

Asemakaavan selostus

16.10.2025 päivättyyn Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 30 tonttia nro 2 sekä katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Uusikatu 20)

Kaavatunnus 564-2410

Diaarinumero OUKA/119/2019

Selostus päivitetty 16.10.2025



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.....	6
2.3.	Asemakaavan toteutus	6
3.	Lähtökohdat.....	6
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	8
3.3.	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	13
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	25
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	26
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	27
5.	Asemakaavan kuvaus	32
5.1.	Kaavan rakenne.....	32
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	33
5.3.	Kaavan vaikutukset.....	33
5.4.	Ympäristön häiriötekijät	37
5.5.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	37
5.6.	Nimistö	37
6.	Asemakaavan toteutus	37
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	37
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	37
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	37

Kansikuva: Havainnekuva Uudeltakadulta. Viitesuunnitelmat 1.12.2022, Konsultointi Karhulat Oy ja Uki Arkkitehdit Oy (havainnekuvat)

1. Perus- ja tunnistetiedot

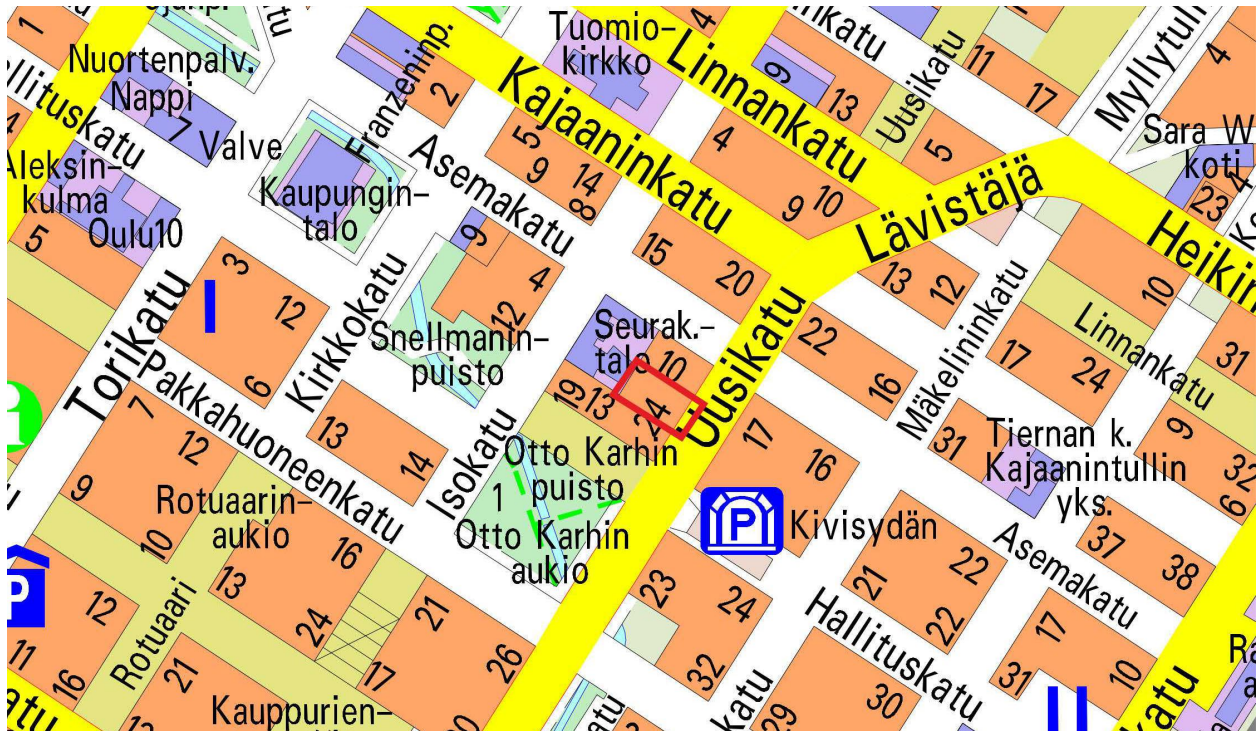
1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 30 tonttia nro 2 (Uusikatu 20) sekä osaa Uudenkadun katualueesta.

Kaavan nimi:	Uusikatu 20
Kaavatunnus:	564-2410
Kaavan laatija:	Asemakaavan muutosluonnosvaihe: Leena Kallioniemi, asemakaava-arkkitehti Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: leena.k.kallioniemi(at)ouka.fi Asemakaavan muutosehdotusvaihe: Jere Klami, vs. asemakaava-arkkitehti Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: jere.klami(at)ouka.fi
Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:	Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallisille kirjeellä 2.4.2019. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 5.4.2019.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2025 Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue käsittää Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 30 tontin nro 2. Suunnittelualueeseen kuuluu osa Uudenkadun katualuetta. Suunnittelualue rajautuu kaakossa Uuteenkatuun, lounaassa tonttiin nro 3 (Asunto Oy Valkealinna), luoteessa tonttiin nro 115 (Oulun Seurakuntayhtymä) ja koillisessa tonttiin nro 1 (Asunto Oy Karhunkulma).



Kuva 1. Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 16.10.2025

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta esitetyt mielipiteet, lausunnot ja niiden vastineet

Liite 4. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 19.5.2021 muistio

Liite 5. Viranomaisneuvotteluiden 13.12.2022 sekä 3.9.2025 pöytäkirjat

Liite 5. Viitesuunnitelmat ja havainnekuvat 1.12.2022, Konsultointi Karhulat Oy ja Uki Arkkitehdit Oy (havainnekuvat)

Liite 6. Varjoanalyysi 4.6.2025, Konsultointi Karhulat Oy ja Uki Arkkitehdit Oy

Liite 7. Liikenneselvitys 22.9.2025, A-Insinöörit Oy

Liite 8. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 16.10.2025

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Uuden Oulun yleiskaava

Oulun keskustavisio 2020

Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi (2016)

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto 6.5.2019

Pohjois-pohjanmaan museon lausunto 3.5.2019

Kiinteistö Oy Uusikatu 22, Oulu, liikenneselvitys, 22.9.2025, Plaana Oy

Kiinteistö Oy Uusikatu 22, Oulu. hulevesiselvitys, 27.11.2024, Plaana Oy
Rakennettavuusselvitys 27.11.2024, Geobotnia Oy
Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys 15.6.2021, Konsultointi Karhulat Oy
Keskustan Seurakuntatalon rakennushistoriaselvitys 23.2.2004, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy
Rakennusrasite 564-1-30-2, Kiinteistö Oy Uusikatu 22 (tontti 2) ja Asunto Oy Valkealinna (tontti 3),
11.2.2016
Aiesopimus, Kiinteistö Oy Uusikatu 22 (tontti 2 ja Oulun seurakuntayhtymä (tontti 115) 25.3.2021
Varjoanalyysi 4.6.2025, Konsultointi Karhulat Oy ja Uki Arkkitehdit Oy

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin nro 30 tontti nro 2 asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Nykyinen tontilla sijaitseva rakennus on tarkoitus purkaa. Suunniteltu rakentaminen on I-VIII -kerroksista. Rakennusoikeus on 5100 kerrosalaneliömetriä. Rakennuksen maantasokerroksessa Uudenkadun puolella tulee olla myymälä-, toimisto- harraste- tai liiketilaa, jonka pinta-ala on vähintään 150 kem², kaavamääräys m-3 (150). Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.

Suurin sallittu kerrosluku pihan puolella on kuudesta kahdeksaan (VI ja VIII). Pihan puolelle on osoitettu yksikerroksinen rakennusala. Uudenkadun puolella suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV) ulokkeena Uudenkadun katutilan päällä (u). Kerrosluku Uudenkadun varressa on tontin koillis- ja lounaispäissä seitsemän (VII) sekä keskellä kahdeksan (VIII). Korttelialueelle on osoitettu paikka muuntamolle (kaavamerkintä vm).

Asemakaavamerkinnöissä on osoitettu tontille maanalainen pysäköintipaikka (kaavamerkintä ma-p) sekä maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista pysäköintikerrosta (kaavamerkintä ma-3). Pysäköintitilaa on esitetty viitesuunnitelmissa maantasoon pihan puolelle sekä yhteen maanalaiseen tasoon. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema Uudenkadun puolella on +21.70, kahdeksan kerroksisen osan +33.54 ja seitsemän kerroksisen osan +30.31 (korkeusjärjestelmä N2000). Tontin lounaan puoleiselle reunalle on osoitettu kaavamerkintä, joka mahdollistaa ajoyhteyden tonteille nro 3 ja 115 (kaavamääräys ajo).

Asemakaavamerkintöjä täydentävässä kolmiomääräyksessä on määryksiä kaupunkikuvasta ja julkisivuista, parvekkeista, piha-alueesta ja hulevesistä, ympäristömelun huomioon ottamisesta, pysäköinnistä, polkupyörien pysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, jätehuollosta sekä väestönsuojasta.

Asemakaavan muutosalueelle on arvioitu muodostuvan 61 asuntoa 91 asukkaalle. Asuinrakennusoikeus on viitesuunnitelmien mukaan noin 4545 kerrosneliömetriä. Mitoitusperusteena on Oulun kaupungin käyttämä asuinkerrostalojen asunto- ja asukasmitoitus: 75 kerrosneliömetriä/asunto sekä 1,5 asukasta / asunto.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 1318 neliömetriä, josta tontin pinta-ala on noin 1218 neliömetriä ja katualueen 99 neliömetriä. Tontin rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e = 4,19$ sekä asemakaavan muutosalueen tehokkuudeksi $e = 3,87$.

Rakennus täydentää umpikorttelirakennetta ja liittyy ulokkeella viereisen Asunto Oy Valkealinnan julkisivulinjaan. Maantasokerros on linjassa pohjoispuoleisen tontin nro 1 rakennuksen kanssa. Rakennuksen korkein asema noudattaa Asunto Oy Valkealinnan korkeinta asemaa.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Kiinteistö Oy Uusikatu 22:n omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 1.4.2021 osallisten osalta.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 26.3.2019 § 186. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.4.-6.5.2019 ja siitä jätettiin yksi mielipide ja neljä lausuntoa. Mielipide ja lausunnot vastineineen ovat kokonaisuudessaan liitteessä 5. Lausunnot ja mielipiteet eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 20.4.2021 § 232 asettaa valmisteluaineiston mielipiteiden esittämistä varten nähtäville Asemakaavan valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on pidetty 4.5.–3.6.2021 nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kolme mielipidettä ja kaksi lausuntoa.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin xxx mielipidettä ja xx lausuntoa.

2.3. Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kortteli 30 on Oulun ruutukaavakeskustan kerrostalovaltaista aluetta palveluineen.

Korttelin 30 kaakkoissivu rajautuu Uuteenkatuun, joka on yksi kolmesta keskustan lävistävistä pääkaduista ja jolta on pääyhteys Kivisydämen Hallituskadun sisäänkäyntiin.



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelta. © Blom

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueen lähellä sijaitsevat Otto Karhin puisto ja itäpuolella Snellmanipuisto, jotka ovat osa Oulun Kaupunginojan varren puistovyöhykettä. Puistovyöhyke on avioitu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (RKY, Museoviraston inventointi 2009). Asemakaavan muutosalueella ei ole viheraluetta.

3.1.3. Rakennettu ympäristö ja kulttuurihistorialliset arvot

Kortteli 30 on tyypillinen neljään tonttiin jaettu kaupunkikortteli, jota rakennukset rajaavat tiukasti. Sisäpihalla ei ole yhtenäistä pihaa, vaan tonttien pihat on aidoin jaettu ja niiden korot ovat vaihtelevia. Kiinteistö Oy Uusikatu 22:n betonirunkoinen liike- ja toimistorakennus on valmistunut vuonna 1969 arkkitehti, professori Seppo Valjuksen suunnitelmien mukaan.

Korttelin 30 rakennushistoriaa on tutkittu Keskustan Seurakuntatalon rakennushistoriaselvityksessä 23.2.2004/Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy. Rakennushistoriaselvitys on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.2. Asemakaavan muutosalueelta on laadittu rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, jonka on laatinut Konsultointi Karhulat Oy. Selvitys on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.3.

3.1.4. Arkeologinen ja rakennettu kulttuuriympäristö

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Pohjois-Pohjanmaan museo (sittemmin Oulun museo- ja tiedekeskus) on todennut lausunnossaan 30.5.2019:

Suunnittelualue sijaitsee Oulun keskustassa kaupunginojan pohjoispuolella. Korttelia rajaavat etelässä Otto Karhin puisto, Lännessä Isokatu, pohjoisessa Asemakatu ja idässä Uusikatu. Muutos-tontti sijoittuu korttelin keskiosaan Uudenkadun varrelle. Kortteli kuulu Museoviraston vuonna 2002 (päivitys 2007) kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa määrittelemään kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinais-jäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Ainoastaan korttelin luoteisosassa olevan pappilarakennuksen (tontti 115) piha-alue on inventoinneissa katsottu tutkimuksellisesti mielenkiintoiseksi alueeksi, jolla arkeologisia on

todennäköisesti säilynyt. Pääosa korttelista, mukaan lukien nyt kyseessä oleva tontti, on kuitenkin myöhäisen rakentamisen tuhoamaa. Kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa tontin 2 on todettu olevan kokonaan luokkaa 3 eli aluetta, jolla kulttuurikerrokset ovat tuhoutuneet.

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Korttelin 30 rakennushistoriaa on tutkittu Keskustan Seurakuntatalon rakennushistoriaselvityksessä 23.2.2004/Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy. Rakennushistoriaselvitys on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.2. Asemakaavan muutosalueelta on laadittu rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, jonka on laatinut Konsultointi Karhulat Oy. Selvitys on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.3.

Pohjois-Pohjanmaan museon (sittemmin Oulun museo- ja tiedekeskus) lausunnon 6.5.2019 mukaan rakennuksella voidaan katsoa olevan korkeintaan paikallista rakennustaiteellista arvoa. Viranomaisneuvottelussa 3.9.2025 Oulun museo- ja tiedekeskus on todennut, että olevassa rakennuksessa ei ole havaittu sellaisia arvoja, jotka estäisivät sen korvaamista uudella.

3.1.5. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

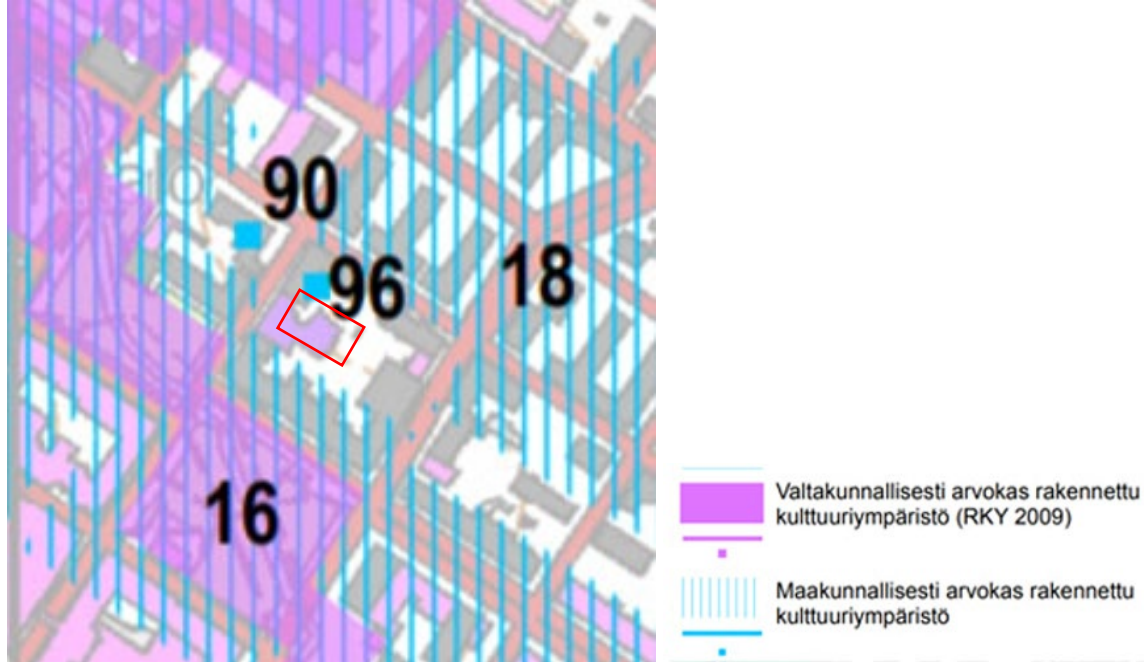
3.2.1. Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa uudistetaan vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella. 1. vaihemaakuntakaava (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka) on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Suunnittelualue on siinä osoitettu merkinnällä C-1, Oulun keskustatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet (RKY 2009) on esitetty näiden maakuntakaava-merkintöjen ja -määräysten lopussa. 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. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. 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.

2. vaihemaakuntakaava (kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, puolustusvoimien alueet)

sai lainvoiman 2.2.2017. Siinä on esitetty valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt.

Korttelin 30 maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia ovat tontin 115 Vanha pappila ja tontilla 1 sijaitseva Asunto Oy Valkealinna.



Kuva 3. Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. 2. vaihemaakuntakaavan liite. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

3.2.2. Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaanso-veltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoi- mintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualueen eteläpuolella Hallituskatua pitkin kulkee ohjeellinen tehokkaan joukkoliiken- teen kehittämiskäytävä.

Suunnittelualue on myös osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva raken- nustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennetta- essa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

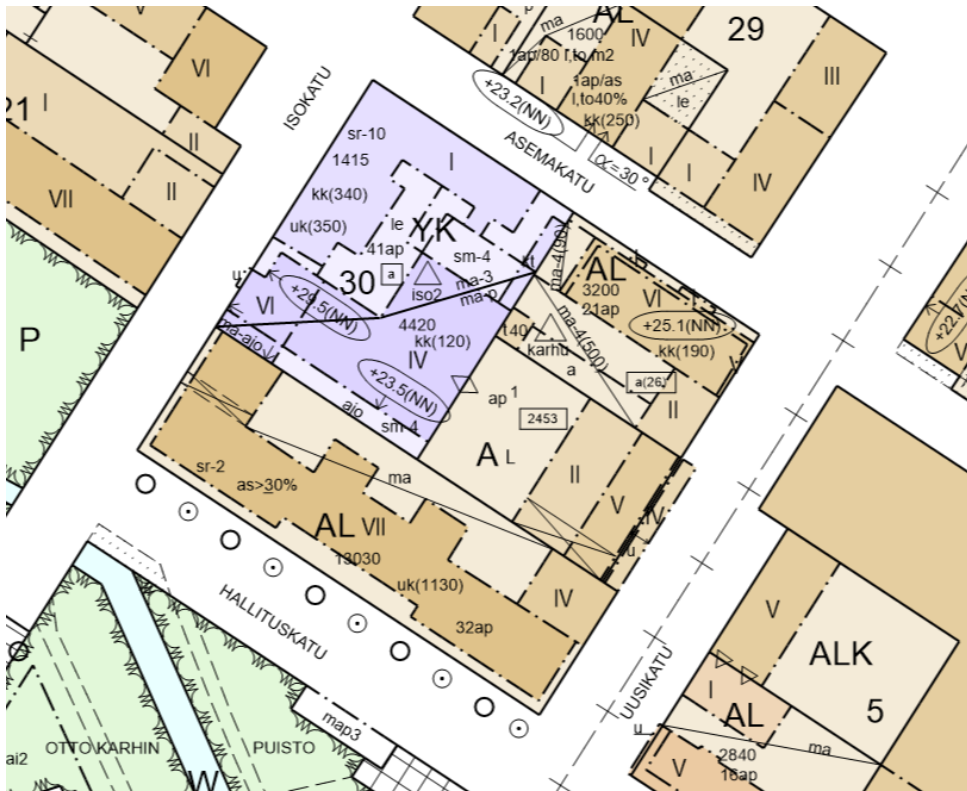
Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia tai rakenteita. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettyä tarvittaessa viranomaislausunto.



Kuva 4. Ote uuden Oulun yleiskaavasta

3.2.3. Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa 27.5.1968 päivätty asemakaava (kaavatunnus 564-471). Voimassa olevassa asemaakaavassa alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa enintään yksi asunto kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeus on 2453 neliömetriä. Tontin kerrosluku on viisi ja pihan puolella kaksi. Uudenkadun päälle ulottuva osa tulee rakentaa ulokkeena. Tontin lännenpuoleisella rajalla (tontti nro 115) on kaavamääräys, jonka mukaan tontin rajalla olevaan seinää saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.4. Rakennusjärjestys

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

3.2.5. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Asemakaavan muutosalueella on voimassa oleva tonttijako, johon ei tule muutoksia.

3.2.6. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 11.6.2025.

3.2.7. Suojelupäätökset

Suojeltavat rakennukset

Tontilla ei ole suojeltuja tai suojeltavia rakennuksia. Pohjois-Pohjanmaan museon (sittemmin Oulun museo- ja tiedekeskus) lausunnon 6.5.2019 mukaan rakennuksella voidaan katsoa olevan korkeintaan paikallista rakennustaiteellista arvoa. Viranomaisneuvottelussa 3.9.2025 Oulun museo- ja tiedekeskus on todennut, että olevassa rakennuksessa ei ole havaittu sellaisia arvoja, jotka estäisivät sen korvaamista uudella.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon 3.5.2019 mukaan kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

3.2.8. Yhteistoimintasopimus ja maankäyttösopimus

Hankkeesta on laadittu yhteistoimintasopimus ja laaditaan maankäyttösopimus.

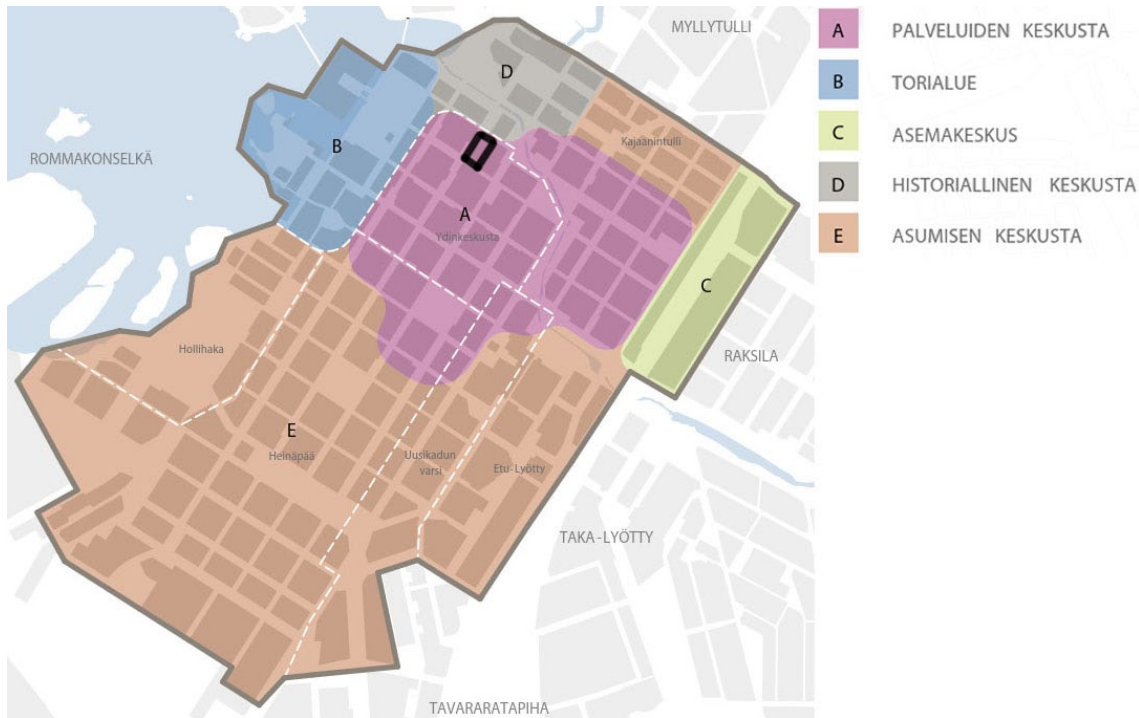
3.2.9. Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm: Elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikku- mista.

Oulun keskustavisio 2040

Keskustavisio 2040 on strateginen suunnitelma, jonka tehtävänä on ohjata Oulun kaupunkikeskus- tan kehittämistä. Suunnitelmassa määritellään, millaisista tekijöistä tulevaisuuden elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta rakentuu. Lisäksi esitetään lähivuosien toimenpiteet, joiden avulla tätä tulevaisuudenkuvaa on mahdollista toteuttaa.



Kuva 6. Oulun keskustavision 2040, keskustan osa-alueet. Asemakaavan muutosalueen sijainti on merkitty kartalle mustalla ympyrällä.

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 muuntuvien työ- ja oppimisympäristöjen syntyemiselle.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue kuuluu keskustavision mukaan palveluiden keskusta, jota kuvataan näin: Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue. Ydinkeskusta muodostaa koko Oulun toiminnallisen keskipisteen ja ydinkeskustassa kauppa, palvelut ja muut toiminnot tiivistyvät korkealaatuiseksi ympäristöksi. Muulla keskustavyöhykkeellä asumisen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

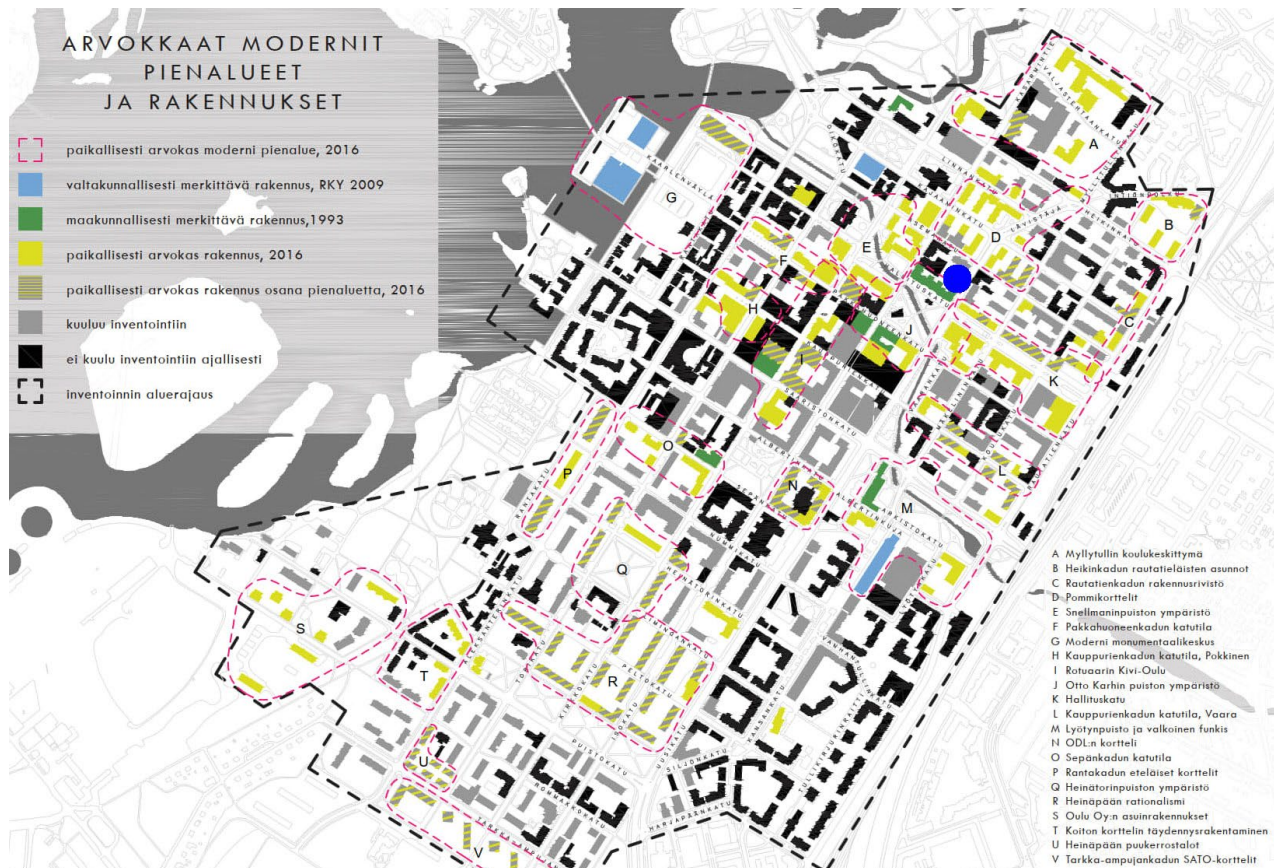
3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.3.1. Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi (2016)

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnin 2016 tarkoitus oli kerätä ja välittää tietoa Oulun ruutukaava-alueen modernista rakennuskannasta ja siihen liittyvistä arvoista. Oulun kaupunkikuvan kannalta on tärkeää, että tiivistettäessä ja täydennettäessä alueita voimistetaan niitä keskustan alueiden ja rakennusten ominaisuuksia, jotka on todettu arvokkaiksi. Raportissa nostetaan esiin Oulun keskusta-alueen kannalta arvokkaiksi tunnistettuja moderneja rakennuksia ja rakennuskokonaisuuksia ja annetaan niitä koskevia suosituksia jatkosuunnittelua varten.

Asemakaavan muutosalue rajautuu arvokkaaseen moderniin pienalueeseen Otto Karhin puiston ympäristö. Kohteen kuvaus;

Otto Karhin puiston ympärillä sijaitsevat rakennukset kuvastavat modernismin kehitystä 1930-1970-luvuilla. Eri vuosikymmenten yksilölliset rakennukset muodostavat harmonisen ja Oululle leimallisen kokonaisuuden. Valkealinna, Hotelli-ravintola Arina ja entinen HOP:n talo ovat edustavia esimerkkejä 1930-1940-lukujen funktionalismista. 1960-luvun ihanteet näkyvät 11-kerroksisessa Klubitalossa, ja 1970-luvun arkkitehtuuria edustavat Oulun Osuuspankin modernistinen valkea kuutio ja Säästö-Ruutan tummin ikkunanauhoin jäsennelty marmorijulkisivu. Alue liittyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen, jota ryhdyttiin kunnostamaan jo 1830-luvulla. Ensimmäinen kunnostuskohde oli Appelgrenin plaani, joka nimettiin 1956 Otto Karhin puistoksi.



Kuva 7. Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi, arvokkaat modernit pienalueet ja rakennukset. Asemakaavan muutosalue on merkitty sinisellä ympyrällä.

Arvot: rakennustaiteellinen merkitys, historiallinen / kulttuurihistoriallinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, intensiteetti, alkuperäisyys, autenttisuus, kerroksisuus, identiteetti

Suositukset: Rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteitä tulee vaalia. Mahdollinen lisärakentaminen tulee sovittaa alueen luonteeseen. Puisto ja sitä halkova Kaupunginoja ovat keskeisiä kaupunkirakenteellisia elementtejä ruutukaavakeskustassa.

Asemakaavan muutosalueen lähiympäristössä sijaitsevat arvokkaat pienalueet Hallituskatu, Pomikorttelit sekä Snellmanipuiston ympäristö.

Inventointi löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/kulttuuriymp%C3%A4rist%C3%B6?accordion=accordion-29460> (linkki)

3.3.2. Rakennushistoriaselvitykset

Korttelin 30 rakennushistoriaa on tutkittu Keskustan Seurakuntatalon, rakennushistoriallisessa selvityksessä 23.2.2004/Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.



Kuva 8. Näkymä Uudenkadun ja Hallituskadun risteyksestä. Asunto Oy Valkealinna ja Kiinteistö Oy Uusikatu 22.

Asunto Oy Valkealinna, tontti nro 3

Otto Karhin puoleisella tontilla nro 3 sijaitsee vuonna 1940 rakennettu, kahdeksankerroksinen asuin-, toimisto- ja liikerakennus Asunto Oy Valkealinna.

Funktionalistista tyyliä edustavan alun seitsemänkerroksisen asuin- ja liikerakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eino Pitkänen vuonna 1939. Rakennus valmistui vuonna 1941 ja siinä toimi 1970-luvulle saakka hotelli-ravintola Tervahovi, jonka tilat on myöhemmin muutettu pääosin toimistokäyttöön. Rakennuksen ilmeeseen vaikuttanut suurin muutos on lisäkerroksen rakentaminen

talon katolle. Myös muita muutoksia on tehty, mutta ne eivät ole vaikuttaneet yleisilmeeseen. Vuoden 1995 peruskorjauksen yhteydessä palautettiin muun muassa alkuperäinen ikkunapuutejako.

Asunto Oy Valkealinna on maakunnallisesti arvokas. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2: Suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on suoritettava siten, että rakennuksen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia toimenpiteitä, on ne rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla.

Oulun Seurakunta, tontti nro 115

Asemakadun ja Isokadun kulmatontilla nro 115 sijaitsee Oulun seurakunnan tiloja. Tontilla on suojeltu vanha kaksikerroksinen puurakenteinen pappilarakennus ja vuonna 2013 valmistunut Keskustan seurakuntatalo.

Oulun vanha pappila on valmistunut vuonna 1827. Sen on suunnitellut alkujaan arkkitehti Carl Ludvig Engel. Vuonna 1850 valmistui lääninarkkitehti J. Oldenburgin suunnittelema laajennus. Lopullisen muotonsa pappila sai vuonna 1898 alkaneessa korjaustyössä, jossa Isonkadun puoleinen Oulun kaupunkiseurakunnan pappila ja Asemakadun puoleinen maaseurakunnan pappila yhdistettiin Rovastinsalilla yhdeksi rakennukseksi. Kohde on maakunnallisesti arvokas. Rakennus on asemakaavassa suojeltu sr-10 -merkinnällä: Rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Sisä- ja ulkopuolisissa korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää maakuntamuuseon/museoviraston lausunto.

Keskustan seurakuntatalo on valmistunut vuonna 2013. Seurakuntatalon on suunnitellut arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen. Keskustan seurakuntatalossa on kuusi kerrosta ja kellarikerros. Kerroksissa on seurakuntasaleja, monitoimitiloja ja toimistotiloja. Kellarikerroksessa on pysäköintitilat, johon ajoyhteys on Isokadulta. Kellarissa on 33 autopaikkaa. Kellarissa on liuskavaraus ajoyhteydestä Uusikatu 22:n kellariin. Keskustan seurakuntatalolla ja Vanhalla pappilalla on yhteinen piha. Pihalle on käynti Isokadulta ja Asemakadulta.

