

OULU

Oulun kaupunki korkean rakentamisen selvitys

10.6.2014



Sisältö

1.	Johdanto	3
2.	Lähtökohdat ja käsitteet	3
2.1.	Korkean rakentamisen määritelmä	3
2.2.	Aluerajaus	4
2.3.	Selvitysmenetelmät	4
2.4.	Korkean rakentamisen työpaja	4
3.	Lähtöaineisto ja strategiset kehitysnäkymät	5
3.1.	Oulun strategia	5
3.2.	Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava	5
3.3.	Oulun yleiskaava 2020	5
3.4.	Valmisteilla oleva Uuden Oulun yleiskaava	5
3.5.	Oulun keskusta-alueiden kaupunkikuvaselvitys	5
3.6.	Täydennysrakentamisselvitys	6
3.7.	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt	8
3.8.	Asemakaavat	8
3.9.	Oulun arkkitehtuuripoliittinen ohjelma	8
3.10.	Elinvoimainen kaupunkikeskusta -raportti	8
3.11.	Oulun kulttuuriympäristöohjelma	8
4.	Oulun maiseman ja kaupunkirakenteen nykytilanne	9
4.1.	Oulun maisemarakenne ja korkean rakentamisen vaikutus maisemaan	9
4.2.	Asuinrakennukset	9
4.3.	Työpaikka-, kulttuuri- ja moni-käyttörakennukset	10
4.4.	Sakraalirakennukset	10
4.5.	Teollisuusrakennukset ja tekniset rakennelmat	10
4.6.	Mainostornit	11
5.	Vaikutukset	11
5.1.	Kaupunkikuvalliset vaikutukset	11
6.	Korkean rakentamisen hankkeet	16
6.1.	Asemakaavahankkeet	16
6.2.	Alustavassa suunnitteluvaiheessa olevat hankkeet	17
6.3.	Villit unelmat	18
7.	Selvityksen tulokset	19
7.1.	Korkealle rakentamiselle soveltuvat vyöhykkeet	19
7.2.	Korkean rakentamisen suositukset	20
7.3.	Rakennustypologiat	20
7.4.	Arkkitehtuuri	21
7.5.	Rakennusten lähiympäristö	21
7.6.	Liikenne ratkaisut	22
7.7.	Korkea rakentaminen ja Oulun kiinteistömarkkinat	22
	Selvityksen liitteet	23

1. Johdanto

Oulun korkean rakentamisen selvitys on ensimmäinen kyseistä aihetta käsittelevä selvitys Oulussa. Selvitys liittyy meneillään olevaan Uuden Oulun yleiskaava-työhön, ja selvityksen tuloksia tullaan huomioimaan yleiskaavan ehdotusvaiheessa. On huomioitava, että kyseessä on yleispiirteinen perusselvitys, jonka pohjalta ei voi suoraan käynnistää rakennushankkeita. Jokainen korkean rakentamisen hanke vaatii tapauskohtaisen harkinnan ja arvion toteuttamisen edellytyksistä, mm. asemakaavan-muutoksen mahdollisuudesta. Selvitys luo kuitenkin yhteisiä pelisääntöjä korkealle rakentamiselle ja sen tavoitteena on helpottaa yksittäisten rakennushankkeiden arviointia.

Korkeaa rakentamista kohtaan on ollut viime vuosina kansainvälistä ja valtakunnallista kiinnostusta rakennushankkeiden määrän lisääntymisen ja täydennysrakentamisen yleistymisen myötä. Korkea rakentaminen on keskustelun aiheena useissa Suomen kaupungeissa. Vastaavia selvityksiä on laadittu ainakin Kuopiossa 2009, Helsingissä 2011, Espoossa 2012 sekä Tampereella 2013. Kansainvälisessä tarkastelussa suomalainen korkea rakentaminen on korkeudeltaan melko maltillista. Kun taustana on suomalaisten kaupunkien matala ja yhtenäinen rakennuskorkeus, tarkoittaa rakennushankkeiden korkeuden kasvu paikallisista lähtökohdista tarkasteltuna kuitenkin merkittävää muutosta kaupunkikuvaan.

Selvitykseen on koottu tietoa Oulun nykyisistä korkeista rakennuksista, esitetyistä hankkeista ja suunnitelmista. Tarkastelualueena on ollut keskeinen kaupunkialue mukaan lukien aluekeskukset Ritaharju, Hiukkavaara ja Kaakkuri. Selvityksessä on tarkasteltu korkean rakentamisen vaikutuksia maisemakuvaan ja kaupunkirakenteeseen sekä esitetty johtopäätökset ja suositukset Oulun korkealle rakentamiselle.

Selvityksen laatiminen on käynnistetty yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikin toimeksiannosta syksyllä 2012. Selvityksen laatimiseen ovat osallistuneet yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista yleiskaavoitus, asemakaavoitus ja rakennusvalvontavirasto: yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen, asemakaavapäällikkö Mikko Törmänen, kaupunginarkkitehti Jari Heikkilä ja kaavoitusarkkitehti Jere Klami. Lisäksi asiantuntijoina selvityksen laadinnassa ovat toimineet maa ja mittauksesta kaupungingeodeetti Kaija Puhakka, katu- ja viherpalveluista liikenneinsinööri Erkki Martikainen ja maisema-arkkitehti Mirjam Larinkari sekä yleiskaavoituksesta kaavoitusarkkitehti Mika Uolamo. Laatimisvaiheessa järjestettiin työpaja, johon osallistui laajemmin asiantuntijoita ja suunnittelijoita Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden eri yksiköistä.

Selvitys on esitelty yhdyskuntalautakunnalle 18.2.2014. Aiheesta järjestettiin 19.3.2014 avoin keskustelutilaisuus, jossa paikalla oli 39 asiantuntijaa ja muuten asiasta kiinnostunutta. Selvityksestä on pyydetty lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Oulun kaupungin rakennuslautakunnalta ja Oulun rakennus-suojelutyöryhmältä. Jätetyt lausunnot ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 6.

Selvitykseen tehtiin luonnosvaiheen jälkeen seuraavat tarkennukset:

Hankkeisiin on lisätty II kaupunginosan kortteli 5 (kappale 6.2 sekä liitteet 1-2). Vyöhykekartalla on pienennetty keskustan A-vyöhykettä siten, että se päättyy pohjoisessa Kajaanintiehen, eikä Intiö kuulu vyöhykkeeseen. Raportin tekstiin on tehty päivityksiä, erityisesti kohtia 1 (johdanto) ja 4.1 (Oulun maisemarakenne ja korkean rakentamisen vaikutus maisemaan) on täydennetty.

Selvitys on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 17.6.2014 ja hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014.

2. Lähtökohdat ja käsitteet

2.1. Korkean rakentamisen määritelmä

Korkeista rakennuksista käytetään usein nimitystä tornitalo. Tornitaloksi (englanniksi tower block, high-rise) määritellään rakennus, joka on vähintään 12-kerroksinen tai 35 metriä korkea. Maanalaisia kerroksia ei määrittelyssä oteta huomioon. Toimistorakennuksen kerroskorkeus on yleensä asuinrakennusta korkeampi. Rakennus saavuttaa useimmiten 35 metrin korkeuden jo alle 12-kerroksisena. Yli 150 metriä korkeat rakennukset ovat pilvenpiirtäjiä. Tornitalolle on tunnusomaista leveyttä selvästi korkeampi muoto.

Korkea rakentaminen on selvityksessä määritelty Oulun pääosin matalahkon rakennuskannan ansiosta koskemaan rakennuksia, joissa on vähintään yhdeksän asuinkerrosta tai sitä vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä: julkisivun korkeus on 27 metriä tai yli. Selvityksessä on tarkasteltu asunto-, liike-, sakraali-, työpaikka- ja teollisuusrakennuksia sekä teknisiä rakennelmia ja mainostorneja.

Korkea rakentaminen voi kuitenkin olla tapauskohtaisesti matalampaakin, jos se poikkeaa selvästi ympäröivän rakennuskannan korkeuksista, vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan ja keskeisiin näkymiin sekä näkyy kauas.

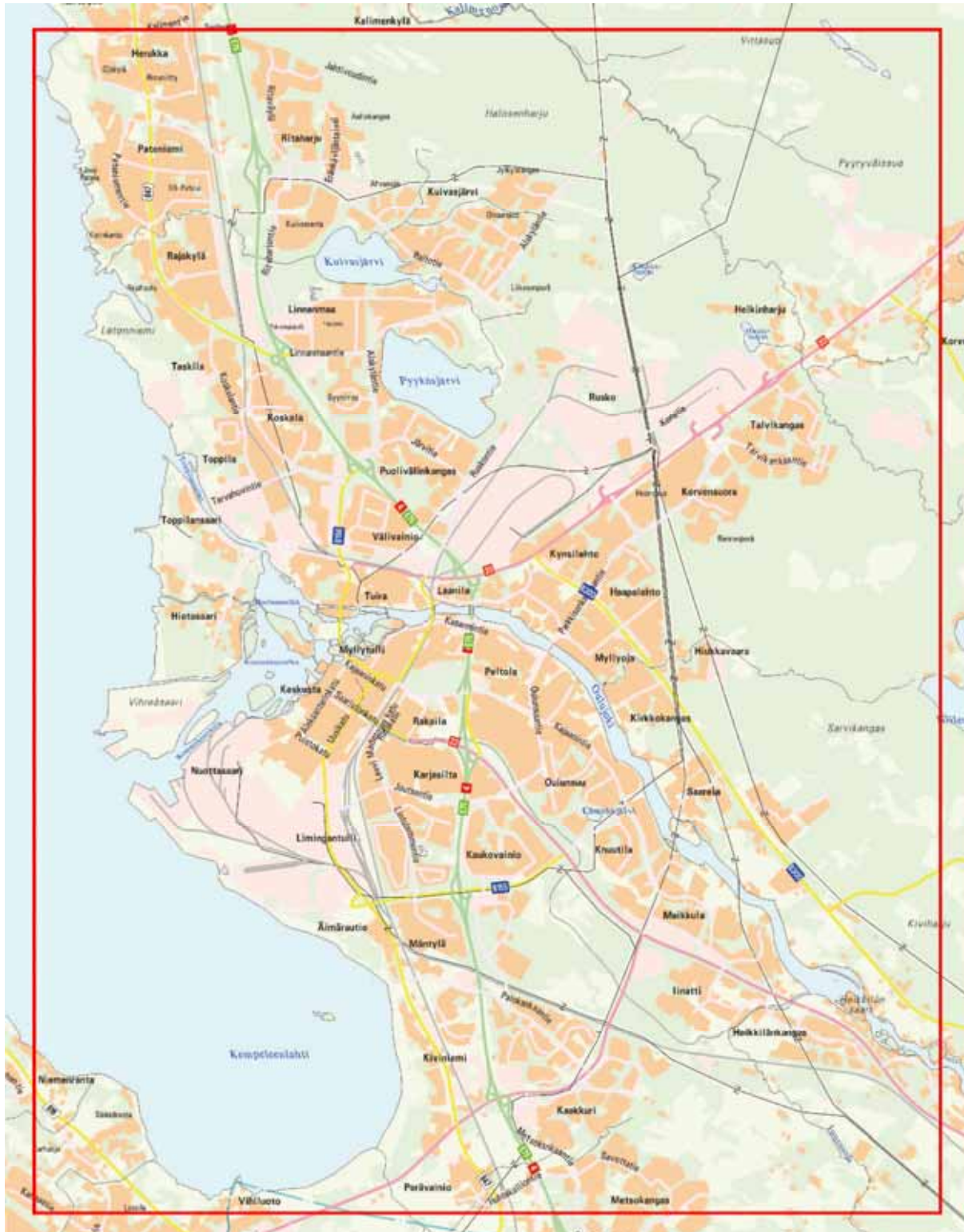


Kuva 1. Kiinteistö Oy Klubitalo 1961. (kuva: Oulun kaupungin historia VI, 1945-1990)

2.2. Aluerajaus

Tarkastelualue on esitetty kuvassa 2. Se rajautuu lännessä merialueeseen ja sisältää aluekeskukset Ritaharju-Linnanmaa pohjoisessa, Hiukkavaaran keskus idässä sekä Kaakkuri etelässä.

Kuva 2. Tarkastelualueen rajaus.



2.3. Selvitysmenetelmät

Selvityksen laatimisessa on käytetty olevaa kaavamateriaalia, kirjallista ja sähköistä aineistoa, karttoja ja valokuvia. Kaupunkirakenteen toiminnallisuutta on tutkittu teemakarttojen avulla.

13.6.2013 järjestettiin korkean rakentamisen työpaja, josta on kerrottu kappaleessa 2.4.

2.4. Korkean rakentamisen työpaja

Korkean rakentamisen työpaja järjestettiin 13.6.2013. Siihen osallistui edustajia Oulun yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista. Työpajassa ideoitiin ryhmätöinä korkean rakentamisen vyöhykkeitä. Tilaisuuden muistio on selvityksen liitteenä 4.

3. Lähtöaineisto ja strategiset kehitysnäkymät

3.1. Oulun strategia

Monikuntaliitoksen myötä strategiatyön ensimmäiset linjaukset kirjoitettiin yhdistymissopimukseen, ja niitä on täydennetty strategiaprosessissa 2013. Oulun kaupunkistrategia on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.08.2013. Kaupunkistrategian mukaan Oulun tavoitetilä 2020 on *Rohkeasti uudistuva Skandinavian pohjoinen pääkaupunki*.

Strategiseksi linjaukseksi ympäristön kestävyys ja yhdyskuntarakenteen eheyden osalta on nostettu kaupungin kasvu kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Strategian mukaan elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Täydennysrakentamisen osuuden vuotuisesta asuntotuotannosta tulisi kasvaa yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.



Kuva 3. Åströmin vesitorni. (kuva: Oulun konserni-palveluiden kuva-arkisto)

3.2. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on koko maakunnan käsittävä kokonaisuusmaakuntakaava, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä aluevaraukset. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 25.8.2006.

Maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu syksyllä 2010. Maakuntakaavaa uudistetaan kolmessa vaiheessa siten, että maakuntakaava kokonaisuudessaan olisi tarkistettu vuonna 2017. Uudistamisen pääteemana on energia, joka on ilmastonmuutoksen hallinnan kannalta keskeinen alueidenkäytöllinen kysymys. Siihen sisältyy mm. energiatehokas alue- ja yhdyskuntarakenne.

3.3. Oulun yleiskaava 2020

Oulun yleiskaava 2020 on oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on tullut voimaan vuonna 2007. Yleiskaavassa on esitetty tavoitteeksi kaupunkirakenteelle:

Kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään siten, että rakennettu ympäristö ja kulttuurihistoriallisesti sekä rakennustaiteellisesti arvokkaat alueet ovat suunnittelun lähtökohtina. Uudisrakentaminen osoitetaan keskustassa ja lähiövyöhykkeellä ensisijaisesti jo käyttöön otetuille, vajaakäytössä oleville tai toiminnaltaan muuttuville alueille. Asumakuntavyöhykettä täydennetään uusilla asuntoalueilla siten, että luodaan

edellytykset palvelujen järjestämiselle ja joukkoliikenteelle. Luonnonolosuhteiltaan monipuoliset ja arvokkaat alueet varataan virkistysalueiksi. Hiukkavaara osoitetaan uudeksi kasvusuunnaksi.

Yleiskaavatyössä määriteltiin myös arvokkaat alueet, jotka on osoitettu yleiskaavakartalla ja joiden ominaisuudet ja arvottaminen on esitetty raporteissa *Arvokkaat alueet Oulussa I ja II*. Merkittävimpiä arvokkaita alueita tämän selvityksen tarkastelualueella ovat mm. ruutukaavakeskusta, Kuusiluoto, Pikisaari, Hietasaari, Kaupunginjoja ja Kaupunginjojan maisema. Yleiskaavamerkinnän mukaan alueet ovat rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaita. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

3.4. Valmisteilla oleva Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 8.10.2012. Tavoitteiden mukaan:

Keskusta-alueiden kaupunkikuvan kehittämistarpeet ja -mahdollisuudet selvitetään vuonna 2012 valmistuvassa kaupunkikuvaselvityksessä. Kaavamääräyksiin edistetään laadukasta kaupunkikuvaa erityisesti kaikissa keskuksissa. Taajamakuvaselvitykset laaditaan uuden Oulun kuntakeskuksiin 2012. Lisäämällä tehokkaasti monipuolista maankäyttöä joukkoliikenteen runkoreiteillä edistetään sekä joukkoliikennettä että katutilan urbanisoitumista ja elävyyttä. Maiseman keskeiset arvot huomioidaan ja niitä hyödynnetään osana kaupunkirakennetta. Korkealle rakentamiselle määritellään vyöhykkeet.

3.5. Oulun keskusta-alueiden kaupunkikuvaselvitys

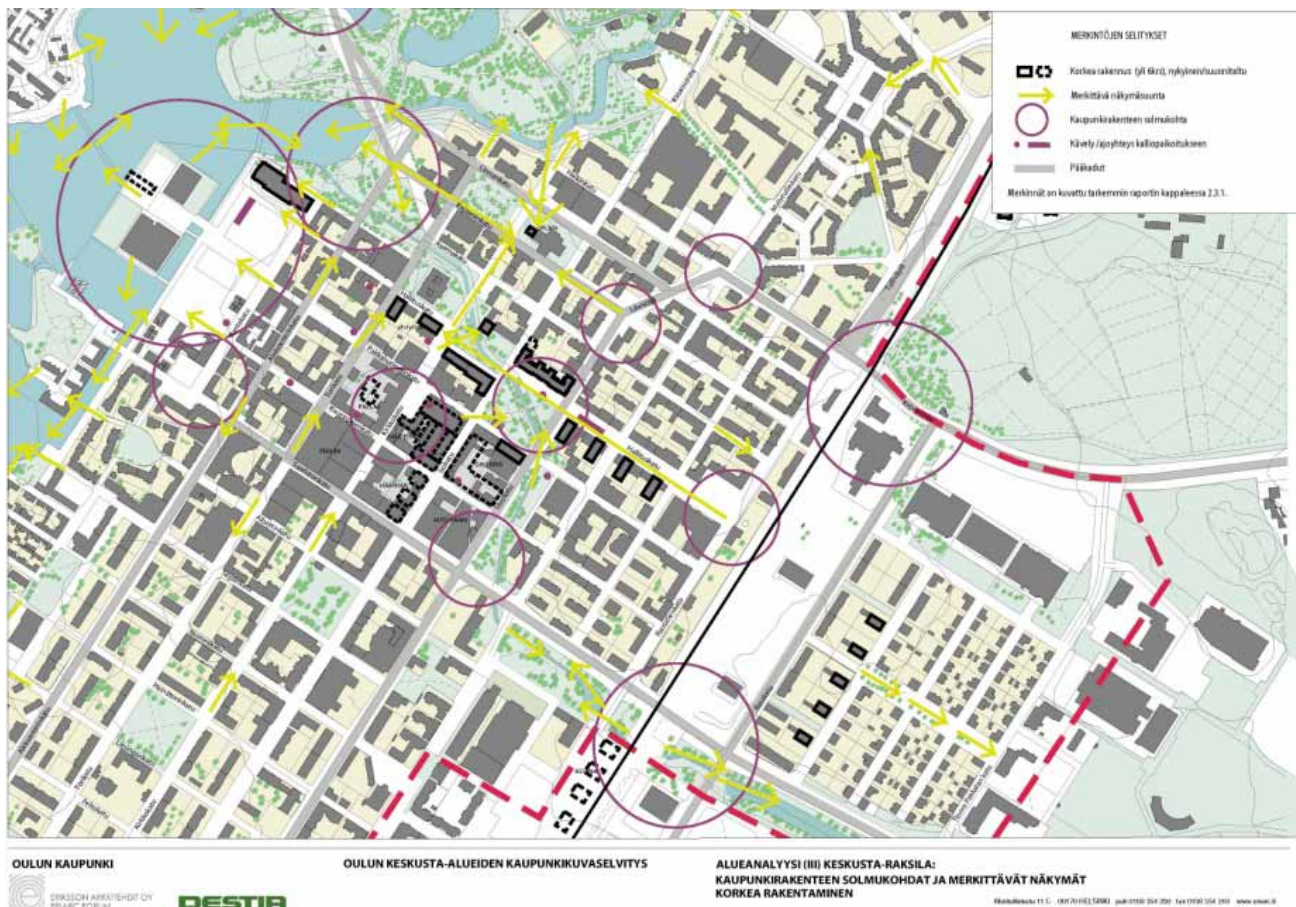
Oulun keskusta-alueiden kaupunkikuvaselvitys 29.11.2012 on yksi Uuden Oulun yleiskaavan laatimisen pohjaksi laadituista perusselvityksistä. Työssä on analysoitu Oulun keskusta-alueiden kaupunkikuvaa, laadittu toimenpidesuosituksia ja visioitu alueen kaupunkikuvallisia kehittämismahdollisuuksia nykytilanteen pohjalta 20–50 vuoden päähän.

