



Asemakaavan muutoksen selostus

LUONNOS 16.5.2024

16.5.2024 päivättyyn Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelia nro 2 sekä kaualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

(Aleksanterinkatu 4 ja 6, Rantakatu 3)

Kaavatunnus 564-2412

Diaarinumero OUKA/1676/2019

Selostus päivitetty xx.xx.2024



Sisältö

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1. Tunnistetiedot.....	3
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	3
1.2. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.3. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2. Tiivistelmä.....	4
2.1. Asemakaavan sisältö.....	4
2.2. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3. Asemakaavan toteutus.....	5
3. Lähtökohdat.....	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	6
3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	10
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	20
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	21
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	22
5. Asemakaavan kuvaus.....	23
5.1. Kaavan rakenne.....	23
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	25
5.3. Kaavan vaikutukset.....	26
5.4. Ympäristön häiriötekijät.....	27
5.5. Kaavamerkinnot ja määräykset.....	28
5.6. Nimistö.....	28
6. Asemakaavan toteutus.....	28
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	28
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	28

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) kortteliä 2 sekä Pakkahuoneenkadun katualuetta.

Kaavan nimi:	Aleksanterinkatu 4 ja 6, Rantakatu 3
Kaavatunnus:	564-2412
Kaavan laatija:	Oulun kaupunki yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut asemakaavoitus Jere Klami Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI e-mail: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Asemakaava on tullut vireille 9.4.2019. Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 19.4.2019.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ___.20__.

Asemakaavan muutos on tullut voimaan ___.20__.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee I kaupunginosassa (Pokkinen). Siihen kuuluu kortteli nro 2 osoitteissa Aleksanterinkatu 4 ja 6 ja Rantakatu 3 sekä osa Pakkahuoneenkadun katualuetta korttelialueen kohdalla lounaan puolella. Suunnittelualue rajautuu Hallituskatuun, Aleksanterinkatuun, kortteliin nro 3 sekä Rantakatuun.

1.2. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään kaavaehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt lausunnot ja mielipiteet vastineineen

Liite 4. Korttelin käyttösuunnitelma 15.5.2024, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.3. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY2009)

Arkeologiset kaivaukset 2000

Kaupunkiarkeologinen inventointi 2007

Rakennushistoriaselvitys 27.5.2013, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy

Ympäristöministeriön suojelupäätös 10.11.1994
Hulevesiselvitys 31.3.2023, Plaana Oy
Lumitilatarkastelut 4.12.2023, kaavoitus

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kortteli liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Alueelle saadaan rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita. Korttelin suurin sallittu kerros-luku vaihtelee I-III. Pysäköintipaikat toteutetaan tontille maan tasoon. Tontin rakennusoikeus on 6035 kerrosalaneliömetriä. Rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-20 lukuun ottamatta Aleksanterinkadun varrella sijaitsevaa vuonna 2001 rakennettua ns. Apaja-rakennusta.

Rakennusoikeus lisääntyy voimassa olevasta asemakaavasta 335 kerrosalaneliömetrillä, mikä mahdollistaa Hallituskadun varrella sijaitsevien kahden rakennuksen ullakkotilan käyttöönoton. Näille rakennuksille on osoitettu kaavamerkintä uk, ullakkokerros.

Alueelle voidaan toteuttaa enintään 35 autopaikkaa. Pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa yksi jokaista liiketilan 40 kerrosalaneliömetriä kohti ja yksi jokaista muiden toimintojen 50 kerrosalaneliömetriä kohti.

Korttelialueelle on osoitettu säilytettävät puut asemakaavakartassa.

Asemakaavakarttaan on merkitty osaa korttelialueesta koskeva kaavamerkintä sm-ka, Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

Asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä RKY2009, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Aleksanterinkadun varteen rajoituville rakennusalojen rajoille on merkitty alueet, joilla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä tarkentava kolmiomerkintä *pok7*, jossa määrätään tarkemmin mm. rakennusten kaupunkikuvasta, rakennussuojelusta, rakentamis- ja korjaamistavasta, korttelialueelle sijoitettavasta asunnosta, hulevesien käsittelystä sekä polkupyöräpysäköinnistä.

Pakkahuoneenkatu korttelialueen kohdalla on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti merkinnällä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (kaavamerkintä pp/t).

Pakkahuoneenkadulle on osoitettu yleismerkintä, jossa edellytetään ottamaan huomioon arkeologinen selvitystarve sekä olemaan aluetta koskevista maaperään kajoavista toimenpiteistä yhteydessä museoviranomaiseen.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Tontti on yksityisessä omistuksessa. Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta, joka on päivätty 4.2.2019. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kaksi lausuntoa. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

2.3. Asemakaavan toteutus

Asemakaava on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Asemakaavan muutos ei johda uudisrakentamiseen, mutta mahdollistaa rakennusten käyttötarkoitusten muuttamista niiden korjaamisen yhteydessä aiempaa asemakaavaa joustavammin. Kahdessa rakennuksessa Hallituskadun varrella on mahdollistettu asemakaavassa ullakkotilan käyttöönotto pääkäyttötarkoituksen mukaisena tilana olevan rakennusrungon sisällä.



Kuva 1. Viistoilmakuva suunnittelualueelta. © Blom.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kortteli sijaitsee I kaupunginosassa (Pokkinen) lähellä torinrantaa. Torialuetta rajaa Rantakadun rakennusrivistö, jonka vanhimmat rakennukset on rakennettu Oulun vuoden 1882 palon jälkeen, sekä Meritullin asuinalue. Meritullin edustalla sijaitsee 1900-luvun alussa rakennettu Oulun kaupahalli laajennuksineen sekä osin 1700-luvulta olevat aittarakennukset. Meren puoleista näkymää hallitsevat Kaupunginteatteri ja pääkirjasto. Korttelissa 2 sijaitsevat rakennukset: päärakennus (1883, suunnittelija: ins. Hugo Neuman), lääninarkkitehti John Lybeckin 1883 suunnittelemat

”Korsu”, Piharakennus (Tutkijoiden talo) ja ”Kasino”, Piirustussalirakennus (ent. konttorirakennus) (1893, suunnittelija: rakennusmestari K.A.Wiklund), kirjasto (1895, suunnittelija: lääninarkkitehti W.A. Tötterström) sekä ”Apaja” (2001, suunnittelija: Auer & Sandås Arkkitehdit Oy). Rakennukset ovat ”Apajaa” lukuun ottamatta rakennussuojelulain asetuksen perusteella suojeltuja. Kts. selostuksen kappaleet 3.2.9 suojelupäätökset sekä 3.3.4 rakennushistoriaselvitys.

3.1.2. Maanomistus

Korttelialue on yksityisessä omistuksessa ja katualue kaupungin omistuksessa.

3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston vuonna 2000 hyväksymien ja vuonna 2008 tarkistettujen alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueiden käytössä on varmistettava mm. se, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit tulee ottaa huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Yksi tällainen inventointi on Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), johon suunnittelualue kuuluu. RKY-alueilla tavoitteena on kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan, alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. RKY-alue on kuvattu kappaleessa 3.3.1.

3.2.2. Maakuntakaava

2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C1, Oulun keskustatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet (RKY 2009) on esitetty näiden maakuntakaavamerkintöjen ja -määräysten lopussa. Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

2. vaihemaakuntakaavan selostuksessa todetaan: Useissa kaupunki- ja kuntakeskuksissa on arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joiden merkinnät eivät näy maakuntakaavakartalla keskustatoimintojen merkinnän alta. Sen vuoksi maakuntakaavan C-1, C-2 ja C-alueiden merkinnän kuvauksissa viitataan kaavaselostuksen luetteloon, joka sisältää valtakunnallisesti merkittävät (RKY 2009) ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.

Maakuntakaavan yhteydessä laaditussa inventoinnissa Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 suunnittelualueen rakennukset on kuvattu osana aluetta *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009)*. Inventoinnissa on mainittu kohteet Entinen Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston päärakennus, Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston puurakennukset sekä piharakennus. Kohteiden kuvaus inventoinnissa:

Entinen Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston päärakennus:

Oulun yliopiston Arkkitehtuurin tiedekunnan kortteli muodostaa hyvin säilyneen kokonaisuuden, jonka ainut kivirakennus on arkkitehtuurin osaston entinen päärakennus. Kortteli on merkittävä osa Rantakadun vuoden 1882 palon jälkeistä osuutta, jonka rakentamisessa heijastuu silloisten kauppiaiden vauraus. Uusrenessanssityylinen kivirakennus on alunperin kaksikerroksinen, mutta Pakkahuoneenkadun puolelle lisättiin kolmas kerros 1920-luvulla.

Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston puurakennukset sekä piharakennus:

Oulun yliopiston Arkkitehtuurin tiedekunnan kortteli muodostaa eheän kokonaisuuden, joka on merkittävä osa Rantakadun vuoden 1882 palon jälkeistä osuutta. Korttelin rakennuksissa heijastuu silloisten kauppiaiden vauraus. Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston puurakennukset; Hallituskatu 2, Rantakatu 2 sekä piharakennus ovat uusrenessanssienkisiä yksikerroksisia puurakennuksia, jotka suunniteltiin arkkitehti John Lybeck vuonna 1883. Vuonna 1909 niiden julkisivuihin ja sisätiloihin tehtiin jugendhenkisiä muutoksia, jotka suunniteltiin lääninarkkitehti V. J. Sucksdorff. Arkkitehtuurin osaston entisen piirustussalin (Aleksanterinkatu 6), joka rakennettiin koulun voimistelusaliksi, on suunnitellut W. A. Tötterström vuonna 1895. Nykyisin rakennuksessa toimii Arkkitehtuurin tiedekunnan kirjasto. Rakennuksen alkuperäiset piirteet ovat säilyneet hyvin myös sisätiloissa. Puurakennuksen Aleksanterinkatu 4:ssä on suunnitellut K. A. Wiklund vuonna 1893.

Vuonna 2002 valmistui Aleksanterinkadun varteen arkkitehtuurin osaston lisärakennus, jonka suunniteltiin arkkitehtuurikilpailun voittanut Auer & Sandås Arkkitehdit Oy. Uusi puurakennus täydentää korttelia mittakaavansa ja massoitteensa ansiosta.

3.2.3. Yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Kortteli 2 on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan mukaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009). Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia tai rakenteita. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on tiedotettava museoviranomaiselta ja pyydettyä tarvittaessa viranomaislausunto.

3.2.4. Voimassa olevat asemakaavat

Korttelissa 2 on voimassa 10.3.1989 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 1162). Kortteli on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Rakennusoikeus on yhteensä 5700 m². Sallittu kerrosluku on I-III. Osaan rakennuksista voidaan sijoittaa ullakkokerros. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu suojelumerkinnöillä sr-1 ja sr-4. Sr-1:n mukaan rakennusta ei saa purkaa, sr-4:n mukaan rakennus on pyrittävä säilyttämään. Kortteliin saa sijoittaa yhden asunnon. Piha-alueella on varaukset maanalaiselle tilalle. Aleksanterinkadun puoleisilla rakennuksilla ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla rapattu kivipinta tai peitto-maalattu lauta. Asemakaavamerkinnän mukaan autopaikkoja on rakennettava 1/85 m².

3.2.5. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017. Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.2.2023 § 8 muutoksen Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 54 pykälään. Muutos on tullut voimaan 23.3.2023.

3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Suunnittelualueella on voimassa oleva tonttijako.

3.2.7. Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.8. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx (tarkistetaan kaavaehdotusvaiheessa).

3.2.9. Suojelupäätökset

Museovirasto on 15.8.1994 tehnyt ympäristöministeriölle esityksen eräiden Oulun läänissä sijaitsevien valtion omistamien rakennusten suojelemisesta valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla.

Ympäristöministeriö määrää Oulun läänissä sijaitsevat suojeluesitykseen sisältyvät 47 rakennusta sekä neljä näihin liittyvää rakennettua aluetta suojeltaviksi valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 3 §:n 1 momentin nojalla.

Suojeluesitykseen sisältyviä rakennuksia sekä näihin liittyviä rakennettuja alueita on pidettävä sellaisena kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämiseksi suojeltavina kohteina, joita valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 1 ja 2 §:ssä tarkoitetaan.

Ympäristöministeriö on antanut päätöksen 10.11.1994. Asemakaavan muutosalueelle suojeluluettelossa kohdistuvat samat kuusi rakennusta, jotka on tässä asemakaavan muutoksessa esitetty suojelumerkinnällä sr-20.

