

# Asemakaavan selostus

LUONNOS 28.5.2018

28.5.2018 päivättyyn Oulun kaupungin Myllytullin (VI) kaupunginosan kortteliä 31 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Lasaretti-kortteli, Lasaretinsaari, Kasarmintie 13)

Kaavatunnus 564-2332  
Diaarinumero 2647/2017

Selostus päivitetty xx.xx.xxxx



## Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	2
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	2
2.	Tiivistelmä .....	3
3.	Lähtökohdat .....	4
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	4
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	6
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset .....	7
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	18
5.	Asemakaavan kuvaus .....	19
5.1	Kaavan rakenne.....	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	23
5.3	Kaavan vaikutukset.....	24
5.4	Ympäristön häiriötekijät .....	26
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	26
5.6	Nimistö.....	26
6.	Asemakaavan toteutus .....	26
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
6.3	Toteutuksen seuranta.....	27



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Myllytullin (VI) kaupunginosan kortteliä 31, Lasaretti-kortteli, osoitteessa Kasarmintie 13, sekä Lasaretinsaaren puistoaluetta.

Kaavan nimi:	Lasaretti-kortteli
Kaavatunnus:	564-2332
Kaavan laatija:	Jere Klami Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI E-mail: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Asemakaava on tullut vireille 9.5.2017. Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 19.5.2017.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__.  Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__.  Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20__.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

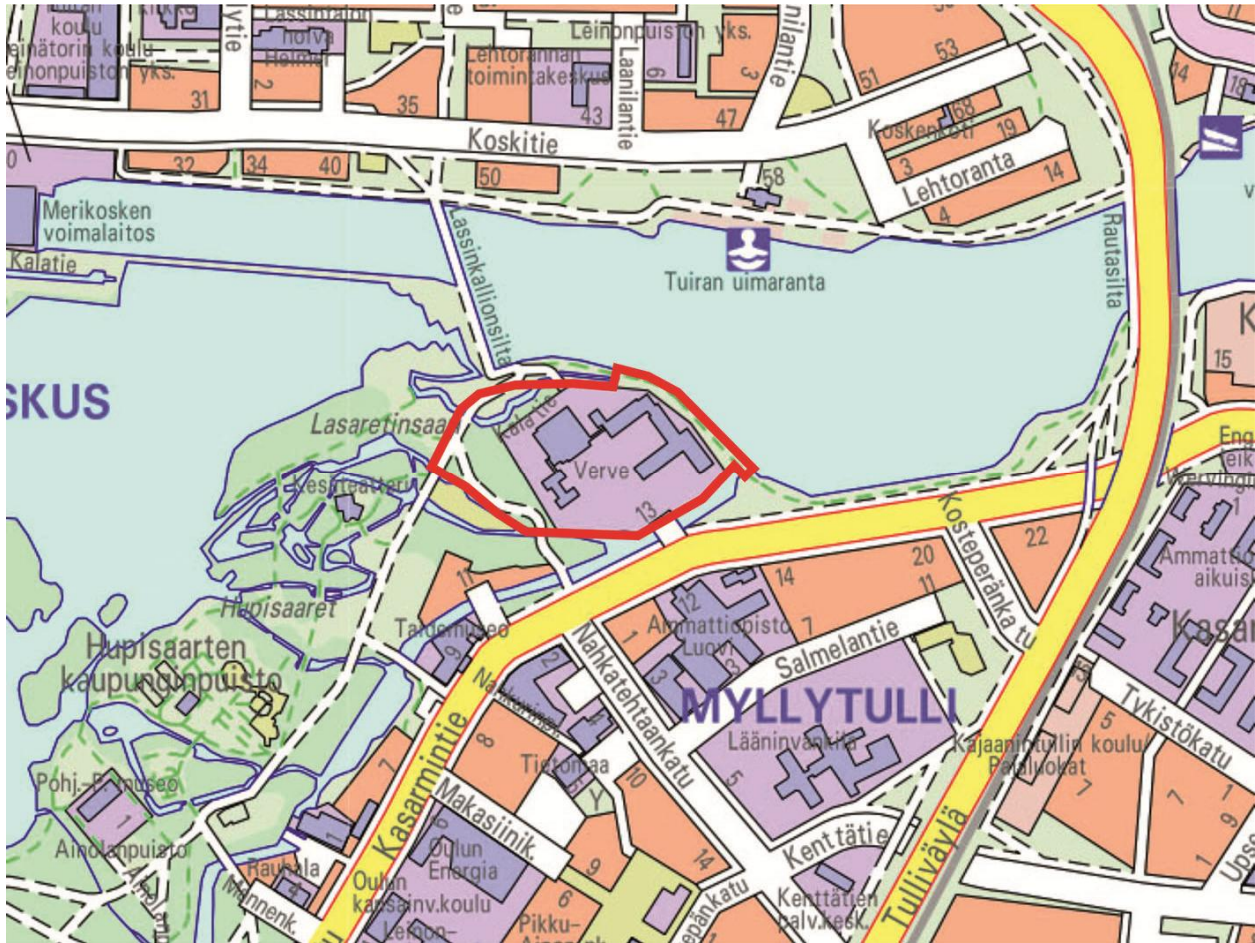
Suunnittelualue sijaitsee Myllytullin kaupunginosassa osoitteessa Kasarmintie 13. Suunnittelualue rajautuu etelässä Lasaretinsillan katualueeseen, pohjoisessa Lassinkallionsiltaan liittyvien teollisuusrakennusten ja -laitosten alueeseen ja muissa suunnissa Lasaretinsaaren puistoalueeseen.

### 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Korttelin viitesuunnitelmat (maankäytön suunnitelmat ja ympäristösuunnitelmat)
- Liite 4. Arkkitehtuurikutsukilpailun arvostelupöytäkirja ja kuvia kilpailutöistä
- Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet, lausunnot ja vastineet
- Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

### 1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Oulun keskustavisio 2040  
Myllytullin täydennysrakentamisen visio, Serum arkkitehdit Oy  
Maisemaselvitys, Sitowise Oy  
Hulevesiselvitys, Plaana Oy  
Liikenneselvitys, Plaana OY  
Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy  
Maaperä- ja pilaantuneisuusselvitys, Pöyry Finland Oy  
Arkkitehtikutsukilpailu, kilpailuohjelma ja arviointipöytäkirja  
Alueanalyysi, kaavoitus



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

## 2. TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan sisältö

Lasaretti-kortteli on osoitettu asemakaavan muutoksessa palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Merkintä Sallitusta kerrosalasta 49 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 24 715 m<sup>2</sup>. Alueelle on arvioitu muodostuvan noin 160 asuntoa 240 asukkaalle.

Korttelin etelä- ja länsireunaan on osoitettu IV-VIII –kerroksista täydennysrakentamista, jolle tulee sijoittaa myymälä- tai liiketilaa vähintään 400 m<sup>2</sup>. Liiteri-rakennukselle on osoitettu laajentamismahdollisuus rannan puolella III-kerroksiseksi. Muilta osin olevien rakennusten rakennusoikeuksiin ja rakennusaloihin ei tule muutoksia. Alueen olevat rakennukset lukuun ottamatta Liiteriä on osoitettu asemakaavassa suojelumerkinnällä. Pysäköinti sijoittuu maantasoon. Korttelialuetta on laajennettu puistoalueelle korttelin itäreunalla, jotta alueelle voidaan osoittaa alueella työskentelevien pysäköintiä. Vastaavasti korttelialuetta on pienennetty korttelialueen länsireunalla suojellun Kapula-rakennuksen edustalla siten, että Lasarettinsaaren puistoalue laajenee ja puistoalueen pinta-ala kokonaisuudessaan kasvaa hieman.

### Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajan Hengitysliitto ry:n aloitteesta. Rakennusteho Group Oy on tehnyt maanomistajan kanssa esisopimuksen alueesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide ja neljä lausuntoa. Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

Kaavoitustyön aikana järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu, joka on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3.3.



Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan vaiheittain.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Blom Oy

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on yleisten rakennusten aluetta, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Korttelialueen lähiympäristö on arvokasta puisto- ja virkistysaluetta. Korttelialue lähiympäristöineen on valtakunnallisesti arvokas. Korttelialue liittyy Myllytulliin, joka on toiminnoiltaan monipuolinen ja monessa vaiheessa rakentunut, kerrostalovaltainen asumisen, palveluiden ja työpaikkojen alue Oulun keskustassa.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

1600-luvulla alue on tunnettu Rysänsaaren nimellä ja tuolloin saari oli Rysän suvun viljelymaata. Sittemmin nimi muutettiin Polttimosaareksi sinne rakennettua kruununpolttimoa mukaillen. Johan Fredrik Carpelan, Oulun läänin kolmas maaherra muutti Polttimosaaren päärakennuksen virka- ja asuintalokseen 1791. Sen yhteyteen lounaispuolelle perustettiin ajalle tyypillinen ja tieteellisten puutarhojen ruutupuutarhamallia noudattava aidattu muotupuutarha. Maaherransaaren geometrinen puutarha oli suuri ja hyvin tuottava. Puutarha oli kooltaan noin 10000 m<sup>2</sup> riippuen ympäröivän joen veden korkeudesta. Hupisaarten puistoalueeseen nykyisin liittyvä Sairaalsaaari on ollut nimensä mukaan sairaalakäytössä 1830 -luvulta lähtien, kun Lääninlasaretti muutti Maaherransaareen 1834 entisen kruununpolttimon rakennuksiin. Paikan katsottiin olevan potilaille ihanteellinen. Alueen viihtyisyyttä lisäsi maaherrojen hyvin hoidettu puutarha ja istutetut puut. Sotilaskäytössä vuoteen 1999 olleen sairaalsaaaren rakennuskanta on pääosin 1800-luvulta. Sotilassairaalan päärakennus on 1800 -luvun puolivälistä, ns. Kilstupa 1800 -luvun alkupuolelta, tiilinen esikuntarakennus vuodelta 1922 sekä entinen mielisairasosasto vuodelta 1879.

Lasarettinsaaren alue valittiin 2005 Vuoden Ympäristörakenteeksi suunnittelijoina Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto T. Kurttila Ky. Hupisaaret on valittu Suomen kotiseutuliiton kilpailussa Vuoden kaupunginosaksi 2005.

Alueen puistomaisen kehityksen yksi merkittäviä alulle panijoita oli 1880-luvun alussa Oulussa vaikuttanut innokas puistoaatteen kannattaja, Oulun 4. tarkka-ampujapataljoonan ensimmäinen komentaja eversti Saladin Werwing, jonka toimesta on ilmeisesti istutettu Kapula-rakennuksen takana edelleenkin kasvava mahtava euroopanlehtikuusi.

Luonnonympäristö on kuvattu tarkemmin kappaleen 3.3 kohdassa maisemaselvitys.



Kuva 3. Valokuva Tuiran rannalta. Kuva: Bertta Röning/kaavoitus.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lasarettinsaareessa on ollut Oululle tärkeitä rakennuksia 1600-luvulta lähtien. Alueella on ollut mm. valtion viljamakasiini ja viinanpolttimo. Nykyisin korttelissa sijaitsee neljä suojelurakennusta ja hotellirakennus. Kapula on kaksikerroksinen vuonna 1879 mielisairaiden vastaanottolaitokseksi valmistunut tiilirakennus, jota on korotettu 1920-luvulla siipiosiltaan kolmikerroksiseksi. Lasaretti on kaksikerroksisen sairaalaraken-

nus, jonka vanhin osa on vuodelta 1849 ja jota on laajennettu 1901. Rakennus on saneerattu Pohjan sotilassairaalan käyttöön 1960-luvulla, jolloin siihen rakennettiin myös joensuuntaiset siipiosat. Esikunta on Lääninsairaalan talousrakennukseksi 1920-luvulla rakennettu kolmikerroksinen tiilirakennus, jota on saneerattu vuonna 1947. Kilstupa on yksikerroksinen, sen vanhin osa, tiilinen saunarakennus, on rakennettu 1830-luvulla. Rakennusta on laajennettu myöhemmin ja se on muutettu eri vaiheiden jälkeen kokoustiloiksi. Piha-alueen luoteisnurkassa oleva 1960-luvulla rakennettu osittain maanpäällinen väestönsuoja on pyritty sopeuttamaan ympäristöön nurmetetuilla pengerryksillä. Rakennettu ympäristö on kuvattu tarkemmin kappaleen 3.3 kohdassa rakennushistoriaselvitys.

#### 3.1.4 Maanomistus

Hengityслиitto ry on maanomistaja korttelissa 31. Sitä ympäröivät alueet ovat kaupungin omistuksessa.

### 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### 3.2.1 Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuustossa 20.6.2016 hyväksytyssä yleiskaavassa julkisten palveluiden aluetta (PY). Kaavamääräyksen mukaan alue on varattu pääasiassa luonteeltaan julkisille palveluille, joiden lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja vähäisessä määrin myös asumista. Alue kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Alue kuuluu Oulujoen suiston kaupunkipuistoon (kp).

#### 3.2.2 Voimassa oleva asemakaava

Korttelialueella on voimassa kaupunginvaltuuston 24.1.2000 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 1641). Alue on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (Y/s). Kokonaisrakennusoikeus on 13470 m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku I-III. Tonttia varten on rakennettava 120 autopaikkaa. Osa rakennuksista on suojeltu merkinnällä sr-1: suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä sen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa alentavia muutoksia. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on tällaisia aikaisemmin suoritettu, on ne rakennusten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen ja lähiympäristöön sopivalla tavalla. Lisä- ja uudisrakentamisesta sekä muutoksista tulee pyytää museolautakunnan lausunto.

#### 3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85 ja se on tullut voimaan 1.9.2017.

#### 3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Tonttijako laaditaan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

#### 3.2.5 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

#### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.2018. (täydennetään ehdotusvaiheessa)



### 3.2.7 Yhteistoimintasopimus ja maankäyttösopimus

Hankkeen yhteydessä on laadittu yhteistoimintasopimus Hengitysliitto ry:n ja kaupungin kesken (yhdyskuntalautakunta 16.5.2017 § 354). Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä.

### 3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

#### Oulun keskustavisio 2040

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

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

Myllytulliin on laadittu keskustavision kanssa samanaikaisesti täydennysrakentamisen visio. Visiosuunnitelmassa Myllytullin keskustamaisuus vahvistuu, korttelirakenne selkeytyy ja asukasmäärä kasvaa noin 1500-1900 uudella asukkaalla. Täydennysrakentamisella vahvistetaan edelleen Myllytullin toiminnallista monipuolisuutta sijoittamalla alimpiin kerroksiin esimerkiksi palveluja ja työpaikkoja sekä toteuttamalla monipuolisia hybridikortteleita ja -rakennuksia. Myllytulli nivoutuu vision mukaan myös yhä tiiviimmin Hupisaarten puistokokonaisuuteen, kun Myllytullin alueen läpäisevät vihersormet muodostavat uusia yhteyksiä Hupisaarten suuntaan.

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

#### Myllytullin täydennysrakentamisen visio

Kaavoitus tilasi Serum arkkitehdit Oy:ltä täydennysrakentamisen vision, joka tarjoaa ratkaisumalleja Myllytullin osa-alueille sekä työkaluja maankäytön suunnittelulle. Myllytullin suunnittelu linkittyy Oulun keskustavisiioon 2040. Visio valmistui keväällä 2017.

Luonnosvaiheen strategisista konsepteista kaksi, toimijoiden kaupunki ja kasvien kaupunki, toimivat lähtökohtina lopulliselle työlle. Vision tärkeä osa ovat työkalut, joita voi soveltaa tulevaisuudessa maankäytön muuttuvissa tilanteissa. Myllytullin kehittämistä arvioidaan jatkossa näiden työkalujen avulla. Työkalut jakautuvat kolmeen kategoriaan: selkeä korttelirakenne, reittiverkoston uudistaminen ja kaupunkivihreä sekä toiminnallisuuden tukeminen. Näitä työkaluja on hyödynnetty visiotyön alue- ja korttelikohtaisissa suunnitelmissa.

Visiotyössä Myllytulliin esitetään noin 110 000 kerrosalaneliometriä uutta rakentamista asumiselle, toimitiloille ja muille palveluille. Suunnitelmat mahdollistaisivat uusia asuntoja noin 1600 asukkaalle. Vuoden 2017 alussa Myllytullissa oli 2200 asukasta.

Lasaretti-kortteliä ja kanavanrantaa Kasarmintien varrella on tutkittu visiossa. Korttelialueelle on esitetty 6900 kem<sup>2</sup> korttelin etelä- ja länsireunalle.

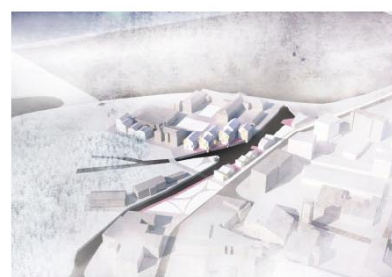
Raportissa todetaan alueesta: Kanavan varteen syntyy uusi rakennetumpi miljö. Rantareitti tekee kanavan eteläisimmästä reunasta selkeästi julkisen ja jatkaa luontevasti Åströminrannan uutta reittiä. Reitti luo Hupisaarten laidalle uuden paikan, jossa on mahdollista kulkea mielenkiintoista reittiä veden äärellä tai pysähtyä oleskelemaan laituralueelle ja alueen palvelujen pariin. Esimerkiksi residenssi- ja huoneistohotelli-

käyttöön soveltuvien uudisrakennusten mittakaava ja arkkitehtuuri on tämän päivän tulkinta RKY-alueen historiallisista rakennuksista ja täydentää olemassa olevaa.

Lasaretti korttelin eteläreuna rajautuu uudisrakennuksilla. Pihan pysäköinti on sijoitettu kaksikerroksisen pysäköintikannen alle. Vuorottaispysäköinnillä paikkojen kokonaismäärää voidaan rajoittaa. Kanavamakasiineihin sijoittuu pääosin liike- ja työtiloja, mutta niissä voi olla myös pieniä artesaaniasuntoja. Ohikulkijoilla on mahdollisuus tutustua työtilojen tarjontaan ja tehdä ikkunaostoksia. Tarvittavat pysäköintipaikat ovat Kasarmintien varressa kadunvarsipysäköintinä. Ylemmäs kanavan varteen on sijoitettu Patopaviljonki ja terassi, jonka toiminnot voivat täydentää Lasaretti nykyistä ja tulevaa tarjontaa tai vaihtoehtoisesti itsenäisesti erityislaatuissa ympäristössä.



Nykytilanne, kuva Google maps



#### Lasaretti

Kanavan varteen syntyy uusi rakennusmiljö. Rantareitti tekee kanavan eteläisimmästä reunasta selkeästi julkisen ja jatkaa luontevasti Astrominrannan uutta reittiä. Reitti luo Hupisaarten laidalle uuden paikan, jossa on mahdollista kulkea mielenkiintoista reittiä veden äärellä tai pysähtyä oleskelemaan laiturialueelle ja alueen palvelujen pariin.

Esimerkiksi residenssi- ja huoneistohotellikäyttöön soveltuvien uudisrakennusten mittakaava ja arkkitehtuuri on tämän päivän tulkinta RKY-alueen historiallisista rakennuksista ja täydentää olemassa olevaa. Lasaretti korttelin eteläreuna rajautuu uudisrakennuksilla. Pihan pysäköinti on sijoitettu kaksikerroksisen pysäköintikannen alle. Vuorottaispysäköinnillä paikkojen kokonaismäärää voidaan rajoittaa.

Kanavamakasiineihin sijoittuu pääosin liike- ja työtiloja, mutta niissä voi olla myös pieniä artesaaniasuntoja. Ohikulkijoilla on mahdollisuus tutus-

tua työtilojen tarjontaan ja tehdä ikkunaostoksia. Tarvittavat pysäköintipaikat ovat Kasarmintien varressa kadunvarsipysäköintinä.

Ylemmäs kanavan varteen on sijoitettu Patopaviljonki ja terassi, jonka toiminnot voivat täydentää Lasaretti nykyistä ja tulevaa tarjontaa tai vaihtoehtoisesti itsenäisesti erityislaatuissa ympäristössä.

Käytettyjä tilakalua: 1B, 1C, 2C, 3A

1. Pihakansi (pysäköinti kahdessa kerroksessa)
2. Huoneistohotelli ja/tai residenssit
3. Patopaviljonki ja terassi
4. Uusi rantareitti
5. Muotopuutarha
6. Uusi silta-yhteys puutarhaan
7. Kanavamakasiinit (liike- ja toimintilaa)

KORTTELI:	Liiketilat:	PYSÄKÖINTI:	Liiketilat:
Liiketilat	1 900 k-m <sup>2</sup>	Liiketilat:	17 ap
Hotelli ja residenssit	14 600 k-m <sup>2</sup>	Hotelli ja residenssit:	100 ap
Yhteensä:	16 500 k-m <sup>2</sup>	Muut toiminnot:	32 ap
		Yhteensä:	149 ap

Kuva 4. Myllytullin visio, Lasaretti. Kuva: Serum arkkitehdit Oy.

### Maisemaselvitys

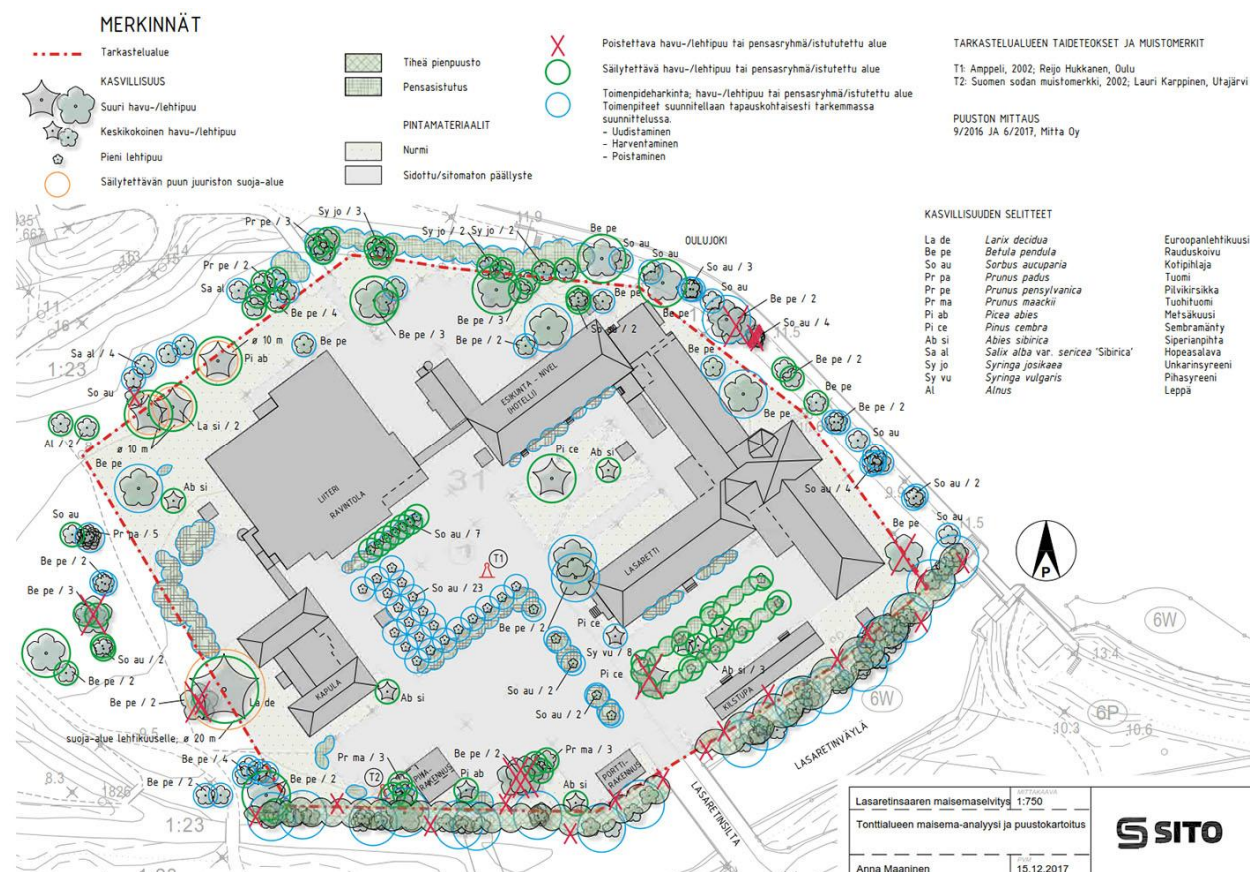
Devecon Group Oy ja Sito Oy ovat laatineet maisemaselvityksen 15.12.2017. Selvityksessä on tarkasteltu laajemmalla vaikutusalueella alueen maisemarakennetta, maisemakuvaa, maiseman tilallisia elementtejä, arvoja ja maisemavaurioita. Suppeammalla korttelialueella tarkasteltiin kasvillisuuden inventointi ja arvottaminen. Selvitysten pohjalta on esitetty maiseman ja kasvillisuuden kannalta arvokkaat kohteet, jotka tulisi ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Kasvillisuuden käsittelylle tulevaisuudessa on tehty toimenpide-esityksiä.

Maankäyttösuositukset maiseman osalta:

Lasaretti saaren ja sen lähiympäristön maankäytön jatkosuunnittelussa tulee huomioida erityisesti alueen sisältyminen kahteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alue on merkittävä historiallinen kokonaisuus, jonka muodostavat yhdessä alueen rakennuskanta sekä monimuotoiset puisto- ja vesialueet. Alueelle mahdollisesti rakennettavat uudet rakennukset tulee suunnitella siten, että ne kunnioittavat historiallista rakennuskantaa sekä mittakaavaltaan että luonteeltaan.



Lasarettinsaaren ranta-alueiden kasvillisuus on nykytilanteessa päässyt kasvamaan liian tiheäksi ja saari rakennuksiin on jäänyt kasvillisuuden saartamaksi. Alue ei tule esiin maisemassa arvonsa mukaisesti ja sen alkuperäinen luonne avoimena sairaala-alueena on peittyneet kasvillisuuden taakse. Hupisaarten yleisilme on vihreä ja puistomainen ja sellaisena sen tulee säilyä jatkossakin. Lasarettinsaari ei kuitenkaan ole varsinaista Hupisaarten puistoaluetta vaan vanha historiallinen rakennettu kulttuuriympäristö, jossa harkitusti sijoitettu kasvillisuus on osa kokonaisuutta. Lasarettinsaaren ranta-alueiden kasvillisuutta tulisikin jatkossa raivata ja tuoda alueen historialliset rakennukset paremmin esiin maisemassa molemmista suunnista tarkasteltaessa eli pohjoisesta Tuiran ranta-alueilta katsottuna sekä myös kaupungin sisääntuloväylältä, Kasarmintieltä aluetta lähestyttäessä.



Kuva 5. Maisema-analyysi ja puustokartoitus, Sito Oy.

Maankäyttösuositukset kasvillisuuden osalta:

Tonttialueen kartassa on esitetty kasvillisuuden arvottaminen sekä toimenpidesuositukset. Tontin arvokain sekä merkittävin ja siten lähiympäristöineen säilytettävä ja suojeltava puu on vanha euroopanlehtikuusi Kapula -rakennuksen takana. Myös tontin muu havupuusto on hyväkuntoista ja säilyttämisen arvoista. Poikkeuksena on heti sillan jälkeen oikealla olevan sisäpihan reunassa oleva kauttaaltaan harsuuntunut sembramänty, joka suositetaan poistettavaksi.

Tontilla olevista suurista vanhoista koivuista pieni osa suositetaan poistettavaksi. Suurin osa koivuista on esitetty toimenpideharkinnan alaisiksi ja niiden kuntoa on syytä seurata säännöllisesti. Näiden koivujen kohdalla tulee jatkossa harkittavaksi joko puiden uusiminen lähisijoilleen tai kokonaan poistaminen.

Hotelli- ja Lasaretti -rakennusten seinustoilla on osittain huonokuntoisia pensas- ja perennaistutuksia, jotka on esitetty toimenpideharkinnan alaisiksi. Suosituksena on uudistaminen tai vähintäänkin kunnostaminen sijoilleen.

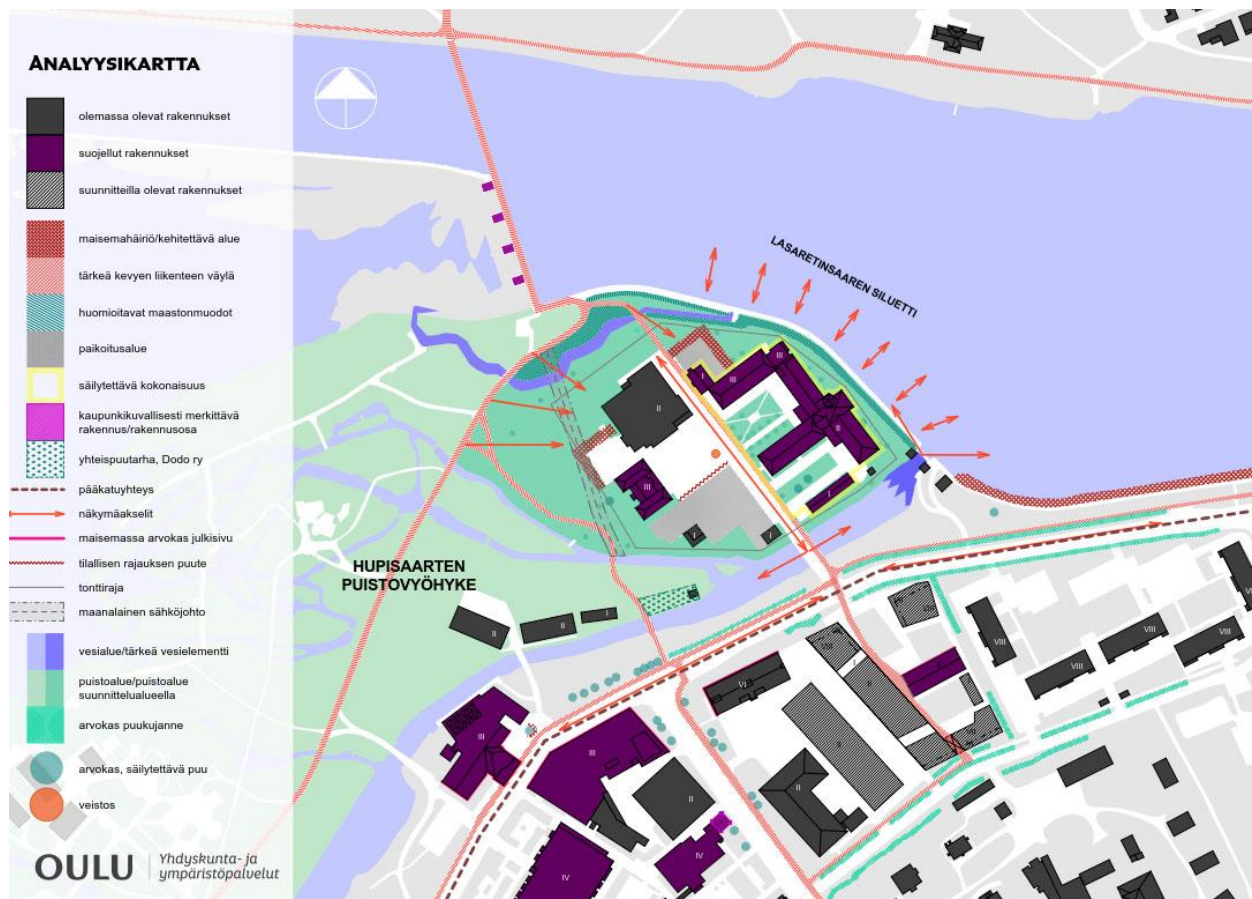
Keskkipihan alueella ja paikoitusalueella on uudehkoja istutuksia, joista etenkin laatoituksella olevat pihlajat ovat osin heikkokasvuisia. Istutukset on esitetty toimenpideharkinnan alaisiksi joko uudistettaviksi tai kunnostettaviksi. Ikänsä ja kuntonsa puolesta niillä ei ole erityistä säilyttämisen perustetta.