Visioissa on luonnonmaisella tasolla hahmoteltu uudenlaisia näkymiä siitä, millä tavalla Oulun keskeisimpiä alueita voitaisiin kehittää tulevaisuudessa. Radanvarteen keskustassa, Tuiraan sekä Heinäpäähän on visioissa tutkittu korkeaa rakentamista. Visioiden havainnekuvia on esitetty kappaleessa 6.3.

Selvityksen yleisissä kehittämissuosituksissa todetaan, että korkealle rakentamiselle tulee määritellä suositeltavat alueet, ohjeelliset kerrosluvut ja sijoittumismahdollisuudet kortteli- ja yhdyskuntarakenteessa.



Kuva 4. Näkymä Toivoniemestä. (kuva: Eriksson Arkkitehdit Oy)



Kuva 5. Kaupunkikivaseelvitys, alueanalyysi ja toimenpidesuosituksia keskusta-alueella. Korkeat rakennukset (yli kuusi kerrosta) on merkitty mustalla. (kuva: Eriksson Arkitehdit Oy, Destia Oy)

- *Merenrannat*: Kiviniemen aluetta täydennettäessä on mahdollista toteuttaa Limingantien länsipuolinen rakentaminen tiiviinä ja korkeana kerrostalorakentamisena, jolloin saavutetaan laajoja merinäkymiä.

3.6. Täydennysrakentamisselvitys

Täydennysrakentamisselvitys on yksi Uuden Oulun yleiskaavan laatimisen pohjaksi laadituista perusselvityksistä. Selvityksellä on kartoitettu täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Oulun kaupungin keskeisellä asemakaava-alueella vuoteen 2030 mennessä.

Kaupunkirakenteelle on määritelty kehittämisvyöhykkeitä, joiden vahvuudet tunnistamalla ja niitä voimistamalla voidaan kehittää toimivampaa elinympäristöä ja parempaa palvelutasoa. Lisärakentamismahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin yleis- ja asemakaavaprosesseissa.

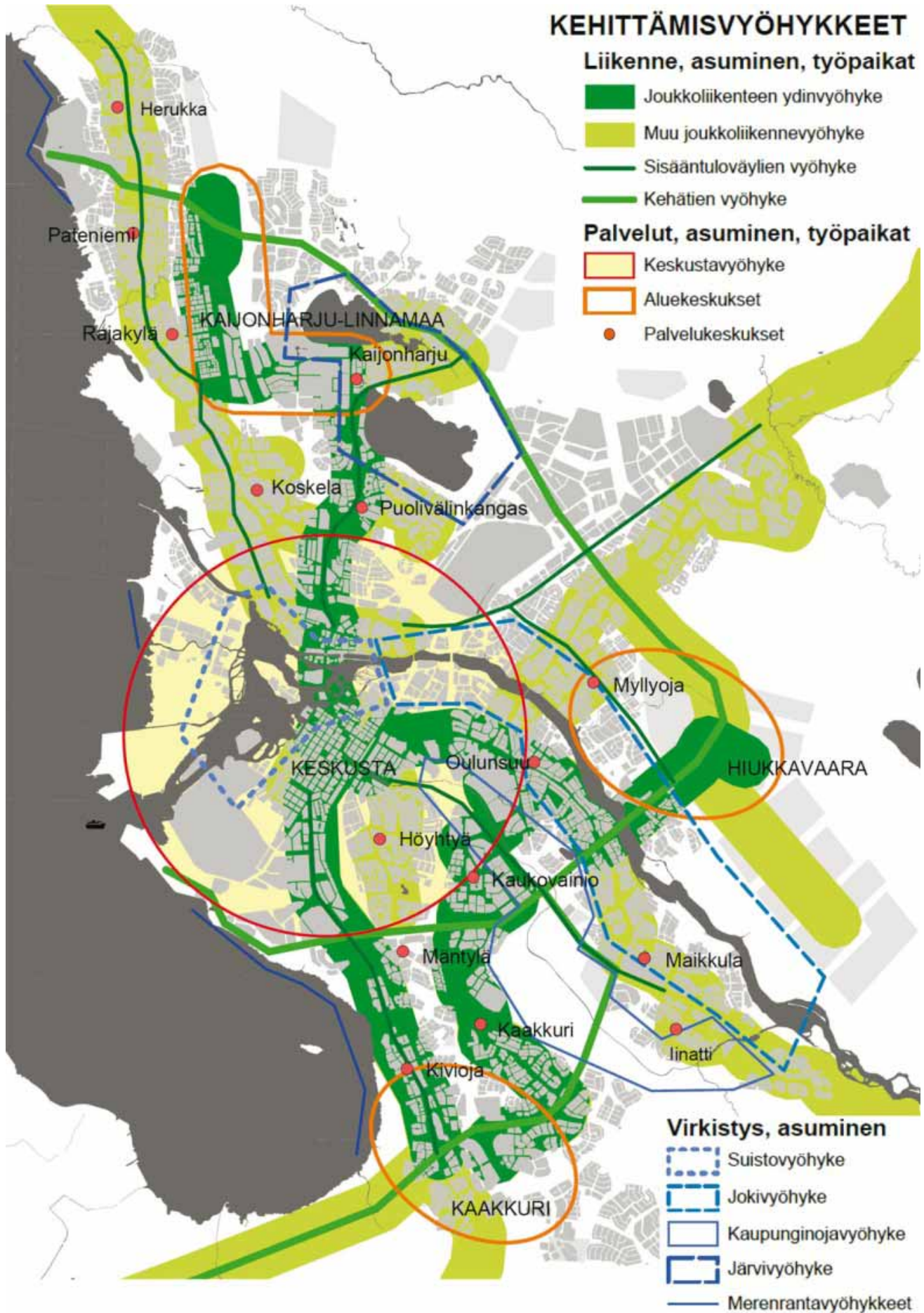
Kaupunginhallitus hyväksyi selvityksen jatkosuunnitelussa ohjeellisena noudatettavaksi 20.6.2011 § 344.

- *Rantojen käyttö*: Riittävän korkealla rakentamisella voidaan vesistö näkymillä luoda asumiseen lisäarvoa.
- *Suisto*: Riittävän korkeana on osalle Hietasaaren asunnoista mahdollista saada joko suisto- tai merinäkymiä.
- *Joki*: Joen lähiympäristössä on mahdollista lisätä asutusta, mikä lisää jokirantojen virkistyskäytön kehittämistarpeita. Paikoin on edullista toteuttaa rantavyöhykkeen rakentaminen riittävän korkeana, jotta asuntoihin saadaan jokinäkymiä.
- *Järvet*: Pyykösjärven ja Kuivasjärven välisellä alueella korkealla rakentamisella voidaan saavuttaa uusia vesistö näkymiä.

Aluekohtaisissa suosituksissa esitetään tutkittavaksi mahdollisuuksia korkeaan rakentamiseen keskustassa linja-autoaseman ympäristössä radan ja Ratakadun välissä, Kajaanintien-Oulunsuuntien-Kontinkankaan alueella, Kaukovainion koulutusalueella, Kemintien-Alakyläntien alueella Huvilatien ja Alakyläntien välissä sekä Alakyläntien-Raitotien alueella Alakyläntien ja Kauppaporvarintien välillä.

Täydennysrakentamisselvityksessä todetaan rakentamisen korkeudesta:

Korkeiden rakennusten rakentaminen on tehokas keino täydennysrakentamisessa. Korkeat rakennukset on suositeltavaa sijoittaa kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti hyvillä paikoilla, jotta niillä voidaan jäsentää kaupunkia ja korostaa merkittäviä alueita. Suositeltavia paikkoja korkealle rakentamiselle ovat aluekeskukset, palvelukeskukset, siltojen ympäristöt, tärkeät liikenteen solmukohdat, pitkien näkymien päätteet sekä joissain tapauksissa laajojen maisemien reunat. Korkean rakentamisen vaikutuksia on suositeltavaa tutkia tarkemmin kaupunkikuvan, liikenteen ja palvelujen järjestämisen kannalta.



Kuva 6. Kehittämisyöhykkeet. (kuva: täydennysrakentamisselvitys, yleiskaavoitus)

3.7. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

Museoviraston inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on hyväksytty valtioneuvostossa 2009. Inventoinnissa RKY –kohteiksi on osoitettu laajoja kulttuuriympäristökokonaisuuksia. Oulun keskusta-alueella merkittävimpiä ovat Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus, Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto sekä Kaupunginojan varren puistovyöhyke.

Selvitysalueen rajaavat tekijät on esitetty liitteessä 3.



Kuva 7. RKY –kohteet Oulun keskusta-alueella (vihreä rajaus). (kuva: yleiskaavoitus)

3.8. Asemakaavat

Kaikki tarkastelualueen korkeat rakennukset sijaitsevat Oulun asemakaava-alueella. Korkeiden asunto- ja työpaikkarakennusten kerrosluvut on määritelty asemakaavassa. Joissakin uudemmissa asemakaavoissa on määritetty myös rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema (esim. Galleria-kortteli). Vanhimmat edelleen voimassa olevat korkeita asuntorakennuksia koskevat asemakaavat on hyväksytty 1955 (I kaupunginosan korttelin 21 tontti nro 2, As Oy Vakuutus-torni) ja 1957 (I kaupunginosan korttelin 15 tontti nro 5, KOy Oulun Yhdystorni). Suurin osa korkeista rakennuksista on toteutunut asemakaavan mukaisesti. Toteutumatta olevat asemakaavat on esitelty kohdassa 6.1.

3.9. Oulun arkkitehtuuripoliittinen ohjelma

Oulun arkkitehtuuripoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 29.10.2002. Siinä ei oteta suoraan kantaa korkeaan rakentamiseen, mutta esitetään seuraavat oululaista arkkitehtuuria koskevat periaatteet:

- *Oulun tulee pysyä aina Oulun näköisenä:* Historiallinen ruutukaava-alue on Oulun kaupunkirakenteen sielu. Rakennetun Oulun kadut, torit ja talot muodostavat omaleimaisen ja ainutkertaisen kokonaisuuden, joka täydentyy ja kasvaa jatkuvasti, rikkaudeksi asukkaille.

- *Arkkitehtuuri:* Oululainen arkkitehtuuri voi olla tuttua, turvallista ja koeteltua, mutta se voi olla myös innovatiivista ja yllättävää. Se luottaa arkkitehtuurin perinteisiin arvoihin.



Kuva 8. Oulun keskusta mereltä. (kuva: Riitta Kosonen)



Kuva 9. Ilmakuva keskustasta. (kuva: Oulun kaupunki)

3.10. Elinvoimainen kaupunkikeskusta -raportti

Oulun kaupungin keskustan kehittämisen tavoitteet ja ratkaisumallit on esitetty *Elinvoimainen kaupunkikeskusta* -raportissa 8.9.2010. Raportissa vertailtiin kahden ratkaisumallia: keskitettyä kalliitiloihin sijoitettavaa sekä hajautettua pysäköinti- ja huoltojärjestelmää.

Kaupunginvaltuusto päätti 8.11.2010 valita keskitetyn pysäköinti- ja huoltojärjestelmän ydinkeskustan asemakaavoituksen, suunnittelun ja rakentamisen pohjaksi.

Raporttia varten tutkituissa malleissa on esitetty korkeaa rakentamista Vänmanninsaareen sekä Galleria- ja Pallas-kortteleihin.

3.11. Oulun kulttuuriympäristöohjelma

Oulun kulttuuriympäristöohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.03.2013. Ohjelmassa on kuvattu laajasti rakennetun ympäristön arvoja ja koottu yhteen tieto tehdyistä inventoinneista ja rakennushistoriaselvityksistä.



Kuva 10. Elinvoimainen kaupunkikeskusta -raportti 8.9.2010. Keskitetty malli, havainnekuva. (kuva: asema-kaavoitus)

4. Oulun maiseman ja kaupunkirakenteen nykytilanne

4.1. Oulun maisemarakenne ja korkean rakentamisen vaikutus maisemaan

Oulun maisemarakenne on loivapiirteistä ja kaupunkialueella jokilaaksojen mukaan suuntautunutta. Laakeat rannat, jokivarsien pienipiirteiset törmät ja suhteellisen tasaiset, lakialueeltaan soistuneet kankaat ovat tyypillisiä. Maasto nousee melko tasaisesti rannikolta kohti itää. Keskeisellä kaupunkialueella korkeusvaihtelu on enintään noin 20 metriä. Voimakkaita korkeuserojen vaihteluita on vähän. Oulun keskusta sijoittuu maisemarakenteen solmukohtaan: paikkaan jossa Oulujoki purkautuu loivien selänteiden välistä Pohjanlahteen, muodostaen matalavetisen, monimuotoisen saarien ja uomien mosaiikin, suiston. Selvitysalueen aluekeskukset sijoittuvat maisemarakenteen loiville selänne- ja välialueille.

Oulujoen suisto ja jokivarsi ovat laaja arvokas aluekokonaisuus, johon liittyy merkittäviä rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Maisemallisesti suistoalue muodostaa Oululle luonteenomaisen silhuetin ja suurmaiseman. Suistoalue sisältää historiallisesti ja maisemallisesti merkittävimpiä alueita Oulussa. Suistossa sijaitsevat Oulun ainoat keskiaikaiset rakenteet, ja sinne on keskittynyt myös huomattava osa vanhaa teollisuutta. Jokisuisto tuo kaupungin ilmeeseen merellisyyttä ja avoimuutta.

Maaston korkeusvaihtelun ollessa pientä korkea rakentaminen muodostaa voimakkaan dominantin maisemaan. Oulun maisemassa suhteessa matalampikin rakentaminen on korkea. Harjukaupungeissa, kuten Jyväskylä (Lutakko) ja Tampere (Ratina) kaupunkisiluettin taustalla on korkeat metsäiset muodot.

Voimakkaiden maastonmuotojen puuttuessa korkea rakentaminen näkyy pidemmälle, myös muualla kuin vesistömaisemissa, esimerkiksi viljelyaukeilla, mata-

lan rakentamisen alueilla sekä väylillä: ratapiha, valtatiet ja ruutukaavakadut.

Pohjoisissa olosuhteissa puusto jää matalammaksi kuin etelässä, eikä pysty antamaan vastinetta yhtä voimakkaisiin rakennusmassoihin.

4.2. Asuinrakennukset

Korkeita asuinrakennuksia on Tuirassa, Toivoniemessä, Intiössä, keskustassa, Kontinkankaalla sekä yksi Kaakkurissa. Oulun korkeinta asuntorakennusta Kaakkurin Siriusta (korkeus 53,5 m) lukuun ottamatta korkeat asuntorakennukset sijaitsevat enintään kolmen kilometrin säteellä ydinkeskustasta. Kerrosluuku on Tuirassa, Toivoniemessä ja Intiössä 9, keskustassa 10–11 sekä Kontinkankaalla ja Kaakkurissa 12. Korkeiden asuinrakennusten rakentuminen vuosikymmenittäin:

- 1950-luku: Toivoniemen rakennukset, keskusta: As Oy Vakuutustorni (valmistunut 1957), KOy Oulun Yhdystorni (valmistunut 1958)
- 1960-luku: KOy Klubitalo keskustassa (valmistunut 1960)
- 1970-luku: Kontinkangas, Intiö, Tuira
- 1980-luku: Intiö, Tuira
- 2000-luku: As Oy Sirius Kaakkurissa (valmistunut 2004)



Kuva 11. KOy Oulun Yhdystorni. (kuva: Jere Klami)



Kuva 12. KOy Klubitalo. (kuva: Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy)



Kuva 13. Näkymä Toivoniemestä. (kuva: Oulun konsernipalveluiden kuva-arkisto)



Kuva 14. Näkymä Tuirasta. (kuva: Eriksson Arkkitehdit Oy)

4.3. Työpaikka-, kulttuuri- ja monikäyttörakennukset

Korkeita työpaikka-, kulttuuri- ja monikäyttörakennuksia on keskustassa yksi (Tietomaan osana toimiva Äströmin vesitorni), toimistorakennus Teknologia kylässä (8 kerrosta), Meri-Toppilassa (Kulttuurisiilon toimiva teollisuusrakennus), paloaseman torni Raksilassa sekä toimistorakennus Hiiosessa (8 kerrosta). Toteutumattomia asemakaavoja on Teknologia kylässä (8 kerrosta) ja Perävainiolla (12-14 kerrosta).

Keskustan korkeiden asuntorakennusten yhteydessä on toimisto-, myymälä-, ravintola- ja teatteritiloja. Ne on kuitenkin tässä selvityksessä tulkittu asuntorakennuksiksi. Varsinaisia monikäyttörakennuksia on Oulussa toistaiseksi melko vähän. Sellaiseksi voi laskea

ainakin KOy Klubitalon (II kaupunginosan korttelin 6 tontti nro 7), jossa on asunto-, toimisto-, ravintola- ja muuta liiketilaa.

4.4. Sakraalirakennukset

Korkeita osia sisältäviä sakraalirakennuksia ovat Oulun Tuomiokirkko (tornin korkeus 56,5 m), Oulujoen kirkko (kellotornin korkeus 43 metriä) sekä Karjasillan kirkon tapuli (pihalla erillinen kellotapuli, korkeus 36 metriä).



Kuva 15. Oulun tuomiokirkko. Torni valmistui 1844. (kuva: Osmo Knutinen)

4.5. Teollisuusrakennukset ja tekniset rakennelmat

Teollisuusalueista Stora Ensolla Nuottasaarella ja Kemira Oy:n alueella Takalaanilassa on useita korkeita rakennusosia ja piippuja. Korkein yksittäinen rakennus on Stora Enson sellukattila, 79,65 metriä. Piippu nostaa kokonaiskorkeuden 132,65 metriin.

Merikosken voimalaitoksen kattilarakennus on yli 60 metriä korkea. Voimalaitos 130 metriä korkeine piippuineen muodostaa kauas näkyvän maamerkin.

Toppilansalmen alueella sijaitsee kaksi korkeita osia sisältävää siilorakennusta: toinen puretaan uudisrakentamisen tieltä ja toiseen on rakenteilla asuntoja.

Vihreäsaarella sijaitsee 48 metriä korkea Finnsementin terminaalirakennus sekä tuulivoimala, jonka napakorkeus on 90 metriä. Korkeus siivenkärjestä on 135 metriä.

Puolivälinkankaalla ja Knuutilankankaalla on vesitornit. Äströmin vesitorni ei ole enää alkuperäisessä käytössään, vaan toimii tiedekeskus Tietomaan osana. Intiön vesitornin käyttö on loppunut Puolivälinkan-kaan vesitornin valmistuttua ja se on tällä hetkellä suljettuna.

Keskustassa korttelissa II/22 sijaitsee telemasto, jonka korkeus on noin 55 metriä.

Technopoliksen korttelissa III/8 on asemakaavassa varaus mastolle, joka saa ulottua enintään 13 metriä viereisen Oulun Diakonissalaitoksen julkisivun yläreunan yläpuolelle, korkeus olisi noin 31 metriä.



Kuva 16. Knuutilankankaan vesitorni. (kuva: Oulun konsernipalveluiden kuva-arkisto)



Kuva 17. Stora Enson tehdas. (kuva: Tero Tuorila)

4.6. Mainostornit

Mainostorneja on toteutettu kauppojen yhteyteen Kaakkuriin kaksi ja Linnanmaalle yksi. Niiden korkeus on 40 metriä. Kaakkurissa korkeus on määritelty asemakaavassa. Stockmannin katolla keskustassa on mainos, jonka yläreunan korkeus on 30 metriä.