As Oy Karhukulma, tontti nro 1

Uudenkadun ja Asemakadun kulmatontilla sijaitsee vuonna 1957 valmistunut Asunto Oy Karhukulma. As Oy Karhukulman rakennusluvat ovat vuosilta 1956 ja 1960. As Oy Karhukulman ovat suunnitelleet arkkitehdit Auli ja Niilo Pulkka. Rakennus on betonirakenteinen. Liiketilat ovat kaksikerroksisessa osassa ja asuinosa pohjakerroksessa. Asuinkerrostalo on nelikerroksinen.

3.3.3. Kiinteistö Oy Uusikatu 22, rakennuksen ominaispiirteiden selvitys

Konsultointi Karhulat Oy on laatinut selvityksen 15.6.2021.

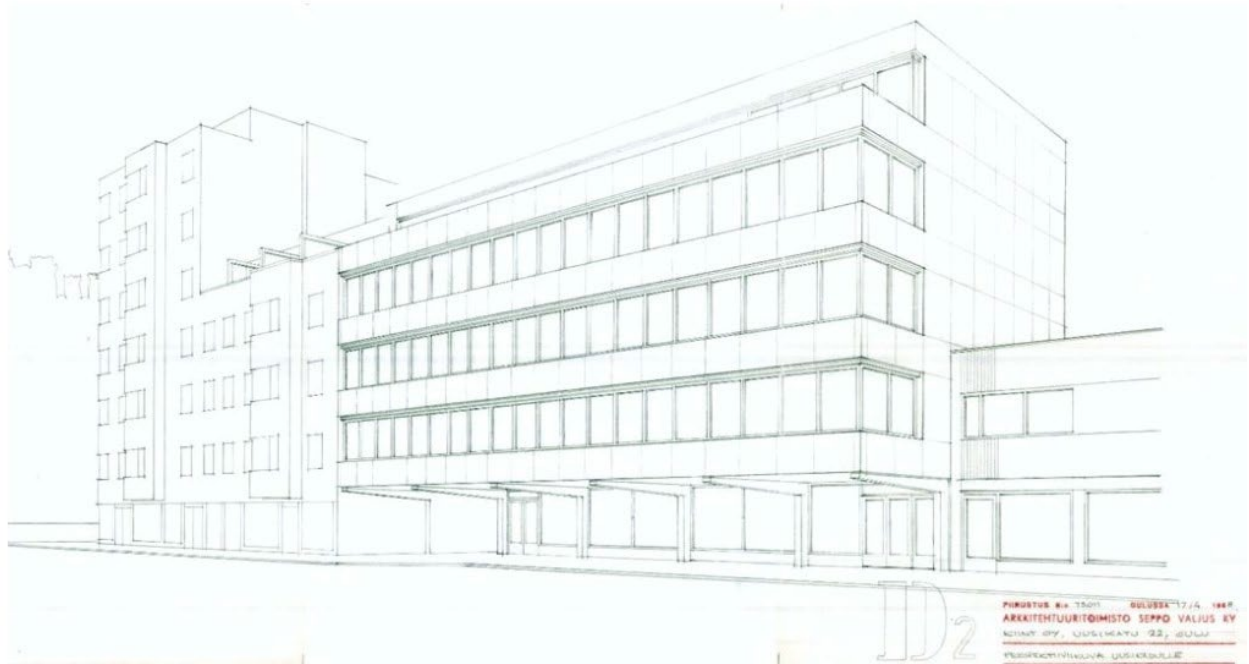
Kiinteistö Oy Uusikatu 22 betonirunkoinen liike- ja toimistorakennus on valmistunut vuonna 1969 arkkitehti, professori Seppo Valjuksen suunnitelmien mukaan. Valjuksen rakennusratkaisu on kannanotto Meurmanin – Ervin asemakaavaan vuodelta 1947. Asemakaava osoittaa Uusikatua levennettäväksi usealla metrillä. Naapuritalo Valkea Linna otti Oulun kaupunkirakenteesta ja -kuvassa paikkansa jo vuonna 1941. Asemakadun suuntaan katulinjan oli kuitenkin vetäydyttävä. Miten halita linjan muutos ja kääntää se kaupunkikuvalliseksi ansioksi? Valjus ratkaisi ongelman

lomitustekniikalla: 1. kerroksen sekä 5. kerroksen julkisivulinja noudattaa uuden asemakaavan periaatteita, sen sijaan 2., 3. ja 4. kerros seuraavat Valkea linnan julkisivupintaa ja näin jatkavat vanhan kaavan rajauksia. Valjuksen oivallus yhdistää vanhan tilanteen ja uuden välttämättömyyden kaupunkikuvalliseksi rikkaudeksi.

Kiinteistö Oy Uusikatu 22 on toimistorakennus. Rakennuksen viidessä kerroksessa on yritysten toimistotiloja. Toimistorakennus sijoittuu Uusikadun suuntaisesti. Tontilla on kaksikerroksinen pysäköintilaitos. Autopaikkoja on myös pysäköintilaitoksen yläkannella. Autopaikkoja on 48 kappaletta. Uusikadun puolella rakennuksen 1. kerros on sisäänvedetty ja toisen kerroksen laatta muodostaa katoksen sisäänkäynneille. Liike- ja toimistorakennuksen runko on paikalla valettu pilari-palkkirakenne. Toimistokerrosten runkomitoituksen perusteena on normaali keskikäytävä -pohjaratkaisu.

Rakennuksen arkkitehtuurin tärkein ominaisuus on julkisivujen voimakas horisontaalisuus, joka korostuu ulokerakenteessa. Perinteisesti horisontaalisuuden on tulkittu kuvastavan uuteen aikaan kuuluvaa liikettä ja vauhdikkuutta. Rakennuksen sijainti kaupungin vilkkaimman liikenne-väylän julkisivuna perustelee mainittua tulkintaa. Toisaalta ikkunanauhojen ja kiviaineisten nauhaelementtien kompositio korostaa kontrastia, raskaan materiaalin ja keveyden vuoropuhelua, jonka sanoma liittyy valitun runkojärjestelmän joustavuuteen ja visuaaliseen keveyteen. Yhdistettynä paikallisesti harvinaisen syvään ulokerakenteeseen julkisivut viestivät näennäistä "vapautta painovoiman kahleista".

Rakennuksen julkisivumateriaali on sorapintainen pesubetoni väriltään ruskean harmaa. Julkisivupiirustuksissa betonielementti on marmorirouheinen. Rakennusvaiheessa betonielementtien pintamateriaali on vaihdettu. Rakennuksessa on tasakatto. Rakennuksen vesikatteena on käytetty bitumikermiä, jonka pinnalle on asennettu singeliä eli pieniä kiviä.



Kuva 9. Kiinteistö Oy Uusikatu 22 , havainnekuva, Arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Ky.

Rakennuksen ikkunat on uusittu 1980–1990 vaihteessa sisäänpäin aukeaviksi 2-lehtisiksi ikkunoiksi. Porrashuoneen parvekkeiden ulko-ovet ovat 1-lehtisiä, sisään aukeavia teräsrakenteisia ovia. Rakennuksen parvekkeet ovat teräsbetonielementtejä. Etukaide on teräsbetonia.



Kuva 10. Kiinteistö Oy Uusikatu 22. Kuva: Karhulat Oy.

Kiinteistö Oy Asemakatu 22:n ajoneuvopysäköinti on järjestetty 3-kerroksiseen pysäköintilaitokseen, joka kuuluu ensimmäisiin Ouluun rakennetuista. Alimmainen pysäköintitaso on kellarissa, keskimäinen katutasossa ja ylimmäinen pysäköintitaso yläkannella. Kerrokseen kuljetaan tontin länsireunalla sijaitsevan ajorampin kautta.

Rakennus edustaa 1960-luvun teollisen rakentamisen tietotaitoa ja insinöörirakenteiden edistystä. Julkisivut kertovat aikansa muodikkaista ja urbaaneista ratkaisuista.

3.3.4. Liikenne ja pysäköinti

Liikenneselvitys

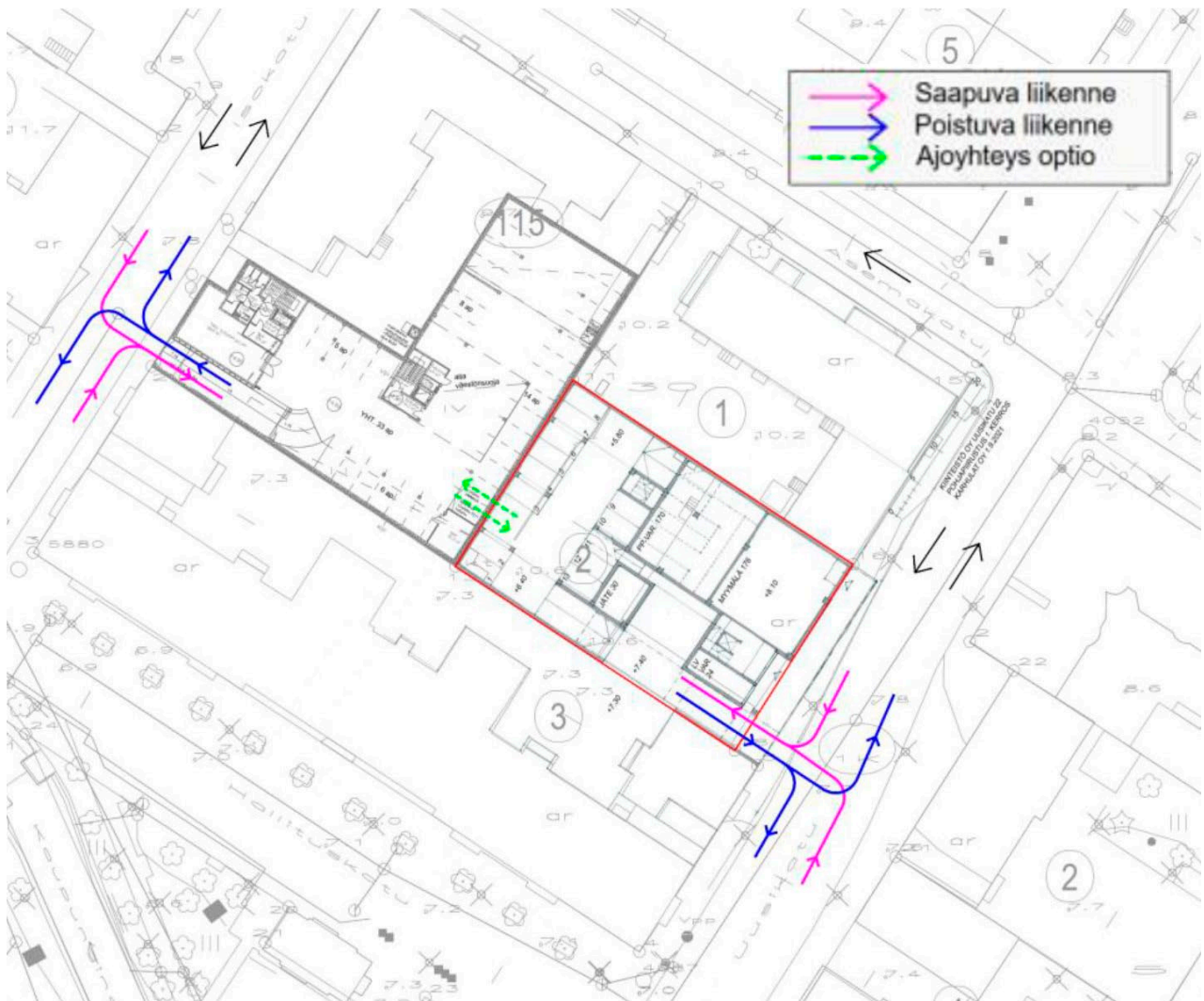
A-Insinöörit Oy on laatinut selvityksen 22.9.2025. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Suunnittelukohteen kortteli rajautuu idässä Uusikatuun, pohjoisessa Asemakatuun, etelässä Hallituskatuun ja lännessä Isokatuun. Ajoneuvoliikenne kulkee suunnittelualueelle Uusikadun kautta rakennuksen kulkuaukkoa pitkin. Uusikatu on luokituksestaan pääkatu ja sen nopeusrajoitus on 30 km/h.

Alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kaikkiin ilmansuuntiin. Uusikadun varrella kulkee jalankulku- ja pyörätien kehäreitti. Mäkelininkadulla, Hallituskadulla ja Heikinkadulla kulkee pääreitti.

Kohde sijoittuu Oulun kaupungin ydinkeskustaan, joten suunnittelualueella on kattava joukkoliikenteen verkosto. Noin 400 metrin etäisyydellä kohteesta on saavutettavissa lähes kaikki keskustan alueella kulkevat linjat. Myös rautatie- ja linja-autoasema sijaitsevat noin 400–450 metrin säteellä kohteesta. Lähimmät pysäkit sijaitsevat suunnittelukohteen eteläpuolella Hallituskadulla ja Pakkahuoneenkadulla.

Rakennuksen autohallin sisäänajoyhteys on tarkoitus toteuttaa Uusikadulta suuntaisliittymänä. Pysäköintitilat tulevat sijoittumaan puolikerroksittain katutason alapuolelle.



Kuva 11. Liikennejärjestelyt. Tontin saapuva (violetti) ja poistuva (sininen) liikenne nykyisin ja tulevassa tilanteessa, rakennuksien välinen ajoyhteys optiona (vihreä). Kuva: A-Insinöörit Oy, viite-suunnitelma: Konsultointi Karhulat Oy.

Oulun kaupungin pysäköintinormin autopaikkavaatimus asumiselle on sijainnin perusteella 1 ap/210 k-m² (Ydinkeskusta). Pysäköintinormin perusteella kohteen autopaikkavaatimus asumisen osalta on 22 ap. Liikerakennusten sijainnin mukaisella pysäköintinormilla 1 ap / 85 k-m², autopaikkoja tarvitaan 3 kappaletta. Lisäksi alueelle tarvitaan liikuntaesteisten autopaikkoja (le-ap) normilla 2 ap/ ensimmäiset 50 ap ja sen jälkeen 1 ap/50 ap yhteensä 2 ap. Kokonaisuudessaan tarve on yhteensä 27 autopaikalle.

Pyöräpaikkavaatimus asumiselle on 1 pyöräpaikka/30 k-m² eli 152 pyöräpaikkaa ja liiketiloille 1 pyöräpaikka/50 k-m² eli 4 pyöräpaikkaa. Yhteensä tarve on 156 pyöräpaikalle. Tämän lisäksi on toteutettava tila 1 erikoispyöräpaikalle jokaista alkavaa 1000 k-m² eli 6 erikoispyöräpaikalle.

Tontin ajoneuvoliikenteen määrä tulee laskemaan muutamalla ajoneuvolla. Huoltoliikenteelle ei ole tulossa muutoksia. Jalankulun ja pyöräilyn osuus tulee muuttumaan toimistojen ja asuntojen suhteen noin 5,5 kertaiseksi (30 - > 165). Liiketilojen osalta liikennetuotos laskee vähäisissä määrin, kun alueelta poistuu tapahtumatila ja jäljelle jää yksi liiketila.

Uusikadulta on nykyisellään ajoyhteys pysäköintiin saapuvalle ja poistuvalla moottoriajoneuvoliikenteelle pohjoisen ja etelän suunnasta. Viitesuunnitelmissa on esitetty pysäköintiin saapuvalle ja poistuvalla liikenteelle ajoyhteys nykyisen kaltaisesti. Viitesuunnitelmien laatimisen yhteydessä on tehty aiesopimus Seurakuntatalon kanssa, jolla on mahdollistettu vaihtoehto, jossa yhdistettäisiin pysäköintitilat maan alla. Kyseinen ajoyhteys on esitetty optiona, eikä rakennuksien välinen ajoyhteys ole hankkeen kannalta pakollinen.

Huoltoliikenne on nykytilassa pysähtynyt Uusikadun reunaan lastauksen ja purun ajaksi. Huoltoliikenne pysähtyy myös jatkossa Uusikadun reunaan lastauksen ja purun ajaksi.

Uusikadun puoleisilta parvekkeilta voidaan pelastaa tikasautolla. Muilta rakennuksen sivuilla olevilta parvekkeilta pelastautuminen on omatoimista eli pelastautuminen toteutetaan vaihtoehtoisin ratkaisuin esim. parvekkeiden luukkupelastuksella. Pelastusratkaisu tarkentuu, kun kohteen toteuttaja on valittu ja arkkitehtisuunnitelmat tarkentuvat.

Kohteen saavutettavuus moottoriajoneuvoliikenteellä on hyvä. Ympäristössä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ovat erinomaiset. Suunnittelukohde on saavutettavissa joukkoliikenteellä erinomaisesti. Kohteen huolto- ja pelastusyhteydet saadaan toteutetuksi toimiviksi ja turvallisiksi.

Esitetyn luonnossuunnittelun myötä tontille pystytään sijoittamaan vaadittava määrä autopaikkoja ja niiden toteuttaminen yli vaatimuksen on mahdollista myös liikenteen toimivuuden näkökulmasta. Laadukasta pyöräpysäköintiä on mahdollista toteuttaa vaatimusten mukaisesti.

Liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei tässä selvityksessä ilmennyt.

3.3.5. Lumitilaselvitys

Lumitilaselvitys sisältyy selostuksen liitteenä olevaan liikenneselvitykseen.

Tontilla on vain käsilumityöalueita, jotka sijaitsevat sisäpihalla olevalla kansipihalla. Kansipihan kokonaispinta-ala on noin 440 m², josta lumesta puhdistettavaa pinta-alaa on noin 210 m². Kansipihalla on reilusti lumitilaa koko talven lumille. Kansipihan huollettavuuden kannalta on suositeltavaa toteuttaa pihakannelle huoltoluukku, josta kansipihan huollon tarvikkeet sekä poikkeusoloissa tapahtuva lumenpudotus voidaan järjestää.

3.3.6. Ympäristömeluselvitys

A-Insinöörit Oy on laatinut selvityksen 15.9.2025.

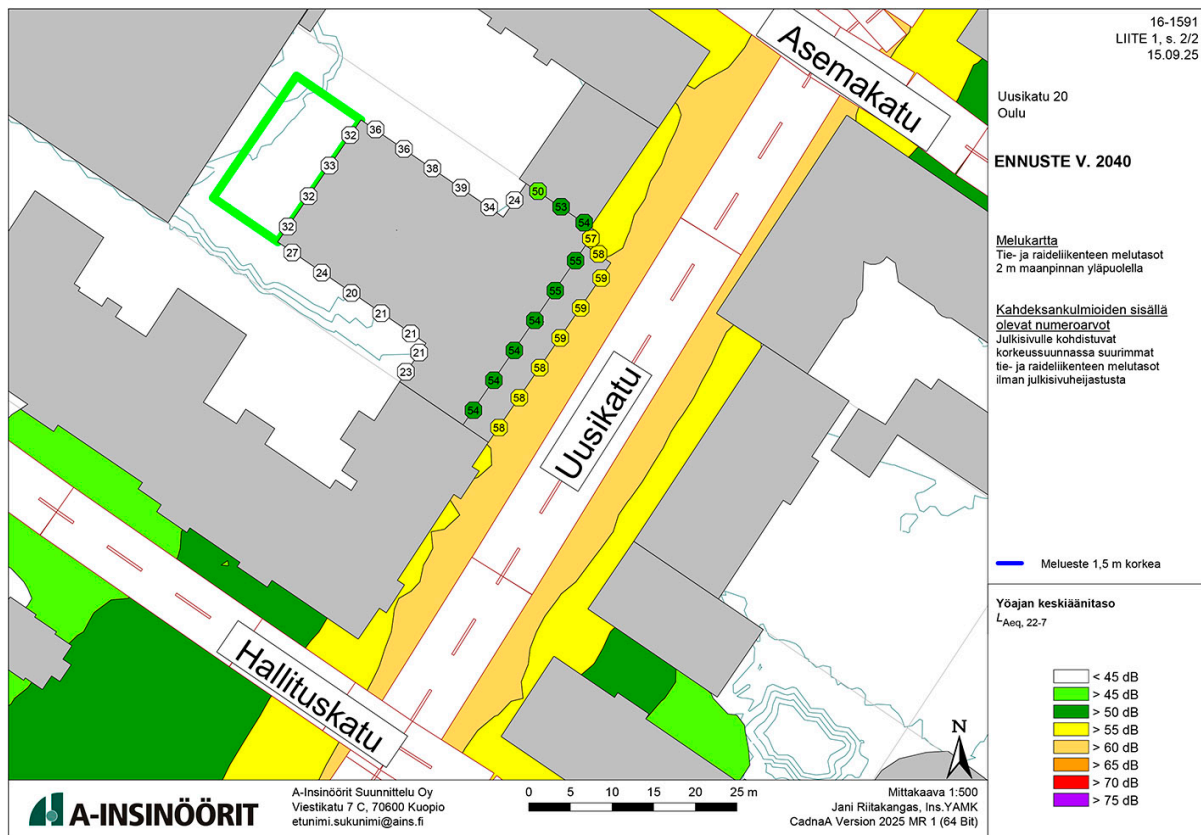
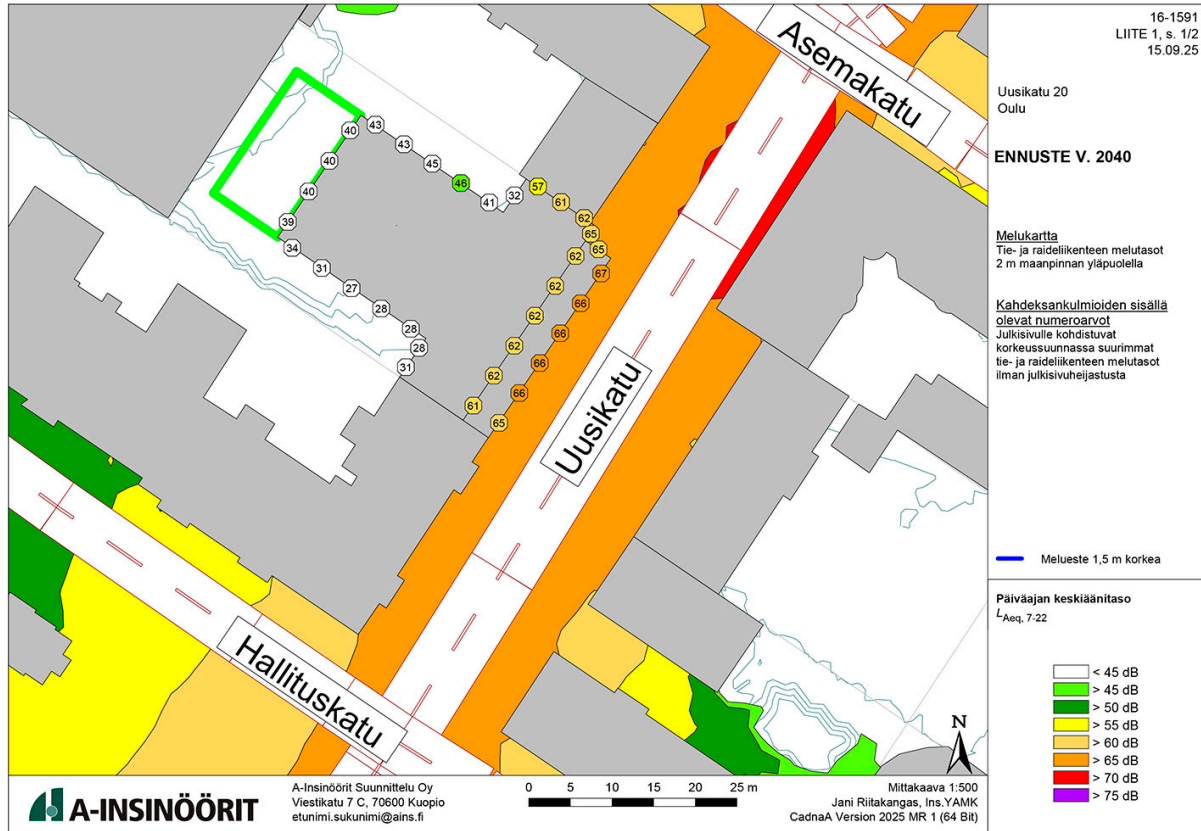
Selvityksen aikana tarkasteltiin mahdollisen raitioliikenteen aiheuttaman melun vaikutusta kohteen julkisivuille ja oleskelualueille. Tarkastelussa käytettiin Tampereen raitioliikenteen kalustoa ja liikennemääriä, koska tarkempia suunnitelmia Oulun raitioliikenteestä ei ole. Tarkastelun perusteella mitoittavin melu kohteen kannalta on tieliikenteen aiheuttamat keksiäänitasot, erityisesti Uusikadun liikennemelu on merkitsevin, jonka takia raitiotien melutasoja ei ole käsitelty sen tarkemmin tässä selvityksessä.

Tehdyn selvityksen perusteella voidaan todeta, että sisäpihalla sijaitsevilla leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjearvot alittuvat.

Uudenkadun puoleisella julkisivulla kerroksessa 5. sijaitsee viitesuunnitelmissa kattoterassi. Selvityksen perusteella todettiin, että leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjearvot ylittivät 5. kerroksen kattoterassilla ja se tulee suojata alueen reunalle sijoitettavalla melusteella.

elvityksen perusteella todettiin, että ulkovaipan ääneneristyksen määrittelyssä mitoittavaksi muodostuvat tieliikenteestä aiheutuvat keskiäänitasot. Uusikadun puoleisella julkisivulla suositellaan äänitasoero vaatimusta $\Delta LA_{vaad.} = 31$ dB. Rakennuksen muita julkisivuja koskee ääniympäristöasetuksen vähimmäisvaatimus $\Delta LA_{vaad.} = 30$ dB. Parvekkeille muodostuva äänitasoerosuositus vaihtelee selvityksen perusteella välillä $\Delta LA_{vaad.} 1...12$ dB. Koska keskiäänitaso vaihtelee parvekkeittain, on parvekkeita (ja ulko-oleskelualueita) koskeva kaavamääräys suositeltavaa määritellä siten, että liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää ulko-oleskelualueilla ja parvekkeilla päiväaikana ($LA_{eq,7-22}$) 55 dB eikä yöaikana ($LA_{eq,22-7}$) 50 dB. Näin ollen tarkempi meluntorjuntarakenteita koskeva mitoitus ja suunnittelu laadittaisiin rakennuslupavaiheessa lopullisten suunnitelmien perusteella.

564-2410 Asemakaavan muutos 16.10.2025, Uusikatu 20
I kaupunginosan korttelin 30 tontti nro 2



Kuvat 12 ja 13. Liikenne-ennuste vuodelle 2040. Yläkuvassa päiväajan ja alakuvassa yöajan keskiäänitaso. Kuva: A-Insinöörit Oy.

3.3.7. Rakennettavuusselvitys

Rakennettavuusselvityksen on laatinut Geobotnia Oy 27.11.2024. Pohjatutkimus on tehty kolmessa tutkimuspisteessä puristinheijarikairauksena maakerrosrajojen ja maakerrosten tiiviyn selvittämiseksi, porakonekairauksena kalliopinnan syvyyden selvittämiseksi ja mahdollisen rikkonaisuuden arvioimiseksi sekä häiriintyneiden maanäytteiden otolla maakerrosten maalajien ja geoteknisten ominaisuuksien selvittämiseksi. Lisäksi yhteen tutkimuspisteeseen on asennettu pohjavesiputki pohjaveden korkeusaseman määrittämiseksi ja pohjavesipinnan korkeusvaihtelujen seuraamiseksi.

Rakennuksen perustusten ja alapohjan alla on rakentamisen yhteydessä tehty ohut alustäyttö. Täytön paksuutta ja laatua ei selvitetty tässä tutkimuksessa, mutta tyypillisesti alustäytön paksuus on noin 0,3... 0,5 m ja se on tehty tavallisesti sorasta tai hiekasta. Rakennuksen Uusikadun puolella seinän vierustäytön paksuus on noin 3,6 m. Täyttöjen alapuolella on löyhässä tilassa oleva routiva hiekkamoreeni (HkMr, siHkMr, srHkMr) tai paikoin hiekka tai sorainen hiekka. Pohjamaa on pääosin routivaa. Hiekkamoreenin vesipitoisuus vaihtelee välillä 5...13 paino-%.

Kalliopinta havaittiin tutkimusalueella tasovälillä +1,89...+3,25. Korkeimmillaan kallio havaittiin tontin lounaisosalla tutkimuspisteellä P2. Kallio on varmistettu 3 m syvyisin kalliokairauksin. Kalliossa on havaittu rikkonaisuutta ja rakoilua noin tasovälillä +1,2...+1,7.

Kalliopinnan syvyysaseman selvittämisessä on lisäksi hyödynnetty GTK:n pohjatutkimusrekisterissä olevia lähialueen porakonekairaustuloksia. Nämä porakonekairaukset on tehty aikoinaan Kivisydämen suunnittelua varten. Pohjavedenpinta oli tutkimustyön aikana (8.11.2024) tasolla +3,67.

Tämän tutkimuksen yhteydessä ei havaittu merkkejä pilaantuneisuudesta. Kuitenkin, mikäli maarakennustöiden yhteydessä havaitaan poikkeavaa hajua tms., tulisi maaperän pilaantuneisuus selvittää.

Tontilla ei esiinny happamia sulfaattimaita.

Uudisrakennuksen arvioitu perustamistaso vaihtelee noin tasovälillä +1,20...+3,40. Arvioitu perustamistaso on enimmillään noin 1,4 m kalliopintaa ylempänä ja noin 1,2 m kalliopintaa alempana. Arviolta noin puolen tontin alueella on tehtävä louhinta rakennuksen perustusten ja alapohjan rakentamista varten.

Rakennus perustetaan anturaperustuksilla luonnontilaisen tai louhitun kallion päälle tai kallion päälle tehdyn tiivistetyn mursketäytön päälle. Ulkoseinälinjan anturat suositellaan kuitenkin ulotettavaksi kalliopintaan saakka. Rakennuksen alapohjat rakennetaan kallion päälle tehtävälle täytölle.

Tutkimusaikana mitattu pohjavesipinta oli tasolla +3,67. Autohallin alueella alimmat lattiatasot ovat alenmana kuin vallitseva pohjavesipinta. Pohjavettä alennetaan enimmillään noin 2,0 m.

Rakennuspohjan kuivattamiseksi rakennus on salaojitettava. Salaojat sijoitetaan alapohjan alapuolelle lähelle ulkoseinälinjoja sekä rakennuksen keskiosalla siten, että salaojalinjoiden maksimiväli on noin 10 m.

Rakennuksen kellarien seinät tehdään vesipaine-eristettynä. Alapohjan alapuolelle tehdään vähintään 500 mm paksuinen kapilaarisen veden nousun katkaiseva salaojituseros salaojasepelistä.

Koska koko rakennuksen alueella on kellaritiloja, kaikki perustukset ulottuvat routimattomaan syvyyteen, eikä routaeristeitä tarvita. Maanvaraiset alapohjat kuitenkin lämpöeristetään.

Rakennuskaivanto ulotetaan koko tontin alueella kalliopintaan saakka. Uusikadun puolella noin kaivussyvyys on noin 6,0 m maanpinnasta. Kadun puoleisella sivulla kaivanto tehdään teräsponttiseinällä tuettuna. Ponttiseinä tuetaan kallioankkureilla.

Valkealinnan, seurakuntatalon ja As Oy Karhukulman puoleisilla sivuilla naapurirakennusten kellaritilat ulottuvat kiinni tontin rajaan. Kaikki naapurirakennukset on perustettu maanvaraisilla anturaperustuksilla (Valkealinnan perustukset voivat osin olla kallionvaraisia). Naapurirakennusten perustukset on vahvistettava ennen kuin kaivu niiden läheisyydessä voidaan ulottaa kalliopintaan.

Valkealinnan puoleisella tontinrajalla on pääosin pihakansi. Pihakannen perustusten kuormat ovat kohtalaisen pieniä ja perustusten tuenta voidaan tehdä esimerkiksi betonilamenoimalla. Mene-
telmässä olevien perustusten alle tehdään vaihteittain betonivalu, joka ulotetaan kalliopintaan. Korkean asuinrakennusosan kohdalla olevien perustusten tuenta on todennäköisesti tehtävä suihkuinjektoimalla. Suihkuinjektoinnissa olevien perustusten alle tehdään korkealla paineella sementtilietettä suihkuttamalla pilareita, jotka kantavat rakennuksen kuormat.

Seurakuntatalon maanvaraiset perustukset ovat noin 1,5...2,5 m kalliopinnan yläpuolella. Perustukset tuetaan suihkuinjektoinnilla.

As Oy Karhukulman perustuksia on jo As Oy uusikatu 22:n rakentamisen yhteydessä ulotettu syvemmällä betonilamelloimalla. Alkuperäinen perustamistaso on noin 4...5 m kalliopinnan yläpuolella. Perustukset tuetaan suihkuinjektoimalla. Perustamistason ja kalliopinnan suuren korkeuseron takia suihkuinjektointi on todennäköisesti lisäksi vahvistettava ankkuroinneilla ja / tai porapaa-
luilla. Tukirakenne voi mahdollisesti ulottua hieman As Oy uusikatu 22:n tontille, mikä on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa.

Kalliosydämen suunnitteluvaiheessa on selvitetty lähiympäristön rakennusten perustamistapoja. Lähialueen rakennukset on perustettu maanvaraisesti. Olevan tiedon mukaan lähialueella (100...150 m säteellä) ei esiinny painuvia maakerroksia. Rakentaminen ja sen seurauksena mahdollisesti tapahtuva pohjaveden aleneminen ei aiheuta oleellisia painumariskejä ympäristössä.

Pohjamaa on kohtalaisen heikosti vettä läpäisevää, ja salaojiin virtaava vesimäärä on todennäköisesti vähäinen. Ympäristövaikutusten minimoimiseksi sekä salaojien kuivatusvesimäärän minimoimiseksi suositellaan kuitenkin, että ulkoseinälinjan anturat ulotetaan kalliopintaan saakka. Kallion ja perustuksen liitos tiivistetään tarvittaessa. Lisäksi kallio ulkoseinälinjalla perustuksen alla injektoidaan, mikäli kalliossa on vettä vuotavia rakoja. Kallion tiivistystarve ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä yksityiskohtaisten pohjatutkimusten perusteella.