Keskkipihan eteläreunalla olevat kaksi tuohituomiryhmää ovat mielenkiintoinen yksityiskohta pihaympäristössä ja sinällään säilyttämisen arvoisia elementtejä, jotka voivat säilyä sellaisenaan nykyisijoillaan tai voivat samanlaisina ryhminä sijaita myös siirrettynä jollekin muulle sopivaksi katsotulle tontin osalle.

Tontilla olevat erilaiset pensasryhmät lukuun ottamatta sillan jälkeen ensimmäisellä sisäpihalla olevia istutuksia on esitetty toimenpideharkinnan alaisiksi joko uudistettaviksi tai kunnostettaviksi tai poistettaviksi. Sijaintinsa tai lajikkeistonsa puolesta niillä ei ole erityistä säilyttämisen perustetta.

Tontin koko eteläreuna Lasarettinväylän varressa sekä joen varren puusto-/pensasvyöhyke suositetaan maisemallisesta ja historiallisesta näkökulmista voimakkaasti harvennettavaksi siten, että itse Lasarettinsaari rakennuksineen ja suurine puuyksilöineen tulee maisemassa esille vuosisadan alun tyyliin. Harvennusta edeltäen on syytä valita maastossa ne muutamat säilytettävät hyväkuntoiset ja menestymiskelpoiset sekä lajit että yksilöt, joiden halutaan korostavan rantaviivaa ja sen sijaintia. Muutoin sekä tiheä aluskasvusto että muu sekalainen puusto suositetaan poistettavaksi.

Kapula- ja Liiteri -rakennusten takana on komea sinällään säilyttämisen arvoinen kiviaitaelementti, joka voi säilyä sellaisenaan nykyisijoillaan tai voi samanlaisena sijaita myös siirrettynä jollekin muulle sopivaksi katsotulle tontin osalle.



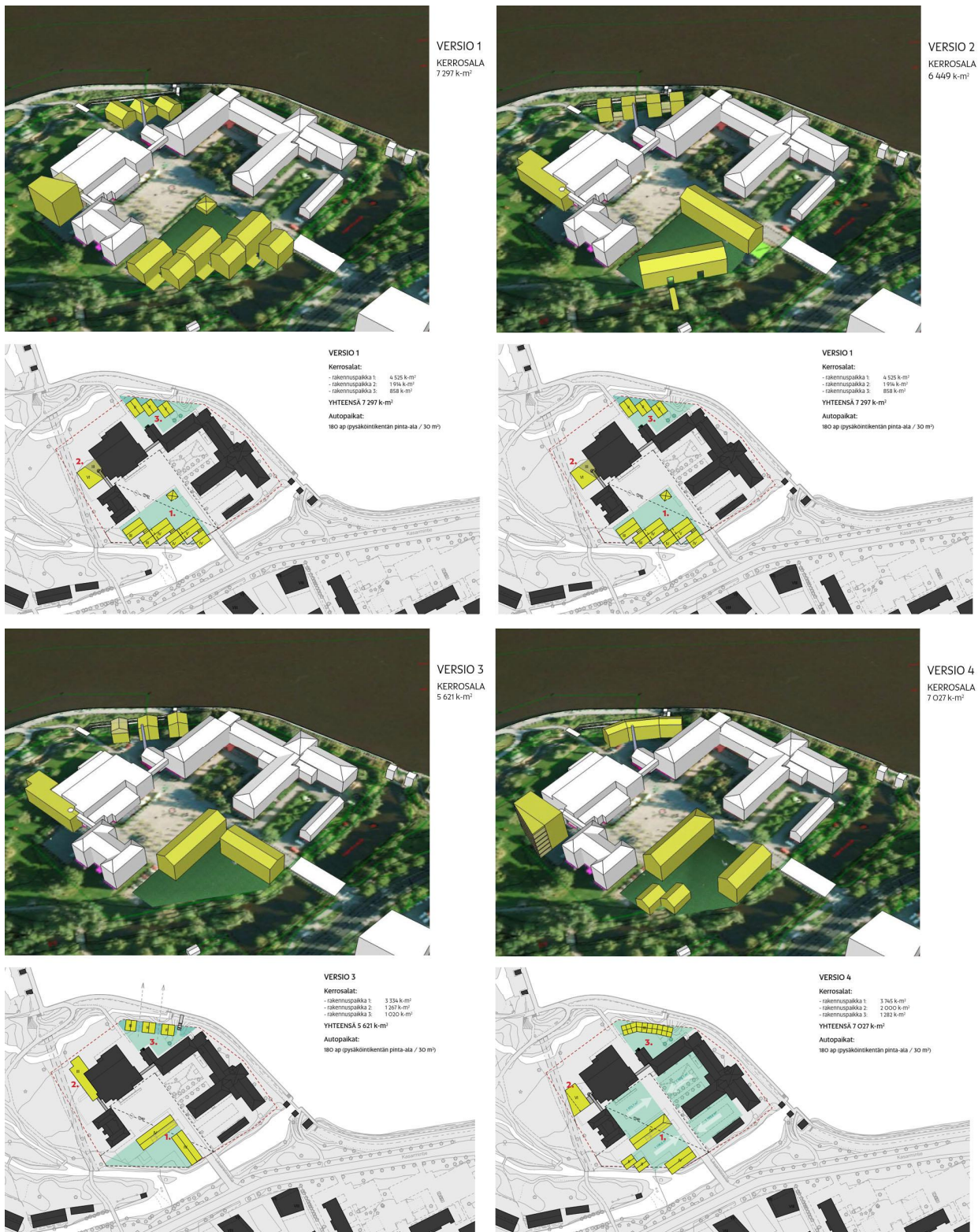
Kuva 6. Analyysikartta, alueanalyysi. Kuva: kaavoitus.

## Alueanalyysi

Kaavoitus on laatinut 24.11.2016 alueanalyysin, jossa on kuvattu alueen historiaa, kaavatilannetta ja nykytilannetta. Aluetta on analysoitu näkyvien ja arvokkaiden ominaispiirteiden kautta sekä pohdittu mahdol-



lisiä rakentamisen paikkoja. Analyysiin pohjalta on esitetty neljä luonnosta, joissa täydennysrakentamisen määrä on noin 5600-7300 kem<sup>2</sup>.



Kuva 7. Luonnosvaihtoehdot, alueanalyysi. Kuva: kaavoitus.

### Hulevesiselvitys

Plaana Oy on laatinut hulevesiselvityksen 8.5.2018. Lasaretti-alueella on kolme valuma-aluetta, joista hulevedet puretaan Lasarettinväylään. Lasarettinväylään purettavat vedet virtaavat parhaillaan kunnostettavan Hupisaaren puroihin. Kunnostuksen yhteydessä vesistöä kunnostetaan myös vaelluskaloille ja kalojen tal-

vehtimiseen soveliaaksi. Kiinteistöistä syntyvien hulevesien laatu ja määrä ovat hallittava, jotta purojen tilanne ei heikentyisi nykyisestä. Erityisesti laadullinen hallinta on tärkeää, eikä hulevesiä saa suoraan laskea Lasarettinväylään. Selvitysalueella hulevesiä syntyy piha-alueelta, rakennusten katoilta sekä rakennusten sisäisistä toiminnoista. Piha-alueelta ja rakennusten katoilta kerättäviin hulevesiin kertyy epäpuhtauksia mm. ilmasta ja liikenteestä. Epäpuhtauksien pääsyä vesistöön voidaan vähentää erottamalla kiintoaineita hulevedestä sekä viivyttämällä hulevettä.

Täydennysrakentamisessa esitetään käytettäväksi vettäläpäiseviä pintoja viheralueina sekä liikennealueilla. Merkittävä osa parkkialueiden pintamateriaaleista on esitetty osittain vettä läpäisevinä pintoina eli nupu/noppakivi vihersaumalla. Kiveykset ja viheralueet viivyttävät ja suodattavat hulevesiä päästämällä sen rakennekerrosten läpi kuivatusjärjestelmään. Hulevedet viivytetään tontilla ennen kuin ne puretaan Lasarettinväylään. Hulevesien viivyttämistä varten tarvitaan maanalaisista viivytystä joko hulevesisäiliöillä tai hulevesikaseteilla.

### Liikenneselvitys

Plaana Oy on laatinut liikenneselvityksen 8.5.2018. Liikenneselvityksessä on tutkittu suunnitelmien vaikutuksia liikenteeseen ja pysäköintiin sekä tarkasteltu alueen kulkuyhteyksien katupoikkileikkauksia. Selvityksen mukaan Lasarettinsaaren alueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet niin keskustaan kuin Tuiran ja Kasarminrannan suuntaan. Kohteen ohi kulkevat Oulun joukkoliikenteen linjat 21 (Kellon Kiviniemi-OSAO) ja 22 (Asemakylä-Haukipudas-Oulu-OSAO).

Nykyisin alueella ovat n. 120 pysäköintipaikkaa eivät ole aina riittäneet alueella toimijoille ja tapahtumakäyttöön. Uuden suunnitelman mukaan näitä paikkoja tulisi 160. Näistä 160 pysäköintipaikasta 110 tulisi toimijoiden käyttöön, loput 50 paikkaa menisi lyhytaikaiseen pysäköintiin. Asukkaille normien mukaan vaaditaan 61 pysäköintipaikkaa. Kohteessa hyödynnetään joustoa -25%, jolloin autopaikkavaatimus asukkaille on 47. Esimerkiksi kohteessa jouston perusteet voidaan toteuttaa yhteiskäyttöautoilla, vuorottaispysäköinnillä ja laadukkaalla pyöräpysäköinnillä. Asuntojen vieraspaikat hyödyntävät toimijoille osoitettuja paikkoja vuorottaispysäköinnin tavoin. Yhteensä alueelle tarvitaan vähintään 207 pysäköintipaikkaa.

On tutkittu myös vaihtoehtoa, jossa pysäköintiä olisi maanalaisena. Maanalainen pysäköinti edellyttäisi kallion louhintaa ympäristössä, jossa on suojeltuja rakennuksia aivan louhinnan tuntumassa. Maanalainen pysäköinti tulisi nykyisen pohjaveden pinnan alapuolelle, mikä aiheuttaa vakavia teknisiä haasteita. Kallion louhinnan ja pohjaveden hallinnan myötä maanalaisen pysäköinnin kustannukset kohoaisivat kriittisiksi hankkeen toteuttamiseksi.

Suunnittelukohteen liikennetuotos asemakaavan muutoksen jälkeen lisääntyy 107 autoa/vrk. Yhteenlaskettu liikennetuotos on 274 autoa vuorokaudessa. Liikennetuotoksen muutos on suuri verrattuna nykyiseen, mutta käytännössä ei merkittävä, eikä vaadi muutoksia liittymään.

Tulevan maankäytön suunnittelulla ajoneuvoille tarkoitettu väylä kapenee, mikä hidastaa nopeuksia. Lisäksi korotettu jalankulku ja pyörätie lisäävät turvallisuutta. Shared space-tilassa, jossa eri tienkäyttäjät käyttävät samaa tilaa, kuljetaan jalankulun ja pyöräilyn ehdoilla jolloin nopeudet ovat alhaiset. Maankäytön suunnittelulla saadaan parannettua turvallisuutta alueella.

### Rakennushistoriaselvitys

Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy on laatinut rakennushistoriaselvityksen 12.4.2018. Se on toiminut alueen arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjen päivittämisen lähtötietona.

Museovirasto on luokitellut Lasarettinsaaren valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja se kuuluu osana Oulujoen suistoalueen historialliseen kokonaisuuteen (RKY 2009). Lasarettinsaari ympäristöineen kuuluu Oulujoen suistoon ja Oulujoen suun kulttuurimaisemaan, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet 1997 / päivitysinventointi 2014). Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Lasarettinsaari on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi ja valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (7.12.2016).



Lasarettisaari Hupisaarten ylimpänä saarena Oulujoen suistossa on rakentunut nykyiseen muotoonsa 1600-luvulta lähtien. Saaren vaiheista kertovat sen eri aikoina käytössä olleet nimet: Rysänsaari 1600-1776, Polttimosaari 1776-1791, Maaherransaari 1791-1834 ja Lasarettisaari Lääninsairaalan alueena 1834-1945, sotilassairaala-alueena 1939/1945-1999 ja Merikosken kuntoutus- ja tutkimuskeskuksen alueena 1999-.

Saarella tapahtuneet toiminnot, asuminen ja vierailijat liittyvät sen merkittävänä ympäristönä Oulun historiaan. Kahdeksan maaherraa pitivät residenssiään saarella ja heidän aikanaan siellä kävivät vierailuilla mm. Ruotsin kuningas Kustaa IV Aadolf puolisoineen, tutkimusmatkailija Giuseppe Acerbi, muusikko Erik Tuulindberg, kansallisrunoilija J.L.Runeberg ja Venäjän keisari Aleksanteri I. Myös kaksi presidenttiä on asunut Lasarettisaarella, Kaarlo Juho Ståhlberg ja Martti Ahtisaari.



Kuva 8. Alueen rakennukset. Kuva: Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.

Vajaat kaksisataa viimeistä vuotta on saarella hoidettu terveyttä ja kuntoutusta. Kun Hengitysliitto ry (siloloinen Keuhkovammaliitto ry) hankki Lasarettisaaren kiinteistön Puolustusvoimilta vuonna 1998 rakennuskanta koostui sairaalakäyttöön rakennetuista kivirakennuksista. Vanhin niistä on Kilstupa, jonka ensimmäinen vaihe on rakennettu 1828 suunnittelijana Carl Ludvig Engel (Jouko Vahtolan mukaan).

Varsinaiseksi sairaalaksi toteutettiin vuonna 1849 E.B.Lohrmanin suunnittelema kaksikerroksinen kivirakennus, jota on myöhemmin kaksi kertaa laajennettu vuosina 1901 ja 1969. Mielisairaiden vastaanottorakennus valmistui vuonna 1883 suunnittelijoina arkkitehdit A.H.Dahlström ja Georg Wilenius. Rakennusta on korjattu ja laajennettu 1920-luvulla arkkitehti E.A.Kranckin suunnitelmien mukaan. Hän myös suunnitteli sairaalan kolmikerroksisen talousrakennuksen, joka valmistui vuosina 1922-23.

Hengitysliitto ry ryhtyi näitä neljää rakennusta korjaamaan vuosina 2000-2002. Korjausten tavoitteena oli saada Merikosken kuntoutus- ja tutkimuskeskukselle sopivat toimitilat Lasarettisaareen. Korjattavien rakennusten lisäksi toteutettiin uusi keskusrakennus Liiteri, johon sijoitettiin ravintola keittiötiloineen, kokoustiloja, kuntoutus- ja laboratoriotiloja sekä uima-allas- ja saunaosasto. Siellä myös sijaitsee hotelliksi muutetun entisen talousrakennuksen vastaanottotilat. Korjausten lähtökohdan muodosti kunkin rakennuksen ominaispiirteet. Julkisivut pyrittiin säilyttämään, mutta sisäänkäyntialueille tehtiin muutoksia kulku-yhteyksien selkeyttämiseksi ja esteettömyyden parantamiseksi. Kapulaan tehtiin laajennuksena hissien sisältävä uusi keskusaula ja rakennuksen keskikohtaa korotettiin. Korjattu hotelli (entinen talousraken-

nus/Esikuntarakennus) liitettiin kokoustiloja sisältävällä Nivelosalla Lasarettiin. Kapulan, Liiterin ja hotellin välille rakennettiin sisäyhteydet lasisten siltojen avulla. Rakennusten sisätilat uudistettiin pintarakenteiden osalta kauttaaltaan. Rakennuksista purettiin myöhemmin tehtyjä keveitä väliseiniä ja huonetiloja palautettiin alkuperäisiin kokoihinsa.

Pohjois-Pohjanmaan kulttuuriympäristötoimikunta on vuonna 2003 myöntänyt Lasaretinsaarelle Viisikanta-palkinnon rakennusten perinteitä kunnioittavasta käyttötarkoituksen muutoksesta. Saaren viihtyvyyttä ja saavutettavuutta parannettiin huolellisella vihersuunnittelulla sekä kaupungin toteuttamana Lasaretinsillan ja Merikosken kalaportaan rakentamisella vuosina 2000-2001. Lasaretinsaaren kulttuurihistoriallisesti arvokas ja täysin kunnostettu alue palkittiin tunnustuksena korkeatasoisesta ja monipuolisesta ympäristön suunnittelusta ja rakentamisesta vuonna 2005 Vuoden ympäristörakenne -palkinnolla. Palkinnon myönsivät Puutarhaliitto ry, Rakennusteollisuus ry ja Tuoteteollisuusjaosto.

#### Perustettavuus- ja pilaantuneisuus selvitys

Pöyry Finland Oy on laatinut perustettavuus selvityksen 2.1.2018. Tehtyjen pohjatutkimusten perusteella alueella ei ole merkittäviä rajoituksia rakennettavuuden suhteen. Poistettavan paksun sekalaisen täyttökerroksen alapuolella pohjamaa, hiekkamoreeni, on yleisesti tiivistä, kantavaa ja routivaa. Pohjavesiolosuhteiden ja viereisten vesikanavien puolesta maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttää pysyvää pohjaveden alentamista. Rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustoilla tiiviin moreenin tai ehjän kallion varaan. Viimeistään rakennussuunnitteluvaiheessa on tehtävä täydentävät pohjatutkimuksen hankekohtaisesti.

Kohteen pilaantuneisuustutkimuksissa ei havaittu kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia. Mikäli rakentamisen aikana havaitaan silmäämääräisesti tai aistinvaraisesti pilaantuneisuutta, tulee pilaantuneisuuden taso varmistaa esimerkiksi pikatestein tai laboratorioanalysein ja olla yhteydessä ympäristöviranomaisiin.

#### Arkkitehtikutsukilpailu 3.5.–3.7.2017

Oulun kaupunki, Hengitysliitto Ry ja Rakennusteho Group Oy järjestivät yhdessä suunnittelukilpailun korttelin 31 tontista nro 1. Kilpailun tarkoituksena oli löytää asemakaavan muutoksen ja toteutuksen pohjaksi kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti sekä asuttavuudeltaan korkeatasoinen kokonaisratkaisu. Ratkaisun tuli huomioida ympäristön lähtökohdat ja ominaispiirteet sekä täydentää ja kehittää alueen asemakaavallista rakennetta ja kaupunkikuvaa. Kerrosalan kokonaistavoite oli yhteensä noin 13 000 km<sup>2</sup>. Kilpailun arvostelupöytäkirja ja kuvia kilpailutöistä on selostuksen liitteenä.

Kilpailuun kutsuttiin kolme osallistujaa: UKI Arkkitehdit Oy, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy sekä Ark-house arkkitehdit Oy.

Asemakaavallista ja arkkitehtonista kokonaisratkaisua ja sen kehityskelpoisuutta sekä soveltuvuutta kaupunkikuvaan ja ympäristöön pidettiin tärkeämpänä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota seuraaviin seikkoihin:

- kilpailuohjelman tavoitteiden saavuttaminen
- asemakaavallinen ja arkkitehtoninen kokonaisratkaisu
- maiseman, kaupunkikuvan ja ympäristön huomioiminen
- tontin ominaispiirteiden hyödyntäminen
- asuntojen, yhteistilojen ja piha-alueiden toimivuus, viihtyisyys ja valoisuus
- rakennusten arkkitehtuuri
- toteutuskelpoisuus
- vaiheittainen rakentaminen (rakennuskokonaisuudet, tonttien muodostuminen)

Palkintolautakunta päätti yksimielisesti valita kilpailuehdotuksen "Iso Hali" kilpailun voittajaksi. Palkintolautakunta suositteli jatkosuunnittelutehtävän antamista "Iso Hali" ehdotuksen tekijälle sekä kyseisen kilpailuehdotuksen käyttämistä asemakaavan muutoksen pohjana. Kilpailuehdotuksen laati Ark-house arkkitehdit Oy.

Palkintolautakunta päätti myös antaa muutamia suosituksia jatkosuunnittelun toimenpiteiksi: Jatkosuunnittelussa tulee ratkaista voimalinjat suoja-alueen ylittyminen toteutettavalla tavalla tai vaihtoehtoisesti muuttaa suunnitelmaa niin, ettei suoja-alue ylity. Lisäksi suunnitelman korkeat osat vaativat jatkotyöstöä. Keskusraitin varren aluetta aktivoivaa ja elävöittävää toimintaa on myös syytä jatkokehittää.



Kuva 9. Havainnekuva idästä ja asemapiirros, kilpailutyö "Iso Hali". Kuva: Ark-house arkkitehdit Oy.

Kilpailuehdotusta "iso Hali" kuvataan arviointipöytäkirjassa:

Ehdotus perustuu voimakkaaseen arkkitehtoniseen kokonaisnäkemykseen, joka luo alueelle raikkaan uuden kerrostuman. Uuden ja vanhan vuoropuhelu on onnistunutta. Vaikka rakennuksen korkeat päädyt muodostavat voimakasta kontrastia oleviin rakennuksiin, valittu muotokieli ja materiaalit sopivat olemassa olevaan rakennuskantaan, ratkaisu huomioi kauniisti korttelin nykyisen rakeisuuden sekä olemassa olevan koordinaatiston. Kaukomaisemassa uusi polveileva rakennusmassa muodostaa ääriiviivan alueelle, vanhat rakennukset piirtyvät vaaleata maltillisesti aukotettua julkisivua vasten. Puiston suuntaan rakennukset muodostavat korttelia eheyttävän kehyksen vaihteittain toteutetuille, hajanaisesti sijoituneille rakennuksille.

Puistoon muodostuu uusi näyttävä julkisivu, jossa Kapulan historiallinen rakennus saa arvoisensa merkityksen. Rakennettu kanavanranta viitoittaa alueen mahdollista kehityssuuntaa ja luo viihtyisyyttä jalankulkumiljööseen. Avatut rannat kiinnittävät alueen kiinteämmin osaksi Myllytullin kaupunginosaa. Polveileva rakennusmassa nousee keskeisesti sijaitsevalta Kapulan rakennukselta asteittain tontin reunoja kohden saavuttaen huipennuksen molemmissa päädyissä tornimaisina aiheina. Punainen tiilipinta kulkee aaltoilevana nauhana kattoja pitkin laskeutuen päädyissä alas seinäpinnalle. Alueen sisäänkäynnissä korkea, kaipa tiiliseinä muodostaa Åströmin nahkatehtaan tornille symbolisen vastaparin ja liittää näin uudisrakentamisen historian jatkumoon. Rakentamisen volyymi on paikassa perusteltavissa. Alueen pohjoisreunalla, jossa rakennus kiertyy lohijortaan vierelle, 9-kerroksista päätyseinää pidettiin paikkaan turhan korkeana ja sen madaltamista olisi syytä tutkia.

Kilpailuehdotus täyttää rakennusoikeudelliset lähtökohdat, kokonaisneliömäärä on sovitettu alueelle onnistuneesti. Luoteisnurkassa rakennusmassat yltyvät osittain kilpailualueen ulkopuolelle ja maanalaisen sähköjohtolinjauksen päälle, mutta pysyvät kuitenkin tontilla. Arvioinnissa katsottiin, että virhe ei ole niin kohtalokas, että kilpailuehdotuksen ratkaisu tai kokonaislaatu kärsisivät linjauksen ja rakennusmassojen yhteensovittamisesta.

Katutason liiketilat elävöittävät ja tukevat saaren aktiivista toimintaa, mikä on Myllytullin täydennysrakentamisen vision mukainen ratkaisu. Rakennusten sijoittelun ansiosta katutila ja aukioiden reunat täydentyvät ja tilojen suhteet selkiytyvät. Paikointiratkaisu rajaa liikenteen selkeästi pääväylälle. Rakennusoikeuden tuottaman pysäköintitarpeen sijoittaminen on ratkaistu toteuttamiskelpoisella tavalla. Pysäköinti on osoitettu kahteen paikoitushalliin, joista toinen on pihakannen alla, toinen kellaritiloissa. Ajo halleihin on keskusraitilta, jolloin korttelin sisäosat on voitu rauhoittaa jalankululle. Aukion reunalle esitetyt autopaikat jättävät tilaa aukiolle ja ovat tarpeen hotellitoimintaa ajatellen.



Ratkaisu luo puitteet vetovoimaisille asuinratkaisuille. Rakennusten onnistuneen sijoittelun ja suuntausten ansiosta käytännössä kaikista asunnoista voidaan avata ulkotiloja ja näkymiä edullisiin ilmansuuntiin, joko maisemaan tai puiston suuntaan. Kapea rakennusrunko antaa asunnoille vaihtoehtoisia ratkaisumalleja.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Hengitysliitto Ry:n aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 28.4.2017. Hakijan tavoitteena on kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti alueen luonteen ja toiminnan vahvistaminen, olevien rakenteiden ja palvelujen tehokkaampi hyödyntäminen sekä alueen kaupunkikuvan parantaminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen. Hakijan tavoitteet on esitetty tarkemmin selostuksen kappaleessa 4.4.2.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 9.5.2017 § 305.

Yhdyskuntajohtaja päätti kaupungin osallistumisesta arkkitehtikutsukilpailun kustannuksiin 29.6.2017 § 89.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat viranomaisten ja yhteisöjen osalta:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutukunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

#### 4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 28.4.2017 päivätyt osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.5.-19.6.2017. Asiasta jätettiin yksi mielipide ja neljä lausuntoa. Ne ovat vastineineen selostuksen liitteenä.

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

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin \_\_.\_\_.20\_\_.

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

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

Ohjausryhmään kuuluvat seuraavat henkilöt:

kaavoitus	Uki Lahtinen (pj.), Kari Nykänen (2/2018 alkaen), Jere Klami (projektipäällikkö, siht.), Paula Paajanen
rakennusvalvonta	Jari Heikkilä
maa ja mittaus	Kaija Puhakka, Jukka Kangas
katu- ja viherpalvelut	Saija Räinen, Veera Sanaksenaho
Oulun seudun ympäristötoimi	Juha Parviainen (4/2018 asti), Matti Tynjälä (4/2018 alkaen)
Pohjois-Pohjanmaan museo	Pasi Kovalainen
Oulun Energia / kaukolämpö	Aleksi Kangas
Oulun Energia / sähköverkko	Otto Honkasalo
Oulun Vesi	Veli-Matti Hyrynen
Hengitysliitto Ry	Markku Hyttinen
Ammattiopisto Luovi	Petri Petäjäjärvi
Rakennusteho Group Oy	Jaakko Moilanen, Ari Tuutti (aiemmin Devecon Group Oy)

#### Digikaava-kehityshanke

Oulun kaupungin kaavoitus osallistuu kehityshankkeeseen Digikaava, jonka tavoitteena on uusia käytäntöjä ja digitaalisia ratkaisuja kaavoitukseen. FCG Suunnittelu ja tekniikan Digikaavoitus-hanke on osa KIRA-digi -rahoituksen saanutta hanketta Rakennetun ympäristön ja rakentamisen digitalisaatio. Hankkeessa syntyy tietokantapohjainen kaava sekä julkaisukanava FCG Digikaava. Lasaretti-korttelin asemakaavan muutos on Digikaava-hankkeen pilottikohteena. Asemakaavan muutokseen liittyvät aineistot julkaistaan asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä virallisen nähtävilläolon lisäksi MAPGETS 3D-alustalla, missä niitä on mahdollista kommentoida. Lisätietoja kehityshankkeesta: <http://digikaava.fi>

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyöhön kuuluu sekä neuvotteluja että lausuntoja. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu järjestetään sen jälkeen, kun asemakaavan muutosluonnoksesta on annettu lausunnot ja niille on laadittu vastineet.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Oulun kaupunkistrategian tavoitteet: Kaavatyössä edistetään kaupungin strategisia linjauksia ympäristön kestävydestä ja yhdyskuntarakenteen eheydestä. Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Aluetta koskeneen arkkitehtuurikutsukilpailun tavoitteet on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3.3.

#### 4.4.2 Hakijan asettamat tavoitteet

Aloitteen tekijän tavoitteena on kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti alueen luonteen ja toiminnan vahvistaminen, olevien rakenteiden ja palvelujen tehokkaampi hyödyntäminen sekä alueen kaupunkikuvan parantaminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen. Hakemuksessa todetaan:

”Lasaretinsaari on nykyisellään keskustan reuna-alueen viihtyisä hotelli-, kokous- ja työpaikka-alue. Alue sijaitsee Kasarmintien varrella, liikenteellisesti hyvin tavoitettavasti, ja on kiinteästi yhteydessä myös kaupungin julkisen ja kevyen liikenteen verkostoihin. Keskusta-alueen palvelut ovat jalankulkuetäisyydellä ja Hupisaari sekä koko jokisuiston puistoalue tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet virkistäytymiseen, liikuntaan ja muihin harrastuksiin. Asuntorakentaminen saareen tiivistää kaupunkirakennetta, muodostaa erinomaista asumisympäristöä ja tukee alueella olevien palvelujen ja työpaikkojen säilymistä ja kehittymistä - on niille jopa elinehto.

