

Asemakaavan selostus

31.8.2022 päivättyyn Oulun kaupungin III kaupunginosan (Vanhatullin) korttelia 38 sekä katu- ja puistoaluetta koskevaan asemakaavan muutokseen

MAUNONKATU 2

Kaavatunnus 564-2274

Diaarinumero OUKA/9492/2015



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen liitteet.....	3
1.5 Suunnitelmia, taustaselvityksiä ja lähteitä.....	3
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....	5
2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	7
3. Asemakaavan suunnittelu.....	10
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	10
3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt	10
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.4 Kaavamuutosta varten laaditut selvitykset.....	11
3.5 Suunnitelmavaihtoehdot	14
3.6 Asemakaavan viitesuunnitelma	21
4. Asemakaavan kuvaus	23
4.1 Kaavakartta määräyksineen	23
4.3 Kaavan keskeiset vaikutukset.....	24
5. Asemakaavan toteutus	30

Kansikuva: Asemakaavan viitesuunnitelmaa havainnollistava näkymä Sepänkadulta. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy 12.5.2022.)

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin III kaupunginosan (Vanhatullin) korttelia 38 sekä katu- ja puistoaluetta.

Kaavan nimi:	Maunonkatu 2
Kaavatunnus:	564-2274
Kaavan laatija:	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 22.3.2016
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 6.2.2023 § 3 Asemakaava on tullut voimaan 2.8.2024

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun ruutukaavakeskustan länsiosassa, Meritullin ja Kuusi-
luodon asuinkortteleiden välissä.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutos perustuu Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n hakemukseen (7.8.2014). Muutoksen avulla mahdollistetaan korttelin uudisrakentaminen ja asuinkäyttö.

1.4 Selostuksen liitteet

- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavan valmisteluaineiston palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Viranomaisneuvottelun 25.6.2020 muistio
- Viranomaisneuvottelun 16.9.2021 muistio
- Korttelitutkielma 12.5.2022
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen 31.8.2022
- Tonttijaon muutos 31.8.2022

1.5 Suunnitelmia, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (mkv 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaavat 564-491 (SM 6.3.1969), 564-1505 (YM 28.8.1996)
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 (Pohjois-Pohjanmaan liitto)
- Kaupunkistrategia Oulu 2030 (kv 31.1.2022)
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015 (kh 27.4.2015 § 185)
- Oulun seudun pyöräilyn pääreititsunnitelma

- Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelma (yhdltk. 10.12.2019)
- Kembaanan katu- ja ympäristösuunnitelma (yhdltk. 8.2.2022)
- Kaupunginhallituksen päätös 26.3.2018 § 82 Oulussa noudatettavista pysäköinti-normeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018) ja yhdyskuntalautakunnan päätös 27.10.2020 § 507 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta
- Rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukainen suojelupäätös (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 16.6.2020)
- Asemakaavan muutoshakemus 7.8.2014 (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy)
- Kuntoarvioraportti 22.5.2012 (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Pöyry Finland Oy)
- Rakennushistoriaselvitys 10.6.2014 (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy)
- Ympäristöanalyysi 6.4.2016 (VSU Maisema-Arkkitehdit Oy)
- Riskikartoitus 25.10.2018 (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, A-insinöörit Rakennuttaminen Oy)
- Mikrobitutkimus 22.10.2018 (A-insinöörit Rakennuttaminen Oy, Kiwalab)
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 21.11.2018 (Rakennusteho Group Oy, A-insinöörit Rakennuttaminen Oy)
- Pohjatutkimuslausunto 19.10.2018 (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Pöyry Finland Oy)
- Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista ja perustelut olevan rakennuksen purkamiselle 10.6.2020 (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Rakennusteho Group Oy)
- Vanhan koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön: Rakennetekninen soveltuvuus 5.2.2021 (Insinööritoimisto Putkonen Oy)
- Vanhan koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön: Arkkitehtoninen soveltuvuus 10.2.2021 (Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy)
- Pohjatutkimusraportti 25.1.2022 (Rakennusteho Group Oy, Afry Finland Oy)
- Hulevesiselvitys 21.3.2022 (Rakennusteho Group Oy, Afry Finland Oy)
- Korttelitutkielmat 2018–2022 (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy)
- Maankäyttösopimus (kh 17.10.2022 § 289, allekirjoitettu 28.11.2022)

2. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

Kaava-alue käsittää Oulun III kaupunginosan (Vanhatullin) korttelin 38, osan Kuusiluodonrantaa sekä pienen osan katualuetta (Saunarantaa). Kaava-alueen pinta-ala on 0,5810 ha.

2.1.1 Ympäristön nykytilanne

Kortteli 38 sijaitsee Oulun ruutukaavakeskustan länsiosassa, Meritullin ja Kuusiluodon asuinkortteleiden välissä, osoitteessa Maunontie 2. Korttelia rajaavat Sepänpolku, Maunonkatu, Saunaranta ja Kuusiluodonranta. Korttelissa on yksi tontti (numero 3), jonka pinta-ala on noin 3 795 m². Tontilla on kaupunginarkkitehti Martti Heikuran suunnittelema, vuonna 1957 valmistunut oppilaitosrakennus, jonka sisääntulopiha avautuu itään. Alun perin Oulun kauppaopiston käyttöön pystytetty rakennuksen laajuus on reilu 5 000 k-m² (kerrosalaneliometriä). (Luku sisältää kerrosalaan laskettuja kellaritiloja.) Oppilaitoksen pysäköintialue on sijoitettu rakennuksen luoteispuolelle, osin puistoon, ja ajoyhteys pysäköintialueelle kulkee Saunarannan ja Kuusiluodonrannan kautta. Rakennuksen käyttö on päätynyt vuonna 2012. Korttelin 38 tontin 3 rakennuksineen omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy. Oulun kaupunki omistaa korttelia ympäröivät puisto- ja katualueet.

Kaava-alue on osa pienimittakaavaista ja kerroksellista Kuusiluodon aluetta, jonka enintään kaksikerroksiset asuintalot on rakennettu 1800- ja 1900-luvuilla. Entisen kauppaopiston nelikerroksinen rakennus liittyy kaupunkikuvallisesti viereiseen Suomalaisen yhteiskoulun lukion jugend-tyyliseen rakennukseen, joka on valmistunut vuonna 1908. Rannan puolella Kuusiluoto puolestaan liittyy maisemaltaan avoimeen Oulujoen suistoalueeseen. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan Meritullin asuinkorttelit ovat valmistuneet 2000-luvun alussa. Meritullin asuinkortteleiden välissä on Maunonkadulta kauppatorille kulkeva jalankulun ja pyöräilyn reitti, Meritullinraitti. Suiston puolella on jalankulun ja pyöräilyn rantareitti, Kanavararanta, jolle kaava-alue muodostaa pääteen. Kuusiluodonrantaan rakennettu vuonna 2022 keskustasta etelään johtava pyöräbaana. Rantapuis-tossa on koivuja ja muuta kasvillisuutta. Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole säilynyt luonnonmukaisia alueita.



Kuva: Kaava-alueen sijainti.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä vuonna 2020. (Ei mittakaavassa.)



Kuva: Kanavarantaa vuonna 2022.

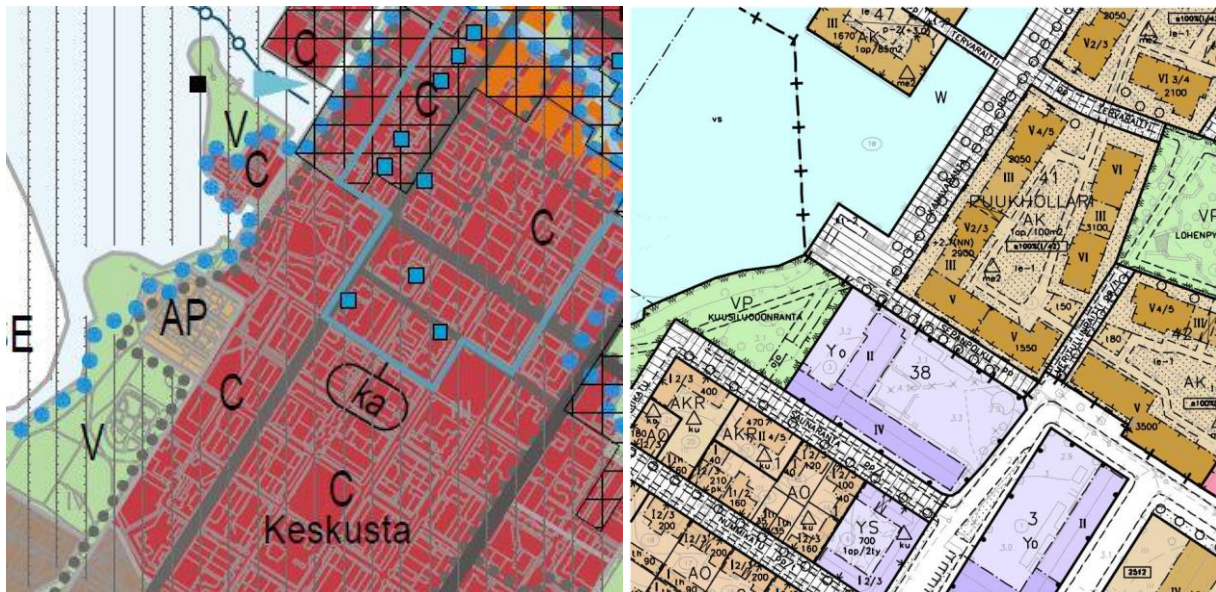
2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

2.2.1 Kaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) Oulun keskusta on osoitettu keskusta-toimintojen alueeksi (C-1), joka on kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Entinen kauppaopisto ja loivalla kumpareella sijaitseva Kuusiluodon alue ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kaava-aluetta sivuaa myös Oulujoen suun kulttuurimaisema.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) Oulun keskusta on osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaava-alue rajautuu Oulujoen suiston kaupunkipuistoon, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva- ja virkistysarvoja. Kaava-aluetta sivuaa myös Oulun ruutukaavakeskusta, joka on rakennusperinnöltään, kulttuuriympäristöltään ja kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokasta aluetta. Rantaan on osoitettu kevyen liikenteen pääreitti. Yleiskaavan liitekartalla Kuusiluoto on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Korttelissa 38 on voimassa sisäasiainministeriön 6.3.1969 vahvistama asemakaava (564-491), jossa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Rakennusalat ja kerrosluvut (II ja IV) on perustuvat rakennettuun tilanteeseen. Kuusiluodonrannan puistoalueella on voimassa ympäristöministeriön 28.8.1996 vahvistama asemakaava (564-1505). Puistoalueen kautta on osoitettu ajoyhteys korttelin 38 länsiosaan.



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-aseamakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

2.2.2 Kulttuuriympäristöä koskevat inventoinnit

Maakuntakaavassa todetut kulttuuriympäristöarvot pohjautuvat Pohjois-Pohjanmaan liiton laatimaan inventointiin: Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015. Inventoinnin mukaan pienimittakaavainen Kuusiluodon alue muodostuu 1–2-kerroksisista asuintaloista sekä kahdesta julkisesta rakennuksesta (Suomalaisen yhteiskoulun lukio ja entinen kauppaopisto). Entinen kauppaopisto edustaa rakentamisajankohdalle tyypillistä sivukäytävään perustuvaa koulusuunnittelua. Samaan rakennukseen sijoitettiin aikoinaan kaupungin konserttitilana toiminut juhlasali ja näyttämötila. Vuonna 1973 juhlasali muutettiin liikuntasaliksi. Vuosina 1986–1987 rakennus peruskorjattiin lastentarhaopiston käyttöön. Nykyisellä rakennuksella on rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa.

Kuusiluodon alue ja Oulujoen suisto sisältyvät Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -inventointiin (kh 27.4.2015 § 185). Yleiskaavassa osoitettu Oulujoen suiston kaupunkipuisto perustuu pääosin Oulun edelliseen yleiskaavaan (yleiskaava 2020) sekä vuonna 2001 valmistuneeseen Oulun kaupunkipuistoselvitykseen (Oulun kaupunki). Kuusiluoto ja Kuusiluodon koulu sisältyvät arvokkaina kohteina myös Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet -inventointiin vuodelta 1986 (Oulun kaupunki).



Kuva: Kuusiluodon maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö arvokkaine rakennuskohteineen. (Ote Pohjois-Pohjanmaan liiton inventoinnista.)

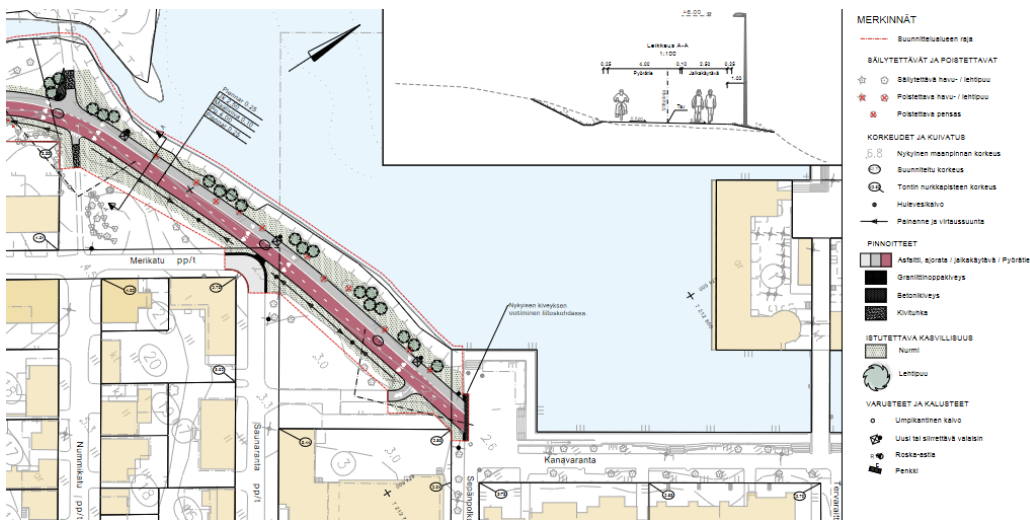
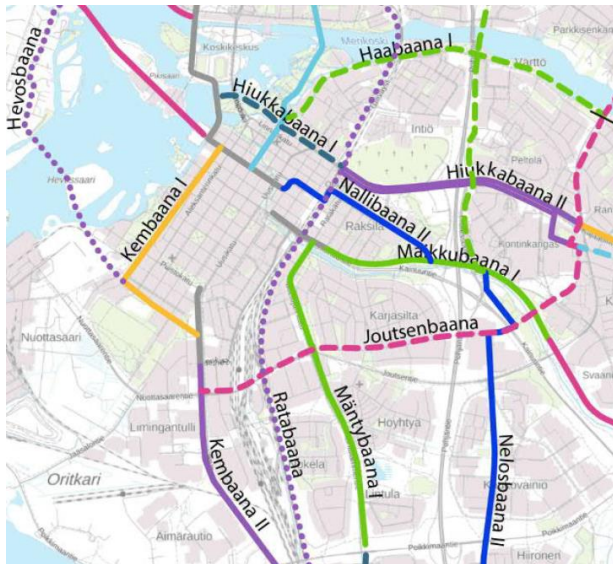
2.2.3 Entisen kauppapiston suojelua koskeva esitys

Suomen Arkkitehtiliitto – Finlands Arkitektförbund ry esitti vuonna 2019 entisen kauppapiston suojelua. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus hylkäsi suojeluesityksen, sillä rakennuksen suojelua koskeva asia tulee ratkaistavaksi vireillä olevan asemakaavoituksen yhteydessä. (POPELY 16.6.2020.)

Museoviraston lausunnossa rakennussuojeluasiasta (27.2.2020) todetaan, että rakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä. Se sijaitsee kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti merkittävässä saumakohdassa, edustaa aikakaudelleen tyypillistä kouluarkkitehtuuria ja on säilynyt julkisivuiltaan alkuperäisenä. Suojelun tarve koskee rakennuksen ulkoasua ja sen asemaa kaupunkikuvassa. Museovirasto pitää olemassa olevan rakennuksen kehittämistä asuinkäyttöön mahdollisena. Rakennuksen suojelu ratkaistaan vireillä olevan kaavamutoksen yhteydessä.

2.2.4 Pyöräilyn baanaverkkosuunnitelma ja rantabaanan rakennussuunnitelma

Pyöräilyn edistämiseksi ja pyöräväylien laatutason parantamiseksi Ouluun on suunniteltu toteutettavan pyöräilyn laatukäytäviä eli niin kutsuttuja baanoja. Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmassa 2030 (yhdltk. 10.12.2019 § 657) on esitetty Oulun kauppatorilta Kempeleen suuntaan johtava pyörätieyhteys, nk. Kembaana. Kembaanan katu- ja ympäristösuunnitelmassa (yhdltk. 8.2.2022 § 78) pyörätie on esitetty Kuusiluodonrantaan. Pyörätie on rakennettu kesällä 2022.



Kuvat: Ote baanaverkkosuunnitelmasta 2030 (Oulun kaupunki 2019) ja ote Kembaanan katu- ja ympäristösuunnitelmasta (Oulun kaupunki, Sweco Infra & Rail Oy 2022). (Ei mittakaavassa.)

2.2.5 Pysäköintinormit

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista, ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt 27.10.2020 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta. Kaupunginhallituksen päätös koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä, ja se pohjautuu muun muassa Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavision 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin.

2.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

2.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

2.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 10.6.2022.

3. Asemakaavan suunnittelu

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kiinteistön omistaja, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, haki kaavamuutosta 7.8.2014 päivätyllä ja 29.10.2015 kirjatulla hakemuksellaan.

Hakijan mukaan kiinteistön toiminta on loppunut vuonna 2012, minkä jälkeen kortteli rakennuksineen on ollut tyhjillään. Hakijan tarkoituksena on purkaa olemassa oleva rakennus ja korvata se uudella asuinrakennuksella. Hakijan kumppanina toimii Rakennusteho Group Oy.

Yhdyskuntalautakunta päätti 22.3.2016 § 111 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen on valmistellut Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakija kumppaneineen on hankkinut asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Kaupunki on ohjannut kaikkea suunnittelua.

Kaavamuutosta varten on neuvoteltu ja solmittu maankäyttösopimus (kh 17.10.2022 § 289, allekirjoitettu 28.11.2022). Yhteistoiminnasta ei ole sovittu erikseen.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy ja muut johdosten haltijat
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Meritulli - Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat / lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä
- Oulun polkupyöräilijät ry

3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 8.4.2016. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdltk. 22.3.2016 § 111) oli nähtävillä 8.4. – 9.5.2016, jolloin siitä saatiin yhteensä 3 lausuntoa tai kirjallista mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä kaavoituksen vastineet on esitetty selostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos (yhdltk. 12.3.2019 § 155) oli nähtävillä 9.4. – 9.5.2019, jolloin siitä saatiin yhteensä 6 lausuntoa tai kirjallista mielipidettä. Palaute sekä kaupungin vastineet on esitetty selostuksen liitteenä. Lisäksi kaavaluonnos esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa 25.4.2019. Tilaisuudesta ei ole muistiota.

Kaavaluonnoksen jälkeen laadittu valmisteluaineisto (yhdltk. 8.6.2021 § 322) oli nähtävillä 18.6. – 31.8.2021. Valmisteluaineisto käsitti kaavamuutoksen tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman, yhteenvedon kaavamuutosta varten laadituista selvityksistä ja suunnitelmavaihtoehdoista sekä yhteenvedon vuonna 2019 nähtävillä olleen kaavaluonnoksen palautteesta. Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 3 lausuntoa tai kirjallista mielipidettä. Palaute sekä kaupungin vastineet on esitetty selostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus (yhdltk. 20.9.2022 § 528) oli nähtävillä 30.9. – 31.10.2022, jolloin siitä saatiin yhteensä 5 lausuntoa tai muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

3.3.3 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan museon sekä Oulun kaupungin kesken on järjestetty kaavamuutosta koskevia viranomaisneuvotteluja 25.6.2020 ja 16.9.2021. Neuvottelujen muistiot ovat selostuksen liitteenä.

3.4 Kaavamuutosta varten laaditut selvitykset

Kaavamuutoksen hakija kumppaneineen on hankkinut asemakaavan pohjaksi seuraavat selvitykset tai suunnitelmat:

- Kuntoarvioraportti 22.5.2012 (Pöyry Finland Oy)
- Rakennushistoriaselvitys 10.6.2014 (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy)
- Ympäristöanalyysi 6.4.2016 (VSU Maisema-Arkkitehdit Oy)
- Mikrobitutkimus 22.10.2018 (Kiwalab)
- Riskikartoitus 25.10.2018 (A-insinöörit Rakennuttaminen Oy)
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 21.11.2018 (A-insinöörit Rakennuttaminen Oy)
- Pohjatutkimuslausunto 19.10.2018 (Pöyry Finland Oy)
- Yhteenvedo tehtyistä tutkimuksista ja perustelut olevan rakennuksen purkamiselle 10.6.2020 (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Rakennusteho Group Oy)
- Vanhan koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön: Rakennetekninen soveltuvuus 5.2.2021 (Insinööritoimisto Putkonen Oy)
- Vanhan koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön: Arkkitehtoninen soveltuvuus 10.2.2021 (Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy)
- Pohjatutkimuslausunto 25.1.2022 (Afray Finland Oy)
- Hulevesiselvitys 21.3.2022 (Afray Finland Oy)

3.4.1 Kuntoarvio

Kuntoarvioraportin (2012) mukaan 1950-luvulla rakennetun rakennuksen rakenteet ovat pääosin alkuperäisiä ja välttäväkuntoisia. Remontteja on tehty vuonna 1986 muun muassa ilmanvaihtoon, vesi- ja viemärlaitteistoon, piha-alueisiin ja katoksiin sekä sisäpintoihin. LVI-tekniikka vanhentunutta ja sähkötekniikka vaatii laajan peruskorjauksen.

3.4.2 Rakennushistoriaselvitys

Rakennushistoriaselvityksessä (2014) on kerrottu kohteen rakennushistoriaa, käyttöhistoriaa ja kaavahistoriaa. Selvityksessä kerrotaan muun muassa, että kaupunginarkkitehti Matti Heikuran suunnittelema rakennus valmistui Oulun kaupungin rakennuttamana Oulun kauppaopiston käyttöön vuonna 1957. Arkkitehtuuriltaan rakennus edustaa niin aikakaudelle kuin suunnittelijalle tyyppillistä, asiallista ja rauhallista 1950-luvun koulurakennusarkkitehtuuria.

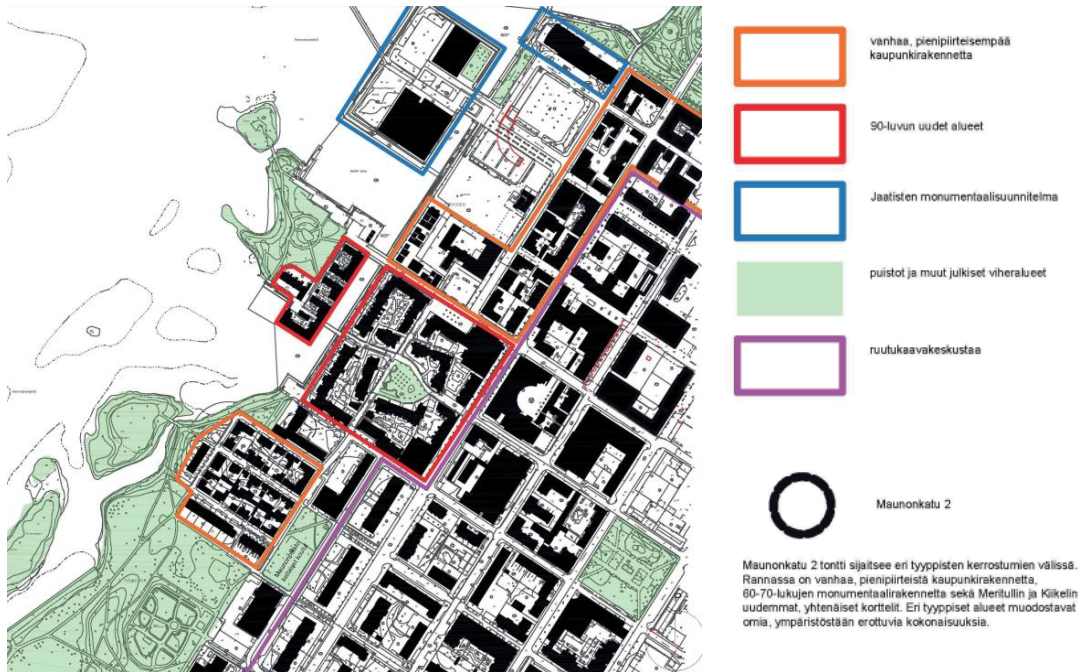
Julkisivuiltaan rakennus on säilynyt huomattavan alkuperäisenä. Rakennusta ei ole laajennettu eikä siitä toisaalta ole purettu merkittäviä rakennusosia pois. Ulkopuolella säilyneitä alkuperäisiä

rakennusosia ja materiaaleja ovat koulusiiven savitiilikatto, liitososan peltikate ja näkyvän sokkeli-pinnan liuskekiviverhous. Sisätiloissa alkuperäisiä osia on näkyvissä muun muassa porrashuoneiden mosaiikkibetonipinnoissa ja kaidarakenteissa, mosaiikkibetonisissa ikkunapenkeissä ja näkyviin jätetyissä välipohjarakenteissa. Sisätilat ovat siistit ja hyväkuntoiset.

