



Asemakaavan selostus

Luonnos 30.5.2024

30.5.2024 päivättyyn Oulun kaupungin VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelissa 14 sijaitsevaa tilaa 564-407-1-3 sekä osaa Nahkatehtaankadun ja Tulliväylän katualueesta koskevaan asemakaavan muutokseen

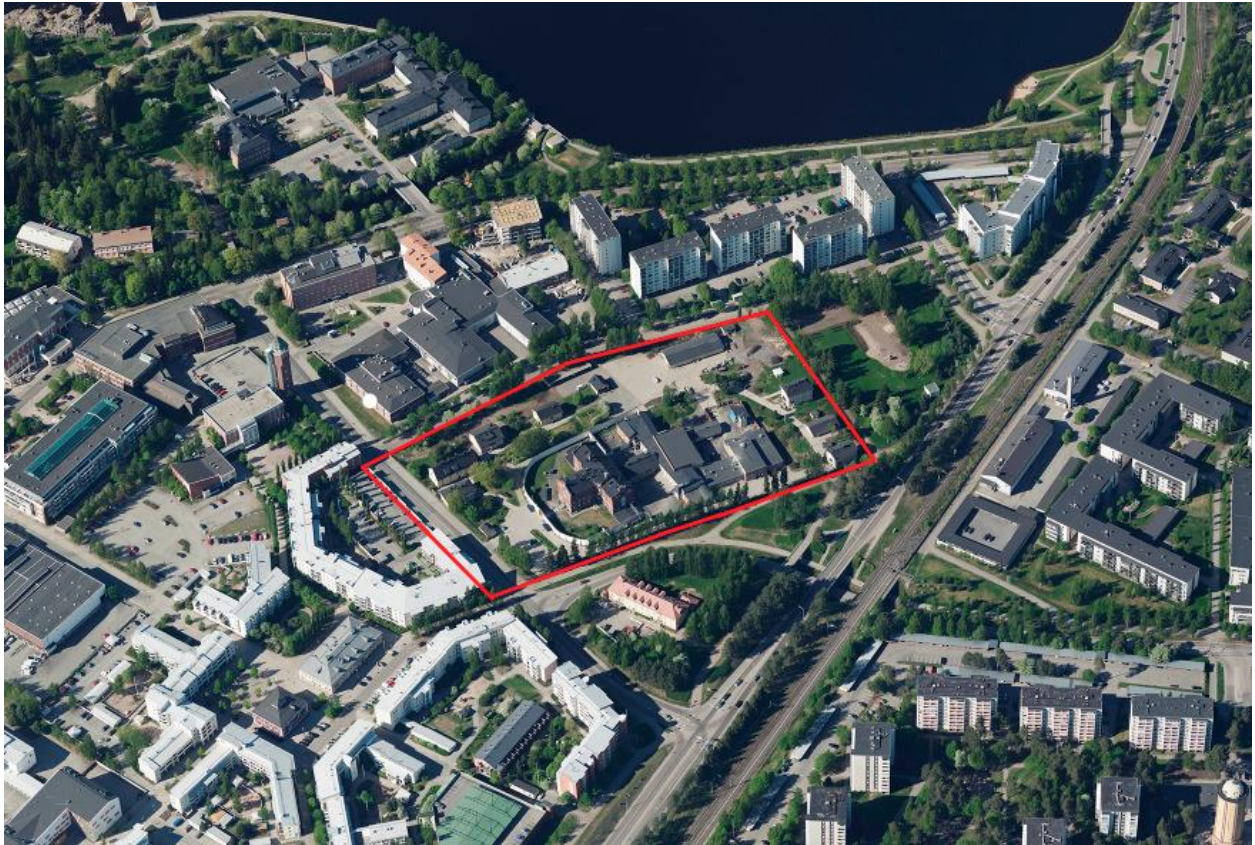
(Nahkatehtaankatu 5)

Lääninvankila

Kaavatunnus 564-2539

Diaarinumero OUKA/8323/2022

Selostus päivitetty xx.xx.202x



Kuva 1 Ilmakuva etelästä pohjoiseen, missä asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella. Osa ilmakuvasa näkyvistä suunnittelualueen luoteispuolelle sijoittuvista rakennuksista on viime vuosina korvattu purkavalla täydennysrakentamisella. Kuva vuodelta 2018 © Oulun kaupunki.

Sisältö

| | | |
|---------|--|----|
| 1. | Perus- ja tunnistetiedot..... | 4 |
| 1.1. | Tunnistetiedot | 4 |
| 1.2. | Kaava-alueen sijainti | 4 |
| 1.3. | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista | 5 |
| 1.4. | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista | 5 |
| 2. | Tiivistelmä..... | 6 |
| 2.1. | Asemakaavan sisältö..... | 6 |
| 2.2. | Kaavaprosessin vaiheet..... | 8 |
| 2.3. | Asemakaavan toteutus | 8 |
| 3. | Lähtökohdat | 8 |
| 3.1. | Selvitys suunnittelun alueen oloista..... | 8 |
| 3.1.1. | Alueen yleiskuvaus..... | 8 |
| 3.1.2. | Luonnonympäristö..... | 8 |
| 3.1.3. | Rakennettu ympäristö | 9 |
| 3.1.4. | Maanomistus..... | 10 |
| 3.2. | Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset | 11 |
| 3.2.1. | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet | 11 |
| 3.2.2. | Maakuntakaava | 11 |
| 3.2.3. | Yleiskaava | 12 |
| 3.2.4. | Voimassa olevat asemakaavat | 12 |
| 3.2.5. | Rakennusjärjestys..... | 13 |
| 3.2.6. | Tonttijako ja kiinteistörekisteri..... | 13 |
| 3.2.7. | Pohjakartta..... | 13 |
| 3.2.8. | Rakennuskiellot..... | 13 |
| 3.2.9. | Suojelupäätökset..... | 13 |
| 3.2.10. | Maankäyttö Sopimukset | 14 |
| 3.2.11. | Oulun keskustavisio 2040 | 14 |
| 3.2.12. | Myllytullin täydennysrakentamisen visio..... | 14 |
| 3.3. | Kaava-alueita koskevat selvitykset | 15 |
| 3.3.1. | Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) | 15 |
| 3.3.2. | Rakennushistoriaselvitys | 16 |
| 3.3.3. | Kuntotutkimukset..... | 25 |
| 3.3.4. | Markkina-analyysi | 25 |
| 3.3.5. | Ympäristöriskiselvitys..... | 26 |
| 3.3.6. | Maaperän pilaantuneisuusselvitys | 26 |
| 3.3.7. | Sulfaattimaaselvitys | 27 |
| 3.3.8. | Rakennettavuusselvitys..... | 27 |
| 3.3.9. | Hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma..... | 29 |
| 3.3.10. | Luontoselvitykset..... | 30 |
| 3.3.11. | Maisemaselvitys..... | 33 |
| 3.3.12. | Meluselvitykset..... | 34 |
| 3.3.13. | Tärinäselvitys | 37 |
| 3.3.14. | Liikenneselvitys ja liikennesuunnitelmat..... | 38 |
| 3.3.15. | Lumitilamitoitus | 40 |
| 3.3.16. | Diplomityö vankilarakennuksen uusiokäytöstä | 40 |
| 3.3.17. | Tampereen yliopiston Management of Built Heritage -kurssin harjoitustyöt..... | 40 |
| 4. | Asemakaavan suunnittelun vaiheet..... | 41 |
| 4.1. | Asemakaavan suunnittelun tarve | 41 |
| 4.2. | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 41 |
| 4.3. | Osallistuminen ja yhteistyö..... | 41 |
| 4.3.1. | Osalliset | 41 |
| 4.3.2. | Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 42 |
| 4.3.3. | Viranomaisyhteistyö..... | 43 |

| | | |
|---------|--|----|
| 4.4. | Asemakaavan tavoitteet..... | 43 |
| 4.4.1. | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet..... | 43 |
| 4.4.2. | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen..... | 44 |
| 4.5. | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset..... | 44 |
| 4.5.1. | Alustavien vaihtoehtojen kuvaus..... | 44 |
| 4.5.2. | Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu..... | 46 |
| 4.5.3. | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet..... | 48 |
| 4.5.4. | Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen..... | 48 |
| 4.5.5. | Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen..... | 48 |
| 4.5.6. | Suunnitelmiin nähtävillälöön jälkeen tehdyt muutokset..... | 48 |
| 4.5.7. | Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset..... | 48 |
| 5. | Asemakaavan kuvaus..... | 48 |
| 5.1. | Kaavan rakenne..... | 48 |
| 5.2. | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen..... | 51 |
| 5.3. | Kaavan vaikutukset..... | 51 |
| 5.3.1. | Vaikutukset aluerakenteeseen ja kaupunkikuvaan..... | 51 |
| 5.3.2. | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin..... | 52 |
| 5.3.3. | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön..... | 56 |
| 5.3.4. | Vaikutukset liikenteeseen..... | 57 |
| 5.3.5. | Vaikutukset palveluihin ja talouteen..... | 58 |
| 5.3.6. | Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen..... | 58 |
| 5.3.7. | Vaikutukset sosiaalisiin oloihin..... | 58 |
| 5.3.8. | Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen..... | 58 |
| 5.3.9. | Vaikutukset kestävien liikkumismuotojen edistämiseen..... | 59 |
| 5.3.10. | Lapsivaikutukset..... | 59 |
| 5.4. | Ympäristön häiriötekijät..... | 61 |
| 5.5. | Kaavamerkinnot ja -määräykset..... | 62 |
| 5.6. | Nimistö..... | 62 |
| 6. | Asemakaavan toteutus..... | 63 |
| 6.1. | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 63 |
| 6.2. | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 63 |
| 6.3. | Toteutuksen seuranta..... | 63 |

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelin 14 kiinteistöä 564-407-1-3, johon sisältyy pieni osa Tulliväylän katualueesta, ja sen lounaispuolella sijaitsevaa osaa Nahkatehtaankadun katualueesta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin VI kaupunginosan korttelin 14 tontit nro 1-3. Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä. Tonttijako tarkentuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

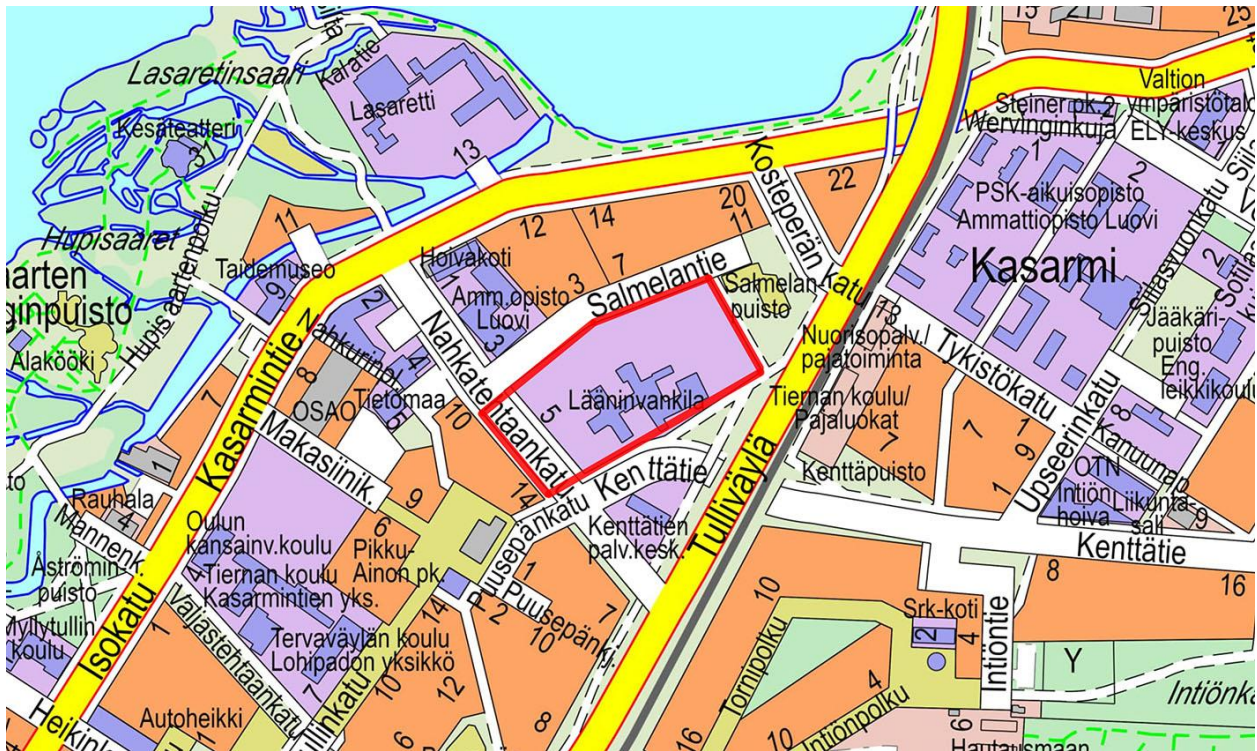
Kaavan nimi: Lääninvankila, Nahkatehtaankatu 5
Kaavatunnus: 564-2539
Kaavan laatija: Jere Klami ja Karita Lahti
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 30.8.2023.
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 12.9.2023.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2025
Asemakaava on tullut voimaan __.__.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun kaupungin VI kaupunginosassa (Myllytulli). Asemakaavan muutos koskee korttelin 14 kiinteistöä 564-407-1-3, johon sisältyy pieni osa Tulliväylän katualueesta, ja sen lounaispuolella sijaitsevaa osaa Nahkatehtaankadun katualueesta. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Salmelanpuistoon ja kaakossa, lounaassa ja luoteessa vastaavasti Kenttätiehen, Myllytullin kortteliin 36 ja Salmelantiehen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 31235 neliometriä.



Kuva 2 Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 30.5.2024

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Maankäytön viitesuunnitelmat 30.5.2024, UKI Arkkitehdit Oy

Liite 5. Ympäristön yleissuunnitelmaluonnos 30.5.2024, VSU Maisema-arkkitehdit Oy

Liite 6. Liikenneselvitys 27.5.2024, WSP Finland Oy, sisältää ajoura- ja näkemäaluetarkastelut

Liite 7. Maisemaselvitys 1.11.2022, AFRY Finland Oy

Liite 8. Ympäristömeluselvitys 29.5.2024, WSP Finland Oy

Liite 9. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009 -inventointi

Oulun keskustavisio 2040

Myllytullin täydennysrakentamisen visio

Rakennushistoriaselvitys

Luontoselvitykset

Maisemaselvitys

Hulevesiselvitys

Liikenneselvitys

Maaperän pilaantuneisuusselvitys

Ympäristöriskiselvitys
Hulevesiselvitys
Sulfaattimaaselvitys
Rakennettavuusselvitys
Ympäristömeluselvitys
Runkomeluselvitys
Tärinäselvitys
Lumitilamitoitus (sisältyy ympäristösuunnitelmaan)
Kuntotutkimukset
Markkina-analyysi

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksessa korttelin 14 alueelle muodostuu tontit nro 1-3. Tonttijako tarkentuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Korttelin 14 tontti nro 1, joka muodostaa pääosan korttelialueesta, on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Asemakaavan muutosluonnoksessa korttelin 14 alueelle on osoitettu kahdeksan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta sekä yksi talouskellari suojelumerkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Yksi suojelurakennuksista, rakennus 4 (entinen lääninvankilan putka ja asuinrakennus, rakennettu 1810), ulottuu hieman Nahkatehtaankadun katualueelle.

Lisäksi yksi talouskellari on osoitettu suojelumerkinnällä. Sen ulkoasu ja historialliset ominaispiirteet tulee pyrkiä säilyttämään.

Vankilan muuri tulee säilyttää, ja se on osoitettu muurimerkinnällä. Muuriin voidaan avata alueen toiminnan kehittämisen edellyttämiä uusia aukkoja, jotka eivät vaaranna alueen arvojen säilymistä.

Suojeltujen rakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä 1 – 3 ½ kerrosta.

Korttelin 14 alueelle on mahdollista osoittaa täydennysrakentamista, jonka suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä 4 – 5 ½ kerrosta. Kiinteistön koillisreunalla sijaitseva suojeltu kaksikerroksinen rakennus on otettu huomioon kerrosluvuissa siten, että sen lähiympäristössä täydennysrakentamisen kerrosluku on enintään 4 ½.

Vankilarakennuksen vanhin osa (rakennettu 1885) sisältyy asemakaavassa suojeltuihin rakennuksiin. Asemakaavan muutosluonnos mahdollistaa tämän vankilarakennuksen myöhemmin rakennettujen laajennusten osalta eri vaihtoehtoja, joissa laajennukset joko korvataan uudisrakentamisella tai säilytetään kokonaisuudessaan tai osittain. Tästä syystä rakennusoikeus on esitetty asemakaavamerkinnöissä ns. kolmiomääräyksessä vankilarakennuksen alueella ehdollisena siten, että rakennusoikeuden toteuttaminen täysimääräisenä edellyttää rakennuksen osien purkamista ja korvaamista uudisrakentamisella.

Korttelialueelle on osoitettu tontit nro 2 ja 3. Ne ovat autopaikkojen korttelialuetta, joiden kautta saadaan järjestää ajoyhteys niihin rajoittuville korttelialueille (kaavamerkintä LPA-4). Ne sijoittuvat Salmelantien sekä Nahkatehtaankadun varteen alueille, joille nykytilanteessakin sijoittuu pysäköintialueita. Tontille nro 2 on osoitettu rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle (Porttimökki, rakennettu ennen vuotta 1932, rakennusoikeus 35 kerrosalaneliometriä), joka on osoitettu suojelumerkinnällä sr-20. Tontille nro 3 on osoitettu rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle (autotalli, rakennettu vuonna 1906, rakennusoikeus 55 kerrosalaneliometriä), joka on osoitettu suojelumerkinnällä sr-20, sekä yksikerroksiselle rakennukselle, johon voi sijoittaa autoajan, talous- ja huoltotiloja, rakennusoikeus 100 kerrosalaneliometriä.

Asemakaavan muutosalueelle osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 25 600 kerrosalaneliometriä. Siitä suojelurakennuksiin kohdistuu 5160 kerrosalaneliometriä, sisältäen säilytettäväksi suositeltavat vankilarakennuksen kellarikerroksen laajennukset vuosilta 1928 ja 1931. Täydennysrakentamiselle muodostuu rakennusoikeudeksi 20 440 kerrosalaneliometriä tilanteessa, jossa vankilarakennusta ei säilytetä kokonaisuudessaan. Lisäksi asemakaavan muutosalueelle on osoitettu 930 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta autosuojille, auton säilytyspaikoille, talous-, huolto- sekä työtiloille.

Korttelin 14 alueelle on osoitettu merkintä Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Kortteliin 14 on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset merkinnät yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuille alueen osille (kaavamerkintä pp) sekä oleskelualueille (kaavamerkintä le). Piha-alueille on osoitettu merkinnät säilytettävälle ja täydennettävälle puuriveille sekä istutettaville puuriveille. Piha-alueille on osoitettu näkemäalueet risteysalueiden läheisyyteen. Tonteille nro 1 ja 3 on osoitettu rakennusala maanalaista pysäköintipaikkaa varten (kaavamerkintä ma-p). Tonteille nro 1 ja 2 on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset merkinnät muuntamoille (kaavamerkintä vm).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä tarkentava kolmiomääräys *myl7*, joka sisältää määräyksiä rakentamisesta ja kaupunkikuvasta, rakennussuojelusta, pysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, piha-alueista ja hulevesistä, jätehuollosta, väestönsuojista, ympäristömelun huomioon ottamisesta sekä pilaantuneista maista.

Nahkatehtaankadun katualue korttelin 14 kohdalla on osoitettu katualueeksi. Alueelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ohjeelliset katualueen rajat sekä istutettavan ja säilytettävän puurivin merkintä. Pieni osa suunnittelualueesta sen itänurkassa sisältyy voimassa olevassa asemakaavassa Tulliväylän katualueeseen, ja on osoitettu myös asemakaavan muutoksessa katualueeksi.

Alueelle asemakaavassa osoitetun täydennysrakentamisen alueelle arvioidaan muodostuvan noin 213 asuntoa noin 320 asukkaalle tilanteessa, jossa vankilarakennusta ei säilytetä kokonaisuudessaan, ja vankilarakennuksen suojeltu osa ja sen taakse mahdollistettava uusi laajennusosa toteutuvat muuna toimintona kuin asumisena. Täydennysrakentaminen toteutuu kerrostaloasumisena. Laskentaperusteena on asuntorakentamisen kerrosala 16 000 kerrosalaneliometriä, asunnon koko 75 kerrosalaneliometriä sekä asukasmäärä 1,5 asukasta / asunto.

On mahdollista, että myös suojelurakennuksiin, suojellun vankilan taakse mahdollistettavaan uuteen laajennusosaan ja pienempien suojelurakennusten yhteyteen rakennusten 2 ja 17 väliin suunniteltuun uudisrakennukseen toteutetaan asuntoja. Tätä ei ole otettu huomioon asukasmääräarviossa.

Rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu korttelissa 14 0,92 sekä asemakaavan muutosalueella 0,85.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin viisi mielipidettä. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

2.3. Asemakaavan toteutus

Asemakaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan vaiheittain asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijoittuu vanhalle teollisuusalueelle rakennettuun Myllytullin kaupunginosaan. Vankilatoimintoja paikalla on ollut jo 1790-luvulta alkaen. Vankilan alue koostuu betonimuurin ympäröimästä vanhasta vankilarakennuksesta laajennuksineen ja lisärakennuksineen, sekä niiden ympärille sijoittuvasta vankilatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia käsittävästä puistomaisesta vyöhykkeestä. Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, muiden muassa vankilarakennuksen vanhin osa vuodelta 1885 sekä vuonna 1778 kruununvankilaksi rakennettu Oulun vanhin kivitalo (Oxenstiernan talo). Nykyisin rakennus on toimistorakennuksena.

Myllytullin alue muuttui 1990-luvun alussa täydennysrakentamisen myötä enemmän asuntovaltaiseksi. Asemakaavan muutosalueen lähiympäristö on kerrostalovaltaista, joskin rakentamisen mittakaava vaihtelee paljon suunnittelualueen eri puolilla. Suunnittelualueella ympäröivien rakennusten kerrosluku vaihtelee kahdesta yhdeksään kerrokseen siten, että korkein rakentaminen sijoittuessa suunnittelualueen pohjoispuolelle. Suunnittelualueen koillis- ja kaakkoispuolille Tulliväylän varteen sijoittuvien Salmelanpuiston ja Kenttätien palvelukeskuksen ympäristöt ovat luonteeltaan pienipiirteisiä ja puistomaisia.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee runsaasti palveluita, joihin kuuluvat mm. Oulun museo- ja tiedekeskus, Oulun taidemuseo, lähikauppa, useita kouluja ja päiväkoteja sekä Hotelli Lasaretti. Hupisaarten kaupunkipuisto lukuisine virkistyspalveluineen, kuten keskusleikkipuisto, sijaitsee myös lähellä suunnittelualueetta.

3.1.2. Luonnonympäristö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu luonto- ja maisemaselvitykset, jotka on kuvattu selostuksen kappaleissa 3.3.10 ja 3.3.11.

Asemakaavan muutosalueelle sijoittuu aidattu vankila-alue, jolla on laaja, suurimmalta osin hoidettu, puistomainen piha-alue. Piha-alueella on useita eri-ikäisiä rakennuksia ja niitä ympäröiviä nurmialueita. Lisäksi alueella on asfaltti- ja sorapintaisia teitä ja paikoitusalueita sekä betonilaa-toitettuja alueita.

Vankilan korttelissa muurin ulkopuolinen alue on pääosin puoliavointa hoidettua piha-aluetta. Alue muodostuu nurmipintaisista alueista, joilla on puu- ja pensasistutuksia. Näiden lomassa on kulkuväyliä sekä pysäköintialueita. Tontin pohjoiskulma on ilmeeltään hoitamaton. Alueella kasvaa kookkaita maisemapuita: mäntyjä sekä vaahtera- ja tammiryhmä. Tontin kaakkoisrajalla kasvava pitkä yhtenäinen koivurivi reunustaa ja jäsentää pihapiiriä sekä viereisen Kenttätien katunäkymää. Huomionarvoisia ovat myös alueen vanhimpien ja maisemallisesti arvokkaiden rakennusten (entinen kruununvankila, rakennettu 1778 ja kruununvankilan putka, rakennettu 1810) yhteydessä kasvavat kulttuurilajit, kuten syreenit ja omenapuut.

Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain (4:29 §) mukaisia suojeltavia luontotyypppejä, vesilain (2:11 §) mukaisia suojeltavia vesiluontotyypppejä (lähteet, alle hehtaarin kokoiset lammet, norot) tai vesilain (3:2 §) tarkoittamia puroja. Alueella ei myöskään ole metsälain (3:10 §) mukaisia metsäluonnon arvokkaita elinympäristöjä. Alueella ei ole suojeltuja luonnonmuistomerkkejä (luonnonsuojelulaki 3:23 §; Oulun kaupunki 2022).

Alue on kasvillisuudeltaan vahvasti kulttuurivaikutteinen. Alueella ei esiinny uhanalaisten luontotyyppien luokittelun mukaisia luontotyypppejä (Kontula & Raunio 2018). Alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai muutoin suojelullisesti huomioitavia kasvilajeja. Alueelta ei ole dokumentoitu aiemminkaan havaintoja huomioitavista kasveista (Suomen Lajitietokeskus 2022).

Vankilan alueella pesivä linnusto koostuu tavanomaisesta kaupunkiympäristössä pesivästä lajistosta, joka hyötyy erityisesti ihmistoiminnan synnyttämistä kolopesäpaikoista.

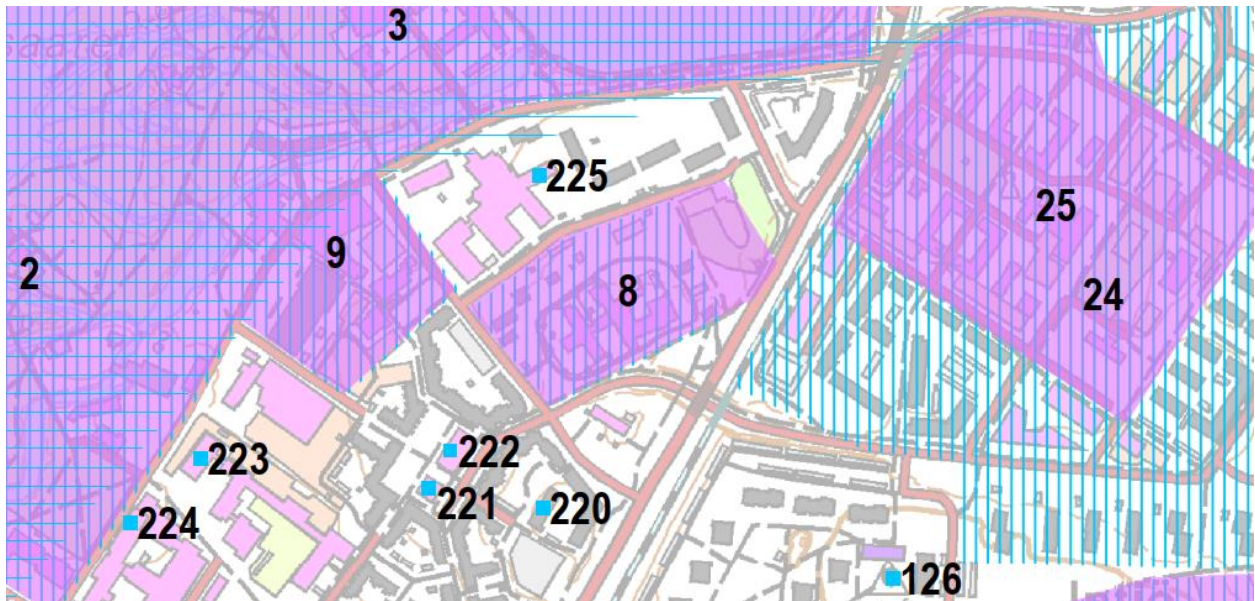
Vankilan yhdestä rakennuksesta löydettiin lepakon ulosteita. Ulostoiden tuoreudesta ei kuitenkaan pysty tekemään johtopäätöksiä. Koska alueella ei havaittu selvityksissä saalistelevia tai päiväpiiloissa oleskelevia lepakoita, on todennäköisempää, että kyse on vanhoista ulosteista, jotka ovat säilyneet kuivassa ullakkotilassa. Ulostehavainnon takia ei kuitenkaan voida täysin poissulkea lepakoiden esiintymisen mahdollisuutta vankilan alueella, sekä Oxenstiernan talon roolia mahdollisena lisääntymis- ja levähdyspaikkana.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueeseen sisältyvä nykyinen Oulun vankilan alue on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sekä osa Oulun vankilan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Oulun vankilan RKY 2009 -kohteen aluerajaus ulottuu koillisessa Salmelanpuistoon, joka ei kuulu suunnittelualueeseen. Lisäksi suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu myös muita arvokkaita rakennettua kulttuuriympäristön kohteita, muiden muassa Lasaretinsaari, Åströmin nahkatehdas, Åströmin entinen varikkorakennus, Oulun tiilinen kruununmakasiini (TVL:n varasto- ja korjaamorakennus, Oulun hirsinen kruununmakasiini, Entinen kasakkakasarmi (As Oy Puusepänpiha), Oulun kasarmi sekä Oulun tarkka-ampujakasarmit (RKY 2009).

Alueen rakennuskanta on kuvattu tarkemmin selostuksen rakennushistoriaselvitystä käsittelevässä kappaleessa 3.3.2.



Kuva 3 Karttaote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteestä Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt I. Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) on esitetty violetilla ja Oulun vankila on merkitty numerolla 8. Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta © Pohjois-Pohjanmaan liitto.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei lähtötietojen mukaan ole muinaismuistoja; alue sijaitsee Uuden Oulun yleiskaavassa kaupunkiarkeologisen alueen ulkopuolella, eikä sillä sijaitse myöskään muinaismuistorekisterin perusteella muinaismuistoja 8.5.2024 tarkistetun tilanteen perusteella.



Kuva 4 Karttaote muinaismuistorekisteristä 8.5.2024. Oulun vankilan rakennettu kulttuuriympäristö on esitetty kartalla sinisellä ruuturasterilla. Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta © Museovirasto.

3.1.4. Maanomistus

Asemakaavan muutoksen kohteena olevan tilan omistaa Suomen valtio (Senaatti-kiinteistöt). Suunnittelualueen yleiset alueet omistaa Oulun kaupunki, lukuun ottamatta vankilakiinteistön

itänurkassa sijaitsevaa pientä aluetta, joka on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa katualueeksi ja jonka omistaa Suomen valtio (Senaatti-kiinteistöt).

3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Asemakaavan muutosalueen lähtökohtien perusteella tarkemmassa suunnittelussa huomioitavia valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ovat ainakin: olemassa olevien liikenneyhteyksien kehittäminen; sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen; melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvien ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäisyminen; sekä valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaaminen. Tavoitteissa mainittu kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatiin valtakunnallisiin inventointeihin, joiden pohjalta tunnistetut alueet ja kohteet tulee ottaa alueidenkäytössä huomioon siten, että niiden arvot turvataan. Valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksen mukaisesti edellä tarkoitettuna inventointina toimii kulttuuriympäristön osalta Museoviraston laatima RKY 2009 -inventointi, johon myös Oulun vankila (RKY 2009) sisältyy. Inventoinnissa tunnistetut alueet ja kohteet tulee ottaa alueidenkäytössä huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

3.2.2. Maakuntakaava

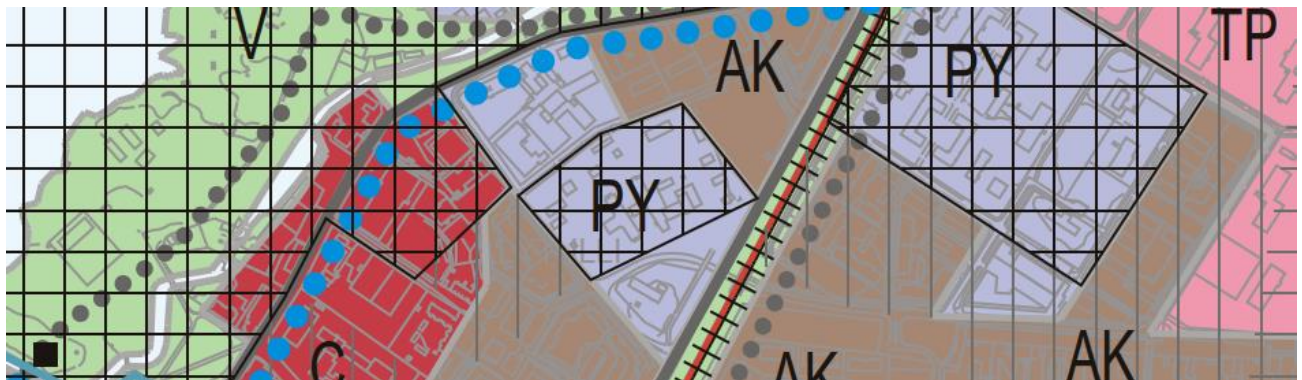
Alueella on voimassa kolme Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavaa, joissa suunnittelualue sijaitsee Oulun keskustatoimintojen alueella (C-1). Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelumääräyksiin kuuluu muun muassa luoda yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa 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.



Kuva 5 Ote Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan kaavakartasta, missä suunnittelualue sijaitsee kuvan keskellä punaisella merkityllä alueella C-1. Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta © Pohjois-Pohjanmaan liitto.

3.2.3. Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee keskeisen kaupunkialueen kaavakartalla julkisten palvelujen alueella (PY), joka varataan luonteeltaan julkisille palveluille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja vähäisessä määrin myös asumista. Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi, jonka 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 pyydetty lausunto museoviranomaiselta.

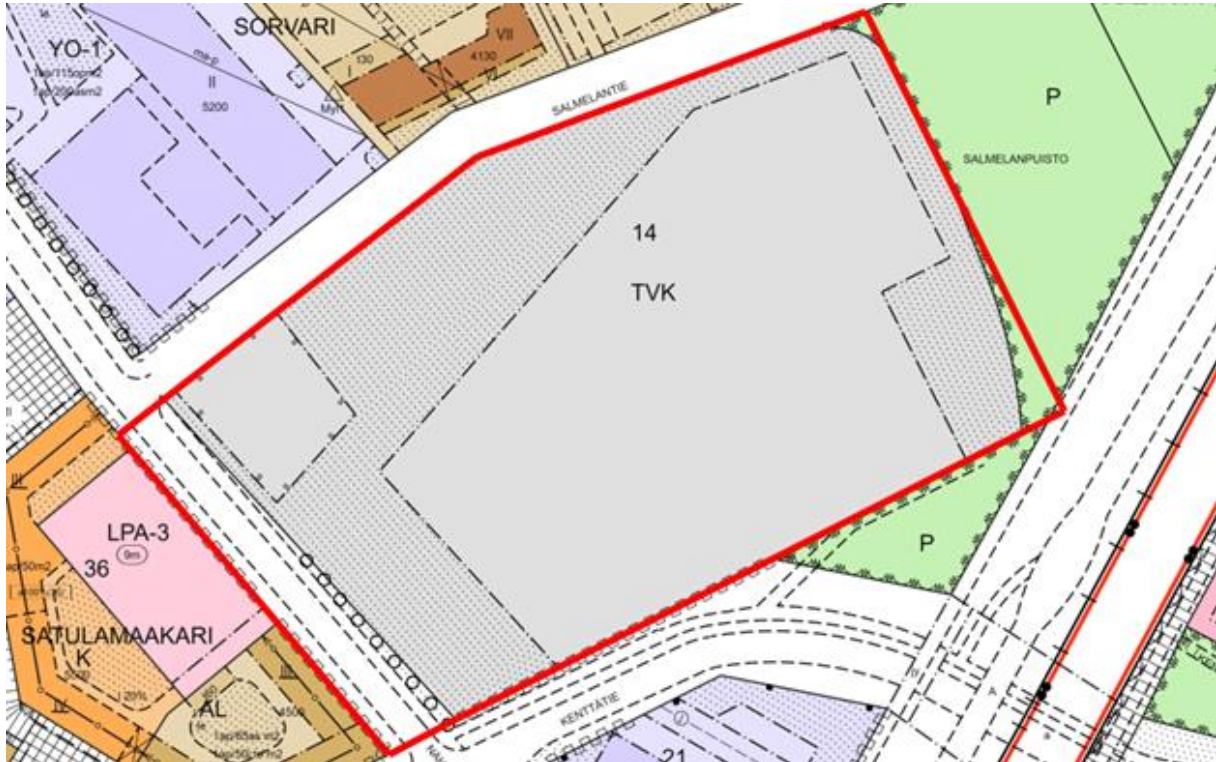


Kuva 6 Ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2. Suunnittelualue sijaitsee kuvan keskellä PY-merkinällä ja ruuturasterilla merkittynä. Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta © Oulun kaupunki.

3.2.4. Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 13.2.1950, 30.6.1971, 17.8.1978 ja 31.3.1989 hyväksytyt asemakaavat. Vuoden 1971 asemakaava koskee suunnittelualueen pohjois- ja itänurkkia, joiden pyöristetyn kulma-alueet on osoitettu puistoalueiksi (P) ja osaksi Salmelanpuistoa. Vuoden 1978 asemakaava on voimassa vankilan kiinteistön itänurkassa, missä noin kahdentoista neliömetrin suuruinen alue on osoitettu katualueeksi. Vuoden 1989 asemakaava puolestaan sisältää vankila-alueen lounaispuolelle sijoittuvan osan Nahkatehtaankadun katualueesta. Siinä kadun osia on jäsennetty ohjeellisilla katkoviivoilla ja vankila-alueella vastapäätä sijaitsevan korttelin 36 rajalle on osoitettu kaksi ajoneuvoliittymäkieltoa. Vankila-alueen lounaisrajalle on osoitettu myös ohjeellinen istutettava alueen osa sekä istutettava puurivi. Muutoin suunnittelualueella on voimassa vuoden 1950 asemakaava, joka ilmentää osaltaan Myllytullin historiaa entisenä teollisuusalueena. Suunnittelualue on osoitettu vuoden 1950 asemakaavassa teollisuus- ja varastokorttelialueeksi (TVK), jolla on noudatettava erityisiä säännöksiä. Säännökset koskevat muiden muassa paloturvallisuutta ja käytettäviä rakennusmateriaaleja; erillisten asumiselle sekä konttori- ja ruokailutoiminnalle osoitettavien rakennusten, huoneistojen ja huoneiden rakentamisen sallimista; alueelle rakennettavien rakennusten välisiä etäisyyksiä ja niiden korkeuksia; enintään kolmasosan tontin pinta-alasta käyttämistä rakentamiseen; tontin rakentamattomasta pinta-alasta enintään puolen käyttämistä tulenottavien aineiden varastoimiseen; rakennusten sijoittamista vähintään kuuden metrin etäisyydelle tontin rajoista; tontin reuna-alueiden käsittelyä lehtipuuistutuksin sekä maistraatin oikeutta myöntää lievennyksiä edellä luetelluista säännöksistä. Lisäksi korttelialueelle on osoitettu puistomaisesti istutettavaa aluetta, esipihaa, noin kolmasosa tontin pinta-alasta, jolla tulee noudattaa viranomaisten antamia määräyksiä. Korttelialueen länsikulmaan on myös osoitettu alue suojeltavalle Oulun vanhimmalle kivitalolle.

Suunnittelualueetta sivuaa etelässä 10.11.1977 hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualueen etelärajalle on osoitettu liittymäkielto uudelta Kenttätien katualueelta.



Kuva 7 Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmäkartasta, jossa suunnittelualue sijaitsee kuvan keskellä punaisella rajattuna. Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta © Oulun kaupunki.

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.

3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan tonttijako asemakaavan muutoksen yhteydessä. Tonttijako on asemakaavan muutosluonnoksessa alustava, ja se tarkentuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

3.2.7. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita __.__.20__ (tarkistetaan asemakaavan muutosehdotusvaiheessa).

3.2.8. Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

3.2.9. Suojelupäätökset

Asemakaavan muutosalue sisältyy Nahkatehtaankadun katualuetta lukuun ottamatta Oulun vanikan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu rakennussuojelulain tai -asetuksen perusteella tehtyjä rakennussuojelupäätöksiä.

3.2.10. Maankäytösopimukset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan maankäytösopimus.

3.2.11. Oulun keskustavisio 2040

Keskustavisio 2040 on strateginen suunnitelma, jonka tehtävänä on ohjata Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Suunnitelmassa määritellään, millaisista tekijöistä tulevaisuuden elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta rakentuu. Lisäksi esitetään lähivuosien toimenpiteet, joiden avulla tätä tulevaisuudenkuvaa on mahdollista toteuttaa. Keskustavisio on hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.4.2017. Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

Keskustavisiassa todetaan Myllytullista: Keskustavision suunnittelualue kattaa ruutukaavakeskustan lähialueineen. Keskustaa ympäröivistä lähialueista erityisesti Myllytulli ja myös Hupisaarten puistokokonaisuus liittyvät sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti Oulun keskustaan.

Myllytullin täydennysrakentaminen toteuttaa keskustavision päätavoitteita. Omaleimainen ja toiminnoltaan monipuolinen Myllytulli on tulevaisuudessa yhä tiiviimmin osa Oulun keskustaa.

3.2.12. Myllytullin täydennysrakentamisen visio

Myllytullin täydennysrakentamisen visio (2017) oli Oulun kaupungin Serum arkkitehdit Oy:lta tilaama konsulttityö. Työssä haettiin ideoita ja ratkaisuja Myllytullin alueen pitkäaikaiseen kehittämiseen.

Työ oli kokonaisnäkemys Myllytullin alueen kehittämismahdollisuuksista, ja sen oli tarkoitus tukea käynnissä olevaa sekä tulevaa maankäytön suunnittelua.

Työn tavoitteita täydensivät Oulun kaupunginhallituksen 17.10.2016 hyväksymät keskustavision päätavoitteet. Keskustavisiota 2040 on sovellettu Myllytullin erityispiirteisiin sopivalla tavalla.

Myllytullia kehitetään monipuolisena ja elinvoimaisena keskusta-alueena, joka on innostava ympäristö yritystoiminnalle, erilaisten toimijoiden yhteistyölle, palveluille, virkistykselle sekä täydentävälle keskusta-asumiselle. Myllytulli liitetään osaksi ydinkeskustaa ja sitä kehitetään tiiviiksi, kävelyä ja pyöräilyä painottavaksi sekä kaupunkikuvaltaan huipputasoiseksi keskustaympäristöksi. Myllytullin tiivistäminen ja maankäytön tehostaminen tuo alueelle lisää asukkaita ja työpaikkoja, parantaa palveluiden toimintaedellytyksiä sekä rikastaa kaupunkikulttuuria.

Visiosuunnitelmassa Myllytullin keskustamaisuus vahvistuu, korttelirakenne selkeytyy ja asukasmäärä kasvaa noin 1500-1900 uudella asukkaalla.

Myllytullin täydennysrakentamisen visio löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/myllytullin-taydennysrakentamisen-visio> (linkki)



Kuva 8 Havainnekuva Myllytullin täydennysrakentamisen visiosta. Kuva: Serum Arkkitehdit Oy.

3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.3.1. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)

Suunnittelualue sisältyy Oulun vankilan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joka kuuluu Museoviraston laatimaan RKY 2009 -inventointiin.

Kohteen kuvaus

“Oulun vankila on läänien pääkaupungeissa toteutetun maanlaajuisen vankilarakennusohjelman tulos ja se kuuluu läänin pääkaupungille luonteenomaiseen historialliseen kaupunkirakentamiseen.

Oulun lääninvankila sijaitsee kaupungin ruutukaava-alueen pohjoispuolella. Vankilakokonaisuuteen kuuluu betonimuurin ympäröimä punatiilinen vankilakompleksi sekä pienempiä asuin- ja talousrakennuksia.

Varsinainen lääninvankila on pääosin kolmikerroksinen, nykyisin ristin muotoinen sellivankila 1880-luvulta. Muurin ulkopuolella on alueen ensimmäisenä vankilarakennuksena toiminut ns. Oxenstiernan talo. Klassistinen kivitalo on nykyisin henkilökunnan asuinkäytössä. Vanha pesutupa- ja varastorakennus on muutettu asuinkäyttöön. Vankilan alueella on lisäksi asuinrakennuksia 1800-luvun lopulta sekä 1940-luvulta.”

Kohteen historiakuvaus

“Vankeinhoidon uudistaminen 1863-1864 valtiopäivillä johti vankeusrangaistuksen yleistymiseen sekä vankilaolojen parantamiseen. Rikoslain ja rangaistusjärjestelmän kokonaisuudistuksen yhteydessä entiset kruununvankiloiden tehtävät siirtyivät jokaiseen lääniin perustetuille lääninvankiloille, joita koskeva keisarillinen ohjesääntö annettiin 1891.

Oulun lääninvankilan rakentamista valmisteltiin 1870-luvulta alkaen. Senaatti hyväksyi rakennuslihallituksen laatimat sellivankilan piirustukset 1882 ja vankila valmistui 1885 ns. Oxenstiernan talon vierelle. Kivitalo oli toiminut kruununvankilana 1790-luvulta, jolloin Oulun linnan vankilarakennukset olivat tuhoutuneet. Talo muutettiin henkilökunnan asunnoksi nykyisen lääninvankilan valmistuttua.

Oulun sellivankilan rakennukset toteutettiin lääninarkkitehti L.I. Lindqvistin suunnitelmin. Alkuun T-kirjaimen mallisen vankilarakennuksen lisäksi alueelle rakennettiin pian talous- ja

ulkorakennuksia. Vankilan hirsiaita korvattiin betonimuurilla 1914. Vankilaa laajennettiin kaksi-kerroksisella itäsiivellä 1967.”

3.3.2. Rakennushistoriaselvitys

Arkkitehdit MV Oy on laatinut Oulun vankilan rakennushistoriaselvityksen vuonna 2023. Selvitys on julkaistu verkossa osoitteessa: <https://www.senaatti.fi/arvokiinteisto/oulun-vankila/> (linkki).



Kuva 9 Ilmakuva vuodelta 1939, missä Oulun vankilan aluetta ympäröi avoin viljelymaisema.
Kuva: rakennushistoriaselvitys.

Oulun vankilan alue

Oulun vankilan alue on kokonaisuutena määritetty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009), ja sen rakennukset edustavat kattavasti vankilatoiminnan eri kehitysvaiheita 1890-luvulta 1990-luvulle. Vankilan alue koostuu betonimuurin ympäröimästä vuonna 1885 valmistuneesta punatiilisestä vankilarakennuksesta myöhemmin rakennettuine laajennuksineen ja lisärakennuksineen, sekä niiden ympärille sijoittuvasta vankilatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia käsittävästä puistomaisesta vyöhykkeestä. Vankilan alueen vanhimmat rakennukset ovat alun perin kruununvankilana ja myöhemmin lääninvankilana toiminut vuonna 1778 rakennettu Oulun vanhin kivitalo, niin kutsuttu Oxenstiernan talo, sekä sen eteläpuolelle vuonna 1810 rakennettu lääninvankilan putkana toiminut hirsirakennus. Oulun vankilan rakentaminen voidaan jakaa pääpiirteittäin kolmeen rakennusvaiheeseen: rakentamisen ensimmäinen vaihe 1880–1910, toinen rakennusvaihe 1910–1940-luvuilla sekä 1950–1960-luvuilla, ja kolmas rakennusvaihe vuoden 1970 jälkeen. Vankilarakennuksen vanhimmat osat edustavat 1880-luvun lääninvankiloille tyypillistä tiliarkkitehtuuria ja tilallista suunnittelua sen myöhempien 1950- ja 1990-lukujen laajennusvaiheiden erottuessa oman rakennusaikansa edustajina.



Kuva 10 Vasemmalla kuva alun perin kruununvankilaksi rakennetusta Oxenstiernan talosta ja oikealla lääninvankilan putkana toiminut hirsirakennus. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

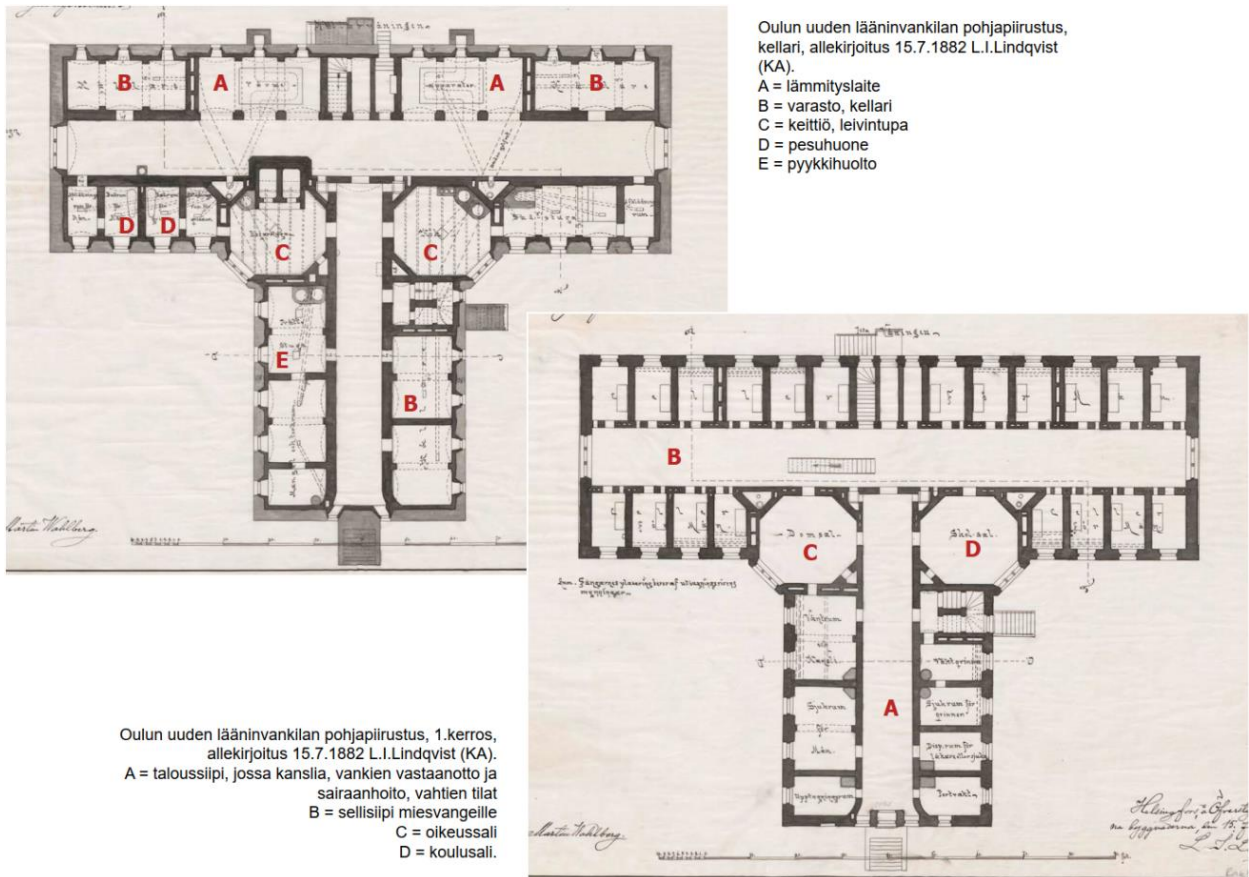


Kuva 11 Oulun lääninvankila ja sen hirsirakenteinen piiriaita vuonna 1890. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

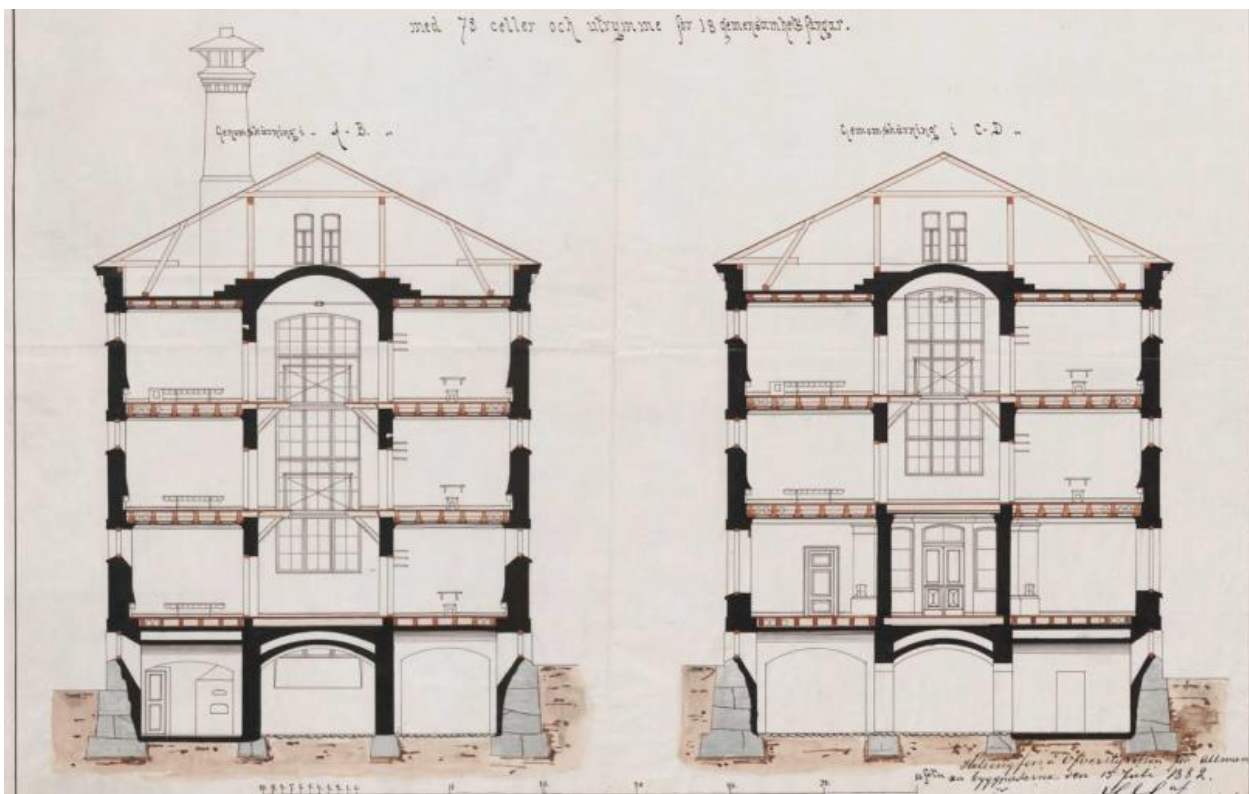
Vuonna 1866 säädetyin ja 1870 voimaan tulleen vankila-asetuksen jälkeen Suomessa käynnistyi mittava lääninvankiloiden rakennusohjelma, jonka myötä entisten kruununvankiloiden tehtävät siirrettiin jokaiseen lääniin perustettaville lääninvankiloille. Vankiloiden arkkitehtuurin suunnittelusta vastasi Rakennusylihallitus yhdessä vankeinhoidon viranomaisten kanssa. Suunnittelijana päävastuun sellivankilan sovittamisesta suomalaisiin oloihin kantoi arkkitehti L. I. Lindqvist, joka oli opintomatkoillaan perehtynyt ulkomaisiin sellivankiloihin. Lindqvist laati myös Oulun lääninvankilan piirustukset, jotka Senaatti hyväksyi vuonna 1882. Suunnitelma käsitti kolmikerroksisen ja pohjaltaan T-kirjaimen mallisen vankilarakennuksen sekä lääninvankilan (aiemmin kruununvankila) vanhat rakennukset. Asemapiirroksessa esitettiin lisäksi vankilaa ympäröivä piiriaita, aidan sisäpuolelle rakennettavat säteittäiset ulkoilupihat sekä vankila-alueelta Oulunjoen rantaan ehdotettu tie. Kokonaisuuteen kuuluivat myös vanhan vankilarakennuksen, Oxenstiernan talon, ja entisen lääninputkan muutospiirustukset vankilan virkailijoiden asunnoiksi sekä piirustukset vankilan piiriaidasta, puurakenteisista talousrakennuksista ja vankien ulkoilupihasta. Vankilarakennuksen rakentaminen alkoi maaliskuussa 1883, ja se valmistui vuoden 1885 lopussa. Sellirakennuksen valmistuttua Oxenstiernan talo ja lääninvankilan putkana toiminut hirsirakennus muutettiin asuinrakennuksiksi. Niiden viereen valmistui 1890-luvulla kaksi talousrakennusta sekä betonirakenteinen sikala vuonna 1906. Hirsinen piiriaita rakennettiin vuonna 1892 ja korvattiin myöhemmin teräsbetonisella muurilla, joka rakennettiin vuonna 1913. Muurin ulkopuolella oli lisäksi talouskellari sekä paja. Muurin ulkopuolelle rakennettiin 1900-luvun vaihteessa myös kaksi kaksikerroksista vartijoiden asuinrakennusta, joista toinen on joltain osin vankilan rakennusai-kaista pajaa.



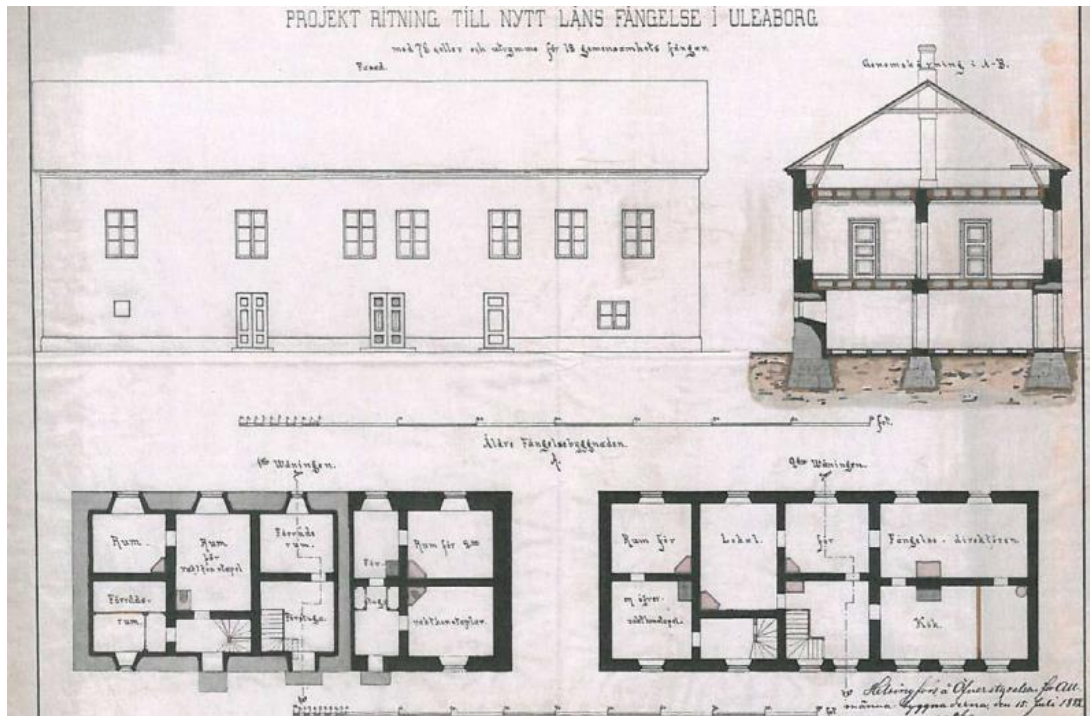
Kuva 12 Ote vankilan vuoden 1882 asemapiirustuksesta. Piirustukseen merkityjä rakennuksia ovat vanha vankila kivistä (A), vanha vankila puusta (B), ulkorakennus (C), puuvaja (D), karjasuoja (E), uusi sellivankila (F), paikka mahdolliselle vajalle (G), vanha "velkavankila" sekä luhistunut rakennus (I). Kuva: rakennushistoriaselvitys.



Kuva 13 Oulun uuden lääninvankilan kellarin ja ensimmäisen kerroksen pohjapiirustukset vuodelta 1882. Kuva: rakennushistoriaselvitys.



Kuva 14 Oulun uuden lääninvankilan leikkauspiirustukset vuodelta 1882. Kuva: rakennushistoriaselvitys.