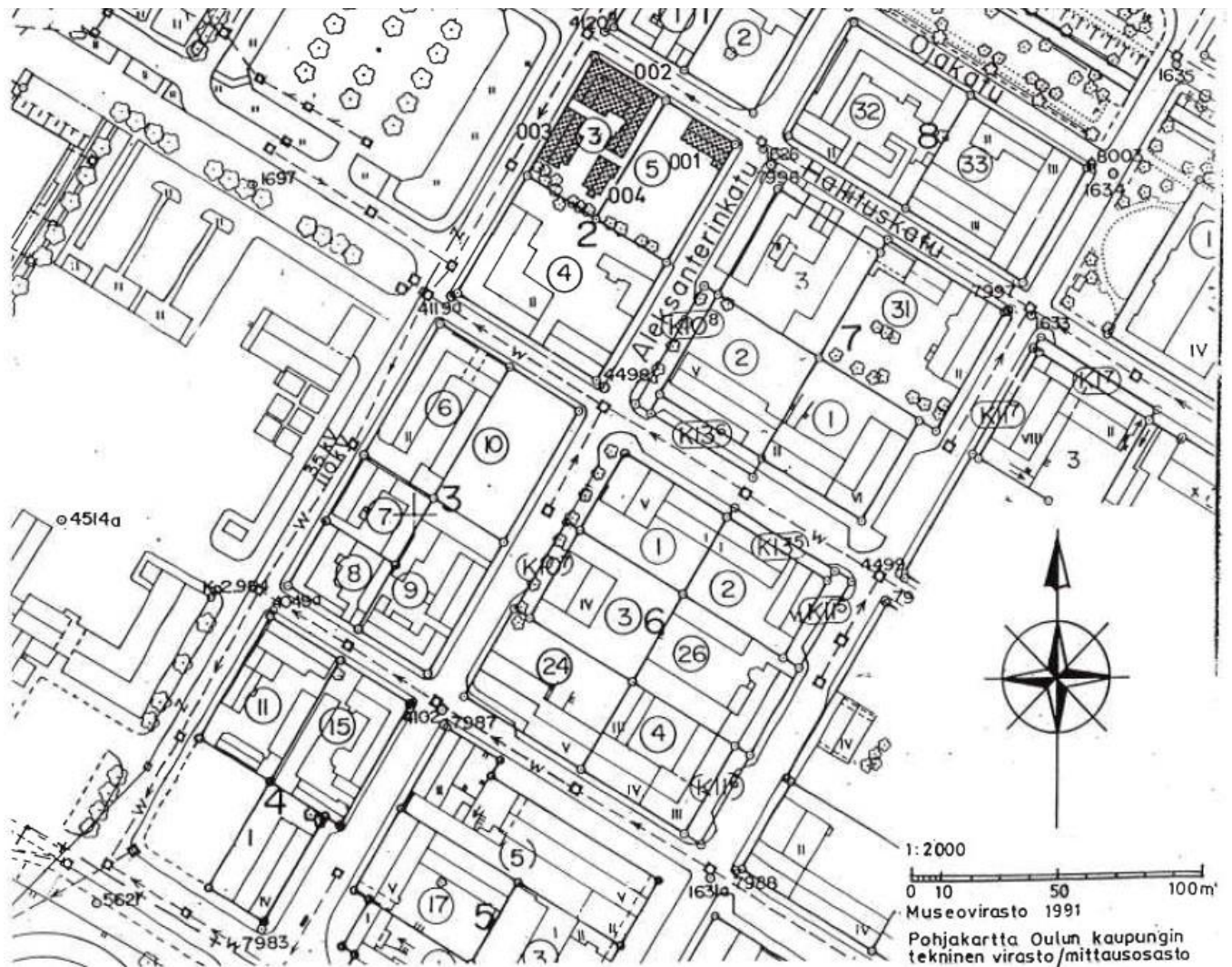
Asetuksella suojellut rakennukset ovat:

- kohde 200116 (Rantakatu 2) kaikki rakennukset: suojeluluokka 2: piirustussali, "Korsu", "Kasino", työhuonerakennus
- kohde 200268 (Rantakatu 3) kumpikin rakennus: suojeluluokka 2: päärakennus, kirjastorakennus

Lisäksi suojelupäätöksessä on esitetty varjeltavana rakennuksena piharakennus, joka on suojelupäätöksen jälkeen purettu uudisrakennus "Apajan" rakentamisen tieltä. Piharakennus toteutettiin samanaikaisesti vuonna 1896 valmistuneen liikuntasalin kanssa. Se toimi halkovarastona ja käymälänä. Puretusta suurimmaksi osaksi rankorakenteisesta piharakennuksesta on siirretty hirsinen nelinurkkainen osa Pikisaareen Arkkitehtikillan tontille.

Asetussuojelupäätökset ovat rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 498/2010 nojalla täysimääräisesti voimassa siihen saakka, kunnes kyseisten valtiolta luovutettujen rakennusten suojelusta on päätetty mainitun lain nojalla.

Eri suojeluratkaisujen hierarkian kannalta on todettava, että asetuksen 480/85 nojalla tehty suojelupäätös on ensisijainen. Asemakaavan rakennussuojelun merkinnät ja määräykset on valmisteilla olevassa asemakaavan muutoksessa suunniteltu siten, että ne tukevat asetussuojelupäätöksiä.



Oulun yliopisto, Aleksanterinkatu 4
Oulu

VARR 564 : 001

Kuva 2. Kartta, Ympäristöministeriön suojelupäätös 10.11.1994.

3.2.10. Maankäyttösopimukset

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimuksia.

3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

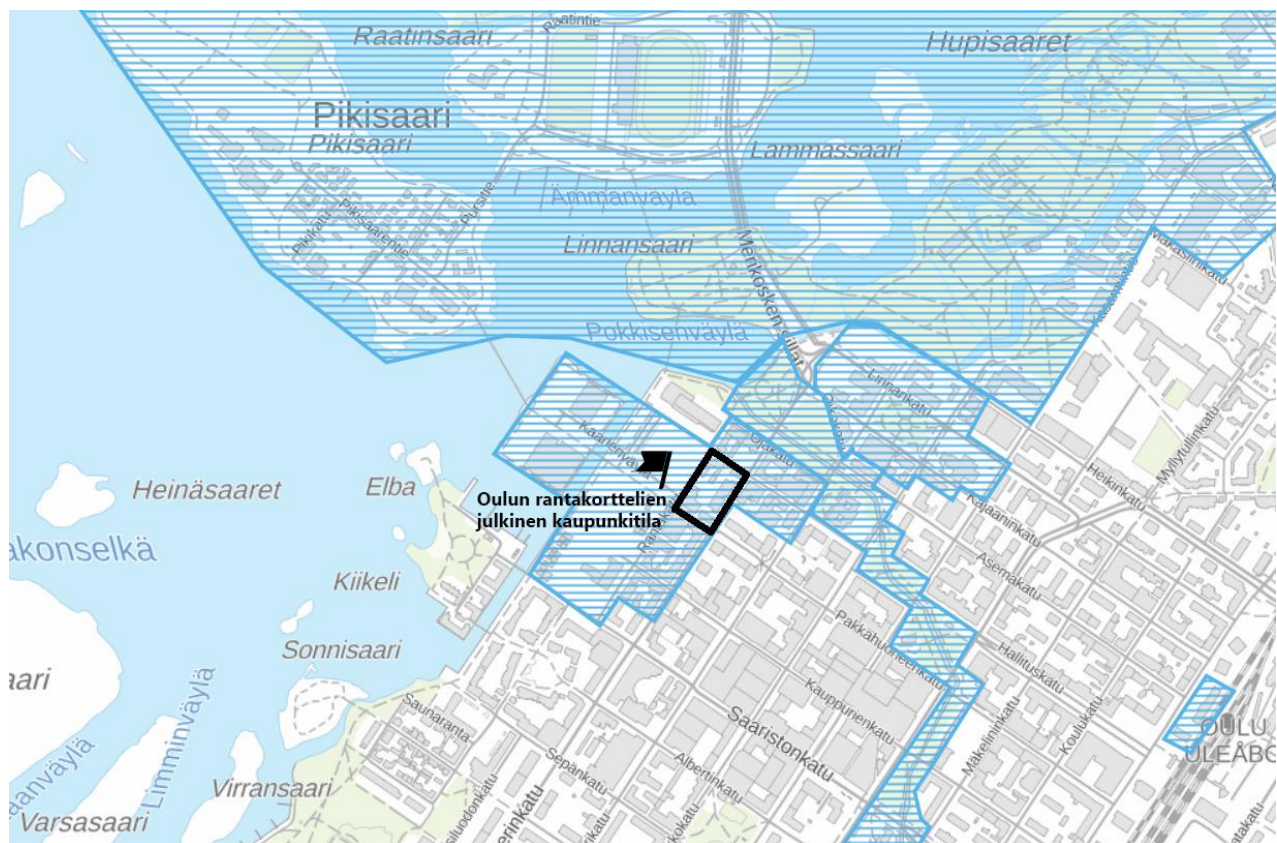
3.3.1. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

Valtakunnallisen RKY-inventoinnin kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä.

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

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita.

Asemakaavan muutosalue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen ”Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila”.



Kuva 3. Kaavamutosalueen ja lähiympäristön valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Asemakaavan muutosalue on rajattu mustalla viivalla. Kuva: Museovirasto.

Kohteen kuvaus:

Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870-1880-lukujen vaurastumisesta kaupalla ja merenkullalla että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua.

Oulun rantakorttelit on rakennettu Oulun vuoden 1882 palon jälkeen. Ranta-, Oja- ja Hallituskadulle sijoittuva kokonaisuus kantaa myöhäisen klassismin ja historismin leimaa. Rakennukset ovat pääosin uusrenessanssia, mutta niissä on myös jugendin ja nikkarityylin piirteitä.

Konsuli J. F. Svendelinin rakennuttama kivirakennus on vuodelta 1884. Alun perin kaksikerroksiseen uusrenessanssitaloon on lisätty kolmas kerros 1920-luvulla Pakkahuoneenkadun puolelle. Arkkitehti John Lybeckin 1883 suunnitteleminen kahden yksikerroksisen puutalon sekä piharakennuksen jugendhenkisen muutoksen on suunnitellut lääninarkkitehti V. J. Sucksdorff 1909. Voimistelusalirakennus piharakennuksineen on vuodelta 1895 (J. Tötterström). Rantakadun kokonaisuuteen kuuluu edelleen merikapteeni J. F. Petrellin rakennuttama ja arkkitehti Hugo Neumannin suunnittelema kaksikerroksinen ns. Teräksen talo vuodelta 1884. Opiskelija-asuntoina toimiva Jurveliuksen talo on rakennettu 1900 ja muutettu nykyiseen asuunsa 1910. Höckertin talo Kauppurienkatu 2:ssa on rakennettu 1880-luvulla.

Rantakortteleiden alue jatkuu tyyllisesti yhtenäisenä Oja- ja Hallituskadulla, missä on edelleen Oulun palon 1882 jälkeistä rakennusmiljöötä. Arkkitehti C. Th. Höjjerin suunnittelemaan Oulun kauppaklubin yksikerroksiseen puiseen uusrenessanssitaloon vuodelta 1884 on liitetty tiiliosalla samanaikaisesti rakennettu, arkkitehti F.H. Ranckenin suunnittelema piharakennus. Torikatu 10:ssä on Oulun paloa edeltäville muureille arkkitehti Th. Deckerin suunnitelmin rakennettu kaksikerroksinen uusrenessanssityylinen kivirakennus. Oja-, Aleksanterin- ja Hallituskadun rajaaman korttelin rakennukset ovat merikapteeni Otto Ravanderin 1882 palon jälkeen rakennuttamia. Myöhemmin pihapiiri siirtyi Byströmin suvulle, jonka mukaan pihapiiriä nykyisin kutsutaan. Päärakennus on yksikerroksinen, koristeellinen uusrenessanssitalo. Kaksikerroksinen kivitalo vuodelta 1883 on myös uusrenessanssia. Sivurakennus on osittain kivirakenteinen. Torikadun ja Ojakadun kulmassa on korttelin mittainen entinen kauppakartano, jonka rakentamisen aloitti kauppias G. F. Granberg 1883 arkkitehti John Lybeckin suunnitelmien mukaan. Alun perin kaksikerroksiseen uusrenessanssirakennukseen on sen muututtua kaupungintaloksi 1893 lisätty kolmas, usgotiikkaa edustava, kerros. Myöhemmin rakennus on toiminut mm. puhelinlaitoksena ja 1980-luvulle asti poliisilaitoksena.

Rantakortteleiden alueella, lähellä tuomiokirkkoa, sijaitsee tuomiokapituli, jonka uusrenessanssityylisen kaksikerroksisen kivirakennuksen on suunnitellut vt. lääninarkkitehti J. L. Lybeck 1884. Rakennuksen muurit edeltävät 1882 paloa. Tuomiokapitulien nikkarityylisen puurakennuksen on suunnitellut lääninarkkitehti F.W. Lüchow 1883. Lisäksi pihapiirissä on puinen arkkitehti J. Lybeckin 1884 suunnittelema piharakennus. Samassa korttelissa on muureiltaan Oulun paloa 1822 edeltävä entinen Tervosen talo.

Kauppatorilla on Karl Lindahlin ja Walter Thomén 1901 suunnittelema punatiilinen kauppahalli ja hirrestä salvottuja kaksikerroksisia makasiineja 1700-1800 -luvulta. Ranta-aitat ovat edelleen varasto- ja myymäläkäytössä ja ne on ryhmitelty uudelleen säännölliseen muodostelmaan torin etelälaidalle.

Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisten laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisten Vänmanninsaarelle

suunnitellut teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Historia:

Rantakadun sekä Oja- ja Hallituskadun vanhojen rakennusten vyöhyke rakennettiin lyhyessä ajassa 1882 kaupunkipalon jälkeen. Oulun talouselämä eli nousukautta 1870-luvun lopulla ja 1880-luvulla, ja kauppiaiden vauraus heijastui myös rakentamiseen. 1970-1990 -luvulla alueella tapahtui purkamista ja uudisrakentamista. Rantakadun ja Aleksanterinkadun välisten korttelien suojeleujatus johti asemakaavan muutokseen 1986.