5. Vaikutukset

5.1. Kaupunkikuvalliset vaikutukset

Teoksessa Oulun kaupungin historia VI, 1945-1990 kerrotaan Oulun keskustan rakentamisesta:

Otto-Iivari Meurmanin ja Aarne Ervin laatimassa keskustan asemakaavassa 1947 keskustaan ei ollut osoitettu yli viisikerroksisia rakennuksia. Asemakaavaa kritisoitiin kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsitellyssä rakennusoikeuksien rajoittamisesta. Tätä asemakaavaa ennen oli jo rakennettu seitsemänkerroksinen Valkealinn (1941).

1940-luvun lopussa ja 1950-luvulla asemakaavoja kuitenkin muutettiin siten, että keskustaan rakentuvat kuusikerroksinen talo (Kirkkokatu 17), VII-kerroksiset Palovakuutusyhtiön talo Hallitusaukion reunaan ja Osuuskassan talo Snellmanipuiston pohjoislaitaan sekä kahdeksankerroksinen As Oy Hallituspuisto (Hallituskatu 10). 1950-luvun alkupuolella kaupunki ryhtyi myymään korotettuja rakennusoikeuksia rahalla.

Osuuskassan naapuritontille vaadittiin kymmenkerroksista rakennusta. Asiasta keskusteltiin valtuustossa, koska sen hyväksyminen merkitsisi puistoon rakentamista. Suunnitelma hyväksyttiin. Uki Heikkisen suunnittelema rakennus valmistui 1957. Edellisenä vuonna myönnettiin valtuustossa rakennusoikeutta kymmenkerroksiselle KOy Yhdystornille, joka valmistui 1958. Asemakaava-arkkitehti Mattila puolsi molempia hankkeita.

Keskustaan rakennettiin 1950-luvulla kymmeniä uusia rakennuksia. Lopputulosta kritisoitiin, koska rakentaminen eteni "tontti tontilta, ilman kokonaisvaltaista suunnitelmaa" (Koiso-Kanttila 1973). Otto-Iivari Meurmanin mukaan "Nyt näyttää kuitenkin siltä, että jokainen rakentaja on onnistunut kaupungin hallinnolta hankkimaan itselleen lisää rakennusoikeutta ostamalleen tontille, sijaitse se missä tahansa asemakaava-alueella. ... Onko tällainen kehitys kaupungin ja kaupunkilaisten etujen mukaista? Sivutuotteena siinä on ainakin syntynyt kaupunkikuvan hajanaisuus. Yhtenäiset katunäkymät on lyöty pirstaleiksi."

Kaupunkikuvan muutos ei kuitenkaan juurikaan herättänyt oululaisten keskuudessa kielteisiä reaktioita. Monille tornitalot olivat edistyksen merkki.

Suomalainen Klubi suunnitteli 1950-luvun lopussa Hallituskadun ja Uusikadun kulmaan 13-14 -kerroksista tornitaloa. Kaupunki suhtautui suunnitelmaan vastahakoisesti, sillä asemakaavan kerrosluku oli viisi. Neuvottelujen jälkeen Klubitalosta tuli kymmenkerroksinen ja tontin omistaja luovutti maata kaduksi.

Vänmanninsaaren kehittäminen pohjautui Oulun kaupungin 1962 järjestämään Oulun taide- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailuun. Kilpailun voittivat Marjatta ja Martti Jaatinen ehdotuksella "Saari". Ehdotuksessa Vänmanninsaaren oli sijoitettu teatteri, konserttisali, kaupunginvaltuuston istuntosali sekä 20-kerroksinen virastotalo. Oululaiset olivat todella tyytyväisiä suunnitelmaan. Jaatiset laativat 1965 ensimmäisen asemakaavan Vänmanninsaaren.

Asemakaavaan päätyneen 22-kerroksisen rakennuksen osalta julkinen keskustelu alkoi uudelleen 2010, kun sen paikalle alettiin suunnitella hotelleja. Tekninen lautakunta esitti julkisen kilpailun järjestämistä. Kaupunginhallitus päätti varata tontin Skanska Talonrakennukselle. Hotelli Hiltonin ja rakennuttajayhtiön välinen sopimus kariutui 2011, jonka jälkeen varaus peruutettiin.

Galleria- ja Pallas-korttelien asemakaavan muutokset käynnistettiin 2003. Taustalla oli Oulun ydinkeskustan kehittäminen sekä kiinteistöjen kanssa tehdyt aiesopimukset. Tavoitteena oli rakentaa kortteleita yhte-

näisiksi, monipuoliset sisäyhteydet tarjoaviksi liikekeskuksiksi toimisto- ja asuntotiloineen.

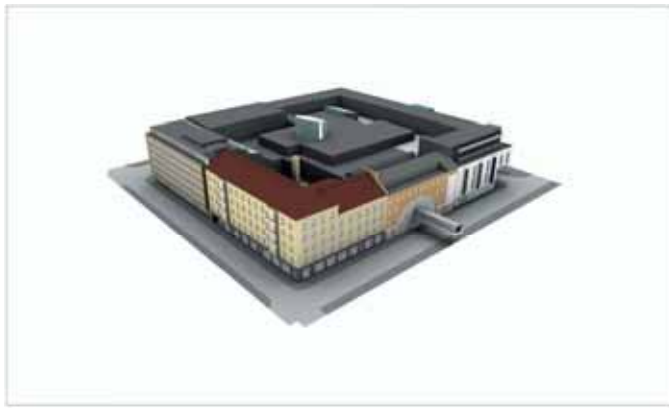
Tekninen lautakunta esitti asemakaavan muutosehdotusvaiheessa 2008 Galleria-kortteliin suunniteltavaksi merkittävästi enemmän asuntotilaa. Aiemmissä suunnitelmissa asuntoja oli mahdollista sijoittaa kerroksiin 4-5. Suunnitelmaa tarkennettiin siten, että Uusikadun varteen sijoitettiin 12-kerroksinen rakennusosa asunnoille. Pallas-korttelin sisäosaan osoitettiin 9 5/6 -kerroksinen asunto-osa. Asemakaavoja koskeneissa muistutuksissa kritisoitiin mm. rakennusoikeuden määrää. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen lausunnoissa esitettiin huolenaihe myös korttelien kerrosluvuista. Galleria- ja Pallas-korttelien asemakaavan muutokset hyväksyttiin maaliskuussa 2012, ja rakentaminen on alkanut molemmissa kortteleissa 2013.



Kuva 18. Torinranta, havainnekuva 2011. (kuva: Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy)



Kuva 19. Havainnekuva 22-kerroksisesta Vänmanninsaaren tornirakennuksesta, näkymä Oulunsalon Varjakasta. Tornirakennus on merkitty punaisella nuolella. (valokuva: Timo Lajunen, havainnekuva: asemakaavoitus)



GALLERIA-KORTTELI (korttelin 31)
kehitysuunnitelma
NÄKYMÄ POHJOISESTA
9.11.2007
ARKKITEHTITOIMISTO LAATIO OY
Pohjois-Pohjanmaan ELY-aluehallintoyksikkö
20.08.2011

Kuvat 20 ja 21. Havainnekuvat Galleria-korttelista 2008 ja 2011. (kuvat: Arkkitehtitoimisto Laatio Oy)

Toppilansalmeen osoitettiin 2010 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa 12- ja 15-kerroksiset asunorakennukset. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen lausunnossa esitettiin pistetalon kerroslukujen soveltamista alueen kaupunkikuvaan, mutta asukkaat eivät ottaneet asiaan kantaa.

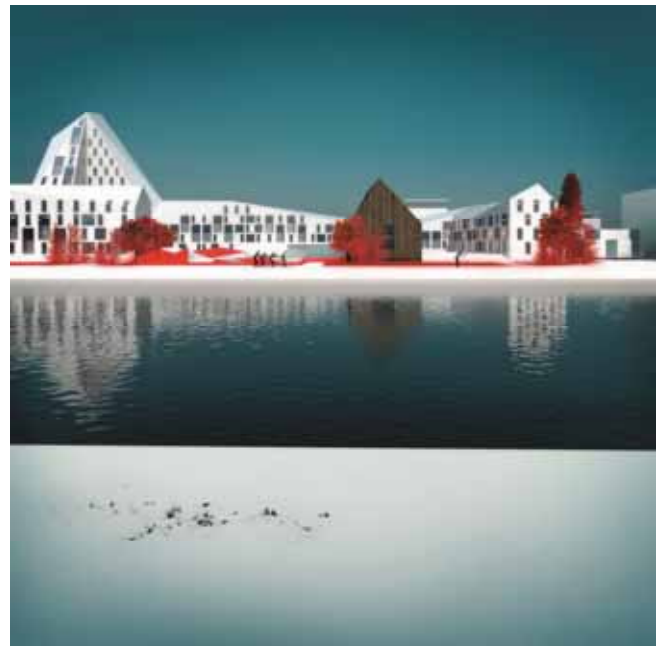
Korkeimman rakennusosan sisältävästä korttelista 80 järjestettiin 2009 pohjoismainen arkkitehtikutsukilpailu, jonka ehdotukset olivat julkisesti nähtävillä ja kommentoitavina. Korkea rakentaminen ei näkynyt kommentoissa.

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy laati keväällä 2013 Oulun keskustan vuorovaikutteisen virtuaalimallin Google SketchUp -ohjelmalla. Mallissa voidaan havainnollistaa korttelien nykytilannetta ja suunnitelmia. Mallista tehty animaatiovideo on nähtävissä verkkosivuilla <http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkikeskusta>.

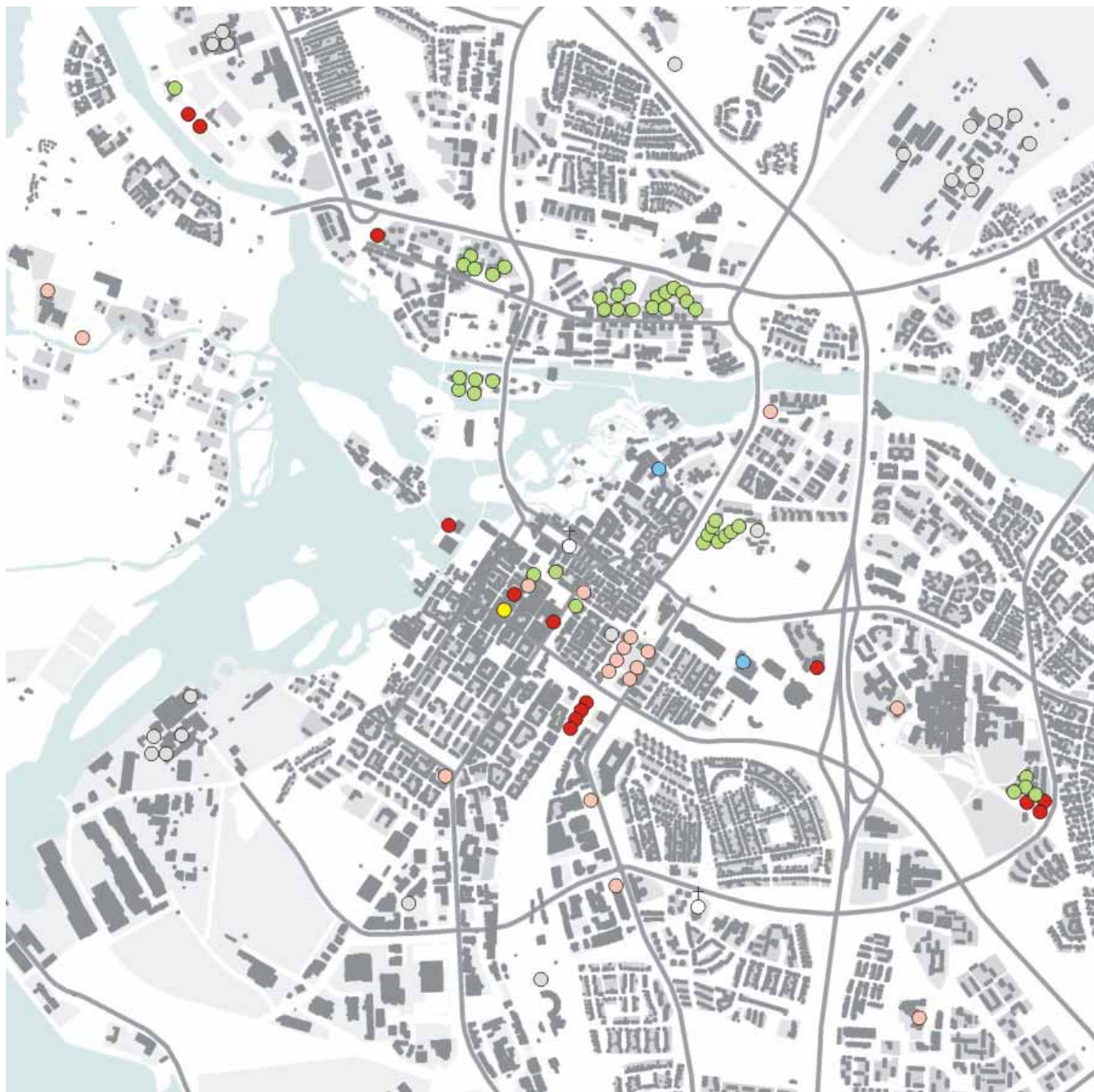
Kuva 23. Oulun keskustan 3d-malli, havainnekuva. (kuva: Arkkitehtitoimisto Laatio Oy)



GALLERIA-KORTTELI
kehitysuunnitelma
9.11.2007
ARKKITEHTITOIMISTO LAATIO OY
Pohjois-Pohjanmaan ELY-aluehallintoyksikkö
20.08.2011

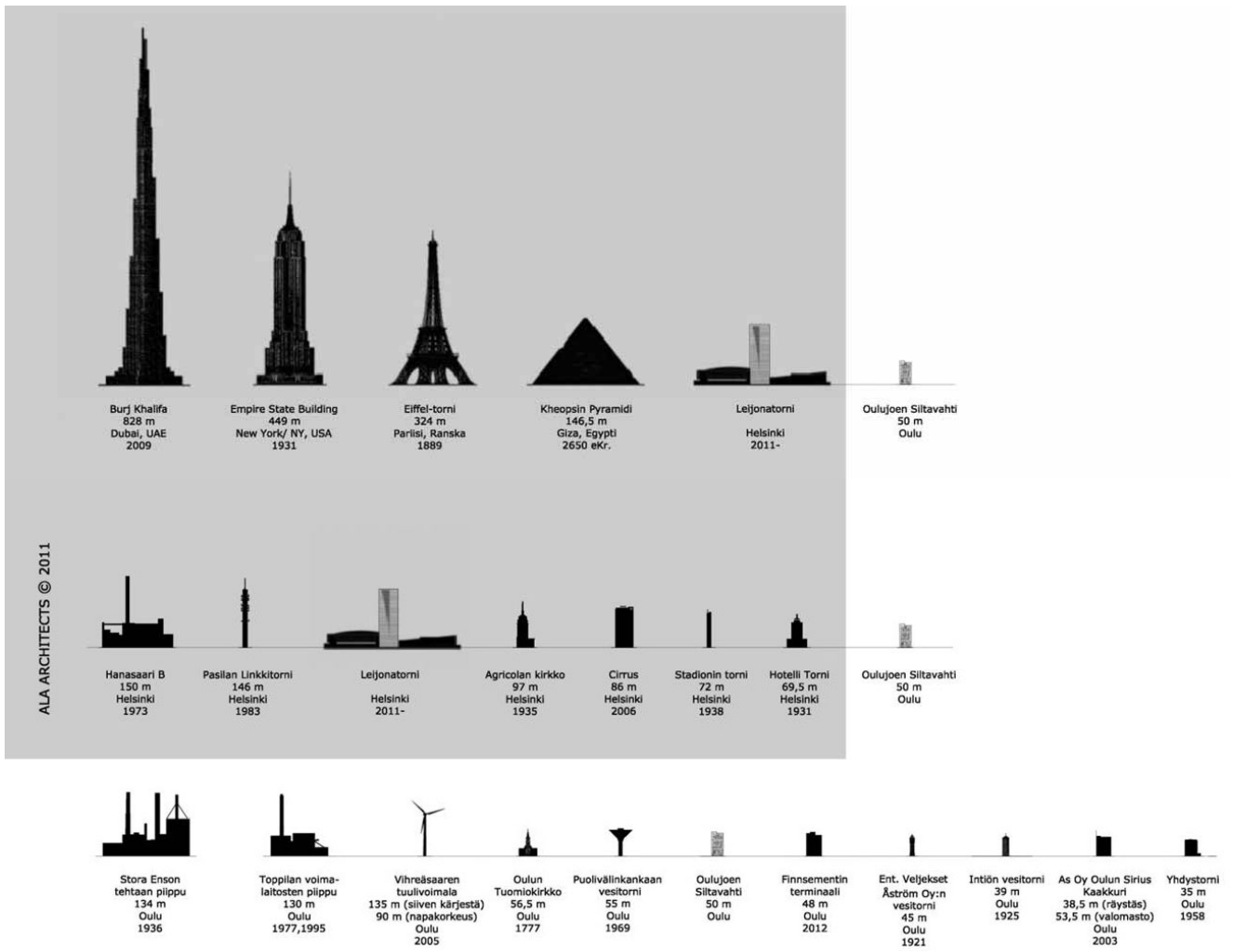


Kuva 22. Havainnekuva Toppilansalmen korttelin 80 kilpailuehdotuksesta Seasons. (kuva: White Arkitekti)

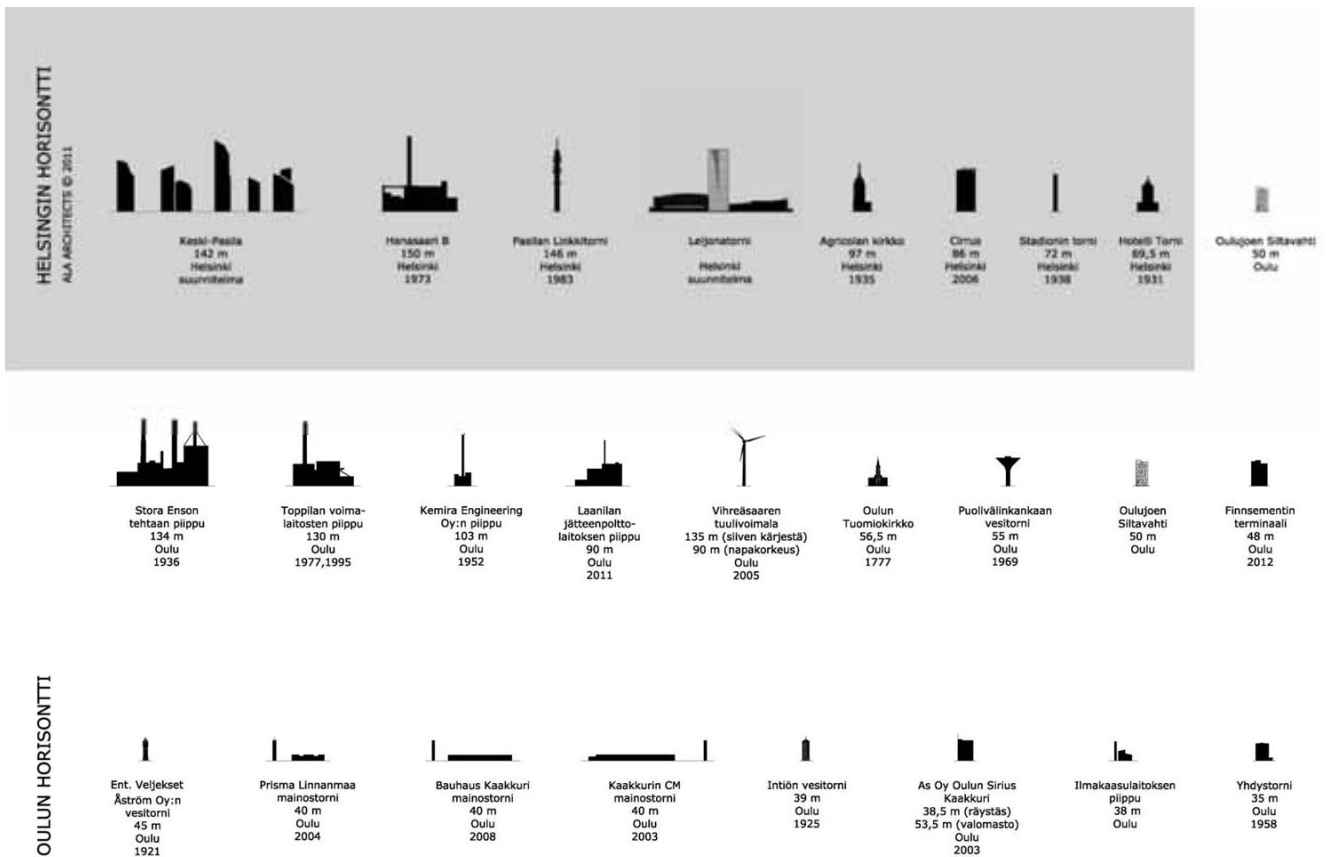


- oleva rakennus, pääkäyttötarkoitus asuminen
- oleva työpaikka-, kulttuuri- tai monikäyttörakennus
- oleva teollisuusrakennus, vesitorni tai rakennelma
- +
 oleva sakraalirakennus, kirkontorni
- oleva mainostorni
- voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutos
kaavaehdotusvaiheessa tai rakenteilla oleva hanke
- suunnitella oleva rakennushanke: idea-, alustavassa
suunnitteluvaiheessa tai kaavaluonnosvaiheessa

Kuva 24. Korkeat rakennukset ja hankkeet keskustan alueella 10.6.2014. Koko selvitysalueen kartta on liitteessä 1.