3.4.3 Ympäristöanalyysi

Ympäristöselvityksessä (2016) on kuvattu alueen kaavahistoriaa sekä analysoitu alueen maisema- ja kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa. Kaava-alueen maisemallista asemaa on kuvattu muun muassa näkymätarkastelun avulla.

Selvityksen mukaan vanha oppilaitosrakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, kauppatorilta tulevan rantareitin näkymäpääteenä. Eri aikoina rakennetut korttelialueet reunustavat aluetta. Suunnittelussa tulee huomioida katutilat ja näkymät. Pääpainon tulee olla laadussa eikä rakentamisen määrässä. Suunnittelussa on syytä korostaa Kuusiluodon saarimaista olemusta. Kuusiluotoa ympäröivän vyöhykkeen maankäyttö ja rakentaminen voi olla erilaista kuin ruutukaava-alueella ja Meritullissa.



Kuva: Ote ympäristöanalyysistä. (VSU Maisema-arkkitehdit Oy.)

3.4.4 Mikrobiutkimus

Mikrobiutkimus on laadittu vuonna 2018. Mikrobinäytteitä on otettu joistakin väli- ja alapohjien eristeistä. Pesuhuoneen alapohjan puukuitusementtilevyssä on kosteusvaurioon viittaavia mikrobeja.

3.4.5 Riskikartoitus

Riskikartoituksessa (2018) rakennuksen kerrotaan olevan ulkoapäin yleisilmeeltään välttävissä kunnossa ja julkisivurappauksen kunto on huono. Julkisivuissa on useita halkeamia, jotka voivat johtua rakennuksen painumisesta. Vesikatteiden, vesieristeiden ja talotekniikan käyttöikä on päätynyt. Salaojitusta ei ole korjattu tai rakennettu, ja piha-alueen kaadot eivät ole riittäviä. Välipohjien pintabetoni on heikkoa, ja lattiapäällysteet ovat vanhoja. Nykynormien pohjalta välipohjien kantavuus ei ole riittävä. Sisätiloissa tuntuu mikrobiperäistä hajua. Rakennuksen korjausasteeksi arvioidaan 123 %. (Korjausaste kuvaa korjaustoimenpiteiden kustannuksia suhteessa uuden rakentamiseen.)

3.4.6 Asbesti- ja haitta-ainekartoitus

Asbesti- ja haitta-ainekartoituksen (2018) mukaan asbestia on muun muassa putkieristeissä, juh-lasiiven vesikatossa ja pienellä alueella lattiatasoitteiden alla. PAH-yhdisteitä on pienellä alueella lattian tervapaperissa.

3.4.7 Pohjatutkimuslausunto

Vuonna 2018 annettu pohjatutkimuslausunto perustuu tammikuussa 2016 tehtyyn pohjatutki-mukseen. Lausunnon mukaan tontin länsi- ja pohjoisosassa uudisrakennukset tulee perustaa tu-kipaaluille. Tontin etelä- ja itäosassa ainakin matalat uudisrakennukset on mahdollista perustaa maanvaraisesti, kun taas korkeat ja painumille arat rakennukset perustetaan paaluille.

Jos nykyinen rakennus säilytetään ja muutetaan asuinkäyttöön, joudutaan sen runkorakennetta muuttamaan ja vahvistamaan. Perustuksia voidaan vahvistaa paalutuksella, mutta alapuolella oleva hienojakoinen kerrostuma voi häiriintyä, mikä aiheuttaa riskin työnaikaisille painumille ja rakenteellisille vaurioille.

3.4.8 Perustelut olevan rakennuksen purkamiselle

Hakija kumppaneineen on laatinut yhteenvedon (2020) tehdyistä selvityksistä sekä perustellut op-pilaitosrakennuksen purkamista. Yhteenvedon mukaan laaditut selvitykset osoittavat, ettei raken-nusta ole mahdollista korjata asuinkäyttöön.

3.4.9 Vanhan koulurakennuksen rakennetekninen soveltuvuusarvio

Rakenneteknisen soveltuvuusarvion (2021) mukaan vanhan koulurakennuksen runko ei ole koh-tuullisilla muutoksilla sovellettavissa asuinkerrostalon runkorakenteeksi. Muun muassa asuinra-kentamisen ääni- ja palotekniset vaatimukset edellyttävät uuden rungon ja perustusten rakenta-mista olemassa olevan rakennuksen sisälle. Vanhan rakennuksen energiatehokkuus on heikko. Kellaria on vaikea korjata asuinkäyttöön. Mikrobit voivat liikkua ulkoseinien eristeiden kautta si-säilmaan. Vanha rakennus suositellaan korvattavaksi uudisrakennuksella.

3.4.10 Vanhan koulurakennuksen arkkitehtoninen soveltuvuusarvio

Arkkitehtonisen soveltuvuusarvion (2021) mukaan vanhan rakennuksen säilyttämisen tarkoituk-senmukaisuus voidaan kyseenalaistaa. Vanhaan runkoon muodostettavien asuntojen pohjat ovat vaikeita, ja rakennuksen kapea runko mahdollistaa asuntojen sijoittamisen vain toiselle ulkosei-nälle, mikä heikentää tilankäytön tehokkuutta. Vanhassa rakennuksessa tarvitaan huomattavia muutoksia, jos rakennus muutetaan esteettömään asuinkäyttöön. Lisäksi rakennuksen säilyneisyys muuttuu, jos halutaan ulkopuolinen lisäeristys tai lasitetut parvekkeet.

3.4.11 Pohjatutkimusraportti

Vuonna 2022 laadittu pohjatutkimusraportti tähtää uudisrakentamiseen ja perustuu tammikuussa 2016 tehtyyn pohjatutkimukseen. Lausunnon mukaan uusi asuintalo perustetaan paaluilla. Auto-halli voidaan perustaa myös maanvaraisesti. Rakentaminen edellyttää pohjaveden pysyvää alen-tamista 0,5...0,6 m. Pohjavesitasossa pohjamaa on hienojakoista hiekkaa ja moreenia, jonka ve-denläpäisevyys on pieni, ja pohjaveden pinnan alentamisen vaikutusalue arvioidaan pieneksi. Sul-faattimaiden esiintymistodennäköisyys on arvioitu pieneksi alueen sijainnin pohjalta. Maanäyt-teissä ei ole havaittu viitteitä happamista sulfaattimaista.

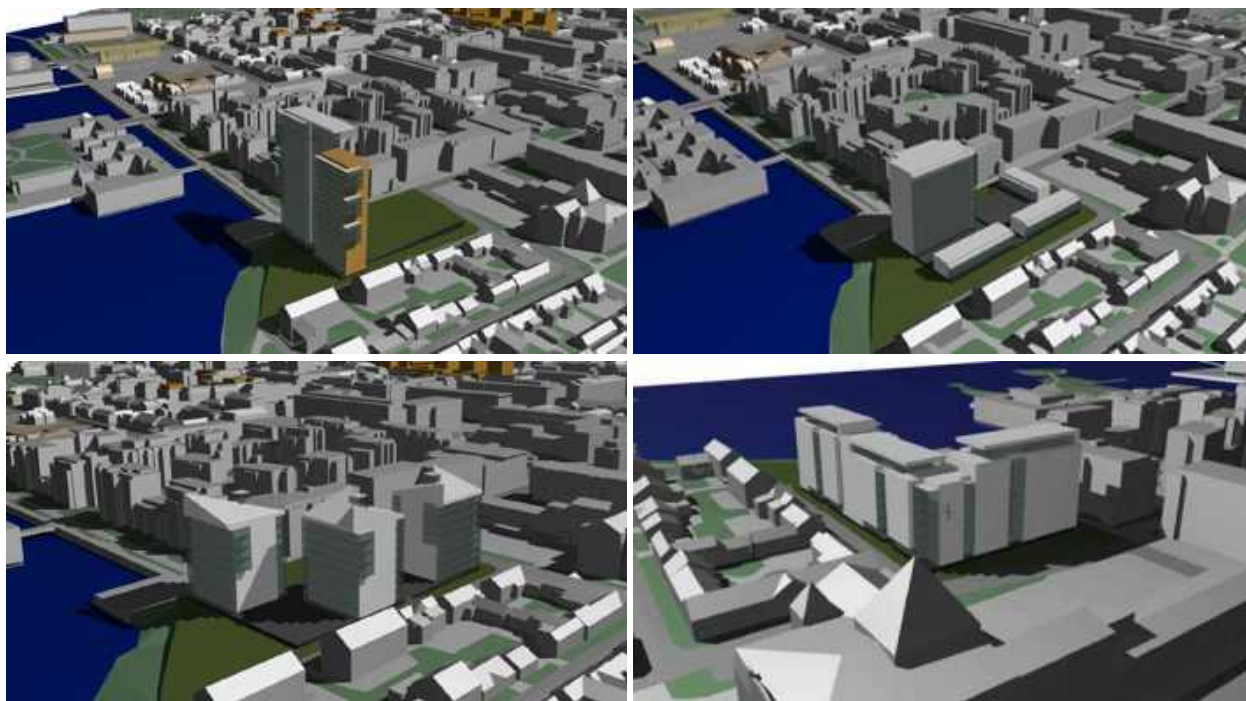
3.4.12 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksen (2022) mukaan kaava-alueen hulevedet johdetaan nykyään Sepänkujan betonisen hulevesiviemärin kautta suistoon. Johdon kapasiteetti on ylitetty, minkä vuoksi korttelissa muodostuvia hulevesiä suositellaan viivytettäväksi. Hulevesitulvan aikana vesiä lammikoituu Maunonkadun ja Sepänkadun risteykseen, josta pintavedet purkautuvat Sepänpolkua pitkin mereen. Korttelin rakentaminen ei muuta tulvareittejä. Rakennettavan autohallin sisäänajon tulisi sijaita Sepänpolun tulvareitin tason yläpuolella.

3.5 Suunnitelmavaihtoehdot

3.5.1 Ensimmäiset suunnitelmavaihtoehdot

Vuoden 2016 aikana hakija kumppaneineen teetti useita erilaisia uudisrakentamiseen tähtäviä suunnitelmavaihtoehtoja (Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy). Olemassa olevan rakennuksen säilyttämiseen tähtävä vaihtoehto ei vielä laadittu.



Kuvat: Otteita vuonna 2016 laadituista suunnitelmavaihtoehdoista. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Ky.)

Vaihtoehtoja vertailtaessa todettiin muun muassa seuraavaa:

- Ympäristöään selvästi korkeammat (12-, 16- ja 20-kerroksiset) rakennukset ovat vaikeasti sovitettavissa suistoalueen avoimeen maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä viereisten asuntoalueiden mittakaavaan.
- Townhouse -tyyppiset II–III -kerroksiset rakennukset eivät toteuta hakijan tavoitteita. Asuntojen myytävyyks koetaan heikoksi.
- Meritullin alueen kaltaista tehokkuutta ja kerroslukua pidetään täydennysrakentamiselle sopivana.
- Rannan suuntaan avoin korttelirakenne jaksottaa pitkää rannan suuntaista kaupunkijulkisivua.
- Uudisrakennus tulee sijaitsemaan pitkän rantanäkymän päätteellä.

3.5.2 Korttelitutkielma (2018)

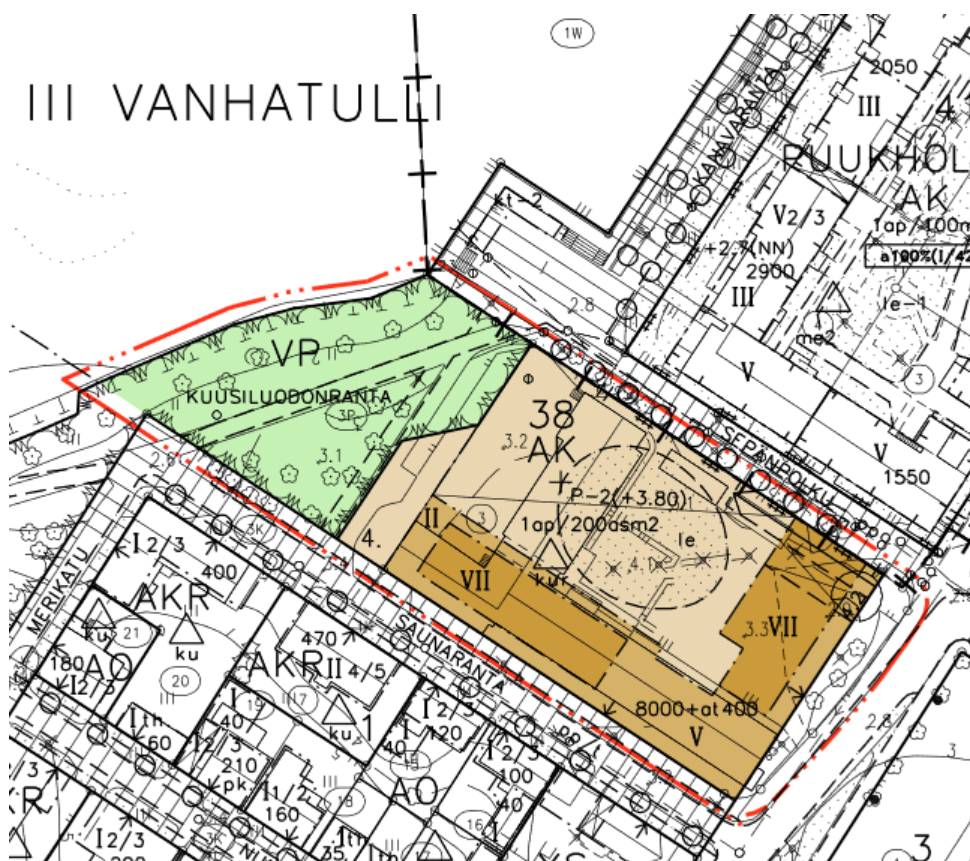
Vuonna 2018 hakija kumppaneineen teetti kaavamuutoksen pohjaksi uudisrakentamiseen tähtäävän korttelitutkielman (Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy). Kaava-alueelle esitettiin seitsemänkerroksista asuinkerrostaloa sekä pihakannen alle sijoittuvaa pysäköintitilaa.



Kuva: Otteita kaavaluonnoksen pohjana olleesta viitesuunnitelmasta 7.6.2018 (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy).

3.5.3 Kaavaluonnos

Hakijan viitesuunnitelman (korttelitutkielman) pohjalta Oulun kaupunki valmisteli asemakaavaluonnoksen (yhdltk. 12.3.2019 § 155). Tontti esitettiin muutettavan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, joka korvaa purettavan rakennuksen. Asuinrakennusoikeudeksi esitettiin 8000 k-m². Lisäksi varattiin rakennusoikeutta 400 k-m² autosuojia sekä talous- ja huoltotiloja varten.



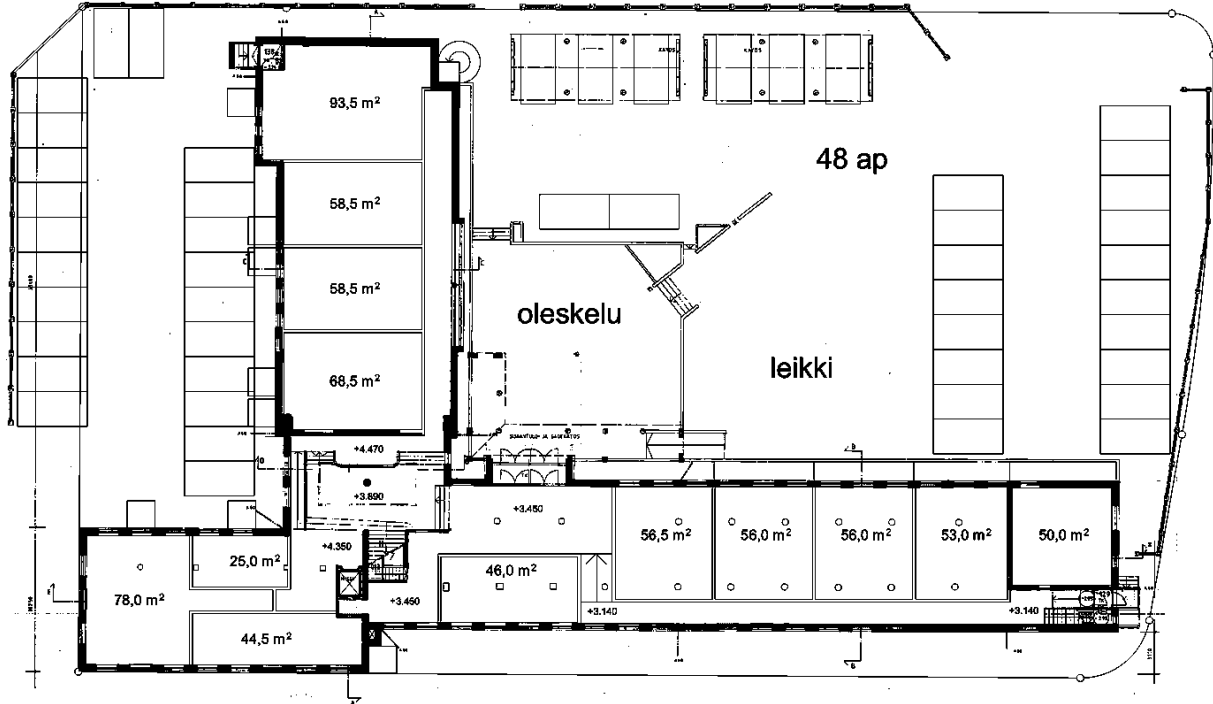
Kuva: Kaavaluonnos 2019. (Oulun kaupunki. Suunnittelija: Uki Lahtinen.)

3.5.4 Uudet suunnitelmavaihtoehdot

Kaavaluonnoksen palautteen sekä ensimmäisen viranomaisneuvottelun keskustelun pohjalta hakija kumppaneineen laati kaksi uutta suunnitelmavaihtoehtoa (2021). Ensimmäisenä vaihtoehtona oli, että tontille rakennetaan olemassa olevan oppilaitosrakennuksen korvaava uusi asuinrakennus. (Kaavaluonnoksen pohjana ollut viitesuunnitelma päivitettiin.) Toisena vaihtoehtona esitettiin maakunnallisesti arvokkaan rakennuksen suojelua ja korjaamista asuinkäyttöön. Vaihtoehdot olivat nähtävillä osana kaavan valmisteluaineistoa (yhdltk 8.6.2021 § 322).

Uudisrakentamiseen tähtäävässä suunnitelmavaihtoehdossa kortteliin esitettiin seitsemän- tai kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa, joka korvaa purettavan rakennuksen. Asuinrakentamista esitettiin noin 8000 k-m², mikä hakijan mukaan vastasi noin 120 asuntoa. Kaupungin pysäköinti-normipäätös edellytti tontille vajaa 50 autopaikkaa, mutta hakija varautui suunnitelmassaan 78 autopaikkaan. Autopaikkojen kaavailtiin sijoittuvan rakennuksen viereen toteuttavan pihakannen alle, jolloin kannen päälle voidaan toteuttaa oleskelu- ja leikkialueita sekä istutettuja alueita. Pyöräpaikat voitiin sijoittaa asuinkerrosten alle, lähelle maanpintaa.

Rakennuksen suojelemiseen tähtäävässä suunnitelmavaihtoehdossa rakennuksen julkisivut esitettiin säilytettävän mahdollisimman alkuperäisinä. Kapearunkoisen rakennuksen sisälle suunniteltiin vajaa 50 asuntoa, jotka avautuvat pääosin rakennuksen sisääntulopihalle tai suistomaisemaan. Asuntoihin kaavailtiin ranskalaisia parvekkeita tai ulokeparvekkeita. Rakennuksen maanpäälliseksi laajuudeksi esitettiin alle 4000 k-m². Kaupungin pysäköintinormipäätös edellyttää reilu 20 autoa paikkaa, mutta hakija varautui suunnitelmassaan kaksinkertaiseen autopaikkamäärään. Autopaikat osoitettiin maantasoon, Maunonkadun ja Kuusiluodon rannan lähelle, jolloin pihalle voitiin suunnitella pyöräpysäköintipaikkoja, oleskelu- ja leikkialueita, nurmialueita ja istutuksia.



Kuvat: Otteita rakennuksen säilyttämiseen tähtäävästä rakennustutkielmista 1.6.2019 ja 20.1.2021 (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy).

3.5.5 Suunnitelmavaihtoehtojen arviointi

Suunnitelmavaihtoehtojen vaikutuksia kuvattiin osana nähtävillä ollutta valmisteluaineistoa.

Molempien suunnitelmavaihtoehtojen katsottiin tukevat keskustan kehittämistä sekä olemassa tontin hyödyntämistä Kuusiluodon ja Meritullin aluetta täydentävään asuinkerrostalorakentamiseen.

Uudisrakentamiseen tähtäävän suunnitelmavaihtoehdon arvioitiin tukevan hyvin keskustan täydennysrakentamista ja keskustan asukasluvun lisäämistä. Uusista asunnoista avautuu näkyviä puistoon ja suistoon. Kaupunkikuva ja katutilan luonne muuttuvat erityisesti Maunonkadun ja Sepänpolun puolella, jossa uudisrakennukset sulkevat katutilaa. Sepänpolun varressa uudisrakennus pysäköintikansineen rakennetaan katualueen reunaan, noin 8–9 metrin päähän kadun toisella puolella olevien asuinrakennusten parvekkeista, mikä vaikuttaa olemassa olevien asuntojen näky-miin, etenkin maantason lähellä. Autokansi sijoittuu yli kaksi metriä Sepänpolkua ylemmäksi, ja kannen päällä oleva kaide ulottuu yli kolme metriä katu ylemmäksi. Kannen päällä voi olla kevyitä istutuksia. Sepänpolun ja Maunonkadun varressa olevat koivut poistuvat. Saunarannan varressa uudisrakennus sijoittuu katualueen reunaan, noin 12 metrin päähän olemassa olevista asuinrakennuksista. Olemassa olevien asuntojen näkymät suiston suuntaan säilyvät pääosin nykyisenkaltaisina. Nykyinen ajoyhteys tontille Saunarannan kautta sekä rannan puoleinen pysäköintialue poistuvat. Maakunnallisesti arvokas koulurakennus puretaan, ja Kuusiluodon kerroksellinen rakennusperintö köyhtyy. Uudisrakentaminen muuttaa maisemakuvaa myös meren puolella. Pohjaveden korkeuden ja tulvariskien vuoksi pysäköintikellarin toteuttaminen edellyttää hyvää vesien hallintaa: vesitiiviitä rakenteita, salaojittamista sekä pumppausta.

Hakija kumppaneineen arvioi uudisrakentamisvaihtoehdon toteuttavan parhaimmin maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Uudisrakentamisen avulla voidaan varmistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset. Uudisrakennus on rakentajan näkökulmasta toteuttamiskelpoinen.

Rakennuksen suojeluun tähtäävässä vaihtoehdossa olemassa oleva rakennus muutetaan asuinkäyttöön, ja maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö säilyy. Uudet parvekkeet muuttavat rakennuksen julkisivuja, mutta rakennuksen arvot ovat hyvin säilytettävissä esimerkiksi ulokeparvekkeiden tai ranskalaisten parvekkeiden avulla. Sepänpolun varren puusto säilyy, ja tontille on mahdollista istuttaa suuriakin puita. Jos pysäköintipaikkoja sijoitetaan rakennuksen rannanpuolelle, tulee nykyisenkaltainen ajoyhteys Saunarannan kautta säilymään.

Kaavamutoksen hakija kumppaneineen arvioi, ettei olemassa olevan rakennuksen asuinkäyttö ole teknisesti eikä taloudellisesti mahdollista. Asuinkäyttö muuttaa rakennuksen ilmettä ja vaikuttaa arvojen säilymiseen. Rakennuksen kapea runko heikentää tilankäytön tehokkuutta, mikä puolestaan lisää yksikkökustannuksia. Nykyisen rakennuksen asuinkäyttö edellyttää laajoja toimenpiteitä. Muutos on teknisesti vaikeaa, kalliista ja riskialtista. Muun muassa äänitekniset vaatimukset ja esteettömyysvaatimukset vaikeuttavat asuinkäyttöä. Rakennuksen sisälle tulisi rakentaa uusi runko, ja lisäkuormien vuoksi perustuksia tulisi vahvistaa. Maaperä aiheuttaa riskejä rakennukselle. Kellarissa on PAH-yhdisteitä sekä viitteitä mikrobeista. Rakennuksen sijainti kuitenkin tukee asuinkäyttöä. Muu kuin asuinkäyttö on hakijan näkökulmasta mahdotonta, koska muulle käytölle ei ole kysyntää. Hakija arvioi, ettei Oulun yliopistolla, Oulun kaupungilla tai ammattikorkeakoululla ole käyttöä opetusrakennukselle. Hakija katsoo myös, että Oulussa on vajaakäytössä olevia toimisto- ja liiketiloja; toimistotilojen kysyntä on laskussa ja liiketiloissa on ylitarjontaa. Rakennus ei sovellu varastokäyttöön. Myöskään uusia hotelleja ei hakijan arvion mukaan tarvita. Hakija näkee vaatimuksen kohteen korjaamisesta kohtuuttomaksi taloudellisista ja terveydellisistä syistä, sillä rakennuksen korjaaminen ei ole perusteltua mihinkään käyttötarkoitukseen. Lisäksi hakija huomauttaa, että kaavamääräysten kohtuullisuutta tulee arvioida, suojelumääräysten tulee olla

maanomistajalle kohtuullisia, rakennuksen suojeleminen on omistajan näkökulmasta kohtuutonta, ja Oulun kaupunki on korvausvelvollinen, jos rakennus suojellaan.