Oulun torinrannan monumentaalikeskus syntyi kaupungin 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Kilpailun voittaneiden arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen asemakaava vahvistettiin 1965. Suunnitelma, jonka tieltä olisi pitänyt purkaa Rantakadun korttelit, toteutui vain osin. Jaatisten saarelle suunniteltujen teatterin ja kirjaston lisäksi tori-alueen pohjoisreunaa rajaavaa hotellia pidetään suunnitelman osana, vaikka paikka oli Jaatisten suunnitelmassa varattu valtion virastotalolle.

3.3.2. Kaupunkiarkeologinen inventointi 2007, päivitetty 2023

Oulu – Uleåborg Kaupunkiarkeologisen inventoinnin päivityksessä 2007 on kartoitettu alueet, joilla on todennäköisesti säilynyt 1600- ja 1700-lukujen kulttuurikerroksia.

Asemakaavan muutokseen sisältyvä korttelialue kuuluu osittain luokkaan 2. Luultavasti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti mielenkiintoinen alue. Luokkaan kuuluvat 1600-luvun rakennetun kaupunkialueen reuna-alueet, joiden rakennuskäytöstä ei ole täyttä varmuutta. Lisäksi luokkaan kuuluvat arkeologisesti valvomattomat katualueet. Toisen luokan alueilla maaperään kajoaminen voidaan tehdä joko arkeologin valvonnassa tai sitten alueella on suoritettava koetutkimuksia. Tarvittavat toimenpiteet arvioidaan tapauskohtaisesti.

Korttelin vieressä sijaitseva asemakaavan muutosalueeseen sisältyvä osa Pakkahuoneenkatua kuuluu myös luokkaan 2. Luultavasti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti mielenkiintoinen alue.

Inventoinnin karttaa on päivitetty 2023 siten, että päärakennuksen alue kuuluu luokkaan 1. Erittäin todennäköisesti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti erityisen kiinnostava alue. Luokkaan kuuluvat alueet, joilla on todennäköisesti säilynyt 1600-luvulle ja 1700-luvun alkupuolelle ajoittuvia kulttuurikerroksia. Luokkaan kuuluvat myös ne alueet, joilla on tehty arkeologisia kenttätutkimuksia ja tiedetään varmasti, että alueella on edelleen jäljellä säilyneitä kulttuurikerroksia. Ensimmäisen luokan alueet tulisi pyrkiä rauhoittamaan kaivutöiltä ja rakentamiselta. Tarvittaessa tulee suorittaa riittävän hyvin resurssoidut arkeologiset tutkimukset.

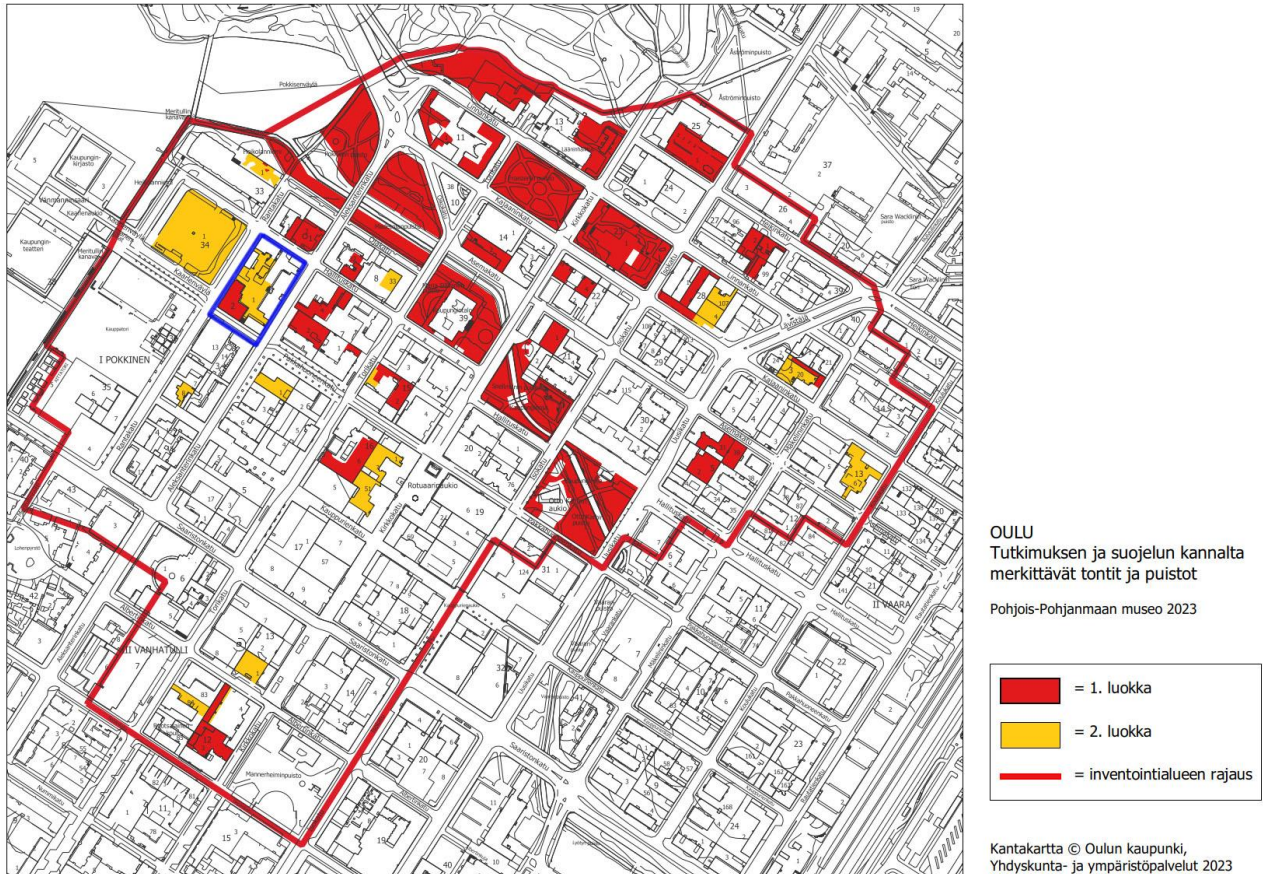
Ks. kuva 4.

Pohjois-Pohjanmaan museo on toimittanut asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.5.2019 lausunnon, jossa todetaan arkeologisesta kulttuuriperinnöstä:

”Kortteli kuulu Oulun kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Korttelissa olevan, alun perin Oulun yliopiston Arkkitehtuurin osaston lisärakennukseksi vuonna 2001 rakennetun, Apajan alueella on tehty arkeologinen koekaivaus vuonna 2000.

Korttelin piha-alueet on Museoviraston vuonna 2002 (päivitys 2007) tekemissä kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa katsottu kuuluvaksi luokkaan 2 eli tutkimuksellisesti mielenkiintoiseksi alueeksi, jolla arkeologisia kerroksia on luultavasti säilynyt. Kyseisillä alueilla maaperään kajoaminen voidaan tehdä joko arkeologin valvonnassa tai sitten alueella on suoritettava koetutkimuksia.

Tarvittavat toimenpiteet arvioidaan tapauskohtaisesti. Vuonna 2017 päärakennuksen (1883) korjauksen aikana todettiin rakennuksen alla säilyneen rakennusta vanhempia kaupunkikerroksia. Kulttuurikerrosten säilymistä myös muiden kortteliin 1800-luvun lopulla rakennettujen rakennusten alla ei voida sulkea pois. Myös nämä tulee sisällyttää arkeologiseen alueeseen, siltä osin kuin niiden alla ei ole kellareita tai muuta selvästi piha-/katutasoa alemmas ulottuvaa rakentamista.”



Kuva 4. Oulu – Uleåborg Kaupunkiarkeologisen inventointi 2007, kuva päivitetty 2023. Tutkimuksen ja suojelun kannalta merkittävät korttelit, ote kartasta. Asemakaavan muutosalue on rajattu sinisellä viivalla. Kuva: Pohjois-Pohjanmaan museo.

3.3.3. Arkeologinen koekaivaus

Oulun keskustassa suoritettiin historiallisen ajan koekaivaus Oulun yliopiston arkkitehtuurin osastolle rakennettavan lisärakennuksen paikalla. Vanhojen karttojen perusteella alueella tiedettiin olleen 1600-luvulta lähtien Oulun 1822 suurpaloon asti ranta-aittoja. Suurpalon jälkeen tontti kaavoitettiin, ja sille rakennettiin asuin- ja talousrakennuksia. Koekaivauksessa selvitettiin laajempien arkeologisten kaivausten tarve ennen rakentamista.

Tulevan rakennuksen paikalle kaivettiin kolme yli 10-metristä koejää sekä kaksi pienempää koe-kuoppaa. Kaivauksissa löydettiin 1822 suurpalon jälkeisiä rakenteita ja esinelöytöjä. 1600- ja 1700-luvuille ajoittuvia löytöjä ei ollut. Ranta-aitat, jotka olivat tällä alueella, säästyivät ilmeisesti suurpalossa, ja ne purettiin ja siirrettiin palon jälkeen lähemmäs merenrantaa. Arkeologisille jatkotutkimuksille ei nähty tarvetta, koska 1600- ja 1700-lukujen jäänteiden löytyminen paikalta olisi epätodennäköistä, ja suurpalon jälkeisistä tapahtumista tontilla löytyy hyvät kirjalliset tiedot.

3.3.4. Rakennushistoriaselvitys

Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy on laatinut korttelia nro 2 koskevan rakennushistoriaselvityksen 27.5.2013. Rakennushistoriaselvityksessä käydään läpi korttelin rakennushistoriaa, käyttöhistoriaa sekä korttelin asemakaavahistoriaa. Rakennuksien julkisivujen ja sisätilojen muutoksia on esitetty kaaviokuvoin. Selvitystä on havainnollistettu runsain valokuvoin ja piirustuksin. Korttelin ja sen rakennusten vaiheita on selvitetty alkaen vuodesta 1882.

Selvityksen yhteenvedossa todetaan: Oulun palo vuonna 1882 tuhosi suurimman osan torialueen aitoista ja rantakortteleista. Välittömästi palon jälkeen ryhdyttiin tuhoutuneisiin ranta-alueen kortteleihin rakentamaan uusia asuin- ja liikerakennuksia. Tori veti Rantakadun varteen kauppiaita ja kaupungin porvaristoa. Rantakadun ja Pakkahuoneenkadun kulmaan toteutettiin palon jälkeen parissa vuodessa Svendelinien ja Petrellin kivirakenteiset kauppakartanot sekä puurakenteisia asuin- ja piharakennuksia. Svendelinien perikuntien konkurssien myötä siirtyi vasta valmistunut kauppakartano ja tontti nro 31 valtion haltuun jo vuonna 1886. Muutaman vuoden kuluttua myös viereinen tontti nro 32 liitettiin koulun tontin yhteyteen. Tämän jälkeen rakennus ja tontti onkin ollut jo 120 vuotta koulukäytössä. Rakennuksessa on opiskellut suomalaisen kulttuurin edustajista ainakin Eino Leino (Lönnböhms) Oulun suomalaisessa klassillisessa lyseossa sekä Aaro Hellaakoski Oulun Reaalilyseossa.

Oulun yliopiston perustamisesta vuodesta 1959 lähtien rakennus on toiminut arkkitehtiosaston päärakennuksena. Pari vuotta rakennuksessa sijaitsivat myös yliopiston kansliatilat. Koko kortteli tuli yliopiston käyttöön, kun Svendelinin kivirakennuksen viereisetkin tontit rakennuksineen siirtyivät valtiolle 1965.