Kaupunkikuvan kannalta jatkorakentaminen tarjoaa mahdollisuuden eheyttää ja kehittää Kasarmintien—Myllytullin maisemakuvaa, ympäristörakentamista ja kaupunkirakennetta. Lisärakentamisen edellyttämät pysäköinti- ja muut tontinkäyttötarpeet ovat toteutettavissa kansi- ja pysäköintilaitosten avulla viihtyisällä ja korkeatasoisella tavalla.

Hengitysliitto ry:n tavoitteena on kehittää Lasaretinsaarta edelleen korkeatasoisena, viihtyisänä, keskustaan tukeutuvana asunto— ja työpaikka-alueena. Alueen kehittäminen on järjestön toiminnan ja palvelujen kehittämisen kannalta valtakunnallisestikin tarkasteltuna ensiarvoisen tärkeää, ja arviomme mukaan korttelin onnistuneelle jatkokehittämiselle on erinomaiset mahdollisuudet.

Asemakaavatyön suunnittelun pohjaksi haetaan ideoita arkkitehtuurikutsukilpailulla.”

#### 4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään tarvittaessa

### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutostyön alkuvaiheessa 2016 kaupunki laati alueanalyysin, jossa on analysoitu näkymien ja arvokkaiden ominaispiirteiden kautta sekä pohdittu mahdollisia rakentamisen paikkoja. Myllytullin täydennysrakentamisen visiossa 2017 korttelin etelä- ja länsireunalle tutkittiin täydennysrakentamista. Suunnitelma tarkensi alueanalyysin periaatteita.

Alueen kehittämisen pohjaksi Hengitysliitto ry, Oulun kaupunki ja Rakennusteho Group Oy järjestivät arkkitehtuurikutsukilpailun. Analyysi, Myllytullin visio ja arkkitehtuurikutsukilpailun tulokset on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3.3. Kilpailutyö toimi jatkosuunnittelun pohjana.

#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Arkkitehtuurikutsukilpailun voittajatyö, jonka laati Ark-house arkkitehdit Oy, toimi jatkosuunnittelun pohjana. Kilpailun arvostelupöytäkirjassa todetut kehittämistarpeet otettiin huomioon jatkosuunnittelussa siten, että suunnitelman korkeita osia madallettiin molemmissa päädyissä. Eteläpäädyssä rakennus voi olla enintään 8-kerroksinen ja pohjoispäädyssä 7-kerroksinen. Keskusraitin varren aluetta aktivoivaa ja elävöittävää toimintaa lisättiin ja sen pohjalta asemakaavaan esitettiin vaatimus toteuttaa täydennysrakentamiseen vähintään 400 m<sup>2</sup> myymälä- tai liiketilaa. Tontin länsireunassa sijaitsevalle voimalinjalle suunniteltiin uusi reitti, mikä mahdollistaa tontin länsireunan täydennysrakentamista.

Kilpailuvaiheessa pysäköintiä oli esitetty osittain maan alle. Alueen rakennettavuutta tarkastellessa kävi ilmi, että maanalainen pysäköinti edellyttäisi kallion louhintaa ympäristössä, jossa on suojeltuja rakennuksia aivan louhinnan tuntumassa. Tästä syystä päädyttiin tutkimaan ratkaisua, jossa pysäköinti on maan päällä, keskiosassa korttelia pihakannella ja kansipihalla suojattuna, osittain autokatoksissa. Korttelia esitettiin laajennettavaksi puiston suuntaan koillisen puolella ja vastaavasti lounaan puolella liitettäväksi pinta-alaltaan tätä hieman suurempi osa korttelialuetta kaupungin puistoalueeseen.

VSU Maisema-arkkitehdit Oy on laatinut asemakaavan muutokseen liittyvät ympäristösuunnitelmat, jotka on esitelty kappaleessa 5.2.

#### 4.5.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide ja neljä lausuntoa, jotka eivät antaneet ai-  
hetta muuttaa asemakaavaa. Ne ovat vastatineen selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosluonnos: tarvittaessa tiivistelmä (mielipiteet liitteeksi)

#### 4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä (muistutukset liitteeksi)

#### 4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Tarvittaessa

#### 4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 9.5.2017 § 305.

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeeseen liittyvästä yhteistoimintasopimuksesta 16.5.2017 § 354.

Yhdyskuntajohtaja päätti kaupungin osallistumisesta arkkitehtikutsukilpailun kustannuksiin 29.6.2017 § 89.

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

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

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Lasaretti-korttelista muodostuu asemakaavan muutoksen myötä korttelin 31 tontti nro 2. Lasaretti-kortteli on osoitettu asemakaavan muutoksessa palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Merkintä Sallitusta kerrosalasta 49 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

Korttelin eteläreunaan on osoitettu rakennusala V-VIII –kerroksiselle täydennysrakentamiselle. Rakennusosia yhdistää I-kerroksinen rakennusosa, johon sijoittuu pääosin pysäköintiä ja jonka katto toimii asuinrakennusten kansipihana. Rakennukseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen, vähimmäiskerrosala on 400 m<sup>2</sup>. Korttelin eteläreunaan on osoitettu rakennusala IV-VII-kerroksiselle täydennysrakentamiselle, jonka eteläpuolelle on osoitettu oleskelualueena toimiva istutettava alue.

II-kerroksiselle Liiterille on osoitettu laajentamismahdollisuus rannan puolella III-kerroksiseksi. Muilta osin olevien rakennusten rakennusoikeuksiin ja rakennusaloihin ei tule muutoksia. Alueen olevat rakennukset lukuun ottamatta Liiteriä on osoitettu asemakaavassa suojelumerkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon / museoviraston lausunto.

Ajoyhteys kortteliin on Lasaretinsillan kautta. Korttelialueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka johtaa Lasaretinsillalta Lassinkallionsillan suuntaan. Piha-alueille on osoitettu istutettavat alueen osat. Korttelialueen keskelle Kapula- ja Liiteri-rakennusten edustalle on osoitettu katuaukio/tori. Korttelialueelle on osoitettu varaus muuntamolle.

Pysäköinti sijoittuu maantasoon. Hankkeen yhteydessä on selvitetty mahdollisuuksia vähentää autopaikkatarvetta vuorottaiskäytöllä, nimikoimattomilla autopaikoilla ja yhteiskäyttöautoilla. Pysäköintinormit joustotekijöineen on esitetty asemakaavan kolmiomääräyksessä käyttötarkoituksittain.

Maanalaiselle johdolle varattu alue on osoitettu täydennysrakennettavan osan kohdalla korvaavalle paikalle puistoalueella (VP). Muilta osin johtoalue säilyy nykyisenä. Korttelin koillispuolelle rantavallin alueelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Asemakaavan muutosalueen eteläpäässä on vesialuetta (W).

Korttelialuetta on laajennettu puistoalueelle korttelin itäreunalla, jotta alueelle voidaan osoittaa alueella työskentelevien pysäköintiä. Vastaavasti korttelialuetta on pienennetty korttelialueen länsireunalla suojellun Kapula-rakennuksen edustalla siten, että Lasarettisaaren puistoalue laajenee ja puistoalueen pinta-ala kokonaisuudessaan kasvaa hieman.



Kuva 10. Asemapiirros, ympäristösuunnitelma. Kuvaan on merkitty violetilla värillä esitys maanvaihdosta. Kuva: VSU Maisema-arkkitehdit Oy.

Asemakaavaa varten on laadittu kolmiomerkintä *my/2*. Merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

#### Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Uusien rakennusten julkisivujen materiaalina tulee muilta osin käyttää paikalla muurattua poltettua tiiltä, mutta kerrostalojen VIII-kerroksisissa päädyissä kattomateriaali voi jatkua yhtenäisesti rakennuksen julkisivussa. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia. Rakennuksen julkisivujen värisävyt tulee sovittaa alueen ilmeeseen siten, että värit muodostavat harmonisen kokonaisuuden.

Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa korttelin sisälle sekä ympäröivän puistoalueen suuntaan. Keskusraitin suuntaisesta uuden rakentamisen julkisivusta vähintään 1/3 tulee olla ikkunapintaa. Rakennukset kansipiha-alueineen tulee suunnitella ja toteuttaa esteettömyysmääräykset täyttäväksi.

Kerrostalojen vesikatot tulee toteuttaa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että katon lappeet nousevat ja laskevat kaavassa esitettyjen kerrostalokujien mukaisesti ja ratkaisu keventää rakennusten päätyjä. Kerrostalojen kattojen tulee



olla väriltään ja materiaaliltaan yhtenäiset koko korttelialueella. Uusille piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatto.

Kerrostalojen porrashuoneet tulee varustaa ikkunoin kaikilla kerrostasoilla tai kattoikkunoin.

Piha-alueille voidaan rakentaa rakennusoikeuden sallimia talous- ja huoltorakennuksia sekä katoksia esimerkiksi ulkoilu- ja kiinteistönhuoltovälineille, jätehuollolle ja polkupyöräsäilytykseen. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Apurakennukset tulee sijoittaa siten, että ne ovat asuinkerrostalojen pihatilojen yhteydessä eivätkä avaudu korttelin julkisille alueille.

#### Parvekkeet:

Kerrostalojen parvekkeet on toteutettava ulokeparvekkeina, sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Parvekkeissa ei saa olla maahan ulottuvia tukirakenteita. Parvekkeiden sommittelun tulee sopeutua arkkitehtuurin kokonaisuuteen. Asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa.

#### Rakennussuojelu:

Sr-20 -merkinnällä osoitettujen rakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia niiden alkuperäistä tyyliä. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

#### Piha-alueet ja hulevedet:

Asemakaavassa osoitettu torialue tulee suunnitella kokonaisuutena ja toteuttaa laadukkailla materiaaleilla, jotka sovitetaan piha-alueen muihin materiaaleihin ja väreihin. Aukion viereinen pysäköintitilan seinä tulee toteuttaa viherjulkisivuna tai köynnösseinänä. Aukion kiveykselle toteutetaan kuvioaihe betoni- ja graniittikivellä. Aukion pinnoitteena ei käytetä asfalttia. Piha-alueille toteuttavat pysäköintialueet tulee erotella selkeästi kävely- ja pyöräilyalueista materiaalein, istutuksin tai muilla ympäristörakentamisen keinoilla. Pysäköinti- ja liikennealueet suojelurakennusten läheisyydessä tulee toteuttaa nupu- tai betonikivillä, johon tulee vihersauma.

Kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusaloilla. Istutettaviksi jäävistä alueista vähintään puolet on oltava paksua kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-0,9 m, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Istutusalojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, etteivät ne tarpeettomasti korota pihan korkoa tai rakennuksia. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilla sovittaa puistoalueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Korttelin reunoja ei saa aidata. Pihatilojen rajaamiseen voidaan käyttää kasvillisuutta, matalia muureja (korkeus enintään 60 cm) ja muita matalia piharakenteita. Korotettu kansipiha tulee aidata, aidan korkeus mitoitetaan putoamiskorkeuden mukaan.

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

Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytykselle. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla asiantuntijan laatimien suunnitelmien mukaan. Viivytyksrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista 100 vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden.

#### Pysäköinti:

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

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka / 210 as-m<sup>2</sup>
- palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka / 270 as-m<sup>2</sup>
- liike-, palvelu- ja toimistotila: 1 pysäköintipaikka / 85 m<sup>2</sup>

Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

Pyöräpysäköintipaikoista vähintään 75 % sijaitsee esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa, loput pyöräpaikat runkoluokittavissa telineissä: jousto enintään -10 %.

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

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

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

#### Polkupyörien säilytys:

Alueelle on osoitettava polkupyöräpaikkoja seuraavasti:

- asuintilat: 1 pp / 30 as-m<sup>2</sup>
- liiketilat: 1 pp / 50 m<sup>2</sup>
- toimisto- ja muut palvelutilat: 1 pp / 85 m<sup>2</sup>

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Polkupyörien säilytystilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % polkupyöräpaikoista. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Ulkona olevien telineiden tulee olla runkolukittavia.

#### Tekniset laitteet ja tilat:

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa kerrostalojen vesikattojen yläpuolelle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennusten kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Sr-20 -merkinnällä osoitettujen rakennusten vesikaton yläpuolelle sijoitettavat välttämättömät tekniset laitteet tulee keskittää katon harjalle ja sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtotekniikan aiheuttama melu asuntojen seinällä ei saa ylittää 45 dBA.

Alueelle on sijoitettava sähkömuuntamo asemakaavassa osoitetulle alueelle Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n hyväksymällä tavalla. Korttelimuuntamo on voitava toteuttaa ensimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä. Muuntamo tulee integroida pihavarastoon tai -katokseen. Mikäli muuntamon seinäpinnat näkyvät ympäristöön, ne tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin tai toteuttaa niihin taideseinät.

#### Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa joko rakennuksiin, piha-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin, katoksiin, syväkeräysastioina tai maan alle. Jätehuoltotilat tulee jakaa useampaan pienempään rakennusmassaan tai katokseen, mikäli ne toteutetaan piha-alueille.

#### Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin.

### 5.1.1 Mitoitus

Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 24 715 m<sup>2</sup>. Asumisen osuus on enintään 49 % eli 12 110 m<sup>2</sup>. Alueelle on arvioitu muodostuvan noin 160 asuntoa 240 asukkaalle. Mitoitusperusteena on käytetty asunnon keskikokoa 75 kem<sup>2</sup> ja asukasmäärää 1,5 henkilöä/asunto.

### 5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu lähiseudun palveluihin ja täydentää palvelutarjontaa täydennysrakentamiseen liittyvän liike- ja palvelutilan osalta.





Kuva 11. Korttelin viitesuunnitelma, havainnekuva luoteesta. Kuva: Ark-house arkkitehdit Oy.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue on merkittävä historiallinen kokonaisuus, jonka muodostavat yhdessä alueen rakennuskanta sekä monimuotoiset puisto- ja vesialueet. Suunnitelmissa on otettu huomioon maisemaselvityksessä esiin nostetut arvot. Lasarettinsaaren ranta-alueiden liian tiheää kasvillisuutta on esitetty poistettavaksi siten, että kortteli tulee esiin maisemassa arvonsa mukaisesti ja sen alkuperäinen luonne avoimena sairaala-alueena korostuu. Tontin arvokkain sekä merkittävin ja siten lähiympäristöineen säilytettävä ja suojeltava puu on vanha euroopanlehtikuusi Kapula -rakennuksen takana. Myös tontin muu havupuusto on pääosin hyväkuntoista ja säilyttämisen arvoista. Hupisaarten vehreä ja puistomainen yleisilme säilyy jatkossakin. Vaikutuksia luonnonympäristöön on kuvattu tarkemmin kappaleessa 5.3.2.

VSU Maisema-arkkitehdit Oy:n laatimissa suunnitelmissa on esitetty Kapula- ja Liiterirakennusten rajamalle aukiolle erivärisillä kiveyksillä toteutettava Hupisaarten uomien ja saarten muodostama kuvio, joka näkyy alueen rakennuksista. Kuviointi muistuttaa Hupisaarten kesäteatterin alueen pinnoitetta. Kuvioinnin muotoaiheet jatkuvat aukioon rajautuvan kansipihan alueella. Aukion varteen on suunniteltu aukiota rajaava viherseinä. Aukiolla sijaitsevaa Reijo Hukkasen veistosta on tarpeen siirtää täydennysrakentamisen myötä uuteen paikkaan, joka suunnitellaan jatkossa tarkemmin. Korttelin länsireunan uuden rakennuksen ja Liiteri-rakennuksen väliin on ideoitu taidekuja katutaideseinineen. Pysäköinti- ja liikennealueet suojelurakennusten läheisyydessä toteutetaan nupu- tai betonikivillä, johon tulee vihersauma. Korttelialueen läpi kulkeva kävely- ja pyöräily-yhteys toteutetaan pohjoispäässä hidaskatuna/shared space -alueena ja keskiraitin viihtyisyyttä parannetaan puurivillä.



Kuva 12. Korttelin viitesuunnitelma, havainnekuva Lassinkallionsillalta. Kuva: Ark-house arkkitehdit Oy.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Olemassa olevien rakennusten säilyminen käytössä ja suojelumerkintöjen päivittäminen tukee valtakunnallisesti arvokkaan alueen luonteen säilymistä, vaikkakin täydennysrakentaminen muuttaa alueen ilmettä merkittävästi. Korttelialueen itäosan rakennuskanta säilyy ennallaan.

Täydennysrakentamisen suunnitelma perustuu Ark-house arkkitehdit Oy:n laatimaan kutsukilpailun voittajatyöhön, jota on jatkosuunnittelussa kehitetty entistä paremmin alueen mittakaavaan ja luonteeseen soveltuvaksi, kuitenkin kilpailutyön keskeiset ideat säilyttäen. Täydennysrakentamisen periaatteet hakevat inspiraationsa olemassa olevan, historiallisesti merkittävän rakennuskannan arkkitehtuurista. Suunnitelman tavoitteena on Lasaretin korttelin ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyttäminen ja vahvistaminen niitä uudelleen tulkitsemalla.

Maankäyttösuunnitelmaa kuvataan arkkitehtikilpailun selostuksessa: "Arkkitehtuuri saa keskeisen identiteettinsä jatkuvan paanutiilipinnan nauhamaisesta polveilusta. Nauha kääntyy paikoitellen pystysuuntaiseksi julkisivupinnaksi. Kaukomaisemassa uusi silhuetti synnyttää alueelle kiinnostavan ja helposti tunnistettavan ilmeen. Uusi rakennuskanta asettuu kehystämään korttelia ja muodostaa nykyistä selkeämpänä piirtyvän rakentamisen reunaviivan Ainolan puiston ja Hupisaarten puistoalueen suuntaan. Nykyistä tarkemmin määritelty reuna vahvistaa Lasaretin korttelin itsenäistä, omintakeista luonnetta ja muodostaa kontrastin puiston luonnonmukaisuudelle. Uusien rakennusten koordinaatisto kunnioittaa historiallisen sommitteluperiaatteen yhdensuuntaisuutta ja kasvun logiikkaa."

Rakennusten aaltoileva kattomuoto on arkkitehtuurin kantava idea, jonka avulla rakentaminen pyrkii ottamaan huomioon kerrosluvun vaihtelun modernilla, mutta ympäristöön sopivalla tavalla. Rakennusten julkisivuväryitys ja materiaalit on soviteltu alueen ilmeeseen sopiviksi. Täydennysrakentamisesta suurin osa on suunniteltu asunnoiksi, mikä monipuolistaa korttelin käyttöä, vaikkakin yli puolet rakennuksista on palvelukäytössä.

Suunniteltu täydennysrakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa ja muodostaa siihen uuden oman aikakautensa kerrostuman. Suunnitelman mukainen rakentaminen rajaa selkeämmin korttelialueen reunoja Lasaretinväylän ja Lasaretinsaaren puistoalueen suunnassa aiemmin rakentamattomilla korttelin osilla, jotka ovat lähtötilanteessa pääosin pysäköinti- ja huoltokäytössä. Eteläosan rakennus on porrastettu suojelurakennusten koordinaatistossa siten, että massan kupeeseen muodostuu istutettavia pihatiloja, jotka avautuvat Lasaretinväylän suuntaan sekä rantareitti puistoalueelle. Täydennysrakentamisen polveileva massa madaltuu asteittain kohti III-kerroksista Kapula-rakennusta ja on korkeimmillaan siellä, missä etäi-

syyttä olevista rakennuksista on enemmän. sisäänkäynnin kohdalla kerrostalon pääty muodostaa Nahka-tehtaan tornille vastaparin kilpailematta kuitenkin sen korkeuden ja kaupunkikuvallisen aseman kanssa.

Näkymiä lähiympäristöön ja kaukomaisemaan on tutkittu havainnekuvilla ja valokuvauspotuksilla. Suunnitelma muuttaa näkymiä alueelle ympäristöstä varsinkin korttelin etelä- ja länsireunalla. Myös Lassinkallion-sillalta kortteliin avautuva näkymä muuttuu länsireunan täydennysrakentamisen myötä. Oulujoen pohjoispuolelta Tuiran uimarannan suunnasta katsoen täydennysrakentaminen muodostaa oman kerrostumansa siluettiin, oleva rakennuskanta erottuu erillisenä. Korttelialueen eteläkärki vastaa korkeudeltaan vastapäätä Kasarmintie 12:n kohdalla parhaillaan rakenteilla olevaa Äströmin puistoa.



Kuva 13. Korttelin viitesuunnitelma, havainnekuva Oulujoen pohjoisrannalta. Kuva: Ark-house arkkitehdit Oy, valokuva: Eeva Huuhtanen.

### 5.3.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja luonnonympäristöön

Tärkeä tavoite on, etteivät suunnitelmat aiheuta haittaa Lasaretinsaaren ja laajemmin Hupisaarten alueen luonnolle, maisemalle ja virkistyskäytölle. Erityisesti parhaillaan kunnostettavien Hupisaaren purojen veden laatu on tärkeää säilyttää ja siihen on kiinnitetty huomiota hulevesisuunnitelmassa. Kalatien toimintaan asemakaavan muutoksella ei arvella olevan vaikutuksia, mutta jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota puiden säilymiseen sen varrella, jotta kalojen liikkuminen kalatiellä ei häiriinny.

### 5.3.3 Vaikutukset asumiseen ja elinoloihin

Suunnitelmilla on vaikutusta lähiympäristön asuinrakennuksiin siten, että suunniteltu rakentaminen näkyy lähiympäristön asunnoista. Suunnitelma mahdollistaa lisää asukkaita ja palveluiden käyttäjiä alueelle, millä on merkitystä palveluiden kehittymiselle.

### 5.3.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Alueella on nykytilanteessa palveluita, joiden säilyvyyttä ja kehittämismahdollisuuksia alueen täydennysrakentaminen tukee. Lisäksi keskustan ja muiden lähialueiden palvelu- ja työpaikkatoiminnot sekä virkistysalueet sijaitsevat lähellä ja hyvien kulkuyhteyksien äärellä, mikä tukee alueen asukkaiden ja toimijoiden mahdollisuuksia kestävien kulkumuotojen käyttämiseen.





Kuva 14. Ympäristösuunnitelma, näkymä aukiolta. Kuva: VSU Maisema-arkkitehdit Oy.

### 5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen ajoyhteys säilyy nykyisellä paikallaan. Suunnittelukohteen liikennetuotos asemakaavan muutoksen jälkeen lisääntyy 107 autoa/vrk ja yhteenlaskettu liikennetuotos on 274 autoa vuorokaudessa. Liikennetuotoksen muutos on suuri verrattuna nykyiseen, mutta käytännössä ei merkittävä, eikä vaadi muutoksia liittymään. Korttelialueen läpi on osoitettu kävely- ja pyöräilyreitti, jonka turvallisuutta parannetaan hankkeen yhteydessä toteuttamalla sen pohjoispää hidaskatuna / shared space -ratkaisuna. Pyöräilyn pääreitti kulkee korttelialueen ulkopuolella joten korttelin läpi pyöräilyn lisääntyminen ei ole tavoiteltavaa.

### 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Lasaretti-korttelia ympäröi Oulujoen rannalla patovalli, jonka turvallisuutta on varmistettu suunnitelmien yhteydessä. Valli asettaa rajoitteita maakerrosten kaivamiseen sen läheisyydessä. Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

### 5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavaa varten on laadittu kaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys.

### 5.6 Nimistö

Alueelle ei ole esitetty uusia nimiä.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ark-house arkkitehdit Oy on laatinut korttelisuunnitelmat ja VSU Maisema-Arkkitehdit Oy ympäristösuunnitelmat. Viitesuunnitelmat ovat selostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan vaiheittain useamman vuoden aikana asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous sovitaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 28. päivänä toukokuuta 2018

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

Jere Klami  
kaavoitusarkkitehti

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake  
lisätään kaavaehdotusvaiheessa

# Myllytullin kaupunginosan kortteli 31 (Lasaretti-kortteli, Kasarmintie 13)

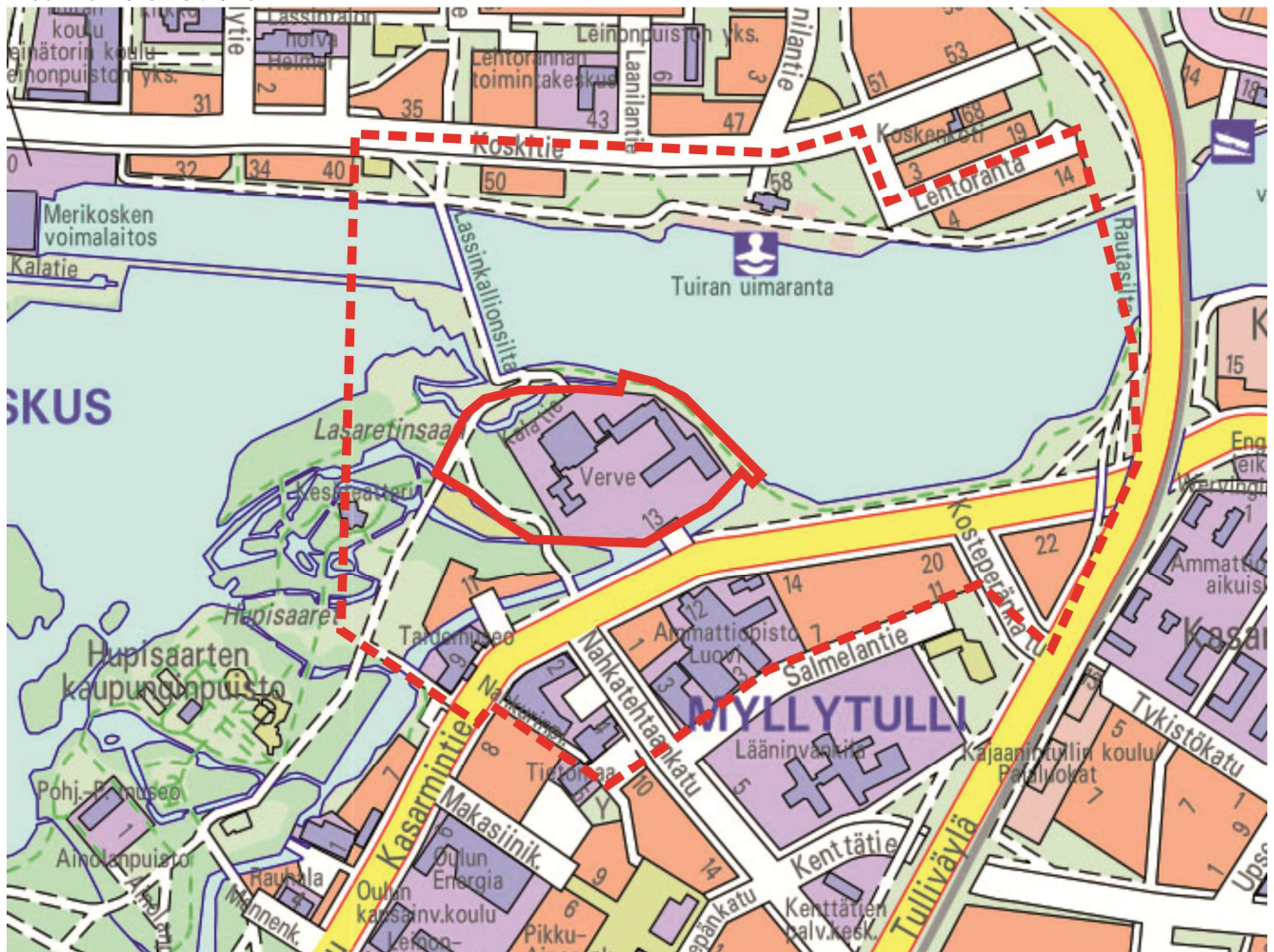
## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Myllytullin kaupunginosan kortteliä 31 sekä katu-, vesi- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutos

(Lasaretti-kortteli, Kasarmintie 13)

Kaavatunnus 564-2332

Diaarinumero 2647/2017



Asemakaavan muutosalue

Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.



## Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä asemakaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Siinä kerrotaan asemakaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua, ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, minkälaisia asemakaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

## Suunnittelualue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Suunnittelualue sijaitsee Myllytullin kaupunginosassa osoitteessa Kasarmintie 13. Suunnittelualue rajautuu etelässä Lasaretinsillan katualueeseen, pohjoisessa Lassinkallionsiltaan liittyvien teollisuusrakennusten ja -laitosten alueeseen ja muissa suunnissa Lasaretinsaaren puistoalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin kaksi hehtaaria.

## Mitä alueelle suunnitellaan?

Alueelle suunnitellaan täydennysrakentamista pääosin asuinkäyttöön. Nykyiset toiminnot alueella säilyvät. Maankäytön suunnitteluratkaisun löytämiseksi järjestetään arkkitehtuurikutsukilpailu.

## Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt alueen maanomistaja Hengitysliitto ry. Rakennusteho Group Oy on tehnyt maanomistajan kanssa esisopimuksen alueesta. Hakijan tavoitteena on kehittää aluetta korkeatasoisena ja viihtyisenä keskustaan tukeutuvana asunto- ja työpaikka-alueena. Tavoitteena on myös hyödyntää tehokkaammin olevia rakenteita ja palveluita, vahvistaa alueen luonnetta ja toimintaa, parantaa alueen kaupunkikuvaa sekä tiivistää kaupunkirakennetta.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Oulun kaupunkistrategia 2020

Kaavatyössä edistetään Oulun kaupungin strategisia tavoitteita eheästä, toimivasta ja energiatehokkaasta yhdyskuntarakenteesta. Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

### Uuden Oulun yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuustossa 20.6.2016 hyväksytyssä yleiskaavassa julkisten palveluiden aluetta (PY). Kaavamääräyksen mukaan alue on varattu pääasiassa luonteeltaan julkisille palveluille, joiden lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja vähäisessä määrin myös asumista. Alue kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Alue kuuluu Oulujoen suiston kaupunkipuistoon (kp).