Maanrakennustöiden yhteydessä syntyy tärinää. Merkittävimmät tärinää aiheuttavat työvaiheet ovat teräsponttiseiniä lyönti sekä louhinta. Ennen rakentamista on lähirakenteet katselmoitava mahdollisten olemassa olevien vaurioiden toteamiseksi. Rakenteiden tyyppiä ja kunnon perusteella asetetaan sallittavat tärinäraja-arvot. Rakennustöiden aikana mitataan jatkuvasti tärinää, jotta varmistutaan, ettei sallittuja tärinäarvoja ylitetä.

Vaurioitumisriskiä voidaan vähentää käyttämällä rakennuskaivannon ponttien asentamisessa mahdollisimman vähän tärinää aiheuttavaa kalustoa. Louhinta suunnitellaan siten, että räjäytysten aiheuttama tärinä on lähirakenteille sallittavissa rajoissa.

Tämä rakennettavuusselvitys on laadittu tontin rakennettavuuden arvioimiseksi sekä rakennuksen perustamistavan alustavaa arviointia varten.

Rakentamista palvelevaa suunnittelua varten tulee tehdä yksityiskohtainen pohjatutkimus. Tutkimuksilla tarkennetaan erityisesti kalliopinnan korkeusasemaa sekä kallion laatua. Lisäksi

selvitetään tarkemmin naapurirakennusten lattiatasot sekä pyritään varmistamaan perustamistasot. Lisäpohjatutkimuksista kootaan erillinen, yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistapaesitys tulevaa rakennusta varten.

3.3.8. Hulevedet

A-Insinöörit Oy (aiemmin Plaana Oy) on laatinut selvityksen 22.9.2025. Selvityksessä on arvioitu kohteen nykyisiä hulevesimääriä sekä alueelle laaditun käyttösuunnitelmaluonnoksen (Karhulat Oy 22.11.2022) tilanteen vaikutusta hulevesien määrään. Selvityksessä annetaan ehdotus hulevesien hallintamenetelmistä alueella. Selvitys perustuu maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistoon, Oulun kaupungin verkosto- ja laitetietoihin, sekä maastokäynnin havaintoihin.

Tarkastelualueen hulevesien määrän on arvioitu vähenevän mitoitussateen aikana n. 9 m³:stä noin 7 m³:iin. Alueen laskennallinen hulevesivirtaama laskee nykyisestä noin 20 %. Selvityksessä esityksissä laskelmissa on huomioitu ilmaston muutoksen aiheuttama sademäärien kasvu. Selvityksessä todetaan, että hulevesimäärien vähenemisestä huolimatta, tontin hulevedet tulee viivyttää kokonaisuudessaan, sillä nykyinen alempi hulevesiverkoston kapasiteetti on jo käytössä.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Oulun kaupungin ruutukaava-alueelle, joka on lähes kokonaan rakennettua aluetta. Nykyisellään tontin hulevedet virtaavat Uusikadun sekaviemäriin. Sekaviemäriin laskevat hulevedet lisäävät rankka sateella riskiä sekaviemäriin tulvimiselle ja ympäristön jätevesipäästöjen syntymiselle. Selvityksessä esitetään rakennettavaksi Uusikadulle noin 50 metriä uutta hulevesilinjaa, jota pitkin tontilla syntyvät hulevedet on mahdollista johtaa hulevesiverkostoon. Uuden hulevesilinjan suunnittelu ja toteutus kustannuksista vastaa hankkeeseen ryhtyvä. Hulevesilinjan suunnittelussa ja toteutuksessa suositellaan huomioitavaksi itäpuolella olevat kaa-
vahankkeen, jolloin hulevesilinjan kustannuksia on mahdollista sopimuksin jakaa.

Tulevana hulevesien purkupaikkana toimii Kaupunginoja, jossa on tiedossa olevia veden laadullisia haasteita. Johdettaessa liikennealueiden, kuten autohallissa syntyviä autojen lumensulamisvesiä, tulee hulevesiä käsitellä laadullisesti vähentäen kiintoaineen ja haitta-ainepitoisuuksien määrää hulevedestä.

3.3.9. Varjoanalyysi

Varjoanalyysi 4.6.2025, Konsultointi Karhulat Oy ja Uki Arkkitehdit Oy, on selostuksen liitteenä. Analyysissa on tarkasteltu suunnitelman varjostusvaikutuksia 20.3., 20.6. sekä 20.9. eri kellon-aikoina. Varjostustilanne on samanlainen 20.3. ja 20.9. Analyysissa on esitetty myös joulukuu, jolloin koko suunnittelualue on varjossa.

Kesäkuussa suunniteltu rakennus varjostaa klo 8 pientä osaa viereisen tontin nro 3 alimmista kerroksista (joita tontin nro 3 oleva rakennus myös varjostaa) sekä osaa viereisen tontin nro 115 rakennuksen päädystä. Kello 12 alkaen varjostavia vaikutuksia viereisissä rakennuksissa ei ole havaittavissa.

Maalis- ja syyskuussa suunniteltu rakennus varjostaa klo 8-12 osaa viereisen tontin nro 115 rakennuksen päädystä. Klo 12 suunniteltu rakennus varjostaa viereisen tontin nro 1 pitkää julkisivua sekä edelleen klo 16, jolloin varjostusvaikutusta arvioidaan tulevan myös tontin nro 3 rakennuksesta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Uusikatu 22:n hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korvata tontin rakennus uudisrakennuksella.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 26.3.2019 § 186.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

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

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun Yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 5.4.–6.5.2019. Mielipiteitä esitettiin yksi ja lausuntoja viisi. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat kokonaisuudessaan liitteessä 5.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 1.4.2021 saavutettavaksi ja osallisten osalta.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 4.5.–3.6.2021 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin kaksi lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 19.5.2021. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __.–___.2021 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Asemakaavan muutosta on ohjannut ohjausryhmä.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään lähinnä lausuntojen kautta. Oulun museo- ja tiedekeskuksen museon edustaja on ollut mukana asemakaavan muutoksen ohjausryhmässä. Asemakaavan muutoksesta on järjestetty viranomaisneuvottelut 13.12.2022 sekä 3.9.2025. Viranomaisneuvotteluiden pöytäkirjat ovat muistion liitteenä. Neuvottelussa 13.12.2022 esitettiin tarkennustarpeita suunnitelmiin. Neuvottelussa 3.9.2025 on todettu, että olevassa rakennuksessa ei ole havaittu sellaisia arvoja, jotka estäisivät sen korvaamista uudella.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat ja kaupungin asettamat tavoitteet

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty alueen maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on purkaa korttelissa 30 tontilla nro 2 oleva rakennus, täydentää korttelia uudisrakennuksella ja käyttötarkoituksen muuttaminen liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Oulun kaupunkistrategia 2026: Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

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.

Oulun kaupungin keskustavisiassa 2026 suunnittelualue on osa keskustan täydentyvää kaupunkirakennetta. Kaupunkikeskustan kehittämisen tarkoituksena on kehittää Oulun keskustasta elinvoimainen ja omaleimainen.

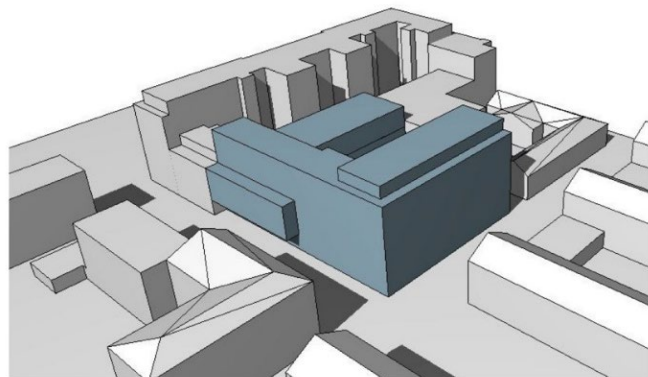
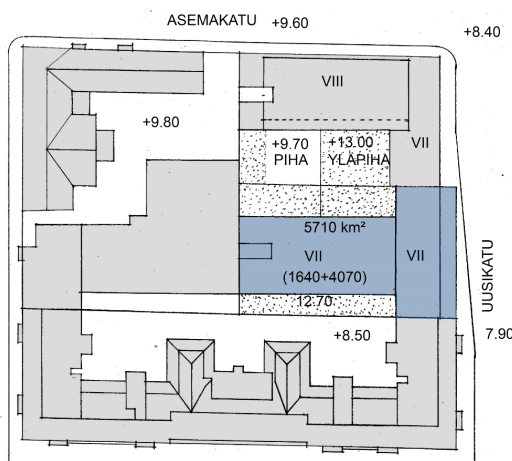
4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Viitesuunnitelmia ja asemakaavakarttaa sekä -määräyksiä on päivitetty asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Tarkennukset on kuvattu selostuksen kappaleissa 4.5.3 ja 4.5.4.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelun 1. versiossa rakennus ulottuu Uudeltakadulta tontin 115 rajalle. Kadun suuntainen rakennusmassa on 7-kerroksinen, pihasiipi 6-kerroksinen. Tontin pysäköintitilat sijoitetaan kellari-kerrokseen. Versiolla 1 tutkittiin myös mahdollisuutta yhteistyöhön tontin 1 kanssa. Vaikutusten arvioimiseksi suunnitelmassa osoitettiin tontille 1 lisärakentamismahdollisuus ja maankäytön yhteistyötä.



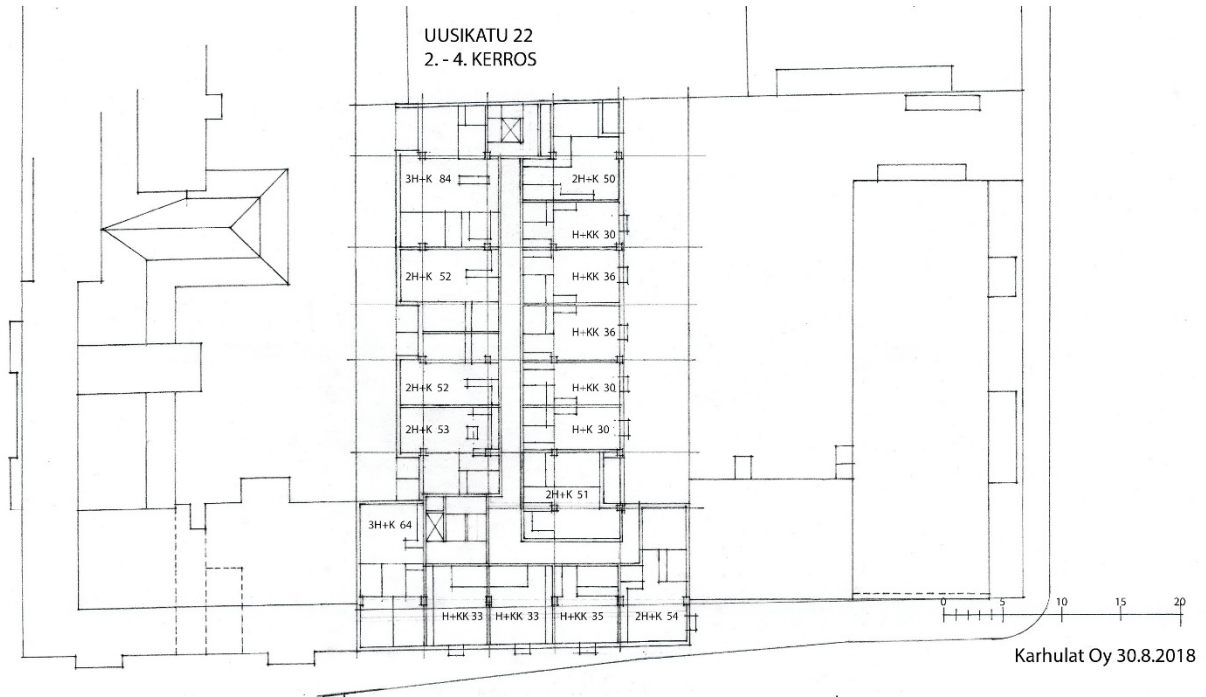
Kuva 14. Versio 1 korttelin 30 tonttien nro 1 ja 2 tarkastelu. Kuvat: Karhulat Oy ja Uki Arkkitehdit Oy.

Tontti nro 2: Kerrosluku VII – VI, Kerrosala, 5710 kem2

Tontti nro 1: Kerrosluku VII, Kerrosala 6400 kem2.

Versiossa 2 suunniteltiin ainoastaan kortteliin 2. Uudenkadun suuntainen rakennuksen osa ulottuu tontin 3 rajalta tontin 1 rajalle. Pihasiipi ulottuu tontin 115 rajalle. Rakennus on 7-kerroksinen. Suunnitelman tavoitteena on osoittaa Asunto Oy Karhukulmalle ja suunnitteilla olevalle asuinrakennukselle mahdollinen yhteinen piha- alue asukkaiden käyttöön. Pysäköintitilat ovat korttelin keskiosassa kellarikerroksissa.

Versiossa 2 kerrosluku on VII ja rakennusoikeus 5890 km2.



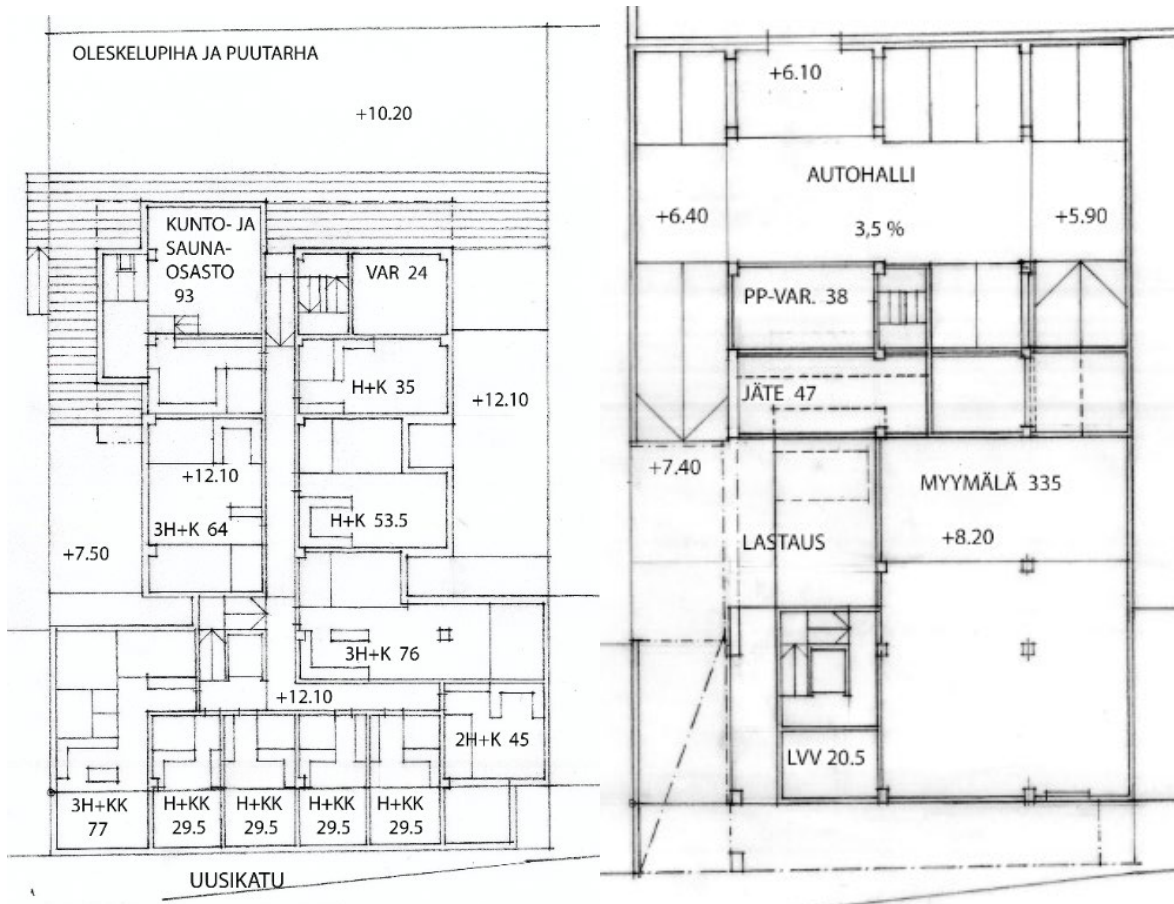
Kuva 15. Versio 2, asuinkerros 2-4, Karhulat Oy



Kuva 16. Versio 2, julkisivu Uudellekadulle, Karhulat Oy

4.5.2. Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta ja ratkaisun valinta

Vaihtoehtojen vertailu tapahtui alustavien maankäyttömallien pohjalta. Lähtökohtana oli erityisesti vanhan ja uuden rakennuskannan yhteen sovittaminen korttelialueella. Lisäksi pyrittiin ratkaisuun, jossa hankkeen toteuttaminen ei estä viereisten tonttien kehittämismahdollisuuksia.



Kuva 17. Viitesuunnitelma asuinkerros sekä viitesuunnitelma 1. kerros. Karhulat Oy.

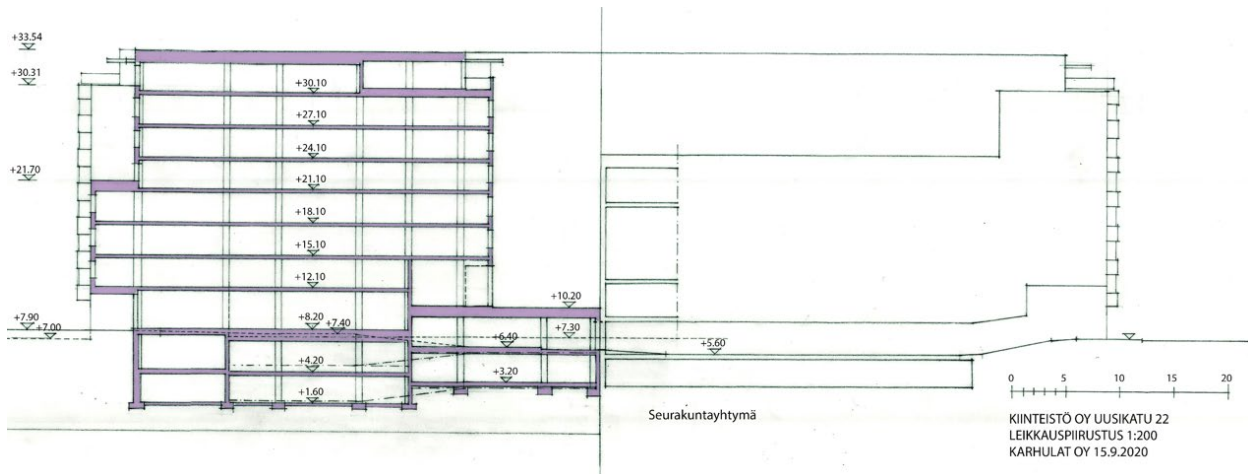
Asemakaavan muutosluonnosvaiheen viitesuunnitelmat

Rakennus on tontin levyinen kadun puolella ja rakennuksen nykymuodon mukaisesti kolme kerrosta korkea ja noin neljä metriä syvä uloke, jonka etusivu jatkaa Asunto Oy Valkealinnan katusivua. Ensimmäisen kerroksen ja ylempien kerrosten, 5, 6 ja 7 julkisivupinnat ovat nykyisen tontin rajan osoittamassa linjassa. 8. kerros on alapuolisia kerroksia taaempänä. Katusivulla 7. kerroksen räystääslinja on samalla kuin Asunto Oy Valkealinnan räystääskorkeus.

Pihalla rakennuksen lounaispäädyn ja seurakuntatalon (tontti nro 115) väliin jää noin 10 metriä leveä piha-alue, joka on saanut maininnan oleskelupiha ja puutarha. Suunnitelma mahdollistaa pihan yhteiskäytön naapurikiinteistöjen kanssa. Viihtyisyyttä täydennetään osoittamalla pihan ääreen kunto- ja saunaosasto 93 m².

Uudisrakennus on 7–8 kerrosta korkea. Rakennusoikeus on 5600 k-m², josta asuinrakennusoikeus on 5450 k-m². Asuntoja hankkeessa on viitesuunnitelman mukaan 64 kpl, joten asuntojen keski-koko on noin 60 htm². Asuntovaihtoehtojen monipuolisuus toteutuu. Uudisrakennukseen osoitetaan maantasoon liiketila.

Rakennuksen pysäköintilaitos on jäsentelyltään alaspäin viettävä spiraali. Ylin taso on korkeudessa +6.40 ja alin +1.60 (N2000). Viitesuunnitelman mukaan pysäköintilaitoksessa on 46 autopaikkaa. Yhtiön määrittelemään autopaikkatavoitteeseen (1 ap/160 m²) nähden ylitystä on 11 paikkaa. Oulu kaupungin asettama autopaikkainormin mukainen määrä on 30 autopaikkaa, joten suunnitelmassa ylitys on 16 autopaikkaa. Yhtiö toivoo yhteisjärjestelyitä naapurikiinteistöjen kanssa korttelin toimintojen, mm. liikenteen ja pysäköinnin parantamiseksi.



Kuva 18. Viitesuunnitelman leikkaus, asemakaavan muutosluonnosvaihe. Karhulat Oy.



Kuva 19. Viitesuunnitelma, asemakaavan muutosluonnosvaihe, julkisivu Uudellekadulle. Karhulat Oy.

Pyöräpysäköinti on järjestetty Oulun kaupungin ohjeiden mukaisesti. Koska rakennuksen 1. kerros osoitetaan liikekäyttöön, pyöräpysäköintitilat sijoitetaan pihatasolle, sisääntulotasolle ja kellareihin. Mikäli liiketilatavoitetta pienennetään, osa pyöräpysäköintitiloista voidaan sijoittaa katutasoon porrashuoneen välittömään läheisyyteen. Kun liiketilan pinta-alaksi todetaan 120 htm², polkupyörien säilytystilojen määräksi saadaan 270 htm², joka vastaa kaupungin esittämiä vaateita. Seurauksena olisi myös se, ettei pysäköinti- ja kellaritasoa +1.60 (noin 450 m²) tarvitse rakentaa.

Suunnitelmiin tehdyt muutokset asemakaavan muutosehdotusvaiheessa

Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viitesuunnitelmia on päivitetty siten, että on otettu huomioon mielipiteissä, lausunnoissa ja viranomaisneuvottelussa esiin tulleita jatkokehittämiskohteita. Toisen kerroksen tasolla olevan asukaspihan kokoa on kasvatettu siten, että suunnitellun rakennuksen ja viereisellä tontilla nro 115 sijaitsevan rakennuksen väli on kasvanut. Osa tontin nro 115 suuntaisesta rakennusmassasta on madallettu seitsemästä ja kahdeksasta kerroksesta kuuteen kerrokseen. Tontin nro 3 puoleinen seitsemänteen kerrokseen ulottuva uloke on poistettu massan yhteydestä. Rakennusalan tarkennusten myötä tontin rakennusoikeus on pienentynyt 500 kerrosneliömetriä.

Asemakaavakartalle on täydennetty pihan puolelle sijoittuva yksikerroksinen rakennusala, joka on ollut viitesuunnitelmissa jo asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Yksikerroksiseen tilaan on suunniteltu pysäköintitilaa sekä aputiloja, kuten varastoa.

Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 1.12.2022 on kaavaselostuksen liitteenä.



Kuvat 20 ja 21. Näkymä sisäpihalta. Vasemmalla asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma sekä oikealla asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 1.12.2022. Kuvat: Konsultointi Karhulat Oy ja 3D-mallinnus Uki Arkkitehdit Oy.

4.5.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide ja neljä lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat kokonaisuudessaan asemakaavan selostuksen liitteenä 5.

Mielipiteessä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on poistettu lausuntoon perustuen Fingrid Oyj.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty saavutettavaksi, vaikutusalueen rajausta on täydennetty koskemaan Uudenkadun puoleisen korttelin numero 5 tontteja 2, 4 ja 31 ja täydennetty osallisia.

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausunto ja neljä mielipidettä, joiden perusteella päivitettiin viitesuunnitelmia ja asemakaavakarttaa kappaleessa 4.5.4 kuvatulla tavalla.

4.5.4. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen viitesuunnitelmia ja asemakaavakarttaa on päivitetty siten, että on otettu huomioon mielipiteissä, lausunnoissa ja viranomaisneuvottelussa esiin tulleita jatkokehittämistoiveita. Toisen kerroksen tasolla olevan asukaspihan kokoa on kasvatettu siten, että suunnitellun rakennuksen ja viereisellä tontilla nro 115 sijaitsevan rakennuksen väli on kasvanut. Osa tontin nro 115 suuntaisesta rakennusmassasta on madallettu seitsemästä ja kahdeksasta kerroksesta kuuteen kerrokseen. Tontin nro 3 puoleinen seitsemänteen kerrokseen ulottuva uloke on poistettu massan yhteydestä. Rakennusalan tarkennusten myötä tontin rakennusoikeus on pienentynyt 500 kerrosneliömetriä.

Asemakaavamerkintöjä tarkentavaan ns. kolmiomääräykseen on tarkennettu asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen laadittujen ja päivitettyjen perusselvitysten pohjalta kohtia, jotka koskevat hulevesien käsittelyä, pysäköintinormin joustotekijöitä sekä ympäristömelua.

4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 26.3.2019 § 186.

Yhdyskuntalautakunta päätti 20.4.2021 § 232 asettaa valmisteluaineiston mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti __.2025 § __ asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin nro 30 tontti nro 2 asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Nykyinen tontilla sijaitseva rakennus on tarkoitus purkaa. Suunniteltu rakentaminen on I-VIII -kerroksista. Rakennusoikeus on 5100 kerrosneliömetriä. Rakennuksen maantasokerroksessa Uudenkadun puolella tulee olla myymälä-, toimisto- harraste- tai liiketilaa, jonka pinta-ala on vähintään 150 kem², kaavamääräys m-3 (150). Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.

Suurin sallittu kerrosluku pihan puolella on kuudesta kahdeksaan (VI ja VIII). Pihan puolelle on osoitettu yksikerroksinen rakennusala. Uudenkadun puolella suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV) ulokkeena Uudenkadun katutilan päällä (u). Kerrosluku Uudenkadun varressa on tontin koillis- ja lounaispäissä seitsemän (VII) sekä keskellä kahdeksan (VIII). Korttelialueelle on osoitettu paikka muuntamolle (kaavamerkintä vm).

Asemakaavamerkinnoissä on osoitettu tontille maanalainen pysäköintipaikka (kaavamerkintä ma-p) sekä maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista pysäköintikerrosta (kaavamerkintä ma-3). Pysäköintitilaa on esitetty viitesuunnitelmissa maantasoon pihan puolelle sekä yhteen maanalaiseen tasoon. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus-asema Uudenkadun puolella on +21.70, kahdeksan kerroksisen osan +33.54 ja seitsemän kerroksisen osan +30.31 (korkeusjärjestelmä N2000). Tontin lounaan puoleiselle reunalle on osoitettu kaavamerkintä, joka mahdollistaa ajoyhteyden tonteille nro 3 ja 115 (kaavamääräys ajo).

Asemakaavamerkintöjä täydentävässä kolmiomääräyksessä on määräyksiä kaupunkikuvasta ja julkisivuista, parvekkeista, piha-alueesta ja hulevesistä, ympäristömelun huomioon ottamisesta, pysäköinnistä, polkupyörien pysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, jätehuollosta sekä väestönsuojasta.

Asemakaavan muutosalueelle on arvioitu muodostuvan 61 asuntoa 91 asukkaalle. Asuinrakennusoikeus on viitesuunnitelmien mukaan noin 4545 kerrosneliömetriä. Mitoitusperusteena on Oulun kaupungin käyttämä asuinkerrostalojen asunto- ja asukasmitoitus: 75 kerrosneliömetriä/asunto sekä 1,5 asukasta / asunto.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 1318 neliömetriä, josta tontin pinta-ala on noin 1218 neliömetriä ja katualueen 99 neliömetriä. Tontin rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e = 4,19$ sekä asemakaavan muutosalueen tehokkuudeksi $e = 3,87$.

Rakennus täydentää umpikorttelirakennetta ja liittyy ulokkeella viereisen Asunto Oy Valkealinnan julkisivulinjaan. Maantasokerros on linjassa pohjoispuoleisen tontin nro 1 rakennuksen kanssa. Rakennuksen korkein asema noudattaa Asunto Oy Valkealinnan korkeinta asemaa.

5.1.1. Palvelut

Uudenkadun puolelle maantasokerrokseen tulee sijoittaa vähintään 150 kerrosneliometriä pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus-, tai työtilaa. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu kaavamääräyksiä tarkentava kolmiomääräys, jossa on esitetty tarkemmin suunnittelun kaupunkikuvalliset lähtökohdat ja laatutavoitteet. Niihin kuuluvat esimerkiksi kaupunkikuva ja rakentaminen, piha-alueet istutuksineen sekä laadukas polkupyöräpysäköinti.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kortteli 30 on muodostunut vuosikymmenten kuluessa umpikortteliksi. Osittainen poikkeama ko. rakennemallista on Asunto Oy Karhukulma tontilla 1.

Oulun kaupungin strateginen tavoite on tiivistää ydinkeskustan rakennetta, lisätä ja monipuolistaa toimintoja sekä kasvattaa alueen asukasmäärää.

Asemakaavan muutos tukee omalta osaltaan kaupungin yleisiä tavoitteita. Lisäksi hankkeessa tavoitteeksi on asetettu kaupunkikuvan eheyttäminen ja harmonisointi. Toimenpiteet ovat seuraavat: Umpikorttelimallia täydennetään. Uudisrakennus noudattaa Asunto Oy Valkealinnan kerrosluoja, räystäskorkeuksia, massoitteluperiaatteita sekä materiaali- ja värivalintoja. Korttelin imagoa vaaleana, rapattuna korttelikokonaisuutena vahvistetaan. Uudisrakennuksen Uudenkadun puoleisen julkisivun jäsentely noudattaa professori Valjuksen käyttämiä periaatteita. Uudisrakennuksen 1. kerrokseen esitetään sijoitettavaksi liiketilaa vähintään 150 kem². Ko. julkisivun osalla on tärkeä rooli kaupunkikuvaa elävöittävänä tekijänä.

Korttelia 30 on kehitetty viime vuosina liiketoiminnan ehdoilla. Koska asemakaavan muutoksen tarkoittama uudisrakennus on pääosin asuinrakennus, korttelin ominaisuuksia asuinympäristönä parannetaan. Toimenpiteet: Korttelin logistinen ratkaisu yhtenäistetään. Kaavaratkaisu antaa korttelin kiinteistöille mahdollisuuden sopia korttelin lävistävästä, yhteiskäyttöisestä ajoneuvoyhteisestä. Samalla liittymät katuverkostoon voidaan tehdä toimiviksi ja turvallisiksi. Asemakaavan muutos voidaan toteuttaa myös ilman tätä ajoyhteyttä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudella asuin-kerrostalolla maantason liiketiloineen.

Pohjois-Pohjanmaan museon (sittemmin Oulun museo- ja tiedekeskus) lausunnon 6.5.2019 mukaan rakennuksella voidaan katsoa olevan korkeintaan paikallista rakennustaiteellista arvoa. Viranomaisneuvottelussa 3.9.2025 Oulun museo- ja tiedekeskus on todennut, että olevassa rakennuksessa ei ole havaittu sellaisia arvoja, jotka estäisivät sen korvaamista uudella.

Modernin arkkitehtuurin inventoinnin suositukset arvokkaan modernin arkkitehtuurin alueella *Otto Karhin puiston ympäristö*, johon asemakaavan muutosalue rajautuu: Rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteitä tulee vaalia. Mahdollinen lisärakentaminen tulee sovittaa alueen luonteeseen. Puisto ja sitä halkova Kaupunginoja ovat keskeisiä kaupunkirakenteellisia elementtejä ruutu-kaavakeskustassa.

Asemakaavan muutos noudattaa esitettyjä periaatteita. Suunniteltu rakennus on sovitettu ympäristön rakennuskorkeuksiin ja ilmeeseen sekä täydentää umpikorttelia ja eheyttää kaupunkikuvaa.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutosalue on nykytilanteessa rakennettua aluetta. Suoraa yhteyttä luonnonympäristöön ei ole. Rakennukseen on suunniteltu kansipiha, joka parantaa asukasviihtyisyyttä.

Hanke on osa kaupunkiympäristön tiivistämispyrkimystä, jonka tarkoitus on tukea kestäviä liikku-
mismuotoja. Hulevesijärjestelmä ja hulevesien käsittely tontilla torjuu vesien saastumista ja hallitsematonta tulvimista. Viitesuunnitelmissa on esitetty kansipihalle asukaspiha ja puutarha.

5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen

Asukkaiden tuottama liikennetuotos kaavamuutoksen jälkeisessä tilanteessa on arviolta noin 215 matkaa (saapuva/lähtevä). Matkoista tehdään autolla noin 50 kappaletta, näistä autohallista lähtevä matkoja on noin 22 kappaletta, kun autopaikkojen vaihtuvuus on 80 % (22 ap +2 leap). Loppu moottoriajoneuvojen tuottamasta noin 28 ajoneuvomatkasta ovat saattoliikennettä (hakeva/jätävä sivukaduilla). Asukkaiden lisäksi tulevassa maankäytössä liikennettä aiheuttaa liiketilan henkilökunnan liikennetuotos on noin 6 matkaa, joista puolet tapahtuu ajoneuvolla. Asiakkaiden aiheuttama liikennetuotoksen määrä on riippuvainen siellä järjestetystä toiminnasta. Liiketilan aiheuttama asiakasliikenne on arvioitu päivittäistavarakaupan tilanteessa nykyiselleen noin 800 asiakkaaseen/vrk, kun taas toimistokäytössä liiketilan asiakasliikenne voi olla vain joitakin kymmeniä. Kulutapa liiketilaan säilyy joka tapauksessa pääasiassa jalan- ja pyöräillen. Huoltoliikenteen liikennetuotokseksi on tulevassa tilanteessa arvioitu noin 1,5 ajon. /vrk.