Kuva 15 Vuoden 1882 pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset vanhan kivirakenteisen vankilarakennuksen muutossuunnitelmasta asuinrakennukseksi. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

Vankila-alueella tehtiin 1920- ja 1940-luvuilla olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostöitä. Uudisrakentaminen oli vähäistä. Vankilarakennuksen pohjois- ja eteläsiipeen rakennettiin yksikerroksiset laajennukset, ja vankilan pihalle rakennettiin betoniset ulkoilupihat. Alueen vanhimpia asuinrakennuksia korjattiin ja niihin tehtiin huoneistojaon vaatimia lisärakennuksia. Yksi talousrakennuksista muutettiin asuinrakennukseksi ja sikalasta tehtiin autotalli. Alueelle valmistui pieni asuinrakennus, talousrakennus ja kaksi talouskellaria. Vankilan kehämuurin sisä- ja ulkopuolella oli lisäksi vaatimattomia liiteri- ja ulkohuonerakennuksia. Merkittävä osa vankilan alueesta oli kasvimaita ja puutarhoja.

Ensimmäinen huomattava muutosvaihe alkoi 1950-luvulla, jolloin vankilaan rakennettiin kaksikerroksinen kirkkosalin ja lämpökeskuksen käsittävä itäsiipi. Lisäksi hallinto- ja sellisiivissä tehtiin muutos- ja korjaustöitä. Vankilamuurin itäpuolelle valmistui 1960-luvulla suuri osin kaksikerroksinen työhuonerakennus, joka mahdollisti vankityön koneellistamisen. Työtoiminnan tarpeisiin rakennettiin suuri varastorakennus ja purusiilo. Vankilarakennuksen sellikäytävien väliset aukot rakennettiin umpeen paloa eristävin rakentein 1970-luvulla. Lisäksi osa vankien työtiloista otettiin yhteissellien käyttöön. Kahdessa asuinrakennuksessa tehtiin huoneistomuutoksia 1950-luvulla. Kaksikerroksisissa vartijoiden asuinrakennuksissa tehtiin mittava peruskorjaus 1970-luvulla.

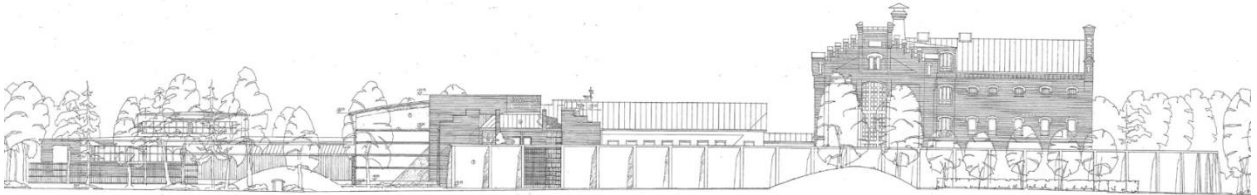


Kuva 16 Työhuonerakennus kuvattuna 1980-luvulla. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

Vankilarakennuksen arkkitehtuuria muutti merkittävästi 1990-luvun laajennus ja vankilan turvallisuusnäkökohdat huomioon ottava peruskorjaus ja sitä seurannut lisärakennushanke. Peruskorjauksessa sellisiivet jaettiin osastoihin, lisäksi ne yhdistettiin uudella porrashuoneella. Selliosastoille tehtiin puuttuvia hygieniatiloja sekä yhteiset keittiötilat. Vankihuoltoon ja vartiointiin liittyvät tilat uudistettiin. Itäsiiven suuri sali ja tekniset tilat muutettiin toimisto- ja työtiloiksi. Talotekniikkaa uudistettiin laajasti, mikä käsitti myös koneellisen ilmanvaihdon rakentamisen. Peruskorjauksen jälkeen valmistui suuri lisärakennus, jossa oli liikuntatilat ja asunto-osastoiksi ryhmiteltyjä sellejä. Lisärakennus korvasi pääosan kehämuurin itäsiivusta.



Kuva 17 Julkisivupiirustus (1995) vankilan lisärakennuksesta vankilan pihalle. Kuva: rakennushistoriaselvitys.



Kuva 18 Vankilarakennusten julkisivupiirustus (1995) luoteeseen. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

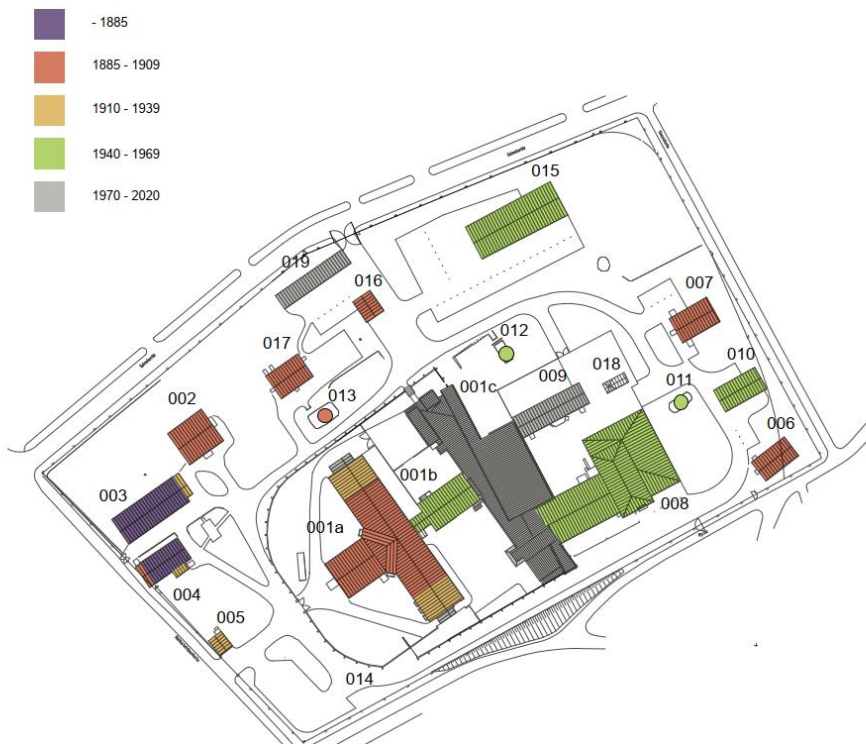
Koko vankila-alueen viimeisin 2000-luvun alussa alkanut muutosvaihe käsittää aiemmin asuinikäytössä olleiden muurin ulkopuolisten rakennusten muuttamisen vankilatoimintaa tukevan työn toimisto- ja vastaanottotiloiksi sekä asunto-osastoiksi vapautuville vangeille. Vankilarakennuksen yksi siipi peruskorjattiin, itäsiiven tehtiin vankien vastaanottotilat ja tarkoitukseen rajattu pihalue, työhuonerakennukseen tehtiin vankien tapaamistilat. Muurin ulkopuolisten rakennusten ulkiväriä muutettiin yhtenäiseksi vankilan laatiman väriyssuunnitelman mukaan.



Kuva 19 Ilmakuva suunnittelualueesta, mihin alueen rakennukset ja rakennelmat on numeroitu. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

Rakennushistoriaselvityksessä alueen rakennukset ja rakennelmat on numeroitu seuraavasti:

- **Rakennus 1a.** Vankilarakennuksen vanhin osa, rakennettu 1885, ja kellarikerroksen laajennukset, rakennettu 1928 ja 1931.
- **Rakennus 1b.** Vankilarakennuksen itäsiipi, rakennettu 1956.
- **Rakennus 1c.** Vankilarakennuksen lisärakennus, rakennettu 1998.
- **Rakennus 2.** Toimistorakennus, entinen pesu- ja leivintupa ja vankilan johtajan asuinrakennus, rakennettu 1892.
- **Rakennus 3.** Toimistorakennus, entinen kruunun- ja lääninvankila sekä vankilan johtajan ja vahtien asuinrakennus, Oxenstiernan talo, rakennettu 1778 ja pidennetty 1822.
- **Rakennus 4.** Toimistorakennus, entinen lääninvankilan putka ja asuinrakennus, rakennettu 1810.
- **Rakennus 5.** Porttimökki, rakennettu ennen vuotta 1932.
- **Rakennus 6.** Asuinrakennus, avo-osasto, rakennettu 1896-1903.
- **Rakennus 7.** Asuinrakennus, avo-osasto, rakennettu 1905-1906.
- **Rakennus 8.** Työhuonerakennus, rakennettu 1966.
- **Rakennus 9.** Varastoparakki, rakennettu 1969 ja lyhennetty 1990-luvulla.
- **Rakennus 10.** Ulkovarasto, rakennettu 1958.
- **Rakennus 11.** Takapihan talouskellari, rakennettu arviolta 1940-luvulla.
- **Rakennus 12.** Vankilan kellari, rakennettu 1938.
- **Rakennus 13.** Etupihan talouskellari, rakennettu ennen vuotta 1906.
- **Rakennus 14.** Muuri, rakennettu 1913.
- **Rakennus 15.** Puutavaravarasto, rakennettu 1958.
- **Rakennus 16.** Autotalli, entinen sikala, rakennettu 1906.
- **Rakennus 17.** Sauna- ja pesularakennus, entinen talousrakennus, rakennettu 1892.
- **Rakennus 18.** Purusiilo, rakennettu 1965 ja metallirakenteisena uudelleen 1985.
- **Rakennus 19.** Autokatos, rakennettu 1980-luvulla.



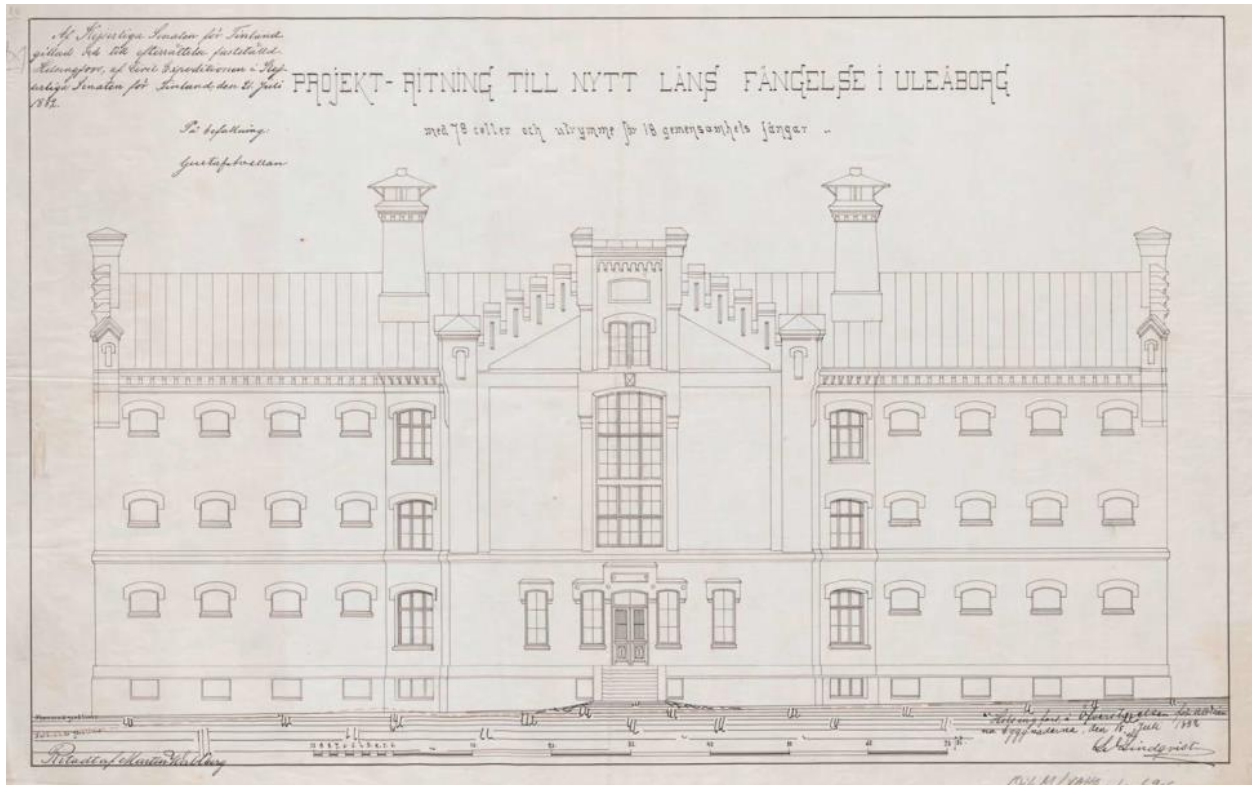
Kuva 20 Karttakuva suunnittelualueen rakennusten sijoittumisesta ja niiden rakennusvaiheiden ajoituksesta. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

Oulun vankilan suunnittelijat

Oulun vankila-alueella rakennussuunnittelusta ovat vastanneet 1870-luvulta 1920-luvulle Yleisten rakennusten ylihallituksen ja Oulunläänin rakennuskonttorin arkkitehdit vankeinhoidon asiantuntijoita kuullen. Oikeusministeriön alaisen vankeinhoitoviraston arkkitehdit vastasivat rakennussuunnittelusta 1920-luvulta 1970-luvulle saakka. Ulkopuolisia konsulttitoimistoja alettiin käyttää vankilan arkkitehtisuunnittelijoina 1980-luvulta lähtien. Oulun vankilan suunnitteluun ovat osallistuneet ennen 2000-lukua seuraavat arkkitehdit ja rakennusmestarit: arkkitehti Ludvig Isak Lindqvist (1827–1894), arkkitehti Harald Andersin (1883–1936), arkkitehti Elin Wessman (1895–1968), rakennusmestari Urpo Nummela (1914–1997), arkkitehti Henno Kamppuri (1909–1980) ja arkkitehti Jorma Teppo (1947–). Lindqvistin seuraaja Sebastian Gripenberg ja yleisten rakennusten ylihallituksen arkkitehti Theodor Decker vastasivat 1890-luvulla Oulun vankilan talousrakennusten suunnittelusta. Lisäksi vankilan rakennusten korjaus- ja muutossuunnitteluun ovat osallistuneet 2000-luvulla seuraavat toimistot: Studio Metsi Ky, Linja arkkitehdit Oy sekä Arkkitehtitoimisto Raila ja Tapio Rönköharju.

Lääninvankiloiden ominaispiirteet ja Oulun vankila

L. I. Lindqvist laati 1870 rakennusohjelman mukaan ensimmäiseksi rakennettavien Viipurin ja Oulun vankilan ehdotussuunnitelmat, joiden pohjalta ristinmuotoisia päiväselijärjestelmään perustuvia suunnitelmia voinee pitää lääninvankiloiden tilojen mallisuunnitelmana. Päiväselijärjestelmällä tarkoitetaan ratkaisua, jossa eristysseinit sijoitettiin kerroksittain keskiosalta avoimen käytävän varrelle. Lääninvankilat saivat Lindqvistin kaudella tunnistettavan yksinäisselleihin ja keskikäytäviin perustuvan tilajärjestelmän. Pieni-ikkunaiset päiväselit suunniteltiin korkeiden ikkunoihin päättyvien galleriakäytävien varrelle. Pällekkäiset sellikerrokset olivat tilarakenteeltaan identtisiä. Kellarikerroksen keskikäytävien varrella sijaitti tilat lämmitykselle, ruokahuollolle, vankien peseytymiselle, pyykkihuollolle ja varastoille. Taloussiivessä oli tilat vankien vastaanottamiseen, sairaanhoitoon sekä vartijoille. Näiden yläpuolella oli hallinnontiloja sekä kirjasto ja mahdollinen kirkkosali. Osa vankiloiden yksityiskohdista kuten ikkunat, kalterit, selliovet ja galleriakäytävät toistuivat samanlaisina vankiloissa, niiden suunnittelussa hyödynnettiin tyyppi- ja mallisuunnitelmia. Lindqvist suunnitteli vankiloiden puhtaaksimuuratut tiilijulkisivut yksityiskohtaisen huolitelluiksi ja antoi niille tarkoitukseen soveltuvan arkkitehtonisen ilmeen. Lääninvankiloiden tunnistettavia ominaispiirteitä ovat päiväseli- ja yksinäisselleiden pienet kalterilliset ikkunat, selli- ja yksinäisselleiden korkeat ikkunat ja koristeellisesti korostetut päätyjulkisivut sekä vesikatolle nousevat massiiviset muuratut piiput.



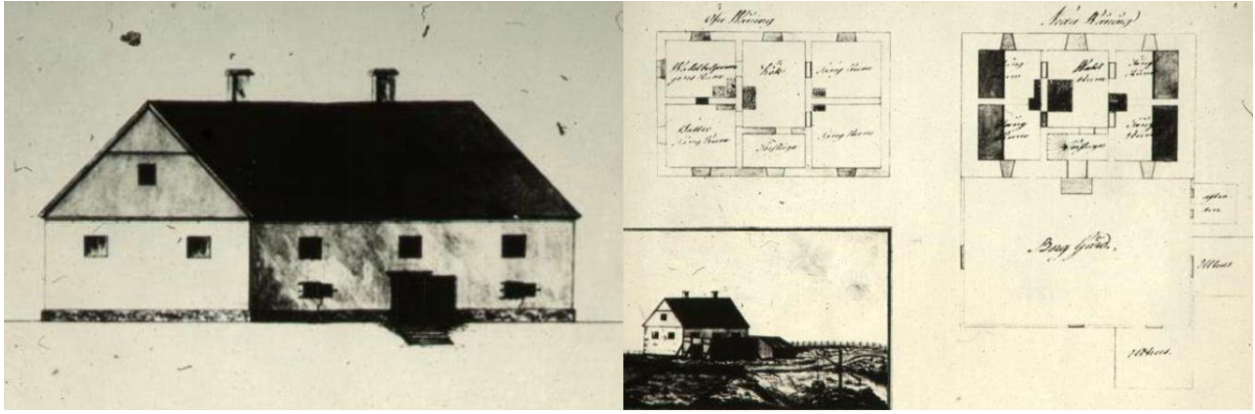
Kuva 21 Oulun uuden lääninvankilan julkisivupiirustus 1882. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

Vuonna 1885 valmistuneen Oulun uuden lääninvankilan perustukset, kivijalat, perusmuurit ja ulkoportaat on tehty säännöllisistä kiilatuista luonnonkiviharkoista. Kantavat ulko- ja väliseinära-kenteet on muurattu poltetusta tiilestä. Rakennuksen välipohjarakenteina on käytetty erilaisia holvirakenteita, yksin- ja kaksinkertaisia tynnyriholveja ja suurimmissa pohjamuodoltaan kahdeksankulmaisissa tiloissa kappaholveja. Selliosastojen välipohjat ja galleriakäytävät olivat puurakenteisia. Sellien lattiat olivat lautaa ja katot kalkkirapattuja. Julkisivut on tehty puhtaaksi muurattuina korkeapolttoisesta tiilestä. Muurauksessa on käytetty "rautapoltettuja" tiiliä ja kalkkilaastia. Kaarevat ikkuna- ja oviaukot ovat holvattuja. Ikkunoiden ulkopuolinen ikkunapenkki on luonnonkiveä. Muuratut räystäät ovat profiloituja, ja vesikatteenä on arkkipelti. Ikkunoissa ja ulko-oivissa on käytetty puuta.

Kruununvankiloiden ominaispiirteet ja Oxenstiernan talo

Kruununvankiloiksi rakennetut vankilat olivat pohjakaavaltaan asuinrakennusten kaltaisia. Vuonna 1778 rakennetussa Oxenstiernan talossa, entisessä Oulun kruununvankilassa, oli rakennusajalle tyypillinen karoliininen pohjakaava. Vuonna 1812 laaditun mittauspiirustuksen mukaan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa oli neljä vankihuonetta ja sali vartijoita varten. Toisessa kerroksessa oli kolme vankihuonetta ja vartijoiden huoneet. Rakennuksen edessä oli sen levyinen vankilapiha vaatimattomine talousrakennuksineen. Rakennusta laajennettiin pidentämällä vuonna 1822 ja uuden osan molempiin kerrokseen sijoitettiin vankihuoneita. Kruununvankilaa ja sen viereen vuonna 1810 rakennettua putkaa ympäröi yhteinen aitaus, johon liittyi kaksi vaatimatonta talousrakennusta sekä vangeille aidattu alue. Nämä kaksi rakennusta palvelivat lääninvankilana uuden sellirakennuksen valmistumiseen saakka.

Oxenstiernan talon vanhimman 1770-luvulla rakennetun osan ensimmäinen kerros on muurattu luonnonkivestä. Toinen kerros ja myöhemmin 1822 rakennettu osa ovat tiilirakenteisia. Rapatut julkisivut ovat 1820-luvulta. Perustukset on tehty säännöllisistä luonnonkivistä.



Kuva 22 Piirros Oulun kruununvankilasta 1812. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

3.3.3. Kuntotutkimukset

Ramboll Finland Oy on laatinut kuntokatselmusraportit ja korjaustarpeiden yhteenvedon Oulun vankilan alueen rakennuksista 5.1.2023. Kuntokatselmusten tavoitteena on ollut muun muassa arvioida rakennuksiin, rakennusosiin ja taloteknisiin järjestelmiin liittyvät korjaustarpeet, tekniset riskit sekä lisätutkimustarpeet. Raportit perustuvat pääosin kiinteistön silmämääräiseen tarkastukseen, eikä rakenteita tai rakennusmateriaaleja ole tutkimusten yhteydessä avattu. Raporteissa suositellaan tehtäväksi rakennuksiin tarkentavia kuntotutkimuksia.

Rakenteiden ja taloteknisten järjestelmien kunto vaihtelee rakennuksittain. Pääosin rakennusten rakenteet ovat tyydyttävässä kunnossa. LVIA- ja sähkötekniikan järjestelmät ovat tyydyttävä-, hyvä- tai toimintakuntoisia, mutta niihin kohdistuu myös uudistamistarpeita. Rakennusvuosien perusteella rakennusten alkuperäiset rakennusmateriaalit saattavat sisältää asbestia tai muita haitta-aineita, ja ennen vuotta 1994 valmistuneille rakennuksille tulee tehdä asbesti- ja haitta-ainekartoitus aina ennen rakenteellisia purkutöitä.

Vankilarakennuksen vanhimman vuonna 1885 rakennetun osan rakenteiden merkittävimmät tunnistetut korjaustarpeet kohdistuvat rakennuksen kellariin, välipohjiin, vesikatteeseen ja märkätiloihin. Muiden rakennusten merkittävimmät korjaustarpeet koskevat pääosin rakennusten vesikattoa, julkisivuja ja ikkunoita. Rakennuksessa 4 on koettu sisäilman laatuun liittyviä ongelmia, joiden osalta suositellaan tehtäväksi tarkempia tutkimuksia, mikäli ongelmat jatkuvat.

Rakennus 4 (toimistorakennus, ent. lääninvankilan putka ja asuinrakennus, rakennettu 1810) on poistettu käytöstä.

3.3.4. Markkina-analyysi

Newsec Advisory Finland Oy on laatinut markkina-analyysin Oulun vankilasta 18.1.2023. Analyysin tavoitteena on ollut tutkia Oulun vankilan kiinteistön uudiskäyttömahdollisuuksia kiinteistötaloudellisesta näkökulmasta tulevaa kaavakehitystä varten.

Analyyysin johtopäätöksiä:

- Ouluun kohdistuva kiinnostus sijoittajamarkkinoilla on kaupungin koko ja sijainti huomioiden melko rajoittunutta ja näin ollen paikallisten sijoittajien merkitys Oulun kiinteistömarkkinoilla on hyvin korostunutta.
- Myllytullin alue on houkutteleva keskustan läheisyydessä. Vanha teollisuusalue on 1980-luvulta lähtien rakentunut nykyaikaiseksi asumisen ja palveluiden alueeksi, jossa on nähtävissä piirteitä menneestä ajasta.

- Oulun kaupungin mukaan Myllytullia kehitetään monipuolisena ja elinvoimaisena keskusta-alueena, joka on innostava ympäristö yritystoiminnalle, opetuksen ja erilaisten toimijoiden yhteistyölle, palveluille, virkistykselle sekä täydentyvälle keskusta-asumiselle. Kaupungin tavoitteena on liittää Myllytulli osaksi ydinkeskustaa ja kehittää elinvoimaiseksi, tiiviiksi, kävelyä ja pyöräilyä painottavaksi sekä kaupunkikuvaltaan huipputasoiseksi keskustaympäristöksi. Myllytullin tiivistäminen ja maankäytön tehostaminen lisää keskustan elinvoimaa, toisi lisää asukkaita ja työpaikkoja, parantaisi palveluiden toimintaedellytyksiä sekä rikastaisi kaupunkikulttuuria. Näin ollen kohteen kehittämiseksi asunto- tai palvelukäyttöön on kysyntää.
- Kiinnostus kyselytutkimuksen perusteella kohdistuu nimenomaan uudisasuinrakennusoikeuteen, kun taas suojeltavan vankilarakennuksen kehittämiseen suhtaudutaan varauksellisemmin. Markkinatilanne on haasteellinen juuri nyt rahoituskustannusten nousun myötä. Newsecin näkemyksen mukaan kuitenkin ei ole poissuljettua, etteikö saattaisi löytyä useampikin taho tulevaisuudessa, joka olisi kiinnostunut pelkästä vankilarakennuksen kehittämisestä.
- Kohteen vankilarakennus on vanha eikä helposti muokattavissa oleva. Rakennus tullaan myös varmasti suojelemaan jollain tasolla, mikä tulee määrittämään kohteen muokattavuutta sekä konvertointikustannuksia.
- Markkinalähtöisestä näkökulmasta vankilarakennuksen potentiaalisin käyttötarkoitus olisi hotellikäytössä, sillä Oulun hotellimarkkinassa olisi vielä tilaa uudelle hotellikapasiteetille sekä vankilarakennusten konvertoinnista hotellikäyttöön on hyviä kokemuksia (mm. Kakolan ja Katajanokan vankilat). Newsecin näkemyksen mukaan liikemieshotellikonsepti ei välttämättä toimi Myllytullin alueella, sillä kohde sijaitsee Oulun keskustaan nähden syrjässä, mutta kohteeseen voisi löytyä enemmän vapaa-ajan matkailuun painottuva konsepti.
- Newsecin näkemyksen mukaan 1996 rakennetulle rakennuksen osalle ei ole kysyntää markkinalähtöisesti. Rakennuksen runko ei taivu taloudellisesti näkemyksemme mukaan järkevään käyttötarkoitukseen. Vastaavasti purettavasta rakennuksesta vapautuvalle uudisrakennusoikeudelle löytyy kysyntää.

3.3.5. Ympäristöriskiselvitys

Ramboll Finland Oy on laatinut Oulun vankilan alueesta Phase 1 EDD (Environmental Due Diligence) -ympäristöriskiselvityksen 10.2.2023. Selvityksen tarkoituksena on ollut selvittää kiinteistön mahdolliset merkittävät ympäristöriskit ja -vastuut suunniteltua kiinteistökehitystä varten.

Saatujen lähtötietojen, historiatietojen, viranomaistiedon ja kohdekäynnin perusteella kohteessa katsotaan olevan nykyisestä ja historiallisesta toiminnasta aiheutuva kohonnut ympäristöriski, ja kohteeseen suositellaan tehtäväksi maaperän pilaantuneisuustutkimus.

3.3.6. Maaperän pilaantuneisuusselvitys

Selvitys tarkentaa kohdassa 3.3.5 kuvattua ympäristöriskiselvitystä. Maanäytteet on otettu syksyllä 2023 ja keväällä 2024, ja niistä tehdään koontiraportti kevään laboratoriotutkimusten valmistuttua. Selvityksessä on alueen maaperässä havaittu rakennusjätettyttöjä ja näiden yhteydessä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Selvityksen tulokset lisätään asemakaavan selostukseen asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

3.3.7. Sulfaattimaaselvitys

Ramboll Finland Oy on tehnyt vankilakiinteistön alueelle sulfaattimaaselvityksen 18.12.2023 muiden alueelle tehtyjen selvitysten yhteydessä, sekä sulfaattimaaselvityksen päivityksen 29.5.2024. Selvityksen liittyvät maastotyöt suoritettiin 1.–2.11.2023, päivityksen osalta 6.5.2024.

Alueelta otettiin maanäytteitä yhteensä kolmesta tutkimuspisteestä, joista yhdestä pisteestä kolmen metrin syvyyteen saakka ja kahdesta kuuden metrin syvyyteen nykyisestä maanpinnasta. Kaikista näytteistä mitattiin kentällä pH sekä luonnonmaata edustavista näytteistä määritettiin kokonaisriikki laboratoriossa. Kenttähavaintojen ja rikkitulosten perusteella ei todettu tarvetta lisäanalyyseille.

Aistinvaraisen arvion sekä Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan perusteella analysoidut näytteet lasketaan kitkamaalajiksi, joka luokituisi happamiksi sulfaattimaiksi, jos rikkipitoisuus ylittäisi 600 mg/kg (0,06 m-%) tai 2000 mg/kg (0,2 m-%) pisteen TP9 osalta syvyyksiltä 3,5–6 metriä.

Analyysitulosten perusteella yksikään analysoitu näyte ei luokitunut potentiaalisesti happamiksi sulfaattimaiksi. Selvitysalueella ei siten todettu potentiaalisesti happamia sulfaattimaita eikä tutkittujen alueiden ja syvyyksien osalta ole tarvetta jatkotoimille happamien sulfaattimaiden osalta suunnittelun tai rakentamisen osalta.



Kuva 23 Tutkimuspisteiden toteutuneet sijainnit kartalla. Kuva: sulfaattimaaselvitys.

3.3.8. Rakennettavuusselvitys

Ramboll Finland Oy on tehnyt Oulun vankila-alueen rakennettavuusselvityksen 20.12.2023, jonka laatimisessa on hyödynnetty myös alueella aikaisemmin tehtyjä pohjatutkimuksia uusien tutkimusten lisäksi. Tehtyjen pohjatutkimusten perusteella selvitysalueen pohjamaa on routivaa hiekkamoreenia ja soraista hiekkamoreenia. Paikoin maanpinnassa on havaittu ohut silttikerros. Kairausten yhteydessä on tehty havaintoja maaperän kivisyydestä noin 1,2...5,2 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Pohjatutkimusten yhteydessä pohjavesi on havaittu 2,4...2,9 metrin etäisyydellä maanpinnasta (29.11.2022), mutta yksittäinen mittaustulos ei anna kokonaiskuvaa alueen pohjavesipinnan

korkeudesta. Pohjavesipintoja suositellaan seurattavan jatkosuunnittelun yhteydessä alueelle asennetuista pohjavesiputkista.

Tehtyjen pohjatutkimusten perusteella alue on rakennettavuudeltaan normaalisti rakennettava. Lähtökohtaisesti rakennukset, kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti ilman suurempia pohjanvahvistustoimenpiteitä. Kunkin rakennuksen osalta on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisen pohjanvahvistuksen määrittämistä varten. Kunkin hankkeen pohjarakennussuunnittelija määrittää tapauskohtaisesti perustamistavan, sallitun pohjapaineen ja painuman sekä vaadittavat pohjanvahvistustoimenpiteet.

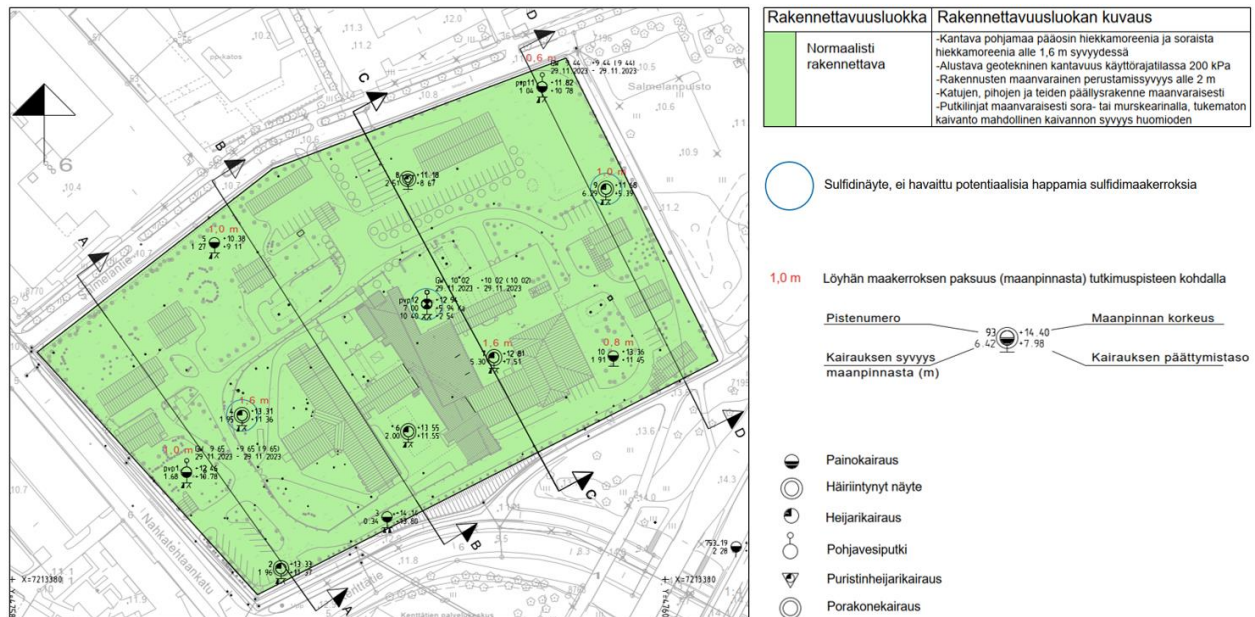
Pohjatutkimusten perusteella alueen kaivumassoja voidaan lähtökohtaisesti hyödyntää esim. penkereisiin, luiskatäyttöihin ja maastonmuotoiluun.

Jatkosuunnittelussa on huomioitava nykyisten rakennusten perustamistavat sekä pohjavedenpinnan vaihtelu. Pohjavedenpinnan korkeutta suositellaan seurattavan jatkosuunnittelun yhteydessä alueelle asennetuista pohjavesiputkista ja sen korkeus on huomioitava erityisesti kellarillisiä rakennuksia suunniteltaessa.

Rakennettavuus selvitystä voidaan käyttää ohjaamaan alueen maankäytön suunnittelua. Alueen rakennussuunnitteluvaiheessa pohjatutkimuksia tulee täydentää katurakenteiden ja suunnitteluratkaisujen tarkentamiseksi.



Kuva 24 Ote maaperäkartasta (Maankamara, GTK 2023), missä vankilakiinteistö on rajattu sinisellä. Kuva: rakennettavuus selvitys.



Kuva 25 Tutkimuspisteiden sijainnit rakennettavuuskartalla. Kuva: rakennettavuusselvitys.

3.3.9. Hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma

Ramboll Finland Oy on laatinut Oulun vankilan alueelle hulevesiselvityksen 2.4.2024, jota päivitetään suunnittelun edetessä. Selvityksessä tarkastellaan alueen nykytila ja esitetään hulevesien päävirtausreitit valuma-alueilla, hulevesien tulvareitit ja tulva-alueet ja vesistötulva-alueet selvitysalueen läheisyydessä sekä arvio vastaanottavan verkoston kapasiteetista. Ilmastonmuutoksen vaikutus hulevesien määrään on huomioitu kuten myös rakentamisen vaikutukset hulevesiin, hulevesirakenteiden huolto ja kunnossapito sekä kestävä kehityksen mukaiset periaatteet. Alue on nykyään pääosin rakennettua, ja suunnitteilla olevien maankäytön muutosten myötä alueella muodostuvien hulevesien määrä tulee kasvamaan.

Selvitysalueelta hulevesiä kertyy nykytilassa hulevesiviemäriin noin 31 kuutioneliometriä ja sekavesiviemäriin noin 96 kuutioneliometriä. Selvitysalueen muutostöiden yhteydessä sekavesiviemäri tulisi eriyttää vähintään niiltä osin kuin muutoksia toteutetaan, koska jätevesiviemäriin ei saa johtaa hulevesiä Maankäyttö- ja rakennuslain sekä Oulun kaupungin säännösten mukaisesti. Kiinteistöillä on paljon ristiin meneviä sekavesiviemäriinjoja, minkä aiheuttama haaste kiinteistön jätevesi- ja hulevesiviemäriinjojen tarpeiden yhteensovituksessa on syytä huomioida jatkosuunnittelussa.

Suurin sallittu purkuvirtaama selvitysalueelta on enintään nykytilan virtaama, ellei purkureitin kapasiteetti aseta suurempaa rajoitetta. Hulevesiviemäriin kapasiteetti on jo nykyään ylittynyt, joten hulevesiviemäriin johdettavia vesiä tulisi viivyttää vähintään tulevan maankäytön muutoksen aiheuttama erotus ilmastonmuutoksen vaikutus huomioituna. Viivytystarve on tyypillisesti alle 2m³ jokaista 100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Lisäksi hulevesiä tulisi viivyttää nykyään sekavesiviemäriin päätyvästä hulevesimäärästä 96 m³ vähintään niiltä osin kuin muutoksia toteutetaan. Viivytystarve ja hulevesien hallintaratkaisut täsmentyvät jatkosuunnittelussa maankäytön varmistuessa.

Hulevesien yleissuunnitelma laaditaan asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.



Kuva 26 Kartta vesistötulville alttiista alueista erittäin harvinaisen vesistötulvan aikana sekä hulevesitulvalle alttiista alueista harvinaisen tulvan aikana vähintään viiden senttimetrin vesisyvytydellä. Kuva: hulevesiselvitys.

3.3.10. Luontoselvitykset

AFRY Finland Oy on laatinut Oulun vankilan luontoselvityksen 8.11.2022, ja sitä on täydennetty lepakoiden ja pesimälinnuston osalta kesällä 2023 (maastokäynnit 29.5.-9.8.2023). Vuoden 2022 luontoselvitys sisältää kasvillisuuteen keskittyneen maastokäynnin. Vuoden 2023 selvitys keskittyi linnustoon ja lepakkoihin.

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys 8.11.2022

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen johtopäätökset ja suositukset:

Selvitysalue koostuu vankilan rakennuksia ympäröivästä piha-alueesta, jolla on hoidettuja nurmi-alueita, puu- ja pensasistutuksia, pikkuteitä ja pysäköintialueita. Piha-alueen koillisnurkalla on laajempi joutomaakenttä. Selvitysalueella ei esiinny luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia arvokkaita luontotyyppisiä. Alueella ei ole myöskään uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä eikä luonnonmuistomerkkejä. Selvitysalueella ei ole havaittu suojelullisesti huomioitavien lajien esiintymiä.

Vankila-alueella on muutamia maisemapuita, joita kannattaa mahdollisuuksien mukaan hyödyntää alueen tulevaa maankäyttöä suunniteltaessa. Varsinkin vanhoja hallintorakennuksia ympäröivällä piha-alueella on valmiiksi puistomaista ja viihtyisää kulttuuriympäristöä kookkaine puineen ja pensasistutuksineen. Maisemapuut olivat silmämääräisen tarkastelun perusteella hyväkuntoisia.

Selvitysalueella havaittiin haitallisten vieraslajien esiintymiä. Niiden osalta Vie-rasljit.fi -sivustolla (2022) on suositeltu seuraavia toimenpiteitä:

- Viitapihlaja-angervo: Voimakkaasti leviävä laji (maarönsyt, siemenet). Viitapihlaja-angervon leviämistä voi rajoittaa esim. juurimaton avulla. Siemeniä tuottavien pensaiden viljelyä kannattaa välttää.

- Isotuomipihlaja: Lajin viljelystä tulisi vähitellen luopua ja istutuksia voi korvata muulla lajilla. Isotuomipihlajan marjat ovat syötäviä. Ne kannattaa kerätä pensaista ennen lintuja, jotka syövät marjoja ja levittävät isotuomipihlajan siemeniä.
- Terttuselja: Yksittäisistä pensaista ei ole suurempaa haittaa muulle luonnolle, lajia suositellaan poistettavaksi lähinnä suojelualueilta ja metsistä. Terttuseljan marjat ovat hieman myrkyllisiä. Linnut kuitenkin syövät marjoja ja levittävät siemeniä.
- Rikkapalsami: Yksivuotinen ruoho, joka leviää siemenistä. Kasvustot kannattaa hävittää kitkemällä viimeistään ennen siementen kypsymistä. Rikkapalsamin pienet siemenet kulkeutuvat helposti mullan ja kenkien mukana uusille kasvupaikoille, joten siemeniä sisältäviä kasvinosia kannattaa käsitellä huolellisesti.

Oulun vankilan linnusto- ja lepakkoselvitys 2023

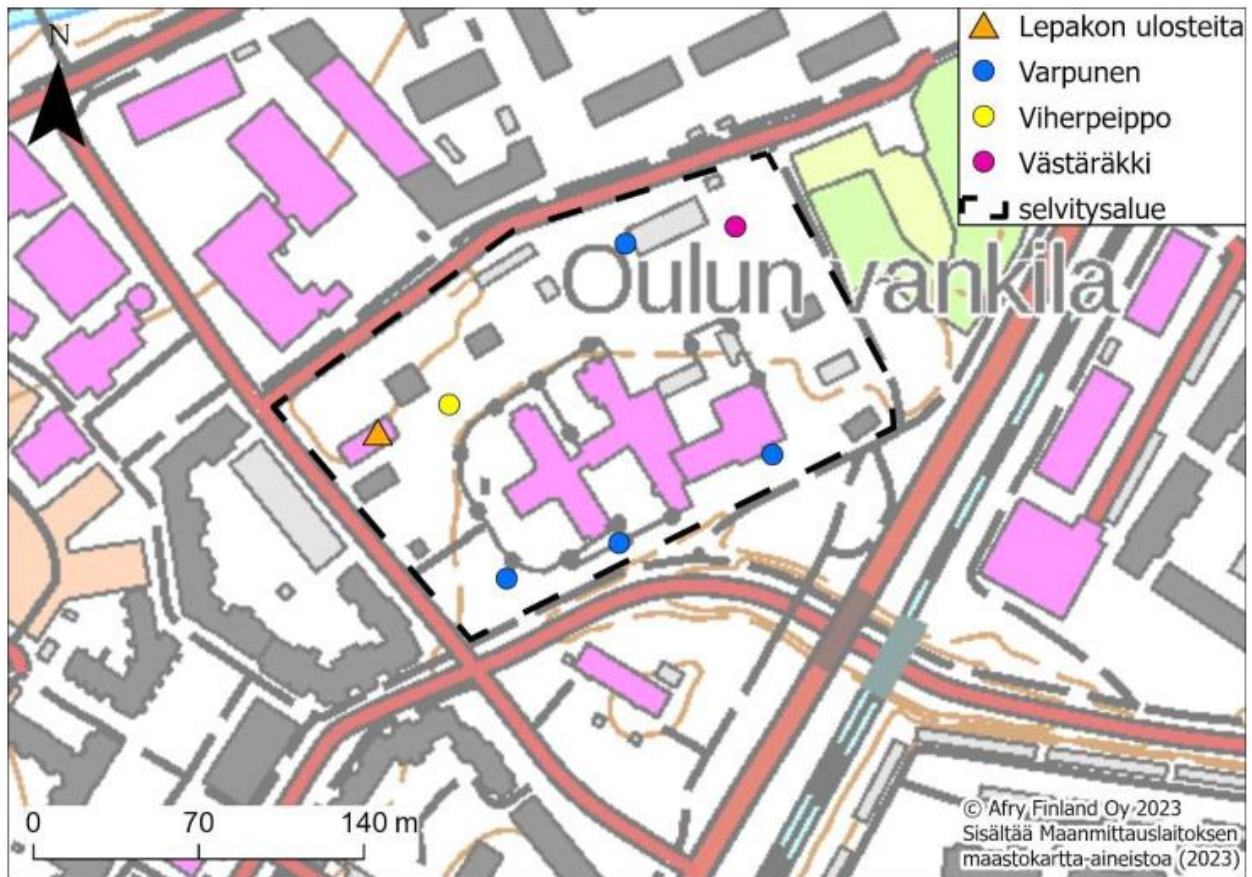
Selvityksen lähtötietoina käytettiin lähialueen lajihavaintotietoja (Suomen Lajitietokeskus 2023) sekä alueen kartta- ja ilmakuva-aineistoja (Maanmittauslaitos 2023).

Pesimälinnusto selvitettiin kiertolaskennalla. Kiertolaskenta suoritettiin linnustonseurannan kartoituslaskennan havainnointiohjetta (Koskimies & Väisänen 1988) mukailleen siten, että laskentakierroksia oli kaksi. Kartoitukset tehtiin havainnoinnille otollisessa säässä aamuyöllä–aamulla ennen kello 8:00, jolloin linnut laulavat aktiivisesti ja ovat helpoiten havaittavissa. Selvitettävän alueen pienen pinta-alan vuoksi selvitys oli mahdollista toteuttaa niin, ettei mikään selvitettävän alueen osa jäänyt yli 30 metrin päähän kuljetusta reitistä. Pienen pinta-alan vuoksi kahden laskentakierroksen katsottiin riittävän alueella pesivän lajiston kattavaan selvittämiseen.

Alueella havaittiin 10 lajia, joiden tulkittiin pesivän alueella (Taulukko 4-1, Kuva 4-1). Lisäksi havaintoja tehtiin alueella ruokailleista ja ylilentävistä lajeista, joiden ei kuitenkaan tulkita pesivän alueella. Linnusto koostuu kaupunkiympäristössä pesivistä lajeista, jotka hyötyvät ihmistoiminnasta. Vankilan alueella on useita rakennusten seiniin ja puihin ripustettuja linnunpönttöjä, joissa pesi useita pareja talitiaisista sekä kirjosiippo. Rakennuksissa olevat kolot soveltuvat myös alueella pesivälle varpuselle ja pikkuvarpuselle. Piha-alueella olevissa koivuissa ja istutetuissa pensaissa pesii useita pareja räkättirastaita, sekä peippo.

Alueella pesivien lintujen tulkinnassa epävarmuutta aiheuttaa alueen pieni koko, sekä alueen samankaltaisuus ympäröivien tonttimaiden kanssa. Samankaltaisuuden takia, alueella havaittavat lintulajit saattavat ruokailla ja viettää aikaa vankilan alueella, mutta pesivät kuitenkin muualla. Varsinkin varpusia ja pikkuvarpusia havaittiin runsaasti myös vankilan välittömässä läheisyydessä.

Havaintujen suojelullisesti huomionarvoisten lajien uhanalaistumisen pääasialliset syyt eivät liity sopivan pesimäympäristön puutteeseen Suomessa. Lajitietokeskuksen tietokantoihin ei ole kirjattu tietoja suojelullisesti huomionarvoisten lajien pesinnästä selvitysalueella (Suomen lajitietokeskus 2023). Pesimälinnustonselvityksissä alueella tai sen välittömässä läheisyydessä havaittuja, mutta alueella pesimättömiksi tulkittuja lajeja olivat naurulokki, harakka, tervapääsky, haarpääsky, pensaskerttu, nokkavarpunen, pikkukäpylintu. Pesimälinnustonselvityksen tulosten perusteella alueella ei ole merkittäviä linnustoarvoja.



Kuva 27 Suojelullisesti huomionarvoisten lintulajien havaintopaikat ja lepakon ulosteiden sijainti selvitysalueella. Kuva: luontoselvitys.

Luontodirektiivin IV (a) eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä (LsL § 78). Kiellosta on mahdollista hakea poikkeusta. Kaikki maassamme tavattavat lepakkolajit kuuluvat näihin tiukasti suojeltuihin lajeihin. Kaikki Suomessa esiintyvät lepakot ovat myös luonnonsuojelulain 69 §:n mukaan rauhoitettuja (LsL 09/2023), minkä lisäksi Suomen vuonna 1999 ratifioima Euroopan lepakkodensuojelusopimus (EUROBATS) velvoittaa osapuolimaita huolehtimaan lepakkodensuojelusta lainsäädännön kautta sekä lisäämällä tutkimusta ja kartoituksia. EUROBATS-sopimuksen mukaan lepakoille tärkeitä ruokailualueita sekä siirtymä- ja muuttoreittejä tulee myös pyrkiä säästämään.

Alueelle tehtiin kolmen maastokäynnin laajuinen lepakkoselvitys touko-elokuussa. Selvityksissä noudatettiin Suomen Lepakkotieteellisen yhdistyksen (SLTY) laatimia kartoitusohjeita (SLTY 2023). Lepakoita etsittiin kahtena yönä (15.6. ja 28.7.) vuorokauden hämärimpään aikaan selvitysalue rauhallisesti läpi kävellen. Lepakoita havainnointiin sekä visuaalisesti etsimällä, että käyttämällä ultraäänidetektoria (Wildlife Acoustics EM3+), joka muuntaa lepakkodensojelusaaneet ihmiskorvin kuultaviksi. Kartoitusyönä sää oli lepakkodensojelusaaneiden havaitsemisen ja aktiivisuuden kannalta hyvä (lämpötila > 10 °C, sateetonta, tyyntä). Alueen aiemmat lepakkohavainnot tarkastettiin Suomen lajitietokeskuksen Laji.fi-sivustolta 28.9.2023.

Kartoituskäyntien lisäksi tehtiin 9.8. rakennusten tarkastuskäynti mahdollisten lepakkodensojelusaaneiden ja lisääntymispaikkojen tarkistamiseksi. Alueella on runsaasti vanhoja rakennuksia, joissa on ullakotiloja, jotka voivat soveltua lepakoille. Piha-alueella on lisäksi kolme maakellaria, jotka niinkin tarkastettiin. Tarkastuksessa havainnointiin rakennusten sisätiloista päivälevolla olevia lepakoita, lepakkodensojelusaaneita lattiatasoilta ja kiipeämijälkiä seinistä rakennusten ulko- ja

sisäpuolelta. Alueen rakennuksista ei tarkistettu pohjoisreunalla olevaa sauna- ja pesutupaa, koska rakennuksen lukkoihin sopivia avaimia ei ollut saatavilla. Rakennus tarkastettiin vain ulkopuolisesti.

Vankilan yhdestä rakennuksesta (Oxenstiernan talo) löydettiin lepakon ulosteita. Ulosteiden tuoreudesta ei kuitenkaan pysty tekemään johtopäätöksiä. Koska alueella ei havaittu selvityksissä saalistelevia tai päiväpiiloissa oleskelevia lepakoita, on todennäköisempää, että kyse on vanhoista ulosteista, jotka ovat säilyneet kuivassa ullakkotilassa. Ulostehavainnon takia ei kuitenkaan voida täysin poissulkea lepakoiden esiintymisen mahdollisuutta vankilan alueella, sekä Oxenstiernan talon roolia mahdollisena lisääntymis- ja levähdyspaikkana. Mikäli lepakot käyttävät talon ullakkotiloja säännöllisesti päiväpiiloina tai talvehtimisaikana, voi mahdollisista talon muutostöistä tulevaisuudessa aiheutua häiriötä lepakoille.

Selvityksissä alueella havaittiin myös yksi metsäjänis, rusakko ja orava.

3.3.11. Maisemaselvitys

AFRY Finland Oy on laatinut Oulun vankilan maisemaselvityksen 1.11.2022. Selvitysalue sisältää vankilan muurin ulkopuolisen alueen. Selvitys on selostuksen liitteenä 7.

Selvitysalue sisältää vankilakiinteistön vankilan muurin ulkopuolisen alueen, joka on pääosin puoliavointa hoidettua piha-alueita. Alue muodostuu nurmipintaisista alueista, joilla on puu- ja pensasistutuksia. Näiden lomassa on kulkuväyliä ja pysäköintialueita. Tontin pohjoiskulma on ilmeeltään hoitamaton. Alueella kasvaa kookkaita maisemapuita: mäntyjä sekä vaahtera- ja tammiryhmä. Tontin kaakkoisrajalla kasvava pitkä yhtenäinen koivurivi reunustaa ja jäsentää pihapiiriä sekä viereisen Kenttätien katunäkymää. Huomionarvoista ovat rakennusten (entinen kruununvankila ja sen putka) yhteydessä kasvavat kulttuurilajit, kuten syreenit ja omenapuut. Alueen merkittävät näkymät keskittyvät vanhojen rakennusten pihapiiriin sekä idässä aukeaviin näkymiin puistoon ja viheralueille. Alueen itäpuolinen puisto sekä Tulliväylän varsi kytkevät selvitysalueen Oulun viheralueverkoston ja luonnon monimuotoisuusselvityksen (VILMO) mukaiseen viherverkoston. Viheryhteys jatkuu näiden kautta ydinviheralueelle rantaan sekä Oulun hautausmaan suuntiin.

Maisemaselvitykseen merkityn lisäksi Nahkatehtaankadun varressa olevat isot vaahterat sekä Nahkatehtaankadun ja Kenttätien kulmauksessa olevat lehmukset ovat suunnittelussa huomioitavia maisemapuita. Kyseiset maisemapuut sijaitsevat katualueella, eikä niitä ole esitetty kartalla maisemaselvityksen rajautuessa vankilakiinteistöön.

Olevien puiden paikat on käyty tarkistamassa keväällä 2024 ja niissä on jonkin verran poikkeavuutta alueelle 2022 laadittuun maisemaselvitykseen verrattuna. Tarkennukset on esitetty VSU Maisema-arkkitehdit Oy:n laatimassa ympäristösuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 5.



Kuva 28 Kuva maisemaselvityksen kartasta. Kuva: maisemaselvitys.

3.3.12. Meluselvitykset

Ympäristömeluselvitys

WSP Finland Oy on laatinut selvityksen 29.5.2024, joka on selostuksen liitteenä 8. Selvityksessä on tarkasteltu viitesuunnitelmavaiheen kolmea rakennusmassavaihtoehtoa (VE 1, VE 3 ja VE 5). Selvityksessä on tarkasteltu suunnittelualueelle muodostuvia melutasoja piha-alueilla sekä rakennusten julkisivuihin kohdistuvia auto- ja junaliikenteen päivä- ja yöajan keskiäänitasoja (L_{Aeq} 7-22 ja L_{Aeq} 22-7) sekä raideliikenteen aiheuttamia hetkellisiä enimmäisäänitasoja (L_{AFmax}). Tarkastelut on tehty nykytilanteen (vuosi 2023) ja ennustetilanteen (vuosi 2040) liikennetilanteessa. Laskentamallin pohjana on käytetty WSP:n laatimaa Oulun kaupungin meluselvitystä vuodelta 2022. Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot sekä nykytilanteen että ennustetilanteen osalta perustuvat Ramboll Finland Oy:n raporttiin Kasarmintien liikennetarkastelut (08/2023). Raideliikenteen tiedot perustuvat EU-meluselvityksen tietoihin vuodelta 2020 sekä Sweco Finland Oy:n laatimaan ennusteeseen vuodelle 2050.

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) on annettu maankäytön ja rakentamisen, liikenteen suunnittelussa ja rakentamisen lupamenettelyssä sovellettavat melutasojen ohjearvot (kuva 27). Näitä ohjearvoja sovelletaan myös ympäristölupaharkinnassa. Melutason ohjearvot on annettu erikseen päiväajan keskiäänitasolle (klo 7–22) ja yöajan keskiäänitasolle (klo 22–7). Valtioneuvoston päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää kuvassa 29 esitettyjä tasoja.

| Alueen kuvaus | Päiväajan (klo 7 – 22) keskiäänitason ohjearvot | Yöajan (klo 22 – 7) keskiäänitason ohjearvot |
|--|---|--|
| Ulkona | | |
| Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet | 55 dB | 45 – 50 dB ¹⁾²⁾ |
| Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet | 45 dB | 40 dB ³⁾⁴⁾ |
| Sisällä | | |
| Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet | 35 dB | 30 dB |
| Opetus- ja kokoustilat | 35 dB | - |
| Liike- ja toimistohuoneet | 45 dB | - |

1) Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleensä käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

4) Taajamissa loma-asumiseen käytettävillä alueilla voidaan soveltaa asumiseen käytettävien $L_{Aeq07-22} = 55$ dB ja $L_{Aeq22-07} = 50$ dB (vanhat alueet), 45 dB (uudet alueet).

Kuva 29 Melutason yleiset ohjearvotasot (Vnp 993/1992).

Johtopäätökset:

Selvityksen perusteella päiväajan keskiäänitason ohjearvon 55 dB ylittäviä piha-alueita muodostuu massoitteluissa VE 1, jossa kaakkoiskulman säilytettävän asuinrakennuksen piha-alueella melutasot ylittävät ohjearvon lähes kauttaaltaan, sekä massoittelussa VE 3, jossa kaakkoiskulman rakennusten välisestä piha-alueesta osa ylittää ohjearvon 55 dB. Muilta osin kaikki massavaihtoehdot täyttävät piha-alueiden päiväajan melutason ohjearvot.

Jos aluetta ei tulkita uudeksi alueeksi, jolloin sovelletaan yöajan melun keskiäänitason ohjearvoa 50 dB, kaikkien vaihtoehtojen piha-alueet täyttävät ohjearvon lukuun ottamatta VE 1:n kaakkoiskulman säilytettävän rakennuksen piha-alueita, jossa yöajan ohjearvo ylittyy. Jos alue tulkitaan uudeksi alueeksi, jolloin sovelletaan yöajan melun keskiäänitason ohjearvoa 45 dB, kaakkoisosan rakennusten piha-alueet jäävät yöaikana yli 45 dB vyöhykkeelle kauttaaltaan massoittelussa VE 3 ja osittain massoittelussa VE 1 ja VE 5. Myös lounaiskulman uuden rakennuksen piha-alue jää massoitteluissa VE 1 ja VE 5 osittain yli 45 dB vyöhykkeelle.

Julkisivuille kohdistuu korkeimmillaan 64 dB keskiäänitaso tai junan ohituksesta aiheutuva 75 dB enimmäistaso (L_{AFmax}). Täten enimmäisäänitasojen perusteella alueen kaakkoiskulman rakennusten Oulu – Tornio -radan puoleisilta julkisivuilta tulee vaatia vähintään 30 dB äänitasoeroa.

Kaikkien uusien melualueella sijaitsevien asuin-, majoitus- tai potilashuoneita sisältävien rakennusten ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava ääniympäristöasetuksen mukaan joka tapauksessa siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB (YMA 360/2019).

Vaihtoehdossa 1 alueen kaakkoiskulman säilytettävän asuinrakennuksen 006 ääneneristävyyden riittävyyttä tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa. Oletettavasti nykyiset rakenteet eivät täytä 30 dB äänitasoero vaatimusta, vaan julkisivun ääneneristävyyttä tulisi parantaa esimerkiksi

paremmin ääntä eristävillä ikkunoilla tai mahdollisesti myös seinän ääneneristävyyttä parantamalla.

Runkomeluserelvitys

WSP Finland Oy on laatinut selvityksen 7.5.2024. Runkomelulla tai runkoäänellä tarkoitetaan ääntä, joka muodostuu maaperän kautta etenevän värähtelyn siirtymisestä rakenteisiin, jolloin rakenteiden värähtely aiheuttaa kuultavan äänen muodostumisen. Runkomelua aiheuttava värähtely sijoittuu taajuusalueelle 16 – 250 Hz eli merkittävästi korkeimmille taajuusalueille kuin tärinä.

Junaliikenteen aiheuttama runkomelu saattaa kuulua radan läheisyydessä sijaitsevien rakennusten sisällä matalataajuisena jyrinä. Toistuvana ja selvästi kuultavana melutapahtuma saattaa häiritä erityisesti unta ja vaikeuttaa nukahtamista. Runkomelu voi olla erityisen häiritsevää myös kohteissa, joissa tulisi vallita erityisen hiljaiset olosuhteet, kuten konsertti- ja juhlasaleissa, kirjastoissa, kirkoissa, teattereissa sekä radio- ja äänitysstudioissa.

Junaliikenteen aiheuttamia runkomelutasoja on arvioitu VTT:n ohjeen ”Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi – Esiselvitys” (Talja, A. & Saarinen, A. 2009) arviointitason 2 mukaisella menetelmällä. Menetelmässä lähtökohtana on maaperän värähtelyn nopeustaso (L_v), jota korjataan värähtelyn aiheuttajasta, siirtotiestä ja rakennuksesta riippuvilla nopeustason korjaustekijöillä (ΔL_v) siten, että lopputuloksena saadaan runkomelua kuvaava sisätilan äänitaso (L_{pA}).

Laskentamenetelmä sisältää +6 dB varmuusmarginaalin.