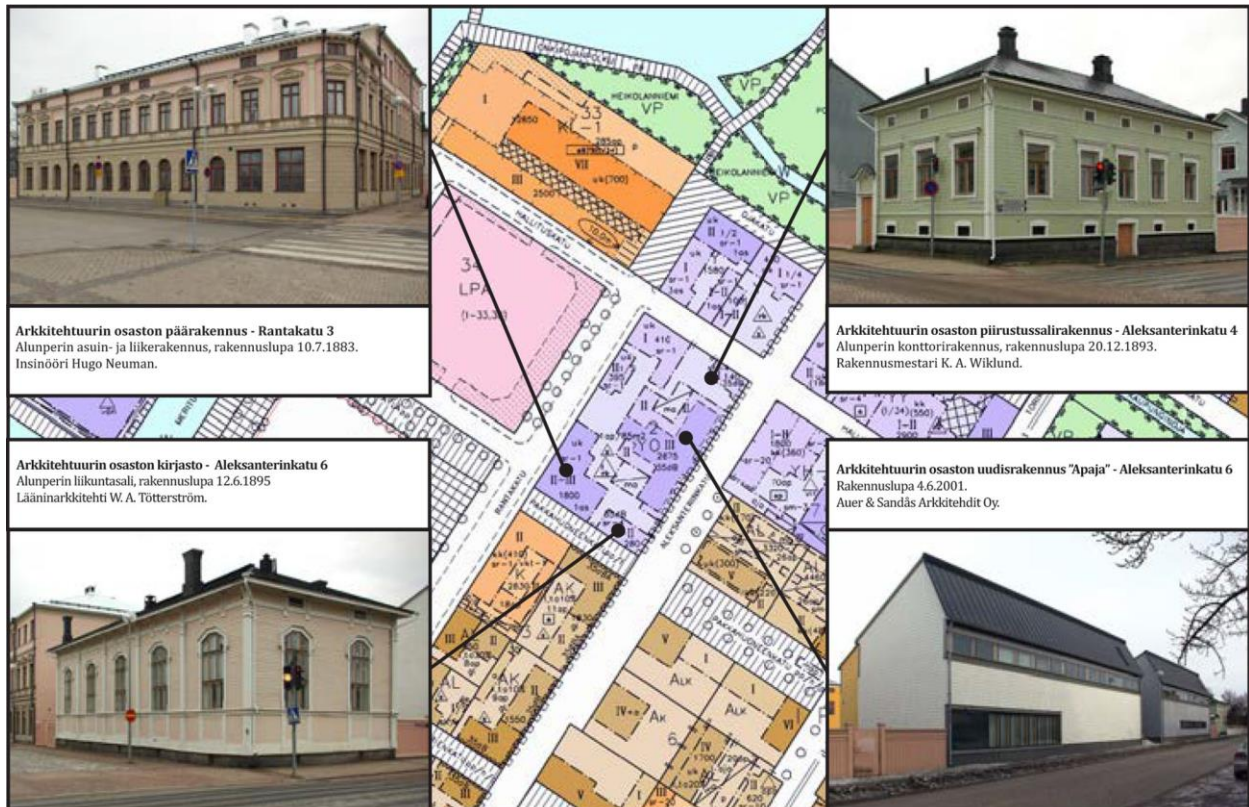
Rantakorttelit ovat olleet kaupunkilaisten erityisen mielenkiinnon kohteena 1960-luvun alkupuolelta lähtien. Tuolloin julkaistiin Oulun monumenttaalikeskukseen arkkitehtuurikilpailun tulokset. Kilpailun voitti torinrantaan sijoittunut arkkitehtipariskunta Marjatta ja Martti Jaatisten suunnitelma. Tuo kilpailuvoitto kehittyi asemakaavaksi asti, jonka perusteella torinrantaan on toteutettu kaupunginteatteri, kirjasto ja hotellirakennus. Suunnitelmissa oli myös kaikki Rantakadun ja Aleksanterinkadun väliset pääasiassa puurakennuksista koostuvat korttelit esitetty korvattavaksi uuden suunnitelman mukaisilla korkeilla asuin- ja liikerakennuksilla. Myös valtion omistamien kahden korttelin osalta nousi esille vanhojen rakennusten purkaminen ja uusien ajanmukaisten tilojen rakentaminen Valtion virastotalolle. 100 Valtio kuitenkin ylläpiti omistamiaan rakennuksia säännöllisesti, eikä rakennuksia ollut tarvetta purkaa pois niiden heikon tai sopimattoman kunnon takia.

Jaatisten laatimaa kaavaa muutettiin vuonna 1989 suojelupainotteiseksi, jolloin suurin osa I kaupunginosan kortteleiden 1-4 rakennuksista sai suojelumerkinnän. Näin myös arkkitehtiosaston korttelin 2 rakennuksiin tuli sr-1 tai sr-4 merkinnät lukuun ottamatta piharakennuksia.

Koko korttelia on kehitetty yli 50 vuotta palvelemaan yhä paremmin arkkitehtuurikoulutuksen tarpeita. Vanhoja puurakennuksia ja päärakennusta on ylläpidetty, korjattu ja tiloiltaan käytön mukaan muutettu. Lisätiloja kuitenkin tarvittiin ja niitä vuokrattiin 1980-90-luvuilla myös naapurikorttelista entisestä Petrellin kauppakartanosta.

Vuosituhanen vaihteessa tilatarpeita on ratkottu yleisellä arkkitehtuurikilpailulla, jolla etsittiin vanhojen rakennusten toimintoja ja tiloja täydentävää kokonaisuutta. Vuonna 2002 valmistunut uusi lisärakennus tarjoaa yhdessä vanhojen rakennusten kanssa opiskelutilat noin 150 oppilaalle. Uudisrakennus Apajan kanssa vanhat rakennukset muodostavat katusivuiltaan yhtenäisen umpikorttelin. Korttelissa on rakennettua kerrosalaa noin 5000 kem². Asemakaavan mukaan rakentamaton kerrosalaa on noin 800 kem². Päärakennuksessa on todettu sisätilojen osalta olevan

korjaustarvetta. Kirjastoa ja Apajaa lukuun ottamatta korttelin kaikki muut rakennukset on julkis-
vujen osalta kunnostettu ja maalattu vuonna 2012 ja päärakennuksen katto uusittu.



Kuva 5. Rakennushistoriaselvitys, rakennusten perustiedot 1. Kuva: Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.



Kuva 6. Rakennushistoriaselvitys, rakennusten perustiedot 2. Kuva: Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.

3.3.5. Hulevesiselvitys

Plaana Oy on laatinut hulevesiselvityksen 31.3.2023. Selvityksessä on arvioitu alueen nykyisiä hulevesimääriä sekä tulevan tilanteen hulevesimääriä tonttitutkimuksen pohjalta. Selvityksessä tutkittiin nykyisen hulevesiverkoston hyödyntämismahdollisuuksia selvitysalueella sekä nykyisen hulevesiverkoston kapasiteettia tontilta poisjohdettavan huleveden purkupisteisiin. Selvitys perustuu maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistoon, Oulun kaupungin verkosto- ja laitetietoihin sekä maastokäynnin havaintoihin.

Maanpinnan taso vaihtelee tutkimusalueella +3,4...4,3 (N2000). Alueen pohjavedenpinnantasoa ei ole mitattu selvityksen tekohetkellä. Pintavalunta suuntautuu tontilta ympäröiville kaduille, johdettua ritiläkansikaivojen kautta hulevesiverkoston.

Suunnittelualueella huleveden lammikoituminen ei ole merkittävää, edes hulevesitulvatilanteessa ei aiheudu merkittävää lammikoitumista kohteessa. Lammikoitumista on havaittavissa suunnittelukohteen läheisyydessä Rantakadun pysäköintialueella (Rantaparkki), Rantakadulla, Hallituskadulla ja Kaupunginojassa. Lammikoituvilta alueilta on turvalliset tulvareitit katualueita pitkin. Eteläpuolelta suunnittelualueelta hulevedet virtaavat tulvareittien mukaisesti Pakkahuoneenkatua kohti Kaarlenväylää, josta vesi virtaa Rantakadun pysäköintialueelle ja lopulta mereen. Suunnittelualueen pohjoisosalta vesi virtaa Rantakatua pitkin pohjoiseen kohti Kaupunginojaa ja merta.

Nykyisellään suunnittelualueelta hulevesi laskee eteläpuolelta 300 mm hulevesiputkeen ja siitä jatkaen 400 mm hulevesiputkea pitkin kohti merta. Pohjoispuolelta suunnittelualueelta hulevedet laskevat Hallituskadun ja Rantakadun 300 mm hulevesiviemäriin. 300 mm hulevesiviemäristä vesi jatkaa Hallituskadun suuntaista 400/500 mm viemäriä pitkin mereen.

Hankkeen vaikutusten arvioimiseen määritettiin alueelle mitoitussateen aiheuttama mitoitusvirtaama. Virtaama määriteltiin nykyisen maankäytön ja alueen tulevan asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen tilanteessa. Suunnittelualueen kiinteistöjen hulevesien syntymisessä ei kuitenkaan tapahdu peruskorjauksen yhteydessä merkittäviä muutoksia, joten hulevesimäärä pysyy laskennallisesti samana tulevassa tilanteessa kuin nykyisin.

Nykytilanteessa mitoitussateen aikana suunnittelukohteessa syntyy hulevesiä yhteensä noin 31 m³/5 min. Syntyvistä hulevesistä noin kolmasosa laskee suoraan rännikaivojen kautta katualueen hulevesiverkoston. Suunnitelmassa ei ole esitetty uudisrakennuksia, jotka lisäävät nykytilanteen hulevesimäärää.

Tulvatilanteessa suunnittelualueella syntyy kokonaisuudessaan noin 58 m³/5 min. Tulvatilanteessa alueen sadevesiviemärien kapasiteetti ylittyy ja vedet pyrkivät eteläpuolelta suunnittelualueelta virtaamaan Pakkahuoneenkatua kohti Kaarlenväylää, josta vesi virtaa Rantakadun pysäköintialueelle ja lopulta mereen. Suunnittelualueen pohjoisosalta vesi virtaa Rantakatua pitkin pohjoiseen kohti Kaupunginojaa ja merta.

Suunnittelukohteeseen sijaitsee arkeologisesti arvokkaalla alueella, jonka takia alueella suoritettavia kaivuutöitä tulee välttää. Hulevesien viivytyksen osalta tämä tarkoittaa, ettei alueella tule tehdä laajamittaisia kaivuutöitä vähäisillä perusteilla.

Ensisijaisesti tontilla tulisi pyrkiä vähentämään hulevesien muodostumista. Hulevesien muodostumista voidaan vähentää korvaamalla vettä läpäisemättömiä pintoja vettäläpäisevillä pinnoilla ja ohjaamalla hulevesiä viheralueille viipymään. Matalien rakennekerrosten takia alueella ei kuitenkaan tapahdu merkittävässä määrin hulevesien imeytymistä pohjamaahan. Imeytyneet hulevedet tulee huomioida rakennekerroksien kuivatuksella salaojin. Korvaavia pintamateriaaleja voidaan

edellyttää, jos piha-alueella tehdään muutostöitä, jotka johtavat nykyisien päällysrakenteiden purkamiseen.

Nykyisen maankäytön säilyessä tontilla suositellaan kevyitä toimenpiteitä ja pysymistä jo kaive-
tuilla ja tutkituilla alueilla. Tontilla sijaitsee arviolta noin 100 metriä 160 mm hulevesiviemäriä.
Tämä voidaan todennäköisesti korvata nykyisjainnilla 300 mm hulevesiviemärillä. Hulevesiviemäri-
putkikoon kasvattamisella saataisiin noin 7 m³ viivytystilavuutta. Tämä vastaisi noin 35 prosenttia
pihanpuolella syntyvistä hulevesistä.

Pakkahuoneenkadulle laskevaan hulevesiviemäriin on todennäköisesti mahdollista lisätä kauko-
lämpökaivannon suuntainen hulevesiviemäri, jossa olisi mahdollista viivyttää hulevesiä 50 metrin
matkalla noin 3,5 m³ tilavuudella. Tämä linjan lisäys nostaisi pihanpuolen viivytysasteen noin 50
prosenttiin.

Hulevesiviemärien putkikoon suurennuksen yhteydessä tontinrajalle tulee asentaa virtauksensää-
tökaivot, jotka toimivat myös kiintoaineiden erottimina. Erottimet vähentävät hulevesien sisältä-
miä partikkeleita.

Korttelin uudisrakentamistilanteessa alueella tulee tehdä jo rakennustoimenpiteiden takia mitta-
vampia kaivuita yhdessä museo viranomaisten kanssa. Tässä tilanteessa alueella on helpompaa
toteuttaa laajamittaisempaa hulevesien viivyttämistä.

Uudisrakentamistilanteessa suurempiosa korttelin hulevesistä voidaan viivyttää maanalaisissa säi-
liöissä. Maanalaisiasäiliöitä voidaan mahdollisuuksien mukaan sijoittaa piha-alueelle, mutta myös
rakenteellisesti uudisrakennusten kellaritiloihin.

Selvityksessä on esitetty tontin asemakaavaan suositeltava kaavamääräys hulevesistä, joka on ollut
kaavamääräyksen pohjana. Viivytysrakenteiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen arkeo-
logiset arvot.

3.3.6. Ympäristömeluselvitys

Oulun kaupungin ympäristömeluselvityksen 2022 mukaan päiväajan yhteismelun keskitaso on
suunnittelualueella pääosin korkeintaan 55 dB. Aleksanterinkadun puoleisella suunnittelualueen
osalla päiväajan yhteismelun keskitaso ylittää pieneltä osin 65 dB.

Yöajan yhteismelun keskitaso on suunnittelualueella korkeintaan 55 dB lukuun ottamatta pientä
aluetta Aleksanterinkadun varrella ns. Apaja-rakennuksen ulkoseinän kohdalla, jossa päiväajan yh-
teismelun keskitaso ylittää 60 dB.

Asemakaava-alueella sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutason yleisiä ohjear-
voja.

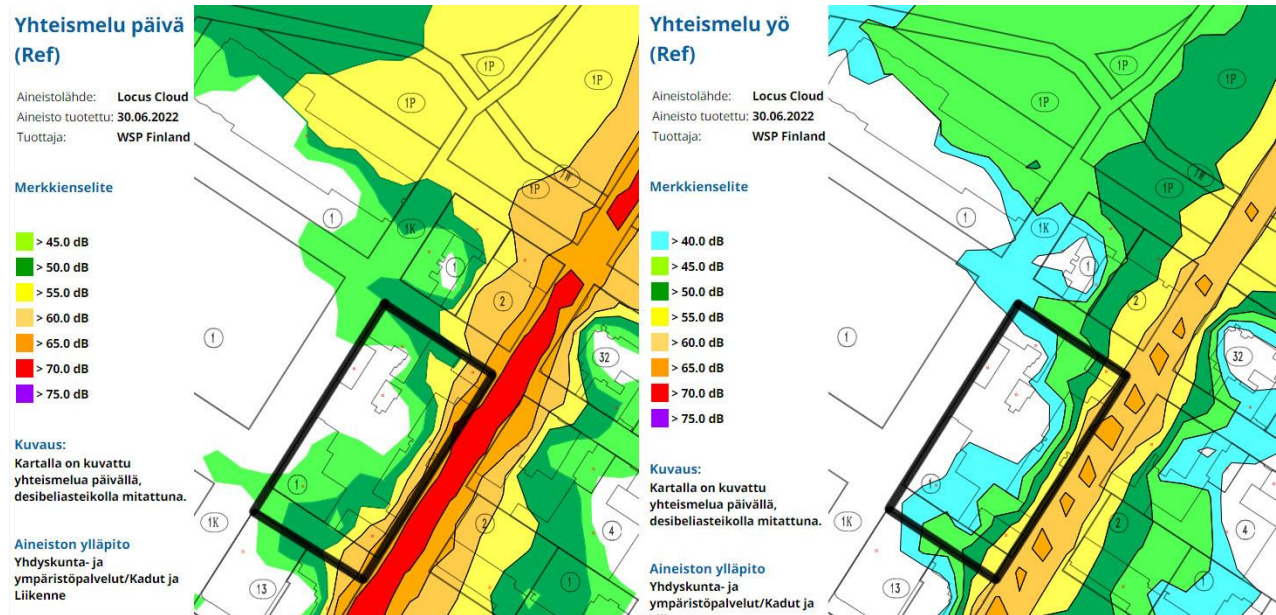
Ulkoalueiden keskiäänitason LAeq ohjearvot ovat asumiseen käytettävillä alueilla päivällä 55 dB(A)
ja yöllä 50 dB(A) sekä oppilaitoksia palvelevilla alueilla päivällä 55 dB(A) (yöohjearvoa ei sovelleta).

