

Asemakaavan selostus

Luonnos 5.6.2025

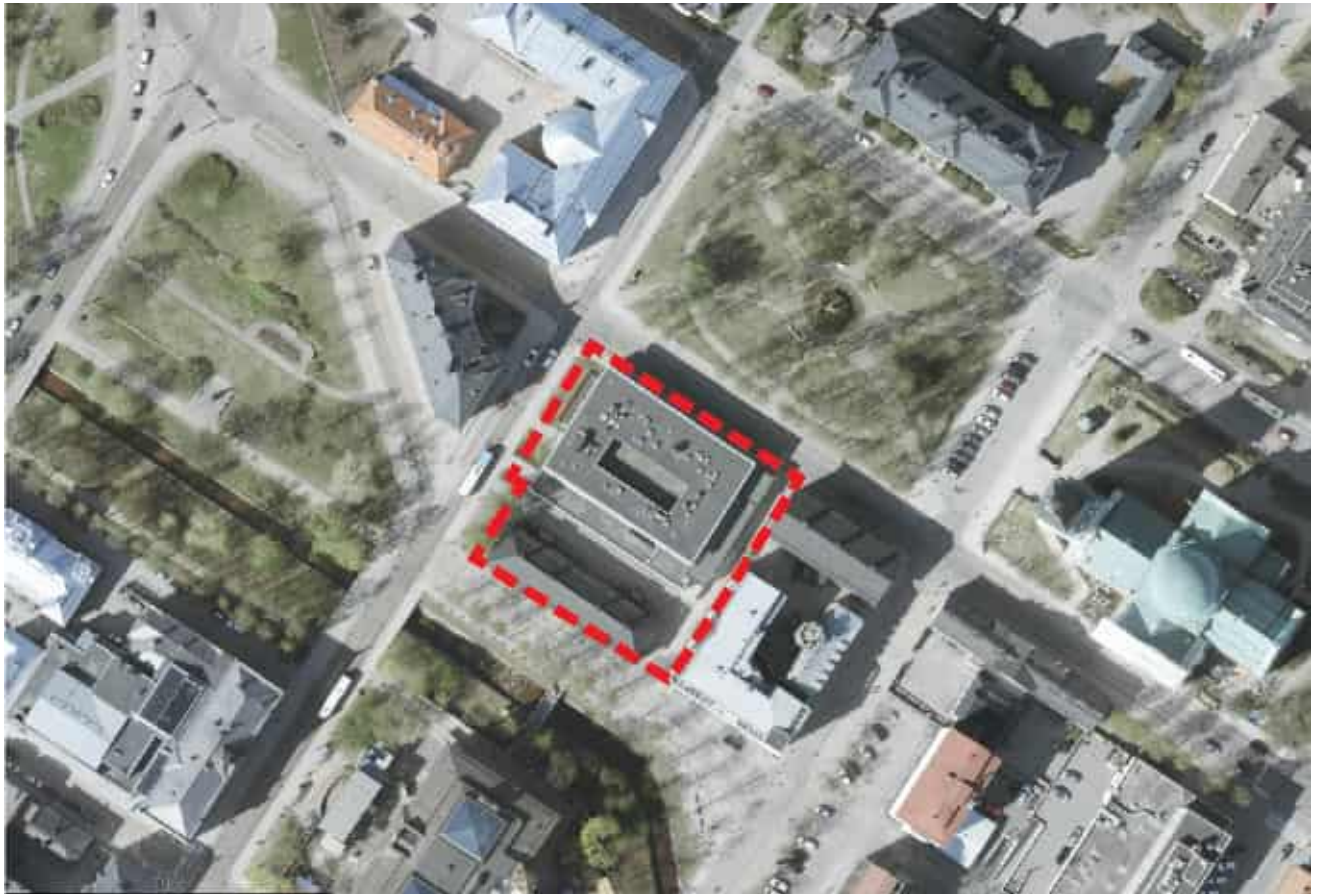
5.6.2025 päivättyyn Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontteja nro 1 ja 2 sekä katualuetta koskevaan asemakaavaan

(Kajaaninkatu 8, Asemakatu 5)

Kaavatunnus 564-2538

Diaarinumero OUKA/455/2022

Selostus päivitetty xx.xx.2025



Kuva 1 ilmakekuvaote suunnittelualueesta. Suunnittelualue rajattuna punaisella. Kuva: Oulun kaupunki, 2024

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Asemakaavan sisältö.....	5
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3	Asemakaavan toteutus	6
3.	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	6
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	11
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	31
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	31
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	31
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	31
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	32
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	33
5.	Asemakaavan kuvaus	36
5.1	Kaavan rakenne.....	36
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	37
5.3	Kaavan vaikutukset.....	38
5.4	Ympäristön häiriötekijät	44
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	44
5.6	Nimistö	44
6.	Asemakaavan toteutus	44
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	44
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	44
6.3	Toteutuksen seuranta.....	44

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontteja nro 1 ja 2 osoitteissa Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5 sekä osaa Torikadun katualueesta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 14 tontti nro 5. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5, Kirkkotori ja Suomen Pankki

Kaavatunnus: 564-2538

Kaavan laatija: Jere Klami ja Anna Kupila
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
18.11.2022.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
25.11.2022.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen __.__.20xx

Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun I kaupunginosassa (Pokkinen), ja siihen sisältyy korttelin 14 tontit nro 1 ja 2 sekä osa Torikadun katualuetta. Suunnittelualan pinta-ala on n. 3060 neliömetriä.

Suunnitteluala rajautuu koillisessa Kajaaninkatuun, kaakossa korttelin 14 tontteihin nro 3 ja 4, lounaassa Asemakatuun ja luoteessa Torikatuun.



Kuva 2 Opaskarttaote, johon suunnittelualue on rajattu punaisella

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään asemakaavan muutosehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 5.6.2025

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta esitetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Suomen Pankin talo, vaihtoehtotarkastelut 3.4.2025, Arkkitehdit LSV ja TUNDRA Architecture

Liite 5. Maankäytön viitesuunnitelma 5.6.2025, JKMM Arkkitehdit Oy

Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut perusselvitykset:

- liikenneselvitys
- Suomen Pankin rakennuksen ominaispiirteiden selvitys
- Suomen Pankin talo, vaihtoehtotarkastelut
- hulevesiselvitys
- meluselvitys
- rakennetekninen lausunto

Muu lähdemateriaali:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt -inventointi RKY 2009
- Oulun kaupunkistrategia 2030
- Oulun keskustavisio 2040
- Arkkitehtuuriohjelma
- Rakennushistoriaselvitys, Kirkkotori, Asemakatu 5

- Oulun ruutukaavakeskustan modernin arkkitehtuurin inventointi
- Oulun kaupunkiarkeologinen inventointi
- Oulun kaupungin meluselvitys 2022

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella muodostuu I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontti nro 5. Tontti on osoitettu merkinnällä KL-1, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja. Korttelialuetta on laajennettu noin kolme metriä Torikadun katualueelle entisen Suomen Pankin tontin kohdalla.

Kirkkotorin rakennus Asemakadun varressa on suojeltu merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kirkkotorin rakennuksen kerrosluku on yksi ja kerrosala 500 kerrosneliömetriä.

Osa Suomen Pankin rakennuksesta (maantasokerroksesta ja kellareista) Kajaaninkadun varressa on suojeltu merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kirkkotorin rakennus voidaan yhdistää muuhun rakentamiseen valokatteisella tilalla (kerrosluku I, merkintä vkt-1). Muulla osalla suunnittelualueetta suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä I-V siten, että ylin kerros on sisäänvedetty. Tontilla on Kirkkotorin lisäksi rakennusoikeutta 8400 kerrosneliömetriä. Kajaaninkadun varteen suojellun rakennusosan kohdalle on osoitettu maantasoon kulkuaukko.

Entisen Kirkkotorin tontin aluetta koskee merkintä sm-ka: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustoista on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

Ajoyhteys tontille voidaan järjestää nykytilanteessa Kajaaninkadulta tai Asemakadulta. Mikäli Asemakadulle toteutetaan tulevaisuudessa tehokkaan joukkoliikenteen yhteys, ajoyhteys Asemakadulta voi olla tarvetta poistaa. Asemakadulta Kajaaninkadulle on osoitettu kävely- ja pyöräily-yhteys (Franzeninpolku).

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

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

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus sekä rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutosalueena on I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontit nro 1 ja 2 sekä osa Torikadun katualuetta. Tontilla sijaitsee vuonna 1973 valmistunut Aarne Ehojen suunnittelema Suomen Pankin rakennus. Tontilla nro 2 sijaitsee Kirkkotorin rakennus, joka on siirretty nykyiselle paikalleen vuonna 1865. Suomen Pankin ja Kirkkotorin rakennukset on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleissa 3.3.5 rakennushistoriaselvitys ja 3.3.6 rakennuksen ominaispiirteiden selvitys.

Asemakaavan muutosalueen lähellä sijaitsevia arvokkaita rakennuksia ovat mm. Franzénin talo, Oulun kaupungintalo, Oulun Lyseon lukio, Oulun Tuomiokirkko, Lääninhallitus, Kolmiotalo, Oulun NMKY:n vanha puutalo sekä Siemssenin talo.

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY 2009 -inventointi), joka valtioneuvoston 22.12.2009 tekemän päätöksen mukaan tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (14.12.2017) mukaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt tulee alueidenkäytössä ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Keskustan halkaiseva Plaanaoja viheryhteyksineen ja puistoineen sijoittuu kaavamuutosalueen eteläpuolelle. Asemakaavaan on merkitty kaksi puuta tontin nro 2 itäpuolelle rajaamaan korttelin läpi kulkemaan Franzéninpolun ja ajoyhteyden väliin. Nykytilassa puita ei ole. Torikadun varrella tontin nro 2 rakennuksen edessä on pieni tonttiin kuulumaton viheralue, jossa on kolme koivua. Tontin nro 1 läheisyydessä Torikadun varressa on nurmialuetta.

3.1.3 Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa. Tontin nro 2 maanomistaja on myöntänyt tontin nro 1 maanomistajalle valtakirjan asemakaavan muutoksen hakemista varten koskien tonttia nro 2.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY 2009 -inventointi), joka valtioneuvoston 22.12.2009 tekemän päätöksen mukaan tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (14.12.2017) mukaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt tulee alueidenkäytössä ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-,

Aluetta koskevat suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.



Toisessa vaihemaakuntakaavassa Suomen Pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta sekä sisältyy Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavaselostuksen liitteissä maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta tulkittu asemakaavan muutosta valmisteltaessa paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkityksellään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Asemakaavan muutosalue on yleiskaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää kohdetta tai aluetta. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

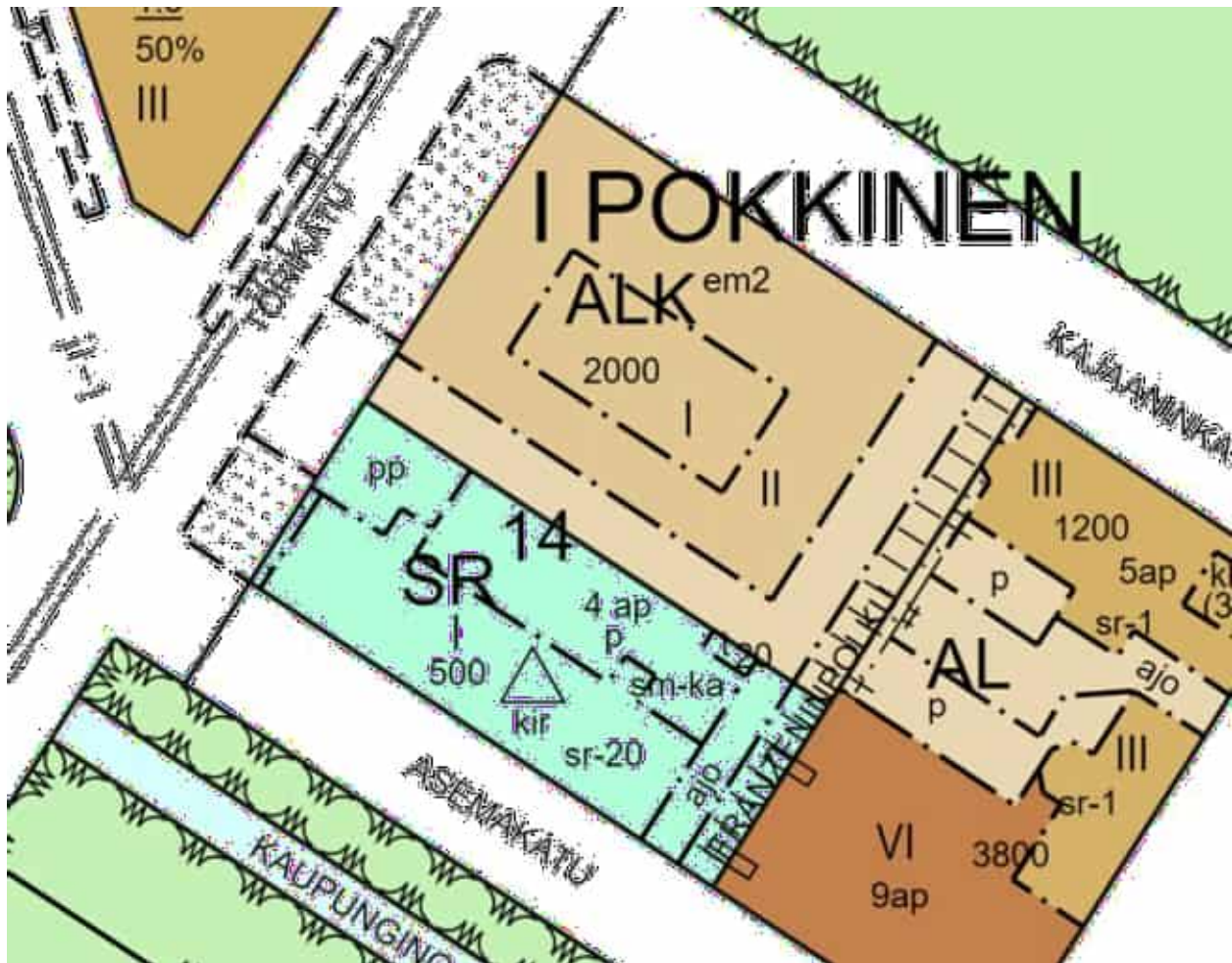


Kuva 4 Ote voimassa olevasta Oulun seudun yleiskaavasta. Suunnittelualue valkoisella.

3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Tontti nro 1 on osoitettu voimassa olevassa 3.7.1969 vahvistetussa asemakaavassa merkinnällä AL-K^{em2}: yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue. Alueen sekä sillä sijaitsevien rakennusten kunnostamisesta tai muuttamisesta on maistraatin hankittava muinaistieteellisen toimikunnan lausunto. Alueelle rakennettaessa tulee rakennus sijoittaa Kajaaninkadun varteen siten, että rakennuksen julkisivu on samassa linjassa ja räystäs samassa korkeudessa viereisellä tontilla Kajaaninkadun varrella olevan Franzénin talon kanssa. Rakennukseen saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta. Alueella on varattava yksi autopaikka asuntoa ja liikehuoneiston kerrosalan 50 m² kohti sekä

lisäksi yhtenäistä pihamaata 10 m² asuntoa kohti. Suurin sallittu kerrosluku on I-II ja rakennusoikeus 2000 m². Tontin kaakkoisreunassa on yleiselle jalankululle varattu korttelin osa, Franzeninpolku.



Kuva 5 Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.

Tontti nro 2 on osoitettu voimassa olevassa 11.10.2021 voimaan tullessa asemakaavassa rakennus-suojelualueeksi (SR). Rakennus on suojeltu sr-20 -merkinnällä. Rakennus on korjattava sen kulttuuri-historialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Sisä- ja ulkopuolisissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomai-sen lausunto. Rakennuksen kerrosluku on I. Rakennusoikeutta tontilla on 500 m² ja talousrakennuk-sille osoitettua rakennusoikeutta 20m². Pyöräpysäköinti on esitetty Torikadun puolelle ohjeellisenä ja autopaikoitus ohjeellisenä tontille kulkevan ajoyhteyden läheisyyteen. Autopaikkoja tulee tontilla va-rata vähintään neljä. Pyöräpysäköinti järjestetään laadukkaasti ja pyöräpaikkoja tulee varata vähin-tään 10. Lisäksi osoitetaan vähintään 1 erikoispyöräpaikka. Alue kuuluu Oulun kaupunkiarkeologi-seen alueeseen (sm-ka) (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännöstunnus 1000006102).

Tonttia nro 2 koskee kir-merkintä, jolla varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia mää-räyksiä:

RAKENNUS

Asemakaavassa rakennushistoriallisesti arvokas rakennus on suojeltu sr-20 merkinnällä. Rakennuk-sesta suojellaan rakennuksen hirsinen runko, julkisivut, sisäänkäyntikuistit, pääsalin sisäkatto ja kak-luunit. Julkisivun aukotus ja ikkunoiden puitejako tulee säilyttää alkuperäisen mukaisena. Rakennuk-sen ja tontin toimintojen tulee edistää rakennuksen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä. Rakennukseen ei saa sijoittaa pysyvää asumista.

Rakennuksen ulkoista hahmoa ei saa muuttaa. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita. Vesikaton ja julkisivujen korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Vähintään toinen sisäänkäyntikuisteista on säilytettävä alkuperäisen mukaisena kylmänä tilana. Rakennukseen voidaan tehdä ennallistavaa korjaamista, kuten palauttaa ikkuna Torikadun puoleiseen julkisivuun. Sisätilojen osalta on kunnioitettava olemassa olevaa tilajakoa. Pääsalin sisäkattoon, ikkunoiden ja sisäovien listoitukseen ja seinäpintojen puolipanelointeihin saa tehdä ainoastaan ennallistavia korjauksia.

Rakennusalan saa ylittää vähäisissä määrin pyörä- ja sisäänkäyntikatosten, terassien sekä esteettömän kulun vaatimien rakenteiden vuoksi. Sisäänkäyntikatosten, terassien ja luiskien tulee kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia ympäristöönsä. Käytön mahdollistavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa heikentää rakennuksen rakennustaiteellisia, kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Piharakennusten tulee kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia ympäristöönsä.

Korttelialue sijaitsee mahdollisella kaupunkiarkeologisella muinaisjäännösten alueella, joten kellarin toteuttamista ei suositella. Maaperän kaivaminen tai kellarin rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista.

PIHA-ALUEET

Ne pihan osat alueet, jotka eivät ole käytössä joko kulkuväylinä, terassina tai pysäköinnissä tulee olla viherkäytössä. Lumen voi järjestää kuljetettavaksi tontilta pois. Jätehuolto järjestetään keskitetysti.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Pysäköinti- ja liikenneratkaisut tulee järjestellä niin, että ne tukevat kestävästä liikkumisesta. Pyöräpysäköinti tulee järjestää laadukkaasti ja helposti saavutettavasti. Runkolukittavia pyöräpaikkoja varataan vähintään 12 ja lisäksi 1 erikoispyöräpaikka.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017. Muutokset pykälään 54 ovat tulleet voimaan 23.3.2023.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan muutoksen yhteydessä.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.2025 (tarkennetaan asemakaavan muutosehdotusvaiheessa).

3.2.8 Suojelupäätökset

Tontilla 2 sijaitseva Kirkkotorin koulurakennus rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden toteutuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto (sr-20). Lisäksi voimassa

olevassa asemakaavassa Kirkkotorin rakennus on kolmiomääräykseen kirjattu tarkentavia määräyksiä koskien suojeltavaa rakennusta.

Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu muita suojelupäätöksiä.

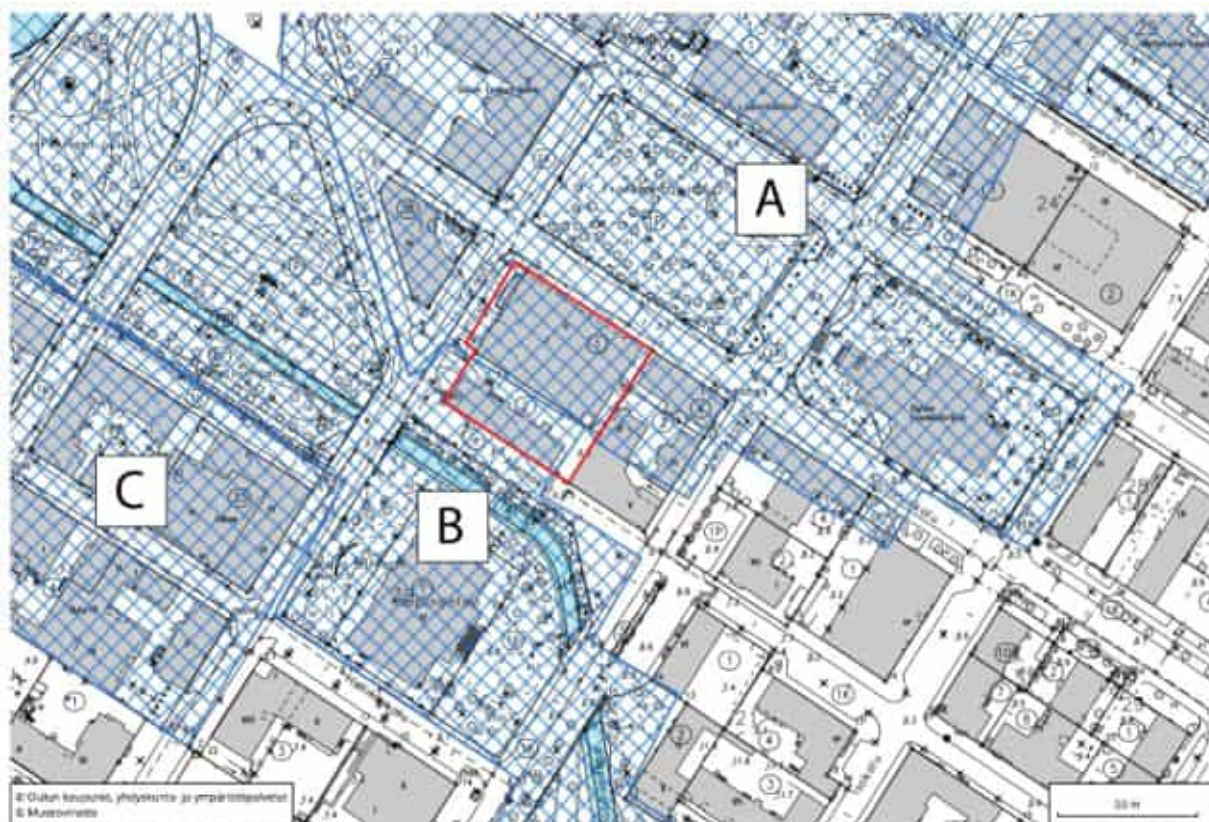
3.2.9 Maankäyttösopimukset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.3.1 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt -inventointi RKY2009

RKY 2009 on Museoviraston laatima inventointi valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä. Se on otettu valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Inventointiin valitut kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. Asemakaavan muutosalue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle: tontin nro 1 osalta alueeseen *Oulun vanha* monumentaalikeskus ja Franzénin puisto sekä tontin nro 2 osalta alueeseen *Kaupunginojan varren puistovyöhyke*.



Kuva 6 Ote RKY 2009 -alueista suunnittelualueella ja sen tuntumassa. A: Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto. B: Kaupunginojan varren puistovyöhyke C: Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila. Asemakaavan muutosalue on rajattu kuvaan punaisella.

Suunnittelualueetta koskevia otteita RKY-alueiden kohdekuvauksista:

Oulun Kaupunginojan varren avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke

perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan. Oulun Kaupunginojan varren aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi koko keskustan.

Kaupunginoja, joka on yksi Oulujoen haaroista, virtaa Oulun keskustan läpi kaakosta luoteeseen. Kaupunginojan varrelle sijoittuvat Pokkisen puisto, Madetojan puisto, Hallituspuisto, Snellmanin puisto, Otto Karhin puisto, Vaaran puisto ja Lyötyn puisto. Puistoissa valtapuuna on rauduskoivu, mutta puistoalueiden kunnostusten yhteydessä puulajivalikoimaa on pyritty monipuolistamaan. Aleksanterinkadulla, Torikadulla ja Kirkkokadulla Kaupunginojan ylittävät 1830-luvulla rakennetut kivisillat.

Oulun tuomiokirkko, sen edustalla sijaitseva Franzénin puisto sekä puistoa ympäröivien katujen julki-set ja yksityiset rakennukset muodostavat kokonaisuuden, joka kuvastaa Oulun roolia läänin hallinto-kaupunkina. Puiston ympäristöön keskittyy Oulun kaupungin perustamisesta lähtien syntyneitä, nykyisin pääosin 1800-luvun kehitystä ilmentävää, rakennusperintöä.

Koivuja kasvavan Franzénipuiston keskellä on Erland Stenbergin 1879 veistämä Frans Mikael Franzénin (1772-1847) rintakuva. Tuomiokirkon korkea torni hallitsee puiston itä sivua. Empiretyylinen, keltaiseksi kalkittu kivikirkko on ollut tuomiokirkkona vuodesta 1900 koko Pohjois-Suomen hengellisen elämän keskus. Tuomiokirkon runkona on Sundvallissa toimineen, lukuisista kirkoistaan tunnetun Daniel Hagmanin suunnittelema, 1770-1777 rakennettu mansardikattoinen kivinen ristikirkko. Pohjakaavaltaan ristinmuotoisessa kirkossa on keskikupoli. Läntiseen ristivarteen liittyy korkea torni. Kirkon huomattavin taideteos on vuonna 1611 maalattu Johannes Messeniuksen muotokuva. Vanhimmat messukasukat, messinkikruunut ja lampetit ovat 1700-luvulta.

Kirkon eteläpuolella on useassa vaiheessa rakennettu, empire- ja uusrenessanssi-tyylinen Öbergin talo, jonka ulkoasu on arkkitehti Johan Oldenburgin suunnittelema. Kivijalan ja kellarin muurit ovat mahdollisesti 1822 paloa edeltävältä ajalta.

Paloa edeltävät myös osat empiretyylinen, puiston etelä laidalle 1830-luvulla rakennetun, Franzénin talon kellarinmuureista. Runoilija ja piispa F.M. Franzénin (1772-1847) suvun talon pihassa seisoo kolmikerroksinen Siemssenin kivitalo vuodelta 1879. Puistoa reunustaa edelleen 1973 valmistunut Suomen Pankin rakennus, jonka suunnitteli pankille useita toimitiloja piirtänyt Aarne Ehojoki. Pankin vierellä on ns. Kolmiotalo, nelikerroksinen asuinkerrostalo vuodelta 1923 (K. Borg, J.S. Siren, Hj. Åberg).

Kirkkoa vastapäätä sijoitetun Oulun Lyseon vanhimman osan on suunnitellut C.L. Engel 1831. Entisen triviaalikoulun rakennusta on jatkettu molemmista päädyistä 1874-1875 ja sen sali on vuodelta 1900. Voimistelusalit on E. Th. Granstedtin ja H- Lindbergin suunnittelema ja valmistunut 1908. Linnankadun puoleinen lisärakennus on vuodelta 1934. Koulun vieressä on entinen läänin maanmittauskonttori. Kaksikerroksisen kivrakennuksen ensimmäinen vaihe on E.B. Lohrmanin suunnittelema ja vuodelta 1859. Nykyasu on 1900-luvun alusta.

Uusrenessanssia edustava lääninhallituksen kaksikerroksinen päärakennus puiston pohjoislaidalla on L.I. Lindqvistin ja Jac. Ahrenbergin suunnittelema vuodelta 1887. Lisärakennus on valmistunut 1968. Puinen piharakennus on Julius Basilierin suunnittelema vaunuvaja vuodelta 1889.

Puiston kulmassa on Oulun NMKY:n vanha puutalo ”Ynninkulma” vuodelta 1825. Rakennuksen holvatut kellaritilat periytyvät osin 1600- ja 1700-luvulta.

3.3.2 Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta.

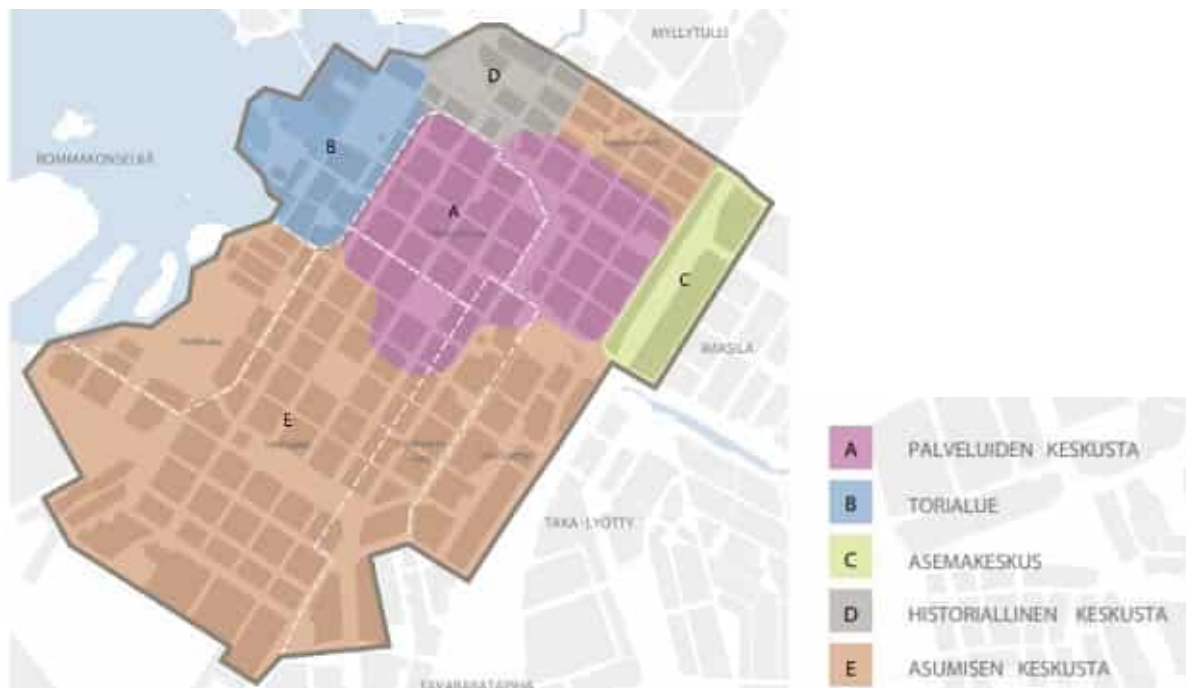
Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä.

Keskustavision päätavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 3.4.2017. Päätavoitteet:

- Oulun keskustan asukasmäärä kasvaa ja keskustassa liikutaan yhä enemmän kävellen.
- Puistoja kehitetään, tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja kaikkien neljän vuodenajan erilaisuutta hyödynnetään.
- Oulun sijaintia veden äärellä hyödynnetään monin tavoin nykyistä tehokkaammin.
- Keskustaan luodaan työn ja oppimisen keskittymä ja mahdollisuuksia erilaisten älykkäiden ja käyttäjien tarpeiden mukaan muuntuviin työ- ja oppimisympäristöjen syntymiselle.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Keskustavision päävisioliuseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

Keskustavisiassa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa historiallista keskustaa. Tuomiokirkon ja Franzénipuiston ympäristö rakennuksineen on kaupungin yli 400 -vuotista historiaa kuvaava ja kulttuurihistoriallisesti arvokkain osa keskustaa.



Kuva 7 Ote Oulun keskustavision 2024 keskustan osa-alueista. Asemaakaavan muutosalue sijoittuu alueel D Historiallinen keskusta.

3.3.3 Oulun ruutukaavakeskustan modernin arkkitehtuurin inventointi

Suomen pankin rakennus on yleiskaavan perusselvityksenä laaditussa Oulun ruutukaavakeskustan modernin arkkitehtuurin inventoinnissa osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä rakennuksena (RKY 2009). Rakennuksen arvoiksi on inventoinnissa kirjattu rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvalinen merkitys, alkuperäisyys, autenttisuus ja kerroksisuus. Inventoinnin mukaisesti Suomen pankin rakennus edustaa 1960- ja 1970-luvun rationalismia (muu nauhaikkunallinen rakentaminen).



Kuva 8 Oulun ruutukaavakeskustan modernin arkkitehtuurin inventointi, valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet.



Kuva 9 Oulun ruutukaavakeskustan modernin arkkitehtuurin inventointi, 1960- ja 1970-luvun rationalismi.

3.3.4 Oulun kaupunkiarkeologinen inventointi

Tontti nro 2, jolla entinen Kirkkotorin koulu sijaitsee, kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen, jolla vielä todennäköisesti on säilyneitä 1600- ja 1700-lukujen kulttuurikerroksia. Alueella tehtävät kaivutyöt edellyttävät arkeologista tutkintaa. Vuoden 2007 Oulun Kaupunkiarkeologisen inventoinnin päivityksessä Asemakatu 5:n tontti on asetettu luokkaan 1, Erittäin todennäköisesti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti erityisen kiinnostava alue. 1600-luvun puolenvälin kartoissa tontti on osittain korttelialueena, jonka läpi on vinoittain kulkenut poikkikatu kohti kirkon edessä olevaa aukiota. 1600-luvun puolenvälin jälkeen olleiden suurpalojen jälkeen laadituissa Oulun ensimmäisissä asemakaavoissa on säännölliset ruutukaavat, jotka muuttivat korttelialueita. 1700-luvun kartoissa tontti on jo kokonaan korttelialuetta kuten nykyisin. Inventoinnin päivityksessä Asemakatu tontin kohdalla on asetettu luokkaan 2, Luultavasti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti mielenkiintoinen alue. Torikatu tontin kohdalla on tutkittu jo aikaisemmin.

Inventoinnin pohjalta tontille nro 2 on osoitettu vuonna 2021 voimaan tulleessa asemakaavan muutoksessa kaavamerkintä sm-ka, alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama

kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

Tontille nro 1 ei ole osoitettu kaupunkiarkeologian kannalta merkittäviä alueita. Tontilla nro 1 sijaitseva vuonna 1973 valmistunut pankkirakennus sisältää kaksi kellarikerrosta.

Asemakaavan muutosalueen kohdalla Asemakadun katualueella sekä pienellä osalla Kirkkokadun katualuetta on tutkimuksen ja suojelun kannalta 2. luokan merkittäviä alueita.



Kuva 10 Tutkimuksen ja suojelun kannalta merkittävät tontit ja puistot. Kuva: Museovirasto 2023.



Kuva 11 Tutkimuksen ja suojelun kannalta merkittävät katualueet. Kuva: Museovirasto 2023.

3.3.5 Rakennushistoriaselvitys, Kirkkotori, Asemakatu 5

FCG suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut kohteesta rakennushistoriaselvityksen 31.12.2019.



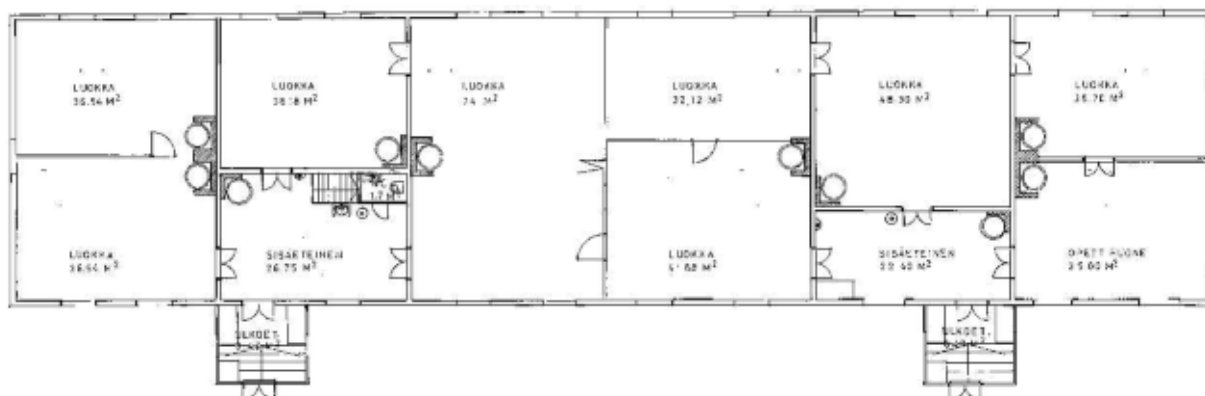
Kuva 12 Kuva Oulusta 1870-luvulla. Entinen Kirkkotorin koulu näkyy kuvassa keskellä oikealla Franzénin talon vieressä.

Rakennus on siirretty nykyiselle paikalleen Asemakadulle (entinen Ojakatu) vuonna 1865. Asemakatu 5 oli ns. palotontti, joka oli määrätty vuoden 1839 asemakaavassa lääninhallitusta varten. Tonttien vaihtokaupassa se kuitenkin päättyi kaupungille raatihuoneen tontiksi. Tilapäiseksi raatihuoneeksi tarkoitettu rakennus sijoitettiin aivan tontin eteläreunaan, niin että tilaa jäisi varsinaiselle uudelle raatihuoneelle monumentaalikeskukseen Kirkkotorin reunalle. Raatihuonetta sinne ei kuitenkaan koskaan ole rakennettu, joten Kirkkotorin koulu oli puistomaisine pihoineen rakennuksen avautuessa.

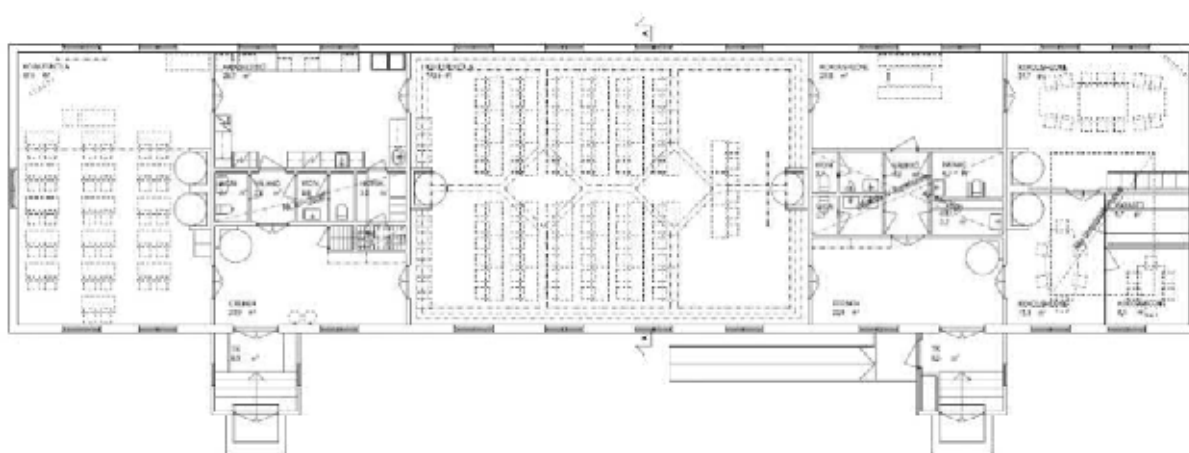
Kirkkotorin (nykyisen Franzénin puiston) suuntaan oleellinen osa vanhaa monumentaalikeskusta aina 1970-luvun alkuun asti, vaikka se sijaitsi korttelin toisella reunalla alarinteessä. Kirkkotorin koulun piha-alue päättyi tonttien vaihtokaupassa 1969 valtiolle ja sinne valmistui vuonna 1973 Suomen pankin Oulun konttorirakennus.

Rakennuksen suunnittelijaa ei tiedetä, eikä sen alkuperäisiä piirustuksia ole säilynyt. Rakennus on suorakaiteen muotoinen, jonka pihan puolella on symmetrisesti sisäänkäynteinä kaksi alun perin identtistä kuistia. Symmetriaan on pyritty muutenkin niin pohjan kuin julkisivujenkin jäsentelyssä. Rakennuksen pohjakaava on hyvin hierarkkinen ja klassinen. Molemmilla sivuilla on mahdollisuus näkymäkseliin sisäovien kautta koko rakennuksen läpi. Huonetilat ovat pääosin suuria ja luokkamaisia. Tilamuutoksia on toteutettu vain vähän. Viimeiset peruskorjaukset ovat olleet pääsääntöisesti ennallistavia: mm. rakennuksen keskellä sijaitseva näyttävä pääsali on palautettu alkuperäiseen kokoonsa. Seinien ja kattojen paneelit sekä listat on kunnostettu ja tarvittaessa uusittu vanhan profiilin mukaan. Merkittävin sisätiloissa tapahtunut muutos on ollut talotekniikan ja wc-tilojen rakentaminen.

Aluksi hirsipintainen, maalamaton ja pärekattoinen rakennus sai empirevaikutteisen uusrenessanssifasadin 1870-luvun puolivälissä. Julkisivut ovat hyvin edustavat niiden seistessä korkealla lohkokivi-perustalla. Kaksoispilasteriaiheet jäsenöivät julkisivuja rytmisissä joka toisen ikkunan jälkeen sekä rakennuksen nurkissa. Hirsipintaisen julkisivun keskiosan följareiden muodostama pystyaihe on näin hienosti siirtynyt verhoiltuun fasadiin. Räystäällä uusrenessanssille tyypilliset veistetyt konsolit kannattelevat konesaumattua aumapeltikattoja. Julkisivut ovat säilyneet hyvin pienin muutoksin tähän päivään asti vain värityksen muuttuessa aikojen saatossa.



Kuva 13 Alkuperäinen pohjapiirustus.



Kuva 14 Pohjapiirustus, nykytilanne.

Julkisena merkittävänä rakennuksena toimineena Asemakatu 5:n rakennuksella on tärkeä arvo Oulun historiassa. Se liittyy Oulun kaupungin kehitykseen osana Oulun monumentaalikeskusta sekä nykyistä hallintokeskusta Oulun kaupungintalon yhteydessä. Vaikka rakennuksen piha-alue on kadonnut Suomen pankin rakentamisen myötä ja näin yhteys Oulun monumentaalikeskukseen visuaalisesti katkennut, on rakennus naapurirakennuksia pienemmästä mittakaavasta huolimatta tärkeä osa kaupunkikuvaa. Rakennus suuntautuu ja sulautuu Kaupunginojan (RKY) julkisten klassisten rakennusten kokonaisuuteen, joita edustavat mm. Oulun kaupungintalo (ent. Seurahuone), kulttuurikeskus Valve (entinen poliisitalo ja kaupungintalo), Byströmin talo, Tuomiokapitulin talo, Konservatorio ja Piispan-talo.

Julkisivuihin, kuisteihin ja kattomuotoon ei tule kohdistua minkäänlaisia muutoksia. Lähinnä pohjoispäädyn ikkunaa voisi harkita palautettavaksi. Ikkunoiden aukotus, puitejako ja sisäpuoliset listoitukset on säilytettävä, kuten myös ootratut sisäovet listoituksineen. Rakennuksen keskeinen pääsali tulee säilyttää ennallaan.

Rakennus sijaitsee Oulun vanhan monumentaalikeskuksen rajalla, johon kuuluvat Franzeninpuisto sitä ympäröivine rakennuksineen. Kirkkotorin koulutuskeskus on ollut aikaisemmin kiinteämpi osa Franzeninpuistoa. Oulun tuomiokirkko, sen edustalla sijaitseva Franzénin puisto sekä puistoa ympäröivien katujen julkiset ja yksityiset rakennukset muodostavat kokonaisuuden, joka kuvastaa Oulun roolia läänin hallintokaupunkina. Puiston ympäristöön keskittyy Oulun kaupungin perustamisesta lähtien syntynyttä, nykyisin pääosin 1800-luvun kehitystä ilmentävää, rakennusperintöä.



lähiympäristön vaiheisiin. Siinä paneudutaan myös selvityksen kohteena olevan Suomen Pankin ominaispiirteiden kuvaukseen, rakentamishistoriaan, muutos- ja korjausvaiheisiin sekä rakennuksen suhteeseen ympäröivään kaupunkitilaan kaupunkikuvallisen nykytilatarkastelun muodossa.

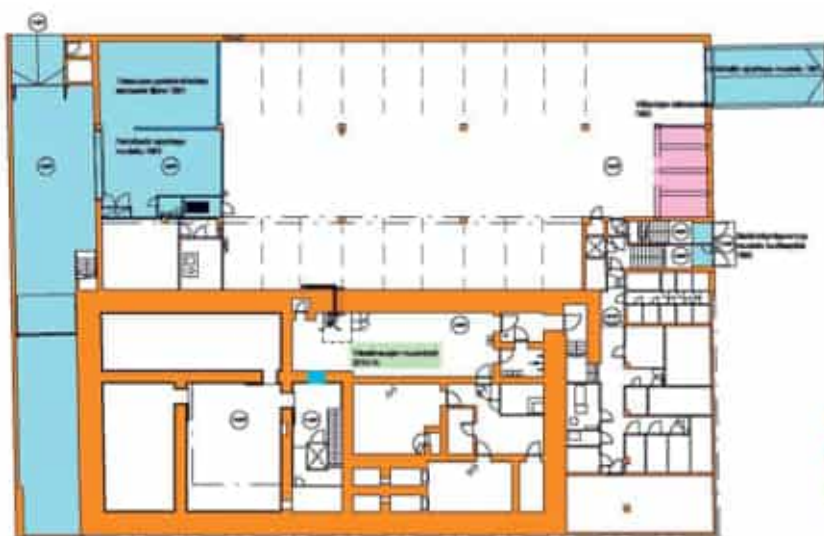
Suomen pankin kaupunkikuvalliset lähtökohdat

Vuonna 2016 laaditussa Oulun modernin rakennuskannan inventoinnissa sekä MRKY2015 selvityksessä Suomen Pankin rakennus on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi, kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Inventointien mukaan Suomen Pankin rakennukselle on merkitty rakennushistorialliset, taiteelliset ja visuaaliset arvot sekä säilyneisyysarvot. Pankkirakennus sijaitsee Museoviraston määrittelemällä valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuurihistorian alueella ”Oulun vanhan monumentaalikeskus ja Franzénin puiston alue”. Lisäksi rakennus näkyy sen eteläpuolelle sijoittuvalle Kaupunginojan varren puistovyöhykkeelle sekä Oulun rantakorttelien julkisen kaupunkitilan alueelle, jotka molemmat ovat myös Museoviraston listalla.

Kajaaninkadun eri suunnilta sekä Franzénin puistosta päin tarkasteltuna Suomen Pankin talo on sovittu sekä räystäs-, että julkisivulinjoilta ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tämä on varmistettu aikanaan kaavamääräyksiin tontille tehdyn kaavamuutoksen yhteydessä. Tässä Kajaaninkadun puoleinen julkisivulinja tuli sovittaa samaan linjaan viereisen Franzénin talon kanssa ja kattolinja Franzénin talon räystäslinjan mukaisesti. Suomen Pankintalo jääkin näin matalammaksi kuin viereiset vanhemmat rakennukset. Kajaaninkadulla Suomen pankin julkisivussa on havaittavissa jatkuvuus myös sisäänkäynnin syvennyksen kattolinjan ja Franzénin talon muuratun ensimmäisen kerroksen välillä.

Kaupunginojan suunnalta eri puistovyöhykkeiltä tarkasteltuna kattolinjoissa ja kerroskorkeuksissa on ympäröivässä kaupunkirakenteessa enemmän vaihtelua ja näin yhteen sopivaa linjaa ei tältä suunnalta tarkasteltuna Suomen Pankilla suhteessa ympäristöön ole. Julkisivut Franzéninpolun ja Asemakadun suunnalla muodostuvatkin matalimpien huoltotilan ja pysäköintihallin massojen sekä näihin liittyvien huoltopihamaisten katutilojen myötä sekundaarisiksi.

Säilyneisyys



Kuva 18 Ote rakennuksen ominaispiirteiden selvityksestä: kellari kerroksen säilyneisyys- ja muutos pohjakaavio. Oranssilla säilyneet alkuperäiset tilat/rakenteet. Sinisellä muutetut tilat/rakenteet v.1990-91 (peruskorjaus vaihe 1), vaaleanpunaisella muutetut (peruskorjaus vaihe 2), vihreällä muut muutostyöt

Selvityksen mukaan Suomen pankin Oulun konttorirakennus on sekä ulkoasultaan että julkisivuiltaan säilynyt suurelta osin alkuperäisen mukaisena. Niin toiminnalliset kuin materiaaliuutoksetkin ovat

olleet Tori- ja Kajaaninkaduille suuntaavien pääjulkisivujen osalta melko vähäisiä ja alkuperäisen suunnitelman mukaisten ratkaisujen voidaan katsoa säilyneen hyvin. Tehdyt muutokset ja lisäykset istuvat pääosin luontevasti alkuperäisiin suunnitteluratkaisuihin. Vuosien varrella tehdyissä korjauksissa ja muutoksissa on pyritty käyttämään alkuperäisen mukaisia rakennusmateriaaleja ja ratkaisuja. Näkyvimpiä ja alkuperäisestä hengestä poikkeavia muutoksia julkisivujen osalla on massiivisten törmäyspollareiden lisäys pääsisäänkäynnin ja Torikadun julkisivun edustalle sekä Torikadun julkisivun osalla porrashuoneen sisäänkäyntisyvennyksen muutos tuulikaapiksi ja autohallin sisäänkäyntiluiskan jaoven lisäys tänne. Myös ensimmäisen kerroksen ikkunoihin aulatilan ja rahanlaskentatilan osalla lisätyt kalterirakenteet ovat muuttaneet julkisivunluonnetta.

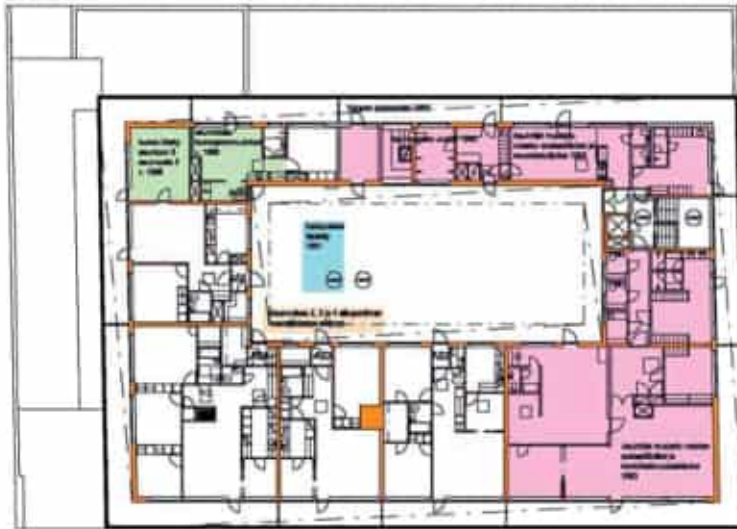
Sisätiloissa muutoksia on ollut enemmän, erityisesti ensimmäisen kerroksen vanhan pankkisalini ja tähän liittyvien tilojen osalla. Näissä alkuperäisiä materiaalearatkaisuja on jatkettu muun muassa aulan messinkipinnoitteisten sisä- ja holviovien kuin seinä- ja lattian graniittilaatoitusten ja alakaton metallisälekaton osalla. Alkuperäisten sisustussuunnitelmien puuttuessa muutostöiden myötä tulleiden ja alkuperäisten pintojen rajoja on osin vaikea erottaa.

Kellarikerroksen holvitulojen osalla alkuperäinen tilajako on säilynyt ja muutokset ovat vähäisiä. Toisen kerroksen asuntojen alkuperäisiä tilajakoja on säilynyt kolmessa Kajaaninkadun varteen sijoituvassa asunnossa. Kahden asunnon välillä rakennuksen eteläkulmalla on huonejako muutettu makuuhuoneen siirrolla osaksi viereistä huoneistoa. Loppujen kolmen asunnon osalla muutokset ovat tulleet paitsi tilajako- myös käyttötarkoituksimuutoksina.

Tärkeimmät muutokset on esitetty erillisissä säilyneisyys- ja muutospohjakaavioissa.



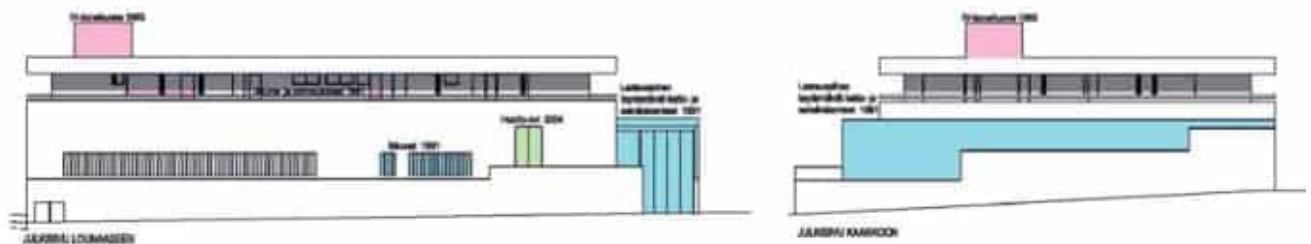
Kuva 19 Ote rakennuksen ominaispiirteiden selvityksestä: 1. kerroksen säilyneisyys- ja muutos pohjakaavio. Oranssilla säilyneet alkuperäiset tilat/rakenteet. Sinisellä muutetut tilat/rakenteet v.1990-91 (peruskorjaus vaihe 1), vaaleanpunaisella muutetut (peruskorjaus vaihe 2), vihreällä muut muutostyöt



Kuva 20 Ote rakennuksen ominaispiirteiden selvityksestä: 2. kerroksen säilyneisyys- ja muutos pohjakaavio. Oranssilla säilyneet alkuperäiset tilat/rakenteet. Sinisellä muutetut tilat/rakenteet v.1990-91 (peruskorjaus vaihe 1), vaaleanpunaisella muutetut (peruskorjaus vaihe 2), vihreällä muut muutostyöt



Kuva 21 Ote rakennuksen ominaispiirteiden selvityksestä: julkisivujen (Kajaaninkadulle ja Torikadulle) säilyneisyys- ja muutoskaavio. Sinisellä muutetut tilat/rakenteet v.1990-91 (peruskorjaus vaihe 1), vaaleanpunaisella muutetut (peruskorjaus vaihe 2), vihreällä muut muutostyöt



Kuva 22 Ote rakennuksen ominaispiirteiden selvityksestä: julkisivujen (lounas ja kaakko) säilyneisyys- ja muutoskaavio. Sinisellä muutetut tilat/rakenteet v. 1990-91 (peruskorjaus, vaihe 1), vaaleanpunaisella muutetut (peruskorjaus, vaihe 2), vihreällä muut muutostyöt.



Kuva 23 Valokuvia Suomen Pankista. Kuvat: Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys

Yhteenvetona selvityksessä todetaan, että Suomen Pankin rakennusta voidaan pitää hyvin säilyneenä ja edustavana esimerkkinä toteutusaikansa tyypillisestä rationalistisesta arkkitehtuurisuuntauksesta. Vaikka siihen on ajan kuluessa tehty lukuisia muutoksia niin sisä- kuin ulkotiloissa, on rakennuksen alkuperäinen hahmo, materiaalityratkaisut ja julkisivusommitelmat kuin myös monin osin sisätilat säilyneet alkuperäisinä tai sen mukaisina muutosten ollessa luontevia. Rakennus on myös näyttävä edustaja arkkitehti Ehojen pitkän ja tuottoisan uran 60- ja 70-lukujen suunnittelukohteiden tyylistä, ollen yksi hänen merkittävimpiä töitään.

Rakennus on myös tärkeä osa Suomen Pankin historiaa. Se edustaa aikaa^T kautta, jolloin Suomen Pankki rakennutti ahkerasti uusia edustavia maakuntakonttoreita; lisääntyvän rahaliikenteen ja samalla ennakoitavien turvallisuushkien myötä tarve moderneille edustaville pankkitiloille ja rakenteellisesti kestäville holville oli suuri. Rakennuksen tila- ja materiaalityratkaisut kuvastavat tätä, edustaen samalla omaa rakennustyyppiä, joka näiden pankkirakennusten rakentamisen myötä syntyi.

Kaupunkikuvallisesti Suomen Pankki täydentää valtakunnallisesti merkittäväksi arvoitettua Franzénin puiston ja vanhan monumentaalikeskuksen aluetta, asettuen osaksi puistoa reunustavia arvorakennuksia, sen etelä^T kulmalle. Tyyliltään se luo kontrastin lähiympäristön huomattavasti vanhempiin rakennuksiin, mutta asemakaavan määräysten myötä rakennuksen julkisivu- ja räystäslinjat noudattavat Kajaaninkadun ja puiston suunnalla viereisten rakennusten linjoja. Näin pankkirakennus onnistuu osaltaan muodostamaan tasapainoisen ja yhtenäisen katutilan puistoa reunustamaan.

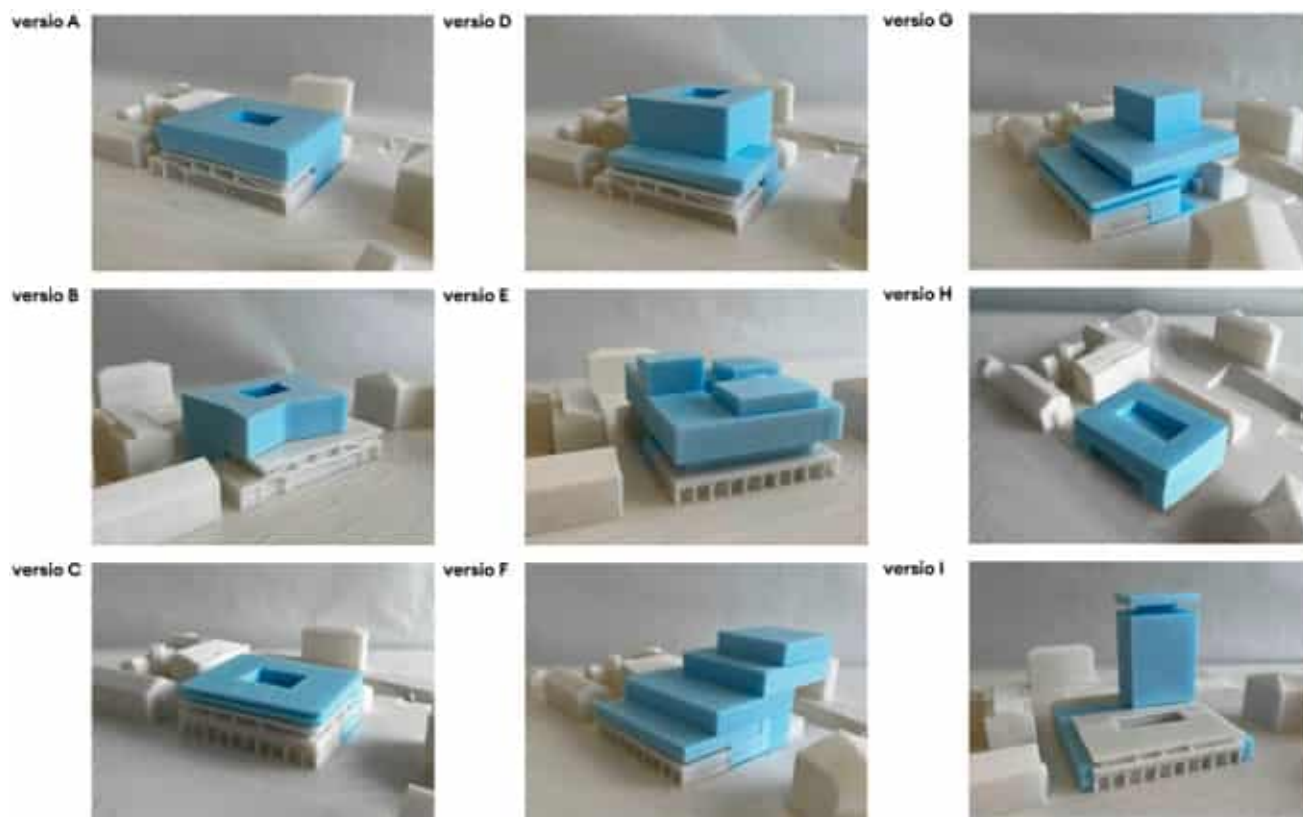
Alkuperäisen mukaisen toiminnan lakattua rakennuksessa ja sen päädyttyä uudelle omistajalle, on tiloille etsitty uudenlaista käyttöä. Näyttely- ja tapahtumatilatoiminta on osoittanut, että käyttöä voidaan kehittää tilojen ehdoilla ja nämä soveltuvat yllättävän hyvin uusiin käyttötarkoituksiin. Tulevaisuudessa voikin olettaa, että mahdollisesti tehtävät muutokset saadaan sopimaan luontevasti rakennuksen alkuperäiseen luonteeseen ja voivat osaltaan myös palauttaa sitä muun muassa pollareiden poistolla.

3.3.7 Suomen Pankin talo, vaihtoehtotarkastelut

Arkkitehdit LSV ja TUNDRA Architecture laativat kaavoituksen toimeksiannosta osoitteeseen Kajaaninkatu 8 suunnitelmaluonnosvaihtoehtoja, joissa on tarkasteltu suunnittelualueella sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen laajentamismahdollisuuksia ottaen huomioon rakennuksen ja ympäristön valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön arvot sekä kaupunkikuvalliset lähtökohdat. Vaihtoehdot on koottu raporttiin Suomen Pankin talo, vaihtoehtotarkastelut 3.4.2025, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Ensimmäisessä vaiheessa tutkittiin yhteensä yhdeksän alustavaa suunnitelmaluonnosta, joissa täydennysrakentamisen kerrosluku vaihteli välillä Vi-XII ja suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus välillä noin 6500-9200 kerrosalaneliömetriä.

Lopullisessa vaihtoehtotarkastelussa on lopulta tutkittu viittä keskenään erilaista vaihtoehtoa, joissa täydennysrakentamisen kerrosluku vaihteli kolmesta (yksi lisäkerros olevaan rakennukseen nähden) viiteen ja suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus välillä noin 3800-6900 kerrosalaneliömetriä. Suunnitelmavaihtoehtoista on esitetty laajennuksen pohjakaaviot käyttötarkoituksittain, massamallit sekä havainnekuvia.



Kuva 24 Suomen Pankin talo, vaihtoehtotarkastelut 3.4.2025, alustavat versiot A-I. Kuva: Arkkitehdit LSV ja TUNDRA Architecture.

Työhön sisältyy lähtötilanteen analyysi, jossa on eritelty kaupunkikuvan kannalta merkittävimmät seikat. Raportissa on laadittujen vaihtoehtojen tiivis sanallinen kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointi ja loppusanat. Työn aikana järjestettiin työpaja 17.1.2025 asemakaavan muutoksen hakijan, hänen suunnittelukonsulttinsa sekä Oulun kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan museon edustajien kanssa.

Lopullisia vaihtoehtoja olivat versio 0, B, C, D ja H.

Versio 0: Rakennusta on maltillisesti korotettu yhdellä kaikilta sivuiltaan siennetyllä räystäättömällä, toisen kerroksen ulkoseinälinjoja noudattelevalla kerroksella. Olemassa olevaan rakennuksen osaan ei ole tehty muutoksia.

Versio B: Rakennuksen Kajaaninkadun puoleinen massa on säilytetty arkkitehtuuriltaan muuttumattomana. Rakennuksen päälle on lisätty moniulotteinen, vapaasti muotoiltu, arkkitehtuuriltaan itsenäinen, veistosmainen kolmikerroksinen laajennus. Rakennuksen etelän puoleinen osa on purettu ja korvattu uudella, tilarakenteeltaan tulevaan käyttötarkoitukseen paremmin soveltuvalla uudisosalla.