Kuva 25. Oulujoen Siltavahti -hankkeen yhteydessä laaditut vertailut korkeista rakennuksista. (kuvat: ALA Architects Ltd, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy)



6. Korkean rakentamisen hankkeet

6.1. Asemakaavahankkeet

Asemakaava on selvityksen laatimisaikana voimassa seuraavissa hankkeissa:

- Galleria-kortteli, ylimmissä kerroksissa asuntoja, korkein rakennusosa 12 kerrosta (rakenteilla)
- Pallas-kortteli, ylimmissä kerroksissa asuntoja, korkein rakennusosa 9 5/6 kerrosta
- Toppilansalmi, asuntorakennukset, 12 ja 15 kerrosta sekä sillo, 12 kerrosta (sillo rakenteilla)
- Resiina-kortteli, ylimmissä kerroksissa asuntoja, korkein rakennusosa 12 kerrosta (III kaupunginosan kortteli 46), rakenteilla
- Väikkylä, asuntolakerrostalo, 12 kerrosta
- Torinranta, virastotorni, 22 kerrosta
- Kontinkangas, kolme asuntorakennusta, 12 kerrosta
- Teknologia kylä / Elektroniikkatie, toimistorakennus, 8 kerrosta
- II kaupunginosan korttelin 6 tontille nro 7 (KOY Klubitalo, 11 kerrosta) asemakaava mahdollistaa ullakkokerroksen rakentamisen
- Oulunportin työpaikka-alue, Perävainion kaupunginosan kortteli 5, liike- ja toimistorakennus, 12–14 kerrosta



Kuva 26. Toppilansalmi, havainnekuva. (kuva: Arkkitehdit M3 Oy)



Kuva 27. Resiina-kortteli, havainnekuva. (Kuva: Arkkitehti-toimisto Pekka Lukkaroinen Oy)



Kuva 28. Galleria-kortteli, havainnekuva. (kuva: Arkkitehti-toimisto Laatio Oy)



Kuva 29. Pallas-kortteli, havainnekuva. (kuva: Arkkitehti-toimisto Laatio Oy)

Asemakaavan muutoksia on selvityksen laatimisaikana käynnissä (kaavaluonnos- tai ehdotusvaiheessa) seuraavissa hankkeissa:

- Oulun Lipporanta, asuntokerrostalo, korkein rakennusosa 15 kerrosta (Tuiran kaupunginosaan muodostuva kortteli 117) (kaavaehdotusvaiheessa)
- Oulujoen Siltavahti, asuntokerrostalo, korkein rakennusosa 16 kerrosta (Intiön kaupunginosaan kortteli 5) (kaavaehdotusvaiheessa)
- Yhdystorni-kortteli, kaksi lisäkerrosta 10-kerroksiseen KOY Oulun Yhdystorniin (I kaupunginosaan korttelin 15 tontti nro 5) (kaavaehdotusvaiheessa)
- Lekatie 1, kolme 9-kerroksista rakennusosaa (Karjasillan kaupunginosaan korttelin 50 tontti nro 3) (kaavaehdotusvaiheessa)
- Holstinsalmentien alue, 12-kerroksinen hotelli sekä varaus näköalatornille (Hietasaaren kaupunginosaan kortteli 5) (kaavaehdotusvaiheessa)
- Kontinkankaan korttelin 4 tontti nro 17, 16–18-kerroksinen opiskelija-asuntola (kaavaluonnosvaiheessa)
- Hiukkavaaran keskus, alustavasti 9-10-kerroksista rakentamista (kaavaluonnosvaiheessa)
- V kaupunginosaan korttelin 7 tontti nro 1, alustavissa luonnoksissa 16 kerrosta (kaavaluonnosvaiheessa)
- Kaukovainion keskus, alustavissa idealuonnoksissa enimmillään 12-kerroksista rakentamista (kaavaluonnosvaiheessa)



Kuva 30. Lipporanta, havainnekuva. (kuva: Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy)



Kuva 31. Oulujoen Siltavahti, havainnekuva. (kuva: Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy)



Kuva 32. Hietasaari, havainnekuva hotellirakennus. (kuva: Linja Arkkitehdit Oy)

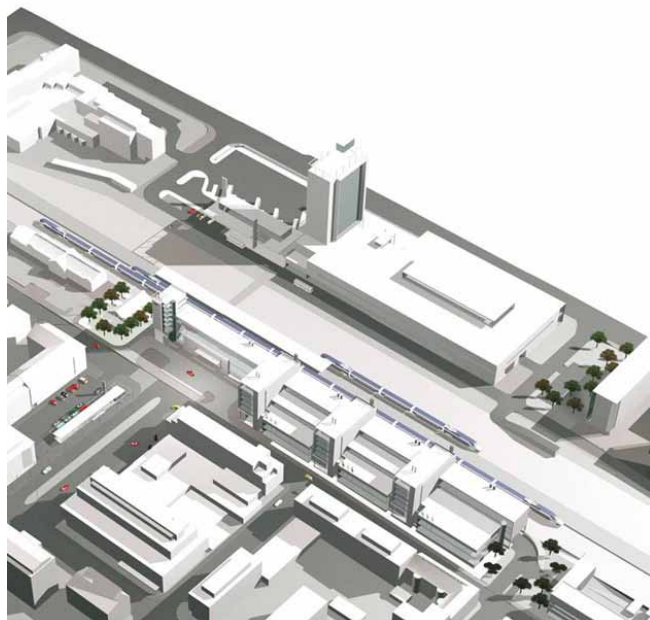
6.2. Alustavassa suunnitteluvaiheessa olevat hankkeet

Raksila (II kaupunginosan kortteli 37)

22.8.2005 hyväksytyn matkakeskuksen asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu Raksilan radanvarren maankäyttövaihtoehtoja, joissa rakentamisen kerrosluvut ovat pääosin 5, enimmillään 16.

Kaupunginvaltuusto päätti 8.11.2010 § 110, että Raksilan market-alueen (kortteli 35) ja rata-alueen sekä Ratakadun välisen alueen (kortteli 37) maankäytön suunnittelua jatketaan Elinvoimainen kaupunkikeskusta 8.9.2010 -raportin mukaan. Raportissa on tutkittu vaihtoehtoja, joissa radanvarressa Raksilassa rakentamisen kerrosluvut ovat enimmillään 12 ja 16. Radanvarren alueen asemakaavoitus alkaa 2015, ja asemakaavan muutoksen on tavoitteena valmistua 2018.

Matkakeskuksen alueesta tehtiin uusi asemakaavan muutoshakemus 2013. Siinä esitetään kortteliin 16-kerroksista rakentamista. Tavoitteena on vähentää liike- ja toimistorakentamisen osuutta ja lisätä asuntorakentamisen osuutta. Asemakaavan muutos on käynnistetty keväällä 2014.



Kuva 33. Raksila, havainnekuva 2004. Edustalla matkakeskus, taustalla radanvarren korkeampi rakennusosa. (kuva: Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy)



Kuva 34. Matkakeskus, uusi asemakaavan muutoshakemus, havainnekuva 2013. (kuva: Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy)

Kaijonharjun kortteli 21

Alustavissa suunnitelmissa on tutkittu 10-kerroksista rakennusta. Asemakaavan muutosta ei ole käynnissä.

Teknologiakylä / Innovaatiokampus

2010 on käynnistetty asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on Teknologiakylän alueen täydennysrakentaminen palvelu-, työpaikka- ja asuntoalueena. Alueelle on tutkittu 25-kerroksista rakennusta.

Sisustajantori

Alustavissa luonnoksissa on tutkittu 16-kerroksista asuntorakennusta. Asemakaavan muutosta ei ole käynnissä.

II kaupunginosan korttelin 5 tontit nro 2, 4, 31, 34, ja 39

Alustavissa luonnoksissa on tutkittu 13-kerroksista rakennusta. Asemakaavan muutos on käynnistetty keväällä 2014.

6.3. Villit unelmat

- Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston nykyarkkitehtuurin kansainvälisen kurssin harjoitustyössä 2010 suunniteltiin Toppilan merikeskusta.



Kuva 35. Merikeskus, harjoitustyö.



Kuva 36. Merikeskus, harjoitustyö.

- Matkakeskus: Esko Puijolan suunnitelma



Kuva 37. Matkakeskus, näkymä Hallituskadulta. (kuva: Esko Puijola)

- Oulun keskusta-alueiden kaupunkikuvaselvityksestä 29.11.2012 on kerrottu tarkemmin kappaleessa 3.5. Kaupunkikuvaselvityksen visioita:

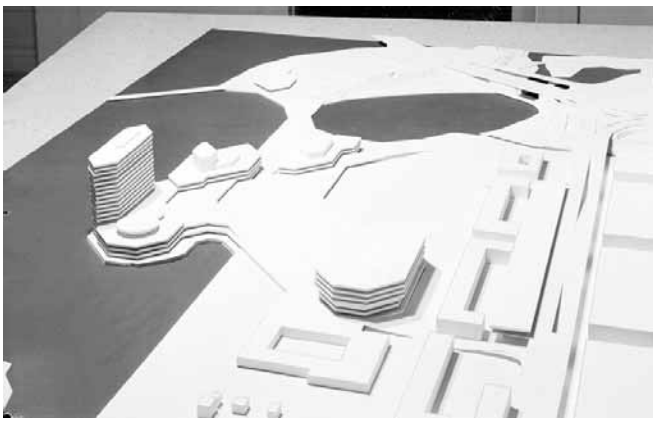


Kuva 38. Kaupunkikuvaselvitys, Tuiran visio 2, jossa Merikoskenkadun varteen on suunniteltu 10–17 -kerroksista rakentamista. (kuva: kaupunkikuvaselvitys)



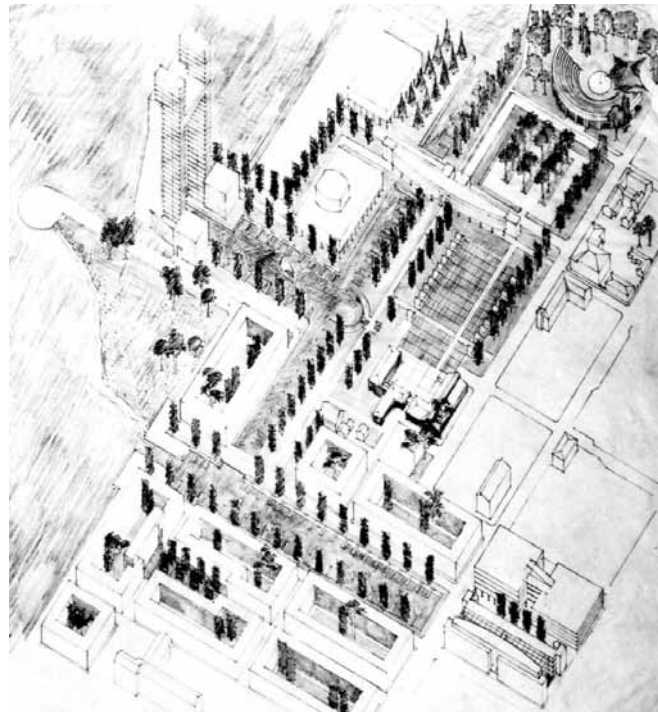
Kuva 39. Kaupunkikuvaselvitys, Raksilan visio 1, jossa radan varteen on suunniteltu 10–15 -kerroksista rakentamista. (kuva: kaupunkikuvaselvitys)

- Oulun taide- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailussa 1962 esitettiin visioita Vänmanninsaaren ympäristöstä. Useissa ehdotuksissa oli korkea rakentamista.



Kuvat 40 ja 41. Taide- ja hallintokeskuksen suunnitelmat, pienoismalleja. (kuvat: Uuno Laukan kuva-arkisto)

- Meritullin alueen aatekilpailun 1992 tarkastelualueeseen kuului Vänmanninsaari. Osassa palkituista ja lunastetuista töistä Vänmanninsaarelle oli osoitettu korkeaa rakentamista. Kunniainaininnan saaneessa "Meripolis" -ehdotuksessa rantaan oli suunniteltu huomiota herättävä kaksoistorni.



Kuva 42. Meritullin aatekilpailu, ehdotus "Meripolis". (kuva: Meritullin aatekilpailun arvostelupöytäkirja)

- Oulunsalon Varjakkaan on laadittu 1988 yleissuunnitelma, jossa esitettiin 33-kerroksisia, noin sata metriä korkeita rakennuksia.



Kuva 43. Varjakan tornitalosuunnitelma, näkymä kaakosta. (kuva: Varjakan yleissuunnitelma)



Kuva 44. Varjakan tornitalosuunnitelma, näkymä mereltä pohjoisesta. (kuva: Varjakan yleissuunnitelma)

- Oulun naapurikunnan Kempeleen Vihiluodossa on asemakaavassa varaus muodoltaan pallomaiselle toimistorakennukselle, jonka korkeus on +55,5 m merenpinnasta. Rakennusta ei ole toteutettu.



Kuva 45. Vihiluodon toimistorakennus, havainnekuva. (kuva: Arkkitehtitoimisto Martti Väisänen Oy)

7. Selvityksen tulokset

7.1. Korkealle rakentamiselle soveltuvat vyöhykkeet

Kartta-analysien ja työpajatyöskentelyn tuloksena on laadittu ehdotus korkean rakentamisen periaatteiksi Oulun keskeiselle kaupunkialueelle sekä korkealle rakentamiselle soveltuviksi vyöhykkeiksi. Esitetyt vyöhykerajaukset perustuvat paikallisiin näkökulmiin, joihin kuuluvat maisemarakenne, kaupunkirakenne, kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt, liikennejärjestelmä ja palveluverkko. Selvitys luo hyvät edellytykset tarkastella yksittäisiä korkean rakentamisen hankkeita ja niiden vaikutuksia.

Oulussa topografialla ei ole juurikaan merkitystä korkean rakentamisen sijoittelussa, koska maaston korkeusvaihtelut ovat keskeisellä kaupunkialueella samoin kuin koko Oulussa hyvin pienet. Merkittävämpää näkymien kannalta on maisemarakenne, kaupunkirakenteen sijoittuminen suiston äärelle ja Oulujoen molemmin puolin. Vesistöjen yli syntyy pitkiä näkymiä. Samoin ruutukaavakeskustassa kaupungin puistovyöhyke luo pitkiä näkymäakseleita kaupunkirakenteessa ja on itsessään myös valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde. Korkean rakentamisen osoittaminen näkyvälle paikalle ei itsessään ole rajoittava tekijä, mutta asettaa suuren haasteen kohteen massoitteille ja arkkitehtoniselle laadulle. Onnistuessaan korkeat rakennukset voivat muodostua myönteisiksi tunnistettaviksi elementeiksi Oulun kaupunkikuvassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet asettavat maankäytön suunnittelulle vahvaksi tavoitteeksi yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja täydennysrakentamisen. Oulussakin on tarkasteltu mahdollisuuksia tiivistää nykyistä rakennetta ja etsitty täydennysrakentamispotentiaalia keskeisen kaupunkirakenteen käsittävällä selvityksellä. Yleiskaavatyössä on pohdittu mm. mahdollisuuksia osoittaa täydennysrakentamista nykyisten sisääntuloteiden varsille tai radan varteen. Näillä alueilla, esimerkiksi pohjoisen sisääntulotien Kemintien varrella, rakentaminen voisi olla osittain myös korkeaa rakentamista riittävän aluetehokkuuden saavuttamiseksi. Vyöhykkeet on esitetty mahdollisiksi korkean rakentamisen alueiksi, koska rajoittavia tekijöitä ei ole. Tehokas rakentaminen joukkoliikenteen runkoreittien varrella tukee Oulun kaupunkistrategian 2020 keskeistä tavoitetta: kestävien kulkumuotojen osuuksien lisäämistä kaikista Oulussa tehtävistä matkoista.

On huomattava, että korkean rakentamisen hankkeille vetovoimaiset sijainnit ovat jatkossakin todennäköisesti keskustan läheisyydessä tai alueilla, joissa on tai tulee olemaan suuri väestöpohja ja asuntotuotanto, hyvä palvelutarjonta sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet. Mahdollisiksi vyöhykkeiksi korkealle rakentamiselle on tästä syystä arvioitu myös Oulun aluekeskukset: Ritaharju, Kaakkuri ja Hiukkavaara. Näillä alueilla ei ole korkeaa rakentamista rajoittavia tekijöitä, ja korkean rakentamisen maamerkkivaikutus voidaan nähdä uusien alueiden positiivisena imagotekijänä.

Keskeinen ruutukaavakeskustan ja suiston alue, joka on pääosin valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, on tässä selvityksessä esitetty vyöhykkeeksi, jolla korkea rakentaminen ei ole tavoiteltavaa. Muita vastaavia vyöhykkeitä ovat valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä sisältävät huvila- tai pientaloalueet Hieta-saarella, Karjasillalla ja Höyhtyällä sekä maisemallisesti arvokas Oulujokivarsi.

Vyöhyke A

Korkea rakentaminen on mahdollista keskeisillä paikoilla, mikäli

- rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja alueen positiivista imagoa
- rakennus on perusteltu osa korttelirakennetta tai aluetta
- rakentaminen hahmottuu luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta
- tapauskohtainen edellytysten ja vaikutusten arviointi sekä vaihtoehtotarkastelu osoittavat rakentamisen olevan toteutettavissa ja täyttävän edellä mainitut kriteerit

Vyöhyke B

Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkean rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät.

Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

Vyöhyke C

Alueelle ei kaavoiteta uusia merkittävästi nykyisestä korkeusmittakaavasta poikkeavia rakennuksia. Tarkemmat korkeustarkastelut tehdään asemakaavatyön yhteydessä.

7.2. Korkean rakentamisen suositukset

Voimassa olevien, toteutumattomien korkean rakentamisen asemakaavojen toteuttamiselle ei ole selvityksen perusteella esteitä.

Selvityksen laatimisvaiheessa kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheessa olevien hankkeiden toteuttamiselle ei ole selvityksen perusteella esteitä.

Selvityksen laatimisaikana keskeneräiset muut hankkeet sekä selvityksen laatimisen jälkeen esiin tulevat hankkeet arvioidaan tapauskohtaisesti kaavoitustyön yhteydessä.

Selvityksessä esitettyjen vyöhykkeiden ulkopuolella sijaitsevat hankkeet arvioidaan tapauskohtaisesti.

