

Asemakaavan selostus

8.8.2025 päivättyyn Oulun kaupungin II (Vaaran) kaupunginosan korttelin 3 tonttia 2 koskevaan asemakaavan muutokseen

KAJAANINKATU 13

Kaavatunnus 564-2512

Diaarinumero OUKA/6113/2021



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen liiteasiakirjat.....	3
1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä	3
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....	5
2.3 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	7
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	10
3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....	10
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	11
3.5 Kaavamuutoksen tueksi esitetyt selvitykset ja suunnitelmat	13
5. Asemakaavan kuvaus	20
5.1 Kaavakartta määräyksineen	20
5.2 Kaavan vaikutukset.....	20
6. Asemakaavan toteutus	23

Kansikuva: Uudisrakentamista havainnollistava perspektiivinen näkymä. Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti esitetään tässä lännestä, Kajaaninkadulta. (Peab Oy, Uki Arkkitehdit Oy 17.3.2025.)

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee osaa Oulun kaupungin II (Vaaran) kaupunginosan korttelin 3 tonttia 2.

Kaavan nimi:	Kajaaninkatu 13
Kaavatunnus:	564-2512
Kaavan laatija:	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 17.12.2021.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 17.2.2026. Asemakaava on tullut voimaan __.__.202__

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee II (Vaaran) kaupunginosassa, Oulun keskustassa.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan kaava-alueen täydennysrakentaminen. Kaavamuutos perustuu tontinhaltijan hakemukseen.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- Asemakaavan seurantalomake 8.8.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet
- Viranomaisneuvottelun 4.2.2022 muistio
- Viranomaisneuvottelun 8.2.2024 muistio
- Viranomaisneuvottelun 5.6.2024 muistio
- Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 21.11.2023 muistio
- Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen 8.8.2025

1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (maakuntavaltuusto 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kaupunginvaltuusto 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaava 564-1961 (kaupunginvaltuusto 26.11.2007)
- Oulun kaupungin rakennusjärjestys (kaupunginvaltuusto 10.10.2016 § 85)

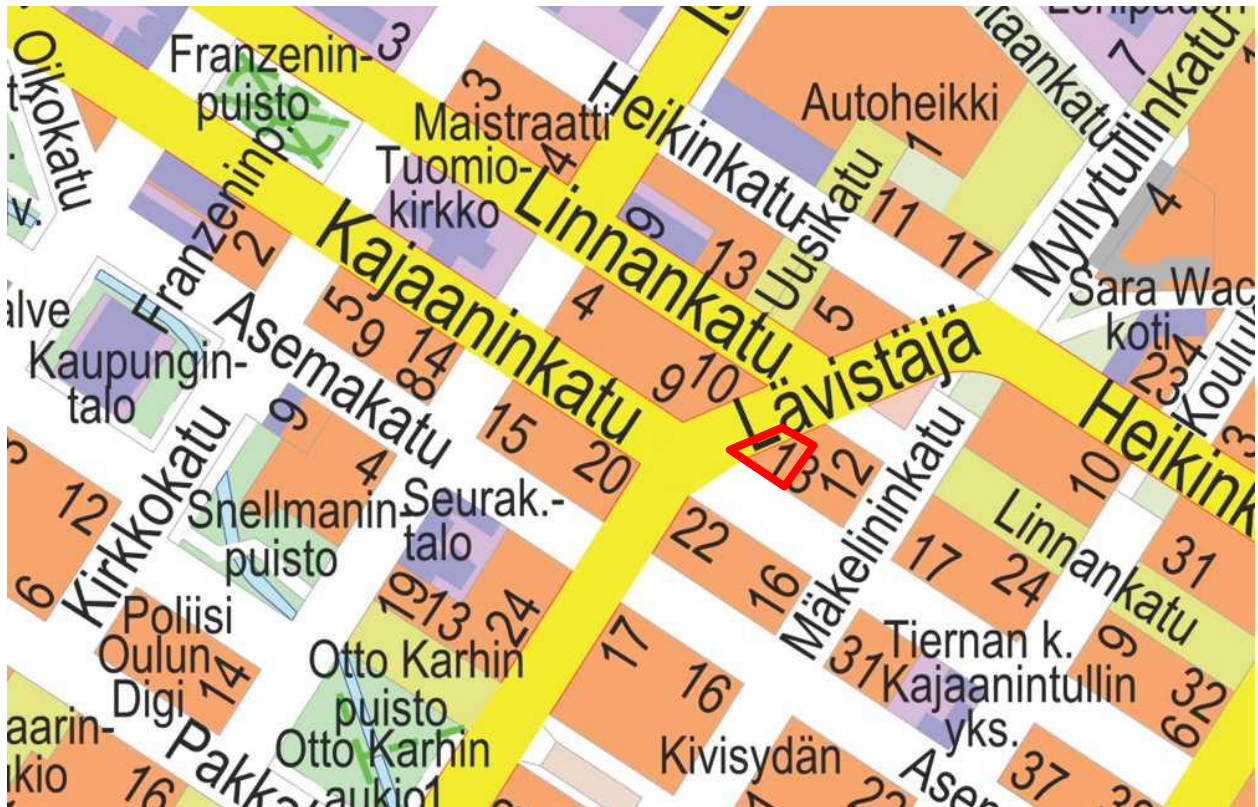
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016)
- Kaupunkistrategia Oulu 2030 (kaupunginvaltuusto 29.4.2024 § 35)
- Oulun ympäristöohjelma 2026 (kaupunginhallitus 26.6.2023 § 202)
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015 (kaupunginhallitus 27.4.2015 § 185)
- Oulun moderni ruutukaavakeskusta (Oulun kaupunki 2016)
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle (Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018), päätös Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista (kaupunginhallitus 26.3.2018 § 82), päätös pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta (yhdyskuntalautakunta 27.10.2020 § 507), päätös pysäköintinormin tarkistamisesta (kaupunginhallitus 16.6.2025 § 179)
- Yhdyskuntalautakunnan päätös 27.10.2020 § 507 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta
- Rakennushistoriallinen selvitys: Asunto-osakeyhtiö Nykäsenoja (Kaarina Niskala 2006)
- Asuinkerrostalon pohjatutkimus ja perustamistapaesitys: Vaara, kortteli 3, tontti 24, (Peab Oy, Geobotnia Oy 28.1.2020)
- Asemakaavan muutoshakemus 19.5.2021 (Asunto Oy Oulun Nykäsenoja) täydennettyksi-neen
- Kommentti kaupunkiarkeologisista selvitystarpeista (Pohjois-Pohjanmaan museo 10.11.2021)
- Meluselvitys: Lävistäjä, kortteli 3, tontti 24, Oulu (Peab Oy, Sitowise Oy, Helimäki Akustikot Oy 24.1.2022)
- Rakennushistoriallisen selvityksen lisäosa: As. Oy Oulun Nykäsenoja (Asunto Oy Oulun Nykäsenoja, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 14.9.2022)
- Lausunto rakennushistoriallisesta selvityksestä (Pohjois-Pohjanmaan museo 11.11.2022)
- Hulevesiselvitys: Lävistäjä, Kajaaninkatu 13 (Peab Oy, Ramboll Finland Oy 9.12.2022)
- Vaihtoehtoinen toteutus kiinteistön kehittämiseen (As Oy Oulun Nykäsenoja 2022)
- Liikenneselvitys: Kajaaninkatu 13 (Peab Oy, AFRY Finland Oy 2023, tarkistettu 2025)
- Viitesuunnitelmaluonnos (Peab Oy, Uki Arkkitehdit Oy 27.9.2023)
- Viitesuunnitelmaluonnokset (Peab Oy, Uki Arkkitehdit Oy 17.3.2025)

2. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

Asemakaavan muutosalue käsittää Vaaran kaupunginosan korttelin 3 tontin 2, osoitteessa Kajaaninkatu 13. Kaava-alue on esitetty alla olevalla kartalla. Kaava-alueen ja tontin pinta-ala on noin 592 m².

Tontin omistaa Asunto Oy Oulun Nykäsenoja. Tontilla on vuonna 1951 valmistunut kaksikerroksinen rapattu pienkerrostalo, jonka laajuus on 490 k-m² (kerrosalaneliömetriä), sekä vuonna 1960 valmistunut talousrakennus, jonka laajuus 20 k-m². Kajaaninkatua ja Lävistäjää kehystävät muurit ja aidat. Tontilla ei ole puustoa.



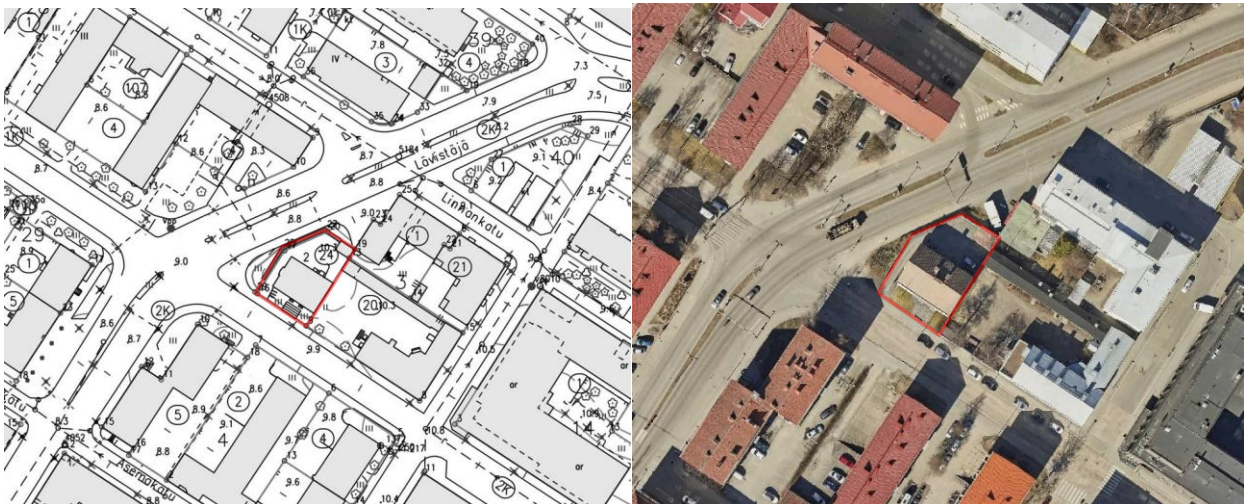
Kuva: Asemakaavan muutosalue.



Kuva: Näkymä Kajaaninkadulta.

Kaavamutoksen kohteena oleva tontti on osa neljän tontin muodostaa korttelia. Kaava-alueen kaakkoispuolella olevalla tontilla 20 (Kajaaninkatu 15) on 1820-luvulta peräisin oleva puurakenteinen Reinilän talo piharakennuksineen. Linnankadun ja Lävistäjän kulmassa, kaava-alueen itäpuolella (tontilla 1, Linnankatu 16) on vuonna 1961 valmistunut nelikerroksinen asuinkerrostalo, ja tämän itäpuolella (tontilla 21, Linnankatu 18) on vuonna 1999 valmistunut nelikerroksinen asuinkerrostalo.

Kajaaninkadun ja Lävistäjän vastapäisten kortteleiden asuintalot ovat peräisin 1950-luvulta.



Kuva: Ote kantakartasta sekä ilmakuvasta v. 2020. (Ei mittakaavassa.)

2.3 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvarojen sekä uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

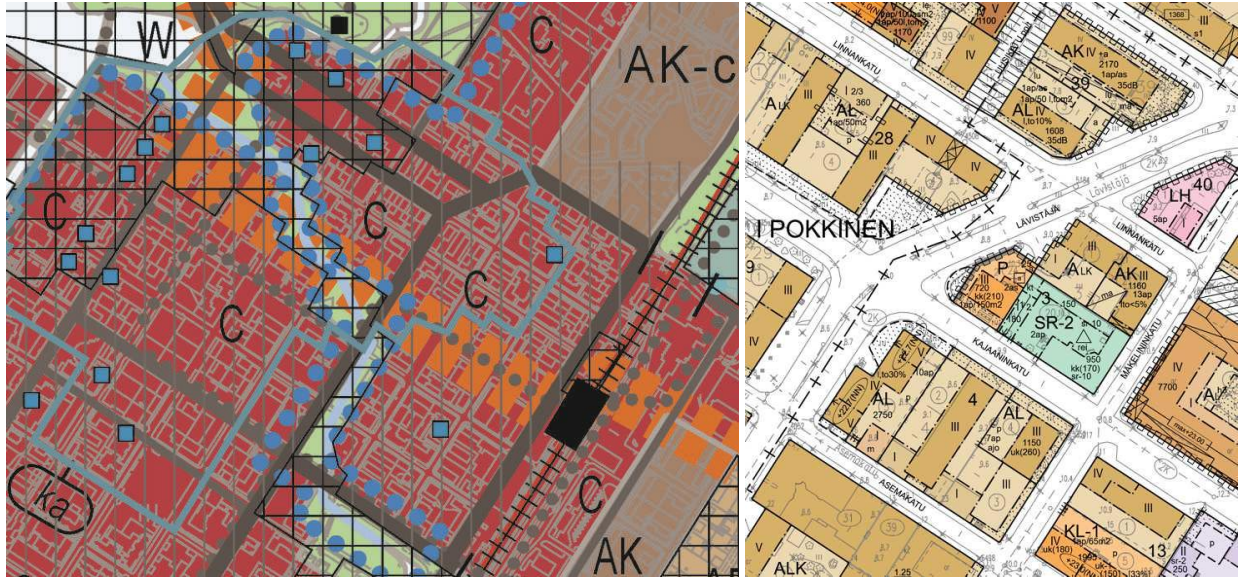
2.3.2 Kaavat ja tonttijako

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (maakuntavaltuusto 11.6.2018) Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Keskusta on Oulun keskustatoimintojen aluetta (C-1), johon sisältyy kulttuuriympäristöjä ja Oulun kaupunkiarkeologinen alue. Kaavamääräysten mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Asemakatu, Kajaaninkatu, Linnankatu ja Lävistäjä reunustavat ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkorttelit muodostavat maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 18.4.2016) Oulun keskusta on osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C), joka varataan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille. Ruutukaavakeskusta on rakennusperinnöltään, kulttuuriympäristöltään ja kaupunkikuvaltaan arvokasta aluetta. Osa keskustasta on kaupunkiarkeologista aluetta (ka). Uusikatu, Lävistäjä, Kajaaninkatu ja Linnankatu ovat keskustan läpi kulkevia pääkatuja. Lisäksi keskustan poikki kulkee tavoitteellinen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Kaavamutoksen kohteena olevan tontin 2 kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 26.11.2007 hyväksymä asemakaava (564-1961), johon sisältyy sitova tonttijako. Asemakaavassa tontti 2 on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jonka suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Rakennusalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 745 k-m². Tontin autopaikkoja voi olla korttelialueen ulkopuolella.

Reinilän talon tontilla on voimassa kaupunginvaltuuston 23.8.2004 hyväksymä asemakaava (564-1797). Viereisellä Lävistäjän katualueella on voimassa sisäasiainministeriön 23.9.1966 vahvistama asemakaava (564-423).



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

2.3.3 Kulttuuriympäristöä koskevat inventoinnit

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitetut kulttuuriympäristöt pohjautuvat Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -inventointiin (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016), jonka mukaan kaava-alue on osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleita. Asemakatu, Kajaaninkatu, Linnankatu ja Lävistäjää reunustavat korttelit on toteutettu Meurmanin ja Ervin vuonna 1947 hyväksytyn asemakaavan mukaan. Yhtenäinen kokonaisuus muodostuu harjakkatoisista asuinrakennuksista sekä näitä yhdistävistä liikesiivistä. Asuinkorttelit muodostavat maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristökohteen, ja kaava-alueella oleva Nykäsenojan rakennus on paikallisesti arvokas. Lisäksi Reinilän pihapiirin rakennukset muodostavat erillisen maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristökohteen.



Kuva: Ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkorttelit sekä ote vuoden 1947 asemakaavasta.

Oulun yleiskaavan pohjana on Arvokkaat alueet 2015 -inventointi (kaupunginhallitus 27.4.2015), jonka mukaan Oulun ruutukaavakeskusta on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Oulun moderni ruutukaavakeskusta -inventoinnissa (Oulun kaupunki 2016) on kuvattu alueen rakennushistoriaa ja modernin rakennuskannan piirteitä.

2.3.4 Oulun kaupunkistrategia 2030

Kaupunkistrategian (kaupunginvaltuusto 29.4.2024) mukaan Oulu on Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus. Kaupungin kestävä kasvua pyritään edistämään. Kaupunkikeskustaa kehitetään. Luodaan edellytyksiä toimitilojen kysynnälle, ja tarjotaan asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä. Kaupunkirakennetta tiivistetään, ja kaupunkirakenteen avulla tuetaan ympäristöystävällistä liikkumista. Myös kaupunkistrategiaa toteuttavassa Oulun ympäristöohjelmassa 2026 (kaupunginhallitus 26.6.2023) korostetaan täydennysrakentamista.