Piha-alueelle muodostuu sekä päivällä että yöllä riittävästi ulkoaluetta asemakaavan mahdollista-
maa yhtä asuntoa varten, jonka yhteismelun keskitaso alittaa ohjearvon.

Ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvan melun melutasolle ovat päivällä opetus- ja kokoontumis-
tiloilla 35 dB(A) sekä liike- ja toimistohuoneilla 45 dB(A) (yöohjearvoa ei sovelleta).

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu Aleksanterinkadun varteen rajoittuville rakennus-
aloille merkintä, jonka mukaan rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääne-
neristävyys melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu Aleksanterinkadun suunnalla asemakaavakartalle rakennusalan rajoille merkinnät, jotka osoittavat alueen tai rakennusalan, jolla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.



Kuva 7. Yhteismelu suunnittelualueella. Vasemmalla päiväajan melu ja oikealla yöajan melu. Kuva: WSP Finland, 2022.

3.3.7. Lumitilamitoitus

Kaavoitus on laatinut 4.12.2023 tarkastelut pysäköinti- ja lumitilamitoituksista. Vaihtoehdossa tarkasteltiin 30 ja 35 autopaikan sijoittumista korttelialueelle. Tarkastelut ovat esimerkinomaisia.

Vaihtoehdossa A alueella oli 30 autopaikkaa ja vaihtoehdossa B 35 autopaikkaa.

Tarkastelujen perusteella todettiin, että alueelle ei ole mahdollista sijoittaa riittävästi lumitilaa siten, ettei sitä jouduttaisi osin kuljettamaan pois alueelta. Lumitilaa jäi puuttumaan molemmissa vaihtoehdossa noin 140 neliometriä. Alueen valtakunnallisesti merkittävät rakennetun ympäristön kulttuuriarvot, mukaan lukien puut ja muu pihamiljö, aiheuttavat haasteita pihatoimintojen, kuten lumitilan, järjestämiselle. Tarkasteluiden perusteella ratkaisua, jossa alueelle sijoittuu 30 autopaikkaa, pidettiin ympäristön kannalta parempana. Asemakaava mahdollistaa alueelle enintään 35 autopaikan sijoittamisen.

Asemakaavaselostuksen liitteenä on Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n laatima korttelin käyttösuunnitelmaluonnos 15.5.2024, josta on ote selostuksen kuvassa 10. Suunnitelmaluonnoksen mukaan lunta saadaan läjitettyä korttelialueella noin 78-174 kuutiometriä. Noin 142 kuutiometriä joudutaan kuljettamaan muualle.



VE A

- Ajo sisäpihalle nykyisestä kohdasta Rantakadun puolelta.
- Pysäköintipaikan leveys vaihtelee (2500/2700 mm), reunoille pyritty sijoittamaan leveämpiä paikkoja (leveys 2800 mm).
- Tontin pohjoisosassa jäteauton ajouratarkastelussa on käytetty 8 m jäteautoa.
- Lumitiloihin liittyvässä ajouratarkastelussa on käytetty henkilöauton ajuraa, jonka kääntösäde on lähes vastaava kuin lumitilalaskurissa esitetyn pienimmän aurasukulaston kääntösäde (~3550 mm).

Pysäköintipaikat: 27 AP + 3 LE-AP = **30 AP**
Pyöräpysäköintipaikat: **92 PP**

- TIUKKA PYSÄKÖINTIPAikka**
leveys 2500 mm x pituus 5000 mm
- VÄLJEMPI PYSÄKÖINTIPAikka**
leveys 2700 mm (reunoilla 2800 mm) x pituus 5000 mm
- LE-PYSÄKÖINTIPAikka**
leveys 3600 mm x pituus 5000 mm

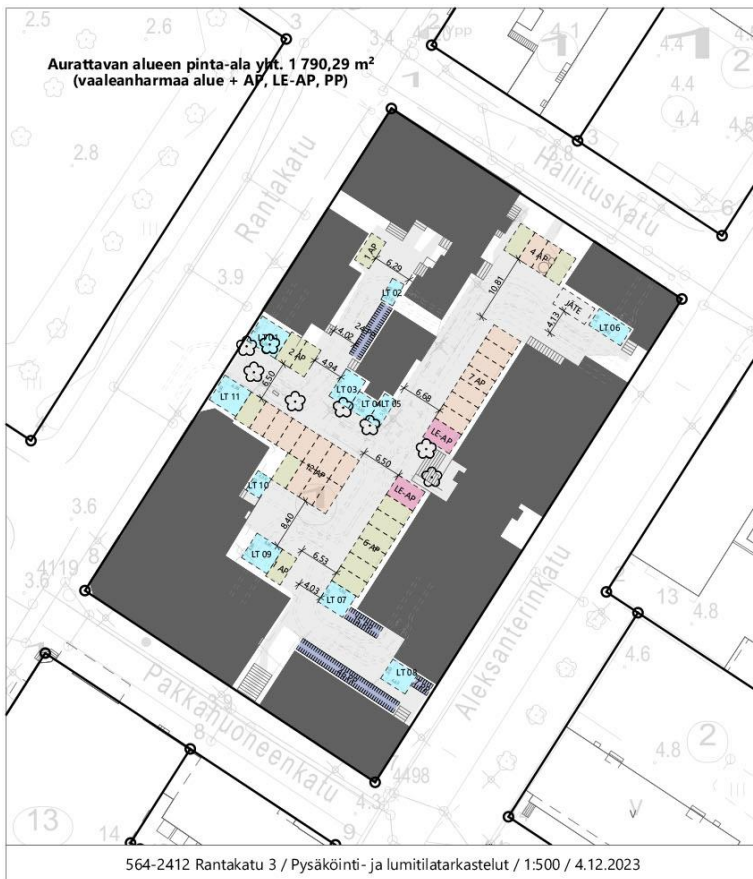
RUNKOLUKITTAVA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAikka
leveys 400 mm x pituus 2000 mm

OLEMASSA OLEVA PUU
sijainnit kantakartan ja ilmakuvien mukaiset lukuun ottamatta sisäänkäynnin portaiden yhteydessä olevat kaksi puuta, joiden sijainnit arvioitu ilmakuvista

Lumitilat: Kaikkea lunta ei mahdollista läjittämään tontilla. Kaavion lumitiloilla (LT 01, LT 02, LT 03, ...) saadaan ao. laskelman mukaan läjitettyä lunta noin 73 m³ (~35 %), ja noin 138 m³ lunta joudutaan kuljettamaan muualle.

LT 01		LUMITILA		leveys min. 3630 mm x syvyys min. 2100 mm ja max. 4600 mm		
Mitoitettava lumen määrä	0,60	-< Oletus: kateveden onnes 0,5m				
Aurattavan alueen pinta-ala yht.	1760,34	-< 1 Spätsi rähän caarattavan olumen pinta-ala asellit (m ²)				
2. Arvio lumitilan leveys ja syvyys jokavalle ksoalle						
leveys	syvyys	korkeus	pinta-ala	tilavuus	HUOMIOITAVAA	
					Kuormausuunnit	
					Pohjan vaurioriski	
					TIILAVUUSTAS	
					E-lumitilavauriokasaus	
					138,27	
					EI RIITÄ	
					LISÄÄ KASA	
Lumitila 1	5,38	4,60	1,8	24,7	2 svyyssuunnassa	-
Lumitila 2	3,63	5,40	2,1	19,5	2 svyyssuunnassa	-
Lumitila 3	4,26	3,28	1,3	14,0	4,9	-
Lumitila 4	3,63	2,10	0,8	8,0	3,7	-
Lumitila 5	5,10	3,65	1,4	18,5	7,7	-
Lumitila 6	3,63	3,23	1,2	11,7	3,7	-
Lumitila 7	5,10	2,10	0,8	10,7	2,4	-
Lumitila 8	6,00	3,10	1,2	18,5	6,5	-
Lumitila 9	4,00	4,60	1,8	18,4	7,8	2 svyyssuunnassa
Lumitila 10	3,63	4,60	1,8	16,7	6,5	2 svyyssuunnassa
Lumitila 11	4,80	4,60	1,8	22,1	10,5	2 svyyssuunnassa
					183,2	73,0

Kuva 8. Pysäköinti- ja lumitilamitoitustarkastelu, vaihtoehto A, 4.12.2023. Kuva: kaavoitus.



VE B

- Ajo sisäpihalle poikkeaa nykyisestä kohdasta Rantakadun puolella – liittymää on siirretty noin yhden pysäköintipaikan pituuden verran pohjoiseen.
- Pysäköintipaikan leveys vaihtelee (2500/2700 mm), reunoille pyritty sijoittamaan leveämpiä paikkoja (leveys 2800 mm).
- Tontin pohjoisosassa jäteauton ajouratarkastelussa on käytetty 8 m jäteautoa.
- Lumitiloihin liittyvässä ajouratarkastelussa on käytetty henkilöauton ajuraa, jonka kääntösäde on lähes vastaava kuin lumitilalaskurissa esitetyn pienimmän aurasukulaston kääntösäde (~3550 mm).

Pysäköintipaikat: 33 AP + 2 LE-AP = **35 AP**
Pyöräpysäköintipaikat: **92 PP**

- TIUKKA PYSÄKÖINTIPAikka**
leveys 2500 mm x pituus 5000 mm
- VÄLJEMPI PYSÄKÖINTIPAikka**
leveys 2700 mm (reunoilla 2800 mm) x pituus 5000 mm
- LE-PYSÄKÖINTIPAikka**
leveys 3600 mm x pituus 5000 mm

RUNKOLUKITTAVA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAikka
leveys 400 mm x pituus 2000 mm

OLEMASSA OLEVA PUU
sijainnit kantakartan ja ilmakuvien mukaiset lukuun ottamatta sisäänkäynnin portaiden yhteydessä olevat kaksi puuta, joiden sijainnit arvioitu ilmakuvista

Lumitilat: Kaikkea lunta ei mahdollista läjittämään tontilla. Kaavion lumitiloilla (LT 01, LT 02, LT 03, ...) saadaan ao. laskelman mukaan läjitettyä lunta noin 73 m³ (~34 %), ja noin 142 m³ lunta joudutaan kuljettamaan muualle.

LT 01		LUMITILA		leveys min. 3630 mm x syvyys min. 2100 mm ja max. 4600 mm		
Mitoitettava lumen määrä	0,60	-< Oletus: kateveden onnes 0,5m				
Aurattavan alueen pinta-ala yht.	1790,29	-< 1 Spätsi rähän caarattavan olumen pinta-ala asellit (m ²)				
2. Arvio lumitilan leveys ja syvyys jokavalle ksoalle						
leveys	syvyys	korkeus	pinta-ala	tilavuus	HUOMIOITAVAA	
					Kuormausuunnit	
					Pohjan vaurioriski	
					TIILAVUUSTAS	
					E-lumitilavauriokasaus	
					141,55	
					EI RIITÄ	
					LISÄÄ KASA	
Lumitila 1	5,29	4,60	1,8	24,3	12,2	2 svyyssuunnassa
Lumitila 2	3,63	2,10	0,8	8,0	3,7	-
Lumitila 3	3,63	5,10	2,0	18,5	7,5	2 svyyssuunnassa
Lumitila 4	3,63	3,23	1,2	11,7	3,7	-
Lumitila 5	5,10	2,10	0,8	10,7	2,4	-
Lumitila 6	6,00	3,10	1,2	18,5	6,5	-
Lumitila 7	4,00	4,60	1,8	18,4	7,8	2 svyyssuunnassa
Lumitila 8	3,63	4,60	1,8	16,7	6,5	2 svyyssuunnassa
Lumitila 9	4,80	4,60	1,8	22,1	10,5	2 svyyssuunnassa
Lumitila 10	3,63	2,50	1,0	9,1	2,3	-
Lumitila 11	4,58	4,60	1,8	22,9	11,3	2 svyyssuunnassa
					181,1	73,2

Kuva 9. Pysäköinti- ja lumitilamitoitustarkastelu, vaihtoehto B, 4.12.2023. Kuva: kaavoitus.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin rakennuksiin voimassa olevaa asemakaavaa laajemmin käyttötarkoituksia sekä päivittää suunnittelualueetta koskevat suojelumerkinnot asemakaavaan vastaamaan alueen valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristön arvoja. Asemakaavan tavoitteet on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 4.4.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 9.4.2019 § 215.