Arvioinnin perusteella suunnittelualueen rakennuksiin kohdistuvat runkomelutasot vaihtelevat välillä 8 dB ... 31 dB, eli kaikkiin kohteisiin arvioidut tasot alittavat runkomelulle suositellun raja-arvotason 35 dB. Arvioinnin perusteella kohteeseen ei ole tarpeellista tehdä erillistä runkomelusuojasta.

| Rakennustyyppi | Runkomelutaso, L_{pm} (dB) |
|--|------------------------------|
| Radio-, tv- ja äänitysstudio, konserttisalit | 25 – 30 |
| Asuinhuoneistot | 30 / 35 ² |
| Hoito- ja sosiaalihuollon laitoksen, majoitustilat <ul style="list-style-type: none"> - potilashuoneet ja majoitustilat - päiväkodit, lasten ja henkilökunnan oleskeluun tarkoitetut huoneet | 30 / 35 ² |
| Kokoontumis- ja opetustilat <ul style="list-style-type: none"> - luokahuoneet, luentosalit, kirkot ja muut huonetilat, joissa edellytetään yleisön saavan hyvin puheesta selvän ilman äänentoistolaitteiden käyttöä - muut kokoontumistilat kuten teatterit ja kirjastot | 35 |
| Toimistot, kaupat, näyttelytilat, museot | 40 – 45 ² |

Rakennusten akustisen luokituksen standardissa (SFS 5907) asuntojen ja majoitustilojen suurimmaksi (luokka A2) sallituksi runkomelutasoksi avorataosuuksille on annettu myös 35 dB (L_{pm}). Kyseissä standardissa luokka A2 vastaa ääniympäristöasetuksen (Yma 796/2017) ja ääniympäristöohjeen (Ympäristöministeriö 2018) vähimmäistason.

Kuva 30 Maaliikenteen aiheuttamalle runkomelulle suositellut raja-arvot (Talja ja Saarinen 2009).

3.3.13. Tärinäselvitys

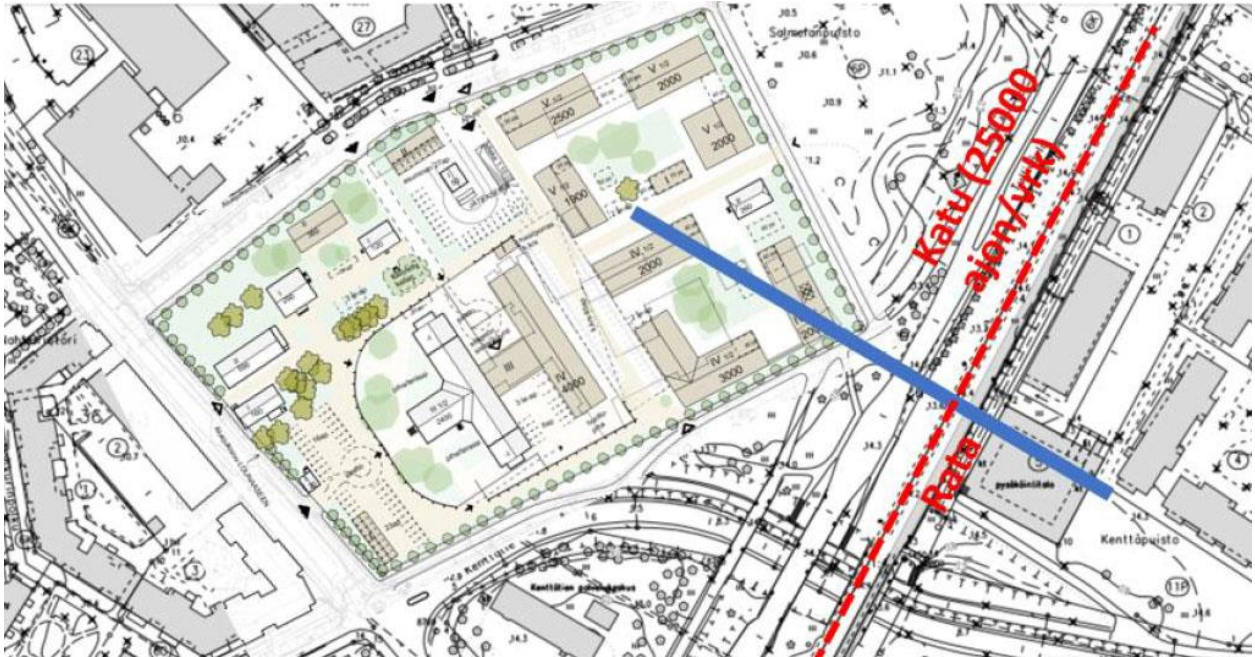
WSP Finland Oy on laatinut selvityksen, joka on päivätty 31.5.2024. Rataliikenteen aiheuttamia tärinätasoja on arvioitu poikkileikkaukseen numeerista 2D FEM -laskentaa käyttäen. Laskennallisessa tarkastelussa tärinän herätteen (lähtötaso) värähtelytaso on arvioitu raiteilla liikennöivän vaunun akselipainon ja nopeuden perusteella.

Arviointiraportissa esitetään laaditun poikkileikkaustarkastelun tulokset ja johtopäätökset sen osalta. Laskennallisessa tarkastelussa on otettu huomioon junaliikenteen raidekohtaiset tiedot sekä radan ja tarkastelukohteen välinen etäisyys sekä maaperäolosuhteet.

VTT:n julkaisussa (Talja ja Törnqvist 2006) on esitetty suositus rakennusten värähtelyluokituksista, jota käytetään yleisesti ohjearvona maankäytön suunnittelussa. Suosituksissa uusille rakennuksille ja väylille on annettu matalampi suositusarvo kuin vanhoille asuinalueille. Taulukossa (kuva 31) esitetty luokitus perustuu ihmisen kokeman tärinän häiritsevyyteen. Kun kyseessä on muu kuin asumistarkoitus, tavoiteraja voi olla kaksinkertainen. Julkaisussa esitetyt tärinän ohjearvot perustuvat tärinän heilahdusnopeuden maksimiarvojen perusteella tilastollisesti määritettyyn taajuuspainotettuun tunnuslukuun $v_{w,95}$ [mm/s].

| Värähtelyluokka | Kuvaus olosuhteista | $V_{v,95}$ (mm/s) |
|-----------------|--|-------------------|
| A | Hyvät asuinolosuhteet. Ihmiset eivät yleensä havaitse tärinää. | $\leq 0,10$ |
| B | Suhteellisen hyvät olosuhteet. Ihmiset voivat havaita tärinän, mutta se ei yleensä ole häiritsevää. | $\leq 0,15$ |
| C | Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa. Keskimäärin 15 % asukkaista pitää tärinää häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä. | $\leq 0,30$ |
| D | Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla. Keskimäärin 25 % asukkaista pitää tärinää häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä. | $\leq 0,60$ |

Kuva 31 Suositus rakennusten värähtelyluokituksista (Talja ja Törnqvist 2006).



Kuva 32 Tärinälaskennan leikkauksen sijainti. Kuva: WSP Finland Oy, UKI Arkkitehdit Oy:n alustavan maankäyttövaihtoehdon pohjalta.

Johtopäätökset:

Poikkileikkauksiin tehtyjen tärinälaskentojen arvot vaakakomponenttien osalta alittavat kohteessa tärinälle suositellun asumista koskevan ohjeavron mukaisen tason. Pystykomponenttien arvot lattioiden kentissä kuitenkin alittavat suositusarvot. Vaakakomponentit ovat keskimäärin kolmannes pystykomponenteista. Vaurioitumisalittiutta ei myöskään ole. Junaliikenteen aiheuttaman tärinän heilahdusnopeuden (primaarinen indikaattori) arvioidaan olevan kohteessa asuinrakentamiseen tarkoitetun suositusarvon (0.3 mm/s, luokka C) alapuolella.

Tuloksien suhteen tulee huomioida, että kuormitustilanteen oletuksena on vaunukuorma tiellä ja radalla yhtä aikaa. Laskennan tulosten suhteen tulee huomioida, että alueellisia pohjanvahvistuksia suunniteltaessa tehtyjen arvioiden mukaan ei tarvitse huomioida raideliikenteen tärinän vaikutuksia. Eristysrakenteita tärinälle ei siten tarvitse suunnitella. Tehdyt laskennat ovat koko linjauksen suhteen edustavia poikkileikkauksia.

3.3.14. Liikenneselvitys ja liikennesuunnitelmat

WSP Finland Oy on laatinut liikenneselvityksen 30.5.2024, joka on selostuksen liitteenä. Liikenneselvitykseen sisältyvät ajoura- ja näkemäalueetarkastelut.

Myllytullin alueen nykyisiä liikennemääriä on mallinnettu Oulun seudun liikennemallissa (Ramboll 2023). Mallin mukaan vankilan ympäristön katuverkon autoliikenteen määrä on Tulliväylällä 15000-20000 ajoneuvoa vuorokaudessa, Nahkatehtaankadulla 1200-1600 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Salmelantiellä noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Pyöräliikenteen nykytilanteen määrät ovat liikennemallin mukaan Tulliväylällä 900 ja 1800 pyöräilijän välillä vuorokaudessa ja Nahkatehtaankadulla 200-300 pyöräilijää. Myllytullin alueen pyöräilyn pääreitti Tulliväylän lisäksi Kasarmintiellä ja Hupisaarilla. (Oulun seudun liikennemalli, Ramboll 2023)

Kävelyliikenteen malleissa alueen suurimmat kävelyvirrat ovat Tulliväylällä, Nahkatehtaankadulla ja Kenttätiellä. Vanhan Vankilan alueet itäpuolitse kulkee myös puistoyhteys. (Oulun seudun liikennemalli, Ramboll 2023)

Vankilan ympäristössä katuverkon nopeusrajoitukset ovat muilla kaduilla paitsi Tulliväylällä 40 km/h. Tulliväylän nopeusrajoitus on 50 km/h.

Kasarmintiellä kulkee nykyisin bussiliikenteen linja 9 ruuhka-aikoina 30 minuutin vuorovälein ja Kenttätien - Puusepänkadun kautta linja A 20 minuutin vuorovälein.

Kaava-aluetta sivuaa Tulliväylän suuntainen pyöräilyn pääreitti. Kasarmintie on myös pyöräilyn pääverkon osa, jota tullaan kehittämään. Kasarmintien yleissuunnitelman laadinta on parhaillaan käynnissä.

Myllytullin alueen liikenneselvitysten yhteydessä on laadittu liikenne-ennusteet vuodelle 2040 (Ramboll). Niissä on mallinnettu erilaisia verkollisia skenaarioita mm. Kasarmintien osalta. Oheisessa kuvassa on esitetty skenaario missä Kasarmintie on keskeisellä osalla pyöräkatuna. Mallissa Merikosken silloilla on autoliikenteellä 1+1-kaistaa. Ennusteen mukaan vankilan ympäristön katuverkon autoliikenteen määrä vuorokaudessa on Tulliväylällä noin 25000, Nahkatehtaankadun itäpäässä noin 7000, Kenttätiellä noin 3500 ja Salmelantiellä noin 600.

Liikenneselvityksessä on vertailtu maankäyttövaihtoehtoja, jotka on kuvattu selostuksen kappaleissa 4.5.1.–4.5.3 ja jotka ovat selostuksen liitteenä 4. Viitesuunnitelmien yhteydessä on esitetty tarkemmin huolto- ja pelastusliikenteen ja pysäköinnin periaatteita. Liikenneverkon osalta liittymiset ympäröivään katuverkkoon ja jalankulun ja pyöräilyn verkostoon ovat samanlaiset.

Autojen pysäköinti kaava-alueella on esitetty lähinnä maanpäällisinä pysäköintialueina. Viitesuunnitelman vaihtoehdossa 4 on tutkittu alueen keskeiselle etelä-pohjoissuuntaiselle akselille myös maanalainen pysäköintilaitos. Asemakaavaluonnoksessa on myös esitetty kyseinen mahdollisuus maanalaiseen laitokseen. Eniten pysäköintiä tarvitaan vaihtoehdossa 5, 128 autopaikkaa (jos toimistoja, 173) ja 575 pyöräpaikkaa (jos toimistoja, 619) ja vähiten vaihtoehdossa 3, 110 autopaikkaa (jos toimistoja 146) ja 464 pyöräpaikkaa (jos toimistoja 539). Pyöräpaikat on suunnitelmassa esitetty osin pihoilta 10–60 pyörän kokonaisuuksiin sekä isompiin rakennusten sisälle tuleviin 50–70 polkupyörän pyöräpysäköintilaitoksiin. Pysäköinnin suunnitelmat niin autojen kuin pyörienkin osalta on esitetty kaavan viitesuunnitelmassa, ja ne tarkentuvat jatkossa.

Vankilan alueen asemakaavaratkaisu lisää hieman alueen autoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun määrää. Määrät ovat kuitenkin sen verran pieniä, että niistä ei aiheudu haittaa liikenteen toimivuudelle. Kaavaratkaisu tuo Oulun keskustaan uusia asukkaita ja muuta toimintaa, mikä tukee Oulun keskustan kehittämistavoitteita ja kestävän liikkumisen tavoitteita.

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikennedyhteyksien, pyöräily-yhteyksien sekä jalankulun reittien varrella ja mahdollistaa alueen asukkaiden, työntekijöiden ja palveluiden käyttäjien liikkumista kestävästi liikennemuodoilla.

Asemakaavan toteuttaminen ei tuo nykyiselle katu- ja liikenneverkolle muuta muutosta kuin uudet liittymät Salmelantielle. Salmelantie säilyy muuten nykyisellään, mm. nykyiset pysäköintipaikat säilyvät. Liikennemäärä Salmelantiellä lisääntyy ennusteiden mukaan nykyisestä noin 400 autosta vuorokaudessa noin 900 autoon vuorokaudessa. Määrä on kuitenkin edelleen normaalin tonttikadun liikennemäärä, eikä aiheuta muutostoimenpiteitä kadulle.

3.3.15. Lumitilamitoitus

Lumitilamitoitus sisältyy ympäristösuunnitelmiin, jotka ovat selostuksen liitteenä 5. Mitoitustarkastelun mukaan alueelle saadaan mahtumaan riittävä tila lumille.

Lumitilojen paikat ja mitoitus ovat alustavia, ja ne tarkastellaan tarkemmin jatkosuunnittelussa ottaen huomioon mm. rakennusten sijoittelu, istutukset, näkemäalueet ja pelastuspaikat.

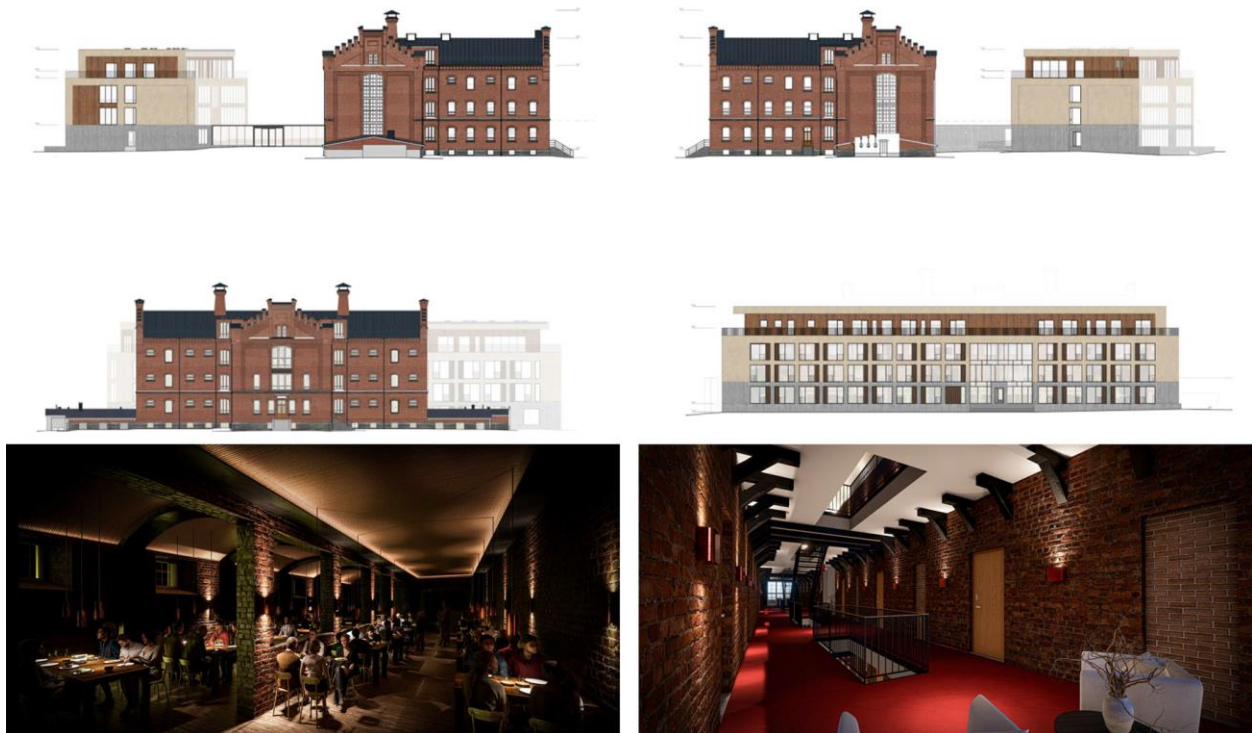
3.3.16. Diplomityö vankilarakennuksen uusiokäytöstä

Paulus Alajeesiö on tehnyt suunnittelualueelle kohdistuvan diplomityön 6.5.2024 Oulun yliopiston arkkitehtuurin tiedekunnalle.

Suunnitelmapainotteisen työn aiheena olivat vankila-alueen päärakennuksen vanhimman osan uudiskäyttömahdollisuudet. Näkökulmana oli peilata rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja ja niiden säilytettävyyttä tutkittavien käyttötarkoitusten kontekstissa, jotka olivat hotellikonversio ja asuntokonversio.

Työ koostui taustoitus- sekä suunnitelmaosasta. Taustoituksessa on esitetty alueen rakennuksen historiaa, nykytilaa sekä tulevaisuuden mahdollisuuksia. Lisäksi työhön sisältyy katsaus muihin Suomen lääninvankiloihin, joiden käyttötarkoitusta on muutettu. Suunnitelmien lopputuloksena syntyi kaksi vaihtoehtoa. Näistä hotellikonversio osoittautui rakennukseen paremmin soveltuvaksi.

Diplomityö löytyy verkko-osoitteesta <https://oulurepo oulu.fi/handle/10024/49831> (linkki).



Kuva 33 Diplomityö, hotellikonversio, havainnekuvia. Kuvat: Paulus Alajeesiö.

3.3.17. Tampereen yliopiston Management of Built Heritage -kurssin harjoitustyöt

Tampereen yliopisto järjesti alkuvuodesta 2023 opiskelijakurssin Rakennusperinnön hoito / Management of Built Heritage. Kurssin tehtävänä oli suunnitella vankilan alueelle täydennysrakentamista sekä esittää alueelle uusia käyttötarkoituksia lukuun ottamatta vanhaa

vankilarakennusta. Kurssiin sisältyi luentoja vankilan alueen suunnittelun lähtökohdista, restauroinnista sekä täydennysrakentamisesta.

Opiskelijat tutustuivat suunnittelualueeseen tammikuussa 2023. Työt palautettiin huhtikuussa 2023.

Työn vaiheessa 1 tarkasteltiin vankilan roolia kaupunkirakenteessa, kehittämisen mahdollisuuksia aluetta tukien sekä sitä, mikä vankilan alueessa on ainutlaatuista säilyttämisen arvoista. Työn vaiheessa 2 laadittiin ryhmätöinä suunnitelma alueen täydennysrakentamisesta sekä säilytettävistä rakennuksista.

Opiskelijatyöt esiteltiin maanomistajalle ja kaavoitukselle 20.4.2023. Niiden tuloksena saatiin paljon erilaisia suunnitelmia ja lähestymiskulmia alueen kehittämiseen.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta.

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen turvaaminen vankila-alueen ja sen rakennusten jäädessä vaille valtiokäyttöä, kun vankilatoiminnot poistuvat alueelta. Hakijan tavoitteena on arvioida nykyistä rakennuskantaa, etsiä säilytettävälle rakennuksille uusia käyttötarkoituksia ja mahdollistaa asumispainotteinen täydennysrakentaminen nykyisin väljästi rakennetulla kiinteistöllä. Täydennysrakentaminen tukee myös Oulun kaupungin asettamia tavoitteita alueen kehittymiselle.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Senaatti-kiinteistöt 23.6.2022.

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 29.8.2023 § 385.

Asemakaavan muutokseen liittyvä yhteistoimintasopimus on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 23.6.2022 § 387.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun keskusta-alueen asukasyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE sekä OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rikosseuraamuslaitos

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavaprosessin aikana on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 12.9.–12.10.2023. Asiasta esitettiin viisi mielipidettä. Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan museo totesi, että kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna tätä koskevaa erillistä lausuntoa.

Asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluvaiheessa järjestettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta asukastyöpajatilaisuus Salmelantien varren taloyhtiöille 4.4.2024. Tilaisuudessa oli parikymmentä osallistujaa. Tilaisuudessa keskusteltiin vankila-alueen kehittämisestä eri teemojen johdantelemina, joihin kuuluivat kaupunkikuva, historialliset arvot, rakentaminen ja toiminnot, liikenne ja yhteydet, luonto, maisema ja ympäristö sekä yhteisöllisyys.

Asemakaavan valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __-__-__20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Asemakaavan muutosluonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __-__-2024.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __-__-__20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä ovat olleet edustettuina seuraavat tahot: kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, rakennusvalvonta, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun seudun

ympäristötoimi, Oulun Energia (kaukolämpöverkko ja sähköverkko), Oulun Infra, Oulun Vesi, Museovirasto sekä maanomistaja Senaatti-kiinteistöt.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on järjestetty pääasiassa lausunnoin. Asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluvaiheessa on järjestetty viranomaisneuvottelu 13.5.2024. Neuvotteluun osallistuivat ELY-keskuksen, Museoviraston, Pohjois-Pohjanmaan museon sekä kaavoituksen edustajat. Tilaisuudessa todettiin suunnitelmien edenneen alueen valtakunnallisesti merkittävät arvot huomioon ottavalla tavalla ja vaihtoehtoja riittävästi tutkien. Tärkeänä pidettiin etenkin sitä, ettei vanha vankilarakennus jää alisteiseksi suunnitellulle uudisrakentamiselle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa jätetyssä palautteessa toivotun asukastilaisuuden järjestämistä pidettiin prosessin kannalta hyvänä ja sitä edistävänä, samoin kuin heti kaavahankkeen alusta alkanutta tiivistä yhteistyötä Museoviraston ja museoviranomaisten kanssa.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Oulun kaupunkistrategian 2030 asettamia tavoitteita: Kehitämme kaupunkikeskustaa ja parannamme keskustassa ja lähialueilla kohtaamispaikkoja ja edellytyksiä yritysten uusien toimitilojen kysynnälle. Tarjoamme asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä. Edistämme neljän vuodenajan kestävästä liikkumisesta kulkutapoja (kävely, pyöräily, joukkoliikenne). Mahdollistamme kestävästä kasvusta tiivistä kaupunkirakenteella. Luomme edellytykset hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi kestävästä maankäytön suunnittelulla ja kestävästä rakentamisella. Tuemme kestävästä kaupunkirakenteella kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikenteen käyttöä arjen matkoilla.

Oulun kaupunginhallituksen 4.3.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotilan vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi 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.

Oulun kaupungin asuntopoliittiset linjaukset 2017-2025 mukaisia tavoitteita: Oulun kaupunki tukee asumista edistämällä integraatiokehitystä sekä ihmisten ja palvelujen että erilaisten ihmisten välillä. Kaupunki edistää sosioekonomisen kriteeristön lisäksi laajemmin erilaisten ihmisten huomaamista sekoittumista asuntoalueilla. Erityisryhmien asumisen järjestämisessä normaaliuden periaatetta asumisessa korostetaan. Kaupunki tukee maankäytön sopimuksin monipuolisia asuminenratkaisuja, jotka mahdollistavat uudenlaisia tapoja järjestää yksilöllisiä asumista tukevia palveluja. Kaupunki suunnittelee Auttava yhteisö -hankkeen yhteistyössä asunto- ja kiinteistöalan järjestöjen ja yhdistysten kanssa. Hanketta varten perustetaan työryhmä. Kohderyhmänä ovat kaikki taloyhtiöt Oulun kaupungin alueella. Resursoinnista ja toteutuksesta päätetään erikseen.

Oulun kaupungin Ympäristöohjelma 2026 mukaisia tavoitteita, joita voidaan soveltaa asemakaavan muutoksessa:

Alueet suunnitellaan ja toteutetaan kestävästi sekä tonttitarjonnaltaan, asumismuodoiltaan, toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuolisiksi. Täydennysrakentamisen osuutta kasvatetaan kulttuuriympäristön arvot huomioiden ja viherympäristöjä kehittäen. Täydennysrakentaminen, uudet asemakaava-alueet ja työpaikka-alueet suunnitellaan tiiveydeltään ja sijainniltaan joukkoliikennettä, jalankulkua ja pyöräilyä tukeviksi. Viherkerroin-työkalu otetaan käyttöön rakentamisessa. Vihertehokkuus huomioidaan kaupunkialueiden suunnittelussa. Edistetään kestävästä liikennettä tukevaa maankäyttöä. Olemassa olevaa rakennuskantaa ensisijaisesti korjataan, parannetaan ja ylläpidetään käyttöänsä lisäämiseksi.

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen turvaaminen vankila-alueen ja sen rakennusten jäädessä vaille valtiokäyttöä, kun vankilatoiminnot poistuvat alueelta. Hakijan tavoitteena on arvioida nykyistä rakennuskantaa, etsiä säilytettävälle rakennuksille uusia käyttötarkoituksia ja mahdollistaa asumispainotteinen täydennysrakentaminen nykyisin väljästi rakennetulla kiinteistöllä.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään tarvittaessa nähtävilläolon jälkeen

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

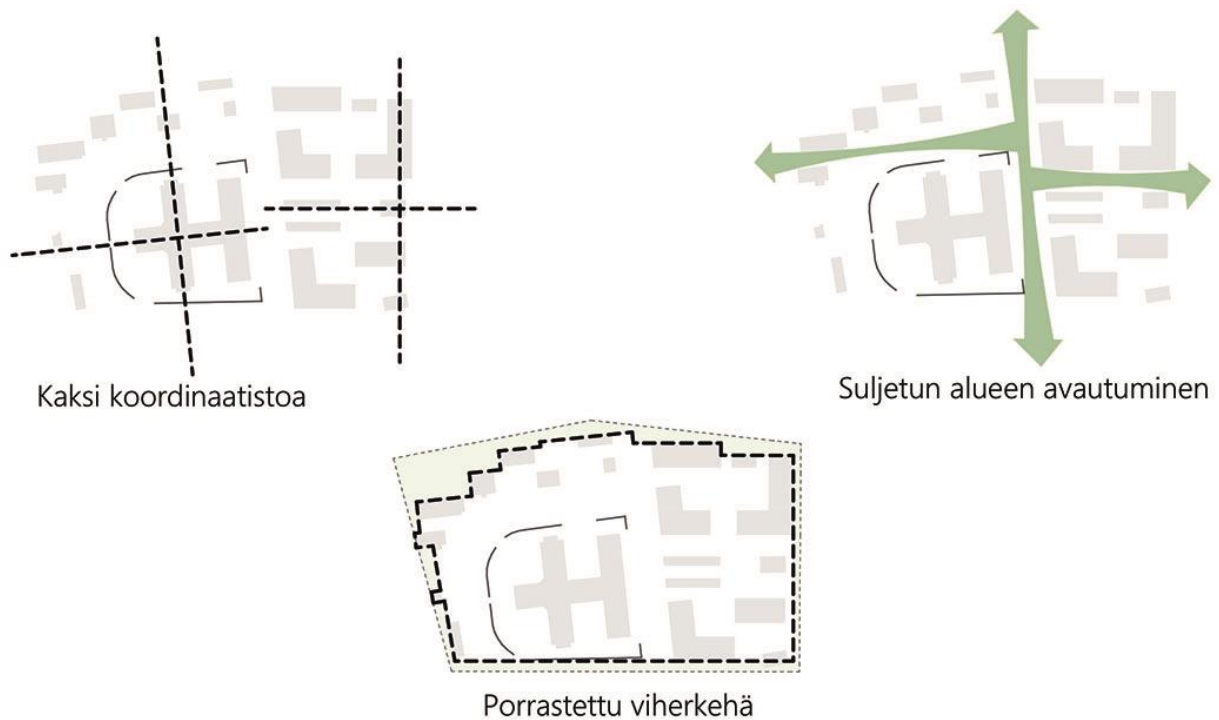
4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavan muutosluonnos on laadittu useita maankäytön vaihtoehtoja käsittävien viitesuunnitelmien pohjalta. Viitesuunnitelmat vaihtoehtoineen ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Merkittävin vaihtoehtoja erottava tekijä on suunnittelualueella sijaitsevan vankilan päärakennuksen säilyttäminen eri laajuisina kokonaisuuksina, joko siten, että ainoastaan asemakaavassa suojeltu rakennus säilyy, tai siten, että yksi tai useampi myöhemmin rakennettu laajennus säilyy. Osassa vaihtoehtoista on tutkittu vankilarakennuksen vanhimman osan laajentamista siinä tapauksessa, että vankilan olemassa olevat uudemmat laajennusosat purettaisiin.

Suunnittelun lähtökohtana on ollut täydennysrakentamisen sovittaminen alueen arvoihin ja rakentamisen mittakaavaan siten, että alueelle ei suunnitella korkeaa rakentamista. Suunnittelun alkuvaiheessa harkittiin Salmelantien varteen 6-7-kerroksista rakentamista, joka olisi noudattanut Salmelantien pohjoispuolen rakentamisen korkeusasemia. Täydennysrakentaminen päätettiin kuitenkin esittämään asemakaavan muutosluonnoksessa enintään 5 ½-kerroksisena, jolloin sen korkeusasema on sovitettu asemakaavassa suojeltavan vankilan päärakennuksen päätyjulkisivujen korkeuteen.

Suunnittelussa on otettu huomioon alueella olevan rakennuskannan koordinaatistot, korttelialueita ympäröivä porrastettu viherkehä puuistutuksineen sekä uusien yhteyksien avaaminen suunnittelualueen lävitse vankilakäytössä olleen alueen muuttuessa uuteen käyttötarkoitukseen. Pysäköinti on ajateltu ensisijaisesti maanvaraisena, mutta asemakaavan muutoksessa on varauduttu myös maanalaiseen pysäköintiin. Pysäköinnin sijoittelussa on otettu huomioon alueen viherympäristön säilyminen mahdollisimman laajana.



Kuva 34 Maankäytön viitesuunnitelma, aluekaaviot. Kuva: UKI Arkkitehdit Oy.

Vaihtoehdoissa on osoitettu asumispainotteista täydennysrakentamista pääasiassa suunnittelualueen koillispäättyyn, jossa sijaitsee nykyisellään myös kaksi vanhaa kaksikerroksista puurakennusta sekä kolme maisemamäntyä. Koillispäädyn täydennysrakentamisen massoittelusta on esitetty vaihtoehdoissa erilaisia variaatioita sen mukaan, miten vankilarakennuksen laajuus sekä edellä mainittujen olemassa olevien puurakennusten ja maisemamäntyjen säilyttäminen ja/tai purkaminen/siirtäminen alueella sen mahdollistavat. Vankilarakennuksen kohdalle on tarkasteltu 4000 kerrosalaneliömetrin kokoista laajennusta tilanteessa, jossa vankilarakennuksen myöhäisemmät laajennukset purettaisiin. Tämän lisäksi täydennysrakentamista on esitetty vaihtoehdoissa korttelin koillisosaan kerrostalorakentamisena noin 12000 - 16000 kerrosalaneliömetriä. Tästä osa kohdistuu mahdollisesti vankilan purettavien osien kohdalle. Lisäksi suunnittelualueen lounaispäättyyn on tutkittu osassa vaihtoehdoista maltillista täydennysrakentamista, johon sisältyy yksi uusi 360 kerrosneliömetrin kokoinen rakennus sekä autotalli/katos. Lounaispäättyyn esitetyt muutokset ovat kuitenkin vähäisiä verrattuna nykytilanteeseen, ja kaikissa vaihtoehdoissa on pyritty säilyttämään alueen pienimittakaavaisuus sekä vehreä puistomainen ympäristö. Täydennysrakentamiselle osoitettava alue tulee olemaan ainakin pääosin asumista, mutta muilta osin rakennuksille tutkitaan ja mahdollistetaan monipuolisesti erilaisia käyttötarkoituksia.

Asemakaavan muutosluonnos mahdollistaa pääpiirteissään kaikki maankäytön viitesuunnitelmissa tutkitut vaihtoehdot, tosin Salmelanpuiston puoleisella korttelialueen reunalla asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty suojelurakennusta lähimmät kerrosluvut vaihtoehdon 5 mukaisena. Perusteluna tälle on kerrostalorakentamisen sovittaminen kaupunkikuvallisesti suojelurakennuksen mittakaavaan. Tarkastellut vaihtoehdot 1-5 sisältyvät selostuksen liitteenä oleviin UKI Arkkitehdit Oy:n laatimiin viitesuunnitelmiin 17.5.2024.



Kuva 35 Maankäytön viitesuunnitelmat 30.5.2024, vaihtoehdot 1-5, asemapiirrosluonnokset. Kuva: UKI Arkkitehdit Oy.



Kuva 36 Maankäytön viitesuunnitelmat 30.5.2024, vaihtoehdot 1-5, havainnekuvat. Kuva: UKI Arkkitehdit Oy.

Maankäyttövaihtoehtojen yhteydessä on laadittu liikenneselvitys (WSP Finland Oy), joka on kuvattu kappaleessa 3.3.14, sekä ympäristön yleissuunnitelmaluonnos (VSU Maisema-arkkitehdit Oy), joka on kuvattu mm. selostuksen kappaleessa 5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Liikenneselvitys sekä ympäristön yleissuunnitelmaluonnos ovat selostuksen liitteinä.

4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Selostuksen kappaleessa 4.5.1 on kuvattu maankäyttövaihtoehdot 1-5. Vaihtoehtojen vertailu:

Vaihtoehdoissa keskeisenä muuttujana on vankilarakennuksen säilymisen laajuus. Vaihtoehdoissa 1, 4 ja 5 vankilasta säilyy suojeltu vanhin osa, jonka yhteyteen on suunniteltu uusi laajennus. Vaihtoehdossa 2 vankilasta säilyy suojellun osan lisäksi itäsiipi ja laajennus. Vaihtoehdossa 3

vankilarakennus säilyy kokonaan työpajarakennusta myöten, jolloin asuntovaltaista täydennysrakentamista mahtuu alueelle muita vaihtoehtoja vähemmän.

Vaihtoehtoissa on osoitettu kerrostalorakentamista korttelialueen Salmelanpuiston puoleiselle reunalle. Vaihtoehtoissa ei ole merkittäviä eroavaisuuksia rakentamisen määrän suhteen, mutta rakennusten sijainnit ja muodot on esitetty eri tavoilla. Salmelanpuiston puoleisella korttelialueen reunalla vaihtoehdossa 5 on otettu parhaiten huomioon suojelurakennus puistoalueen reunalla osoittamalla sen lähelle enintään 4 1/2 -kerroksista rakentamista.

Vaihtoehtoissa 1-2 ja 4-5 on esitetty yksittäinen kaksikerroksinen rakennus täydentämään muurin ulkopuolisten rakennusten kokonaisuutta Salmelantien varressa. Vaihtoehdossa 3 tämä alue on esitetty ilman täydennysrakentamista, joten sen voi katsoa ottavan kulttuuriympäristön huomioon muita vaihtoehtoja paremmin.

Vaihtoehtojen välillä ei ole merkittäviä eroja sosiaalisten olojen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksien, terveyden ja turvallisuuden tai teknisten verkostojen toteuttamisen kannalta.

Taloudellisuuden kannalta vaihtoehtojen välillä on eroja täydennysrakentamisen määrän sekä vankilarakennuksen säilyttämistason osalta. Säilyttämisen aste vaikuttaa rakennus- ja korjauskustannuksiin sekä rakennuksen ratkaisulla voi olla vaikutusta siihen, millaisia käyttäjiä rakennuskokonaisuus houkuttelee.

Vaihtoehtojen perusratkaisut liikenneverkon, liikenneturvallisuuden sekä ympäristösuunnittelun kannalta ovat samankaltaiset, eikä niissä ole merkittäviä eroavaisuuksia. Ympäristön osalta vaihtoehtoissa on säilytetty joko yksi tai kaksi idän puoleisen korttelialueen osan kolmesta maisemamännystä. Pysäköinnin osalta alueella on varauduttu erilaisiin käyttötarkoituksiin säilyvissä rakennuksissa. Tulevat toiminnot sekä vankilarakennuksen säilymisen laajuus vaikuttavat lopulliseen pysäköintiratkaisuun jonkin verran. Vaihtoehdossa 4 on esitetty alueen keskiosaan rakenteellista pysäköintiä. Asemakaavan muutosluonnoksessa on varauduttu maanalaiseen pysäköintiin tätä laajemmassa mittakaavassa.



Kuva 37 Maankäytön viitesuunnitelmat 30.5.2024, vaihtoehto 5, havainnekuva. Kuva: UKI Arkkitehdit Oy.

4.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Selostuksen kappaleissa 4.5.1 ja 4.5.2 on kuvattu viitesuunnitelmavaihtoehtojen lähtökohdat ja vertailu. Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi on tutkittu tarkemmin viitesuunnitelmien vaihtoehto 5, mutta myös muista vaihtoehdoista on mahdollista sisällyttää joitakin ominaisuuksia, esimerkiksi rakennusten tarkempaan sijoitteluun, asemakaavakartan puitteissa. Salmelanpuiston puoleisella korttelialueen reunalla asemakaavan muutosluonnoksessa on kuitenkin esitetty suojelurakennusta lähimmät kerrosluvut vaihtoehdon 5 mukaisena. Perusteluna tälle on kerrostalorakentamisen sovittaminen kaupunkikuvallisesti suojelurakennuksen mittakaavaan.

4.5.4. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 12.9.–12.10.2023. Asiasta esitettiin viisi mielipidettä. Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan museo totesi, että kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna tätä koskevaa erillistä lausuntoa.

Asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluvaiheessa järjestettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta asukastyöpajatilaisuus Salmelantien varren taloyhtiöille 4.4.2024. Tilaisuuden sisältö on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.3.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta jätetyt mielipiteet: täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

4.5.5. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosluonnoksesta jätetyt muistutukset: täydennetään kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

4.5.6. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

4.5.7. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 29.8.2023 § 385.

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen yhteistoimintasopimuksesta 29.8.2023 § 387.

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

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

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa korttelin 14 alueelle muodostuu tontit nro 1-3. Tonttijako tarkentuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Korttelin 14 tontti nro 1, joka muodostaa pääosan korttelialueesta, on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Asemakaavan muutosluonnoksessa korttelin 14 alueelle on osoitettu kahdeksan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta sekä yksi talouskellari suojelumerkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Yksi suojelurakennuksista, rakennus 4 (entinen lääninvankilan putka ja asuinrakennus, rakennettu 1810), ulottuu hieman Nahkatehtaankadun katualueelle.

Lisäksi yksi talouskellari on osoitettu suojelumerkinnällä. Sen ulkoasu ja historialliset ominaispiirteet tulee pyrkiä säilyttämään.

Vankilan muuri tulee säilyttää, ja se on osoitettu muurimerkinnällä. Muuriin voidaan avata alueen toiminnan kehittämisen edellyttämiä uusia aukkoja, jotka eivät vaaranna alueen arvojen säilymistä.

Suojeltujen rakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä 1 – 3 ½ kerrosta.

Korttelin 14 alueelle on mahdollista osoittaa täydennysrakentamista, jonka suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä 4 – 5 ½ kerrosta. Kiinteistön koillisreunalla sijaitseva suojeltu kaksikerroksinen rakennus on otettu huomioon kerrosluvuissa siten, että sen lähiympäristössä täydennysrakentamisen kerrosluku on enintään 4 ½.

Vankilarakennuksen vanhin osa (rakennettu 1885) sisältyy asemakaavassa suojeltuihin rakennuksiin. Asemakaavan muutosluonnos mahdollistaa tämän vankilarakennuksen myöhemmin rakennettujen laajennusten osalta eri vaihtoehtoja, joissa laajennukset joko korvataan uudisrakentamisella tai säilytetään kokonaisuudessaan tai osittain. Tästä syystä rakennusoikeus on esitetty asemakaavamerkinnöissä ns. kolmiomääräyksessä vankilarakennuksen alueella ehdollisena siten, että rakennusoikeuden toteuttaminen täysimääräisenä edellyttää rakennuksen osien purkamista ja korvaamista uudisrakentamisella.

Korttelialueelle on osoitettu tontit nro 2 ja 3. Ne ovat autopaikkojen korttelialuetta, joiden kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille (kaavamerkintä LPA-4). Ne sijoittuvat Salmelantien sekä Nahkatehtaankadun varteen alueille, joille nykytilanteessakin sijoittuu pysäköintialueita. Tontille nro 2 on osoitettu rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle (Porttimökki, rakennettu ennen vuotta 1932, rakennusoikeus 35 kerrosalaneliometriä), joka on osoitettu suojelumerkinnällä sr-20. Tontille nro 3 on osoitettu rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle (autotalli, rakennettu vuonna 1906, rakennusoikeus 55 kerrosalaneliometriä), joka on osoitettu suojelumerkinnällä sr-20, sekä yksikerroksiselle rakennukselle, johon voi sijoittaa autoajan, talous- ja huoltotiloja, rakennusoikeus 100 kerrosalaneliometriä.

Asemakaavan muutosalueelle osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 25 600 kerrosalaneliometriä. Siitä suojelurakennuksiin kohdistuu 5160 kerrosalaneliometriä, sisältäen säilytettäviksi suositeltavat kellarikerroksen laajennukset vuosilta 1928 ja 1931. Täydennysrakentamiselle muodostuu rakennusoikeudeksi 20 440 kerrosalaneliometriä tilanteessa, jossa vankilarakennusta ei säilytetä kokonaisuudessaan. Lisäksi asemakaavan muutosalueelle on osoitettu 930 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta autosuojille, auton säilytyspaikoille, talous-, huolto- sekä työtiloille.

Korttelin 14 alueelle on osoitettu merkintä Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Kortteliin 14 on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset merkinnät yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuille alueen osille (kaavamerkintä pp) sekä oleskelualueille (kaavamerkintä le). Piha-alueille on osoitettu merkinnät säilytettävälle ja täydennettävälle puuriveille sekä istutettaville puuriveille. Piha-alueille on osoitettu näkemäalueet risteysalueiden läheisyyteen. Tonteille nro 1 ja 3 on osoitettu rakennusala maanalaista pysäköintipaikkaa varten (kaavamerkintä ma-p). Tonteille nro 1 ja 2 on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset merkinnät muuntamoille (kaavamerkintä vm).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä tarkentava kolmiomääräys *myl7*, joka sisältää määräyksiä rakentamisesta ja kaupunkikuvasta, rakennussuojelusta, pysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, piha-alueista ja hulevesistä, jätehuollosta, väestönsuojista, ympäristömelun huomioon ottamisesta sekä pilaantuneista maista.

Nahkatehtaankadun katualue korttelin 14 kohdalla on osoitettu katualueeksi. Alueelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ohjeelliset katualueen rajat sekä istutettavan ja säilytettävän puurivin merkintä. Pieni osa suunnittelualueesta sen itänurkassa sisältyy voimassa olevassa asemakaavassa Tulliväylän katualueeseen, ja on osoitettu myös asemakaavan muutoksessa katualueeksi.

Alueelle asemakaavassa osoitetun täydennysrakentamisen alueelle arvioidaan muodostuvan noin 213 asuntoa noin 320 asukkaalle tilanteessa, jossa vankilarakennusta ei säilytetä kokonaisuudessaan, ja vankilarakennuksen suojeltu osa ja sen taakse mahdollistettava uusi laajennusosa toteutuvat muuna toimintona kuin asumisena. Täydennysrakentaminen toteutuu kerrostaloasumisena. Laskentaperusteena on asuntorakentamisen kerrosala 16 000 kerrosalaneliometriä, asunnon koko 75 kerrosalaneliometriä sekä asukasmäärä 1,5 asukasta / asunto.

On mahdollista, että myös suojelurakennuksiin, suojellun vankilan taakse mahdollistettavaan uuteen laajennusosaan ja pienempien suojelurakennusten yhteyteen rakennusten 2 ja 17 väliin suunniteltuun uudisrakennukseen toteutetaan asuntoja. Tätä ei ole otettu huomioon asukasmääräarviossa.

Rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu korttelissa 14 0,92 sekä asemakaavan muutosalueella 0,85.



Kuva 38 Havainnekuva Salmelanpuistosta. Maankäytön viitesuunnitelmat 30.5.2024, UKI Arkkitehdit Oy

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu ympäristön yleissuunnitelmaluonnokset, jotka ovat selostuksen liitteenä 5. Suunnittelun lähtökohtana on sekä rakennusten että ympäristön osalta alueen valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen ottaminen huomioon alueen käyttötarkoituksen muuttuessa ja täydennysrakentamista suunniteltaessa. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman täydennysrakentamisen myötä korttelialueelta poistuu yksi tai kaksi maisemamäntyä. Alueelle on suunniteltu korvaavia puuistutuksia. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön on esitetty tarkemmin selostuksen kappaleessa 5.3.3.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu kaavamääräyksiä tarkentava ns. kolmiomerkintä, johon sisältyy ympäristön laatua koskevia kaavamääräyksiä. Viherkerroin on osoitettu myös asemakaavamerkinnoissa.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset aluerakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelialueelle täydennysrakentamista, jonka mittakaava on sovitettu entisen vankilan alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Suuri osa alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävistä rakennuksista säilyy ja saa uusia käyttötarkoituksia. Säilyvä ja täydentävä rakennuskanta muodostavat yhdessä monimuotoisen, omaleimaisen ja kaupunkirakenteellisesti mielenkiintoisen kokonaisuuden. Kokonaisuus muodostaa vaihtelevia näkymiä lähiympäristöön, kuitenkin siten, että suojeltu vankilan päärakennus säilyttää kaupunkikuvallisen asemansa alueen maamerkinä. Suunnitelmalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaukonäkymissä, koska alueelle ei ole osoitettu korkeaa rakentamista. Alueen täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja eheyttää katunäkymiä.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Oulun keskustatoimintojen alueella (C-1). Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan aluevarauksen mukainen. Asemakaavan muutos vastaa maakuntakaavassa osoitettuja yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja kaavoitusta koskevia suunnittelumääräyksiä, kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella tavalla. Asemakaavan muutos on laadittu maakuntakaavassa osoitettujen alueiden käytön suunnittelun periaatteiden mukaan siten, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee keskeisen kaupunkialueen kaavakartalla julkisten palvelujen alueella (PY), joka varataan luonteeltaan julkisille palveluille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja vähäisessä määrin myös asumista. Yleiskaava on laadittu tilanteessa, jossa vankilan alueen maankäytön muutostarve toimintojen siirtyessä ei ole ollut tiedossa. Asemakaavan muutoksessa on varauduttu siihen, että alueelle voi muodostua myös monimuotoisia yksityisiä palveluita. Tällä varmistetaan alueen arvokkaan rakennuskannan säilyminen suojelutavoitteiden mukaisesti käytössä. Monipuolisen maankäytön ja kaupunkikuvan sekä alueen vetovoiman ja eläväisyyden kannalta asuminen on katsottu vankilan alueelle soveltuvaksi täydentäväksi toiminnoksi. Se täydentää Myllytullin kaupunginosan kaupunkirakennetta ja asuntotarjontaa, kuitenkin siten, että

alueelle muodostuu jatkossa asumisen ohella myös muita toimintoja, kuten palveluita, alueella säilyvien rakennusten käyttötarkoitusten muuttuessa vankilatoimintojen muuttaessa pois alueelta.

Edellä olevan mukaisesti maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus on otettu huomioon asemakaavan muutosluonnoksessa, ja suunnitelmat ottavat huomioon näiden kaavatasojen päätaivoitteet. Asemakaavan vaikutukset ovat myönteisiä, ja kaavaluonnoksessa esitetyt merkinnät ja määräykset tukevat maakuntakaavassa sekä yleiskaavassa osoitettuja lähtökohtia ja tavoitteita asemakaavatasoiselle suunnittelulle.



Kuva 39 Havainnekuva Nahkatehtaankadulta. Maankäytön viitesuunnitelmat 30.5.2024, UKI Arkkitehdit Oy

5.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Suunnittelualueeseen sisältyvä nykyinen Oulun vankilan alue on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sekä osa *Oulun vankilan* valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Alueella sijaitsee 19 rakennusta, joihin sisältyy kolme talouskellaria.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu kahdeksan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta sekä yksi talouskellari suojelumerkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Sr-20-merkinnällä osoitetun maakellarin ulkoasu ja historialliset ominaispiirteet tulee pyrkiä säilyttämään.

Vankilan muuri on osoitettu asemakaavakartalla. Kolmiomerkin mukaan muuriin voidaan avata alueen toiminnan kehittämisen edellyttämiä uusia aukkoja, jotka eivät vaaranna alueen arvojen säilymistä. Muurin pintakäsittelyn palauttavat muutokset ovat mahdollisia.

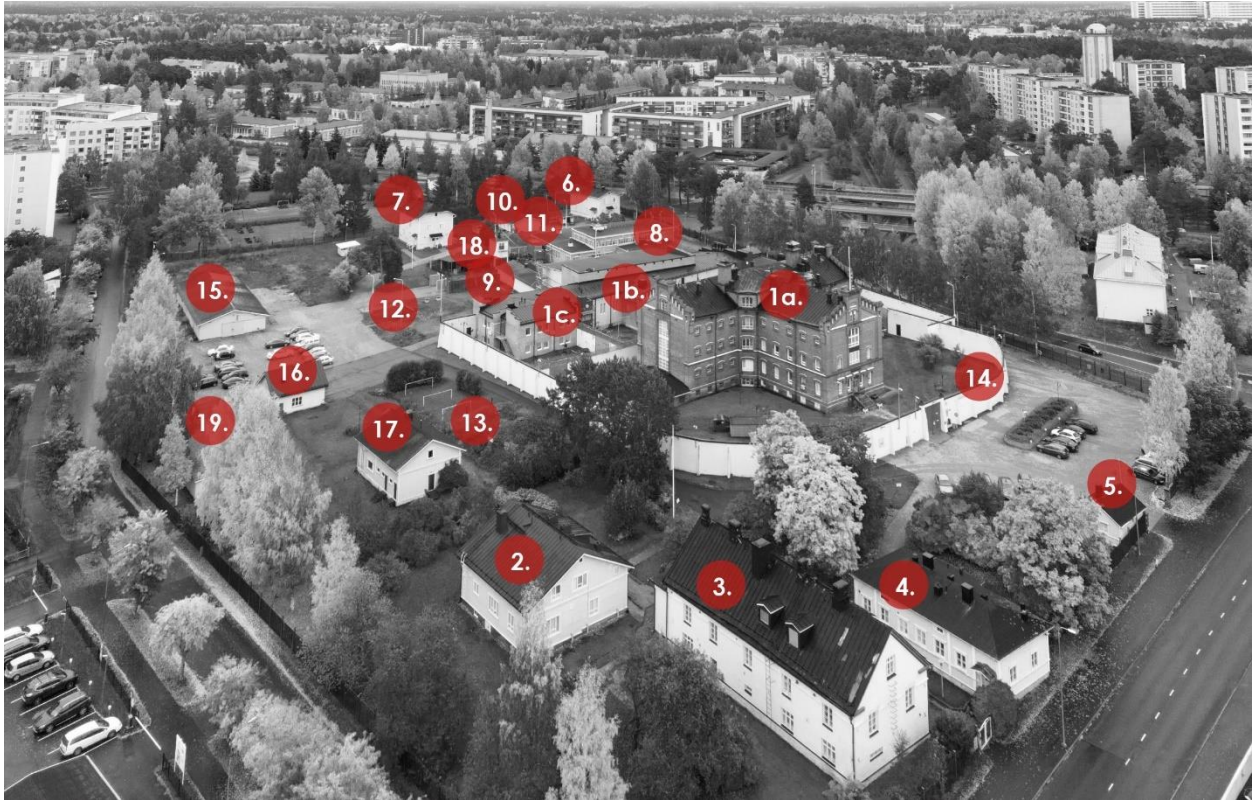
Seuraavat rakennukset, joihin sisältyvät numeroinnissa talouskellari ja vankilan muuri, on suojeltu asemakaavassa. Numerointi vastaa rakennushistoriaselvityksessä esitettyä ja kuvaa 40.

- Rakennus 1a. Vankilarakennuksen vanhin osa (rakennettu 1885), suojeltu. Kellarikerroksen laajennukset (rakennettu 1928 ja 1931) suositellaan asemakaavamerkinnöissä säilytettäväksi.
- Rakennus 2. Toimistorakennus, entinen pesu- ja leivintupa ja johtajan asuinrakennus, rakennettu 1892
- Rakennus 3. Toimistorakennus, entinen kruununvankila, Oxenstiernan talo, rakennettu 1778, pidennetty 1822
- Rakennus 4. Toimistorakennus, ent. lääninvankilan putka ja asuinrakennus, rakennettu 1810. Rakennus ulottuu hieman Nahkatehtaankadun katualueelle.
- Rakennus 5. Porttimökki, rakennettu ennen vuotta 1932
- Rakennus 7. Asuinrakennus, avo-osasto, rakennettu 1905-06
- Rakennus 13. Talouskellari -etupiha, rakennettu ennen vuotta 1906
- Rakennus 14. Muuri, rakennettu 1913
- Rakennus 16. Autotalli, rakennettu 1906
- Rakennus 17. Saunarakennus, rakennettu 1892

Asemakaavamerkintöjä täydentävässä kolmiomerkinnessä on lisäksi osoitettu tarkempia määräyksiä rakennussuojelusta. Erityisesti määräykset koskevat vuonna 1885 valmistuneen vankilan päärakennuksen ulkoasua sekä sisätiloja. Sr-20-merkinnällä osoitetussa Oxenstiernan talossa tulee säilyttää rakennusten ulkoasun historialliset ominaispiirteet sekä kantavat rakenteet ja niihin liittyvät alkuperäiset rakennusosat. Sr-20-merkinnällä osoitetuissa muissa muurin ulkopuolisissa rakennuksissa tulee säilyttää rakennusten ulkoasun historialliset ominaispiirteet. Mikäli rakennusten historiallinen asu on vääristetty sopimattomilla muutoksilla, tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennusten asua joko palauttaa entistään tai korjata muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Asemakaavan muutos mahdollistaa seuraavien rakennusten purkamisen. Rakennusten ei ole katsottu olevan siinä määrin kulttuurihistoriallisesti merkittäviä, että niiden säilyttäminen olisi välttämätöntä. Rakennus 6 (asuinrakennus) on katsottu suunnittelutyön alussa arvokkaaksi, mutta suunnitelmien edetessä on todettu, että sen säilyttäminen asettaisi haasteita suunnittelualueen suojaamiselle Tulliväylän suunnalta kantautuvalta melulta, pihatilan rajautumiselle sekä tavoittelun yhtenäisen yleisiä alueita rajaavan kaupunkikuvan muodostumiselle. Rakennus 6 on hirsirunkoinen, joten jatkosuunnittelussa olisi mahdollista tarkastella sen siirtämistä muualle. Numerointi vastaa rakennushistoriaselvityksessä esitettyä ja kuvaa 40.

- Rakennus 1b. ja 1c. Vankilarakennuksen itäsiipi (rakennettu 1956) ja laajennus (rakennettu 1998)
- Rakennus 6. Asuinrakennus, avo-osasto (rakennuksen vanhimmat osat vankilan rakennusaikaista pajaa (tod. 1885), muutettu asuinrakennukseksi 1896-1903)
- Rakennus 8. Työpajarakennus, rakennettu 1966
- Rakennus 9. Varastoparakki, rakennettu 1969
- Rakennus 10. Ulkovarasto, rakennettu 1958
- Rakennus 11. Talouskellari – takapiha, rakennettu arviolta 1940-luvulla
- Rakennus 12. Talouskellari – vankilan, rakennettu 1938
- Rakennus 15. Puutavaravarasto, rakennettu 1958
- Rakennus 18. Purusiilo, rakennettu 1965
- Rakennus 19. Autokatos, rakennettu 1980-luvulla



Kuva 40 Rakennusten sijainnit viistoilmakuvalla. Kuva: rakennushistoriaselvitys.

Asemakaavan muutosalueelle sijoittuva vankilan korttelialue on osoitettu asemakaavamerkin-
nällä Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY
on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi
(valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsee kaksi valtakunnallisesti merkittävää raken-
nettua kulttuuriympäristöä (RKY): lännen puolella *Oulujoen suistoalueen historiallinen koko-
naisuus* sekä Tulliväylän itäpuolella *Oulun tarkka-ampujakasarmit*.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta RKY-alueeseen *Oulujoen suistoalueen
historiallinen kokonaisuus*. Sen läheisyydessä suunnittelualueen rakenne ja kaupunkikuvallinen
ilme koostuu pääasiassa säilyvistä ja suojelluista rakennuksista. Asemakaavan muutos mahdolis-
taa yhden, vankilan muurin ulkopuolisten rakennusten mittakaavaan sovitettua, uuden rakenta-
misen toteuttamisen. Se näkyy RKY-alueen suuntaan pieneltä osalta sen idän puoleista reunaa
Nahkatehtaankadun varrella, mutta tällä ei ole merkittävää vaikutusta alueen arvoihin. Muilta
osin suunniteltu täydennysrakentaminen ei näy *Oulujoen suistoalueen historiallisen kokonaisu-
den* alueelle.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta RKY-alueeseen *Oulun tarkka-ampujaka-
sarmit*. Vankilan alueen täydennysrakentaminen näkyy jossain määrin osalle tarkka-ampujaka-
sarmien aluetta rakennusten väleistä, mutta vankilan alueen rakennuskannan yhtenäisen mittaka-
van, alueiden erilaisten ominaispiirteiden sekä alueiden välisen riittävän välimatkan ansiosta van-
kilan alueen täydennysrakentaminen ei heikennä tarkka-ampujakasarmien alueen arvoja.

Suunnittelualueen lännen ja pohjoisen puolella sijaitsee maakunnallisesti arvokas kulttuurimai-
sema *Oulujoen suun kulttuurimaisema*. Maisemakokonaisuuteen kuuluvat Oulujokivarren maise-
mat suistoalueelta Madekoskelle ja Turkansaaren tienoille saakka. Maisema muuttuu vähitellen
suistoalueen virkistysalueina toimivilta saarilta tiiviisti rakennetuksi kaupunkimaisemaksi ja

edelleen maaseudun harvaan rakennetuksi viljelysmaisemaksi. Suistoalueella jokea reunustavat rakennetut alueet ja niiden väliin rajautuvat puistomaiset viheralueet. Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema rajautuu suunnittelualan suunnassa pääosin Kasarmintien länsi- ja pohjoispuolelle. Sen sekä suunnittelualan välillä on nykytilanteessa kohtalaisen tiiviisti rakennettu korttelivyöhyke, eikä suunniteltu täydennysrakentaminen näy merkittävästi maisema-alueelle, joten asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.



Kuva 41 Havainnekuva Salmelantieltä. Maankäytön viitesuunnitelmat 30.5.2024, UKI Arkkitehdit Oy

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan muutos mahdollistaa asukkaiden määrän lisääntymisen Myllytullin kaupunginosassa vankilan alueen käyttötarkoituksen muutoksen sekä täydennysrakentamisen ansiosta. Alueelle arvioidaan muodostuvan asuntoja noin 320 asukkaalle.

Tekninen huolto

Asemakaavan muutoksessa on varauduttu sähköverkon edellyttämien muuntamoiden toteuttamiseen. Suunnittelualueella sekä sen läheisyydessä sijaitsevat keskijännite- ja pienjännitekaapelit, jakokaapit sekä muut sähköverkon rakenteet tulee ottaa huomioon alueen tarkemmissa suunnitelmissa, kuten kaivutöissä ja pontituksissa.

Vesihuollon linjoja suunnitellaan tarkemmin asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tonttijaon tarkennuttua. Vesihuollolla on johtolinjojen rakentamistarpeita alueella, nykyään vankilan kiinteistöllä sijaitseva viemäröinti on tarkoitus siirtää katualueen puolelle.

Kaukolämpöverkolle tehdään yleissuunnitelma asemakaavan lopulliseen versioon. Kaukolämpöverkko voidaan laajentaa korttelin sisälle tarvittaessa, Nahkatehtaankadulta tai Kenttätieltä. Korttelin kaikki rakennukset voidaan suunnitella kaukolämmitteiseksi.

Hulevesien käsittelyä koskevat asemakaavamääräykset on osoitettu hulevesiselvityksen perusteella sekä varmistettu, että maankäyttövaihtoehdot on mahdollista toteuttaa hulevesien käsittelyn kannalta. Tarkempi hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma laaditaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

5.3.3. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain (4:29 §) mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, vesilain (2:11 §) mukaisia suojeltavia vesiluontotyyppisiä (lähteet, alle hehtaarin kokoiset lammet, norot) tai vesilain (3:2 §) tarkoittamia puroja. Alueella ei myöskään ole metsälain (3:10 §) mukaisia metsäluonnon arvokkaita elinympäristöjä. Alueella ei ole suojeltuja luonnonmuistomerkkejä (luonnonsuojelulaki 3:23 §; Oulun kaupunki 2022).