Kaupungin vaativien korjauskohteiden katselmustyöryhmä arvioi (8.9.2020 ja 9.3.2020), että rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön on vaativaa, kallista ja riskialtista. Laadittujen selvitysten perusteella ei kuitenkaan voida sanoa, ettei olemassa oleva rakennus ole korjattavissa asuinkäyttöön tai muuhun käyttöön. Varmuus ratkaisusta saadaan vain suunnittelun kautta. Muutos asuinkäyttöön voi myöhemmin osoittautua epätarkoituksenmukaiseksi tai liian kalliiksi. Helpoimmin rakennus olisi korjattavissa nykyiseen käyttötarkoitukseensa tai johonkin muuhun kuin asuinkäyttöön. Kun rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan, noudatetaan uutta käyttöä koskevia määräyksiä. Välipohjien vahvistukset voivat edellyttää uutta runkoa ja perustuksia. Perustusten vahvistaminen lienee kuitenkin mahdollista. Vaurioituneen kellarin korjaaminen vakituiseen oleskelukäyttöön voi olla vaativaa, mutta toisaalta kellari voitaneen poistaa käytöstä rakennuksen arvojen vaarantumatta. LVI-ratkaisut lienevät sovitettavissa rakennukseen asuinkäytössä tai muussa käytössä.

Jos rakennushankkeesta ei saada kannattavaa, voi rakennus jäädä pitkäksi ajaksi ilman käyttöä. Rakennus ympäristöineen on joka tapauksessa pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Kohtuutonkin suojelemääräys voidaan sisällyttää kaavaan, jos sellainen on tarpeen rakennuksen suojelemiseksi. (MRL 57.3 §) Kiinteistönomistaja voi olla oikeutettu saamaan kaupungilta korvauksen suojelemääräyksen aiheuttamasta haitasta ja vahingosta. Käytännössä korvausvelvollisuuteen johtavia suojelekaavoja ei ole laadittu tai suojelesta on sovittu osana kaavoitukseen liittyvää maankäyttösopimusta. Suojelemääräysten kohtuullisuutta voidaan tarkastella asemakaavaa laadittaessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § ja 57 § säätelevät asemakaavan sisältöä ja kaavamääräyksiä. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Maankäyttö- ja rakennuslain 117a §, 117c §, 118 § ja 166 § puolestaan säätelevät rakentamisen yleisiä edellytyksiä sekä rakennetun ympäristön hoitoa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttöiän. On myös huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen. Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

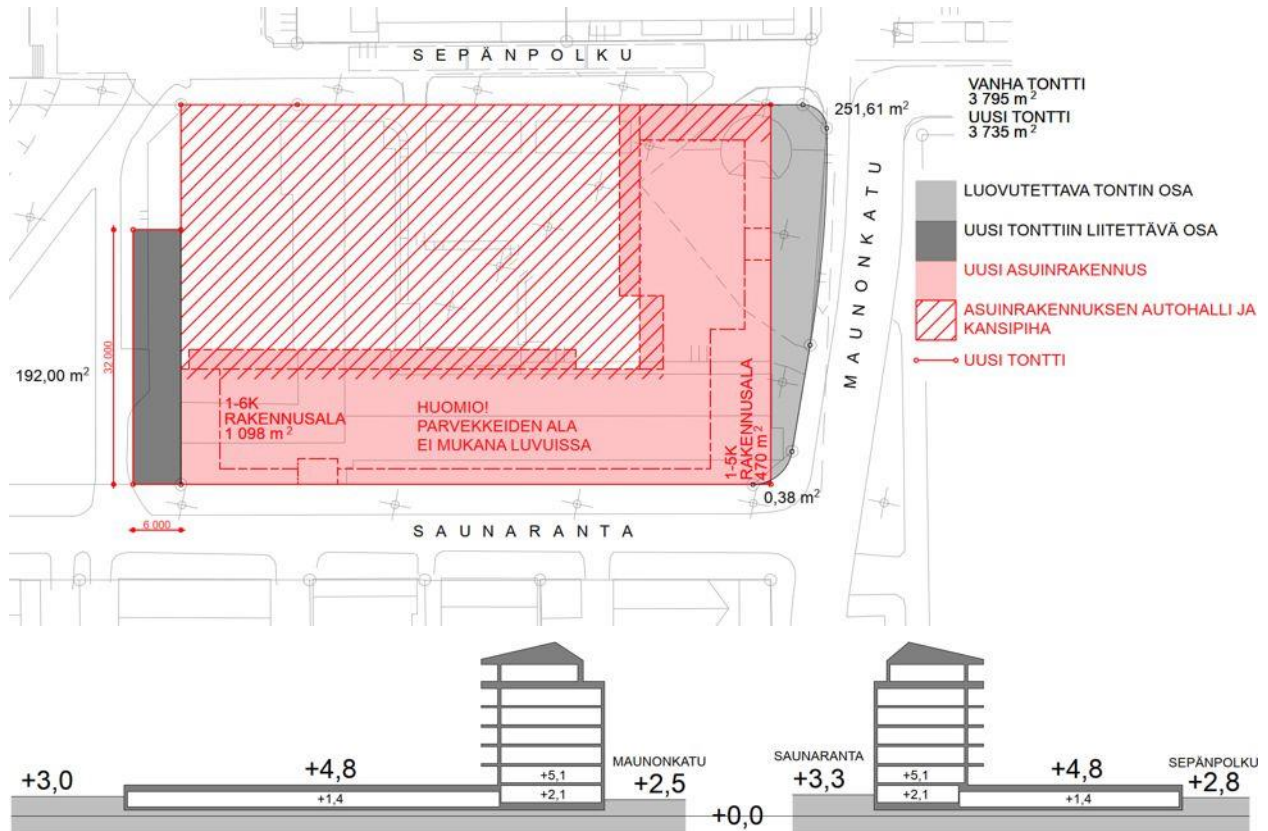
Viranomaisneuvotteluissa (25.6.2020 ja 16.9.2021) todettiin, että maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää rakennetun ympäristön vaalimista ja arvojen säilyttämistä asemakaavaa laadittaessa. Olemassa olevan rakennuksen maakunnalliset arvot toimivat kaavoituksen lähtökohtana, ja kulttuuriympäristön arvot on mahdollista säilyttää. Viranomaiset puolsivat olemassa olevan rakennuksen suojeleminen ja korjaamista.

3.5.6 Vaihtoehdon valinta

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut (johtoryhmä 20.9.2021) valitsi kaavaehdotuksen pohjaksi uudisrakentamiseen tähtäävän vaihtoehdon.

3.6 Asemakaavan viitesuunnitelma

Hakija kumppaneineen on tarkistanut uudisrakentamiseen tähtävään viitesuunnitelmansa. Uusin korttelitutkielma (12.5.2022) on laadittu aiemmin nähtävillä olleen uudisrakentamisvaihtoehdon pohjalta. Kaava-alueelle esitetään seitsemänkerroksista asuinkerrostaloa, joka rajaa Maunonkatua, Saunarantaa ja Sepänpolkua. Asuinkerrostalon ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan pyöräpysäköinnin tilat ja asuntojen irtaimistovarastot. Ensimmäisen kerroksen lattia on 0,4...0,7 metriä Sepänpolun alapuolella ja 1,0...1,3 metriä Saunarannan alapuolella. Asuinrakennuksen pohjoispuolelle esitetään osittain maan alle sijoitettavaa pysäköintitilaa, jonka päällä on pihakansi istutuksineen. Pysäköintitila rajaa Sepänpolkua, ja pysäköintitilaan johtavan luiskan aukko sijoitetaan Maunonkadulle. Pihakannelle johtaa luiska Saunarannalta.



Kuvat: Viitesuunnitelman tontti rakennuksineen sekä leikkauksia. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy 12.5.2022.)



Kuvat: Viitesuunnitelmaa havainnollistavia näkymiä Kanavanrannalta ja Rommakonselältä. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy 12.5.2022.)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavakartta määräyksineen

Uudisrakentamisen ja asuinkäytön mahdollistava kaavamuutos perustuu hakijan viitesuunnitelmaan sekä muihin kaavaa varten laadittuihin suunnitelmiin ja selvityksiin.

Muodostuva kortteli 38 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelin nykyistä rajausta muutetaan, ja korttelin pinta-ala pienenee nykyisestä 3 795 m²:stä 3 736 m²:iin. Maunonkadun katualuetta laajennetaan ja osa Kuusiluodonrannan puistoa (VP) liitetään kortteliin. Kortteli muodostuu yhdestä tontista (n:o 4). Tonttijako on sitova.

Maunonkadun ja Saunarannan varteen osoitetaan L-kirjaimen muotoinen rakennusala, jolle voidaan rakentaa enintään seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo. Ylin kerros on hieman sisäänvedetty kadun reunasta ja rakennusalan päädyistä. Asuinkerrosten rakennusoikeus on 8 460 k-m² (kerrosalaneliometriä). Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta tontille saadaan rakentaa asuinkerrosten ja pihakannen alle sijoituvia tiloja sekä pysäköintitilaan johtava katettu ajo-luiska. Pihakannen likimääräiseksi korkeusasemaksi osoitetaan N2000 + 4,8 m.

Autojen ja pyörien pysäköinnistä määrätään kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen (2018) mukaisesti. Pyöräpysäköinnin laadusta määrätään yhdyskuntalautakunnan päättämän soveltamisohjeen (2020) mukaisesti. Asuinkerrostaloa varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 210 asutokerrosalaneliometriä kohti, vähintään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 asutokerrosalaneliometriä kohti, vähintään 3 liikuntaesteetöntä autopaikkaa sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 30 asutokerrosalaneliometriä kohti. Autopaikkojen ajoyhteys järjestetään Maunonkadulta. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Vähintään puolet pyöräpaikoista sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Lisäksi ulkoiluvälinevarastoon järjestetään tila 1 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asutokerrosalaneliometriä kohti. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

Rakennus ympäristöineen suunnitellaan siten, ettei vesien lammikoituminen, tulviminen tai poisjohtaminen aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Lisäksi merivesitulvalle alttiit rakennusosat sijoitetaan korkeustason N2000 + 2,80 m yläpuolelle. Korttelialueelle toteutetaan myös mahdollisimman laajoja alueita, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään. Hulevesiä koskevat määräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesiselvitykseen.

4.3 Kaavan keskeiset vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset keskustaan ja kaupunkirakenteeseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin hyödyntämisen asuinkerrostalorakentamiseen. Uuteen asuintaloon arvioidaan toteutuvan noin 120...140 asuntoa, joihin voi muuttaa noin 210 asukasta. Pääosasta asuntoja avautuu näkymiä puistoon ja suistoon, mikä tukee kohteen kiinnostavuutta.

Asuinrakentaminen edistää Oulun keskustan asukasluvun lisäämistä. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään, ja maankäytön tehokkuus kasvaa. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä tukee ympäristöystävällistä liikkumista. Tehostaminen edistää siten tavoitteita, jotka on ilmaistu muun muassa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa, Uuden Oulun yleiskaavassa, Oulun kaupunkistrategiassa, Oulun keskustavisiossa 2040, Oulun seudun ilmastostrategiassa, Oulun ilmasto-ohjelmassa sekä Oulun ympäristöohjelmassa.

Vanhoja toimitiloja poistuu reilu 5 000 k-m². Purettavan rakennuksen käyttö on päättynyt, eikä tiloissa enää ole ollut toimintaa viime vuosina.

4.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja näkymiin

Kaavamuutos ei tue koulurakennuksen säilyttämistä. Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde puretaan. Purettava rakennus on osa Kuusiluodon maakunnallisesti arvokasta aluekokonaisuutta. Alueen rakennusperintö köyhtyy, kun yksi sen vanhoista kerrostumista häviää. Purettava rakennus liittyy kaupunkikuvallisesti viereiseen Suomalaisen yhteiskoulun pyramidikattoiseen lukiorakennukseen, joka toimii alueen maamerkinä. Julkisten arvorakennusten paino alueella vähenee.

Uusi asuintalo poikkeaa Kuusiluodon pienimittakaavaisista asuinrakennuksista. Se on purettavaa julkista rakennusta suurempi, mutta sen korkeus mukailee purettavaa rakennusta ja viereisiä Meritullin asuinkortteleita. Uudisrakennusten kerroslukua ja korkeutta voidaan pitää alueen keskeiseen sijaintiin nähden maltillisena: olemassa olevien rakennusten lähelle kaavoitetaan usein paljon korkeampiakin taloja. Korttelialueen maankäytön tehokkuuden kasvu on tavanomaista, ja muodostuva kaupunkikuva vaikuttaa tasapainoiselta.

Kaduilta ja naapurikiinteistöistä avautuvat näkymät muuttuvat. Uusi asuinrakennus pysäköintitiloineen sulkee katutiloja. Katunäkymä muuttuu erityisesti Maunonkadun ja Sepänpolun varressa. Uusi asuinrakennus sijoittuu noin yhdeksän metrin päähän Sepänpolun toisella puolella olevan viisikerroksisen asuinrakennuksen lähimmistä parvekkeista, ja suurelta osin maan päälle rakennettava pysäköintitila sijoittuu noin kahdeksan metrin päähän maantasolla olevista lähimmistä parvekkeista. Sepänpolun suistonäkymä sulkeutuu maanpinnan lähellä ja avautuu katutason yläpuolella olevissa kerroksissa. Pysäköintitilan päällä oleva piha rakennetaan noin kaksi metriä Sepänpolun ylemmäksi. Kansipihaa rajaavat räystäät, ylösnostot ja kaiteet nousevat tätä korkeammalle: kaiteen yläreuna tulee olemaan noin 3,5 metriä kadun yläpuolella.

Saunarannan varressa uudisrakennus sijoittuu katualueen reunaan, noin 12 metrin päähän olemassa olevista 1–2-kerroksista asuinrakennuksista. Uusi asuinrakennus sijoittuu suurelta osin nykyistä oppilaitosrakennusta lähemmäksi vanhoja asuintaloja. Katunäkymä muuttuu, mutta kaavamuutos ei vaikuta olennaisesti kadulta tai kadunvarren asunnoista avautuvaan suistonäkymään. Uudisrakennuksen länsipää sijoittuu purettavan rakennuksen paikalle. Uudisrakennuksen kuudennen kerroksen räystääs sijoittuneen vain vähän purettavan rakennuksen räystäätason (N2000 + 21,5...21,8 m) yläpuolelle.

Uusi asuinrakennus pysäköintitiloineen muuttaa maisemakuvaa rannan puolella. Valtaosa asuntojen parvekkeista avautuu suiston vesipeilin suuntaan. Pysäköintitilan muurimainen julkisivu kansipihoinen muodostaa näkyvän ja umpinaisen päätteen Kanavanrannalle, ja kansipihaa rajaavan kaiteen yläreuna tulee olemaan noin 3,5 metriä ranta-aukion yläpuolella. Aukiolta kansipihalle johtavan portaan avulla voidaan hiukan keventää rantaa sulkevaa julkisivua.

Istutettavien puiden ja pensaiden avulla voidaan puolustaa kaupunkitilan viihtyisyyttä. Kannen päällä voi olla puita, jos istutukset alustoitse huomioidaan rakenteiden kantavuudessa. (Käytännössä suuret puut ovat harvinaisia kansipihoilla.) Sepänpolun ja Maunonkadun varressa olevat koivut eivät säily. Kansipihan ja pyörätien välissä olevalle 3,5 metriä leveälle istutuskaistalle saattaa olla mahdollista istuttaa kapeakasvuisia puita, joiden latvus jää katualueelle, mutta aivan asuinrakennuksen viereen puita ei voida istuttaa. (Yleensä pieniä puita voidaan istuttaa noin neljän metrin päähän julkisivuista ja suuria puita voidaan istuttaa noin kuuden metrin päähän julkisivuista. Lisäksi johdot huomioidaan istutusten sijoituksessa.)



Kuva: Ote viitesuunniteman pihapiirroksista. (Rakennusteho Group Oy, VSU maisema-arkkitehdit Oy 2022.) Käytännössä korttelin ympäristöön ei voida istuttaa puita aivan piirroksessa esitetyllä tavalla.



Kuvat: Näkymä Sepänpolulta rantaan. Vasemmalla nykyinen tilanne ja oikealla viitesuunnitelmaa havainnollistava tilanne. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy 12.5.2022.) Käytännössä Sepänpolun varren koivut poistuvat eikä kapeaan katutilaan voida istuttaa puita aivan esitetyllä tavalla.



Kuvat: Näkymä Sepänpolun päätteenä olevalta ranta-aukiolta keskustaan. Vasemmalla nykyinen tilanne ja oikealla viitesuunnitelmaa havainnollistava tilanne. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy 12.5.2022.) Käytännössä Sepänpolun varren koivut poistuvat eikä kapeaan katutilaan voida istuttaa puita aivan esitetyllä tavalla.



Kuvat: Näkymä Saunarannalta. Vasemmalla nykyinen tilanne ja oikealla viitesuunnitelmaa havainnollistava tilanne. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy 12.5.2022.)



Kuva: Viitesuunnitelmaa havainnollistava näkymä Maunonkadun ja Saunarannan risteyksestä. (Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy 12.5.2022.)

4.3.4 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Kaava-alueen sijainti tukee liikkumista jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Maunonkadun katutilan leventäminen tukee jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kehittämistä.

Kaavamuuos noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä (26.3.2018) pysäköintinormeista. Tarvitavat autojen pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannen alle siten, että pysäköintitilan lattia on reilun metrin maanpinnan alapuolella. Suunnitelmassa varaudutaan hiukan normia suurempaan auto-paikkamäärään: normi edellyttää noin 53 autopaikkaa, ja suunnitelmassa esitetään yli 75 auto-paikka.

Uudet asukkaat aiheuttavat noin 150 automatkaa vuorokaudessa. Käytännössä pysäköintiin soveltuvien alueiden ja tilojen määrä rajoittaa autoliikenteen kasvua. Uuden pysäköintitilan ajoyhteys sekä jätehuolto järjestetään Maunonkadun kautta. Nykyinen rannan puoleinen pysäköintialue poistuu. Katuverkon välityskyky on riittävä, eikä liikenne aiheuta ongelmia. Kaavahankkeella ei ole olennaista vaikutusta liikenteen turvallisuuteen. Oppilaitoksen toiminnasta aiheutunut liikenne ja pysäköinti lähikaduilla on päättynyt jo aiemmin.

Kaavan viitesuunnitelmassa sisäpihan pyöräpysäköintipaikat on sijoitettu näkemäesteiden taakse, kauaksi asuinrakennuksen sisäänkäynneistä. Kellarin pyöräpysäköintitilat ovat ahtaita, ja erikoispyörien pysäköintitilat sijaitsevat pitkän ja kapean käytävän varrella. Pyörien pysäköinti, taluttaminen ja kääntäminen voi olla vaikeaa.

4.3.5 Vesienhallinnan ja pohjarakentamisen vaikutukset

Pohjaveden korkeuden ja tulvariskien vuoksi pysäköintikellarin toteuttaminen edellyttää hyvää vesien hallintaa: riittäviä tulvakynnyksiä, vesitiiviitä rakenteita, salaojittamista sekä pumpausta. Maunonkadulta pysäköintitilaan johtavan luiskan tulvakynnys voi olla syytä nostaa merivesitulvan aaltoiluvaran ja Sepänpolun korkeimman kohdan yläpuolelle.

Hakija välttää pohjavedenpinnan olennaisen alentamisen rakentamalla pysäköintitilan osittain maan päälle ja varomalla syvien kellareiden rakentamista. Pohjaveden pintaa alennetaan pysyvästi vain 0,5...0,6 metriä, kun asuinrakennuksen ja autohallin perustukset ulottuvat korkeustasolle N2000 +0,0...0,5. Pohjavesitasossa oleva pohjamaa on hienojakoista hiekka ja moreenia, joissa vedenläpäisevyys on pientä. Pohjaveden pinnan alentamisen vaikutukset arvioidaan vähäisiksi.

Rakentamisen tai paaluttamisen ei arvioida aiheuttavan painumia ympäröiviin rakennuksiin tai vaarantavan Kuusiluodon rakennuskannan säilymistä. Maaperän häiriintymistä ja tärinää voidaan vähentää valitsemalla kohteeseen sopiva perustamistapa. Tarvittaessa paaluina voidaan käyttää poikkipinta-alaltaan pieniä teräspuutkipaaluja.

Happamien sulfaattimaiden todennäköisyys arvioidaan vähäiseksi.

4.3.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuuosalue on kauttaaltaan rakennettua eikä siihen sisälly luonnonmukaisia alueita. Korttelialue ei ulotu rantapuustoon. Rakennustyöt voivat vaikuttaa puistoon tilapäisesti.

4.3.7 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin hyödyntäminen aiheuttaa yleensä vähemmän hiilidioksidipäästöjä kuin uudisalueiden rakentaminen. Lisäksi kaupunkialueen väestönkasvu kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia.

Uudisrakennus eristää hyvin lämpöä, minkä vuoksi se kuluttaa lämmitysenergiaa vähemmän kuin vanha rakennus. Lämmityksen merkitys tulee vähentymään kaukolämmöntuotannon muuttuessa

lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä.

Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat energiaa ja aiheuttavat huomattavan päästöpiikin. Korvattaessa olemassa oleva rakennus uudisrakennuksella päästöjä syntyy enemmän kuin olemassa olevaa rakennusta säilytettäessä. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen korostaa merkittävästi uudisrakentamisen kielteisiä vaikutuksia. Päästöjä voidaan jonkin verran vähentää edullisten materiaalivalintojen avulla.

4.3.8 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Maankäyttösopimuksen avulla kaupunki hyötyy maanarvon noususta ja saa korvauksen yhdyskuntarakentamisen aiheuttamista kustannuksista. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin hyödyntäminen vähentää kaupungille aiheutuvia kustannuksia.

Korttelialue toteutetaan yksityisenä investointina. Yksityinen vastaa vanhan rakennuksen purkukustannuksista ja uudisrakentamisen kustannuksista. Rakentajan näkökulmasta korttelin uudistamishanke arvioidaan toteuttamiskelpoiseksi.

5. Asemakaavan toteutus

Korttelin toteuttamisesta on sovittu hakijan kanssa solmitussa maankäyttösopimuksessa (kh 17.10.2022 § 289).

Liittymien ja johtojen siirroista sovitaan erikseen niiden omistajien kanssa.

Oulussa 31. päivänä elokuuta 2022 (selostus päivitetty 28.11.2022)

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	08.02.2023
Kaavan nimi	III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelia 38 sekä katu- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	06.02.2023	Ehdotuspvm	31.08.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	04.08.2016
Hyväksymispykälä	3	Kunnan kaavatunnus	564-2274
Generoitu kaavatunnus	564V060223A3		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5810	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5810

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5810	100,0	8460	1,46	0,0000	4355
A yhteensä	0,3736	64,3	8460	2,26	0,3736	8460
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3795	-4105
C yhteensä						
K yhteensä	0,0251	4,3			0,0251	
T yhteensä						
V yhteensä	0,1823	31,4			-0,0192	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5810	100,0	8460	1,46	0,0000	4355
A yhteensä	0,3736	64,3	8460	2,26	0,3736	8460
AK	0,3736	100,0	8460	2,26	0,3736	8460
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3795	-4105
YO					-0,3795	-4105
C yhteensä						
K yhteensä	0,0251	4,3			0,0251	
K	0,0251	100,0			0,0251	
T yhteensä						
V yhteensä	0,1823	31,4			-0,0192	
VP	0,1823	100,0			-0,0192	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdltk. 22.3.2016 § 111) oli nähtävillä 8.4. – 9.5.2016, jolloin siitä saatiin yhteensä 3 lausuntoa tai kirjallista mielipidettä.