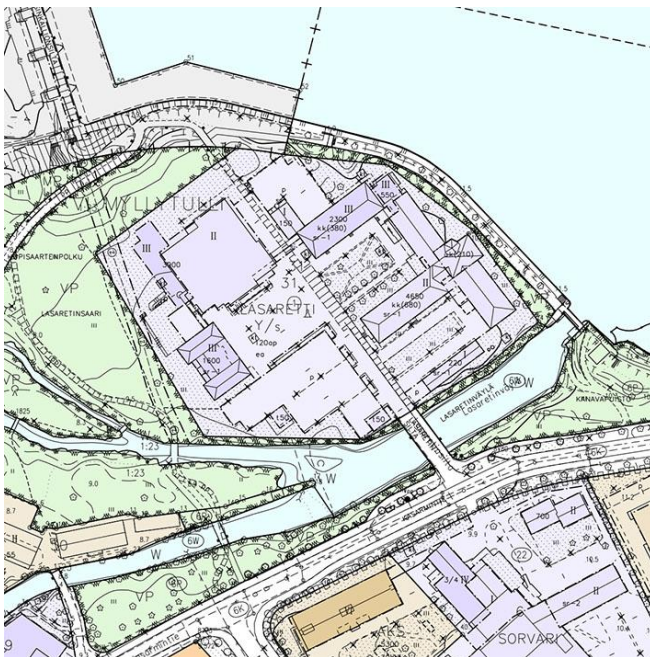
### Voimassa oleva asemakaava

Korttelialueella on voimassa kaupunginvaltuuston 24.1.2000 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 1641). Alue on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (Y/s). Kokonaisrakennusoikeus on 13470 m<sup>2</sup> ja

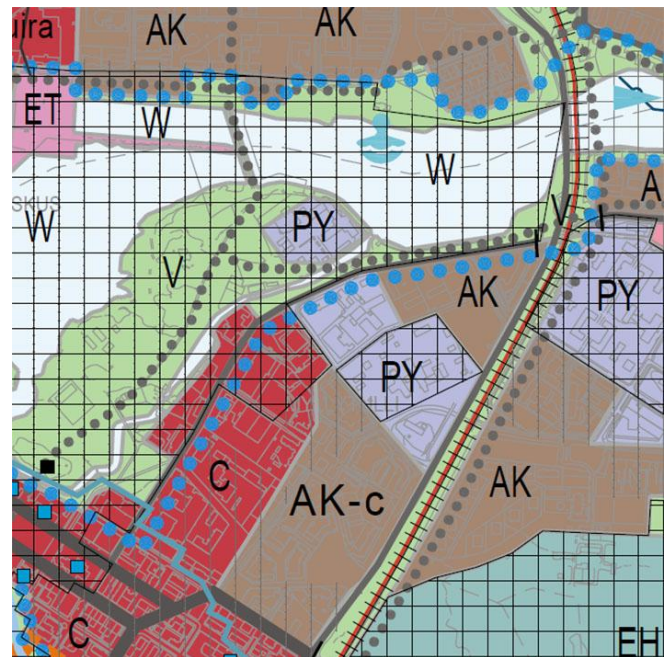
suurin sallittu kerrosluku I-III. Tonttia varten on rakennettava 120 autopaikkaa. Osa rakennuksista on suojeltu merkinnällä sr-1: suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä sen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa alentavia muutoksia. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on tällaisia aikaisemmin suoritettu, on ne rakennusten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen ja lähiympäristöön sopivalla tavalla. Lisä- ja uudisrakentamisesta sekä muutoksista tulee pyytää museolautakunnan lausunto.

### Suunnittelualueen nykytilanne

Kaavamuutosalue lähiympäristöineen on puisto- ja virkistysaluetta, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittäviä vanhoja rakennuksia. Lasarettinsaaressa on ollut Oululle tärkeitä rakennuksia 1600-luvulta lähtien. Alueella on ollut mm. valtion viljamakasiini ja viinanpolttimo. Nykyisin korttelissa sijaitsee neljä suojelurakennusta ja hotellirakennus. Kapula on kaksikerroksinen vuonna 1879 mielisairaiden vastaanottolaitokseksi valmistunut tiilirakennus, jota on korotettu 1920-luvulla siipiosiltaan kolmikerroksiseksi. Lasaretti on kaksikerroksisen sairaalarakennus, jonka vanhin osa on vuodelta 1849 ja jota on laajennettu 1901. Rakennus on saneerattu Pohjan sotilassairaalan käyttöön 1960-luvulla, jolloin siihen rakennettiin myös joensuuntaiset siipiosat. Esikunta on Lääninsairaalan talousrakennukseksi 1920-luvulla rakennettu kolmikerroksinen tiilirakennus, jota on saneerattu vuonna 1947. Kilstupa on yksikerroksinen, sen vanhin osa, tiilinen saunarakennus, on rakennettu 1830-luvulla. Rakennusta on laajennettu myöhemmin ja se on muutettu eri vaiheiden jälkeen kokoustiloiksi. Piha-alueen luoteisnurkassa oleva 1960-luvulla rakennettu osittain maanpäällinen väestönsuoja on pyritty sopeuttamaan ympäristöön nurmetetuilla pengerryksillä.



ote voimassa olevasta asemakaavasta



ote Uuden Oulun yleiskaavasta

### Maanomistus ja sopimusmenettelyt

Suunnittelualue on Hengitysliitto Ry:n omistuksessa. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

### Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Asemakaavan muutostyön pohjaksi järjestetään arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka perusteella laaditaan korttelin viitesuunnitelmat. Suunnittelua ohjaa asemakaavan muutoksen ohjausryhmä.

## Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset, esimerkiksi maisemaselvitys ja rakennushistoriaselvitys. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ainakin seuraaviin asioihin:

- kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (kulttuurihistorialliset arvot, täydennysrakentaminen, katunäkymät)
- asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin) sekä palveluihin
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan muutoksen selostukseen.

## Ketkä ovat osallisia ja keille tiedotetaan erikseen?

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. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- |  |   |
|--|---|
| • yhdyskuntalautakunta                 | • DNA Oyj                               |
| • Oulun seudun ympäristötoimi          | • TeliaSonera Finland Oyj               |
| • Oulun Vesi                           | • Elisa Oyj                             |
| • Oulun Energia                        | • Fingrid Oyj                           |
| • Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus        | • Oulun kaupungin vammaisneuvosto       |
| • Pohjois-Pohjanmaan liitto            | • Yhdyskuntasuunnittelun seura ry       |
| • Museovirasto                         | • Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry |
| • Pohjois-Pohjanmaan museo             | • keskustan suuralueen yhteistyöryhmä   |
| • Oulun seutukunta                     | • Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry       |
| • Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos | • Oulun kaupungin vanhusneuvosto        |

## Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Kalevassa (kaavoituksen ilmoitukset julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla.

Nähtävilläoloaikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

## Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisista julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa, (Torikatu 10), jossa myös kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana asemakaavoituksen asiakaspalvelusta.

Asemakaavan muutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata ja kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan Oulun kaupungin verkkosivulla:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Suunnitelman kortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella 564-2332.

## Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

### Hankkeen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville neljäksi viikoksi, jona aikana vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. Lisäksi osallisilla on oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan kesällä 2017. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla. Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

### Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2018 asetetaan asemakaavan muutosehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, kaupungin verkkosivulla sekä lehti-ilmoituksella Kalevassa. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan Kalevassa valitusajan päätyttyä.

## Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: KIRJAAMO PL 27 90015 OULUN KAUPUNKI tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@ouka.fi](mailto:kirjaamo@ouka.fi)



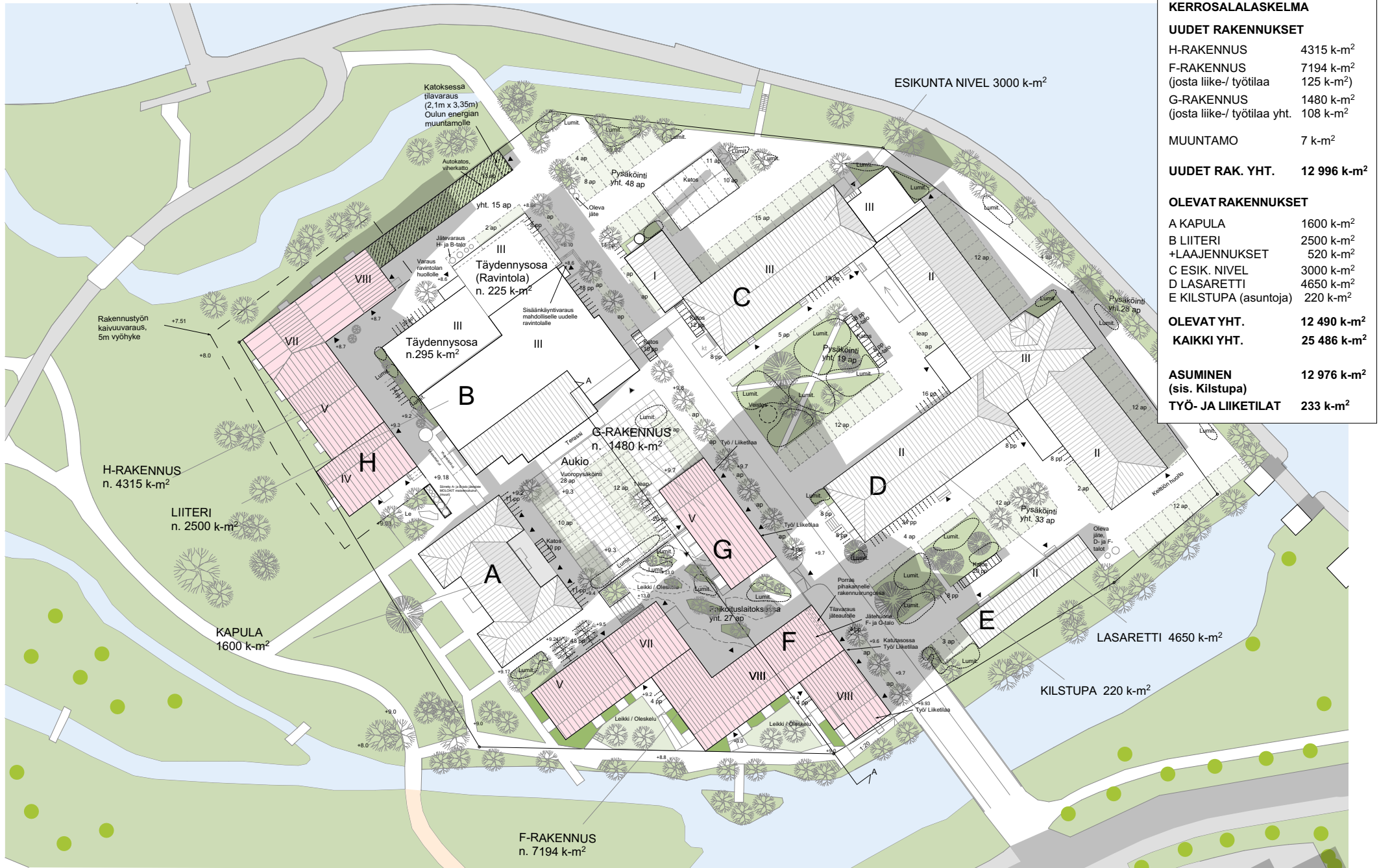


Ilmakuva alueelta © Pictometry, Blom Oy, 2009

### Lisätietoja hankkeesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)  
asiakaspalvelu: 050-3166 850, 050-3166 849

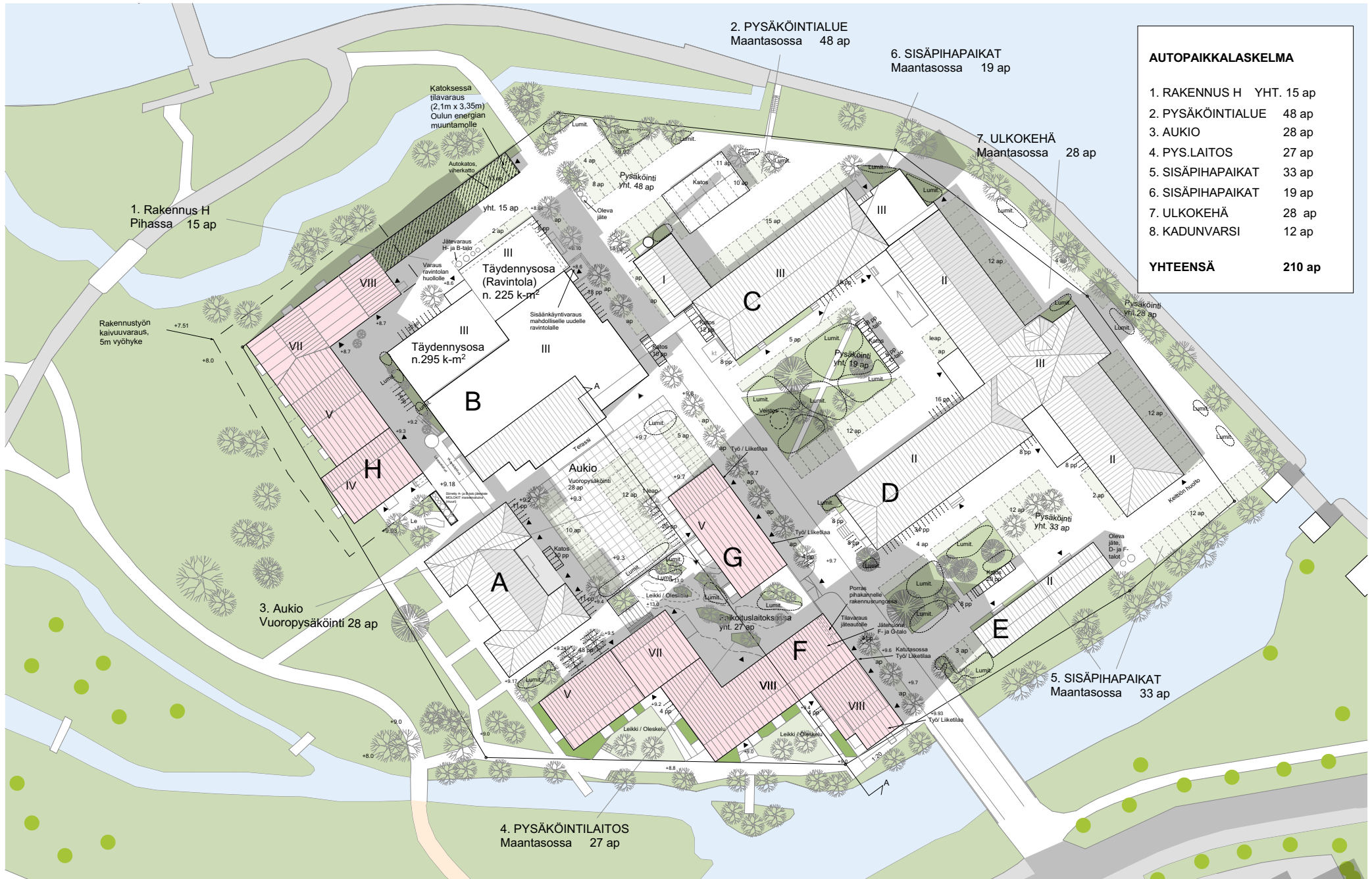
Kaavoitus  
Jere Klami  
kaavoitusarkkitehti  
044 703 2412  
etunimi.sukunimi@ouka.fi



KERROSALALASKELMA	
<b>Uudet Rakennukset</b>	
H-Rakennus	4315 k-m <sup>2</sup>
F-Rakennus	7194 k-m <sup>2</sup>
(josta liike- / työtillaa)	125 k-m <sup>2</sup>
G-Rakennus	1480 k-m <sup>2</sup>
(josta liike- / työtillaa yht.)	108 k-m <sup>2</sup>
Muuntamo	7 k-m <sup>2</sup>
<b>Uudet Rak. Yht.</b>	<b>12 996 k-m<sup>2</sup></b>
<b>Olevat Rakennukset</b>	
A Kapula	1600 k-m <sup>2</sup>
B Liiteri	2500 k-m <sup>2</sup>
+Laajennukset	520 k-m <sup>2</sup>
C EsiK. Nivel	3000 k-m <sup>2</sup>
D Lasaretti	4650 k-m <sup>2</sup>
E Kilstupa (asuntoja)	220 k-m <sup>2</sup>
<b>Olevat Yht.</b>	<b>12 490 k-m<sup>2</sup></b>
<b>Kaikki Yht.</b>	<b>25 486 k-m<sup>2</sup></b>
<b>Asuminen (sis. Kilstupa)</b>	
<b>Työ- ja Liiketilat</b>	<b>233 k-m<sup>2</sup></b>

Asemapiirros 1:750 (A3)





AUTOPAIKKALASKELMA	
1. RAKENNUS H	YHT. 15 ap
2. PYSÄKÖINTIALUE	48 ap
3. AUKIO	28 ap
4. PYS.LAITOS	27 ap
5. SISÄPIHAIPAikat	33 ap
6. SISÄPIHAIPAikat	19 ap
7. ULKOKEHÄ	28 ap
8. KADUNVARSI	12 ap
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>210 ap</b>

AUTOPAIKKALASKELMA 1:750 (A3)



**POLKUPYÖRÄPAIKKATARVELASKELMA**

**UUDISRAKENNUKSET**

**F-TALO**  
 ASUINTILAT 7076 k-m<sup>2</sup>  
 1pp/30 asuin k-m<sup>2</sup> = 236 pp  
 - EST. SISÄTILAPAIKAT 75% **177 pp**  
 - ULKOPAIKAT 25% **59 pp**  
 LIIKETILAT 118 k-m<sup>2</sup>  
 1pp/50 liike k-m<sup>2</sup> = 3 pp  
 - EST. SISÄTILAPAIKAT 75% **3 pp**  
 - ULKOPAIKAT 25% **0 pp**

**G-TALO**  
 ASUINTILAT 1372 k-m<sup>2</sup>  
 1pp/30 asuin k-m<sup>2</sup> = 46 pp  
 - EST. SISÄTILAPAIKAT 75% **35 pp**  
 - ULKOPAIKAT 25% **11 pp**  
 LIIKETILAT 108 k-m<sup>2</sup>  
 1pp/50 liike k-m<sup>2</sup> = 3 pp  
 - EST. SISÄTILAPAIKAT 75% **3 pp**  
 - ULKOPAIKAT 25% **0 pp**

**H-TALO**  
 ASUINTILAT 4315 k-m<sup>2</sup>  
 1pp/30 k-m<sup>2</sup> = 144 pp  
 - EST. SISÄTILAP. 75% **108 pp**  
 - ULKOPAIKAT 25% **36 pp**

**UUDISRAKENNUKSET PP YHT.**  
 EST. SISÄTILAPAIKAT **326 pp**  
 ULKOPAIKAT **106 pp**

**OLEVAT RAKENNUKSET**

**A-TALO**  
 TOIMITILAT 1600 k-m<sup>2</sup>  
 1pp/50 k-m<sup>2</sup> = 32 pp  
 - KATOKSESSA 30% **10 pp**  
 - ULKONA 70% **22 pp**

**B-TALO MAHD. LAAJENNUKSIIN**  
 TOIMITILAT 3020 k-m<sup>2</sup>  
 1pp/50 k-m<sup>2</sup> = 61 pp  
 - KATOKSESSA 30% **19 pp**  
 - ULKONA 70% **42 pp**

**C-TALO**  
 TOIMITILAT 3000 k-m<sup>2</sup>  
 1pp/50 k-m<sup>2</sup> = 60 pp  
 - KATOKSESSA 30% **18 pp**  
 - ULKONA 70% **42 pp**

**D-TALO**  
 TOIMITILAT 4650 k-m<sup>2</sup>  
 1pp/50 k-m<sup>2</sup> = 93 pp  
 - KATOKSESSA 30% **28 pp**  
 - ULKONA 70% **65 pp**

**E-TALO (KILSTUPA)**  
 ASUINTILAT 220 k-m<sup>2</sup>  
 1pp/30 k-m<sup>2</sup> = 8 pp  
 - EST. SISÄTILAPAIKAT EI MAHDOLLISIA RAKENNUKSESSA  
 - ULKONA 100% **8 pp**

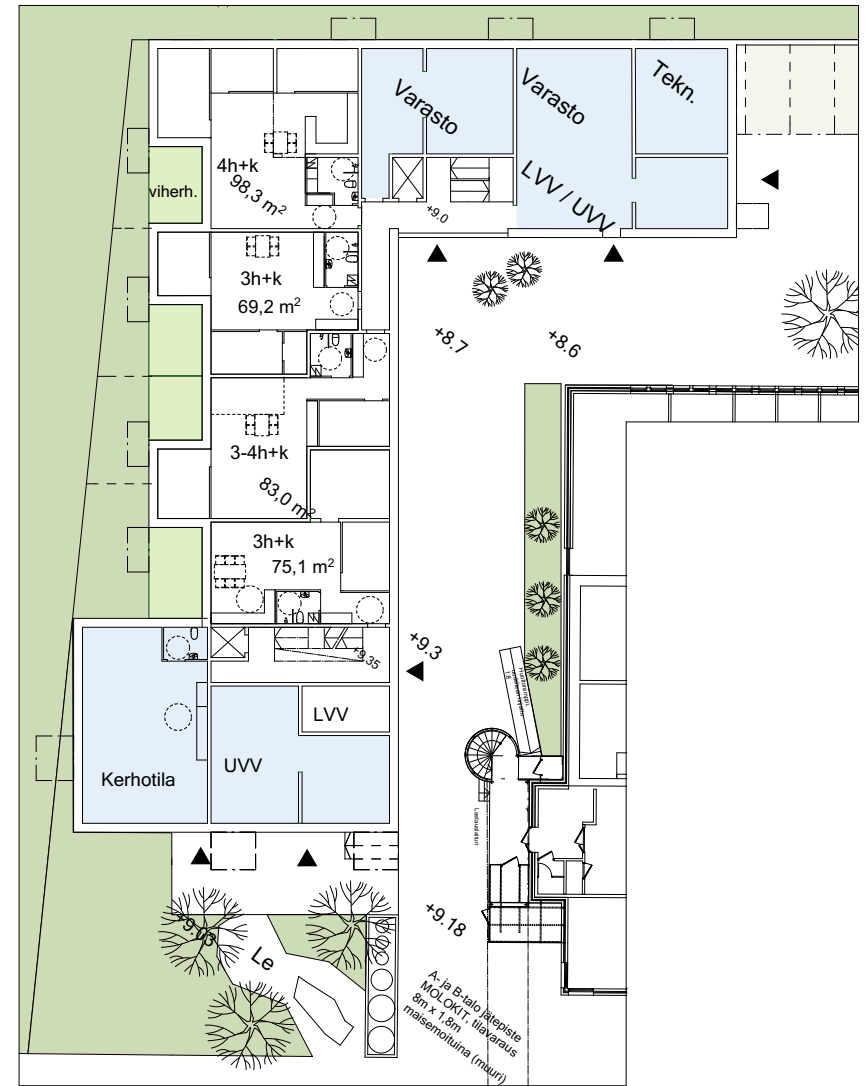
**OLEVAT RAKENNUKSET TARVE YHT.**  
 KATETUT PAIKAT **75 pp**  
 ULKOPAIKAT **179 pp**

POLKUPYÖRÄPAIKKALASKELMA 1:750 (A3)

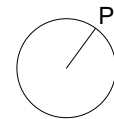




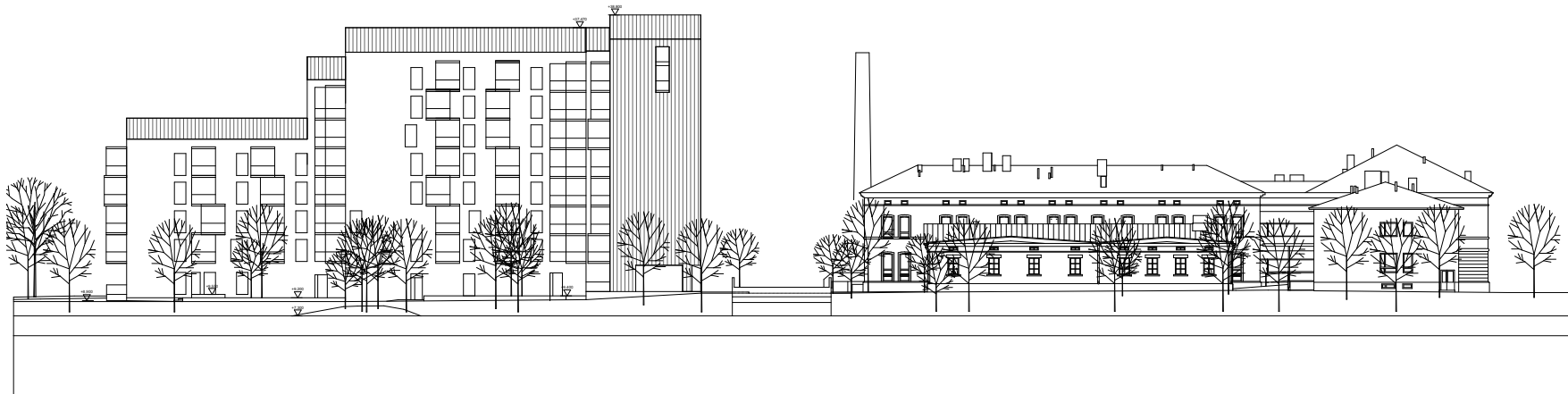
F- ja G-talo, maantasokerros 1 : 300



H-talo, maantasokerros 1 : 300



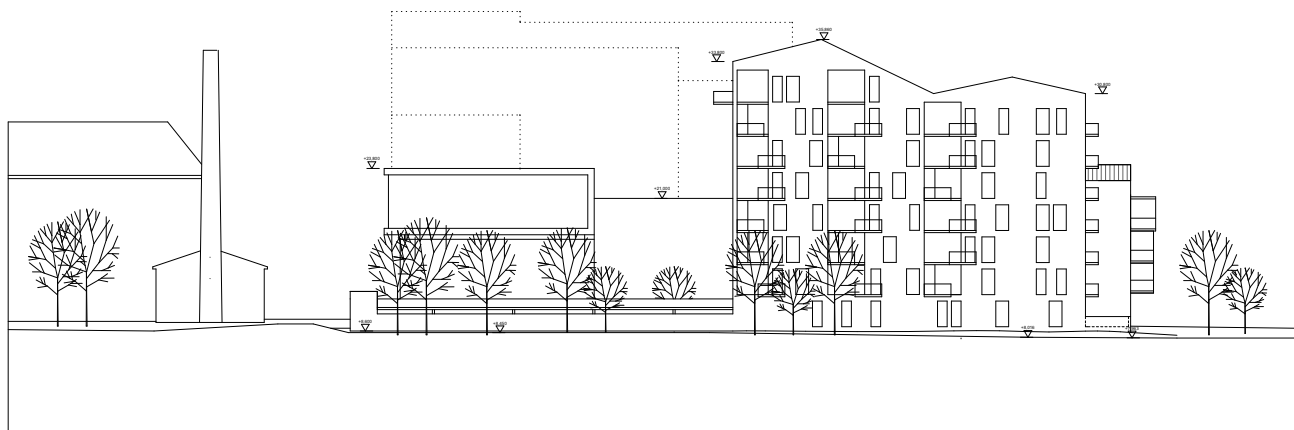




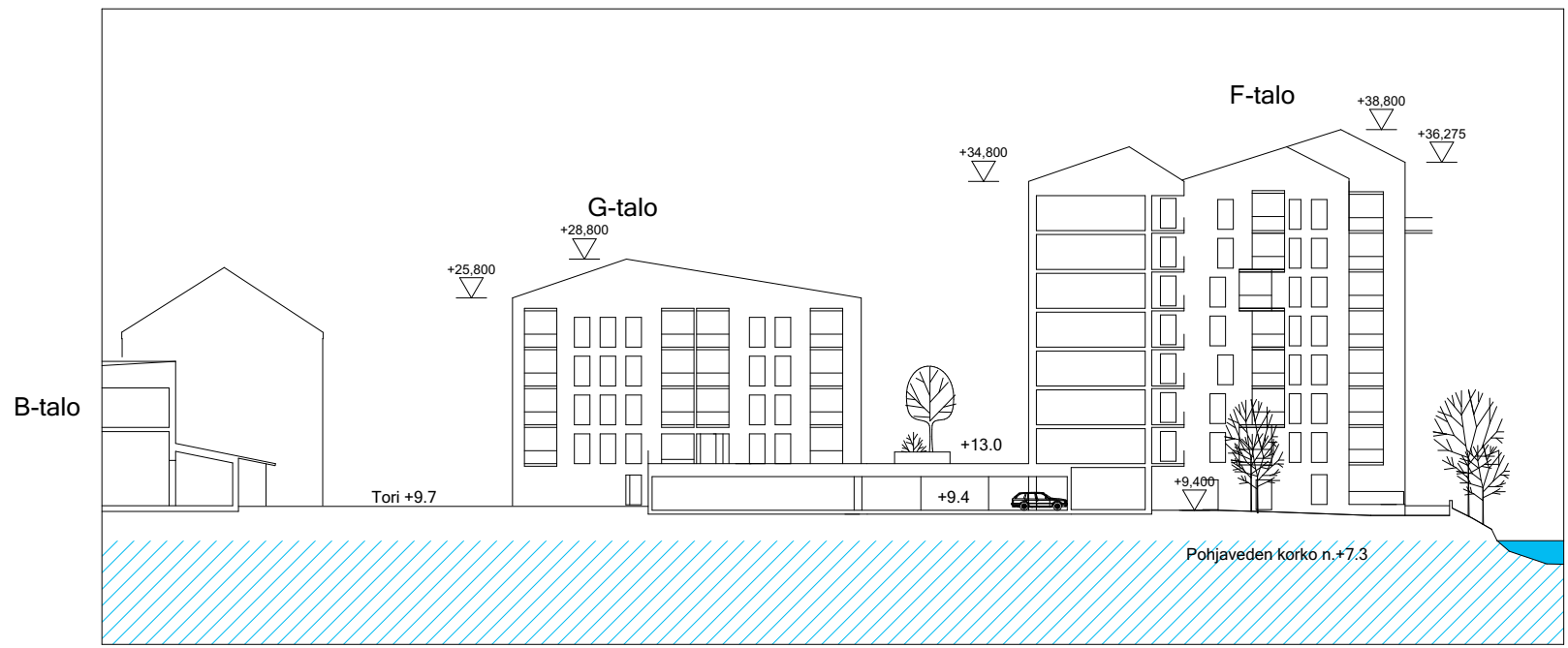
Aluejulkisivu Kaakkoon 1:500



Aluejulkisivu Lounaaseen 1:500



Aluejulkisivu Luoteeseen 1:500



Periaateleikkaus 1:400

Leikkaus pysäköintikannen kohdalta



Näkymä etelästä





Näkymä luoteesta puistosta





Näkymä Lasaretin alueelle lounaasta





Valokuvasovitus Patosillalta, panoraama





Valokuvaseitys vastarannalta, valokuva: Eeva Huuhtanen





Kuvapohja: Arkkitehtitoimisto Kanttiaz Oy

Valokuvasovitus Rautasillalta

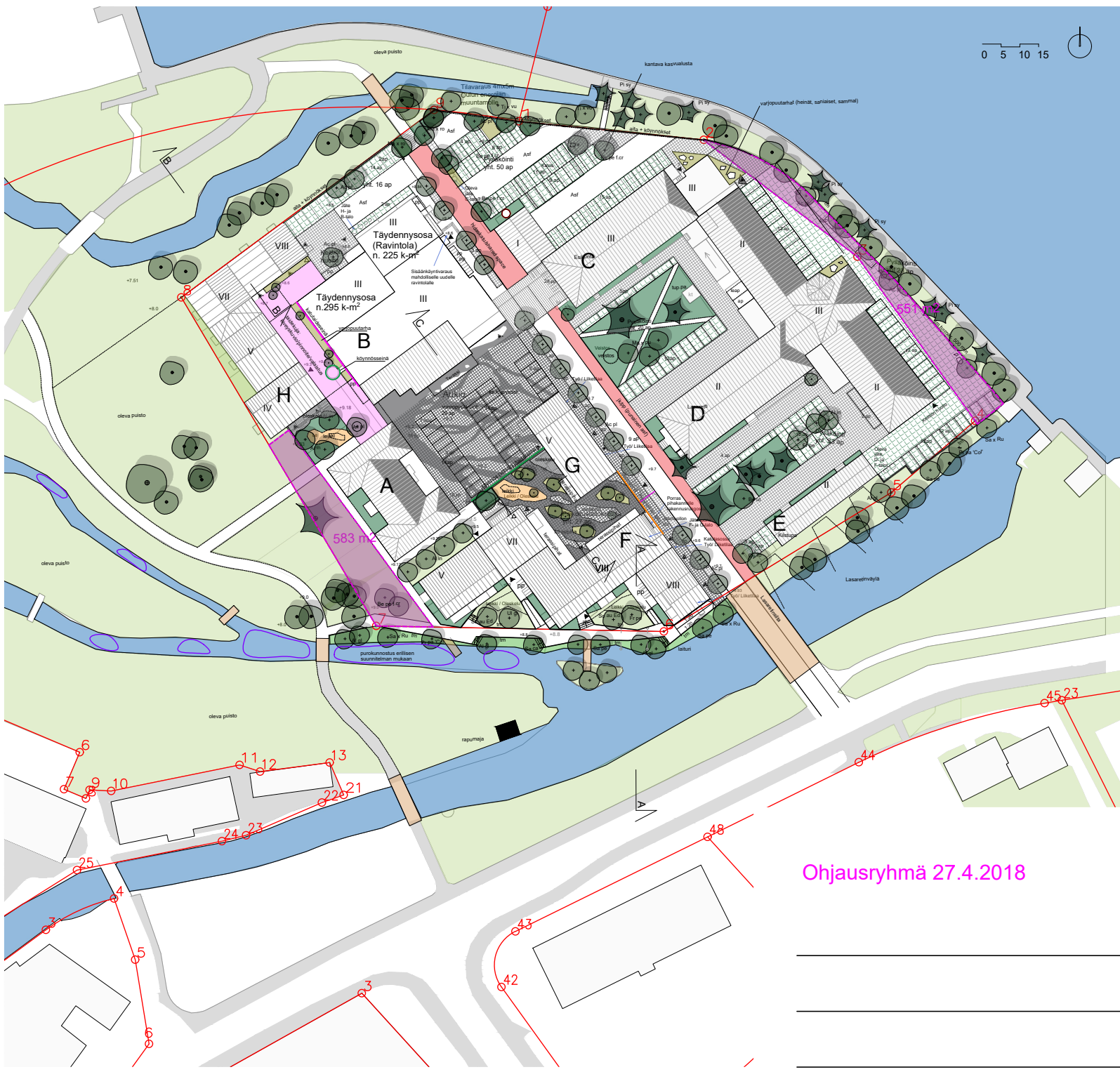




Kuvapohja: Arkkitehtitoimisto Kanttiaz Oy

Valokuvasovitus vastarannalta





MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ

- tontinrajat
- 8.21 olevat korot
- +9.30 suunnitellut korot
- olevat, säilytettävät puut
- istutettava lehtipuu
- istutettava havupuu
- tukimuri h= max. 600 mm
- nurmi, hoitoluokka A2
- moderni muotopuutarha; perinnekasvit / nurmi
- ruohovartiset kosteikkokasvit/ niitty Lasarettinväylän reunassa
- varjopuutarha: heinät, saniaiset, pensaat
- betonikivi graniittidetalleilla
- nurmikivi/ nupukivi vihersaumalla (kulkureiitit bk)
- asfaltti musta/punainen
- ehdotus maanvaihdesta

