 > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	PR4166-Y02 Mittakaava 1:1200 (A3) Laskenta kerroksittain. Tieliikennemeluselvitys. Vaaranpihan asemakaavamuutos, Oulu. Suunniteltu maankäyttö ja v. 2030 ennusteliikenne. Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22 kerroksittain. 24.5.2018			PROMETHOR
---	--	---	--	--	-------------------------



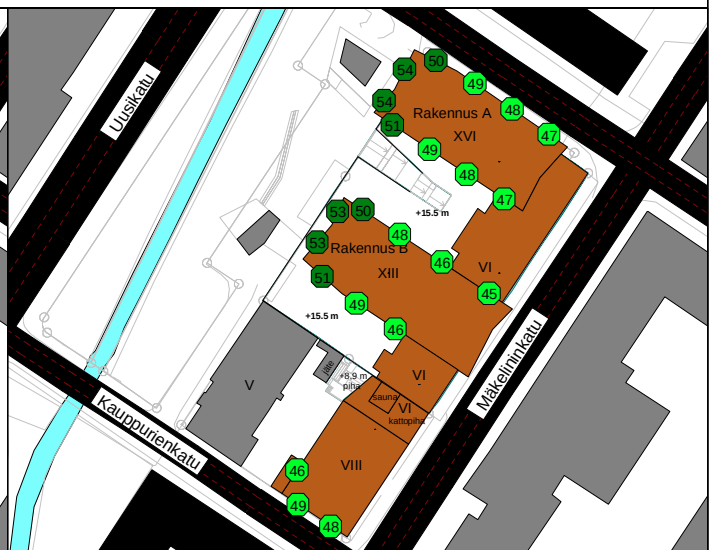
Äänitaso 1.-2. kerroksen korkeudella



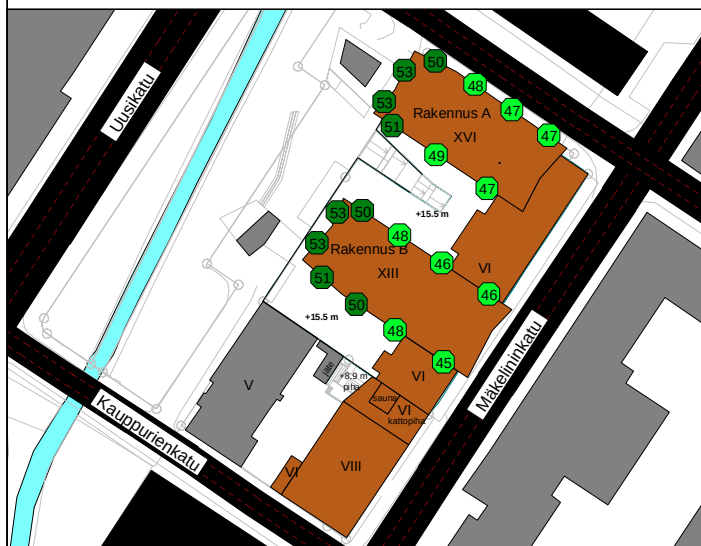
Äänitaso 3.-4. kerroksen korkeudella



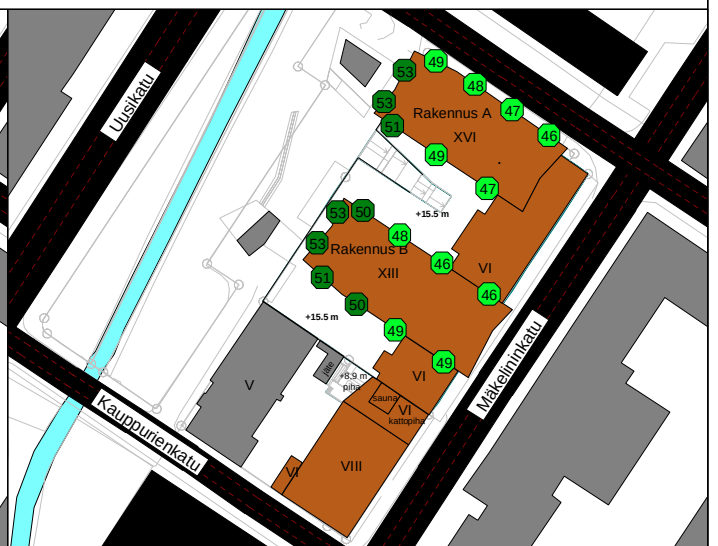
Äänitaso 5.-6. kerroksen korkeudella



Äänitaso 7.-8. kerroksen korkeudella

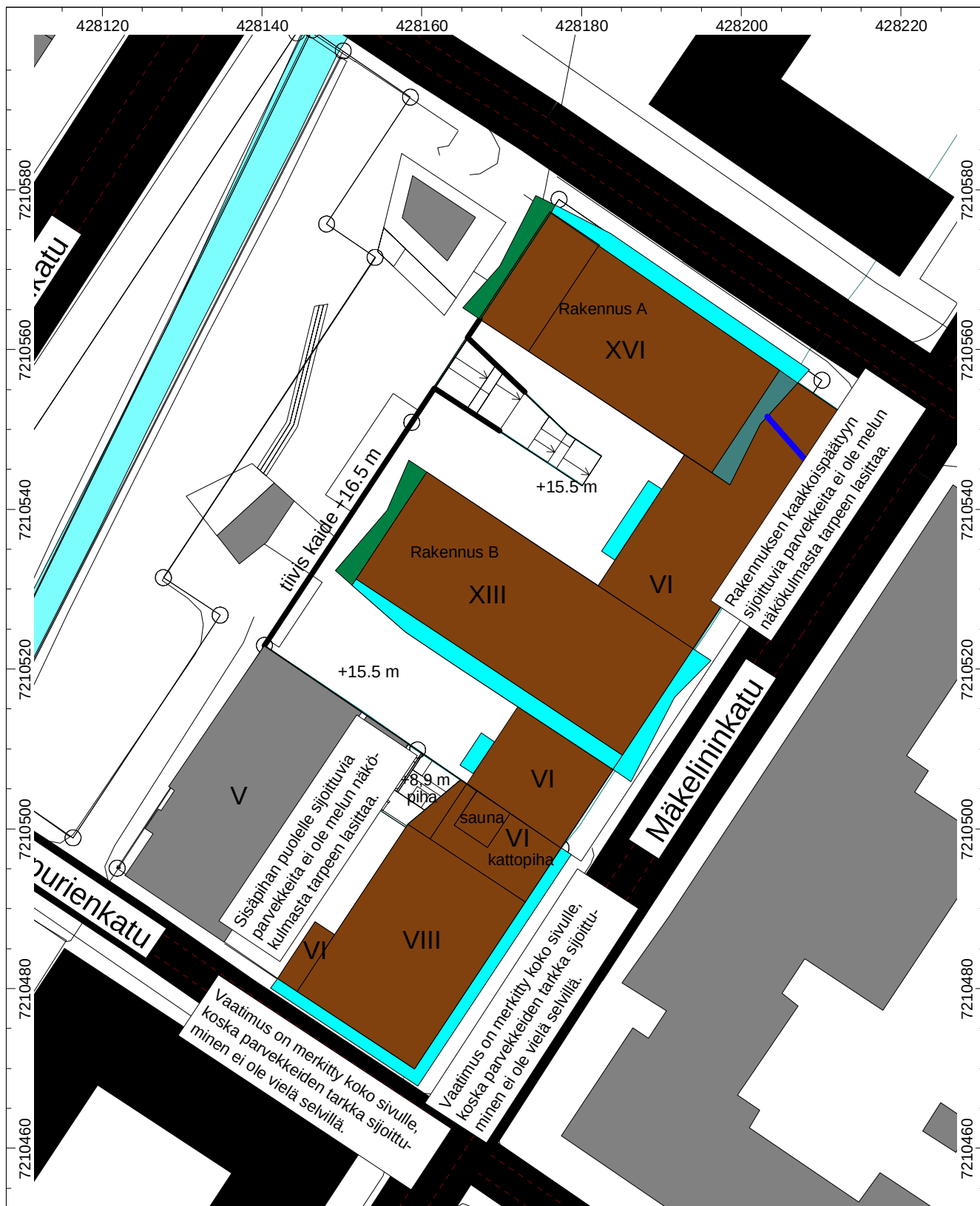


Äänitaso 9.-10. kerroksen korkeudella



Äänitaso 11.-16. kerroksen korkeudella

Liite 4B	> 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	PR4166-Y02	Mittakaava 1:1200 (A3)	Laskenta kerroksittain.
		Tieliikennemeluselvitys. Vaaranpihan asemakaavamuutos, Oulu. Suunniteltu maankäyttö ja v. 2030 ennusteliikenne. Julkisivuun kohdistuva yöajan keskiäänitaso LAeq22-7 kerroksittain.		
N W E S		24.5.2018	PROMETHOR	



Liite 5	ETRS-TM35FIN N2000	PR4166-Y02	Mittakaava 1:700 (A4)	Laskenta kerroksittain
	Tieliikennemeluselvitys. Vaaranpihan asemakaavamuutos, Oulu. Suunniteltu maankäyttö ja v. 2030 ennusteliikenne. Parvekkeiden lasitustarve ja lasitusten ääneneristävyysvaatimukset (äänitasoero vaatimukset).			
		24.5.2018		

7.12.2017

01/470/2017 päivitys

Skanska Talonrakennus Oy
Jukka Harjunpää
Hankekehitysjohtaja
Kansankatu 50 A
90100 Oulu
040 58 59 232
Jukka.harjunpaa@skanska.fi

Päivitys tilattu 30.11.2017 sähköpostitse: Jukka Harjunpää, Skanska Talonrakennus Oy –
Jenni Latikka, Ilmatieteen laitos.

TUULISUUSTARKASTELU

Ilmatieteen laitos on sään, ilmakehän ja ilmanlaadun asiantuntijalaitoksena valmistellut Skanska Talonrakennus Oy:n toimeksiannosta Oulun Vaaranpihan tuulisuusselvityksen päivityksen kaavoituksen tueksi.

Tuulisuustarkastelusta lisätietoja antaa:
Suunnittelija Reijo Hyvönen

050 56 35 173

reijo.hyvonen@fmi.fi

Ryhmäpäällikkö Jenni Latikka

050 45 32 163

jenni.latikka@fmi.fi

Oulun Vaaranpihan tuulisuustarkastelu - päivitys

*Reijo Hyvönen
Jenni Latikka*

Johdanto	3
Kohdealueen sijainti ja kuvaus.....	3
Tuuli rakennetussa ympäristössä	5
Alueellinen tuulisuus	7
Paikallinen tuulisuus	10
Maksimituuli 50 vuoden toistumisajalla	12
Yhteenveto.....	12
Viiteluettelo	13
Liite 1	14

Johdanto

Rakentamisessa ja kaavoituksessa voidaan ottaa huomioon tuulisuus ja tuulen yleisimmät suunnat rakennusten energiatehokkuuden ja asukkaiden viihtyisyyden kannalta. Tällöin on pyrittävä välttämään tuulen kanavoituminen ja massiiviset tuulta alaspäin tuovat yksittäiset korkeat rakennukset tai ainakin minimoimaan korkeiden talojen aiheuttamat muutokset tuulisuudessa lähiympäristössä, sikäli kuin se katsotaan mahdolliseksi. Turvallisuuden kannalta on myös suositeltavaa laskea erikseen tuulikuormat, jos rakennuksen korkeus poikkeaa huomattavasti muusta rakennuskannasta alueella.

Selvitys on päivitys 20.3.2017 valmistuneeseen Oulun Vaaranpihan tuulisuustarkasteluun [9]. Tässä selvityksessä tarkastellaan Oulun keskustaan Vaaranpihan kortteliin rakennettavia 16-kerroksista ja 13-kerroksista tornitaloja uusien suunnitelmien mukaisesti. Selvityksessä tarkastellaan myös rakennusten vaikutusta lähikatujen tuulisuuteen ja tarkastellaan tuulen suuntajakaumaa alueella. Tuulen käyttäytyminen uusien tornitalojen ympäristössä on hyvä selvittää, koska korkea kerrostalo tulee keskusta-alueelle, jossa liikkuu runsaasti myös jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.

Lähtöaineistona työssä käytettiin lähisääaseman tuulihavaintoja Oulun Vihreäsaaren sääasemalta. Vertailun vuoksi suuntajakaumat haettiin myös Suomen Tuuliatlaksesta [1].

Kohdealueen sijainti ja kuvaus

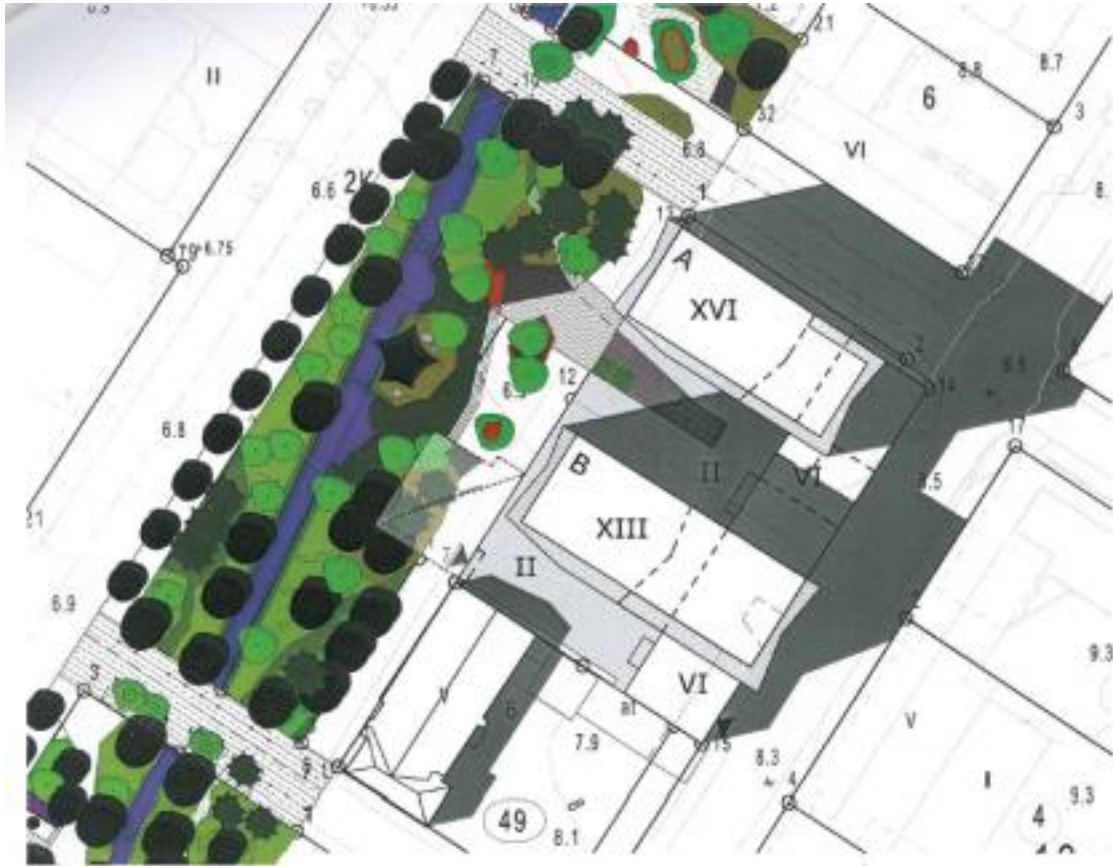
Vaaranpihan kortteli sijaitsee Oulun keskustassa (kuva 1). Kortteliä sivuaa lännessä Uusikatu ja pohjoisen puolella Pakkahuoneenkatu. Korttelin 16-kerroksinen rakennus tulee näiden katujen kulmaan ja 13-kerroksinen rakennus Pakkahuoneen kadulle (kuvat 2–3). Tornitalot nousevat 6-kerroksisesta rakennusmassasta. Korttelin ympäristössä rakennuskorkeus on vaihtelevaa ollen pääosin noin 4–6 kerrosta. Maanpinnasta Vaaranpihan korkeimman rakennuksen räystäätaso tulee olemaan n. 53 m.