Tontin ajoneuvoliikenteen määrä tulee laskemaan muutamalla ajoneuvolla. Huoltoliikenteelle ei ole tulossa muutoksia. Jalankulun ja pyöräilyn osuus tulee muuttumaan toimistojen ja asuntojen suhteen noin 5,5 kertaiseksi (30 - > 165). Liiketilojen osalta liikennetuotos laskee vähäisissä määrin, kun alueelta poistuu tapahtumatila ja jäljelle jää yksi liiketila. Kokonaisuus huomioiden asuntojen ja liiketilan jalankulun ja pyöräilyn määrän oletetaan olevan tulevassa tilassa lähes sama tai hieman laskenut, liiketilan käyttötavan mukaan.

Tontille pystytään sijoittamaan vaadittava määrä autopaikkoja ja niiden toteuttaminen yli vaatimuksen on mahdollista myös liikenteen toimivuuden näkökulmasta. Laadukasta pyöräpysäköintiä on mahdollista toteuttaa vaatimusten mukaisesti. Liikenneselvityksessä ei havaittu esteitä hankkeen toteuttamiselle.

5.3.4. Vaikutukset talouteen

Hankkeen toteutettavuutta on selvitetty hakijatahon kanssa suunnittelun yhteydessä. Toteutetaan hankkeella on työllistävä vaikutus rakentamisaikana.



Kuva 22. Havainnekuva koillisesta. Viitesuunnitelmat 1.12.2022, Konsultointi Karhulat Oy ja 3D-mallinnus Uki Arkkitehdit Oy.

5.3.5. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asumisen lisääminen keskustassa palveluiden ja virkistysalueiden välittömässä läheisyydessä mahdollistaa liikkumisen kestäville kulkumuodoille sekä luo edellytyksiä kaupungin strategian mukaiselle liikunnallisen ja terveellisen elämäntavan vahvistumiselle.

5.3.6. Lapsivaikutusten arviointi

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). Lapsivaikutusten arviointi on laadittu asemakaavan muutoksen kaavaehdotusvaiheessa.

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 muutoksella tontti osoitetaan asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle on suunniteltu liiketilaa katutasoon. Rakennus tulee olemaan pääosin asuinkäytössä. Nykyinen tontilla sijaitseva toimisto- ja liikerakennus on tarkoitus purkaa. Asunnoille on suunniteltu suojaisa sisäpiha toisen kerroksen tasolle.

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa tunnistetut vaikutukset ja toimenpiteet:

Asemakaavan muutosalueelle ei sijoitu erityisesti lapsille suunnattuja toimintoja, kuten leikkipaikkoja, päiväkotia, varhaispalvelu- tai koulutiloja. Lapset toimivat alueella ensisijaisesti asukkaina. Alueen aktiivinen käyttö lisää turvallisuuden tunnetta. Suojaisalle kansipiha-alueelle toteutetaan leikkipaikka, jolla on vaikutusta rakennuksessa asuville lapsille ja vieraileville lapsille vapaa-aikaan ja vertaissuhteisiin. Rakennukseen on suunniteltu perheille sopivia asuntoja. Liikenneturvallisuus on otettu huomioon suunnitelmissa.

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

5.3.7. Vaikutukset ilmastomuutokseen sopeutumiseen

Ilmastomuutoksen 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. varaamalla tilaa hulevesien käsittelylle. Jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota vähähiilisyyteen ja kestävään kehitykseen rakentamisessa sekä rakennusten käytössä.

Ilmastomuutokseen 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 ilmastokestävyydestä

teemoittain: vahvuuksia ovat mm. liikkumisen tarpeen vähentäminen ja alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen. Heikkouksia ovat mm. olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti sekä hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa.

Planect-ohjelman mukaan asemakaavan muutokseen liittyvän rakentamisen hiilipäästöt ovat 50 vuoden elinkaaren aikana 14,4 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerrosalaneliometriä kohti. Siitä noin 96 % koostuu rakennuksesta ja tontista sekä loput esirakentamisesta. Lukuun sisältyvät peruskorjaukset. Hiilikädenjälki on 1,69 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerrosalaneliometriä kohti.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristömeluselvityksen perusteella on osoitettu asemakaavamääräyksissä äänitasoerovaatimuksia Uudenkadun varrella rakentamiseen. Sisäpiha on suojattu melulta. Rakennettavuusselvityksen mukaan tontilla ei esiinny happamia sulfaattimaita. Tutkimuksen yhteydessä ei havaittu merkkejä pilaantuneisuudesta. Kuitenkin, mikäli maarakennustöiden yhteydessä havaitaan poikkeavaa hajua tms., tulisi maaperän pilaantuneisuus selvittää.

Uudisrakennustyömaa kaupungin ytimessä pienehköllä tontilla aiheuttaa häiriöitä ympäristössään. Rakennusaikaiset melu- ja pölyhäiriöt torjutaan rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti. Lisäksi hankkeella voi olla vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen työmaa-aikana.

5.5. Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat Oulun kaupungin käyttämiä merkintöjä. Näiden lisäksi on laadittu kaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä, jonka sisältö on kuvattu selostuksen liitteenä olevissa asemakaavamääräyksissä.

5.6. Nimistö

Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia nimistöön.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä ovat asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut viitesuunnitelmat, jotka on laatinut Karhulat Oy. 3D-havainnekuvat on laatinut Uki Arkkitehdit Oy.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

6.3. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Oulussa 16. päivänä lokakuuta 2025

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Leena Kallioniemi
asemakaava-arkkitehti

Jere Klami
vs. asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	16.10.2025
Kaavan nimi	I kaupunginosa kortteli 30 tontti 2 ja katualue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	16.10.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	5.4.2019
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2410
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1317,0826	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1317,0826

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1317,0826	100,00	5100	0,00	0,0000	2647
A yhteensä	1217,8654	92,5	5100	0,00	0,0000	2647
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	99,2172	7,5	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1317,0826	100,00	5100	0,00	0,0000	2647
A yhteensä	1217,8654	92,5	5100	0,00	0,0000	2647
AL	1217,8654	100,0	5100	0,00	0,0000	2647
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	99,2172	7,5	0	0,00	0,0000	0
Kadut	99,2172	100,0	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 30 tonttia nro 2 koskeva asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

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.**

Asemakaavahankkeessa suunnitellaan Pokkinen kaupunginosan I kortteliin 30 tontille nro 2 keskustamaista kerrostalorakentamista ja katutasoon liiketiloja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.4.-6.5.2019. Siitä saatiin yksi mielipide ja neljä lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista jättää mielipiteitä.



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

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2410**

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

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Kortteli 30 jakautuu neljään tonttiin, joista Asemakadun ja Isokadun kulmatontti on seurakunnan käytössä. Tontilla on suojeltu kaksikerroksinen puurakenteinen pappilarakennus ja seurakuntatalo, jossa sijaitsee tuomiokirkkoseurakunnan seurakuntatilat. Otto Karhin puiston puoleisella tontilla on vuonna 1940 rakennettu, suojeltu kahdeksankerroksinen asuin- ja liikerakennus Asunto Oy Valkealinna. Uudellakadulla, Valkealinnan ja Karhukulman välissä olevalla tontilla sijaitsee korttelin uusin rakennus Uusikatu 20. Rakennus on viisikerroksinen liike- ja asuinrakennus, joka on kivirouhepintaisin betonielementtitaatoin verhottu. Kortteli on tyypillinen kaupunkikortteli, jota rakennukset rajaavat tiukasti. Sisäpihalla ei ole yhtenäistä pihaa, vaan tonttien pihat on aidoin jaettu, ja niiden korot ovat vaihtelevia.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Hankkeessa on laadittu yhteistoimintasopimus ja laaditaan maankäyttösopimus.



Kuva 2 Viistoilmakuva suunnittelualueelta

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Oulun kaupunkistrategia 2026:

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

Oulun keskustavisio 2040:

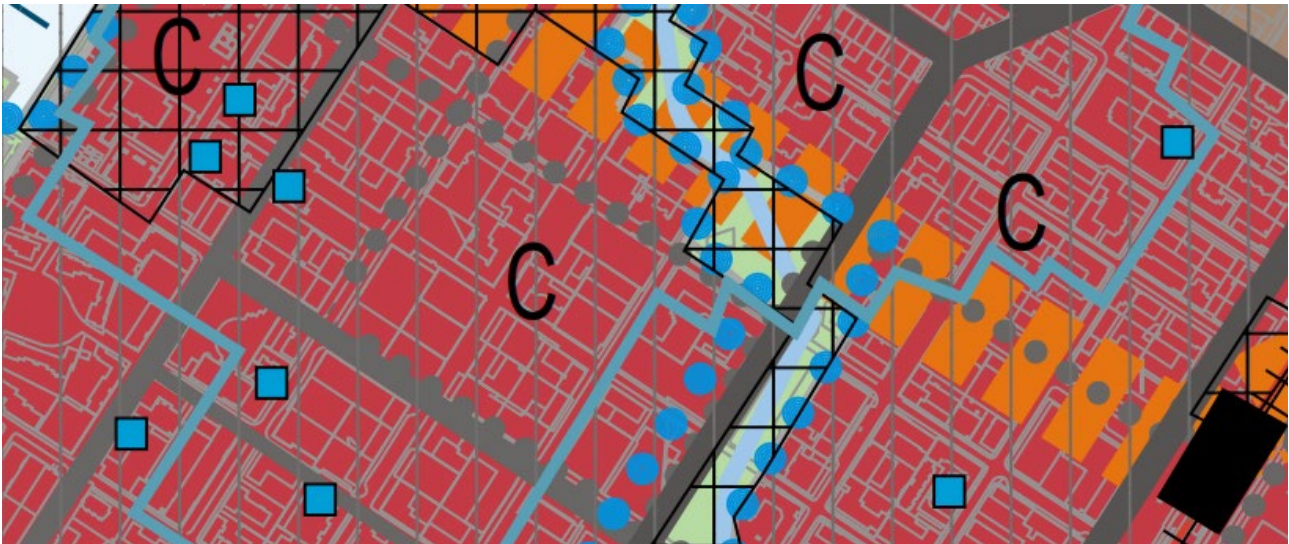
Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Keskustavisiossa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa keskustan täydentyvää kaupunkirakennetta. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/keskustavisio.

Voimassa oleva yleiskaava:

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta-alueelle soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualue on myös osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

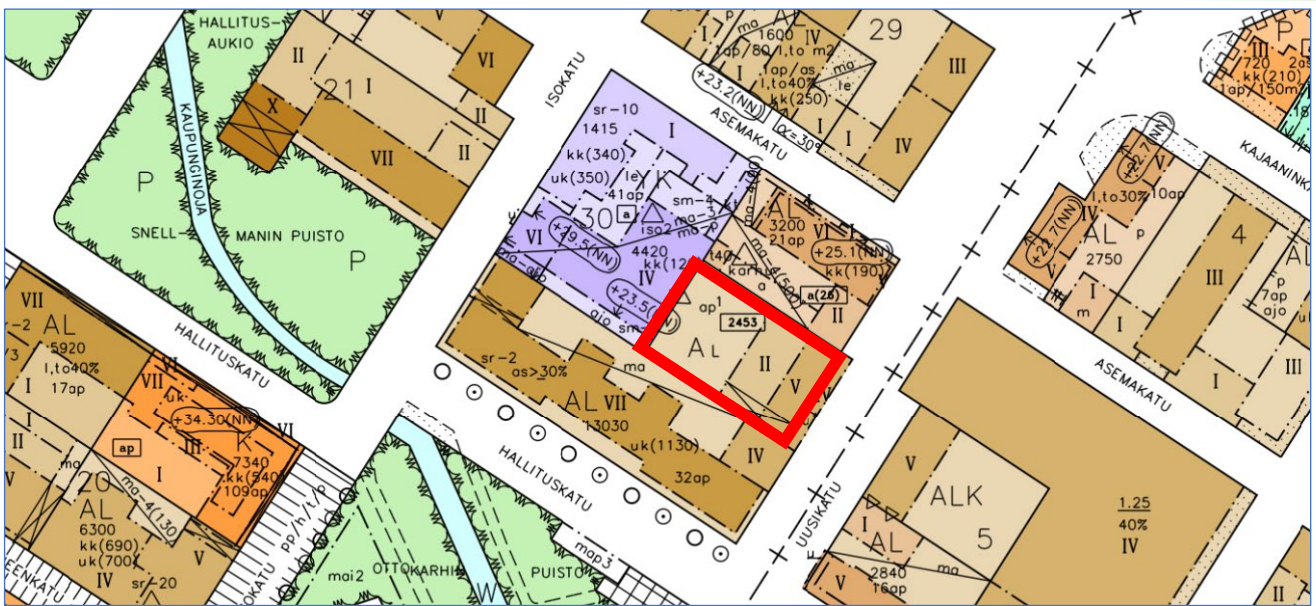
Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia tai rakenteita. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettyä tarvittaessa viranomaislausunto.



Kuva 3 Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2

Voimassa oleva asemakaava:

Suunnittelualueella on voimassa 1968 vahvistettu asemakaava, jossa tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolle saadaan rakentaa enintään yksi asunto kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeus on 2453 neliömetriä. Tontin kerrosluku on viisi ja pihan puolella kaksi. Uusikadun päälle ulottuva osa tulee rakentaa ulokkeena. Tontin lännenpuoleisella rajalla (tontti 115) on kaavamääräys, jonka mukaan tontin rajalla olevaan seinää saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita. Viidenteen kerrokseen saadaan sijoittaa 60 neliömetrin suuruinen saunalaite, jota ei lueta kerrosalaan. Kellarikerrokseen saadaan sijoittaa 300 neliömetrin suuruinen röntgenlaboratorio, joka luetaan kerrosalaan.



Kuva 4 Ote voimassaolevasta asemakaavasta.

Suunnittelun tavoitteet

Kiinteistön omistajan tavoitteena on purkaa rakennus ja muuttaa asemakaavan käyttötarkoitus asuin- ja liikerakentamiselle. Asemakaavan muutos toteuttaa kaupungin tavoitetta lisätä keskustan asukasmäärää. Tavoitteena on myös kehittää kaupunkikuvaa yhtenäiseksi.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Kaavan laatimisesta on laadittu yhteistoimintasopimus kaupungin ja maanomistajan kesken. Asemakaavaan liittyen laaditaan maankäyttösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asemakaavoituksessa. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm. kaavoituksesta, maa ja mittauksesta sekä rakennusvalvonnasta.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu vaikutuksia arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §). Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm. liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, kestävien liikkumismuotojen edistämiseen, kaupunkikuvaan, kulttuurihistoriallisiin arvoihin, asumisviihtyvyyteen ja lähialueiden oloihin. Arvioinnin tekee hakijataho yhteistyössä kaavoittajan ja eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat, vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun Yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kaavahankkeesta järjestetään osallisille tiedotus- ja keskustelutilaisuus valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana. Tilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksella.

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

Suunnitteluaineistot tulevat esille <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2410**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös mm. Oulu10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan Oulun kaupungin kirjaamoon: postiosoitteeseen **KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI, tai 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.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavanmuutos on tullut vireille alkuvuodesta 2019 kiinteistön omistajien hakemuksesta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2021. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

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

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2025, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

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 (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). 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 | puh. 044 703 2421 | jere.klami(at)ouka.fi
kaavoitusassistentti Outi Colliander | puh. 040 6642838 | outi.colliander(at)ouka.fi
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana yksi mielipide ja neljä lausuntoa.

Mielipide 1

Oulun Valkea Linna Oy:n hallitus on tutustunut Uusikatu 22 alustaviin luonnoksiin, jotka päivätty 30.8.2018. Olemme myös tavanneet suunnittelijan, joka esitteli Uusikatu 22 suunnitelmat. Tulemme seuraamaan kaavoitusprosessia tarkasti ja tulemme myöhemmin esittämään muistutuksen asiasta.

Vastine:

Mielipide ei aiheuta muutosta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo

Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijaitsee Oulun keskustassa kaupungin pohjoispuolella. Korttelia rajaavat etelässä Otto Karhin puisto, Lännessä Isokatu, pohjoisessa Asemakatu ja idässä Uusikatu. Muutostontti sijoittuu korttelin keskiosaan Uudenkadun varrelle. Kortteli kuuluu Museoviraston vuonna 2002 (päivitys 2007) kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa määrittelemään kaupunkiarkeologiseen alueeseen (*Oulun vanha asemakaava-alue*, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Ainoastaan korttelin luoteisosassa olevan pappilarakennuksen (tontti 115) piha-alue on inventoinneissa katsottu tutkimuksellisesti mielenkiintoiseksi alueeksi, jolla arkeologisia on todennäköisesti säilynyt. Pääosa korttelista, mukaan lukien nyt kyseessä oleva tontti, on kuitenkin myöhäisen rakentamisen tuhoamaa. Kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa tontin 2 on todettu olevan kokonaan luokkaa 3 eli aluetta, jolla kulttuurikerrokset ovat tuhoutuneet.

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla tältä osin ole huomautettavaa nyt nähtävillä olevista aineistoista eikä kaavahankkeesta yleensä.

Vastine:

Mielipide ei aiheuta muutosta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan museo

Oulun kaupungilla on tullut vireille Pokkisen kaupungin osassa, korttelia 30 tonttia 2, (osoitteessa Uusikatu 20) koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2410). hankkeessa suunnitellaan kortteliin 30 keskustamaista kerrostalorakentamista ja liiketilaa katutasoon. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Korttelin 30 tiiviin umpikorttelin kivirakennukset ovat peräisin 1940-, 1950- ja 1960-luvuilta (RHS-Keskustan seurakuntakeskus /Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy, 23.2.2004), uusin seurakuntakeskus valmistui v.2014. Isokadun ja Asemakadun kulmassa oleva vanha puinen, korkealla kivijalalla oleva pappilarakennus on rakennettu kolmessa vaiheessa v.1824, 1850 ja 1898. Kiint. Oy Uusikatu 22 betonirunkoinen liike- ja toimistorakennus on rakennettu v.1968 arkkitehti, professori Seppo Valjuksen suunnitelmien mukaan. Rakennus on osin viisi- osin kaksikerroksinen, sisäpihalla pihakannen alla on pysäköintitila. Valjuksen suunnittelema Uusikatu 20 rakennus edustaa lähinnä betonibrutalismia, on ajalleen tyypillinen ja sillä voidaan katsoa olevan korkeintaan paikallista rakennustaiteellista arvoa. Oulun modernin ruutukaavakeskustan inventoinnissa (2016) kohde on jätetty vähemmälle huomiolle. Korttelin kiinteistöistä Vanha pappila, omaa sr-10-

suojelumerkinnän ja As Oy Oulun Valkealinna sr-2 suojelumerkinnän, ne tulee ottaa huomioon muutoksen alaisen kiinteistön kerroskorkeutta määriteltäessä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Uusikatu 20 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine:

Mielipide ei aiheuta muutosta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lausunto 3, Telia Finland Oyj

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Vastine:

Mielipide ei aiheuta muutosta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lausunto 4, Fingrid Oyj

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisista poistetaan Fingrid Oyj.

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Pokkisen kaupungin osassa Uusikatu 20, korttia 30, tonttia 2 koskeva asemakaavan muutoksen luonnos (kaavatunnus 564-2410). Hankkeessa suunnitellaan kortteliin 30 keskustamaista kerrostalorakentamista ja liiketilaa katutasoon. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kortteli 30 kuuluu rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaisiin alueisiin. Suunnittelualue rajautuu kaakossa Uusikatuun, lounaassa tonttiin nro 3 (Asunto Oy Valkea Linna), luoteessa tonttiin nro 115 (Oulun Seurakuntayhtymä) ja koillisessa tonttiin nro 1 (Asunto Oy Karhunkulma). Korttelin kiinteistöistä Vanha pappila, omaa sr-10- suojelumerkinnän ja As Oy Oulun Valkea Linna sr-2 suojelumerkinnän, ne tulee ottaa huomioon muutoksen alaisen kiinteistön kerroskorkeutta ja rakentamisen piha-alueelle sijoitettavaa rakentamisen laajuutta.

Esitetyssä viitesuunnitelman luonnoksessa Uusikadun katujulkisivu noudattaa viereisen Valkealinnan siipiosan räystäslinjaa, ikkuna-aukotukset toistavat saman ilmeistä otetta. Katutasossa tehdään toisinto olevaan korvattavan rakennuksen mukaisesti tontin rajalla. Katutasossa rakennus noudattaa tontin linjaa, sen yläpuolella on kolme ulokkeella olevaa kerrosta (kaavamerkinnät: u, IV, nuoli ulokkeen reunaan). Katujulkisivu istuu katukuvaan varsin oivallisesti ottaen mukaan aikaisemmassa asemakaavassa mahdollistetun ulokkeen, joka muodostaa vähäisen mutta mielenkiintoisen katetun tilan liikehuoneistojen eteen.

Ylemmät kerrokset noudattavat tontin linjaa ja sisäosana kerrosluvuksi merkitty VIII (Valkealinnassa kerroksia VII + u, jossa alun perin 7-kerroksinen funkkisirakennus on myöhemmin korotettu sisäänvedettynä ullakkokerroksella). Nykyisen rakentamisen kerroskorkeusvaatimukset huomioiden uusi rakennusmassa kilpailee luonnoksessa Valkealinnan sekä kirkontornin korkeuksien kanssa, uusi tilanne hälventäisi arvorakennuksien tunnustettua hierarkiaa. Lisäksi sisäosan rakennusmassa ulottuu korkeana huomattavan syvälle pihapihan puolelle. Rakennus varjostaa voimakkaasti ja pimentää Valkealinnan huoneistoja. Varjostumat ulottuvat myös As Oy Karhunkulman piha-alueelle.

Rakentamisen määrä on tontin 2 osalle on osoitettu huomattavan suureksi. Nykyinen rakennusoikeus 2543 m² on korotettu 5600 m²:öön. Rakennusoikeus on reilusti tuplattu. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan, kortteliin 30 ei tule sallia huomattavaa rakennusoikeuden korotusta eikä toteuttaa kaupunkistrategian tiivistämis- ja täydennysrakentamisen agenda tässä mittakaavassa. Sekä määritelty uusi kerrosluku että rakennusoikeus ovat ylimitoitettuja. Esitys ei riittävästi huomioi korttelin arvorakennusten asemaa.

Sisäpihan luoteisreunaan, korttelin keskelle on esitetty kapeaa kansipihaa. Sen mitoitus on varsin vaatimaton, jotta varjoisella pihalla istutuksien ja pensaiden viihtyminen voitaisiin turvata. Esitetyillä pihajärjestelyillä ei kyettäisi luomaan pihaan viihtyisyyttä eikä luomaan lisäarvoa asuttavuuteen.

Pohjois-Pohjanmaan museo ei näe hankkeen toteutumista tässä mittakaavassa myönteisenä kehityksenä eikä voi puoltaa esitettyä muutosluonnosta. Rakennusoikeutta tulee vähentää esitetystä sekä kerroslukuja säätää siten, että Uusikatu 20 uudisrakennus muodostaa parin tontin 115, seurakunnan uudisrakennusmassan kanssa. Keskiosassa tulee sallia maksimissaan IV-kerroksinen rakennusmassa. Uusikadun varren sisäänvedetyllä osuudella museon näkemyksen mukaan rakennus voi kohota VI-kerroksiseksi. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta

huomautettavaa laaditusta Uusikatu 20 asemakaavamuutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viitesuunnitelmia on päivitetty siten, että on otettu huomioon mielipiteissä, lausunnoissa ja viranomaisneuvottelussa esiin tulleita jatkokehittämistoiveita. Toisen kerroksen tasolla olevan asukaspihan kokoa on kasvatettu siten, että suunnitellun rakennuksen ja viereisellä tontilla nro 115 sijaitsevan rakennuksen väli on kasvanut. Osa tontin nro 115 suuntaisesta rakennusmassasta on madallettu seitsemästä ja kahdeksasta kerroksesta kuuteen kerrokseen. Tontin nro 3 puoleinen seitsemänteen kerrokseen ulottuva uloke on poistettu massan yhteydestä. Rakennusalan tarkennusten myötä tontin rakennusoikeus on pienentynyt 500 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on järjestetty viranomaisneuvottelu Oulun museo- ja tiedekeskuksen (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo) sekä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa 3.9.2025. Neuvottelun pöytäkirja on asemakaavaselostuksen liitteenä. Neuvottelussa todettiin mm., että edellisen viranomaisneuvottelun kommentit on otettu suunnittelussa huomioon.

Asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa on laadittu varjostustarkastelu. Tarkennukset massoittelussa ovat parantaneet pihan olosuhteita.

Lausunnon perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmia sekä asemakaavan muutosehdotusta.

Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus:

Asemakaavaluonnos koskee Oulun ydinkeskustan korttelia 30, joka on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti arvokkaisiin, suojeltuihin rakennuksiin (kadun puolelta As Oy Valkealinnaan sekä pihan puolelta Vanhaan pappilaan), jotka tulee erityisesti ottaa huomioon kaavatyössä.

Alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Pohjanmaan museo on todennut 28.5.2021 antamassa lausunnossaan, että kaavaluonnos ei ota riittävästi huomioon em. arvorakennusten asemaa eikä museo voi puoltaa kaavoituksen eteenpäin viemistä tässä muodossa. Museo toteaa lausunnossaan mm., että rakennusoikeutta tulee vähentää ja kerroslukuja madaltaa.

ELY-keskus toteaa, että kaavoituksesta tulee järjestää MRL 66 §:ssä tarkoitettu viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. ELY-keskus korostaa, että kaavaratkaisua tulee kehittää museon lausunnossa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, niin ettei uusi rakennus heikennä lähellä sijaitsevien arvorakennusten asemaa ja merkitystä kaupunkikuvassa.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viitesuunnitelmia on päivitetty siten, että on otettu huomioon mielipiteissä, lausunnoissa ja viranomaisneuvottelussa esiin tulleita jatkokehittämistoiveita. Toisen kerroksen tasolla olevan asukaspihan kokoa on kasvatettu siten, että suunnitellun rakennuksen ja viereisellä tontilla nro 115 sijaitsevan rakennuksen väli on kasvanut. Osa tontin nro 115 suuntaisesta rakennusmassasta on madallettu seitsemästä ja kahdeksasta kerroksesta kuuteen kerrokseen. Tontin nro 3 puoleinen seitsemänteen kerrokseen ulottuva uloke on poistettu massan yhteydestä. Rakennusalan tarkennusten myötä tontin rakennusoikeus on pienentynyt 500 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on järjestetty viranomaisneuvottelu Oulun museo- ja tiedekeskuksen (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo) sekä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa 3.9.2025. Neuvottelun pöytäkirja on asemakaavaselostuksen liitteenä. Neuvottelussa todettiin mm., että edellisen viranomaisneuvottelun kommentit on otettu suunnittelussa huomioon.

Lausunnon perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmia sekä asemakaavan muutosehdotusta.

Mielipide 1, 2 allekirjoittajaa:

Asemakaavan muutoshanke on pantu vireille tontin ja sillä olevan rakennuksen nykyisten omistajien neljän järjestön/yhteisön ja yhden yrityksen hankkeena. Perusteena on mainittu nykyrakennuksen huono kunto ja se halutaan purkaa. Hankkeesta järjestetyssä tiedotustilaisuudessa tuli myös esille, että ko. yhteisöjen tarkoituksena on uuden rakennuksen myötä siirtää toimintonsa pois alueelta.

Luonnollisesti on pääteltävissä, että nykyomistajat haluavat hyötyä taloudellisesti mahdollisimman paljon omaisuudestaan siitä luopuessaan. Suunnitelmat uudeksi rakennukseksi ja sen mahdollistavaksi asemakaavaksi on tehty tältä pohjalta. Ei kuitenkaan voine olla niin, että ko. perustein sallitaan rakentaa asumisviihtyvyyden kannalta arveluttavia asuntoja ja heikentää samalla merkittävästi nykyisten naapuritalojen asuntojen viihtyisyyttä.

Naapurissa sijaitseva funktionalismia edustava Oulun kauneimmaksi rakennukseksi usein mainittu Valkealinna on n. 30v vanhempi kuin nyt purettavaksi suunniteltu rakennus. Se on säilyttänyt arvonsa vastuullisen hoidon avulla. Rakennus on suojeltu maakunnallisesti arvokkaana kohteena eikä syyttä ja kauniin rakennuksen funktionaalista kokonaisuutta on arvotettava molemmilta puoliltaan. Viereen 0-4m etäisyydelle rajasta rakennettava 8-kerroksinen asuinrakennus heikentäisi Valkealinnan suojeluarvoa merkittävästi.

Valkealinnan piha on osin 6m ja osin n.16m leveä. Luonnostellun rakennuksen toteutumisen jälkeen solamaiselta hämärältä pihalta näkyisi taivas vain suoraan ylös katsoessa eikä aurinko paistaisi missään olosuhteissa uuden rakennuksen ikkunoihin ylämpiä kerroksia lukuunottamatta. Lisäksi rakennusten muodostama kuilumainen tila pihalle avautuvine parvekkeineen aiheuttanee akustisia ongelmia erityisesti kun huomioidaan Valkealinnan 30-luvulla suunnitellut äänieristystasot.

Molemmissa esitetyissä luonnosversioissa 1 ja 2 epäviihtyisyys ja pimeys ovat vallitsevia ominaisuuksia. Versiossa 2 on talon päätyyn betonikannelle sijoitettu 10m leveä tila nimikkeellä "oleskelupiha ja puutarha", jossa istuskaukaloihin on havainnekuvien kaunistamiseksi sijoitettu puita ja muita istutuksia. Kolme metriä Valkealinnan pihaa ylempänä sijaitsevalle betonikannelle johtaa Valkealinnan piha-alueelle sijoitettu portaikko vieden n. 1,5 m ko. kohdalla 6m leveästä pihasta. Oudolta tuntuu ajatus, että Valkealinnan asukkailla olisi tarvetta nousta oleskelemaan naapuritalon betonipihakaistaleelle, jonka yhteyteen näyttäisi suunnitellun myös talon saunaosasto.

Valitettavasti keskusta-alueella on ilkvallan, varastelun ja muun vahingonteon takia taloyhtiöillä syytä lukita ja estää ulkopuolisten pääsy pihoilleen. Esitetyssä luonnossuunnitelmassa tätä ei ole huomioitu. Joka tapauksessa turhia portaita ei ole syytä sijoittaa ahtaalle Valkealinnan piha-alueelle.

Kaavaluonnoksessa mainittua tavoitetta korttelin asumisviihtyvyyden parantamisesta ei tapahdu vaan päinvastoin. Suunniteltu rakennusmassa on tontin muotoon ja sijaintiin nähden liian suuri. Ratkaisulla heikennettäisiin oleellisesti olemassaolevien rakennusten asuntojen asumisviihtyvyyttä ja

toteutettaisiin näköalattomia pienehköjä parvekkeellisia asuntoja ainoana maisemanaan naapuritalon seinä ja solamainen piha.

Kaavahankkeen tavoitteissa mainitaan myös asumistiheyden kasvattaminen, mutta sen ei pitäisi laadukkaassa kaupunkisuunnittelussa tapahtua noin pahasti laadun kustannuksella. Tässä tarkoituksessa kadun varrella olevan rakennusosan korkeuden kasvattaminen (>8 krs) olisi ihmisten elinolojen ja -ympäristön kannalta luontevampi vaihtoehto kuin tontin pinta-alan umpeen rakentaminen 8 -kerroksisena. Korkeampi rakennus sopisi tässä myös ympäristöönsä, jossa Uudenkadun varrella sijaitsevat mm. Klubitalo ja Galleria-korttelin korkea asuinrakennus sekä rakenteilla olevat tornitalot Vaaranpiha-kortteliin. Toisessa suunnassa lännessä sijaitsevat Yhdystorni ja Vakuutustorni. Lisäksi talon vastapäätä Uusikadulla sijaitsevan korttelin kaavahankkeeseen sisältynee lehtitietojen mukaan korkeaa rakentamista.

Toivoo sopii, että Kiinteistö Oy Uusikatu 22:n omistajayhteisöjen taloustavoitteet eivät liiaksi ohjaa kaavoituksen suunnittelua, vaan että se perustuisi arvokkaampiin arkkitehtuurillisiin tavoitteisiin, joissa myös asukkaiden asumisviihtyvyys ja kulttuuriympäristö on riittävästi huomioitu. Suojellun ja arvokasta kulttuuriympäristöä parhaimmillaan edustavan Valkealinnan peittoaminen samankorkuisella (8krs) lähimmillään n.10m päässä sijaitsevalla asuinrakennuksella ei noita tavoitteita toteuta.

Pohjois-Pohjanmaan museon mukaan nyt purettavaksi aiottu rakennus edustaa lähinnä betonibrutalismia (Kaleva 21.4.2021). Toivottavasti tilalle tulevaan uuteen ratkaisuun ei tarvitse koskaan brutalismi-määrettä liittää.



Valkealinnan pihan puolen julkisivun osa, joka jäisi peittoon kaavaluonnoksen toteutessa.



Valokuva kertoo realistisemman totuuden pihanäkymästä kuin markkinointitarkoituksessa tehdyt osittain seinien läpi kuvannetut tietokone - havainnekuvat. Kun kuvittelee taustalla näkyvän Uusikatu 22:n tilalle Valkealinnan korkuisen asuintalon, saa ehkä totuudenmukaisemman käsityksen solamaisesta pihasta, joka esitetystä kaavaluonnoksessa syntyisi. 8-kerroksiset asuintalot seisoisivat 10 -20 m päässä toisistaan ja parvekkeiden kohdalla sitäkin lähempänä.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viitesuunnitelmia on päivitetty siten, että on otettu huomioon mielipiteissä, lausunnoissa ja viranomaisneuvottelussa esiin tulleita jatkokehittämistoiveita. Toisen kerroksen tasolla olevan asukaspihan kokoa on kasvatettu siten, että suunnitellun rakennuksen ja viereisellä tontilla nro 115 sijaitsevan rakennuksen väli on kasvanut. Osa tontin nro 115 suuntaisesta rakennusmassasta on madallettu seitsemästä ja kahdeksasta kerroksesta kuuteen kerrokseen. Tontin nro 3 puoleinen seitsemänteen kerrokseen ulottuva uloke on poistettu massan yhteydestä. Rakennusalan tarkennusten myötä tontin rakennusoikeus on pienentynyt 500 kerrosneliömetriä.