- Ac pl Acer platanoides metsävaahtera
- Ac ne Acer negundo saarnivaahtera
- Al gl Alnus glutinosa tervaleppä
- Al in f.la Alnus incana f. laciniata sulkaharmaaleppä
- Be ut Betula utilis himalajankoivu
- Be pe f.c. Betula pendula f. crispa loimaankoivu
- Fr pe Fraxinus pennsylvanica punasaarni
- Ma pu Malus purpurea 'Wabiskaw'
- Ma x ro Malus x robusta venäjänomenapuu
- Pi sy Pinus sylvestris, metsämänty
- Pr pa 'Col' Prunus padus 'Colorata' purppuratuomi
- Qu ro Quercus robur metsätamm
- Sa ca Salix caprea raita
- Sa pe Salix pentandra halava
- Sa x Ru Salix x rubens 'Lasipalatsi isoriippasalava
- So au Ed Sorbus aucuparia 'Eduilis' makeapihlaja
- Ti x vu Tilia x vulgaris 'Siivonen'
- Ul gl Ulmus glabra vuorijalava

Ohjausryhmä 27.4.2018

**VSU**

VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

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


















Lasaretti viheralueet  
Yleissuunnitelmaluonnos 1:1000

Ehdotus maanvaihdesta





MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ

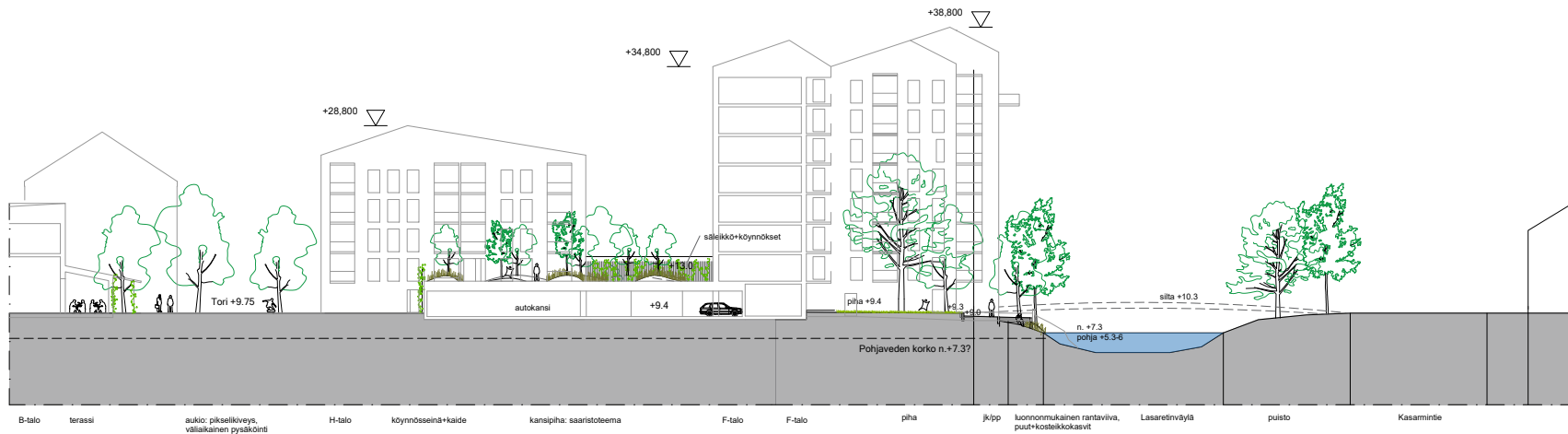
-  tontinrajat
-  säilyvät/poistuvat korot
-  suunnitellut korot
-  olevat, säilytettävät puut
-  istutettava lehtipuu
-  istutettava havupuu
-  pikkupuut varjoo:  
mongolianvaahtera, mukuraharmaaleppä, pihlajat/  
sembramänty/kusen pikkumuodot/japanimarjakuusi  
tukimuuri h= max. 600 mm
-  nurmi, hoitoluokka A2
-  moderni muotopuutarha;  
perinnekasvit / nurmi
-  ruohovartiset kosteikkokasvit  
Lasarettinväylän reunassa
-  varjopuutarha: heinät,  
saniaiset, pensaat
-  betonikivi graniittidetalleilla
-  nurmikivi/ nupukivi vihersaumalla  
(kulkureiät bk)
-  asfaltti musta/punainen
-  ehdotus maanvaihdesta
-  viherkatto
-  lumitila, väliaikainen kasaus,  
viedään pois

- |             |   |
|-------------|---|
| Ac pl       | Acer platanoides metsävaahtera              |
| Ac ne       | Acer negundo saarnivaahtera                 |
| Al gl       | Alnus glutinosa tervaleppä                  |
| Al in f.la  | Alnus incana f. laciniata sulkaharmaaleppä  |
| Be ut       | Betula utilis himalajankoivu                |
| Be pe f.cr  | Betula pendula f. crispa loimaankoivu       |
| Fr pe       | Fraxinus pennsylvanica punasaarni           |
| Ma pu       | Malus purpurea 'Wabiskaw'                   |
| Ma x ro     | Malus x robusta venäjänomenapuu             |
| Pr pa 'Col' | Prunus padus 'Colorata' purpuratuomi        |
| Qu ro       | Quercus robur metsätammii                   |
| Sa ca       | Salix caprea raita                          |
| Sa pe       | Salix pentandra halava                      |
| Sa x Ru     | Salix x rubens 'Lasipalatsi isoriippasalava |
| So au Ed    | Sorbus aucuparia 'Edulis' makepihlaja       |
| Ti x vu     | Tilia x vulgaris 'Sivonen'                  |
| Ul gl       | Ulmus glabra vuorijalava                    |

**VSU**

VSU MAISEMA-ARKITEHDIT OY  
 UUSIKATU 24 G, 72, 90100 OULU  
 TÄHTITORNINKATU 22 E 97, 00140 HELSINKI  
 Lasaretti viheralueet  
 Yleissuunnitelmaosuus 1:500

Alustava 9.5.2018



B-talo terassi aukio: pikseliköveys, väliaikainen pysäköinti H-talo köynnösseinä+kaide kanariipa: saaristoteema F-talo F-talo pihä jk/pp luonnonmukainen rantaviiva, puu+kosteuskäsitelmä Lasareinväylä puisto Kasarmi

Periaateleikkaus A-A 1:250

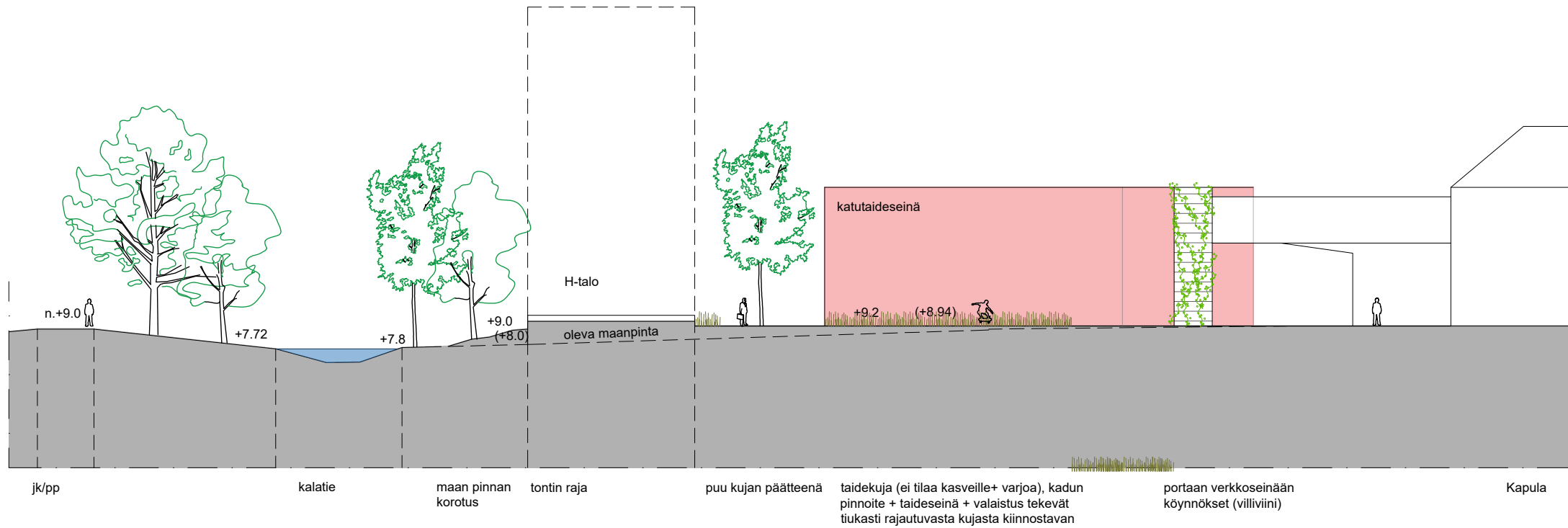
**VSU**

VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

UUSIKATU 24 G 72, 00100 OULU  
TÄHTITORNINKATU 22 E 97, 00140 HELSINKI

Lasaretti vieralaat  
Periaateleikkaus A-A 1:250

Alustava 9.5.2018



Periaateleikkaus B-B 1:250

VSU

VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

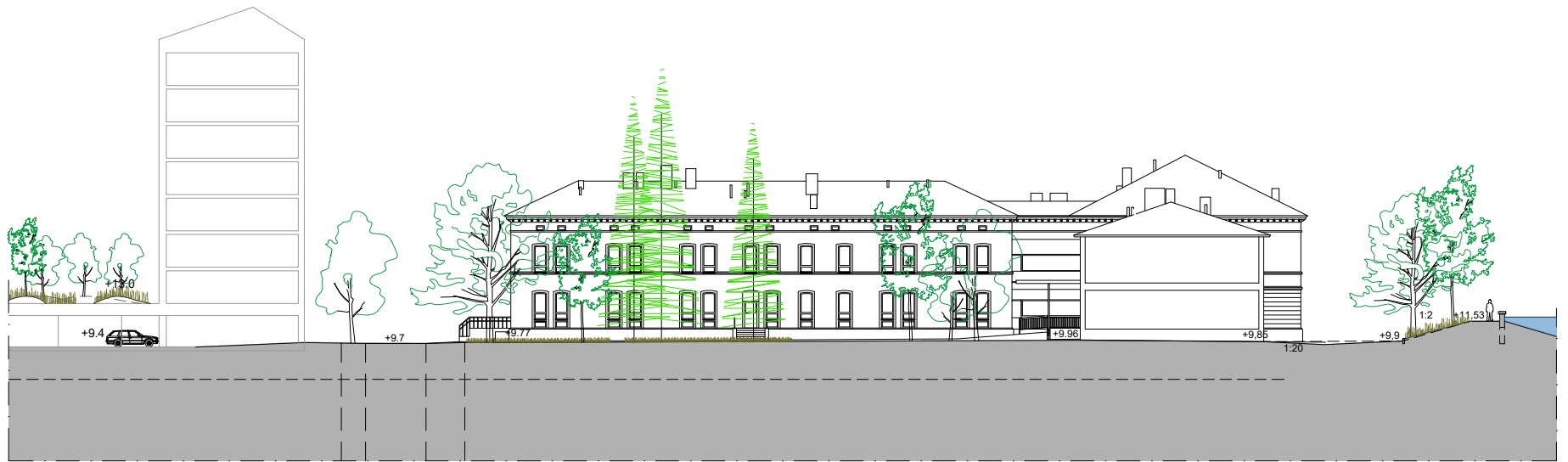
UUSIKATU 24 G 72, 90100 OULU  
TÄHTITORNINKATU 22 E 97, 00140 HELSINKI

Lasaretti viheralueet  
Periaateleikkaukset B-B

1:250

Alustava 9.5.2018





kansipiha      F-talo      Lasarettinväylä      sisäpiha: moderni      pysäköintipaikat: nurmikivi      pysäköintialue      moreenipato      Oulu-joki  
 jk   vaahterat,   ajo   jk/pp   muotupuutarha, olevat suuret   toimii samalla   padon huoltotienä

Periaateleikkaus C-C 1:250

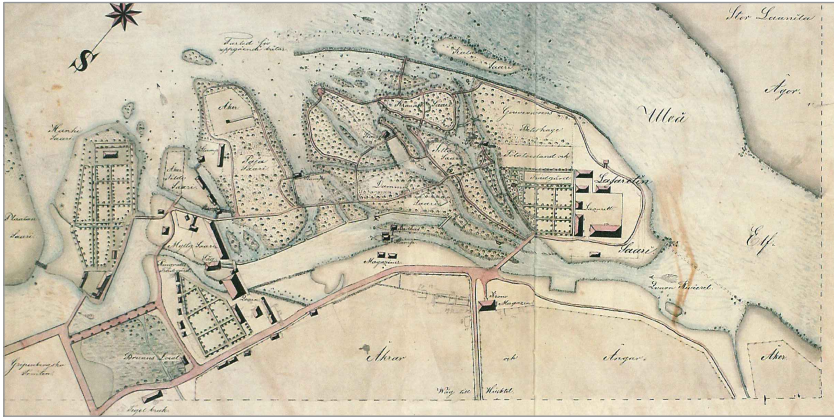
**VSU**

VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

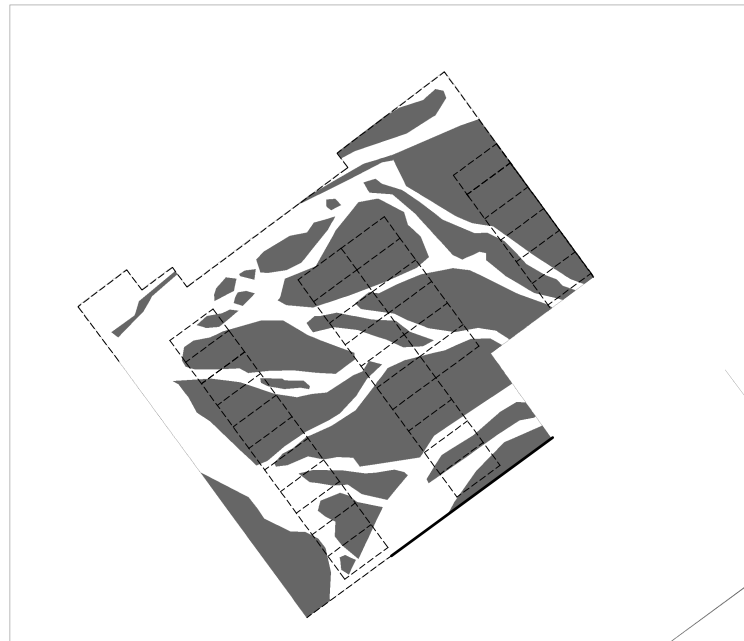
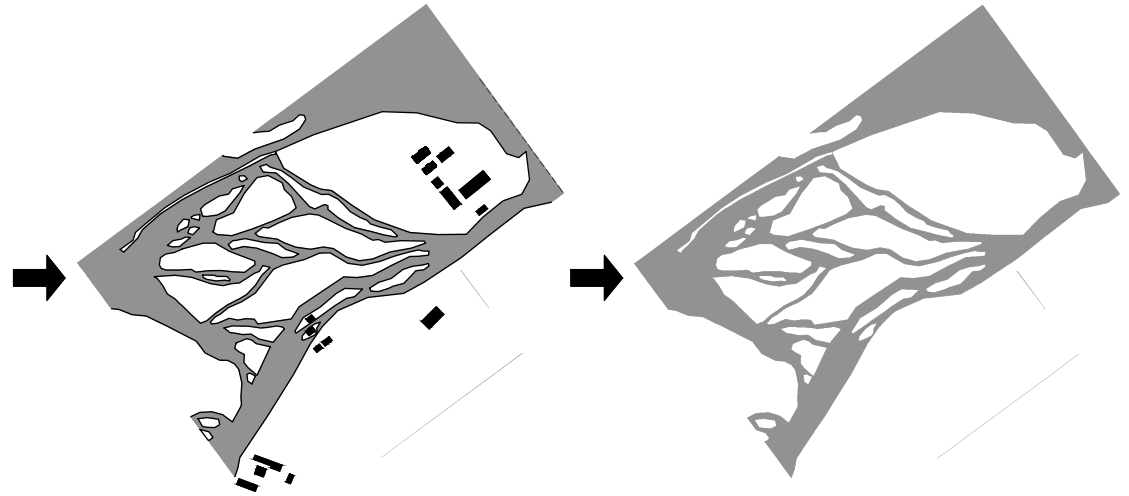
UUSIKATU 24 G 72, 00100 OULU  
 TÄHTITORNINKATU 22 E 97, 00140 HELSINKI

Lasaretti vihheralueet  
 Periaateleikkaus C-C      1:250

Alustava 9.5.2018

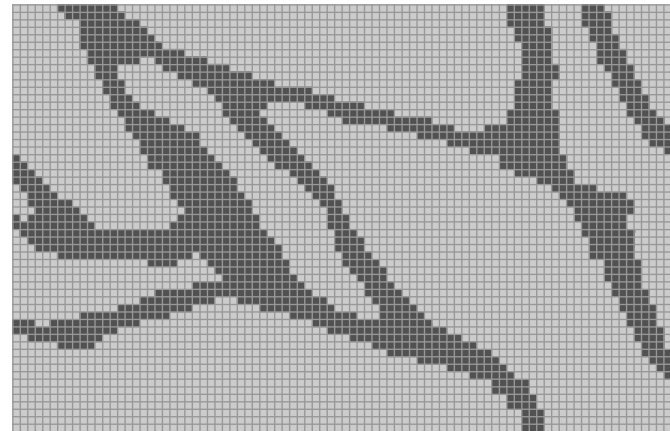


Hupisaarten vanhan kartan pelkistys kiveyskuvion pohjaksi

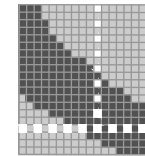


Aukion kiveyskuvio 1:500

Hupisaarten uomien ja saarten muodostama abstrakti kuvio näkyy korkeista rakennuksista. Kuviointi muistuttaa Hupisaarten kesäteatterin pinnoitetta (gneissikuvio kivisirotepinnalla)



Pikselimäinen kuvio harmaalla ja mustalla betonikivellä/ mustalla graniitilla



Pysäköintiruutujen merkitseminen valkealla kivellä

Ohjausryhmä 27.4.2018

**VSU**

VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

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

Lasaretti viheralueiden yleissuunnitelma  
Aukion kiveyskuvio 1:500, 1:100





V  
S  
U

MAISEMA-ARKKITEHDIT OY



Oulun kaupunki  
Hengityslitto Ry  
Rakennusteho Group Oy



Lasaretin arkkitehtuurikutsukilpailu

Arviointipöytäkirja

9.8.2016

## Sisällys

## Sisällys

1. KUTSUKILPAILU.....	3
1.1 Kilpailun luonne ja tarkoitus.....	3
1.3 Kilpailuun kutsutut .....	3
1.4 Kutsukilpailun osanottajapalkkiot .....	3
1.5 Palkintolautakunta.....	3
1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen .....	4
1.7 Kilpailun aikataulu .....	4
2 KILPAILUTEHTÄVÄ.....	4
2.1 Kilpailutehtävän tausta.....	4
2.2 Kilpailualue .....	4
2.3 Kilpailun tavoitteet ja suunnitteluohjeet.....	5
2.4 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet.....	6
3 YLEISARVOSTELU JA EHDOTUSTEN VERTAILU .....	6
3.1 Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri.....	6
3.2 Katutila ja pysäköinti .....	7
3.3 Asumisen laatu .....	7
3.4 Teknistaloudellinen toteutettavuus .....	7
4 EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU .....	8
4.1 Ehdotus ”ISO HALI” .....	8
4.2 Ehdotus ”Heijastus” .....	8
4.3 Ehdotus ”Cosmopolitan” .....	9
5 KILPAILUN RATKAISU JA SUOSITUS JATKOTOIMENPITEIKSI .....	10
6 PALKINTOLAUTAKUNNAN JÄSENTEN ALLEKIRJOITUKSET .....	11
7 NIMIKUORTEN AVAAMINEN.....	12
LIITTEET: KILPAILUEHDOTUSTEN PIENENNÖKSET JA SELOSTUKSET .....	13

## 1. KUTSUKILPAILU

### 1.1 Kilpailun luonne ja tarkoitus

Oulun kaupunki, Hengityslitto Ry ja Rakennusteho Group Oy (viitataan myöhemmin nimellä toimijat) järjestivät yhdessä suunnittelukilpailun koskien Lasaretinsaaren korttelin 31 tonttia nro 1. Toimijoiden tavoitteena on kehittää Lasaretinsaarta monipuoliseen käyttöön siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja nykyiset toiminnot säilyvät ja suurin osa täydennysrakentamisesta tulee asuinkäyttöön.

Kutsukilpailun tehtävänä oli löytää asemakaavan muutoksen ja toteutuksen pohjaksi kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti sekä asuttavuudeltaan korkeatasoinen kokonaisratkaisu kortteliin 31 tontille 1. Ratkaisun tulee huomioida ympäristön lähtökohdat ja ominaispiirteet sekä täydentää ja kehittää alueen asemakaavallista rakennetta ja kaupunkikuvaa.

Kilpailu toteutettiin SAFA:n kilpailusääntöjen mukaisesti.

### 1.3 Kilpailuun kutsutut

Kilpailuun kutsuttiin osallistumaan seuraavat kolme osallistujaa:

- UKI Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy
- Ark-house arkkitehdit Oy

### 1.4 Kutsukilpailun osanottajapalkkiot

Kullekin hyväksytyt ehdotuksen jättäneelle maksetaan kiinteä palkkio. Palkkioiden kokonaisarvo järjestäjälle kilpailijaa kohti on 12 000 euroa + alv 24 %. Tämä sisältää Suomen Arkkitehtiliiton pidättämän osuuden, joka on jokaiselta kutsutulta 10 % kutsukilpailupalkkiosta kilpailijoiden nimeämän arkkitehtituomarin palkkioita ja muita kuluja varten. Palkkio maksetaan hyväksytyt kilpailuehdotuksen jättäneille Suomen Arkkitehtiliiton kautta.

### 1.5 Palkintolautakunta

Kilpailuehdotusten arvioinnin on suorittanut palkintolautakunta, johon kuuluvat:

- Puheenjohtaja Matti Matinheikki, yhdyskuntajohtaja, Oulun kaupunki
- Uki Lahtinen, kaavoitusarkkitehti, Oulun kaupunki
- Jere Klami, kaavoitusarkkitehti, Oulun kaupunki
- Pasi Kovalainen, Pohjois-Pohjanmaan museo
- Markku Hyttinen, toiminnanjohtaja, Hengityslitto Ry
- Petri Petäjäjärvi, kiinteistöpäällikkö, Ammattiopisto Luovi
- Jaakko Moilanen, toimitusjohtaja, Rakennusteho Group Oy
- Ari Tuutti, toimitusjohtaja, Devecon Group Oy
- Sekä kilpailijoiden valitsema, Kirsi Korhonen, arkkitehti SAFA

Palkintolautakunnan sihteerinä on toiminut Noora Haverinen, projektipäällikkö Devecon Group Oy:sta.



## 1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailuohjelma on järjestäjien, palkintolautakunnan ja Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n hyväksymä.

## 1.7 Kilpailun aikataulu

Kilpailu käynnistyi 3.5.2017 ja päättyi 3.7.2017.

# 2 KILPAILUTEHTÄVÄ

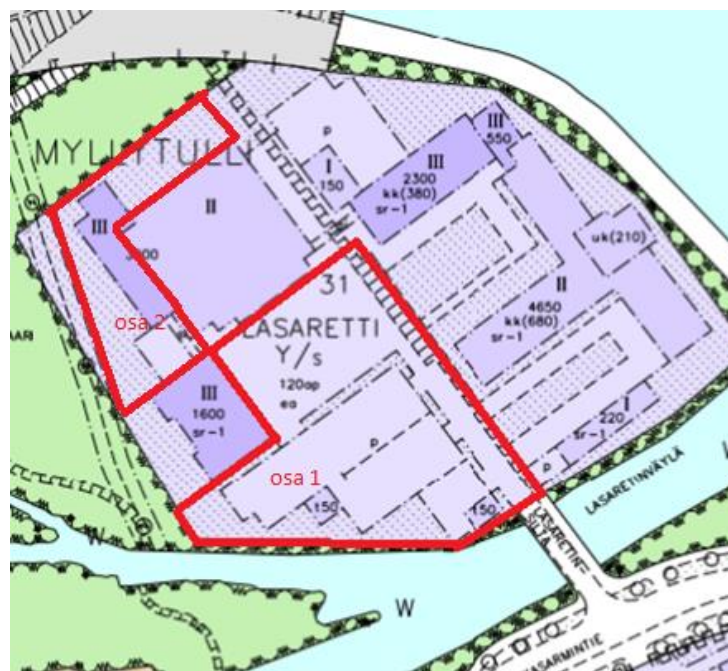
## 2.1 Kilpailutehtävän tausta

Toimija esittää tontin asemakaavaa muutettavaksi siten, että se mahdollistaa korkeatasoisen kerrostalorakentamisen alueelle. Rakennusteho Group Oy, Hengitysliitto Ry sekä Oulun kaupunki ovat asettaneet yhteiseksi tavoitteeksi koko korttelia koskevan kokonaisratkaisun, joka mahdollistaa korttelin kehittämisen monipuolisena ja täydennysrakentamisen osalta kerrostalovaltaisena alueena rakennusvaiheet huomioon ottaen kilpailurajauksessa esitetyllä alueella.

Tarkoituksena on löytää korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu, jossa kaupunkikuvalliset, toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu.

## 2.2 Kilpailualue

Kilpailualue sijaitsee Myllytullin kaupunginosassa sijaitseva Lasarettinsaarella (korttelissa 31 tontilla 1). Lasarettinsaarta rajoittaa Oulujoki ja lohipadot, Ainolanpuisto ja Hupisaaret sekä Lasarettinväylä. Kilpailualue on kaksiosainen alla olevan kuvan (kuva 1) mukaisesti. Kilpailualueen suurempi osa (osa 1) sijoittuu saaren eteläiseen osaan ja rajautuu Lasarettinväylään, Lasarettinsaaren keskiväylään ja puistoalueeseen. Kilpailualueen osassa 1 sijaitsee tällä hetkellä parkkialue ja 2 piharakennusta, jotka voidaan purkaa. Kilpailualueen pienempi osa (osa 2) sijaitsee Lasarettinsaaren luoteisosassa ja sitä rajaavat olemassa oleva Verven rakennus, tontin raja ja voimalinjan suoja-alueen raja. Osa 2 on pääosin nurmi- ja huoltoaluetta tällä hetkellä.