Kuva 1. Kohteen Vaaranpiha ja Oulun Vihreäsaaren sääaseman sijainti kartalla. Karttapohja: MML lupanro 430/MML/16



Kuva 2. Vaaranpiha -kohde suunnittelukuvassa. Näkymä luoteeseen kohti Kaupunginteatteria.
Lähde: PAVE arkkitehdit 10.11.2017

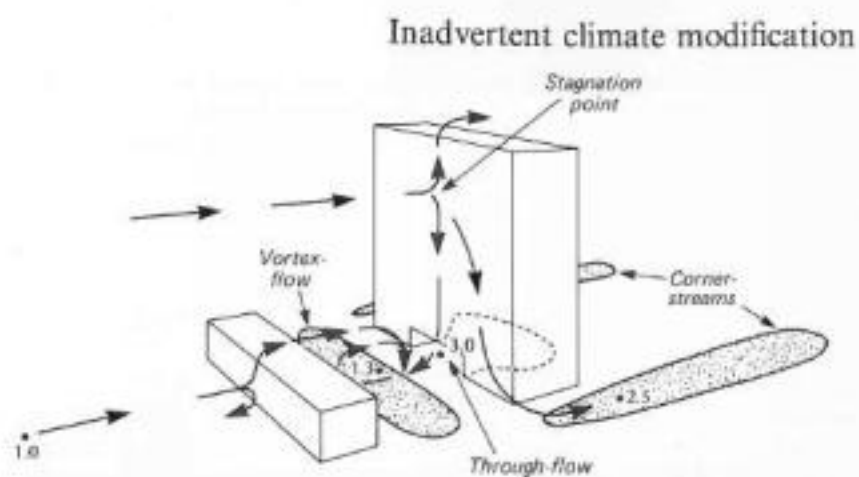


Kuva 3. Asemapiirros, Vaaranpiha, Oulu. Lähde: PAVE arkkitehdit 10.11.2017

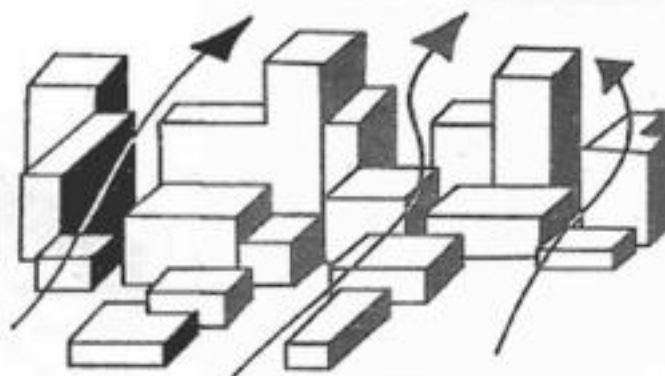
Tuuli rakennetussa ympäristössä

Ympäristöään korkeammat rakennukset muokkaavat monella tapaa virtausta. Tärkeimpiä korkeaan taloon liittyviä virtausilmiöitä katutasolla ovat etupyörre, kulmapyörre ja jättöpyörre. Etupyörre tuo tuulta alas ja jättöpyörre muodostuu talon taakse tuulensuojapuolelle. Näiden lisäksi katolle muodostuu alipainealue.

Rakennusten vaikutus virtaukseen on esitetty kuvissa 4 ja 5. Kun korkea rakennus on keskellä portaittain korkeudeltaan kasvavaa rakennusmassaa, on sen vaikutus lähikatujen tuulioloihin selvästi pienempi kuin yksittäisen rakennuksen vaikutus olisi (kuva 6). Vaaranpihan korkeamman talon (kuva 2) vaikutus tuulisuuteen vastaa lähinnä kuvan 5 tilannetta, sillä kerrostalo on suunniteltu 4–7 kerroksen verran ympäröivää rakennusmassaa korkeammaksi.

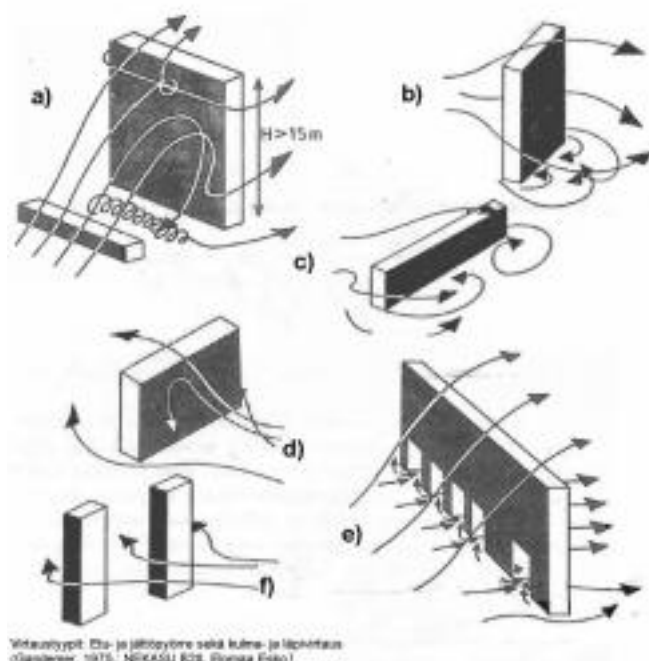


Kuva 4. Esimerkki massiivisen tornitalon vaikutuksesta virtaukseen. Kun häiriintymätön tuulen nopeus on skaalattuna 1 ennen rakennusta, voi tuulen nopeus olla jopa 2,5-kertainen talon nurkat kiertävässä virtauksessa. Lähde [6]



Taloryhmän suojaava vaikutus
(Gandemer, 1975; NEKASU B28, Elomaa Esko)

Kuva 5. Esimerkki taloryhmän suojaavasta vaikutuksesta [3].



Kuva 6. Skemaattisia kuvia virtauksista tuulensuunnan vaihdelle rakennuksiin nähden. Etupyörteistä esimerkit a) ja d); jättöpyörte b) ja c); läpivirtaus tuulensuojapuolelle e); rakennusten välinen solatuuli kuvassa f). Lähde [3].

Alueellinen tuulisuus

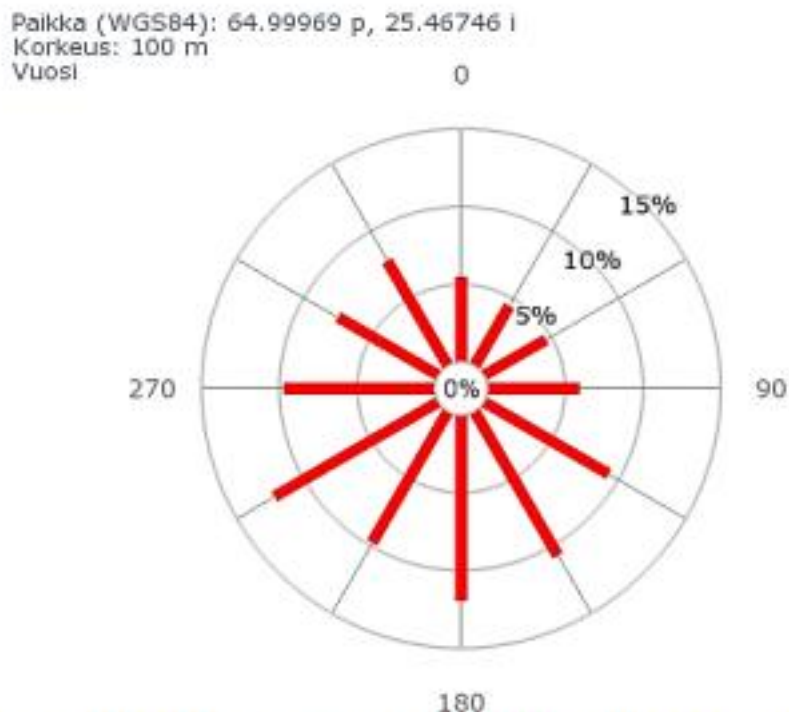
Alueellista tuulisuustarkastelua varten haettiin Ilmatieteen laitoksen havaintotietokannasta lähisääaseman, Oulu Vihreäsaaren (LPNN 5409, 65.0062° N, 25.39318° E) tuulimittauksia jaksolta 01/1997–11/2017. Sääaseman sijainti on esitetty kuvassa 2 ja sen etäisyys tarkastelupisteestä on noin 3,5 km. Tuulimittari on Vihreäsaarella aivan rantaviivan tuntumassa olevassa mastossa 12 m maanpinnasta. Tuulimittauksiin vaikuttavat avoimet merelliset sektorit länsiluode ja kaakko.

Vihreäsaaren sääaseman tunnin välein tehdyistä tuulihavainnoista koottiin noin 21 vuoden aikasarja tuulen nopeudesta ja tuulen suunnasta vuosilta 1997–2017. Puuttuvia havaintoja oli sääasemalla alle 1 % koko aikavälin täydestä aikasarjasta, joten tätä tarkastelua varten puuttuvilla havainnoilla ei ole merkitystä. Koko aineistosta poimittiin tasatunnein tehdyt havainnot, joissa oli 10 minuutin tuulen nopeuden keskiarvo, tuulensuunta ja suurin 3 sekunnin puuska-arvo. Vihreäsaarella tuulen keskinopeus oli koko tarkastelujaksolla 4,9 m/s.

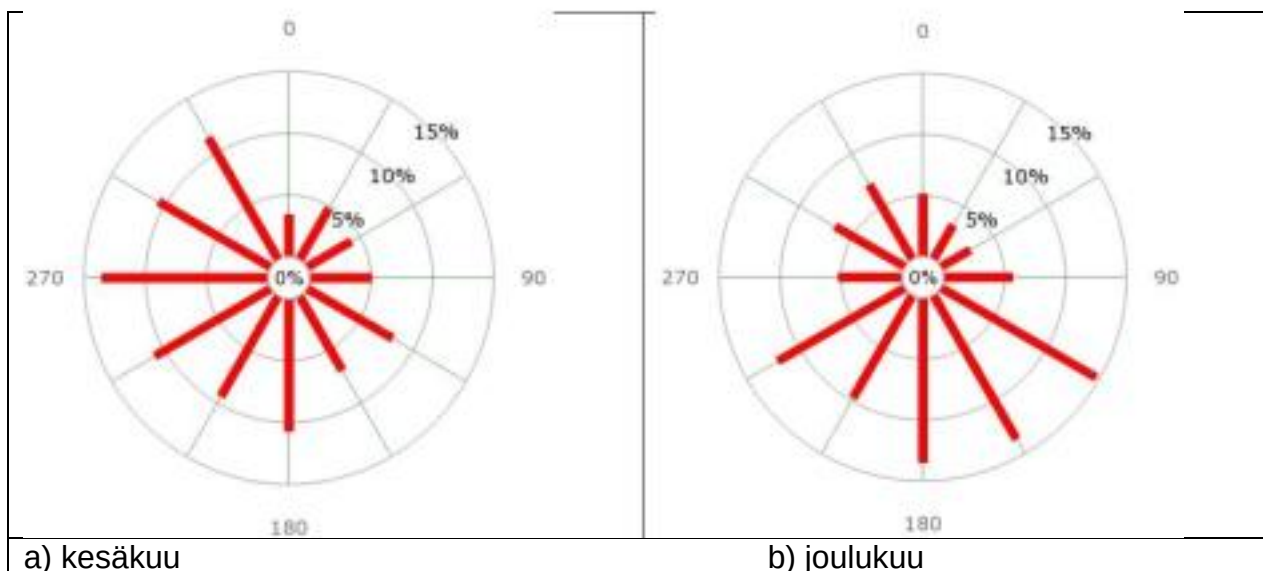
Suomen Tuuliatlas [1] antaa pidemmän näkökulman tuulisuuteen Suomessa kuvaten mahdollisimman hyvin alueen tuulisuutta 50 vuoden ajalta. Kuvissa 8. ja 9. on esitetty tuuliruusu tuulelle 100 m korkeudella maanpinnasta pisteessä 25,46746 E, 64,99969 P, joka on kohdepaikan lähin laskentapiste Suomen Tuuliatlaksessa. Kaakko, etelä ja lounas (sektorit 150°, 180° ja 240°) ovat yleisimmät tuulensuunnat, joista kukin 30° sektori osuus >10 %. Vastaavasti koillisen puoleiset tuulet (sektorit 30° ja 60°) ovat vähiten esiintyviä tuulen suuntia.

Vuodenaika vaikuttaa tuulen suuntajakaumaan siten että keväällä – alkukesästä länsi- ja luoteistuulet ovat yleisempiä, kun taas joulukuussa on havaittavissa kaakonpuoleisten tuulien

lisääntymistä (kuva 8). Kevään loppupuolella ja alkukesästä Oulussa havaitaan merituulta, jonka syntymiseen vaikuttaa lämmin manner ja kylmä meri. Edellytyksenä merituulen synnylle on aurinkoinen sää sekä heikko tai kohtalainen idänpuolinen tuuli vapaassa ilmakehässä (ns. geostrofinen tuuli).