2.3.5 Oulun keskustavisio 2040

Oulun keskustavision 2040 (kaupunginvaltuusto 3.4.2017) mukaan kaupunkisuunnittelun keskeinen tehtävä on lisätä Oulun elinvoimaa. Ensimmäinen päätavoite on asukkaiden lisääminen keskustaan: "Oulun keskustaa uudistetaan määrätietoisesti. Maankäytön tehostamisen myötä asukasmäärä jatkaa kasvuaan, ja kaupan sekä palveluiden toimintaedellytykset paranevat. Asuntotuotantoa kehitetään vastaamaan yhä paremmin erilaisiin asumisen tarpeisiin." Keskustavisiossa ruutukaavakeskusta on jaettu viiteen osa-alueeseen. Kaava-alue sijaitsee palveluiden keskustassa, jonka keskeisimmät korttelialueet muodostavat ydinkeskustan.

Keskustavision tarkistaminen on vireillä, ja uusi visio valmistuu vuonna 2026.

2.3.6 Pysäköintinormit

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista, ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt 27.10.2020 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta. Kaupunginhallituksen päätös koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä, ja se pohjautuu mm. Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisioon 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin.

Kaupunginhallitus on päättänyt pysäköintinormin tarkistamisesta 16.6.2025. Valmistelutekstin mukaan uusi normi (2025) otetaan käyttöön niissä hankkeissa, joiden osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee yhdyskuntalautakuntaan uuden normin voimaantulon jälkeen. Tarkistus ei siten koske Kajaaninkatu 13:n kaavamuutosta.

2.3.7 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016. Rakennusjärjestyksen tarkistaminen on vireillä.

2.3.8 Kiinteistörekisteri ja tontin lohkominen

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Asemakaavassa (564-1961) osoitetun tonttijaon mukainen tontti 2 on rekisteröity 2.7.2024. Tontti (592 m²) on muodostunut tontista 24 (kiinteistötunnus 565-2-3-24, 558 m²) sekä kapeasta määräalueesta (564-2-9901-0-M506, 34 m²), joka on ollut aiemmin katualuetta (564-2-9901-0, Vaaran kadut). Katualueen osan liittäminen tonttiin perustuu 10.4.1956 allekirjoitettuun kauppakirjaan.

2.3.9 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 13.6.2025.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kaavamuutos perustuu tontinhaltijan, Asunto Oy Oulun Nykäsenojan, hakemukseen 19.5.2021. Hakijan tarkoituksena on purkaa olemassa oleva pienkerrostalo ja korvata se uudella asuinkerrostalolla.

Yhdyskuntalautakunta päätti kaavamuutoksen käynnistämisestä 8.12.2021 § 687.

3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan valmistelee Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakijan kumppanina ja kohteen toteuttajana toimii Peab Oy. Hakija tai tämän kumppani hankkivat asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Asiantuntijakonsultteina ovat toimineet muun muassa Uki Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, Geobotnia Oy, Sitowise Oy, Ramboll Finland Oy ja AFRY Finland Oy. Kaupunki ohjaa selvitysten ja suunnitelmien laatimista sekä laatii kaava-asiakirjat.

Oulun kaupungin ja hakijan kesken on solmittu maankäyttösopimus 26.1.2026. (Kaupunginhallitus 29.9.2025 § 232.)

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun museo- ja tiedekeskus (ent. Pohjois-Pohjanmaan museo)
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy ja muut joh-tojen haltijat
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry

3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 17.12.2021. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 8.12.2021 § 687) oli nähtävillä 17.12.2021 – 17.1.2022, jolloin siitä saatiin 4 lausuntoa tai mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos (yhdyskuntalautakunta 31.10.2023 § 496) oli nähtävillä 14.11. – 18.12.2023. Luonnoksesta saatiin 5 lausuntoa tai mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä. Lisäksi kaavam muutoksen lähtökohtia ja valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa 21.11.2023. Muistio on selostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus (yhdyskuntalautakunta 16.9.2025 § 390) oli nähtävillä 30.9. – 30.10.2025. Ehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa tai muistutusta. Muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

3.3.3 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan museon sekä Oulun kaupungin kesken järjestettiin kaavam muutosta koskevia viranomaisneuvotteluja 4.2.2022, 8.2.2024 ja 5.6.2024. Ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa (4.2.2022) keskusteltiin kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja selvitystarpeista. Toisessa ja kolmannessa viranomaisneuvottelussa (8.2.2024 ja 5.6.2024) keskusteltiin kaavaluonnoksesta sekä hakijan viitesuunnitelmasta, joka pohjautui Reinilän tontin hyödyntämiseen. Neuvottelujen muistiot ovat selostuksen liitteenä.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavam muutoksen tavoitteista keskusteltiin aluksi muun muassa seuraavaa:

- Asunto Oy Oulun Nykäsenojan rakennus on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde ja osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleiden maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristökohdetta. Oulun ruutukaavakeskusta on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Lisäksi kaava-alue on osa keskustan kaupunkiarkeologista aluetta. Naapurina on maakunnallisesti arvokas Reinilän talo.
- Maakuntakaavan mukaan suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja sen ominaislaatu. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin. Laadittavan asemakaavan vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen, kaupunkikuvaan, katutilaan ja katunäkymiin sekä Reinilän taloon tulee arvioida.
- Maakunnallisesti arvokas ns. pommikortteleiden alue on toteutunut vuonna 1947 vahvistetun, Meurmanin ja Ervin laatiman keskustan asemakaavan mukaisena, mittakaavaltaan hienona kokonaisuutena. Sen ideana on tietty ilmavuus, jota tuottavat avoin korttelirakenne, katulinjasta sisäänpäin vedetyt rakennukset, kadun viereiset istutusvyöhykkeet ja näkymä tuomiokirkolle. Pihat ja istutukset ovat olennainen osa modernia, väljää ja avaraa kaupunkitilaa.
- Oulun kaupunki oli laatimassa kulttuuriympäristön teemayleiskaavaa päivittääkseen Uuden Oulun yleiskaavan kulttuuriympäristöä koskevat tiedot. (Yhdyskuntalautakunta kuitenkin hylkäsi teemayleiskaavan 18.3.2025 § 151.)
- Alueen arvojen säilyttämisen keinoja on syytä harkita. Esimerkiksi mahdollisen uudisrakennuksen korkeutta ja laajuutta on syytä rajoittaa siten, että jälleenrakennuskauden kortteleiden maakunnalliset arvot säilyvät. Lisäksi olemassa olevan rakennuksen korjauskelvottomuus tulee voida perustella ennen rakennuksen purkamista. Purkavan uudisrakennusvaihtoehdon rinnalle on syytä laatia suunnitelmavaihtoehto, jossa olemassa oleva rakennus säilytetään. Kaavan pohjaksi laaditaan olemassa olevan rakennuksen

säilyttämiseen tähtäävä suunnitelmavaihtoehto sekä uudisrakentamiseen tähtäävä vaihtoehto, jossa huomioidaan maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

- Tontilla ei liene ennestään yhtään puuta, mutta katujen reunassa on jonkin verran kasvilisuutta. Suunnitelman viherkerroin on syytä laskea.
- Happamia sulfaattimaita voi esiintyä. Hakija voi selvittää etukäteen myös alueen rakennettavuutta. Tontinhaltija vastaa maaperän puhtaudesta.
- Hulevesiolosuhteet on syytä selvittää: laskureitti purkuvesistöön saakka, hulevesiverkoston kapasiteetti, viivytystarve ja hulevesitulvareitit. Hulevesien hallinta suunnitellaan kaupungin ohjeen mukaisesti.
- Vesijohto on Kajaaninkadulla, ja viemäri Lävistäjällä. Suunnittelualueen sisällä ja vieressä on pienjännitekaapeleita ja talohaarakotelo. Uudisrakennus on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Hakija vastaa hanketta varten tarvittavien johtojen, laitteiden yms. siirtojen kustannuksista.
- Muutokseen sovelletaan kaupungin uutta pysäköintinormia (kh 26.3.2018), joka koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä. Lisäksi yhdyskuntalautakunta on päättänyt pyöräpysäköintiohjeesta. Pysäköintitilojen riittävyys varmistetaan.
- Liikenteen melulta tulee suojautua. Meluntorjunnan vaatimukset selvitetään ja todetaan kaavassa.
- Asunnoilla tulee olla riittävästi ulkotilaa leikkiä ja oleskelua varten.
- Pelastusyhteyksien toimivuus varmistetaan.
- Alkuperäisessä kaavamuuotshakemuksessa (19.5.2021) ehdotettiin yhteistyötä Lävistäjän varrella olevan naapurikiinteistön (Linnankatu 16) kanssa, jolloin olisi muodostunut yhtenäinen kokonaisuus. Naapuri ei kuitenkaan hakenut kaavamuuotosta. Kaavamuuotoksen ollessa vireillä hakija ryhtyi selvittämään yhteisjärjestelyjä Reinilän talon (Kajaaninkatu 15) kanssa. Arvioitiin, että Reinilän talon tontille on mahdollista sijoittaa osa uuden asuintalon toiminnoista: autojen ja pyörien pysäköintiä, jätekeräys, oleskelu- ja leikkiapiha sekä pelastustie nostopaikkoineen.
- Rakennus sijoittuu näkyvälle, kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle. Uudisrakentamisen kerrosluvut pyritään sopeuttamaan ympäristöön. Huomioidaan Lävistäjän katu ympäristö, jälleenrakennuskauden asuinkorttelit ja Reinilän talo. Linnankadulla rakennusten kivijalat ja räystäät on sovitettu keskenään yhteen. Katutasoon kaivataan houkuttelevia julkisia palvelutiloja. Katutaso kerroksen tulee olla ilmeeltään kaduille päin avoin ja kutsuva; katutasoon toivotaan muuta kuin autojen säilytystä. Liiketilojen määrä pyritään säilyttämään vähintään nykyisenä.
- Oulun kaupunki toivoo uudisrakennuksen julkisivujen pääasialliseksi materiaaliksi rappaista. Hakijan kumppani esitti julkisivumateriaaliksi sandwich-betonielementtiä.

3.5 Kaavamuutoksen tueksi esitetyt selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutosta varten hakija kumppaneineen on hankkinut seuraavat yksityiskohtaiset selvitykset, kannanotot tai lausunnot:

- Pohjatutkimus ja perustamistapaesitys (Peab Oy, Geobotnia Oy 28.1.2020)
- Kommentti kaupunkiarkeologisista selvitystarpeista (Pohjois-Pohjanmaan museo 10.11.2021)
- Meluselvitys ja lausunto meluntorjunnan toimenpiteistä (Peab Oy, Sitowise Oy, Helimäki Akustikot Oy 24.1.2022)
- Rakennushistoriaselvityksen lisäosa (Asunto Oy Oulun Nykäsenoja, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 14.9.2022), joka täydentää aiemmin laadittua rakennushistoriaselvitystä (Asunto Oy Nykäsenoja, Kaarina Niskala 2006)
- Lausunto rakennushistoriallisesta selvityksestä (Pohjois-Pohjanmaan museo 11.11.2022)
- Hulevesiselvitys (Peab Oy, Ramboll Finland Oy 9.12.2022)
- Liikenneselvitys (Peab Oy, AFRY Finland Oy 2023, tarkistettu 2025)
- Viitesuunnitelmaluonnos (Peab Oy, Uki Arkkitehdit Oy 27.9.2023)
- Viitesuunnitelmavaihtoehtot (Peab Oy, Uki Arkkitehdit Oy 17.3.2025)
- Vaihtoehtoinen esitys kiinteistön kehittämisestä (Asunto Oy Nykäsenoja 2022)

3.5.1 Kulttuuriperintöä koskevat selvitykset ja kannanotot

Rakennushistoriaselvityksen lisäosassa (2022) on todettu kaava-alueen muuttuneet maakunnalliset ja paikalliset kulttuuriympäristöarvot. Nykäsenojan kiinteistön todetaan olevan poikkeus umpinaisessa korttelirakenteessa. Kortteli on ajallisesti kerrostunut. Rakennuksen sisä- ja ulko-osiin on tehty vain vähän muutoksia. Julkisivut ovat hyvin säilyneitä. Rakennus ei kuitenkaan pienen kokonsa vuoksi täytä 1940-luvun asemakaavan tavoitteita, eikä se täydennä korttelin umpinaista rakennetta. (Alkuperäinen rakennushistoriaselvitys laadittiin jo vuonna 2006 tontin käyttötarkoituksen muutokseen tähdännyttä aiempaa kaavamuutosta 564-1961, kv 26.11.2007 varten. Selvityksessä on kuvattu kiinteistön syntyhistoriaa ja kaupunkikuvallista arvoa. Selvityksen mukaan Nykäsenojan ja Reinilän talo muodostavat yhtenäisen ja sopusointuisen kokonaisuuden. Vuonna 1951 valmistunut Nykäsenojan päärakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen luonteensa eikä siinä ole tehty ulkoasuun vaikuttavia muutostöitä. Arkkitehti Heimo Kautosen suunnittelema funktionalistinen rakennus aitoineen ja pihoineen rikastaa Oulun keskustan arkkitehtuuria ja lisää alueen kerroksellisuutta. Oulun keskustassa ei ole muita vastaavia pienipiirteisiä asuinkerrostaloja.)

Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut rakennusperintöä koskevan lausunnon rakennushistoriaselvityksen lisäosan pohjalta (2022). Museon mukaan rakennus kuuluu jälleenrakennuskauden rakennusperintöön, mutta talo on poikkeus sekä kooltaan että sijoittumisessa kaupunkirakenteseen. Lisäksi rakennuksessa on tehty muutoksia. Rakennushistoriaselvityksen päivitys antaa riittävän tarkan kuvan rakennuksen nykytilasta ja sen arvoista. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee huolehtia siitä, että lähiympäristön kulttuurihistorialliset arvot eivät vaarannu.

Pohjois-Pohjanmaan museo on kommentoinut (2021) kaupunkiarkeologisia selvitystarpeita kaavamuutosalueella ja viereisellä katualueella. Kommenttia täydentää museon antama arkeologista perintöä koskeva lausunto (2023) kaavaluonnoksesta. Museon mukaan vuoden 2007 inventoinnissa kaava-alueen on katsottu kuuluvan luokkaan 3, jolla ei tarvita arkeologisia tutkimuksia ellei töiden aikana tule vastaan tutkimusta tai dokumentointia vaativia rakenteita. Arkeologista merkintää ei edellytetä tontin asemakaavassa. Lävistäjän ja Kajaaninkadun katualueet sekä Reinilän piha ovat puolestaan aluetta, jossa maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti

valvottuna tai alueella tulee tehtäväksi koetutkimuksia, joissa selvitetään mahdollista kaivaustarvetta. Kaavamuutosta varten ei edellytetä muinaismuistolain 13 §:n mukaista neuvottelua. Kajaaninkadulle ja Lävistäjälle tehtäviä kaivuutyöitä varten ei tarvita muinaismuistolain 13 §:n mukaista neuvottelua tai 11 §:n kajoamislupaa. Reinilän tontin tutkimustarpeen määrittämiseksi voidaan tarvita 11 § mukainen kajoamislupa Museovirastolta. Katualueisiin ja Reinilän talon pihaan kohdistuvien kaivuiden suunnitelmat tulee toimittaa Pohjois-Pohjanmaan museolle hyvissä ajoin tutkimustarpeen määrittämiseksi.



Kuva: Karttaote arkeologisen tutkimuksen ja suojelun kannalta merkittävistä tonteista ja katualueista. Karttaan on merkitty keltaisella värillä luokkaan 2 ja punaisella luokkaan 1 luokitellut alueet. (Pohjois-Pohjanmaan museo 2023.)

3.5.2 Tekniset selvitykset

Pohjatutkimuksen ja perustamistapaesityksen mukaan uudisrakennus voidaan perustaa maanvaraisilla seinä- tai pilarianturoilla pohjamaan päälle tehtävän mursketäytön varaan. Rakennus salaojitetaan. Reinilän talon piharakennuksen uusi pääty puretaan vähintään rakennustyön ajaksi. Asunto Oy Lävistäjän olemassa olevan liikesiiven nurkan perustukset ulotetaan nykyistä syvemmälle.

Meluselvitys pohjautuu päivä- ja yöaikaisen liikennemelun mallintamiseen. Melua kantautuu pääasiassa Lävistäjältä, Uusikadulta ja Kajaaninkadulta. Lävistäjän puoleiseen julkisivuun ennustetaan vuonna 2040 kohdistuvan päivällä noin 65 dB:n ja yöllä yli 55 dB:n keskiäänitaso, kun heijastemelua ei huomioida. Julkisivun äänitasoerovaatimukseksi esitetään 30 dB. Terassit lasitetaan tiiviisti. Sisäpihalla keskiäänitaso alittaa ohjearvot, kun oleskelualue sijoittuu vähintään noin 5 metrin päässä Kajaaninkadusta.