Alue on kasvillisuudeltaan vahvasti kulttuurivaikutteinen. Alueella ei esiinny uhanalaisten luontotyyppien luokittelun mukaisia luontotyyppisiä (Kontula & Raunio 2018). Alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai muutoin suojelullisesti huomioitavia kasvilajeja. Alueelta ei ole dokumentoitu aiemminkaan havaintoja huomioitavista kasveista (Suomen Lajitietokeskus 2022).

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on korttelialueen viherympäristön keskeisten arvojen säilyminen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu ympäristön yleissuunnitelmaluonnos (VSU Maisema-arkkitehdit Oy), jossa suunnittelun lähtökohtia kuvataan seuraavalla tavalla:

Alueen pääviheryhteydet painottuvat idässä olevaan Salmelanpuistoon sekä alueen eteläreunassa kulkevan Kenttätien suuntaan. Alueellinen viherverkosto painottuu alueen pohjois-itäosaan, jonne sijoittuvat alueella olevat pienrakennukset. Viheralueet ovat pääosin melko avoimia, joita rytmittää kookkaat maisemapuut sekä vanhat pensasryhmät. Suunnitelmassa alueelle pyritään luomaan luonteva ekologinen sini-viherverkosto, joka toimii samalla virkistysverkostona. Verkosto lähtee rakentumaan korttelipihoilta, joissa lisätään rakennetun ympäristön viihtyisyyttä vehreillä puutarhamaisilla sisäpihoilla. Sisäpihojen puutarhat toimivat samalla hulevesiä viivyttävänä ja imeyttävänä sadepuutarhoina. Korttelipihoilta mahdollistetaan yhteydet lähiviheralueisiin eli suunnittelualueen sisäiseen viherverkostoon. Pääpaino alueen sisäisellä viherverkostolla on luoda kutsuva, viihtyisä ja turvallinen arkiympäristö alueen asukkaille. Alueellinen viherverkosto laajenee luontaisesti kohti olevaa viherverkostoa ja luo luontevat ekologiset yhteydet Oulun olevaan viherverkostoon.

Alueella oleva puusto on monilajista, kookasta ja osin jo huonokuntoista. Olevat pensaat ovat vanhoja ja vaativat uudistamista tai nuorentamista. Puulajeina alueelta löytyy lehtipuina haapa, koivu, lehmus, omena, pihlaja, poppeli, tammi, tuomi, vaahtera ja havupuina kuusi, mänty sekä sembramänty. Alueella on syreenejä, angervoita, lamoherukkaa, hanhikkia, tuomipihlajaa, tuoksuvelmää, hernepensasta sekä orapihlajaa.

Erityisen hienoja maisemapuita pyritään säästämään ja suojelemaan. Itäpuolella sijaitsevista kolmesta maisemamännystä kuitenkin yksi tai kaksi voidaan joutua poistamaan alueen täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi. Alueen tulevassa kasvillisuudessa tulee suosia alueella olevia sekä niin kutsuttuja kulttuurilajeja, kuten omenapuut ja syreenit. Täydennysrakentamisen alta joudutaan poistamaan kasvillisuutta sekä osa puista. Puiden poisto tulee tehdä luonnon kannalta oikeaan aikaan (mm. pesintä huomioiden). Poistettavat puut jätetään tontille mahdollisuuksien mukaan pystylahoiksi sekä maapuiksi.

Olevat ja säilyvät puut tulee tarkastaa asiantuntevan arboristin toimesta ja täydennysistutukset (mm. koivurivit) tulee tehdä vaiheittain, jotta alueen puistomainen ilme säilyy. Vieraslajeina tuomipihlajat olisi syytä poistaa alueen saneerauksen yhteydessä.

Täydennysistutuksia tehdään alueen uusien kulkureittien varrelle sekä oleville ja uusille piha-alueille. Olevia koivurivejä uusitaan ja täydennetään pikkuhiljaa. Täydennysistutuksissa suositaan mäntyä sekä muita alueella jo olevia puulajeja. Puuriveissä suositaan koivua. Puutarhoissa ja

pihoilla suositaan perinnekasveja kuten omenapuita, eri syreenejä, aroniaa ja orapihlajaa va-
paasti kasvavana.

Avoimet viheralueet ovat pääosin erityyppisiä niittyjä, joissa pyritään suosimaan luonnonlajeja.
Niittyalueita voidaan pitää harkitusti lyhyenä leikkaamalla, mutta laajoja nurmikenttiä ei sallita.

Alueen täydennysistuttamisella pyritään vahvistamaan alueella jo olevaa vihverkostoa. Raken-
nusten sijoittelulla ja liikenneyhteyksillä on pyritty luomaan suljetumpia ja yksityisempiä kortteli-
pihoja sekä alueelle kutsuvia yhteyksiä.

Olevien puiden paikat on käyty tarkistamassa keväällä 2024 ja niissä on jonkin verran poik-
keavuutta alueelle 2022 laadittuun maisemaselvitykseen verrattuna. Tarkennukset on esitetty
ympäristösuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 5.



Kuva 42 Ympäristön yleissuunnitelmaluonnos 30.5.2024 (VSU maisema-arkkitehdit Oy).

Vankilan alueella pesivä linnusto koostuu tavanomaisesta kaupunkiympäristössä pesivästä lajis-
tosta, joka hyötyy erityisesti ihmistoiminnan synnyttämistä kolopesäpaikoista. Asemakaavan
muutoksella ei arvella olevan merkittävää vaikutusta linnustoon.

Vankilan yhdestä rakennuksesta (Oxenstiernan talo) löydettiin luontoselvityksessä lepakon ulos-
teita. Ulosteiden tuoreudesta ei kuitenkaan pystytty tekemään johtopäätöksiä. Koska alueella ei
havaittu selvityksissä saalisteleviä tai päiväpiiloissa oleskelevia lepakoita, on todennäköisempää,
että kyse on vanhoista ulosteista, jotka ovat säilyneet kuivassa ullakkotilassa. Ulostehavainnon
takia ei kuitenkaan voida täysin poissulkea lepakoiden esiintymisen mahdollisuutta vankilan alu-
eella, sekä Oxenstiernan talon roolia mahdollisena lisääntymis- ja levähdyspaikkana.

5.3.4. Vaikutukset liikenteeseen

Vankilan alueen asemakaavaratkaisu lisää hieman alueen autoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun
määrää. Määrät ovat kuitenkin sen verran pieniä, että niistä ei aiheudu haittaa liikenteen

toimivuudelle. Kaavaratkaisu tuo Oulun keskustaan uusia asukkaita ja muuta toimintaa, mikä tukee Oulun keskustan kehittämistavoitteita ja kestävän liikkumisen tavoitteita.

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien, pyöräily-yhteyksien sekä jalankulun reittien varrella ja mahdollistaa alueen asukkaiden, työntekijöiden ja palveluiden käyttäjien liikkumista kestävästi liikennemuodoilla.

Asemakaavan toteuttaminen ei tuo nykyiselle katu- ja liikenneverkolle muuta muutosta kuin uudet liittymät Salmelantielle. Salmelantie säilyy muuten nykyisellään, mm. nykyiset pysäköintipaikat säilyvät. Liikennemäärä Salmelantiellä lisääntyy ennusteiden mukaan nykyisestä noin 400 autosta vuorokaudessa noin 900 autoon vuorokaudessa. Määrä on kuitenkin edelleen normaalin tonttikadun liikennemäärä, eikä aiheuta muutostoimenpiteitä kadulle.

5.3.5. Vaikutukset palveluihin ja talouteen

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien palveluiden, kuten työpaikkojen, sijoittumista aiempaa enemmän suunnittelualueelle korttelin käyttötarkoituksen muuttuessa vankilakäytöstä muihin käyttötarkoituksiin.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee nykytilanteessa runsaasti palveluita, joihin kuuluvat mm. Oulun museo- ja tiedekeskus, Oulun taidemuseo, lähikauppa, useita kouluja ja päiväkotia sekä Hotelli Lasaretti. Hupisaarten kaupunkipuisto lukuisine virkistyspalveluineen, kuten keskusleikkipuisto, sijaitsee myös lähellä suunnittelualueita.

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia esimerkiksi täydennysrakentamisesta, suojeltujen rakennusten korjaamisesta sekä pihatoimintojen ja pysäköinnin kehittämisestä. Asemakaavan muutoksessa osoitetulla täydennysrakentamisella sekä alueella säilyvien rakennusten korjaamisella on työllistävä vaikutus.

5.3.6. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen lisäämistä keskeisellä sijainnilla hyvien kävely-, pyöräily- sekä joukkoliikenneyhteyksien äärellä, ja sen voi nähdä lisäävän mahdollisuuksia hoitaa ainakin päivittäisiä asioita ilman henkilöauton käyttöä. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on hyvin saavutettavia virkistysalueita, kuten Hupisaarten kaupunginpuisto keskusleikki- paikkoineen, jotka tukevat arkiliikunnan mahdollisuuksia. Näiden seikkojen voidaan katsoa lisäävän positiivisia terveysvaikutuksia.

5.3.7. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Alueen vapautuminen vankilakäytöstä monipuolisempaan käyttöön sekä asemakaavan muutoksen mukainen kehittäminen myös asuntoalueena tukee Myllytullin alueen toiminnallista monipuolisuutta sekä parantaa alueen viihtyisyyttä ja sosiaalista aktiivisuutta. Elinvoimaisuuden ja vetovoiman lisääntymisen myötä alueesta tulee entistä aktiivisempi osa kaupunginosan sekä koko Oulun keskustan alueen elämää.

5.3.8. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Ilmastonmuutoksen hillitseminen

Kaavoituksella voidaan vaikuttaa kasvihuonekaasupäästöihin, jotka syntyvät mm. rakennusten lämmitysenergian kulutuksesta sekä ajoneuvoliikenteestä. Asemakaavoitusvaiheessa ilmastovai- kutuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi maaperän rakennettavuus, rakennustyyppi, asu- misväljyys, rakennusten sijainti ja saavutettavuus suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin sekä

joustavuus energiantuotantotavan valinnassa. Asemakaavoituksessa luodaan edellytyksiä vähäpäästöisen suunnitteluratkaisun toteuttamiselle. Alue tukeutuu hyvän ilmastopolitiikan mukaisesti olemassa olevaan kunnallistekniikan, liikenteen sekä palvelujen verkostoon. Alue on osittain valmiiksi rakentunut. Alueen sijainti tukee joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä liikkumismuotoina. Alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sujuvat sekä kattavat. Asemakaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä on otettu ilmastovaikutuksia huomioon mm. varaamalla tilaa hulevesien käsittelylle sekä ottamalla huomioon viherkerroin.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Ilmaston muutosennusteiden mukaan Oulun seudulla sateisuus ja kovemmat sateet lisääntyvät. Tämä on otettu huomioon alueen hulevesien hallinnan suunnittelussa. Suunnitelmassa esitetään hallintarakenteita, joiden avulla virtaamapiikkejä saadaan tasattua ja hulevesiä viivytettyä alueella.

5.3.9. Vaikutukset kestävien liikkumismuotojen edistämiseen

Kohde on hyvin saavutettavissa pyörällä ja kävellen. Kaava-alueita sivuaa Tulliväylän suuntainen pyöräilyn pääreitti. Kasarmintie on myös pyöräilyn pääverkon osa, jota tullaan kehittämään. Kasarmintien yleissuunnitelman laadinta on parhaillaan käynnissä.

Asemakaavamerkinnoissä on otettu huomioon laadukas pyöräpysäköinti. Lähibussin pysäkit Puusepänkadulla ovat sopivan kävelyetäisyyden päässä, mikä lisää bussin käyttömahdollisuutta erityisesti ydinkeskustasta. Linja-autopysäkit ovat myös lähellä. Kasarmintiellä kulkee bussiliikenteen linja 9 ruuhka-aikoina 30 minuutin vuorovälein ja Kenttätien-Puusepänkadun kautta linja A 20 minuutin vuorovälein.

5.3.10. Lapsivaikutukset

Lapsivaikutusten arvioinnin tarkoitus on tunnistaa ja tarkemmin arvioida hankkeen vaikutuksia lapsiin ja lapsiperheisiin. Suunnitteluprosessin aikana tunnistettuja kielteisiä vaikutuksia pyritään hillitsemään tai poistamaan jatkosuunnittelussa. Lapsivaikutusten arviointia voidaan täydentää suunnittelun edetessä. Arviointimenettely on käytössä Oulun kaupungin kaikilla toimialoilla kaupunginhallituksen linjauksen mukaisesti (kaupunginhallitus 20.12.2021 § 417).

Lapsivaikutusten arvioinnin ovat tehneet kaavoitusarkkitehdit Jere Klami ja Karita Lahti, ja siihen on osallistunut asiantuntijana kaavoitusarkkitehti Suvi Jänkälä.

Kaavahankkeessa ei ole kuultu erikseen nimenomaan lapsia ja nuoria. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana kaikilla kuntalaisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta. Vastaavasti asemakaavan muutosluonnoksen ja myöhemmin muutosehdotuksen nähtävilläoloaikoina kaikilla kuntalaisilla, lapset ja nuoret mukaan lukien, on mahdollisuus vaikuttaa hankkeeseen esittämällä mielipiteensä. Lapsia ja nuoria tiedotetaan hankkeesta samalla tavalla kuin muitakin kuntalaisia. Alueellisista lasten ja nuorten osallisuusryhmistä Oulun nuorisovaltuusto ONE kuuluu kaavahankkeen osallisiin, joita tiedotetaan erikseen hankkeesta.

Lapsivaikutuksia arvioidaan suhteessa Yleissopimukseen lapsen oikeuksista. Asemakaavoilla on tunnistettu olevan mahdollisesti vaikutuksia koskien seuraavia aihealueita ja artikloja:

- Lapsen hyvinvointi, vapaa-aika ja arki (LOS 26 art., 27 art., 31 art.)
- Huolenpito, suojaaminen ja turvallisuus (LOS 6 art., 16 art., 19 art., 33 art, 34 art., 36 art., 37 art.)

- Ihmissuhteet, identiteetti ja haavoittuva asema (LOS 2 art., 8 art, 14 art., 30 art., 9 art., 10 art., 15 art., 22 art., 23 art., 30 art.)
- Terveys (LOS 24 art.)
- Koulutus ja varhaiskasvatus (28 art., 29 art.)

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa tunnistetut vaikutukset ja toimenpiteet:

Lapsen oikeuteen leikkiin, vapaa-aikaan, harrastuksiin, liikuntaan ja lepoon: vähäisiä suoria vaikutuksia pitkällä aikavälillä. Vankila-alue ja sen puistomainen ympäristö avautuu kuntalaisille vaikuttaen kaikkien kuntalaisten liikkumis- ja virkistysmahdollisuuksiin alueella. Täydennysrakentamisessa pyritään myös asumisen osalta viihtyisiin ja vehreisiin piha-alueisiin. Vankila-alueen puistomaista ympäristöä kehitetään alueen ja sen rakennusten kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Alueelle tehdään ympäristösuunnitelma.

Lasten ja nuorten mahdollisuuksiin liikkua paikasta toiseen: vähäisiä suoria vaikutuksia pitkällä aikavälillä. Alueen avautuessa kävelyn ja pyöräilyn yhteydet alueen läpi paranevat, mikä vaikuttaa kaikkiin alueella liikkuviin. Yhteydet huomioidaan alueen rakenteessa ja ympäristösuunnitelmassa.

Perheiden taloudelliseen tilanteeseen, toimeentuloon ja riittävään elintasoon: vähäisiä suoria vaikutuksia pitkällä aikavälillä. Alueelle mahdollistetaan asemakaavalla asuntotyypeiltään ja hallintamuodoiltaan monipuolinen alue, joka tukee monenlaisten perheiden asumista alueella. Hallintamuotojakaumista tullaan sopimaan maankäyttösopimuksessa.

Lasten kasvu- ja toimintaympäristöön: merkittäviä suoria vaikutuksia pitkällä aikavälillä. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö voi olla kiinnostava ja viihtyisä kasvu- ja toimintaympäristö sekä alueen asukkaille että muille kuntalaisille. Vankila-alueen rakennukset ja rakennelmat ovat hyvä lähtökohta inspiroivalle leikki- ja toimintaympäristölle. Jatkosuunnittelussa huomioitavaa: Mitkä alueet ovat kaikkien kuntalaisten ja mitkä vain alueen asukkaiden käytössä (kaupunkitilojen tilahierarkia)? Lasten kasvu- ja toimintaympäristön ottaminen huomioon ympäristösuunnitelmassa.

Lasten turvallisuuden tai turvallisuuden tunteeseen: merkittäviä sekä vähäisiä suoria vaikutuksia pitkällä aikavälillä. Alueen luonne voi muuttua kutsuvammaksi – nykyisellään vankilakäyttö ja alueen sulkeutuneisuus eivät tee alueesta helposti lähestyttävää. Täydennysrakentamisen myötä alueen liikennemäärät kasvavat, mikä voi vaikuttaa liikenneturvallisuuteen. Olemassa olevien rakennusten säilyminen käytössä edistää viihtyisän ja tunnelmaltaan turvallisen ympäristön luomista (valaistus, rakennusten huolto, ympäristön hoito, ymv). Liikenneturvallisuus ja ympäristön viihtyisyys huomioidaan kaikessa suunnittelussa, etenkin liikenne- ja ympäristösuunnitelmassa. Negatiiviset vaikutukset pyritään minimoimaan huolellisella toimintojen yhteensovittamisella. Kaikille rakennuksille pyritään löytämään käyttöä myös tulevaisuudessa, mikä edistää ihmisen toiminnan ja läsnäolon näkymistä ympäristössä ja sitä kautta turvallisuuden tunnetta.

Lapsen ihmissuhteisiin (ihmissuhteiden jatkuvuus, aikuisten tuki ja yhdessäolon mahdollistaminen, mahdollisuus viettää aikaa ystävien kanssa, vertais- ja kaverisuhteet): vähäisiä suoria vaikutuksia pitkällä aikavälillä. Alueen sijainti Myllytullissa keskustan ja puiston kupeessa tarjoaa hyvät puitteet harrastuksille sekä kohtaamisille eri muodoissa. Koulupolun jatkuvuus alueella on hyvä ja etäisyydet suhteellisen lyhyitä lasten ja nuorten ikä huomioiden – varhaiskasvatuksen ja 1. asteen verkosto alueella on hyvä ja myös 2. asteen yksiköitä löytyy keskustan alueelta. Mikäli vanhoihin vankilarakennuksiin sijoittuu tulevaisuudessa julkisia palveluja, voi se lisätä mahdollisia ajanviettopaikkoja alueella.

Eriyisen haavoittuvassa asemassa oleviin lapsiin, kuten köyhien perheiden lapsiin, vammaisiin, vähemmistöihin tai kodin ulkopuolelle sijoitettuihin lapsiin: vähäisiä suoria vaikutuksia pitkällä

aikavälillä. Monipuolisilla asuntotyypeillä ja asuntojen hallintamuodoilla parannetaan eri lähtökohdista olevien kuntalaisten mahdollisuuksia sijoittua alueelle. Nykyisellään alue ja sen rakennukset/rakennelmat eivät ole täysin esteettömiä. Hankkeella voidaan vaikuttaa siihen, että kohde on saavutettava myös erityisen haavoittuvassa asemassa oleville lapsille. Jatkosuunnittelussa huomioitavaa: Esteettömyyden huomioiminen etenkin ympäristösuunnittelussa – miten alueelle saavutaan ja miten alueen sisällä liikutaan eri liikkumismuodoilla? Mitkä yhteydet ovat/eivät ole kaikkien saavutettavissa?

Lasten yhdenvertaisuuteen ja syrjimättömyyteen/syrjäytymiseen: merkittäviä suoria vaikutuksia pitkällä aikavälillä. Alueelle mahdollistetaan asemakaavalla asuntotyypeiltään ja hallintamuodoiltaan monipuolinen alue, joka tukee monenlaisten perheiden asumista alueella. Hallintamuotojakaumista tullaan sopimaan maankäyttösopimuksessa.

Lapsen fyysiseen ja psyykkiseen terveyteen tai mahdollisuuteen saada terveydenhoitoa (mahdollisuus liikuntaan ja ravitsevaan ruokaan, tilojen terveellisyys, melu, yksityisyyden suoja, ilmanpuhtaus, terveydenhuollon palvelut, tuki ja ohjaus): merkittäviä sekä vähäisiä suoria vaikutuksia pitkällä aikavälillä. Meluolosuhteet alueella paranevat – täydennysrakentamisella on mahdollista suojata sekä suunnittelualueetta että sen taakse jäävää kaupunkirakennetta Tulliväylältä kantautuvalta melulta. Alueella säilyvien rakennusten korjaamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sisäilmaratkaisuihin siten, asumisella ei ole lapsiin negatiivisia terveysvaikutuksia.

Lasten sairastumis-, onnettomuus- tai tapaturmariskeihin: merkittäviä sekä vähäisiä suoria vaikutuksia pitkällä aikavälillä. Hankkeella on vaikutuksia liikenteeseen ja sitä kautta liikenneturvallisuuteen: esim. koulumatkat alueelta muualle ja alueen sisällä liikkuminen. Liikenneturvallisuus huomioidaan liikenne- ja ympäristösuunnitelmissa: mm. liikkumismuodot erotellaan toisistaan ja niiden risteämistä pyritään välttämään, näkemäalueista huolehditaan.

Mahdollisuuksiin järjestää koulutusta laadukkaasti ja koulutuksen tavoitteet toteutuen, varhaiskasvatuksen ja opetuksen saavutettavuuteen sekä koulupolun jatkuvuuteen: Mahdollistaa asumisen keskustan alueella, jolla palvelut ovat helposti saavutettavissa.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalueelle ei laadittujen selvitysten perusteella kohdistu ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa runkomelua tai ratatärinää. Pilaantuneiden maiden selvitystä tarkennetaan asemakaavan muutossehdotukseen mennessä. Maanäytteet on otettu syksyllä 2023 ja keväällä 2024, ja niistä tehdään koontiraportti kevään laboratoriotutkimusten valmistuttua. Selvityksessä on alueen maaperässä havaittu rakennusjätetäyttöjä ja näiden yhteydessä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Selvityksen tulokset lisätään asemakaavan selostukseen asemakaavan muutossehdotusvaiheessa. Asemakaavan muutosluonnoksen kaavamääräyksissä on esitetty mahdollisten pilaantuneiden maiden huomioon ottaminen.

Happamien sulfaattimaiden selvityksessä ei löytynyt potentiaalisia sulfaattimaita.

Kaavamääräyksissä on otettu huomioon ympäristömelu meluselvityksen mukaan edellyttämällä idän puoleisimmalla rakennusalueella piha-alueen suojaaminen ympäristömelulta rakennuksilla sekä vähintään 2,5 metriä korkealla yhtenäisellä meluaidalla. Oleskelupihat ovat sijoitettavissa alueelle, jolla melun ohjearvo ei ylity. Parvekkeet tulee lasittaa.

Julkisivuille kohdistuu korkeimmillaan 64 dB keskiäänitaso tai junan ohituksesta aiheutuva 75 dB enimmäistaso (L_{AFmax}). Täten enimmäisäänitasojen perusteella alueen kaakkoiskulman rakennusten Oulu – Tornio -radan puoleisilta julkisivuilta tulee vaatia vähintään 30 dB äänitasoeroa.

Kaikkien uusien melualueella sijaitsevien asuin-, majoitus- tai potilashuoneita sisältävien rakennusten ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava ääniympäristöasetuksen mukaan joka tapauksessa siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB (YMA 360/2019), joten kaavamääräystä julkisivun äänitasoerosta ei ole ollut tarvetta asettaa.

Maankäyttövaihtoehdossa VE1 alueen kaakkoiskulman säilytettävän rakennuksen (rakennus 6) ääneneristävyyden riittävyyttä tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa. Oletettavasti nykyiset rakenteet eivät täytä 30 dB äänitasoerovaatimusta, vaan julkisivun ääneneristävyyttä tulisi parantaa esimerkiksi paremmin ääntä eristävillä ikkunoilla tai mahdollisesti myös seinän ääneneristävyyttä parantamalla. Rakennusta 6 ei ole osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi.

5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia merkintöjä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä tarkentava kolmiomääräys *myl7*.

5.6. Nimistö

Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu uusia nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

UKI Arkkitehdit Oy on laatinut maankäytön viitesuunnitelmat asemakaavan muutoksen pohjaksi. VSU Maisema-arkkitehdit Oy on laatinut ympäristön yleissuunnitelmat. WSP Finland Oy on laatinut liikenteen yleissuunnitelmat.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen toteutetaan vaiheittain asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Alueen rakennusten korjaamisen sekä täydennysrakentamisen aikatauluihin vaikuttaa nykyisten toimintojen siirtyminen muualle.

6.3. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokoukset järjestetään asemakaavan muutoksen tultua voimaan hankekohdaisesti.

Oulussa 30. päivänä toukokuuta 2024

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Karita Lahti
kaavoitusarkkitehti

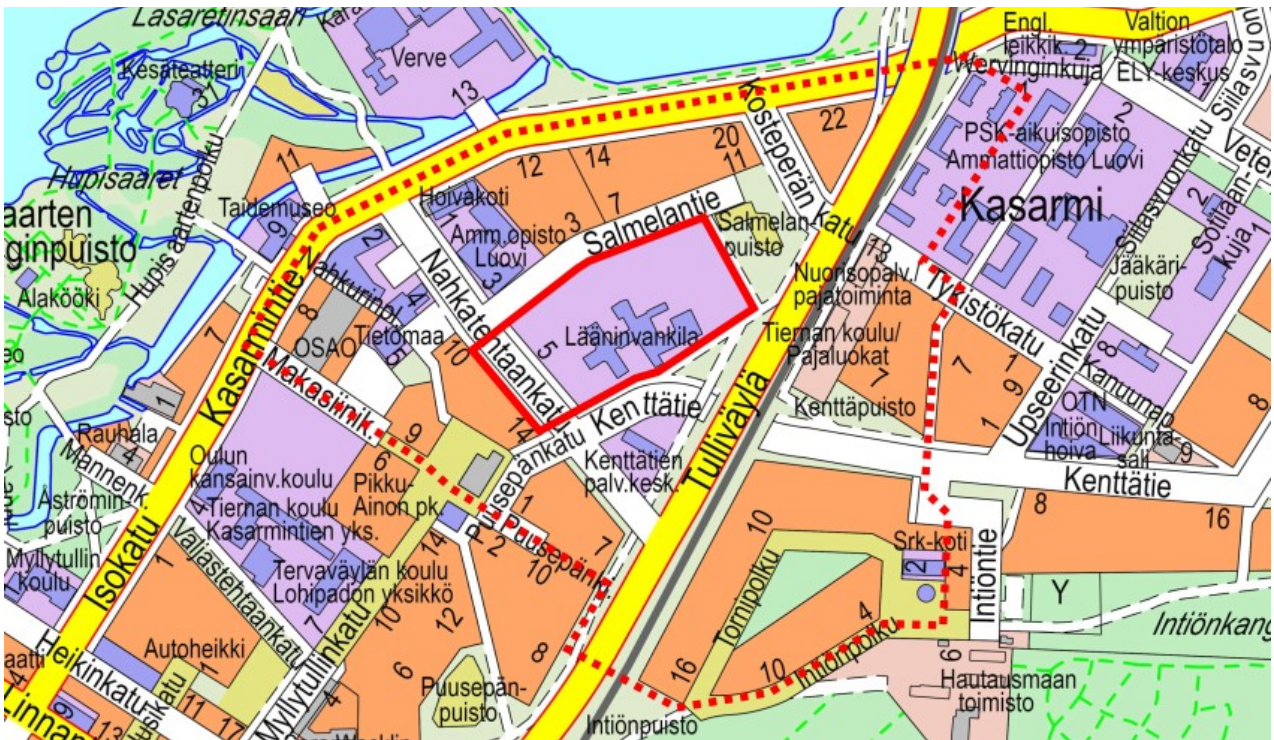
LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake
(liitetään asemakaavan muutosehdotusvaiheessa)

Lääninvankila, Nahkatehtaankatu 5

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelissa 14, osoitteessa Nahkatehtaankatu 5, sekä osalla Nahkatehtaankadun katualuetta on tullut vireille asemakaavan muutos. Kyseessä on nykyinen Oulun vankilan alue. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen turvaaminen vankila-alueen ja sen rakennusten jäädessä vaille valtiokäyttöä sekä asumispainotteinen täydennysrakentaminen. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2025 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella ehyellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä punaisella katkoviivalla asemakaavan muutoksen arvioitu vaikutusalue. Opaskarttaote © Oulun kaupunki.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 7.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2539**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelissa 14 sijaitseva tila 564-407-1-3 ja sen lounaispuolella sijaitseva osa Nahkatehtaankatua. Tilan 564-407-1-3 omistaa Suomen valtio (Senaatti-kiinteistöt) ja katualueen Oulun kaupunki. Kyseessä on nykyinen Oulun vankilan alue, joka on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sekä osa Oulun vankilan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Suunnittelualue rajautuu koillisessa Salmelanpuistoon ja kaakossa, lounaassa ja luoteessa vastaavasti Kenttätiehen, Myllytullin kortteliin 36 ja Salmelantiehen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 31235 neliömetriä.



Kuva 2 Ilmakuva etelästä pohjoiseen, missä asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella. Osa ilmakuvasa näkyvistä suunnittelualan luoteispuolelle sijoittuvista rakennuksista on viime vuosina korvattu purkavalla täydennysrakentamisella. Blom-viistoilmakuva vuodelta 2018 © Oulun kaupunki.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu vanhalle teollisuusalueelle rakennettuun Myllytullin kaupunginosaan. Vankilatoimintoja paikalla on ollut jo 1790-luvulta alkaen. Vankilan alue koostuu betonimuurin ympäröimästä vanhasta vankilarakennuksesta laajennuksineen ja lisärakennuksineen, sekä niiden ympärille sijoittuvasta vankilatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia käsittävästä puistomaisesta vyöhykkeestä. Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, muiden muassa vankilarakennuksen vanhin osa vuodelta 1885 sekä vuonna 1778 kruununvankilaksi rakennettu Oulun vanhin kivitalo (Oxenstiernan talo).

Asemakaavan muutosalueen lähiympäristö on kerrostalovaltaista, joskin rakentamisen mittakaava vaihtelee paljon suunnittelualan eri puolilla. Suunnittelualuetta ympäröivien rakennusten kerrosluku vaihtelee kahdesta yhdeksään kerrokseen korkeimman rakentamisen sijoituessa suunnittelualan pohjoispuolelle. Suunnittelualan koillis- ja kaakkoispuolille Tulliväylän varteen



sijoittuvien Salmelanpuiston ja Kenttätien palvelukeskuksen ympäristöt ovat luonteeltaan pienipiirteisiä ja puistomaisia.

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen turvaaminen vankila-alueen ja sen rakennusten jäädessä vaille valtiokäyttöä; vankilatoiminta poistuu suunnittelualueelta vuoden 2025 loppupuolella, jolloin vanha vankilarakennus ja muut vankilatoiminnassa olleet rakennukset jäävät tyhjilleen. Hakijan tavoitteena on arvioida nykyistä rakennuskantaa, etsiä säilytettävälle rakennuksille uusia käyttötarkoituksia ja mahdollistaa asumispainotteinen täydennysrakentaminen nykyisin väljästi rakennetulla kiinteistöllä. Täydennysrakentaminen tukee myös Oulun kaupungin asettamia tavoitteita alueen kehittymiselle.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Vaikutusten arviointi tehdään kaavan laatimisen yhteydessä eri vaihtoehdoista sekä lopullisista suunnitelmista. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arvioitavina ovat muiden muassa asumiseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, maisemaan, kulttuuriperintöön, luonnon monimuotoisuuteen, ilmastoon, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelualueelle on tähän mennessä laadittu luonto-, ympäristöriski-, maisema-, rakennushistoria-, hulevesi-, liikenne-, ympäristömelu-, värinä- ja runkomeluserelvitykset, maaperään liittyviä selvityksiä, lumitilatarkastelu, markkina-analyysi kohteesta sekä kuntokatselmukset vankila-alueen olemassa olevista rakennuksista. Selvityksiä tarkennetaan ja täydennetään tarvittaessa ja suunnittelun edetessä. Lisäksi suunnittelualueelle laaditaan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan muutoksen kohteena olevan tilan omistaa Suomen valtio (Senaatti-kiinteistöt) ja Nahkatehtaankadun katualueen Oulun kaupunki. Senaatti-kiinteistöt on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Oulun kaupunki omistaa suunnittelualueetta ympäröivät katu- ja viheralueet sekä suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuvan korttelin 36 tontit 1 ja 2. Korttelin 36 tontti 3 on yksityisessä omistuksessa.

Hankeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)

Suunnittelualue sisältyy Oulun vankilan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joka kuuluu Museoviraston laatimaan RKY 2009 -inventointiin. Valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksen mukaisesti RKY 2009 toimii kulttuuriympäristön osalta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamana inventointina, jonka pohjalta tunnistetut alueet ja kohteet tulee ottaa alueidenkäytössä huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

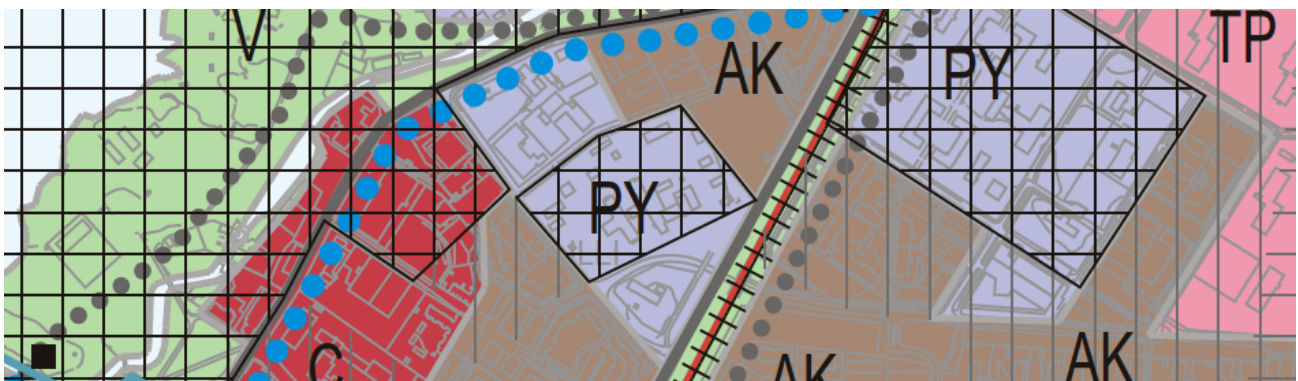
Alueella on voimassa kolme Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavaa, joissa suunnittelualue sijaitsee Oulun keskustatoimintojen alueella (C-1). Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelumääräyksiin kuuluu muun muassa luoda yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa 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.



Kuva 3 Ote Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan kaavakartasta, missä suunnittelualue sijaitsee kuvan keskellä punaisella merkityllä alueella C-1. Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta © Pohjois-Pohjanmaan liitto.

Uuden Oulun yleiskaava

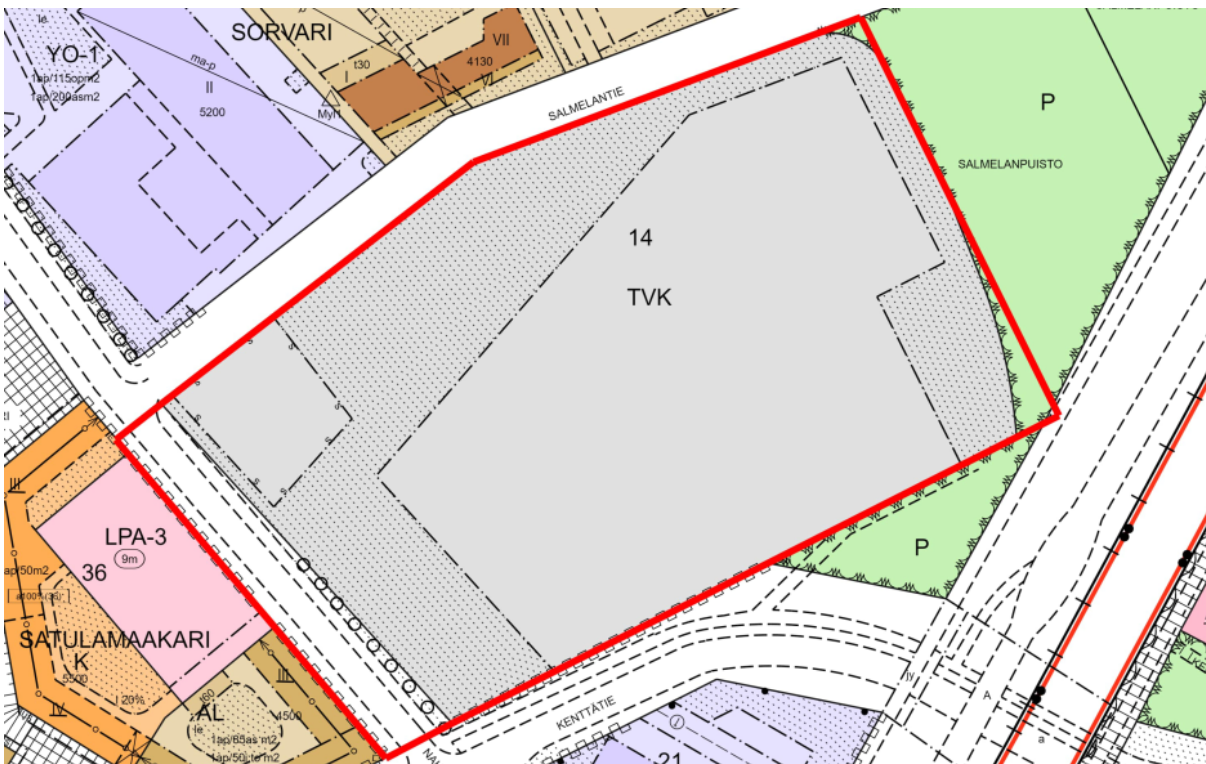
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee keskeisen kaupunkialueen kaavakartalla julkisten palvelujen alueella (PY), joka varataan luonteeltaan julkisille palveluille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja vähäisessä määrin myös asumista. Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi, jonka 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 pyydyttävä lausunto museoviranomaiselta.



Kuva 4 Ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2. Suunnittelualue sijaitsee kuvan keskellä PY-merkillä ja ruuturasterilla merkittynä. Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta © Oulun kaupunki.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 13.2.1950, 30.6.1971, 17.8.1978 ja 31.3.1989 hyväksytyt asemakaavat. Vuoden 1971 asemakaava koskee suunnittelualueen pohjois- ja itänurkkia, joiden pyöristetyt kulma-alueet on osoitettu puistoalueiksi (P) ja osaksi Salmelanpuistoa. Vuoden 1978 asemakaava on voimassa vankilan kiinteistön itänurkassa, missä noin kahdentoista neliömetrin suuruinen alue on osoitettu katualueeksi. Vuoden 1989 asemakaava puolestaan sisältää vankila-alueen lounaispuolelle sijoittuvan osan Nahkatehtaankadun katualueesta. Siinä kadun osia on jäsennelty ohjeellisilla katkoviivoilla ja vankila-alueita vastapäätä sijaitsevan korttelin 36 rajalle on osoitettu kaksi ajoneuvoliittymäkieltoa. Vankila-alueen lounaisrajalle on osoitettu myös ohjeellinen istutettava alueen osa sekä istutettava puurivi. Muutoin suunnittelualueella on voimassa vuoden 1950 asemakaava, joka ilmentää osaltaan Myllytullin historiaa entisenä teollisuusalueena. Suunnittelualue on osoitettu vuoden 1950 asemakaavassa teollisuus- ja varastokorttelialueeksi (TVK), jolla on noudatettava erityisiä säännöksiä. Säännökset koskevat muiden muassa paloturvallisuutta ja käytettäviä rakennusmateriaaleja; erillisten asumiselle sekä konttori- ja ruokailutoiminnalle osoitettavien rakennusten, huoneistojen ja huoneiden rakentamisen sallimista; alueelle rakennettavien rakennusten välisiä etäisyyksiä ja niiden korkeuksia; enintään kolmasosan tontin pinta-alasta käyttämistä rakentamiseen; tontin rakentumattomasta pinta-alasta enintään puolen käyttämistä tulenottavien aineiden varastoimiseen; rakennusten sijoittamista vähintään kuuden metrin etäisyydelle tontin rajoista; tontin reuna-alueiden käsittelyä lehtipuuistutuksin sekä maistraatin oikeutta myöntää lievennyksiä edellä luetelluista säännöksistä. Lisäksi korttelialueelle on osoitettu puistomaisesti istutettavaa aluetta, esipihaa, noin kolmasosa tontin pinta-alasta, jolla tulee noudattaa viranomaisten antamia määräyksiä. Korttelialueen länsikulmaan on myös osoitettu alue suojeltavalle Oulun vanhimmalle kivitalolle. Suunnittelualueella sivuaa etelässä 10.11.1977 hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualueen etelärajalle on osoitettu liittymäkielto uudelta Kenttätien katualueelta.



Kuva 5 Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmäkartasta, missä suunnittelualue sijaitsee kuvan keskellä punaisella rajattuna. Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta © Oulun kaupunki.

Oulun keskustavisio 2040

Oulun kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä keskustavisio on Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä ohjaava strateginen suunnitelma, jonka tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Myllytullin täydennysrakentaminen toteuttaa keskustavision päätavoitteita. Keskustavisiioon voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/keskustavisio-2040>.

Myllytullin täydennysrakentamisen visio

Oulun kaupungin kaavoitusyksikkö tilasi kesällä 2016 Serum Arkkitehdit Oy:ltä täydennysrakentamisen vision, joka tarjoaa ratkaisumalleja Myllytullin osa-alueille sekä työkaluja maankäytön suunnittelulle. Myllytullin suunnittelu linkittyy Oulun keskustavisiioon 2040. Myllytullin täydennysrakentamisen visioon voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/myllytullin-taydennysrakentamisen-visio>.



Kuva 6 Havainnekuva Myllytullin täydennysrakentamisen visiosta © Serum Arkkitehdit Oy.



Osallistuminen

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. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/8323/2022.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun keskusta-alueen asukasyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE sekä OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rikosseuraamuslaitos



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta elokuussa 2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2024. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2025, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, puh. 044 703 2412, [jere.klami\(at\)ouka.fi](mailto:jere.klami(at)ouka.fi)

Kaavoitusarkkitehti Karita Lahti, puh. 040 626 4692, [karita.lahti\(at\)ouka.fi](mailto:karita.lahti(at)ouka.fi)

Kaavoitusassistentti Tarja Korpi, puh. 050 454 8268, [tarja.korpi\(at\)ouka.fi](mailto:tarja.korpi(at)ouka.fi)

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Liite 3 Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut palautteet

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana 12.9.2023-12.10.2023 neljä mielipidettä. Lisäksi nähtävilläolon päättymisen jälkeen esitettiin yksi mielipide.

Mielipiteet

1. Mielipide 2.10.2023, yksi allekirjoittaja

Hei,

On hyvä, että näin keskeisellä paikalla sijaitseva vankila muutetaan tehokkaampaan käyttötarkoitukseen. On kuitenkin tärkeää, että uusi käyttö kunnioittaa rakennuksen historiaa, ja samalla tekee Myllytullista houkuttelevan paikan myös asumiselle. Vankilan päärakennuksen muuttaminen hotellikäyttöön on hyvä ajatus, ja vastaavia on toteutettu muissakin kaupungeissa. Vankilan lounaispuolisen alueen voisi rauhoittaa julkiseksi puistoksi ja toteuttaa paljon puuistutuksia, niin puistosta saadaan idyllinen piknik-paikka. Hotellin pysäköinti on parempi sijoittaa vankilan pohjoispuolelle. Alueen länsiosassa sijaitseva Oulun vanhin kivitalo, Oxenstiernan talo, voisi toimia vankilamuseona, mikä olisi erinomainen lisä Oulun nykyisin hyvin puutteelliseen museoverkkoon. Sen lähellä olevia puutaloja voisi hyödyntää museotoiminnassa kahvila-museokauppa- ym. oheistoiminnassa.

Näkisin järkevänä, että nykyistä Salmelanpuistoa siirrettäisiin lähemmäksi vankilaa, ja sen molemmiin puolin rakennettaisiin monipuoliset, harjakattoiset umpikorttelit jotka kunnioittavat vanhaa vankilaa. Uudet korttelit mahdollistaisivat uusien julkisten palveluiden tuomisen alueelle, mikä parantaa sekä tulevien että nykyisten Myllytullissa asuvien kävelymahdollisuuksia, etenkin kun nykyisen vankilan valtava estevaikutus alueella poistuu alueen avautuessa. Rakennusten korkeudet on hyvä pitää maltillisina, 4-5 kerroksessa, jotta uusi rakentaminen sopii yhteen vankilan kanssa. Pintamateriaalina voisi käyttää tiilen ja vaalean rappauksen yhdistelmiä.

Liitteenä myös suuntaa antava karttakuva.



Kaavoituksen vastine

Mielipiteeseen sisältyvässä karttakuvassa on esitetty Salmelanpuiston siirtämistä sekä täydennysrakentamista osalle puiston aluetta. Salmelanpuisto ei sisälly asemakaavan muutosalueeseen, eikä sen alueelle ole suunnitteilla rakentamista. Osan korttelialueesta osoittamista puistoksi ei pidetä perusteltuna, sillä se hankaloittaisi rakennussuojelun tavoitteita sekä toimintojen järjestämistä korttelialueella. Asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa tälle alueelle on suunniteltu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioon ottavaa täydennysrakentamista. Rakennusten julkisivumateriaalit on otettu huomioon asemakaavan muutosluonnoksen kaavamääräyksiä valmisteltaessa, ja niihin sisältyvät paikalla muurattu poltettu tiili sekä kolmikerrosrappaus. Museota ei alueelle ole esitetty ainakaan toistaiseksi, mutta asemakaavan muutos mahdollistaa tämän toiminnon tarkastelua jatkossa.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

2. Mielipide 3.10.2023, Asunto Oy Oulun Marlenen hallitus

Taloyhtiön hallitus on saanut tiedon Oulun kaupungin suunnittelema hankkeesta OUKA/8323/2022, joka koskee taloyhtiömme läheisyydessä sijaitsevan alueen asemakaavan muutosta.

Taloyhtiön hallitus on tutustunut hankesuunnitelmaan ja sen vaikutuksiin taloyhtiömme asumisviihtyvyyteen, arvoon ja ympäristöön. Hallitus on myös kuullut taloyhtiömme osakkaiden ja asukkaiden mielipiteitä asiasta. Hallitus on päättänyt esittää seuraavan kirjallisen mielipiteen hankkeesta:

- Taloyhtiö toivoo kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä sekä korkean rakentamisen välttämistä alueella.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa alueelle on suunniteltu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioon ottavaa täydennysrakentamista. Alueelle ei ole osoitettu korkeaa rakentamista. Alueen keskeisimmät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu asemakaavassa suojeltaviksi.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

3. Mielipide 12.10.2023, yhdeksän allekirjoittajaa

Asumme vankila-alueen viereisissä 70-luvulla rakennetuissa taloissa. Alueella tapahtuvat muutokset vaikuttavat siten suoraan näkymiimme ja asumisviihtyvyyteemme.

Suunnittelussa on tärkeää turvata sekä alueen kulttuurihistoriallisten arvojen että luontoarvojen säilyminen. Korkea, massiivinen ja tiivis kerrostalorakentaminen ei siis sovellu alueelle. Alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen edellyttää sen sijaan matalahkoa rakentamista, puistomaisuutta ja väljyyttä.

Suojeltujen rakennusten, kuten itse vankilarakennuksen, ympärille tulisi jättää kylliksi tilaa nurmikolle, puille ja sopiville istutuksille. Olemassa oleva, arvokas puusto on säästettävä. Uusia rakennuksia ei tule myöskään rakentaa niin lähelle suojeltuja rakennuksia, että vanhat rakennukset jäävät piiloon.

Pohjois-Pohjanmaan museon siirtyessä muuhun käyttöön voisi vankila tulevaisuudessa olla museo tai muu yleisölle avoin kulttuurirakennus. Vankila ei mielestämme sovellu esim. hotellitoimintaan.

Suunnittelualue sisältyy Oulun vankilan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Suunnittelussa on siis varmistettava, että tämän tärkeän kohteen kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Uudisrakentamisen tulee olla maltillista, matalahkoa ja väljää, historiaa ja luontoa kunnioittaen.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa alueelle on suunniteltu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioon ottavaa täydennysrakentamista. Alueelle ei ole osoitettu korkeaa rakentamista. Alueen keskeisimmät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu asemakaavassa suojeltaviksi.

Museota ei alueelle ole esitetty ainakaan toistaiseksi, mutta asemakaavan muutos mahdollistaa tämän toiminnon tarkastelua jatkossa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu luonto- ja maisemaselvitys sekä niiden pohjalta ympäristön yleissuunnitelma. Asemakaavakartalle on osoitettu säilytettävät ja täydennettävät puurivit sekä säilytettävä maisemallisesti merkittävä puusto.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

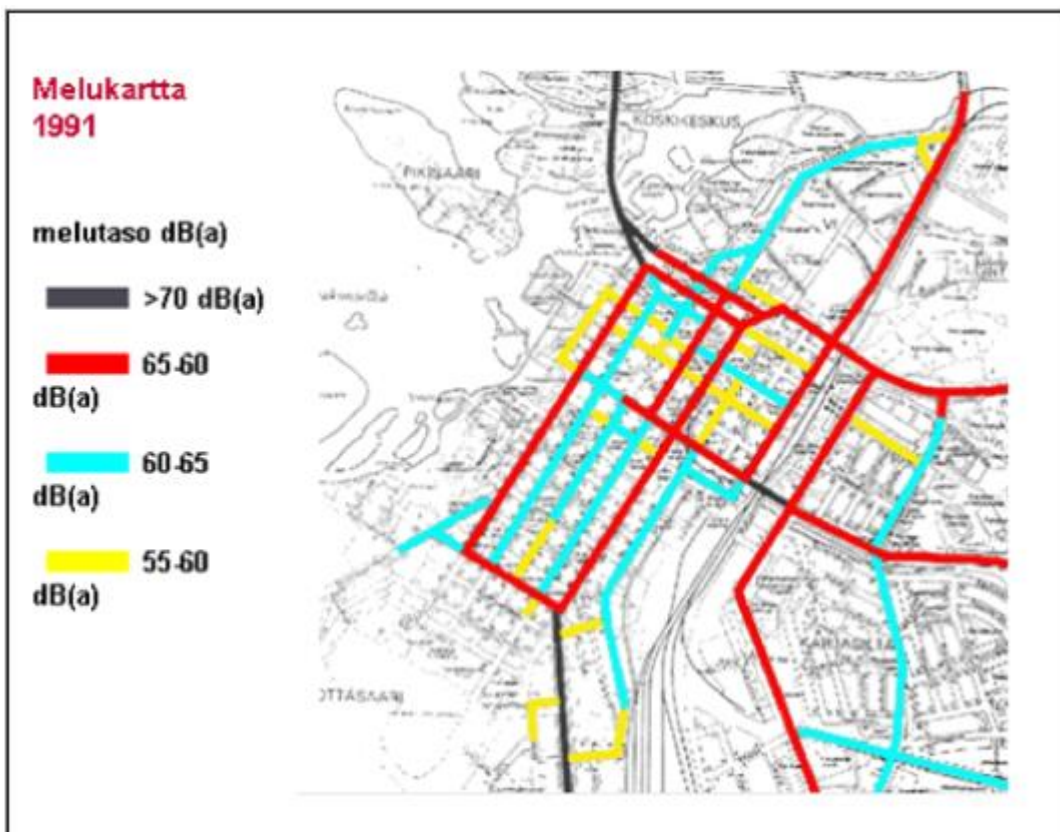
4. Mielipide 12.10.2023, As Oy Oulun Joutsenkaaren hallitus



Kaavamuutoksessa pitää ottaa huomioon läpikulkukiihteen kasvusta, johtuva haitallisen melun lisääntyminen Oulun Joutsenkaaren ympäristössä uuden asuinalueen johdossa, joka rakennetaan entisen lääninvankilan alueelle. As Oy Joutsenkaari sijaitsee(Kasarmintie 22) Tulliväylän, Kosteperänskadun ja Kasarmintien ympäröimänä



https://www.ouka.fi/documents/64417/34516337/Liite5_Tieliikenteen+melukartat_Optimized.pdf/669db39b-3517-46ef-83cb-3c1b76791f49



Yllä olevista kuvista näkee, että jo nykyisillä liikennemäärillä laissa määritellyt melun raja-arvot ylittyvät As Oy Joutsenkaaren alueella. Asunto-alueelle on asetettu laissa meluraja, joka ei saa ylittää päivällä 55 dB:ä. Alla olevassa taulukossa on kuvattu sallitut melurajat. Ohjearvot on erikseen ulkomelulle ja sisätilojen melulle. Tutustu valtioneuvoston päätökseen melutason ohjearvoista 993/1992 (Finlex).

| luokka | alue | melutaso dB(A) | |
|---------|---|----------------|----|
| | | päivä | yo |
| ulkona | asuinalueet | 55 | 45 |
| | loma-asunnot, leirintä, virkistys- ja vapaa-ajan alueet | 45 | 40 |
| sisällä | asuinalueet | 30 | 35 |
| | kaupat ja toimistot | 45 | |
| | koulut, kokoontumishuoneistot, sairaalat | 35 | |

Näiden syiden takia kaavamuutoksessa pitäisi ottaa huomioon toimenpiteisiin, jotka rajoittavat melusaastetta As Oy Jousenkaaren alueella, jota ympäröi Tulliväylä, Kosteperänkatu ja Kasarmintie. Näitä toimenpiteitä voi olla esimerkiksi; 1) Kostenperänkadun sulkeminen läpiajo liikenteeltä ja sallia vaan pihaan ajaminen (ensisijainen) 2) Nopeusrajoitusten laskeminen Kasarmintiellä tai läpiajoliikenteen estäminen.3) Meluvallin rakentaminen Tulliväylälle

Kaavoituksen vastine

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu liikenneselvitys sekä ympäristömeluselvitys suunnittelualueelta. Asemakaavan muutoksesta ei arvioida liikenneselvityksessä aiheutuvan alueen liikennemääriin merkittävää lisäystä. Oulun kaupungin liikenne-ennusteessa suurin osa lisääntyvästä liikenteen määrästä johtuu muista tekijöistä kuin tästä asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta As Oy Oulun Joutsenkaaren ympäristömeluolosuhteisiin. Asemakaavan muutos ei kohdistu As Oy Joutsenkaaren alueelle. Kosteperänkadun katkaisemista läpiajoliikenteeltä tai meluvallin rakentamista Tulliväylälle ei ole mahdollista tarkastella tässä asemakaavan muutoksessa.

Nopeusrajoitus Kasarmintiellä on 40 km/h Nahkatehtaankadun pohjoispuolella ja 30 km/h Nahkatehtaankadun eteläpuolella. Kasarmintien yleissuunnittelu on käynnissä. Sen ratkaisuja mietitään erillisenä tästä asemakaavan muutoksesta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Kasarmintie välillä Mannenkatu–Tulliväylä, Isokatu välillä Heikinkatu–Mannenkatu ja Heikinkatu välillä Kirkkokatu–Myllytullinkatu.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

5. Mielipide 18.10.2023, Asunto Oy Koskenpärskeen ja As Oy Koskenpyörteen hallitukset

Asunto Oy Koskenpärske, Kasarmintie 20 ja As Oy Koskenpyörre, Kasarmintie 18 antavat seuraavan palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavamuutos koskee pinta-alaltaan suurta maa-aluetta Myllytullin alueella. Tähän asti suljettu alue on tulossa julkiseksi ja alueen läpikulku tulee mahdolliseksi sekä alueelle on tulossa asumispainotteista täydennysrakentamista.

Tämän vuoksi Asunto Oy Koskenpärske ja Asunto Oy Koskenpyörre nimisten taloyhtiöiden hallitukset esittävät, että ennen virallista kaavaluonnosta järjestettäisiin julkinen asukastyöpaja. Näin alueen asukkaat ja asiasta kiinnostuneet tahot pääsivät kuulemaan, mitä muutos konkreettisesti tuo tälle alueelle. Uskomme, että avoimuus ja informaatio etukäteen vähentää myös mahdollisia pelkoja ja jännitteitä sekä mahdollisesti vähentää valitustarpeita jatkossa.

Annamme palautteemme määräajan jälkeen, mutta rohkenemme toivoa, että se otettaisiin huomioon.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluvaiheessa järjestettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta asukastyöpajatilaisuus Salmelantien varren taloyhtiöille 4.4.2024. Tilaisuudessa oli parikymmentä osallistujaa. Tilaisuudessa keskusteltiin vankila-alueen kehittämisestä eri teemojen johdattelimina, joihin kuuluivat Kaupunkikuva, historialliset arvot, rakentaminen ja toiminnot; Liikenne ja yhteydet; Luonto, maisema ja ympäristö sekä yhteisöllisyys.

Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

OULUN VANKILA-ALUE VIITESUUNNITELMA



Viitesuunnitelma
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK**.fi



Asemakaavan muutosluonnos on laadittu useita maankäytön vaihtoehtoja käsittävien maankäytön viitesuunnitelmien pohjalta. Tässä selostuksen liitteessä on esitelty viitesuunnitelmavaihtoehdot 1-5.

Merkittävin vaihtoehtoja erottava tekijä on suunnittelualueella sijaitsevan vankilan pääarakennuksen säilyttäminen eri laajuisina kokonaisuuksina, joko siten, että ainoastaan asemakaavassa suojeltu rakennus säilyy, tai siten, että yksi tai useampi myöhemmin rakennettu laajennus säilyy. Osassa vaihtoehtoista on tutkittu vankilarakennuksen vanhimman osan laajentamista siinä tapauksessa, että vankilan olemassa olevat uudemmat laajennusosat purettaisiin. Vaihtoehtoissa 1, 4 ja 5 vankilasta säilyy suojeltu vanhin osa, jonka yhteyteen on suunniteltu uusi laajennus. Vaihtoehdossa 2 vankilasta säilyy suojellun osan lisäksi itäsiipi ja laajennus, jolloin asuntovaltaista täydennysrakentamista mahtuu alueelle saman verran kuin vaihtoehtoissa 1, 4 ja 5. Vaihtoehdossa 3 vankilarakennus säilyy kokonaan työpajarakennusta myöten, jolloin asuntovaltaista täydennysrakentamista mahtuu alueelle muita vaihtoehtoja vähemmän.

Täydennysrakentaminen on esitetty vaihtoehtoissa enintään 5 ½-kerroksisena, ja sen korkeusasema on sovitettu asemakaavassa suojeltavan vankilan pääarakennuksen päätyjulkisivujen korkeuteen.

Suunnittelussa on otettu huomioon alueella olevan rakennuskannan koordinaatit, korttelialuetta ympäröivä porrastettu viherkehä puuistutukseen sekä uusien yhteyksien avaaminen suunnittelualueen lävitse vankilakäytössä olleen alueen muuttuessa uuteen käyttötarkoitukseen. Pysäköinti on ajateltu ensisijaisesti maanvaraisena, mutta asemakaavan muutoksessa on varauduttu myös maanalaiseen pysäköintiin. Pysäköinnin sijoittelussa on otettu huomioon alueen viherympäristön säilyminen mahdollisimman laajana.

Vaihtoehtoissa on osoitettu asumispainotteista täydennysrakentamista pääasiassa suunnittelualueen koillispäättyyn, jossa sijaitsee nykyisellään myös kaksi vanhaa kaksikerroksista puurakennusta sekä kolme maisemamäntyä. Koillispäädyn täydennysrakentamisen massoittelusta on esitetty vaihtoehtoissa erilaisia variaatioita sen mukaan, miten vankilarakennuksen laajuus sekä edellä mainittujen olemassa olevien puurakennusten ja maisemamäntytien säilyttäminen ja/tai purkaminen/siirtäminen alueella sen mahdollistavat. Tämän lisäksi täydennysrakentamista on esitetty vaihtoehtoissa korttelin koillisosaan kerrostalorakentamisena noin 12000 - 16000 kerrosalaneliometriä. Tästä osa kohdistuu mahdollisesti vankilan purettavien osien kohdalle. Lisäksi suunnittelualueen lounaispäättyyn on tutkittu osassa vaihtoehtoista maltillista täydennysrakentamista, johon sisältyy yksi uusi 360 kerrosneliometrin kokoinen rakennus sekä autotalli/katos. Lounaispäättyyn esitetyt muutokset ovat kuitenkin vähäisiä verrattuna nykytilanteeseen, ja kaikissa vaihtoehtoissa on pyritty säilyttämään alueen pienimittakaavaisuus sekä vehreä puistomainen ympäristö. Täydennysrakentamiselle osoitettava alue tulee olemaan ainakin pääosin asumista, mutta muilta osin rakennuksille tutkitaan ja mahdollistetaan monipuolisesti erilaisia käyttötarkoituksia.