Versio C: Rakennusta on korotettu kaksikerroksisella, vanhan osan muotoa mukailevalla massalla, jossa on toistettu nykyisen rakennuksen toisen kerroksen katon graniittiverhottua reunaa. Näin rakennus lisäkerroksineen saa uuden, yhtenäisen arkkitehtonisen ilmeen eikä laajennusosa tulevaisuudessa ole selkeästi hahmotettavissa. Rakennuksen etelän puoleinen osa on purettu ja korvattu uudella tilarakenteeltaan tulevaan käyttötarkoitukseen paremmin soveltuvalla uudisosalla.

Versio D: Rakennusta on korotettu kolmikerroksisella, tontin eteläosaan sijoittuvalla kuutiomaisella massalla. Uudisosan keskellä on koko rakennuksen korkuinen valopiha. Uusi massa on massallisesti ja toiminnallisesti kosketuksissa Kirkkotorin kouluun. Rakennuksen etelän puoleinen osa on purettu ja korvattu uudella tilarakenteeltaan tulevaan käyttötarkoitukseen paremmin soveltuvalla uudisosalla.

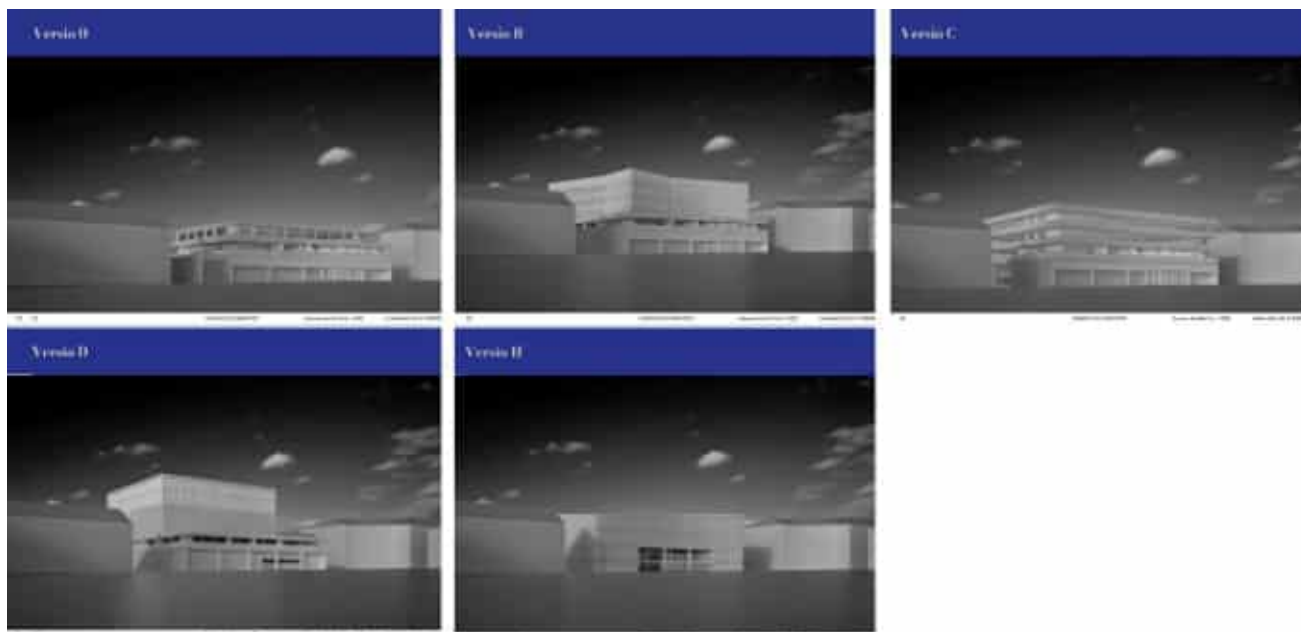
Versio H: Olemassa oleva rakennus on korvattu kokonaan uudisrakennuksella. Rakennusmassa on irrotettu Kajaaninkadun katulinjasta, jolloin sen eteen muodostuu kapeahko julkinen aukiotila. Rakennuksen kalteva yläpinta yhdistää sitä mittakaavallisesti sekä Franzénin taloon että Kolmiotaluun. Rakennuksen pohjakerroksen aulatila, ravintola ja kahvila avautuvat Kajaaninkadun suuntaan ja ylös rakennuksen keskellä olevaan valokuiluun. Rakennus kytkeytyy talvipuutarhan välityksellä Kirkkotorin kouluun.

Loppusanat:

Vaihtoehtotarkasteluissa on erityisesti pyritty huomioimaan Suomen Pankin talon rooli kaupunkirakenteessa osana RKY-aluetta. Suunnittelun edetessä alkuperäisen rakennuksen transformaatio korostui ratkaisuvaihtoehtoisissa rakennusteknisistä seikoista johtuen. Myöskään rakennuksen purkamista ei haluttu sulkea pois yhtenä tarkasteluvaihtoehtoista.

Rakennuksen säilyttämisen kannalta paras lopputulos saavutetaan siten, että entinen Suomen Pankin talo ja tontti löytävät uuden käyttötarkoituksen. Mikäli uutta käyttötarkoitusta ei löydy, vaarana on, että nykyinen toiminta rakennuksessa loppuu ja rakennus jää vaille käyttöä. Oulun Tuomiokirkko, Franzénin puisto ja sitä ympäröivät historialliset rakennukset muodostavat Oulun monumentaalikeskustan. Suomen Pankin talo on osa tätä kokonaisuutta, mutta rakennettu noin sata vuotta myöhemmin kuin muut merkittävät rakennukset alueella. Arkkitehtuurikieleltään rakennus on modernistinen ja rationaalinen. Tämä kertoo siitä, että rakennusta on mahdollista täydentää onnistuneesti nykykaidella arkkitehtuurilla.

Konsultin näkemys on, että Suomen Pankin talon kehittämistä on mahdollista jatkaa monella eri tavalla. Suomen Pankin taloa tulisi ajatella Oulun vanhaa monumentaalikeskustan viimeisimpänä aikakerrostumana. Myös alkuperäinen Suomen Pankin talo sijoitettiin osaksi Engelin empireasemakaavaa. Kajaaninkadun puolen julkisivulinjan nousemista yli nykyisen kattolinjan tulisi välttää, jolloin suhde Franzénin taloon säilyy ennallaan. Kirkkokadun puolella rakennuksen hahmo voi olla kookkaampi ja muotokieli vapaampi.



Kuva 25 Suomen Pankin talo, vaihtoehtotarkastelut 3.4.2025, versiot 0, B, C, D ja H. Kuva: Arkkitehdit LSV ja TUNDRA Architecture.

3.3.8 Rakennetekninen lausunto

WSP Finland Oy on tehnyt lausunnon 25.4.2023. Rakennuksesta on ollut käytettävissä alkuperäiset kattavat rakennesuunnitelmat sekä pohjatutkimus lausuntoa varten. Lisäksi kohteessa on tehty kiertokäynti 3.3.2023.

Rakennuksen suojaosa on perustettu louhitun kallion päälle tehdyn tiiviin sorakerroksen sekä alkuperäisen kallion pinnassa olevan erittäin tiiviin ja kivisen moreenikerroksen varaan. Suojaosan pohjalaatta on 1400 mm vahvuinen teräsbetonilaatta. Suojaosassa on kaksi maanalaista kerrosta. Toimistorakennusosa on perustettu kaivinpaalujen varaan. Pysäköintitilan perusmuuri on perustettu maanvaraisesti. Alapohja on osittain maanvarainen ja osittain kantava.

Suojaosassa on paikalla valettu massiivibetonirunko. Pysäköintihalli on pilari-palkkirunkoinen. Perusmuurit ovat paikalla valettuja teräsbetoniseiniä. Toimistorakennuksen seinät ovat raudoitettuja seinämäisiä palkkeja, jotka tukeutuvat kaivinpaaluille. 1 -kerroksessa on pilari-palkkirunko ja välipohjana laattapalkisto. Rakennuksen 2. kerroksen, asuinkerroksen, kantavana pystyrunkona on huoneistojen väliset muuratut 1/2-kiven tiiliväliseinät.

Yhden ja/tai kahden lisäkerroksen rakentaminen kauttaaltaan toimistorakennuksen rungon päälle vaatisi olevan 2. kerroksen katon, ulokkeellisten parvekekattojen, atriumpihan ja muuratun tiiliseinärungon purkua. Kantaville muuratuille seinille ei voida lisätä kuormaa.

Entisen pankkisalın katon palkkien jännevälit ovat pitkiä. Palkkien toinen pilarituki on perustettu kallioon ja toinen kaivinpaalun varaan. 2. kerroksen huoneistojen välinen seinä on pitkien palkkien poikisuuntaan. Palkeissa ei ole kapasiteettia lisäkuormille. Lisäkerrokset 1. kerroksen entisen pankkisalın alueen yläpuolelle vaatisivat lisätuentoja entiseen pankkisaliniin. Suojaosan massiivisiin holvi- ja väestönsuojarakenteisiin, jotka on tuettu kallion varaan, voidaan tukea lisärakentamisen kuormia.

Lisärakentaminen on rakennettavissa pysäköintitilan alueen yläpuolelle rakennuksen lounaissivulle. Pysäköintitilan kohdalla rakennus on osittain yksikerroksinen. Lisärakentamisen kuormat on tuotava alueella rungon läpi perustuksille saakka. Perustamien vaatisi lisäpaaluttamista esim. porapaaluilla. Vaihtoehtona on lounaissivun rakennusosan purku ja uudelleen rakentaminen lisäkerroksineen.

3.3.9 Liikenneselvitys

Solutra Oy on laatinut liikenneselvityksen 5.6.2025. Selvityksessä kuvataan asemakaavan muutokseen liittyvä liikenneympäristö sekä muutoksen aiheuttamat liikenteelliset vaikutukset.

Kohde sijaitsee korttelissa, jota rajaavat Kajaaninkatu, Kirkkokatu, Asemakatu ja Torikatu, joka on joukkoliikennekatu. Kaikki kadut paitsi Kirkkokatu ovat yksisuuntaisia. Suunnittelukohde sijaitsee Oulun kaupungin yhdyskuntarakenteessa liikenteellisiltä lähtökohdiltaan keskustan jalankulkuvyöhykkeellä.

Nykyinen liikenneverkko

Kohteen vierestä kulkee pyöräilyn pääreitti Torikadun suuntaisesti. Jalankulun ja pyöräilyn ennusteverkossa tälle kohdalle ei tule muutoksia. Kohteen edessä Franzeninpuiston puolella on nykyisellään pysäkki, jonka kautta kulkee yhteensä 15 linjaa ja Torikadulla on kaupungin keskeisin joukkoliikennereitti. Torikadulla kulkee lisäksi kaupungin kaikki kolme Citybussilinjaa. Kohteen saavutettavuus on hyvä. Kohde sijaitsee alueella, jossa 30 km/h aluerajoitus. Kajaaninkatu on alueellinen kokoojaväylä. Alueelliset kokoojaväylät ovat kaupunginosista toiseen läpikulkuliikennettä välittäviä pääkokoojakatuja, jotka yhdistävät alueita toisiinsa ja niitä edelleen pääväyliin. Raskas liikenne käyttää alueellisia kokoojaväyliä pääasiassa väylien läheisyydessä olevien maankäyttötoimintojen vuoksi.

Kajaaninkatu on alueellinen kokoojaväylä. Alueelliset kokoojaväylät ovat kaupunginosista toiseen läpikulkuliikennettä välittäviä pääkokoojakatuja, jotka yhdistävät alueita toisiinsa ja niitä edelleen pääväyliin. Raskas liikenne käyttää alueellisia kokoojaväyliä pääasiassa väylien läheisyydessä olevien maankäyttötoimintojen vuoksi. Alueella on 30 km/h aluenopeusrajoitus. Liikennevaloista saadun tiedon perusteella kiinteistön kohdalla vuonna 2024 liikennemäärä (KVL) oli Kajaaninkadulla 4300-4400 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Torikadulla 960-1100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikenne-ennusteen KAVL 2040 mukaan autoliikenne kiinteistön kohdalla vuonna 2040 liikennemäärä olisi Kajaaninkadulla 9000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja Torikadulla 1300 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus Kajaaninkadulla olisi 3 %. Jalankulku ja pyöräliikenne: 350 pyörää arkivuorokaudessa.

Liikennetuotokset ja pysäköintitarve

Liikennetuotoksia arvioitiin perusteena jalankulkuvyöhyke Oulun tuotosperiaatteiden mukaisesti. Laskennan perusteella hotelli tuottaa noin 350 matkaa/vuorokaudessa, joista tehdään jalan (esim. juna-matkailijoiden ja hotellivieraiden liikkuminen keskusta-alueella jalan) noin 150 matkaa, henkilö- ja linja-autolla noin 150 matkaa ja muilla kulkumuodoilla loput. Huoltoliikennettä kohteessa on nykyisin 12 kertaa viikossa ja uuden toiminnon myötä noin 25 kertaa viikossa.

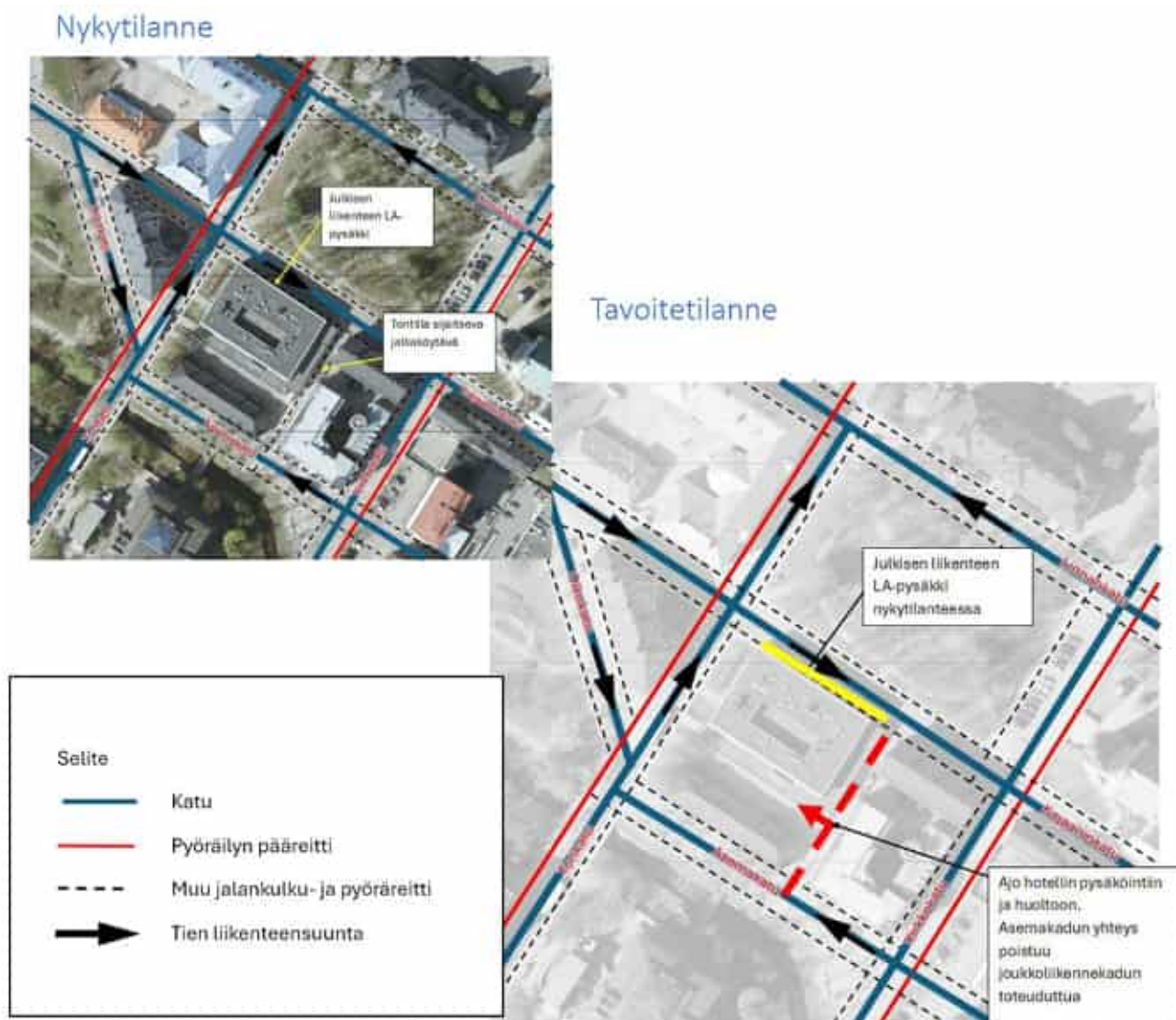
Autopysäköinnin mitoitus on Oulun kaupungin pysäköintinormin mukainen 1/200 m². Esteetön pysäköinti 2 ap / 50 ap. Pysäköintipaikkatarve on 45 AP, lisäksi kolme esteetöntä autopaikkaa. Pyöräpysäköinnin mitoitus perustuu toteutettavaan kerrosneliöön 1 pp / 500 m² (asiakaspaikotus) ja työntekijöiden määrään, jolle 40 %:lla pysäköintimahdollisuus (arvio 30 työntekijää yhtä aikaa). Pyöräpaikat: 34 kpl, joista katettuja 24 kpl.

Pysäköinnin toteutus ja liikennöinti

Autopysäköinti toteutetaan kellari ja maantasokerrokseen. Kellarikerrokseen saadaan 27 ap. Kerrokseen kulku Franzeninpolulta yksisuuntaista ramppia pitkin. Maantasokerrokseen saadaan 21 ap. Kerrokseen kulku on Franzeninpolulta. Pyöräpysäköinti toteutetaan tontin sisälle. Pyöräpysäköintiä on osoitettu pysäköintihalliin (24 pp) ja Kirkkotorin koulun seinustalle (10 pp).

Uudessa tilanteessa pysäköinti ja huoltoyhteydet on suunniteltu hoidettavaksi Franzeninpolun kautta. Saapuminen Franzeninpolulla riippuu Asemakadulle suunnitellun joukkoliikennekäytävän toteutumisesta, joka ei salli tonttiliittymiä. Aluksi pääliikennöinti tapahtuu Asemakadun kautta.

Linja-autojen saattoliikenne toteutuu nykyisten katupysäköintien mahdollistamissa rajoissa.



Kuva 26 Liikennekaavio, nykytilanne ja tavoitetilanne. Kuva: liikenneselvitys, Solutra Oy.

Lumien hallinta

Kiinteistölle kuuluu tällä hetkellä ympäröivien jalkakäytävien hoito. Varsinaisia lumitiloja on varsin vähän, jolloin lumi joudutaan kuljettamaan pois. Jatkossa lumien hallinta toteutetaan nykyisten periaatteiden mukaisesti.

Pelastustiet

Pelastusteiden suunnittelussa huomioidaan Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksen Pelastustieohje (2018). Pelastus kohteessa toteutetaan ensisijaisesti Kajaaninkadun puolelta ja toissijaisesti Torikadun puolelta. Tarkempi pelastussuunnitelma esitetään myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa erittäin keskeisellä paikalla Torikadun ja Kajaaninkadun liittymän kulmauksessa, josta keskustan keskeiset toiminnot ja palvelut ovat hyvin

tavoitettavissa jalan. Uuden maankäytön tuotosarvion perusteella autoliikenteen liikennemäärä lisääntyvät reilut 100 ajon./vrk jakaantuen ympäröiville kaduille.

Siirtyminen kaduilta tontille ja tontilta kaduille on toimivaa. Tontin liikenteen liittymistä katujen liikennevirtaan helpottavat katujen yksisuuntaisuudet sekä lähellä sijaitsevat liikennevalot, jotka mahdollistavat liittymisen Torikadulta Kajaaninkadulle. Lisäksi Kajaanikadun liikennevalot jaksottavat liikennettä siten, että jakso-osuudelle tulee ajoneuvovälejä, joihin liittyminen on toimivaa ja turvallista. Myös tontin sisäinen liikennöinti on toimivaa, kun Franzeninpolku levenee. Tarkemmissa suunnitelmissa huomioidaan pyöräilyn ja jalankulun mahdollisimman turvallinen liikennöinti tontin sisällä.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta nykyisiin liikennejärjestelyihin Kajaaninkadulla, Torikadulla tai Asemakadulla.

Tulevaisuudessa Asemakadulle toteutuva joukkoliikennekäytävä estänee tontin liikenteen liikennöinnin Asemakadun kautta, jolloin liikenne keskittyy Kajaaninkadun puolelle, joka parantaa myös Hotelin saavutettavuutta joukkoliikenteellä.

3.3.10 Hulevesiselvitys ja hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma

Moxiecon Oy on laatinut hulevesiselvityksen 2.6.2025 asemakaavan muutosalueelta.

Selvityksessä on avattu hulevesien nykytilaa sekä olemassa olevia kunnallisliittymiä, mitoitusvirtaamia ja kiinteistön hulevesien tilaa rakentamisen jälkeen. Kiinteistön nykytilan ja olemassa olevien kunnallisliittymien osalta on kirjattu muun muassa seuraavaa:

Hulevesiviemäri purkaa kaakkoiskulmasta tarkastuskaivolta Ø200 viemäriputkella Kaupungin ojaan. Yhteensä Suomen pankin tontilta nykyiseen Ø200 hulevesiviemäriin purkaa ~1540 m² vettä läpäisemättömältä alalta, rakennuksen katoilta sekä katualueelta.

Nykyisessä Kirkkotorin koulussa on harjakatto, mikä on yhteensä ~425 m². Katon hulevedet on ohjattu syöksytorvien ja liuskekivien avulla pois rakennuksen ympäriltä nurmialueille sekä asfaltille. Asemakadun puoleiset kattovedet on ohjattu maaston muotoilulla länsipuolen nurmialueen sadevesikaivoon, keskeltä suoraan Asemakadun sadevesikaivoon ja kaakkoisnurkalta Franzeninpolulla olevaan sadevesikaivoon. Suomen pankin puolen kattovedet on ohjattu länsinurkalta nurmialueelle, keskeltä sekä kaakkoisnurkalta asfaltille ja maaston muotoiluilla Torikadun sekä Franzeninpolulla oleviin sadevesikaivoihin. Suomen Pankin puoleisen ~140 m² asfalttialueelta, vedet on ohjattu maaston muotoiluilla Torikadun sekä Franzeninpolulla oleviin sadevesikaivoihin.

Asema- ja Torinkadun puoleiset sadevesikaivot laskevat Ø200 viemäriputkilla Asemakadun runkoviemäriin ja sieltä Ø315 viemärillä Kaupungin ojaan. Franzeninpolun sadevesikaivo purkaa kaakkoiskulmasta tarkastuskaivolta Ø200 viemäriputkella Kaupungin ojaan.

Yhteensä nykyisen Kirkkotorin koulun alueelta purkaa hulevesiä ~1050 m² alalta. Torikadun Ø200 hulevesiviemäriin purkaa ~300 m² vettä läpäisemättömältä alalta, rakennuksen katolta sekä asfalttialueelta. Asemakadun Ø200 hulevesiviemäriin purkaa ~130 m² vettä läpäisemättömältä alalta rakennuksen katolta sekä ~100 m² nurmialueelta. Franzeninpolun Ø200 hulevesiviemäriin purkaa ~520 m² vettä läpäisemättömältä alalta, rakennuksen katolta sekä asfalttialueelta.

Kiinteistön hulevesien tilasta rakentamisen jälkeen on selvityksessä todettu muun muassa seuraavaa:

Kattojen ja muiden tiiviiden rakenteiden pinta-alat eivät muutu rakentamisen suunnittelualueella ja näin ollen myös mitoitusvirtaamat perusmitoituksessa pysyvät ennallaan. Kiinteistön sisäpuoliset sadevesiviemärit rakennetaan suurelta osin uusiksi (materiaalina muovi). Hulevesien laatu ja puhdistustarve eivät muutu nykyisestä ja hulevesienpurku järjestetään nykyisten maassa kulkevien

runkoviemärien ja kokoojakaivon kautta kaupungin ojaan. Nykyiset hulevesitulvareitit jäävät myös ennalleen rakentamisen jälkeen.

Ilmastonmuutos huomioidaan suunnittelussa sekä hulevesien hallinnassa. Selvityksen laskelmassa mitoitusvirtaama on 25% suurempi mitä aiempi Franzeninpolun hulevesivirtaama. Asema- ja Torikadun virtaamamuutokset ovat niin pieniä, ettei niissä tapahdu merkittävää muutosta mitoitukseen.

Oulussa yleisesti noudatetaan Hule-100 mitoitusta kaupungin oheistuksen mukaisesti. Tässä mitoitus perustuu arvoon 1 m³ säiliön tilavuutta per 100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.

Lähtökohtaisesti uudet viemärit ja kaivot mitoitetaan niin, että niihin saadaan mahdollisimman paljon viivytystilavuutta.

Hulevesien hallintaan pyritään kiinnittämään myös koko rakennuksen suunnitteluvaiheessa huomiota ja muun muassa viherkattojen käyttöä selvitetään sadevesien viivytyksessä. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta käyttää pankin kellarissa olevia nykyisiä vesisäiliöitä hulevesien viivytykseen, sekä paremmin jakamaan hulevesikuormaa kaikkien kolmen purkavan viemärin osalle.

3.3.11 Lumitilatarkastelu

Voimassa olevan Kirkkotorin asemakaavan laatimisen yhteydessä on todettu, että lumet viedään pois. Liikenneselvityksen perusteella on todettu, että myös Suomen Pankin tontilla joudutaan vieämään lumet pois.

3.3.12 Liikennemeluselvitys

Sitowise on tehnyt meluselvityksen 2.6.2025. Meluvaikutuksia säilyvien ja uusien rakennusten julkisivuilla on arvioitu ennustevuoden 2040 liikennetietojen avulla. Melulaskennalla selvitettiin päivä- ja yöajan keskiäänitasot LAeq, 7–22 ja LAeq, 22–7 asemakaavamuutosalueen rakennusten julkisivuilla.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on tarkasteltu suunnittelualueelle majoituskäyttöä. Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) on annettu maankäytön ja rakentamisen, liikenteen suunnittelussa ja rakentamisen lupamenettelyssä sovellettavat melutasojen ohjearvot. Majoitushuoneille keskiäänitason ohjearvot ovat päiväajalla (klo 7–22) 35 dB sekä yöajalla (klo 22–7) 30 dB. Majoituskäytössä ulkotilalle ei ole esitetty ohjearvoja.

Suunniteltujen uudisrakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukseksi riittää Ääniympäristöasetuksen mukaisesti melualueilla sovellettava 30 dB ΔL. Esitetyllä eristävyydellä saavutetaan rakennusten sisätiloissa asuin- ja majoitustiloille sovellettavat ohjearvot.

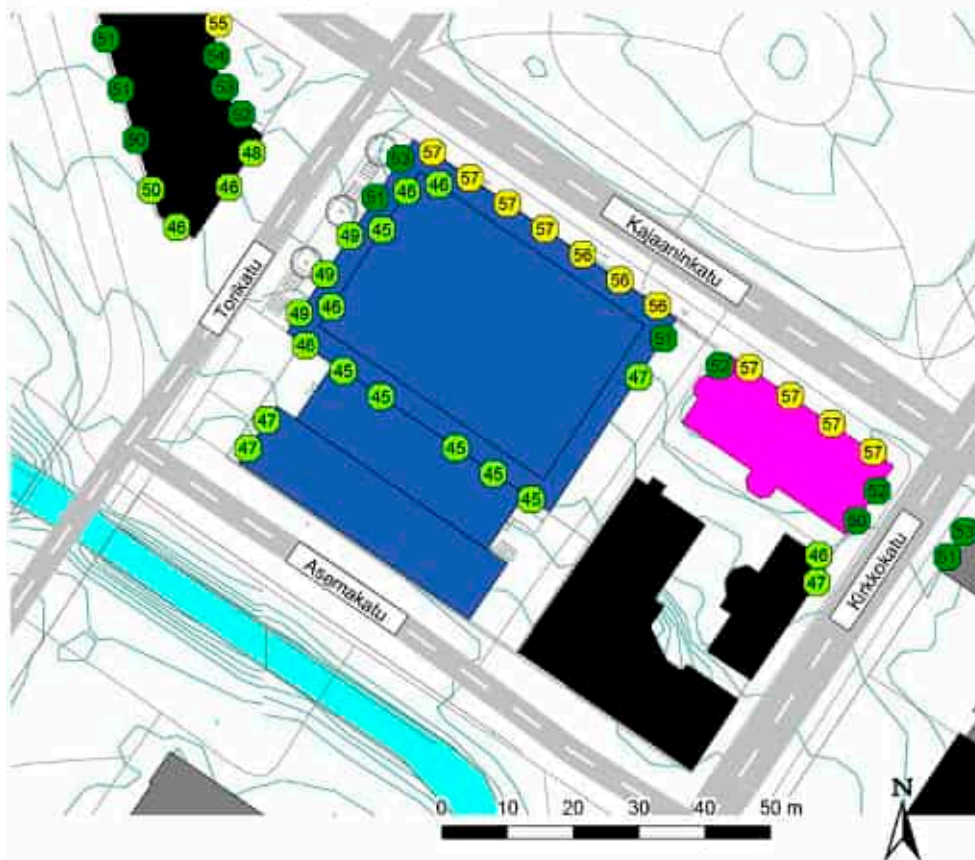
Suunnitelluilla rakennuksilla ei ole merkittäviä heijastus- tai suojausvaikutuksia ympäristön rakennuksille.

Melutason ohjearvot on arvioitu saavutettavan tavanomaisilla ulkovaipan rakenteilla. Asemakaavassa ei ole tarpeen osoittaa äänitasoero vaatimuksia.

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22 julkisivuilla



Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7 julkisivuilla



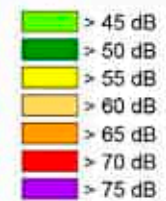
Liite 2

Hotelli Franzén,
liikennemeluselvitys

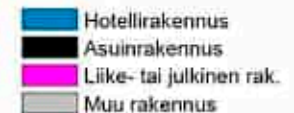
Melulaskentatilanne:
Tieliikennemelu,
päivä- ja yöajan keskiäänitaso

Suunniteltu maankäyttö
ja ennusteliikenne

Keskiäänitaso julkisivuilla
L_{Aeq}



Rakennukset



SITOWISE

Mittakaava 1:1000 (A4)
Päivämaa: 03.06.25
CadnaA 2023 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

Kuva 27 Päiväajan ja yöajan keskiäänitasot LAeq7-22 julkisivuilla, suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne. Kuva: Sitowise Oy

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen haki-
jan tavoitteena on kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen, ja kiinteistölle tutkitaan lisäraken-
nusoikeutta. Tavoitteena on ollut tutkia alueen soveltumista liike-, toimisto-, asuin- sekä kulttuuritoi-
minnoille. Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa tavoitteeksi on tarkentunut majoituskäyttö. Ase-
makaavan muutoksen yhteydessä päivitetään myös pysäköintinormia.

Asemakaavan muutoshakemus koski alun perin tonttia nro 1. Asemakaavan muutoksen luonnosvai-
hetta valmisteltaessa tontti nro 2 on sisällytetty asemakaavan muutosalueeseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 15.11.2022 § 620.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.
Viranomaisneuvottelu on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.3.3.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- | | |
|---|--|
| - Oulun seudun ympäristötoimi | - Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yh- |
| - Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus | distys ry |
| - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos | - Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yh- |
| - Oulun kaupungin vammaisneuvosto | distys (PPLY) |
| - Oulun kaupungin vanhusneuvosto | - Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry |
| - DNA Oyj | - Oulun keskustan alueen Vaikuttajat / |
| - Elisa Oyj | lasten ja nuorten alueellinen osallisuus- |
| - Telia Finland Oyj | ryhmä |
| - Yhdyskuntasuunnittelun seura ry | - Oulun kauppakamarin rakennusalan va- |
| - Pohjois-Pohjanmaan museo | liokunta |
| - Oulun Vesi | - Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoi- |
| - Oulun Energia | misto |
| - Telia Towers Finland Oy | - Oulun Polkupyöräilijät ry |
| - Digita Oy | - Oulun jalankulkijat ry |
| - Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois- | |
| Pohjanmaan piiri | |

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointi-
suunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 25.11 - 27.12.2022. Asiasta esitettiin yksi lausunto. Mielipiteitä ei esitetty.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __-__-__2025 alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __-__2025.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä __-__-__20__ alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, rakennusvalvonta, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun energia, Oulun vesi sekä kaava-muutoksen hakija.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja on osallistunut asemakaavan muutoksen ohjausryhmään.

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty viranomaisneuvottelu 10.4.2025 asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluvaiheessa. Neuvottelussa käytiin läpi Arkkitehdit LSV:n ja TUNDRA Architecture laatimat Suomen Pankin talon vaihtoehtotarkastelut 3.4.2025 sekä JKMM Arkkitehdit Oy:n laatimat maankäytön viitesuunnitelmaluonnokset.

Neuvottelussa todettiin, että toisessa vaihemaakuntakaavassa pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokas. Asuntokerrokseen on tehty paljon muutoksia. Rakennus on kuitenkin tärkeä osa Franzéninpuistoa. On harkittava tarkasti, mitä tulee säilytettävän osan yhteyteen. Rakennuksen korkeus ja yksityiskohdat ovat tärkeitä.

Neuvottelussa todettiin, että Suomen Pankin rakennuksen ominaispiirteiden selvitykseen täydennetään suojelustatusta. Hakijaa pyydettiin neuvottelun perusteella tarkastelemaan mahdollisuus säilyttää Torikadun varressa sijaitseva johtajan huone ja neuvottelutila. Asia on otettu huomioon asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi laadituissa maankäytön viitesuunnitelmissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteena on, että Oulu on asteen verran parempi paikka elää, opiskella, työskennellä ja yrittää. Kulttuuri -ilmastonmuutos on uutta yhdessäolon tunnetta, oululaista asennetta ja tapaa toimia. Vuonna 2030 Oulu on pohjoinen kestävästi kasvava 230.000 asukkaan kansainvälinen keskus. Meillä yhdistyy inhimillinen ja hyväntuulinen ilmapiiri, huipputeknologia ja yrittäjyys sekä omaleimainen, uutta luova älykäs kulttuuri. Oulussa on osaavaa työvoimaa, korkeatasoinen koulutustarjonta ja nuori väestö. Sivistys rakentaa Oulua. Rakennamme yhdessä kansainvälisiä menestystarinoita ja hyödynnämme rohkeasti digitalisaation mahdollisuudet. Tavoitteena on 2000 työpaikan nettokasvu vuodessa.

Arkkitehtuuriohjelma: Oulun kaupunginhallituksen 3.4.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä

koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin.

muuta?

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa tontti nro 2 on lisätty suunnittelualueeseen sekä esitetty suunnittelualueelle hotelli- sekä ravintolatilaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksen valmistelun alkuvaiheessa on tarkasteltu vaihtoehtoja Suomen Pankin rakennuksen sisältävän tontin nro 1 osalta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena oli alun perin tutkia alueen soveltumista liike-, toimisto-, asuin- sekä kulttuuritoiminnoille. Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa tavoitteeksi on tarkentunut majoituskäyttö.

Asemakaavan muutoshakemus koski alun perin tonttia nro 1. Asemakaavan muutoksen luonnosvaihetta valmisteltaessa tontti nro 2, joka sisältää asemakaavassa suojellun Kirkkotorin rakennuksen, on sisällytetty asemakaavan muutosalueeseen, mikä on antanut mahdollisuuden osoittaa osa majoitustoiminnoista Kirkkotorin rakennukseen.

Asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa Arkkitehdit LSV ja TUNDRA Architecture laativat suunnitelmaluonnosvaihtoehtoja, joissa on tarkasteltu Suomen Pankin rakennuksen laajentamismahdollisuuksia ottaen huomioon rakennuksen ja ympäristön kulttuuriympäristön arvot sekä kaupunkikuvalliset lähtökohdat. Vaihtoehdot on koottu raporttiin Suomen Pankin talo, vaihtoehtotarkastelut 3.4.2025, joka on kaavaselostuksen liitteenä ja kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.7. Vaihtoehtotarkastelujen pohjalta esitettiin, että Suomen Pankin talon kehittämistä on mahdollista jatkaa monella eri tavalla. Suunnitelmaluonnosvaihtoehdot ovat olleet lähtötietoina kappaleessa 4.5.2 kuvatulle jatkosuunnittelun pohjaksi valitulle maankäyttövaihtoehdolle.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Laadittujen kappaleessa 4.5.1 kuvattujen alustavien vaihtoehtojen pohjalta on päädytty esittämään asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi JKMM Arkkitehdit Oy:n laatimaa maankäytön viitesuunnitelmaa 5.6.2025.

Viitesuunnitelma sisältää Suomen Pankin entisen toimitalon ja Kirkkotorin alueen kehittämissuunnitelman uudeksi hotelliksi. Viitesuunnitelman kuvauksen mukaan uudisrakennus pyrkii kaupunkikuvallisesti eheyttämään historiallisten rakennusten muodostamaa kokonaisuutta. Siksi sen arkkitehtuuri on modernia, mutta kunnioittaa vanhaa noudattaen vanhojen rakennusten periaatteita. Uudisrakennuksen kaupunkikuvallinen hahmo on selkeän yksinkertainen kivirakenteinen kokonaisuus, joka täydentää historiallista keskustaa. Kortteli käsittää kolme osaa: Suomen Pankin entisen toimitalon, Kirkkotorin koulun ja hotellin uudisrakennusosan.

Rakennussuojelun kannalta korttelia kehitettäessä on arvioitu kolmea eri rakennussuojelun osaluuetta (kaupunkikuva, julkisivut ja sisätilat), niiden keskinäistä arvottamista ja syntyvää uutta kokonaisuutta. Viitesuunnitelmassa esitetään uuden tyyppistä lähestymistapaa rakennussuojeluun.

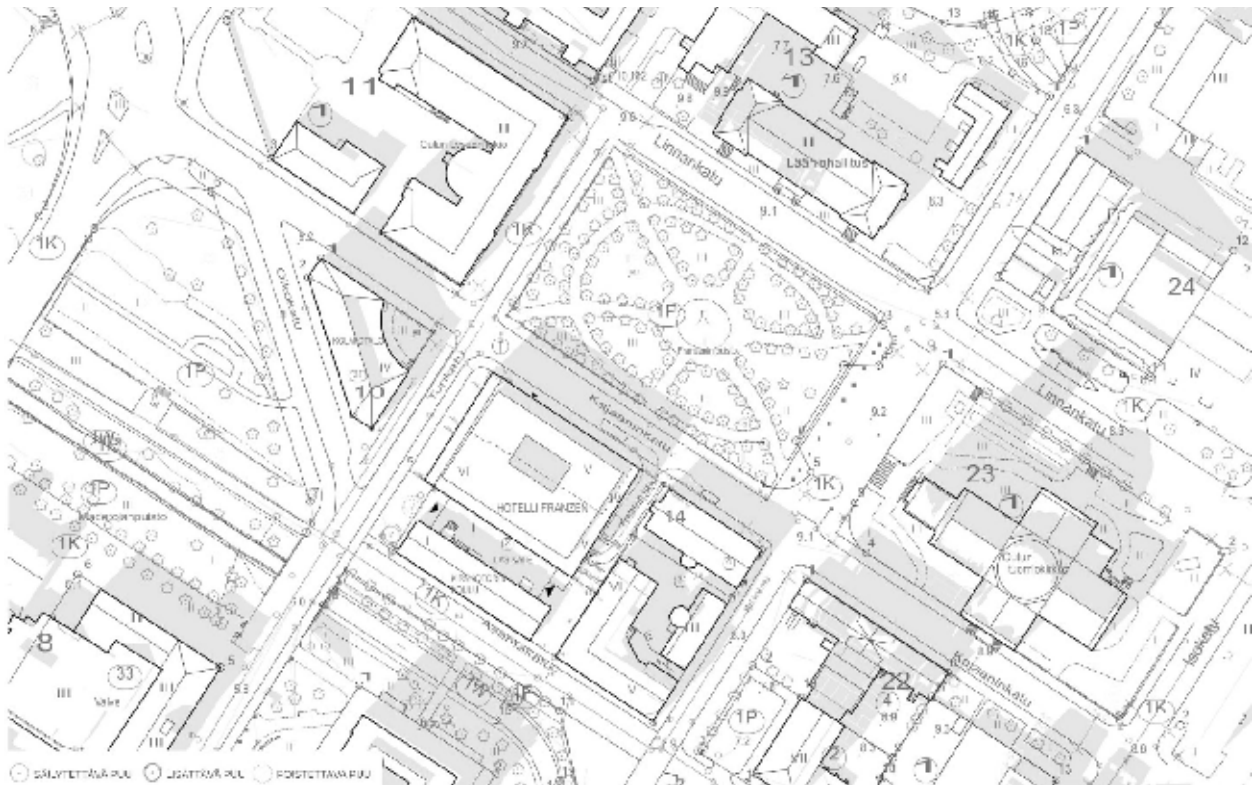
Suomen Pankin entinen toimitalo säilytetään osittain, siitä säilyy julkisivujen ja sisätilojen arvokkaat osat. Fragmenttien ympärille rakennetaan uudisrakennus, joka eheyttää kaupunkikuvallisesti historiallista keskustaa.

Entisen Suomen Pankin toimitalon julkisivuista säilytetään graniittipintainen maantason pääjulkisivu Kajaaninkadulle ja osa päädyn sivuista. Uudisrakennuksen julkisivut ovat moderneja, mutta julkisivut noudattavat vanhoja periaatteita aukotuksen (selkeys, järjestys) ja julkisivumateriaalin osalta (kolmikerrosrappaus). Uudisrakennuksen räystäskorkeus seuraa lähialueen kivirakennusten räystäskorkoja. Uudisrakennuksen kattokerros on vedetty sisään julkisivuista. Entisen Suomen Pankin toimitalo ja Kirkkotorin koulu on yhdistetty lasikatteisella tilalla. Hotellissa on kaksi sisäänkäyntiä lasikatteisen tilan molemmista päistä. Kattokerros, lasikate ja julkisivun yksityiskohdat tuovat modernin kerrostuman kokonaisuuteen.

Entisen Suomen Pankin toimitalon sisätiloista säilytetään sen arvokkaimmat osat: pankkisali, holvit ja osittain rahanlaskentahuone (johtajan huone ja neuvottelutila). Pankkisalin ja holvien osalta tilat säilyvät kokonaisuutena (ympäröivät seinät, lattia, katto ja yksityiskohdat kuten ovet). Rahanlaskentahuoneen osalta tila koostuu sekä vanhoista että uusista osista, mutta ne ovat selkeästi luettavissa.



Kuva 28 Maankäytön viitesuunnitelma 5.6.2025, näkymät Madetojanpuistosta ja Franzeninpuistosta, JKMM Arkkitehdit Oy.



Kuva 29 Maankäytön viitesuunnitelma 5.6.2025, asemapiirros, JKMM Arkkitehdit Oy.

4.5.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä. Asiasta esitettiin yksi lausunto, jonka esitti Pohjois-Pohjanmaan museo. Lausunnossa tuotiin esille, että asemakaavan muutosalueen tontti 1 ei kuulu Museoviraston kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa (päivitys 2007) määriteltyyn kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäänne-rekisterin kohdetunnus 1000006102). Tontti 1 kuitenkin rajautuu lounaisreunastaan tontin 2 piha- ja parkkipaikka-alueeseen, joka on määritelty kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa luokkaan 1, joka on erittäin todennäköisesti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti erityisen kiinnostava alue. Tässä hankkeessa tarkasteltava tontti 1 on kuitenkin määritelty kuuluvaksi luokkaan 3, eli se on aluetta, jolla kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti täysin tuhoutuneet.

Lisäksi lausunnossa tuotiin esille, että kaavamuuotosalueen viereiset katualueet on kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa luokiteltu pääosin kuuluvaksi luokkaan 3. Tästä poikkeuksena on suunnittelualueen koillis-/itäosaan rajautuva pieni osa Kajaaninkatua, joka kuuluu inventoinnin perusteella luokkaan 2. Luokan 2 alueet ovat luultavasti säilyneitä ja/tai tutkimuksellisesti mielenkiintoisia alueita. Kajaaninkatua on tutkittu arkeologisesti valvomalla vuonna 2004, jolloin Kajaaninkadulta dokumentoitiin useita 1600-luvulle ajoittuvia rakenteita, kuten kellari ja rakennusten kivijalkoja ja lautalattiaa. Kajaaninkadun 2. luokan alueella maaperään kajoaminen tulee tehdä arkeologisesti valvottuna. Pohjois-Pohjanmaan museolla ollut arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunnon asiat on huomioitu asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa, mutta ne eivät aiheuttaneet muutoksia kaavakarttaan.

Täydennetään asemakaavan muutosluonnoksen mielipiteiden osalta kaavaehdotusvaiheessa.

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

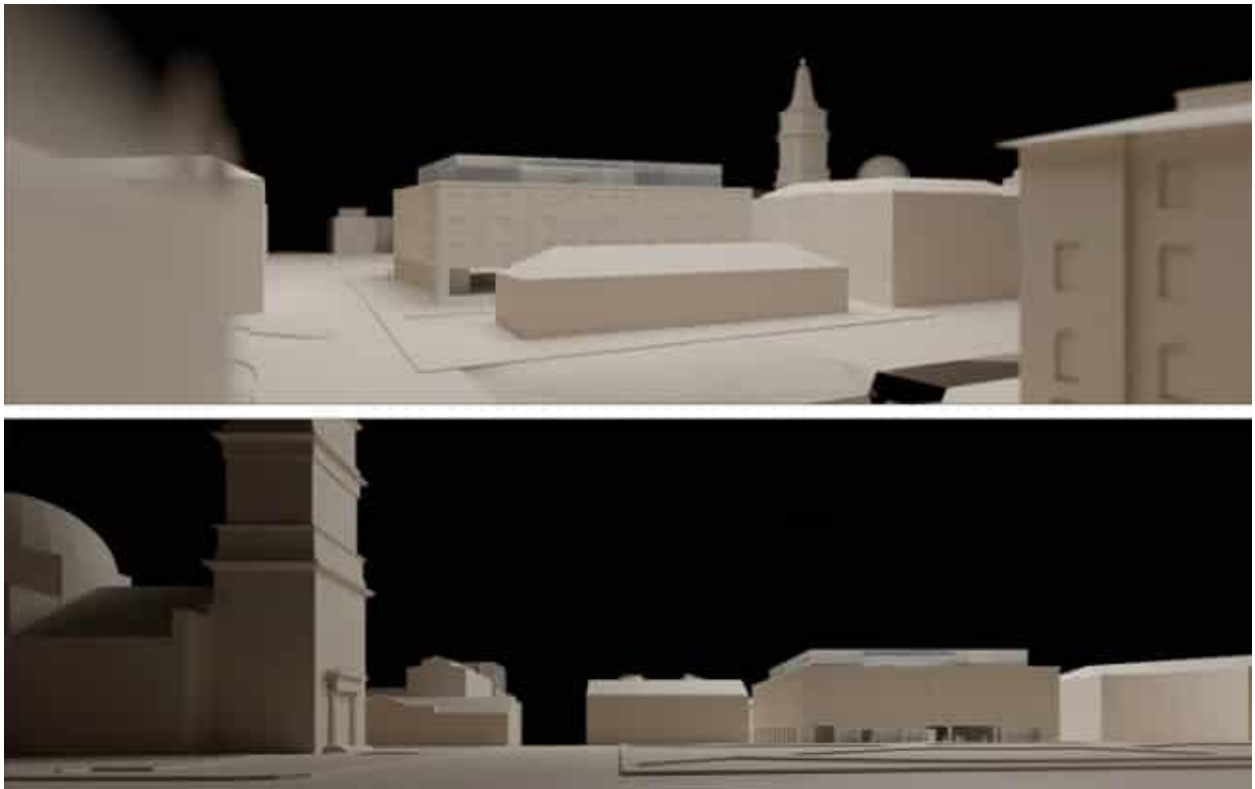
Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.11.2022 § 620.

Yhdyskuntalautakunta päätti __.2025 § __ asettaa valmisteluaineiston mielipiteiden esittämistä varten nähtäville alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti __.20__ § __ asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.



Kuva 30 Maankäytön viitesuunnitelma 5.6.2025, näkymät Torikadulta ja Franzeninpuistosta, JKMM Arkkitehdit Oy.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontti nro 5. Tontti on osoitettu merkinnällä KL-1, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja. Korttelialuetta on laajennettu noin kolme metriä Torikadun katualueelle entisen Suomen Pankin tontin kohdalla.

Kirkkotorin rakennus Asemakadun varressa on suojeltu merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kirkkotorin rakennuksen kerrosluku on yksi ja kerrosala 500 kerrosneliömetriä.

Osa Suomen Pankin rakennuksesta (maantasokerroksesta ja kellareista) Kajaaninkadun varressa on suojeltu merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kirkkotorin rakennus voidaan yhdistää muuhun rakentamiseen valokatteisella tilalla (kerrosluku I, merkintä vkt-1). Muulla osalla suunnittelualueutta suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä I-V siten, että ylin kerros on sisäänvedetty. Tontilla on Kirkkotorin lisäksi rakennusoikeutta 8400 kerrosneliömetriä. Kajaaninkadun varteen suojellun rakennusosan kohdalle on osoitettu maantsoon kulkuaukko.

Entisen Kirkkotorin tontin aluetta koskee merkintä sm-ka: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

Ajoyhteys tontille voidaan järjestää nykytilanteessa Kajaaninkadulta tai Asemakadulta. Mikäli Asemakadulle toteutetaan tulevaisuudessa tehokkaan joukkoliikenteen yhteys, ajoyhteys Asemakadulta voi olla tarvetta poistaa. Asemakadulta Kajaaninkadulle on osoitettu kävely- ja pyöräilyyhteys (Franzeninpolku).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hankkeen keskeinen sijainti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö edellyttää erityisen korkeatasoista suunnittelua ja rakentamista.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu kaavamääräyksiä tarkentava ns. kolmiomerkintä, jossa on varmistettu ympäristön laatua kaupunkikuvan kannalta.



Kuva 31 Maankäytön viitesuunnitelma 5.6.2025, havainnekuva, JKMM Arkkitehdit Oy.

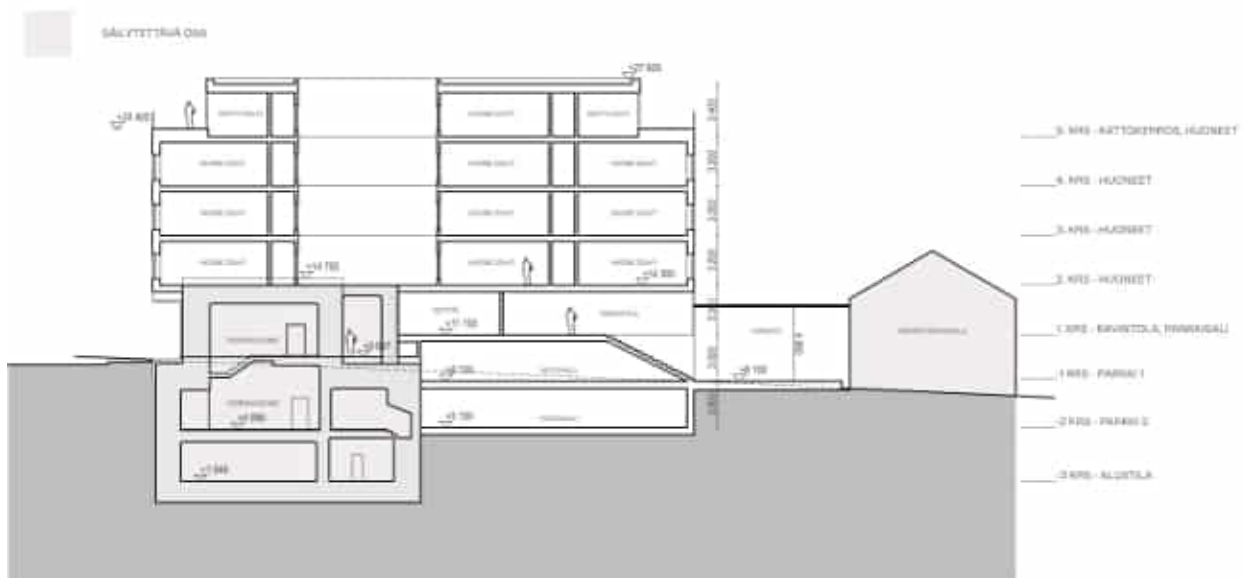
5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Asemakaavan muutoksen laatimisen taustana ovat olleet edellä mainitut vaihtoehtotarkastelut.

Tontilla nro 1 sijaitseva entinen Suomen Pankin rakennus on esitetty säilytettäväksi osittain siten, että Kajaaninkadun varressa sijaitseva ensimmäisenä toteutettu rakennusosa, ns. suojaosa, säilyy kellarikerrosten ja maantasokerroksen kohdalla. Tontin lounaisreunalla sijaitseva myöhemmin rakennettu toimisto-osa esitetään purettavaksi. Tontille on osoitettu maankäytön viitesuunnitelmien pohjalta asemakaavan muutosluonnoksessa neljäkerroksista jalustaosaa, jonka päälle sijoituu sisäänvedetty viides kerros. Rakentaminen liittyy Kirkkotorin rakennukseen, jonka lattiataso on selvästi Suomen Pankin rakennusta matalampana. Korkeuserojen tasaamisen takia rakennuksen uusittavalle osalle muodostuu yksi kerros lisää siten, että Kirkkotorin rakennuksen kanssa samassa tasossa olevan autohallin päälle toteutetaan ylempi taso, jossa on keittiö- ja ravintolatilaa. Tästä syystä rakennuksen Kirkkotoria lähimmän osan kerrosluku on V-VI, vaikka rakennuksen ulkoinen hahmo tältäkin osin vastaa kerroslukuja IV-V.

Entisen Suomen Pankin toimitalon julkisivuista säilytetään viitesuunnitelmien ja asemakaavamääräysten mukaan graniittipintainen maantasos pääjulkisivu Kajaaninkadulle ja osa päädyn sivuista. Uudisrakennuksen julkisivut ovat moderneja, mutta julkisivut noudattavat vanhoja periaatteita aukotuksen (selkeys, järjestys) ja julkisivumateriaalin osalta (kolmikerrosrappaus). Uudisrakennuksen räystäskorkeus seuraa lähialueen kivirakennusten räystäskorkoja. Uudisrakennuksen kattokerros on vedetty sisään julkisivuista. Entisen Suomen Pankin toimitalo ja Kirkkotorin koulu on yhdistetty lasikatteisella tilalla. Hotellissa on kaksi sisäänkäyntiä lasikatteisen tilan molemmista päistä. Kattokerros, lasikate ja julkisivun yksityiskohdat tuovat modernin kerrostuman kokonaisuuteen. Entisen Suomen Pankin toimitalon sisätiloista säilytetään sen arvokkaimmiksi katsotut osat: pankkisali, holvit ja osittain rahanlaskentahuone (johtajan huone ja neuvottelutila). Pankkisalin ja holvien osalta tilat säilyvät kokonaisuutena (ympäröivät seinät, lattia, katto ja yksityiskohdat kuten ovet). Rahanlaskentahuoneen osalta tila koostuu sekä vanhoista että uusista osista, mutta ne ovat selkeästi luettavissa.



Kuva 32 Maankäytön viitesuunnitelma 5.6.2025, leikkauspiirustus, JKMM Arkkitehdit Oy.

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on Kajaaninkadun varressa neljäkerroksista, minkä lisäksi rakennuksessa on viides sisäänvedetty kerros. Rakennus on nykytilanteessa kaksikerroksinen. Täydennysrakentamisen myötä asemakaavan muutosalueen rakentaminen on selvästi nykytilannetta korkeampaa, mikä vaikuttaa kaupunkinäkömiin ja alueen kaupunkikuvaan. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla.

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuksen Kajaaninkadun puoleisen julkisivun tulee olla samassa linjassa ja räystäs samassa korkeudessa viereisellä tontilla Kajaaninkadun varrella olevan Franzénin talon kanssa. Asemakaavan muutosluonnoksen myötä Suomen Pankin Kajaaninkadun puoleisen neljäkerroksisen rakennusosan korkeus nousee noin viisi metriä verrattuna rakennuksen nykytilanteeseen, mikä vastaa noin puoltatoista kerrosta verrattuna Franzénin taloon, joka on asemakaavassa osoitettu kolmekerroksiseksi. Lisäksi rakennukseen on suunniteltu viides kerros, joka on selkeästi sisäänvedetty rakennuksen ulkoreunasta kaikilla suunnilla, ja joka on noin 3,2 metriä korkeampi kuin neljäkerroksinen osa.

Viitesuunnitelmissa on sovitettu rakennuksen neljännen kerroksen räystäskorkeus Torikadun toisella puolella sijaitsevan Kolmiotalon räystäskorkeuden mukaan. Rakennuksen viidennen kerroksen harjakorkeus vastaa suurin piirtein Kolmiotalon harjakorkeutta.

Rakennus muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja muodostaa siihen oman kerrostumansa, jossa Suomen Pankin rakennuksesta jää niukasti alkuperäistä rakennusta näkyviin kaupunkikuvassa. Rakennus hahmottuu selvästi uutena kerrostumana. Rakennuksen mittakaava kuitenkin soveltuu Franzénipuiston ympäristöön. Rakennuksen selkeä massoittelu ja arkkitehtuuriltaan rauhallinen parantaa suunnitelman soveltuvuutta alueelle ja antaa sille kaupunkikuvaa eheyttäviä ominaisuuksia.

Tontilla nro 2 sijaitsevan Kirkkotorin rakennuksen osalta vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä. Rakennuksen alkuperäinen hahmo ja julkisivut tulevat säilymään ennallaan. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen jatkokäyttö monipuolisesti. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen liittämisen lasikatteisella tilalla Kirkkotorin rakennukseen. Kirkkotorin rakennukseen ei aiheudu suunnitelmista muutoksia. Asemakaavan muutos tukee asemakaavassa suojellun ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen sekä siihen liittyvän aluekokonaisuuden säilymistä ja ylläpitämistä.

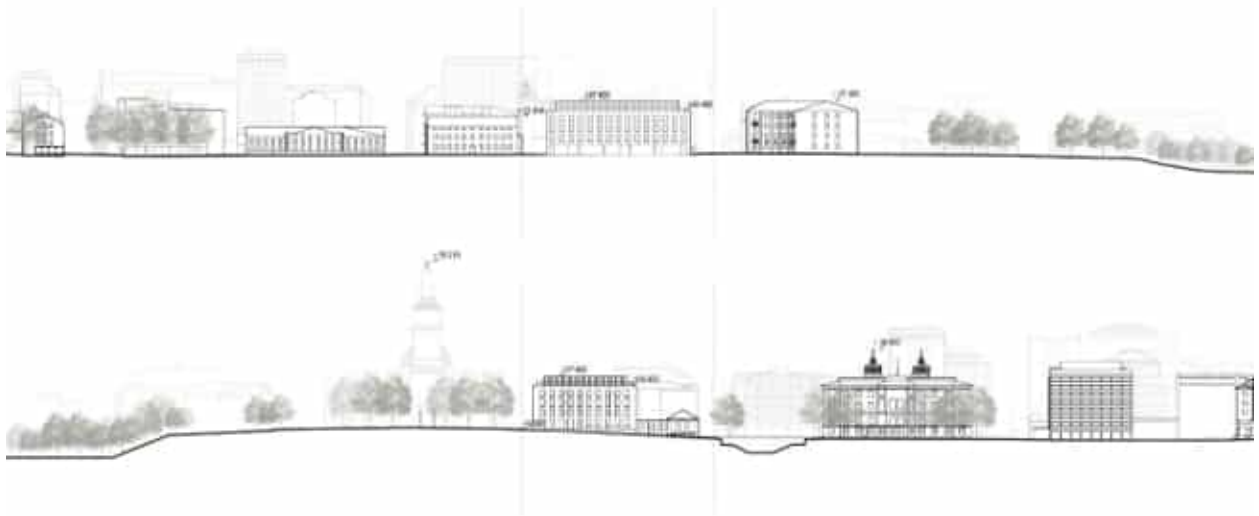
Asemakaavan muutoksen myötä suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy 2500 kerrosalaneliömetristä 8900 kerrosalaneliömetriin, eli noin 3,5-kertaiseksi verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu 2,90.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY2009-inventointi): Tontin nro 1 osalta alueeseen *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* sekä tontin nro 2 osalta alueeseen *Kaupunginojan varren puistovyöhyke*. Asemakaavan muutos ei vaaranna alueiden kulttuurihistoriallisia arvoja.

Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto:

Suomen Pankin rakennuksen lisäksi alueella on eri aikoina rakennettuja rakennuksia, jotka rajaa-
vat puistoa. Tuomiokirkon korkea torni hallitsee puiston itäisivua. Kirkon eteläpuolella on useassa vaiheessa rakennettu, empire- ja uusrenessanssi-tyylinen Öbergin talo. Muita arvokkaita rakennuksia ovat Franzénin talo (1829), kolmikerroksinen Siemssenin kivitilo (1879), ns. Kolmiotalo (1923), Oulun Lyseo (vanhin osa 1831, jatkettu 1874-1875 ja sali 1900, Linnankadun puoleinen lisärakennus 1934). Koulun vieressä on entinen läänin maanmittauskonttori (1859, nykyasu 1900-luvun alusta), uusrenessanssia edustava lääninhallituksen kaksikerroksinen päärakennus (1887), lisärakennus (1968) ja puinen piharakennus (1889). Lääninhallituksen rakennukset ovat kaksi-

kolmekerroksisia. Puiston kulmassa on Oulun NMKY:n vanha puutalo ”Ynninkulma” (1825, holvattu kellaritilat 1600- ja 1700-luvulta). Sen vierellä sijaitsee neljä-viisikerroksinen hotelli (Lapland Hotels). Suunnitelma muuttaa alueen arvoja sen osalta, että Suomen Pankin rakennus ei enää hahmotu kokonaisuutena, ja täydennysrakentaminen on nykyistä rakennusta korkeampaa. Suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisesta muuttuessaan kaksikerroksisesta neljä-viisikerroksiseksi, koska puiston ympäristössä on jo nykytilanteessa kolmesta viiteen kerrokseen vaihtelevaa rakentamista. Kolmiotalon on asemakaavassa kolmekerroksinen, mutta on toteutettu neljäkerroksisena. Kolmiotalo on sisäänvedetty puiston nurkasta kaarevalla seinällä, mikä tukee Suomen Pankin alueelle suunnitelmissa osoitetun rakentamisen kaupunkikuvaa eheyttävää roolia. Tuomiokirkon ja sen tornin kaupunkikuvallinen asema puiston maamerkinä säilyy.



Kuva 33 Maankäytön viitesuunnitelma 5.6.2025, aluejulkisivut, JKMM Arkkitehdit Oy.

Kaupunginojan varren puistovyöhyke:

Oulun Kaupunginojan varren avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan. Oulun Kaupunginojan varren aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi koko keskustan. Kaupunginojan varrelle sijoittuvat Pokkisen puisto, Madetojan puisto, Hallituspuisto, Snellmanin puisto, Otto Karhin puisto, Vaaranpuisto ja Lyötynpuisto. Aleksanterinkadulla, Torikadulla ja Kirkkokadulla Kaupunginojan ylittävät 1830-luvulla rakennetut kivisillat. Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva, ja se sisältää aluetta laajemmin tarkasteltaessa useita korkeita rakennuksia. Pankin korotus sopeutuu tuohon mittakaavaan luontevasti. Suunnitelman mukainen rakentaminen, joka liittyy asemakaavan muutosalueen Kaupunginojan suunnalla sijaitsevaan Kirkkotoriin, muuttaa näkymiä Kaupunginojan varren puistoalueilta. Suomen Pankin rakennuksen puistovyöhykkeen suuntainen julkisivu on nykytilanteessa umpinainen ja taustaseinän kaltainen, eikä muodosta parasta mahdollista paria Kirkkotorin rakennuksen kanssa. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä Kirkkotorin taustalle muodostuu aukotettu julkisivu, joka parantaa kaupunkikuvaa ja rakennusten keskinäistä suhdetta.