Kuva 1: Kilpailualue

Lasaretin alue on rakennushistoriallisesti merkittävä miljöö. Sen historialliset rakennukset ja maisemakokonaisuus luovat alueelle omaleimaisen ilmeen.



Kuva 2: Ilmakuva, Lasaretin saari

Alun perin Lasaretinsaari on kuulunut Ruotsilta saatuihin lahjoitusmaihin, jotka luovutettiin kaupungille vuonna 1610. Lasaretin alueella on sijainnut historian aikana muun muassa kruunun viinanpolttimo (1776-1791), maaherran virkatalo (1791-1834), lääninsairaala (sisätautien ja synnytyksen osastot, mielisairaiden vastaanottolaitos ja veneerien tautien osasto 1834-1939) sekä toisen maailman sodan jäljiltä sotilassairaala (1939-1999). Nimensä Lasaretinsaari sai sen jälkeen, kun lääninsairaala muutti alueelle.

Hengityслиitto ry osti Lasaretinsaaren puolustusvoimilta vuonna 1998. Saaren vanha rakennuskanta korjattiin vuosina 1999–2002 arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n suunnitelmien mukaan Verven sekä Hotelli-ravintola Lasaretin toimintaa varten. Alueella toimii myös lukuisia pienyrityksiä. Alue on palkittu vuonna 2005 Vuoden ympäristörakenne -palkinnolla, jonka myönsivät Puutarhaliitto ry, Rakennusteollisuus ry ja Tuoteteollisuusjaosto.

### 2.3 Kilpailun tavoitteet ja suunnitteluohjeet

Kilpailun tavoitteena oli löytää kilpailualueelle kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti sekä asuttavuudeltaan korkeatasoinen, näkymä- ja ilmansuunnat huomioiva sekä taloudellisesti toteutettavissa oleva kokonaisratkaisu asemakaavan muutoksen ja alueen toteutuksen pohjaksi. Kilpailijoiden tehtävänä oli kehittää alueelle soveltuva korttelityyppi ja rakennusten sijoitteluperiaate naapurikiinteistöjen asumisolosuhteet huomioiden. Rakennuskorkeudet tuli sovittaa ympäristöön ja kaupunkikuvaan sitä täydentävällä ja rikastuttavalla tavalla. Kerrostaloasumisen kehittäminen oli tärkeä osa tehtävänantoa ja toiveena oli löytää ideoita uudentyyppisistä asuntoratkaisuista.

Kokonaisrakennusoikeus koko kilpailualueelle (osa 1 ja osa 2) sisältäen päiväkodin oli asetettu kilpailuohjelmassa olevan yhteensä noin 13 000 kem<sup>2</sup>. Tämän lisäksi pysäköintiratkaisu tuli sovittaa suunnitelmaan.

Alueelle toivottiin esitettävän vetovoimaisia sekä paikkaan sopivia asuinrakennustyyppejä sekä tilasuunnittelultaan selkeitä ja valoisia asuntoja. Suunnittelussa tuli ottaa huomioon alueen sijainti, näkymä- ja ilmansuunnat, ympäröivän alueen maankäyttö, nykyiset toiminnot ja tulevat tarpeet (mm. naapurikiinteistöjen näkymät, viihtyisyys ja liittymä- sekä autopaikkatarpeet). Suunnitteluratkaisuissa tuli huomioida periaatteellisella tasolla myös esteettömyyden sekä energiatehokkuuden vaatimukset.

Korttelista oli tavoitteena suunnitella yhtenäinen ja toimiva kokonaisuus, joka kuitenkin mahdollistaa toteutuksen vaiheistuksen. Nykyisessä käytössään säilyvä ympäröivä alue tulee synkronoida suunniteltavaan korttelikokonaisuuteen mahdollisimman luontevalla tavalla liittyväksi.

Ainakin maantasokerroksissa tulee olla myös muita toimintoja kuin asumista ja sen tulee aktivoida aluetta asukkaille sekä alueella työskenteleville ja vierailuille. Maankäyttövaihtoehdoissa tuli ottaa huomioon rakentamisjärjestys ja mm. pysäköintitilojen osalta sisään- ja uloskulkujärjestelyt. Tavoitteena oli, että valtaosa huoneistoista on 2-3h+k.

Autopaikkanormina korttelissa käytettiin 1 ap / 100 asunto-kem<sup>2</sup>. Tämän lisäksi vieraspaikkoja tuli suunnitella vähintään 1 ap / 1000 kem<sup>2</sup>. Päiväkodille ja muille palveluille tuli varata 1 ap / 50 kem<sup>2</sup>. Lisäksi kilpailijoille annettiin mahdollisuus tutkia ja esittää yhteiskäyttö- ja vuorottaispysäköintiä. Vuorottaispysäköinnin sisältämä enimmäismäärä oli 40 autopaikkaa.

Piha-alueet oli suunniteltava viihtyisiksi ja toimiviksi. Kilpailutehtävään kuului pihajärjestelyjen esittäminen pääpiirteissään (mm. oleskelupiha, leikkipiha, viher- ja yhteisalueet).

## 2.4 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Kilpailuehdotuksia arvioitiin suhteessa asetettuihin tavoitteisiin.

Asemakaavallista ja arkkitehtonista kokonaisratkaisua ja sen kehityskelpoisuutta sekä soveltuvuutta kaupunkikuvaan ja ympäristöön pidettiin tärkeämpänä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota seuraaviin seikkoihin:

- kilpailuohjelman tavoitteiden saavuttaminen
- asemakaavallinen ja arkkitehtoninen kokonaisratkaisu
- maiseman, kaupunkikuvan ja ympäristön huomioiminen
- tontin ominaispiirteiden hyödyntäminen
- asuntojen, yhteistilojen ja piha-alueiden toimivuus, viihtyisyys ja valoisuus
- rakennusten arkkitehtuuri
- toteutuskelpoisuus
- vaihteellinen rakentaminen (rakennuskokonaisuudet, tonttien muodostuminen)

## 3 YLEISARVOSTELU JA EHDOTUSTEN VERTAILU

### 3.1 Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Kilpailu tuotti kolme erilaista lähestymistapaa alueen kehittämiseen, historiallista ympäristöä hienovaraisesti täydentävän (Heijastus), uudisrakentamisella aluetta kokoavan ja ympäristöä kehittävän (ISO HALI) sekä ratkaisun, jossa päähuomio on kohdistettu suurmaisematilaan (Cosmopolitian).

Ehdotuksessa "Cosmopolitian" alueen keskustaan on muodostettu hallitseva torniaihe, joka näkyy voimakkaasti kaikkiin suuntiin ympäröivässä maisematilassa. "Heijastuksessa" kerros-luku nousee asteittain alueen keskustaa kohden vinojen kattopintojen tukiessa kokonaissommittelua, siluetti täydentyy hienovaraisesti. "ISO HALI:n" kattomuodoltaan polveileva rakennusmassa nousee tontin reunoja kohden saavuttaen huipennuksen molemmissa päädyissään tornimaisina aiheina, kaukomaisemassa rakennukset muodostavat uuden ääriviivan alueelle. Ehdotukset, joissa rakentamisen nykyinen rakeisuus on pohjana



ratkaisulle (Heijastus, ISO HALI) pidettiin parhaiten soveltuviksi jatkotyöskentelyn pohjaksi, ympäristöä hallitsevaa torniainetta pidettiin vieraana ja massiivisena.

Ainolan puisto on osa Oulun kaupungin suurempaa keskuspuistoa, jonka tuntumassa sijaitsee merkittäviä kulttuurirakennuksia, alue on myös suosittu virkistyskäytössä asukkaiden keskuudessa. Lasaretin julkisivu puistoon päin saa näin huomattavan merkityksen osana kulttuurimaisemaa, mikä oli tärkeä tekijä kilpailutoita arvioitaessa. Ehdotuksissa esiintyi erilaisia painotuksia, parhaimmillaan kokonaisjulkisivua on eheytetty lisärakentamisella ("Heijastus") tai rajapintaan on muodostettu uusi alueen julkisivua kokoava kerrostuma (ISO HALI). Kanavanrantaan ehdotettuja parannuksia pidettiin onnistuneina. Rakennettu rantaviiva luo viihtyisyyttä ja laatua jalankulkumiljööseen (ISO HALI). Aluetta rajaamaan esitetty rivi asuntoja muodostaa mielenkiintoisen muurirakennuksen veden äärelle (Cosmopolitian).

### 3.2 Katutila ja pysäköinti

Maantasokerrokseen toivottiin aluetta aktivoivaa ja elävöittävää toimintaa sekä asukkaille että alueella työskenteleville ja vieraileville. Ehdotuksissa on katutilaa täydennetty ja aukioiden suhdetta mietitty. Keskusrain varteen on sijoitettu liiketiloja ja asukkaiden yhteistiloja (ISO HALI), jalankulkijoita aktivoivia ulko- ja sisätiloja (Heijastus), ehdotuksessa "Cosmopolitian" aktiviteetit on sijoitettu tornin kattokerrokseen kadunvarren sijaan, jolloin pohjakerroksesta muodostuu suhteellisen umpinainen.

Pysäköintiratkaisut ja liikenteelle osoitetut alueet määrittävät julkisten tilojen luonnetta. Kaikissa ehdotuksissa paikoitus perustuu pääosin kannen alaisiin ratkaisuihin, eroja syntyi siinä, miten kattavana tämä on pystytty toteuttamaan. Parhaimmillaan ajo halleihin järjestyi suoraan keskusrailta (ISO HALI), jolloin rakennusten väliin ja aukiolle jää jalankululle ja oleskelulle autoilta vapaata aluetta.

### 3.3 Asumisen laatu

Paikan erityisluonnetta on hyödynnetty ehdotuksissa. Historiallinen rakennuskanta luo ympäristöä rikastuttavia kerrostumia, olemassa olevien rakennusten mittakaava ja rakentamisen rakeisuus synnyttävät miellyttäviä ulkotiloja. Näkymät ympäristöön ja sijainti veden ja puiston äärellä ovat tuottaneet mielenkiintoisia asuntoratkaisuja. Vaino kattopintoja on hyödynnetty asuntojen sisätiloissa (Heijastus, ISO HALI), veden äärelle on tuotu pienimuotoisempaa asumista (Cosmopolitian, Heijastus), ilmansuunnat ja näkymät tukevat asuntoratkaisuja (ISO HALI).

### 3.4 Teknistaloudellinen toteutettavuus

Myllytullin täydennysrakentamisen visio oli otettu huomioon kilpailutöissä vaihtelevasti. Visio ei sellaisenaan soveltunut kilpailun ratkaisun lähtökohdaksi johtuen ohjelmallisten tavoitteiden ja aluetehokkuuden uudelleen arvioinnista. Asuinrakentamisen katsotaan tuovan alueelle lisää vetovoimaa ja kaivattua elämää. Taloudellinen toteutettavuus ja palveluiden elinvoima edellyttävät riittävää volyyymiä. Liiketilän kehittämisen mahdollisuus on edellytys kokonaisuuden taloudelliselle kannattavuudelle.

Kerrosala ja siitä seuraava autopaikkojen määrä on ratkaistu ohjelman mukaisesti ehdotuksissa "Cosmopolitian" ja "ISO HALI". Ehdotuksessa "Heijastus" asuinrakentamiselle osoitettu kerrosala jää huomattavasti tavoitteesta.

## 4 EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU

### 4.1 Ehdotus ”ISO HALI”

Ehdotus perustuu voimakkaaseen arkkitehtoniseen kokonaisnäkemykseen, joka luo alueelle raikkaan uuden kerrostuman. Uuden ja vanhan vuoropuhelu on onnistunutta. Vaikka rakennuksen korkeat päädyt muodostavat voimakasta kontrastia oleviin rakennuksiin, valittu muotokieli ja materiaalit sopivat olemassa olevaan rakennuskantaan, ratkaisu huomioi kauniisti korttelin nykyisen rakeisuuden sekä olemassa olevan koordinaatiston. Kaukomaisemassa uusi polveileva rakennusmassa muodostaa ääriviivan alueelle, vanhat rakennukset piirtyvät vaaleata maltillisesti aukotettua julkisivua vasten. Puiston suuntaan rakennukset muodostavat korttelia eheyttävän kehysten vaihteittain toteutetuille, hajanaisesti sijoittuneille rakennuksille. Puistoon muodostuu uusi näyttävä julkisivu, jossa Kapulan historiallinen rakennus saa arvoisensa merkityksen. Rakennettu kanavanranta viitoittaa alueen mahdollista kehityssuuntaa ja luo viihtyisyyttä jalankulkumiljööseen. Avatut rannat kiinnittävät alueen kiinteämmin osaksi Myllytullin kaupunginosaa.

Polveileva rakennusmassa nousee keskeisesti sijaitsevalta Kapulan rakennukselta asteittain tontin reunoja kohden saavuttaen huipennuksen molemmissa päädyissä tornimaisina aiheina. Punainen tiilipinta kulkee aaltoilevana nauhana kattoja pitkin laskeutuen päädyissä alas seinäpinnalle. Alueen sisäänkäynnissä korkea, kapea tiiliseinä muodostaa Åströmin nahkatehtaan tornille symbolisen vastaparin ja liittää näin uudisrakentamisen historian jatkumoon. Rakentamisen volyymi on paikassa perusteltavissa. Alueen pohjoisreunalla, jossa rakennus kiertyy lohiportaan vierelle, 9-kerroksista päätyseinää pidettiin paikkaan turhan korkeana ja sen madaltamista olisi syytä tutkia.

Kilpailuehdotus täyttää rakennusoikeudelliset lähtökohdat, kokonaisneliömäärä on sovitettu alueelle onnistuneesti. Luoteisnurkassa rakennusmassat yltyvät osittain kilpailualueen ulkopuolelle ja maanalaisen sähköjohtolinjauksen päälle, mutta pysyvät kuitenkin tontilla. Arvioinnissa katsottiin, että virhe ei ole niin kohtalokas, että kilpailuehdotuksen ratkaisu tai kokonaisuus kärsisivät linjauksen ja rakennusmassojen yhteensovittamisesta.

Katutason liiketilat elävöittävät ja tukevat saaren aktiivista toimintaa, mikä on Myllytullin täydennysrakentamisen vision mukainen ratkaisu. Rakennusten sijoittelun ansiosta katutila ja aukoiden reunat täydentyvät ja tilojen suhteet selkiytyvät. Paikoitusratkaisu rajaa liikenteen selkeästi pääväylälle. Rakennusoikeuden tuottaman pysäköintitarpeen sijoittaminen on ratkaistu toteuttamiskelpoisella tavalla. Pysäköinti on osoitettu kahteen paikoitushalliin, joista toinen on pihakannen alla, toinen kellaritiloissa. Ajo halleihin on keskusraitilta, jolloin korttelin sisäosat on voitu rauhoittaa jalankululle. Aukion reunalle esitetyt autopaidat jättävät tilaa aukiolle ja ovat tarpeen hotellitoimintaa ajatellen.

Ratkaisu luo puitteet vetovoimaisille asuinratkaisuille. Rakennusten onnistuneen sijoittelun ja suuntausten ansiosta käytännössä kaikista asunnoista voidaan avata ulkotiloja ja näkymiä edullisiin ilmansuuntiin, joko maisemaan tai puiston suuntaan. Kapea rakennusrunko antaa asunnoille vaihtoehtoisia ratkaisumalleja.

### 4.2 Ehdotus ”Heijastus”

Ehdotus on ratkaistu olemassa olevaa rakennuskantaa ja ympäristöä kunnioittaen. Rakennukset on porrastettu siten, että ne ovat matalimmillaan alueen reunoilla kerrosluvun noustessa asteittain alueen keskustaa kohden vinojen kattopintojen suuntien ja viistouksien tukiessa kokonaisuusmuotoa. Arkkitehtuuri värikkäine rapattuine julkisivuineen ottaa vaikutteita olevista rakennuksista, rauhallinen aukotus on linjassa historiallisten rakennusten julkisivujen kanssa. Puiston suuntaan alueen julkisivua on

täydennetty mittakaavallisesti Kapulan hahmoon sovittaen. Maisemassa rakennusryhmä piirtyy rauhallisena ja harmonisena. Myllytullin täydennysrakentamisen visio toteutuu rakennuskorkeuksien ja rakennusten sijoittelun suhteen.

Rakentamisen rakeisuus jatkaa olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaa, mutta ei onnistu ottamaan vanhan rakennuskannan suurista linjoista kiinni. Ratkaisu pyrkii sovittamaan uuden ja vanhan rakennuskannan jopa siinä määrin, että lopputulos on hieman yllätyksetön, yleisvaikutelma jää vaisuksi ja korttelirakenteeltaan hajanaiseksi.

Kilpailuohjelman kerrosalataravoite ei toteudu, vaan kerrosalaan on laskettu asuinkerrosalan lisäksi autohallien ja yhteistilojen pinta-alat, jolloin on päästy ohjelmassa esitettyyn lukuun 13 000 kem<sup>2</sup>, asuinkerrosalan jäädessä ehdotuksessa 8500 kem<sup>2</sup>. Jää epäselväksi miten ratkaisu kestää pyydetyn rakennusoikeuden, ehdotusta on vaikea arvioida yhteismitallisena muiden kilpailuehdotusten kanssa.

Rakennusten massoittelussa tekijä on pyrkinyt yksinkertaisiin, selkeisiin perusmuotoihin, tässä kuitenkin täysin onnistumatta. Alueen sisääntuloa hallitsee massiivisen ensivaikutelman antava rakennus, todellisuudessa kapearunkoisen rakennuksen mittasuhteet hämärtyvät rungon taitoksen ja katon kääntyilevien pulpettipintojen johdosta. Nurkan keventäminen sisäpihalle johtavan aukon avulla ei kykene pelastamaan tilannetta.

Keskusraitti toimii tilallisesti ja raitin varteen saadaan jonkin verran liiketiloja. Kapulan edustalla aukio on täydennetty toiselta reunaltaan, asetelma tukee hyvin Kapulan symmetristä julkisivua. Suhde Lasaretin sisäpihan aukioon muodostuu kuitenkin turhan väljäksi, tilaa olisi keskusraitin varressa voinut rajata voimakkaammin.

Paikoitus on ratkaistu pihakansien alle paikoitushalleihin, ulottuen myös rakennusten alle ilman että yläpuolisia rakenteita on otettu kaikin osin huomioon. Pihakansia on kevennetty miellyttävästi ympäristöön ja puistoon käsin viherkansin, portaikoin ja istutuksin. Kapulan edusaukio on pääosin uhrattu autoille. Jalankulku ja autoliikenne sekoittuvat paikoitushallin sijoituessa alueen äärimmäiseen nurkkaan.

Asuntoratkaisut ovat monipuolisia ja paikan erityisluonne on pystytty hyödyntämään monin paikoin, vinojen kattojen muoto näkyy ylimpien kerrosten sisätiloissa, puiston ja lohiportaan reunassa viherkanteen liittyy matalaa rivitaloasumista. Asuntoihin on esitetty viherhuoneita. Alueen keskellä ei kaikin osin päästä samaan laatuun kuin reunoilla rakennusten sijaitessa tarpeettoman ahtaasti toisiinsa nähden.

### 4.3 Ehdotus "Cosmopolitan"

Ratkaisun lähtökohdaksi on otettu kaupunkikuvallisesti voimakkaan dominantin tuominen alueelle, jota on perusteltu kaupungin kokonaissiluettin laajemmalla analyysillä sekä tämän hetken korkean rakentamisen trendillä. Tarkasteltaessa esitettyä torniratkaisua huomio kiinnittyy rakennuksen mittasuhteisiin, siluettiin ja materiaaleihin, joille on vaikea löytää yhtymäkohtia olevaan rakennuskantaan tai tekijän esittämään muuhun rakentamiseen ja sen laatuun. Itse torniaihe kaipaa hienovaraisempaa, historiallisen miljööän huomioivaa lähestymistapaa, mikäli se ylipäätään on sovitettavissa alueelle. Tornin ympärille on esitetty paikan mittakaavaan ja muotokieleen sovitettuja arkkitehtuuriltaan onnistuneita rakennuksia, joissa rakeisuus, materiaalit ja kattomuodot huomioivat nykyisen rakennuskannan. Tornin käsittelyyn kaipasi samaa hienovaraisuutta. Hahmon tulisi olla hoikempi, julkisivun graafinen betonipinta ei täytä historiallisen ympäristön edellyttämiä laadullisia vaatimuksia, tasakattoratkaisu oudoksuttaa kun ympärillä olevat matalammat rakennukset ovat saaneet yllään sympaattiset vinot harjakatot.



Keskusraitti toimii tilallisesti, mutta katutasossa kaivattaisiin aktiivista toimintaa tukevia liiketiloja paikoitushallin umpinaisten seinien eteen. Kanavanrannan puolella autohallia rajaamaan on esitetty rivi asuntoja, jotka muodostavat mielenkiintoisen muurirakennuksen veden äärelle. Puiston suuntaan on otettu varovasti kantaa täydennysrakentamisella, mutta hotellin huoltopihan kohdalla tilanne on jätetty ennalleen. Suhteessa puistoon olisi kaivattu voimakkaampaa, ympäristöä kohentavaa ja yhtenäistä kokonaisratkaisua.

Kilpailuehdotus täyttää rakennusoikeudelliset lähtökohdat, myös autopaikkoja on riittävästi. Paikoitusta on kahdessa kerroksessa pihakannen alla. Autohalliin ajetaan Kapulan edusaukion kautta, joka toimii myös paikoituskenttänä. Kaikki vapaa maantaso on käytännössä osoitettu autoille. Jalankululle rauhoitettuja alueita ei pihakantta lukuun ottamatta synny. Kansipihalle toivoisi luontevaa yhteyttä ympäröivään miljööseen.

Ehdotus poikkeaa Myllytullin täydennysrakentamisen visiosta korkean rakentamisen ja maantason niukan aktivoinnin takia.

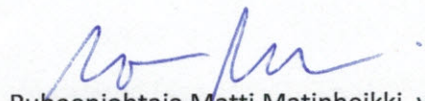
Tornia ympäröivien asuinrakennusten mittakaava on miellyttävä, joskin niiden keskinäiset etäisyydet jäävät paikoin niukoiksi ja pihatilat ahtaiksi. Asuntoratkaisut ovat kuitenkin pääosin onnistuneita, huoneistoissa on paljon ulkoseinää, jolloin pimeiltä syviltä asuintiloilta vältytään. Porrashuoneratkaisut ulos avautuvine näkymineen ovat miellyttävät. Asuntojen mitoitus on onnistuttu sovittamaan tornin syvään runkoon, kaikki huoneistot myös avautuvat kahteen suuntaan. Kanavanrannassa paikan erityisluonne on hyödynnetty hienosti.

## 5 KILPAILUN RATKAISU JA SUOSITUS JATKOTOIMENPITEIKSI

Palkintolautakunta päätti yksimielisesti valita kilpailuehdotuksen "Iso Hali" kilpailun voittajaksi. Palkintolautakunta suosittelee jatkosuunnittelutehtävän antamista "Iso Hali" ehdotuksen tekijälle sekä kyseisen kilpailuehdotuksen käyttämistä asemakaavan muutoksen pohjana. Palkintolautakunta päätti myös antaa muutamia suosituksia jatkosuunnittelun toimenpiteiksi:

Jatkosuunnittelussa tulee ratkaista voimalinjat suoja-alueen ylittyminen toteutettavalla tavalla tai vaihtoehtoisesti muuttaa suunnitelmaa niin, ettei suoja-alue ylity. Lisäksi suunnitelman korkeat osat vaativat jatkotyöstöä. Keskusraitin varren aluetta aktivoivaa ja elävöittävää toimintaa on myös syytä jatkokehittää.

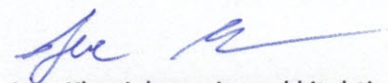
## 6 PALKINTOLAUTAKUNNAN JÄSENTEN ALLEKIRJOITUKSET



Puheenjohtaja Matti Matinheikki, yhdyskuntajohtaja, Oulun kaupunki



Uki Lahtinen, kaavoitusarkkitehti, Oulun kaupunki



Jere Klami, kaavoitusarkkitehti, Oulun kaupunki



Pasi Kovalainen, Pohjois-Pohjanmaan museo




Markku Hyttinen, toiminnanjohtaja, Hengityslitto Ry



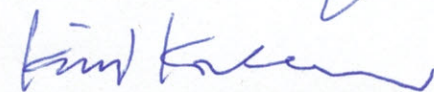
Petri Petäjäjärvi, kiinteistöpäällikkö, Ammattiopisto Luovi



Jaakko Moilanen, toimitusjohtaja, Rakennusteho Group Oy



Ari Tuutti, toimitusjohtaja, Devecon Group Oy



Kirsi Korhonen, Arkkitehti SAFA



Palkintolautakunnan sihteeri Noora Haverinen, projektipäällikkö, Devecon Group Oy

## 7 NIMIKUORTEN AVAAMINEN

### Voittajatyö: nimimerkki "Iso Hali"

Tekijä: ARK-HOUSE ARKKITEDIT OY

Työryhmä: Pentti Kareoja, arkkitehti SAFA, professori  
Jari Lepistö, arkkitehti SAFA  
Harri Pakarinen, arkkitehti, TaM  
Jukka Salonen, arkkitehtiylioppilas  
Tigran Khachatryan, arkkitehtiylioppilas  
Kaapo Lipasti, arkkitehtiylioppilas

sekä: Minna Ahtiainen, arkkitehti SAFA  
Laura Vuoristo, arkkitehti SAFA  
Hannu Huttunen, arkkitehti SAFA, professori  
Markku Erholtz, arkkitehti SAFA

Tekijänoikeus: Pentti Kareoja, arkkitehti SAFA, professori  
Hannu Huttunen, arkkitehti SAFA, professori  
Markku Erholtz, arkkitehti SAFA

### Nimimerkki "Heijastus"

Tekijä: UKI ARKKITEHDIT OY

Työryhmä: Hertta Hjelt, tekn.kand./arkkitehtuuri  
Nina Hokka, arkkitehti  
Sampo Ojala, arkkitehti  
Jaana Tiikkaja, arkkitehti

Avustajat: Karita Lahti, tekn.kand/arkkitehtuuri  
Hanna Helminen, tekn. kand/arkkitehtuuri

Tekijänoikeus: UKI Arkkitehdit Oy

### Nimimerkki "Cosmopolitan"

Tekijä: ARKKITEHTUURITOIMISTO SEPPO VALJUS OY

Työryhmä: Sampo Valjus, arkkitehti SAFA  
Antti Kujala, arkkitehti SAFA  
Mari Kokkoneva, arkkitehti  
Noora Puustinen, arkkitehti  
Sonja Immonen, ark. yo

Tekijänoikeus: Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy



## LIITTEET: KILPAILUEHDOTUSTEN PIENENNÖKSET JA SELOSTUKSET

Liite 1: Iso Hali

Liite 2: Heijastus

Liite 3: Cosmopolitan



Näkymäkuva idästä

## “ISO HALLI”

Ehdotuksessa Lasaretin korttelin täydennysrakentamisen periaatteet haavevat inspiraationsa olemassa olevan, historiallisesti merkittävän rakennuskannan arkkitehtuurista. Kunnianhimoinen tavoitteemme on Lasaretin korttelin ominaisluonnetta ja erityispiirteiden säilyttäminen ja vahvistaminen niitä uudelleen tulkitsemalla.

Kilpailuohjelman mukaisen, varsin mittavan kerrosalan soveltamiseksi historialliseen ympäristönsä uusien rakennusten massoitteelu, rytmikkaa ja erityisesti katopintojen muotoilu tavoittelevat olemassa olevien rakennusten visuaalista ilmettä ja rakaisuusasetusta. Samalla tulokkaan synnyttävät alueelle kuitenkin selvänä erottuvan, uuden ajallisen ja toiminnallisen kerrostuman jonka katse on tulevaisuuteen. Arkkitehtuuri saa keskeisen identiteettinsä jatkuvan paanutiilipinnan nauhamaisesta pövellistään. Nauha kääntyy paikoitellen pystysuuntaiseksi julkisivupinnaksi. Kaukomaaisemassa uusi silhuetti synnyttää alueelle kiinnostavan ja helposti tunnistettavan ilmeen.

Uusi rakennuskanta asettuu kehystämään korttella ja muodostaa nykyistä selkeämpänä piirtyvän rakentamisen reunaviivan Ainan puiston ja Hupisaarten puistoalueen suuntaan. Nykyistä tarkemmin määritelty reuna vahvistaa Lasaretin korttelin isenäistä, oimintakeista luonnetta ja muodostaa kontrastin puiston luonnonmukaisuudelle. Uusien rakennusten koordinaatio kunnioittaa historiallisen sommitteluperiaatteen yhdensuuntaisuutta ja kasvun logiikkaa.

Rakennusten korkeudet kasvavat asteittain kohti korttelin ulkonurkkia, matalimmillaan ne liittyvät erityisesti Kapulan harjankorkeuksiin. Uusi harjalinja nousee vapaamuotoisella poljenolla ja saa huipennuksensa kevyen liikenteen sillan vieren porttirakennukseksi ehdotetussa kymmenkerroksisessa torniosassa. Lasaretin saaren sisäauntonäkymää, sen uunina porttina, hallitsee pelkistetty tiilinen päätyjulkisivu. Se tuo symboloisen vastinparin lähietäisyydellä sijaitsevalle Äströmin nahkatehtaalla vanhalle, Birger Federyn suunnittelemaalle vestornille Nahkatehtaankadulla ja voi viitoittaa tietä tulevaisuuden korkean rakentamisen periaatteille Myllytullin kaupunginosassa.

### LIIKENNEJÄRJESTELYT JA PYSÄKÖINTI

Pääasiallisena kulkuyhteytenä Lasaretin saarelle toimii edelleen olemassa oleva siltayhteys jonka jatketta keskusraitimaisena yhdysväylänä pohjoiseen.

Tuiran kaupunginosan suuntaan, on korostettu. Väyät palvelu sekä kevyen liikenteen pääraittina että huoltoväylänä. Toimintojen sekoittamisen mukanaan tuoma mahdollinen vaara minimoidaan pintamateriaalien varioitumisena sekä hidastein että pollarein.