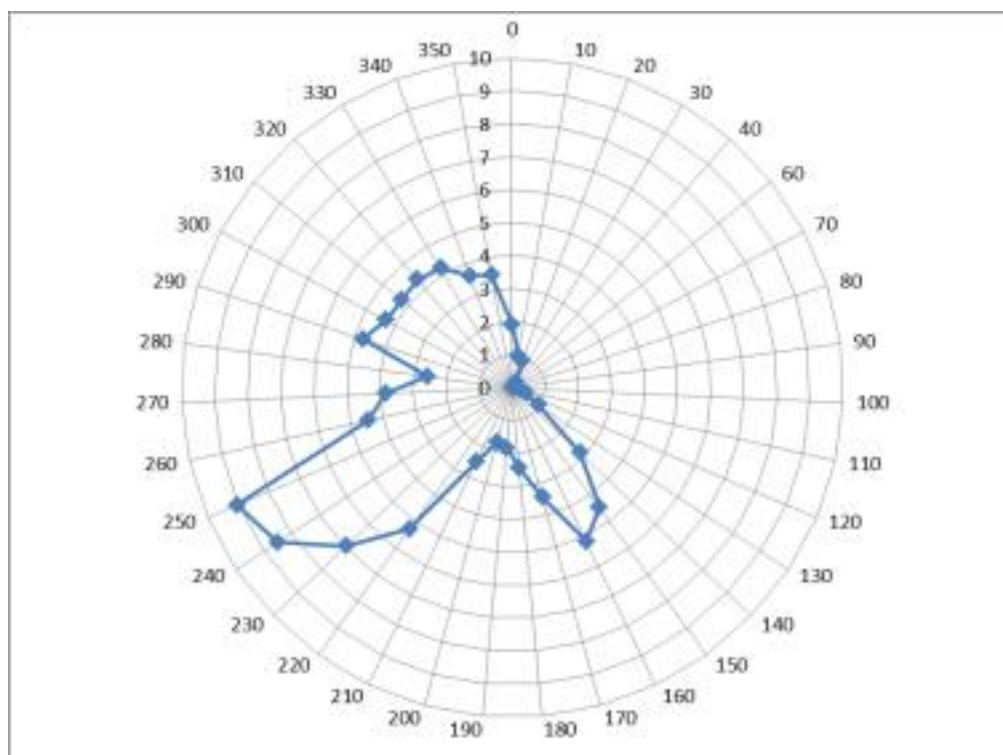
Kuva 7. Tuulisuudeltaan keskimääräistä vuotta esittävä tuuliruusu Oulun keskustassa 100 m korkeudella. Lähde: Suomen Tuuliatlas [1]



Kuva 8. Tuuliruusut Suomen Tuuliatlaksen [1] mukaan a) kesäkuussa b) joulukuussa 100 m korkeudella Oulu keskustassa (koordinaatit 64,99969 N, 25,46746 E),

Kuvassa 9 on esitetty kovien tuulien jakautuminen sektoreihin polaaripiirtona. Vihreäsaaren havainnoista muodostettu tuuliaineisto jaettiin 10 asteen tuulen suuntasektoreihin, jotta voitaisiin arvioida tarkemmin katukuilujen suuntaisia tuulia Oulussa. Erityisesti kiinnostavia ovat kovat tuulet, eli tuulet, joissa keskinopeus on ollut >10 m/s. Vihreäsaaren tuuliaineistossa näitä tuulihavaintoja oli 4,8 %. Näin rajatuista tuulista oli 24 % lounaasta - länsilounaasta (230° – 250°). Toinen laajempi kovatuulinen sektori on luode (290° – 340°). Kyseisistä suunnista havaittiin n. 22 % kovista tuulista. Suunnilla 150° – 160° (kaakko) on vielä yksi kovien tuulien esiintymispiikki, mutta tämä on sääaseman ympäristöstä johtuva paikallinen tuuli-ilmiö. Sääasemalta katsottuna Kempeleenlahti ulottuu pisimmälle kyseisessä suunnassa vaikuttaen Vihreäsaaren sääaseman tuulimittauksiin.

Kun tarkastellaan vain kaikkein kovimpia tuulia Vihreäsaarella, nousevat luoteiset tuulensuunnat (300° – 330°) esiin. Myrskyrajan 21 m/s ylittäviä tuulia 21 vuoden aikana on ollut kaikkiaan 14 tuntia, jakautuen viiden eri myrskytilanteen kesken vuosille 1997, 2005, 2008, 2011 ja 2017. Näistä suurin tuulen nopeus mitattiin 31.12.2008 klo 15 (Suomen aikaa). Silloin keskinopeus oli 27,1 m/s ja 3 sekunnin puuska 30,7 m/s. Tuulen suunta oli tuolloin länsiluoteesta (301°). Kaikkein suurimmat tuulen nopeudet mitataan Vihreäsaarella siis hyvin avoimesta sektorista, joka jää Hailuodon ja Oulun pohjoispuolella olevan rannikon väliin. Myrskytuulitilanteita tuulen suunnalla 170° – 210° ei ollut havaittu tarkastelujaksolla. Kovatuulisin tapaus etelänpuoleisilla tuulen suunnilla oli 23. toukokuuta 2015, tuulen keskinopeus oli Vihreäsaarella lähes myrskytasoa, 20,8 m/s ja puuska oli 25,5 m/s, tuulen suuntana oli tuolloin 204° . Havaintoaineiston valossa näin voimakas etelän puoleinen tuuli esiintyisi siten Vihreäsaarella kerran 20 vuodessa.



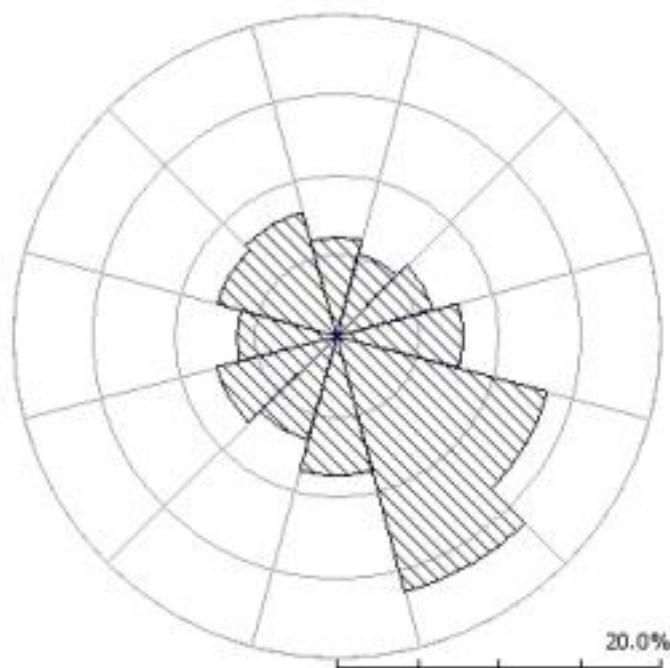
Kuva 9. Oulu Vihreäsaari 01/1997 – 05/2015, tuulen suuntajakauma prosentteina, mukana tuulihavainnot, joissa tuulen nopeuden keskiarvo ≥ 10 m/s.

Paikallinen tuulisuus

Oulun Vaaranpihan ympäristön tuulisuus arvioitiin WASP -laskentaohjelmalle [7]. Laskennassa erilaiset alustat saivat niitä kuvaavat rosoisuusarvot. WASP on lineaarinen tuulilaskentaohjelma, eikä se pysty laskemaan tarkkaa virtausten kulkua rakennetussa ympäristössä. WASPilla saadaan likimääräinen arvio tuuliprofiilista laskentapisteessä.

Tässä tarkastelussa käytettiin lähtöaineistona Vihreäsaaren sääaseman tuulitietoja ja laskettiin Vaaranpihan tontin paikalle 10 m ja 50 m korkeudelle sektorikohtaiset tuulijakaumat. Tulosten avulla voitiin arvioida tietyn tuulen nopeusluokan esiintymistodennäköisyyttä tarkastelupisteessä. Kohdetalon vaikutusta tuulikenttään arvioitiin likimääräisellä tasolla, sillä käytettävään työaikaan nähden täydellisen virtausmallin käyttö ei ollut mahdollista. Tulosten tarkastelussa käytettiin sekä tuulitunneleissa testattuja että virtauslaskennalla tehtyjä mallitapausten kuvauksia ([2], [3], [5], [6]), joiden pohjalta arvioitiin sektorikohtaisesti uuden tornitalon vaikutukset lähiympäristöön. Yleinen kuvaus tuulen vaikutuksista jalankulkijaan on annettu taulukossa 1 (liite 1).

Kovien tuulien, ≥ 8 m/s tai ≥ 10 m/s osuus kohdepaikassa 10 m korkeudella laskettiin WASP-menetelmällä. Yli 8 m/s tuulen nopeuksien osuudeksi saatiin 0,5 %, joka vastaa noin 45 tuntia/vuosi. Vastaavasti saatiin tuulen nopeuksien ≥ 10 m/s esiintymistiheydeksi 0,032 %, joka vastaa noin 3 tuntia/vuosi. Ylempänä kohdepaikassa (50 m) tuulien ≥ 10 m/s esiintymistodennäköisyys on paljon suurempi, n. 250 tuntia vuodessa.



Kuva 10. Laskettu tuuliruuus kohteeseen Vaaranpiha. Lähtöaineisto Oulun Vihreäsaaren tuulihavainnot 1997 – 2017.

Tärkeimmät tarkasteltavat tuulen suunnat kohdepaikalla ovat (kuva 11)

1) suunta 150° (kaakko):

Yleisin tuulen suunta Vihreäsaaren tuulihavaintojen mukaan. Myös Tuuliatlas antaa tämän suunnan lähes yhtä yleiseksi kuin sektorin 180° (kuva 7). Tuuli tulee tässä sektorissa pitemmän matkaa korkeiden talojen yli ja tuulen keskinopeus ehtii pienentyä, niin ettei tuulesta ole haittaa muulloin kuin hyvin puuskaisissa kovan tuulen tilanteissa. Vaaranpihan uusi korkea talo lisää jonkin verran näillä tuulen suunnilla Otto Karhin aukion tuulisuutta verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

2) suunta 240° (länsilounas):

Kohdepaikkaan tuuli tulee Nuottasaaren yli ja sitten useamman kerrostalon yli. Tämä suunta on varsinkin matalilla korkeustasoilla hyvin tuulen suojassa, sen sijaan kerrostalon ylimpiin kerroksiin kovimmat tuulet osuvat puuskaisina.

3) suunta 300° (luode):

Sektorissa 300°–330° esiintyivät voimakkaimmat tuulet Oulun Vihreäsaarella. Suunta 300° osuu Pakkahuoneenkadun suuntaan, jolloin tuuli tulee kohteeseen pitkin kapeaa katuja, kun se on ensin ylittänyt Hietasaaren ja Rommakonselän/Pikisaaren. Uusi korkeampi kulmatalo aiheuttaa lievää tuulen voimistumista heti Vaaranpihan tontin kulmalta kaakkoon päin. Kovan tuulen tilanteissa tuuli on voimakasta myös muualla Oulun keskusta-alueella.

4) Muut suunnat:

Suunta 330°: Tuuli tulee tällä tuulen suunnalla Kaupunginojan viherkäytävää pitkin. Kapeassa sektorissa on vähän rakennuksia, ja kerrostalon ylimmät kerrokset kohtaavat tästä suunnasta tulevat kovat ja usein puuskaiset tuulet voimakkaampina kuin muissa lähitaloissa. Tietyissä säätilanteissa, kuten pohjoisen puoleisilla tuulen suunnilla on taajama-alueilla puuska-tuulet ajoittain yhtä suuria kuin avoimemman maaston (kuten merisääsaman) kohdalla. Tästä sektorista oli käytetyssä aineistossa ääritapaus vuodelta 1997 tammikuun 31. päivältä: pohjoistuulitilanteessa Vihreäsaaren sääasemalla mitattiin puuskalukema 29,1 m/s keskituulen ollessa 21,4 m/s.

Koillisesta ja idästä on Vihreäsaarella mitattu hyvin vähän kovia tuulia. Vaarankadun tasolla uusi korkea talo voi lisätä koillistuulitilanteissa hieman tuulisuuden tuntua. Toisaalta ehdotettu pieni puisto Kaupunginojan ja Vaaranpihan korttelin väliin suojaisi tuulelta.



Kuva 11. Tärkeimmät tarkasteltavat tuulen suunnat kohti Vaaranpihan tonttia. Pohjakartta: MML lupanro 430/MML/16

Maksimituuli 50 vuoden toistumisajalla

Vihreäsaaren sääaseman tuulimittauksia 21 vuoden ajalta käytettiin 50 vuoden toistumisajalla esiintyvää tuulen nopeuden 10 min maksimituulen nopeutta rakennuskohteeseen arvioitaessa. Vaaranpihan kohteeseen 10 minuutin maksimituulen nopeudeksi saatiin WASP Engineering -ohjelmalla 10 m korkeudella 19,4 m/s, 25 m korkeudella 23,7 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.

Yhteenveto

Oulun keskustan kerrostalokohteen, 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 asuinkerrostalo Pajarinkulma. Tässä tällä hetkellä korkeimmassa Oulun asuinkerrostalossa 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)..

Viiteluettelo

- [1] Ilmatieteen laitos, Tuuliatlas (2009). <http://www.tuuliatlas.fi/fi/index.html>
- [2] Gandemer, J. (1975). Wind environment around buildings: aerodynamic concepts. Proc., 4th Int. Conf., Wind Effects on Buildings and Structures, Heathrow 1975, Cambridge University Press, 423-432.
- [3] Elomaa, E., Luonnonolosuhteiden huomioonottaminen uusien asuinalueiden suunnittelussa, Ilmasto, NEKASU , B28, Otaniemi 1980.
- [4] Lawson, T.V. and Penwarden, A.D. (1975). The effects of wind on people in the vicinity of Buildings, Proceedings 4th International Conference on Wind Effects on buildings and Structure, Heathrow, Cambridge University Press, pp 605-622
- [5] Blocken, B., Carmeliet, J., Stathopoulos, T., 2007, CFD evaluation of the wind speed conditions in passages between parallel buildings – effect of wall-function roughness modification for the atmospheric boundary layer flow. Journal of Wind Engineering and Industrial Aerodynamics 95(9-11): 941-962 © Elsevier 2007
- [6] Oke, T.R., 1987: Boundary Layer Climates. Second Edition. Routledge, London, 435 pp.
- [7] Troen, I. ja E.L. Petersen, 1989: European Wind Atlas. Risø National Laboratory. s. 565-587
- [8] DTU Denmark, <http://www.wasp.dk/Products-og-services/WAsP-Engineering/>
- [9] Hyvönen, R. ja Latikka, J., 2017. Oulun Vaaranpihan tuulisuustarkastelu. 20.3.2017. Ilmatieteen laitos. s. 12
-