Toisessa vaihemaakuntakaavassa Suomen Pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY- aluetta sekä sisältyy Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavaselostuksen liitteissä

maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta tulkittu asemakaavan muutosta valmisteltaessa paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.



Kuva 34 Maankäytön viitesuunnitelma 5.6.2025, näkymä Torikadulta ja ylhäältä, JKMM Arkkitehdit Oy.

5.3.2 Vaikutukset kaupunkiarkeologiaan

Selostuksen kappaleessa 3.3.4 on kuvattu kaupunkiarkeologinen inventointi.

Inventoinnin pohjalta tontille nro 2 on osoitettu asemakaavan muutoksessa kaavamerkintä sm-ka, alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

Tontille nro 1 ei ole osoitettu kaupunkiarkeologian kannalta merkittäviä alueita. Tontilla nro 1 sijaitseva vuonna 1973 valmistunut pankkirakennus sisältää kaksi kellarikerrosta.

Asemakaavan muutosalueen kohdalla Asemakadun katualueella sekä pienellä osalla Kirkkokadun katualuetta on tutkimuksen ja suojelun kannalta 2. luokan merkittäviä alueita.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse viherympäristöä. Torikadun katualueella Kirkkotorin rakennuksen päädyn kohdalla sijaitsee koivuja, joihin ei kohdistu hankkeen toteuttamisesta vaikutuksia. Torikadun katualueella lasikatteisen tilan kohdalla sijaitsevat koivut joudutaan mahdollisesti poistamaan täydennysrakentamisen myötä.

Viherkerroin toimii velvoittavana asemakaavan muutoksissa, jotka on käynnistetty 1.3.2023 alkaen, joten sitä ei ole noudatettu asemakaavan muutosta valmisteltaessa.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa erittäin keskeisellä paikalla Torikadun ja Kajaaninkadun liittymän kulmauksessa, josta keskustan keskeiset toiminnot ja palvelut ovat hyvin tavoitettavissa jalan. Uuden maankäytön tuotosarvion perusteella autoliikenteen liikennemäärä lisääntyvät reilut 100 ajon./vrk jakaantuen ympäröiville kaduille.

Siirtyminen kaduilta tontille ja tontilta kaduille on toimivaa. Tontin liikenteen liittymistä katujen liikennevirtaan helpottavat katujen yksisuuntaisuudet sekä lähellä sijaitsevat liikennevalot, jotka mahdollistavat liittymisen Torikadulta Kajaaninkadulle. Lisäksi Kajaaninkadun liikennevalot jaksottavat liikennettä siten, että jakso-osuudelle tulee ajoneuvovälejä, joihin liittyminen on toimivaa ja turvallista. Myös tontin sisäinen liikennöinti on toimivaa, kun Franzeninpolku levenee. Tarkemmissa suunnitelmissa huomioidaan pyöräilyn ja jalankulun mahdollisimman turvallinen liikennöinti tontin sisällä.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta nykyisiin liikennejärjestelyihin Kajaaninkadulla, Torikadulla tai Asemakadulla.

Tulevaisuudessa Asemakadulle toteutuva joukkoliikennekäytävä estänee tontin liikenteen liikennöinnin Asemakadun kautta, jolloin liikenne keskittyy Kajaaninkadun puolelle, joka parantaa myös Hotellin saavutettavuutta joukkoliikenteellä.

5.3.5 Kestävien liikennemuotojen edistäminen

Asemakaavan muutosalue on erinomaisesti saavutettavissa joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Asemakaavamääräyksissä on otettu huomioon laadukkaan pyöräpysäköinnin vaatimukset.

5.3.6 Vaikutukset talouteen

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on varmistettu hankkeen toteutuskelpoisuutta. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamista, johon kuuluu liike- ja palvelutilaa. Rakentamisella sekä rakennuksen uudella käytöllä on työllistävä vaikutus.

5.3.7 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Palveluiden lisääminen keskustassa palveluiden ja asumisen välittömässä läheisyydessä mahdollistaa liikkumisen kestäväillä kulkumuodoilla ja luo edellytyksiä kaupungin strategian mukaiselle liikunnallisen ja terveellisen elämäntavan vahvistumiselle. Suunnittelualue on erinomaisesti saavutettavissa joukkoliikenteellä.

5.3.8 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Asemakaavan muutos mahdollistaa Oulun keskustaan keskeiselle alueelle majoituskäyttöä. Asemakaavan muutoksen alueelle ei sijoitu asumista.

5.3.9 Lapsivaikutukset

Lapsivaikutusten arvioinnin tarkoitus on tunnistaa ja tarkemmin arvioida hankkeen vaikutuksia lapsiin ja lapsiperheisiin. Suunnitteluprosessin aikana tunnistettuja kielteisiä vaikutuksia pyritään hillitsemään tai poistamaan jatkosuunnittelussa. Lapsivaikutusten arviointia voidaan täydentää suunnittelun edetessä. Arviointimenettely on käytössä Oulun kaupungin kaikilla toimialoilla kaupunginhallituksen linjauksen mukaisesti (kaupunginhallitus 20.12.2021 § 417).

Kaavahankkeessa ei ole kuultu erikseen nimenomaan lapsia ja nuoria. Asemakaavan muutoksen nähtävilläoloaikoina kaikilla kuntalaisilla, lapset ja nuoret mukaan lukien, on mahdollisuus vaikuttaa hankkeeseen esittämällä mielipiteensä. Lapsia ja nuoria tiedotetaan hankkeesta samalla tavalla kuin muitakin kuntalaisia.

Lapsivaikutuksia arvioidaan suhteessa Yleissopimukseen lapsen oikeuksista. Asemakaavoilla on tunnistettu olevan mahdollisesti vaikutuksia koskien seuraavia aihealueita ja artikloja:

- Lapsen hyvinvointi, vapaa-aika ja arki (LOS 26 art., 27 art., 31 art.)
- Huolenpito, suojaaminen ja turvallisuus (LOS 6 art., 16 art., 19 art., 33 art, 34 art., 36 art., 37 art.)
- Ihmissuhteet, identiteetti ja haavoittuva asema (LOS 2 art., 8 art, 14 art., 30 art., 9 art., 10 art., 15 art., 22 art., 23 art., 30 art.)
- Terveys (LOS 24 art.)
- Koulutus ja varhaiskasvatus (28 art., 29 art.)

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa tunnistetut vaikutukset ja toimenpiteet:

Asemakaavan muutosalueelle ei sijoitu asumista tai muita erityisesti lapsille suunnattuja toimintoja, kuten leikkipaikkoja, päiväkotia, varhaispalvelu- tai koulutiloja. Lapset toimivat alueella ensisijaisesti hotelli- ja ravintolatilojen asiakkaina. Alueen aktiivinen käyttö lisää turvallisuuden tunnetta.

Kokonaisarvion perusteella asemakaavan tunnistetut vaikutukset lapsiin ja perheisiin ovat hyväksyttäviä suhteessa asemakaavan tavoitteisiin. Asemakaavan muutoksella ei ole arvioitu olevan negatiivisia vaikutuksia.

5.3.10 Vaikutukset ilmastoon

Ilmastonmuutoksen hillitseminen

Kaavoituksella voidaan vaikuttaa kasvihuonekaasupäästöihin, jotka syntyvät mm. rakennusten lämmitysenergian kulutuksesta sekä ajoneuvoliikenteestä. Asemakaavoitusvaiheessa ilmastovaikutuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat maaperän rakennettavuus, rakennustyyppi, asumisväljyys, rakennusten sijainti ja saavutettavuus suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin sekä joustavuus energiantuotantotavan valinnassa. Asemakaavoituksessa luodaan edellytyksiä vähäpäästöisen suunnitteluratkaisun toteuttamiselle. Alue tukeutuu hyvän ilmastopolitiikan mukaisesti olemassa olevaan kunnallistekniikan, liikenteen sekä palvelujen verkostoon. Alueen rakentuminen tukee Oulun keskustan alueen täydennysrakentamista. Alueen sijainti tukee joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä liikkumismuotoina. Alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sujuvat sekä kattavat. Asemakaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä on otettu ilmastovaikutuksia huomioon mm. varaimalla tilaa hulevesien käsittelylle. Jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota vähähiilisyyteen ja kestäväan kehitykseen rakentamisessa sekä rakennusten käytössä.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Ilmaston muutosennusteiden mukaan Oulun seudulla sateisuus ja kovemmat sateet lisääntyvät. Tämä on otettu huomioon alueen hulevesien hallinnan suunnittelussa.

Ilmastovaikutukset

Kaavan toteuttamisen ilmastovaikutuksia on tutkittu KILVA-työkalun avulla sekä alueesta on tehty hiilijalanjälkilaskelma Planect-ohjelmalla.

KILVA-työkalun mukaan valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on suuri. Arvio kaavan

ilmastokestävyystä teemoittain: vahvuuksia ovat mm. kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi, alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen ja alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen. Heikkouksia ovat mm hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa ja liikkumisen tarpeen vähentäminen.

Planect-ohjelman mukaan asemakaavan muutokseen liittyvän rakentamisen hiilipäästöt ovat 50 vuoden elinkaaren aikana 19,3 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerrosalaneliometriä kohti. Siitä noin 88 % koostuu rakennuksesta ja tontista, 11 % energiasta sekä loput esirakentamisesta. Lukuun sisältyvät peruskorjaukset. Hiilikädenjälki on 2,15 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerrosalaneliometriä kohti.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Meluselvityksen mukaan melutason ohjearvot on arvioitu saavutettavan tavanomaisilla ulkovai-pan rakenteilla. Asemakaavassa ei ole tarpeen osoittaa äänitasoero-vaatimuksia.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse tunnistettuja pilaantuneiden maiden riskikohteita, eikä laaditun pilaantuneiden maiden historiakartoituksen perusteella arvioida olevan pilaantunutta maaperää. Suomen Pankin rakennuksen kellaritiloissa ei ole merkkejä vuodoista. Kuivissa tiloissa olevat säiliöt on tarkastettu säännöllisesti, eikä niissä ole havaittavia vikoja.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavan muutosluonnosta varten on laadittu kaavamerkintöjä tarkentava kolmiomerkintä vaa6, jossa on esitetty määräyksiä koskien kaupunkikuvaa ja rakentamista, rakennussuojelua, pysäköintiä, piha-alueita sekä teknisiä laitteita ja tiloja.

5.6 Nimistö

Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu uutta nimistöä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen taustalla olevat ja kaavaselostuksen liitteenä olevat maankäytön viite-suunnitelmat on laatinut JKMM Arkkitehdit Oy.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Jere Klami
vs. asemakaava-arkkitehti

Anna Kupila
kaavoitusarkkitehti

Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

I kaupunginosassa (Pokkinen), osoitteissa Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5, on tullut vireille asemakaavan muutos. Hakijan tavoitteena on kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen, ja kiinteistölle tutkitaan lisärakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2025 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu yhtenäisellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä katkoviivalla alue, jolla hankkeella arvioidaan olevan vaikutuksia.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 3.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2538**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontit nro 1 ja 2 sekä osa Torikadun katualuetta. Tontilla nro 1 sijaitsee vuonna 1973 valmistunut Aarne Ehojoen suunnittelema Suomen Pankin rakennus. Tontilla nro 2 sijaitsee Kirkkotorin rakennus, joka on siirretty nykyiselle paikalleen vuonna 1865. Asemakaavan muutosalueen lähellä sijaitsevia arvokkaita rakennuksia ovat mm. Franzénin talo, Oulun kaupungintalo, Oulun Lyseon lukio, Oulun Tuomiokirkko, Lääninhallitus, Kolmiotalo, Oulun NMKY:n vanha puutalo sekä Siemssenin talo.

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen, ja kiinteistölle tutkitaan lisärakennusoikeutta. Tavoitteena on tutkia alueen soveltumista liike-, toimisto-, asuin- sekä kulttuuritoiminnoille. Asemakaavan muutoksen yhteydessä päivitetään myös pysäköintinormia.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita asemakaavan muutos voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Tontin nro 1 kiinteistön omistaa KOy Franzénipuisto, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Tontin nro 2 kiinteistön omistaa KOy Oulun Kirkkotori, joka on myöntänyt tontin nro 1 maanomistajalle valtakirjan asemakaavan muutoksen hakemista varten koskien tonttia nro 2.

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY 2009 -inventointi), joka valtioneuvoston 22.12.2009 tekemän päätöksen mukaan tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (14.12.2017) mukaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt tulee alueidenkäytössä ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Asemakaavan muutosalue on yleiskaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää kohdetta tai aluetta. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-

arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.



Kuvat 2 ja 3 Otteet voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta

Tontti nro 1 on osoitettu voimassa olevassa 3.7.1969 vahvistetussa asemakaavassa merkinnällä ALK^{em2}: yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialue. Alueen sekä sillä sijaitsevien rakennusten kunnostamisesta tai muuttamisesta on maistraatin hankittava muinaistieteellisen toimikunnan lausunto. Alueelle rakennettaessa tulee rakennus sijoittaa Kajaaninkadun varteen siten, että rakennuksen julkisivu on samassa linjassa ja räystäs samassa korkeudessa viereisellä tontilla Kajaaninkadun varrella olevan Franzenin talon kanssa. Rakennukseen saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta. Alueella on varattava yksi autopaikka asuntoa ja liikehuoneiston kerrosalan 50 m² kohti sekä lisäksi yhtenäistä pihamaata 10 m² asuntoa kohti. Suurin sallittu kerrosluku on I-II ja rakennusoikeus 2000 m². Tontin kaakkoisreunassa on yleiselle jalankululle varattu korttelin osa, Franzeninpolku.

Tontti nro 2 on osoitettu voimassa olevassa 11.10.2021 voimaan tulleessa asemakaavassa rakennussuojelualueeksi (SR). Rakennus on suojeltu sr-20 -merkinnällä. Rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Sisä- ja ulkopuolisissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen kerrosluku on I. Rakennusoikeutta tontilla on 500 m² ja talousrakennuksille osoitettua rakennusoikeutta 20m². Pyöräpysäköinti on esitetty Torikadun puolelle ohjeellisenä ja autopaikoitus ohjeellisenä tontille kulkevan ajoyhteyden läheisyyteen. Autopaikkoja tulee tontilla varata vähintään neljä. Pyöräpysäköinti järjestetään laadukkaasti ja pyöräpaikkoja tulee varata vähintään 10. Lisäksi osoitetaan vähintään 1 erikoispyöräpaikka. Alue kuuluu Oulun kaupunkiarkeologiseen alueeseen (sm-ka) (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännöstunnus 1000006102). Asemakaava-aluetta koskee kaavamääräyksiä tarkentava ns kolmiomerkintä kir.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015**

Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/455/2022.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman lopussa on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat / lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Oulun Polkupyöräilijät ry
- Oulun jalankulkijat ry

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta marraskuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2025. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2025, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Vs. asemakaava-arkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412

Kaavoitusarkkitehti Anna Kupila, p. 040 619 4479

Suunnitteluassistentti Outi Colliander, p. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi



Kuva 4 Viistoilmakuva alueelta © Blom

564-2538 Kajaaninkatu 8 (Suomen Pankki), asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 25.11 - 27.12.2022. Asiasta esitettiin yksi lausunto.

Lausunto 1: Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen Ja Matleena Riutankoski, 23.12.2022

OULU Pokkinen (I) Kajaaninkatu 8 (Suomen Pankki) asemakaavan muutos, OAS / arkeologia

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Pokkisen kaupunginosan korttelin 4 tonttia 1 (Kajaaninkatu 8, Suomen Pankki) koskevan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2538). Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Oulun keskustassa osoitteessa Kajaaninkatu 8 sijaitseva asemakaavan muutosalue sijaitsee Kajaaninkadun ja Torikadun kulmauksessa, rajautuen tontteihin 2, 3 ja 4. Kaavamuutoksen tavoitteena on kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen asuin- ja liikekäytöstä mm. kokoontumistiloiksi (näyttely- ja esiintymistilat). Kiinteistölle tutkitaan lisärakennusoikeutta. Tavoitteena on monipuolinen yritys- ja/tai kulttuurikeskus. Asemakaavan muutoksen yhteydessä päivitetään myös pysäköintinormia.

Tontti 1, jolle kaavamuutos kohdistuu, ei kuulu Museoviraston kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa (päivitys 2007) määritellyyn kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Kaavamuutosalue kuitenkin rajautuu lounaisreunastaan tontin 2 piha- ja parkkipaikka-alueeseen, joka on määritelty kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa luokkaan 1, joka on erittäin todennäköisesti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti erityisen kiinnostava alue. Tässä hankkeessa tarkasteltava tontti 1 on kuitenkin määritelty kuuluvaksi luokkaan 3, eli se on aluetta, jolla kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti täysin tuhoutuneet.

Kaavamuutosalueen viereiset katualueet on kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa luokiteltu pääosin kuuluvaksi luokkaan 3. Tästä poikkeuksena on suunnittelualueen koillis-/itäosaan rajautuva pieni osa Kajaaninkatua, joka kuuluu inventoinnin perusteella luokkaan 2. Luokan 2 alueet ovat luultavasti säilyneitä ja/tai tutkimuksellisesti mielenkiintoisia alueita. Kajaaninkatua on tutkittu arkeologisesti valvomalla vuonna 2004, jolloin Kajaaninkadulta dokumentoitiin useita 1600-luvulle ajoittuvia rakenteita, kuten kellari ja rakennusten kivijalkoja ja lautalattiaa. Kajaaninkadun 2. luokan alueella maaperään kajoaminen tulee tehdä arkeologisesti valvottuna.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavan asiakirjoissa on syytä tuoda esille tontin arkeologinen tilanne sekä kirjata Kajaaninkadun arkeologinen potentiaali.

Kaavoituksen vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen asemakaavan muutosalue on laajentunut siten, että asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontteja nro 1 ja 2 sekä osaa Torikadun katualueesta.

Asemakaavaselostuksessa on tuotu esiin arkeologinen tilanne. Tonttia nro 2 koskee voimassa olevassa asemakaavassa merkintä sm-ka: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

Asemakaavan muutosluonnoksessa tonteista nro 1 ja 2 muodostuu tontti nro 5.

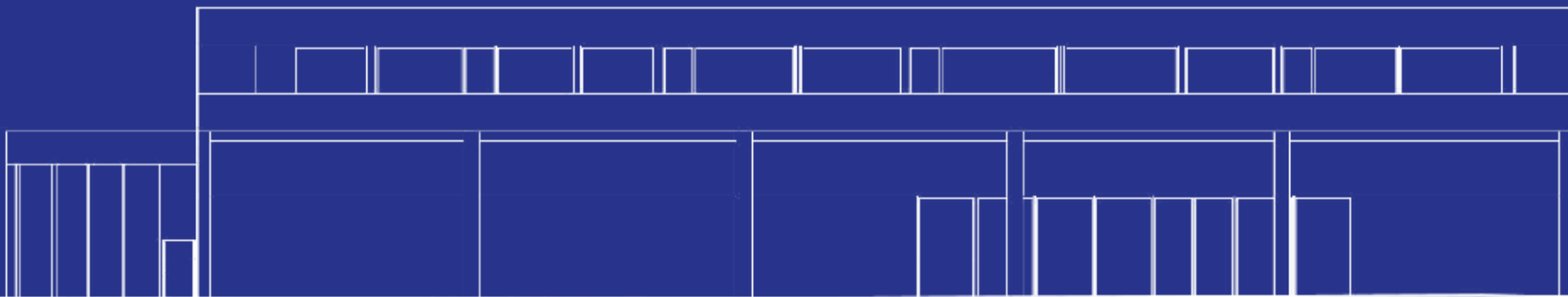
Asemakaavamerkintä sm-ka on osoitettu samalle alueelle kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Asemakaavan muutosalueen kohdalla Asemakadun katualueella sekä pienellä osalla Kirkkokadun katualuetta on tutkimuksen ja suojelun kannalta 2. luokan merkittäviä alueita. Asia on todettu kaavaselostuksessa. Alueet eivät kuitenkaan sijoitu asemakaavan muutosalueelle.

Lausunnossa esitetyt asiat arkeologisesta tilanteesta on otettu huomioon asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Suomen Pankin talo vaihtoehtotarkastelut

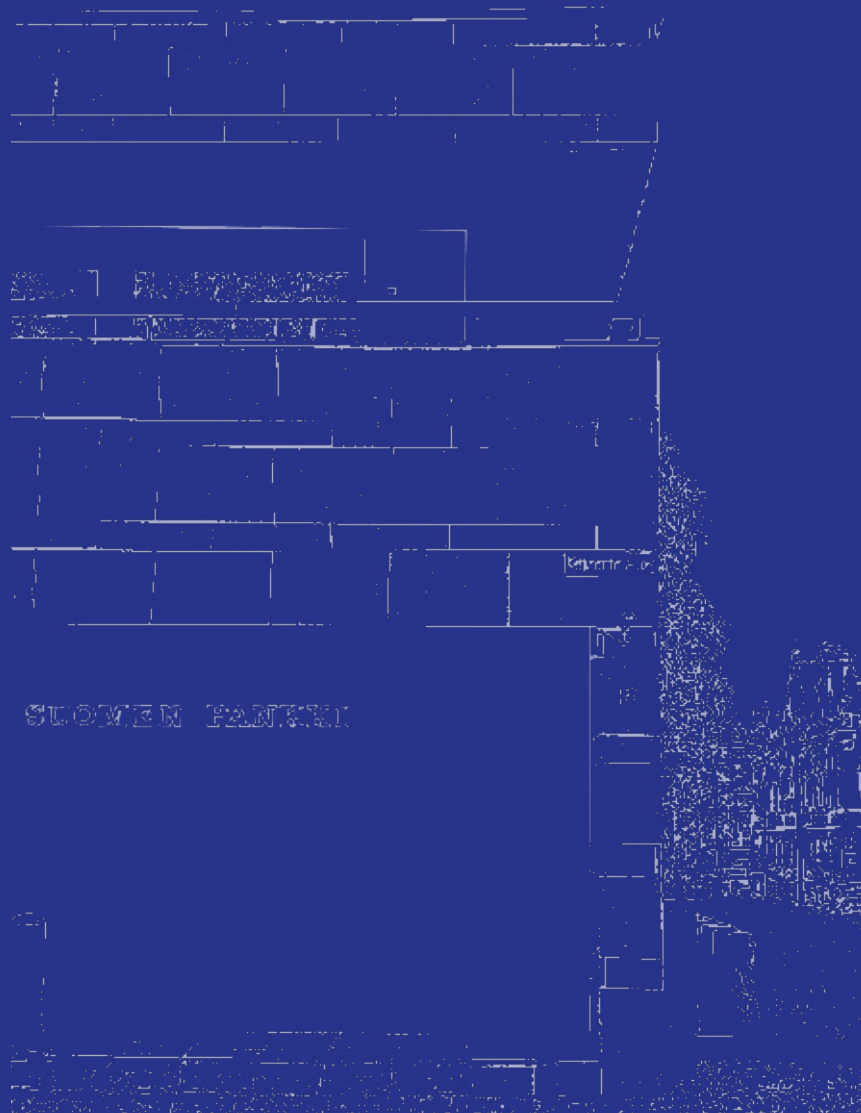
Kajaaninkatu 8, Oulu



arkkitehti **LSV**
CREATING IDEAS - BUILDING SOLUTIONS

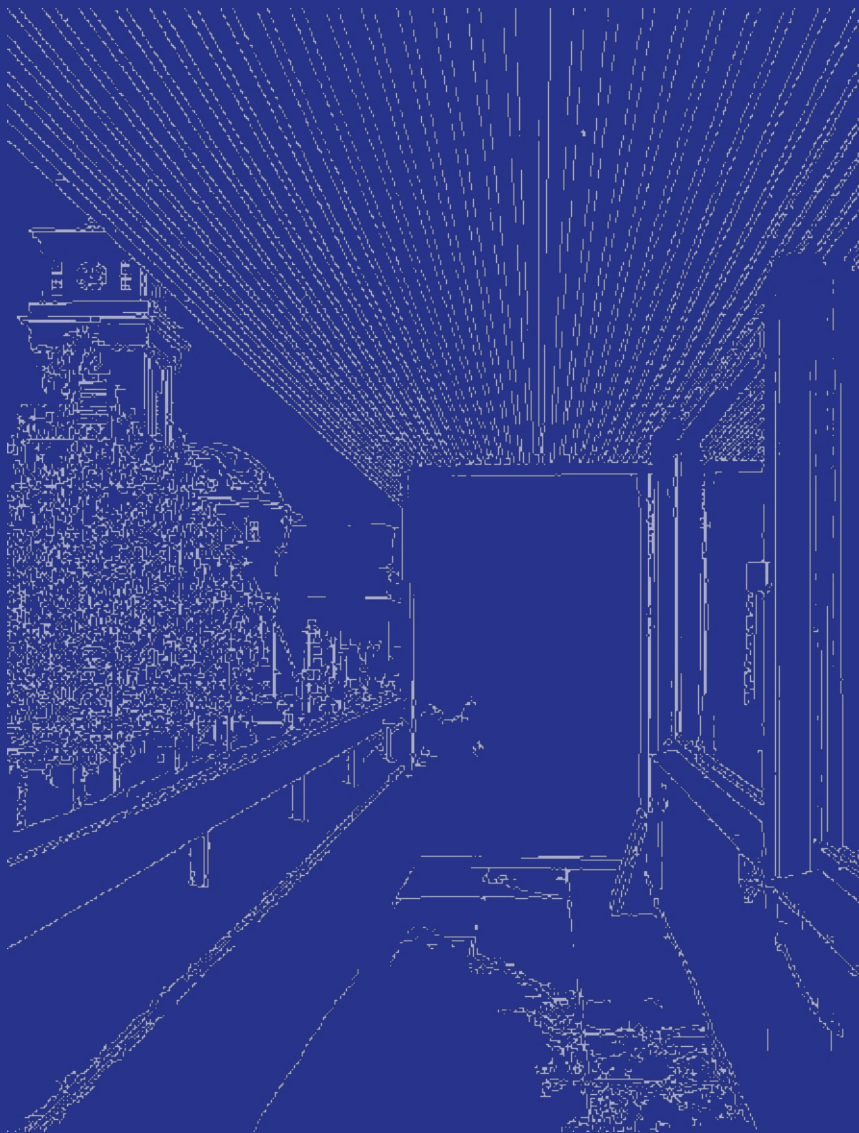
TUNDRA

Sisältö



Johdanto	3
Hankkeen, rakennusten ja alueen kuvaus	4
Rakennuksen suojeluarvot ja ominaispiirteet - Suomen Pankki	5
Rakennuksen suojeluarvot ja ominaispiirteet - Kirkkotorin koulu	8
Ympäröivän kaupunkirakenteen merkittäviä rakennuksia	10
Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puiston RKY -alue	11
Ajantasa-asemakaava	13
Ympäröivän kaupunkirakenteen suojeluarvot ja ominaispiirteet	14
Idealuonnosvaihe	16
Asemapiirrokset, 3d-näkymät, pohjakaaviot ja leikkaukset	17
Lyhyet kuvaukset ja laskelmat	18
Jatkosuunnittelu	23
Versio 0 - kuvaus	24
Versio B - kuvaus	33
Versio C - kuvaus	42
Versio D - kuvaus	51
Versio H - kuvaus	60
Pysäköintiratkaisut	69
Herkkyys tarkastelut vaihto ehdoittain	75
Versio 0	76
Versio B	78
Versio C	80
Versio D	82
Versio H	84
Loppusanat	86

Johdanto



Tämä vaihtoehtotarkastelu taustoittaa Suomen Pankin talon laajennuksen vaikutuksia Oulun keskustassa osoitteessa Kajaaninkatu 8. Osassa ratkaisuvaihtoehdoista myös Kirkkotorin koulun rakennus on sisällytetty osaksi suunnitelmaa. Suomen Pankin rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Aarne Ehojoki Oy ja se valmistui 1973. Rakennus on kaksikerroksinen ja sen korkeus on sovitettu viereisen, suojellun Franzenin talon mittakaavaan.

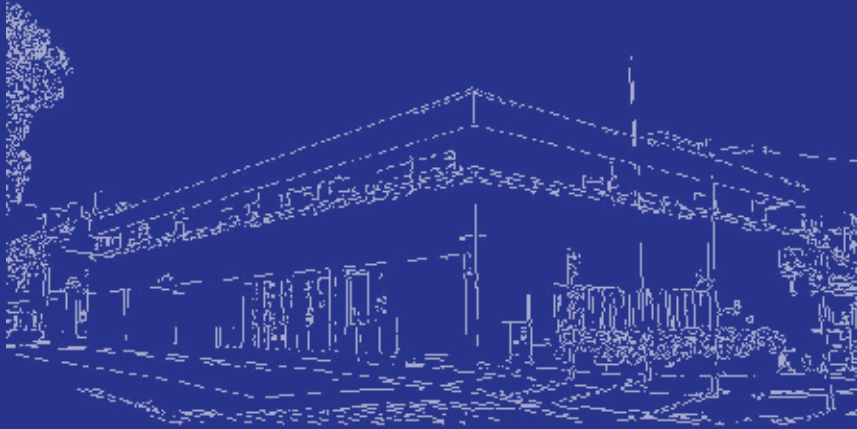
Ensimmäisessä vaiheessa tutkittiin yhteensä yhdeksän suunnitelmaluonnosta. Lopullisessa vaihtoehtotarkastelussa on lopulta tutkittu viittä keskenään erilaista vaihtoehtoa. Suunnitelmavaihtoehdoista on esitetty laajennuksen pohjakaaviotkäyttötarkoituksittain, massamallit sekä tarvittava määrä havainnekuvia.

Kaavoitus on toimittanut työn suorittamista varten tarvittavat digitaaliset kartta-aineistot, laaditut selvitykset sekä 3D-kaupunkimallin suunnittelutehtävää varten. Lisäksi tehtiin tiivis lähtötilanteen analyysi, jossa on eritelty kaupunkikuvan kannalta merkittävimmät seikat. Esityksen lopussa on laadittujen vaihtoehtojen tiivis sanallinen kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointi ja loppusanat.

Työn aikana järjestettiin työpaja 17.1.2025 asemakaavan muutoksen hakijan, hänen suunnittelukonsultin sekä Oulun kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan museon edustajien kanssa. Työpaja toteutettiin Oulussa selvityksen kohteena olevassa rakennuksessa. Kaavoitus toimi työpajassa koolle kutsujana. Muut työnsuorittamiseen tarvittavat kokoukset järjestettiin etätilaisuuksina.



Hankkeen, rakennusten ja alueen kuvaus



Hankkeen vaihtoehtotarkastelu on laadittu tulevan asemakaavan muutoksen tueksi. Oulun kaupungin maankäytön puitesopimuskuoppaanit Arkkitehdit LSV ja TUNDR Architecture laativat kaavoituksen toimeksiannosta osoitteeseen Kajaaninkatu 8 suunnitelmaluonnosvaihtoehtoja, joissa on tarkasteltu suunnittelualueella sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen laajentamismahdollisuuksia ottaen huomioon rakennuksen ja ympäristön valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön arvot sekä kaupunkikuvalliset lähtökohdat.

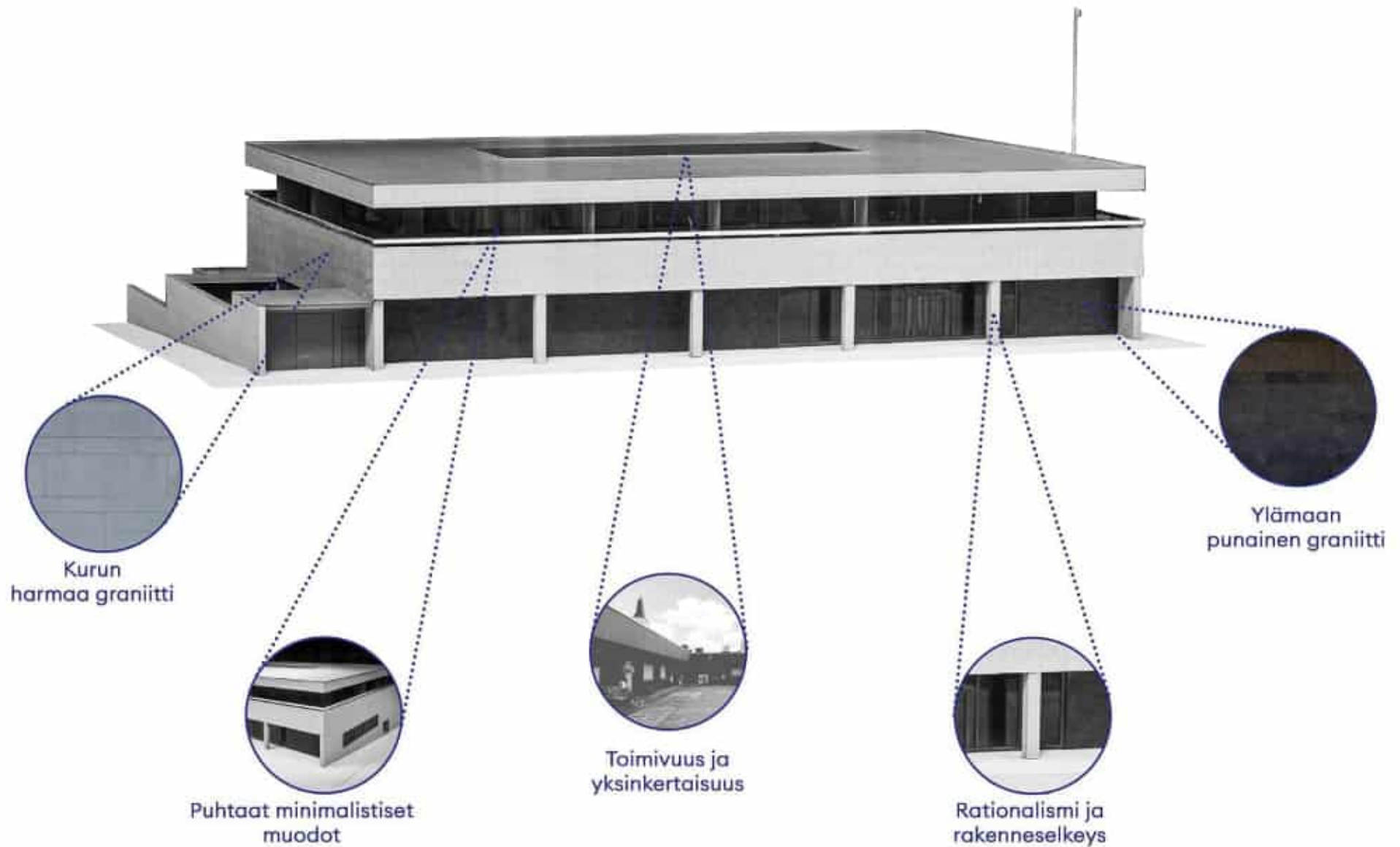
Suomen Pankin rakennus edustaa aikansa rationalistista arkkitehtuuria ja on säilynyt merkittävältä osin alkuperäisessä muodossaan. Rakennus on osa Suomen Pankin historiaa ja edustaa aikakautta, jolloin pankki rakennutti uusia maakuntakonttoreita vastatakseen kasvavaan rahaliikenteeseen ja turvallisuusvaatimuksiin. Sen rakenteelliset ratkaisut, kuten kestävät holvit, kertovat tästä tarpeesta ja ovat osaltaan vaikuttaneet tässä tarkastelussa käsiteltävän pankkirakennustyyppin syntymiseen.

Kaupunkikuvallisesti rakennus täydentää valtakunnallisesti merkittävää Franzénin puiston ja vanhan monumentaalikeskuksen aluetta. Vuonna 2009 se määritettiin merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Raportissa Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puiston kaikki rakennukset merkittiin valtakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Pohjois Pohjanmaan rakennetut kulttuuriympäristöt 2015 luettelossa (MRKY2015) Suomen Pankin rakennuksen osalta arvioitiin rakennushistorialliset, taiteelliset ja visuaaliset arvot sekä säilyneisyysarvot.

Kun pankkitoiminta päättyi ja rakennus siirtyi uudelle omistajalle, sen käyttöä alettiin kehittää uusin tavoin. Näyttely- ja tapahtumatoiminta on osoittanut, että tilat soveltuvat monenlaiseen käyttöön. Tulevaisuudessa mahdolliset muutokset voidaan toteuttaa rakennuksen alkuperäistä henkeä kunnioittaen.



Rakennuksen suojeluarvot ja ominaispiirteet - Suomen Pankki



Rakennuksen suojeluarvot ja ominaispiirteet - Suomen Pankki



Kajaaninkadun puolen julkisivu.



Vaihtoehtotarkastelun selvitysosana on tiivis kokonaisuus, mutta se kattaa rakennuksen kannalta keskeisimmät historian ja nykytilan aihealueet. Selvitys keskittyy ulkoarkkitehtuuriin, kaupunkirakenteeseen sekä keskeisiin historian vaiheisiin. Tässä osiossa on pyritty referoimaan ja lainaamaan olemassa olevia selvityksiä. Rakennuksen suojeluarvoja ja ominaispiirteitä on aiemmin arvioitu Suomen Pankin Oulun Toimitalo- Rakennuksen ominaispiirteiden selvityksessä (Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, 2023)

Selvityksen yhteenveto:

Suomen Pankin rakennusta voidaan pitää hyvin säilyneenä ja edustavana esimerkkinä toteutusaikeensa tyypillisestä rationalistisesta arkkitehtuuri suuntauksesta. Vaikka siihen on ajan kuluessa tehty lukuisia muutoksia niin sisä kuin ulkotiloissa, on rakennuksen alkuperäinen hahmo, materiaalityöskäiset ja julkisivusommitelmat kuin myös monin osin sisätilat säilyneet alkuperäisinä tai sen mukaisina muutosten ollessa luonteavia. Rakennus on myös näyttävä edustaja arkkitehti Ehojen pitkän ja tuottoisan uran 60 ja 70 lukujen suunnittelukohteiden tyylistä, ollen yksi hänen merkittävimpiä töitään.

Rakennus on myös tärkeä osa Suomen Pankin historiaa. Se edustaa aikakautta, jolloin Suomen Pankki rakennutti ahkerasti uusia edustavia maa kuntakonttoreita; lisäantävän rahaliikenteen ja samalla ennakoitavien turvallisuushkien myötä tarve moderneille edustaville pankkitiloille ja rakenteellisesti kestäville holville oli suuri. Rakennuksen tila ja materiaalityöskäiset kuvastavat tätä, edustaen samalla omaa rakennustyyppiä, joka näiden pankkirakennusten rakentamisen myötä syntyi.

Kaupunkikuvallisesti Suomen Pankki täydentää valtakunnallisesti merkitäväksi arvotettua Franzénin puiston ja vanhan monumentaalikeskuksen aluetta, asettuen osaksi puistoa reunustavia arvorakennuksia, sen eteläkulmalle. Tyyliään se luo kontrastin lähiympäristön huomattavasti vanhempiin rakennuksiin, mutta asemakaavan määräysten myötä rakennuksen julkisivu ja räystäslinjat noudattavat Kajaaninkadun ja puiston suunnalla viereisten rakennusten linjoja. Näin pankkirakennus onnistuu osaltaan muodostamaan tasapainoisen ja yhtenäisen katutilan puistoa reunustamaan.

Alkuperäisen mukaisen toiminnan lakattua rakennuksessa ja sen päädyttyä uudelle omistajalle, on tiloille etsitty uudenlaista käyttöä. Näyttely ja tapahtumatilatoiminta on osoittanut, että käyttöä voidaan kehittää tilojen ehdoilla ja nämä soveltuvat yllättävän hyvin uusiin käyttötarkoituksiin. Tulevaisuudessa voikin olettaa, että mahdollisesti tehtävät muutokset saadaan sopimaan luontevasti rakennuksen alkuperäiseen luonteeseen ja voivat osaltaan myös palauttaa sitä muun muassa pollareiden poistolla.

Rakentamis- ja muutoshistoria

Suomen Pankin Oulun konttorirakennus valmistui vuonna 1973 vastaamaan kasvavan rahaliikenteen ja turvallisuustarpeiden haasteisiin. Rakennus edustaa aikakautensa pankkiarkkitehtuuria, joka oli ilmeeltään massiivista ja sulkeutunutta. Se kuuluu arkkitehti Aarne Ehojen merkittävimpiin töihin ja on edustava esimerkki rationalistisesta arkkitehtuurista, joka oli tyyppillistä tuon aikakauden pankkikohteille.

Pankkitoiminta kiinteistössä loppui vuonna 2019 ja se myytiin KTC Invest Oy:lle vuonna 2021. Alkuperäinen pankkitoiminta päättyi, ja rakennukselle on kehitetty uusia käyttötarkoituksia. Rakennus on siitä huolimatta säilyttänyt alkuperäiset piirteensä hyvin.

Asema kaupunkikuvassa

Suomen Pankin rakennus sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä, johon kuuluu Oulun vanha monumentaalikeskus, Franzénin puisto ja rantakorttelien kaupunkitila. Rakennus täydentää kaupunkikuvaa, mutta erottuu arkkitehtuuriltaan kontrastisena kaupunkikuvassa. Räystäslinjoiltaan ja massoitteiltaan rakennus on sovitettu ympäröivään kaupunkikuvaan.

Kajaaninkadun puolella rakennus noudattaa viereisen Franzénin talon määrittelemää mittakaavaa, jonka vuoksi se on matalampi kuin muut lähiympäristön vanhemmat rakennukset. Kaupunginpuiston puolelta katsottuna rakennus poikkeaa ympäröivästä mittakaavasta, jossa on suuria massojen korkeusvaihteluja.

Rakennustekniikka

Suomen Pankin Oulun konttorirakennus on kokonaan paikalla rakennettu. Runkorakenteet ovat teräsbetonia. Rakennus on perustettu teräsbetonianturaille, ja sen kantavat ulkoseinärakenteet koostuvat joko massiivisista teräsbetoniseinistä tai pilaripalkkirakenteista.

Rakennuksen välipohjat ovat teräsbetonia, osin palkkirakenteisina ja osin massiivisina rakenteina. Holvit ovat massiivisia teräsbetonirakenteita.

Rakennuksen suojeluarvot ja ominaispiirteet - Suomen Pankki



Holveja rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa.



Toisen kerroksen asuintiloja.



Graniittilaattoja rakennuksen sisätiloissa.



Lautamuottibetonia pohjakerroksessa.

Ulkoseinien verhoilu koostuu luonnonkivilaatoista, jotka on kiinnitetty teräsbetonirunkoon ruostumattomilla lattateräskiinnikkeillä. Toisen kerroksen julkisivut on verhoiltu eloksoituilla alumiiniponttiprofiileilla. Toisen kerroksen ulkoseinät on muurattu poltetusta 6" reikätiilestä. Lämpöeristeenä ulkoseinissä on käytetty mineraalivillaa, joka on verhoiltu kuitusementtilevyllä.

Rakennuksen vesikatto on puurakenteinen. Tasakaton pintamateriaalina on singelikerroksella peitetty kolmikerroksinen bitumikermi.

Säilyneisyys

Suomen Pankin rakennus on säilynyt ulkoasultaan ja julkisivultaan alkuperäisenä muutamia muutoksia ja täydennyksiä lukuun ottamatta. Rakennuksen pääjulkisivujen muutokset Tori- ja Kajaaninkaduille suuntaan ovat olleet vähäisiä, ja ne istuvat kokonaisuuteen luontevasti. Korjauksissa on pyritty säilyttämään rakennuksen alkuperäiset materiaalit ja ratkaisut.

Merkittävimpiä poikkeuksia alkuperäisestä ilmeestä ovat törmäyspollarit pääsisäänkäynnin edessä sekä Torikadun julkisivun porrashuoneen muutos tuulikaapiksi ja autohallin sisäänkäynnin lisäys. Lisäksi ensimmäisen kerroksen ikkunoihin lisätyt kalterit ovat vaikuttaneet julkisivun ilmeeseen.

Sisätiloissa on tehty muutoksia erityisesti ensimmäisessä kerroksessa, vanhassa pankkisalissa ja siihen liittyvissä tiloissa, mutta alkuperäiset materiaalityratkaisut, kuten messinkipin-taiset ovet, graniittilattiat ja metallisälekatto, on säilytetty.

Kellarikerroksen holvitilat ovat säilyneet lähes muuttumattomina, ja toisen kerroksen alkuperäiset tilajaot ovat osittain säilyneet, vaikka joidenkin asuntojen huonejärjestelyjä on muutettu ja osa tiloista on saanut uuden käyttötarkoituksen.

Lähteet:

Suomen pankin oulun toimitalo, rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, 2023

Rakennuksen suojeluarvot ja ominaispiirteet - Kirkkotorin koulu



Historiallinen tausta ja käyttötarkoituksen muutokset

Entinen Kirkkotorin koulu siirrettiin nykyiselle paikalleen vuonna 1865. Alun perin rakennus toimi Pateniemessä laivaveistämön työntekijöiden asuinrakennuksena tai veistämörakennuksena. Oulun kaupunki hankki sen ja siirsi keskustaan raatihuoneeksi ja ala-alkeiskouluksi, jolloin siitä tuli "Raatihuoneen koulu". Vuonna 1893 rakennus siirtyi kansakoulun käyttöön, ja se oli Oulun kolmanneksi vanhin kansakoulurakennus.

Vuonna 1977 koulu siirtyi pois opetuskäytöstä ja sosiaaliviraston hallintaan. Rakennus peruskorjattiin vuonna 1979, minkä jälkeen se toimi Kirkkotorin päiväkeskuksena. Nykyisin rakennuksessa toimii Oulun kaupungin Kirkkotorin koulutuskeskus.

Rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen merkitys

Rakennus sijaitsee Museoviraston määrittelemällä valtakunnallisesti merkittävällä rakennetulla kulttuuriympäristöalueella (RKY 2009). Se kuuluu Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen, joka perustuu vuoden 1824 empi-reasemakaavaan.

Kirkkotorin koulu on ollut osa Oulun vanhaa monumentaalikeskusta, jonka muodostavat Oulun tuomiokirkko, Franzénin puisto ja sitä ympäröivät historialliset rakennukset. Alueelle on keskittynyt erityisesti 1800-luvun rakennusperintöä. Rakennus kuuluu myös Oulun kaupunkiarkeologiseen alueeseen, jossa saattaa olla säilyneitä 1600–1700-luvun kulttuurikerroksia.

Asemakaava ja ympäristö

Asemakatu 5 oli alun perin palotontti, joka oli varattu lääninhallitukselle vuoden 1839 asemakaavassa. Se siirtyi kaupungille raatihuoneen tontiksi, mutta varsinaista raatihuonetta ei tontille koskaan rakennettu. Rakennuksen piha-alue luovutettiin valtiolle vuonna 1969, ja paikalle rakennettiin Suomen Pankin Oulun konttori vuonna 1973. Rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu.

Rakennuksen arkkitehtuuri ja säilyneisyys

Rakennuksen alkuperäinen suunnittelija ei ole tiedossa, eikä sen alkuperäisiä piirustuksia ole säilynyt. Rakennus on suorakaiteen muotoinen ja symmetrinen, ja siinä on kaksi identtistä kuistia. Sen pohjaratkaisu on klassinen ja hierarkkinen, ja huonetilat ovat pääosin suuria ja luokkamaisia. Tilamuutoksia on tehty vain vähän.

Aluksi hirsipintainen ja pärekattoinen rakennus sai 1870-luvulla empirevaikutteisen uusrenessanssifasadin. Julkisivut ovat edustavat, ja niiden jäsentelyssä näkyvät kaksoispilasteriaiheet sekä veistetyt räystäään konsolit. Julkisivut ovat säilyneet lähes ennallaan, lukuun ottamatta värityksen vaihtelua eri aikakausina.

Viimeisimmät peruskorjaukset ovat olleet pääosin ennallistavia. Rakennuksen keskellä sijaitseva näyttävä pääsali on palautettu alkuperäiseen kokoonsa, ja paneelit, listat sekä sisäovet on kunnostettu tai uusittu alkuperäisen mallin mukaan. Merkittävin muutos on ollut talotekniikan ja wc-tilojen lisääminen.

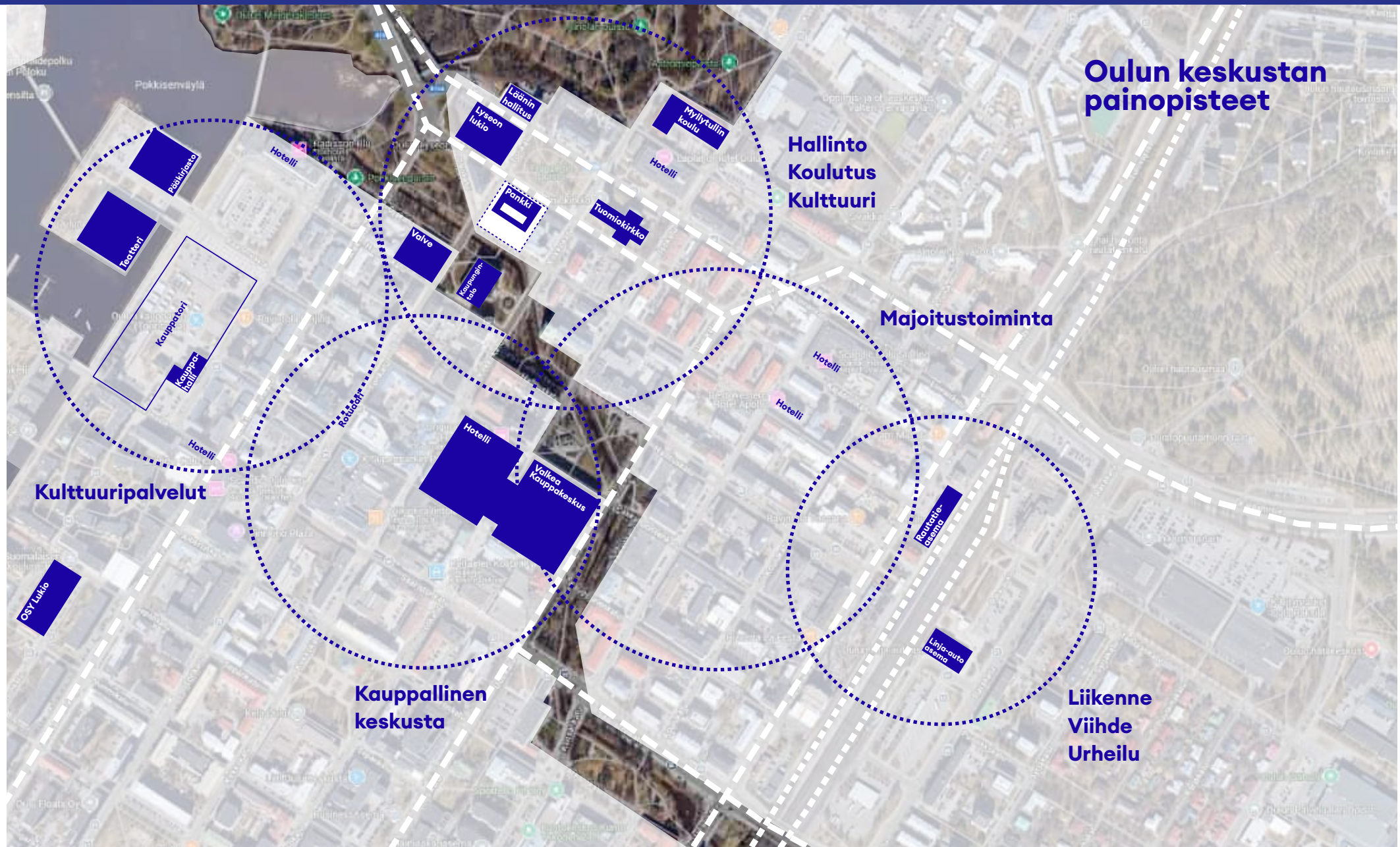
Suojeluarvo ja suositukset

Rakennuksella on merkittävä historiallinen ja kaupunkikuvallinen arvo. Se liittyy Oulun monumentaalikeskukseen ja nykyiseen hallintokeskukseen. Vaikka sen yhteys monumentaalikeskukseen on heikentynyt Suomen Pankin rakentamisen myötä, se on edelleen olennainen osa kaupunkikuvaa.

Rakennus suuntautuu Kaupunginojan alueelle, jossa sijaitsevat Oulun kaupungintalo, kulttuurikeskus Valve, Byströmin talo ja muita historiallisia rakennuksia.

Lähteet:
Kirkkotorin koulu rakennushistoriaselvitys, FCG
Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2019

Kaupunkikuvallisia huomioita ja keskustan painopisteet



Ympäröivän kaupunkirakenteen merkittäviä rakennuksia



Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puiston RKY-alue



RKY-alueen rajausta ja tarkastelu-alue.

Oulun tuomiokirkko, sen edustalla sijaitseva Franzénin puisto sekä puistoa ympäröivien katujen julkiset ja yksityiset rakennukset muodostavat kokonaisuuden, joka kuvastaa Oulun roolia läänin hallintokaupunkina. Puiston ympäristöön keskittyy Oulun kaupungin perustamisesta lähtien syntyneitä, nykyisin pääosin 1800-luvun kehitystä ilmentävää, rakennusperintöä.

Koivuja kasvavan Franzénipuiston keskellä on Erland Stenbergin 1879 veistämä Frans Mikael Franzénin (1772-1847) rintakuva. Tuomiokirkon korkea torni hallitsee puiston itäisivua. Empiretyylinen, keltaiseksi kalkittu kivikirkko on ollut tuomiokirkkona vuodesta 1900 koko Pohjois-Suomen hengellisen elämän keskus. Tuomiokirkon runkona on Sundvallissa toimineen, lukuisista kirkoistaan tunnetun Daniel Hagmanin suunnittelema, 1770-1777 rakennettu mansardikattoinen kivinen ristikirkko. Pohjakaavaltaan ristinmuotoisessa kirkossa on keskikupoli. Läntiseen ristivarteen liittyy korkea torni. Kirkon huomattavin taideteos on vuonna 1611 maalattu Johannes Messeniuksen muotokuva. Vanhimmat messukasukat, messinkiruunut ja lampetit ovat 1700-luvulta.

Kirkon eteläpuolella on useassa vaiheessa rakennettu, empire- ja uusrenessanssi-tyylinen Öbergin talo, jonka ulkoasu on arkkitehti Johan Oldenburgin suunnittelema. Kivijalan ja kellarin murit ovat mahdollisesti 1822 paloa edeltävältä ajalta.

Paloa edeltävät myös osat empiretyylinen, puiston eteläpuolella 1830-luvulla rakennettu, Franzénin talon kellarinmuureista. Runoilija ja piispa F.M. Franzénin (1772-1847) suvun talon pihassa seisoo kolmikerroksinen Siemssenin kivitalo vuodelta 1879. Puistoa reunustaa edelleen 1973 valmistunut Suomen Pankin rakennus, jonka suunnitteli pankille useita toimitaloja piirtänyt Aarne Ehojoki. Pankin vierellä on ns. Kolmiotalo, nelikerroksinen asuinkerrostalo vuodelta 1923 (K. Borg, J.S. Siren, Hj. Åberg).

Kirkkoa vastapäätä sijoitettuna Oulun Lyseon vanhimman osan on suunnitellut C.L. Engel 1831. Entisen triviaalikoulun rakennusta on jatkettu molemmista päädyistä 1874-

Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puiston RKY-alue



1875 ja sen sali on vuodelta 1900. Voimistelusalii on E. Th. Granstedtin ja H- Lindbergin suunnittelema ja valmistunut 1908. Linnankadun puoleinen lisärakennus on vuodelta 1934. Koulun vieressä on entinen läänin maanmittauskonttori. Kaksikerroksisen kivirakennuksen ensimmäinen vaihe on E.B. Lohrmanin suunnittelema ja vuodelta 1859. Nykyasu on 1900-luvun alusta.

Uusrenessanssia edustava lääninhallituksen kaksikerroksinen päärakennus puiston pohjoislaidalla on L.J. Lindqvistin ja Jac. Ahrenbergin suunnittelema vuodelta 1887. Lisärakennus on valmistunut 1968. Puinen piharakennus on Julius Basilierin suunnittelema vaunuvaja vuodelta 1889.

Puiston kulmassa on Oulun NMKY:n vanha puutalo "Ynninkulma" vuodelta 1825. Rakennuksen holvatut kellaritilat periytyvät osin 1600- ja 1700-luvulta.

Lähde: (https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.asp?KOHDE_ID=2077)



A	Afgaatselmonsters (verfaldak)
AK	Afgaatselmonsters (verfaldak)
AL	Afsluit. (sluit) (afsluit) (afsluit) (verfaldak)
P	Personeelsmonsters (verfaldak)
Y	Personeelsmonsters (verfaldak)
YH	Personeelsmonsters (verfaldak)
YO	Personeelsmonsters (verfaldak)
YS	Personeelsmonsters (verfaldak)
YY	Personeelsmonsters (verfaldak)
YK	Personeelsmonsters (verfaldak)
G	Personeelsmonsters (verfaldak)
LPY	Personeelsmonsters (verfaldak)
SR	Personeelsmonsters (verfaldak)
K	Personeelsmonsters (verfaldak)
KL	Personeelsmonsters (verfaldak)
KT	Personeelsmonsters (verfaldak)
V	Personeelsmonsters (verfaldak)
VP	Personeelsmonsters (verfaldak)
VV	Personeelsmonsters (verfaldak)
	Personeelsmonsters (verfaldak)

Ympäröivän kaupunkirakenteen suojeluarvot ja ominaispiirteet



Historia

Suuri osa Oulun kaupunkia tuhoutui tulipalossa 1822, ja kaksi vuotta myöhemmin J.A. Ehrenström ja C.L. Engel laativat keskustaa varten asemakaavan. Kirkko oli ollut jo kaupungin perustamisen aikaan 1605 nykyisellä paikallaan ja kaavassa nykyinen Franzénipuisto oli kirkon edustalle sijoitettu avoin monumentaaliaukio.

Oulusta oli tullut läänin pääkaupunki 1776 ja Ehrenströmin-Engelin kaavassa torin ympärille sijoitettiin sen asemaan kuuluvat kirkko sekä koululaitoksen ja hallinnon tärkeimmät julkiset rakennukset, kuten triviaalikoulu. Puiston lounaispuoli jäi kuitenkin yksityisten tonteiksi.

Aukio istutettiin puistoksi vasta Franzénin rintakuvan pystyttämisen jälkeen 1884. Sitä ennen aukio toimi kauppatorina ja Kirkkotorin laidalla nykyisen lääninhallituksen tontilla oli vaakahuone.

Kirkon jälleenrakennus vuoden 1822 palon jälkeen toteutettiin rakennusmestari Jakob Kuorikosken johdolla Intendentinkonttorissa laaditun piirustuksen mukaan 1827-1832. Kirkko oli aikanaan Turun tuomiokirkon jälkeen Suomen suurin kirkkorakennus. Länsitorni rakennettiin 1843-1844. Sakaristo-osaa korotettiin 1932 Oiva Kallion suunnitelman mukaan kaksikerroksiseksi ja palon jälkeen lisätty keskikupoli valettiin betonista. Kirkko uudistettiin perusteellisesti 1997-1998 (Arkkitehtitoimisto Laatio Oy). Tuolloin siihen lisättiin vuoden 1827 piirustusten aiemmin toteuttamatta jääneitä elementtejä kuten seinien pilasterointi ja holvin kasetointi.

Lähde: (https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=2077)



Ympäröivän kaupunkirakenteen suojeluarvot ja ominaispiirteet



Engelin asemakaava vuodelta 1824.



Gustaf Nyströmin asemakaava vuodelta 1907.

Alueen muodostumisen kannalta merkittäviä asemakaavoja 1800- ja 1900-luvuilta

J.A. Ehrenström, 1817

Arkkitehti Johan Albrecht Ehrenström laati Oululle asemakaavan vuonna 1817. Tämä kaava tehtiin osana kaupungin jälleenrakennusta vuoden 1816 suurpalon jälkeen. Ehrenströmin asemakaava noudatti selkeää ruutukaavaa, joka vaikutti merkittävästi Oulun keskustan kehitykseen.

C.L. Engel 1824

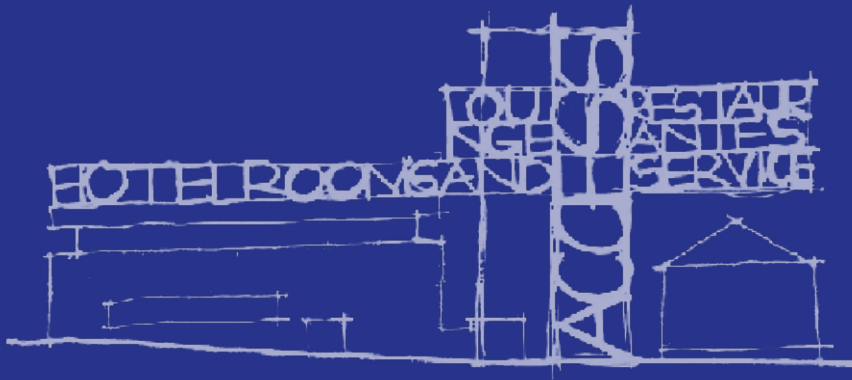
Myöhemmin, vuonna 1824, Carl Ludvig Engel laati uuden asemakaavan Oululle vuoden 1822 palon jälkeen, ja se tarkensi sekä laajensi Ehrenströmin suunnitelmia.

Keisari on vahvistanut kaavan vuonna 1825 omakätisellä nimikirjoituksellaan, jossa venäjäksi lukee: "Näin olkoon" ja allekirjoitus – Aleksanteri I. Oulua kohtasi suuri palo vuonna 1822, jolloin kaupungin 430:sta talosta paloi 365. Kaupunki oli kaavoitettava uudelleen, ja sitä valmistelemaan määrättiin Ouluun valtioneuvos Ehrenström. Asemakaavassa varattiin ruutukaavaan vapaa alue Kaupunginojaa varten ja siihen muodostettiin diagonaalinen puistovyöhyke, joka hallitsee vielä nykyäänkin ydinkeskustan kaupunkikuvaa. Kyseinen kaava muodosti nykyisen keskusta-alueen asemakaavallisen rungon.

Gustaf Nyström, 1907

Nyströmin asemakaavassa Oulun keskustan ruutukaavaa laajennettiin ja täydennettiin vastaamaan kaupungin kasvavia tarpeita. Kaavassa otettiin huomioon myös uudet liikenneväylät ja kaupunkirakenteen kehittäminen.