Pohjois-Pohjanmaan museo 9.5.2016

Oulun kaupungilla on tullut nähtävillä Vanhantullin (III) kaupunginosassa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka sijaitsee ruutukaavakeskustan länsiosassa, Meritullin ja Kuusiluodon asuntoalueiden välissä. (kaavatunnus 564—2274) Alue rajoittuu Maunonkatuun, Saunarantaan ja Sepänpolkuun sekä rannan puoleiseen puistoalueeseen (Kuusiluodonrantaan). Aloitteen asemakaavan muutokseen on tehnyt

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, kiinteistön omistaja. Kaavamuutoksessa tontin

käyttötarkoitus muutetaan asuinrakentamisen soveltuvaksi. Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (voimaan 6.3.1969) muutosalueen kortteli on merkitty opetustoimintaan palvelevien (YO) kortteliksi, jossa sijaitsee v. 1957 valmistunut Martti Heikuran suunnittelema Oulun kauppaoppilaitoksen, myöhemmin varhaiskasvatuksen keskuksen koulurakennus. Kohteessa on 4-kerroksinen tiilirakenteinen oppilaitos, jonka rannan puolelle sijoittuu 2-kerroksinen juhlasali. Yhdessä viereisen Suomalaisen yhteiskoulun lukion (ent. Kuusiluodon koulu) kanssa ne toimivat porttina kaupungin keskustan ja Kuusiluodon pientaloalueen sekä Hollihaan puistoalueen välissä. Molemmat

koulut on arvotettu maakunnallisesti avokkain kulttuuriperinnön kohteiksi, ja jolla on sekä rakennushistoriallista että maisemallista arvoa (Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015). Sen lisäksi entinen

kauppaopisto on luetteloitu Oulun yleiskaava 2020:ssa suojelukohteeksi. Maunonkatu 2, Oulun kauppaoppilaitoksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys (v. 2014, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy). Koulu mainitaan myös Arvokkaita alueita Oulussa 2015- julkaisussa, kaupunginosa Kuusiluoto tekstissä. Asemakaavan muutoksessa tulee alueen miljöö ja maakunnallisesti arvokkaat ja maisemallisesti tärkeät koulurakennukset ottaa huomioon osana alueen muutosta ja sen kehittämistä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Asunto Oy Oulun Kotisatama 9.5.2016

Asunto Oy Oulun Kotisatama sijaitsee käsitellyssä olevaa asemakaavan muutosta hakevan kiinteistön naapurina osoitteessa Kanavaranta 9.

Katsomme tärkeänä alueellisen kehittymisen emmekä lähtökohtaisesti vastusta Meritullin alueen kehittämiseen tähtäviä toimenpiteitä, kuten nyt Vireille nousutta asemakaavamuutoshanketta Maunonkatu 2 -kiinteistöä koskien.

Vireille tulleella hankkeella tulee olemaan kokonaisuutena tarkastellen merkittävä vaikutus kiinteistöömme ja siellä sijaitseviin asuntoihin riippumatta siitä, miten asemakaavan muutosprosessi etenee ja miten ko. hanke myöhemmin toteutuu. Sen vuoksi haluamme kiinnittää huomionne ainakin seuraaviin asioihin:

1 Kiinteistön suojelumerkintä

Muutosta hakevan kiinteistön rakennukset ovat käsityksemme mukaan kaavassa merkitty suojelluiksi ja siten kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, jotka lähtökohtaisesti tulisi säilyttää ja saneerata kiinteistöt sellaisenaan asuinkäyttöön.

2 Nykyisten rakennusten tilalle uudisrakennus

Mikäli rakennukset tullaan kuitenkin purkamaan uudisrakennusten tieltä, tulemme erityisesti tarkastelemaan taloyhtiömme

huoneistoista avautuvien näkymien mahdollisia muutoksia; meri- ja puistonäkymien ei salita muuttuvan nykyisestä tilanteesta.

3 Kiihkelin laajentuminen merelle

Oulun yliopiston arkkitehtuurin tiedekunta ja Oulun kaupungin Ympäristö- ja

Yhdyskuntapalvelut järjestivät v. 2015 opiskelijatyönä toteutetun kilpailun torialueen kehittämistä. Voittajasuunnitelmassa Oulu on visioitu korkeita kerrostalorakennuksia Kiihkeisiin. Kerrostalot tulisivat nykyisten asuintalorakennusten jatkoksi mereen.

Toteutuessaan näillä rakennuksilla tulisi olemaan merkittävä negatiivinen vaikutus niin Kanavaranta 9 kuin Maunonkatu 2 -kiinteistön asuntojen näkymiin merelle ja siten välitön negatiivinen vaikutus myös asuntojen ja kiinteistöjen arvoon / houkuttelevuuteen. Toivomme, ettei nykyinen / tuleva Maunonkatu 2 -kiinteistön omistaja asettuisi kanssamme yhteen rintamaan, mikäli voittajasuunnitelman mukaisia toimenpiteitä joskus ryhdyttäisiin viemään eteenpäin.

Kaavoituksen vastine 3.9.2018

Asemakaavan muutoksen kohteena olevaan rakennukseen ei kohdistu varsinaisia suojelupäätöksiä, mutta Kuusiluodon koulu on maakuntakaavassa merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristökohteeksi. Kaavaprosessin aikana tullaan arvioimaan mm. rakennuksen rakennustaiteelliset, kulttuurilliset ja suojelulliset arvot.

1 yksityishenkilö 9.5.2016

Mielipiteen sisältö

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on puutteellinen.

2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydentämiseksi on järjestettävä Maankäyttö- ja rakentamislaisissa tarkoitettu neuvottelu.

3. Minulle tulee ilmoittaa kirjallisesti postitse ja sähköisesti sähköpostilla asian etenemisestä ja mahdollisuuksistani osallistua ko. kaavaprosessiin.

Mielipiteen perustelut

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee tontti/korttelia, joka rajoittuu Kuusiluodon asemakaavaan (Ympäristöministeriön vahvistama asemakaavamuutos 2.12.1983, III kaupunginosan korttelit 1,2 ja 37, katu-, puisto-, liikenne- ja vesialueet jne). Hanke koskee jopa välittömästi esimerkiksi Saunarannan katualueita ja sen käyttöä, mistä on jo lainvoimaisesti määrätty Kuusiluodon voimassa olevassa asemakaavassa. Voimassa olevan Kuusiluodon asemakaavan tarkoituksena on ollut turvata arvokkaan puutalomiljöön säilyminen. Kuusiluodon voimassa olevassa asemakaavassa on katualueita koskevat määräykset esim. Saunarannan toteuttamisesta puistomaisena katuna kaavakartan mukaan, kaavamerkinnot katualueilla jalankululle ja pyöräilylle varattu, pysäköintivyöhykkeet puuistuksineen ja viheralueineen. Silti asemakaavan suhdetta Viereiseen asemakaavaan ja sen määräyksiin esim. katualueen osalta, pysäköintiin tai asemakaavan tavoitteisiin ja vaikutuksiin ei ole mainittu ko. suunnitelmassa sanallakaan. Pelkkä viittaus yleiskaavaan johtaa ajatuksia harhaan, koska se antaa ymmärtää, että viereinen alue olisi pelkkä pientaloalue ilman mitään suojelutavoitteita. Asemakaava sisältää kuitenkin puutalomiljöön suojelemiseksi annetut erilliset määräykset. Liitteenä Kuusiluodon asemakaavan muutoksen selostus 7.5.1982, liite §:ään 133, josta käy ilmi katualueen merkintöjen taustat, asemakaavamuutoksen tavoite sekä erityismääräysten perusteet.

Suunnitelmasta puuttuvat viittaukset tuoreeseen, vuonna 2015 valmistuneeseen Arvokkaita alueita Oulussa- nimiseen selvitykseen. Kyseisessä selvityksessä ja inventoinnissa on määritelty niitä arvoja, joiden vuoksi Kuusiluoto on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas alue. Kyseisiä arvoja ja hankkeen vaikutuksia kyseisiin arvoihin ei ole suunnitelmassa mainittu.

Kyseessä on nk. hankekaava eli koskee ainoastaan yhtä ainoata tonttia Kuusiluodossa. Suppea tonttikohtainen asemakaava-

tarkastelu vaikeuttaa alueen kokonaistarkastelua asemakaavoituksessa. Viereisellä Kuusiluodon asemakaava-alueella on alkanut ilmetä kokonaistarkastelua vaikeuttavia poikkeamislupahakemuksia useammalla tontilla. Toisen tontin osalta on tehty yhtä tonttia koskeva hankeasemakaava, toisen osalta poikkeamislupaprosessi on kesken ja lainvoimaa vailla. Jo ensimmäisen tontin (Merikatu 7) koskien asemakaavaneuvotteluissa 7.5.2014 lopussa elinkeino- ja ympäristökeskus on kiinnittänyt huomiota tarpeesta ajantasaistaa koko Kuusiluodon alueen asemakaava. Lausunnossa todetaan, että alue (tarkoitetaan kaavaa) tullaan ajantasaistamaan myöhemmin mm. suojelumerkintöjen osalta (Asemakaavan selostus 4.10.2014, Merikatu 7, kaavatunnus 564-2193). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole mitään viittauksia ko. prosessin etenemiseen tai siihen, miten kokonaistarkastelu on tarkoitus hoitaa. Oikeuskäytännössä hankekaavan ongelmana on pidetty sitä, ettei tontinomistajien tasavertaisesta kohtelusta pystytä pitämään huolta hankekaavoituksessa (ks. Vuosikirjaratkaisu K110201454).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää hankekuvauksena ainoastaan tavoitteena tontin muuttamisen koulukäytöstä asuinkerrostalo —käyttöön. Hanketta ei kuvata mitenkään muutoin eikä ko. kaavakortissa netissä ole saatavilla asiasta mitään lisätietoa. On kuitenkin selvää, että kun asemakaavamuutosta lähdetään hakemaan maanomistajalähtöisesti, maanomistajalla on tarkemmat tavoitteet tiedossa ja ilmoitettuna kaupungin viranomaiselle. Nämä kaikki tiedot kuitenkin puuttuvat osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lähialueen asukkaiden ja maanomistajien intressissä on erityisesti tietää, ollaanko hakemassa mahdollisuutta purkaa koko rakennus eli kaavamääräyksiä, jotka mahdollistavat osittaisen tai kokonaan purkamisen. Lisäksi tärkeitä tietoja olisi se, kuinka monta kerrosta ja mihin kohtaan suunnitellaan ja millaisia kerrosaloja tavoitellaan. Rakennuspaikkojen muuttamista koskeva tieto ja sijainti esim. lähellä katua puuttuu. Tiedot,

jotka ovat jo viranomaisten ja hakijan tiedossa pitää ilmoittaa myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, koska ne vaikuttavat keskeisesti arviointiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyteen on mahdotonta ottaa kantaa, mikäli itse hankkeesta ja sen faktoista ei ole tarkempaa tietoa. Tarkemman tiedon puuttuminen altistaa kaavan jatkovaiheet valituksille, joita osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla yritetään juuri välttää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteena on täyttää Suomen kansainvälisistä sopimuksista juontuvat velvoitteet ottaa alueen asukkaat ja muut maanomistajat ajoissa valmisteluun mukaan ja informoida ja osallistaa elinympäristöä koskevista hankkeista. Kyseinen tontti sijaitsee alle 10 metrin päässä makuuhuoneeni ja keittiöni ikkunoista. Kohtuudella voisi edellyttää, että jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa minulle kuuluisi antaa hieman enemmän tietoa, kuin että kyse on koulun muuttamisesta asuinkerrostaloksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei sisällöltään täytä niitä vaatimuksia, joita siltä edellytetään.

Kaavoituksen vastine 3.9.2018

Hankkeessa tullaan järjestämään viranomaisneuvottelu luonnoksen nähtävilläolon aikana. Kaavamuutosprosessin aikana lähiympäristön asukkaita ja muita osallisia kuullaan mm. nähtävilläoloaikana yleisötilaisuudessa ja heille ilmoitetaan prosessin vaiheista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaluonnos (yhdltk. 12.3.2019 § 155) oli nähtävillä 9.4. – 9.5.2019, jolloin siitä saatiin yhteensä 6 lausuntoa tai kirjallista mielipidettä.

Pohjois-Pohjanmaan museo 9.5.2019

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Vanhatullin kaupungin osassa, osoitteessa Maunonkatu 2 sijaitsevan Varhaiskasvatuskeskusten asemakaavan muutosluonnos (kaavatunnus 564-2274). Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa (v.1969) YO-/opetustoiminta palvelevien rakennusten korttelista AK-/asuin-kerrostalojen kortteliksi. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Esitetystä asemakaavan muutosluonnoksessa rakennusalue muutetaan nykyisestä koilliseen avautuvasta L-rakennus-massasta luoteeseen, suistoon avautuvaksi L-massaksi. Kerroslukua korotetaan II-IV-kerroksisesta V-VII-kerroksisiin polveilevaan massaan. Uusi rakennusoikeus määritellään: 8000+at400 kem. Tontin autopaikoitus sijoitetaan pihakannen alle Oulun uuden velvoitteen mukaisesti 1ap/200kem.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun ruutukaavakeskustan länsiosassa, alue sijoittuu 2000-luvulla rakennetun Meritullin kerrostaloalueen, Kuusiluodon kerroksellisen pienipiirteisen pientalo- ja rivitaloalueen väliin sekä, kareliaanisia piirteitä omaavan Kuusiluodon koulun (Oulun suomalainen yhteiskoulu, rv.1908/1955/1960). Sekä koulu että Kuusiluodon asuinkorttelit ovat arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteiksi. Muutoskorttelin rannan puolella on Kuusiluodon puisto, josta lohkaistaan osa tontin hyväksi. Muutoskorttelissa oleva Varhaiskasvatuslaitoksen rakennus on alun perin rakennettu Oulun kauppaopistoksi, se valmistui v.1957 Martti Heikuran suunnitelman mukaan. Rakennus on harjakattoinen, rapattu koulurakennus

joka edustaa aikakaudelle ja Heikuran tyyppilistä arkkitehtuuria. Oulun lastentarhanopettajaopiston käyttöön rakennus peruskorjattiin 1986-1987, jossa se toimi vuoteen 2012, jolloin se jäi tyhjilleen. Maunonkatu 2 koulukäyttöön on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi (v.2015) rakennushistoriallisin ja maisemallisen perustein ja Oulun yleiskaava 2020 se on luetteloitu suojelukohteeksi (v.2004). Rakennus on rekisteröity Arvokkaita alueita Oulussa 2015 –julkaisussa myös osana Kuusiluodon rakennettua kerroksellista kokonaisuutta.

Asemakaavanmuutoksessa on laadittu nykyisen koulurakennuksen korvaava viitesuunnitelma, missä uusi nykyistä korkeampi rakennushahmo lasitettuihin parvekkeineen tulisi muuttamaan merkittävästi maisemakuvaa rantaviivan sekä meren/suiston suunnasta katsottuna. Korvaava rakentaminen väistämättä köyhdyttää Kuusiluodon kerroksellista ja arkkitehtonisesti hillittyä ilmettä sekä alueen orientoitumista. Luonnoksen viitesuunnitelmassa pihakannen tasoksi on merkitty +4.8m mutta kaavaluonnoksessa +3,8m, annettu poikkeama/arvio korkotasosta on tarpeettoman suuri. Asemakaavan muutoksen sisältönä käyttötarkoituksen muutos opetuskäytöstä asumiseen Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan on mahdollista. Pohjois-pohjanmaan museolla ei ole mutua huomautettavaa Maunonkatu 2 asemakaavanmuutoksen luonnoksesta.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 9.5.2019

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1957 valmistunut koulurakennus, vanha Oulun kauppaoppilaitos. Myöhemmin rakennus on ollut muussa opetuskäytössä ja se on ollut tyhjillään vuodesta 2012 lähtien. Kaavam muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontti kerrostalorakentamiseen.

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava. Asemakaavan muutosalue sisältyy yleiskaavan keskustatoimintojen alueeseen/pääkeskukseen (C) sekä

rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen Oulujoen suistoalueeseen. Lännen puolella kaavamuutosalue rajautuu yleiskaavassa osoitettuun Oulujoen suiston kaupunkipuisto -alueeseen. Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on, että asemakaavan muutosta laadittaessa huomioidaan kaavamuutosalueen sekä ympäristön maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot.

Vanha koulurakennus on todettu Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto 9.5.2019

Pohjois-Pohjanmaan museo on käynyt lausunnossaan läpi suunnittelualueen ja sen ympäristön sekä maakunnallisesti arvokkaan vanhan koulurakennuksen kulttuuriympäristöarvot. Museo toteaa lausunnossaan, että nykyisen koulurakennuksen korvaava kerrostalorakentamisen mahdollistava suunnitelma tulisi muuttamaan merkittävästi maisemakuvaa rantaviivan sekä meren/ suiston suunnasta katsottuna. Korvaava rakentaminen köyhdyttää väistämättä Kuusiluodon kerroksellista ja arkkitehtonisesti hillittyä ilmettä sekä alueen orientoitumista. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan asemakaavaluonnoksessa osoitettu käyttötarkoituksen muutos opetuskäytöstä asumiseen on mahdollista.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että kaavamuutosta laadittaessa on tunnistettu suunnittelualueen ja sillä sijaitsevan vanhan koulurakennuksen kulttuuriympäristön arvot. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan asemakaavaluonnoksessa osoitettu käyttötarkoituksen muutos opetuskäytöstä asumiseen on mahdollista.

ELY-keskus korostaa, että asemakaavan muutos tarkoittaa merkittävää muutosta suunnittelualueen ympäristössä sekä maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristökohteen

menettämistä. Pohjois- Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole asemakaavan muutosluonnoksesta muuta huomautettavaa.

As.Oy Saunaranta 4–6 3.5.2019

Asunto-osakeyhtiö Saunaranta 4-6 haluaa mielipiteenään ilmaista seuraavia asioita koskien asemakaavan muutosehdotusta kohteessa Vanhatulli kortteli 38. Varhaiskasvatuksen keskus, Maunonkatu 2.

Asuntorakentamisen seurauksena rasite Saunarannan vanhojen talojen asukkailla kasvaa, koska entinen koulukiinteistö on ollut vain päiväkäytössä, eikä naapureita näin ollen ole ollut.

Toivomme, että uudisrakennuksen linjaus kaapean Saunarannan puolella ei ole lähellä kadun reunaa, vaan nykyisen koulurakennuksen itäosan linjauksen mukainen, jossa kadun ja rakennuksen väli on suurempi kuin meren puolella.

Suunnitelmissa mainitaan otetun huomioon Meritullin rakennukset massoittelua mietittäessä. Mainitaan myös, että Kuusiluodon osalta tilanne ei olennaisesti muutu. Kuitenkin mielestämme Kuusiluodon kulttuurihistoriallisesi merkittävä alue voisi tulla paremmin huomioon otetuksi. Suunnitelmissa puhutaan esim. näkymälinjan päätepisteestä katsottaessa torilta Kanavanrantaa pitkin Kuusiluotoon päin. Tässä yhteydessä olisi hyvä mahdollisuus tuoda esiin kaupunkikuvan kerroksellisuutta ja avata Kuusiluodon vanhaa aluetta näkymään enemmän torin suunnasta niin, että rakennus ei ulottuisi niin pitkälle rantaan, kuin nykyinen koulurakennus, joka on rakennettu Kuusiluodon taloja myöhemmin, eikä silloin liene mietitty massoittelua ja koulun ja vanhan alueen yhteen sovittamista. Tällöin näkymälinjan päätepiste olisikin kerroksellinen yhdistelmä vanhaa ja uutta. Jos uudisrakennus olisi esim. 10-20 metriä lyhyempi, se ei alista vanhaa rakennuskantaa kohtuuttomasti. Tästä aiheutuva kerrosalan menetys olisi helppo kompensoida Maunonkadun puolella lisäkerroksilla. Sillä puolella kortteliä kun on muutenkin korkeampaa rakennuskantaa

Meritullissa, eivätkä Kuusiluodon koulu ja Nuorten-Ystävät ry:n talo ole asuinrakennuksia, joita lisäkerrokset haittaisivat.

Toivomme mielipiteemme tulevan huomioon otetuksi ja prosessin etenevän sujuvasti.

Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA 9.5.2019

Oulun kaupungissa, Maunonkatu 2 nähtävillä olevassa asemakaavan muutosluonnoksessa (564-2274) maakunnallisesti arvokas entinen Oulun kauppaoppilaitos esitetään purettavaksi ja korvattavaksi kerrostalolla.

Kauppaoppilaitoksen rakennuttaminen on koulukaupunkina tunnetun Oulun ponnistus, josta kaupunki sai vetovoimaa opiskelukaupunkina. Rakennus on Oulun ensimmäisen kaupunginarkkitehdin, Martti Heikuran (virassa 1939-1963) käsialaa vuodelta 1957. Arkkitehtuuriltaan rakennus edustaa niin aikakaudelle kuin suunnittelijalle tyypillistä, asiallista ja rauhallista 50-luvun koulurakennusarkkitehtuuria, ja on lajissaan arkkitehtonisesti onnistunut. Yhdessä viereisen Suomalaisen yhteiskoulun lukion kanssa ne muodostavat monumentaalisen julkisten rakennusten parin kaupungin rannanpuoleisella reunalla. Rakennus on osoitettu lainvoimaisessa 2.vaihemaa- ja asemakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi, jolla on sekä rakennushistoriallista että maisemallista arvoa.

Rakennuksessa on toiminut Oulun Kauppaoppilaitos sekä Oulun yliopiston varhaiskasvatustukikeskus. Vuodesta 2013 se on ollut tyhjiällään. Koulurakennus on toiminut alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan eli koulukäytössä koko sen käyttöikänsä ajan ja se on tyyllisesti hyvin säilynyt. Paikallisella ja maakunnallisella tasolla rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi luokiteltu rakennuksella on myös kulttuurihistoriallista merkitystä oululaisille, sillä rakennus on myös toiminut Oulun kaupunginorkesterin harjoitus- ja esityspaikkana v. 1954-1966. Juhlasali oli rakennettu Oulun kaupungin rahoittamana ilman valtion apua Oulun kaupungin

musiikkitoimintaa palvelevaksi, akustisesti toimivaksi tilaksi joka tarjosi 490 istumapaikkaa.

Rakennus voidaan suojella, jos se on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä. Rakennuksella on olemassa sen kaltaisia arvoja, jotka täyttävät Lain rakennusperinnön suojelusta 8 § Suojelun edellytykset kuvatut perustelut ainutlaatuisuutensa, edustavuutensa, alkuperäisyytensä sekä historiallisen todistusvoimaisuutensa osalta.

Luonnoksena nähtävillä olevassa asemakaavamuuksessa rakennus on esitetty purettavaksi. Vaihtoehtoisia, rakennuksen säilyttävää ratkaisua ei ole esitetty lainkaan, eikä rakennuksen vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia ei ole tutkittu.

Pohjois-Suomen arkkitehdit SAFA esittää huolensa arvokkaan entisen kauppaoppilaitoksen rakennuksen säilymistä puolesta ja vaatii, että rakennus suojellaan asemakaavassa ja etsitään sille soveltuva, rakennuksen säilyttävä käyttötarkoitus.

2 yksityishenkilöä 6.5.2019

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus 25.4.2019

Meille jäi käsitys, että arkkitehtitoimisto Veli Karjalaisen edustajalla oli luulo, että Meritullinraitti 10 keskiosan parvekerivissä olevat parvekkeet ovat yhtä parveketta/kerros ja tähän tulisi merinäköala.

Parvekerivissä on kuitenkin kahdet parvekkeet ja betoniseinä välissä, joten meillä ei tule näkymään taivasta, maata eikä puistotiloja.

Koska asuntomme Meritullinraitti 10 ei ole läpitalon huoneisto, niin uuden rakennuksen Sepänpolun puoleinen seinä tulee koko asuntomme ikkunoiden ja samalla parvekkeen eteen ja katkaisee näkymän kaikkiin puistotiloihin. Asunto on alunperin ostettu eteläparvekkeen takia.

Pyydämme huomioimaan Sepänpolun puoleisen asuntomme näkymän ja valoisuuden säilymistä. Varjostuskuvat on pyydetty tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa 25.4.2019, milloin ne ovat nähtävillä.

Ympäristöanalyysissä 26.4.2016 sanotaan:

Suunnittelussa kartalla esitetyn lisäksi mm, että

-huomioidaan katutilat

-näkyvät naapurikortteleiden asunnoista

Kaikissa vaihtoehdoissa pääpainon on oltava laadulla, ei rakentamisen määrällä.

Mielestämme Sepänpolusta tulee liian kapea ja uudisrakennuksen L-siipi liian lähelle jo olemassa olevan Meritullinraitti 10 asuntoja.

1 yksityishenkilö 7.5.2019

Taustaa:

Asun vakituisesti osoitteessa Saunaranta [...] sijaitsevassa yhden perheen omakotitalossa puolisoni kanssa. Omistan myös ko. kiinteistön tontteineen. Lisäksi työskentelen ko. kohteessa kotitoimistossa päivittäin. Maunonkatu 2 Asemakaava-alue sijaitsee suoraan vastapäätä ruokailuhuoneen ja keittiön sekä makuuhuoneen ikkunaa kadun takana noin 10 metrin päässä. Näin ollen olen asiassa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asianosainen.

Muistutuksessa esitettävät vaatimukset:

1.