Asemakaavan muutosluonnos mahdollistaa pääpiirteissään kaikki maankäytön viitesuunnitelmissa tutkitut vaihtoehdot, tosin Salmelanpuiston puoleisella korttelialueen reunalla asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty suojelurakennusta lähimmät kerrosluvut vaihtoehdon 5 mukaisena, enintään 4 ½ -kerroksisena. Perusteluna tälle on kerrostalorakentamisen sovittaminen kaupunkikuvallisesti suojelurakennuksen mittakaavaan.



Rakeisuus

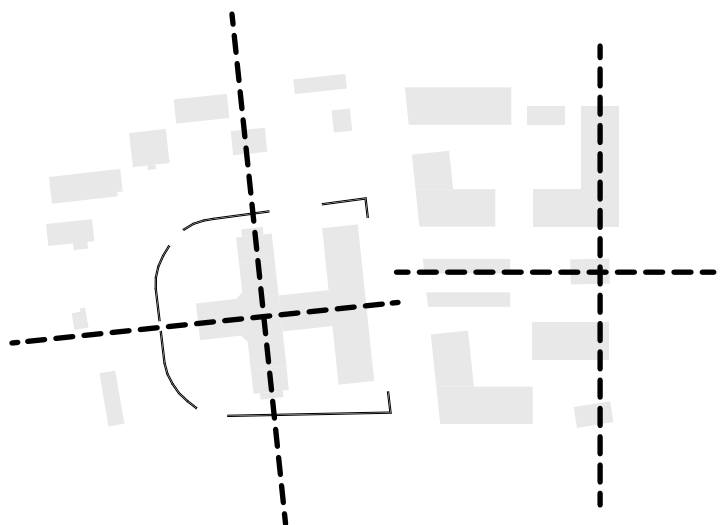


Rakeisuus
30.5.2024

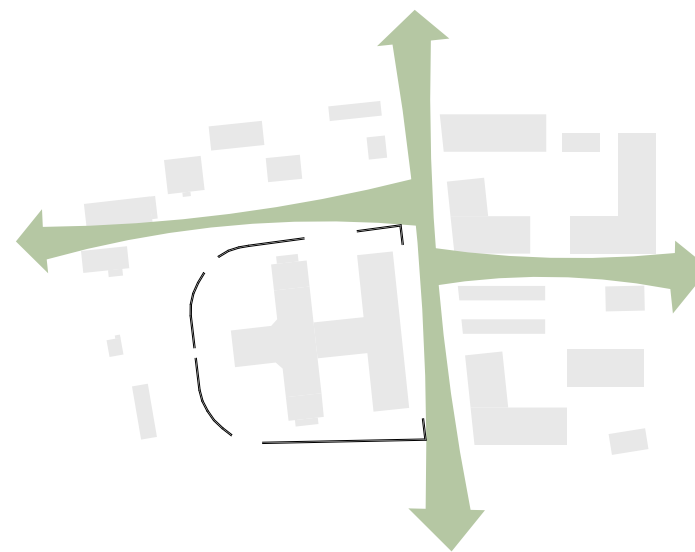
Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI.@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**

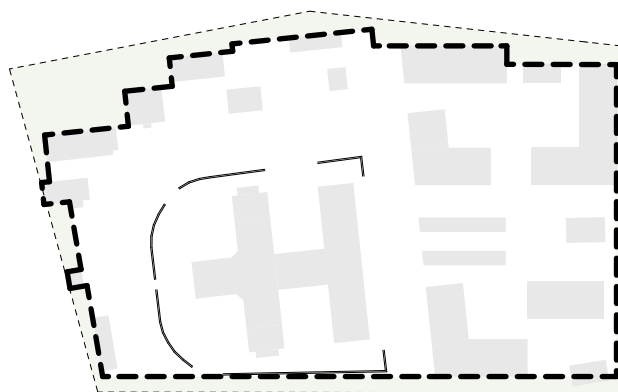




Kaksi koordinaatistoa



Suljetun alueen avautuminen



Porrastettu viherkehä



1

VAIHTOEHTO



- Säilyvä / istutettava puurivi
- Säilyvää pihapuustoa
- Uutta istutusta / puustoa
- Poistettava maisemapuu
- Tarkemmat kasvillisuusmerkinnät ympäristösuunnitelmassa

Pinta-alat:

| | |
|-----------|-------------------------|
| Asuminen | 14 400 kem ² |
| Vankila | 6 400 kem ² |
| Pihatalot | 1 550 kem ² |
| yht. | 22 350 kem ² |

Autopaikat:

| | |
|---|----------------|
| Asuminen (1ap/ 210kem ²) | 69 ap |
| Asumisen esteettömät pysäköintipaikat | 3 ap |
| Vankila (1ap/ 200 kem ²) tai (1ap/85 kem ²) | 32 tai 76 ap |
| Vankila esteettömät pysäköintipaikat | 2 tai 3 ap |
| Pihatalot (1ap/85 kem ²) | 16 ap |
| Pihatalot inva-ap | 2 ap |
| yht. | 126 tai 171 ap |

Pyöräpysäköintipaikat:

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Asuminen (1pp/ 30kem ²) | 480 pp |
| Vankila (1pp/ 50 kem ²) | 30 tai 128 pp |
| Pihatalot (1pp/50 kem ²) | 31 pp |
| yht. | 639 pp |

V1

Viitesuunnitelma

1:1000

VE 1 Massoitteluluonnos
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI.@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**



1.1

VAIHTOEHTO

VANKILARAKENNUKSEN PYSÄKÖINTI LASKETTU 1/85 MUKAAN



Pinta-alat:

| | |
|-----------|-------------|
| Asuminen | 14 400 kem2 |
| Vankila | 6 400 kem2 |
| Pihatalot | 1 550 kem2 |
| yht. | 22 350 kem2 |

Autopaikat:

| | |
|---|----------------|
| Asuminen (1ap/ 210kem2) | 69 ap |
| Asumisen esteettömät pysäköintipaikat | 3 ap |
| Vankila (1ap/ 200 kem2) tai (1ap/85 kem2) | 32 tai 76 ap |
| Vankila esteettömät pysäköintipaikat | 2 tai 3 ap |
| Pihatalot (1ap/85 kem2) | 16 ap |
| Pihatalot inva-ap | 2 ap |
| yht. | 126 tai 171 ap |

Pyöräpysäköintipaikat:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Asuminen (1pp/ 30kem2) | 480 pp |
| Vankila (1pp/ 50 kem2) | 30 tai 128 pp |
| Pihatalot (1pp/50 kem2) | 31 pp |
| yht. | 639 pp |



2

VAIHTOEHTO



- Säilyvä / istutettava puurivi
- Säilyvää pihapuustoa
- Uutta istutusta / puustoa
- Poistettava maisemapuu
- Tarkemmat kasvillisuusmerkinnät ympäristösuunnitelmassa

Pinta-alat:

| | |
|-----------|-------------------------|
| Asuminen | 15 100 kem ² |
| Vankila | 4 000 kem ² |
| Pihatalot | 1 550 kem ² |
| yht. | 20 650 kem ² |

Autopaikat:

| | |
|---|----------------|
| Asuminen (1ap/ 210kem ²) | 72 ap |
| Asumisen esteettömät pysäköintipaikat | 3 ap |
| Vankila (1ap/ 200 kem ²) tai (1ap/85 kem ²) | 20 tai 47 ap |
| Vankila esteettömät pysäköintipaikat | 2 ap |
| Pihatalot (1ap/85 kem ²) | 16 ap |
| Pihatalot inva-ap | 2 ap |
| yht. | 117 tai 144 ap |

Pyöräpysäköintipaikat:

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Asuminen (1pp/ 30kem ²) | 503 pp |
| Vankila (1pp/ 50 kem ²) | 30 tai 80 pp |
| Pihatalot (1pp/50 kem ²) | 31 pp |
| yht. | 614 pp |



2.1

VAIHTOEHTO

VANKILARAKENNUKSEN PYSÄKÖINTI LASKETTU 1/85 MUKAAN



- Säilyvä / istutettava puurivi
 - Säilyvää pihapuustoa
 - Uutta istutusta / puustoa
 - Poistettava maisemapuu
- Tarkemmat kasvillisuusmerkinnät ympäristösuunnitelmassa

Pinta-alat:

| | |
|-----------|-------------------------|
| Asuminen | 15 100 kem ² |
| Vankila | 4 000 kem ² |
| Pihatalot | 1 550 kem ² |
| yht. | 20 650 kem ² |

Autopaikat:

| | |
|---|----------------|
| Asuminen (1ap/ 210kem ²) | 72 ap |
| Asumisen esteettömät pysäköintipaikat | 3 ap |
| Vankila (1ap/ 200 kem ²) tai (1ap/85 kem ²) | 20 tai 47 ap |
| Vankila esteettömät pysäköintipaikat | 2 ap |
| Pihatalot (1ap/85 kem ²) | 16 ap |
| Pihatalot inva-ap | 2 ap |
| yht. | 117 tai 144 ap |

Pyöräpysäköintipaikat:

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Asuminen (1pp/ 30kem ²) | 503 pp |
| Vankila (1pp/ 50 kem ²) | 30 tai 80 pp |
| Pihatalot (1pp/50 kem ²) | 31 pp |
| yht. | 614 pp |

3

VAIHTOEHTO



Säilyvä / istutettava puurivi
 Säilyvää pihapuustoa
 Uutta istutusta / puustoa
 Poistettava maisemapuu
 Tarkemmat kasvillisuusmerkinnät ympäristösuunnitelmassa

Pinta-alat:
 Asuminen 12 100 kem²
 Vankila 5 250 kem²
 Pihatalot 1 550 kem²
 yht. 18 900 kem²

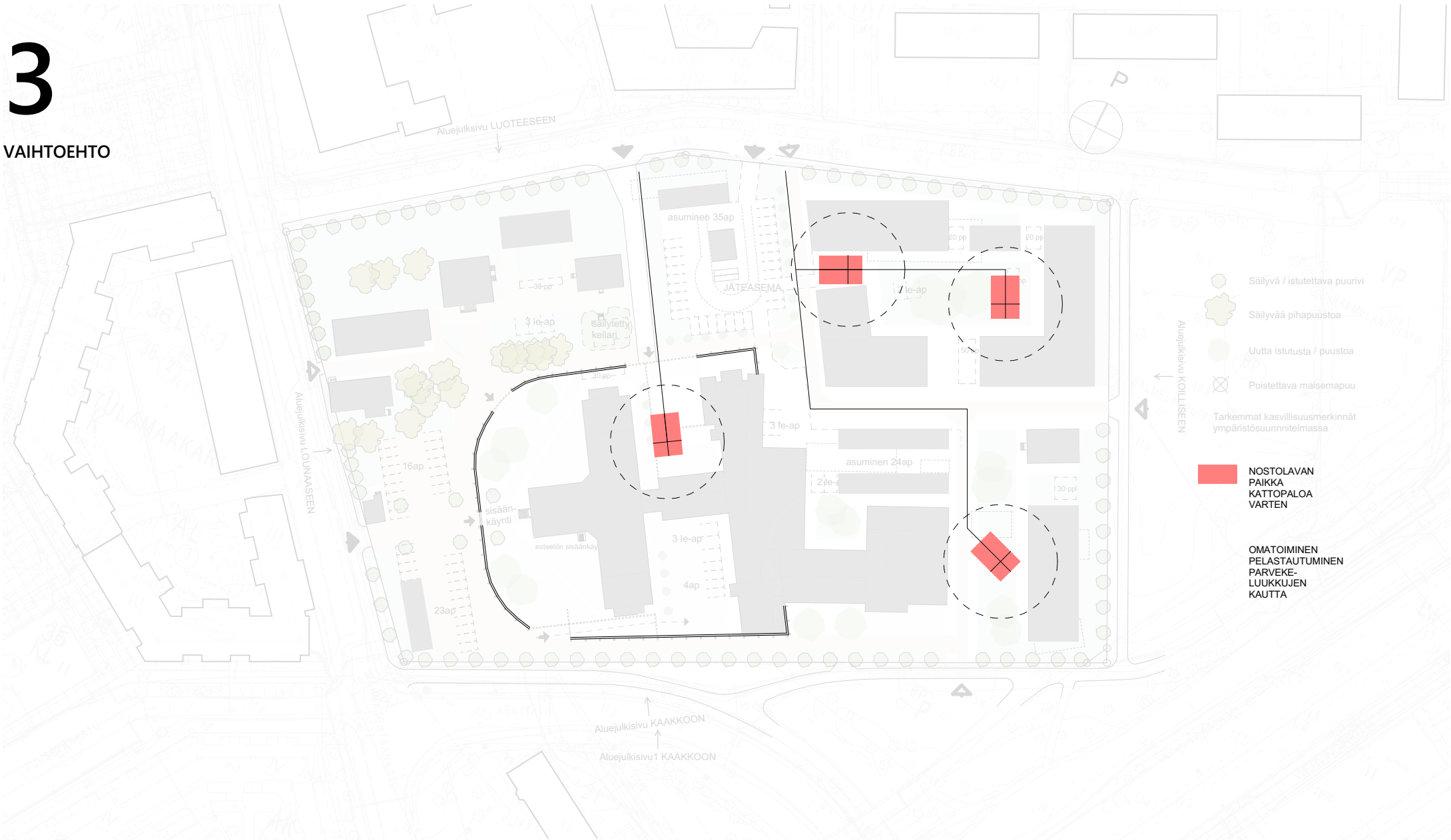
Autopaikat:
 Asuminen (1ap/ 210kem²) 58 ap
 Asumisen esteettömät pysäköintipaikat 3 ap
 Vankila (1ap/ 200 kem²) tai (1ap/85 kem²) 27 tai 62 ap
 Vankila esteettömät pysäköintipaikat 2 tai 3 ap
 Pihatalot (1ap/85 kem²) 16 ap
 Pihatalot inva-ap 2 ap
 yht. 110 tai 146 ap

Pyöräpysäköintipaikat:
 Asuminen (1pp/ 30kem²) 403 pp
 Vankila (1pp/ 50 kem²) 30 tai 105 pp
 Pihatalot (1pp/50 kem²) 31 pp
 yht. 539 pp



3

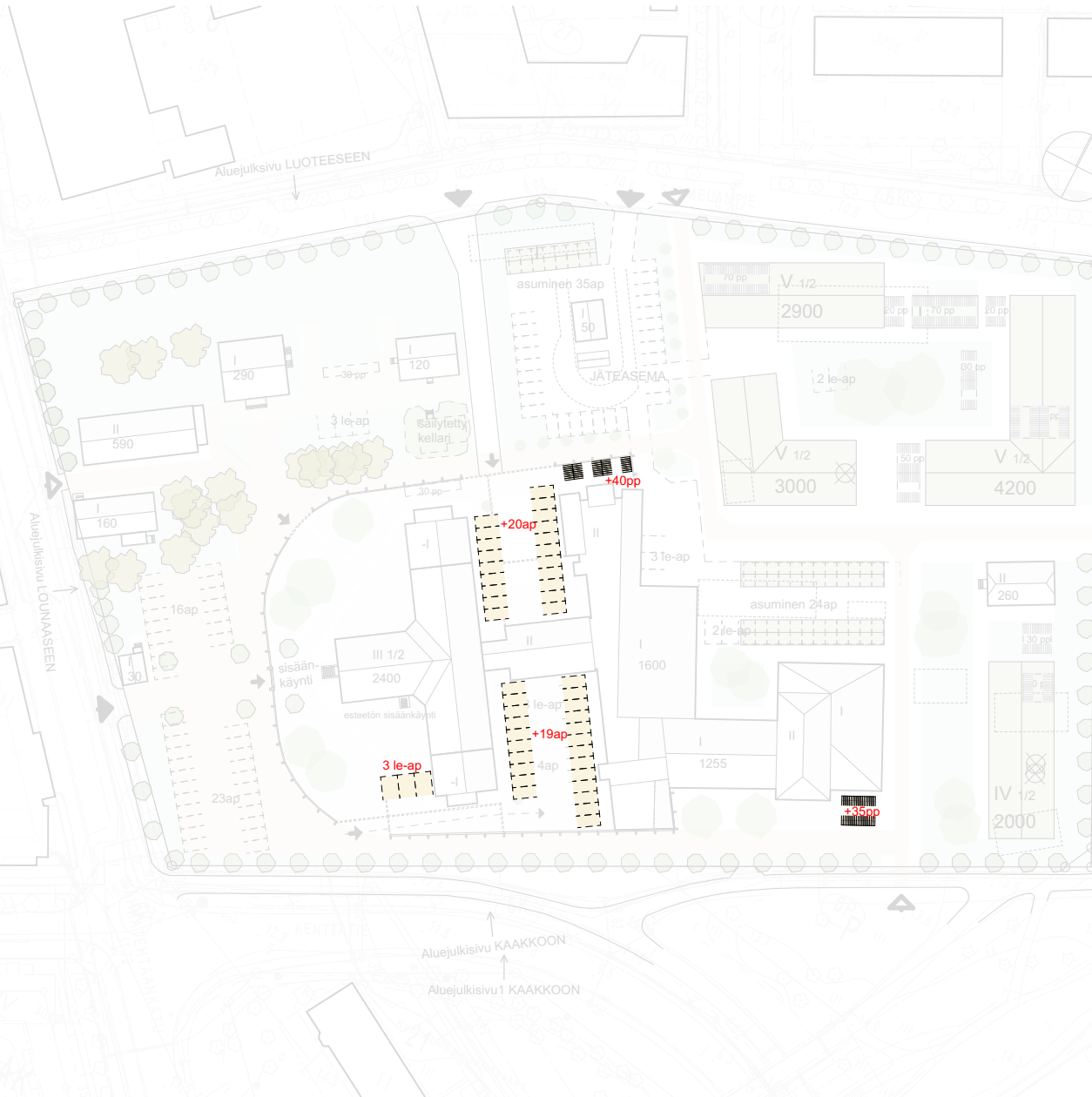
VAIHTOEHTO



3.1

VAIHTOEHTO

VANKILARAKENNUKSEN PYSÄKÖINTI LASKETTU 1/85 MUKAAN



- Säilyvä / istutettava puurivi
 - Säilyvää pihapuustoa
 - Uutta istutusta / puustoa
 - Poistettava maisemapuu
- Tarkemmat kasvillisuusmerkinnät ympäristösuunnitelmassa

Pinta-alat:

| | |
|-----------|-------------|
| Asuminen | 12 100 kem2 |
| Vankila | 5 250 kem2 |
| Pihatalot | 1 550 kem2 |
| yht. | 18 900 kem2 |

Autopaikat:

| | |
|---|----------------|
| Asuminen (1ap/ 210kem2) | 58 ap |
| Asumisen esteettömät pysäköintipaikat | 3 ap |
| Vankila (1ap/ 200 kem2) tai (1ap/85 kem2) | 27 tai 62 ap |
| Vankila esteettömät pysäköintipaikat | 2 tai 3 ap |
| Pihatalot (1ap/85 kem2) | 16 ap |
| Pihatalot inva-ap | 2 ap |
| yht. | 110 tai 146 ap |

Pyöräpysäköintipaikat:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Asuminen (1pp/ 30kem2) | 403 pp |
| Vankila (1pp/ 50 kem2) | 30 tai 105 pp |
| Pihatalot (1pp/50 kem2) | 31 pp |
| yht. | 539 pp |



4

VAIHTOEHTO



- Säilyvä / istutettava puurivi
- Säilyvää pihapuustoa
- Uutta istutusta / puustoa
- Poistettava maisemapuu
- Tarkemmat kasvillisuusmerkinnät ympäristösuunnitelmassa

Pinta-alat:

| | |
|-----------|-------------|
| Asuminen | 15 400 kem2 |
| Vankila | 6 400 kem2 |
| Pihatalot | 1 550 kem2 |
| yht. | 22 350 kem2 |

Autopaikat:

| | |
|---|----------------|
| Asuminen (1ap/ 210kem2) | 74 ap |
| Asumisen esteettömät pysäköintipaikat | 3 ap |
| Vankila (1ap/ 200 kem2) tai (1ap/85 kem2) | 32 tai 76 ap |
| Vankila esteettömät pysäköintipaikat | 2 tai 3 ap |
| Pihatalot (1ap/85 kem2) | 16 ap |
| Pihatalot inva-ap | 2 ap |
| yht. | 128 tai 173 ap |

Pyöräpysäköintipaikat:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Asuminen (1pp/ 30kem2) | 514 pp |
| Vankila (1pp/ 50 kem2) | 30 tai 128 pp |
| Pihatalot (1pp/50 kem2) | 31 pp |
| yht. | 656 pp |

4.1

VAIHTOEHTO

VANKILARAKENNUKSEN PYSÄKÖINTI LASKETTU 1/85 MUKAAN



- Säilyvä / istutettava puurivi
 - Säilyvää pihapuustoa
 - Uutta istutusta / puustoa
 - Poistettava maisemapuu
- Tarkemmat kasvillisuusmerkinnät ympäristösuunnitelmassa

Pinta-alat:

| | |
|-----------|-------------|
| Asuminen | 15 400 kem2 |
| Vankila | 6 400 kem2 |
| Pihatalot | 1 550 kem2 |
| yht. | 22 350 kem2 |

Autopaikat:

| | |
|---|----------------|
| Asuminen (1ap/ 210kem2) | 74 ap |
| Asumisen esteettömät pysäköintipaikat | 3 ap |
| Vankila (1ap/ 200 kem2) tai (1ap/85 kem2) | 32 tai 76 ap |
| Vankila esteettömät pysäköintipaikat | 2 tai 3 ap |
| Pihatalot (1ap/85 kem2) | 16 ap |
| Pihatalot inva-ap | 2 ap |
| yht. | 128 tai 173 ap |

Pyöräpysäköintipaikat:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Asuminen (1pp/ 30kem2) | 514 pp |
| Vankila (1pp/ 50 kem2) | 30 tai 128 pp |
| Pihatalot (1pp/50 kem2) | 31 pp |
| yht. | 656 pp |



5

VAIHTOEHTO



- Säilyvä / istutettava puurivi
 - Säilyvää pihapuustoa
 - Uutta istutusta / puustoa
 - Poistettava maisemapuu
- Tarkemmat kasvillisuusmerkinnät ympäristösuunnitelmassa

Pinta-alat:

| | |
|-----------|-------------|
| Asuminen | 14 000 kem2 |
| Vankila | 6 400 kem2 |
| Pihatalot | 1 550 kem2 |
| yht. | 22 350 kem2 |

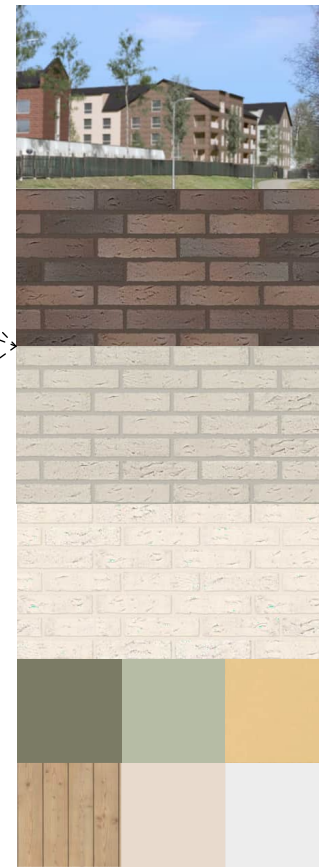
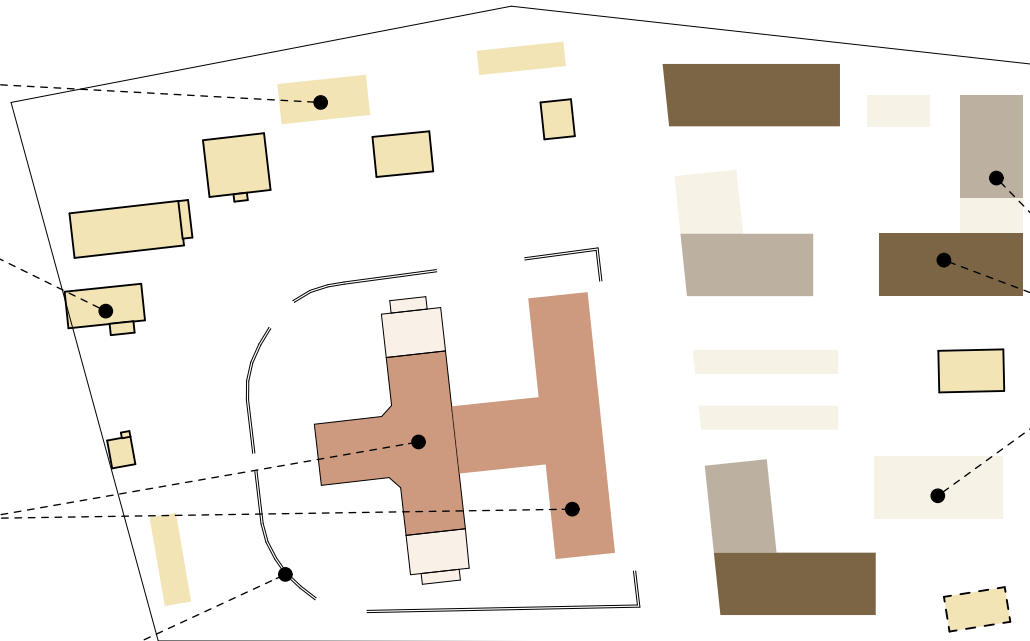
Autopaikat:

| | |
|---|----------------|
| Asuminen (1ap/ 210kem2) | 67 ap |
| Asumisen esteettömät pysäköintipaikat | 3 ap |
| Vankila (1ap/ 200 kem2) tai (1ap/85 kem2) | 32 tai 76 ap |
| Vankila esteettömät pysäköintipaikat | 2 tai 3 ap |
| Pihatalot (1ap/85 kem2) | 18 ap |
| Pihatalot inva-ap | 2 ap |
| yht. | 128 tai 173 ap |

Pyöräpysäköintipaikat:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Asuminen (1pp/ 30kem2) | 467 pp |
| Vankila (1pp/ 50 kem2) | 30 tai 128 pp |
| Pihatalot (1pp/50 kem2) | 31 pp |
| yht. | 626 pp |

Alueen rakennusten julkisivujen materiaali-ideat



Olemassa olevat piharakennukset ja mahdolliset uudet piharakennukset

- keltainen puuverhous
- keltainen rappaus

Vankilarakennus ja mahdollinen laajennus

- punainen tiili
- muuri, maalattu valkoinen betoni

Uudet asuinrakennukset

- tumman tiilen eri sävyt
- vaalean tiilen erisävyt
- sisäpihoilla voi olla värejä ja muita materiaaleja



Ullakkokerros

Kappalemainen massa, ehjät kulmat

Selkeä rationaalinen aukoitus

Yhteinen pääjulkisivumateriaali ja väri korttelin ulkokehällä

Kattolyhyt ullakko-asuintoihin

Kortteleiden ulkokehällä sisäänvedetyt parvekkeet tai yhtenäinen parvekejulkisivu ehjän tiiliverhoilun takana

Lasitetut parvekkeet

Tiilen eri sävyjä



Harjakatto

Sisäpihan puolella parvekkeet voi olla myös rungon ulkopuolella

Sisäpihojen julkisivujen sävy / materiaali voi vaihdella

Esimerkkejä korosteväreistä ja materiaaleista



Alueen rakennusten julkisivujen materiaali-ideat

30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

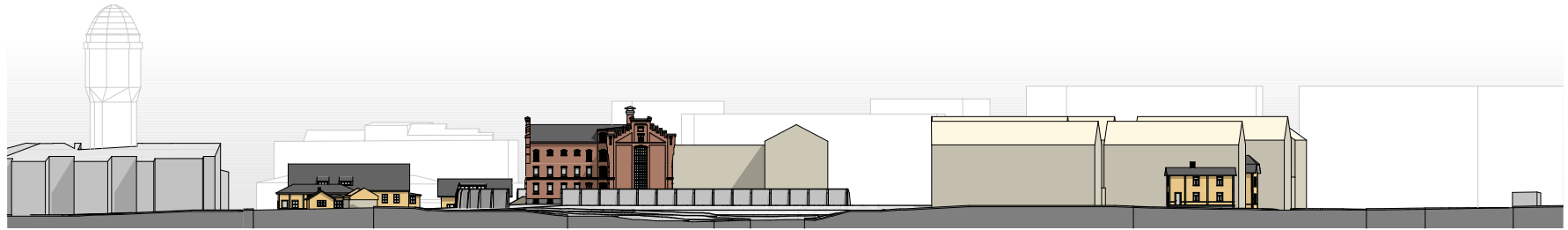
UKI ARKKITEHDIT

ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI UKIARK.FI



1

VAIHTOEHTO



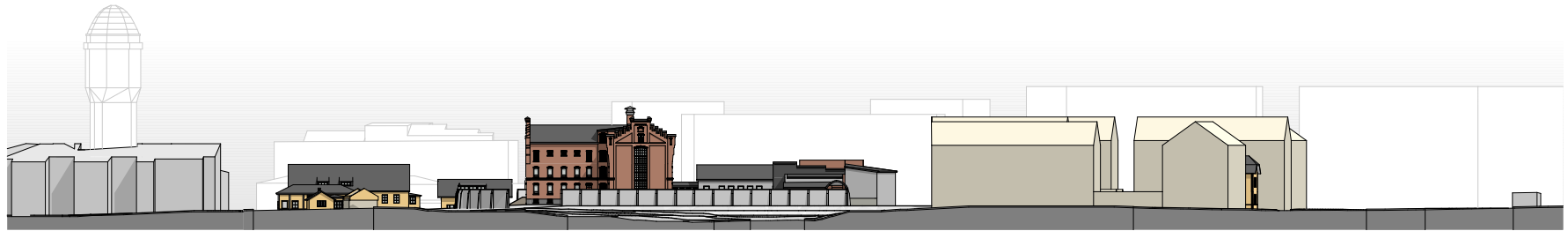
Aluejulkisivu

KAAKKOON

1:1000

2

VAIHTOEHTO



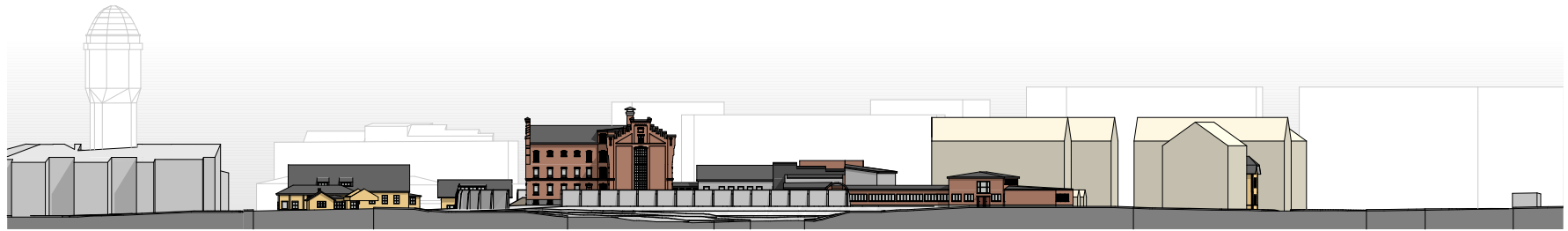
Aluejulkisivu

KAAKKOON

1:1000

3

VAIHTOEHTO



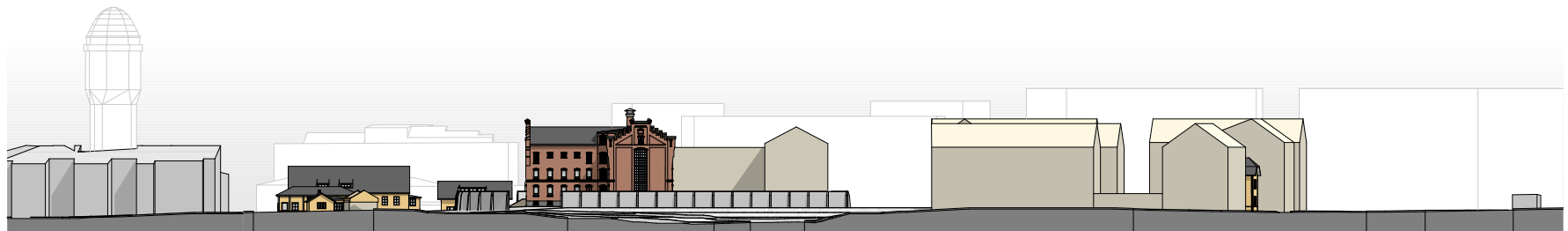
Aluejulkisivu

KAAKKOON

1:1000

4

VAIHTOEHTO



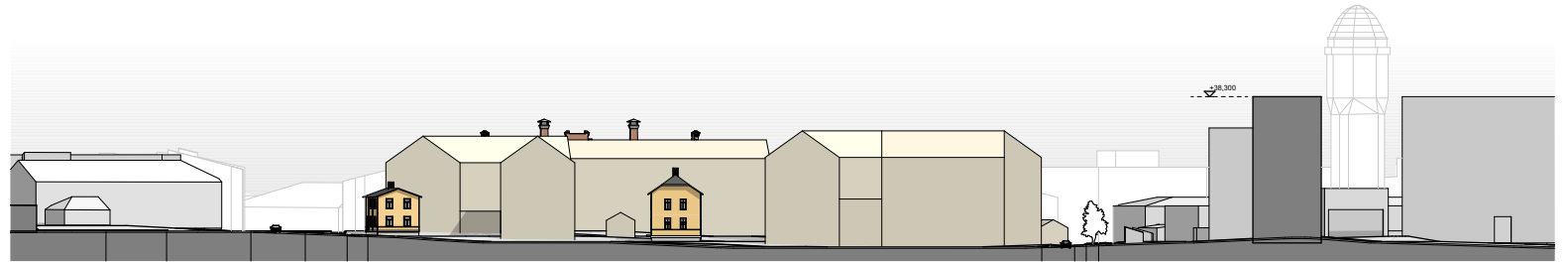
Aluejulkisivu

KAAKKOON

1:1000

1

VAIHTOEHTO



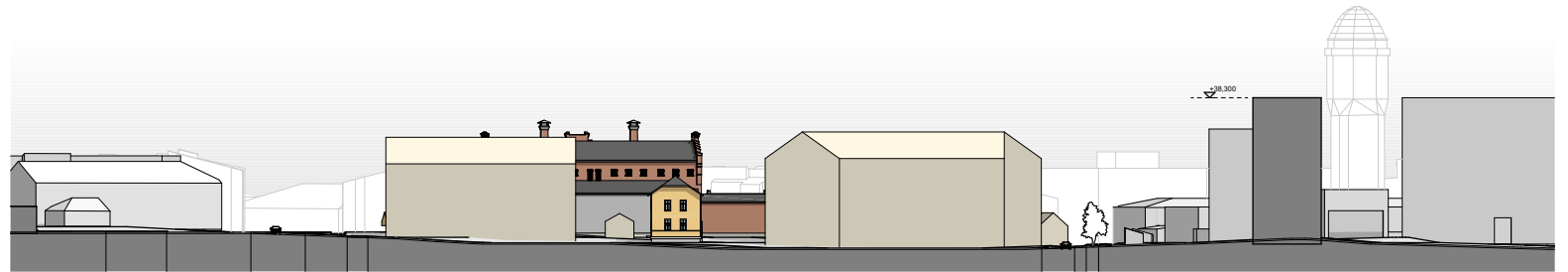
Aluejulkisivu

KOILLISEEN

1:1000

2

VAIHTOEHTO



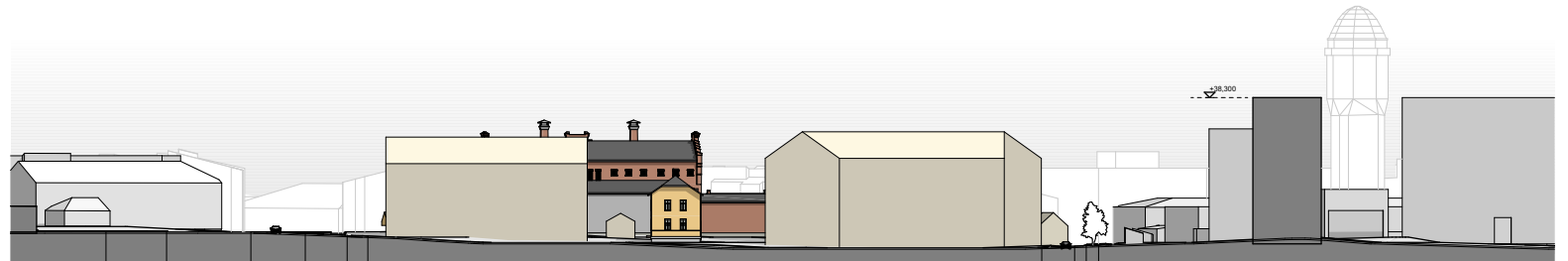
Aluejulkisivu

KOILLISEEN

1:1000

3

VAIHTOEHTO



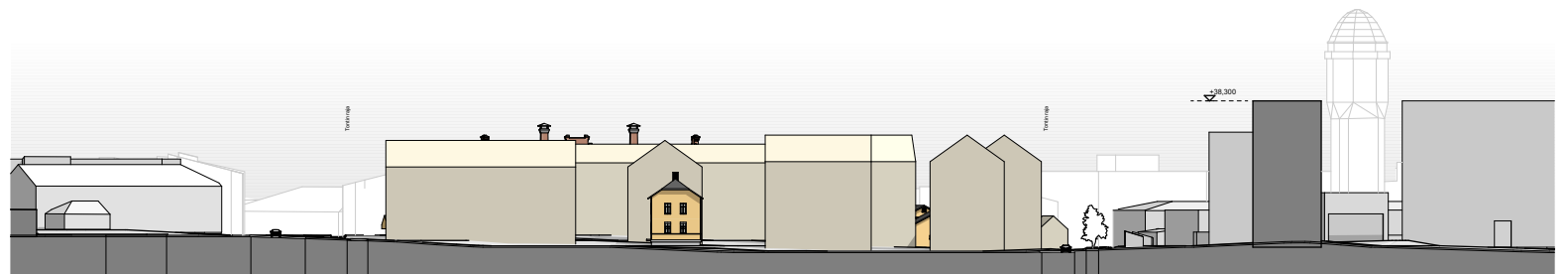
Aluejulkisivu

KOILLISEEN

1:1000

4

VAIHTOEHTO



Aluejulkisivu

KOILLISEEN

1:1000

1

VAIHTOEHTO



Aluejulkisivu

LOUNAASEEN

1:1000

2

VAIHTOEHTO



Aluejulkisivu

LOUNAASEEN

1:1000

3

VAIHTOEHTO



Aluejulkisivu

LOUNAASEEN

1:1000

4

VAIHTOEHTO



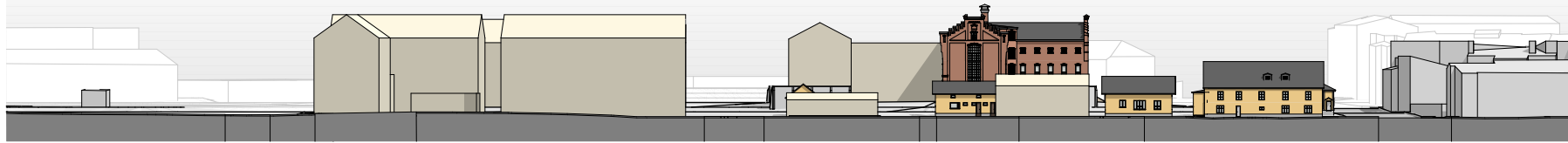
Aluejulkisivu

LOUNAASEEN

1:1000

1

VAIHTOEHTO



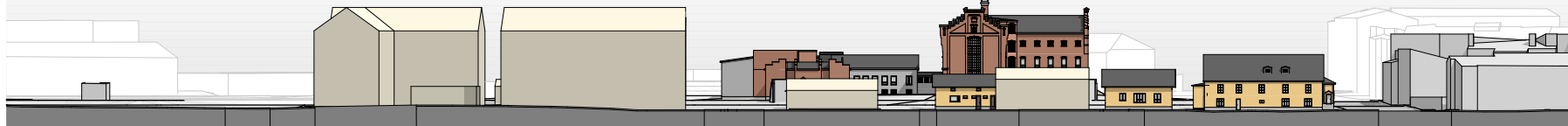
Aluejulkisivu

LUOTEESEEN

1:1000

2

VAIHTOEHTO



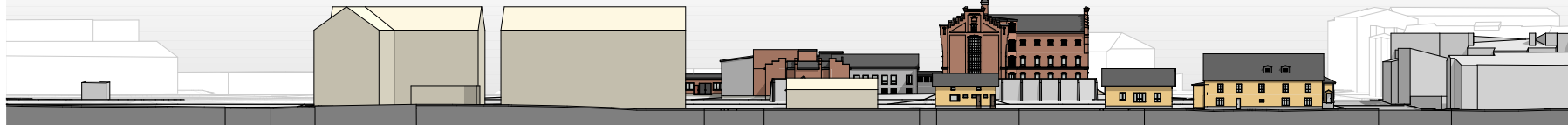
Aluejulkisivu

LUOTEESEEN

1:1000

3

VAIHTOEHTO



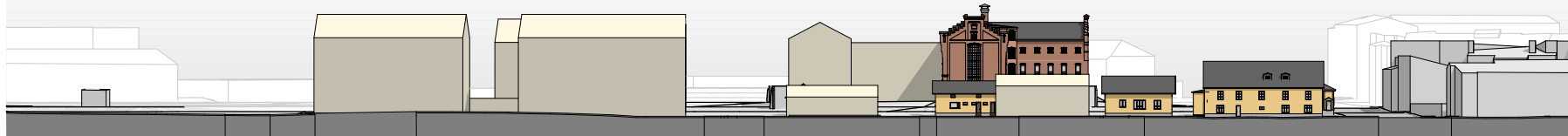
Aluejulkisivu

LUOTEESEEN

1:1000

4

VAIHTOEHTO



Aluejulkisivu

LUOTEESEEN

1:1000

5 VAIHTOEHTO



Aluejulkisivu

KOILLISEEN

1:800



Aluejulkisivu

KAAKKOON

1:800



Aluejulkisivu

LOUNAASEEN

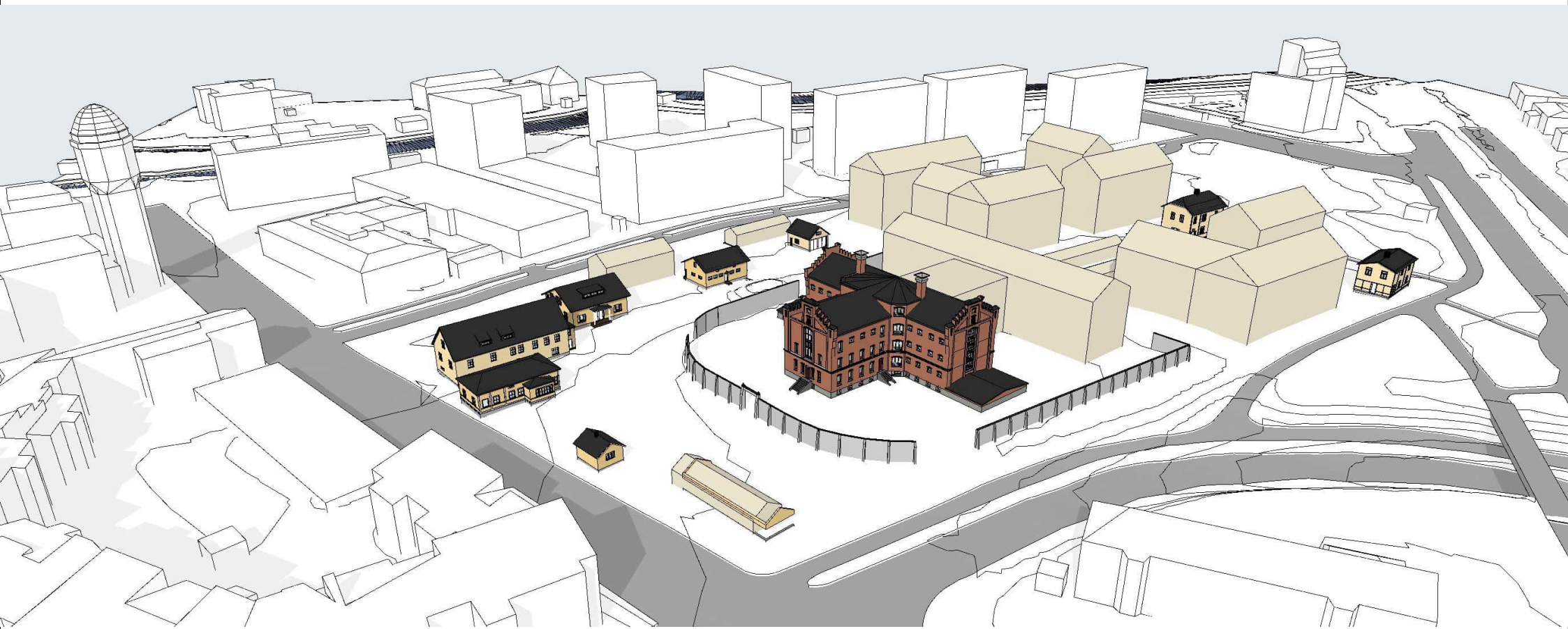
1:800



Aluejulkisivu

LUOTEeseen

1:800

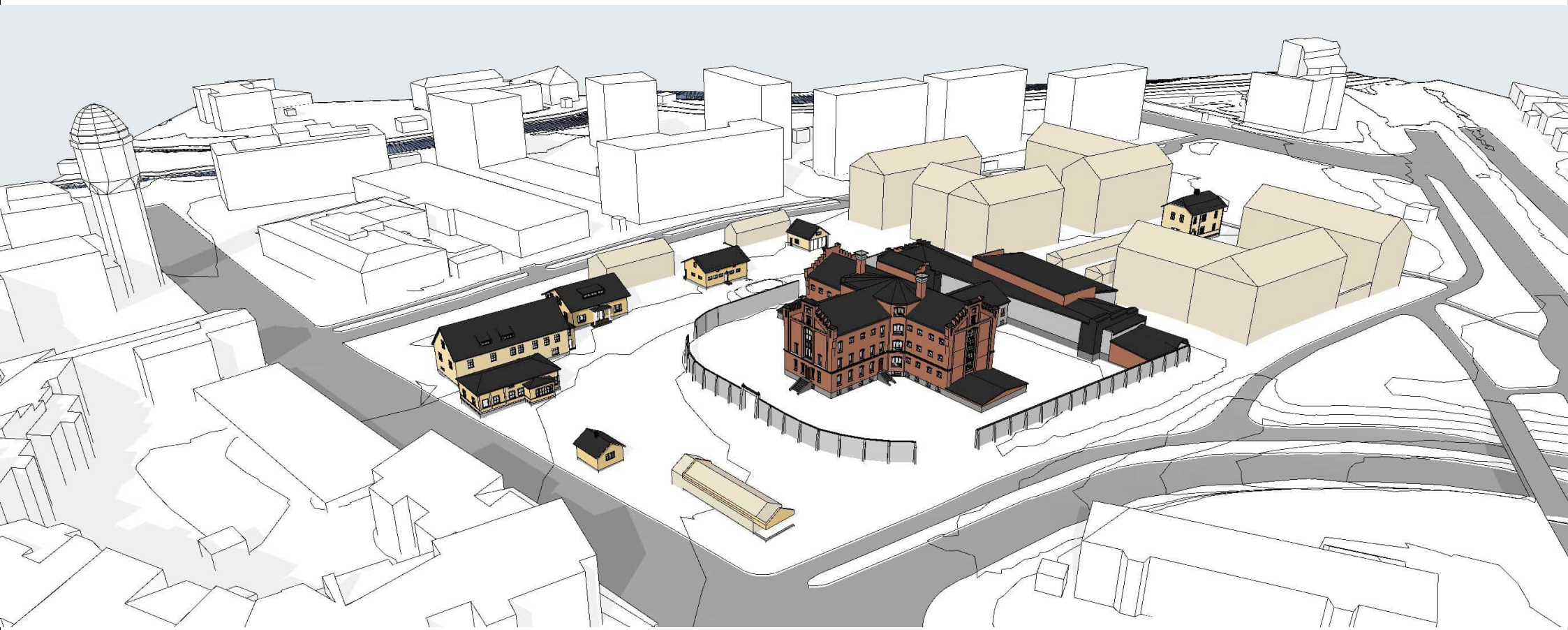


Vaihtoehto 1 Massamalli I
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**



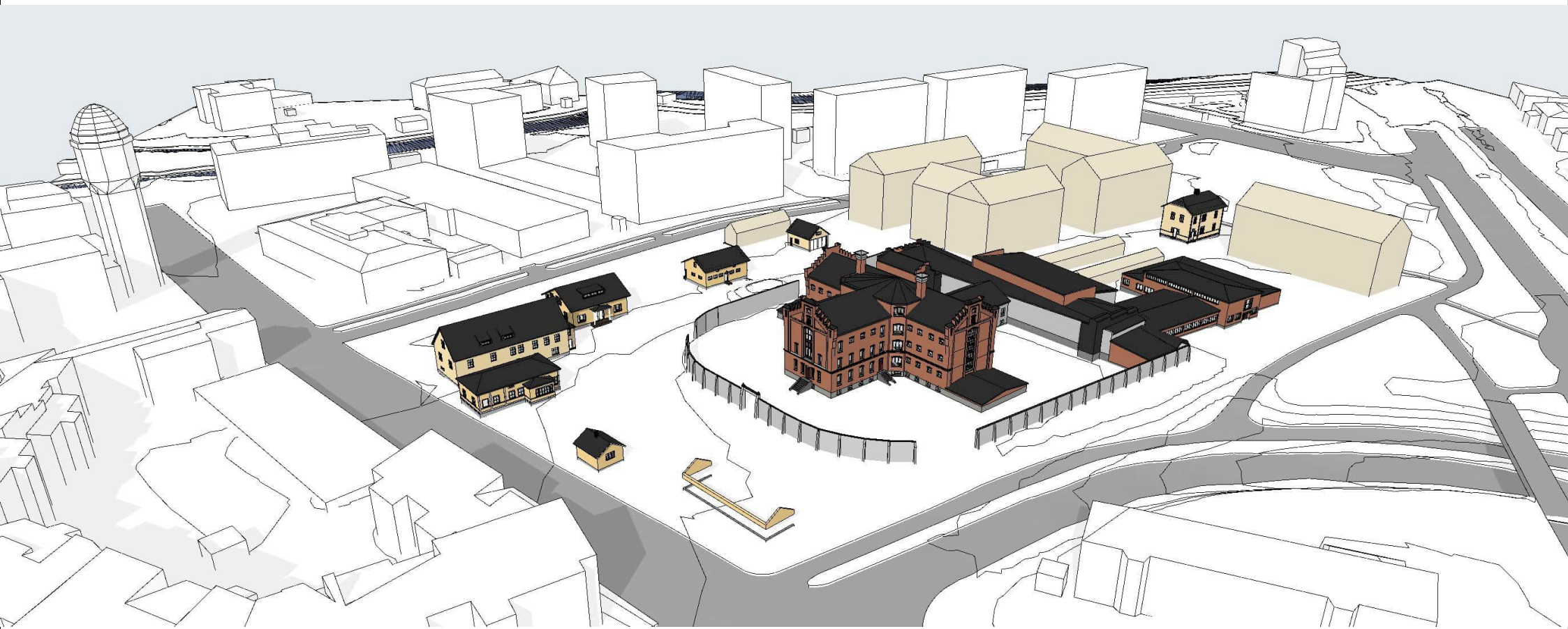


Vaihtoehto 2 Massamalli I
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**



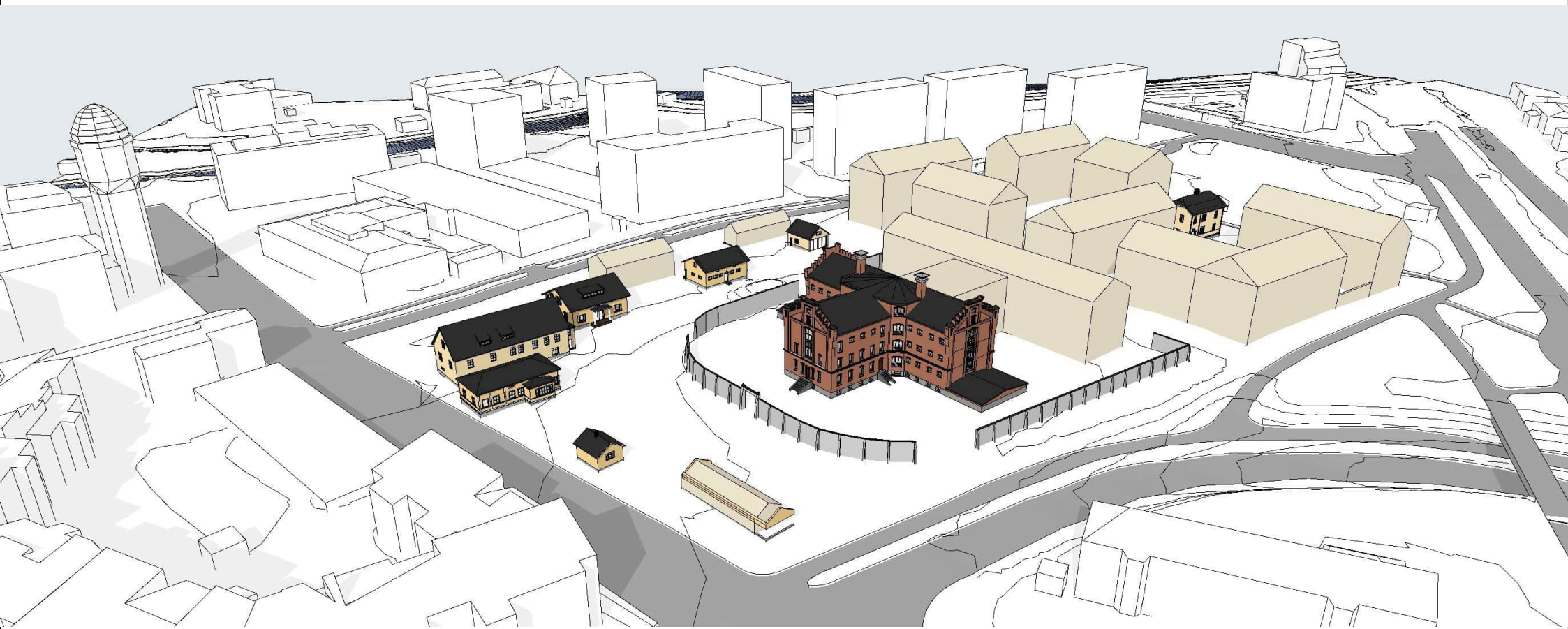


Vaihtoehto 3 Massamalli I
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**





Vaihtoehto 4 Massamalli I
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK**.fi





Vaihtoehto 5 Massamalli I
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI.@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





Vaihtoehto 1 Massamalli III
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI.@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**





Vaihtoehto 2 Massamalli III
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI.@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**





Vaihtoehto 3 Massamalli III
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**





Vaihtoehto 4 Massamalli III
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI.@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**



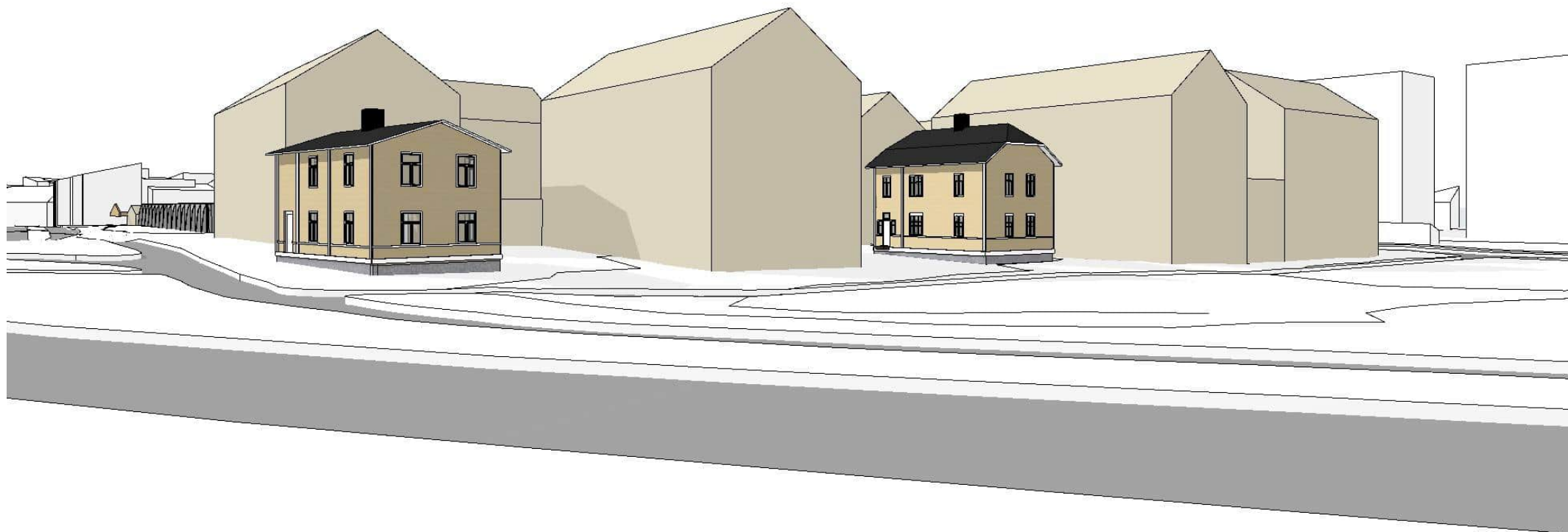


Vaihtoehto 5 Massamalli III
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**





Vaihtoehto 1 Massamalli IV
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI.@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK**.fi



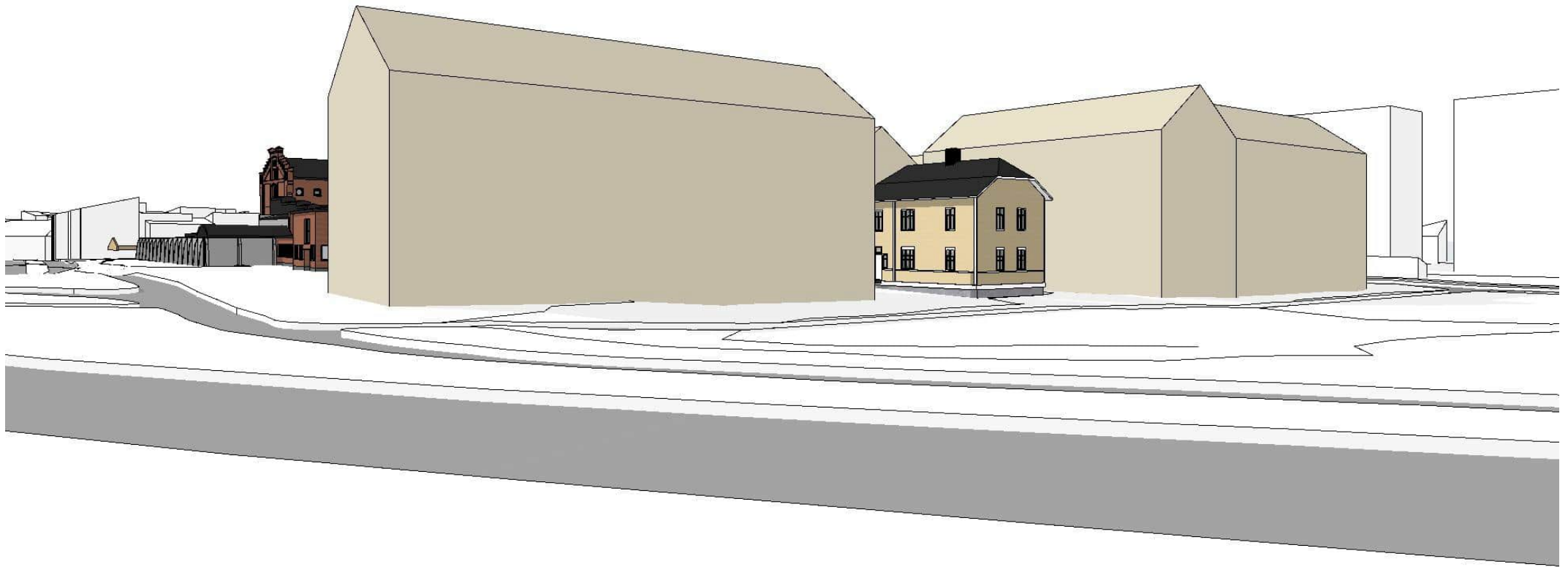


Vaihtoehto 2 Massamalli IV
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





Vaihtoehto 3 Massamalli IV
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





Vaihtoehto 4 Massamalli IV
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





Vaihtoehto 5 Massamalli IV
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





Vaihtoehto 1 Massamalli V
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**