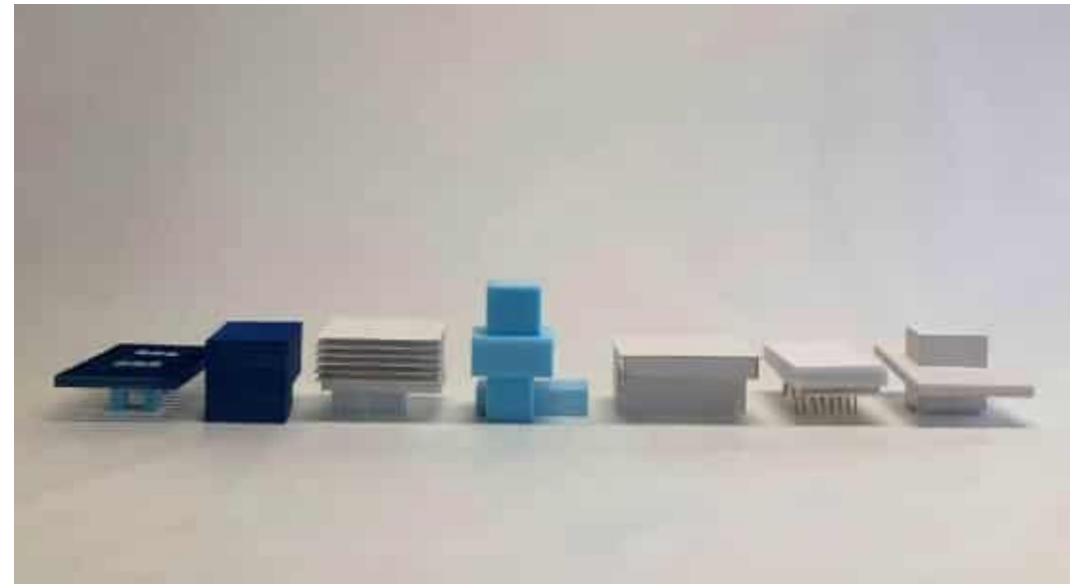
Idealuon- nosvaihe



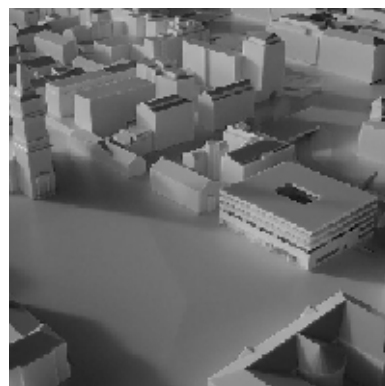
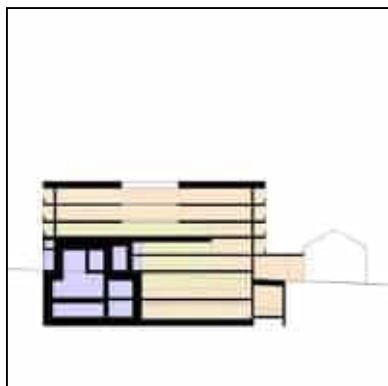
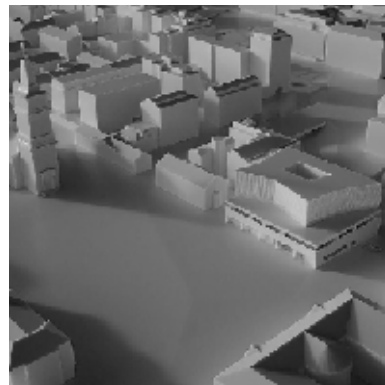
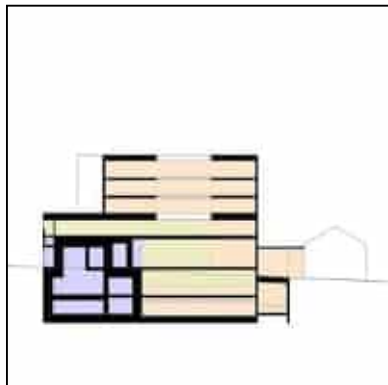
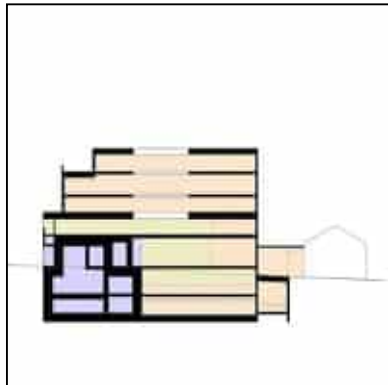
Kiinteistön omistaja on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Asemakaavanmuutoksen hakijan tavoitteena on kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen asuin- ja liikekäytöstä muun muassa kokoontumistiloiksi. Kiinteistölle tutkitaan lisärakennusoikeutta. Tavoitteena on monipuolinen yritys- ja/tai kulttuurikeskus.

Ensimmäisessä vaiheessa tutkittiin yhteensä yhdeksää konsultin laatimaa suunnitelmaluonnosta ja ne on koostettu tähän kappaleeseen. Suunnitelmat sisälsivät pääasiassa kokoontumis-, toimisto- ja asuintiloja. Lähtökohdat esitetyille vaihtoehdoille pohjautuvat työpalavereihin, työpajaan, sekä konsultille annettuun ohjeistukseen.

Lopulta päädyttiin tutkimaan kolmea keskenään erilaista vaihtoehtoa ja näille tarkasteluvaihtoehdoille koostettiin laajempi aineisto.



Asemapiirroksat, 3d-näkymät, pohjakaaviot ja leikkaukset



■ SÄILYTETTÄVÄ ■ PURETTAVA ■ LAAJENNUS

Lyhyet kuvaukset ja laskelmat

Kokonais m² versio A

7914 m²

Laajennus 1. kerros	1094 m ²
Laajennus 2. kerros	2014 m ²
Laajennus 3. kerros - 4. kerros	1288 m ²
Laajennus 5. kerros	1067 m ²

Säilytettävä 1. kerros	655 m ²
------------------------	--------------------

Säilytettävä Kirkkotorin Koulu	508 m ²
--------------------------------	--------------------

Kokonais m² versio B

6515 m²

Laajennus 1. kerros	1096 m ²
Laajennus 2. kerros	1460 m ²
Laajennus 3. kerros - 5. kerros	932 m ²

Säilytettävä 1. kerros	655 m ²
------------------------	--------------------

Säilytettävä Kirkkotorin Koulu	508 m ²
--------------------------------	--------------------

Kokonais m² versio C

7027 m²

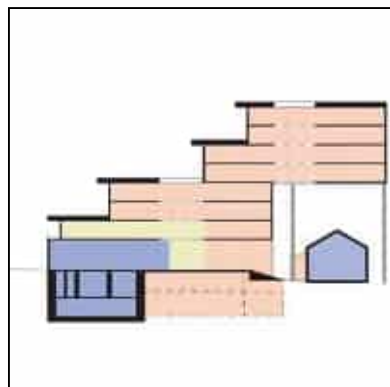
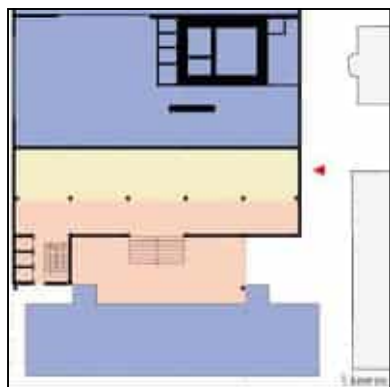
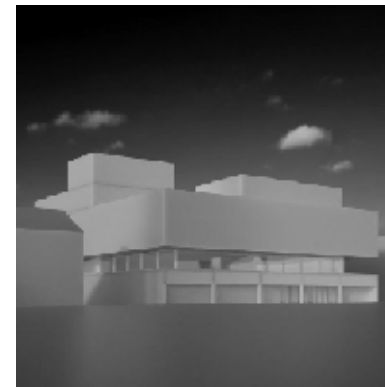
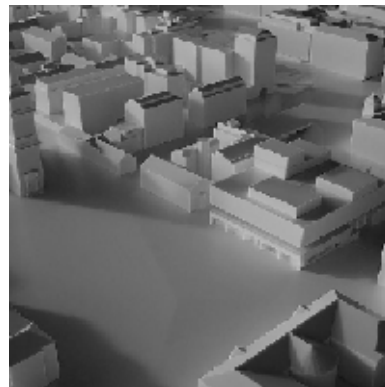
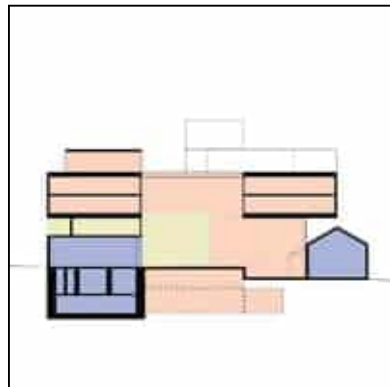
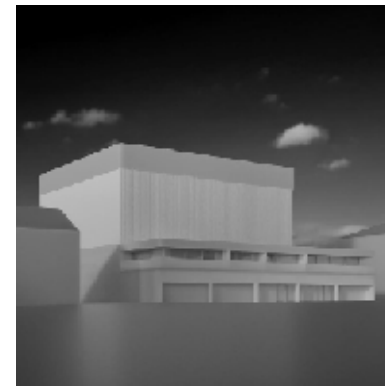
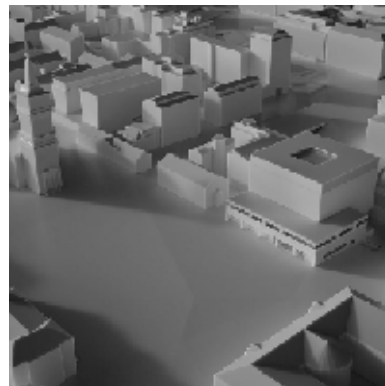
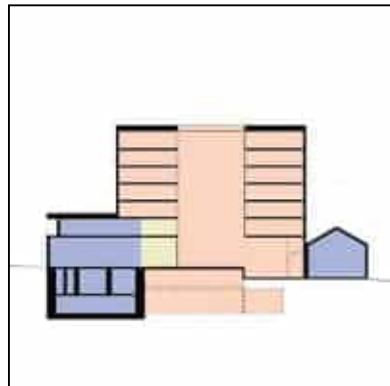
Laajennus 1. kerros	1024 m ²
Laajennus 2. kerros - 5. kerros	1210 m ²

Säilytettävä 1. kerros	655 m ²
------------------------	--------------------

Säilytettävä Kirkkotorin Koulu	508 m ²
--------------------------------	--------------------



Asemapiirroksat, 3d-näkymät, pohjakaaviot ja leikkaukset



■ SÄILYTETTÄVÄ
 ■ PURETTAVA
 ■ LAAJENNUS

Lyhyet kuvaukset ja laskelmat

Kokonais m² versio D

8688 m²

Laajennus 1. kerros	1353 m ²
Laajennus 2. kerros	1092 m ²
Laajennus 3. kerros - 7. kerros	987 m ²

Säilytettävä 1. kerros	418 m ²
Säilytettävä 2. kerros	382 m ²

Säilytettävä Kirkkotorin Koulu	508 m ²
--------------------------------	--------------------

Kokonais m² versio E

9183 m²

Laajennus 1. kerros	1097 m ²
Laajennus 2. kerros	1440 m ²
Laajennus 3. kerros - 4. kerros	2174 m ²
Laajennus 5. kerros	974 m ²
Laajennus 6. kerros	161 m ²

Säilytettävä 1. kerros	655 m ²
------------------------	--------------------

Säilytettävä Kirkkotorin Koulu	508 m ²
--------------------------------	--------------------

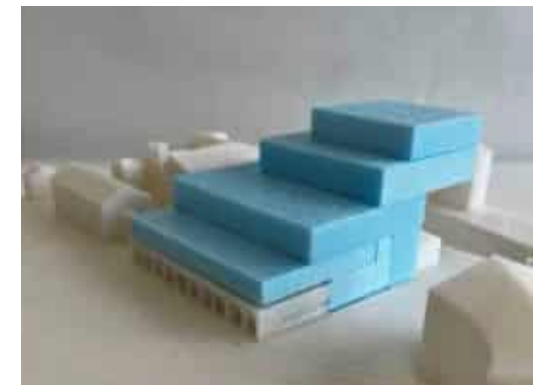
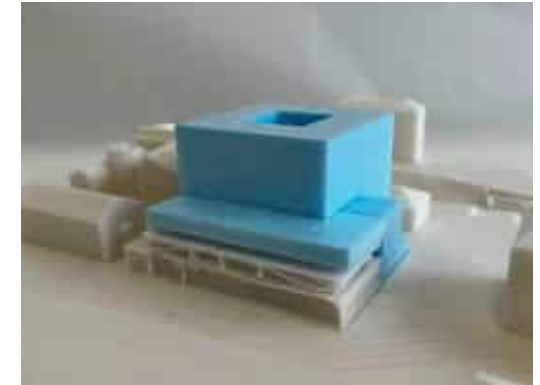
Kokonais m² versio F

8800 m²

Laajennus 1. kerros	1615 m ²
Laajennus 2. kerros	1386 m ²
Laajennus 3. kerros - 4. kerros	972 m ²
Laajennus 5. kerros - 6. kerros	891 m ²
Laajennus 7. kerros - 8. kerros	455 m ²

Säilytettävä 1. kerros	655 m ²
------------------------	--------------------

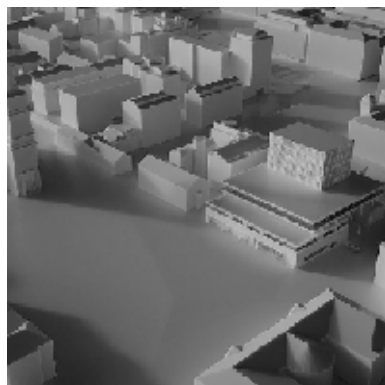
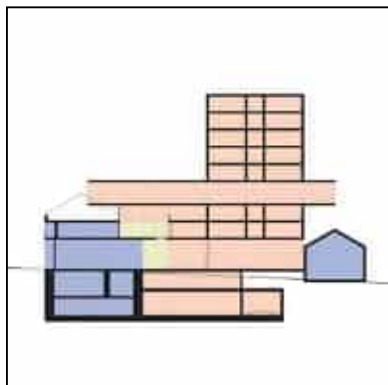
Säilytettävä Kirkkotorin Koulu	508 m ²
--------------------------------	--------------------



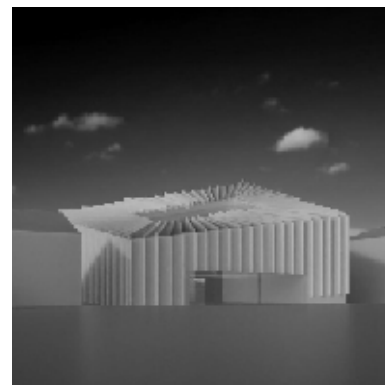
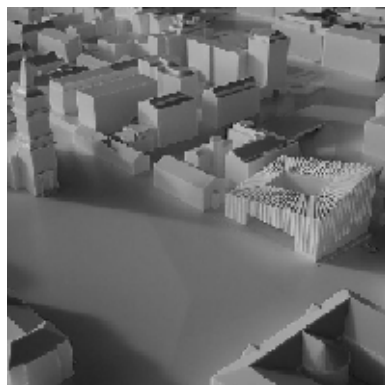
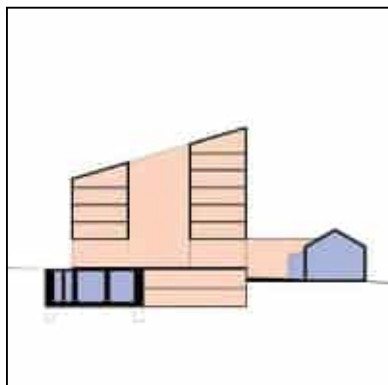
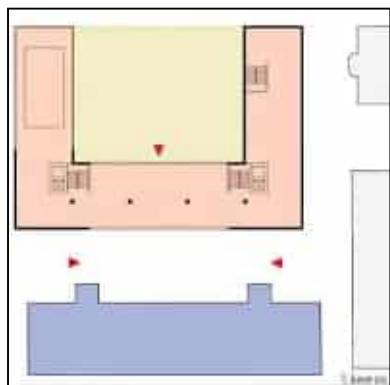
Asemapiirrokset, 3d-näkymät, pohjakaaviot ja leikkaukset



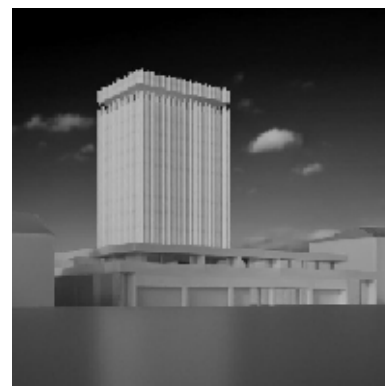
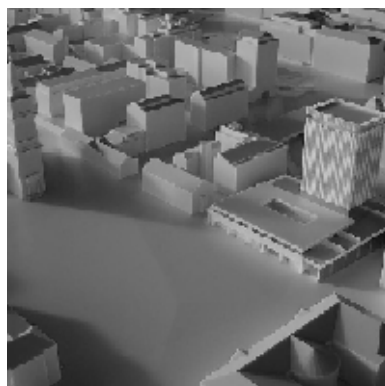
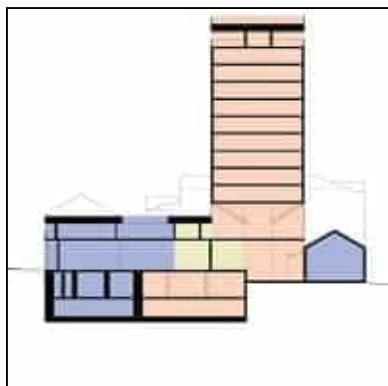
VERSIO G



VERSIO H



VERSIO I



■ SÄILYTETTÄVÄ
 ■ PURETTAVA
 ■ LAAJENNUS

Lyhyet kuvaukset ja laskelmat

Kokonais m² versio G

8540 m²

Laajennus 1. kerros	1208 m ²
Laajennus 2. kerros	1463 m ²
Laajennus 3. kerros	657 m ²
Laajennus 4. kerros	1844 m ²
Laajennus 5. kerros - 9. kerros	441 m ²

Säilytettävä 1. kerros 655 m²

Säilytettävä Kirkkotorin Koulu 508 m²

Kokonais m² versio H

6544 m²

Laajennus 1. kerros	1564 m ²
Laajennus 2. kerros	1327 m ²
Laajennus 3. kerros	1081 m ²
Laajennus 4. kerros	929 m ²
Laajennus 5. kerros	626 m ²
Laajennus 6. kerros	365 m ²
Laajennus 7. kerros	144 m ²

Säilytettävä Kirkkotorin Koulu 508 m²

Kokonais m² versio I

7104 m²

Laajennus 1. kerros	783 m ²
Laajennus 2. kerros	393 m ²
Laajennus 3. kerros - 11. kerros	353 m ²
Laajennus 12. kerros	66 m ²

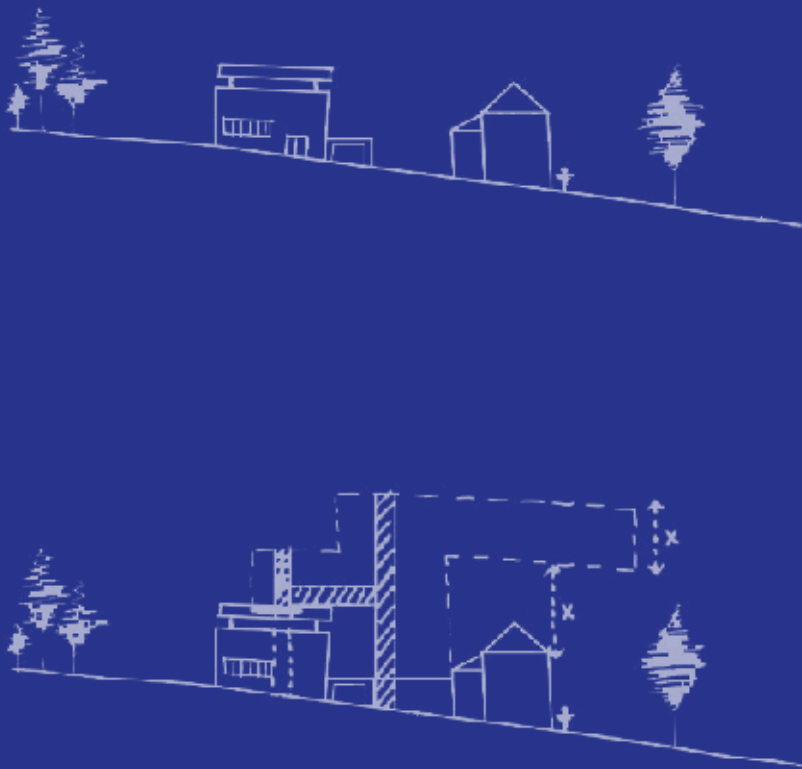
Säilytettävä 1. kerros 1174 m²

Säilytettävä 2. kerros 1003 m²

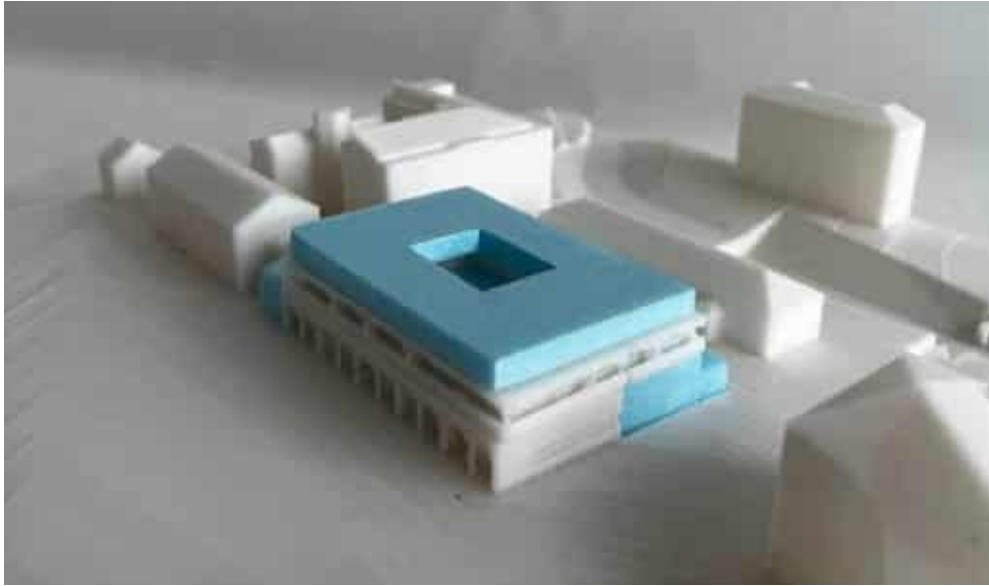
Säilytettävä Kirkkotorin Koulu 508 m²



Jatkosuunnittelu

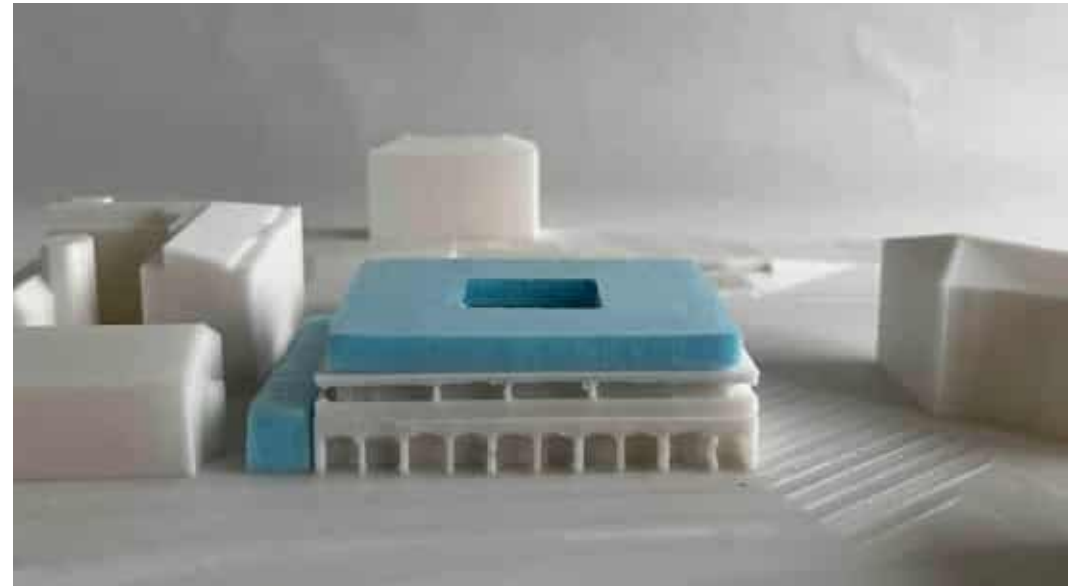
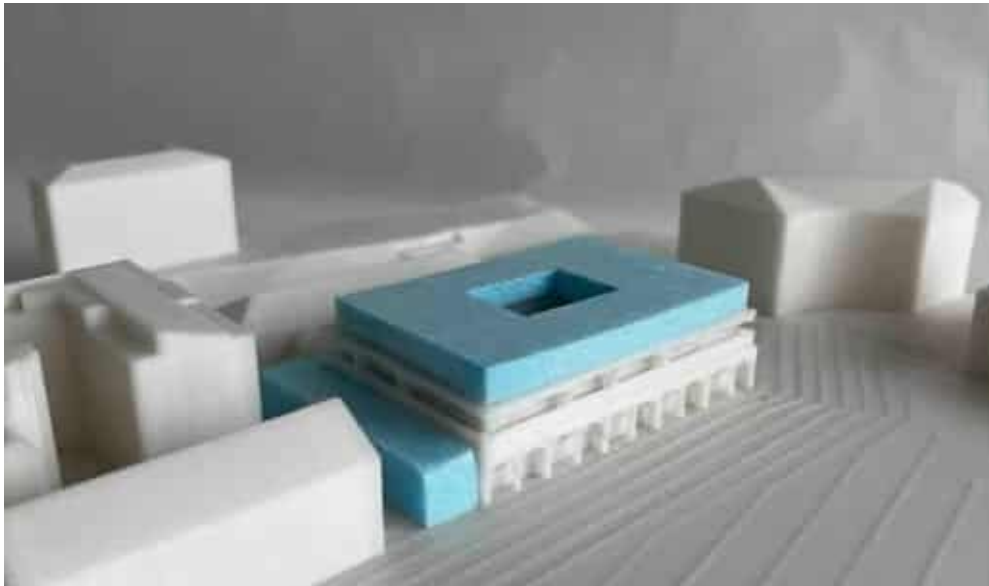


Versio 0 - kuvaus



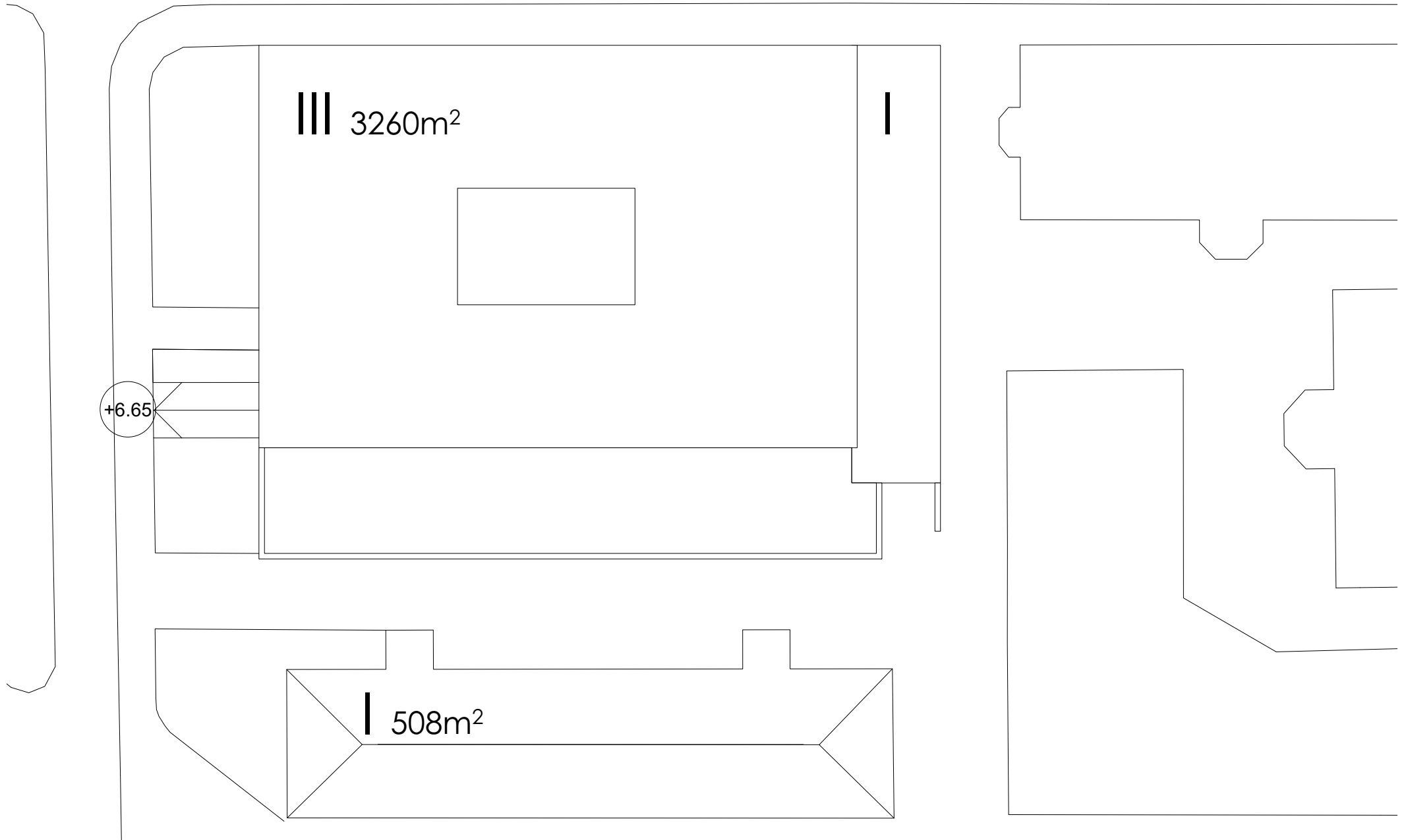
Rakennusta on maltillisesti korotettu yhdellä kaikilta sivuiltaan siennetyllä räystäättömällä, toisen kerroksen ulkoseinälinjoja noudattelevalla kerroksella. Olemassa olevaan rakennuksen osaan ei ole tehty muutoksia. Toisen kerroksen graniittiverhottu kattoulokkeen reuna säilyy edelleen mittakaavaa määrittävänä elementtinä, vaikka olemassa oleva toinen kerros jouduttaneen toteuttamaan uudisrakentamalla. Autopaikat sijoittuvat alkuperäiseen autohalliin. Alkuperäisen atriumpihan kohdalle on sijoitettu kaksikerroksinen sisäpiha.

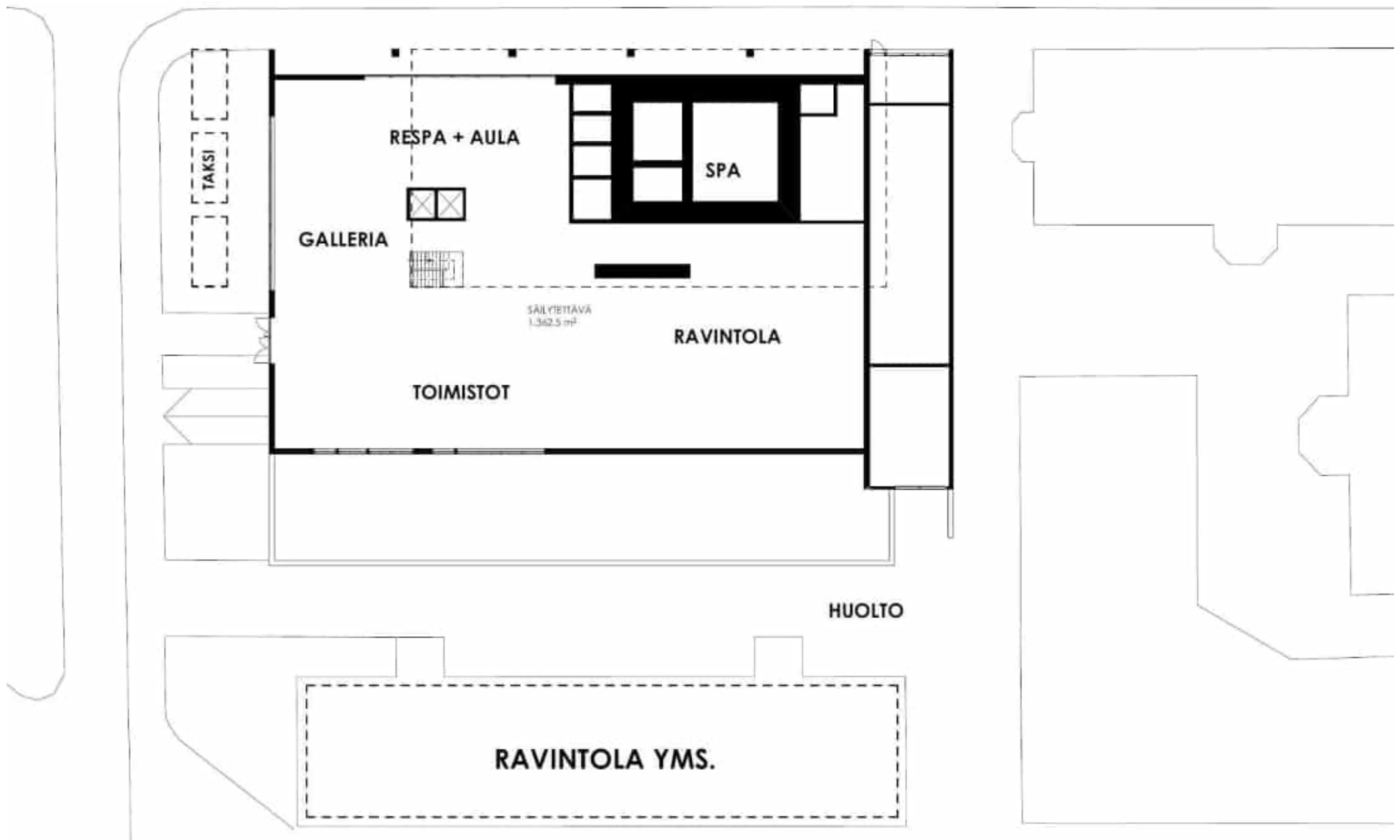
Korotus noudattaa alkuperäisen toisen kerroksen muotoa ja on suhteellisen kevytrakenteisena tuettavissa olemassa oleviin kantaviin rakenteisiin.

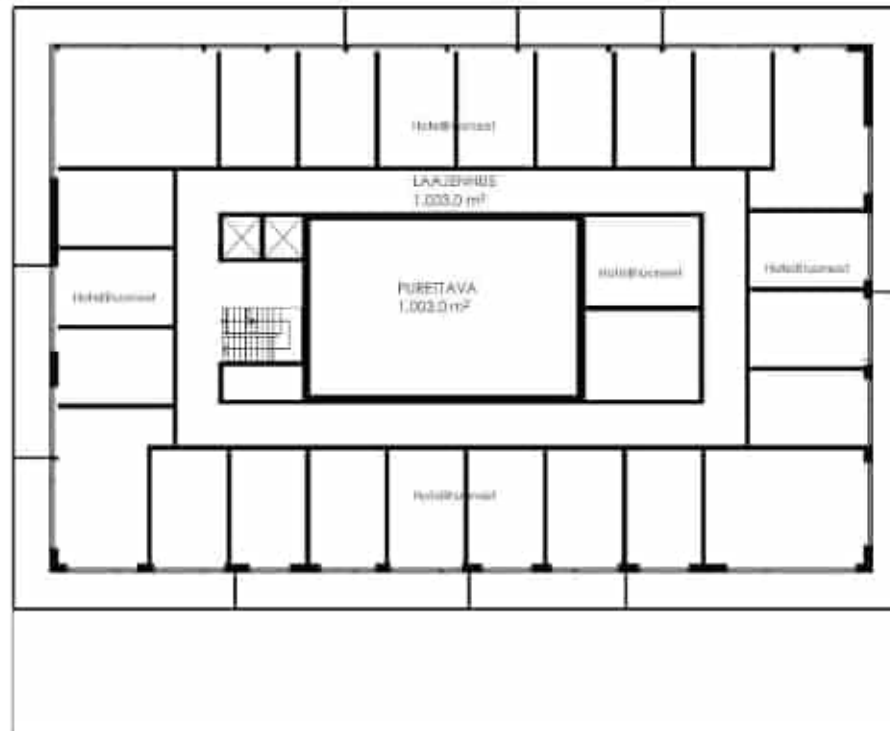


Versio 0

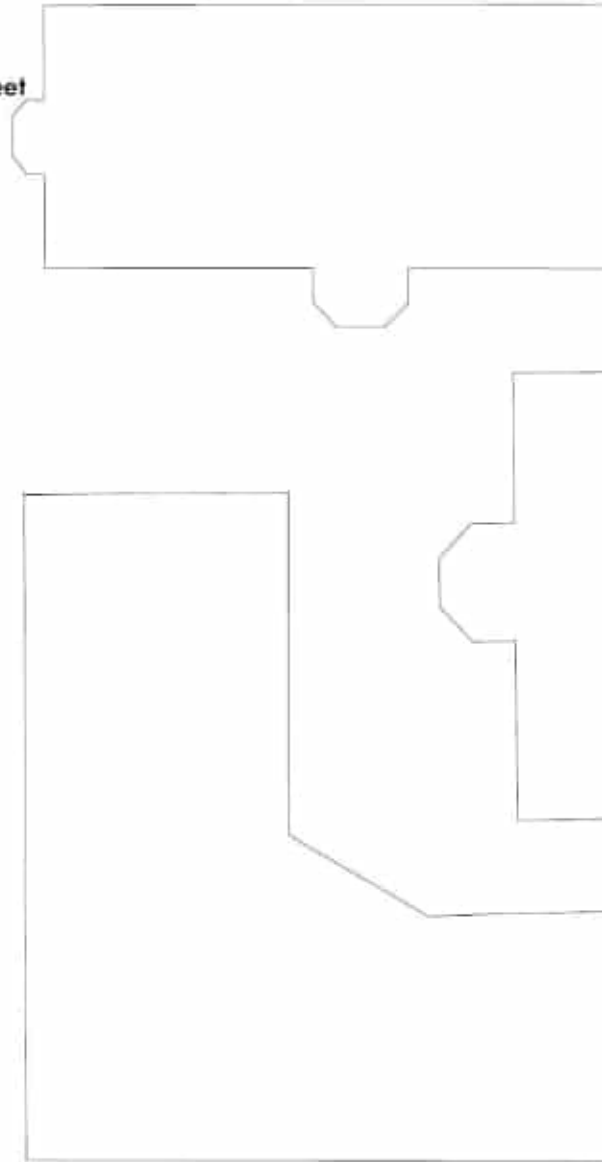




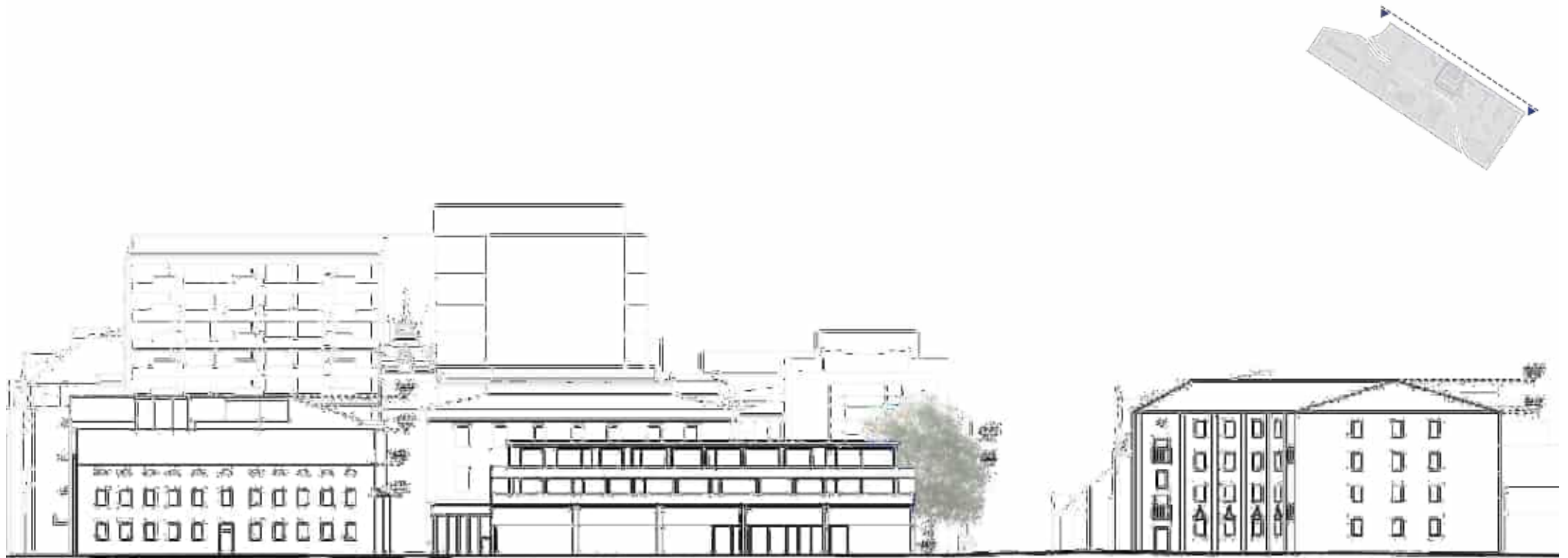




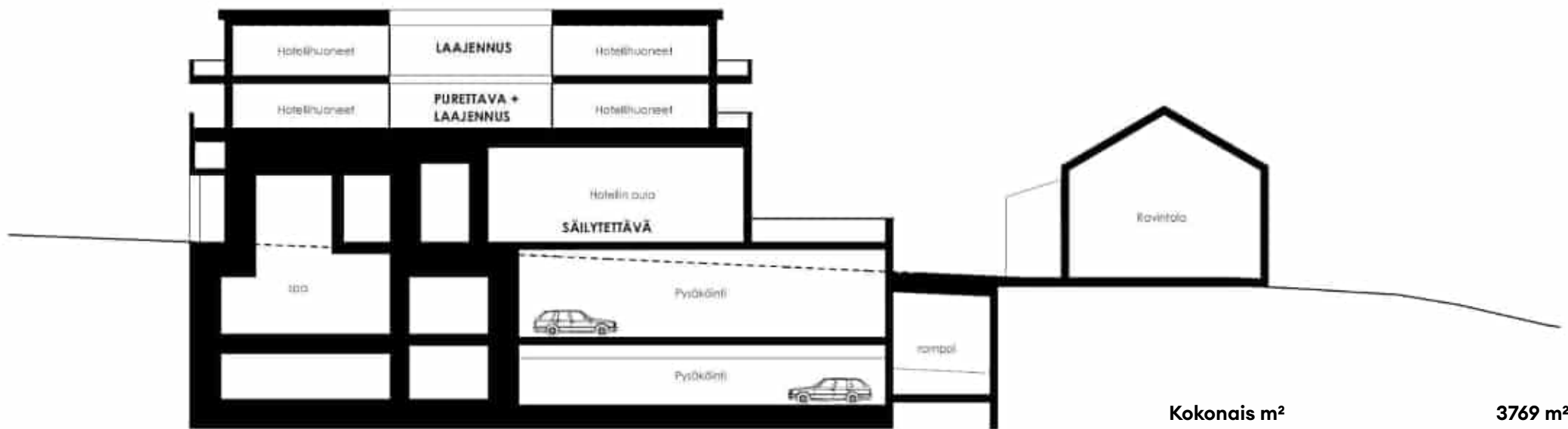
26 hotellihuoneet



Versio 0

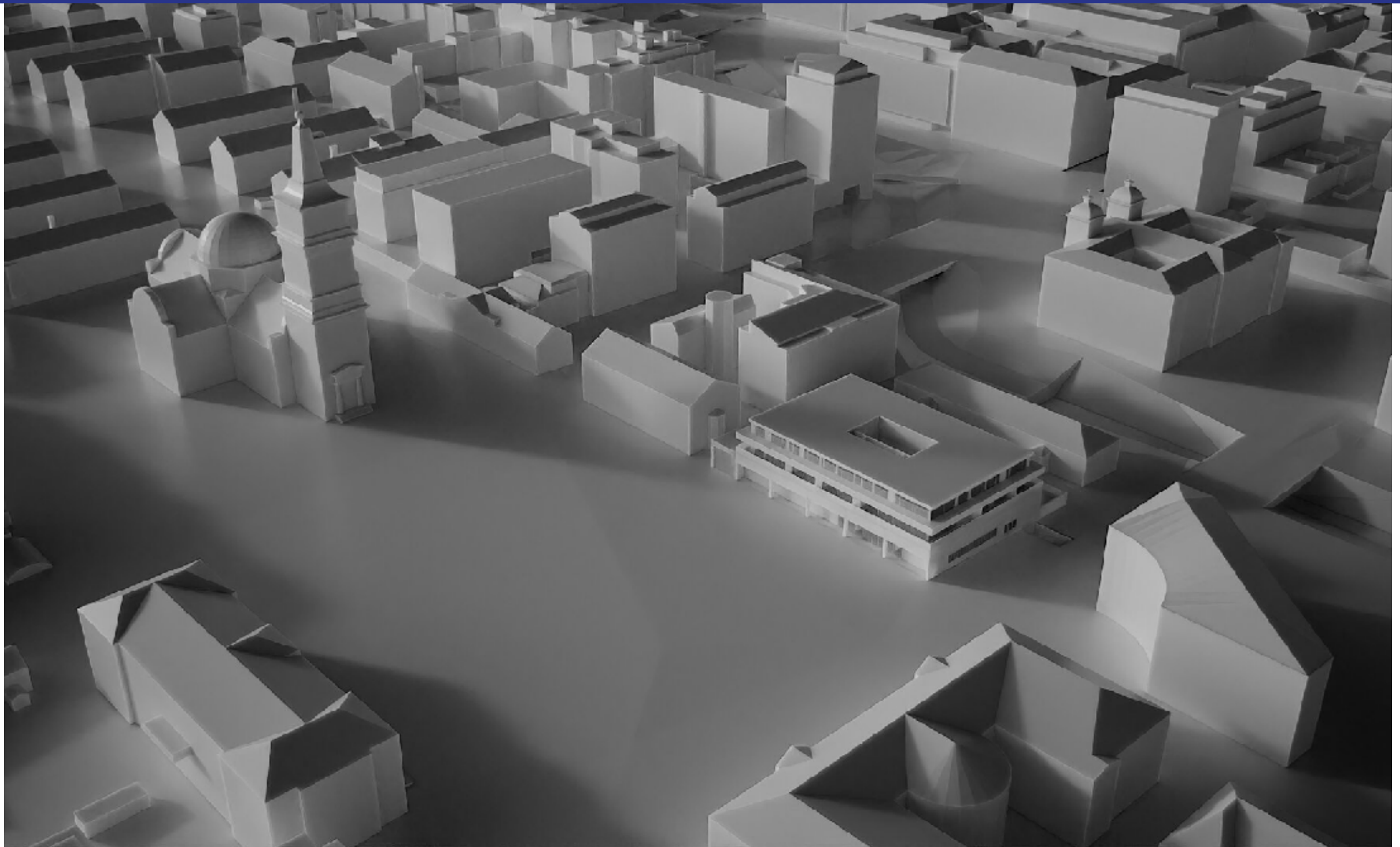


Versio 0



Kokonais m²	3769 m²
Laajennusosa	1898 m ²
Säilytettävä Suomen Pankin Talo	1363 m ²
Säilytettävä Kirkkotorin Koulu	508 m ²
Hotellinhuoneita	52 kpl
Parkkipaikat	57 kpl

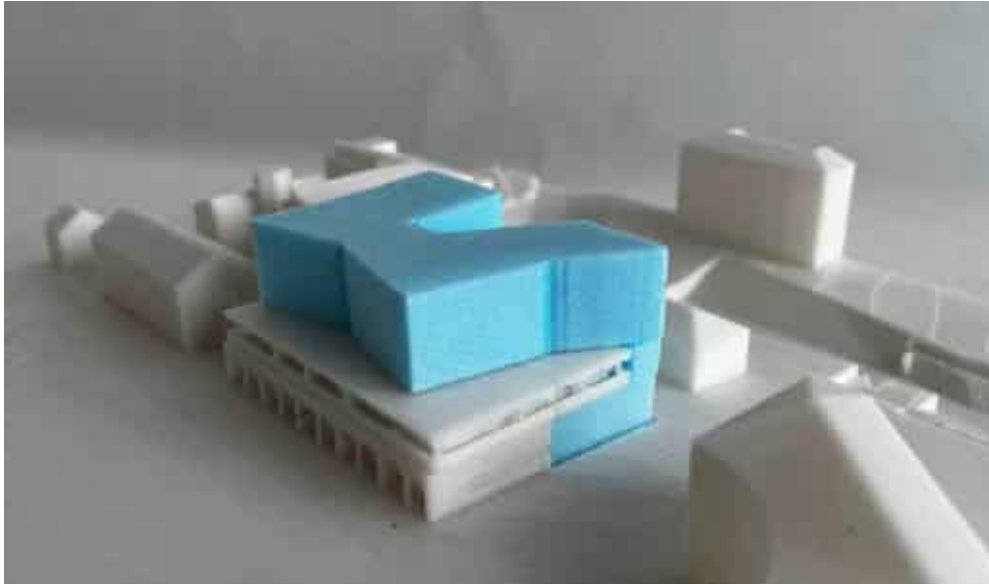
Versio 0



Versio 0

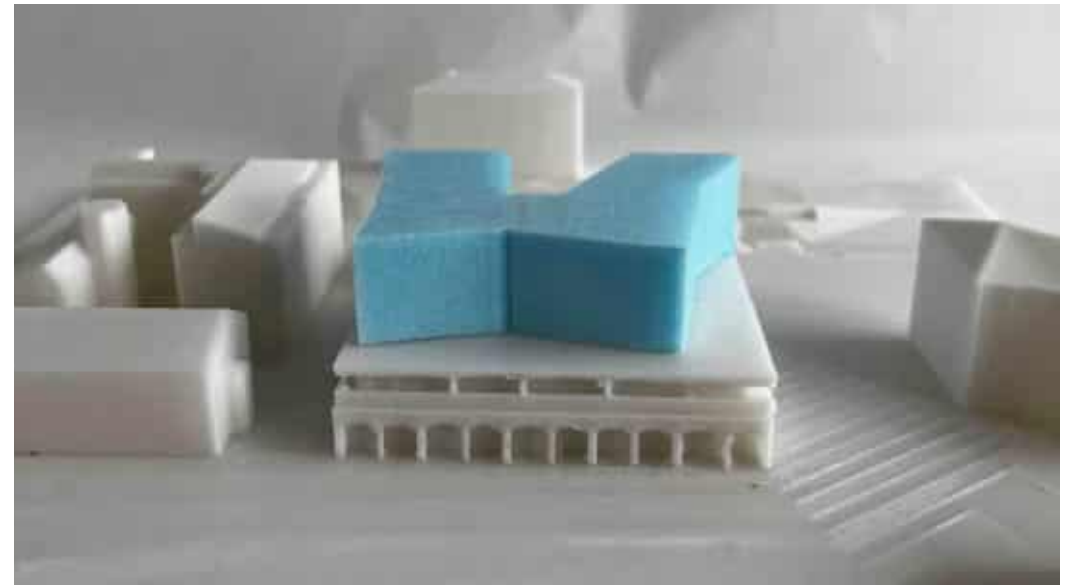


Versio B - kuvaus

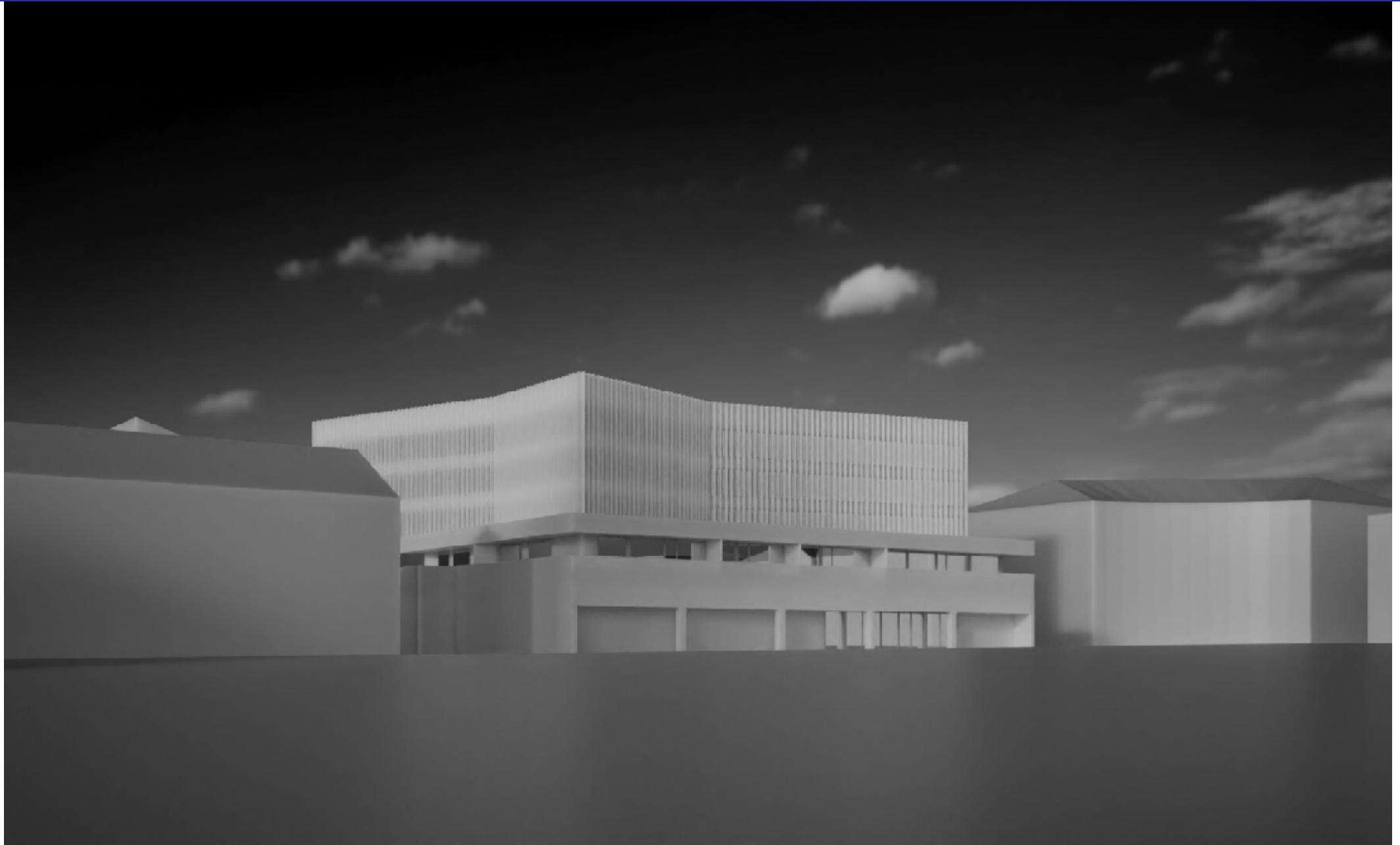


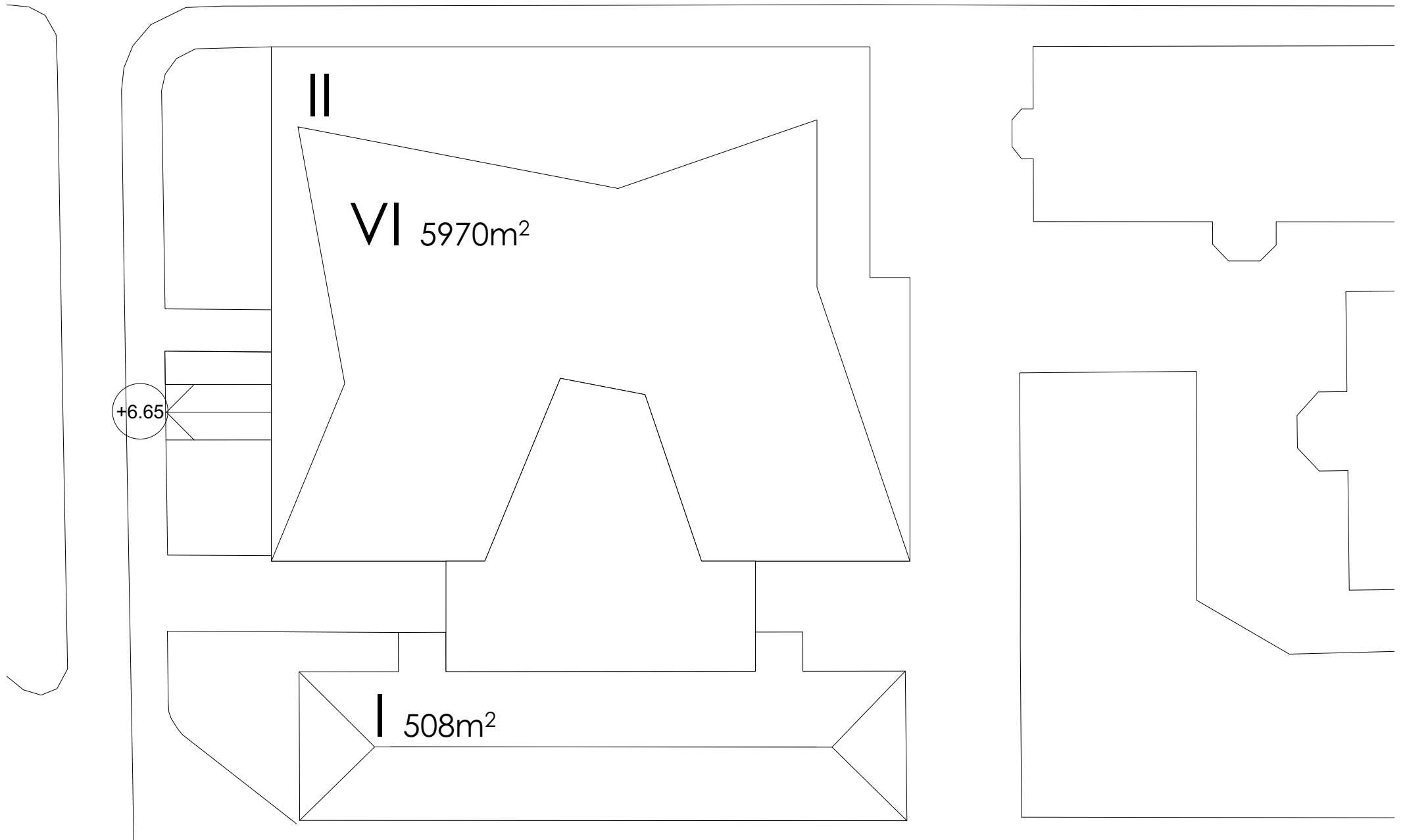
Rakennuksen Kajaaninkadun puoleinen massa on säilytetty arkkitehtuuriltaan muuttumattomana. Rakennuksen päälle on lisätty moniulotteinen, vapaasti muotoiltu, arkkitehtuuriltaan itsenäinen, veistosmainen kolmikerroksinen laajennus. Rakennuksen etelän puoleinen osa on purettu ja korvattu uudella, tilarakenteeltaan tulevaan käyttötarkoitukseen paremmin soveltuvalla uudisosalla. Autopaikat sijoittuvat rakennuksen puretun osan alueelle sijoittuvaan kaksikerroksiseen autohalliin. Laajennuksen eteläisivulle on sijoitettu kattopiha. Rakennuksen laajennusosa kytkeytyy toiminnallisesti Kirkkotorin kouluun, johon on sijoitettu ravintolatiloja.

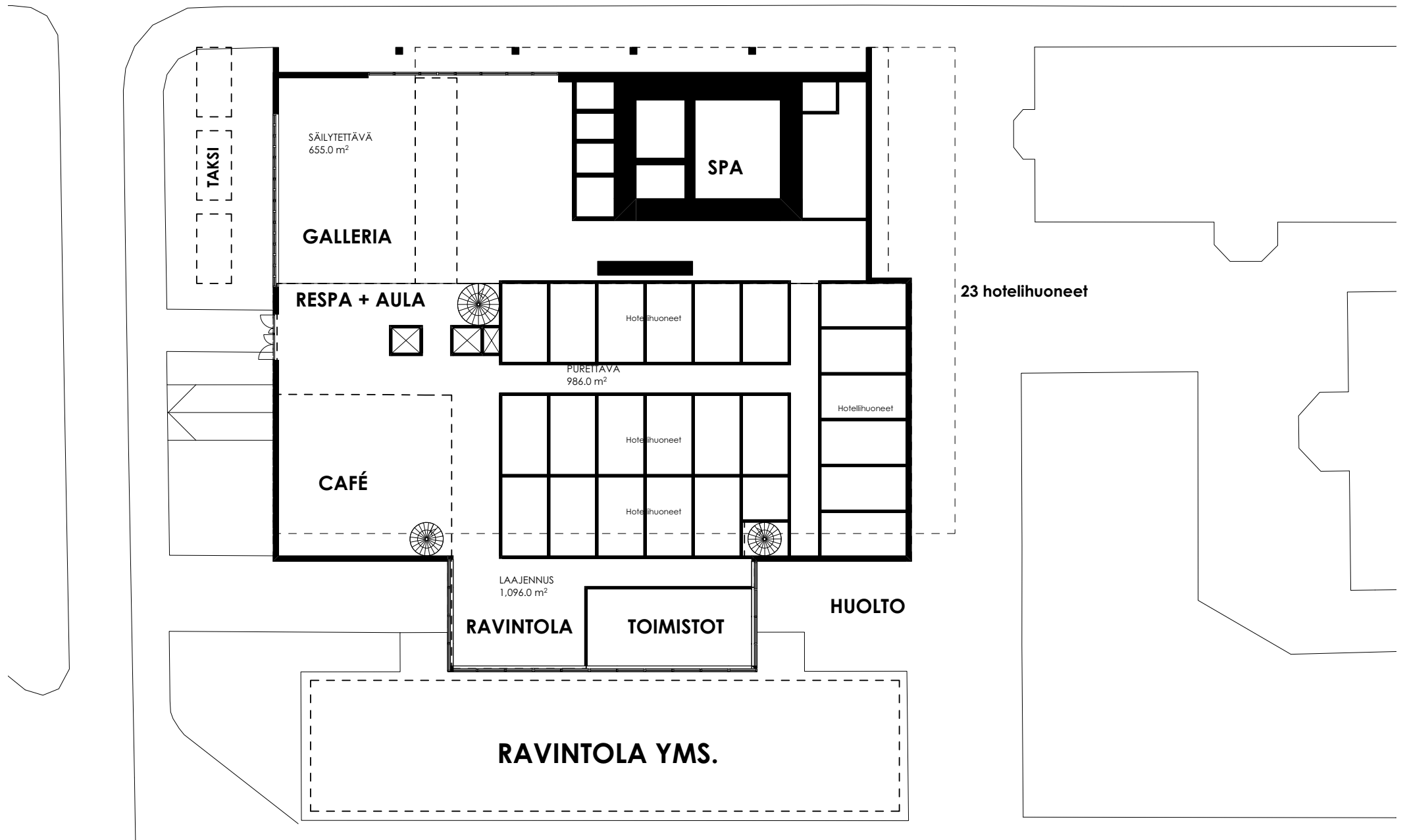
Korotus tukeutuu säilytettävän rakennuksen osan alueella rakenteellisesti olemassa oleviin teräsbetonirakenteisiin, mutta osa korotuksen kantavista rakenteista jouduttaneen viemään rakennuksen läpi ja perustamaan alapuoliseen kallioperään.