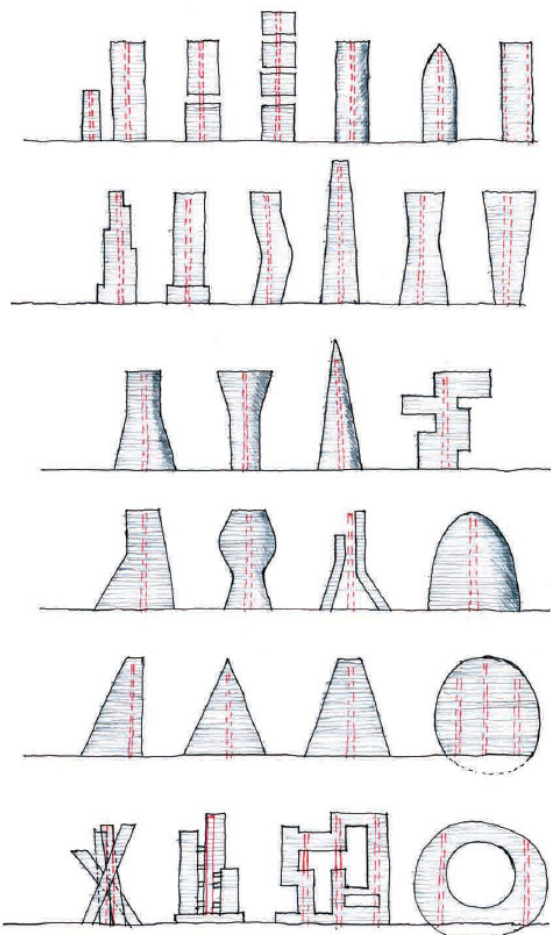
Hankkeiden vaikutukset tulee arvioida maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§:n säädöksiä soveltaen. Hankkeen toteuttamisen vaikutusten arviointi tulee kohdistaa ainakin

- 1) kaupunkikuvaan, arkkitehtuurin laatuun, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön
- 2) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kuten tuulisuus- ja pienilmastovaikutukset, varjostusvaikutukset
- 3) luonnonympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 4) yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

7.3. Rakennustypologiat

Korkeat rakennukset voidaan jakaa toiminnallisesti neljään pääryhmään: asuinrakennus, toimistorakennus, hotelli ja eri toimintoja sekoittava monikäyttöinen hybridirakennus. Korkeat rakennukset voivat olla vapaasti seisovia, jalustaan liittyviä tai kannen päälle rakennettuja torneja, osana korttelin täydennysrakentamista tai uutena korttelikokonaisuutena. Kerroskorkeuksilla on suuri vaikutus rakennuksen kokonaiskorkeuteen, toiminnoilla on eri kerroskorkeudet: esimerkiksi asuminen kolme metriä, toimisto- ja liiketila yleensä noin neljä metriä.

Osa Oulussa vireillä olevista hankkeista on puhtaasti asuin- tai toimistorakennuksia. Keskustakorttelien hankkeet, kuten Galleria- ja Pallas-korttelit, muodostavat monikäyttökortteleita.

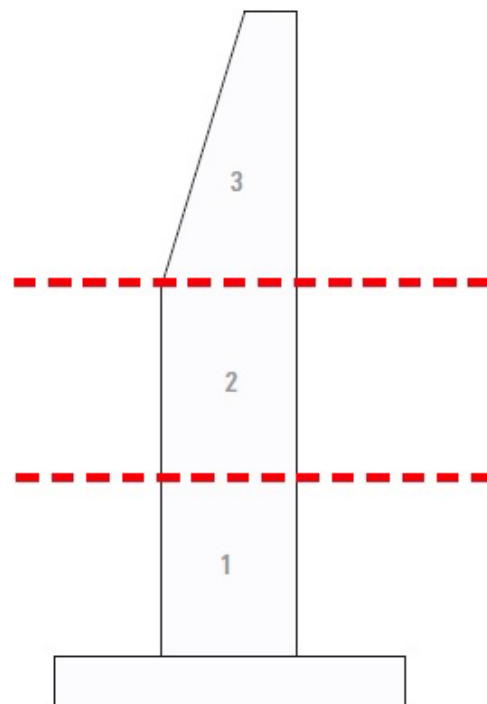


Pieni korkean rakentamisen typologia.

Kuva 46. Pieni korkean rakentamisen typologia. (kuva: Trev Harris, Espoon korkean rakentamisen periaatteet, Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisuja 10/2012)

7.4. Arkkitehtuuri

Perinteisesti korkeiden rakennusten arkkitehtoninen käsittely on ollut kolmijakoista. Alimpana on rakennuksen jalusta, joka määrittää rakennuksen kaupunkikuvan jalankulkijan tasolla. Lähiympäristön viihtyisyys ja houkuttelevuus on korkean rakentamisen suunnittelun merkittävä haaste. Jalankulkijan kokemaa mitta-kaavaa voidaan jäsentää jalustaosan korkeudella ja katutaso julkisivujen käsittelyllä. Jalustaosan muotoilulla voidaan myös ehkäistä tuulisuuden aiheuttamia ongelmia. Jalustan päältä on noussut rakennuksen korkeuden mukainen lukumäärä samanlaisina toistuvia kerroksia. Ylimpänä on rakennuksen huippu, jolla on merkittävä vaikutus rakennuksen siluettiin ja siihen, miten rakennus hahmottuu osana maisemakuvaa ja kaupunkiprofiilia. Viimeisinä vuosikymmeninä korkea rakennukset ovat saaneet aiempaa dynamisempaa luonnetta. Torneille on usein haettu veistoksellista ja eri katselusuuntiin vaihtelevaa ilmettä. Torneista on tullut entistä yksilöllisempiä, ja niillä on haluttu luoda tai vahvistaa paikallista tai paikkakuntakohtaista imagoa. Näin korkean rakennuksen välikerroksetkin saattavat poiketa toisistaan. Rakennuksen yläosa saattaa käsittää perinteistä huippua suuremman osan rakennuksesta ja sen tehtävänä on luoda rakennukselle omaleimainen kokonaisilme. Korkeat rakennukset voivat olla hahmoltaan esimerkiksi puikkomaisia, levymäisiä tai kekomaisia.



Tornirakennuksen jako on kolmiosainen: 1) Jalusta- ja alaosa, 2) Keskitaso, 3) Yläosa, siluettiin vaikuttava osa

Kuva 47. Tornirakennuksen jako. (kuva: Serum Arkkitehdit Oy, Korkea rakentaminen Helsingissä)

Tornirakentamisessa arkkitehtonisena ihanteena on yleensä pidetty hoikkuutta, joka syntyy kerroksen pohjapinta-alan ja rakennuksen korkeuden suhteesta. Taloudellisesti perusteltu kerrospinta-ala yhdessä tavanomaisen suomalaisen kaupungin kerrosluvun kanssa saattaa tuottaa kömpelöitä ja paksuja muotoja, joilta puuttuu torneille ominainen hoikkuus. Hoikkuuteen päästään joko kerrospinta-alaa vähentämällä tai kerroslukua kasvattamalla. Kolmas tapa on muotoilla pohjaratkaisua siten, että rakennukseen syntyy teräviä särmiä, jotka luovat vaikutelmaa hoikkuudesta. Erityisesti toimistorakennuksissa tornimaisen hoikkuuden aikaansaamiseksi tarvitaan perinteistä enemmän kerroksia, mikä vaikuttaa taas lähiympäristön viihtyisyyteen sekä koko kaupungin näkyymiin ja siluettiin.

7.5. Rakennusten lähiympäristö

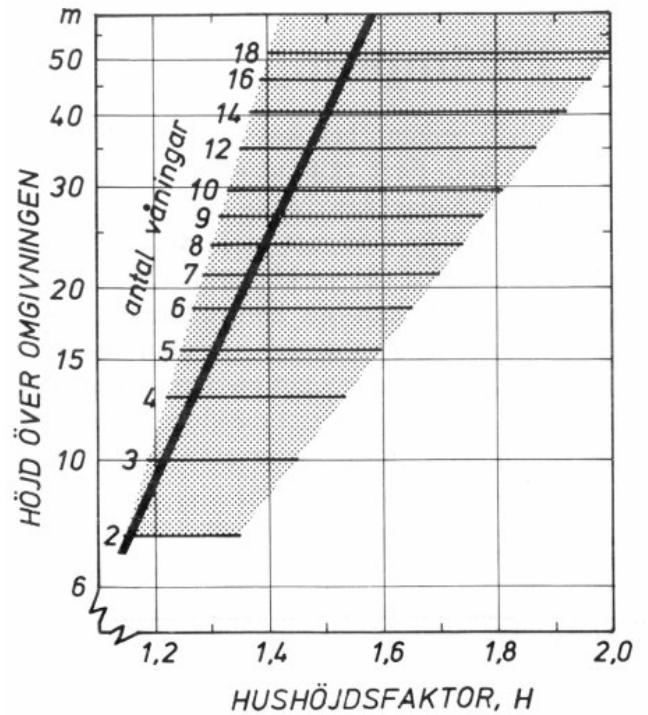
Korkean rakentamisen suunnittelussa on laajemman kaupunkirakenteellisen ja kaupunkikuvallisen tarkastelun lisäksi kiinnitettävä erityistä huomiota katutaso ratkaisuihin. Kadulla ja maantasolla kulkevan ihmisen näkökulmasta merkittävää on rakennuksen lähiympäristön huolellinen suunnittelu. Toiminnot ja rakennukset tulee suunnitella siten, että katutaso on viihtyisä, houkutteleva, toiminnallisesti aktiivinen ja avoin sekä jalankulkijan näkökulmasta mielenkiintoinen.

Korkeissa rakennuksissa oleskelualueet ovat usein pihakansilla tai katoilla, mikä aiheuttaa rajoituksia istutusten käytölle. Oleskelualueet ovat usein myös pienempiä kuin muussa asuntorakentamisessa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laatuun, viihtyisyyteen, esteettömyyteen, ympäristömelun torjuntaan, talvikunnossapitoon ja varjostusolosuhteisiin. Korkeat rakennukset tulisi suunnitella alueille, joilla on mahdollista käyttää oleskeluun myös lähiympäristön julkisia ulkovirkistysalueita.

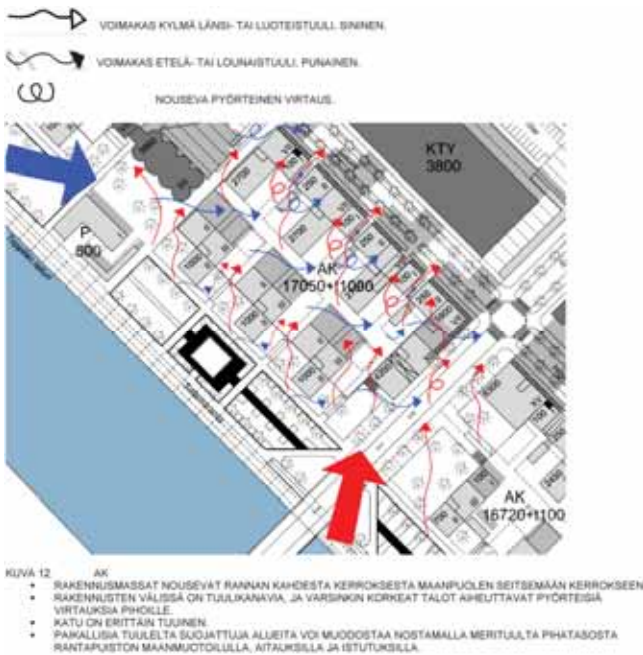
Oulun ilmastossa on kiinnitettävä erityistä huomiota korkean rakentamisen tiedettyjen haittavaikutusten, mm. tuulisuuden lisääntymisen, ehkäisyyn.

Länsi-Toppilan asemakaavaa varten laaditun Ilmastonmuutoksen vaikutukset ja huomioon ottaminen -selvityksen (Kimmo Kuismanen & Irmeli Wahlgren 17.9.2009) mukaan korkeat rakennukset ohjaavat voimakkaita ilmapirtauksia jalankulkijan tasoon. Yleensä matala rakentaminen ja kasvillisuus vähentävät tuulten vaikutusta, ja korkeat rakennukset voimistavat. Rakennusten nurkissa ilmapirtaukset ovat vaikeimmin hallittavissa. Suurten rakennusten aiheuttamaa turbulenssia voidaan vähentää porrastamalla korkeutta nurkissa tai liittämällä matalampia huoltorakennuksia kulmiin. Paras suojaus maanpinnan tasoon saadaan rakentamalla rakennukset umpi- ja muotoon. Kulmanmuotoisilla rakennuksilla on helpompi muodostaa positiivinen mikroilmasto kuin suorakaide-massoilla. Pyöreät ja pyramidimaiset massat aiheuttavat vähemmän pyörteitä ympäristöönsä, mutta niiden suojavaikutus on myös pieni. (Alberts, Børve, Evans)

Korttelianalyysin mukaan ympäristöään korkeampia rakennusosia sisältävän puoliumpinaisen korttelin avoimuus päästää tuulen vapaasti korttelipihaan, ja korkeus tehostaa pihan turbulenttisuutta. Suunnitelman pihojen mikroilmastoa voidaan parantaa maaston muotoilulla, istutuksilla ja suoja-rakenteilla. Rakennusten mikro-ilmastollisia ominaisuuksia voidaan parantaa lipoilla, suojakatoksilla ja aitauksilla.



Kuva 49. Ympäristöään korkeamman rakennuksen vaikutus suhteelliseen tuulisuuteen 2 m korkeudella. Pystyakselilla ilmoitetaan rakennuksen korkeus yli ympäristönsä. Luvut alhaalla ilmaisevat paljonko rakennus lisää tuulen suhteellista nopeutta. Yleensä rakennukset sijoittuvat rasteroidulle alueelle. (kuva: Ilmastonmuutoksen vaikutukset ja huomioon ottaminen -selvitys)



Kuva 48. Korttelianalyysi korttelista, jossa on 12-kerroksinen rakennusosa. (kuva: Ilmastonmuutoksen vaikutukset ja huomioon ottaminen -selvitys)

7.6. Liikennetarkaisut

Korkea rakentaminen on samalla tehokasta. Isot asukasmäärät pysäkkien läheisyydessä tukevat joukkoliikenteen laatuikäytävien toimivuutta ja varmistavat hyvän palvelutason. Liikennetarkaisuihin tulee kiinnittää erityistä huomiota kestävien liikkumistapojen tukemiseen. Jalankulku-yhteydet pysäkeille, oleskelupihoille, katutasoon ja lähipuistoihin ovat lähtökohtaisesti aina esteettömiä. Polkupyörä-pysäköinti järjestetään yleensä katoksiin ja rakennukseen pihtasolle.

Pysäköinti on tehokkaasta rakentamisesta johtuen aina joko kellaritiloissa tai pihakannen alla, yleensä useammassa kerroksessa. Kulku pysäköintitiloihin voidaan järjestää suoraan porrashuoneista. Pysäköintipaikkojen määrää on mahdollista pienentää yleisesti käytetystä normista, jos paikkojen nimikoinnista on mahdollista luopua, eli asukkaille myydään autopaikan sijasta pysäköintioikeus. Korkea rakentaminen voi myös edistää autottomuutta.

Vuorottaiskäyttö katutason liikerakentamisen kanssa on tämän tyyppisessä rakentamisessa luontevaa mm. vieras-pysäköinnin järjestämiseksi. Lisäksi on tarpeen varautua aikarajoitettuun kadunvarsipysäköintiin. Mikäli korkeita rakennuksia on useita lähellä, erillinen pysäköintikortteli voi olla toimivin ratkaisu.

Huoltoliikenteen järjestäminen joudutaan miettimään huolella, jotta oleskelupihojen turvallisuus ja viihtyisyys ei vaarannu. Keskitetty jätehuolto rakennuksessa tai autokellarissa on ensisijainen tavoite.

7.7. Korkea rakentaminen ja Oulun kiinteistömarkkinat

Korkea rakentaminen poikkeaa kiinteistömarkkinoilla muusta rakentamisesta minimihankekoon kasvun ja ylempien kerrosten parempien näkymien osalta. Keskeisen ja maisemallisesti hyvän sijainnin paikoilla nämä tekijät lisää-

vät hankkeen markkinoitavuutta ja rakentamisen tuloksellisuutta. Kaupungin reuna-alueilla tai muutoin pienemmän kiinteistöyksynnän alueilla suurempi hankekoko lisää hankkeen riskejä, ja voi estää hankkeen toteutumista. Korkean rakentamisen sijoittuminen on hankkeen onnistumisen keskeisin tekijä Oulun kiinteistömarkkinoiden kysynnän ja toimivuuden näkökulmasta. Oulussa tonttipula tai maan korkea hinta eivät ole tekijöitä, jotka edellyttäisivät huomattavasti ympäristöään korkeampaa rakentamista.

Toimitilarakentaminen

Toimitilamarkkinoilla korkea rakentamisen kiinnostavuutta vähentää suhteellisen vähäinen yhden kerroksen kerrosalan määrä. Toimistotilojen investoijat ja käyttäjät arvostavat tilojen muuntojoustavuutta ja soveltavuutta erikokoisille yrityksille ja organisaatioille. Toimistorakennuksen tilatehokkuus saadaan paremmaksi ja monikäyttöisemmäksi lamelliratkaisuun perustuvissa rakennuksissa.

Oulussa korkeaa toimistorakentamisesta on asemakaavoitettu Vännänsaareen: 22-kerroksinen julkisen rakentamisen tornitalo, jonka rakennusoikeus on 9500 kerrosalaneliometriä. Asemakaava on ollut voimassa 1970-luvulta, ja tontti sijaitsee kaupungin parhaalla paikalla, mutta hanke ei ole toteutunut julkisena rakentamisena eikä hotellina. Kohde on ollut kaksi kertaa varattuna hotellitoimintaan. Toimija olisi halunnut toteuttaa kohteen pienempänä tai muuttaa massan useammaksi matalammaksi rakennukseksi. Samaan aikaan Ouluun on toteutunut rakennusoikeudeltaan laajempia hotellikohteita, jotka on toiminnallisuuden pohjalta suunniteltu ja toteutettu keskikäytävätyyppisinä lamelleina.

Aivan kaupungin keskustassa on kysyntää monikäyttöiselle ns. hybridiratkaisuille, joissa katutasossa ja alemmissa kerroksissa on liike- ja toimistotiloja sekä lisäksi korkeampaa asuntorakentamista. Tämän mallin mukaan rakennetaan mm. Etu-Lyötyssä Resiina-korttelia, jossa on 12 kerrosta, alimmissa kahdessa kerroksessa liike- ja toimistotilaa.

Asuntorakentaminen

Oulussa on useita korkeaan pistetalorakentamiseen perustuvia arvostettuja kerrostaloalueita, kuten Toivoniemi ja Intiö. Kerrostaloasuntojen kysyntä suuntautuu pääosin keskustaan ja 3–5 kilometrin kehälle keskustan ympäristössä. Korkea rakentaminen mahdollistaa kerrostalojen ylempiin kerroksiin näkymiä, jotka nostavat asuntojen kiinnostavuutta ja arvoa. Korkea rakentaminen soveltuu Oulussa hyvin asuntorakentamiseen korkean asuntokysynnän alueilla – ydinkeskustassa ja lähikehän arvostetuimmilla alueilla. Näillä alueilla on riittävästi ns. omaan käyttöön tulevaa asuntokysyntää ylimpiin kerroksiin sekä väli- ja alakerroksiin riittävästi sijoitusasuntokysyntää. Kysyntä takaa asuntojen myyntihinnat riittävän korkeiksi, jotta korkeasta rakentamisesta aiheutuvat korkeammat rakentamiskustannukset saadaan katetuksi.

Alhaisemman kysynnän alueilla asuntokerrostalohankkeet, joiden koko on yli 2500–3000 kerrosalaneliometriä, eivät enää ole yhtä toteuttamiskelpoisia. Kohteen toteutumismvarmuus heikkenee, koska kohteeseen on vaikeampi saada riittävä määrä ennakkovarauksia, mikä on edellytys hankkeen käynnistymiselle.

Asuntojen hallintamuotojen perusteella korkea rakentaminen soveltuu yhtä hyvin vuokra- kuin omistusasumiseen.