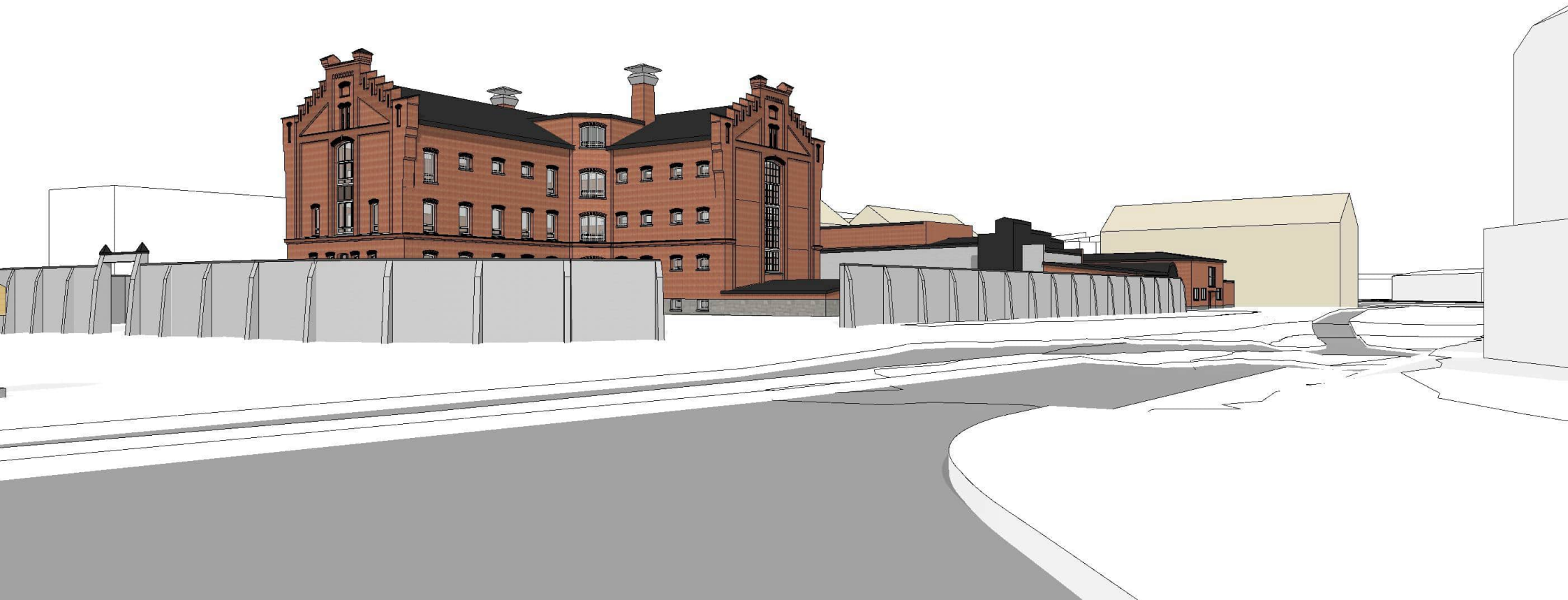


Vaihtoehto 2 Massamalli V
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK**.fi





Vaihtoehto 3 Massamalli V
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK**.fi





Vaihtoehto 4 Massamalli V
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





Vaihtoehto 5 Massamalli V
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI.@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





Vaihtoehto 1 Massamalli VI
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI.@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





Vaihtoehto 2 Massamalli VI
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**



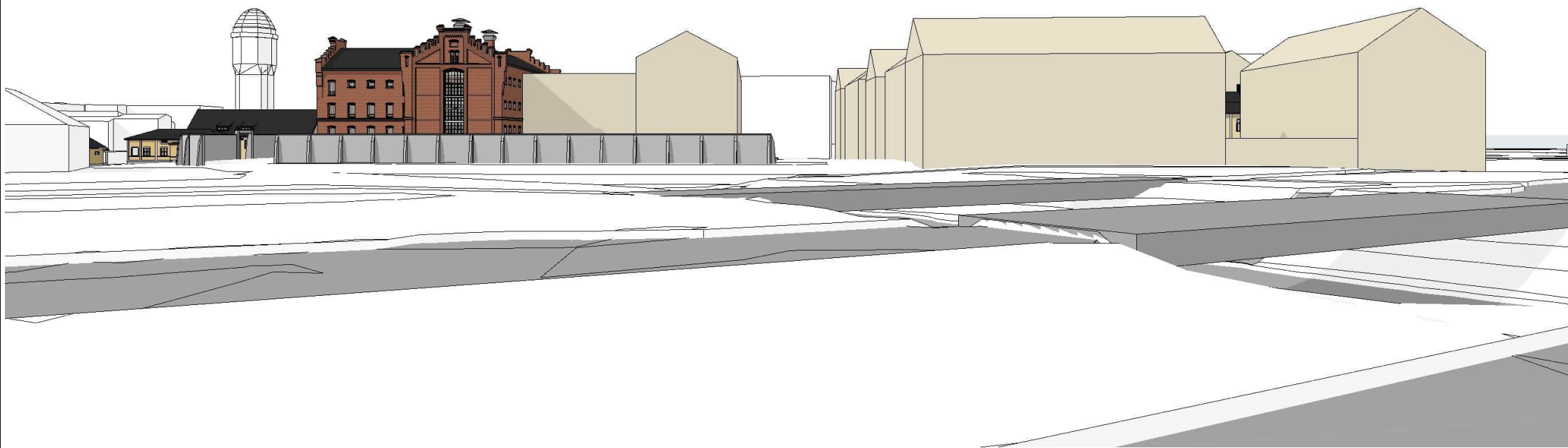


Vaihtoehto 3 Massamalli VI
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





Vaihtoehto 4 Massamalli VI
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**



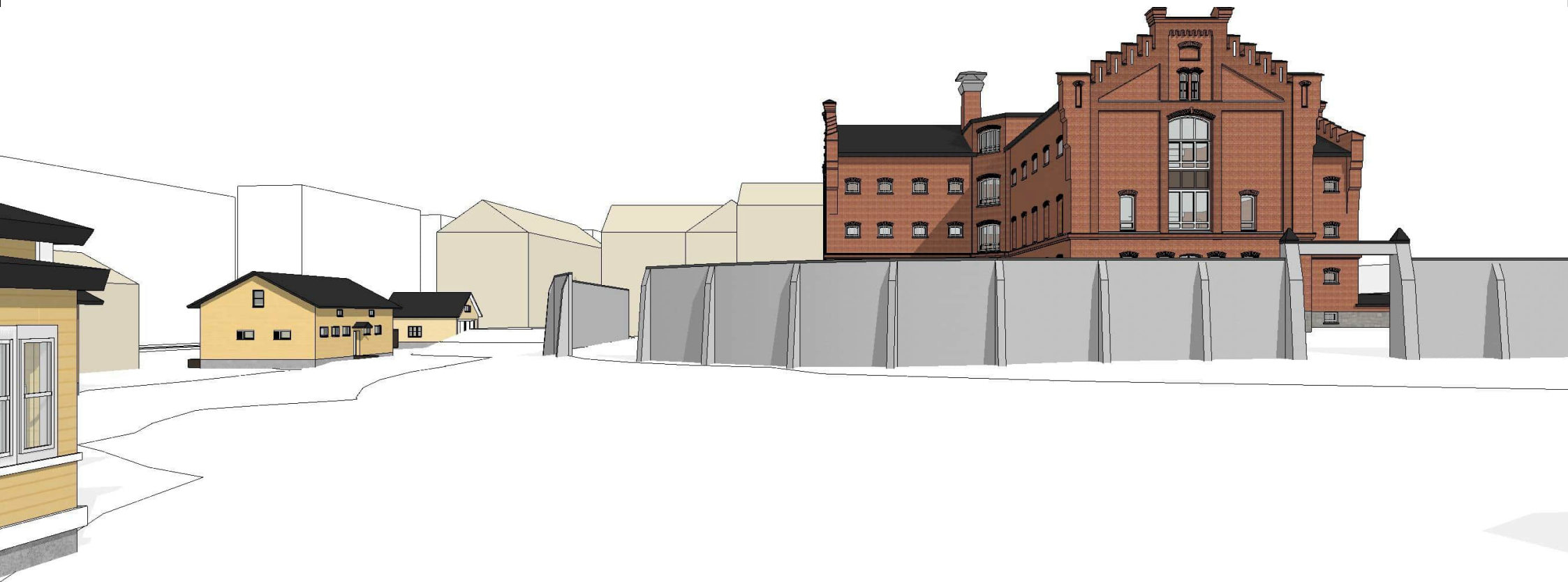


Vaihtoehto 5 Massamalli VI
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI.@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**



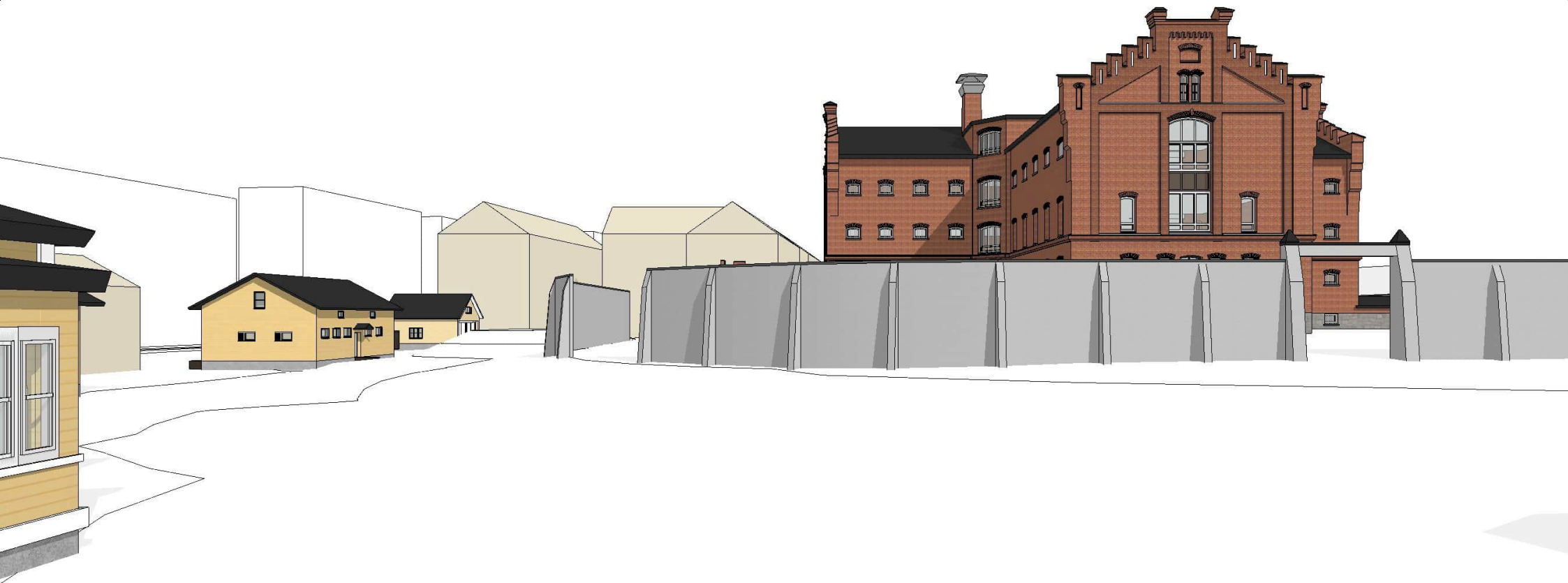


Vaihtoehto 1 Massamalli VII
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





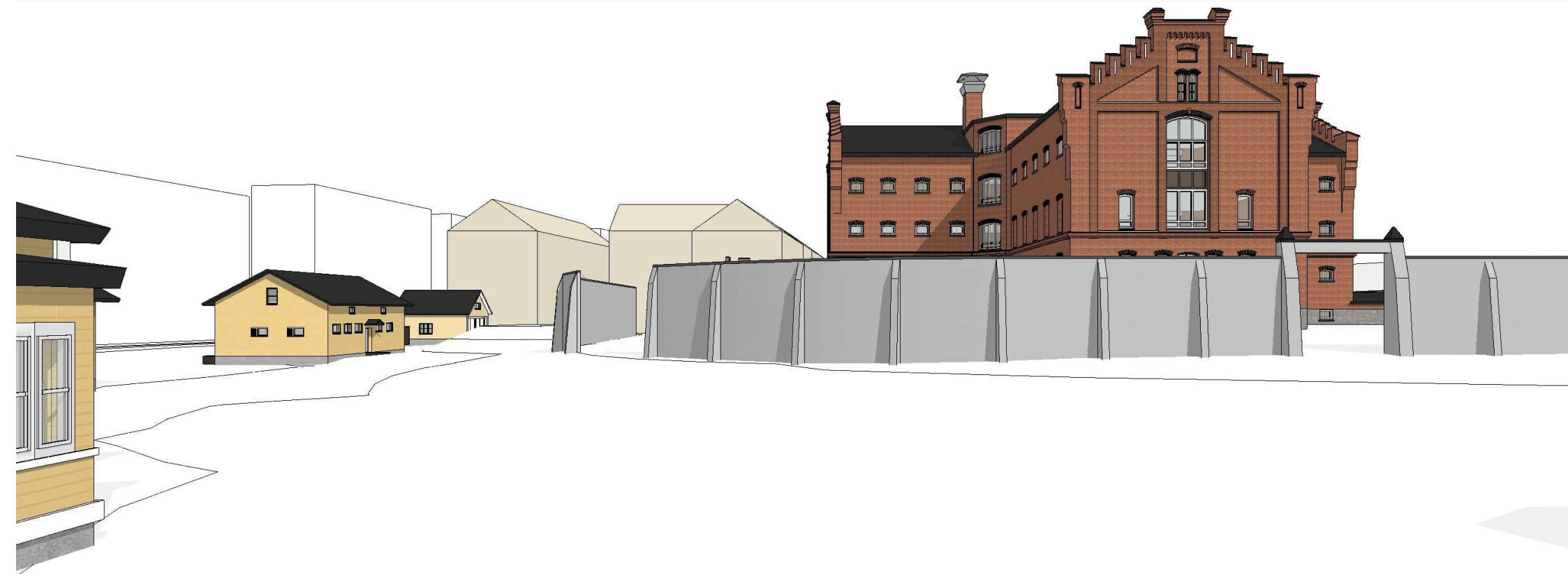
Vaihtoehto 2 Massamalli VII

30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**



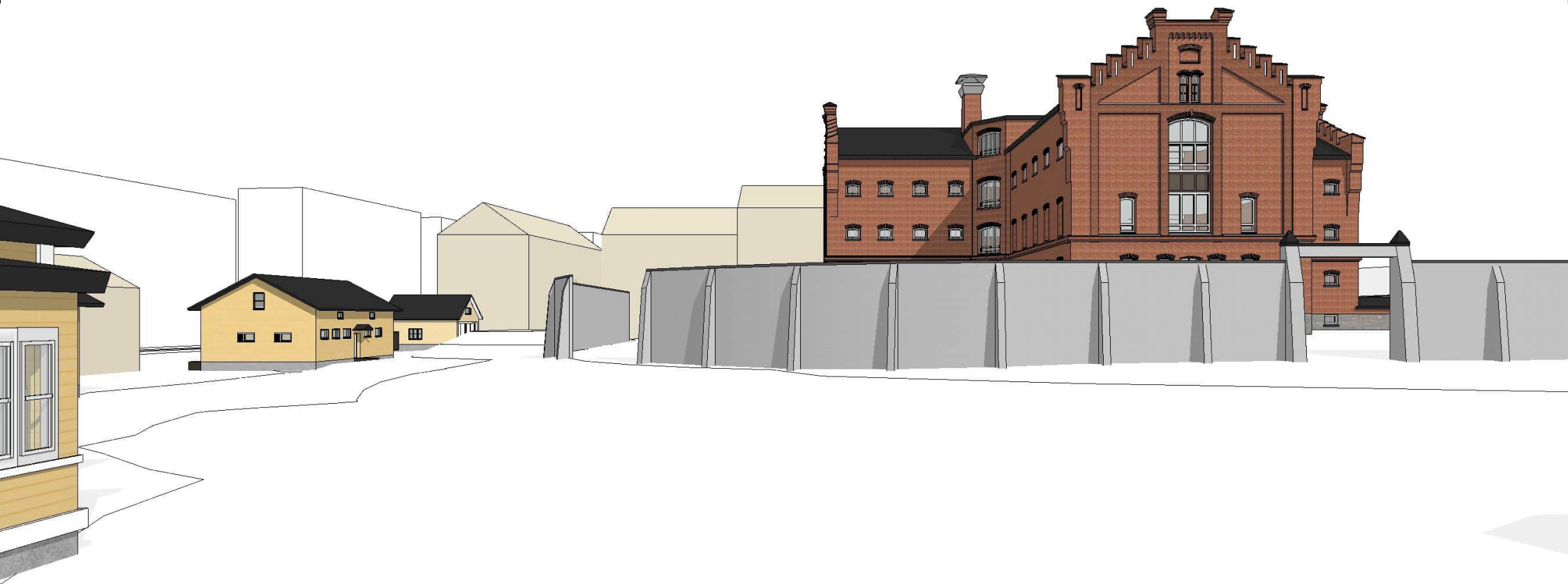


Vaihtoehto 3 Massamalli VII
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





Vaihtoehto 4 Massamalli VII
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





Vaihtoehto 5 Massamalli VII
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





V5 havainnekuva Nahkatehtaankadulta
30.5.2024

Paikka: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI.@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





V5 havainnekuva Salmelantieltä
30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI.@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.fi**





V5 havainnekuva Salmelanpuistosta

30.5.2024

Projekti: 3109 Oulun vanha vankila-alue
Asiakas: Senaatti-kiinteistöt
Sijainti: Myllytulli

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI.@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**





Oulun vankila

Ympäristön viitesuunnitelma
30.5.2024

Kohde

Oulun lääninvankila

Sijainti

Nahkatehtaankatu 5, Oulu 90130

Tilaaja

SENAATTI

Sisällys

| | |
|-------------------------------|----|
| Viherverkosto | 3 |
| Ekologisuus ja monimuotoisuus | 4 |
| Oleva aita | 5 |
| Olevat puut | 6 |
| Poistuvat puut | 7 |
| Oleva puusto täydennettynä | 8 |
| Viherverkosto | 9 |
| Hulevedet | 10 |
| Alueen suunnitelma | 11 |
| Ajourat | 12 |
| Lumitilat | 13 |
| Lumitilat,tulokset | 14 |
| Leikkaus A-A | 15 |
| Leikkaus B-B | 16 |
| Materiaalit | 17 |

Viherverkosto

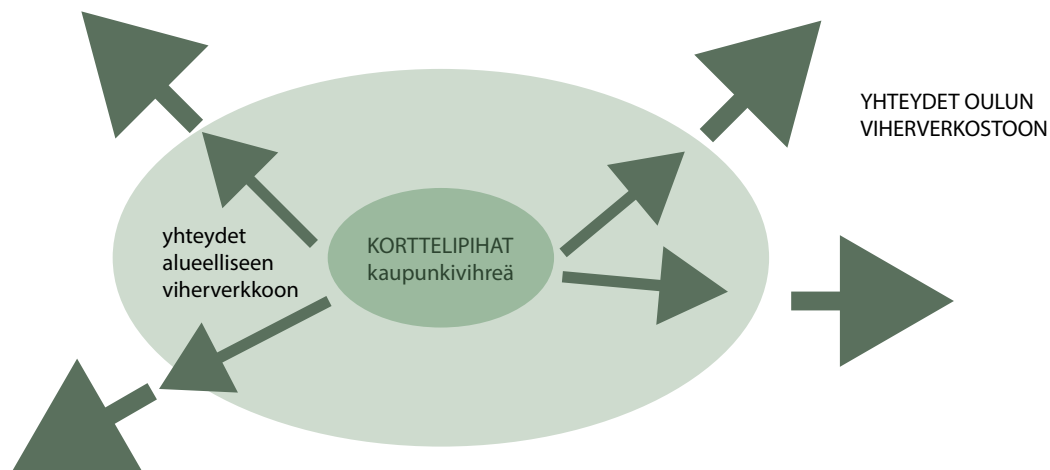
Alueen pääviheryhteydet painottuvat idässä olevaan Salmelan puistoon sekä alueen eteläreunassa kulkevan Kenttätien suuntaan. Alueellinen viherverkosto painottuu alueen pohjois-itä osaan, jonne sijoittuu alueella olevat pienrakennukset. Viheralueet ovat pääosin melko avoimia, joita rytmittää kookkaat maisemapuut sekä vanhat pensasryhmät.

Suunnitelmassa alueelle pyritään luomaan luonteva ekologinen sini-viherverkosto, joka toimii samalla virkistysverkostona.

Verkosto lähtee rakentumaan korttelipihoilta, joissa lisätään rakennetun ympäristön viihtyisyyttä vehreillä puutarhamaisilla sisäpihoilla. Sisäpihojen puutarhat toimivat samalla hulevesiä viivyttävänä ja imeyttävänä sadepuutarhoina.

Korttelipihoilta mahdollistetaan yhteydet lähiviheralueisiin eli suunnittelualueen sisäiseen viherverkostoon. Pääpaino alueen sisäisellä viherverkostolla on luoda kutsuva, viihtyisä ja turvallinen arkiympäristö alueen asukkaille.

Alueellinen viherverkosto laajenee luontaisesti kohti olevaa viherverkostoa ja luo luontevat ekologiset yhteydet Oulun olevaan viherverkostoon.



Ekologisuus ja luonnon monimuotoisuus

PUUSTO

Olevien puiden kunto tulee tarkastaa arboristin toimesta. Puiden kunnon ja odotettavissa olevan elinajan perusteella päätetään, uusitaanko puurivit kaikki kerralla vai voidaanko osa riveistä esimerkiksi täydennys-/ korvausistuttaa.

Rakentamisen alta kaatotuomion saaneista puista osa katkaistaan n. 3-5m korkeudelta ja jätetään pystylahopuiksi. Kaadettavien puiden kantoja ei poisteta tai jyrsitä, vaan uudet puut istutetaan niiden viereen. Tällä huomioidaan myös maan lahottajaeliöstö. Koko puu ja kantot poistetaan, jos se on rakentamisen kannalta välttämätöntä. Pystylahoihin puihin porataan valmiiksi koloreiän alkua ja sekä asennetaan linnunpönttöjä.

Osa kaadetuista puista voidaan jättää niittyalueille maapuiksi ja osa rungoista voidaan hyödyntää puutarhoissa istuskelupölleinä, kasvilavojen reunuksina tai sieniviljelyssä.

Alueella kasvaa muutamia luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä haapoja, joilla on suuri arvo myös lahoppuuna.

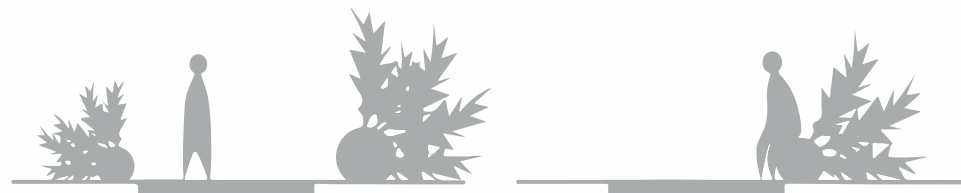
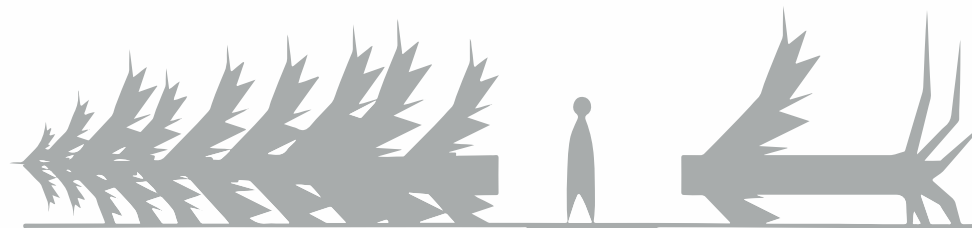
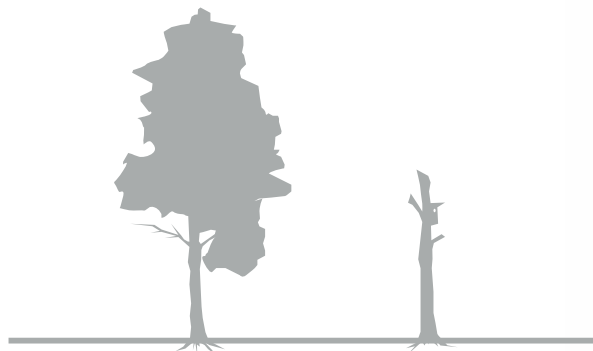
MUU KASVILLISUUS, ELÄIMET

Alueella on ollut aina jonkin asteista puutarhanhoitoa sekä hyötykasvitautantoa, joka koetaan edelleen vahvasti alueen omaksi identiteetiksi. Alue on suurten ja iäkkäiden maisemapuiden vuoksi suurelta osin vehreä ja kutsuva ja sitä tunnelmaa halutaan tuoda lisää koko alueelle. Aiemmissa suunnitelmissa alueelle on suunniteltu selkeämpää muotopuutarhamaista tyyliä puuriveineen sekä hyötymaineen.

Alueelle luodaan yhtenäinen ilme kasvillisuudella, pintamateriaaleilla sekä hulevesien käsittelyratkaisuilla. Alueen historiasta tuodaan yhteen selkeärajaiset muotopuutarhamaiset linjat sekä hyötykasvien kasvattaminen. Nykytilassa ne sekoittuvat hieman villiintyneeksi muotopuutarhaksi, jossa luontoa ei koiteta turhaan rajata tiettyyn muotoon. Kasvillisuus koostuu hyötykasveista ja puista sekä paikallisesta luonnonkasvillisuudesta. Luonnolliset niittymäiset piha-alueet toimivat vähällä hoidolla ja asukkaan voivat itse määrittää hoidon tason omien voimavarojen ja tarpeiden mukaan.

Alueella on paljon pieneläimistöä ja siellä on ainakin aiemmin asustanut myös lepakoita. Eläimille asennetaan lisää pesimis- ja talvehtimispaikkoja.

Monimuotoinen kasvillisuus voi mahdollistaa myös esimerkiksi lähihunajan tuotantoa, jolloin säilyvä maakellarikin olisi potentiaalista ottaa hyötykäyttöön?



Oleva aita

Alueen ympäri, tontin rajalla, kiertää aita ja sisäänkäyntiporttien pielissä liuskekivillä verhoillut portinpielet. Alueen ympärillä oleva aita on ollut aikoinaan puurakenteinen sekä teräsverkkoinen. Aita on yksi alueen maamerkkejä ja sen säilyttäminen jossain muodossa on suotavaa.

Nykyinen aita on puinen säleaita, jonka korkeus on noin 1800 mm. Olevat portinpielet ja portit suositellaan säilytettävän. Aita ja portinpielet ovat osittain huonokuntoisia ja vaativat uusimista sekä kunnostamista.

Aita suositellaan poistamaan näkemäalueilta. Olevaa aita voidaan korvata vähäeleisellä ja hieman matalammalla aitamallilla.



Kuvat: VSU maisema-arkkitehdit Oy

Olevat puut

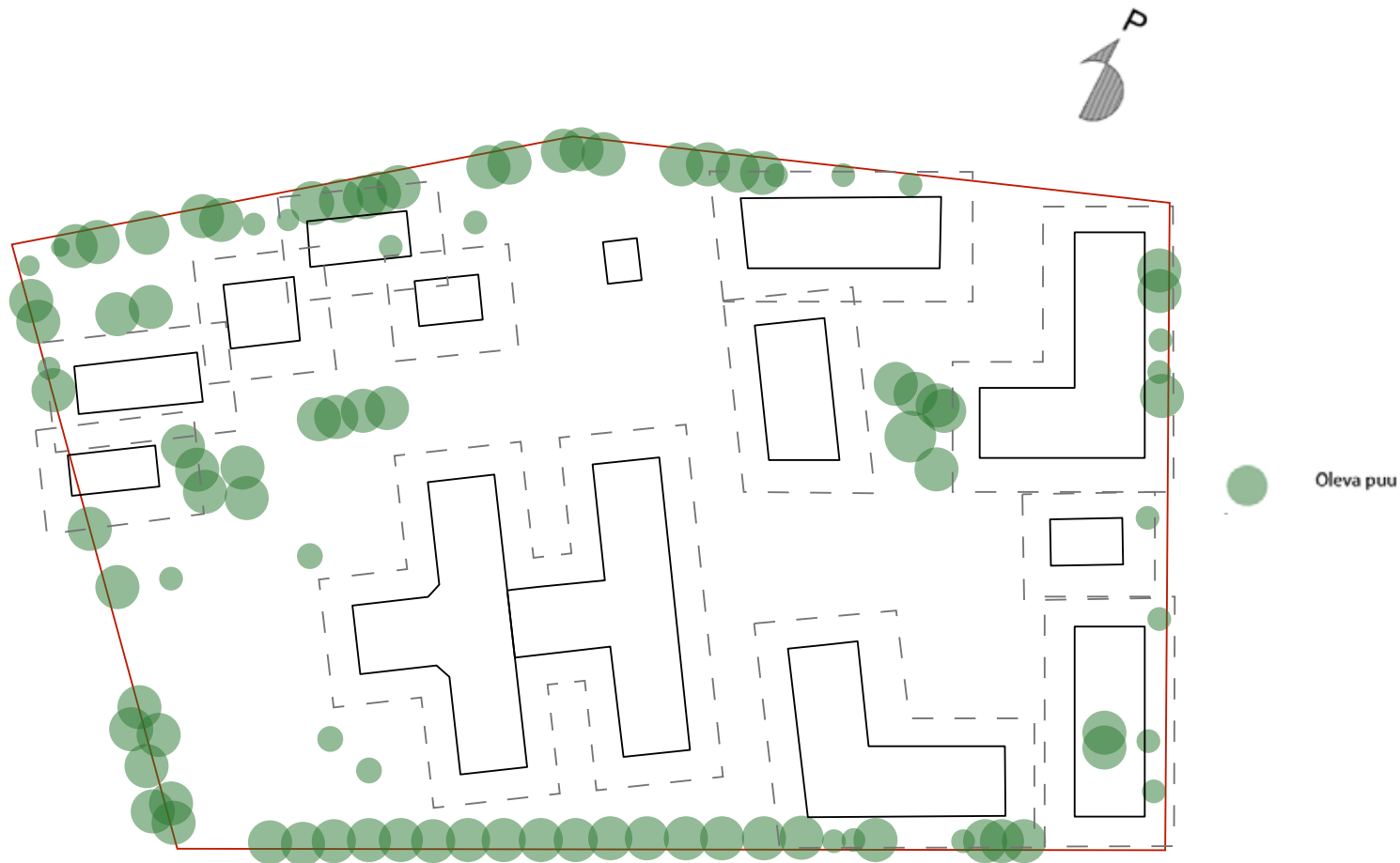
Alueella oleva puusto on monilajista, kookasta ja osin jo huonokuntoista. Olevat pensaat ovat vanhoja ja vaativat uudistamista tai nuorentamista.

Puulajeina alueelta löytyy lehtipuina haapa, koivu, lehmus, omena, pihlaja, poppeli, tammi, tuomi, vaahtera ja havupuina kuusi, mänty sekä sembrämänty. Alueella on syreeniä, angervoita, lamoherukkaa, hanhikkia, tuomipihlajaa, tuoksuva-delmaa, hernepensasta sekä orapihlajaa.

Erityisen hienoja maisemapuita pyritään säästämään ja suojelemaan. Alueen tulevassa kasvillisuudessa tulee suosia alueella olevia sekä nk. kulttuurilajeja, kuten omenapuut ja syreenit.

Rakennusten ympärille piirrettyinä on raja, joka tulee olla tyhjä suurista puista.

Olevien puiden paikat on käyty tarkistamassa keväällä 2024 ja niissä on jonkin verran poikkeavuutta alueelle 2022 laadittuun maisemaselvitykseen verrattuna.

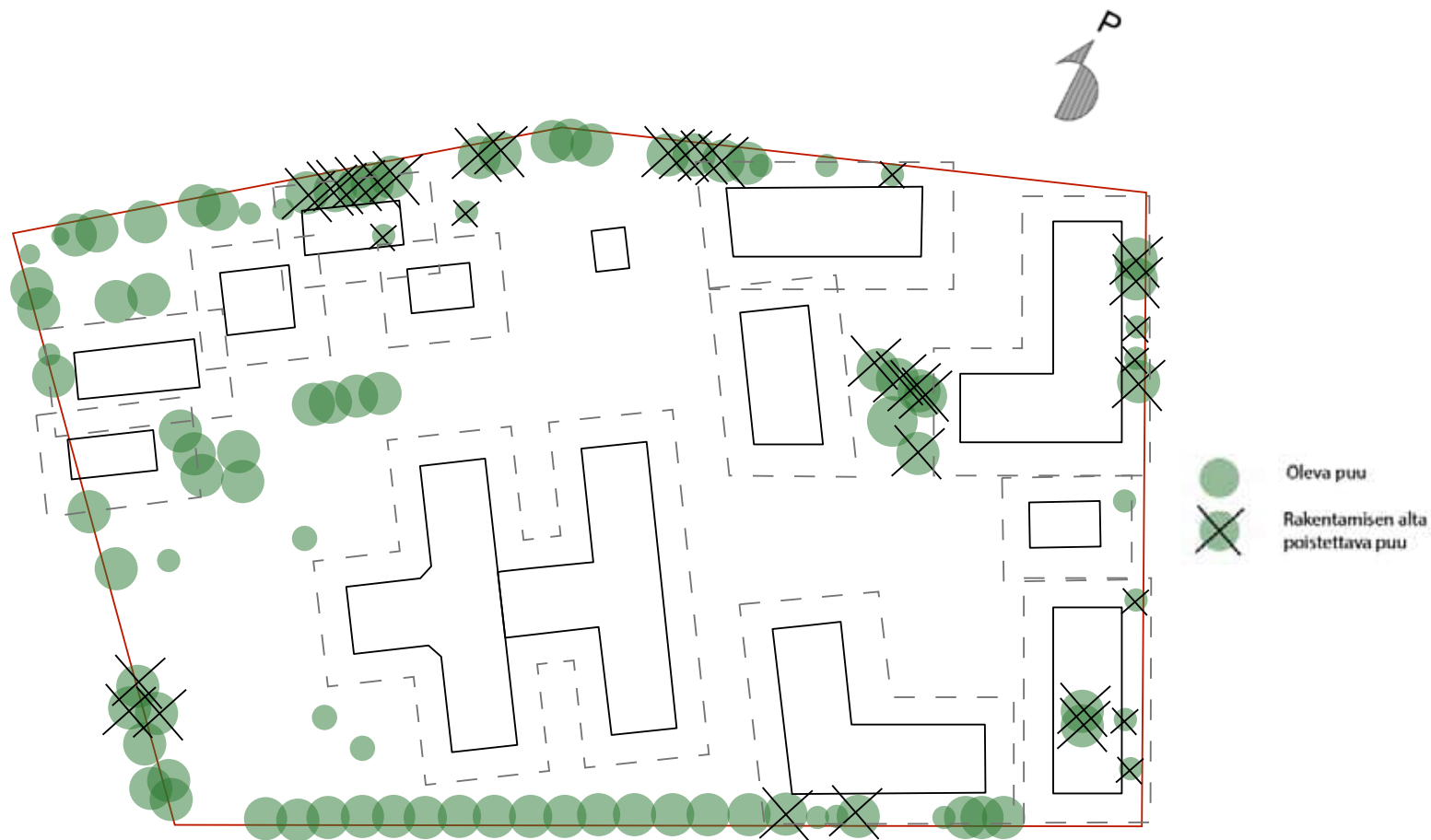


Poistuvat puut

Täydennysrakentamisen alta joudutaan poistamaan kasvillisuutta sekä osa puista. Puiden poisto tulee tehdä luonnon kannalta oikeaan aikaan (mm. pesintä). Osa poistettavista puista jätetään tontille mahdollisuuksien mukaan pystylahoiksi sekä maapuiksi.

Olevat ja säilyvät puut tulee tarkastaa asiantuntevan arboristin toimesta ja erityisesti puurivien uusiminen tulee tehdä vaiheittain, jotta alueen puistomainen ilme säilyy.

Vieraslajeina tuomipihlajat olisi syytä poistaa alueen saneerauksen yhteydessä.



Oleva puusto täydennettynä

Kaaviossa esitetään täydennettäviä puita, joilla luodaan samalla runko muulle alueelliselle vihaverkostolle.

Täydennysistutuksia tehdään alueen uusien kulkureittien varrelle sekä oleville ja uusille piha-alueille. Olevia koivurivejä uusitaan ja täydennetään pikkuhiljaa.

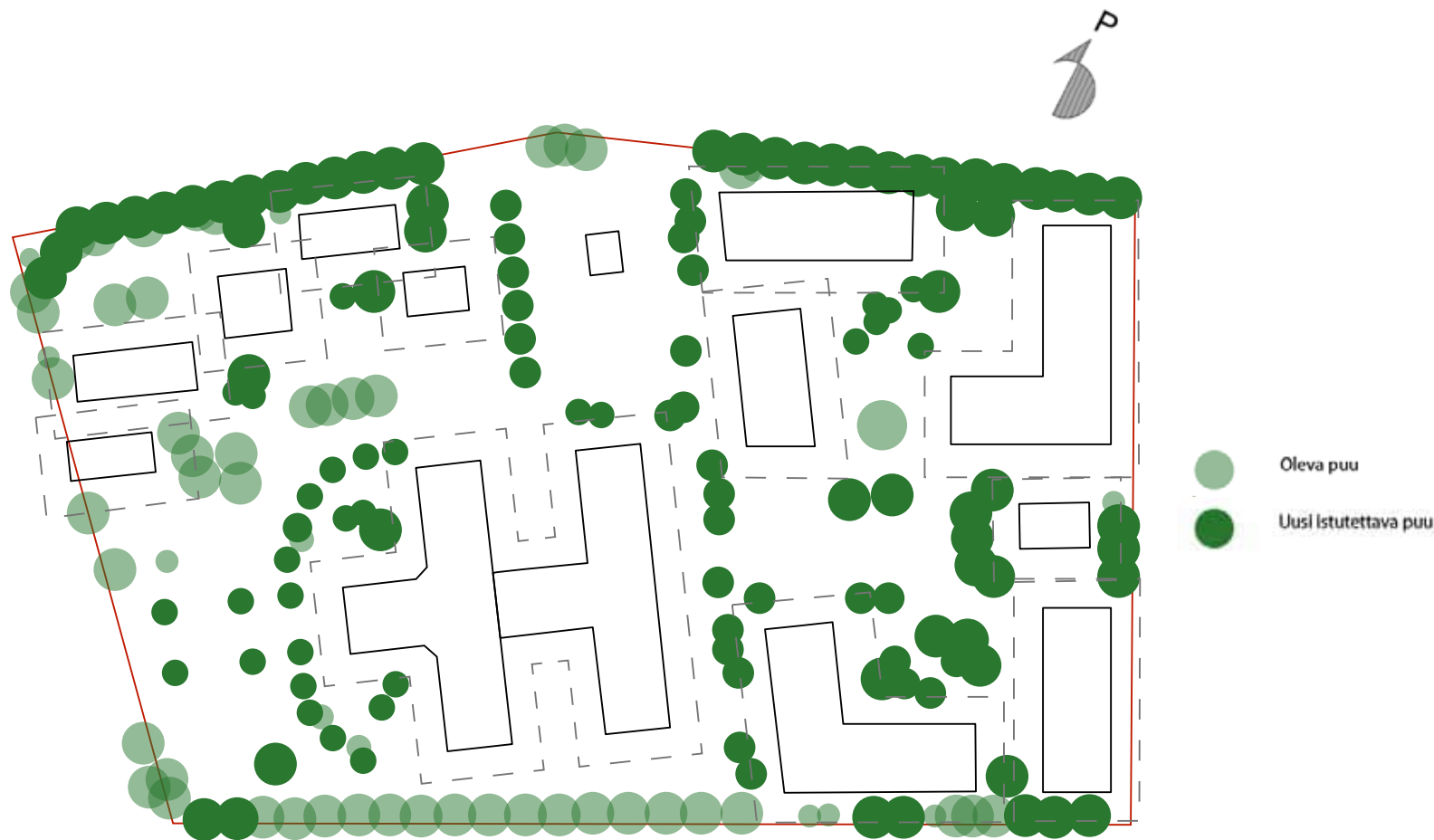
Täydennysistutuksissa suositetaan mäntyä sekä muita alueella jo olevia puulajeja. Puutarheissa suositetaan koivua. Puutarhoissa ja pihoiden omenapuita, eri syreenejä, aroniaa ja orapihlajaa vapaasti kasvavana.

Avoimet viheralueet on pääosin erityyppisiä niittyjä, joissa pyritään suosimaan luonnonlajeja. Niittyalueita voidaan pitää harkitusti lyhyenä leikkaamalla, mutta laajoja nurmikenttiä tulee välttää.

Alueen hoitoluokka RAMS luokituksen mukaan

pihat: R3

yleiset alueet: A2 tai A3



Viherverkosto

Alueen täydennysistuttamisella pyritään vahvistamaan alueella jo olevaa viherverkostoa. Rakennusten sijoittelulla ja liikenneyhteyksillä on pyritty luomaan suljetumpia ja yksityisempiä korttelipihoja sekä alueelle kutsuvia yhteyksiä.

Yhteyksiä viereiseen Salmelanpuistoon ja pohjoisesta Salmenatieltä etelään Kenttätielle vahvistetaan alueen läpi kulkevilla kevyenliikenteen yhteyksillä.

Siniyhteydet noudattelevat viheryhteyden kanssa samoja linjoja. Kulkureittien reuna-alueet toimivat hulevesien ohjaamiseen, viivytykseen sekä imeyttämiseen.

Hulevedet ohjataan kulkemaan ja imeytymään maanpinnalla, ja ne muodostavat samalla kiinnostavia vesi- ja kosteikkoaiheita. Alueen pinnoitteena käytetään hulevesiä viivyttäviä materiaaleja, pääosin sorapintoja.

Viherkatot ovat merkittävä osa kasvukauden aikaista hulevesien hallintajärjestelmää. Tämän lisäksi viherkatot parantavat huomattavasti rakennuksista avautuvia kansipihanäkymiä.



Hulevedet

Valuma-alueen koko n. 2,9 ha

Alueelle laaditun hulevesiselvityksen (Ramboll Oy) mukaisesti alueelta hulevesiä kertyy nykytilassa hulevesiviemäriin noin 31 m³ ja sekavesiviemäriin noin 96 m³.

Alueella tulee viivyttaa hulevesiä vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Ympäristösuunnitelmaluonnoksessa läpäisemätöntä pintaa on karkeasti n. 9000 m² (rakennukset ja asfaltti-alueet).

Nykyisiin viemäriin johdettavia kuormituksia tasataan ja viivytetään alueelle toteutettavilla hulevesiratkaisuilla. Suunnitelmassa pyritään siihen, että vain hulevesivirtaamien huiput johdetaan alueen nykyisiin hulevesiviemäriin.

Katujen pintavalunnat (ainakin osittain) sekä katurakenteiden ja rakennusten perustusten kuivatusvedet johdetaan alueelle rakennettaviin hulevesiviemäriin.

Alueelle tulee tehdä tarkempi hulevesisuunnitelma.



Suunnitelmapakartta 1:1000

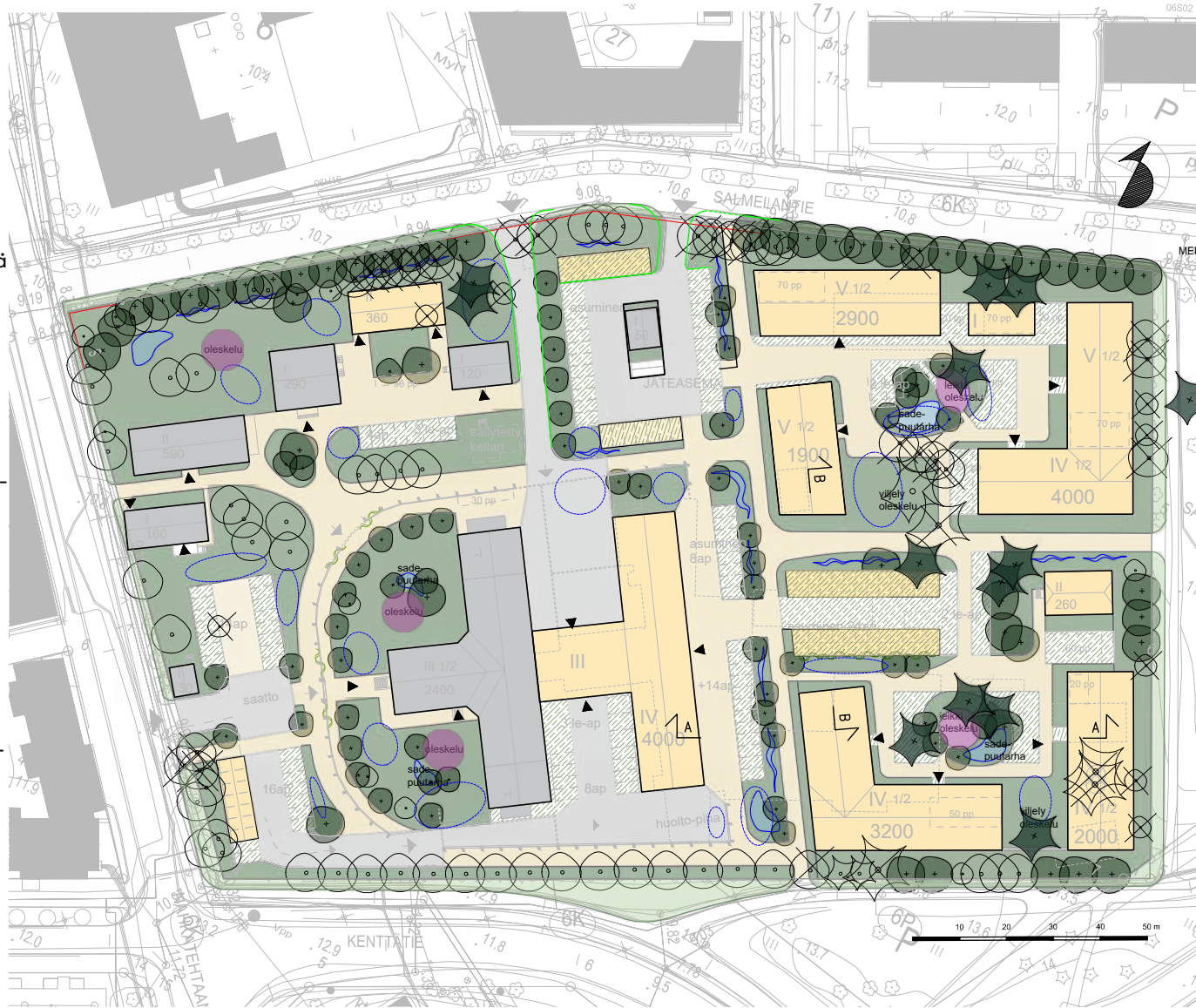
Alueen identiteetin vahvistaminen toteutetaan yhtenäisillä pintamateriaaleilla ja kasvillisuudella.

Olevat asfaltti- ja betonikiveysalueet poistetaan ja korvataan luonnonrapinnoitteella. Olevia betonikiviä hyödynnetään pysäköintialueilla sekä reittien reunoilla hulevesiä ohjaavina painanteina. Hyväkuntoinen asfaltti on perusteltua säilyttää huoltopihoilla, joissa on raskasta liikennettä.

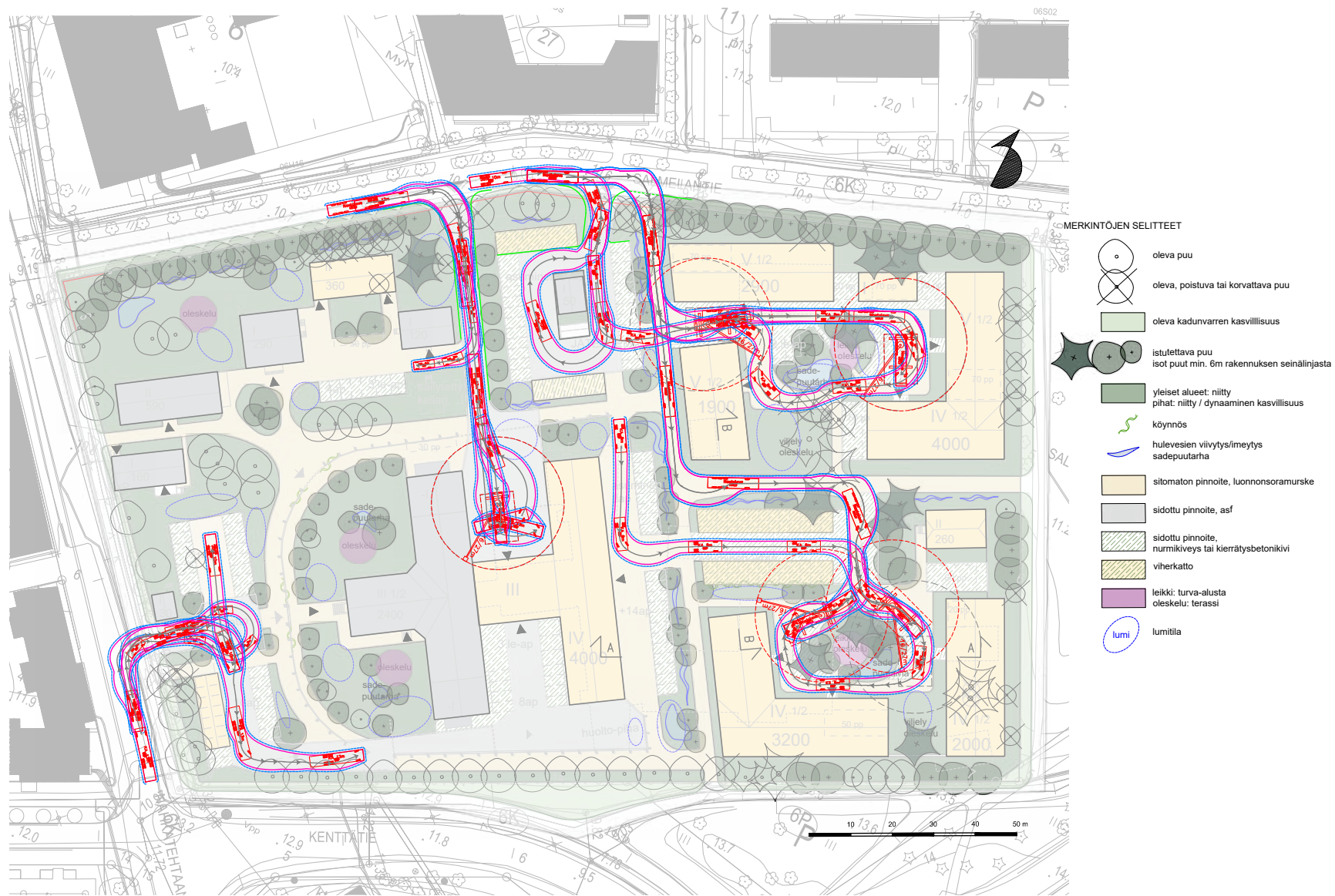
Kasvillisuus on kulttuuripainotteista niin, että julkisilla alueilla käytetään kookkaiksi kasvavaa puustoa ja yksityisemmillä pihoiden enemmän puutarhamaista kasvillisuutta.

Korttelipihoilla viivytys- ja imeytyskentät hyödynnetään oleskelutiloina, aukioina ja pelikenttinä. Pihojen sorapinta on läpäisevää ja valunta ohjataan pihojen keskellä sijaitseviin sadepuutarhoihin.

Selkeärajaisten reittien vastapainoksi viheralueiden kasvillisuus on luonnonmukaista ja hieman villiä.



- MERKINTÖJEN SELITTEET
- oleva puu
 - oleva, poistuva tai korvattava puu
 - oleva kadunvarren kasvillisuus
 - istutettava puu
isot puut min. 6m rakennuksen seinälinjasta
 - yleiset alueet: niitty
pihat: niitty / dynaaminen kasvillisuus
 - köynnös
 - hulevesien viivytys/imeytys
sadepuutarha
 - sitomaton pinnoite, luonnonSORAMURSKE
 - sidottu pinnoite, asf
 - sidottu pinnoite,
nummikiveys tai kierrätysbetonikivi
 - viherkatto
 - leikki: turva-ALUSTA
oleskelu: terassi
 - lumi
 - lumitila



Lumitilat

Alueen koko on 2,9 ha, josta koneellisesti aurattavaa pinta-alaa on n. 8000 m².

Oheisessa kartassa on esitetty alustava koneellisesti talvikunnossapidettävä alue sekä lumitilat. Koneellisesti aurattava alueen lisäksi osa alueista (mm. rakennusten sisäänkäynnit) tulee pitää lumesta vapaana käsityönä.

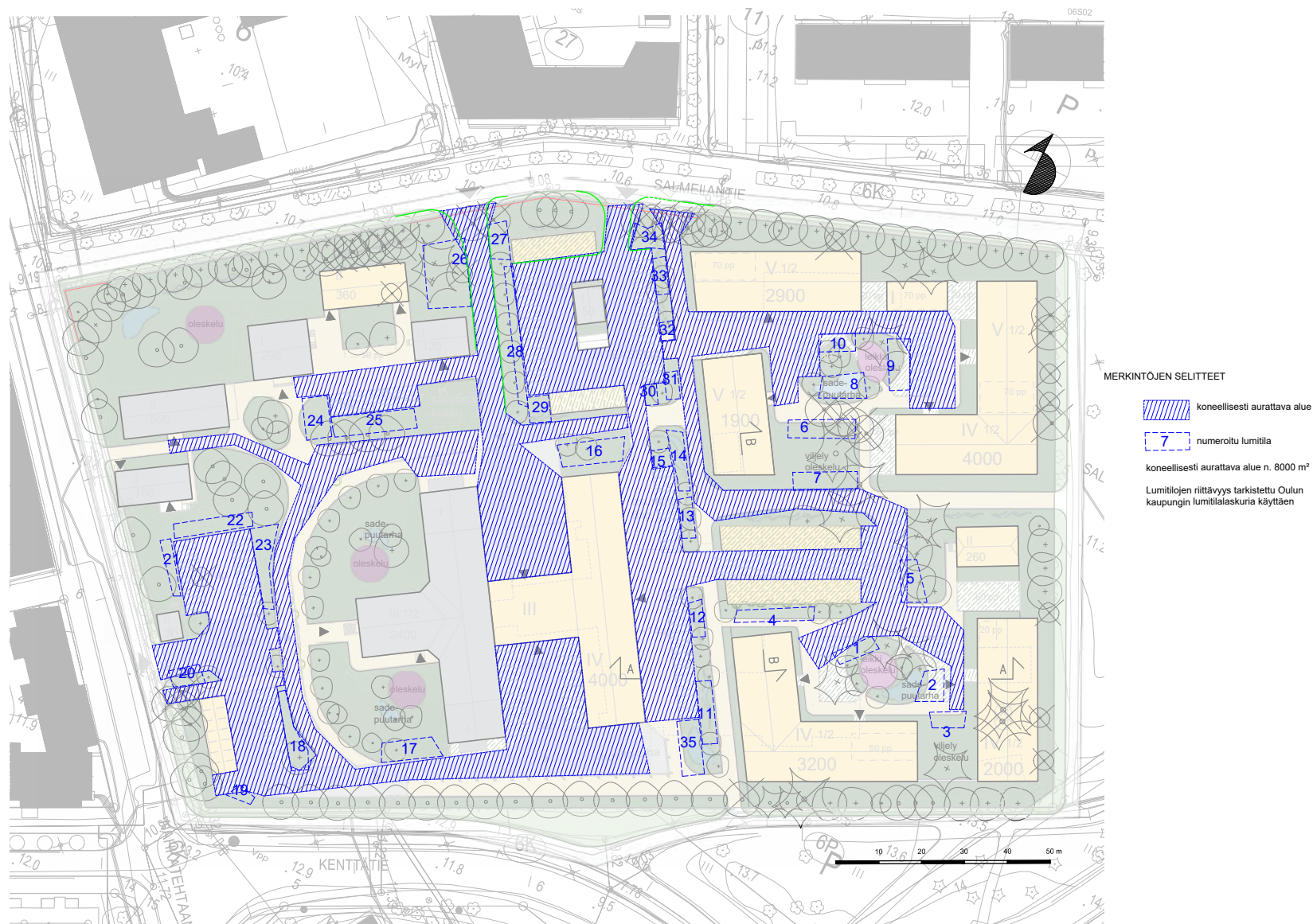
Oulun kaupungin lumitilalaskurin mukainen mitoitettava lumen määrä on 0,60 m ja tällä suunnitelmalla lumitilojen tarve toteutuu.