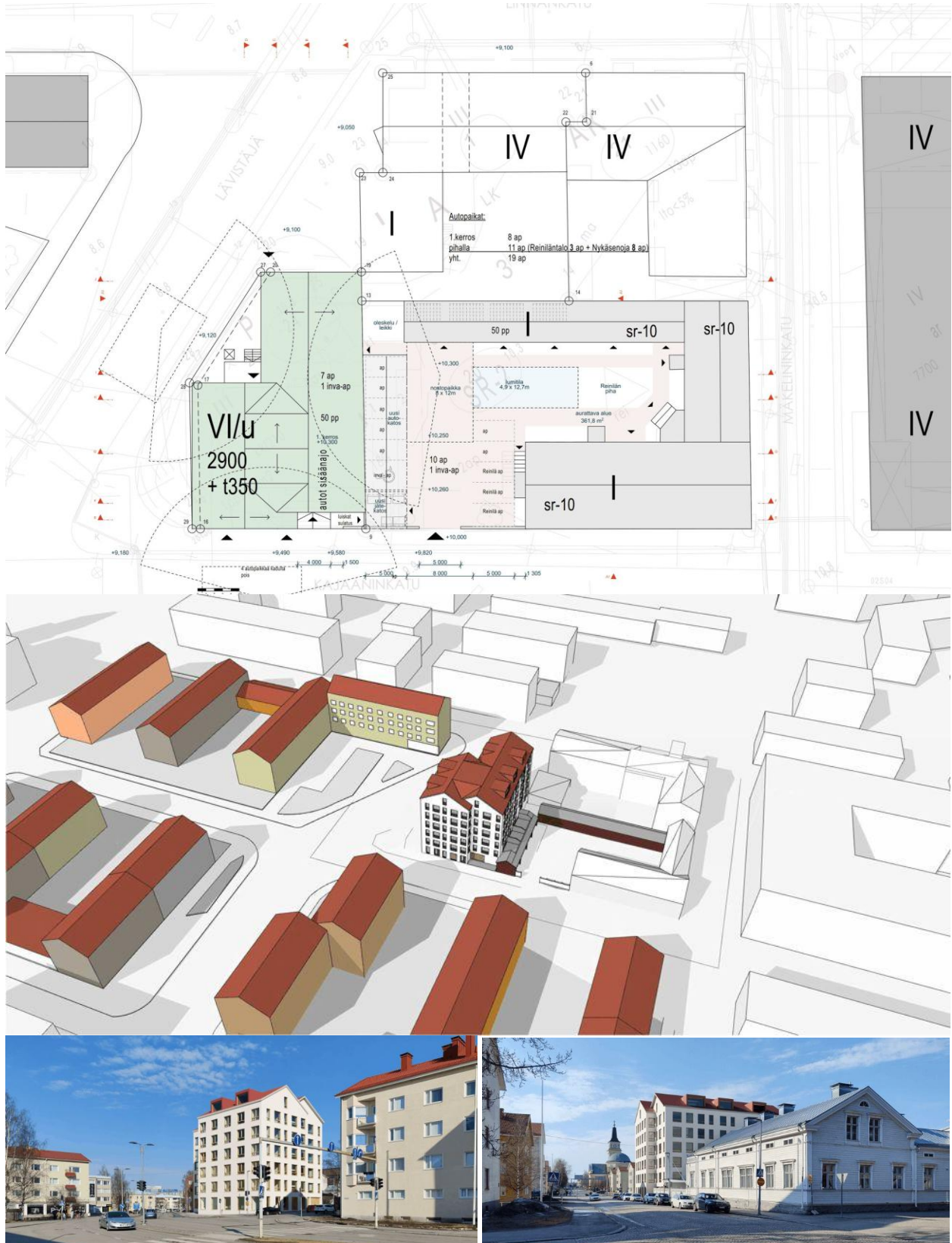
Hulevesiselvityksen mukaan valuma-alueen hulevedet kulkeutuvat Lasaretinväylän kautta Pokkisenväylään ja edelleen Oulun edustan merialueelle. Kadut toimivat tulvareitteinä. Kiinteistö on tarkoitus liittää hulevesiviemäriin, joka sijaitsee noin 200 metrin päässä Uusikadun ja Heikinkadun risteyksessä. Selvityksessä suositellaan vesien viivytystä siten, ettei kerran 5 vuodessa toistuvan mitoitussateen aikana ylitetä hulevesien luonnontilaista kertymää tai purkuvirtaamaa, minkä vuoksi viivytystilavuutta tarvitaan noin 4,5 m³. Viheralueita säilytetään mahdollisimman paljon ja suositetaan vettä läpäiseviä pintoja.

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu kaava-alueen liikenteellisiä lähtökohtia sekä kaavamuutoksen vaikutuksia liikenteeseen. Selvityksen mukaan asemakaavan muutokselle ei ole liikenteellisiä esteitä. Kaava-alueen sijainti Oulun keskustassa tukee täydennysrakentamista. Oulun seudun liikennemallin (2018) mukaan Kajaaninkadulla liikkuu kaava-alueen kohdalla nykyään noin 700 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja Läivistäjällä noin 11 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kajaaninkadun liikenteen ennustetaan lisääntyvän ja Läivistäjän liikenteen vähentyvän. Kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi liikennemääriin tai huomattavasti liikenteen turvallisuuteen. Reinilän talon portin kohdalle sijoitettavat jätteastiat voidaan tyhjentää kadun puolelta. Pelastamista varten Reinilän talon portti tulee suurentaa puomitikasautolle sopivaksi, ja Kajaaninkadulta poistuu arviolta neljä kadunvarsiautopaikkaa. Selvityksen mukaan kaava-alueen sijainti Oulun keskustassa sekä hakijan esittämät toiminnot tukevat pysäköintinormin joustotekijöiden käyttämistä, minkä pohjalta esitetään yhden velvoiteautopaikan korvaamista 5 ylimääräisellä pyöräpysäköintipaikalla.

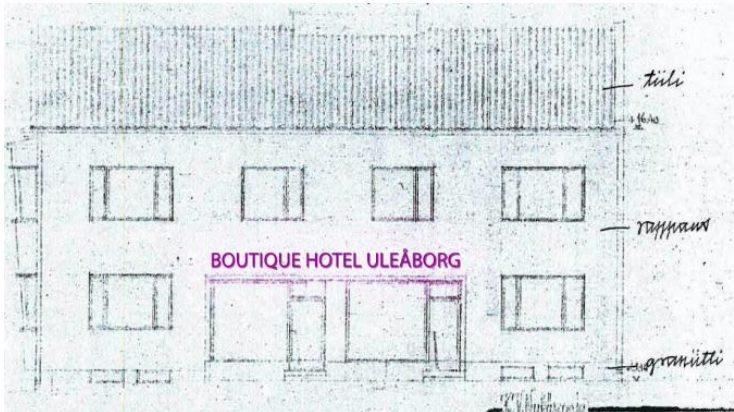
3.5.3 Kaavaluonnoksen pohjaksi laaditut esitykset tontinkäytöstä

Kaavaluonnoksen pohjaksi laaditussa uudisrakentamiseen tähtäävässä viitesuunnitelmaluonnoksessa (2023) Kajaaninkadun ja Läivistäjän kulmaan esitettiin uutta monikerroksista asuin-, majoitus-, liike- ja toimistorakennusta, joka korvaa olemassa olevan rakennuksen. Suunnitelmaluonnoksen mukaan uudisrakennuksen maantasokerrokseen sijoitetaan autojen pysäköintiä, tekninen tila, porrashuoneet sekä Läivistäjää reunustava liike- tai toimistotila. Katutasen yläpuolella olevia kerroksia sekä ullakkokerrosta käytetään asumiseen ja majoitukseen. Kellaritiloihin sijoitetaan väestönsuoja, irtaimistovarastoja, polkupyörien pysäköintitila ja teknisiä tiloja. Osa uudisrakennuksen toiminnoista esitettiin sijoitettavan Reinilän talon tontille: naapuritontille olisi sijoitettu muun muassa autojen ja pyörien pysäköintiä, jätekeräys, oleskelupiha sekä pelastustie nostopaikkoineen. Reinilän pihalle olisi toteutettu yhteensä 11 autopaikkaa, joista 9 olisi ollut uudisrakennuksen velvoitepaikkoja. Reinilän piharakennusta olisi hyödynnetty pääasiassa pyörien pysäköintiin. Reinilän tontin hyödyntämiseen pohjautunut vaihtoehto pohjautui Trio Capital Oy:n ja Reinilän tontin omistajan, Mehiläinen Tutoris Oy:n, neuvottelemaan tontin esikauppaan.

Ensimmäisen viranomaisneuvottelun (4.2.2022) keskustelun pohjalta hakija laati olemassa olevan rakennuksen säilyttämiseen tähtäävän vaihtoehtoisen esityksen kiinteistön kehittämisestä. Taloudellisiin näkökohtiin keskittyvässä esityksessä tarkasteltiin olemassa olevan rakennuksen hyödyntämistä noin 12 huoneen korkeatasoisena hotellina. Väliseinä- ja välipohjarakenteiden palo- ja äänitekniset ominaisuudet korjattaisiin, mutta hotellin kapasiteetti jäisi kannattamattomaksi ilman uudisrakentamista, jolloin kiinteistön nykyiset vuokratulot voisivat kattaa ylläpitokulut mutta eivät pääoman rahoituskuluja. Kohteen pienen koon vuoksi asuin- tai toimistokäyttöön saneeraaminen toisi korkeintaan hyvin vaatimattoman pääomatulon. Esityksessä huomautetaan, että hakijan ensisijainen ja alkuperäinen tavoite on nykyisen rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella.



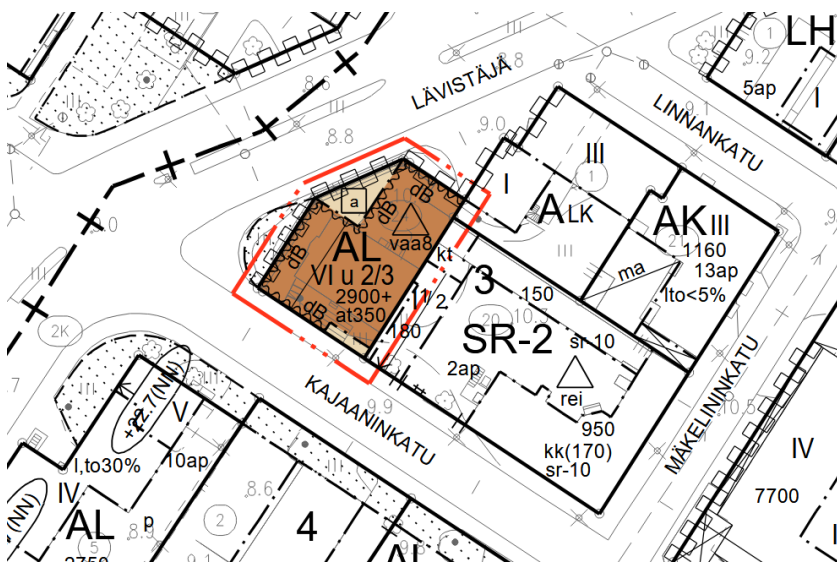
Kuvat: Otteita kaavaluonnoksen pohjana toimineesta viitesuunnitelmaluonnoksesta. (Peab Oy, Uki Arkkitehdit Oy 27.9.2023. Ei mittakaavassa.)



3.5.5 Kaavaluonnos

Kaavaluonnos valmisteltiin uudisrakentamiseen tähtäävän viitesuunnitelmaluonnoksen (Peab Oy, Uki Arkkitehdit Oy 27.9.2023) pohjalta. Kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä (14.11. – 18.12.2023) voimassa olevan tonttijaon mukaista II kaupunginosan korttelin 3 tonttia 2 ei ollut vielä lohkottu, vaan kaava-alue muodostui tontista 24 ja katualueen osasta.

Luonnoksessa muodostuva tontti osoitettiin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavaluonnoksessa suurin sallittu kerrosluku oli VI. Lisäksi sallittiin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen myös rakennuksen ullakolle (2/3 suurimman kerroksen alasta). Pääkäytön rakennusoikeus oli 2 900 k-m² (kerrosalaneliömetriä). Lisäksi sallittiin autosuojia ja taloustiloja 350 k-m². Uudisrakentamiseen liittyviä toimintoja oli mahdollista sijoittaa korttelin muille tonteille (voimaan jäävien asemakaavojen pohjalta). Kaavaluonnos salli esimerkiksi uudisrakentamiseen liittyvien auto- ja pyöräpaikkojen tai uudisrakennukseen liittyvän oleskelu- ja leikkipihan, jätteiden keräyksen tai pelastusreitit sijoittamisen naapuritontille.



Kuva: Ote 14.11. – 18.12.2023 nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta (yhdyksuntalautakunta 31.10.2023 § 496).

3.5.6 Kaavaluonnoksen palautteen vaikutus suunnitteluun ja kaavaehdotuksen pohjaksi laaditut viitesuunnitelmavaihtoehdot

Toisessa ja kolmannessa viranomaisneuvotteluissa (8.2.2024 ja 5.6.2024) huomautettiin, että esitetty uudisrakennus poikkeaa korkeudeltaan ja tilavuudeltaan ympäristöstään, eikä kaava-aineiston pohjalta voida varmistua, että alueen maakunnalliset arvot säilyvät. Viranomaisten mukaan ensimmäisen viranomaisneuvottelun (4.2.2022) huomioiden pohjalta olisi tullut laatia suunnitelmavaihtoehto, jossa uudisrakennus on esitettyä rakennusta pienempi ja matalampi. Lisäksi katsottiin, että toimintojen sijoittaminen Reinilän talon tontille voi vaarantaa maakunnallisesti arvokkaan kohteen säilymisen. Reinilän tontin tulee sisältyä kaava-alueeseen, jos sille ollaan sijoittamassa uudisrakennukseen liittyviä toimintoja. Todettiin tarvittavan osallistavaa suunnittelua ja molempia tontteja koskeva kaavaluonnos.

Viranomaisneuvotteluiden keskustelun pohjalta laadittiin kaksi uutta vaihtoehtoista viitesuunnitelmaluonnosta (17.3.2025).

Uusissa luonnoksissa luovuttiin uudisrakennuksen toimintojen sijoittamisesta Reinilän tontille. Luonnosten kerrosluvut olivat VI u 2/3 ja V u 2/3. (Roomalainen numero osoittaa rakennuksen

suurimman sallitun kerrosluvun, ja murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi). Korkeampi vaihtoehto vastasi ulkoisesti kaavaluonnoksen yhteydessä esitettyä viitesuunnitelmaa, mutta koska tontilla oli niukasti pysäköintitilaa, pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa esitettiin vähemmän (2 770 k-m²) kuin kaavaluonnoksen pohjana olleessa viitesuunnitelmaluonnoksessa (2 900 k-m²). Lisäksi luopuminen naapuritontin hyödyntämisestä edellytti, yhden kellarikerroksen sijaan rakennetaan kaksi kellarikerrosta. Maantasoon ja kellarikerrokseen esitettiin rakennettavaksi autopaikkoja ja jätehuone. Pyörien pysäköinti sijoittuisi pääasiassa alimpaan kellarikerrokseen. (Korkeammasta suunnitelmavaihtoehdosta puuttuva liiketilan autopaikka olisi ollut mahdollista hankkia yleisestä pysäköintilaitoksesta, esimerkiksi Kivisydämeestä.)

Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin matalampi suunnitelmavaihtoehto, jonka kerrosluku on V u 2/3. Valitun vaihtoehdon arvioidaan soveltuvan parhaiten ympäristöönsä.

Liikenneselvitys on päivitetty vastaamaan valittua viitesuunnitelmaluonnosta.



Kuvat: Otteita viimeisimmistä vaihtoehtoisista viitesuunnitelmaluonnoksista (Peab Oy, Uki Arkkitehdit Oy 17.3.2025). Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin suunnitelmaluonnos, josta on ote alemmassa kuvassa.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavakartta määräyksineen

Asemakaavan muutos on valmisteltu uudisrakentamiseen tähtäävän viitesuunnitelman sekä kaavaa varten laadittujen selvitysten pohjalta. (Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin matalin viimeisistä suunnitelmavaihtoehdoista.) Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan olemassa olevan rakennuksen purkaminen.

Voimassa olevaa tonttijakoa ei muuteta. Tonttijaon pohjalta 2.7.2024 muodostetun II kaupungin osan korttelin 3 tontin 2 pinta-ala on 592 m².

Muodostunut tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Suurin sallittu kerrosluku on V. Lisäksi sallitaan pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen rakennuksen ullakolle (2/3 suurimman kerroksen alasta). Pääkäytön mukaisten tilojen rakennusoikeus on 2 400 k-m² (kerrosalaneliömetriä). Edellisten lisäksi sallitaan myös autosuojia ja taloustiloja 350 k-m². Kaavamääräysten mukaan uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, katuja vasten, toteutetaan vähintään 80 k-m² liiketilaa, johon avataan sisäänkäynti suoraan kadulta.

Autojen ja pyörien pysäköinnistä määrätään kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen 26.3.2018 mukaisesti. Pyöräpysäköinnin laadusta määrätään yhdyskuntalautakunnan 27.10.2020 päättämän soveltamisohjeen mukaisesti. Korttelialueelle rakennetaan autopaikkoja vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka jokaista 210 asuntokerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka jokaista 200 majoituskerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka jokaista 85 liike- tai toimistokerrosalaneliömetriä kohti
- edellisten lisäksi 2 esteetöntä autopaikkaa.

Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja paikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

- 1 pyöräpaikka jokaista 30 asuntokerrosalaneliömetriä kohti
- 1 pyöräpaikka jokaista 40 majoitus-, liike- tai toimistokerrosalaneliömetriä kohti
- edellisten lisäksi 1 tila erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliömetriä kohti.

Autosuojat, talous- ja huoltotilat, tekniset tilat, yhteiset tilat tai muut edellisiin rinnastuvat tilat eivät tarvitse auto- tai pyöräpaikkoja.

