

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

Kaavamuutos 564-2274, kaavaluonnoksen palaute

Pohjois-Pohjanmaan museo 9.5.2019

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

Esitetyssä asemakaavan muutosluonnoksessa rakennusalue muutetaan nykyisestä koilliseen avautuvasta L-rakennus-massasta luoteeseen, suistoon avautuvaksi L-massaksi. Kerroslukua korotetaan II-IV-kerroksisesta V-VII-kerroksiin polveilevaan massaan. Uusi rakennusoikeus määritellään: 8000+at400 kem. Tontin autopaikoitus sijoitetaan pihakannen alle Oulun uuden veloitteen 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. Muutuskorttelin rannan puolella on Kuusiluodon puisto, josta lohkaistaan osa tontin hyväksi. Muutuskorttelissa oleva Varhaiskasvatustalon 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 tyyppillistä arkkitehtuuria. Oulun lastentarhanopettajaopiston käyttöön rakennus peruskorjattiin 1986-1987, jossa se toimi vuoteen 2012, jolloin se jäi tyhjilleen. Maunonkatu 2 koulukiinteistö 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 muuta 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 tyhjiillään vuodesta 2012 lähtien. Kaavamuutoksen 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 suunnittelun alueen 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 asukkaille kasvaa, koska entinen koulukiinteistö on ollut vain päiväkäytössä, eikä naapureita näin ollen ole ollut.

Toivomme, että uudisrakennuksen linjaus kapean 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 päätepiesteestä 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 päätepieste olisikin kerroksellinen yhdistelmä vanhaa ja uutta. Jos uudisrakennus olisi esim. 10-20 metriä lyhyempi, se ei alistaisi vanhaa rakennuskantaa kohtuuttomasti. Tästä aiheutuva kerrosalan menetys olisi helppo kompensoida Maunonkadun puolella lisäkerroksilla. Sillä puolella korttelia 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.vaihemaakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi, jolla on sekä rakennushistoriallista että maisemallista arvoa.

Rakennuksessa on toiminut Oulun Kauppaoppilaitos sekä Oulun yliopiston varhaiskasvatuskeskus. Vuodesta 2013 se on ollut tyhjiään. 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 asemakaavamuutoksessa 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 säilymisen 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 säilymisen. 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 havainnekuivissa 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 sävyltään vaalea.

f. Alueen tämänhetkinen pysäköintiongelma 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 seinärakenteissa ei ole muovia, yleensä selättämään ilmastoinnin 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 liitetyssä 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 asemakaavaselvityksen mukaan tarkoituksena on ollut turvata arvokkaan puutalomiljööön säilyminen. Kuusiluodon asemakaavaselvityksessä ilmeneviä rakennushistoriallisia ja kulttuuriarvoja korostetaan myös asemakaavaselvityksessä 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 selvitys 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 merinäkökymäisten asuntojen maksimoinnin näkökulmasta. Kaupunkikuvan osalta on otettu huomioon lähinnä talo Kanavanrannan päätepisteensä. 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 kaavamerkinnot katualueilla jalankululle ja pyöräilylle, pysäköintivyöhykkeet puustutuksineen 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, asemakaavamuutoksen 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 tarkoitetun 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 ilta-auringon 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 vierailleville 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 Meritullissa 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 asemakaavatontilla 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 viittaaan maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Annan asiassa mielelläni lisäselvitystä.