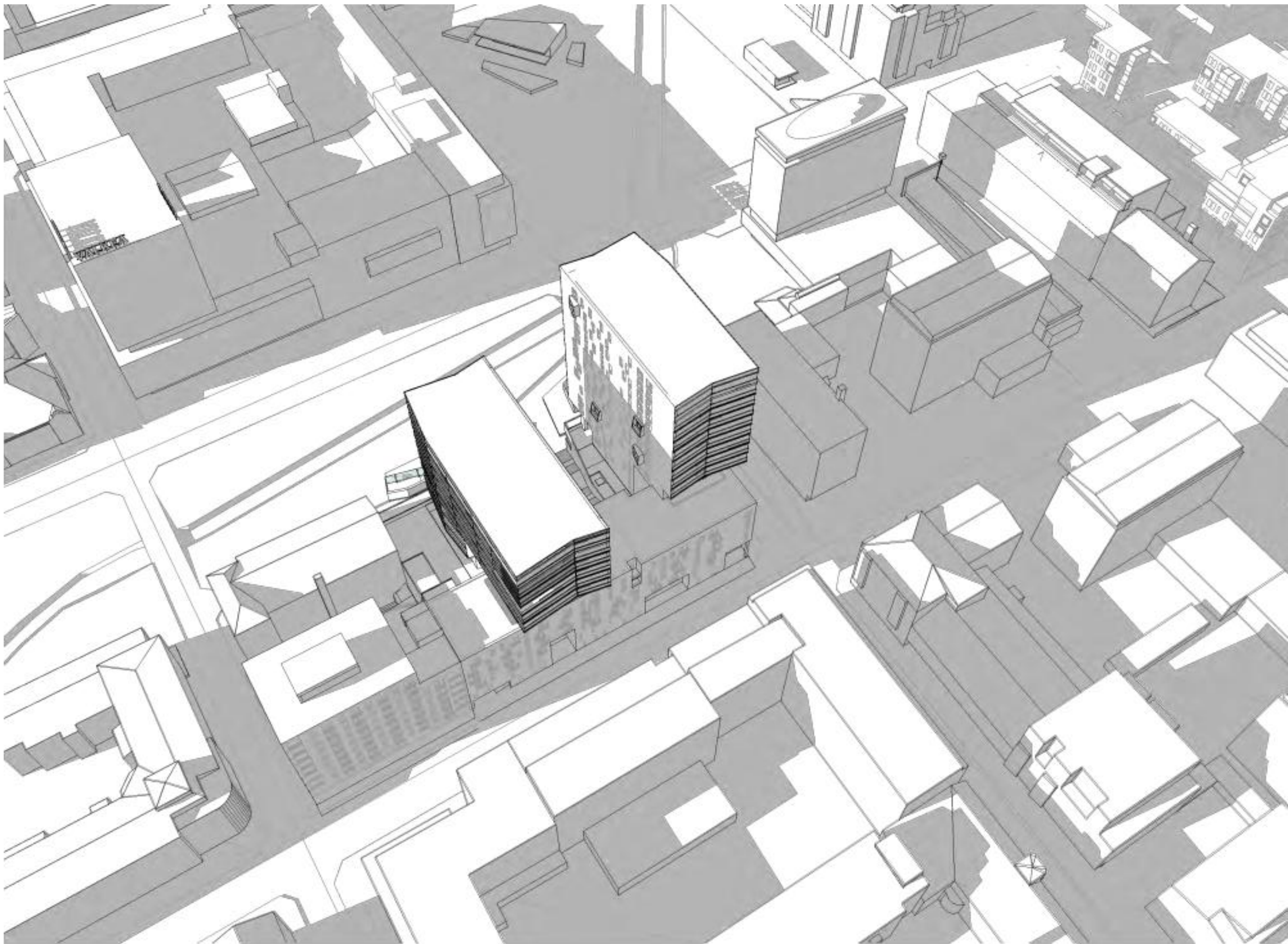


Liite 1

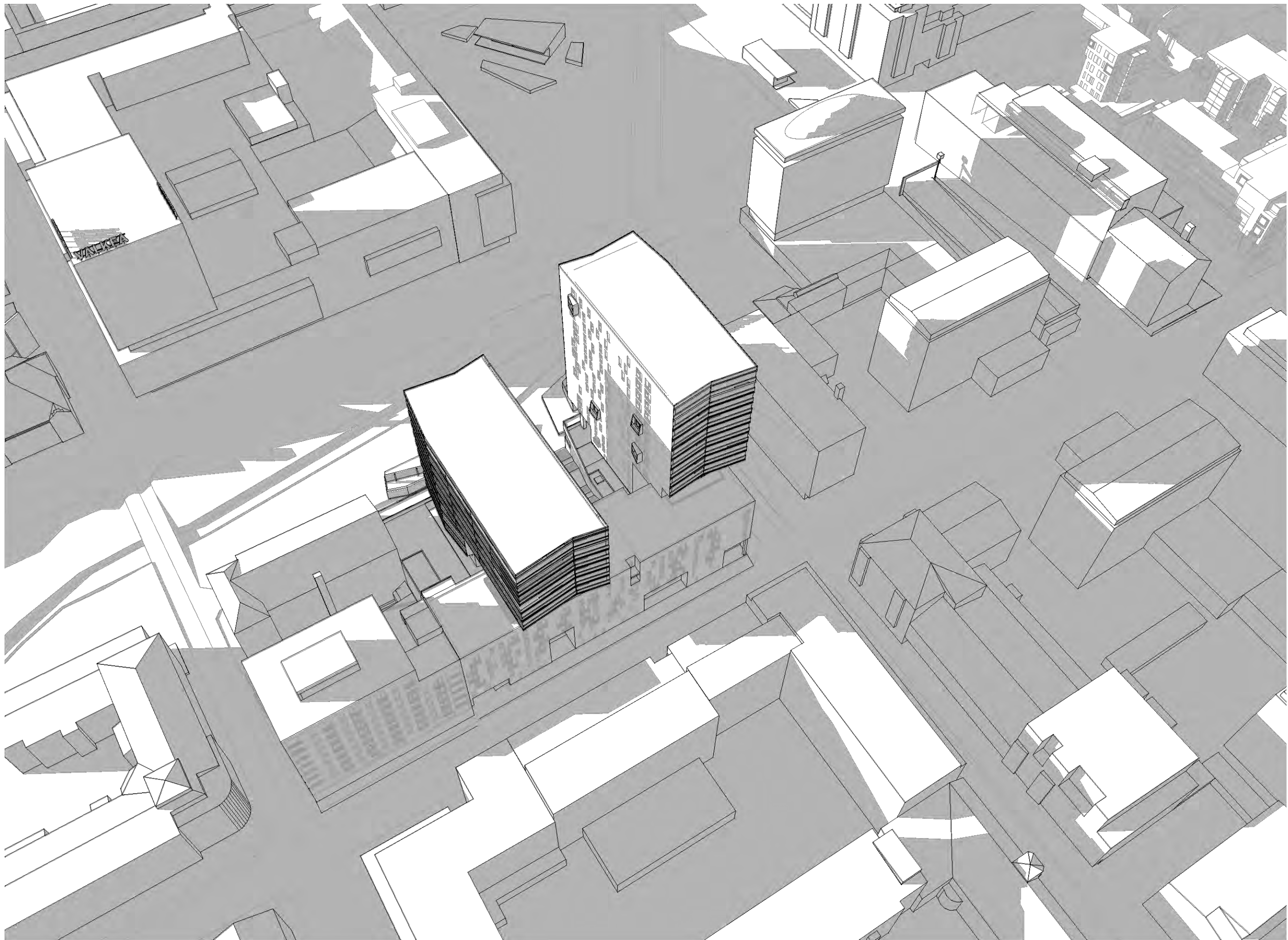
Taulukko 1. Tuulen luokittelu fysikaalisten vaikutusten avulla; luokkaa vastaavat tuulen nopeuden keskiarvot 1,75 m korkeudella. Tuulisista tilanteista luokat 5, 6 ja 7 ovat Oulun keskustassa mahdollisia, 7 kuitenkin harvinainen. Taulukon lähde: [4]

Extended Land Beaufort Scale showing wind effects on people [76].

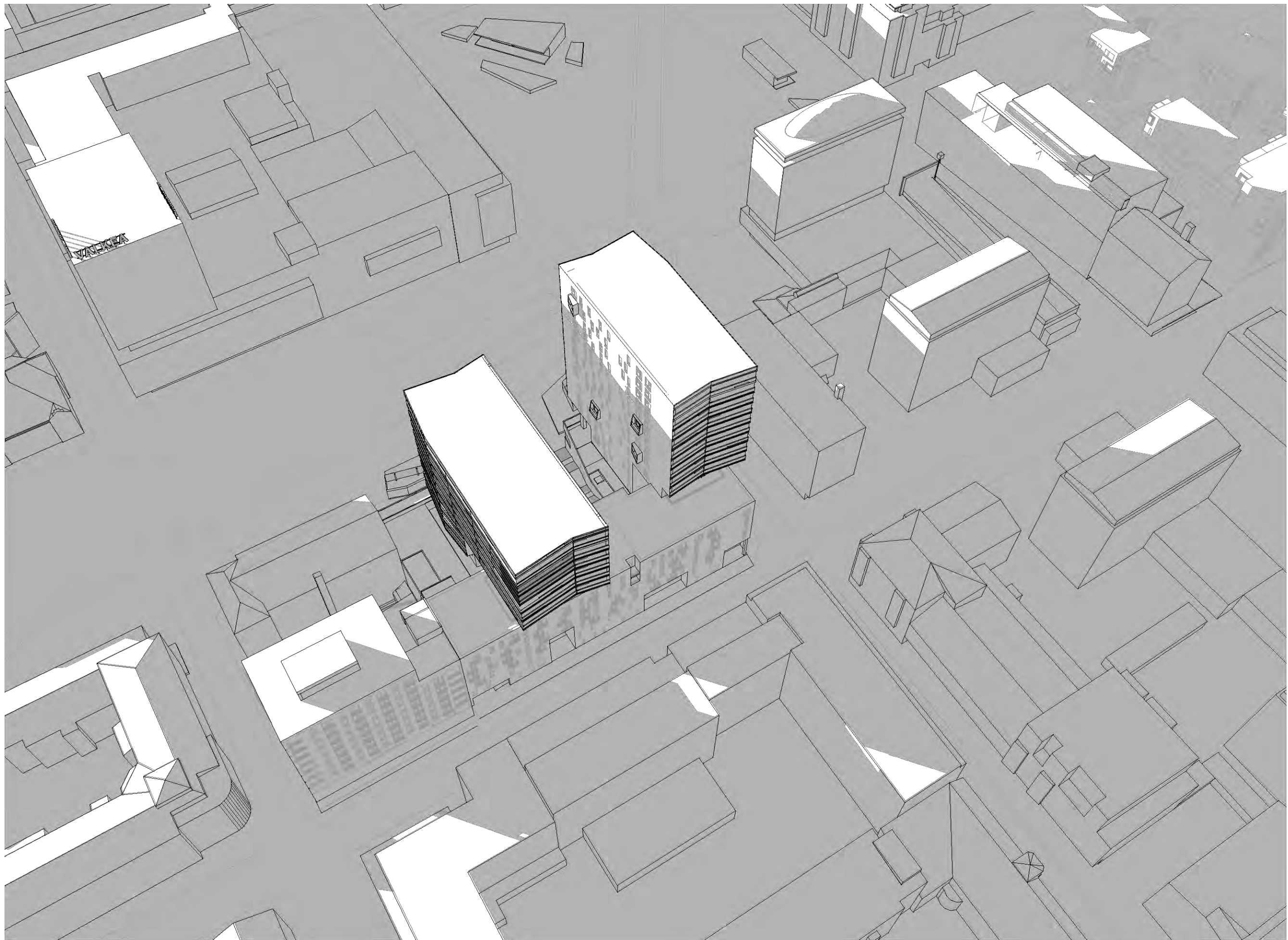
Beaufort number	Description	Wind speed at 1.75 m height (m/s)	Effect
0	Calm	0.0 - 0.1	
1	Light air	0.2 - 1.0	No noticeable wind
2	Light breeze	1.1 - 2.3	Wind felt on face
3	Gentle breeze	2.4 - 3.8	Hair disturbed, clothing flaps, newspaper difficult to read
4	Moderate breeze	3.9 - 5.5	Raises dust and loose paper, hair disarranged
5	Fresh breeze	5.6 - 7.5	Force of wind felt on body, danger of stumbling when entering a windy zone
6	Strong breeze	7.6 - 9.7	Umbrellas used with difficulty, hair blown straight, difficult to walk steadily, sideways wind force about equal to forwards walking force, wind noise on ears unpleasant
7	Near gale	9.8 - 12.0	Inconvenience felt when walking
8	Gale	12.1 - 14.5	Generally impedes progress, great difficulty with balance in gusts
9	Strong gale	14.6 - 17.1	People blown over