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.

Viranomaisyhteistyö on kuvattu kappaleessa 4.3.3.

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 lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

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 1.4.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.4.-20.5.2019. Asiasta jätettiin kaksi lausuntoa, jotka ovat selostuksen liitteenä.

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

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

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty kolme viranomaisneuvottelua ennen asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville asettamista. Viranomaisneuvottelussa 8.11.2022 käytiin läpi suunnittelun lähtökohtia, keskusteltiin mahdollisesta nk. Apaja-rakennuksen korvaamisesta uudella rakennuksella ja sovittiin maastokäynnistä. Viranomaisneuvottelussa 1.3.2023 käytiin läpi alustavaa kaavakarttaa ja -määräyksiä, pysäköintiratkaisua sekä maastokäynnin tuloksia. Viranomaisneuvottelussa 15.5.2024. Neuvottelussa todettiin asemakaavan muutosluonnoksen vastaavan tavoitteita kaupunkiarkeologian sekä kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottamisen kannalta.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu neuvottelujen ohella lausuntojen muodossa. Museovirasto ja Pohjois-Pohjanmaan museo jättivät lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistamaan opetustoiminnan ohella myös työpaikka- ja liikekäyttöä sekä päivittää suunnittelualueen arvokkaiden rakennusten rakennussuojelua koskevat merkinnät. Kortteliin on myönnetty 26.6.2018 poikkeamislupa. Sen edellytyksenä oli, että korttelin käyttötarkoituksen muutos käsitellään jatkossa asemakaavan muutoksella, jossa käsitellään korttelin käyttötarkoitus, pysäköintivelvoitteet sekä päivitetään arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnät.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueella sijaitsevia rakennuksia on suojeltu rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa riittävät ja suojelupäätöksiä vastaavat sekä tarkentavat kaavamääräykset.

Oulun kaupunginhallituksen 4.3.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotilan vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Asemakaavan muutos tukee seuraavia ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä: kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin.

Suunnittelualueelle on valmisteltu asemakaavapäällikön myöntämä poikkeamislupa 20.6.2018 § 46. Hakijan perustelut poikkeamiselle olivat seuraavat:

”Suomen yliopistokiinteistöjen myytyä kiinteistön yliopiston toiminta korttelissa lakkasi. Omistajan vaihdoksen myötä osaan rakennuksiin sijoitetaan liike-, toimisto- ja työtiloja. Osassa rakennuksista säilyy opetus-, tutkimus- ja tuotekehityskäyttö.

Käyttötarkoituksen muutokset /poikkeamiset:

- Rakennus nro 1. "Kasino" muuttuu toimisto- ja liikerakennukseksi
- Rakennus nro 2. "Korsu" muuttuu toimistokäyttöön lukuun ottamatta nykyistä asuntoa, joka säilyy asuinkäytössä
- Rakennus nro 3. "Tutkijoiden talo" muuttuu toimistokäyttöön
- Rakennus nro 4. "Päärakennus" Opetus-, toimisto- ja työtilakäyttö
- Rakennus nro 5. "Kirjasto" muuttuu liikerakennukseksi (ravintola)
- Rakennus nro 7. "Piirustussali" muuttuu toimistokäyttöön
- Rakennus nro 8. "Apaja" Tutkimus-, tuotekehitys- ja koulutusikäyttö
- Aidan siirto Aleksanterinkadun puolella, mahdollistaa vaihtoehtoja jatkosuunnittelussa. Se myös avaa korttelia tulevan liiketilan kohdalta Aleksanterinkadun puolelle, jolloin julkinen kaupunkitila elävöityy.
- Ääneneristysvaatimus 35dB:stä poiketaan rakennuksissa nro 5. "Kirjasto" ja nro 7. "Piirustussali"
- Autopaikkavaatimuksesta 1 ap/85 m² poiketaan.
- Kyseessä on olemassa oleva suojeltu korttelirakenne, jonka käyttötarkoitus muuttuu ja monipuolistuu. Kortteli on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä "Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila". Korttelissa sijaitsee 6 vanhaa asemakaavassa suojeltua rakennusta ja yksi uudempi oleva rakennus. Näitä purkamatta tontille voidaan osoittaa maksimissaan 46 auto-paikkaa, joista 2kpl inva-paikkoja. Tämä on 77% voimassa olevassa asemakaavassa vaaditusta määrästä."

Poikkeamislupa on myönnetty seuraavilla ehdoilla:

Korttelin käyttötarkoituksen muutos käsitellään jatkossa asemakaavan muutoksella, jota tulee hakea kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan myöntämispäivämäärästä. Asemakaavan muutoksessa käsitellään korttelin käyttötarkoitus, pysäköintivaihtoehdot sekä päivitetään arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnot. Ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä laadittavista suunnitelmista ja haettavista rakennusluvista tulee pyytää Museoviraston lausunto. Tutkijoiden talon käyttötarkoituksen muutos ei saa vaikuttaa rakennuksen ulko- tai sisätilojen ulkoasuun.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään tarvittaessa asemakaavan muutoksen suunnittelun aikana.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n laatimaan korttelin käyttösuunnitelmaan. Suurin osa suunnittelualueen rakennuksista on suojeltuja, eikä alueen rakennuskantaan ole suunnitteilla merkittäviä muutoksia, joten suunnittelun yhteydessä ei ole varsinaisesti tutkittu maankäyttövaihtoehtoja.

Asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa tarkasteltiin mahdollisuuksia Hallituskadun varrella sijaitsevien kahden rakennuksen ullakkotilan käyttöönottoon. Sen todettiin olevan mahdollista ja sovitettavissa alueen arvoihin siten, että pihan puolelle rakennuksia on mahdollista osoittaa uusia kattoikkunoita asemakaavamääräysten mukaisesti.

Alustavassa suunnitteluvaiheessa tarkasteltiin mahdollisuutta yhdistää rakennuksia toisiinsa yhdyskäytävillä, mikä olisi parantanut rakennusten toimivuutta yhtenäisenä kokonaisuutena. Tästä ajatuksesta luovuttiin yhdyskäytävien toteuttamisen osoittauduttua vaikeaksi kaupunkikuvallisesti sekä paloteknisesti. Lisäksi asemakaavan muutosta valmisteltaessa tarkasteltiin alueen suunnittelun yksityiskohtia, kuten sisäänkäyntikatoksia, jotka on mahdollista suunnitella tarkemmin ja jotka voidaan toteuttaa ilman tarvetta ottaa niihin kantaa asemakaavamääräysten tasolla.

Apaja-rakennukselle osoitettua rakennusala on muutettu siten, että se ottaa paremmin huomioon kulttuurihistorialliset arvot. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala on osoitettu kiinninäk. Tutkijoiden taloon, joka on suojeltu rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Rakennusalojen tarkistaminen varmistaa tämän rakennuksen suojeluarvojen säilymistä aiempaa paremmin.

4.5.1. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana 19.4.-20.5.2019 kaksi lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon perusteella on esitetty asemakaavakartalla ja -merkinnöissä arkeologiaan liittyvä asemakaavamääräys. Muilta osin lausunnoilla ja mielipiteillä ei ollut vaikutusta asemakaavan sisältöön.

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitetyt mielipiteet, täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

4.5.2. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

4.5.3. Suunnitelmiin nähtävillölon jälkeen tehdyt muutokset

Täydennetään tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 9.4.2019 § 215.

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

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

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kortteli liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Alueelle saadaan rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita. Korttelin suurin sallittu kerros-luku vaihtelee I-III. Pysäköintipaikat toteutetaan tontille maan tasoon. Tontin rakennusoikeus on

6035 kerrosalaneliometriä. Rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-20 lukuun ottamatta Aleksanterinkadun varrella sijaitsevaa vuonna 2001 rakennettua ns. Apaja-rakennusta.

Rakennusoikeus lisääntyä voimassa olevasta asemakaavasta 335 kerrosalaneliometrillä, mikä mahdollistaa Hallituskadun varrella sijaitsevien kahden rakennuksen ullakkotilan käyttöönoton. Näille rakennuksille on osoitettu kaavamerkintä uk, ullakkokerros.

Alueelle voidaan toteuttaa enintään 35 autopaikkaa. Pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa yksi jokaista liiketilan 40 kerrosalaneliometriä kohti ja yksi jokaista muiden toimintojen 50 kerrosalaneliometriä kohti.

Korttelialueelle on osoitettu säilytettävät puut asemakaavakartassa.

Asemakaavakarttaan on merkitty osaa korttelialueesta koskeva kaavamerkintä sm-ka, Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

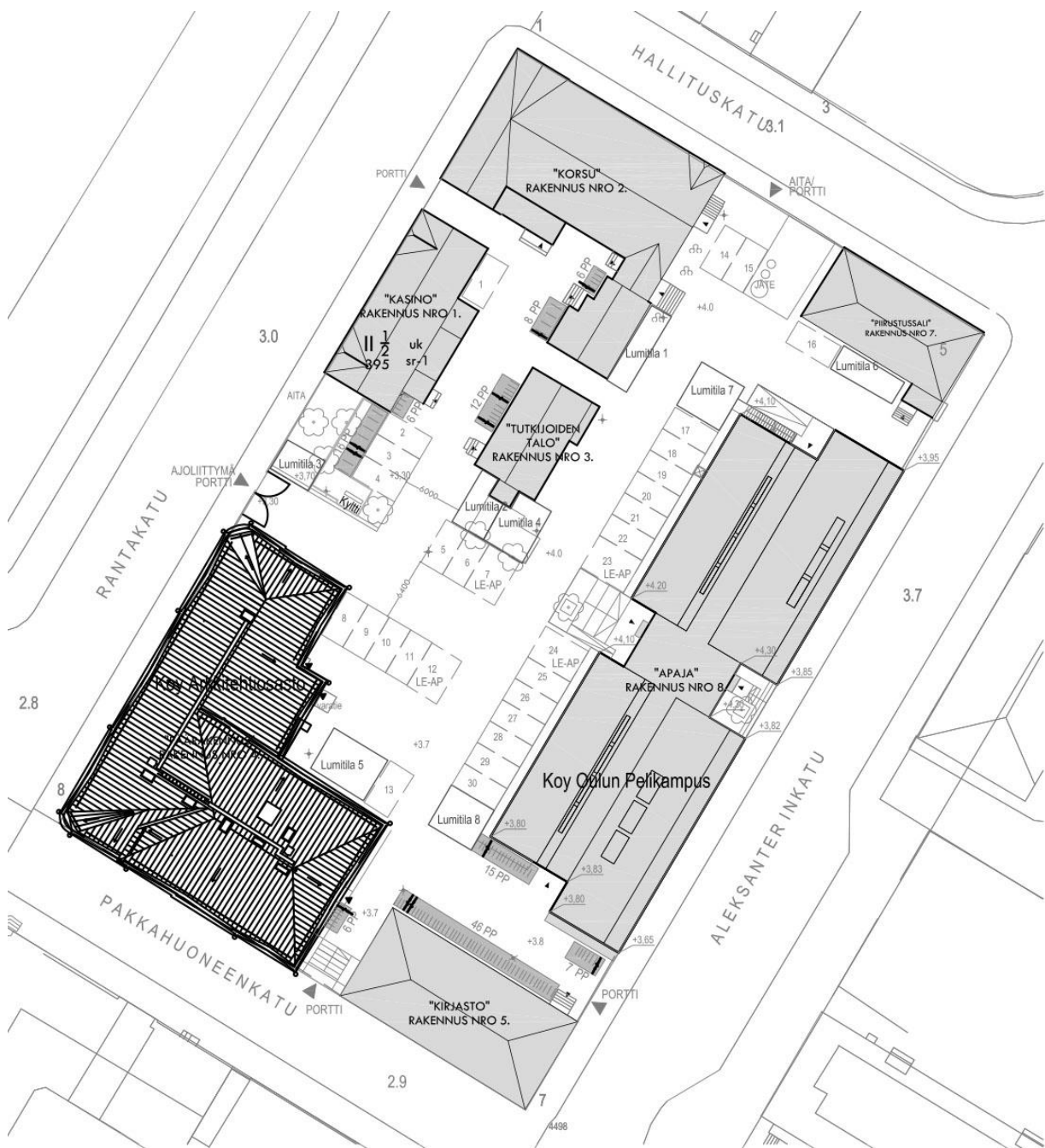
Asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä RKY2009, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Aleksanterinkadun varteen rajoittuville rakennusalojen rajoille on merkitty alueet, joilla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä tarkentava kolmiomerkintä *pok7*, jossa määrätään tarkemmin mm. rakennusten kaupunkikuvasta, rakennussuojelusta, rakentamis- ja korjaamistavasta, korttelialueelle sijoitettavasta asunnosta, hulevesien käsittelystä sekä polkupyöräpysäköinnistä.

Pakkahuoneenkatu korttelialueen kohdalla on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti merkinnällä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (kaavamerkintä pp/t).

Pakkahuoneenkadulle on osoitettu yleismerkintä, jossa edellytetään ottamaan huomioon arkeologinen selvitystarve sekä olemaan aluetta koskevista maaperään kajoavista toimenpiteistä yhteydessä museoviranomaiseen.