Tasaukset muotoillaan siten, etteivät hulevedet aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään rappautusta. Määräys mahdollistaa sen, että osa julkisivuista (esimerkiksi maantasokerroksessa) voi perustellusti olla muutakin kuin rappautusta.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäyttöön

Kaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydentäminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina muun muassa alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa, Oulun seudun ilmastostrategiassa, Oulun ilmasto-ohjelmassa sekä Oulun ympäristöohjelmassa. Rakennetun alueen maankäytön

tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

5.2.2 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja kaupunkikuvaan

Asunto Oy Oulun Nykäsenojan pienkerrostalo on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde. Kaavamuutoksen toteutuessa rakennus puretaan.

Purettava rakennus on osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleiden maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, ns. pommikortteleiden aluetta, joka tiivistyy ja täydentyy. Ympäröivät asuinrakennukset säilyvät. Alueen ominaispiirteet säilyvät. Uuden asuinrakennuksen julkisivut tulevat olemaan vain vähän ympäröiviä julkisivuja korkeampia. Asemakaavan viitesuunnitelman perusteella uudisrakennus sopeutuu 1950-luvun asuinkortteleihin ja Kajaaninkadun yhtenäiseen katunäkymään, joka muodostuu harjakattoisten asuinrakennusten päädyistä. Kajaaninkatua rajaava, kavennettu pääty ja Uudenkadun suuntainen harjakatto mukailevat ympäristöä.

Tontin ja sen ympäristön kaivuutyöt voivat vaikuttaa arkeologiseen kulttuuriperintöön. Katualueilla ja naapuritontilla maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehdä koetutkimuksia.

5.2.3 Vaikutukset asumiseen

Kaava mahdollistaa uuden vajaa 6-kerroksisen asuin- ja liiketalon rakentamisen olemassa olevaan kortteliin. Kaava-alueen rakennusoikeus ja rakennettu kerrosala moninkertaistuvat nykyisestä. Viitesuunnitelmissa alueelle esitetään noin 30 uutta huoneistoa, joihin voi muuttaa muutamia kymmeniä uusia asukkaita. Osaa huoneistoista on tarkoitus käyttää majoitukseen.

Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet ja lähiympäristön näkymät muuttuvat jonkin verran. Uusi asuinrakennus sijoittuu noin 12 metrin päähän Lävistäjän ja Linnankadun kulmassa olevan rakennuksen lähimmistä asunnoista (Linnankatu 16) ja noin 20 metrin päähän Kajaaninkadun vastapäisestä kerrostalosta (Kajaaninkatu 22).

Ympäröivien katujen autoliikenne aiheuttaa melua. Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjearvot on kuitenkin mahdollista toteuttaa: uudisrakennuksen oleskelu- ja leikkipiha sekä parvekkeet suunnataan pois melunlähteestä ja ulkovaippa ääneneristetään.

5.2.4 Vaikutukset liikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon

Liikenneselvityksen perusteella kaavamuutoksen mukainen vähäinen lisärakentaminen ei vaikuta merkittävästi liikennemääriin tai huomattavasti liikenteen turvallisuuteen. Liikennejärjestelyt ovat riittävät.

Kaavamuutos noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 pysäköintinormeista. Kaikki uutta asuin- ja liiketaloa varten tarvittavat auto- ja pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan uudisrakennuksen tonteille. Tontin pieni koko rajoittaa toteutuvien pysäköintipaikkojen lukumäärää ja muodostuvaa autoliikennettä.

Kajaaninkadulta poistuu noin kaksi kadunvarsiautopaikkaa. Tontin jäteastiat tyhjennetään kadun puolelta.

5.2.5 Kunnallistekniset järjestelyt ja hulevesien hallinta

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan tavanomaisia kunnallisteknisiä toimenpiteitä. Uusista liittymistä sovitaan erikseen.

Olemassa olevan hulevesiverkoston kapasiteetti on ylitetty. Verkoston kuormitus ei kasva olennaisesti nykyisestä, sillä kaavassa annetaan tarpeelliset määräykset hulevesien viivyttämiseksi tai imeyttämiseksi. Tonteille satava lumi hallitaan tonteilla.

Happamien sulfaattimaiden esiintymistä ei ole arvioitu.

5.2.6 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen aiheuttaa yleensä vähemmän päästöjä kuin uudisalueiden rakentaminen. Lisäksi kaupunkialueen täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia.

Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat paljon energiaa ja aiheuttavat merkittäviä hiilidioksidipäästöjä. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen korostaa uudisrakentamisen kielteisiä vaikutuksia. Päästöjä voidaan jonkin verran vähentää edullisten materiaalivalintojen avulla. Rakentamisesta aiheutuvien päästöjen vähentäminen on olennaista: kasvihuonekaasupäästöjä koskevien sopimusvelvoitteiden toteuttamiseksi päästövähennykset tulee toteuttaa lähitulevaisuudessa.

Uudisrakennus eristää hyvin lämpöä, minkä vuoksi se kuluttaa lämmitysenergiaa rakennuksen tilavuutta kohden vähemmän kuin vanha rakennus. Rakennuskannan tilavuuden kasvu kuitenkin lisää energian kokonaiskulutusta. Lämmityksen merkitys tulee vähentymään kaukolämmöntuotannon muuttuessa lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä. Rakennusten energiankulutuksella on vain vähäinen merkitys päästöjä koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi.

Kaavan toteuttamisen ilmastopäästöjä on arvioitu Sitowise Oy:n kehittämän Planect-työkalun avulla. Hiilijalanjälki on 50 vuoden aikana noin 2 500 tCO₂e (hiilidioksidiekvivalenttitonnina), mikä vastaa noin 18 kgCO₂e/k-m²/v (hiilidioksidiekvivalenttikiloa/kerrosala/vuosi). Rakennuksen ja tontin rakentamisesta aiheutuvat päästöt ovat noin 2 200 tCO₂e. Liikenteen päästöt ovat noin 90 tCO₂e. Purettava rakennus sisältyy laskelmaan, minkä vuoksi uudisrakentaminen lisää vain vähän rakennuskannan energiankulutuksen jatkuvia päästöjä. (Kun huomioidaan uudisrakennuksen energiankulutus sekä rakennusten purkamisen myötä säästyvä energiakulutus, on energiankulutuksen hiilijalanjälki 50 vuoden aikana yhteensä noin 170 tCO₂e.)

5.2.7 Taloudelliset vaikutukset

Tontti toteutetaan yksityisenä investointina. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta sovitaan 26.1.2026 allekirjoitetussa maankäyttösopimuksessa.

6. Asemakaavan toteutus

Oulun kaupungin ja hakijan kesken on solmittu maankäyttösopimus 26.1.2026. (Kaupunginhallitus 29.9.2025 § 232.)

Oulussa 8. päivänä elokuuta 2025 (päivitetty 30.1.2026)

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	18.2.2026
Kaavan nimi	II (Vaaran) kaupunginosan korttelin 3 tonttia 2 koskeva asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm	17.2.2026	Ehdotuspvm	8.8.2025
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	17.12.2021
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2512
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0592	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0592

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	0,0592	100,00	2750	4,65	0,0000	2005
A yhteensä	0,0592	100,0	2750	4,65	0,0592	2750
P yhteensä					-0,0592	-745
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,0592	100,00	2750	4,65	0,0000	2005
A yhteensä	0,0592	100,0	2750	4,65	0,0592	2750
AL	0,0592	100,0	2750	4,65	0,0592	2750
P yhteensä					-0,0592	-745
P					-0,0592	-745
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 8.12.2021 § 687) oli nähtävillä 17.12.2021. – 17.1.2022, jolloin siitä saatiin 4 lausuntoa tai mielipidettä.

Elisa Oyj 10.12.2021

*Elisalla ei ole lausuttavaa tähän kaavamuu-
toshankkeeseen*

2 yksityishenkilöä 10.1.2022

Kaavahankkeen lähtökohdat

*Oulun Vaaran kaupunginosassa on tullut vi-
reille asemakaavan muutos, jonka tarkoituk-
sena on purkaa nykyinen kaksikerroksinen
kerrostalo ja rakentaa tilalle kuusikerroksinen
tornitalo. Muutosalue käsittää Varaan kau-
punginosan korttelin 3 tontin 24, osoitteessa
Kajaaninkatu 13, sekä tähän liittyvän katu-
alueen. Muutoksen hakijana on omistaja.*

*Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja ar-
viointisuunnitelmassa on nähtävillä 17.1.2022
saakka. OAS:ssa on esitelty alue ja sen lähiym-
päristö, aluetta koskevat suunnitelmat ja pää-
tökset, suunnittelutyön organisointi ja sopi-
musmenettelyt, vaikutusten selvittäminen ja
arviointi, osalliset ja osallistuminen sekä
suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu.*

*Suunnitelmassa on hyvin perusteltu alueen
maakunnallista merkitystä ja sekä vuodelta
2007 olevaa valtuuston hyväksymää asema-
kaavaa, jossa tontti on osoitettu palveluraken-
nusten korttelialueeksi, jonka suurin sallittu
kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus 745 k-
m². Kaavan tulee perustua sen vaikutukset ar-
vioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin
selvityksiin.*

*Alue on Oulun kaupungin keskustan tärkeim-
piä alueita. Tuomiokirkon seutu, Reinilän talo
sekä 1950-luvun 3.kerroksiset kivitalot*

*muodostavat puhtaan ja selkeän kaupunkiku-
van. Kajaaninkatu 13:een rajoittuva Reinilän
talo on suojeltu Oulun kaupungin päätöksellä.
Kaavamuu-
tosalue lähiympäristöineen muo-
dostaa puhtaan 1940–50-luvun miljöön. Yli
kolmen kerroksen kokoisen asuinkerrostalon
vaikutukset kohdistuisivat räikeästi Kajaanin-
kadun kulttuuriympäristöön ja keskustan har-
moniseen kokonaisuuteen.*

Asemakaavamuutos

*Asemakaavaa ei tule muuttaa, vaan korostaa
nykyisen rakennuksen käyttömahdollisuuksia.
Nyt on aika vihdoin säilyttää kaupunkikeskus-
tassa se, mitä siellä on vielä jäljellä.*

*Toivomme, että kaavoituksesta vastaavat vi-
ranomaiset, yhdistykset ja järjestöt ottavat
kantaa ja vaikuttavat omalta osaltaan siihen,
että Oulun keskustan asemakaava tältä osin
säilyttää harmonisen rakenteensa.*

*Mikäli purkava uudisrakentaminen on välttä-
mätöntä, kerroskorkeuden tulisi noudattaa
korttelin olemassa olevaa rakennuskantaa so-
pusoinnussa lähirakennusten kanssa. Reinilän
talon säilyttäminen ja suojelu on suurin pon-
nistuksin toteutettu. Korkean talon (6 ker-
rosta) rakentaminen melkein Reinilän pihapii-
riin ei sovellu tälle paikalle. Nykytilanteessa
talot muodostavat Kajaaninkadulta katsoen
sopusointuisen kokonaisuuden. Kaavamuutos
ei ole tarpeen, koska nykyinen voimassa oleva
kerroskorkeus kolme (3) on tälle paikalle par-
haiten soveltuva.*

Korkean rakentamisen periaatteet

*Kaavamuutoksia on Oulussa vireillä tällä het-
kellä 117. Näin laajan vireillä olevien kaava-
suunnitelmien hallinnoiminen on ylimitoitettu
nykyiselle kaavoitusyksikön henkilökunnalle.*

*Ehdotamme, että kaikki sellaiset kaavamuu-
toshankkeet, joissa tavoitteena on kerroskor-
keuden ja tehokkuuden huomattava lisäys
pannan hetkeksi jäihin. Ennen kuin nykyisiä
kaavahankkeita viedään eteenpäin, tulisi val-
tuuston hyväksyä korkean rakentamisen*

suunnitelma. Tätä suunnitelmaa ei ole vielä hyväksytty.

Sen jälkeen korkea rakentaminen ohjattaisiin sille sopiville alueille. Muissa suurissa kaupungeissa kuten esimerkiksi Helsingissä noudatetaan tällaista suunnitelmaa.

Uudisrakentamishankkeiden etenemisessä on ollut ongelmia. Niitä välttyttäisiin, mikäli rakentaminen perustuisi valtuuston hyväksymään suunnitelmaan. Yksittäiset moninkertaisesti ympäristöstään poikkeavat hankkeet eivät voi demokraattisessa päätöksenteossa edetä sujuvasti. Tornitalojen sijoittaminen omistajien hakemusten nojalla sinne tänne tuhoaa Oulun kaupunkikuvan ja viihtyvyyden eikä tuo nykyisille asukkaille luvattua elinvoimaa.

Kaavoituksessa tulee huomioida olemassa oleva ympäristö kokonaisuutena eikä ainoastaan virallisesti suojellut rakennukset. Oulun kaupungin rakennusperintötyön johtaja mainitsee Kalevan haastattelussa virheellisesti vain virallisesti suojellut rakennukset.

Oulu on vuonna 2026 Euroopan kulttuuripääkaupunki. Rakennettu ympäristö on olennainen osa kaupunkikulttuuria. Kerroksellinen, menneiden sukupolvien työtä kunnioittava kaupunkikeskusta muodostaa ainutlaatuisen ympäristön kulttuurikaupunkihankkeelle. Sattumanvaraisesti sijoitetut miljoonakaupunkien tornitalojen jäljennökset siellä täällä - mitä mielikuvia ne herättävät katsojissa?

[...]

Pyydämme kaupunkia lähettämään tiedot kaavahankkeen ja mielipiteemme käsittelystä yllä oleviin osoitteisiin.

Kaavoituksen vastine 20.10.2023

Asunto Oy Oulun Nykäsenojan rakennus on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde ja osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleiden maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kaavamutoksen toteutuessa paikallisesti arvokas rakennus

puretaan. Maakunnallisesti arvokas alue tiivistyy ja täydentyy, mutta alueen ominaispiirteet säilyvät pääosin. Kaavan toteuttaminen vaikuttanee myös maakunnallisesti arvokkaan Reinilän talon pihaan ja piharakennukseen.

Laadittava kaava mahdollistaa uuden yli 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen olemassa olevaan kortteliin. Kaava-alueen rakennusoikeus ja rakennettu kerrosala moninkertaistuvat nykyisestä.

Vuonna 2014 laaditussa Oulun kaupungin korkean rakentamisen selvityksessä (kh 11.8.214) korkea rakentaminen on määritelty koskemaan rakennuksia, joissa on vähintään yhdeksän asuinkerrosta tai joiden julkisivun korkeus on yli 27 metriä. Selvityksessä on myös todettu, että keskustan korkean rakentamisen sijoituspaikoista tulee laatia yleissuunnitelma. Suunnitelmaa ei ole laadittu eikä asia ole enää vireillä.

As Oy Saraseppä 16.1.2022

Vastustamme suunnitelmaa Kajaaninkatu 13:ssa sijaitsevan nykyisen rakennuksen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella.

Kajaaninkatu 13:ssa sijaitseva, alun perin Nykäsenojan perheen liike- ja asuintaloksi vuonna 1951 rakennettu omakotitalo on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Se on keskeinen ja näkyvä osa Kajaaninkadun niin kutsuttuja pommikortteleita, jotka muodostavat keskustaluueella poikkeuksellisen eheän ja edustavan jälleenrakennuskauden kokonaisuuden. Arkkitehtoninen eheys onkin jotain, mikä alkaa Oulun keskusta-alueella olla jo liian harvinaista.

Rakentaminen ja kaupunkien tiivistäminen on lähtökohtaisesti hyvä asia. Korkeammatkin rakennukset sopivat keskustaan, jos ne suunnitellaan pitäen samalla mielessä, kuinka paljon ne Oulun kaupunkikuvaan vaikuttavat. On vaikea kuvitella, miten Läivistäjän pikkuruiselle tontille mahtuisi viihtyisä 6-

kerroksinen kerrostalo. Nykyisillä rakennusmääräyksillä uudisrakentaminen tuskin olisi kovin tuottoisaakaan, jollei rakennusta sitten tehdä erittäin matalilla kustannuksilla. Tässä tapauksessa arkkitehtuurin taso ei voi olla kovin kummoinen, jolloin ympäristölleen tämä talo ei tuo mitään positiivista. Oulussa on jo surullisen paljon esimerkkejä siitä, miten vanhoja uniikkeja rakennuksia on purettu ja tilalle on rakennettu hutiloiden keskinkertaisia kerrostaloja.

Oulun kaupungin kulttuuriperintötyön johtaja Pasi Kovalainen on todennut Kalevan pommi-kortteleita käsittelevässä uutisartikkelissa (4.1.2022), että tuomiokirkon näkyvyyttä alueella ei pitäisi mistään suunnasta peittää. Rakentamisen suunnitelmat on tehty siitä lähtökohdasta muun muassa Myllytullin suuntaisessa uudisrakentamisessa. Näkisimme, että ympäröiviä rakennuksia selkeästi korkeampi uudisrakennus Lävistäjällä rikkoisi tätä periaatetta.

Emme ymmärrä, miksi kaupunkien historiallisia ja arkkitehtonisesti arvokkaita rakennuksia täytyy purkaa enää yhtään enempää. Jos Oulu haluaa erottua edukseen muista kaupungeista vetovoimatekijöinään kaupunkikulttuuri ja historia, näitä asioita kannattaisi siinä tapauksessa myös vaalia. Kajaaninkatu 13 on juuri tällainen uniikki kohde. Pommi-kortteleiden kulttuurihistoriallinen arvo tulee tunnustaa, ja siihen kuuluvat rakennukset ansaitsevat suojelua. Alueen korttelirakenne ja mittakaava tulisikin säilyttää nykyisenään.