Aurattavan alueen pinta-ala yhteensä: ~8000 m²

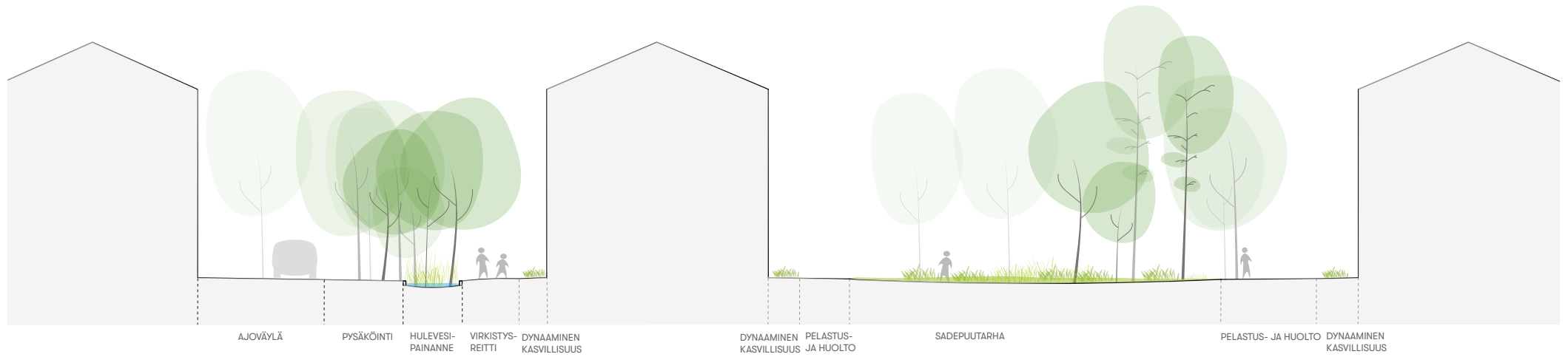
Lumitilojen pinta-ala: ~1580 m²

Lumitilojen tilavuus: ~ 1000 m³

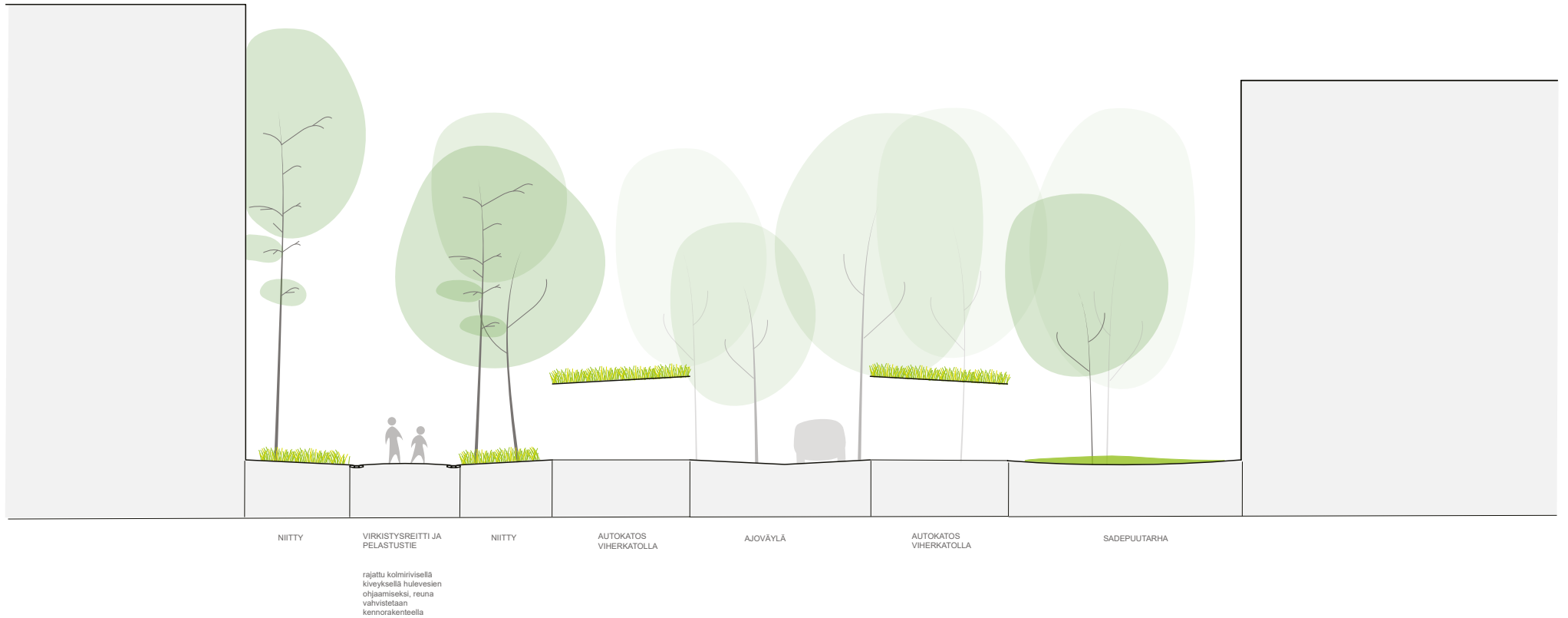
TILAVUUSTASE (=lumitilatarve - lumikasojen kapasiteetti) = +62.62



Leikkaus A-A



Leikkaus B-B



Materiaalit



Hulevesien viivytys ja imeytys



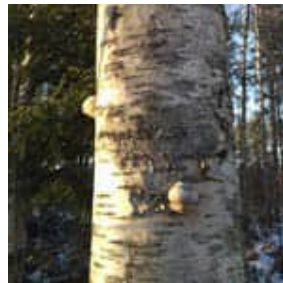
Linnun-/lepakonpöntöt



Niitty



Yhteisöllinen viljely



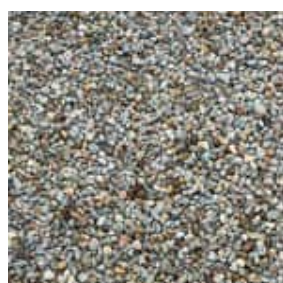
Lahopuut



Villiintynyt muotopuutarha



Perinnekasvit ja puut



Luonnonsora



koivut

LUONNONMONIMUOTOISUUS

Lahopuut,

Perhoskasvit,

Pöriäiset, linnun-/lepakonpöntöt, siilien talvipesät

Hulevesien käsittely, vettäläpäisevät pinnat

KONSEPTI

Villiintynyt muotopuutarha

Viljely, hyötykasvit, yhteisöllisyys

Luonnon monimuotoisuus

Suuret puut, puutarhamaisuus, lahopuut, niityt

Resurssiviisaus

Olevien rakenteiden hyödyntäminen

Hulevesien käsittely, sadepuutarhat, pintojen läpäisevyys

KASVILLISUUS, PINNAT

Oleva kasvillisuus, täydennysistutukset

Perinnekasvit, puutarhamaisuus, olevien puiden säästäminen

Läpäisevät pintamateriaalit

Benikiveyksen hyödyntäminen

Viheryhteydet, täydennysistuttaminen, monikerroksisuus

Yhteystiedot

soila.lokasaari@vsu.fi

V S U
MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

Oulu, vanhan vankilan alue, asemakaavaluonnos

Liikenneselvitys 30.5.2024



30.5.2024



Liikennemäärät: autoliikenne



Myllytullin alueen nykyisiä liikennemääriä on mallinnettu Oulun seudun liikennemallissa (Ramboll 2023). Mallin mukaan Vanhan Vankilan ympäristön katuverkon autoliikenteen määrä on Tulliväylällä 15000-20000 ajoneuvoa vuorokaudessa, Nahkatehtaankadulla 1200-1600 ajon./vrk ja Salmelantiellä noin 400 ajon./vrk.

NYKYTILANNE

Liikennemäärät: pyöräliikenne



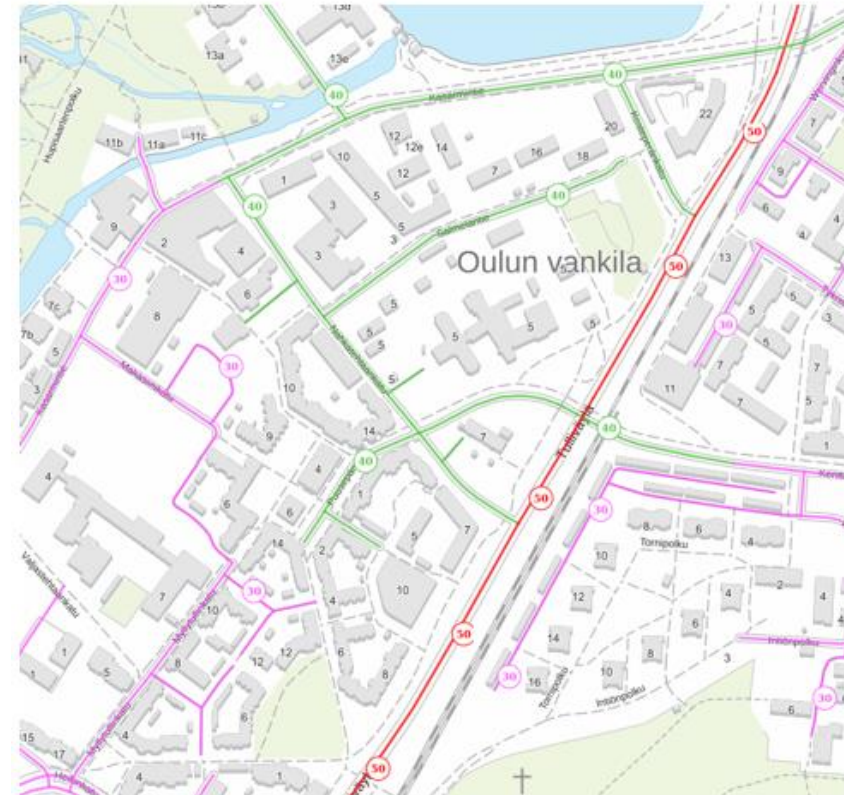
Pyöräliikenteen nykytilanteen määrät ovat liikennemallin mukaan Tulliväylällä 900 ja 1800 pyöräilijän välillä vuorokaudessa ja Nahkatehtaankadulla 200-300 pyöräilijää. Myllytullin alueen pyöräilyn pääreitti Tulliväylän lisäksi Kasarmintiellä ja Hupisaarilla. (Oulun seudun liikennemalli, Ramboll 2023)

Liikennemäärät: kävelyliikenne



Kävelyliikenteen malleissa alueen suurimmat kävelyvirrat ovat Tulliväylällä, Nahkatehtaankadulla ja Kenttätiellä. Vanhan Vankilan alueet itäpuolitse kulkee myös puistoyhteys. (Oulun seudun liikennemalli, Ramboll 2023)

Nopeusrajoitukset



Oulun Vanhan Vankilan ympäristössä katuverkon nopeusrajoitukset ovat muilla kaduilla paitsi Tulliväylällä 40 km/h. Tulliväylän nopeusrajoitus on 50 km/h. (Digiroad 2024)

Oulu, vanha vankila-alue, asemakaavoitus Liikenne 30.5.2024

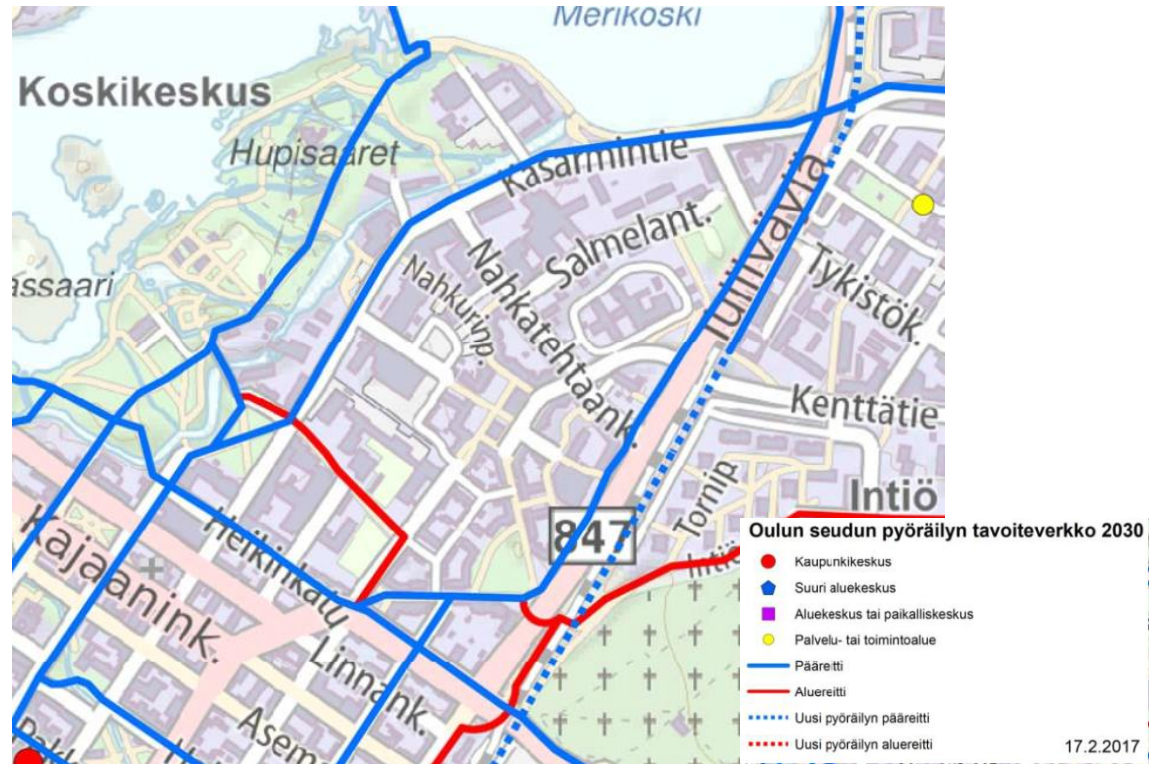
Nykyiset bussipysäkit



Kasarmintiellä kulkee nykyisin bussiliikenteen linja 9 ruuhka-aikoina 30 min. vuorovälein ja Kenttätien-Puusepänkadun kautta linja A 20 min. vuorovälein. (Oulunliikenne.fi 2024)

NYKYTILANNE

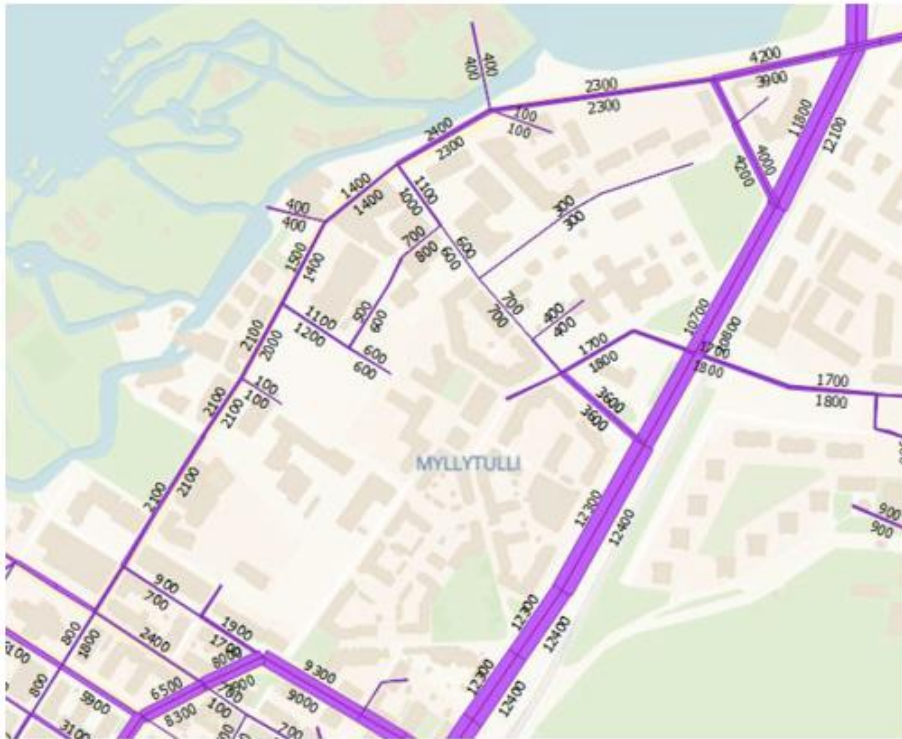
Pyöräilyn tavoiteverkko



Kaava-alueetta sivuaa Tulliväylän suuntainen pyöräilyn pääreitti. Kasarmintie on myös pyöräilyn pääverkon osa, jota tullaan kehittämään. Kasarmintien yleissuunnitelman laadinta on parhaillaan käynnissä. (Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelma 2030, 2017)



Liikenne-ennuste 2040: autoliikenne



Myllytullin alueen liikenneselvitysten yhteydessä on laadittu liikenne-ennusteet vuodelle 2040 (Ramboll). Niissä on mallinnettu erilaisia verkollisia skenaarioita mm. Kasarmintien osalta. Oheisessa kuvassa on esitetty skenaario missä Kasarmintie on keskeisellä osalla pyöräkatuna. Mallissa Merikosken silloilla on autoliikenteellä 1+1-kaistaa. Ennsuteen mukaan Vanhan Vankilan ympäristön katuverkon autoliikenteen määrä vuorokaudessa on Tulliväylällä noin 25000, Nahkatehtaankadun itäpäässä noin 7000, Kenttätien noin 3500 ja Salmelantiellä noin 600.

Maankäyttöluonnosten pohjalta laaditut arvioinnit liikennemääristä (asuminen 16000 kem2, majoitus tai toimisto 6400 kem2):

Jalankulkuvyöhyke:

| Jalankulkuvyöhyke, asuminen | | |
|----------------------------------|--|------------|
| VRK | matkat (saapuvat ja lähtevät), kaikki kulkutavat | 979 |
| | matkat (saapuvat ja lähtevät), jalan | 548 |
| | matkat (saapuvat ja lähtevät), pyörä | 78 |
| | matkat (saapuvat ja lähtevät), joukkoliikenne | 10 |
| | matkat (saapuvat ja lähtevät), henkilöauto | 303 |
| henkilöautomatkojen määrä | | 195 |

Jalankulkuvyöhyke, majoitus:

| Jalankulkuvyöhyke, majoitus | | |
|----------------------------------|--|------------|
| VRK | matkat (saapuvat ja lähtevät), kaikki kulkutavat | 960 |
| | matkat (saapuvat ja lähtevät), jalan | 384 |
| | matkat (saapuvat ja lähtevät), pyörä | 48 |
| | matkat (saapuvat ja lähtevät), joukkoliikenne | 96 |
| | matkat (saapuvat ja lähtevät), henkilöauto | 432 |
| henkilöautomatkojen määrä | | 231 |

Jalankulkuvyöhyke, majoitustilat toimistona:

| Jalankulkuvyöhyke, majoitustilat toimistona | | |
|---|--|------------|
| VRK | matkat (saapuvat ja lähtevät), kaikki kulkutavat | 1088 |
| | matkat (saapuvat ja lähtevät), jalan | 250 |
| | matkat (saapuvat ja lähtevät), pyörä | 152 |
| | matkat (saapuvat ja lähtevät), joukkoliikenne | 109 |
| | matkat (saapuvat ja lähtevät), henkilöauto | 577 |
| henkilöautomatkojen määrä | | 485 |

Autoliikenne yhteensä
asuminen ja majoitus
426 ajon/vrk.

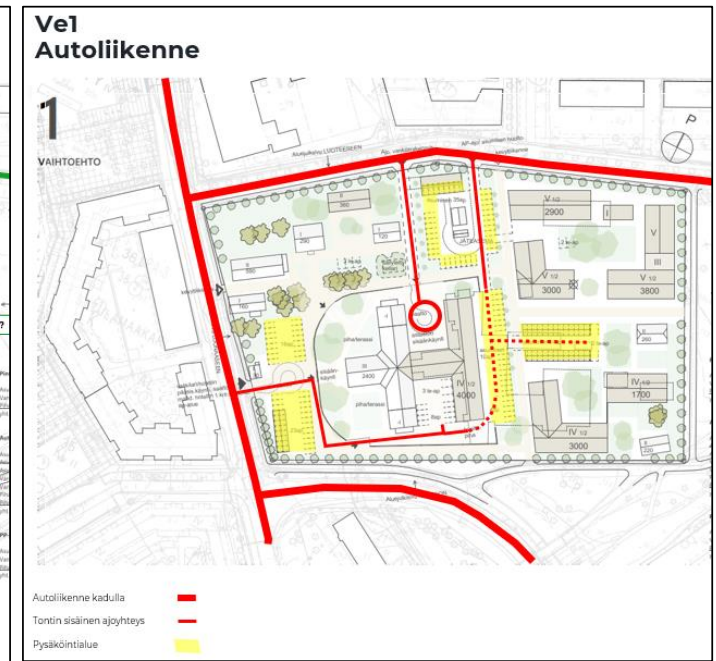
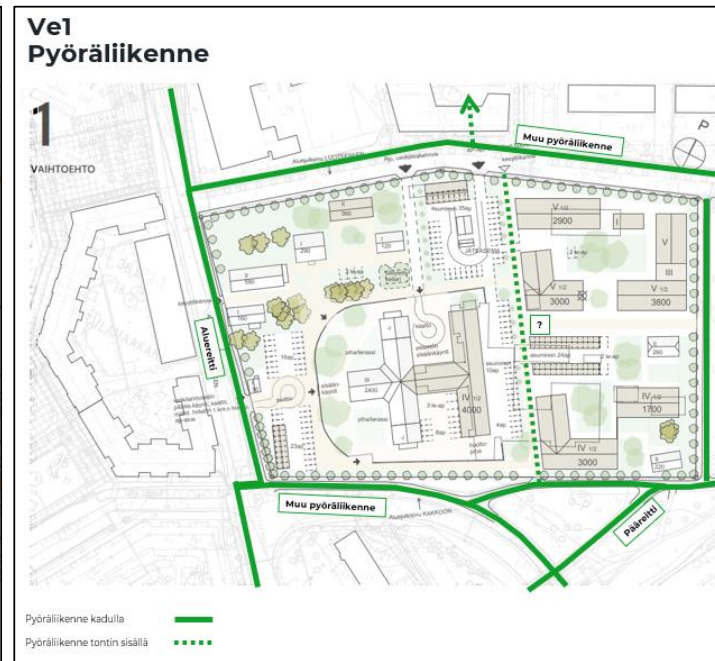
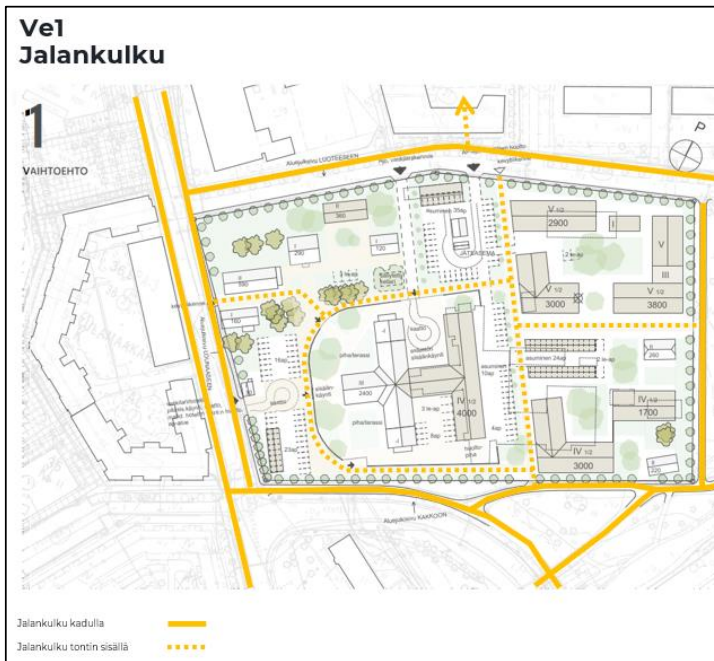
Autoliikenne yhteensä
asuminen ja toimistot
680 ajon/vrk.

Jos alue tulkitaan ns. jalankulun reunavyöhykkeeksi autoliikenteen määrät ovat majoitusversiossa 722 ajon./vrk ja toimistoversiossa 754 ajon./vrk.

→ Rambollin laatimassa liikenne-ennusteessa vankila-alueen liikenne-ennusteeksi on arvioitu 800 ajon/vrk eli samaa suuruusluokkaa kuin jalankulun reunavyöhykkeen laskelmat.

→ Vankila-alueen tulevan maankäytön tuottama autoliikenteen määrä on sen verran pieni ettei se aiheuta haittoja liikenneverkon toimivuuteen.

MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT, LIIKENNEVERKKOKAAVIOT Viitesuunnitelman vaihtoehto 1 ja 5

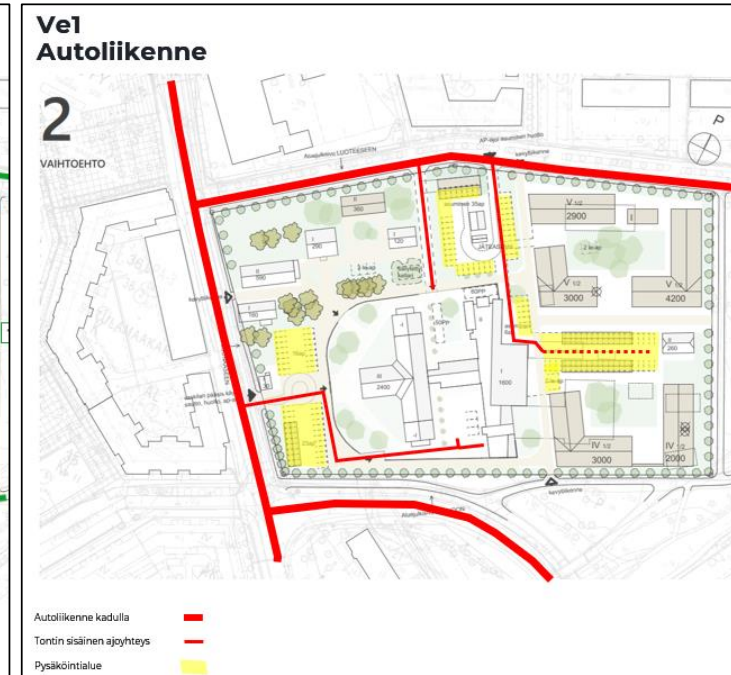
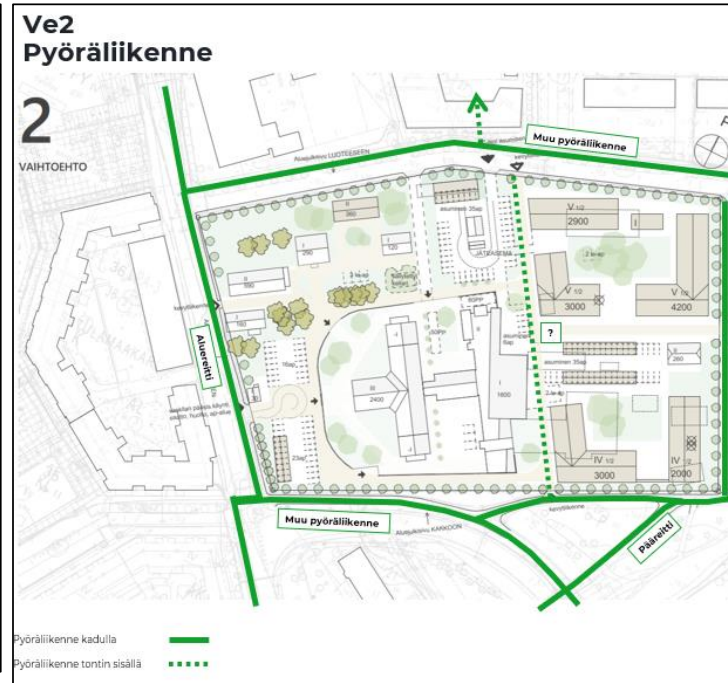
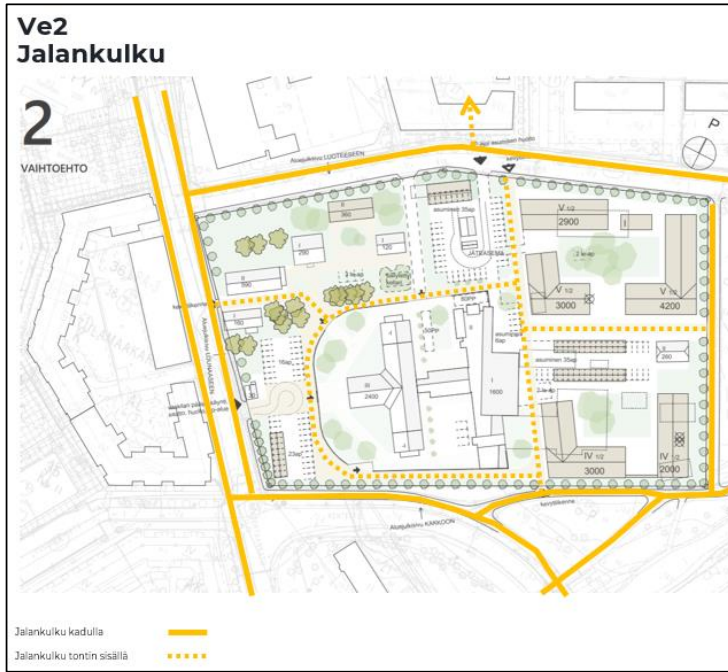


Vaihtoehdossa 1 sekä 5 on samat liikenteelliset periaatteet. Jalankulun verkosto muodostuu Nahkatehtaankadun, Kenttätien, Salmelantien sekä vankila-alueen itä ja kaakkoispuolen puistoreiteistä. Kaava-alueen keskeltä kulkee etelä-pohjoissuuntainen yhteys sekä itä-länsisuuntainen yhteys. Vankilan muuria noudatellen kulkee myös kävelyn yhteys. Pyöräliikenneverkosto noudattelee em. kävelyn verkostoa katuverkolla ja puistoalueella mutta alueen sisältä kulkee läpi vain etelä-pohjois suuntainen yhteys. Autoliikenteen osalta liittymät alueen sisälle ovat Nahkatehtaankadulta ja Salmelantieltä. Salmelantieltä itäisempi liittymä palvelee pääosin pysäköintiliikennettä ja läntisempi huolto- ja saattoliikennettä. Nahkatehtaankadun puolella on pääosin majoitustoimintojen saattoliikenne ja pysäköintiä.

HUOM ! Esitetty vaihtoehto 1 vastaa liikenteellisiltä periaatteilta myös viitesuunnitelmassa esitettyä vaihtoehtoa 5.

HUOM ! Viitesuunnitelmien yhteydessä on esitetty tarkemmin huolto- ja pelastuliikenteen ja pysäköinnin periaatteita.

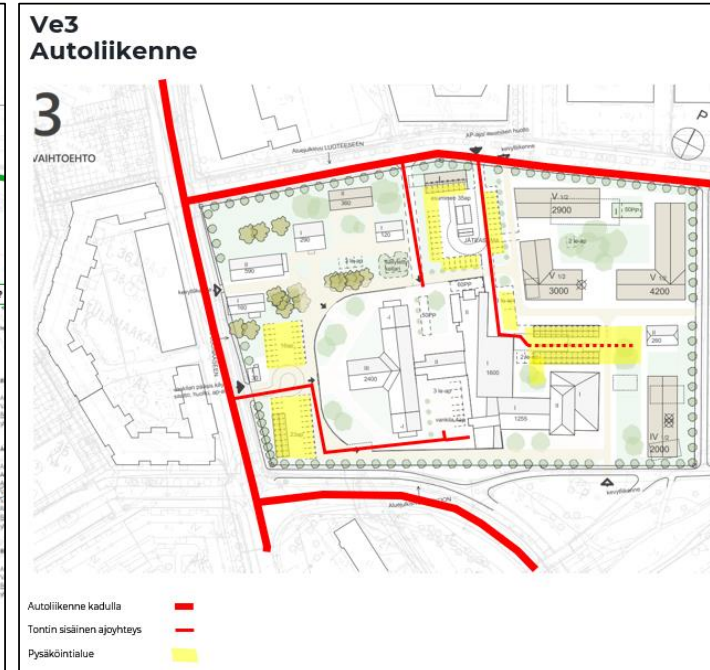
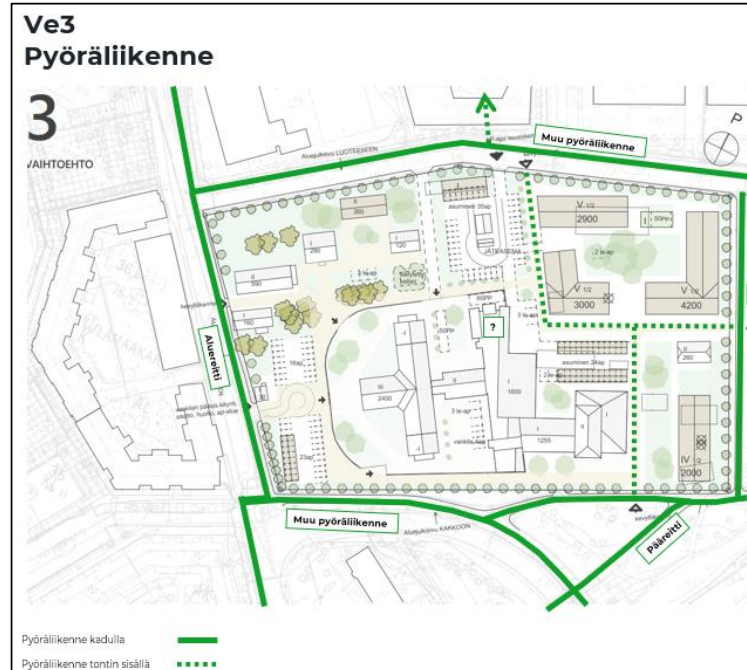
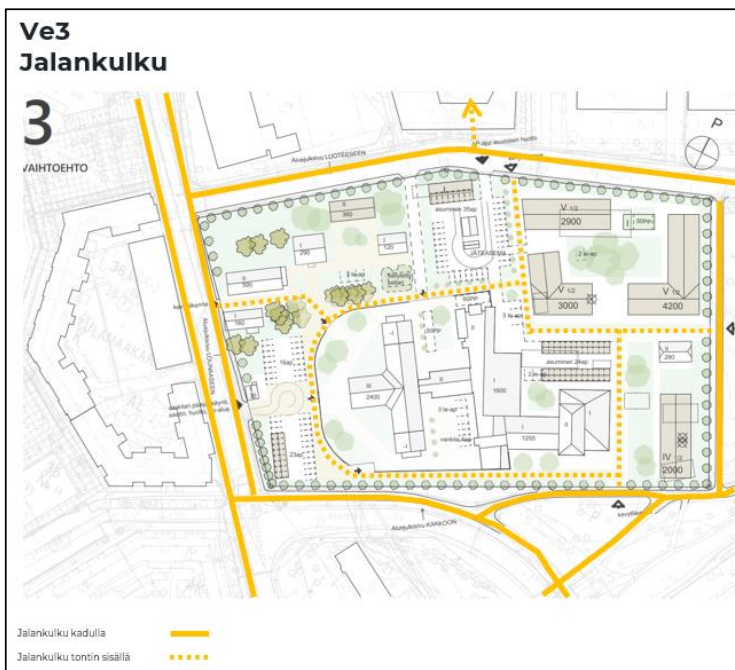
MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT, LIIKENNEVERKKOKAAVIOT
Viitesuunnitelman vaihtoehto 2



Vaihtoehdon 2 erona edellisiin vaihtoehtoihin 1 ja 5 on se, että vankilan keskiosan rakennus on myös säästetty. Liikenneverkon osalta liittymiset ympäröivään katuverkkoon ja jalankulun ja pyöräilyn verkostoon ovat samat kuin vaihtoehdossa 1.

HUOM ! Viitesuunnitelmien yhteydessä on esitetty tarkemmin huolto- ja pelastuliikenteen ja pysäköinnin periaatteita.

MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT, LIIKENNEVERKKOKAAVIOT
Viitesuunnitelman vaihtoehto 3



Vaihtoehdossa 3 vankilan kaikki rakennusosat on säästetty. keskiosan rakennus on myös säästetty. Liikenneverkon osalta liittymiset ympäröivään katuverkkoon ja jalankulun ja pyöräilyn verkostoon ovat samat kuin vaihtoehdossa 1, 5 ja 2.

HUOM ! Viitesuunnitelmien yhteydessä on esitetty tarkemmin huolto- ja pelastuliikenteen ja pysäköinnin periaatteita.

Vaihtoehto 3 (Vankilan 3 osaa säilytetty)

| Pinta-alat: | |
|--------------------|-------------|
| Asuminen | 12 100 kem2 |
| Vankila | 5 250 kem2 |
| Pihatalot | 1 550 kem2 |
| yht. | 18 900 kem2 |

| Autopaikat: | |
|---|----------------|
| Asuminen (1ap/ 210kem2) | 58 ap |
| Asumisen inva-paikat | 3 ap |
| Vankila (1ap/ 200 kem2) tai (1ap/85 kem2) | 27 tai 62 ap |
| Vankila inva-paikat | 2 tai 3 ap |
| Pihatalot (1ap/85 kem2) | 16 ap |
| Pihatalot inva-ap | 2 ap |
| yht. | 110 tai 146 ap |

| PP-paikat: | |
|-------------------------|---------------|
| Asuminen (1pp/ 30kem2) | 403 pp |
| Vankila (1pp/ 50 kem2) | 30 tai 105 pp |
| Pihatalot (1pp/50 kem2) | 31 pp |
| yht. | 539 pp |

Vaihtoehto 2 (Vankilan 2 osaa säilytetty)

| Pinta-alat: | |
|--------------------|-------------|
| Asuminen | 15 100 kem2 |
| Vankila | 4 000 kem2 |
| Pihatalot | 1 550 kem2 |
| yht. | 20 650 kem2 |

| Autopaikat: | |
|---|----------------|
| Asuminen (1ap/ 210kem2) | 72 ap |
| Asumisen inva-paikat | 3 ap |
| Vankila (1ap/ 200 kem2) tai (1ap/85 kem2) | 20 tai 47 ap |
| Vankila inva-paikat | 2 ap |
| Pihatalot (1ap/85 kem2) | 16 ap |
| Pihatalot inva-ap | 2 ap |
| yht. | 117 tai 144 ap |

| PP-paikat: | |
|-------------------------|--------------|
| Asuminen (1pp/ 30kem2) | 503 pp |
| Vankila (1pp/ 50 kem2) | 30 tai 80 pp |
| Pihatalot (1pp/50 kem2) | 31 pp |
| yht. | 614 pp |

Vaihtoehto 5 (Vankilan 1 osa säilytetty)

| Pinta-alat: | |
|--------------------|-------------|
| Asuminen | 14 000 kem2 |
| Vankila | 6 400 kem2 |
| Pihatalot | 1 550 kem2 |
| yht. | 22 350 kem2 |

| Autopaikat: | |
|---|----------------|
| Asuminen (1ap/ 210kem2) | 67 ap |
| Asumisen inva-paikat | 3 ap |
| Vankila (1ap/ 200 kem2) tai (1ap/85 kem2) | 32 tai 76 ap |
| Vankila inva-paikat | 2 tai 3 ap |
| Pihatalot (1ap/85 kem2) | 18 ap |
| Pihatalot inva-ap | 2 ap |
| yht. | 128 tai 173 ap |

| PP-paikat: | |
|-------------------------|---------------|
| Asuminen (1pp/ 30kem2) | 514 pp |
| Vankila (1pp/ 50 kem2) | 30 tai 128 pp |
| Pihatalot (1pp/50 kem2) | 31 pp |
| yht. | 656 pp |

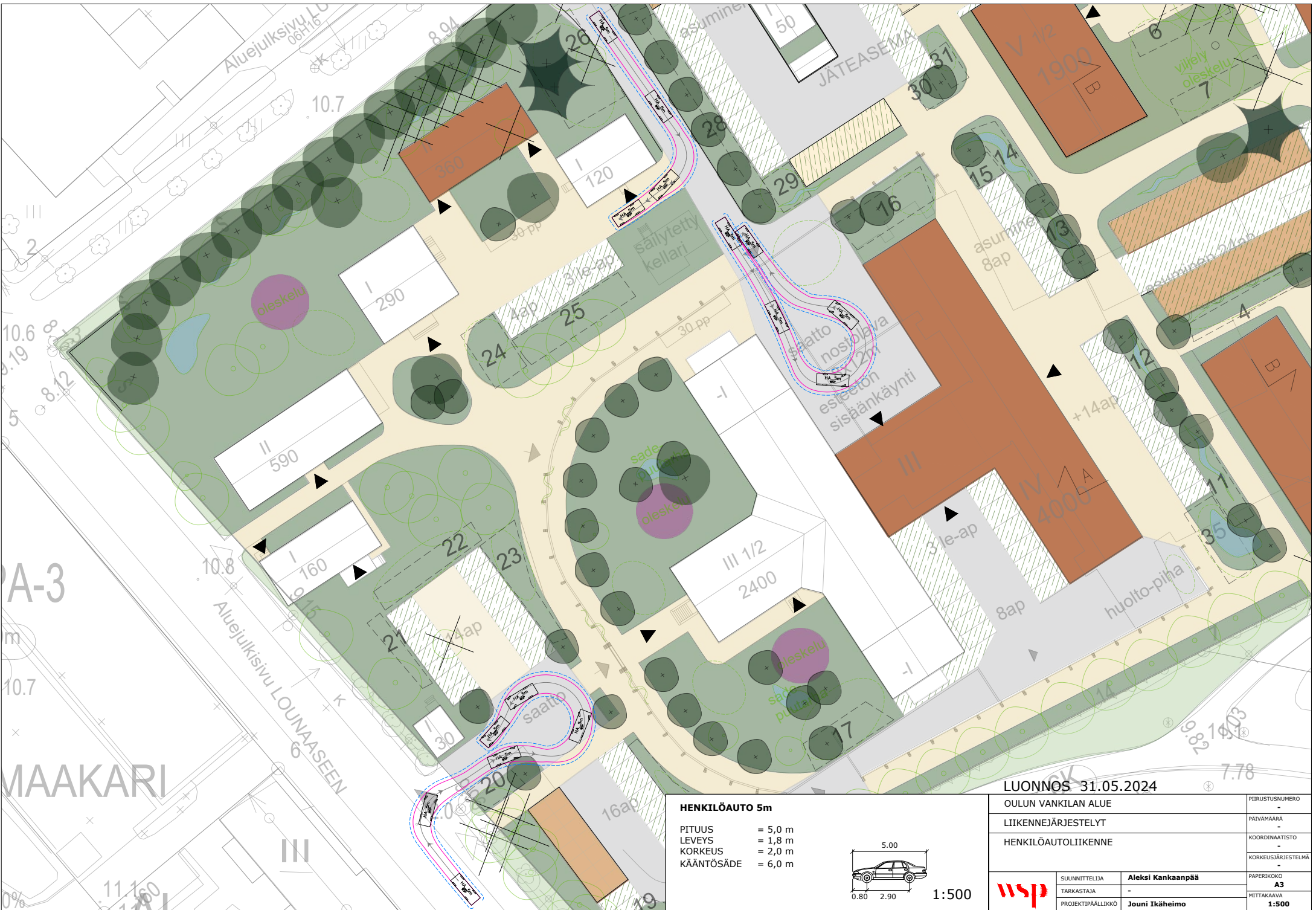
Autojen pysäköinti kaava-alueella on esitetty maanpäällisinä pysäköintialueina. Viitesuunnitelman vaihtoehdossa 4 on tutkittu alueen keskeiselle etelä-pohjoissuuntaiselle akselille myös maanalainen pysäköintilaitos. Asemakaavaluonnoksessa on myös esitetty kyseinen mahdollisuus maanalaiseen laitokseen. Eniten pysäköintiä tarvitaan vaihtoehdossa 5, 128 autopaikkaa (jos toimistoja, 173) ja 575 pyöräpaikkaa (jos toimistoja, 619) ja vähiten vaihtoehdossa 3, 110 autopaikkaa (jos toimistoja 146) ja 464 pyöräpaikkaa (jos toimistoja 539). Pyöräpaikat on suunnitelmassa esitetty osin pihoille 10-60 pyörän kokonaisuuksiin sekä isompiin rakennusten sisälle tuleviin 50-70 polkupyörän pyöräpysäköintilaitoksiin. Pysäköinnin suunnitelmat niin autojen kuin pyörienkin osalta on esitetty kaavan viitesuunnitelmassa.

ASEMAKAAVAN LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET

Vanhan vankilan alueen asemakaavaratkaisu lisää hieman alueen autoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun määrää. Määrät ovat kuitenkin sen verran pieniä, että niistä ei aiheudu haittaa liikenteen toimivuudelle. Kaavaratkaisu tuo Oulun keskustaan uusia asukkaita ja muuta toimintaa, mikä tukee Oulun keskustan kehittämistavoitteita ja kestävän liikkumisen tavoitteita.

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien, pyöräily-yhteyksien sekä jalankulun reittien varrella ja mahdollistaa alueen asukkaiden ja palveluiden käyttäjien liikkumista kestäväillä liikennemudoilla.

Asemakaavan toteuttaminen ei tuo nykyiselle katu- ja liikenneverkolle muuta muutosta kuin mahdollisen uuden liittymän Salmelantielle nykyisen liittymän läheisyyteen. Nykytilanteessa Salmelantieltä on ajoyhteys vankilan alueelle. Salmelantie säilyy muuten nykyisellään, mm. nykyiset pysäköintipaikat säilyvät. Liikennemäärä Salmelantiellä lisääntyy ennusteiden mukaan nykyisestä noin 400 autosta vuorokaudessa noin 900 autoon vuorokaudessa. Määrä on kuitenkin edelleen 'normaalin' tonttikadun liikennemäärä eikä aiheuta muutostoimenpiteitä kadulle.



A-3

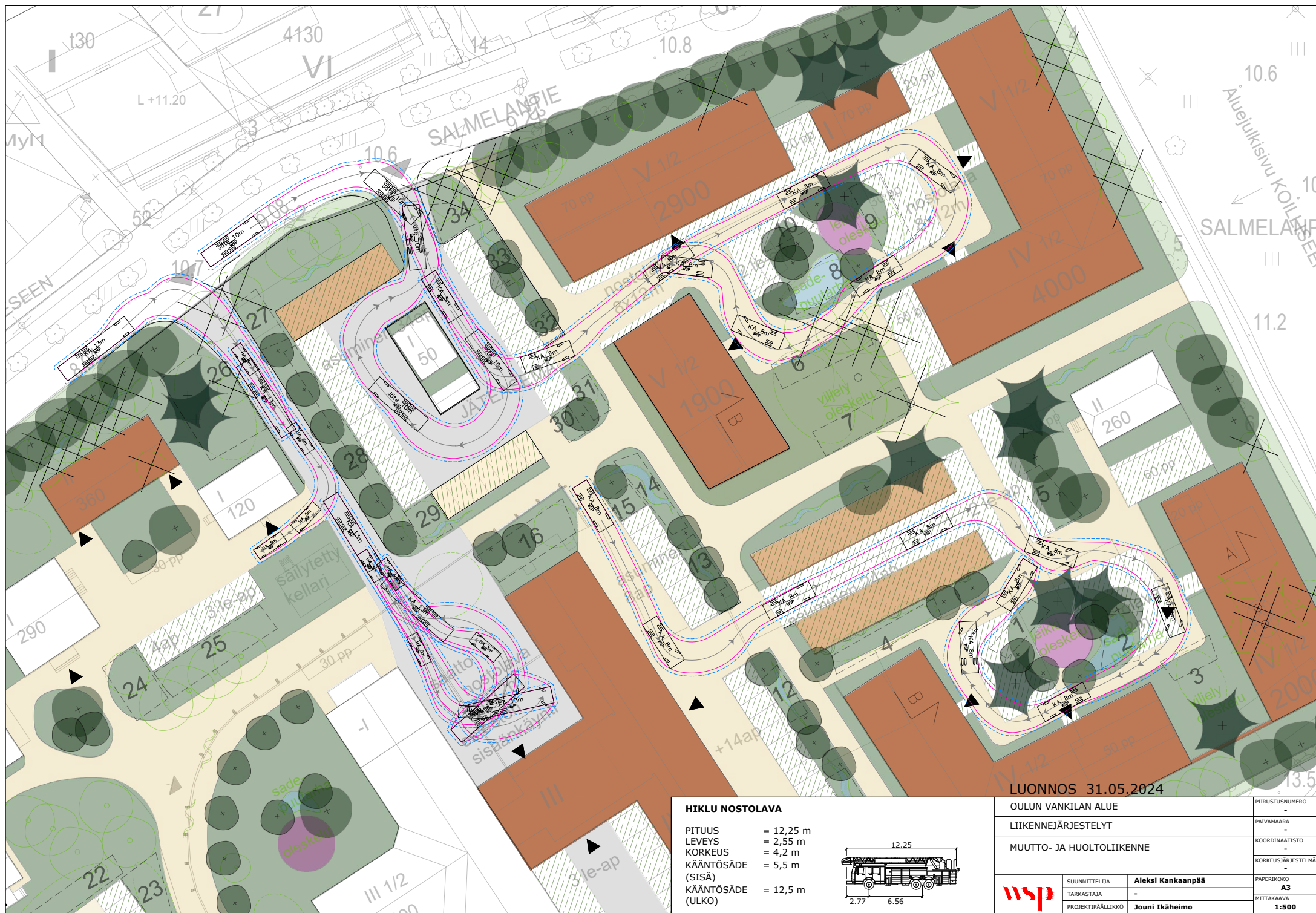
MAAKARI

| | | |
|--|--|---|
| LUONNOS 31.05.2024 OULUN VANKILAN ALUE LIIKENNEJÄRJESTELYT HENKILÖAUTOLIIKENNE | | PIIRUSTUSNUMERO - PÄIVÄMÄÄRÄ - KOORDINAATISTO - KORKEUSJÄRJESTELMÄ - |
| SUUNNITTELIJA TARKASTAJA PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ | Aleksi Kankaanpää - Jouni Ikäheimo | PAPERIKOKO A3 MITTAKAIVA 1:500 |

HENKILÖAUTO 5m

PITUUS = 5,0 m
 LEVEYS = 1,8 m
 KORKEUS = 2,0 m
 KÄÄNTÖSÄDE = 6,0 m

1:500



LUONNOS 31.05.2024

| HIKLU NOSTOLAVA | |
|-------------------|-----------|
| PITUUS | = 12,25 m |
| LEVEYS | = 2,55 m |
| KORKEUS | = 4,2 m |
| KÄÄNTÖSÄDE (SISÄ) | = 5,5 m |
| KÄÄNTÖSÄDE (ULKO) | = 12,5 m |

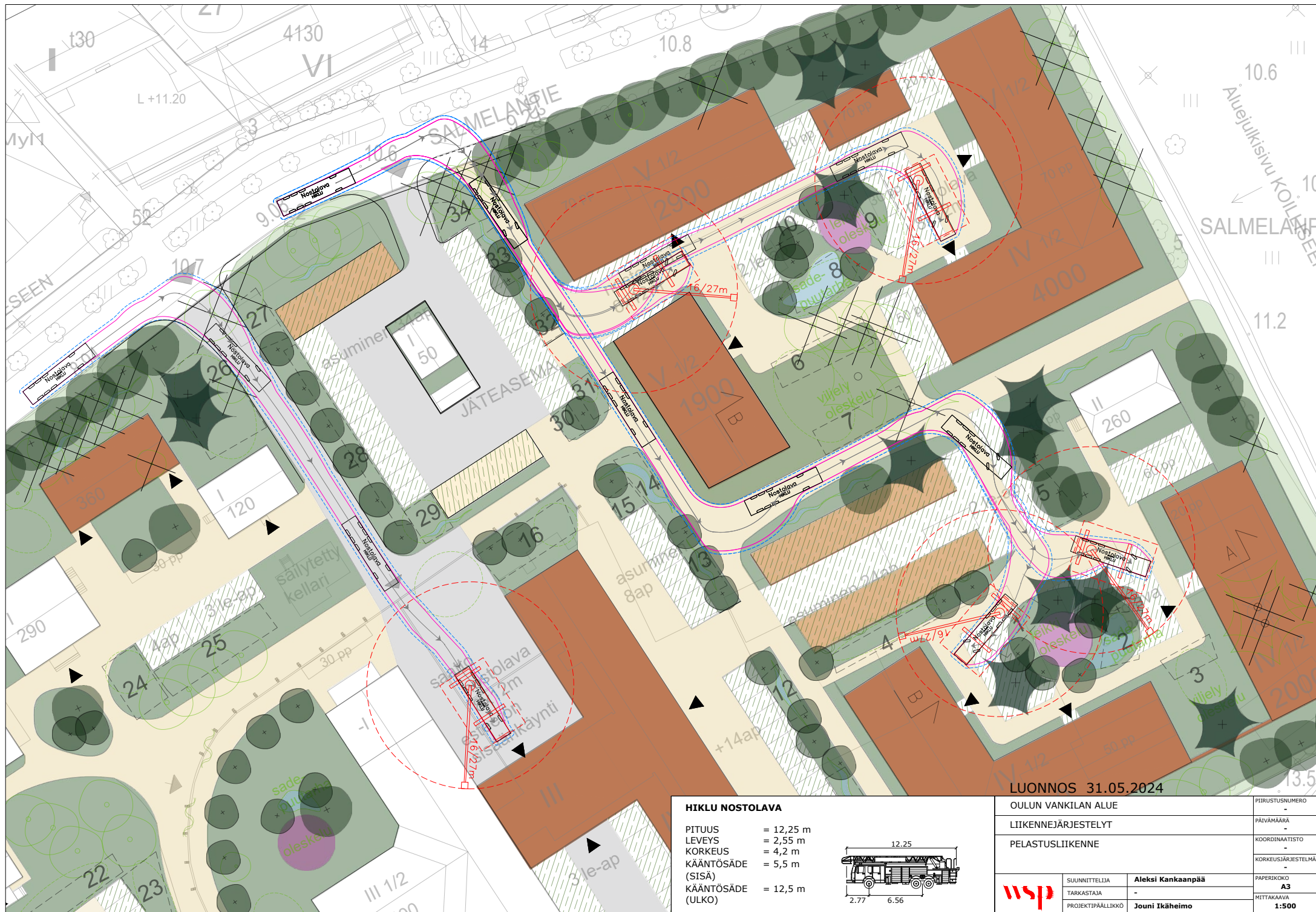


| OULUN VANKILAN ALUE | | PIIRUSTUSNUMERO |
|---------------------------|--|--------------------|
| LIIKENNEJÄRJESTELYT | | - |
| MUUTTO- JA HUOLTOLIIKENNE | | PÄIVÄMÄÄRÄ |
| | | - |
| | | KOORDINAATISTO |
| | | KORKEUSJÄRJESTELMÄ |
| | | PAPERIKOKO |
| | | A3 |
| | | MITTAKAANA |
| | | 1:500 |



SUUNNITTELIJA
TARKASTAJA
PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ

Aleksi Kankaanpää
-
Jouni Ikäheimo



LUONNOS 31.05.2024

| HIKLU NOSTOLAVA | |
|-------------------|-----------|
| PITUUS | = 12,25 m |
| LEVEYS | = 2,55 m |
| KORKEUS | = 4,2 m |
| KÄÄNTÖSÄDE (SISÄ) | = 5,5 m |
| KÄÄNTÖSÄDE (ULKO) | = 12,5 m |

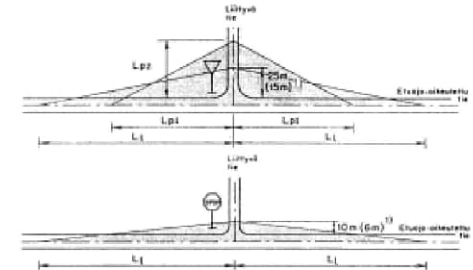
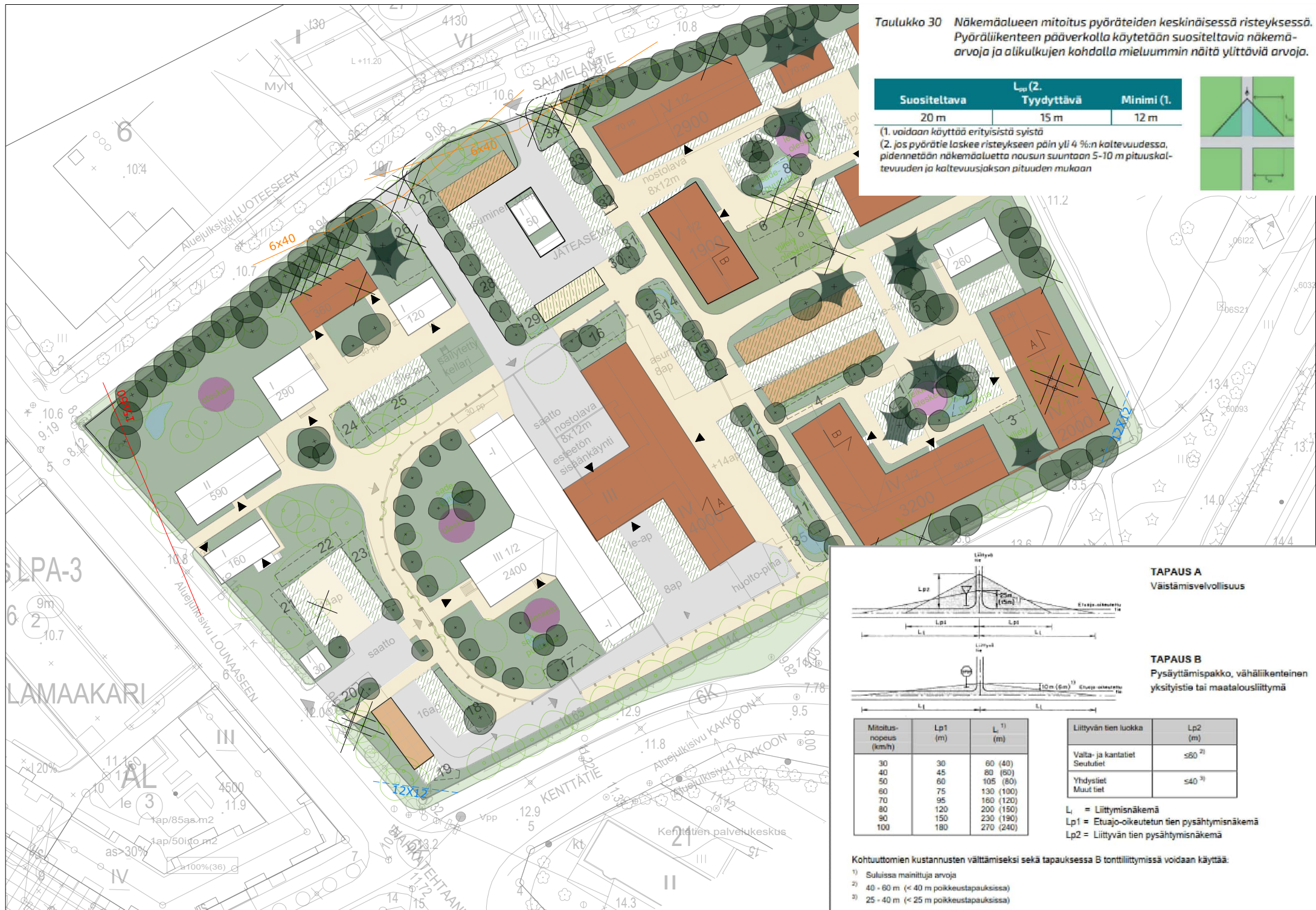
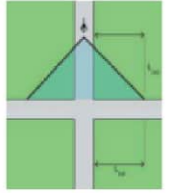


| | | | |
|---------------------|--------------------------|--------------------|--------------|
| OULUN VANKILAN ALUE | | PIIRUSTUSNUMERO | - |
| LIIKENNEJÄRJESTELYT | | PÄIVÄMÄÄRÄ | - |
| PELASTUSLIIKENNE | | KOORDINAATISTO | - |
| | | KORKEUSJÄRJESTELMÄ | - |
| SUUNNITTELIJA | Aleksi Kankaanpää | PAPERIKOKO | A3 |
| TARKASTAJA | - | MITTAKAANA | 1:500 |
| PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ | Jouni Ikäheimo | | |

Taulukko 30 Näkemäalueen mitoitus pyöriteiden keskinäisessä risteyksessä. Pyöriäikenteen pääverkolla käytetään suositeltavia näkemä-
arvoja ja alikulujen kohdalla mieluummin näitä ylittäviä arvoja.

| Suosittelava | L_{p2} (2. Tyydyttävä) | Minimi (1.) |
|--------------|--------------------------|-------------|
| 20 m | 15 m | 12 m |

(1. voidaan käyttää erityisistä syistä)
(2. jos pyörite laskee risteykseen päin yli 4 %:n kaltevuudessa, pidennetään näkemäaluetta nousun suuntaan 5-10 m pituuskaltevuuden ja kaltevuusviikan pituuden mukaan



TAPAUS A
Väistämisvelvollisuus

TAPAUS B
Pysäyttämispakko, vähäliikenteinen yksitystie tai maatalousliittymä

| Mitoitusnopeus (km/h) | L_{p1} (m) | L_1 (m) |
|-----------------------|--------------|-----------|
| 30 | 30 | 60 (40) |
| 40 | 45 | 80 (60) |
| 50 | 60 | 105 (80) |
| 60 | 75 | 130 (100) |
| 70 | 95 | 160 (120) |
| 80 | 120 | 200 (150) |
| 90 | 150 | 230 (180) |
| 100 | 180 | 270 (240) |

| Liittyvän tien luokka | L_{p2} (m) |
|-----------------------|-------------------------|
| Valta- ja kantatiet | ≤ 60 ²⁾ |
| Seututiet | |
| Yhdysliet | |
| Muut tiet | ≤ 40 ³⁾ |

L_1 = Liittymisnäkemä
 L_{p1} = Etuajo-oikeutetun tien pysäyttämisenäkemä
 L_{p2} = Liittyvän tien pysäyttämisenäkemä

Kohtuuttomien kustannusten välttämiseksi sekä tapauksessa B tonntiliittymissä voidaan käyttää:

- ¹⁾ Suluissa mainittuja arvoja
- ²⁾ 40 - 60 m (< 40 m poikkeustapauksissa)
- ³⁾ 25 - 40 m (< 25 m poikkeustapauksissa)



Kuva 1: Maisemamännyt alueen itäosassa.



Kuva 2: Maisemamänty pihapiirin pohjoisosassa.



Kuva 3: Kaakkoisrajalla oleva koivurivi reunustaa pihapiiriä.



Kuva 4: Näkymä yhtenäisestä koivurivistä Kenttätien varrelta.



Kuva 5: Näkymä länsiosan vaahtera- ja tammiryhmään sekä vanhimpien rakennusten ympäristöön.



Kuva 6: Alue kytkeytyy koillispuolella sijaitsevaan Salmelanpuistoon.



Kuva 7: Näkymä kohti Tullinväylän ja Kenttätien risteystä, josta viheralueet jatkuvat kaakkoon.