Autopaikat on hajautettu alueelle sekä kannenalaisiin että maanpäällisiin osiin. Autohallista on osoitettu suorat yhteydet asuntojen porrashuoneisiin. Asumoista pelastautumisen tapahtuu aina kahteen suuntaan. Pelastusreitit ohjataan keskusraitin kautta sisäpinnan puoleisille julkisivun osille. Eteläisen jokivarren uusi ympäristörakentaminen mahdollistaa pelastusajoneuvon kulton ja nostopaikat. Pohjoisen, puiston rajautuvan rakennusmassan parvekkeiden toinen poistumisväylä esiteltiin toteutettavaksi parvekkeistaan hätäpoistumislukujen kautta jotta puiston luonnonarvoja ei tarvitsi tuhota pelastusreitillä. Eteläisimmän, yli kahdeksankerroksisen torniosan porrashuone on halkaista kahteen rinnakkaiseen poistumisväylään.

### PIHAJÄRJESTELYT

Keskusaukiota on jäsennety uudella piharakennuksella mittakaavallisesti nykyistä pienemmäksi, kuitenkin niin että aukioalueen visuaalinen jatkuvuus säilyy nykyistä ylläyksellisempänä ja intimitämpänä tilasarjana. Päiväkodin jättiliikenne ohjataan keskusaukiosta sivuille. Reijo Hukkaasen vetos voidaan teknisesti jättää paikalleen mutta ehdotamme kuitenkin sen siirtämistä Eskun ja Lasaretin väliselle aukiolle.

Keskusraitin varrelle on sijoitettu ulospäin avautuvia työ- ja liiketiloja ja raitin vartta elävöittämään. Torniosan jalustaan voisi luontevasti sijoittaa esimerkiksi kahvila- tai ravintolatila. Eteläiselle pihakannelle, Kapulan ja uudisrakennuksen pohjoisen sivun väliin, sijoitetaan ilmapäiväaurinkoon suunnattu istuskelpoportaikko joka yhdistää rakentamisen eri taso luontevasti toisiinsa.

Lasaretin vesiväylän vartta on aktivoitu yleiseksi jalankulkuväyläksi. Hyvän ilmansuuntaan avautuvana se voi toimia alueen asukkaita houkuttelevana oleskelualueena. Rantaviivan huoliteltu sisäilmaa mm. veteen laskeutuvia istuskelpoportaatta, laadukkaita ympäristörakenteita ja materiaaleja. Rakennusten polveleva muoto synnyttää luonnostaan sopivan kokoisia, mikromastoltaan suojaista lämpötaskuja rakennusten edustolle. Nämä puolijulkiset pihatilat toimivat välittävänä vyöhykkeenä yksityisten ja julkisten tilojen välillä.

### RAKENNUSTAPA JA -TYYPIT

Asuinrakennusten typologinen perustyyppi on lamellirakenne. Polvelevina rakennusmassat tarjoavat runsaasti murkeitaa vihäntään kahteen suuntaan aukeavia asunotyyppiä. Niiden painopiste on ohjelman mukaisesti 2-3h+k:n asunotyyppiä mutta joustavana systeminä lamellirakennetta voidaan säätää melko vapaasti markkinatilanteen mukaan. Maltilliset runkosyvyydet mahdollistavat hyvin kalustettavat ja huonemuodot ja tehokkaan tilankäytön. Pohjoisen rakennusmassan pohjapiirroksissa on esitetty erillisen viherhuoneen liittämissä parvekkeen ja olohuoneen välittäjäksi. Rakennusten elävä katotuotoilu hyödynnetään ylimpien asuntojen mielenkiintoisina tiloina ja vaihtelevina parviraiteina.

Rakennusten materiaalivalinnat ovat ajattomia ja kauniisti vanhenevia. Pääasiallinen julkisivu- ja kattomateriaali on tiili eri muodoissaan. Arkkitehtuurin yleisessä hengesessä on modernisoitujia kalkkijä suomalaisen asunto-arkkitehtuurin kulta-ajasta, viisikymmenluvun ”fiftalismiä”. Rakennusten yleinen värimaailma perustuu vaaaleiden ja muurauksessa horisontaalisuutta korostavien mauripintojen ja punasävyisten paanutiilipintojen vuoropuhe- luun. Ikkunoiden reunoihin liittyy puupintaisia viisteitä jotka synnyttävät julkisivuille vaihtelevan ilmeen eri suunnista nähtynä. Rakennusten runko on joko paikalla valettua tai elementtirakenteista betonia ja julkisivut paikalla muurattuja.

### VAIHETTAIN RAKENTAMINEN

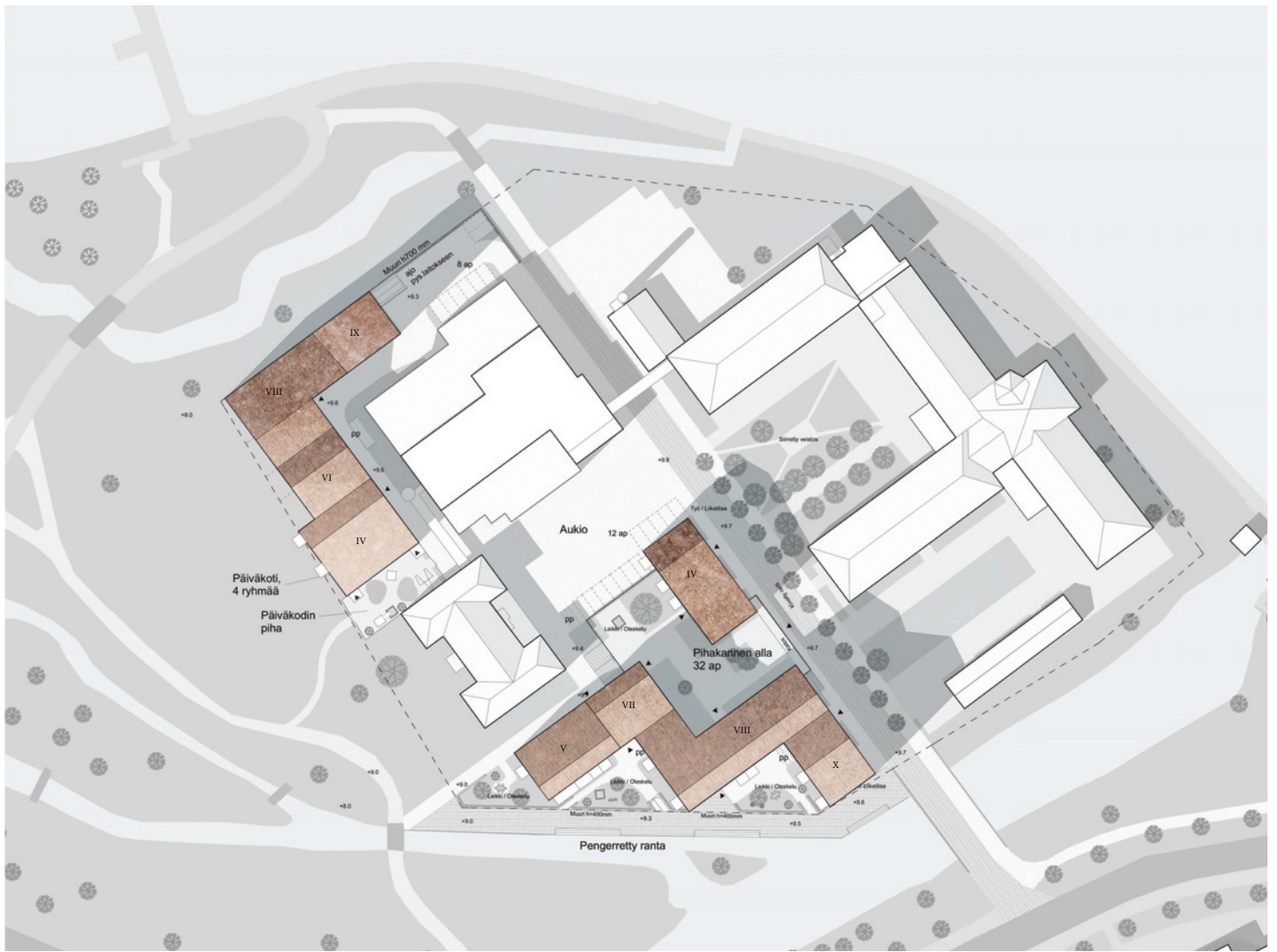
Suunnitelma jakaantuu luontevasti kolmeen vaiheeseen. Näkemyksemme on että rakennusvaiheessa 1. toteutetaan valmiiksi myös pihaksi, joskin se voidaan toteuttaa vasta vaiheessa 2.

### LAAJUUSTIEDOT

1. rakennusvaihe	37 ap	5 150 kem <sup>2</sup>	6 250 brm <sup>2</sup>
2. rakennusvaihe	12 ap	2 550 kem <sup>2</sup>	3 100 brm <sup>2</sup>
3. rakennusvaihe	37 ap	5 350 kem <sup>2</sup>	6 500 brm <sup>2</sup>
<b>Yhteensä</b>	<b>86 ap + 40 ap (vp)</b>	<b>13 050 kem<sup>2</sup></b>	<b>15 850 brm<sup>2</sup></b>



Aluejulkisivu kävelyraitille / koilliseen 1:400



Asemapiirros 1:500

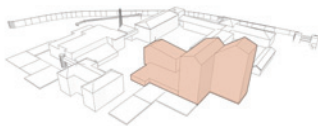


Rakeisuus 1:2000

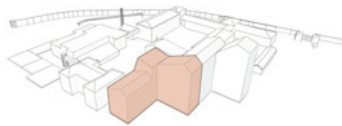




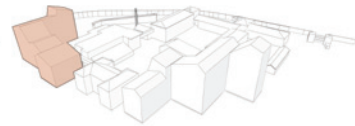
Näkymäkuva kaakosta



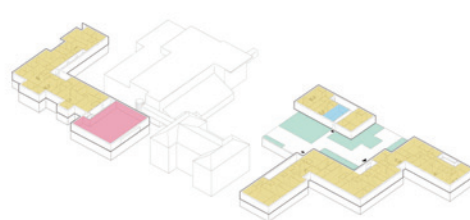
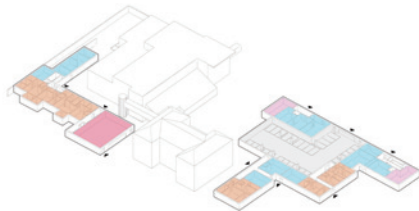
1. vaihe



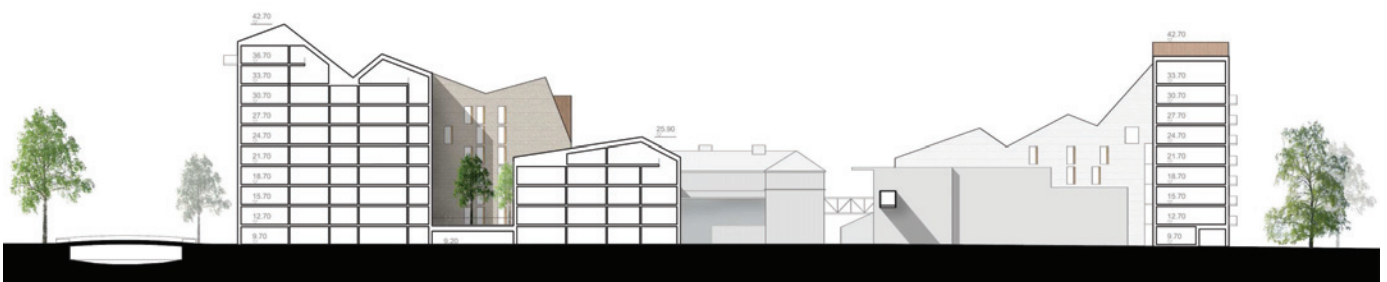
2. vaihe



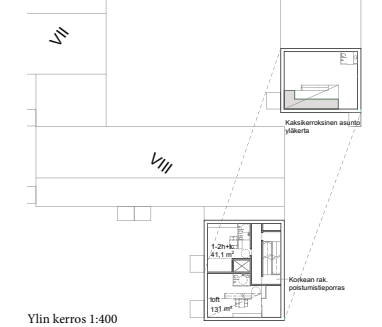
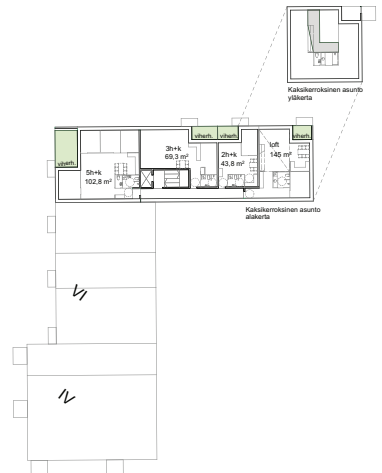
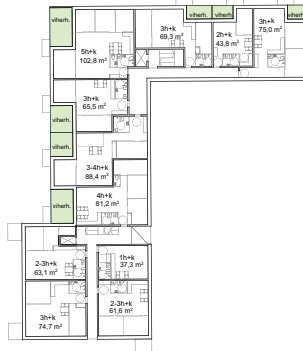
3. vaihe



- Päiväkoti
- Työ- / liiketilat
- Yhteiskäyttöiset tilat
- Asunnot



Alueleikkaus kävelyraitille / koilliseen 1:400







Julkisivuote 1:50

Julkisivumateriaalit

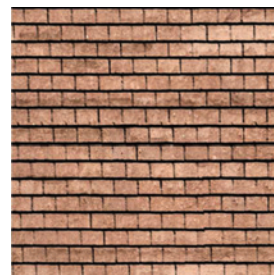
- 1 Tiilimuuraus, valkoinen sekä vaaleita hiekan ja harmaan sävyjä, syvä vaakasauma
- 2 Punainen paanutiili
- 3 Puu
- 4 Lasi
- 5 Betoni



Valkoinen tiili



Hiekan sävyinen tiili



Punainen tiilipaanu



Ahnejulkisivu kaakkoon 1:400





Näkymäkuva lounaasta



Aihejulkisivu lounaaseen 1:400









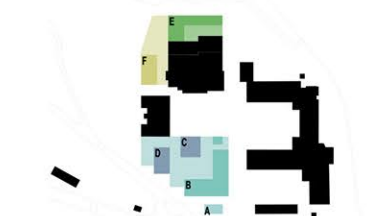
LIKENNE 1:2000

- PELASTIET
- SHARED SPACE
- KEVYT LIKENNE
- PYSÄKINTI



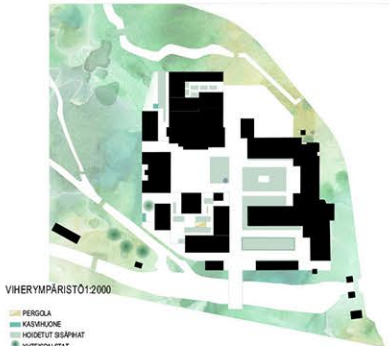
TOIMINNOT 1:2000

- ASUNTOALO
- PARKKIO
- HOTELLI / KONGRESSI
- JUUKEN SAUNA / SKY BAR
- PISÄKÖNTI
- PISÄKÖNNIN / HUOLTOTILAN SISÄNKÄYNTI



VAIHETTÄISUUS 1:2000

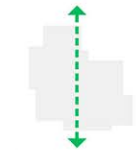
- 1. VAIHE - TALO A, JÄB + PARKKIOHALLI
- 2. VAIHE - TALOT C, JÄD + PARKKIOHALLI
- 3. VAIHE - TALO E + PÄIVÄKOTI
- 4. VAIHE - TALO F + PARKKIOHALLI



VIHERYMPÄRISTÖ 1:2000

- PERGOLA
- KÄSIKÄSITTELY
- HOTELLI / KONGRESSI
- JUUKEN SAUNA / SKY BAR
- JUUKEN SAUNA / SKY BAR
- TAIDEGALLERIA

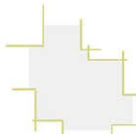
ALUEEN KAUPUNKIKUVAALLISET LÄHTÖKOHDAT



Alueen hallitseva liikenneväylä



Aurimet näkyvät alueen keskeltä ympäristöön



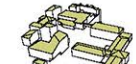
Yhdistää suoraan muotoisen alueen ruutukokkuu



Vanhalla uudella rakennuksella muodostavat yhdessä eheän kokonaisuuden



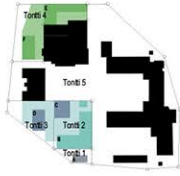
Yhtenäisen kokonaisuuden muodostaminen Oulussa heijastuksen kanssa tuo saavutuksen vaikutelman



Katopintojen vahva rooli kaupunkikuvassa



Arkitehtuurin rationaalinen sulkeutuminen, kaupunkimaisuus ja yksinäinen materiaalmuotoisuus jatkoo uusia rakennuksia



LAAJUUSTIEDOT 1:500

Tontti	Talon / Rakennuksen	198 Km <sup>2</sup>	Nykyisen rakennuksen kanta	13 470 Km <sup>2</sup>
Tontti 1	Talo A / Saunarakennus	198 Km <sup>2</sup>	Uudelleenrakentamisen kanta yhteensä	11 600 Km <sup>2</sup>
Tontti 2	Talo B Pysäköinti / Vis / Var. YHT.	3 300 Km <sup>2</sup> 1 100 Km <sup>2</sup> 4 400 Km <sup>2</sup>	joita asuin- ja liikeyrityksien sekä julkisen pysäköintöaloin	8300 Km <sup>2</sup> 400 Km <sup>2</sup> 2900 Km <sup>2</sup>
Tontti 3	Talo C Talo D Pysäköinti / Vis / Var. YHT.	1 700 Km <sup>2</sup> 800 Km <sup>2</sup> 1 025 Km <sup>2</sup> 3 525 Km <sup>2</sup>	UUDENRAKENTAMISEN PISÄKÖNTI: asuin- tai 100 asuinpaikka varauspaikka: 1000 asuinpaikka säilytys + palvelu: 1 ap. 500m <sup>2</sup> yht.	83 ap. 9 ap. 9 ap. 100 ap.
Tontti 4	Talo E Talo F Pysäköinti / Vis / Var. YHT.	1 200 Km <sup>2</sup> 1 300 Km <sup>2</sup> 400 Km <sup>2</sup> 1 900 Km <sup>2</sup> 3 875 Km <sup>2</sup>	NYKYISEN PISÄKÖNTI: nykyinen autohallinvaraus varauspaikka yhteensä	100 ap. 40 ap. 80 ap.
YHT.		11 600 Km <sup>2</sup>	AUTOPARKKOIEN KOKONAISTARVE: 100 + 80	180 ap.



## KAUPUNKIKUVA

Lasaretnsaari erottuu kaupunkikuvallisesti alueen muusta rakentamisesta. Saari on saavutettavissa vain siltojen kautta. Oulujoelta päin katsottuna alue on eheä, maisemasta irrallinen kokonaisuus, joka on myös meidän ehdotuksemme lähtökohta. Kulttuurihistoriallisesti arvokas Lasaretnsaaren kokonaisuuden täydennysrakentaminen tehdään vanhoja rakennuksia kunnioittaen ja niille tilaa antaen.

Alueen massoitelu on reunoiltaan matalampaa. Suuret vaakasuntaiset aumakattopinnot, yksiläiset kappalemaiset rakennukset, rationaalinen ikkuna-aukotus ja rapautat tai punatiiset pinnat ovat vanhan, että tulevan rakennuskannan lähtökohta. Lasaretnsaaren halkaisevan väylän varren rakennuksen alakertaa on elävöitetty yhteisötiloilla, ja monikäyttöisen Sky Baarin sisäänkäyntitilalla. Myös sisäntuloa on väljennetty rakennuksen alakulman lohkeisuudella, josta on käynti ja näkymä asuntojen sisäpihalle. Tämä Oulujoen pintaan heijastuva kukkulamainen kokonaisuus täydentyä uusilla rakennuksilla rauhallisen varmottoisesti.

Ehdotuksemme kerrosala on mahdollista nostaa haluttuun 13 000 kerrosneliöön saakka, mutta aukoiden puistomainen luonne kärsii lisääntyneistä parkkipaikoista ja uudisrakentaminen erottuisi korkeudeltaan huomattavammin suhteessa ympäröiviin rakennuksiin. Pysäköintiä olisi mahdollista rakentaa myös enemmän maan alle. Ehdotukssamme eteläkorttelin pysäköintikansi menee vain 1,2 metrin maan pinnan alapuolelle, jolloin pohjaveden hallinta on paljon helpompaa. Hieman alle halutun kerrosalan ratkaisulla turvataan alueen arvokkuus ja väilyys. Keskusaukion puistomaisen luonteen säilyminen lisää asukasvihtyyttä, kun sitä ei ole otettu kokonaan autojen pysäköinnin käyttöön. Taideteos pysyy entisellä paikallaan.

## YMPÄRISTÖ

Kilpailualue rajautuu suureen ja vihreään julkiseen kaupunkipuistoon. Ehdotukssamme rakennettu ympäristö ja puisto sulautuvat toisiinsa asteittain. Kasvillisuus nousee puistosta viherkansille ja asuntojen viherhuoneisiin. Pysäköinnin sisäänkäyvät viherkannat nostavat ja samalla erottavat yksityisemmät pihat alueet ympäröivästä puistosta. Uudet pihat toistavat olemassa olevien muotojen selkeitä muotokieltä. Vaihtelevat pintamateriaalit luonnonkivistä betonikiveen ja nurmikosta istutuslatkoihin pienine pensalaineen ja marjapuineen elävöittävät kansia ja tarjoavat erilaisia mahdollisuuksia sikkivilyelystä kasvihuoneisiin. Pihat kokoavat asukkaita oleskelutiloihin terasselle ja pergoloihin. Viherkansien hulevesien poisto tapahtuu hallitusti keräämällä pintavedet materiaalien liitoskohtien asennettujen linjakuivatuskourujen avulla sadevesiviemäriin. Kanavan varsi muotoillaan osaksi suurempaa puistoa, ja uusi hiekkapintainen jalankulkureitti pehmentää uuden rakennetun ympäristön ja puiston liitoskohtaa. Uusi jalankulkusilta kanavan yli laajentaa ja yhdistää asukkaiden pihat alueita puiston suuntaan. Huolittu rapumajan ympäristön kaupunkiviihdytys tulee olemaan paremmin myös Lasaretnsaaren osana saavutettavissa. Lasaretnsaaren kunnostettavaa pyörätiesiltaa voi käyttää jatkossa huolto- ja pelastusreitteinä.

## ASUNNOT JA YHTEISTILAT

Rakennusten sijoittelussa on huomioitu niistä avautuvat näkymät ympäristöön. Asuntojen korkeat ja pystysuuntaiset ikkunat avautuvat moneen suuntaan ja tarjoavat näkymiä joelle, puistoon ja sisäpihoille. Asuntojen lasiseinät viherhuoneet rungon sisällä laajentavat puistoa rakennusten sisälle ja tuovat avarin ja valoisin asunoihin uuden monikäyttöisen oleskelutilan. Yhdistelemällä rakennusten yläkerrosten asuntoja saadaan asunnoista tarvittaessa suurempia. Osa ylempien kerrosten asunnoista on myös kaksikerroksisia. Länsikorttelin townhouse tarjoaa loft-tyyppisiä asuntoja, joiden pohja on muokattavissa asukkaan toiveiden mukaan, vain vesipisteiden paikat on sidottu asuntopohjiin. Tämä townhouse on mahdollista muuttaa myös pienemmiksi yksikerroksisiksi asunnoiksi.

Ensimmäisten kerrosten monipuoliset yhteistilat sijaitsevat sisäpihojen ympärillä. Kanavan varteen rakennettava julkin sauna palvelee myös alueen ulkopuolisia kävijöitä ja jokimaisemaa voi nousta ihallemaan korkeammalta Sky Barista. Nämä palvelut yhdessä yhteistilojen kanssa rikastuttavat Lasaretnsaaren hotellivieraiden palvelutarjontaa.

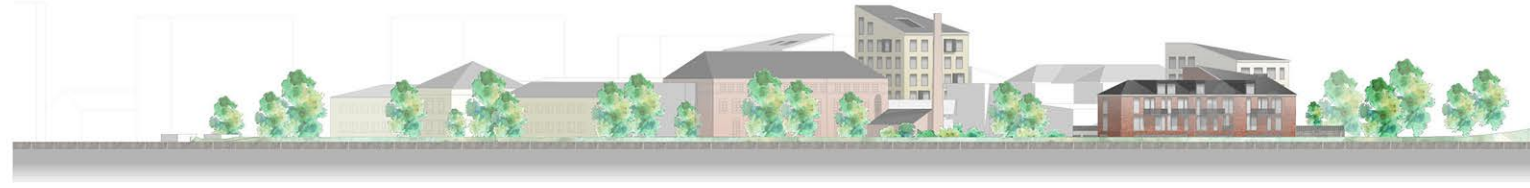
## RAKEISUUS 1:2000



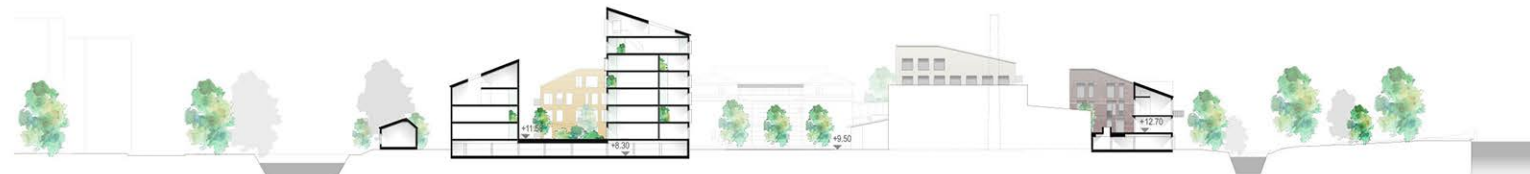
ALUEJULKISIVU ETELÄÄN 1:500



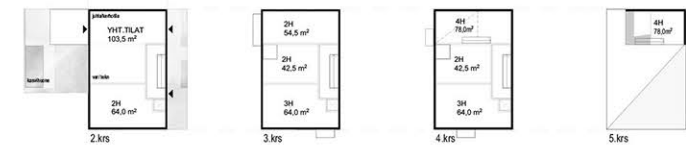
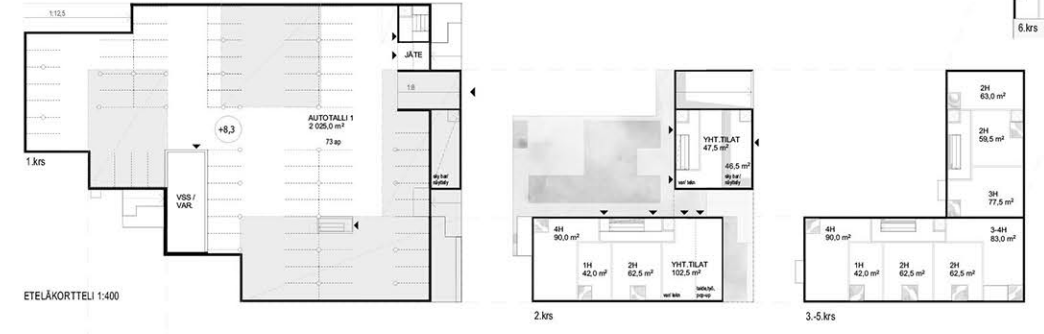
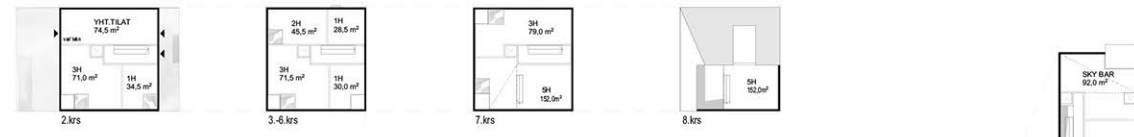
ALUEJULKISIVU ITÄÄN 1:500



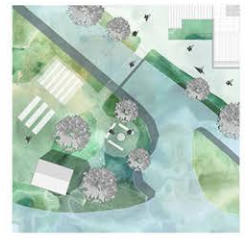
ALUEJULKISIVU POHJOISEEN 1:500



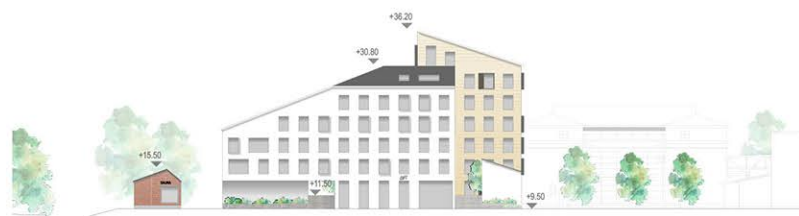
ALUELEIKKAUS 1:500



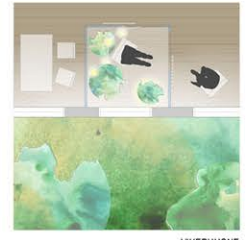
JULKISIVU KAAKKOON 1:400



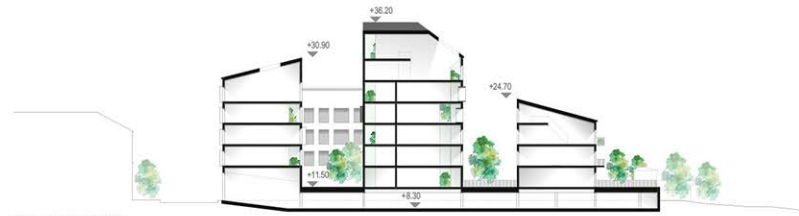
KAUPUNKIVILJELY



JULKISIVU KOLLISEEN 1:400



VIHERHUONE



KORTTELILEIKKAUS 1:400



YHTEISPIHA

MATERIAALIT  
 ● RAFFAUS  
 ● TIILI





JULKISIVU LOUNAASEEN 1:400



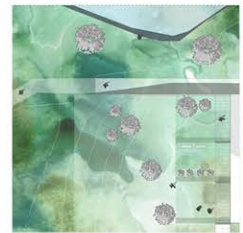
JULKISIVU LUOTEeseen 1:400



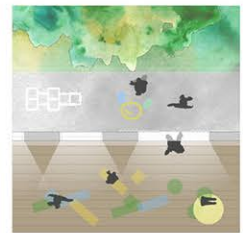
JULKISIVU KOLLISEEN 1:400

MATERIAALIT

- RAPPALUS
- TIKI



VIHERKANSI



PÄIVÄKOTI

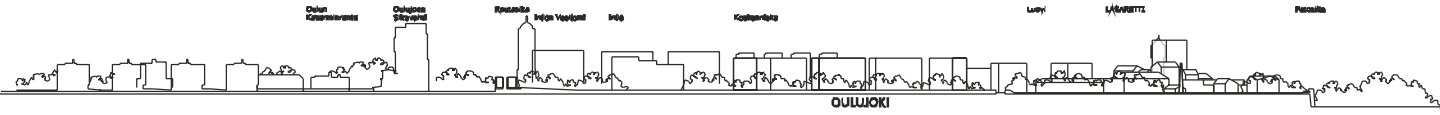


ULLAKKOASUNNOT









aluejulkisivu Lasse ja Injo välillä 1:500



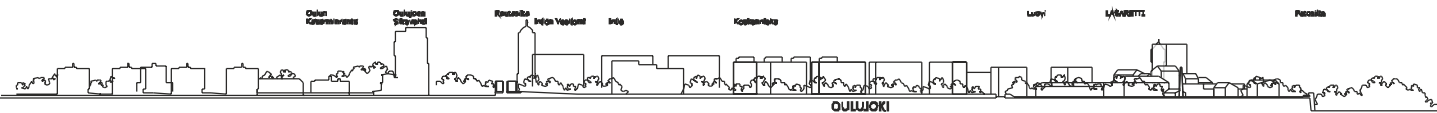
aluejulkisivu 1:500



aluejulkisivu tornin osittain toteutettu 1:400



ilmanäkymä Oulujoen yli



...kivisä materiaali  
 tummaksi poltto saavilla  
 rapattu saavi, valkoinen ja okra  
 graafinen betoni, valkoinen  
 ruutokasiteily puu, Oregoni  
 kuultokasiteily puu, Roslagin  
 kuitusementti ovit, ovi  
 käymälävithepoistola, pe-  
 heneccissus -huone ja  
 huoneistus

Ulkisivu luoteeseen NV 1:400

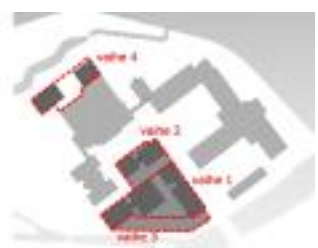
Ulkisivu lounaeseen SW 1:400



reititeisuuskaavio 1:2000

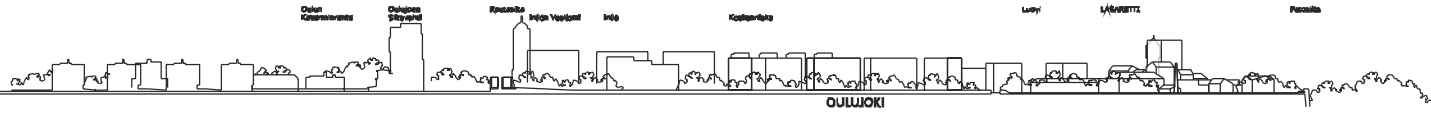


ilta-tykkyrä Pasaali-alue



valtelu- ja skissaario 1:2000





**Lyhyt seoslaus:**

Ehdotus yhdistelmä asu- ja työpaikaksi, johon kuuluu myös kahvila ja modernit huonekokoiset kirkon sisätilat. Keskustalokas on tilin rakennus, joka on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta ja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta. Laadukas ja viihtyisä ympäristö, jossa on paljon puuta ja viheraluetta. Pöytäkirja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta ja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta.