Voisiko nykyistä Kajaaninkatu 13:n rakennusta kehittää jotenkin muuten, esimerkiksi remontoimalla sen historiaa kunnioittaen sekä ottamalla kauniista tiloista kaikki irti? Tälläkin hetkellä rakennus on käytössä, ja siinä on monia eri toimijoita. Tällaisia kivijalkapalveluita Oulu tarvitsee.

Kaavoituksen vastine 20.10.2023

Asunto Oy Oulun Nykäsenojan rakennus on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde

ja osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleiden maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kaavamutoksen toteutuessa paikallisesti arvokas rakennus puretaan. Maakunnallisesti arvokas alue tiivistyy ja täydentyy, mutta alueen ominaispiirteet säilyvät pääosin. Kaavan toteuttaminen vaikuttanee myös maakunnallisesti arvokkaan Reinilän talon pihaan ja piharakennukseen.

Laadittava kaava mahdollistaa uuden yli 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen olemassa olevaan kortteliin. Kaava-alueen rakennusoikeus ja rakennettu kerrosala moninkertaistuvat nykyisestä.

Pohjois-Pohjanmaan museo 17.1.2022

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Pokkisen kaupunginosan korttelin 3 tonttia nro 24 (Kajaaninkatu 13) koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2512). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Muutosalue sijaitsee Oulun keskustassa kaupungin pohjoispuolella Kajaaninkadun ja Lävistäjän itäpuolella olevan korttelin länsiosassa. Korttelissa sijaitsee 1951 valmistunut pienkerrostalo. Kortteli kuuluu Museoviraston vuonna 2002 (päivitys 2007) kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa määrittelemään kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Nyt kyseessä oleva tontti on inventoinnissa katsottu kuuluvan luokkaan 3 eli alueeksi, jolla kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti täysin tuhoutuneet. Muutosalueen kaakkoispuolisella tontilla 20 sijaitsee 1820-luvulta oleva Reinilän pihapiiri. Tällä inventoinneissa suojellisesti luokkaan 2 arvioidulla alueella on tehty arkeologista valvontaa vuosina 2003–2004. Valvonnassa tavattiin jonkin verran Oulun paloa 1822 edeltäneitä arkeologisia kerrostumia.

Muutosalueen viereiset katualueet on inventoinneissa luokiteltu kuuluvan luokkaan 2. Näillä alueilla maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehtäväksi koetutkimuksia, joissa selvitetään mahdollista kaivaustarvetta.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole huomautettavaa osallistumis ja arviointiselostuksesta. Kaavan asiakirjoihin on syytä kirjoittaa auki tontin arkeologinen tilanne sekä kirjata katualueiden arkeologinen potentiaali.

Kaavoituksen vastine 20.10.2023

Kaavan toteuttaminen voi vaikuttaa katualueella ja Reinilän talon tontilla olevaan arkeologiseen kulttuuriperintöön. Maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehdä koetutkimuksia.

7.2.2022

Kajaaninkatu 13, asemakaavan muutos (564-2512)**VIRANOMAISNEUVOTTELU N:O 1****Aika** Perjantai 4.2.2022 klo 14.00–15.00**Paikka** Teams-palaveri

Osallistujat Taina Törmikoski (pj.) Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, alueidenkäyttö
Kirsti Reskalenko Pohjois-Pohjanmaan liitto
Pasi Kovalainen Pohjois-Pohjanmaan museo
Virpi Rajala Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Pia Krogius Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Antti Määttä (siht.) Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus

Hakijan edustajat neuvottelun asiakohdissa 1 ja 2:
Mikko Haapala Asunto Oy Oulun Nykäsenoja
Sakari Takkinen Peab Oy
Lauri Keränen Peab Oy
Sampo Ojala Uki Arkkitehdit Oy

Käsitellyt asiat

1. Kokouksen avaus

Törmikoski avasi kokouksen. Todettiin että Törmikoski toimii puheenjohtajana ja Määttä sihteerinä.

2. Hankkeen esittely

Kaavamuutoksen hakijan edustajat (Haapala, Takkinen, Keränen, Ojala) osallistuivat hankkeensa esittelyyn.

Haapala ja Ojala esittelivät hakijan hankkeen. Hakija pyrkii korvaamaan olemassa olevan pienkerrostalon noin kuusikerroksisella asuinkerrostalolla. Hakija on keskustellut esityksestään kaupungin edustajien kanssa ennen hakemuksen jättämistä.

Hakijan edustajat poistuivat neuvottelusta esittelynsä jälkeen.

Rajalan mukaan hakijan edustajat ovat olleet yhteydessä kaupunkiin ja maakuntamuseoon ennen hakemuksensa jättämistä. Olemassa olevan rakennuksen mahdollinen suojelu ratkaistaan kaavaprosessin aikana.

Määttä esitteli kaupungin kaavahankkeen. Asunto Oy Oulun Nykäsenoja haki kaavamuutosta 19.5.2021. Hakemuksen mukaan kaavamuutos laaditaan mahdollisesti naapurikiinteistön (Linnankatu 16) kanssa, jolloin muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Naapuri ei kuitenkaan ole hakenut muutosta. Asunto Oy Oulun Nykäsenojan rakennus on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde ja osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleiden maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristökohdetta. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla. Naapurina on maakunnallisesti arvokas Reinilän talo. Lisäksi alue on osa keskustan kaupunkiarkeologista aluetta.

7.2.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ovat tulleet tiedoksi viranomaisille. Maakuntamuseo on huomauttanut, että rakennuksen viereisten katualueiden kaivamista tulee valvoa arkeologisesti.

3. Viranomaisten kannanotot

Viranomaisten kannanottona todettiin seuraavaa:

- Maakuntaliiton näkökulmasta hanke ei edistä maakunnallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden säilymistä. Rakennuksen korjauskelvottomuus tulee voida perustella ennen rakennuksen purkamista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai viimeistään kaavaselostukseen tulee kirjata maankuntakaavan suunnittelumääräykset. Maakuntakaavan mukaan suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja sen ominaislaatu. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.
- Rakennus on paikallisesti arvokas. Kaupunki voi suojella rakennuksen, mutta maakuntamuseo tai Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus eivät edellyttäne rakennuksen suojelua. Keinoja alueen arvojen säilyttämiseksi on kuitenkin syytä harkita. Esimerkiksi mahdollisen uudisrakennuksen korkeutta ja laajuutta on syytä rajoittaa siten, että jälleenrakennuskauden kortteleiden maakunnalliset arvot säilyvät.
- Vireillä olevassa kulttuuriympäristön teemayleiskaavassa päivitetään Uuden Oulun yleiskaavan kulttuuriympäristöä koskevat tiedot. Kaavassa ruutukaavakeskusta osoitetaan omalla kaavamääräyksellään kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta paikallisesti tärkeänä alueena, jonka kulttuurihistorialliset ominaispiirteet sekä maakunnalliset arvot tulee ottaa huomioon. Ominaispiirteitä ovat mm. pitkät katunäkymät. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville maaliskuussa.
- Maakunnallisesti arvokas ns. pommikortteleiden alue on toteutunut vuonna 1947 vahvistetun, Meurmanin ja Ervin laatiman keskustan asemakaavan mukaisena, mittakaavaltaan hienona kokonaisuutena. Sen ideana on tietty ilmavuus, jota tuottavat avoin korttelirakenne, katulinjasta sisäänpäin vedetyt rakennukset, kadun viereiset istutusvyöhykkeet ja näkymä tuomiokirkolle. Pihat ja istutukset ovat olennainen osa modernia, väljää ja avaraa kaupunkitilaa. Kirkon torni on kadun maamerkki, jota mahdollinen uudisrakentaminen ei saa alistaa eikä peittää. Laadittavan asemakaavan vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen, kaupunkikuvaan, katutilaan ja katunäkymiin sekä Reinilän taloon tulee arvioida.
- Vuonna 2006 laadittu rakennushistoriaselvitys laadittiin tontin käyttötarkoituksen muutokseen tähdännyttä kaavamuutosta varten. Arvoperusteet ovat muuttuneet selvityksen jälkeen. Selvitys on selvästi vanhentunut.
- Purkavan uudisrakennusvaihtoehdon rinnalle on syytä laatia suunnitelmavaihtoehto, jossa olemassa oleva rakennus säilytetään.

4. Jatkotoimenpiteet

Rakennushistoriaselvitys päivitetään.

Kaavan pohjaksi laaditaan olemassa olevan rakennuksen säilyttämiseen tähtäävä suunnitelmavaihtoehto sekä uudisrakentamiseen tähtäävä vaihtoehto, jossa huomioidaan maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Kaavaluonnoksesta pyydetään aikanaan lausunnot.

8.2.2024, tarkistettu 12.2.2024

Kajaaninkatu 13, asemakaavan muutos (564-2567)**VIRANOMAISNEUVOTTELU N:O 2****Aika** Torstai 8.2.2024 klo 10.15–11.10**Paikka** Teams-palaveri

Osallistujat

Taina Törmikoski (pj.)	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, alueidenkäyttö
Laura Felin	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, alueidenkäyttö
Pasi Kovalainen	Pohjois-Pohjanmaan museo
Juhani Turpeinen	Pohjois-Pohjanmaan museo
Matleena Riutankoski	Pohjois-Pohjanmaan museo
Virpi Rajala	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Pia Krogius	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Antti Määttä (siht.)	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus

Käsitellyt asiat

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Törmikoski avasi kokouksen. Todettiin että Törmikoski toimii puheenjohtajana ja Määttä sihteerinä.

2. Asemakaavan lähtökohtien esittely

Hakijan hanke suunnitelmiseen on esitelty ennen viranomaisneuvottelua. Esitelyyn osallistuivat tällöin viranomaisneuvottelun osallistujien lisäksi kaavamuutoksen hakijoiden edustajina Mikko Haapala (Asunto Oy Oulun Nykäsenoja), Matti Nurmos (Peab Oy) ja Sampo Ojala (Uki Arkkitehdit Oy).

Kaavamuutos on vireillä Asunto Oy Oulun Nykäsenojan tontille, osoitteeseen Kajaaninkatu 13. Pienelle tontille esitetään 6-kerroksista harjakattoista uudisrakennusta, jonka ullakolle sijoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Naapurikiinteistönä on Reinilän talo, jonka omistajan kanssa on neuvoteltu yhteisjärjestelyyn tähtäävä esikauppa. Uudisrakennuksen toimintoja pyritään sijoittamaan naapuritontille voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Suojellut rakennukset säilyvät, eikä Reinilän pihalle tavoitella rakenteellisia muutoksia. Hakija on tietoinen, että Reinilän pihapiiri on arkeologisesti arvokas.

3. Viranomaisten kannanotot ja keskustelu

Viranomaisten kannanottona todettiin seuraavaa:

- Uudisrakennuksen korkeudesta (kerrosluvusta) ja tilavuudesta on esitetty kriittisiä huomioita jo ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa 4.2.2022. On todettu, että korkeutta on syytä rajoittaa, jotta kulttuuriympäristön maakunnalliset arvot säilyvät. Huomioiden pohjalta olisi ollut syytä laatia suunnitelmavaihtoehto, jossa uudisrakennus olisi esitettyä rakennusta pienempi ja matalampi. Tarvitaan aito vaihtoehto esitetylle suunnitelmalle.
- Kaavan vaikutukset ulottuvat tonttia ja sen lähiympäristöä laajemmalle alueelle. Muodostuu ennakkotapaus jälleenrakennuskauden

8.2.2024, tarkistettu 12.2.2024

asuinkortteleiden ja Kajaaninkadun uudistamisesta. Väljyys, ilmavuus ja vehreys ovat pommikortteleiden kaavan ominaispiirteitä. On syytä tavoitella hyvää elinympäristöä.

- Uudisrakennuksen tontin ulkopuolella tehtävät kaivuutyöt tulee huomioida kaavassa ja sen toteutuksessa. Arkeologinen perintö on syytä tuoda esille vähintään kaavan selostuksessa. Kaavamääräysten on pääsääntöisesti kohdistuttava kaava-alueelle, mutta kaava-alue voidaan laajentaa koskemaan ympäröiviä katuja tai yleismääräyksiin voidaan lisätä informatiivisia katualuetta koskevia huomioita.
- Kaavamuutos on vaikea, koska kaavaan sisältyy ajatus arvokkaan kulttuuriympäristön merkittävästä rakentamisesta ja muuttamisesta. Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleihin. Maakunnallisesti arvokas Reinilän talo pihoineen, aitoineen ja portteineen on puolestaan suojeltu asemakaavassa. Reinilän talon asemakaavan suojelumääräykset kohdentuvat tonttiin, käyttötarkoitukseen, rakennuksiin, rakenteisiin, piha-alueeseen ja arkeologisiin arvoihin. Pelastustien, nostopaikan, pyörien ja autojen pysäköinnin ja oleskelupihan sijoittaminen Reinilän tontille voi vaarantaa kohteen arvojen säilymisen. Kaava-aineiston pohjalta ei voida varmistua, että alueen maakunnalliset arvot säilyvät.
- Vaikutuksia maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ei ole selvitetty riittävästi, eikä valituille ratkaisuille ole esitetty riittäviä perusteita. Uudisrakentamisen suhteesta pommikortteleihin ja Reinilän pihapiiriin tarvitaan lisäselvityksiä.
- Arvojen säilyttämistä ei ole mahdollista varmistaa esitetyn kaava-alueen sisällä. Toistaiseksi osallisilla ei ole ollut aitoa mahdollisuutta arvioida kaavamuutoksen vaikutuksia. Vähintään Reinilän talon tontti on syytä lisätä kaavan alueeseen. Molempia tontteja koskevan osallistavan suunnittelun avulla varmistutaan, että muutos on toteuttamiskelpoinen.

4. Jatkotoimenpiteet

Viranomaisten kanta on, että kaava-aluetta tulee laajentaa. Kaavaluonnos tulee asettaa uudelleen nähtäville. Suunnitelmista ja vaihtoehtoista voidaan tarvittaessa keskustella etukäteen.

5.6.2024, tarkistettu 10.6.2024

Kajaaninkatu 13, asemakaavan muutos (564-2567)**VIRANOMAIKNEUVOTTELU N:O 3****Aika** Keskiviikko 5.6.2024 klo 14.40–15.10**Paikka** Teams-palaveri

Osallistujat

Taina Törmikoski (pj.)	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, alueidenkäyttö
Laura Felin	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, alueidenkäyttö
Kirsti Reskalenko	Pohjois-Pohjanmaan liitto
Pasi Kovalainen	Pohjois-Pohjanmaan museo
Juhani Turpeinen	Pohjois-Pohjanmaan museo
Matleena Riutankoski	Pohjois-Pohjanmaan museo
Virpi Rajala	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Pia Krogius	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Antti Määttä (siht.)	Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus

Käsitellyt asiat

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Törmikoski avasi kokouksen. Todettiin että Törmikoski toimii puheenjohtajana ja Määttä sihteerinä.

2. Asemakaavan lähtökohtien esittely

Hakijan hanke suunnitelmiseen on esitelty ennen viranomaisneuvottelua. Esittelyyn osallistuivat viranomaisneuvottelun osallistujien lisäksi kaavamuutoksen hakijoiden edustajina Mikko Haapala (Asunto Oy Oulun Nykäsenoja), Matti Nurmos (Peab Oy) ja Sampo Ojala (Uki Arkkitehdit Oy).

Hakija on tarkistanut uudisrakennusta koskevaa suunnitelmaansa. Kahden portaan avulla vältetään pelastustien rakentaminen Reinilän tontille, jolloin Reinilän vanha aita ja portti säilyvät. Uudisrakennuksen jätehuolto, autojen ja pyörien pysäköinti sekä oleskelu sijoittuvat Reinilän tontille aiemmin esitetyllä tavalla, mutta käyttösuunnitelman kuvausta on tarkennettu.

3. Viranomaisten kannanotot ja keskustelu

Viranomaisten kannanottona todettiin seuraavaa:

- Maakuntakaava sekä nähtävillä ollut kulttuuriympäristön teemayleiskaava edellyttävät maakunnallisten arvojen säilyttämistä.
- Esitetty uudisrakennus poikkeaa korkeudeltaan ja tilavuudeltaan ympäristöstä, mikä vaikuttaa kielteisesti Kajaaninkadun näkymiin, häiritsee tuomiokirkon ja Reinilän talon asemaa sekä heikentää ympäristön hierarkiaa. Maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen vaarantuu. Lisäksi muodostuu ennakkotapaus jälleenrakennuskauden asuinkortteleiden ja Kajaaninkadun uudistamisesta. Uudisrakennuksen korkeuteen ja laajuuteen on otettu kriittisesti kantaa jo edellisissä viranomaisneuvotteluissa ja on esitetty tarve vaihtoehtoiselle suunnitelmalle, joka ei heikennä maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvoja.