Varjoanalyysi 4.6.2025, Konsultointi Karhulat Oy ja Uki Arkkitehdit Oy, on selostuksen liitteenä. Analyysissa on tarkasteltu suunnitelman varjostusvaikutuksia 20.3., 20.6. sekä 20.9. eri kellonaikoina. Varjostustilanne on samanlainen 20.3. ja 20.9. Analyysissa on esitetty myös joulukuu, jolloin koko suunnittelualue on varjossa.

Kesäkuussa suunniteltu rakennus varjostaa klo 8 pientä osaa viereisen tontin nro 3 alimmista kerroksista (joita tontin nro 3 oleva rakennus myös varjostaa) sekä osaa viereisen tontin nro 115 rakennuksen päädystä. Kello 12 alkaen varjostavia vaikutuksia viereisissä rakennuksissa ei ole havaittavissa.

Maalis- ja syyskuussa suunniteltu rakennus varjostaa klo 8-12 osaa viereisen tontin nro 115 rakennuksen päädyistä. Klo 12 suunniteltu rakennus varjostaa viereisen tontin nro 1 pitkää julkisivua sekä edelleen klo 16, jolloin varjostusvaikutusta arvioidaan tulevan myös tontin nro 3 rakennuksesta.

Asemakaavan muutoksen kaavaehdotusvaiheessa on laadittu ympäristömeluselvitys, jossa on käsitelty suunnitelman vaikutuksia asemakaavan muutosalueella. Suunnittelun rakentamisen ei ole arvioitu aiheuttavan akustisia vaikutuksia naapuritonteille. Suunnitelman lähtökohtana on umpikortteli, jossa on ajoyhteys tontille, kuten nykytilanteessa.

Asemakaavan muutosluonnosvaiheen viitesuunnitelmissa olleet portaat Valkealinnan tontilta on poistettu suunnitelmista.

Rakennuksen kasvattamista Valkealinnaa korkeammaksi ei pidetä alueen kaupunkikuvan kannalta toivottavana lähtökohtana, eikä sellaista ratkaisua pidetä soveltuvana Valkealinnan rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on järjestetty viranomaisneuvottelu Oulun museo- ja tiedekeskuksen (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo) sekä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa 3.9.2025. Neuvottelun pöytäkirja on asemakaavaselostuksen liitteenä. Neuvottelussa todettiin mm., että edellisen viranomaisneuvottelun kommentit on otettu suunnittelussa huomioon.

Mielipiteen perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmia sekä asemakaavan muutosehdotusta.

Mielipide 2:

- * Uusikatu 20:n tontille suunniteltu rakentaminen näyttää Uudenkadun puolelta tarkastellen sopeutuvan ympärillä olevaan rakennuskantaan muodoltaan, korkeudeltaan ja muutenkin.
- * Sen sijaan pihan puolelta havaitaan, että uudisrakennus pimentää ja ahtauttaa Valkean Linnan sisäpihaa suuresti. Se johtuu sekä uudisrakennuksen korkeudesta että sen sijainnista lähellä Valkean Linnan tontin rajaa.
- * Vaikutelmaksi pohjapiirroksista jää se, että Uusikatu 20:n tontti halutaan rakentaa äärimmäisen täyteen sekä leveys-, syvyys- ja korkeussuunnassa ja asumisen välttämättä tarvitsemat vapaat alueet sijaitsevat viereisten tonttien puolella. Kunkin rakentajan pitäisi kuitenkin hyödyntää omiin tarpeisiinsa vain omaa tonttiaan eikä tukeutua toisten tonttien alueisiin.
- * Uudisrakennuksen Valkean Linnan sisäpihalle avautuvien ikkunoiden näkymät jäävät suppeiksi ja alaosien huoneistot lisäksi pimeiksi. Ne näyttävät olevan kyseisten kaksioden/kolmioiden ainoat ikkunat ulos. Enää ei pitäisi kaavoituksella sallia sellaista rakentamista, jossa tingitään selkeästi asukkaiden elämän laadusta luomalla pimeitä asuntoja, joista on näkymät läheiseen kiviseinään.
- * Valkean Linnan sisäpihan siivissä on paitsi toimistoja myös asuntoja, joten ympäristön pimenemisellä on merkitystä nyt ja tulevaisuudessa ehkä vielä enemmän.
- * Jotta vältetään gettomaisen asutuksen (Uusikatu 20) ja sisäpihan (Valkea Linna) muodostuminen, koko uudisrakennuksen pitää olla vähintään yhtä kaukana tontin rajasta kuin seurakuntatalo on ja uudisrakennuksen pitää olla selvästi matalampi kuin Valkean Linnan Hallituskadun puoleiset osat (8 kerrosta).

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viitesuunnitelmia on päivitetty siten, että on otettu huomioon mielipiteissä, lausunnoissa ja viranomaisneuvottelussa esiin tulleita jatkokehittämiskohteita. Toisen kerroksen tasolla olevan asukaspihan kokoa on kasvatettu siten, että suunnitellun rakennuksen ja viereisellä tontilla nro 115 sijaitsevan rakennuksen väli on kasvanut. Osa tontin nro 115 suuntaisesta rakennusmassasta on madallettu seitsemästä ja kahdeksasta kerroksesta kuuteen kerrokseen. Tontin nro 3 puoleinen seitsemänteen kerrokseen ulottuva uloke on poistettu massan yhteydestä. Rakennusalan tarkennusten myötä tontin rakennusoikeus on pienentynyt 500 kerrosneliömetriä.

Varjoanalyysi 4.6.2025, Konsultointi Karhulat Oy ja Uki Arkkitehdit Oy, on selostuksen liitteenä. Analyysissa on tarkasteltu suunnitelman varjostusvaikutuksia 20.3., 20.6. sekä 20.9. eri kellonaikoina. Varjostustilanne on samanlainen 20.3. ja 20.9. Analyysissa on esitetty myös joulukuu, jolloin koko suunnittelualue on varjossa.

Kesäkuussa suunniteltu rakennus varjostaa klo 8 pientä osaa viereisen tontin nro 3 alimmista kerroksista (joita tontin nro 3 oleva rakennus myös varjostaa) sekä osaa viereisen tontin nro 115 rakennuksen päädyistä. Kello 12 alkaen varjostavia vaikutuksia viereisissä rakennuksissa ei ole havaittavissa.

Maalis- ja syyskuussa suunniteltu rakennus varjostaa klo 8-12 osaa viereisen tontin nro 115 rakennuksen päädyistä. Klo 12 suunniteltu rakennus varjostaa viereisen tontin nro 1 pitkää julkisivua sekä edelleen klo 16, jolloin varjostusvaikutusta arvioidaan tulevan myös tontin nro 3 rakennuksesta.

Suunniteltu täydennysrakentaminen jää etäämmäs Valkealinnasta kuin viereisellä tontilla nro 115 sijaitsevan rakennuksen neljäkerroksinen osa.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on järjestetty viranomaisneuvottelu Oulun museo- ja tiedekeskuksen (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo) sekä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa 3.9.2025. Neuvottelun pöytäkirja on asemakaavaselostuksen liitteenä. Neuvottelussa todettiin mm., että edellisen viranomaisneuvottelun kommentit on otettu suunnittelussa huomioon.

Mielipiteen perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmia sekä asemakaavan muutosehdotusta.

Mielipide 3, As Oy Oulun Valkea Linna:

Kaavoitustyö on käynnistetty Kiinteistö Oy Uusikatu 22 omistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.4.-6.5.2019 ja Valkea Linna on lausunut siitä mielipiteensä. Osallistuminen ja vuorovaikutus on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.



Oulun Valkea Linna Oy:n hallitus on tutustunut asemakaavan muutosluonnoksen ja esittää siitä lausuntonaan kunnioittavasti seuraavaa:

1. Oulun Valkea Linna, yleistä

Vuonna 1941 valmistunut arkkitehti Eino Pitkäsén suunnittelema rakennus on merkittävimpiä funktionalismin kauden asuin- ja liikerakennuksia koko maassamme ja erityisesti Oulussa.

Valkea Linnan rakennuksen pääty on korttelin ja koko kaupungin keskustan dominantti.

Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Tämän vuoksi rakennuksen arkkitehtoninen arvo ja suojelustatus tulee ottaa huomioon naapuriin tulevan rakennuksen suunnittelussa ja erityisesti sen massoittelussa ja koossa. Mielestämme tätä ei ole otettu huomioon asemakaavaluonnoksessa, vaan tontti on pyritty rakentamaan niin täyteen kuin se vain on ollut mahdollista.

Arkkitehti Pitkäsén suunnittelemassa Valkea Linnassa on läpi talon olevat asunnot. Ne ovat nykyään kerrostaloissa harvinaisia, ja tämä on mahdollisesti myös osaltaan vaikuttanut siihen, että rakennus on suojelukohde – tai se on juuri osa funktionalismia.

Nyt jos asemakaavaluonnoksen mukaisesti sisäpihalle tulee liian lähelle toinen rakennus, tämä ominaisuus tavallaan häviää siltä osalta Valkea Linnaa.

2. Uuden rakennuksen koko

KOy Uusikatu 22:n kiinteistön nykyinen rakennusoikeus on 2453 k-m² ja luonnossuunnitelman mukainen uusi rakennusoikeus on 5600 k-m². Lisäys on peräti 3147 k-m² eli nykyiseen verrattuna yli kaksinkertainen.

Poikkeuksellisen suurta kerrosalan lisäystä perustellaan sillä, että rakennus on niin huonossa kunnossa, että se on purettava ja toimistotilojen sijasta rakennettava uuteen rakennukseen pääosin asuntoja.

Oulun Valkean Linnan mielestä kohtuullisen nuoren rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti ei oikeuta vaatimaan kiinteistölle lisää rakennusoikeutta.

3. Epäkohtia luonnoksessa esitetyn uuden rakennuksen toiminnallisuuksissa:

- Poistumistie on osoitettu vastoin säädöksiä Valkea Linnan pihalle

- Rakennuksen ulkoseinä on selkeästi alle 4 m päässä tontinrajasta Valkea Linnan puoleisella tontinosalla
- Myymälähuoneiston lastaustila ei toimi ilman, että kuorma-auto kääntyy Valkea Linnan pihan kautta, mikä on vastoin säädöksiä ja vaatii Valkean Linnan hyväksymisen
- Alempi kellarikerros menee noin 3 m Valkea Linnan perustuslinjan alapuolelle, mikä on erittäin haasteellinen toteuttaa 1941 toteutettujen rakenteiden vuoksi
- Suuri rakennusoikeuden määrä perustuu siihen, että naapurikin (KOy Karhunkulma) voisi laajentaa kiinteistöään. Karhunkulma on kuitenkin juuri tehnyt peruskorjauksia olemassa olevaan kiinteistönsä ja sen johdosta ei ole edes mukana vireillä olevassa asemakaavahankkeessa.

Viitesuunnitelmassa esiintyvät toiminnalliset, mitoitukselliset ja rakenteelliset puutteet sekä määräysten vastaiset ratkaisut tulevat oleellisesti vaikeuttamaan esitetyn rakennusoikeuden toteutumista viitesuunnitelmassa esitetyn kerrosmäärän ja ulkoseinien rajaaman alan puitteissa.

Naapurikiinteistöihin ilman toimeksiantoa tai sopimusta esitettyjä lisä- tai purkavan uudisrakentamisen massoitteluja ei voi käyttää perusteluina hankkeen viitesuunnitelmissa.

4. Uuden rakennuksen sijainti tontilla ja korttelissa

Luonnossuunnitelmissa esitetty rakennusmassa täyttää lähes koko tontin pinta-alan 7. – 8. kerrosten korkeuteen asti.

Valkean Linnan tontti on hyvin kapea ja piha sen vuoksi jo nyt pieni. Kuitenkin osa suunnitellun rakennuksen pihasiivestä on jopa vastoin määräyksiä lähempänä kuin 4 metriä tontin rajasta ja muodostaa molempien rakennusten pihoista kapeat ja pimeät.

Lisäksi havainnekuvat osoittavat, että uusi rakennus täyttää lähes koko korttelin keskiosan ja siten pimentää sekä suuren osan Valkean Linnan että myös naapuritonttien kerrosten tiloja.

5. Kaupunkikuvallinen ratkaisu

Suunnittelualue on myös osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta kuten Valkea Linnan suojelumerkintäkin kertoo.

Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta tulee suojella.

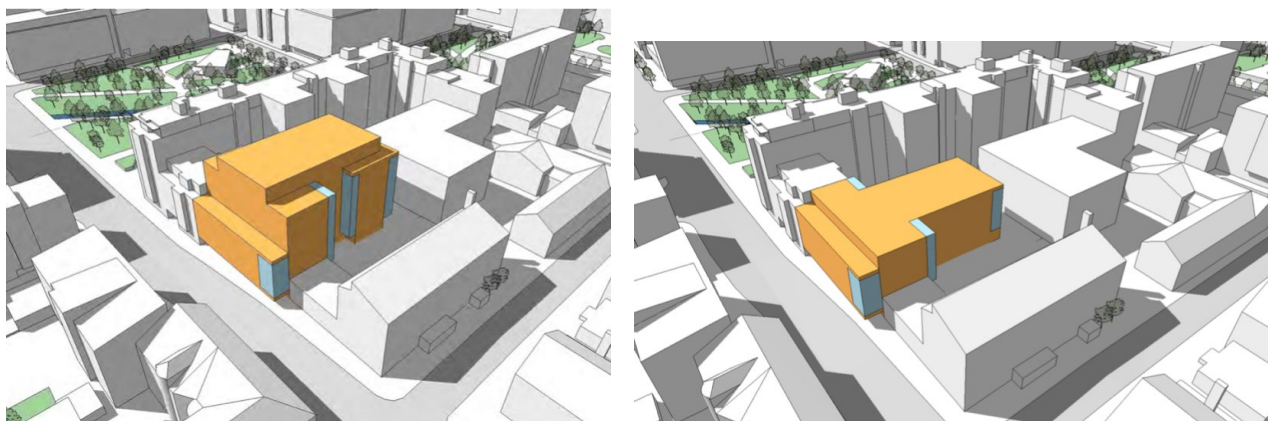
Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa on huolehdittava sen erityisten arvojen säilymisestä.

Havainnekuvat osoittavat selkeästi, että Uusikatu 22:n massa korttelin keskellä on jopa suureen avoimeen puistoon rajoittuvan Valkean Linnan massa verraten aivan liian suuri ja muodoltaan kömpelö, eikä suunnittelussa ole huolehdittu lainkaan alueen erityisten arvojen säilymisestä.

Oulun kaupunginhallituksen 3.4.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja korkealaatuisesta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi.

Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnin ja selvityksin.

Nämä edellä esitetyt asiat on asemakaavaesityksessä jätetty kokonaan ottamatta huomioon.



6. Osakkaiden / asukkaiden mielipiteet asemakaavaesityksestä:

6.1. Hei! Tutustuin ystävällisesti lähettämääsi hankkeeseen, ja kirjoitin mielipiteeni Kalevaan, joka julkaisi sen viime sunnuntain lehdessä (liite). Se on tietämäni mukaan aiheuttanut nyökyttelyä myös niiden oululaisten puolelta, jotka ovat menettämässä asuntonsa valoisuuden näiden korkeiden talojen takia (esim. Nordean ja Torikadun laidassa olevan talon sisäpihalle).

Kuuntelin eilen sen zoomin, ja minusta kuulosti vähän, että myöhemmin mukaan suunnitelmaan tullut Leena Kallioniemi ei ole täysin innostunut luonnoksesta. Muutosvaraa pitää olla, tuollaisen suunnitelman hyväksyminen tahraa maineen.

Suunnitelman kuvat antavat aivan väärän kuvan todentuvasta tunnelmasta. Talon päässä saunan kupeessa olevassa "puutarhassa" (yksi sivu 10 m) ei kasva valon puutteessa mikään. Musiikki paukkaa seinästä seinään. Pitäisi ajatella konkreettisesti, miltä tuntuu sekä Valkealinnan puolelta että "uudisrakennuksessa" asuvista, kun vastapäinen seinä on 20 metrin päässä. Entä alakerroksissa valottomuus. Täysi susi! Rakennelma on kertakaikkiaan liian korkea, ja vaikka olisi matalampi, niin asuntoja ei olisi voinut ahtaa siihen pohjaan niin paljoa ilman keskikäytävää, joka tekee asuntoon menon siellä kuin vankilaan. Sehän se on, talomuurit ympärillä. Asukkaat eivät tule pysymään, ikuista vaihtoa ja ranttalielämää. Sellaisella paikalla oleva asunto ei ole hyvä sijoitus. Ja epäilemättä uudisrakennus vähentää myös Valkealinnan asuntojen arvoa.

Suojeltu talo pitää näkyä joka puolelta. Tuon suunnitelman LUONNOKSESSA uudisrakennus peittää Valkealinnaa. Koko suunnitelma sisäpihan osalta on vanhentunut jo ennen toteutustaan.

Umpikortteleiden sisäpihat pitää olla erityisesti nykyään viherrakennettuja oleskelu- ja leikkipaikkoja. Täällä Wienissä on asukkaille annettu mahdollisuus omilla pihillaan viljellä jotain pientä omissa kohopenkeissä (viljelylaatikoissaan).

Liikennesuunnitelma on ääliö. Noin pienikokoisen korttelin keskelle ei tarvita uutta edestakaista liikennettä. Kaupungin pitää antaa puoleksi tyhjillään seisovaan Kivisydämeen korttelissa oleville asukkaille parkkitilaa.

6.2. Oulun kauneimmaksi taloksi mainittu puhdaslinjaista funkista edustava Valkealinna on kaunis molemmilta puoliltaan, eikä siis syyttä suojeltu. Ei varmaan tekisi kunnia kaavamuutosta valmistelevalle arkkitehdille, jos hän hyväksyisi esitetyn rakennushankkeen kaavan perusteeksi. Enkä usko, että niin tapahtuu.

Rakennushanke sulkisi Valkealinnan pohjoispuolen kapeaksi, pimeäksi ja solamaiseksi tilaksi, josta taivas näkyisi pihan tasosta vain suoraan ylös katsomalla.

Suunnitelmassa kaavaillut pihasolaan avautuvat asunnot vaikuttavat inhimillisen elämän kannalta vastenmielisiltä, valottomilta vain väliaikaiseen asumiseen ehkä soveltuvilta.

Kaupungin tavoitetta "elävöittää keskustaa" niiden avulla tuskin tuetaan, kun rakennus vähentäisi huomattavasti molemmin puolin jo olevien talojen asumisviihtyvyyttä.

Karhulan infotilaisuudessa esittämät havainnekuvat olivat varmaan tahallisesti harhauttavia trikkejä ja osa niistä näytti olemassaolevien talojen sisältä tai läpi kuvatuilta.. Kaikkea voidaan nykyajan kuvantamistekniikalla tehdä, mutta tuskinpa ammattilaiset antavat niiden harhauttaa, kun realiteetti on, että toteutuessaan kaksi kahdeksan kerroksista kivitaloa seisoi osin 10 ja osin n. 19 m päässä toisistaan ja parvekkeet vielä lähempänä ja Valkealinnan suojeluarvo saisi pahan kolauksen. Sain infotilaisuudesta myös käsityksen että talon päätyyn sijoitettua muutaman metrin pituista ns. vihreää keidasta piti arkkitehti Karhula itsekin lähinnä vitsinä.

7. Yhteenveto

Oulun Valkea Linna Oy esittää että Uusikatu 22:n asemakaavan muutoshanketta ei hyväksytä esitetyssä laajuudessa ja muodossa.

Erilliset liitteet:

Liite 1 mielipidekirjoitus Kaleva

Palautetta selventävät havainnekuvat.

Liite 1

Oulu pakkaa ydinkeskustan täyteen

Oulun ydinkeskustaan kuuluvan Pokkisen korttelin n:o 30 tonttia n:o 20 taloa 30 koskevan ehdotuksen asemakaavamuutoksen selostuksesta käy selville kaupungin asemakaavoituksen arveluttava linja tiivistää ydinkeskustaa korkeilla taloilla. Ei puhuta ihan kansainvälistyvän Pohjolan Manhattanin rakennuttamisesta, mutta korkeita taloja aiotaan tehdä kortteleiden sisäpihoillekin.

Pokkisen kyseisessä umpikorttelissa sijaitsee kulttuurihistoriallisesti säilytettävät kohteet Valkealinna (arkkitehti Pitkänen 1939) ja tuomiourakunnan vanhat tilat (Arkkitehdit J. L. Engel, 1827, ja J. Oldenburg 1850). Suunnitelmien ei pidä peittää suojelukohteiden sisäpihan puoleistakaan näkymää.

Seurakuntayhtymän lisärakennus pihan puolella madaltui aikoinaan, kiitos Valkealinnan sen ai-

kaisen hallituksen aktiivisuuden. (Senkin lisärakennuksen katon voisi viherrakentaa).

Monesti sanotaan, että asunnon hankkimisessa tärkeintä on katsoa, mitä ikkunasta näkyy: valoa, ilmaa, kasvillisuutta, kenties vettä. Nämä ovat viihtyisyyden takeita.

Tässä suunnitelmassa ei näe määrittäistä asunnoista kuin naapurin elämää. Tällaiset huoneistot ovat vain asunnonvälittäjien herkkua, koska porukka vaihtuu pienissä asunnoissa. On ikävä mennä kotiin, joka on vain yksi luukku kapean käytävän toisella tai toisella puolella kuin hotellissa tai van- kilassa.

Suunnitteilla olevassa talossa (seitsemän kerrosta) on luonnoksessa asukkaille yhteinen "oleskelu- ja puutarhatila", 10 metriä leveä kaista, ja niiden yhteydessä kuntosali- ja saunatilat. Ikuinen jymptyys.

Euroopan metropoleissa on paljon umpikortteleita. Niiden keskelle jäävät osat ovat viheralueita, jopa salaisia puutarhoja, joihin pääsee vain porttikongeista. Oulussa aiotaan olla sananmukaisia: okey, rakennetaan umpikorttelin sisusta ja sisäpihat täyteen ja korkealle.

"Euroopan metropoleissa on paljon umpikortteleita. Niiden keskelle jäävät osat ovat viheralueita, jopa salaisia puutarhoja, joihin pääsee vain porttikongeista."

Asemakaavalliset uudistukset ovat pitkävaikutteisia. Sijoittajat saavat melko helposti asuntolainoja, hinnat nousevat, tehdään pieniä asuntoja ja kaiken yllä haikahtaa raha. Pandemiat aiheuttavat yllätyksiä, ihmiset kaipa-

vat omalle pihalle ja luontoon.

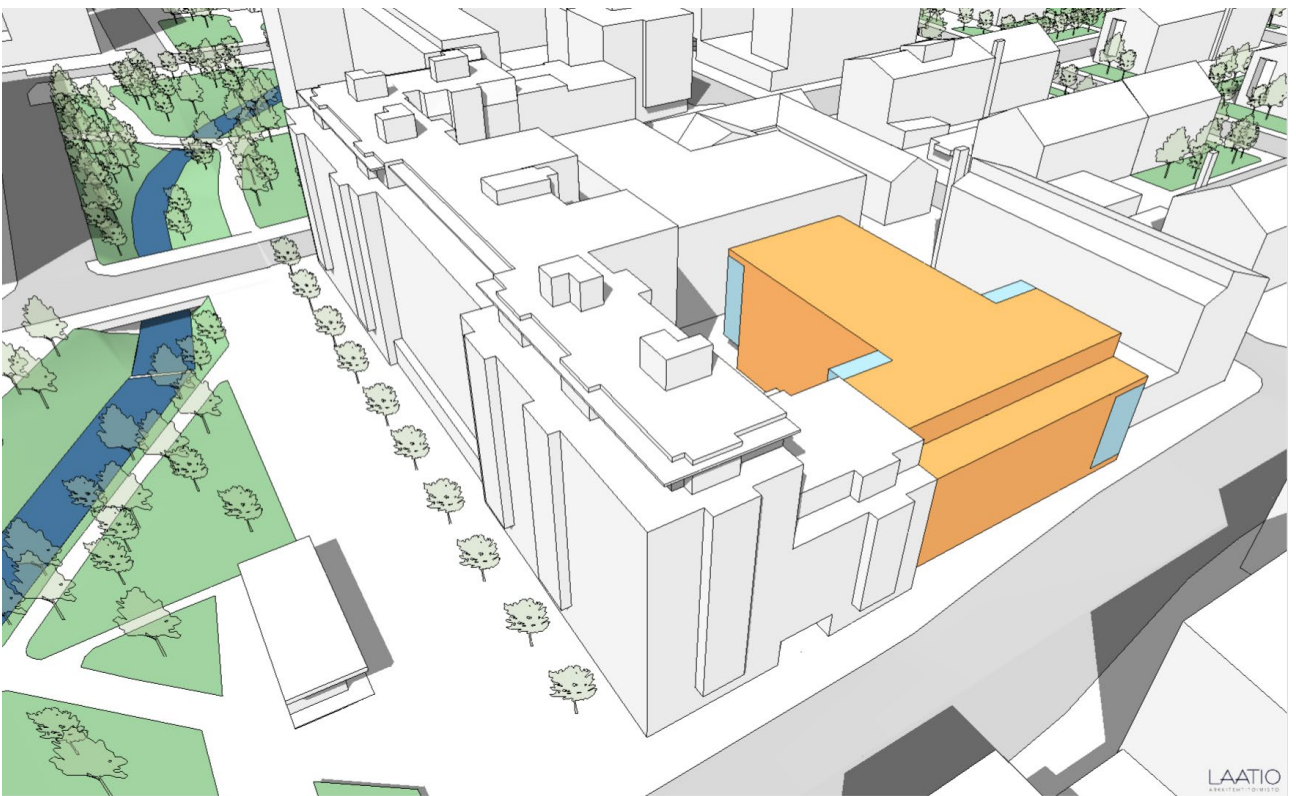
Pientalorakentamisessa Oulu on palkittu, mutta joukkoliikenne on täysin retuperällä. Bussien intervallit ja koot ovat liian suuria.

Alvar Aalto ripotteli omassa asemakaavassaan Toivoniemen korkeat talot ilmavasti saarelle. Niistä oli ja on levollista katsella säällä kuin säällä Kuusisaareen ja Rommakonselälle. Oli ja on ilmaa ja valoa. On kävelyreittejä.

Toinenkin hyvä asia muistuu mieleen 1960-luvulta: säilytimme Hupisaaret kaupunkilaisten yhteisenä virkistysalueena silloisessa kulttuurisodassa, jossa alue yritettiin tehdä yliopistoalueeksi. Taas kuulema yritetään ängetä yliopistoa lähemmäksi kaupunkia, Raksilaan. Eikö se alue sovellu paremmin asuin- alueeksi?

LEENA KOKKONEN-WEISSHÄUPL
Itävalta, Wien





**Kaavoitus:**

Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viitesuunnitelmia on päivitetty siten, että on otettu huomioon mielipiteissä, lausunnoissa ja viranomaisneuvottelussa esiin tulleita jatkokehittämistoiveita. Toisen kerroksen tasolla olevan asukaspihan kokoa on kasvatettu siten, että suunnitellun rakennuksen ja viereisellä tontilla nro 115 sijaitsevan rakennuksen väli on kasvanut.

Osa tontin nro 115 suuntaisesta rakennusmassasta on madallettu seitsemästä ja kahdeksasta kerroksesta kuuteen kerrokseen. Tontin nro 3 puoleinen seitsemänteen kerrokseen ulottuva uloke on poistettu massan yhteydestä. Rakennusalan tarkennusten myötä tontin rakennusoikeus on pienentynyt 500 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on järjestetty viranomaisneuvottelu Oulun museo- ja tiedekeskuksen (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo) sekä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa 3.9.2025. Neuvottelun pöytäkirja on asemakaavaselostuksen liitteenä. Neuvottelussa todettiin mm., että edellisen viranomaisneuvottelun kommentit on otettu suunnittelussa huomioon.

Asemakaavan muutosluonnosvaiheen viitesuunnitelmissa olleet portaat Valkealinnan tontilta on poistettu suunnitelmista.

Rakennus ulottuu viitesuunnitelmine maantasossa osittain kiinni Valkealinnan puoleiseen tontinrajaan. Alueelle on esitetty pysäköintitilaa, joka rajataan umpinaisella seinällä tontin rajalla. Tätä ylemmissä kerroksissa rakennusalan rajan etäisyys tontin rajaan on viisi metriä.

Uudeltakadulta on nykyisellään ajoyhteys pysäköintiin saapuvalle ja poistuvalla moottoriajoneuvoliikenteelle pohjoisen ja etelän suunnasta. Viitesuunnitelmissa on esitetty pysäköintiin saapuvalla ja poistuvalla liikenteelle ajoyhteys nykyisen kaltaisesti. Viitesuunnitelmien laatimisen yhteydessä on tehty aiesopimus Seurakuntatalon kanssa, jolla on mahdollistettu vaihtoehto, jossa yhdistettäisiin pysäköintitilat maan alla. Kyseinen ajoyhteys on esitetty optiona, eikä rakennuksien välinen ajoyhteys ole hankkeen kannalta pakollinen.

Huoltoliikenne on nykytilassa pysähtynyt Uusikadun reunaan lastauksen ja purun ajaksi. Huoltoliikenne pysähtyy myös jatkossa Uusikadun reunaan lastauksen ja purun ajaksi.

Naapurikiinteistöjen perustuksia tulee vahvistaa. Vahvistus tehdään suunnitelmien mukaan insertoimalla, eikä sen arvioida aiheuttavan naapureille häiriötä tai haittaa. Rakennusluvan yhteydessä tiedotetaan naapureita, edellytetään rasitesopimukset ja varmistetaan perustusratkaisut, joista on sovittava ennen rakennuslupaa. Asia tarkentuu jatkossa.

Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa havainnekuviissa esitetty naapuritontin laajennusmahdollisuus on poistettu viitesuunnitelmista.

Kivisydämeen ei voida sen käyttöperiaatteiden mukaan osoittaa asuntojen veloituspysäköintipaikkoja.

Mielipiteen perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmia sekä asemakaavan muutosehdotusta.



Korttelin 30 tontti nro, 2 Uusikatu 20 (KOy Uusikatu 22)

Asemakaavan muutos 564-2410, tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Muistio

Aika 19.5.2021 klo 17-18

Paikka Teams

Läsnä	Raimo Hämeenniemi	Yhdyskuntalautakunnan jäsen
	Mervi Uusimäki	Oulun kaupunki
	Leena Kallioniemi	Oulun kaupunki
	Matti Karhula	Karhulat Oy

Osallistujat: 15 kpl

1. Tilaisuuden avaus: Raimo Hämeenniemi avasi tilaisuuden klo 17.00.
2. Leena Kallioniemi esitteli kaavaluonnoksen.
3. Matti Karhula esitteli suunnitelman uudesta asuin- ja liikeyrityksestä.
4. Kysymys parkkipaikoista Kallioparkissa? Kallioniemi vastasi: Kallioparkista ostetaan toimistojen ja liiketilojen velvoitepaikkoja, niitä ei osoiteta asumiselle.
5. Kysymys pihan leveydestä? Karhula vastasi: Valkealinnan rakennuksen seinästä uudisrakennuksen seinään on 20 m ja Uudenkadun puolelta Karhinkulman rakennuksen seinästä on 20 m.
6. Puheenjohtaja kysyi tavoiteaikataulua rakennuksen purkamisesta ja uuden rakentamisesta. Kallioniemi: Ehdotus on tavoitteena saada lautakuntaan syksyllä ja kaava lainvoimaiseksi loppuvuodesta.
7. Risto Kalliorinne, KOy hallituksen puheenjohtaja: työnantaja Palvelualan ammattiliitto omistaa kerrokset 4 ja 5 ja on kaavamuutoksen alulle laittaja. Nykyiset toimijat rakennuksessa etsivät uudet tilat muualta kaupungista.
8. Todettiin, että rakennuksen seinässä oleva muraali tulee säilymään. Oulu tunnetaan Toripolliisista ja Paska kaupunki -tekstistä.
9. Palautteen jättäminen kirjallisesti 3.6.2021 klo 15:30 asti.
10. Hämeenniemi päätti kokouksen klo 18.

muistio 21.5.2021 Outi Colliander

I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 30 tonttia nro 2 (Uusikatu 20) koskeva asemakaavan muutos, kaavatunnus 564-2410, VIRANOMAISNEUVOTTELU

Aika: 13.11.2022 klo 8.15-9.45

Paikka: Teams-kokous etäyhteydellä

Läsnä:

Taina Törmikoski Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Pasi Kovalainen Pohjois-Pohjanmaan museo

Karoliina Kikuchi

Leena Kallioniemi Oulun kaupunki / kaavoitus

Saija Räinen Oulun kaupunki / kadut ja liikenne

Risto Kalliorinne Kiinteistö Oy Uusikatu 22, taloyhtiön edustaja

Matti Karhula Konsultointi Karhulat Oy

Asialista

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

-Kokouksen alkaminen klo 8:17.

-Puheenjohtajaksi valittiin Taina Törmikoski ja sihteeriksi Karoliina Kikuchi.

2. Kaava- ja suunnittelutilanne

-Hakijataho esittelee asemakaavamuutoksen.

-Muutokset luonnoksen jälkeen ovat:

-8 kerrosta edelleen, Valkealinnan korkeusasemaa noudattelee. Keskustelua siitä, että 8 kerroksen korkeus asettaa kyseenalaiseksi Valkealinnan dominoivan aseman ja peittää kirkon näkyvyyttä. Piha-aluetta kasvatetaan ja kaksi ylintä kerrosta pienennetään, vedetään sisään 8m kadun suuntaisesti. Tällä on sitten vaikutusta Valkealinnan pihanäkymiin.

-510 kem2 rakennusoikeus pienentynyt.

-Piha-alue leventynyt.

-Kaksi ylintä kerrosta sisäänveto on 8m.

Hakijatahon edustajat poistuivat kokouksesta aineiston esittelyn jälkeen klo 8:46.