Kuva 50. Oulun Sirius Kaakkurissa. (kuva: Wikimedia Commons)

Selvityksen liitteet

1. korkeat rakennukset ja suunnitelmat
2. korkean rakentamisen vyöhykkeet
3. korkeaa rakentamista rajoittavat alueet
4. korkean rakentamisen työpaja 13.6.2013, muistio
5. tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.3.2014, muistio
6. selvityksestä jätetyt lausunnot ja niiden vastineet



- oleva rakennus, pääkäyttötarkoitus asuminen
- oleva työpaikka-, kulttuuri- tai monikäyttörakennus
- oleva teollisuusrakennus, vesitorni tai rakennelma
- + oleva sakraalirakennus, kirkontorni
- oleva mainostorni
- voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutos kaavaehdotusvaiheessa tai rakenteilla oleva hanke
- suunnitteilla oleva rakennushanke: idea-, alustavassa suunnitteluvaiheessa tai kaavaluonnosvaiheessa

Olevat rakennukset

Pääkäyttötarkoitus asuminen

1. Tuiran kerrostalot
2. Toivoniemen kerrostalot
3. Koy Oulun Yhdystorni
4. As Oy Vakuutustorni
5. KOy Klubitalo
6. Intiön kerrostalot
7. Sairaalanrinteen kerrostalot
8. As Oy Sirius
9. Toppilan siilo

Työpaikka-, kulttuuri- tai monikäyttörakennukset

10. Elektroniikkatie, toimistorakennukset
11. Meri-Toppilan siilo
12. Äströmin vesitorni / Tietomaa
13. Raksilan palolaitoksen torni
14. Toimistorakennus, Hiironen

Teollisuusrakennukset, vesitornit ja rakennelmat

15. Kemira Oyj:n teollisuusalue
16. Puolivälänkankaan vesitorni
17. Toppilan voimalaitokset
18. Intiön vesitorni
19. Postiaukion telemasto
20. Stora Enso Oyj:n teollisuusalue
21. Vihreäsaari, siilot ja tuulivoimalat
22. Limingantullin sähköaseman piippu
23. Rata-alue, torni
24. Knuutilänkankaan vesitorni

Sakraalirakennukset ja kirkontornit

25. Oulun tuomiokirkko
26. Oulujoen kirkko
27. Karjasillan kirkon kellotapuli

Mainostornit

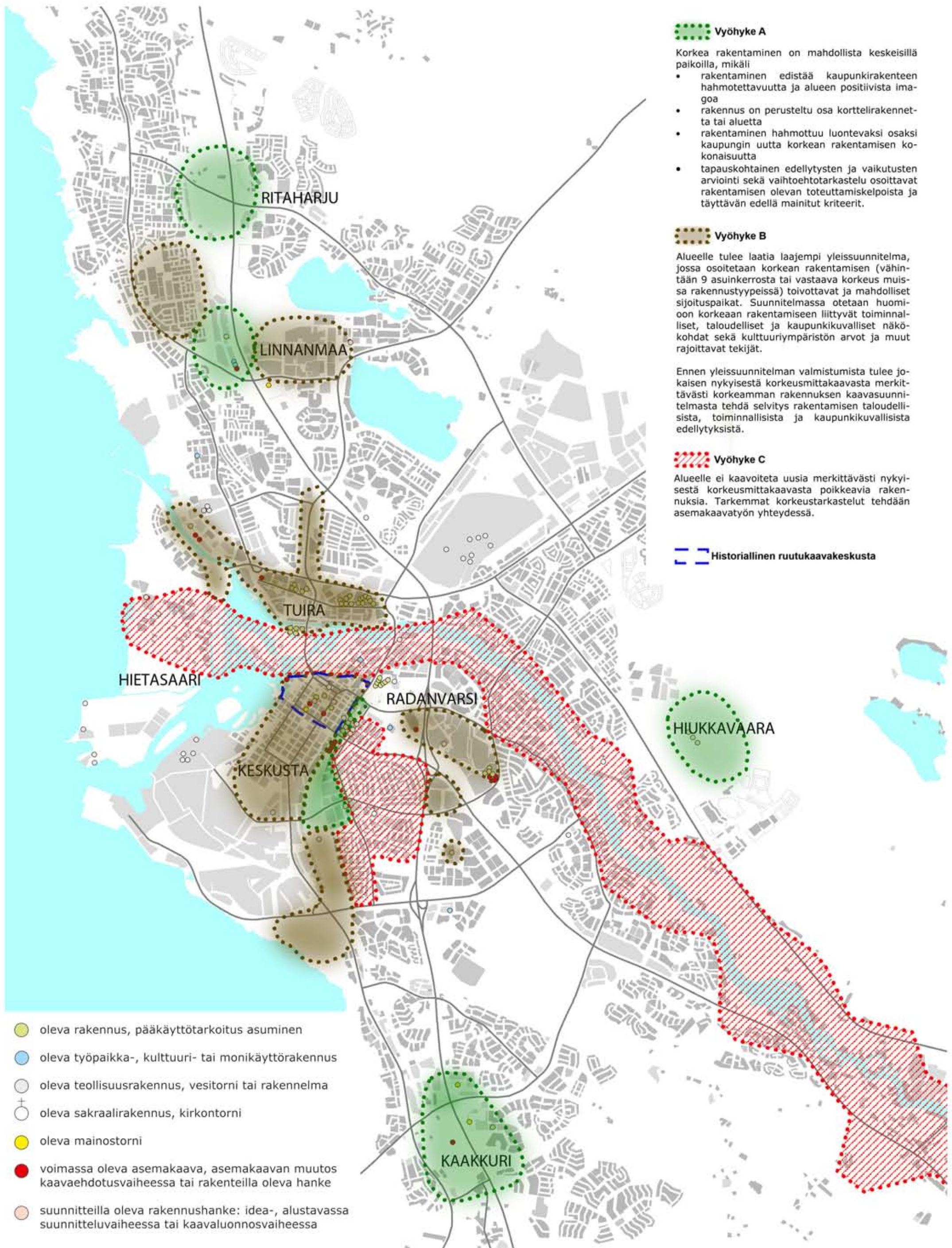
28. Linnanmaan mainostorni
29. Stockmannin mainostorni
30. Kaakkurin mainostornit

Rakenteilla oleva hanke, voimassa oleva asemakaava tai asemakaavan muutos ehdotusvaiheessa

31. Toppilanrannan asuinkerrostalot (voimassa oleva asemakaava)
32. Lipporannan asuinkerrostalo (ehdotusvaiheessa)
33. Vännäninsaaren virastotalo (voimassa oleva asemakaava)
34. Pallas-kortteli (voimassa oleva asemakaava)
35. Galleria-kortteli (rakenteilla)
36. Resiina-kortteli (rakenteilla)
37. Väikkylän asuntolakerrostalo (voimassa oleva asemakaava)
38. Sairaalanrinteen asuinkerrostalot (voimassa oleva asemakaava)
39. Oulunportin työpaikkarakennus (voimassa oleva asemakaava)
40. Teknologia kylä, työpaikkarakennus (voimassa oleva asemakaava)

Suunnitteilla oleva rakennushanke, idea-, alustavassa suunnitteluvaiheessa tai kaavaluonnosvaiheessa

41. Yhdystorni-kortteli (kaavaluonnosvaiheessa)
42. Teknologia kylä / Innovaatiokampus
43. Kaijonharjun kortteli 21
44. Hiukkavaaran keskus (kaavaluonnosvaiheessa)
45. Hietasaari, hotelli (kaavaluonnosvaiheessa)
46. Hietasaari, näköalatorni (kaavaluonnosvaiheessa)
47. Oulujoen Siltavahti, Intiö (kaavaluonnosvaiheessa)
48. Matkakeskus
49. Raksila, radanvarsi
50. Lekatie 1 (kaavaluonnosvaiheessa)
51. Heinäpää, V kaupunginosan korttelin 7 tontti nro 1 (kaavaluonnosvaiheessa)
52. Kaukovainion keskus (kaavaluonnosvaiheessa)
53. Otokylän torni, Kontinkangas (kaavaluonnosvaiheessa)
54. Sisustajantori
55. II kaupunginosan korttelin 5 tontit 2, 4, 31, 34, ja 39



Vyöhyke A

Korkea rakentaminen on mahdollista keskeisillä paikoilla, mikäli

- rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja alueen positiivista imagoa
- rakennus on perusteltu osa korttelirakennetta tai aluetta
- rakentaminen hahmottuu luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta
- tapauskohtainen edellytysten ja vaikutusten arviointi sekä vaihtoehtotarkastelu osoittavat rakentamisen olevan toteuttamiskelpoista ja täyttävän edellä mainitut kriteerit.

Vyöhyke B

Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät.

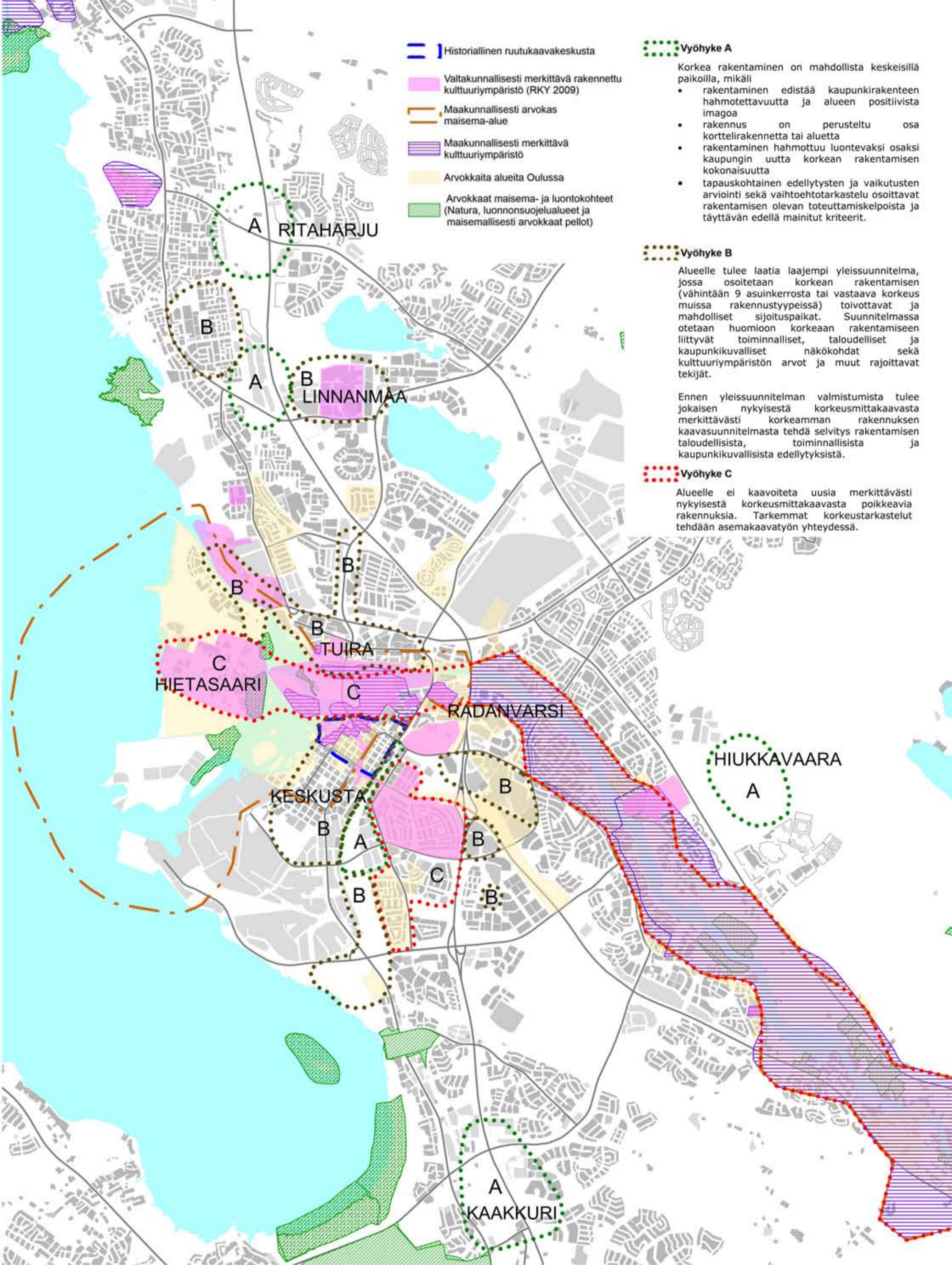
Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

Vyöhyke C

Alueelle ei kaavoiteta uusia merkittävästi nykyisestä korkeusmittakaavasta poikkeavia rakennuksia. Tarkemmat korkeustarkastelut tehdään asemakaavatyön yhteydessä.

Historiallinen ruutukaavakeskusta

- oleva rakennus, pääkäyttötarkoitus asuminen
- oleva työpaikka-, kulttuuri- tai monikäyttörakennus
- oleva teollisuusrakennus, vesitorni tai rakennelma
- ⊕ oleva sakraalirakennus, kirkontorni
- oleva mainostorni
- voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutos kaavaehdotusvaiheessa tai rakenteilla oleva hanke
- suunnitteilla oleva rakennushanke: idea-, alustavassa suunnitteluvaiheessa tai kaavaluonnosvaiheessa



- Historiallinen ruutukaavakeskusta
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)
- Maakunnallisesti arvokas maisema-alue
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
- Arvokkaita alueita Oulussa
- Arvokkaat maisema- ja luontokohteet (Natura, luonnonsuojelualueet ja maisemallisesti arvokkaat pellot)

Vyöhyke A

Korkea rakentaminen on mahdollista keskeisillä paikoilla, mikäli

- rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja alueen positiivista imagoa
- rakennus on perusteltu osa korttelirakennetta tai aluetta
- rakentaminen hahmottuu luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta
- tapauskohtainen edellytysten ja vaikutusten arviointi sekä vaihtoehtotarkastelu osoittavat rakentamisen olevan toteuttamiskelpoista ja täyttävän edellä mainitut kriteerit.

Vyöhyke B

Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät.

Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

Vyöhyke C

Alueelle ei kaavoiteta uusia merkittävästi nykyisestä korkeusmittakaavasta poikkeavia rakennuksia. Tarkemmat korkeustarkastelut tehdään asemakaavatyön yhteydessä.



Korkean rakentamisen työpaja

13.6. klo 13.00

Ympäristöalo, kokoushuone Kortteli

osallistujat

asemakaavoitus	Mikko Törmänen Anne Olsbo Jere Klami Eini Vasu Uki Lahtinen Eevamaria Juuti Timo Lajunen Ritva Kuusisto Anne Olsbo Virpi Rajala
yleiskaavoitus	Paula Paajanen Mika Uolamo Venla Leppänen Paula Korkala
rakennusvalvonta	Jari Heikkilä Aila Asikainen
kadut ja puistot	Mirjam Larinkari

Työpaja

Paajanen avasi tilaisuuden. Yleiskaavan tavoitteisiin kuuluu osoittaa vyöhykkeet korkealle rakentamiselle. Matti Matinheikin aloitteesta on koottu työryhmä, jossa on mukana yleiskaavoitus, asemakaavoitus ja rakennusvalvonta. Malliksi on tutustuttu muiden kaupunkien, mm. Tampereen, selvityksiin. Työpajaan on kutsuttu myös ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Pohjois-Pohjanmaan museo, joista ei kuitenkaan saatu osallistujia.

Klami esitteli raporttiluonnoksen. Korkea rakentaminen on selvityksessä määritelty koskemaan rakennuksia, joissa on vähintään yhdeksän asuinkerrosta tai sitä vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä: julkisivun korkeus on noin 27 metriä tai yli. Selvityksessä on tarkasteltu asunto-, liike-, sakraali-, työpaikka- ja teollisuusrakennuksia sekä teknisiä rakennelmia ja mainostorneja. Korkea rakentaminen voi kuitenkin olla tapauskohtaisesti matalampaakin, jos se poikkeaa selvästi ympäröivän rakennuskannan korkeuksista, vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan ja keskeisiin näkyymiin ja näkyy kauas.

Jakaannuttiin kolmeen ryhmään. Tehtävänä oli kommentoida korkean rakentamisen määritelmän soveltuvuutta Ouluun sekä laatia kartta korkean rakentamisen vyöhykkeistä tarkastelualueella.

- vyöhyke, jolle ei kaavoiteta uusia merkittävästi nykyisestä korkeusmittakaavasta poikkeavia rakennuksia
- vyöhyke, jolla korkea rakentaminen on mahdollista keskeisillä paikoilla
- vyöhyke, jolle tehdään yleissuunnitelma, jossa tutkitaan korkean rakentamisen toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat



Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asemakaavoitus

Postiosoite PL 27, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite Solistinkatu 2
Verkkolaskutustiedot: OVT-tunnus: xxxxxx
Verkkolaskuoperaattori: Basware Oyj

Puhelin 050 3166850

Faksi 08 5572343

Y-tunnus: 0187690-1

Operaattoritunnus: BAWCFI22

www.ouka.fi

**Ryhmä 1:**

- Korkeus tulee suhteuttaa ympäristöön, esim. Nuottala Heinäpäässä on ympäristöään selvästi korkeampi, alueellisesti korkeat rakennukset.
- Korkean rakentamisen vyöhykkeitä ovat radanvarsi välillä Joutsensilta – Rautasilta sekä Teknologia kylän alue ja Kaakkuri. Erikseen tutkitaan alue Joutsensillalta Äimärautiolle, Linnanmaa, Rajakylä, Merikoskenkatu, kaupunginvarikko, Hietasaaren ranta-alue ja Heinäpää, erityisesti Puistokadun varsi.
- Vanhimpaan osaan kaupunkia ei sijoiteta korkeaa rakentamista.
- Korkean rakentamisen ehtona tulee olla tontinluovutuskilpailu -> hyvää arkkitehtuuria.

Ryhmä 2:

- Eri asuntoalueille tulee määritellä sopivat peruskorkeudet, joiden mukaan ympäristöä suunnitellaan.
- Ympäristöstä poikkeavaa korkeaa rakentamista voisi olla aluekeskuksissa, jolloin se tukee palveluita.
- Korkean rakentamisen vyöhykkeinä on esitetty radanvarsi keskustasta Kaakkuriin, Heinäpää, Äimärautio, Pohjois-Tuira, osa Toppilaa ja Linnanmaa, poikittaisena vyöhykkeenä radasta Raksilaan ja Kontinkankaalle, Kaukovainion oppilaitosten alue ja Hiukkavaaran keskuksen ydin.
- Tarkemmin tutkittavia alueita teollisuusalueet, Kaukovainio ja Hiironen.
- Korkeaa rakentamista ei sijoiteta vanhoille asuntoalueille, ydinkeskustaan, Pikisaareen, Hupisaarille, Hietasaareen, Kempeleenlahden varrelle.

Ryhmä 3:

- Yhdeksän kerroksen raja OK, mutta tapauskohtaisuus on tärkeä, suhdeluku olevaan korkeuteen tulisi miettiä. Myös 8-kerroksiset rakennukset voisi esittää kartalla. Maaston korkeus vaikuttaa näkymiin.
- Keskustan tärkeiden kiintopisteiden, kuten kirkko ja vesitornit, reviiirit tulee turvata.
- Onko vyöhykejattelu Oulussa oikea tapa? Osaan hankkeista sopii pistemäinen kohde paremmin.
- Kaakkuriin, Ritaharjuun ja Hiukkavaaraan esitetään korkeaa rakentamista.
- Enemmistö ryhmästä ei halua keskittää korkeaa rakentamista rantavyöhykkeille. Vesistö ei kaipaa uusia kiintopisteitä.
- Joukkoliikennevyöhykettä halutaan korostaa, esim. Kaijonahrju, Teknologia kylä, Tuira ja Kaukovainio, radanvarsi etenkin keskusta-alueella. Sairaalan ympäristöön ehkä.
- Keskustasta selvitys ottaa kantaa tarkemmin, mutta ratkaisuja tulisi jo tehdä. Näkymillä on selviävä ja turvattava tärkeät ovat kiintopisteet maisemassa. Keskustassa voisi olla enintään 11 kerrosta. Heinäpäässä voisi olla ehkä korkeampaa kuin keskustassa.
- Pitää olla laadukasta rakentamista.

Keskustelu:

- Keskustaan tarvittaisiin tarkempaa korkeuksien määrittelyä korttelien tarkkuudella.
- Ryhmän 3 esitystapaa, jossa ei ole selkeitä rajoja, pidettiin hyvänä.
- Otetaan huomioon "latvukset": siluetti, missä on mahdollista rakentaa sen yli. Onko ylikorkeaa rakentamista?
- Valtavan korkeaa rakentamista, yli 20 krs, eli ole ryhmätöissä esitetty.

Leppänen esitteli lopuksi havainnekuvia Hartaanselän rannan rakentamisen luonnosvaihtoehdoista. Kemintiestä on myös tulossa havainnekuvia.

- Hartaanselän rakentaminen aktivoisi liikkumista, kaupunki laajenisi suiston yli Kööpenhaminan tapaan.
- Hietasaari on ollut aiemmin pysyvän asutuksen aluetta.