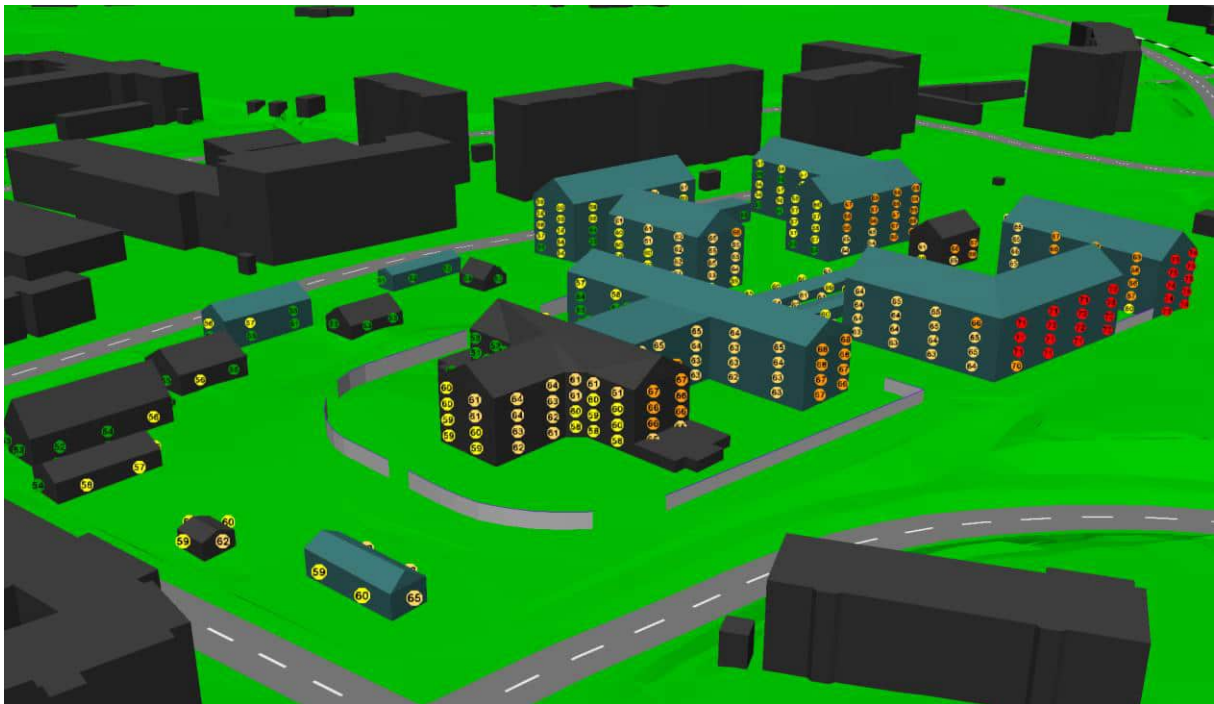
Jatkosuunnittelu:

Maisemamännyt, vaahtera- ja tammiryhmä sekä tontin kaakkoisrajan pitkä yhtenäinen koivurivi on suositeltavaa säilyttää. Alueen länsiosassa sijaitsevat vanhat rakennukset ovat maisemallisesti arvokkaita. Niiden ympäristössä suositellaan säilytettäväksi kulttuurikasvillisuutta, kuten syreenipensaita ja omenapuita. Näkyvät ja yhteydet puistoon suositellaan säilytettäväksi. Alueella olevat huonokuntoiset puut/pensaat suositellaan poistettavaksi.

SENAATTI-KIINTEISTÖT

OULUN VANKILA-ALUE MELUSELVITYS

29.5.2024



319428

Sisällysluettelo

| | |
|--|-----------|
| 1. Johdanto..... | 3 |
| 2. Lähtötiedot ja menetelmät..... | 3 |
| 2.1. Suunnittelualue..... | 3 |
| 2.2. Laskentamalli..... | 6 |
| 2.3. Laskennassa käytetyt liikennetiedot..... | 6 |
| 2.4. Laskentamallin epävarmuus ja huomioiminen tulosten tulkinnassa..... | 7 |
| 3. Ohjearvot ja määräykset..... | 7 |
| 3.1. Melutasojen yleiset ohjearvotasot..... | 7 |
| 3.2. Enimmäisäänitasojen vertailuarvot..... | 8 |
| 4. Melulaskentojen tulokset..... | 9 |
| 4.1. Massoittelu VE 1..... | 9 |
| 4.2. Massoittelu VE 3..... | 9 |
| 4.3. Massoittelu VE 5..... | 9 |
| 4.4. Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu ja julkisivuilta vaadittavat äänitasoerot..... | 10 |
| 5. Johtopäätökset..... | 10 |
| Liitteet..... | 11 |
| Viitteet..... | 11 |

1. Johdanto

WSP Finland Oy on laatinut Senaatti-kiinteistöjen toimeksiannosta ympäristömeluselvityksen Oulun vankila-alueen asemakaavan muutosta varten. Selvityksessä on tarkasteltu viitesuunnitelmavaiheen kolmea rakennusmassavaihtoehtoa. Vankilatoiminnot muuttavat tulevaisuudessa alueelta pois. Alue suunnitellaan otettavan uuteen käyttöön ja sinne suunnitellaan rakennettavan uusia rakennuksia. Suunnittelualueen melutilanteeseen vaikuttavat erityisesti Tulliväylän, Kenttätien ja Nahkatehtaankadun liikenne sekä Oulu – Tornio -rata.

Selvityksessä on tarkasteltu suunnittelualueelle muodostuvia melutasoja piha-alueilla sekä rakennusten julkisivuihin kohdistuvia auto- ja junaliikenteen päivä- ja yöajan keskiäänitasoja ($L_{Aeq\ 7-22}$ ja $L_{Aeq\ 22-7}$) sekä raideliikenteen aiheuttamia hetkellisiä enimmäisäänitasoja (L_{AFmax}). Tarkastelut on tehty nykytilanteen (vuosi 2023) ja ennustetilanteen (vuosi 2040) liikennetilanteessa.

Melulaskennat ja tämän raportin on laatinut WSP Finland Oy:n akustiikka ja melu -tiimin projektipäällikkö Pyy Survo ja tarkastanut tiimpäällikkö Sirpa Lappalainen.

2. Lähtötiedot ja menetelmät

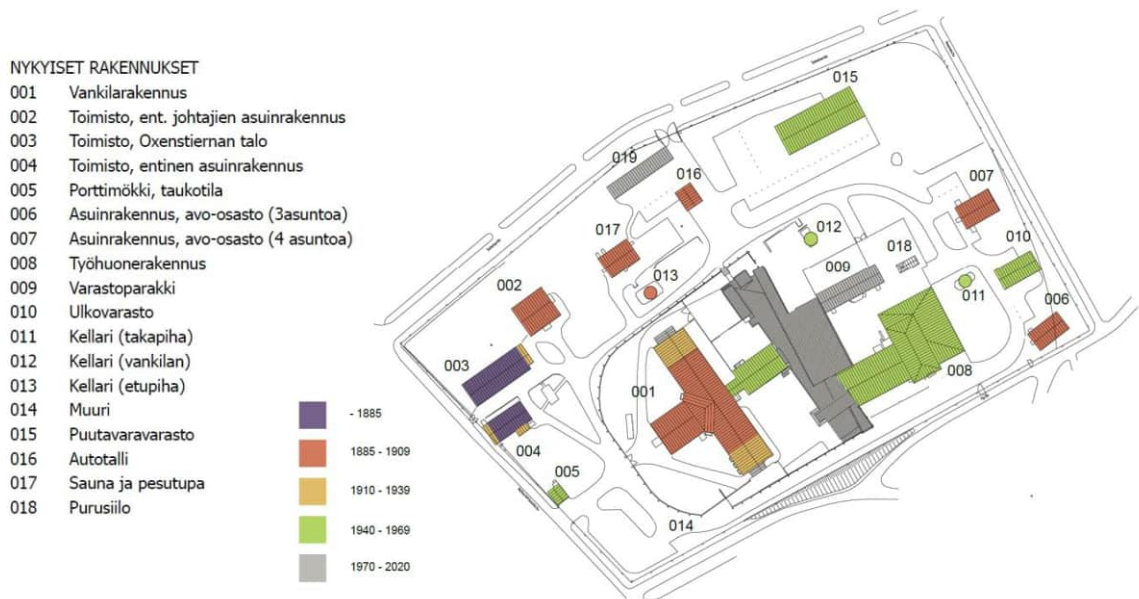
2.1. Suunnittelualue

Kaavamuutosalue sijaitsee Tulliväylän, Kenttätien, Nahkatehtaankadun ja Salmelantien rajaamalla alueella. Sen osoite on Nahkatehtaankatu 5 ja kiinteistötunnus 564-407-1-3. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1, nykyiset rakennukset kuvassa 2 ja tarkastellut rakennusmassoittelun vaihtoehdot VE 1, VE 3 ja VE 5 kuvissa 3–5.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti rajattu punaisella (taustakartta: Oulun kaupunki).

29.5.2024



Kuva 2. Alueen nykyiset rakennukset (Oulun vankila, rakennushistoriaselvitys. Senaatti-kiinteistöt, 2023)



Kuva 3. Havainnekuva viitesuunnitelmaluonnoksesta VE 1 (UKI Arkkitehdit, 15.3.2024).

29.5.2024



Kuva 4. Havainnekuva viitesuunnitelmaluonnoksesta VE 3 (UKI Arkkitehdit, 15.3.2024).



Kuva 5. Havainnekuva viitesuunnitelmaluonnoksesta VE 5 (UKI Arkkitehdit, 29.4.2024).

2.2. Laskentamalli

Melumallinnus on tehty Cadna A / 2022 ympäristömelun laskentaohjelmiston pohjoismaisilla tie- ja raideliikennemelun laskentamalleilla. Laskenta ottaa huomioon maaston ja rakenteiden muodostamien esteiden vaikutukset äänen etenemiseen sekä maanpinnan ja ilman absorptioon aiheuttamat vaimennukset. Tien pinnat ja vesistöt on oletettu koviksi ($G=0$) ja muu ympäristö pehmeäksi ($G=1$). Malli on ns. myötätuulimalli, jossa oletetaan, että tuulen suunta on aina melulähteestä melulaskentapisteeseen päin (ts. kaikkiin ilma-suuntiin samanaikaisesti).

Laskentamallin pohjana on käytetty WSP:n laatimaa Oulun kaupungin meluselvitystä vuodelta 2022. Laskentamallia on suunnittelualueen osalta päivitetty alueen kantakartta-aineistolla sekä Uki Arkkitehtien laatimilla kaavamuutoksen viitesuunnitelma-aineistoilla.

Laskennoissa rakennusten ja meluseinien absorptiosuhteena on käytetty arvoa 0,2 eli 80 % äänestä heijastuu rakennuksista ja meluseinistä. Laskennoissa on otettu huomioon yksi heijastuskerta.

Meluvyöhykelaskennassa laskentapisteitä on sijoitettu 5 metrin välein ja 2 metrin korkeudelle maanpinnan tasosta. Lisäksi tehtiin laskennat kerroskohtaisesti julkisivuihin kohdistuvasta melusta.

2.3. Laskennassa käytetyt liikennetiedot

Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot sekä nykytilanteen että ennustetilanteen osalta perustuvat Ramboll Finland Oy:n raporttiin Kasarmintien liikennetarkastelut (08/2023). Raideliikenteen tiedot perustuvat EU-meluselvityksen tietoihin vuodelta 2020 sekä Sweco Finland Oy:n laatimaan ennusteeseen vuodelle 2050.

Laskennassa käytetyt tieliikennemäärät, raskaan liikenteen osuudet ja nopeusrajoitukset on esitetty taulukossa 1 sekä tarkemmin kartalla liitteessä 4. Esitetty tieliikennemäärä on laskentamallissa jaettu 90 % päiväajalle ja 10 % yöajalle.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot.

| Tie | KAVL nykyliikenne | Raskaan liikenteen osuus, % | KAVL ennusteliikenne 2040 | Raskaan liikenteen osuus, % | Nopeusrajoitus, km/h |
|------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Kasarmintie | 4500–7600 | 1,8–2,3 | 2800–8100 | 2 | 40 |
| Tulliväylä | 17900–19300 | 3,8 | 21500–23900 | 3 | 50 |
| Nahkatehtaankatu | 1300–6200 | 2,4–2,5 | 1200–7200 | 2 | 40 |
| Kenttätie | 3100 | 1,9 | 3500 | 2 | 40 |
| Kosteperäncatu | 6000 | 3,4 | 8200 | 2 | 40 |
| Salmelantie | 400 | 0,8 | 600 | 1 | 40 |

29.5.2024

Taulukossa 2 on esitetty melulaskennassa käytetyt junaliikennetiedot Oulu – Tornio välillä. Sweco Finland Oy:n laatiman ennusteen perusteella ennustetilanteena voidaan käyttää nykytilanteen tietoja junien osalta. Swecolta saatujen tietojen mukaan tarkastelualueen nopeusrajoitus on 70 km/h, mutta aseman läheisyyden vuoksi nopeudet on arvioitu pie-nemmiksi.

Taulukko 2. Laskennassa käytetyt raideliikennetiedot Oulu – Tornio -rataosuudella.

| Junatyyppi | Lukumäärä päivällä, klo 7–22 | | Lukumäärä yöllä, klo 22–7 | | Nopeus (km/h) | | Pituus (m) |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|------------------|----------------|---------------|
| | Nykyti- lanne | Ennuste- tilanne | Nykyti- lanne | Ennuste- tilanne | Nykyti- lanne | Ennustetilanne | |
| Makuuvaunujuna | 0 | 0 | 2 | 2 | 40 | 40 | 434 |
| IC2 | 8 | 8 | 2 | 2 | 50 | 50 | 217 |
| Suomalainen tavarajuna | 3 | 3 | 2 | 2 | 45 | 45 | 472 |

2.4. Laskentamallin epävarmuus ja huomioiminen tulosten tulkinnassa

Tieliikennemelun laskentamallin tulokset ja mittaustulokset ovat hyvin vertailukelpoisia silloin, kun maasto on tasainen ja sääolosuhteet vastaavat mallissa asetettuja sääolosuhte-vaatimuksia. Tällöin tulokset eroavat ± 1 dB toisistaan. Mitä monimutkaisempi maasto on, sitä enemmän lasketut ja mitatut tulokset eroavat toisistaan. Laskentamallivertailussa tie-liikenteen aiheuttamalle melulle mitatut ja lasketut tasot mäkisessä maastossa erosivat suurimmillaan 5–6 dB (Eurasto 2005).

Arvioimme, että laskentamallin tarkkuus on tieliikennemelun mallintamisen osalta noin ± 2 dB.

Raideliikennemelun laskennassa selvästi suurin melupäästötietoihin liittyvä virhelähde on ollut junien nopeuksien epävarmuus. Junien nopeuksissa saisi olla vain noin 10 % virhe, jos halutaan päästä 1 dB tarkkuuteen lasketuissa tuloksissa. Epätarkkojen nopeustietojen takia joillakin rataosilla on voinut aiheutua jopa 5 dB virhe laskentatuloksissa.

Muita raideliikennemelun arviointiin liittyvää epävarmuutta aiheuttavat mm. kiskojen pin-nan kunnosta johtuva epävarmuus ja junien liikennemääristä ja junien väärästä sijoittami-sesta eri raiteille voi aiheutuvat virheet (Eurasto 2009).

Edellä mainituista tekijöistä johtuen voidaan arvioida, että melulaskentojen tarkkuus on ± 3 dB raideliikennemelun osalta.

3. Ohjeavot ja määräykset

3.1. Melutasojen yleiset ohjeavotasot

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) on annettu maankäytön ja rakentamisen, liikenteen suunnittelussa ja rakentamisen lupamenettelyssä sovellettavat melutasojen ohjeavot

29.5.2024

(taulukko 3). Näitä ohjearvoja sovelletaan myös ympäristölupaharkinnassa. Melutason ohjearvot on annettu erikseen päiväajan keskiäänitasolle (klo 7–22) ja yöajan keskiäänitasolle (klo 22–7). Valtioneuvoston päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 3 esitettyjä tasoja.

Taulukko 3. Melutason yleiset ohjearvotasot (Vnp 993/1992).

| Alueen kuvaus | Päiväajan (klo 7 – 22) keskiäänitason ohjearvot | Yöajan (klo 22 – 7) keskiäänitason ohjearvot |
|--|---|--|
| Ulkona | | |
| Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet | 55 dB | 45 – 50 dB ^{1) 2)} |
| Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet | 45 dB | 40 dB ^{3) 4)} |
| Sisällä | | |
| Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet | 35 dB | 30 dB |
| Opetus- ja kokoustilat | 35 dB | - |
| Liike- ja toimistohuoneet | 45 dB | - |

1) Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleensä käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

4) Taajamissa loma-asumiseen käytettävillä alueilla voidaan soveltaa asumiseen käytettävien $L_{Aeq07-22} = 55$ dB ja $L_{Aeq22-07} = 50$ dB (vanhat alueet), 45 dB (uudet alueet).

Jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista ohjearvoon.

Kohteessa sovelletaan piha-alueilla päiväajan keskiäänitason ($L_{Aeq 7-22}$) ohjearvoa 55 dB ja yöaikana joko yöaikaisen keskiäänitason ($L_{Aeq 22-7}$) ohjearvoa 50 dB tai 45 dB riippuen siitä, tulkitaanko alue uudeksi alueeksi vai ei.

3.2. Enimmäisäänitasojen vertailuarvot

Suomen lainsäädännössä ei ole annettu ympäristömelun enimmäisäänitasoille ohjearvoja.

Tässä selvityksessä laskettuja hetkellisiä enimmäisäänitasoja verrataan sisämelun osalta 45 dB (L_{AFmax}) tasoihin, jotka on mainittu eräänlaisina terveydellisinä kriteereinä voimassa olevissa säädöksissä ja ohjeistuksessa. Koska melulaskenta tehdään julkisivun ulkopuolelle, on selvityksessä huomioitu seinärakenteen ääneneristävyys ennen vertaamista kyseiseen sisämelun arvoon.

Uudenmaan ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 (Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa) sekä Ympäristöministeriön ohjeessa rakennuksen ääniympäristöstä (Ympäristöministeriö 2018) suositetaan, että sisällä sallittava enimmäisäänitaso (L_{AFmax}) ympäristömelun osalta olisi 45 dB.

Maailman terveysjärjestö WHO on julkaissut ohjeistuksen ”Guidelines for Community Noise” vuonna 1999, jossa makuuhuoneeseen sisälle suositellaan yöaikaiseksi tavoitearvoksi enimmäisäänitasolle (L_{AFmax}) 45 dB, kun ikkunat pidetään suljettuina.

4. Melulaskentojen tulokset

Kaikkien tarkasteltujen massoittelevaihtoehtojen tie- ja raideliikenteen yhteismeluvyöhykekartat, julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot sekä julkisivuille kohdistuvat raideliikenteen enimmäistasot on esitetty liitteissä 1–3.

4.1. Massoittelevaihtoehto VE 1

Massoittelevaihtoehto VE 1:n meluvyöhykekartat on esitetty liitteessä 1.

Nyky- ja ennustetilanteessa kaakkoiskulman säilytettävä asuinrakennus 006 piha-alueen jää suurimmaksi osaksi meluvyöhykkeelle 55–60 dB päiväaikana ja 50–55 dB meluvyöhykkeelle yöaikana.

Säilytettävä asuinrakennus 007 rajautuu meluvyöhykkeeseen 55–60 dB päiväaikana, mutta suurella osalla rakennuksen piha-alueesta melutaso ei ylitä päiväaikana 55 dB. Yöaikana rakennuksen päätyyn muodostuu alle 45 dB alue.

Muiden rakennusten piha-alueiden melutasot eivät nyky- tai ennustetilanteessa ylitä 55 dB päiväajan melutason ohjearvoa. Yöaikana melutasot jäävät kauttaaltaan alle 50 dB ja suurimmaksi osaksi myös alle 45 dB. Alueen lounaiskulmaan suunnitellun rakennuksen piha-alue jää osittain yöaikana 45–50 dB vyöhykkeelle.

4.2. Massoittelevaihtoehto VE 3

Massoittelevaihtoehto VE 3:n meluvyöhykekartat on esitetty liitteessä 2.

Nyky- ja ennustetilanteessa kaikkien rakennusten piha-alueille muodostuu päiväaikana alle 55 dB alueita. Yöaikana kaakkoiskulman rakennusten piha-alueiden melutaso on 45–50 dB vyöhykkeellä. Muiden rakennusten osalta yöajan melutasot jäävät alle 45 dB.

4.3. Massoittelevaihtoehto VE 5

Massoittelevaihtoehto VE 5:n meluvyöhykekartat on esitetty liitteessä 3.

Nyky- ja ennustetilanteessa kaikkien rakennusten piha-alueiden melutaso päiväaikana jää alle 55 dB. Yöaikana piha-alueiden melutasot jäävät suurimmaksi osaksi alle 45 dB. Alueen lounaiskulmaan suunnitellun rakennuksen piha-alue jää yöaikana osittain 45–50 dB vyöhykkeelle.

4.4. Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu ja julkisivuilta vaadittavat äänitasoerot

Julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot on esitetty liitteenä esitetyissä meluvyöhykekartoissa. Raideliikenteen enimmäisäänitasot eri massavaihtoehtoissa on esitetty liitteiden 1–3 sivuilla 5.

Julkisivuilta vaadittava äänitasoero ΔL muodostetaan vähentämällä julkisivuun kohdistuvasta äänitasosta (keskiäänitasot tai enimmäisäänitaso) vastaavan sisämelun ohje- tai suositusarvo (asuin-/majoitustiloissa $L_{Aeq\ 7-22}$ 35 dB / $L_{Aeq\ 22-7}$ 30 dB / L_{AFmax} 45 dB).

Korkeimmat keskiäänitasot (64 dB) kohdistuvat kaakkoiskulman rakennusten Tulliväylän puoleisille julkisivuille päiväaikana, joten keskiäänitasoihin perustuvalla mitoituksella julkisivuilta vaadittavat äänitasoerot jäävät alle 30 dB.

Raideliikenteen aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot ovat kaakkoiskulman rakennusten Tulliväylän puoleisilla julkisivuilla enimmillään 75 dB (L_{AFmax}). Siten enimmäisäänitasojen perusteella tämän rakennuksen Oulu – Tornio -radan puoleisilta julkisivuilta tulee vaatia vähintään 30 dB äänitasoeroa.

5. Johtopäätökset

Meluseelvityksessä tarkasteltiin viitesuunnitelman massoitteluluonnoksia VE 1, VE 3 ja VE 5. Selvityksessä huomioitiin suunnittelualueen lähialueella olevat tie- ja katuosuudet sekä Oulu – Tornio -rata. Selvityksessä tarkasteltiin melutasoja nykytilanteen sekä ennustetilanteen liikennetiedoilla rakennusten piha-alueilla ja julkisivuilla.

Päiväajan melu

Selvityksen perusteella päiväajan keskiäänitason ohjearvon 55 dB ylittäviä piha-alueita muodostuu massoitteluissa VE 1, jossa kaakkoiskulman säilytettävän asuinrakennuksen piha-alueella melutasot ylittävät ohjearvon lähes kauttaaltaan, sekä massoittelussa VE 3, jossa kaakkoiskulman rakennusten välisestä piha-alueesta osa ylittää ohjearvon 55 dB. Muilta osin kaikki massavaihtoehdot täyttävät piha-alueiden päiväajan melutason ohjearvot.

Yöajan melu

Jos aluetta ei tulkita uudeksi alueeksi, jolloin sovelletaan yöajan melun keskiäänitason ohjearvoa 50 dB, kaikkien vaihtoehtojen piha-alueet täyttävät ohjearvon lukuun ottamatta VE 1:n kaakkoiskulman säilytettävän rakennuksen piha-alueita, jossa yöajan ohjearvo ylittyy.

Jos alue tulkitaan uudeksi alueeksi, jolloin sovelletaan yöajan melun keskiäänitason ohjearvoa 45 dB, kaakkoisosan rakennusten piha-alueet jäävät yöaikana yli 45 dB vyöhykkeelle kauttaaltaan massoittelussa VE 3 ja osittain massoittelussa VE 1 ja VE 5. Myös lounaiskulman uuden rakennuksen piha-alue jää massoitteluissa VE 1 ja VE 5 osittain yli 45 dB vyöhykkeelle.

Julkisivuille kohdistuva melu

Julkisivuille kohdistuu korkeimmillaan 64 dB keskiäänitaso tai junan ohituksesta aiheutuva 75 dB enimmäistaso (L_{AFmax}). Täten enimmäisäänitasojen perusteella alueen kaakkoiskulman rakennusten Oulu – Tornio -radan puoleisilta julkisivuilta tulee vaatia vähintään 30 dB äänitasoeroa.

29.5.2024

Kaikkien uusien melualueella sijaitsevien asuin-, majoitus- tai potilashuoneita sisältävien rakennusten ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava ääniympäristöasetuksen mukaan joka tapauksessa siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB (YMA 360/2019).

Vaihtoehdossa 1 alueen kaakkoiskulman säilytettävän asuinrakennuksen 006 ääneneristävyyden riittävyttä tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa. Oletettavasti nykyiset rakenteet eivät täytä 30 dB äänitasoerovaatimusta, vaan julkisivun ääneneristävyyttä tulisi parantaa esimerkiksi paremmin ääntä eristävillä ikkunoilla tai mahdollisesti myös seinän ääneneristävyyttä parantamalla.

Jyväskylä ja Oulu 29.5.2024

WSP Finland Oy

Laatinut:

Pyry Survo
Projektipäällikkö
Akustiikka ja melu

Tarkastanut:

Sirpa Lappalainen
Tiimipäällikkö
Akustiikka ja melu

Liitteet

- 1) Massoittelun VE 1 meluvyöhykekartat ja julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot päivä- ja yöaikana nyky- ja ennustetilanteessa (sivut 1–4) sekä junan ohituksen aiheuttamat enimmäistasot julkisivuilla (sivu 5).
- 2) Massoittelun VE 3 meluvyöhykekartat ja julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot päivä- ja yöaikana nyky- ja ennustetilanteessa (sivut 1–4) sekä junan ohituksen aiheuttamat enimmäistasot julkisivuilla (sivu 5).
- 3) Massoittelun VE 5 meluvyöhykekartat ja julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot päivä- ja yöaikana nyky- ja ennustetilanteessa (sivut 1–4) sekä junan ohituksen aiheuttamat enimmäistasot julkisivuilla (sivu 5).
- 4) Laskennassa käytetyt nyky- ja ennustetilanteen tieliikennemäärät kartalla.

Viitteet

Eurasto, Raimo. Ympäristöministeriö 2005. Ympäristömeludirektiivin täytäntöön panoon liittyvät laskentamallivertailut.

Eurasto, Raimo 2009: Meluselvitysten tarkkuuden parantaminen. Suomen ympäristö 26 / 2009.

Nordic Council of Ministers, 1997. Railway traffic noise: the Nordic prediction method. TemaNord 1997:524.

Nordic Council of Ministers 1996. Road Traffic Noise – Nordic Prediction Method. – TemaNord 1996:525.

Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista.

29.5.2024

Ympäristöministeriön asetuksen muutos rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 ja
360/2019



**OULUN VANKILA-ALUEEN
MELUSELVITYS**

Nykytilanne

Viitesuunnitelman massoittelu
VE 1

- Olemassa oleva rakennus
- Sunnittelut rakennukset



**Päiväajan keskiäänitaso
L_{Aeq}07-22 [dB]**

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 75.0 dB

Pohjoismainen
tie- ja raideliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1400 (A4)

WSP Finland Oy
17.5.2024



**OULUN VANKILA-ALUEEN
MELUSELVITYS**

Nykytilanne

Viitesuunnitelman massoittelu
VE 1

- Olemassa oleva rakennus
- Sunnittelut rakennukset



**Yöajan keskiäänitaso
LAeq22-07 [dB]**

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Pohjoismainen
tie- ja raiteliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1400 (A4)


WSP Finland Oy
17.5.2024



**OULUN VANKILA-ALUEEN
MELUSELVITYS**








Ennustetilanne 2040

Viitesuunnitelman massoittelu
VE 1

 Olemassa oleva rakennus
 Sunnittelut rakennukset



**Päiväajan keskiäänitaso
LAeq07-22 [dB]**

-  > 45.0 dB
-  > 50.0 dB
-  > 55.0 dB
-  > 60.0 dB
-  > 65.0 dB
-  > 70.0 dB
-  > 75.0 dB

Pohjoismainen
tie- ja raideliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1400 (A4)

WSP Finland Oy
17.5.2024



**OULUN VANKILA-ALUEEN
MELUSELVITYS**

Ennustetilanne 2040

Viitesuunnitelman massoittelu
VE 1

Olemassa oleva rakennus
 Sunnittelut rakennukset



**Yöajan keskiäänitaso
LAeq22-07 [dB]**

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Pohjoismainen
tie- ja raiteliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1400 (A4)

WSP Finland Oy
17.5.2024



**OULUN VANKILA
ALUEEN
MELUSELVITYS**








Raideliikennemelu
Ennustetilanne

Junan ohituksen
aiheuttama enimmäistaso

Viitesuunnitelman massoittelu
VE 1

 Olemassa oleva rakennus
 Sunnitellut rakennukset

**Junan ohituksen
hetkellinen enimmäistaso
LAFmax [dB]**

-  > 45.0 dB
-  > 50.0 dB
-  > 55.0 dB
-  > 60.0 dB
-  > 65.0 dB
-  > 70.0 dB
-  > 75.0 dB

Pohjoismainen
raideliikennemelumalli:
Julkisivuun kohdistuvat
enimmäistasot



Mittakaava: 1:1400 (A4)

WSP Finland Oy
20.5.2024





**OULUN VANKILA-ALUEEN
MELUSELVITYS**

Nykytilanne

Viitesuunnitelman massoittelu
VE 3

- Olemassa oleva rakennus
- Sunnittelut rakennukset



**Päiväajan keskiäänitaso
LAeq07-22 [dB]**

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Pohjoismainen
tie- ja raiteliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1400 (A4)

WSP Finland Oy
20.5.2024



**OULUN VANKILA-ALUEEN
MELUSELVITYS**

Ennustetilanne 2040

Viitesuunnitelman massoittelu
VE 3

- Olemassa oleva rakennus
- Sunnittelut rakennukset

**Päiväajan keskiäänitaso
L_{Aeq}07-22 [dB]**

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Pohjoismainen
tie- ja raiteliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1400 (A4)

WSP Finland Oy
20.5.2024





**OULUN VANKILA
ALUEEN
MELUSELVITYS**

Raideliikennemelu
Ennustetilanne

Junan ohituksen
aiheuttama enimmäistaso

Viitesuunnitelman massoittelu
VE 3

■ Olemassa oleva rakennus
■ Sunnitellut rakennukset

**Junan ohituksen
hetkellinen enimmäistaso
LAFmax [dB]**

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Pohjoismainen
raideliikennemelumalli:
Julkisivuun kohdistuvat
enimmäistasot



Mittakaava: 1:1400 (A4)

WSP Finland Oy
20.5.2024






**OULUN VANKILA-ALUEEN
MELUSELVITYS**








Nykytilanne

Viitesuunnitelman massoittelu
VE 5

 Olemassa oleva rakennus
 Sunnittelut rakennukset



**Päiväajan keskiäänitaso
LAeq07-22 [dB]**

 > 45.0 dB
 > 50.0 dB
 > 55.0 dB
 > 60.0 dB
 > 65.0 dB
 > 70.0 dB
 > 75.0 dB

Pohjoismainen
tie- ja raideliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1400 (A4)

WSP Finland Oy
20.5.2024



**OULUN VANKILA-ALUEEN
MELUSELVITYS**

Nykytilanne

Viitesuunnitelman massoittelu
VE 5

■ Olemassa oleva rakennus
■ Sunnittelut rakennukset



**Yöajan keskiäänitaso
LAeq22-07 [dB]**

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Pohjoismainen
tie- ja raideliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1400 (A4)

WSP Finland Oy
20.5.2024



**OULUN VANKILA-ALUEEN
MELUSELVITYS**

Ennustetilanne 2040

Viitesuunnitelman massoittelu
VE 5

- Olemassa oleva rakennus
- Sunnittelut rakennukset



**Päiväajan keskiäänitaso
L_{Aeq}07-22 [dB]**

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Pohjoismainen
tie- ja raideliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1400 (A4)

WSP Finland Oy
20.5.2024



**OULUN VANKILA-ALUEEN
MELUSELVITYS**

Ennustetilanne 2040

Viitesuunnitelman massoittelu
VE 5

- Olemassa oleva rakennus
- Sunnittelut rakennukset



**Yöajan keskiäänitaso
LAeq22-07 [dB]**

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Pohjoismainen
tie- ja raideliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1400 (A4)

WSP Finland Oy
20.5.2024



**OULUN VANKILA
ALUEEN
MELUSELVITYS**

Raideliikennemelu
Ennustetilanne

Junan ohituksen
aiheuttama enimmäistaso

Viitesuunnitelman massoittelu
VE 5

■ Olemassa oleva rakennus
■ Sunnittelut rakennukset

**Junan ohituksen
hetkellinen enimmäistaso
LAFmax [dB]**

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Pohjoismainen
raideliikennemelumalli:
Julkisivuun kohdistuvat
enimmäistasot

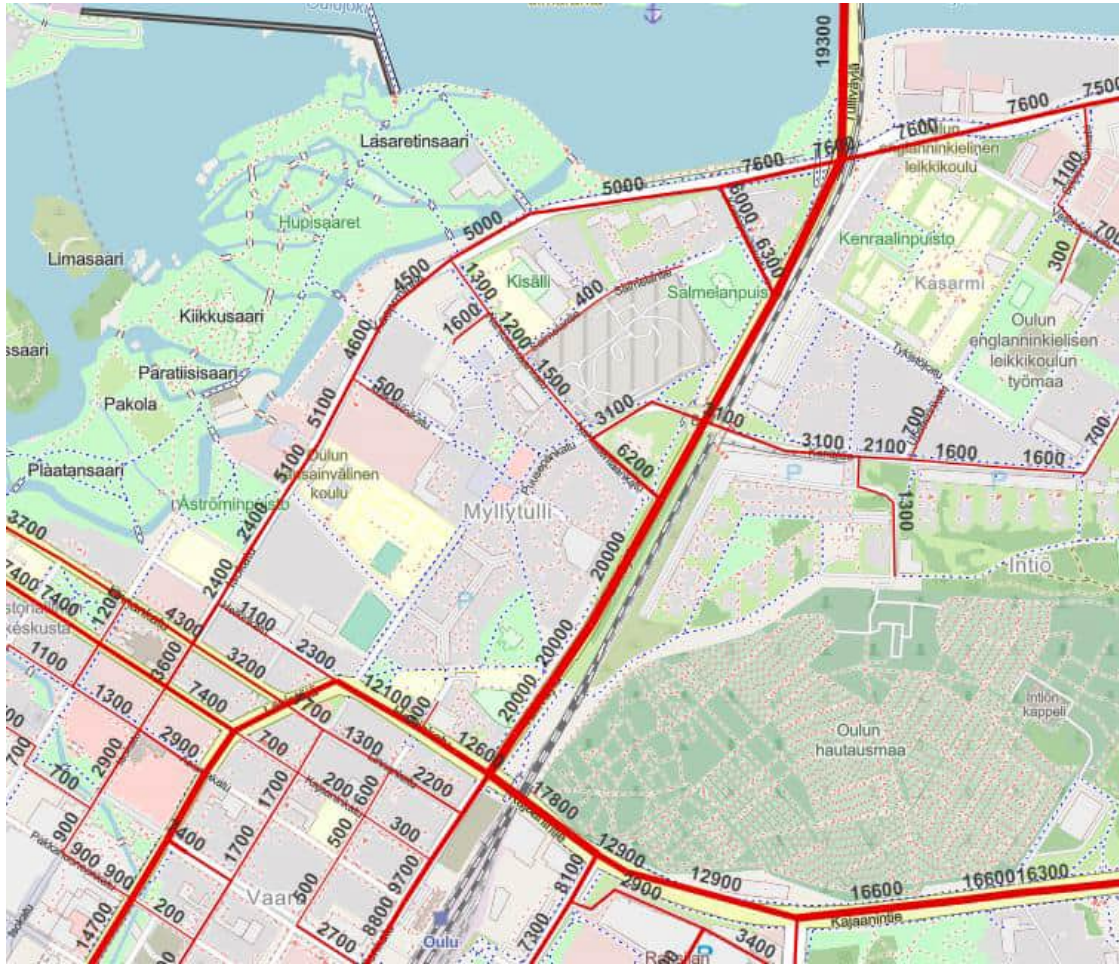


Mittakaava: 1:1400 (A4)

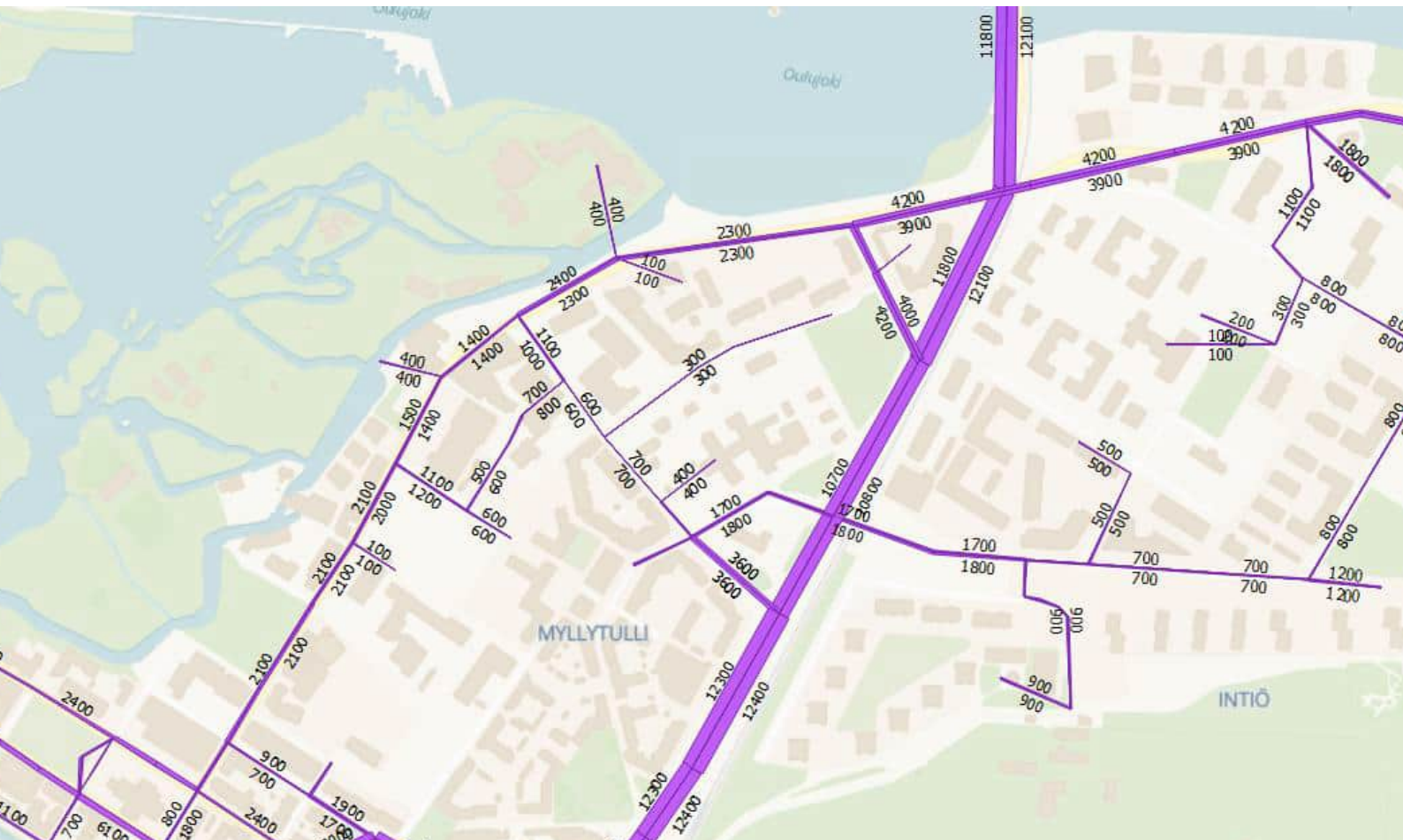
WSP Finland Oy
20.5.2024

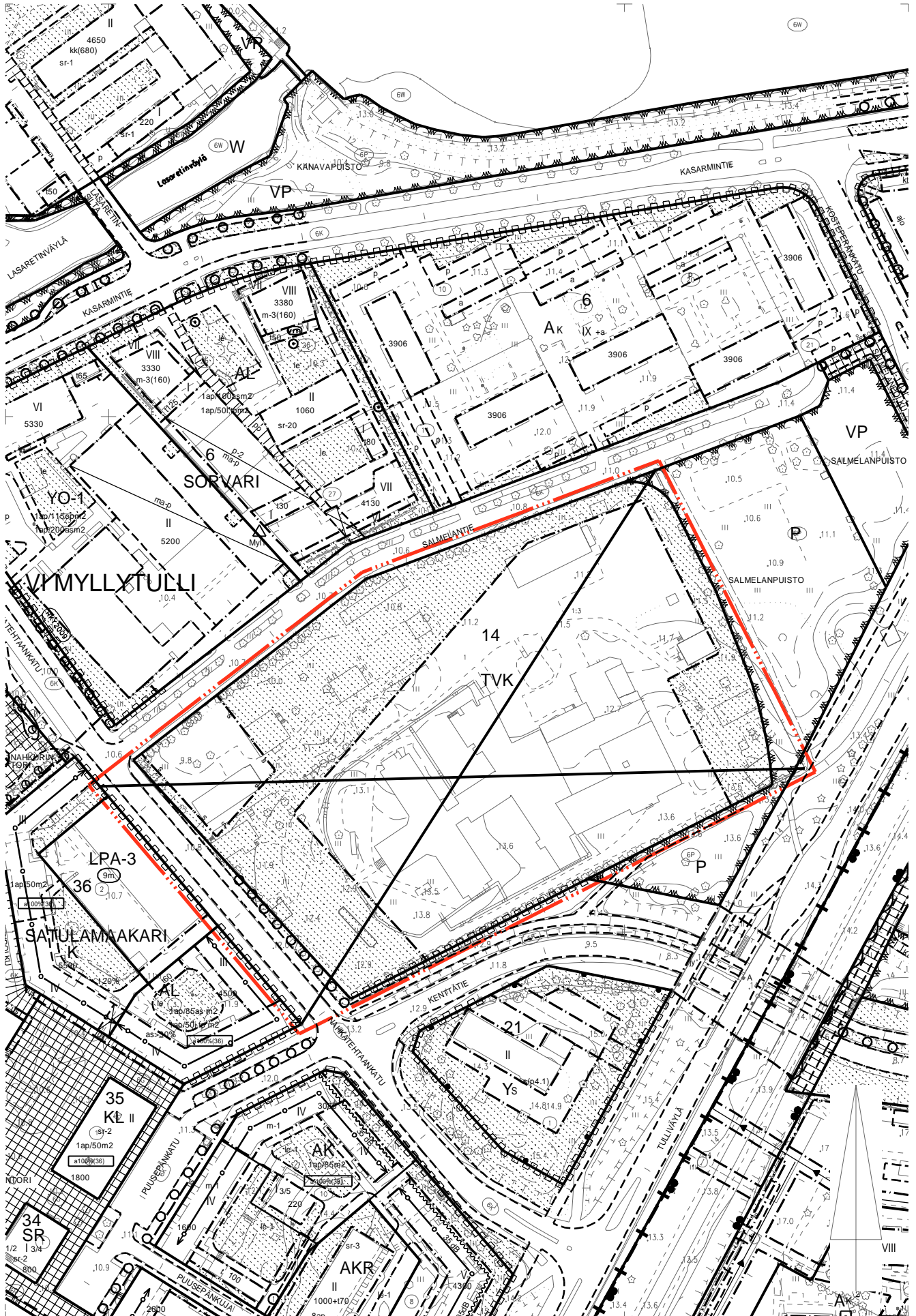


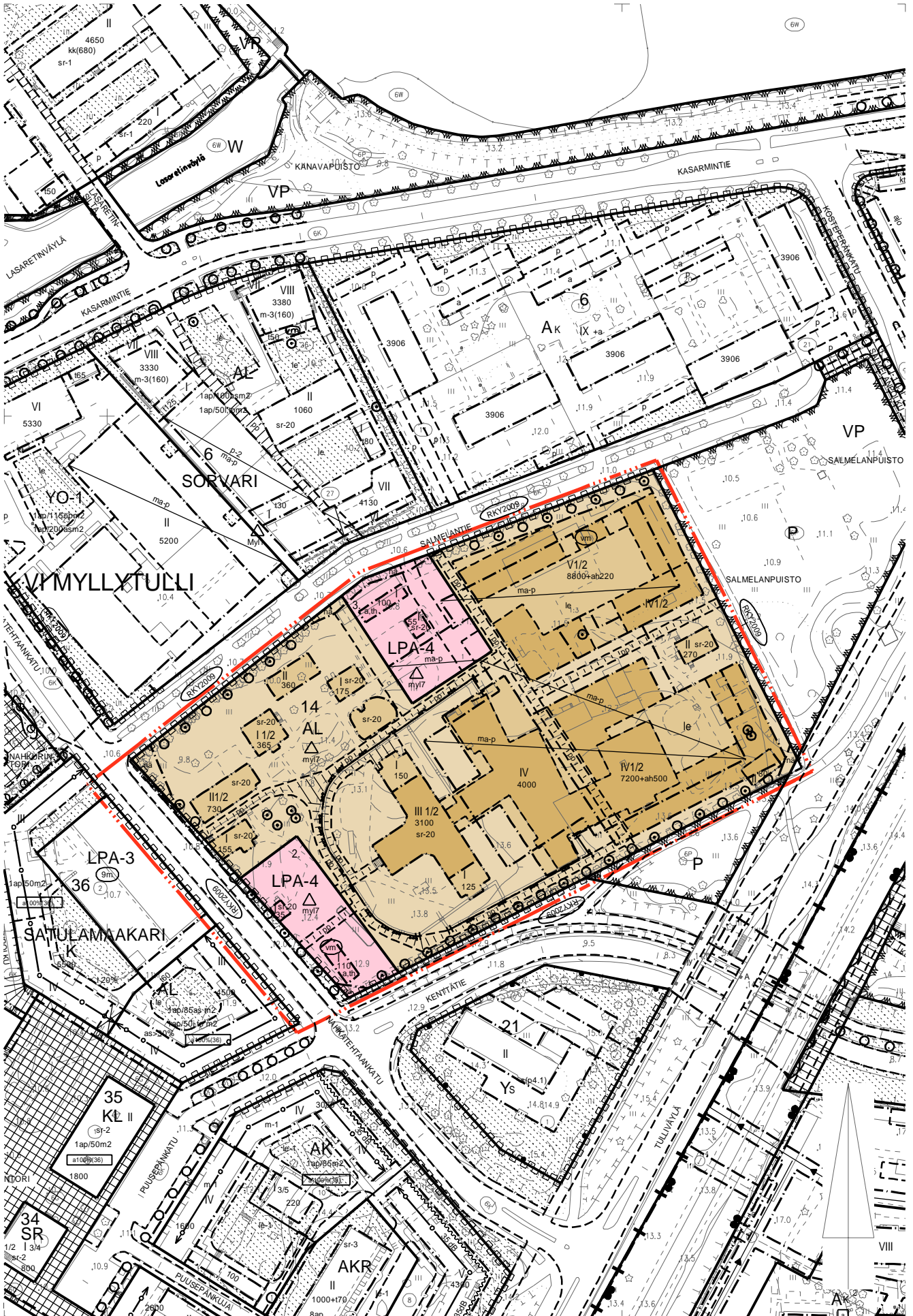
KAVL nykytilanne


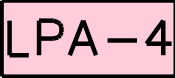







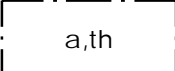



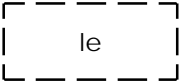
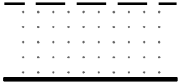


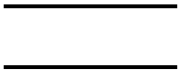
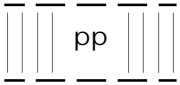



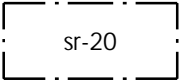



KAVL ennustetilanne 2040







| | | |
|---------|---|--|
| 6 |  | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. |
| 57-4 |  | Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville korttelialueille. |
| 82 |  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
| 82-1 |  | 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan. |
| 84 |  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
| 85-1 |  | Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
| 86-1 |  | Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
| 91-2 | VI | Kaupunginosan numero. |
| 92-2 | MYL | Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu. |
| 93 | 14 | Korttelin numero. |
| 94-1 | 3 | Ohjeellisen tontin numero. |
| 95 | NAHKAKAT | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 96 | 100 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| 96-13 | 8800+ah220 | Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. |
| 100 | III | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| 102-1 | V 1/2 | 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. |
| 113-101 |  | Ohjeellinen rakennusala. |
| 119-6 |  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan, talous-, huolto- ja työtiloja. |

| | | |
|---------|---|---|
| 122-2 |  | Maanalainen pysäköintipaikka. |
| 133-101 |  | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |
| 134-101 |  | Ohjeellinen istutettava alueen osa. |
| 135-5 |  | Säilytettävä ja täydennettävä puurivi. |
| 135-6 |  | Säilytettävä puu. |
| 136 |  | Katu. |
| 140-101 |  | Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. |
| 153-1 |  | Näkemäalue. |
| 159-1 |  | Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
| 169-9 |  | Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009). |
| 171-20 |  | Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto. |
| 174-2 |  | Muuntaja. |
| 190-3 |  | Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri. |
| 200-381 |  | myl7-merkinällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Rakentaminen ja kaupunkikuva Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus, jossa lähtökohtana on valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilyminen sekä rakennusten sopeutuminen suojelurakennusten ilmeeseen. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivujen tulee olla ainakin katujen sekä Salmelanpuiston suuntaisilla julkisivuilla ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia. Rakennusten pääjulkisivumateriaalina tulee olla kerrostaloissa paikalla muurattu poltettu tiili, peittomaalattu lautaverhous tai kolmikerrosrapattu pinta. Sr-20 -merkinällä osoitetuissa rakennuksissa tulee säilyttää alkuperäinen julkisivumateriaali. Rakennusten pääjulkisivumateriaalina tulee olla muissa rakennuksissa peittomaalattu lautaverhous tai kolmikerrosrapattu pinta. Rakennusten julkisivujen värisävyt tulee sovittaa alueen suojelurakennusten värisävyihin. Julkisivujen päävärien tulee olla muu kuin valkoinen, musta tai harmaa. Rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto pois lukien kasvikattoiset talousrakennukset. Kattokaltevuudet tulee sovittaa alueen suojelurakennusten ilmeeseen sopiviksi. Rakennusten harjakorkeudet sopeutetaan sr-20-merkinällä osoitetun vankilan päärakennuksen päätyjulkisivujen koristepäädyn ylimpään korkeuteen siten, että rakennusten suurin mahdollinen harjakorkeus on +31.85 (korkeusjärjestelmä N2000). Talousrakennuksille sekä katoksille tulee rakentaa kasvikatto lukuun ottamatta Nahkatehtaankadun varteen LPA-4-alueelle osoitettua talousrakennusta, joka tulee rakentaa harjakattoisena. |

Asuntojen parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä parvekkeina ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Sisäpihojen puolella parvekkeita on mahdollista toteuttaa myös rungon ulkopuolisina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa.

Sr-20-merkinnällä osoitettuun vankilan päärakennukseen liittyvällä rakennusalalla sijaitsevat vankilarakennuksen muut osat on mahdollista säilyttää tai korvata uudisrakentamisella. Tälle alueelle on asemakaavakartalla osoitettu neljä- sekä neljä- ja puolikerroksiset rakennusalat, joille osoitettujen rakennusoikeuksien toteuttaminen täysimääräisenä edellyttää rakennuksen osien purkamista ja korvaamista uudisrakentamisella. Mikäli sr-20 -merkinnällä osoitettua vankilaa lähimpänä sijaitseva rakennusosa puretaan, uudisrakennuksen runkosyvyys kaakon puoleisessa päädyssä voi olla enintään yhtä suuri kuin vankilan suojellun päärakennuksen vastaavan päädyn runkosyvyys. Ratkaisu tarkentuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Rakennussuojelu

Sr-20-merkinnällä osoitetussa vuonna 1885 valmistuneessa vankilan päärakennuksessa tulee säilyttää kaikki alkuperäiset julkisivumateriaalit. Kellarikerroksen laajennukset vuosilta 1928 ja 1931 rakennuksen päädyissä on suositeltavaa säilyttää. Koillisen puoleisella julkisivulla ikkuna-aukkoja voidaan laajentaa alaosaan ja toteuttaa niiden yhteyteen ilmeeltään rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuvia kattamattomia parvekkeita. Osa koillisen puoleisen julkisivun yläikkunoista tulee säilyttää nykyisen kokoisina. Lounaan puoleisilla julkisivuilla ikkuna-aukotus tulee säilyttää sekä pääsisäänkäynti tulee säilyttää sisäänkäyntikäytössä. Muilla julkisivuilla pieniä ikkuna-aukkoja voidaan laajentaa alaosaan, mutta parvekkeita ei voi toteuttaa. Rakennuksen siipien päädyissä olevien suurten ikkunoiden asema rakennuksen arkkitehtuurissa tulee säilyttää. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sovittaa suojellun päärakennuksen yhteyteen siten, että sen hierarkkinen asema ja arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyvät.

Sr-20-merkinnällä osoitetun vuonna 1885 valmistuneessa vankilan päärakennuksessa tulee säilyttää alkuperäinen portaikko sisäänkäyntisiiven kaakon puoleisella sivulla. Käytävien ominaispiirteet tulee pyrkiä säilyttämään. Käytävien palauttavat muutokset, kuten alkuperäisten aukkojen avaaminen uudelleen, ovat mahdollisia. Rakennuksen sisänurkissa sijaitsevien kulmikkaiden huoneiden muoto tulee säilyttää, ja muodon tulee olla tilallisesti hahmotettavissa. Yhden sellin säilyttämistä sellaisenaan suositellaan.

Asemakaavakartassa osoitettu muuri tulee säilyttää. Muuriin voidaan avata alueen toiminnan kehittämisen edellyttämiä uusia aukkoja, jotka eivät vaaranna alueen arvojen säilymistä. Muurin sisäpuolelle sisäpihalle voidaan toteuttaa päärakennuksen toimintaa tukevia rakennusosia ja rakenteita, kuten talousrakennuksia ja katoksia, jotka ovat muuria matalampia ja soveltuvat alueen ilmeeseen sekä arvoihin. Muurin pintakäsittelyn palauttavat muutokset ovat mahdollisia.

Sr-20-merkinnällä osoitetussa Oxenstiernan talossa tulee säilyttää rakennusten ulkoasun historialliset ominaispiirteet sekä kantavat rakenteet ja niihin liittyvät alkuperäiset rakennusosat. Mikäli rakennuksen historiallinen asu on vääristetty sopimattomilla muutoksilla, tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen asua joko palauttaa entistään tai korjata muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Sr-20-merkinnällä osoitetuissa muissa muurin ulkopuolisissa rakennuksissa tulee säilyttää rakennusten ulkoasun historialliset ominaispiirteet. Mikäli rakennuksen historiallinen asu on vääristetty sopimattomilla muutoksilla, tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen asua joko palauttaa entistään tai korjata muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Sr-20-merkinnällä osoitetun maakellarin ulkoasu ja historialliset ominaispiirteet tulee pyrkiä säilyttämään.

Pysäköinti

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennus, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Asumista palveleviin tiloihin, esim. kiinteistönhoidon tiloihin, teknisiin tiloihin, viherhuoneisiin, autonsäilytys-, harraste- ja väestönsuojatiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- kerrostaloasunnot: 1 pysäköintipaikka 210 asuntokerroksien kerrosalaneliometriä kohti
- palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka 270 asuntokerroksien kerrosalaneliometriä kohti
- opiskelija-asuminen: 1 pysäköintipaikka 300 opiskelija-asuntokerroksien kerrosalaneliometriä kohti
- rivitalot, kytketyt pientalot ja erillispientalot: yksi pysäköintipaikka asuntoa kohti
- liike- ja toimistotila: yksi pysäköintipaikka 85 kerrosalaneliometriä kohti
- majoitustila: yksi pysäköintipaikka 200 kerrosalaneliometriä kohti
- päiväkotit: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliometriä kohti

Esteettömiä autopaikkoja tulee olla kaksi jokaista pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön autopaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä pysyvästi pelkästään vuokrataloksi osoitettaville rakennuksille vähintään 60 % ja muille rakennuksille vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

- Pysyvästi vuokrataloksi osoitettava kohde: jousto -20 %.
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpysäköintipaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Polkupyöräpysäköinnille osoitetaan paikkoja seuraavasti:

- Asunnot ja palveluasuminen: yksi polkupyöräpaikka 30 kerrosalaneliometriä kohti
- Opiskelija-asuminen: yksi polkupyöräpaikka 20 kerrosalaneliometriä kohti
- Toimistotila, päiväkotit ja muut palvelut: yksi pyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti
- Liiketila: yksi pyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti

Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Asuntojen polkupyöräpaikat on sijoitettava kokonaan katoksiin tai sisätiloihin ja toteutettava ainakin osittain runkolukitusmahdollisuudella varustettuina tai muutoin lukittavissa tiloissa. Polkupyörien säilytystilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat

Teknisten laitteiden sijoittamista suojelurakennuksen vesikatolle tulee välttää. Välttämättömät tekniset asennukset ja laitteet asemakaavassa suojeltujen rakennusten vesikattojen yläpuolella on sovittava rakennusten historiallisiin ominaispiirteisiin, kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Niiden tulee olla räystäslinjasta sisäänvedettyjä. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamot tulee sijoittaa katosten yhteyteen tai integroida rakennuksiin alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Sijoitettaessa ilmanvaihtokonehuoneita, energiatuotantotiloja ja muita teknisiä tiloja rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle ne on keskitettävä ja sopeutettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Laajat yhtenäiset tilat tulee sijoittaa vesikaton alle. Teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon varautuminen mahdolliseen aurinkoenergian hyödyntämiseen. Katoille tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria sekä niiden tulee sopeutua alueen ja suojelurakennusten ilmeeseen.

Piha-alueet ja hulevedet

Rakennusluvassa tulee esittää vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Olevia puita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee esittää koko tonttia koskeva käyttösuunnitelma. Rakentamatta jääneet korttelin osat tulee hoitaa ympäristöltään huolitellulla tavalla. Lattia- ja pihakorot tulee sovittaa katujen ja yleisten alueiden tasauksiin.

Korttelin koillisen puoleisille rakennusaloille on osoitettu asemakaavakartalla yhteensä kolme maisemamäntyä säilytettävän puun merkinnällä. Kolmesta maisemamännystä vähintään yksi maisemamänty on säilytettävä, mikä tulee ottaa huomioon rakennusten tarkemmassa sijoittelussa. Ratkaisu tarkentuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima viherkerroinlaskelma, jonka tulee täyttää Oulun kaupungin vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet. Laskelmassa käytetään keskustatoimintojen korttelialueiden kerrointa.

Korttelin ulkoreunat tulee aidata.

Alueella tulee viivyttää hulevesiä vähintään 1 kuutiometri jokaista sataa neliometriä vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin. Pysäköintialueiden ja liikenneoijien alueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Jätehuolto

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen, piha-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin, katoksiin tai syväkeräysastioina. Jätehuoltotilojen tulee olla helposti saavutettavalla ja huollettavalla paikalla. Jätehuoltotilat tulee sovittaa alueen rakennusten muuhun arkkitehtuuriin.

Väestönsuojat

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerrokseen tai maantasoon. Mikäli väestönsuojatiloja toteutetaan maantasokerrokseen, ne tulee sijoittaa sisäpihan puolelle siten, että korttelia ympäröivien yleisten alueiden suuntiin voidaan toteuttaa ikkunoita.

Ympäristömelun huomioon ottaminen

Korttelialueen idän puoleisimmalla rakennusalalla piha-alue tulee suojata Tulliväylän suunnalta aiheutuvalta ympäristömelulta rakennuksilla sekä rakentamalla yhtenäinen vähintään 2,5 metriä korkea meluaita rakennusten välille korttelin Salmelanpuiston ja Tulliväylän puoleisilla sivuilla.

Maaperän pilaantuneisuus

Alueen korjaus- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tulee tutkia maaperän pilaantuneisuus ja arvioida puhdistustarve. Maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua tulee tarkkailla ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Tarvittaessa tulee olla yhteydessä alueelliseen ympäristöviranomaiseen. Tarvittaessa alueen maaperä on puhdistettava.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.