3. Viranomaispuheenvuorot, yleiskeskustelu

-Kadut ja liikenne: Liikenneselvitys ei vastannut uusinta maankäyttöä, ainakaan päivämääriltään, ei ole päivitetty. Liikenteellisesti ei ole hankalin, yksi paikka mistä voidaan ajoyhteys, suuntaisliittymä. Haasteet se, että ratkaisut toisten tonttien kautta kulkemisesta, vaikka sopimuksia ei tiettävästi ole. Todellinen toteutettavuus jää kysymysmerkiksi. Yhteistyötä tarvitaan. Parkkipaikkoja on enemmän kuin vaadittu.

-Kaavoitus: Seurakunnan kanssa tehty aiesopimus. Ei tarvitse olla liikenteellistä yhteyttä Valkealintaan, vaan he ovat sitä tarjonneet, tulee kuitenkin olemaan suljettu. Maaperäselvitys tekemättä. Mutta laaditaan kun kehoitettu, tämä on varmistettu rakennusvalvonnasta. Hyvä tehdä niin, että palvelee myös rakennuslupavaihetta.

Katsotaan, että tämän mukaan voitaisiin edetä. Merkittävä kooltaan. Piha-aluetta laajennettu. Jos yhden kerroksen ottaisi sisäpihalta pois niin sitten toteutuisi määräys, että ei olisi korkeampi kuin seurakuntatalo. Ulokkeita otettu pois ja levennetty sisäpihaa.

-Museoviranomainen: Onko vedot ja kavennus riittävät keinot pienentämään massaa, vaikka kerroskorkeus säilyy. Tontin sisäosa ja rakennusmassan ottaminen sisälle, ensimmäisen vaiheen tukkoisuus poistunut muutoksissa, mutta onko muutos riittävä. Suunnitelma on kuitenkin parantunut paljon aiemmasta kulttuuriympäristö huomioiden.

-Ely: Kerrosalan määrän kasvu on laaja. Keskusta-alueen huomioiminen ja asukasviihtyvyys, koko kortteli saatava tyytyväiseksi niin, että kaikille viihtyisä, ei vain uusille asukkaille.

-Keskustelua muutosehdotuksista: Pohdittiin, että sisäpihan puolelta yksi kerros pois. Mahdollisuuksia myös sisäpuolelta hoikentaminen ja että korkein osa muuttuisi kapeammaksi, jäävät harkittavaksi jatkosuunnitteluun.

-Päätelmä ja muutosehdotus: Kiitosta siitä, että on jo työstetty paljon. Pääkohta on että 1) sisäpuolen krs- korkeus ei saa ylittää 4 krs eikä seurakuntarakennuksen korkeutta eli sisäpihan korkeuden määrittäminen on tärkeintä.

Muita viranomaisten huomautuksia suositellaan tutkittavaksi. Muun muassa asukasviihtyvyyden lisäämiseksi 2) kavennus ylimmille, poikkimassan eli ylimmän kerroksen sisäänvetoa vähän enemmän, jotta valoisuus ja viihtyvyys lisääntyy. Piha-alue jää muutoksista huolimatta kapeaksi. 3) Kavennetaanko myös 4-kerroksisen massan syvyydestä yhden blokin verran eli etäisyyttä lännen puoleisesta rajasta.

Pienikin viherkeidas tuo viihtyvyyttä, kun vertaa esim. Valkealinnan sisäpihaan, jossa vain autopaikkoja.

-Kehotus jatkosuunnittelulle kuten yllä esitetty kohdassa Päätelmä ja muutosehdotus, niin päästään hankkeessa eteenpäin.

4. Jatkotoimenpiteet

-Muistio ensin viranomaisille tarkastettavaksi ja sitten haltijalle.

-Aikataulu: Ehdotus nähtäville helmikuun aikana. Ohjausryhmän kokous tammi-helmikuun vaihteessa, jossa seurataan ja valvotaan hankkeen etenemistä.

-Kiitokset hankkeen ja suunnitelmien työstämisestä hankkeen haltijalle ja suunnittelijoille.

5. Muut asiat

-Ei muita asioita.

6. Kokouksen päättäminen klo 9:24.



Pöytäkirja

sivu 1(2)
4.9.2025

**I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 30 tonttia nro 2 (Uusikatu 20) koskeva
asemakaavan muutos, kaavatunnus 564-2410, viranomaisneuvottelu**

Aika: 3.9.2025 klo 9-9.55
Paikka: Teams-kokous etäyhteydellä

Kutsutut:

Taina Törmikoski, Jussa Liikkanen
Samuli Paitsola
Jere Klami
Risto Kalliorinne
Matti Karhula

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Oulun museo- ja tiedekeskus
Oulun kaupunki / kaavoitus
Kiinteistö Oy Uusikatu 22, taloyhtiön edustaja
Karhulat Oy, hakijan maankäytön konsultti

Pöytäkirja

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Törmikoski toimii puheenjohtajana ja Klami sihteerinä. Todettiin, että hakijatahon edustajat poistuvat neuvottelusta asiakohdan 2 käsittelyn jälkeen.

2. Kaava- ja suunnittelutilanne

Maankäytön viitesuunnitelmat / Karhula, Karhulat Oy: Karhula esitteli viitesuunnitelmat, jotka on päivitetty vuonna 2022 edellisen viranomaisneuvottelun palautteen pohjalta. UKI Arkkitehdit on laatinut 3D-havainnekuvat ja Risto Hämäläinen liikennesuunnitelmat. Tavoitteena on ollut eheyttää kaupunkirakennetta ja yhdistää eri aikojen asemakaavojen lähtökohtia. Nykyisen rakennuksen suunnittelijan Seppo Valjuksen oivallus, jossa otetaan huomioon Valkealinnan katulinja ulokkeena ja samanaikaisesti uudempi katulinja sisempänä, on säilytetty. Valkealinnan eri osien kerroslukuja ja korkeuksia on noudatettu, räystöskorkeudet ovat olleet lähtökohtana. Kahdeksas kerros kadunvarressa on paviljonkimainen Valkealinnan tyyliin. Suunnitelmaan sisältyy liiketilaa katutasossa, nostettu kansipiha, vihertasoja ylimmillä kattopinnoilla sekä mahdollisuus yhdistää pysäköintitila naapuritontin (seurakutayhtymä) kanssa. Kerrosala on pienentynyt kaavaluonnoksesta 500 kerrosalaneliömetriä, ja massoittelua on kevennetty pihan puolella.

Alustava asemakaavan muutosehdotus / Klami, kaavoitus: Alustavaan asemakaavan muutosehdotukseen on päivitetty massoittelu ja kerrosala viitesuunnitelmien mukaisiksi. Kolmiomääräyksen kaupunkikuvaa koskevat asiat ovat ennallaan. Määräyksessä on tarkennettu hulevesiasiat ja tarkastellaan vielä pysäköintinormin joustotekijöitä sekä ympäristömelua tekeillä olevan selvityksen perusteella.

Hakijatahon edustajat poistuivat kokouksesta asiakohdan 2 käsittelyn jälkeen.



3. Viranomaispuheenvuorot, yleiskeskustelu

Paitsola: Olevassa rakennuksessa ei ole havaittu sellaisia arvoja, jotka estäisivät sen korvaamista uudella. Kyseessä on keskeinen alue ja tärkeä katunäkymä. Suunnitelman jäsentely on onnistunutta, ja muutos on kaupunkikuvallisesti positiivinen. Aiheet ja yleisilme lainaavat teemoja Valkealinnasta, ja yhtenäinen räystäslinja on hyvä. Lopputuloksen arkkitehtuurista tulisi havaita selvästi, että kyseessä on uusi lisäys. Kerrosluku on maksimissa. Katutason avoimuus on tärkeä, ja se varmistetaan kaavamääräyksissä. Valkealinnan graffiti on merkittävä osa kaupunkikulttuuria ja tärkeä säilyttää mahdollisuutena.

Törmikoski: Edellisen viranomaisneuvottelun kommentit on otettu suunnittelussa huomioon. Kerrosalaa on vähennetty ja pihan puolen massoittelua parannettu. Katunäkymä on tärkeä. Kaavamääräyksissä varmistetaan riittävällä tavalla toteutusvaiheessa katunäkymiin, julkisivuihin, sisäänvetoihin ja räystäslinjoihin liittyvät keskeiset asiat.

Klami: Suunnitelman jatkokehittäminen on ollut hyvä lähtökohta parantaa soveltuvuutta ympäristöön. Suunnitelman lähtökohtina ovat olleet sovittaminen ympäristöön, maantason avoimuus ja massoittelun selkeys. Asemakaavamerkinnot varmistavat laatutasoa jatkosuunnittelua varten.

Liikkanen: Aiemmin esitetyt viranomaisten muutosesitykset on otettu huomioon. Hyvin laaditut havainnekuvat. Vaikutusten arviointiin otetaan tarkemmin kantaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon aikana.

4. Jatkotoimenpiteet

Asemakaavan muutosehdotusta valmistellaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyyn. Kaavamääräyksiä vielä tarkennetaan. Tavoiteaikataulu on lokakuu. Asemakaavan muutosehdotuksesta laaditaan lausuntopyynnöt viranomaisille.

5. Muut asiat

Törmikoski kertoi, että lakimuutosten myötä ELY-keskus lakkaa olemasta vuodenvaihteessa, mikä tulee aiheuttamaan isoja muutoksia organisaatioon, vastuualueisiin ja työllistämään asiantuntijoita jo ennakoon substanssityön ohella. Vuodenvaihteesta (joulukuun puoliväli – tammikuun puoliväli) arvioidaan olevan hyvin kiireellistä.

6. Kokouksen päättäminen

Törmikoski päätti kokouksen klo 9.55.

Pöytäkirja 4.9.2025/Klami

KIINTEISTÖ OY UUSIKATU 22



Kiinteistö Oy Uusikatu 22

Konsultointi Karhulat Oy
1.9.2021, 1.12.2022



Kiint. Oy Uusikatu 22 Kuvaupotus kaakosta
22.11.2022

Karhulat Oy

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMISUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI UKIARK.FI



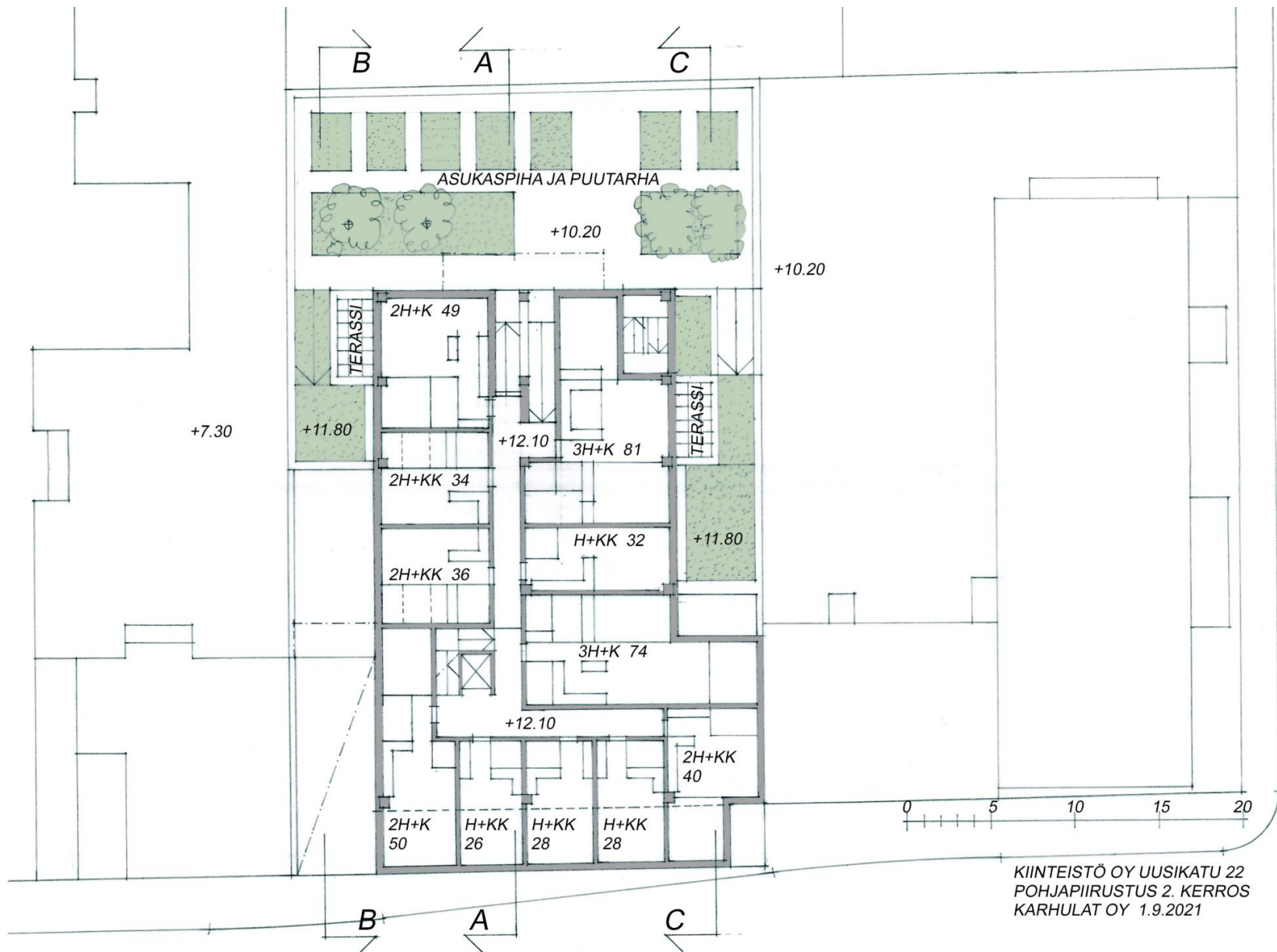


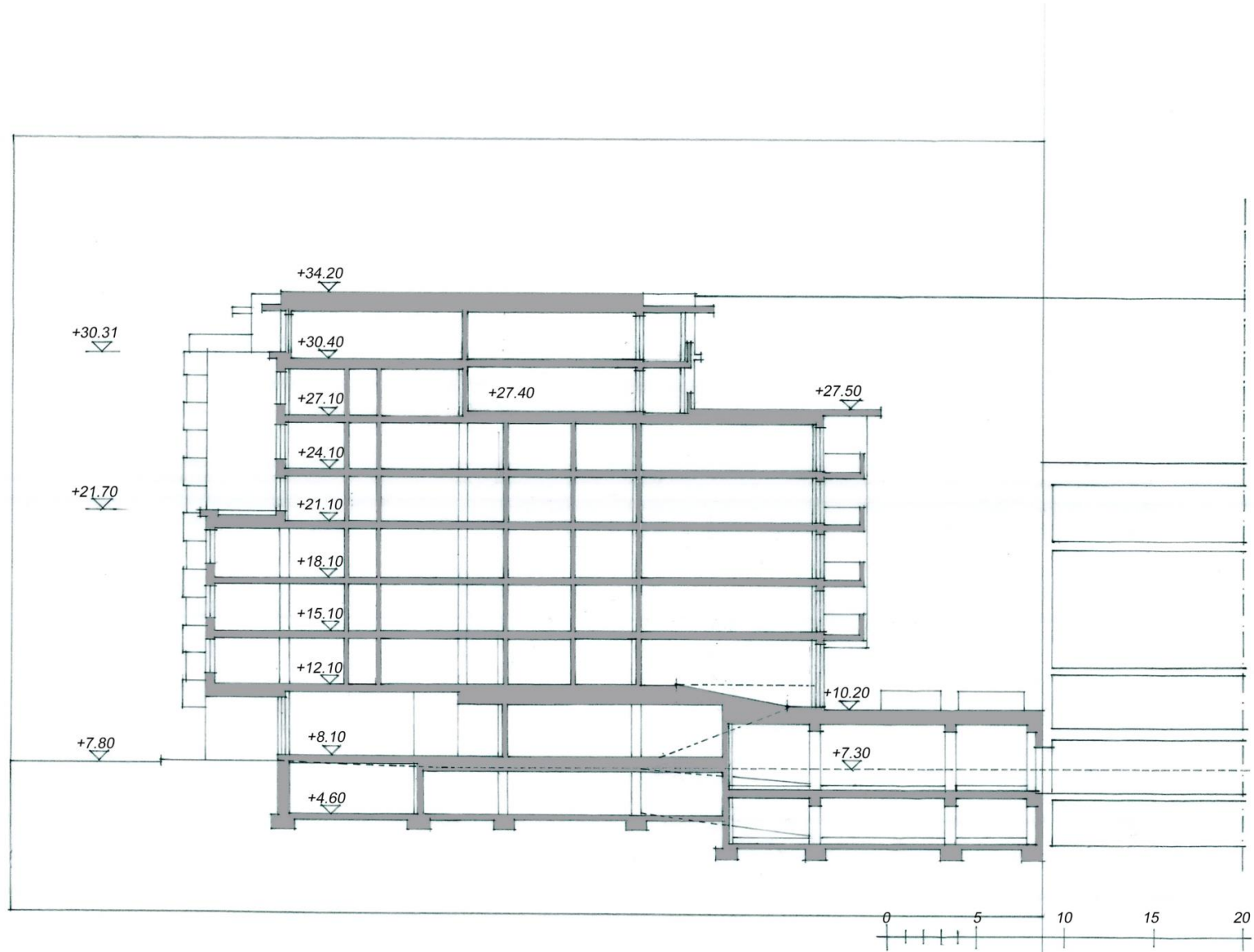
Kiint. Oy Uusikatu 22 Kuvauskoitus koillisesta
22.11.2022

Karhulat Oy

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI UKIARK.FI







KIINTEISTÖ OY UUSIKATU 22
LEIKKAUSPIIRUSTUS A-A
KARHULAT OY 1.9.2021

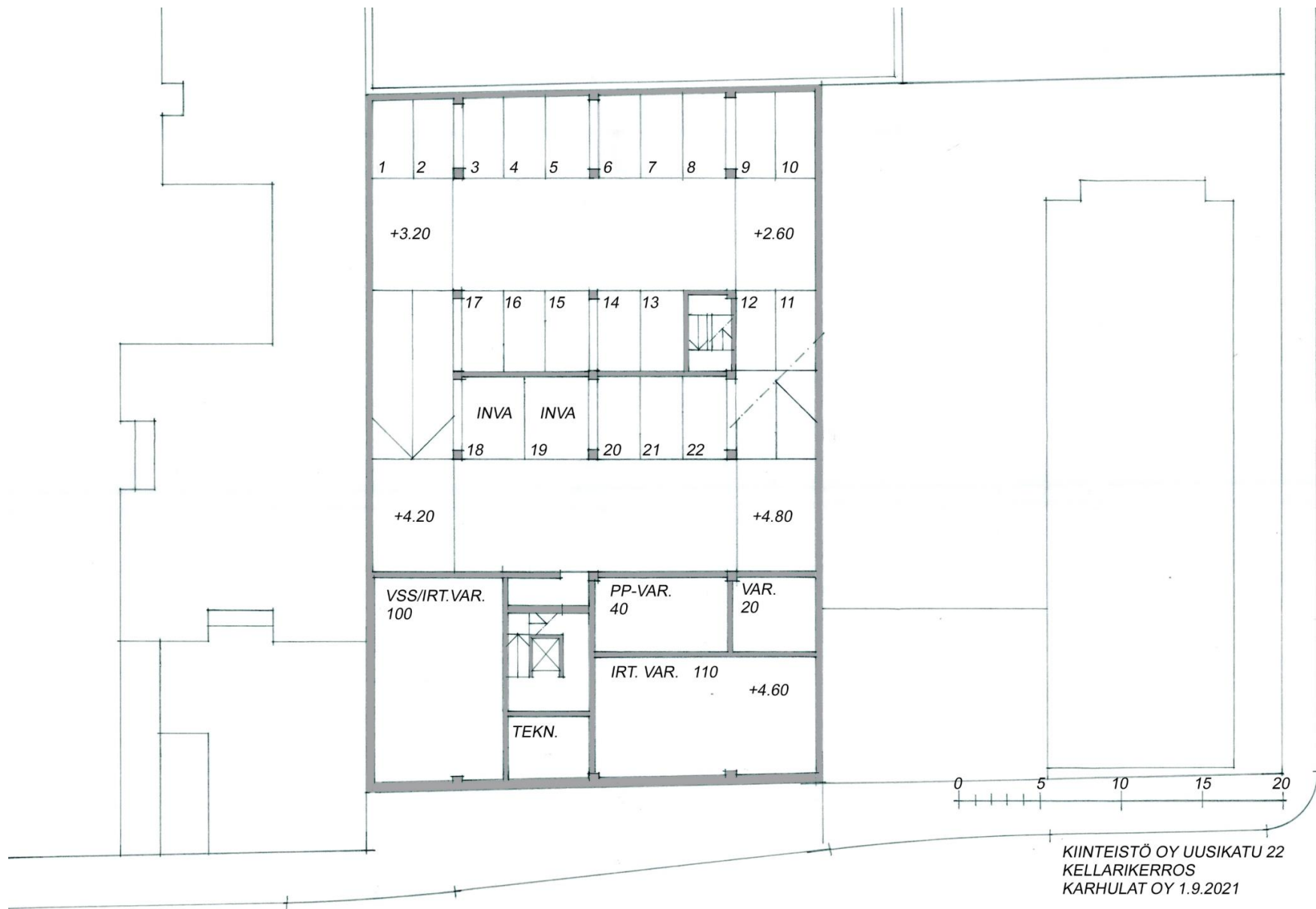


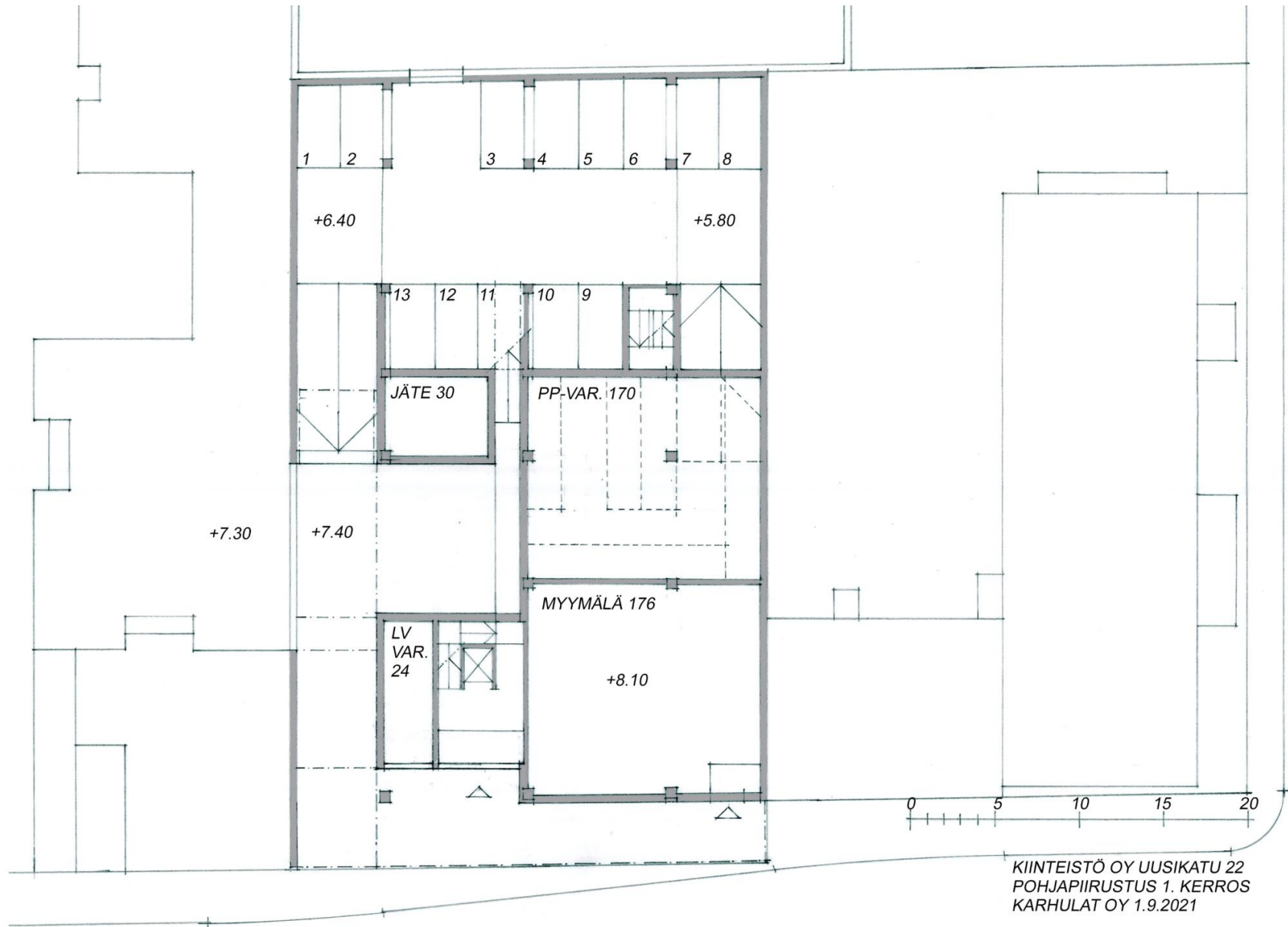
Kiint. Oy Uusikatu 22 Ilmakuva kaakosta
22.11.2022

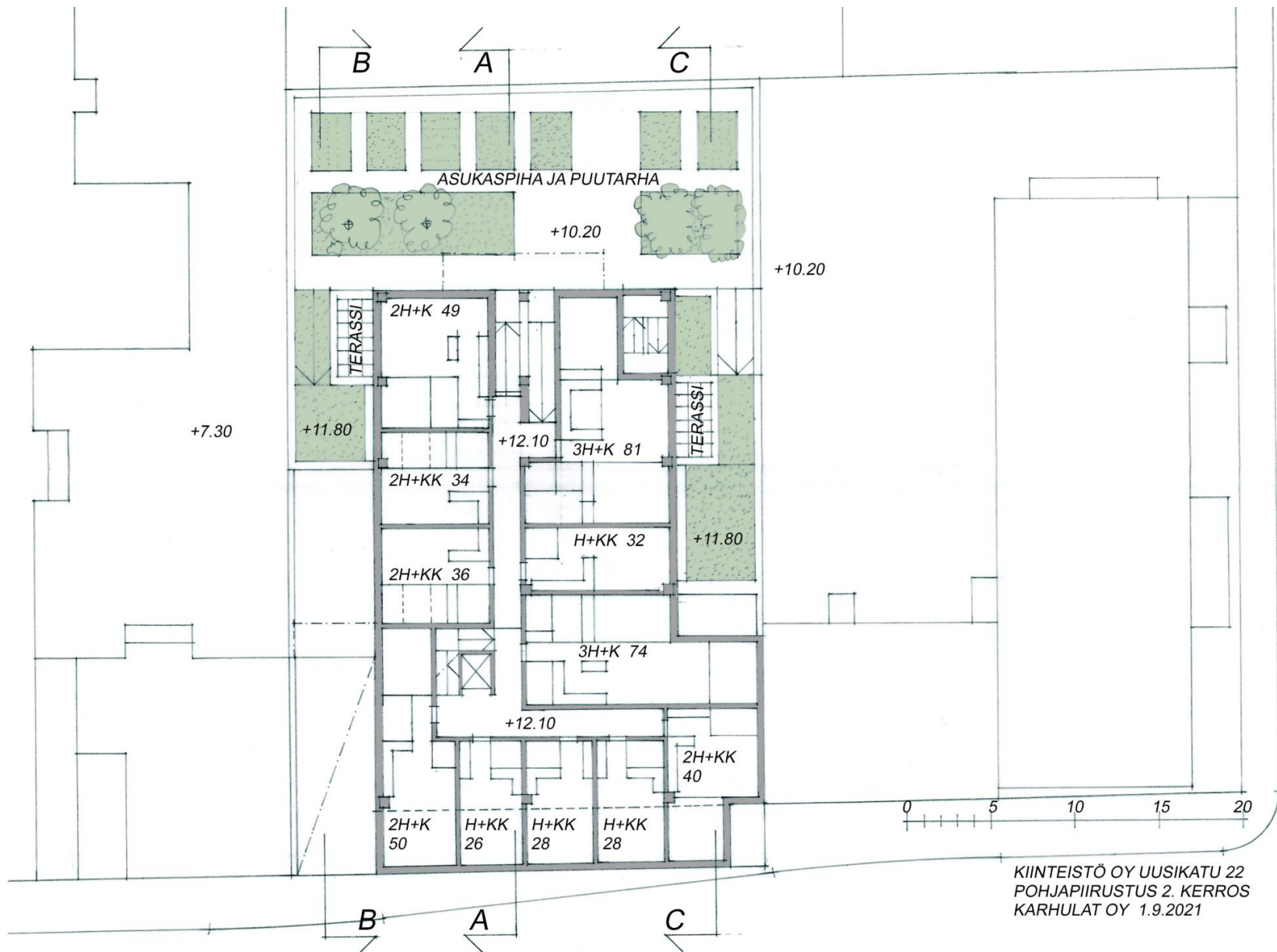
Karhulat Oy

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**









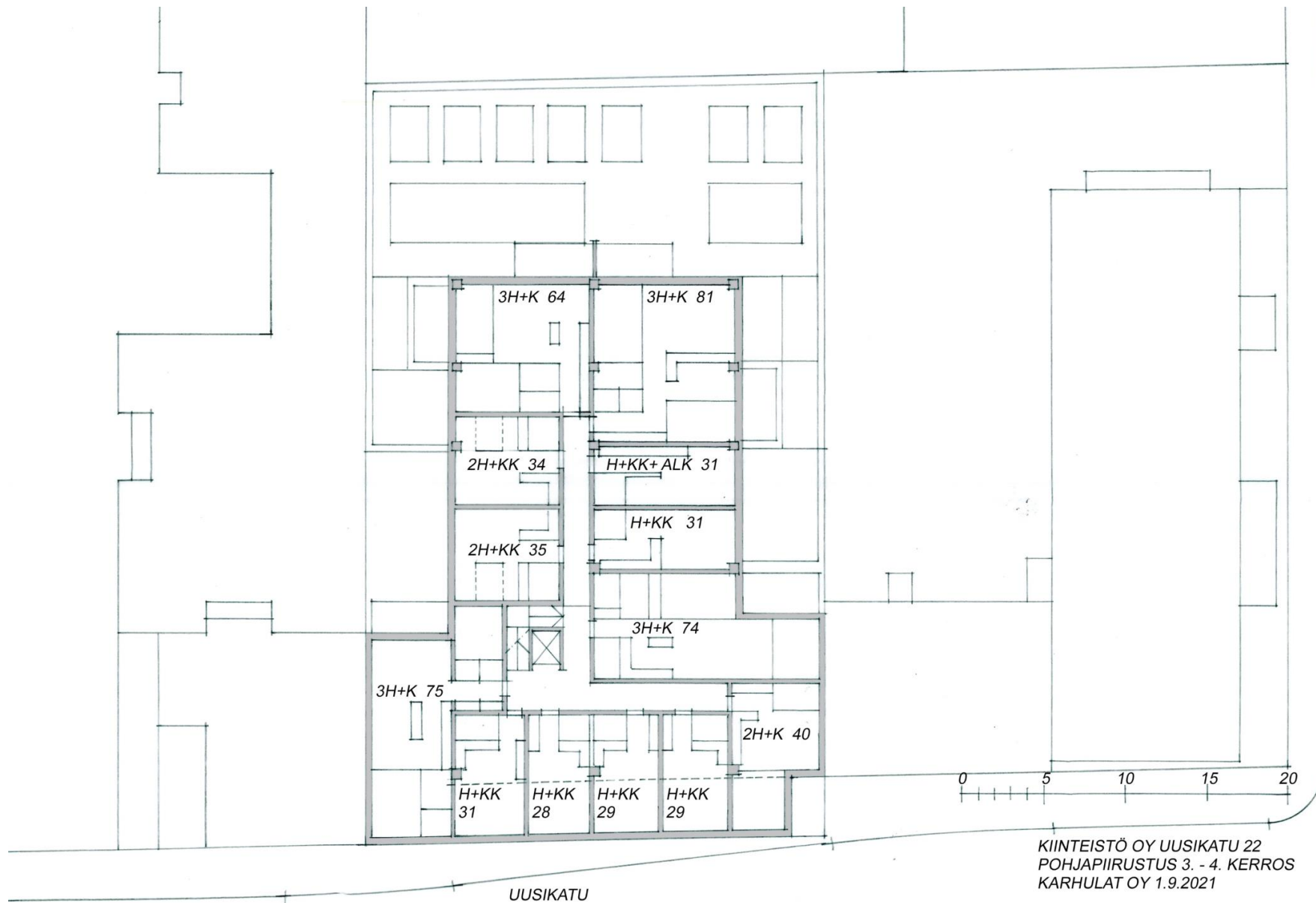


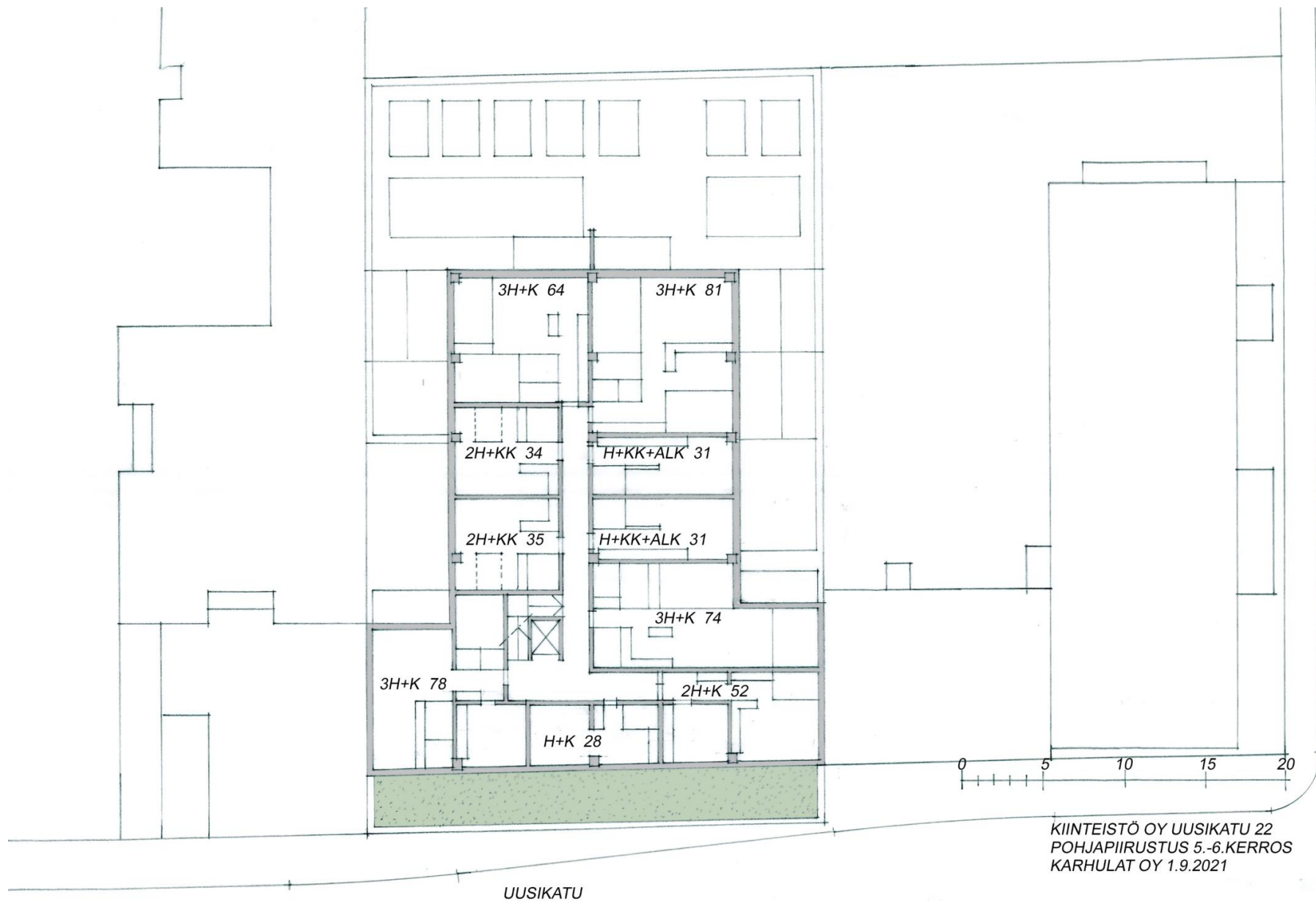
Kiint. Oy Uusikatu 22 **Katuperspektiivi sisäpihalta**
 22.11.2022