Kuva 10. Korttelin viitesuunnitelmaluonnos 15.5.2024. Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Alueen rakennetun ympäristön arvojen ja laadun säilymistä tukemiseksi asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä tarkentava kolmiomääräys, joka tarkentaa kaavamääräyksiä. Korttelialueelle on osoitettu asemakaavassa säilytettävät puut. Pysäköintipaikoille on osoitettu asemakaavassa enimmäismäärä, mikä tulee pihamiljöön ilmeeseen säilymistä.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä liikenteeseen

Asemakaavalla mahdollistetaan korttelialueen käyttötarkoitus opetustoimintaa laajempaan, mikä vastaa alueen nykyistä käyttöä voimassa olevaa asemakaavaa paremmin sekä tukee rakennusten säilymistä käytössä. Vuonna 2001 rakennetulle Apaja-rakennukselle, joka ei ole asemakaavassa suojeltu, on osoitettu laajentamismahdollisuus pihan puolella. Suunnittelualueen kulttuurihistoriallisten rakennusten suojelumerkinnot on päivitetty vastaamaan nykyisiä käytössä olevia asemakaavamerkintöjä.

Museovirasto on 15.8.1994 tehnyt ympäristöministeriölle esityksen eräiden Oulun läänissä sijaitsevien valtion omistamien rakennusten suojelemisesta valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Ympäristöministeriö määräsi Oulun läänissä sijaitsevat suojelesitykseen sisältyvät 47 rakennusta sekä neljä näihin liittyvää rakennettua aluetta suojeltaviksi valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 3 §:n 1 momentin nojalla. Suojeluesitykseen sisältyviä rakennuksia sekä näihin liittyviä rakennettuja alueita on pidettävä sellaisena kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämiseksi suojeltavina kohteina, joita valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 1 ja 2 §:ssä tarkoitetaan. Ympäristöministeriö on antanut päätöksen 10.11.1994. Asemakaavan muutosalueelle suojeluluettelossa kohdistuvat samat kuusi rakennusta, jotka on tässä asemakaavan muutoksessa esitetty suojelumerkinnällä sr-20.

Asemakaavan muutoksella varmistetaan entisten piirustussali- ja kirjastorakennusten säilyminen, aiempi asemakaava mahdollisti niiden korvaamisen uudisrakentamisella. Valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen huomioon ottamiseen liittyvä kaavamerkintä on osoitettu asemakaavassa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kolmiomerkintä, joka tarkentaa muun muassa rakennussuojeluun liittyviä yksityiskohtia. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaupunkivallisia vaikutuksia. Apaja-rakennukselle osoitettu rakennusala mahdollistaa laajennuksen, joka kaavoituksen näkemyksen mukaan soveltuu sijainniltaan ja mittakaavaltaan alueen ilmeeseen ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Kaupunkiarkeologisen inventoinnin edellyttämät arkeologiset kaivaukset otetaan huomioon asemakaavakartan määräyksen mukaisesti.

Asemakaavan pysäköintimitoitusta laadittaessa on vertailtu voimassa olevan asemakaavan vaatimusta sekä nykyisiä vaatimuksia ja päädytty esittämään velvoite, jonka mukaan korttelialueelle voidaan osoittaa enintään 35 autopaikkaa. Tämä katsottiin enimmäismääräksi ottaen huomioon alueen valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset arvot, jotka kohdistuvat myös pihamiljööseen. Viranomaisneuvotteluissa tuotiin esille tarve suojella pihamiljöötä ja rajoittaa pysäköintiin käytettävää aluetta. Asemakaavassa on osoitettu piha-alueelle säilytettävät puut.

Rakentamisella ei ole merkittäviä liikennevaikutuksia. Ajoyhteys korttelialueelle säilyy nykyisellä paikallaan.



Kuva 11. Luonnos ns. Korsu-rakennuksen pihan puolen ullakkotilan ikkunoista. Kuva: Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.

5.3.2. Vaikutukset kaupunkiarkeologiaan

Kortteli kuulu Oulun kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Korttelissa olevan, alun perin Oulun yliopiston Arkkitehtuurin osaston lisärakennukseksi vuonna 2001 rakennetun, Apajan alueella on tehty arkeologinen koekaivaus vuonna 2000.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu selostuksen kappaleessa 3.3.2 sekä kuvassa 4 esitetyt arkeologisesti merkittävät luokkiin 1 ja 2 osoitetut korttelialueen osat (piha-alue sekä viiden suojellun rakennuksen rakennusalat) asemakaavamerkinnällä sm-ka, Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

Asemakaavan muutoksen ei arvioida johtavan sellaiseen rakentamiseen, joka aiheuttaisi vaikutuksia kaupunkiarkeologiaan.

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvalle osalle Pakkahuoneenkata on osoitettu yleismerkintä, jossa edellytetään ottamaan huomioon arkeologinen selvitystarve sekä olemaan aluetta koskevista maaperään kajoavista toimenpiteistä yhteydessä museoviranomaiseen.

Lisäksi kaavamääräyksissä on todettu hulevesiratkaisujen suunnittelun osalta: Viivytyrakenteiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon arkeologinen selvitystarve.

5.3.3. Kestävien liikkumismuotojen edistäminen

Alueella on hyvät kävely-, pyöräily- sekä joukkoliikenneolosuhteet. Pyöräily-yhteyksistä Linna- baana sijoittuu suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sekä Kembraana ja rakenteilla oleva Nallibaana myös läheisyyteen. Asemakaavamääräyksissä on otettu huomioon polkupyörien pysäköinnin järjestäminen laadukkaasti.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu Aleksanterinkadun suunnalla asemakaavakartalle rakennusalan rajoille merkinnät, jotka osoittavat alueen tai rakennusalan, jolla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä. Muita ympäristön häiriötekijöitä ei ole tunnistettu.

5.5. Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavan muutoksessa on käytetty Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä laadittu niitä tarkentava kolmiomääräys *pok7*.

5.6. Nimistö

Asemakaavan laatimisen yhteydessä ei ole esitetty uusia nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n laatima korttelin käyttösuunnitelma on selostuksen liitteenä.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutos voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Asemakaavan muutos ei johda uudisrakentamiseen, mutta mahdollistaa rakennusten käyttötarkoitusten muuttamista niiden korjaamisen yhteydessä aiempaa asemakaavaa joustavammin. Kahdessa rakennuksessa Hallituskadun varrella on mahdollistettu asemakaavassa ullakkotilan käyttöönotto pääkäyttötarkoituksen mukaisena tilana olevan rakennusrungon sisällä.

Oulussa 16. päivänä toukokuuta 2024

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Jere Klami

kaavoitusarkkitehti



LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake

Laaditaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa

I kaupunginosan kortteli nro 2, Rantakatu 3, Aleksanterinkatu 4-6

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Alueellanne on aloitettu asemakaavan laatiminen. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta **kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.**

Asemakaavan on tavoitteena valmistua loppuvuodesta 2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana **19.4. – 20.5.2019. Ohje palautteen antoon sivulla 5.**



Kuvassa on esitetty asemakaavan muutosalue punaisella viivalla ja tiedotusalue punaisella katkoviivalla.

Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2412**.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

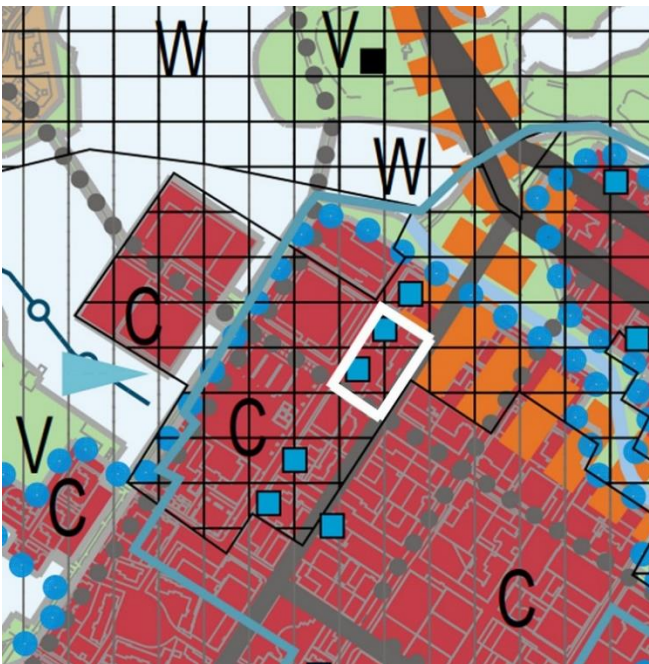
Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeesta tiedotetaan. Suunnittelualue käsittää I kaupunginosan korttelin nro 2 osoitteissa Rantakatu 3 ja Aleksanterinkatu 4-6. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Hallituskatuun, kaakossa Aleksanterinkatuun, lounaassa Pakkahuoneenkatuun ja luoteessa Rantakatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 5006 m².

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Kortteli sijaitsee torinrannassa. Torialuetta rajaa Rantakadun rakennusrivistö, jonka vanhimmat rakennukset on rakennettu Oulun vuoden 1882 palon jälkeen, sekä Meritullin asuinalue. Meritullin edustalla sijaitsee 1900-luvun alussa rakennettu Oulun kauppahalli laajennuksineen sekä osin 1700-luvulta olevat aittarakennukset. Meren puoleista näkymää hallitsevat Kaupunginteatteri ja pääkirjasto. Korttelissa sijaitsevat rakennukset: päärakennus (1883, suunnittelija: ins. Hugo Neuman), lääninarkkitehti John Lybeckin 1883 suunnittelemat "Korsu", Piharakennus (Tutkijoiden talo) ja "Kasino", Piirustussalirakennus (ent. konttorirakennus) (1893, suunnittelija: rakennusmestari K.A.Wiklund) kirjasto (1895, suunnittelija: lääninarkkitehti W.A. Tötterström) sekä "Apaja" (2001, suunnittelija: Auer & Sandås Arkkitehdit Oy). Rakennukset ovat "Apajaa" lukuun ottamatta rakennussuojelulain asetuksen perusteella suojeltuja.



Kuvat: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Kortteli 2 on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille

työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan mukaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009). Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Voimassa oleva asemakaava

Korttelissa 2 on voimassa 10.3.1989 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 1162). Kortteli on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Rakennusoikeus on yhteensä 5700 m². Sallittu kerrosluku on I-III. Osaan rakennuksista voidaan sijoittaa ullakkokerros. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu suojelumerkinnöillä sr-1 ja sr-4. Sr-1:n mukaan rakennusta ei saa purkaa, sr-4:n mukaan rakennus on pyrittävä säilyttämään. Kortteliin saa sijoittaa yhden asunnon. Piha-alueella on varaukset maanalaiselle tilalle. Aleksanterinkadun puoleisilla rakennuksilla ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla rapattu kivipinta tai peittomaalattu lauta. Asemakaavamerkinnän mukaan autopaikkoja on rakennettava 1/85 m².

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistamaan työpaikka- ja liikekäyttöä sekä päivittää suunnittelualueen arvokkaiden rakennusten rakennussuojelua koskevat merkinnät. Suunnittelualueen rakennukset säilyvät. Kortteliin on myönnetty 26.6.2018 poikkeamislupa. Sen edellytyksenä oli, että korttelin käyttötarkoituksen muutos käsitellään jatkossa asemakaavan muutoksella, jossa käsitellään korttelin käyttötarkoitus, pysäköintivaroitukset sekä päivitetään arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnät.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty suunnittelualueen maanomistajien hakemuksesta.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Hakija tilaa tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, jotka laaditaan kaupungin ohjauksessa. Asemakaavahanketta varten on perustettu ohjausryhmä.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelutyön aikana laaditaan tarvittavat selvitykset.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus alueella) sekä kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön (näkyvät alueelle, kulttuurihistorialliset arvot). Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

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

Suunnitteluaineistot tulevat esille <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2412**. Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 -asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille keväällä 2019 maanomistajien hakemuksesta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen 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 kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävillä neljän viikon ajan tavoiteaikataulun mukaan loppukevästä 2019. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun asemakaavan muutosluonnoksesta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2019, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

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

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI**, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.



Viistokuva suunnittelualueelta © Blom

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Jere Klami | puh. 044 703 2412 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

kaavoitusassistentti Lea Mäkivierikko | puh. 044 703 2435 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana 19.4.-20.5.2019 kaksi lausuntoa.

Museovirasto, Petri Halinen ja Satu Taivaskallio, kirjoittavat 26.4.2019:

Oulun kaupunki/yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on pyytänyt Museoviraston lausunnon asemakaavahankkeesta I kaupunginosan korttelissa nro 2, Rantakatu 3, Aleksanterinkatu 4-6. Museovirastoon on toimitettu lausuntopyyntö mukana 1.4.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 20.6.2018 päivätty poikkeamispäätös (OUKA/3560/10.3.00.01/2018).

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan mukaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistamaan työpaikka- sekä liikekäyttöä sekä päivittää arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnät. Lisäksi käsitellään asemakaava-alueen pysäköintivelvoitteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaava perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. Kaavatyön kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Asemakaavahanketta varten on perustettu ohjausryhmä.

Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Mika Sarkkinen, kirjoittavat 15.5.2019:

Oulun kaupungilla on tullut vireille Pokkisen kaupunginosan korttelia 2 (Rantakatu 3, Aleksanterinkatu 4-6) koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2412). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijaitsee Oulun keskustassa kaupunginojan eteläpuolella. Korttelia rajaavat etelässä Pakkahuoneenkatu, lännessä Rantakatu, pohjoisessa Hallituskatu ja idässä Aleksanterinkatu. Kortteli kuuluu Oulun kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Korttelissa olevan, alun perin Oulun yliopiston Arkkitehtuurin osaston lisärakennukseksi vuonna 2001 rakennetun, Apajan alueella on tehty arkeologinen koekaivaus vuonna 2000.