Ensi sijassa nykyinen Maunonkatu 2 osoitteessa suojeluarvoja sisältävä rakennus pitää säilyttää,

2.

Toissijaisesti

a. Asemakaavaluonnoksen havainnekuviissa tulee esittää myös Saunaranta nimisen kadun havainnekuva sekä mereltä päin että Maunonkadun suunnasta.

b. Asemakaavamääräyksiä tulee muuttaa siten, että maksimikorkeutta sekä kerroksia ja sitä myötä rakennusoikeutta vähennetään,

c. Rakennuksen rakennusala tulee sijoittaa Saunarannan kadun laidassa Maunonkadun puoleiselta nykyrakennuksen seinän mukaisesti vetäytyneenä kuten se on nyt Maunonkadulta eli n. 3,8 metriä tontin laidasta,

jolloin sisäänkäynnit tulevat tontin eikä kadun puolelle tai vaihtoehtoisesti d eli

d. Asemakaavamääräyksiin tulee lisätä Saunarannan puolelle määräys, että parvekkeiden tulee olla sisäänvedetyt ja Saunarannan puolelle ei saa sijoittaa sisäänkäynti portaita.

e. Asemakaavan kolmiomääräyksiin tulee lisätä määräys, että rakennus tulee olla sävyllään vaalea.

f. Alueen tämänhetkinen pysäköintiongelmia ei saa pahentua, joten ko. rakennuksen asukkaiden nk. toisten autojen paikoista sekä vieraspaikoituksesta tulee huolehtia.

3. Minulle tulee ilmoittaa kirjallisesti postitse ja sähköisesti sähköpostilla asian etenemisestä ja muistutukseeni pitää esittää perusteltu kirjallinen vastaus.

Mielipiteen perustelut

1.

Maunonkatu 2 rakennus on maakuntakaavassa esitetty suojeltavaksi rakennukseksi.

Näin ollen rakennuksen suojeluarvot ovat kiistämättömät kuten myös rakennushistoriaselvityksessä todetaan. Pohjois-Pohjanmaan museo on Museoviraston edustajana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa pitänyt rakennuksen säilyttämistä ensisijaisena vaihtoehtona. Esim. sisäilmaongelmat pystytään rakennuksessa, jossa seinä rakenteissa ei ole muovia, yleensä selättämään ilmastonin tehostamisella. Sillä perusteella, että suojelurakennuksen kunnostaminen tulee kalliiksi tai niiden käyttötarkoituksen muuttaminen on vaikeampaa kuin uudisrakentaminen, voisi kaikki suomalaiset suojelurakennukset purkaa. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei kuitenkaan tue tällaista ratkaisua vaan rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvoja tulee kunnioittaa ja se maksaa.

2.

a) Asemakaavaluonnoksen vaikutuksia lähiasukkaiden asumiseen on vaikea hahmottaa, mikäli havainnekuvat puuttuvat kuten Saunaranta nimisen kadun osalta kokonaan.

Asemakaavamateriaaliin liitettyssä Ympäristöanalyysissä kuitenkin korostetaan, että ko. asemakaavalla mahdollistettavan rakentamisen ympäristö- ja maisemavaikutukset riippuvat paljon siitä, miten Maunonkatu 2 asemakaava niveltää korkean rakentamisen Meritullin alueen ja pientalovaltaisen Kuusiluodon asemakaava-alueen toisiinsa. Tämä nivel on nimenomaan Saunaranta, koska siinä ovat alueen lähimmät pientalot ja tätä nivelaluetta Kuusiluotoon päin koskevat havainnekuvat puuttuvat. Havainnekuvat pitää laittaa nettiin nähtäväksi ja siitä pitää ilmoittaa muistuttajille.

Näkymiä on ympäristöanalyysissä hahmoteltu ansiokkaasti, mutta käytännön tietoa kaupunkilaisten liikkuvuudesta alueella ei ole ollut. Vaikka Sepänkadun jatke pyörätienä rannan ja Maunonkadun välillä näkyy viranomaissuunnitelmissa pääväylänä, käytäntöä seuranneena pyöräilijät ja kävelijät kulkevat vilkkaasti kunnostettuun Sonnisaaren puistoon sekä Nuottasaaren kunnostettuun puiston ja venesataman suuntaa Saunarannan kautta. Lisäksi Saunaranta on vilkas katu Kuusiluodon asukasliikenteessä ja Suomalaisen yhteiskoulun lukion ajoneuvoliikenteessä. Näin ollen Saunarannan näkymät ovat oleellisia kartoittaa, jotta voidaan ottaa kantaa siihen, täytyvätkö maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavoituksen edellytykset.

b) Maunonkatu 2 tontti ja asemakaavaluonnos rajoittuu Kuusiluodon asemakaavaan (Ympäristöministeriön vahvistama asemakaavamuutos 2.12.1983, III kaupunginosan korttelit 1,2 ja 37, katu-, puisto-, liikenne- ja vesialueet jne). Voimassa olevan Kuusiluodon asemakaavan asemakaavaselostuksen mukaan tarkoituksena on ollut turvata arvokkaan puutalomiljöön säilyminen. Kuusiluodon asemakaavaselostuksessa ilmeneviä rakennushistoriallisia ja kulttuuriarvoja korostetaan myös asemakaavaselostuksessa mainituissa inventoinneissa, joista yhdestäkään Kuusiluoto ja sen arvot eivät puutu. Merikatu 7 asemakaavaluonnoksen yhteydessä todetaan, että alue (tarkoittaen kaavaa) tullaan

ajantasaistamaan myöhemmin mm. suojelumerkintöjen osalta (Asemakaavan selostus 4.10.2014, Merikatu 7, kaavatunnus 564-2193). Vaikka Kuusiluodon asemakaava on vanha, alueen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot ovat siten edellä mainittujen asiakirjojen mukaan ilmeiset.

Maunonkatu 2 yhdistää tai erottaa Kuusiluodon arvokkaan puutaloalueen Meritullin korkean rakentamisen alueesta. Ympäristöinventoinnissa korostetaan, että asemakaavaluonnoksessa tarkoitettu "Tontti on kaupunkikuvallisesti hyvin merkittävällä paikalla. Keskeinen sijainti vaatii erityisen laadukasta suunnittelua ja rakentamista!" Tästä johtuen ehdotetaan, että Maunonkatu 2 asemakaavoitus yhdistäisi Meritullin korkean rakentamisen ja Kuusiluodon pientalovaltaisen alueen maisemallisesti ja ympäristön kannalta viisaasti siten, että toteuttamistavasta riippumatta kaikissa vaihtoehdoissa pääpaino olisi oltava laadulla eikä rakentamisen määrällä. Kerrosala pitää suhteuttaa siten, että kokonaisuus sopii kaupunkikuvaan.

Asemakaavaluonnoksen lopputuloksessa tämä näkökulma lienee kuitenkin jossain määrin sivuutettu, koska kerrosalaa on todella paljon. Sijoittelu tontille on tehty merinäkömäärien asuntojen maksimoinnin näkökulmasta. Kaupunkikuvan osalta on otettu huomioon lähinnä talo Kanavanrannan päätepiirteenä. Ehdotettu kerrosalaluokka ja korkeus ovat korkeampia kuin viereisen Meritullin lähimmät rakennukset eli yhdistämisestä tai niveltämisestä Kuusiluodon suuntaan tuskin voidaan puhua, vaikka se ympäristöanalyysissä korostuu. Näin ollen koko rakennusmassaa tulee keventää ympäristöanalyysin suuntaviivoja noudattaen.

c) Kuten olen mielipiteessäni jo vuonna 2016 todennut, Kuusiluodon voimassa olevassa asemakaavassa on katualueita koskevat määräykset esim. Saunarannan toteuttamisesta puistomaisena katuna kaavakartan mukaan. Asemakaava sisältää kaavamerkinnät katualueilla jalankululle ja pyöräilylle,

pysäköintivyöhykkeet puuistutuksineen ja viheralueineen.

Maunonkatu 2 koskevan asemakaavaluonnoksen Saunarannan puoleinen rakennusala on kiinni Kuusiluodon asemakaavan rajassa. Näin ollen esim. havainnekuvien kaltainen rakennus tarkoittaa käytännössä, että rakennuksen kulkuaukkoja tulee Kuusiluodon asemakaava-alueelle ja ne käyttävät Kuusiluodon asemakaava-alueen viheraluetta sisäänkäyntiin. Myös havainnekuvien kaltaiset ulos työntyvät parvekkeet roikkuvat Kuusiluodon asemakaavan puolella. Vaikka Kuusiluodon asemakaava on vanha eikä kaikin osin toteutettu, se on lainvoimainen ja sen vastainen toinen asemakaava edellyttää muutosta myös Kuusiluodon asemakaavan määräyksiin esim. Saunarannan istutusten tai katumääräysten osalta. Ei voida tahallisesti vahvistaa toisen asemakaavan vastaista asemakaavaa ja jättää sen toteuttamista tulevien poikkeamishakemusten varaan. Olen liittänyt 9.5.2016 esittämäni mielipiteeseen Kuusiluodon asemakaavan muutoksen selostuksen 7.5.1982, liite §:ään 133, josta käy ilmi katualueen merkintöjen taustat, asemakaavamutoksen tavoite sekä erityismääräysten perusteet. Kuten ympäristöministeriön ohjeissa todetaan, asemakaavaselostus on tärkein asiakirja kaavan tarkoituksen ja määräysten tulkinnessa.

Nämä ristiriidat voidaan välttää joko rakennusalan vetäytymisellä tontin rajasta sisemmäksi niin, etteivät parvekkeet ulotu Kuusiluodon asemakaava-alueen päälle tai niin, että asemakaavaluonnoksen määräyksiin lisätään määräys sisäänvedetyistä parvekkeista ja tämä otetaan huomioon myös rakennuksen sisäänkäynneissä. Rakennusalan sisennys ja/tai sisäänvedetyt parvekkeet palvelevat myös asemakaavaluonnoksen mukaisen rakentamisen sovittamista mittakaavaltaan matalaan, pientalovaltaiseen Kuusiluotoon antamalla Saunaranta-kadulle tarpeellista leveyttä ja hengittävyyttä. Muussa tapauksessa asemakaavaluonnos sallii Saunarannan aukon kapenemisen samalla kun rakennusmassa kokonaisuudessaan kasvaa. Lisäksi

asemakaavaluonnos saattaa loukata lainvoimaisen Kuusiluodon asemakaavan määräyksiä.

d) Kuten edellä kohta c.

e) Saunaranta katu erottaa asemakaavaluonnoksessa tarkoitettun rakentamisen sekä Kuusiluodon puutalovaltaisen pientaloalueen kuten on tullut mainittua. Kadun toisella puolella on pientaloja ja lähempänä merta on pienkerrostaloja. Näin ollen korkeusero on mittava suunnitellun asuinkerrostalon sekä pientalojen välillä. Asemakaavaluonnoksen kerrostalo tulee sinänsä pientalojen pohjoispuolelle, mutta kokemuksen mukaan iltaauringon aikaan kerrostalon tällä hetkellä vaaleankeltainen seinä toistaa valoa voimakkaasti. Myös päiväaikaan pientalojen yli etelän suunnasta tuleva valo heijastuu katutilaan. Tämä lisää oleellisesti Saunarannan katualueen valoisuutta ja sitä kautta viihtyisyyttä niin päivä- kuin ilta-aikaan. Sen sijaan tummavärisävy söisi valoa niin päivällä kuin illalla. Asemakaavaluonnos ei tällä hetkellä sisällä kolmiolla merkittyjä määräyksiä, jotka suojaisivat Kuusiluodon pientaloja ja asukkaita ja kulkijoita mahdollisesti tumman rakennuksen pimentävältä vaikutukselta. Kun väriä ei ole määritelty tarkasti, väriä koskeva määräys ei ole myöskään hakijaa kohtaa mitenkään kohtuuton. Keltainen väri on tosin osoittautunut hyväksi nimenomaan siksi, että se toistaa erityisen kauniisti valoa esim. ilta-aikaan.

f) Oululaisissa kotitalouksissa on keskimäärin 91 autoa 100 kotitaloutta kohden (tilasto vuodelta 2017). Tällaisessa korkeamman tason paikasta asunnon hankkivat ovat keskimääräistä paremmin toimeen tulevia, jolloin kotitaloutta kohti oleva automäärä on korkeampi. Näin ollen pysäköintiongelmien välttämiseksi pysäköintihallipaikkoja pitäisi olla vähintään yksi per asunto. Lisäksi pitäisi huolehtia, että kiinteistössä vieraileville olisi tarpeeksi pysäköintitiloja. Muussa tapauksessa pysäköinti kuormittaa jo nykyisin vaikeaa pysäköintitilannetta Kuusiluodossa. Kuusiluodon pihat ovat pieniä ja asemakaavan mukaan

pihaväylät pitää olla aidattuna ja varustettuja portein. Yleensä niillä tonteilla ei ole mahdollista pysäköidä tälläkään hetkellä kuin kadulle, kun ottaa huomioon tonttien koot alle 300 m² aina 400 m²:öön. Kallioparkin sisäänkäynnit ovat yli 500 metrin etäisyydellä, joten sekään ei palvele Kuusiluodon aluetta parhaalla mahdollisella tavalla. Lisäksi Meritulissa on kova pula parkkihallipaikoista, joten osa Meri tullissa asuvista parkkeeraa Kuusiluodossa. Lisäksi läheinen Suomalaisen yhteiskoulun lukio tarvitsee enemmän parkkipaikkoja kuin mitä sen kohdalla on. Tämän vuoksi esim. Saunarannassa käy usein niin, ettei autolla uskalla lähteä liikkeelle, koska ei tiedä pääseekö kotiin takaisin. Toisaalta Saunaranta on niin kapea, että siinä on sallittu pysäköinti vain toiselle puolelle kuten muillakin Kuusiluodon kaduille, ja se vähentää kadunvarsiparkkipaikkojen määrää. Asemakaavassa tulee ottaa tämä tilanne huomioon järjestämällä Maunonkadun puolelle riittävästi paikoitustilaa, koska pihapaikoitus ei liene asemakaavassa tarkoitettussa asemakaavatonilla sallittu.

3.

Kuten kohdasta tausta ilmenee, olen asianosainen ja hanke vaikuttaa asumiseeni ja työntekooni sekä omaisuuteeni voimakkaasti, joten minulla on erityinen intressi seurata tätä hanketta ja tämä tulee viranomaisen ottaa huomioon antamalla minulle aktiivisesti tietoa. Muistutukseen vastaamisen osalta viitataan maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Annan asiassa mielelläni lisäselvitystä.

Kaavoituksen vastine kaavaluonnosta koskeviin lausuntoihin ja mielipiteisiin 21.5.2021

Rakennus on maakunnallisesti ja paikallisesti arvokas. Sen asema osana Kuusiluodon kokonaisuutta tukee arvojen merkitystä. Kaavamuutoksen vaikutukset maakunnallisesti arvokkaan rakennusperinnön säilymiseen ja Kuusiluodon aluekokonaisuuteen selvitetään.

Arvojen säilymistä edistetään. Kaavamuutoksen yhteydessä selvitetään edellytykset olemassa olevan rakennuksen suojelemiseksi. Uudisrakentamiseen tähtäävän suunnitelma- vaihtoehdon lisäksi tarkastellaan olemassa olevan rakennuksen suojeluun tähtäävää vaihtoehtoa. Arvioidaan myös rakennuksen korjattavuutta.

Mahdollisen uudisrakennuksen laajuutta ja sijoittumista korttelissa tarkastellaan uudelleen.

Kaavassa tullaan määräämään pysäköinti- paikkojen vähimmäismäärä, joka perustuu kaupungin aiempiin päätöksiin. Hakija varautuu suunnitelmassaan reilusti kaupungin normia suurempaan autopaikkamäärään. Myös kaavan liikennevaikutukset arvioidaan..

Kaavan valmisteluaineiston palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavan valmisteluaineisto (yhdltk. 8.6.2021 § 322) oli nähtävillä 18.6. – 31.8.2021, jolloin siitä saatiin yhteensä 3 lausuntoa tai kirjallista mielipidettä.

Pohjois-Pohjanmaan museo 27.8.2021

Oulun kaupungissa on tullut uudelleen nähtäville päivitetty Vanhantullin kaupungin osassa Maunonkatu 2 sijaitseva entisen Varhaiskasvatuksen keskuksen asemakaava muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. (kaavatunnus 564—2274). Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 9.4.2019–9.5.2019, johon museo on antanut lausunnon 9.5.2019. Lausunnossa museo toteaa, että luonnos pohjautuu vain korvaavaan rakentamisen suunnitelmaan ja pyytää esittämään myös vaihtoehdon, jossa koulurakennuksen korjaaminen ja mahdollinen käyttötarkoituksen muutos tutkittaisiin.

Tämän kertainen kaavaluonnos pohjautuu hakijan laatimaan uudisrakennukseen tähtäävässä viitesuunnitelmaan (ve-1) jossa esitetään olemassa olevan rakennuksen purkamista. Tontti esitetään muutettavan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa noin seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, joka korvaa purettavan rakennuksen. Asuinrakennusoikeutta osoitetaan 8000 k-m². Lisäksi osoitetaan 400 k-m² rakennusoikeutta autosuojia sekä talous- ja huoltotiloja varten. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle, noin puolitoista metriä maan pinnan alapuolelle. Kaavaluonnos edellyttää tontille noin 40 autopaikkaa, mutta hakija varautuu suunnitelmassaan 78 autopaikkaan. Pyöräpaikat sijoitetaan asuinkerrosten alle, lähelle maanpintaa.

Valmisteluaineistossa on esitetty myös rakennuksen suojeluun tähtäävässä suunnitelma-

julkisivut säilytetään mahdollisimman alkuperäisinä. Kapearunkoisen rakennuksen sisälle toteutetaan sivukäytäväperiaatteella, vajaa 50 asuntoa, jotka avautuvat pääosin rakennuksen sisääntulopihalle tai suistomaiseen maahan. Asunnoissa voi olla esimerkiksi ranskalaisia parvekkeita tai ulokeparvekkeita. Rakennuksen maanpäällinen laajuus on alle 4000 k-m². Kaupungin pysäköintinormipäätös edellyttää noin 21 autopaikkaa, mutta hakija varautuu suunnitelmassaan kaksinkertaiseen autopaikkamäärään. Autopaikat sijoitetaan maantasoon, Maunonkadun ja Kuusiluodon rannan lähelle. Pihalle toteutetaan pyöräpysäköintipaikkoja, oleskelu- ja leikkialueita, nurmialueita ja istutuksia. Korjausvaihtoehdossa on muutettu myös salisiipi asuinkäyttöön, kahteen kerrokseen sijoitetaan päällekkäiset huoneistot pihalle suuntautvan sivukäytävän varteen.

Aikaisemmassa lausunnossaan museo on ottanut esiin kohteen maakunnalliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Kohteesta on tehty suojeluesitys, mikä hylättiin. Koska kohde sijaitsee asemakaava-alueelle, kohteen suojelustatus tulee määritellä asemakaavamuutoksen yhteydessä. Pohjois-Pohjanmaan museo esittää koulurakennuksen korjaamisvaihtoehtoa ja sen osoittamista asemakaavaan sr-20- suojelumerkinnällä. Merkintä painottuu ulkopuolen julkisivujen säilyttämisen nykyisenkaltaisena ja ilmeisenä mutta se mahdollistaa sisätilojen muuttaminen toiminnan edellyttämällä tavalla. Museo toteaa kuitenkin salirakennuksen osalta, että sen tarjoaman korkean tilan hyödyntäminen muuhun kuin asumiseen esiteyllä tavalla, mahdollisesti muuhun kuin asuinkäyttöön on hyvä jatkosuunnittelussa tutkia. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Maunonkatu 2 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.

Kaavoituksen vastine

Viranomaisneuvottelussa 16.9.2021 puollettiin olemassa olevan rakennuksen suojelua ja korjaamista.

Hakija arvioi uudisrakentamisvaihtoehdon toteuttavan parhaimmin maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Uudisrakentamisen avulla voidaan varmistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset.

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut valitsi kaavaehdotuksen pohjaksi uudisrakentamiseen tähtäävän vaihtoehdon.

Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde puretaan. Lisäksi Kuusiluodon maakunnallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden rakennusperintö köyhtyy, kun yksi sen vanhoista kerrostumista häviää. Kaavamutoksen vaikutuksia kuvataan selostuksessa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 31.8.2021

ELY-keskus pitää hyvänä, että valmisteluaineistossa on mukana maakunnallisesti arvokkaan oppilaitosrakennuksen säilyttävä vaihtoehto.

ELY-keskus viittaa aikaisemmin lausumaansa ja toteaa, että kaavamutosta laadittaessa on tunnistettu suunnittelualueen ja sillä sijaitsevan vanhan koulurakennuksen kulttuuriympäristön arvot. ELYkeskus puoltaa rakennuksen säilyttävää, valmisteluaineiston toista vaihtoehtoa. Myös Pohjois-Pohjanmaan museo esittää 27.8.2021 antamassa lausunnossa koulurakennuksen korjaamisvaihtoehtoa ja sen osoittamista asemakaavassa sr-20 suojelumerkinnällä.

ELY-keskus korostaa lisäksi, että valmisteluaineiston ensimmäinen vaihtoehto sallii koulurakennuksen purkamisen, mikä tarkoittaa merkittävää muutosta suunnittelualueen ympäristössä ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristökohteen menettämistä.

Kaavoituksen vastine

Viranomaisneuvottelussa 16.9.2021 puollettiin olemassa olevan rakennuksen suojelua ja korjaamista.

Hakija arvioi uudisrakentamisvaihtoehdon toteuttavan parhaimmin maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Uudisrakentamisen

avulla voidaan varmistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset.

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut valitsi kaavaehdotuksen pohjaksi uudisrakentamiseen tähtäävän vaihtoehdon.

Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde puretaan. Lisäksi Kuusiluodon maakunnallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden rakennusperintö köyhtyy, kun yksi sen vanhoista kerrostumista häviää. Kaavamutoksen vaikutuksia kuvataan selostuksessa.

1 yksityishenkilö 19.6.2021

Kaupunginarkkitehti Martti Heikuran suunnittelema, entinen Oulun kauppaoppilaitoksen rakennus, muodostaa yhdessä Suomalaisen yhteiskoulun lukion kanssa monumentaalisen julkisten rakennusten parin. Tällainen maisemaa hallitseva kokonaisuus on todella arvokas ja säilyttämisen vaativa erikoisuus. Oulussa - kuten muuallakin Suomessa - on vuosikymmenten aikana purettu uskomaton määrä niin kivi- kuin puurakennuksiakin, jotka olisi ehdottomasti pitänyt suojella kansallisena kulttuuriperintönä.

On selvää, että rakennuksen omistajataho on haluton korjaamaan rakennusta asumis- tai muuhun käyttöön, koska helpompaahan on "lyödä rahoiksi", purkaa entinen ja korvata se mammuttimaisella uudisrakennuksella. Mutta miten tämä suhtautuu tulevan kulttuuripääkaupungin imagoon? Maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristökohteen purkaminen ja menettäminen ei oikein sovi kuvaan.

On myös varsin todennäköistä, että jos tämä rakennus saa purkutuomion, on parin toinen puolikas - Suomalaisen yhteiskoulun lukio - varsin pian myös purkulistalla. Mitä kannattaa säilyttää enää puolikasta kun kokonaisuus on rikottu!

Kun vanhasta Tekun rakennuksesta tehtiin saaneeraus myötä haluttu asuinkohde, miksei myös kauppaoppilaitoksen rakennuksesta voida tehdä vastaavaa upeaa asuintaloa? Kysymys lienee vain omistajan tahdosta ja

Oulun kaupungin tinkimättömyydestä kulttuuri- ja maisema-arvojen puolustajana.

Toivon todellakin, että Oulun kaupunki säilyttää tämän ainutlaatuisen monumentaalisen julkisrakennusten parin. On tärkeää arvostaa omaa kulttuuriperintöämme eikä uhrata sitä rahanahneuden alttarille.

Kaavoituksen vastine

Viranomaisneuvottelussa 16.9.2021 puollettiin olemassa olevan rakennuksen suojelua ja korjaamista.

Hakija arvioi uudisrakentamisvaihtoehdon toteuttavan parhaimmin maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Uudisrakentamisen avulla voidaan varmistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset.

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut valitsi kaavaehdotuksen pohjaksi uudisrakentamiseen tähtäävän vaihtoehdon.

Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde puretaan. Lisäksi Kuusiluodon maakunnallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden rakennusperintö köyhtyy, kun yksi sen vanhoista kerrostumista häviää. Purettava rakennus liittyy kaupunkikuvallisesti viereiseen Suomalaisen yhteiskoulun pyramidikattoiseen lukiorakennukseen. Kaavamuutoksen vaikutuksia kuvataan selostuksessa.

Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaehdotus (yhdltk. 20.9.2022 § 528) oli nähtävillä 30.9. – 31.10.2022, jolloin siitä saatiin yhteensä 5 lausuntoa tai muistutusta.