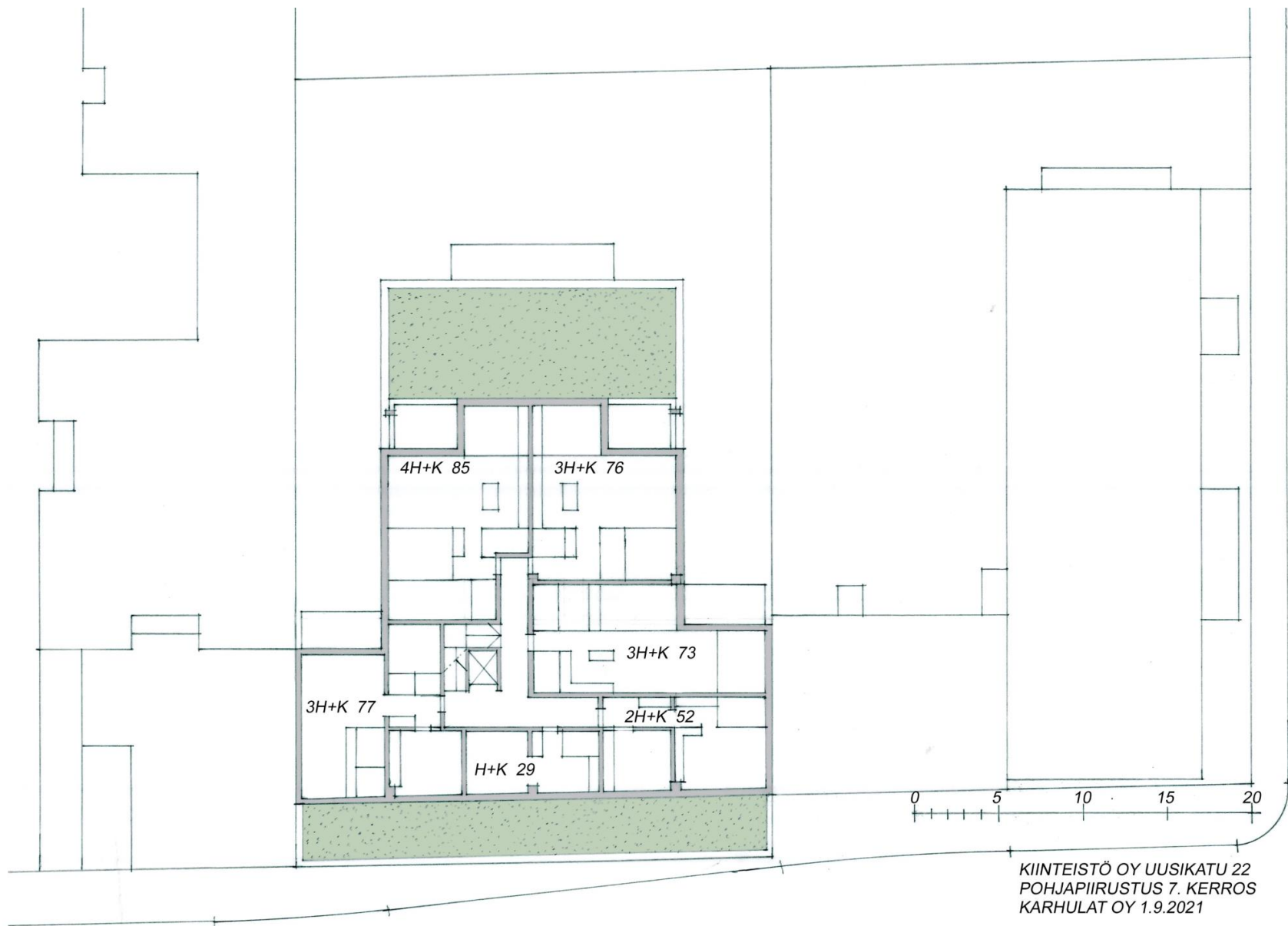
Karhulat Oy

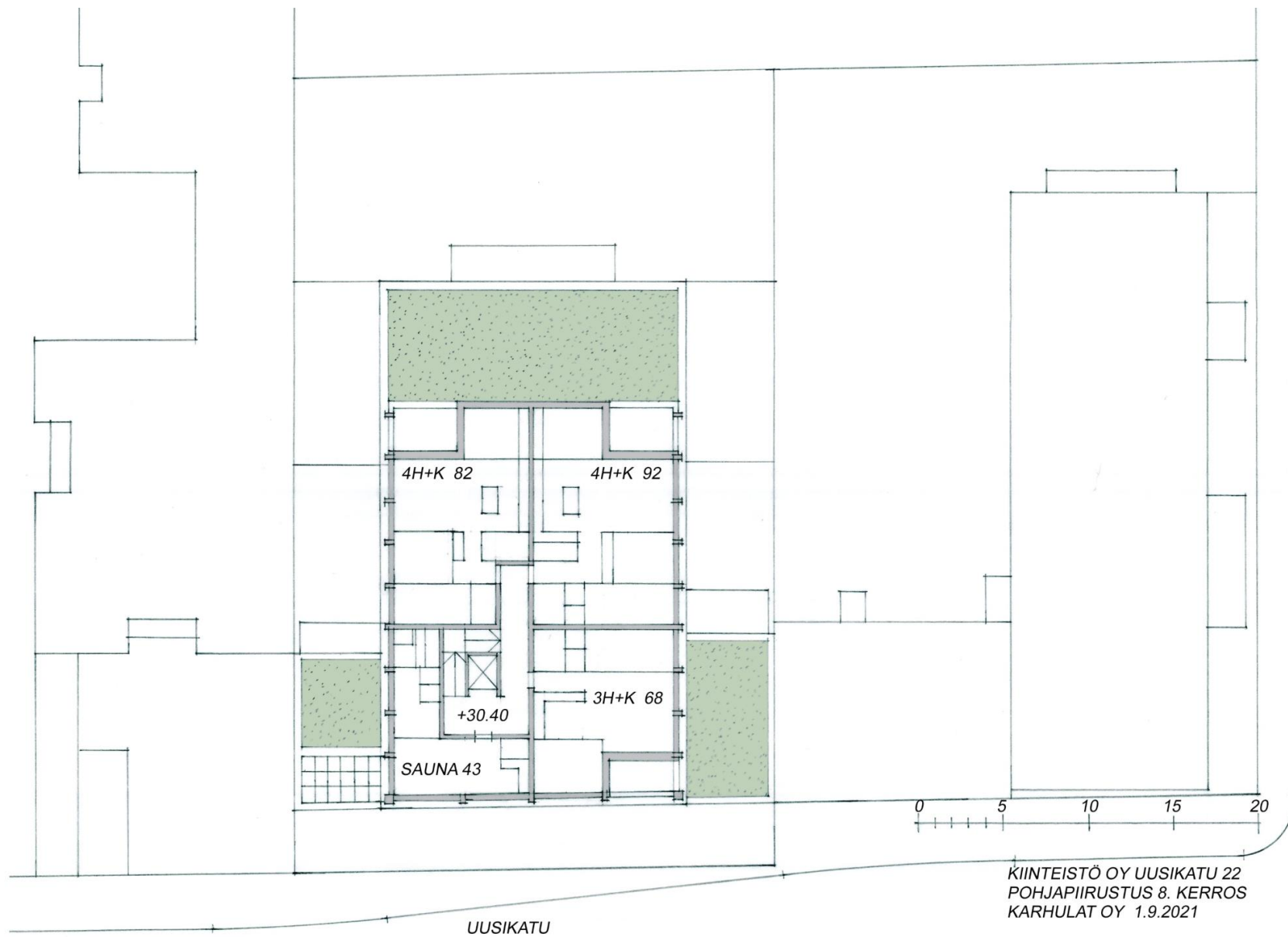
UKI ARKKITEHDIT
 ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
 OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**

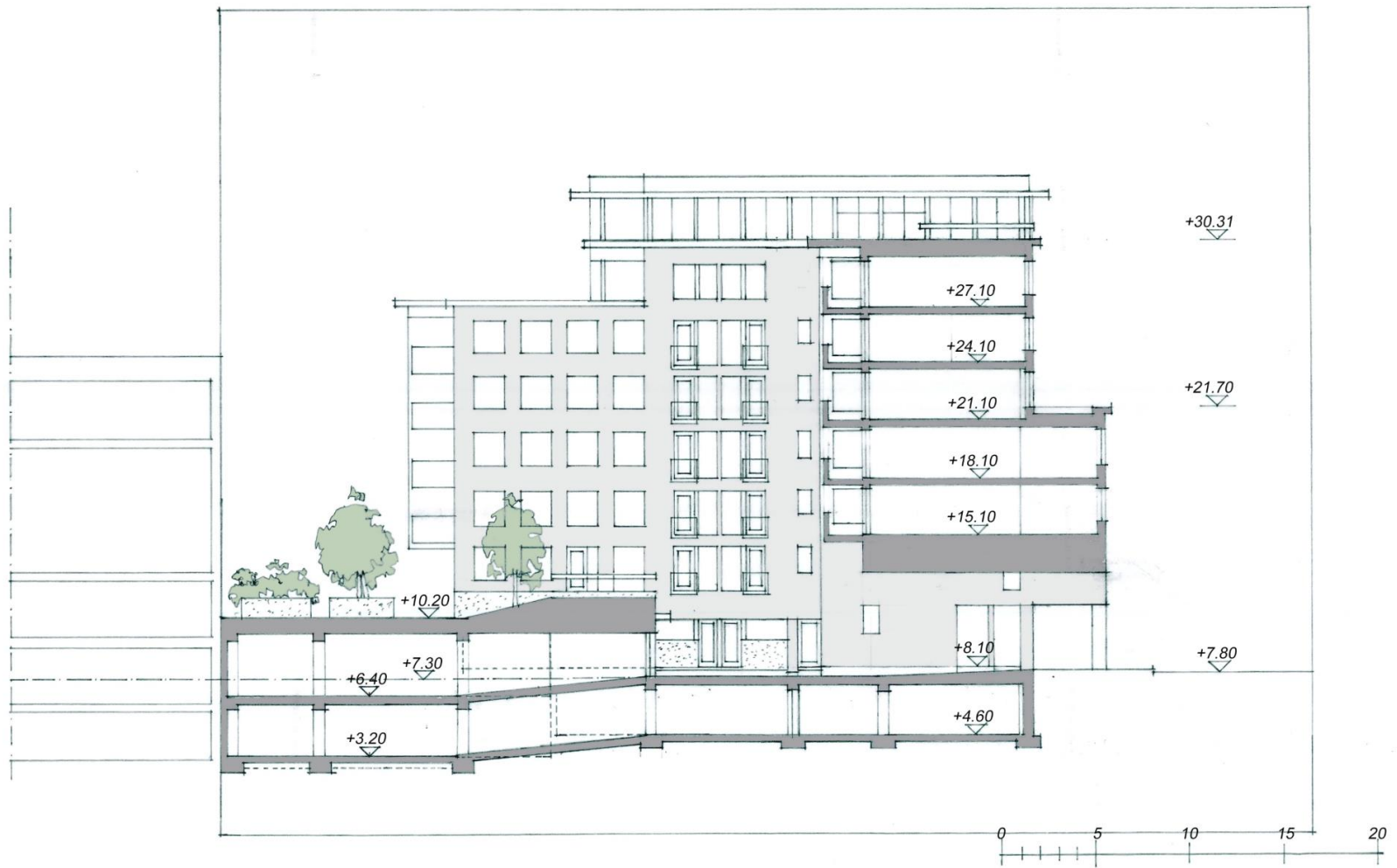




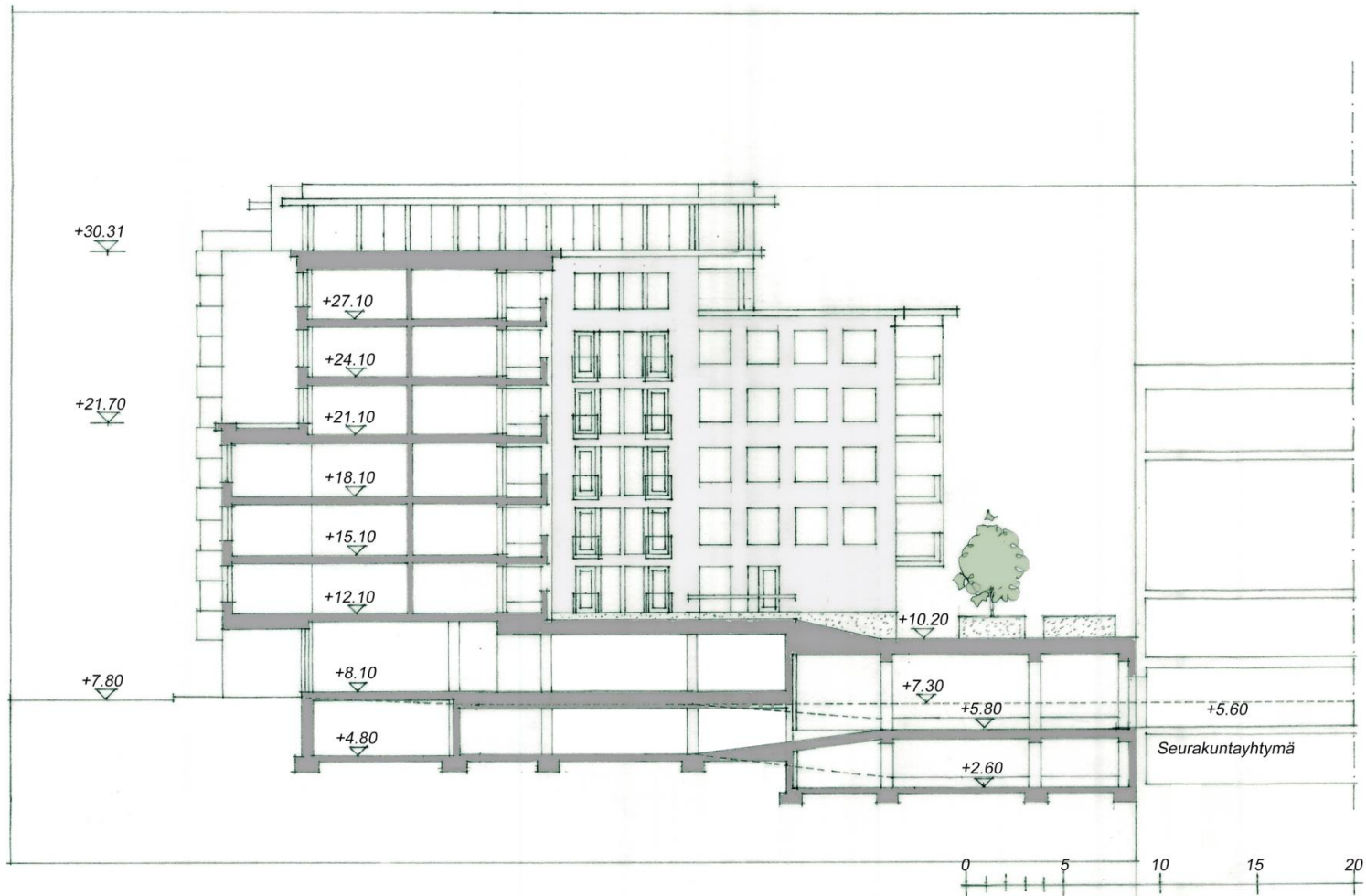








KIINTEISTO OY UUSIKATU 22
LEIKKAUS B-B, JULKISIVU ETELÄÄN
KARHULAT OY 1.9.2021



KIINTEISTÖ OY UUSIKATU 22
LEIKKAUS C-C, JULKISIVU POHJOISEEN
KARHULAT OY, 1.9.2021



Kiint. Oy Uusikatu 22 Ilmakuva koillisesta
22.11.2022

Karhulat Oy

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI.SUKUNIMI@UKIARK.FI
OULU JYVÄSKYLÄ HELSINKI **UKIARK.FI**

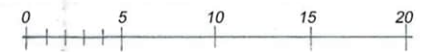




Oulun Valkea Linna Oy

Kiinteistö Oy Uusikatu 22

As Oy Karhukulma



Kiinteistö Oy Uusikatu 22
Julkisivu Uusikadulle
Karhulat Oy 1.9.2021

KIINTEISTÖ OY UUSIKATU 22

UUSIKATU 22, PINTA-ALALASKELMA			
	KERROSALA km ²	ASUIN- KERROSALA km ²	BRUTTOALA brm ²
KELLARI 1			1 220
1. KERROS	525		1 020
2. KERROS	695	695	695
3. KERROS	765	765	765
4. KERROS	765	765	765
5. KERROS	675	675	675
6. KERROS	675	675	675
7. KERROS	585	585	585
8. KERROS	385	385	385
Yhteensä	5 070	4 545	6 785

UUSIKATU 22 / YHTEISTILOJEN PINTA-ALALASKELMA

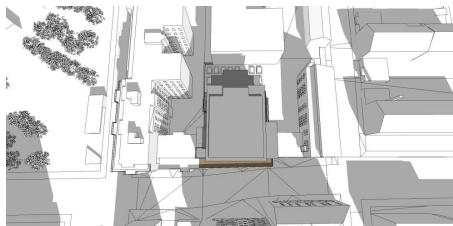
AUTOPAIKAT	MITOITUS	TARVE	SUUNNITEL- MASSA AP	EROTUS KPL
LIIKETILA	1 AP/85	2,1		
ASUINTILA	1 AP/210	21,4		
VIERASPAIKKA	1 AP/1000	4,5		
TARVE YHTEENSÄ KPL		28		
SUUNNITELMA KPL	35			7

POLKUPYÖRÄT	MITOITUS	TARVE /PP	1 PP/1,4 m²	TARVE m²	SUUNNITEL MASSA m²	EROTUS
LIIKETILA	1 PP/ 50	3,6				
ASUINTILA	1 PP/ 30	150				
YHTEENSÄ M²		154	x1,4 m²/PP	215		
SUUNNITELMA M²					210	-5

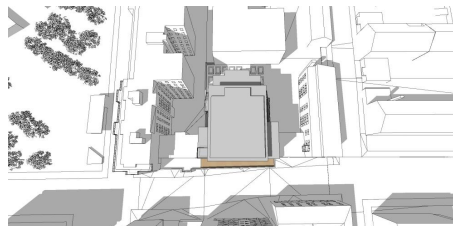
IRTAIN VARASTOT	MITOITUS	TARVE m ²	SUUNNITEL- MASSA	EROTUS m ²
ASUNNOT 50 KPL	3.0 m ² /as	150		
ASUNNOT 25 KPL	4.0 m ² /as	100		
YHTEENSÄ M ²		250		
SUUNNITELMA			230	-20

KESÄKUU

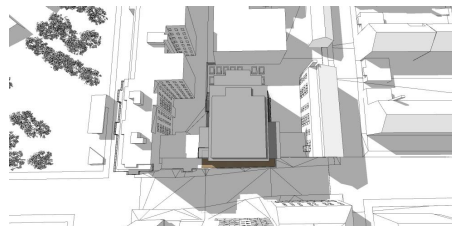
08:00



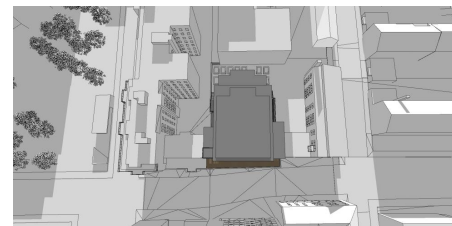
12:00



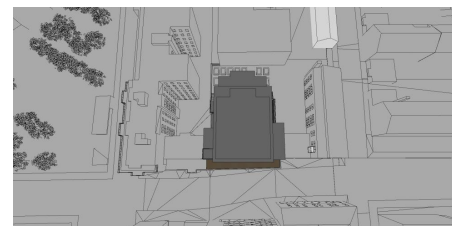
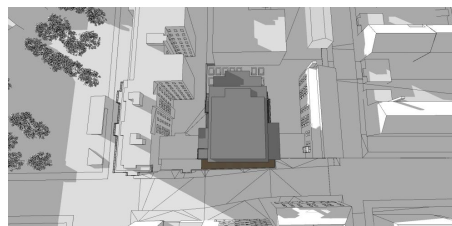
16:00



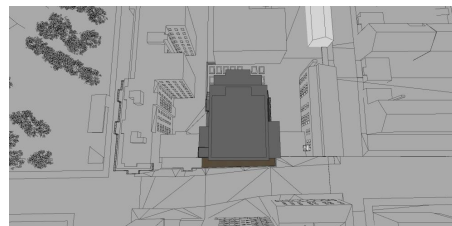
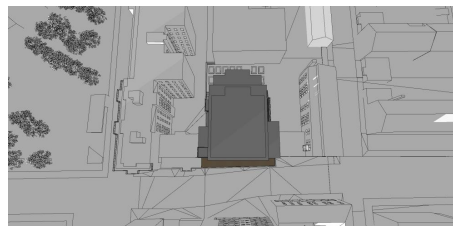
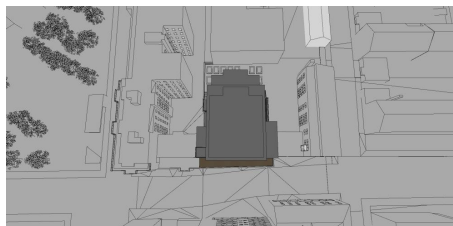
20:00



SYYSKUU/
MAALISKUU



JOULUKUU



KESÄKUU

08:00



12:00



16:00



20:00



SYYSKUU/
MAALISKUU



JOULUKUU



Kiinteistö Oy Uusikatu 22, Oulu

Liikenneselvitys

Oulu



Plana  A-INSINÖÖRIT

4.12.2020

3.11.2023

22.9.2025

Sisältö

1.	Suunnittelukohteen sijainti ja nykytila.....	2
1.1	Katuverkko ja liikennemäärä.....	3
1.2	Jalankulku ja pyöräily.....	4
1.3	Joukkoliikenne	5
2.	Nykyinen ja tuleva maankäyttö	6
2.1	Nykyinen maankäyttö	6
2.2	Tuleva maankäyttö	7
3.	Asemakaava muutoksen vaikutus liikennetuotokseen	9
3.1	Nykyinen liikennetuotos	9
3.2	Tuleva liikennetuotos	10
3.3	Liikennejärjestelyt	11
4.	Johtopäätöksiä.....	14

Selvityksen laatimiseen ovat Plaana Oy:ssä ja myöhemmin A-insinöörit Oy:ssä osallistuneet projektipäällikkö insinööri (Amk) Risto Hämäläinen ja insinööri (Amk) Laura Niemelä.

1. Suunnittelukohteen sijainti ja nykytila

Suunnittelukohde, Kiinteistö Oy Uusikatu 22 (jäljempänä Uusikatu 22), sijaitsee Oulun keskustassa osoitteessa Uusikatu 20. Kohde sijaitsee I kaupunginosan (Pokkinen) Uusikadun ja Asemakadun kulmassa sijaitsevassa korttelissa 30 tontilla 2.

Tontti on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Kohteessa sijaitsee nykyisin 5-kerroksinen liike- ja asuinrakennus. Tässä selvityksessä tarkastellaan kohteen autoliikennetuotosta ja suunnittelukohteen asemakaavan muutoksen aiheuttamia muutoksia liikenteeseen.

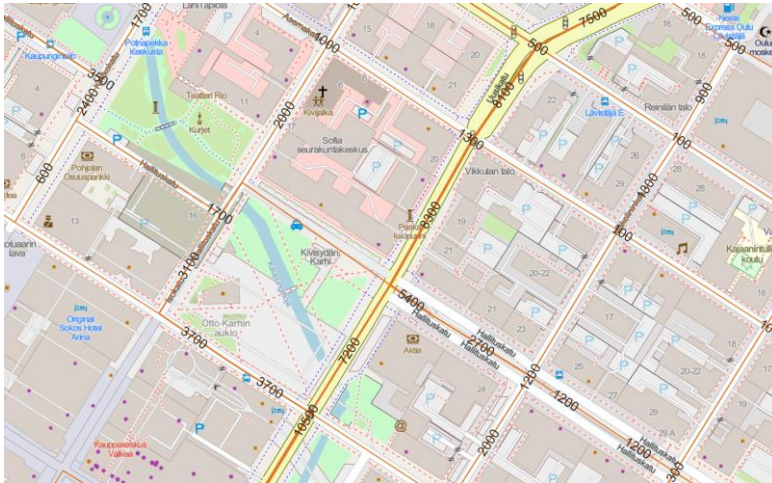


Kuva 1 Suunnittelukohteen sijainti. Lähde: Oulun seudun karttapalvelu Karttatie 9/2020.

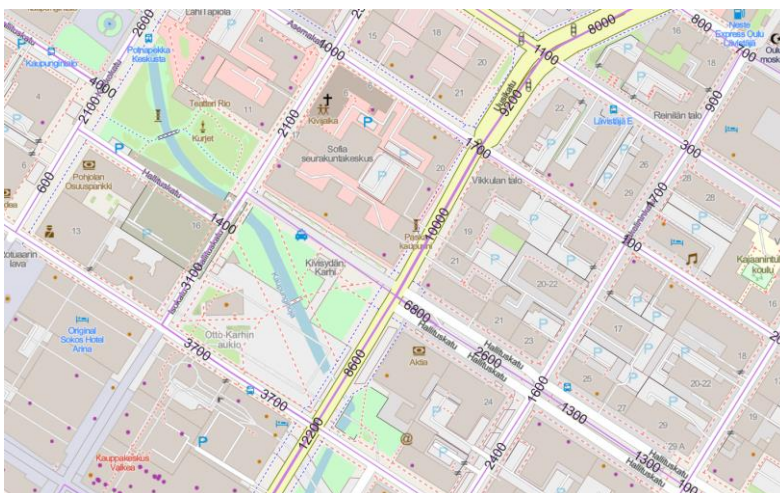
1.1 Katuverkko ja liikennemäärä

Suunnittelukohteen kortteli rajautuu idässä Uusikatuun, pohjoisessa Asemakatuun, etelässä Hallituskatuun ja lännessä Isokatuun. Ajoneuvoliikenne kulkee suunnittelualueelle Uusikadun kautta rakennuksen kulkuaukkoa pitkin. Uusikatu on luokituksestaan pääkatu ja sen nopeusrajoitus on 30 km/h.

Kuvassa 2 ja 3 on esitetty Oulun seudun liikennemallin mukaiset alueen keskimääräiset liikennemäärät arkivuorokautena (KAVL) vuonna 2023 ja ennusteen vuonna 2040. Suunnittelukohteen kohdalla Uusikadun KAVL vuonna 2023 on ollut 8300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuoteen 2040 Uusikadun liikennemäärän on ennustettu kasvavan suunnittelukohteen kohdalla noin 10 000 ajoneuvoon vuorokaudessa.



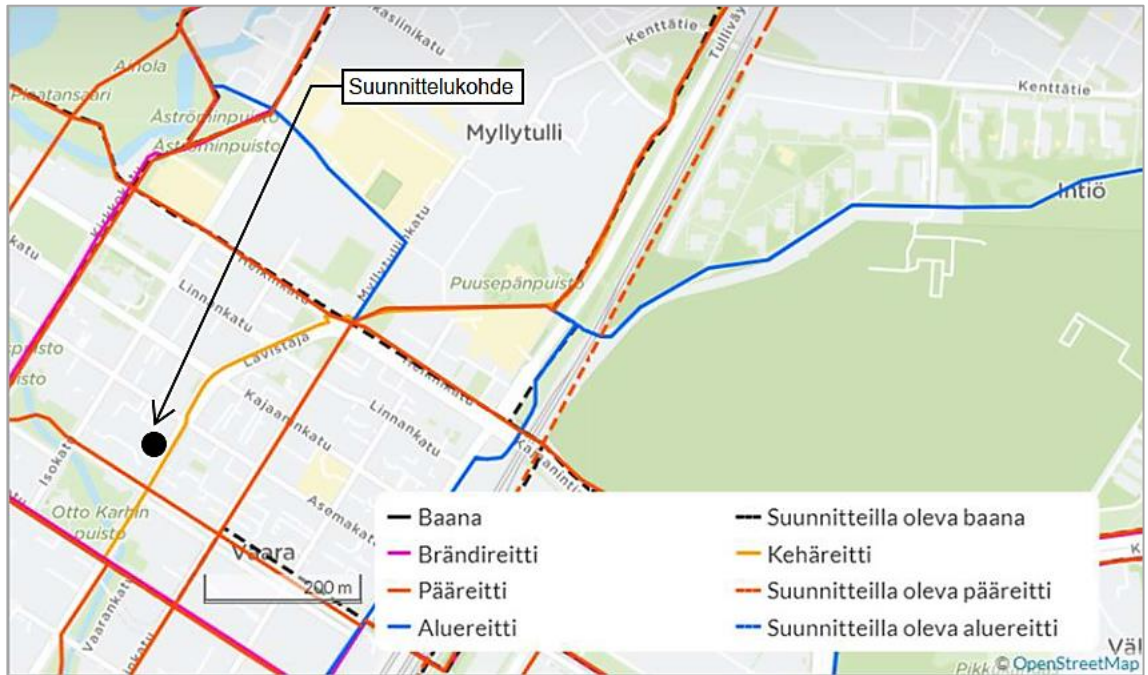
Kuva 2 Arkivuorokauden keskimääräiset liikennemäärät vuonna 2023. Lähde: Oulun seudun liikennemalli 9/2025.



Kuva 3 Arkivuorokauden keskimääräiset liikennemäärät ennuste vuotena 2040. Lähde: Oulun seudun liikennemalli 9/2025.

1.2 Jalankulku ja pyöräily

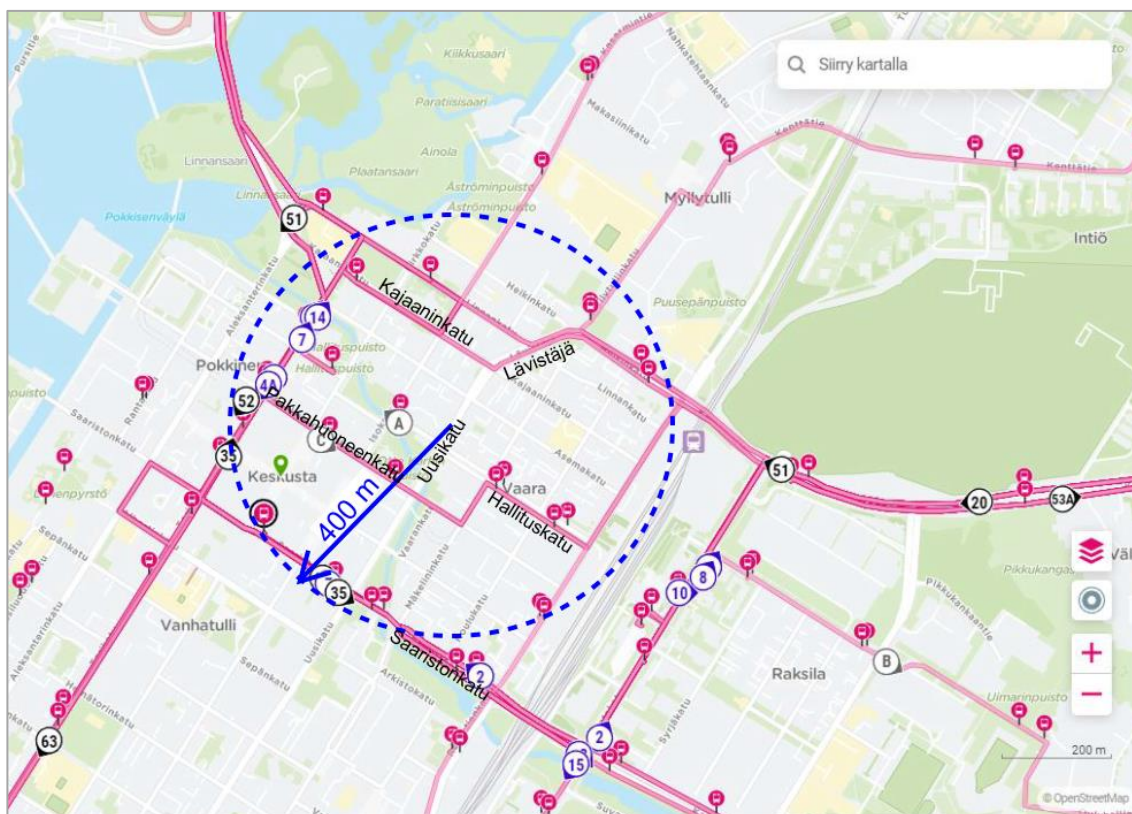
Alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kaikkiin ilmansuuntiin. Uusikadun varrella kulkee jalankulku- ja pyörätien kehäreitti. Mäkelinikadulla, Hallituskadulla ja Heikinkadulla kulkee pääreitti. Heikinkadulle on suunnitteilla baana. Jalankulku- ja pyörätieverkko suunnittelukohteen läheisyydessä on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4 Jalankulku- ja pyörätieverkko suunnittelukohteen läheisyydessä. Lähde: Oulun liikenne 9/2025.