Muistio 19.6.2013 / Klami

**Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asemakaavoitus**

Postiosoite PL 27, 90015 Oulun kaupunki
 Käyntiosoite Solistinkatu 2
 Verkkolaskutustiedot: OVT-tunnus: xxxxxx
 Verkkolaskuoperaattori: Basware Oyj

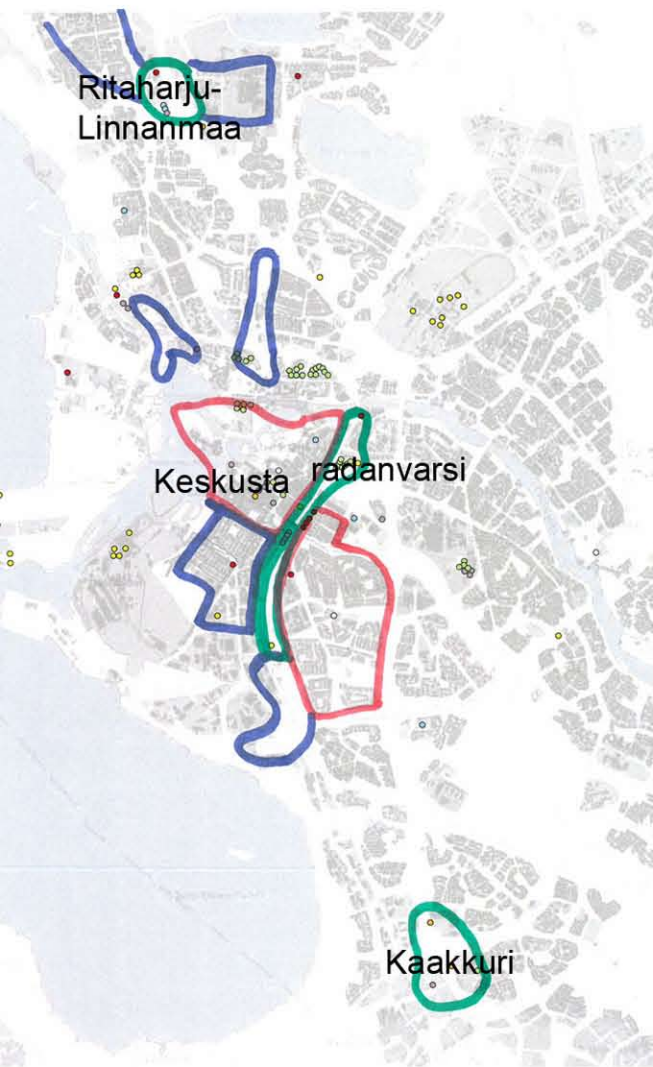
Puhelin 050 3166850

Faksi 08 5572343

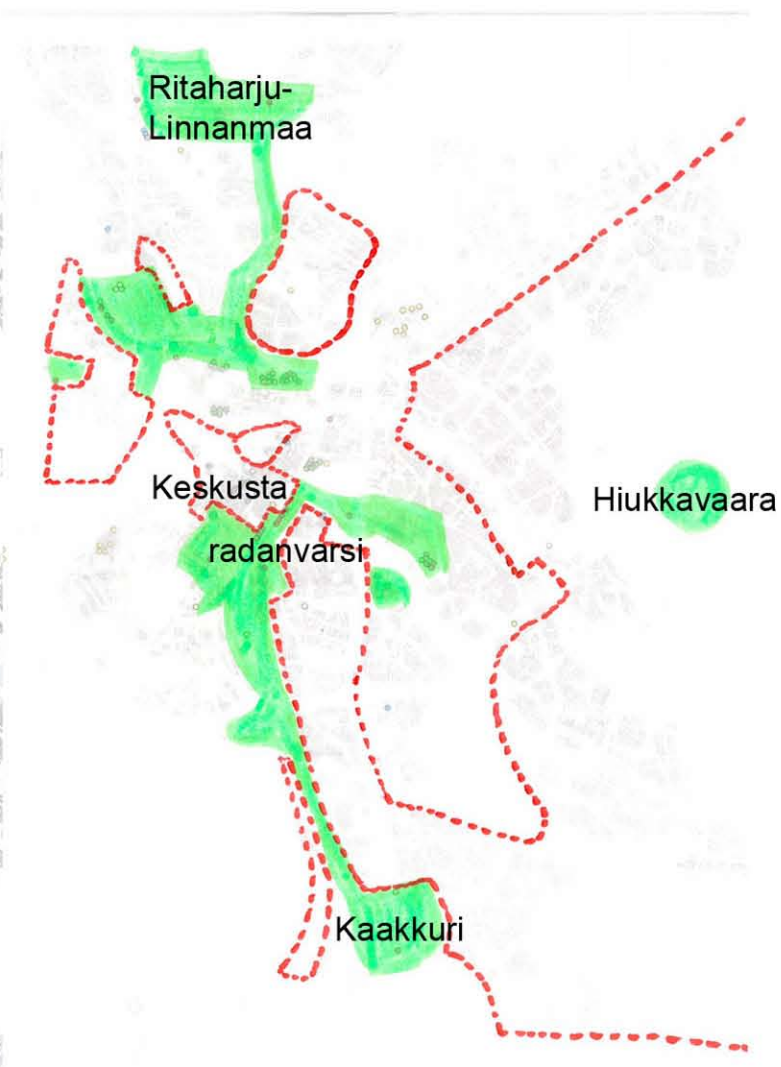
Y-tunnus: 0187690-1

Operaattoritunnus: BAWCFI22

www.ouka.fi



Ryhmä 1



Ryhmä 2



Ryhmä 3

1.4.2014

Korkean rakentamisen selvitys tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: 19.3.2014 klo 17.30–19.10
Paikka: Ympäristötalo, kahvio Leeta
Osallistujat: 39 kpl, osallistujalista liitteenä

1. Tilaisuuden avaus

Puheenjohtaja Hanna Sarkkinen avasi tilaisuuden. Jere Klami toimii sihteerinä.

2. Korkean rakentamisen selvityksen esittely

Mikko Törmänen esitteli selvityksen lähtökohtia. Sitä on laatinut yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden työryhmä. Kesällä 2013 järjestettiin kaupungin työpaja, jonka pohjalta korkean rakentamisen vyöhykkeitä on esitetty.

Paula Paajanen esitteli selvityksen, jonka tarve on noussut esille mm. yleiskaavatyössä. Yleiskaavaluonnos on nähtävillä, ja siinä pääpaino on laajentumisen sijaan täydennysrakentamisessa. Korkea rakentaminen on yksi potentiaalisista täydennysrakentamisen keinoista, nyt on rakenteilla mm. Galleria- ja Resiina-korttelit. Oulussa korkea rakentaminen on vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaavasti julkisivun korkeus 27 metriä muissa rakennustyypeissä. Muissa kaupungeissa korkea rakentaminen on usein määritelty tätä korkeammaksi. Oulun maisemarakenne on lättänä. Tapauskohtaisesti myös tätä matalampikin voi olla alueellisesti korkeaa, jos se näkyy kauas. Selvityksessä on tutkittu keskeinen kaupunkialue Ritaharjusta Kaakkuriin. Selvityksessä on mukana korkea asuntorakentaminen, joka alkoi 1950 luvulla, työpaikka-, kulttuuri- ja monikäyttörakennukset, sakraalirakennukset, teollisuusrakennukset ja tekniset rakennelmat sekä mainostornit.

Käynnissä olevat kaavahankkeet on selvityksen puolesta mahdollista viedä eteenpäin. Lisäksi on alustavia ideoita ja aloitteita, mm. matkakeskuksen uusi kaava-aloite. Siltavahti-hankkeen yhteydessä on vertailtu Oulun ja Helsingin siluettia. Oulussa on paljon teollisuusrakennuksia, jotka luovat Oulun siluettia merelle päin. Tuomiokirkko on keskustan maamerkki. Olevat rakennukset ja suunnitelmat on merkitty kartalle. Keskustassa hankkeet ovat keskittyneet pääosin radan varteen.

Vyöhykkeet ovat: A (kyllä jos), B (ehkä), C (ei). A-vyöhykkeellä korkealla rakentamisella voi olla myönteistä merkitystä, siihen kuuluvat radanvarsi, aluekeskukset (Ritaharju, Kaakkuri, Hiukkavaara ja Linnanmaa). Rakentaminen edellyttää aina asemakaavaa, tapauskohtaista arviointia ja ehtojen täyttymistä. B-vyöhykettä on keskusta, Limingantulli, osa Kaukovainiota, Kontinkangas, Tuira, Toppilansalmen rannat, Kemintien varsi ja Teknologia kylä. B-vyöhyke edellyttää laajempia yleissuunnitelmia, jollaista tarvitaan keskustaan muistakin syistä. Historiallinen ruutukaavakeskustan on rajattu kartalle merkittävänä alueena. C-vyöhykkeelle ei tule kaavoittaa korkeaa rakentamista. Siihen kuuluu mm. valtakunnallisesti merkittävät alueet, jokisuisto, pienimittakaavaiset alueet kuten Karjasilta ja Nokela, arvokkaat maisema-alueet ja luontokohteet.

1.4.2014

3. Keskustelu

- Yli 65-vuotiaiden väestönkasvu on Oulussa merkittävä. Yli 3000 heistä haluaa asua keskustassa. Voidaanko asunnot sijoittaa radan varteen? Eriarvoisuuden kehitys tulisi taittaa. Myös matalalla tulotasolla tulee voida asua keskustassa. Kun vastataan asuntokysyntään, hillitään hintojen nousua. Seattlessa asunnon hinta on 3000 €/m², Kirkkokadulla 4000 €/m². Vastaako Oulussa tarjonta kysyntää?
- Sarkkinen: Täydennysrakentaminen voi olla korkeaa, halutaan tarjota asuntoja niin, ettei asuminen tukeudu vain autoliikenteeseen. Asuminen soveltuu myös ikäihmisille, kun joukkoliikenne ja palvelut ovat lähellä.
- Paajanen: Pyritään ottamaan asia huomioon, kysyntää on palveluiden lähellä. Täydennysrakentamisselvityksen mukaan Oulussa on keskeisellä kaupunkialueella potentiaalia 40.000–60.000 uudelle asukkaalle.
- Selvitys on hyvin perusteltu, mutta asuinrakennukset eivät sovi radan varteen. On vastuutonta kaavoittaa asuntoja vilkkaan Rautatienkadun ja radan väliin, tai radan varteen Siltavahti-hankkeessa. Onko tavoitteena luopua Kemintiestä sisääntuloväylänä? Työpaikat OK, mutta jos sinne suunnitellaan asuntoja, tavoite on väärä. Onko tutkittu malleja, miten voidaan täydennysrakentaa päätien varteen ilman meluhaittoja?
- Törmänen: Radan varsi ja ratapiha-alue on nähty keskustan laajenemisvyöhykkeenä, jossa edellytyksenä on ratapihan supistaminen. Tavoitteena on tavaraliikenteen siirtyminen muualle, jolloin on luontevaa tutkia korkean rakentamisen sijoittelua. Vyöhykekartta ei ole lupaus korkeaan rakentamiseen. Kaupunkibulevardeja tutkitaan myös muissa kaupungeissa, voidaanko ajoväylien varsia käyttää tehokkaammin ottaen huomioon melusuojaus, mm. rakennusten suuntaus. A- ja B-vyöhykkeet sijoittuvat joukkoliikennereittien varrelle, tavoitteena on paremmin toimiva joukkoliikenne.
- Sarkkinen: Asemakaavavaiheessa määritellään rakenteellinen meluntorjunta. Tulee miettiä kovan liikenteen ja rakentamisen ristiriidan yhteensovitus.
- Miten radan varren A-vyöhykkeen pohjoisosa ulottuu Intiöön? Tuli yllätyksenä, että tälle alueelle on suunniteltu korkeaa rakentamista.
- Paajanen: Hautausmaa ei kuulu alueeseen. Intiön arvokas alue ei ole uhattuna. Intiössä on olevia korkeita kerrostaloja, muuten aluetta ei ole tarkasteltu tarkemmin.
- Törmänen: Vyöhykerajat eivät ole tarkkoja ja ehdottomia, aina tehdään tapauskohtainen tarkastelu. Pyritään muodostamaan aluekokonaisuuksia. Myös mm. Helsingissä ja Tampereella on sama vyöhyketarkastelun periaate. Intiötä ei ole tarkoitus täydennysrakentaa.
- Hyvä, että selvitys on tehty, hankkeita on tullut sattumanvaraisesti. Ylikorkea rakentaminen on aina kallista, ja sille on vähän kysyntää. 9 kerrosta on oikea määritelmä. Asuntotuotantoa ei voi laskea tornien varaan. Hotelli- ja toimistotilana ei ole kysyntää. Jos hankkeissa tingitään loppuvaiheessa, tulos ei ole hyvä, Tuira on esimerkki tästä. Malmön turning torso –talo oli järkyttävän kallis. Kaakkurin Sirius on onnistunut. Yksi torni per lähiö riittää, keskustassa voisi olla paremmin kysyntää. Myös tornien remontointiin tulee panostaa. Hallituskadusta piti tulla tornitaloja, yksi toteutui.

1.4.2014

- Klami: keskustassa on myös monikäyttörakennuksia, kuten Hallituskadun Klubitalo, jossa on asuntoja, ravintoloita, liikkeitä ja toimistotilaa. Galleria-korttelissa on rakenteilla kauppakeskus, jonka päälle tulee korkea asuinosa.
- Toivoniemen tornit, Intiö ja Alppila on suunniteltu oikein, kulmittain, jolloin asunnoista on näkymät puistoon. Nykyään ikkunat ovat vastakkain eikä maisemaan. Merinäköala olisi vetovoimatekijä, jos rakennetaan, niin kunnolla ylöspäin. Alempien kerrosten asunnot voivat olla edullisempia. Väljää, mutta korkeaa.
- Salmenrannassa on merimaisemaa, asunnot ovat myyneet hyvin. Tulee olla maisemarakentamista asukkaille. Hyvä, että vyöhykkeitä on suunniteltu, se kohdistaa tavoitteita. Aluekeskuksiin ei syntyne merkittävästi korkeita rakennuksia. Olen tyytyväinen kokonaisuuteen, ei kannata tässä vaiheessa suunnitella yksittäisiä taloja, vaan katsoa sopivia alueita. Radanvarsi sopii hyvin monimuotoiseen tarjontaan.
- Rakentamisen vaikutuksia maisemassa ja katunäkymissä tulisi nostaa esille, esim. kadun päätteet. Laatu ja ulkonäkö on tärkeää: kun rakentaminen on korkeata ja näkyvää, voi vaatia enemmän. Radanvarressa voisi olla enemmän ihmisiä liikuttavaa toimintaa, ei vain asuntoja. Korkean rakennuksen jalustassa tulee olla julkista toimintaa. Vyöhykemalli on hyvä, mitä tapahtuu vyöhykkeettömillä alueilla? Keskustan osayleiskaava on tarpeellinen, tulee tutkia, mitä katutasossa tapahtuu, jalankulkuympäristön tulee olla miellyttävä. Scandicin nurkka on tyly: suora talo kuopassa, ei rakennuksen sisäänvetoa tai muuta pehmentävää.
- Selvityksessä on otettu kantaa arkkitehtuuriin, katutaso on tärkeä, jalusta luo jalankulkijan näkökulmaa. Alakerrokseen pyritään saamaan muuta kuin asumista. Korkeaa rakentamista on toteutunut aika vähän per vuosikymmen. Ei uskota, että tilanne muuttuu nopeasti. Esimerkiksi Pasilaa on suunniteltu eri vaiheissa 30 vuotta. Vyöhykkeet ovat tulleet työpajatyöskentelyn jäljiltä, valkoisille alueille ei nähty korkean rakentamisen potentiaalia. Mikäli tulee hankeideoita, arvioidaan niiden vaikutusta normaalia paremmin.
- Paajanen: Valkoisilla alueilla vyöhykekartassa ei ole kategoriaa, selvityksessä on esitetty selkeät tulokset. Valkoisilla alueilla ei ole todennäköisesti kysyntää hankkeille.
- Keskustaan kuuluu tiivis ja korkea rakentaminen. Radanvarsi on järkevää rakentaa korkeana. Jos haluaa erilaista asumista, voi asua muualla. Hyvällä suunnittelulla voi minimoida negatiiviset vaikutukset.
- Hyvä, että asiaa on mietitty. Keskustaan voi tulla korkeaa ja tiivistä. Onko asukkailta kysytty kokemuksia? 9 kerrosta on taloudellisen rakentamisen raja tällä hetkellä. Nyt on muotia, että lapsiperheet muuttavat Helsingin keskustaan. Kuka saapuu Ouluun mereltä? Veneellä ei tule ketään vastaan.
- Paajanen: Asukasbarometri on tehty 2005 ja 2011. Kerrostalot ovat nousseet asuntotoiveena selvästi. Asumiselta halutaan helppoutta. Tarjotaan monipuolisia asuntomahdollisuuksia. Oulusta ei ole tiedossa haastattelutietoja. Kaakkurin Siriuksesta on tykätty.
- Klami: Helsingissä on tehty korkeiden rakennusten asukaskysely korkeissa rakennuksissa asuville ja naapureille. Lähes kaikki korkeissa kerrostaloissa asuvaa vastaajaa olivat erittäin tai melko tyytyväisiä omaan asuintaloonsa. Myös naapurustossa asumistyytyväisyys oli samaa luokkaa.
- Pokkitörmältä näkyi 1800-luvulla avomeri, Vihreäsaari on sulkenut näköalan. Jos Hietasaareen tehtäisiin kanava, saataisiin näköala torilta merelle maantasossa ja Hietasaateen neljä kilometriä rantatonttia kerrostaloille näköalakahviloineen. Kanava voidaan kustantaa rantatonttien vuokrilla. Hiekkaa voisi käyttää ydinvoimalan

1.4.2014

työmaalla. Asuntoihin kaivataan isoja parvekkeita ja kattoterasseja. Fokkatornista jätettiin terassi pois, nyt asukkaat puuhaavat sellaista. Tuulisuutta voi vähentää katetulla jalkakäytävällä.

- Asumisen laatuun tulee kiinnittää huomiota, keskustaan tulee lähiömäisiä taloja. Lähiöt eivät ole enää muodissa, kerrostaloille halutaan elävämpi ympäristö, katuelämää ja sosiaalisuutta, kaupunkiviljelyä ym. Kerrostaloihin ei vaadita yhteistiloja. Tulisi pitää huolta monipuolisesta tarjonnasta.
- Paajanen: Korkean rakentamisen yläkerroksissa olisi hyvä olla kaikille avointa tilaa, näköalapaikka ym.
- Yläkerran julkinen käyttö ja terassit ovat hyvä idea, jos asukasyhteisö haluaa.

4. Tilaisuuden päätös

Sarkkinen kiitti osallistujia ja päätti tilaisuuden klo 19.10.

Muistio 1.4.2014/Klami

Oulun korkean rakentamisen selvitys liite 6

Oulun korkean rakentamisen selvityksestä pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Oulun kaupungin rakennuslautakunnalta ja Oulun rakennussuojelutyöryhmältä. Lausunnot ja jätettiin kolme kappaletta.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Teija Ylimartimo kirjoittavat 11.4.2014:

Oulun kaupungin Yhdyskuntalautakunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Oulun korkean rakentamisen selvityksestä (Oulun kaupunki 31.1.2014). Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden laatima selvitys on yksi uuden Oulun yleiskaavan perusselvityksistä. Korkean rakennuksen kriteeriksi Oulussa on määritelty selvityksessä yhdeksän kerroksinen asuinkerros-talo tai 27 metrin julkisivukorkeus. Selvityksen tuloksina on esitetty korkealle rakentamiselle soveltuvat vyöhykkeet (A-C) ja korkean rakentamisen suositukset.

Varsinaista kaupunkialuetta koskevaan selvitykseen on koottu tieto nykyisistä korkeista rakennuksista ja rakennelmista sekä asemakaava- tai suunni-telmavaiheessa olevista korkeista rakennuksista. Kartalla on esitetty myös korkeaa rakentamista rajoittavat alueet, joita ovat kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti tai luonnonsuojelullisesti merkittävät alueet tai kohteet. Lähtökohdat ja vireillä olevat hankkeet sekä korkean rakentamisen suositukset ovatkin selvityksen keskeisintä sisältöä. Luvussa 5. Vaikutukset on kuvattu toteutuneita vireillä olevia hankkeita ja niiden aiheuttamaan keskustelua, mutta ei korkean rakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan tai kaupunkirakenteeseen.