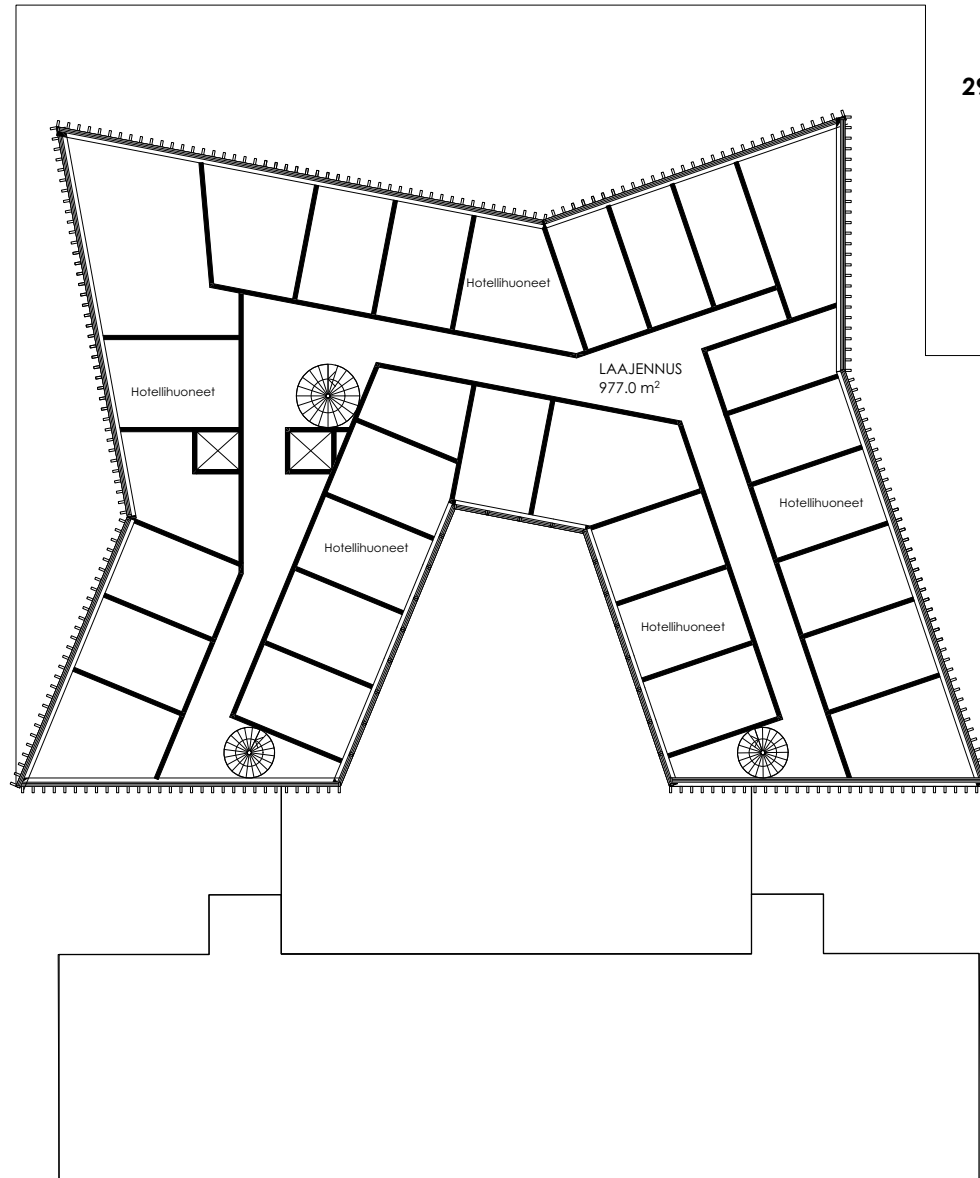


Versio B

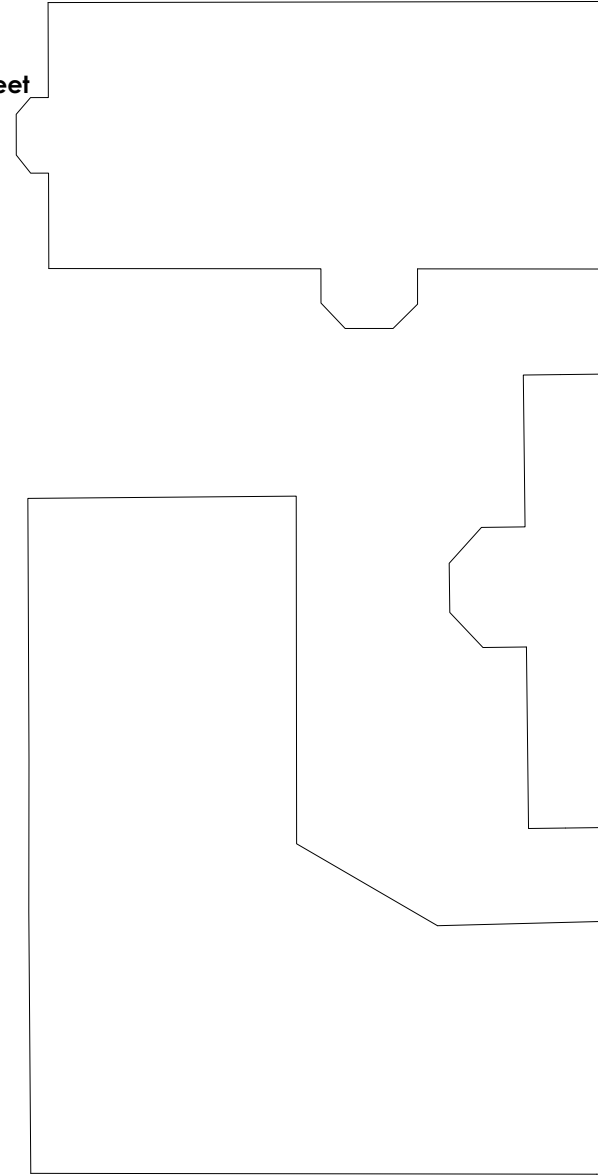




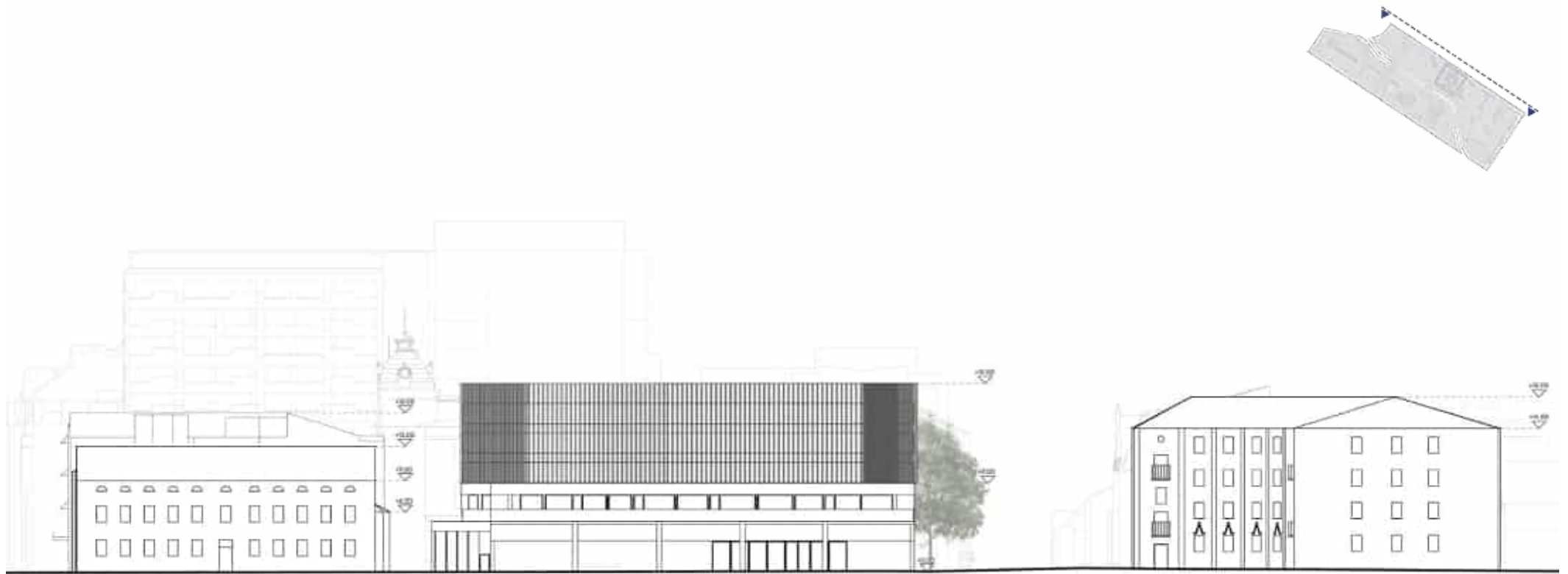




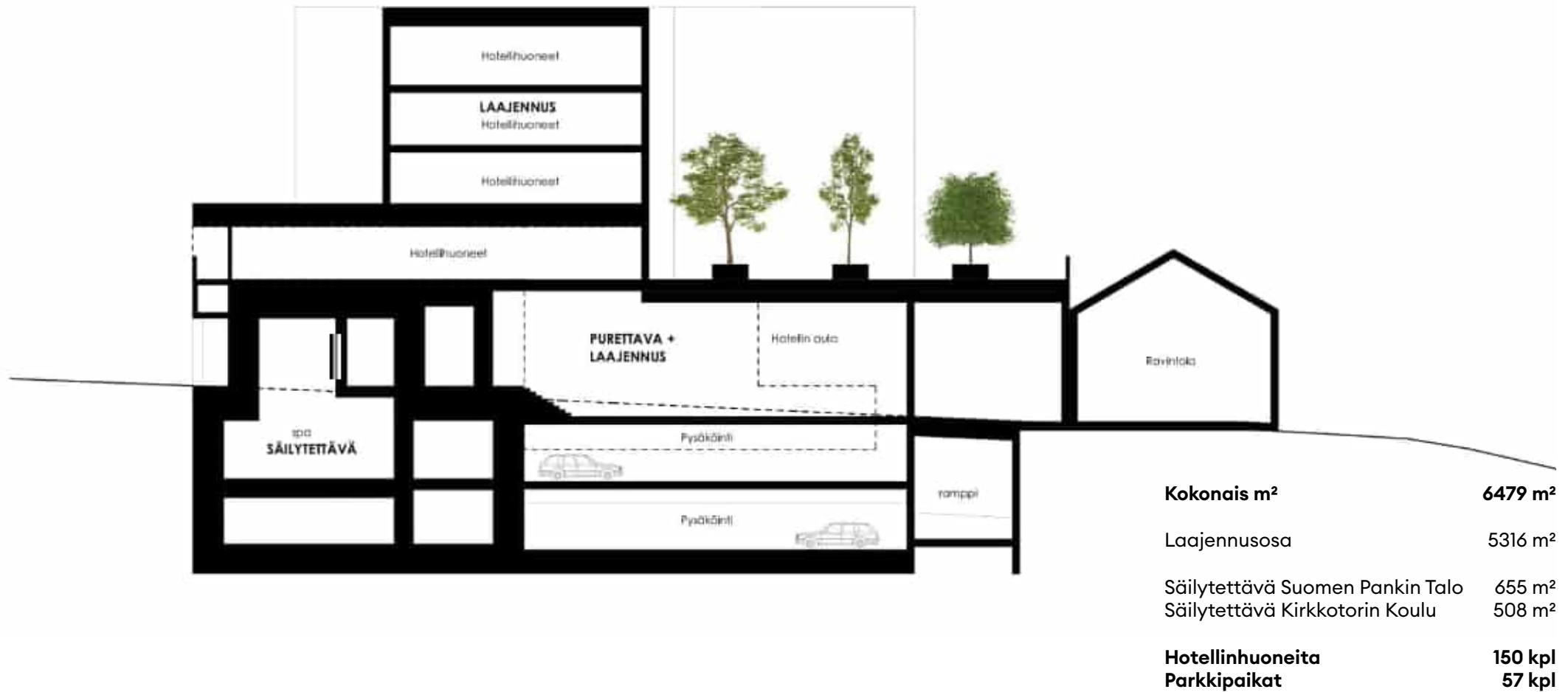
29 hotellihuoneet



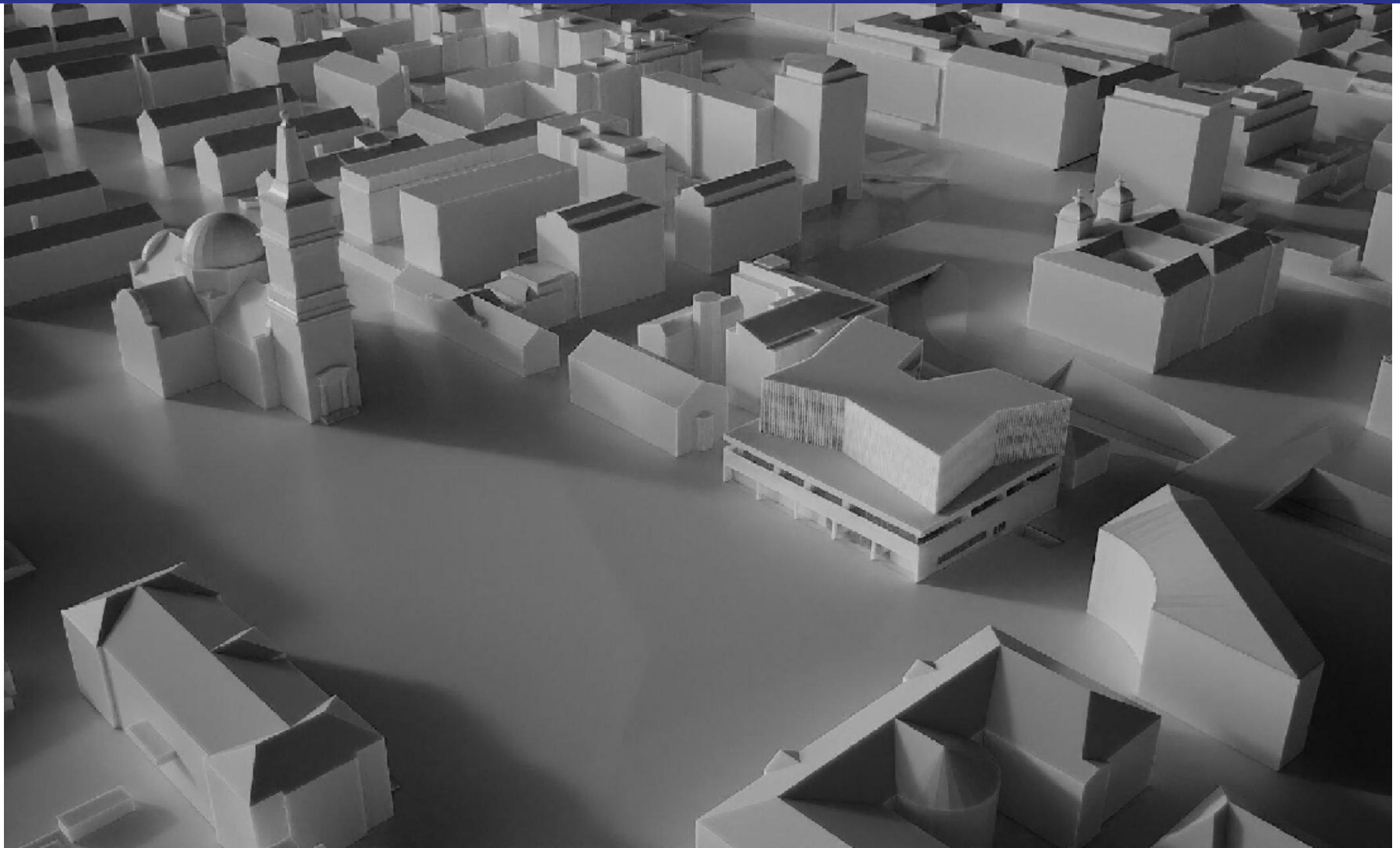
Versio B



Versio B



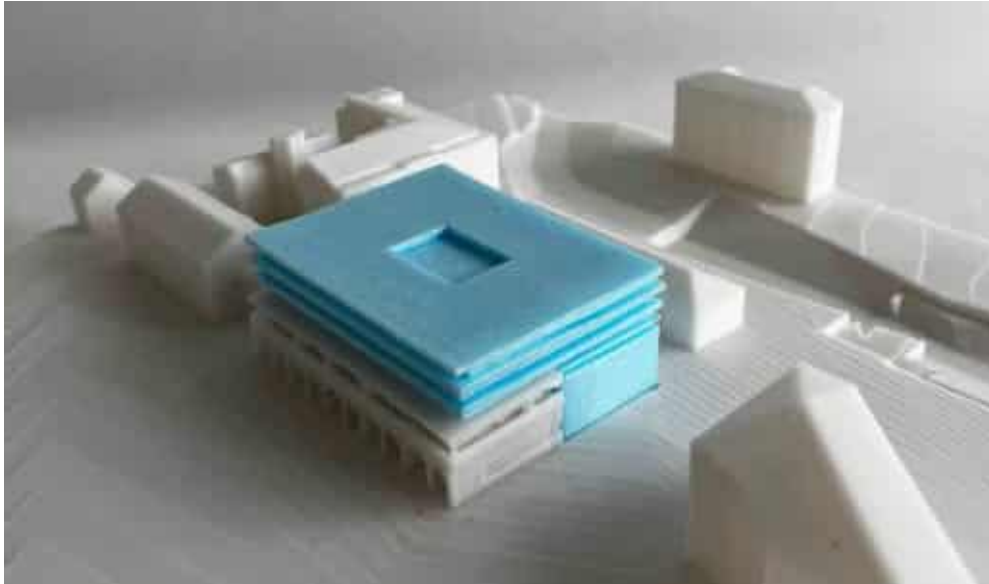
Versio B



Versio B

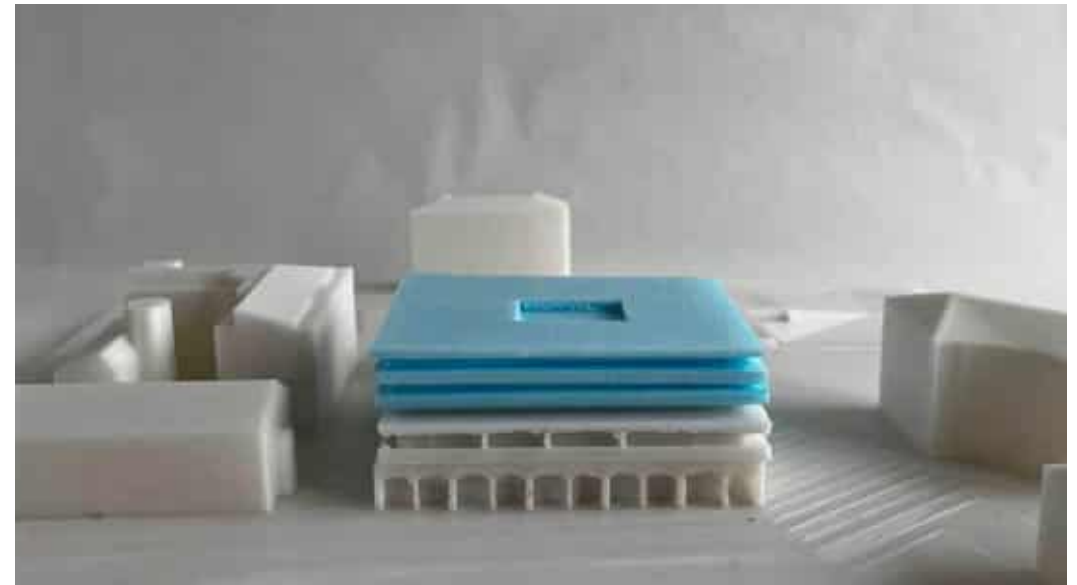
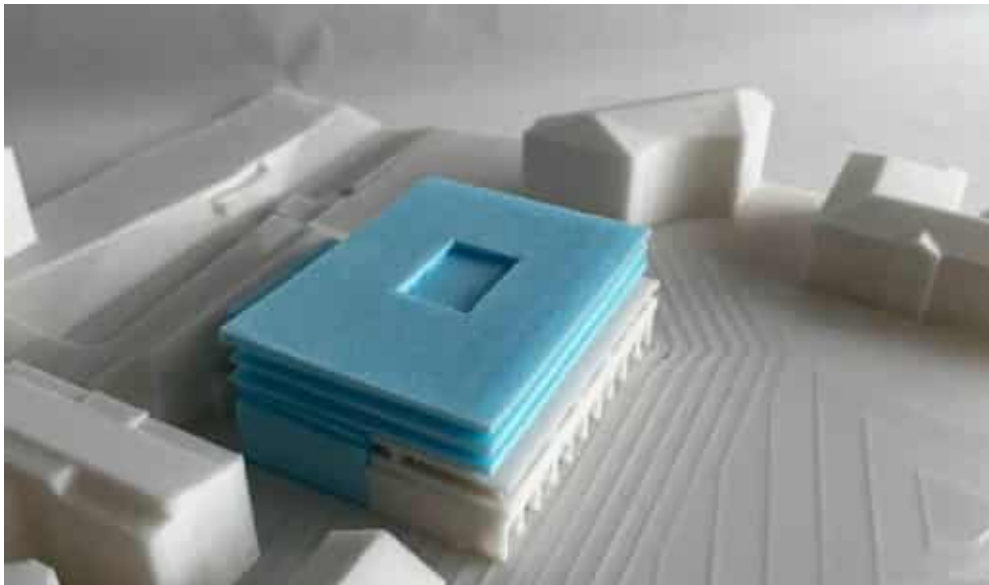


Versio C - kuvaus



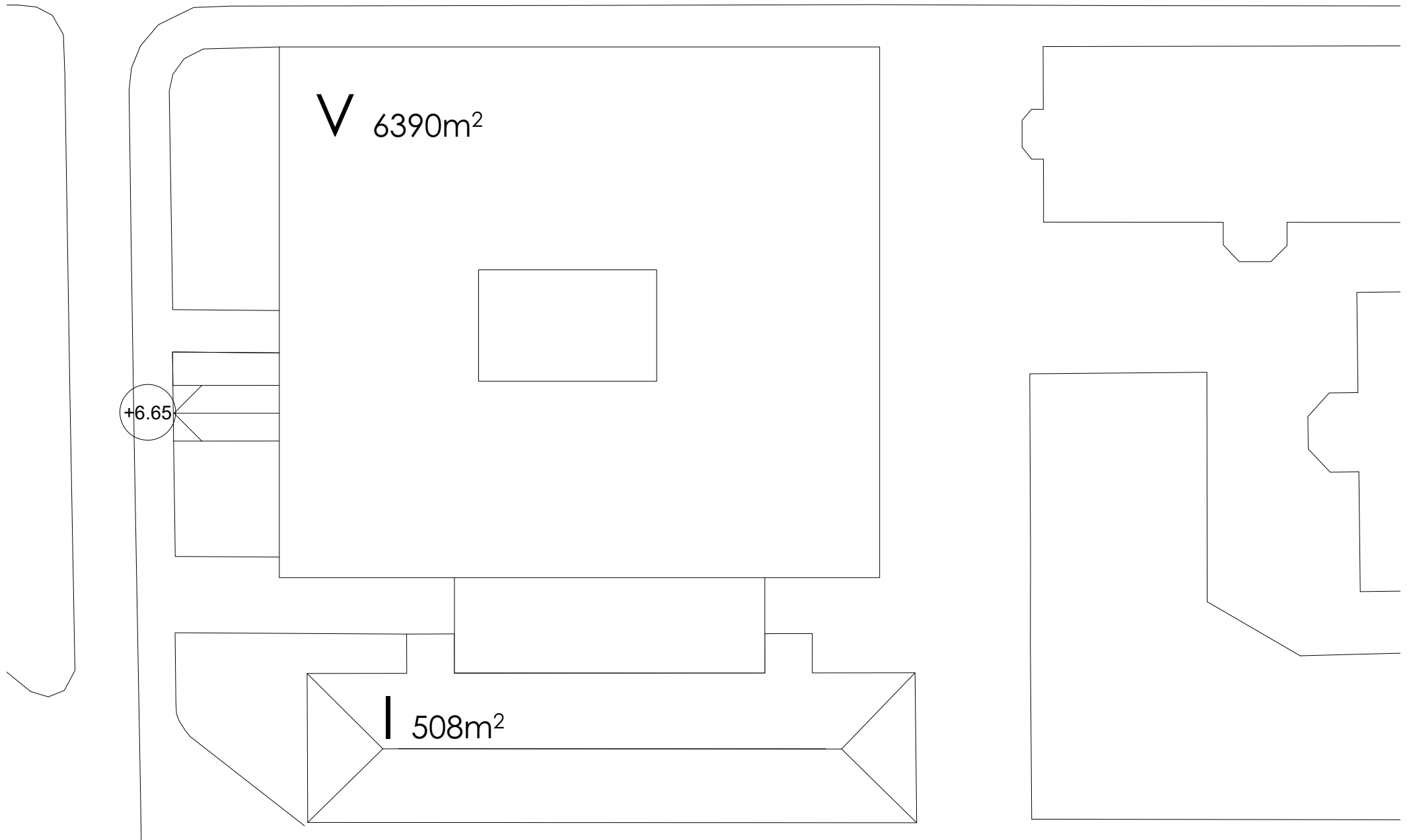
Rakennusta on korotettu kaksikerroksisella, vanhan osan muotoa mukailevalla massalla, jossa on toistettu nykyisen rakennuksen toisen kerroksen katon graniittiverhottua reunaa. Näin rakennus lisäkerroksineen saa uuden, yhtenäisen arkkitehtonisen ilmeen eikä laajennusosa tulevaisuudessa ole selkeästi hahmotettavissa. Rakennuksen etelän puoleinen osa on purettu ja korvattu uudella tilarakenteeltaan tulevaan käyttötarkoitukseen paremmin soveltuvalla uudisosalla. Autopaikat sijoittuvat rakennuksen puretun osan alueelle sijoittuvaan kaksikerroksiseen autohalliin. Laajennusosan keskialueelle on sijoitettu valokuilu, jonka kautta rakennuksen keskiosat saavat päivänvaloa. Rakennuksen laajennusosa kytkeytyy toiminnallisesti Kirkkotorin kouluun, johon on sijoitettu ravintolatiluja.

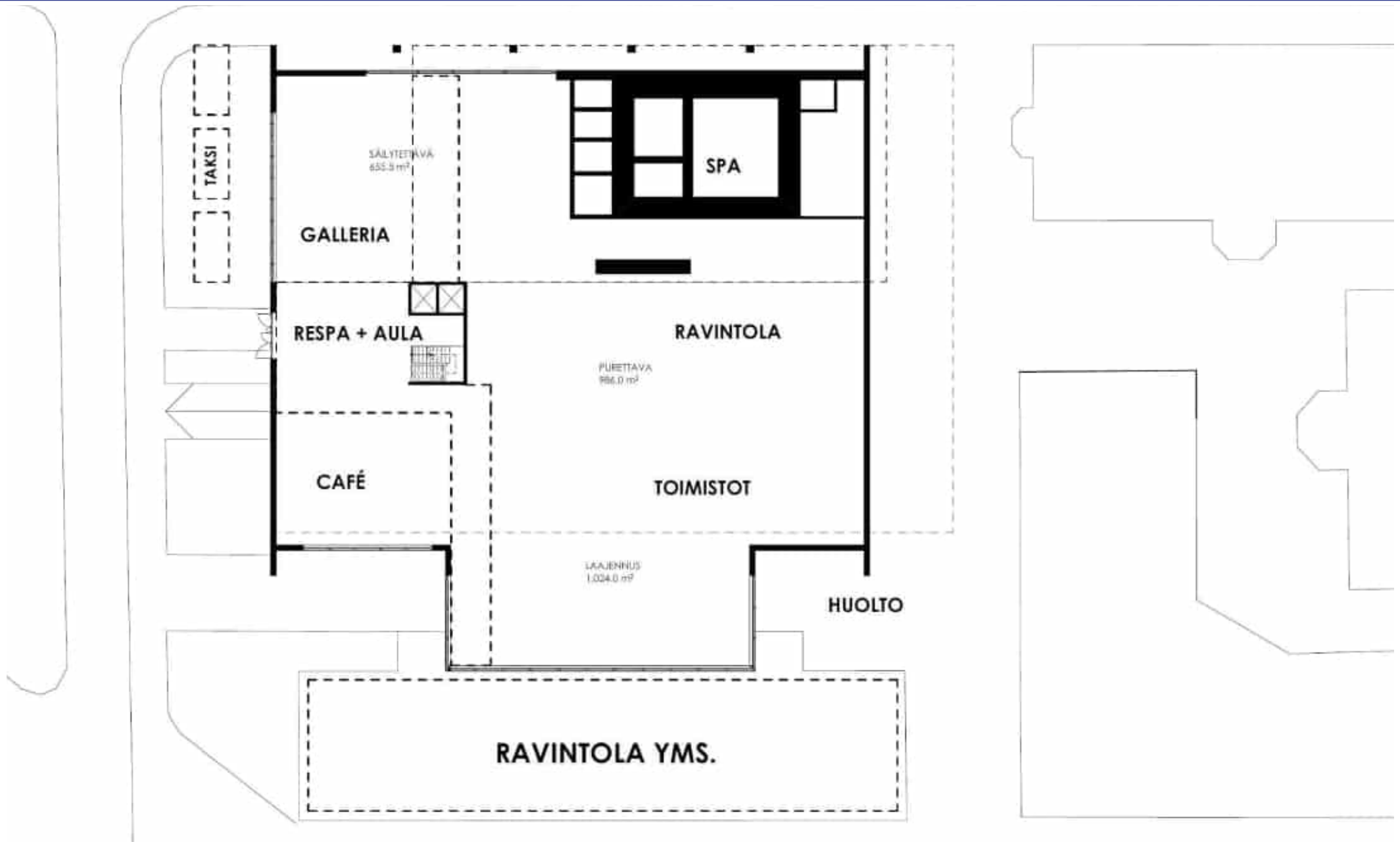
Korotus tukeutuu johdonmukaisesti olemassa oleviin teräsbetonirakenteisiin, mutta osa korotuksen kantavista rakenteista jouduttaneen viemään rakennuksen läpi ja perustamaan kallioperään.



Versio C

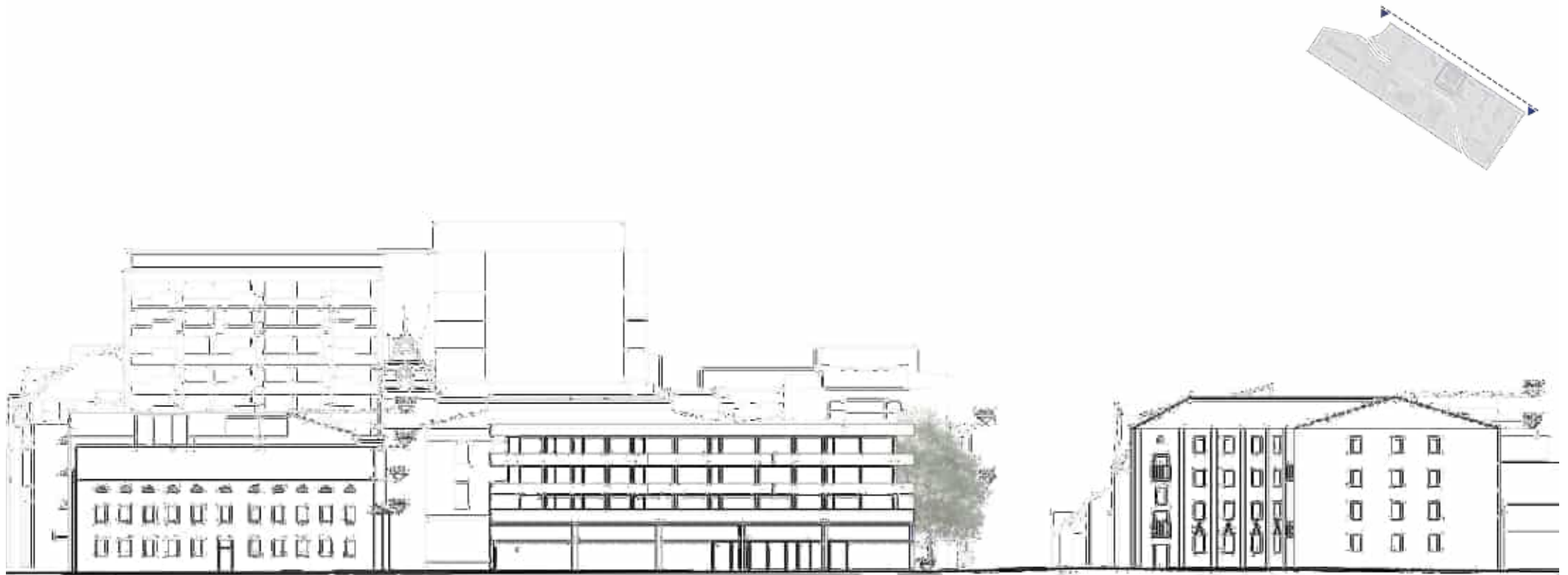




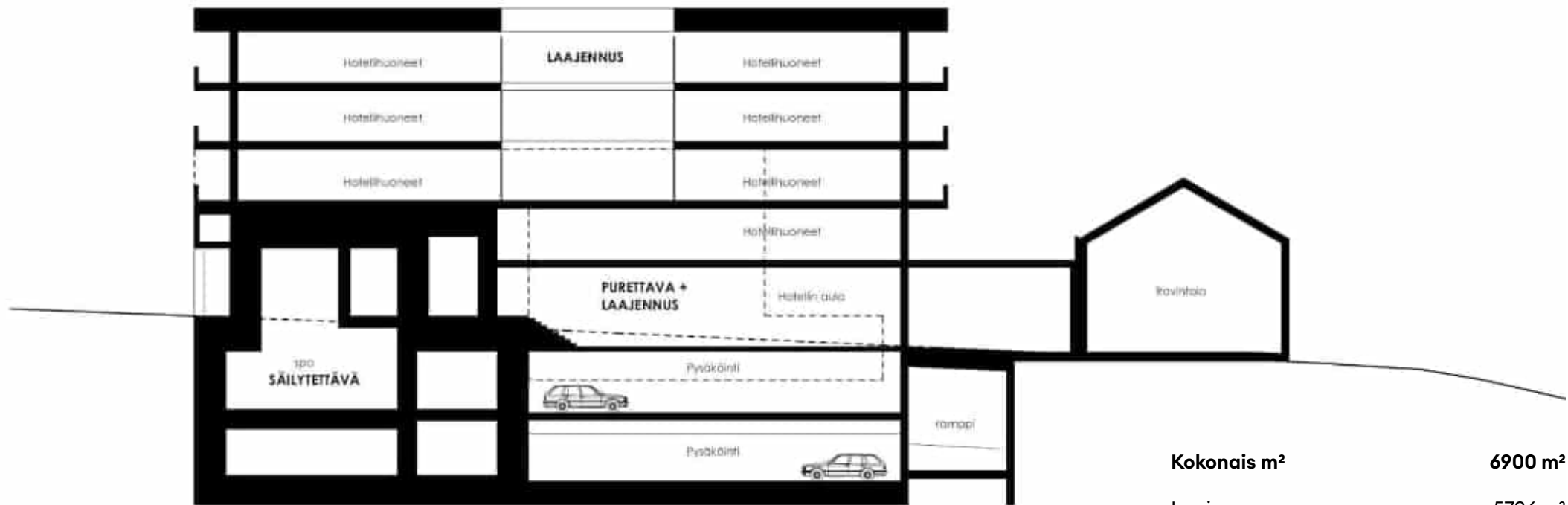




Versio C

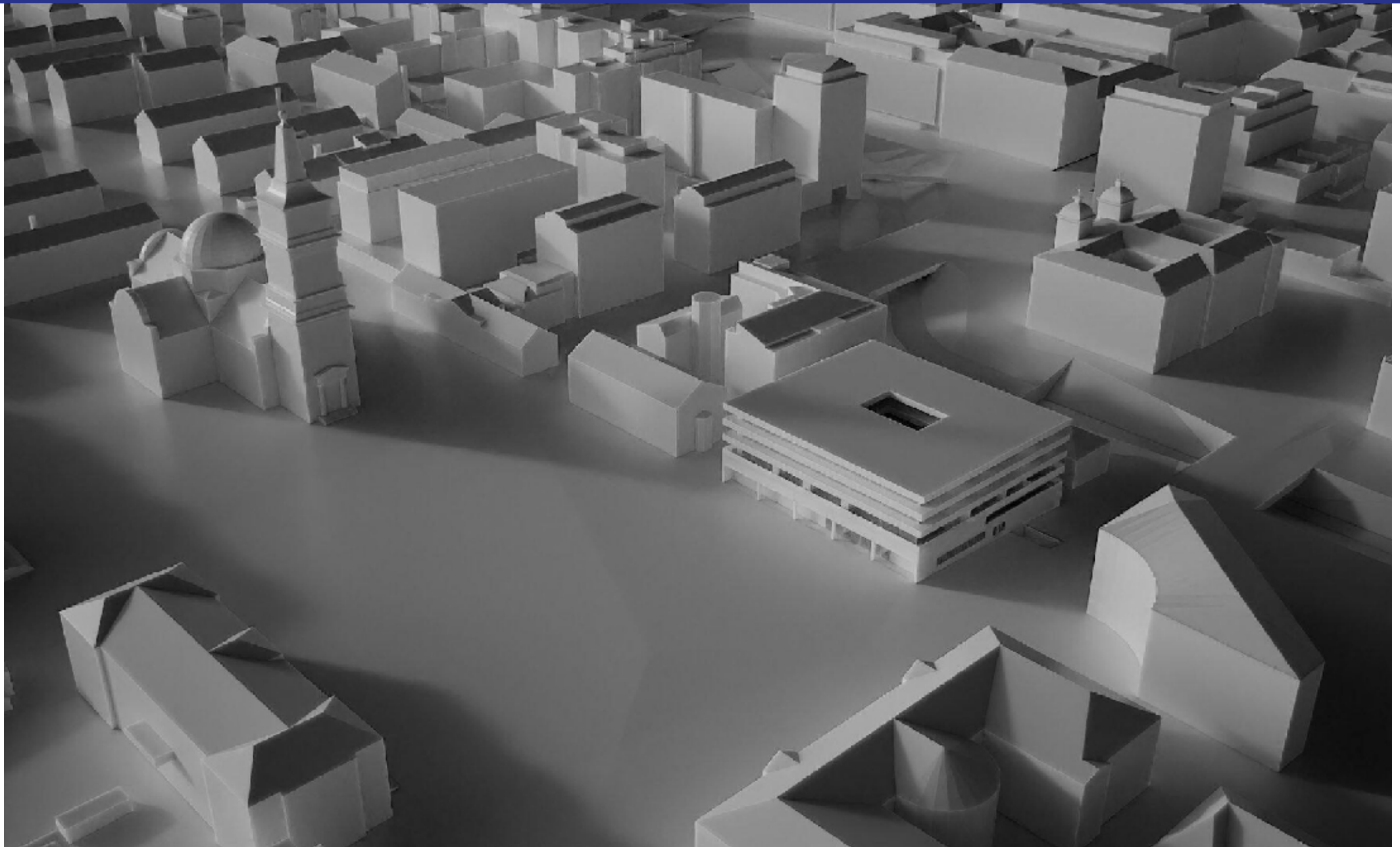


Versio C



Kokonais m²	6900 m²
Laajennusosa	5736 m ²
Säilytettävä Suomen Pankin Talo	656 m ²
Säilytettävä Kirkkotorin Koulu	508 m ²
Hotellihuoneita	152 kpl
Parkkipaikat	57 kpl

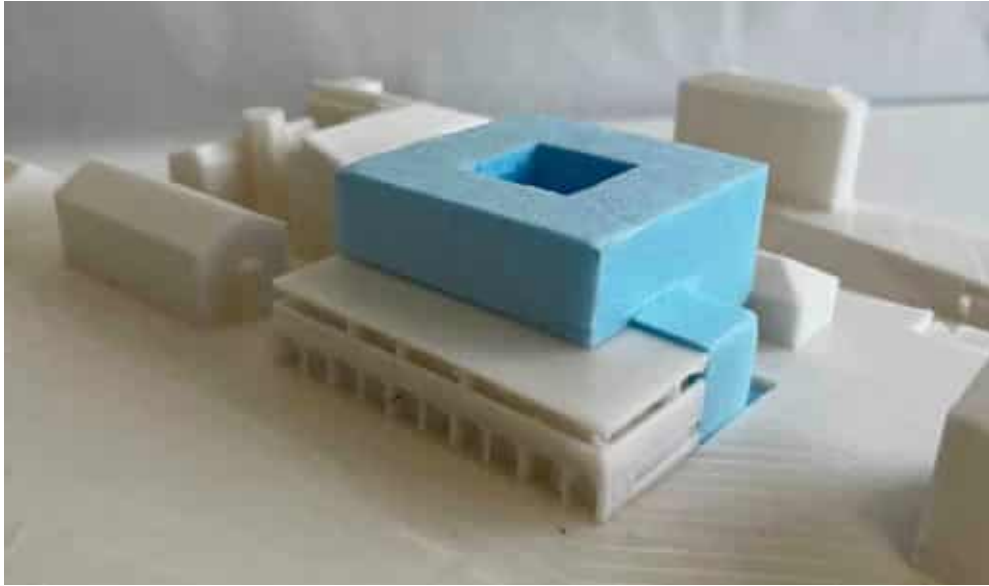
Versio C



Versio C

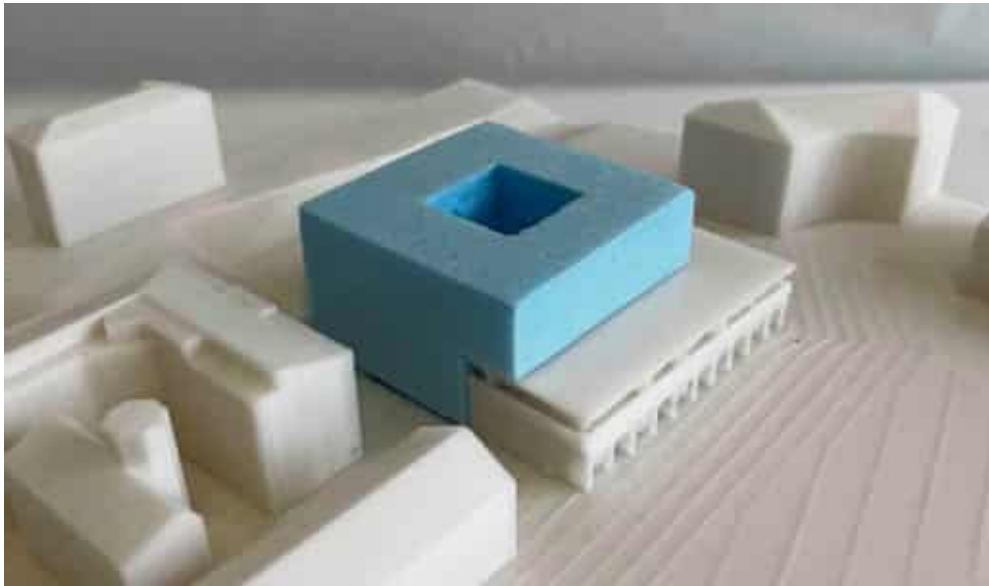


Versio D - kuvaus

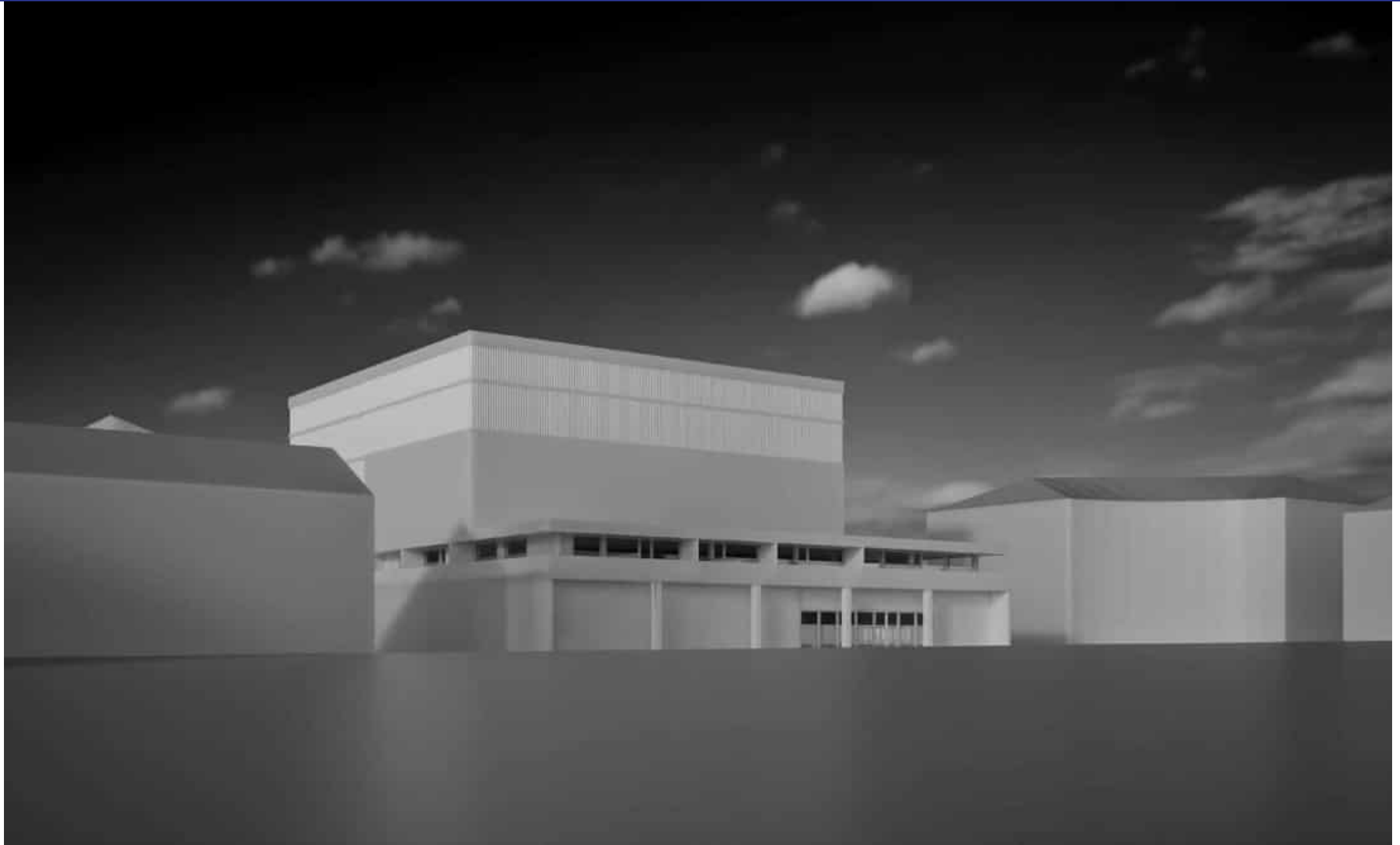


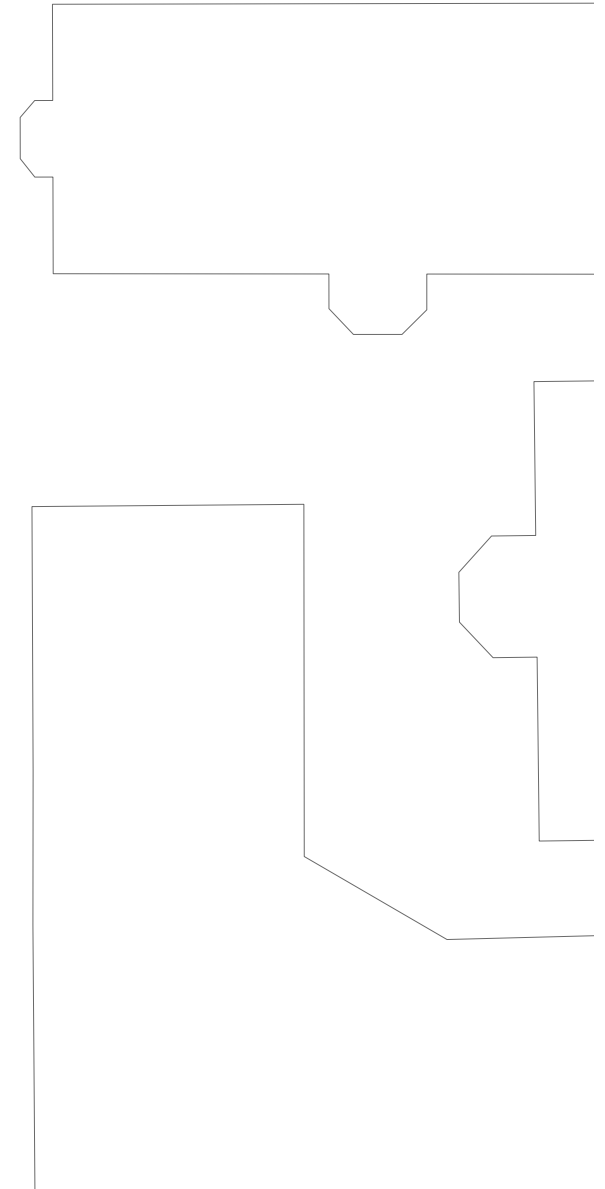
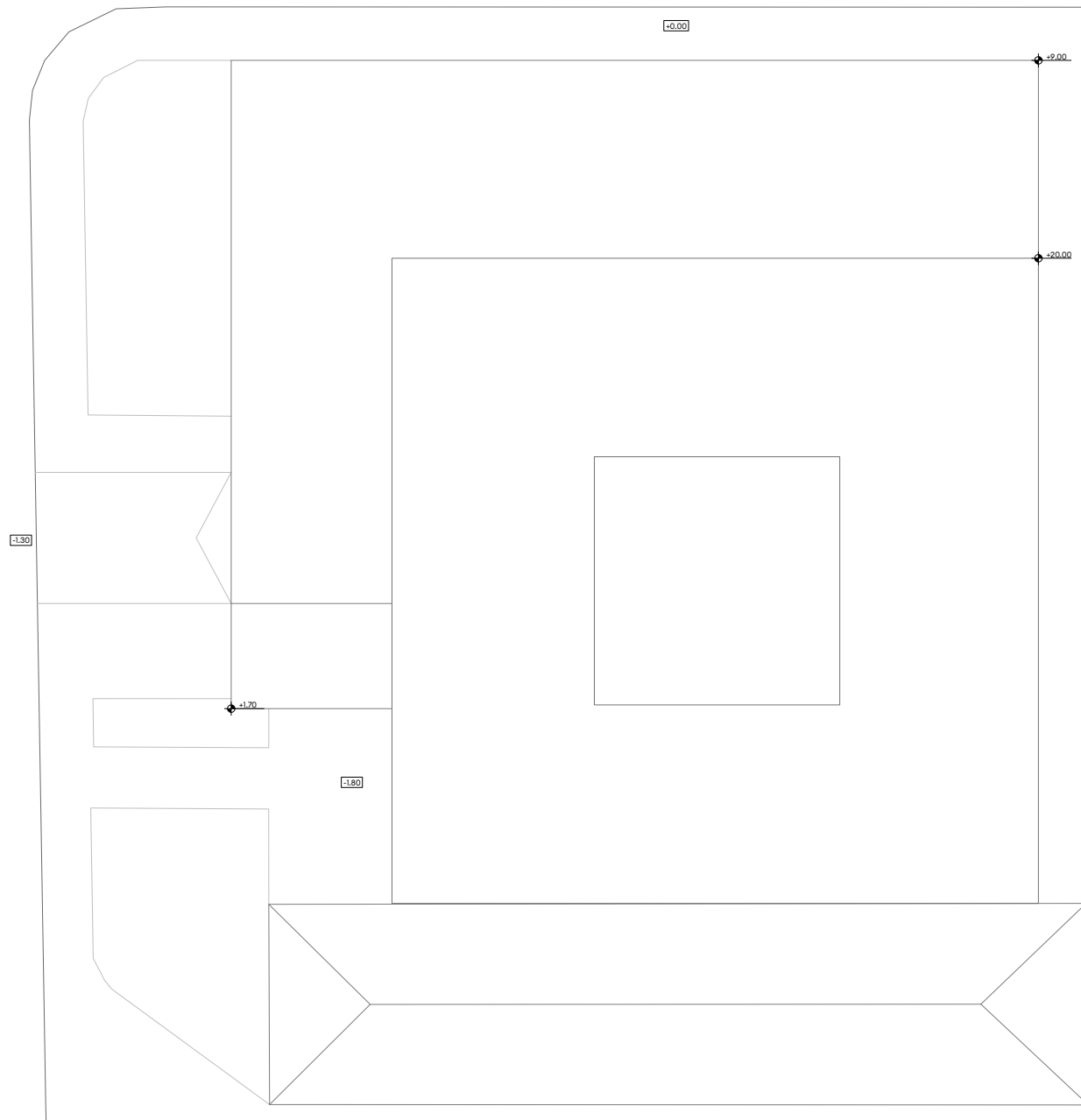
Rakennusta on korotettu kolmikerroksisella, tontin eteläosaan sijoituvalla kuutiomaisella massalla. Uudisosan keskellä on koko rakennuksen korkuinen valopiha. Uusi massa on massallisesti ja toiminnallisesti kosketuksissa Kirkkotorin kouluun. Rakennuksen etelän puoleinen osa on purettu ja korvattu uudella tilarakenteeltaan tulevaan käyttötarkoitukseen paremmin soveltuvalla uudisosalla. Autopaikat sijoittuvat rakennuksen puretun osan alueelle sijoittuvaan kaksikerroksiseen autohalliin.

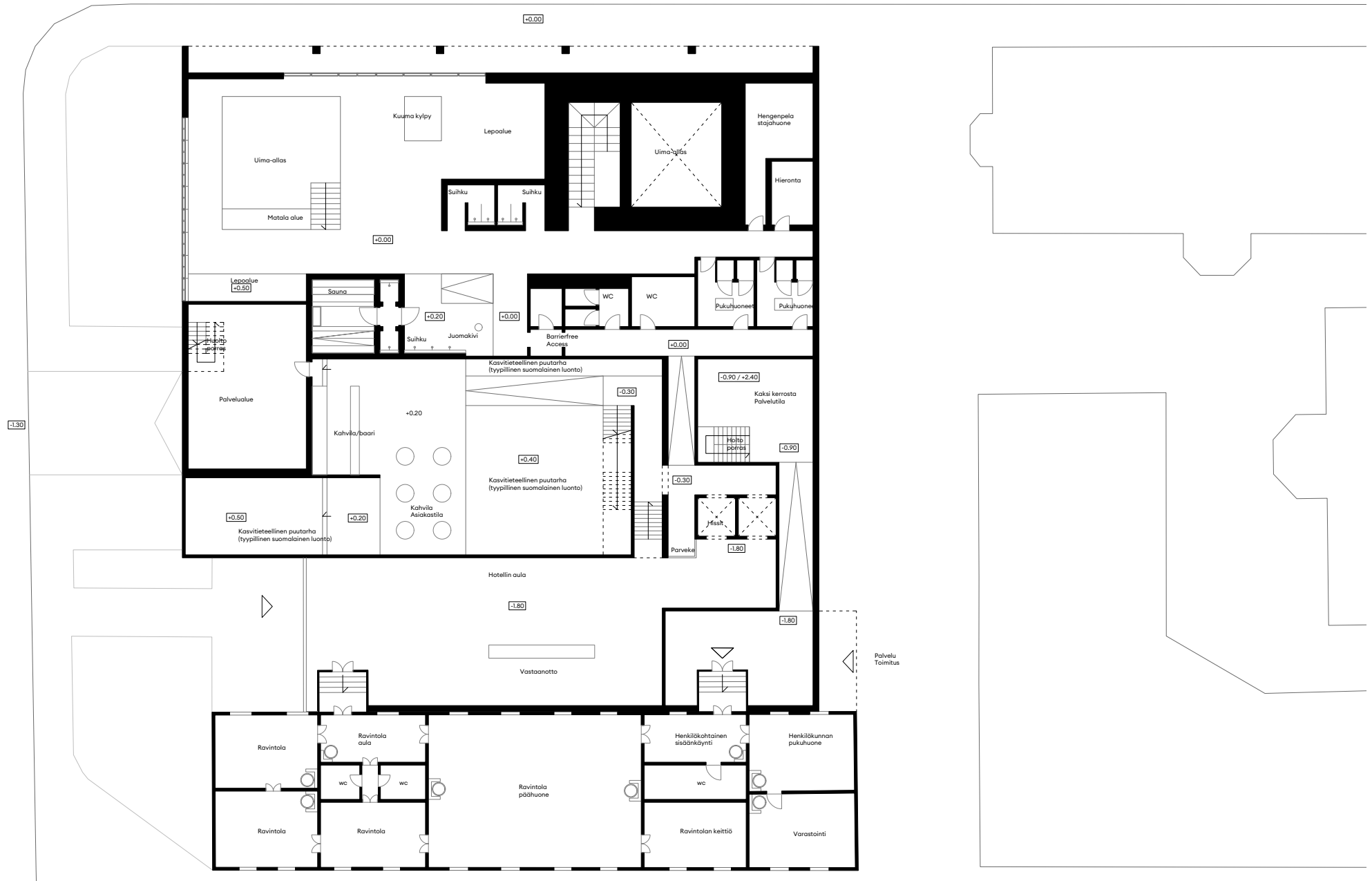
Korotus tukeutuu soveltuvien osien olemassa oleviin teräsbetonirakenteisiin, mutta osa korotuksen kantavista rakenteista jouduttaneen viemään rakennuksen läpi ja perustamaan alapuoliseen kallioperään. Kirkkotorin koulun ja pankkirakennuksen väliselle piha-alueelle sijoittuva laajennusosa voidaan toteuttaa normaalilla rakennustekniikalla.