Pohjois-Pohjanmaan museo 26.10.2022

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Vanhantullin kaupunginosassa Maunonkatu 2 sijaitsevan entisen Varhaiskasvatuksen keskuksen asemakaavamuutoksen ehdotus. Kaavatunnus 564-2274. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kyseessä on III (Vanhatulli) kaupunginosan korttelin 38 tonttia nro 3 (Maunonkatu 2) koskeva asemakaavan muutos. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on hakenut kaavamuutosta purkaakseen tässä kohteessa sijaitsevan oppilaitosrakennuksen ja korvatakseen sen uudella asuinrakennuksella. Hakijan kumppanina toimii Rakennusteho Group Oy. Kaavamuutosta varten on laadittu monipuolisesti ja riittävästi mm. rakennuksen kuntoa, rakennushistoriaa, ympäristöä ja arkkitehtonista soveltuvuutta koskevia selvityksiä.

Aikaisemmissa lausunnoissaan (9.5.2016, 9.5.2019, 27.8.2021) ja viranomaisneuvotteluissa (25.6.2020 ja 16.9.2021) museo on tuonut ilmi kohteen maakunnalliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja sen, että maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää rakennetun ympäristön vaalimista ja arvojen säilyttämistä asemakaavaa laadittaessa. Kohteesta on ollut vireillä rakennussuojeluesitys. Museoviraston lausunnossa rakennussuojeluasiasta (27.2.2020) todetaan, että rakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä. Se sijaitsee kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti merkittävässä saumakohdassa, edustaa aikakaudelleen tyypillistä kouluarkkitehtuuria ja on säilynyt julkisivultaan alkuperäisenä. Suojelun tarve koskee rakennuksen ulkoasua ja sen asemaa kaupunkikuvassa. Museovirasto pitää olemassa olevan rakennuksen kehittämistä asuinkäyttöön

mahdollisena. Rakennuksen suojelu ratkaistaan vireillä olevan kaavamuutoksen yhteydessä. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus hylkäsi kohteesta tehdyn suojeluesityksen sillä perusteella, että rakennuksen suojelua koskeva asia tulee ratkaistavaksi vireillä olevan asemakaavoituksen yhteydessä (POPELY 16.6.2020). Kaupungin vaativien korjauskohteiden katselmustyöryhmä arvioi (8.9.2020 ja 9.3.2020), että rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön on vaativaa, kallista ja riskialtista. Laadittujen selvitysten perusteella ei kuitenkaan voida sanoa, ettei olemassa oleva rakennus ole korjattavissa asuinkäyttöön tai muuhun käyttöön.

Hakija kumppaneineen on arvioinut uudisrakentamisvaihtoehdon toteuttavan parhaimmin maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia ja heidän perustelunsa on, että uudisrakentamisen avulla voidaan varmistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset. Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut (johtoryhmä 20.9.2021) on museoviranomaisten ja muiden viranomaisten lausunnoista huolimatta valinnut kaavaehdotuksen pohjaksi uudisrakentamiseen tähtäävän vaihtoehdon. Kaava-alueelle on kohdistettu Kur-kolmiomerkintä, korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: KULTTUURIYMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA JA RAKENNUSOIKEUS. Kaava-alue on osa Kuisiluodon maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön arvoja.

Hakija kumppaneineen on tarkistanut uudisrakentamiseen tähtäävän viitesuunnitelman. Uusin korttelitutkielma (12.5.2022) on laadittu aiemmin nähtävillä olleen uudisrakentamisvaihtoehdon pohjalta. Kaava-alueelle esitetään seitsemänkerroksista asuinkerrostaloa, joka rajaa Maunonkatua, Saunarantaa ja Sepänpolkua. Asuinkerrostalon ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan pyöräpysäköinnin tilat ja asuntojen irtaimistovarastot.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § ja 57 § säätelevät asemakaavan sisältöä ja kaavamääräyksiä. 117a §, 117c §, 118 § ja 166 §

puolestaan säätelevät rakentamisen yleisiä edellytyksiä sekä rakennetun ympäristön hoitoa. Museon näkemys on edelleen se, että koska kohde sijaitsee asemakaava-alueella, kohteen suojelustatus tulee määritellä tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä. Olemassa olevan rakennuksen maakunnallisten arvojen tulisi toimia kaavoituksen lähtökohdiana. Kulttuuriympäristön arvot on mahdollista säilyttää. Viranomaiset ovat puoltaneet olemassa olevan rakennuksen suojelua ja korjaamista. Aiemmassa rakennuksen suojeluun tähtäävässä vaihtoehdossa olemassa oleva rakennus muutettaisiin asuinkäyttöön, ja maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö säilyisi. Pohjois-Pohjanmaan museo esittää edelleen koulurakennuksen säilyttämistä ja korjaamisvaihtoehtoa ja sen osoittamista asemakaavaan esimerkiksi sr-20- suojelumerkinällä. Merkintä painottuu ulkopuolen julkisivujen säilyttämiseen nykyisen kaltaisena, mutta se mahdollistaa sisätilojen muuttamisen toiminnan edellyttämällä tavalla. Salirakennuksen osalta, sen korkean tilan hyödyntäminen muuhun kuin asuinkäyttöön on myös mahdollista.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine

Entinen kauppaopisto ja loivalla kumpareella sijaitseva Kuusiluodon alue ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Viranomaisneuvottelussa 16.9.2021 puollettiin olemassa olevan rakennuksen suojelua ja korjaamista.

Hakija arvioi uudisrakentamisvaihtoehdon toteuttavan parhaimmin maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Uudisrakentamisen avulla voidaan varmistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset.

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut valitsi kaavaehdotuksen pohjaksi uudisrakentamiseen tähtäävän vaihtoehdon.

Kaavamuutoksen vaikutuksia kuvataan selostuksessa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 28.10.2022

Suunnittelualueella sijaitseva vuonna 1957 valmistunut koulurakennus on todettu Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.

ELY-keskus on korostanut kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossaan 9.5.2019, että asemakaavan muutos tarkoittaa merkittävää muutosta suunnittelualueen ympäristössä ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristökohteen menettämistä. Pohjois-Pohjanmaan museo on tuonut tämän saman asian esiin useissa lausunnoissaan mm. 9.5.2019 ja 26.10.2022 ja on lisäksi todennut, että kulttuuriympäristön arvot on mahdollista säilyttää. Sama asia on tuotu esiin myös kaavoituksesta pidetyissä viranomaisneuvotteluissa 25.6.2020 ja 16.9.2021.

ELY-keskus toteaa edelleen, että kaavaehdotuksen hyväksyminen tarkoittaa maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteen arvojen häviämistä.

Kaavoituksen vastine

Entinen kauppaopisto ja loivalla kumpareella sijaitseva Kuusiluodon alue ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Viranomaisneuvottelussa 16.9.2021 puollettiin olemassa olevan rakennuksen suojelua ja korjaamista.

Hakija arvioi uudisrakentamisvaihtoehdon toteuttavan parhaimmin maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Uudisrakentamisen avulla voidaan varmistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset.

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut valitsi kaavaehdotuksen pohjaksi uudisrakentamiseen tähtäävän vaihtoehdon.

Kaavamuutoksen vaikutuksia kuvataan selostuksessa.

Telia Finland Oy 7.10.2022

Telia Finland Oy:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen asianumero: OUKA/9492/10.02.03/2015.

Alueella on Telia Finland Oy:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa: production-desk@teliacompany.com

Telian kaapelikartat ja kaapeliennäytöt maastoon voi tilata osoitteesta www.verkkoselvitys.fi.

1 yksityishenkilö 20.10.2022

Olen erittäin pahoillani, että oululaisen kaupunginarkkitehdin Martti Heikuran suunnittelemaa koulurakennusta ollaan purkamassa alla luetelluista suojeluperusteista huolimatta.

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (mkv 11.6.2018) mukaan "Entinen kauppaopisto ja loivalla kumpareella sijaitseva Kuusiluodon alue ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kaava-alueita sivuaa myös Oulujoen suun kulttuurimaisema."
- Uuden Oulun yleiskaavan (kv 18.4.2016 § 25) liitekartalla "Kuusiluoto on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Entisen kauppaopiston nelikerroksinen rakennus liittyy kaupunkikuvallisesti viereiseen Suomalaisen yhteiskoulun lukion jugend-tyyliseen rakennukseen, joka on valmistunut vuonna 1908. Rannan puolella Kuusiluoto puolestaan liittyy maisemaltaan avoimeen Oulujoen suistoalueeseen."
- Kulttuuriympäristöä koskevat inventoinnit: "Nykyisellä rakennuksella on rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa."

- Suomen Arkkitehtiliitto – Finlands Arkitektförbund ry esitti vuonna 2019 entisen kauppaopiston suojelua.
- Museoviraston lausunnossa (27.2.2020) todetaan, että "rakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä. Se sijaitsee kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti merkittävässä saumakohtassa, edustaa aikakaudelleen tyypillistä kouluarkkitehtuuria ja on säilynyt julkisivuiltaan alkuperäisenä. Suojelun tarve koskee rakennuksen ulkoasua ja sen asemaa kaupunkikuvassa."

Asian käsittelyssä kuitenkin toistuu oululainen, liiankin tuttu ilmiö. Rakennus jätetään tyhjilleen, annetaan rappeutua ja lopuksi todetaan, että purkamisen on ainoa mahdollisuus. Tämä on luonnollisesti omistajan ja rakennusliikkeen tahto, koska uuden rakentaminen on helpompaa ja "rahakkaampaa". Voittaneen siis sanoa, että tälläkin kertaa rakentaja on isäntä ja Oulun kaupunki on renki. Mielestäni asian pitäisi olla päinvastoin.

Kuten asemakaavan selostuksessa todetaan: "Alueen rakennusperintö köyhtyy, kun yhden vanhoista kerrostumista häviää." Tämä on valitettavasti Oulun valitsema suunta – jälkipolville ei haluta jättää mitään!

Kaavoituksen vastine

Entinen kauppaopisto ja loivalla kumpareella sijaitseva Kuusiluodon alue ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Viranomaisneuvottelussa 16.9.2021 puollettiin olemassa olevan rakennuksen suojelua ja korjaamista.

Hakija arvioi uudisrakentamisvaihtoehdon toteuttavan parhaimmin maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Uudisrakentamisen avulla voidaan varmistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset.

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut valitsi kaavaehdotuksen pohjaksi uudisrakentamiseen tähtäävän vaihtoehdon.

Kaavamutoksen vaikutuksia kuvataan selostuksessa.

1 yksityishenkilö 28.10.2022

Taustaa:

Omistan [...]. Näin ollen olen asiassa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asianosainen.

Asemakaavan muutosehdotukset:

1. Ensisijassa nykyinen Maunonkatu 2 osoitteessa suojeluarvoja sisältävä rakennus pitää säilyttää merkinnällä SI,

2. Toissijaisesti:

a. Rakennuksen rakennusala tulee sijoittaa Saunarannan kadun laidassa nykyrakennuksen seinän mukaisesti vetäytyneenä eli n. 3,8 metriä tontin laidasta tai vaihtoehtoisesti b eli

b. Asemakaavamääräyksiin tulee lisätä Saunarannan puolelle määräys, että ettei Saunarannan puolelle saa sijoittaa sisäänkäyntejä alueen umpikorttelirakenteen suojaamiseksi.

c. Asemakaavan kolmiomääräyksiin Kur tulee lisätä määräys, että rakennuksen julkisivu tulee olla sävyltään vaalea.

3. Minulle tulee ilmoittaa kirjallisesti postitse ja sähköisesti sähköpostilla asian etenemisestä [...]

Muutosehdotusten perustelut

1. Vaatimuksen perustelut:

Maunonkatu 2 rakennus on maakuntakaavassa esitetty suojeltavaksi rakennukseksi. Näin ollen rakennuksen suojeluarvot ovat kiistämättömät kuten myös rakennushistoriaselvityksessä todetaan. Asemakaava-asiakirjoihin liitetyn viranomaisuistion mukaan sekä Ely-keskus että Museovirasto ovat ehdottaneet rakennuksen suojelua merkinnällä SI. Asemakaavaehdotuksessa on kuitenkin poikettu viranomaisuistiosta eikä SI merkintää ole asemakaavaehdotuksessa.

Asemakaavaehdotuksessa ei ole esitetty mitään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia perusteluja, joilla suojeluarvoa omaava rakennus voitaisiin purkaa. Kun tehdään

vastuuviranomaisten kannasta täysin poikkeava asemakaavaehdotus, pitäisi asemakaavaehdotuksessa esittää painavat lakiin perustuvat perustelut purkupäätökselle. Sellaista ei ole kuitenkaan esitetty. Asiakirjoista käy ilmi asiantuntijatyöryhmän johtopäätös, että rakennus on korjauskelpoinen, joten rakennus ei ole siten korjauskelvoton.

Ilmeisesti kaavan vahvistanut viranomainen on pitänyt täydennysrakentamista, keskustan asukasluvun nostamista ja rakennuksen asuntojen määrään lisäämistä kriteereinä, joilla voidaan sivuuttaa lain rakennussuojeluvoitteet ja purkaa rakennussuojelullisesti arvokas rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei kuitenkaan tue tällaista käsitystä. Yhdyskuntalautakunnan tulee asemakaava-asiassa huolehtia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakennus- ja kulttuurihistoriallisista arvoista ja vahvistaa rakennukselle SI merkintä.

2. a ja b vaatimusten perustelut

Asemakaavamateriaaliin liitetyn ympäristöanalyysin mukaan Maunonkatu 2 asemakaavamuutoksella mahdollistettavan rakentamisen ympäristö- ja maisemavaikutukset riippuvat paljon siitä, miten Maunonkatu 2 asemakaava niveltää korkean rakentamisen Meritul- lin alueen ja pientalovaltaisen Kuusiluodon asemakaava-alueen toisiinsa. Tämä nivelkohta on nimenomaan Saunaranta-katu, koska se yhdistää Kuusiluodon asemakaava-alueen ja Maunonkatu 2 uudisrakennuksen. Saunarannassa on myös Kuusiluodon asemakaava-alueen lähimmät pientalot

Ympäristöinventoinnissa korostetaan, että "Tontti on kaupunkikuvallisesti hyvin merkittävällä paikalla. Keskeinen sijainti vaatii erityisen laadukasta suunnittelua ja rakentamista". Ympäristöinventoinnissa ehdotetaan, että Maunonkatu 2 asemakaavoitus yhdistäisi Meritul- lin korkean rakentamisen ja Kuusiluodon pientalovaltaisen alueen maisemallisesti ja ympäristön kannalta viisaasti siten, että toteuttamistavasta riippumatta kaikissa vaihtoehtoissa pääpaino olisi oltava laadulla eikä rakentamisen määrällä. Määrää on nyt

kuitenkin korostettu asemakaavan muutoksessa siten, että kerrostalon rakennuspaikka työntyy nykytilasta poiketen Saunaranta-katua vasten tontin laitaan saakka kadun viheralueeseen kiinni. Asemakaavassa on merkitty velvoite rakentaa rakennus tontin ja rakennusalan laitaan kiinni (nuolimerkintä).

Saunaranta-kadulle päin työntyvä rakennus heikentää laadukasta nivellystä: jos nivelletään korkeaa kerrostaloa kadun toisella puolella oleviin pientaloihin, nivellyksen pitäisi vähentää eroja korkean kerrostalon ja lähimpien omakotitalojen välillä. Mikäli rakennuksen korkeutta ei haluta muuttaa, pitää huolehtia siitä, ettei korkea kerrostalorakennus tule aivan Saunarannan katualueeseen kiinni Kuusiluodon pientaloalueen lähimpien omakotitalojen kohdalla. Nykyinen Maunonkatu 2 korkea rakennus on sisennetty n. 3,8 m tontin laidasta lähimpien, jo ennen nykyistä Maunonkatu 2 rakennusta rakennettujen omakotitalojen kohdalla. Tämä olisi tärkeää myös uuden rakennuksen osalta, kun asemakaavamuutoksessa nivelletään vanha, rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas Kuusiluodon pientalovaltainen alue uuteen massiiviseen kerrostaloon.

Kuusiluodon voimassa olevassa asemakaavassa on katualueita koskevat määräykset esim. Saunarannan toteuttamisesta puistomaisena katuna kaavakartan mukaan. Asemakaava sisältää kaavamerkinnot katualueilla jalankululle ja pyöräilylle, pysäköintivyöhykkeet puuistutuksilleen ja viheralueineen.

Kun Maunonkatu 2 koskevan asemakaavamuutoksessa Saunarannan puoleinen rakennusala on kiinni Kuusiluodon asemakaava-alueen rajassa, havainnekuvien kaltainen rakennus tarkoittaa rakennuksen kulkuaukkojen rakentamista Kuusiluodon asemakaava-alueelle ja ne käyttävät Kuusiluodon asemakaava-alueen viheraluetta sisäänkäyntiin. Vaikka Kuusiluodon asemakaava on vanha eikä kaikin osin toteutettu, se on lainvoimainen ja sen vastainen toinen asemakaava edellyttää muutosta myös Kuusiluodon

asemakaavan määräyksiin esim. Saunarannan istutusten tai katumääräysten osalta.

Kuusiluodon voimassa olevassa asemakaavassa on asemakaavaselostuksen mukaan toteutettu vanhaa nk. umpikorttelirakennetta. Sisäänkäynnit Saunaranta-kadun viheralueella muuttavat Kuusiluodon nykyistä asemakaavaa siten, että sisäänkäynnit tulevat suoraan Saunaranta-kadulle, mikä on umpikorttelirakenteen vastaista. Myös Saunarannan sodan jälkeen rakennetuissa pienkerrostaloissa sisäänkäynnit ovat sisäpihalla. Maunonkatu 2 kohdalla on näin ollen yhdistetty 1) Kuusiluodon asemakaavan umpikorttelirakennetta, jonka mukaan rakennus on kiinni katualueessa tai kadun viheralueessa ja 2) umpikorttelirakenteen vastaiset kadulta olevat sisäänkäynnit. Näin ollen kaavaratkaisu on tältä osin epälooginen.

Asemakaavaehdotuksessa on käsitelty Meritullin lähimmän kerrostalon ja Maunonkatu 2 kerrostalon nivelymistä ja uuden rakennuksen ja sen muurin aiheuttamia näkemähaittoja. Kuitenkin kaksi kerrostaloa nivelyvät helpommin toisiinsa kuin Saunarannan puolella massiivinen kerrostalo sisäänkäynteineen ja omakotitalot.

Nämä ristiriidat voidaan välttää rakennusalan vetäytymisellä tontin rajasta sisemmäksi niin, etteivät sisäänkäynnin portaat ja siihen liittyvät rakenteet tule Saunaranta-kadun Kuusiluodon asemakaava-alueeseen kuuluvalla viheralueelle. Muussa tapauksessa asemakaavaluonnos sallii Saunarannan aukon kapenemisen samalla kun rakennusmassa Kuusiluodon asemakaava-alueen vieressä kokonaisuudessaan kasvaa.

Näin ollen rakennusala tulee sisentää kauemmas Saunaranta kadun viheralueen rajasta nykyisen rakennuksen tavoin n. 3,8 m. Tällöin katutilan väljyys lisääntyy ja raskas rakennusmassa siirtyy hieman Kuusiluodon asemakaava-alueen lähimmistä omakotitaloista loitommaksi ja nivellysratkaisu ei heikkene nykytilasta.

2 c vaatimuksen perustelut:

Kokemuksen mukaan ilta-auringon aikaan tämänhetkisen Maunonkatu 2 rakennuksen vaaleankeltainen seinä toistaa valoa hyvin Saunaranta-kadulle. Myös päiväaikaan pientalojen yli etelän suunnasta tuleva valo heijastuu vaalean seinän kautta katutilaan. Tämä lisää oleellisesti Saunarannan katualueen valoisuutta ja sitä kautta viihtyisyyttä niin päiväkuin ilta-aikaan. Sen sijaan tummavärisävy söisi valoa niin päivällä kuin illalla.

Keltainen väri toistuu asemakaavamateriaalin havainnekuvissa ja se sopii alueen muun rakennuskannan väritykseen. Asemakaava ei kuitenkaan velvoita rakentajaa vaalean värisävyn käyttöön, koska mm. uudisrakennuksen väriä ja niiden sovittamista ympäristöön koskevassa määräyksessä väri jää myöhemmän lupaharkinnan varaan. Tarkemmin määrittelemättömäksi jäävä Kur-määräys ei suoja Kuusiluodon pientalojen asukkaita ja muita liikkuja tumman rakennuksen pimentävältä vaikutukselta.

Edellä olen vaatinut toimenpiteitä asemakaavalla sallittavan uuden rakennuksen massiivisuudesta johtuvien haittojen vähentämiseksi rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tärkeällä Kuusiluodon pientalovaltaisella alueella sekä Saunarannan katutilassa. Myös julkisivun vaalea värisävy olisi omalta osaltaan vähentämässä rakennuksen massiivisuutta verrattuna tummaan julkisivuun. Tällainen massiivisuutta ja sitä kautta alueen pientaloille aiheuttavia haittoja vähentävä sitova määräys pitäisi olla Kur-määräyksissä eikä jäädä jäljempään lupaharkinnan ja mahdollisten valitusten varaan. Kun väriä ei ole määritelty tarkasti, väriä koskeva määräys ei ole myöskään hakijaa kohtaan mitenkään kohtuuton.

Tämäntapaiseen ratkaisuun päädyttiin varsin onnistuneesti esim. Tampereella ongelmallisessa korttelin asemakaavamuutosasiassa, missä piti niveltää uudet kerrostalot suojellun rakennuksen tontin rajalla: sen lisäksi, että lähimpien rakennusten kerrosmäärää rajoitettiin ja rakennusten rakennusala sisennettiin kadun laidasta näkymän avaamiseksi, määräksiin lisättiin korttelia koskeva julkisivun

värisävyä koskeva määräys vaalea. Ratkaisusta ei valitettu.

Kur-määräyksiin tulisi lisätä määräys: Rakennuksen julkisivun värisävyn tulee olla vaalea.

3. [...]

Asemakaavan muutosehdotuksen tekijänä [...] minulle tulee ilmoittaa asian jatkokäsittelystä, jotta voin käyttää puhevaltaani asianosaisena jatkossa.

Kaavoituksen vastine

Entinen kauppaopisto ja loivalla kumpareella sijaitseva Kuusiluodon alue ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Viranomaisneuvottelussa 16.9.2021 puollettiin olemassa olevan rakennuksen suojelua ja korjaamista.

Hakija arvioi uudisrakentamisvaihtoehdon toteuttavan parhaimmin maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Uudisrakentamisen avulla voidaan varmistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset.

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut valitsi kaavaehdotuksen pohjaksi uudisrakentamiseen tähtäävän vaihtoehdon.

Kaavamutoksen vaikutuksia kuvataan selostuksessa.

Uusi asuintalo poikkeaa Kuusiluodon pienimittakaavaisista asuinrakennuksista. Se on purettavaa julkista rakennusta suurempi, mutta sen korkeus mukalee purettavaa rakennusta ja viereisiä Meritullin asuinkortteleita. Uudisrakennusten kerroslukua ja korkeutta voidaan pitää alueen keskeiseen sijaintiin nähden maltillisena: olemassa olevien rakennusten lähelle kaavoitetaan usein paljon korkeampiakin taloja. Korttelialueen maankäytön tehokkuuden kasvu on tavanomaista, ja muodostuva kaupunkikuva vaikuttaa tasapainoiselta.

Saunarannan varressa uudisrakennus sijoittuu katualueen reunaan, noin 12 metrin päähän olemassa olevista 1–2-kerroksista asuinrakennuksista. Uusi asuinrakennus sijoittuu suurelta osin purettavaa

oppilaitosrakennusta lähemmäksi vanhoja asuintaloja. Katunäkymä muuttuu, mutta kaavamuutos ei vaikuta olennaisesti kadulta tai kadunvarren asunnoista avautuvaan suistonäkymään. Uudisrakennuksen länsipää sijoittuu purettavan rakennuksen paikalle. Uudisrakennuksen kuudennen kerroksen räystäs sijoittunee vain vähän purettavan rakennuksen räystästason (N2000 + 21,5...21,8 m) yläpuolelle.

Kaavamääräyksen (kur) mukaan uudisrakennuksen julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään laadukasta ja näyttävää kiviainespintaa: asuinkerroksissa värillistä rappaista ja asuinkerrosten alapuolella luonnonkiveä. Julkisivujen tarkkaa väriä ei ole määrätty. Kaavamääräys kuitenkin velvoittaa vaalimaan ympäristön arvoja ja sovittamaan uudisrakennuksen muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset ympäristöön.