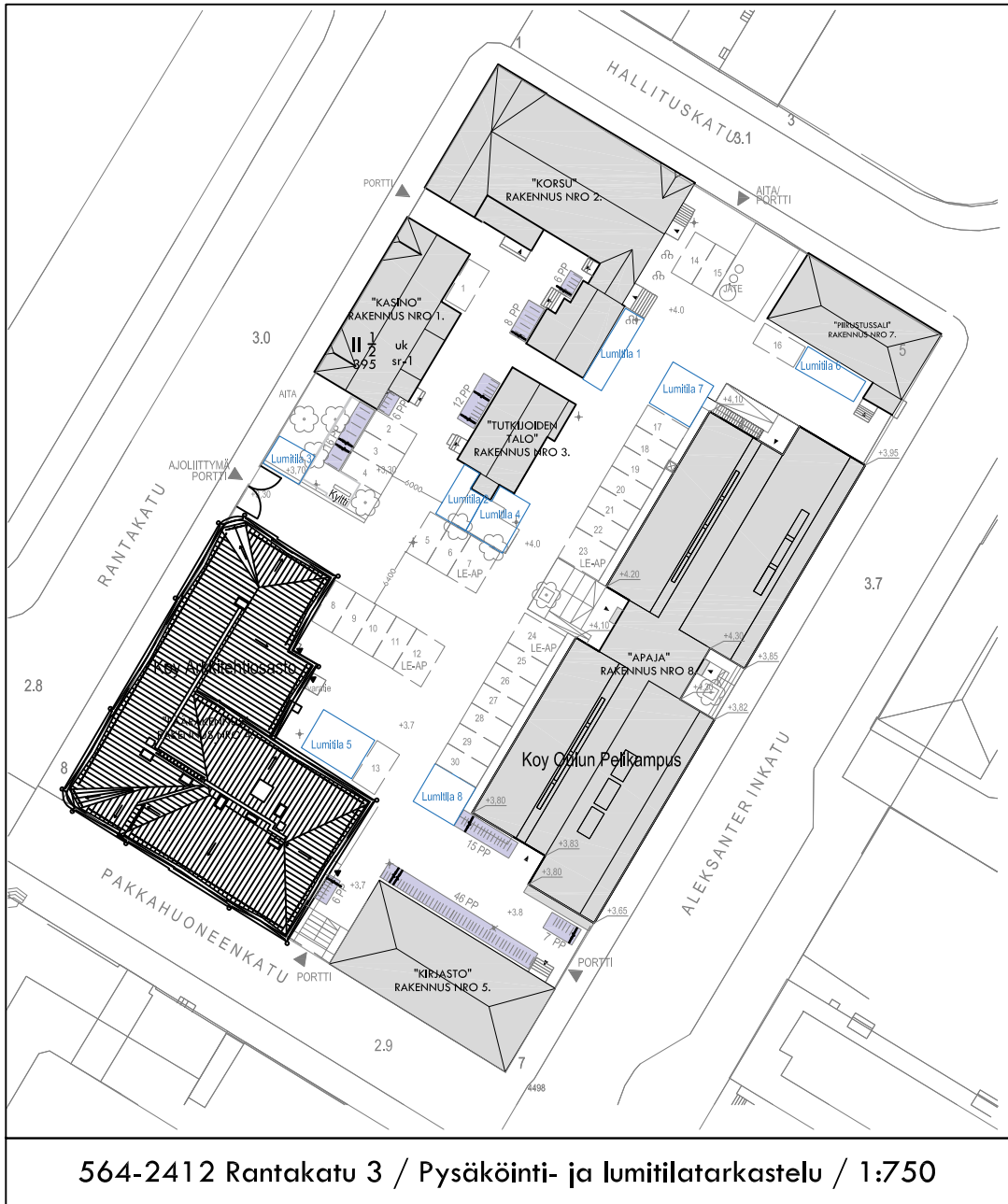
Korttelin piha-alueet on Museoviraston vuonna 2002 (päivitys 2007) tekemissä kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa katsottu kuuluvaksi luokkaan 2 eli tutkimuksellisesti mielenkiintoiseksi alueeksi, jolla arkeologisia kerroksia on luultavasti säilynyt. Kyseisillä alueilla maaperään kajoaminen voidaan tehdä joko arkeologin valvonnassa tai sitten alueella on suoritettava koetutkimuksia. Tarvittavat toimenpiteet arvioidaan tapauskohtaisesti. Vuonna 2017 päärakennuksen (1883) korjauksen aikana todettiin rakennuksen alla säilyneen rakennusta vanhempia kaupunkikerroksia. Kulttuurikerrosten säilymistä myös muiden kortteliin 1800-luvun lopulla rakennettujen rakennusten alla ei voida sulkea pois. Myös nämä tulee sisällyttää arkeologiseen alueeseen, siltä osin kuin niiden alla ei ole kellareita tai muuta selvästi piha-/katutasoa alemmas ulottuvaa rakentamista.

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1989, eikä siinä ole otettu huomioon arkeologista kulttuuriperintöä. Nyt vireillä olevassa kaavamuutoksessa se tulee ottaa huomioon asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin.

Kaavoitus:

Lausunnon perusteella on esitetty asemakaavan muutosluonnoksen kaavakartalla ja -merkinnöissä kaupunkiarkeologiaan liittyvä asemakaavamääräys.

Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.



564-2412 Rantakatu 3 / Pysäköinti- ja lumitilatarkastelu / 1:750

RANTAKATU 3 - PIHAN VIITESUUNNITELMA

KAUPUNGINOSA: POKKINEN
KORTTELI: 2
TONTIN PINTA-ALA: 5006 m²

Koy Arkkitehtiosasto ja Koy Oulun Pelikampus hallinnanjakosopimuksella.

PYSÄKÖINTIPAIKAT

AUTOPAIKKALASKELMA:

Koy Arkkitehtiosasto	Koy Oulun Pelikampus	Yhteensä
12 AP + 2 LE-AP	14 AP + 2 LE-AP	26 AP + 4 LE-AP

PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKAT:

Koy Arkkitehtiosasto	Koy Oulun Pelikampus	Yhteensä
54 PP	68 PP	122 PP

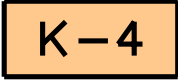













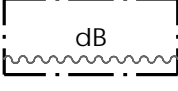

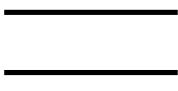
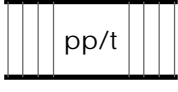
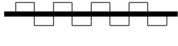
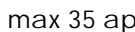
LUMITILALASKELMA:

Aurattavan alueen pinta-ala yhteensä 1840 m²
Kaikkea lunta ei mahduta läjittämään tontilla.
Lunta saadaan läjitettyä tontilla noin 78 m³ - 174 m³.
Noin 142 m³ lunta joudutaan kuljettamaan muualle.





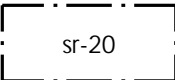
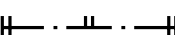

Lumitilat hallinnanjakosopimuksellisella osiolla:

Koy Arkkitehtiosaston puolella: 108,3 m²
Koy Pelikampuksen puolella: 66 m²

Mitoitettava lumen määrä	0,60	<- Oulussa käytetään arvoa 0,6m						
Aurattavan alueen pinta-ala yht.	1840	<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neljänä (m2)						
2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasilie.								
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormaussuunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTAS E (= lumitilarve - lumikasoien)
Lumitila 1	8,70	2,30	0,9	20,0	5,7	-	-	-142,41
Lumitila 2	4,10	4,45	1,7	18,2	7,8	-	-	EI RIITÄ
Lumitila 3	4,40	3,40	1,3	15,0	5,5	-	-	LISÄÄ KASA
Lumitila 4	5,80	4,40	1,7	25,5	13,1	-	-	
Lumitila 5	6,30	4,70	1,8	29,6	16,6	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 6	7,20	2,50	1,0	18,0	5,5	-	-	
Lumitila 7	5,00	5,00	1,9	25,0	13,0	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 8	5,00	4,60	1,8	23,0	11,3	2 syvyyssuunnassa	-	
				174,3	78,4			

22-3		Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
95		Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96		Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1		Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
113		Rakennusala.
125-2		Ullakkokerros.
132-7		Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
142-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
164-7		Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tontille saadaan enintään sijoittaa.

Asemakaavamerkinntät ja -määräykset, 16.5.2024

		
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
164-7	max 35 ap	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tontille saadaan enintään sijoittaa.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
170-10		Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.
171-23		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
190-1		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.
200-380		<p>pok7-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Pakkahuoneenkadun ja Rantakadun kulmassa sijaitsevan rakennuksen julkisivumateriaalina tulee olla rapattu paikalla muurattu tiili. Muiden rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu puuverhous.</p> <p>Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä materiaaleja. Julkisivujen värityksen tulee yhdessä muodostaa korttelialueelle harmoninen kokonaisuus.</p> <p>Mikäli Aleksanterinkadun varressa sijaitsevilla kolmekerroksisella rakennusalalla sijaitsevaa rakennusta laajennetaan tai rakennus puretaan ja rakennetaan uudelleen, tulee rakennuksen massoittelussa, materiaaleissa sekä värisävyissä ottaa huomioon rakennusten ja alueen kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset sekä kulttuurihistorialliset arvot. Rakennuksen räystäslinjan korkeuden tulee Aleksanterinkadun puoleisella julkisivulla olla enintään +12.00 (N2000).</p> <p>Korttelialueelle voidaan sijoittaa enintään yksi asunto, jonka kerrosala on enintään 55 neliometriä.</p> <p>Välttämättömät tekniset asennukset ja laitteet asemakaavassa suojeltujen rakennusten vesikattojen yläpuolella on sovitettava rakennusten historiallisiin ominaispiirteisiin, kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Niiden tulee olla räystäslinjasta sisäänvedettyjä.</p> <p>Korttelialuetta koskevista korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <p>Hallituskadun ja Aleksanterinkadun kulmassa sijaitsevan rakennuksen (ns. Korsu) sekä Hallituskadun ja Rantakadun kulmassa sijaitsevan rakennuksen (entinen Piirustussali) mahdollisen ullakkorakentamisen yhteydessä niiden pihan puoleisille kattolappeille voidaan sijoittaa uusia kattolyhtyjä tai lapeikkunoita. Kattolyhty tai lapeikkunat tulee sovittaa alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Ullakkorakentamisella ei saa heikentää rakennusten kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia eikä kulttuurihistoriallisia arvoja. Ullakkorakentamisen tulee tapahtua olemassa olevan kattopinnan sisäpuolella.</p> <p>Sr-20-merkinnällä osoitettujen rakennusten sisätiloissa voidaan tehdä historiallisiin ominaispiirteisiin soveltuvia rakennusten toiminnan vaatimia muutoksia. Tämä koskee myös Rantakadun ja Pakkahuoneenkadun kulmassa sijaitsevan ns. päärakennuksen kellaria. Korttelialueen keskellä sijaitsevan sr-20-merkinnällä osoitetun ns. Tutkijoiden talon sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella. Tutkijoiden talon rakennusosat, jotka ensisijaisesti tulee säilyttää, ovat toisen kerroksen yläaula ja sen puupaneelikatto, sisäporras sorvatulla kaidetolpilla, huoneiden tulisijat hormeineen, alkuperäiset paneelikatot, lautalattiat, peiliövet, listoitukset ja rosetit.</p> <p>Rakennusten rakennusaloja saa ylittää vähäisessä määrin rakennettaessa sisäänkäyntikatoksia sekä esteettömän kulun vaatimia rakenteita. Katokset eivät saa heikentää rakennusten kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia eivätkä kulttuurihistoriallisia arvoja.</p> <p>Korttelialue tulee aidata asemakaavakartassa merkityillä alueilla aidalla, jonka pinnat ovat peittomaalattua puuta.</p>

Alueella syntyviä hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti sekä määrällisesti, mikäli Aleksanterinkadun varren kolmekerroksisella rakennusalalla toteutetaan uudisrakentamista, tai piha-alueita rakennetaan. Piha-alueet on osoitettu asemakaavamerkinntällä sm-ka. Alueella syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti pyrkiä imeyttämään maaperään, mikäli tämä on mahdollista piha-alueella sijaitsevan muinaismuistolain rauhoittaman kaupunkiarkeologisen kiinteän muinaisjäännöksen säilymisen kannalta. Mikäli hulevesien imeyttäminen alueella ei ole mahdollista, viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 0,6 kuutiometriä jokaista sataa neliometriä vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytyssrakenteen tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytyssrakenteiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon arkeologinen selvitystarve.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja tulee varata liiketilaa varten vähintään yksi jokaista 40 kerrosalaneliometriä kohden ja muita toimintoja varten vähintään yksi jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohden. Ulkona olevien polkupyörätelineiden tulee olla runkolukittavia.

Mikäli polkupyöräpysäköintipaikkoja sijoitetaan sisätiloihin, ne on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm.

300-28

Laadittaessa alueelle suunnitelmia tulee ottaa huomioon arkeologinen selvitystarve sekä olla aluetta koskevista maaperään kajoavista toimenpiteistä yhteydessä museoviranomaiseen.