Esitys korkean rakentamisen periaatteista ja vyöhykkeistä perustuu kartta-analyysiin ja yhden työpajan tuloksiin. Suositeltujen ensisijaisten korkean rakentamisen vyöhykkeiden (A) mahdollistaman korkean rakentamisen toteutumista ei ole havainnollistettu edes keskeisimmän kaupunkialueen osalta. Selvityksessä on todettu, että vireillä olevien asemakaavahankkeiden toteuttamiselle ei ole esteitä, vaikka hankkeita on vireillä vyöhykkeeksi C määritellyille alueille, joille ei selvityksen mukaan tulisi osoittaa nykyisestä mittakaavasta poikkeavaa korkeaa rakentamista. Selvityksen tuloksissa on tuotu esiin, että keskeinen ruutukaavakeskustan ja suiston alue, joka on pääosin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, on esitetty vyöhykkeeksi, jolla korkea rakentaminen ei ole tavoiteltavaa. Tästä huolimatta liitteen 2 vyöhyke-kartassa osa suistoalueesta on vyöhykkeen C ulkopuolella ja ruutukaavakeskusta on osoitettu vyöhykkeelle B.

Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan selvityksestä puuttuu selkeä jako korkean rakentamisen alueisiin ja alueisiin, jolle ei tule rakentaa nykyistä korkeampia rakennuksia. Selvityksessä ei myöskään ole pohdittu korkean rakentamisen vaikutuksia oululaiseen kaupunkikuvaan tai kaupun-kirakenteeseen. Käytännössä korkealta rakentamiselta ei ole selvityksessä ole rajattu pois mitään alueita, vaan myös vyöhykkeellä C korkea rakentaminen on mahdollista asemakaavatyön yhteydessä tehdyn korkeustarkaste-lun jälkeen. Selvitys ei myöskään ota kantaa siihen kuinka korkea rakentaminen Ouluun soveltuisi tai siihen tarvittaisiinko esimerkiksi eri vyöhykkeille määritellä rakentamiselle eri korkeuksia.

Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan selvitys on hyvin yleis-piirteinen eikä riittävällä tavalla ohjaa korkean rakentamisen sijoittelua. Sen sijaan korkean rakentamisen yleiset periaatteet ja rakentamistavan suositukset on selvityksessä kohtuullisen hyvin tuotu esiin. Museon näkemyksen mukaan korkean rakentamisen vyöhykerajauksia tulisi tarkentaa ja korkealle rakentamiselle soveltumattomat alueet määritellä selkeämmin.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden vastine:

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon mukaan Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyvin yleispiirteinen eikä riittävällä tavalla ohjaa korkean rakentamisen sijoittelua. Lisäksi museon näkemyksen mukaan korkean rakentamisen vyöhykerajauksia tulisi tarkentaa, ja korkealle rakentamiselle soveltumattomat alueet tulisi määritellä selkeämmin.

Oulun korkean rakentamisen selvityksessä on laadittu ehdotus korkean rakentamisen periaatteiksi Oulun keskeiselle kaupunkialueelle sekä korkealle rakentamiselle soveltuviksi vyöhykkeiksi. Esitetyt vyöhykerajaukset perustuvat paikallisiin näkökulmiin, joihin kuuluvat maisemarakenne, kaupunkirakenne, kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt, liikennejärjestelmä ja palveluverkko. Laaditun selvityksen tavoitteena on ollut tutkia korkean rakentamisen mahdollisuuksia Oulussa. Tavoitteena ei ole ollut tarkka, yksityiskohtaisesti korkean rakentamisen sijoittumista ohjaava tai määrittävä selvitys.

Selvityksessä keskeinen kaupunkialue on jaettu korkean rakentamisen osalta kolmeen vyöhykkeeseen; A, B ja C. Vyöhykkeellä A on korkea rakentaminen mahdollista, mikäli rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja alueen positiivista imagoa, rakennus on perusteltu osa korttelirakennetta tai aluetta, rakentaminen hahmottuu luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta ja mikäli tapauskohtainen edellytysten ja vaikutusten arviointi sekä vaihtoehtotarkastelu osoittavat rakentamisen olevan toteutettavissa ja täyttävän edellä mainitut kriteerit. Vyöhykkeellä B tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Vyöhyke B sisältää mm. ruutukaavakeskustan ja Tuiran. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasuunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja

kaupunkikuvallisista edellytyksistä. Vyöhykkeellä C ei kaavoiteta uusia merkittävästi nykyisestä korkeusmittakaavasta poikkeavia rakennuksia. Tarkemmat korkeustarkastelut tehdään aina asemakaavatyön yhteydessä.

Selvityksen laatimisaikana keskeneräiset muut hankkeet sekä selvityksen laatimisen jälkeen esiin tulevat hankkeet arvioidaan tapauskohtaisesti kaavoitustyön yhteydessä. Selvityksessä esitettyjen vyöhykkeiden ulkopuolella sijaitsevat hankkeet arvioidaan myös tapauskohtaisesti. Hankkeiden vaikutukset tulee arvioida maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§:n säädöksiä soveltaen. Hankkeen toteuttamisen vaikutusten arviointi tulee kohdistaa ainakin kaupunkikuvaan, arkkitehtuurin laatuun, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kuten tuulusuus- ja pienilmastovaikutukset, varjostusvaikutukset, luonnonympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut katsoo, että selvityksen ohjausvaikutus korkeaan rakentamiseen on riittävä, ja että selvityksessä käytetty vyöhykerajojen esittämisperiaate ja -tarkkuus jättää tilaa tapauskohtaiselle harkinnalle, joka tehdään kaavoitusprosessin yhteydessä.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Antti Huttunen ja Taina Törmikoski kirjoittavat 11.4.2014:

Oulun korkean rakentamisen selvitys on yksi Uuden Oulun yleiskaavan pohjaksi laadituista perusselvityksistä. Selvitykseen on koottu tieto Oulun nykyisistä korkeista rakennuksista ja vireillä olevista hankkeista sekä tarkasteltu rakentamisen vaikutuksia maisema- ja kaupunkikuvaan. Selvityksen tuloksena on esitelty Oulun korkean rakentamiselle soveltuvat vyöhykkeet. Lisäksi selvityksessä on annettu suositukset korkealle rakentamiselle.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus pitää erittäin tärkeänä sitä, että Oulun kaupunki on laatinut Uuden Oulun yleiskaavan pohjaksi korkean rakentamisen selvityksen. Selvitystä tarvitaan ohjaamaan sellaisia vireillä olevia ja tulevia asemakaavahankkeita, joissa on suunnitteilla korkeita rakennuksia. Korkean rakentamisen selvityksessä on käyty läpi Oulun kaupungin korkeat rakennukset, niiden käyttötarkoitukset sekä niiden rakentaminen vuosikymmenittäin. Korkean rakentamisen ohjaaminen vyöhykkeittäin on perusteltua ja se luo hyvän lähtökohdan asemakaavoituksen ohjaamiselle.

Korkean rakentamisen suositusten mukaan tällä hetkellä kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheessa olevien hankkeiden toteuttamiselle ei ole selvityksen perusteella esteitä. ELY-keskus toteaa, että osa näistä hankkeista on vielä alkuvaiheessa eikä ELY-keskuksen tiedossa ole, onko Pohjois-Pohjanmaan museo esittänyt niistä kaikista kantaansa. Ainakin Nallika-rin asemakaavaluonnoksessa osoitetusta hotellihankkeesta museo on antanut kriittisen lausunnon, koska hanke sijoittuu lähelle valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja poikkeaa mittakaavallisesti ympäristöstään.

ELY-keskus toteaa, että korkean rakentamisen sijoittuminen on lähtökohtaisesti Oulun kaupunkikuvallinen asia eikä ELY-keskuksella ole tarvetta valtion aluehallintoviranomaisena puuttua yksittäisten rakennushankkeiden sijoittumiseen, mikäli rakentaminen ei aiheuta haittaa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäville kulttuuriympäristön arvoille. Ennen korkean rakentamisen selvityksen hyväksymistä tulee kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheessa olevista asemakaavahankkeista varmistaa Pohjois-Pohjanmaan museon näkemys siitä, aiheuttavatko korkean rakentamisen hankkeet haittaa kulttuuriympäristön arvojen säilymiselle.

ELY-keskus korostaa, että korkeat rakennukset ovat erityisen vaativia suunnittelukohteita, minkä vuoksi selvitykseen tulisi kirjata vaatimus siitä, että kohteen suunnittelijalla täytyy olla kohteen vaativuuden mukainen pätevyystaso.

Korkean rakentamisen selvityksestä ei käy ilmi, miten korkean rakentamisen hankkeita tullaan ohjaamaan Uuden Oulun yleiskaavassa. Asia ei käy myöskään ilmi yleiskaavaluonnoksen asiakirjoista.

Pohjois-Pohjanmaan museo toteaa 11.4.2014 antamassa lausunnossaan, että selvityksestä puuttuu jako korkean rakentamisen alueisiin ja alueisiin, jolle ei tule rakentaa nykyistä korkeampia rakennuksia. Myös vaikutusten arviointi on todettu puutteelliseksi. Museon näkemyksen mukaan selvitys on hyvin yleispiirteinen eikä se ohjaa riittävällä tavalla korkean rakentamisen sijoittelua. Museon näkemyksen mukaan korkean rakentamisen vyöhykerajauksia tulisi tarkentaa ja korkealle rakentamiselle soveltumattomat alueet tulisi määritellä selkeämmin.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että edellä mainitut museon lausunnossa tuodut näkökohdat tulee ottaa huomioon selvityksen jatko-työssä. ELY-keskus korostaa, että Oulun kaupunkikuvan ja kaupunkirakenteen kannalta on tärkeää työstää mahdollisimman selkeät ohjeet korkean rakentamisen sijoittumiselle. Korkean rakentamisen aiheuttamat vaikutukset kaupunkikuvaan tulee arvioida mahdollisimman havainnollisella tavalla.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden vastine:

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnossa viitataan Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon, jonka mukaan Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyvin yleispiirteinen eikä riittävällä tavalla ohjaa korkean

rakentamisen sijoittelua. Lisäksi museon näkemyksen mukaan korkean rakentamisen vyöhykerajauksia tulisi tarkentaa, ja korkealle rakentamiselle soveltumattomat alueet tulisi määritellä selkeämmin.

Oulun korkean rakentamisen selvityksessä on laadittu ehdotus korkean rakentamisen periaatteiksi Oulun keskeiselle kaupunkialueelle sekä korkealle rakentamiselle soveltuviksi vyöhykkeiksi. Esitetyt vyöhykerajaukset perustuvat paikallisiin näkökulmiin, joihin kuuluvat maisemarakenne, kaupunkirakenne, kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt, liikennejärjestelmä ja palveluverkko. Laaditun selvityksen tavoitteena on ollut tutkia korkean rakentamisen mahdollisuuksia Oulussa. Tavoitteena ei ole ollut tarkka, yksityiskohtaisesti korkean rakentamisen sijoittumista ohjaava tai määrittävä selvitys.

Selvityksessä keskeinen kaupunkialue on jaettu korkean rakentamisen osalta kolmeen vyöhykkeeseen; A, B ja C. Vyöhykkeellä A on korkea rakentaminen mahdollista, mikäli rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja alueen positiivista imagoa, rakennus on perusteltu osa korttelirakennetta tai aluetta, rakentaminen hahmottuu luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta ja mikäli tapauskohtainen edellytysten ja vaikutusten arviointi sekä vaihtoehtotarkastelu osoittavat rakentamisen olevan toteutettavissa ja täyttävän edellä mainitut kriteerit. Vyöhykkeellä B tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Vyöhyke B sisältää mm. ruutukaavakeskustan ja Tuiran. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä. Vyöhykkeellä C ei kaavoiteta uusia merkittävästi nykyisestä korkeusmittakaavasta poikkeavia rakennuksia. Tarkemmat korkeustarkastelut tehdään aina asemakaavatyön yhteydessä.

Selvityksen laatimisaikana keskeneräiset muut hankkeet sekä selvityksen laatimisen jälkeen esiin tulevat hankkeet arvioidaan tapauskohtaisesti kaavoitustyön yhteydessä. Selvityksessä esitettyjen vyöhykkeiden ulkopuolella sijaitsevat hankkeet arvioidaan myös tapauskohtaisesti. Hankkeiden vaikutukset tulee arvioida maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§:n säädöksiä soveltaen. Hankkeen toteuttamisen vaikutusten arviointi tulee kohdistaa ainakin kaupunkikuvaan, arkkitehtuurin laatuun, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kuten tuulusuus- ja pienilmastovaikutukset, varjostusvaikutukset, luonnonympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.

Jokaisesta alkavasta rakennushankkeesta pidetään Oulun arkkitehtuuripoliittisen ohjelman mukainen suunnittelun aloituskokous, jossa yhtenä asiana todetaan hankkeen suunnittelijoiden pätevyys. Oulussa on tämän käytännön ansiosta erityisen edulliset mahdollisuudet vaikuttaa suunnitteluun ja myös suunnittelijoiden pätevyys heti hankkeen alussa. Rakennusvalvonnan edustaja on mukana myös kaavoitushankkeiden ohjausryhmissä, joten pätevyysosaaminen on mukana jo kaavasunnitteluvaiheessa. Selvitys liittyy meneillään olevaan Uuden Oulun yleiskaavatyöhön, ja selvityksen tuloksia tullaan huomioimaan yleiskaavan ehdotusvaiheessa. Selvitys on ollut yleiskaavaluonnosta laadittaessa vielä keskeneräinen.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut katsoo, että selvityksen ohjausvaikutus korkeaan rakentamiseen on riittävä, ja että selvityksessä käytetty vyöhykerajojen esittämisperiaate ja -tarkkuus jättää tilaa tapauskohtaiselle harkinnalle, joka tehdään kaavoitusprosessin yhteydessä.

Oulun rakennussuojelutyöryhmä, Paula Paajanen ja Helena Hirviniemi, kirjoittavat 15.4.2014:

Oulun korkean rakentamisen selvitys on käynnistetty yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikin toimeksiannosta syksyllä 2012. Selvitys on yksi Uuden Oulun Yleiskaavan laatimisen pohjaksi laadituista perusselvityksistä.

Selvitys on laadittu Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluissa.

Selvitys on esitelty yhdyskuntalautakunnassa 18.2.2014. Selvityksestä pyydetään lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Oulun kaupungin rakennuslautakunnalta ja Oulun kaupungin rakennussuojelutyöryhmältä.

Korkean rakentamisen määrittely selvityksessä:

Korkea rakentaminen on selvityksessä määritelty Oulun pääosin matalahkon rakennuskannan ansiosta koskemaan rakennuksia, joissa on vähintään yhdeksän asuinkerrosta tai sitä vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä: julkisivun korkeus on 27 metriä tai yli. Selvityksessä on tarkasteltu asunto-, liike-, sakraali-, työ- paikka- ja teollisuusrakennuksia sekä teknisiä rakennelmia ja mainostorneja.

Korkea rakentaminen voi kuitenkin olla tapauskohtaisesti matalampaakin, jos se poikkeaa selvästi ympäröivän rakennuskannan korkeuksista, vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan ja keskeisiin näkymiin sekä näkyy kauas.

Lausunto

Lausuntopyyntönne johdosta rakennussuojelutyöryhmä käsitteli Oulun korkean rakentamisen selvitystä kokouksessaan 10.04.2014 ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

- Korkean rakentamisen selvitys on erittäin ajankohtainen ja tärkeä työ Oulussa osana maankäytön suunnittelua. Nyt laadittu selvitys on hyvä ja selkeä, sekä pääosin hyvin taustoitettu. Rakennussuojelutyöryhmä kaipasi kuitenkin tarkempaa analyysia keskeisen kaupunkirakenteen nykytilanteesta suositusten pohjaksi, erityisesti nykyisen kaupunkirakenteen korkeuden analysointia ja korkean rakentamisen suhdetta olemassa olevaan.
- Oulussa tulisi korkean rakentamisen suhteen tunnistaa erityisesti maisemamme erityispiirteet, tasaisuus ja laajat näkymät. Tämä tarkoittaa toisaalta myös sitä, että korkea rakentaminen näkyy kauas ja hallitsee maisemaa laajalti. Tämä tarkastelu olisi voinut olla laajempaa selvityksessä ja näihin tekijöihin tulee eri suunnitteluvaiheissa kiinnittää erityistä huomiota.
- Korkea rakentaminen vaikuttaa merkittävästi jalankulkijan mittakaavaan ja vaatii aina erityishuomiota lähiympäristön, rakennuksen alimpien kerrosten ja pihajärjestelyjen suunnittelussa. Tämä tarkastelu olisi myös voinut olla laajempaa selvityksessä ja näihin tekijöihin tulee eri suunnitteluvaiheissa kiinnittää erityistä huomiota.
- Selvityksessä on esitetty vyöhykejako A, B ja C, joka määrittelee korkean rakentamisen alueet Oulun keskeisellä kaupunkialueella.
- Vyöhyke A mahdollistaa korkean rakentamisen tietyin edellytyksin. Rakennussuojelutyöryhmä haluaa korostaa, että vyöhykejako on periaatteessa ohjaavana hyvä tapa esittää asia, mutta ei voi edes vyöhykkeen A kohdalla suoraan mahdollistaa korkeaa rakentamista, vaan hanke ja sen edellytykset tulee aina huolellisesti tutkia tapauskohtaisesti eri mittakaavoissa.
- Vyöhykkeen A kohdalla aluekeskusten korkea rakentaminen tulee olla alueen kaupunkirakennetta - ja kuvaa positiivisella tavalla rikastuttavaa ja tukevaa, eikä järjestelmällisesti toteutettu alueen tunnustorni. Toisaalta tulee perehtyä esim. Kaakkurin tapauksessa, jo toteutetun korkean rakentamisen ja uusien hankkeiden suhteeseen sekä niiden kaupunkisuunnittelulliseen taustaan.
- Vyöhykkeen B kohdalla tulee erityisesti huomioida täydennysrakentamisen haasteet kun toteutetaan korkeaa rakentamista olemassa olevalle alueelle ja tiiviiseen kaupunkirakenteeseen. Tällöin tulee huolellisesti tutkia rakennuksen hahmo suhteessa ympäröivään rakennuskantaan ja sekä varmistaa liikenne, pysäköinti- ja pihajärjestelyjen toimivuus ja viihtyisyys.
- Yleisesti korkea rakentaminen on kallista ja siihen liittyy paljon taloudellisia paineita. Korkea rakentaminen Oulussa on erityistapaus. Toteutuksessa tulee kuitenkin aina taloudellisista paineista huolimatta ottaa ensisijaiseksi tavoitteeksi mahdollisimman korkea laatu, sekä arkkitehtuurin, rakennustekniikan että ympäristön muodostumisen suhteen.

Rakennussuojelutyöryhmä esittää, että jatkotyössä em. näkökohdat otetaan huomioon tarkemmassa maankäytön suunnittelussa eri vaiheissa sekä tapauskohtaisesti korkean rakentamisen hankkeiden suunnittelussa.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden vastine:

Korkean rakentamisen selvityksen raporttiin on täydennetty maisemakuvaa sekä maiseman ja korkean rakentamisen vaikutusta toisiinsa kuvaavaa kappaletta 4.1.

Vyöhyke A ei mahdollista suoraan korkeaa rakentamista. Hankkeiden tulee selvityksen mukaan edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja alueen positiivista imagoa, rakennuksen tulee olla perusteltu osa korttelirakennetta tai aluetta, ja rakentamisen tulee hahmottua luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta. Hankkeista tehdään aina tapauskohtainen edellytysten ja vaikutusten arviointi sekä vaihtoehtotarkastelu, jonka tulee osoittaa rakentamisen olevan toteutettavissa ja täyttävän edellä mainitut kriteerit. Hankkeet edellyttävät aina asemakaavan muutosta, jonka yhteydessä tehdään tarvittavat perusselvitykset ja laaditaan tarvittavat suunnitelmat, esimerkiksi liikenne- ja ympäristösuunnitelmat sekä korttelin viitesuunnitelmat.