25.6.2020

Maunonkatu 2:n asemakaavan muutos (564-2274)**VIRANOMAISNEUVOTTELU****Aika** Torstai 25.6.2020 klo 13.00–14.00**Paikka** Teams-palaveri**Osallistujat**

Taina Törmikoski (pj.)	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, alueidenkäyttö
Aino Valtavaara	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, alueidenkäyttö
Mari Kuukasjärvi	Pohjois-Pohjanmaan liitto
Kirsti Reskalenko	Pohjois-Pohjanmaan liitto
Pasi Kovalainen	Pohjois-Pohjanmaan museo
Kari Nykänen	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Antti Määttä (siht.)	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus

Hakijan edustajat neuvottelun asiakohdassa 2:

Elina Hulkkonen	Suomen Yliopistokiinteistöt Oy
Samu Manninen	Rakennusteho Group Oy
Jukka Nupponen	Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy

Käsitellyt asiat

1. Kokouksen avaus

Törmikoski avasi kokouksen. Todettiin että Törmikoski toimii puheenjohtajana ja Määttä sihteerinä.

2. Hankkeen esittely

Kaavamuutoksen hakijan edustajat (Hulkkonen, Manninen, Nupponen) osallistuivat hankkeensa esittelyyn neuvottelun asiakohdassa 2.

Manninen kuvasi hakijan hankkeen. Kiinteistön käyttö päättyi vuonna 2013, minkä jälkeen Suomen Yliopistokiinteistöt Oy haki vuonna 2015 kaavamuutosta tontin muuttamiseksi asuinkäyttöön. Vanhan rakennuksen käyttäminen ei enää ole hakijan mukaan mahdollista. Keskeisiä haasteita ovat rakennuksen puutteelliset rakenteet, epävakaa maaperä ja terveydelliset riskit. Viranomaisneuvottelun osallistujille on toimitettu etukäteen hakijan perustelut rakennuksen purkamiselle. Selvitykset ovat julkisia. (Hakijan esitys viranomaisneuvottelussa 25.6.2020 on tämän muistion liitteenä.) Oulun rakennusvalvonta ei ole vielä arvioinut selvityksiä.

Hakijan edustajat poistuivat esittelynsä jälkeen.

Nykänen ja Määttä esittelivät kaupungin kaavahankkeen. Kaavan osallistumista ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä v. 2016. Kaavaluonnos (yhd.ltk 12.3.2019) oli nähtävillä 9.4.2019–9.5.2019, ja luonnosta esiteltiin myös yleisötilaisuudessa 25.4.2019. Kaavaluonnos sekä siitä saadut lausunnot ja muistutukset on toimitettu etukäteen viranomaisneuvottelun osallistujille.

25.6.2020

Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry esitti 27.6.2019 rakennuksen suojelua rakennusperintölain nojalla. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus totesi päätöksessään 16.6.2020, että kohteeseen liittyy rakennusperintölaissa mainittuja arvoja, mutta arvojen säilyminen on mahdollista turvata asemakaavalla. Kohteen suojelu tulee siksi harkita vireillä olevan kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavasta päättää Oulun kaupunki. Sekä rakennussuojelusta että kaavasta voidaan valittaa.

3. Viranomaisten kannanotot

Viranomaisten kannanottona todettiin seuraavaa:

- Kaavaselostukseen tulee lisätä maininta Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihe-maakuntaavasta. Maakuntakaavan mukaan rakennus on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde. Kaavamääräyksen mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää arvojen säilymistä.
- Vaikka rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa, rakennuksen purkaminen merkitsisi maakunnallisten arvojen menettämistä. Rakennuksen suojelustatuksen mahdollisen poiston tulee tapahtua kaavaprosessin yhteydessä. Suojelusta luopuminen tulee pystyä perustelemaan.
- Viranomaisille on toimitettu etukäteen hakijan esitys olemassa olevan rakennuksen muuttamisesta asuinkäyttöön (1.6.2020). Säilyttävä vaihtoehto ei kuitenkaan sisälly kaavaluonnokseen. Viranomaisten lausunnoissa on toistaiseksi arvioitu vain uudisrakentamiseen tähtäävää vaihtoehtoa. Rakennuksen suojeluun pyrkivä vaihtoehto olisi syytä tutkia ja esittää osana kaavan valmisteluaineistoa. Vaihtoehdon vaikutuksia arvioidaan.
- Asuminen ei ole rakennuksen ainoa mahdollinen käyttötarkoitus. Rakennus on ollut alun perin paitsi oppilaitos myös kulttuurirakennus, jonka juhlasalia on käytetty konsertteihin. Myöhemmin Pohjankartano rakennettiin vastaavaksi monikäyttöiseksi rakennukseksi.
- Rakenteiden lujuutta, maaperän vakautta tai mikrobeja ei arvioida tässä yhteydessä. Asiantuntijalausunnossa ei kuitenkaan todeta selvästi, ettei rakennusta voida korjata. Selvityksistä on syytä käydä keskustelua rakennusvalvonnan kanssa. Oulussa on esimerkkejä onnistuneesta korjaamisesta.
- Kaavamuutoksen vaikutukset Kuusiluodon maakunnallisesti arvokkaan aluekokonaisuuteen tulee arvioida. Viereisellä tontilla sijaitseva Oulun Suomalaisen yhteiskoulu on maakunnallisesti arvokas, ja sen pyramidikatto on näkyvä maamerkki kaupungissa. 7-kerroksinen uudisrakennus vaikuttaisi toteutuessaan maamerkkirakennukseen. Mahdollisen uudisrakentamisen ja paalutuksen vaikutuksia maaperään, ympäristöön ja Kuusiluodon olemassa olevien rakennusten säilymiseen tulee arvioida.

4. Jatkotoimenpiteet

Viranomaisten kannanotot muodostavat lähtökohdan jatkovalmistelulle.

Kaupunki harkitsee, tuodaanko valmisteluaineisto (luonnos) vaihtoehtoiseen uudelleen nähtäville ennen ehdotusta. Aineistosta pyydetään lausunnot.

Työneuvotteluja järjestetään tarvittaessa.

25.6.2020

Liitteet:

1. Kaavaluonnos ja siihen liittyvät selvitykset (Riskikartoitus 25.10.2018, Tutkimusraportti 19.10.2018, Kuntoarvioraportti 22.5.2012, Rakennushistoriaselvitys 10.6.2014):
<https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=955>
2. Kaavaluonnoksen palaute
3. Hakijan 10.6.2020 toimittama yhteenveto tehdyistä tutkimuksista ja perustelut olevan rakennuksen purkamiselle sekä liitteet 1–5
4. Hakijan esitys 25.6.2020

Jakelu

Läsnäolijat	
Touko Linjama	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Mikko Härö	Museovirasto
Anita Yli-Suutala	Pohjois-Pohjanmaan museo
Virpi Rajala	Oulun kaupunki
Juha Uotila	Suomen Yliopistokiinteistöt Oy
Elina Hulkkonen	Suomen Yliopistokiinteistöt Oy
Jaakko Moilanen	Rakennusteho Group Oy
Samu Manninen	Rakennusteho Group Oy
Jukka Nupponen	Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy

17.9.2021

Maunonkatu 2:n asemakaavan muutos (564-2274)**VIRANOMAISSNEUVOTTELU N:O 2****Aika** Torstai 16.9.2021 klo 9.00–10.00**Paikka** Teams-palaveri**Osallistujat** Taina Törmikoski (pj.) Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, alueidenkäyttö
Kirsti Reskalenko Pohjois-Pohjanmaan liitto
Pasi Kovalainen Pohjois-Pohjanmaan museo
Anita Yli-Suutala Pohjois-Pohjanmaan museo
Virpi Rajala Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Antti Määttä (siht.) Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus

Hakijan edustajat neuvottelun asiakohdassa 2:

Aki Havia Suomen Yliopistokiinteistöt Oy
Jaakko Moilanen Rakennusteho Group Oy
Samu Manninen Rakennusteho Group Oy
Jukka Nupponen Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy**Käsitellyt asiat**

1. Kokouksen avaus

Törmikoski avasi kokouksen. Todettiin että Törmikoski toimii puheenjohtajana ja Määttä sihteerinä.

2. Hankkeen esittely

Kaavamuutoksen hakijan edustajat (Havia, Moilanen, Manninen, Nupponen) osallistuivat hankkeensa esittelyyn neuvottelun asiakohdassa 2.

Havia kuvasi hakijan hankkeen. Kaavoitus käynnistettiin rakennuksen tyhjentäyttyä. Yliopistolla tai muilla käyttäjillä ei ole tarvetta vanhalle opetusrakennukselle. Olemassa olevalle rakennukselle ei löydetä muuta kuin asuinkäyttöä, ja rakennuksen asuinkäyttö on mm. teknisesti ja taloudellisesti vaikeaa.

Manninen esitteli hakijan laatimat selvitykset ja suunnitelmat. Selvitysten mukaan olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen on vaikeaa, ja ratkaisut olisivat kohtuuttomia. Asuinkäytössä rakennus vaarantaisi asukkaiden terveyden ja turvallisuuden eikä se vastaisi laadullisia odotuksia. Varmuus ratkaisusta saadaan vain suunnitteleamalla, mutta riskejä on paljon. Investointi- ja ylläpitokustannukset olisivat niin suuret, ettei muutokselle ole kaupallisia edellytyksiä. Hakijan tavoitteena on korvata olemassa oleva rakennus uudisrakennuksella, joka toteuttaa tavoitteet täydennysrakentamisesta ja mahdollistaa laadukkaan kaupunkiasumisen.

Määttä esitteli kaavahankkeen. Kaavaa varten laaditut selvitykset ja suunnitelmavaihtoehdot muodostavat valmisteluaineiston, joka oli nähtävillä 18.6.–31.8.2021. Valmisteluaineiston viranomaispalautteessa (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Pohjois-Pohjanmaan museo) sekä yksityisessä mielipiteessä

17.9.2021

esitetään rakennuksen suojelua ja korjaamista. Ennen vaihtoehtojen laatimista kaupungin vaativien korjaushankkeiden katselmustyöryhmä arvioi, että laadittujen selvitysten perusteella ei voida sanoa, ettei rakennus ole korjattavissa asuinkäyttöön tai muuhun käyttöön. Asuinkäyttöön korjaaminen on kuitenkin vaativaa, kallista ja riskialtista, Varmuus ratkaisuihin saadaan vain suunnittelun kautta. Rakennukselle kannattaa etsiä muutakin käyttöä, etenkin jos muutos asuinkäyttöön osoittautuu epätarkoituksenmukaiseksi tai liian kalliiksi. Helpoimmin rakennus on korjattavissa nykyiseen käyttötarkoitukseensa.

Hakijan edustajat poistuivat esittelyjen jälkeen.

3. Viranomaisten kannanotot

Viranomaisten kannanottona todettiin seuraavaa:

- Maakunnalliset arvot toimivat kaavoituksen lähtökohtana. Kulttuuriympäristön arvot on mahdollista säilyttää. Viranomaiset puoltavat yksimielisesti olemassa olevan rakennuksen suojelua ja korjaamista. Uudisrakennusvaihtoehto ei säilytä kulttuuriympäristön arvoja.
- Rakennuksen ja sen eri osien käyttötarkoitusta kannattaa yhä harkita. Muu kuin asuinkäyttö voi olla mahdollista. Esimerkiksi toimitalokäyttö voi tukea keskustan kehittämistä.
- Hakija tuo tahtotilansa selvästi esille ja tulkitsee ankarasti laadittuja selvityksiä sekä maankäyttö- ja rakennuslakia. Suojelukäytännöt sallivat kuitenkin useita lievennyksiä. Toisinaan on voitu tinkiä esimerkiksi lämmöneristysvaatimuksista. Museo- ja rakennuslupaviranomaiset arvioivat korjaustoimenpiteiden kohtuullisuutta rakennusluvan yhteydessä.
- Kaavojen sisältövaatimukset on tärkeä tunnistaa. Hakijan esittämät lainkohdat eivät syrjäytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia suojelutavoitteita. Laki edellyttää rakennetun ympäristön vaalimista ja arvojen säilyttämistä asemakaavaa laadittaessa.
- Rajoitusten kohtuullisuutta on vaikea arvioida yksiselitteisesti, mutta suojelukaavasta on mahdollista valittaa, jolloin kohtuullisuus ratkaistaan viimeistään korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Ratkaisuja peilataan myös voimassa olevaa asemakaavaan.

4. Jatkotoimenpiteet

Kaupunki keskustelee jatkotoimenpiteistä, ja valmistelee kaavaehdotuksen. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

17.9.2021

Liitteet:

1. Kaavan valmisteluaineisto:
https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1361
2. Valmisteluaineiston palaute
3. Hakijan esitys 16.9.2021
4. Kaavoituksen esitys 16.9.2021

Jakelu:

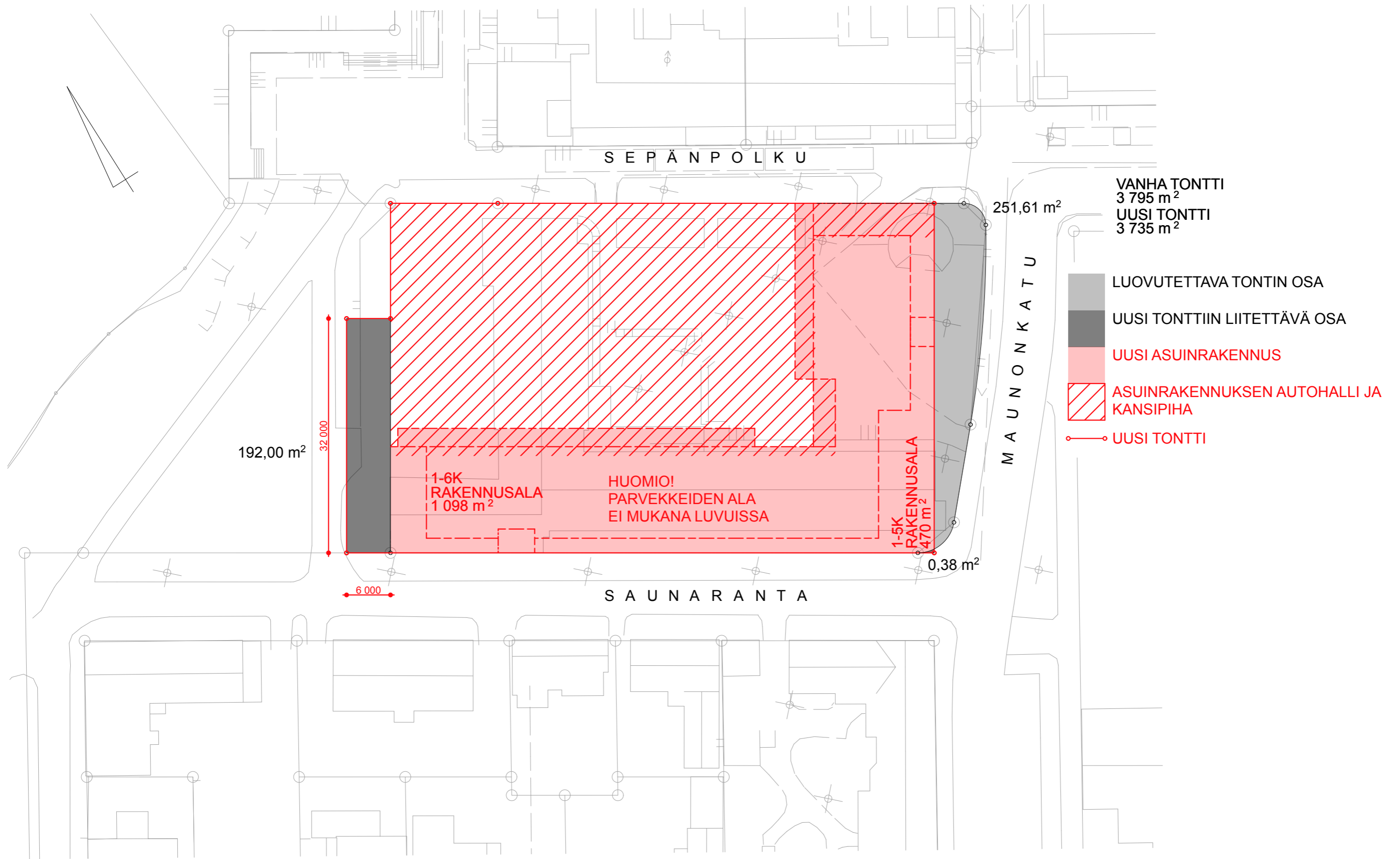
Läsnäolijat ja kutsutut



KORTTELITUTKIELMA

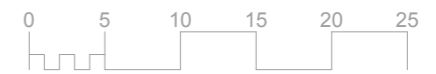
Näkymä Sepänkadulta

A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y



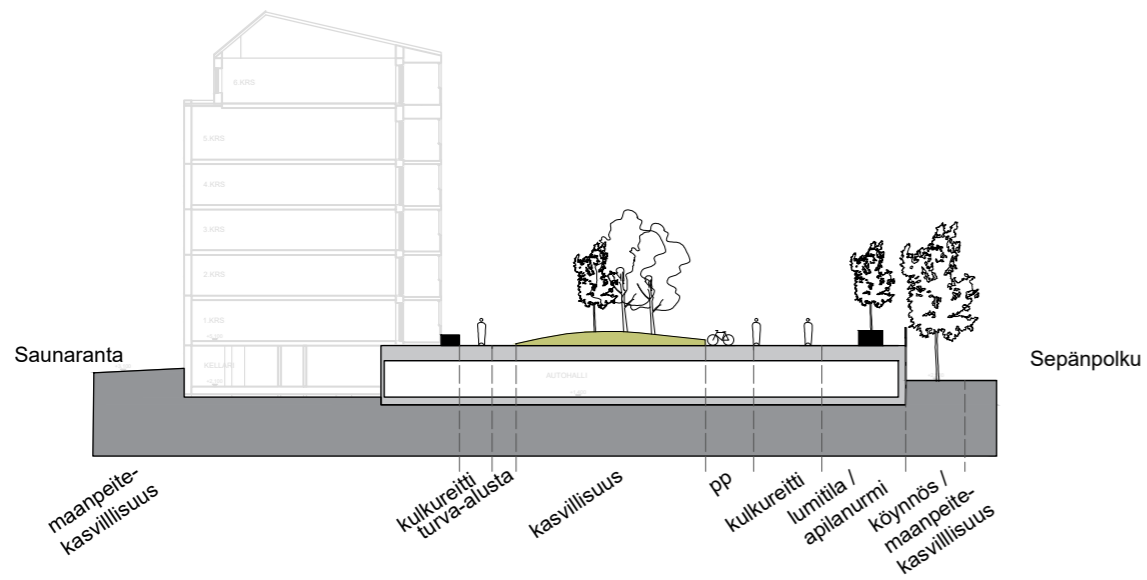
KORTTELITUTKIELMA

(asemapiirros) TONTTI JA RAKENNUSALAT

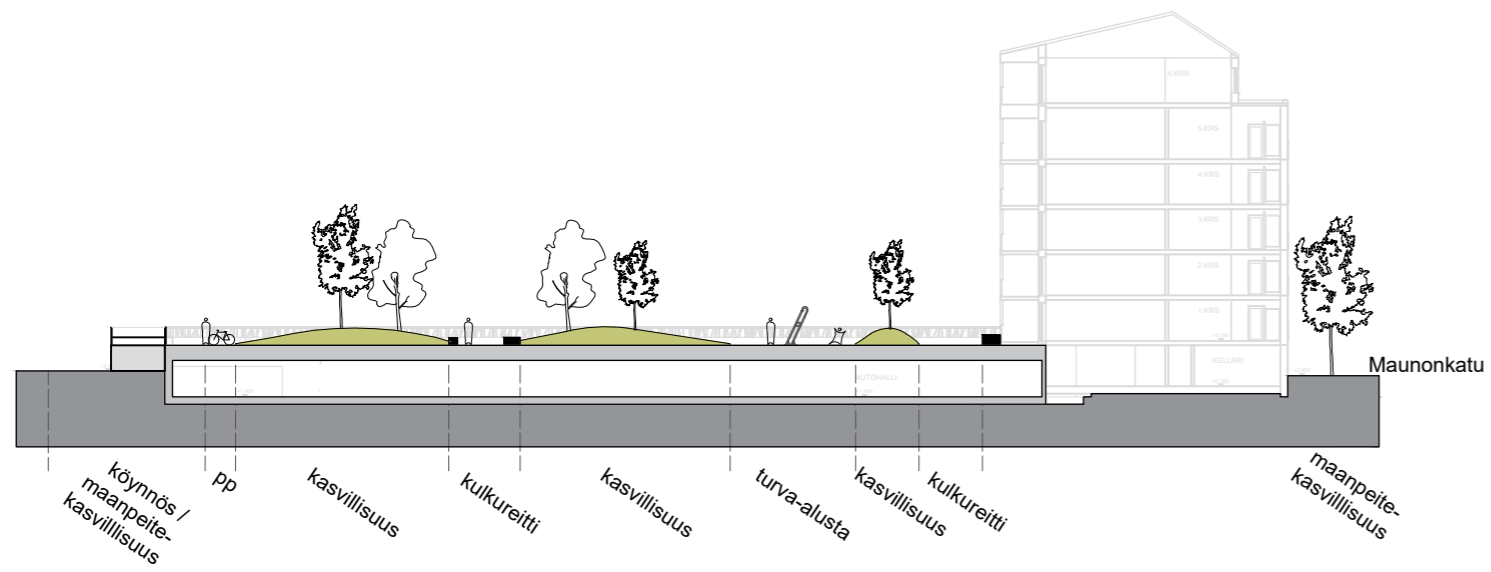


1/500

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY



PERIAATELEIKKAUKSET A-A



PERIAATELEIKKAUKSET B-B

VSU

VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

Uusikatu 24 G 72, 90100 OULU
Tähtitorninkatu 22 E, 00140 HELSINKI

Maunonkatu 2 Pihasuunnitelma
LUONNOS 1:500 24.5.2022

564-3-38-3 Kuusiluodonranta

12.05.2022

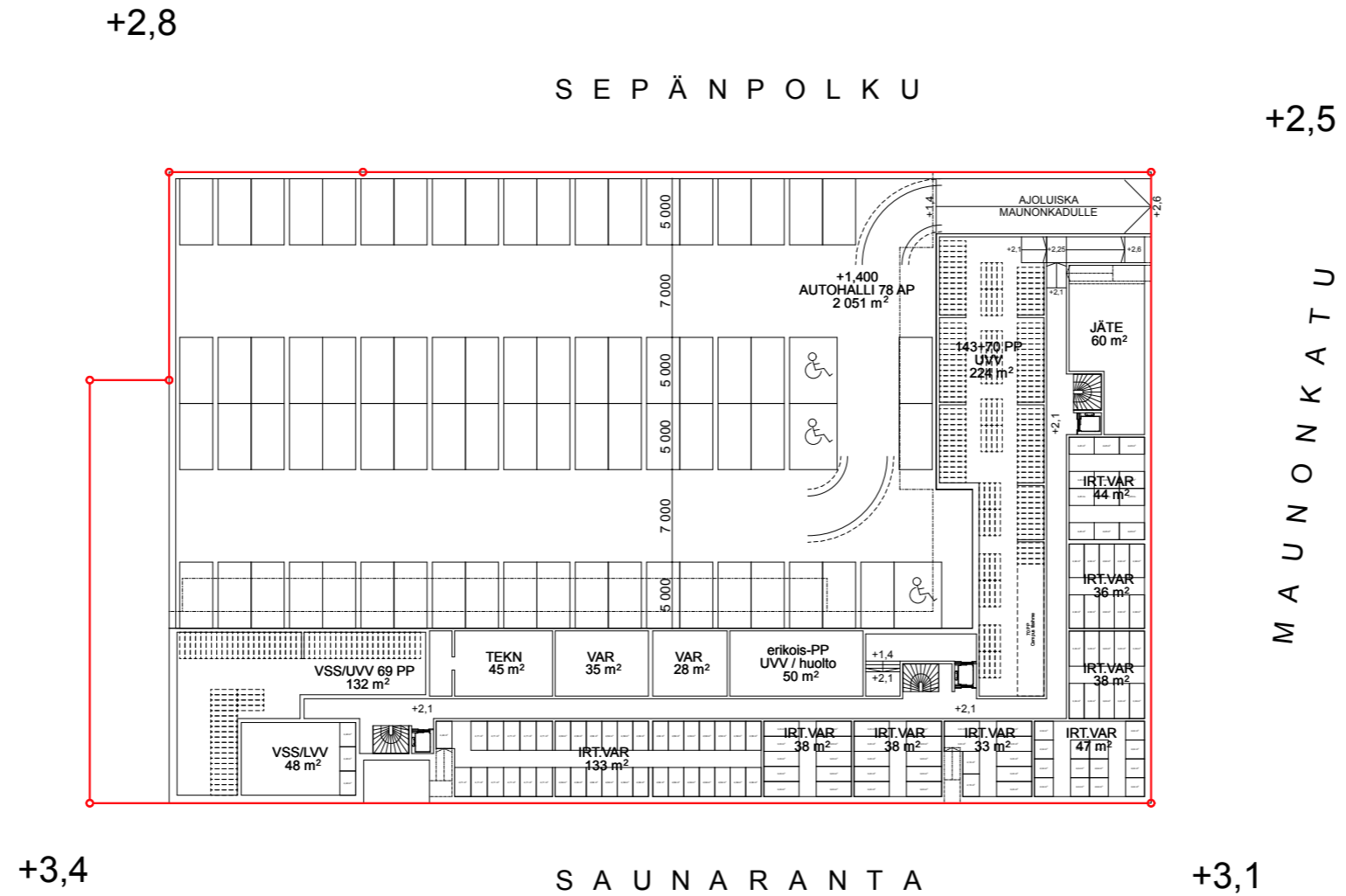
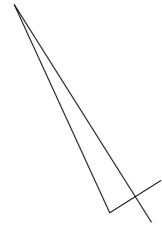