5.6.2024, tarkistettu 10.6.2024

- Tarvitaan suunnitelmavaihtoehto, jossa uudisrakennus on selvästi esitettyä rakennusta pienempi ja matalampi.
- Toimintojen sijoittaminen Reinilän talon tontille voi vaarantaa maakunnallisesti arvokkaan kohteen säilymisen. Rakennusvalvontaviranomaisen on osattava lukea Reinilän asemakaavaa myöntäessään luvan uudisrakennukselle. On olemassa riski, ettei Reinilän muutostöistä pyydetä kaavan edellyttämää lausuntoa. Lisäksi järjestelyt voivat käytännössä rikkoa talousrakennusta.
- Kaava-alueen ympäristö on arkeologista aluetta: Reinilän talousrakennuksen alla on tutkittavaa I luokan muinaisjäännösaluetta. Reinilän piha-alue ja tonttia ympäröivät katualueet ovat tutkittavaa II luokan aluetta. Kaivuutöitä varten tarvitaan kajoamislupa, jonka valmistelu kestää 2–3 kuukautta.
- Maakunnallisten arvojen säilymistä ei ole mahdollista varmistaa esitetyn kaava-alueen sisällä. Toistaiseksi osallisilla ei ole ollut aitoa mahdollisuutta arvioida kaavamuutoksen vaikutuksia. Vähintään Reinilän talon tontti on syytä lisätä kaavan alueeseen. Molempia tontteja koskevan osallistavan suunnittelun avulla varmistutaan, että muutos on toteuttamiskelpoinen.

4. Jatkotoimenpiteet

Viranomaisten kanta on, että tarvitaan suunnitelmavaihtoehto, jossa uudisrakennus on selvästi esitettyä rakennusta pienempi ja matalampi. Uudisrakennuksella ei voida heikentää maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvoja. Lisäksi kaava-aluetta tulee laajentaa siten, että Reinilän talo pihapiireineen (korttelin 3 rakennussuojelualue) sisältyy kaavamuutosalueeseen. Kaavaluonnos tulee asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaluonnos (yhdyskuntalautakunta 31.10.2023 § 496) oli nähtävillä 14.11. – 18.12.2023. Luonnoksesta saatiin 5 lausuntoa tai mielipidettä.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos 16.11.2023

Asemakaavan muutosalue käsittää Vaaran kaupunginosan korttelin 3 tontin 24, osoitteessa Kajaaninkatu 13, sekä katualuetta. Kaava-alue on esitetty alla olevalla kartalla. Kaava-alueen pinta-ala on noin 592 m².

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä oleviin asemakaavan muutosluonnoksen aineistoihin.

Luonnosten mukaan uudisrakennus tulisi sijoittumaan alle 8 metrin etäisyydelle olevista rakennuksista. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee huomioida palo-osastointivaatimukset.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kaavoituksen vastine 8.8.2025

Osastointivaatimukset tarkastellaan yksityiskohtaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä.

1 yksityishenkilö 14.12.2023

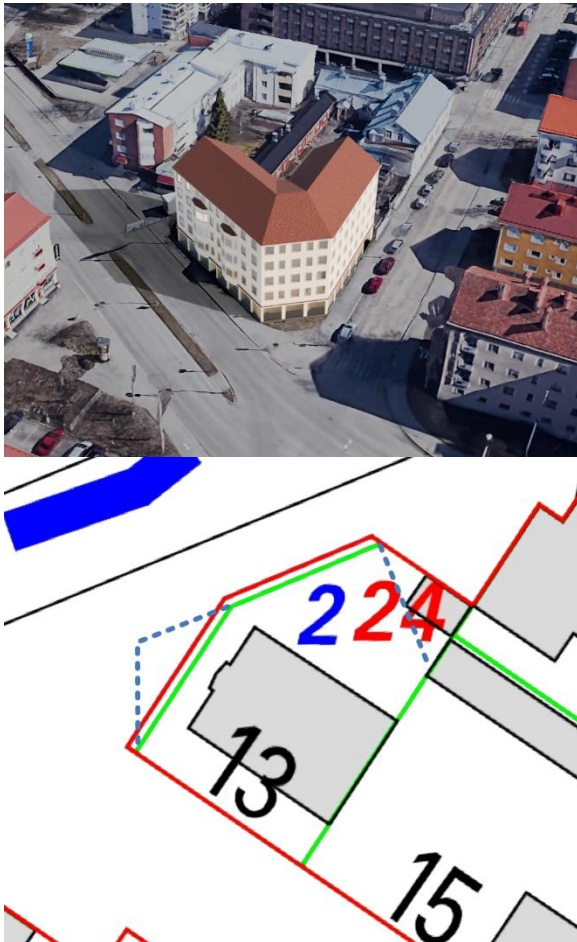
Asemakaavan muutoksen tavoite on hyvä, ja esitetty rakennus on maankäytöllisesti huomattavasti tehokkaampi kuin olemassa oleva rakennus. Korvaava rakennus ei myöskään ole valtavan paljon liian korkea, mikä on keuhon arvoinen asia Oulun keskustan kaavoituksessa. Suunniteltu rakennus ei kuitenkaan kehitä kaupunkikuvaa riittävän positiivisella tavalla, vaan paikalle saisi myös huomattavasti mielenkiintoisemman rakennuksen joka myös

sopisi ympäristöönsä paremmin ja loisi laadukasta kaupunkiympäristöä.

Tontti on Oulussa sikäli harvinainen, että se ei ole säännöllinen nelikulmio, vaan lähes kolmion muotoinen, johtuen muuhun katuverkkoon nähden viistosti asettuvasta Lävistäjästä. Tämä pitäisi ehdottomasti ottaa paremmin huomioon myös arkkitehtuurisuunnittelussa, ja hyödyntää tämä Oulussa ainutlaatuinen tontti. Rakennuksen pitkien sivujen täytyy kulkea pitkin sekä Lävistäjää, että Kajaaninkatua, sen sijaan että pakotetaan kolmion muotoiselle tontille 90 asteen kulmia. Tämä tekisi paikasta nykyistä tunnistettavamman ja omaileimaisen suhteessa muuhun keskustaan, joka on pääasiassa hyvin yksitoikkoista suoraa ruutukaava-aluetta. Tällainen rakentaminen kuitenkin vaatisi kiinteistön rajojen muuttamista, mikä voidaan kuitenkin tehdä niin että sen pinta-ala säilyy lähes muuttumattomana, kuten liitteenä olevassa kuvassa. (Uudet rajat merkitty katkoviivoilla.)

Kiinteistön rajojen muuttaminen mahdollistaisi tulevaisuudessa Lävistäjänmyötäisen rakentamisen myös viereisillä tonteilla. Yhdessä mahdollisen katuremontin kanssa korttelista voisi muodostua laadukas jatke nykyiselle ydinkeskustalle, mikä olisikin suotavaa, sillä keskusta on nykyisellään hyvin suppea. Tulevaisuudessa Lävistäjää ja Uuttakatua pitäisi-kin suunnitella nykyistä kapeampana, niin että molempiin ajosuuntiin olisi vain yksi kaista, ja lisäksi keskikaista vasemmalle kääntyville. Keskustaan ei myöskään sovellu lävistäjällä käytetty liikenteenjakaja, joka vain kasvattaa ajonopeuksia ja kaventaa jalkakäytävien käytössä olevaa tilaa.

Liitteenä on myös hahmotelma siitä, miltä ehdottamani rakennus voisi näyttää. Hahmotelmassa näkyvät erkkerit toistavat olemassa olevan rakennuksen päädyssä olevan ulkoneuman, ja tuovat lisää valoa pohjoispuolen asuntoihin.



Kuvat: Palautteen liitteet.

Kaavoituksen vastine 8.8.2025

Palautteessa esitetty hahmotelma on kiinnostava, mutta sitä ei hyödynnetä kaavaehdotuksessa.

Asemakaava-alue on osa Oulun ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleita, joiden rakennusperintö muodostaa maakunnallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden. (Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015. Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016.) Korttelit vaurioituivat pahoin vuoden 1944 pommituksissa ja rakennettiin lyhyen ajan sisällä vuonna 1947 hyväksytyn asemakaavan mukaan. (Asemakaavan laativat nimikkäät arkkitehdit Otto-I. Meurman ja Aarne Ervi.) Yhtenäinen kokonaisuus edustaa jälleenrakennuskauden ihanteita ja kertoo kaupungin rakentamisesta sodan jälkeen.

Pommitusten tuhoamille alueille rakennettiin 3–4-kerroksisia avokortteleita, ja katunäkymissä pyrittiin yhtenäisyyteen. Yhtenäinen kokonaisuus muodostuu harjakattoisista asuinrakennuksista sekä näitä yhdistävistä liikesiivistä.

Kajaaninkatu 13:n suunnittelussa on pyritty säilyttämään jälleenrakennuskauden korttelien ominaispiirteitä. Viitesuunnitelman mukainen uudisrakennus sopeutuu 1950-luvun asuinkortteleihin ja Kajaaninkadun yhtenäiseen katunäkymään. Kajaaninkatua rajaava, kavennettu pääty ja Uudenkadun suuntainen harjakatto mukailevat ympäristöä.

Hakija tavoittelee korkealaatuisen kaupunkikuvan lisäksi muun muassa asuntotuotannon ja pysäköinnin kohtuuhintaisuutta ja myytävyyttä. Hakija on arvioinut esittämänsä viitesuunnitelman tarkoituksenmukaiseksi.

Pohjois-Pohjanmaan museo 15.12.2023

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta / asemakaavoitus on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 3 tonttia 24 koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta katuosoitteessa Kajaaninkatu 13. Tämä museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueen tontilla Lävistäjän ja Kajaaninkadun kulmauksessa sijaitsee funkkistyylinen As Oy Nykäsenojan talo. Pieni kaksikerroksinen rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Rapattu, arkkitehti Heimo Kautosen suunnittelema asuin- ja liikerakennus valmistui vuonna 1951. Nykäsenojassa on kaksi varsinaista kerrosta sekä ullakko- ja kellarikerrokset. Rakennus on tiilirunkoinen, mutta kellari on betonirakenteinen. Pohjoispäädyssä on ajalle tyypillinen, kahden kerroksen korkuinen ja ylöspäin levenevä erkkeri. Sokkeli on päällystetty liuskekivellä, samoin kuin liiketiloihin

johtava leveä portaikko. Rakennuksen laajuus on 490 k-m².² Tontin pinta-ala on noin 558 m².

Kaava-alueen kaakkoispuolella olevalla tontilla 20 (Kajaaninkatu 15) on 1820-luvulta peräisin oleva puurakenteinen Reinilän talo piharakennuksineen. Linnankadun ja Lävistäjän kulmassa, kaava-alueen itäpuolella (tontilla 1, Linnankatu 16) on vuonna 1961 valmistunut nelikerroksinen asuinkerrostalo, ja tämän itäpuolella (tontilla 21, Linnankatu 18) on vuonna 1999 valmistunut nelikerroksinen asuinkerrostalo.

Kaavoitustilanne:

Suunnittelualue on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkorttelit muodostavat maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) Oulun keskusta on osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C), joka varataan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille. Ruutukaavakeskusta on rakennusperinnöltään, kulttuuriympäristöltään ja kaupunkikulttuurista arvokasta aluetta.

Kaava-alueen kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 26.11.2007 hyväksymä asemakaava (564–1961), johon sisältyy sitova tonttijako. Asemakaavassa muodostuva tontti 2 on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jonka suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Rakennusalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 745 k-m². Tontin autopaikkoja voi olla korttelialueen ulkopuolella. Reinilän talon tontilla on voimassa

kaupunginvaltuuston 23.8.2004 hyväksymä asemakaava (564–1797).

Suojelutilanne:

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleita. Asemakatu, Kajaaninkatu, Linnankatu ja Lävistäjää reunustavat korttelit on toteutettu Meurmanin ja Ervin vuonna 1947 hyväksytyn asemakaavan mukaan. Yhtenäinen kokonaisuus muodostuu harjakattoisista asuinrakennuksista sekä näitä yhdistävistä liikesiivistä. Asuinkorttelit muodostavat maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristökohteen. Kaava-alueella oleva Nykäsenojan rakennus on arvioitu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi (Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015-inventointi; Pohjois-Pohjanmaan liitto). Viereisen Reinilän pihapiirin rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita ja ne on suojeltu asemakaavalla.

As Oy Nykäsenojan kiinteistöstä on laadittu rakennushistoriaselvitys vuonna 2006. 4.2.2022 pidetyn viranomaisneuvottelun pohjalta rakennushistoriaselvitystä on täydennetty lisäosalla vuonna 2022. Rakennushistoriaselvityksen lisäosassa on todettu kaava-alueen muuttuneet maakunnalliset ja paikalliset kulttuuriympäristöarvot. Nykäsenojan kiinteistön todetaan olevan poikkeus umpinaisessa korttelirakenteessa. Kortteli on ajallisesti kerrostunut. Rakennuksen sisä- ja ulkoosiin on tehty vain vähän muutoksia. Julkisivut ovat hyvin säilyneitä. Rakennus ei kuitenkaan pienen kokonsa vuoksi täytä 1940-luvun asemakaavan tavoitteita, eikä se täydennä korttelin umpinaista rakennetta. Selvityksen mukaan Nykäsenojan ja Reinilän talo muodostavat yhtenäisen ja sopusointuisen kokonaisuuden. Vuonna 1951 valmistunut Nykäsenojan päärakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen luonteensa eikä siinä ole tehty ulkoasuun vaikuttavia muutostöitä. Arkkitehti Heimo Kautosen suunnittelema funktionalistinen rakennus aitoineen ja pihoineen

rikastaan Oulun keskustan arkkitehtuuria ja lisää alueen kerroksellisuutta.

Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 3 tonttia 24 koskevassa asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään suunnittelualueella sijaitsevan As Oy Nykäsenojan talon purkamista ja sen korvaamista asuin- ja liikerakennuksella, jonka kerrosluku on VI u 2/3. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan asemakaavaluonnoksessa esitetty kerrosluku on liian suuri ja uudisrakennuksesta muodostuisi liian korkea ympäristöönsä nähden osana maakunnallisesti arvokasta Oulun keskustan ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleita. Museo esittää kerrosluvun pienentämistä, jolloin maakunnallisesti arvokas kaupunkikuva säilyttää mittasuhteensa ja kokonaisuutensa.

Asemakaavaluonnoksen selostuksessa esitetty mahdollisuutta sijoittaa naapuritalon tontille (Reinilän talo) osa uuden asuintalon toiminnoista: uudisrakennuksen velvoiteauto- ja pyöräpaikkoja, oleskelupiha sekä jätekeräys. Reinilän talon matalan piharakennuksen länsipään katos purettaisiin. Liikenneselvityksen mukaan pelastamista varten Reinilän talon portti tulee suurentaa puomitikasautolle sopivaksi. Pohjois-Pohjanmaan museo näkee tällaisen suunnittelun ongelmallisena. Reinilän piharakennukset on suojeltu kaavamerkinällä sr-10 ja perinteisellä porvaristalon umpipihalla on jo sinällään arvoja, jotka tulee selvittää asemakaavamuutoksen yhteydessä, jos hankkeella on niihin vaikutuksia.

Kaavoituksen vastine 8.8.2025

Purettava rakennus on osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleiden maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, ns. pommikortteleiden aluetta, joka tiivistyy ja täydentyy. Ympäröivät asuinrakennukset säilyvät, ja aluekohteen ominaispiirteet säilyvät pääosin. Kajaaninkatu 13:n suunnittelussa on pyritty säilyttämään jälleenrakennuskauden kortteleiden ominaispiirteitä.

Uudisrakennuksen kerroslukua on pienennetty kaavaluonnoksen jälkeen, eikä Reinilän talon pihapiiriä enää hyödynnetä osana hanketta. Kaavaehdotuksen pohjaksi laaditun suunnitelmavaihtoehdon kerrosluku on V u 2/3. Viitesuunnitelman mukainen uudisrakennus sopeutuu 1950-luvun asuinkortteleihin ja Kajaaninkadun yhtenäiseen katunäkymään. Kajaaninkatua rajaava, kavennettu pääty ja Uudenkadun suuntainen harjakatto mukailevat ympäristöä.

Pohjois-Pohjanmaan museo 18.12.2023

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Vaaran kaupunginosan korttelin 3 tonttia 24 (Kajaaninkatu 13) ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosluonnos. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue (592 m²) sijaitsee Oulun keskustassa rajautuen Lävistäjään, Kajaaninkatuun ja viereiseen tonttiin (Reinilän talo piharakennuksineen).