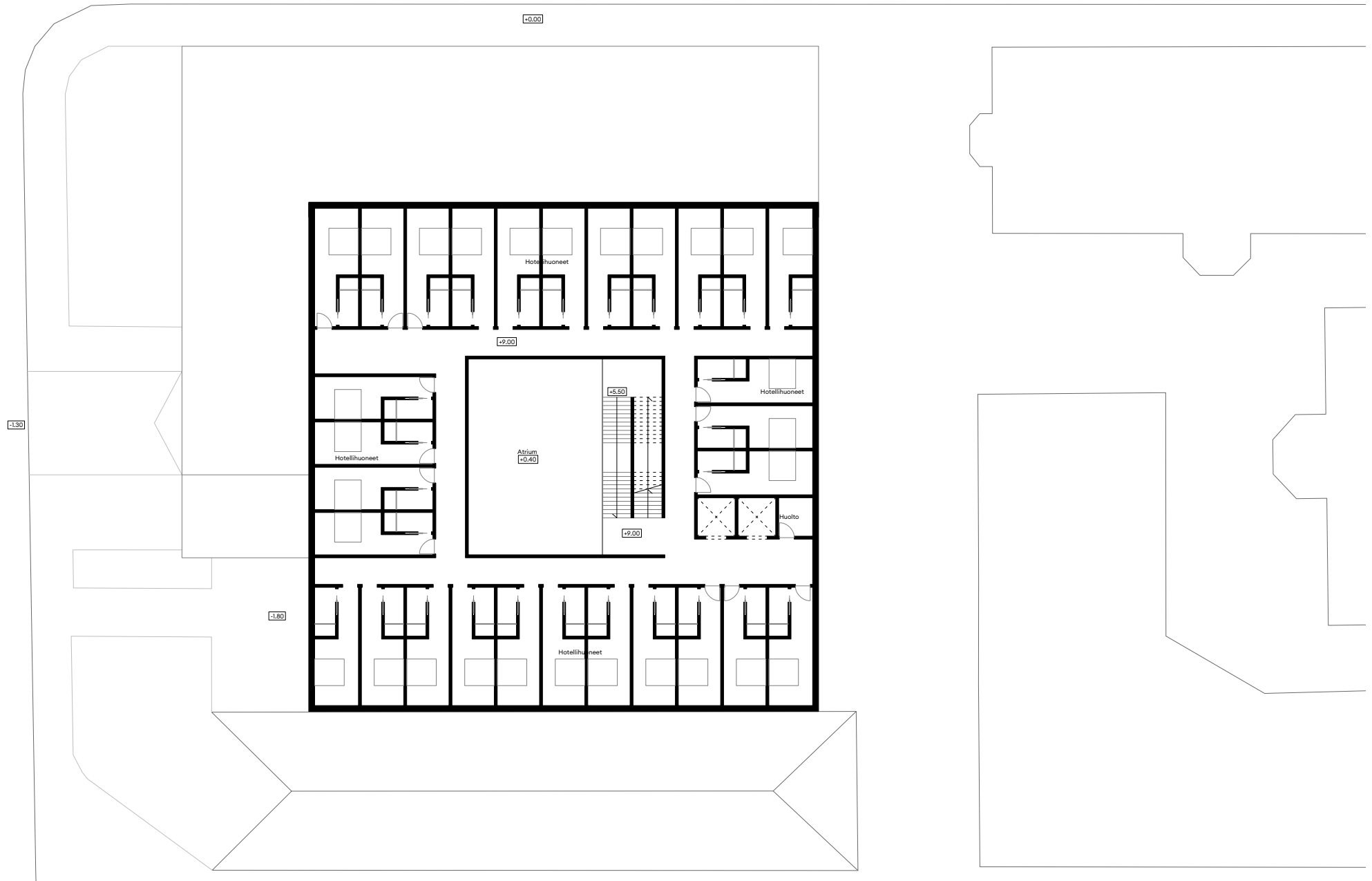


Versio D



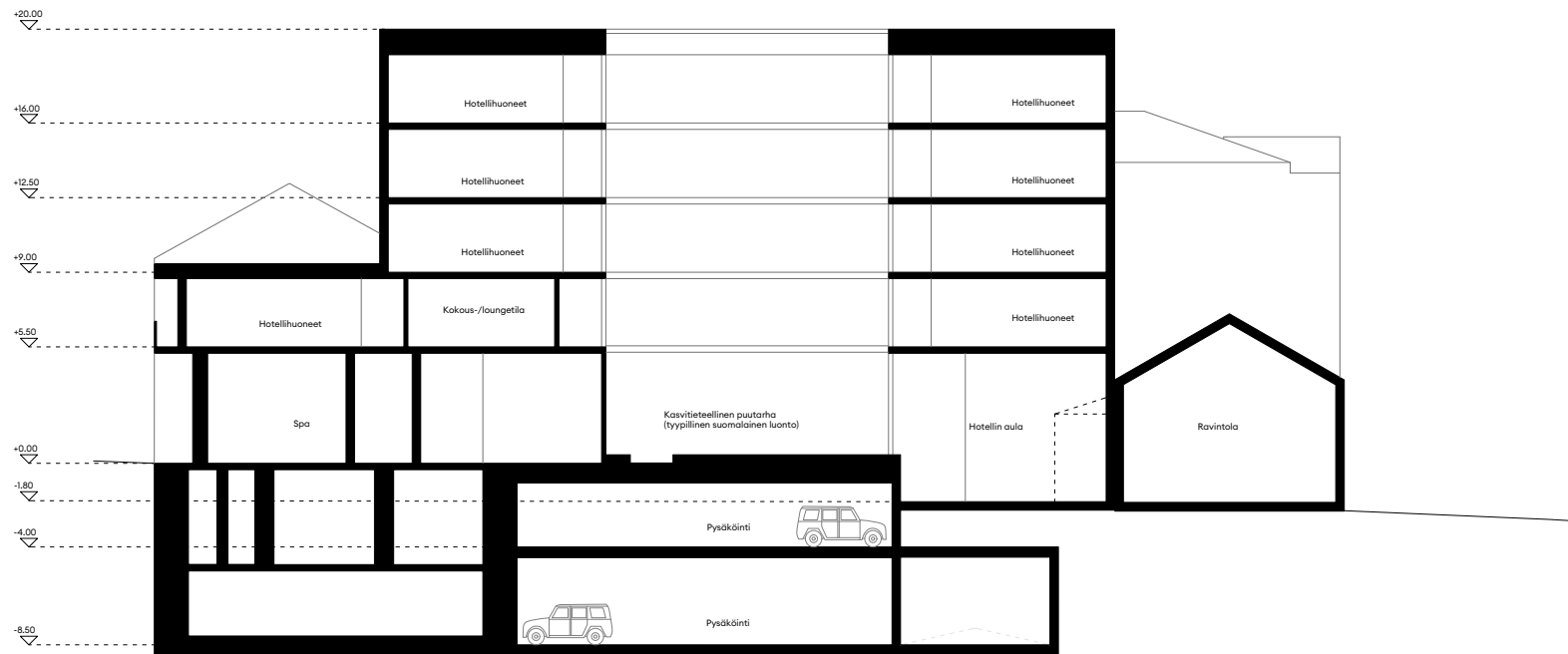






Versio D





Kokonais m² **6574 m²**

Laajennusosa **5384 m²**

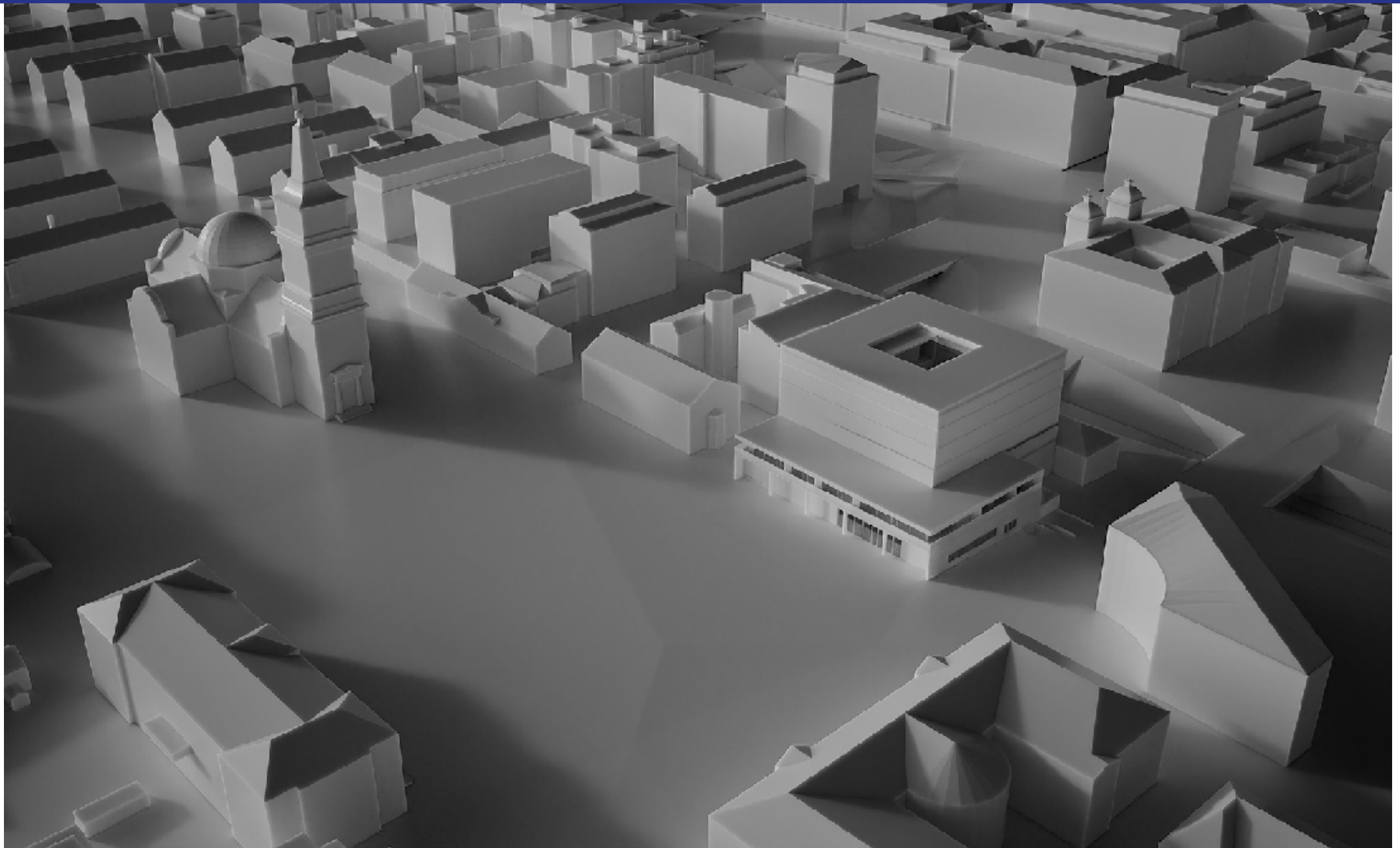
Säilytettävä Suomen Pankin Talo **690 m²**

Säilytettävä Kirkkotorin Koulu **508 m²**

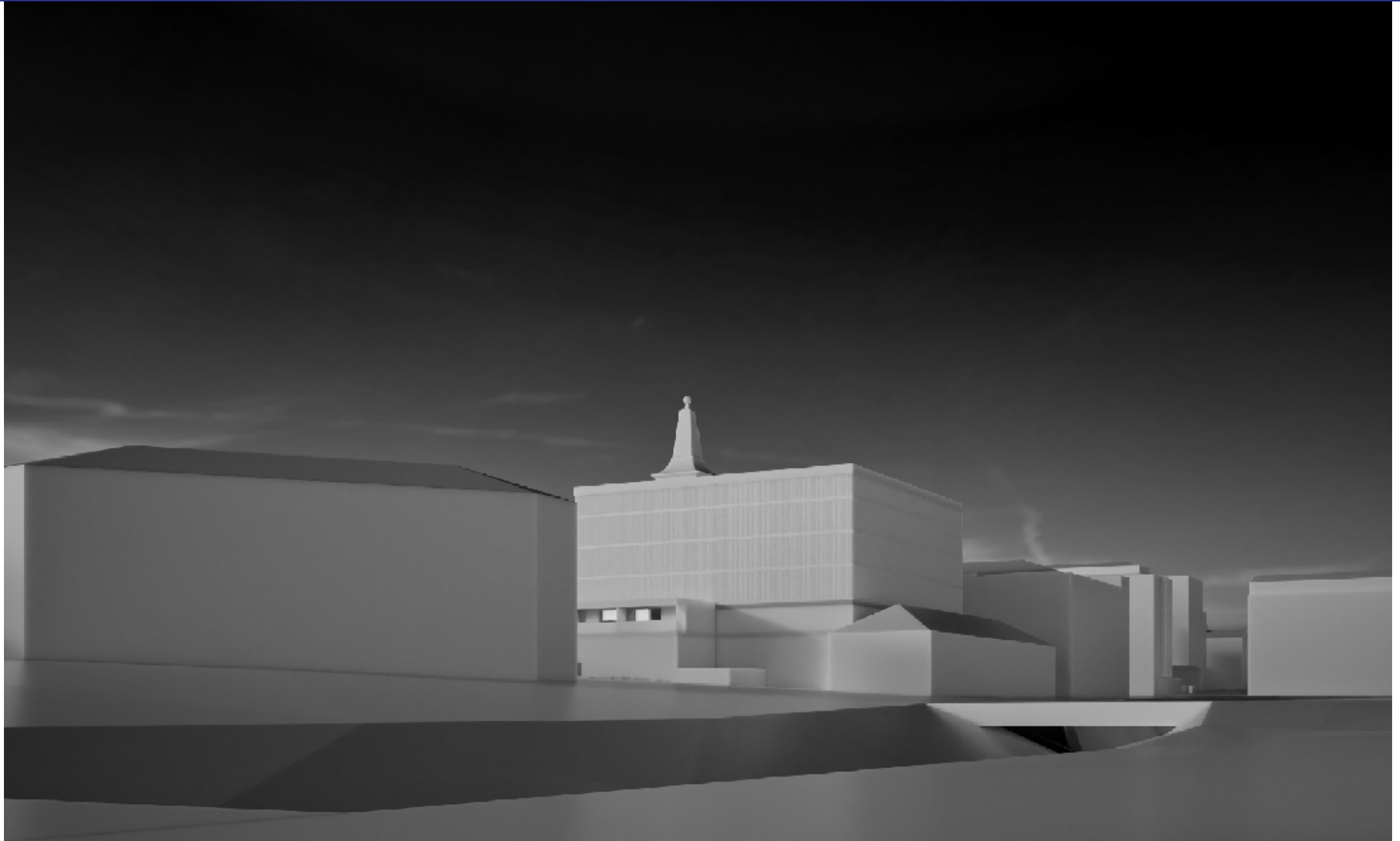
Hotellihuoneita **109 kpl**

Parkkipaikat **57 kpl**

Versio D



Versio D

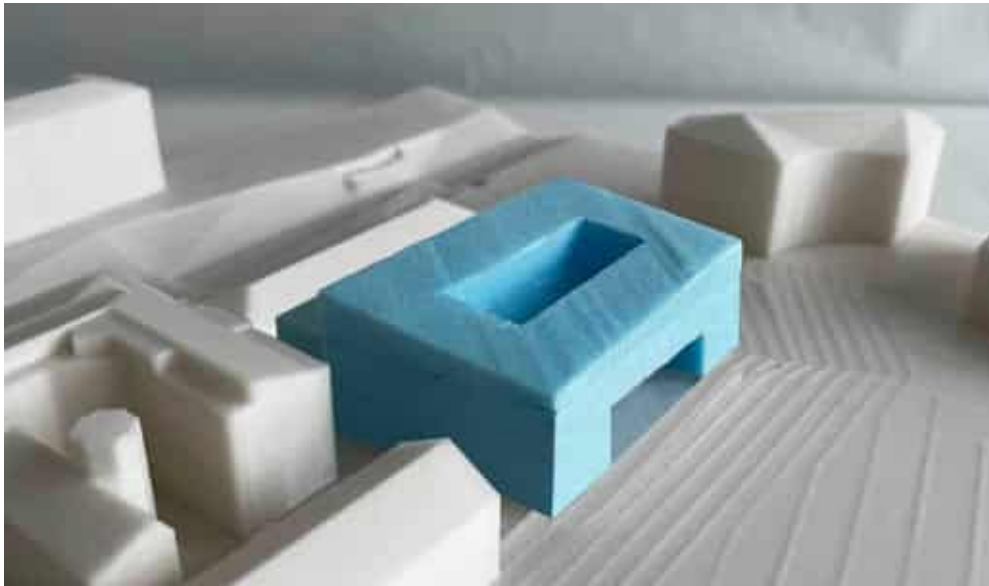


Versio H - kuvaus



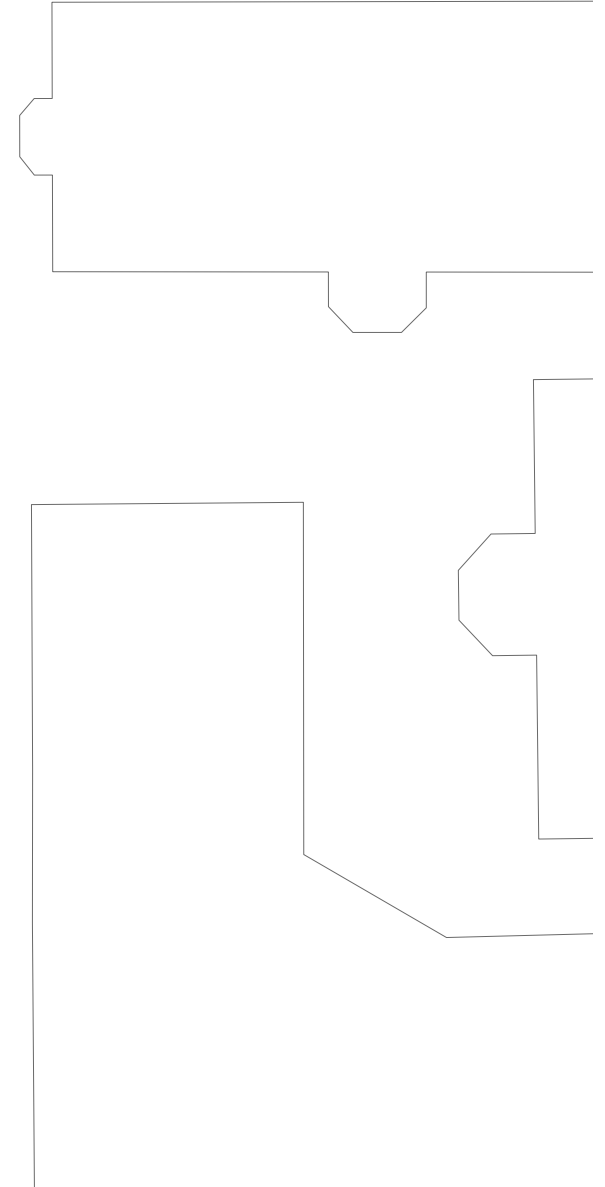
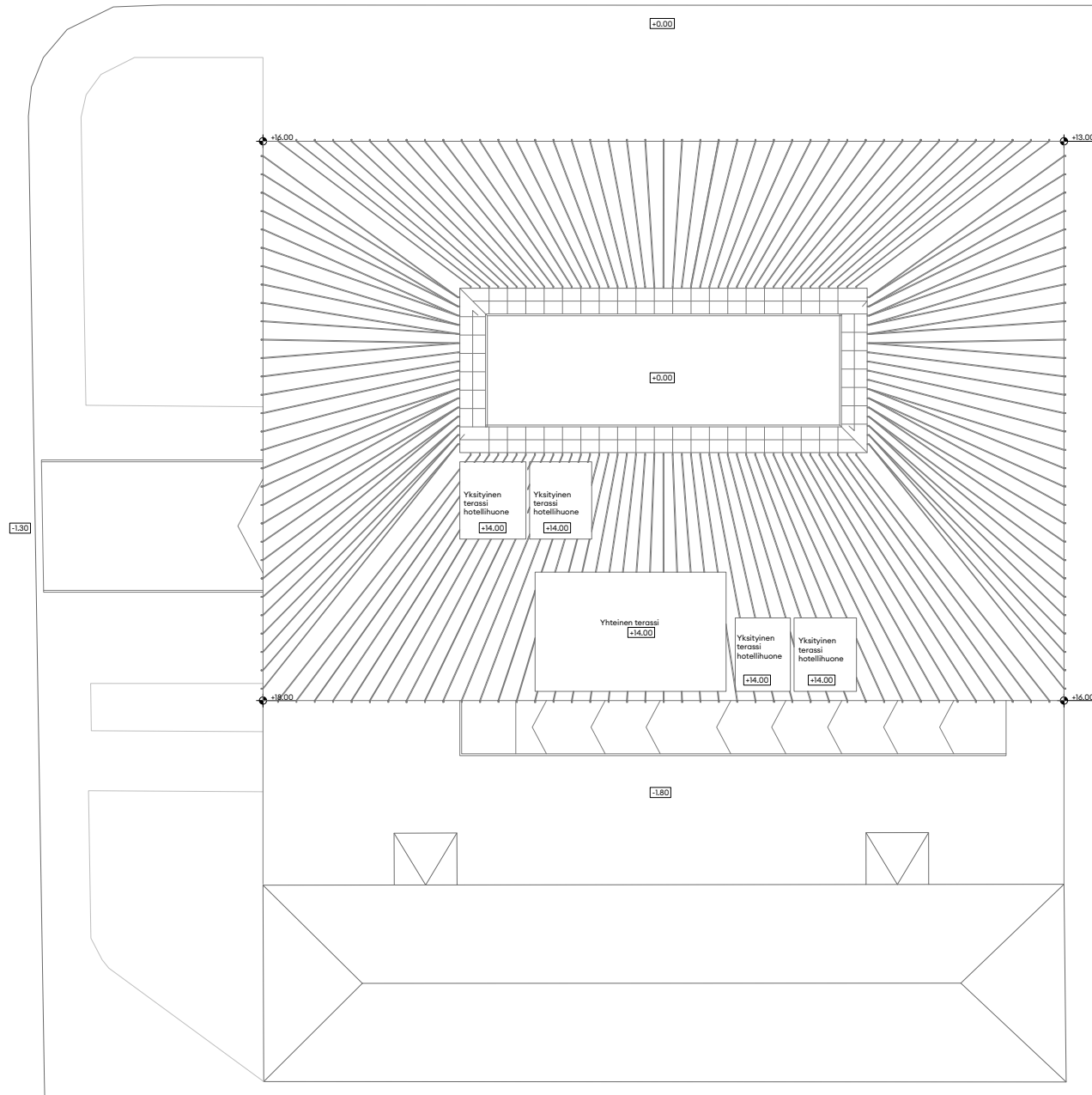
Olemassa oleva rakennus on korvattu kokonaan uudisrakennuksella. Rakennusmassa on irrotettu Kajaaninkadun katulinjasta, jolloin sen eteen muodostuu kapeahko julkinen aukiotila. Rakennuksen kalteva yläpinta yhdistää sitä mittakaavallisesti sekä Franzenin taloon, että Kolmiotaloon. Rakennuksen pohjakerroksen aulatila, ravintola ja kahvila avautuvat Kajaaninkadun suuntaan ja ylös rakennuksen keskellä olevaan valokuiluun. Rakennus kytkeytyy talvipuutarhan välityksellä Kirkkotorin kouluun. Autopaikoitus on sijoitettu kaksikerroksiseen maanalaiseen autohalliin. Alkuperäisestä rakennuksesta on säilytetty ensimmäisessä kerroksessa ja kellarissa sijaitsevat holvit, joihin on sijoitettu hotellin kylpylätiloja.

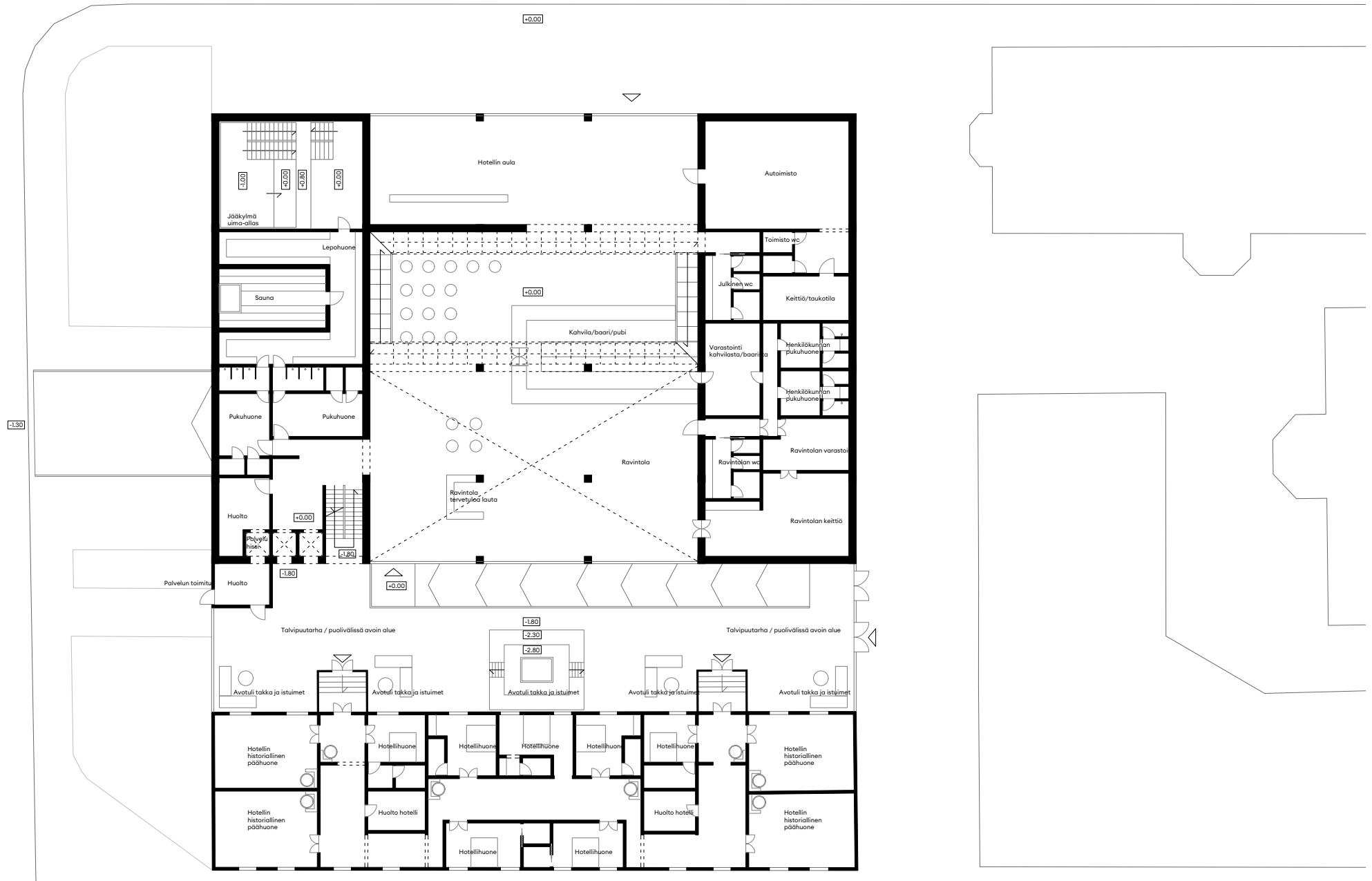
Rakennus on toteutettavissa tavanomaisilla rakennustekniikoilla.



Versio H

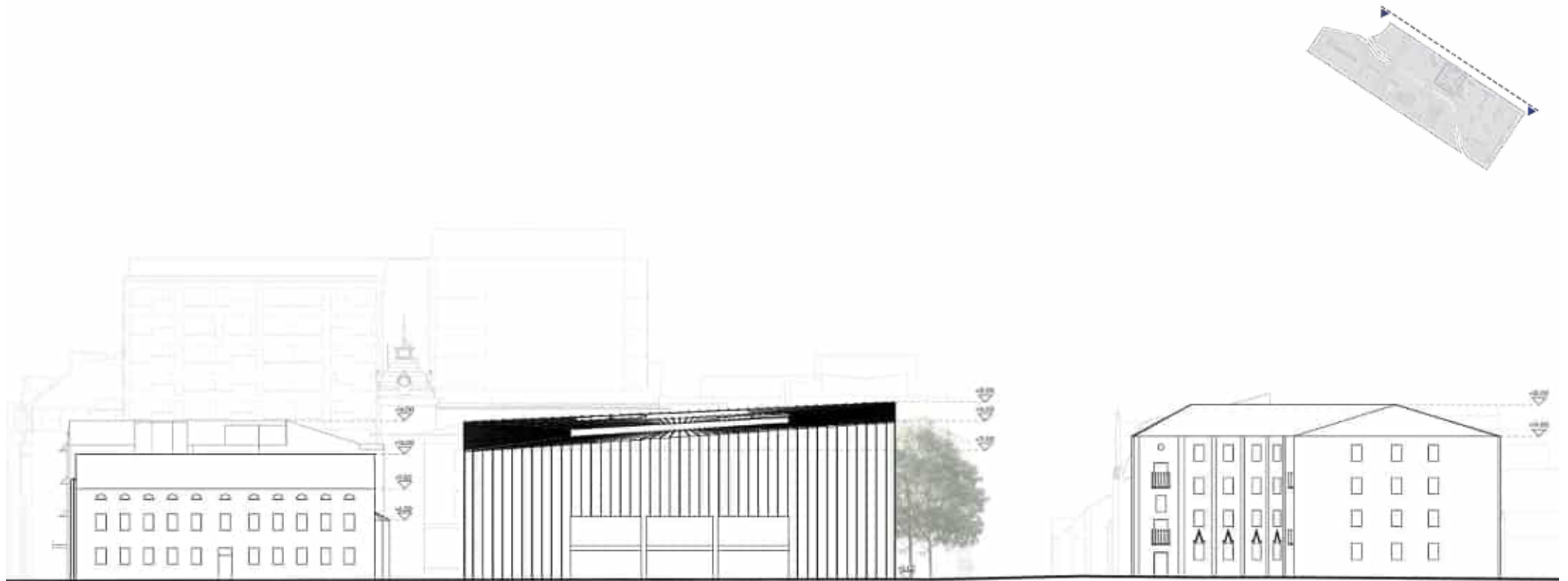


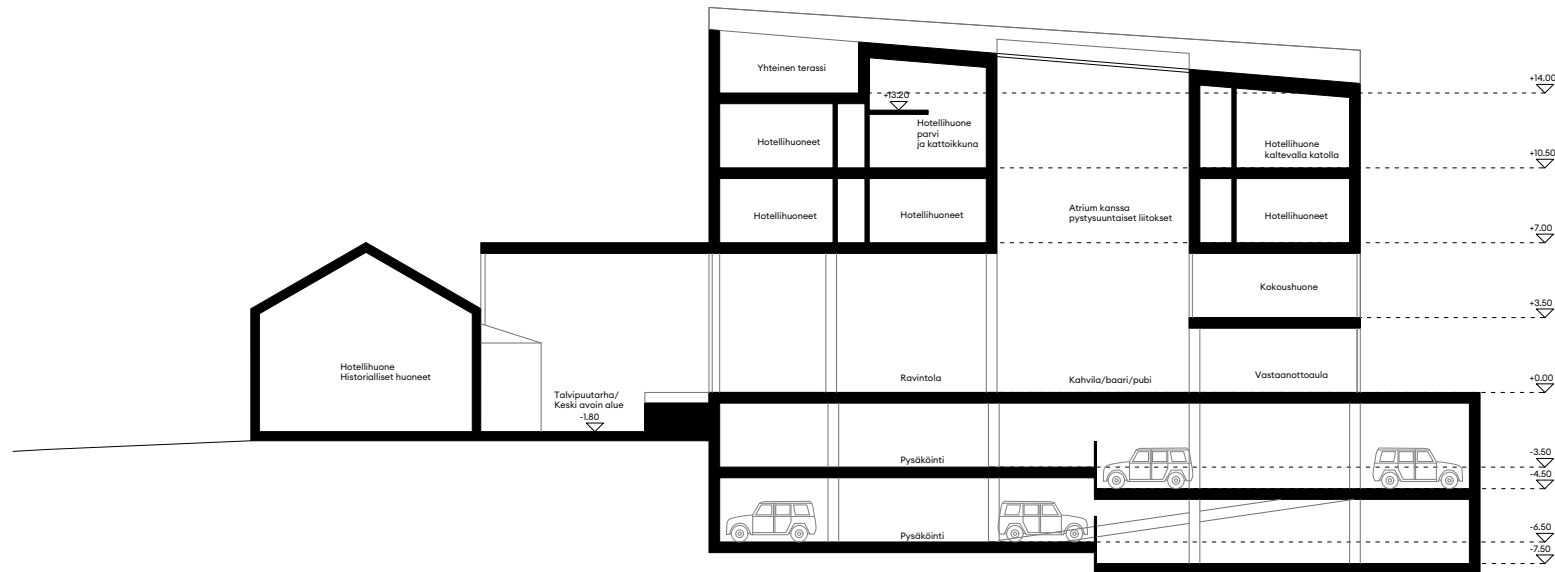






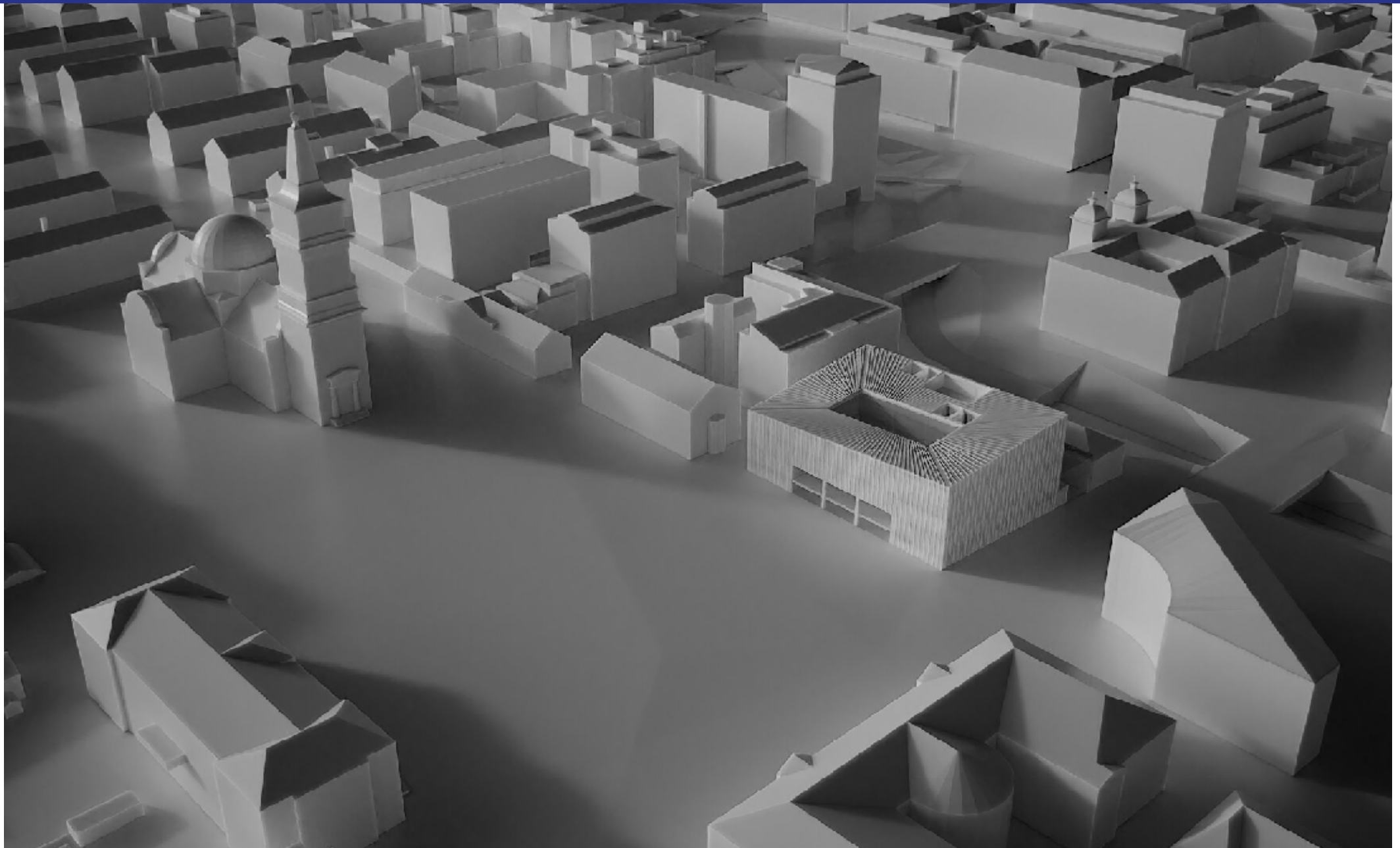
Versio H

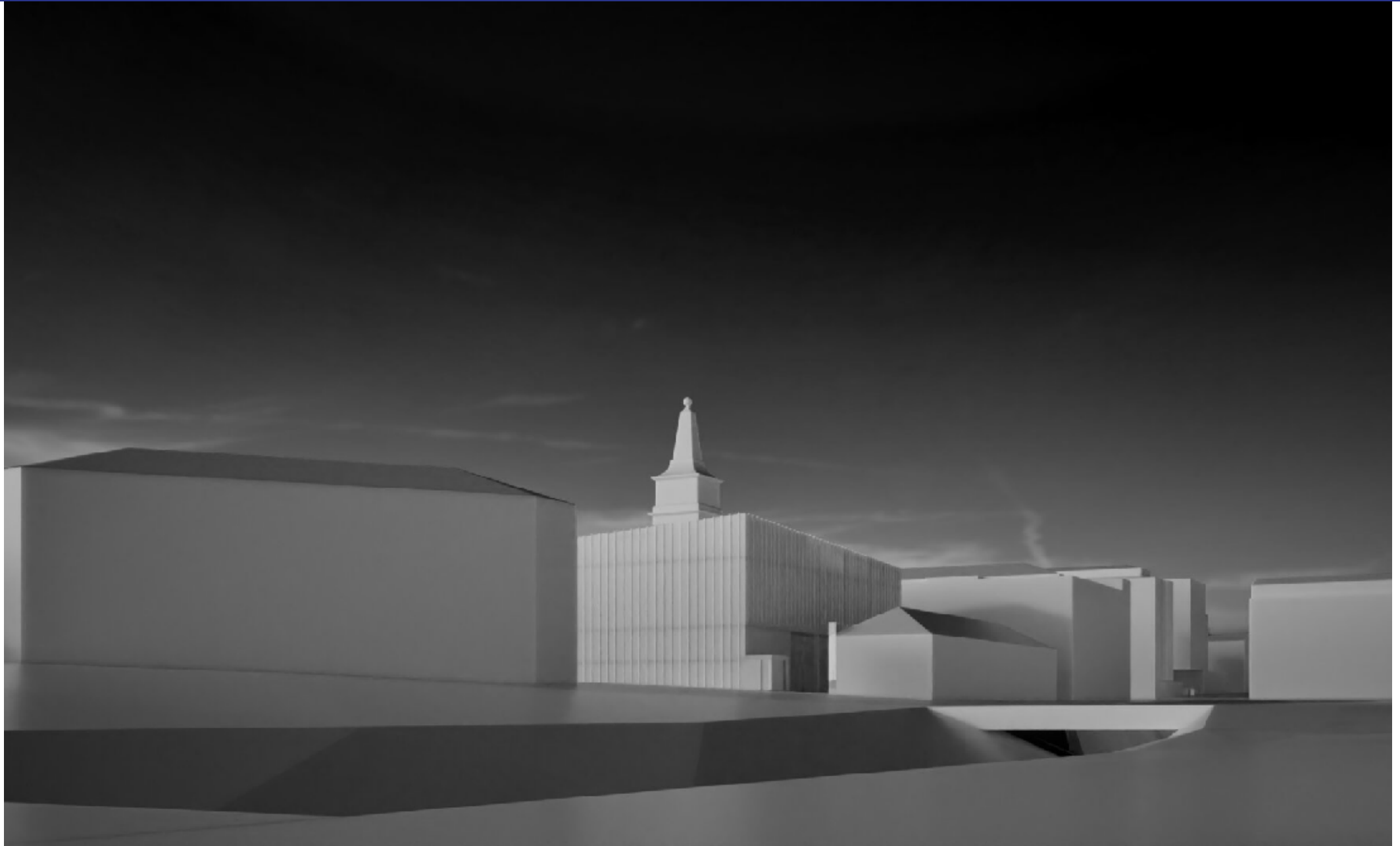


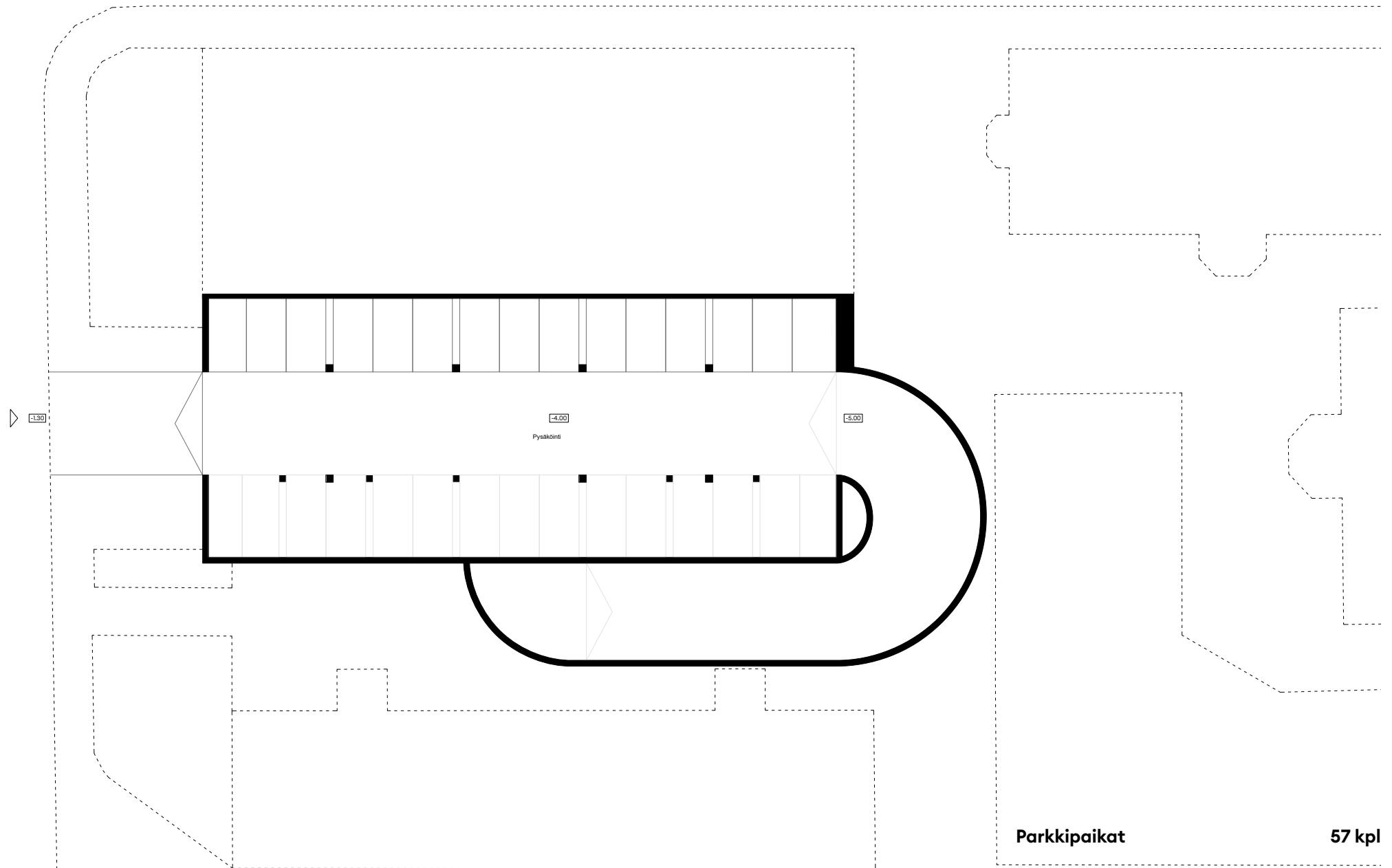


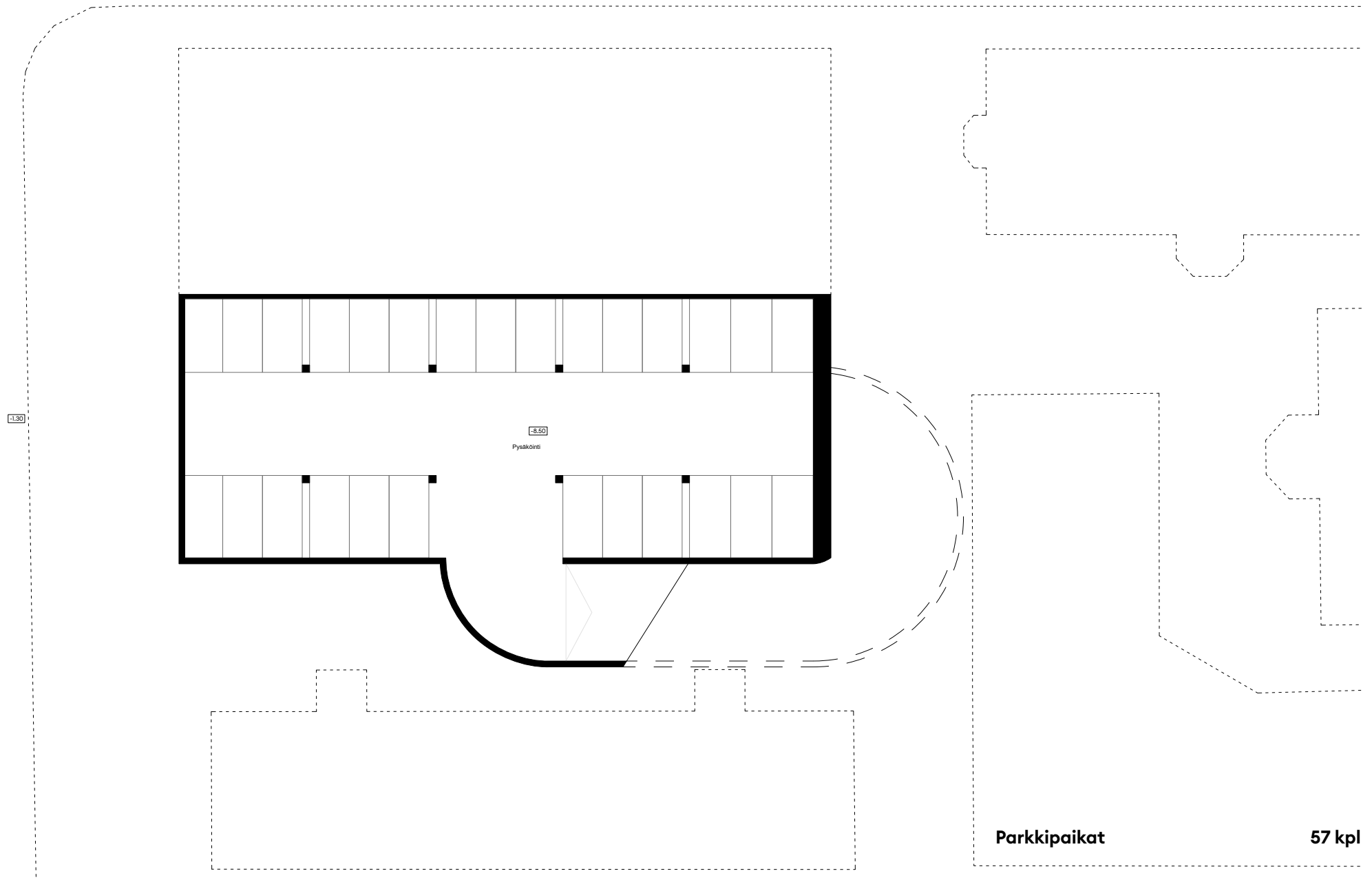
Kokonais m²	5759 m²
Laajennusosa	5251 m²
Säilytettävä Suomen Pankin Talo	0 m²
Säilytettävä Kirkkotorin Koulu	508 m²
Hotellihuoneita	98 kpl
Parkkipaikat	109 kpl

Versio H

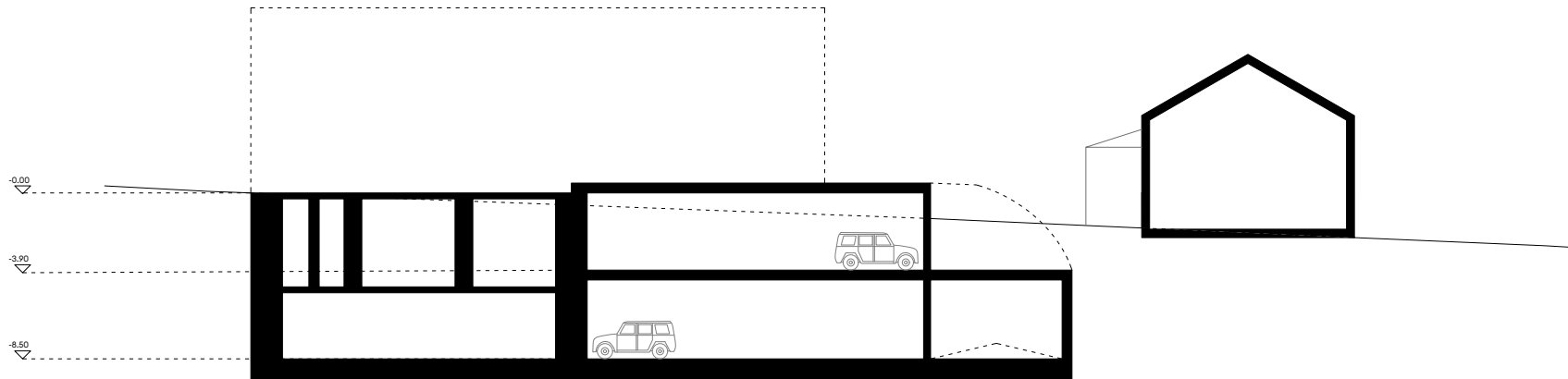
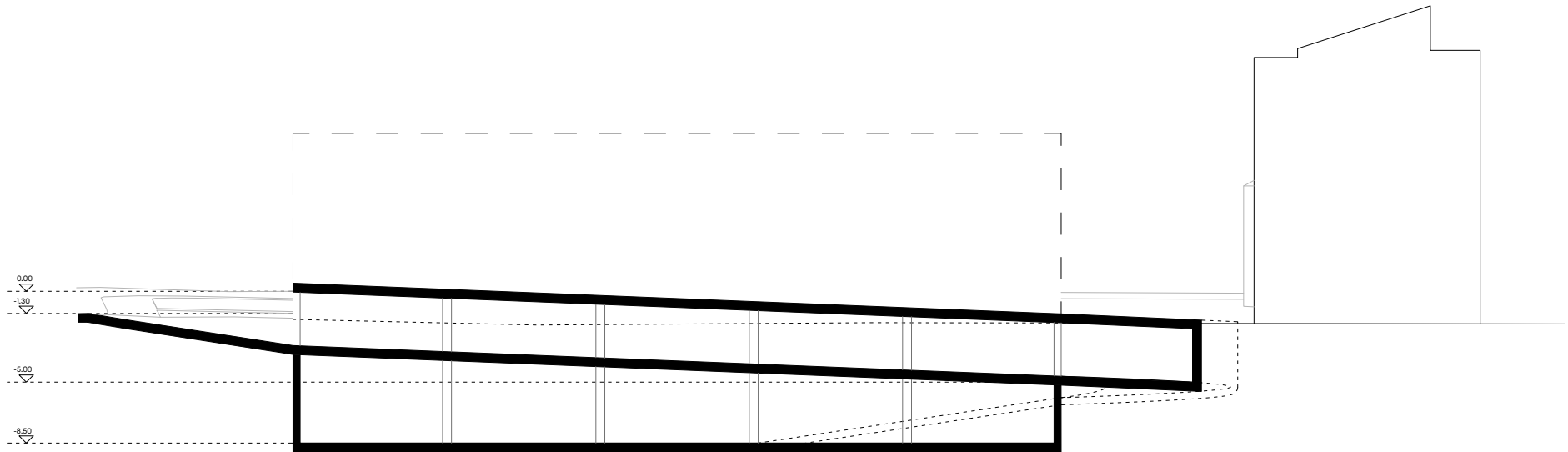






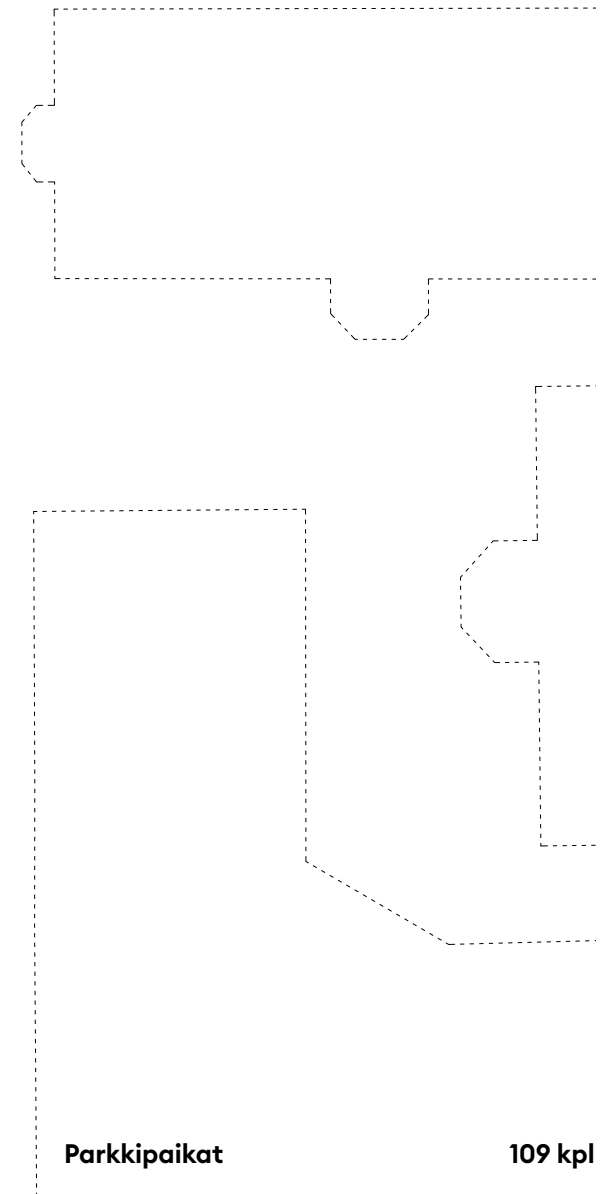
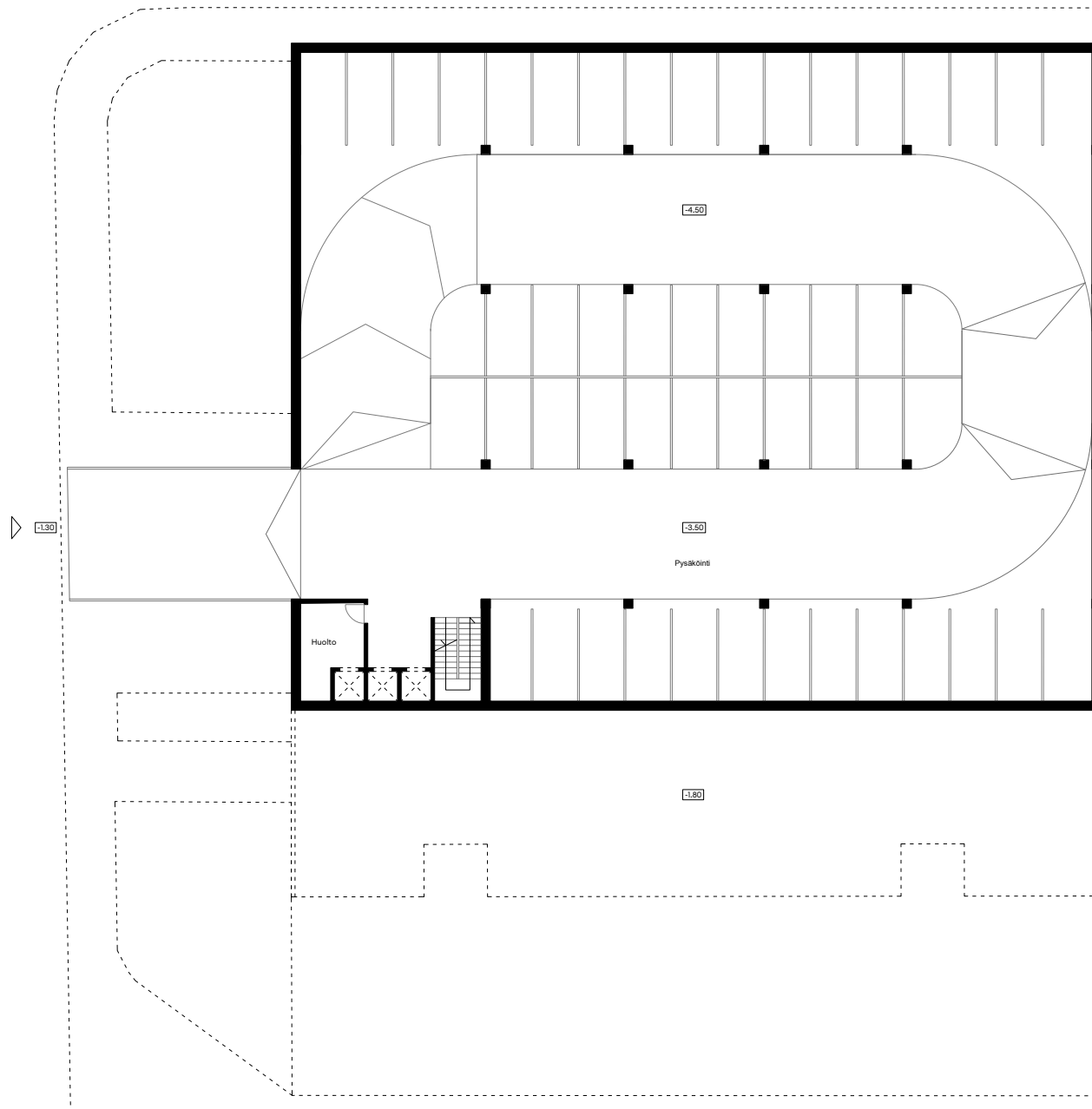


Pysäköintiratkaisut

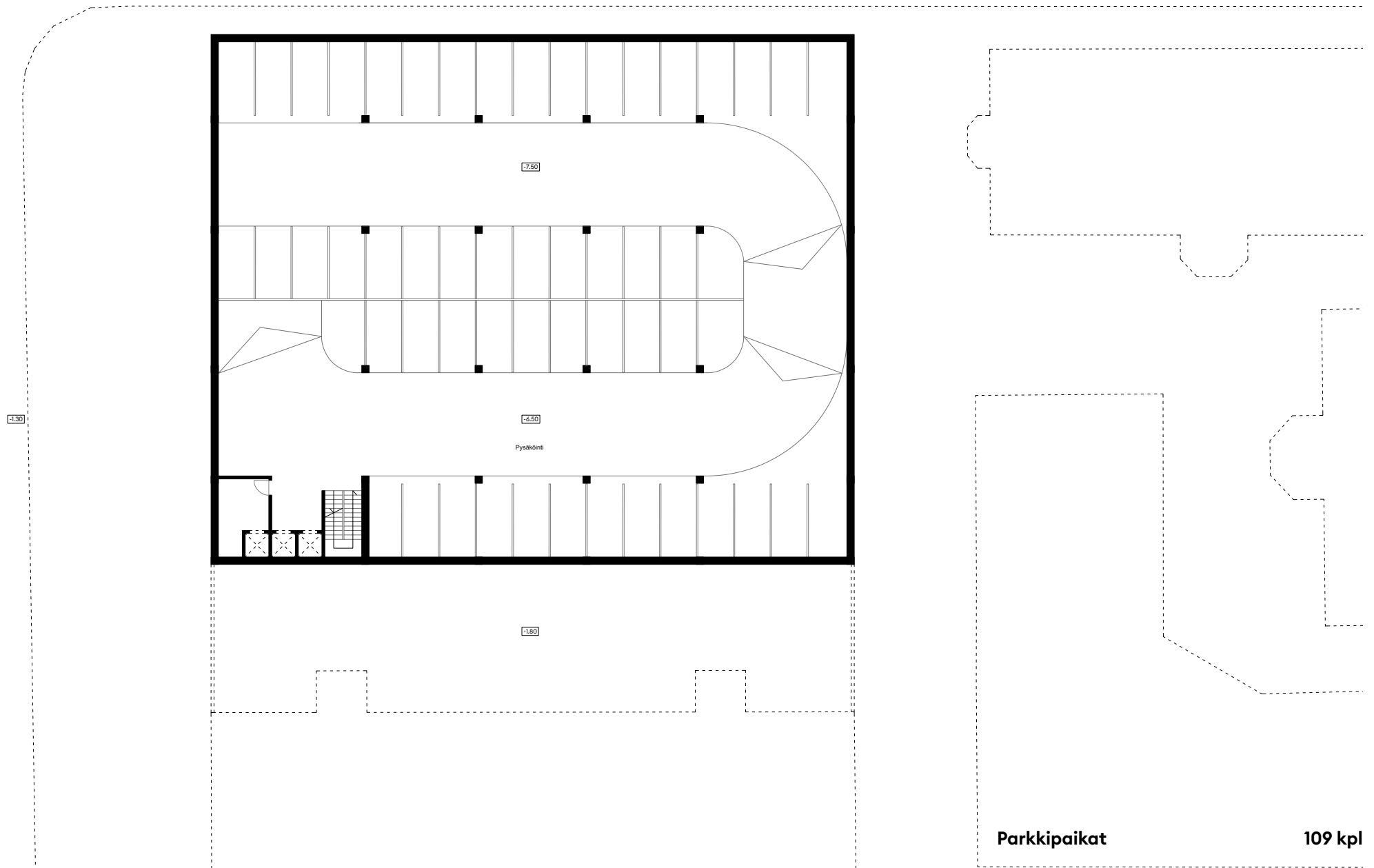


Parkkipaikat

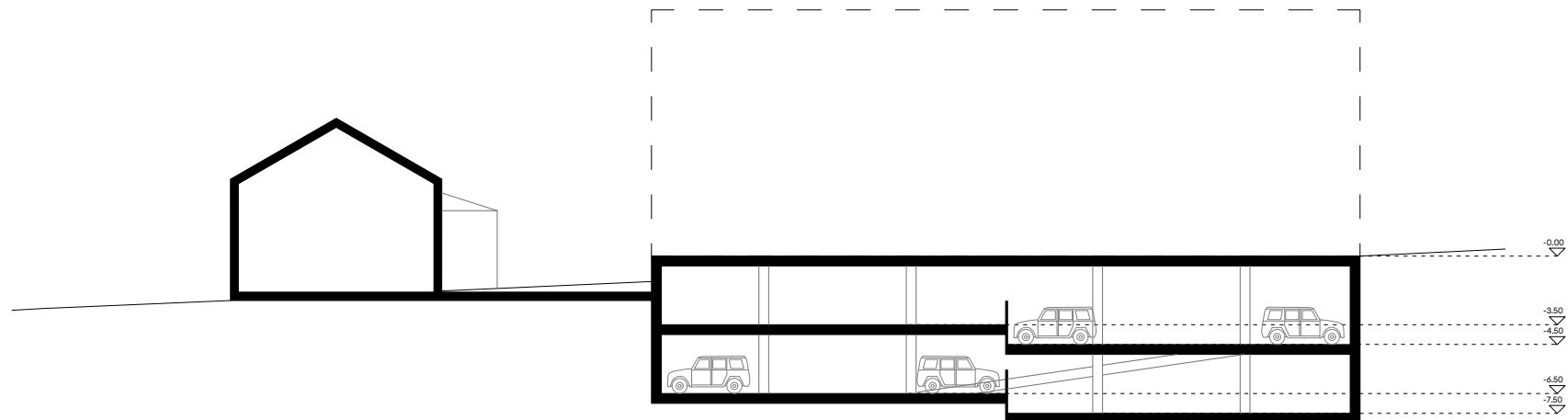
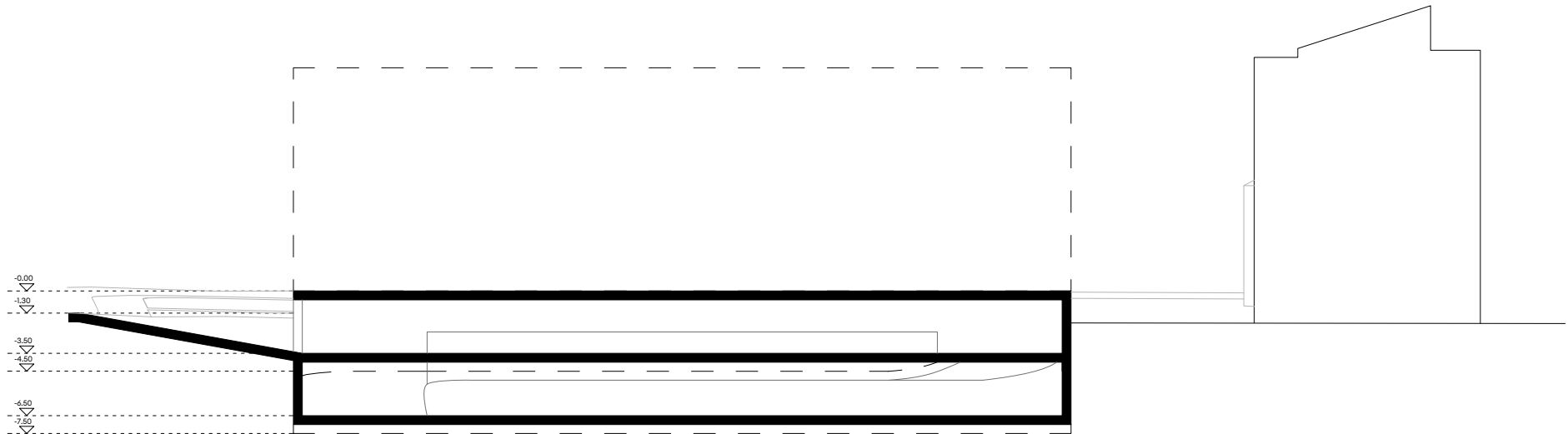
57 kpl



Pysäköintiratkaisut



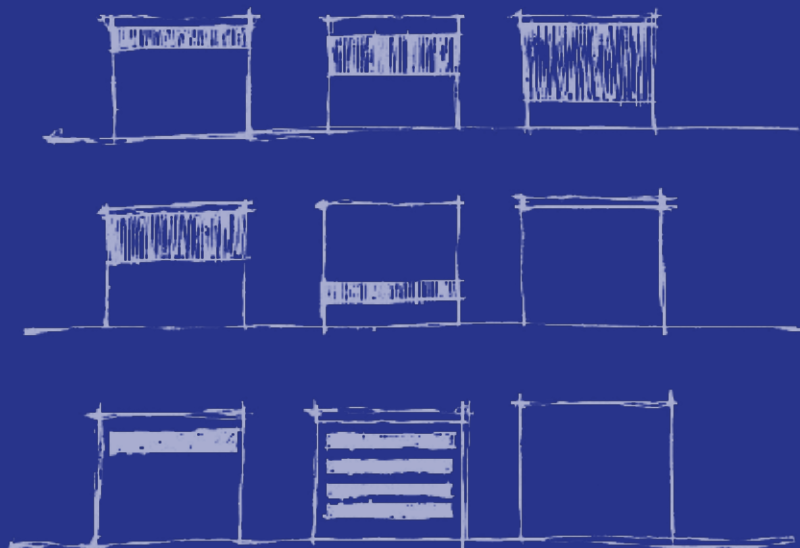
Pysäköintiratkaisut



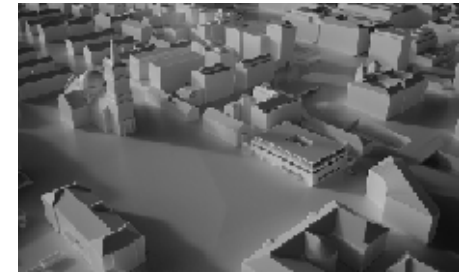
Parkkipaikat

109 kpl

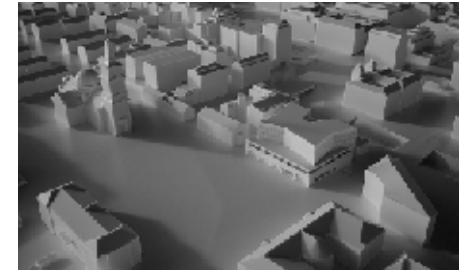
Herkkyys tarkastelut vaihto ehdoittain



vaihtoehto 0



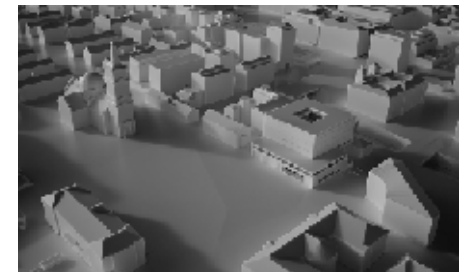
vaihtoehto B



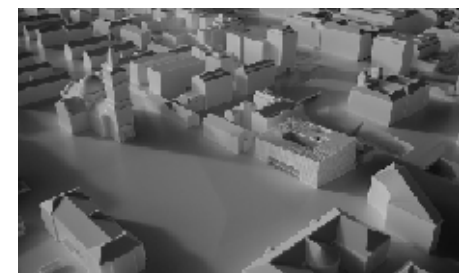
vaihtoehto C



vaihtoehto D



vaihtoehto H



Versio 0

Vaikutus kaupunkikuvaan

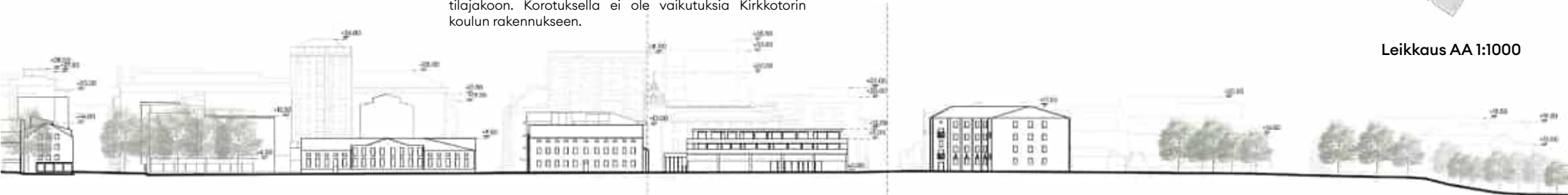
Rakennusta on maltillisesti korotettu yhdellä kaikilta sivuiltaan sisennetyllä kerroksella. Korotuksen vaikutus kaupunkikuvaan on vähäinen, koska mittakaavallisesti oleellinen toisen kerroksen graniittiverhottu kattoulokkeen reuna säilyy edelleen mittakaavaa määrittävänä elementtinä. Yhden kerroksen korkuinen, runsailla lasi-seinillä toteutettava räystäätön korotusosa on kaupunkikuvassa heikosti havaittavissa.