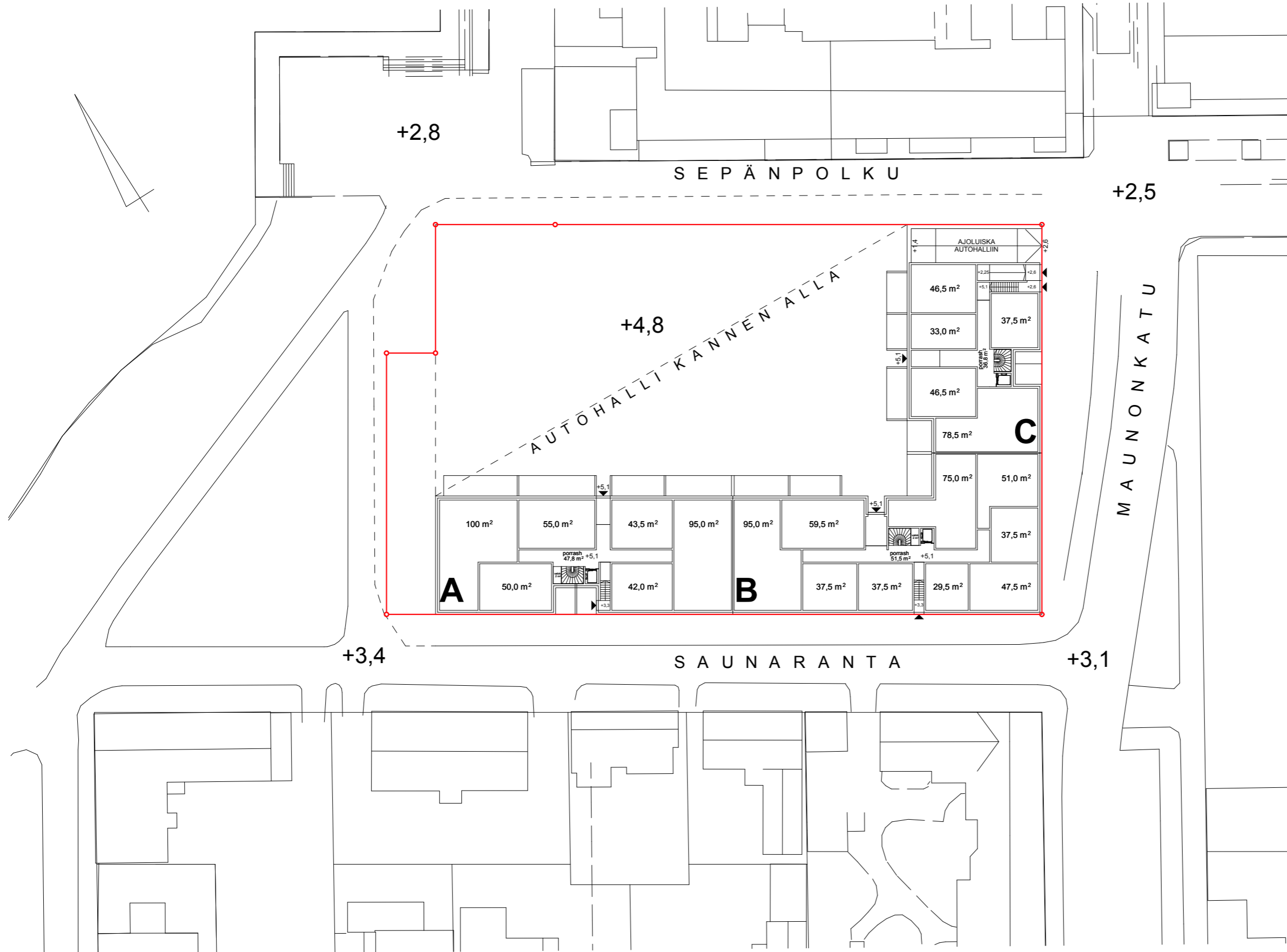
KORTTELITUTKIELMA

Näkymä meren yli

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

KELLARI Bruttoala
1 422 m²
 AUTOHALLI Bruttoala
2 105 m²
AUTOPAIKAT
78 AP
POLKUPYÖRÄT
282 PP



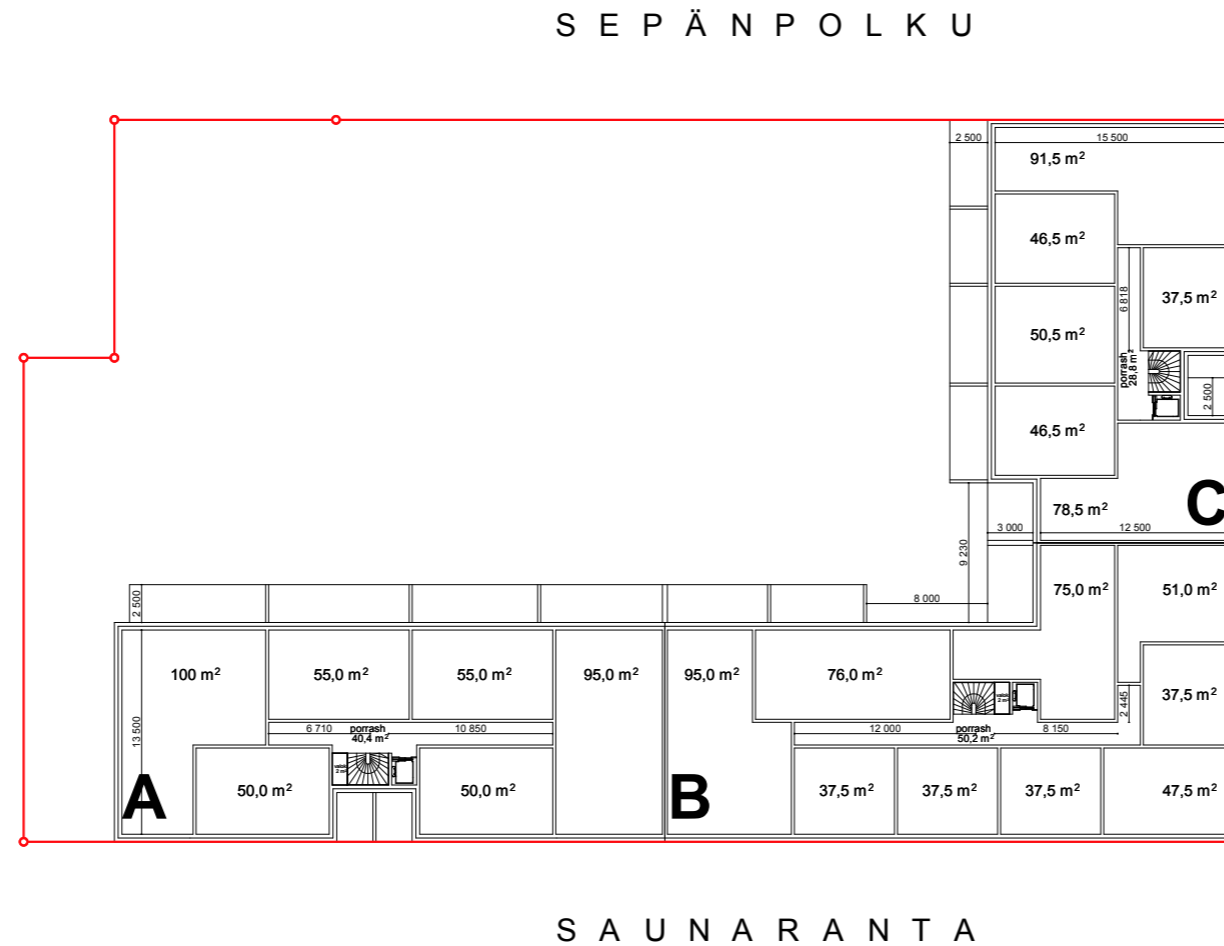
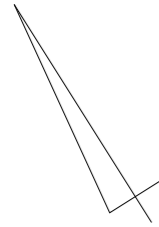


A 1.K Kerros-/bruttoala
512 m²
A 1.K Käytetty rak.oik.
488 m²
A 1.K a`6as
HUONEISTOALA 385,5 m2

B 1.K Kerros-/bruttoala
616 m²
B 1.K Käytetty rak.oik.
593 m²
B 1.K a`9as
HUONEISTOALA 470,0 m2

C 1.K Kerros-/bruttoala
437 m²
C 1.K Käytetty rak.oik.
346 m²
C 1.K a`5as
HUONEISTOALA 242,0 m2

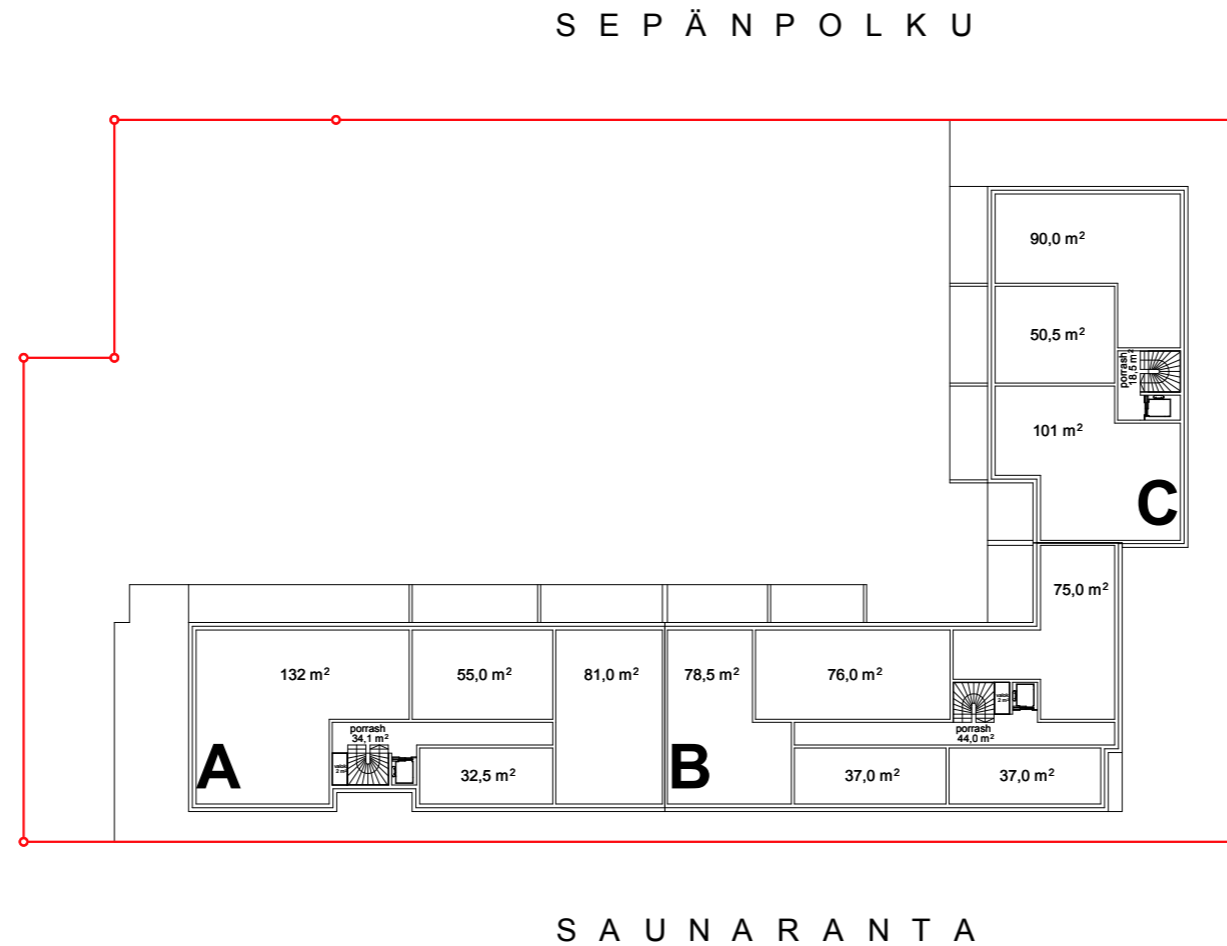
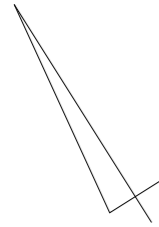
BRUTTOALA	12438 m2
RAKENNUSOIKEUS	8454 m2
HUONEISTOALA / 116 AS	6945 m2



A 2-5.K Kerros-/bruttoala
509 m²
A 2-5.K Käytetty rak.oik.
486 m²
A 2-5.K a´6as
HUONEISTOALA 405,0 m2

B 2-5.K Kerros-/bruttoala
618 m²
B 2-5.K Käytetty rak.oik.
596 m²
B 2-5.K a´9as
HUONEISTOALA 494,5 m2

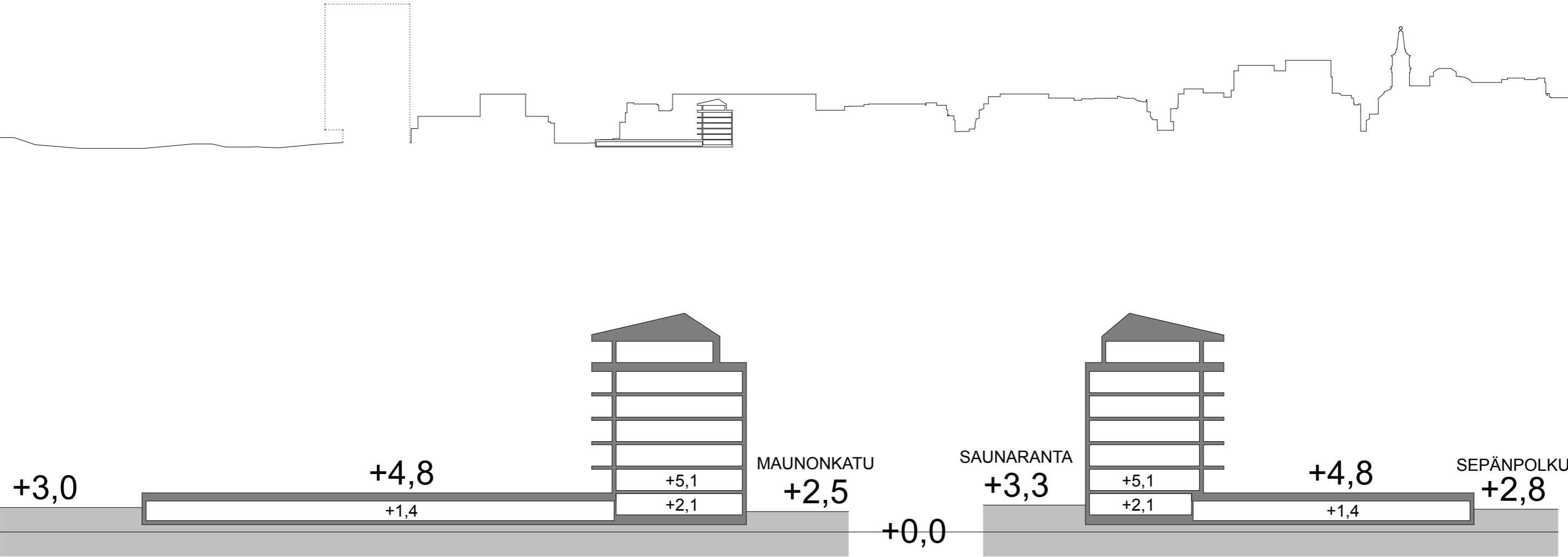
C 2-5.K Kerros-/bruttoala
437 m²
C 2-5.K Käytetty rak.oik.
416 m²
C 2-5.K a´6as
HUONEISTOALA 351,0 m2



A 6.K Kerros-/bruttoala
385 m²
A 6.K Käytetty rak.oik.
366 m²
A 6.K a`4as
HUONEISTOALA 300,5 m2

B 6.K Kerros-/bruttoala
403 m²
B 6.K Käytetty rak.oik.
384 m²
B 6.K a`5as
HUONEISTOALA 303,5 m2

C 6.K Kerros-/bruttoala
302 m²
C 6.K Käytetty rak.oik.
285 m²
C 6.K a`3as
HUONEISTOALA 241,5 m2

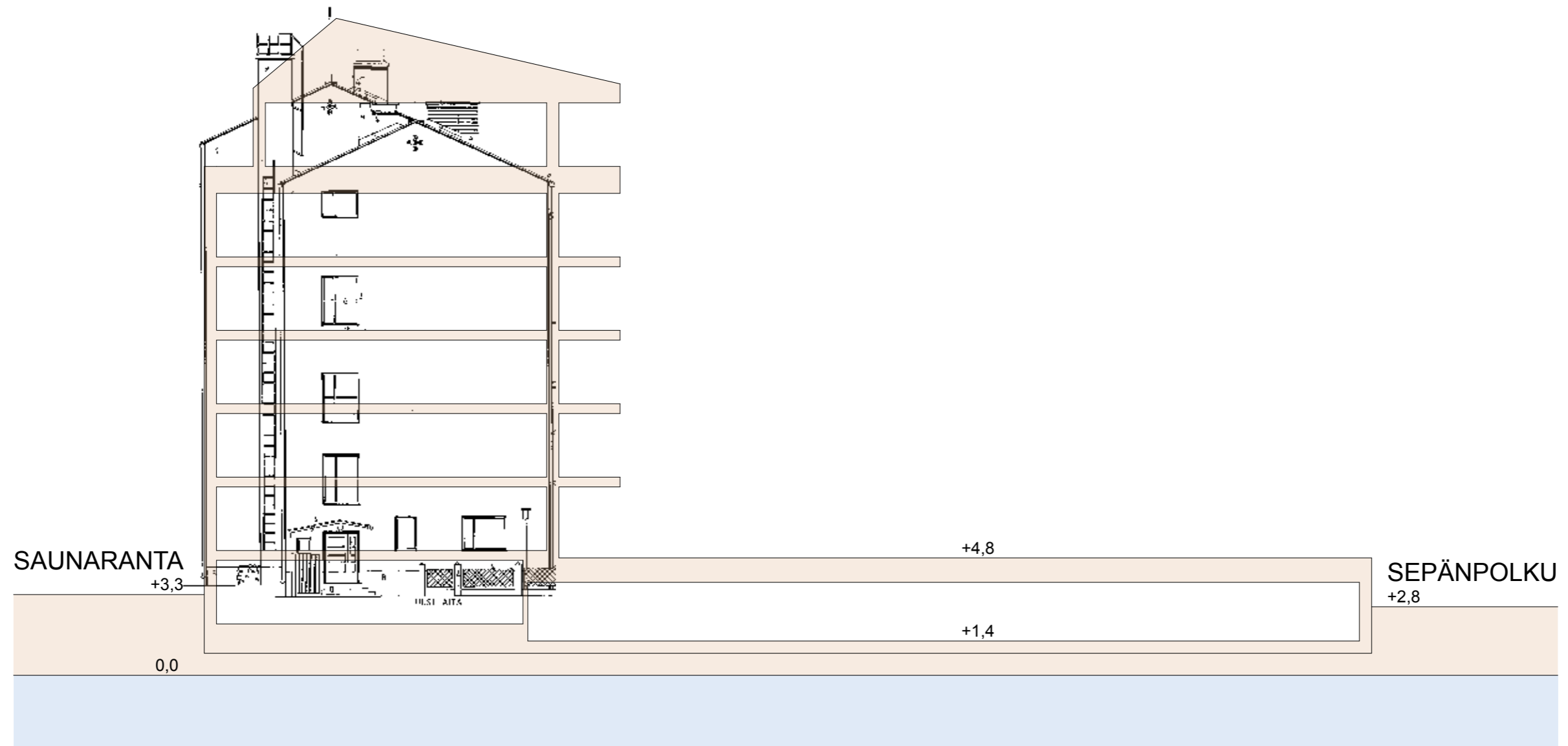


KORTTELITUTKIELMA

LEIKKAUKSET



1/500







KORTTELITUTKIELMA

Näkymä rantaraitilta

A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y



KORTTELITUTKIELMA

Näkymä Kiikelistä

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY



KORTTELITUTKIELMA

Näkymä sisäpihalle

A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y



KORTTELITUTKIELMA

Näkymä Maunonkadun ja Saunarannan kulmasta

A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y



KORTTELITUTKIELMA

Näkymä Sepänpolulta rantaan nykyinen ja tuleva tilanne

A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y



KORTTELITUTKIELMA

Näkymä Sepänpolulta keskustaan nykyinen ja tuleva tilanne

A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y



KORTTELITUTKIELMA

Näkymät pitkin Saunaranta nykyinen ja tuleva tilanne
















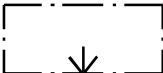
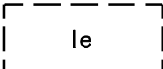
A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y

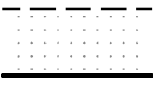

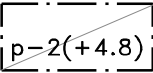
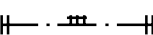



KORTTELITUTKIELMA

k o t i i n

A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y

2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
33		Puisto.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
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		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
95		Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96		Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
136		Katu.
151-3		Pihakansi. Pihakannen alle saadaan sijoittaa autopaikkoja. Sulussa oleva luku osoittaa pihakannen likimääräisen korkeusaseman.
190-3		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
200-205		<p>kur-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>KULTTUURIYMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA JA RAKENNUSOIKEUS</p> <p>Kaava-alue on osa Kuusiluodon maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön arvoja. Uudisrakennuksen muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sovitaan ympäristöön. Parvekkeet ja katokset sijoitetaan rakennusalan sisään. Kaupunkikuvan, näkymien ja jalankulkuympäristön viihtyisyyteen kiinnitetään huomiota. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään laadukasta ja näyttävää kiviaines pintaa: asuin kerroksissa värillistä rappausta ja asuin kerrosten alapuolella luonnonkiveä. Ullakkomaisia tiloja voidaan verhoilla myös konesaumatulla pellillä. Saunarantaa vasten olevan julkisivun ylin korkeusasema on enintään N2000 + 22,0 m. Kaikki rakenteet sijoitetaan tästä korkeusasemasta 45 asteen kulmassa kohoavan kuvittelun vesikattotason alapuolelle.</p> <p>Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - asuin kerrosten alle, kun lattian korkeusasema on enintään N2000 + 2,1 m - pihakannen alle, kun lattian korkeusasema on enintään N2000 + 1,4 m - maanalaiseen pysäköintitilaan johtavaa ajoluiskaa varten. <p>PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT</p> <p>Asuin kerrostaloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 210 asuin kerrosalaneliometriä kohti, vähintään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 asuin kerrosalaneliometriä kohti, vähintään 3 liikuntaesteetöntä autopaikkaa sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 30 asuin kerrosalaneliometriä kohti. Autopaikkojen ajoyhteys järjestetään Maunonkadulta. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Vähintään puolet pyöräpaikoista sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Lisäksi ulkoiluvälinevarastoon järjestetään tila 1 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asuin kerrosalaneliometriä kohti. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.</p> <p>ULKOALUEET JA KASVILLISUUS</p> <p>Pihakannelle tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava asuin rakentamisen yhteydessä. Pihojen käytettävyys ja viihtyisyys, kasvillisuuden kasvuedellytykset ja istutusalojen riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa. Pihakannelle järjestetään kulkuyhteys Saunarantalalta sekä vähintään kolme metriä leveä luiska tai ulkoporras Kanavanrannan pääteenä olevalta aukiolta.</p> <p>HULEVESIEN HALLINTA</p> <p>Rakennukset ympäristöineen suunnitellaan siten, ettei hulevesien lammikoituminen, tulviminen tai poisjohtaminen aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Korttelialueelle toteutetaan mahdollisimman laajoja alueita, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi kasvipeitteisiä alueita tai vettäläpäiseviä kiveyksiä. Hulevesien johtamista viemäriin viivytetään. Viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pinta-alaneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 2–24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.</p> <p>MERITULVALTA SUOJAUTUMINEN</p> <p>Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 + 2,80 m yläpuolelle.</p> <p>TONTTIJAKOMERKINNÄT:</p>

TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1:500	Oulu
ASEMAKAAVA 2274		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646494
			EDELLINEN TONTTIJAKO 15.12.1999
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		31.8.2022	KAUP. OSA 3 III Vanhatulli
LASKI KS	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI 38
PIIRSI KK	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT 4
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT 3
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
2	7212724.407	474494.905
14	7212687.820	474463.669
15	7212714.558	474481.249
16	7212711.262	474486.262
17	7212683.620	474556.940
18	7212643.738	474530.717

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
003 0038 0004	3736	3544	003 0038 0003
		192	003 9903 0000