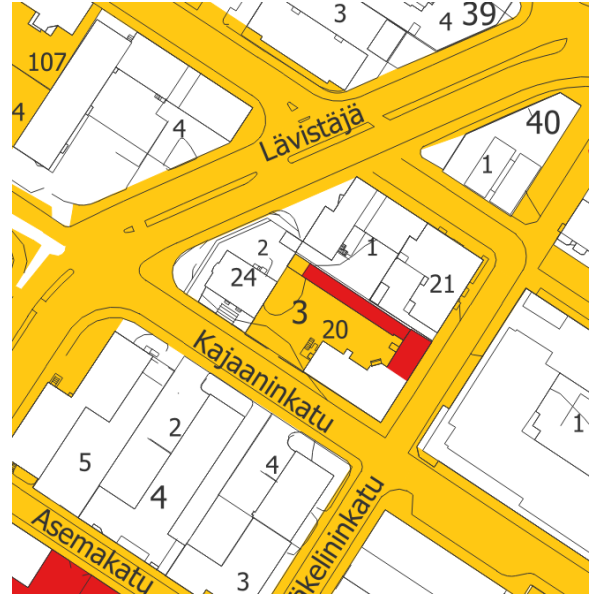
Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.1.2022. Lausunnon mukaan tonttia kiertävät Lävistäjä ja Kajaaninkatu sekä suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitseva Reinilän talon piha ovat kaupunkiarkeologista aluetta (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Lävistäjä, Kajaaninkatu ja Reinilän piha on luokiteltu kuuluvaksi luokkaan 2, joiden alueilla maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehtäväksi koetutkimuksia, joissa selvitetään mahdollista kaivaustarvetta. Katualueiden ja Reinilän pihan kaupunkiarkeologinen potentiaali on tuotu esille kaavaselostuksessa luvuissa 3.4 ja 3.5. Lisäksi edellä mainittujen alueiden tutkimustarve on tuotu esille osin kaavaselostuksen luvussa 3.5 ja laajemmin luvussa 5.2.2 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja kaupunkikuvaan. Lukuun 5.2.2

tulee lisätä tieto, että Lävistäjän ja Reinilän pihan lisäksi myös Kajaaninkadulle kohdistuvat kaivut vaikuttavat arkeologiseen kulttuuriperintöön. Lisäksi kaavaselostuksessa tulee mainita muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama Oulun vanha asemakaava-alue ja siihen liittyvä muinaisjäännöstunnus 1000006102.

Kun hankkeessa tullaan potentiaalisesti kajoamaan kaivutöiden yhteydessä kaupunkiarkeologisesti suojelluille katualueille ja uudisrakentamiseen liittyvät toiminnot tulevat mahdollisesti laajentumaan viereiselle kaupunkiarkeologisesti merkittävälle Reinilän talon piha-alueelle, tulee kaupunkiarkeologinen potentiaali huomioida myös kaavamääräyksissä. Museo ehdottaa, että vaa8-merkintään liittyviin määräyksiin liitettäisiin esimerkiksi määräys: "Lävistäjän ja Kajaaninkadun katualueilla ja Reinilän talon pihalla saattaa sijaita muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Maaperään kajoaminen tulee tehdä joko arkeologisesti valvottuna tai alueella tulee tehdä koetutkimuksia. Alueita koskevista tai niihin liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää hyvissä ajoin alueellisen vastuumuseon lausunto". Arkeologisesti potentiaaliset alueet on merkitty sivulla 2 olevaan karttaliitteeseen. Karttaliite suositellaan liitettäväksi kaavaselostukseen.

Kajaaninkadulle ja Lävistäjälle tehtävät kaivut eivät vaadi muinaismuistolain mukaista 13§ neuvottelua tai 11§ kajoamisluvan hakemista Museovirastolta. Katualueille tehtävät liityntä- ja muiden kaivuiden tarkemmat suunnitelmat tulee kuitenkin toimittaa Pohjois-Pohjanmaan museolle hyvissä ajoin tutkimustarpeen määrittämiseksi. Myös Reinilän tontille osoitetut maaperään kajoavat rakentamissuunnitelmat tulee toimittaa museolle arvioitavaksi hyvissä ajoin. Reinilän tontin osalta museolla tulee arvioitavaksi tutkimustarpeen määrittämisen lisäksi tarve hakea 11§ mukainen kajoamislupa Museovirastolta.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kajaaninkatu 13:n kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.



Kuva: Karttaote tutkimuksen ja suojelun kannalta merkittävistä tonteista ja katualueista (s.2). Karttaan on merkitty keltaisella värillä luokkaan 2 ja punaisella luokkaan 1 luokitellut alueet.

Kaavoituksen vastine 8.8.2025

Kaavaselostuksen kohtaa 3.5 on täydennetty ja Pohjois-Pohjanmaan museon esittämä kartta on lisätty selostukseen.

Kaavan vaikutusten kuvausta on täydennetty: selostuksen kohtaan 5.2 on lisätty maininta, että katualueiden kaivuutyöt voivat vaikuttaa arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Vaa8-merkintään liittyviä kaavamääräyksiä ei muuteta museon toivomalla tavalla. Kaavamääräysten kohdistaminen kaava-alueen ulkopuolelle on teknisesti ja oikeudellisesti haastavaa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 21.12.2023

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakennus olevan As Oy Nykäsenojan rakennuksen tilalle. Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden VI-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen (AL)

rakentaminen ullakkotiloineen. Tontille suunniteltu rakennusoikeus on yhteensä 3250 k-m². Kaikki uudisrakentamista koskevat velvoiteauto- ja pyöräpaikat eivät mahdu tontille, vaan ne voidaan kaavamuutoksessa rakentaa naapuritontilla sijaitsevalle maakunnallisesti arvokkaan Reinilän talon pihaan. Voimassa olevassa asekaavassa (kv 26.11.2007) suunnittelualue on palvelurakennusten korttelialuetta (P), johon voi rakentaa III-kerroksisen rakennuksen. Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu 765 k-m².

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (voimaan 2017) suunnittelualue on osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleita, jotka muodostavat maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristökohteen. Asemakatu, Kajaaninkatu, Linnankatu ja Lävistäjä reunustavat korttelit on toteutettu Meurmanin ja Ervin vuonna 1947 hyväksytyn asemakaavan mukaan. Yhtenäinen kokonaisuus muodostuu harjakattoisista asuinrakennuksista sekä näitä yhdistävistä liikesiivistä. Suunnittelualueella oleva Nykäsenojan talo on paikallisesti arvokas. Uuden Oulun yleiskaavassa (voimaan 2019) alue on osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaava-alue sijaitsee ruutukaavakeskustassa, joka on rakennusperinnöltään, kulttuuriympäristöltään ja kaupunkikuvaltaan arvokasta aluetta. Suunnittelualue on myös kaupunkiarkeologista aluetta (ka).

Kaavahankkeesta on järjestetty viranomaisneuvottelu 4.2.2022, jossa on todettu mm., että alueen arvojen säilyttämiseksi mahdollisen uudisrakennuksen korkeutta ja laajuutta olisi syytä rajoittaa siten, että jälleenrakennuskauden kortteleiden maakunnalliset arvot säilyvät. Kirkon torni on kadun maamerkki, jota mahdollinen uudisrakentaminen ei saa alistaa eikä peittää. Viranomaisneuvottelun keskustelun pohjalta hakija on laatinut olemassa olevan rakennuksen säilyttämiseen tähtäävän vaihtoehtoisen esityksen kiinteistön kehittämisestä, mutta esitys ei vastaa

hakijan alkuperäistä tavoitetta, joka on nykyisen rakennuksen korvaaminen uudella.

Pohjois-Pohjanmaan museo toteaa lausunnossaan 14.12.2023, että asemakaavaluonnoksessa esitetty kerrosluku on liian suuri ja uudisrakennuksesta muodostuisi liian korkea ympäristöönsä nähden osana maakunnallisesti arvokasta Oulun keskustan ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleita. Museo esittää kerrosluvun pienentämistä, jolloin maakunnallisesti arvokas kaupunkikuva säilyttää mittasuhteensa ja kokonaisuutensa. Museo on ottanut lausunnossaan kantaa myös kaavahankkeen vaikutuksiin naapuritontilla sijaitsevaan maakunnallisesti arvokaseen Reinilän taloon.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla Oulun ydinkeskustassa. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että suunnittelun jatkotyössä tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto. Pohjois-Pohjanmaan museon lausuma arkeologisesta kulttuuriperinnöstä tulee myös huomioida.

Jatkotoimenpiteet

ELY-keskus esittää, että hankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Kaavoituksen vastine 8.8.2025

Purettava rakennus on osa ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleiden maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, ns. pommikortteleiden aluetta, joka tiivistyy ja täydentyy. Ympäröivät asuinrakennukset säilyvät, ja aluekohteen ominaispiirteet säilyvät pääosin. Kajaaninkatu 13:n suunnittelussa on pyritty säilyttämään jälleenrakennuskauden kortteleiden ominaispiirteitä.

Uudisrakennuksen kerroslukua on pienennetty kaavaluonnoksen jälkeen, eikä Reinilän talon pihapiiriä enää hyödynnetä osana hanketta. Viitesuunnitelman mukainen uudisrakennus sopeutuu 1950-luvun

asuinkortteleihin ja Kajaaninkadun yhtenäiseen katunäkymään. Kajaaninkatua rajaava, kavennettu pääty ja Uudenkadun suuntainen harjakatto mukailevat ympäristöä.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan museon sekä Oulun kaupungin kesken on järjestetty kaavamuutosta koskevia viranomaisneuvotteluja 4.2.2022, 8.2.2024 ja 5.6.2024.

22.11.2023

Kajaaninkatu 13:n asemakaavan muutos (564-2512)**KESKUSTELUTILAISUUS****Aika** Tiistai 21.11.2023 klo 17.00–17.30**Paikka** Ympäristötaló, Solistinkatu 2, Kahvila Leeta

Osallistujat	Jani Törmi (pj.)	Oulun kaupunki, yhdyskuntalautakunta
	Mikko Haapala	Asunto Oy Oulun Nykäsenoja
	Matti Nurmos	Peab Oy
	Sampo Ojala	Uki Arkkitehdit Oy
	Saija Räinen	Oulun kaupunki, YYP
	Antti Määttä (siht.)	Oulun kaupunki, YYP

sekä 1 yksityishenkilö

Käsitellyt asiat

1. Tilaisuuden avaus

Törmi avasi tilaisuuden ja toivotti osallistujat tervetulleiksi.

2. Esittely

Nurmos ja Ojala esittelivät kaavamuutoksen hakemuksen pohjana olevan uudisrakennushankkeen suunnitelmineen. Peab Oy toimii Asunto Oy Oulun Nykäsenojan kumppanina hankkeessa, ja pääsuunnittelijana on Uki Arkkitehdit Oy.

Määttä kertoi asemakaavan muutoksesta sekä kuvaili Oulun kaupungin laatiman kaavaluonnoksen vaikutuksineen.

3. Keskustelu

Keskustelussa läsnäollut osallinen arvioi mm. seuraavaa:

- Suunniteltu uudisrakennus vaikuttaa sopivan ympäristöönsä.
- Uudisrakennus toteutetaan hyvin lähelle osoitteessa Linnankatu 16 olevaa naapuritaloa ja erityisesti sen liiketilaa. Naapuritaloyhtiö oli alun perin tulossa mukaan kaavamuutokseen, mutta osakkaat eivät saavuttaneet täyttä yksimielisyyttä eikä taloyhtiö lopulta jättänyt kaavahakemusta.
- Rakentamisen aikataulu kiinnostaa.
- Uudisrakentaminen voi vielä joskus tulevaisuudessa olla ajankohtaista naapuritontillakin. Halutaan varmistua siitä, että vastaava kaavamuutos on silloin mahdollinen viereiselläkin tontilla. Kysytään voiko nyt valmisteltava kaavamuutos nopeuttaa tulevaisuudessa mahdollisesti valmisteltavaa naapuritontin kaavamuutosta.

Oulun kaupungin ja hakijan edustajat vastasivat mm. seuraavaa:

- Osoitteeseen Kajaaninkatu 13 toteutettavaa kerrostaloa voitaneen ryhtyä rakentamaan vuoden 2025 alkupuolella.
- Jokainen kaavamuutos ja suunnittelukohde on yksilöllinen. Tontille nyt tehtyjä selvityksiä ei ehkä sellaisenaan voi hyödyntää toisen tontin kaavamuutoksen pohjana. Paikka on kuitenkin tullut tutuksi suunnittelijoille.
- Osoitteessa Linnankatu 16 oleva rakennus ei ole arvokas kulttuuriympäristökohde, mikä voi helpottaa naapuritontin kaavan muuttamista.

Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaehdotus (yhdyskuntalautakunta 16.9.2025 § 390) oli nähtävillä 30.9. – 30.10.2025. Ehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa tai muistutusta.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos 30.9.2025

Asemakaavan muutosalue käsittää Vaaran kaupunginosan korttelin 3 tontin 2, osoitteessa Kajaaninkatu 13. Kaava-alueen ja tontin pinta-ala on noin 592 m².

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavaehdotuksen aineistoihin, joista pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.

Oulun museo- ja tiedekeskus 28.10.2025

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Vaaran kaupunginosan korttelin 3 tonttia 2 (Kajaaninkatu 13) koskeva asemakaavaehdotus. Tämä Pohjois-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona toimivan Oulun museo- ja tiedekeskuksen lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue (592 m²) sijaitsee Oulun keskustassa rajautuen Lävistäjään, Kajaaninkatuun ja viereiseen tonttiin (Reinilän talo piharakennuksineen).

Oulun museo- ja tiedekeskus on lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.1.2022 ja kaavaluonnoksesta 18.12.2023. Kaavaehdotuksessa on luovuttu uudisrakennuksen toimintojen sijoittamisesta viereiselle Reinilän tontille. Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta muutos on positiivinen.

Kaavaselostuksen luvussa 3.5.1 Kulttuuriperintöä koskevat selvitykset ja kannanotot käy ilmi alueen kaupunkiarkeologinen potentiaali

ja tutkimustarpeet. Kaavaselostuksen luvussa 5.2.2 Vaikutuksen kulttuuriperintöön ja kaupunkikuvaan tuodaan esille arkeologinen tutkimustarve katualueilla ja naapuritontilla.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Kajaaninkatu 13:n kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

As Oy Oulun Nykäsenoja 30.10.2025

1. Johdanto

As Oy Oulun Nykäsenoja toimii Kajaaninkatu 13:n tontin haltijana ja kaavamuutoksen hakijana. Hanke on ollut kaupungin kaavoituksessa usean vuoden ajan ja sen tavoitteena on ollut keskustan täydennysrakentaminen. Alkuperäinen kaupungin puoltama ratkaisu oli 6 2/3 -kerroksinen, mutta prosessin loppuvaiheessa rakennuksen kerroskorkeus alennettiin 5 2/3 -kerrokseen.

2. Tausta

Kaupunki on perustellut muutosta kaupunkikuvallisilla syillä sekä viranomaislausunnoilla, erityisesti ELY-keskuksen ja Museoviraston kannoilla. Käytännössä nämä tahot ovat suhtautuneet varauksellisesti korkeampaan ratkaisuun, vaikka kaupungin oma kaavoitus oli aiemmin tukenut 6 2/3 -kerroksista mallia ja myös viitesuunnitelmat on laadittu sen pohjalta.

3. Hankkeen kannalta olennainen muutos

Kaupungin tekemä viime hetken linjaus johti siihen, että rakennusliikkeen ja hakijan välinen alkuperäinen ehto ei täyty ja hankkeen toteutus on epävarmaa, koska alkuperäinen sopimus perustui 6 2/3 -kerroksiseen ratkaisuun. Muutos on siten vaarantanut hankkeen toteutumisen.

4. Kaupungin vastaantulo

Kaupunki on osoittanut valmiutta tulla vastaan jättämällä kaavoitusmaksun perimättä ja tarkistamalla maankäytösopimuksen

korvaustasoa. Tämä on hakijan näkökulmasta arvokasta ja osoitus hyvästä yhteistyöstä. Kuitenkin kokonaiskustannusten mittakaavassa kyse on rajallisesta vaikutuksesta, eikä se yksin riitä turvaamaan hankkeen toteutumista.

5. Strateginen ja kaupunkirakenteellinen näkökulma

Oulun kaupungin Keskustavisio 2040 -ohjelmassa asetetaan tavoitteeksi, että keskustan asukasmäärä kasvaa ja että kaupungin keskusta-alue kehittyy tiiviimpänä ja elinvoimaisempana ympäristönä. Kaupunkistrategiassa Oulu 2030 puolestaan linjataan, että Oulu on "kestävästi kasvava 230 000 asukkaan kansainvälinen keskus."

Näitä tavoitteita tukee myös kaupungin laatima Korkean rakentamisen selvitys (2014), jossa todetaan, että korkeampaa rakentamista voidaan harkita tapauskohtaisesti erityisesti keskustassa.

6. Kaavoitusmonopoli ja vastuu päätöksenteosta

Kaupungilla on kaavoitusmonopoli ja päätösvalta määritellä keskustan kehityksen suunta. Vaikka viranomaislausunnot (ELY ja Museovirasto) ovat osa prosessia, niiden rooli on neuvoo-antava. Lopullinen vastuu kaupunkikuvasta, rakennuskorkeudesta ja keskustan kasvutavoitteista kuuluu kaupungille itselleen.

7. Pyyntö

As Oy Oulun Nykäsenoja pyytää, että Yhdyskuntalautakunta palauttaa asemakaavaehdotukseen 6 2/3 kerroksen vaihtoehdon ja vie sen suoraan kaupunginhallituksen käsittelyyn hyväksymistä varten.

Katsomme, että asia on ollut valmistelussa pitkään ja että 6 2/3 kerroksinen ratkaisu on ollut sekä kaupungin että hakijan aiemmin yhdessä hyväksymä lähtökohta.

Koska kyse on kaupungin omaa kehityspoliittikkaa ja keskustan kasvutavoitteita tukevasta hankkeesta, on perusteltua, että

lopullinen ratkaisu tehdään poliittisella tasolla kaupunginhallituksessa ja edelleen valtuustossa.

8. Lopuksi

As Oy Oulun Nykäsenoja on sitoutunut edistämään hanketta yhteistyössä kaupungin kanssa ja toivoo, että prosessi etenee rakentavasti ja ripeästi.