Vaikutukset suunnittelualueeseen

Korotuksen vaikutus rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin ja massoitteeluun on vähäinen. Olemassa olevaan rakennuksen osaan ei ole tehty muutoksia. Korotus on keveytensä vuoksi rakennusteknisesti helposti toteutettavissa. Se noudattaa alkuperäisen toisen kerroksen muotoa ja on siten tuettavissa olemassa oleviin kantaviin rakenteisiin. Korotuskerros ei aiheuta muospaineita olemassa olevan rakennuksen arkkitehtuuriin tai tilajakoon. Korotuksella ei ole vaikutuksia Kirkkotorin koulun rakennukseen.



Leikkaus AA 1:1000

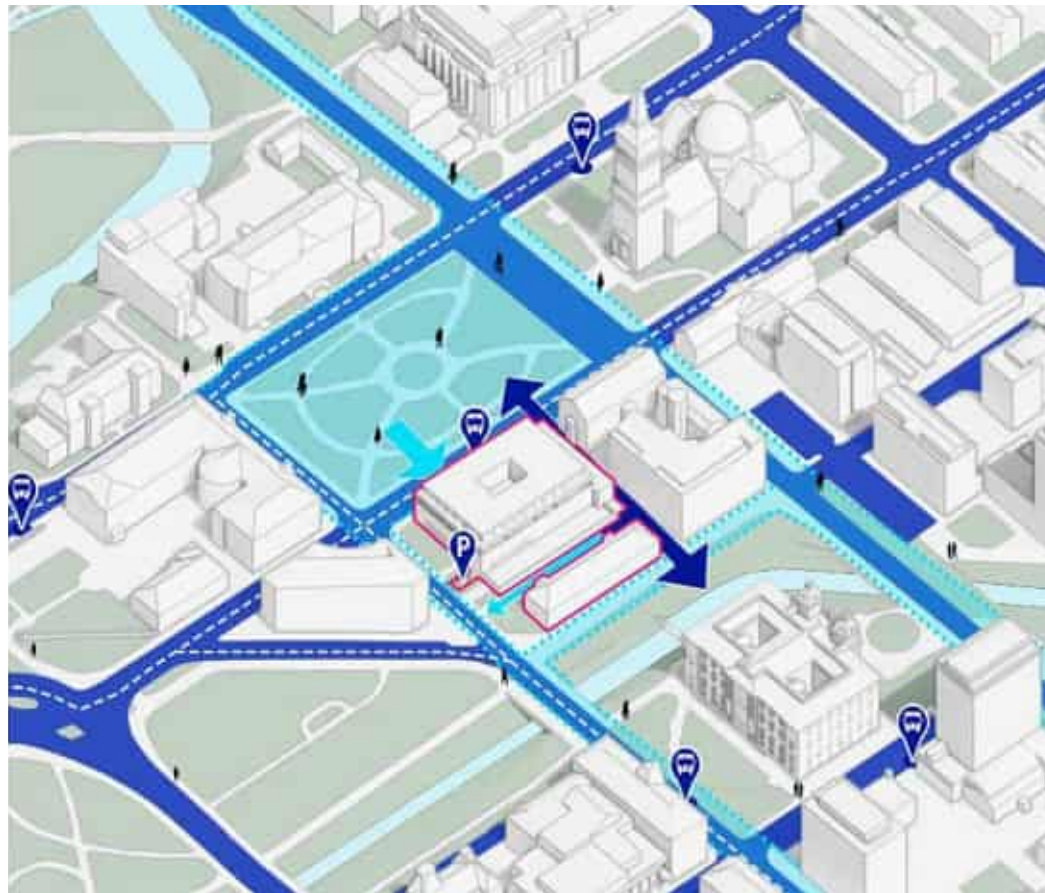


Leikkaus BB 1:1000



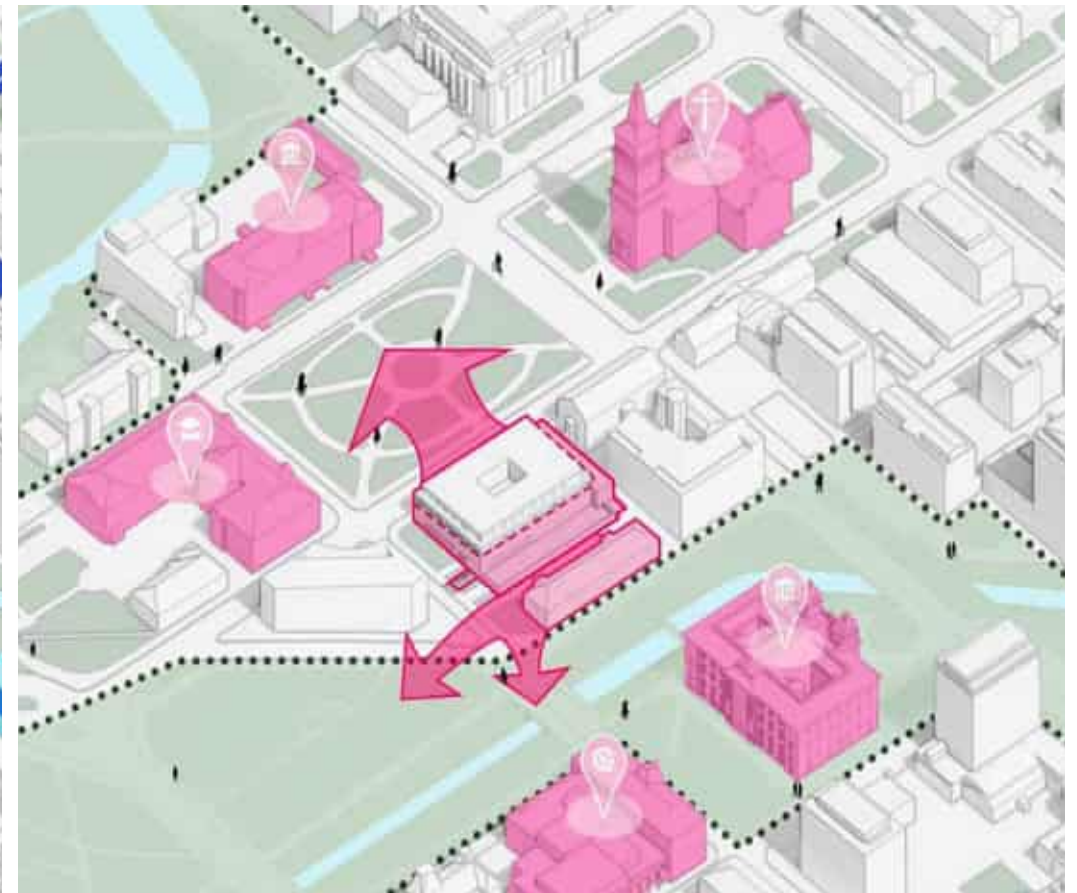
Versio 0

Liikenteelliset ja kaupunkirakenteelliset vaikutukset



- | | | | |
|--|----------------------------|--|---------------------------|
| | Liikenneväylä | | Saatto- ja huoltoliikenne |
| | Julkisen liikenteen reitti | | Lähestymisreitti |
| | Jalankulkuväylä | | Bussipysäkki |
| | | | Pysäköinti |

Sosiaaliset vaikutukset



- | | | | |
|--|-------------------------|--|--------------------|
| | Projekti-rakennus | | Julkinentila |
| | Merkittäviä rakennuksia | | Julkiset toiminnot |
| | Puistoalueet | | - Sauna |
| | | | - Spa |
| | | | - Ravintola |
| | | | - Galleria |

Versio B

Vaikutus kaupunkikuvaan

Korotuksen vaikutus on Franzénin puiston suunnasta tarkasteltuna kaupunkikuvallisesti voimakas. Se erottuu kaupunkikuvassa ympäröivien rakennusten arkkitehtuurista veistoksellisenä, itsenäisenä elementtinä. Pankki-rakennus säilyy Kajaaninkadun puoleisilta osiltaan arkkitehtonisesti muuttumattomana ja kaupunkikuvallisesti itsenäisenä kokonaisuutena.

Vaikutus Hallituspuiston puoleiseen kaupunkikuvaan on merkittävä. Massallisesti rakennuksen korotus luo uuden mittakaavallisen vuorovaikutuksen kaupungintalon kanssa. Puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva ja se sisältää useita korkeita rakennuksia. Pankin korotus sopeutuu tuohon mittakaavaan luontevasti.

Vaikutukset suunnittelualueeseen

Rakennuksen Kajaaninkadun puoleinen massa on säilytetty arkkitehtuuriltaan muuttumattomana. Rakennuksen päälle lisätty moniulotteinen, veistosmainen korotus on rakenteellisesti vaativa ja aiheuttaa rakenteellisia lisäyksiä pankkirakennuksen sisätiloihin. Rakennuksen etelän puoleinen osa on purettu ja korvattu uudella tilarakenteeltaan tulevaan käyttötarkoitukseen paremmin soveltuvalla massalla. Torikadun puoleinen olemassa oleva julkisivu on mahdollista säilyttää osana uutta kokonaisuutta. Uudisrakennus kiinnittyy Kirkkotorin kouluun hienovaraisesti matalalla lisäosalla. Rakennusten väliin jää taskupuistoa muistuttava vapaa-alue.



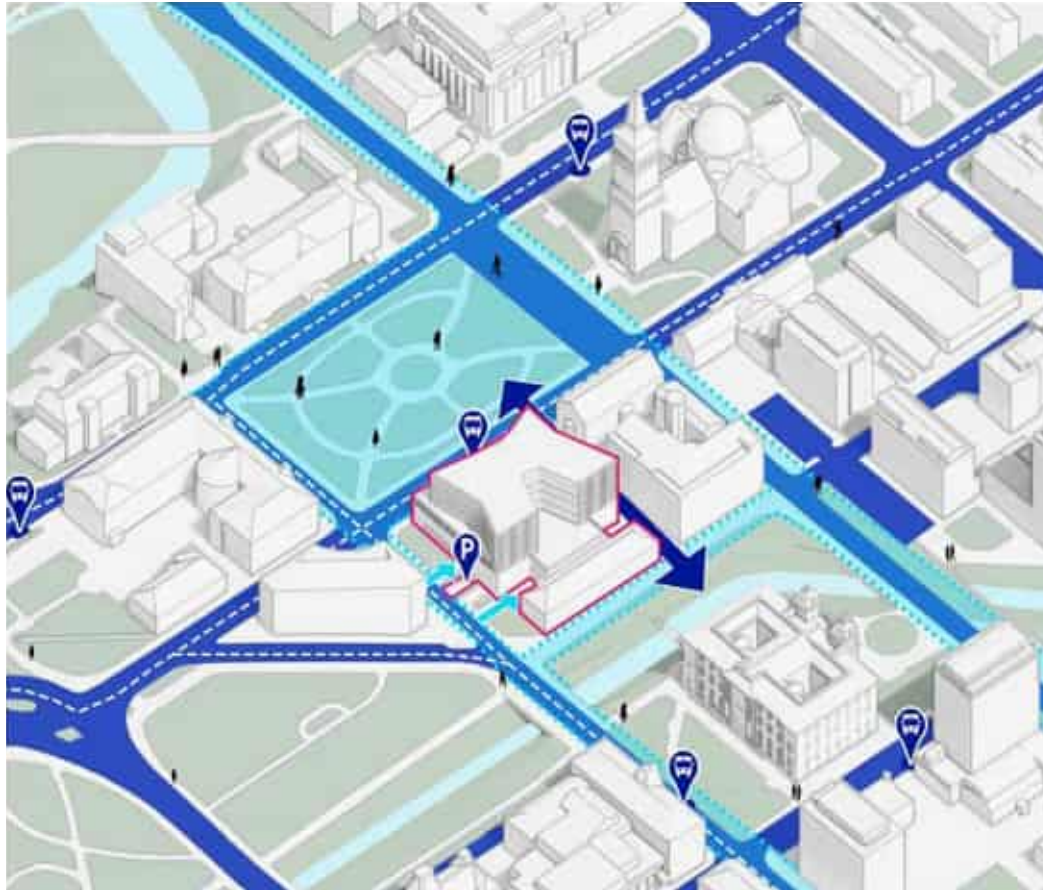
Leikkaus AA 1:1000



Leikkaus BB 1:1000

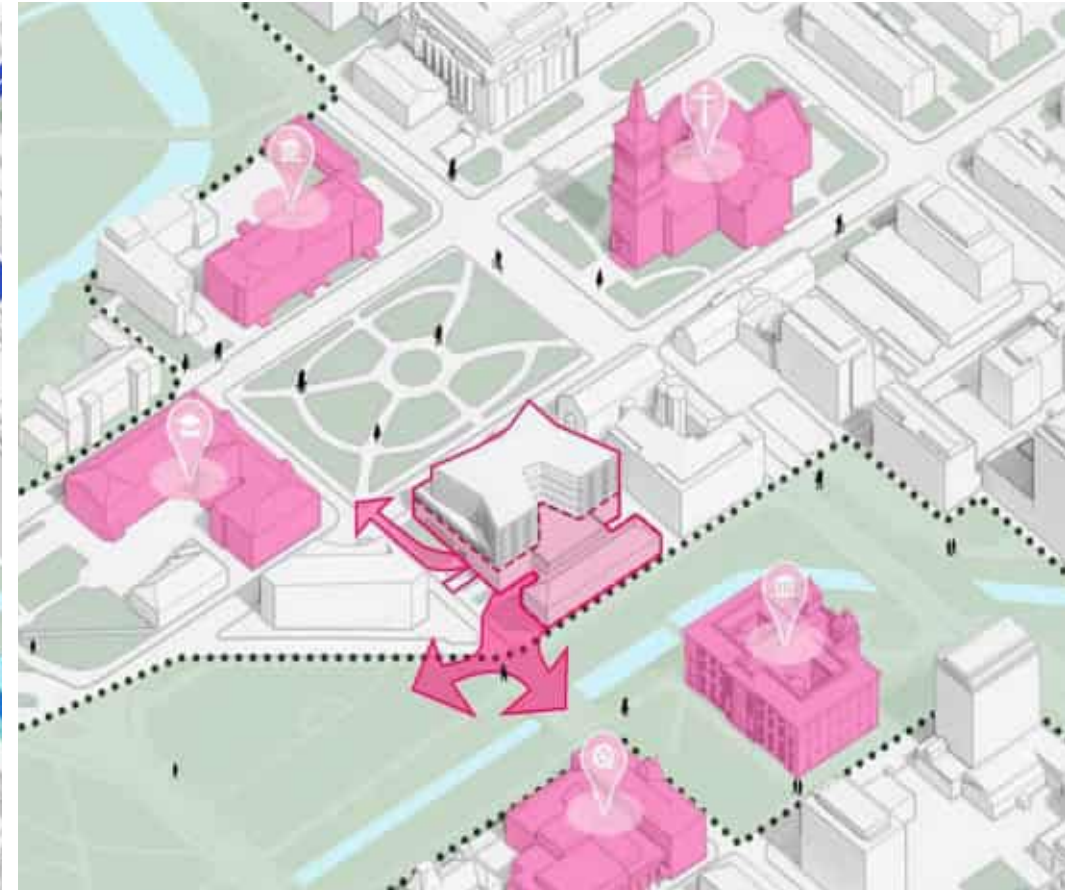
Versio B

Liikenteelliset ja kaupunkirakenteelliset vaikutukset



- | | | | |
|--|----------------------------|--|---------------------------|
| | Liikenneväylä | | Saatto- ja huoltoliikenne |
| | Julkisen liikenteen reitti | | Lähestymisreitti |
| | Jalankulkuväylä | | Bussipysäkki |
| | | | Pysäköinti |

Sosiaaliset vaikutukset



- | | | | |
|--|-------------------------|--|--------------------|
| | Projekti-rakennus | | Julkinen tila |
| | Merkittäviä rakennuksia | | Julkiset toiminnot |
| | Puistoalueet | | - Sauna |
| | | | - Spa |
| | | | - Galleria |
| | | | - Kahvila |
| | | | - Ravintola |

Versio C

Vaikutus kaupunkikuvaan

Korotus muuttaa huomattavasti rakennuksen mittakaavaa Franzénin puiston puoleisessa kaupunkikuvassa. Uusi kokonaisuus noudattaakin Franzénin talon sijasta kolmiotalon mittakaavaa. Korotettu rakennus erottuu kaupun-kikuvassa nykyisen rakennuksen arkkitehtuuria jatkavana kokonaisuutena eikä sen korotus ole selvästi havaitta-vissa.

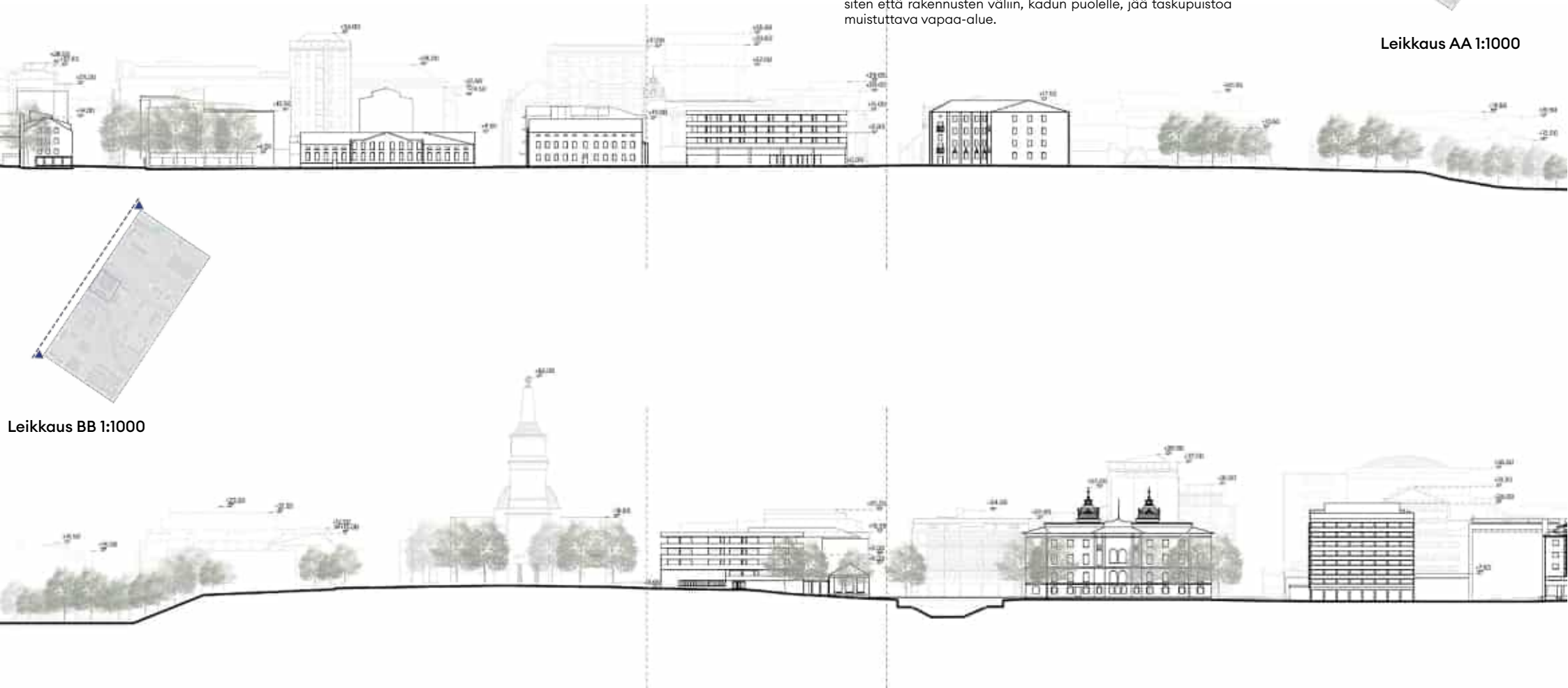
Vaikutus Hallituspuiston puoleiseen kaupunkikuvaan on merkittävä. Massallisesti rakennuksen korotus luo uuden mittakaavallisen vuorovaikutuksen kaupungintalon kanssa. Puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva ja se sisältää useita korkeita rakennuksia. Pankin korotus sopeuu tuohon mittakaavaan luontevasti.

Vaikutukset suunnittelualueeseen

Rakennuksen korottaminen soveltamalla pankkirakennuksen massallista muotoa, detaljistoa ja materiaalivalintoja muuttaa oleellisesti rakennuksen arkkitehtonista ilmeänsä. Lopputuloksena on ilmeeltään uusi rakennus, johon alkuperäinen rakennus on sulautunut. Rakennusteknisesti ratkaisu on rationaalinen. Olemassa olevia kantavia rakenteita on mahdollista hyödyntää. Korotuksen sisäosien kantavia rakenteita joudutaan laajalti perustamaan vanhan rakennuksen läpi, jolla on merkittävä vaikutus sisätiloihin. Uudisrakennus kiinnittyy Kirkkotorin kouluun hienovaraisesti, siten että rakennusten väliin, kadun puolelle, jää taskupuistoa muistuttava vapaa-alue.



Leikkaus AA 1:1000



Leikkaus BB 1:1000

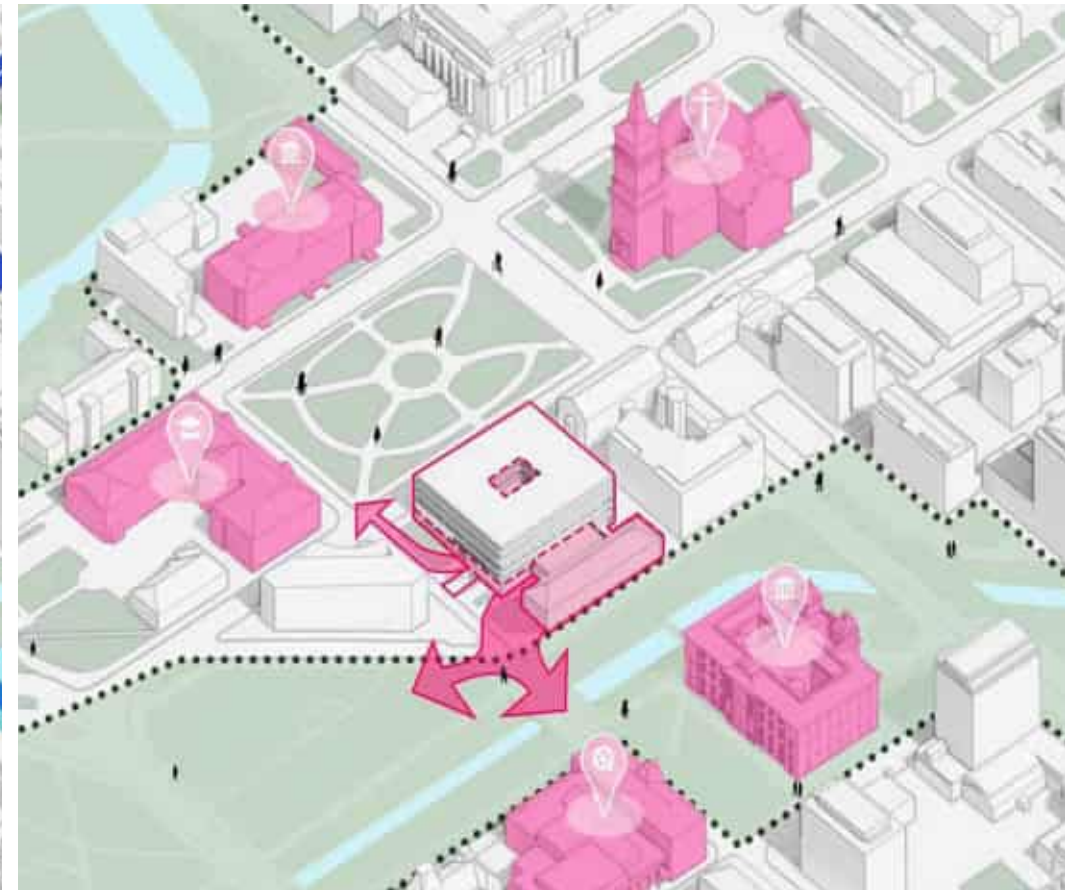
Versio C

Liikenteelliset ja kaupunkirakenteelliset vaikutukset



- | | | | |
|--|----------------------------|--|---------------------------|
| | Liikenneväylä | | Saatto- ja huoltoliikenne |
| | Julkisen liikenteen reitti | | Lähestymisreitti |
| | Jalankulkuväylä | | Bussipysäkki |
| | | | Pysäköinti |

Sosiaaliset vaikutukset



- | | | | |
|--|-------------------------|--|--------------------|
| | Projektirakennus | | Julkinen tila |
| | Merkittäviä rakennuksia | | Julkiset toiminnot |
| | Puistoalueet | | - Sauna |
| | | | - Spa |
| | | | - Galleria |
| | | | - Kahvila |
| | | | - Ravintola |

Versio D

Vaikutus kaupunkikuvaan

Kolmen kerroksen korotus muuttaa huomattavasti rakennuksen mittakaavaa Franzénin puiston puoleisessa kaupunkikuvassa. Korotetun osan suuri etäisyys Kajaaninkadun reunasta kuitenkin lieventää sen kaupunkikuvalista vaikutusta. Laajennuksen suora liittyminen Kirkkotorin koulun massaan synnyttää merkittävän mittakaava-kontrastin rakennuksen lähiympäristössä.

Vaikutus Hallituspuiston puoleiseen kaupunkikuvaan on merkittävä. Massallisesti rakennuksen korotus luo uuden mittakaavallisen vuorovaikutuksen puistoaluetta reunustavien korkeiden rakennusten kanssa. Pankinkorotus sopeutuu tuohon mittakaavaan luontevasti. Laajennuksen korkeuden vuoksi tuomiokirkon torni paikoitellen katoaa Madetojan puiston kaupunkinäköymästä.

Vaikutukset suunnittelualueeseen

Rakennuksen Kajaaninkadun puoleinen massa on säilytetty arkkitehtuuriltaan muuttumattomana. Rakennuksen pohjoissivulle sijoitettu viisikerroksinen laajennus on säilytettävän rakennuksen osan alueella vaativa ja aiheuttaa rakenteellisia lisäyksiä pankkirakennuksen sisätiloihin. Myös laajennuksen perustaminen Kirkkotorin koulun seinälinjan viereen on rakennusteknisesti vaativaa. Rakennuksen etelän puoleinen osa on purettu ja korvattu uudella tilarakenteeltaan tulevaan käyttötarkoitukseen paremmin soveltuvalla massalla. Torikadun puoleinen olemassa oleva julkisivu on mahdollista säilyttää osana uutta kokonaisuutta.



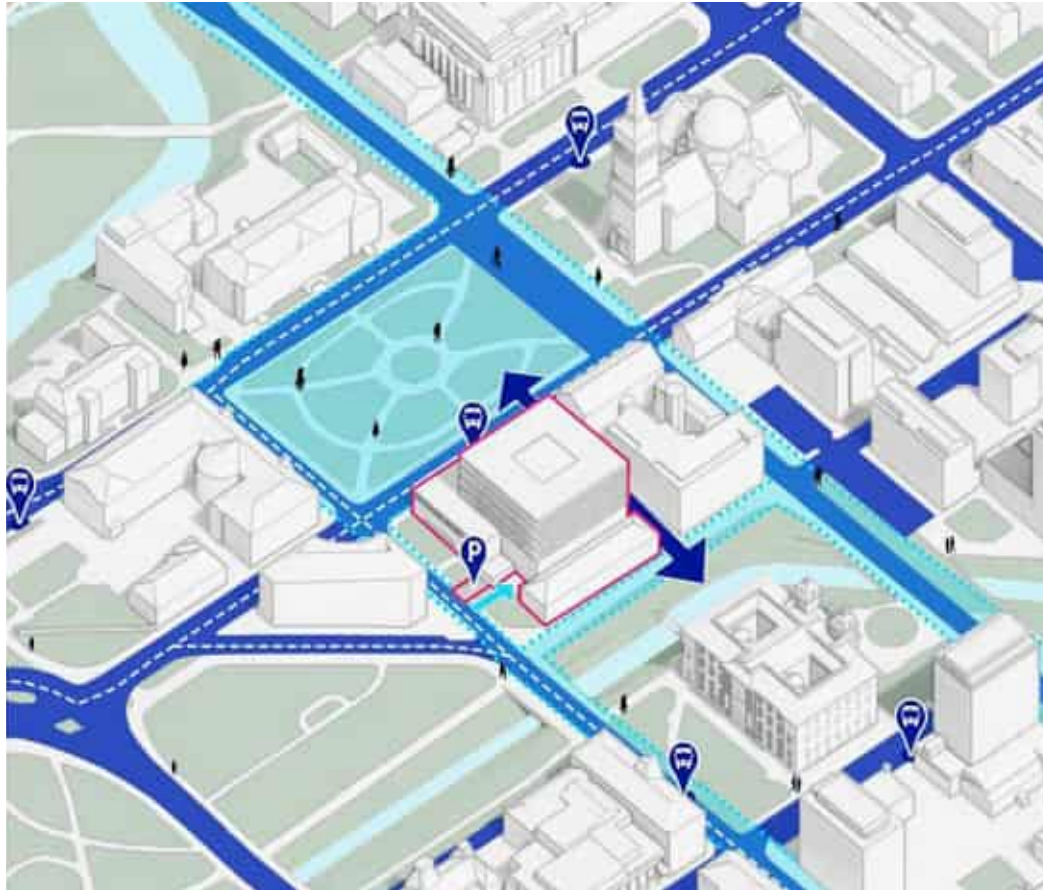
Leikkaus AA 1:1000



Leikkaus BB 1:1000

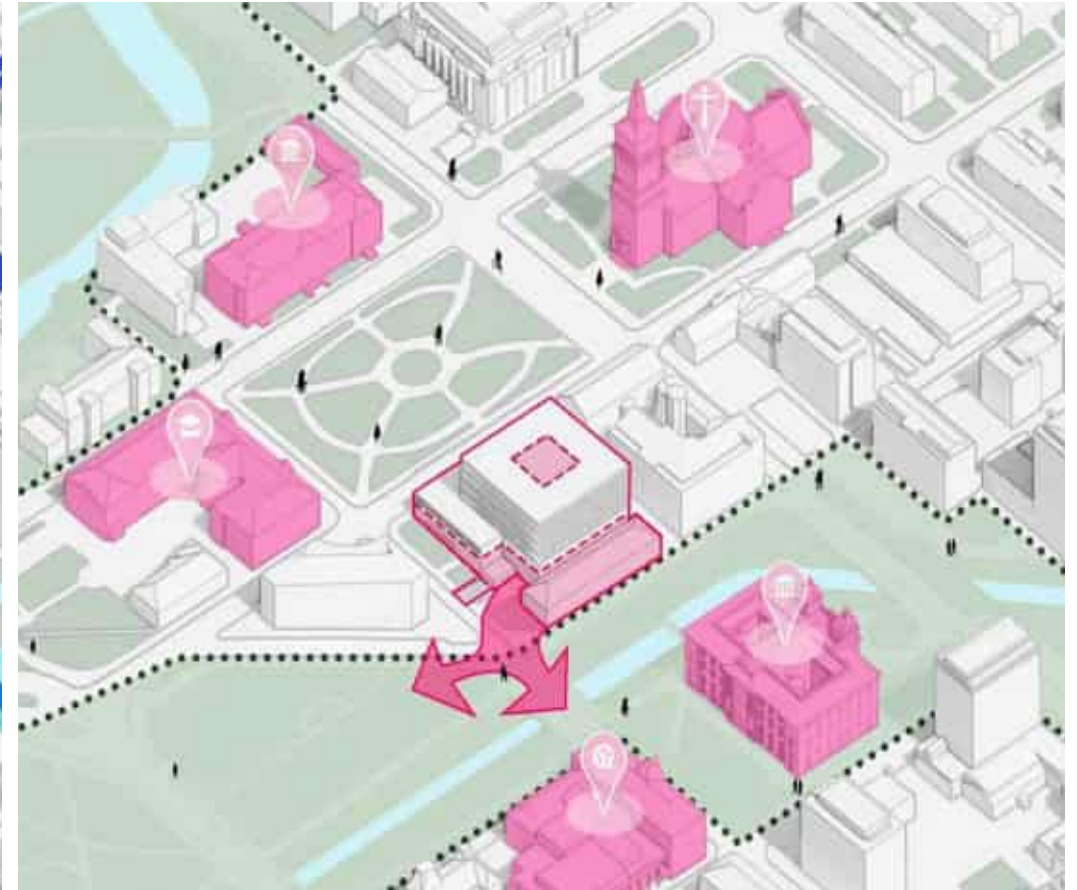
Versio D

Liikenteelliset ja kaupunkirakenteelliset vaikutukset



- | | | | |
|--|----------------------------|--|---------------------------|
| | Liikenneväylä | | Saatto- ja huoltoliikenne |
| | Julkisen liikenteen reitti | | Lähestymisreitti |
| | Jalankulkuväylä | | Bussipysäkki |
| | | | Pysäköinti |

Sosiaaliset vaikutukset



- | | | | |
|--|-------------------------|--|------------------------------|
| | Projekti-rakennus | | Julkinen tila |
| | Merkittäviä rakennuksia | | Julkiset toiminnot |
| | Puistoalueet | | - Sauna |
| | | | - Spa |
| | | | - Kahvila |
| | | | - Ravintola |
| | | | - Kasvitieteellinen puutarha |
| | | | - Kokoushuone |

Versio H

Vaikutus kaupunkikuvaan

Suomen pankin rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella muuttaa merkittävästi erityisesti Franzénin puis-ton puoleista kaupunkikuvaa. Olemassa olevan pankkirakennuksen purkamisen myötä kaupunkikuvasta katoaa yksi ajallinen kerrostuma. Uudisrakennuksen muotoilu sitoo rakennuksen luontevasti viereisten rakennusten määrittämiin mittakaavoihin.

Vaikutus Hallituspuiston puoleiseen kaupunkikuvaan on merkittävä. Massallisesti rakennuksen korotus luo uuden mittakaavallisen vuorovaikutuksen kaupungintalon kanssa. Puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkikirkenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva ja se sisältää useita korkeita rakennuksia. Pankin korotus sopeutuu tuohon mittakaavaan luontevasti.

Vaikutukset suunnittelualueeseen

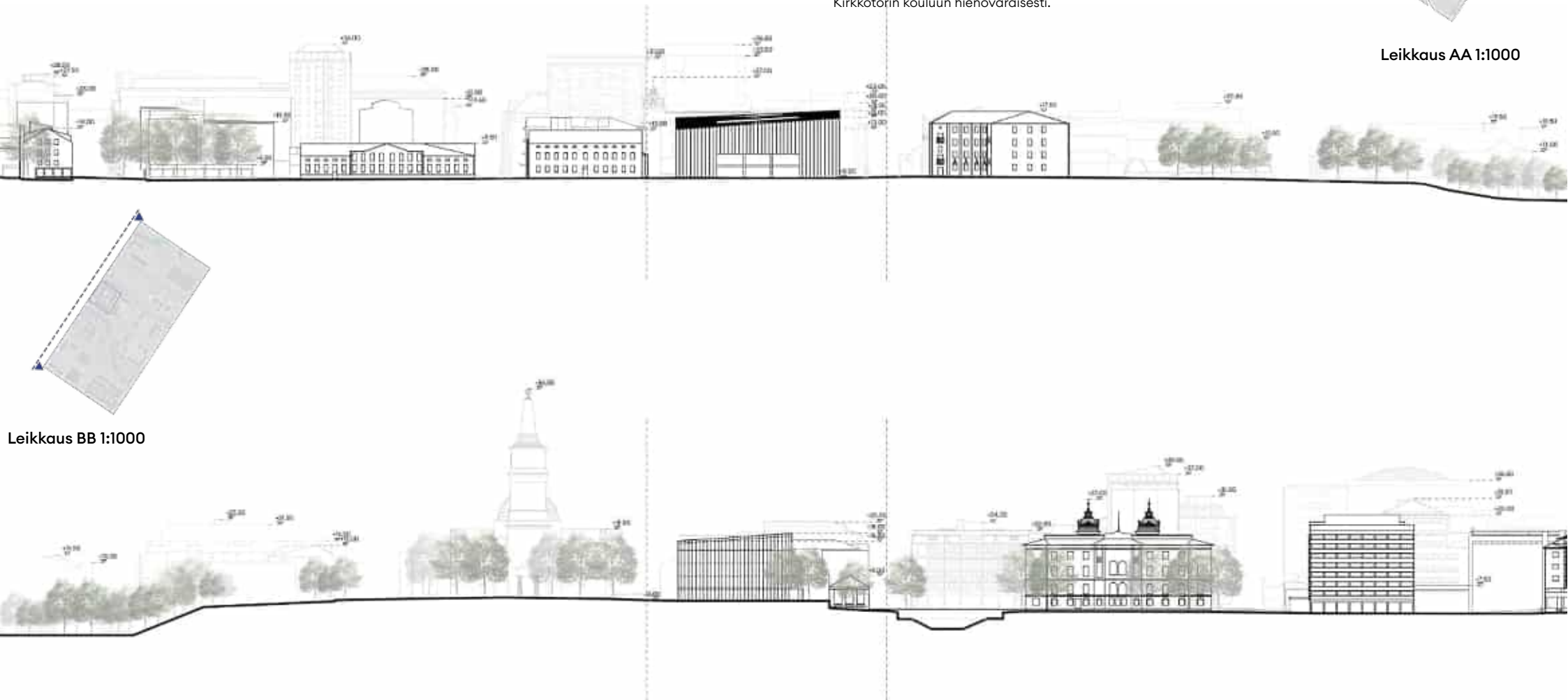
Olemassa olevan rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella poistaa rakennukseen sisältyvät rakennushistorialliset ja arkkitehtoniset arvot. Uudisrakentaminen antaa mahdollisuuden uuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin toteutumiselle. Uudisrakennus on toteutettavissa tavanomaisilla rakennustekniikoilla. Säilytettävien vanhan rakennuksen fragmenttien sovittaminen uudisrakennukseen on suhteellisen yksinkertaista. Uudisrakennus kiinnitetään Kirkkotorin kouluun hienovaraisesti.



Leikkaus AA 1:1000



Leikkaus BB 1:1000



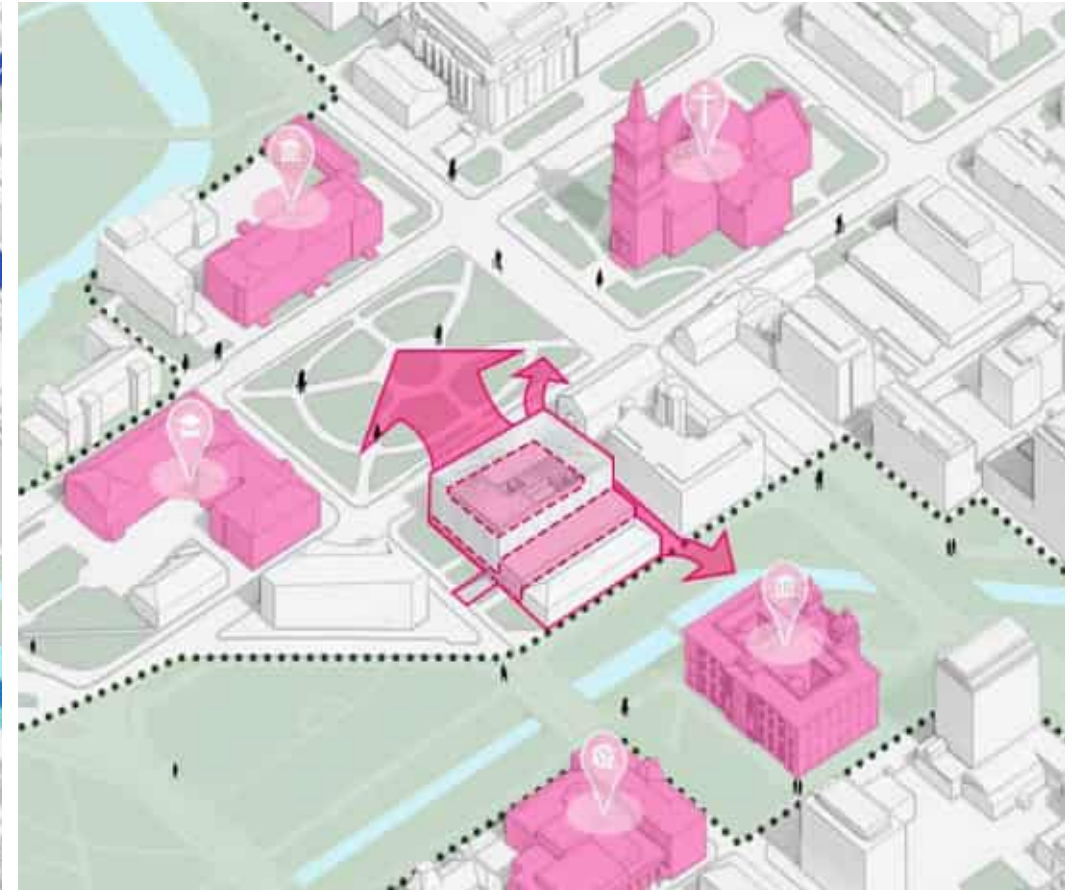
Versio H

Liikenteelliset ja kaupunkirakenteelliset vaikutukset



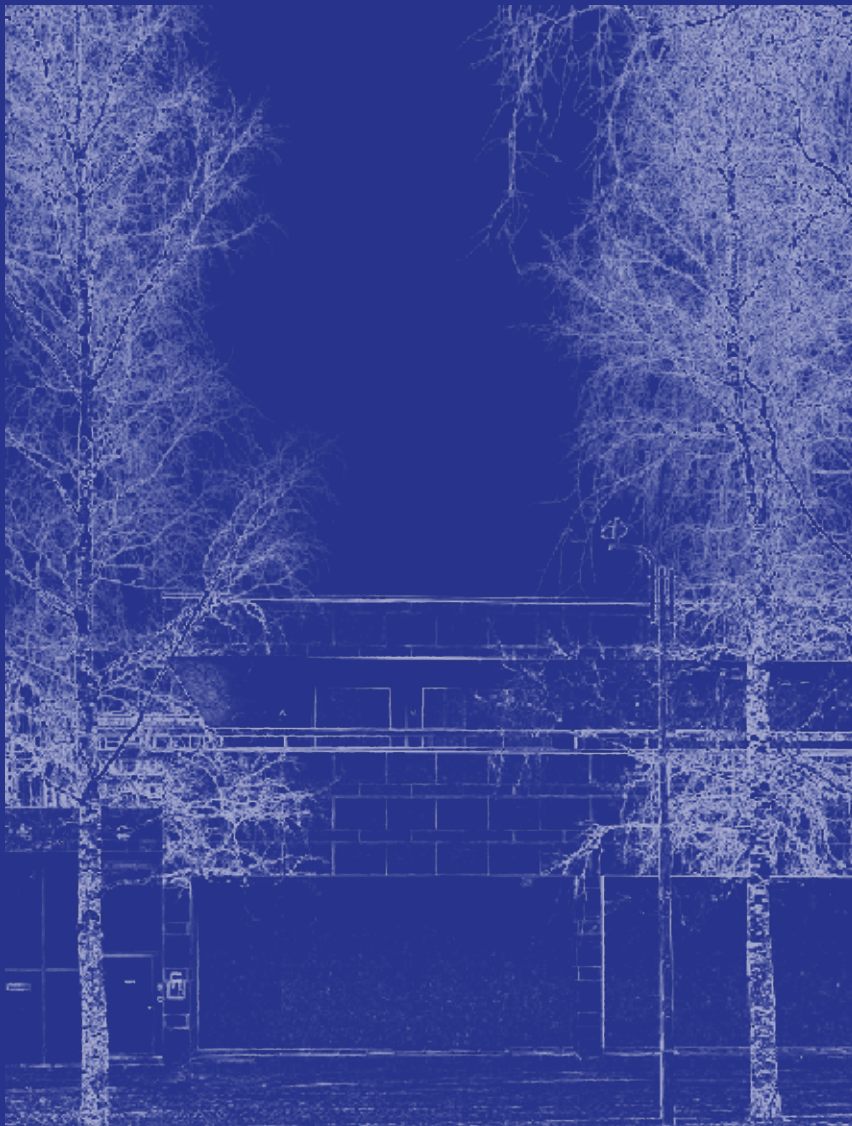
- | | | | |
|--|----------------------------|--|---------------------------|
| | Liikenneväylä | | Saatto- ja huoltoliikenne |
| | Julkisen liikenteen reitti | | Lähestymisreitti |
| | Jalankulkuväylä | | Bussipysäkki |
| | | | Pysäköinti |

Sosiaaliset vaikutukset



- | | | | |
|--|-------------------------|--|--|
| | Projekti-rakennus | | Julkinen tila |
| | Merkittäviä rakennuksia | | Julkiset toiminnot |
| | Puistoalueet | | <ul style="list-style-type: none"> - Sauna - Kahvila - Ravintola - Talvipuutarha / puolivälissä avoin alue - Kokoushuone - Yhteinen terassi - Kuntosali |

Loppusanat



Vaihtoehtotarkasteluissa on erityisesti pyritty huomioimaan Suomen Pankin talon rooli kaupunkirakenteessa osana RKY- aluetta. Suunnittelun edetessä alkuperäisen rakennuksen transformaatio korostui ratkaisuvaihtoehdoissa rakennusteknisistä seikoista johtuen. Myöskään rakennuksen purkamista ei haluttu sulkea pois yhtenä tarkasteluvaihtoehdoista.

Rakennuksen säilyttämisen kannalta paras lopputulos saavutetaan, siten että entinen Suomen Pankin talo ja tontti löytävät uuden käyttötarkoituksen. Mikäli uutta käyttötarkoitusta ei löydy, vaarana on, että nykyinen toiminta rakennuksessa loppuu ja rakennus jää vaille käyttöä. Oulun Tuomiokirkko, Franzénin puisto ja sitä ympäröivät historialliset rakennukset muodostavat Oulun monumentaalikeskustan. Suomen Pankin talo on osa tätä kokonaisuutta, mutta rakennettu noin sata vuotta myöhemmin, kuin muut merkittävät rakennukset alueella. Arkkitehtuurikieleltään rakennus on modernistinen ja rationaalinen. Tämä kertoo siitä, että rakennusta on mahdollista täydentää onnistuneesti nykyaikaisella arkkitehtuurilla.

Konsultin näkemys on, että Suomen Pankin talon kehittämistä on mahdollista jatkaa monella eri tavalla. Suomen Pankin taloa tulisi ajatella Oulun vanhaa monumentaalikeskustan viimeisimpänä aikakerrostumana. Myös alkuperäinen Suomen Pankin talo sijoitettiin osaksi Engelin empire- asemakaavaa. Kajaaninkadun puolen julkisivulinjan nousemista yli nykyisen kattolinjan tulisi välttää, jolloin suhde Franzénin taloon säilyy ennallaan. Kirkkokadun puolella rakennuksen hahmo voi olla kookkaampi ja muotokieli vapaampi. Olemassa olevan rakennuksen tekniset rajoitteet huomioiden täysin uuden rakennuksen rakentamista ei tulisi myöskään sulkea pois vaihtoehdoista.

Tilaaja
Oulun kaupunki, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kuvalähteet
**Ilmakuvat ja historialliset Oulun suunnitelmat:
Oulun kaupunki**

Suunnitelmat, luonnokset ja valokuvat
Arkkitehdit LSV & TUNDRA Architecture

Aika ja paikka
31.03.2025, Tampere

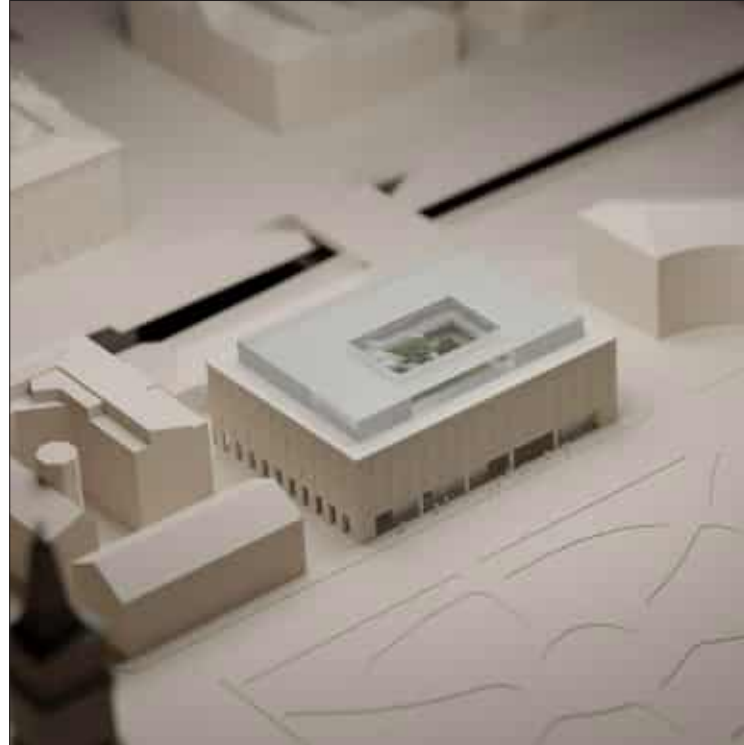
Suomen Pankin talo



2025

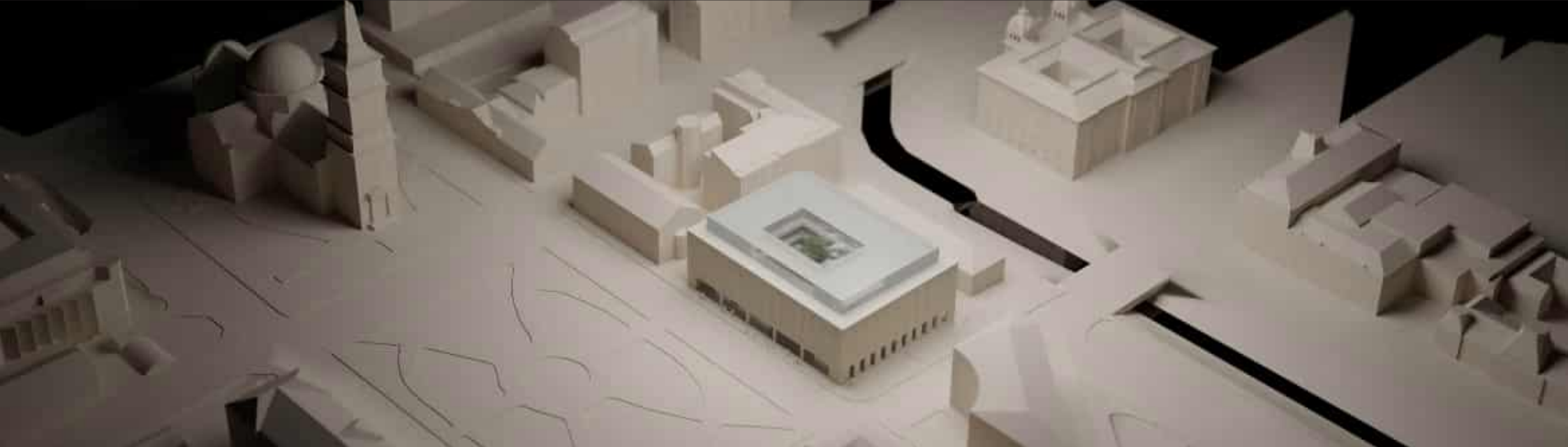
arkkitehtiLSV
CREATING IDEAS - BUILDING SOLUTIONS

TUNDRA



HOTELLI FRANZÉN
VIITESUUNNITELMA
JKMM Arkkitehdit 5.6.2025





Hotelli Franzén
Viitesuunnitelma

TILAAJA	YHTEYSHENKILÖ	TAVOITTEET	SUUNNITELMAN LÄHTÖKOHDAT
KTC Invest Oy Jokikärpantie 21 90660 Oulu	Olli Kuivamäki olli.kuivamaki@ktcinvest.fi +358 40 534 6601	Viitesuunnitelmassa on esitetty Kulttuuripankin (Suomen Pankin entisen toimitalon) ja Kirkkotorin koulun korttelin kehittämissuunnitelma, uusi hotelli Ouluun.	Hotelli Franzénin suunnitelma on rakennettu seuraavan neljän lähtökohdan ympärille:
SUUNNITTELIJA	YHTEYSHENKILÖ	Oulun historiallinen keskusta on ainutlaatuinen ja arvokas kokonaisuus, valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alueen merkittävät rakennukset ja historia kertovat kaupungin kehityksestä läpi vuosisatojen.	1. Historiallinen keskusta ytimessä Arvokkaan alueen historiaa ja kulttuuria vaalitaan, sen kulttuurisisältöä kehitetään ja elinvoima turvataan pitkälle tulevaisuuteen. Hotelli Franzénin konsepti on rakennettu tukemaan Oulun historiallisen keskustan pitkän tähtäimen kehittämistä. 2. Kaupunkilaiset ja kulttuuri mukaan Hankkeessa rakennetaan oululaista kaupunkikulttuuria, luodaan kaupunkiin tilaa kohdata kulttuuria ja kokea elämyksiä. Suunnitelmaa tullaan kehittämään kaupunkilaisia kuunnellen, yhdessä ja innovatiivisesti. 3. Keskusta kehittyy Hotelli Franzén laajentaa kävelypainotteista ydinkeskustaa luoden uutta elämää ja uusia yhteyksiä. Historiallisen keskustan ympäristön laatu nousee, kaupunkitila on kaikille avoin ja esteettisesti korkeatasoinen. 4. Sisäلتö edellä Hotelli Franzén rakentaa tulevaisuuden matkailua, kulttuuria ja toimintaa. Kehittämisessä huomioidaan vihreä siirtymä ja muuntojoustavuus. Rakentaminen on korkealuokkaista ja se huomioi alueen kulttuurihistorian.
JKMM Arkkitehdit Oy Lapinrinne 3 00100 HELSINKI	Teemu Kurkela teemu.kurkela@jkmm.fi +358 40 742 8910	Uusi hotelli, Hotelli Franzén, pyrkii kehittämään aluetta sen arvolle kuuluvalla tavalla. Kaupunkikuvallisesti uudisrakennus pyrkii eheyttämään historiallisten rakennusten muodostaman kokonaisuuden. Siksi sen arkkitehtuuri on modernia, mutta kunnioittaa vanhaa noudattaen vanhojen rakennusten periaatteita. Uusi hotelli tuo historialliseen ydinkeskustaan uutta elämää, kaupunkikulttuuria ja elinvoimaa pitkälle tulevaisuuteen.	

KORTTELIN UUSI ELÄMÄ JA RAKENNUSSUOJELU

Korttelin osat ja kehitystyö

Kortteli käsittää kolme osaa: Suomen Pankin entisen toimitalon, Kirkkotorin koulun ja hotellin uudisrakennusosan. Hotelli edellyttää riittävää uudisrakentamisen laajuutta toimiakseen. Kaavatyön aikana on tutkittu laajasti eri vaihtoehtoja korttelin toimintojen ja rakentamisen suhteen.

Suomen Pankin entinen toimitalo on tärkeä osa Oulun kaupungin ja Suomen Pankin historiaa. Arkkitehtuuriltaan rakennus on edustava esimerkki 1970 -luvun rationalistisesta perinteestä. Nykyisessä asemakaavassa rakennus ei ole suojeltu. Rakennus vaatii täydellisen peruskorjauksen. Alkuperäisen toiminnan päätyttyä rakennus tarvitsee uuden sisällön ja elämän. Kirkkotorin koulu on rakennushistoriallisesti arvokas suojeltu puurakennus vuodelta 1865 ja se on hyvässä kunnossa.

Rakennussuojelun tarkastelun osa-alueet

Rakennussuojelun kannalta korttelia kehitettäessä on arvioitu kolmea eri rakennussuojelun osa-aluetta (kaupunkikuva, julkisivut ja sisätilat), niiden keskinäistä arvottamista ja syntyvää uutta kokonaisuutta.

Ratkaisuperiaate

Viitesuunnitelmassa esitetään uuden tyyppistä lähestymistapaa rakennussuojeluun. Suomen pankin entinen toimitalo säilytetään osittain, siitä säilyy julkisivujen ja sisätilojen arvokkaat osat. Fragmenttien ympärille rakennetaan uudisrakennus, joka eheyttää kaupunkikuvallisesti historiallista keskustaa.

Kaupunkikuva

Korttelia arvioitaessa on tärkeää laajentaa tarkastelualuetta, arvioida historiallisen keskustan muodostamaa kokonaisuutta ja korttelin ratkaisua osana sitä. Oulun historiallinen keskusta on ainutlaatuinen ja arvokas kokonaisuus, valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alueen merkittävät rakennukset ja historia kertovat kaupungin kehityksestä läpi vuosisatojen. Kerrostumana historiallinen keskusta on arvokkaampi kuin yksittäinen 1970 -luvun rakennus. Suomen Pankin toimitalo ei täysin onnistuneesti täydennä historiallisen keskustan kaupunkikuvaa.

Korttelin uusi suunnitelma pyrkii eheyttämään historiallisten rakennusten muodostaman kokonaisuuden. Siksi sen arkkitehtuuri on modernia, mutta kunnioittaa vanhaa noudattaen vanhoja periaatteita. Uudisrakennuksen kaupunkikuvallinen hahmo on selkeän yksinkertainen kivirakenteinen kokonaisuus, joka täydentää historiallista keskustaa muodostaen parhaan mahdollisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.

Julkisivut

Entisen Suomen Pankin toimitalon julkisivuista säilytetään graniittipintainen maantason pääjulkisivu Kajaaninkadulle ja osa päädyn sivuista. Uudisrakennuksen julkisivut ovat moderneja, mutta julkisivut noudattavat vanhoja periaatteita aukotuksen (selkeys, järjestys) ja julkisivumateriaalin osalta (kolmikerrosrappaus). Uudisrakennuksen räystäskorkeus seuraa lähialueen kivirakennusten räystäskorkoja. Uudisrakennuksen kattokerros on vedetty sisään julkisivuista. Entisen Suomen Pankin toimitalo ja Kirkkotorin koulu on yhdistetty lasikatteisella tilalla. Kattokerros, lasikate ja julkisivun yksityiskohdat tuovat modernin kerrostuman kokonaisuuteen.

Sisätilat

Entisen Suomen Pankin toimitalon sisätiloista säilytetään sen arvokkaimmat osat: pankkisali, holvit ja osittain rahanlaskentahuone. Pankkisalin ja holvien osalta tilat säilyvät kokonaisuutena (ympäröivät seinät, lattiat, katto ja yksityiskohdat kuten ovet). Rahanlaskentahuoneen osalta tila koostuu sekä vanhoista että uusista osista, mutta ne ovat selkeästi luettavissa.

PIHA-ALUEET

Kortteli sijaitsee ydinkeskustassa ja sitä ympäröi kivetyn jalankulkualueet. Hotellissa on kaksi sisäänkäyntiä lasikatteisen tilan molemmista päistä. Torikadun puoleisen sisäänkäynnin edustalle rakennetaan pieni laadukas kaupunkiaukio. Torikadun puolella rakennuksen julkisivun viereen rakennetaan terrassointia ja ulkoterasseja.

LISÄARVO OULULLE

Kulttuuripankin kehittäminen tuo lisäarvoa kaupungille seuraavilla tavoilla:

Kulttuuri -ilmastomuutos = Vastuullinen hanke

Hanke on yksi konkreettinen vastaus siihen, mitä tarkoittaa Kulttuuri- ilmastomuutos. Kulttuuri-ilmastonmuutos ja Hotelli Franzén on uutta yhdessäolon tunnetta, oululaista asennetta ja tapaa toimia. Hotelli Franzénista on tavoitteena luoda korkealaatuinen, elinkaareltaan pitkä ja kestävän kehityksen avainhanke ydinkeskustaan.

Sivistys rakentaa kestävää ja kansainvälistä Oulua

Hotelli Franzénin tuloksena keskustan kaupunkikulttuurin ja matkailun ydin laajenee. Uusi hotelli vahvistaa koko lähialueen elinvoimaa pitkälle tulevaisuuteen. Oululainen sivistys on opitun, eletyn, koetun ja sydämen sivistyksen summa. Kansainvälinen Oulu tarvitsee uutta hotellia ydinkeskustaan missä ihmiset ja ajatukset kohtaavat ja majoittuvat.

Omaleimainen, uutta luova ja älykäs keskusta

Hotelli Franzénin tavoitteena on kulttuuria ja matkailua palveleva sekä Oulun imagoa vahvistava kokonaisuus: omaleimainen ja elävä keskusta. Kulttuurin edistäminen nostetaan keskiöön tarjoten uudenlaisia palveluita ja liiketoiminnan muotoja.

Saavutettava keskusta

Uusi hotelli vahvistaa ja laajentaa kävely- ja pyöräilypainotteista keskustaa.

INNOVAATIOT

Kaupunkia on mahdollisuus kehittää uudella tavalla, jossa kulttuuri, kestävä kehitys ja innovatiivisuus on keskiössä: kehittämisen punaisena lankana. Uusi hotelli pyrkii luomaan uusia innovaatioita seuraavilla tavoilla:

Tiivistä = Kestävän kehityksen mukainen

kaupunkikehitys

Yhteiskuntarakenteen kehittäminen olevaa kaupunkirakennetta tiivistämällä on kestävän kehityksen peruspilareita. Hotelli Franzén edustaa keihäänkärkihanketta kaupunkirakenteen tiivistämisessä, kehitetään elävää ydinkeskustaa ja uudistetaan kaupunkitiloja.