1.3 Joukkoliikenne

Kuvassa 5 on esitetty suunnittelukohteen ympäristön linja-autopysäkit sekä linja-autoreitit. Kohde sijoittuu Oulun kaupungin ydinkeskustaan, joten suunnittelualueella on kattava joukkoliikenteen verkosto. Noin 400 metrin etäisyydellä kohteesta on saavutettavissa lähes kaikki keskustan alueella kulkevat linjat. Myös rautatie- ja linja-autoasema sijaitsevat noin 400–450 metrin säteellä kohteesta. Lähimmät pysäkit sijaitsevat suunnittelukohteen eteläpuolella Hallituskadulla ja Pakkahuoneenkadulla.



Kuva 5 Alueen linja-autopysäkkien sijainti sekä linja-autoreitit. Lähde: Oulun joukkoliikenteen linjakartta.

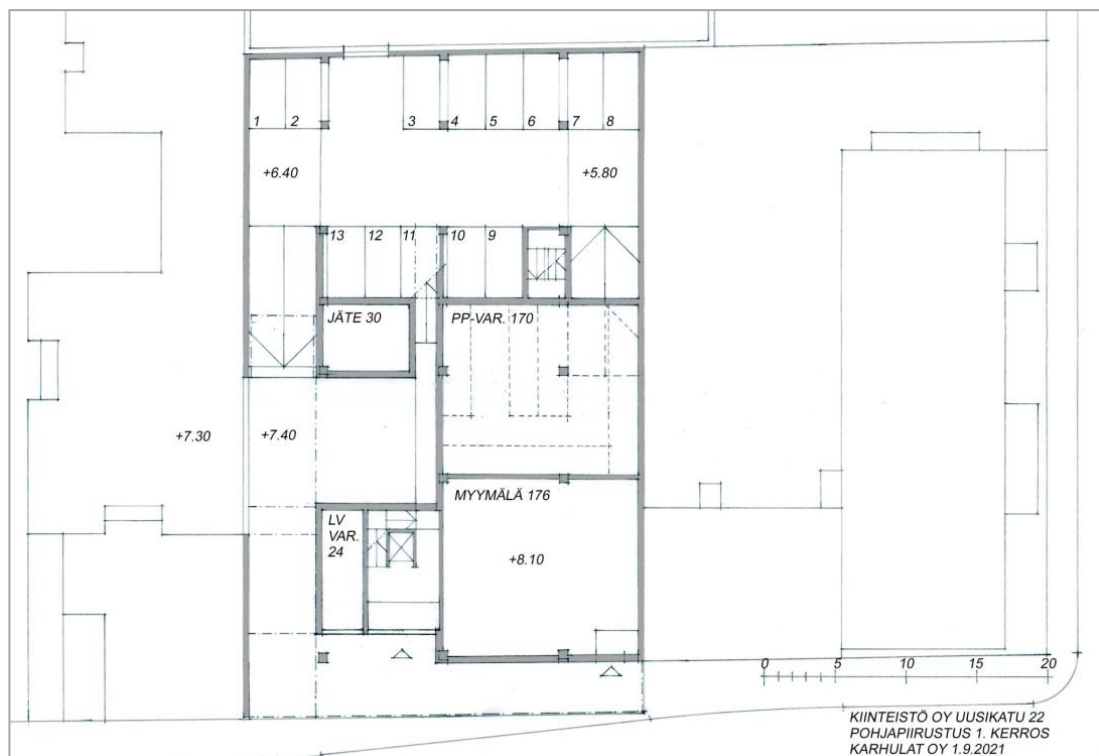
2.1 Nykyinen maankäyttö

Kuva 6 Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Lähde: Oulun seudun karttapalvelu Karttatie 9/2020.

2.2 Tuleva maankäyttö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella kortteliin 30 tontille 2 keskusta-
maista kerrostalorakentamista ja katutasoon liiketila. Muutoksella toteutetaan kaupungin
tavoitetta lisätä keskustan asukasmäärää sekä kehitetään kaupunkikuvaa yhtenäiseksi.

Konsultointi Karhulat Oy on laatinut tontille suunnitelmat. Suunnitelmassa on esitetty,
että tontilta puretaan nykyinen rakennus ja tilalle rakennetaan 8-kerroksinen asuin- ja
liikerakennus. Rakennuksen autohallin sisäänajoyhteys on tarkoitus toteuttaa Uusika-
dulta suuntaisliittymänä sekä Isokadulta keskustan seurakuntatalon parkkihallin kautta.
Pysäköintitilat tulevat sijoittumaan puolikerroksittain katutason alapuolelle.



Kuva 7 Kiinteistö Oy Uusikatu 22, 1.kerroksen pohjakuva luonnos 1.9.2021. (Karhulat Oy)

Tontille on esitetty kaikkiaan kerrosalaneliöitä noin 5070 k-m², joista suurin osa neliöistä,
n. 90 %, tulee olemaan asumiskäytössä. Liiketilojen käytössä tulee olemaan n. 180 k-
m². Taulukossa 1 on esitetty autopaikkavaatimukset asemakaavamuutoksen jälkeen.

Oulun kaupungin pysäköintinormin autopaikkavaatimus asumiselle on sijainnin perus-
teella 1 ap/210 k-m² (Ydinkeskusta). Pysäköintinormin perusteella kohteen autopaikka-
vaatimus asumisen osalta on 22 ap.

Liikerakennusten sijainnin mukaisella pysäköintinormilla 1 ap / 85 k-m², autopaikkoja tarvitaan 3 kappaletta. Lisäksi alueelle tarvitaan liikuntaesteisten autopaikkoja (le-ap) normilla 2 ap/ ensimmäiset 50 ap ja sen jälkeen 1 ap/50 ap yhteensä 2 ap. Kokonaisuudessaan tarve on yhteensä 27 autopaikalle.

Taulukko 1 Autopaikkavaatimukset asemakaavamuutoksen jälkeen.

Autopaikkavaatimus (Ydinkeskusta)						
Asuminen 4545 k-m2		Liikerakentaminen 180 k-m2		Liikuntaesteisten autopaikat		YHTEENSÄ
Normi	Vaaditut paikat	Normi	Vaaditut paikat	Normi	Vaaditut paikat	
1 ap/210 k-m2	22	1 ap/85 k-m2	3	2 ap/ ensimmäiset 50ap, sen jälkeen 1 ap/50 ap	2	27 ap

Suunnitelmaluonnoksessa on esitetty autopaikkoja rakennuksen alapuolisiin tiloihin yhteensä 33 autopaikkaa sekä 2 liikuntaesteisten autopaikkaa.

Taulukossa 2 on esitetty pyöräpaikkavaatimukset asemakaavan muutoksen jälkeen. Pysäköintinormien pyöräpaikkavaatimus käyttäen ydinkeskustan vaatimusta asumiselle on 1 pyöräpaikka/30 k-m2 eli 152 pyöräpaikkaa ja liiketiloille 1 pyöräpaikka/50 k-m2 eli 4 pyöräpaikkaa. Yhteensä tarve on 156 pyöräpaikalle. Tämän lisäksi on toteutettava tila 1 erikoispyöräpaikalle jokaista alkavaa 1000 k-m2 eli 6 erikoispyöräpaikalle.

Taulukko 2 Pyöräpaikkavaatimukset asemakaavamuutoksen jälkeen.

Pyöräpaikkavaatimus (Ydinkeskusta)				
Asuminen 4545 k-m2		Liikerakentaminen 180 k-m2		Yhteensä
Normi	Vaaditut paikat	Normi	Vaaditut paikat	
1 pp/30 k-m2	152	1 pp/50 k-m2	4	156 pp + 6 erikoispyöräpaikkaa

Asuinkerrostalossa tulee osoittaa vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät voi olla 2-kerrostelineitä tai seinätelineitä. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä.

Liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % paikoista. Pyöräpaikat on oltava esteettömästi saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan sisäänkäynnin tuntumassa. Ulkona olevat telineet on oltava runkolukittavia.

Helposti saavutettava tila määritellään seuraavasti:

- Lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tämä on huomioitava myös ovien mitoituksessa ja helposti avattavuudessa.
- Reitti on kynnyksetön ulkoa pyöräpaikalle (kynnyskorkeus max. 20 mm)
- Sijainti lähellä ulko-ovea
- Pyöräpysäköinnin sijoittuessa muualla kuin 1. kerroksessa, luiskan maksimi kaltevuus on 8 % tai vaihtoehtoisesti oltava hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen (pyörä mitoitus 1800 x 600)

3. Asemakaava muutoksen vaikutus liikennetuotokseen

Kaavamuutosalueen liikennetuotoksen mitoitusperusteet ovat seuraavat:

Oulussa kerrostaloasukas tekee jalankulkuvyöhykkeellä keskimäärin 2,2 kotiperäistä matkaa/vrk, joista henkilöautolla 31 %. Henkilöauton keskimääräinen kuormitus kotiperäisillä matkoilla on 1,56 henkilöä/auto. Koteihin tehtävät vierasmatkat huomioidaan liikennetuotoksen korjauskertoimella 1,16 (Suomen ympäristö 27/2008). Kerrostalon keskimääräisenä asukaslukuna on käytetty Oulun tilastollisesta vuosikirjasta 2015 laskettua asukaskeskiarvoa, joka on 1,54 asukasta/kerrostalohuoneisto. Huoneistojen lukumäärät on saatu alustavista kerrospohjista.

Liiketilän työntekijöiden liikennetuotoksessa on käytetty 3 työntekijää/100 kem², joista henkilöautolla tulee 53 %. Keskimääräinen kuormitusaste henkilöautolla on työmatkalla 1,19 (Suomen ympäristö 27/2008).

3.1 Nykyinen liikennetuotos

Uusikatu 22 nykyinen ajoneuvojenliikennetuotos on laskettu nykyisien autopaikkojen lukumäärän mukaan ja niiden käyttöasteen perusteella. Uusikatu 22 on nykyisellään 48 autopaikkaa. Autopaikkojen käyttö on pääasiassa toimistohenkilöstöllä. Toimistohenkilöstön autopaikkojen käyttöaste on arvioitu 90 prosenttia, joka huomioi työmatkat, jolloin ajoneuvo jää yöksi halliin. Liikennetuotos on arvioitu nykyisellään noin 43 ajoneuvoa (saapuva/lähtevä). Huoltoliikenteen tarpeeksi on arvioitu (jäte, kauppa, pakohuone) noin 1,8 ajoneuvoa/vrk.

Vaihtoehtoisin kulkutavoin saapuu (jalankulku, pyöräily, joukkoliikenne ja matkustaja) Uusikatu 22 yläkerrokseen noin 30 matkaa (saapuva/lähtevä). Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee kauppa ja kellaritiloissa sijaitsevan tapahtumatilan liikennetuotos syntyy pääasiassa jalan ja pyöräillen. Liiketilöiden liikennetuotos vaihtelee suuresti. Kaupan ja tapahtumatilan tuotos jakaantuu pitkin päivää, kaupan keskimääräiseksi asiakasmääräksi on arvioitu noin 800 asiakasta/vrk ja tapahtumatilan noin 50 asiakasta/vrk.

3.2 Tuleva liikennetuotos

Uusikatu 22 asukkaiden tuottama liikennetuotos kaavamuutoksen jälkeisessä tilanteessa on arviolta noin 215 matkaa (saapuva/lähtevä). Matkoista tehdään autolla noin 50 kappaletta, näistä autohallista lähteviä matkoja on noin 22 kappaletta, kun autopaikkojen vaihtuvuus on 80 % (22 ap +2 leap). Loppu moottoriajoneuvojen tuottamasta noin 28 ajoneuvomatkaista ovat saattoliikennettä (hakeva/jättävä sivukaduilla).

Asukkaiden lisäksi tulevassa maankäytössä liikennettä aiheuttaa liiketila. Liiketilan henkilökunnan liikennetuotos on noin 6 matkaa, joista puolet tapahtuu ajoneuvolla. Asiakkaiden aiheuttama liikennetuotoksen määrä on riippuvainen siellä järjestetystä toiminnasta. Liiketilan aiheuttama asiakasliikenne on arvioitu päivittäistavarakaupan tilanteessa nykyiselleen noin 800 asiakkaaseen/vrk, kun taas toimistokäytössä liiketilan asiakasliikenne voi olla vain joitakin kymmeniä. Kulkutapa liiketilaan säilyy joka tapauksessa pääasiassa jalan- ja pyöräillen. Huoltoliikenteen liikennetuotokseksi on tulevassa tilanteessa arvioitu noin 1,5 ajon. /vrk.

Tontin ajoneuvoliikenteen määrä tulee laskemaan muutamalla ajoneuvolla. Huoltoliikenteelle ei ole tulossa muutoksia. Jalankulun ja pyöräilyn osuus tulee muuttumaan toimistojen ja asuntojen suhteen noin 5,5 kertaiseksi (30 - > 165). Liiketilojen osalta liikennetuotos laskee vähäisissä määrin, kun alueelta poistuu tapahtumatila ja jäljelle jää yksi liiketila. Kokonaisuus huomioiden asuntojen ja liiketilan jalankulun ja pyöräilyn määrän oletetaan olevan tulevassa tilassa lähes sama tai hieman laskenut, liiketilan käyttötavan mukaan.

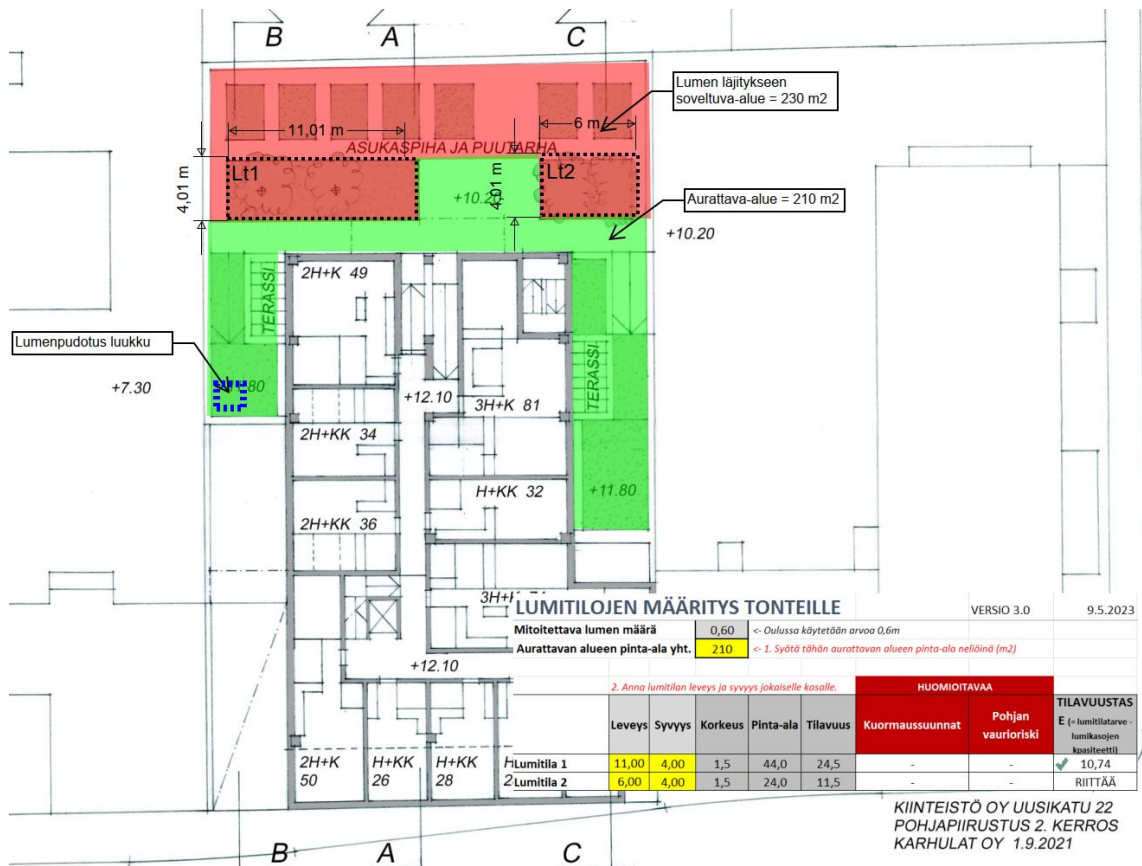
3.3 Liikennejärjestelyt

Uusikadulta on nykyisellään ajoyhteys pysäköintiin saapuvalle ja poistuvalla moottoriajoneuvoliikenteelle pohjoisen ja etelän suunnasta. Viitesuunnitelmissa on esitetty pysäköintiin saapuvalle ja poistuvalla liikenteelle ajoyhteys nykyisen kaltaisesti. Viitesuunnitelmien laatimisen yhteydessä on tehty aiesopimus Seurakuntatalon kanssa, jolla on mahdollistettu vaihtoehto, jossa yhdistettäisiin pysäköintitilat maanalla. Kyseinen ajoyhteys on esitetty optiona, eikä rakennuksien välinen ajoyhteys ole hankkeen kannalta pakollinen.



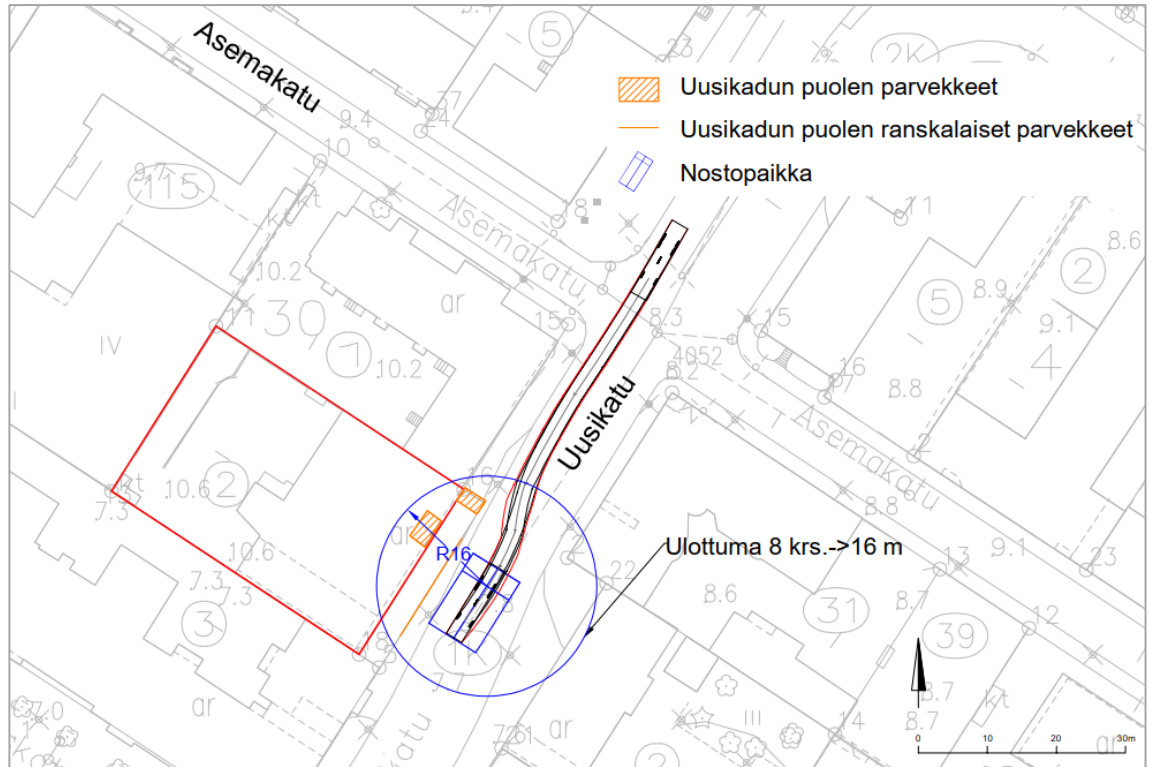
Kuva 8. Uusikatu 22 tontin saapuva (violetti) ja poistuva (sininen) liikenne nykyisin ja tulevassa tilanteessa, rakennuksien välinen ajoyhteys optio (vihreä).

Huoltoliikenne on nykytilassa pysähtynyt Uusikadun reunaan lastauksen ja purun ajaksi. Huoltoliikenne pysähtyy myös jatkossa Uusikadun reunaan lastauksen ja purun ajaksi. Tontilla on vain käsilumityöalueita, jotka sijaitsevat sisäpihalla olevalla kansipihalla. Kansipihan kokonaispinta-ala on noin 440 m², josta lumesta puhdistettavaa pinta-alaa on noin 210 m². Kansipihalla on reilusti lumitilaa koko talven lumille. Kansipihan huollettavuuden kannalta on suositeltavaa toteuttaa pihakannelle huoltoluukku, josta kansipihan huollon tarvikkeet sekä poikkeusoloissa tapahtuva lumenpudotus voidaan järjestää.



Kuva 9. Uusikatu 22 tontin aurattavat alueet (vihreä), lumenlajitykseen soveltuvat alueet (punainen), laskennassa käytetty lumitila (musta katkoviiva) ja lumenpudotuksen ehdotettu sijainti (sininen katkoviiva).

Suunnittelukohteen alustava pelastustietarkastelut on esitetty kuvassa 10. Uusikadun puoleisilta parvekkeilta voidaan pelastaa tikasautolla. Muilta rakennuksen sivuilla olevilta parvekkeilta pelastautuminen on omatoimista eli pelastautuminen toteutetaan vaihtoehtoisin ratkaisuin esim. parvekkeiden luukkupelastuksella. Pelastusratkaisu tarkentuu, kun kohteen toteuttaja ja arkkitehtisuunnitelmat tarkentuvat.



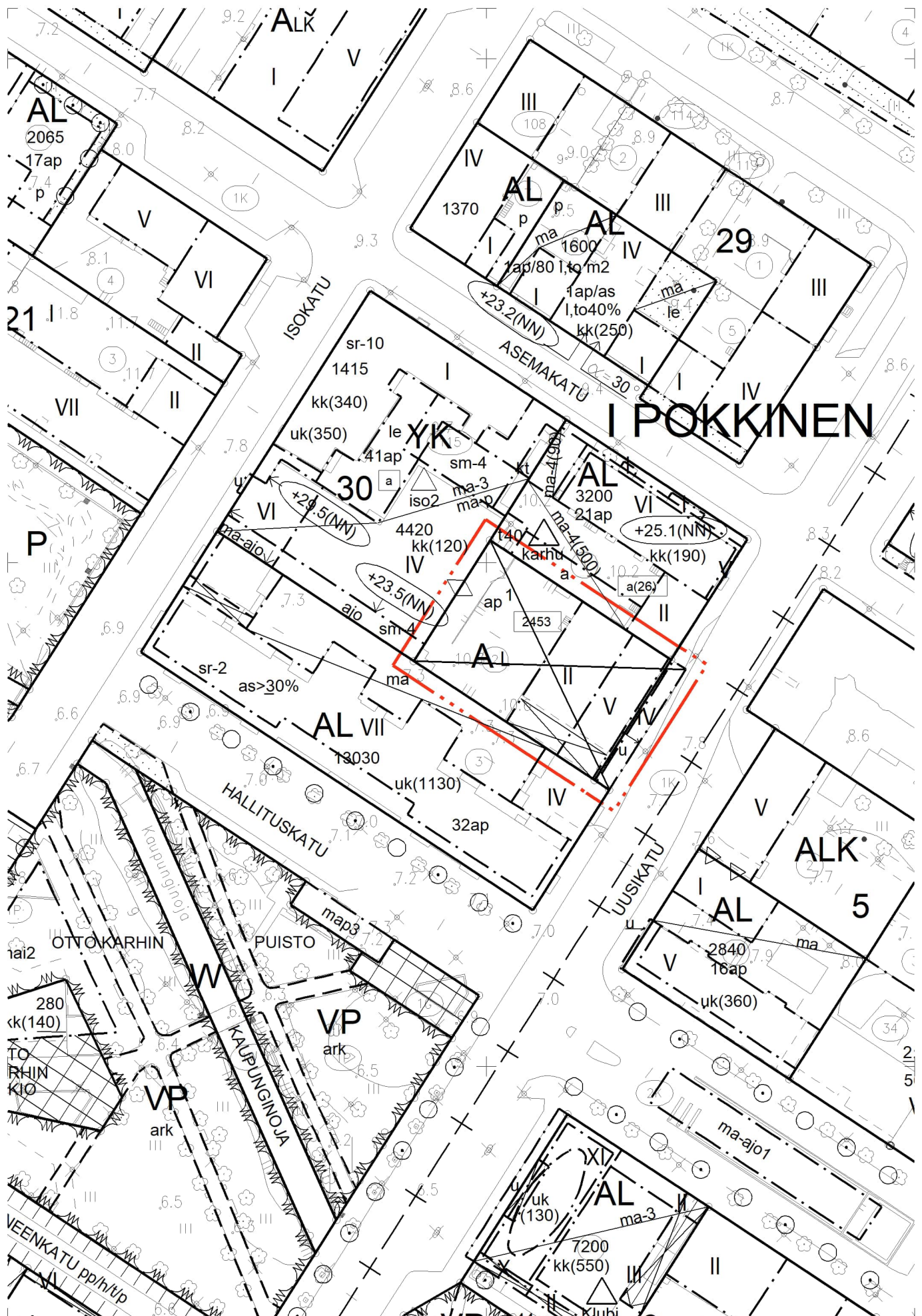
Kuva 10. Uusikatu 22 mahdollinen pelastustiereitti ja nostopaikka Uusikadun puolella.

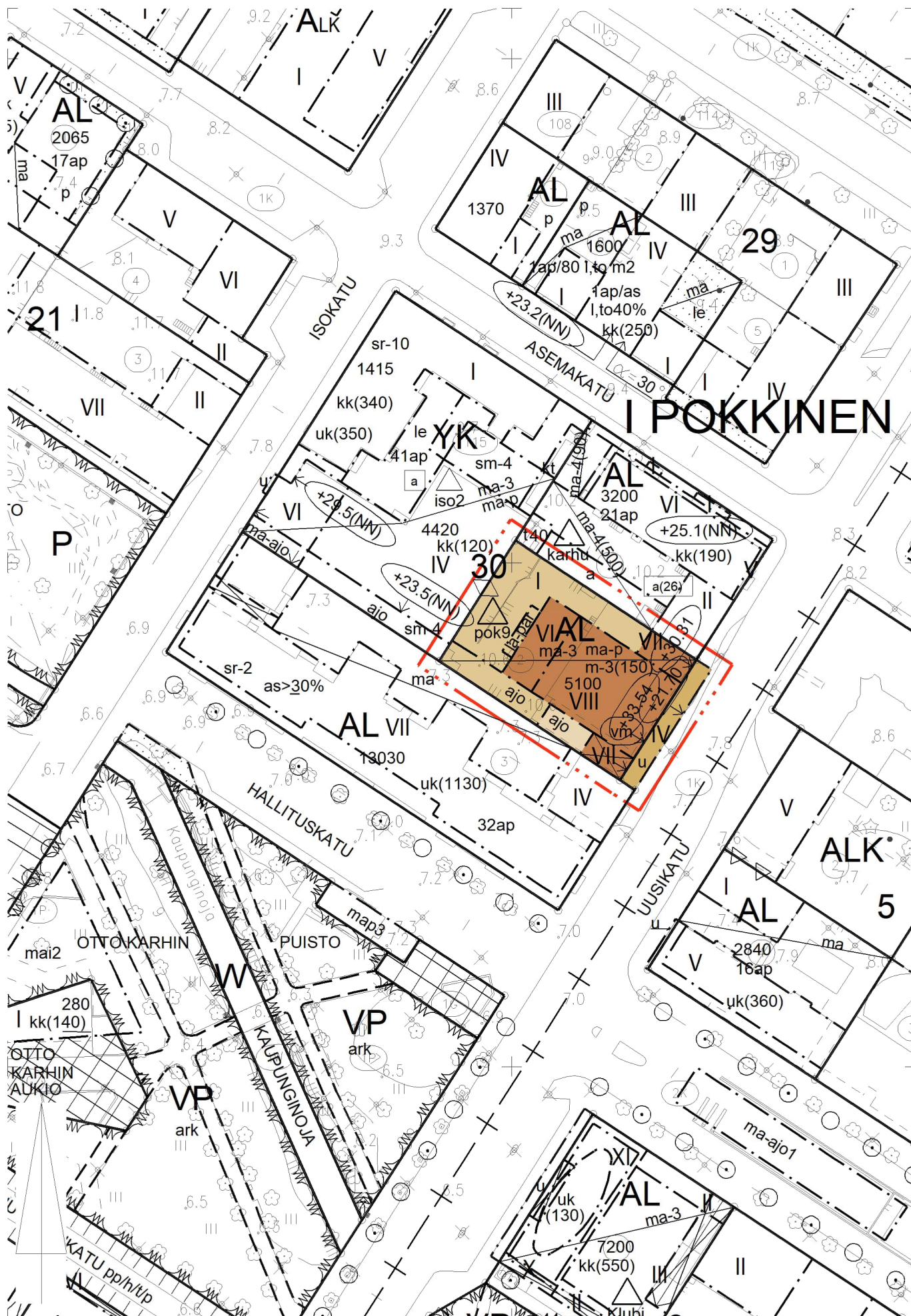
4. Johtopäätöksiä

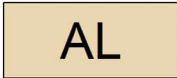
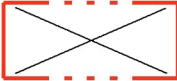
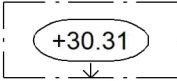
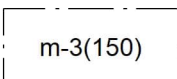
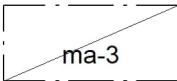
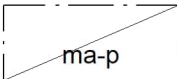
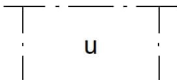
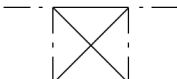
Kohteen saavutettavuus moottoriajoneuvoliikenteellä on hyvä. Ympäristössä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ovat erinomaiset. Suunnittelukohde on saavutettavissa joukkoliikenteellä erinomaisesti. Kohteen huolto- ja pelastusyhteydet saadaan toteutetuksi toimiviksi ja turvallisiksi.

Esitetyn luonnossuunnittelun myötä tontille pystytään sijoittamaan vaadittava määrä autopaikkoja ja niiden toteuttaminen yli vaatimuksen on mahdollista myös liikenteen toimivuuden näkökulmasta. Laadukasta pyöräpysäköintiä on mahdollista toteuttaa vaatimusten mukaisesti.

Liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei tässä selvityksessä ilmennyt.





6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
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.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
96		Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
109-2		Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
115-5		Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
120-2		Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
125		Uloke.
127		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
136		Katu.
147		Ajoyhteys.
174-2		Muuntaja.

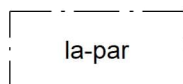
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 16.10.2025

190-8



Rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.

190-17



Rakennusalan osa, jolle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.

200-403



pok9 -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Varastot tai muut katutason julkisivua passivoivat tilat tulee sijoittaa pihan puolelle. Maantasokerrokseen kadun varrelle ei voi sijoittaa asuntoiloja. Uusikadun puolelle katutasoon tulee sijoittaa liike-/toimistotilaa. Vähintään 70 % Uudenkadun puoleisista maantasojulkisivuista on oltava ikkunapintaa tai aukkoa. Maantasojulkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa.

Rakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja ja värisävyiltään vaaleita. Pihan puolella julkisivuissa voidaan kuitenkin käyttää tehosteena muita materiaaleja ja muunnelmia värisävyjä. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut seinäpinnat. Materiaalien tulee olla teknisesti ja esteettisesti laadukkaita ja aikaa kestäviä kaikissa mittakaavoissa, valaistusolosuhteissa sekä kaikilla etäisyyksillä, joilta niitä tarkastellaan.

Uudenkadun puoleisella julkisivulla äänitasoerovaatimus on 31 dB.

Parvekkeet:

Parvekkeet on toteutettava kadun puolella sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Liikenteestä aiheutuva melutaso ei saa parvekkeilla ylittää päiväajan keskiäänitasoa 55 dB. Lasitettavien parvekkeiden äänitasoerovaatimus on Uudenkadun suuntaisella julkisivulla 12 dB sekä tontin nro 1 vastaisella rakennusallalla 10 dB.

Piha-alueet ja hulevedet:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta.

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

Korotettujen pihakansien ja kansipihojen reunat naapuritonttien suuntaan kaiteineen tulee käsitellä ympäristöönsä sopivaksi.

Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Lisäksi mahdollisista pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja muita mahdollisia haitta-aineita. Kattovedet voidaan johtaa viivytykseen ilman laadullista hallintaa.

Pysäköinti:

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

- asuminen: 1 pysäköintipaikka / 210 asutokerrosalaneliömetriä
- liike- ja toimistotila: 1 pysäköintipaikka / 85 kerrosalaneliömetriä.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Esteettömiä autopaikkoja tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi kaksi autopaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 80 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yhteiskäyttöautot: Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Polkupyörien pysäköinti:

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asutokerrosalaneliömetriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa tuhatta asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden. Mahdolliset ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

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. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %.

Tekniset laitteet ja tilat:

Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksien ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sijoitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamo tulee integroida rakennukseen alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin ja/tai osoitetaan erikseen sovittavalla tavalla korttelialueen ulkopuolelta.