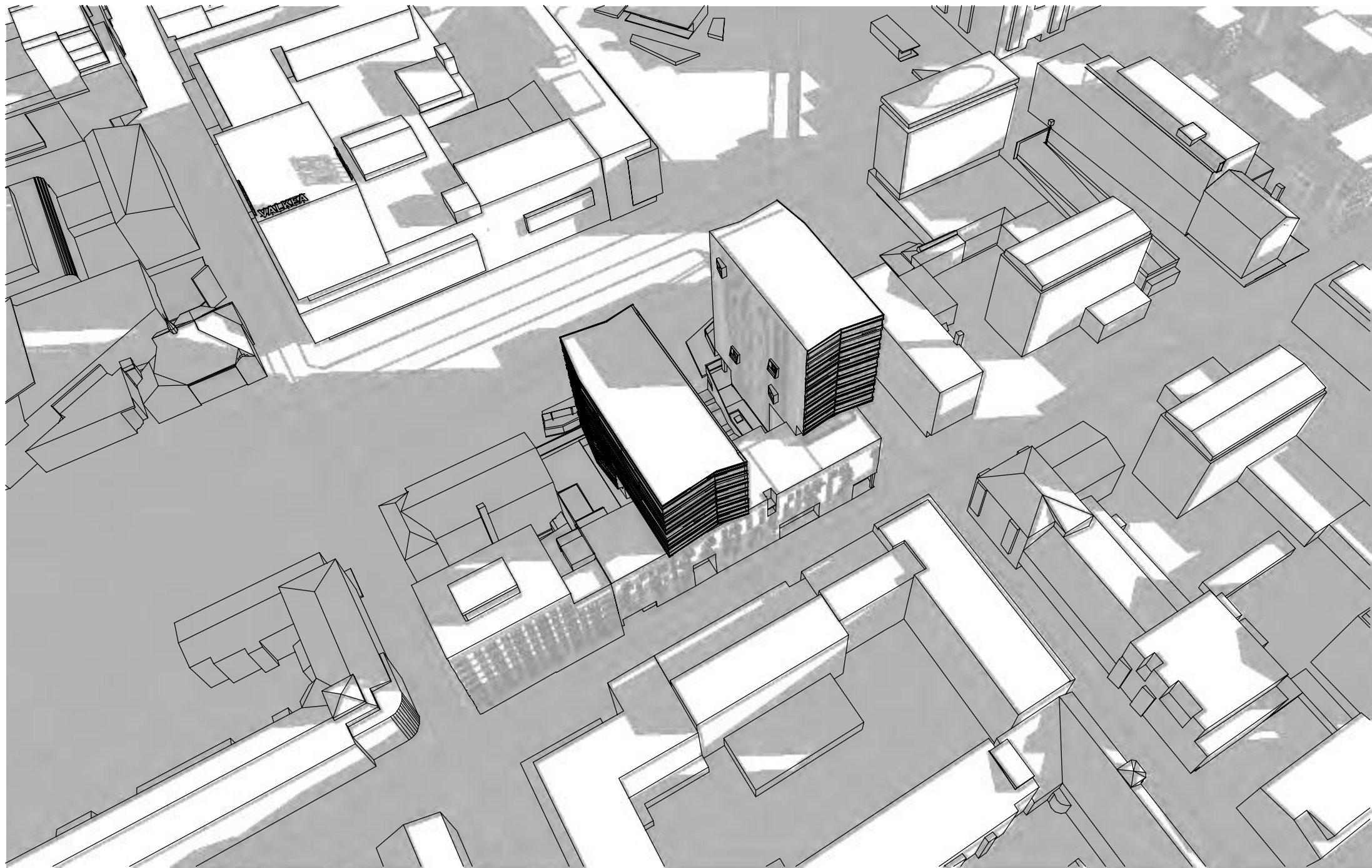
20.3 klo 15.00



20.3 klo 16.30



20.3 klo 18.00

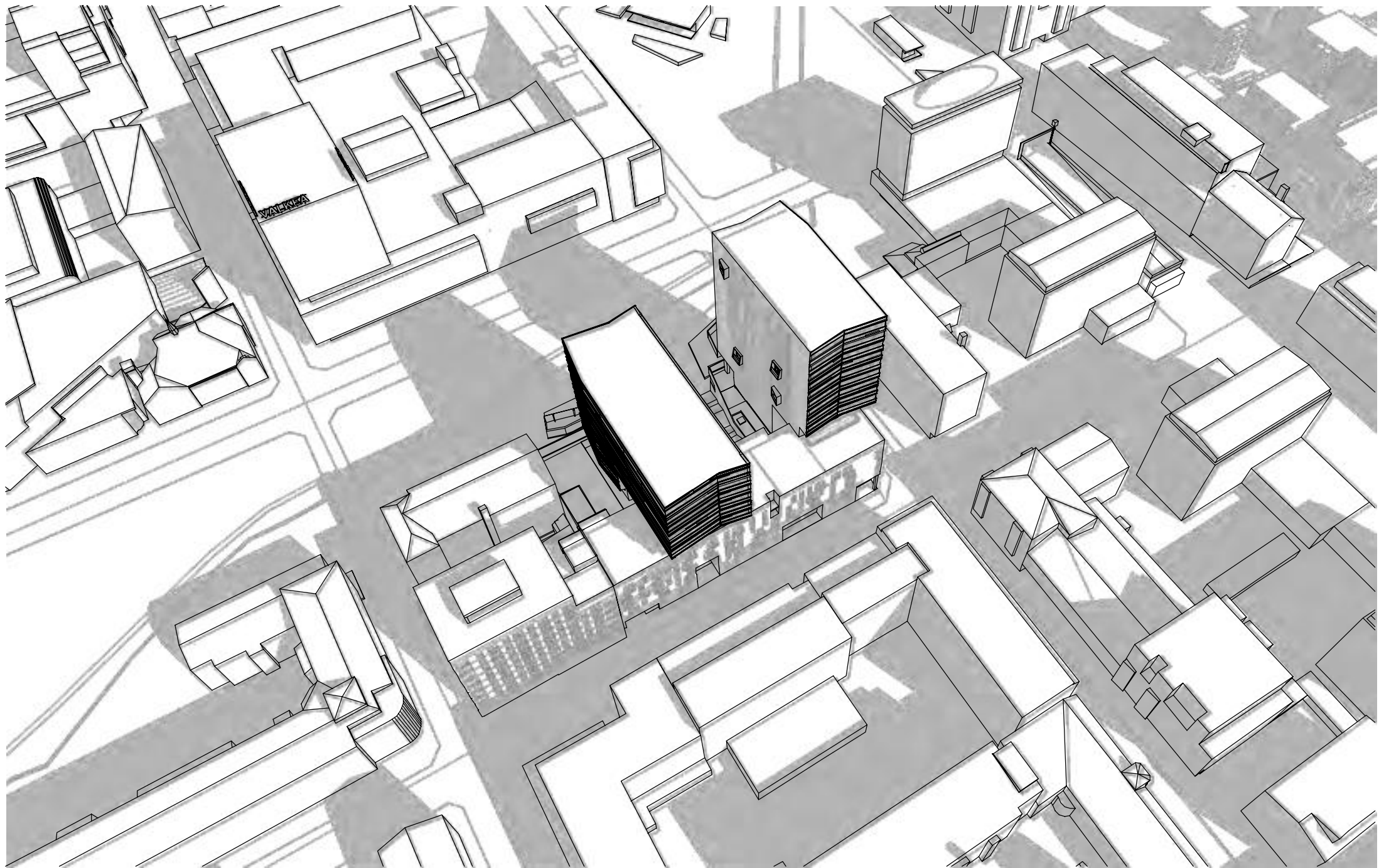


PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.35

Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä kesäkuuta klo 6.00
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi

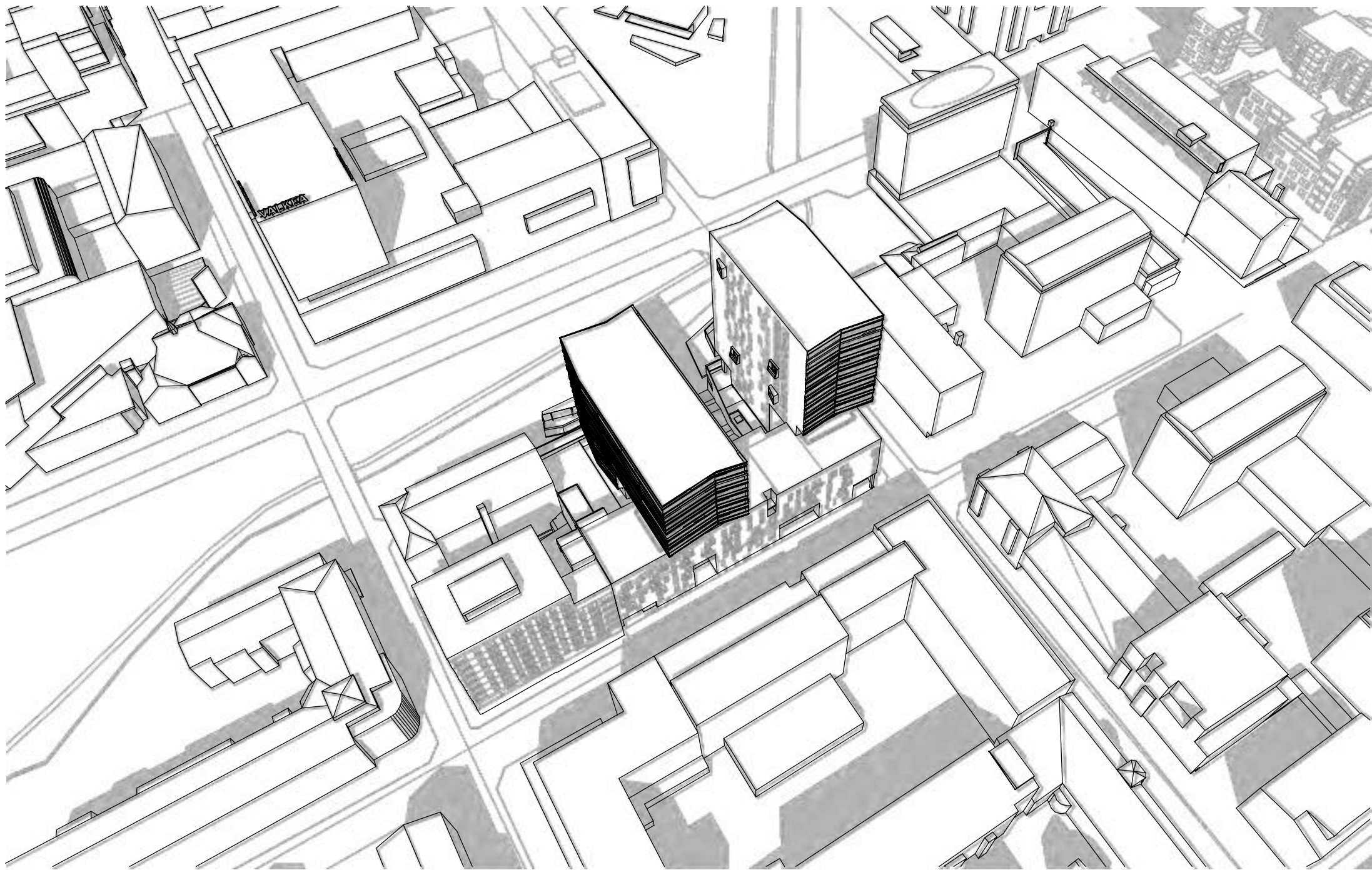


PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.36

Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä kesäkuuta klo 9.00
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi

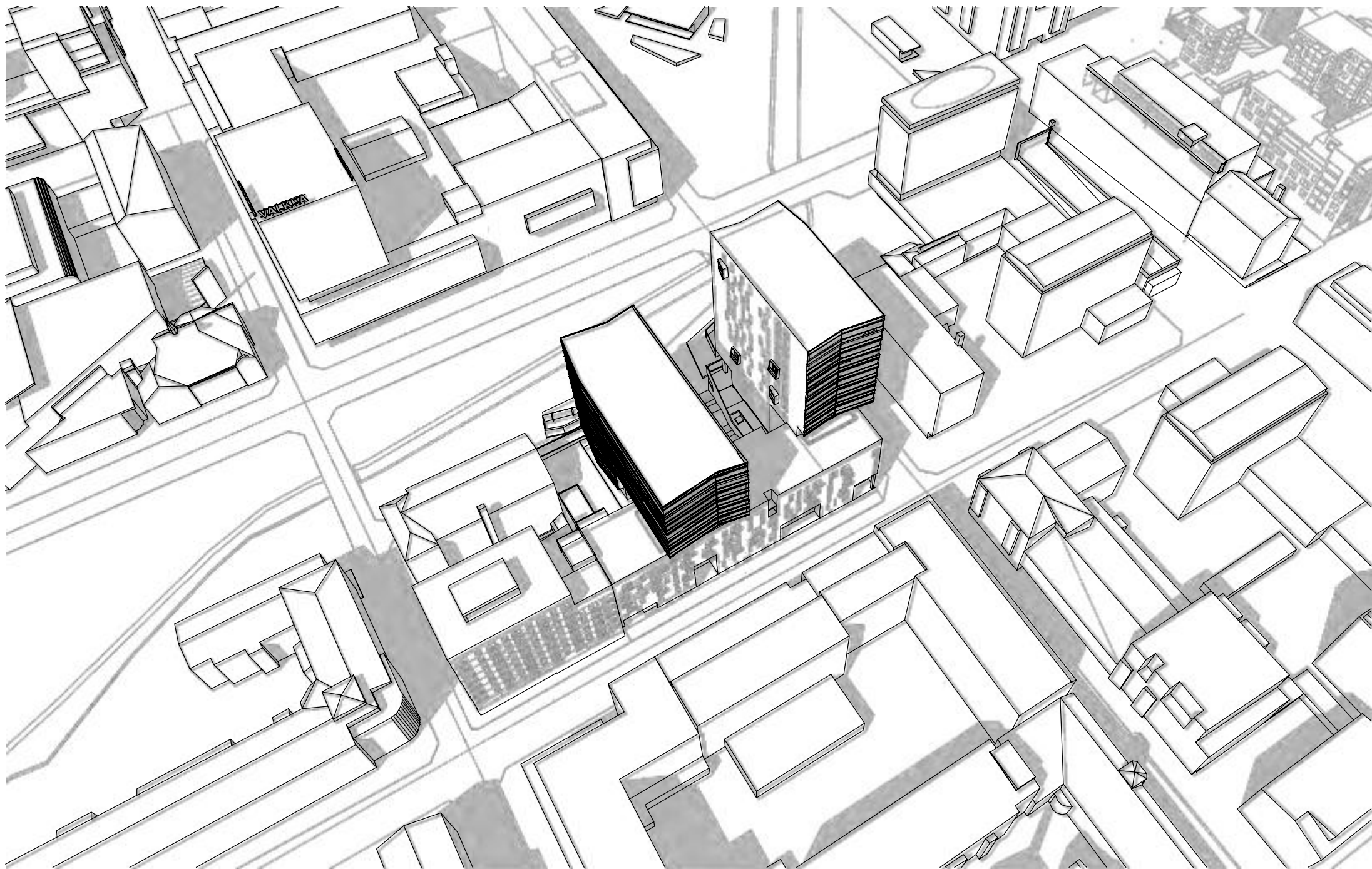


PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.37

Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä kesäkuuta klo 12.00
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi

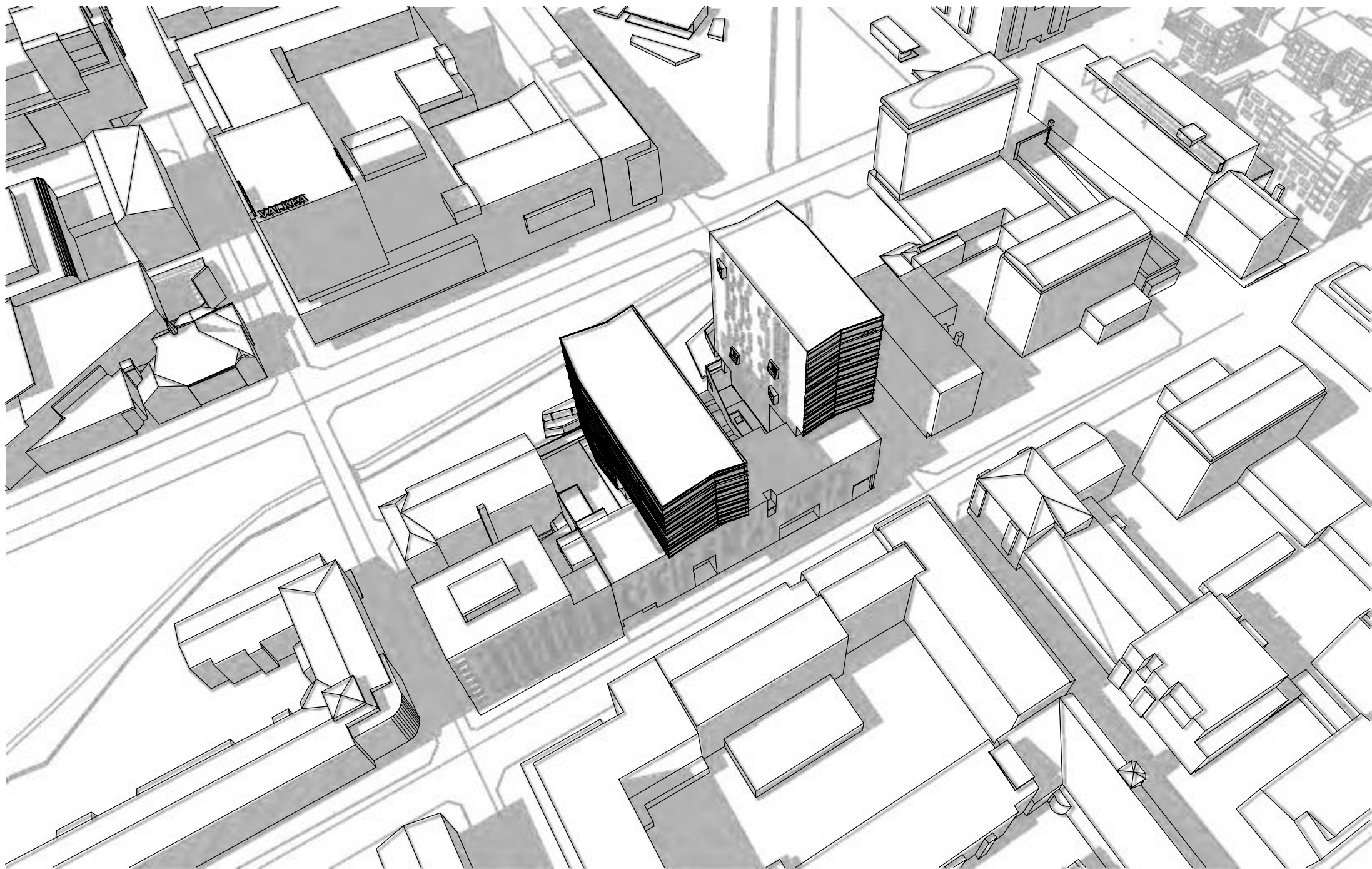


PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.38

Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä kesäkuuta klo 13.30
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi

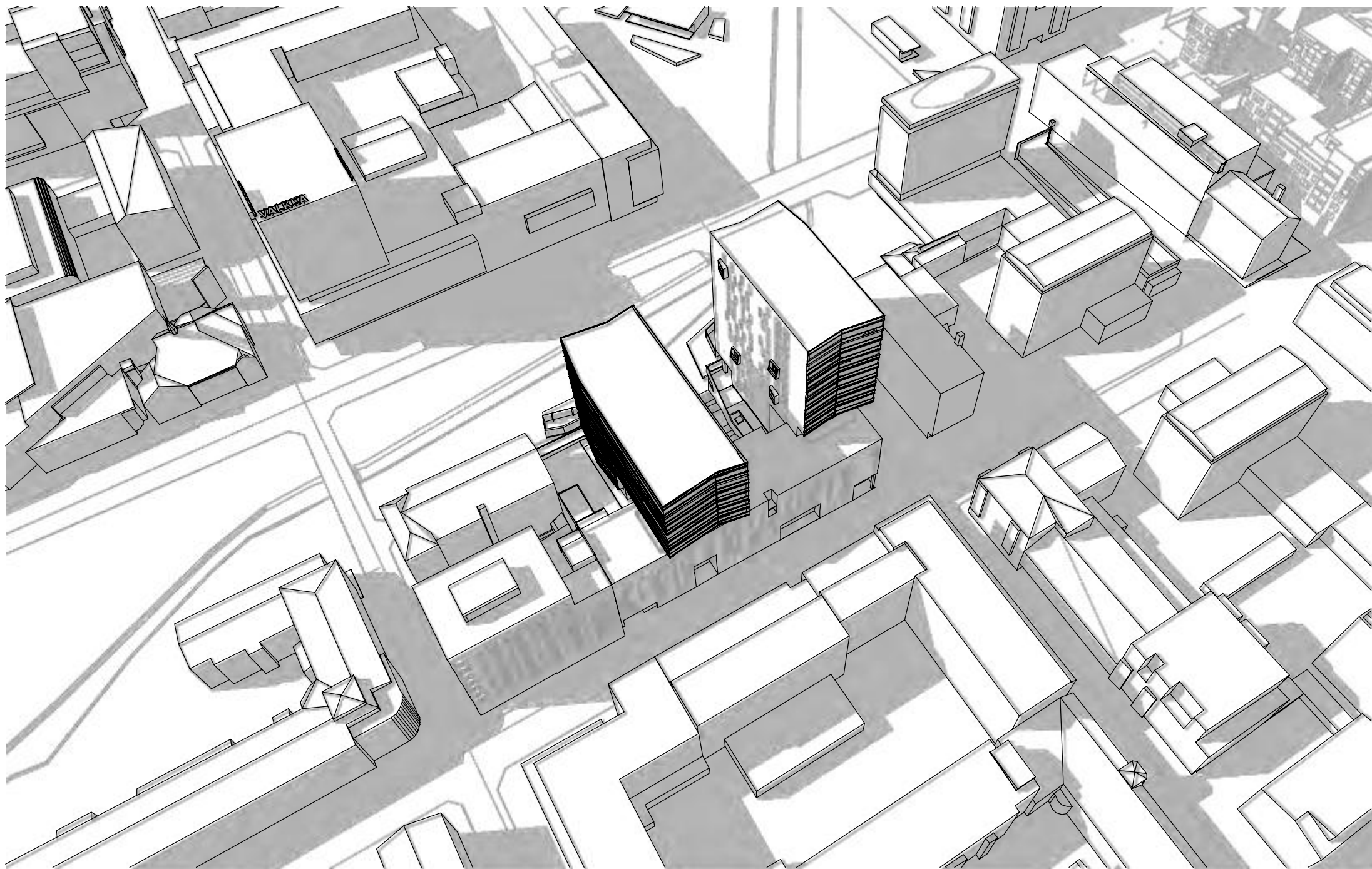


PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.39

Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä kesäkuuta klo 15.00
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi

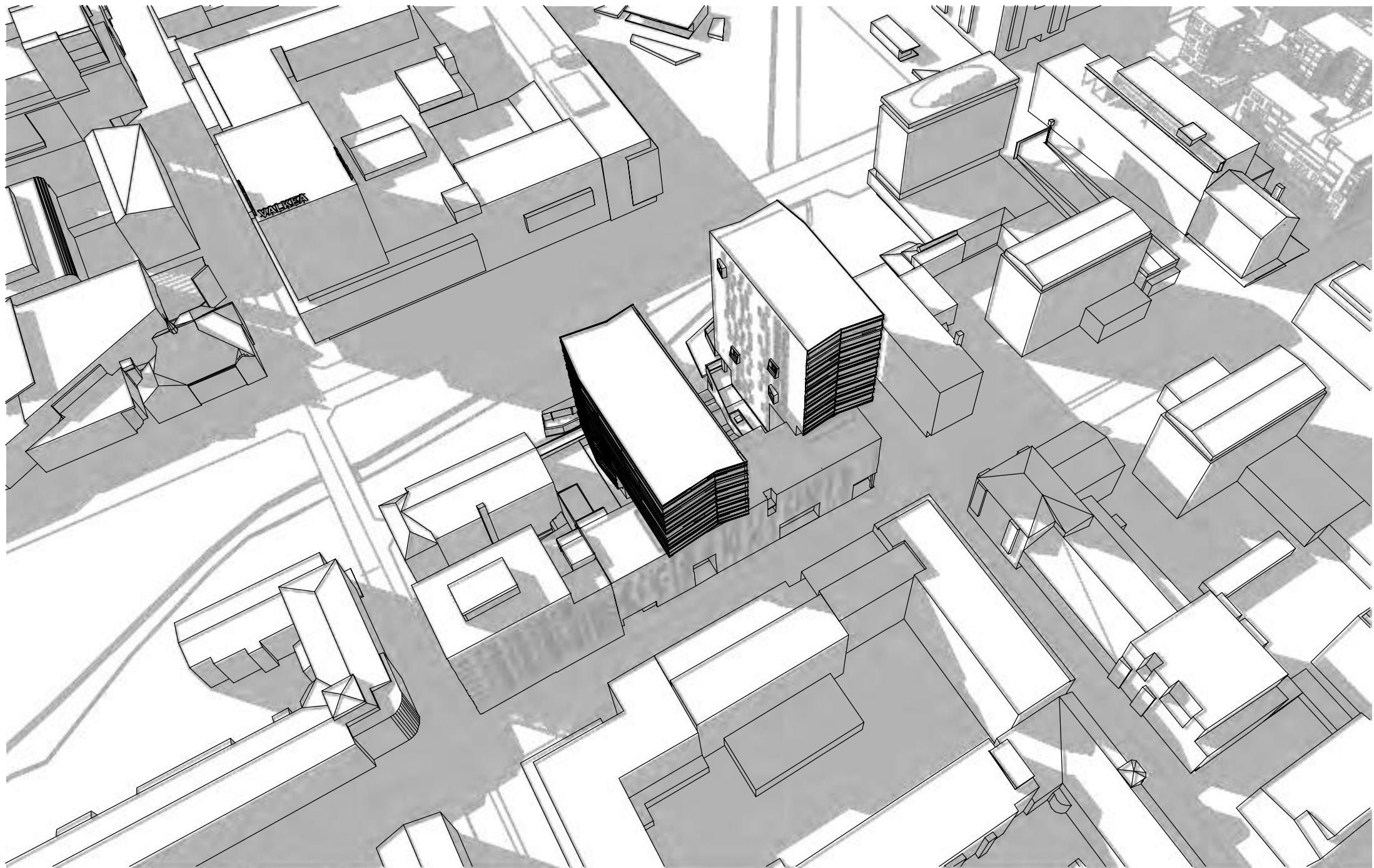


PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.40

Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä kesäkuuta klo 16.30
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi

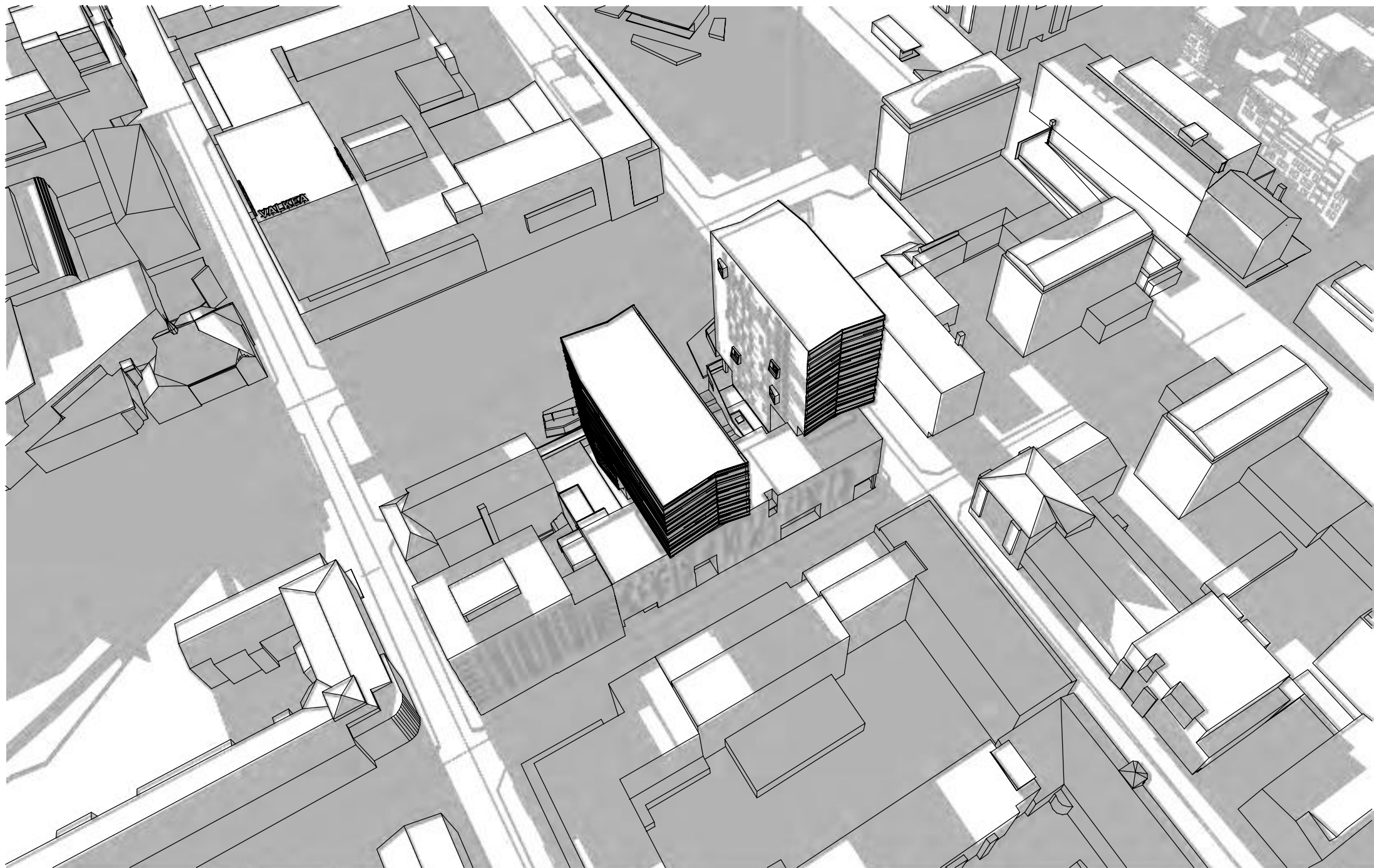


PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.41

Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä kesäkuuta klo 18.00
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi

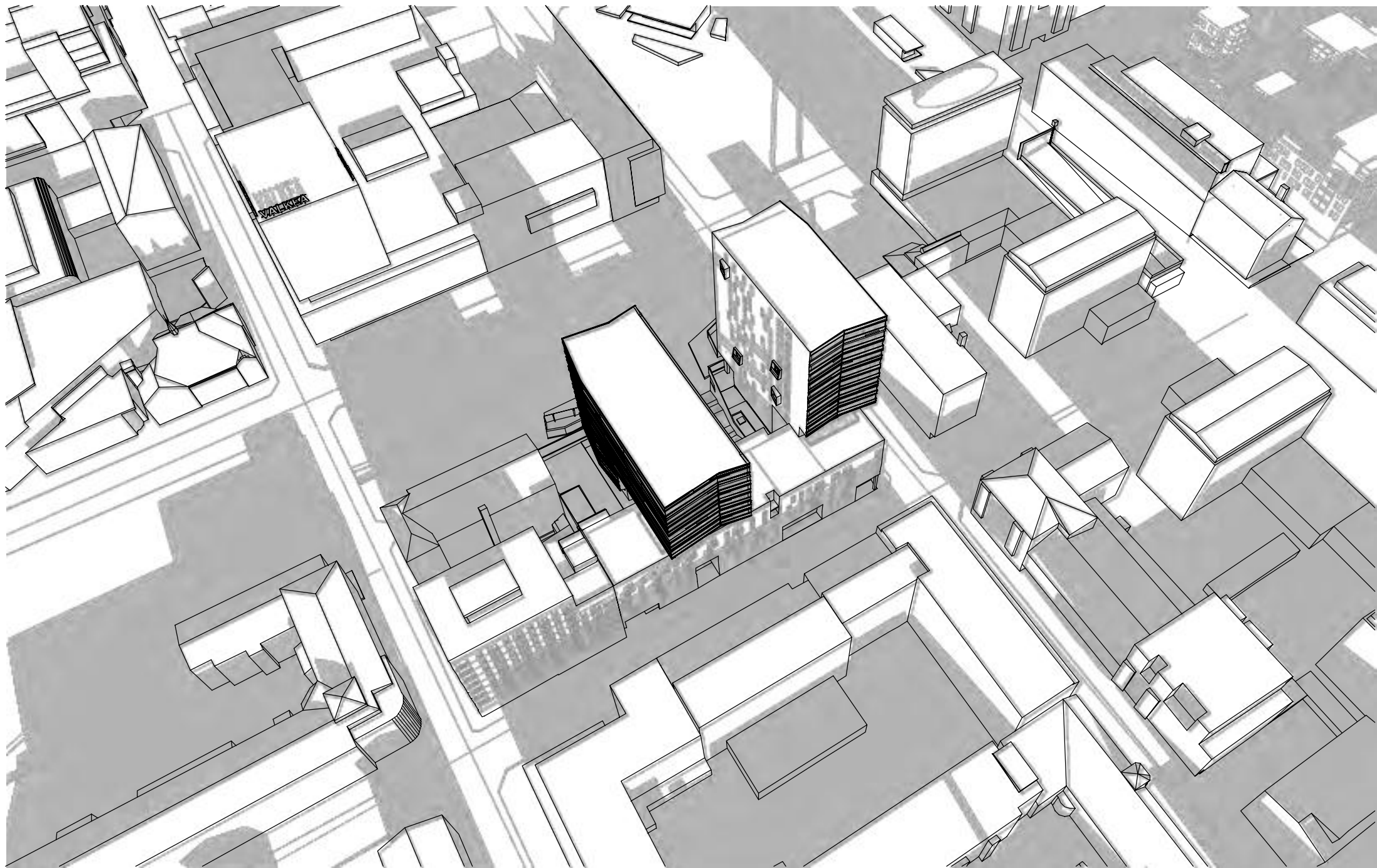


PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.42

Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä kesäkuuta klo 21.00
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi

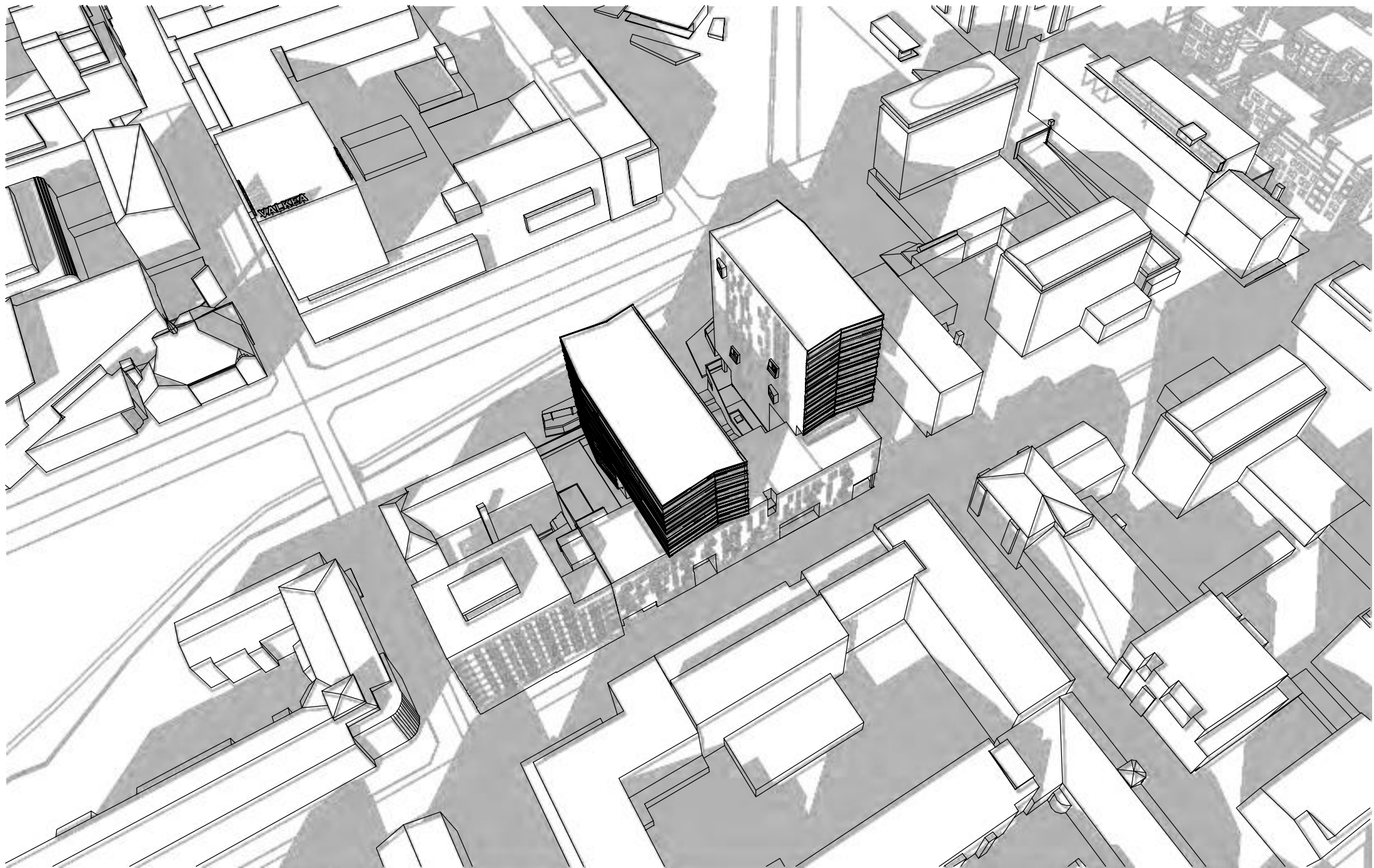


PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.43

Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä maaliskuuta klo 9.00
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi



PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.44

Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä maaliskuuta klo 12.00
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi

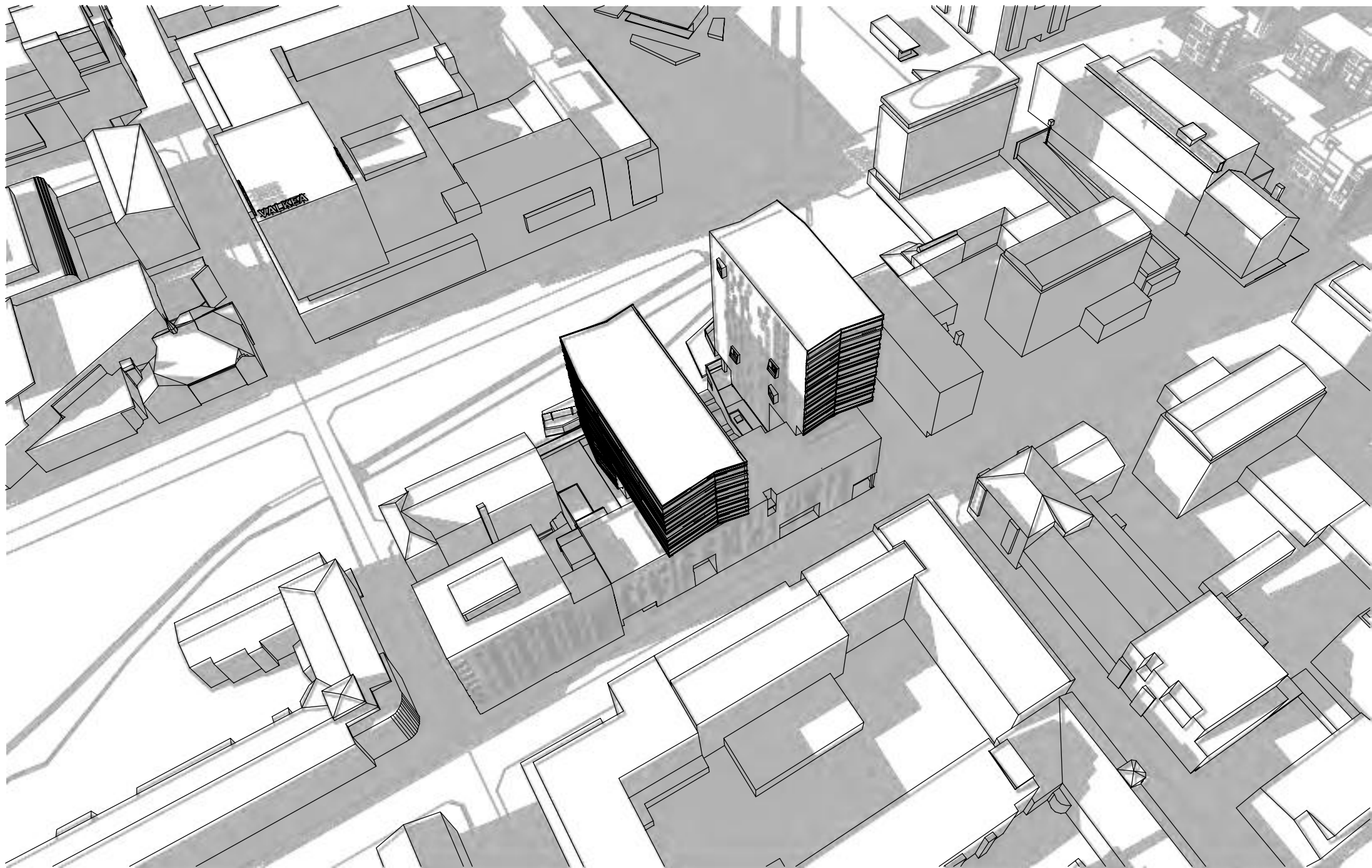


PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.45

Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä maaliskuuta klo 13.30
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi

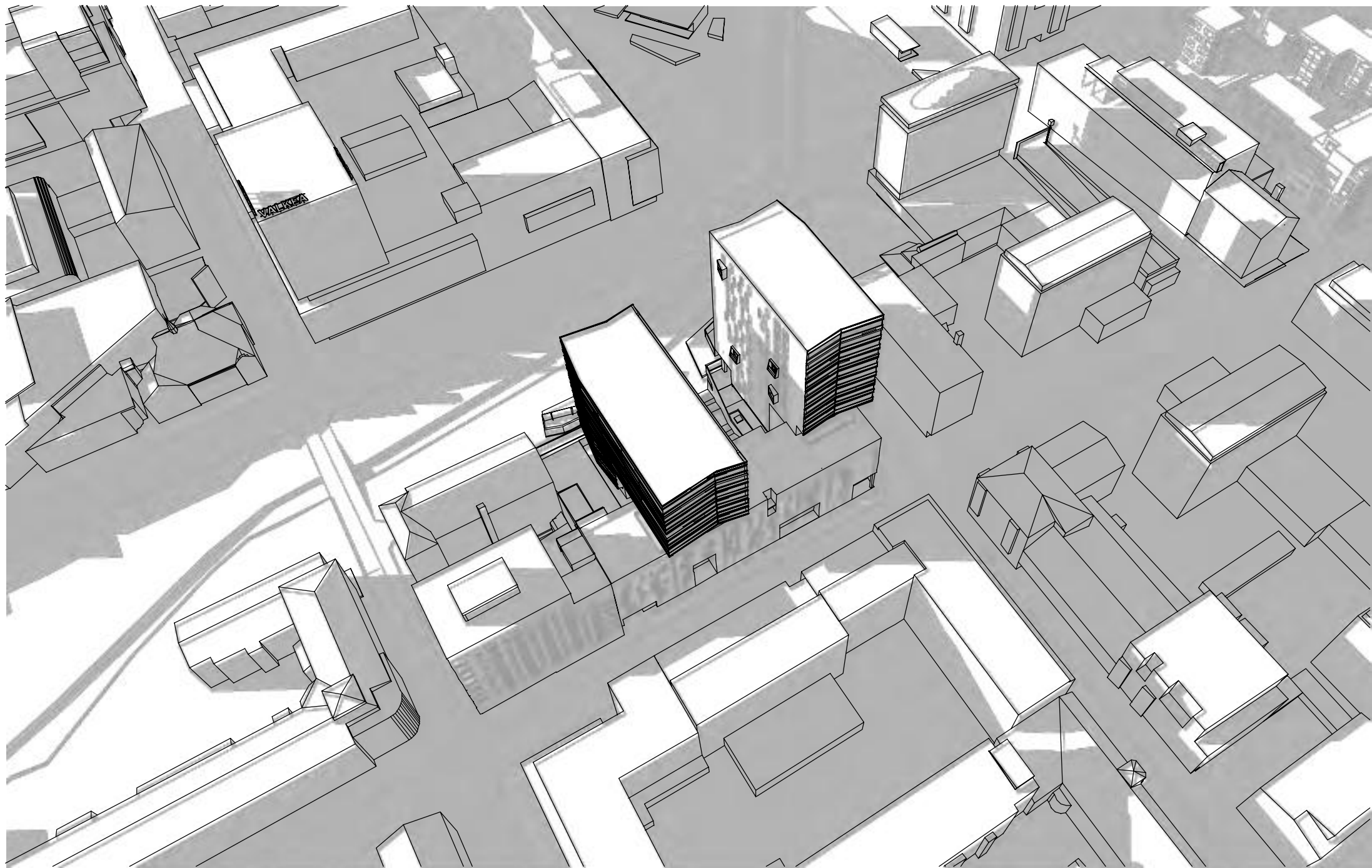


PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.46

Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä maaliskuuta klo 15.00
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi

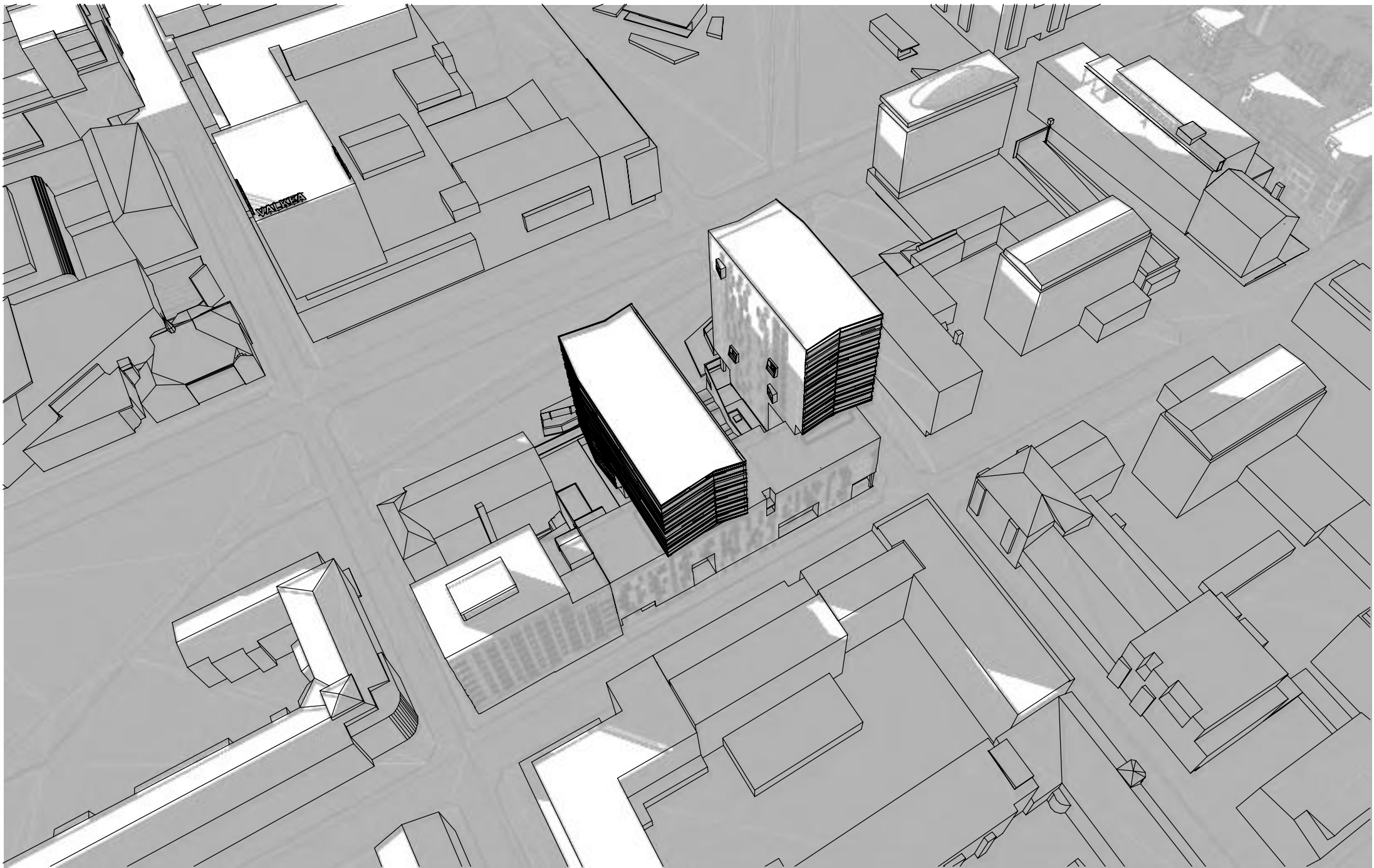


PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.47

Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä maaliskuuta klo 16.30
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi



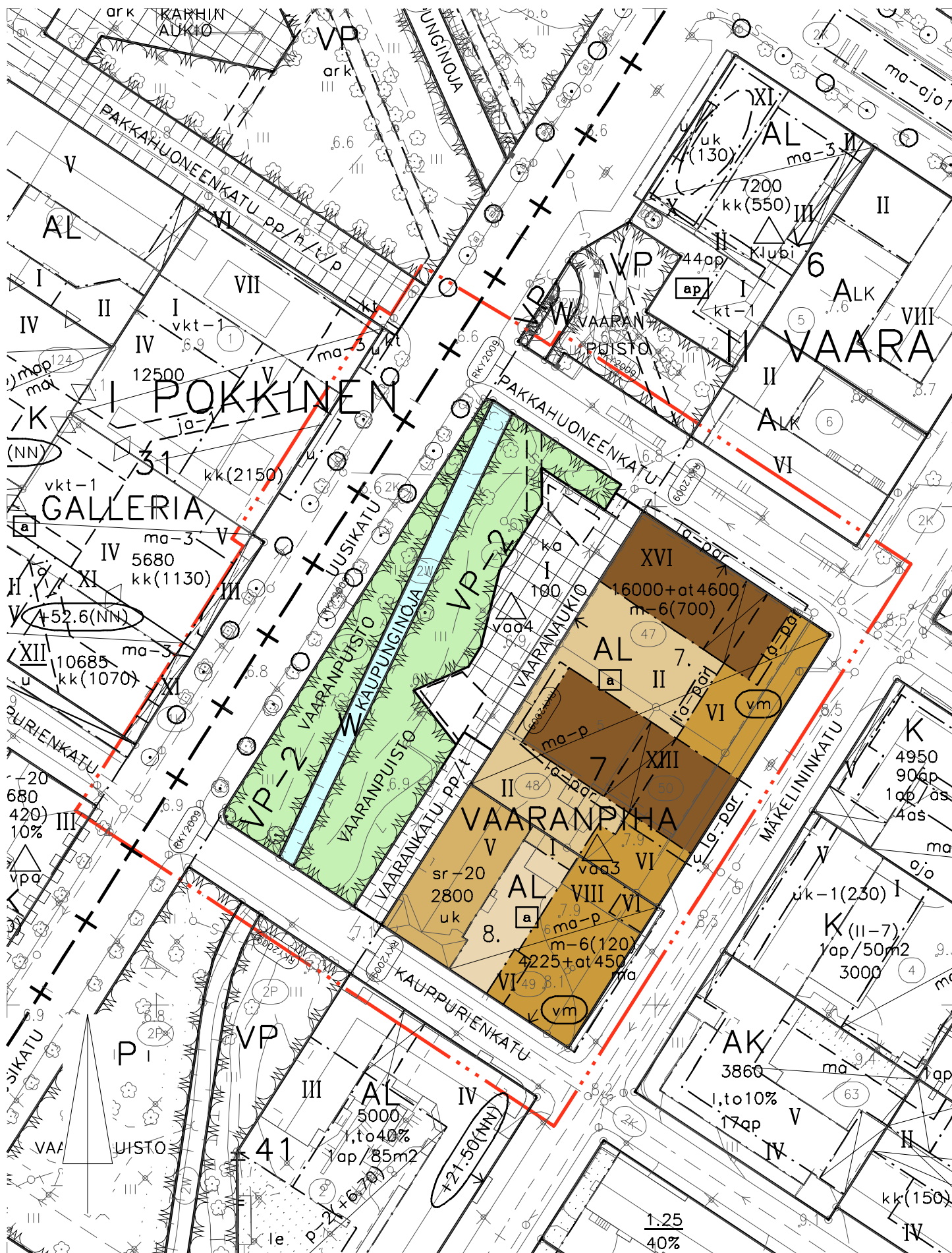
PAVE
ARKKITEHDIT

16.71
L-17.48

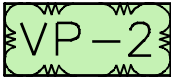
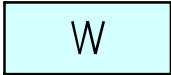
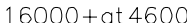
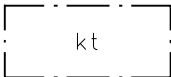
Vaaranpiha
Tarkasteluajankohta 20. päivä maaliskuuta klo 18.00
Luonnokset 25.02.2019

www.pavearkkitehdit.fi | office@pavearkkitehdit.fi

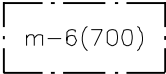
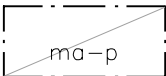
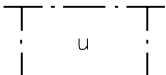
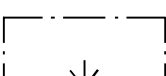
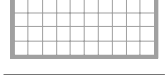
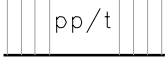
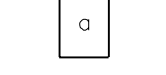
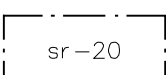




Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 27.5.2019, korjattu 10.2.2020

6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
33-2		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, puistoalue, jonka arvot tulee säilyttää. Aluetta koskevista maankäyttö- ja muista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
81		Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
93-1		Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
95		Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96		Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-3		Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 27.5.2019, korjattu 10.2.2020

113-101		Ohjeellinen rakennusala.
115-6		Rakennusala, jolle saa sijoittaa kahvilarakennuksen.
115-9		Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
120		Maanalainen tila.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
125		Uloke.
125-2		Ullakkokerros.
127-1		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
135-5		Säilytettävä ja täydennettävä puurivi.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
137		Katuaukio/tori.
142-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
171-20		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.
174-2		Muuntaja.
190-17		Rakennusalan osa, jolle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 27.5.2019, korjattu 10.2.2020

200-208



vaa3-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN, YLEISTÄ:

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas korttelikonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Maantasokerrokseen ei voi sijoittaa asuntotiloja. Kansipihalle saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa erillisiä varistorakennuksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovitaa alueen arkkitehtuuriin. Rakennusten vesikaton tulee olla tasakattomainen lukuun ottamatta suojelurakennusta.

TONTIN NRO 7 KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Tontilla nro 7 tulee kiinnittää huomiota rakennusten visuaaliseen keveyteen jäsentämällä rakennusosia eri julkisivumateriaaleja ja värejä käyttäen. Tontilla tulee muodostaa yksi- tai kaksikerroksinen jalustaosa, joka erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta. Jalustaosan sisäänkäyntien ja syvennysten pinnoissa voidaan käyttää muita värejä. Mäkelininkadun puoleisen kuusikerroksisen rakennusmassan asuinkerrosten julkisivun tulee olla kadun puolella rapattua pintaa ja värisävyltään valkoinen. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä. Kuusikerroksisen rakennusmassan sisäpihan puoleinen julkisivu voi olla muuta materiaalia ja väriä. Parvekkeet tulee lasittaa. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Mäkelininkadun puoleisen kuusikerroksisen rakennusmassan parvekkeet tulee toteuttaa kadun puolella joko sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. 13- ja 16-kerroksisten rakennusosien parvekejulkisivujen tulee muodostua pääosin parvekkeiden lasituksesta. Parvekkeiden tulee muodostaa yhtenäinen parvekevyöhyke, erillisiä parvekkeita ei sallita parvekejulkisivuilla. Parvekelasitusten tulee muodostaa yhdenmukainen julkisivupinta. Julkisivuun tulevat mahdolliset tekniikka-asennukset tulee häivyttää samanvärisiin taustapintoihin. Parvekejulkisivussa umpiosien sävyn tulee olla sama kuin parvekelasituksen ulkopuolinen listoitus ja lasitusprofiilit. 13- ja 16-kerroksisten rakennusosien muiden kuin parvekejulkisivujen tulee olla värisävyiltään parvekejulkisivuista poikkeavia. Niille voidaan sijoittaa ranskalaisia parvekkeita ja pieniä erillisiä ulokeparvekkeita. 13- ja 16-kerroksisten rakennusosien suunnittelussa ja materiaaleissa tulee ottaa huomioon tuulten ja tuulenpuuskien vaikutus. Asemakaavakartalla esitetyt rakennukseen jätettävät kulkuaukot koskevat kerroksia 3-6. Näihin kerroksiin voidaan rakentaa rakennusmassat yhdistäviä lasiseinäisiä kulkusiloja. Yhden sillan enimmäisleveys on neljä metriä. Kulkuaukon vähimmäisleveys on 13-kerroksisella rakennusosalla kuusi metriä ja 16-kerroksisella rakennusosalla viisi metriä. Kortteli rajautuu Vaarankadun ja Vaaranaukion suunnassa valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen. Korttelialueen rajaa ei voi Vaaranpihan ja Vaaranaukion suunnassa ylittää parvekkeilla tai ulokeilla. Rakennusten kaksi alinta kerrosta muodostavat jalustaosan, jonka julkisivuissa tulee olla lasipintaa tai aukkoa Vaaranpuiston suunnassa vähintään 40 %, Pakkahuoneenkadun suunnassa vähintään 35% ja Mäkelininkadun suunnassa vähintään 30 %.

TONTIN NRO 8 KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Tontilla nro 8 julkisivupintojen tulee olla rapattuja ja värisävyiltään vaaleita. Parvekkeiden taustaseinissä ja muissa rakennuksen sisäänvedetyissä osissa voidaan käyttää muuta julkisivumateriaalia ja -väriä. Parvekkeet tulee toteuttaa joko sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Parvekkeet tulee lasittaa pois lukien rakennuksen sisäpihan puoleiset pitkät julkisivut. Suojelurakennuksen parvekkeiden lasittamista ei sallita. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Täydennysrakentaminen tulee sovitaa kaupunkikuvallisesti suojelurakennuksen arkkitehtuuriin. Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun kulmaan rakennettavan rakennuksen parvekkeet, ulokkeet tai muut rakenteet eivät saa ylittää suojelurakennuksen puoleisia rakennusalan rajoja. Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun kulmaan rakennettavan rakennuksen alin kerros muodostaa jalustaosan, jonka julkisivuissa tulee olla lasipintaa tai aukkoa Kauppurienkadun suunnassa vähintään 50 % ja Mäkelininkadun suunnassa vähintään 40 %.

RAKENNUSSUOJELU:

Tontilla nro 8 sijaitsevan sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia sen alkuperäistä tyyliä ja säilyttää ikkuna-aukotus ja puitejako. Sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen Vaarankadun puoleiselle pitkälle julkisivulle voidaan toteuttaa kerroksissa 2-5 ranskalaisia parvekeovia lasikaiteineen. Lasien tulee olla himmeäpintaisia ja kuvioimattomia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisäpihan puoleiselle pitkälle julkisivulle voidaan toteuttaa kerroksissa 2-5 rakennuksen arkkitehtuuriin ja olevien parvekkeiden ilmeeseen sovitettuja lasittamattomia ulokeparvekkeita.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDET:

Kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusaloilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään puolet on oltava paksua kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-0,9 m, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Istutusalojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, etteivät ne tarpeettomasti korota pihan korkoa tai rakennuksia. Kansipiha tulee aidata vähintään yhden metrin korkuisella umpinaisella kaiteella. Kansipihan tulee ainakin Uusikadun puoleisessa reunassa toteuttaa rakenteeltaan tiiviinä ja ääntä eristävänä. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilla sovitaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Ulkoalueiden suunnittelussa otetaan huomioon mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, huoltoreitit, pelastusreitit sekä hulevesien hallintajärjestelmät. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä. Pihajärjestely on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytyselle ja mahdolliselle imeytykselle. Pihojen oleskelualueita tulee suojata pensaila ja puilla. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivytää tontilla ennen johtamista sadevesijärjestelmään asiantuntijan laatimien suunnitelmien mukaan.

Vaaranaukion puoleisen julkisivun suunnasta on järjestettävä kapeimmalta kohdaltaan vähintään kolme metriä leveä ulkoporras pihakannelle tontille nro 7.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 27.5.2019, korjattu 10.2.2020

PYSÄKÖINTI:

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

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka / 210 as-kem²
- palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka / 300 as-kem²
- liike- ja toimistotila: 1 pysäköintipaikka / 85 kem²

Tontilla nro 8 Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun kulmaan rakennettavan rakennuksen asunnoille ei yllä mainitusta poiketen tarvitse varata pysäköintipaikkoja siltä osin, kun asuminen on palveluasumista. Palveluasumiseen liittyvän henkilökunnan käyttöön tulee varata riittävästi pysäköintipaikkoja.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.

Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

POLKUPYÖRIEN SÄILYTYS:

Alueelle on osoitettava riittävästi polkupyöräpaikkoja tontin työntekijöitä ja asiakkaita varten sekä vähintään yksi polkupyöräpaikka/30 as-m². Asuntojen polkupyöräpaikat on sijoitettava kokonaan katoksiin tai sisätiloihin ja toteutettava ainakin osittain runkolukitusmahdollisuudella varustettuina tai muutoin lukittavissa tiloissa. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka/40 kem² ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka/50 kem². Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Polkupyörien säilytystilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

TEKNISET LAITTEET JA TILAT:

Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtotekniikan aiheuttamaan meluun asuntojen seinällä tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Alueelle on sijoitettava korttelikohtainen sähkömuuntamo asemakaavassa osoitetulle alueelle Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n hyväksymällä tavalla rakennuksen yhteyteen integroimalla. Korttelimuuntamo on voitava toteuttaa ensimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä. Muuntamon ulkopinta kadun suuntaan tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin.

JÄTEHUOLTO:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle paikalle.

VÄESTÖNSUOJA:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin ja/tai osoitetaan erikseen sovittavalla tavalla korttelialueen ulkopuolelta.

RAKENTEELLINEN TURVALLISUUS:

Rakennukset on perustettava siten, etteivät niistä aiheutuvat kuormat aiheuta haittaa maanalaisten tilojen rakenteille tai järjestelmille. Luvan hakijan on laadittava suunnitelmien tarkastusmenettelyn määrittelyä varten korttelin 7 pohjarakenteiden osalta rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio ja riskienhallintasuunnitelma maanalaisessa asemakaavassa osoitetun kalliotilan vaikutusalueella. Tämän pohjalta määritellään rakennuslupavaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain sekä ympäristöministeriön asetusten pohjalta rakenteellisen turvallisuuden edellyttämät tarkastukset. Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan on esitettävä suunnitelmat kallion liikkeen hallinnasta ja seurannasta.

200-209



vaa4-merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Vaaranaukion suunnitelma on sovittava yhteen Vaaranpuiston ympäristösuunnitelman kanssa. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti arvokkaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Vaaranaukio tulee päällystää betonilaatoituksella tai -kivetyksellä. Aukion päällysteen tulee sopia korttelin yleisilmeeseen. Aukiolle tulee istuttaa suurikokoisia lehtipuita luomaan varjoa oleskelualueelle. Aukion tulee yhdistyä luontevasti puistomaisemana säilyvään Vaaranpuistoon ja Kaupunginojan varteen.

Vaaranaukion ja siihen liittyvien kulkuyhteyksien suunnittelussa on varmistettava, ettei Vaaranaukiosta muodostu autolla läpikuljettavaa. Eri liikennemuodot ja jalankulkualueet tulee erotella toisistaan erilaisilla pinnoitemateriaaleilla tai värisävyillä.

Vaaranaukiolle sijoitettavien kahvilarakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa Vaaranpuiston, Vaaranaukion sekä Vaaranpiha-korttelin yleisilmeeseen. Julkisivuista vähintään 50 % tulee olla lasipintaa. Kahvilarakennuksille tulee rakentaa viherkatot. Kahvilarakennukset tukeutuvat Vaaranpiha-korttelin liiketiloihin, joten niille ei aiheudu erikseen autopaikkavelvoitetta.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

8.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

TONTTIJAON MUUTOS		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 2031		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646502
				EDELLINEN TONTTIJAKO 20.09.1994
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA		TONTTIJAON LAATI	27.05.2019	KAUP. OSA 2
				II Vaara
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI		KORTTELI 7
PIIRSI	PM			TONTIT 7,8
TARK	ALK			MUUTT. TONTIT 5,6
		Henna Tuuttila		
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
6	7212616.107	475245.131
7	7212644.302	475262.991
13	7212699.049	475297.667
14	7212674.283	475335.203
15	7212619.706	475300.545
16	7212591.413	475282.579

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
002 0007 0007	2908	1250	002 0007 0047
		774	002 0007 0048
		554	002 0007 0050
		330	002 9901 0000
002 0007 0008	1501	1330	002 0007 0049
		171	002 9901 0000