Yhteisö on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta ja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta. Keskustalokas on tilin rakennus, joka on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta ja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta. Laadukas ja viihtyisä ympäristö, jossa on paljon puuta ja viheraluetta. Pöytäkirja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta ja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta.

Pöytäkirja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta ja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta. Keskustalokas on tilin rakennus, joka on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta ja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta. Laadukas ja viihtyisä ympäristö, jossa on paljon puuta ja viheraluetta. Pöytäkirja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta ja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta.

Rakennus on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta ja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta. Keskustalokas on tilin rakennus, joka on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta ja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta. Laadukas ja viihtyisä ympäristö, jossa on paljon puuta ja viheraluetta. Pöytäkirja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta ja on rakennettu vanhojen rakennusten pohjalta.



Villa Malaparte (Peter Schöller 2005 / Wikimedia Commons)

alempi pöytäkirja, kirkonkorkeus 1:400



**LAAJUUSLASKELMA:**

**ASUUSRAKENNUKSET**

**Lasarettinsillat**

AK 1 (jossa asuuskäytös) I-K	893 km <sup>2</sup>
AK 2 (jossa asuuskäytös) I-K	4503 kerm <sup>2</sup>
AK 3 (jossa asuuskäytös) II	1653 kerm <sup>2</sup>
AK 4 (jossa asuuskäytös) I-IV	1573 kerm <sup>2</sup>
AK 5 (jossa asuuskäytös) I-V	353 kerm <sup>2</sup>
AK 6 (jossa asuuskäytös) I-VI	1573 kerm <sup>2</sup>
AK 7 (jossa asuuskäytös) I-V	733 kerm <sup>2</sup>
AK 8 (jossa asuuskäytös) IV	1093 kerm <sup>2</sup>
AK 9 (Lasarettinsillat) asuuskäytös, III	593 kerm <sup>2</sup>
<b>Yhteensä</b>	<b>13900 kerm<sup>2</sup></b>

**MUOVITUS- & TOIMISTORAKENNUKSET**

<b>Lasarettinsillat</b>	<b>11970 kerm<sup>2</sup></b>
Lasarettinsillat	7503 kerm <sup>2</sup>
Pöytäsauna	5003 kerm <sup>2</sup>
Kopalo	1503 kerm <sup>2</sup>
Lasaretti	4253 kerm <sup>2</sup>
Kiliseys	223 kerm <sup>2</sup>

**PYSYKÖNTTI AITOS**

**PURETTAVAT RAKENNUKSET**

<b>Autopaikkokäytös</b>	<b>4300 kerm<sup>2</sup></b>
<b>Lasarettinsillat</b>	<b>100 kerm<sup>2</sup></b>
Lasarettinsillat	126 ap
Lasarettinsillat	13 ap
Lasarettinsillat	4 ap
Lasarettinsillat	176 ap
Lasarettinsillat	41 ap
<b>Yhteensä</b>	<b>225 ap</b>

**Suunnitellut autopaikat**

Lasarettinsillat	146 ap
Lasarettinsillat	4 ap
Lasarettinsillat	36 ap
<b>Yhteensä</b>	<b>225 ap</b>





Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.5.–19.6.2017. Asiasta jätettiin yksi mielipide ja neljä lausuntoa.

TeliaSonera Finland Oyj kirjoittaa 23.5.2017:

Hei,

Ohessa Telian kaapeleitten sijaintikartta. Kaapeli sijaitsee asemakaavassa sähköjohdolle varatulla alueella. Alueen suunnittelussa huomioitava mahdolliset kaapelisiirrot kustannusten ja aikataulujen osalta.



Kaavoitus:

Tiedot kaapeleiden sijainnista on toimitettu hankkeesta vastaavalle otettavaksi huomioon hankkeen suunnittelussa ja kustannuksissa. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Fingrid Oyj kirjoittaa 9.6.2017:

Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Museovirasto, Kulttuuriympäristöpalvelut, Mikko Mälkki, kirjoittaa 19.6.2017:

Tervehdys

Oulun kaupunki on ilmoittanut, että VI kaupunginosan (Myllytulli) osaa koskevan asemakaavan muutoksen (Lasaretti-kortteli, Kasarmintie 13) osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 19.5. - 19.6.2017.



Museovirastolla ja Pohjois-Pohjanmaan museolla on yhteistyösopimus, jonka mukaisesti Pohjois-Pohjanmaan museo on osallinen viranomaisen valtaosassa kulttuuriympäristöä koskevissa kysymyksissä Oulun kaupungin alueella. Pohjois-Pohjanmaan museon lisäksi myös Museovirasto ottaa kantaa ja antaa lausuntoja tarvittaessa. Erityisesti Museovirasto ottaa kantaa valtakunnallisesti merkittävässä sekä erityislaeilla suojeltuihin kohteisiin liittyvissä kysymyksissä.

Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu, kaavoitettava alue kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään kokonaisuuteen. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) "Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus". RKY-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee vaalia kohteiden kulttuurihistoriallisia, maisemallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, ja uusi rakentaminen tulee sopeuttaa alueen ominaispiirteisiin siten, että alueen ominaisluonne ja erityispiirteet säilyvät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan asianmukaisesti, että alueelta laaditaan maisemaselvitys ja rakennushistoriaselvitys ja että työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutukset mm. kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Riittävän varhaisessa vaiheessa tehtävät selvitykset historiallisesti merkittävistä rakennuksista, rakennuskokonaisuuksista ja maisemasta mahdollistavat sen, että suunniteltavan alueen säilytettävistä arvoista voidaan muodostaa suunnittelua hyödyttävä kokonaiskäsitys.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että asemakaavan muutostyön pohjaksi järjestetään arkkitehtuurikutsukilpailu ja että suunnittelua ohjaa asemakaavan muutoksen ohjausryhmä. Museovirasto esittää, että Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja pyritään saamaan mukaan arkkitehtuurikilpailun tuomaristoon ja työn ohjausryhmään. Museon edustajan osallistuminen näihin auttaa osaltaan eri tavoitteiden yhteensovittamisessa alueen suunnittelun ja kaavan laadinnan aikana.

Kaavoitus:

Maisemaselvitys on laadittu asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluvaiheessa. Lasaretinsaaren rakentamisen vaiheita on koottu kirjaan Työn jäljet, Lasaretinsaaren vaiheita 1600-2000, tekijät: Paso & Rämö. Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy on laatinut asemakaavan muutoshankkeen yhteydessä rakennushistoriaselvityksen, jossa on mukana vuoden 2000 jälkeen tehdyt korjaustyöt. Alueen arvokas rakennuskanta säilyy kokonaisuudessaan. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnittelussa on otettu huomioon RKY-alueen arvot, vaikka alueen ilme muuttuikin täydennysrakentamisen myötä. Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja on osallistunut arkkitehtikilpailun tuomaristoon sekä asemakaavan muutoshankkeen ohjausryhmään.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Anita Yli-Suutala ja Mika Sarkkinen, kirjoittavat 16.6.2017:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Myllytullin kaupunginosan Lasaretti-korttelin 31 koskevan asemakaavan muutoksen (Kasarmintie 13) osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2332). Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Myllytullissa Lasaretin saarella olevalle Y/s, (yleisten rakennusten korttelialueelle, jonka alue on säilytettävä), suunnitellaan täydennysrakentamista pääosin asuinkäyttöön. Saari on valtakunnallisesti arvokas miljöö ja kuuluu Oulujoen suiston historialliseen kokonaisuuteen, (RKY 2009 -alue). Nykyiset toiminnot tulevat säilymään alueella. Maankäytön suunnitteluratkaisun löytymiseksi järjestetään arkkitehtuurikutsukilpailu. Maan omistaa Hengitysliitto ry, joka on Rakennusteho Group Oy:n kanssa tehnyt esisopimuksen alueen kehittämisestä. Hakijalla on tavoitteena kehittää aluetta korkeatasoisena ja viihtyisenä alueena, jonka asuminen ja työpaikat tukeutuisivat keskustaan. Tavoitteena on myös hyödyntää tehokkaammin olemassa olevia rakenteita ja palveluita sekä vahvistaa alueen luonnetta ja toimintaa mutta myös parantaa alueen kaupunkikuvaa tiivistämällä rakennetta.

*Arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö*

Lasaretin saaren historia ulottuu 1600-luvulle, jolla on ajan kuluessa ollut monta nimeä. Alkujaan nimi on ollut Rysänsaari omistajansa mukaan nimettynä. Polttimosaareksi se nimettiin 1770-luvulla Ruotsi-Suomen pohjoisimman kruununpolttimon mukaan. Edelleen v.1791 se muuttui maaherran residenssin sijainnin mukaan Maaherransaareksi. Läänisairaalan muuttaessa v.1834 saarelle sitä alettiin kutsua Lasaretinsaareksi, jolla se nykyisin tunnetaan. Sairaalan siirtyessä pois v.1939 saaren omistus siirtyi puolustusvoimille, jonka hallinnassa se oli v.1998 asti. Keuhkovammaliitto osti saaren, käynnisti ja toteutti kunnostuksen 1999-2001 Merikosken kuntoutus- ja tutkimuskeskuksen käyttöön. Käyttötarkoituksen ja kunnostuksesta on myönnetty Viiskanta -palkinto v.2003. Nykyinen vanha rakennuskanta on asemakaavassa sr-1 suojeltuja, joita ovat Kilstupa (rv.1828), Lasaretti (ent. Oulun läänisairaala, rv.1849), Kapula (ent. Oulun läänisairaalan mielisairaala, rv.1883) ja talousrakennus eli esikunta (rv.1923). Suojelurakennusten lisäksi saarella on uudempi hotellirakennus.

Lasaretin rakennettu miljöö liittyy oleellisenä osana Hupisaaren puiston vihervyöhykkeeseen saariryhmää erottavine vesielementteineen, puroineen. Osana Oulujoen suistoa on alueen täydennysrakentamisessa otettava huomioon arvokas julkinen miljöö sekä Y-/yleisen korttelin olemassa olevat toiminnot. Täydennyksen osoittaminen asumiseen ja sen mittakaava ja sijoittaminen väljään miljööseen on harkittava erityisesti. Järjestettävällä arkkitehtuurikilpailulla on mahdollista punnita alueelle asetettuja tavoitteita uudelleen. Alueen miljöön kannalta olisi syytä tarkastella myös hillitympää täydentämisvaihtoehtoa, jolla Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus, puistovyöhyke ja laajemmalti Myllytullin alue tulisi huomioida kokonaisuutena monipuolisesti. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomauttamista Kasarmintie 13:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmista rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

#### *Arkeologinen kulttuuriperintö*

Suunnittelualueella on ollut rakennuskantaa viimeistään 1700-luvun lopulla. Varhaisimmat rakennukset keskittyvät alueelle, joka on 1820-luvulta alkaen toteutetun myöhemmän rakentamisen muokkaamaa ja tuhoamaa. Alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

#### Kaavoitus:

Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja on osallistunut arkkitehtuurikilpailun tuomaristoon sekä asemakaavan muutoshankkeen ohjausryhmään. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelma on sovitettu alueen arvoja täydentävällä tavalla ja muodostaa siihen oman kerrostumansa, vaikka täydennysrakentaminen muuttaakin alueen kaupunkikuvaa.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asunto Oy Koskenpärske, isännöitsijä kirjoittaa 19.6.2017:

Historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön ei sovi asuinrakentaminen eikä varsinkaan kerrostalot. Jos Lasaretinsaareen rakennetaan, sen tulee olla pienimuotoista ja ympäristöön sopivaa. Puistossa liikkumista tulee parantaa ja kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää kaikkien käytössä. On hyvä, että Ainolan puiston aluetta kehitetään ja saman tyylinen kehittäminen yhtenäisenä puistoalueena sopii myös Lasaretinsaareen.

Arkkitehtuurikilpailun tulokset tulee olla julkisia ja asukkaiden kommentoitavissa.

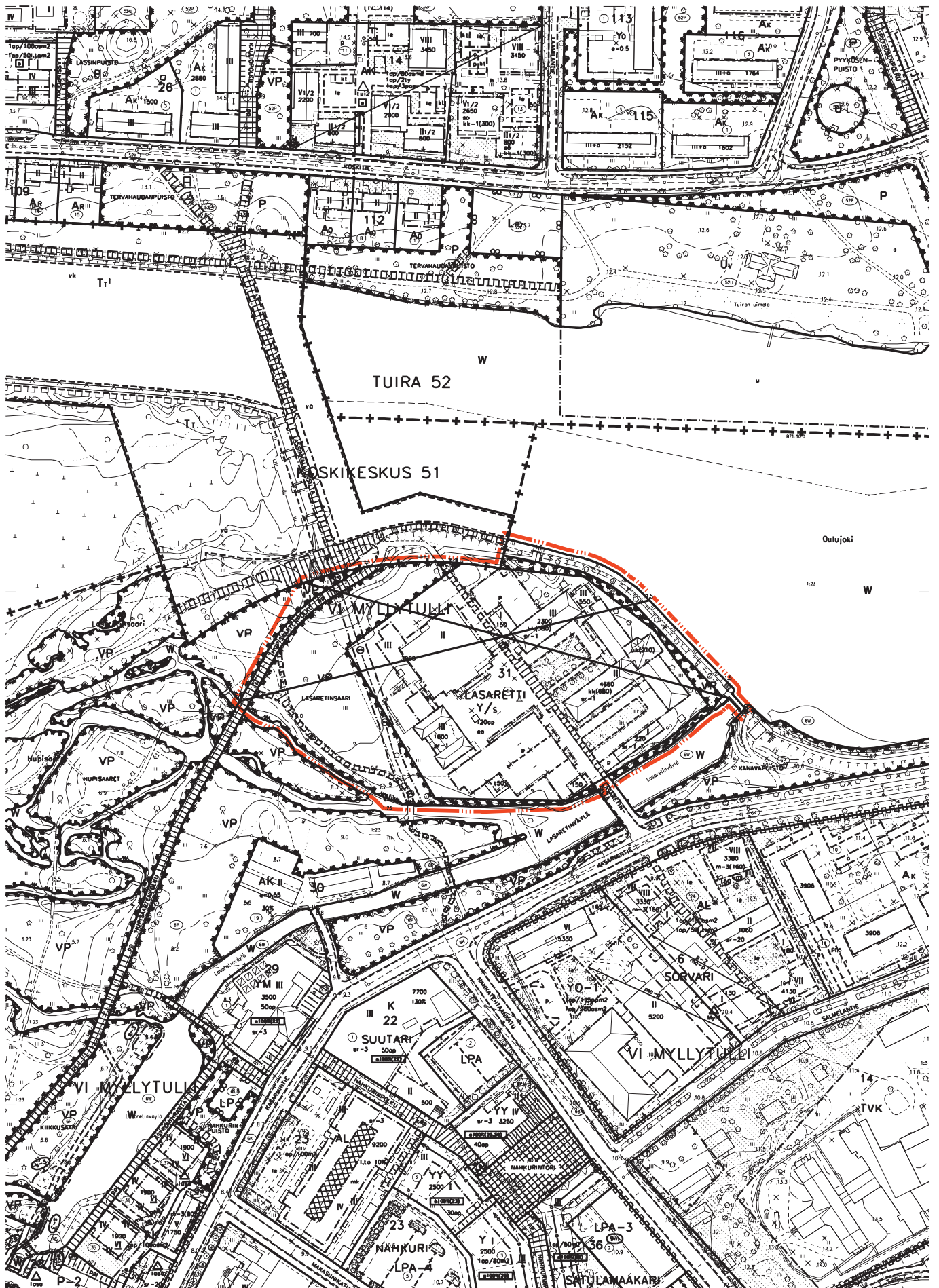
#### Kaavoitus:

Suunnittelualue on korttelialuetta, joka rajautuu puistoalueeseen. Kaavoituksen näkemyksen mukaan aluetta on mahdollista täydennysrakentaa. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on kehittää korttelia monipuolisena myös asumisen mahdollistavana alueena. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelma on sovitettu alueen arvoja täydentävällä tavalla ja muodostaa siihen oman kerrostumansa, vaikka täydennysrakentaminen muuttaakin alueen kaupunkikuvaa. Asumisen osuus toiminnoista voi olla enintään 49 %. Kaikki alueella olevat

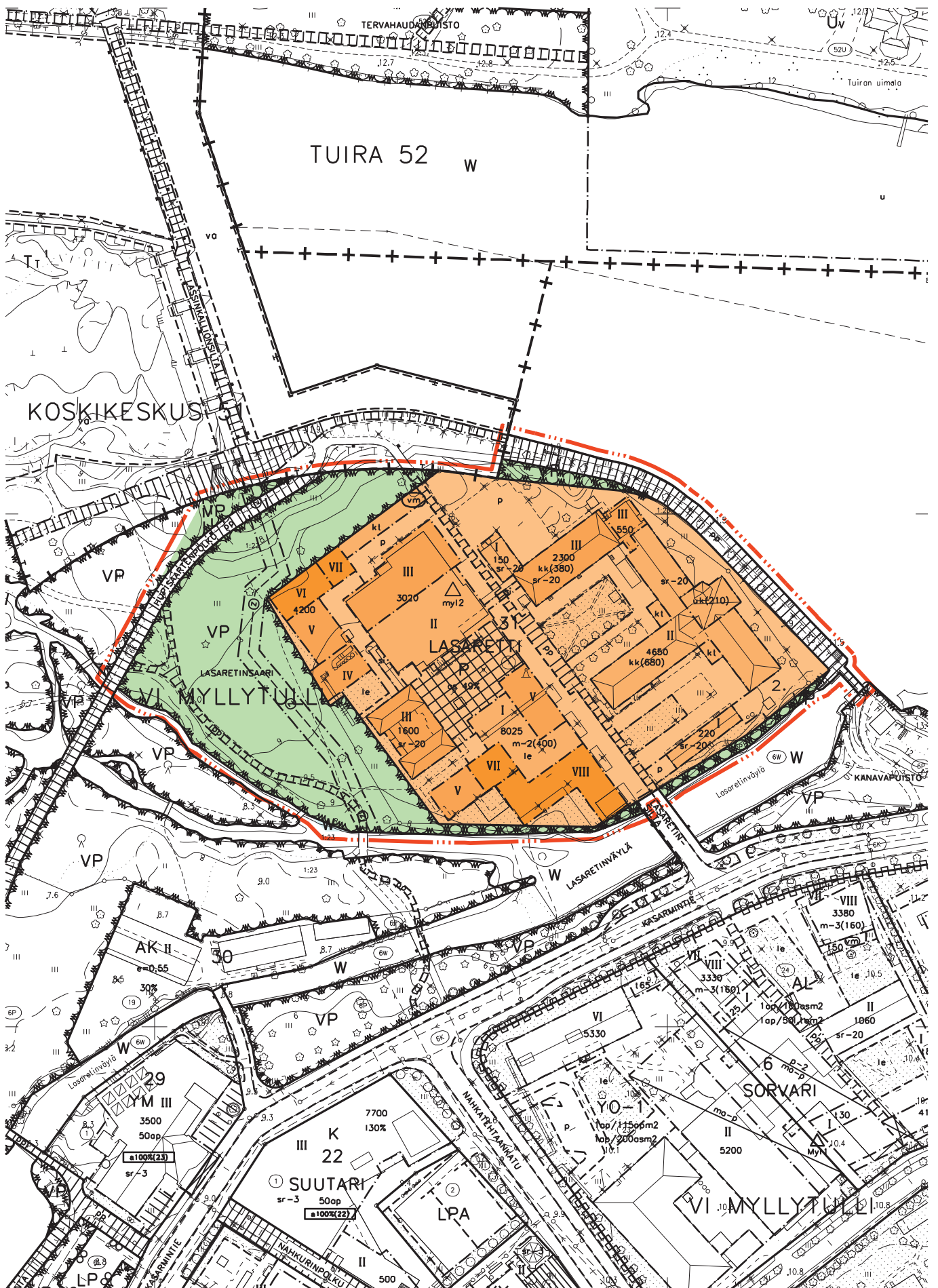




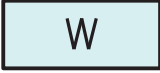






suojelurakennukset säilyvät. Suunnitelma ei estä Hupisaarten puistoalueen kehittämistä korttelialueen ympäristössä. Korttelin suunnittelussa on esitetty maanvaihtoa Hengitysliiton ja kaupungin kesken siten, että osa korttelista suojellun Kapula-rakennuksen edustalla korttelin lounaisnurkassa liitetään puistoalueeseen ja puistoalueen kokonaispinta-ala lisääntyy hieman. Esitetty ratkaisu parantaa Hupisaarten puistoalueen käytettävyyttä. Arkkitehtikilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.



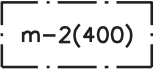
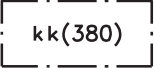
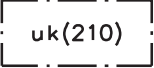
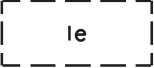

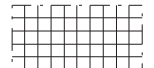

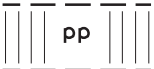
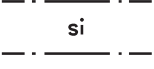

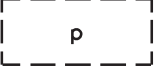
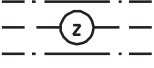
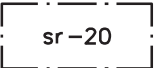







9		Palvelurakennusten korttelialue.
33		Puisto.
81		Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2	VI	Kaupunginosan numero.
92-2	MYLL	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	31	Korttelin numero.
93-1	LASAR	Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
95	LASARETI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	3020	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
98	os 49%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
100	VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
115-4		Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Sulussa oleva luku ilmoittaa rakennusosalalla sallitun vähimmäiskerrosalan neliömetreinä.
120-1		Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Sulussa oleva luku ilmoittaa siinä sallitun kerrosalan neliömetreinä.
125-1		Ullakkokerros, johon saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Sulussa oleva luku ilmoittaa siinä sallitun kerrosalan neliömetreinä.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
137-1		Toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147-3		Silta.
151		Pysäköimispaikka.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-8		Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
171-20		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
174-2		Muuntaja.

200-266



myl2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

**Kaupunkikuva ja rakentaminen:**

Uusien rakennusten julkisivujen materiaalina tulee muilta osin käyttää paikalla muurattua poltettua tiiltä, mutta kerrostalojen VIII-kerroksissa päädyissä kattomateriaali voi jatkua yhtenäisesti rakennuksen julkisivussa. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia. Rakennuksen julkisivujen värisävyt tulee sovittaa alueen ilmeeseen siten, että värit muodostavat harmonisen kokonaisuuden.

Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa korttelin sisälle sekä ympäröivän puistoalueen suuntaan. Keskusraitin suuntaisesta uuden rakentamisen julkisivusta vähintään 1/3 tulee olla ikkunapintaa. Rakennukset kansipiha-alueineen tulee suunnitella ja toteuttaa esteettömyysmääräykset täyttäväksi.

Kerrostalojen vesikatot tulee toteuttaa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että katon lappeet nousevat ja laskevat kaavassa esitettyjen kerroslukujen mukaisesti ja ratkaisu keventää rakennusten päätyjä. Kerrostalojen kattojen tulee olla väriltään ja materiaaaliltaan yhtenäiset koko korttelialueella. Uusille piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatto.

Kerrostalojen porrashuoneet tulee varustaa ikkunoin kaikilla kerrostasoilla tai kattoikkunoin.

Piha-alueille voidaan rakentaa rakennusoikeuden sallimia talous- ja huoltorakennuksia sekä katoksia esimerkiksi ulkoilu- ja kiinteistönhuoltovälineille, jätehuollolle ja polkupyöräsäilytykseen. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Apurakennukset tulee sijoittaa siten, että ne ovat asuinkerrostalojen pihatilojen yhteydessä eivätkä avaudu korttelin julkisille alueille.

**Parvekkeet:**

Kerrostalojen parvekkeet on toteutettava ulokeparvekkeina, sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Parvekkeissa ei saa olla maahan ulottuvia tukirakenteita. Parvekkeiden sommittelun tulee sopeutua arkkitehtuurin kokonaisilmeeseen. Asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa.

**Rakennussuojelu:**

Sr-20 -merkinnällä osoitettujen rakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia niiden alkuperäistä tyyliä. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

**Piha-alueet ja hulevedet:**

Asemakaavassa osoitettu torialue tulee suunnitella kokonaisuutena ja toteuttaa laadukkailla materiaaleilla, jotka sovitetaan piha-alueen muihin materiaaleihin ja väreihin. Aukion viereinen pysäköintitilan seinä tulee toteuttaa viherjulkisivuna tai köynnösseinänä. Aukion kiveykselle toteutetaan kuvioaihe betoni- ja graniittikivellä. Aukion pinnoitteena ei käytetä asfalttia. Piha-alueille toteutuvat pysäköintialueet tulee erotella selkeästi kävely- ja pyöräilyalueista materiaalein, istutuksin tai muilla ympäristörakentamisen keinoilla. Pysäköinti- ja liikennealueet suojelurakennusten läheisyydessä tulee toteuttaa nupu- tai betonikivillä, johon tulee vihersauma.

Kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusaloilla. Istutettaviksi jäävistä alueista vähintään puolet on oltava paksua kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-0,9 m, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Istutusalojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, etteivät ne tarpeettomasti korota pihan korkoa tai rakennuksia. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilla sovittaa puistoalueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Korttelin reunoja ei saa aidata. Pihatilojen rajaamiseen voidaan käyttää kasvillisuutta, matalia muureja (korkeus enintään 60 cm) ja muita matalia piharakenteita. Korotettu kansipiha tulee aidata, aidan korkeus mitoitetaan putoamiskorkeuden mukaan.

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

Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytykselle. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla asiantuntijan laatimien suunnitelmien mukaan. Viivytysrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista 100 vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden.



**Pysäköinti:**

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

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka / 210 as-m<sup>2</sup>
- palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka / 270 as-m<sup>2</sup>
- liike-, palvelu- ja toimistotila: 1 pysäköintipaikka / 85 m<sup>2</sup>

Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %.

**Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:**

Pyöräpysäköintipaikoista vähintään 75 % sijaitsee esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä: jousto enintään -10 %.

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

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

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

**Polkupyörien säilytys:**

Alueelle on osoitettava polkupyöräpaikkoja seuraavasti:

- asuintilat: 1 pp / 30 as-m<sup>2</sup>
- liiketilat: 1 pp / 50 m<sup>2</sup>
- toimisto- ja muut palvelutilat: 1 pp / 85 m<sup>2</sup>

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Polkupyörien säilytystilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % polkupyöräpaikoista. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Ulkona olevien telineiden tulee olla runkolukittavia.

**Tekniset laitteet ja tilat:**

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa kerrostalojen vesikattonen yläpuolelle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikattonen yläpuolella on sovittava rakennusten kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Sr-20 -merkinnällä osoitettujen rakennusten vesikattonen yläpuolelle sijoitettavat välttämättömät tekniset laitteet tulee keskittää katon harjalle ja sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtotekniikan aiheuttama melu asuntojen seinällä ei saa ylittää 45 dBA.

Alueelle on sijoitettava sähkömuuntamo asemakaavassa osoitetulle alueelle Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n hyväksymällä tavalla. Korttelimuuntamo on voitava toteuttaa ensimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä. Muuntamo tulee integroida pihavarastoon tai -katokseen. Mikäli muuntamon seinäpinnat näkyvät ympäristöön, ne tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin tai toteuttaa niihin taideseinät.

**Jätehuolto:**

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa joko rakennuksiin, piha-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin, katoksiin, syväkeräysastioina tai maan alle. Jätehuoltotilat tulee jakaa useampaan pienempään rakennusmassaan tai katokseen, mikäli ne toteutetaan piha-alueille.

**Väestönsuoja:**

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin.

**TONTTIJAKOMERKINNÄT:**

2.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.