

## KAUPUNKISUUNNITTELUN SEMINAARI VIII

### *Kaupunkiympäristön laatu – osataanko Oulussa?*

Museo- ja tiedekeskus Luuppi, Tietomaan auditorio, Nahkatehtaankatu 6, Oulu

Torstaina 9.10.2014 klo 12.00 – 16.00

### **Tiivistelmä**

#### **Korkean rakentamisen selvitys Oulussa**

**Jere Klami**, kaavoitusarkkitehti, Oulun kaupungin asemakaavoitus

Oulun korkean rakentamisen selvitys on yksi Uuden Oulun yleiskaavan pohjaksi laadituista perusselvityksistä. Selvitys on laadittu Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluissa. Kaupunginhallitus hyväksyi 11.8.2014 selvityksen jatkosuunnittelussa ohjeellisena noudatettavaksi.

Korkeaa rakentamista kohtaan on kiinnostusta, ja se on keskustelun aiheena myös useissa muissa Suomen kaupungeissa. Korkean rakentamisen selvityksiä on laadittu Kuopiossa 2009, Helsingissä 2011, Espoossa 2012 sekä Tampereella 2013.

Selvitykseen on koottu tieto Oulun nykyisistä korkeista rakennuksista, esitetyistä hankkeista ja suunnitelmista. Selvityksessä on tarkasteltu korkean rakentamisen vaikutuksia maisemakuvaan ja kaupunkirakenteeseen sekä esitetään johtopäätökset ja suositukset Oulun korkealle rakentamiselle.

Korkea rakentaminen on määritelty 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.

Kartta-analyysien ja työpajatyöskentelyn tuloksena on laadittu ehdotus korkean rakentamisen periaatteiksi Oulun keskeiselle kaupunkialueelle sekä korkealle rakentamiselle soveltuviksi vyöhykkeiksi. Vyöhykerajaukset perustuvat paikallisiin näkökulmiin, joihin kuuluvat maisemarakenne, kaupunkirakenne, kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt, liikennejärjestelmä ja palveluverkko.

Oulussa topografialla ei ole juurikaan merkitystä korkean rakentamisen sijoittelussa, koska maaston korkeusvaihtelut ovat pienet. Merkittävämpää näkymien kannalta on maisemarakenne sekä kaupunkirakenteen sijoittuminen suiston äärelle ja Oulujoen molemmin puolin. Ruutukaavakeskustassa kaupungin puistovyöhyke luo pitkiä näkymäakseleita kaupunkirakenteessa, ja on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde. Onnistuessaan korkeat rakennukset voivat muodostua myönteisiksi tunnistettaviksi elementeiksi Oulun kaupunkikuvassa.

Korkean rakentamisen hankkeille vetovoimaiset sijainnit ovat todennäköisesti keskustan läheisyydessä tai alueilla, joissa on tai tulee olemaan suuri väestöpohja ja asuntotuotanto, hyvä palvelutarjonta sekä hyvät joukkoliikenne yhteydet. Mahdollisiksi vyöhykkeiksi korkealle rakentamiselle on arvioitu nykyisten sisääntuloteiden ja radan varret sekä Oulun aluekeskukset Ritaharju, Kaakkuri ja Hiukkavaara.

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