Tavoitteena on mahdollistaa laadukas, keskustan kehittämistavoitteita tukeva kokonaisuus, joka tuo Oulun kaupunkikuvaan modernia arkkitehtuuria ja lisää asukasmäärää keskustassa.

Kaavoituksen vastine

Kaavaluonnoksessa esitetty yli kuusikerroksinen uudisrakennus poikkesi korkeudeltaan ja tilavuudeltaan ympäristöstään. Viranomaispalautteen pohjalta laadittiin kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaluonnosta (17.3.2025), joista kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin matalampi suunnitelmavaihtoehto, jonka kerrosluku on V u 2/3. Valitun vaihtoehdon arvioidaan soveltuvan parhaimmin ympäristöönsä.

Muistuttaja on kaavamuutoksen hakija. Hakija on allekirjoittanut kaavamuutokseen pohjautuvan maankäyttösopimuksen 26.1.2026 ja toivonut asemakaavan nopeaa hyväksymistä.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 30.10.2025

Lausuttavan aineiston mukaan asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa kaava-alueen täydennysrakentaminen. Kaavaehdotuksessa oltaisiin mahdollistamassa suunnittelualueelle 5-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamista. Lausuttava aineisto sisältää 8.8.2025 päivätyn kaavaehdotuksen sekä siihen sisältyvän kaavaselostuksen liitteineen.

Kaavan valmisteluaineistosta 21.12.2023 annetussa lausunnossa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (jäljempänä ELY-keskus) on

edellyttänyt, että suunnittelun jatkotyössä tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon kaavan valmisteluaineistosta 14.12.2023 antama lausunto, missä on esitetty mm. kaavan mahdollistaman uudisrakennuksen kerrosluvun pienentämistä maakunnallisesti arvokkaan kaupunkikuvan mittasuhteen ja kokonaisuuden säilyttämiseksi.

Kaavaehdotuksessa kaavan mahdollistamaa kerroslukua on laskettu yhdellä kaavaluonnokseen verrattuna. Lisäksi kaavaehdotuksessa on luovuttu naapuritontilla sijaitsevaan maakunnallisesti arvokkaan Reinilän talon pihapiiriin kohdistuvista toimenpiteistä. ELY-keskus katsoo, että muutokset ovat riittäviä turvaamaan maakunnallisesti arvokasta kaupunkikuvaa. ELY-keskuksella ei ole muuta lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Oulun museo- ja tiedekeskus 30.10.2025

Oulun museo- ja tiedekeskukselta on pyydetty lausuntoa liittyen asemakaavan muutokseen Oulun keskustassa. Asemakaavan muutosalue käsittää Vaaran kaupunginosan korttelin 3 tontin 2, osoitteessa Kajaaninkatu 13. Kaavamuuotos mahdollistaa tontille asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen. Museo on lausunut kaavaluonnoksesta 14.12.2023.

Tontilla sijaitsee vuonna 1951 valmistunut kaksikerroksinen rapattu pienkerrostalo, sekä vuonna 1960 valmistunut talousrakennus. Kajaaninkatua ja Lävistäjää kehystävät muurit ja aidat. Tontilla ei ole puustoa. Rakennus on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Rakennusta ei ole suojeltu. Rakennus on tarkoitus purkaa uudisrakennuksen tieltä. Kaavamuutoksen alue sijaitsee maakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella Ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuin-korttelit. Kaava-alueen kaakkoispuolella olevalla tontilla 20 (Kajaaninkatu 15) on 1820-luvulta peräisin oleva puurakenteinen Reinilän talo piharakennuksineen. Reinilän talo on

arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Päärakennukselle sekä piharakennukselle on osoitettu asemakaavassa sr-10 suojelumerkintä ja tontille sr-2 merkintä.

Oulun museo- ja tiedekeskus on osallistunut hanketta koskeviin viranomaisneuvotteluihin. Neuvotteluissa sekä kaavaluonnosta koskevassa lausunnossa museo on esittänyt huomioita koskien uudisrakentamisen korkeutta sekä sen vaikutuksia suojeltuun Reinilän pihapiiriin. Kaavaehdotuksessa uudisrakennuksen kerrosmäärää on vähennetty yhdellä, jolloin suurin sallittu kerrosluku on nyt viisi. Reinilän tontin hyödyntämisestä on myös luovuttu. Reinilän talon piharakennuksen luoteispäädyn uudempi katosrakennelma puretaan vähintään rakennustyön ajaksi. Katos on myöhempi lisäys piharakennukseen eikä sen purkamisella ole vaikutusta Reinilän pihapiirin arvoihin. Oulun museo- ja tiedekeskus huomauttaa, että purkaminen tulee tehdä siten, että suojeltu piharakennus ei vaurioidu.

Oulun museo- ja tiedekeskus katsoo, että hanke on kehittynyt rakennetun kulttuuriympäristön osalta myönteiseen suuntaan. Kaavan sallima rakentaminen on edelleen huomattavan tehokasta mutta sopeutuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön riittävällä tavalla. Museo katsoo, että toteutuessaan kaava ei merkittävällä tavalla heikennä Ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuin-korttelien tai Reinilän talon arvoja.

Oulun museo- ja tiedekeskus huomauttaa, että kaava-aineisto sisältää yhden valokuvauspotuksen Kajaaninkadulta tuomiokirkon suunnasta. Museo katsoo, että visuaalista aineistoa tulisi täydentää valokuvauspotuksella myös Reinilän pihapiiriin suunnalta.

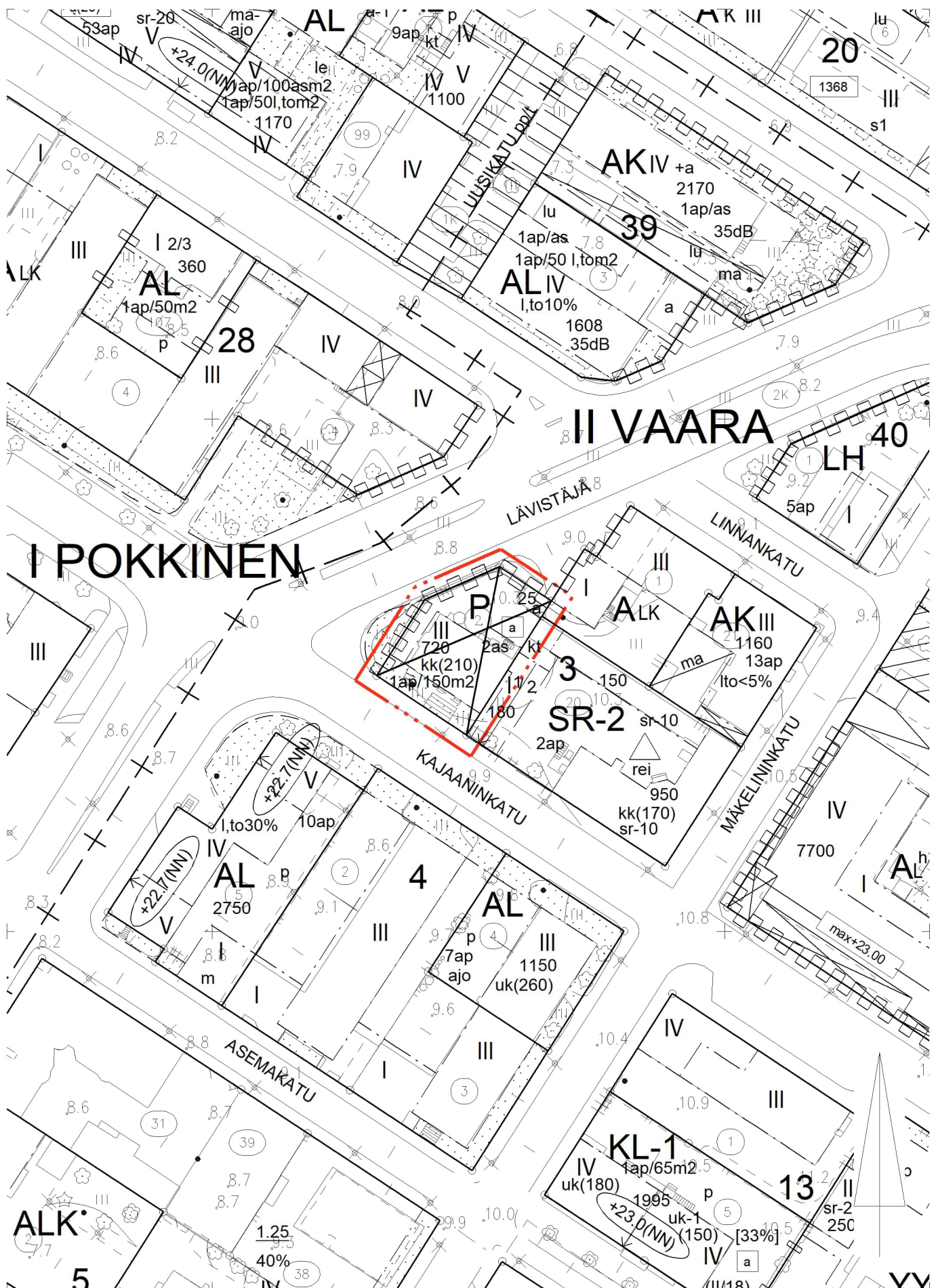
Kaavoituksen vastine

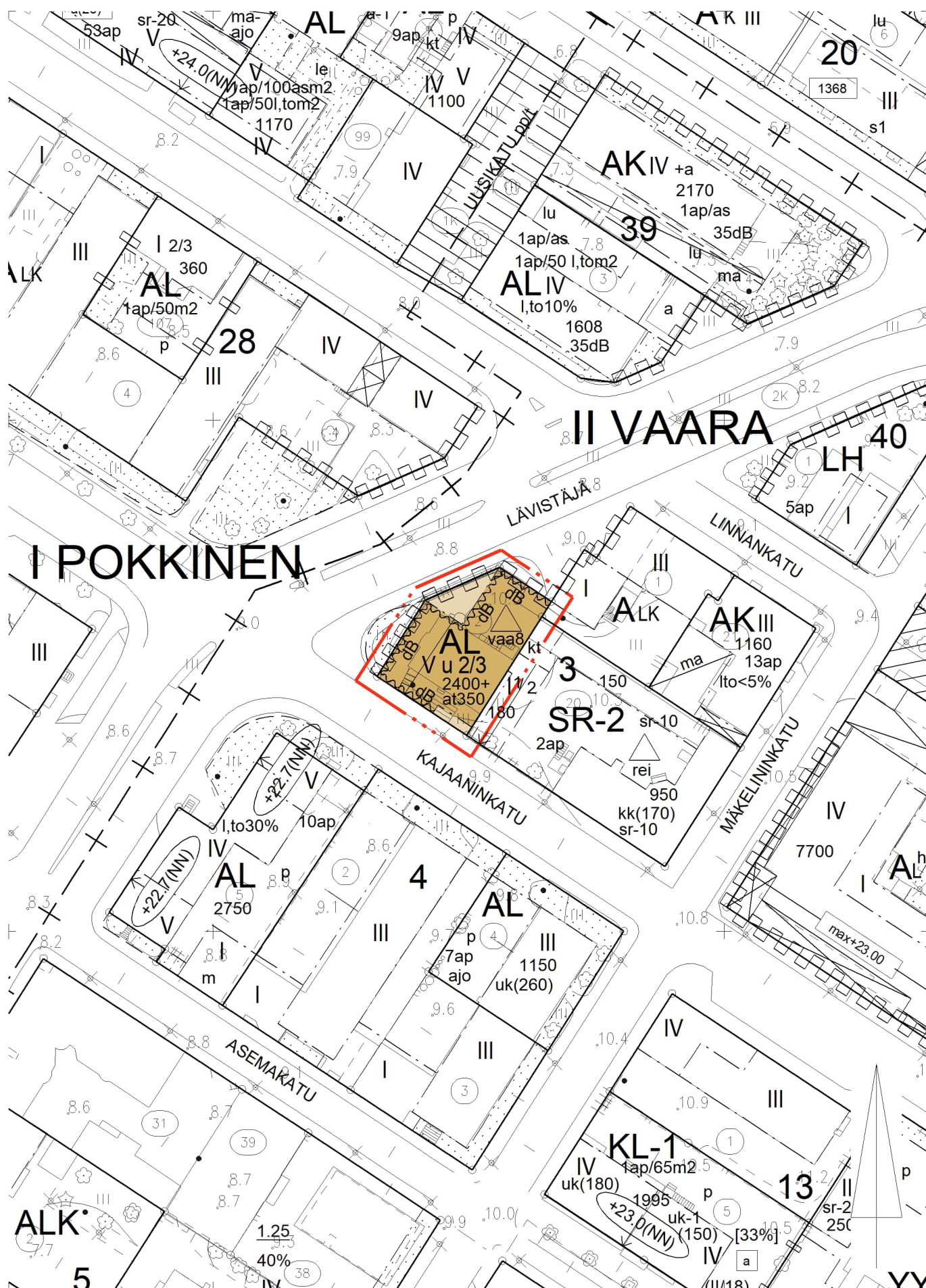
Kaavaehdotus selostuksineen ja havainne-materiaaleineen oli nähtävillä 30.9. – 30.10.2025. Nähtävillä ollut materiaali sisältää

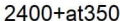
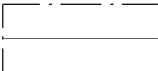
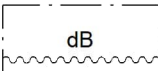
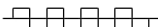
valokuvauspotuksen vain Kajaaninkadulta tuomiokirkon suunnasta.

14.11. – 18.12.2023 nähtävilläolleen valmisteluaineistoon sisältyi valokuvauspotus Reinilän talon suunnasta, mutta esitetyn rakennuksen kerrosluku oli silloin korkeampi kuin kaavaehdotuksessa.

Havainnemateriaalin avulla pyritään edistämään vuorovaikutusta ja osallistumista sekä tukemaan kaavan vaikutusten arviointia ja päätöksentekoa. Kaavoitus ei näe tarkoituksenmukaiseksi vaatia hakijalta enempää valokuvauspotuksia pelkästään päätöksentekoa varten.





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.
95		Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3		Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102		Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
113		Rakennusala.
126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
132-7		Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

200-362



vaa8 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUSPERINTÖ JA KAUPUNKIKUVA

Alue on osa maakunnallisesti arvokasta jälleenrakennuskauden kulttuuriympäristöä. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Uudisrakennus toteutetaan siten, että se muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Kajaaninkadulle avautuvaan yhtenäiseen katunäkymään.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään rappautsa.

Katon pääharjat sijoitetaan korkeustason N2000 + 30,2 m alapuolelle, kohtisuoraan Kajaaninkatua, ja päälappeet kallistetaan noin 30 asteen kulmaan horisonttiin nähden. Vähäiset kattolyhdyt tai parvekkeet saavat ylittää katetason. Katemateriaalina käytetään tiiltä tai punaista konesaumattua peltiä.

Portaat ja luiskat saavat ylittää rakennusalan, mutta parvekkeet, erkkerit ja sisäänkäyntikatokset sijoitetaan yleensä rakennusosalalle.

TOIMINNOT

Korttelialueen toiminnot ja tilankäyttö suunnitellaan siten, että pysäköinnin vähimmäisvaatimukset toteutuvat.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, katuja vasten, toteutetaan vähintään 80 k-m² liiketilaa, johon avataan erillinen sisäänkäynti suoraan kadulta.

PYSÄKÖINTINORMIT

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka jokaista 210 asutokerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka jokaista 200 majoituskerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka jokaista 85 liike- tai toimistokerrosalaneliömetriä
- Edellisten lisäksi 2 esteetöntä autopaikkaa.

Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

- 1 pyöräpaikka jokaista 30 asutokerrosalaneliömetriä kohti
- 1 pyöräpaikka jokaista 40 muuta kerrosalaneliömetriä kohti
- Edellisten lisäksi 1 tila erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkuksen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asutokerrosalaneliömetriä kohti.

Autosuojia, talous- tai huoltotiloja tai yhteisiä tiloja varten ei tarvita auto- tai pyöräpaikkoja.

Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti. Vähintään puolet pyöräpaikoista sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen, lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

PIHAJÄRJESTELYT

Asuintontilla on oltava turvallista ulkotilaa leikkipaikkaa ja oleskelualueita varten. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

HULEVESIEN HALLINTA

Tasaukset suunnitellaan siten, ettei hulevesien tulviminen tai vesien poisjohtaminen aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle.

Viemäriin johdettavia hulevesiä viivytetään. Viivytystilavuutta tarvitaan 5 m³, ja suurin sallittu purkuvirtaama on 1 l/s. Rakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

MELUNTORJUNTA

Oleskelu- ja leikkialueet sekä parvekkeet suojataan melulta esimerkiksi lasitusten avulla. Ullakon alapuolelle ei rakenneta kadulle avautuvia parvekkeita tai terasseja.

Jos asuinhuoneiston ulkoseinään kohdistuvan melun päivääjän keskiäänitaso ylittää 65 dB, tulee osa huoneiston ikkunoista olla avattavissa ulkotilaan, jossa päivääjän keskiäänitaso alittaa 55 dB. Lisäksi varmistetaan esimerkiksi ilmanvaihdon, ilmastoinnin ja varjostuksen avulla, ettei huoneistojen sisäilma lämpene epämiellyttäväksi.

Rakennuksen tekniset järjestelmät suunnitellaan siten, etteivät ne aiheuta häiritsevää melua ympäristöön.