Kierrätä = Vanhojen rakennusten "ylöskierrättäminen"

Vanhojen rakennusten kierrättäminen, kehittäminen ja tason nosto on kestävän kehityksen mukaista rakentamista. Upcycling eli "ylöskierrättäminen" on tulevaisuutta. Hotelli Franzénin kehittäminen turvaa arvokkaan ydinkeskustan kokonaisuuden elinvoimaisuuden pitkälle tulevaisuuteen.

Luo kaupunkikulttuuria = Hotelli kaupunkikulttuurin

lippulaivana

Hotelli Franzénin lähtökohtana on ainutlaatuinen tilaisuus kehittää uutta: tavoitteena on luoda elävää ydinkeskustaa ja uutta kaupunkikulttuuria Ouluun.

Luo uutta sisältöä = Uudenlaiset toiminnalliset konseptit

Hotelliin eri tyyppiset tilat (pankkisali, holvit, talvipuutarha ja koulu) mahdollistavat innovatiivisen sisällön kehittämisen, joka vastaa yhteiskunnallisiin muutoksiin (paikallinen kulttuurielämä, ruokakulttuuri, uusi työkulttuuri, terveet elämäntavat, kestävä kehitys jne).

Älykkäät palvelukonseptit = Rohkeat digitaaliset alustat

Hotelli Franzéniin voidaan yhdistää digitaalisia palvelukonsepteja, esim. varausjärjestelmä tapahtumille, kokouksille, näyttelyille, työtiloille, wellness -tiloille, yhteiskäyttöautoille ja tavarapyörille. Hotelli voi tarjota hyvinvointia tukevaa ympäristöä palvelujen ääressä kaikenikäisille. Korttelin sijainti on kävelykeskustan ytimessä ja palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Korttelista on lyhyet yhteydet liikenteen solmukohtiin, kauppoihin ja harrastuksiin.



SÄILYTETTÄVÄ PUU
 LISÄTTÄVÄ PUU
 POISTETTAVA PUU



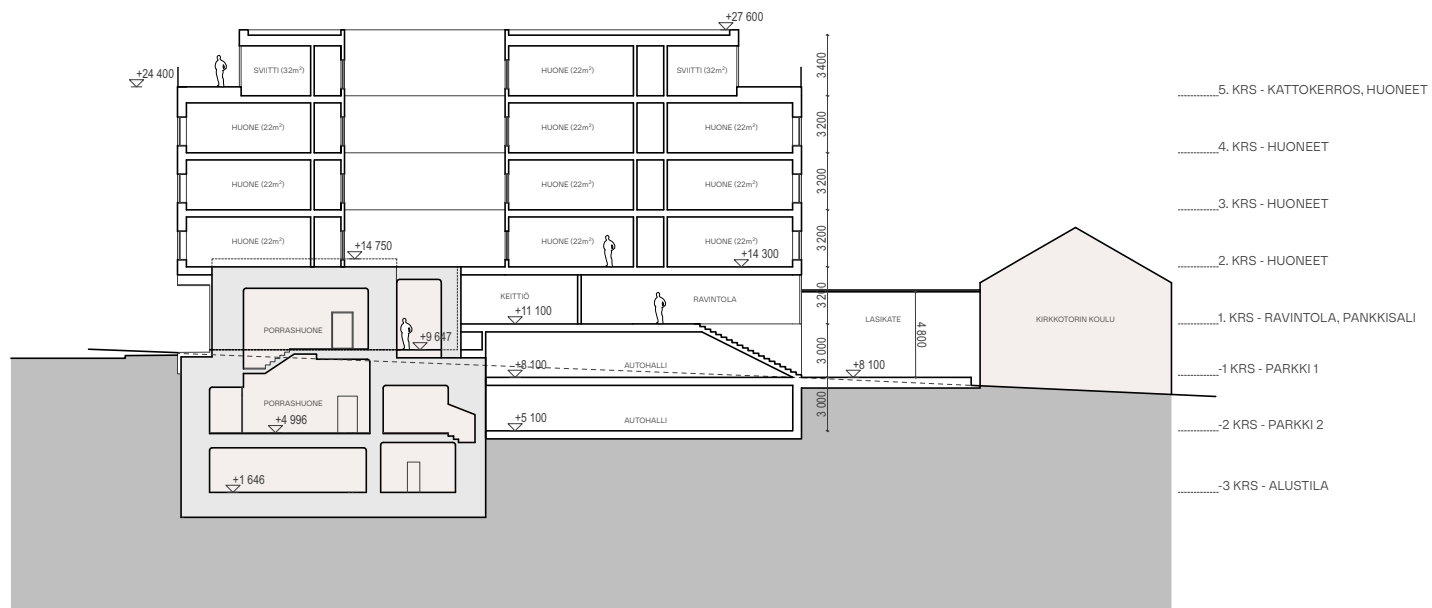
KULTTUURIPANKKI HOTELLI

ASEMAPIIRUSTUS

VIITESUUNNITELMA

1:1000 5.6.2025

JKMM ARKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



SÄILYTETTÄVÄ OSA

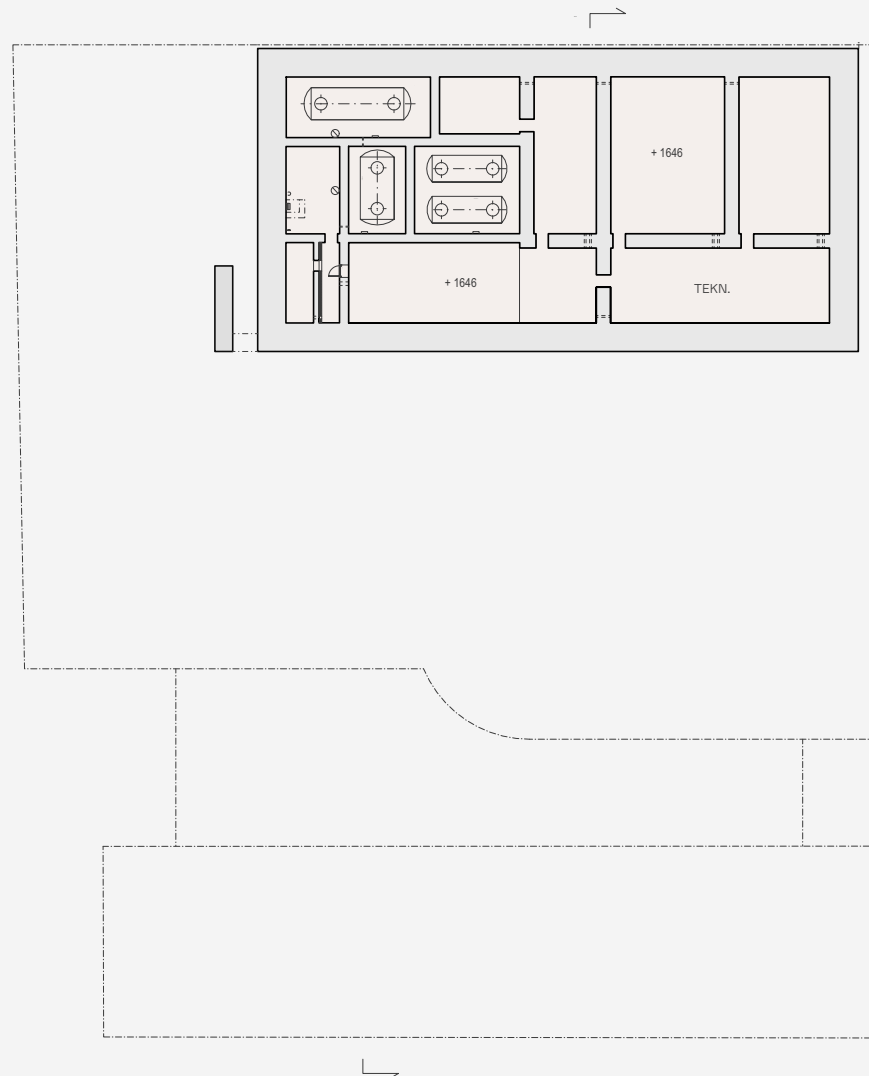


KULTTUURIPANKKI HOTELLI

LEIKKAUS

VIITESUUNNITELMA 1:300 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



SÄILYTETTÄVÄ OSA



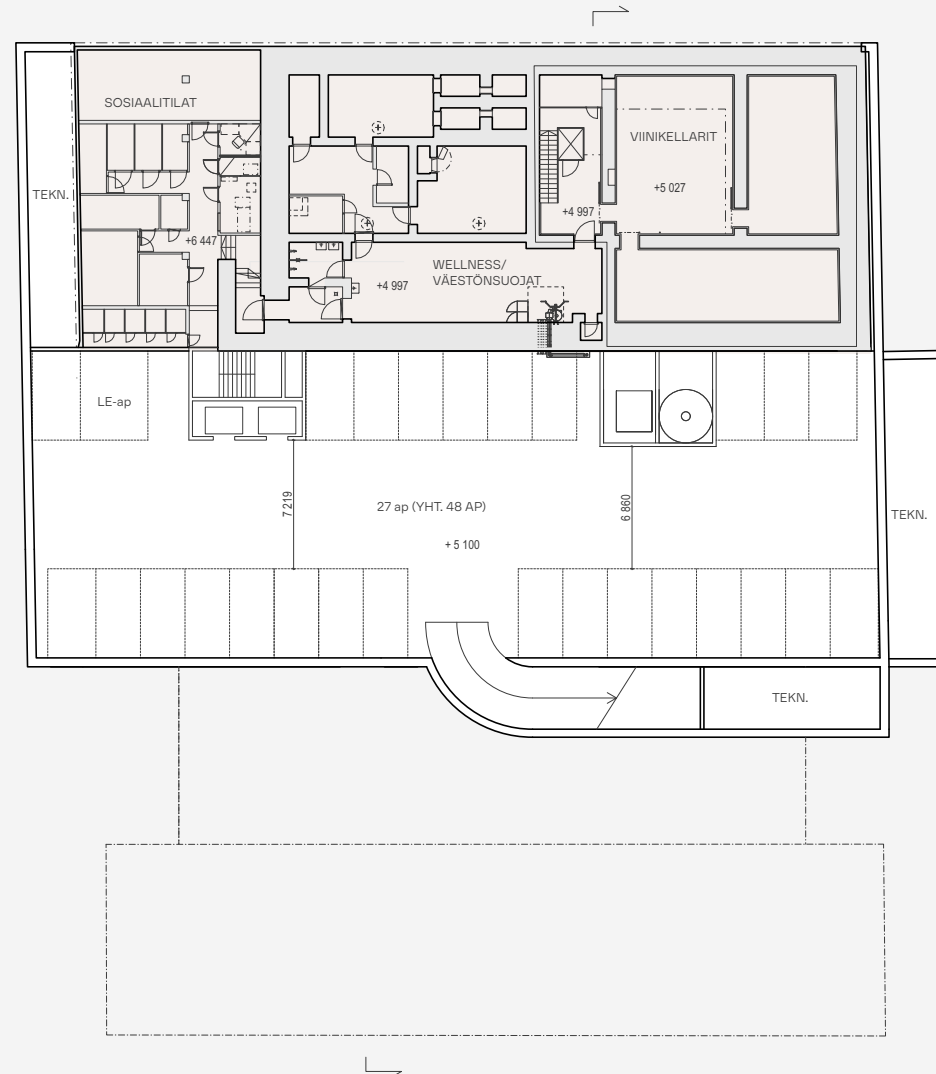
KULTTUURIPANKKI HOTELLI

-3 KRS - ALUSTILA

VIITESUUNNITELMA

1:300 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



SÄILYTETTÄVÄ OSA

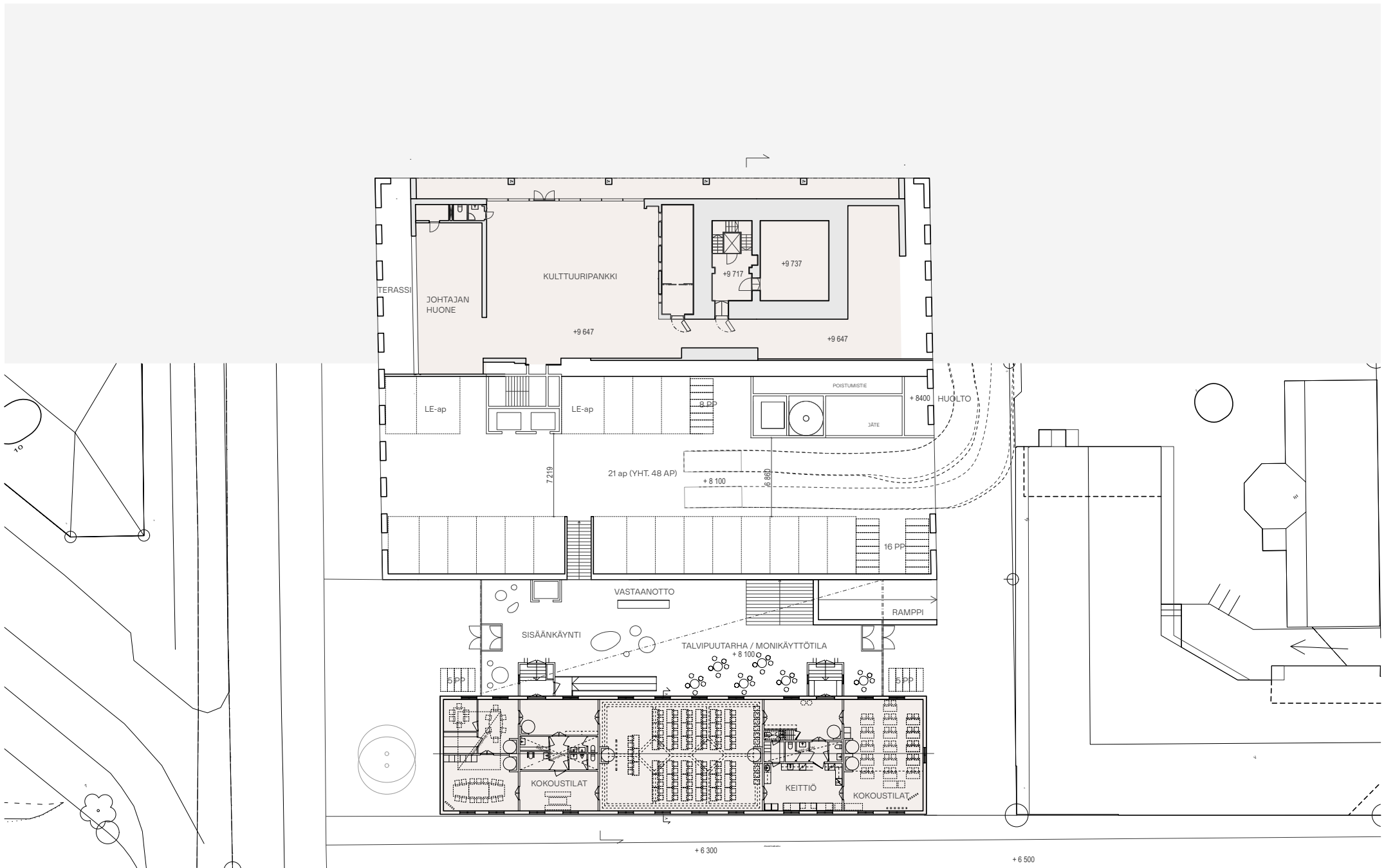


KULTTUURIPANKKI HOTELLI

-2 KRS - PARKKI 2

VIITESUUNNITELMA 1:300 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



SÄILYTETTÄVÄ OSA



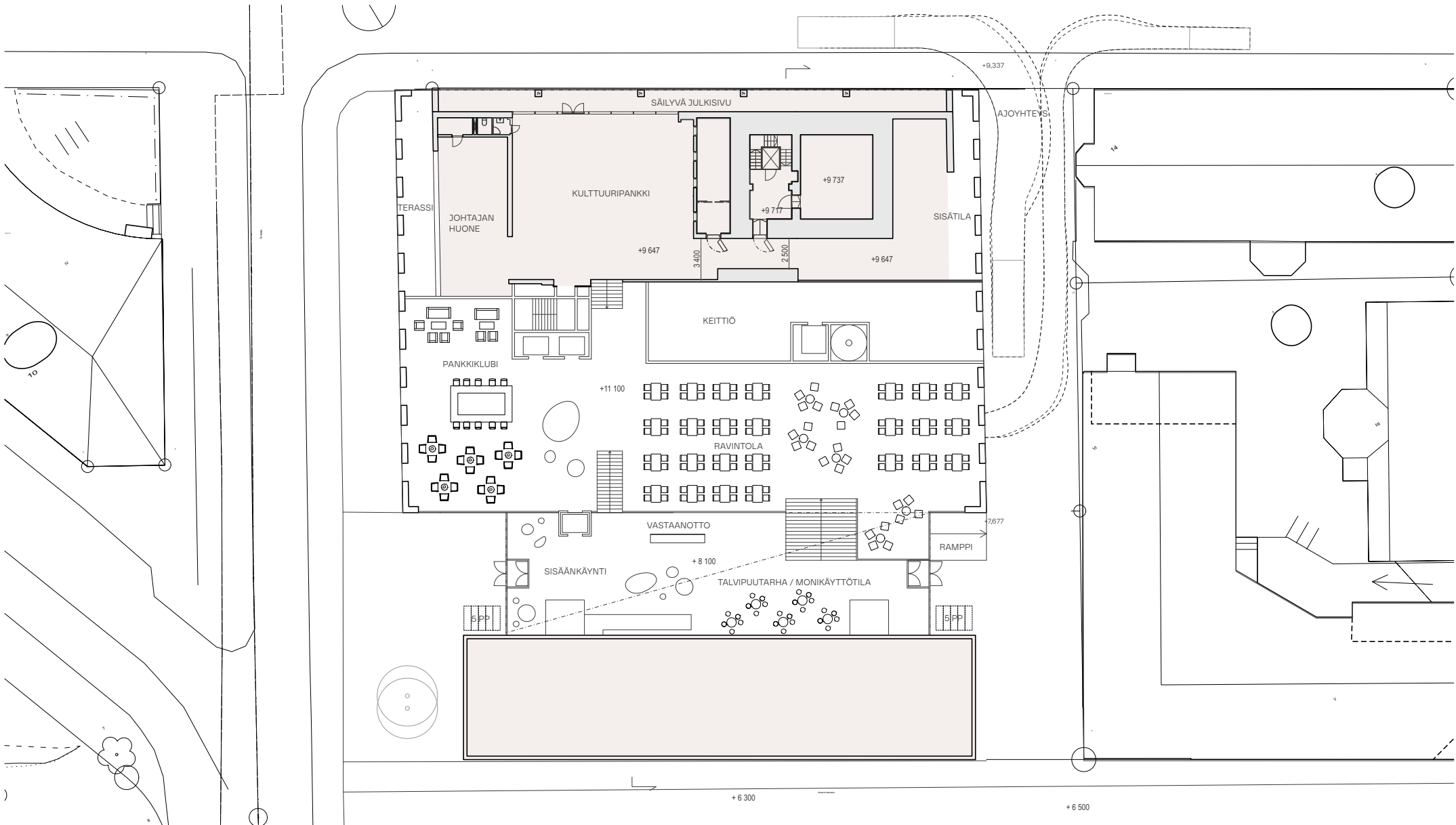
KULTTUURIPANKKI HOTELLI

-1 KRS - AULA, PARKKI 1

VIITESUUNNITELMA

1:300 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



SÄILYTETTÄVÄ OSA



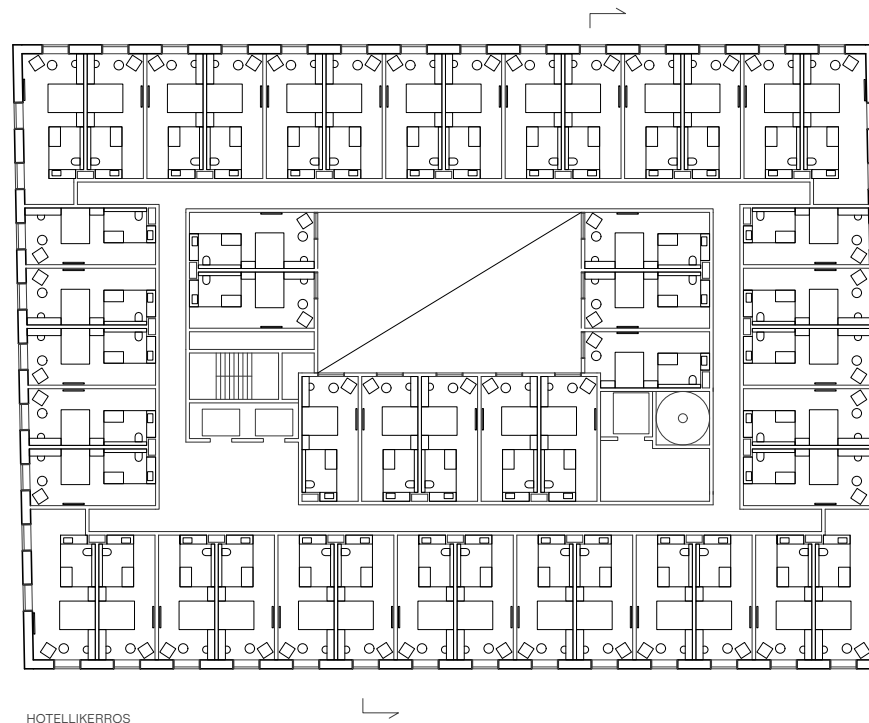
KULTTUURIPANKKI HOTELLI

1 KRS - RAVINTOLA

VIITESUUNNITELMA

1:300 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



HOTELLIKERROS

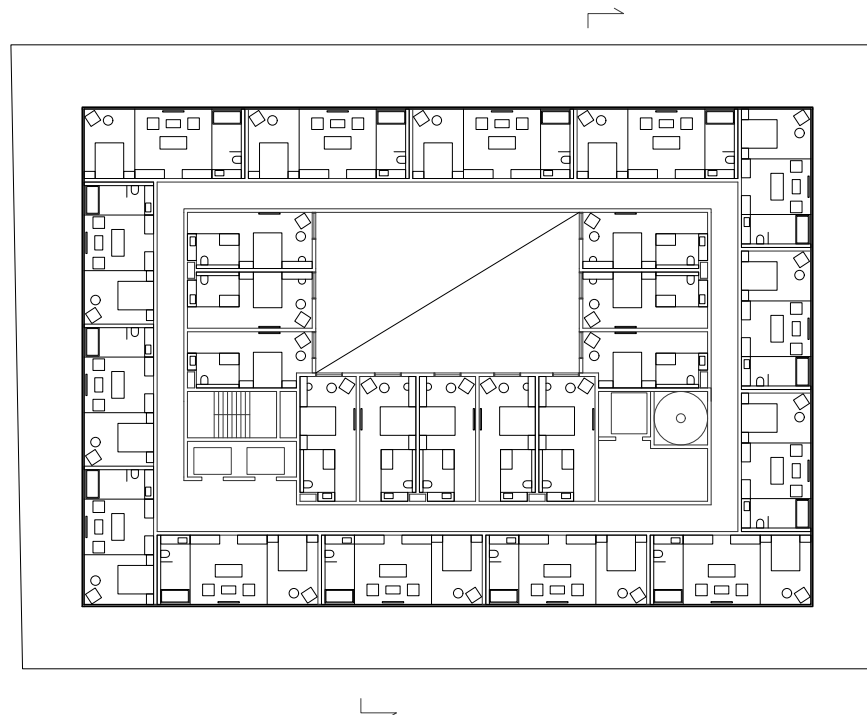


KULTTUURIPANKKI HOTELLI

2-4 KRS - HUONEET

VIITESUUNNITELMA 1:300 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



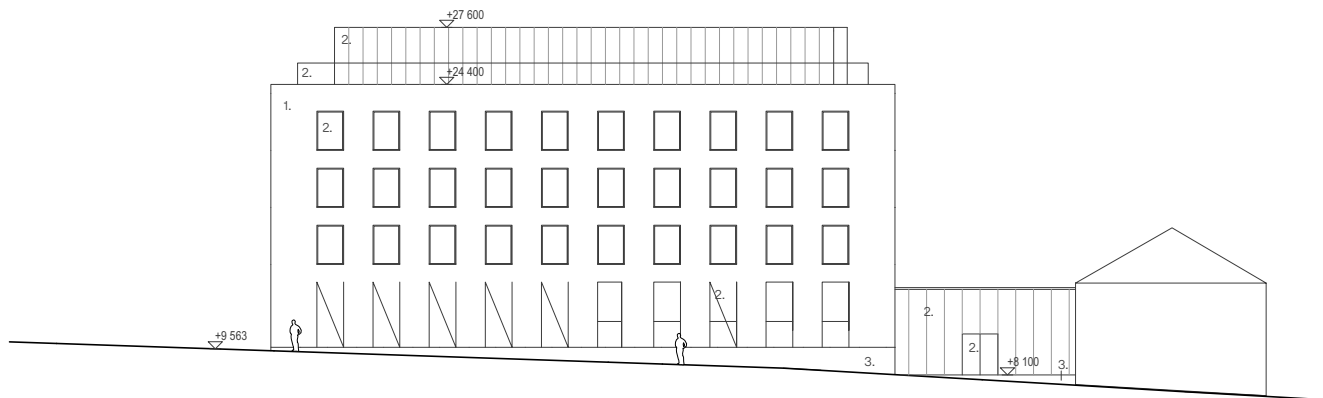
KULTTUURIPANKKI HOTELLI

5 KRS - KATTOKERROS

VIITESUUNNITELMA

1:300 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



1. KÄSIN HIERRETTY KOLMIKERROSRAPPAUS
 2. LASI
 3. GRANIITTI



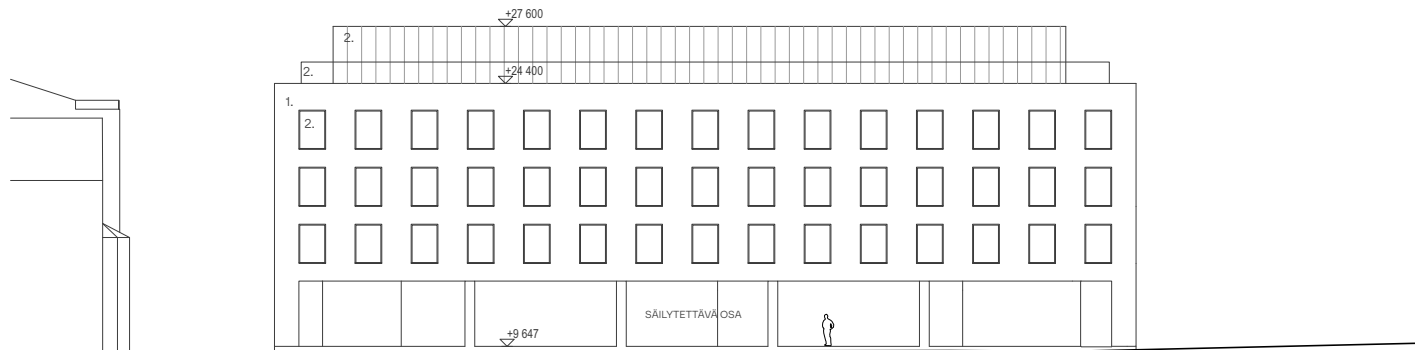
KULTTUURIPANKKI HOTELLI

JULKISIVU LUOTEeseen

VIITESUUNNITELMA

1:300 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



1. KÄSIN HIERRETTY KOLMIKERROSRAPPAUS
 2. LASI
 3. GRANIITTI



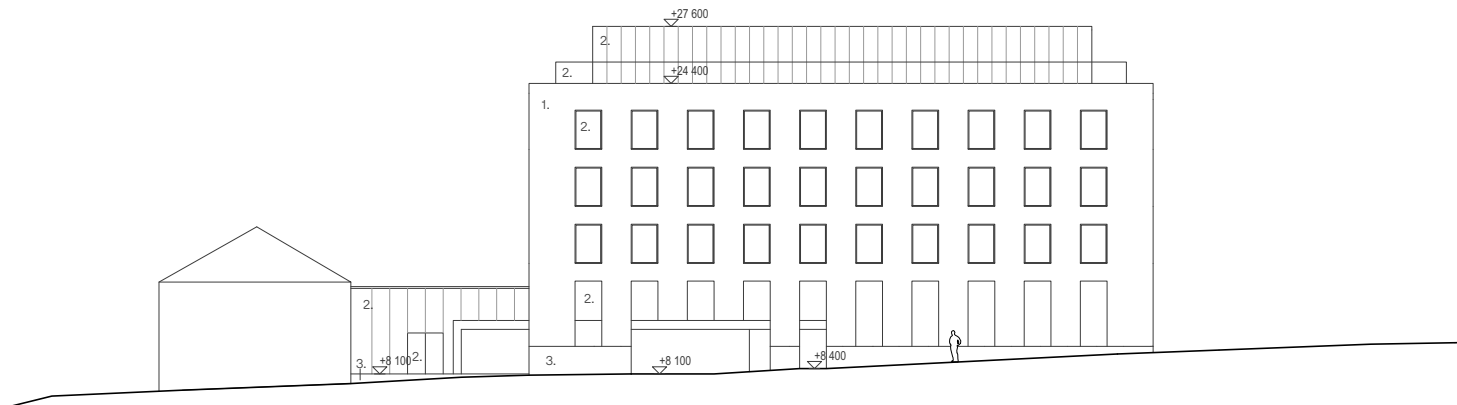
KULTTUURIPANKKI HOTELLI

JULKISIVU KOILLISEEN

VIITESUUNNITELMA

1:300 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



- 1. KÄSIN HIERRETTY KOLMIKERROSRAPPAUS
- 2. LASI
- 3. GRANIITTI



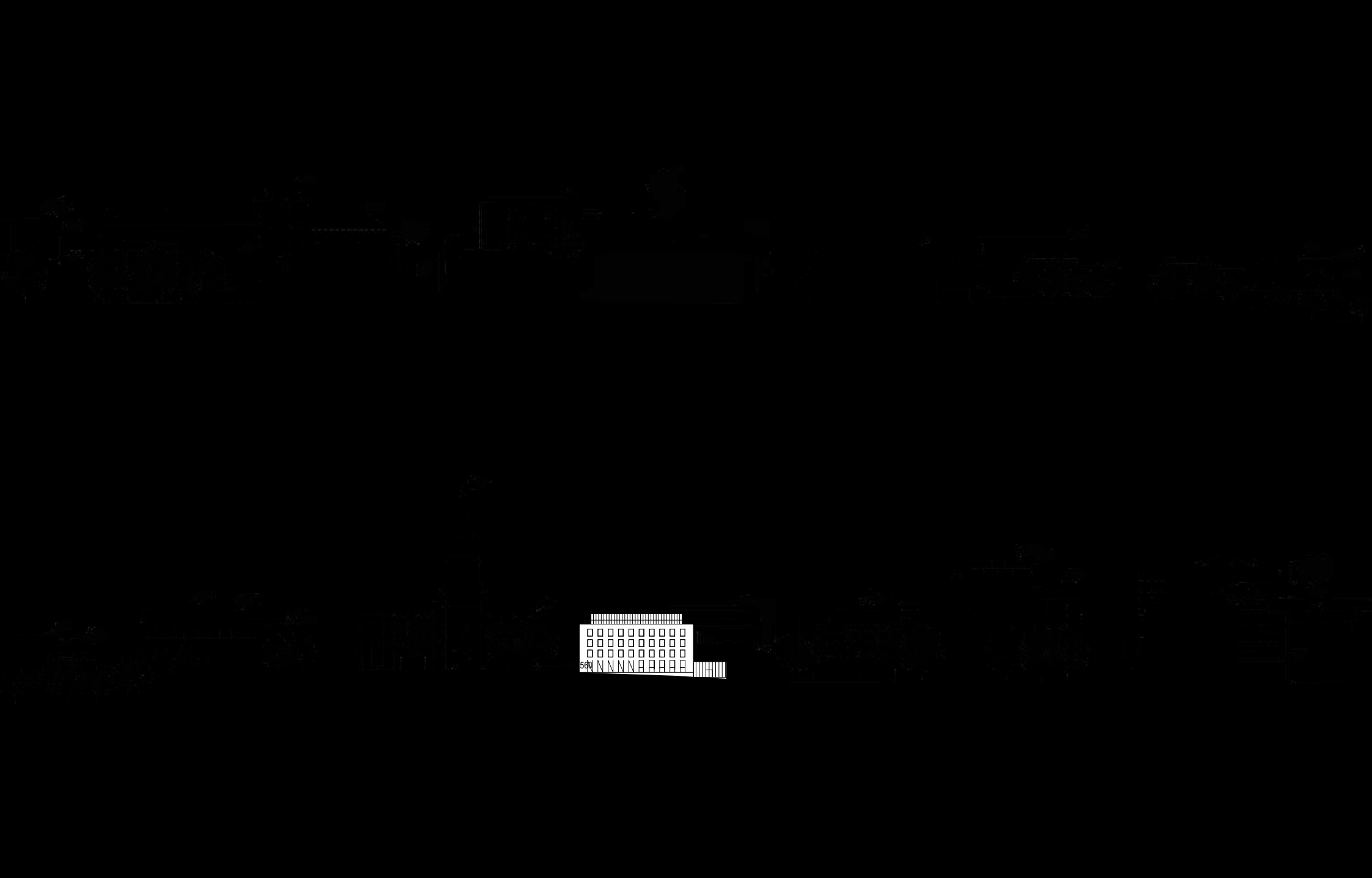
KULTTUURIPANKKI HOTELLI

JULKISIVU KAAKKOON

VIITESUUNNITELMA

1:300 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI

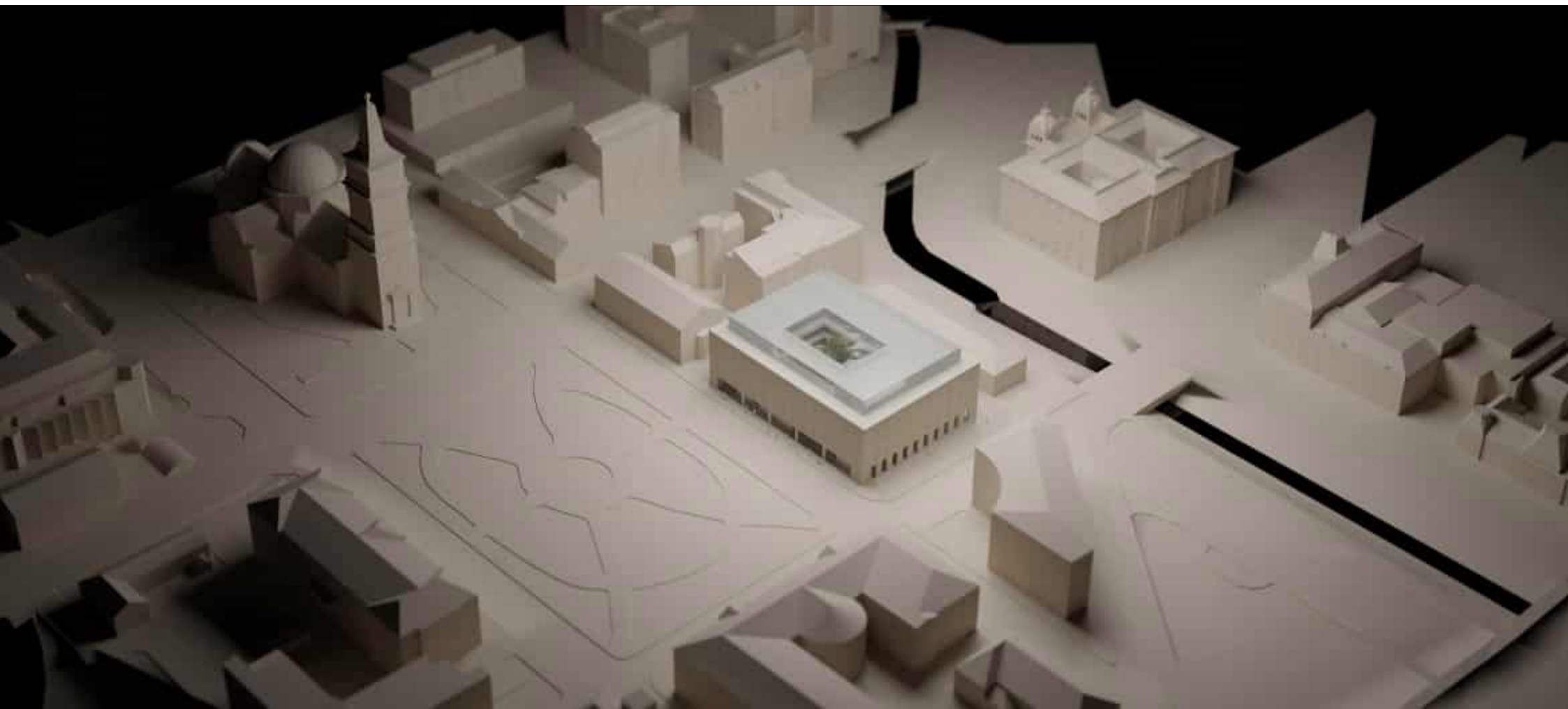


KULTTUURIPANKKI HOTELLI

ALUEJULKISIVUT

VIITESUUNNITELMA 1:1000 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI













KERROSALA UUSI OSA
7138,8 M2



KERROSALA VANHA OSA
1253 M2



KERROSALA PARKKI
1625,2 M2



KERROSALA PUUTALO
467,6 M2



TEKNIKKATILAT JA VÄESTÖNSUOJAT
1024,6 M2

AUTOPAIKKALASKELMA

Pinta-alat, jotka määrittävät autopaikkojen määrää:

- Uusien tilojen kerrosalat
- Vanhan osan kerrosalat
- Puutalon kerrosala

YHT: 8859,4 m²

Pinta-alat, jotka eivät määritä autopaikkojen määrää:

- Pysäköintitilat
- Teknikka-tilat
- Väestönsuojatilat

YHT: 2649,8 m²

AUTOPAIKKALASKELMA:
1AP/200 m²
8859,4 m²/ 200 m²= 44,3 AP

AUTOPAIKKATARVE 45 AP

SUUNNITELMAN AUTOPAIKKAMÄÄRÄ 45 AP + 3 LE-AP
= 48 AP
PYÖRÄPAIKAT: 34 PP
JOISTA KATETTUJA: 24PP

VÄESTÖNSUOJALASKELMA

Pinta-alat, jotka määrittävät väestönsuojan alaa:

- Uusien tilojen kerrosalat
- Vanhan osan kerrosalat

YHT: 8391,8 m²

Pinta-alat, jotka eivät määritä väestönsuojan määrää:

- Puutalon kerrosala
- Pysäköintitilat
- Teknikka-tilat
- Väestönsuojatilat

YHT: 3117,4 m²

VÄESTÖNSUOJAN TARVE:
2% MAARITAVASTA KERROSALASTA
0,02 X 8391,8 = 167,8 m²

SUUNNITELMAN SUOJA-ALA 170 m²



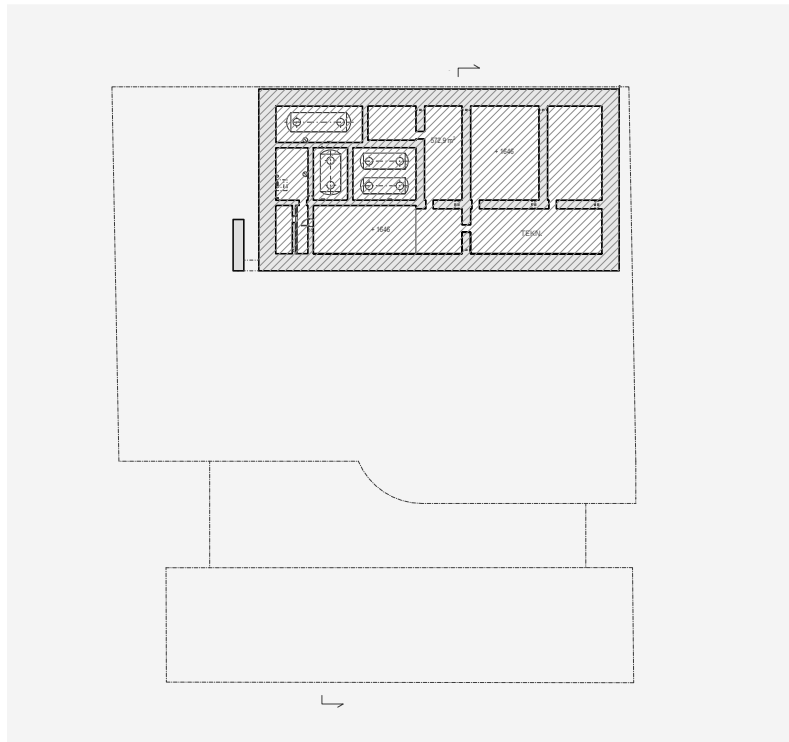
KULTTUURIPANKKI HOTELLI

PINTA-ALAT

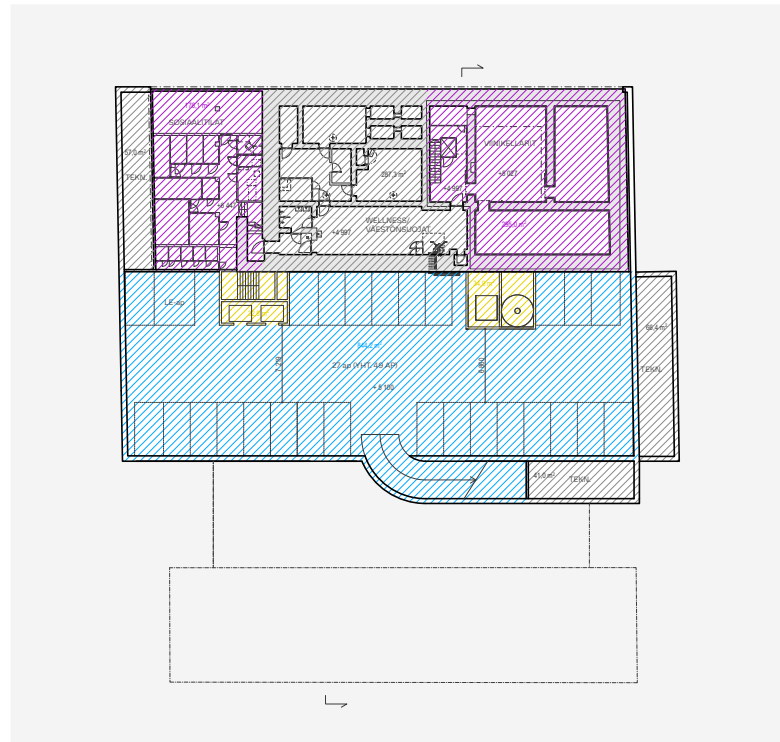
VIITESUUNNITELMA

1:300 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



-3 KRS



-2 KRS

-  KERROSALA UUSI
-  KERROSALA VANHA
-  KERROSALA PARKKI JA IV-KONEH.
-  KERROSALA PUUTALO
-  TEKNIKKATILAT JA VÄESTÖNSUOJAT

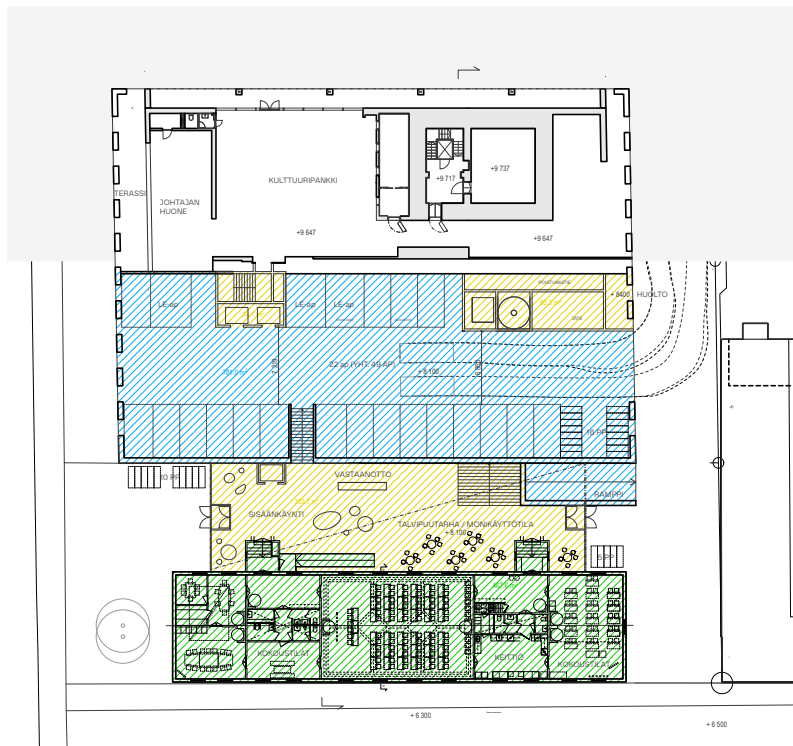


KULTTUURIPANKKI HOTELLI

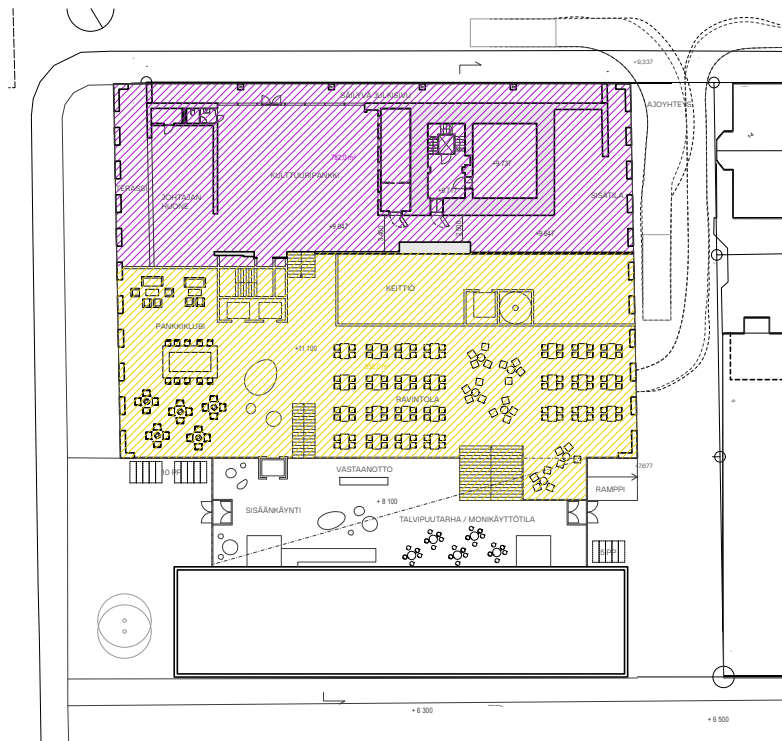
PINTA-ALAT

VIITESUUNNITELMA 1:500 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



-1 KRS



1 KRS

-  KERROSALA UUSI
-  KERROSALA VANHA
-  KERROSALA PARKKI JA IV-KONEH.
-  KERROSALA PUUTALO
-  TEKNIKKATILAT JA VÄESTÖNSUOJAT

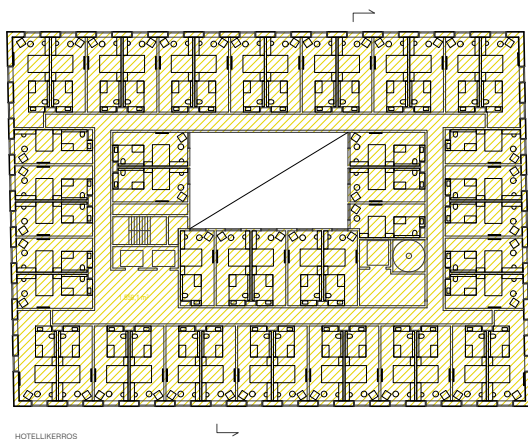


KULTTUURIPANKKI HOTELLI

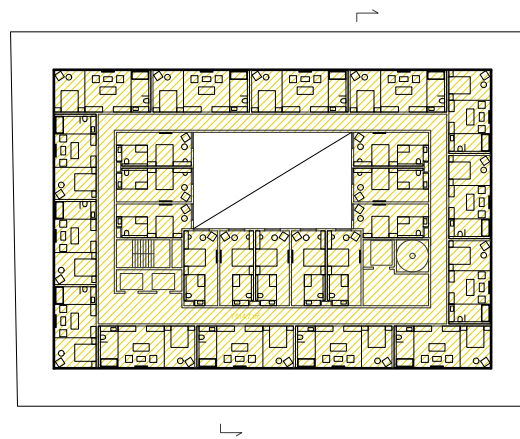
PINTA-ALAT

VIITESUUNNITELMA 1:500 5.6.2025

JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI



2-4 KRS



5 KRS

-  KERROSALA UUSI
-  KERROSALA VANHA
-  KERROSALA PARKKI JA IV-KONEH.
-  KERROSALA PUUTALO
-  TEKNIKKATILAT JA VÄESTÖNSUOJAT

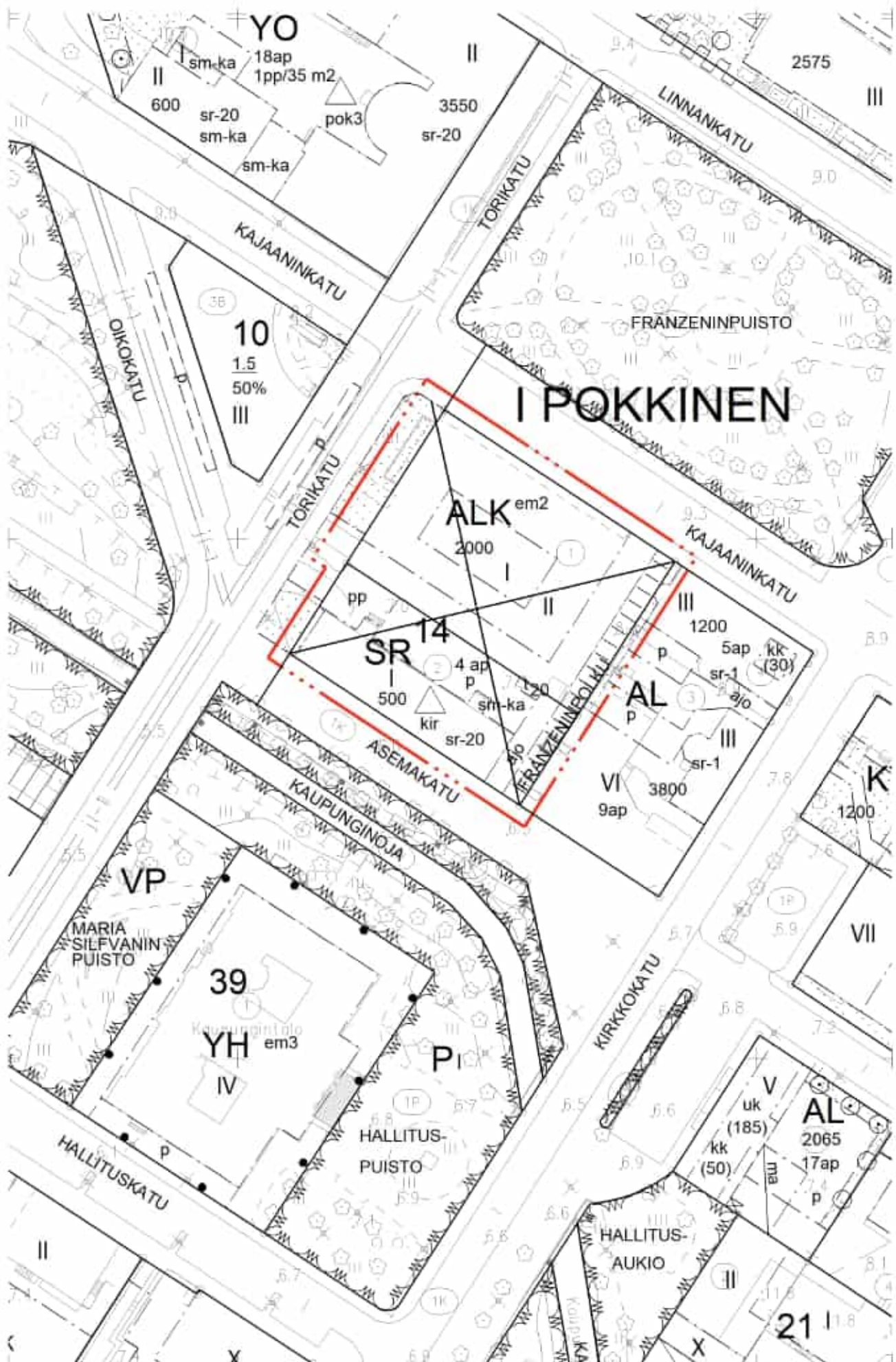


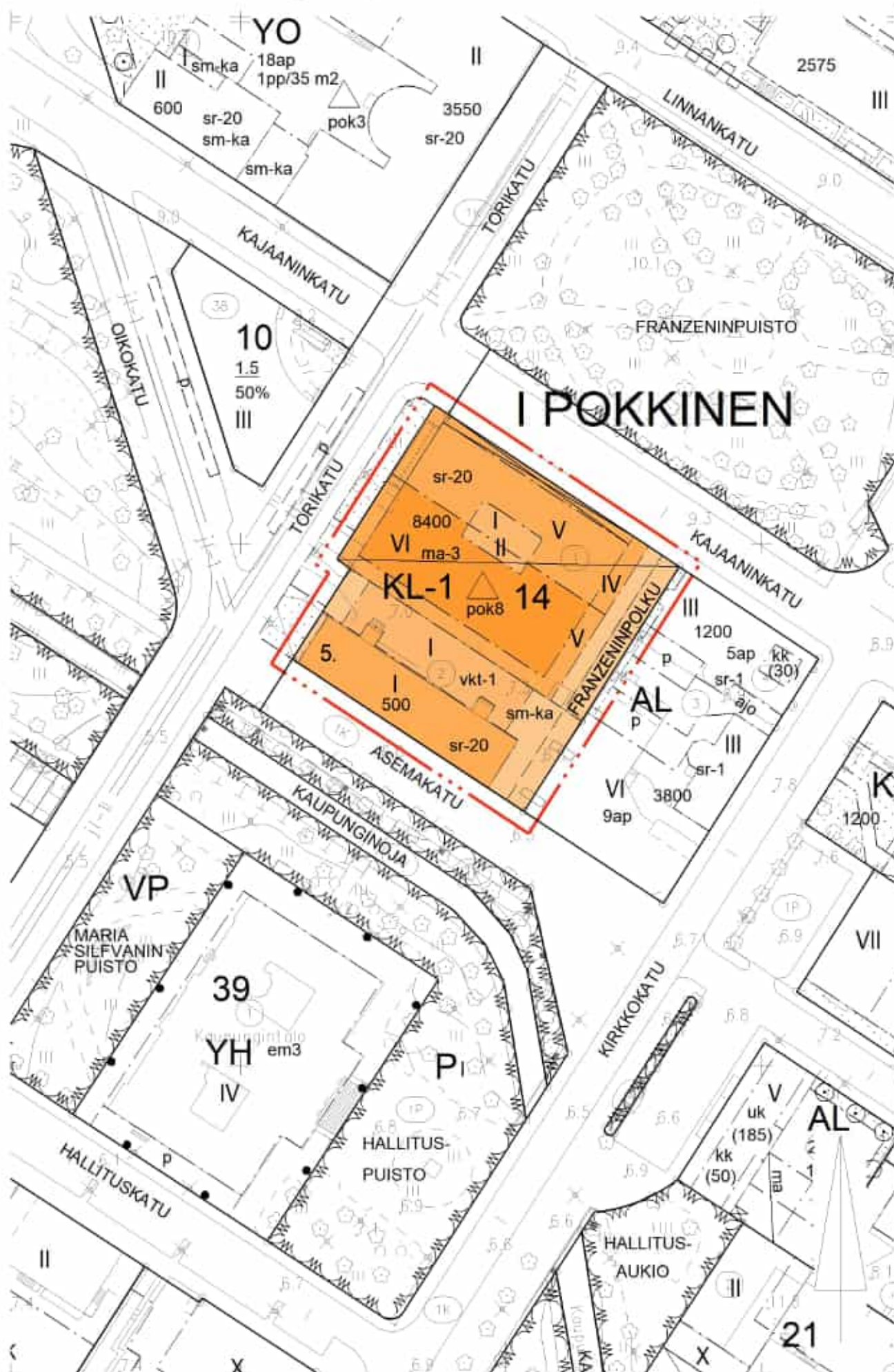
KULTTUURIPANKKI HOTELLI

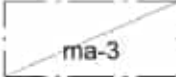
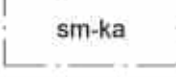
PINTA-ALAT

VIITESUUNNITELMA 1:500 5.6.2025

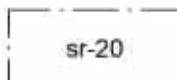
JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI





23-1		Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
95		Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96		Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
120-2		Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
127		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
128-1		Valokatteinen tila.
134		Istutettava alueen osa.
170-10		Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustoista on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

171-23



Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

190-81



Korttelialueen rajalla oleva seinä, joka on käsiteltävä julkisivumaisesti ja johon saadaan sijoittaa ikkunoita.



pok8-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Rakentaminen ja rakennussuojelu:

Korttelialueelle voidaan sijoittaa majoitustilaa ja siihen liittyvää liiketila, kuten ravintolatilaa.

Asemakadun varressa sijaitseva rakennushistoriallisesti arvokas Kirkkotorin rakennus on suojeltu merkinnällä sr-20. Rakennuksesta suojellaan rakennuksen hirsinen runko, julkisivut, sisäänkäyntikuistit, pääsalin sisäkatto ja kakluunit. Julkisivun aukotus ja ikkunat tulee säilyttää. Rakennuksen ja tontin toimintojen tulee edistää rakennuksen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä. Rakennukseen ei saa sijoittaa pysyvää asumista.

Kirkkotorin rakennuksen ulkoista hahmoa ei saa muuttaa. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita. Vesikaton ja julkisivujen korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Vähintään toinen sisäänkäyntikuisteista on säilytettävä alkuperäisen mukaisena kylmänä tilana. Rakennukseen voidaan tehdä ennallistavaa korjaamista, kuten palauttaa ikkuna Torikadun puoleiseen julkisivuun. Sisätilojen osalta on kunnioitettava olemassa olevaa tilajakoa. Pääsalin sisäkattoon, ikkunoiden ja sisäovien listoitukseen ja seinäpintojen puolipanelointeihin saa tehdä ainoastaan ennallistavia korjaustöitä.

Kajaaninkadun varressa sijaitsevasta Suomen Pankin rakennuksesta osa on suojeltu merkinnällä sr-20. Merkintä koskee kellarikerroksia sekä maantasokerrosta. Maantasokerroksen julkisivun graniittipintainen sisäänvedetty osa Kajaaninkadun puolella sekä osa päätyjulkisivuista Torikadun ja tontin nro 4 suunnilla tulee säilyttää. Sr-20-merkinnän kohdalla tulee säilyttää sisätiloissa pankkisali ja pankkiholvit ympäröivine seinineen, lattioineen ja kattoineen sekä yksityiskohtineen, kuten ovet. Lisäksi entisen rahanlaskentahuoneen sisätilat tulee vastaavalla tavalla pääosin säilyttää.

Kajaaninkadun varteen sijoituvalla rakennuksen osalta edellytetään korkeatasoista arkkitehtuuria. Rakennuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön sopiva. Julkisivujen arkkitehtuurissa tulee ottaa huomioon rakennuksen keskeinen kaupunkikuvallinen asema. Rakennetut alueet tulee viimeistellä huolellisesti ja niillä tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Rakentamisen tulee sopeutua materiaaleiltaan, värisävyiltään ja ilmeeltään Kirkkotorin rakennuksen arkkitehtuuriin. Kirkkotorin rakennus voidaan liittää muuhun rakentamiseen asemakaavassa osoitetun valokatteisen tilan kautta. Täydennysrakennettavan osan julkisivun tulee olla pääosin käsin hierrettyä kolmikerrosrappausta.

Rakennuksen jalustaosalla, jonka suurin sallittu kerrosluku on Kajaaninkadun varressa neljä kerrosta, räystäskorkeuden tulee olla sama myös viisikerroksisella rakennusosalalla. Vastaavasti jalustaosaa kerrosta korkeammalla sisäänvedetyllä rakennusosalalla, jonka suurin sallittu kerrosluku on 5-6 kerrosta, räystäskorkeuden tulee olla sama.

Rakennusalan saa ylittää vähäisissä määrin pyörä- ja sisäänkäyntikatosten, terassien sekä esteettömän kulun vaatimien rakenteiden vuoksi. Sisäänkäyntikatosten, terassien ja luiskien tulee kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään sopia ympäristöönsä. Käytön mahdollistavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa heikentää alueen rakennustaiteellisia, kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja.

Korttelialue sijaitsee mahdollisella kaupunkiarkeologisella muinaisjäännösten alueella, joten kellarin toteuttamista ei suositella alueelle, joka on osoitettu asemakaavakartalla merkinnällä sm-ka. Maaperän kaivaminen tai kellarin rakentaminen tällä alueella edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista.

Piha-alueet:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Jätehuolto järjestetään keskitetysti. Lumen voi järjestää kuljetettavaksi tontilta pois. Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään asiantuntijan laatiman suunnitelman mukaan. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslajuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa neliometriä vettä läpäisemättömästä pintamateriaalista kohden. Viivytysrakenteen tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Ajoyhteys korttelialueelle Franzeninpolun kautta voidaan järjestää Asemakadulta ja/tai Kajaaninkadulta. Ajoyhteys Asemakadulta tulee kuitenkin poistaa käytöstä, mikäli Asemakadulle kaavoitetaan ja toteutetaan tehokkaan joukkoliikenteen yhteys, joka sitä edellyttää.

Korttelialueelle tulee järjestää yhtäjaksoinen kävely- ja pyöräily-yhteys Asemakadulta Kajaaninkadulle Franzeninpolun kohdalla.

Pysäköinti:

Pysäköintipaikkoja on varattava yksi jokaista kahtasataa kerrosalaneliometriä kohti.

Jätehuoltotiloista, pyöräpysäköintitiloista, pysäköintipaikoista ja kerroksissa olevista teknisistä tiloista ei kohdistu autopaikkavelvoitetta eikä polkupyöräpaikkavelvoitetta.

Pysäköintitiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on varattava yksi polkupyöräpysäköintipaikka viittätoista asiakaspaikkaa kohti sekä lisäksi 0,4 polkupyöräpysäköintipaikkaa yhtä hotellin työntekijää kohti. Polkupyöräpysäköinnissä käytetään runkolukittavia telineitä. Polkupyöräpysäköintipaikkoja voidaan esittää kellaritiloihin. Polkupyöräpaikat on sijoitettava helposti saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörineen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Polkupyöräpysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Lisäksi tulee varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta kerrosalaneliometriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Tekniset laitteet, tilat, varusteet ja rakenteet tulee pyrkiä sijoittamaan räystäslinjan alapuolelle siten, etteivät ne näy kaukonäkymissä. Talotekniikan välttämättömät installaatiot katolla tulee sijoittaa kootusti keskelle vesikattoa ja verhota näkösuojalla. Maanpäällisissä kerroksissa olevia teknisiä tiloja saa toteuttaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asemakaavamääräykset tarkentuvat asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT: