

Asemakaavan selostus

29.1.2026 päivättyyn ja 13.5.2026 korjattuun Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontteja nro 1 ja 2 sekä katualuetta koskevaan asemakaavaan

(Kajaaninkatu 8, Asemakatu 5)

Kaavatunnus 564-2538

Diaarinumero OUKA/455/2022



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

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Asemakaavan sisältö.....	5
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.3	Asemakaavan toteutus	6
3.	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	7
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	12
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	35
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	35
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	35
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	35
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	38
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	39
5.	Asemakaavan kuvaus	49
5.1	Kaavan rakenne.....	49
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	50
5.3	Kaavan vaikutukset.....	52
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	60
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	60
5.6	Nimistö	60
6.	Asemakaavan toteutus	60
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	60
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	60
6.3	Toteutuksen seuranta.....	60

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

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

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

Kaavatunnus: 564-2538

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

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
18.11.2022.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
25.11.2022.

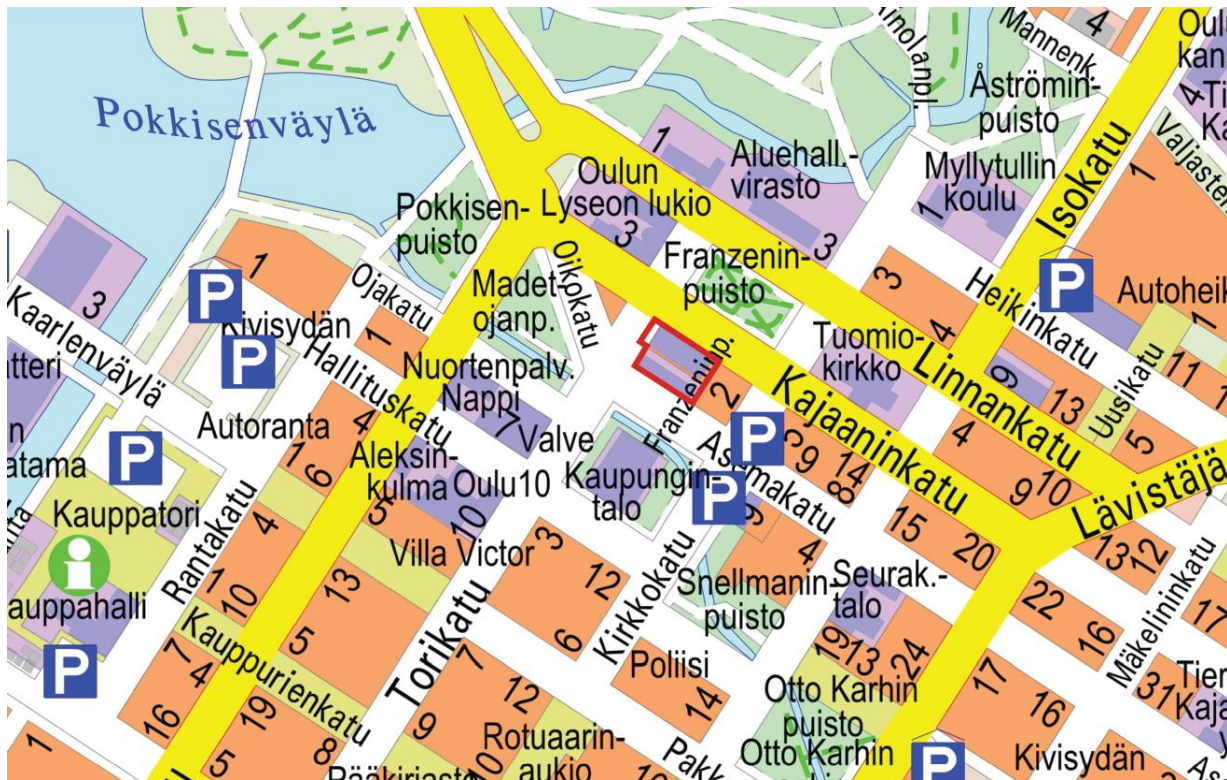
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen 7.9.2026

Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun I kaupunginosassa (Pokkinen), ja siihen sisältyy korttelin 14 tontit nro 1 ja 2 sekä osa Torikadun katualuetta. Suunnittelualan pinta-ala on n. 3070 neliömetriä.

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



Kuva 2 Opaskarttaote, johon suunnittelualue on rajattu punaisella

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 29.1.2026

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta esitetyt mielipiteet, muistutukset ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuksien 28.8.2025 ja 17.3.2026 muistiot

Liite 5. Viranomaisneuvottelujen 10.4.2025, 17.10.2025 ja 31.10.2025 pöytäkirjat

Liite 6. Suomen Pankin talo, vaihtoehtotarkastelut 3.4.2025, Arkkitehdit LSV ja TUNDRA Architecture

Liite 7. Maankäytön viitesuunnitelmat 19.12.2025, viistoilmakuvat päivitetty 7.5.2026, JKMM

Arkkitehdit Oy

Liite 8. Liikenneselvitys 12.1.2026, Solutra Oy

Liite 9. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, korjattu 13.5.2026

Tonttijako

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut perusselvitykset:

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

Muu lähdemateriaali:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt -inventointi RKY 2009
- Oulun kaupunkistrategia 2030
- Kaupunkistrategia Pohjoisen loiste! – Oulu 2035
- Oulun keskustavisio 2040
- Arkkitehtuuriohjelma
- Rakennushistoriaselvitys, Kirkkotori, Asemakatu 5
- Oulun ruutukaavakeskustan modernin arkkitehtuurin inventointi
- Oulun kaupunkiarkeologinen inventointi
- Oulun kaupungin meluselvitys 2022

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

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

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

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

Kirkkotorin rakennus voidaan yhdistää muuhun rakentamiseen valokatteisella tilalla (kerrosluku I, merkintä vkt-1). Muulla osalla suunnittelualuetta suurin sallittu kerrosluku vaihtelee yhdestä viiteen siten, että Suomen Pankin rakennusta täydentävässä rakennusosassa kaksi ylintä kerrosta on sisäänvedetty. Kajaaninkadun varressa jalustaosa on kolmen kerroksen korkuinen, ja sen päällä on kaksi sisäänvedettyä kerrosta. Korkeuserojen tasaamisen takia rakennuksen uusittavalle osalle muodostuu Kirkkotorin puolella yksi kerros lisää siten, että Kirkkotorin rakennuksen kanssa samassa tasossa olevan autohallin päälle toteutetaan ylempi taso, jossa on viitesuunnitelmissa esitetty keittiö- ja ravintolatilaa. Tästä syystä rakennuksen Kirkkotoria lähimmän osan kerrosluvut ovat jalustaosalle neljä ja ylimmälle sisäänvedetylle osalle kuusi kerrosta, vaikka rakennuksen ulkoinen hahmo tältäkin osin vastaa kerroslukuja kolmesta viiteen kerrosta.

Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 8700 kerrosneliömetriä. Kajaaninkadun varteen suojellun rakennusosan kohdalle on osoitettu maantasoon kulkuaukko.

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

Suurinta osaa asemakaavan muutosalueesta koskee merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

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

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

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto. Mielipiteitä ei esitetty. Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin yhdeksän mielipidettä ja neljä lausuntoa. Asemakaavan muutosehdotus on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosehdotuksesta esitettiin viisi muistutusta ja neljä lausuntoa. Yhdyskuntalautakunta päätti 2.6.2026 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutos hyväksytään.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus sekä rakennettu ympäristö

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

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

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

3.1.2 Luonnonympäristö

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

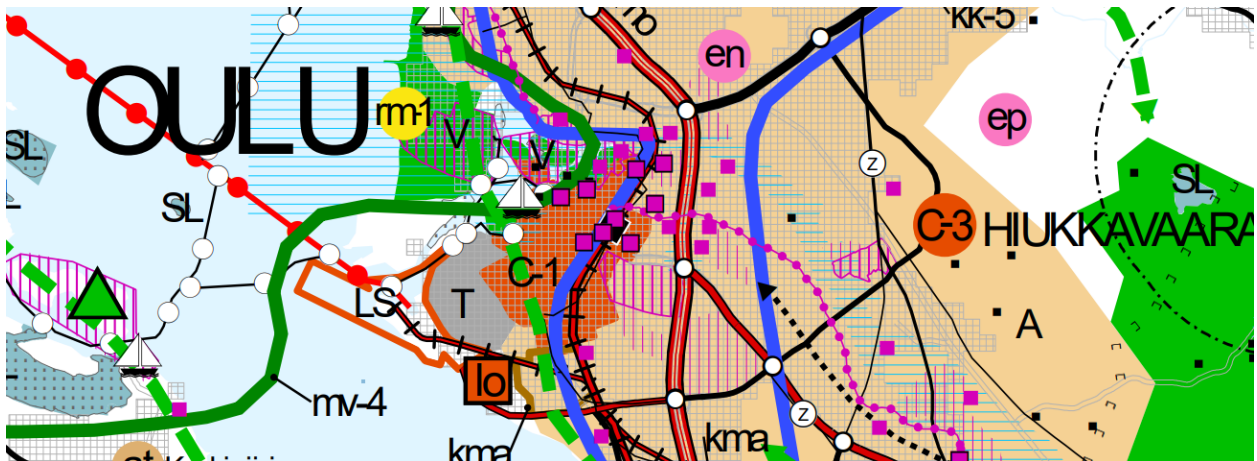
3.1.3 Maanomistus

Tontit nro 1 ja 2 ovat yksityisessä maanomistuksessa. Tontin nro 2 maanomistaja on myöntänyt tontin nro 1 maanomistajalle valtakirjan asemakaavan muutoksen hakemista varten koskien tonttia nro 2. Katualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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



Kuva 3 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 18.1.2022.

3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä. Alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä Oulun kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita.

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

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

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

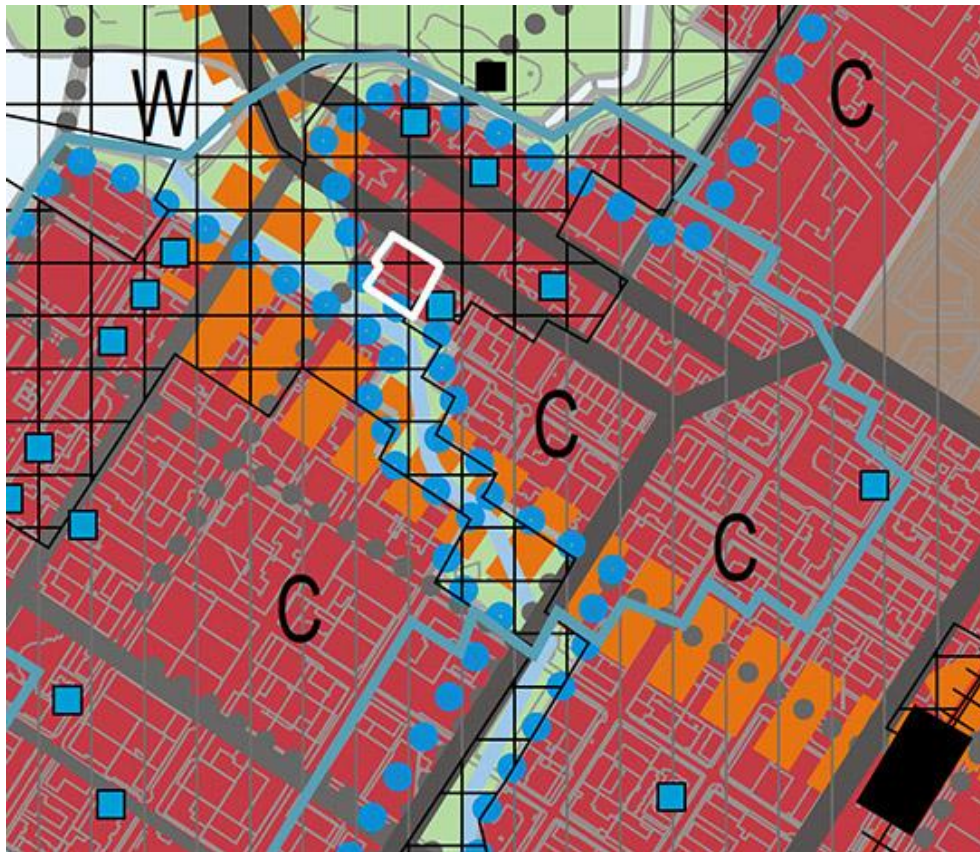
Lisäksi suunnittelualue sijoittuu osin kahdelle valtakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY2009). Tontti 1 on osa Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto -aluetta (RKY2009) ja Tontti 2 osa Kaupunginojan varren puistovyöhykettä (RKY2009). Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5 a. Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet.

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

3.2.3 Yleiskaava

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

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

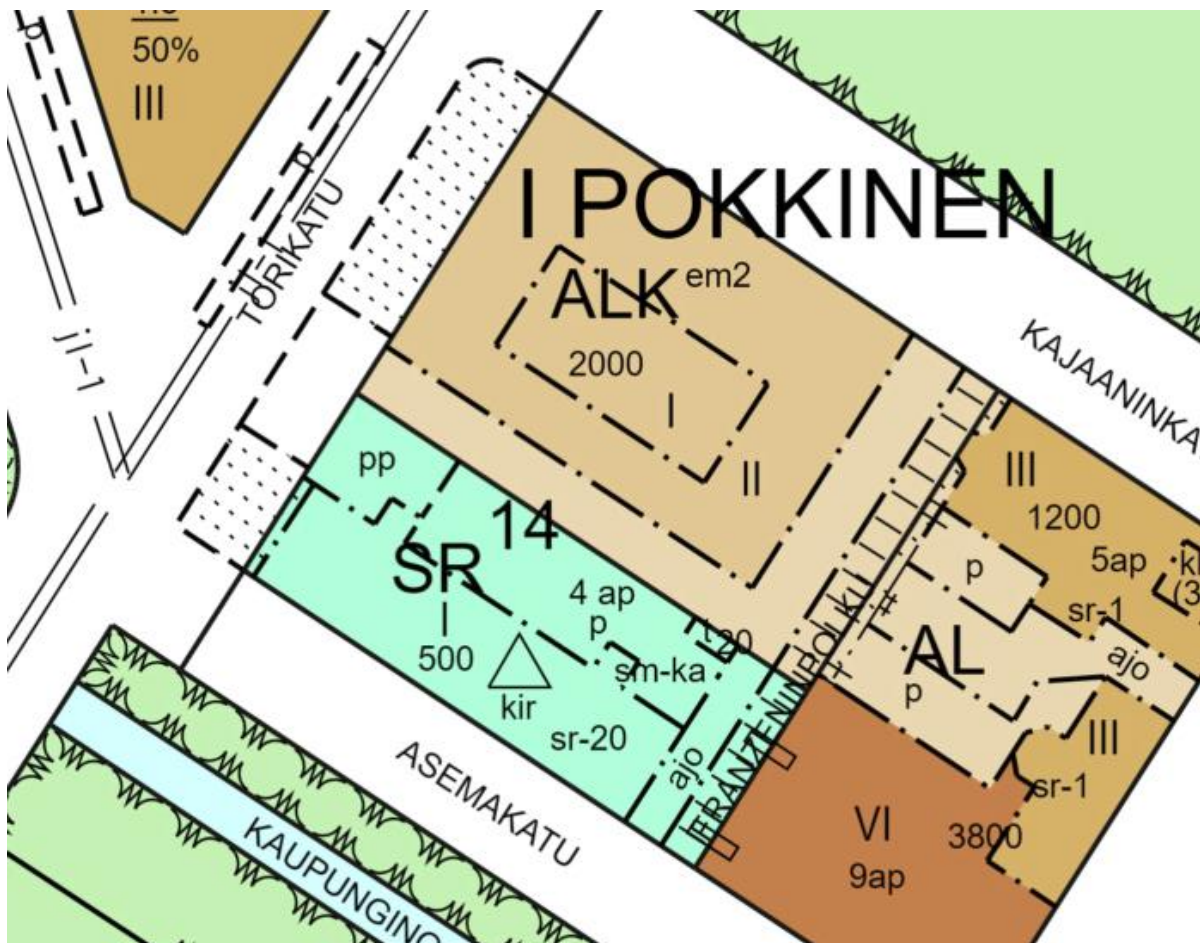


Kuva 4 Ote voimassa olevasta Oulun yleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu valkoisella.

3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

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

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



Kuva 5 Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.

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

RAKENNUS

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

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

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

kaupunkikuvallisia arvoja. Piharakennusten tulee kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia ympäristöönsä.

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

PIHA-ALUEET

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

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

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

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan muutoksen yhteydessä.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a § mukainen ja vastaa olosuhteita 5.9.2025.

3.2.8 Suojelupäätökset

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

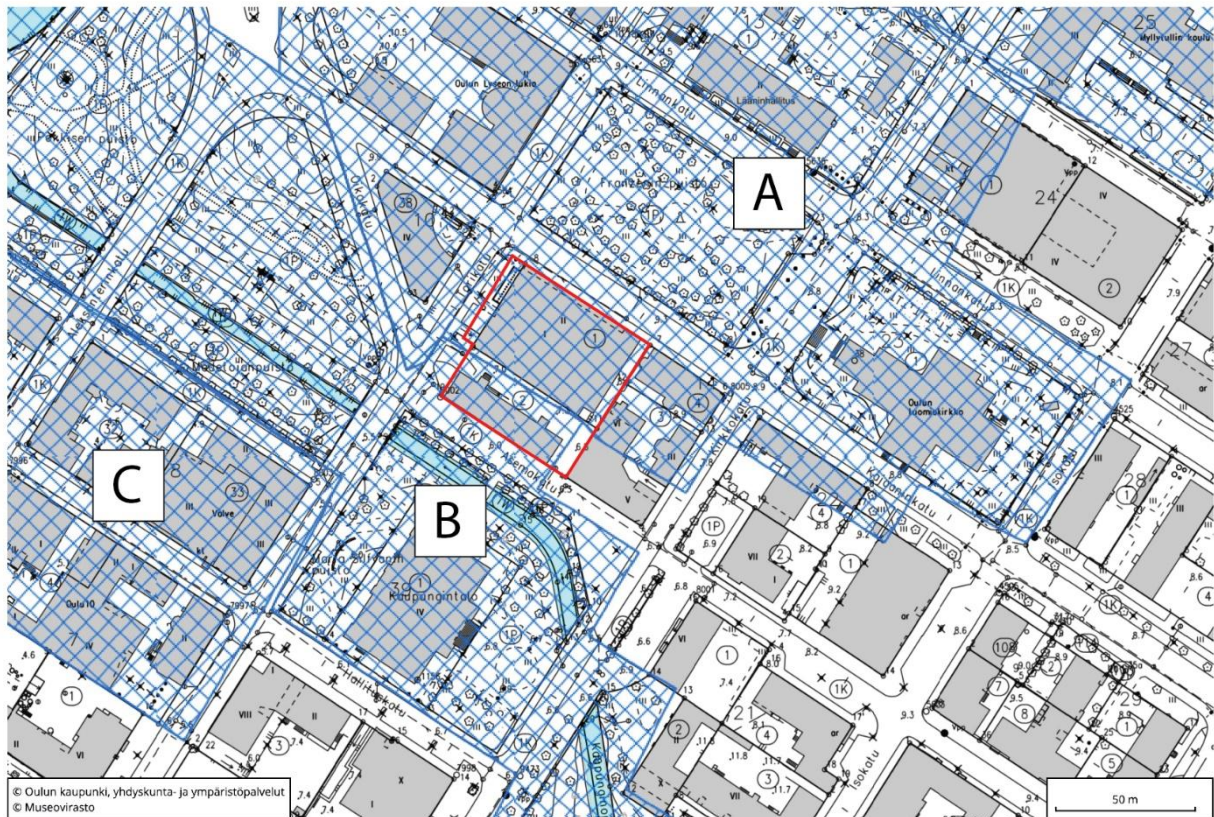
Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu muita suojelupäätöksiä.

3.2.9 Maankäyttösopimukset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu maankäyttösopimus.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.3.1 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt -inventointi RKY2009



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

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

Suunnittelualueutta koskevia otteita RKY-alueiden kohdekuvauksista:

Oulun Kaupunginojan varren avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan. Oulun Kaupunginojan varren aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi koko keskustan.

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

Aleksanterinkadulla, Torikadulla ja Kirkkokadulla Kaupunginojan ylittävät 1830-luvulla rakennetut kivisillat.

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Oulun keskustavisio 2040

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

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

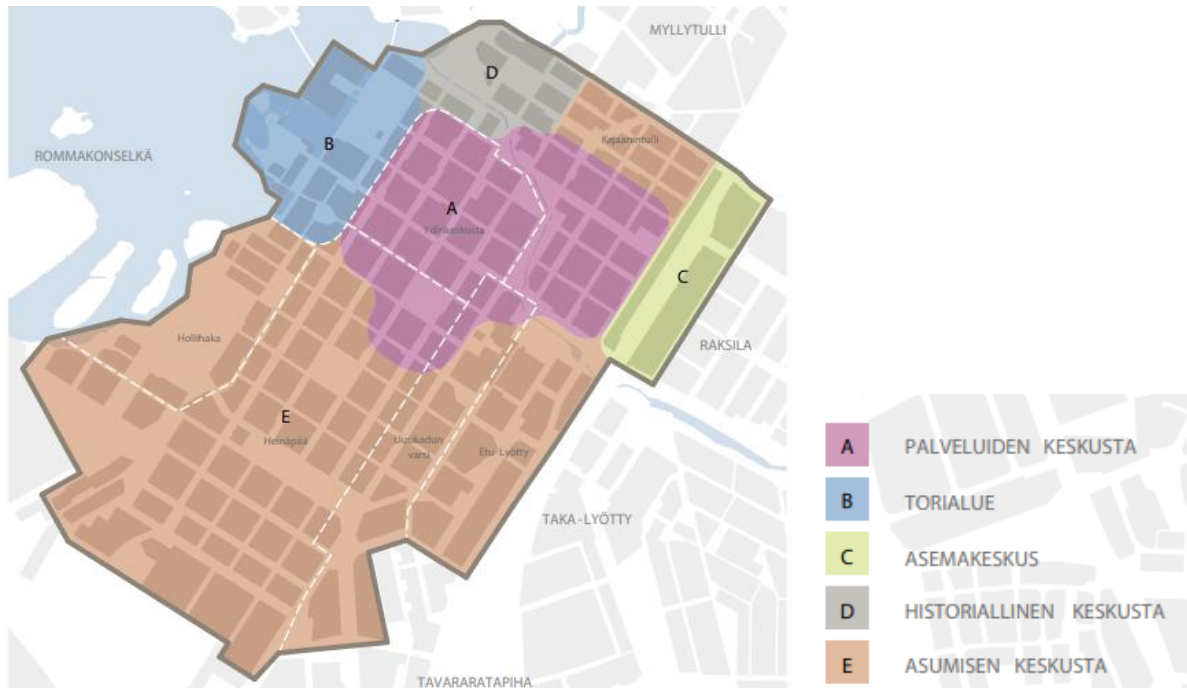
Keskustavision päätavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 3.4.2017. Päätavoitteet:

- Oulun keskustan asukasmäärä kasvaa ja keskustassa liikutaan yhä enemmän kävellen.
- Puistoja kehitetään, tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja kaikkien neljän vuodenajan erilaisuutta hyödynnetään.

- Oulun sijaintia veden äärellä hyödynnetään monin tavoin nykyistä tehokkaammin.
- Keskustaan luodaan työn ja oppimisen keskittymä ja mahdollisuuksia erilaisten älykkäiden ja käyttäjien tarpeiden mukaan muuntuvien työ- ja oppimisympäristöjen syntymiselle.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

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

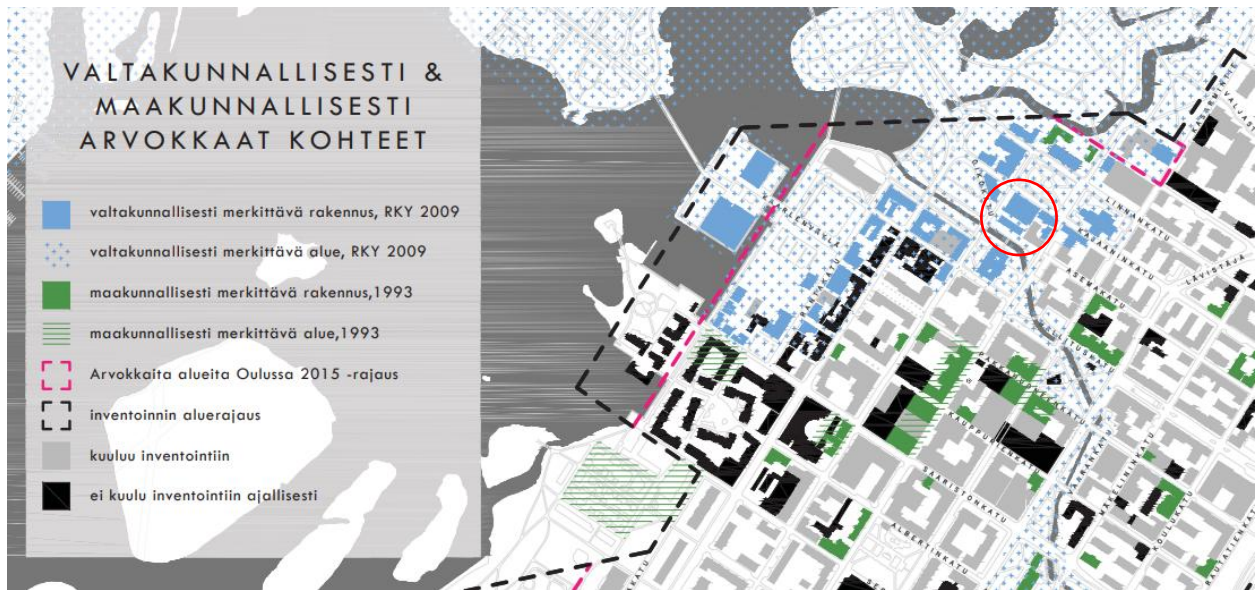


Kuva 7 Ote Oulun keskustavision 2024 keskustan osa-alueista. Asemakaavan muutosalue sijoittuu alueelle D Historiallinen keskus.

Keskustavisiota päivitetään parhaillaan. Keskustavisiio 2026-2040 on strateginen suunnitelma ja linjaus, jonka tehtävänä on ohjata Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Suunnitelmassa ja toimenpiteissä määritellään, millaisista tekijöistä tulevaisuuden elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskus rakentuu. Keskustavisiolla vastataan tulevaisuuden kestävästä kaupunkikeskustan haasteisiin ja kaupunkistrategian tavoitteisiin. Uusi keskustavisiio 2026-2040 valmistuu vuoden 2026 aikana. Lisätietoja löytyy verkkosivulta [Oulun keskustavisiio 2026-2040 | Oulun kaupunki](#)

3.3.3 Oulun ruutukaavakeskustan modernin arkkitehtuurin inventointi

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



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



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

3.3.4 Oulun kaupunkiarkeologinen inventointi

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

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

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

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

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

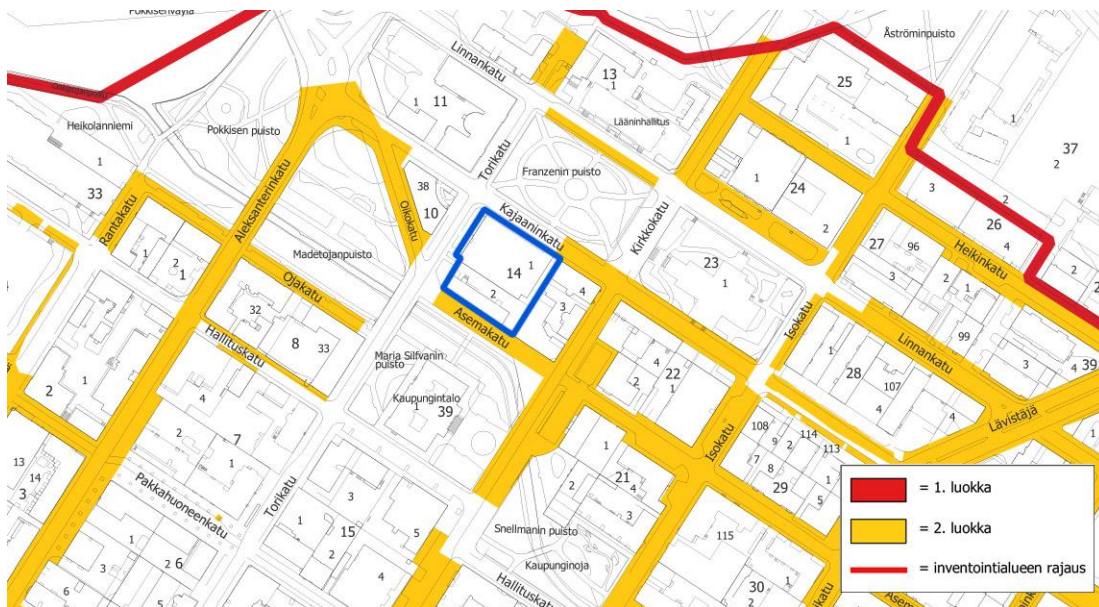
Kaupunkiarkeologiasta on pidetty 17.10.2025 viranomaisneuvottelu, jonka pöytäkirja on selostuksen liitteenä. Tässä muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n tarkoittamassa neuvottelussa on todettu, että kaavan tarkoituksenmukainen toteuttaminen edellyttää seuraavaan kiinteään muinaisjäänöksen kajoamista: Oulun vanha asemakaava-alue (1000006102). Muinaisjäänöksen on neuvottelussa todettu tuottavan merkitykseensä nähden kohtuutonta haittaa kaavan tarkoittamalle yhdyskuntakehitykselle. Kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa sen jälkeen, kun edellä mainitussa muinaisjäänöskohteessa on suoritettu riittävät arkeologiset tutkimukset. Hankkeen toteuttaja vastaa riittävien kaivaustutkimusten suorittamisesta ja niiden kustannuksista. Tutkimukset kohdennetaan kiinteistölle 564-1-14-2 arkeologisina kaivauksina siltä osin kuin kiinteä muinaisjäänös on säilynyt. Katualueilla tutkimus tehdään valvontana. Kajoavilla esitutkimuksilla voidaan tarkentaa kaivaustutkimusten kohdentamista. Arkeologisten tutkimusten suorittajalla on oltava muinaismuistolain 10 §:n mukainen tutkimuslupa, jonka myöntää Museovirasto. Museovirasto arvioi tutkimusten riittävyyden tutkimuksen suorittajan laatiman alustavan tutkimusraportin perusteella. Muinaismuistolain 11 §:n tarkoittamaa kajoamislupaa ei kaavan mukaista rakennushanketta varten siten erikseen haeta. Edellä tarkoitetun muinaismuistolain 13 §:n tarkoittaman neuvottelun asiakirjat ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Viranomaisneuvottelun 17.10.2025 perusteella asemakaavamääräyksiin sisältyvään kolmiomääräykseen täydennettiin seuraava kohta:

Kirkkotorin rakennuksen entisen tontin nro 2 alueella olevaa kaupunkiarkeologista aluetta (sm-ka) koskien tulee ottaa huomioon seuraava: Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäänöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan piha-alueella sijaitsevalta osaltaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella.



Kuva 10 Tutkimuksen ja suojelun kannalta merkittävät tontit ja puistot. Kuva: Oulun museo- ja tiedekeskus.



Kuva 11 Tutkimuksen ja suojelun kannalta merkittävät katualueet. Kuva: Oulun museo- ja tiedekeskus.

3.3.5 Rakennushistoriaselvitys, Kirkkotori, Asemakatu 5

FCG suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut kohteesta rakennushistoriaselvityksen 31.12.2019.

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

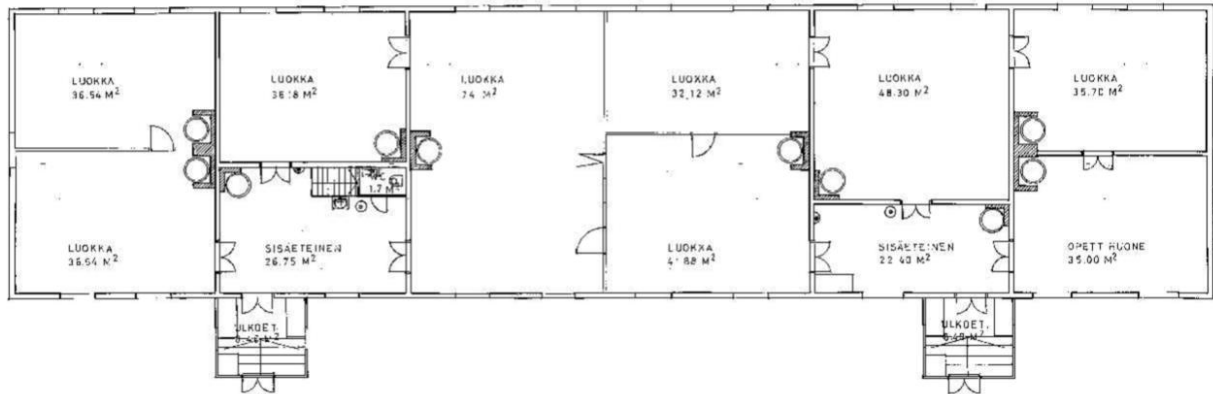


Kuva 12 Kuva Oulusta 1870-luvulla. Entinen Kirkkotorin koulu näkyy kuvassa keskellä oikealla Franzénin talon vieressä.

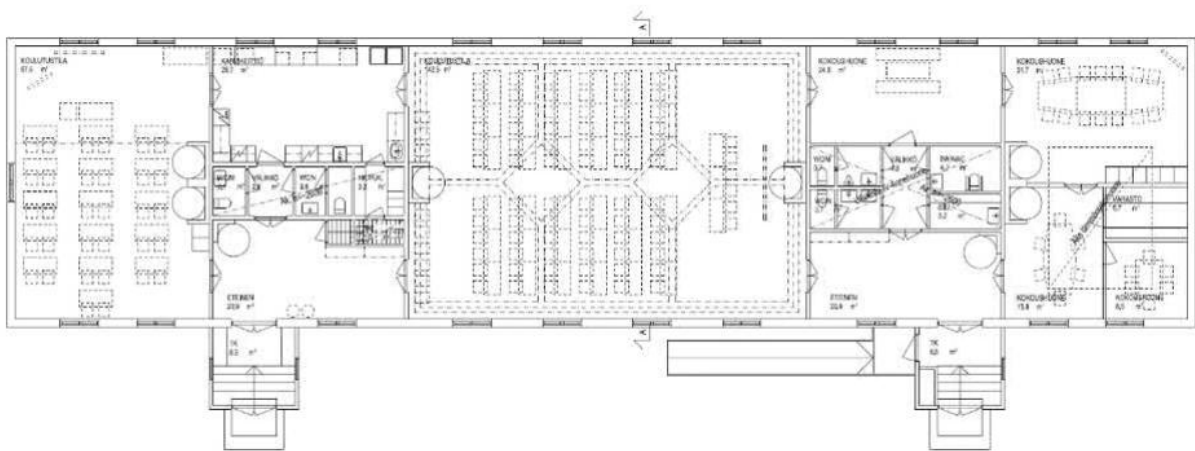
Kirkkotorin (nykyisen Franzénin puiston) suuntaan oleellinen osa vanhaa monumentaalikeskusta aina 1970-luvun alkuun asti, vaikka se sijaitsi korttelin toisella reunalla alarinteessä. Kirkkotorin koulun piha-alue päätyi tonttien vaihtokaupassa 1969 valtiolle ja sinne valmistui vuonna 1973 Suomen pankin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

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

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



Kuva 13 Alkuperäinen pohjapiirustus.

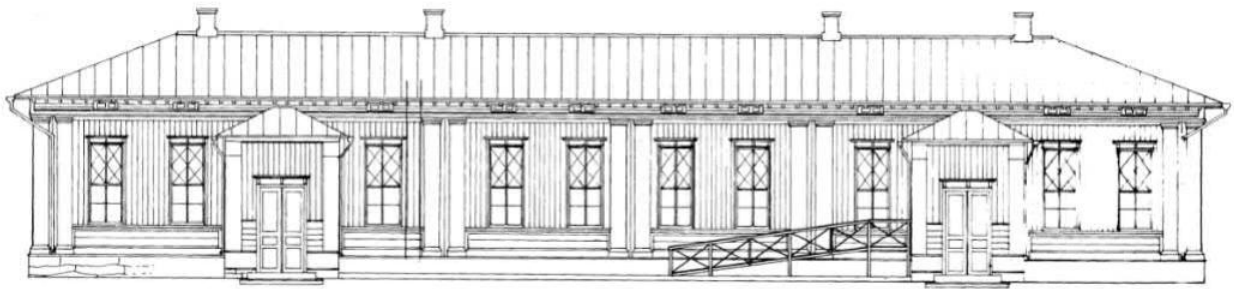


Kuva 14 Pohjapiirustus, nykytilanne.

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

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

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



Kuva 15 Ote rakennushistoria selvityksestä, pääpiirustuskuvaa pohjoisjulkisivusta 20.12.1977. Esteetön sisäänkäynti rakennettiin länsipäädyn puoleiseen kuistiin vuoden 1979 perusparannuksen yhteydessä.

KIRKKOTORIN PÄIVÄKESKUS I -1 (Pokkinen) Asemakatu 5

Seinät: Uula 215 Kartanonkeltainen

Pilasterit, ikkunat ja ovet listoineen, vaakalistat, räystäskonsolit, luiska: Uula 527 Tumma jaloruskea

Pellitetut piiput, syöksytorvet, ikkunoiden vesipellit, palotikkaat ym. metalliosat: Kirjo 240

Vesikatto: Kirjo 202

Katon palotikkaat, kulkusillat: Pinotex 5 Ebenholtsi

Sokkeli: Sokkelia ei maalata



Kuva 16 Vasemmalla ote rakennushistoriaselvityksestä, vuoden 1978 perusparannuksen värisuunnitelmassa eriteltyt ulkovärit. Vasemmalla valokuva, jossa koristeelliset räystään aluslaudat, umpiräystään profiloidut konsolit ja nurkan kaksoispilasterien yläosat sekä vanha peltinen suppilo ja syöksytorvi.



Kuva 17 Peruskorjauksen yhteydessä teetetty julkisivupiirros vuodelta 1974, Ote: Kirkkotorin koulu RHS, FCG Oy, 31.12.2019

3.3.6 Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, Suomen Pankki, Kajaaninkatu 8

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy on tehnyt Suomen Pankin rakennuksen ominaispiirteiden selvityksen vuonna 2003. Selvitys käsittelee lyhyesti Oulun kaavoitushistoriaa keskittyen rakennuspaikan ja sen lähiympäristön vaiheisiin. Siinä paneudutaan myös selvityksen kohteena olevan Suomen Pankin

ominaispiirteiden kuvaukseen, rakentamishistoriaan, muutos- ja korjausvaiheisiin sekä rakennuksen suhteeseen ympäröivään kaupunkitilaan kaupunkikuvallisen nykytilatarkastelun muodossa.

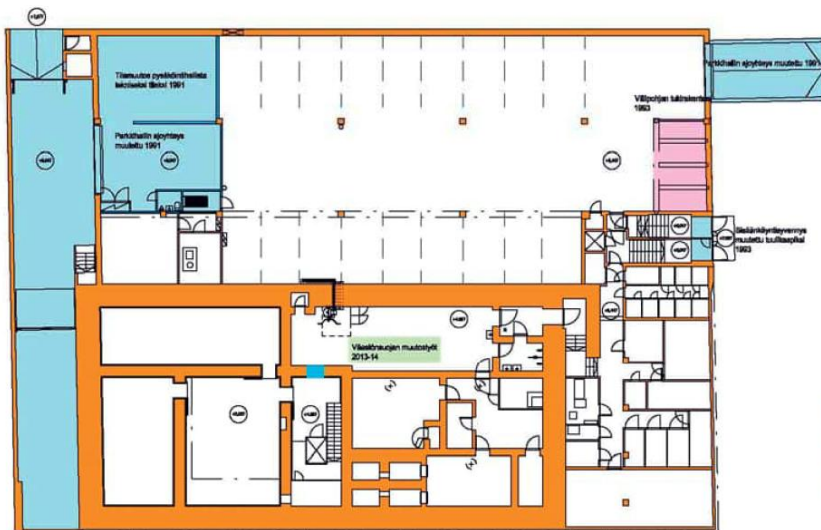
Suomen pankin kaupunkikuvalliset lähtökohdat

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

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

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

Säilyneisyys



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

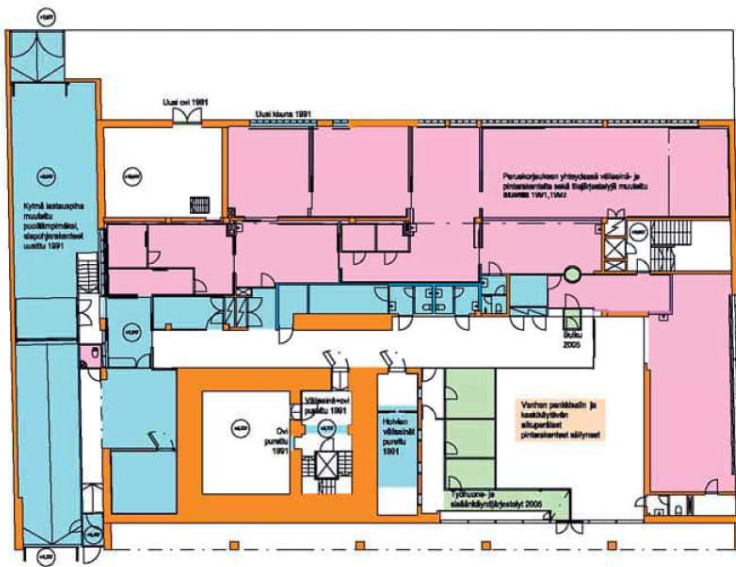
Selvityksen mukaan Suomen pankin Oulun konttorirakennus on sekä ulkoasultaan että julkisivuiltaan säilynyt suurelta osin alkuperäisen mukaisena. Niin toiminnalliset kuin materiaaliuutoksetkin ovat olleet Tori- ja Kajaaninkaduille suuntaavien pääjulkisivujen osalta melko vähäisiä ja alkuperäisen

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

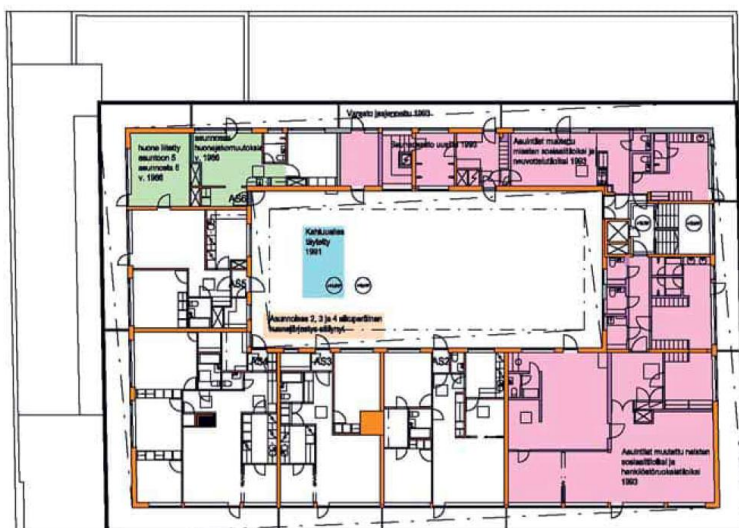
Sisätiloissa muutoksia on ollut enemmän, erityisesti ensimmäisen kerroksen vanhan pankkisalin ja tähän liittyvien tilojen osalla. Näissä alkuperäisiä materiaaliratkaisuja on jatkettu muun muassa aulan messinkipinnoitteisten sisä- ja holviovien kuin seinä- ja lattian graniittilaatoitusten ja alakaton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

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

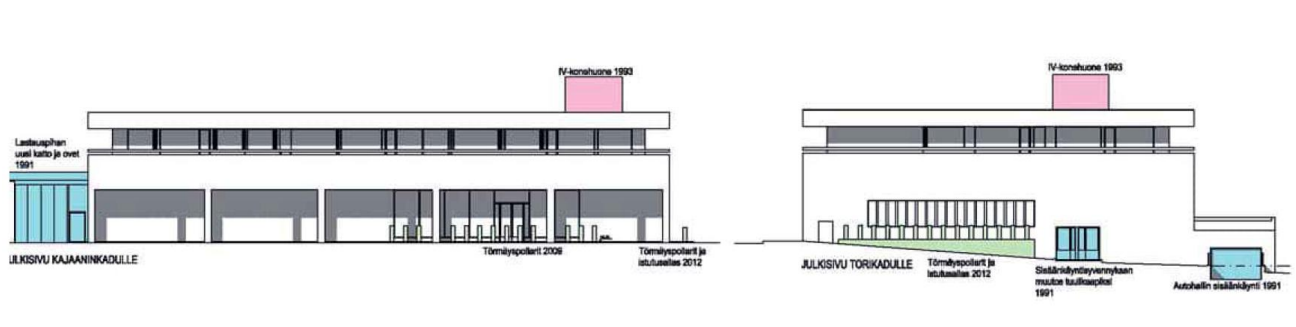
Tärkeimmät muutokset on esitetty erillisissä säilyneisyys- ja muutospohjakaavioissa.



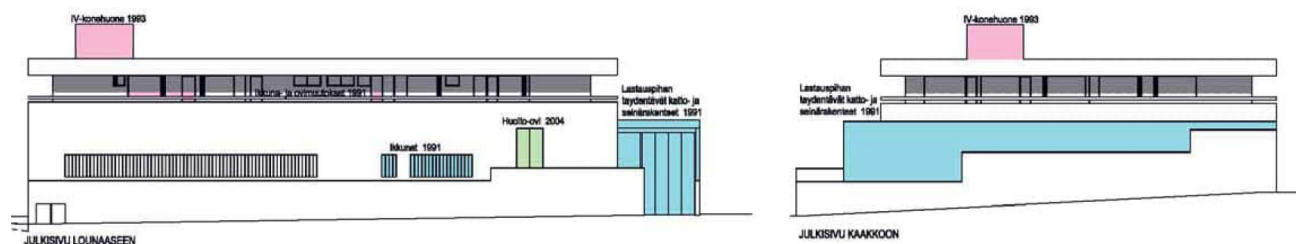
Kuva 19 Ote rakennuksen ominaispiirteiden selvityksestä: 1. kerroksen säilyneisyys- ja muutos pohjakaavio. Oranssilla säilyneet alkuperäiset tilat/rakenteet. Sinisellä muutetut tilat/rakenteet v.1990-91 (peruskorjaus vaihe 1), vaaleanpunaisella muutetut (peruskorjaus vaihe 2), vihreällä muut muutostyöt



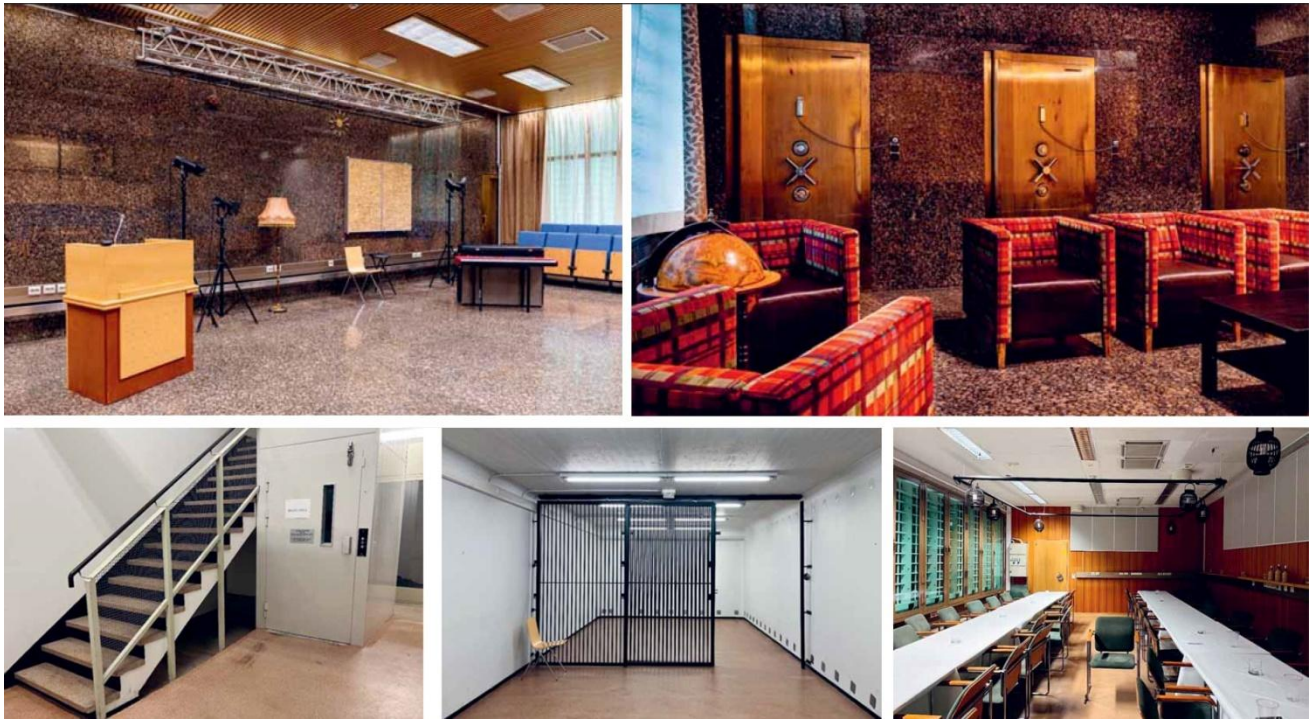
Kuva 20 Ote rakennuksen ominaispiirteiden selvityksestä: 2. kerroksen säilyneisyys- ja muutos pohjakaavio. Oranssilla säilyneet alkuperäiset tilat/rakenteet. Sinisellä muutetut tilat/rakenteet v.1990-91 (peruskorjaus vaihe 1), vaaleanpunaisella muutetut (peruskorjaus vaihe 2), vihreällä muut muutostyöt



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



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



Kuva 23 Valokuvia Suomen Pankista. Kuvat: Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys

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

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

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

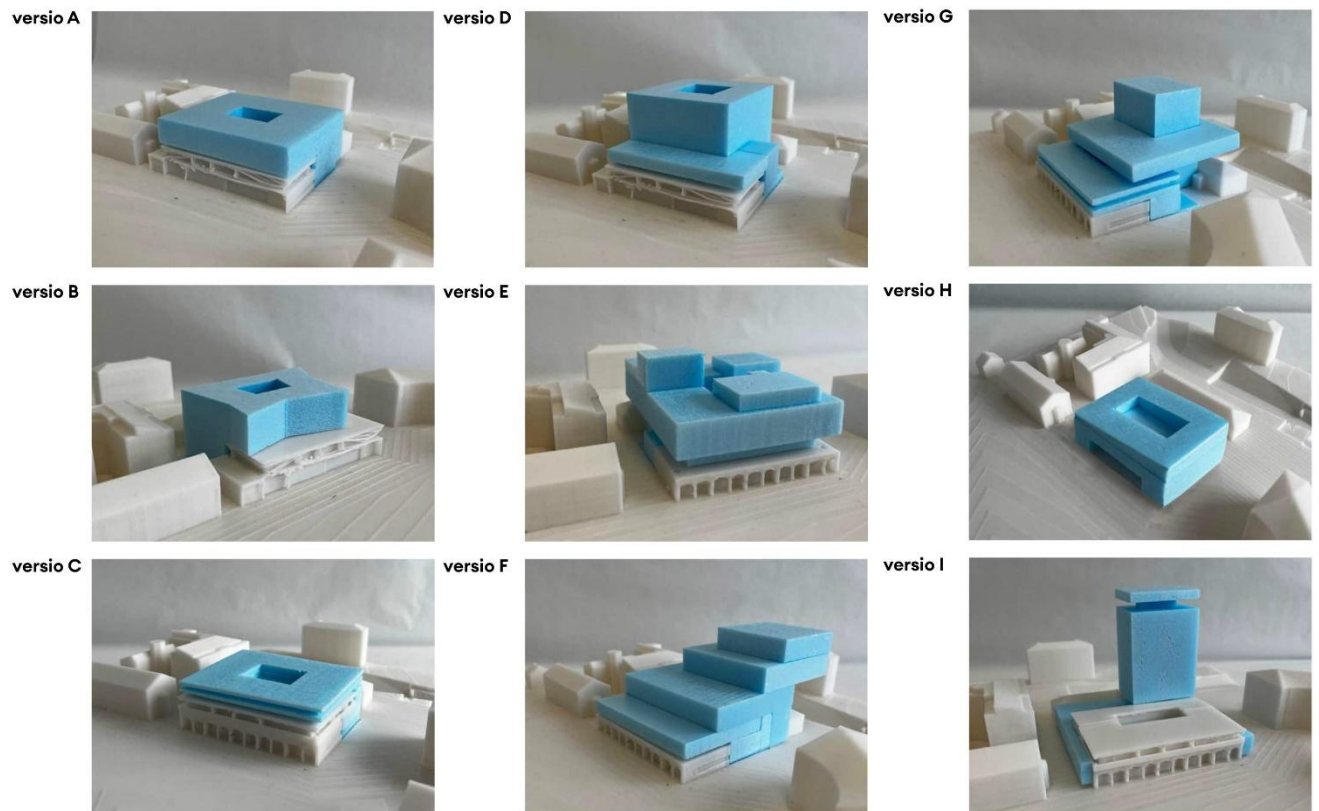
Alkuperäisen mukaisen toiminnan lakattua rakennuksessa ja sen päädyttyä uudelle omistajalle, on tiloille etsitty uudenlaista käyttöä. Näyttely- ja tapahtumatilatoiminta on osoittanut, että käyttöä voidaan kehittää tilojen ehdoilla ja nämä soveltuvat yllättävän hyvin uusiin käyttötarkoituksiin. Tulevaisuudessa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

3.3.7 Suomen Pankin talo, vaihtoehtotarkastelut

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

Loppusanat:

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

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

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

3.3.8 Rakennetekninen lausunto

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

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

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

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

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

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

3.3.9 Liikenneselvitys, sisältää lumitilatarkastelun

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

päivitetty 12.1.2026 vastaamaan asemakaavan muutosehdotusvaiheen suunnitelmataarkennuksia. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

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

Nykyinen liikenneverkko

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

Kajaaninkatu on alueellinen kokoojaväylä. Alueelliset kokoojaväylät ovat kaupunginosista toiseen läpikulkuliikennettä välittäviä pääkokoojakatuja, jotka yhdistävät alueita toisiinsa ja niitä edelleen pääväyliin. Raskas liikenne käyttää alueellisia kokoojaväyliä pääasiassa väylien läheisyydessä olevien maankäyttötoimintojen vuoksi. Alueella on 30 km/h aluenopeusrajoitus. Kohteen kohdalla vuonna 2040 keskimääräisen arkivuorokausiliikennemäärän ennustetaan olevan Kajaaninkadulla 9000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Torikadulla 1300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus Kajaaninkadulla olisi 3 %. Kohteen lähialueella vuonna 2040 keskimääräisen arkivuorokausiliikennemäärän ennustetaan olevan Kajaaninkadulla 350 pyöräilijää vuorokaudessa.

Liikennetuotokset ja pysäköintitarve

Liikennetuotoksia arvioitiin perusteena jalankulkuvyöhyke Oulun tuotosperiaatteiden mukaisesti. Laskennan perusteella hotellit tuottaa noin 320 matkaa/vuorokaudessa, joista tehdään jalan (esim. juna-matkailija ja hotellivieraiden liikkuminen keskusta-alueella jalan) noin 140 matkaa, henkilö- ja linja-autolla noin 150 matkaa ja muilla kulkumuodoilla loput. Automatkojen lisäys ympäröivien katujen vuorokausiliikenteeseen on noin 3–8 %. Suuri vaikutus kohdistuu todennäköisesti Kajaaninkadun ja Torikadun liittymän Torikadun tulosuunnan liikenteeseen, jossa vuorokausiliikenne voi nousta 1200 ajoneuvosta vuorokaudessa 1350 ajoneuvoon vuorokaudessa. Huoltoliikennettä kohteessa on nykyisin 12 kertaa viikossa ja uuden toiminnon myötä noin 25 kertaa viikossa.

Autopysäköinnin mitoitus on Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaan 1 autopaikka/200 kerros-neliötä. LE-pysäköinti mitoitus on 2 esteetöntä paikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön paikka alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Pysäköintipaikkatarve on 43 AP, lisäksi kolme esteetöntä autopaikkaa. Pyöräpysäköinnin mitoitus perustuu toteutettavaan kerrosneliöön 1 pp / 500 m² (asiakaspaikotus) ja työntekijöiden määrään, jolle 40 %:lla pysäköintimahdollisuus (arvio 30 työntekijää yhtä aikaa). Pyöräpaikat: 34 kpl, joista katettu ja 24 kpl.

Pysäköinnin toteutus ja liikennöinti

Autopysäköinti toteutetaan kellari- ja maantasokerrokseen. Kellarikerrokseen saadaan 27 ap.

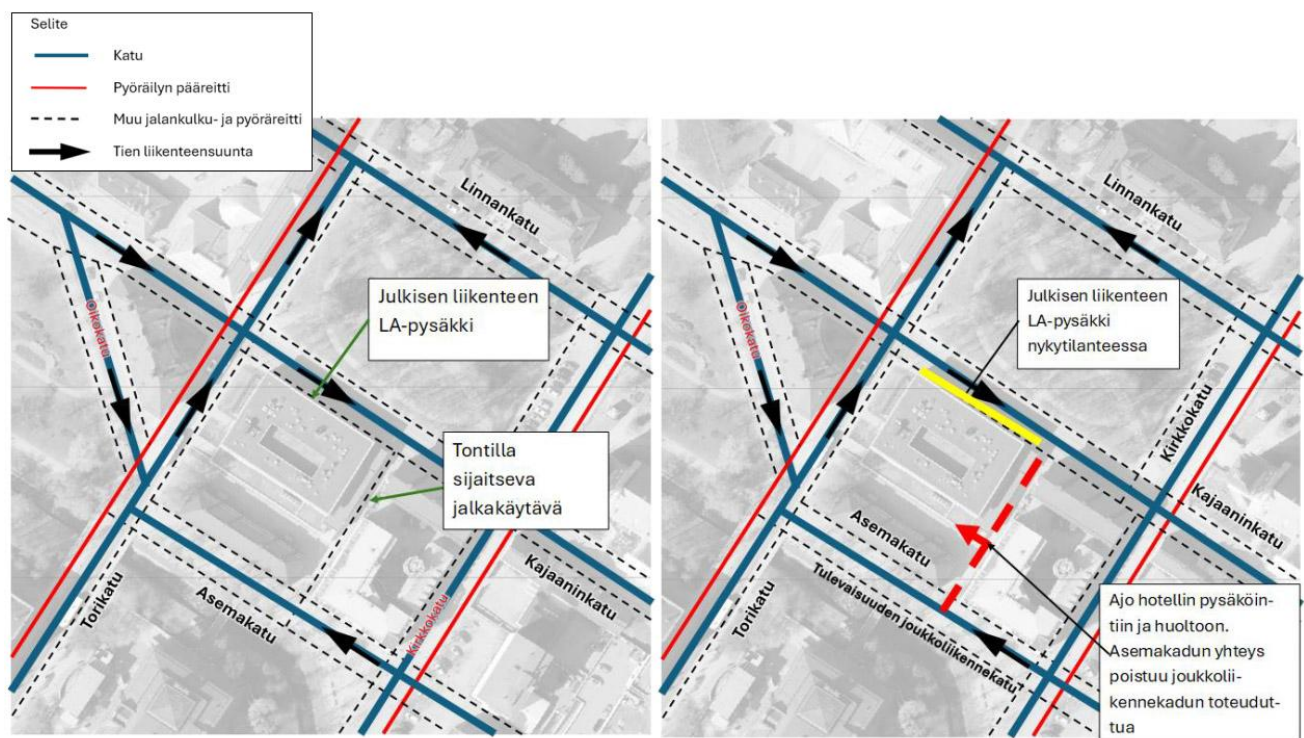
Kerrokseen kulku Franzeninkujalta yksisuuntaista ramppia pitkin, jonka maksimi pituuskaltevuus 10 %. Maantasakerrokseen saadaan 21 ap. Kerrokseen kulku suoraan Franzeninkujalta.

Pyöräpysäköinti toteutetaan tontin sisälle. Pyöräpysäköintiä on osoitettu pysäköintihalliin (24 pp) ja Kirkkotorin koulun seinustalle (10 pp) Paikkoja yhteensä laskentatarpeiden mukaiset 34 pp.

Ajourien perusteella liikennöintitila on riittävä normaaliin liikennöintiin.

Uudessa tilanteessa pysäköinti ja huoltoyhteydet on suunniteltu hoidettavaksi Franzeninkujan kautta, joka levenee noin 8 metriin nykyisten rakenteiden purkamisen myötä. Saapuminen Franzeninkujalla riippuu Asemakadulle suunnitellun joukkoliikennekäytävän toteutumisesta, josta tehtävä selvitys valmistuu, osana yleiskaavan päivitystä, syksyllä 2026. Lähtökohtaisesti käytävälle ei sallittaisi tonteille liikennöintiä.

Ennen joukkoliikennekäytävän toteutumista pääliikennöinti tapahtuu Asemakadun kautta. Linja-autojen saattoliikenne toteutuu nykyisten katupysäköintien mahdollistamissa rajoissa. Kävelyn osalta muutosta nykyiseen on Franzeninkujan jalkakäytävän muuttaminen tontin sisäiseksi väyläksi, jossa jalankulku on sallittu.



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

Liikennöinti pysäköintiin ja huoltoon

Liikennöinti pysäköintiin ja huoltoliikenne tapahtuu Franzeninkujan kautta Asemakadulta ja/tai Kajaaninkadulta. Asemakadun hyödyntäminen liikennöinnistä on riippuvainen joukkoliikennekäytävän toteutuksen ajankohdasta ja liikennöintiperiaatteista. Viitesuunnitelman mukaisesti Franzeninkuja tulee olemaan noin 8 metriä leveä pihakatumainen alue, joka mahdollistaa myös läpikävelyn.

Lumien hallinta

Kiinteistölle kuuluu tällä hetkellä ympäröivien jalkakäytävien hoito. Nykyiselläänkin varsinaisia lumitiloja on varsin vähän, jolloin lumi joudutaan nykyiseen tapaan kuljettamaan pois. Lumien lyhytaikainen välivarastointi toteutetaan jalkakäytävän reuna-alueilla ja pyöräpaikoituksen vierustoilla. Oulun kaupungin mitoituseriaatteiden mukaan lumien varastoinnin tilatarve on noin 18 kuutiota.

Nykyisen Kirkkotorin koulun seinustatiloja voidaan käyttää vähäisten lumikertymien väliaikaiseen läjitykseen. Franzeninkujan lumitilat ovat tarkoitettu väliaikaiseen lumien kasaukseen, jotka kuljetaan

välittömästi pois lumien aurauksen yhteydessä. Kumpi kasausta paikka on käytössä kulloinkin, riippuu pihalle liikennöintisuunnasta. Lumitöiden ajaksi Franzeninkujan kävely-yhteys suljetaan ja liikenne ohjataan kiertoreitille.

Pelastustiet

Pelastusteiden suunnittelussa huomioidaan Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen pelastustieohje 9/2024. Pelastus- ja ensihoitoyksiköiden tulee päästä suoraan rakennuksen porrashuoneiden ja uloskäyntien läheisyyteen. Pelastusyksiköiden on lisäksi päästävä lähelle (< 50 metriä) alueelle toteutettuja sammutusveden ottopaikkoja sekä rakennusten paloilmotinkeskuksia, sprinklerikeskuksia, sprinklerin lisäveden syöttöyhteitä, kuivanousuja ja savunpoiston ohjauskeskuksia. Pelastustiet mitoitetaan pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle.

Pelastus kohteessa toteutetaan ensisijaisesti Kajaaninkadun puolelta, jossa pelastustoiminta on mahdollista koko julkisivun pituudelta. Tarkemmat pelastustiet ja puomitikas-auton pystytyspaikat sisällytetään rakennuslupavaiheessa asemapiirustukseen.

Yhteenvedo ja johtopäätökset

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa erittäin keskeisellä paikalla Torikadun ja Kajaaninkadun liittymän kulmauksessa, josta keskustan keskeiset toiminnot ja palvelut ovat hyvin tavoitettavissa jalan. Uuden maankäytön tuotosarvion perusteella autoliikenteen liikennemäärä lisääntyvät reilut 150 ajon./vrk jakaantuen ympäröiville kaduille.

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

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta nykyisiin liikennejärjestelyihin Kajaaninkadulla, Torikadulla tai Asemakadulla. Tulevaisuudessa Asemakadulle toteutuva joukkoliikennekäytävä estänee tontin liikenteen liikennöinnin Asemakadun kautta, jolloin liikenne keskittyy Kajaaninkadun puolelle. Asekadun muutokset parantavat myös Hotellin saavutettavuutta joukkoliikenteellä.

3.3.10 Hulevesiselvitys ja hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma

Moxiecon Oy on laatinut hulevesiselvityksen 2.6.2025 asemakaavan muutosalueelta. Selvitystä on päivitetty 21.1.2026 vastaamaan asemakaavan muutosehdotusvaiheen viitesuunnitelman tarkennuksia. Selvityksessä on avattu hulevesien nykytilaa sekä olemassa olevia kunnallisliittymiä, mitoitusvirtaamia ja kiinteistön hulevesien tilaa rakentamisen jälkeen.

Kiinteistön nykytila ja olemassa olevat kunnallisliittymät

Lastaustilasta ~290 m² alalta ja sen nurkalta purkaa kaksi sadevesikaivoa Ø150 viemäriputkella sadevesien tarkastuskaivoon. Lastaustilan edessä oleva perusvesikaivo purkaa Ø100 putkella myös samaan tarkastuskaivoon. Nykyiseltä katolla ~1250 m² alalta yhteensä 28 kappaletta katto-/parvekekaivoja, mitkä kerätty kerroksissa yhteen ja purku kellarissa yhdestä kohtaa Ø200 viemäriputkella sadevesien tarkastuskaivoon. Hulevesiviemäri purkaa kaakkoiskulmasta tarkastuskaivolta Ø200 viemäriputkella Kaupunginojaan. Yhteensä Suomen pankin tontilta nykyiseen Ø200 hulevesiviemäriin purkaa ~1540 m² vettä läpäisemättömältä alalta, rakennuksen katoilta sekä katualueelta.

Nykyisessä Kirkkotorin koulussa on harjakatto, mikä on yhteensä ~425 m². Katon hulevedet on ohjattu syöksytorvien ja liuskekivien avulla pois rakennuksen ympäriltä nurmialueille sekä asfaltille. Asemakadun puoleiset kattovedet on ohjattu maaston muotoilulla länsipuolen nurmialueen

sadevesikaivoon, keskeltä suoraan Asemakadun sadevesikaivoon ja kaakkoisnurkalta Franzeninpolulla olevaan sadevesikaivoon. Suomen pankin puolen kattovedet on ohjattu länsinurkalta nurmialueelle, keskeltä sekä kaakkoisnurkalta asfaltille ja maaston muotoiluilla Torikadun sekä Franzeninpolulla oleviin sadevesikaivoihin. Suomen Pankin puoleisen ~140 m² asfalttialueelta, vedet on ohjattu maaston muotoiluilla Torikadun sekä Franzenin polulla oleviin sadevesikaivoihin.

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

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

Tonttien kaakkoiskulmasta laskee Franzeninpolun sisäänajoliittymä suoraan kaupunginojaa kohti, mihin myös rakennuksen hulevesien viettoviemäri laskee. Torikadun puoleinen sisäänajoliittymä laskee myös Torikadun suuntaisesti kaupunginojaa kohti. Nämä molemmat ovat huomattavasti alempana katutasoa, joten hulevesitulva-alueet on näin huomioitu laskevan alas ojaan. Kiinteistö ei sijaitse merkittävällä pohjavesialueella.

Kiinteistön hulevesien tila rakentamisen jälkeen

Kattojen ja muiden tiiviiden rakenteiden pinta-alat eivät muutu rakentamisen suunnittelualueella ja näin ollen myös mitoitusvirtaamat perusmitoituksessa pysyvät ennallaan. Laskelmissa on huomioitu myös rakennusten väliin tuleva uuden lasikatetun alueen pinta-alue. Kiinteistön sisäpuoliset sadevesiviemärit rakennetaan suurelta osin uusiksi (materiaalina muovi).

Hulevesien laatu ja puhdistustarve eivät muutu nykyisestä ja hulevesienpurku järjestetään nykyisten maassa kulkevien runkoviemärien ja kokoojakaivon kautta kaupunginojaan. Nykyiset hulevesitulva-reitit jäävät myös ennalleen rakentamisen jälkeen.

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

Mitoitussateella 0,01875 dm³/s/m² rakentamisen jälkeisen alan mitoitusvirtaamaksi tulee 38,6 dm³. Tämä virtaama saadaan purettua täyden putken mitoituksella nykyiseen Ø200 putkeen.

Oulussa yleisesti noudatetaan Hule-100 -mitoitusta kaupungin oheistuksen mukaisesti. Mitoitus perustuu arvoon 1 m³ säiliön tilavuutta 100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Suomen Pankin kiinteistön osalta se tarkoittaa 15,4 m³ viivytettävää tilavuutta ja Kirkkotorin koulun osalta 10,5 m³.

Lähtökohtaisesti uudet viemärit ja kaivot mitoitetaan niin, että niihin saadaan mahdollisimman paljon viivytystilavuutta. Hulevesien hallintaan kiinnitetään myös koko rakennuksen suunnitteluvaiheessa huomiota ja muun muassa viherkattojen käyttöä selvitetään sadevesien viivytyksessä. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta käyttää pankin kellarissa olevia nykyisiä vesisäiliöitä hulevesien viivytykseen, sekä paremmin jakamaan hulevesikuormaa kaikkien kolmen purkavan viemärin osalle.

3.3.11 Liikennemeluselvitys

Sitowise on tehnyt meluselvityksen 2.6.2025. Selvitys on päivitetty 14.4.2026, jolloin on tarkennettu liikennetietoja.

Meluvaikutuksia säilyvien ja uusien rakennusten julkisivuilla on arvioitu ennustevuoden 2040 liikennetietojen avulla. Melulaskennalla selvitettiin päivä- ja yöajan keskiäänitasot LAeq, 7–22 ja LAeq, 22–7 asemakaavan muutosalueen rakennusten julkisivuilla.

Liikennemäärien vuorokausijakaumasta johtuen päiväajan keskiäänitasot ovat yli 5 dB suurempia yöajan keskiäänitasoihin verrattuna. Näin ollen päiväajan melutaso on mitoittava määräysten suhteen.

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

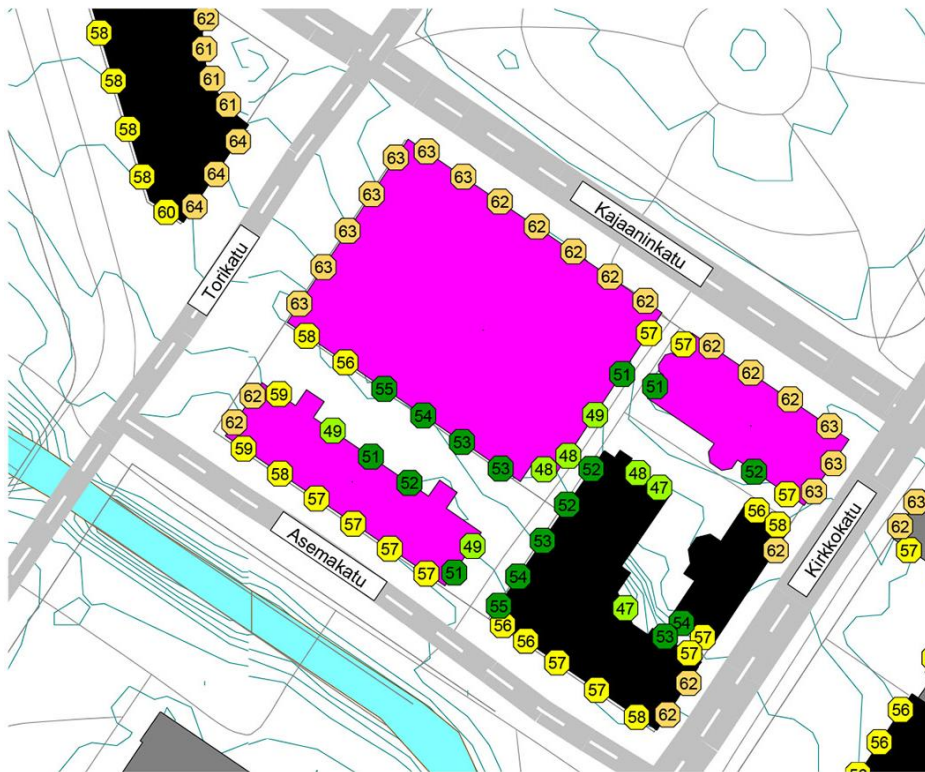
Kiinteistöllä olevien rakennusten julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on ennustetussa liikennetilanteessa suurimmillaan Suomen Pankin rakennuksen Kajaaninkadun ja Torikadun puoleisilla julkisivuilla 63 dB. Ennustetilanteessa eli ennusteliikenteellä ja uudella suunnitellulla maankäytöllä julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 64 dB.

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

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

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

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22 julkisivuilla



Liite 1

Hotelli Franzén,
liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:

Tieliikennemelu,
päivä- ja yöajan keskiäänitaso

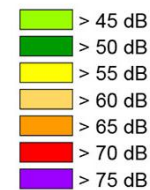
Nykyinen maankäyttö
ja ennusteliikenne

Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7 julkisivuilla

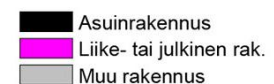


Keskiäänitaso julkisivuilla

L_{Aeq}



Rakennukset

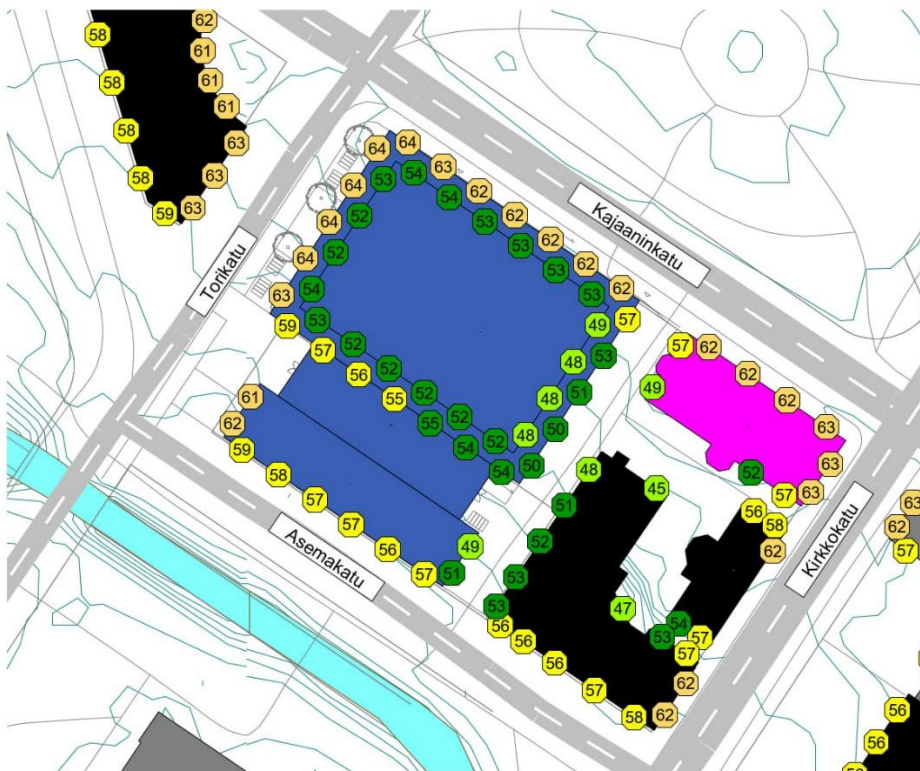


SITOWISE

Mittakaava 1:1000 (A4)
Päivämäärä: 14.04.26
CadnaA 2023 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

Kuva 27 Päiväajan ja yöajan keskiäänitasot julkisivuilla, nykyinen maankäyttö ja ennusteliikenne. Ku-
vassa on esitetty rakennuksille merkitty pääkäyttötarkoitus. Liike- tai julkiseksi rakennukseksi merki-
tyssä rakennuksessa on myös asuintilaa. Kuva: Sitowise Oy 14.4.2026.

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22 julkisivuilla



Liite 2

Hotelli Franzén,
liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:

Tieliikennemelu,
päivä- ja yöajan keskiäänitaso

Suunniteltu maankäyttö
ja ennusteliikenne

Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7 julkisivuilla



Keskiäänitaso julkisivuilla

L_{Aeq}

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Rakennukset

- Hotellirakennus
- Asuinrakennus
- Liike- tai julkinen rak.
- Muu rakennus

SITOWISE

Mittakaava 1:1000 (A4)
Päivämäärä: 14.04.26
CadnaA 2023 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

Kuva 28 Päiväajan ja yöajan keskiäänitasot, suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne. Kuvassa on esitetty rakennuksille merkitty pääkäyttötarkoitus. Liike- tai julkiseksi rakennukseksi merkityssä rakennuksessa on myös asuntotilaa. Kuva: Sitowise Oy 14.2.2026.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 15.11.2022 § 620.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- | | |
|---|---|
| - Oulun seudun ympäristötoimi | - Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdis- |
| - Lupa- ja valvontavirasto | tys ry |
| - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos | - Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yh- |
| - Oulun kaupungin vammaisneuvosto | distys (PPLY) |
| - Oulun kaupungin vanhusneuvosto | - Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry |
| - DNA Oyj | - Oulun keskustan alueen Vaikuttajat / las- |
| - Elisa Oyj | ten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä |
| - Telia Finland Oyj | - Oulun kauppakamarin rakennusalan valio- |
| - Yhdyskuntasuunnittelun seura ry | kunta |
| - Oulun museo- ja tiedekeskus | - Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto |
| - Oulun Vesi | - Oulun Polkupyöräilijät ry |
| - Oulun Energia | - Oulun jalankulkijat ry |
| - Telia Towers Finland Oy | - Oulun yrittäjät |
| - Digita Oy | - Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät |
| - Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Poh- | |
| janmaan piiri | |

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 1.7.–5.9.2025 alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin yhdeksän mielipidettä ja neljä lausuntoa.

Kaavaluonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 28.8.2025. Tilaisuudessa oli 29 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 24.2.–26.3.2026 alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin viisi muistutusta ja neljä lausuntoa.

Kaavaehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 17.3.2026. Tilaisuudessa oli 21 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Oulun museo- ja tiedekeskuksen (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo) edustaja on osallistunut asemakaavan muutoksen ohjausryhmään.

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

Viranomaisneuvottelussa 10.4.2025 todettiin, että toisessa vaihemaakuntakaavassa pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokas. Asuntokerrokseen on tehty paljon muutoksia. Rakennus on kuitenkin tärkeä osa Franzénipuistoa. On harkittava tarkasti, mitä tulee säilytettävän osan yhteyteen. Rakennuksen korkeus ja yksityiskohdat ovat tärkeitä. Neuvottelun pöytäkirja on selostuksen liitteenä 5.

Neuvottelussa 10.4.2025 todettiin, että Suomen Pankin rakennuksen ominaispiirteiden selvitykseen täydennetään suojelustatusta. Hakijaa pyydettiin neuvottelun perusteella tarkastelemaan mahdollisuus säilyttää Torikadun varressa sijaitseva johtajan huone ja neuvottelutila. Asia on otettu huomioon asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi laadituissa maankäytön viitesuunnitelmissa.

Arkeologisesta kulttuuriperinnöstä on järjestetty viranomaisneuvottelu 17.10.2025. Neuvottelun perusteella on täydennetty selostuksen kappaletta 5.3.2 vaikutukset kaupunkiarkeologiaan. Neuvottelun 17.10.2025 pöytäkirja liitteineen on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat sekä asemakaavan muutoksen hakija suunnittelukonsultteineen. Hakijataho esitteli viimeisimmät suunnitelmat ja poistui neuvottelusta esittelyn jälkeen. Maankäytön viitesuunnitelmasta oli tehty asemakaavan muutosluonnoksen palautteiden pohjalta

jatkokehitysvaihtoehtoja. Vaihtoehtoilta oli tutkittu, miten räystäslinja saataisiin paremmin sovitettua Franzenin talon kanssa.

Neuvottelun pöytäkirja on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Viranomaisneuvottelussa 31.10.2025 pidettiin hyvänä lähtökohtaa, että esitetty suunnitelma jatkaa samaa modernistista tulkintaa klassismista kuin pankkirakennus. Ympäröivien rakennuksien mittakaava on tärkeä siten, että Tuomiokirkko säilyy alueen maamerkkinä. Esitetyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystäslinja on tärkeä. Oleellista on, että Franzeninaukion osalta ilme on yhtenäinen, mutta siinä on myös kerroksellisuutta. Suunnitelmissa tulee ottaa riittävällä tavalla alueen inventointi- ja arvotusasiat huomioon sekä riittävällä tavalla varmistaa kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Suomen Pankin rakennus on poikkeuksellinen kohde Oulun kaupungin rakennuskannassa. Se edustaa omaa aikaansa ja tuo kerroksellisuutta kaupunkikuvallisesti vaativalle paikalle.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkasteltuja aumakattoisia versioita ei pidetty kaupunkikuvallisesti eikä kokonaisuutena toimivina. Seuraava kehitysvaihe oli tehdä kivisestä jalustaosasta matalampi siten, että se kiinnittyy täten mittakaavallaan paremmin molemmilla puolilla oleviin arvorakennuksiin. Tätä vaihtoehtoa pidettiin hyvänä jatkosuunnittelun pohjaksi.

Lasikatteista liitososaa pidettiin edelleen aika leveänä. Esitettiin toive, että koulun puoleinen osa olisi ollut samassa linjassa kuin Kolmiotalon kapea pää (Oikokadun ja Torikadun kulmauksessa), mutta etusijalla on puiston puoleisten osien sopusuhtaisuus ympäristöön nähden. Pääjulkisivumateriaalista keskusteltiin.

Neuvottelussa 31.10.2025 todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että neuvottelussa esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä. Tärkeää, että museoviranomaiset ovat mukana työryhmissä, kun mietitään suojelumääräyksiä, materiaaleja, piharatkaisuja ja lasikatteisen tilan mitasuhteita sekä kokonaisuuden viemisestä laadukkaasti kaavamääräyksiin ja toteutukseen.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Neuvottelun jälkeen lasikatteista tilaa lyhennettiin molemmista päistään siten, että sen kaupunkikuvallinen rooli on säästävämpi. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Oulun museo- ja tiedekeskus totesi mm. seuraavaa:

Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on huomioitu alueellisen vastuumuseon yhteistyössä Museoviraston kanssa kaavan luonnosvaiheessa sekä viranomais- ja työneuvotteluissa esiin nostamat seikat koskien entisen Suomen Pankin rakennuksen ja Kirkkotorin koulun merkitystä osana Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY 2009 -inventointi) valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä, kerrokskorkeutta, julkisivuja ja suojelumääräyksiä. Uudisrakennuksen mittakaava (mm. korkeus) huomioi naapurirakennusten eli Franzénin puistoa ympäröivien rakennusten mittakaavan. Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Kajaaninkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tällä tavoin jalustaosan mittasuhteilla on paremmin huomioitu jalustaosan sopivuus ympäristöön. Kajaaninkadun puolella uudisrakennuksen räystäslinja huomioi luonnosvaihetta paremmin Franzénin talon räystäslinjan. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään yhdeksän metriä siten, että Kirkkotorin kulttuurihistorialliset

arvot otetaan paremmin huomioon. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusalaista on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Säilytettävät ja suojeltavat osat entisestä Suomen Pankin rakennuksesta on kaavaehdotuksen selostuksessa osoitettu.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Lupa- ja valvontavirasto totesi mm. seuraavaa:

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen lausunto sekä neuvotteluissa sovitut asiat (mm. kerrokorkeuden lasku Kajaaninkadun varressa, kaavamääräysten sisällöt). Jotta asemakaavan toteutuksessa varmistetaan viitesuunnitelman mukaisen massoittelun toteutuminen, tulisi esim. pok8-kolmiomääräystä täydentää viitesuunnitelmaan perustuvilla julkisivukorkeuksilla. LVV:lla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella on täydennetty asemakaavan muutoksen pok8-kolmiomääräykseen julkisivukorkeudet korjauspäivämäärällä 13.5.2026.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 30.3.2026 Kaupunkistrategian Pohjoisen loiste! – Oulu 2035. Sen tavoitteita ovat mm. Oulussa on toteutunut kulttuuri-ilmastonmuutos, minkä tuloksena Oulu on vilkas ja yhteisöllinen kulttuuri- ja tapahtumakaupunki (mittareina mm. tapahtumien ja kansainvälisten kongressien määrä sekä matkailutulo). Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua. Oulu on yritysyhteistyöllinen, kansainvälistyvä ja veto-voimainen.

Arkkitehtuuriohjelma: Oulun kaupunginhallituksen 3.4.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

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

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

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

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Laadittujen kappaleessa 4.5.1 kuvattujen alustavien vaihtoehtojen pohjalta on päädytty esittämään asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi JKMM Arkkitehdit Oy:n laatimaa maankäytön viitesuunnitelmaa 5.6.2025. Viitesuunnitelmaa päivitettiin 19.12.2025 asemakaavan muutosehdotusvaiheessa. Suunnitelmiin tehdyt muutokset on kuvattu myös selostuksen kappaleessa 4.5.5.

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

Rakennussuojelun kannalta korttelia kehitettäessä on arvioitu kolmea eri rakennussuojelun osaluuetta (kaupunkikuva, julkisivut ja sisätilat), niiden keskinäistä arvottamista ja syntyvää uutta kokonaisuutta. Viitesuunnitelmassa esitetään uuden tyyppistä lähestymistapaa rakennussuojeluun. Suomen Pankin entinen toimitalo säilytetään osittain, siitä säilyy julkisivujen ja sisätilojen arvokkaat osat. Fragmenttien ympärille rakennetaan uudisrakennus, joka eheyttää kaupunkikuvallisesti historiallista keskustaa.

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

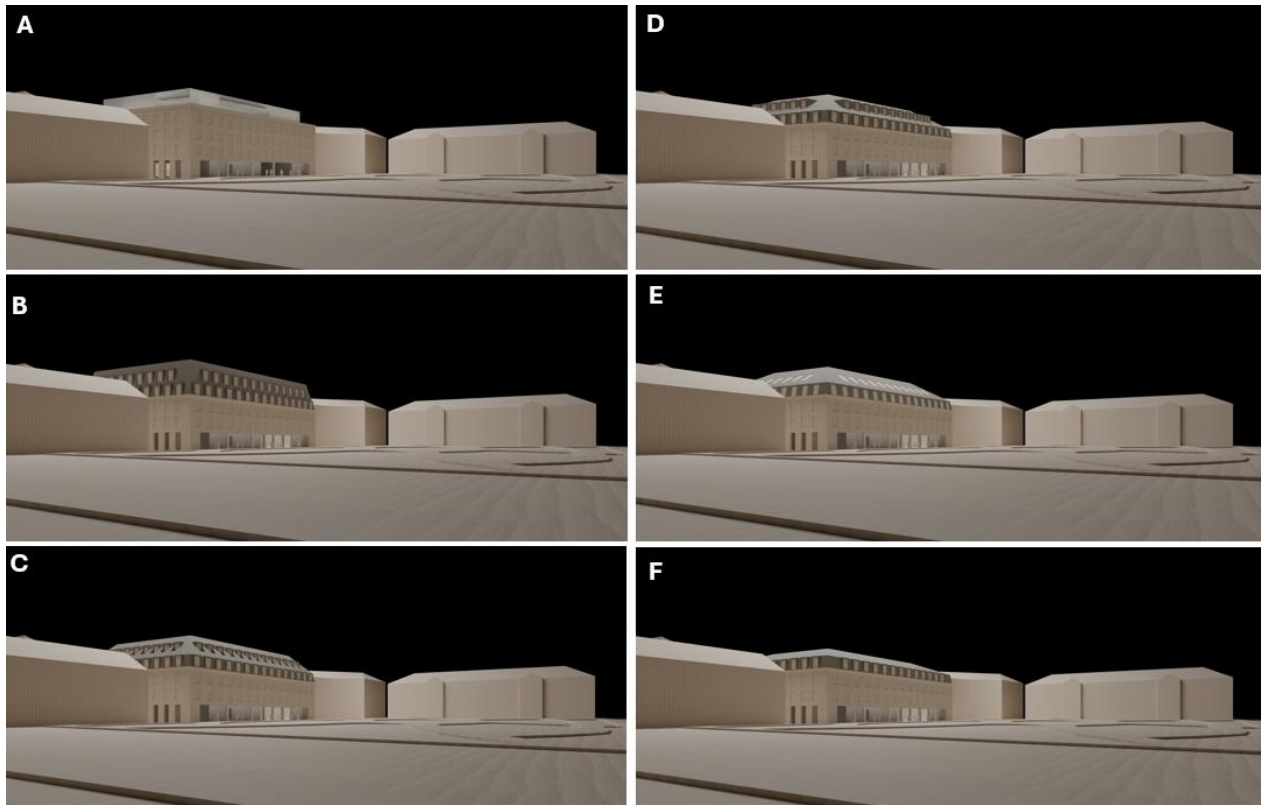
Entisen Suomen Pankin toimitalon sisätiloista säilytetään sen arvokkaimmat osat: pankkisali, holvit ja rahanlaskentahuone. Julkisivuista säilytetään pääjulkisivu Kajaaninkadulle ja osa julkisivusta Torikadulle (alkuperäinen materiaali ja yksityiskohdat). Tavoitteena on muodostaa säilytettävästä kokonaisuudesta ehjä ja tunnistettava. Viitesuunnitelmissa on kuvattu tarkemmin sisätilan säilyvät osat: pankkisali, holvit, keskikäytävä ja rahanlaskentahuone.

Julkisivu Kajaaninkadulle: Graniittipintainen (Kurun harmaa) maantason pääjulkisivu Kajaaninkadulle säilytetään ja kunnostetaan. Tarvittaessa tehdään rakenteellisia muutoksia. Arkadisyyennys yksityiskohtineen palautetaan lähelle alkuperäistä asua. Vuonna 2009 lisätyt teräspollarit poistetaan. Ulkoikkunat ja ulkoovi ovat 3-lasisia eristyslasi-ikkunoita ja ne uusitaan tarpeen mukaan alkuperäisiä periaatteita ja henkeä noudattaen.

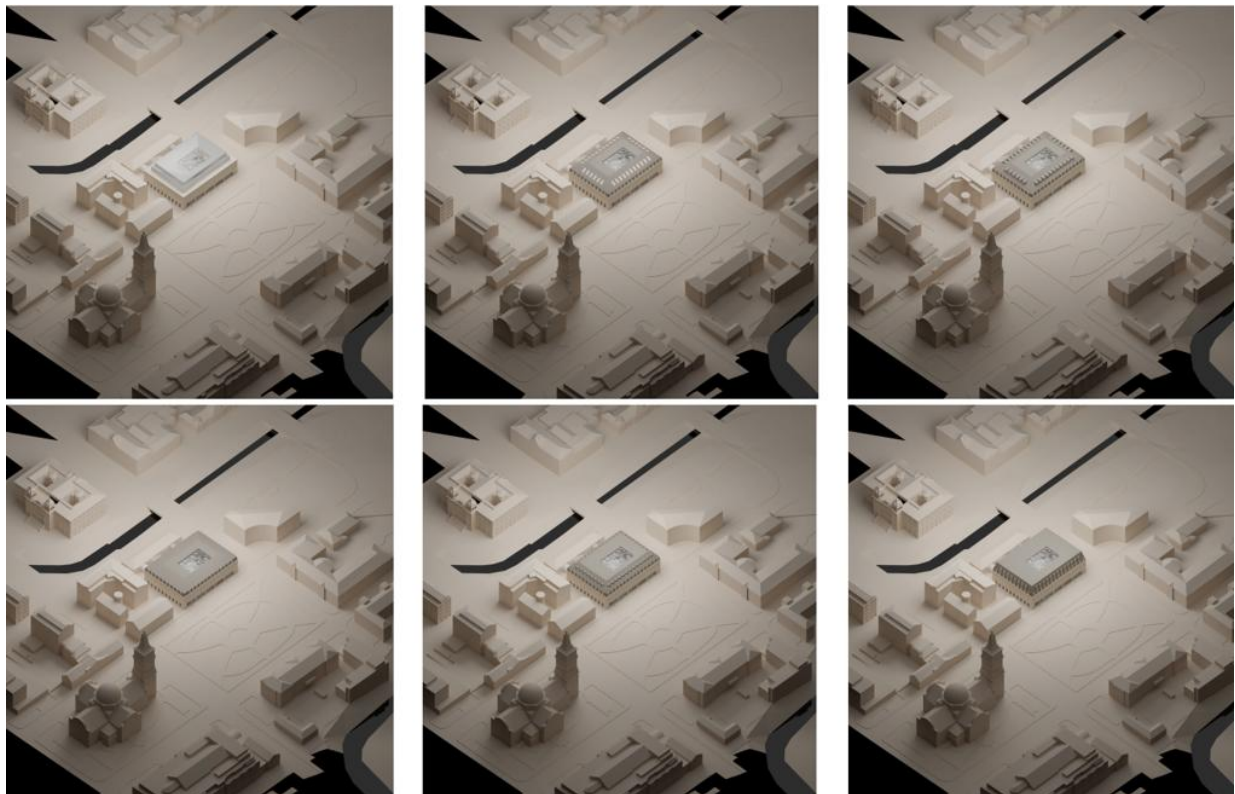
Julkisivu Torikadulle: Osa Torikadun julkisivua jätetään sisätilan osaksi, ja niihin tehdään tarvittavat rakennemuutokset käyttäen samaa materiaalia ja yksityiskohtia.



Kuva 29 Kuva 30 Maankäytön viitesuunnitelma 5.6.2025, näkymät Madetojanpuistosta ja Franzenipuistosta, JKMM Arkkitehdit Oy.



Kuva 30 Kaavaluonnosvaiheen jälkeen tutkittuja erilaisia kattomaailman massoitteluja, näkymät maantasosta. Kuvat: JKMM Arkkitehdit Oy.



Kuva 31 Kaavaluonnosvaiheen jälkeen tutkittuja erilaisia kattomaailman massoitteluja, viistokuvanäkymät. Kuvat: JKMM arkkitehdit.

Asemakaavan muutosluonnosvaiheen jälkeen maankäytön osalta tarkasteltiin erilaisia massoitte-
luvaihtoehtoja. Vaihtoehtoissa tutkittiin erilaisia kattomuotoja. Viranomaisneuvottelussa
31.10.2025 todettiin, ettei aumakattoinen vaihtoehto sovellu paikalle. Näin jatkokehittäväksi

valikoitui tasakattoinen versio. Lisäksi kaavaluonnosvaiheen jälkeen on tutkittu ja kaavaehdotusvaiheen viitesuunnitelmissa 19.12.2025 esitetty eri julkisivuväri vaihtoehtoja. Värit tarkentuvat jatkossa.

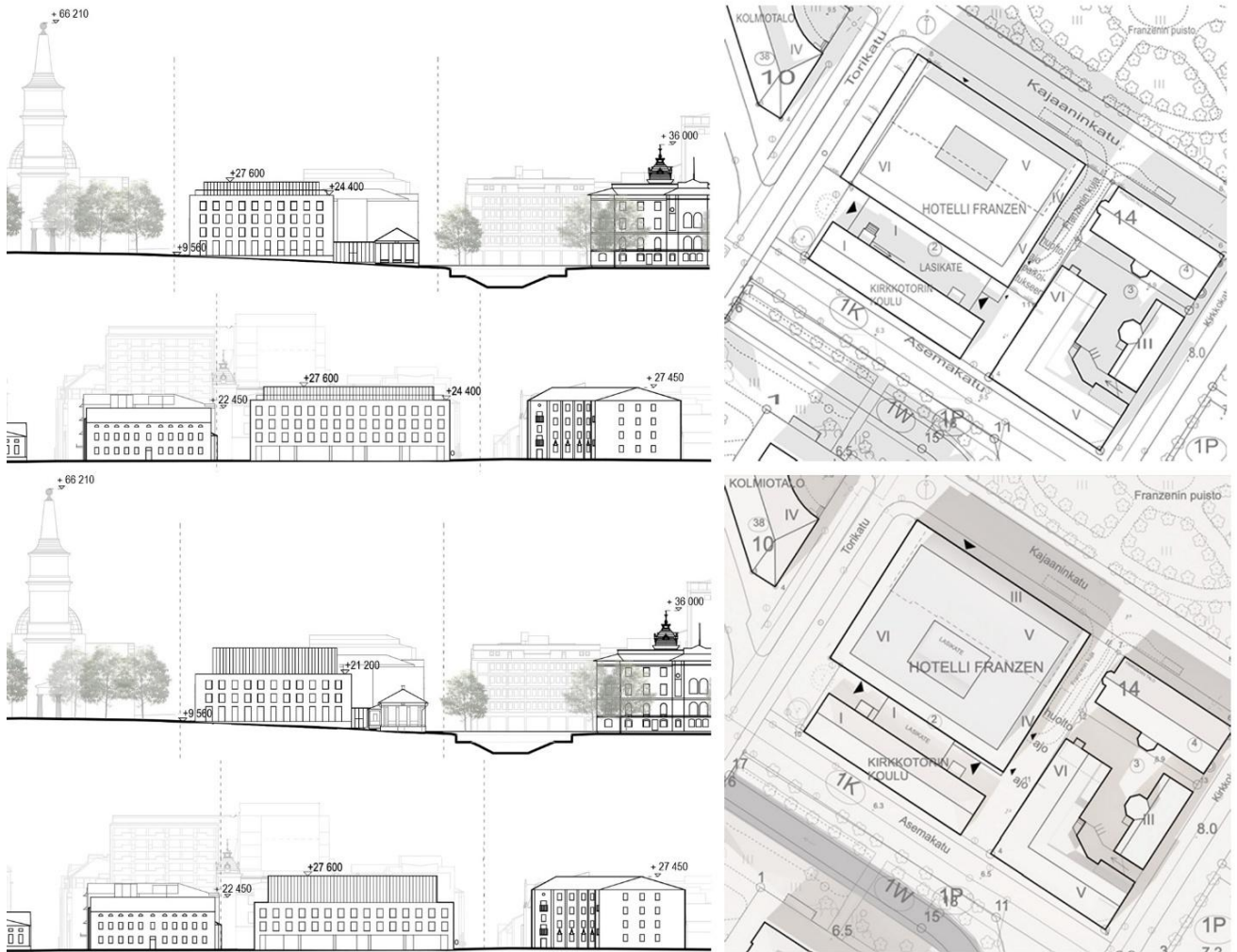
Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisessa maankäytön viitesuunnitelmassa 19.12.2025 rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Kajaaninkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tavoitteena on ollut ottaa jalustaosan mittasuhteilla paremmin huomioon viereinen Franzénin rakennus sekä muu Franzenin puistoa ympäröivä rakennuskanta. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa.

Uudisrakennuksen rakennusala on jatkettu 3,1 metrin verran kohti Kirkkotoria. Tonttia on laajennettu vastaavasti rakennusalan linjassa siten, että tontin pinta-ala on kasvanut noin kymmenellä neliömetrillä. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty asemakaavan muutosehdotusvaiheessa molemmilla suunnilla yhdeksän metriä siten, että Kirkkotorin kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon.

Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusala on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Suojelumerkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on kasvanut noin 18 prosenttia.

Uudisrakennuksen sisäpihalle on osoitettu atriumpihaa varten rakennusala, jonka kokoa on kasvatettu ja sijaintia siirretty lounaan suuntaan asemakaavan muutosluonnosvaiheen jälkeen. Tämän tilan kerrosluvuksi on osoitettu kolme kerrosta aiemman 1–2 kerroksen sijaan. Muutos ei vaikuta rakennusta ympäröivään kaupunkikuvaan.

Maankäytön suunnitelmasta on laadittu lisää havainnekuvia: Franzeninpolun muutoksien havainnollistus sekä kuva, jossa näkyy suunnitelman suhde Oulun Lyseoon ja Kolmiotaloon.



Kuva 32 Kuvavertailu, aluejulkisivut ja asemapiirroksat. Ylemmät kuvat: asemakaavan muutosluonnosvaiheen viitesuunnitelmat 5.6.2025. Alemmat kuvat: Asemakaavan muutosehdotusvaiheen viitesuunnitelmat 19.12.2025. Kuvat: JKMM Arkkitehdit Oy.



Kuva 33 Näkymä Madetojanpuiston suunnalta kohti asemakaavan muutosaluetta. Edustalla entinen Kirkkotorin koulurakennus ja taustalla uudisosa. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma. Kuva: JKMM Arkkitehdit Oy 19.12.2025.



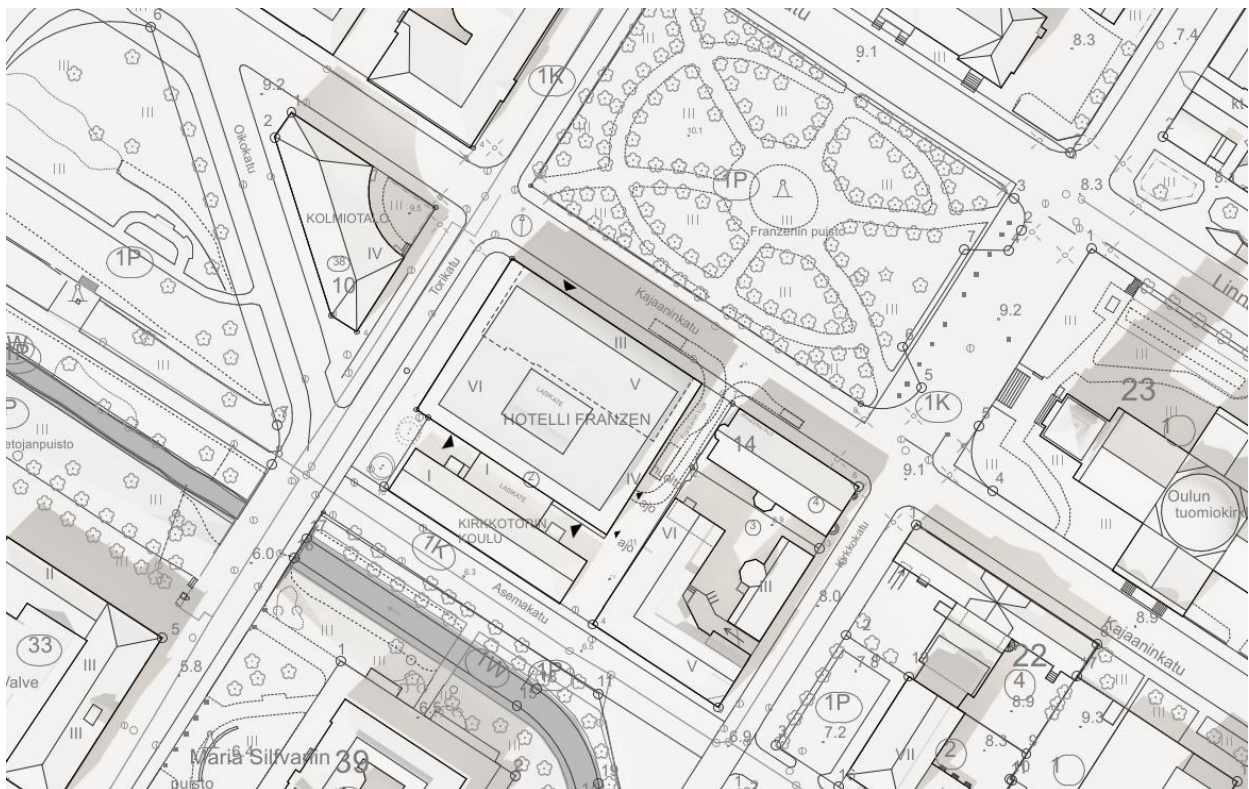
Kuva 34 Näkymä Linnankadun ja Torikadun risteyksestä kohti Franzenipuistoa, jota asemakaavan muutoksen mukainen suunnitelma reunustaa. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma. Kuva: JKMM Arkkitehdit Oy 19.12.2025.



Kuva 35 Viistoilmakuvaupotus. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma. Kuva: JKMM Arkkitehdit Oy. 19.12.2025. Havainnekuva päivitetty 7.5.2026, poistettu havainnekuvasa aiemmin näkynyt, vielä rakentamaton ns. Terwa Tower -tornihotelli (osoite: Kaarlenväylä 1).



Kuva 36 Havainnekuva Oikokadun suunnalta kohti asemakaavan muutosaluetta. Oikealla näkyy Vanha Kirkkotorin koulurakennus ja sen vieressä uudisosa. Vasemmalla etualalla Kolmiotalo. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma. Kuva: JKMM Arkkitehdit Oy 19.12.20



Kuva 37 Maankäytön viitesuunnitelma, asemapiirros 19.12.2025, asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma. Kuva: JKMM Arkkitehdit.



Kuva 38 Katunäkymä Kajaaninkadulta kohti suunnittelualuetta. Vasemmalla näkyy uusirakennus. Taustalla oikealla Lyseon koulu. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma. Kuva: JKMM Arkkitehdit Oy 19.12.2025.



Kuva 39 Näkymä Franzeninpolulta kohti Franzenin puistoa. Oikealla näkyy viereisen tontin kerrostalo ja vasemmalla suunnittelualue. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma. Kuva: JKMM Arkkitehdit Oy. 19.12.2025.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen viitesuunnitelmien viistoilmahavainnekuva (selostuksen kuva 33) on päivämäärällä 7.5.2026 poistettu havainnekuvasa aiemmin näkynyt, vielä rakentamaton ns. Terwa Tower -tornihotelli (osoite: Kaarlenväylä 1), jota koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan 27.1.2026.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavamääräyksiin on täydennetty suunnitelmaa koskevat julkisivun enimmäiskorkeudet korjauspäivämäärällä 13.5.2026. Täydennetty kohta: "Kolme- ja neljäkerroksisilla rakennusaloilla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on enintään +21.5 (korkeusjärjestelmä N2000). Viisi- ja kuusikerroksisilla rakennusaloilla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on enintään +28.0 (korkeusjärjestelmä N2000)."

Tarkennuksella ei ollut vaikutusta viitesuunnitelmiin.

4.5.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

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

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

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin neljä lausuntoa ja yhdeksän mielipidettä. Ne ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä.

Lausunnot asemakaavan muutosluonnoksesta esittivät Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, ELY-keskus (nykyisin Lupa- ja valvontavirasto) sekä Oulun museo- ja tiedekeskus, joka esitti erilliset lausunnot kaupunkiarkeologiasta sekä kulttuuriympäristöstä.

Launtojen ja mielipiteiden perusteella asemakaavakartalle, asemakaavamääräyksiin ja viitesuunnitelmiin tehtiin muutoksia, jotka on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.5.5.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset on kuvattu kappaleessa 4.5.5.

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin neljä lausuntoa ja viisi muistutusta. Ne ovat vastineeseen kaavaselostuksen liitteenä.

Lausuntojen perusteella asemakaavamääräyksiin on täydennetty suunnitelmaa koskevat julkisivun enimmäiskorkeudet korjauspäivämäärällä 13.5.2026. Täydennetty kohta: "Kolme- ja neljäkerroksisilla rakennusaloilla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on enintään +21.5 (korkeusjärjestelmä N2000). Viisi- ja kuusikerroksisilla rakennusaloilla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on enintään +28.0 (korkeusjärjestelmä N2000)."

Korjaus ei aiheuttanut muutoksia asemakaavakartalle eikä viitesuunnitelmiin.

Muilta osin muistutusten ja lausuntojen perusteella ei ollut aihetta muuttaa asemakaavaa.

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen viitesuunnitelmiin, asemakaavakartalle ja asemakaavamääräyksiin tehtiin seuraavat tarkennukset asemakaavan muutosluonnoksesta jätetyn palautteen perusteella:

Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Kajaaninkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tavoitteena on ollut ottaa jalustaosan mittasuhteilla paremmin huomioon erityisesti viereinen Franzénin rakennus sekä myös laajemmin jalustaosan sopivuus ympäristöön. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa.

Uudisrakennuksen rakennusala on jatkettu 3,1 metrin verran kohti Kirkkotoria. Tonttia on laajennettu vastaavasti katualueen suuntaan tontin luoteen puolella siten, että tontin pinta-ala on kasvanut noin kymmenellä neliömetrillä. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään yhdeksän metriä siten, että Kirkkotorin kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon.

Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Suojelumerkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on kasvanut noin 18 prosenttia asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna.

Uudisrakennuksen sisäpihalle on osoitettu atriumpihaa varten rakennusala, jonka kokoa on kasvatettu ja sijaintia siirretty lounaan suuntaan asemakaavan muutosluonnosvaiheen jälkeen. Tämän tilan kerrosluvuksi on osoitettu kolme kerrosta aiemman 1-2 kerroksen sijaan.

Tontin rakennusoikeus on pienentynyt 200 kerrosalaneliömetriä tarkennusten myötä.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavamääräyksiin sisältyvään pok8-merkintään on tehty tarkennuksia asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen lähinnä entisen Suomen Pankin rakennussuojelun sekä arkeologian osalta.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavamääräyksiin on täydennetty lausuntojen perusteella suunnitelmaa koskevat julkisivun enimmäiskorkeudet

korjauspäivämäärällä 13.5.2026. Korjaus oli vähäinen, eikä aiheuttanut asemakaavan muutoksen asettamista uudelleen nähtäville. Korjaus ei aiheuttanut muutoksia asemakaavakartalle eikä viite-suunnitelmiin.

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Yhdyskuntalautakunta päätti 17.6.2025 § 317 asettaa valmisteluaineiston mielipiteiden esittämistä varten nähtäville alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 10.2.2026 § 37 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 2.6.2026 § 264 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutos hyväksytään.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

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

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

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

Kirkkotorin rakennus voidaan yhdistää muuhun rakentamiseen valokatteisella tilalla (kerrosluku I, merkintä vkt-1). Muulla osalla suunnittelualueutta suurin sallittu kerrosluku vaihtelee yhdestä viiteen siten, että Suomen Pankin rakennusta täydentävässä rakennusosassa kaksi ylintä kerrosta on sisäänvedetty. Kajaaninkadun varressa jalustaosa on kolmen kerroksen korkuinen, ja sen päällä on kaksi sisäänvedettyä kerrosta. Korkeuserojen tasaamisen takia rakennuksen uusittavalle osalle muodostuu Kirkkotorin puolella yksi kerros lisää siten, että Kirkkotorin rakennuksen kanssa samassa tasossa olevan autohallin päälle toteutetaan ylempi taso, jossa on viitesuunnitelmissa esitetty keittiö- ja ravintolatilaa. Tästä syystä rakennuksen Kirkkotoria lähimmän osan kerrosluvut ovat jalustaosalle neljä ja ylimmälle sisäänvedetylle osalle kuusi kerrosta, vaikka rakennuksen ulkoinen hahmo tältäkin osin vastaa kerroslukuja kolmesta viiteen kerrosta.

Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 8700 kerrosneliömetriä. Kajaaninkadun varteen suojellun rakennusosan kohdalle on osoitettu maantasoon kulkuaukko.

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

Suurinta osaa asemakaavan muutosalueesta koskee merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

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

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



Kuva 40 Maankäytön viitesuunnitelma 19.12.2025, näkymät luoteesta Aleksanterinkadulta sekä koillisesta Franzeninpuistosta, Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma. Kuva: JKMM Arkkitehdit Oy.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu kaavamääräyksiä tarkentava ns. kolmiomerkintä (pok8), jossa on varmistettu ympäristön laatua kaupunkikuvan kannalta.

Kajaaninkadun varteen sijoittuvalta rakennuksen osalta edellytetään korkeatasoista arkkitehtuuria. Rakennuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön sopiva. Julkisivujen arkkitehtuurissa tulee ottaa huomioon rakennuksen keskeinen kaupunkikuvallinen asema. Rakennetut alueet tulee viimeistellä huolellisesti ja niillä tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Rakentamisen tulee sopeutua materiaaleiltaan, värisävyiltään ja ilmeeltään Kirkkotorin sekä Franzénin puistoa reunustavien rakennusten arkkitehtuuriin. Kirkkotorin rakennus voidaan liittää muuhun rakentamiseen asemakaavassa osoitetun lasirakenteisen tilan kautta. Täydennysrakennettavan osan julkisivun tulee olla pääosin käsin hierrettyä kolmikerrosrappausta. Jalustaosan yläpuolisten sisäänvedettyjen kerrosten julkisivut tulee toteuttaa pintalistattomalla lasiseinäjärjestelmällä.

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

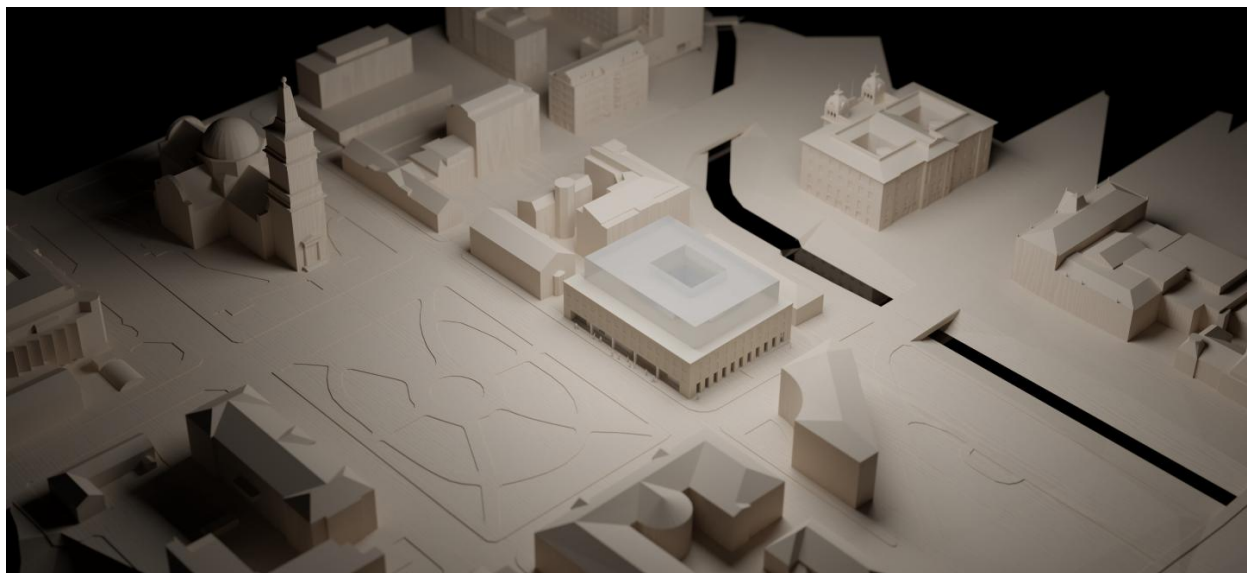
Sisäänkäyntikatosten, terassien ja luiskien tulee kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopia ympäristöönsä. Käytön mahdollistavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa heikentää alueen rakennustaiteellisia, kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja.

Kirkkotorin rakennus on suojeltu asemakaavan muutoksessa merkinnällä sr-20. Kolmiomerkin­nän mukaisesti rakennuksesta suojellaan rakennuksen hirsinen runko, julkisivut, sisäänkäyntikuis­tit, pääsalin sisäkatto ja kakluunit. Julkisivun aukotus ja ikkunat tulee säilyttää. Rakennuksen ja tontin toimintojen tulee edistää rakennuksen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kau­punkikuvallisten arvojen säilymistä.

Kajaaninkadun varressa sijaitsevasta Suomen Pankin rakennuksesta osa on suojeltu merkinnällä sr-20. Suojelumerkintä koskee kellarikerroksia sekä maantasokerrosta. Maantasokerroksen julkisivun graniittipintainen sisäänvedetty osa Kajaaninkadun puolella tulee säilyttää sekä palauttaa yksityiskohtineen vastaamaan mahdollisimman hyvin alkuperäistä asua. Torikadun suuntaisella julkisivulla, joka on osa sisätilaa, voidaan tehdä muutoksia aukotukseen. Säilyvä osa seinää tulee käsitellä käyttäen samaa materiaalia ja yksityiskohtia. Sr-20-merkinnän kohdalla tulee säilyttää sisätiloissa pankkisali ja pankkiholvit ympäröivine seinineen, lattioineen ja kattoineen sekä yksityiskohtineen, joihin sisältyvät alkuperäiset ovet sekä rahanlaskentahuoneen pyökkipanelointi.

Piha-alueiden osalta kolmiomerkintään on kirjattu seuraavaa: Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Jätehuolto järjestetään keskitetysti. Lumen voi järjestää kuljetettavaksi tontilta pois. Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään asiantuntijan laatiman suunnitelman mukaan. Viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa neliömetriä vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysohjainten tulee tyhjäntä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Lisäksi mm. alueen pysäköinnille sekä teknisille laitteille ja tiloille on osoitettu kolmiomerkin­nässä vaatimuksia.



Kuva 41 Havainnekuva, asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 19.12.2025. Kuva: JKMM Arkkitehdit Oy.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Asemakaavan muutoksen laatimisen taustana ovat olleet edellä mainitut vaihtoehtotarkastelut sekä maankäytön viitesuunnitelmat. Suunnitelmilla on merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Suunnitelmilla on merkittäviä vaikutuksia kulttuurihistoriallisiin arvoihin entisen Suomen Pankin rakennuksen osalta. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on selvitetty vaihtoehtotarkastelussa sekä viitesuunnitelmissa aluejulkisivujen ja havainnekuvien avulla. Suunnitelman soveltuvuutta kulttuurihistoriallisiin arvoihin on lisäksi käyty läpi viranomaisneuvottelujen sekä lausuntojen perusteella.

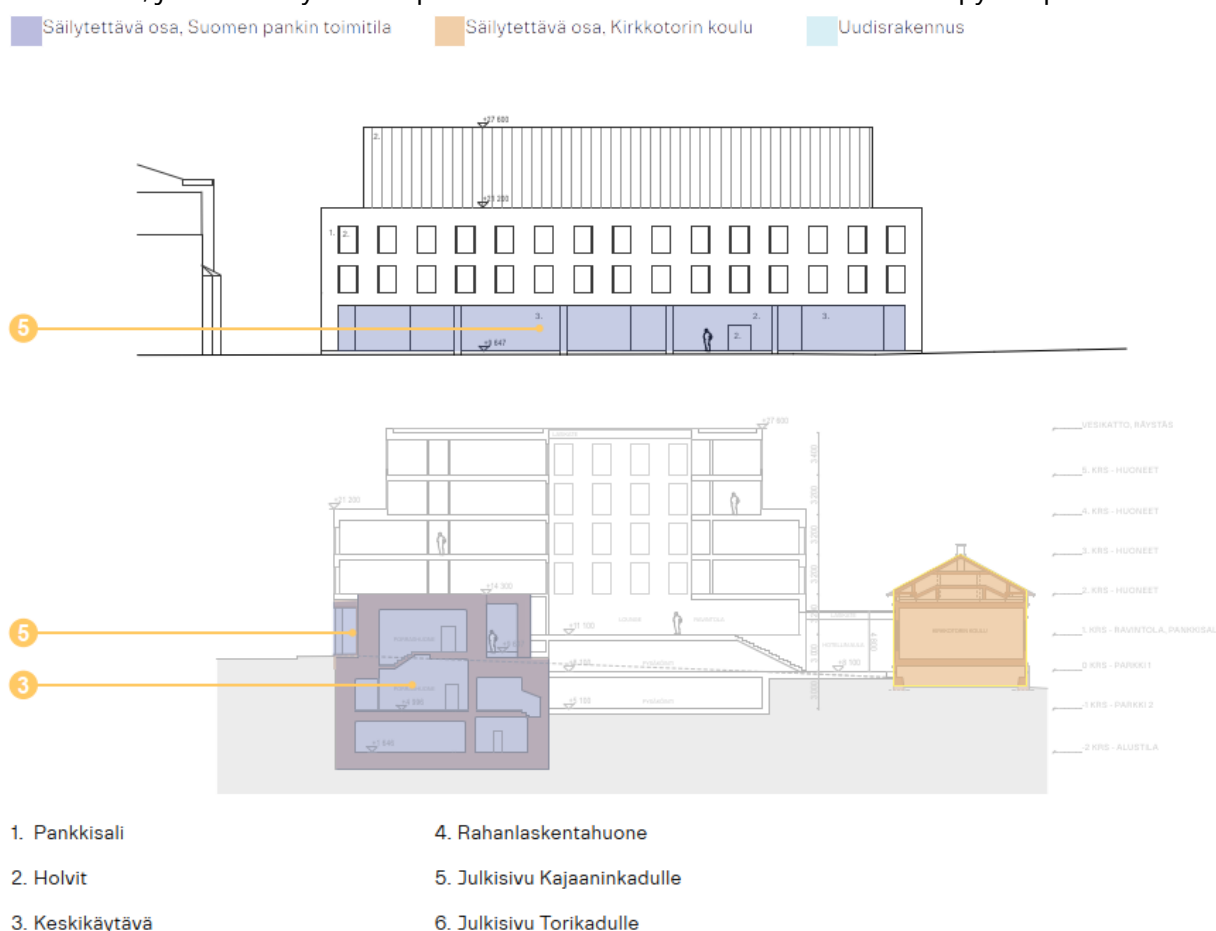
Tontilla nro 1 sijaitseva entinen Suomen Pankin rakennus säilytetään osittain siten, että Kajaaninkadun varressa sijaitseva ensimmäisenä toteutettu rakennusosa, ns. suojaosa, säilyy kellarikerrosten ja maantasokerroksen kohdalla. Tontin lounaisreunalla sijaitseva myöhemmin rakennettu toimisto-osa on esitetty purettavaksi. Tontille on osoitettu maankäytön viitesuunnitelmien pohjalta asemakaavan muutoksessa kolmekerroksinen jalustaosa, jonka päälle sijoittuu sisäänvedetyt neljäs ja viides kerros. Rakentaminen liittyy Kirkkotorin rakennukseen, jonka lattiataso on selvästi Suomen Pankin rakennusta matalampana. Korkeuserojen tasaamisen takia rakennuksen uusittavalle osalle muodostuu yksi kerros lisää siten, että Kirkkotorin rakennuksen kanssa samassa tasossa olevan autohallin päälle toteutetaan ylempi taso, jossa on viitesuunnitelmissa esitetty keittiö- ja ravintolatilaa. Tästä syystä rakennuksen Kirkkotoria lähimmän osan kerrosluvut ovat jalustaosalle neljä ja ylimmälle osalle kuusi kerrosta, vaikka rakennuksen ulkoinen hahmo tältäkin osin vastaa kerroslukuja kolmesta viiteen kerrosta.

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

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

Asemakaavamääräykset entisen Suomen Pankin suojelua koskien:

”Suojelumerkintä sr-20 koskee kellarikerroksia sekä maantasokerrosta. Maantasokerroksen julkisivun graniittipintainen sisäänvedetty osa Kajaaninkadun puolella tulee säilyttää sekä palauttaa yksityiskohtineen vastaamaan mahdollisimman hyvin alkuperäistä asua. Torikadun suuntaisella julkisivulla, joka on osa sisätilaa, voidaan tehdä muutoksia aukotukseen. Säilyvä osa seinää tulee käsitellä käyttäen samaa materiaalia ja yksityiskohtia. Sr-20-merkinnän kohdalla tulee säilyttää sisätiloissa pankkisali ja pankkiholvit ympäröivine seinineen, lattiaineen ja kattoineen sekä yksityiskohtineen, joihin sisältyvät alkuperäiset ovet sekä rahanlaskentahuoneen pyökipanelointi.”



Kuva 42 Maankäytön viitesuunnitelma 19.12.2025. Julkisivu Kajaaninkadulle sekä leikkauspiirustus. Kuvissa on osoitettu rakennusten säilyvät osat. Kuva: JKMM Arkkitehdit Oy.

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

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuksen Kajaaninkadun puoleisen julkisivun tulee olla samassa linjassa ja räystäs samassa korkeudessa viereisellä tontilla Kajaaninkadun varrella olevan Franzénin talon kanssa. Asemakaavan muutoksen myötä Suomen Pankin Kajaaninkadun puoleisen kolmekerroksisen jalustaosan räystäskorkeus nousee noin kaksi metriä verrattuna rakennuksen nykytilanteeseen, mikä vastaa noin puolta kerrosta verrattuna Franzénin talon räystäskorkeuteen. Franzénin talo on asemakaavassa osoitettu kolmekerroksiseksi, samoin kuin suunniteltu jalustaosa. Lisäksi rakennukseen on suunniteltu neljäs ja viides kerros, jotka ovat selkeästi sisäänvedettyjä rakennuksen ulkoreunasta kaikilla suunnilla. Viidennen kerroksen harja on noin 6,4 metriä korkeampi kuin kolmekerroksinen osa.

Viitesuunnitelmissa uudisrakennusosan jalustaosan (korkeus Kajaaninkadun varressa kolme kerrosta) jää noin kerroksen verran matalammaksi kuin Torikadun toisella puolella sijaitsevan Kolmiotalon räystäskorkeus. Rakennuksen viidennen kerroksen harjakorkeus vastaa suurin piirtein Kolmiotalon harjakorkeutta. Suunnitelma ottaa hyvin huomioon Kolmiotalon mittasuhteet, mutta rakennus sijoittuu lähemmäs Kolmiotaloa, mikä korkeuden lisäksi muuttaa rakennusten välistä suhdetta ja katutilaa tiiviimmäksi. Olevaa Suomen Pankin rakennusta korkeampi uudisrakennusosa vaikuttaa kaakon puolella viereisten saman korttelin rakennusten ikkunanäkymiin, ja rakennusten välinen suhde sekä Franzeninkujan katutilan mittasuhteet muuttuvat. Toisaalta Franzeninkujan tila levenee Kajaaninkadun edustalla maantasossa, kun entiseen Suomen Pankin rakennukseen kuuluva Franzeninkujaan rajautuva lastauspihaosa puretaan.

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

Tontilla nro 2 sijaitsevan Kirkkotorin rakennuksen osalta vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä. Rakennuksen alkuperäinen hahmo ja julkisivut tulevat säilymään ennallaan. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen jatkokäyttö monipuolisesti. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen liittämisen valokatteisella tilalla Kirkkotorin rakennukseen. Valokatteinen tila on Kirkkotoria matalampi ja on molemmista päistään selvästi sisäänvedetty siten, että se jää kaupunkikuvallisesti muita rakennuksia säestävään rooliin. Kirkkotorin rakennukseen ei aiheudu suunnitelmista siihen liitettävän valokatteisen tilan lisäksi muita muutoksia. Voimassa olevan asemakaavan Kirkkotoria koskevat suojelumääräykset sisältyvät asemakaavan muutokseen. Asemakaavan muutos tukee asemakaavassa suojellun ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen sekä siihen liittyvän aluekokonaisuuden säilymistä ja ylläpitämistä.

Asemakaavan muutoksen myötä suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy 2500 kerrosalaneliömetristä 8700 kerrosalaneliömetriin, eli 3,48-kertaiseksi verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu noin 2,83. Korttelin muiden tonttien, idän puolella sijaitsevat tontit nro 3 ja 4, asemakaavan mukainen rakentamisen tehokkuus on 2,81.

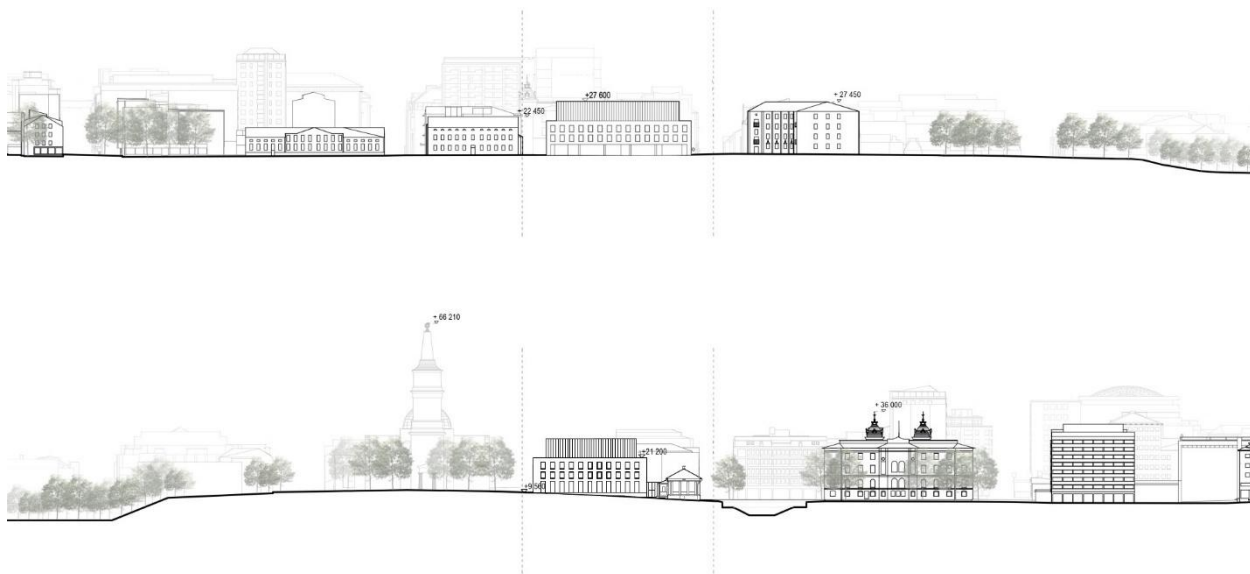
Asemakaavan muutosalue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY2009-inventointi). Tontti nro 1, jolla sijaitsee entinen Suomen Pankin rakennus, sisältyy alueeseen *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto*. Tontti nro 2, jolla sijaitsee entinen Kirkkotorin koulu, sisältyy alueeseen *Kaupunginojan varren puistovyöhyke*. Asemakaavan muutos ei vaaranna alueiden kulttuurihistoriallisia arvoja.

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

Entinen Kirkkotorin kansakoulu on maakuntakaavan inventoinnissa arvotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto:

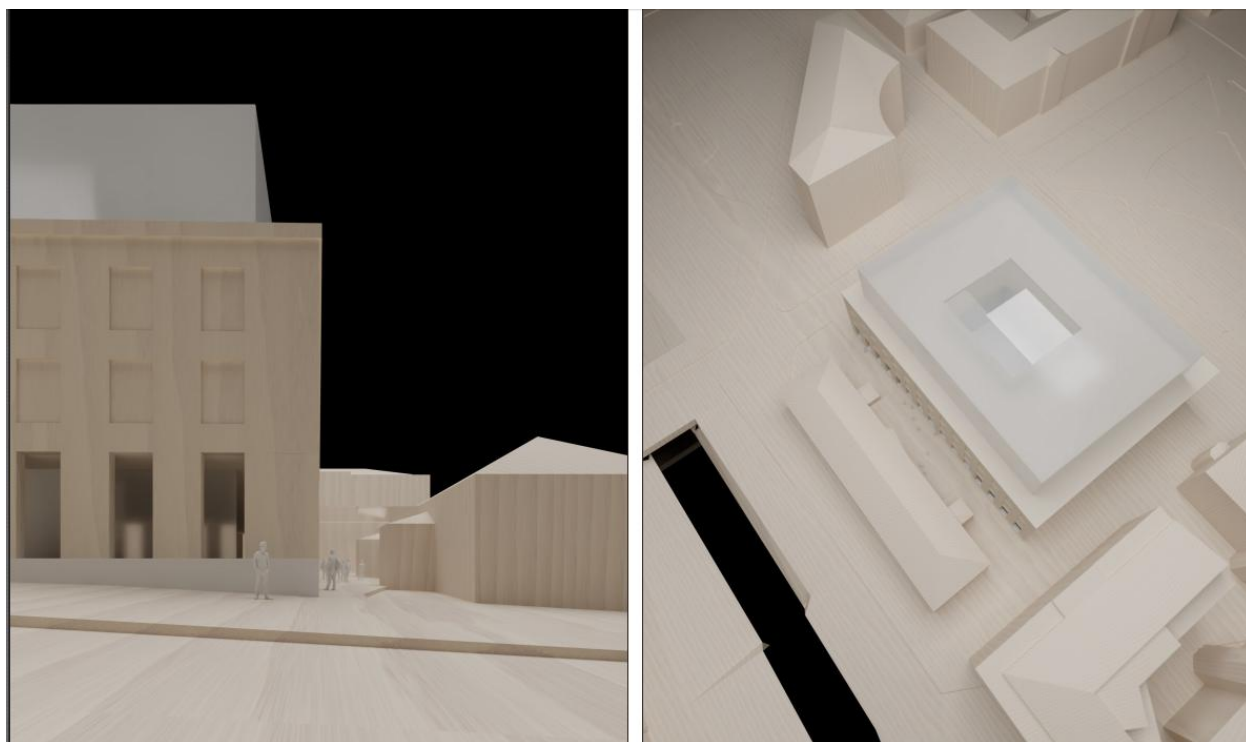
Suomen Pankin rakennuksen lisäksi alueella on eri aikoina rakennettuja rakennuksia, jotka rajaa- vat puistoa. Tuomiokirkon korkea torni hallitsee puiston itäisivua. Kirkon eteläpuolella on useassa vaiheessa rakennettu, empire- ja uusrenessanssi-tyylinen Öbergin talo. Muita arvokkaita raken- nuksia ovat Franzénin talo (1829), kolmikerroksinen Siemssenin kivitalo (1879), ns. Kolmiotalo (1923), Oulun Lyseo (vanhin osa 1831, jatkettu 1874-1875 ja sali 1900, Linnankadun puoleinen lisärakennus 1934). Koulun vieressä on entinen läänin maanmittauskonttori (1859, nykyasu 1900- luvun alusta), uusrenessanssia edustava lääninhallituksen kaksikerroksinen päärakennus (1887), lisärakennus (1968) ja puinen piharakennus (1889). Lääninhallituksen rakennukset ovat kaksi-kol- mekerroksisia. Puiston kulmassa on Oulun NMKY:n vanha puutalo ”Ynninkulma” (1825, holvatut kellaritilat 1600- ja 1700-luvulta). Sen vierellä sijaitsee neljä-viisikerroksinen hotelli (Lapland Ho- tels). Suunnitelma muuttaa alueen arvoja sen osalta, että entinen Suomen Pankin rakennus ei enää rakennuksen toisiinsa yhdistämisen myötä hahmotu Kirkkotorista selkeästi irrallaan olevana kokonaisuutena, ja täydennysrakentaminen on nykyistä rakennusta korkeampaa. Suunniteltu ra- kentaminen ei kuitenkaan poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisesta muuttuessaan kaksi- kerroksisesta rakennushahmoltaan kolme-viisikerroksiseksi, koska puiston ympäristössä on jo nykytilanteessa kerrosluvuiltaan kolmesta viiteen kerrokseen vaihtelevaa rakentamista. Kolmio- talo on asemakaavassa kolmekerroksinen, mutta on toteutettu neljäkerroksisena. Kolmiotalo on sisäänvedetty puiston nurkasta kaarevalla seinällä, mikä tukee Suomen Pankin alueelle suunni- telmissa osoitetun rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävää roolia. Tuomiokirkon ja sen tornin kaupunkikuvallinen asema puiston maamerkinä säilyy.



Kuva 43 Asemakaavan muutosehdotuksen maankäytön viitesuunnitelma 19.12.2025, aluejulkisi- vut. Kuvat: JKMM Arkkitehdit Oy.

Kaupunginojan varren puistovyöhyke:

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



Kuva 44 Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 19.12.2025, näkymä Torikadulta ja ylhäältä. Kuva: JKMM Arkkitehdit Oy.

5.3.2 Vaikutukset kaupunkiarkeologiaan

Selostuksen kappaleessa 3.3.4 on kuvattu kaupunkiarkeologinen inventointi.

Inventoinnin pohjalta tontille nro 2 on osoitettu asemakaavan muutoksessa kaavamerkintä sm-ka, alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen

rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustoista on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

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

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

Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n tarkoittamissa neuvotteluissa on todettu, että kaavan tarkoituksenmukainen toteuttaminen edellyttää seuraavaan kiinteään muinaisjäännökseen kajoamista: Oulun vanha asemakaava-alue (1000006102). Muinaisjäännöksen on neuvotteluissa todettu tuottavan merkitykseensä nähden kohtuutonta haittaa kaavan tarkoittamalle yhdyskuntakehitykselle. Kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa sen jälkeen, kun edellä mainituksessa muinaisjäännöskohteessa on suoritettu riittävät arkeologiset tutkimukset. Hankkeen toteuttaja vastaa riittävien kaivaustutkimusten suorittamisesta ja niiden kustannuksista. Tutkimukset kohdennetaan kiinteistölle 564-1-14-2 arkeologisina kaivauksina siltä osin kuin kiinteä muinaisjäännös on säilynyt. Katualueilla tutkimus tehdään valvontana. Kajoavilla esitutkimuksilla voidaan tarkentaa kaivaustutkimusten kohdentamista. Arkeologisten tutkimusten suorittajalla on oltava muinaismuistolain 10 §:n mukainen tutkimuslupa, jonka myöntää Museovirasto. Museovirasto arvioi tutkimusten riittävyyden tutkimuksen suorittajan laatiman alustavan tutkimusraportin perusteella. Muinaismuistolain 11 §:n tarkoittamaa kajoamislupaa ei kaavan mukaista rakennushanketta varten siten erikseen haeta. Edellä tarkoitetun muinaismuistolain 13 §:n tarkoittaman neuvottelun asiakirjat ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Viranomaisneuvottelun 17.10.2025 perusteella asemakaavamääräyksiin sisältyvään kolmiomääräykseen täydennettiin seuraava kohta:

Kirkkotorin rakennuksen entisen tontin nro 2 alueella olevaa kaupunkiarkeologista aluetta (sm-ka) koskien tulee ottaa huomioon seuraava: Muinaismuistolain (295/1963) rauhoitetun kiinteään muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan piha-alueella sijaitsevalta osaltaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

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

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa erittäin keskeisellä paikalla Torikadun ja Kajaaninkadun liittymän kulmauksessa, josta keskustan keskeiset toiminnot ja palvelut ovat hyvin tavoitettavissa jalan. Uuden maankäytön tuotosarvion perusteella autoliikenteen liikennemäärä lisääntyvät reilut 150 ajoneuvoa vuorokaudessa jakaantuen ympäröiville kaduille.

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

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta nykyisiin liikennejärjestelyihin Kajaaninkadulla, Torikadulla tai Asemakadulla. Tulevaisuudessa Asemakadulle toteutuva joukkoliikennekäytävä estänee tontin liikenteen liikennöinnin Asemakadun kautta, jolloin liikenne keskittyy Kajaaninkadun puolelle. Asemakadun muutokset parantavat myös Hotellin saavutettavuutta joukkoliikenteellä.

5.3.5 Kestävien liikennemuotojen edistäminen

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

5.3.6 Vaikutukset talouteen

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

5.3.7 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

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

5.3.8 Vaikutukset asumiseen

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

Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asumista, johon asemakaavan muutoksella on vaikutuksia. Suunniteltu rakentaminen vaikuttaa heikentävästi läheisten asuntojen ikkunanäkymiin suunnitellun rakennuksen mittasuhteiden sekä korkeuden muuttuessa nykytilanteeseen verrattuna.

5.3.9 Lapsivaikutukset

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

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

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

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

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa tunnistetut vaikutukset ja toimenpiteet:

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

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

5.3.10 Vaikutukset ilmastoon

Ilmastonmuutoksen hillitseminen

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

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

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

Ilmastovaikutukset

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

KILVA-työkalun mukaan valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on suuri. Arvio kaavan ilmastokestäväyydestä teemoittain: vahvuuksia ovat mm. kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi, alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen ja alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen. Heikkouksia ovat mm hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa ja liikkumisen tarpeen vähentäminen.

Planect-ohjelman mukaan asemakaavan muutokseen liittyvän rakentamisen hiilipäästöt ovat 50 vuoden elinkaaren aikana 22,5 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerrosalaneliometriä kohti. Siitä

noin 88 % koostuu rakennuksesta ja tontista, 11 % energiasta sekä loput esirakentamisesta. Lu-
kuun sisältyvät peruskorjaukset. Hiilikädenjälki on 2,06 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerros-
alaneliömetriä kohti.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

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

Meluselvityksessä on tarkasteltu lähiympäristöä. Vastapäätä Torikadun varrella sijaisevan Kol-
miotalon julkisivuilla melutaso laskee hieman suunnitellun maankäytön myötä. Tämä johtuu siitä,
että Suomen Pankin tontille suunniteltujen muutosten myötä rakentaminen tuo Kolmiototalolle
lisää suojaa Torikadun varrelle merkittävimältä melunlähteeltä, Kajaaninkadulta.

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

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

5.6 Nimistö

Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu uutta nimistöä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan muu-
toksen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 13. päivänä toukokuuta 2026

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Jere Klami
vs. asemakaava-arkkitehti

Anna Kupila
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	8.9.2026
Kaavan nimi	I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontteja 1 ja 2 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	7.9.2026	Ehdotuspvm	2.6.2026
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	25.11.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2538
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3069	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3069

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	0,3069	100,00	8700	2,83	0,0000	6200
A yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1857	-2000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3069	100,0	8700	2,83	0,3069	8700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0118	0
E yhteensä						
S yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1094	-500
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	1	-490	2	1110

Alamääräykset tai -merkinnät

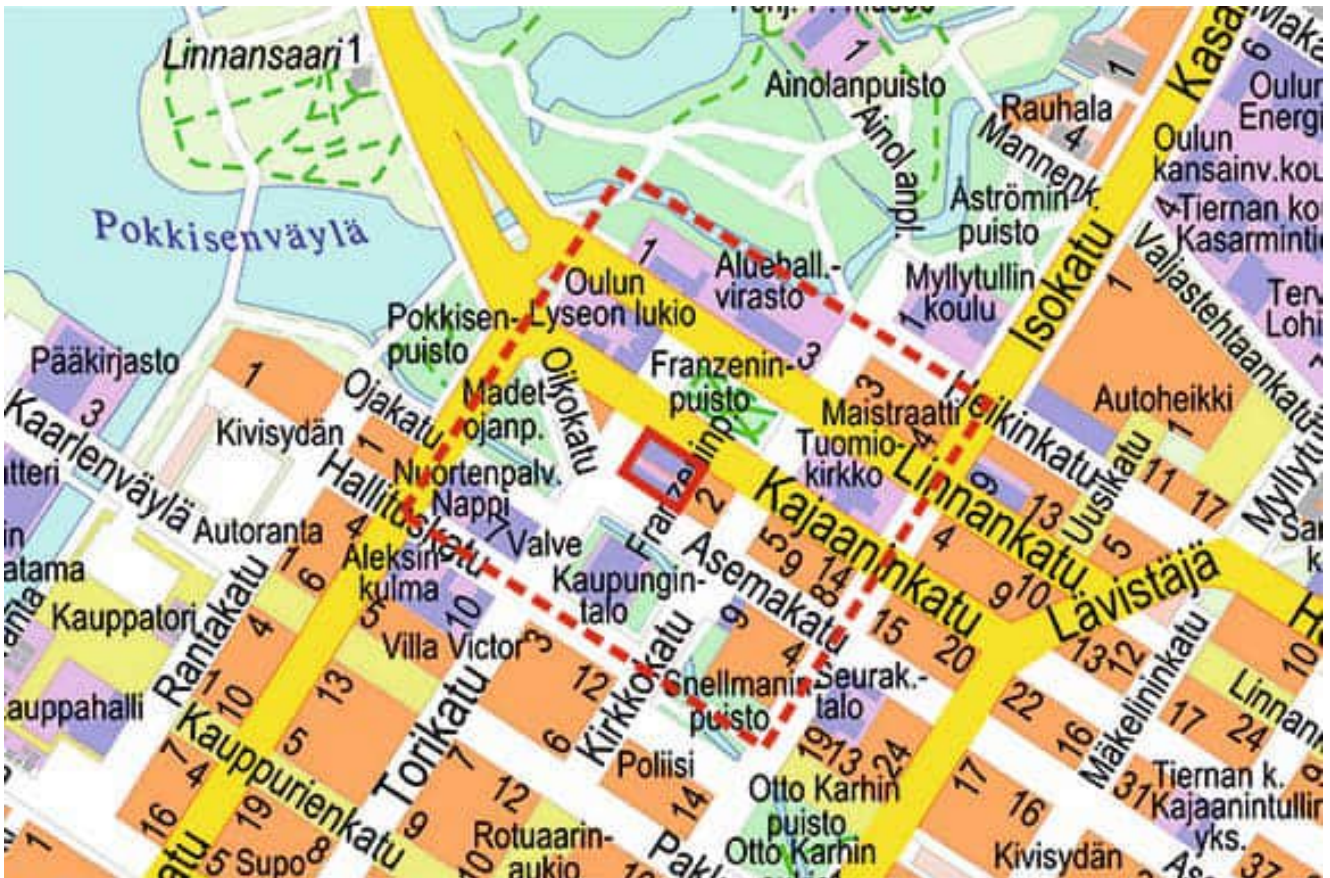
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3069	100,00	8700	2,83	0,0000	6200
A yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1857	-2000
ALK	0,0000	0,0	0		-0,1857	-2000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3069	100,0	8700	2,83	0,3069	8700
KL-1	0,3069	100,0	8700	2,83	0,3069	8700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0118	0
Kadut	0,0000	0,0	0		-0,0118	0
E yhteensä						
S yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1094	-500
SR	0,0000	0,0	0		-0,1094	-500
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	-490	2	1110
Asemakaava	1	-490	2	1110

Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

I kaupunginosassa (Pokkinen), osoitteissa Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5, on tullut vireille asemakaavan muutos. Hakijan tavoitteena on kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen, ja kiinteistölle tutkitaan lisärakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3070 neliometriä.



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

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

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

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2538

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

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

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

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun lähtökohdat

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

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

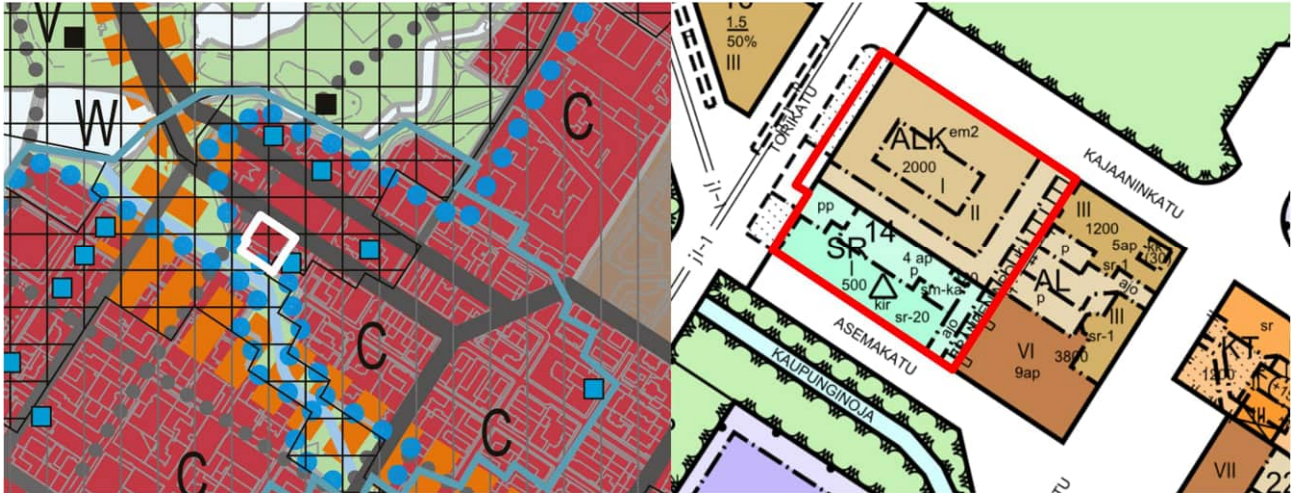
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

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

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

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

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



Kuva 2 Vasemmalla ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Asemakaavan muutosalue rajattuna valkoisella. Oikealla ote voimassa olevasta asemakaavasta. Asemakaavan muutosalue rajattu punaisella.

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

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

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.

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

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

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

Osalliset

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

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

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta marraskuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Valmisteluvaihe

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

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

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2026, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

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

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

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

Kaavoitusarkkitehti Anna Kupila, p. 040 619 4479

Suunnitteluassistentti Outi Colliander, p. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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



Kuva 4 Viistoilmakuva alueelta © Blom

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

Liite 3

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot vastineineen

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaavoituksen vastine:

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

Asemakaavaselostuksessa on tuotu esiin arkeologinen tilanne. Tonttia nro 2 koskee voimassa olevassa asemakaavassa merkintä sm-ka: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on

pyydettyä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

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

Asemakaavamerkintä sm-ka on osoitettu samalle alueelle kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaavan muutosalueen kohdalla Asemakadun katualueella sekä pienellä osalla Kirkkokadun katualuetta on tutkimuksen ja suojelun kannalta 2. luokan merkittäviä alueita. Asia on todettu kaavaselostuksessa. Alueet eivät kuitenkaan sijoitu asemakaavan muutosalueelle.

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 1.7.-5.9.2025. Asiasta esitettiin neljä lausuntoa ja yhdeksän mielipidettä.

Lausunto 1, Oulun museo- ja tiedekeskus, arkeologia:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Pokkisen kaupunginosan korttelin 4 tontteja 1 ja 2 koskevan asemakaavamuutoksen (Suomen Pankki) luonnos (kaavatunnus 564-2538). Tämä Pohjois-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona toimivan Oulun museo- ja tiedekeskuksen lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Alueellinen vastuumuseo on lausunut kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 23.12.2022. Tuon jälkeen Oulun keskustan 14 korttelissa osoitteessa Kajaaninkatu 8 sijaitsevaa asemakaavan muutosaluetta on laajennettu niin, että siihen alun perin kuuluneen tontin 1 lisäksi kuuluu myös sen eteläpuolinen tontti 2.

Kortteli 14 kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa tontti 1 on katsottu kokonaan tuhoutuneeksi. Viimeisimmässä vuoden 2023 inventoinnin päivityksessä koko tontti 2 on todettu kuuluvaksi kuuluvan luokkaan 1, joka on erittäin todennäköisesti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti erityisen kiinnostava alue.

Kaavamuutosalueen viereisistä katualueista on kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa luokiteltu pääosin kuuluvaksi luokkaan 3. Tästä poikkeuksena on suunnittelualueen koillis-/itäosaan rajautuva pieni osa Kajaaninkatua, joka kuuluu inventoinnin perusteella luokkaan 2. samoin kuin tontin 2 lounaispuolinen Asemakatu. Luokan 2 alueet ovat luultavasti säilyneitä ja/tai tutkimuksellisesti mielenkiintoisia alueita. Näillä alueella maaperään kajoaminen tulee tehdä arkeologisesti valvottuna. Katualueiden arkeologinen potentiaali tulee selostuksessa todeta.

Tontilla 2 voimassa olevassa asemakaavassa (2021) on kaupunkiarkeologinen alue osoitettu merkinnällä sm-ka (Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin). Vuoden 2021 kaavassa kyseessä olevalle piha-alueelle ei ole osoitettu rakentamisen mahdollistavaa muuttuvaa maankäyttöä. Tontin 2 lounaisreunalla olevan rakennussuojellun Kirkkotorin koulun alapuolisten kaupunkiarkeologisten kerrosten huomioon ottaminen on tehty koko korttelialuetta koskevalla kir-kolmiomerkinnällä, jonka määräyksissä muun muassa todetaan: Rakennus sijaitsee kaupunkiarkeologisella alueella, jolla todennäköisesti on säilynyt muinaismuistolain rauhoittamia kerroksia tai rakenteita. Mahdollista kellaria tai muuta rakennuksen alapuolista rakentamista suunniteltaessa tulee ottaa yhteyttä alueelliseen vastuumuseoon.

Nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa piha-aluetta koskee sm-ka merkinnän lisäksi merkintä valokatteinen tila (vkt-1). Selostuksen ja nyt nähtävillä olevan luonnoksen pok-kolmiomerkinnän määräyksestä käy ilmi, että merkintä mahdollistaa Kirkkotorin rakennuksen yhdistämisen muuhun rakentamiseen asemakaavassa osoitetun yksikerroksisen valokatteisen tilan kautta. Kyseinen kaavamerkintä siis mahdollistaa pihan rakentamisen. Koska rakentaminen todennäköisesti kohdistuu myös arkeologisiin kerroksiin, katsoo museo, että asia edellyttää muinaismuistolain (295/1963) 13§ mukaista neuvottelua Museoviraston kanssa. Huomattava on, että pok-kolmiomerkintä edellyttää myös rakentamisen yhteydessä toteutettavaa hulevesien viivyttämistä alueella ennen niiden johtamista

sadevesijärjestelmään. Viivätyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden todennäköisin sijoitusalue on nykyinen piha-alue.

Voimassa olevan kaavan sr-20 rakennuksen alapuolisia kerroksia koskeva määräys (kir) on hieman muotoiltuna sisällytetty korttelia koskeviin pok-kolmiomerkinnän määräyksiin. Vuoden 2021 jälkeen tilanne on muuttunut niin, että myös rakennuksen alapuolinen alue on kaupunkiarkeologisen inventoinnin päivityksessä katsottu kuuluvan luokkaan 1. Niinpä osa-aluemerkintä sm-ka tulee osoittaa koskemaan tonttia 2 kokonaisuudessaan, jolloin arkeologista aluetta ei ole tarvetta mainita kolmiomerkinnän yhteydessä. Tämä osaltaan selkeyttää arkeologisen kulttuurinperinnön huomioon ottamista kaavassa.

Selostuksen kohdassa 3.3.4 esitellään Oulun kaupunkiarkeologista inventointia. Ensimmäinen inventointi on vuodelta 2002 jälkeen nopeassa tahdissa tehtiin useita tutkimuksia, joiden vuoksi tehtiin päivitysinventointi vuonna 2007. Vanhalle asemakaava-alueelle kohdistuneen rakentamisen myötä tutkimuksia on tehty runsaasti myös vuoden 2007 jälkeen. Museoviraston laatimissa inventoinneissa esitetyt tutkimuksellisesti potentiaalisia alueita on tutkittu rakentamisen alta ja samalla ymmärrys Oulun kaupunkiarkeologisesta tilanteesta on syventynyt. Vaikka vuosien 2002 ja 2007 inventointien antama pohjatieto on säilynyt ennallaan, eivät inventoinneissa kartoilla osoitetut tutkimuksellisesti kiinnostavat alueet enää olleet ajantasaisia. Tämän vuoksi alueellisena vastuumuseona toimiva Oulun museo- ja tiedekeskus teki päivitetyn kartan tutkimuksellisesti merkittävistä aluista. Tätä vuoden 2023 päivitettyä karttaa on käytetty kaavaselostuksessa. Tämän vuoksi kuvien 10 ja 11 kuvateksteissä tulee lähteenä kuvalähteenä mainita Oulun museo- ja tiedekeskus Museoviraston sijasta.

Kaavoitus:

Muinaismuistolain (295/1963) 13 § mukainen neuvottelu Museoviraston kanssa on järjestetty 17.10.2025. Neuvottelun perusteella on täydennetty selostuksen kappaletta 5.3.2 vaikutukset kaupunkiarkeologiaan. Neuvottelun pöytäkirja liitteineen on kaavaselostuksen liitteenä.

Neuvottelun ja lausunnon perusteella on poistettu kolmiomerkinnästä aiempi maininta arkeologisesta alueesta ja korvattu uudella määräystekstillä. Asemakaavamerkintä sm-ka koskee tonttia nro 2 kokonaisuudessaan. Asiaa on täsmennetty kaavaselostuksessa. Kuvien nro 10 ja 11 kuvatekstit on korjattu lausunnon perusteella.

Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 2, Oulun museo- ja tiedekeskus, rakennettu kulttuuriympäristö:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Pokkisen kaupunginosan korttelin 4 tontteja 1 ja 2 koskevan asemakaavamuutoksen (Suomen Pankki) luonnos (kaavatunnus 564-2538). Tämä Pohjois-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona toimivan Oulun museo- ja tiedekeskuksen lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Alueellinen vastuumuseo on lausunut kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 23.12.2022. Tuon jälkeen Oulun keskustan 14 korttelissa osoitteessa Kajaaninkatu 8 sijaitsevaa asemakaavan muutosaluetta on laajennettu niin, että siihen alun perin kuuluneen tontin 1 lisäksi kuuluu myös sen eteläpuolinen tontti 2.

Asemakaavamuutoksen tavoite

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue rajautuu koillisessa Kajaaninkatuun, kaakossa korttelin 14 tontteihin nro 3 ja 4, lounaassa Asemakatuun ja luoteessa Torikatuun. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen, ja kiinteistölle tutkitaan lisärakennusoikeutta. Tavoitteena on ollut tutkia alueen soveltumista liike-, toimisto-, asuin- sekä kulttuuritoiminnoille. Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa tavoitteeksi on tarkentunut majoituskäyttö.

Alueen ja siellä sijaitsevien rakennusten kulttuurihistorialliset arvot

Asemakaavan muutosalueen tontilla 1 sijaitsee Suomen Pankin Oulun konttorin rakennus. Tontti 1 sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* (RKY 2009 -inventointi). Asemakaavan muutosalueen tontilla 2 sijaitsee entinen Kirkkotorin kansakoulu. Tontti 2 on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä *Kaupunginojan varren puistovyöhyke* (RKY2009-inventointi).

Valtioneuvoston 22.12.2009 tekemän päätöksen mukaan RKY-alueet tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (14.12.2017) mukaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt tulee alueidenkäytössä ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan. Nämä valtakunnallisesti merkittävät arvot on huomioitu voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa. Maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaan *alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät*.

Vuonna 1973 valmistunut arkkitehti professori Aarne Ehojoen suunnittelema Suomen Pankin Oulun konttorirakennus on 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti arvokkaana kohteena osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta. KIOSKI-inventoinnissa kohteelle on osoitettu kulttuurihistorialliseksi arvoksi MRKY eli maakunnallisesti merkittävä kohde. Yleiskaavan perusselvityksenä laaditussa Oulun ruutukaavakeskustan modernin arkkitehtuurin inventoinnissa osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä rakennuksena (RKY 2009). Rakennuksen arvoiksi on inventoinnissa kirjattu rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, alkuperäisyys, autenttisuus ja kerroksisuus. Inventoinnin mukaisesti Suomen pankin Oulun konttorirakennus edustaa 1960- ja 1970-luvun rationalismia.

Asemakaavamuutoksen tontilla nro 2 sijaitsee Kirkkotorin rakennus eli entinen Kirkkotorin kansakoulu, joka on siirretty nykyiselle paikalleen vuonna 1865. Kirkkotorin rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi asemakaavamerkinnällä sr-20. Sen suojelumääräys on seuraava: *Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto*. Lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa Kirkkotorin rakennus on kolmiomääräykseen kirjattu tarkentavia määräyksiä koskien suojeltavaa rakennusta. 2. vaihemaakuntakaavassa Kirkkotorin vanha kansakoulu on arvotettu kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

Asemakaavan muutosluonnoksen esitys

Nähtävillä olevassa asemakaavan muutosluonnoksessa Kirkkotorin vanha koulu esitetään säilytettäväksi ja suojeltavaksi merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus (kerrosluku yksi ja kerrosala 500 kerrosneliömetriä). Suojelumääräys on seuraava:

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

Tontilla nro 1 sijaitseva entinen Suomen Pankin rakennus on esitetty säilytettäväksi osittain siten, että Kajaaninkadun varressa sijaitseva ensimmäisenä toteutettu rakennusosa, ns. suojaosa, säilyy kellarikerrosten ja maantasokerroksen kohdalla. Tontin lounaisreunalla sijaitseva myöhemmin rakennettu toimisto-osa esitetään purettavaksi. Tontille on osoitettu maankäytön viitesuunnitelmien pohjalta neljäkerroksista jalustaosaa, jonka päälle sijoittuu sisäänvedetty viides kerros.

Entisen Suomen Pankin toimitalon julkisivuista säilytetään viitesuunnitelmien ja asemakaavamääräysten mukaan graniittipintainen maantasoon pääjulkisivu Kajaaninkadulle ja osa päädyn sivuista. Viitesuunnitelmassa esitetyn uudisrakennuksen julkisivut ovat moderneja, mutta julkisivut noudattavat

vanhoja periaatteita aukotuksen (selkeys, järjestys) ja julkisivumateriaalin osalta (kolmikerrosrappaus). Uudisrakennuksen räystäskorkeus seuraa lähialueen kivirakennusten räystäskorkoja. Uudisrakennuksen kattokerros on vedetty sisään julkisivuista. Entisen Suomen Pankin toimitalo ja Kirkkotorin koulu on yhdistetty lasikatteisella tilalla. Entisen Suomen Pankin toimitalon sisätiloista esitetään säilytettäväksi sen arvokkaimmiksi katsotut osat: pankkisali, holvit ja osittain rahanlaskentahuone (johtajan huone ja neuvottelutila). Pankkisalin ja holvien osalta tilat säilyvät kokonaisuutena. Osa Suomen Pankin rakennuksesta (maantasokerroksesta ja kellareista) Kajaaninkadun varressa on esitetty asemakaavan muutosluonnoksessa suojeltaviksi merkinnällä sr-20, suojeltava rakennus. Suojelumääräys on sama kuin Kirkkotorin vanhan koulun osalla.

Oulun museo- ja tiedekeskuksen näkemykset

Oulun museo- ja tiedekeskus on neuvotellut nähtävillä olevasta asemakaavan muutosluonnoksesta Museoviraston kanssa johtuen suunnittelualueen valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista arvoista. Asemakaavan muutoksen selostuksestakin käy ilmi, että asemakaavan muutosluonnoksen mahdollistamalla, selvästi nykytilannetta korkeammalla täydennysrakentamisella tulisi olemaan merkittävät vaikutukset kaupunkinäkömiin ja alueen kaupunkikuvaan.

Oulun museo- ja tiedekeskuksen ja Museoviraston näkemyksen mukaan Franzenin puiston ympäristö ja puisto itse ovat Oulun arvokkain kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen kokonaisuus. Franzenin puistoa ympäröivät rakennukset edustavat klassismia eri aikakausilta, myös Suomen Pankin talo, joka on luonteeltaan klassisuuteen viittaava modernistinen "palazzo". Franzenin puistoa ympäröivien rakennusten hierarkia on selkeä: tärkein monumentti ja maamerkki on Oulun tuomiokirkko, toiseksi tärkein sitä vastapäinen Oulun Lyseo, jotka määrittävät puiston; tämän jälkeen puiston pitkiä sivuja ja kulmia rajaavat rakennukset (Franzenin talo, Lääninhallitus, Kolmiotalo, Oulun NMKY:n vanha puutalo, Öbergin talo, entinen läänin maanmittauskonttori sekä Siemssenin talo).

Oleellista Franzenin puistoa ympäröivissä rakennuksissa on rakennusten mittakaava: rajaavien rakennusten ei tule nousta toisiaan korkeammaksi vaan muodostaa eheä kokonaisuus. Klassisuuteen liittyy horisontaalisuus ja vaakalinjojen seesteisyys, ts. mahdollisen uudisrakennuksenkin tulee seurata tätä, eikä korostaa itseään poikkeavilla muotoaiheilla. Franzenin talon ja Suomen Pankin talon räystäslinjat on huomioitava: puistoa rajaavien rakennusten räystäslinjojen tulee olla samassa korkeudessa, ja tämä muodostaa merkittävän sitovan aiheen.

Franzenin puistoa ympäröivät katutilat ja rakennukset julkisivuineen muodostavat eheän kokonaisuuden. Rakennuksen eteen ei tulisi muodostaa puistotilaa levittäviä / hajottavia sivuaukioita (nykyisen Suomen pankin rakennuksen sisäänvedetty alue osana rakennusta on mahdollinen).

Tontin 1 maankäytön viitesuunnitelmassa uudisrakennuksen ja Oulun Lyseon välistä suhdetta ei ole näytetty mallivalokuvissa eikä havainnekuvia, jotka tarvitaan jatkotyöskentelyssä. Tämäkin suhde on oleellinen, jopa oleellisempi kuin suhde Kolmiotaloon, ja on huomioitava jatkotyöskentelyssä.

Suomen pankin paikalle esitetty uudisrakennus tulee olemaan merkittävä osa Franzenin puistoa ja rajaavaa kokonaisuutta, mutta uudisrakennuksen ei tule olla itseellinen vaan enemmänkin luonteeltaan säestävä. Nyt esitetty rakennusmassa on seesteinen ja hengeltään modernin klassistinen, mutta päämassan korkeudesta tulee poistaa yksi kerros niin, että Franzenin talo ja Oulun Lyseo ja puistoa ympäröivien rakennusten mittakaava ja räystäslinjat tulisivat huomioitua.

Nähtävillä olevassa asemakaavan muutosluonnoksessa on asemakaavamerkinnällä *sr-20 Suojeltava rakennus* osoitettu entinen kirkkotorin koulu kokonaisuudessaan sekä entisen Suomen pankin paikalla sijaitsevasta tontin 1 rakentamisalasta Kajaaninkadun puoleinen osa. Entisen Kirkkotorin koulun osalta suojelumerkintä määräyksineen on asianmukainen. Entisen Suomen pankin osalta kaavaselostuksen mukaan esitetään suojeltavaksi vain alkuperäisen rakennuksen tiettyjä yksittäisiä osia. Eri kaavamerkinnöin tulee osoittaa, mitkä osat rakennusta suojellaan.

Entinen Kirkkotorin koulurakennus on rakennusperinnöltään merkittävä rakennus. Sen liittäminen uudisrakennukseen lasisella osalla on haasteellista, mutta jos on liitettävä niin nyt ehdotetulla vaakakattoisella osuudella, joka jää selkeästi tontin keskiosaan.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on selvästi nykytilannetta korkeampaa, mikä vaikuttaa kaupunkinäkymiin ja alueen kaupunkikuvaan. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen takia suunnitelmia on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa.

Viranomaisneuvottelussa 10.4.2025 todettiin, että toisessa vaihemaakuntakaavassa pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokas.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat sekä asemakaavan muutoksen hakija suunnittelukonsultteineen. Hakijataho esitteli viimeisimmät suunnitelmat ja poistui neuvottelusta esittelyn jälkeen. Maankäytön viitesuunnitelmasta oli tehty asemakaavan muutosluonnoksen palautteiden pohjalta jatkokehitysvaihtoehtoja. Vaihtoehtojilla oli tutkittu, miten räystäslinja saataisiin paremmin sovitettua Franzenin talon kanssa. Neuvottelun pöytäkirja on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Viranomaisneuvottelussa 31.10.2025 pidettiin hyvänä lähtökohtaa, että esitetty suunnitelma jatkaa samaa modernistista tulkintaa klassismista kuin pankkirakennus. Ympäröivien rakennuksien mittakaava on tärkeä siten, että Tuomiokirkko säilyy alueen maamerkinä. Esitetyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystäslinja on tärkeä. Oleellista on, että Franzeninaukion osalta ilme on yhtenäinen, mutta siinä on myös kerroksellisuutta. Suunnitelmissa tulee ottaa riittävällä tavalla alueen inventointi- ja arvotusasiat huomioon sekä riittävällä tavalla varmistaa kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Suomen Pankin rakennus on poikkeuksellinen kohde Oulun kaupungin rakennuskannassa. Se edustaa omaa aikaansa ja tuo kerroksellisuutta kaupunkikuvallisesti vaativalle paikalle.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkasteltuja aumakattoisia versioita ei pidetty kaupunkikuvallisesti eikä kokonaisuutena toimivina. Seuraava kehitysvaihe oli tehdä kivisestä jalustaosasta matalampi siten, että se kiinnittyy täten mittakaavallaan paremmin molemmilla puolilla oleviin arvorakennuksiin. Tätä vaihtoehtoa pidettiin hyvänä jatkosuunnittelun pohjaksi.

Neuvottelussa 31.10.2025 todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että neuvottelussa esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä. Tärkeää, että museoviranomaiset ovat mukana työryhmissä, kun mietitään suojelumääräyksiä, materiaaleja, piharatkaisuja ja lasikatteisen tilan mittasuhteita sekä kokonaisuuden viemisestä laadukkaasti kaavamääräyksiin ja toteutukseen.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvoin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Saaristonkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Saaristonkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tavoitteena on ollut ottaa jalustaosan mittasuhteilla paremmin huomioon viereinen Franzénin rakennus. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään siten, että Kirkkotorin suojelurakennuksen arvot otetaan paremmin huomioon rakennusten liittymäkohdassa. Suunnitelmien tarkentamisen myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus pieneni 200 kerrosalaneliömetriä.

Entisen Suomen Pankin rakennuksen suojelumerkintöjä on tarkennettu lausunnon perusteella. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Suojelumerkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on kasvanut noin 18 prosenttia asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavamääräyksiin sisältyvään pok8-merkintään on tehty tarkennuksia asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen lähinnä entisen Suomen Pankin rakennussuojelun sekä arkeologian osalta.

Suunnitelman soveltuvuutta Franzénin talon ja Oulun lyseon rakennuksiin kaupunkikuvassa on tarkasteltu uudella havainnekuvalla, joka on toteutettu valokuvaupotuksena kaakon suunnasta katsoen. Näkymän perusteella matalampi jalustaosa ottaa paremmin huomioon Franzénin talon sekä Lyseon rakennuksen räystäslinjat siten, että puistoa rajaavista rakennuksista muodostuu rakennuskantaa sitova aihe.

Viitesuunnitelmissa uudisrakennusosan jalustaosan (korkeus Kajaaninkadun varressa kolme kerrosta) jää noin kerroksen verran matalammaksi kuin Torikadun toisella puolella sijaitsevan Kolmiotalon räystäskorkeus. Rakennuksen viidennen kerroksen harjakorkeus vastaa suurin piirtein Kolmiotalon harjakorkeutta. Suunnitelma ottaa hyvin huomioon Kolmiotalon mittasuhteet.

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

Oulun vanha monumentaalikeskus: Suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisesta muuttuessaan kaksikerroksisesta kolme-viisikerroksiseksi, koska puiston ympäristössä on jo nykytilanteessa kolmesta viiteen kerrokseen vaihtelevaa rakentamista. Kolmiotalo on asemakaavassa kolmekerroksinen, mutta on toteutettu neljäkerroksisena. Kolmiotalo on sisäänvedetty puiston nurkasta kaarevalla seinällä, mikä tukee Suomen Pankin alueelle suunnitelmissa osoitetun rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävää roolia. Tuomiokirkon ja sen tornin kaupunkikuvallinen asema puiston maamerkinä säilyy.

Kaupunginojan varren puistovyöhyke: Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva, ja se sisältää aluetta laajemmin tarkasteltaessa useita korkeita rakennuksia. Entisen Suomen Pankin rakennuksen yhteyteen suunniteltu rakentaminen sopeutuu ympäristön vaihtelevaan mittakaavaan. Suunnitelman mukainen rakentaminen, joka liittyy asemakaavan muutosalueen Kaupunginojan suunnalla sijaitsevaan Kirkkotoriin, muuttaa näkymiä Kaupunginojan varren puistoalueelta. Entisen Suomen Pankin rakennuksen puistovyöhykkeen suuntainen julkisivu on nykytilanteessa umpinainen ja taustaseinän kaltainen, eikä muodosta parasta mahdollista paria Kirkkotorin rakennuksen kanssa. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä Kirkkotorin taustalle muodostuu aukotettu julkisivu, joka parantaa kaupunkikuvaa ja rakennusten keskinäistä suhdetta.

Lausunnon perusteella on tarkasteltu rakennuksen massoittelun vaihtoehtoja, tarkennettu entiselle Suomen Pankin rakennukselle osoitettua asemakaavassa suojeltua osaa, täydennetty havainnekuvia, tarkennettu viitesuunnitelmia madaltamalla uudisrakennusosan jalustaa kerroksella ja pienentämällä valokatteisen tilan kokoa sekä tarkennettu asemakaavamääräyksiä mm. rakennussuojelun ja kaupunkikuvan osalta.

Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 3, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun I kaupunginosassa (Pokkinen), ja siihen sisältyy korttelin 14 tontit nro 1 ja 2 sekä osa Torikadun katualuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3060 neliömetriä. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Kajaaninkatuun, kaakossa korttelin 14 tontteihin nro 3 ja 4, lounaassa Asemakatuun ja luoteessa Torikatuun. Tontti on osoitettu merkinnällä KL-1, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja. Korttelialuetta on laajennettu noin kolme metriä Torikadun katualueelle entisen Suomen Pankin tontin kohdalla.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavaluonnoksen aineistoihin.

Asemakaavan selostuksessa on maininta, että *”pelastusteiden suunnittelussa huomioidaan Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksen Pelastustieohje (2018). Pelastus kohteessa toteutetaan ensisijaisesti Kajaaninkadun puolelta ja toissijaisesti Torikadun puolelta. Tarkempi pelastussuunnitelma esitetään myöhemmässä suunnitteluvaiheessa”*.

Voimassa oleva Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen pelastustieohje on päivitetty 9/2024, ja se löytyy osoitteesta <https://pelastustoimi.fi/pohjois-pohjanmaa/lomakkeet-ja-ohjeet> kohdasta rakentamisen ohjeet (Pelastustien suunnitteluohje)

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Kaavoitus:

Lausunnon perusteella on päivitetty asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittua liikenneselvitystä sekä kaavaselostusta siten, että on otettu huomioon päivitetty pelastustieohje.

Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 4, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Lausuttavan aineiston mukaan asemakaavoituksen tavoitteena on kaavoitettavan kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen ja lisärakennusoikeuden osoittaminen. Kaupungin asettamana tavoitteena on korostettu myös rakennuksista ja ympäristöstä huolehtiminen siten, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa.

Lausuttava aineisto sisältää 5.6.2025 päivätyn asemakaavaluonnoksen sekä siihen sisältyvän selostusluonnoksen liitteineen.

Lausunto

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suomen Pankin rakennus sijaitsee valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) määritetyn Oulun vanhan monumentaalikeskuksen ja Franzénin puiston alueella. Arne Ehojoen suunnittelema, vuonna 1973 valmistunut rakennus on mainittu osana RKY-alueen kohdekuvausta. Suomen Pankin rakennus on lisäksi määritetty valtakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi vuonna 2016 laaditussa Oulun modernin rakennuskannan inventoinnissa sekä valtakunnallisesti arvokkaaksi Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 (MRKY2015) -päivitysinventoinnissa. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (jäljempänä ELY-keskus) toteaa, että valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt tulee alueidenkäytössä ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Suomen Pankin rakennuksen kaupunkikuvallisia lähtökohtia on kaavaselostusluonnoksessa arvioitu Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n vuonna 2003 laatiman ominaispiirteiden selvityksen pohjalta, peilaten selvityksen havaintoja edellä mainittujen inventointien tietoihin. ELY-keskus katsoo, että inventointitiedot ja kaavoitettavan alueen rakennusten arvot ovat tunnistettu kaavaselostusluonnoksessa.

Asemakaavaluonnoksessa Suomen Pankin rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-20). Kaavamääräyksen mukaan rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Rakennuksen suojelua koskevia määräyksiä on tarkennettu kolmiomerkinnällä pok8, jonka määräyksen mukaan sr-20-merkintä koskee rakennuksen kellarikerroksia sekä maantasokerrosta. Kaavamääräyksen mukaan maantasokerroksen julkisivun graniittipintainen sisäänvedetty osa Kajaaninkadun puolella sekä osa päätyjulkisivuista Torikadun ja tontin nro 4 suunnilla tulee säilyttää. ELY-keskus katsoo, että kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä tulee tarkemmin määrittää, kuinka isoa osaa päätyjulkisivuista suojelumerkintä koskee.

Kaavaselostusluonnoksen alustavassa vaikutusten arvioinnissa todetaan, että rakennus muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja muodostaa siihen oman kerrostumansa, jossa Suomen Pankin rakennuksesta jää niukasti alkuperäistä rakennusta näkyviin kaupunkikuvassa. ELY-keskus on yhtä mieltä alustavassa vaikutusten arvioinnissa todetun kanssa ja katsookin, että asemakaavaluonnoksessa esitetty suojelu ei turvaa valtakunnallisesti arvokkaaksi määritetyn rakennuksen arvoja ja on lisäksi ristiriidassa kaupungin itse kaavoitukselle antamien tavoitteiden kanssa. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostusluonnoksessa esitetty ratkaisu voi tosiasiallisesti johtaa rakennuksen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen häviämiseen rakennuksen luonteen muuttuessa merkittävästi. Rakennuksen ja RKY-alueen arvot huomioon ottaen ELY-keskus katsoo, että kaavoituksen lähtökohtana ei tulisi olla ratkaisu, jossa vain pieni osa alkuperäisestä rakennuksesta jää näkyviin kaupunkikuvassa.

Lisäksi ELY-keskus katsoo Oulun museo- ja tiedekeskuksen 5.9.2025 antaman lausunnon mukaisesti, että kaavan jatko työskentelyssä tulee paremmin huomioida alueelle suunniteltavan uudisrakennuksen suhde Oulun lyseon rakennukseen mm. havainnekuvin sekä soveltuvuus ympäröivien rakennusten mittakaavaan rajaamalla asemakaavan mahdollistaman uudisrakennuksen massoittelua ja korkeutta.

Kirkkotorin vanhan koulun osalta ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnoksessa esitetty suojelumääräys on riittävä turvaamaan rakennuksen tunnistetut arvot.

Vaihtoehtotarkastelun puutteellisuus

Alueidenkäyttölain 9.2 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n mukaisesti asemakaavan selostuksessa tulee esittää mm. suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot.

Kaavaluonnoksen ja kaavaselostusluonnoksen perusteella asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mm. mahdollistaa Suomen Pankin rakennuksen huomattava laajentaminen. Kaavaselostusluonnoksessa sekä siihen sisältyvässä liiteaineistossa on kattavasti esitelty kaavaa valmisteltaessa esillä olleita vaihtoehtoja mahdollisen lisärakentamisen luonteesta ja laajuudesta. Vaikka ELY-keskus pitää alustavaa vaihtoehtotarkastelua hyvin laadittuna, pitää ELY-keskus selkeänä puutteena sitä, että vaihtoehdot on rajattu yhteen vaihtoehtoon jo nähtäville asetetussa valmisteluaineistossa, eli kaavaluonnokselle ei ole esitetty vaihtoehtoja, joihin osalliset voisivat tosiasiallisesti ottaa kantaa. ELY-keskus katsoo, että toteutuessaan mahdollisesti merkittävällä tavalla kaupunkikuvaan, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä valtakunnallisesti merkittäväksi määritettyyn Suomen Pankin rakennukseen vaikuttavassa asemakaavamuutoksessa vaihtoehtotarkastelu olisi ollut erityisen tärkeää.

Lausuttava aineisto

ELY-keskus huomauttaa, että sille sähköisesti toimitetun selostusluonnoksen sekä sen liiteaineiston sisältämät havainnekuvat ovat heikkolaatuisia todennäköisesti johtuen tiedostokoon rajoittamiseksi suoritetusta pakkaamisesta. ELY-keskus katsoo, että asianmukaisen osallistamisen kannalta olisi tärkeää, että nähtävillä olevaan aineistoon sisältyvät havainnekuvat olisivat riittävät laadukkaita, jotta osalliset voivat paremmin arvioida asemakaavan vaikutuksia sekä esillä olleita vaihtoehtoja.

Lisäksi ELY-keskus pitää puutteena, että kaavaluonnokseen sisältyvän pok8-merkinnän määräystä ei ole osoitettu lausuttavassa kaavaluonnoksessa, vaan määräys löytyy ainoastaan kaavaselostusluonnoksen liiteaineistosta.

Yhteenveto

ELY-keskus edellyttää kaupunkia huomioimaan edellä lausutun sekä edellyttää, että kaavoituksesta järjestetään viranomaisneuvottelu kaupungin, ELY-keskuksen ja alueellisen vastuumuseon välillä ennen kaavaehdotuksen nähtävillä oloa.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on selvästi nykytilannetta korkeampaa, mikä vaikuttaa kaupunkinäkyymiin ja alueen kaupunkikuvaan. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen takia suunnitelmia on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa.

Viranomaisneuvottelussa 10.4.2025 todettiin, että toisessa vaihemaakuntakaavassa pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokas.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat sekä asemakaavan muutoksen hakija suunnittelukonsultteineen. Hakijataho esitteli viimeisimmät suunnitelmat ja poistui neuvottelusta esittelyn jälkeen. Maankäytön viitesuunnitelmasta oli tehty asemakaavan muutosluonnoksen palautteiden pohjalta jatkokehitysvaihtoehtoja. Vaihtoehtoilta oli tutkittu, miten räystäslinja saataisiin paremmin sovitettua Franzenin talon kanssa. Neuvottelun pöytäkirja on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Viranomaisneuvottelussa 31.10.2025 pidettiin hyvänä lähtökohtaa, että esitetty suunnitelma jatkaa samaa modernistista tulkintaa klassismista kuin pankkirakennus. Ympäröivien rakennuksien mittakaava on tärkeä siten, että Tuomiokirkko säilyy alueen maamerkinä. Esitetyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystäslinja on tärkeä. Oleellista on, että Franzeninaukion osalta ilme on yhtenäinen, mutta siinä on myös kerroksellisuutta. Suunnitelmissa tulee ottaa riittävällä tavalla alueen inventointi- ja arvotusasiat huomioon sekä riittävällä tavalla varmistaa kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Suomen Pankin rakennus on poikkeuksellinen kohde Oulun kaupungin rakennuskannassa. Se edustaa omaa aikaansa ja tuo kerroksellisuutta kaupunkikuvallisesti vaativalle paikalle.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkasteltuja aumakattoisia versioita ei pidetty kaupunkikuvallisesti eikä kokonaisuutena toimivina. Seuraava kehitysvaihe oli tehdä kivisestä jalustaosasta matalampi siten, että se kiinnittyy täten mittakaavallaan paremmin molemmilla puolilla oleviin arvorakennuksiin. Tätä vaihtoehtoa pidettiin hyvänä jatkosuunnittelun pohjaksi.

Neuvottelussa 31.10.2025 todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että neuvottelussa esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä. Tärkeää, että museoviranomaiset ovat mukana työryhmissä, kun mietitään suojelumääräyksiä, materiaaleja, piharatkaisuja ja lasikatteisen tilan mittasuhteita sekä kokonaisuuden viemisestä laadukkaasti kaavamääräyksiin ja toteutukseen.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Saaristonkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Saaristonkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tavoitteena on ollut ottaa jalustaosan mittasuhteilla paremmin huomioon viereinen

Franzénin rakennus. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään siten, että Kirkkotorin suojelurakennuksen arvot otetaan paremmin huomioon rakennusten liittymäkohdassa. Suunnitelmien tarkentamisen myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus pieneni 200 kerrosalaneliömetriä.

Entisen Suomen Pankin rakennuksen suojelumerkintöjä on tarkennettu lausunnon perusteella. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Suojelumerkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on kasvanut noin 18 prosenttia asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavamääräyksiin sisältyvään pok8-merkintään on tehty tarkennuksia asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen lähinnä entisen Suomen Pankin rakennussuojelun sekä arkeologian osalta.

Suunnitelman soveltuvuutta Franzénin talon ja Oulun lyseon rakennuksiin kaupunkikuvassa on tarkasteltu uudella havainnekuvalla, joka on toteutettu valokuvaupotuksena kaakon suunnasta katsoen. Näkymän perusteella matalampi jalustaosa ottaa paremmin huomioon Franzénin talon sekä Lyseon rakennuksen räystäslinjat siten, että puistoa rajaavista rakennuksista muodostuu rakennuskantaa sitova aihe.

Viitesuunnitelmissa uudisrakennusosan jalustaosan (korkeus Kajaaninkadun varressa kolme kerrosta) jää noin kerroksen verran matalammaksi kuin Torikadun toisella puolella sijaitsevan Kolmiotalon räystäskorkeus. Rakennuksen viidennen kerroksen harjakorkeus vastaa suurin piirtein Kolmiotalon harjakorkeutta. Suunnitelma ottaa hyvin huomioon Kolmiotalon mittasuhteet.

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

Oulun vanha monumentaalikeskus: Suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisesta muuttuessaan kaksikerroksisesta kolme-viisikerroksiseksi, koska puiston ympäristössä on jo nykytilanteessa kolmesta viiteen kerrokseen vaihtelevaa rakentamista. Kolmiotalo on asemakaavassa kolmekerroksinen, mutta on toteutettu neljäkerroksisena. Kolmiotalo on sisäänvedetty puiston nurkasta kaarevalla seinällä, mikä tukee Suomen Pankin alueelle suunnitelmissa osoitetun rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävää roolia. Tuomiokirkon ja sen tornin kaupunkikuvallinen asema puiston maamerkinä säilyy.

Kaupunginojan varren puistovyöhyke: Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva, ja se sisältää aluetta laajemmin tarkasteltaessa useita korkeita rakennuksia. Entisen Suomen Pankin rakennuksen yhteyteen suunniteltu rakentaminen sopeutuu ympäristön vaihtelevaan mittakaavaan. Suunnitelman mukainen rakentaminen, joka liittyy asemakaavan muutosalueen Kaupunginojan suunnalla sijaitsevaan Kirkkotoriin, muuttaa näkymiä Kaupunginojan varren puistoalueelta. Entisen Suomen Pankin rakennuksen puistovyöhykkeen suuntainen julkisivu on nykytilanteessa umpinainen ja taustaseinän kaltainen, eikä muodosta parasta mahdollista paria Kirkkotorin rakennuksen kanssa. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä Kirkkotorin taustalle muodostuu aukotettu julkisivu, joka parantaa kaupunkikuvaa ja rakennusten keskinäistä suhdetta.

Lausunnon perusteella on järjestetty viranomaisneuvottelu, tarkasteltu rakennuksen massoittelun vaihtoehtoja, tarkennettu entiselle Suomen Pankin rakennukselle osoitettua asemakaavassa suojeltua osaa, täydennetty havainnekuvia, tarkennettu viitesuunnitelmia madaltamalla uudisrakennusosan jalustaa kerroksella ja pienentämällä valokatteisen tilan kokoa sekä tarkennettu asemakaavamääräyksiä mm. rakennussuojelun ja kaupunkikuvan osalta.

Nähtävillä olleesta asemakaavan muutosluonnoksen kartasta oli epähuomiossa jäänyt julkaistuun aineistoon aluksi versio, joka ei sisältänyt kolmiomääräyksen sisältöä. Asia korjattiin nähtävillä olevaan aineistoon välittömästi asian tultua ilmi. Kolmiomääräys sisältyi kuitenkin kaavaselostuksen liitteeseen 6, asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, joten tieto asemakaavamääräyksistä on ollut saatavilla asemakaavaselostuksesta.

Liiteaineiston kuvien resoluutio on johtunut lausuntopyynnön mukana nähtäville toimitetun materiaalin tiedostokokorajoituksista. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä ollessa varmistetaan havainnekuvien selkeä luettavuus.

Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 1:

Kajaaninkatu 8:ssa sijaitsevalle entiselle Suomen Pankin rakennukselle haetaan asemakaavamuutosta, joka mahdollistasi nykyisen kiinteistömäärän huomattavan kasvattamisen. Osittaisella sr-20-merkinnällä varustettu rakennus on nykyisellään osa vanhan Oulun historiallisesti arvokkainta monumentaalikeskusta, ja kaikki kiinteistön korkeuteen suunnitellut muutokset muuttaisivat monumentaalikeskuksen, eli Franzenin puistoa ympäröivän rakennuskokonaisuuden rytmiä ja ulkonäköä merkittävästi, historiaa rikkovalla tavalla.

Muutossuunnitelmassa on lukuisia seikkoja, joissa kiinteistömäärän kasvattamisen vaikutuksia ei ole otettu lainkaan huomioon. Nostamme tässä huomautuksessa esille mielestämme tärkeimmän. Karttakuvista päätellen (mm. suunnitelman s. 30) suunnitelmassa on kuvattu, että Suomen Pankin vieressä sijaitseva Franzenin talo (Kajaaninkatu 10) on liike- tai julkinen rakennus. Tämä ei pidä paikkaansa, vaan se on myös asuinrakennus ja vastaa sellaisenaan alkuperäisestä käyttötarkoitustaan.

Valmistuessaan vuonna 1829 tämä Carl Ludvig Engelin suunnittelema empirerakennus oli tarkoitettu kauppaporvari ja laivanvarustaja Johan Franzenin koti- ja liiketaloksi. Rakennuksen alakerrassa sijaitsi liiketiloja ja yläkerroksissa Johan Franzenin perheen asuintiloja. Näistä erityisen huomionarvoinen on rakennuksen länsipäädyssä sijaitseva, empirerakennukselle tyypillinen puoliympyrän muotoinen lunetti- eli kaari-ikkuna, josta oli rakennuksen valmistumisen aikaan esteetön näkymä merelle. Tästä ikkunasta laivanvarustaja saattoi tarkastella lähteviä ja saapuvia laivoja.

Suomen Pankin kiinteistön valmistuessa vuonna 1973 tästä kookkaasta lunetti-ikkunasta länteen päin avautuvaa näkymää ei peitetty, joten siitä saattaa tänäkin päivänä nähdä upean kattauksen Oulun historiallisia rakennuksia: Oulun Lyseon, Kulttuuritalo Valveen sekä Kolmiotalon. Samalla ikkuna on rakennuksen yläkerrassa sijaitseva perheasunnon salin ikkuna. Mainittakoon tässä erikseen, että salin katto korostaa aikansa maineikkaimman kirkkomaalarin, Johan Hedmanin tekemä alkuperäinen kattomaalaus. Asunto on siis kaikinensa osa oululaista ja samalla suomalaista kansallisperintöä ja edelleen elävässä käytössä.

Mikä tahansa Suomen Pankin kiinteistön korotus peittäisi Franzenin talon lunetti-ikkunasta avautuvan näkymän täysin sekä pimentäisi kyseisen asunnon. Päätyikkuna on koko asunnon ainoa pääasiallinen luonnonvalonlähde, sillä asunnon muut ikkunat ovat pieniä, räystäiden alla olevia ikkunoita. Lisäksi korotetun kiinteistön ikkunoista (hotellihuoneista) olisi esteetön näkymä lunetti-ikkunasta sisään, yksityiskodin tärkeimpään oleskelutilaan. Kiinteistön korotus muuttaisi siis dramaattisella tavalla asumisen laatua ja tapaa kyseisessä asunnossa.

Ainoa oikea ja Suomen Pankin kiinteistöä ympäröivän kulttuuriympäristön säilyttävä ratkaisu on, että kiinteistön räystäskorkeutta ei koroteta lainkaan. Tämä päätös on myös nykyisen sr-20 suojelumerkinnän mukainen.

Suomen Pankin nykyinen räystäskorkeus peittää näkymän Kajaaninkatu 10:n lunetti-ikkunasta länteen vain osittain. Pienikin korotus peittäisi näkymän kokonaan ja pimentäisi asunnon.

Kaavoitus:

Selostuksen kuvassa 27 on kuvattu keskiäänitasot julkisivuilla, suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne. Kuvassa on esitetty lähtöaineistosta saatu rakennuksille merkitty pääkäyttötarkoitus. Liike- tai julkiseksi rakennukseksi merkityssä rakennuksessa on myös asuntotilaa. Tämä lisätieto on täydennetty kuvan 27 kuvatekstiin asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on selvästi nykytilannetta korkeampaa, mikä vaikuttaa kaupunkinäkymiin ja alueen kaupunkikuvaan. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen takia suunnitelmia on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa.

Viranomaisneuvottelussa 10.4.2025 todettiin, että toisessa vaihemaakuntakaavassa pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokas.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat sekä asemakaavan muutoksen hakija suunnittelukonsultteineen. Hakijataho esitteli viimeisimmät suunnitelmat ja poistui neuvottelusta esittelyn jälkeen. Maankäytön viitesuunnitelmasta oli tehty asemakaavan muutosluonnoksen palautteiden pohjalta jatkokehitysvaihtoehtoja. Vaihtoehtoilta oli tutkittu, miten räystäslinja saataisiin paremmin sovitettua Franzenin talon kanssa. Neuvottelun pöytäkirja on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Viranomaisneuvottelussa 31.10.2025 pidettiin hyvänä lähtökohtaa, että esitetty suunnitelma jatkaa samaa modernistista tulkintaa klassismista kuin pankkirakennus. Ympäröivien rakennuksien mittakaava on tärkeä siten, että Tuomiokirkko säilyy alueen maamerkkinä. Esitetyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystäslinja on tärkeä. Oleellista on, että Franzeninaukion osalta ilme on yhtenäinen, mutta siinä on myös kerroksellisuutta. Suunnitelmissa tulee ottaa riittävällä tavalla alueen inventointi- ja arvotusasiat huomioon sekä riittävällä tavalla varmistaa kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Suomen Pankin rakennus on poikkeuksellinen kohde Oulun kaupungin rakennuskannassa. Se edustaa omaa aikaansa ja tuo kerroksellisuutta kaupunkikuvallisesti vaativalle paikalle.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkasteltuja aumakatkoisia versioita ei pidetty kaupunkikuvallisesti eikä kokonaisuutena toimivina. Seuraava kehitysvaihe oli tehdä kivisestä jalustaosasta matalampi siten, että se kiinnittyy täten mittakaavallaan paremmin molemmilla puolilla oleviin arvorakennuksiin. Tätä vaihtoehtoa pidettiin hyvänä jatkosuunnittelun pohjaksi.

Neuvottelussa 31.10.2025 todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että neuvottelussa esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä. Tärkeää, että museoviranomaiset ovat mukana työryhmissä, kun mietitään suojelumääräyksiä, materiaaleja, piharatkaisuja ja lasikatteisen tilan mittasuhteita sekä kokonaisuuden viemisestä laadukkaasti kaavamääräyksiin ja toteutukseen.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvoin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Saaristonkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Saaristonkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tavoitteena on ollut ottaa jalustaosan mittasuhteilla paremmin huomioon viereinen Franzénin rakennus. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään siten, että Kirkkotorin suojelurakennuksen arvot otetaan paremmin huomioon rakennusten liittymäkohdassa. Suunnitelmien tarkentamisen myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus pieneni 200 kerrosalaneliömetriä.

Entisen Suomen Pankin rakennuksen suojelumerkintöjä on tarkennettu lausunnon perusteella. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusalaista on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Suojelumerkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on kasvanut noin 18 prosenttia asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavamääräyksiin sisältyvään pok8-merkintään on tehty tarkennuksia asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen lähinnä entisen Suomen Pankin rakennussuojelun sekä arkeologian osalta.

Suunnitelman soveltuvuutta Franzénin talon ja Oulun lyseon rakennuksiin kaupunkikuvassa on tarkasteltu uudella havainnekuvalla, joka on toteutettu valokuvauspotuksena kaakon suunnasta katsoen. Näkymän perusteella matalampi jalustaosa ottaa paremmin huomioon Franzénin talon sekä Lyseon rakennuksen räystäslinjat siten, että puistoa rajaavista rakennuksista muodostuu rakennuskantaa sitova aihe.

Viitesuunnitelmissa uudisrakennusosan jalustaosan (korkeus Kajaaninkadun varressa kolme kerrosta) jää noin kerroksen verran matalammaksi kuin Torikadun toisella puolella sijaitsevan Kolmiotalon räystäskorkeus. Rakennuksen viidennen kerroksen harjakorkeus vastaa suurin piirtein Kolmiotalon harjakorkeutta. Suunnitelma ottaa hyvin huomioon Kolmiotalon mittasuhteet.

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

Oulun vanha monumentaalikeskus: Suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisesta muuttuessaan kaksikerroksisesta kolme-viisikerroksiseksi, koska puiston ympäristössä on jo nykytilanteessa kolmesta viiteen kerrokseen vaihtelevaa rakentamista. Kolmiotalo on asemakaavassa kolmekerroksinen, mutta on toteutettu neljäkerroksisena. Kolmiotalo on sisäänvedetty puiston nurkasta kaarevalla seinällä, mikä tukee Suomen Pankin alueelle suunnitelmissa osoitetun rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävää roolia. Tuomiokirkon ja sen tornin kaupunkikuvallinen asema puiston maamerkinä säilyy.

Kaupunginojan varren puistovyöhyke: Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva, ja se sisältää aluetta laajemmin tarkasteltaessa useita korkeita rakennuksia. Entisen Suomen Pankin rakennuksen yhteyteen suunniteltu rakentaminen sopeutuu ympäristön vaihtelevaan mittakaavaan. Suunnitelman mukainen rakentaminen, joka liittyy asemakaavan muutosalueen Kaupunginojan suunnalla sijaitsevaan Kirkkotoriin, muuttaa näkymiä Kaupunginojan varren puistoalueelta. Entisen Suomen Pankin rakennuksen puistovyöhykkeen suuntainen julkisivu on nykytilanteessa umpinainen ja taustaseinän kaltainen, eikä muodosta parasta mahdollista paria Kirkkotorin rakennuksen kanssa. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä

Kirkkotorin taustalle muodostuu aukotettu julkisivu, joka parantaa kaupunkikuvaa ja rakennusten keskinäistä suhdetta.

Mielipiteen perusteella on tarkasteltu rakennuksen massoittelemien vaihtoehtoja, tarkennettu entiselle Suomen Pankin rakennukselle osoitettua asemakaavassa suojeltua osaa, täydennetty havainnekuvia, tarkennettu viitesuunnitelmia madaltamalla uudisrakennusosan jalustaa kerroksella ja pienentämällä valokatteisen tilan kokoa sekä tarkennettu asemakaavamääräyksiä mm. rakennussuojelun ja kaupunkikuvan osalta.

Mielipide 2:

Hei,

Kiitämme mahdollisuudesta antaa palautetta asemakaavaluonnoksesta, joka koskee naapuritonttiamme Pokkisen korttelissa, Haluamme nostaa esiin seuraavat seikat:

1. Uuden rakennuksen korkeus

Suunnitellun uudisrakennuksen korkeus on mittakaavaltaan liian hallitseva suhteessa ympäröiviin kortteleihin, Se uhkaa peittää näkyvyyttä ja muuttaa historiallista kaupunkikuvaa, Franzeninpolun liikenne

2. Kaavaluonnoksen mukaan liikenne tulisi lisääntymään huomattavasti Franzeninpolulla mikäli liikenne ohjataan tontille pääsääntöisesti tämän kautta, Liikenteen kasvusta tulisi haittaa asukkaille ja heikentäisi turvallisuutta ja viihtyisyyttä,

3. Lasikatteen vaikutukset

Uuden rakennuksen lasikatteen mahdollisia haittoja ei ole arvioitu riittävästi, Se voi aiheuttaa mm, heijastuksia,

4. Kulttuurihistoriallinen ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Oulun tuomiokirkon ja Franzenipuiston välittömässä läheisyydessä, Tämä kokonaisuus on kaupungin yli 400-vuotisen historian arvokkain osa ja kansallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Uuden rakentamisen tulee kunnioittaa tätä erityistä kontekstia eikä se saa heikentää alueen arvoa,

Ystävällisin terveisin As Oy Oulun Siemssenin hallitus

Kaavoitus sekä kadut, puistot ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditun liikenneselvityksen mukaan autoliikenteen liikennemäärä lisääntyy reilut 150 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja liikenne jakaantuu ympäröiville kaduille. Liikennemäärän muutosta verrattuna nykytilanteeseen ei pidetä merkittävänä.

Maankäytön viitesuunnitelmien ja liikenneselvityksen mukaan tarvittava velvoiteautopaikkamäärä on 46 autopaikkaa, ja alueelle on suunniteltu maankäytön viitesuunnitelmissa toteutettavan 48 autopaikkaa. Voimassa oleva asemakaava velvoittaa toteuttamaan alueelle noin 38 autopaikkaa (Kirkkotorin tontille neljä sekä Suomen Pankin tontille yksi / asunto (kuusi asuntoa) ja yksi autopaikka / 50 liikekerrosalaneliömetriä (arvio 1400 m²). Pysäköintipaikat alueella eivät lisäänty merkittävästi verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Siirtyminen kaduilta tontille ja tontilta kaduille on liikenneselvityksen mukaan toimivaa. Liikenneselvityksessä on tarkasteltu liikennöinnin toimivuus (saapuminen ja poistuminen) huollolla ja asiakasliikenteellä. Tontin liikenteen liittymistä katujen liikennevirtaan helpottavat katujen yksisuuntaisuudet sekä lähellä sijaitsevat liikennevalot, jotka mahdollistavat liittymisen Torikadulta Kajaaninkadulle. Lisäksi Kajaanikadun liikennevalot jaksottavat liikennettä siten, että jakso-osuudelle tulee ajoneuvovälejä, joihin liittymisen on toimivaa ja turvallista. Myös tontin sisäinen liikennöinti on toimivaa,

kun Franzeninkuja levenee. Franzeninkuja tulee olemaan noin kahdeksan metriä leveä pihakatuminen alue, joka mahdollistaa edelleen myös läpi kävelyn. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta nykyisiin liikennejärjestelyihin Kajaaninkadulla, Torikadulla tai Asemakadulla.

Valokatteinen tila jää muuta rakennuskantaa matalammalle, eikä sen arvioida aiheuttavan heijastusvaikutuksia. Valokatteisen tilan kokoa on pienennetty asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Suunnitelmat tarkentuvat rakentamislupavaiheessa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on selvästi nykytilannetta korkeampaa, mikä vaikuttaa kaupunkinäkömyyn ja alueen kaupunkikuvaan. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen takia suunnitelmia on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa.

Viranomaisneuvottelussa 10.4.2025 todettiin, että toisessa vaihemaakuntakaavassa pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokas.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat sekä asemakaavan muutoksen hakija suunnittelukonsultteineen. Hakijataho esitteli viimeisimmät suunnitelmat ja poistui neuvottelusta esittelyn jälkeen. Maankäytön viitesuunnitelmasta oli tehty asemakaavan muutosluonnoksen palautteiden pohjalta jatkokehitysvaihtoehtoja. Vaihtoehtoilta oli tutkittu, miten räystäslinja saataisiin paremmin sovitettua Franzenin talon kanssa. Neuvottelun pöytäkirja on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Viranomaisneuvottelussa 31.10.2025 pidettiin hyvänä lähtökohtaa, että esitetty suunnitelma jatkaa samaa modernistista tulkintaa klassismista kuin pankkirakennus. Ympäröivien rakennuksien mittakaava on tärkeä siten, että Tuomiokirkko säilyy alueen maamerkinä. Esitetyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystäslinja on tärkeä. Oleellista on, että Franzeninaukion osalta ilme on yhtenäinen, mutta siinä on myös kerroksellisuutta. Suunnitelmissa tulee ottaa riittävällä tavalla alueen inventointi- ja arvotusasiat huomioon sekä riittävällä tavalla varmistaa kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Suomen Pankin rakennus on poikkeuksellinen kohde Oulun kaupungin rakennuskannassa. Se edustaa omaa aikaansa ja tuo kerroksellisuutta kaupunkikuvallisesti vaativalle paikalle.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkasteltuja aumakattoisia versioita ei pidetty kaupunkikuvallisesti eikä kokonaisuutena toimivina. Seuraava kehitysvaihe oli tehdä kivisestä jalustaosasta matalampi siten, että se kiinnittyy täten mittakaavallaan paremmin molemmilla puolilla oleviin arvorakennuksiin. Tätä vaihtoehtoa pidettiin hyvänä jatkosuunnittelun pohjaksi.

Neuvottelussa 31.10.2025 todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että neuvottelussa esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä. Tärkeää, että museoviranomaiset ovat mukana työryhmissä, kun mietitään suojelumääräyksiä, materiaaleja, piharatkaisuja ja lasikatteisen tilan mittasuhteita sekä kokonaisuuden viemisestä laadukkaasti kaavamääräyksiin ja toteutukseen.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvoin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Saaristonkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Saaristonkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tavoitteena on ollut ottaa jalustaosan mittasuhteilla paremmin huomioon viereinen Franzénin rakennus. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään siten, että Kirkkotorin suojelurakennuksen arvot otetaan paremmin huomioon

rakennusten liittymäkohdassa. Suunnitelmien tarkentamisen myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus pieneni 200 kerrosalaneliömetriä.

Entisen Suomen Pankin rakennuksen suojelumerkintöjä on tarkennettu lausunnon perusteella. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusalaista on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Suojelumerkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on kasvanut noin 18 prosenttia asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavamääräyksiin sisältyvään pok8-merkintään on tehty tarkennuksia asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillälöön jälkeen lähinnä entisen Suomen Pankin rakennussuojelun sekä arkeologian osalta.

Suunnitelman soveltuvuutta Franzénin talon ja Oulun lyseon rakennuksiin kaupunkikuvassa on tarkasteltu uudella havainnekuvalla, joka on toteutettu valokuvaupotuksena kaakon suunnasta katsoen. Näkymän perusteella matalampi jalustaosa ottaa paremmin huomioon Franzénin talon sekä Lyseon rakennuksen räystäslinjat siten, että puistoa rajaavista rakennuksista muodostuu rakennuskantaa sitova aihe.

Viitesuunnitelmissa uudisrakennusosan jalustaosan (korkeus Kajaaninkadun varressa kolme kerrosta) jää noin kerroksen verran matalammaksi kuin Torikadun toisella puolella sijaitsevan Kolmiotalon räystäskorkeus. Rakennuksen viidennen kerroksen harjakorkeus vastaa suurin piirtein Kolmiotalon harjakorkeutta. Suunnitelma ottaa hyvin huomioon Kolmiotalon mittasuhteet.

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

Oulun vanha monumentaalikeskus: Suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisesta muuttuessaan kaksikerroksisesta kolme-viisikerroksiseksi, koska puiston ympäristössä on jo nykytilanteessa kolmesta viiteen kerrokseen vaihtelevaa rakentamista. Kolmiotalo on asemakaavassa kolmekerroksinen, mutta on toteutettu neljäkerroksisena. Kolmiotalo on sisäänvedetty puiston nurkasta kaarevalla seinällä, mikä tukee Suomen Pankin alueelle suunnitelmassa osoitetun rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävää roolia. Tuomiokirkon ja sen tornin kaupunkikuvallinen asema puiston maamerkinä säilyy.

Kaupunginojan varren puistovyöhyke: Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva, ja se sisältää aluetta laajemmin tarkasteltaessa useita korkeita rakennuksia. Entisen Suomen Pankin rakennuksen yhteyteen suunniteltu rakentaminen sopeutuu ympäristön vaihtelevaan mittakaavaan. Suunnitelman mukainen rakentaminen, joka liittyy asemakaavan muutosalueen Kaupunginojan suunnalla sijaitsevaan Kirkkotoriin, muuttaa näkymiä Kaupunginojan varren puistoalueelta. Entisen Suomen Pankin rakennuksen puistovyöhykkeen suuntainen julkisivu on nykytilanteessa umpinainen ja taustaseinän kaltainen, eikä muodosta parasta mahdollista paria Kirkkotorin rakennuksen kanssa. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä Kirkkotorin taustalle muodostuu aukotettu julkisivu, joka parantaa kaupunkikuvaa ja rakennusten keskinäistä suhdetta.

Mielipiteen perusteella on tarkasteltu rakennuksen massoittelun vaihtoehtoja, tarkennettu entiselle Suomen Pankin rakennukselle osoitettua asemakaavassa suojeltua osaa, täydennetty havainnekuvia, tarkennettu viitesuunnitelmia madaltamalla uudisrakennusosan jalustaa kerroksella ja pienentämällä

valokatteisen tilan kokoa sekä tarkennettu asemakaavamääräyksiä mm. rakennussuojelun ja kaupunkikuvan osalta.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 3:

Kajaaninkatu 8:ssa sijaitsevalle entiselle Suomen Pankin rakennukselle haetaan asemakaavamuutosta, joka muuttaisi Franzeninpolun nykyistä käyttöä ja sen luonnetta olennaisesti. Lisäksi rakennuksen suunniteltu muoto ei ole alueelle parhaiten sopiva.

Nykyisellään Franzeninpolku on sympaattinen, kapea kuja ainutlaatuisessa ympäristössä. Se on aktiivisessa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käytössä, toimien tärkeänä reittinä viereiseltä bussipysäkiltä Oulun keskustaan. Tulevan rakentamisen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Franzeninpolun käyttötarkoituksen säilyttäminen viihtyisänä jalankulun ja pyöräilyn väylänä. Harkinnan arvoista olisi jopa muuttaa Franzeninpolku pihakaduksi.

Suunnitelmissa hotellin huoltoliikenne on ohjattu kulkemaan Franzeninpolun kautta. Mielestämme alueen viihtyisänä pysyminen edellyttää, että huoltoliikenne ratkaistaan ensisijaisesti hotellin parkkihallin kautta. Muuten ajoneuvoliikenne, pakokaasut ja jätteiden käsittely heikentävät merkittävästi sekä alueen ilmanlaatua että ympäristön viihtyisyyttä. Vertailukohtana voidaan mainita Rotuaari, jonka yleisilme kärsii vastaavista ongelmista.

Suunnittelussa tulee ottaa myös huomioon Franzenin talon asuinkäyttö – rakennuksen kolmas kerros on asuintiloja, ja lisäksi omistaja suunnittelee rakennuksen toisen kerroksen muuttamista takaisin alkuperäistä käyttötarkoitusta vastaavaan asuinkäyttöön. Nykyisin Franzenin talon toinen kerros on toimistokäytössä ja katutaso liiketilana.

Franzenin talon asuinkäytön näkökulmasta suunnitelmissa oleva vaihtoehto I olisi paras toteutettavaksi. Tämä vaihtoehto säilyttäisi Franzenin talon kolmannesta kerroksesta avautuvan historiallisen näkymän sekä luonnonvalon pääsyn talon tiloihin.

Toivomme, että otatte yllä esitetyt näkökohdat huomioon asemakaavan muutosta koskevassa päätöksenteossa.

Kaavoitus sekä kadut, puistot ja liikenne:

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu liikennöinnin toimivuus (saapuminen ja poistuminen) huollolla ja asiakasliikenteellä. Liikenneselvityksen mukaan siirtyminen kaduilta tontille ja tontilta kaduille on toimivaa. Tontin liikenteen liittymistä katujen liikennevirtaan helpottavat katujen yksisuuntaisuudet sekä lähellä sijaitsevat liikennevalot, jotka mahdollistavat liittymisen Torikadulta Kajaaninkadulle. Lisäksi Kajaanikadun liikennevalot jaksottavat liikennettä siten, että jakso-osuudelle tulee ajoneuvovälejä, joihin liittyminen on toimivaa ja turvallista. Myös tontin sisäinen liikennöinti on toimivaa, kun Franzeninkuja levenee. Kajaaninkadulta on nykytilanteessa ajoyhteys Suomen Pankin rakennuksen kellariin. Tämän rakennuksen osan poistumisen myötä Franzeninkuja tulee olemaan noin kahdeksan metriä leveä pihakatumainen alue, joka mahdollistaa edelleen myös läpi kävelyn.

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on selvästi nykytilannetta korkeampaa, mikä vaikuttaa kaupunkinäkömiin ja alueen kaupunkikuvaan. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen takia suunnitelmia on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa.

Viranomaisneuvottelussa 10.4.2025 todettiin, että toisessa vaihemaakuntakaavassa pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokas.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat sekä asemakaavan muutoksen hakija suunnittelukonsultteineen. Hakijataho esitteli viimeisimmät suunnitelmat ja poistui neuvottelusta esittelyn jälkeen. Maankäytön viitesuunnitelmasta oli tehty asemakaavan muutosluonnoksen palautteiden pohjalta jatkokehitysvaihtoehtoja. Vaihtoehtoilta oli tutkittu, miten räystäslinja saataisiin paremmin sovitettua Franzenin talon kanssa. Neuvottelun pöytäkirja on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Viranomaisneuvottelussa 31.10.2025 pidettiin hyvänä lähtökohtaa, että esitetty suunnitelma jatkaa samaa modernistista tulkintaa klassismista kuin pankkirakennus. Ympäröivien rakennuksien mittakaava on tärkeä siten, että Tuomiokirkko säilyy alueen maamerkinä. Esitetyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystäslinja on tärkeä. Oleellista on, että Franzeninaukion osalta ilme on yhtenäinen, mutta siinä on myös kerroksellisuutta. Suunnitelmissa tulee ottaa riittävällä tavalla alueen inventointi- ja arvotusasiat huomioon sekä riittävällä tavalla varmistaa kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Suomen Pankin rakennus on poikkeuksellinen kohde Oulun kaupungin rakennuskannassa. Se edustaa omaa aikaansa ja tuo kerroksellisuutta kaupunkikuvallisesti vaativalle paikalle.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkasteltuja aumakattoisia versioita ei pidetty kaupunkikuvallisesti eikä kokonaisuutena toimivina. Seuraava kehitysvaihe oli tehdä kivisestä jalustaosasta matalampi siten, että se kiinnittyy täten mittakaavallaan paremmin molemmilla puolilla oleviin arvorakennuksiin. Tätä vaihtoehtoa pidettiin hyvänä jatkosuunnittelun pohjaksi.

Neuvottelussa 31.10.2025 todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että neuvottelussa esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä. Tärkeää, että museoviranomaiset ovat mukana työryhmissä, kun mietitään suojelumääräyksiä, materiaaleja, piharatkaisuja ja lasikatteisen tilan mittasuhteita sekä kokonaisuuden viemisestä laadukkaasti kaavamääräyksiin ja toteutukseen.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Saaristonkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Saaristonkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tavoitteena on ollut ottaa jalustaosan mittasuhteilla paremmin huomioon viereinen Franzénin rakennus. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään siten, että Kirkkotorin suojelurakennuksen arvot otetaan paremmin huomioon rakennusten liittymäkohdassa. Suunnitelmien tarkentamisen myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus pieneni 200 kerrosalaneliömetriä.

Entisen Suomen Pankin rakennuksen suojelumerkintöjä on tarkennettu lausunnon perusteella. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Suojelumerkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on kasvanut noin 18 prosenttia asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavamääräyksiin sisältyvään pok8-merkintään on tehty tarkennuksia asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen lähinnä entisen Suomen Pankin rakennussuojelun sekä arkeologian osalta.

Suunnitelman soveltuvuutta Franzénin talon ja Oulun lyseon rakennuksiin kaupunkikuvassa on tarkasteltu uudella havainnekuvalla, joka on toteutettu valokuvauspotuksena kaakon suunnasta katsoen. Näkymän perusteella matalampi jalustaosa ottaa paremmin huomioon Franzénin talon sekä Lyseon rakennuksen räystäslinjat siten, että puistoa rajaavista rakennuksista muodostuu rakennuskantaa sitova aihe.

Viitesuunnitelmissa uudisrakennusosan jalustaosan (korkeus Kajaaninkadun varressa kolme kerrosta) jää noin kerroksen verran matalammaksi kuin Torikadun toisella puolella sijaitsevan Kolmiotalon räystäskorkeus. Rakennuksen viidennen kerroksen harjakorkeus vastaa suurin piirtein Kolmiotalon harjakorkeutta. Suunnitelma ottaa hyvin huomioon Kolmiotalon mittasuhteet.

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

Oulun vanha monumentaalikeskus: Suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisesta muuttuessaan kaksikerroksisesta kolme-viisikerroksiseksi, koska puiston ympäristössä on jo nykytilanteessa kolmesta viiteen kerrokseen vaihtelevaa rakentamista. Kolmiotalo on asemakaavassa kolmekerroksinen, mutta on toteutettu neljäkerroksisena. Kolmiotalo on sisäänvedetty puiston nurkasta kaarevalla seinällä, mikä tukee Suomen Pankin alueelle suunnitelmassa osoitetun rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävää roolia. Tuomiokirkon ja sen tornin kaupunkikuvallinen asema puiston maamerkinä säilyy.

Kaupunginojan varren puistovyöhyke: Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva, ja se sisältää aluetta laajemmin tarkasteltaessa useita korkeita rakennuksia. Entisen Suomen Pankin rakennuksen yhteyteen suunniteltu rakentaminen sopeutuu ympäristön vaihtelevaan mittakaavaan. Suunnitelman mukainen rakentaminen, joka liittyy asemakaavan muutosalueen Kaupunginojan suunnalla sijaitsevaan Kirkkotoriin, muuttaa näkymiä Kaupunginojan varren puistoalueelta. Entisen Suomen Pankin rakennuksen puistovyöhykkeen suuntainen julkisivu on nykytilanteessa umpinainen ja taustaseinän kaltainen, eikä muodosta parasta mahdollista paria Kirkkotorin rakennuksen kanssa. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä Kirkkotorin taustalle muodostuu aukotettu julkisivu, joka parantaa kaupunkikuvaa ja rakennusten keskinäistä suhdetta.

Mielipiteen perusteella on tarkasteltu rakennuksen massoittelevuuden vaihtoehtoja, tarkennettu entiselle Suomen Pankin rakennukselle osoitettua asemakaavassa suojeltua osaa, täydennetty havainnekuvia, tarkennettu viitesuunnitelmia madaltamalla uudisrakennusosan jalustaa kerroksella ja pienentämällä valokatteisen tilan kokoa sekä tarkennettu asemakaavamääräyksiä mm. rakennussuojelun ja kaupunkikuvan osalta.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 4:

Kajaaninkatu 8 asemakaavan muutoksen kaavaluonnoskartta on merkittävältä osin vajaavainen, sillä kortteliin on määritetty pok8 merkintää ei ole avattu millään tavalla asemakaava-aineistossa. On mahdotonta arvioida kyseisen kaavamääräyksen vaikutusta rakentamiseen, sillä kyseinen määräys koskee ainoastaan tätä kohdetta eikä vastaavaa määräystä ole käytetty muualla.

Suunnitteluaineistossa tituleerataan kyseistä muutosta rakennuksen "suojelemisena" ja "säilyttämisenä", vaikka kyseessä ei ole rakennuksen suojeleminen vaan pienen näytöksen omaisen julkisivuelementin säilyttäminen. Tämä antaa erittäin harhaanjohtavan kuvan hankkeesta ja sen laajuudesta niin kaupunkilaisille kuin kaupungin päättäjille.

Rakentamisen viitesuunnitelmassa Suomen pankin rakennuksen purkamista perusteltiin alueen yhtenäisyyden palauttamisesta, mikä kertoo suunnittelijoiden hatarasta ymmärryksestä rakennuksen rakennustaiteelliseen arvoon sekä kaupunki rakenteen aika kerrostumiin. On selkeää, ettei rakennus edusta samaa tyyliisuuntaa kuin moni muu aukion ympärillä oleva rakennus, mutta se edustaa kuitenkin oman aikakautensa julkisen vallan, etenkin pankki vallan, rakentamista.

Olisi suotavaa nähdä rakennuksen arvo, vaikka se onkin rakennettu 1970-luvulla. Asemakaavaa edistettäessä ehdotukseksi suosittelen perehtymään myös vaihtoehtoihin, joissa olemassa olevan rakennuksen arkkitehtuuria tai edes sen luonnetta pystytään säilyttämään merkittävässä määrin, niin että Suomen pankin aikainen kerrostuma olisi selkeästi erotettavissa. Uskon, että tällainen ratkaisu on täysin mahdollinen, vaikka se ei ole se kaikista helpoiten löydettävä.

Kaavoitus:

Nähtävillä olleesta asemakaavan muutosluonnoksen kartasta oli epähuomiossa jäänyt julkaistuun aineistoon aluksi versio, joka ei sisältänyt kolmiomääräyksen sisältöä. Asia korjattiin nähtävillä olevaan aineistoon välittömästi asian tultua ilmi. Kolmiomääräys sisältyi kuitenkin kaavaselostuksen liitteeseen 6, asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, joten tieto asemakaavamääräyksistä on ollut saatavilla asemakaavaselostuksesta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on selvästi nykytilannetta korkeampaa, mikä vaikuttaa kaupunkinäkömyyn ja alueen kaupunkikuvaan. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen takia suunnitelmia on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa.

Viranomaisneuvottelussa 10.4.2025 todettiin, että toisessa vaihemaakuntakaavassa pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokas.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat sekä asemakaavan muutoksen hakija suunnittelukonsultteineen. Hakijataho esitteli viimeisimmät suunnitelmat ja poistui neuvottelusta esittelyn jälkeen. Maankäytön viitesuunnitelmasta oli tehty asemakaavan muutosluonnoksen palautteiden pohjalta jatkokehitysvaihtoehtoja. Vaihtoehtoilta oli tutkittu, miten räystäslinja saataisiin paremmin sovitettua Franzenin talon kanssa. Neuvottelun pöytäkirja on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Viranomaisneuvottelussa 31.10.2025 pidettiin hyvänä lähtökohtaa, että esitetty suunnitelma jatkaa samaa modernistista tulkintaa klassismista kuin pankkirakennus. Ympäröivien rakennuksien mittakaava on tärkeä siten, että Tuomiokirkko säilyy alueen maamerkinä. Esitetyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystäslinja on tärkeä. Oleellista on, että Franzeninaukion osalta ilme on yhtenäinen, mutta siinä on myös kerroksellisuutta. Suunnitelmissa tulee ottaa riittävällä tavalla alueen inventointi- ja arvotusasiat huomioon sekä riittävällä tavalla varmistaa kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Suomen Pankin rakennus on poikkeuksellinen kohde Oulun kaupungin rakennuskannassa. Se edustaa omaa aikaansa ja tuo kerroksellisuutta kaupunkikuvallisesti vaativalle paikalle.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkasteltuja aumakattoisia versioita ei pidetty kaupunkikuvallisesti eikä kokonaisuutena toimivina. Seuraava kehitysvaihe oli tehdä kivisestä jalustaosasta matalampi siten, että se kiinnittyy täten mittakaavallaan paremmin molemmilla puolilla oleviin arvorakennuksiin. Tätä vaihtoehtoa pidettiin hyvänä jatkosuunnittelun pohjaksi.

Neuvottelussa 31.10.2025 todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että neuvottelussa esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä. Tärkeää, että museoviranomaiset ovat mukana työryhmissä, kun mietitään suojelumääräyksiä, materiaaleja, piharatkaisuja ja lasikatteisen tilan mittasuhteita sekä kokonaisuuden viemisestä laadukkaasti kaavamääräyksiin ja toteutukseen.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvain entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Saaristonkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Saaristonkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tavoitteena on ollut ottaa jalustaosan mittasuhteilla paremmin huomioon viereinen Franzénin rakennus. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään siten, että Kirkkotorin suojelurakennuksen arvot otetaan paremmin huomioon rakennusten liittymäkohdassa. Suunnitelmien tarkentamisen myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus pieneni 200 kerrosalaneliömetriä.

Entisen Suomen Pankin rakennuksen suojelumerkintöjä on tarkennettu lausunnon perusteella. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusalaista on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Suojelumerkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on kasvanut noin 18 prosenttia asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavamääräyksiin sisältyvään pok8-merkintään on tehty tarkennuksia asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen lähinnä entisen Suomen Pankin rakennussuojelun sekä arkeologian osalta.

Suunnitelman soveltuvuutta Franzénin talon ja Oulun lyseon rakennuksiin kaupunkikuvassa on tarkasteltu uudella havainnekuvalla, joka on toteutettu valokuvaupotuksena kaakon suunnasta katsoen. Näkymän perusteella matalampi jalustaosa ottaa paremmin huomioon Franzénin talon sekä Lyseon rakennuksen räystäslinjat siten, että puistoa rajaavista rakennuksista muodostuu rakennuskantaa sitova aihe.

Viitesuunnitelmissa uudisrakennusosan jalustaosan (korkeus Kajaaninkadun varressa kolme kerrosta) jää noin kerroksen verran matalammaksi kuin Torikadun toisella puolella sijaitsevan Kolmiotalon räystäskorkeus. Rakennuksen viidennen kerroksen harjakorkeus vastaa suurin piirtein Kolmiotalon harjakorkeutta. Suunnitelma ottaa hyvin huomioon Kolmiotalon mittasuhteet.

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

Oulun vanha monumentaalikeskus: Suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisesta muuttuessaan kaksikerroksisesta kolme-viisikerroksiseksi, koska puiston ympäristössä on jo nykytilanteessa kolmesta viiteen kerrokseen vaihtelevaa rakentamista. Kolmiotalo on asemakaavassa kolmekerroksinen, mutta on toteutettu neljäkerroksisena. Kolmiotalo on sisäänvedetty puiston nurkasta kaarevalla seinällä, mikä tukee Suomen Pankin alueelle suunnitelmissa osoitetun rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävää roolia. Tuomiokirkon ja sen tornin kaupunkikuvallinen asema puiston maamerkinä säilyy.

Kaupunginojan varren puistovyöhyke: Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva, ja se sisältää aluetta laajemmin tarkasteltaessa useita korkeita rakennuksia. Entisen Suomen Pankin rakennuksen yhteyteen suunniteltu rakentaminen sopeutuu ympäristön vaihtelevaan mittakaavaan. Suunnitelman mukainen rakentaminen, joka liittyy

asemakaavan muutosalueen Kaupunginojan suunnalla sijaitsevaan Kirkkotoriin, muuttaa näkymiä Kaupunginojan varren puistoalueelta. Entisen Suomen Pankin rakennuksen puistovyöhykkeen suuntainen julkisivu on nykytilanteessa umpinainen ja taustaseinän kaltainen, eikä muodosta parasta mahdollista paria Kirkkotorin rakennuksen kanssa. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä Kirkkotorin taustalle muodostuu aukotettu julkisivu, joka parantaa kaupunkikuvaa ja rakennusten keskinäistä suhdetta.

Mielipiteen perusteella on tarkasteltu rakennuksen massoittelun vaihtoehtoja, tarkennettu entiselle Suomen Pankin rakennukselle osoitettua asemakaavassa suojeltua osaa, täydennetty havainnekuvia, tarkennettu viitesuunnitelmia madaltamalla uudisrakennusosan jalustaa kerroksella ja pienentämällä valokatteisen tilan kokoa sekä tarkennettu asemakaavamääräyksiä mm. rakennussuojelun ja kaupunkikuvan osalta.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 5:

Viitesuunnitelma historiassa, jossa Suomen Pankkia ei koskaan rakennettu

Asemakaavan muutos perustuu JKMM-arkkitehtien laatimaan viitesuunnitelmaan. Tontille esitetty rakennus sopii mittakaavallisesti Franzenin puiston miljööseen ja sen värimaailma ja aukotus henkii alueen ympärillä olevien vanhemman rakennuskannan henkeä.

Suunnitelman parasta antia on liittyminen lasiosalla suojeltuun Kirkkotorin kouluun, rakennuksen jättäessä riittävän tilan uudisrakennuksen ja vanhan koulurakennuksen väliin.

Viitesuunnitelmassa tonttia 5 on tarkasteltu puhtaalta pöydältä ilman aiempien kaupunkirakenteiden aiheuttamia paineita.

Kaavaluonnos ja merkinnät

Asemakaavaluonnoksessa ollaan esittämässä Suomen Pankin pohjoisosaan suojelumerkintää sr-20, johon sisältyy seuraava suojelumääräys:

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

Viitesuunnitelma ja sr-20 -merkintä ovat isossa ristiriidassa keskenään, josta myöhemmin lisää.

Kortteliin on merkitty myös merkintä "pok8", jonka kuvausteksti löytyy vasta aineiston syövereistä. Tämän merkinnän kirjaukset, jotka koskevat Suomen Pankin rakennusta, ovat epätarkkoja ja niitä voi tulkita siten, että hyvin suuri osa rakennuksesta voitaisiin purkaa, eikä julkisivujen säilyttämistä pidettäisi tarpeellisenä.

Teksti on ristiriidassa rakennuksen ominaispiirteiden selvityksen, vaihtoehtotarkastelujen sekä RKY:n kirjauksen kanssa, joissa kaikissa korostetaan, että rakennuksen ulkoarkkitehtuuri on ympäristöönsä sopiva ja säilyttämisen arvoinen.

Vaihtoehtotarkastelut ja rakennuksen ominaispiirteiden selvitys

Kaavaluonnosta varten Suomen Pankista oli toteutettu kattavat vaihtoehtotarkastelut sekä rakennuksen ominaispiirteiden selvitys.

Ominaispiirteiden selvityksessä tullaan lopputulokseen, jossa Suomen Pankki on hyvin säilynyt ja edustava esimerkki toteutusaikansa arkkitehtuurista. Pankki täydentää myös Franzenin puiston monumentaalikeskuksen aluetta muodostaen siihen oman aikakerrostumansa. Rakennus on myös sovitettu ympäröivän rakennuskannan mittakaavaan Franzenin puiston puolelta hyvin.

Vaihtoehtotarkasteluissa on käyty läpi kattavasti erilaisia vaihtoehtoja, joissa on tutkittu toimintojen sijoittelun mahdollisuuksia tontille. Tarkasteluissa on löydetty vaihtoehtoja, joissa pankin ulkoarkkitehtuuria ja sisätiloja on mahdollista säilyttää. Esimerkiksi

vaihtoehto D:ssä pystytään toteuttamaan viitesuunnitelman mukaiset toiminnot Suomen Pankin rakennuksen ominaispiirteet säilyttämällä.

Selvityksen lopuksi todetaan että tonttia tulisi kehittää vanhan monumentaalikeskustan viimeisimpänä aikakerrostumana.

Viitesuunnitelma alueen kontekstissa

Tontilla sijaitsee yli 50-vuotta vanha Suomen Pankin rakennus joka on edustava ja hyvin säilynyt esimerkki tavallista laadukkaammasta aikakautensa arkkitehtuurista. Rakennus täydentää hyvin omana ajallisena kerroksena vanhan monumentaalikeskuksen, jolla on myös merkittävä rooli osana RKY-aluetta.

Tässä kontekstissa viitesuunnitelmassa esitetty uudisrakennus, jossa on säilytetty käytännössä ainoastaan pieni ja kalliisti purettava holviosuus, ei täytä tulevan kaavan sr-20 -merkinnän kuvausta. Viitesuunnitelman perusteella tulevan rakennuksen julkisivumateriaali, aukotus tai massa ei tule vastaamaan vanhaa Suomen Pankin rakennusta.

Viitesuunnitelmassa on otettu näkökanta, että Suomen Pankin talo ei kuulu monumentaalikeskukseen, eikä rakennuksella ole arkkitehtonista arvoa. Monumentaalikeskusta on pyritty säilyttävän korjaamisen sijasta ”täydentämään” modernilla historiallista esittävällä rakennuksella.

Viitesuunnitelman tekstissä on maininta ”Viitesuunnitelmassa esitetään uuden tyyppistä lähestymistapaa rakennussuojeluun” - Tämä on todellakin uudentyyppinen lähestymistapa, kun rakennusta ei suojella konkreettisesti, vaan vain sanallisesti.

Loppusanat

Huolestuttavaa viitesuunnitelmassa on tapa, jolla suunnitelman luonnetta on kuvailtu Suomen Pankin rakennusta suojelevaksi, kun todellisuudessa kyse on vain pieneltä osin olemassaolevaa säilyttävästä uudisrakentamisesta.

Oulussa olemme vasta saaneet todistaa Kauppaoppilaitoksen suojellun rakennuksen purkua, ja nyt olemme siirtymässä muutaman vuosikymmenen eteenpäin purettavan rakennuskannan iässä. Oulussa ei ole keskustan alueella enää paljoa jäljellä liki alkuperäisasuisena säilynyttä 70-luvun kaupallista tai julkista rakentamista, joten olisi syytä kohdella kokonaisuutta kunnioittavammin tällaista laadukasta kohdetta.

On tietysti tärkeää, että rakennukset säilyvät käytössä, koska elävät rakennukset muodostavat elävää kaupunkiympäristöä ja pysyvät yleensä myös käytössä ollessaan paremmassa kunnossa.

Vaihtoehtotarkastelut osoittavat että hotellitoiminta on mahdollista sijoittaa tontille enemmän alkuperäistä Suomen Pankin rakennusta säästäten, minkä vuoksi viitesuunnitelman mukainen kehittäminen on selkeästi tietoinen valinta purkaa osa arvokasta kaupunkikerrostumaa.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on selvästi nykytilannetta korkeampaa, mikä vaikuttaa kaupunkinäkömyihin ja alueen kaupunkikuvaan. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen takia suunnitelmia on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa.

Viranomaisneuvottelussa 10.4.2025 todettiin, että toisessa vaihemaakuntakaavassa pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokas.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat sekä asemakaavan muutoksen hakija suunnittelukonsultteineen. Hakijataho esitteli viimeisimmät suunnitelmat ja poistui neuvottelusta esittelyn jälkeen. Maankäytön viitesuunnitelmasta oli tehty asemakaavan muutosluonnoksen palautteiden pohjalta jatkokehitysvaihtoehtoja. Vaihtoehtoilta oli tutkittu, miten räystäslinja saataisiin paremmin sovitettua Franzenin talon kanssa. Neuvottelun pöytäkirja on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Viranomaisneuvottelussa 31.10.2025 pidettiin hyvänä lähtökohtaa, että esitetty suunnitelma jatkaa samaa modernistista tulkintaa klassismista kuin pankkirakennus. Ympäröivien rakennuksien mittakaava on tärkeä siten, että Tuomiokirkko säilyy alueen maamerkinä. Esitetyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystäslinja on tärkeä. Oleellista on, että Franzeninaukion osalta ilme on yhtenäinen, mutta siinä on myös kerroksellisuutta. Suunnitelmissa tulee ottaa riittävällä tavalla alueen inventointi- ja arvotusasiat huomioon sekä riittävällä tavalla varmistaa kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Suomen Pankin rakennus on poikkeuksellinen kohde Oulun kaupungin rakennuskannassa. Se edustaa omaa aikaansa ja tuo kerroksellisuutta kaupunkikuvallisesti vaativalle paikalle.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkasteltuja aumakattoisia versioita ei pidetty kaupunkikuvallisesti eikä kokonaisuutena toimivina. Seuraava kehitysvaihe oli tehdä kivisestä jalustaosasta matalampi siten, että se kiinnittyy täten mittakaavallaan paremmin molemmilla puolilla oleviin arvorakennuksiin. Tätä vaihtoehtoa pidettiin hyvänä jatkosuunnittelun pohjaksi.

Neuvottelussa 31.10.2025 todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että neuvottelussa esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä. Tärkeää, että museoviranomaiset ovat mukana työryhmissä, kun mietitään suojelumääräyksiä, materiaaleja, piharatkaisuja ja lasikatteisen tilan mittasuhteita sekä kokonaisuuden viemisestä laadukkaasti kaavamääräyksiin ja toteutukseen.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Saaristonkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Saaristonkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tavoitteena on ollut ottaa jalustaosan mittasuhteilla paremmin huomioon viereinen Franzénin rakennus. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään siten, että Kirkkotorin suojelurakennuksen arvot otetaan paremmin huomioon rakennusten liittymäkohdassa. Suunnitelmien tarkentamisen myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus pieneni 200 kerrosalaneliömetriä.

Entisen Suomen Pankin rakennuksen suojelumerkintöjä on tarkennettu lausunnon perusteella. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Suojelumerkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on kasvanut noin 18 prosenttia asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavamääräyksiin sisältyvään pok8-merkintään on tehty tarkennuksia asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen lähinnä entisen Suomen Pankin rakennussuojelun sekä arkeologian osalta.

Suunnitelman soveltuvuutta Franzénin talon ja Oulun lyseon rakennuksiin kaupunkikuvassa on tarkasteltu uudella havainnekuvalla, joka on toteutettu valokuvaupotuksena kaakon suunnasta katsoen. Näkymän perusteella matalampi jalustaosa ottaa paremmin huomioon Franzénin talon sekä Lyseon rakennuksen räystäslinjat siten, että puistoa rajaavista rakennuksista muodostuu rakennuskantaa sitova aihe.

Viitesuunnitelmissa uudisrakennusosan jalustaosan (korkeus Kajaaninkadun varressa kolme kerrosta) jää noin kerroksen verran matalammaksi kuin Torikadun toisella puolella sijaitsevan Kolmiotalon räystäskorkeus. Rakennuksen viidennen kerroksen harjakorkeus vastaa suurin piirtein Kolmiotalon harjakorkeutta. Suunnitelma ottaa hyvin huomioon Kolmiotalon mittasuhteet.

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

Oulun vanha monumentaalikeskus: Suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisesta muuttuessaan kaksikerroksisesta kolme-viisikerroksiseksi, koska puiston ympäristössä on jo nykytilanteessa kolmesta viiteen kerrokseen vaihtelevaa rakentamista. Kolmiotalo on asemakaavassa kolmekerroksinen, mutta on toteutettu neljäkerroksisena. Kolmiotalo on sisäänvedetty puiston nurkasta kaarevalla seinällä, mikä tukee Suomen Pankin alueelle suunnitelmassa osoitetun rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävää roolia. Tuomiokirkon ja sen tornin kaupunkikuvallinen asema puiston maamerkinä säilyy.

Kaupunginojan varren puistovyöhyke: Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva, ja se sisältää aluetta laajemmin tarkasteltaessa useita korkeita rakennuksia. Entisen Suomen Pankin rakennuksen yhteyteen suunniteltu rakentaminen sopeutuu ympäristön vaihtelevaan mittakaavaan. Suunnitelman mukainen rakentaminen, joka liittyy asemakaavan muutosalueen Kaupunginojan suunnalla sijaitsevaan Kirkkotoriin, muuttaa näkymiä Kaupunginojan varren puistoalueelta. Entisen Suomen Pankin rakennuksen puistovyöhykkeen suuntainen julkisivu on nykytilanteessa umpinainen ja taustaseinän kaltainen, eikä muodosta parasta mahdollista paria Kirkkotorin rakennuksen kanssa. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä Kirkkotorin taustalle muodostuu aukotettu julkisivu, joka parantaa kaupunkikuvaa ja rakennusten keskinäistä suhdetta.

Mielipiteen perusteella on tarkasteltu rakennuksen massoittelemisen vaihtoehtoja, tarkennettu entiselle Suomen Pankin rakennukselle osoitettua asemakaavassa suojeltua osaa, täydennetty havainnekuvia, tarkennettu viitesuunnitelmia madaltamalla uudisrakennusosan jalustaa kerroksella ja pienentämällä valokatteisen tilan kokoa sekä tarkennettu asemakaavamääräyksiä mm. rakennussuojelun ja kaupunkikuvan osalta.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 6:

Asunto Oy Torikatu 4 (tunnettu Kolmiotalon) on naapuritontilla sijaitseva asuintalo. Taloyhtiön hallitus on tutustunut asemakaavaluonnokseen ja osallistunut 28.8.2025 järjestettyyn tiedotus- ja keskustelutilaisuuteen.

Taloyhtiön edustajina toivomme, että suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen korkeuden osalta myös ulkopinnan materiaalit ja muodot niin, että ne mukailevat korttelin muita taloja. Onko haettavan kaavamutoksen myötä mahdollisesti tulossa muita muutoksia, esim. mahdollisuus rakentaa lisäkerroksia myöhemmin? Toivomme, että hankkeen suunnittelussa otetaan huomioon nykyisten näkymien säilyminen ja että mahdolliset haitat minimoidaan. Kyseessä on kuitenkin kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö, jonka soisi säilyvän nykyisessä muodossaan.

Suunnitelmissa Torikadun puolelle sijoittuvan terassin paikkaa toivomme mietittäväksi uudelleen esim. Kajaaninkadun puolelle Franzenin puistoa vastapäätä. Torikadun puolelle voisi jättää viherkaistaleen, johon istutettaisiin esim. pylväshaapoja. Puut parantaisivat hotellivieraiden ikkuna- näkymiä, toisivat näköestettä naapuritaloyhtiön sisätiloihin sekä antaisivat helteellä varjoa ja toimisivat hulevesien kerääjinä.

Taloyhtiön asukkaiden puolesta esitämme toiveen turvata asukaspysäköinti Tori- ja Oikokadulla siten, että sekä Torikadun että Oikokadun pysäköintialueet määriteltäisiin vain A-luvan haltijoiden käyttöön (24/7). Ellei se ole mahdollista, niin olisiko mahdollista A-pysäköintimerkinnän lisäksi rajoittaa aikarajoitettu puolen tunnin kiekkopysäköinti jatkuvasti (24/7) voimassa olevaksi, sillä talon asukkailla on jo nyt vaikeuksia pysäköinnin kanssa esim. Valveen tapahtumien aikaan. Hotelliasiakkaiden ilta-, yö- ja viikonloppupysäköinti hankaloittaisivat huomattavasti asukas- pysäköintiä.

Hankkeen rakennustyövaihe tulee aiheuttamaan melua, joten mahdollisista meluhaitoista on tiedotettava lähialueen asukkaita ajoissa. Liikennemäärät alueella tulevat kasvamaan, joten toivomme, että liikennejärjestelyt suunnitellaan huolellisesti häiriöt ja turvallisuusriskit huomioiden.

Kaavoitus:

Rakennuksen sovittamiseen ympäristöön mm. rakennusmateriaalien avulla on otettu kantaa maankäytön viitesuunnitelmien pohjalta laadituissa kaavamääräyksissä, joita on tarkennettu asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Ote kaavamääräyksistä:

”Kajaaninkadun varteen sijoittuvalta rakennuksen osalta edellytetään korkeatasoista arkkitehtuuria. Rakennuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön sopiva. Julkisivujen arkkitehtuurissa tulee ottaa huomioon rakennuksen keskeinen kaupunkikuvallinen asema. Rakennetut alueet tulee viimeistellä huolellisesti ja niillä tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Rakentamisen tulee sopeutua materiaaleiltaan, värisävyiltään ja ilmeeltään Kirkkotorin sekä Franzénin puistoa reunustavien rakennusten arkkitehtuuriin. Kirkkotorin rakennus voidaan liittää muuhun rakentamiseen asemakaavassa osoitetun lasirakenteisen tilan kautta. Täydennysrakennettavan osan julkisivun tulee olla pääosin käsin hierrettyä kolmikerrosrappausta. Jalustaosan yläpuolisten sisäänvedettyjen kerrosten julkisivut tulee toteuttaa pintalistattomalla lasiseinäjärjestelmällä.”

Asemakaavan muutoksessa ei ole varauduttu mahdollisiin myöhemmin tehtäviin muutoksiin.

Maankäytön viitesuunnitelmien visualisointikuvassa on esitetty Torikadun puolelle terassia. Tästä ei ole laadittu tarkempia suunnitelmia. Mahdollinen terassi yleisellä alueella edellyttää aina lupaa yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista. Mielipiteessä esitettiin tälle alueelle puustutuksia. Tätä kohtaa katualueen reunalla ei ole vielä suunniteltu tarkemmin. Asia tarkentuu jatkosuunnittelussa. Suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kunnallistekniikka sekä kunnossapidon vaatimat lumitilat.

Torikadun ja Oikokadun alueet, joilla on kadunvarsipysäköintiä, eivät kuulu tämän asemakaavan muutoksen suunnittelualueeseen, eikä tälle alueelle ole esitetty suunnitelmissa muutoksia.

Mielipiteessä esitetyt näkökulmat rakennustöiden aikaisiin vaikutuksiin otetaan huomioon rakennushanketta suunniteltaessa, eikä niillä ole vaikutusta asemakaavaan.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 7:

Kaavamuutosalue on osa ns. Oulun vanhaa monumentaalikeskusta. Franzenin puistoa ympäröi Tuomiokirkko, lääninhallitus, Lyseon lukion rakennus, entinen Suomen Pankki ja Franzenin talo. Museovirasto on luokitellut Franzeninpuiston ja vanhan monumentaalikeskuksen valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Esitetty kaavamuutos rikkoo nykyisen kaksikerroksisten rakennusten harmonian ja Franzeninpuiston ympäristön arvokkaan arkkitehtuuriin.

Tämän arkkitehtuurin muuttaminen luonnoksen mukaisella massiivisella rakennuksella edellyttäisi erityisiä perusteita, näitä ei ole kaavamuutoksessa esitetty.

Korttelissa on sr-1 kaavamerkinnällä suojellut Franzenin ja Siemssenin talot. Esitettyssä muutoksessa kortteli sulkeutuu ja nämä rakennukset jäävät pahasti esitetyn korkean rakennusmassan katveeseen. Esitetty liikennratkaisu siten että korttelin keskellä Franzeninpolku muuttuu ajoradaksi, on myös kohtuuton naapurikiinteistöille. Mahdollinen Asemakadun muuttuminen joukkoliikennekaduksi ei ole toimiva peruste, koska joukkoliikennekadulta saa ajaa kiinteistölle. Ajo parkkihalliin sekä huolto- ja tavaraliikenne raskailla ajoneuvoilla tulee järjestää nykyisillä tonttiliittymillä.

Nykyisessä kaavassa ko. tontin Kajaaninkadun puoleinen räystäskorkeus määräytyy Franzenin talon räystään korkeuden mukaan. Tämä räystäskorkeus tulee säilyttää. Esitetyt lisäkerrokset nykyiseen nähden tulee sijoittaa sisäänvedettyinä.

Kaavamuutoksessa ei ole kuultu naapurikiinteistöjen omistajia tai asukkaita, eikä sillä ole sosiaalista hyväksyntää. Esitetyn kaavan mukainen 160 huoneen hotellirakennus useine ravintoloihin aiheuttaa Kolmiotalon, Franzenin talon ja Siemssenin talon asukkaille pysyvän haitan. Kaavalla ei voida valita rakennuksen tulevia operaattoreita tai käyttäjiä, eikä heidän tulevaa toimintaansa ei voida ennustaa.

Läheisen Lapland Hotels Oulun laajennus valmistui vastikään. Torihotelli tullaan rakentamaan valmiiksi ja Terwa Tower tornihotellin rakentaminen käynnistyy valituskierron jälkeen. Ouluun on tulossa keskustaan ja tämän tontin läheisyyteen suuri määrä hotelli- ja ravintolakapasiteettia. Tämä tontti Oulun arvokkaimmassa ympäristössä ansaitsee paremman käyttötarkoituksen.

Esitetty kaavamuutos ei tunnista eikä arvosta kulttuurihistoriallista ympäristöään. Kaavaluonnosta tulee muuttaa rakennuksen osalta siten että rakennusmassaa olennaisesti pienennetään ja se sijoitetaan sisäänvedettynä nykyisen toisen kerroksen tasolta. Liikennratkaisu tulee järjestää muutoin kuin ajoradalla Kajaaninkadulta Franzeninpolulle. Muutoin kaavamuutoksella tuhotaan Oulun jäljellä olevien vanhimpien ja arvokkaimpien rakennusten ympäristö. On myös syytä pohtia onko tämä hotellin paikka lainkaan?

Kaavoitus sekä kadut, puistot ja liikenne:

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on selvästi nykytilannetta korkeampaa, mikä vaikuttaa kaupunkinäkömyihin ja alueen kaupunkikuvaan. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen takia suunnitelmia on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa.

Viranomaisneuvottelussa 10.4.2025 todettiin, että toisessa vaihemaakuntakaavassa pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokas.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat sekä asemakaavan muutoksen hakija suunnittelukonsultteineen. Hakijataho esitteli viimeisimmät suunnitelmat ja poistui neuvottelusta esittelyn jälkeen. Maankäytön viitesuunnitelmasta oli tehty asemakaavan muutosluonnoksen palautteiden pohjalta jatkokehitysvaihtoehtoja. Vaihtoehtoilta oli tutkittu, miten räystäslinja saataisiin paremmin sovitettua Franzenin talon kanssa. Neuvottelun pöytäkirja on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Viranomaisneuvottelussa 31.10.2025 pidettiin hyvänä lähtökohtaa, että esitetty suunnitelma jatkaa samaa modernistista tulkintaa klassismista kuin pankkirakennus. Ympäröivien rakennuksien mittakaava on tärkeä siten, että Tuomiokirkko säilyy alueen maamerkinä. Esitettyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystäslinja on tärkeä. Oleellista on, että Franzeninaukion osalta ilme on yhtenäinen, mutta siinä on myös kerroksellisuutta. Suunnitelmissa tulee ottaa riittävällä tavalla alueen inventointi- ja arvotusasiat huomioon

sekä riittävällä tavalla varmistaa kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Suomen Pankin rakennus on poikkeuksellinen kohde Oulun kaupungin rakennuskannassa. Se edustaa omaa aikaansa ja tuo kerroksellisuutta kaupunkikuvallisesti vaativalle paikalle.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkasteltuja aumakattoisia versioita ei pidetty kaupunkikuvallisesti eikä kokonaisuutena toimivina. Seuraava kehitysvaihe oli tehdä kivisestä jalustaosasta matalampi siten, että se kiinnittyy täten mittakaavallaan paremmin molemmilla puolilla oleviin arvorakennuksiin. Tätä vaihtoehtoa pidettiin hyvänä jatkosuunnittelun pohjaksi.

Neuvottelussa 31.10.2025 todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että neuvottelussa esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä. Tärkeää, että museoviranomaiset ovat mukana työryhmissä, kun mietitään suojelumääräyksiä, materiaaleja, piharatkaisuja ja lasikatteisen tilan mittasuhteita sekä kokonaisuuden viemisestä laadukkaasti kaavamääräyksiin ja toteutukseen.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Saaristonkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Saaristonkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tavoitteena on ollut ottaa jalustaosan mittasuhteilla paremmin huomioon viereinen Franzénin rakennus. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään siten, että Kirkkotorin suojelurakennuksen arvot otetaan paremmin huomioon rakennusten liittymäkohdassa. Suunnitelmien tarkentamisen myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus pieneni 200 kerrosalaneliömetriä.

Entisen Suomen Pankin rakennuksen suojelumerkintöjä on tarkennettu lausunnon perusteella. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Suojelumerkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on kasvanut noin 18 prosenttia asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavamääräyksiin sisältyvään pok8-merkintään on tehty tarkennuksia asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillälönn jälkeen lähinnä entisen Suomen Pankin rakennussuojelun sekä arkeologian osalta.

Suunnitelman soveltuvuutta Franzénin talon ja Oulun lyseon rakennuksiin kaupunkikuvassa on tarkasteltu uudella havainnekuvalla, joka on toteutettu valokuvaupotuksena kaakon suunnasta katsoen. Näkymän perusteella matalampi jalustaosa ottaa paremmin huomioon Franzénin talon sekä Lyseon rakennuksen räystäslinjat siten, että puistoa rajaavista rakennuksista muodostuu rakennuskantaa sitova aihe.

Viitesuunnitelmissa uudisrakennusosan jalustaosan (korkeus Kajaaninkadun varressa kolme kerrosta) jää noin kerroksen verran matalammaksi kuin Torikadun toisella puolella sijaitsevan Kolmiotalon räystäskorkeus. Rakennuksen viidennen kerroksen harjakorkeus vastaa suurin piirtein Kolmiotalon harjakorkeutta. Suunnitelma ottaa hyvin huomioon Kolmiotalon mittasuhteet.

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

Oulun vanha monumentaalikeskus: Suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisesta muuttuessaan kaksikerroksisesta kolme-viisikerroksiseksi, koska puiston ympäristössä on jo nykytilanteessa kolmesta viiteen kerrokseen vaihtelevaa rakentamista. Kolmiotalo on asemakaavassa kolmekerroksinen, mutta on toteutettu neljäkerroksisena. Kolmiotalo on sisäänvedetty puiston nurkasta kaarevalla seinällä, mikä tukee Suomen Pankin alueelle suunnitelmassa osoitetun rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävää roolia. Tuomiokirkon ja sen tornin kaupunkikuvallinen asema puiston maamerkinä säilyy.

Kaupunginajan varren puistovyöhyke: Kaupunginajan varren puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva, ja se sisältää aluetta laajemmin tarkasteltaessa useita korkeita rakennuksia. Entisen Suomen Pankin rakennuksen yhteyteen suunniteltu rakentaminen sopeutuu ympäristön vaihtelevaan mittakaavaan. Suunnitelman mukainen rakentaminen, joka liittyy asemakaavan muutosalueen Kaupunginajan suunnalla sijaitsevaan Kirkkotoriin, muuttaa näkymiä Kaupunginajan varren puistoalueelta. Entisen Suomen Pankin rakennuksen puistovyöhykkeen suuntainen julkisivu on nykytilanteessa umpinainen ja taustaseinän kaltainen, eikä muodosta parasta mahdollista paria Kirkkotorin rakennuksen kanssa. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä Kirkkotorin taustalle muodostuu aukotettu julkisivu, joka parantaa kaupunkikuvaa ja rakennusten keskinäistä suhdetta.

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu liikennöinnin toimivuus (saapuminen ja poistuminen) huollolla ja asiakasliikenteellä. Liikenneselvityksen mukaan siirtyminen kadulta tontille ja tontilta kaduille on toimivaa. Tontin liikenteen liittymistä katujen liikennevirtaan helpottavat katujen yksisuuntaisuudet sekä lähellä sijaitsevat liikennevalot, jotka mahdollistavat liittymisen Torikadulta Kajaaninkadulle. Lisäksi Kajaaninkadun liikennevalot jaksottavat liikennettä siten, että jakso-osuudelle tulee ajoneuvovälejä, joihin liittyminen on toimivaa ja turvallista. Myös tontin sisäinen liikennöinti on toimivaa, kun Franzeninkuja levenee. Kajaaninkadulta on nykytilanteessa ajoyhteys Suomen Pankin rakennuksen kellariin. Tämän rakennuksen osan poistumisen myötä Franzeninkuja tulee olemaan noin kahdeksan metriä leveä pihakatuomainen alue, joka mahdollistaa edelleen myös läpi kävelyn.

Asemakaavan muutoksen hakija on esittänyt suunnittelualueelle majoitustoimintaa ja siihen liittyvää ravintola- ja kokoustilaa, joille on nähty kysyntää. Majoitustoiminta tukee Oulun kaupunkistrategian 2030 (päivitetty: Kaupunginvaltuusto 29.4.2024 §35) tavoitteita, joihin sisältyy mm. Mahdollistamme yhdessä ympärivuotista matkailun kasvua ja hyvinvointia Oulun seudulle älykkäästi ja kestävästi. Asiaan liittyviä kaupunkistrategian mittareita ovat mm. matkailuyöpymisten sekä majoitusmyynnin kasvaminen Oulussa vuosittain.

Mielipiteen perusteella on tarkasteltu rakennuksen massoittelun vaihtoehtoja, tarkennettu entiselle Suomen Pankin rakennukselle osoitettua asemakaavassa suojeltua osaa, täydennetty havainnekuvia, tarkennettu viitesuunnitelmia madaltamalla uudisrakennusosan jalustaa kerroksella ja pienentämällä valokatteisen tilan kokoa sekä tarkennettu asemakaavamääräyksiä mm. rakennussuojelun ja kaupunkikuvan osalta.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 8:

Haluan antaa palautetta asemakaavan muutoksesta, joka koskee Suomen Pankin rakennusta (Kajaaninkatu 8) ja entistä Kirkkotorin rakennusta (Asemakatu 5). Kaavamuutoksen kohteena olevilla rakennuksilla on erittäin korkea kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo. Kaavamuutoksen rakennukset sijaitsevat maakuntakaavassa kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaaksi merkityllä vanhan Oulun alueella. Maakuntakaava on ympäristöministeriön 23.11.2015 vahvistamassa ja Maakuntahallituksen päätöksellä 23.11.2018 voimaan tullut.

Haluaisin korostaa miten Rakentamislaki ja Alueidenkäyttölaki edellyttävät kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden huomioimisen kaavoituksessa ja rakentamisessa. Alueidenkäyttölain 32§ mukaisesti viranomaisten on huomioita maakuntakaava alueiden käytön suunnittelussa, laadittaessa tai muutettaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Lisäksi on pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista. Maakuntakaavassa Frantzenin puiston ympäristö on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi kohteeksi ja alueeksi.

Suomen Pankin rakennukselle ei tulisi kaavamuutoksella myöntää lisärakennusoikeutta lisäkerroksien tai laajennuksen muodossa, sillä kaavamuutoksen kohde sijaitsee valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristön alueella. Tämän kaltaiset muutokset vaikuttaisivat väistämättä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen arvoa alentavasti. Huomioitavaa on miten hankesuunnittelun kohteena oleva Suomen Pankin rakennus ja Kirkkotorin koulutuskeskus ovat molemmat suojelukohteita. Yhdenvertaisuuslain mukaisesti kaikkia hakijoita tulisi viranomaisten kohdella tasavertaisesti eli muidenkin suojelukohteiden (sr-20) kohdalla tulisi antaa muutoslupia suojelutavoitteiden vastaisille muutoksille, jos sille linjalle lähdetään ettei kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden suojelusta välitetä. Tämä johtaisi kulttuurihistoriallisen rakennusperinnön tuhoamiseen.

Vastustan asemakaavamuutoksella haettavaa lisärakennusoikeutta, rakennuksien ulkoasun muuttamista sekä myös kiinteistön käyttötarkoituksen muutosta majoituskäyttöön. Haluan tuoda näkökulman myös Kolmiotalon näkökulmasta, minkä arvokkuudelle ja asukkaille kaavamuutos aiheuttaisi negatiivisen vaikutuksen. Sosiaalinen näkökulma (vaikutus ihmisiin, heidän arkeensa, viihtyvyyteen) on myös yksi tärkeä asia, mikä kaavoituksessa on lakisääteisesti huomioita. Alueidenkäyttölain mukaisesti alueiden käytön suunnittelun tavoitteet 9 § (5.5.2017/254) mukaisesti kaavaa laadittaessa on selvitettävä ja otettava huomioon mm. ympäristövaikutukset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

RAKENNUKSIEN SIJAINTI KULTTUURIHISTORIAALLISESTI ARVOKKAALLA ALUEELLA

Muutoksen kohteena olevat rakennukset ovat osa Oulun ydinkeskustan kulttuurihistoriallisesti merkittävä Pokkisen kaupungin vanhan Oulun aluetta, missä vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvulta ja jopa alueen uusimman Suomen Pankin rakennuksen historia ulottuu yli 50 vuoden taakse.

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



Kuva 1: Suomen Pankki sulautuu kaksi kerroksisena korkeutensa puolesta Frantzenin puiston ympäristöön

Suomen Pankin rakennus ei ole vain yksittäinen kohde, vaan osa laajempaa historiallista kokonaisuutta. Frantzenin puistoa ympäröivät rakennukset muodostavat yhdessä arvokkaan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, jonka eheyttä ei tule rikkoa Suomen Pankin rakennuksen ulkoasua muuttamalla ja

lisäkerroksia rakentamalla. Kaikilla näillä Franzenin puistoa ympäröivillä rakennuksilla on Oulun historian kannalta merkittävä asema ja historia.



Kuva 2: Franzenin puiston alue

Tästä syystä Pokkisen alueen asemakaavaan ei tulisi tehdä mitään muutoksia. Lisäksi alueella voimassa oleva Oulun yleiskaava on varsin uusi eli vuodelta 2016 eli ei ole tarvetta kaavamuutokselle.

Kirkkotorin koulutuskeskuksen rakennus Asemakatu 5

Rakennus edustaa arkkitehtuurityyliltään empirivaikutteista uusirenesanssia eli aivan eri arkkitehtuurityyliä kuin suunnitelmien mukaisesti valokatteella yhdistettävä rakennus. Asemakaavassa rakennuksella on suojelumerkintä sr-20 (suojeltava rakennus, jonka ulko- ja sisätilalliset arvot tulee säilyttää). Rakennus on suojeltu ulkoasun, materiaalien ja mittakaavan osalta. Rakennuksen suojelutavoitteet vaarantuisivat integroimalla rakennus osaksi eri aikakauden rakennusta valokatteen avulla. Olisi myös Oulun historian kannalta suuri vääryys integroida lasikatteen avulla rakennushistoriallisesti arvokas rakennus vähäpätöiseksi osaksi uudisrakennusta. Rakennus menettäisi oman itsenäisen arvokkaan kulttuurihistoriallisen asemansa. Huomioitavaa on miten rakennus on sijainnut nykyisellä paikallaan jo 160 vuoden ajan, eikä sen itsenäisyyteen tulisi kajota.



Kuva 3: Havainnekuva suunniteltavista muutoksista. Kirkkotorin rakennuksen oma itsenäinen arvo häviää integroimalla se osaksi eri aikakauden rakennusta valokatteella. Tämä vaarantaa myös rakennuksen suojelutavoitteet. Rakennus muuttuisi kaupunkikuvassa huomaamattomaksi ja vähäpätöiseksi osaksi massiivista eri aikakauden rakennusta (kuva JHMM-arkkitehdit)



Kuva 4: Kirkkotorin rakennus on sijainnut nykyisellä paikallaan vuodesta 1865 asti omana itsenäisenä rakennuksena ja sitä pidetään myös merkittävä osa Oulun kaupunkikuvaa.

Kirkkotorin koulutuskeskus sijaitsee Oulun vanhimpiin kuuluvalla alueella Pokkisten kaupunginosassa Kaupungintalon ja Kolmiotalon välissä toimien samalla vanhojen rakennusten jatkumona.



Kuva 5: Kirkkotorin koulutuskeskuksen rakennus

Kirkkotorin koulutuskeskuksen rakennus on rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, joka on suojeltu sr-20 merkinnällä eli rakennus tulisi pitää itsenäisenä muuttumattomana rakennuksena myös tulevaisuudessa. Hankkeen liitetiedostoissa Kirkkotorin rakennus on mainittu julkisena merkittävänä rakennuksena ja sillä on mainittu olevan tärkeä arvo Oulun historiassa. Se liittyy Oulun kaupungin kehitykseen osana Oulun monumentaalikeskusta sekä nykyistä hallintokeskusta Oulun kaupungintalon yhteydessä.

Rakennuksen alkuperäisiä rakenteita ei ole muutettu merkittävästi 160 vuoden samalla paikalla sijaitsemisen aikana. Rakennusta pidetään lisäksi tärkeänä osana Oulun kaupunkikuvaa. Raportissa mainitaan myös miten julkisivuihin, kuisteihin ja kattomuotoon ei tule kohdistua minkäänlaisia muutoksia. Rakennuksen integrointi osaksi muuta rakennuskantaa valokatteen avulla tekisi rakennuksesta vähäpätöisen sekä vaarantaisi mielestäni asemakaavaseloitteessa mainitun: "Rakennuksen ulkoista hahmoa ei saa muuttaa." Rakennuksen arvon säilyttämisen kannalta tulisi Kirkkotorin koulutuskeskuksen rakennus pitää oma erillisenä kohteena, eikä missään tapauksessa tulisi integroida lasikatteen avulla eri aikakauden tyyliuuntausta edustavaan rakennukseen.



Kuva 6: Etualalla Kirkkotorin koulutuskeskus omassa itsenäisessä loistossaan. Kaksikerroksinen matala Suomen Pankin rakennus ei jätä matalana rakennuksena Kirkkotorin rakennusta "varjoonsa"

Suomen Pankin rakennus

Suomen Pankin rakennus kuuluu professori Aarne Ehojen merkittävimpiin töihin. Korostaisin sitä miten tälle suojellulle rakennukselle on määritelty erittäin korkea kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo, eikä sitä tulisi muuttaa ulkonäöltään korkeuden tai uusien laajennusosien osalta. Muuttamalla rakennusta ulkoisesti tuhotaan samalla yksi osa Oulun rakennushistoriaa, Suomen pankin historiaa Oulun osalta sekä kulttuurihistoriaa. Huomioitavaa on miten Suomen Pankin rakennusta pidetään paikallisesti arvokkaana rakennuksena, minkä ulkoasuun ei tulisi millään tapaa muuttaa. Suomen Pankin rakennus on sekä ulkoasultaan että julkisivuiltaan säilynyt suurelta osin alkuperäisen mukaisena 1973 asti. Rakennuksen nykyisen mataluuden ansiosta (kaksi kerrosta) rakennus sulautuu ympärillä olevien vanhojen rakennusten joukkoon. Massiivisen rakennuksen mataluutta on jo 1970- luvulla kaavoitusvaiheessa pidetty tärkeänä ympäröivän rakennuskannan kannalta ja haluaisin painottaa tämän asian huomioimista edelleen vuonna 2025.

Haluaisin myös muistuttaa sijainnin suhteen Oulu yleiskaavan liitteitä olevassa Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -selvityksessä Suomen pankki sijoittuu "merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö" alueelle. Suomen Pankki sijoittuu myös Yleiskaava liitekartassa 15 "Kulttuuriympäristön arvot - keskusta" museoviraston inventoinnin perusteella valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi arvotetulle alueelle (RKY 2009). Rakennuksen sijoittuessa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle tulisi entistä suuremmalla syyllä arvioida onko todellista tarvetta riskeerata kulttuurihistoriallisesti arvokasta miljöötä yksityisen toimijan pyytäessä kaavamuutosta lisärakentamisen ja käyttötarkoituksen muuttamisen muodossa oman taloudellisen edun tavoittelun takia. Tämä ei ole kestävää kaupunkisuunnittelua. Hotellimajoituskapasiteetin kasvattaminen Oulussa ei perusteltavissa oleva syy kajota kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen. Oulun hotellien majoituskapasiteetti on tulevana vuosina kasvamassa jo yli 20 prosentilla Torihotellin (144 hotellihuonetta) ja Arinan Terwa Tower - hotellin (241 huonetta) myötä sekä Matkakeskukseen on myös suunnitteilla hotelli.

Muistuttaisin myös miten rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen lisäksi Suomen Pankin rakennuksella on itsellään myös rakennushistoriallisesta näkökulmasta suojeluarvoa. Vuonna 2016 laaditussa Oulun modernin rakennuskannan inventoinnissa sekä MRKY2015 selvityksessä Suomen Pankin rakennus on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi, kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Inventointien

mukaan Suomen Pankin rakennukselle on merkitty rakennushistorialliset, taiteelliset ja visuaaliset arvot sekä säilyneisyysarvot. Lisäksi "Oulun ruutukaavakeskusta - Modernin arkkitehtuurin inventointi 2016"-selvityksessä Suomen Pankki on arvotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi (arvot: rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, alkuperäisyys, autenttisuus, kerroksisuus). Näitä arvoja tulisi kunnioittaa, eikä tulisi sallia rakennuksen ulkoasun muutoksia (ei lisäkerroksia, ei lisäosia).



Kuva 7: Suomen Pankin rakennus Kajaaninkadun suunnasta. Suojellun rakennuksen ulkoisen olemuksen muuttamista ei tulisi edes harkita, sillä Suomen Pankin rakennusta voidaan pitää hyvin säilyneenä ja edustavana esimerkkinä toteutusaikansa tyypillisestä rationalistisesta arkkitehtuurista.



Kuva 8: JKMM-arkkitehtien kuva, mistä käy ilmi miten suojaltua Suomen pankin rakennusta oltaisiin muuttamassa täysin tunnistamattomaksi. Kuvasta näkee miten kulttuurihistoriallisesti arvokas miljöö on kärsinyt massiivisesta rakennuksesta. Vieressä oleva Franzenin talo on "kutistunut" ja Pokkitörmän maamerkinä toimiva Kolmiotalo on jäänyt täysin korkeamman ja masiivisemmän rakennuksen "varjoon".

Hankesuunnitelman kuvissa Suomen Pankin rakennus on muutettu täysin tunnistamattomaksi ulkonäöltään ja rakennus on muuttunut lisäkerrosten myötä liian massiiviseksi ja aluetta dominoivaksi rakennukseksi "varjostaen" ympäröiviä arvokkaita rakennuksia ja muuttaen koko Franzenin puiston ympäröivien valtakunnallisesti arvokkaiden rakennusten miljöö kokonaisuutta. Tämä on vastoin alkuperäistä jo 1970-luvun kaavoituksen pyrkimystä pitää uudisrakennus yhtenevänä ja

ympäristöön sulautuvana osana viemättä etenkin viereisiltä Kolmiototalolta ja Franzenin talolta liikaa huomiota. Hahmotelmakuvasta on myös havaittavissa miten rakennus ei ole enää samassa linjassa Kajaaninkadun suuntaisesti Franzenin talon kanssa.



Kuva 9: Kajaaninkadun suunnasta

Suomen Pankin rakennus sijaitsee Museoviraston määrittelemällä valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuurihistorian alueella "Oulun vanhan monumentaalikeskus ja Franzénin puiston alue". Kajaaninkadulla Suomen pankin julkisivussa on havaittavissa jatkuvuus myös sisäänkäynnin syvennyksen kattolinjan ja Franzénin talon muuratun ensimmäisen kerroksen välillä. Tähän kaavamääräykseen ei tulisi tehdä muutoksia, sillä muutokset vaarantavat Franzenin puiston arvokkaan kulttuuriympäristön yhteneväisen kokonaisuuden muuttumisen.



Kuva 10: Kuvassa Franzenin talo ja Suomen Pankin rakennus Kajaaninkadun puolelta.

Suomen Pankin rakennuksen kaavoitusvaiheessa on huomioitu miten matalana kaksikerroksisena rakennuksena jyrä rakennus ei ole liian huomiota herättävä. Ulkoasua muuttamalla ja etenkin kerroslukumäärää kasvattamalla rakennus muuttuisi liian massiiviseksi ja dominoivaksi suhteessa ympäristön muihin arvokkaisiin rakennuksiin, kuten arkkitehtitoimiston havainnekuvasta on nähtävissä. Rakennuksella on myös sr20- suojelumerkintä. Hankesuunnittelun mukaiset muutokset vaarantaisivat täysin suojelumerkinnän ja maakuntakaavan mukaiset tavoitteet.



Kuva 11: Suomen Pankin rakennus on rakennettu myös Franzénin talon räystäslinjan mukaisesti. Rakennukset ovat yhtevässä ketjussa Kajaanintien varressa Franzenin puiston kohdalla.

Suomen Pankin rakennuksen arvoiksi on inventoinnissa kirjattu rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, alkuperäisyys, autenttisuus ja kerroksisuus. Inventoinnin mukaisesti Suomen pankin rakennus edustaa 1960- ja 1970-luvun rationalismia. Suomen Pankin rakennus on rakennettu myös Franzénin talon räystäslinjan mukaisesti. Tämä on varmistettu aikanaan kaavamääräyksen tontille tehdyn kaavamuutoksen yhteydessä. Kajaaninkadun puoleinen julkisivulinja tuli sovittaa samaan linjaan viereisen Franzénin talon kanssa ja kattolinja Franzénin talon räystäslinjan mukaisesti.



Kuva 12: kuvasta näkee miten Suomen Pankin rakennus sulautuu nykyisellään kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden vanhojen rakennusten joukkoon viemättä niillä loistoaan. Suomen Pankin rakennuksen nykyinen korkeus ja räystäslinjan sulautuvat myös viereisen Franzenin talon kanssa yhteen.

Suomen pankin rakennuksella on historiallisia ja kulttuurillisia arvoja, mitkä liittyvät arkkitehtuuriin, Suomen pankin historiaan sekä Oulun historian. Rakennus tulisi säilyttää täysin muuttumattomana kokonaisuutenaan osana Franzenin puiston historiallista miljöötä, jonka osana rakennus on toiminut jo yli 50 vuoden ajan.

Jo 1970-luvulla on todettu miten Suomen Pankintalo tulee toteuttaa matalammaksi kuin viereiset vanhemmat rakennukset. Tämän ansiosta rakennus ei korostu liikaa nykyisellään muista kulttuurihistoriallisista Franzenin puistoa ympäröivistä rakennuksista. Nykyinen kaava mahdollistaa rakennuksen käytön kulttuuri- ja tapahtumatilana, mikä on rakennuksen historian kunnioittavaa. Säilyttämällä rakennus ulkoiselta olemukseltaan täysin nykyisellään säilytetään Oululle kulttuurihistoriallisesti ainutlaatuista rakennusperintöä.

HANKKEEN VAIKUTUKSET KOLMIOTALOON JA KOLMIOTALON ASUKKAISIIN

Kaavamuutoksen hankesuunnittelussa ei ole huomioitu vaikutuksia juuri ollenkaan Suomen Pankin ja Kirkkotorin rakennuksien vieressä sijaitsevaan Kolmiotaloon (Torikatu 4). Kolmiotalo on yksi Oulun tunnetuimmista rakennuksista ja maamerkeistä. Kolmiotalo on vuonna 1924 valmistunut kivirakenteinen nelikerroksinen asuinkerrostalo. Rakennus edustaa klassista arkkitehtuuria. Kolmiotalon suunnittelijana on toiminut J.S. Sirén helsinkiläisestä Borg-Sirén-Åberg-arkkitehtitoimistosta. Sirénin muita merkittäviä kohteita ovat Suomen eduskuntatalo.



Kuva 13: Kolmiotalo Franzenin puiston suunnasta katsottuna

Kolmiotalo on toiminut yli 100 vuoden ajan Oulun keskustan tunnusomaisena ja arvokkaana maamerkinä, jonka lähes jokainen oululainen tietää. Kolmiotalo sijaitsee maisemallisesti ja liikenteellisesti merkittävällä paikalla Pokkitörmällä. Rakennusta pidetään yhtenä Oulun kauneimmista rakennuksista, minkä kaunis kovera sisäpihan puoleinen seinäpinta avautuu upeasti Franzénin puiston suuntaan.



Kuva 14: Kolmiotalon kaunis arkkitehtuuri

Kolmiotalo kuuluu Franzénin puiston ympärille sijoittuvaan Oulun vanhaan monumentaalikeskustaan. Franzénin puiston ympäristö luokitellaan valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Kyseisen luokituksen saanutta aluetta ei tulisi mitenkään muuttaa tai alueen arvoa heikentää laajentamalla nykyisiä rakennuksia tai ulkoisesti muuttamalla niiden ulkoasu millään tavalla.



Kuva 15: Pokkitörmän maamerkki Kolmiotalo

Kolmiotalolla on suuri maisemallinen ja kaupunkikuvallinen merkitys. Kaavamuutoksessa esitetty uudisrakentaminen vaarantaisi Kolmiotalon asemaa Pokkitörmän omana maamerkinä, jos viereen nousisi jyrä yhta korkea/ korkeampi uudistettu Suomen Pankin rakennus.



Kuva16: Kolmiotaloa ja Suomen Pankki Torikadun ja Oikokadun kulmasta kuvattuna

Kolmiotalo hallitsee tällä hetkellä Oulun kaupunkikuvaa Pokkisentörmän "paraatipaikalla" omassa arvossaan, missä se on ollut jo yli 100 vuoden ajan ollut ihastuttamassa kauniilla arkkitehtuurillaan oululaisia. Kolmiotalo on yksi Oulun tunnetuimmista rakennuksista ja tärkeimmistä maamerkeistä. Nykyinen kauttaaltaan matala Suomen Pankin rakennus on antanut Kolmiotololle tilaa loistaa ja erottua omana tunnettuna maamerkinä.



Kuva 17: Kolmiotalo toimii maamerkinä

Arvallisesta näkökulmasta Kolmiotalon arvo ei perustu ainoastaan sen omaan kauniiseen ulkonäköön ja arkkitehtuuriin, vaan myös sen kuulumiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja Franzenin puiston miljöön kokonaisuuden. Kaikilla näillä Frantzenin puistoa ympäröivillä rakennuksilla on oma merkittävä historia, mikä lisää näiden rakennusten kulttuurihistoriallista merkitystä.

Alueidenkäyttölaki 5 § mukaisesti alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista.



Kuva 18: Suomen Pankin rakennus ei hallitse nykyisellään Franzenin puiston miljöötä. Kolmiotalo tulee esille omassa loistossaan.

Suomen Pankin suunnitteilla olevan lisärakentamisen ja laajennuksen myötä rakennus nousisi alueelle sopimaton korkeaksi ja mittasuhteet tulisivat hallitsemaan näkymää Franzenin puistoon ja

veisivät huomiota Kolmiotalon ja myös muilta alueen kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaita rakennuksilta, kuten toisella puolella sijaitsevalta Franzenin talolta.



Vanha Suomen Pankin talo on kasvamassa korkeutta nykyiselle paikalleen. Vanha 1970-luvulla rakennettu osuus säilytetään osin entisellään.

KUVA: MAJU POHJANHEIMO

Kuva 19: Suomen Pankinrakennus on korkeudeltaan tällä hetkellä kaksikerroksisena sopiva ympäröivään kaupunkikuvaan

Kaavamuutoksessa esitetty Suomen Pankin rakennuksen lisärakentaminen ja rakennuksen korkeuden kasvaminen 4-5 kerroksiseksi rakennukseksi vaarantaisi Kolmiotalon historiallisen aseman Pötkitörmän maamerkinä sekä rakennukseen yhteenkuuluvuuden Franzenin puiston ympäristöön. Lisäksi Suomen Pankin rakennuksen lisäkerroksien rakentaminen vaarantaisi koko kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Franzenin puistoalueen muuttumattomana pysymisen.



Kuva 20: JKMM-arkkitehtien kuva suunnitteilla olevasta rakennuksesta. Laajennuksen myötä rakennuksesta tulisi liian masiivinen. Rakennus veisi massiivisuudella huomioita kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Franzenin puiston alueeseen yli 100 vuotta vanhoilta arvokkaita rakennuksilta Franzenin talolta sekä Kolmiotalon. Kuvasta näkee myös miten suunnitteilla oleva rakennus "puskisi" masiivisuudellaan Kolmiotalon taka-alalle pois Franzenin puiston yhtenevästä ympäristöstä. Pötkitörmän paraatipaikalta olevalta Kolmiotalon omaa loistokkuutta sekä asukkailla näköalaa puistoon ja Tuomiokirkon suuntaan.

Kalevassa julkaistusta JKMM-arkkitehtien kuvasta näkee uudistettu Suomen Pankin rakennus tulisi olemaan lisäkerroksien myötä mittasuhteiltaan liian jyrkää ja hallitseva osa Franzenin puiston näkymää "työntäen" samalla Kolmiotaloa Franzenin puiston laidalta syrjemmäksi takariviin. Uudistettu Suomen Pankin rakennus tulisi liian hallitsevasti näkymään

kulttuurihistoriallisesti arvokkaan vanhan Oulun miljöössä. Vaikutuksia tulisi samalla myös Kolmiotalon asukkaiden näkymiin Franzenin puiston ja Tuomiokirkon suuntaan.



Kuva 21: Kuva Kolmiotalon 4 kerroksen parvekkeelta kohti Franzenin puistoa. Rakennuksen ylimmistä kerroksista on tällä hetkellä esteetön näkymä Oulun tuomiokirkon suuntaan.

Etenkin Kolmiotalon B-rapun asunnoista heikentyisi huomattavasti näkymät Tuomiokirkon suuntaan.



Kuva 22: Kuva otettu Kolmiotalon ensimmäisestä kerroksesta B-rapun suunnasta. Kaksi maanpäällistä kerrosta eivät hallitse näkymiä edes alimmasta asuinkerroksesta. Lisäkerroksia rakentamalla näkymät heikentyisivät huomattavasti

HAITAT KOLMIOTALON ASUKKAILLE JA RAKENNUKSEN ARVOLLE

Uudistettu rakennus tulisi myös varjostamaan nelikerroksista Kolmiotaloa ja heikentämään huomattavasti näkymää Franzenin puistoon sekä Torikadun puoleisista ikkunoista viereisen rakennuksen noustessa kaksikerroksisesta viisikerroksiseksi. Lainsäädännöllisestä näkökulmasta

Alueidenkäyttölaki 9§ (5.5.2017/254) velvoittaa kaavaa laadittaessa kaavamuutoksen sosiaaliset, kulttuurilliset ja muut vaikutukset.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen aiheuttaisi muutakin huomattavaa haittaa asuintalona toimivalle Kolmiotalon asukkaille asuinviihtyvyyteen. Negatiivisia vaikutuksia ovat majoitustoiminnan aiheuttamat haitat Kolmiotalon asukkaille ympärivuorokauden saapuvien ja lähtevien hotellivieraiden aiheuttama häiriö, etenkin lisääntyvä yöaikaan tapahtuva taksiliikenne ja asiakkaiden jättämisellä ja noutamisella talon edustalta. Rakennuksen muuttaminen hotelliksi aiheuttaisi lisääntyvää hotellivieraiden aiheuttamaa melua ja häiriöhaittaa etenkin Kolmiotalon asukkaille. Kolmiotaloissa on painovoimainen ilmanvaihto ikkunoiden päällä olevien ilmanvaihtoluukkujen kautta, mistä johtuen äänet kantautuvat asuinhuoneistoihin ulkoa herkemmin. Rakennusvaiheen aikainen meluhaitta olisi myös merkittävä. Havainnekuvista päätellen Torikadun suuntaan lasikatealueen seutuville rakennuksen ulkopuolelle on suunnitteleilla myös ravintolatoiminta, mikä lisäisi huomattavasti myös meluhaittaa Kolmiotalon asukkaille.

Kolmiotalon pysäköinti tapahtuu asukaspysäköintinä ja hotellivieraat tulisivat varaamaan Kolmiotalon edustalla olevat asukaspysäköintipaikat aiheuttaen asukkailla ongelmia pysäköinnin suhteen. Lisäksi hotellivieraista aiheutuva taksiliikenne kuormittaisivat juokkoliikennekatua hotellivieraiden jättämisen ja noutamisen muodossa. Huomioitavaa on se ettei hotellivieraiden aiheuttama lisääntyvä taksiliikenne olisi pelkkää ohi ajamista, vaan heidän matkatavaroiden mukaan ottaminen ja maksaminen ovat hidas prosessi, mikä aiheuttaisi huomattavaa haittaa joukkoliikenteen sujuvuutta joukkoliikennekadulla.

Korostan selvää puutetta siitä miten hankkeen materiaaleissa ei ole keskitytty ollenkaan hankkeen aiheuttamiin haittoihin hankkeen vaikutusalueen rakennusten näkökulmasta ja alueella asuvien näkökulmasta. Jo rakennusprojektin aikana rakentamisesta koituva melu ja tärinä haittaisi Kolmiotalon asukkaiden asuinviihtyvyyttä. Lisäksi on suuri riski miten paalutus voi vaurioittaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta Kolmiotaloa ja muita rakennushankkeen ympärillä olevia rakennuksia. Maaperä on kallioperäistä alueella eli tärinän vaikutukset voivat olla huomattavia ja olemassa olevia rakennuksia vaurioittavia. Lisäksi rakennustyömaa ja siihen liittyvä liikennöinti ja rakennustyömaan suoja-alueet haittaisi Kolmiotalon asukkaiden elämää, pysäköintiä ja liikennöintiä sekä luonnollisesti myös Torikadun joukkoliikennekadun toimivuutta ja sujuvuutta rakennuskohteen sijainnin ollessa täysin joukkoliikennekadun varrella.

Haluaisin muistuttaa vielä siitä miten hankkeen materiaaleissa on keskitytty esittelemään vain ympäröivistä rakennuksista perustietoja sekä miten rakennus vaikuttaisin Franzenin puiston kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööhön ja millaisia meluhaittoja hotellirakennukseen kohdistuisi valmistumisen jälkeen. Kuitenkin nykyisen rakennetun ympäristölle koituvat haitat olisivat erittäin huomattavia niin rakennusprojektin aikana kuin hotellin toiminnan myötä ja vaikuttaisivat Kolmiotalon asuinviihtyvyyden puhumattakaan kulttuurihistoriallisen suojellun ympäristön arvon alentumiseen, mikä vaikuttaa myös asunkiinteistön arvoon. Erittäin tärkeänä seikkana nostan esille sen miten Kolmiotaloissa on käytössä painovoimainen ilmanvaihto ikkunoiden päällä olevien ilmanvaihtoluukkujen kautta, kaikki lisääntynyt melu ja pöly aiheuttaisivat huomattavaa haittaa Kolmiotalon asukkaille. Materiaaleissa on jätetty tahallisesti myös pois rakennustyömaan aiheuttamat haitat keskeisellä paikalla sijaitseville kulkuväylillä ja parkkeerauksen sujuvuuden kannalta niin rakennusprojektin kuin hotellin käyttöön ottamisen jälkeisenä aikana.

MUUTA HUOMIOITAVAA ETENKIN JOUKKOLIIKENNE

Hankkeen materiaaleissa ei ole myöskään haluttu mainita sanallakaan miten tämä hanke vaikuttaisi joukkoliikenteen sujuvuuteen Torikadulla ja etenkin rakennusaikana joukkoliikennekatuna toimivaan Torikatuun. Torikadun valoristeys Kolmiotalon ja Suomen Pankin välissä on jo tällä hetkellä

oukkoliikennekadun pullonkaula, mikä kuormittuu jo nykyisellään joukkoliikenteestä etenkin ruuhka-aikaan.



Kuva 23: Torikatu on joukkoliikennekatu. Kyseinen valoristeys on pullonkaula jo nykyisellään joukkoliikenteelle.

Raportissa annettiin epärealistinen kuva, miten kaikki liikennöinti tapahtuisi Kajaaninkadun puolelta hotellille, mutta tämä ei ole todellisuudessa realistista esimerkiksi taksiliikenteen osalta. Kajaaninkadun liikennemäärät ovat sen verran huomattavat ettei siinä ole mahdollista pysähtyä jättääkseen hotellivieraita matkatavaroineen ja periäkseen matkasta maksua. Eli todellisuudessa Kajaaninkadun bussipysäkin seutuville ei voi nykyisestä suuresta liikennemäärästä johtuen pysähtyä, joten hotellivieraat tuotaisiin taksilla Torikadulle Kolmiotalon eteen tai Asemakadulle ruuhkauttaen kuormittaen kyseisten katujen liikennettä. Hotellin lisäämä henkilöauto- ja taksiliikenne kuormittaisi matkustajien jättämisen muodossa huomattavasti joukkoliikennekadun sujuvuutta, mikä vaikeuttaa liikennöintiä enemmän kuin normaalin henkilöauton pelkkä ajaminen kadun läpi.

LOPPUSANAT

Suunnitellun hankkeen vaikutukset ympäröivään kaupunkikuvaan ovat liian suuret kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa Pokkisen alueella. Lisäksi haitat viereisen Kolmiotalon asukkaille ovat huomattavat. Franzénin puisto sekä sitä ympäröiviä katuja rajaavat rakennukset muodostavat tällä hetkellä yhdessä kokonaisuuden, joka kuvastaa Oulun roolia vanhana hallintokaupunkina. Puisto ja tätä reunustavien rakennusten kokonaisuus on merkitty Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiluetteloon (RKY) merkinnällä "Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto". Pokkisen alueella sijaitsee huomattava määrä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia ja kulttuuriympäristöalueita.

Pokkisen alue on vanhinta muuttumatonta Oulua, mitä ei tulisi muuttaa yksityisen toimijan taloudellisen edun tavoittelun vuoksi. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilyttämistä. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen, mitä tässä hankesuunnittelussa ei ole huomioitu riittävästi.

Kaavoitus sekä kadut, puistot ja liikenne:

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on selvästi nykytilannetta korkeampaa, mikä vaikuttaa kaupunkinäkymiin ja alueen kaupunkikuvaan. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen takia suunnitelmia on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa.

Viranomaisneuvottelussa 10.4.2025 todettiin, että toisessa vaihemaakuntakaavassa pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokas.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat sekä asemakaavan muutoksen hakija suunnittelukonsultteineen. Hakijataho esitteli viimeisimmät suunnitelmat ja poistui neuvottelusta esittelyn jälkeen. Maankäytön viitesuunnitelmasta oli tehty asemakaavan muutosluonnoksen palautteiden pohjalta jatkokehitysvaihtoehtoja. Vaihtoehtoilta oli tutkittu, miten räystäslinja saataisiin paremmin sovitettua Franzenin talon kanssa. Neuvottelun pöytäkirja on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Viranomaisneuvottelussa 31.10.2025 pidettiin hyvänä lähtökohtaa, että esitetty suunnitelma jatkaa samaa modernistista tulkintaa klassismista kuin pankkirakennus. Ympäröivien rakennuksien mittakaava on tärkeä siten, että Tuomiokirkko säilyy alueen maamerkinä. Esitetyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystäslinja on tärkeä. Oleellista on, että Franzeninaukion osalta ilme on yhtenäinen, mutta siinä on myös kerroksellisuutta. Suunnitelmissa tulee ottaa riittävällä tavalla alueen inventointi- ja arvotusasiat huomioon sekä riittävällä tavalla varmistaa kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Suomen Pankin rakennus on poikkeuksellinen kohde Oulun kaupungin rakennuskannassa. Se edustaa omaa aikaansa ja tuo kerroksellisuutta kaupunkikuvallisesti vaativalle paikalle.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkasteltuja aumakattoisia versioita ei pidetty kaupunkikuvallisesti eikä kokonaisuutena toimivina. Seuraava kehitysvaihe oli tehdä kivisestä jalustaosasta matalampi siten, että se kiinnittyy täten mittakaavallaan paremmin molemmilla puolilla oleviin arvorakennuksiin. Tätä vaihtoehtoa pidettiin hyvänä jatkosuunnittelun pohjaksi.

Neuvottelussa 31.10.2025 todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että neuvottelussa esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä. Tärkeää, että museoviranomaiset ovat mukana työryhmissä, kun mietitään suojelumääräyksiä, materiaaleja, piharatkaisuja ja lasikatteisen tilan mittasuhteita sekä kokonaisuuden viemisestä laadukkaasti kaavamääräyksiin ja toteutukseen.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Saaristonkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Saaristonkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tavoitteena on ollut ottaa jalustaosan mittasuhteilla paremmin huomioon viereinen Franzénin rakennus. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään siten, että Kirkkotorin suojelurakennuksen arvot otetaan paremmin huomioon rakennusten liittymäkohdassa. Suunnitelmien tarkentamisen myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus pieneni 200 kerrosalaneliömetriä.

Entisen Suomen Pankin rakennuksen suojelumerkintöjä on tarkennettu lausunnon perusteella. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusalaista on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Suojelumerkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on kasvanut noin 18 prosenttia asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavamääräyksiin sisältyvään pok8-merkintään on tehty tarkennuksia asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen lähinnä entisen Suomen Pankin rakennussuojelun sekä arkeologian osalta.

Suunnitelman soveltuvuutta Franzénin talon ja Oulun lyseon rakennuksiin kaupunkikuvassa on tarkasteltu uudella havainnekuvalla, joka on toteutettu valokuvauspotuksena kaakon suunnasta katsoen. Näkymän perusteella matalampi jalustaosa ottaa paremmin huomioon Franzénin talon sekä Lyseon rakennuksen räystäslinjat siten, että puistoa rajaavista rakennuksista muodostuu rakennuskantaa sitova aihe.

Viitesuunnitelmissa uudisrakennusosan jalustaosan (korkeus Kajaaninkadun varressa kolme kerrosta) jää noin kerroksen verran matalammaksi kuin Torikadun toisella puolella sijaitsevan Kolmiotalon räystäskorkeus. Rakennuksen viidennen kerroksen harjakorkeus vastaa suurin piirtein Kolmiotalon harjakorkeutta. Suunnitelma ottaa hyvin huomioon Kolmiotalon mittasuhteet.

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

Oulun vanha monumentaalikeskus: Suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisesta muuttuessaan kaksikerroksisesta kolme-viisikerroksiseksi, koska puiston ympäristössä on jo nykytilanteessa kolmesta viiteen kerrokseen vaihtelevaa rakentamista. Kolmiotalo on asemakaavassa kolmekerroksinen, mutta on toteutettu neljäkerroksisena. Kolmiotalo on sisäänvedetty puiston nurkasta kaarevalla seinällä, mikä tukee Suomen Pankin alueelle suunnitelmissa osoitetun rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävää roolia. Tuomiokirkon ja sen tornin kaupunkikuvallinen asema puiston maamerkinä säilyy.

Kaupunginojan varren puistovyöhyke: Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva, ja se sisältää aluetta laajemmin tarkasteltaessa useita korkeita rakennuksia. Entisen Suomen Pankin rakennuksen yhteyteen suunniteltu rakentaminen sopeutuu ympäristön vaihtelevaan mittakaavaan. Suunnitelman mukainen rakentaminen, joka liittyy asemakaavan muutosalueen Kaupunginojan suunnalla sijaitsevaan Kirkkotoriin, muuttaa näkymiä Kaupunginojan varren puistoalueelta. Entisen Suomen Pankin rakennuksen puistovyöhykkeen suuntainen julkisivu on nykytilanteessa umpinainen ja taustaseinän kaltainen, eikä muodosta parasta mahdollista paria Kirkkotorin rakennuksen kanssa. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä Kirkkotorin taustalle muodostuu aukotettu julkisivu, joka parantaa kaupunkikuvaa ja rakennusten keskinäistä suhdetta.

Maankäytön viitesuunnitelmien visualisointikuvassa on esitetty Torikadun puolelle terassia. Tästä ei ole laadittu tarkempia suunnitelmia. Mahdollinen terassi yleisellä alueella edellyttää aina lupaa yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista. Asia tarkentuu jatkosuunnittelussa. Suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kunnallistekniikka sekä kunnossapidon vaatimat lumitilat.

Torikadun ja Oikokadun alueet, joilla on kadunvarsipysäköintiä, eivät kuulu tämän asemakaavan muutoksen suunnittelualueeseen, eikä tälle alueelle ole esitetty suunnitelmissa muutoksia.

Mielipiteessä esitetyt näkökulmat rakennustöiden aikaisiin vaikutuksiin otetaan huomioon rakennushanketta suunniteltaessa, eikä niillä ole vaikutusta asemakaavaan.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditun liikenneselvityksen mukaan autoliikenteen liikennemäärä lisääntyy reilut 150 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja liikenne jakaantuu ympäröiville kaduille. Liikennemäärän muutosta verrattuna nykytilanteeseen ei pidetä merkittävänä. Siirtyminen kadulta tontille ja tontilta kaduille on liikenneselvityksen mukaan toimivaa. Liikenneselvityksessä on tarkasteltu liikennöinnin toimivuus (saapuminen ja poistuminen) huollolla ja asiakasliikenteellä. Tontin liikenteen liittymistä katujen liikennevirtaan helpottavat katujen yksisuuntaisuudet sekä lähellä sijaitsevat liikennevalot, jotka mahdollistavat liittymisen Torikadulta Kajaaninkadulle. Lisäksi Kajaanikadun liikennevalot jaksottavat liikennettä siten, että jakso-osuudelle tulee ajoneuvovälejä, joihin liittyminen on toimivaa ja turvallista. Myös tontin sisäinen liikennöinti on toimivaa, kun Franzeninkuja levenee. Franzeninkuja tulee olemaan noin kahdeksan metriä leveä pihakatumainen alue, joka mahdollistaa edelleen myös läpi kävelyn. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta nykyisiin liikennejärjestelyihin Kajaaninkadulla, Torikadulla tai Asemakadulla.

Asemakaavan muutoksen hakija on esittänyt suunnittelualueelle majoitustoimintaa ja siihen liittyvää ravintola- ja kokoustilaa, joille on nähty kysyntää. Majoitustoiminta tukee Oulun kaupunkistrategian 2030 (päivitetty: Kaupunginvaltuusto 29.4.2024 §35) tavoitteita, joihin sisältyy mm. Mahdollistamme yhdessä ympärivuotista matkailun kasvua ja hyvinvointia Oulun seudulle älykkäästi ja kestävästi. Asiaan liittyviä kaupunkistrategian mittareita ovat mm. matkailuyöpymisten sekä majoitusmyynnin kasvaminen Oulussa vuosittain.

Mielipiteen perusteella on tarkasteltu rakennuksen massoittelun vaihtoehtoja, tarkennettu entiselle Suomen Pankin rakennukselle osoitettua asemakaavassa suojeltua osaa, täydennetty havainnekuvia, tarkennettu viitesuunnitelmia madaltamalla uudisrakennusosan jalustaa kerroksella ja pienentämällä valokatteisen tilan kokoa sekä tarkennettu asemakaavamääräyksiä mm. rakennussuojelun ja kaupunkikuvan osalta.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 9:

On myönteistä, että kaupungissa sijaitseville arvorakennuksille pyritään löytämään uutta, rakennukset säilyttävää käyttöä. Siksi lähtökohdat tälle asemakaavan muutokselle ja Suomen Pankin sekä Kirkkotorin rakennukselle ovat hyvät.

Palautteeni koskee asemakaavan viitesuunnitelmassa esitettyjä periaatteellisia valintoja, jotka liittyvät kaupunkikuvaan, mittakaavaan, massoitteluun, hankelajuuteen sekä erityisesti uudisrakennuksen suhteeseen Franzenin taloon. Vaikka nykyinen Suomen Pankin rakennus on saanut kritiikkiä modernista ja rationaalisesta ulkoasustaan, sen ansioksi on luettava hillitty mittakaava ja sen avulla saavutettu tasa-arvoinen suhde Franzenin taloon.

Konsulttien Arkkitehdit LSV ja TUNDRA Architecture laatima lopullinen viiden vaihtoehdon vaihtoehtotarkastelu on ansiokas, ja on mielestäni kiteyttänyt hyvin olennaiset reunaehdot hankkeelle. Laajuutena tarkastelussa on esitetty eri vaihtoehdoissa 3800-6900 m². Tarkastelun erityishuomio on nostettu myös kaavaselostukseen: "Kajaaninkadun puolen julkisivulinjan nousemista yli nykyisen kattolinjan tulisi välttää, jolloin suhde Franzénin taloon säilyy ennallaan." Tärkeä suhde Franzenin taloon on ollut myös nykyisen Suomen Pankin rakennuksessa merkittävä, ellei merkittävin rakennuksen mittakaavaan vaikuttanut tekijä.

Jostain syystä suunnittelutyön edetessä kuitenkin nämä aiemmin todetut, ansiokkaat havainnot kokonaisuuden mittakaavasta on päätetty laittaa roskakoriin:

- Uudisosan laajuus on kasvatettu jostain syystä aiemmin jatkotarkastelun läpäisseitä vaihtoehtoja merkittävästi suuremmaksi uudisosan laajuuden ollessa kaavan viitesuunnitelmassa 8400 m². Se on 1500 m² enemmän, kuin suurin jatkotarkasteluun päässyt vaihtoehto. Mikäli näin suurivolyyminen ratkaisu olisi todettu vaihtoehtojen nojalla hyväksi, miksi sitä ei valittu viiden parhaan vaihtoehdon joukkoon jo aiemmin?
- Viitesuunnitelmassa esitetty uudisrakennus hylkää Franzenin talon mittakaavan, räystäslinjan ja muuratun julkisivun linjan täysin. Nämä asiat on todettu arvokkaiksi ja säilyttämisen arvoisiksi sekä nykyisessä asemakaavassa, nykyisen rakennuksen toteutuksessa että konsulttien Arkkitehdit LSV ja TUNDRA Architecture laatimassa vaihtoehtotarkastelussa. Miksi näitä olennaisimpina mainittuja asioita ei ole pidetty viitesuunnitelman laatimisen ohjenuorana?
- Mittakaavan osalta on myös todettava, että kaavaselostuksen maininta "soveltuu Franzeninpuiston ympäristöön" ei ole mielestäni riittävä Oulun tärkeimmällä historiallisella aukiolla. Suunnittelun lähtökohtana pitäisi olla, että epäonnistunutta mittakaavaa ei tarvitse yrittää paikata paremmin ympäristöönsä soveltuvilla materiaalivalinnoilla tai aukotuksilla.

Yhteenvedona totean, että mielestäni kaavan viitesuunnitelma on epäonnistunut mittakaavan ja Franzenin taloon muodostuvan suhteen osalta. Mittakaava tulisi hakea korkeampien kivitalojen sijaan Franzenin talosta, ja tämä on todettu myös useissa muissa lähteissä jo vuosikymmenten ajan. Pyydän, että yhdyskuntalautakunta ottaa palautteeni huomioon, ja ohjeistaa jatkokehittämään viitesuunnitelmaa Franzenin talon ehdoilla.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on selvästi nykytilannetta korkeampaa, mikä vaikuttaa kaupunkinäkömyihin ja alueen kaupunkikuvaan. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen takia suunnitelmia on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa.

Viranomaisneuvottelussa 10.4.2025 todettiin, että toisessa vaihemaakuntakaavassa pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokas.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat sekä asemakaavan muutoksen hakija suunnittelukonsultteineen. Hakijataho esitteli viimeisimmät suunnitelmat ja poistui neuvottelusta esittelyn jälkeen. Maankäytön viitesuunnitelmasta oli tehty asemakaavan muutosluonnoksen palautteiden pohjalta jatkokehitysvaihtoehtoja. Vaihtoehdoilla oli tutkittu, miten räystäslinja saataisiin paremmin sovitettua Franzenin talon kanssa. Neuvottelun pöytäkirja on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Viranomaisneuvottelussa 31.10.2025 pidettiin hyvänä lähtökohtaa, että esitetty suunnitelma jatkaa samaa modernistista tulkintaa klassismista kuin pankkirakennus. Ympäröivien rakennuksien mittakaava on tärkeä siten, että Tuomiokirkko säilyy alueen maamerkkinä. Esitetyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystäslinja on tärkeä. Oleellista on, että Franzeninaukion osalta ilme on yhtenäinen, mutta siinä on myös kerroksellisuutta. Suunnitelmissa tulee ottaa riittävällä tavalla alueen inventointi- ja arvotusasiat huomioon sekä riittävällä tavalla varmistaa kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Suomen Pankin rakennus on poikkeuksellinen kohde Oulun kaupungin

rakennuskannassa. Se edustaa omaa aikaansa ja tuo kerroksellisuutta kaupunkikuvallisesti vaativalle paikalle.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkasteltuja aumakattoisia versioita ei pidetty kaupunkikuvallisesti eikä kokonaisuutena toimivina. Seuraava kehitysvaihe oli tehdä kivisestä jalustaosasta matalampi siten, että se kiinnittyy täten mittakaavallaan paremmin molemmilla puolilla oleviin arvorakennuksiin. Tätä vaihtoehtoa pidettiin hyvänä jatkosuunnittelun pohjaksi.

Neuvottelussa 31.10.2025 todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että neuvottelussa esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä. Tärkeää, että museoviranomaiset ovat mukana työryhmissä, kun mietitään suojelumääräyksiä, materiaaleja, piharatkaisuja ja lasikatteisen tilan mittasuhteita sekä kokonaisuuden viemisestä laadukkaasti kaavamääräyksiin ja toteutukseen.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Saaristonkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Saaristonkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tavoitteena on ollut ottaa jalustaosan mittasuhteilla paremmin huomioon viereinen Franzénin rakennus. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään siten, että Kirkkotorin suojelurakennuksen arvot otetaan paremmin huomioon rakennusten liittymäkohdassa. Suunnitelmien tarkentamisen myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus pieneni 200 kerrosalaneliömetriä.

Entisen Suomen Pankin rakennuksen suojelumerkintöjä on tarkennettu lausunnon perusteella. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Suojelumerkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on kasvanut noin 18 prosenttia asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavamääräyksiin sisältyvään pok8-merkintään on tehty tarkennuksia asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen lähinnä entisen Suomen Pankin rakennussuojelun sekä arkeologian osalta.

Suunnitelman soveltuvuutta Franzénin talon ja Oulun lyseon rakennuksiin kaupunkikuvassa on tarkasteltu uudella havainnekuvalla, joka on toteutettu valokuvauspotuksena kaakon suunnasta katsoen. Näkymän perusteella matalampi jalustaosa ottaa paremmin huomioon Franzénin talon sekä Lyseon rakennuksen räystäslinjat siten, että puistoa rajaavista rakennuksista muodostuu rakennuskantaa sitova aihe.

Viitesuunnitelmissa uudisrakennusosan jalustaosan (korkeus Kajaaninkadun varressa kolme kerrosta) jää noin kerroksen verran matalammaksi kuin Torikadun toisella puolella sijaitsevan Kolmiotalon räystäskorkeus. Rakennuksen viidennen kerroksen harjakorkeus vastaa suurin piirtein Kolmiotalon harjakorkeutta. Suunnitelma ottaa hyvin huomioon Kolmiotalon mittasuhteet.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY2009-inventointi): Tontin nro 1 osalta alueeseen *Oulun vanha*

monumentaalikeskus ja Franzénin puisto sekä tontin nro 2 osalta alueeseen Kaupunginojan varren puistovyöhyke. Asemakaavan muutos ei vaaranna alueiden kulttuurihistoriallisia arvoja.

Oulun vanha monumentaalikeskus: Suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan poikkea merkittävästi ympäristön rakentamisesta muuttuessaan kaksikerroksisesta kolme-viisikerroksiseksi, koska puiston ympäristössä on jo nykytilanteessa kolmesta viiteen kerrokseen vaihtelevaa rakentamista. Kolmiotalo on asemakaavassa kolmekerroksinen, mutta on toteutettu neljäkerroksisena. Kolmiotalo on sisäänvedetty puiston nurkasta kaarevalla seinällä, mikä tukee Suomen Pankin alueelle suunnitelmissa osoitetun rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävää roolia. Tuomiokirkon ja sen tornin kaupunkikuvallinen asema puiston maamerkinä säilyy.

Kaupunginojan varren puistovyöhyke: Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva, ja se sisältää aluetta laajemmin tarkasteltaessa useita korkeita rakennuksia. Entisen Suomen Pankin rakennuksen yhteyteen suunniteltu rakentaminen sopeutuu ympäristön vaihtelevaan mittakaavaan. Suunnitelman mukainen rakentaminen, joka liittyy asemakaavan muutosalueen Kaupunginojan suunnalla sijaitsevaan Kirkkotoriin, muuttaa näkymiä Kaupunginojan varren puistoalueelta. Entisen Suomen Pankin rakennuksen puistovyöhykkeen suuntainen julkisivu on nykytilanteessa umpinainen ja taustaseinän kaltainen, eikä muodosta parasta mahdollista paria Kirkkotorin rakennuksen kanssa. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä Kirkkotorin taustalle muodostuu aukotettu julkisivu, joka parantaa kaupunkikuvaa ja rakennusten keskinäistä suhdetta.

Mielipiteen perusteella on tarkasteltu rakennuksen massoittelun vaihtoehtoja, tarkennettu entiselle Suomen Pankin rakennukselle osoitettua asemakaavassa suojeltua osaa, täydennetty havainnekuvia, tarkennettu viitesuunnitelmia madaltamalla uudisrakennusosan jalustaa kerroksella ja pienentämällä valokatteisen tilan kokoa sekä tarkennettu asemakaavamääräyksiä mm. rakennussuojelun ja kaupunkikuvan osalta.

Mielipide ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 24.2. - 26.3.2026. Asiasta esitettiin neljä lausuntoa ja viisi muistutusta.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos:

I Pokkinen, Kajaaninkatu 8, Suomen pankki, asemakaavaehdotus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun I kaupunginosassa (Pokkinen), ja siihen sisältyy korttelin 14 tontit nro 1 ja 2 sekä osa Torikadun katualuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3070 neliometriä. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Kajaaninkatuun, kaakossa korttelin 14 tontteihin nro 3 ja 4, lounaassa Asemakatuun ja luoteessa Torikatuun. Tontti on osoitettu merkinnällä KL-1, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja. Korttelialuetta on laajennettu noin kolme metriä Torikadun katualueelle luoteen suunnalla.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavaehdotuksen aineistoihin, eikä niistä havaittu erikseen lausuttavia asioita.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 2, Oulun museo- ja tiedekeskus:

Oulun kaupungilla on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona toimivan Oulun museo- ja tiedekeskuksen lausuntoa koskien Pokkisen kaupunginosan korttelin 4 tontteja 1 ja 2 koskevan asemakaavamuutoksen (Suomen Pankki, Kirkkotori) ehdotusta (kaavatunnus 564-2538). Tämä Oulun museo- ja tiedekeskuksen lausunto koskee sekä arkeologista kulttuuriperintöä että rakennettua kulttuuriympäristöä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta alueellinen vastuumuseo on lausunut kaavamuutoksen luonnoksesta 2.9.2025. Aiemmat tontit 1 j 2 yhdistyvät ehdotuksessa yhdeksi tontiksi 5. Olevan tontin 2 alue on nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa osoitettu kaupunkiarkeologisena alueena merkinnällä sm-ka. Koska kaavan toteuttaminen tulee edellyttämään muinaisjäännökseen kajoamista, on kaavan valmistelun aikana 17.10.2025 pidetty muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukainen neuvottelu, jossa todettiin, että kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa sen jälkeen, kun muinaisjäännöskohteessa on suoritettu riittävät arkeologiset tutkimukset. Museo- ja tiedekeskuksen lausunnossa ja Museoviraston kanssa käydyssä 13 §:n neuvottelussa todettu on asianmukaisesti kirjattu ja esitetty kaavaselostuksessa ja kaavakartalla. Kaavan muinaisjäännöstä koskevan pok8 kolmiomääräyksen sanamuotoa on neuvottelun jälkeen täsmennetty arkeologian osalta kaavoittajan ja vastuumuseon käymän keskustelun mukaisesti. Museo- ja tiedekeskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennetun kulttuuriperinnön osalta alueellinen vastuumuseo on lausunut kaavamuutoksen luonnoksesta 4.9.2025. Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on huomioitu alueellisen vastuumuseon yhteistyössä Museoviraston kanssa kaavan luonnosvaiheessa sekä viranomais- ja työneuvotteluissa esiin nostamat seikat koskien entisen Suomen Pankin rakennuksen ja Kirkkotorin koulun merkitystä osana Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY 2009 - inventointi) valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä, kerroskorkeutta, julkisivuja ja suojelumääräyksiä.

Uudisrakennuksen mittakaava (mm. korkeus) huomioi naapurirakennusten eli Franzénin puistoa ympäröivien rakennusten mittakaavan. Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Kajaaninkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tällä tavoin jalustaosan mittasuhteilla on paremmin huomioitu jalustaosan sopivuus ympäristöön. Kajaaninkadun puolella uudisrakennuksen räystäslinja huomioi luonnosvaihetta paremmin Franzénin talon räystäslinjan. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa.

Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään yhdeksän metriä siten, että Kirkkotorin kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon.

Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Säilytettävät ja suojeltavat osat entisestä Suomen Pankin rakennuksesta on kaavaehdotuksen selostuksessa osoitettu.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavamääräyksiin sisältyvään pok8-merkintään on tehty tarkennuksia asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olon jälkeen lähinnä entisen Suomen Pankin rakennussuojelun sekä arkeologian osalta.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 3, Lupa- ja valvontavirasto, 27.3.2026:

Oulun kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontaviraston (LVV) lausuntoa Kajaaninkatu 8:ssa sijaitsevan entisen Suomen pankin ja Asemakatu 5:ssä olevan Kirkkotorin koulun korttelialuetta koskevasta asemakaavamuutoksesta 26.3.2026 mennessä. LVV on saanut lausunnonle jatkoaikaa 30.3.2026 saakka. Asemakaavamuutoksesta on järjestetty viranomaisneuvottelut 10.4.2025 ja 31.10.2025, ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on lausunut asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta 10.9.2025.

Asemakaavamuutosratkaisu ja sen vaikutusten arviointi perustuvat Kajaaninkatu 8:n kiinteistönomistajan teettämiin viitesuunnitelmiin. Kaavaratkaisun muodostumisen keskeisinä kysymyksinä ovat olleet sekä alueen yleiset kulttuurihistorialliset arvot (RKY 2009) että Suomen pankin ja Kirkkotorin rakennussuojelu ja alueelle suunnitellun uudisrakentamisen määrän ja massoitte- lun suhde ympäröivään miljööseen.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen lausunto sekä neuvotteluissa sovitut asiat (mm. kerroskorkeuden lasku Kajaaninkadun varressa, kaavamääräysten sisällöt). Jotta asemakaavan toteutuksessa varmistetaan viitesuunnitelman mukaisen massoitte- lun toteutuminen, tulisi esim. pok8-kolmiomääräystä täydentää viitesuunnitelmaan perustuvilla julkisivukorkeuksilla. LVV:lla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine ja ratkaissut ryhmäpäällikkö Leena Ruokanen.

Kaavoitus:

Lausunnon perusteella asemakaavamääräyksiin sisältyvään pok8-määräykseen on täydennetty suunnitelmaa koskevat julkisivun enimmäiskorkeudet korjauspäivämäärällä 13.5.2026. Täydennetty kohta: "Kolme- ja neljäkerroksisilla rakennusaloilla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on enintään +21.5 (korkeusjärjestelmä N2000). Viisi- ja kuusikerroksisilla rakennusaloilla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on enintään +28.0 (korkeusjärjestelmä N2000)."

Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 4, esteettömyysvaliokunta:

Alue on historiallisesti vanhaa Oulua ja alueen rakennukset istuvat hyvin ympäristöönsä. Nyt suunniteltu uusi hotellirakennus poikkeaa täysin alueen muista rakennuksista, erityisesti korkeuden ollessa täysin poikkeava. Uusi suunniteltu rakennus jättää Franzenin talon varjoonsa, ja näkymät Franzenin talon asuntojen ikkunoista olisivat ankeat. Väliin jäävä kävelykuja on leveydeltään 5 m ja sitä esitetään lennettäväksi 8 m. Tämä ei vaikuta näkymään nykyisistä asunnoista.

Ouluun on suunnitelmissa rakentaa kuusi uutta hotellia olemassa olevien kahdeksan lisäksi. Herää ihmetys, perustuuko suunnitelma todelliseen tarpeeseen?

Esitämme, että kyseinen alue säilytetään edelleen rakennustyyliiltään matalana ja muutokset tehdään kokonaisuus sekä historiallinen alue huomioiden, ei rakennus kerrallaan. Esimerkiksi Kaupungintalon, Aleksinkulman ja alueen muut kulttuurihistorialliset talot tulee huomioida suunnitelmissa paremmin.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Suunnittelualueeseen kuuluu valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Kuten laki edellyttää, suunnittelua ovat ohjanneet valtion viranomaiset. Asemakaavan muutoksen ohjaamiseen ovat osallistuneet Museovirasto, Oulun museo- ja tiedekeskus (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo) sekä Lupa- ja valvontavirasto (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus). Viranomaisyhteistyö on toteutunut viranomaisneuvotteluiden sekä lausuntojen muodossa.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat. Neuvottelussa todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Neuvottelun jälkeen lasikatteista tilaa lyhennettiin molemmista päistään siten, että sen kaupunkikuvallinen rooli on säestävämpi. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Oulun museo- ja tiedekeskus totesi mm. seuraavaa: Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on huomioitu alueellisen vastuumuseon yhteistyössä Museoviraston kanssa kaavan luonnosvaiheessa sekä viranomais- ja työneuvotteluissa esiin nostamat seikat koskien entisen Suomen Pankin rakennuksen ja Kirkkotorin koulun merkitystä osana Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY 2009 -inventointi)

valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä, kerroskorkeutta, julkisivuja ja suojelumääräyksiä. Uudisrakennuksen mittakaava (mm. korkeus) huomioi naapurirakennusten eli Franzénin puistoa ympäröivien rakennusten mittakaavan. Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Kajaaninkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tällä tavoin jalustaosan mittasuhteilla on paremmin huomioitu jalustaosan sopivuus ympäristöön. Kajaaninkadun puolella uudisrakennuksen räystäslinja huomioi luonnosvaihetta paremmin Franzénin talon räystäslinjan. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään yhdeksän metriä siten, että Kirkkotorin kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Säilytettävät ja suojeltavat osat entisestä Suomen Pankin rakennuksesta on kaavaehdotuksen selostuksessa osoitettu.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Lupa- ja valvontavirasto totesi mm. seuraavaa: Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen lausunto sekä neuvotteluissa sovitut asiat (mm. kerroskorkeuden lasku Kajaaninkadun varressa, kaavamääräysten sisällöt). Jotta asemakaavan toteutuksessa varmistetaan viitesuunnitelman mukaisen massoittelemisen toteutuminen, tulisi esim. pok8-kolmiomääräystä täydentää viitesuunnitelmaan perustuvilla julkisivukorkeuksilla. LVV:lla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella on täydennetty asemakaavan muutoksen pok8-kolmiomääräykseen julkisivukorkeudet korjauspäivämäärällä 13.5.2026.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä.

Aluetta koskevat maakuntakaavan suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osin kahdelle valtakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY2009). Toisessa vaihemaakuntakaavassa Suomen Pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta sekä sisältyy Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavaselostuksen liitteissä maakunnallisesti arvokkaana, joten se on asemakaavan muutosta valmisteltaessa järjestetyissä viranomaisneuvotteluissa tulkittu maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Voimassa olevan yleiskaavan keskeinen tavoite kestävästä kehittämisestä on toteutettu kehittämisvyöhykkein ja niille laadituin suunnittelumääräyksiin.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu suunnittelukartalla 1 merkinnällä KAUPUNKIKEHITTÄMISVYÖHYKE 1, KAUPUNKIKESKUSTA. Kake-1. Kaupunkikeskusta on toiminnoiltaan monipuolinen palveluiden ja kaupunkikulttuurin maakuntakeskus. Vyöhykettä kehitetään elinvoimaisena, voimakkaasti tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan huipputasoisena keskustaympäristönä.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu suunnittelukartalla 2 merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti maakuntakaava ja yleiskaava. Asemakaavan muutos tukee maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä todettuja tavoitteita sekä yleiskaavassa osoitetun kaupunkikehittämisvyöhykkeen tavoitteita.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle: entisen Suomen Pankin rakennuksen osalta alueeseen *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* sekä Kirkkotorin rakennuksen osalta alueeseen *Kaupungin varren puistovyöhyke*.

Museoviraston kuvauksen alueesta *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* mukaan Oulun tuomiokirkko, sen edustalla sijaitseva Franzénin puisto sekä puistoa ympäröivien katujen julkiset ja yksityiset rakennukset muodostavat kokonaisuuden, joka kuvastaa Oulun roolia läänin hallintokaupunkina.

Museoviraston kuvauksen alueesta *Kaupungin varren puistovyöhyke* mukaan Oulun Kaupungin varren avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan. Oulun Kaupungin varren aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi koko keskustan.

RKY-alueella *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* rakennuskannan korkeus vaihtelee puistoalueeseen rajautuvissa kortteleissa asemakaavassa kaksikerroksisiksi osoitetuista rakennuksista (esimerkiksi Öbergin talo, Oulun Lyseon lukio) viisikerroksisiin (Lapland Hotels, josta osa sisältyy RKY-rajaukseen). Kolmiotalo on asemakaavassa neljäkerroksinen, mutta rakennuksen eteläpäässä on asuinkerrosten alapuolella liiketila siten, että rakennuksen hahmo vastaa osittain viisikerroksista. Lääninhallituksen korttelissa rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta neljään, pois lukien yksikerroksinen talousrakennus. Oulun Tuomiokirkko torneineen muodostaa merkittävän

maamerkin puiston reunalla. Useissa rakennuksissa on aikakaudelle ominainen ullakkotiloineen, mikä vaikuttaa rakennusten korkeuksien hahmottumiseen kaupunkikuvassa.

RKY-alueella *Kaupunginajan varren puistovyöhyke* rakennuskannan korkeus vaihtelee puistoalueeseen rajautuvissa kortteissa alueen suuren koon takia laajalti yhden ja kahdentoista kerroksen välillä. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä puistoon rajautuu edellä mainitun Kolmiotalon lisäksi mm. kahdeksankerroksinen hotelli osoitteessa Hallituskatu 1. Alueeseen sisältyy neljäkerroksinen Oulun kaupungintalo.

Molemmilla RKY-alueilla rakennuskannan korkeuksissa esiintyy vaihtelua. Asemakaavan muutoksen kohteena olevassa kortteissa asemakaavassa osoitetut kerrosluvut vaihtelevat yhdestä (Kirkkotori) kuuteen kerrokseen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksista, minkä lisäksi rakennuksessa on sisäänvedetyt neljäs ja viides kerros. Rakennus on nykytilanteessa kaksikerroksinen. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Verrattaessa asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmaa RKY-alueiden kerroslukuihin voidaan todeta, että esitetty rakennus ei poikkea merkittävästi RKY-alueiden tai muun suunnittelualueen lähiympäristön mittakaavasta.

Korttelin 14 länsipuolen tonteille nro 1 ja 2 osoitettavasta rakennusoikeudesta muodostuu rakentamisen tehokkuudeksi noin 2,83. Korttelin muiden tonttien, idän puolella sijaitsevat tontit nro 3 ja 4, asemakaavan mukainen rakentamisen tehokkuus on 2,81. Asemakaavan muutoksessa osoitettua rakentamisen tehokkuutta ei voi tähän verrattuna pitää ylimitoitettuna.

Asemakaavan muutoksen hakija on esittänyt suunnittelualueelle majoitustoimintaa ja siihen liittyvää ravintola- ja kokoustilaa, joille on nähty kysyntää.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 30.3.2026 Kaupunkistrategian Pohjoisen loiste! – Oulu 2035. Sen tavoitteita ovat mm. Oulussa on toteutunut kulttuuri-ilmastonmuutos, minkä tuloksena Oulu on vilkas ja yhteisöllinen kulttuuri- ja tapahtumakaupunki (mittareina mm. tapahtumien ja kansainvälisten kongressien määrä sekä matkailutulo). Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua. Oulu on yritysystävällinen, kansainvälistyvä ja vetovoimainen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa vajaakäytöllä olevien rakennusten aktiivista käyttöä sekä tukee kaupunkistrategian tavoitteita Oulun kehitystä ja kasvua kaupunkirakennetta tiivistäen, vilkkaana ja yhteisöllisenä kaupunkina. Asemakaavoitetulla ja rakennetulla kaupunkikeskustan alueella ei voida olettaa rakennetun ympäristön säilyvän muuttumattomana.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 1:

Olemme perehtyneet kaavoituksen vastineeseen sekä 29.1.2026 päivitettyyn asemakaavan muutosehdotukseen. Emme pidä tehtyjä muutoksia riittävinä, emmekä hyväksy kaavoituksen esittämiä perusteluja. Katsomme, että kaavaehdotusta on viety väärään suuntaan ja että alkuperäiset huolestukset alueen kulttuurihistoriallisten arvojen sekä asumisen laadun heikentymisestä ovat edelleen perusteltuja.

Esitämme kaavaehdotuksesta seuraavat huomautukset:

1. Rakennuksen massoittelu ja 7800 kem:n rakennusoikeus ovat selvästi ylimitoitettuja suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vaatimuksiin.

Kaavoituksen vastineessa ilmoitettu jalustaosan madaltaminen ja rakennusoikeuden vähennys (200 kem) eivät täytä MRL 54 §:ssä säädettyä asemakaavan sisältövaatimusta kaupunkikuvan sopusuhtaisuudesta ja kulttuuriarvojen turvaamisesta. Näillä vähäisillä muutoksilla ei ole olennaista vaikutusta kokonaisuuteen, jonka 7800 kem:n kerrosala on selvästi suhteeton tontin kokoon nähden.

MRL 54 § edellyttää, että asemakaava edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja viihtyisyyttä. Nyt esitetty rakennusmassa ei täytä näitä ehtoja, vaan päinvastoin vaarantaa kaupunkikuvan ja ympäristön historiallisen tasapainon sekä aiheuttaa ympäristöönsä kohtuutonta haittaa (MRL 39 §:n mukainen haittakynnys).

Kolmiotaloon viittaaminen ei ole relevanttia, koska vaikutusarviointi kohdistuu aina vaikutusalueen todellisiin naapuruussuhteisiin ja suojeltuihin rakennuksiin. Tässä tapauksessa uudisrakennus sijoittuu suoraan Franzenin talon kylkeen. Uudisrakennuksen massiivisuus muodostaa suojellulle rakennukselle kohtuuttoman rasituksen, mikä on ristiriidassa MRL:n ja vakiintuneen naapuruusoikeudellisen kohtuullisuusperiaatteen kanssa.

2. Franzenin talon lunetti-ikkunan, valonsaannin näkymän ja asumisolosuhteiden sivuuttaminen on oikeudellisesti kestävämpi.

Aiemmassa huomautuksessamme tarkensimme Franzenin talon (rak. 1829) lunetti-ikkunan historiallisen, rakennustaiteellisen ja asumisterveydellisen merkityksen: se on kyseisen asunnon ainoa pääasiallinen luonnonvalon lähde ja avaa ikkunan kautta historiallisen näkymän, joka on osa rakennuksen arvoa ja identiteettiä.

Kaavoituksen vastineessa ei ole lainkaan arvioitu näitä seikkoja, vaikka MRL 9 §:n mukainen vaikutusten arviointi edellyttää nimenomaisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön ja asumisolosuhteisiin kohdistuvien vaikutusten tarkastelua.

Jalustaosan madaltaminen ei ratkaise ongelmaa. Nykyisessä kaavaehdotuksessa uudisrakennuksen ylemmät kerrokset (4. ja 5.) peittävät kokonaan näkymän lunetti-ikkunasta, pimentävät suojellun rakennuksen keskeisen asuinhuoneen sekä aiheuttavat suoran näköyhteyden majoitustiloista yksityisasuntoon, mikä heikentää yksityisyyden suojaa ja asumisterveyttä.

Näitä vaikutuksia ei voi pitää vähäisinä, eikä niitä voida sivuuttaa ilman, että päätös altistuu valituskelpoiselle oikeudelliselle riskille. MRL 54 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa asuinympäristön laadun kohtuutonta heikkenemistä. Nyt ehdotettu ratkaisu täyttää selvästi kohtuuttomuuskynnyksen.

3. RKY-alueen arvojen vaarantuminen rikkoo MRL 39 §:n ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) velvoitteita.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY2009). RKY-kohteet ovat osa MRL 24 §:ssä säädettyjä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, joita kaavoittajan tulee velvoittavasti edistää. Kaavoittajan väite, ettei hanke vaaranna kulttuurihistoriallisia arvoja, on ristiriidassa hankkeen tosiasiallisten vaikutusten kanssa: Uudisrakennus katkaisisi C.L. Engelin suunnitteleman kokonaisuuden näkymälinjoja, täyttäisi tontin äärimmilleen ja syrjäyttäisi suojellun rakennuskannan kaupunkikuvallisen roolin. Tämä on selkeästi ristiriidassa sekä MRL 39 §:n että valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) kanssa. Kaavan hyväksyminen esitetystä muodosta loisi perustellun riskin, että päätös kumotaan hallinto-oikeudessa.

Esitys

Esitämme, että asemakaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteluun, koska se ei täytä:

- MRL 9 § vaikutusten arvioinnin vaatimuksia
- MRL 39 § ja 54 § kaavan sisältövaatimuksia
- MRL 24 §:n mukaisia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita
- RKY2009-alueen suojelutavoitteita
- Naapuruussuhdelain ja MRL:n kohtuuttomuusperiaatetta

Esitämme seuraavia velvoittavia muutoksia:

1. Rakennusoikeutta tulee pienentää olennaisesti, ei vähäisesti, jotta rakennus sopeutuu aidosti todelliseen ympäristöönsä eikä pelkkiin visualisointeihin.
2. Franzenin talon lunetti-ikkunan näkymäakseli länteen on turvattava, sillä sen peittäminen heikentäisi suojellun rakennuksen käyttökelpoisuutta ja arvoa vastoin MRL:ää
3. Uudisrakennus ei saa ylittää nykyisen Suomen Pankin rakennuksen räystäskorkeutta, jotta kaupunkikuvan historiallinen mittakaava ja kulttuuriperintö säilyy

Näiden ehtojen täyttäminen on vähimmäistaso, joka mahdollistaa asemakaavan laillisen ja kestäviin vaikutusarvioihin perustuvan hyväksymisen.

Jälkisanat:

Haluamme lisäksi tuoda esiin ihmetyksemme siitä, miksi kaavoittaja näyttää olevan niin altis hyväksymään yksityisen sijoittajan väitteen, ettei hotellitoiminta olisi kannattavaa "liian pienessä" kiinteistössä. Suomesta löytyy runsaasti esimerkkejä hyvin menestyvistä hotelleista, joissa on vain 20–30 huonetta. Nyt sijoittaja kuitenkin väittää, että suojeltuun ympäristöön on välttämätöntä rakentaa 120-huoneinen hotelli. Mihin laskelmiin tämä väitetty välttämättömyys oikein perustuu?



JKMM Arkkitehdit Oy

Uusi 7800 kerrosneliömetrin rakennusmassa peittäisi Franzenin talon ja muut kiinteistön itäpuolella olevat rakennukset kokonaan varjoonsa, kuten kuvasta näkyy.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaiset perusselvitykset, joihin sisältyvät mm. Suomen Pankin rakennuksen ominaispiirteiden selvitys,

aiemmin laadittu Kirkkotorin rakennushistoriaselvitys sekä Suomen Pankin vaihtoehtotarkastelut -raportti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 § liittyy yleiskaavan sisältövaatimuksiin, jotka tulee ottaa huomioon yleiskaavaa laadittaessa. Ne eivät koske nyt laadittavaa asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Suunnittelualueeseen kuuluu valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Kuten laki edellyttää, suunnittelua ovat ohjanneet valtion viranomaiset. Asemakaavan muutoksen ohjaamiseen ovat osallistuneet Museovirasto, Oulun museo- ja tiedekeskus (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo) sekä Lupa- ja valvontavirasto (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus). Viranomaisyhteistyö on toteutunut viranomaisneuvotteluiden sekä lausuntojen muodossa.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat. Neuvottelussa todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Neuvottelun jälkeen lasikatteista tilaa lyhennettiin molemmista päistään siten, että sen kaupunkikuvallinen rooli on säestävämpi. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Oulun museo- ja tiedekeskus totesi mm. seuraavaa: Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on huomioitu alueellisen vastuumuseon yhteistyössä Museoviraston kanssa kaavan luonnosvaiheessa sekä viranomais- ja työneuvotteluissa esiin nostamat seikat koskien entisen Suomen Pankin rakennuksen ja Kirkkotorin koulun merkitystä osana Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY 2009 -inventointi) valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä, kerroskorkeutta, julkisivuja ja suojelumääräyksiä. Uudisrakennuksen mittakaava (mm. korkeus) huomioi naapurirakennusten eli Franzénin puistoa ympäröivien rakennusten mittakaavan. Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Kajaaninkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tällä tavoin jalustaosan mittasuhteilla on paremmin huomioitu jalustaosan sopivuus ympäristöön. Kajaaninkadun puolella uudisrakennuksen räystäslinja huomioi luonnosvaihetta paremmin Franzénin talon räystäslinjan. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään yhdeksän metriä siten, että Kirkkotorin kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Säilytettävät ja suojeltavat osat entisestä Suomen Pankin rakennuksesta on kaavaehdotuksen selostuksessa osoitettu.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Lupa- ja valvontavirasto totesi mm. seuraavaa: Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen lausunto sekä neuvotteluissa sovitut asiat (mm. kerroskorkeuden lasku Kajaaninkadun varressa, kaavamääräysten sisällöt). Jotta asemakaavan toteutuksessa varmistetaan viitesuunnitelman mukaisen massoittelun toteutuminen, tulisi esim.

pok8-kolmiomääräystä täydentää viitesuunnitelmaan perustuvilla julkisivukorkeuksilla. LVV:lla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella on täydennetty asemakaavan muutoksen pok8-kolmiomääräykseen julkisivukorkeudet korjauspäivämäärällä 13.5.2026.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä.

Aluetta koskevat maakuntakaavan suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osin kahdelle valtakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY2009). Toisessa vaihemaakuntakaavassa Suomen Pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta sekä sisältyy Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavaselostuksen liitteissä maakunnallisesti arvokkaana, joten se on asemakaavan muutosta valmisteltaessa järjestetyissä viranomaisneuvotteluissa tulkittu maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Voimassa olevan yleiskaavan keskeinen tavoite kestävästä kehittämisestä on toteutettu kehittämisvyöhykkein ja niille laadituin suunnittelumääräyksin.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu suunnittelukartalla 1 merkinnällä KAUPUNKIKEHITTÄMISVYÖHYKE 1, KAUPUNKIKESKUSTA. Kake-1. Kaupunkikeskusta on toiminnoiltaan monipuolinen palveluiden ja kaupunkikulttuurin maakuntakeskus. Vyöhykettä kehitetään elinvoimaisena, voimakkaasti tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan huipputasoisena keskustaympäristönä.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu suunnittelukartalla 2 merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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

säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti maakuntakaava ja yleiskaava. Asemakaavan muutos tukee maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä todettuja tavoitteita sekä yleiskaavassa osoitetun kaupunkikehittämisvyöhykkeen tavoitteita.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle: entisen Suomen Pankin rakennuksen osalta alueeseen *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* sekä Kirkkotorin rakennuksen osalta alueeseen *Kaupunginojan varren puistovyöhyke*.

Museoviraston kuvauksen alueesta *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* mukaan Oulun tuomiokirkko, sen edustalla sijaitseva Franzénin puisto sekä puistoa ympäröivien katujen julkiset ja yksityiset rakennukset muodostavat kokonaisuuden, joka kuvastaa Oulun roolia läänin hallintokaupunkina.

Museoviraston kuvauksen alueesta *Kaupunginojan varren puistovyöhyke* mukaan Oulun Kaupunginojan varren avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan. Oulun Kaupunginojan varren aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi koko keskustan.

RKY-alueella *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* rakennuskannan korkeus vaihtelee puistoalueeseen rajautuvissa kortteleissa asemakaavassa kaksikerroksisiksi osoitetuista rakennuksista (esimerkiksi Öbergin talo, Oulun Lyseon lukio) viisikerroksisiin (Lapland Hotels, josta osa sisältyy RKY-rajaukseen). Kolmiotalo on asemakaavassa neljäkerroksinen, mutta rakennuksen eteläpäässä on asuinkerrosten alapuolella liiketila siten, että rakennuksen hahmo vastaa osittain viisikerroksista. Lääninhallituksen korttelissa rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta neljään, pois lukien yksikerroksinen talousrakennus. Oulun Tuomiokirkko torneineen muodostaa merkittävän maamerkin puiston reunalla. Useissa rakennuksissa on aikakaudelle ominainen ullakkotiloineen, mikä vaikuttaa rakennusten korkeuksien hahmottumiseen kaupunkikuvassa.

RKY-alueella *Kaupunginojan varren puistovyöhyke* rakennuskannan korkeus vaihtelee puistoalueeseen rajautuvissa kortteleissa alueen suuren koon takia laajalti yhden ja kahdentoista kerroksen välillä. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä puistoon rajautuu edellä mainitun Kolmiotalon lisäksi mm. kahdeksankerroksinen hotelli osoitteessa Hallituskatu 1. Alueeseen sisältyy neljäkerroksinen Oulun kaupungintalo.

Molemmilla RKY-alueilla rakennuskannan korkeuksissa esiintyy vaihtelua. Asemakaavan muutoksen kohteena olevassa kortteissa asemakaavassa osoitetut kerrosluvut vaihtelevat yhdestä (Kirkkotori) kuuteen kerrokseen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksista, minkä lisäksi rakennuksessa on sisäänvedetyt neljäs ja viides kerros. Rakennus on nykytilanteessa kaksikerroksinen. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Verrattaessa asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmaa RKY-alueiden kerroslukuihin voidaan todeta, että esitetty rakennus ei poikkea merkittävästi RKY-alueiden tai muun suunnittelualueen lähiympäristön mittakaavasta.

Korttelin 14 länsipuolen tonteille nro 1 ja 2 osoitettavasta rakennusoikeudesta muodostuu rakentamisen tehokkuudeksi noin 2,83. Korttelin muiden tonttien, idän puolella sijaitsevat tontit nro 3

ja 4, asemakaavan mukainen rakentamisen tehokkuus on 2,81. Asemakaavan muutoksessa osoitettua rakentamisen tehokkuutta ei voi tähän verrattuna pitää ylimitoitettuna.

Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asumista, johon asemakaavan muutoksella on vaikutuksia. Suunniteltu rakentaminen vaikuttaa heikentävästi läheisten asuntojen ikkunanäkymiin suunnitellun rakennuksen mittasuhteiden sekä korkeuden muuttuessa nykytilanteeseen verrattuna.

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista: Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä suunnitellun rakentamisen rakennusalan etäisyys muistutuksessa mainitusta ikkunasta on yli yhdeksän metriä. Etäisyys suunnitellun rakentamisen rakennusaloista on suurempi kuin muistutuksessa mainitun vastapäisen rakennuksen korkeus asuinhuoneen arvioidulta lattiatasolta mitattuna.

Haitta ei kokonaisuutena arvioiden muodostu MRL 54 §:ssä tarkoitetulla tavalla kohtuuttomaksi ottaen huomioon asemakaavan muutokselle asetetut tavoitteet.

Asemakaavan muutoksen hakija on esittänyt suunnittelualueelle majoitustoimintaa ja siihen liittyvää ravintola- ja kokoustilaa, joille on nähty kysyntää.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 30.3.2026 Kaupunkistrategian Pohjoisen loiste! – Oulu 2035. Sen tavoitteita ovat mm. Oulussa on toteutunut kulttuuri-ilmastonmuutos, minkä tuloksena Oulu on vilkas ja yhteisöllinen kulttuuri- ja tapahtumakaupunki (mittareina mm. tapahtumien ja kansainvälisten kongressien määrä sekä matkailutulo). Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua. Oulu on yritysystävällinen, kansainvälistyvä ja vetovoimainen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa vajaakäytöllä olevien rakennusten aktiivista käyttöä sekä tukee kaupunkistrategian tavoitteita Oulun kehitystä ja kasvua kaupunkirakennetta tiivistäen, vilkkaana ja yhteisöllisenä kaupunkina. Asemakaavoitetulla ja rakennetulla kaupunkikeskustan alueella ei voida olettaa rakennetun ympäristön säilyvän muuttumattomana.

Asemakaavan muutosehdotus on valmisteltu maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaisesti ottaen huomioon edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. 54 § edellyttämällä tavalla lähiympäristössä on puistoja. Ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja vaalitaan edellä kuvatulla viranomaisten kanssa yhdessä katsotulla tavalla.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 2:

Tervehdys,

Vapaamuotoinen palaute asemakaavaehdotukseen

Kaavanumero: 564-2538

Kaupunginosa: Pokkinen

uusin kaavaehdotus on esitetyn rakennusmassan osalta ylimitoitettu eikä sovellu alueen mittakaavaan. Voimassa olevan rakennusoikeuden noin nelinkertaistaminen on poikkeuksellisen suuri ja puutteellisesti perusteltu muutos, joka ei ole linjassa ympäröivän rakennuskannan kanssa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §:n mukaan asemaakaavan tulee luoda edellytyksen terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä ottaa huomioon olemassa oleva rakennettu ympäristö. Nyt esitetty ratkaisu ei täytä näitä vaatimuksia.

Ehdotettu rakentaminen heikentäisi merkittävästi viereisten kiinteistöjen asumisolosuhteita. Rakennusmassa vähentäisi olennaisesti luonnonvalon pääsyä asuntoihin ja aiheuttaisi suoraa näkymä haittaa hotellihuoneista naapuriasuntoihin, mikä heikentää yksityisyyttä. Tämä on ristiriidassa lain vaatimuksen kanssa turvata terveellinen ja viihtyisä elinympäristö.

Lisäksi Maankäyttö- ja rakennuslaki 9§ edellyttää, että kaavaa laadittaessa vaikutukset on selvitettävä riittävästi. Näin merkittävän rakennusoikeuden lisäyksen osalta on perusteltua katsoa, ettei vaikutuksia naapurikiinteistöihin, kaupunkikuvaan ja asumisolosuhteisiin ole arvioitu riittävällä tarkkuudella.

rakennuksen korkeus poikkeaa selvästi ympäristön vakiintuneesta kaupunkikuvasta. Räystäksen tulisi noudattaa viereisen Franzenin talon tasoa, kuten on tehty Suomen Pankin rakennuksen kohdalla. Nyt esitetty ratkaisu rikkoo tätä periaatetta ilman hyväksyttäviä perusteita.

Kaavaehdottus johtaa myös viherpeiton vähenemiseen, mikä heikentää alueen kaupunkikuvallista laatua ja asumisviihtyisyyttä. Tämä on vastoin kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteita sekä lain edellyttämää ympäristön laadun vaalimista. Lisäksi juuri valmistuvan Oulun kaupungin keskustavisiassa tullaan lisäämään keskustan vihreyttä ja vehreyttä. Tämä on keskustavisiio 2040 peilatesa väärä suuntaus..

Kokonaisuutena kaavaehdotus ei täytä Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §:n mukaisia sisältövaatimuksia eikä 9 §:n mukaista riittävien vaikutusten arvioinnin velvoitetta.

Tontille tulisi suunnitella selvästi pienempi kokonaisuus. Rakennusoikeuden tulisi olla enintään noin 4000 kem², ja suunnittelussa on lähtökohtaisesti kunnioitettava olemassa olevaa mittakaavaa, kaupunkikuvaa sekä naapurikiinteistöjen asumisolosuhteita.

Edellä esitetyin perustein katson, että asemakaavaehdotus ei täytä Maankäyttö- ja rakennuslaki mukaisia sisältövaatimuksia eikä vaikutusten arvioinnin riittävyttä koskevia velvoitteita.

Kaavaehdotus tulee palauttaa uudelleen valmisteltavaksi siten, että suunnittelussa huomioidaan nykyistä selvästi paremmin alueen mittakaava, kaupunkikuva sekä naapurikiinteistöjen asumisolosuhteet. Jatkovalmistelussa tulee erityisesti tarkastella rakennusoikeuden olennaista pienentämistä, rakennuksen korkeuden sovittamista ympäristöön sekä vaikutuksia luonnonvaloon, näkymiin ja yksityisyyteen.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Suunnittelualueeseen kuuluu valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Kuten laki edellyttää, suunnittelua ovat ohjanneet valtion viranomaiset. Asemakaavan muutoksen ohjaamiseen ovat osallistuneet Museovirasto, Oulun museo- ja tiedekeskus (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo) sekä Lupa- ja valvontavirasto (aiemmin

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus). Viranomaisyhteistyö on toteutunut viranomaisneuvotteluiden sekä lausuntojen muodossa.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat. Neuvottelussa todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Neuvottelun jälkeen lasikatteista tilaa lyhennettiin molemmista päistään siten, että sen kaupunkikuvallinen rooli on säestävämpi. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Oulun museo- ja tiedekeskus totesi mm. seuraavaa: Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on huomioitu alueellisen vastuumuseon yhteistyössä Museoviraston kanssa kaavan luonnosvaiheessa sekä viranomais- ja työneuvotteluissa esiin nostamat seikat koskien entisen Suomen Pankin rakennuksen ja Kirkkotorin koulun merkitystä osana Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY 2009 -inventointi) valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä, kerroskorkeutta, julkisivuja ja suojelumääräyksiä. Uudisrakennuksen mittakaava (mm. korkeus) huomioi naapurirakennusten eli Franzénin puistoa ympäröivien rakennusten mittakaavan. Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Kajaaninkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tällä tavoin jalustaosan mittasuhteilla on paremmin huomioitu jalustaosan sopivuus ympäristöön. Kajaaninkadun puolella uudisrakennuksen räystäslinja huomioi luonnosvaihetta paremmin Franzénin talon räystäslinjan. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään yhdeksän metriä siten, että Kirkkotorin kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Säilytettävät ja suojeltavat osat entisestä Suomen Pankin rakennuksesta on kaavaehdotuksen selostuksessa osoitettu.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Lupa- ja valvontavirasto totesi mm. seuraavaa: Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen lausunto sekä neuvotteluissa sovitut asiat (mm. kerroskorkeuden lasku Kajaaninkadun varressa, kaavamääräysten sisällöt). Jotta asemakaavan toteutuksessa varmistetaan viitesuunnitelman mukaisen massoittelemisen toteutuminen, tulisi esim. pok8-kolmiomääräystä täydentää viitesuunnitelmaan perustuvilla julkisivukorkeuksilla. LVV:lla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella on täydennetty asemakaavan muutoksen pok8-kolmiomääräykseen julkisivukorkeudet korjauspäivämäärällä 13.5.2026.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä.

Aluetta koskevat maakuntakaavan suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän

kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osin kahdelle valtakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY2009). Toisessa vaihemaakuntakaavassa Suomen Pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta sekä sisältyy Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavaselostuksen liitteissä maakunnallisesti arvokkaana, joten se on asemakaavan muutosta valmisteltaessa järjestetyissä viranomaisneuvotteluissa tulkittu maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Voimassa olevan yleiskaavan keskeinen tavoite kestävästä kehittämisestä on toteutettu kehittämisvyöhykkein ja niille laadituin suunnittelumääräyksin.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu suunnittelukartalla 1 merkinnällä KAUPUNKIKEHITTÄMISVYÖHYKE 1, KAUPUNKIKESKUSTA. Kake-1. Kaupunkikeskusta on toiminnoiltaan monipuolinen palveluiden ja kaupunkikulttuurin maakuntakeskus. Vyöhykettä kehitetään elinvoimaisena, voimakkaasti tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan huipputasoisena keskustaympäristönä.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu suunnittelukartalla 2 merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti maakuntakaava ja yleiskaava. Asemakaavan muutos tukee maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä todettuja tavoitteita sekä yleiskaavassa osoitetun kaupunkikehittämisvyöhykkeen tavoitteita.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle: entisen Suomen Pankin rakennuksen osalta alueeseen *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* sekä Kirkkotorin rakennuksen osalta alueeseen *Kaupunginajan varren puistovyöhyke*.

Museoviraston kuvauksen alueesta *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* mukaan Oulun tuomiokirkko, sen edustalla sijaitseva Franzénin puisto sekä puistoa ympäröivien katujen julkiset ja yksityiset rakennukset muodostavat kokonaisuuden, joka kuvastaa Oulun roolia läänin hallintokaupunkina.

Museoviraston kuvauksen alueesta *Kaupunginajan varren puistovyöhyke* mukaan Oulun Kaupunginajan varren avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan. Oulun Kaupunginajan varren aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi koko keskustan.

RKY-alueella *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* rakennuskannan korkeus vaihtelee puistoalueeseen rajautuvissa kortteleissa asemakaavassa kaksikerroksisiksi osoitetuista rakennuksista (esimerkiksi Öbergin talo, Oulun Lyseon lukio) viisikerroksisiin (Lapland Hotels, josta osa sisältyy RKY-rajaukseen). Kolmiotalo on asemakaavassa neljäkerroksinen, mutta rakennuksen eteläpäässä on asuinkerrosten alapuolella liiketila siten, että rakennuksen hahmo vastaa osittain viisikerroksista. Lääninhallituksen korttelissa rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta neljään, pois lukien yksikerroksinen talousrakennus. Oulun Tuomiokirkko torneineen muodostaa merkittävän maamerkin puiston reunalla. Useissa rakennuksissa on aikakaudelle ominainen ullakkotiloineen, mikä vaikuttaa rakennusten korkeuksien hahmottumiseen kaupunkikuvassa.

RKY-alueella *Kaupunginajan varren puistovyöhyke* rakennuskannan korkeus vaihtelee puistoalueeseen rajautuvissa kortteleissa alueen suuren koon takia laajalti yhden ja kahdentoista kerroksen välillä. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä puistoon rajautuu edellä mainitun Kolmiotalon lisäksi mm. kahdeksankerroksinen hotelli osoitteessa Hallituskatu 1. Alueeseen sisältyy neljäkerroksinen Oulun kaupungintalo.

Molemmilla RKY-alueilla rakennuskannan korkeuksissa esiintyy vaihtelua. Asemakaavan muutoksen kohteena olevassa kortteissa asemakaavassa osoitetut kerrosluvut vaihtelevat yhdestä (Kirkkotori) kuuteen kerrokseen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksista, minkä lisäksi rakennuksessa on sisäänvedetyt neljäs ja viides kerros. Rakennus on nykytilanteessa kaksikerroksinen. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Verrattaessa asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmaa RKY-alueiden kerroslukuihin voidaan todeta, että esitetty rakennus ei poikkea merkittävästi RKY-alueiden tai muun suunnittelualueen lähiympäristön mittakaavasta.

Korttelin 14 länsipuolen tonteille nro 1 ja 2 osoitettavasta rakennusoikeudesta muodostuu rakentamisen tehokkuudeksi noin 2,83. Korttelin muiden tonttien, idän puolella sijaitsevat tontit nro 3 ja 4, asemakaavan mukainen rakentamisen tehokkuus on 2,81. Asemakaavan muutoksessa osoitettua rakentamisen tehokkuutta ei voi tähän verrattuna pitää ylimitoitettuna.

Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asumista, johon asemakaavan muutoksella on vaikutuksia. Suunniteltu rakentaminen vaikuttaa heikentävästi läheisten asuntojen ikkunanäkymiin suunnitellun rakennuksen mittasuhteiden sekä korkeuden muuttuessa nykytilanteeseen verrattuna.

Haitta ei kokonaisuutena arvioiden muodostu MRL 54 §:ssä tarkoitettulla tavalla kohtuuttomaksi ottaen huomioon asemakaavan muutokselle asetetut tavoitteet.

Asemakaavan muutoksen hakija on esittänyt suunnittelualueelle majoitustoimintaa ja siihen liittyvää ravintola- ja kokoustilaa, joille on nähty kysyntää.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 30.3.2026 Kaupunkistrategian Pohjoisen loiste! – Oulu 2035. Sen tavoitteita ovat mm. Oulussa on toteutunut kulttuuri-ilmastonmuutos, minkä tuloksena Oulu on vilkas ja yhteisöllinen kulttuuri- ja tapahtumakaupunki (mittareina mm. tapahtumien ja kansainvälisten kongressien määrä sekä matkailutulo). Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua. Oulu on yritysystävällinen, kansainvälistyvä ja vetovoimainen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa vajaakäytöllä olevien rakennusten aktiivista käyttöä sekä tukee kaupunkistrategian tavoitteita Oulun kehitystä ja kasvua kaupunkirakennetta tiivistäen, vilkkaana ja yhteisöllisenä kaupunkina. Asemakaavoitetulla ja rakennetulla kaupunkikeskustan alueella ei voida olettaa rakennetun ympäristön säilyvän muuttumattomana.

Asemakaavan muutosehdotus on valmisteltu maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaisesti ottaen huomioon edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. 54 § edellyttämällä tavalla lähiympäristössä on puistoja. Ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja vaalitaan edellä kuvatulla viranomaisten kanssa yhdessä katsotulla tavalla.

Muistutus ei anna aiheutta muututtaa asemakaavaa.

Muistutus 3:

Palaute kaavaluonnokseen 564-2538, Kajaaninkatu 8

Esitämme vastustuksemme otsikossa mainittua asemakaavan muutosta kohtaan. Katsomme, että suunniteltu hanke on ristiriidassa alueen historiallisten ja kulttuuristen arvojen kanssa, eikä se kunnioita Oulun kaupunkikuvan kannalta keskeistä suojeltua ympäristöä. Kaavamuutoksen perusteluissa on voimakkaasti noussut esille hotellihankkeen riittävä huonemäärä investoinnin mahdollistajana. Tällöin yksittäisen sijoittajan tuotto-odotus ratkaisee ja määrittää kaavamuutoksen perusteen ja lopputuloksen.

Vastustamme kaavamuutosta seuraavin perustein:

1. Arvokkaan suojellun kaupunkiympäristön rikkominen

Kajaaninkadun ja Kirkkokadun kulmaus on osa Oulun historiallista ydintä, jonka rakennuskanta ja kaupunkirakenne ovat säilyttämisen arvoisia. Suunniteltu muutos rikkoo tämän ehyen kokonaisuuden. Jo suojeltujen rakennusten aseman muuttaminen tai niiden välittömään läheisyyteen suunniteltu massiivinen lisärakentaminen murentaa sen suojeluarvon, jonka perusteella alue on alun perin määritelty historiallisesti merkittäväksi. Suomen Pankin rakennus ja Kirkkotorin rakennus sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävällä RKY2009-alueella (Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzenin puisto). Huolimatta sr-20-suojelumerkinnöistä kaavaratkaisu mahdollistaa rakennusten merkittävän muuttamisen hotellikäyttöön. Katsomme, että suunniteltu uudisrakentaminen ja tilamuutokset eivät ole sovitettavissa yhteen rakennusten kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilyttämisen kanssa.

2. Luottamus pöytä kaupungin päätöksentekoon

Suojelupäätösten tulisi olla pysyviä ja luotettavia sitoumuksia. Mikäli kaupunki on valmis muuttamaan jo kertaalleen suojeltuja kohteita lyhytnäköisten rakennushankkeiden tieltä, se asettaa koko kaavoitusprosessin uskottavuuden kyseenalaiseksi. Kukaan ei voi luottaa kaupungin tekemiin päätöksiin tai suojelumerkintöihin, jos ne ovat huutokaupattavissa aina, kun uusi kehityshanke esitetään. Tämä luo vaarallisen ennakkotapauksen, joka vaarantaa kaikki Oulun muutkin suojellut

rakennukset. Kun jo suojelluksi merkittyjä rakennuksia ja niiden ympäristöä muutetaan näin perusteellisesti, herää perusteltu kysymys siitä, mitä rakennussuojelu Oulussa ylipäättään tarkoittaa. Tämä on vakava periaatteellinen ongelma, joka ulottuu yksittäistä kaavahanketta laajemmalle. Esitetyssä muodossa kaavoituksen lopputulos saa lopullisen sinettinsä vasta hallinto-oikeudessa.

3. Suunnitelman epäsuhta ympäristöön

Asemakaavamuutoksen mukainen suunnitelma ei huomioi alueen historiallista mittakaavaa. Uudisrakentamisen tai muutosten tuoma tiivistäminen ja korkeusasemat eivät sovellu vanhaan ruutukaavakeskustaan tavalla, joka säilyttäisi alueen identiteetin. Kaupungin tulee toimia kulttuuriperinnön vaalijana, ei sen hävittäjänä. Kaavaehdotuksen mukainen viisi-kuusikerroksinen uudisrakennusosa on mittakaavaltaan ristiriidassa ympäröivän historiallisen kaupunkirakenteen kanssa. Vaikka kaavamääräyksissä edellytetään sisäänvedettyjä yläkerroksia, uudisosan kokonaisvolyyymi muuttaa silti merkittävästi Franzenin puiston ja Kajaaninkadun arvokasta katunäkymää, jota on vuosikymmeniä vaalittu juuri näiden rakennusten säilymisen ansiosta.

4. Arkeologinen perintö

Kirkkotorin tontin alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä Oulun kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita. Kaavaselostuksessa tunnustetaan, että rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää kajoamista tähän muinaisjäännökseen. Pidämme kestävämmänä, että kaupallinen hotellihanke asetetaan etusijalle peruuttamattomasti tuhottavan arkeologisen perinnön kustannuksella.

Yhteenveto

Vaadimme, että asemakaavan muutos hylätään nykyisessä muodossaan ja suunnittelussa palataan lähtökohtaan, jossa suojeltujen rakennusten koskemattomuus ja alueen historiallinen luonne asetetaan etusijalle. Kaupungin on osoitettava, että se arvostaa omaa historiaansa ja pitää kiinni aiemmin tehdyistä suojelupäätöksistä. Kaavahanke tulee pysäyttää ja tehdä perusteellinen uudelleenarviointi hankkeen vaikutuksista RKY2009-alueen arvoihin.

Odotamme avointa vuoropuhelua alueen asukkaiden ja suojelusta vastaavien tahojen kanssa ennen jatkosuunnittelua. Kaupungilta tulee saada selkeä kannanotto siihen, miten se aikoo jatkossa turvata jo suojeltujen rakennusten arvot.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Suunnittelualueeseen kuuluu valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Kuten laki edellyttää, suunnittelua ovat ohjanneet valtion viranomaiset. Asemakaavan muutoksen ohjaamiseen ovat osallistuneet Museovirasto, Oulun museo- ja tiedekeskus (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo) sekä Lupa- ja valvontavirasto (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus). Viranomaisyhteistyö on toteutunut viranomaisneuvotteluiden sekä lausuntojen muodossa.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat. Neuvottelussa todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Neuvottelun jälkeen lasikatteista tilaa lyhennettiin molemmista päistään siten, että sen kaupunkikuvallinen rooli on säestävämpi. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Oulun museo- ja tiedekeskus totesi mm. seuraavaa: Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on huomioitu alueellisen vastuumuseon yhteistyössä Museoviraston kanssa kaavan luonnosvaiheessa sekä viranomais- ja työneuvotteluissa esiin nostamat seikat koskien entisen Suomen Pankin rakennuksen ja Kirkkotorin koulun merkitystä osana Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY 2009 -inventointi) valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä, kerroskorkeutta, julkisivuja ja suojelumääräyksiä. Uudisrakennuksen mittakaava (mm. korkeus) huomioi naapurirakennusten eli Franzénin puistoa ympäröivien rakennusten mittakaavan. Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Kajaaninkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tällä tavoin jalustaosan mittasuhteilla on paremmin huomioitu jalustaosan sopivuus ympäristöön. Kajaaninkadun puolella uudisrakennuksen räystäslinja huomioi luonnosvaihetta paremmin Franzénin talon räystäslinjan. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään yhdeksän metriä siten, että Kirkkotorin kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Säilytettävät ja suojeltavat osat entisestä Suomen Pankin rakennuksesta on kaavaehdotuksen selostuksessa osoitettu.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Lupa- ja valvontavirasto totesi mm. seuraavaa: Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen lausunto sekä neuvotteluissa sovitut asiat (mm. kerroskorkeuden lasku Kajaaninkadun varressa, kaavamääräysten sisällöt). Jotta asemakaavan toteutuksessa varmistetaan viitesuunnitelman mukaisen massoittelun toteutuminen, tulisi esim. pok8-kolmiomääräystä täydentää viitesuunnitelmaan perustuvilla julkisivukorkeuksilla. LVV:lla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella on täydennetty asemakaavan muutoksen pok8-kolmiomääräykseen julkisivukorkeudet korjauspäivämäärällä 13.5.2026.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä.

Aluetta koskevat maakuntakaavan suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin

painottuvan kokonaisuuden. Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osin kahdelle valtakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY2009). Toisessa vaihemaakuntakaavassa Suomen Pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta sekä sisältyy Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavaselostuksen liitteissä maakunnallisesti arvokkaana, joten se on asemakaavan muutosta valmisteltaessa järjestetyissä viranomaisneuvotteluissa tulkittu maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Voimassa olevan yleiskaavan keskeinen tavoite kestävästä kehittämisestä on toteutettu kehittämisvyöhykkein ja niille laadituin suunnittelumääräyksiin.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu suunnittelukartalla 1 merkinnällä KAUPUNKIKEHITTÄMISVYÖHYKE 1, KAUPUNKIKESKUSTA. Kake-1. Kaupunkikeskusta on toiminnoiltaan monipuolinen palveluiden ja kaupunkikulttuurin maakuntakeskus. Vyöhykettä kehitetään elinvoimaisena, voimakkaasti tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan huipputasoisena keskustaympäristönä.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu suunnittelukartalla 2 merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaansoveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti maakuntakaava ja yleiskaava. Asemakaavan muutos tukee maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä todettuja tavoitteita sekä yleiskaavassa osoitetun kaupunkikehittämisvyöhykkeen tavoitteita.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle: entisen Suomen Pankin rakennuksen osalta alueeseen *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* sekä Kirkkotorin rakennuksen osalta alueeseen *Kaupungin varren puistovyöhyke*.

Museoviraston kuvauksen alueesta *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* mukaan Oulun tuomiokirkko, sen edustalla sijaitseva Franzénin puisto sekä puistoa ympäröivien katujen julkiset ja yksityiset rakennukset muodostavat kokonaisuuden, joka kuvastaa Oulun roolia läänin hallintokaupunkina.

Museoviraston kuvauksen alueesta *Kaupungin varren puistovyöhyke* mukaan Oulun Kaupungin varren avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke

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

RKY-alueella *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* rakennuskannan korkeus vaihtelee puistoalueeseen rajautuvissa kortteleissa asemakaavassa kaksikerroksisiksi osoitetuista rakennuksista (esimerkiksi Öbergin talo, Oulun Lyseon lukio) viisikerroksisiin (Lapland Hotels, josta osa sisältyy RKY-rajaukseen). Kolmiotalo on asemakaavassa neljäkerroksinen, mutta rakennuksen eteläpäässä on asuinkerrosten alapuolella liiketila siten, että rakennuksen hahmo vastaa osittain viisikerroksista. Lääninhallituksen korttelissa rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta neljään, pois lukien yksikerroksinen talousrakennus. Oulun Tuomiokirkko torneineen muodostaa merkittävän maamerkin puiston reunalla. Useissa rakennuksissa on aikakaudelle ominainen ullakkotiloineen, mikä vaikuttaa rakennusten korkeuksien hahmottumiseen kaupunkikuvassa.

RKY-alueella *Kaupunginon varren puistovyöhyke* rakennuskannan korkeus vaihtelee puistoalueeseen rajautuvissa kortteleissa alueen suuren koon takia laajalti yhden ja kahdentoista kerroksen välillä. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä puistoon rajautuu edellä mainitun Kolmiotalon lisäksi mm. kahdeksankerroksinen hotelli osoitteessa Hallituskatu 1. Alueeseen sisältyy neljäkerroksinen Oulun kaupungintalo.

Molemmilla RKY-alueilla rakennuskannan korkeuksissa esiintyy vaihtelua. Asemakaavan muutoksen kohteena olevassa kortteissa asemakaavassa osoitetut kerrosluvut vaihtelevat yhdestä (Kirkkotori) kuuteen kerrokseen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksista, minkä lisäksi rakennuksessa on sisäänvedetyt neljäs ja viides kerros. Rakennus on nykytilanteessa kaksikerroksinen. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Verrattaessa asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmaa RKY-alueiden kerroslukuihin voidaan todeta, että esitetty rakennus ei poikkea merkittävästi RKY-alueiden tai muun suunnittelualueen lähiympäristön mittakaavasta.

Korttelin 14 länsipuolen tonteille nro 1 ja 2 osoitettavasta rakennusoikeudesta muodostuu rakentamisen tehokkuudeksi noin 2,83. Korttelin muiden tonttien, idän puolella sijaitsevat tontit nro 3 ja 4, asemakaavan mukainen rakentamisen tehokkuus on 2,81. Asemakaavan muutoksessa osoitettua rakentamisen tehokkuutta ei voi tähän verrattuna pitää ylimitoitettuna.

Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asumista, johon asemakaavan muutoksella on vaikutuksia. Suunniteltu rakentaminen vaikuttaa heikentävästi läheisten asuntojen ikkunanäkymiin suunnitellun rakennuksen mittasuhteiden sekä korkeuden muuttuessa nykytilanteeseen verrattuna.

Haitta ei kokonaisuutena arvioiden muodostu MRL 54 §:ssä tarkoitettulla tavalla kohtuuttomaksi ottaen huomioon asemakaavan muutokselle asetetut tavoitteet.

Asemakaavan muutoksen hakija on esittänyt suunnittelualueelle majoitustoimintaa ja siihen liittyvää ravintola- ja kokoustilaa, joille on nähty kysyntää.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 30.3.2026 Kaupunkistrategian Pohjoisen loiste! – Oulu 2035. Sen tavoitteita ovat mm. Oulussa on toteutunut kulttuuri-ilmastonmuutos, minkä tuloksena Oulu on vilkas ja yhteisöllinen kulttuuri- ja tapahtumakaupunki (mittareina mm. tapahtumien ja kansainvälisten kongressien määrä sekä matkailutulo). Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua. Oulu on yritysystävällinen, kansainvälistyvä ja vetovoimainen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa vajaakäytöllä olevien rakennusten aktiivista käyttöä sekä tukee kaupunkistrategian tavoitteita Oulun kehitystä ja kasvua kaupunkirakennetta tiivistäen, vilkkaana ja yhteisöllisenä kaupunkina. Asemakaavoitetulla ja rakennetulla kaupunkikeskustan alueella ei voida olettaa rakennetun ympäristön säilyvän muuttumattomana.

Asemakaavan muutosehdotus on valmisteltu maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaisesti ottaen huomioon edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. 54 § edellyttämällä tavalla lähiympäristössä on puistoja. Ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja vaalitaan edellä kuvatulla viranomaisten kanssa yhdessä katsotulla tavalla.

Kaupunkiarkeologiset arvot on käyty läpi viranomaisneuvottelussa 17.10.2025 otettu suunnitteluratkaisussa sekä asemakaavamerkinnoissa huomioon arkeologisista arvoista vastaavan viranomaisen Museoviraston hyväksymällä tavalla.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 4, As Oy Oulun Siemssenin hallitus:

Hei,

Kiitämme mahdollisuudesta antaa palautetta kaavaehdotuksesta, joka koskee naapuritonttiamme Pokkisen korttelissa, Haluamme nostaa esiin seuraavat seikat:

1. Uuden rakennuksen korkeus
Suunnitellun uudisrakennuksen korkeus on mittakaavaltaan liian hallitseva suhteessa ympäröiviin kortteleihin, Se uhkaa peittää näkyvyyttä ja muuttaa historiallista kaupunkikuvaa.
2. Franzeninpolun liikenne
Kaavaluonnoksen mukaan liikenne tulisi lisääntymään huomattavasti Franzeninpolulla mikäli liikenne ohjataan tontille pääsääntöisesti tämän kautta, Liikenteen kasvusta tulisi haittaa asukkaille ja heikentäisi turvallisuutta ja viihtyisyyttä,
3. Lasikatteen vaikutukset
Uuden rakennuksen lasikatteen mahdollisia haittoja ei ole arvioitu riittävästi, Se voi aiheuttaa mm. heijastuksia.
4. Kulttuurihistoriallinen ympäristö
Suunnittelualue sijaitsee Oulun tuomiokirkon ja Franzeninpuiston välittömässä läheisyydessä, Tämä kokonaisuus on kaupungin yli 400-vuotisen historian arvokkain osa ja kansallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Uuden rakentamisen tulee kunnioittaa tätä erityistä kontekstia eikä se saa heikentää alueen arvoa.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Suunnittelualueeseen kuuluu valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Kuten laki edellyttää, suunnittelua ovat ohjanneet valtion viranomaiset. Asemakaavan muutoksen ohjaamiseen ovat osallistuneet Museovirasto, Oulun museo- ja tiedekeskus (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo) sekä Lupa- ja valvontavirasto (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus). Viranomaisyhteistyö on toteutunut viranomaisneuvotteluiden sekä lausuntojen muodossa.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat. Neuvottelussa todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvin entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Neuvottelun jälkeen lasikatteista tilaa lyhennettiin molemmista päistään siten, että sen kaupunkikuvallinen rooli on säästävämpi. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Oulun museo- ja tiedekeskus totesi mm. seuraavaa: Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on huomioitu alueellisen vastuumuseon yhteistyössä Museoviraston kanssa kaavan luonnosvaiheessa sekä viranomais- ja työneuvotteluissa esiin nostamat seikat koskien entisen Suomen Pankin rakennuksen ja Kirkkotorin koulun merkitystä osana Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY 2009 -inventointi) valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä, kerroskorkeutta, julkisivuja ja suojelumääräyksiä. Uudisrakennuksen mittakaava (mm. korkeus) huomioi naapurirakennusten eli Franzénin puistoa ympäröivien rakennusten mittakaavan. Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Kajaaninkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tällä tavoin jalustaosan mittasuhteilla on paremmin huomioitu jalustaosan sopivuus ympäristöön. Kajaaninkadun puolella uudisrakennuksen räystäslinja huomioi luonnosvaihetta paremmin Franzénin talon räystäslinjan. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään yhdeksän metriä siten, että Kirkkotorin kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Säilytettävät ja suojeltavat osat entisestä Suomen Pankin rakennuksesta on kaavaehdotuksen selostuksessa osoitettu.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Lupa- ja valvontavirasto totesi mm. seuraavaa: Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen lausunto sekä neuvotteluissa sovitut asiat (mm. kerroskorkeuden lasku Kajaaninkadun varressa, kaavamääräysten sisällöt). Jotta asemakaavan toteutuksessa varmistetaan viitesuunnitelman mukaisen massoittelun toteutuminen, tulisi esim. pok8-kolmiomääräystä täydentää viitesuunnitelmaan perustuvilla julkisivukorkeuksilla. LVV:lla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella on täydennetty asemakaavan muutoksen pok8-kolmiomääräykseen julkisivukorkeudet korjauspäivämäärällä 13.5.2026.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä.

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

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osin kahdelle valtakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY2009). Toisessa vaihemaakuntakaavassa Suomen Pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta sekä sisältyy Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavaselostuksen liitteissä maakunnallisesti arvokkaana, joten se on asemakaavan muutosta valmisteltaessa järjestetyissä viranomaisneuvotteluissa tulkittu maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Voimassa olevan yleiskaavan keskeinen tavoite kestävästä kehittämisestä on toteutettu kehittämisvyöhykkein ja niille laadituin suunnittelumääräyksiin.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu suunnittelukartalla 1 merkinnällä KAUPUNKIKEHITTÄMISVYÖHYKE 1, KAUPUNKIKESKUSTA. Kake-1. Kaupunkikeskusta on toiminnoiltaan monipuolinen palveluiden ja kaupunkikulttuurin maakuntakeskus. Vyöhykettä kehitetään elinvoimaisena, voimakkaasti tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan huipputasoisena keskustaympäristönä.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu suunnittelukartalla 2 merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti maakuntakaava ja yleiskaava. Asemakaavan muutos tukee maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä todettuja tavoitteita sekä yleiskaavassa osoitetun kaupunkikehittämisvyöhykkeen tavoitteita.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle: entisen Suomen Pankin rakennuksen osalta alueeseen *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* sekä Kirkkotorin rakennuksen osalta alueeseen *Kaupunginojan varren puistovyöhyke*.

Museoviraston kuvauksen alueesta *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* mukaan Oulun tuomiokirkko, sen edustalla sijaitseva Franzénin puisto sekä puistoa ympäröivien katujen

julkiset ja yksityiset rakennukset muodostavat kokonaisuuden, joka kuvastaa Oulun roolia läänin hallintokaupunkina.

Museoviraston kuvauksen alueesta *Kaupunginajan varren puistovyöhyke* mukaan Oulun Kaupunginajan varren avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan. Oulun Kaupunginajan varren aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi koko keskustan.

RKY-alueella *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* rakennuskannan korkeus vaihtelee puistoalueeseen rajautuvissa kortteleissa asemakaavassa kaksikerroksisiksi osoitetuista rakennuksista (esimerkiksi Öbergin talo, Oulun Lyseon lukio) viisikerroksisiin (Lapland Hotels, josta osa sisältyy RKY-rajaukseen). Kolmiotalo on asemakaavassa neljäkerroksinen, mutta rakennuksen eteläpäässä on asuinkerrosten alapuolella liiketila siten, että rakennuksen hahmo vastaa osittain viisikerroksista. Lääninhallituksen korttelissa rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta neljään, pois lukien yksikerroksinen talousrakennus. Oulun Tuomiokirkko torneineen muodostaa merkittävän maamerkin puiston reunalla. Useissa rakennuksissa on aikakaudelle ominainen ullakotiloineen, mikä vaikuttaa rakennusten korkeuksien hahmottumiseen kaupunkikuvassa.

RKY-alueella *Kaupunginajan varren puistovyöhyke* rakennuskannan korkeus vaihtelee puistoalueeseen rajautuvissa kortteleissa alueen suuren koon takia laajalti yhden ja kahdentoista kerroksen välillä. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä puistoon rajautuu edellä mainitun Kolmiotalon lisäksi mm. kahdeksankerroksinen hotelli osoitteessa Hallituskatu 1. Alueeseen sisältyy neljäkerroksinen Oulun kaupungintalo.

Molemmilla RKY-alueilla rakennuskannan korkeuksissa esiintyy vaihtelua. Asemakaavan muutoksen kohteena olevassa kortteissa asemakaavassa osoitetut kerrosluvut vaihtelevat yhdestä (Kirkkotori) kuuteen kerrokseen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksista, minkä lisäksi rakennuksessa on sisäänvedetyt neljäs ja viides kerros. Rakennus on nykytilanteessa kaksikerroksinen. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Verrattaessa asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmaa RKY-alueiden kerroslukuihin voidaan todeta, että esitetty rakennus ei poikkea merkittävästi RKY-alueiden tai muun suunnittelualueen lähiympäristön mittakaavasta.

Korttelin 14 länsipuolen tonteille nro 1 ja 2 osoitettavasta rakennusoikeudesta muodostuu rakentamisen tehokkuudeksi noin 2,83. Korttelin muiden tonttien, idän puolella sijaitsevat tontit nro 3 ja 4, asemakaavan mukainen rakentamisen tehokkuus on 2,81. Asemakaavan muutoksessa osoitettua rakentamisen tehokkuutta ei voi tähän verrattuna pitää ylimitoitettuna.

Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asumista, johon asemakaavan muutoksella on vaikutuksia. Suunniteltu rakentaminen vaikuttaa heikentävästi läheisten asuntojen ikkunanäkymiin suunnitellun rakennuksen mittasuhteiden sekä korkeuden muuttuessa nykytilanteeseen verrattuna.

Haitta ei kokonaisuutena arvioiden muodostu MRL 54 §:ssä tarkoitettulla tavalla kohtuuttomaksi ottaen huomioon asemakaavan muutokselle asetetut tavoitteet.

Asemakaavan muutoksen hakija on esittänyt suunnittelualueelle majoitustoimintaa ja siihen liittyvää ravintola- ja kokoustilaa, joille on nähty kysyntää.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 30.3.2026 Kaupunkistrategian Pohjoisen loiste! – Oulu 2035. Sen tavoitteita ovat mm. Oulussa on toteutunut kulttuuri-ilmastonmuutos, minkä tuloksena Oulu on

vilkas ja yhteisöllinen kulttuuri- ja tapahtumakaupunki (mittareina mm. tapahtumien ja kansainvälisten kongressien määrä sekä matkailutulo). Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua. Oulu on yritysystävällinen, kansainvälistyvä ja vetovoimainen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa vajaakäytöllä olevien rakennusten aktiivista käyttöä sekä tukee kaupunkistrategian tavoitteita Oulun kehitystä ja kasvua kaupunkirakennetta tiivistäen, vilkkaana ja yhteisöllisenä kaupunkina. Asemakaavoitetulla ja rakennetulla kaupunkikeskustan alueella ei voida olettaa rakennetun ympäristön säilyvän muuttumattomana.

Asemakaavan muutosehdotus on valmisteltu maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaisesti ottaen huomioon edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. 54 § edellyttämällä tavalla lähiympäristössä on puistoja. Ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja vaalitaan edellä kuvatulla viranomaisten kanssa yhdessä katsotulla tavalla.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditun liikenneselvityksen mukaan autoliikenteen liikennemäärä lisääntyy reilut 150 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja liikenne jakaantuu ympäröiville kaduille. Liikennemäärän muutosta verrattuna nykytilanteeseen ei pidetä merkittävänä.

Maankäytön viitesuunnitelmien ja liikenneselvityksen mukaan tarvittava velvoiteautopaikkamäärä on 46 autopaikkaa, ja alueelle on suunniteltu maankäytön viitesuunnitelmissa toteutettavan 48 autopaikkaa. Voimassa oleva asemakaava velvoittaa toteuttamaan alueelle noin 38 autopaikkaa (Kirkkotorin tontille neljä sekä Suomen Pankin tontille yksi / asunto (kuusi asuntoa) ja yksi autopaikka / 50 liikekerrosalaneliömetriä (arvio 1400 m²). Pysäköintipaikat alueella eivät lisäänty merkittävästi verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Siirtyminen kaduilta tontille ja tontilta kaduille on liikenneselvityksen mukaan toimivaa. Liikenneselvityksessä on tarkasteltu liikennöinnin toimivuus (saapuminen ja poistuminen) huollolla ja asiakasliikenteellä. Tontin liikenteen liittymistä katujen liikennevirtaan helpottavat katujen yksisuuntaisuudet sekä lähellä sijaitsevat liikennevalot, jotka mahdollistavat liittymisen Torikadulta Kajaaninkadulle. Lisäksi Kajaanikadun liikennevalot jaksottavat liikennettä siten, että jakso-osuudelle tulee ajoneuvovälejä, joihin liittyminen on toimivaa ja turvallista. Myös tontin sisäinen liikennöinti on toimivaa, kun Franzeninkuja levenee. Franzeninkuja tulee olemaan noin kahdeksan metriä leveä pihakatumainen alue, joka mahdollistaa edelleen myös läpi kävelyn. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta nykyisiin liikennejärjestelyihin Kajaaninkadulla, Torikadulla tai Asemakadulla.

Valokatteinen tila jää muuta rakennuskantaa matalammalle, eikä sen arvioida aiheuttavan heijastusvaikutuksia. Suunnitelmat tarkentuvat rakentamislupavaiheessa.

Muistutus ei anna aiheutta muutata asemakaavaa.

Muistutus 5:

Palaute asemakaavamuutoksesta kaavanumero 564-2538

Haluan antaa palautetta asemakaavan muutoksesta, joka koskee Suomen Pankin rakennusta (Kajaaninkatu 8) ja entistä Kirkkotorin rakennusta (Asemakatu 5). Etenkin kaavamuutoksen kohteena olevalla Kirkkotorin rakennuksella on erittäin korkea kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo. Kaavamuutoksen rakennukset sijaitsevat maakuntakaavassa kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaaksi merkityllä historiallisen Oulun alueella. Maakuntakaava on ympäristöministeriön 23.11.2015 vahvistamassa ja Maakuntahallituksen päätöksellä 23.11.2018 voimaan tullut.

Rakentamislaki ja Alueidenkäyttölaki edellyttävät kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden huomioimisen kaavoituksessa ja rakentamisessa. Alueidenkäyttölain 32§ mukaisesti viranomaisen on huomioita maakuntakaava alueiden käytön suunnittelussa, laadittaessa tai muutettaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Lisäksi on pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava ettei muutostöidenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista. Maakuntakaavassa Frantzenin puiston ympäristö on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi kohteeksi ja alueeksi. Tällä kaavamuutoksella on suuria negatiivisia maisemallisia vaikutuksia Frantzenin puiston suuntaan ja koko vanhan Oulun katunäkymien kannalta. Uudistettu Suomen Pankin rakennus on aivan liian massiivinen kokonaisuus puiston reunalle sekä vanhan arvokkaan Kirkkotorin rakennuksen viereen kohoavana (kokonaisuudessa 0krs→6krs), sillä rakennusten väli tulisi olemaan n.7m etäisyydellä. Huomioitavaa on miten etenkin Kirkkotorin rakennus on tiukasti suojeltu ja valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu rakennus. Rakennuksen integroiminen mitättömäksi osaksi Suomen Pankin rakennusta johtaisi kulttuurihistoriallisen rakennusperinnön tuhoamiseen.

Suomen Pankin rakennukselle ei tulisi kaavamuutoksella myöntää lisärakennusoikeutta lisäkerroksien, eikä laajennusta Kirkkotorin rakennuksen suuntaan, sillä kaavamuutoksen kohde sijaitsee valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristön alueella. Tämän kaltaiset muutokset vaikuttaisivat väistämättä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen arvoa alentavasti ja vaikuttavat negatiivisesti myös vaikutusalueen asuintalojen asuinympäristöön ja viihtyvyyteen. Huomautan miten näkymiä tulisi arvioida kokonaisvaltaisesti maaperspektiivistä ja ilmaperspektiivistä.

Vastustan asemakaavamuutoksella haettavaa lisärakennusoikeutta, rakennuksien ulkoasun muuttamista sekä myös kiinteistön käyttötarkoituksen muutosta majoituskäyttöön. Haluan tuoda näkökulman myös Kolmiotalon näkökulmasta, minkä asukkaille kaavamuutos aiheuttaisi etenkin negatiivisen vaikutuksen rakennuksen laajentuessa huomattavasti Torikadun ja Kolmiotalon suuntaan. Tähän mennessä kuulemisten kautta ei ole huomioitu sosiaalisia näkökulmia ympäröivien asuintalojen näkökulmasta, mikä on kuitenkin kaavoituksessa lakisääteisesti huomioita. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

1. Kriittinen palaute: asemakaavoituksessa kiirehtiminen ja pyrkimyksenä minimoida lakisääteinen vaikutusmahdollisuuksia

Huomioitavaa on miten kaavamuutoksessa on edetty jo ehdotusvaiheeseen, joka on viimeinen vaihe, missä asianosaiset (etenkin vaikutusalueen asuntojen omistajat/asukkaat ja taloyhtiöt ym.) voivat vuorovaikutteisesti osallistua kaavoitukseen ennen kuin asia etenee yhdyskuntalautakunnan tai kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Käytännössä asianosaisten kuuleminen on kuitenkin ollut tähän asti näennäistä, mikä voidaan katsoa menettelyvirheeksi.

Asemakaavamuutuksessa on myös kiirehditty valmisteluvaiheesta → ehdotusvaiheeseen, vaikka useita olennaisia ja lakisääteisesti vaadittavia selvityksi ei ole tehty. Kaavaselosteessa ei ole arvioitu yhtään mitään vaikutuksia kaavamuutoksen vaikutusalueen (kuva 1) rakennettuun asuinympäristöön ja etenkin asuintalojen kannalta. Toisena merkittävänä puutteena on melulaskelmien virheellisyys tulevaisuuden/rakennuksen muuttumisen osalta. Tällä hetkellä on esitetty nykytilanne melun suhteen, joista ilmenee miten ollaan jo suositusten äärirajoilla ja paikoin yli Kolmiotalon osalta. Tulevissa laskelmissa on kuitenkin huomattavia virheitä: rakennuksen ulkomitat väärin (mm.+3.1m laajennus puuttuu), liikennemäärä arviot eivät ole realistiset: 70 ajoneuvoa/vrk, joista alle 2 bussia/vrk esitettyssä taulukossa. Nykyisen melun laskemiseen on käytetty 1300 ajoneuvoa vuorokaudessa Torikadun osalta. Koska julkistun meluraportin tulevaisuuden meluarvot eivät vastaa todellisuutta,

olen joutunut laskemaan ne itse, mitä ei pitäisi joutua tekemään. Laskelmissa melutaso nousi mm. katukuilu efektiivistä ja äänen heijastuksista johtuen nykyistä liikennemäärää laskennassa käyttäen jopa 6 db verran Kolmiotalon Torikadun puoleisen seinän osalta, eikä tässä ole huomioitu viheralueen poistumista/kaventumista. Meluselvityksen ovat erittäin tärkeä seikka rakennetussa asuinympäristössä asuintalojen kannalta. Nämä tiedot tulee laskea uudelleen ja järjestää uusi kuuleminen, minkä myötä asianosaiset pystyvät tarkistamaan uudessa laskennassa käytettyjen tietojen oikeellisuuden ja vaikuttamaan kuulemisen kautta halutessaan asiaan.

Kaikki muutkin olennaiset asiat olisi pitänyt olla selvitettyinä/ päivitettyinä ja niiden luotettavuus ja paikkansapitävyys tarkistettuna (lähdekritiikki) jo ennen ehdotusvaiheen kuulemistä. Esim. kuulemismahdollisuus rakennusten mittasuhteiden, etäisyyden ym muuttumisen aiheuttamasta melutason kasvusta jää toteutumatta Kolmiotalon kannalta. Tämä on oikeusperiaatteiden vastaista ettei asianosaiset pysty ottamaan kantaa korjattujen arvojen oikeellisuuteen ja antamaan mielipiteensä ennen päätöksenteon tekemistä.

Melu on kuitenkin olennainen terveyteen, sosiaalisiin suhteisiin ja asuinviihtyvyyteen vaikuttava seikka minkä vaikutusten huomioiminen olisi pitänyt tutkia ja analysoida eri menetelminhuomioiden hotellin tuottama muukin asuinviihtyvyyteen ja terveyteen vaikuttava melu (mm. Torikadun puoleisen baarin ja sen terassin melu, asiakkaiden yöaikaan kulkeminen, lähteävät/tulevat asiakkaat myös yöaikaan, iv-koneiden äänet).

Meluselvityksien lisäksi tulee selvittää muut lakisääteiset seikat (alueidenkäyttölaki 54§), joilla on merkitystä kaavamuutoksen vaikutusalueen asuinympäristöön esim. viihtyisyyteen, sosiaalisiin tekijöihin, turvallisuuteen sekä terveyteen. Lisäksi tulee kaavamuutoksen vaikutusalueelta analysoida ja listata rakennetun ympäristön erityiset arvot, joita ei saa hävittää. Tällä hetkellä kaavamuutoksen vaikutusalueen näkökulmasta ei ole tutkittu mitään, vaikka muutosaluetta ympäröi 4 asuinrakennusta. Kaavaselosteessa on jopa mainittu miten muutosalueella ei ole asutusta, vaikka seikat olisi pitänyt käsitellä koko kaavamuutoksen vaikutusalueen näkökulmasta. Kaikkien lakisääteisten selvityksien valmistumisen jälkeen tulee järjestää uusi kuuleminen ennen hyväksyntävaiheeseen etenemistä, jotta lainsäädännön vaatima vaikutusmahdollisuus tulee toteutumaan.

Mainitsen vielä edellisessä vaiheessa tapahtuneesta olennaisesta virheestä. Rakennuksen ulkomittoja on muutettu (esim. 3.1m laajennus Kirkkotorin suuntaan, kerrosmäärää ym) olennaisesti edellisen kuulemisen jälkeen järjestämättä asianosaisille valmisteluvaiheessa uutta kuulemistä, vaikka kyseessä on olennainen muutos, mistä johtuen kuuleminen olisi tullut suorittaa uudelleen etenemättä seuraavaan vaiheeseen. Muita huomioitavaa on miten kaupungin sivujen mukaan Kajaaninkatu 8 (Suomen Pankki) ehdotusvaiheen kuuleminen olisi kestänyt vain 2 päivää ollut helmikuussa 2026. Tämä päivämäärävirhe voi johtaa siihen ettei kaikki asianosaiset lähetä palautetta esitysvaiheessa:



Ehdotusvaihe
Meneillään
Kaavaehdotus nähtävillä 24.2. - 26.2.2026 (yhdltk 10.2.2026 § 37)

2. Alueidenkäyttölaki 54§: luodaan edellytykset terveelliselle, turvallisella ja viihtyisälle ympäristölle

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavamuutoksen

Kuva 2: Kuvassa näkee ilmaperspektiivistä miten suunniteltu rakennus on liian masiivinen ja raskas kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle: Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY2009-inventointi), joka valtioneuvoston 22.12.2009 tekemän päätöksen mukaan tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (14.12.2017) mukaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt tulee alueidenkäytössä ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan. Valmisteluvaiheen kuulemiseeni on vastattu ympäripyöreästi materiaalissa, vaikka esimerkiksi ELY-keskus on lausunnossaan 5.9.2025:

”Asemakaavan muutos ei vaaranna alueiden kulttuurihistoriallisia arvoja.”

Kuvasta 2 näkee ilmaperspektiivistä miten uudistettu Suomen Pankin rakennus on etenkin yläosan raskas ja ympäristöstään selvästi erottuva toteutus, mikä tekee kokonaisuudesta hallitsevan sekä puiston että katutilan suunnasta tarkasteltuna sekä ilmaperspektiivistä. Havainnekuvasta käy ilmi, että rakennus nousee visuaalisesti esiin tavalla, joka ei ole alisteinen suojellulle ympäristölle, vaan pikemminkin dominoi sitä.

Suunnitelma heikentää olennaisesti Franzénin puisto kulttuurihistoriallista arvoa ja sen ympärille muodostunutta kulttuurihistoriallisesti arvokasta miljööä. Lain mukaan kaavoituksessa tulee vaalia ympäristöjen ominaispiirteitä eikä sallia ratkaisuja, jotka heikentävät niiden arvoja. Lisäksi asemakaavan sisältövaatimusten näkökulmasta (rakennetun ympäristön vaaliminen, kaupunkikuvan sopusuhtaisuus ja paikallisen identiteetin säilyttäminen) esitetty ratkaisu on puutteellinen. Rakennus ei sovellu mittakaavaltaan eikä ilmeeltään ympäristöönsä, vaan rikkoo alueen yhtenäistä ja historiallisesti kerrostunutta kokonaisuutta. Myös suhde viereiseen matalaan Franzénin talo on ongelmallinen. Uudisrakennus ei sopeudu sen mittakaavaan, vaan muodostaa jyrkän kontrastin, joka rikkoo alueelle ominaisen mittakaavallisen jatkuvuuden. sillä uudisrakennus muodostaa siihen nähden mittakaavallisesti ja visuaalisesti hallitsevan kokonaisuuden. Franzénin talo muuttuu pieneksi tulitikkurasiaksi massiivisen rakennuksen vieressä. Suojellussa kulttuuriympäristössä uudisrakentamisen tulee aina olla selkeästi ympäristöönsä sopeutuvaa ja sitä täydentävää. Tässä tapauksessa esitetty ratkaisu ei täytä näitä vaatimuksia.

Lainsäädännön näkökulmasta edellä esitetyin perustein asemakaavan muutosehdotus ei täytä Alueidenkäyttölaki vaatimuksia, eikä hanketta tule hyväksyä esitetyssä muodossa. Kaavamuutos tulee hylätä, sillä rakennuksen mittakaava ja korkeus ei sopeudu ympäröivään rakennuskantaan, massoittelu hallitsee suojeltua ympäristöä. Miljöön kulttuurihistorialliset arvot tulee turvata lain edellyttämällä tavalla, sillä näitä ei pystytä turvaamaan tulee hankkeesta tulee kokonaan.

17.3.2026 keskustelutilaisuudessa tuli myös hyvin selväksi miten suunnittelua on ohjannut ensisijaisesti hotellioperaattorin liiketoiminnallinen tarve ja taloudellinen kannattavuus, eikä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön vaaliminen. Keskustelutilaisuudessa kävi hyvin selväksi miten rakennusoikeuden määrä perustuu pitkälti hotellioperaattorin tuottovaatimuksiin ja kannattavuuslaskelmiin. Kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimiseen liittyvät arvot ovat toissijaisia, eikä niitä ole käytetty suunnittelua ohjaavana periaatteena, museovirasto on jopa tehnyt kompromisseja:

Mannberg jatkoi, että suunnittelualueella kohtaa kaksi RKY-aluetta. Useat alueen rakennukset ovat rakennusperintölailla suojeltuja. Esitetyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystääslinja on tärkeä. Operaattorilla on tietenkin tarve tietylle määrälle rakentamista. Esitetty suunnitelma on niin ikään kompromissi kahden taakse painetun kevyemmän kerroksen osalta. Kivinen jalustaosa liittyy puisto-osaan ja taustalle painetut, jollain tapaa kevyemmät kaksi kerrosta, muodostavat hyvän kokonaisuuden. Hänen toiveensa olisi ollut, että koulun puoleinen osa olisi samassa linjassa kuin Kolmiotalon kapea pää (Oikokadun ja Torikadun kulmauksessa). Sillä olisi saatu hieman väliä Lyseon kouluunkin, mutta etusijalla on Mannbergin mukaan puiston puoleisten osien sopusuhtaisuus ympäristöön nähden. Lasikatteinen liitososa on yhä aika leveä, eikä voine ottaa kiinni portaisiin. Ajatuksena olisi, ettei lasiosa näkyisi vinottain kaduille.

Kuva 3: Museoviraston näkökulma s.136, mistä käy kaavoitusta ohjaavan operaattorin toiveet. Lisäksi maininta miten Suomen Pankin uudisosa ei saisi ulottua Kolmiotalon Oikokadun/Torikadun kapeaa päätä ulommaksi.

Edellä mainitut seikat vahvistavat miten asemakaavamuutos ei ole syntynyt kokonaisharkinnan tuloksena, eikä riittävää painoarvoa ole annettu valtakunnallisesti merkittävälle kulttuuriympäristölle sekä sille miten hanke vaikuttaa merkittävällä tavalla kaupunkikuvaan. Todellisuudessa painopiste on ollut hankkeen toteuttamiskelpoisuudessa yksittäisen toimijan näkökulmasta ja jopa hankkeen toimeksiantajana (yksityishenkilön) tahon taloudellisen edun maksimoimisessa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja alueen asuinympäristön kustannuksella.



Kuva 35 Havainnekuva Oikokadun suunnalta kohti asemakaavan muutosaluetta. Oikealla näkyy Vanha Kirkkotorin koulurakennus ja sen vieressä uudisosa. Vasemmalla etualalla Kolmiotalo. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma. Kuva: JKMM Arkkitehdit Oy 19.12.2025.

Kuva 4: Näkymä Torikadun/Oikokadun kulmasta

Korostan lisäksi miten harkintavallan väärinkäytön kiellon perusteella kaupungin ei tule käyttää kaavoitusmonopolia edistääkseen yksittäisen toimijan yksittäistä etua muiden osallisten oikeuksien kustannuksella. Tässä hankkeessa toimimeksiantaja toimiva Kuivämäki on yksittäinen toimija, joka toimii välillisesti yrityksensä nimissä.

Tämän asemakaavamuutoksen osalta kokonaishankintaan kuuluu myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön vaalimisen lisäksi kaavamuutoksen vaikutuksien huomioiminen kaupunkikuvaan sekä asuinympäristön viihtyvyyteen kaavamuutoksen vaikutusalueella. Suunniteltu rakentaminen heikentää merkittävästi kaavamuutoksen alueen asukkaiden elinolosuhteita mm. melu, näkymien menettäminen.

Tämän vuoksi voidaan perustellusti katsoa, että kaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet tulisi arvioida uudelleen siten, että kulttuurihistoriallisen ympäristön arvot ja asuinympäristön viihtyvyys asetetaan aidosti keskeiseen rooliin suunnittelussa, eikä asemakaavoitusta kulttuurihistoriallisesti

arvokkaalla alueella ohjaa taloudelliset ehdot, kuten hotellioperaattorin vaatimukset toiminnan kannattavuudesta.

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säily- Asemakaavamerkinnät ja -määräykset. Lähtökohtina otetaan huomioon viranomaisen laatimat valtakunnalliset inventoinnit. Päätöstä tehtäessä näitä ovat esimerkiksi valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisu 16/1993).

HOTELLIHANKKEEN EDISTÄMINEN KULTTUURI- JA RAKENNUSHISTORIALLISTISTA ARVOISTA PIITTAAMATTATTA

Suomen Pankin asemakaavamuutosprosessi on edennyt tähän mennessä täysin piittaamatta mm. alueidenkäyttölain 54§ ja 62§ asemakaavan laatimiselle esitetyistä vaatimuksista. Asemakaavan muutosprosessin päämääränä on ollut tähän mennessä edetä kaavamuutoksessa käyttäen lähtökohtana vain Kuivamäen nimettömän hotellioperaattorin vaatimuksia ”hinnalla millä hyvänsä”, täysin piittaamatta siitä miten Valtioneuvoston 22.12.2009 tekemän päätöksen mukaan RKY-alueet tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana, eikä hotellioperaattorin vaatimukset. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (14.12.2017) mukaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt tulee alueidenkäytössä ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Valtioneuvoston 22.12.2009 tekemän päätöksen mukaan RKY-alueet tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (14.12.2017) mukaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt tulee alueidenkäytössä ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan. Nämä valtakunnallisesti merkittävät arvot on huomioitu voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa. Maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaan alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Kuva 5 Lausunto 2, Oulun museo- ja tiedekeskus, rakennettu kulttuuriympäristö (s.70)

Tässä asemakaavamuutosprosessissa ei ole huomioitu kulttuurihistoriallisen miljööön säilymistä kokonaisvaltaisen tarkastelun muodossa, eikä myöskään rakennetun elinympäristön viihtyisyyttä. Alueiden käytön suunnittelun lähtökohdassa tulisi huomioida miten kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kulttuuriperintöarvot säilyvät.

Oulun museo- ja tiedekeskuksen ja Museoviraston näkemyksen mukaan Franzenin puiston ympäristö ja puisto itse ovat Oulun arvokkain kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen kokonaisuus. Franzenin puistoa

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä RKY2009: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY2009 on Museoviraston laatima valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Oulun museo- ja tiedekeskuksen ja Museoviraston näkemyksen mukaan Franzenin puiston ympäristö ja puisto itse ovat Oulun arvokkain kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen kokonaisuus. Franzenin puistoa

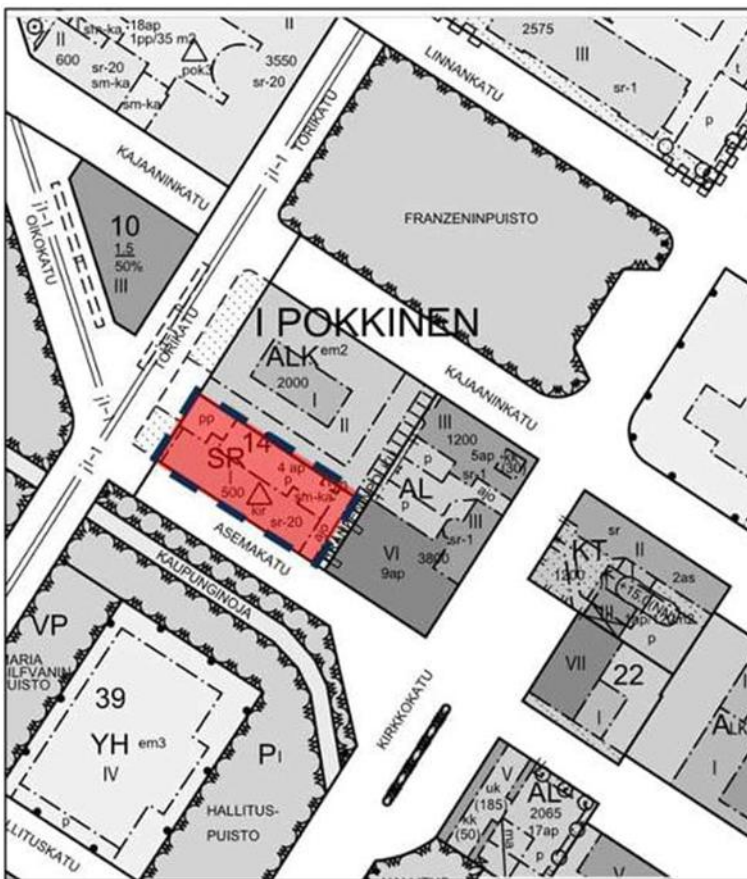
Maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu Kirkkotorin rakennus ollaan tässä kaavamuutoksessa integroimassa mitättömäksi osaksi mittasuhteiltaan massiivista ja liian hallitsevaa kokonaisuutta, mikä myös eroaa arkkitehtuuriselta tyyliltään huomattavasti vanhasta Kirkkotorin rakennuksesta. Kirkkotorin rakennuksen oman itsenäisen arvonsa menettämisen ohella kaavamuutoksessa ollaan työntämässä rakennusta syrjään katulinjasta ja alistamassa uudisosan varjoon tuomalla uudisrakennus n.7m etäisyydelle seinälinjasta nykyisen 10m sijasta.

Pyrkimyksenä on selvästi ollut Oulun kulttuurihistoriallisesti arvokkaimman alueen säilyttämisen sijasta maksimoida hotellihuoneiden määrä ja toteuttaa maisemakuvaa liian dominoiva massiivinen hotellirakennus. Prosessin aikana olla Suomen Pankin rakennuksen korkeutta kerroksella verran mataloittamalla, mutta samalla kuitenkin rakennusta laajennettiin kulttuurihistoriallista rakennusta kohden, jotta hotellioperaattorin toiveet edelleen täytyisivät.

Alueidenkäyttölain (entinen MRL 54 §) mukaan asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön vaaliminen ja erityisten arvojen säilyttäminen. Asemakaavan tehtävänä on edistää kulttuuriympäristön arvojen säilymistä valtakunnallisella, maakunnallisella ja paikallisella tasolla.

3 Kaupunkikuvan rikkoutuminen - rakennuksien katulinjauksen katkeaminen vierekkäisissä rakennuksissa samassa korttelissa

Suunnitellussa asemakaavamuutoksessa vierekkäisten Suomen Pankin ja Kirkkotorin rakennusten katulinjat poikkeavat toisistaan 3 metriä Torikadun ja Oikokadun kulmauksen kohdassa. Nykytilanteessa Suomen Pankin ja Kirkkotorin rakennukset sijaitsevan samassa katulinjauksessa Torikadun suuntaisesti.



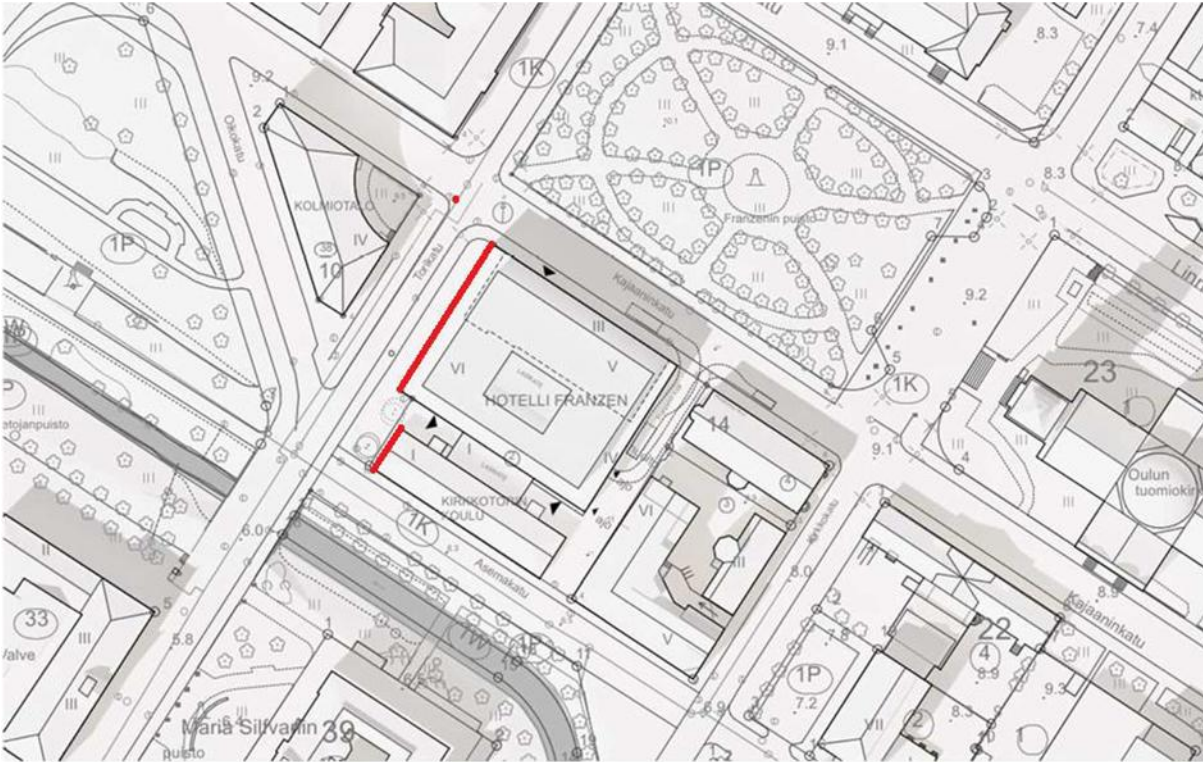
Kuva 4. Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Kuvassa korostettuna Kirkkotorin koulun alue.

Kuva 6: Nykytilanne, missä Suomen Pankin rakennus ja Kirkkotorin rakennus sijaitsevat samassa katulinjauksessa Torikadun suuntaisesti.

Esitetty asemakaavamuutoksen ratkaisu on ristiriidassa yleisten kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen periaatteiden kanssa. Suomalaisessa kaavoituksessa (mm. Ympäristöministeriön

ohjeistukset sekä Suomen Rakennusinsinööriliiton suositukset) korostetaan yhtenäisen katulinjan merkitystä erityisesti kaupunkimaisessa ympäristössä. Nykytilanteessa rakennusten linjaus täyttää nämä periaatteet.

Suunniteltu noin 3 metrin poikkeama katulinjauksesta vierekkäisten rakennusten välillä rikkoo tämän perusperiaatteen ja heikentää kaupunkikuvan yhtenäisyyttä. Nykytilassa rakennusten sijoittuminen samaan linjaan Torikadun suuntaisesti muodostaa selkeän ja jäsentyneen linjan kadulle.



Kuva 36 Maankäytön viitesuunnitelma, asemapiirros 19.12.2025, asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma. Kuva: JKMM Arkkitehdit.

Kuva 7: Suomen Pankin rakennus ja Kirkkotorin rakennus ovat kaavamuutoksessa katulinjan suhteen eri linjassa. Suomen Pankin rakennusta ollaan siirtämässä 3m verran Kolmiotalon suuntaan



Kuva 8: ilmakuvasta nähtävissä nykytila

Rakennusten katujulkisut määrittelevät viime kädessä koko alueen arvon. Katujulkisivua ei tulisi tehdä liian sulkevaksi. Katujulkisivun suunnitelmissa on tärkeää saada sovitettua julkisivujäsennykset yhteen. Erityisesti täydennysrakentamisessa on tärkeää ottaa huomioon ympäröivän katunäkymän linjaukset.

4. Kaupunkikuvan rikkoutuminen – Kirkkotorin rakennuksen jääminen syrjään kaupunkikuvassa, KIR-suojelumerkinnän huomioimatta jättäminen

Kirkkotorin rakennus on siirretty nykyiselle paikalleen vuonna 1865. Tontti on alunperin ulottunut Franzenin puiston reunaan asti. 1973 tontin Franzenin puiston reunaan on rakennettu Suomen Pankin rakennus, mihin on tehty matala alle 1 krs kellariin vievä ajoramppi vuonna 1991.



Kuva 9: Franzenin puiston arvokas miljööstä ennen Suomen Pankin rakentamista. Kuvasta näkee miten Kirkkotorin koulurakennuksen piha on ulottunut tällöin Franzenin puiston reunaan asti.

Asemakaavassa oleva suojelumerkinnöissä: KIR-kolmiomerkintä / POK8-kolmiomerkintä mainitaan selkeästi miten Kirkkotorin rakennuksen ja tontin toimintojen tulee edistää rakennuksen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä. Edellä mainitut suojelutavoitteet eivät ole toteutumassa kaavamuutoksessa, sillä Kirkkotorin rakennuksen tontille ollaan laajentamassa 3.1m verran Suomen Pankin uudisrakennusta 4 jalustakerroksen (yht.6krs) verran. Tämä laajennus ei tue rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten tai kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä. Rakennusten korkeuserot ja rakennustyylien eroavuus ei vastaa KIR-kolmiomerkinnän mukaista suojelumerkintää. KIR-kolmiomerkintä ei myöskään tue tontin ottamista hotellin aulatilaksi/sisäänkäynniksi n.22-24m x7m alueelta. Tämä laajennusosa on täysin sopimaton kulttuurihistoriallisesti ja maakunnallisesti arvokkaan matalan rakennuksen viereen. Tämä laajennus suorastaan sotii suojelutavoitteita vasten. Nykyisellään kontrastierot rakennuksien korkeuden suhteen eivät ole merkittäviä.



Kuva 10: Nykyisellään kontrastierot korkeuden suhteen eivät ole merkittäviä. Uudisrakennuksen laajennus Kirkkotorin rakennuksen tontille on vastoin KIR-kolmiomerkintää ja suojeluperiaatteita

YHTEENVETO SUUNNITELLUISTA MUUTOKSISTA TORIKADUN SUUNNASTA KATSOTTUNA:

- Ajorampin kohdalta rakennuksen korkeus nousisi 4 jalustakerroksen korkeuteen (laskenta alkaa 0krs, yht.6krs) verran.
- Ajorampin viereen rakennettaisiin 3.1m leveä laajennusosa Kirkkotorin rakennuksen tontille → vastoin KIR-suojelumerkinnän tavoitteita
- Suomen Pankin rakennus tulee kauttaaltaan Torikadun katulinjassa laajenemaan 3m edessä olevan viheralueen suuntaan → Kirkkotorin rakennus jää syrjään katulinjasta
- Suomen Pankin ja Kirkkotorin rakennusten välisten seinien etäisyys kaventuu n.7m
- Suomen Pankin ja Kirkkotorin rakennuksen väliseen tilaan toteutetaan lasinen yhdyskäytävä/hotellin aulaila ja rakennuksen porrashuoneeseen suunnitellaan kulkuaukon tekoa → ei tue rakennuksen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä
- Lisäksi rakennuksen toiseen koskemattomaan porrashuoneeseen/sisäänkäyntiin ollaan kajoamassa, vaikka ne molemmat sisäänkäynnit ovat suojeltuja

Huomioitavaa on miten päätös 3.1m laajennuksesta on tehty valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen ilman uutta kuulemistä valmisteluvaiheessa.

Kirkkotorin rakennusta suorastaan alistetaan pois Torikadun katulinjasta ja näkymästä syrjään. Huomioitavaa on miten Torikadun suunnassa Kolmiotaloa kohti on suunnitellulta toinen 3m laajennus Suomen Pankin taloon, mistä johtuen Kirkkotorin rakennus jää syrjään katulinjasta. Kaiken lisäksi tämä viereen ja Kirkkotorin tontille tehtävä laajennus on aivan eri arkkitehtuurityyliä edustava massiivinen rakennus, mikä ollaan integroimassa osaksi tätä rakennusmassaa lasikäytävällä/hotellin aulatilalla.



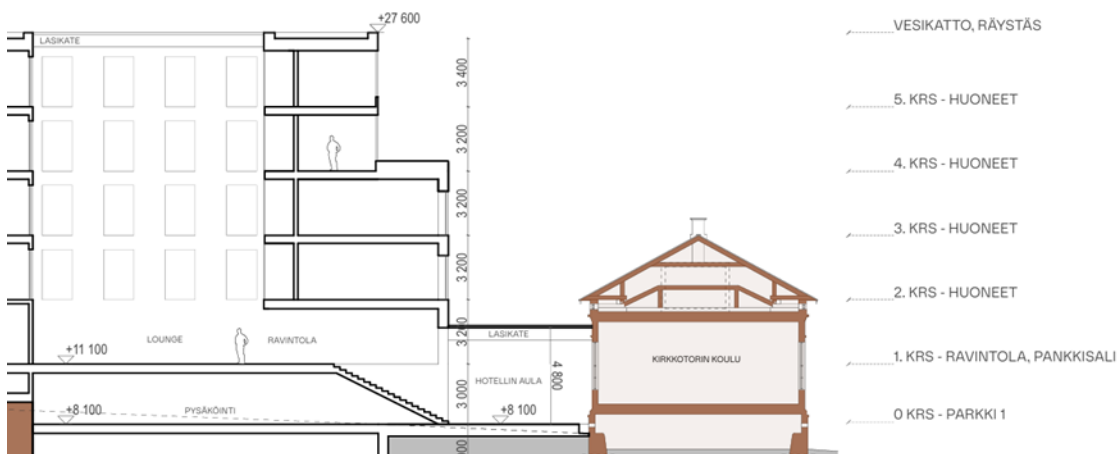
Kuva 11: Nykyisellään Kirkkotorin piha-alue Torikadun suunnasta katsottuna. Rakennus on omassa itsenäisessä arvossaan erillisenä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena.

Kaavaselosteessa lisäksi mainitaan miten Kirkkotorin rakennuksen ja tontin toimintojen tulee edistää rakennuksen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä (kaavaseloste s.10-11).

Kristisoin edelleen miten asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa vasta tuotu julki miten rakennusta on tarkoitus laajennettavan Kirkkotorin tontille ja Kirkkotorin rakennusta kohden 3.1m verran. Tällä muutoksella on vaikutusta etenkin Kolmiotalon asukkaiden kannalta, eikä tätä ole edes materiaaleissa tuotu tarpeeksi selväksi esille. Tämä muutos olisi pitänyt olla jo valmisteluvaiheessa kuulemisessa esillä. Tämä ei ole edes ainut negatiivinen muutos viereisen Kolmiotalon asukkaiden kannalta, sillä Suomen pankin rakennusta uudisosineen ollaan lisäksi laajentamassa 3 metrin verran kohti Kolmiotaloa/ Torikatua. Kirkkotorin rakennus jäisi laajennuksen yhteydessä eri katulinjaan (3m syrjään katulinjasta) kuin Suomen Pankin rakennus Torikadun suunnasta katsottuna. Tämä muutos aiheuttaa Torikadun katutilaan epätasapaino: saman korttelin rakennuksien julkisivut eivät ole keskenään samassa.



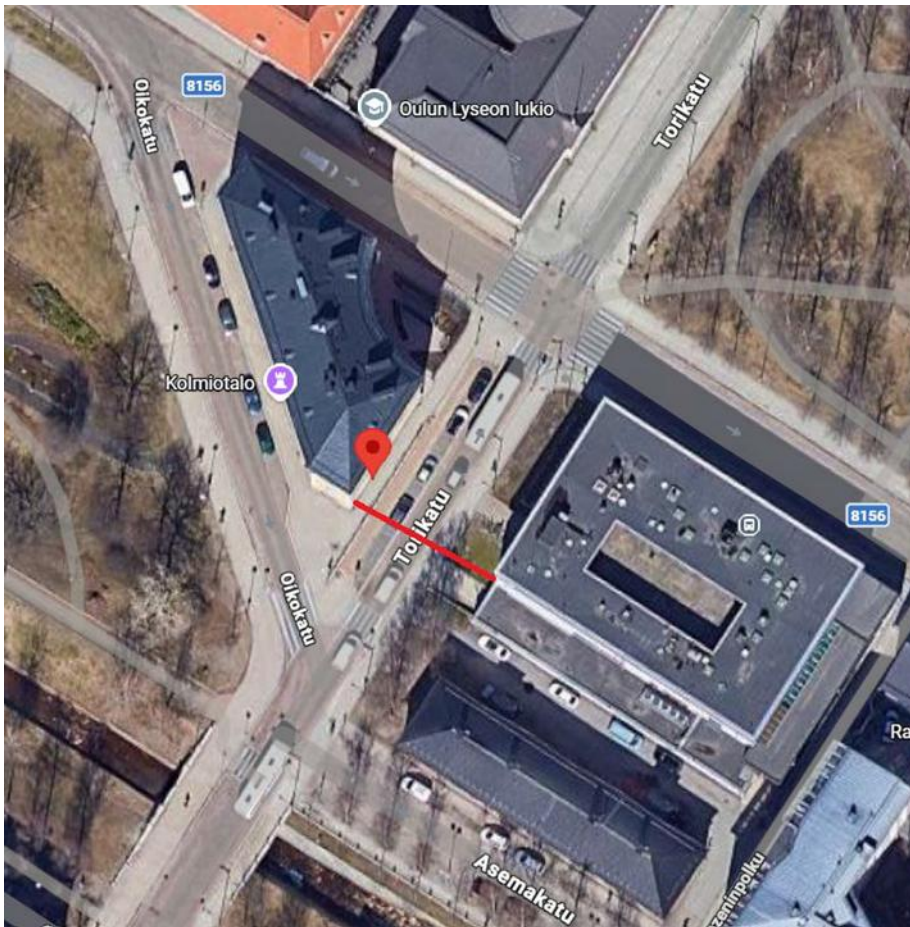
Kuva 13: Kirkkotorin rakennus menettää asemansa Torikadun katulinjan varrelta ja sen asema muuttuu myös visuaalisesti toissijaiseksi massiivisen Suomen Pankin rakennuksen udisosan rinnalla. Näkymä Torikadun ja Oikokadun suunnasta tarkasteltaessa. Tässä kaavaselosteen havainnekuvassa on uusirakennusosa on harhaanjohtavasti hahmoteltu 3krs jalustakorkeudelle, vaikka todellisissa suunnitellussa rakennuksessa on Kirkkotorin rakennuksen puolella yksi lisäkerros Torikadun kaltevuudesta johtuen.



Kuva 14: Torikadun kaltevuudesta johtuen Kirkkotorin rakennuksen reunassa rakennuksessa on yksi tilakerros (0krs). Rakennus on korkeampi kuin Franzenin puiston reunassa ja alistaa Kirkkotorin rakennusta masiivisuudellaan ja lyhyellä rakennusten välisellä n.7m etäisyydellään.

Pimentoon jäämistä korostaa entisestään Suomen Pankin rakennukseen suunniteltu 3.1m laajennus Asemakadun suuntaan, tämä laajennus tuo uutta massaa suoraan Kirkkotorin rakennuksen eteen Torikadun suunnasta katsottuna. Pelkästään jo kontrastiero rakennuksien korkeuksien ja tyylin välillä on valtava ja suorastaan alistava kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle. Kirkkotorin 1 kerroksisen rakennuksen viereen nousee noin 7m päähän jalustakorkeudeltaan 4 kerroksinen

(kokonaisuudessaan 6 kerroksinen) Suomen Pankin rakennuksen uudisosa. Rakennusten väliseksi etäisyydeksi jäisi tulevaisuudessa n.7 metriä tai jopa vähemmän. Tällä hetkellä Suomen Pankin matalan (alle 1krn korkea) ajorampin ja Kirkkotorin rakennuksen välinen etäisyys on n.10 metriä.



Rakennus tulisi kaavamuutoksessa ulottumaan nykyisestä 2 kerroksisesta pankkirakennuksen osasta noin 10 metrin verran rakennuksen osasta n.10 metriä kohti Kirkkotorin rakennusta 4 jalustakerroksen (6 kerroksen) muodossa. Tällainen muutos väistämättäkin puskee Kirkkotorin rakennusta pimentoon Torikadun suunnasta. Esimerkiksi Torikadulla sijaistsevan Kolmiotalon suunnasta Kirkkotorin rakennusta ei näkyisi laisinkaan massiivisen uudisosan laajentuessa rakennuksen kahdelta sivulta. Lisäksi Suomen Pankin rakennus integroidaan nykyiseen Kirkkotorin kiinteistöön lasikäytävällä/ hotelliaulalla, mistä johtuen julkisivu muuttuisi sisätilaksi ja ulkoinen hahmo kärsisi.

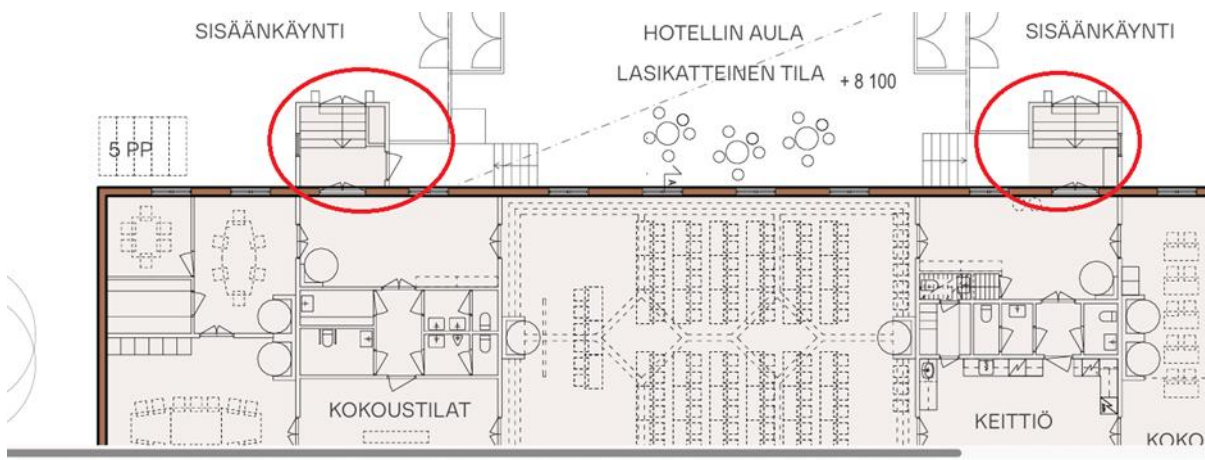
4. Kirkkotorin rakennukseen integroitava lasinen 4.8m korkea yhdyskäytävä, porrashuoneiden ovat suojele ja suojelumerkinnän poistaminen

Kirkkotorin rakennusta koskevat suunnitellut muutokset ovat erittäin pahasti risiriidassa rakennuksen suojeluperiaatteiden kanssa. Asemakaavassa tiukasti suojellulla Kirkkotorin rakennuksella on suojelumerkintä sr-20 (suojeltava rakennus, jonka ulko- ja sisätilalliset arvot tulee säilyttää), lisäksi rakennuksella on suojelun kolmimääräys. Rakennus on suojeltu ulkoasun, materiaalien ja mittakaavan osalta. Suojelutavoitteissa on mainittu miten julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Kuitenkin tässä asemakaavan muutoksessa ollaan kajoamassa Kirkkotorin rakennuksen julkisivuun toteuttamalla rakennusten välille 4.8m korkea lasinen yhdyskäytävä/ hotellin aulatilaa, vaikka rakennuksen ulkoista hahmoa ei saa myöskään muuttaa (Kaavaseloste s.10). Yhdyskäytävä/hotellin

aulatila on suunniteltu sijoitettavaksi Kirkkotorin rakennuksen sisäänkäynteinä toimivien porrashuoneiden/sisäänkäyntikuistien väliin. Lasinen yhdyskäytävä muuttaa väistämättäkin rakennuksen ulkoasua ja ulkoista hahmoa, mikä on vastoin suojelun tavoitteita.

“Julkisivuihin, kuisteihin ja kattomuotoon ei tule kohdistua minkäänlaisia muutoksia.”



Kuva 15: Kirkkotorin rakennuksen suojeltua julkisivua ollaan muuttamassa integroimalla rakennus Suomen Pankkiin lasisen yhdyskäytävän avulla sekä tekemällä kulkuaukot porraskäytävän ulkoseiniin (julkisivuun) kulkureittejä varten.

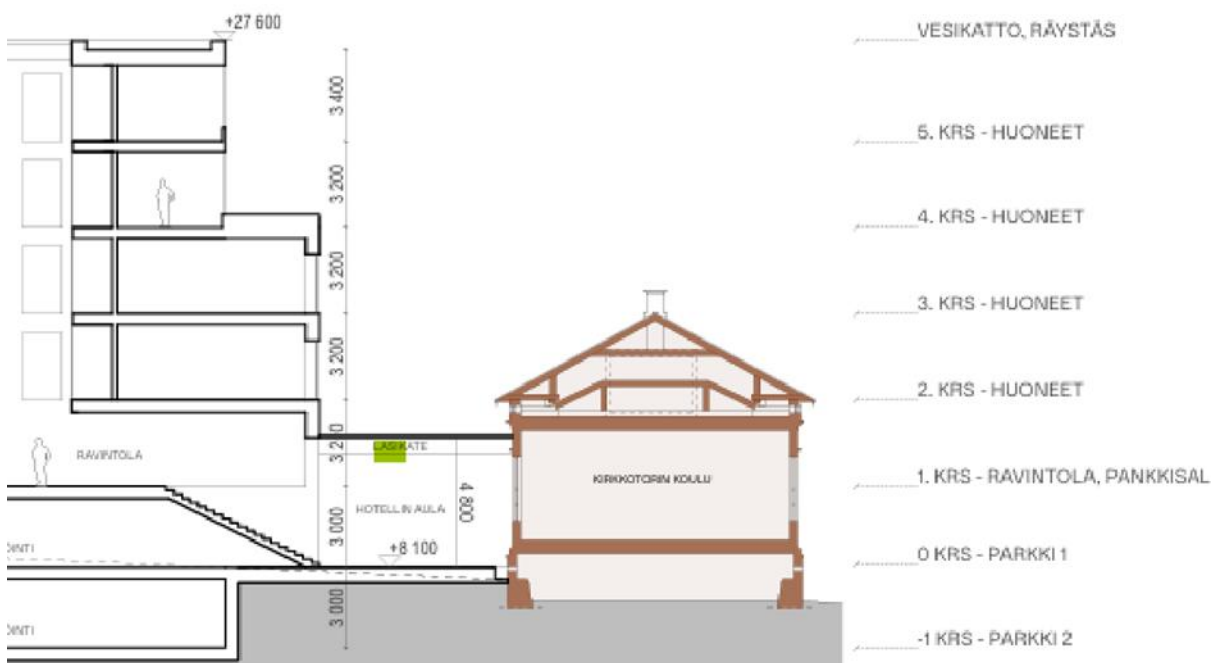
“Asemakaavassa rakennushistoriallisesti arvokas rakennus on suojeltu sr-20 merkinnällä. Rakennuksesta suojellaan rakennuksen hirsinen runko, julkisivut, sisäänkäyntikuistit, pääsalin sisäkatto ja kakluunit. Julkisivun aukotus ja ikkunoiden puitejako tulee säilyttää alkuperäisen mukaisena. Rakennuksen ja tontin toimintojen tulee edistää rakennuksen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä. Rakennuksen ulkoista hahmoa ei saa muuttaa. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita. Vesikaton ja julkisivujen korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Vähintään toinen sisäänkäyntikuisteista on säilytettävä alkuperäisen mukaisena kylmänä tilana” (Kaavaseloste, s.10-11)

Lisäksi valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen lasisesta yhdyskäytävästä kulku Kirkkotorin rakennukseen on suunniteltu kaavamutoksessa tehtävän kulku porrashuoneen/sisäänkäyntikuistin sivusta tekemällä porrashuoneen sivulle oviaukko. Tämä on kuitenkin ristiriidassa suojeluvaatimuksiin, joista mainitaan kaavaselosteen s. 10-11 selkeästi: “Rakennuksesta suojellaan rakennuksen hirsinen runko, julkisivut, sisäänkäyntikuistit.” Lasinen hotellin aulana toimiva yhdyskäytävä muuttaa myös väistämättäkin julkisivun osalta suojellun rakennuksen ulkoista hahmoa osan Kirkkotorin rakennuksen julkisivusta siirtyessä sisätilaksi. Huomioitavaa on myös suojeluvaatimuksissa mainitaan myös miten: “Vähintään toinen sisäänkäyntikuisteista on säilytettävä alkuperäisen mukaisena kylmänä tilana”



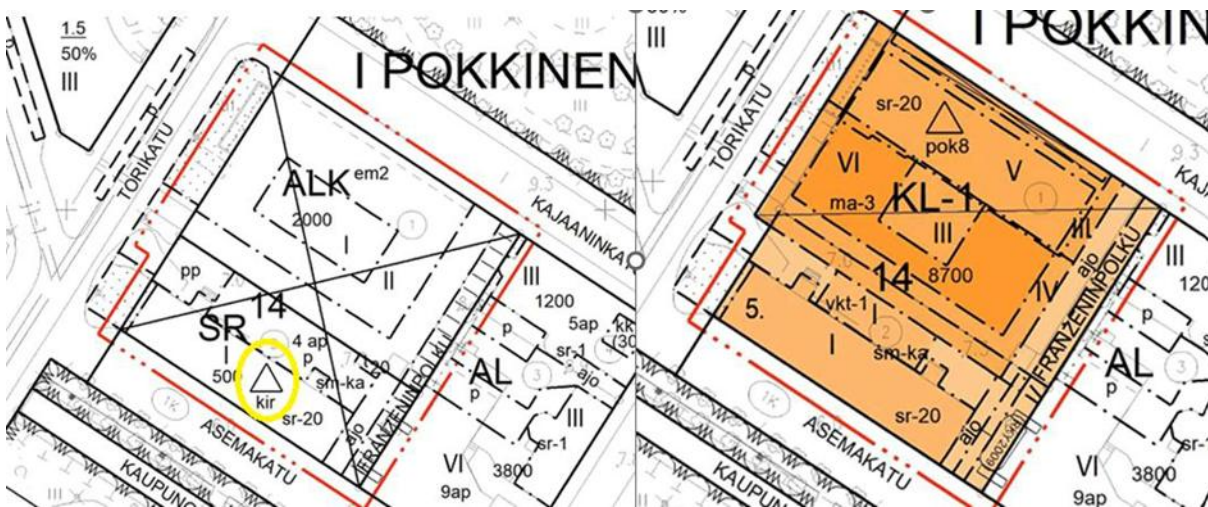
Kuva 16: Kirkkotorin rakennuksen porrashuoneen seinään suunnitellaan tehtävän kulkuaukot

Asemakaavamuutoksessa ollaan tekemässä vuodesta 1876 asti samalla paikalla olleeseen rakennukseen suuria muutoksia, jotka ovat pahasti ristiriidassa maakunnallisesti arvokkaan ja tiukasti suojellun (sr-20) rakennuksen suojelutavoitteiden kanssa. Rakennuksen alkuperäinen ilme ja arvokkaat rakenteet sekä yksityiskohdat julkisivun osalta tulisi säilyttää muuttumattomina.



Kuva 17: lasinen rakennusten välinen yhdyskäytävä sijoittuu kaavamuutoksessa porrashuoneiden väliselle alueelle. 4800 merkinnän kohtaan ulottuvat Kirkkotorin suojellut porrashuoneet, joita ei havainnekuvassa näy. Kuvasta näkee miten 4 kerroksinen jalustaosa on jo korkeampi kuin Kirkkotorin rakennus ja uusiosa on kokonaiskorkeudeltaan n.10m korkeampi kuin Kirkkotorin katon harjan korkein kohta.

Lasisen 4.8m korkean yhdyskäytävän/hotelli aulatilän ja porrashuoneen siitä toteutettavien kulkuaukkojen myötä **Kirkkotorin ulkoinen hahmo ei tulisi säilymään ennallaan omana itsenäisenä rakennuksena**. Tämä on ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa, sillä osa rakennuksen julkisivusta muuttuu hotellin sisätilaksi/aulatilaksi. Monet muutkaan edellä mainitut sr20-suojelutavoitteet eivät toteudu, jos rakennus integroidaan mitättömäksi osaksi masssiivista eri arkkitehtuurista rakennusta. Rakennuksen integroiminen osaksi toista masiivista ja korkeaa rakennusta on sr20-suojelutavoitteiden vastaista. Suojelun tarkoituksena on säilyttää rakennuksen historiallinen arvo. Suojelumerkintä sr-20 mukaisesti **julkisivua, ikkunoita, kattomuotoa ym ei saisi muuttaa**. Kirkkotorin rakennukselle on nykyisessä asemakaavassa merkitty **kolmiomääräys**, mihin on kirjattu tarkentavia määräyksiä koskien suojeltavaa rakennusta. Tämä kolmiomääräys on muutettu asemakaavamuutoksessa pok8-kolmiomääräykseksi, mikä on yhteinen Suomen Pankin rakennukselle ja Kirkkotorin rakennukselle. Tämä kuvastaa hyvin miten Kirkkotorin rakennus tulisi olemaan asemakaavamuutoksen myötä vain pieni mitätön osa suurta kokonaisuutta ja historiallisesti arvokkaan rakennuksen aikakausi omana itsenäisenä rakennuksena lakkaa olemasta.



Kuva 18: Vasemmassa kuvassa on ote voimassa olevasta asemakaavasta. Oikella tulevast. Kirkkotorin rakennus ei ole uudessa asemakaavassa enää oma itsenäinen rakennus, vaan mitätön osa suurta kokonaisuutta. Kir-kolmiomerkintä korvaamalla pok8-kolmiomerkinällä on heikennetty suojelun tavoitteita nykytilanteesta sallimalla julkisivuun kajoamisen ja rakennuksen muuttamisen osaksi suurta kokonaisuutta.



pok8-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Rakentaminen ja rakennussuojelu:

Korttelialueelle voidaan sijoittaa majoitustilaa ja siihen liittyvää liiketilaa.

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

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

Kajaaninkadun varressa sijaitsevasta Suomen Pankin rakennuksesta osa on suojeltu merkinnällä sr-20. Merkintä koskee kellarikerroksia sekä maantasokerrosta. Maantasokerroksen julkisivun graniittipintainen sisäänvedetty osa Kajaaninkadun puolella tulee säilyttää sekä palauttaa yksityiskohtineen vastaamaan mahdollisimman hyvin alkuperäistä asua. Torikadun suuntaisella julkisivulla, joka on osa sisätilaa, voidaan tehdä muutoksia aukotukseen. Säilyvä osa seinää tulee käsitellä käyttäen samaa materiaalia ja yksityiskohtia. Sr-20-merkinnän kohdalla tulee säilyttää sisätiloissa pankkisali ja pankkiholvit ympäröivine seinineen, lattioineen ja kattoineen sekä yksityiskohtineen, joihin sisältyvät alkuperäiset ovet sekä rahanlaskentahuoneen pyökipanelointi.

Kajaaninkadun varteen sijoittuvalla rakennuksen osalla edellytetään korkeatasoista arkkitehtuuria. Rakennuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön sopiva. Julkisivujen arkkitehtuurissa tulee ottaa huomioon rakennuksen keskeinen kaupunkikuvallinen asema. Rakennetut alueet tulee viimeistellä huolellisesti ja niillä tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Rakentamisen tulee sopeutua materiaaleiltaan, värisävyiltään ja ilmeeltään Kirkkotorin sekä Franzénin puistoa reunustavien rakennusten arkkitehtuuriin. Kirkkotorin rakennus voidaan liittää muuhun rakentamiseen asemakaavassa osoitetun lasirakenteisen tilan kautta. Täydennysrakennettavan osan julkisivun tulee olla pääosin käsin hienotettua kirkkokerrosrappausta. Jalustaosan yläpuolisten sisäänvedettyjen kerrosten julkisivut tulee toteuttaa pintalistattomalla lasiseinäjärjestelmällä.

Kuva 19: Kirkkotorin rakennuksen suojelutavoitteita on pyritty heikentämään poistamalla Kirkkolmiomerkintä ja korvaamalla se POK8-merkinnällä. POK8-merkintä tulisi sallimaan rakennuksen oman itsenäisen arvon tuhoamisen, mikä on vastoin rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojelua. Tämä on vastoin luettelossa ylempänä mainittuja vaatimuksia: rakennuksen ulkoista hahmoa ei saa muuttaa ja rakennuksen sisäänkäyntikuistien suojelua.

Suomen Pankin ja Kirkkotorin rakennukset ovat täysin eri arkkitehtuurityyliä, joten niiden yhdistäminen suunnitelmien mukaisesti modernin lasisen yhdyskäytävän kautta on vahvasti rakennuksen sr20-suojeluperiaatteita vastaan. Tämä muuttaa rakennuksen ulkoista hahmoa. Nykyisten suojelumerkintöjen tarkentavassa määräyksessä mainitaan selvästi miten **rakennukseen ei saa tehdä sen kulttuurihistoriallista arvoa heikentäviä korjaus- tai muutostöitä**. Rakennuksen intensiivisen arvon menetettään integroimalla se mitättömäksi osaksi suurta rakennusmassaa. Tämä on vahvasti kulttuurihistoriallista arvoa heikentävä muutos.

Suunnitelmassa ollaan lasisen yhdyskäytävän lisäksi muuttamassa mm. korvaamalla vähintään toisen porrashuoneen seinää, korvaamalla siviikkuna kulkuovella, mikä on vastoin suojelun vaatimuksia. Suojelun keskeinen merkitys vaarantuu, sillä asemakaavamuutoksen ollaan muuttamassa tiukasti suojeltua rakennusta, vaikka se on osa historiallista Oulun kaupunkiympäristöä. Huomioitavaa on myös miten **Kirkkotorin rakennus on arvotettu kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi**



Kuva 20: Kirkkotorin rakennuksen ulkoinen hahmo muuttuisi lasisen hotellin Aulana toimivan yhdyskäytävän myötä.

"Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja."

"Asemakaavan muutosalueen tontilla 2 sijaitsee entinen Kirkkotorin kansakoulu. Tontti 2 on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä Kaupunginajan varren puistovyöhyke (RKY2009-inventointi)"

"Käytön mahdollistavilla korjaus ja muutostöillä ei saa heikentää rakennuksen rakennustaiteellisia, kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja"



Kuva 21: Kirkkotorin suojellun rakennuksen sisäänkäynti on nykyisin toteutettu kahden porrashuoneen kautta. Kirkkotorin ja Suomen Pankin rakennuksien väliin on kaavamuutoksessa suunniteltu porrashuoneiden väliin sijoittuva rakennukset yhdistävä lasinen yhdyskäytävä. Yhdyskäytävästä kulku Kirkkotorin rakennuksiin on suunniteltu toteutettavaksi suojellun julkisivun läpi tekemällä seinään kulkuaukot.

Myös Oulun historian kunnioittamisen kannalta on suuri vääryys integroida lasisen yhdyskäytävän avulla kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus osaksi uudisrakennusta, minkä mittasuhteet (6 kerrosta) ja eri arkkitehtuuri eroavat toisistaan kuin yö ja päivä.



Kuva 22 Arkkitehtuurisesti rakennukset eroavat liikaa toisistaan, mistä syystä niitä ei tulisi missään tapauksessa yhdistää toisiinsa lasikäytävällä.

Uuden käyttötarkoituksen löytäminen ei ole perusteltu syy muuttaa vahvasti suojeltua rakennuksen ulkosivua. Remontoimalla rakennuksen sisätiloja suojelua kunnioittaen löytyy Oulun keskeisimmälle paikalla sijaitsevan ainutlaatuiselle vanhalle arvokkaallerakennukselle varmasti käyttötarkoituksia. Tällaisista toimitiloista ovat kiinnostuneet esim. lakitoimistot, kiinteistövälitusfirmat ja muut asiakaslähtöiseen liiketoimintaa keskittyvät pk-yrityksen, joiden brändiarvoa lisäävät arvokkaat toimitilat.

Suunnitelmissa tullaan väistämättäkin kajoamaan Kirkkotorin rakennuksen suojeltua julkisivuun, jotta valokatteella saadaan rakennukset yhdistettyä toisiinsa ja yhdyskäytävästä toteutettua kulku Kirkkotorin rakennukseen. Huomioitavaa on miten suojeltu rakennus on sijainnut nykyisellä paikallaan jo 160 vuoden ajan, eikä siihen tulisi kajota.

NÄENNÄISTÄ KUULEMISTA

Kaavamuutosprosessissa on tähän asti oltu täysin pittaamatta alueella asuntoja omistavien henkilöiden/ asukkaiden kuulemisessa esittämistä palautteista.

Kaavamuutoksessa ei ole kuultu naapurikiinteistöjen omistajia tai asukkaita, eikä sillä ole sosiaalista hyväksyntää. Esitetyn kaavan mukainen 160 huoneen hotellirakennus useine ravintoloihin aiheuttaa Kolmiotalon, Franzenin talon ja Siemssenin talon asukkaille pysyvän haitan. Kaavalla ei voida valita rakennuksen tulevia operaattoreita tai käyttäjiä, eikä heidän tulevaa toimintaansa ei voida ennustaa.

Kuva 23: mielipide 7 miten kaavoitus on edennyt täysin päämääränä 160 hotellihuonetta "hinnalla millä hyvänsä"

Asianosaisten näennäisen kuulemisen lisäksi kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa ennen kuulemista ei annettu edes muiden viranomaisten osallistua eri vaihtoehtojen arviointiin, vaan ainoastaan mielipidettä kysyttiin valmiiksi valitulle vaihtoehdolle, kun oli hotellioperaattorin toiveiden mukainen huonemäärä toteutettu.

Esim. ELY-keskus on pitää selkeänä puutteena vaihtoehtojen puuttumista ja sitä kautta vaikuttamisen rajoittamista:

“vaihtoehdot on rajattu yhteen vaihtoehtoon jo nähtäville asetetussa valmisteluaineistossa, eli kaavaluonnokselle ei ole esitetty vaihtoehtoja, joihin osalliset voisivat tosiasiallisesti ottaa kantaa. ELY-keskus katsoo, että toteutuessaan mahdollisesti merkittäväällä tavalla kaupunkikuvaan, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä valtakunnallisesti merkittäväksi määritettyyn Suomen Pankin rakennukseen vaikuttavassa asemakaavamuutoksessa vaihtoehtotarkastelu olisi ollut erityisen tärkeää.”

Harkintavallan väärinkäytön kiellon mukaisesti kaupunki ei saa käyttää kaavoitusmonopoliaan edistääkseen vain yksittäisen tahon yksityistä etua etenkin muiden lakisääteisten oikeuksien kustannuksella. **Viranomaisten on toimittava tasapuolisesti ja puolueettomasti** hallintolain oikeusperiaatteiden mukaisesti.

Myöskään valmisteluvaiheen kuulemisessa annettua palautetta ei ole todellisuudessa huomioitu, mistä johtuen **kuuleminen on ollut näennäistä** (menettelyvirhe). Kaavamuutoksen vaikutusalueelle on tehty rakennetun asuin ympäristön kannalta haitallisesti vaikuttavia ratkaisuja vaikutusalueen muiden asuinrakennusten näkökulmasta vähät välittämättä kuulemisessa annetusta useista palautteista. **Oleennaisia muutoksia Suomen Pankin rakennukseen on tehty myös valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen** antamatta mahdollisuutta vaikuttaa näihin **uudelleen kuulemisen** myötä. Suunnitellut kaavamuutoksen ratkaisut tuhoavat ympäröivien asuintalon nykyisen viihtyisää elinympäristöä, vaarantavat myös asuintalojen asukkaiden terveyttä ja hyvinvointia sekä näiden asuintalojen näkökulmasta kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljööön erityisiä arvoja.

PUUTTEELLISET TIEDOT JA EDETTY JO EHDOTUSVAIHEESEEN

Kaavoituksen ehdotusvaiheeseen on myös edetty täysin puutteellisin tiedoin. Kaavan vaikutuksia ei ole todellisuudessa arvioitu kokonaisuutena, **ei ole arvioitu laisinkaan esim. kaavan vaikutuksia elinoloihin, terveyteen ja sosiaalisiin tekijöihin kaavan vaikutusalueen asuintalojen ja niiden asukkaiden kannalta**. Kaavaselostuksessa on otettu kantaa todellisten seikkojen sijasta yleisellä tasolla vain keskustan palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Lisäksi kaavaselostuksessa on **harhaanjohtavasti mainittu miten muutosalueelle ei sijoitus asumista**, vaikka vaikutusten tarkastelu tulee tehdä **kaavamutoksen vaikutusalueen näkökulmasta, eikä ainoastaan muutosalueella sijaitsevan Suomen Pankin ja Kirkkotorin rakennus huomioiden**. Kuvassa 1 on esitetty kaavamuutoksen muutosalue ja vaikutusalue.

5.3.7 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

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

5.3.8 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

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

Kuva 24: Harhaanjohtavasti tuotu esille miten muutosalueelle ei sijoitus asumista. Tarkastelu tulee suorittaa koko kaavamuutoksen vaikutusalueen näkökulmasta. Lisäksi on tuotu epäolennaisia seikkojen esille terveyden ja soaailisten olojen kannalta

Asemakaavamuutoksessa ei ole haluttu esittää vaikutuksia asuinviihtyvyyteen kaavoituksen vaikutusalueella olevien asuintalojen kannalta, vaikka valmisteluvaiheen kuulemisessa on saatu

runsaasti palautetta asuintalojen asukkailta/asunnon omistajilta ja taloyhtiöltä jne. Lisäksi olennaisia tietoja ei ole päivitetty kaavamuutosprosessin aikana materiaaleihin, vaikka tiedot ovat muuttuneet olennaisesti, esim. melulaskelmissa on väärin arvioitua liikennemääriä (1.4 bussia/vrk) sekä Suomen Pankin rakennuksen mittasuhteen on laskelmissa väärät. Tällä laskemalla on olennaista merkitystä Kolmiotalon meluhaitan kasvamisen arvioimisessa. Suomen Pankin rakennusta ollaan laajentamassa useampaan suuntaan ja samalla ollaan korkeutta nostamassa ja pituutta/korkeutta lisäämässä Kirkkotorin rakennuksen laajennettavassa uudisrakennuksessa:

• **Laajentamalla myös 3.1m verran Kirkkotorin rakennustakohden Kirkkotorin rakennuksen tontille → vastoin suojelutavoitteita ja KIR-kolmiomerkintää → Kirkkotorin rakennuksen ja tontin toimintojen tulee edistää rakennuksen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä**

• **Kerroslukumäärää ollaan kasvattamassa Suomen Pankin nykyisestä 2 krs → jopa 3-4 jalustakerrokseen (5-6krs kokonaismäärä) Torikadun Kirkkotorin rakennuksen vieressä** kadun kaltevuudesta johtuen

- Suomen Pankin kellarikerroksen ajorampin katto on nykyisellään alle 1krs korkuinen
- Kirkkotorin tontille tehtävä 3.1m laajennusosa alkaa 0krs→4 jalustakerrosta (6 kokonaisuudessaan) on merkittävä muutos).

Tähän mennessä kaavoitusprosessissa ei ole todellisuudessa piitattu laisinkaan Oulun kulttuurihistoriallisesti arvokkaimman alueen ympäristövaikutuksista eli vaikutuksista rakennettuun ympäristöön ja siihen miten ympäristön erityisistä arvoista tai elinympäristön viihtyvyyden säilymisestä.

UUDELLEEN KUULEMINEN TOTEUTETTAVA OLENNAISTEN MUUTOSTEN JÄLKEEN

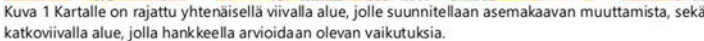
Asemakaavamuutoksessa on tehty useita kompromisseja, jotta hotellioperaattorin vaatimukset täyttyisivät. Tämä on väärä lähtökohta kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kaavoitukselle. Toinen vääryys on tehdä olennaisia muutoksia ilman uutta kuulemista.

Huomioitavaa on miten **merkittäviä muutoksia on tehty edellisen kuulemisprosessin jälkeen** valmisteluvaiheessa järjestämättä kuitenkaan uutta kuulemista ennen ehdotusvaiheeseen etemistä. **Alueidenkäyttölain 62§** mukaisesti, jos suunnitelma muuttuu olennaisesti kuulemisen jälkeen, aiempi kuuleminen ei enää kohdistu suunnitelmaan, jota ollaan toteuttamassa. Myös **alueidenkäyttöasetuksen 30§** mainitaan kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisesta, jos kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti sen jälkeen, kun se on ollut nähtävillä. Hyvä hallintotapa ja oikeuskäytännöt edellyttävät uutta kuulemista myös valmisteluvaiheessa. Olennaisena muutoksena voidaan pitää rakennuksen ulkomittojen muuttumista. Toin uudelleen kuulemattajättämisen ilmi 17.3.2026 keskustelutilaisuudessa, missä virkamies myönsi rakennuksen ulkomittojen muuttumisen olevan olennainen ja merkittävä muutos, mutta selitteli miten nyt kuullaan esitysvaiheessa. Laindäädäntöä ja oikeustapaukset vaativat kuitenkin uudelleen kuulemista. Myös KHO:n ratkaisukäytäntö edellyttää uutta kuulemista, jos muutokset vaikuttavat merkittävästi kenenkään etuun tai ympäristöarvoihin. Historiallisesti arvokkaassa miljöössä uudelleen kuulemisen merkitys korostuu.

Tästä esim. miten **Suomen Pankin rakennusta on laajennettu 3.1 metrin verran suojeltua Kirkkotorin rakennukseen päin 4 jalustakerroksen + 2 sisennetyn kerroksen verran**, tällä on suuria merkityksiä kaavamuutoksen vaikutusalueen asuinympäristölle ja asuinviihtyvyydelle etenkin

- o *hallinnollinen kuuleminen on teennäistä, muodollista tai muuten epäasiallista siten, ettei asianosaiselle tosiasiallisesti anneta mahdollisuutta vaikuttaa asian käsittelyyn, kyseessä voi olla **menettelyvirhe***

Muutoksen vaikutukset tulee tutkia alueelta mihin vaikutukset ulottuvat. Jos muutos on merkitykseltään suuri, alueen on oltava riittävän laaja kattamaan paitsi itse muutoskohde, myös sen ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.



Jo valmisteluvaiheen kuulemisessa toin selkeästi esille sosiaalisen näkökulman lakisääteisen huomioimisen kaavamuutoksen vaikutusalueella. Asian mainitsemisesta huolimatta vaikutuksia ei ole huomioitu hankkeen koko vaikutusalueelta vaan ainoastaan muutosalueen eli Suomen Pankin rakennuksen ja Kirkkotorin rakennuksen näkökulmasta:

Nämä seikat on edelleen jätetty huomioimatta kaavam muutoksen vaikutusalueelta. Lakisääteisesti tulee huomioida suunnitellun muutoksen vaikutuksia ympäristöön, naapureihin ja käyttäjiin. Tämä sisältää esimerkiksi liikennetutkimuksia sekä meluanalyysyjä kaavam muutoksen vaikutusalueella

mukaan lukien myös hotellin tapauksessa muunkin melun kuin liikennemelun kadulla. Tulee turvata terveellinen ja viihtyisä elinympäristö (Alueidenkäyttölaki 2026, §54).

MELUSELVITYKSEN MATERIAALISSA PAHOJA VIRHEITÄ LIIKENNEMÄÄRIEN OSALTA:

Kaavaselostuksesta ei löydy todellista tulevaan tilannetta mallintavia liikennemelun melulaskelmia Kolmiotalon kannalta, kuten jo alussa mainitsin. Kaavaselosteesta löytyy tämän hetkiset arvot sekä tulevaisuuden arvot, missä on käytetty väärä liikenne määriä (1.4 bussia/vrk) eikä näissä laskelmissa ole huomioitu kaikkia rakennuksen mittasuhteiden muuttumisia oikein esim.: 3.1m laajennus kadun suuntaisesti ja rakennuksen kerrosmäärän kasvut kauttaaltaan. Lisäksi laskelmassa tulee huomioida viheralueiden poistamiset (nurmikon, pensaiden/tuuheiden koivujen poisto huomioimatta) rakennuksen laajennuksen myötä.

Lähes kaikki Oulun joukkoliikenteen bussit kulkevat Suomen Pankin rakennuksen ja Kolmiotalon välistä joukkoliikennekatua. Mitään päätöstä joukkoliikenteen siirtämisestä pois Torikadulta ei ole tehty, joten tällaista tietoa ei tulisi harhaanjohtavasti laskelmissa käyttää. 2040 liikennetietojen taulukossa on **virheellisesti ennustettu Torikatua pitkin kulkevan vain 1,4 raskaanliikenteen ajoneuvoa (esim. bussia) päivässä** (70 ajoneuvoa x 2%). Pelkästään busseja kulkee jo noin 680 tällä hetkellä vuorokaudessa Kolmiotalon ja Suomen Pankin rakennuksen välistä. Ennusteiden perusteella joukkoliikenteen suosio on Oulussa jopa kasvussa. Uusia laskelmia tehdessä tulee tarkistaa onko lähdetiedot tällä kertaa oikeasti luotettavia oli. Mitään päätöstä joukkoliikenteen kadulta pois siirtämisestä ole tehty.

2.4 Liikennetiedot

Meluvaikutusten arvioinnissa on käytetty Oulun seudun liikennemallin ennustetta vuodelle 2040 [4] (Taulukko 2). Päiväajan liikenteen osuutena on käytetty 90 % koko vuorokauden aikaisesta liikenteestä.

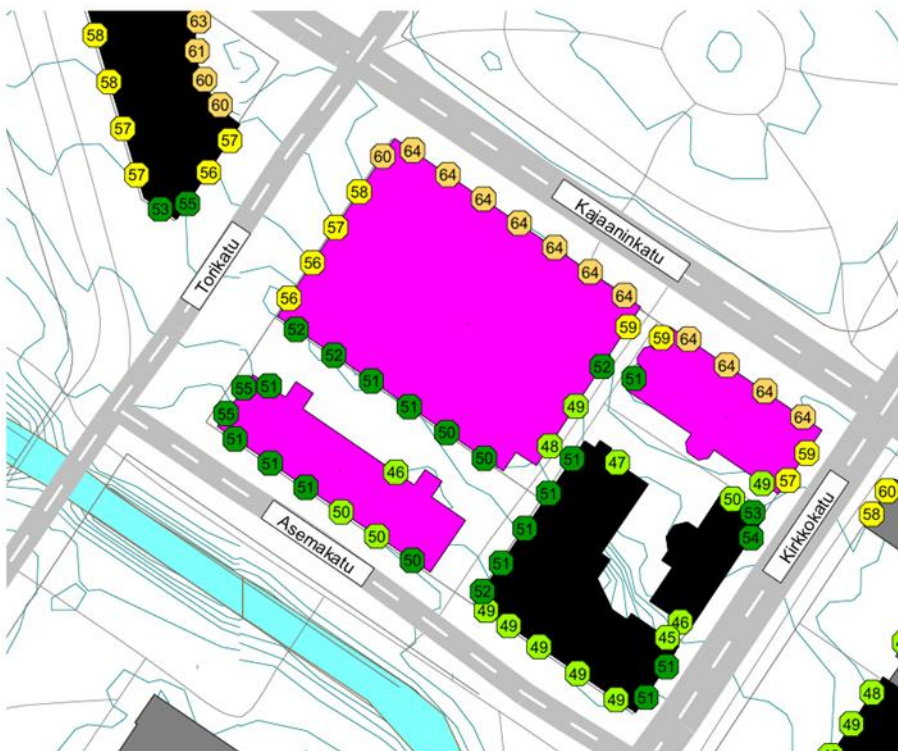
Taulukko 2 Melulaskennassa käytetyt liikennetiedot.

Katu	KAVL ennuste 2040 ajon./vrk	Raskasliikenne %	Nopeus km/h
Kajaaninkatu	7550	3	30
Linnankatu	5250	2	30
Torikatu	70	2	30
Kirkkokatu	160	3	30
Asemakatu	70	2	30

Kuva 26: taulukko ei pidä paikkaansa. Torikatu on joukkoliikennekatu, missä suurin osa liikenteestä on raskastaliikennettä (busseja), taulukossa bussien osuus on laskettu kuitenkin vain 2% ja ennusteiden mukaan vuorokaudessa busseja ajaisi Torikatua pitkin vain

Puuttuvien meluarvolaskelmien takia jouduin laskemaan melutasot nykyistä liikennemäärää 1300 hyödyntäen muuttaen rakennuksen mittasuhteita uudisosien muodossa ja lyhentäen rakennusten välistä mitta 3m. Laskelmissani tulevaisuuden meluarvot ylittyivät päivän ja yön suositusarvojen osalta kaikissa Kolmiotalon Torikadun puoleisissa mittauspisteissä. Kolmiotalon sisäpihan reunan osalta suositusarvot ylittyivät jopa 9db verran yöaikaan. Rakennuksen mittasuhteiden merkittävä muuttaminen lisää huomattavasti melun tasoa, melun heijastumista ja vahvistumista rakenteiden välillä sekä synnyttävän ns.kanjonefektin.

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22 julkisivuilla



Liite 1

Hotelli Franzén,
liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Tieliikennemelu,
päivä- ja yöajan keskiäänitaso

Nykyinen maankäyttö
ja ennusteliikenne

Kuva 27: Melutaso päivällä Kolmiotalon osalta nykyhetkellä

Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7 julkisivuilla



Kuva 28: Melutaso yöllä Kolmiotalon osalta nykyhetkellä

Kaavaselostuksen nykyarvot osoittavat miten melutaso on Kolmiotalon osalta jo yli sallittujen suositusten tai aivan ohjearvojen maksimirajoilla jo tällä hetkellä. Torikadun seinustalla ilman

Suomen Pankin rakennuksen muutoksia meluarvot ovat 55-57db. Sisäpihalla suositusarvot ylittyvät jo nykyisellään vähintään 5db. Yöarvot ovat 48-50db eli sallitun suositusarvon ylärajalla tällä hetkellä ja 48db mittauskohdassa Suomen Pankin rakennus on tällä hetkellä vain ajoluiskan katon korkuinen (alle 1krs). On selvää miten melutaso tulee kasvamaan rakennusten välisen etäisyyden pienentyessä ja Suomen Pankin rakennuksen korkeuden kasvaessa monin kertaiseksi Kolmiotalon suunnasta. Melua nykyiseen verrattuna tulee lisäämään myös Suomen Pankin rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa merkittävästi nykyisestä muutamasta asunnosta 160 hotellihuoneen hotelliiksi.

Taulukko 1 Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot.

Ohjearvot ulkona	Päivällä <i>L_{Aeq}</i> , klo 7–22	Yöllä <i>L_{Aeq}</i> , klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB ^{1,2}

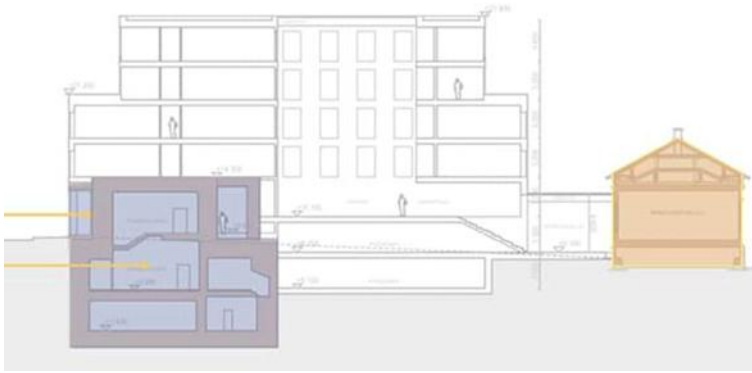
Kuva 29: Melutason ohjearvot



Asemakaavamuutoksessa suunniteltujen rakennuksen mittasuhteiden ja etäisyyden muuttuessa Torikatu muuttuu akustiseksi kanjoniksi, meluongelmaa aiheuttavat katukanjonin heijastukset, matalataajuinen resonanssi voimistuu. Melu ei pääse poistumaan nykyiseen tapaan, se heijastuu julkisivulta toiselle ja Kolmiotalon seinän katokohdassa kuperalle sisäpiha-alueelle. Rakennusten välisen etäisyyden kaventumisen myötä rakennusten välistä katoaa käytännössä viheralueet (tällä hetkellä nurmea, pensaita, Kirkkotorin kohdassaan useita isoja koivuja).

Rakennuksen mittasuhteet Torikadun puolella kasvavat suunnitelmissa huomattavasti:

- korkeus nousisi Torikadun puolella 2krs -> reiluun 3krs (yhteensä 5krs)
- kellarin ajoluiskan n.6.5m leveydeltä on tällä hetkellä n. 0.5krs korkea, jos sitäkään → nousisi 3-4krs (yht.6krs)
- 3.1m Kirkkotorin tontille suunnitellun uudisosan 0m-> 4krs (6krs yhteensä).
- Huomattavin laskellimissa huomioita rakennuksen laajennus tulisi olemaan n.10m verran rakennuksen Kirkkotorin päätyyn toteuttava uudisosan laajennus. Tämä osa rakennusta tulisi nousemaan 0m/0.5kerroksen korkeudesta jopa 4 jalustakerrokseen kadun kaltevuudesta johtuen.



Kuva 30: Kuvasta näkee rakennuksen kerrosmäärän Kolmiotalon suunnasta olevan jopa 6 kerrosta, jalustakorkeus on 4krs.

Kaavan ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa asumiselle, eikä heikentää ympäristön laatua.

Tästä hankkeesta aiheutuu eniten haittaa Torikatu 4/ Kolmiotallolle. Ensinnäkin rakennuksen ulkomittojen ja etäisyyden muutos muuttaa Kolmiotalon kohdalta katutilan kanjonmaiseksi (kanjon efekti), tämä lisää liikennemelua, erityisesti bussien matalataajuista resonointia. Jo nykyiset melutasot ylittävät selvästi valtioneuvoston asumiselle antamat ohjearvot päivällä ja ovat yöaikaan lähellä maksimatasoa ja paikoin maksimitasolle suositusarvojen suhteen. Melulla on vaikutusta asuintalojen elinympäristöön. Melua pidetään merkittävänä terveys- ja viihtyvyshaittana, erityisesti yöaikaisen levon kannalta. Alueidenkäyttölain 9 § edellyttää, että kaavaa laadittaessa on tehtävä riittävät selvitykset kaavan vaikutuksista, mukaan lukien vaikutukset ihmisten elinoloihin, terveyteen ja hyvinvointiin. Lisäksi alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavan tulee luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, eikä kaava saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia, kuten pysyvää liikennemelun lisääntymistä. Edelleen rakentamislaki (751/2023) edellyttää, ettei rakentamisesta tai sen mahdollistamista ratkaisuista aiheudu haittaa ihmisten terveydelle. Melun lisääntyminen ja yöaikainen meluhaitta ovat näiden säännösten tarkoittamia keskeisiä sosiaalisia ja terveydellisiä vaikutuksia. Kolmiotalon kannalta tulee huomioida kokonaisvaltainen melumallinnusta, missä on huomioitu liikennemelun lisäksi hotellin aiheuttamat meluhaitat, joita olen edellä käynyt läpi.

- Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992)
- Valtioneuvoston asetus meluselvityksistä (1107/2021)



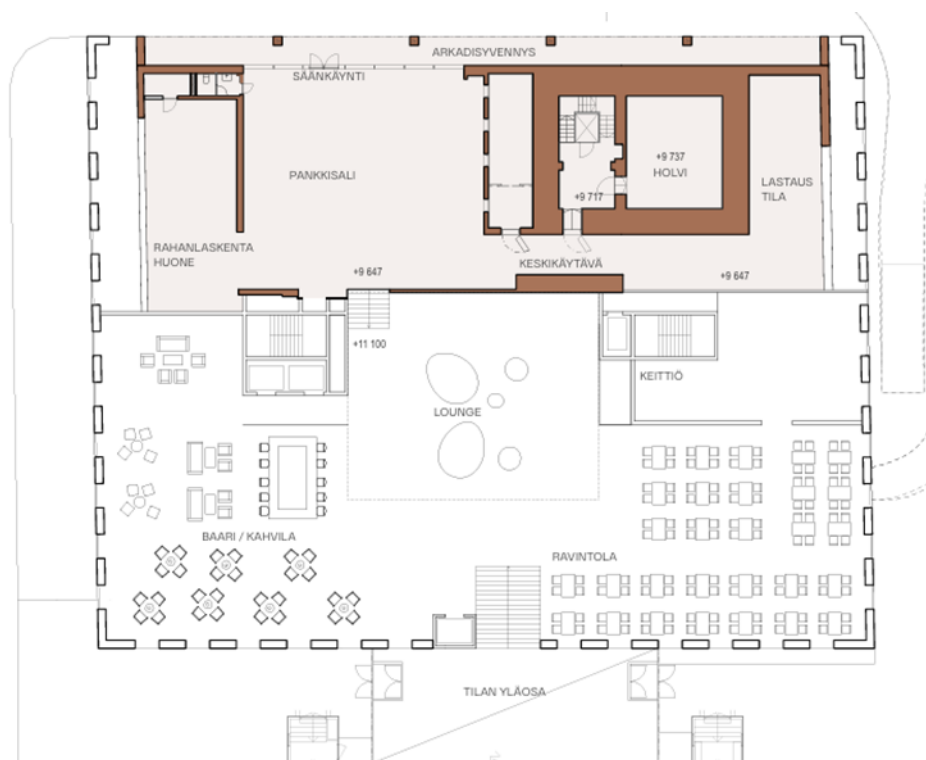
Kuva 31: Nykyinen katunäkymä Torikadulla. Melua on vaimentamassa on viheralue pensaineen Suomen Pankin kohdalla. Kolmiotalon ja Suomen Pankin välinen etäisyys kaventuisi suunnitelmissa 3m ja osa viheralueesta muuttuisi terassiksi. Korkeiden rakennusten väliin muodustuisi kavennuksen myötä kapea kanjonmainen tila meluongelmineen,

Muu huomioitava melu

Melua analysoidessa tulee huomioida liikennemelun lisäksi muita meluhaittoja ympäröivien rakennusten näkökulmasta. Tässä lueteltut asiat tulee huomioida myös Kolmiotalon kannalta:

- Hotellin katolle on tulossa hotellihuoneita, joista on mainittu olevan pääsy ulos → meluhaitta etenkin yöaikaan ympäröivien asuintalojen asukkaita.
- Ilmanvaihto/jäähdytyskoneiden sijainnista ei ole mainittu tarkemmin tai niiden meluhaittoista → Aiheuttavat meluhaittaa ympäröiville taloille → jatkuvaa ja matalataajuisia, mikä tekee siitä erityisen häiritsevän. Aiheuttaa monotonisena ja kapeataajuisena terveyshaittoja, kuten unettomuutta, stressiä, päänsärkyä, keskittymisvaikeuksia.
- Baarin terassi Torikadun puolella Kolmiotalon kohdassa (nykyisen viheralueen reunaan) on havainnekuviassa sijoitettu baarin terassi. → meluhaitta Kolmiotalo → ihmisten puheesta syntyy impulssimainen melua: äänekästä puhetta, äkillisiä huudahduksia, päihtyneiden puhe äänekästä + esim. lasien kilinää.
- Baari sijaitsee hotellin pohjapiirustuksissa Torikadun reunassa 1 krs. Kolmiotalon kohdassa → meluhaittaa Kolmiotalon asukkaille, esim. bassotaajuudet läpäisevät
- rakenteita ja aiheuttavat häiritsevää kuminaa, musiikin soittamista. Lisäksi baarin päihtyneiden asiakkaiden huutelua katualueella öisin ja kadulla tupakoidessa.
- Kulku hotelliin tulee tapahtumaan lasisen yhdyskäytävän molemmin puolin eli Franzenin kadun puolen lisäksi myös Torikadun puolelta → hotelliin saapu ja lähtee
- asiakkaita ympäri vuorokauden, hotellivieraat ja baari/ravintolan asiakkaat kulkevat ympäri vuorokauden, mikä lisää melua ja häiriötä kadulla.

Asemakaavamuutoksessa ei ole laisinkaan arvioitu hotellitoiminnasta aiheutuvaa impulssiivista melua ja sen heijastumista kapeassa katutilassa: asiakasliikenne, ulkotilat hotellin edustalla ja baari- ja ravintolatoiminnan sekä havainnekuvin suunnitellun baarin terassin aiheuttama melu. Liikennöintiä hotelliin tulee todellisuudessa tapahtumaan Franzenin kadun puolen lisäksi myös Torikadun puolelta, sillä sisäänkäyntimahdollisuus hotelliin on lasikatteen molemmin puolin. Tämä todellinen seikka on haluttu kiistää koko hankkeen ajan. Torikadun puolelle sijoittuva baari ja baarin terassitoiminta aiheuttaa suoraa yöaikaista häiriömelua Kolmiotalon asukkaille. Heikentää Kolmiotalon asukkaiden ja asuinympäristön viihtyvyyttä erityisesti ilta- ja yöaikaan korustuen vielä kesän terassikauden aikana.



Kuva 32: Kuvasta ilmenee myös miten melua aiheuttava baari sijoittuu katutasossa Torikadun puolella. Kaavamuutoksessa rakennus laajenee myös 3 metriä lähemmäksi Kolmiotaloa sekä lisäksi laajenee 3.1 metriä nykyistä pitemmälle Kolmiotalon Torikadun sivun suuntaisesti.

Kuvasta 32 näkee miten hotellin **baari** sijoittuu rakennuksessa Kolmiotalon/ Torikadun puolelle. Visualisointikuvissa baarin jatkeeksi myös **baarin terassi** on suunniteltu Torikadun puolelle. Kuvasta 32 näkee myös miten toinen lasikatteisen (kuvassa "tilan yläosa") **toinen lasikatteen sisäinkäynneistä on Torikadun suuntaan** eli hotelliasiakkaiden liikkuminen tapahtuu myös Torikadun suunnasta, mikä lisää baari/ravintolatoiminnan lisäksi yöaikaista melua Kolmiotalon asukkaille. Tämä hotellin asiakkaiden yöaikainen liikkuminen hotellin ympäristössä (saapumiset/poistumiset), hotellin baarin sekä hotellin Torikadun puoleisen ulkoterrassin baari- ja ravintolatoiminnan aiheuttama impulsiivinen melu (esim. keskusteleminen baarin terasilla, lasien kilinä, mahdollinen musiikkia, asiakasvirta yöaikaan) tulee myös huomioida ja mallintaa impulsiivisena meluhaittana laskelmissa Kolmiotalon kannalta.

Huomioitavaa on miten hotellin ja hotellin baarin tapauksessa asiakasvirtaa tapahtuu myös yöaikaan ja taksit noutavat ja tuovat hotellin ja baarin asiakkaita myös Torikadun puolelta sisäänkäynneistä johtuen. Kaavoittaessa että voi ennakolta määrittää asikkaiden käytöstä ja sitä mitä kautta hotellin/baarin asiakkaat tulevat todellisuudessa saapumaan ja poistumaan hotellista, jos sisäänkäynti mahdollistaa vaihtoehtoisia reittejä. Kajaninkadun ja Torikadun sisäänkäynteihin hotellin

asiakkaat liikkuvat myös Torikadulla Kolmiotalon kohdassa. Tämä hotellin asiakkaiden ja hotellin ulkoterassin baari- ja ravintolatoiminnan aiheuttama impulsiivinen melu tulee myös huomioida ja mallintaa impulsiivisena meluhaittana (esim. keskustelu terassilla myös päihtyneet huomioiden, lasien kilinä, asiakasvirta yöaikaan) .

Muistutan miten impulsiivinen melu tulee huomioida meluhaittoina laskelmissa siinä missä liikenteen aiheuttama melu. Kolmiotalon ja muillakin vaikutusalueen asukkailla on oikeus lakisääteisesti terveelliseen ja viihtyisään elinympäristöön.

Liikenteen ja ympäristön meluvaikutukset esimerkiksi Kolmiotalon (asuintalo) kannalta on jätetty tällä hetkellä täysin huomioimatta oikeilla taustatiedoilla, joten hanke ei voi edetä hyväksymisvaiheeseen. Tämä on selkeä menettelyvirhe, mikä olisi pitänyt lainsäädännön perusteella jo huomioida hankkeen valmisteluvaiheessa. Tästä syystä hanke ei voi edetä hyväksymisvaiheeseen ilman, että järjestetään uusi kuuleminen meluselvityksien julkaisemisen jälkeen. Perusteluna on ettei meluvaikutuksia ei ole selvitetty, eikä päivitetty, eikä käytetty oikeita todellisia liikenteen arvoja.

HAITAT KOLMIOTALON NÄKÖKULMASTA

Erittäin tärkeänä seikkana nostan esille sen miten Kolmiotaloissa on käytössä painovoimainen ilmanvaihto ikkunoiden päällä olevien ilmanvaihtoluukkujen kautta, kaikki lisääntynyt melu ja aiheuttaisivat huomattavaa haittaa Kolmiotalon asukkaille.

Rakennuksen muuttaminen hotelliksi aiheuttaisi huomattavaa haittaa verrattuna siihen miten nykyisin ilta-yöaikaan impulsiivista melua ei ole lähes ollenkaan alueella. Verrattaessa samalla etäisyydellä olevaan normaaliin asuintaloon verrattuna hotelli aiheuttaa huomattavasti enemmän impulsiivista meluhäiriötä ja etenkin ilta-yöaikaan. Havainnekuvista päätellen Torikadun suuntaan lasikatealueen seutuville rakennuksen ulkopuolelle on suunnitteleilla myös baari/ravintolatoiminta, mikä lisäisi huomattavasti myös impulsiivistameluhaittaa Kolmiotalon *asukkaille*. Torikadun puolella on pohjapiirustuksissa myös baari. Hotellin ja baarin asiakkaat luonnollisesti liikkuvat hotellin ympäristössä ja saapuvat/lähtevät hotellista ympäri vuorokauden. *Normaalin asuintalon tapauksessa yöaikaista melua ei juurikaan ilmene rakennuksen ulkopuolella, sillä asuinataloissa pääsääntöisesti asukkaat nukkuvat yöaikaan, hotellin tapauksessa häiriötä aiheutuu ympäri vuorokauden.* Valtioneuvoston asetus meluselvityksistä (1107/2021) asetus velvoittaa arvioimaan melun vaikutukset terveyteen esim. unihäiriöt ja häiritsevyys. Arvio tehdään aina EU:n yhteisillä menetelmillä. Melu aiheuttaa mm. unihäiriötä, stressiä ja keskittymishäiriöitä, pitkäaikaisia terveyshaittoja. Uudessa Alueidenkäyttölaki: korostetaan hyvää elinympäristöä ja miten kaavan on ehkäistävä haitallisia vaikutuksia, kuten melua. Lisäksi lainsäädännössä painotetaan elinympäristön laatua.

Ihmisten aiheuttaman melun lisäksi laskelmissa on huomiota talotekniikan, kuten IV-koneiden sijainti ja aiheuttama melu. Tätä ei ole käsitelty materiaaleissa, mutta on merkittävä asuinviihtyvyyteen vaikuttava meluhaitta. Tämä tulee huomioida kokonaismelutasoja laskettaessa.

Haluaisin muistuttaa vielä siitä miten hankkeen materiaaleissa on keskitytty esittelemään vain ympäröivistä rakennuksista perustietoja, ei miten tämä hanke muuttaa asuintalojen asumisolosuhteita. Materiaaleissa ei ole käyty läpi vaikutusalueen asuintalojen/asukkaiden kannalta olennaisia tietoja, kuten vaikutuksia terveyteen, turvallisuuteen, sosiaalisiin olosuhteisiin sekä ympäristön häiriötekijöitä. Olennaiset seikat, kuten muutoksen kohteena olevien asuintalojen asukkaisiin kohdistuvat terveydelliset ja sosiaaliset seikat on jätetty täysin huomioimatta ja mainitsematta. Materiaaleissa on jopa korostettu miten "*asemakaavan muutosalueelle ei sijoitu asumista*".



Kuva 33: Näkymä Kolmiotaloista nykyhetkellä

Asuinviihtyyteen vaikuttaa myös näköalat, mitkä katoavat eteen nousevien kerroksien myötä ja rakennuksen seinän tullessa 3m lähemmäs. Tämä on erittäin olennainen asuinviihtyvyyden vaikuttava tekijä. **Hyvä elinympäristö on yksi alueidenkäyttölaissa mainittu sosiaalisen merkityksen päämääriästä. Kaavamutoksella ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa ympäristölle tai viereisille alueille.**

Kaavoitus sekä kadut, puistot ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty lain ja asetusten mukaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä asemakaavaselostuksessa kuvatulla tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten. Asemakaavan muutosehdotus on pidetty nähtävillä muistutusten esittämistä varten. Asemakaavan muutoksesta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuudet asemakaavan muutosluonnoksen sekä asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikoina. Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on tehty suunnitelmiin tarkennuksia, joiden perusteella mm. tarkennettiin ja laajennettiin entisen Suomen Pankin rakennuksen suojeltua osaa sekä vähennettiin asemakaavan muutosalueen rakennusoikeutta 200 kerrosalaneliömetrillä. Valmisteluvaiheessa (asemakaavan muutosluonnos) ei ole ollut perusteltua järjestää erikseen uutta kuulemistä, vaan kuuleminen on tapahtunut tavanomaisen käytännön mukaan asettamalla asemakaavan muutosehdotus nähtäville.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 24.2.-26.3.2026. Kaavoituksen verkkosivuilla on ollut tätä asemakaavan muutosta koskien virhe päivämäärässä siten, että nähtävilläolon päättymiseen oli tullut epähuomiossa väärä kuukausi, ja nähtävilläolo oli merkitty yhdessä sivun kohdassa olevan 24.2.-262.2026. Nähtävilläoloajasta on ollut oikea tieto lehti-ilmoituksessa sekä kaavoituksen

verkkosivun alussa. Virheellinen päivämäärä on ollut ainoastaan verkkosivun alalaidassa kohdassa, jossa on kuvattu hankkeen vaiheita. Virhe on korjattu kaavoituksen huomattua asian.

Arkkitehdit LSV ja TUNDRA Architecture laativat asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluvaiheessa suunnitelmaluonnosvaihtoehtoja, joissa tarkasteltiin suunnittelualueella sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen laajentamismahdollisuuksia ottaen huomioon rakennuksen ja ympäristön valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön arvot sekä kaupunkikuvalliset lähtökohdat. Vaihtoehdot on koottu raporttiin Suomen Pankin talo, vaihtoehtotarkastelut 3.4.2025, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Viranomaisneuvottelussa 10.4.2025 asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluvaiheessa on esitelty vaihtoehdot. Vaihtoehtotarkastelujen pohjalta esitettiin, että Suomen Pankin talon kehittämistä on mahdollista jatkaa monella eri tavalla. Suunnitelmaluonnosvaihtoehdot ovat olleet lähtötietoina jatkosuunnittelun pohjaksi valitulle maankäyttövaihtoehdolle.

Muistutuksessa mainitut vaikutusalueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, mm. Oulun Lyseon lukio, Oulun kaupungintalo, Kolmiotalo, Oulun tuomiokirkko, Lääninhallitus ja Franzenin talo) sisältyvät valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* sekä *Kaupunginajan varren puistovyöhyke*. Suunnitelmia on tarkasteltu ja vaikutuksia arvioitu laajemmassa kokonaisuudessa, johon arvokkaat rakennukset sisältyvät.

Museoviraston kuvauksen alueesta *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* mukaan Oulun tuomiokirkko, sen edustalla sijaitseva Franzénin puisto sekä puistoa ympäröivien katujen julkiset ja yksityiset rakennukset muodostavat kokonaisuuden, joka kuvastaa Oulun roolia läänin hallintokaupunkina.

Museoviraston kuvauksen alueesta *Kaupunginajan varren puistovyöhyke* mukaan Oulun Kaupunginajan varren avoin puistovyöhyke on tärkeä esimerkki puukaupungin palon jälkeisestä asemakaavaratkaisusta, jolla pyrittiin parantamaan kaupungin paloturvallisuutta. Puistovyöhyke perustuu puukaupungin palon jälkeen 1824 laadittuun empireasemakaavaan. Oulun Kaupunginajan varren aukiot eli plaanat muodostavat kaupunkirakenteessa keskeisen puistosarjan läpi koko keskustan.

RKY-alueella *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto* rakennuskannan korkeus vaihtelee puistoalueeseen rajautuvissa kortteleissa asemakaavassa kaksikerroksisiksi osoitetuista rakennuksista (esimerkiksi Öbergin talo, Oulun Lyseon lukio) viisikerroksisiin (Lapland Hotels, josta osa sisältyy RKY-rajaukseen). Kolmiotalo on asemakaavassa neljäkerroksinen, mutta rakennuksen eteläpäässä on asuinkerrosten alapuolella liiketila siten, että rakennuksen hahmo vastaa osittain viisikerroksista. Lääninhallituksen korttelissa rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta neljään, pois lukien yksikerroksinen talousrakennus. Oulun Tuomiokirkko torneineen muodostaa merkittävän maamerkin puiston reunalla. Useissa rakennuksissa on aikakaudelle ominainen ullakotiloineen, mikä vaikuttaa rakennusten korkeuksien hahmottumiseen kaupunkikuvassa.

RKY-alueella *Kaupunginajan varren puistovyöhyke* rakennuskannan korkeus vaihtelee puistoalueeseen rajautuvissa kortteleissa alueen suuren koon takia laajalti yhden ja kahdentoista kerroksen välillä. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä puistoon rajautuu edellä mainitun Kolmiotalon lisäksi mm. kahdeksankerroksinen hotelli osoitteessa Hallituskatu 1. Alueeseen sisältyy neljäkerroksinen Oulun kaupungintalo.

Molemmilla RKY-alueilla rakennuskannan korkeuksissa esiintyy vaihtelua. Asemakaavan muutoksen kohteena olevassa kortteissa asemakaavassa osoitetut kerrosluvut vaihtelevat yhdestä (Kirkkotori) kuuteen kerrokseen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontilla rakentamista, joka on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksista, minkä lisäksi rakennuksessa on sisäänvedetyt neljäs ja viides kerros. Rakennus on nykytilanteessa kaksikerroksinen. Suunnitelman soveltuvuutta ympäristöön on tarkasteltu havainnekuvien sekä aluejulkisivujen avulla. Verrattaessa asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmaa RKY-alueiden kerroslukuihin voidaan todeta, että esitetty rakennus ei poikkea merkittävästi RKY-alueiden tai muun suunnittelualueen lähiympäristön mittakaavasta.

Korttelin 14 länsipuolen tonteille nro 1 ja 2 osoitettavasta rakennusoikeudesta muodostuu rakentamisen tehokkuudeksi noin 2,83. Korttelin muiden tonttien, idän puolella sijaitsevat tontit nro 3 ja 4, asemakaavan mukainen rakentamisen tehokkuus on 2,81. Asemakaavan muutoksessa osoitettua rakentamisen tehokkuutta ei voi tähän verrattuna pitää ylimitoitettuna.

Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa tarkasteltiin viitesuunnitelmavaihtoehtoja.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa viranomaisneuvottelu 31.10.2025. Mukana olivat ELY-keskuksen, Museoviraston sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen edustajat. Neuvottelussa todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä. Viranomaisneuvottelussa 31.10.2025 pidettiin hyvänä lähtökohtaa, että esitetty suunnitelma jatkaa samaa modernistista tulkintaa klassismista kuin pankkirakennus. Ympäröivien rakennuksien mittakaava on tärkeä siten, että Tuomiokirkko säilyy alueen maamerkinä. Esitetyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystäslinja on tärkeä. Oleellista on, että Franzeninaukion osalta ilme on yhtenäinen, mutta siinä on myös kerroksellisuutta.

Neuvottelun 31.10.2025 perusteella on tarkennettu viitesuunnitelmaa, asemakaavakarttaa ja maankäytön viitesuunnitelmia. Maankäytön viitesuunnitelmaan on täsmennetty tekstein ja kaaviokuvien entisen pankkirakennuksen suojeltavia ja säilytettäviä osia. Neuvottelun jälkeen lasikatteista tilaa lyhennettiin molemmista päistään siten, että sen kaupunkikuvallinen rooli on säestävämpi. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa on täsmennetty suojelua koskevia määräyksiä kaavaehdotuksen pok8-kolmiomääräykseen.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen tarkasteltuja aumakattoisia versioita ei pidetty kaupunkikuvallisesti eikä kokonaisuutena toimivina. Seuraava kehitysvaihe oli tehdä kivisestä jalustaosasta matalampi siten, että se kiinnittyy täten mittakaavallaan paremmin molemmilla puolilla oleviin arvorakennuksiin. Tätä vaihtoehtoa pidettiin hyvänä jatkosuunnittelun pohjaksi.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Suunnittelualueeseen kuuluu valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Kuten laki edellyttää, suunnittelua ovat ohjanneet valtion viranomaiset. Asemakaavan muutoksen ohjaamiseen ovat osallistuneet Museovirasto, Oulun museo- ja tiedekeskus (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan museo) sekä Lupa- ja valvontavirasto (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus). Viranomaisyhteistyö on toteutunut viranomaisneuvotteluiden sekä lausuntojen muodossa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Oulun museo- ja tiedekeskus totesi mm. seuraavaa: Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on huomioitu alueellisen vastuumuseon yhteistyössä Museoviraston kanssa kaavan luonnosvaiheessa sekä viranomais- ja työneuvotteluissa esiin nostamat seikat koskien entisen Suomen Pankin rakennuksen ja Kirkkotorin koulun merkitystä osana Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY 2009 -inventointi) valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä, kerroskorkeutta, julkisivuja ja suojelumääräyksiä. Uudisrakennuksen mittakaava (mm. korkeus) huomioi naapurirakennusten eli Franzénin puistoa ympäröivien rakennusten mittakaavan. Rakennuksen jalustaosaa on madallettu yhdellä kerroksella siten, että se on Kajaaninkadun varressa kolmekerroksinen aiemman neljän kerroksen sijaan. Kajaaninkadun varressa neljäs ja viides kerros ovat sisäänvedettyjä. Tällä tavoin

jalustaosan mittasuhteilla on paremmin huomioitu jalustaosan sopivuus ympäristöön. Kajaaninkadun puolella uudisrakennuksen räystäslinja huomioi luonnosvaihetta paremmin Franzénin talon räystäslinjan. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen harjakorkeus on pysynyt samana kuin asemakaavan muutosluonnosvaiheessa. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään yhdeksän metriä siten, että Kirkkotorin kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon. Suojelumerkinnällä sr-20 osoitettua osaa entisen Suomen Pankin rakennusosalasta on tarkennettu viitesuunnitelmien tarkentumisen myötä, ja siihen sisältyy Kajaaninkadun varren maantason julkisivu sisäänvedon kohdalla. Säilytettävät ja suojeltavat osat entisestä Suomen Pankin rakennuksesta on kaavaehdotuksen selostuksessa osoitettu.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyssä lausunnossa Lupa- ja valvontavirasto totesi mm. seuraavaa: Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen lausunto sekä neuvotteluissa sovitut asiat (mm. kerroskorkeuden lasku Kajaaninkadun varressa, kaavamääräysten sisällöt). Jotta asemakaavan toteutuksessa varmistetaan viitesuunnitelman mukaisen massoittelun toteutuminen, tulisi esim. pok8-kolmiomääräystä täydentää viitesuunnitelmaan perustuvilla julkisivukorkeuksilla. LVV:lla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella on täydennetty asemakaavan muutoksen pok8-kolmiomääräykseen julkisivukorkeudet korjauspäivämäärällä 13.5.2026.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä.

Aluetta koskevat maakuntakaavan suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osin kahdelle valtakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY2009). Toisessa vaihemaakuntakaavassa Suomen Pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta sekä sisältyy Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavaselostuksen liitteissä maakunnallisesti arvokkaana, joten se on asemakaavan muutosta valmisteltaessa järjestetyissä viranomaisneuvotteluissa tulkittu maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Voimassa olevan yleiskaavan keskeinen tavoite kestävästä kehittämisestä on toteutettu kehittämisvyöhykkein ja niille laadituin suunnittelumääräyksin.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu suunnittelukartalla 1 merkinnällä KAUPUNKIKEHITTÄMISVYÖHYKE 1, KAUPUNKIKESKUSTA. Kake-1. Kaupunkikeskusta on toiminnoiltaan monipuolinen palveluiden ja kaupunkikulttuurin maakuntakeskus. Vyöhykettä

kehitetään elinvoimaisena, voimakkaasti tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan huipputasoisena keskustaympäristönä.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu suunnittelukartalla 2 merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti maakuntakaava ja yleiskaava. Asemakaavan muutos tukee maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä todettuja tavoitteita sekä yleiskaavassa osoitetun kaupunkikehittämisyöhykkeen tavoitteita.

Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asumista, johon asemakaavan muutoksella on vaikutuksia. Suunniteltu rakentaminen vaikuttaa heikentävästi läheisten asuntojen ikkunanäkymiin suunnitellun rakennuksen mittasuhteiden sekä korkeuden muuttuessa nykytilanteeseen verrattuna.

Haitta ei kokonaisuutena arvioiden muodostu MRL 54 §:ssä tarkoitettulla tavalla kohtuuttomaksi ottaen huomioon asemakaavan muutokselle asetetut tavoitteet.

Asemakaavan muutoksen hakija on esittänyt suunnittelualueelle majoitustoimintaa ja siihen liittyvää ravintola- ja kokoustilaa, joille on nähty kysyntää.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 30.3.2026 Kaupunkistrategian Pohjoisen loiste! – Oulu 2035. Sen tavoitteita ovat mm. Oulussa on toteutunut kulttuuri-ilmastonmuutos, minkä tuloksena Oulu on vilkas ja yhteisöllinen kulttuuri- ja tapahtumakaupunki (mittareina mm. tapahtumien ja kansainvälisten kongressien määrä sekä matkailutulo). Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua. Oulu on yritysystävällinen, kansainvälistyvä ja vetovoimainen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa vajaakäytöllä olevien rakennusten aktiivista käyttöä sekä tukee kaupunkistrategian tavoitteita Oulun kehitystä ja kasvua kaupunkirakennetta tiivistäen, vilkkaana ja yhteisöllisenä kaupunkina. Asemakaavoitetulla ja rakennetulla kaupunkikeskustan alueella ei voida olettaa rakennetun ympäristön säilyvän muuttumattomana.

Asemakaavan muutosehdotus on valmisteltu maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaisesti ottaen huomioon edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. 54 § edellyttämällä tavalla lähiympäristössä on puistoja. Ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja vaalitaan edellä kuvatulla viranomaisten kanssa yhdessä katsotulla tavalla.

Kolmiotalon ja Suomen Pankin tontin rakennusten julkisivujen välinen etäisyys on nykytilanteessa noin 22,5 metriä ja asemakaavan muutoksen mukaisessa tilanteessa noin 19,5 metriä. Tarkasteltaessa Torikadun katutilaa huomataan, että sen leveydessä on huomattavaa vaihtelua. Torikadun

länsipuolella rakentaminen ulottuu pääsääntöisesti katualueen rajaan asti. Torikadun itäpuolella rakennukset ulottuvat pääsääntöisesti tonttien kadunvarteen asti kaupungintalon eteläpuolella välillä Hallituskatu - Heinätorinkatu. Kaupungintalon kohdalla rakennusten välinen etäisyys on suuri, mutta sen eteläpuolella korttelien I/7 (mm. Oulu10) sekä I/15 (mm. Yhdystorni) rakennusten välinen etäisyys on noin 17 metriä. Kortteli I/7 sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Torikadun varrella on molemmin puolin useita maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia sekä osa aluekokonaisuudesta *Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen*.

Asemakaavan muutoksessa osoitettua katutilan leveyttä ei voida pitää kapeana suhteessa Torikadun katumiljööseen, eikä merkittävänä poikkeamana Kirkkotorin rakennuksen julkisivulinjasta. Tarkasteltaessa Torikadun katumiljöötä ja kaupunkikuvaa laajemmin nyt esitetty katutilan leveys sopeutuu Torikadun ilmeeseen.

Suomen Pankin rakennuksen julkisivu on nykytilanteessa varsin suljettu Torikadun suuntaan. Asemakaavan muutoksen mukaisessa tilanteessa viitesuunnitelmissa on esitetty Torikadun puoleiselle julkisivulle ikkuna-aukokuksia, joiden avulla kaupunkikuvallinen ilme paranee.

Voimassa olevassa asemakaavassa Kirkkotorin rakennusta varten laadittu asemakaavamerkintöjä tarkentava kolmiomääräys on otettu huomioon asemakaavan muutosta valmisteltaessa. Asemakaavassa osoitettuun suojelumerkintään (sr-20) ei ole tehty muutoksia. Suunnitelmien mukaan Kirkkotorin rakennukseen voidaan liittää lasirakenteinen tila asemakaavan muutosehdotuksen mukaan. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa lasirakenteiseen tilaan liittyvän rakennusosan rakentaminen asemakaavan muutosluonnosta lähemmäs Kirkkotorin rakennusta mahdollistettiin, mutta samalla parannettiin rakennusten välistä suhdetta siten, että lasirakenteisen tilan päätyjä vedettiin sisemmäs. Kirkkotorin edustalla Torikadun varressa on koivuja, mikä on vallitseva puulaji myös Franzéninpuiston alueella. Torikadun varren koivut on tarkoitus säilyttää, ja ne muodostavat osaltaan katutilaan rajausta suurin piirtein Suomen Pankin tontille asemakaavan muutoksessa osoitetun rakentamisen seinälinjan kohdalla.

Lasirakenteinen tila mahdollistaa Kirkkotorin rakennuksen liittäminen osaksi korttelialueen toimintoja siten, että rakennuksen eri osien välillä on mahdollista siirtyä sisätilan kautta. Lasirakenteisen tilan visuaaliselta ilmeeltä on viitesuunnitelmissa tavoiteltu vähäeleistä arkkitehtuuria siten, että se ei kilpaile Kirkkotorin rikkaan detaljoinnin kanssa, ja tila toimii arkkitehtonisesti välittävänä tilana eri tyylejä edustavien rakennusten välillä.

Kirkkotorin rakennuksen suojeluarvot sekä liittyminen muuhun rakentamiseen on käyty läpi asemakaavan muutosta koskeissa viranomaisneuvotteluissa. Viranomaisten asemakaavan muutosehdotusta koskeneissa lausunnoissa ei esitetty tähän asiaan tarkennettavaa. Esimerkiksi kaavamääräyksen seuraava kohta on otettu suunnitelmissa huomioon: "Vähintään toinen sisäänkäyntikuisteista on säilytettävä alkuperäisen mukaisena kylmänä tilana".

Ote asemakaavan muutosehdotusta koskevasta Oulun museo- ja tiedekeskuksen lausunnosta: Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on huomioitu alueellisen vastuumuseon yhteistyössä Museoviraston kanssa kaavan luonnosvaiheessa sekä viranomais- ja työneuvotteluissa esiin nostamat seikat koskien entisen Suomen Pankin rakennuksen ja Kirkkotorin koulun merkitystä osana Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY 2009 -inventointi) valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä, kerroskorkeutta, julkisivuja ja suojelumääräyksiä. Uuden rakennusosan ja Kirkkotorin yhdistävää lasikatteista tilaa on lyhennetty molemmista päistään yhdeksän metriä siten, että Kirkkotorin kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon.

Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmissa on noudatettu asemakaavamääräyksissä mainittua periaatetta, jonka mukaan toinen sisäänkäyntikuisteista säilytetään alkuperäisen mukaisena kylmänä tilana. Viitesuunnitelmien ja asemakaavamääräysten välillä ei ole ristiriitaa.

Asemakaavan muutoksen hakija on esittänyt suunnittelualueelle majoitustoimintaa ja siihen liittyvää ravintola- ja kokoustilaa, joille on nähty kysyntää.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 30.3.2026 Kaupunkistrategian Pohjoisen loiste! – Oulu 2035. Sen tavoitteita ovat mm. Oulussa on toteutunut kulttuuri-ilmastonmuutos, minkä tuloksena Oulu on vilkas ja yhteisöllinen kulttuuri- ja tapahtumakaupunki (mittareina mm. tapahtumien ja kansainvälisten kongressien määrä sekä matkailutulo). Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua. Oulu on yritysystävällinen, kansainvälistyvä ja vetovoimainen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa vajaakäytöllä olevien rakennusten aktiivista käyttöä sekä tukee kaupunkistrategian tavoitteita Oulun kehitystä ja kasvua kaupunkirakennetta tiivistäen, vilkkaana ja yhteisöllisenä kaupunkina. Asemakaavoitetulla ja rakennetulla kaupunkikeskustan alueella ei voida olettaa rakennetun ympäristön säilyvän muuttumattomana.

Muistutuksen perusteella on tarkennettu liikennemeluselvitystä. Liikennetiedoissa on ollut virhe selvityksen taulukossa 2. Taulukkoon on korjattu liikenne-ennusteet vuodelle 2040 (Torikadun osalta 1200 ajoneuvoa vuorokaudessa) sekä korjattu Torikadun osalta raskaan liikenteen kulkutapaosuudeksi 45 %.

Meluselvityksessä on otettu huomioon asemakaavan muutoksessa suunniteltu rakennuksen sijainti, mikä käy ilmi selvityksen liitteenä olevista kuvista. Melulaskenta huomioi heijastuksen viereisten rakennusten seinistä. Mallinnuksessa on huomioitu mahdollinen suunnitellun korkeamman rakennuksen ja rakennuksen siirtymisen aiheuttama heijastuksen kautta tuleva melun lisäys.

Verrattaessa meluselvityksessä esitettyjä päivä- ja yöajan keskiäänitasoja nykyisellä maankäytöllä ja suunnitellulla maankäytöllä voidaan todeta seuraavaa: Kolmiotalon päädyssä, joka on Suomen Pankin rakennuksen kanssa samansuuntainen, melutaso on päiväajalla nykyisellä maankäytöllä 64 dB ja suunnitellulla maankäytöllä 63 dB. Samassa Kolmiotalon päädyssä melutaso on yöajalla nykyisellä maankäytöllä 56-57 dB ja suunnitellulla maankäytöllä 56 dB. Kolmiotalon kaarevalla sisäpihan julkisivulla melutaso on päiväajalla sekä nykyisellä että suunnitellulla maankäytöllä 61-62 dB. Kolmiotalon kaarevalla sisäpihan julkisivulla melutaso on yöajalla nykyisellä maankäytöllä 54-55 dB ja suunnitellulla maankäytöllä 53-54 dB.

Melutaso laskee Kolmiotalon julkisivuilla hieman suunnitellun maankäytön myötä. Tämä johtuu siitä, että Suomen Pankin tontille suunniteltujen muutosten myötä rakentaminen tuo lisää suojaa Torikadun varrelle merkittävimältä melulähteeltä, Kajaaninkadulta. Talotekniikan aiheuttama melu on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä: "Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota".

Asemakaavaselostuksessa esitetyt, käyttötarkoitusta havainnollistavat suunnitelmat ravintola- ja hotellitoimintoihin ovat asemakaavan muutoksen tavoiteympäristön pohjaksi laadittuja viitesuunnitelmia, eivätkä rakennuksen ominaisuuksia yksilöidysti kuvaavia toteutussuunnitelmia. Rakennukseen sijoitettavat toiminnot, niiden ominaisuudet sekä mahdolliset vaikutukset ympäristöönsä arvioidaan rakentamisluvan valmistelun yhteydessä hankkeen rakennussuunnitelmien perusteella. Tavanomaisen ravintola- tai hotellitoiminnan ei voida katsoa aiheuttavan erityistä kaupunkiympäristöstä poikkeavaa melunlähdettä.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointia on täydennetty muistutuksen perusteella (kappale 5.3.8) siten, että vaikutukset asemakaavan muutosalueen ympäristöön, etenkin asumiseen, on kuvattu.

Muistutuksen perusteella on tarkennettu asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittua meluselvitystä sekä täydennetty asemakaavaselostukseen sisältyvää vaikutusten arviointia. Muistutus ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.



Muistio Kajaaninkatu 8 /Suomen Pankki
asemakaavan muutos 564-2538

29.8.2025 sivu 1(4)

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus, asemakaavan muutos, Kajaaninkatu 8 /Suomen Pankki

MUISTIO

Aika: 28.8.2025 klo 17.00 – 18.30

Paikka: Kajaaninkatu 8 /Suomen Pankki sekä Teams

Osallistujia: paikalla 21, etänä kahdeksan

Esittelyt

Tilaisuuden puheenjohtajana toimi yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Miina-Anniina Heiskanen. Tilaisuudessa kaavamuutoksen esitteli vs. asemakaava-arkkitehti Jere Klami. Maankäytön viitesuunnitelman esitteli Teemu Kurkela, JKMM Arkkitehdit. Mukana myös asemakaavamuutoksen hakija Olli Kuivamäki, KOy Franzéninpuisto sekä asiantuntijat kaavoitusarkkitehti Anna Kupila ja kaavoitusjohtaja Kari Nykänen kaavoituksesta. Mukana myös vuorovaikutussuunnittelija Sirkku Kianto.

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen. Tavoitteena on ollut tutkia tontille lisärakennusoikeutta ja alueen soveltumista liike-, toimisto-, asuin- sekä kulttuuritoiminnoille. Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa tavoitteeksi on tarkentunut majoituskäyttö. Asemakaavan muutoksella annetaan reunaehdot ja suuntaviivat jatkosuunnitteluun, esimerkiksi rakennuksen laajuuteen ja sijoittumiseen tontilla.

Keskustelu ja kysymykset

Kommentti 1: Kuvaa katsoessa, näyttäisi, että pihalla ei tule olemaan liikennettä, vai kuinka?

Toinen asia: Miten turvataan Kolmiotalo rakentamisen aikana?

Vastaus 1: Kaavoitus: Torikatu säilytetään liikenteelle. Tilanne paranee sikäli, että ajoramppi kellariin poistuu. Kävely ja pyöräily sovitetaan suunnitelmassa. Autokatu jää nykyisen kaltaisena.

Hakija: Rakennus ulottuu peruskallioon asti, joten ei ole tulossa massiivisia kaivuita, helposti hallittavissa.

Kommentti 2: Torikadulla on välillä vilkas liikenne, varmaankin huomioitu. Muuttuvatko talon ulkomitat?

Vastaus 2: Kaavoitus: Torikadun joukkoliikenne on huomioitu. Tontti laajenee pankin kohdalla noin kolme metriä (teidän talonne suuntaan). Nykyinen ulkoseinä säilyy, mutta ulkopuolelle tulee käytävämäistä tunnelmaa. Rakennukseen muutoin tulee pari kerrosta lisää.



Muistio Kajaaninkatu 8 /Suomen Pankki
asemakaavan muutos 564-2538

29.8.2025 sivu 2(4)

Hakija: Franzeninpolku, joka tällä hetkellä on neljä metriä, levenee kahdeksaan metriin, jotta voidaan turvallisesti liikennöidä sen kautta.

Kommentti 3: Miten idänpuolen Franzenin talo ja Simsenin talo on suunnitelmissa huomioitu?

Vastaus 3: Kaavoitus: Väli ja näkymät muuttuvat sinne suuntaan.

Kommentti 4: Tuleeko Franzeninpolku olemaan julkinen tie eli liikennettä muutenkin kuin pelkkä hotellin kulkuliikenne?

Vastaus 4: Kaavoitus: Franzeninpolku on osa korttelialuetta, mutta siihen ei tule julkista autoliikennettä. Se palvelee hotellin ja ravintolan käyttöä. Franzeninpolulta pääsee läpi kävellen.

Kommentti 5: Meidän takapiha menee umpeen tuon rakennuksen myötä.

Kommentti 6: Edustan itäpuolta ja Franzenin taloa. Tällä hetkellä näkymä meidän ikkunasta, kun se on kolmikerroksinen, ei ole järin häävi. Tämä uusi näkymä varmaan sikäli parempi. Franzeninpolun tuleva luonne, kun on paljon bussipysäkiltä tulevaa jalankulkua; nyt se on rauhallinen, kun siinä ei ole autoja ollenkaan. Pitäsin Kajaaninkadulla sen huoltoliikenteen ja parkkiin menemisen. Franzeninpolku voisi siten olla enemmän vihreämpi ja vehreämpi mikroliikkumisen katu.

Vastaus 6: Franzeninpolku levenee asemakaavan muutoksen myötä. Ajoyhteyttä ei voida järjestää suoraan Kajaaninkadulta, vaan se tulee säilymään Franzeninpolun kautta. Voidaan tutkia vehreyttä Franzeninpolulle.

Kommentti 7: Miten sinne kellariin sitten pääsee?

Vastaus 7: Hakija: Katutasoon mennään nykyisen Franzeninpolun nykyisestä tasosta. Luiska lähtee rakennuksen välissä näkyvästä rampista. Franzeninpolun luonne ei muutu, sitä on ainoastaan pyritty leventämään.

Kommentti 8: Annan arvoa sille, että tätä on tarkasti tutkittu ja mietitty. Kolmiotaloissa kun on tuollaiset korkeat ikkunat, niin ilmeisesti samaa linjausta käytetään tulevassakin rakennuksessa?

Vastaus 8: JKMM Arkkitehdit: Kyllä, ikkunat tulevat olemaan normaalia korkeammat ja isommat, että mittasuhteet ovat kuten vanhoissa rakennuksissa. Ikkunatyypeillä vältetään se, ettei rakennus näytä pelkältä kivitalolta eikä toimistotalolta, vaan että se myös näyttää hotellilta. Tonttihan/kortteli on tällä hetkellä ikään kuin keskeneräinen. Tällä suunnitelmalla alue tulee valmiiksi, laadukkaaksi ja siistiksi.

Kommentti 9: Lasikatosta: Kaupungissa on paljon erilaisia valoja ja myös valosaastetta. Toivottavasti valonkäyttöön kiinnitetään huomiota, eikä tulisi mitään mainosvaloja.

Kommentti 10: Kuinka paljon hotelliin mahtuu asiakkaita?

Vastaus 10: Hakija: Arviolta noin 160. Hotellista on tarkoitus tulla laadukas. Sen sijaan, että huoneet olisivat pieniä, niin ne tulevat olemaan hieman isompia.



Muistio Kajaaninkatu 8 /Suomen Pankki
asemakaavan muutos 564-2538

29.8.2025 sivu 3(4)

Kommentti 11: Parkkeeraavatko hotelliasiakkaat korttelissa?

Vastaus 11: Asiakkaiden pysäköinti on korttelialueella kahdessa tasossa. Parkkipaikkamäärä on riittävä.

Kommentti 12: Franzeninpolusta, kyllä meidän kaupunkikuva tulee hienommaksi, mutta kun polku olisi sitten näyttävä, eikä vain jonkun hotellin takapiha.

Vastaus 12: Hakija: Pyritään siihen, että pankin sali palvelisi Tuomiokirkon ja Kajaaninkadun yhteyteen liittyviä tapahtumia. Mahdollistetaan hotellitoiminnan käyttö yhtäaikaaisesti tapahtumien kanssa. Franzeninpolun puolelta suunnitelma mahdollistaa Kirkkotorin koulun käytön tapahtumille hotellitoiminnan aikana. Franzeninpolun puolelta järjestettävä sisäänkäynti lisää alueen viihtyisyyttä.

JKMM Arkkitehdit: Ajatus on, ettei rakennuksella ole takapihaa, kaikki julkisivut ovat edustavia. Ajoyhteydet sovitetaan ilmeeseen. Talosta tulee edustava joka suuntaan rampeja myöten.

Kommentti 13: Tyhjennetäänkö jäteastiat huoltoautoon Franzeninpolulla?

Vastaus 13: Hakija: Jätetila on suunniteltu rakennukseen. Jatkossa tarkentuu, kuinka jätehuolto toteutuu.

Kommentti 14: Mikä onkaan hotellin nimi?

Vastaus 14: Hakija: Työnimi on Hotelli Franzén.

Kommentti 15: Muuttuuko toisen rakennuksen käyttötarkoitus? Tuleeko yleisölle jotain?

Vastaus 15: Hakija: Meillä on meneillään esikauppa siitä, Kirkkotorin rakennusta kaavaillaan esimerkiksi koulutustiloiksi.

Kommentti 16: Jääkö alueelle viheralueita, puita?

Vastaus 16: Kaavoitus: Havainnekuvaan on hahmoteltu koivuja, jotka voidaan säilyttää. Polulla tarvitaan tila kävelylle ja autoille. Vihreyttä kuitenkin voidaan vielä miettiä arkkitehdin kanssa.

Kommentti 17: Onko kyseinen lasikatto ihan lasia, ajatellen valaistusta?

Vastaus 17: Hakija: Valaistuksesta, pyritään tuottamaan vähän valoa, ettei näyttäisi ostoskeskukselta.

Kaavoitus: Onko valokatteinen tila lopulta kokonaan lasia, sitä tarkastellaan vielä lopullisessa suunnitelmassa.

Kommentti 18: Tämä ei sitten vissiin vaikuta Torikadun ja Kolmiotalon parkkeerausjärjestelmiin?

Vastaus 18: Ei vaikuta.

Kommentti 19: Mihin korkeuteen tuo lasikate tulee?

Vastaus 19: Kaavoitus: Se tulee Kirkkotorin räystäään alapuolelle.

Kommentti 20: Hankkeen aikataulu?



Muistio Kajaaninkatu 8 /Suomen Pankki
asemakaavan muutos 564-2538

29.8.2025 sivu 4(4)

Vastaus 20: Hakija: Pyrkimyksenä on, että saadaan tänä vuonna kaava, jonka jälkeen siirrytään rakennuslupavaiheeseen ja ensi vuonna voitaisi aloittaa rakentaminen. Vuonna 2027 hotelli olisi auki.

Kommentti 21: Minkälaista ravintolatoimintaa siihen tulee?

Vastaus 21: Hakija: Pyritään laatuun, kongressihotellityyliin.

Kommentti 22: Eikö katolle saa puutarhaa?

Vastaus 22: JKMM Arkkitehdit: Ei kovin isoja puita, mutta sopivalla tavalla voi saada vihreää. Kehitetään ratkaisuja myöhemmin lisää.

Kommentti 23: Taloteknisistä laitteista tuleva melu, toivottavasti ei tule naapuritaloihin.

Vastaus 23: Hakija: Pyritään siihenkin kiinnittämään huomiota. Suunnitellaan mm. maalämpöä.

Kommentti 24: Onko tuolla katolla terassi?

Vastaus 24: JKMM Arkkitehdit: Katolla on myös hotellihuoneita, joista kyllä pääsee ulos. Ei kuitenkaan tule isompaa oleskeluterassia.

Kommentti 25: Näyttää todella hyvältä tämä suunnitelma.

Tilaisuuden päättäminen

Puheenjohtaja päätti tilaisuuden sekä kiitti esittelijöitä ja kaikkia mukana olleita aktiivisesta keskustelusta.



Muistio

564-2538 Kajaaninkatu 8 (Suomen Pankki)

26.3.2026

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN EHDOTUSVAIHEEN TIEDOTUS- JA KESKUSTELUTILAISUUS

Aika: 17.3.2026 KLO 17:00-18:38

Paikka: Ympäristötalo, Kahvila Leeta (Solistinkatu 2) ja Teams

Osallistujat: paikalla 17, etänä 4 = 21

Esittelyt

Tilaisuuden puheenjohtajana toimi Matti Lukka yhdyskuntalautakunnasta.

Kaavoituksen osuuden esitteli vs. asemakaava-arkkitehti Jere Klami. Maankäytön viitesuunnitelman esitteli Teemu Kurkela JKMM Arkkitehdit Oy:stä. Lisäksi paikalla oli kaavoituksesta kaavoitusarkkitehti Anna Kupila ja vuorovaikutussuunnittelija Sirkku Kianto sekä kadut, liikenne ja puistot -yksiköstä liikennepäällikkö Saija Ränkä. Hakijatahoa KOy Franzeninpuisto tilaisuudessa edusti Olli Kuivamäki.

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontteja nro 1 ja 2 osoitteissa Kajaaninkatu 8 ja Asemakatu 5 sekä osaa Torikadun katualueesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen, ja kiinteistölle tutkitaan lisärakennusoikeutta. Tavoitteena on ollut tutkia alueen soveltumista liike-, toimisto-, asuin- sekä kulttuuritoiminnoille. Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa tavoitteeksi on tarkentunut majoituskäyttö. Asemakaavan muutoksen yhteydessä päivitetään myös pysäköintinormia.

Keskustelu ja kysymykset

Kommentti 1: Franzenin talo on kaavaselostuksen kuvassa virheellisesti merkitty liikehuoneistoksi. Franzenin talon etäisyys Suomen Pankin talosta on tällä hetkellä viisi metriä. Meidän asuinhuoneistomme ikkuna Franzenin talossa avautuu länteen. Jos hanke toteutuu, talomme jää aivan varjoon ja piiloon, näkymät häviävät. Huoneistosta tulee asuinkelvoton.

Vastaus 1: Kaavoitus: Liikennemeluservelu kuvassa rakennusta on kuvattu pääkäyttötarkoituksen mukaan. Kaavoituksella on tiedossa rakennuksen oikea käyttö, johon sisältyy myös asuntoja. Asia on täsmennetty kaavaselostuksen kuvatekstiin. Suomen Pankin ajoramppi poistuu ja siten Franzenin talon ja Suomen Pankin väliin jää jatkossa enemmän tilaa maantasossa.

JKMM Arkkitehdit Oy: Kujaa on pyritty leventämään. Kokoa määrittää se, että suojeltu osa pitää mahtua hotellin sisään. Hotellissa tavoitteena on toimiva ja ehjä kokonaisuus. KOy Franzéninpuisto: Franzeninkuja on nykyisellään noin neljä metriä, mutta tulee olemaan leveämpi, eli kahdeksan metriä. Alaosan korotusta on laskettu ja yläosaa vedetty kauemmaksi. Näin on saatu lisää väljyyttä.



Muistio

564-2538 Kajaaninkatu 8 (Suomen Pankki)

26.3.2026

Kommentti 2: Kun ostaa asunnon keskustasta, pitäisi voida luottaa siihen, että ympäristö säilyy sellaisenaan. Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Tällaiset hotellit pitäisi rakentaa muualle. Uudet liikenteelliset ja kaupunkirakenteelliset muutokset ovat kyseenalaisia, koska alue on nyt jo yllirakennettu. Onko tämä hanke Oulun kulttuuristrategian mukainen? Kaupunkistrategian mukainen arvo vastuullisuus tuo turvallisuutta, se ei tässä suunnitelmassa toteudu.

Vastaus 2: Kaavoitus: Kaupunkia kun kehitetään, ei voida taata, että ympäristö pysyy samana. Kulttuurihistoriallisia arvoja on otettu huomioon. Yhdyskuntalautakunta on näin päättänyt laittaa hankkeen käyntiin sekä asettaa kaava-asiakirjat nähtäville. Liikennratkaisuja on tutkittu liikenneselvityksessä, jonka mukaan muutokset ovat hallittavissa. Kaupunkistrategian arvot otetaan huomioon, ja niihin kuuluvat vastuullisuuden lisäksi myös rohkeus ja reiluus.

Kommentti 3: Tämä hanke ei lisää viereisten asuntojen arvoa. Kuuleminen on ollut näennäistä, eikä mielipiteitä ole otettu huomioon. Tämä on yksittäisen henkilön edun tavoittelua muiden kustannuksella. Tämä on kaupungilta harkintavallan väärinkäyttöä. Kaavoitusmonopolia edistetään vain yksittäisen tahon edun parantamiseksi muiden kustannuksella.

Valmisteluvaiheessa on tehty merkittäviä muutoksia eli talon pituutta on lisätty 1,3 metriä. Sen jälkeen ei ole järjestetty uutta kuulemistä. Kuuleminen pitäisi järjestää, jos muutokset ovat merkittäviä. Minusta se on menettelyvirhe.

Lisäksi Torikatua ollaan kaventamassa kolmiotalon ja Suomen Pankin välissä. Desibelit ovat jo nyt tapissa. Melun määrä kasvaa kadun kavetessa ja talon kasvaessa, ja syntyy siis tunneliefekti. Tätä ei ole huomioitu, että mitä se aiheuttaa talon asukkaille.

Ihmettelen, että hakija on ensin mediassa ilmoittanut laajentavansa talon asuinkäyttöön.

Vastaus 3: Kaavoitus: Kiitos palautteesta. Päivitämme vaikutusten arviointia. Palautteisiin on vastattu, eikä mielipiteitä ole teiltä, vaan ne on otettu huomioon yhdessä museoviranomaisten kanssa. Kuulemiseen liittyen, nyt ollaan juuri kyseisessä vaiheessa, jossa asukkaita kuullaan uudemman kerran ja asemakaavan muutosehdotuksesta voi jättää muistutuksia. Vuorovaikutuksessa on edetty normaalin prosessin mukaan. Käymme läpi meluselvitykset ja katsomme, että saadaan kuvattua vaikutukset myös teidän taloyhtiönne osalta.

KOy Franzéninpuisto: Suomen Pankki on rakennettu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakennus ei kuitenkaan ole suojeltu. Haemme pankin sisällä oleville osille suojelua.

Kaavoitus: Suomen Pankin rakentamisen aikaan on määritelty, että julkisivun räystääskorkeuden tulee olla samassa linjassa Franzenintalon kanssa. Varsinaista suojelumerkintää voimassa olevassa asemakaavassa ole, vaan sitä laaditaan tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kommentti 4: Arkkitehdin mielestä suunnitelma sopii ympäristöön, mutta se pimittää Franzenin talon ihan täysin. Kritisoin myös sitä, että arkkitehdin mielestä ei ole muuta vaihtoehtoa kuin rakentaa hotelli, jotta rakennus on kannattava. Ja tuohon sitten kaavoittaja haluaa uskoa? Kyllä pienempikin voisi menestyä, sellaisesta on näyttöä muuallakin Suomessa. Tässä nyt kenkälusikalla tungetaan rakennusmassaa sopimattomaan paikkaan.



Muistio

564-2538 Kajaaninkatu 8 (Suomen Pankki)

26.3.2026

Vastaus 4: KOy Franzénipuisto: Hotellin pitää lähtökohtaisesti olla liiketoiminnallisesti kannattavaa. Investoinnin suuruus ja operaattoreiden tarve ratkaisevat.

JKMM Arkkitehdit Oy: Tämä on hyvin tyypillinen koko, 150 – 160 huonetta. Pienempi olisi hyvin erityyppinen hotelli. Tämä tulee olemaan monien kymmenien miljoonien investointi ja tällaiseen ei ole niin helppoa saada investoreita.

Kommentti 5: Tuosta on tulossa ruma harmaa röttelö, yläosakin kuin häkkivarasto. Ja kolmiotalo työnnetään sillä syrjään. Kokonaisuus pitäisi ottaa huomioon eri perspektiiveistä.

Vastaus 5: Kaavoitus: Viitesuunnitelmissa on haettu rakennuksen sisäänvedettyyn yläosaan arkkitehtuurisesti jalustaosastaan poikkeavaa ulkoasua. Kaavavaiheen suunnitelmat tarkentuvat jatkossa rakentamisluvan yhteydessä.

JKMM Arkkitehdit Oy: Aina kun rakennetaan uutta ydinkeskustaa, ilmaistaan erilaisia näkemyksiä. Se on demokratiaa. Kompromissi ei ole huono asia ollenkaan. Jonkun on arvotettava historiaa, ja siinä parhaat asiantuntijat ovat Museovirasto sekä Oulun museo- ja tiedekeskus. Mukana on myös kaupungin kehitysnäkökulmaa ja strategiaa. Esitetyt kuvat ovat alustavia havainnekuvia, yläosaa saadaan vielä säädettyä. Katulinjat osuvat ympäristöön ja siten suunnitelma noudattaa ympäristön periaatteita.

Kommentti 6: Minusta kaavoituksen lähtökohta ei voi olla jonkin tavoitteen taloudellinen kannattavuus, että kaavoitus noudattaa yksityisen henkilön haluja ja tavoitteita, kun alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäröivine rakennuksineen ja asukkaineen. Eihän Oulussa ole enää mitään perinteistä muuta kuin juuri tämä alue, ja nyt sen kulttuuriarvoa aiotaan vähentää.

Vastaus 6: Kaavoitus: Kaavoitus on saanut toimeksiannon asemakaavan muutoshakemuksen myötä, ja asemakaavan muutoksessa selvitetään, onko tavoitteet mahdollista toteuttaa. Kaavoitus lähtee siitä, mikä on kaupunkikuvallisesti sopivaa. Luonnosvaiheen palautteiden johdosta suunnitelmaa on myös muutettu. Esimerkiksi suunnitelman kerrosalaa muutettiin vähentämällä 200 kerrosalaneliötä, mikä saattaa vaikuttaa toteuttamisen kannattavuuteen. Nyt on edelleen mahdollisuus antaa palautetta. Oulun kaupungilla on strateginen tavoite saada lisää majoituspaikkoja, ja niitä on tulossa myös muualle Ouluun. Kaupunki myös arvostaa sitä, että mahdollisesti muutoin tyhjilleen jäävä rakennus korjataan ja otetaan aktiiviseen käyttöön.

Kommentti 7: Kysyn vain, että rakennetaanko kaupunkia meille, asukkaille, vai turisteille? Tässä pitäisi ottaa aikalisä ja miettiä asia uudelleen.

Kommentti 8: Hämmäntää se, että turistit näkevät suoraan meidän ikkunasta sisään. Liian kevyesti nyt suhtaudutaan siihen, miten tämä vaikuttaa ympäröiviin asukkaisiin.

Yhteenveto

Jere Klami toi keskustelun yhteenvedossa esille, että keskustelu oli kriittissävytteistä. Keskusteltiin rakennuksen sopivuudesta ympäristöön, vaikutuksesta asumiseen, katulinjaan ja liikenteeseen. Myös tuotiin esille vaikutusten arvioinnin puutteellisuutta. Klamin mukaan meluselvitystä tullaan tarkentamaan jatkossa.



Muistio

564-2538 Kajaaninkatu 8 (Suomen Pankki)

26.3.2026

Kaavaehdotus on nähtävillä 24.2. - 26.3.2026. Nähtävilläoloaikana on mahdollisuus toimittaa kirjallinen palaute.

Puheenjohtaja kiitti runsaasta keskustelusta.

Muistio Sirkku Kianto ja Anna Kupila



Pöytäkirja

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 1(4)

10.4.2025

Ent. Suomen Pankki ja Kirkkotori, Kajaaninkatu 8, Asemakatu 5

I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontit nro 1 ja 2

Viranomaisneuvottelu 1

Aika: 10.4.2025 klo 8.15-9.20

Paikka: Teams-kokous

Osallistujat:

Kaavoitus: Jere Klami

Pohjois-Pohjanmaan museo: Pasi Kovalainen, Juhani Turpeinen

ELY-keskus: Taina Törmikoski

Asemakaavan muutoksen hakija: KOy Franzénipuisto, Olli Kuivamäki, Tuomo Koivisto

Asemakaavan muutoksen pääsuunnittelija: JKMM Arkkitehdit Oy, Teemu Kurkela

Jakelu lisäksi:

Kaavoitus: Kari Nykänen, Anna Kupila

JKMM Arkkitehdit Oy: Juho Pietarila

Pöytäkirja

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Kokouksen puheenjohtajana toimii Taina Törmikoski ja sihteerinä Jere Klami. Sovittiin, että asemakaavan muutoksen hakijan edustajat poistuvat kokouksesta hankkeen esittelyn jälkeen.

2. Hankkeen esittely

Asemakaavan muutosalue, perusselvitykset ja lähtökohtia / Klami: Asemakaavan muutosalueena on ollut Suomen Pankin rakennuksen tontti, Kajaaninkatu 8. Myöhemmin suunnittelua on laajennettu Kirkkotorin tontille. Hakijan tavoitteena on ollut kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen asuin- ja liikekäytöstä mm. kokoontumistiloiksi (näyttely- ja esiintymistilat). Viimeisimmässä vaiheessa rakennukseen on tutkittu ensisijaisesti hotellikäyttöä. Rakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitys (Kirkkotori) ja ominaispiirteiden selvitys (Suomen Pankki). Muilta osin asemakaavan muutoksen perusselvityksiä täydennetään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Vaihtoehtotarkastelut, Arkkitehdit LSV ja Tundra / Klami: Esiteltiin laaditut vaihtoehtotarkastelut, jotka ovat osa asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointia.



Pöytäkirja

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 2(4)

10.4.2025

Asemakaavan muutoksen hakija, viitesuunnitelmaluonnokset / Kurkela: Rakennuksen julkisivut vaatisivat ison korjauksen. Hotellitoiminto edellyttää tiettyä laajuutta. Suunnitelma muodostuu hybridistä, johon kuuluvat Kirkkotorin puurakennus, 1970-luvun pankkirakennus ja uusi rakentaminen. On nähty, että keskustan historiallinen kokonaisuus painaa eniten ja on 1970-luvun kerrostumaa arvokkaampi kaupunkikuvassa. Suunnitelma pyrkii eheyttämään kaupunkikuvaa. Korkeus, aukotus ja hahmo on sovitettu ympäristöön. Fragmentteja julkisivusta säilyy sisäänkäynnin yhteydessä. Pääsisätila holveineen ja pankkisaleineen säilytetään. Kirkkotori liittyy pankin suuntaan lasikatteisen kaupunkitilan kautta. Räystäslinjan päällä on sisään vedetty ullakkomainen kattokerros. Tavoitteena on rapatut julkisivut. Ilmanvaihtotekniikka pyritään ratkaisemaan siten, että kattomaailma säilyy selkeänä, mikä voi vaikuttaa pysäköintitiloihin riippuen ilmanvaihtokonetilan sijainnista. Hotellihanke tuo historialliseen keskusta-alueeseen elinvoimaa ja tukee alueen ylläpitämistä.

Koivisto esitteli piirustuksista säilytettäväksi esitetyt osat: väestönsuojatilat ja pankkiholvitilat, pankkisali ja graniittiseinät sekä sisäänvedetty julkisivun osa Franzéninpuiston puolella. Franzéninkuja levenisi, sen kohdalla on myöhemmin rakennettua lastaustilaa.

Kuivamäki täydensi, että rakennushistoriaselvityksessä on esitetty alkuperäiset osat. Muutoksia on tehty paljon, mm. toisen kerroksen asunnot on rakennettu sisäpuolisilta osiltaan uudelleen 1990-luvulla. Kirkkotorin ostamisesta on neuvoteltu. Se on suojeltu ja sopisi liiketoimintaan. Suunnitelmien mukaan pankin rakennus avautuisi enemmän Kolmiotalon ja Asemakadun suuntaan.

Asemakaavan muutoksen hakijan edustajat poistuivat kokouksesta ennen kohtaa 3. viranomaisten näkökannat.

3. Viranomaisten näkökannat

Törmikoski: Keskeistä arvioinnissa ovat pankin rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, rakennuksen suojelustatus ja arvotus sekä suhde RKY-alueeseen.

Kovalainen: Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys on riittävä. Osallistuin maankäyttövaihtoehtoihin liittyneeseen työpajaan, tutustumme vielä tarkemmin raporttiin. Olennaista on rakennuksen arvotus RKY-alueeseen nähden. On tuntuma, että esitettely käsittely, jossa osa rakennuksesta jäisi ja muuta korvattaisiin, on mahdollinen. Tämä on uudenlaista suojeluajattelua Oulussa. Pankin rakennus on toteutettu tyhjälle tontille Torikatu 10:n liittyvän tontinvaihdon kautta.

Turpeinen: Toisessa vaihemaakuntakaavassa pankki on osana valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta, mutta rakennusta ei ole yksittäisenä mainittu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana, joten se on maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokas. Suomen pankin talon arvotukseksi on KIOSKIn inventointitekstissä sanottu sekä valtakunnallisesti arvokas että maakunnallisesti arvokas. Luultavasti tästä johtuen on kohteesta tehdyssä ROS:ssä kerrottu



Pöytäkirja

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 3(4)

10.4.2025

kohteen olevan valtakunnallisesti arvokas. Kohteen arvotuksessa olevista ristiriitaisuuksista inventointitiedoissa ja maakuntakaavassa johtuen tulee ROS:tä päivittää kohteen arvottamisen osalta. Asuntokerrokseen on tehty paljon muutoksia. Rakennus on kuitenkin tärkeä osa Franzénipuistoa. On harkittava tarkasti, mitä tulee säilytettävän osan yhteyteen. Alustavissa vaihtoehtoisissa oli mielenkiintoisia ideoita. Symmetrinen ja klassinen tyyli olisi lähtökohtana hyvä. Rakennuksen korkeus ja yksityiskohdat ovat tärkeitä.

Törmikoski: Mainitut suojelustatusasiat on tarpeen päivittää rakennuksen ominaispiirteiden selvitykseen. Onko esitetty säilyneisyys museon näkemyksen mukaan riittävä, ja onko uudistaminen esitetyssä laajuudessa sekä pankkirakennuksen suhde Kirkkotoriin mahdollista toteuttaa?

Kovalainen: Vahvojen rakenteiden osuuden säilyttäminen on looginen ajatus. Pankinjohtajan huone ja neuvottelutila Torikadun puolella olisi hyvä myös saada säilymään. Taustatiloille ei ole sinänsä estettä korvata uudella. Lasikateyhteys Kirkkotoriin on mahdollista toteuttaa, mutta vaatii huolellista suunnittelua.

Turpeinen: Kirkkotorin rakennuksessa tulee säilyttää huonejaot, suunnittelussa edetään suojelukaavan periaatteiden mukaan.

Törmikoski: Arkitehtuurin laatu ja suunnitelman soveltuvuus ympäristöön on varmistettava asemakaavassa. Suunnittelun ja toteutuksen tulee olla huolellista tällä Oulun arvokkaimmalla alueella. Soveltuvuudessa ympäristöön tulee ottaa huomioon räystäskorot, materiaalit ja näkymät, erityisesti Tuomiokirkko.

Klami: Kaavoituksessa asiaa on tarkasteltu rakennuksen ominaispiirteiden selvityksen mukaisesta lähtökohdasta, että julkisivuihin ei ole tehty merkittäviä muutoksia. Rakennus on myös osa Oulussa suhteellisen harvinaista kaupunkikuvallisesti laadukkaiden 1970-luvun rakennusten kokonaisuutta. Neuvottelu tarjoaa jatkosuunnitteluohjeita, joilla päästään eteenpäin. Suunnitelman kaupunkikuvallinen laatu varmistetaan asemakaavamääräyksissä. Ajatus johtajan huoneen ja neuvottelutilan säilyttämisen tutkimisesta on kannatettava. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa perusselvityksin esimerkiksi liikenteen toimivuus.

4. Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

Pankkirakennuksen ominaispiirteiden selvitykseen täydennetään suojelustatusta. Turpeinen toimittaa tästä ohjeistuksen.

Hakijaa pyydetään tarkastelemaan mahdollisuus säilyttää Torikadun varressa sijaitseva johtajan huone ja neuvottelutila.

Asemakaavan perusselvitykset, jotka on käyty läpi aloituskokouksessa, tulee laatia asemakaavan muutosluonnosta varten. Niihin sisältyvät liikenne- ja pysäköintiselvitys (sisältää hotellikäytön erityisvaatimukset), hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma,



Pöytäkirja

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 4(4)

10.4.2025

rakennettavuusselvityksen päivittäminen (aiemmin tehty yhden lisäkerroksen tarpeisiin), pima-historiakartoitus (lomake) ja lumitilaselvitys.

Suunnitelmien tarkennuttua ja perusselvitysten myötä laaditaan asemakaavan muutosluonnos.

Asemakaavan muutosluonnoksesta laaditaan lausuntopyynnot viranomaisille.

5. Muut asiat

-

6. Seuraava kokous

Seuraava viranomaisneuvottelu järjestetään asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

7. Kokouksen päättäminen

Törmikoski päätti kokouksen klo 10.20.

Pöytäkirja 10.4.2025 / Klami



Kokouskutsu ja asialista

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 1(5)

3.11.2025

Ent. Suomen Pankki ja Kirkkotori, Kajaaninkatu 8, Asemakatu 5

I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontit nro 1 ja 2

Viranomaisneuvottelu

Aika: 17.10.2025 klo 8-9:30

Paikka: Kajaaninkatu 8, paikan päällä (nauhoite Teamsillä)

Kutsutut:

Kaavoitus: Jere Klami, Anna Kupila

Museovirasto: Päivi Maaranen

Oulun museo- ja tiedekeskus: Mika Sarkkinen

Asemakaavan muutoksen hakija: KOy Franzénipuisto, Olli Kuivamäki, ~~Tuomo Koivisto~~

Käsiteltävät asiat:

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Sovittiin, että Klami toimii puheenjohtajana ja Kupila sihteerinä. Kokous nauhoitettiin muistion laadintaa varten. Ennakkoon oli ilmoitettu, että Kuivamäki edustaa kokouksessa myös ent. Kirkkotorin koulun osalta.

2. Hankkeen esittely

Klami esitteli lyhyesti asemakaavan muutoshanketta. Tämä neuvottelu koskee arkeologiaa, kulttuurihistorian osalta on tulossa erillinen viranomaisneuvottelu lokakuun lopulla.

Entinen kirkkotorin koulurakennus sekä osa pankkirakennuksesta suojellaan kaavassa. Nykyisen piha-alueen kohdalle on suunniteltu lasikatteinen osa, jolla yhdistetään rakennukset. Arkeologiasta on käytetty kaavaluonnoksessa sm-ka -merkintää. Kaavaluonnoksen ja -selostuksen sanamuodoissa voi tulla väärinymmärryksiä. Tarkoitus on ollut, että merkintä koskee koko tonttia, myös rakennusta, kun sen allakin voi olla jotain. Tätä tullaan tarkentamaan jatkossa. Toinen huomio lausunnoista: kolmiomääräyksissä oli päällekkäisyyttä sen kanssa, että pankin tontilla on rakennettu kauttaaltaan kaksi kellarikerrosta, joiden osalta ei ole enää mitään mitä voi tutkia. Kajaaninkadulla arkeologisesti mielenkiintoinen alue lähteen Franzénin tontilta itään päin, se ei sijoitu juuri tälle tontille. Tiedostetaan, että joskus voi tulla infran korjaustarvetta kadun alla, jolloin on huomioitava siihen sijoittuva arkeologisesti merkittävä alue.

Kaavaehdotusta edistetään syksyn aikana ja aikanaan sen nähtävillä ollessa pyydetään Oulun museo- ja tiedekeskukselta sekä Museovirastolta lausunnot.

Kuivamäki esitteli osaltaan hanketta. Tarkoitus on syventää autopaikoitusta noin metrillä. Kajaaninkadun puolelta alue kaivettu osin. Asemapiirroksessa nähdään, että länsipuolella alue rajautuu tontinrajaan.



Kokouskutsu ja asialista

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 2(5)

3.11.2025

Arkeologisesti merkittävä alue on pankki- ja koulurakennuksen välissä, johon on ajateltu lasikatteinen tila. Sen alta tarkoitus kaivaa ja tutkia kirkkotorin koulun mitalta. Lisäksi mahdollisesti jotain voi olla pienellä pätikällä Franzeninkujaa (sen eteläpäädyssä). Suomenpankki on tehty kolmessa rakennusurakassa, ensimmäisenä on ollut maankaivu ja pohjankuivatus.

Keskusteltiin hankkeesta:

Maaranen kysyi, oliko parkkihallin ajo tulossa Franzenin kujalta? Kuivamäki vastasi, näin olevan ja, että sen osalta joudutaan kajoamaan Franzeninkujaan sekä tarkistamaan sen tilanne. Kuivamäki veti yhteen, että kaivausalue ulottuu rakennuksien välissä koulun mitalla sekä lisäksi Franzeninkujan osuus. Sarkkinen kommentoi tämän olevan juuri ykkösaluetta. Kuivamäki totesi, että niiltä osin kuin kajotaan, myös tutkitaan.

Sarkkinen toi esille, että parkkihalli menee kolmen metrin syvyyteen, joskus ollut niinkin syvällä löytöjä. Kuivamäki toi esille, että väestönsuojan sortumatunneli tulee Franzeninkujan kulmalle. Hänen mukaansa on siis täytynyt aikanaan kaivaa syvemmälle kuin autohallin pohja, koska sortumatunneli on sen alla.

Keskusteltiin hankkeesta. Esille nousi mm. esitetyt rakentamisratkaisut, jotka ovat välttämättömiä hankkeen toteutumisen kannalta. Keskusteltiin myös suunnittelualueella tehdyistä aiemmista kaivannoista ja niiden vaikutuksista nykytilanteeseen. Suunnittelualan lähistöllä aiemmin toteutuneet kaivaukset antavat viitettä, että tältäkin alueelta voi löytyä jotain, kun alueella tiedetään olleen monenlaisia rakennuksia aikanaan. Kuivamäki viittasi leikkauskuvaan ja, että pankin 1970-luvun pohjankaivun yhteydessä kaivuuluiskan on täytynyt ulottua torikadulle asti, eli länsipäädyn pylväiden alueelle. Hän pohti, että sillä kohdalla tuskin on kovin paljon säilynyt, joten se osa voisi mennä ehkä valvontakaivauksena. Hänen mukaansa alueelle on tehty jälkeen päin luiska, joten tuo sivu on todennäköisesti tuhoutunut jo aiemmin.

3. Viranomaisten näkökannat

Käytiin keskustelua viranomaisten kannoista aikaisempaan asiakohtaan jatkona.

Maaranen mukaan Museovirastolle olennaisinta on, että ollaan kaupungin vanhimmalla alueella, jolloin vanhimpiin asutuskerroksiin löytyviä jäänteitä voi löytyä. Tämä on syytä huomioida rakennushankkeessa. Maaranen toi esille, että tutkimuksien tilaamisen osalta alueellinen museo antaa lausunnon, miten tutkimukset on syytä kohdentaa. Museovirastolle on tärkeää, että tutkimuslupaa varten on tiedossa minkä tyyppiseen kohteeseen lupaa haetaan.

Alueellisen museon osalta Sarkkinen totesi, että kyseessä on normaali proseduuri. Täytyy tutkia rakentamisen aikana alue. Jos edellyttää kaivuluvan, tulee miettiä, mikä on arkeologisen puolen kannalta järkevin tapa edetä. Sarkkinen kysyi, onko hakijalla millainen aikataulu ja, että olisiko mahdollista koekaivauksille? Museovirasto kuulisi näin koekaivauksesta ja saataisiin käsitys mitä on säilynyt. Alueen luonteen takia koekaivauksissakin voidaan joutua avaamaan paljon, mutta jos on laajalti



Kokouskutsu ja asialista

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 3(5)

3.11.2025

säilynyt, se auttaisi hahmottamaan kuinka paljon pitää panostaa varsinaisiin kaivauksiin. Maaranen totesi, että tämä jää vastuumuseon ja hakijan pohdittavaksi. Maaranen totesi, että esitutkimus tai koekaivaus auttaa varsinaisen kaivauksen suunnittelussa sekä auttaa myös kaivauksien ja varsinaisen rakentamisen toisiinsa rytmittämässä. Joskus kaivetaan ja rakennetaan samaan aikaan toimivasti, toisissa tapauksissa parasta on ensin tutkia ja sitten rakentaa.

Kuivamäki toi esille, että mikäli hanke etenee projektivaiheeseen, tällöin alue suljetaan liikenteeltä ja tehdään muutamiin kohtiin profiloinnit koko matkalta. Näin voidaan todeta mistä asti on vanha kaivaus. Sarkkinen piti tätä hyvänä. Maaranen toi esille, että profilointien sijaintia voi miettiä yhdessä alueellisen museon kanssa. Kuivamäki täydensi, että profiloinneilla päästään kiinni onko aikanaan maata leikattu vai täytetty.

Museoviraston osalta Maaranen avasi muinaismuistolain 13 § neuvottelun tarkoitusta. Neuvottelun luonne on se, että perustellusta syystä voidaan antaa lupa kajoata muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuun kiinteään muinaisjäännykseen. Kajoamisluvan myöntämisessä oleellinen piirre on se, että lupa voidaan myöntää, jos kiinteä muinaisjäännyös tuottaa kohtuutonta haittaa hankkeen toteutumiselle. Yleensä ehtona on kiinteään muinaisjäännyksen tutkiminen riittävissä määrin. Hankkeen toteuttaja korvaa tästä johtuvat kustannukset (muinaismuistolain 15 §.)

Maaranen avasi hankkeen tilannetta ja käytävää neuvottelua. Museovirastossa on valmisteltu ehdotus kaavaselostukseksi ja kaavamääräykseksi (Maaranen toimittaa sähköisesti kokouksen jälkeen aineiston). Maaranen huomautti, että ehdotus on tärkeää liittää muistioon sekä kaava-asiakirjoihin.

Maaranen kävi läpi muistioon liitettävää Museoviraston ehdotusta. Kyseessä on merkittävä kiinteä muinaisjäännyös. Lähtökohtaisesti kaavan mahdollistama hanke voidaan toteuttaa, kun muinaismuistokohteessa on tehty riittävät arkeologiset tutkimukset. Hankkeen toteuttaja vastaa tutkimuksien toteuttamisesta ja kustannuksista. Museoviraston ehdotus kohdentuu nimenomaan mainittuun kiinteistöön. Ehdotuksen mukaan on perusteltua, että katualueella tutkimus tehdään valvontana ja säilyneellä tontinosalla varsinaisina arkeologisina kuvauksina. Haluttaessa kajoavilla esitutkimuksilla, eli koekaivauksilla, voidaan tarkentaa kaivaustutkimuksien kohdentamista. Se tehdään joustavasti hankkeen lähtiessä toteutumaan, toimijan ja alueellisen museon yhteistyönä.

Klami kiitti valmiista ehdotuksesta. Kaavoitus laittaa sen mielellään muistioon liitteeksi sekä kaava-asiakirjoihin jatkossa.

Maaranen kysyi miltä viranomaisten kannat kuulostavat hakijalle? Kuivamäki totesi, että on samoilla linjoilla viranomaisten kanssa. Länsipuoli alueesta menisi valvontakaivauksina ja väliosa arkeologisina kaivauksina.



Kokouskutsu ja asialista

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 4(5)

3.11.2025

Maaranen toi vielä esille, että mikäli esitutkimuksissa kävisikin ilmi, että rakennusten välissä ei olisikaan mitään, niin Museoviraston ehdotus kattaa senkin. Lähdetään siitä, että säilyneiltä osin tutkitaan. Kuivamäki tarkensi, että onko niin, että alueelta tehdään koekaivaus ja tarkistetaan tilanne? Sitten pystytään tarkentamaan laajuutta. Mikäli viitteitä löytyy, koko alue tehdään arkeologisena kaivauksena. Museoiden edustajat yhtyivät tähän. Maaranen vielä täsmensi, että ehdotuksessa ei edellytetä koko alueen avaamista, jollei se vaikuta perustellulta. Pyrkimys on, että heidän ehdotuksensa on joustava tilanteen mukaan, kun ei voida varmaksi sanoa mitä maan alla on. On tärkeää turvata arkeologinen perintö ja hankkeenkin on tärkeä voida edetä.

Klami kysyi, pystyykö tutkimuslupan käsittelylle antaa ennakkoon aika-arviota? Aikaisemmin kaavamerkinnöissä on muilla alueilla huomautettu, että hakemus tulee tehdä hyvissä ajoin. Keskusteltiin tutkimuslupahakemuksen käsittelystä. Normaalisti kuulemisaika on 4-6 viikkoa. Hankkeessa on hyvä tehdä yhteystyötä tutkimuslupavaiheessa ja hakea lausunto alueelliselta museolta ennen luvan hakemista. Käsittelyä nopeuttaa valmiiksi liitteenä oleva alueellisen museon lausunto. Voidaan myös miettiä, haetaanko lupa, joka kattaa samalla esitutkimukset sekä mahdolliset tulevat arkeologiset kaivaukset. Yhdistelmähakemus vaatii hieman enemmän valmistelua ja on tapauskohtaista kummin kannattaa toimia.

Käytiin vielä keskustelua millä periaatteella kaavamerkinnöissä voidaan käyttää nimityksiä koskien Museoviraston ja alueellisen museon tahoja.

4. Jatkotoimenpiteet

- Kaavoitus valmistele kaavaehdotusta yhdessä hakijan kanssa
- Museoviraston ehdotus liitetään muistioon ja kaava-asiakirjojen liitteeksi. Kaupunki tarkastelee, miten museon ehdotus viedään kaavakartalle, voidaan keskustella myös kulttuuriympäristön toimikunnassa asiasta.

5. Muut asiat

-

6. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 9.

Kupila kirjasi pöytäkirjan.

Liitteet

- Museoviraston aineisto 13 pykälän neuvottelu 17.10.2025:

Museoviraston ehdotus kaavaselostukseksi:

- *Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n tarkoittamissa neuvotteluissa on todettu, että kaavan tarkoituksenmukainen toteuttaminen edellyttää seuraavaan kiinteään muinaisjäännökseen*



Kokouskutsu ja asialista

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 5(5)

3.11.2025

kajoamista: Oulun vanha asemakaava-alue (1000006102). Muinaisjäännöksen on neuvotteluissa todettu tuottavan merkitykseensä nähden kohtuutonta haittaa kaavan tarkoittamalle yhdyskuntakehitykselle. Kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa sen jälkeen, kun edellä mainitussa muinaisjäännöskohteessa on suoritettu riittävät arkeologiset tutkimukset. Hankkeen toteuttaja vastaa riittävien kaivaustutkimusten suorittamisesta ja niiden kustannuksista. Tutkimukset kohdennetaan kiinteistölle 564-1-14-2 arkeologisina kaivauksina siltä osin kuin kiinteä muinaisjäännös on säilynyt. Katualueilla tutkimus tehdään valvontana. Kajoavilla esitutkimuksilla voidaan tarkentaa kaivaustutkimusten kohdentamista. Arkeologisten tutkimusten suorittajalla on oltava muinaismuistolain 10 §:n mukainen tutkimuslupa, jonka myöntää Museovirasto. Museovirasto arvioi tutkimusten riittävyyden tutkimuksen suorittajan laatiman alustavan tutkimusraportin perusteella. Muinaismuistolain 11 §:n tarkoittamaa kajoamislupaa ei kaavan mukaista rakennushanketta varten siten erikseen haeta. Edellä tarkoitetun muinaismuistolain 13 §:n tarkoittaman neuvottelun asiakirjat ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Museoviraston ehdotus kaavamääräykseksi:

- *Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella.*



Pöytäkirja

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 1(8)

7.11.2025

päivitetty 10.11.2025

Ent. Suomen Pankki ja Kirkkotori, Kajaaninkatu 8, Asemakatu 5

I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontit nro 1 ja 2

Viranomaisneuvottelu 2

Aika: 31.10.2025 klo 15-16

Paikka: Teams-kokous

Paikalla/poissa:

Kaavoitus: Kari Nykänen, Jere Klami, Anna Kupila

Oulun museo- ja tiedekeskus: Juhani Turpeinen

ELY-keskus: Taina Törmikoski, Jussa Liikkanen

Museovirasto: Mikko Mannberg, ~~Timo Kantonen~~

Asemakaavan muutoksen hakija, KOy Franzéninpuisto: Olli Kuivamäki, Tuomo Koivisto
(paikalla asiakohtien 1 ja 2 ajan)

Asemakaavan muutoksen pääsuunnittelija, JKMM Arkkitehdit Oy: Teemu Kurkela, Juho Pietarila (paikalla asiakohtien 1 ja 2 ajan)

Käsiteltävät asiat:

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Sovittiin, että Törmikoski toimii puheenjohtajana ja Kupila laatii pöytäkirjan. Kokous nauhoitettiin muistion laadintaa varten. Käytiin läpi osallistujat.

2. Hankkeen esittely

Todettiin, että hakija konsultteineen poistuu hankkeen esittelyn jälkeen neuvottelusta.

Klami esitteli kaavoituksen tilanteen ja kaavaluonnoksesta saadun palautteen.

Suunnittelualue on laajentunut alkuperäisen hakemuksen tontin nro 1 lisäksi koskemaan tonttia nro 2. Kuivamäki edustaa tontin 2. omistajaa Cor Groupia asemakaavan muutokseen liittyvissä kokouksissa. OAS-vaiheessa tuli vain arkeologiaa koskeva lausunto Pohjois-Pohjanmaan museolta (nyk. Oulun museo- ja tiedekeskus).

Kaavaluonnosvaiheessa on avattu kohteen kulttuurihistorialliset arvot, näitä on käsitelty aiemmassa 10.4.2025 olleessa viranomaisneuvottelussa. Tuolloin kohde todettiin maakuntakaavan kannalta paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Viranomaisneuvottelussa todettiin, että voidaan edetä asemakaavan muutosluonnokseen viitesuunnitelmilla, joissa rakennus korvataan osittain täydennysrakentamisella. Kaavaluonnosvaiheessa Arkkitehdit LSV ja Tundra Architectureen laativat



Pöytäkirja

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 2(8)

7.11.2025

päivitetty 10.11.2025

vaihtoehtotarkasteluja. Jatkosuunnitteluun valikoitui versio, joka oli osin säilyttävä ja osin uusiva. Kaavaluonnos oli kesällä nähtävillä. Kaavaluonnoksessa alue oli osoitettu hotelli- ja ravintolatiloille. Sr-20-merkinnällä oli osoitettu suojeltavat osat, ja täydennysrakentamista oli osoitettu suunnittelualueen keskiosalle. Luonnosvaiheessa saatiin neljä lausuntoa ja yhdeksän mielipidettä. Lausunnoista kaksi oli Oulun museo- ja tiedekeskukselta liittyen arkeologiaan ja kulttuuriympäristöön. Lisäksi lausunnot saatiin Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta ja ELY-keskukselta.

Nykänen täydensi, että hankkeen tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa keskustelu oli kyselevää ja myönteistä.

Mannberg pyysi Klamia avaamaan kaavaluonnoksen suojelumerkinnyt. Klami avasi merkintöjä: Sr-20 on käytössä oleva suojelumerkintä, joka edellyttää museoviranomaisen lausuntoa, kun tehdään muutoksia. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Suomen Pankin osalta sr-20-merkintä koskee kellarikerroksia sekä maantasokerrosta. Maantasokerroksen julkisivun graniittipintainen sisäänvedetty osa Kajaaninkadun puolella sekä osa päätyjulkisivuista Torikadun ja tontin nro 4 suunnilla tulee säilyttää. Sr-20-merkinnän kohdalla tulee säilyttää sisätiloissa pankkisali ja pankkiholvit ympäröivine seinineen, latioineen ja kattoineen sekä yksityiskohtineen, kuten ovet. Lisäksi entisen rahanlaskentahuoneen sisätilat tulee vastaavalla tavalla pääosin säilyttää. Toinen kerros oli kaavaluonnoksen mukaan mahdollista uudistaa muulla rakentamisella. Kaavaluonnosta laatiessa tiedostettiin, että asiat tarkentuvat vielä ehdotusvaiheessa. Kirkkotorin koulurakennus on aiemminkin osoitettu sr-20 -merkinnällä, joka säilyy jatkossakin. Tarkentavien määräysten mukaan rakennuksesta suojellaan rakennuksen hirsinen runko, julkisivut, sisäänkäyntikuistit, pääsalin sisäkattoja kakluunit. Julkisivun aukotus ja ikkunat tulee säilyttää. Rakennuksen ja tontin toimintojen tulee edistää rakennuksen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä. Rakennukseen ei saa sijoittaa pysyvää asumista. Klami toi esille, että arkeologiasta on pidetty erillinen viranomaisneuvottelu. Kirkkotorin koulun tontti oli osoitettu kaavaluonnoksessa sm-ka -merkinnällä. Se tulee tarkentumaan hieman museoviraston kommenttien pohjalta.

Törmikoski kysyi, minkälaista kritiikkiä luonnosvaiheen mielipiteissä oli? Klami esitteli koostetta saadusta palautteesta. Hän toi esille, että kritiikkiä aiheutti muun muassa Franzenin talon räystäskorkeuden ja suunnitelman suhde, RKY-statuksen ja suunnitelman suhde sekä säilyvän ja uusittavan osan suhde. Vaihtoehtotarkastelua pidettiin palautteissa ansiokkaana.

Kurkela esitteli viitesuunnittelun tilannetta. Kaavaluonnoksen palautteet on käyty läpi. Eniten on huomioitu Museoviraston ja ELY-keskuksen näkökantoja. Suunnitelmasta on tehty kommenttien pohjalta jatkokehitysvaihtoehtoja. Vaihtoehtoilla on tutkittu, miten räystäslinja saataisiin paremmin sovitettua Franzenin talon kanssa, niin että hotellin uudisrakentamisen laajuus kuitenkin mahtuu. Suunnittelijat ovat tutkineet erilaisia aumakattovaihtoehtoja ja käyneet niitä läpi Museon edustajien



Pöytäkirja

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 3(8)

7.11.2025

päivitetty 10.11.2025

kanssa on. Niissä keskusteluissa aumakattovaihtoehdot eivät kaupunkikuvallisesti ja/tai kokonaisuutena tuntuneet toimivilta. Seuraava kehitysvaihe oli tehdä kivisestä jalustaosasta matalampi, jonka yläpuolinen osa on selkeästi luettavissa moderniksi. Tätä versiota on esitelty myös Museovirastolle. Suunnittelija ja Museovirasto olivat yhtä mieltä siitä, että esitetty versio toimii vaihtoehdoista kaupunkikuvan kannalta parhaiten, ja eheyttää historiallista keskustaa. Suunnitelmassa jalusta on kivirakenteinen ja aiempaa matalampi. Se kiinnittyy täten mittakaavallaan molemmilla puolilla oleviin arvorakennuksiin. Julkisivussa näkyy Suomen Pankin fragmentti sisäänvedon kohdalla. Jalustaosan päällä on kaksikerroksinen moderni osa, joka on suurin piirtein Kolmiotalon korkuinen.

Kurkela jatkoi, että edelleen kehitetty suunnitelma ei vie liikaa huomiota ympäröiviltä historiallisilta rakennuksilta. Suunnitelmassa on selkeästi tunnistettavissa, mitkä osat istuvat ympäristöön ja mikä on täysin modernia. Kurkela kävi läpi asemapiirroksen, jossa on esitetty kaavaluonnoksen aikainen suunnitelma sekä päivitetty suunnitelma. Kun jalustaa madallettiin, siitä tehtiin myös hieman laajempi. Näin Kirkkotorin koulun ja uudisrakennuksen väli on kaventunut, ja lasikate on hieman säästävämmässä asemassa. Kattokerroksia on muutettu siten, että aiemmin alas asti ulottuva sisäpiha on vain yhden kerroksen korkuinen, kuten olevassa Suomen Pankin rakennuksessa. Kurkela toi esille, etteivät he ole vielä tutkineet museon edustajien kanssa suojeltavan osan määrittystä. Hänen mukaansa tulee vielä sopia, mikä on sopiva tapa kuvata suojeltavia osia ja riittävä tarkkuus teksteissä sekä määritelmässä nyt kaavavaiheessa. Asiaa ei ole valmisteltu vielä tähän kokoukseen, koska kaupunkikuvallinen lähestymistapa nähtiin tärkeäksi saada ensin kuntoon.

Mannberg viittasi Kurkelan asemapiirrokseen. Hänen mukaansa lasikatteinen osa on esitettyssä versiossa yhä melko leveä. Sen osalta on keskusteltu kapeammasta ratkaisusta, jolloin se ei näkyisi vinottain katsottuna niin selvästi Asemakadun ja Torikadun suunnilta. Kurkela vastasi, että asemapiirroksessa on punaisella esitetty kaavaluonnoksen aikainen koko ja päivitetty versio on mustalla portaiden välissä. Heidän tulkintansa on ollut, että tämä olisi riittävä lasikatteisen tilan pienennys. Asiaa voidaan vielä tarkastella ja tutkia, miten tilat saadaan liitettyä toimivasti. Nyt esitetysti lasikatetta voi olla hankala sijoittaa aivan kiinni porrashuoneeseen. Kurkela jatkoi, että parkkihalliin ajo on siirretty välitilasta rakennuksen kulmalle. Ylempänä on toinen ajoyhteys. Tämä parantaa tilannetta niin, ettei ajoramppi tule erityisesti näkyville.

Nykänen totesi, että kaavoitus on käynyt hakijan kanssa keskustelua ja tarkastellut kipukohtia sekä kaupunkikuvallisia elementtejä, joiden kautta ratkaisu löytyisi. Kaupunki pyrkii löytämään viranomaisten lausuntojen pohjalta ratkaisun, jolla voidaan edetä. Tämä on kaupungin toive jatkokeskustelun osalta.

Klami kommentoi, että jalustaosan madaltaminen yhdellä kerroksella on selkeä muutos kaavaluonnoksen viitesuunnitelmiin verrattuna. Hän kysyi, onko sisäänvedetyn osan räystäskorko sama kuin kaavaluonnosvaiheessa? Kurkela vastasi, että periaatteessa korko on sama, murra



Pöytäkirja

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 4(8)

7.11.2025

päivitetty 10.11.2025

kaupunkikuvallisesti rooli on nyt erilainen kuin luonnoksessa. Sisäänvedetty osa ei ole tekninen palanen, vaan moderniosa rakennuksen katolla. Modernin osan arkkitehtonisen ratkaisun tulee olla sellainen, että sisäänvedetty osa istuu ympäristöön.

Törmikosken mukaan on hyvä, että viranomaisten lausunnot on huomioitu ja lähdetty hakemaan ratkaisuja.

Asemakaavan muutoksen hakijan edustajat ja suunnittelijat poistuivat neuvottelusta kohdan 2 esittelyjen jälkeen.

3. Viranomaisten näkökannat

Käytiin keskustelua viranomaisten näkökannoista.

Mannberg toi esille, että alue on Oulun arvokkain kohta kaupunkikuvallisesti ja kaupunkirakenteellisesti. Hänen mukaansa Museovirastolle on tärkeää ympäröivien rakennuksien mittakaava siten, että Tuomiokirkko säilyy alueen maamerkinä. Muut rakennukset puiston reunalla edustavat klassismin eri vaiheita ja muodostavat eheän kokonaisuuden. Koska pankkirakennus on edustanut modernia vaihetta tässä kokonaisuudessa, on hyvä, että esitetty suunnitelma jatkaa samaa modernistista tulkintaa klassismista. Aikaisemmassa suunnitelmaversiossa yksi lisäkerros jalustassa ei tuntunut hyvältä. Esitellyssä versiossa ollaan lähempänä sitä, että räystäslinja kiertää puiston ympäri suunnilleen samassa korossa, vaikkei olla ihan täsmälleen Franzenin ja lyseon rakennusten korossa. Mittakaava ja klassistisuus ovat oleelliset asiat Museovirastolle.

Mannberg jatkoi, että suunnittelualueella kohtaa kaksi RKY-aluetta. Useat alueen rakennukset ovat rakennusperintölailla suojeltuja. Esitetyssä suunnitelmassa Kajaaninkadun räystäslinja on tärkeä. Operaattorilla on tietenkin tarve tietylle määrälle rakentamista. Esitetty suunnitelma on niin ikään kompromissi kahden taakse painetun kevyemmän kerroksen osalta. Kivinen jalustaosa liittyy puisto-osaan ja taustalle painetut, jollain tapaa kevyemmät kaksi kerrosta, muodostavat hyvän kokonaisuuden. Hänen toiveensa olisi ollut, että koulun puoleinen osa olisi samassa linjassa kuin Kolmiotalon kapea pää (Oikokadun ja Torikadun kulmauksessa). Sillä olisi saatu hieman väliä Lyseon kouluunkin, mutta etusijalla on Mannbergin mukaan puiston puoleisten osien sopusuhtaisuus ympäristöön nähden. Lasikatteinen liitososa on yhä aika leveä, eikä voine ottaa kiinni portaisiin. Ajatuksena olisi, ettei lasiosa näkyisi vinottain kaduille.

Mannbergin näkemys on, että esitettyä suunnitelmaa voidaan puoltaa pienin tarkennuksin. Sisätilojen osalta ei välttämättä vaadittaisi niin raskasta suojelua, mikäli kaikki kaupunkikuvalliset asiat saadaan toimimaan. Tästä tulee vielä keskustella ja sopia myöhemmin tarkemmin.



Pöytäkirja

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 5(8)

7.11.2025

päivitetty 10.11.2025

Turpeinen yhtyi Mannbergin esille tuomiin asioihin. Suunnittelussa on tavoitettu paljon asioita, joita toivottiin museo- ja tiedekeskuksen lausunnossa. Jatkossa oleellista on, että Franzeninaukion osalta ilme on yhtenäinen, mutta siinä on myös kerroksellisuutta. Pankkirakennus on alueella modernia arkkitehtuuria edustava kohde. Jatkossa paikalla on yhä moderniosia. Rakennuksen yläosan materiaaliratkaisu on hyvä miettiä jo kaavavaiheessa, ettei siitä tule aivan täysin poikkeavaa. Hänen mukaansa tulee tutkia vielä yhdessä kaavoituksen, museoviranomaisten ja suunnittelijoidenkin kanssa, mitä suojellaan ja millaisin kaavamerkinnoin. Suunnitelma on menossa Oulun museo- ja tiedekeskuksen mielestä hyvään suuntaan.

Törmikoski toi esille ELY-keskuksen osalta, että he kuuntelevat museoviranomaisten asiantuntemusta ja kantaa. Suunnitelmissa tulee ottaa riittävällä tavalla alueen inventointi- ja arvotusasiat huomioon sekä riittävällä tavalla varmistaa kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Suomen Pankin rakennus on poikkeuksellinen kohde Oulun kaupungin rakennuskannassa. Se edustaa omaa aikaansa ja tuo kerroksellisuutta kaupunkikuvallisesti vaativalle paikalle. Suunnittelijoiden esittelyissä hyvä lähtökohta oli, että ensin halutaan saada yhteinen näkemys, mikä ratkaisu voi edetä, ja sen jälkeen lähdetään tutkimaan yksityiskohtia suojeluun. Törmikoski toivoi, että Museovirasto ja alueellinen museo ovat vahvasti mukana hankkeen seuraavassa vaiheessa. Jos suojeluasiat saadaan hoidettua kuntoon, niin ehdotuksen nähtävillä ollessa ei välttämättä jää juurikaan lausuttavaa. Näin ei myöskään välttämättä ole tarvetta uudelle viranomaisneuvottelulle ehdotusvaiheessa.

Liikkanen totesi, että esitetyn aineiston osalta massoittelemien muutokset ovat olleet positiivisia rakennetun kulttuuriympäristön huomioimisen osalta verraten valmisteluaineistossa esitettyyn ratkaisuun. Hänen mukaansa voidaan kompata museoviranomaisten puheenvuoroja. ELY-keskus luottaa ja nojaa museoviranomaisten näkemyksiin rakennetun kulttuuriympäristön vaikutusten arvioinnin osalta. Tärkeää on sr-20-merkinnän suojelun laajuus Suomen Pankin rakennuksen osalta, eli miten suojeltavat osat määritellään. Liikkanen on kiinnittänyt huomiota, että suunnitelmassa on ajateltu korvata Suomen Pankin rakennuksen julkisivun harmaa graniitti kolmikerrosrappauksella samalla, kun rakennuksen tunnistettava toisen kerroksen parveke katoaa. Keskeisenä kysymyksenä nousee, voidaanko ajatella, että ratkaisu turvaa Suomen Pankin rakennuksen arvoja riittävällä tavalla? Hänen nähdäkseen esitetty ratkaisu soveltuu ympäristöön, mutta samalla vastapainona on se, kärsivätkö rakennuksen arvot ja osa ympäristön kerroksellisuutta. Hänen mukaansa nämä asiat tulisi ottaa huomioon jatkosuunnittelussa, ja tästäkin olisi hyvä kuulla vielä museoviranomaisten kantoja.

Mannberg jatkoi julkisivumateriaaleihin liittyen, että suunnittelija on esittänyt rappauspintaa. Mannberg on esittänyt näkemyksen, että jatkossakin julkisivuissa olisi luonnonkiveä. Hänestä olisi tärkeää kivisen osan yksiaineisuus ja se, ettei julkisivua hajoteta erilliseen sokkeli- ja jalustaosaan. Tämä on jatkosuunnittelun asiaa, mutta hänestä olisi tärkeää tuoda näitä asioita jo kaavaankin.



Pöytäkirja

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 6(8)

7.11.2025

päivitetty 10.11.2025

Klami kiitti viranomaisia näkemyksistään. Suunnitelmaa viedään eteenpäin niiden pohjalta. Kaavoitus arvostaa myös, että suunnitelmaa on kehitetty eteenpäin. Kun kaavaluonnos sai kritiikkiä, että suojeltavan osan määrittelyä ei ollut tehty riittävällä tasolla, kaavoitus tarvitsee jatkossa apua määrittelyyn, jotta ehdotusvaiheessa asiassa päästään eteenpäin. Klamin toive on, että asiasta voidaan pitää työpalavereita yhdessä museoviranomaisten sekä hakijan kanssa. Jos hakija saa varmistuksen, että esitetty massoittelu on hyvä jatkossa, he voivat keskittyä seuraaviin asioihin: suojelun asteeseen sekä tekemään lisää havainnemateriaalia. Muun muassa maantasonäkymäkuvaa on pyydetty Lyseon suunnalta. Kaupunkirakenteellisesti Klami ei näe kyseistä näkymää niin ongelmallisena, koska siinä on kaupunkirakenteellinen kohta, jossa näkymä avartuu ja porrastuu kohti keskustaa. Tämä tulee todentaa havainnekuvilla. Lisäksi asemakaavan muutosluonnoksen palautteen pohjalta tullaan käymään läpi Franzeninpolun tilan viihtyisyyttä sekä liikenneasioita.

Törmikoski toi esille, että ratkaisujen perustelu on tärkeää kaavan asiakirjoissa.

Nykänen yhtyi Klamin kommentteihin ja kiitti viranomaisia yhteistyöstä. Hänen mukaansa hankkeessa päästään hienosti eteenpäin. Nykänen toi osaltaan vielä esille, että hän oli hyvin tyytyväinen jo luonnosvaiheenkin suunnitelmiin. Hän haki luonnosvaiheessa kaupunkikuvallista korkeutta enemmän muista ympäröivistä rakennuksista, kuten Kolmiotaloista. Lisäksi hänen mukaansa jalustaosa oli luonnosvaiheessa nyt esitettyä ratkaisua tasapainoisempi mittasuhteiltaan. Nyt pykältyvä räystäslinja Kajaaninkadusta alkaa voimakkaammin korostamaan rakennuksen yläosaa, jolloin yläosan detaljointi korostuu ja aiheuttaa laatuvaatimuksia yksityiskohdille. Myös rakennuksen uudelleen muotoilun myötä luonnosvaiheen sisäpihan valokaivo, joka oli tilallisesti hieno, on jouduttu jättämään pois. Hänen mukaansa on kuitenkin ymmärrettävää, että uhrauksia joudutaan tekemään. Hän haki luonnosvaiheessa Siemssenin korttelista uudisosan tasapainoista kokonaisuutta. Hänestä niiden väliin jäävät Siemssenin talo, Franzenin talo ja Kirkkotorin koulu ovat niin ikään "koruja", jotka ovat tiettyä taustaa vasten. Hän löysi siis kaupunkikuvallisia perusteita myös aikaisemmalle suunnitelmalle. Hän toi kuitenkin esille, että myös esitetystä versiosta saadaan yhtä hyvä ratkaisu ja siihen ollaan tyytyväisiä, mikäli viranomaisten mielestä se ottaa kaupunkikuvan paremmin huomioon.

Mannberg yhtyi rakennuksen sisäosan osalta Nykäsen kommenttiin. Hänestä jakosuunnittelussa voisi rohkaista tutkimaan sisäpiha-asiaa vielä tarkemmin. Myös Mannbergin mukaan koulun suunnalta rakennusmassa vertautuu Siemssenin korttelin uudisosaan sekä kolmiotaloon. Koulurakennus on ollut hieman orpo paikallaan, sellaisena asema tulee säilymään. Toinen puoli suhteutuu näihin korkeampiin rakennuksiin. Näkymien osalta Mannberg toi esille, että valmisteluvaiheen aineistossa ei ollut suunnitelmasta sellaista kuvaa, joka näyttäisi uuden hotellin ja Lyseon yhdessä. Toivoisin tällaista näkymää, ei sellaista, että katsotaan Torikadulta alas. Mannberg toi esille, että hän on mielellään mukana ohjaamassa hanketta jatkossa.



Pöytäkirja

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 7(8)

7.11.2025

päivitetty 10.11.2025

Klami kiitti täydennyksistä. Hän toi esille, että havainnekuvia on pyydetty. Hakijalle on ollut tärkeää käydä tämä keskustelu ensin, jatkossa saadaan myös valokuvauspotuksia. Hän toi vielä esille, että massan tuominen lähemmäs Kirkkotoria on hyväksyttävä keino tarkentaa suunnitelmaa, kun samalla lasiaulan vaikutelmaa on saatu pienemmäksi.

4. Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

Todettiin viranomaisten näkemyksen olevan se, että neuvottelussa esitellyn suunnitelman pohjalta voidaan edetä. Tärkeää, että museoviranomaiset ovat mukana työryhmissä, kun mietitään suojelumääräyksiä, materiaaleja, piharatkaisuja ja lasikatteisen tilan mittasuhteita sekä kokonaisuuden viemisestä laadukkaasti kaavamääräyksiin ja toteutukseen.

Klami täydensi aikataulun osalta, että hakijataho tarkentaa viitesuunnitelmia. Sen jälkeen voidaan pitää työpalavereita suojelun asteista. Todennäköistä on, että kaavaehdotuksen käsittely menee ensi vuoden puolelle. ELY-keskusten toiminnan päättymisen myötä Törmikosken tilalla jatkaa hankkeessa toinen henkilö aikanaan. Törmikoski täydensi, että onneksi hanke on jo näin hyvässä vaiheessa ja viranomaisilla on löytynyt yhteinen näkemys. Kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa viranomaisille laitetaan lausuntopyynnöt.

Nykänen toi vielä esille, että arvostaa paljon museoviranomaisten näkemystä, jonka mukaan kaupunkikuvalliset arvot ovat tärkeässä roolissa suojeluasioissa.

5. Muut asiat

Törmikoski kertoi aluehallintouudistuksesta ja sen myötä tapahtuvista muutoksista ELY-keskuksen osalta. ELY-keskukset lakkaavat tämän vuoden lopussa. Törmikoski siirtyy eri tehtävien pariin, ja Elina Saine on yhdyshenkilönä jatkossa hänen tilallaan. Pyritään siihen, ettei uudistuksesta tule merkittäville hankkeille viivettä.

6. Seuraava kokous

Museoviranomaisten kanssa pidetään erikseen työpalavereita ehdotusvaiheessa. Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa erikseen asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

7. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo. 15:50.

Kupila laati pöytäkirjan.



Pöytäkirja

kaavatunnus 564-2538

Asianro OUKA/455/2022

sivu 8(8)

7.11.2025

päivitetty

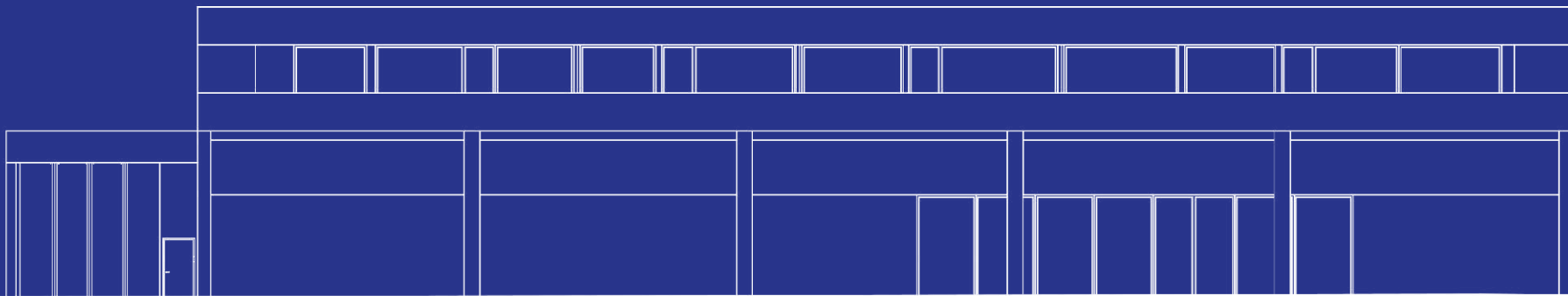
10.11.2025

Muistion liitteet

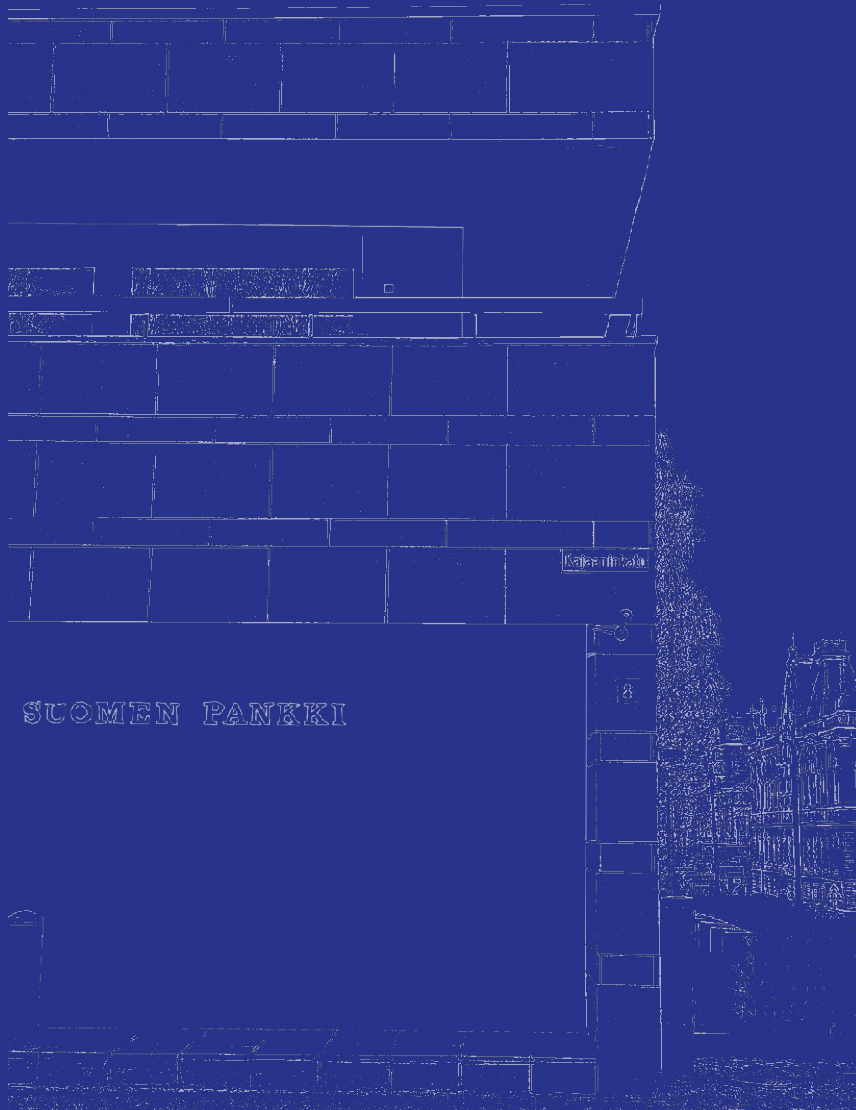
- JKMM Arkkitehdit Oy, päivitetty aineisto 30.10.2025

Suomen Pankin talo vaihtoehtotarkastelut

Kajaaninkatu 8, Oulu

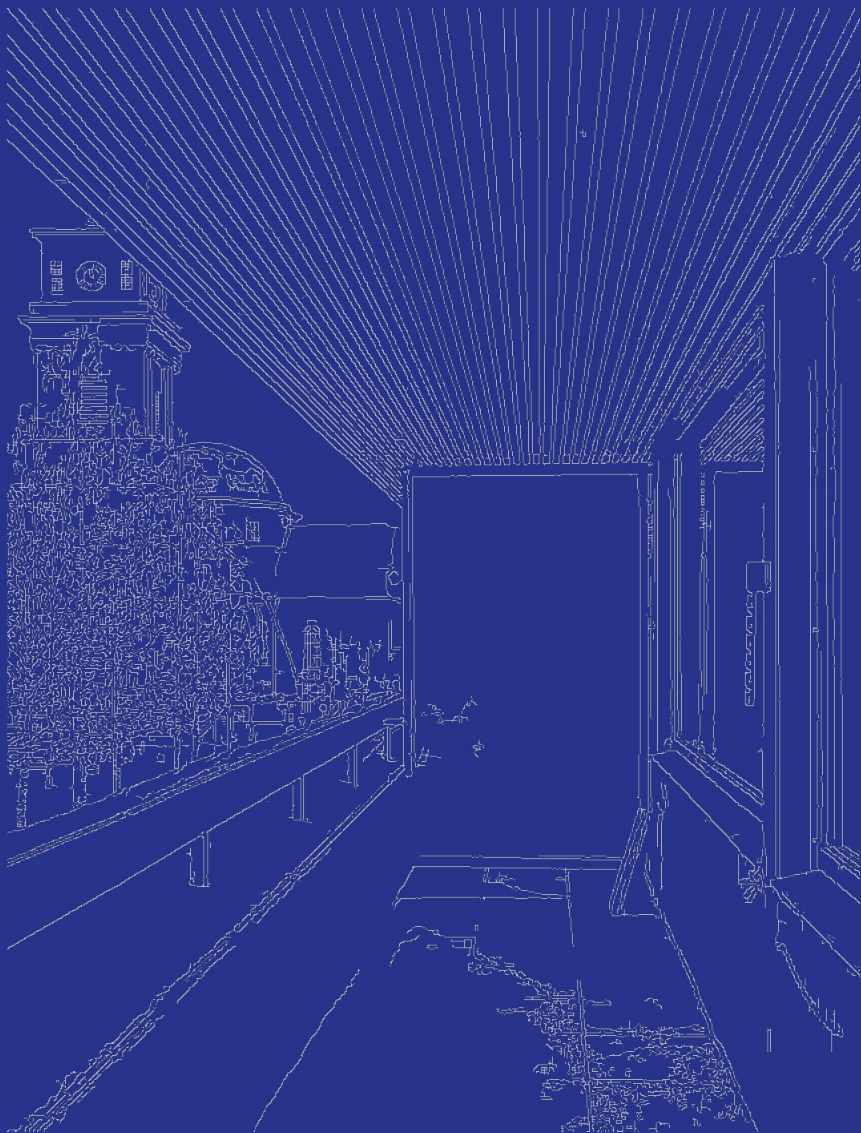


Sisältö



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

Johdanto



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

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

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

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



Hankkeen, rakennusten ja alueen kuvaus

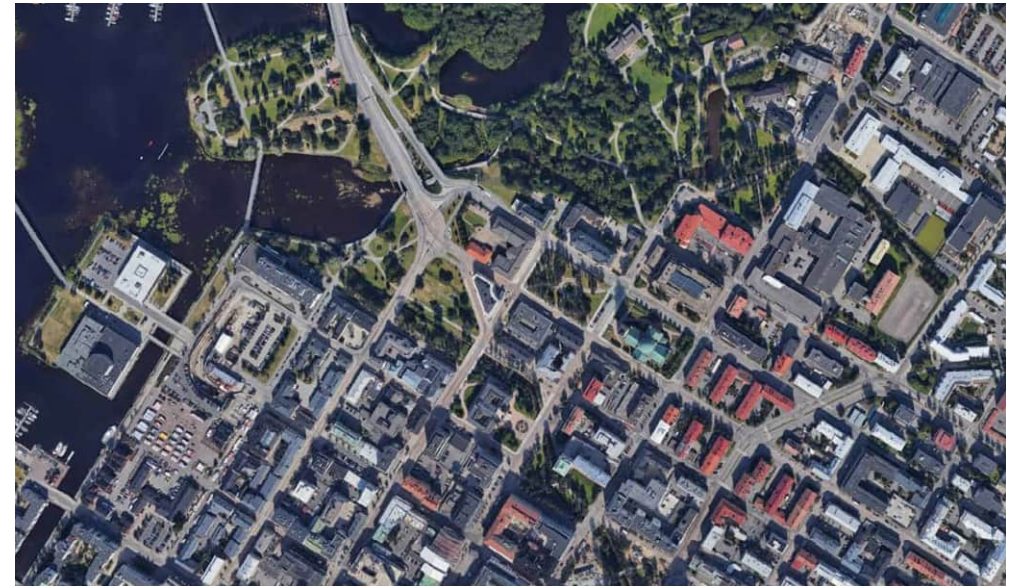


Hankkeen vaihtoehtotarkastelu on laadittu tulevan asemakaavan muutoksen tueksi. Oulun kaupungin maankäytön puitesopimuskuoppaanit Arkkitehdit LSV ja TUNDRA Architecture laativat kaavoituksen toimeksiannosta osoitteeseen Kajaaninkatu 8 suunnitelmaluonnosvaihtoehtoja, joissa on tarkasteltu suunnittelualueella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

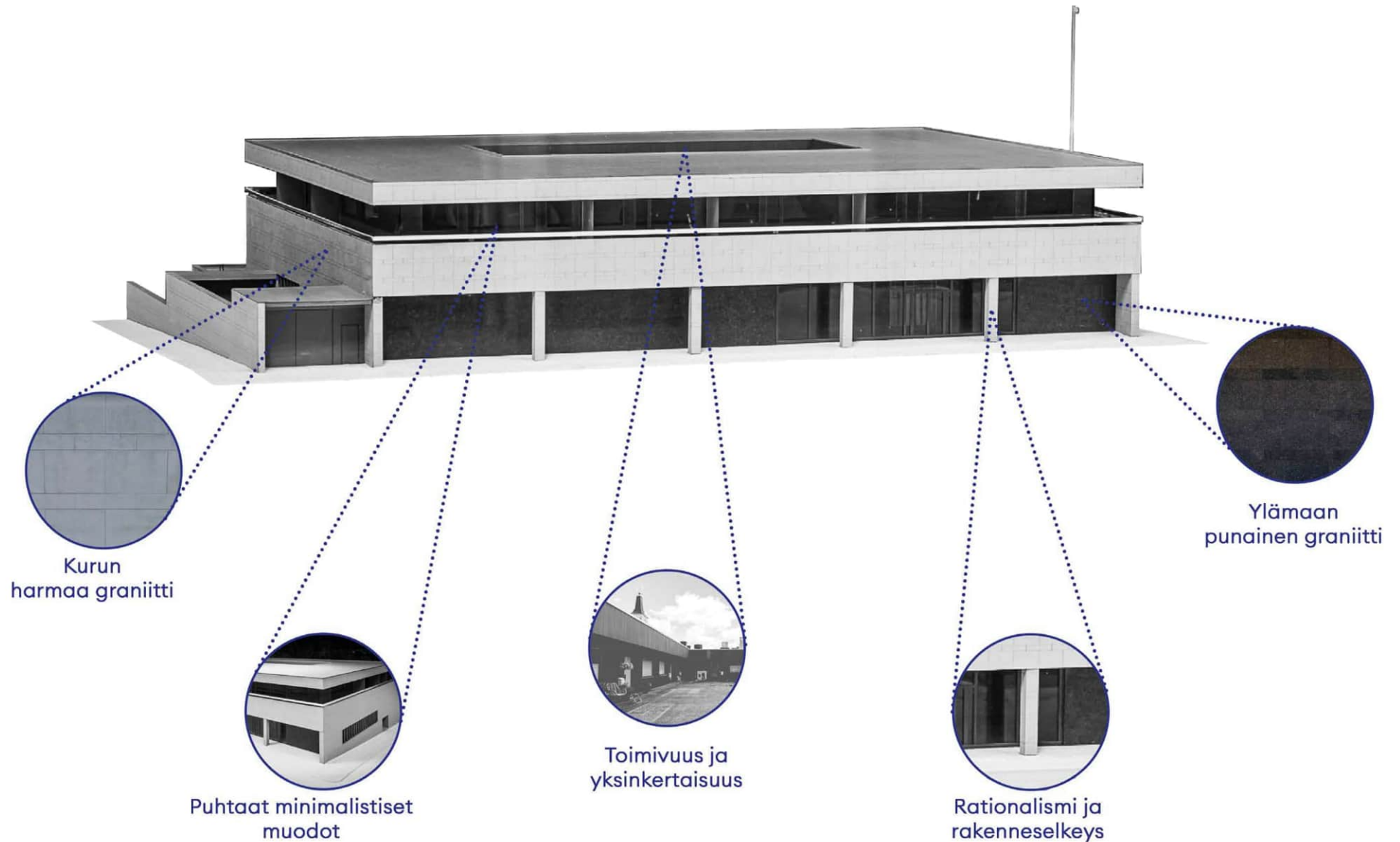
Suomen Pankin rakennus edustaa aikansa rationalistista arkkitehtuuria ja on säilynyt merkittävältä osin alkuperäisessä muodossaan. Rakennus on osa Suomen Pankin historiaa ja edustaa aikakautta, jolloin pankki rakennutti uusia maakuntakonttoreita vastatakseen kasvavaan rahaliikenteeseen ja turvallisuusvaatimuksiin.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

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

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



Rakennuksen suojeluarvot ja ominaispiirteet - Suomen Pankki



Rakennuksen suojeluarvot ja ominaispiirteet - Suomen Pankki



Kajaaninkadun puolen julkisivu.



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

Selvityksen yhteenveto:

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

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

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

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

Rakentamis- ja muutoshistoria

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

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

Asema kaupunkikuvassa

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

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

Rakennustekniikka

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

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

Rakennuksen suojeluarvot ja ominaispiirteet - Suomen Pankki



Holveja rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa.



Toisen kerroksen asuintiloja.



Graniittilaattoja rakennuksen sisätiloissa.



Lautamuottibetonia pohjakerroksessa.

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

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

Säilyneisyys

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

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

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

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

Lähteet:

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

Rakennuksen suojeluarvot ja ominaispiirteet - Kirkkotorin koulu



Historiallinen tausta ja käyttötarkoituksen muutokset

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

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

Rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen merkitys

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

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

Asemakaava ja ympäristö

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

Rakennuksen arkkitehtuuri ja säilyneisyys

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

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

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

Suojeluarvo ja suositukset

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

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

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

[illegible]

Ympäröivän kaupunkirakenteen merkittäviä rakennuksia



Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puiston RKY-alue



RKY-alueen rajausta ja tarkastelu-alue.

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

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

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

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

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

Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puiston RKY-alue



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

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

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

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



- Arkkitehdit LSV & TUNDRA

Ympäröivän kaupunkirakenteen suojeluarvot ja ominaispiirteet



Historia

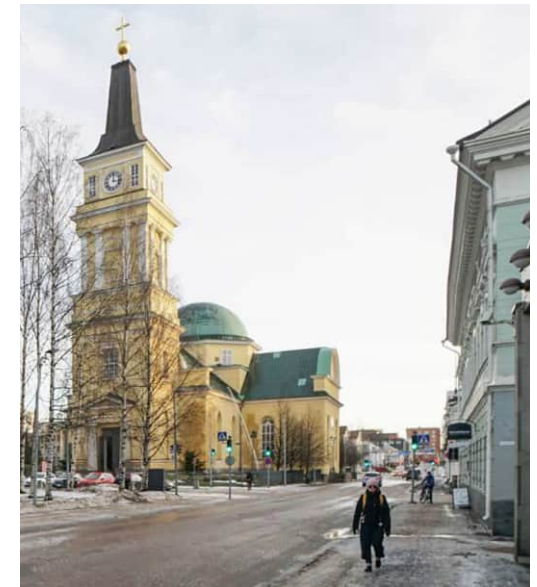
Suuri osa Oulun kaupunkia tuhoutui tulipalossa 1822, ja kaksi vuotta myöhemmin J.A. Ehrenström ja C.L. Engel laativat keskustaa varten asemakaavan. Kirkko oli ollut jo kaupungin perustamisen aikaan 1605 nykyisellä paikallaan ja kaavassa nykyinen Franzénipuisto oli kirkon edustalle sijoitettu avoin monumentaaliaukio.

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

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

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

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



Ympäröivän kaupunkirakenteen suojeluarvot ja ominaispiirteet



Engelin asemakaava vuodelta 1824.

Alueen muodostumisen kannalta merkittäviä asemakaavoja 1800- ja 1900-luvuilta

J.A. Ehrenström, 1817

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

C.L. Engel 1824

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

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

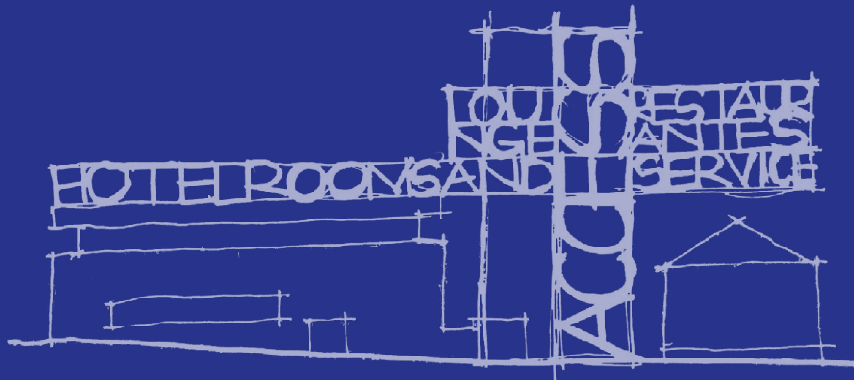
Gustaf Nyström, 1907

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



Gustaf Nyströmin asemakaava vuodelta 1907.

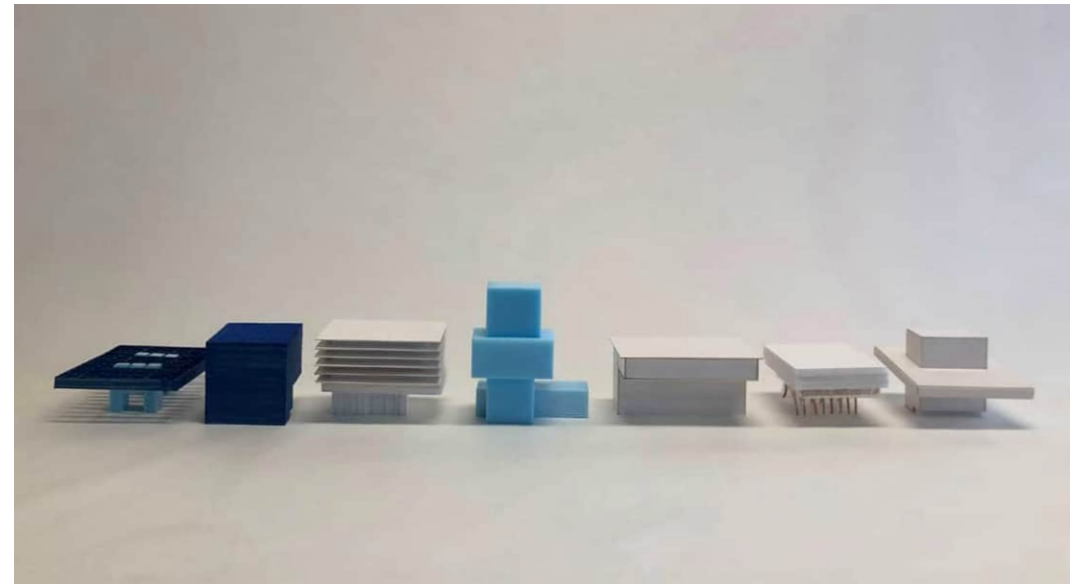
Idealuon- nosvaihe



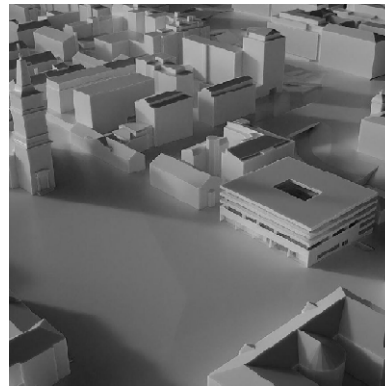
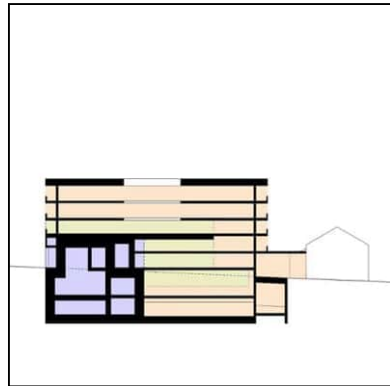
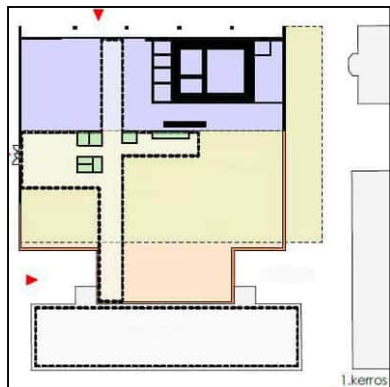
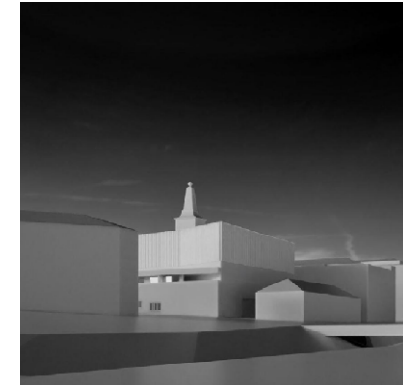
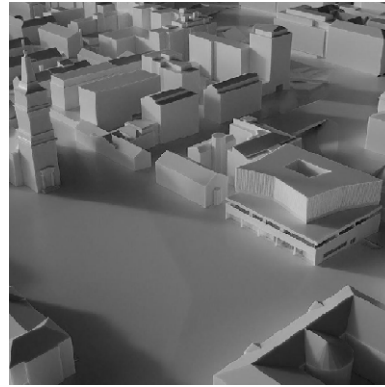
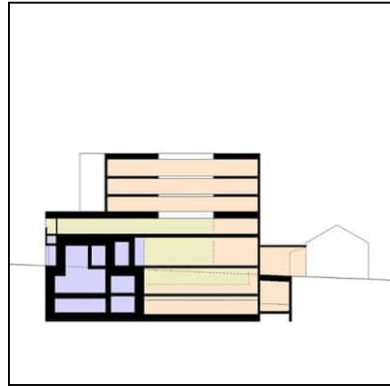
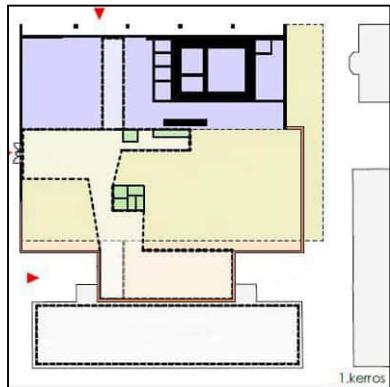
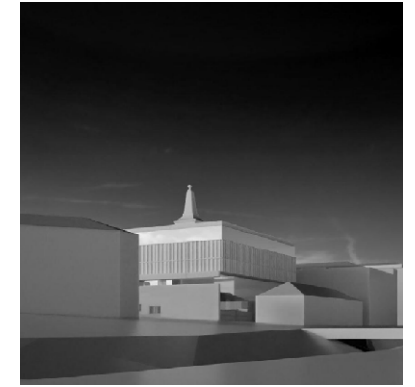
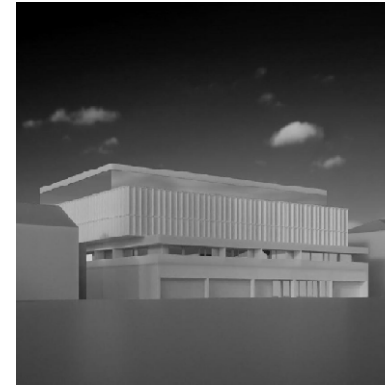
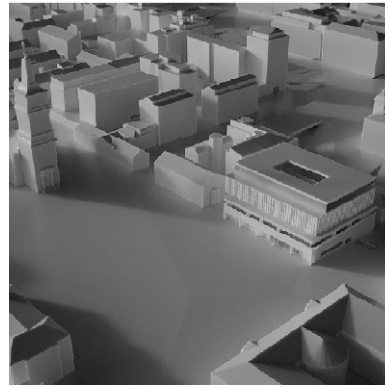
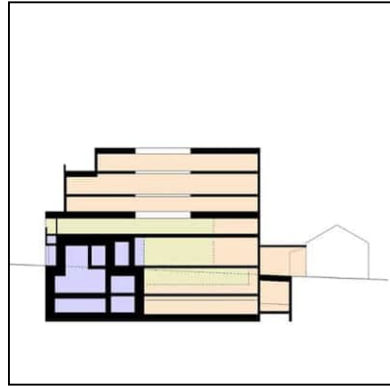
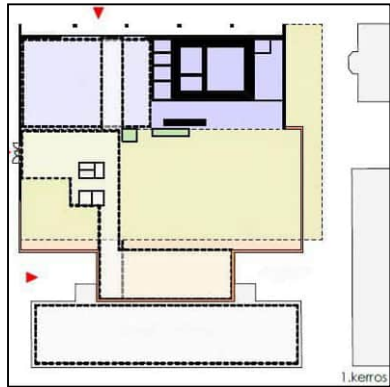
Kiinteistön omistaja on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Asemakaavanmuutoksen hakijan tavoitteena on kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen asuin- ja liikekäytöstä muun muassa kokoontumistiloiksi. Kiinteistölle tutkitaan lisärakennusoikeutta. Tavoitteena on monipuolinen yritys- ja/tai kulttuurikeskus.

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

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



Asemapiirroksat, 3d-näkymät, pohjakaaviot ja leikkaukset



■ SÄILYTETTÄVÄ
 ■ PURETTAVA
 ■ LAAJENNUS

Lyhyet kuvaukset ja laskelmat

Kokonais m² versio A

7914 m²

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

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

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

Kokonais m² versio B

6515 m²

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

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

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

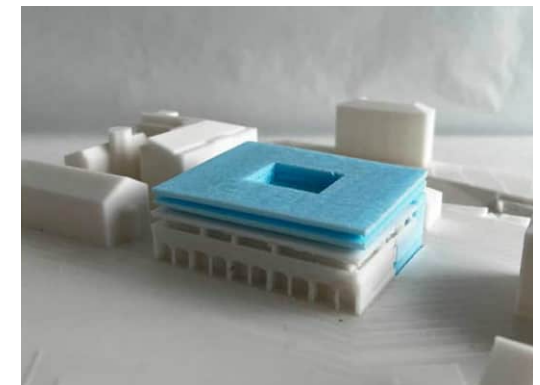
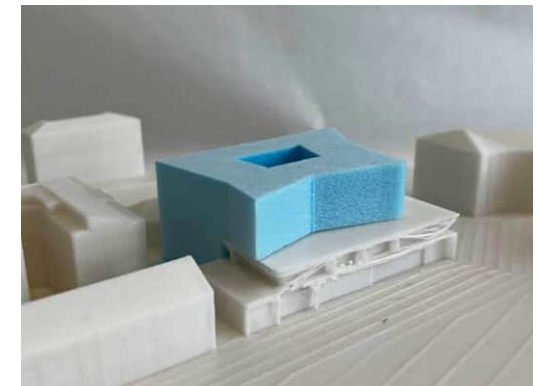
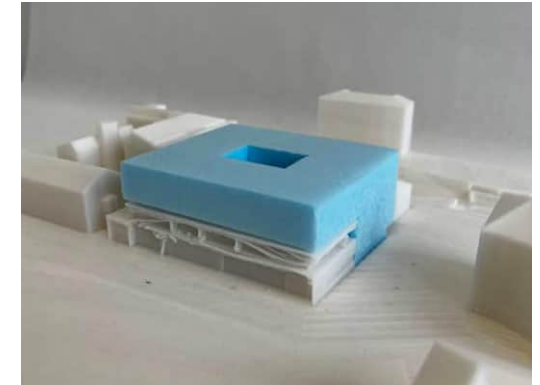
Kokonais m² versio C

7027 m²

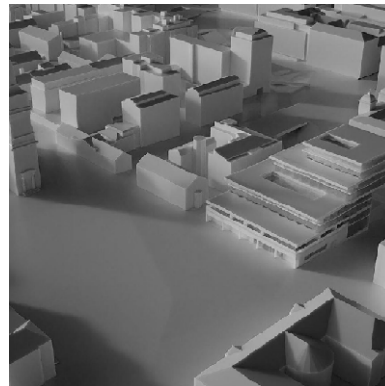
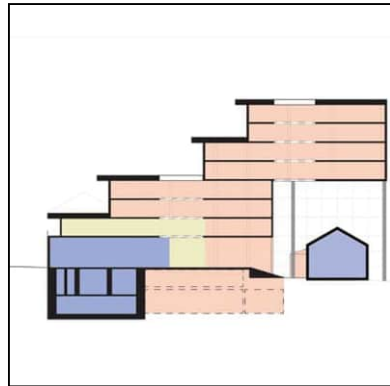
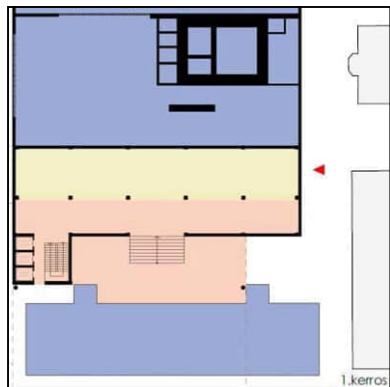
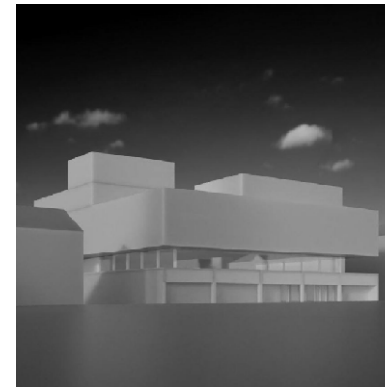
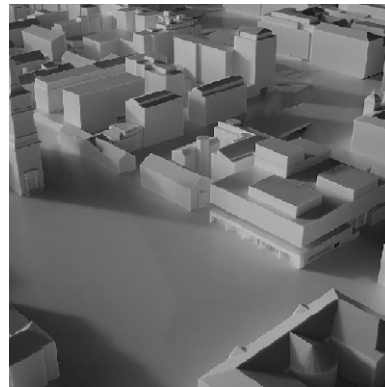
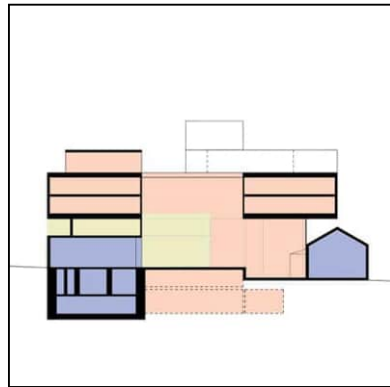
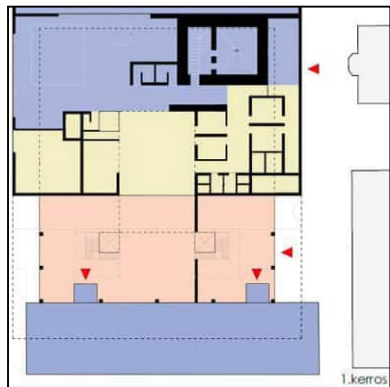
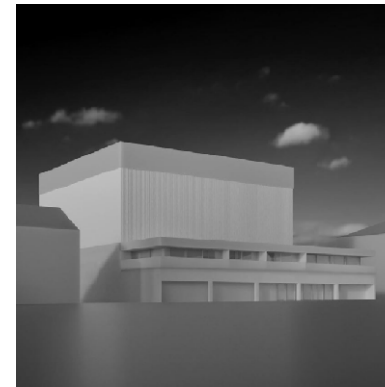
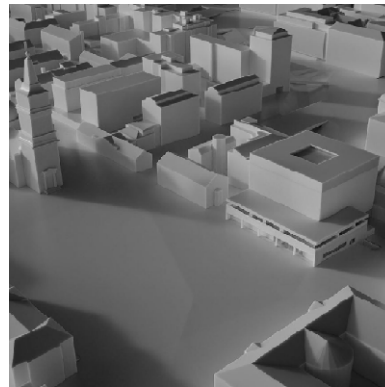
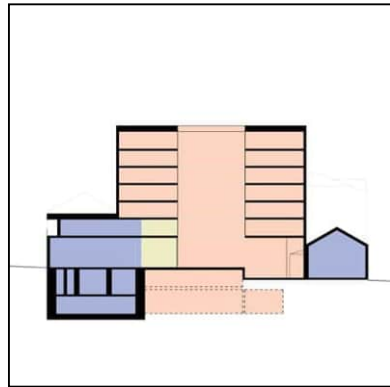
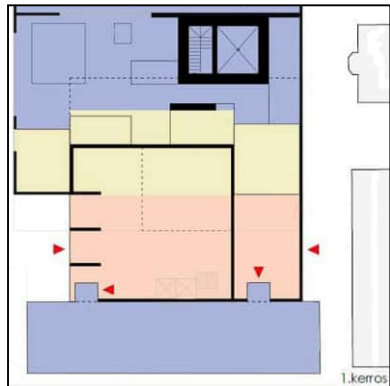
Laajennus 1. kerros	1024 m ²
Laajennus 2. kerros - 5. kerros	1210 m ²

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

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



Asemapiirroksat, 3d-näkymät, pohjakaaviot ja leikkaukset



■ SÄILYTETTÄVÄ
 ■ PURETTAVA
 ■ LAAJENNUS

Lyhyet kuvaukset ja laskelmat

Kokonais m² versio D

8688 m²

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

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

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

Kokonais m² versio E

9183 m²

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

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

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

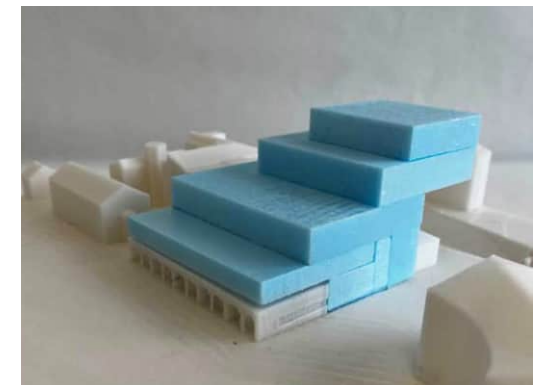
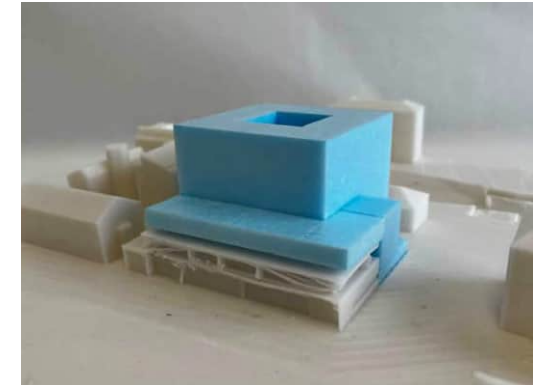
Kokonais m² versio F

8800 m²

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

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

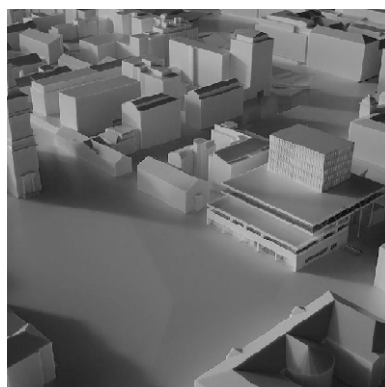
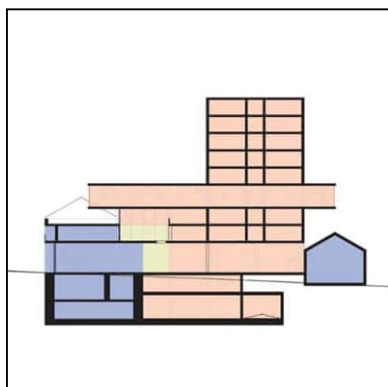
Säilytettävä Kirkkotorin Koulu	508 m ²
--------------------------------	--------------------



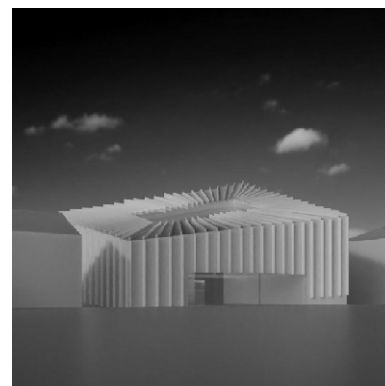
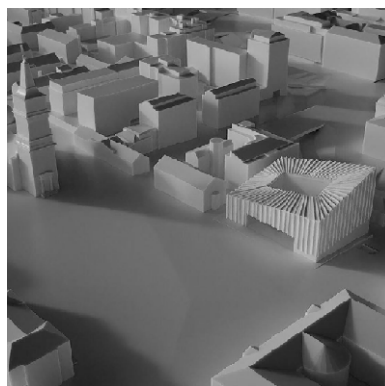
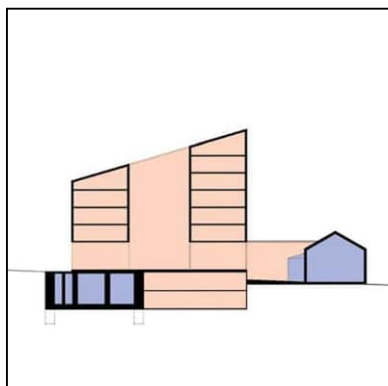
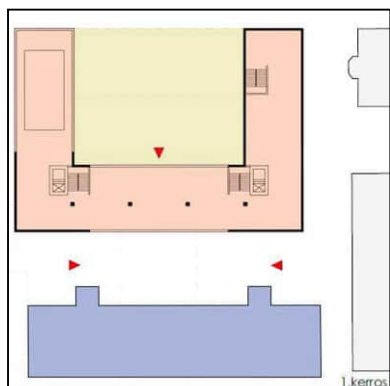
Asemapiirroksat, 3d-näkymät, pohjakaaviot ja leikkaukset



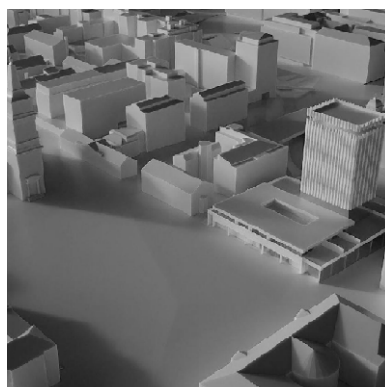
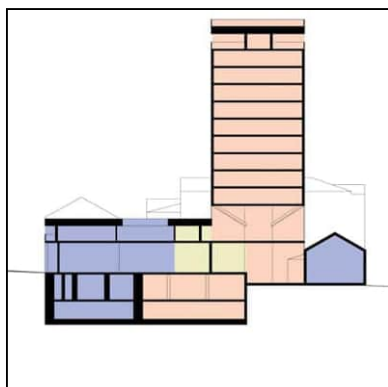
VERSIO G



VERSIO H



VERSIO I



■ SÄILYTETTÄVÄ
 ■ PURETTAVA
 ■ LAAJENNUS

Lyhyet kuvaukset ja laskelmat

Kokonais m² versio G

8540 m²

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

Säilytettävä 1. kerros 655 m²

Säilytettävä Kirkkotorin Koulu 508 m²

Kokonais m² versio H

6544 m²

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

Säilytettävä Kirkkotorin Koulu 508 m²

Kokonais m² versio I

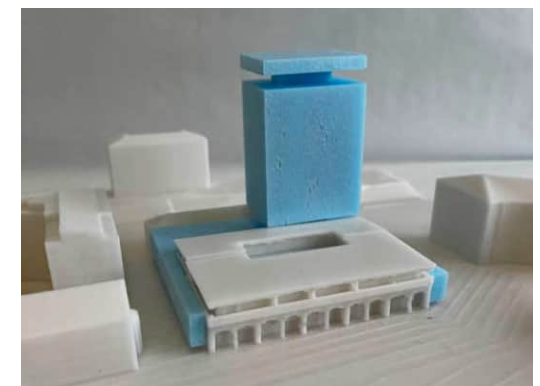
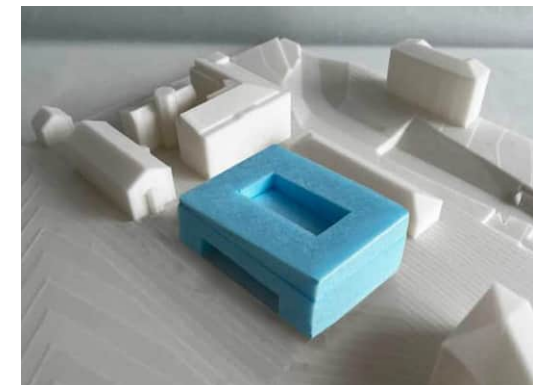
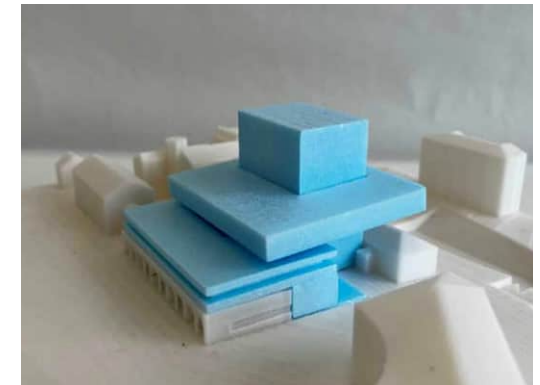
7104 m²

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

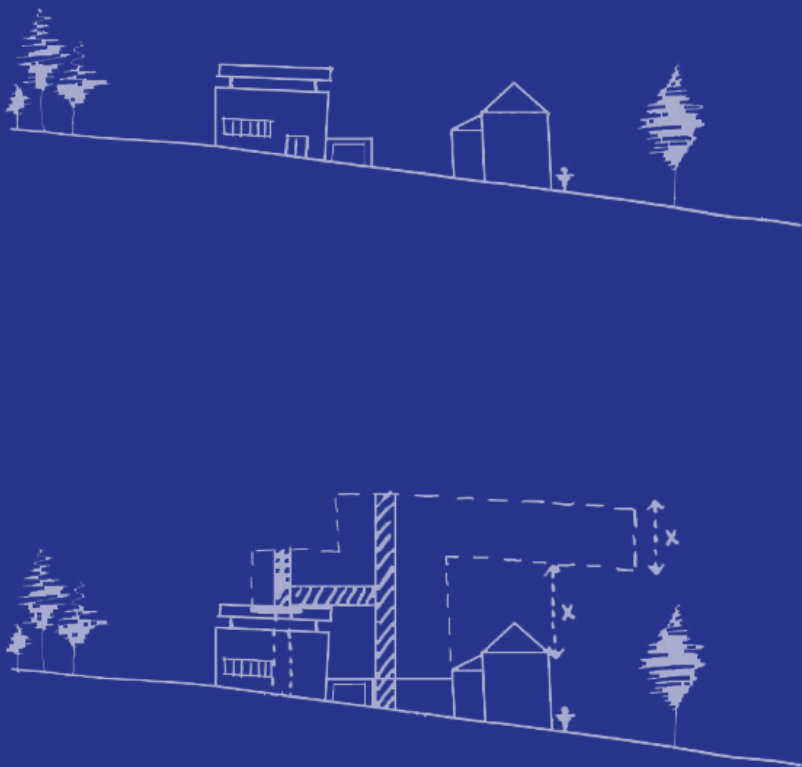
Säilytettävä 1. kerros 1174 m²

Säilytettävä 2. kerros 1003 m²

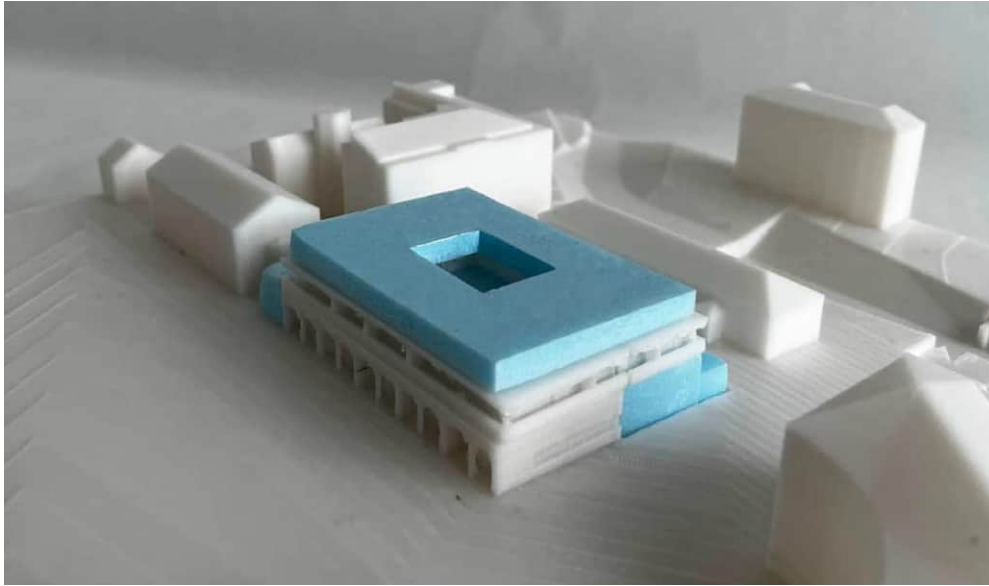
Säilytettävä Kirkkotorin Koulu 508 m²



Jatkosuunnittelu

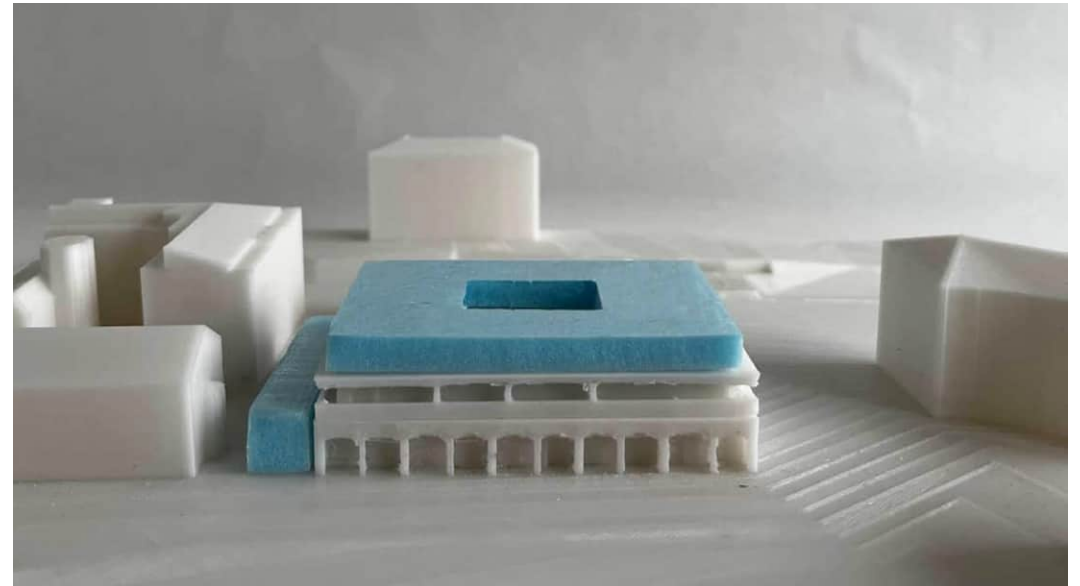
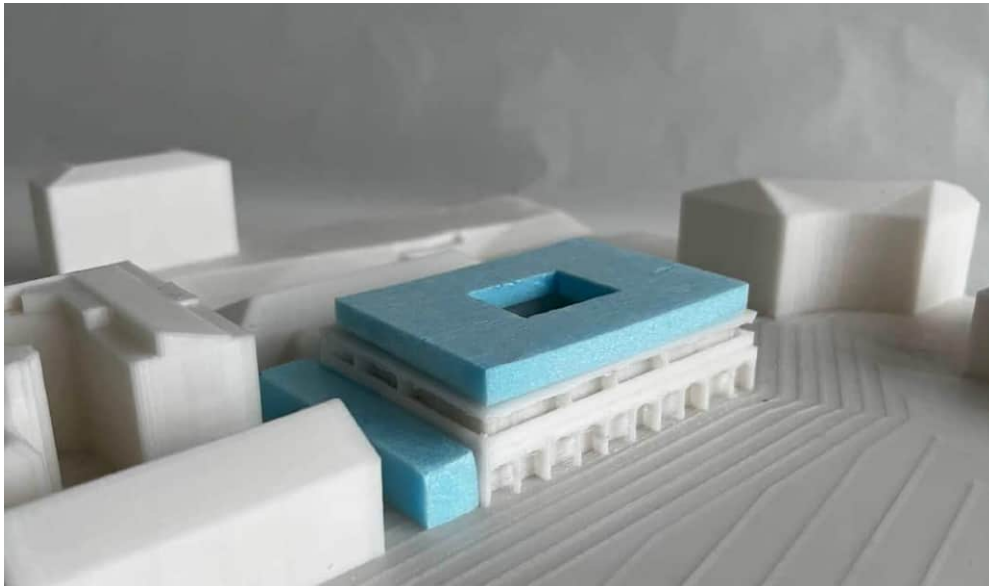


Versio 0 - kuvaus



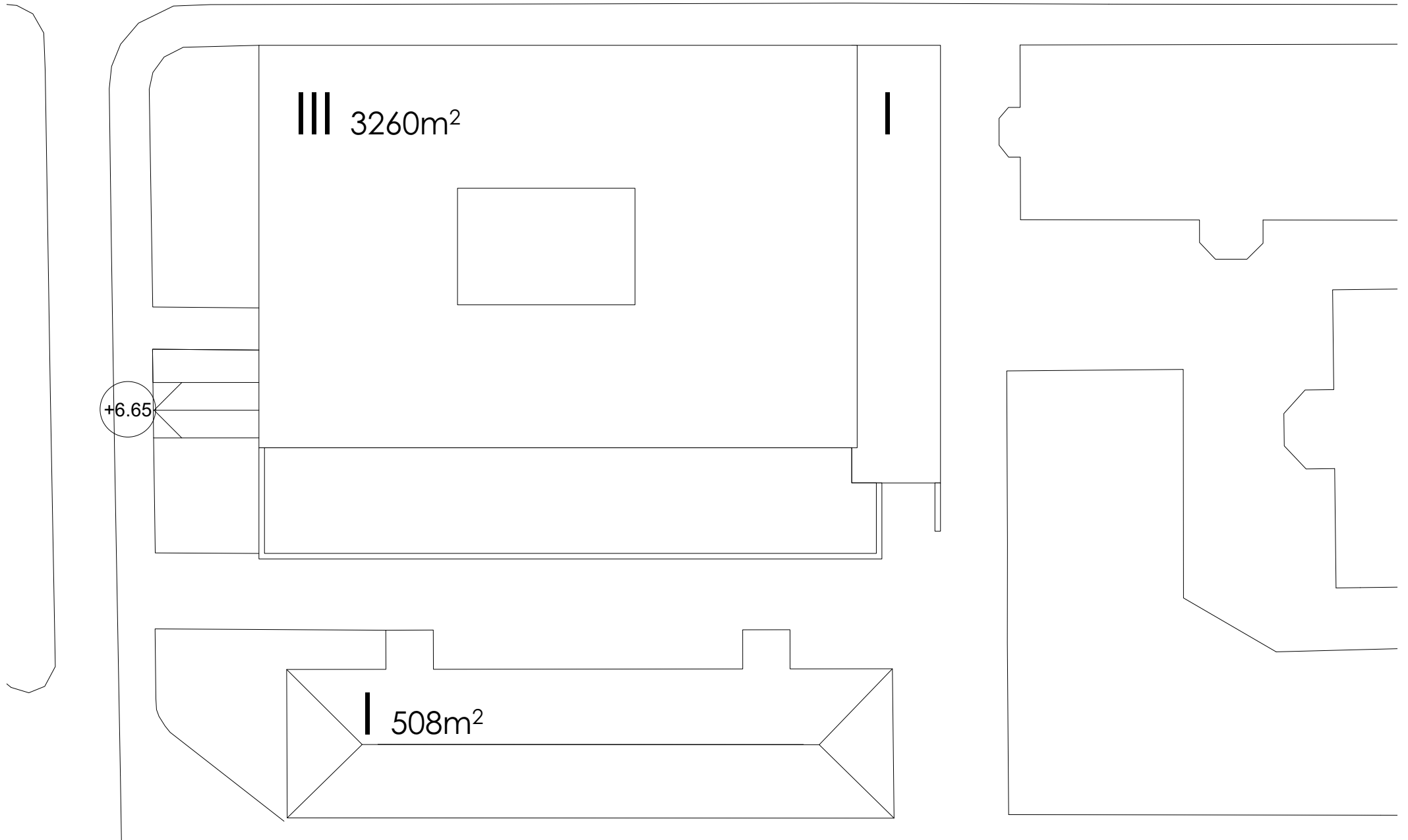
Rakennusta on maltillisesti korotettu yhdellä kaikilta sivuiltaan siennetyllä räystäättömällä, toisen kerroksen ulkoseinälinjoja noudattelevalla kerroksella. Olemassa olevaan rakennuksen osaan ei ole tehty muutoksia. Toisen kerroksen graniittiverhottu kattoulokkeen reuna säilyy edelleen mittakaavaa määrittävänä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

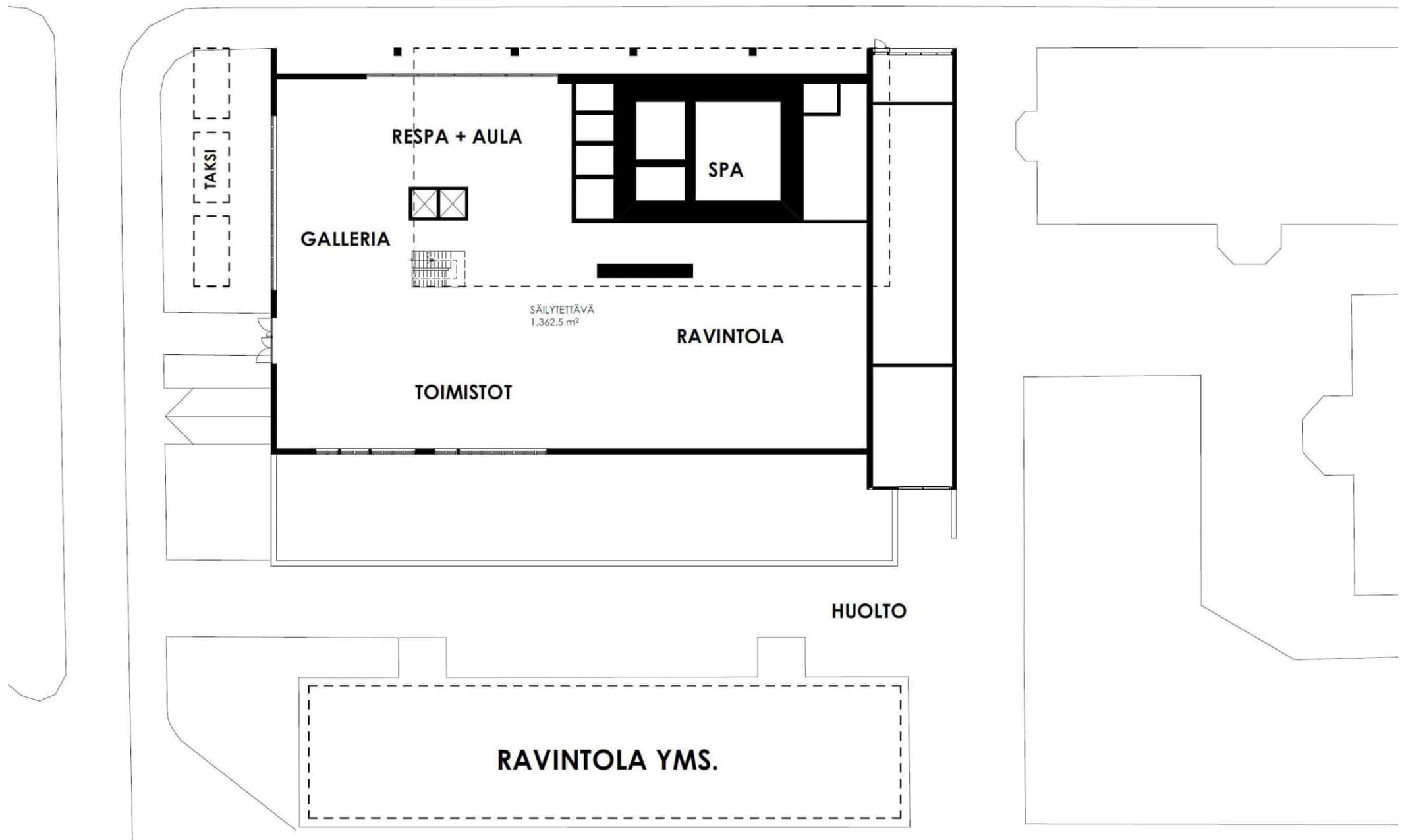
Korotus noudattaa alkuperäisen toisen kerroksen muotoa ja on suhteellisen kevytrakenteisena tuettavissa olemassa oleviin kantaviin rakenteisiin.

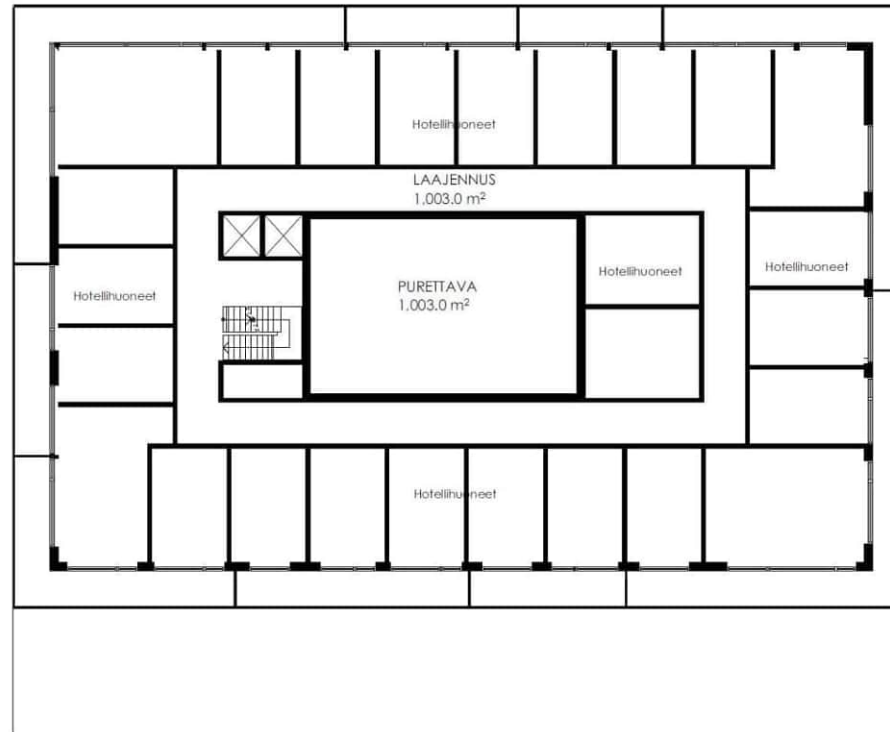


Versio 0

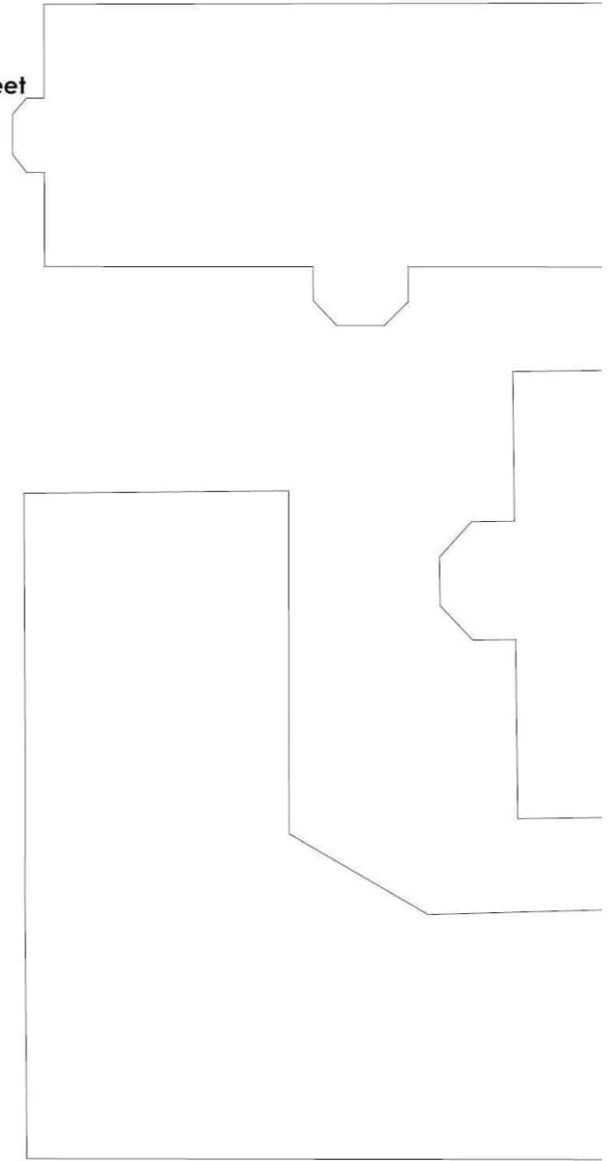
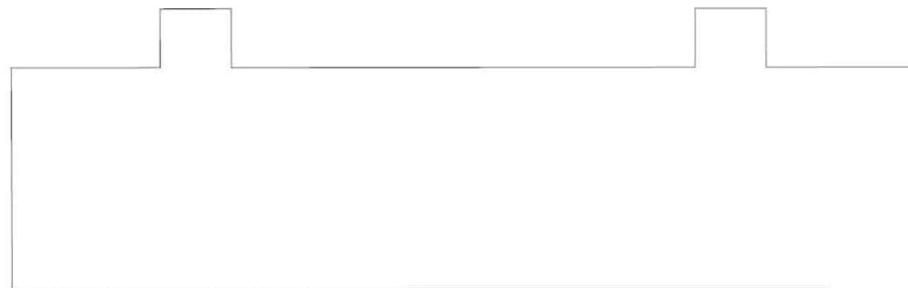






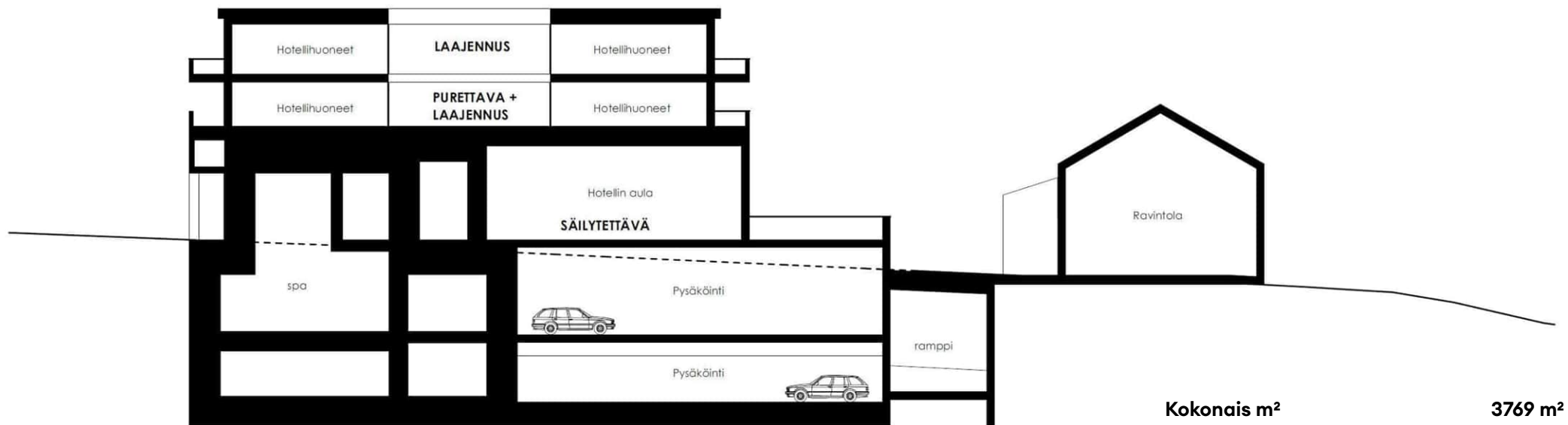


26 hotellihuoneet



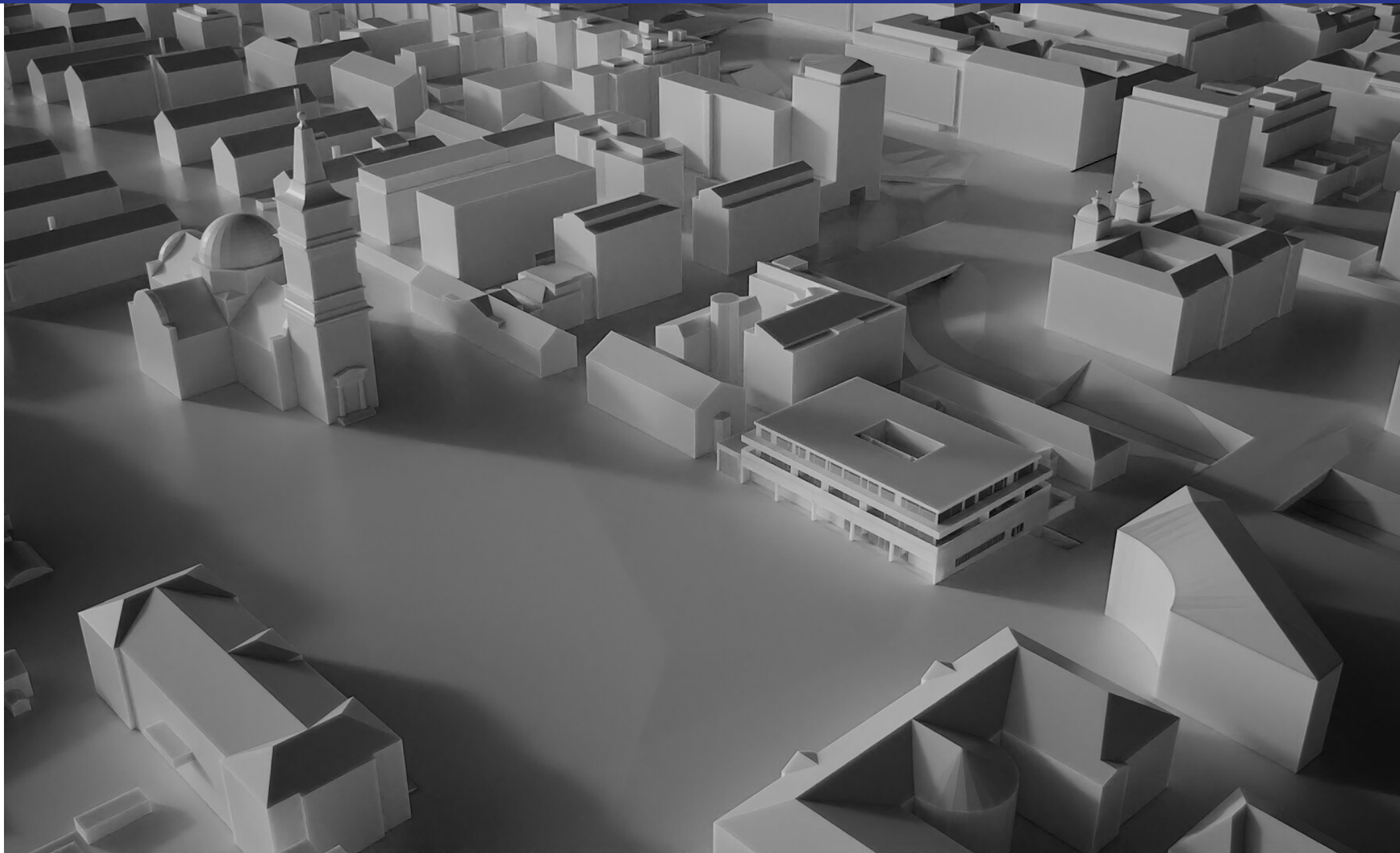


Versio 0



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

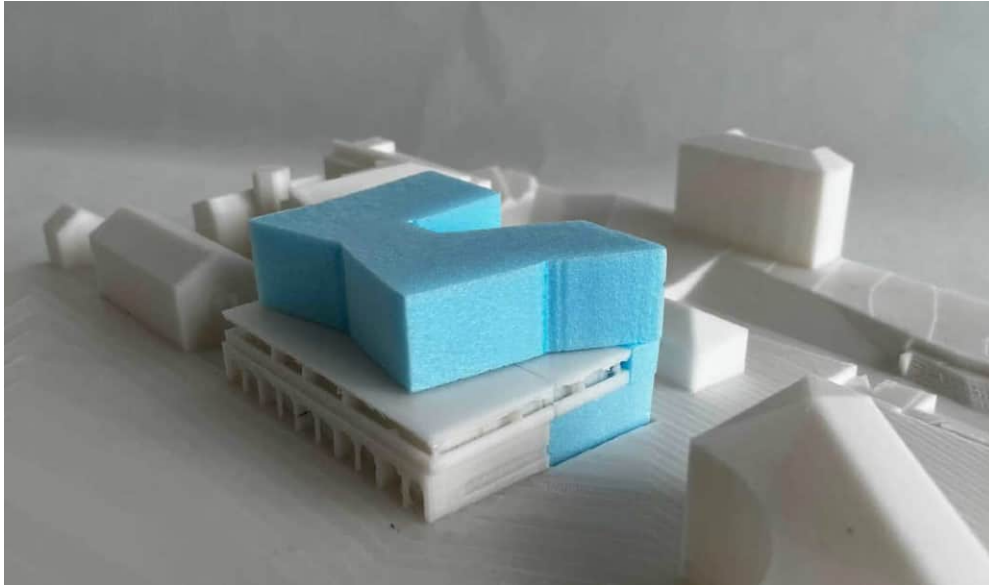
Versio 0



Versio 0

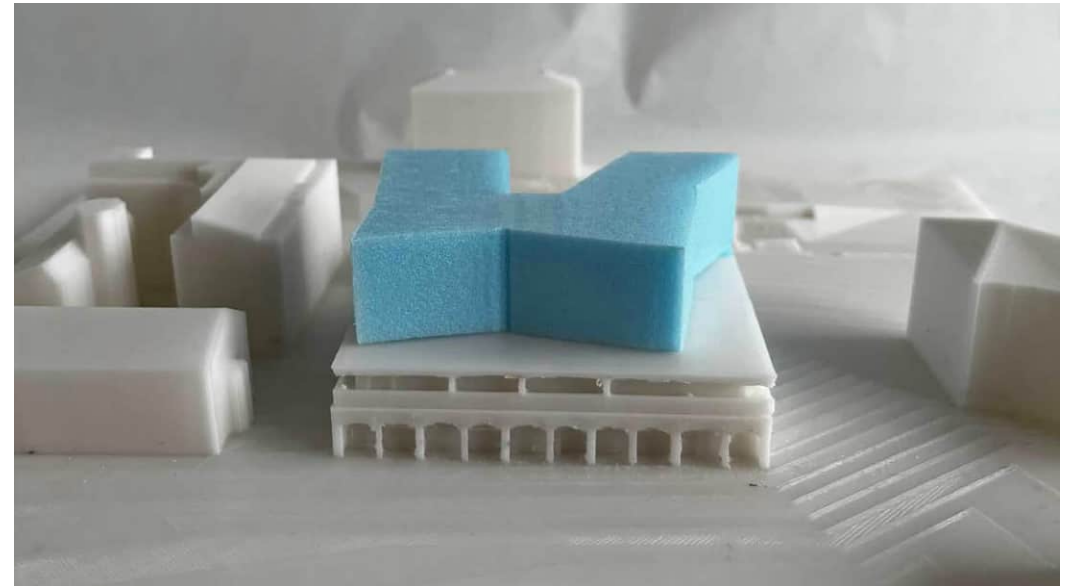
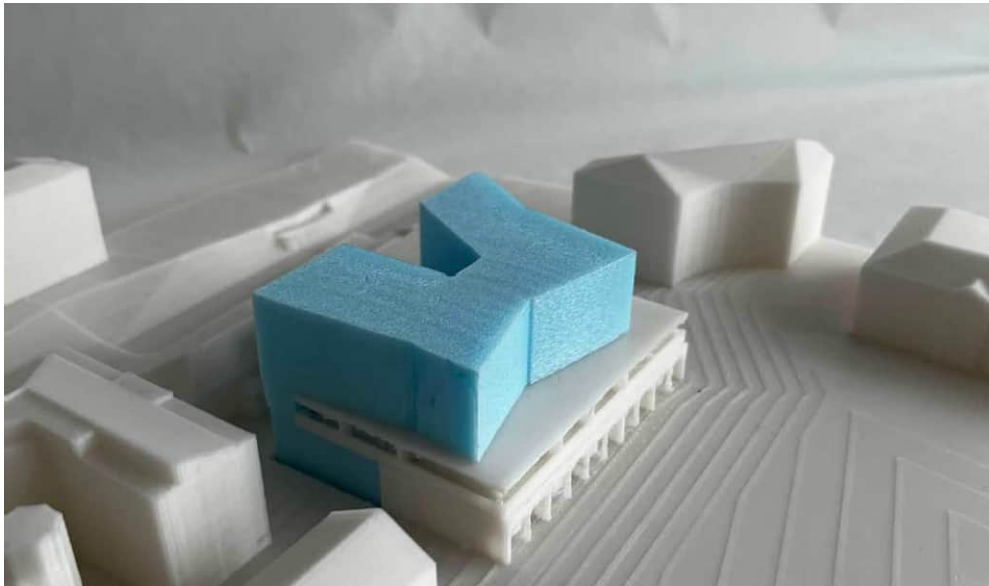


Versio B - kuvaus

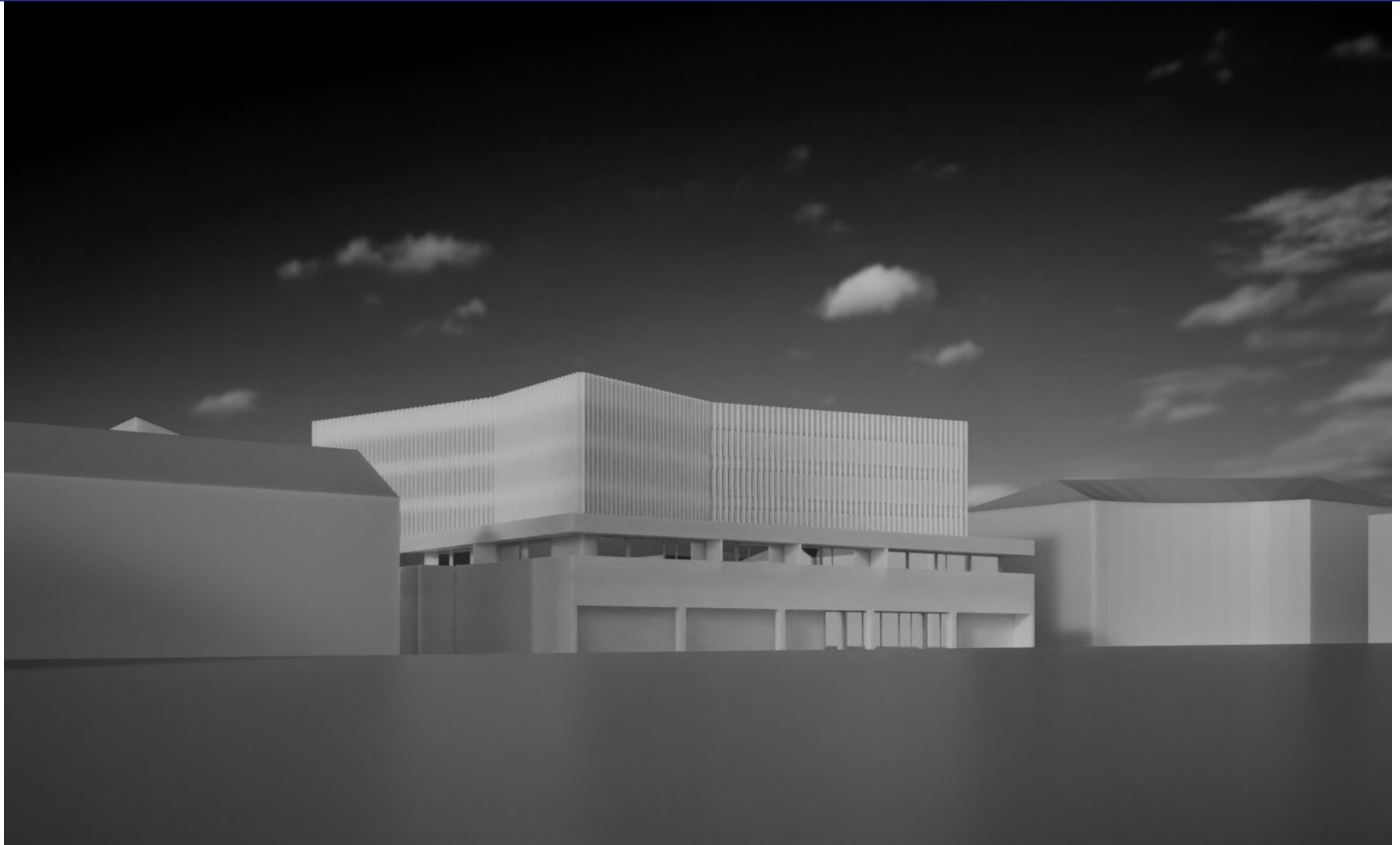


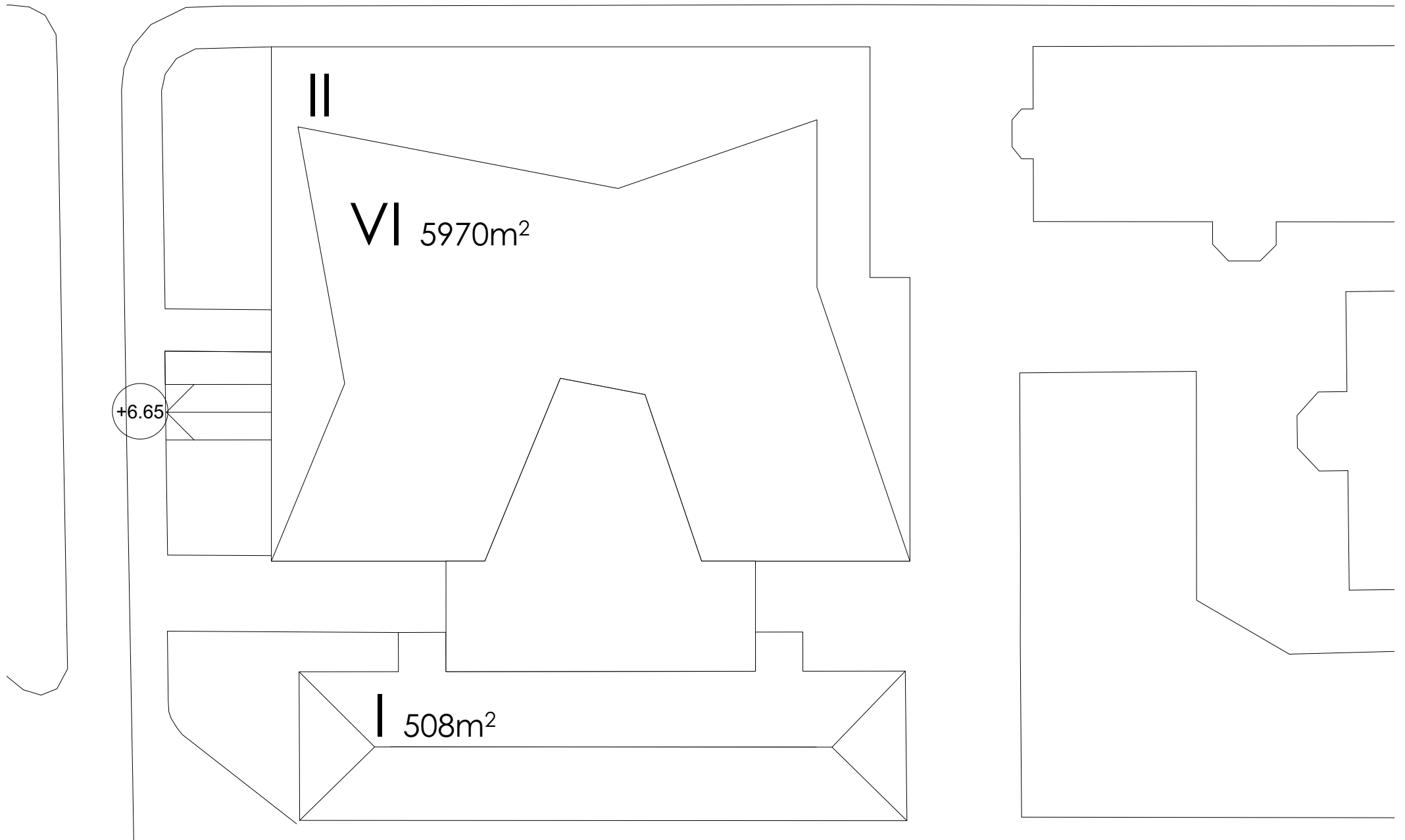
Rakennuksen Kajaaninkadun puoleinen massa on säilytetty arkkitehtuuriltaan muuttumattomana. Rakennuksen päälle on lisätty moniulotteinen, vapaasti muotoiltu, arkkitehtuuriltaan itsenäinen, veistosmainen kolmikerroksinen laajennus. Rakennuksen etelän puoleinen osa on purettu ja korvattu uudella, tilarakenteeltaan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

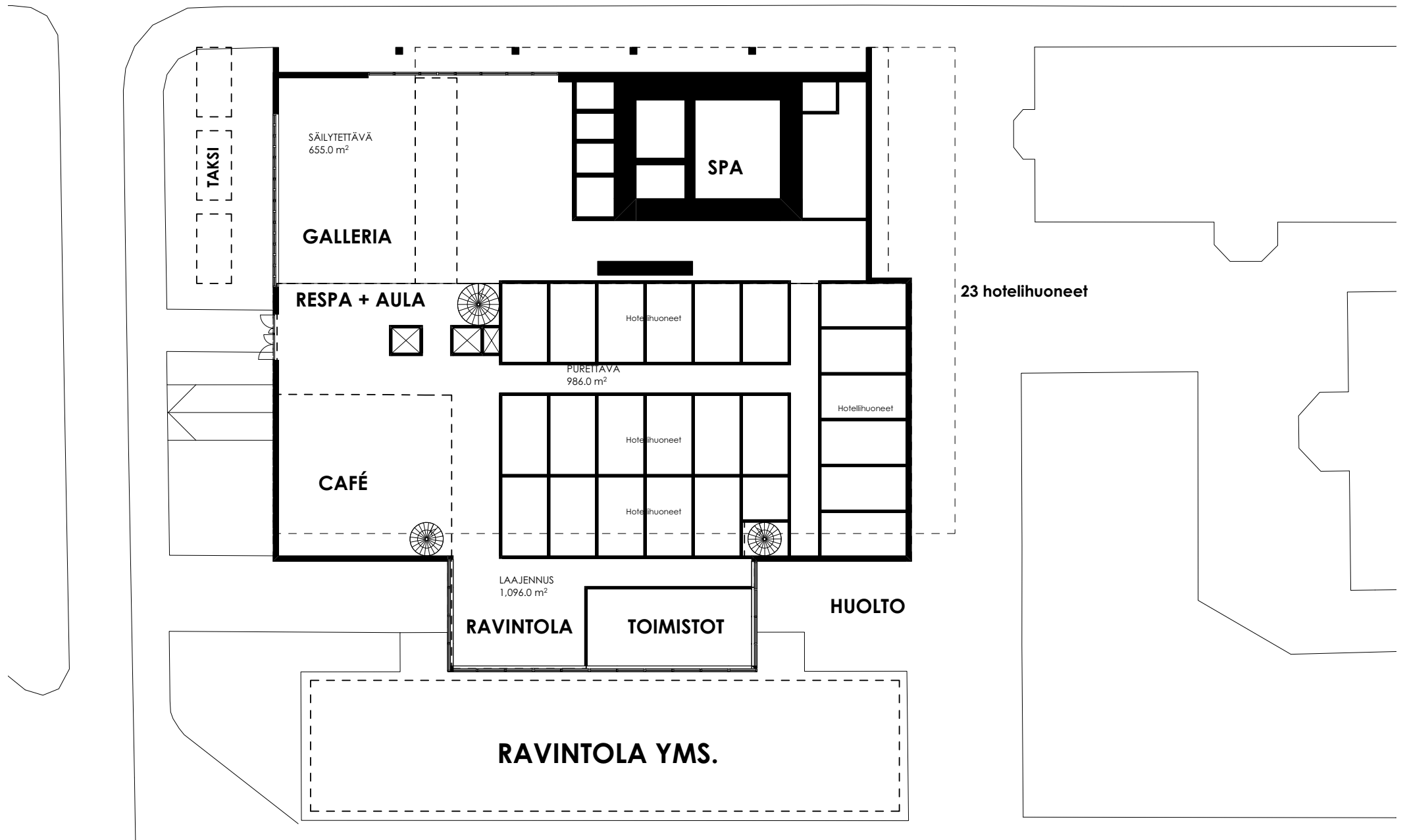
Korotus tukeutuu säilytettävän rakennuksen osan alueella rakenteellisesti olemassa oleviin teräsbetonirakenteisiin, mutta osa korotuksen kantavista rakenteista jouduttaneen viemään rakennuksen läpi ja perustamaan alapuoliseen kallioperään.

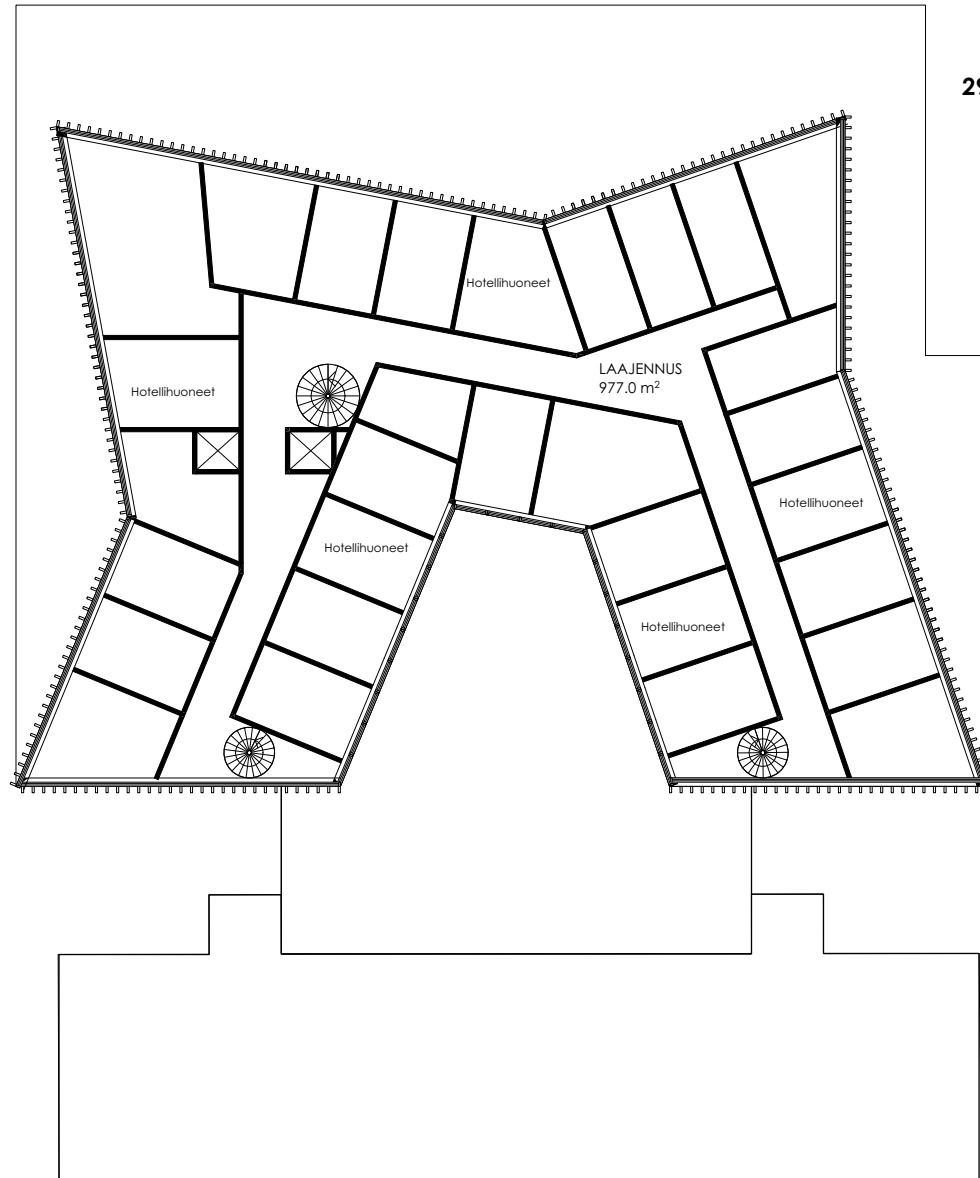


Versio B

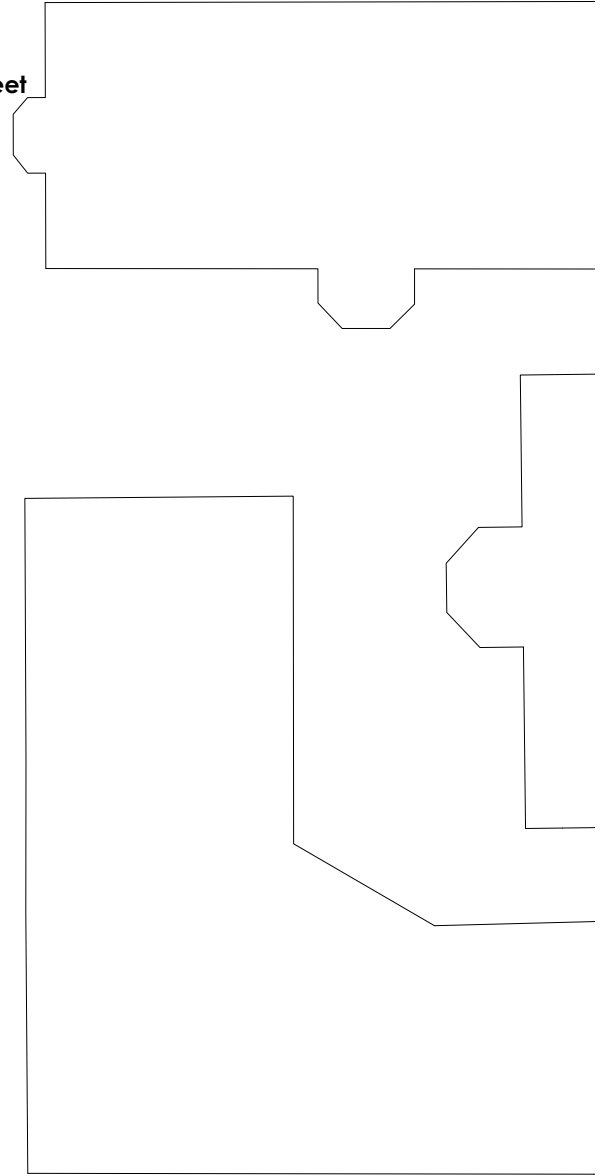




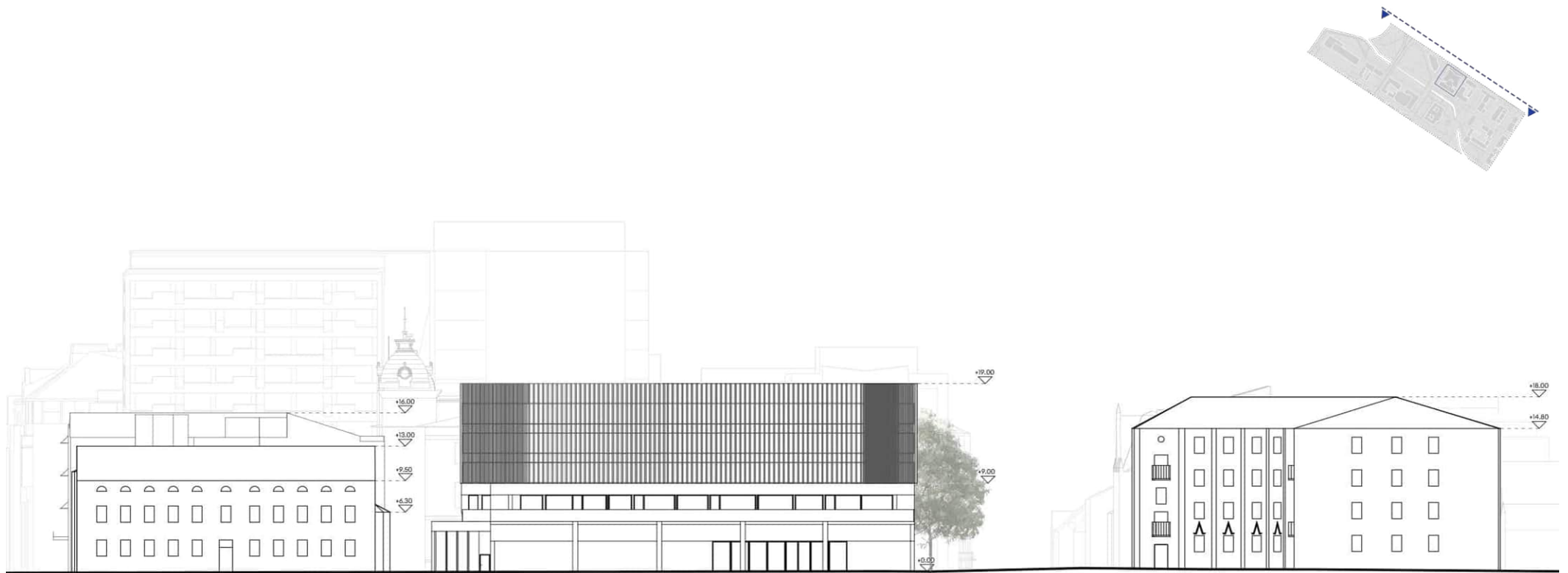




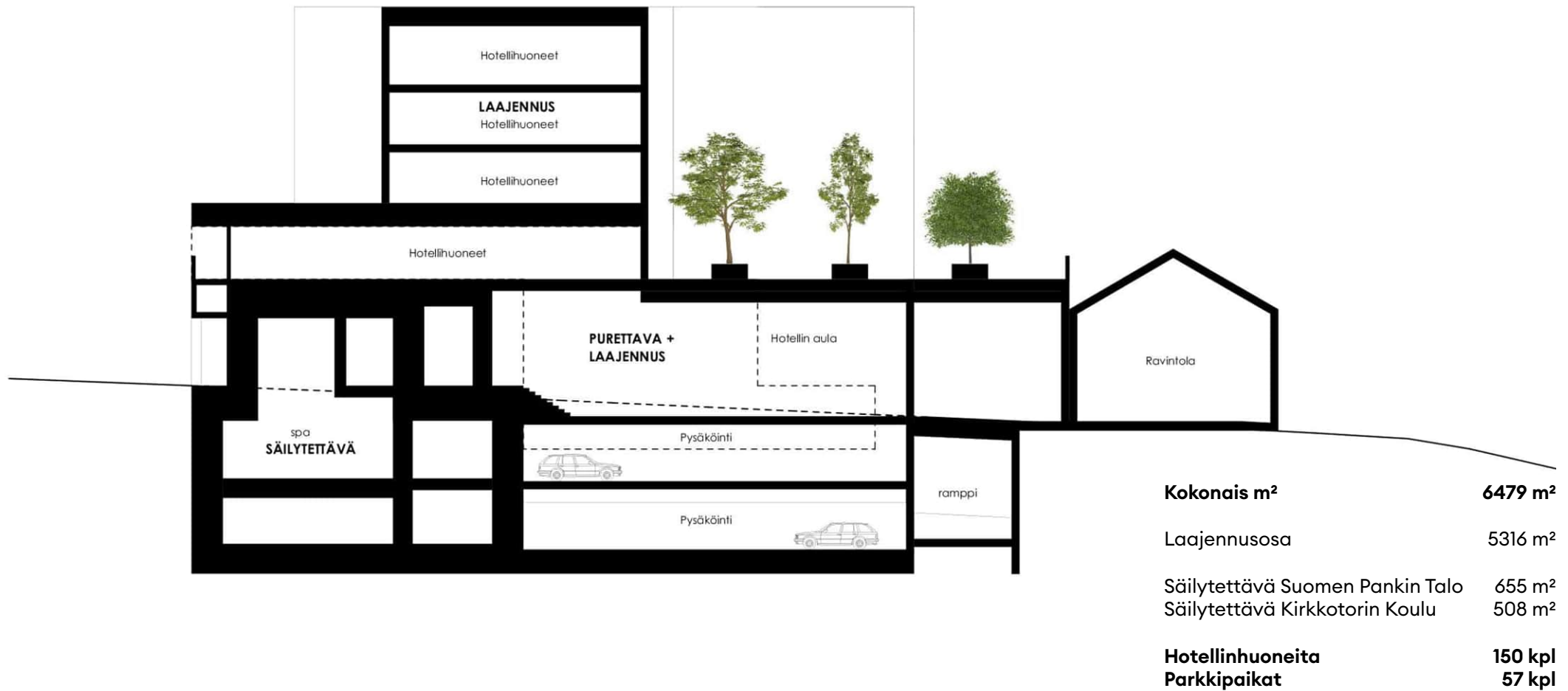
29 hotellihuoneet



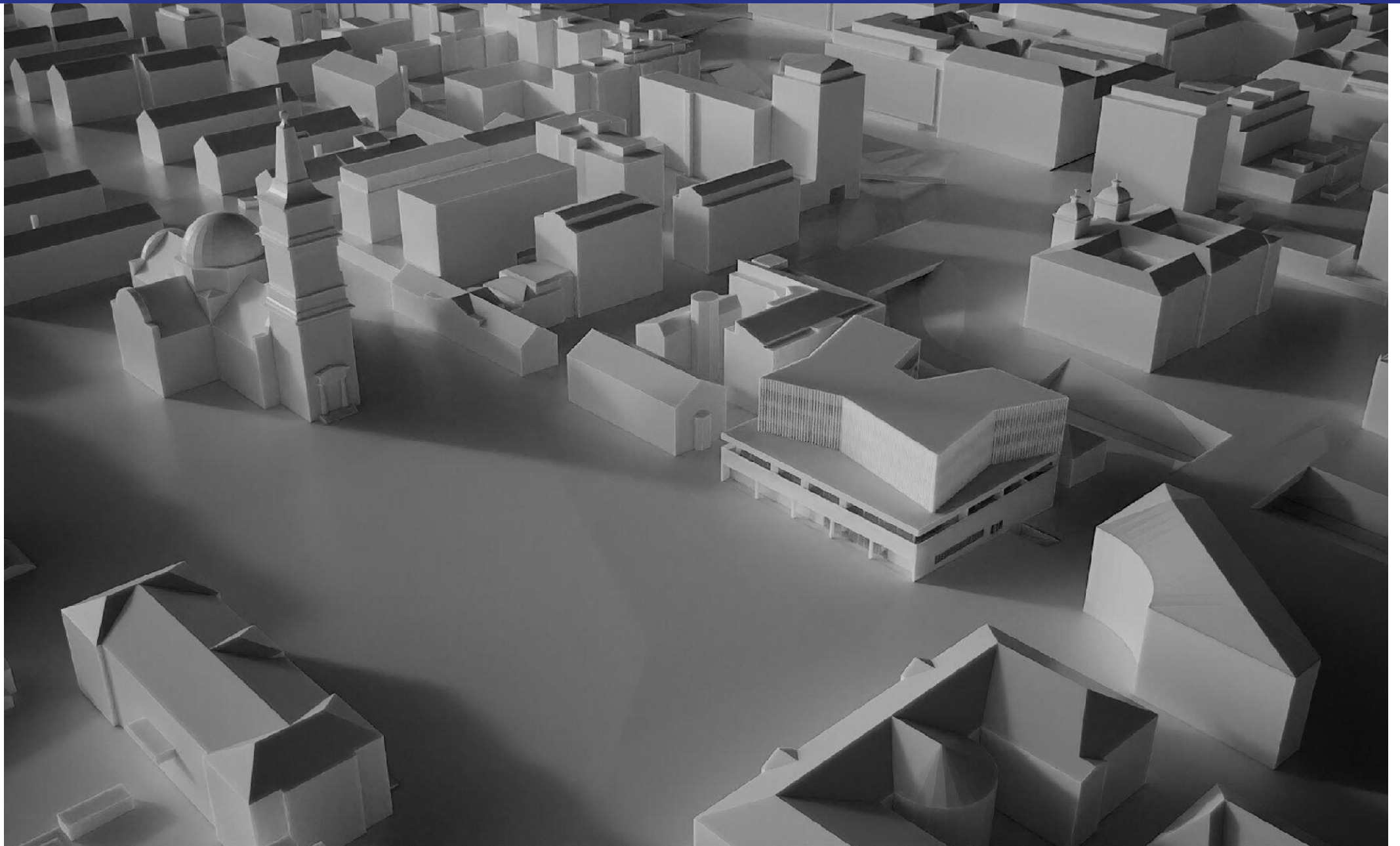
Versio B



Versio B



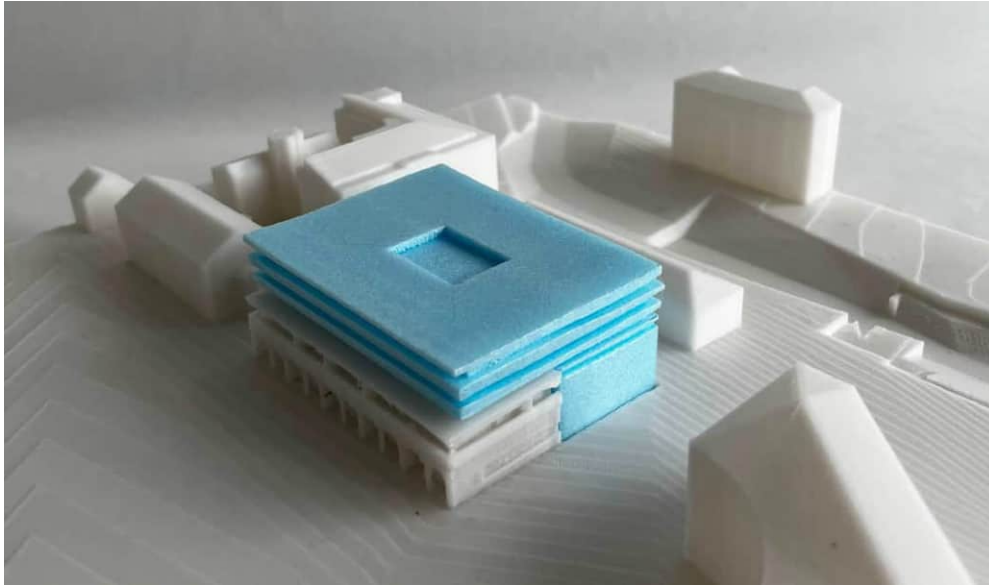
Versio B



Versio B

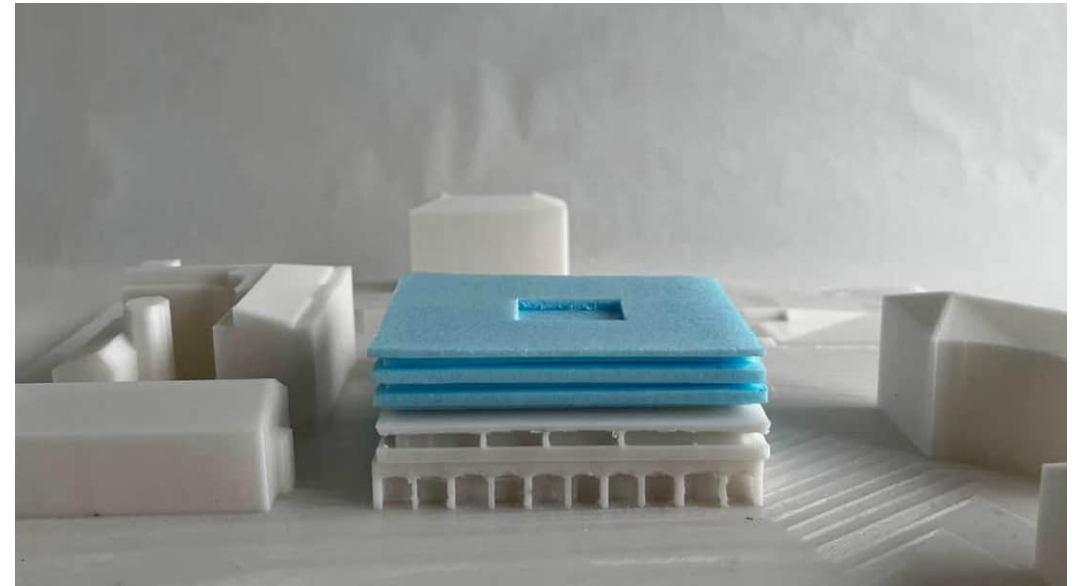
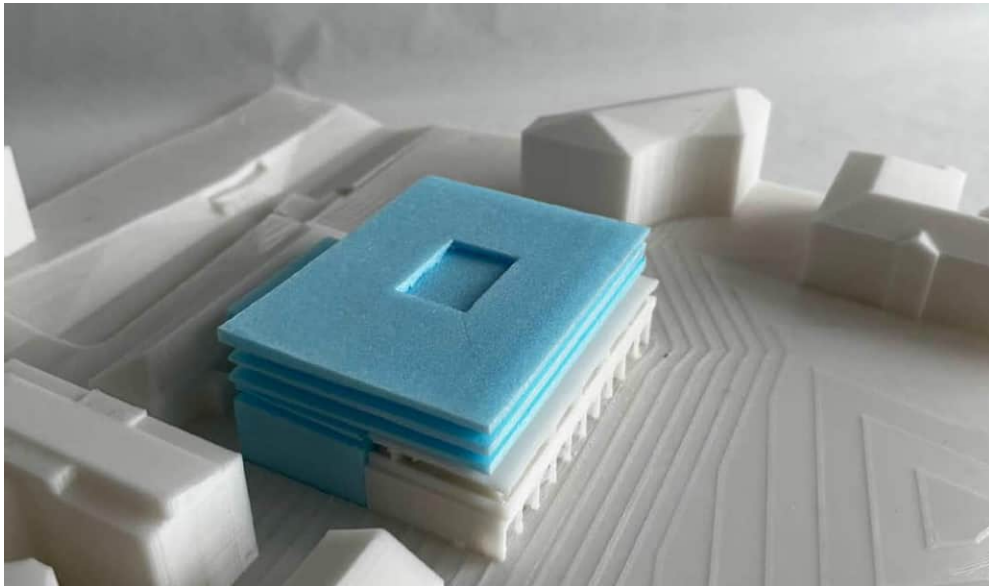


Versio C - kuvaus



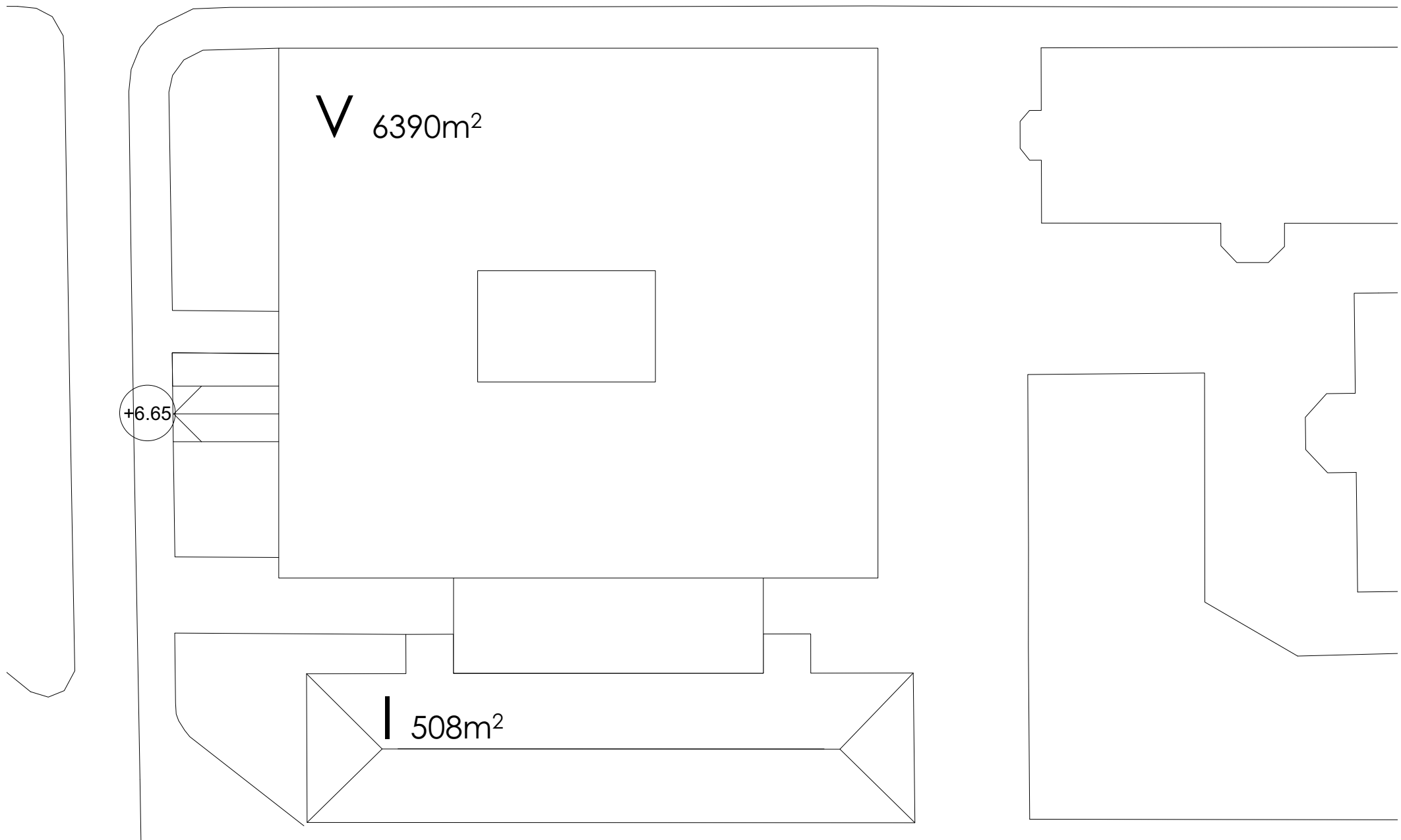
Rakennusta on korotettu kaksikerroksisella, vanhan osan muotoa mukailevalla massalla, jossa on toistettu nykyisen rakennuksen toisen kerroksen katon graniittiverhottua reunaa. Näin rakennus lisäkerroksineen saa uuden, yhtenäisen arkkitehtonisen ilmeen eikä laajennusosa tulevaisuudessa ole selkeästi hahmotettavissa.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

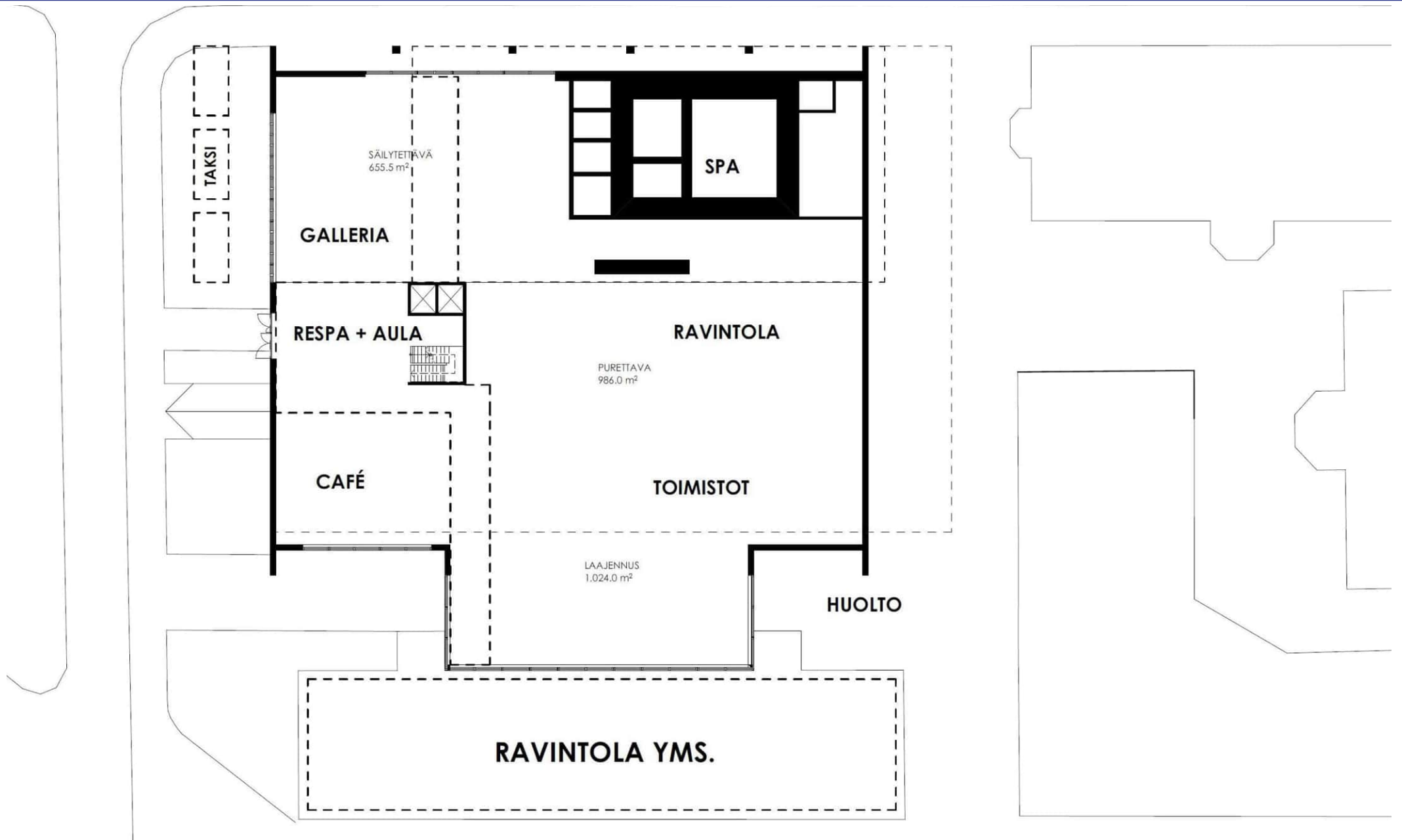
Korotus tukeutuu johdonmukaisesti olemassa oleviin teräsbetonirakenteisiin, mutta osa korotuksen kantavista rakenteista jouduttaneen viemään rakennuksen läpi ja perustamaan kallioperään.

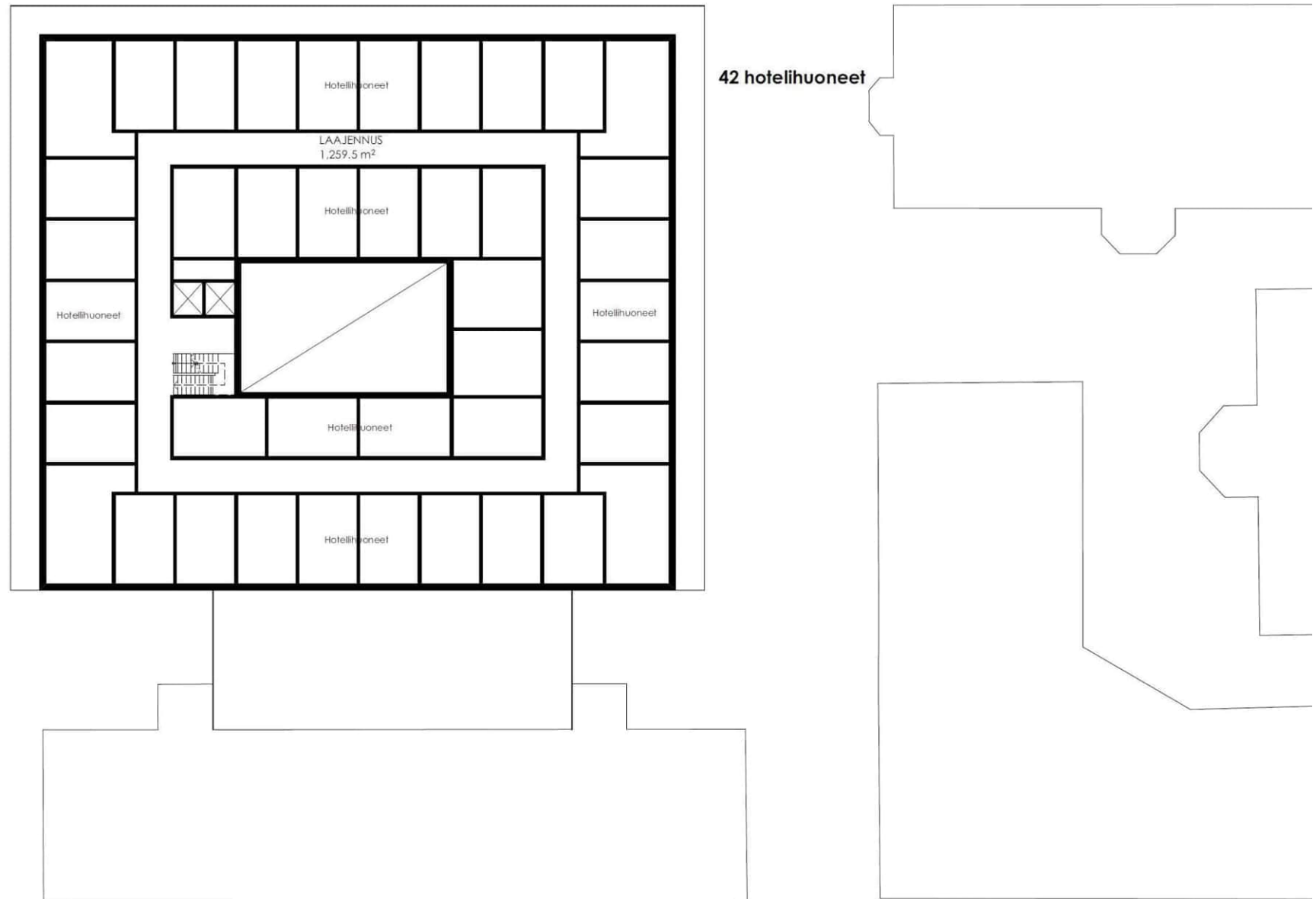


Versio C



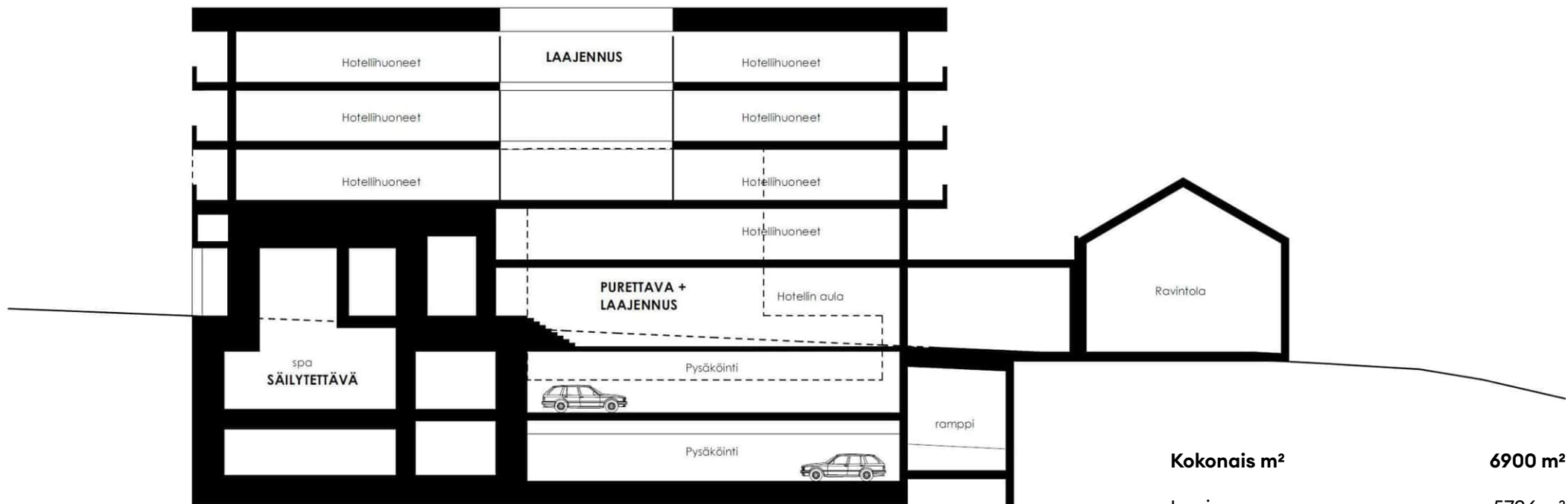






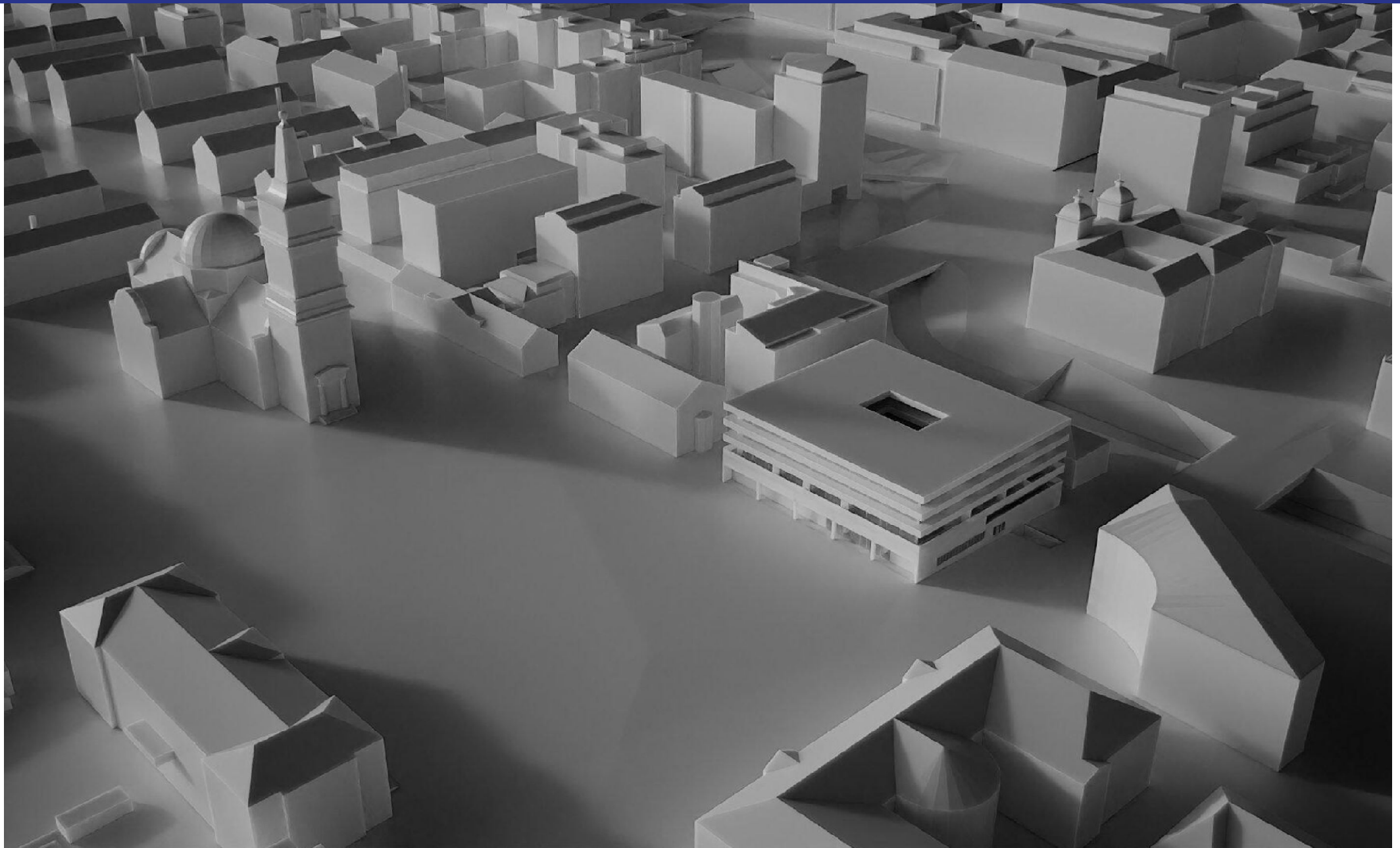


Versio C



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

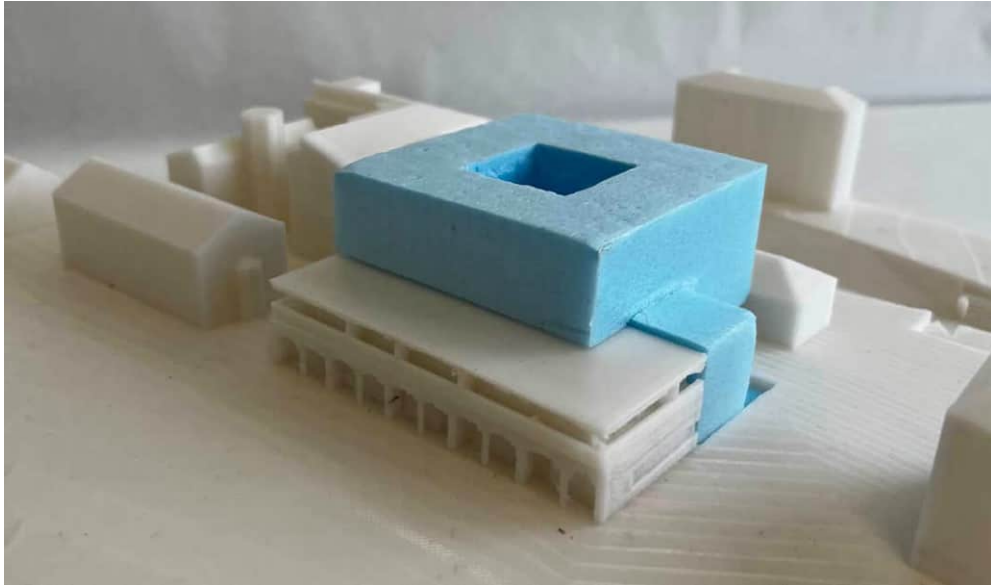
Versio C



Versio C

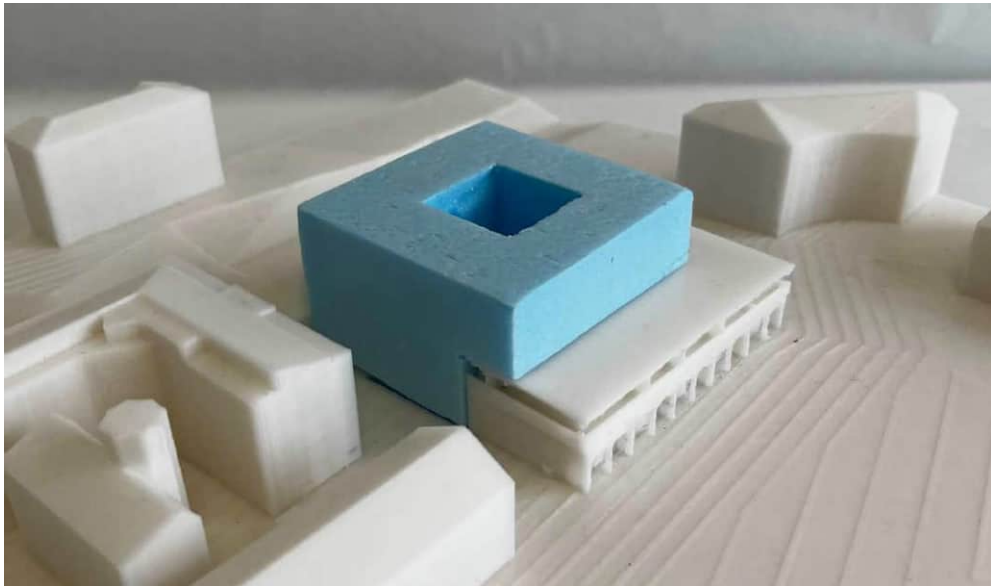


Versio D - kuvaus



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

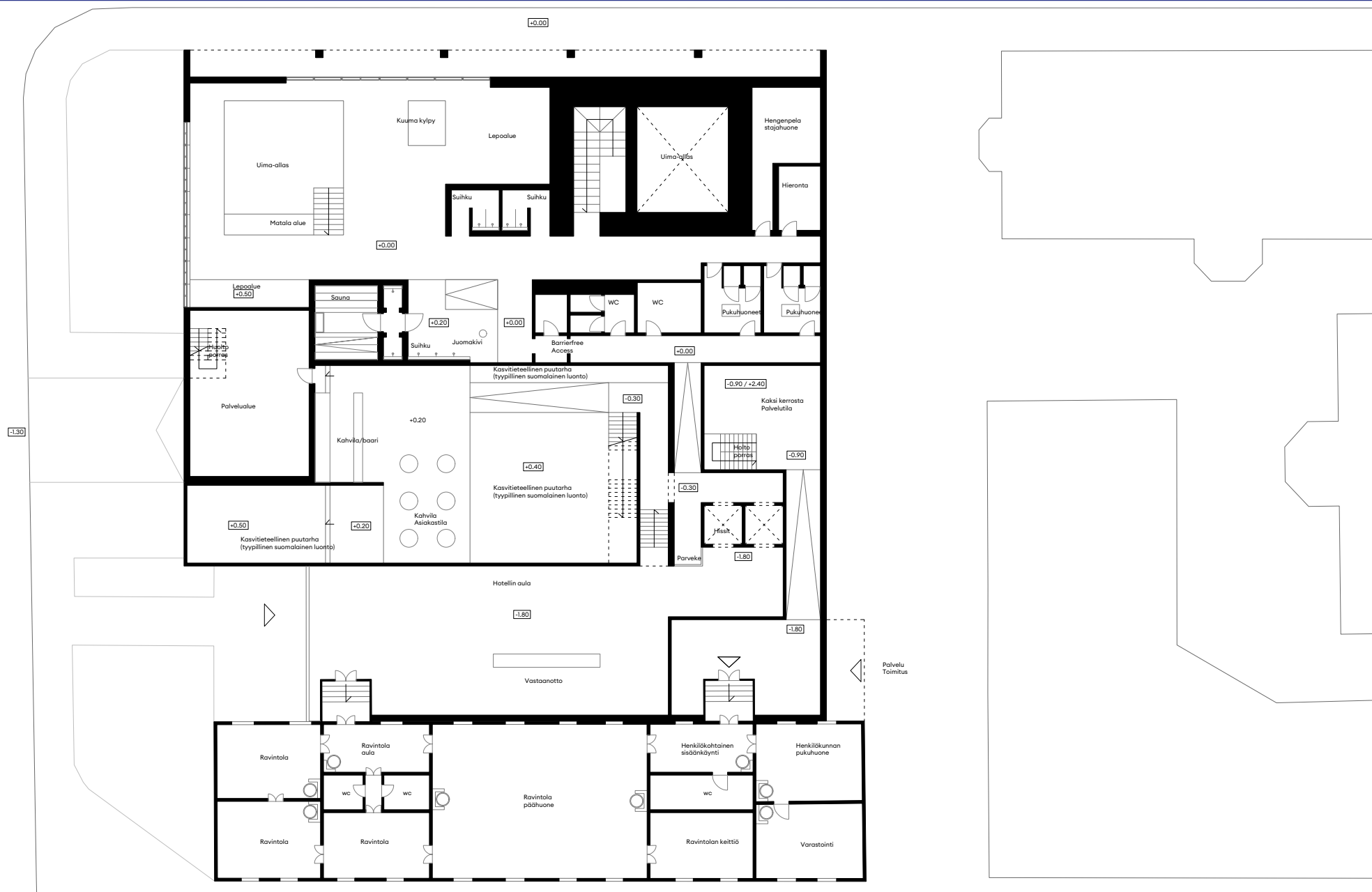
Korotus tukeutuu soveltuvien osien olemassa oleviin teräsbetonirakenteisiin, mutta osa korotuksen kantavista rakenteista jouduttaneen viemään rakennuksen läpi ja perustamaan alapuoliseen kallioperään. Kirkkotorin koulun ja pankkirakennuksen väliselle piha-alueelle sijoittuva laajennusosa voidaan toteuttaa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

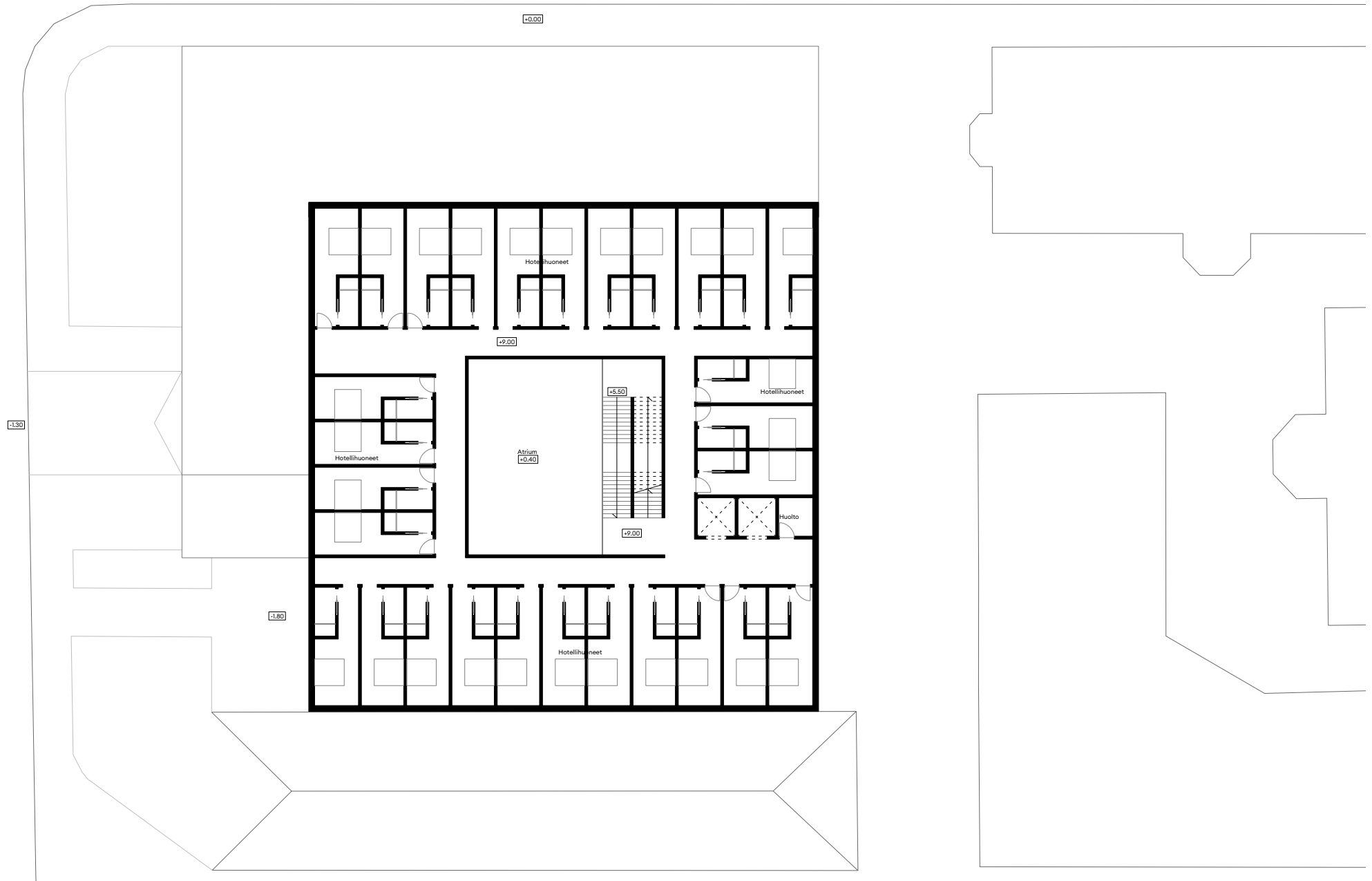


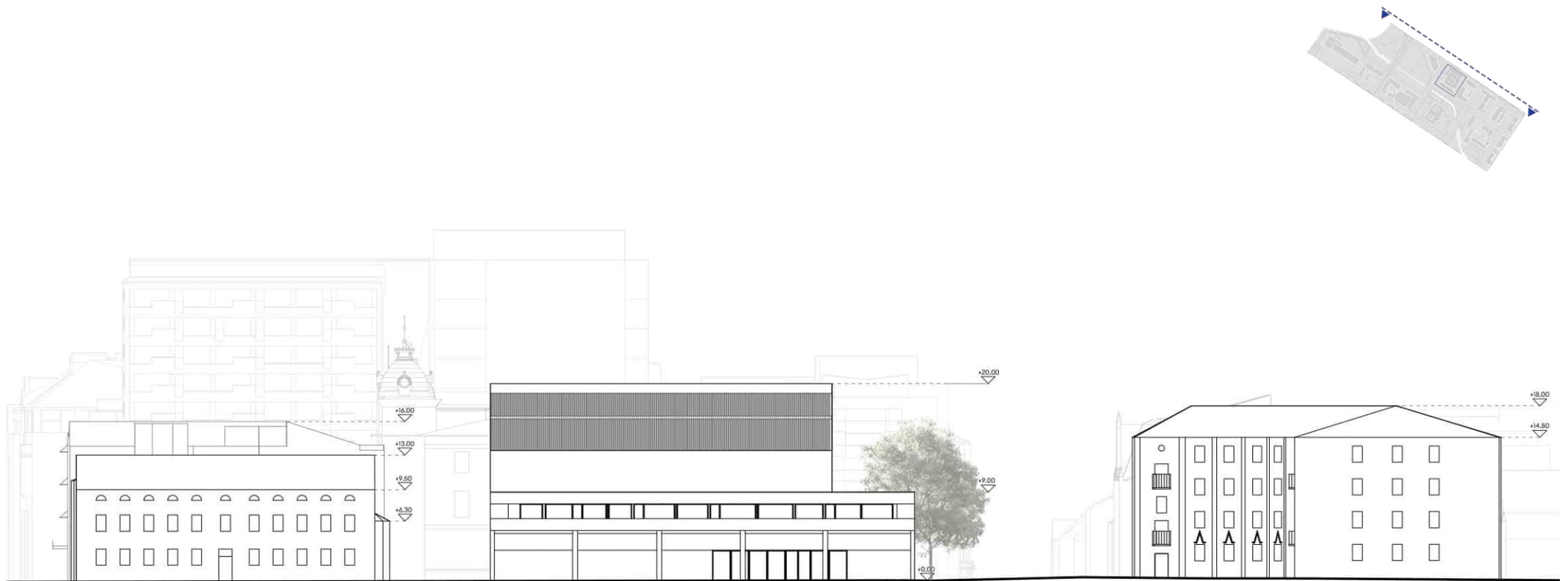
Versio D

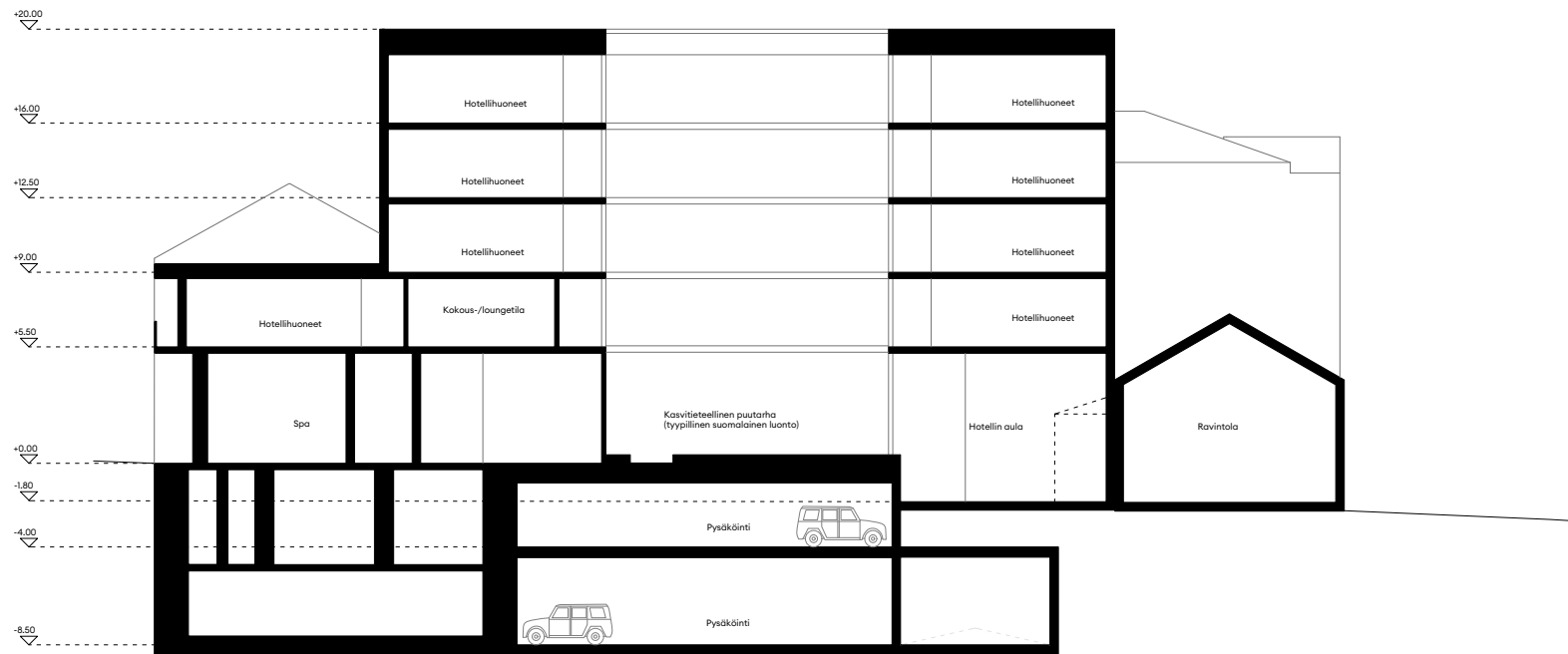


Versio D

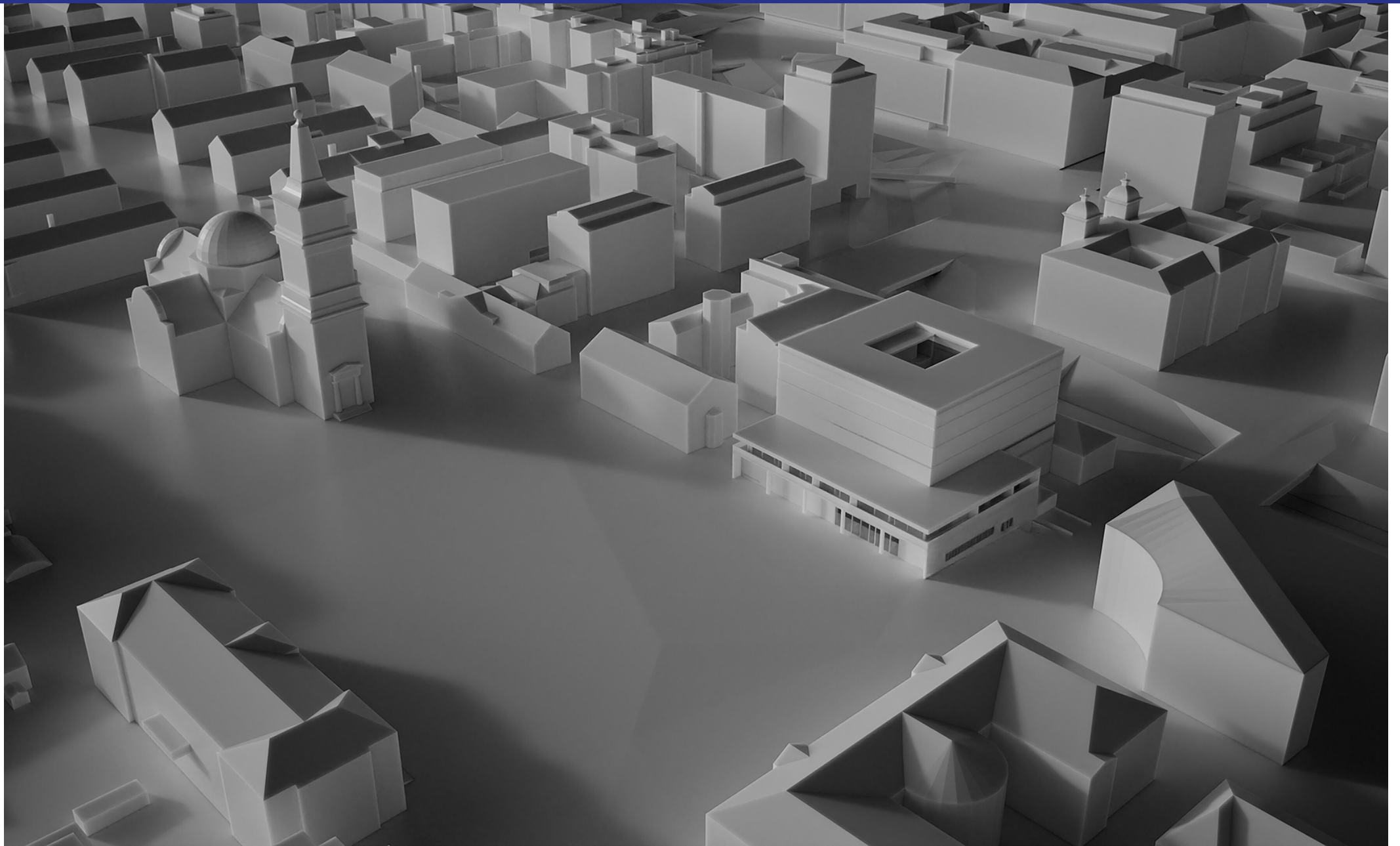




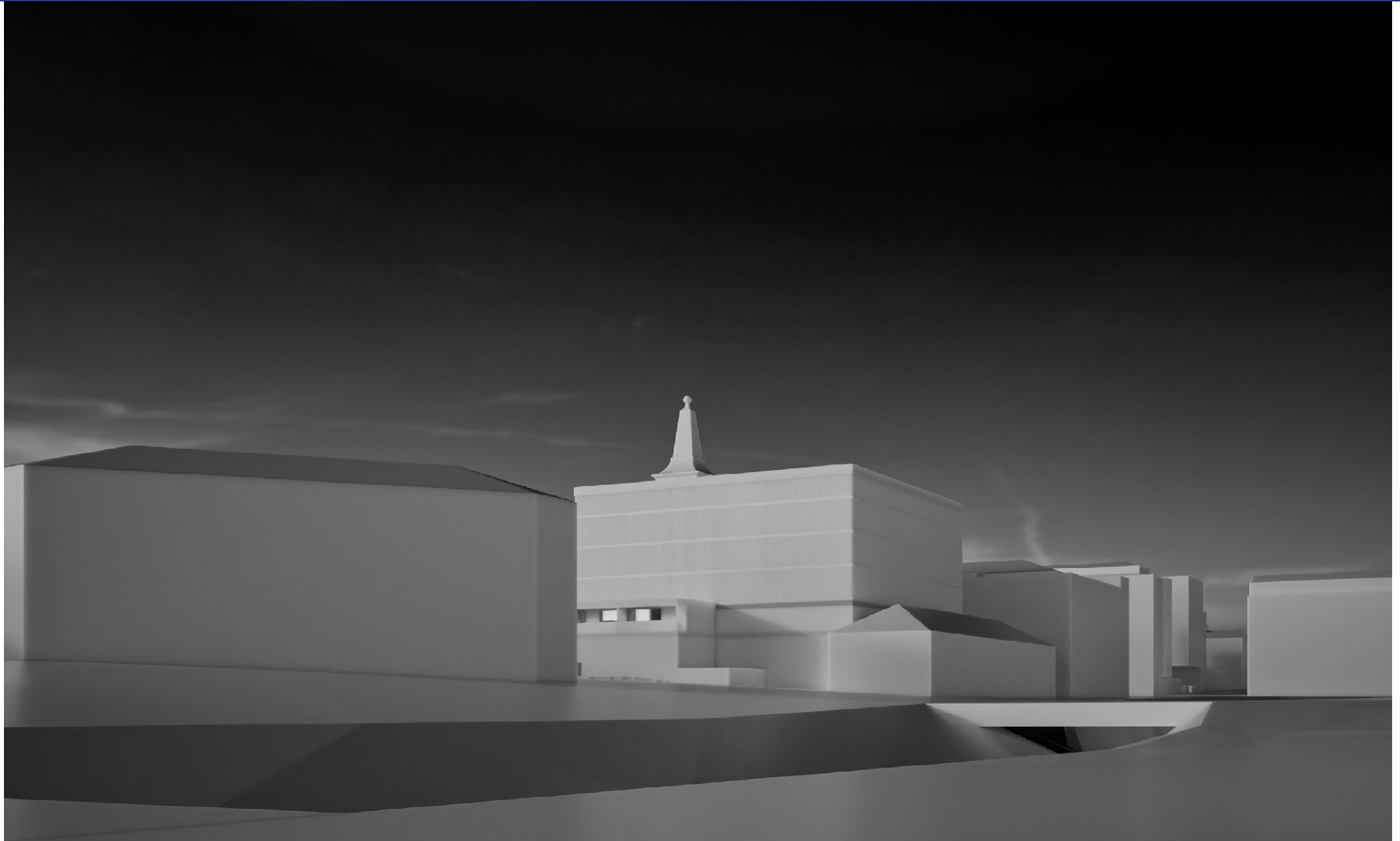




Kokonais m²	6574 m²
Laajennusosa	5384 m²
Säilytettävä Suomen Pankin Talo	690 m ²
Säilytettävä Kirkkotorin Koulu	508 m ²
Hotellihuoneita	109 kpl
Parkkipaikat	57 kpl



Versio D

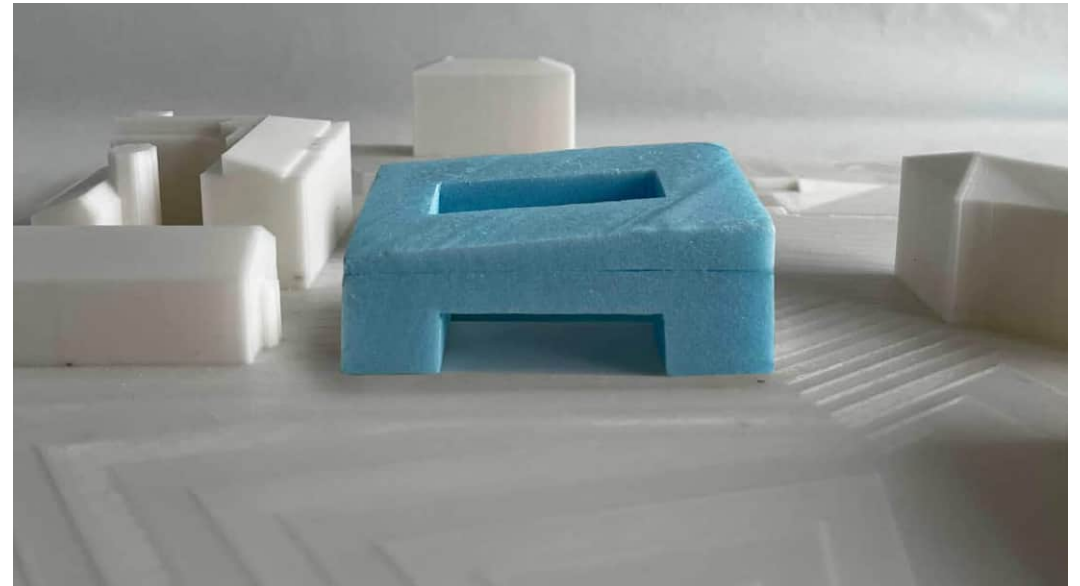
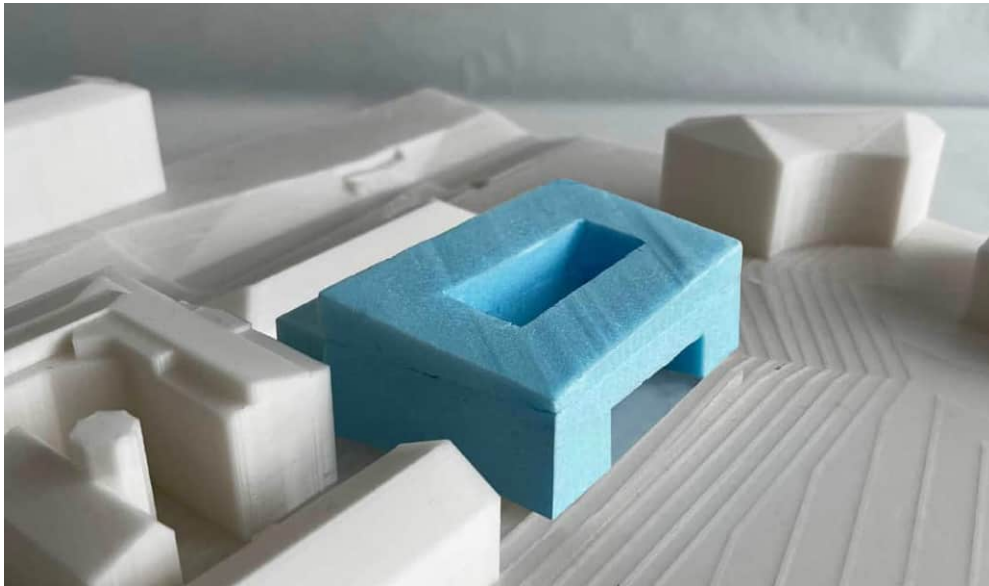


Versio H - kuvaus



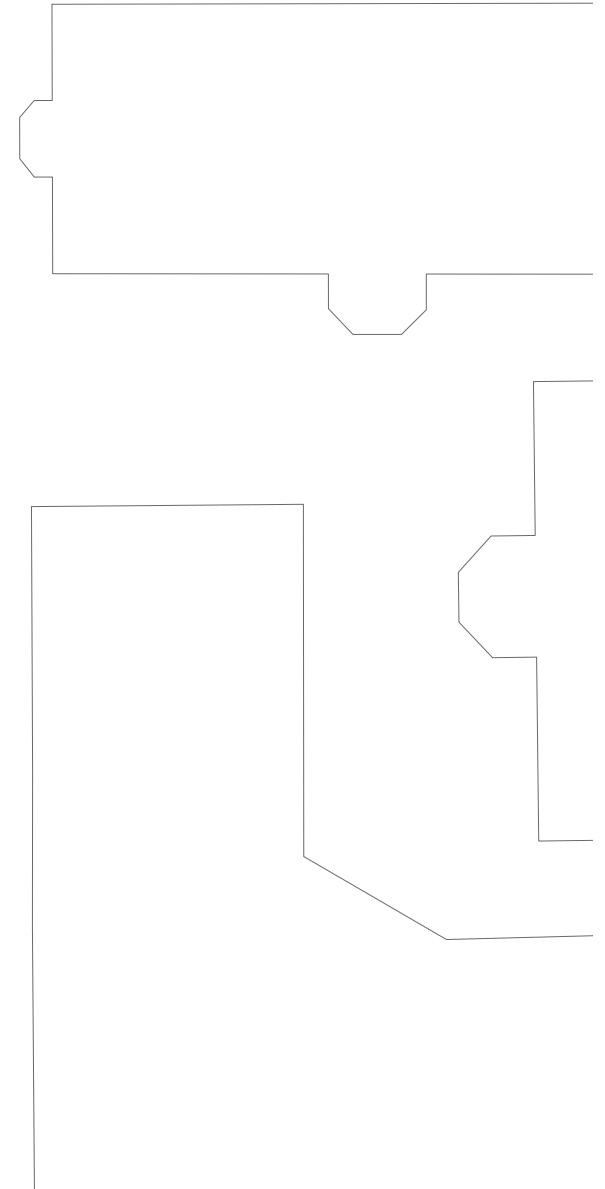
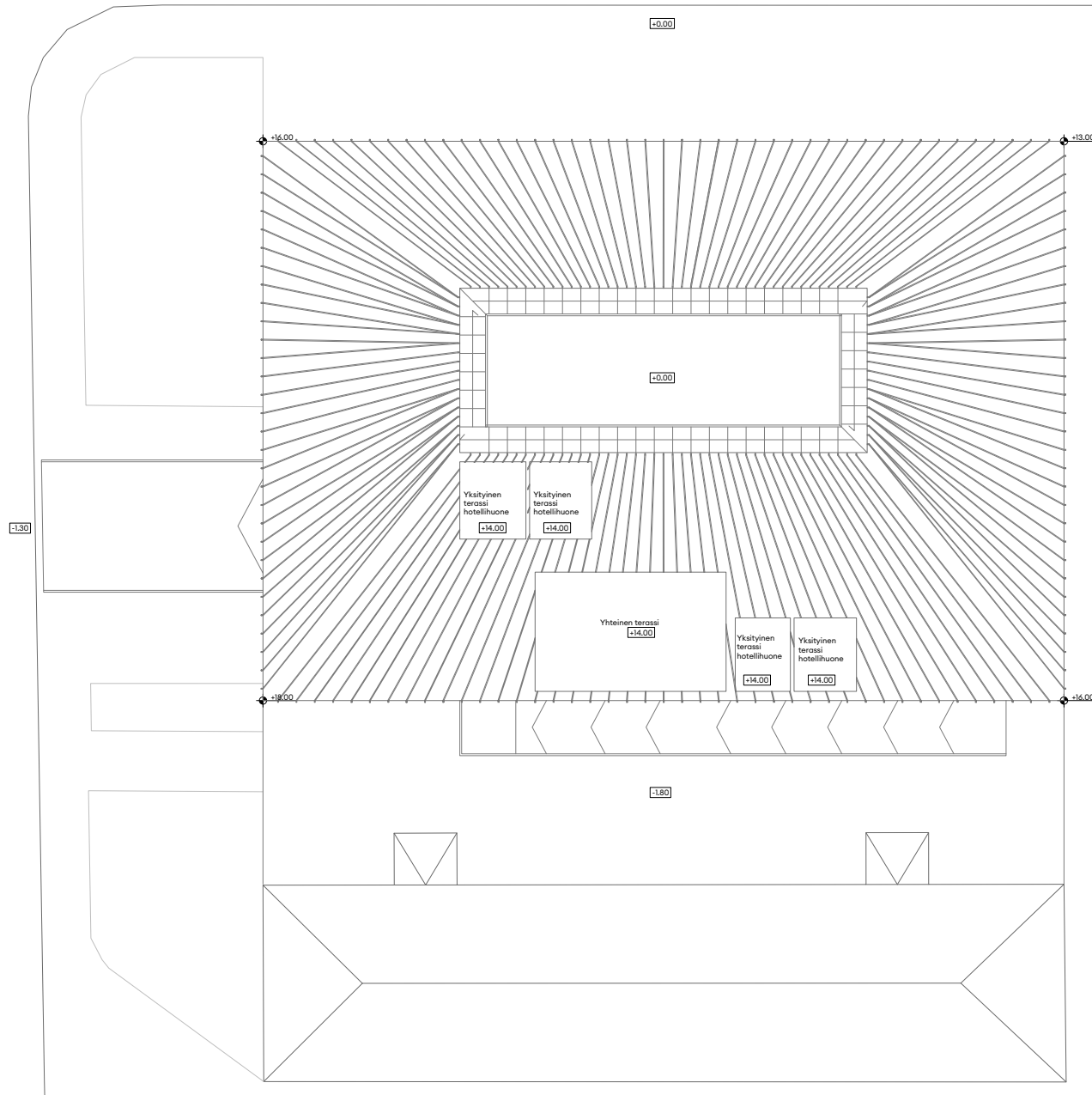
Olemassa oleva rakennus on korvattu kokonaan uudisrakennuksella. Rakennusmassa on irrotettu Kajaaninkadun katulinjasta, jolloin sen eteen muodostuu kapeahko julkinen aukiotila. Rakennuksen kalteva yläpinta yhdistää sitä mittakaavallisesti sekä Franzenin taloon, että Kolmiotaloon. Rakennuksen pohjakerroksen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

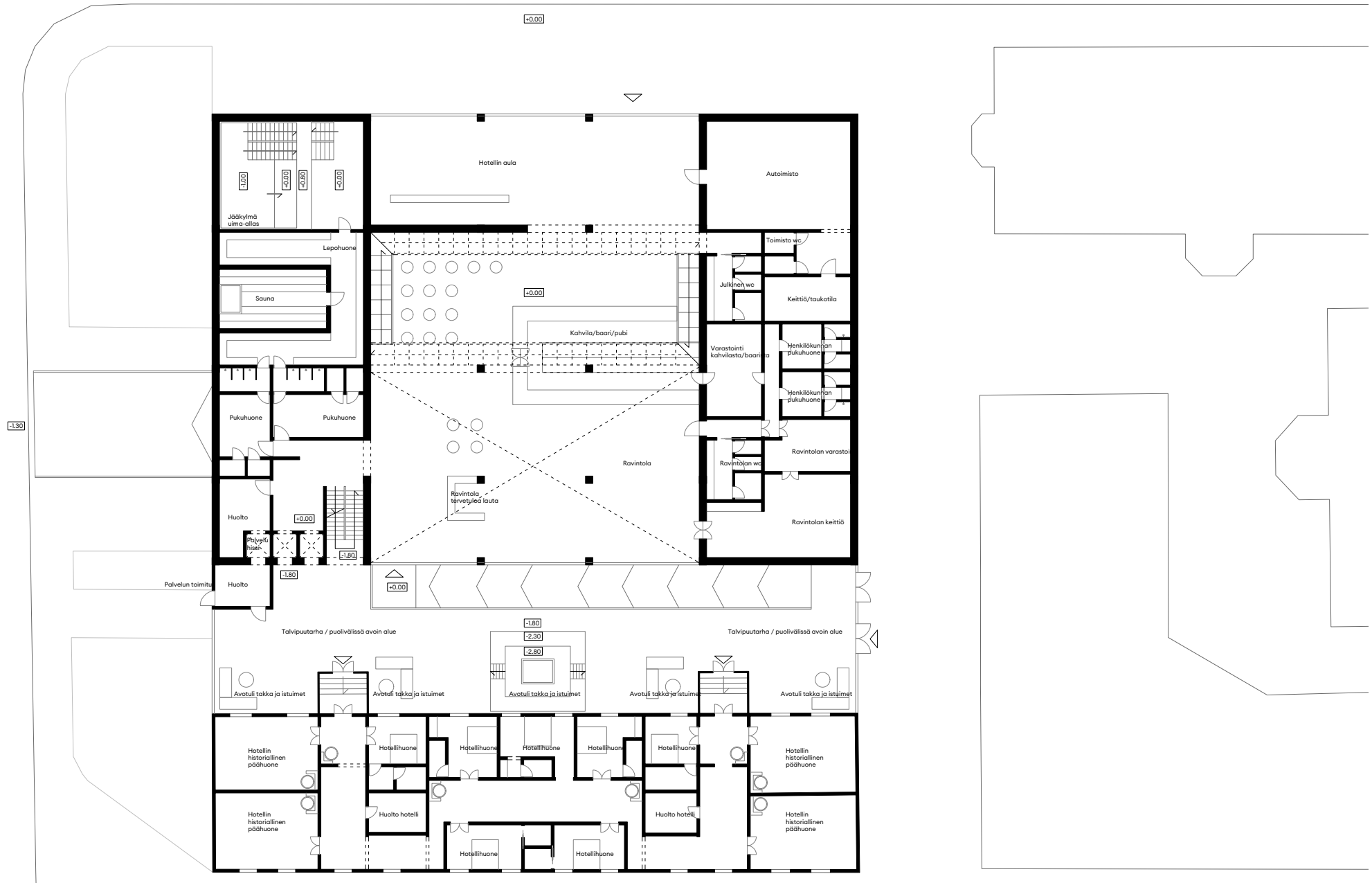
Rakennus on toteutettavissa tavanomaisilla rakennustekniikoilla.



Versio H

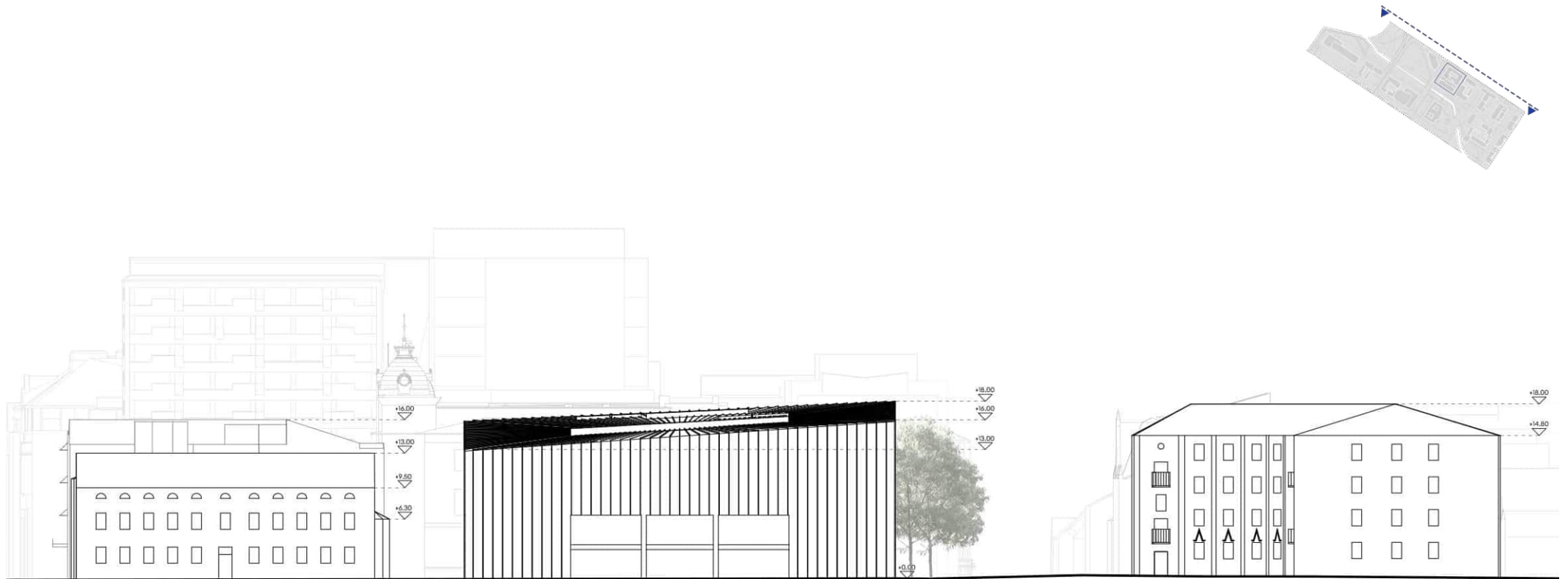


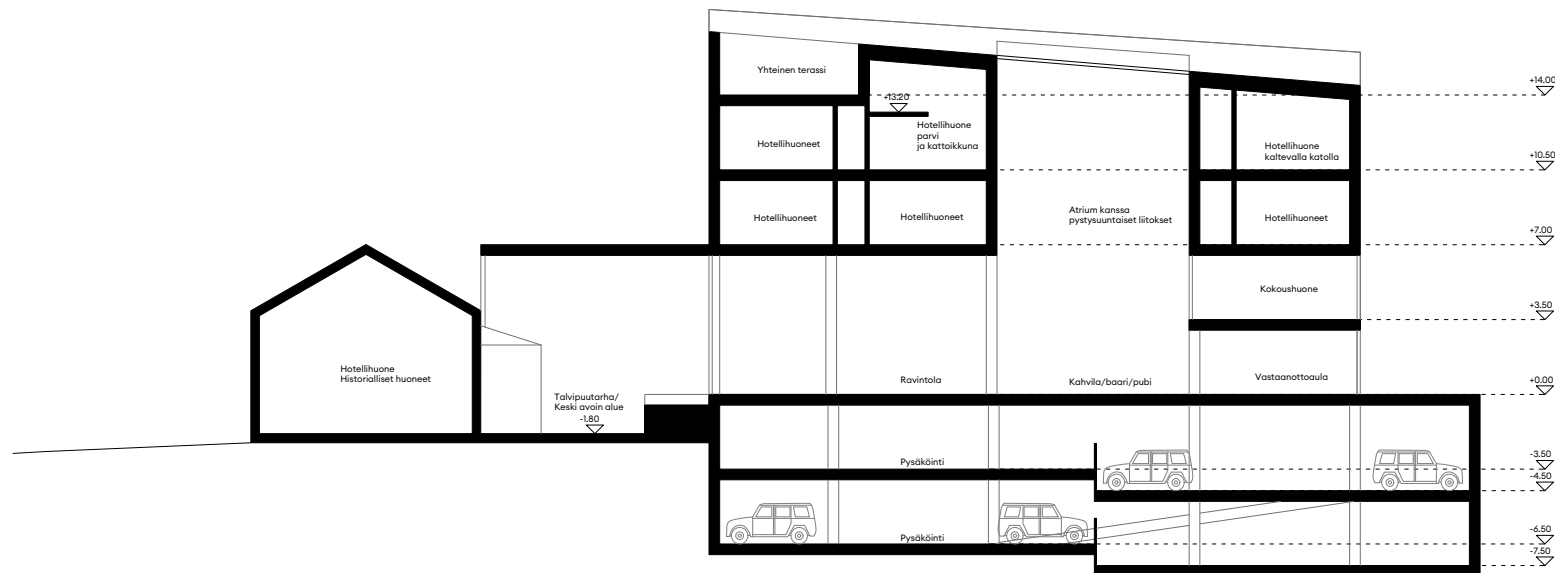






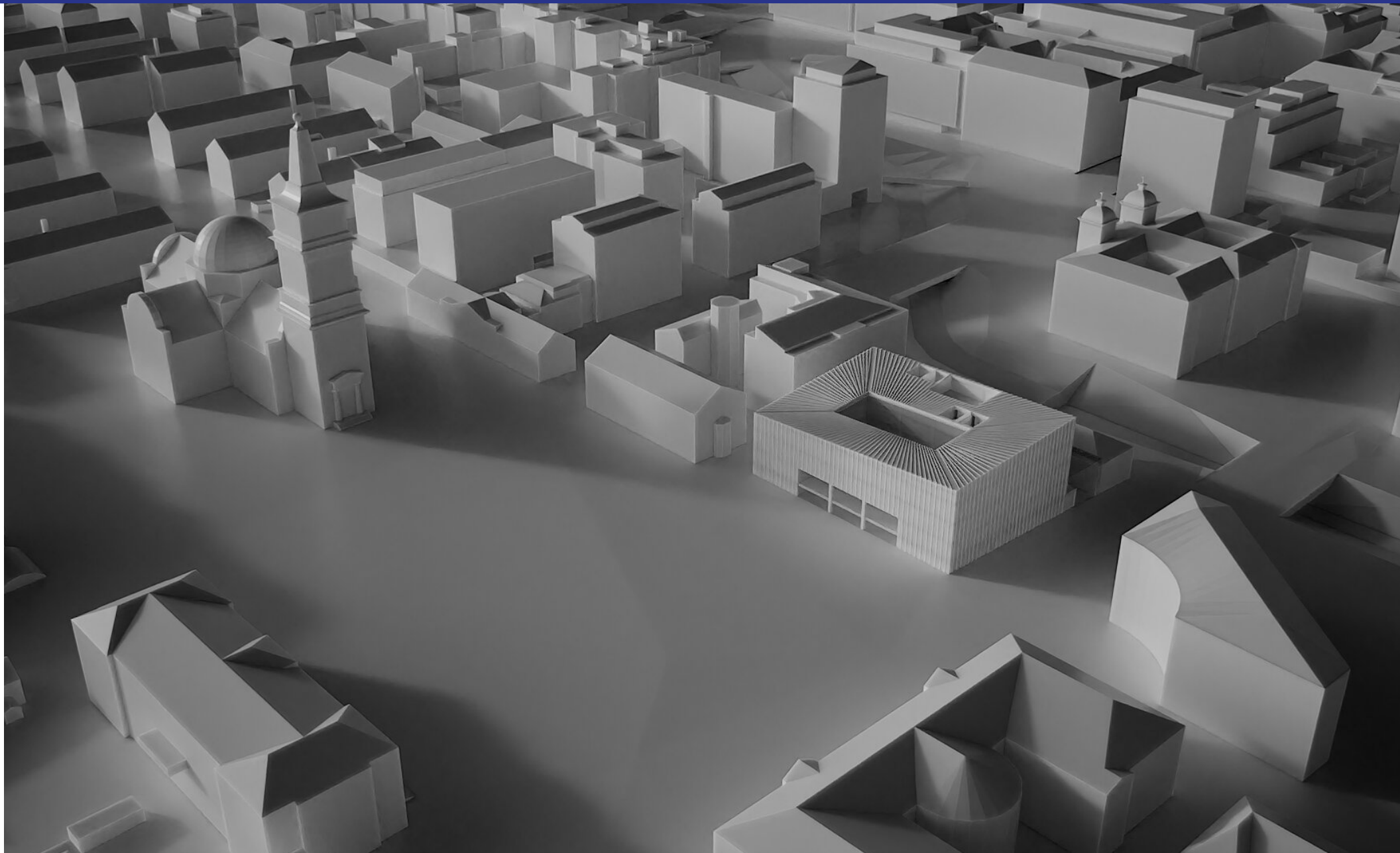
Versio H



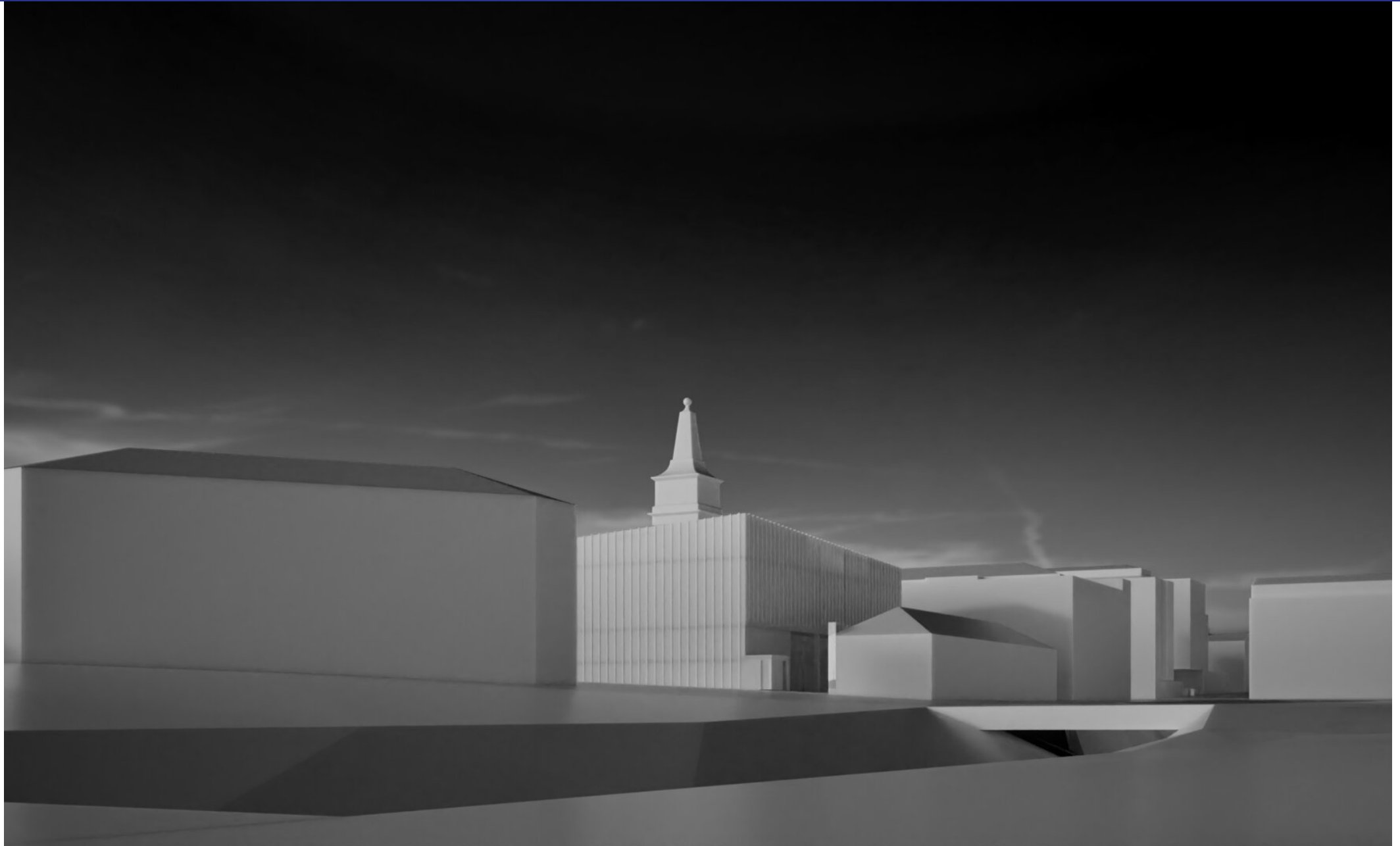


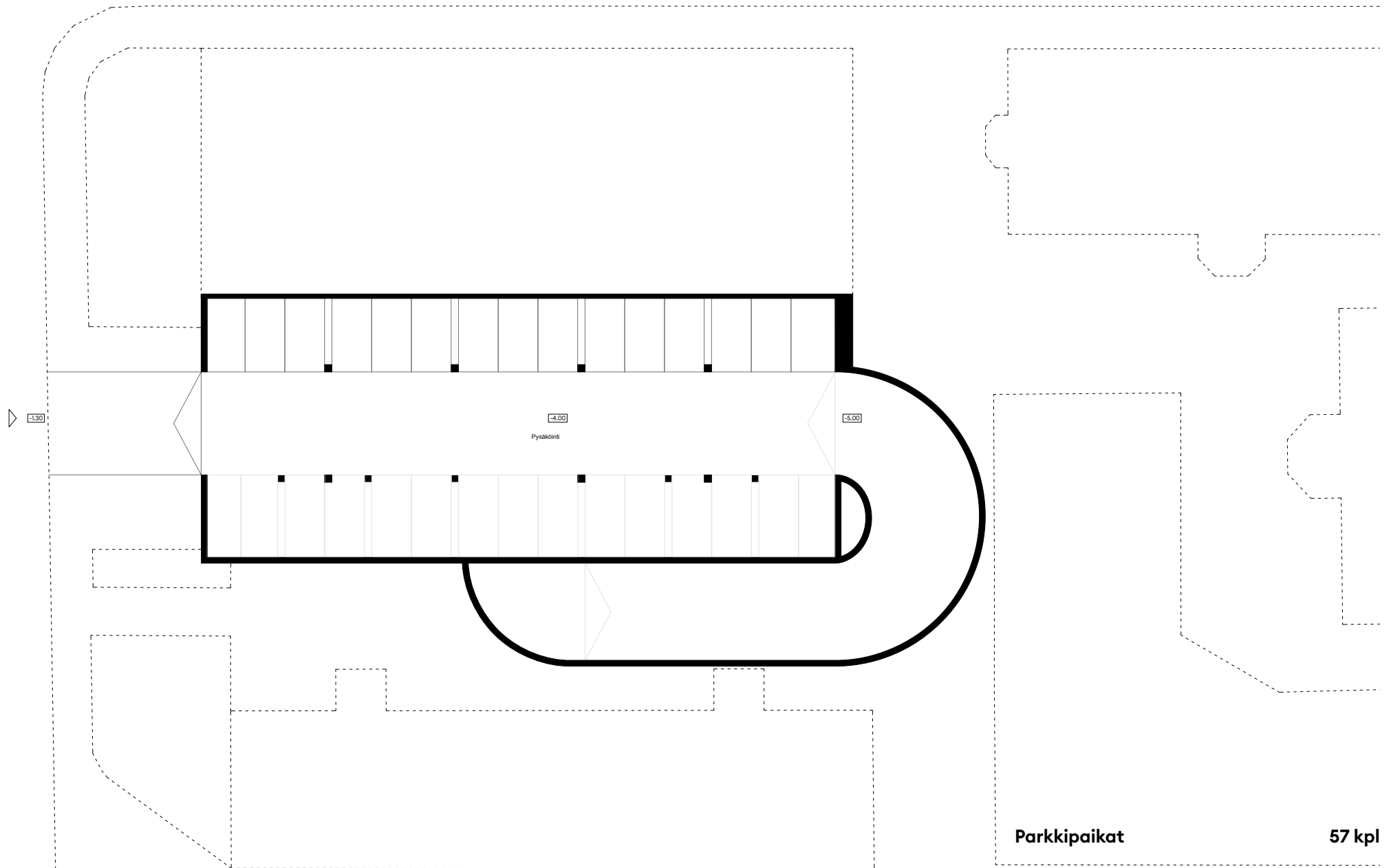
Kokonais m²	5759 m²
Laajennusosa	5251 m²
Säilytettävä Suomen Pankin Talo	0 m²
Säilytettävä Kirkkotorin Koulu	508 m²
Hotellinhuoneita	98 kpl
Parkkipaikat	109 kpl

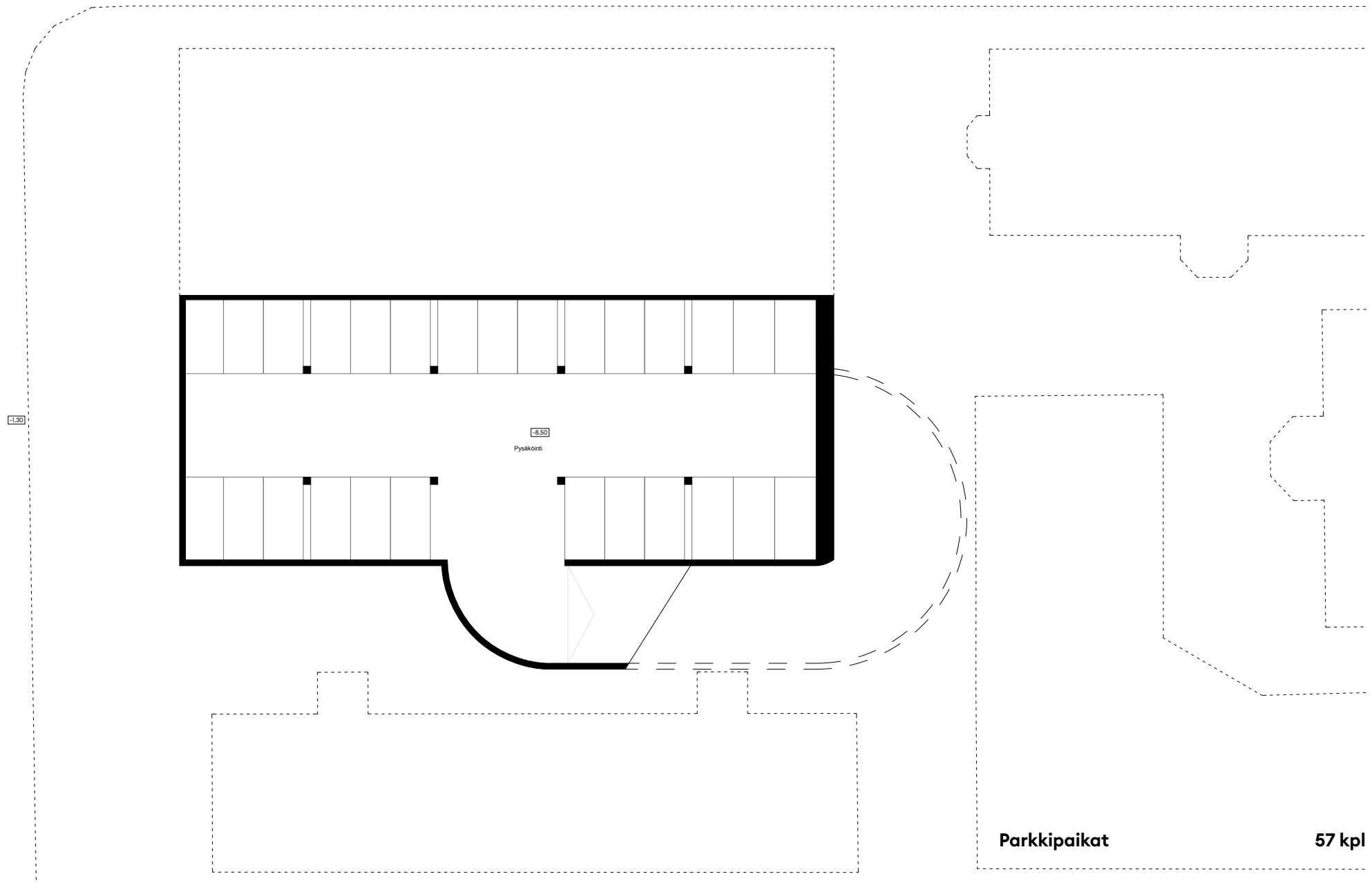
Versio H



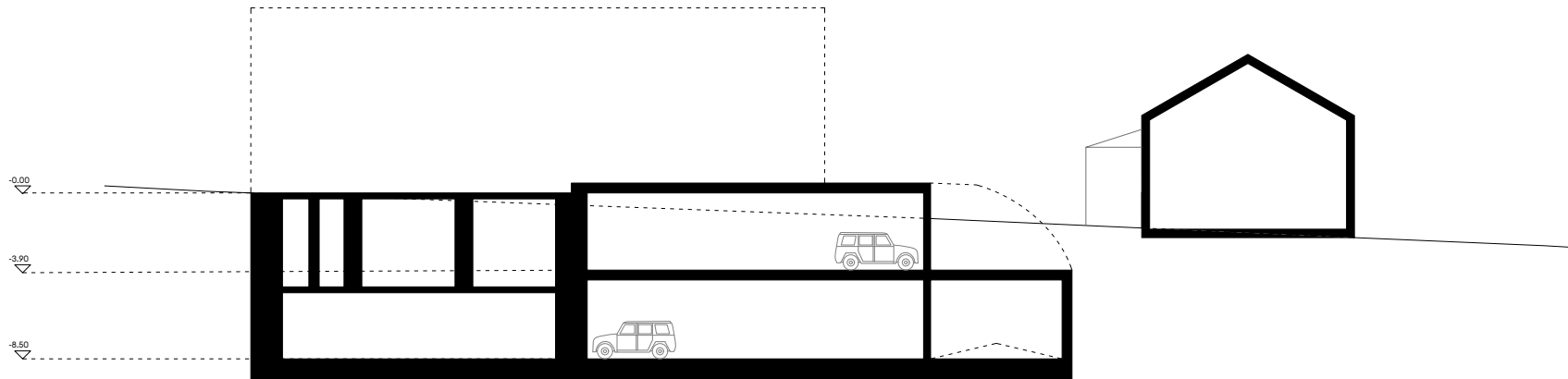
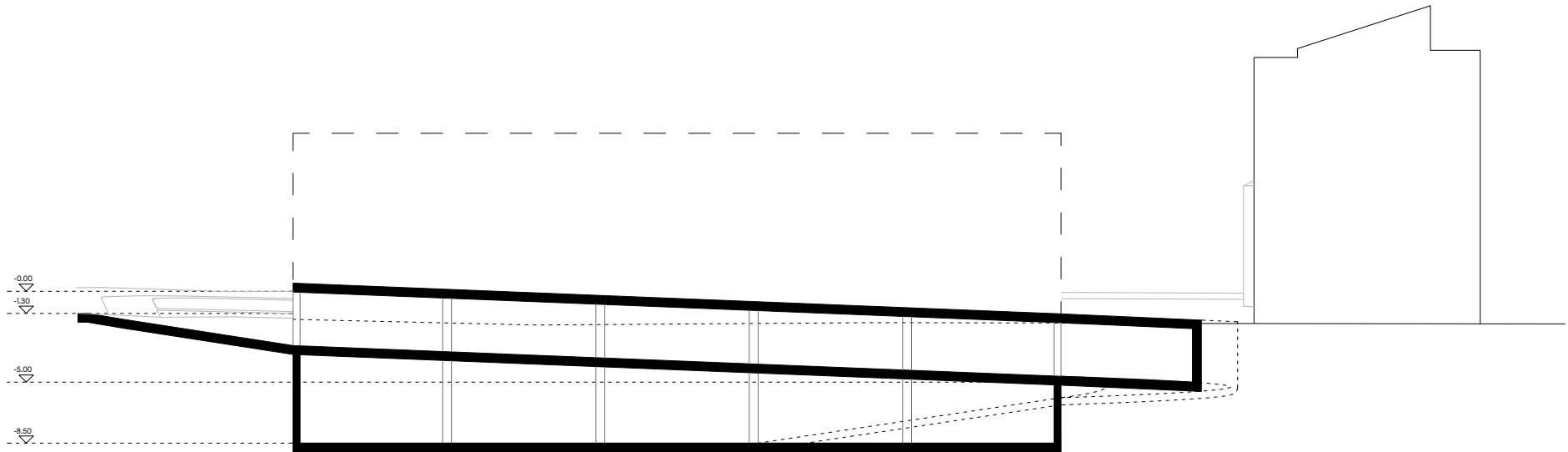
Versio H





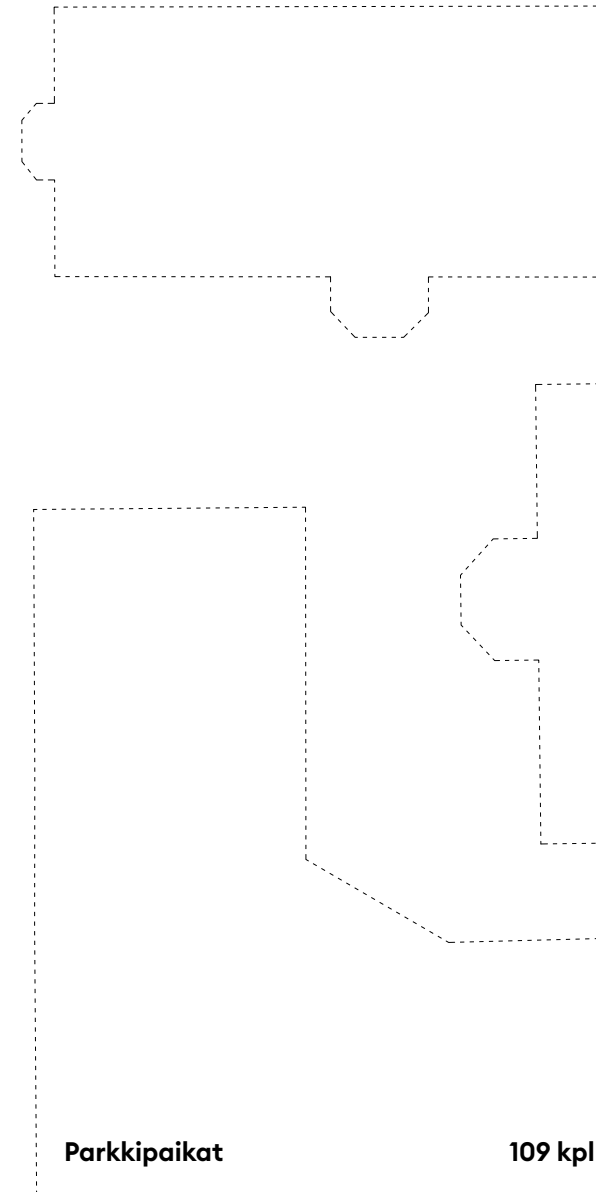
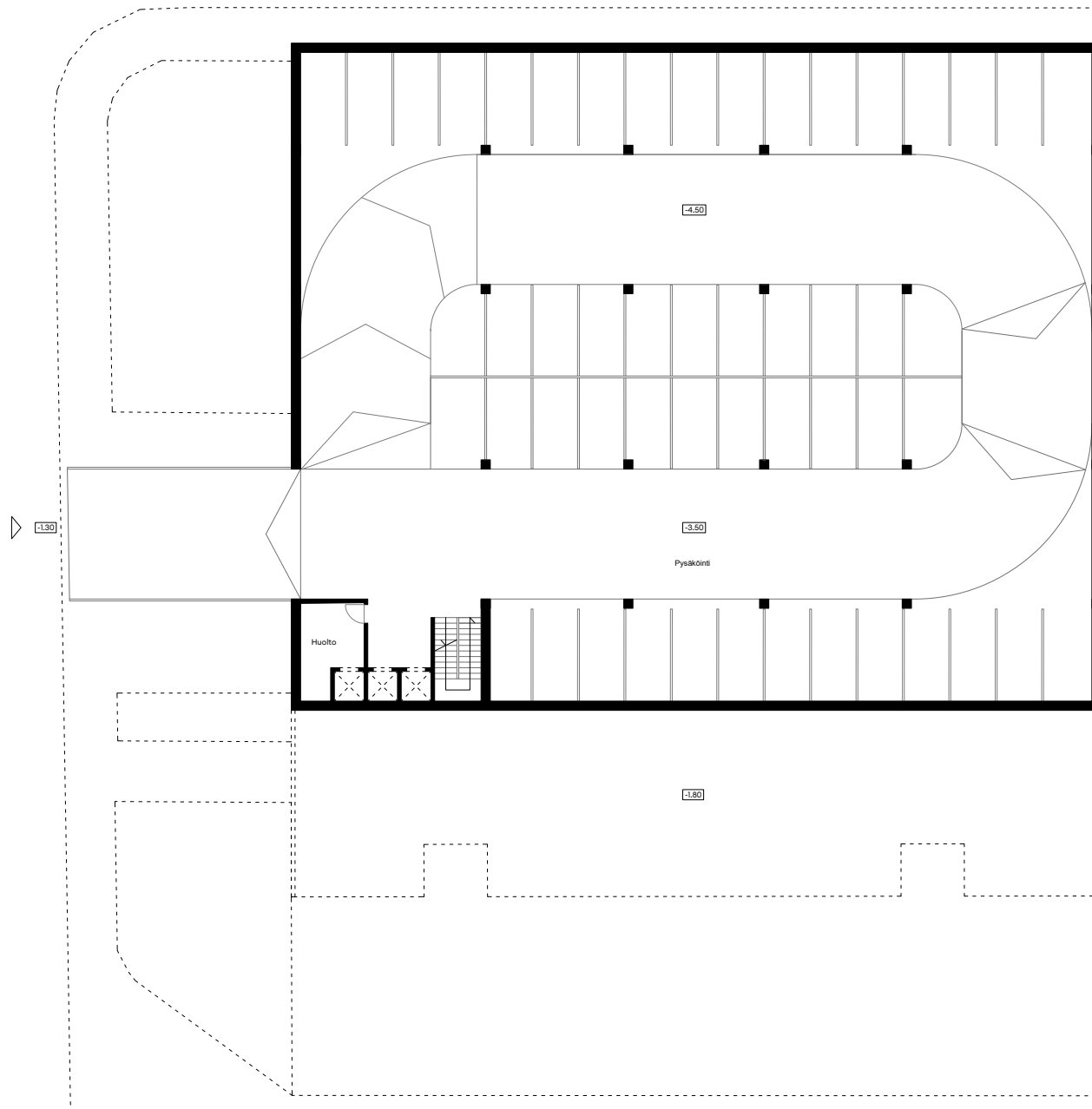


Pysäköintiratkaisut



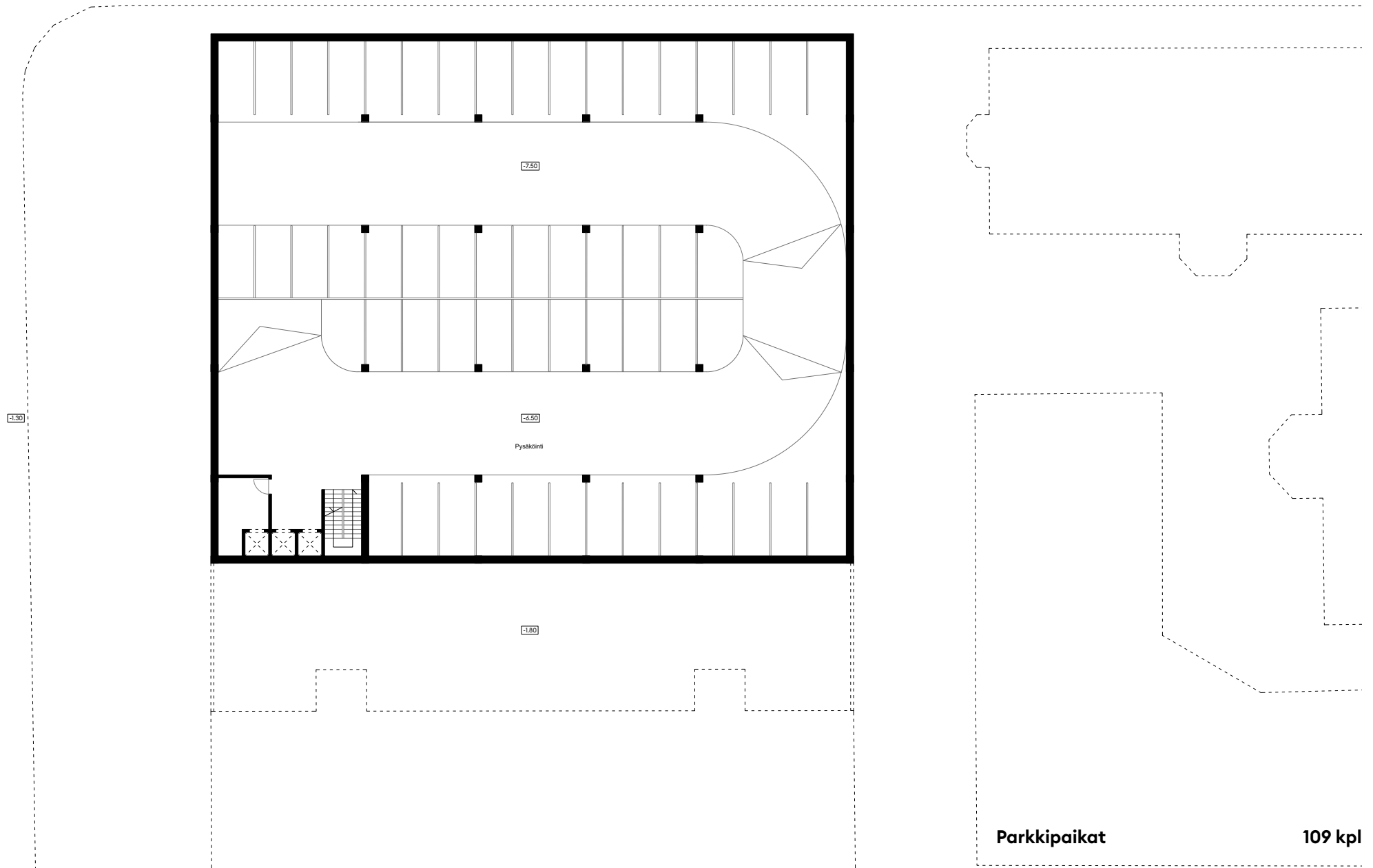
Parkkipaikat

57 kpl

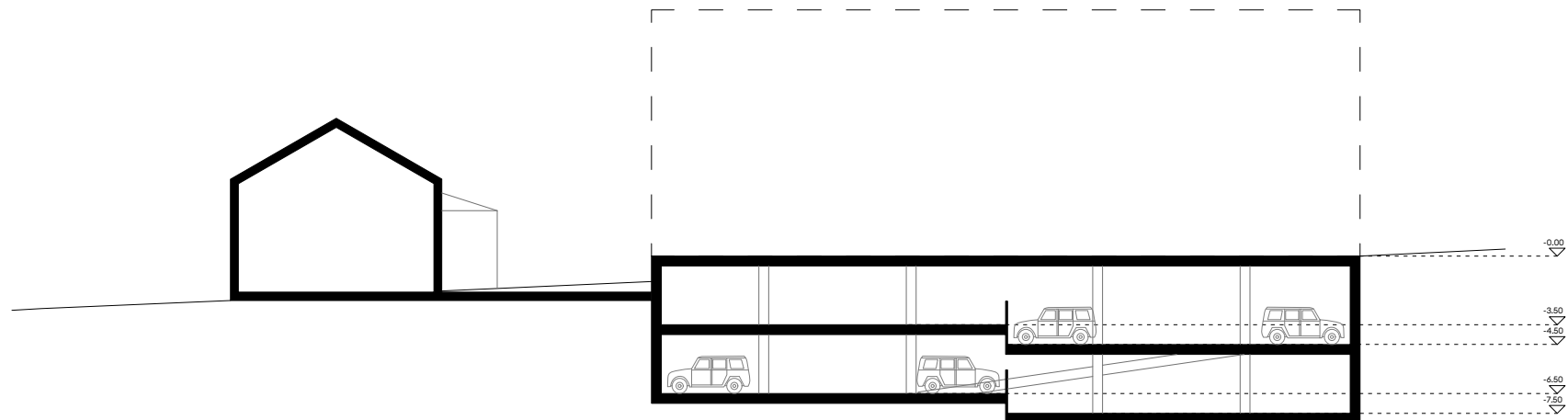
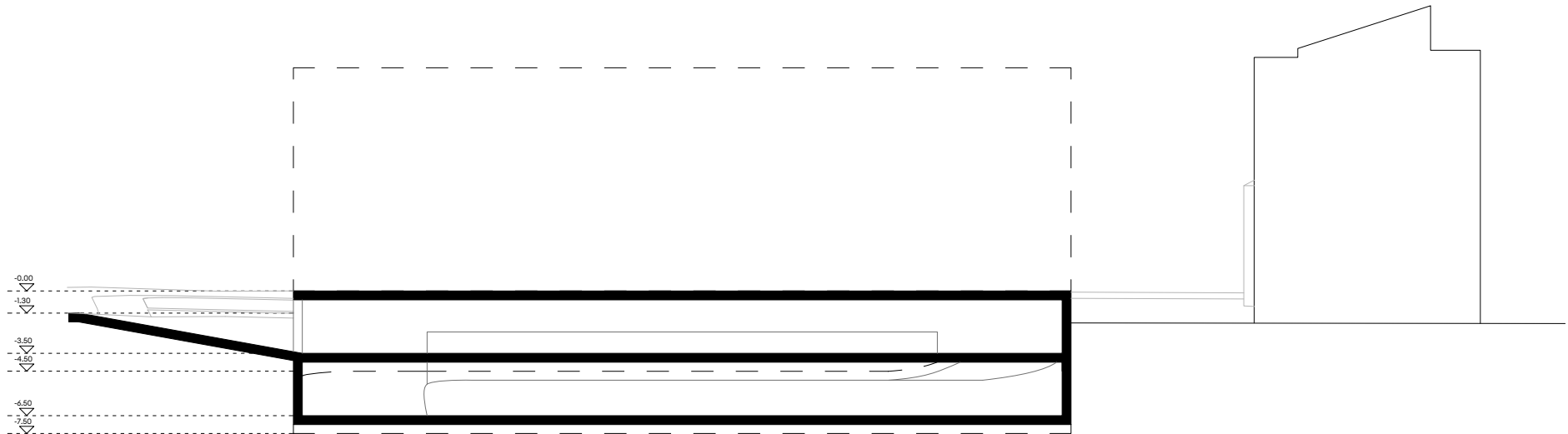


Parkkipaikat

109 kpl



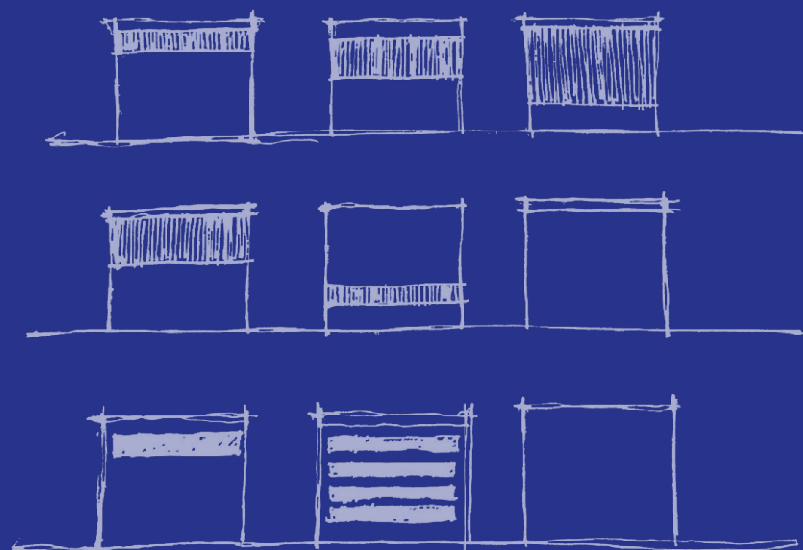
Pysäköintiratkaisut



Parkkipaikat

109 kpl

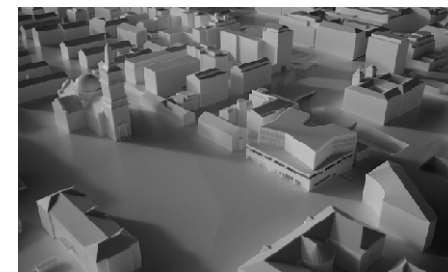
Herkkyyys tarkastelut vaihto ehdoittain



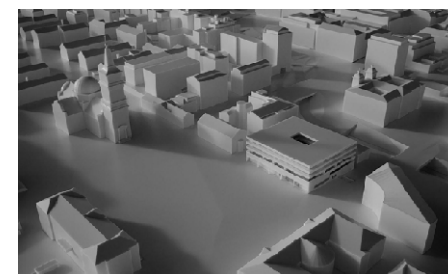
vaihtoehto 0



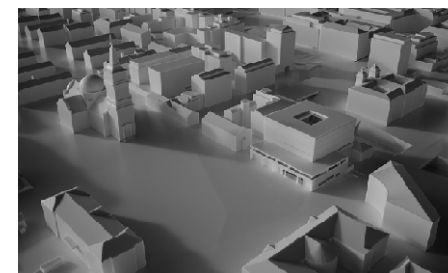
vaihtoehto B



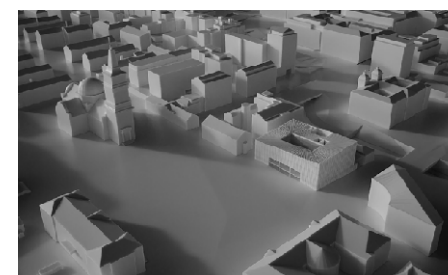
vaihtoehto C



vaihtoehto D



vaihtoehto H



Versio 0

Vaikutus kaupunkikuvaan

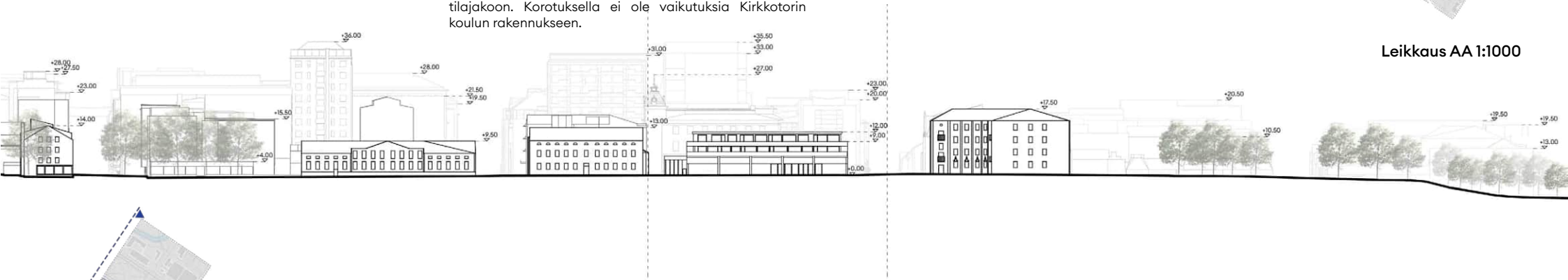
Rakennusta on maltillisesti korotettu yhdellä kaikilta sivuiltaan sisennetyllä kerroksella. Korotuksen vaikutus kaupunkikuvaan on vähäinen, koska mittakaavallisesti oleellinen toisen kerroksen graniittiverhottu kattoulokkeen reuna säilyy edelleen mittakaavaa määrittävänä elementtinä. Yhden kerroksen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

Vaikutukset suunnittelualueeseen

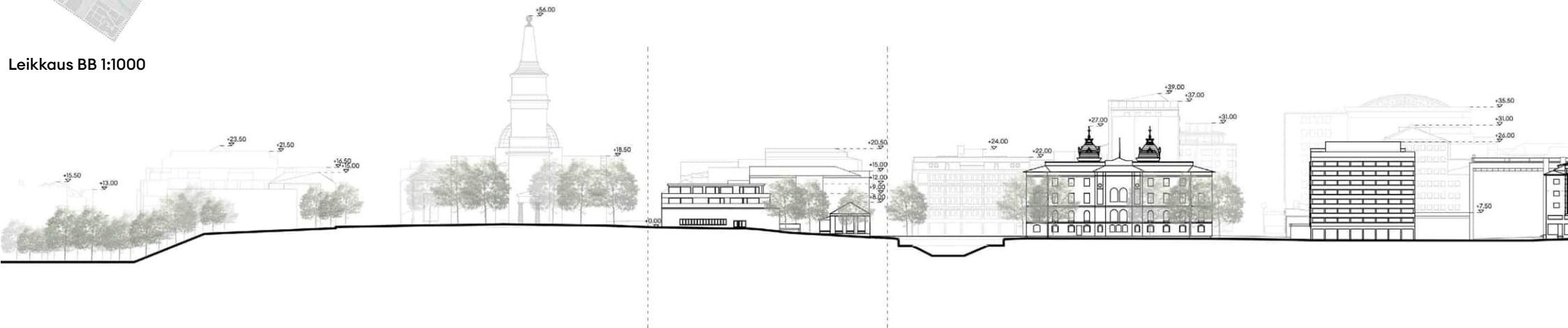
Korotuksen vaikutus rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin ja massoitteeluun on vähäinen. Olemassa olevaan rakennuksen osaan ei ole tehty muutoksia. Korotus on keveytensä vuoksi rakennusteknisesti helposti toteutettavissa. Se noudattaa alkuperäisen toisen kerroksen muotoa ja on siten tuettavissa olemassa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



Leikkaus AA 1:1000

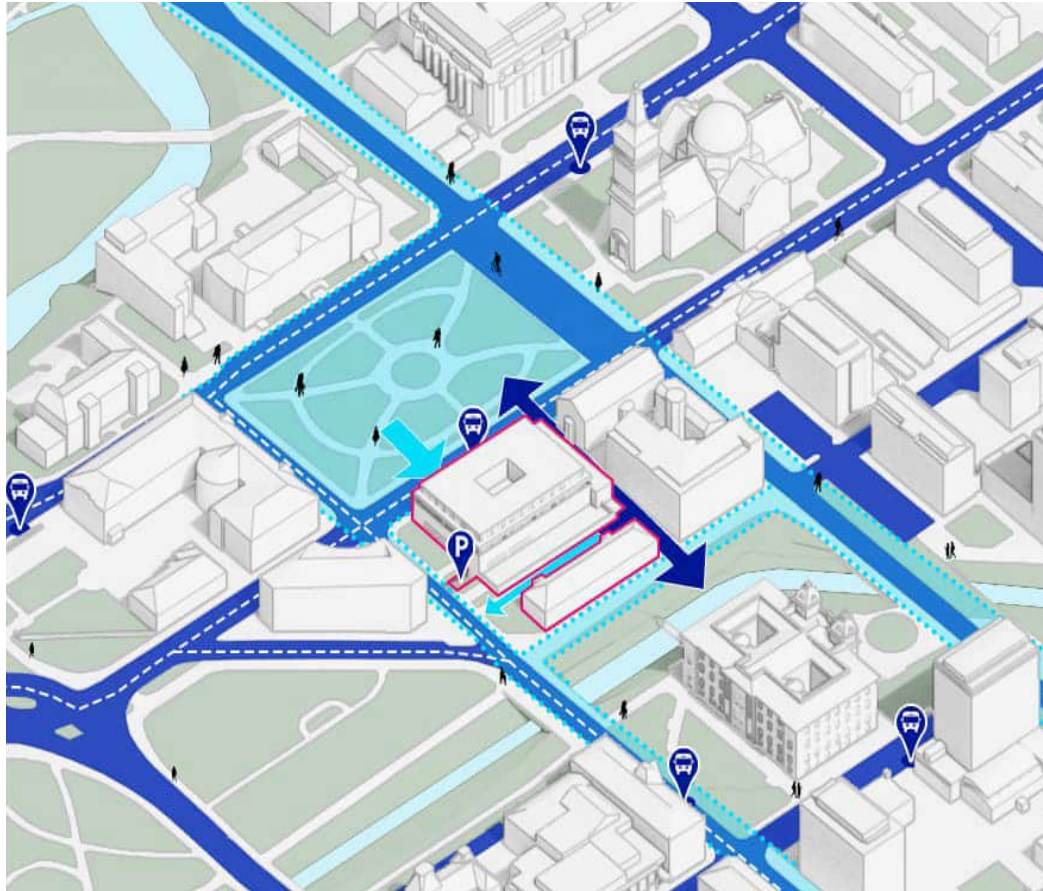


Leikkaus BB 1:1000



Versio 0

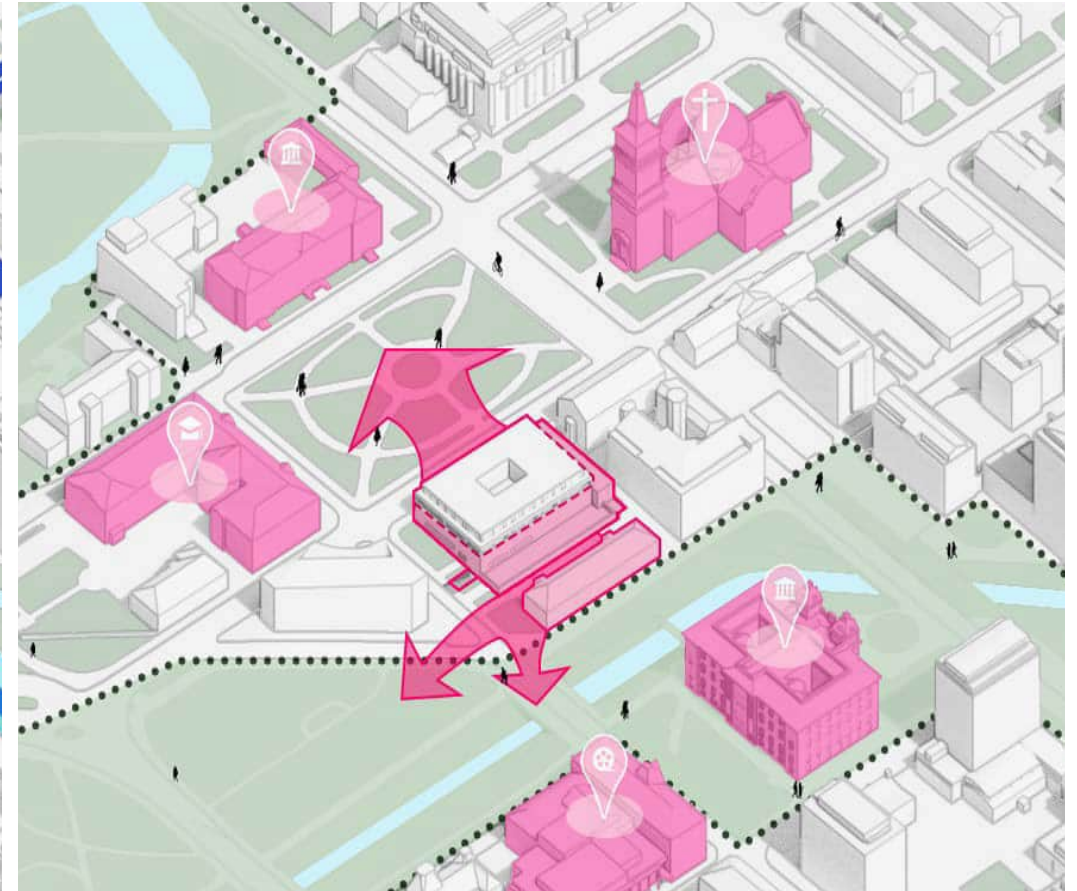
Liikenteelliset ja kaupunkirakenteelliset vaikutukset



- Liikenneväylä
- Julkisen liikenteen reitti
- Jalankulkuväylä

- Saatto- ja huolto liikenne
- Lähestymisreitti
- Bussipysäkki
- Pysäköinti

Sosiaaliset vaikutukset



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

Versio B

Vaikutus kaupunkikuvaan

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

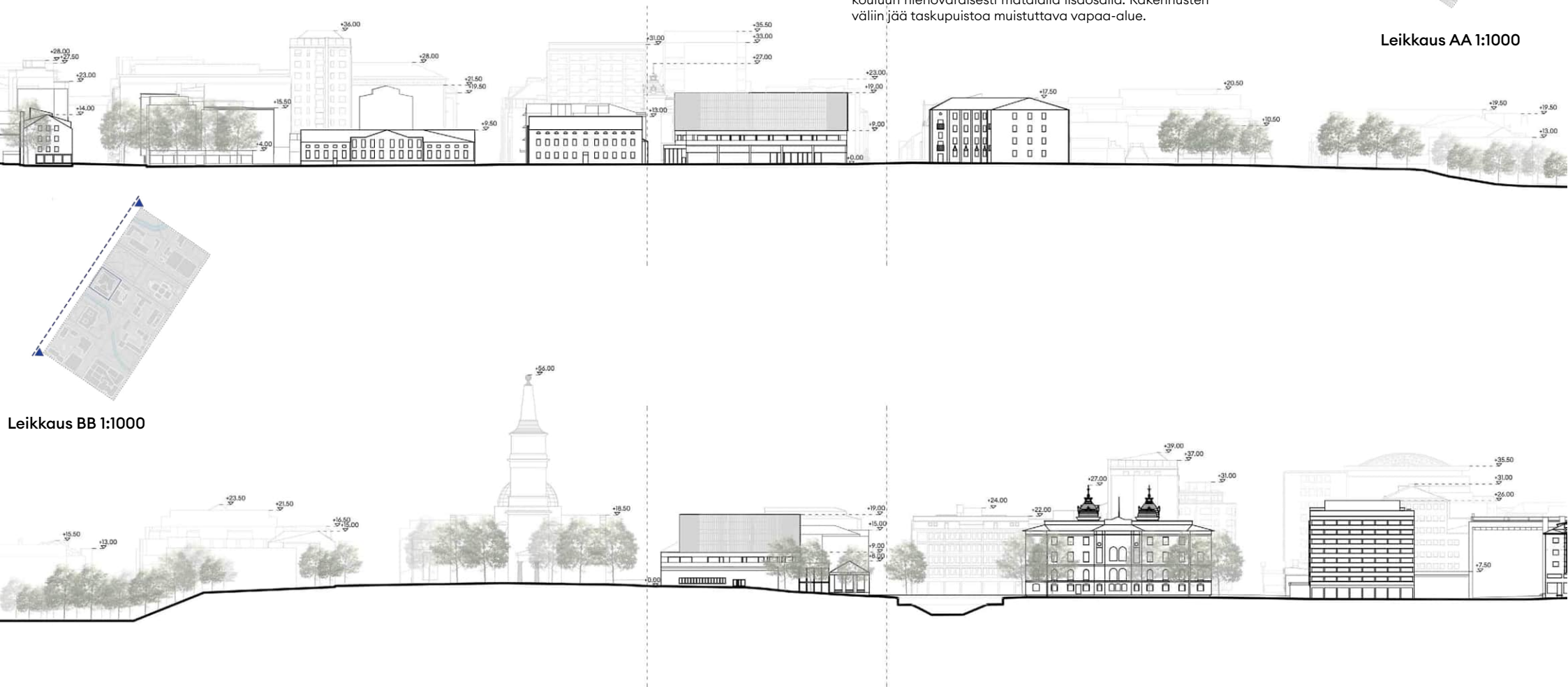
Vaikutus Hallituspuiston puoleiseen kaupunkikuvaan on merkittävä. Massallisesti rakennuksen korotus luo uuden mittakaavallisen vuorovaikutuksen kaupungintalon kanssa. Puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva ja se sisältää useita korkeita rakennuksia. Pankin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

Vaikutukset suunnittelualueeseen

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



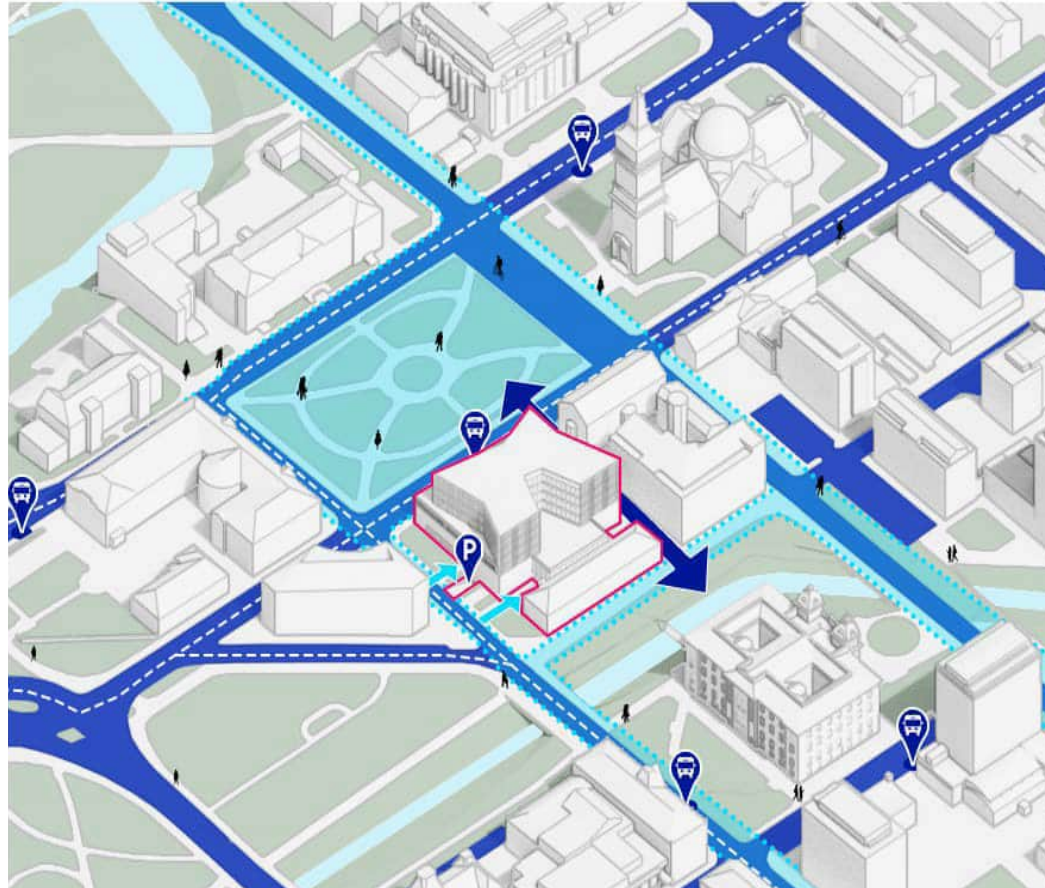
Leikkaus AA 1:1000



Leikkaus BB 1:1000

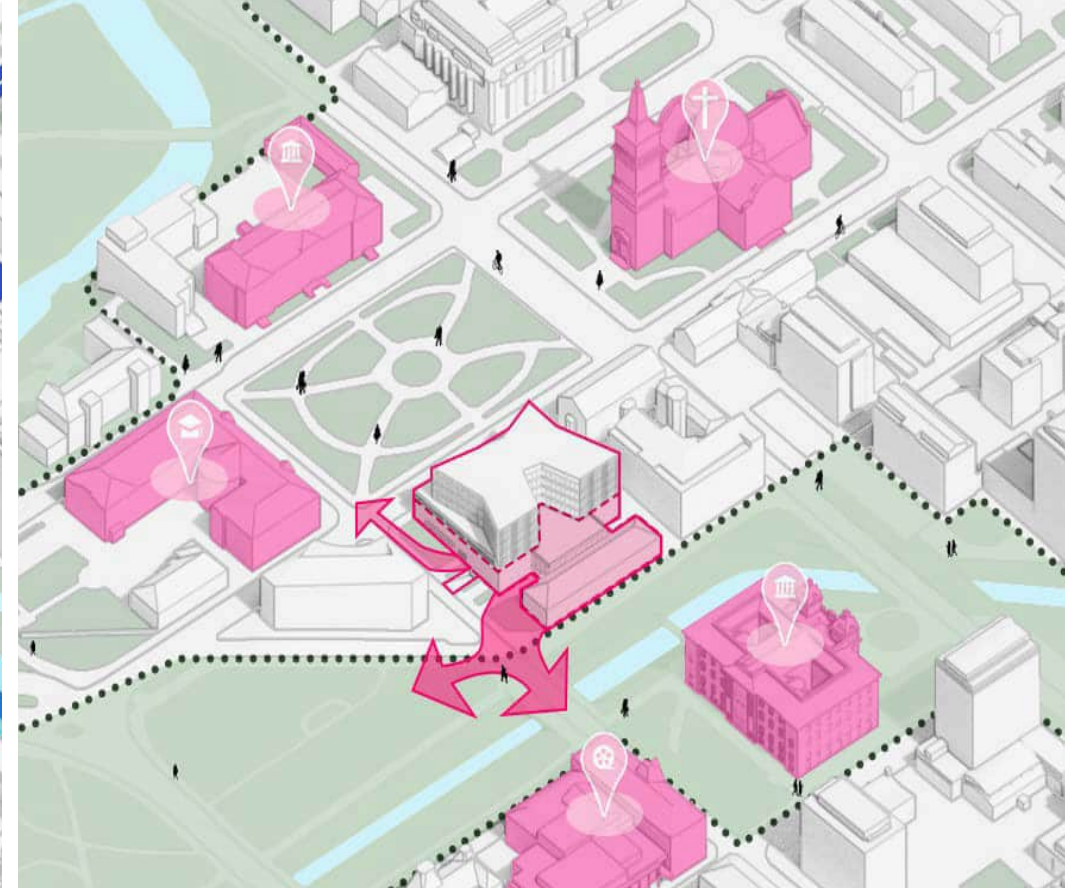
Versio B

Liikenteelliset ja kaupunkirakenteelliset vaikutukset



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

Sosiaaliset vaikutukset



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

Versio C

Vaikutus kaupunkikuvaan

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

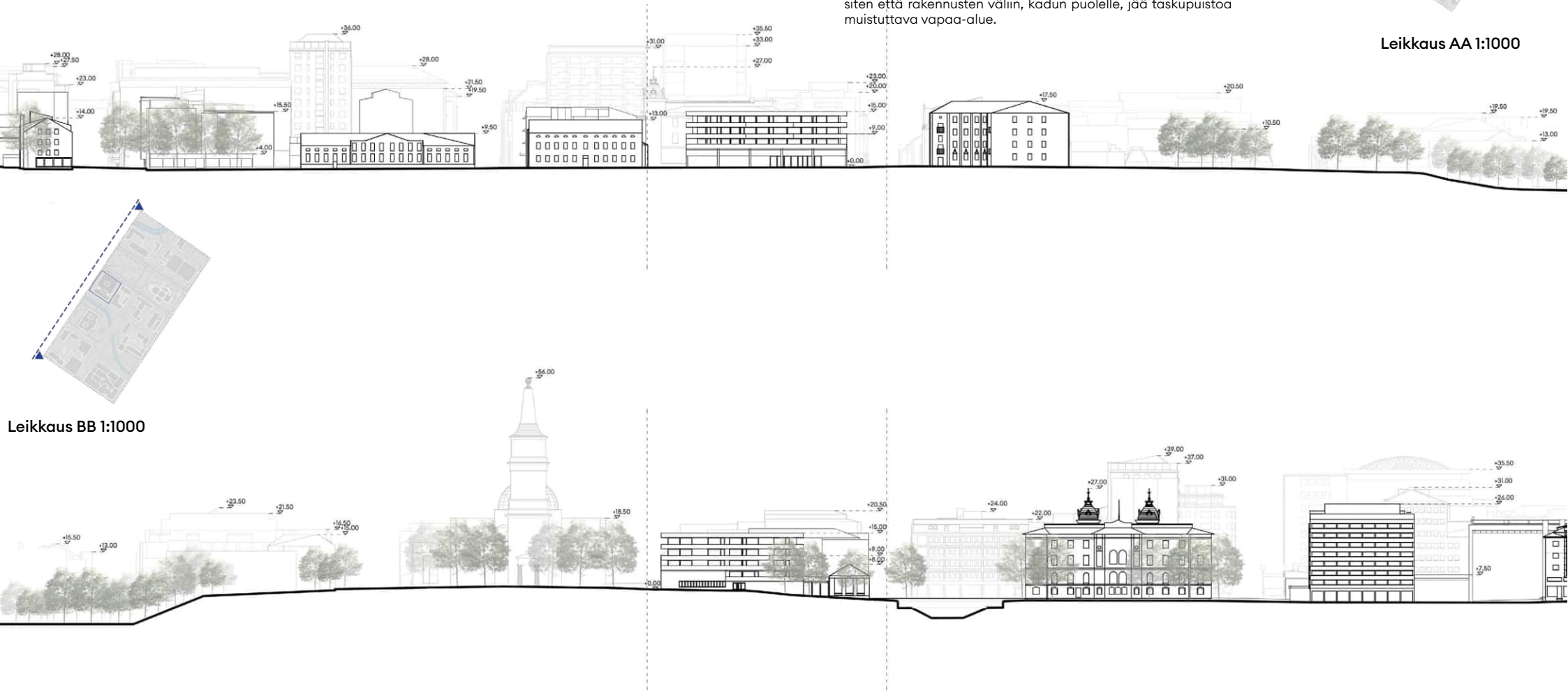
Vaikutus Hallituspuiston puoleiseen kaupunkikuvaan on merkittävä. Massallisesti rakennuksen korotus luo uuden mittakaavallisen vuorovaikutuksen kaupungintalon kanssa. Puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkirakenteen mittakaava on nykyisellään vaihteleva ja se sisältää useita korkeita rakennuksia. Pankin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

Vaikutukset suunnittelualueeseen

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



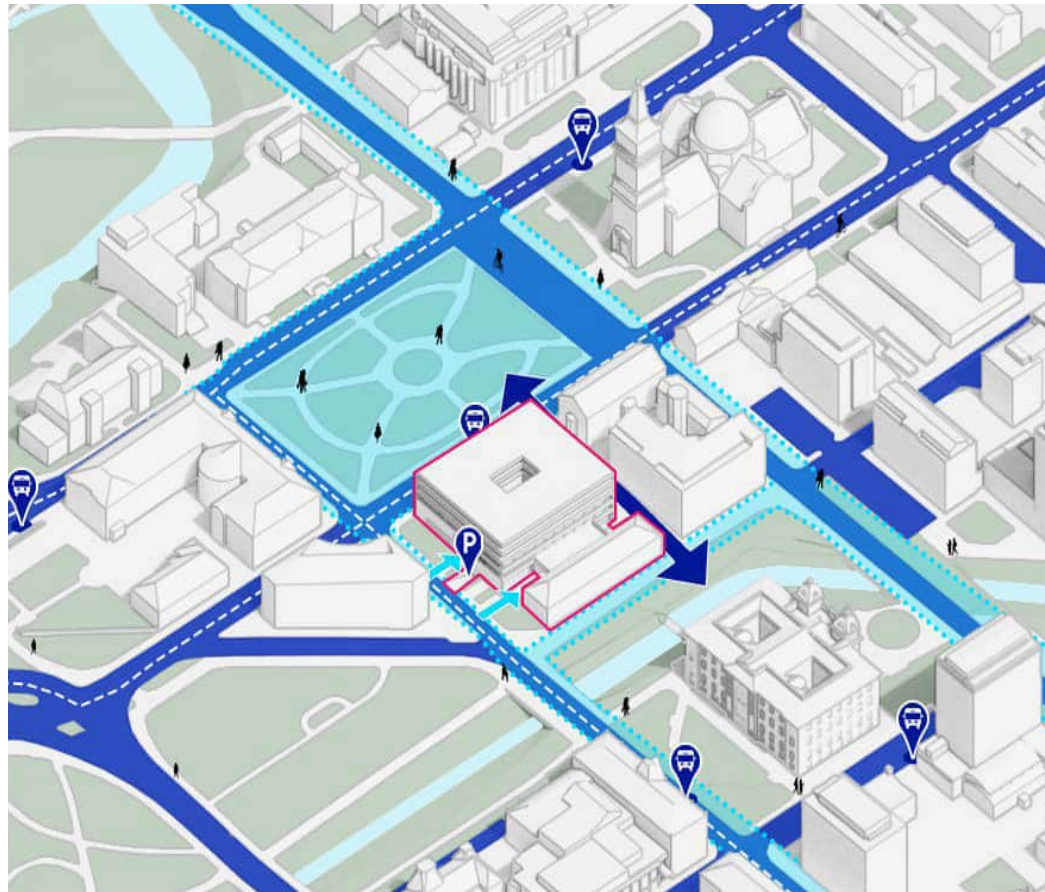
Leikkaus AA 1:1000



Leikkaus BB 1:1000

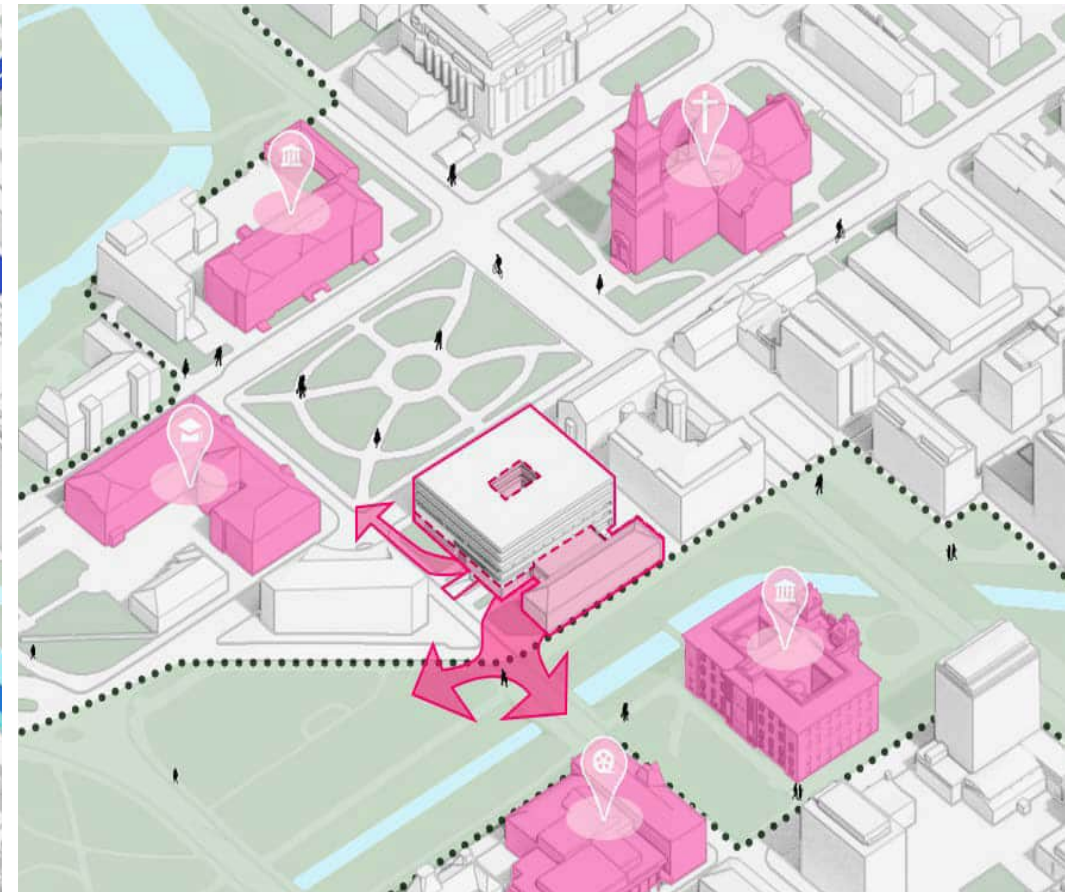
Versio C

Liikenteelliset ja kaupunkirakenteelliset vaikutukset



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

Sosiaaliset vaikutukset



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

Versio D

Vaikutus kaupunkikuvaan

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

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

Vaikutukset suunnittelualueeseen

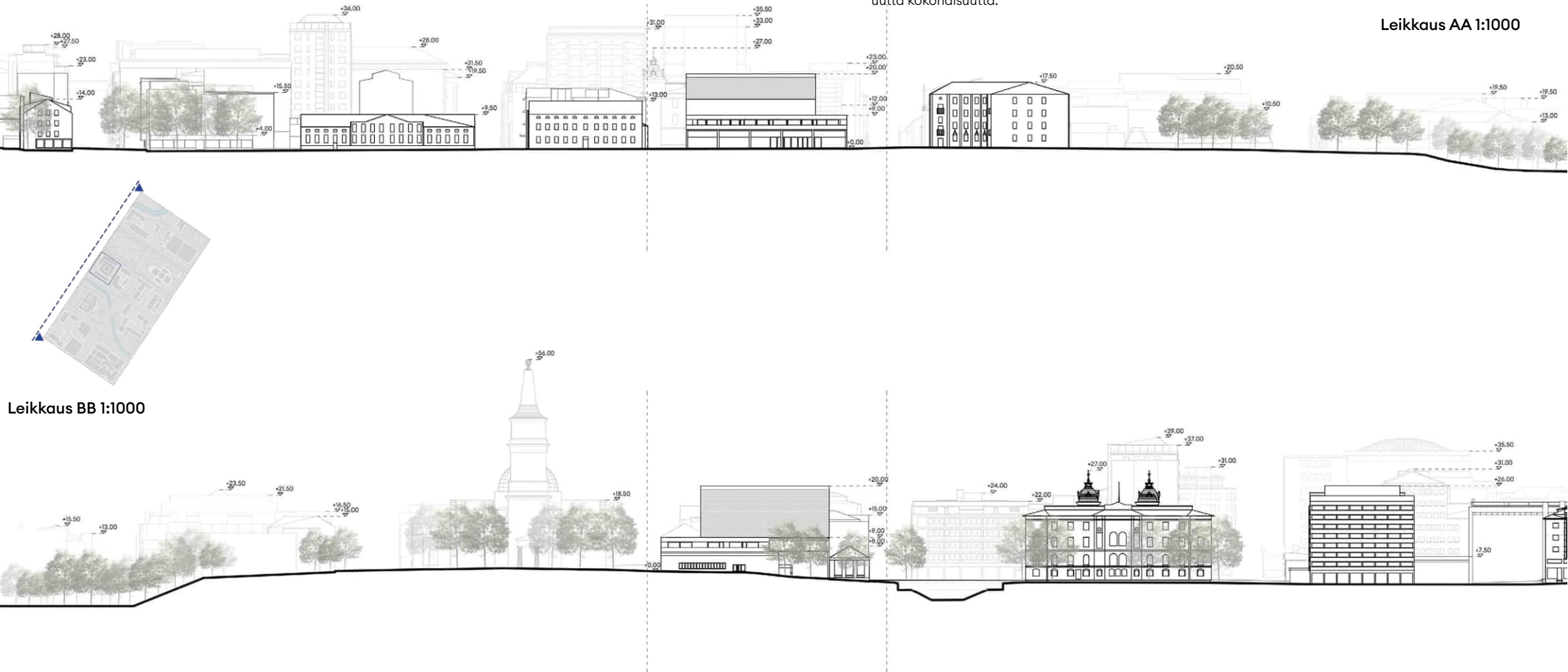
Rakennuksen Kajaaninkadun puoleinen massa on säilytetty arkkitehtuuriltaan muuttumattomana. Rakennuksen pohjoispuolelle sijoitettu viisikerroksinen laajennus on säilytettävän rakennuksen osan alueella vaativa ja aiheuttaa rakenteellisia lisäyksiä pankkirakennuksen sisätiloihin. Myös laajennuksen perustaminen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



Leikkaus AA 1:1000

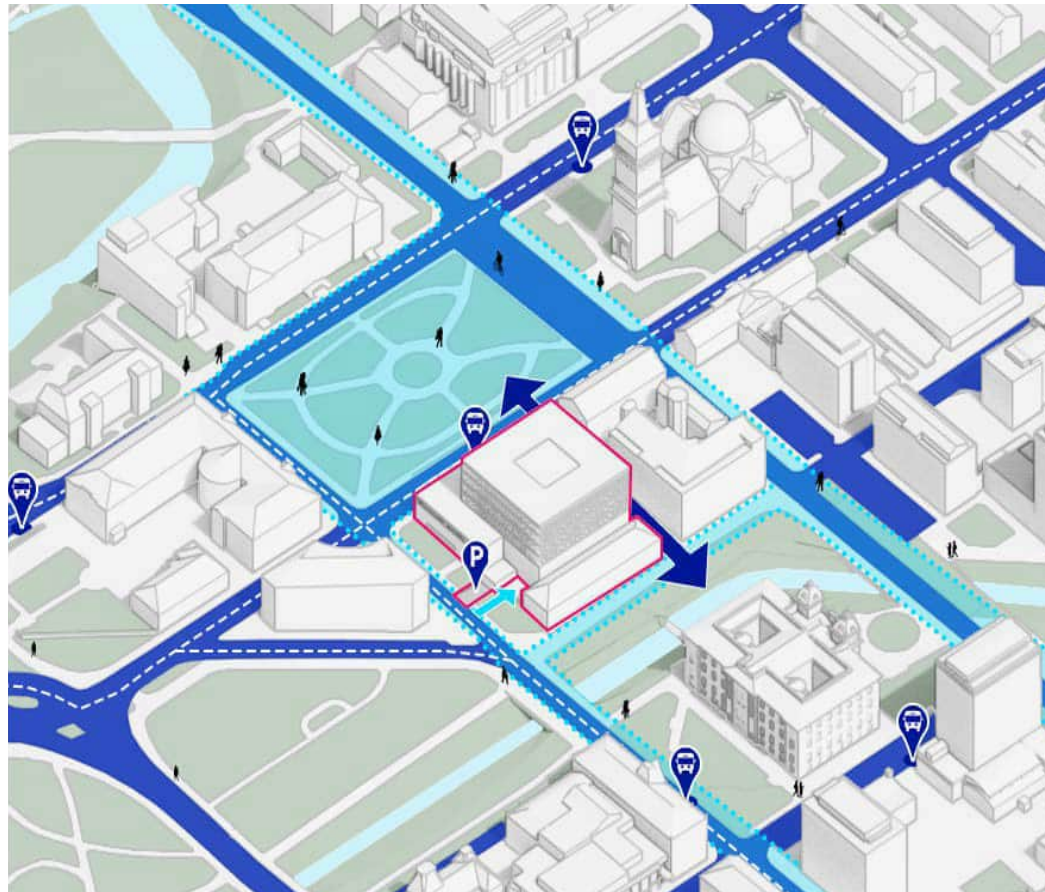


Leikkaus BB 1:1000



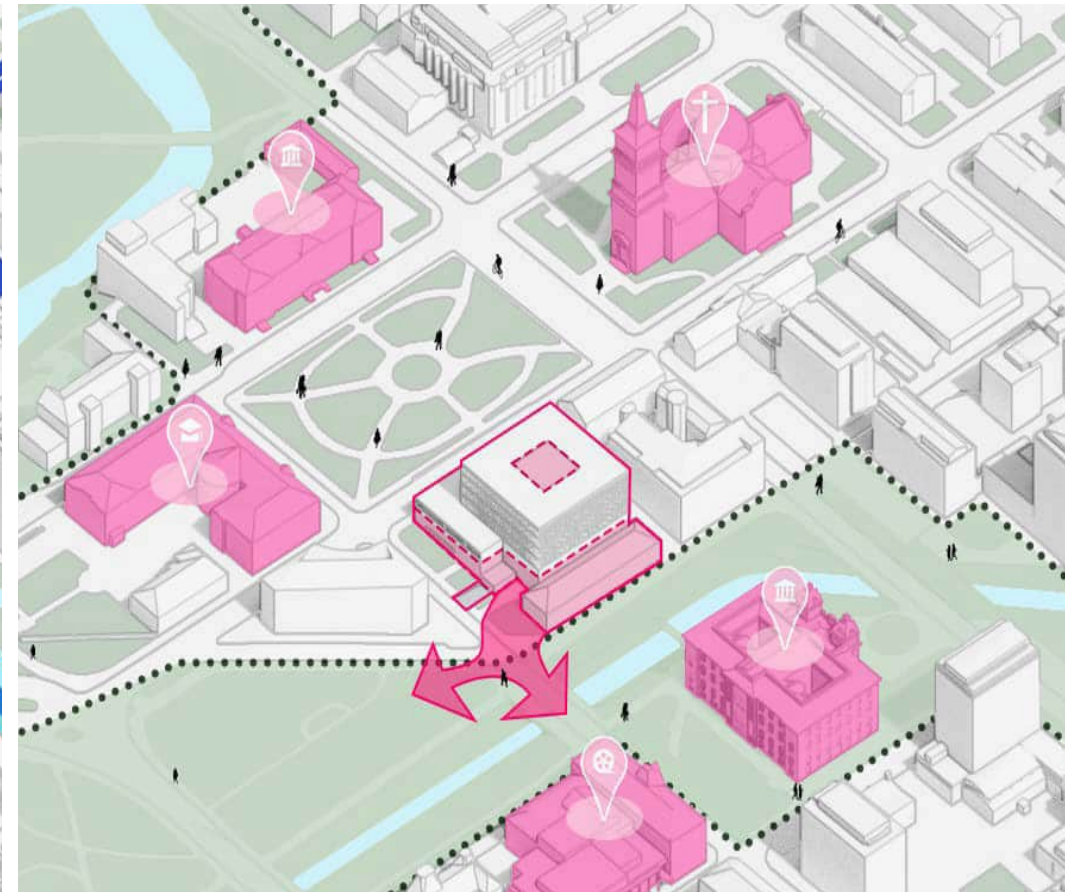
Versio D

Liikenteelliset ja kaupunkirakenteelliset vaikutukset



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

Sosiaaliset vaikutukset



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

Versio H

Vaikutus kaupunkikuvaan

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

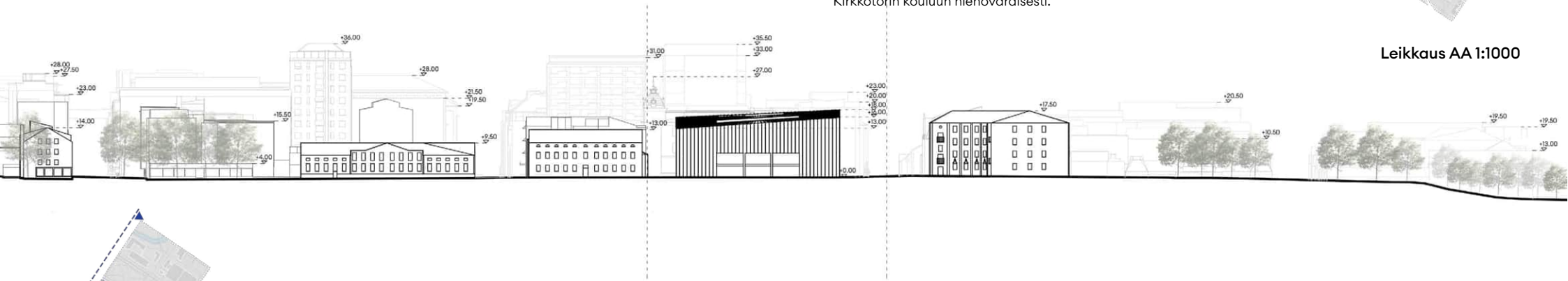
Vaikutus Hallituspuiston puoleiseen kaupunkikuvaan on merkittävä. Massallisesti rakennuksen korotus luo uuden mittakaavallisen vuorovaikutuksen kaupungintalon kanssa. Puistovyöhykkeeseen rajautuvan kaupunkikokoonmittakaava on nykyisellään vaihteleva ja se sisältää useita korkeita rakennuksia. Pankin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

Vaikutukset suunnittelualueeseen

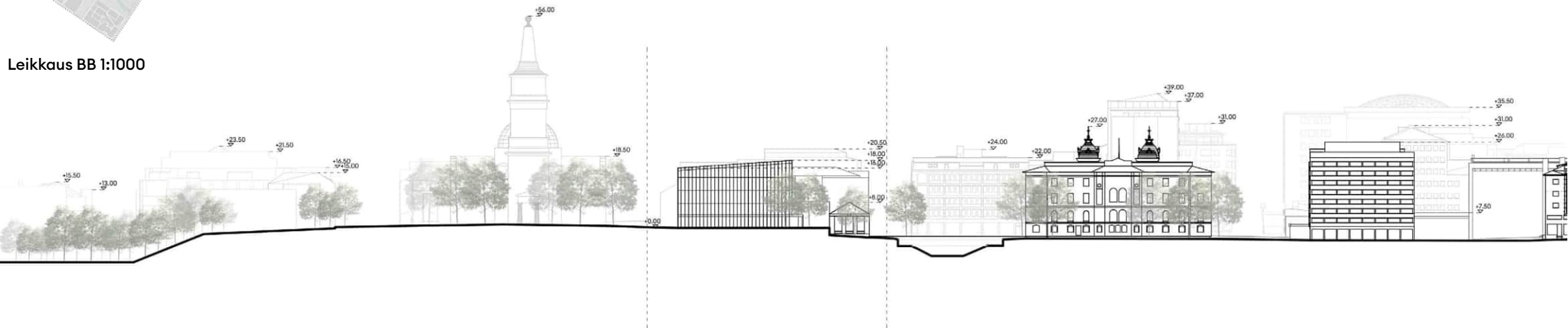
Olemassa olevan rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella poistaa rakennukseen sisältyvät rakennushistorialliset ja arkkitehtoniset arvot. Uudisrakentaminen antaa mahdollisuuden uuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin toteutumiselle. Uudisrakennus on toteutettavissa tavanomaisilla rakennustekniikoilla.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



Leikkaus AA 1:1000

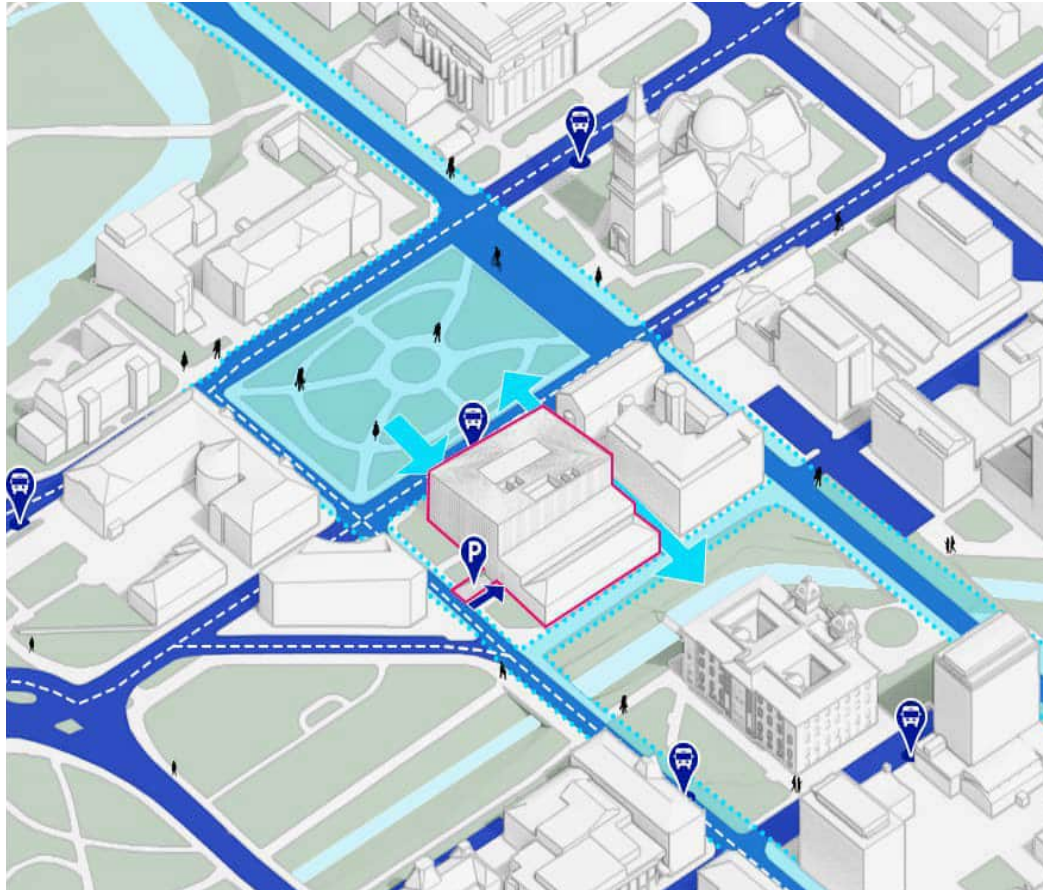


Leikkaus BB 1:1000



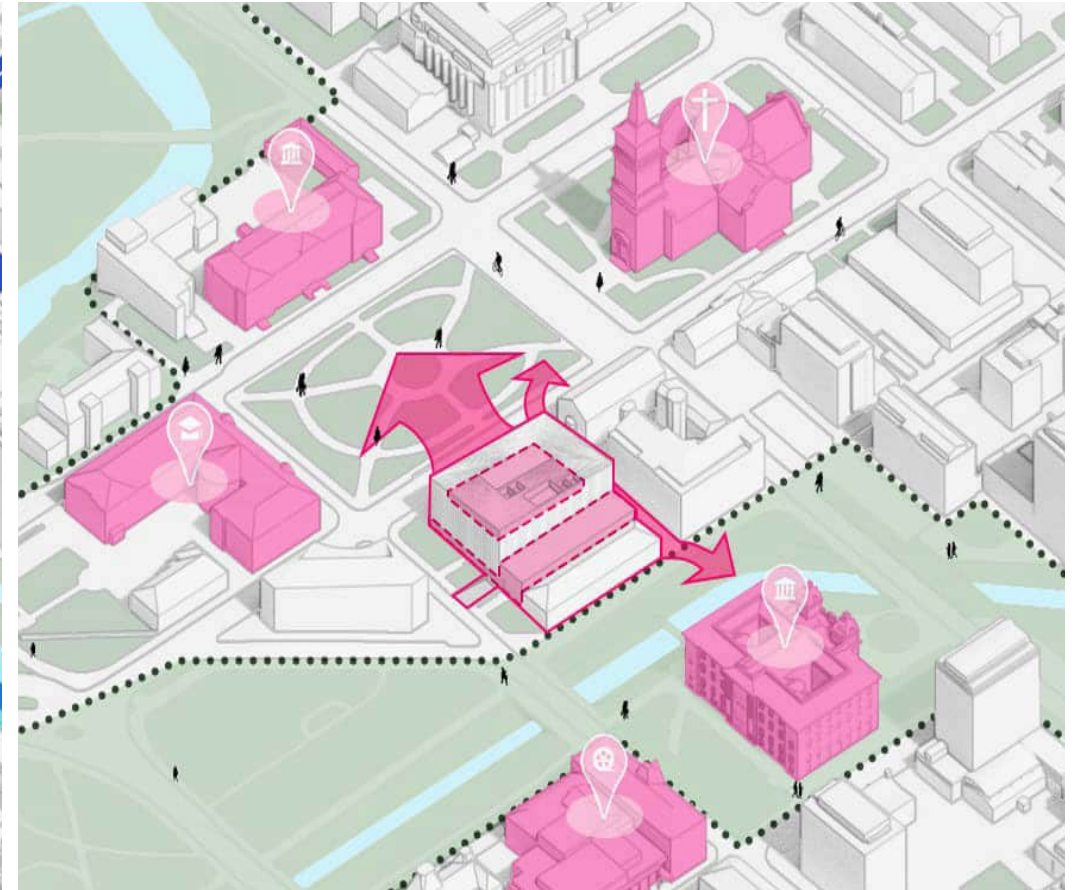
Versio H

Liikenteelliset ja kaupunkirakenteelliset vaikutukset



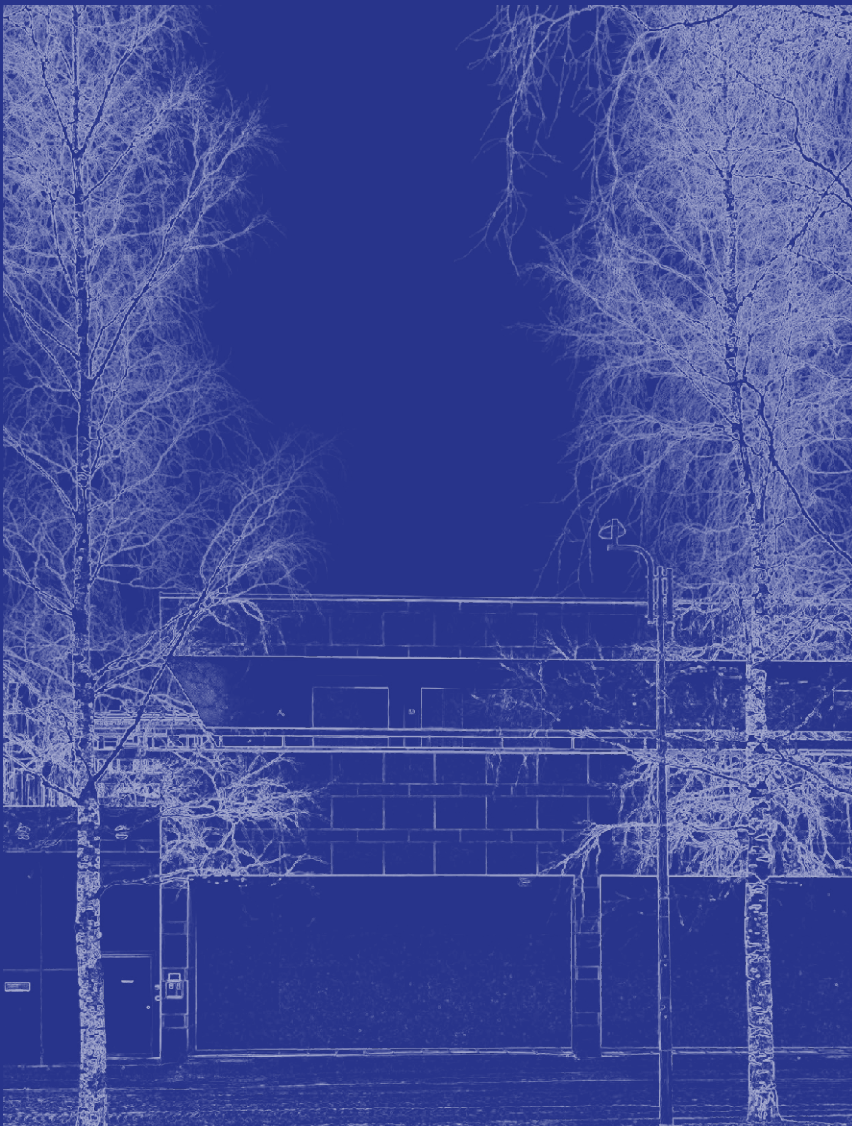
- | | | | |
|--|----------------------------|--|---------------------------|
| | Liikenneväylä | | Saatto- ja huoltoliikenne |
| | Julkisen liikenteen reitti | | Lähestymisreitti |
| | Jalankulkuväylä | | Bussipysäkki |
| | | | Pysäköinti |

Sosiaaliset vaikutukset



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

Loppusanat



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

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

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

Tilaaaja
Oulun kaupunki, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

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

Suunnitelmat, luonnokset ja valokuvat
Arkkitehdit LSV & TUNDRA Architecture

Aika ja paikka
31.03.2025, Tampere

Suomen Pankin talo



2025

arkkitehdit **LSV**
CREATING IDEAS - BUILDING SOLUTIONS

TUNDRA



HOTELLI FRANZÉN
VIITESUUNNITELMA
JKMM Arkkitehdit 19.12.2025





Hotelli Franzén Viitesuunnitelma

TILAAJA

KTC Invest Oy
Jokikärpantie 21
90660 Oulu

YHTEYSHENKILÖ

Olli Kuivamäki
olli.kuivamaki@ktcinvest.fi
+358 40 534 6601

TAVOITTEET

Viitesuunnitelmassa on esitetty Suomen Pankin entisen toimitalon ja Kirkkotorin koulun korttelin kehittämissuunnitelma, uusi hotelli Ouluun.

Oulun historiallinen keskusta on ainutlaatuinen ja arvokas kokonaisuus, valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alueen merkittävät rakennukset ja historia kertovat kaupungin kehityksestä läpi vuosisatojen.

Uusi hotelli, Hotelli Franzén, pyrkii kehittämään aluetta sen arvolle kuuluvalla tavalla. Kaupunkikuvallisesti uudisrakennus pyrkii eheyttämään historiallisten rakennusten muodostaman kokonaisuuden. Sikäi sen arkkitehtuuri on modernia, mutta kunnioittaa vanhaa noudattaen vanhojen rakennusten periaatteita. Uusi hotelli tuo historialliseen ydinkeskustaan uutta elämää, kaupunkikulttuuria ja elinvoimaa pitkälle tulevaisuuteen.

SUUNNITELMAN LÄHTÖKOHDAT

Hotelli Franzénin suunnitelma on rakennettu seuraavan neljän lähtökohdan ympärille:

1. Historiallinen keskusta ytimessä
Arvokkaan alueen historiaa ja kulttuuria vaalitaan, sen kulttuurisisältöä kehitetään ja elinvoima turvataan pitkälle tulevaisuuteen. Hotelli Franzénin konsepti on rakennettu tukemaan Oulun historiallisen keskustan pitkän tähtäimen kehittämistä.
2. Kaupunkilaiset ja kulttuuri mukaan
Hankkeessa rakennetaan oululaista kaupunkikulttuuria, luodaan kaupunkiin tilaa kohdata kulttuuria ja kokea elämyksiä. Suunnitelmaa tullaan kehittämään kaupunkilaisia kuunnellen, yhdessä ja innovatiivisesti.

3. Keskusta kehittyy
Hotelli Franzén laajentaa kävelypainotteista ydinkeskustaa luoden uutta elämää ja uusia yhteyksiä. Historiallisen keskustan ympäristön laatu nousee, kaupunkitila on kaikille avoin ja esteettisesti korkeatasoinen.

4. Sisältö edellä
Hotelli Franzén rakentaa tulevaisuuden matkailua, kulttuuria ja toimintaa. Kehittämisessä huomioidaan vihreä siirtymä ja muuntojoustavuus. Rakentaminen on korkealuokkaista ja se huomioi alueen kulttuurihistorian.

SUUNNITELMAN PERIAATTEET

Korttelin osat ja kaavavaiheen kehitystyö

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

Rakennussuojelun tarkastelun osa-alueet

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

Suojelun periaate

Korttelin rakennuksista uudessa asemakaavassa suojellaan kaksi: Suomen pankin entinen toimitalo osittain ja Kirkkotorin koulu kokonaan. Viitesuunnitelmassa esitetään uuden tyyppistä lähestymistapaa rakennussuojeluun, jotta pystytään saavuttamaan paras lopputulos sekä rakennuksien että historiallisen keskustan kannalta. Suomen pankin entinen toimitalo säilytetään ja suojellaan osittain, siitä säilyy julkisivujen ja sisätilojen arvokkaimmat osat. Suojellun osan ympärille rakennetaan uudisrakennus, joka eheyttää kaupunkikuvallisesti historiallista keskustaa.

Historiallinen keskusta

Oulun historiallinen keskusta on ainutlaatuinen ja arvokas kokonaisuus, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen merkittävät rakennukset ja historia kertovat kaupungin kehityksestä läpi vuosisatojen. Korttelia vastapäätä sijoittuu 1923 valmistunut Sirenin suunnittelema Kolmiotalo. Korttelin pohjoispuolella sijaitsee 1831 valmistunut Engelin suunnittelema Oulun Lyseo. Franzénin puisto on rakennettu vuonna 1885. Puiston muille sivuille sijoittuu useita historiallisesti merkittäviä rakennuksia kuten Oulun tuomiokirkko (Engel 1832) ja Oulun lääninhallitus (Lindqvist ja Ahrenberg 1887). Korttelia arvioitaessa on tärkeää laajentaa tarkastelu aluetta, arvioida historiallisen keskustan muodostamaa kokonaisuutta ja korttelin ratkaisua osana sitä.

Kerrostumana monumentaalikeskusta on arvokkaampi kuin yksittäinen 1970 -luvun rakennus. Suomen Pankin entinen toimitalo ei täysin onnistuneesti täydennä historiallisen keskustan kaupunkikuvaa. Korttelin uusi suunnitelma pyrkii eheyttämään historiallisten rakennusten muodostaman kokonaisuuden. Siksi sen arkkitehtuuri muodostaa modernin kerrostuman, mutta kunnioittaa vanhaa noudattaen vanhoja periaatteita. Uudisrakennuksen kaupunkikuvallinen hahmo on selkeän yksinkertainen kokonaisuus, joka täydentää historiallista keskustaa muodostaen parhaan mahdollisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.

Entinen Suomen Pankin toimitalo

Suomen Pankin entinen toimitalo on vuonna 1973 valmistunut Aarne Ehojen suunnittelema kaksikerroksinen toimitila- ja asuinrakennus. Rakennus on tärkeä osa Oulun kaupungin ja Suomen Pankin historiaa. Arkkitehtuuriltaan rakennus on edustava esimerkki 1970 -luvun rationalistisesta perinteestä. Nykyisessä asemakaavassa rakennus ei ole suojeltu. Rakennus vaatii täydellisen peruskorjauksen. Pankkitoiminta kiinteistössä loppui vuonna 2019. Alkuperäisen toiminnan päätyttyä rakennus tarvitsee uuden sisällön ja elämän.

Entisen Suomen Pankin toimitalo suojellaan osittain. Säilyvä osa jää oman aikansa kerrostumana kertomaan rakennuksen historiasta. Sisätiloista säilytetään sen arvokkaimmat osat: pankkisali, holvit ja rahanlaskentahuone. Julkisivuista säilytetään pääjulkisivu Kajaaninkadulle ja osa julkisivusta Torikadulle (alkuperäinen materiaali ja yksityiskohdat). Tavoitteena on muodostaa säilytettävästä kokonaisuudesta ehjä ja tunnistettava. Säilyvän osan rajaus on esitetty viitesuunnitelman kaavioissa. Säilyvän kokonaisuuden osat ovat seuraavat:

- Pankkisali**
Pankkisali on säilynyt suurelta osin alkuperäisessä asussa. Tila pyritään palauttamaan 1970 -luvun asuun. Pankkisalın lattia ja seinät ovat kiilloitettua punaista Ylämaan graniittia ja ne ovat hyvässä kunnossa. Pankkisalın alakatto on alkuperäinen, jossa on pronssin sävyyn eloksoidut alumiiniset Lock -säleet. Alakaton tekniikka ja valaistus uusitaan, alakatto kunnostetaan tai uusitaan alkuperäisen mukaisesti. Messinkilevypinnoitetut ovet ovat alkuperäisiä ja ne yksityiskohteineen kunnostetaan. 1990 -luvun peruskorjauksen yhteydessä lisätyt tilajakoseinät poistetaan, jotta pankkisali voidaan palauttaa 1970 -luvun asuun. Pankkisali kunnostetaan uuteen käyttöön tapahtumiin tai ravintolatoimintaan, jolloin mahdolliset kalusteet muodostavat uuden kerrostuman.
- Holvit**
Pankkiholvit ovat säilyneet hyvin, niiden tilajako on alkuperäinen ja muutokset ovat vähäisiä. Holvien alkuperäiset yksityiskohdat (mm. ovet, kalteriväliseinät) säilytetään ja kunnostetaan. Holvit kunnostetaan uuteen käyttöön alkuperäistä henkeä kunnioittaen. Holvien alapuoliset ja viereiset tekniset tilat (mm. öljy- ja vesisäiliö), väestönsuoja ja aputilat muunnetaan uudisrakennusta palveluvikiksi tiloiksi.
- Keskikäytävä**
Keskikäytävän lattia ja seinät ovat kiilloitettua punaista Ylämaan graniittia ja ne ovat hyvässä kunnossa. Alkuperäiset holvi-ovet, jotka ovat käytävän puolelta pinnoitettu messinkilevyillä, säilytetään ja kunnostetaan. Alakatto kunnostetaan kuten Pankkisalissa. Keskikäytävä päättyy 1990 -luvun peruskorjauksessa muutettuun lastaustilaan, joka korjataan soveltuvaan hotelliin käyttöön.
- Rahanlaskentahuone**
Rahanlaskentahuoneen seinien pystysuuntaiset punapöykkipanelointi on alkuperäinen ja se kunnostetaan. Lattia, alakatto, ovrakenteet ja ikkunoiden sisäpuoliset turvaikkunat eivät ole alkuperäisiä, ne on uusittu 1990 -luvun peruskorjauksen yhteydessä. Niiden osalta kehitetään kokonaisuuteen sopiva ratkaisu, tarvittaessa osin uusimalla.
- Julkisivu Kajaaninkadulle**
Graniittipintainen (Kurun harmaa) maantason pääjulkisivu Kajaaninkadulle säilytetään ja kunnostetaan. Tarvittaessa tehdään rakenteellisia muutoksia. Arkadisivyennys yksityiskohteineen palautetaan lähelle alkuperäistä asua. Vuonna 2009 lisätyt teräspollarit poistetaan. Ulkoikkunat ja ulko-ovi ovat 3-lasisia eristyslasi-ikkunoita ja ne uusitaan tarpeen mukaan alkuperäisiä periaatteita ja henkeä noudattaen.
- Julkisivu Torikadulle**
Osa Torikadun julkisivua jätetään sisätilan osaksi, tehden tarvittavat rakennemuutokset käyttäen samaa materiaalia ja yksityiskohtia.

Kirkkotorin koulu

Kirkkotorin koulu on rakennushistoriallisesti arvokas suojeltu puurakennus vuodelta 1865. Rakennus on siirretty nykyiselle paikalleen Pateniemen laivavarvin alueelta. Se toimi ensin raatihuoneena ja sittemmin koulurakennuksena. Kirkkotorin koulu edustaa tyyliältään empirevaikutteista uusrenessanssia ja se on hyvässä kunnossa. Koulun sisätilat on entisoitu ja keittiön osalta modernisoitu vuonna 2007. Koulu tulee osaksi hotellin toimintaa. Sisätilat säilyvät pääosin nykyisellään, tarvittaessa yksityiskohtia korjataan. Koulun ja uudisrakennuksen välisen lasikatteisen tilan laajuus, rajautuminen, liittyminen ja korkeus on esitetty viitesuunnitelmassa.

Hotellin uudisrakennusosa

Uudisrakennuksen julkisivut noudattavat historiallisen keskustan vanhoja periaatteita aukotuksen (selkeys, järjestys) ja julkisivumateriaalien osalta (kivi, rappaus, metalli). Uudisrakennuksen kattokerros on vedetty sisään julkisivuista ja sen keskellä on atriumpiha. Uudisrakennus huomioi lähialueen rakennusten korkeuksia seuraten mm. jalustaosallaan Franzénin talon räystäskorkkoa ja kattokerroksen osalta Kolmiotalon korkeutta. Uudisrakennus ja Kirkkotorin koulu on yhdistetty lasikatteisella tilalla, joka sijoittuu koulun kahden puisen sisäänkäynnin väliin. Uusien julkisivujen yksityiskohdat, kattokerros ja lasikate tuovat modernin kerrostuman kokonaisuuteen. Julkisivujen tavoitteena on saavuttaa eheä kokonaisuus, jossa uusi ja vanha toimivat yhteen. Franzénin puiston ympärillä olevat rakennukset edustavat kukin oman aikansa klassillisuutta, uudella rakennuksella pyritään samaan.

PIHA-ALUEET

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

LISÄARVO OULULLE

Hotelli Frantzén tuo lisäarvoa kaupungille seuraavilla tavoilla:

Kulttuuri -ilmastomuutos = Vastuullinen hanke

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

Sivistys rakentaa kestävää ja kansainvälistä Oulua

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

Omaleimainen, uutta luova ja älykäs keskusta

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

Saavutettava keskusta

Uusi hotelli vahvistaa ja laajentaa kävely- ja pyöräilypaloitteista keskustaa.

INNOVAATIOT

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

Tiivistä = Kestävän kehityksen mukainen

kaupunkikehitys

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

Kierrätä = Vanhojen rakennusten "ylöskierrättäminen"

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

Luo kaupunkikulttuuria = Hotelli kaupunkikulttuurin

lippulaivana

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

Luo uutta sisältöä = Uudenlaiset toiminnalliset konseptit

Hotellin eri tyyppiset tilat (pankkisali, holvit, lasikatteinen tila ja vanha koulu) mahdollistavat innovatiivisen sisällön kehittämisen, joka vastaa yhteiskunnallisiin muutoksiin (paikallinen kulttuurielämä, ruokakulttuuri, uusi työkalukulttuuri, terveet elämäntavat, kestävä kehitys jne).

Älykkäät palvelukonseptit = Rohkeat digitaaliset alustat

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

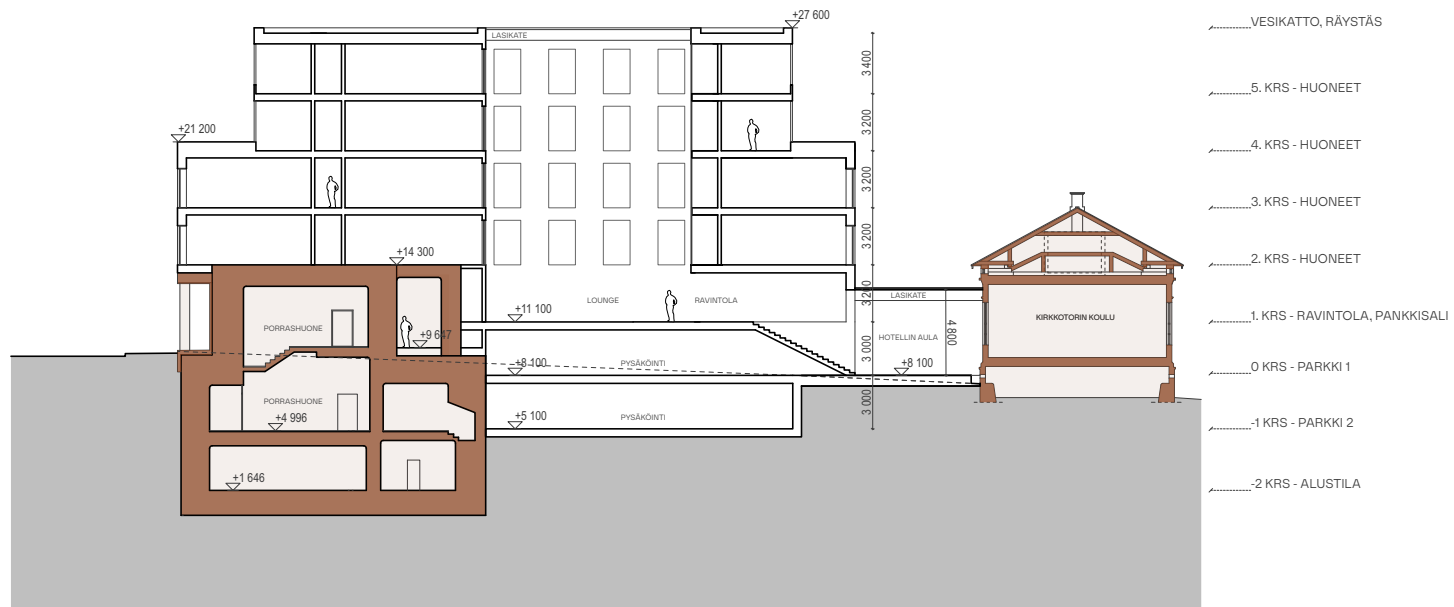


ASEMAPIIRUSTUS

VIITESUUNNITELMA

1:1000 19.12.2025

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



SÄILYTETTÄVÄ OSA

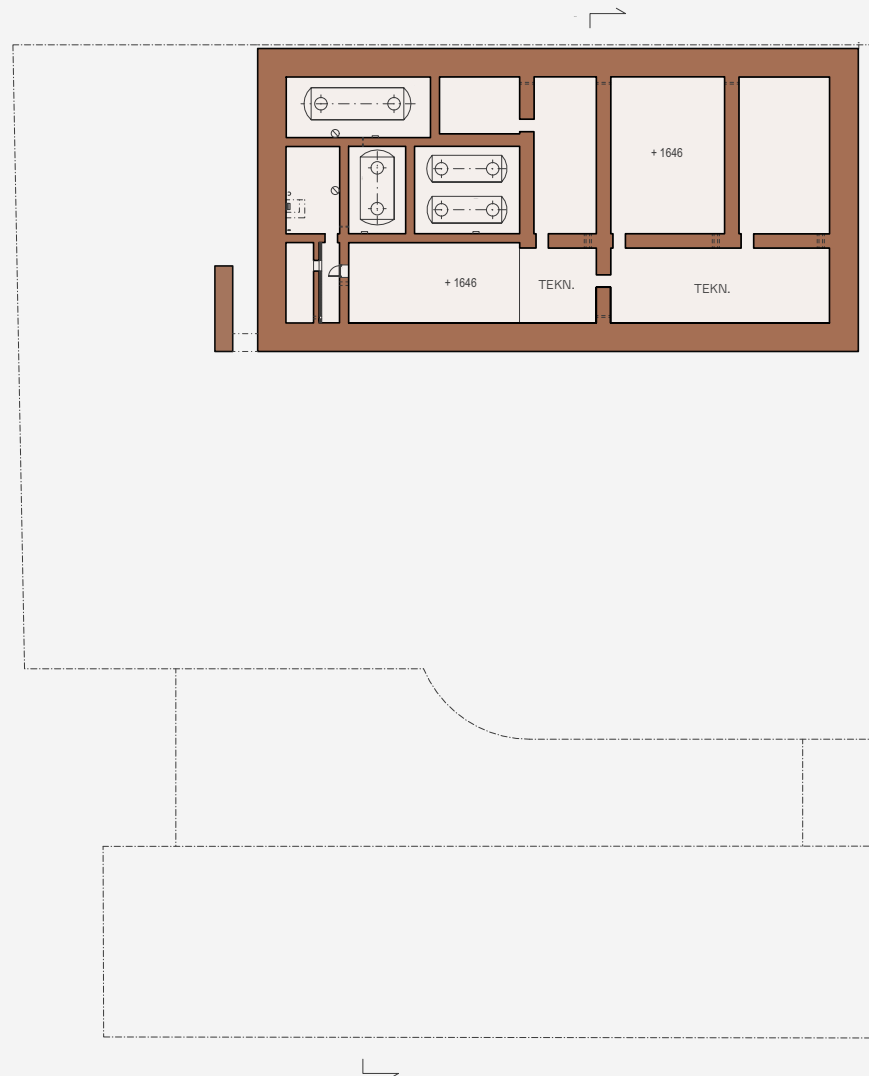


HOTELLI FRANZEN

LEIKKAUS

VIITESUUNNITELMA 1:300 19.12.2025

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



SÄILYTETTÄVÄ OSA

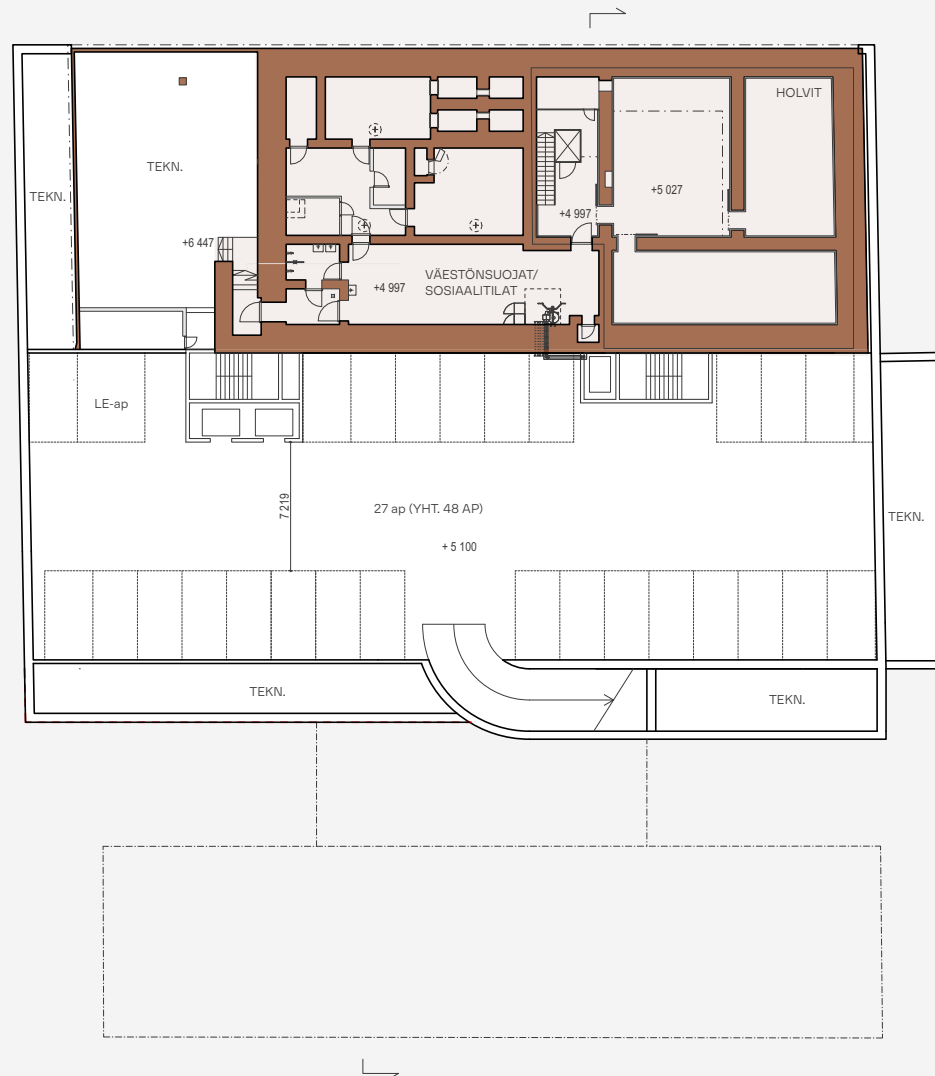


HOTELLI FRANZEN

-2 KRS - ALUSTILA

VIITESUUNNITELMA 1:300 19.12.2025

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



SÄILYTETTÄVÄ OSA



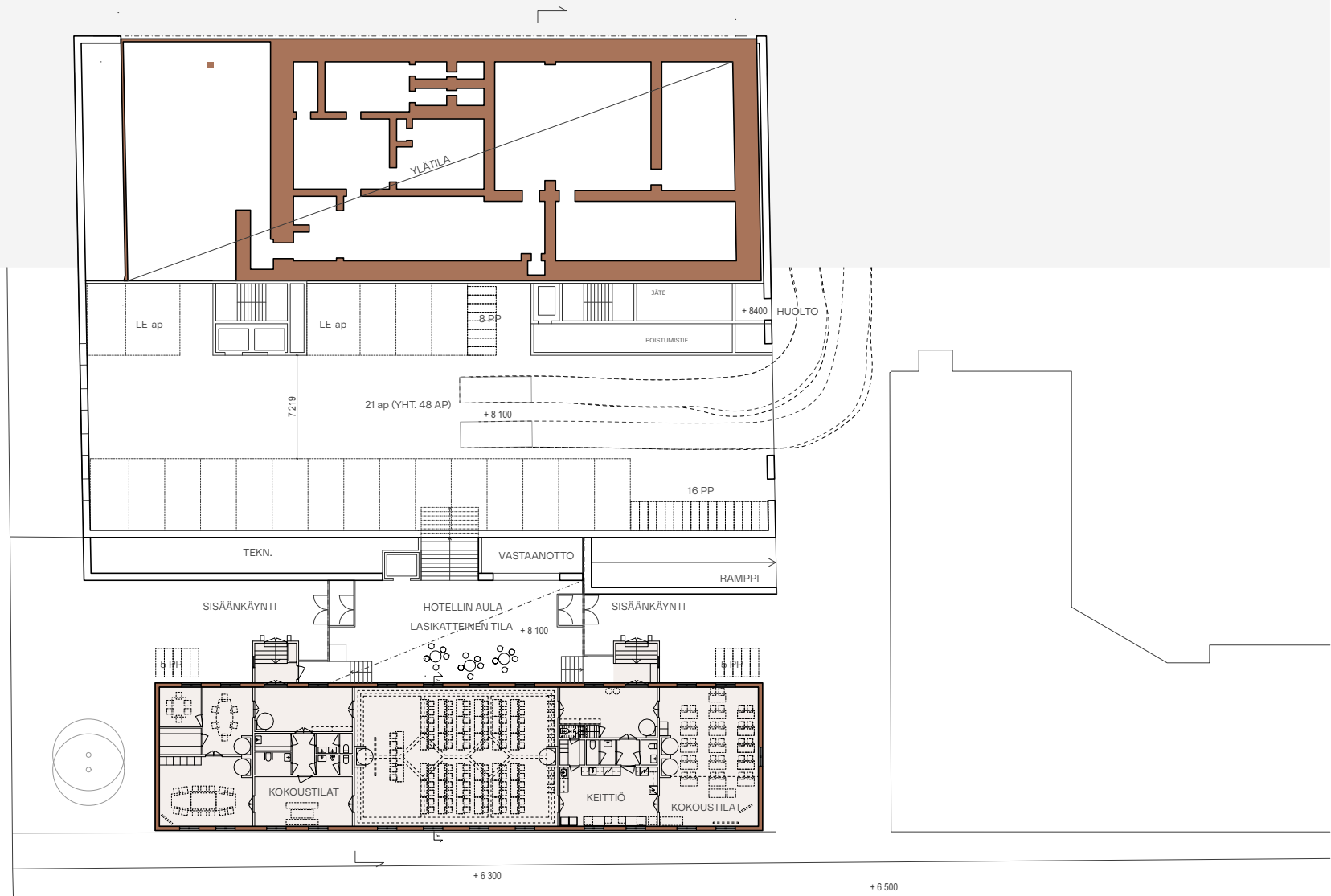
HOTELLI FRANZEN

-1 KRS - PYSÄKÖINTI

VIITESUUNNITELMA

1:300 19.12.2025

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



SÄILYTETTÄVÄ OSA



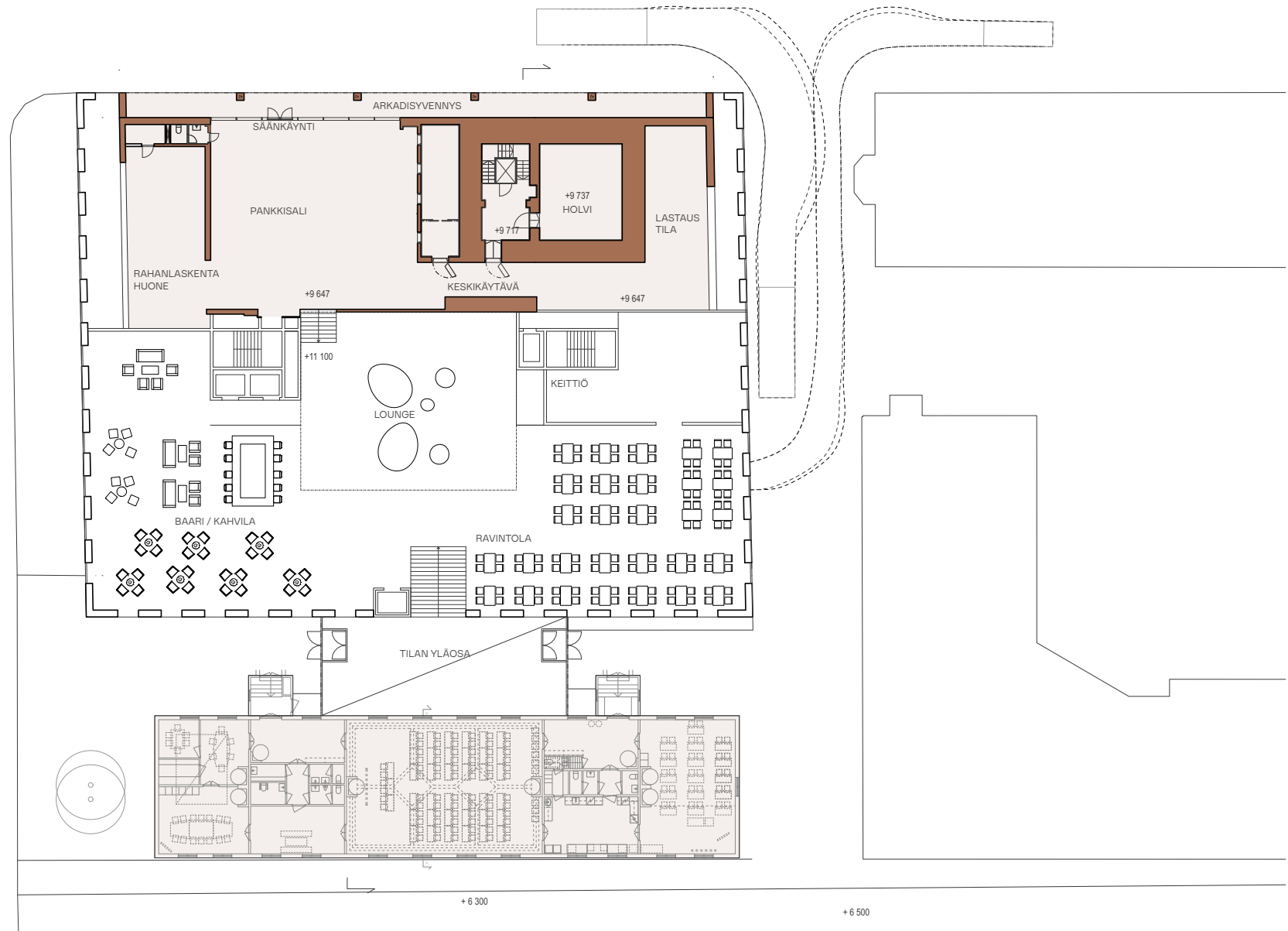
HOTELLI FRANZEN

0 KRS - AULA, PYSÄKÖINTI

VIITESUUNNITELMA

1:300 19.12.2025

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



SÄILYTETTÄVÄ OSA

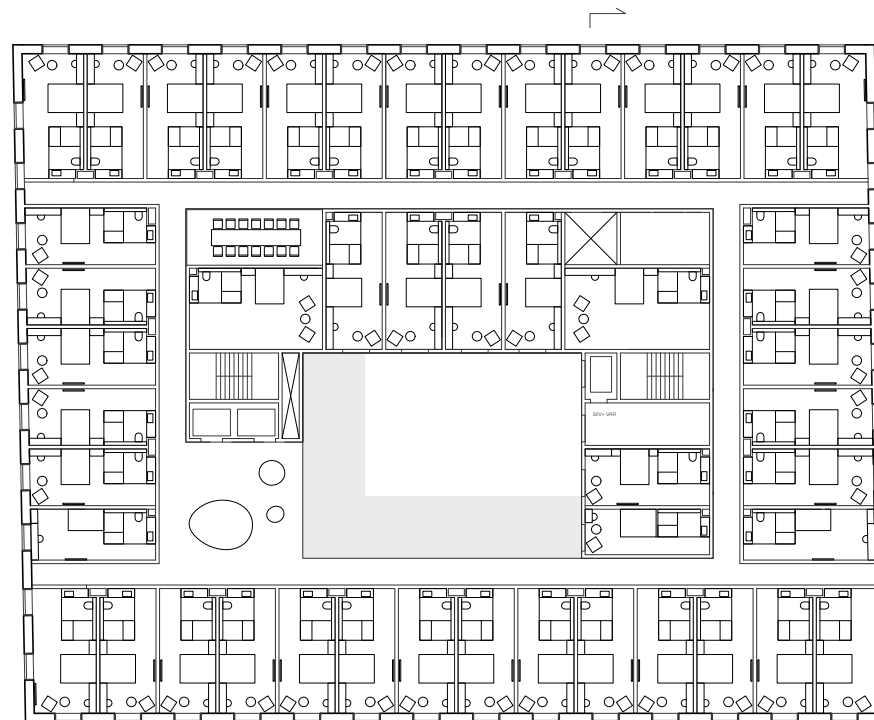


HOTELLI FRANZEN

1 KRS - RAVINTOLA

VIITESUUNNITELMA 1:300 19.12.2025

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



HOTELLIKERROS
48 HUONETTA



HOTELLI FRANZEN

2-3 KRS - HUONEET

VIITESUUNNITELMA 1:300 19.12.2025

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



HOTELLIKERROS
22 HUONETTA



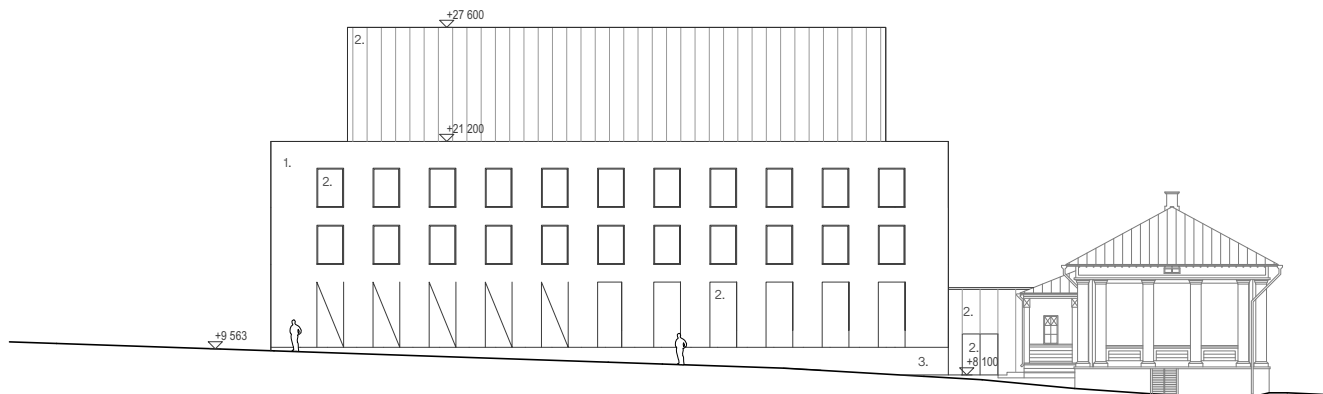
HOTELLI FRANZEN

4-5 KRS - HUONEET

VIITESUUNNITELMA

1:300 19.12.2025

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



1. KÄSIN HIERRETTY KOLMIKERROSRAPPAUS
2. LASI
3. GRANIITTI



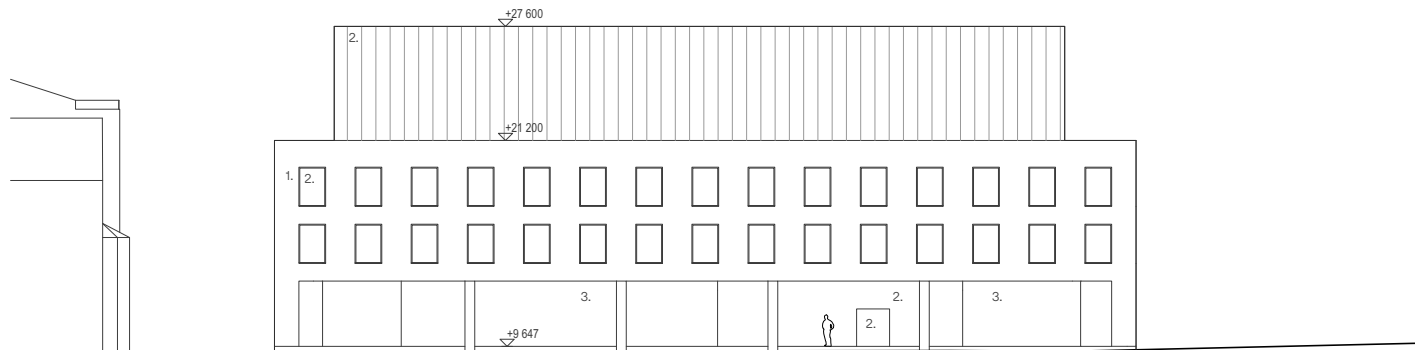
HOTELLI FRANZEN

JULKISIVU LUOTEESEEN

VIITESUUNNITELMA

1:300 19.12.2025

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



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



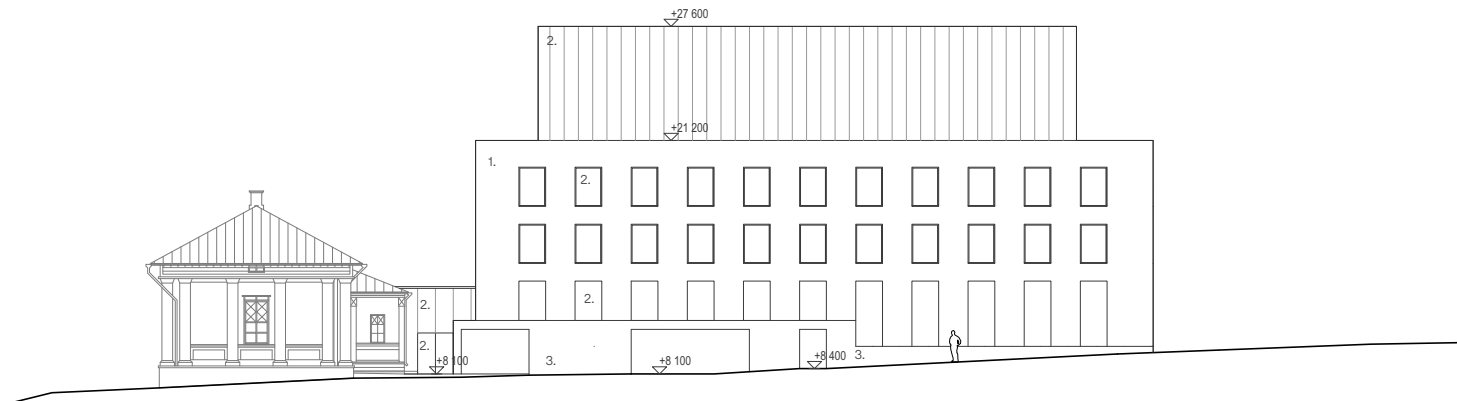
HOTELLI FRANZEN

JULKISIVU KOILLISEEN

VIITESUUNNITELMA

1:300 19.12.2025

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



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



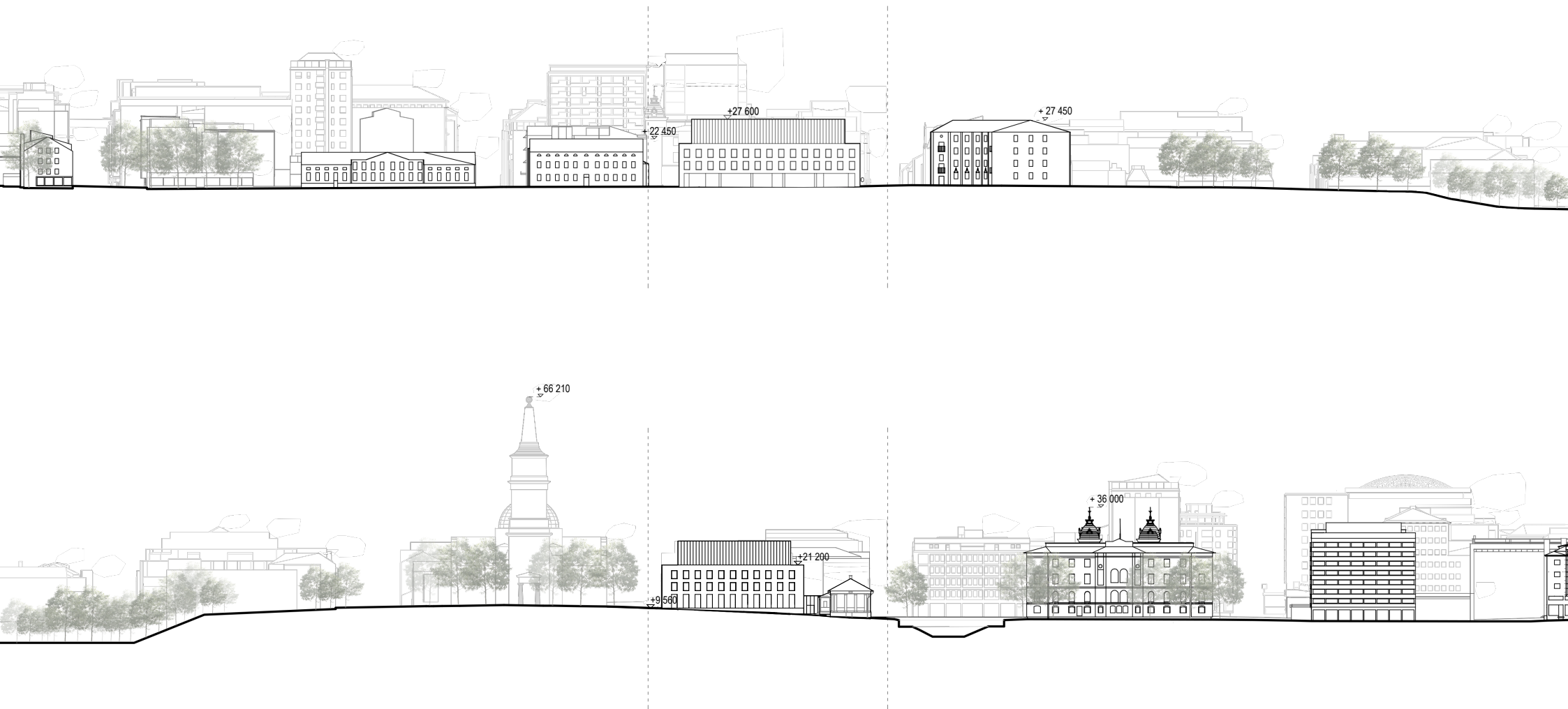
HOTELLI FRANZEN

JULKISIVU KAAKKOON

VIITESUUNNITELMA

1:300 19.12.2025

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



HOTELLI FRANZEN

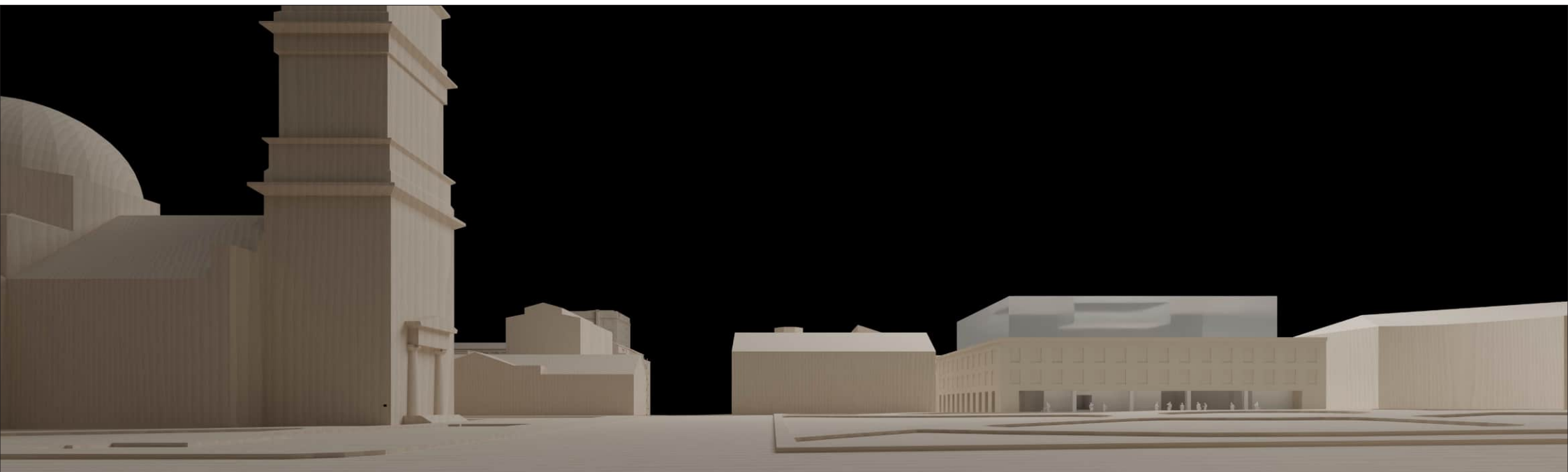
ALUEJULKISIVUT

VIITESUUNNITELMA 1:1000 19.12.2025

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

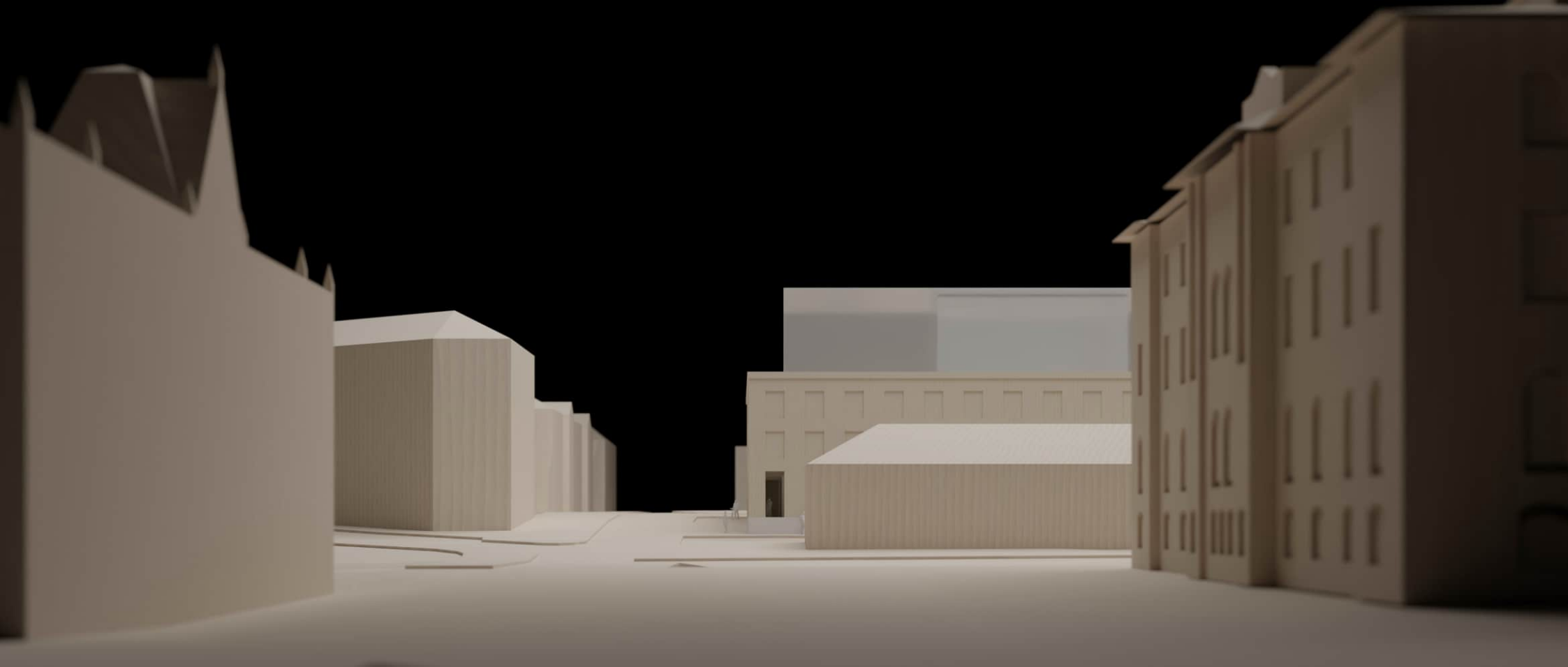


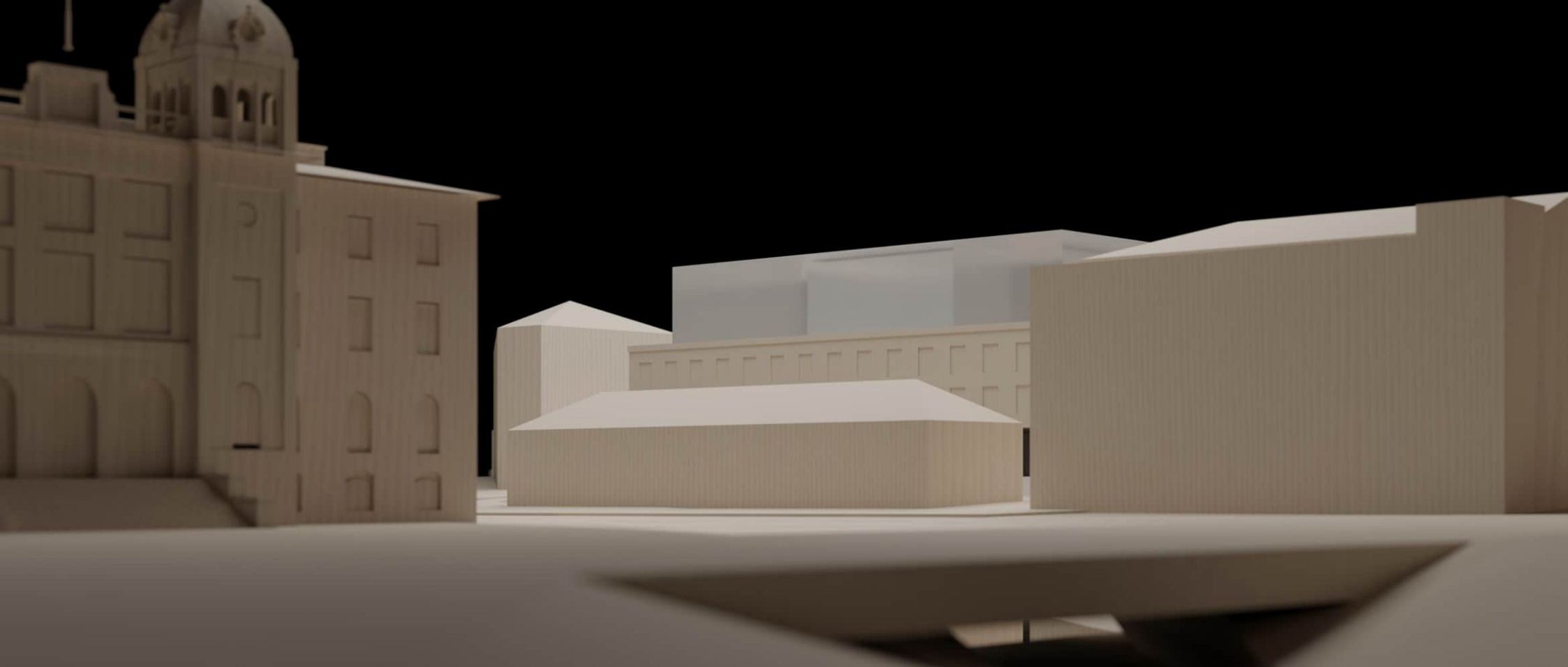


















KERROSALALASKELMA

Uudisrakennuksen kerrosala: 6775 m²
Pankin säilyvien osien kerrosala: 1218 m²
Pysäköinnin kerrosala: 1635 m²
Kirkkotorin koulun kerrosala: 463 m²
Tekniikkatilojen kerrosala: 1111 m²

KERROSALA YHTEENSÄ: 11 202 M²

Rakennusoikeuteen laskettava kerrosala:
-Uudisrakennuksen kerrosala
-Pankin säilyvien osien kerrosala
-Kirkkotorin koulun kerrosala

**RAKENNUSOIKEUTEEN LASKETTAVA KERROSALA
YHTEENSÄ: 8456 m²**

AUTOPAIKKALASKELMA

Autopaikkoja määrittävä kerrosala:
-Uudisrakennuksen kerrosala
-Pankin säilyvien osien kerrosala
-Kirkkotorin koulun kerrosala

YHT: 8456 m²

AUTOPAIKKALASKELMA:
1AP/200 m²
8456 m² / 200 m²= 42,3 AP

AUTOPAIKKATARVE 43 AP

**SUUNNITELMAN AUTOPAIKKAMÄÄRÄ 45 AP + 3 LE-AP
= 48 AP**

PYÖRÄPAIKAT: 34 PP
JOISTA KATETTUJA: 24PP

VÄESTÖNSUOJALASKELMA

Pinta-alat, jotka määrittävät väestönsuojan alaa:
-Uudisrakennuksen kerrosala
-Pankin säilyvien osien kerrosala

YHT: 7993 m²

VÄESTÖNSUOJAN TARVE:
2% MAARITTAVASTA KERROSALASTA
0,02 X 7993 = 160 m²

SUUNNITELMAN SUOJA-ALA 170 m²



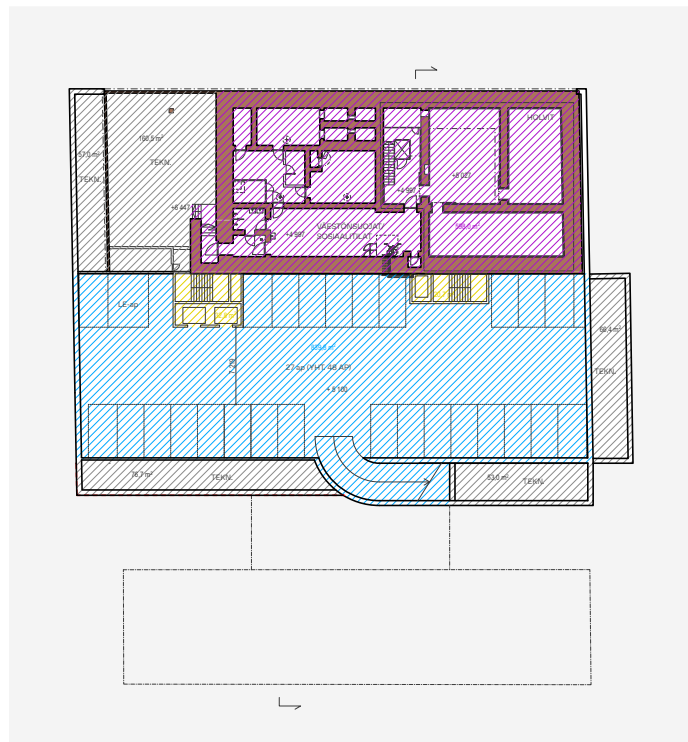
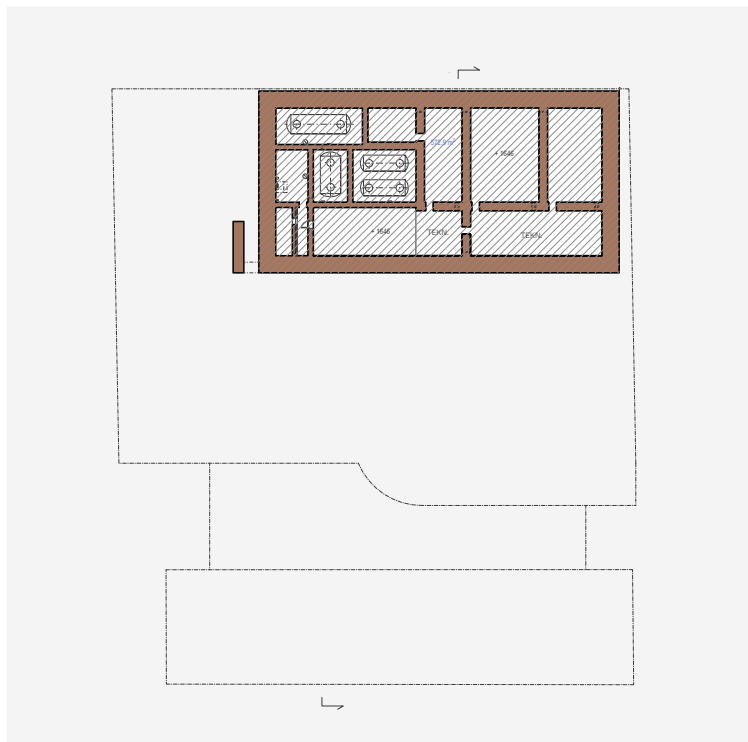
HOTELLI FRANZEN

PINTA-ALAT

VIITESUUNNITELMA

1:300 19.12.2025

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



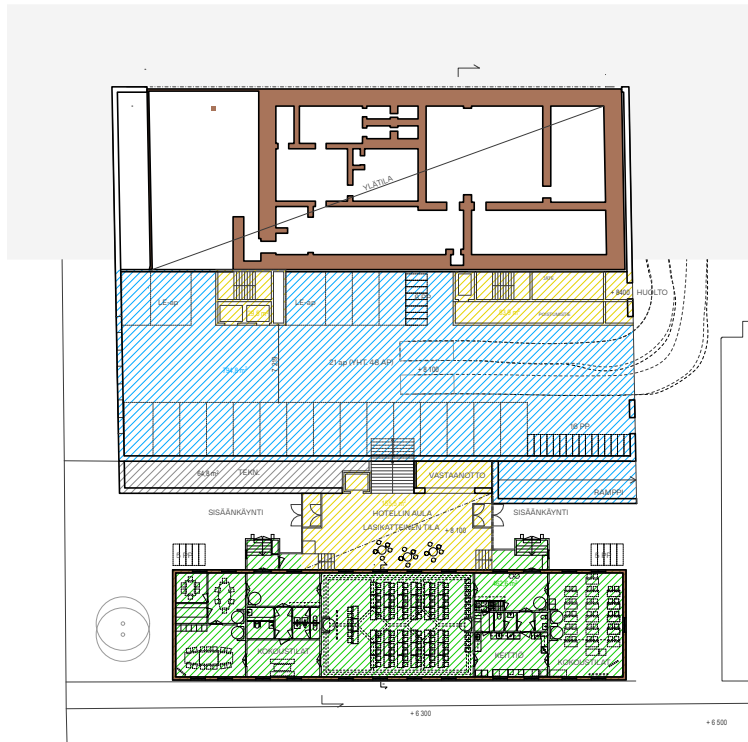
-  KERROSALA UUDISRAKENNUS
 -  KERROSALA PANKIN SÄILYVÄT OSAT
 -  KERROSALA PYSÄKÖINTI
 -  KERROSALA KIRKKOTORIN KOULU
 -  TEKNIKKATILAT

- ## KERROSALA PANKIN SÄILYVÄT OSAT

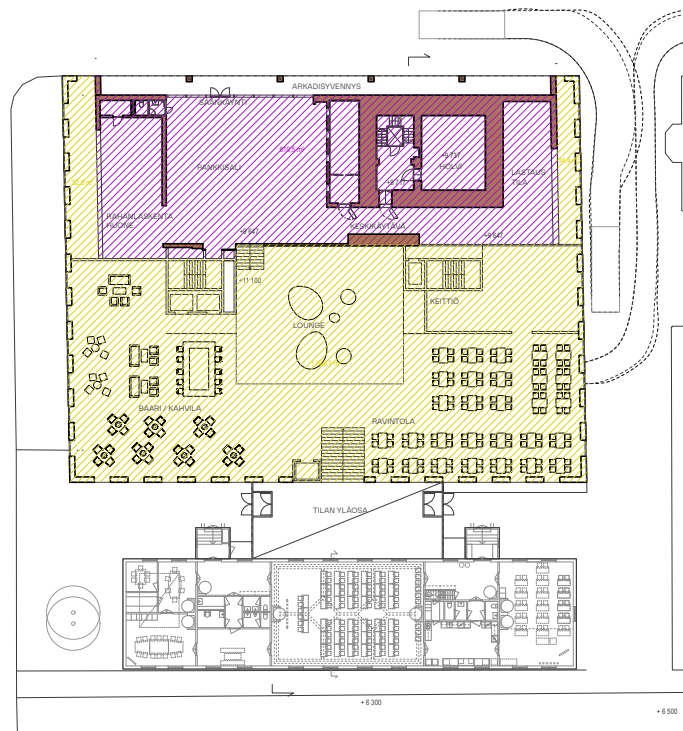
- KERROSALA PYSÄKÖINTI

- 
- KERROSALA KIRKKOTORIN KOULU

- TEKNIKKATILAT



0 KRS



1 KRS



KERROSALA UUDISRAKENNUS



KERROSALA PANKIN SÄILYVÄT OSAT



KERROSALA PYSÄKÖINTI



KERROSALA KIRKKOTORIN KOULU



TEKNIKKATILAT



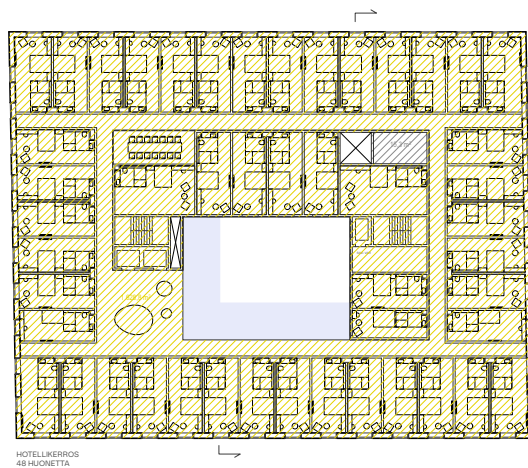
HOTELLI FRANZEN

PINTA-ALAT

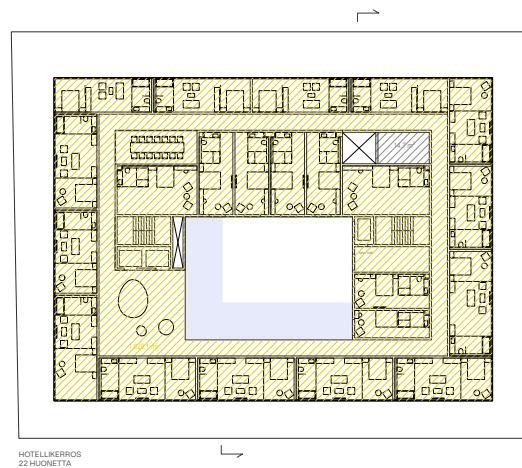
VIITESUUNNITELMA

1:500 19.12.2025

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



2 ja 3 KRS



4 ja 5 KRS



KERROSALA UUDISRAKENNUS



KERROSALA PANKIN SÄILYVÄT OSAT



KERROSALA PYSÄKÖINTI



KERROSALA KIRKKOTORIN KOULU



TEKNIKKATILAT



HOTELLI FRANZEN

PINTA-ALAT

VIITESUUNNITELMA

1:500 19.12.2025

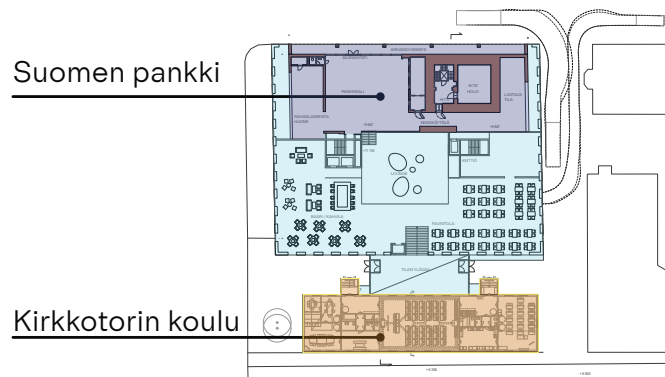
JKMM ARKKITEHDIT OY — LAPINRINNE 3 — 00100 HELSINKI — +358(0)9 2522 0700 — WWW.JKMM.FI — ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI

SÄILYTETTÄVÄT OSAT

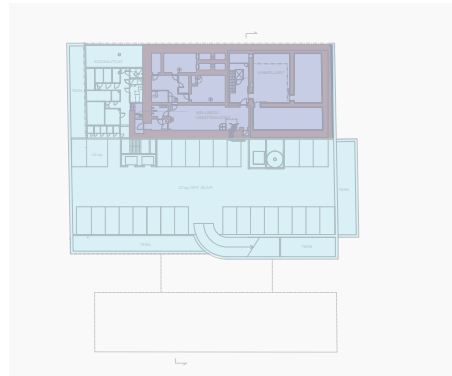
Säilytettävä osa, Suomen pankin toimitila

Säilytettävä osa, Kirkkotorin koulu

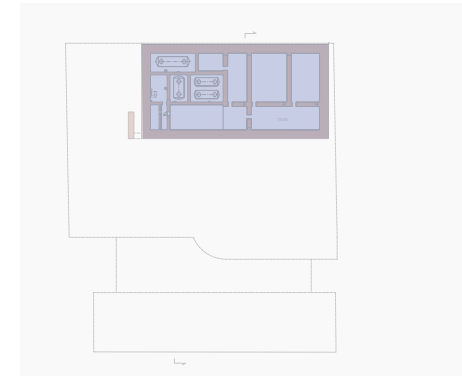
Uudisrakennus



1. Kerros



-1 Kerros ja pysäköinti



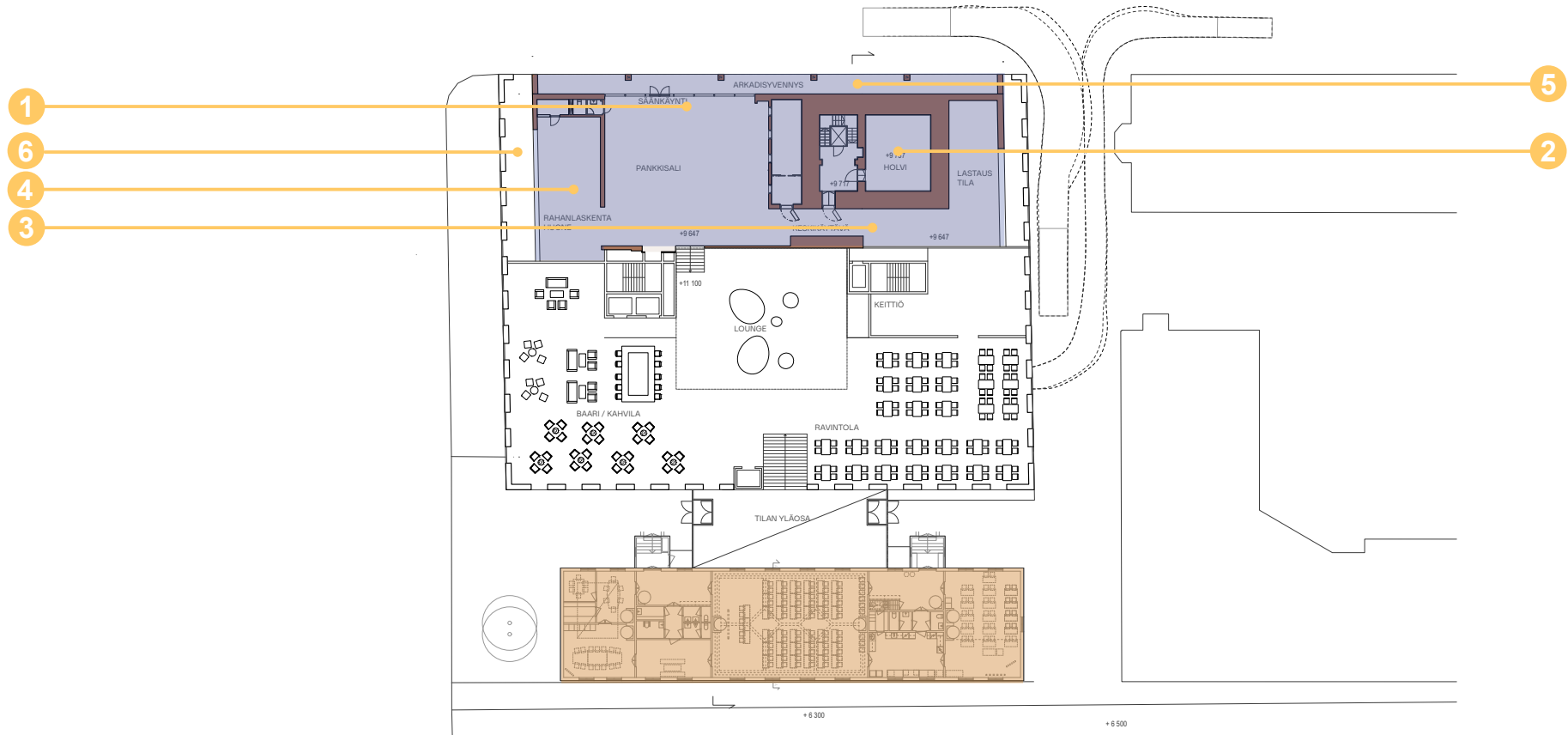
-2 kerros

SÄILYTETTÄVÄT OSAT

Säilytettävä osa, Suomen pankin toimitila

Säilytettävä osa, Kirkkotorin koulu

Uudisrakennus



1. Pankkisali

2. Holvit

3. Keskikäytävä

4. Rahanlaskentahuone

5. Julkisivu Kajaaninkadulle

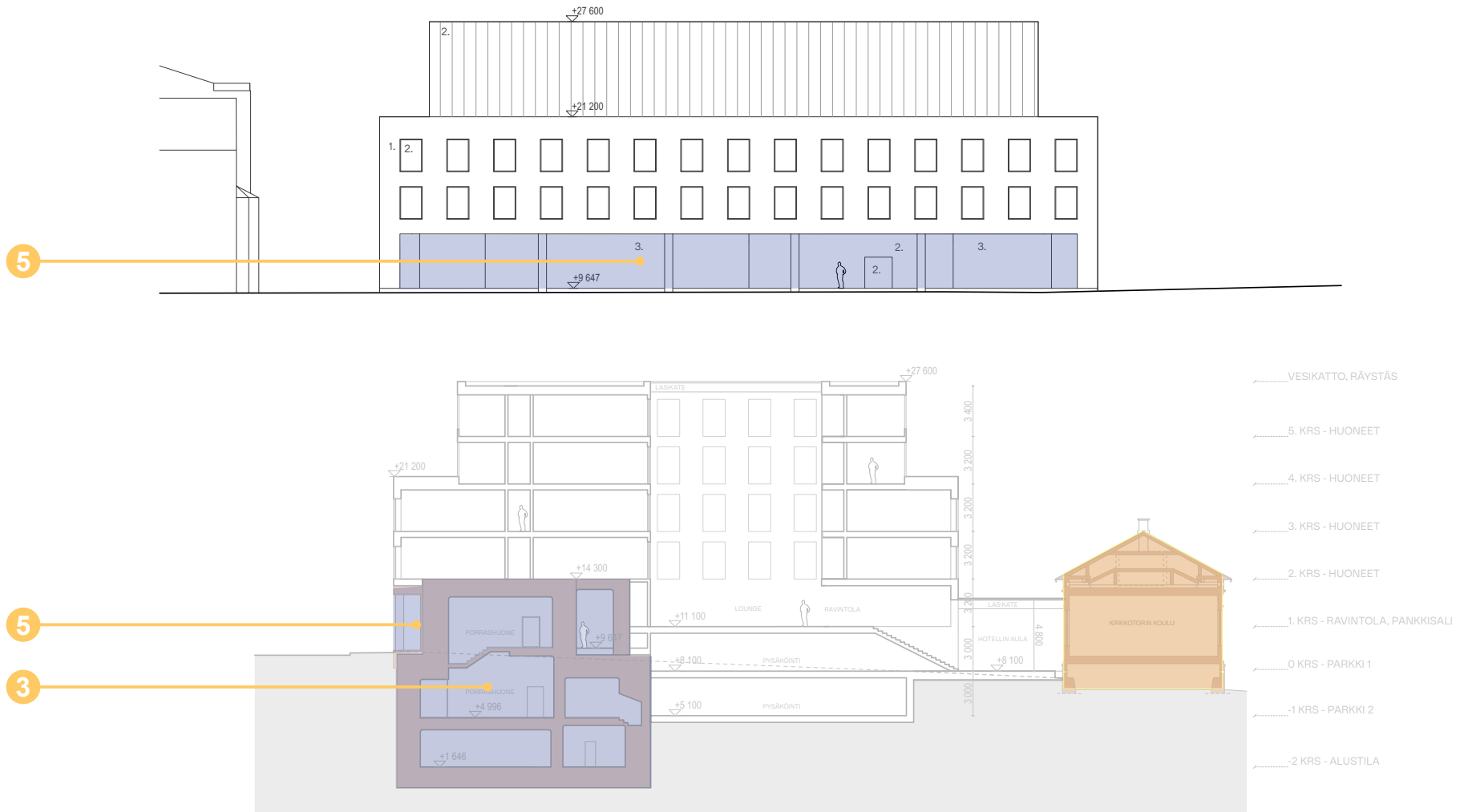
6. Julkisivu Torikadulle

SÄILYTETTÄVÄT OSAT

Säilytettävä osa, Suomen pankin toimitila

Säilytettävä osa, Kirkkotorin koulu

Uudisrakennus



1. Pankkisali

2. Holvit

3. Keskikäytävä

4. Rahanlaskentahuone

5. Julkisivu Kajaaninkadulle

6. Julkisivu Torikadulle

VALOKUVIA SUOMEN PANKIN SISÄTILOISTA



1. Pankkisali



4. Rahanlaskentahuone



2. Holvit, ovi



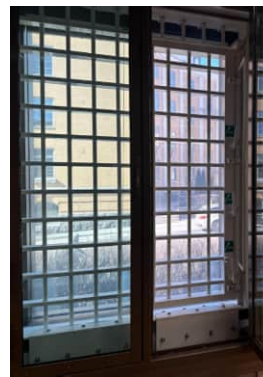
2. Holvit, ovi



3. Kesikäytävä



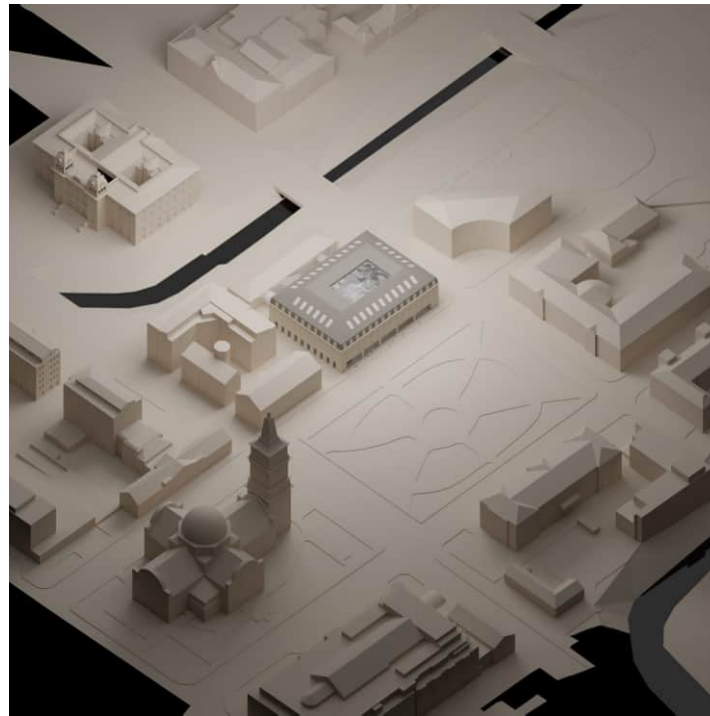
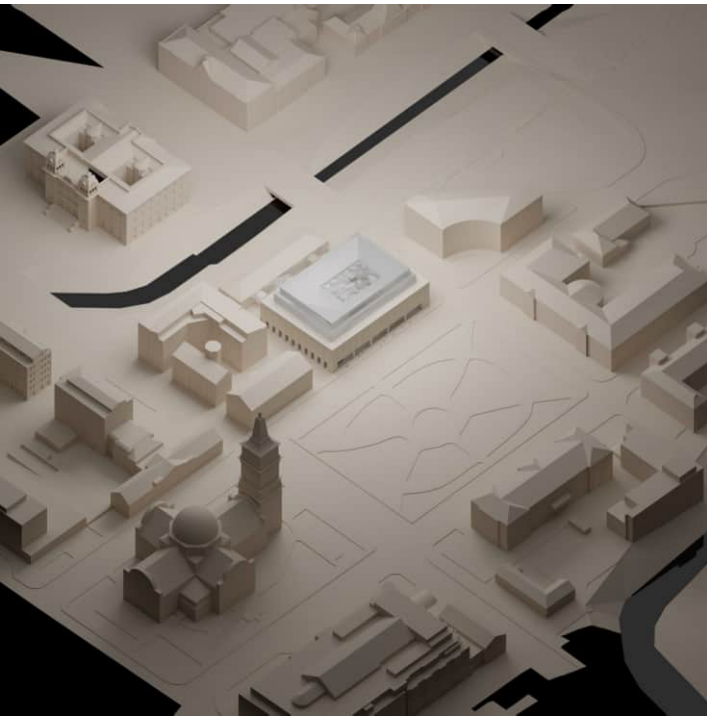
4. Rahanlaskentahuone



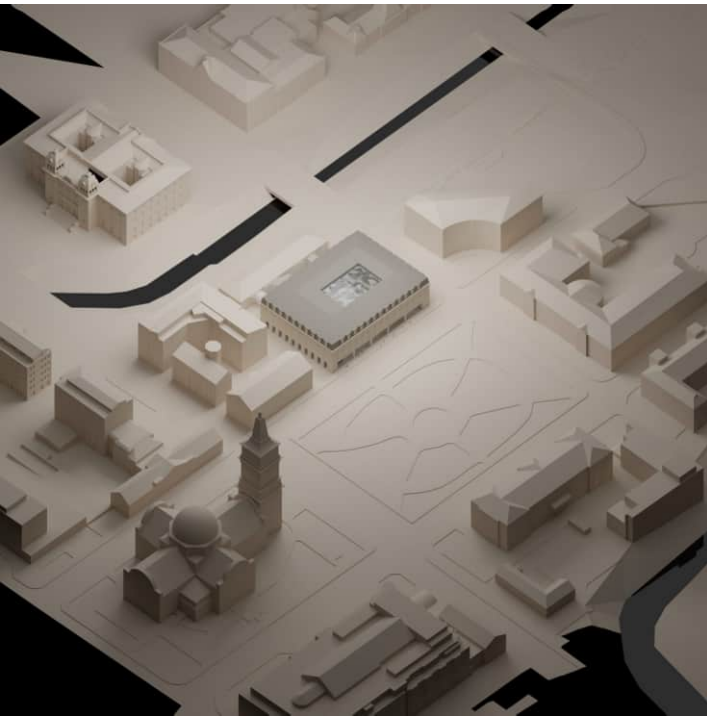
2. Holvit



TUTKITUT MASSOITTELUVAIHTOEHDOT



TUTKITUT MASSOITTELUVAIHTOEHDOT



ALUSTAVIA VÄRIVAIHTOEHTOTUTKIELMIA



ALUSTAVIA VÄRIVAIHTOEHTOTUTKIELMIA





HOTELLI FRANZÉN

LIIKENNESELVITYS

12.1.2026

Sisältö

Johdanto.....	1
Selvityskohde.....	2
Lähtökohdat	3
Kaavoitus.....	4
Yleiskaavoitus.....	4
Asemakaavoitus	5
Nykyinen liikenneverkko	7
Jalankulku- ja pyöräliikenne	7
Joukkoliikenne.....	8
Autoliikenne	9
Autoliikenteen pysäköinti	10
Liikennemäärät	11
Autoliikenne.....	11
Jalankulku- ja pyöräliikenne	11
Liikenne-ennusteet	12
Keskimääräiset arkivuorokausi-liikennemäärä (KAVL) 2040.....	12
Autoliikenne.....	12
Jalankulku ja pyöräliikenne.....	13
Liikennetuotokset ja pysäköintipaikkatarve	14
Pysäköinnin toteutus	16

Liikennöinti pysäköintiin ja huoltoon	17
Liikennöinti pysäköintiin	18
Liikennöinti pysäköintiin	19
Liikennöinti pysäköintiin	20
Liikennekaavio	21
Lumien hallinta.....	23
Pelastustiet.....	25
Yhteenveto ja johtopäätökset	27

Johdanto

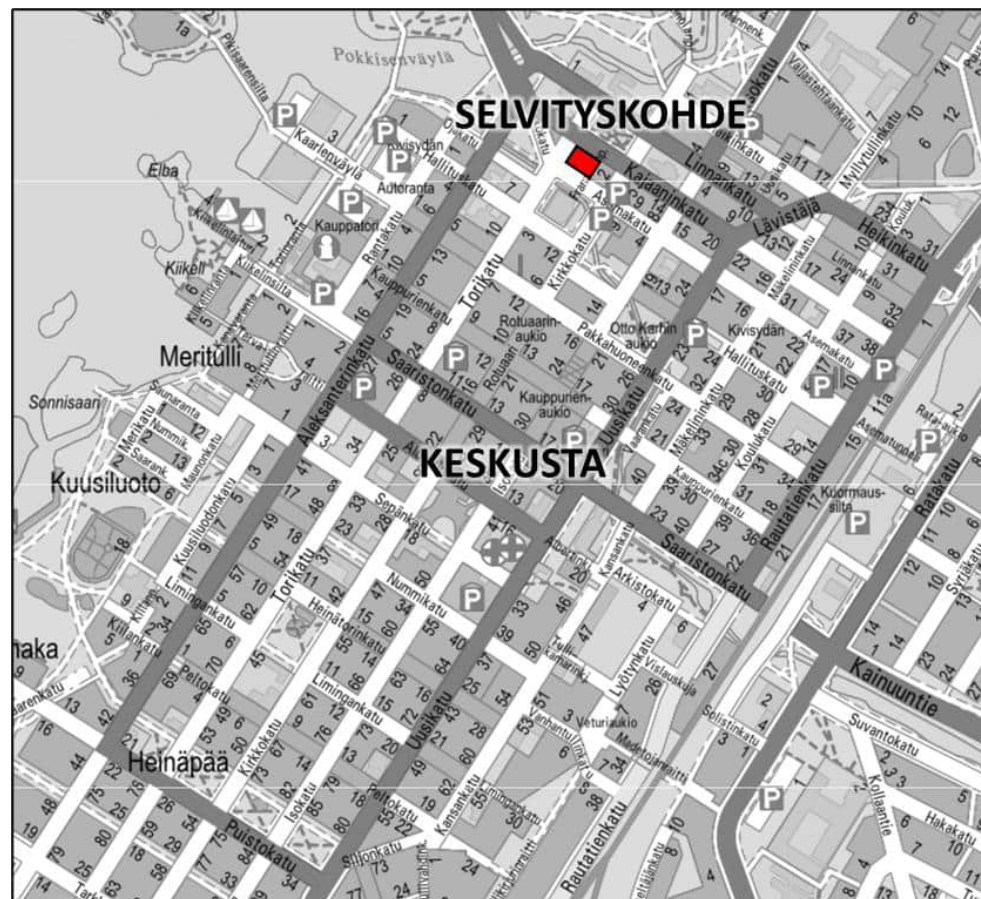
Selvityksessä kuvataan hotelli Franzénin asemakaavamuutokseen liittyvä liikenneympäristö sekä muutoksen mahdollisesti aiheuttamat liikenteelliset vaikutukset.

Työn tilaajana on KTC Invest Oy, jossa työn ohjauksesta ovat vastanneet Tuomo Koivisto ja Olli Kuivamäki. Työ on laadittu konsulttityönä insinööritoimisto Solutra Oy:ssä, jossa työstä on vastannut Tuomo Ojakoski.

Tammikuu 2026

Selvityskohde

Selvityskohde sijaitsee Oulun kaupungin I Pokkinen kaupunginosassa. Kohde sijaitsee korttelissa, jonka rajaa Kajaaninkatu, Kirkkokatu, Asemakatu ja Torikatu, joka on toiminnallisesti joukkoliikennekatu. Kaikki kadut paitsi Kirkkokatu ovat yksisuuntaisia.



Kuva 1. Selvityskohde ja sen sijainti suhteessa Oulun keskusta.

Lähtökohdat

Asemakaava muutoksessa on tarkoituksena mahdollistaa kiinteistön käyttömuutos hotellimajoitustoiminnoiksi. Asemakaavassa mahdollistettaisiin tontille 5-kerroksinen hotellirakennus, jossa olisi noin 150 huonetta ja siihen liittyvät oheistoiminnot. Lisäksi rakennus integroidaan nykyiseen Asemakatu 5 kiinteistöön lasikäytävällä.

Nykyään tontilla on pysäköinti talon takapihalla. Pihalla nykyään noin 12 autopaikkaa.

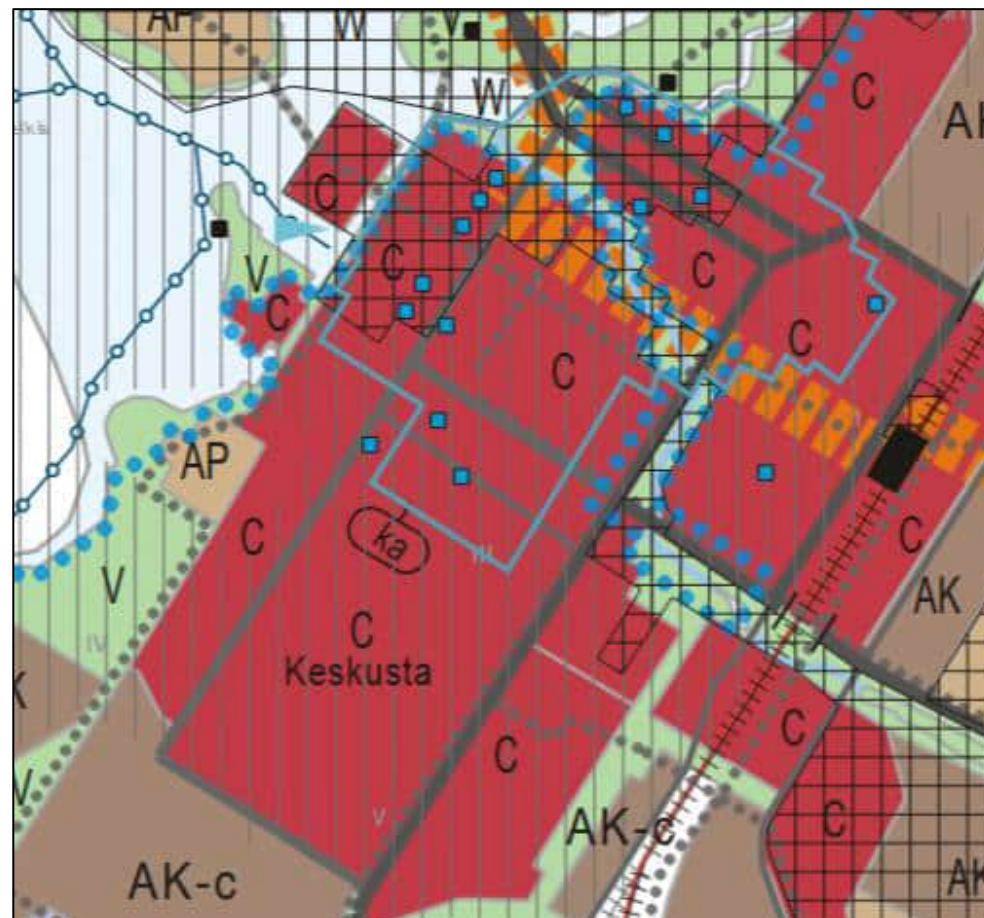
Suunnittelukohde sijaitsee Oulun kaupungin yhdyskuntarakenteessa liikenteellisiltä lähtökohdiltaan keskustan jalankulkuvyöhykkeellä.

Kaavoitus

Yleiskaavoitus

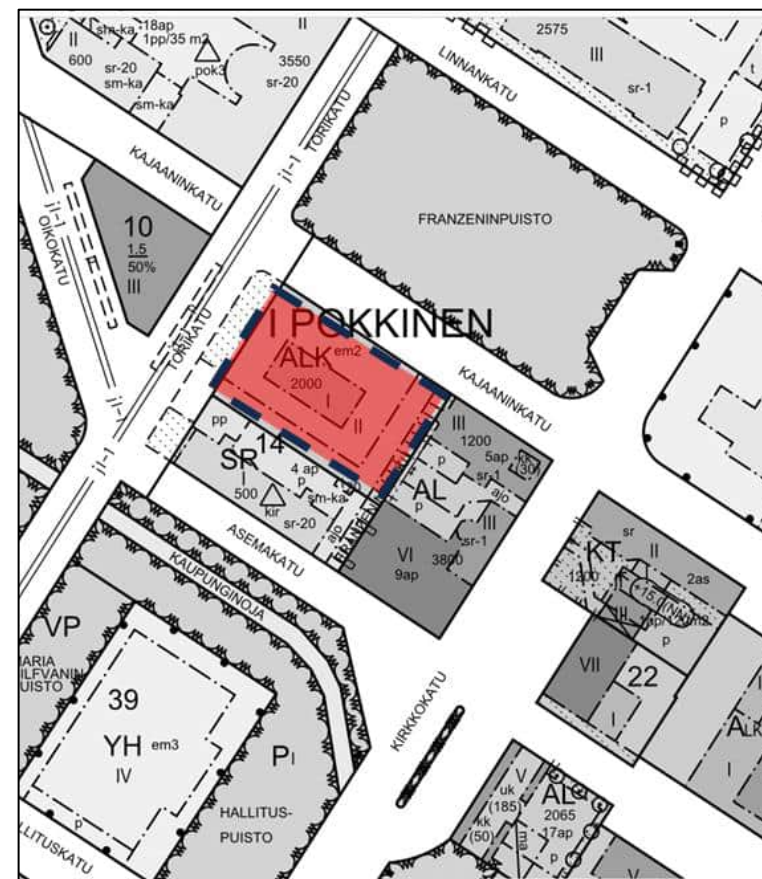
Kohde sijaitsee voimassa olevalla yleiskaava-alueella, jossa selvitysalue on määritetty keskustatoiminnoiksi.

Tällä hetkellä on meneillään Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava, joka on nyt valmisteluvaiheessa. Parhaillaan laaditaan yleiskaavan keskeisiä selvityksiä ja yleiskaavaluonnosta, joka tulee nähtäville keväällä 2026.



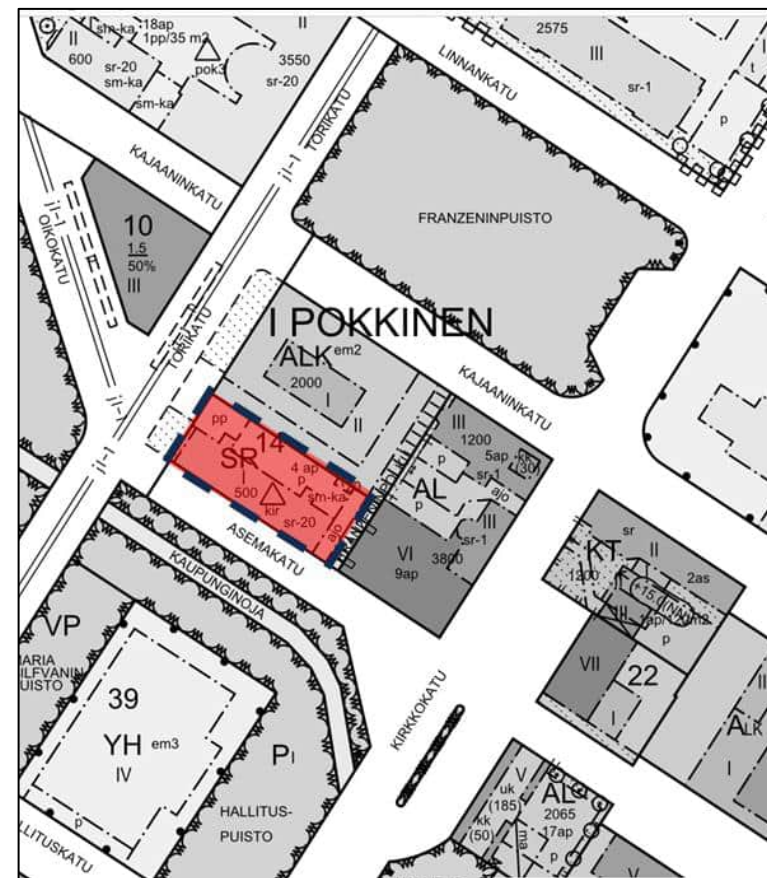
Kuva 2. Ote nykyisestä yleiskaavasta.

Suomen Pankin entisen toimitalon on osoitettu voimassa olevassa 3.7.1969 vahvistetussa asemakaavassa merkin-
nällä ALKem2: yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue. Alueen sekä sillä sijaitsevien rakennusten kun-
nostamisesta tai muuttamisesta on maistraatin hankittava muinaistieteellisen toimikunnan lausunto. Alueelle rakennet-
taessa tulee rakennus sijoittaa Kajaaninkadun varteen si-
ten, että rakennuksen julkisivu on samassa linjassa ja räys-
täs samassa korkeudessa viereisellä tontilla Kajaaninkadun
varrella olevan Franzénin talon kanssa. Rakennukseen saa-
daan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta. Alueella on
varattava yksi autopaikka asuntoa ja liikehuoneiston kerros-
alan 50 m² kohti sekä lisäksi yhtenäistä pihamaata 10 m²
asuntoa kohti. Suurin sallittu kerrosluku on I-II ja rakennus-
oikeus 2000 m². Tontin kaakkoisreunassa on yleiselle jalan-
kululle varattu korttelin osa, Franzeninpolku.



Kuva 3. Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Kuvassa korostettuna Suomen Pankin entinen toimitaloalue.

Kirkkotorin koulu on osoitettu voimassa olevassa 11.10.2021 voimaan tullessa asemakaavassa rakennus-suojelualueeksi (SR). Rakennus on suojeltu sr-20-merkin-nällä. Rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Pyöräpysäköinti on esi-tetty Torikadun puolelle ohjeellisena ja autopaikoitus ohjeel-lisena tontille kulkevan ajoyhteyden läheisyyteen. Autopaik-koja tulee tontilla varata vähintään neljä. Pyöräpysäköinti järjestetään laadukkaasti ja pyöräpaikkoja tulee varata vä-hintään 10. Lisäksi osoitetaan vähintään 1 erikoispyörä-paikka. Ne pihan osat alueet, jotka eivät ole käytössä joko kulkuväylinä, terassina tai pysäköinnissä tulee olla viherkäy-tössä. Lumen voi järjestää kuljetettavaksi tontilta pois. Jäte-huolto järjestetään keskitetysti. Pysäköinti- ja liikennerat kai-sut tulee järjestellä niin, että ne tukevat kestävästä liikku-mista. Pyöräpysäköinti tulee järjestää laadukkaasti ja hel-posti saavutettavasti. Runkolukittavia pyöräpaikkoja vara-taan vähintään 12 ja lisäksi 1 erikoispyöräpaikka.



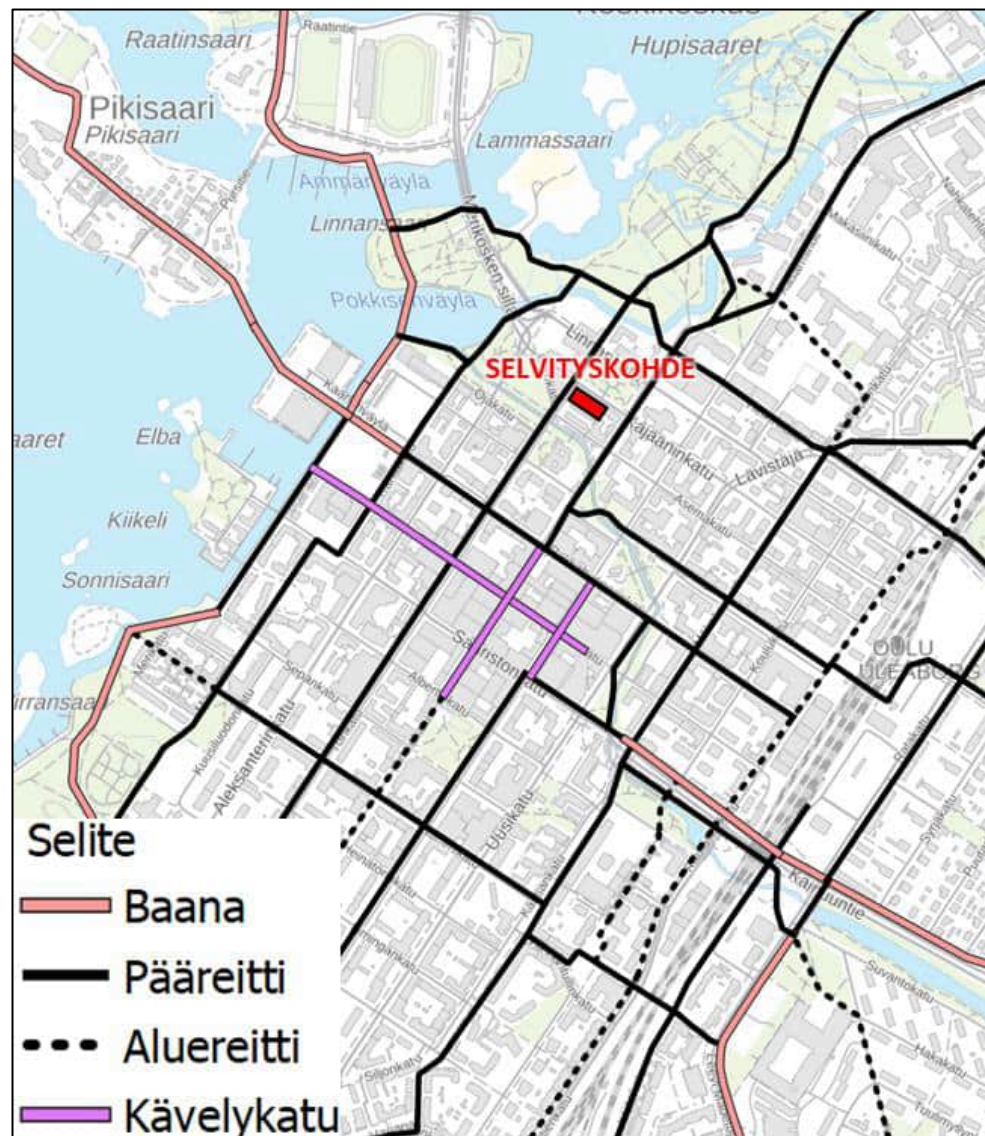
Kuva 4. Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Kuvassa korostettuna Kirkkotorin koulun alue.

Nykyinen liikenneverkko

Jalankulku- ja pyöräliikenne

Kohteen vierestä kulkee nykyisellään pyöräilyn pääreitti, joka kulkee Torikadun suuntaisesti. Viereisessä kuvassa näkyy keskusta -alueen nykyiset pyöräilynreitit.

Nykyisellään kiinteistöllä tai sen läheisyyteen ei ole pyöräpysäköinnille tehty erillisiä paikkoja. Jalankulun ja pyöräilyn ennusteverkossa kohdalle ei tule muutoksia.



Kuva 5. Keskusta-alueen pyöräreitit ja kävelykatualueen sijainta (pyöräreitit Oulunliikenne.fi).

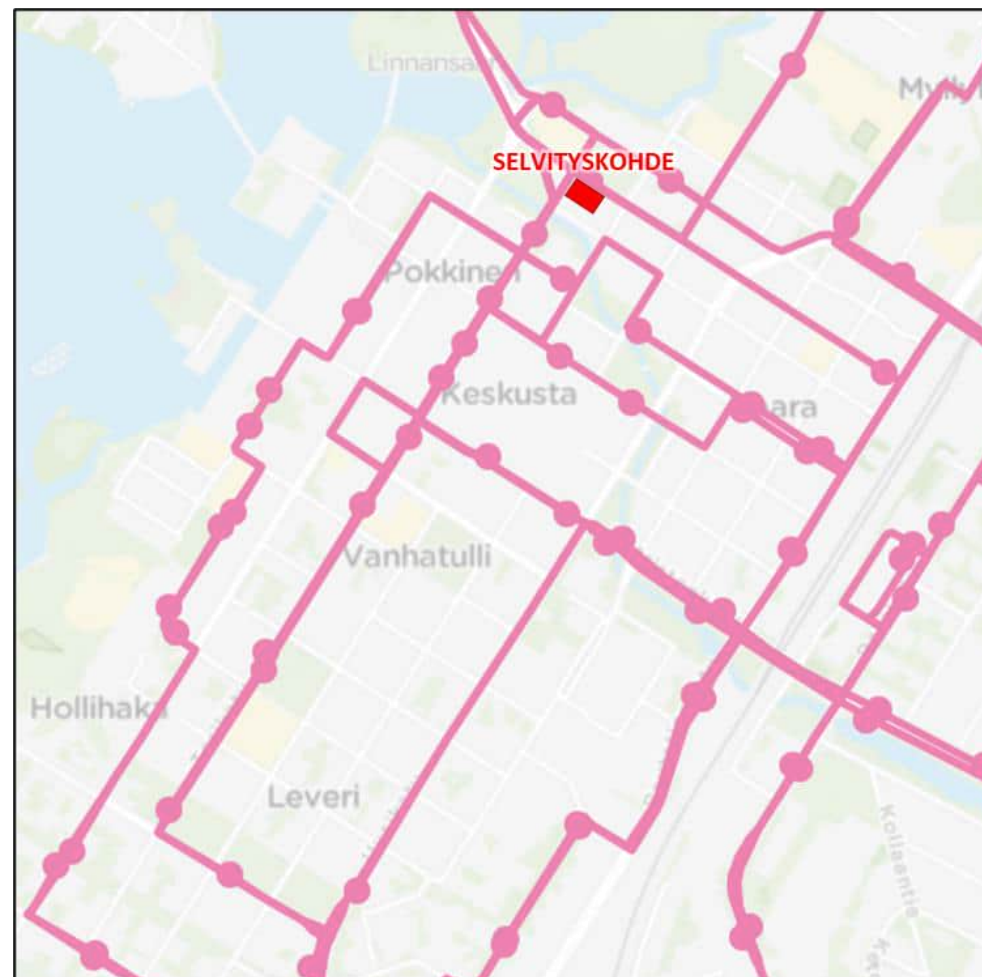
Joukkoliikenne

Kohde sijaitsee ydinkeskustassa. Kohteen edessä Kajaaninkadun puolella on nykyisellään pysäkki, jonka kautta kulkee yhteensä 15 linjaa ja Torikadulla on kaupungin keskeisin joukkoliikennereitti.

Torikadulla kulkee lisäksi kaupungin kaikki neljä lähibussilinjaa. Kohteen saavutettavuus on hyvällä tasolla.

Matkaa kohteesta rautatieasemalle on autolla ja kävellen/pyörällä on noin 700 metriä.

Matkaa kohteesta Oulunsalon lentokentälle on noin 15 kilometriä ja matka-aika joukkoliikenteellä 35–38 minuuttia (Oulunjoukkoliikenne.fi reit tiopas).



Kuva 6. Keskusta-alueen joukkoliikennereitit ja pysäkit (Oulunjoukkoliikenne.fi).

Autoliikenne

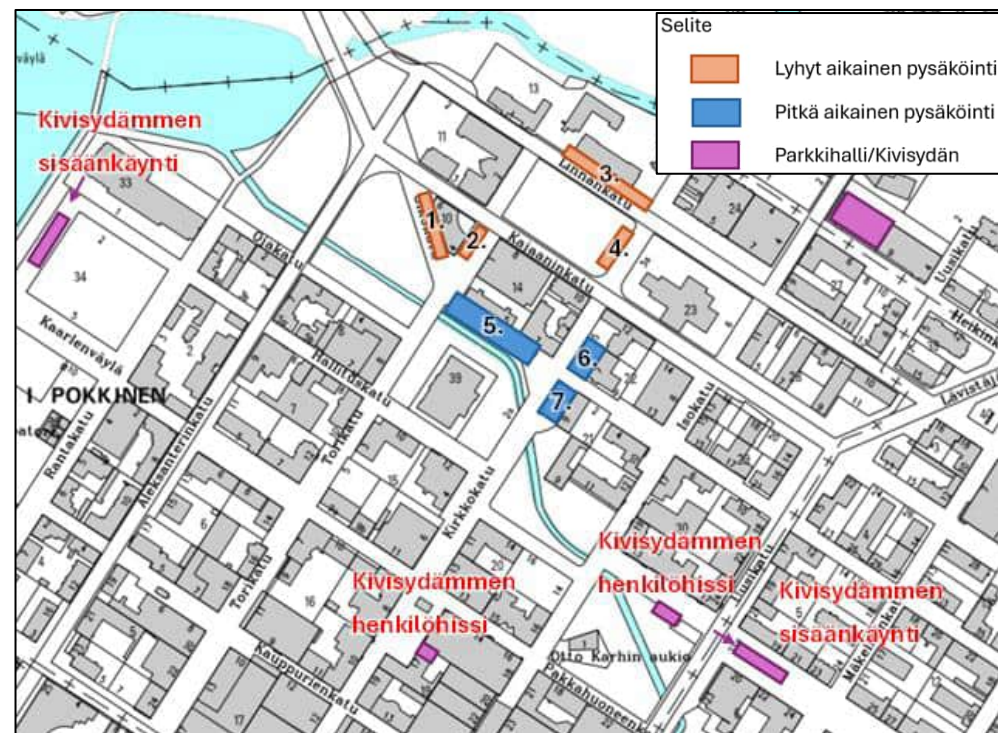
Kohteen sijoittuu Kajaaninkadun ja Torikadun kulmaan. Kohde sijaitsee alueella, jossa 30 km/h aluerajoitus.

Kajaaninkatu on alueellinen kokoojaväylä. Alueelliset kokoojaväylät ovat kaupunginosista toiseen läpikulkuliikennettä välittäviä pääkokoojakatuja, jotka yhdistävät alueita toisiinsa ja niitä edelleen pääväyliin. Raskas liikenne käyttää alueellisia kokoojaväyliä pääasiassa väylien läheisyydessä olevien maankäyttötoimintojen vuoksi.

Autoliikenteen pysäköinti

Kohteen läheisyydessä pysäköintiä on rajoitettu yleisillä alueilla.

Viereisessä kartassa on esitetty lähialueen yleisten alueiden pysäköintimahdollisuudet ja alla olevassa taulukossa on esitetty kohdekohtaiset rajoitukset. Näiden lisäksi pysäköintimahdollisuus on varsin lähellä olevassa Kivisydämissä.



Kuva 7. Kohteen lähialueen pysäköintimahdollisuudet.

Taulukko 1. Kohteen kadunvarsipysäköinnin paikkamäärät ja pysäköintiin liittyvät huomiot ja rajoitteet.

Nro.	AP-määrä	Pysäköintimuoto	Pysäköintiaika/ maksuvyöhyke	Pysäköintimuodon voimassaoloaika	Huom.
1	8	Aikarajoitettu	30 min	8-18 (8-14)	Sallittu P-tunnuksella A
2	5	Aikarajoitettu	30 min	8-18 (8-14)	Sallittu P-tunnuksella A
3	12	Aikarajoitettu	60 min	8-18 (8-14)	
4	16	Aikarajoitettu	2 h		
5	26	Maksullinen	vyöhyke 1	8-18 (8-16)	
6	7	Maksullinen	vyöhyke 1	8-18 (8-16)	Sallittu P-tunnuksella A
7	9	Maksullinen	vyöhyke 1	8-18 (8-16)	Sallittu P-tunnuksella A

Liikennemäärät

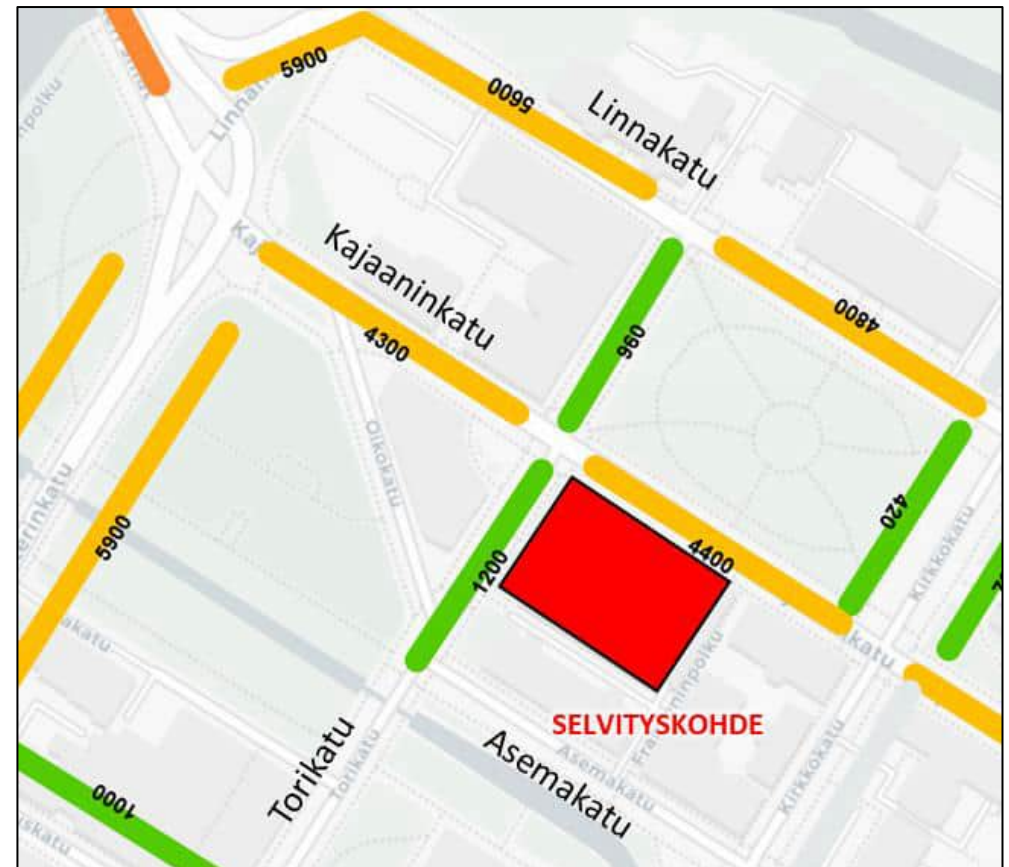
Autoliikenne

Liikennevaloista saadun tiedon perusteella kiinteistön kohdalla vuonna 2024 vuoden keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä (KVL) oli Kajaaninkadulla 4300–4400 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Torikadulla 960–1200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Raskaan liikenteen osuutta ei ollut tiedossa.

Jalankulku- ja pyöräliikenne

Jalankulun osalta laskentoja ei ole tehty.



Kuva 8. Kohteen lähikatujen vuoden keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät vuonna 2024 (Oulun kaupungin TPM-liikennetietopalvelu).

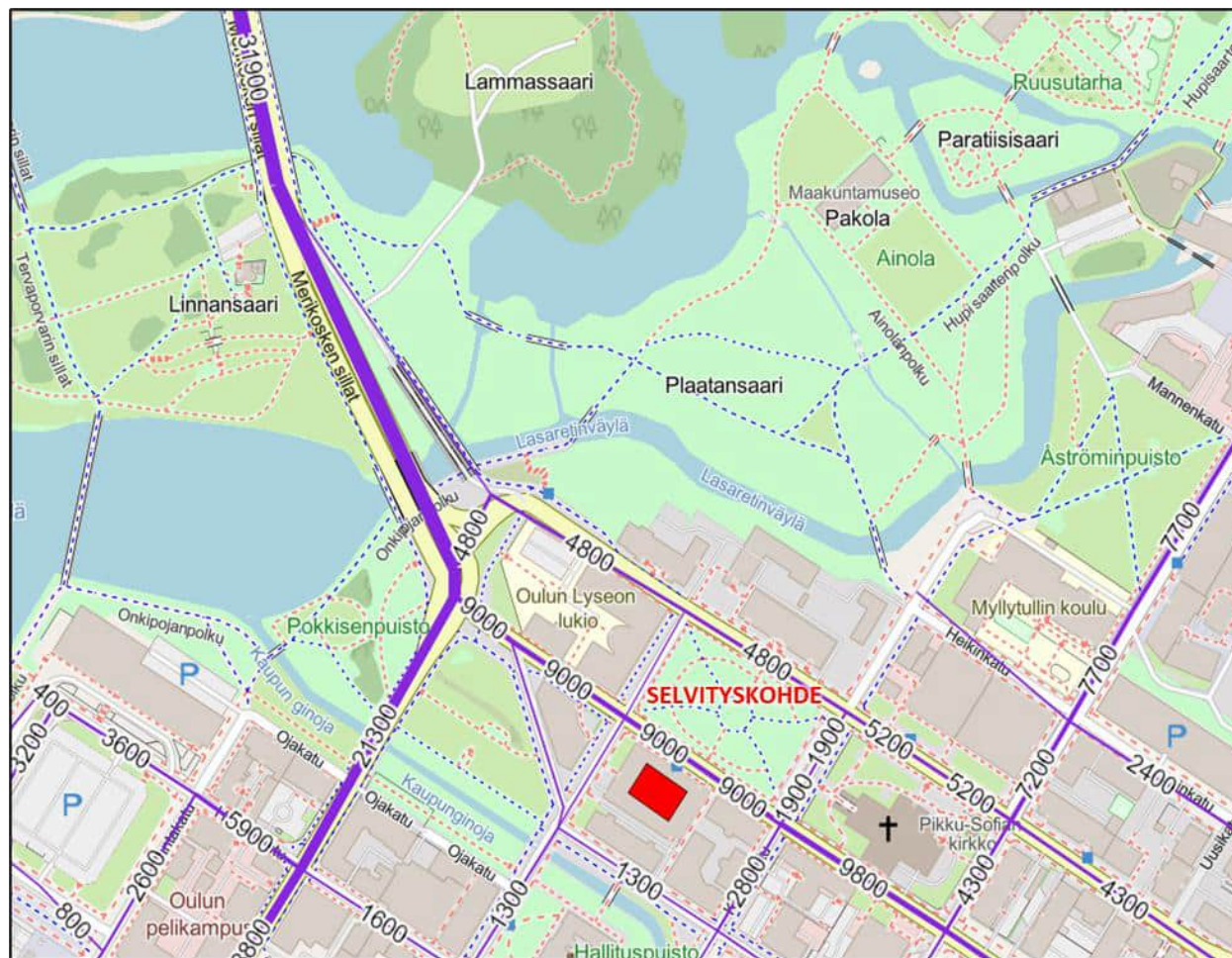
Liikenne-ennusteet

Keskimääräiset arkivuorokausiliikennemäärä (KAVL) 2040

Autoliikenne

Kohteen kohdalla vuonna 2040 keskimääräisen arkivuorokausiliikennemäärän ennustetaan olevan Kajaaninkadulla 9000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Torikadulla 1300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

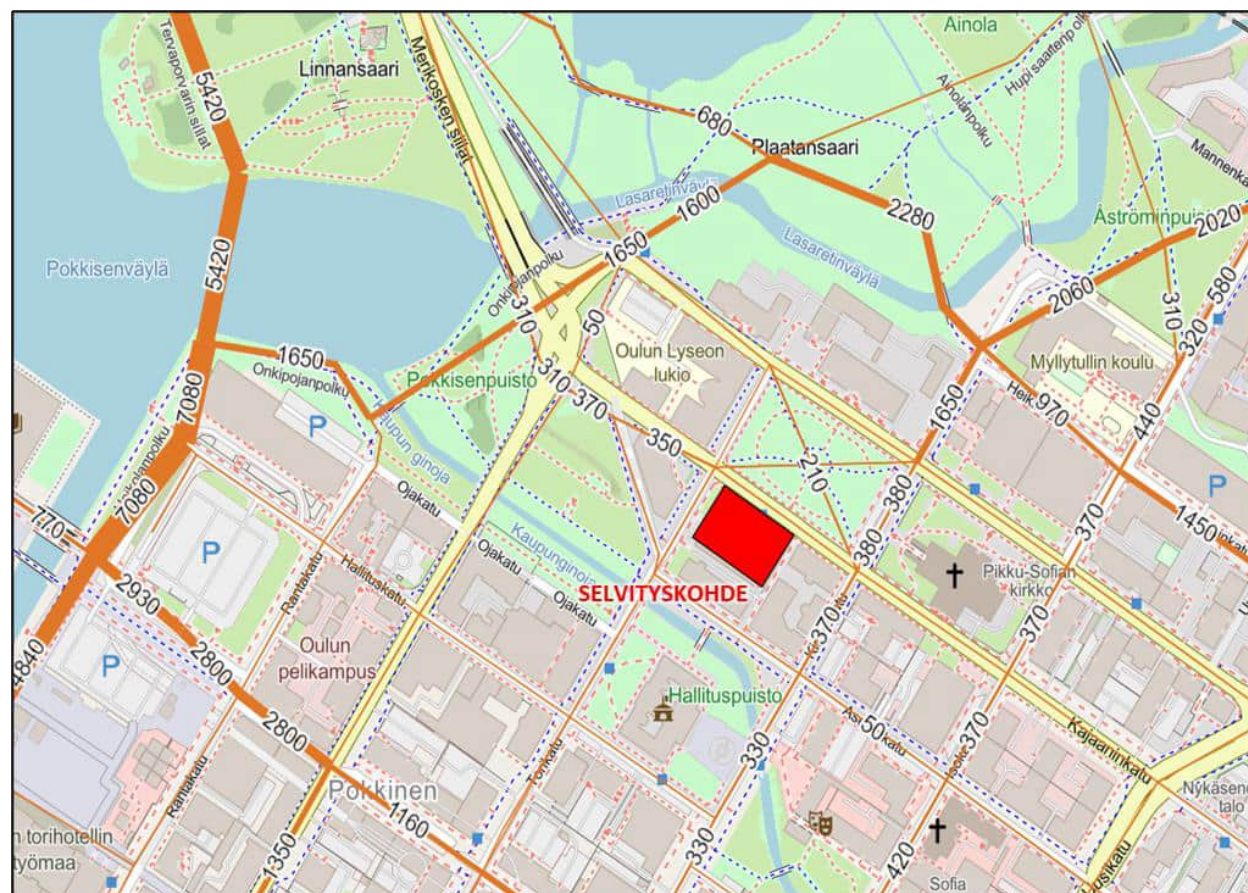
Raskaan liikenteen osuus Kajaaninkadulla olisi 3 %.



Kuva 9. Kohteen lähikatujen vuoden keskimääräiset autojen arkivuorokausiliikennemäärät vuonna 2040 (Oulun seudun liikennemalli).

Jalankulku ja pyöräliikenne

Kohteen lähialueella vuonna 2040 keskimääräisen arkivuorokausiliikennemäärän ennustetaan olevan Kajaaninkadulla 350 pyöräilijää vuorokaudessa.



Kuva 10. Kohteen lähikatujen vuoden keskimääräiset pyöräilyn arkivuorokausiliikennemäärät vuonna 2040 (Oulun seudun liikennemalli).

Liikennetuotokset ja pysäköintipaikkatarve

Liikennetuotoksia arvioitiin perusteena jalankulkuvyöhyke Oulun tuotosperiaatteiden mukaisesti. Laskennan perusteella hotellit tuottaa noin 320 matkaa/vuorokaudessa, joista tehdään jalan (esim. junamatkailija ja hotellivieraiden liikkuminen keskusta-alueella jalan) noin 140 matkaa, henkilö- ja linja-autolla noin 150 matkaa ja muilla kulkumuodoilla loput. Automatkojen lisäys ympäröivien katu- ja vuorokausiliikenteeseen on noin 3–8 %. Suuri vaikutus kohdistuu todennäköisesti Kajaaninkadun ja Torikadun liittymän Torikadun tulosuunnan liikenteeseen, jossa vuorokausiliikenne voi nousta 1200 ajoneuvosta vuorokaudessa 1350 ajoneuvoon vuorokaudessa.

Huoltoliikennettä kohteessa on nykyisin 12 kertaa viikossa ja uuden toiminnon myötä noin 25 kertaa viikossa.

Autopysäköinnin mitoitus on Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaan 1 autopaikka/200 kerro-neliötä. LE-pysäköinti mitoitus on 2 le-paikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 le-paikka alkavaa 50 ap kohti.

Pinta-alat, jotka määrittävät autopaikkojen määrän:

- Uusien tilojen kerrosalat
- Vanhan osan kerrosalat
- Puutalon kerrosala

Edellisten alojen yhteinen kerrospinta-ala on yhteensä 8456 kerrosneliötä, jolloin pysäköintipaikkatarpeeksi muodostuu $8456 \text{ kem}^2 / 200 \text{ kem}^2 = 43$ autopaikkaa.

Pyöräpysäköinnin mitoitus asiakaspysäköinnin osalta perustuu toteutettavaan kerrosneliöön mitoituksella polkupyöräpaikka / 500 kem^2 . Työntekijöiden pyöräpysäköinnin määrä määräytyy mitoituksella $0.4 \times$ työntekijöiden määrä (arvio 30 työntekijää yhtäikaa).

Edellä mainittujen mitoitusperusteiden mukaan kohteessa pysäköintipaikkatarpeet ovat seuraavat:

AUTOPAIKKAMÄÄRÄ 43 AP + 3 LE-AP = 46 AP

PYÖRÄPAIKAT: 34 PP, JOISTA KATETTUJA: 24PP

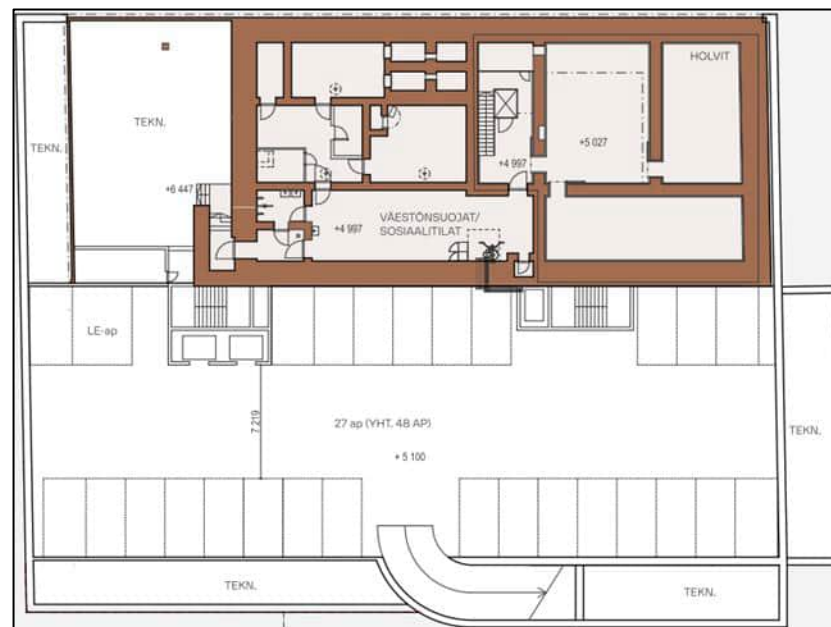
Pysäköinnin toteutus

Autopysäköinti toteutetaan kellari ja maantasokerrokseen vieressä kuvattujen kerrosjärjestelyjen mukaisesti. Kellarikerrokseen saadaan 27 ap.

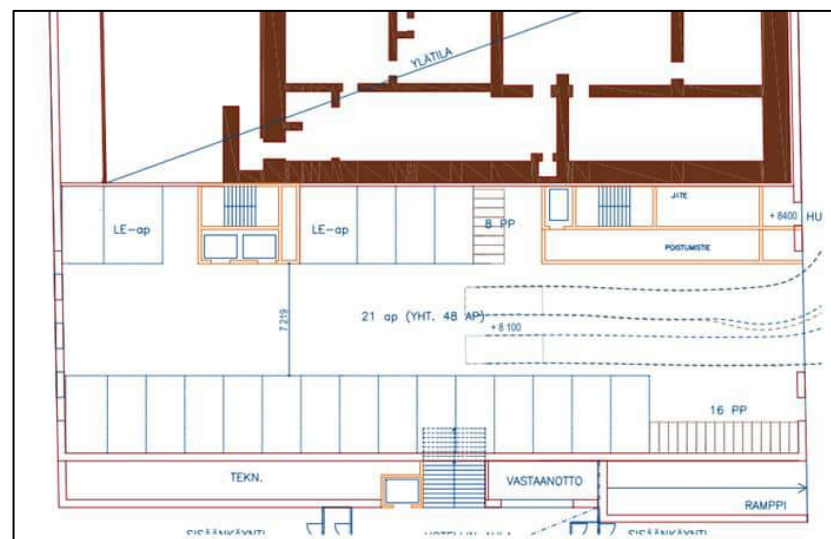
Kerrokseen kulku Franzeninkujalta yksisuuntaista ramppia pitkin, jonka maksimi pituuskaltevuus 10 %. Maantasakerrokseen saadaan 21 ap. Kerrokseen kulku suoraan Franzeninkujalta.

Yhteensä autopaikkoja saadaan rakenteeseen 45 ap + 3 LE-ap, joka täyttää hyvin tarvittavan pysäköintinormivaateen.

Pyöräpysäköinti toteutetaan tontin sisälle. Pyöräpysäköintiä on osoitettu pysäköintihalliin (24 pp) ja Kirkkotorin koulun seinustalle (10 pp) Paikkoja yhteensä laskentatarpeiden mukaiset 34 pp.



Kuva 11. Pysäköinnin toteutus kellarikerroksessa (-1 kerros).



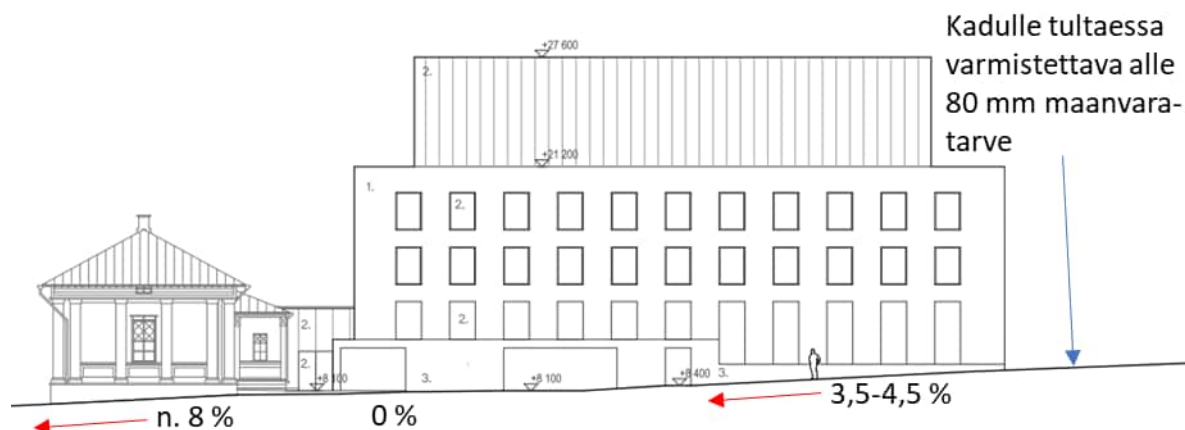
Kuva 12. Pysäköinnin toteutus maanpintakerroksessa (0 kerros).

Liikennöinti pysäköintiin ja huoltoon

Liikennöinti pysäköintiin ja huoltoliikenne tapahtuu Franzeninkujan kautta Asemakadulta ja/tai Kajaaninkadulta. Asemakadun hyödyntäminen liikennöinnistä on riippuvainen joukkoliikennekäytävän toteutuksen ajankohdasta ja liikennöintiperiaatteista. Viitesuunnitelman mukaisesti Franzeninkuja tulee olemaan noin 8 metriä leveä pihakatu-mainen alue, joka mahdollistaa myös läpikävelyn.



Kuva 13. Havainnekuva Franzeninkujalle Asemakadun suunnasta.

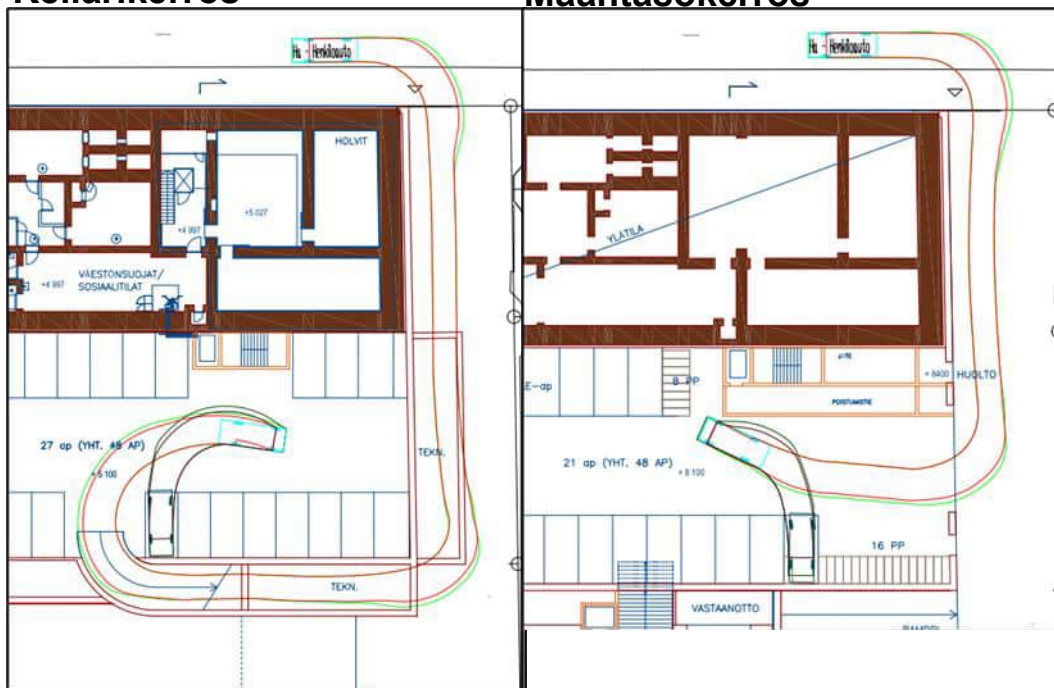


Kuva 14. Franzeninkujan pituuskaltevuudet.

Liikennöinti pysäköintiin

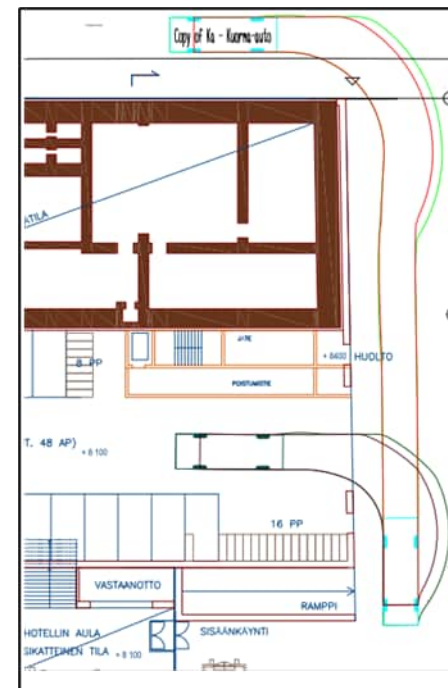
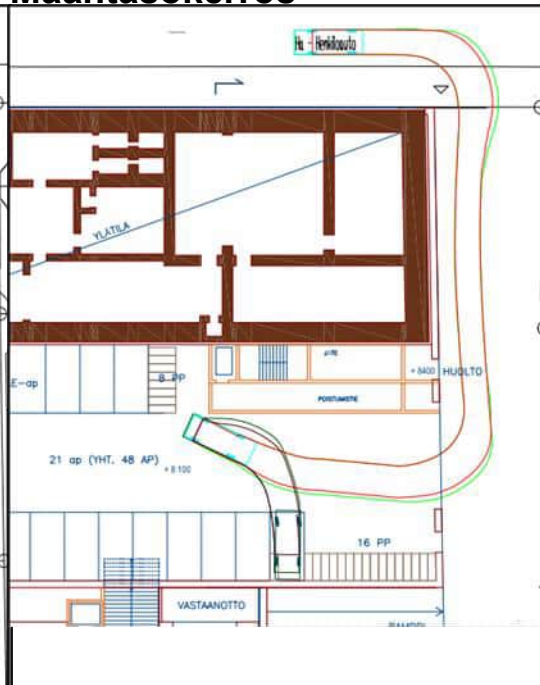
Alla ja seuraavalla sivulle esitetty ajourilla liikennöinnin toimivuus (saapuminen ja poistuminen) eri kerroksiin huollolla ja asiakasliikenteellä. Kajaaninkadun jalankulkuväylän leveys on noin 3 metriä, jolloin Franzeninkujalta tulevan auton kuljettajalla (istuminen autossa noin 2.2 m auton keulasta) on näkemä vasemmalle. Ajourien perusteella liikennöintitila on riittävä normaaliin liikennöintiin.

Kellarikerros



Kuva 15. Ajourat kellari- ja maantasokerrokseen (henkilöauto).

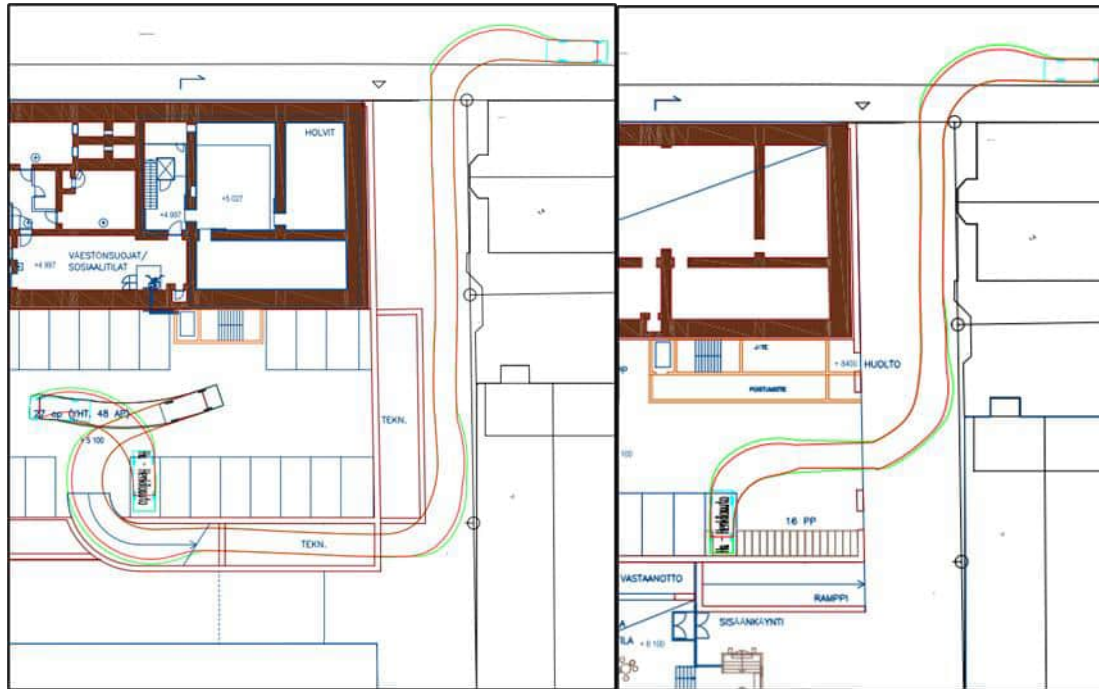
Maantasokerros



Kuva 16. Ajoura maantasokerrokseen (huoltoauto).

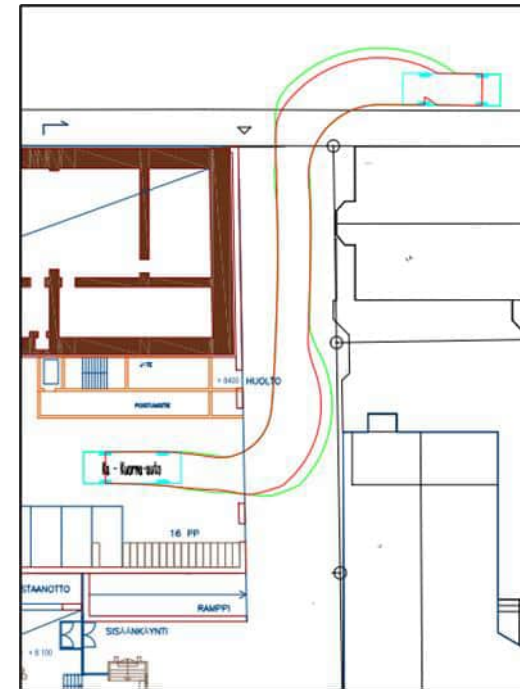
Liikennöinti pysäköintiin

Kellarikerros



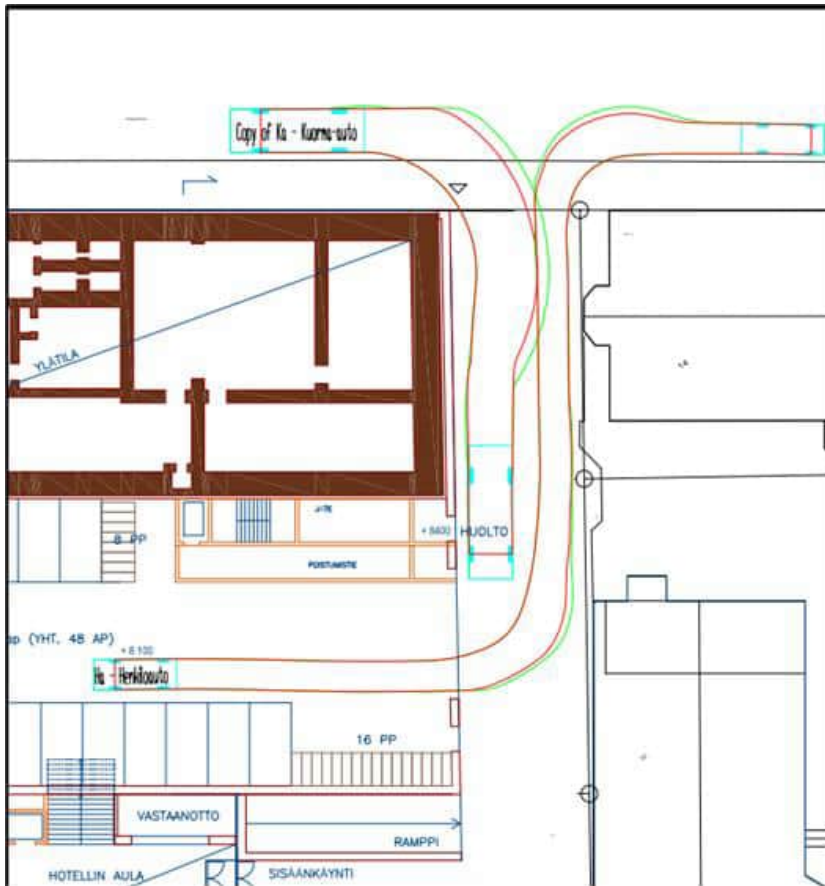
Kuva 17. Ajourat kellari- ja maantasokerroksesta (henkilöauto).

Maantasokerros

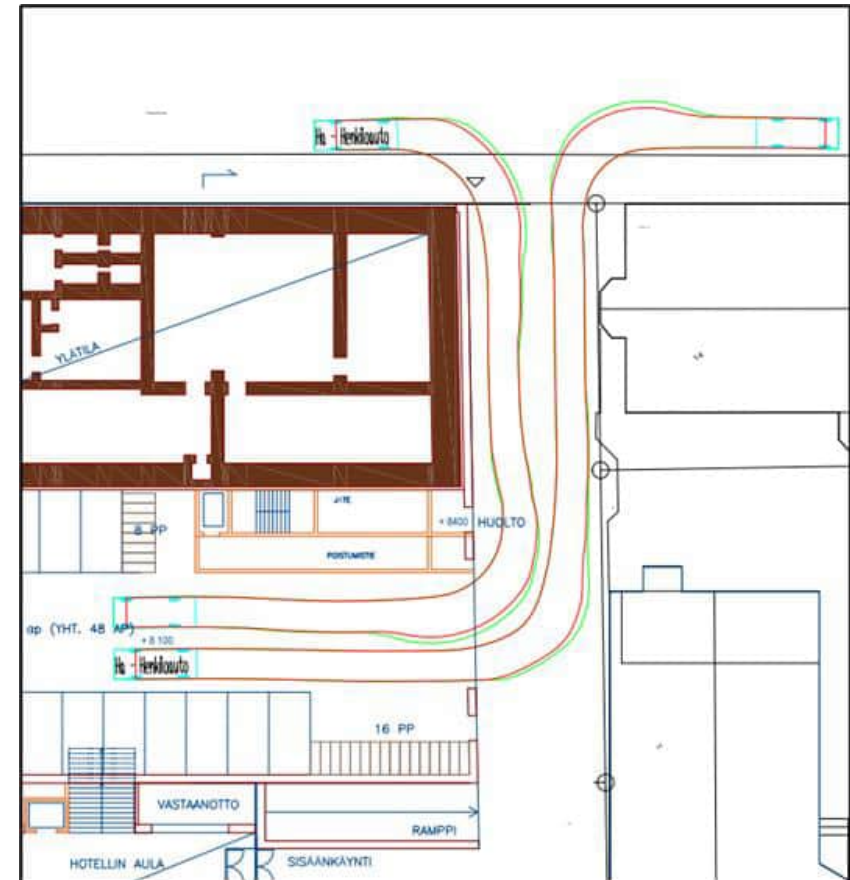


Kuva 18. Ajoura maantasokerroksesta (huoltoauto).

Liikennöinti pysäköintiin



Kuva 19. Ajourat henkilöauton ja huolto-auton kohtaamisesta Franzeninkujalla.



Kuva 20. Ajourat henkilöautojen kohtaamisesta Franzeninkujalla.

Liikennekaavio

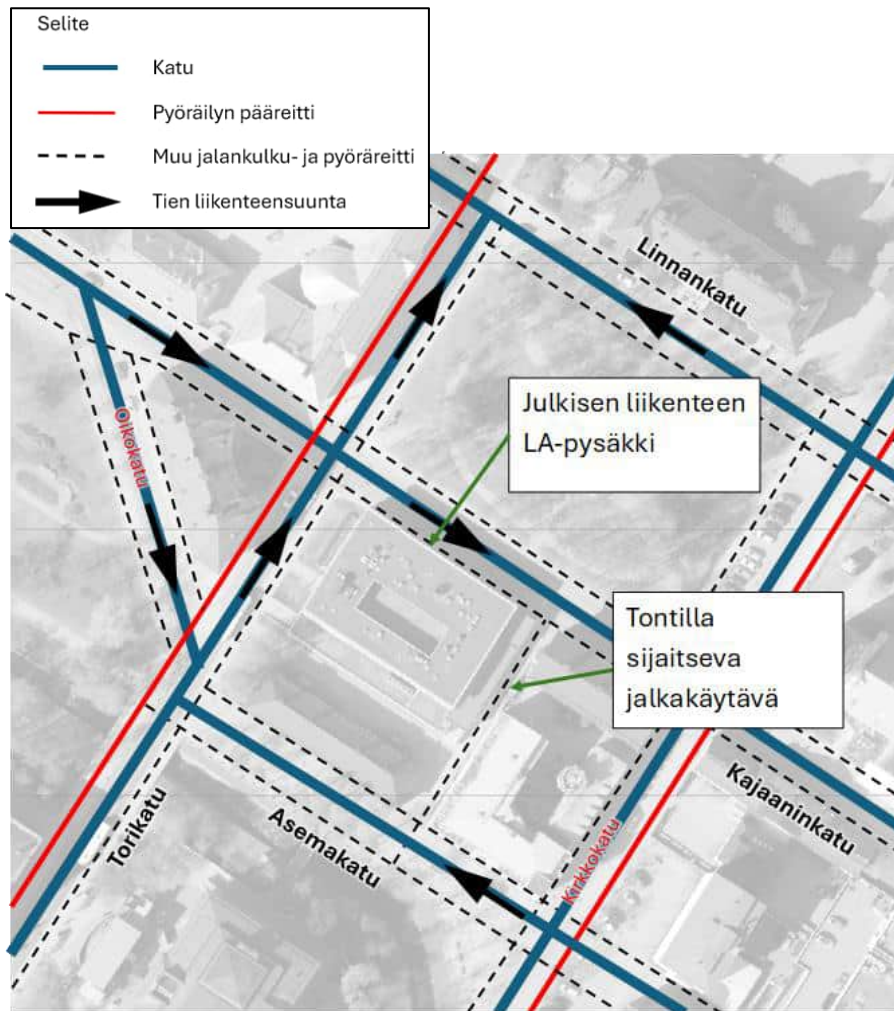
Uudessa tilanteessa pysäköinti ja huoltoyhteydet on suunniteltu hoidettavaksi Franzeninkujan kautta, joka levenee noin 8 metriin nykyisten rakenteiden purkamisen myötä.

Saapuminen Franzeninkujalla riippuu Asemakadulle suunnitellun joukkoliikennekäytävän toteutumisesta, josta tehtävä selvitys valmistuu, osana yleiskaavan päivitystä, syksyllä 2026. Lähtökohtaisesti käytävälle ei sallittaisi tonteille liikennöintiä.

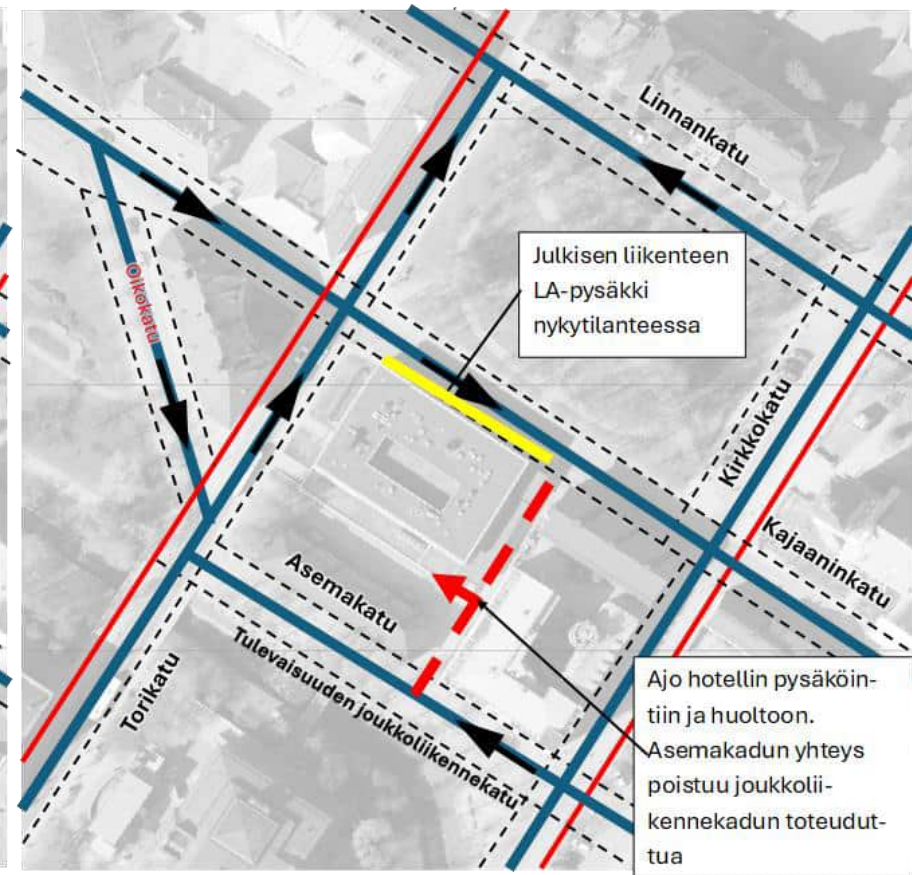
Ennen joukkoliikennekäytävän toteutumista pääliikennöinti tapahtuu Asemakadun kautta.

Linja-autojen saattoliikenne toteutuu nykyisten katupysäköintien mahdollistamissa rajoissa.

Kävelyn osalta muutosta nykyiseen on Franzeninkujan jalkakäytävän muuttaminen tontin sisäiseksi väyläksi, jossa jalankulku on sallittu.



Kuva 21. Liikennekaavio nykytilanteessa.



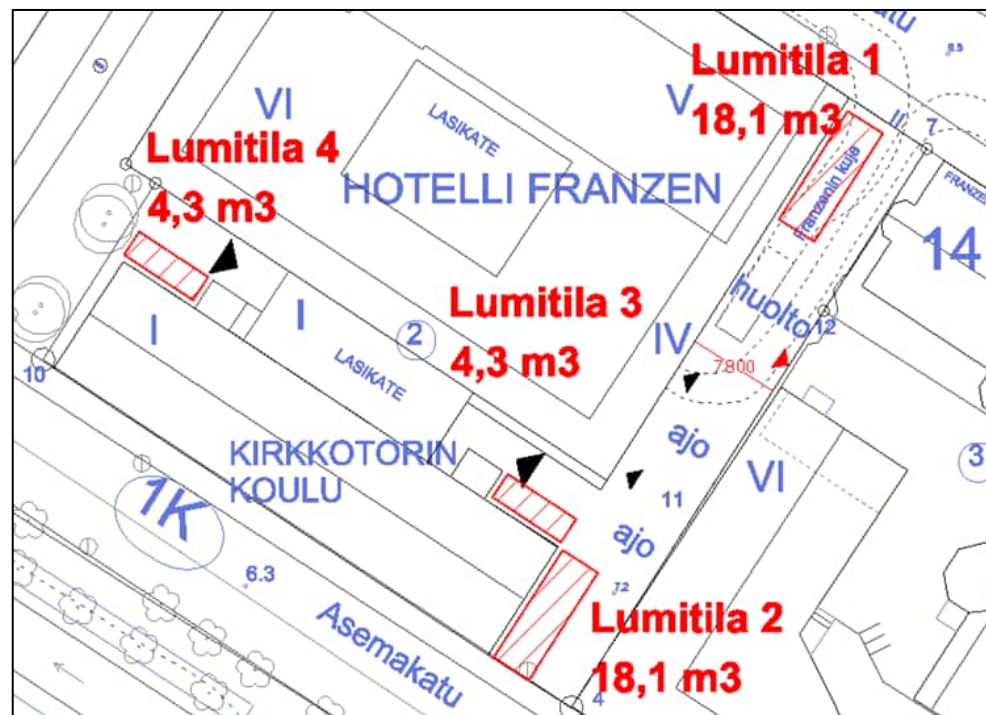
Kuva 22. Liikennekaavio tavoitetilanteessa.

Lumien hallinta

Kiinteistölle kuuluu tällä hetkellä ympäröivien jalkakäytävien hoito. Nykyiselläänkin varsinaisia lumitiloja on varsin vähän, jolloin lumi joudutaan nykyiseen tapaan kuljettamaan pois. Lumien lyhytaikainen välivarastointi toteutetaan jalkakäytävän reuna-alueilla ja pyöräpaikoituksen vierustoilla.

Oulun kaupungin mitoitusperiaatteiden mukaan lumien varastoinnin tilatarve on noin 18 kuutiota.

Nykyisen Kirkkotorin koulun seinustatiloja (lumitilat 3 ja 4) voidaan käyttää vähäisten lumikertymien väliaikaiseen läjitykseen. Franzeninkujan lumitilat (lumitilat 1 ja 2) ovat tarkoitettu väliaikaiseen lumien kasaukseen, jotka kuljetaan välittömästi pois lumien aurauksen yhteydessä.



Kuva 23. Tavoitetilan lumin kasauspaiikat.

Kumpi kasauspaikka on käytössä kulloinkin, riippuu pihalle liikennöintisuunnasta. Lumitöiden ajaksi Franzeninkujan kevyenliikenteen yhteys suljetaan ja liikenne ohjataan kiertoreitille.

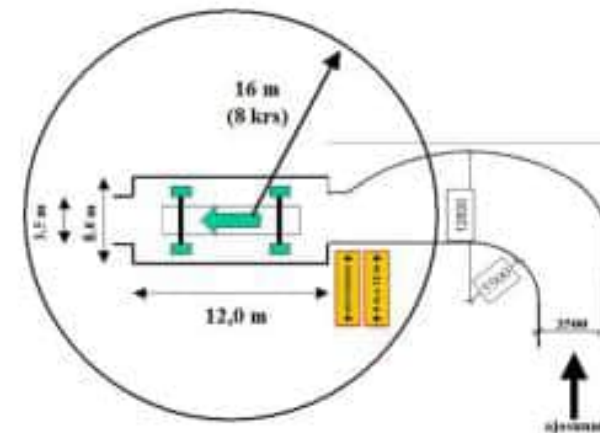
Taulukko 2. Oulun kaupungin lumitilalaskurin (versio 3) mukainen tilavuustaselaskenta.

Mitoitettava lumen määrä	0,60	<- Oulussa käytetään arvoa 0,6m						
Aurattavan alueen pinta-ala yht.	221	<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)						
2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.						HUOMIOITAVAA		
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormausuunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTAS E (= lumitilarave - lumikasojen kapasiteetti)
Lumitila 1	10,75	3,50	1,3	37,6	18,1	-	-	✓ 18,27
Lumitila 2	10,75	3,50	1,3	37,6	18,1	-	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	6,90	2,30	0,9	15,9	4,3	-	-	
Lumitila 4	6,90	2,30	0,9	15,9	4,3	-	-	

Pelastustiet

Pelastusteiden suunnittelussa huomioidaan Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen pelastustieohje 9/2024, . Pelastus- ja ensihoitoyksiköiden tulee päästä suoraan rakennuksen porrashuoneiden ja uloskäyntien läheisyyteen. Pelastusyksiköiden on lisäksi päästävä lähelle (< 50 metriä) alueelle toteutettuja sammutusveden ottopaikkoja sekä rakennusten paloilmoitinkeskuksia, sprinklerikeskuksia, sprinklerin lisäveden syöttöyhteitä, kuivanousuja ja savunpoiston ohjauskeskuksia. Pelastustiet mitoitetaan pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle. Pelastustien mitoituksen vähimmäisvaatimukset kohteessa, joihin ei sisälly korkealta pelastamista eikä tikasauton käyttöä, ovat seuraavat:

- leveys 3,5 metriä
- vapaa ajokorkeus 4,2 metriä
- sisäkaarteen kääntösäde 5,5 metriä
- ulkokaarteen kääntösäde 12,5 metriä
- kantavuus 32 t

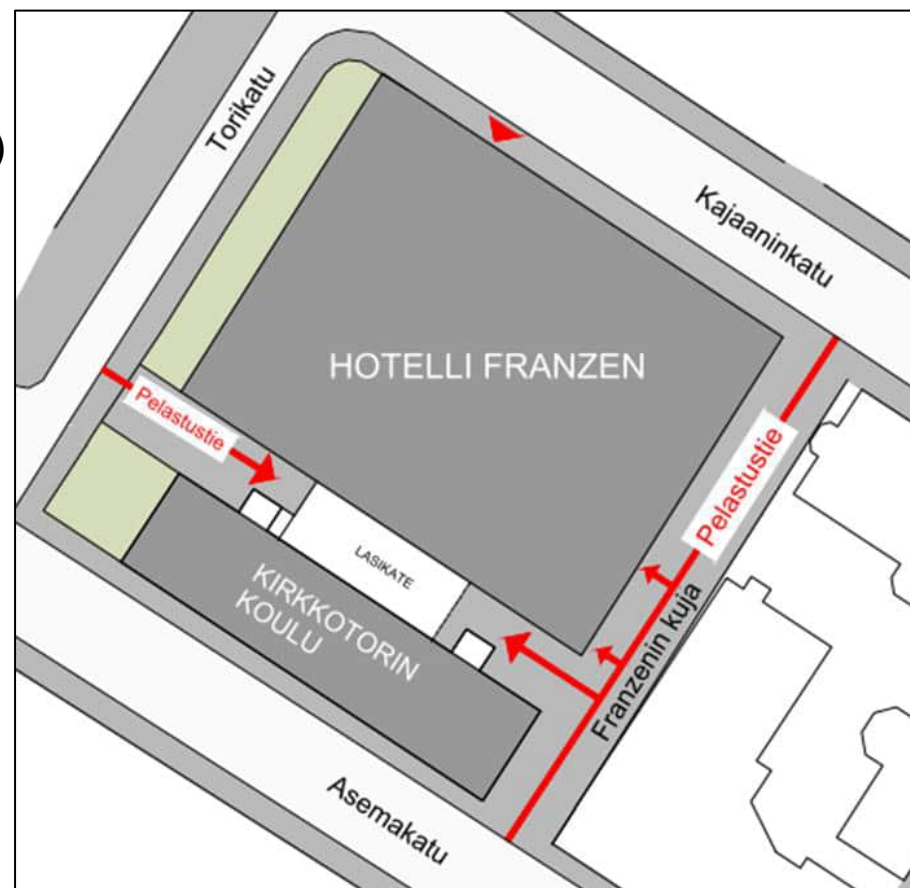


Kuva 24. Tikasauton ulottuma 8.krs asti tikasauton keskeltä mitattuna sekä tassulevityspaikan koko (Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos 2024).

Puomin nostopaikan mitoituksessa on huomioitava lisäksi seuraavaa (em. lisäksi):

- nostopaikan pituus 12 metriä
- alustan kaltevuus enintään 8°
- tukijalkaleveys 8 metriä
- suurin tukijalkapaine 1,59 MN/m² (ilman aluslevyä)
- suurin tukijalkapaine 0,3 MN/m² (maa-aluslevyjen 50x750x750 kanssa, käytetään mitoituksessa)
- sivu-ulottuma on neljännen kerroksen tasolle saakka noin 20 metriä.

Pelastus kohteessa toteutetaan ensisijaisesti Kajaaninkadun puolelta, jossa pelastustoiminta on mahdollista koko julkisivun pituudelta. Sivu-ulottuma kiveyksen reunasta noin 3 metriä, joka selvästi alle parhaan työskentelyetäisyyden. Tarkemmat pelastustiet ja puomitikas-auton pystytyspaikat sisällytetään rakennuslupavaiheessa asemapiirustukseen.



Kuva 25. Esitys kohteen pelastusteiksi.

Yhteenveto ja johtopäätökset

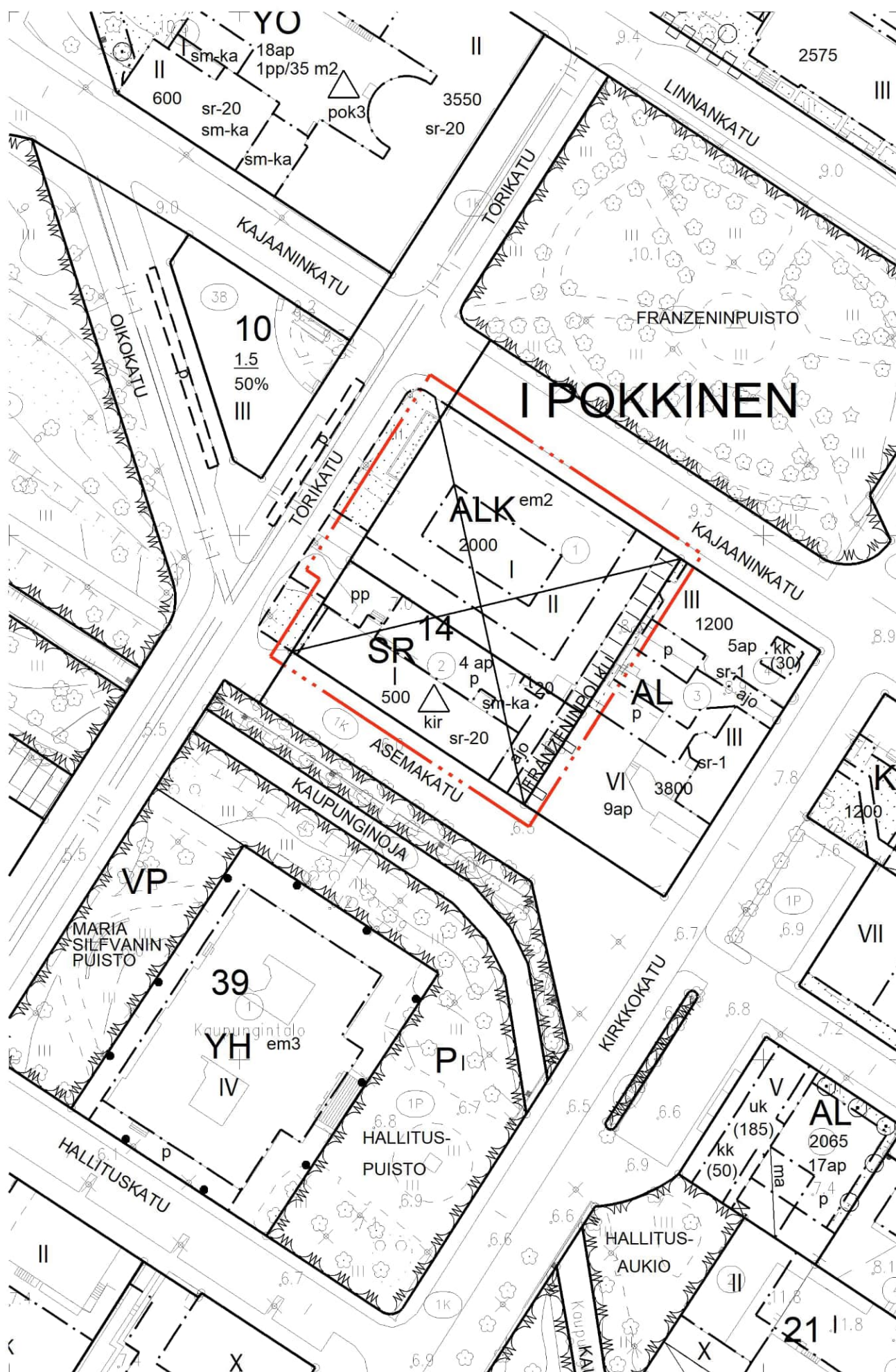
Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa erittäin keskeisellä paikalla Torikadun ja Kajaaninkadun liittymän kulmauksessa, josta keskustan keskeiset toiminnot ja palvelut ovat hyvin tavoitettavissa jalan. Uuden maankäytön tuotosarvion perusteella autoliikenteen liikennemäärä lisääntyvät reilut 150 ajon./vrk jakaantuen ympäröiville kaduille.

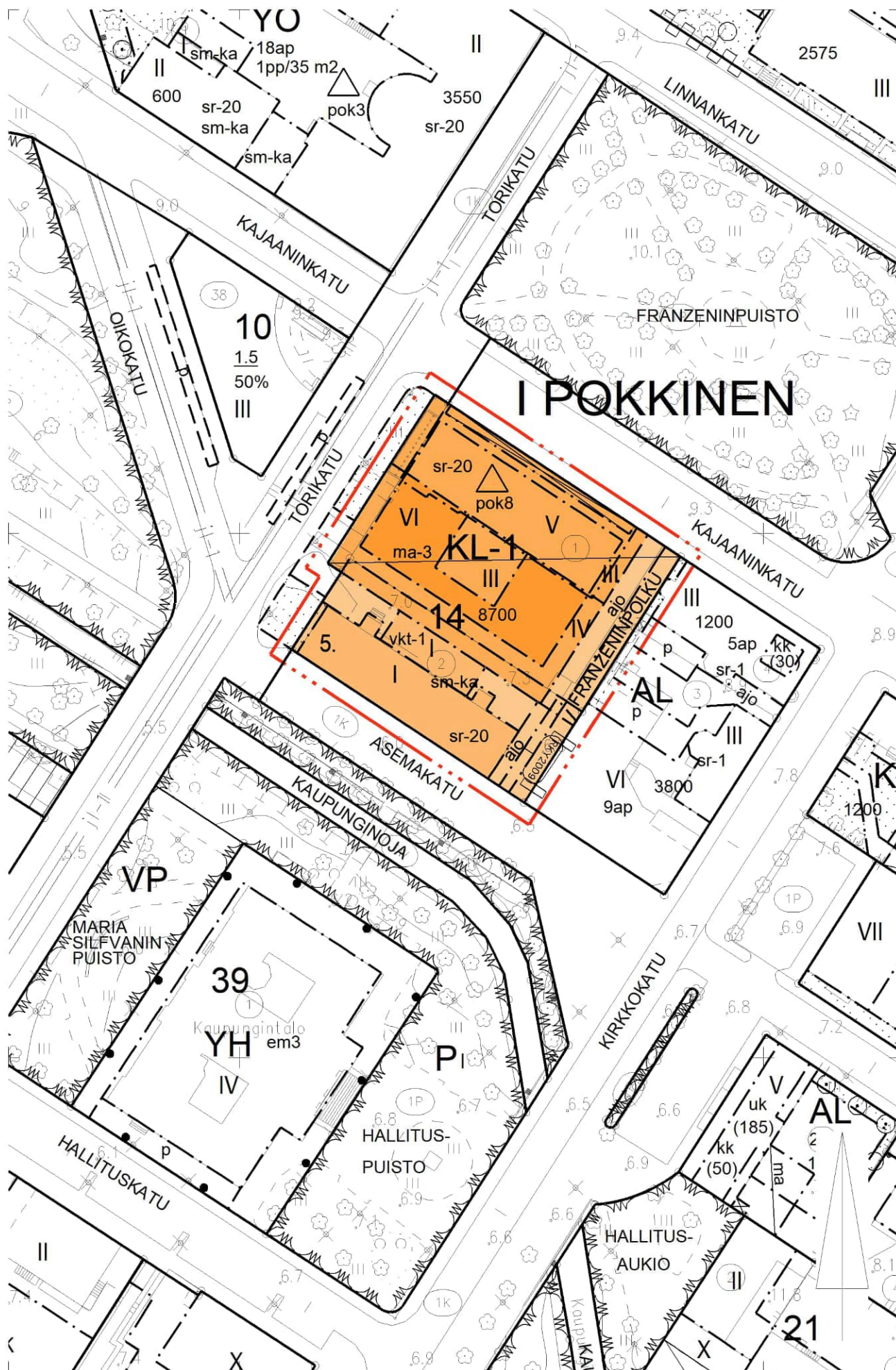
Siirtyminen kaduilta tontille ja tontilta kaduille on toimivaa. Tontin liikenteen liittymistä katujen liikenevirtaan helpottavat katujen yksisuuntaisuudet sekä lähellä sijaitsevat liikennevalot, jotka mahdollistavat liittymisen Torikadulta Kajaaninkadulle. Lisäksi Kajaaninkadun liikennevalot jaksottavat liikennettä siten, että jakso-osuudelle tulee ajoneuvovälejä, joihin liittyminen on toimivaa ja turvallista.

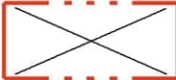
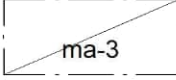
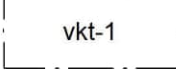
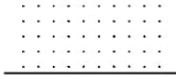
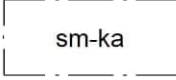
Myös tontin sisäinen liikennöinti on toimivaa, kun Franzeninkuja levenee.

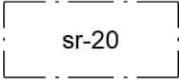
Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta nykyisiin liikennejärjestelyihin Kajaaninkadulla, Torikadulla tai Asemakadulla.

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





23-1		Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
95		Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96		Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
120-2		Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
127		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
128-1		Valokatteinen tila.
134		Istutettava alueen osa.
147		Ajoyhteys.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
170-10		Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustoista on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

- 171-23  Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- 190-81  Korttelialueen rajalla oleva seinä, joka on käsiteltävä julkisivumaisesti ja johon saadaan sijoittaa ikkunoita.
- 200-406  pok8-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:
Rakentaminen ja rakennussuojelu:
Korttelialueelle voidaan sijoittaa majoitustilaa ja siihen liittyvää liiketilaa.
Asemakadun varressa sijaitseva rakennushistoriallisesti arvokas Kirkkotorin rakennus on suojeltu merkinnällä sr-20. Rakennuksesta suojellaan rakennuksen hirsinen runko, julkisivut, sisäänkäyntikuistit, pääsalin sisäkatto ja kakluunit. Julkisivun aukotus ja ikkunat tulee säilyttää. Rakennuksen ja tontin toimintojen tulee edistää rakennuksen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä. Rakennukseen ei saa sijoittaa pysyvää asumista.
Kirkkotorin rakennuksen ulkoista hahmoa ei saa muuttaa. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita. Vesikaton ja julkisivujen korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Vähintään toinen sisäänkäyntikuisteista on säilytettävä alkuperäisen mukaisena kylmänä tilana. Rakennukseen voidaan tehdä ennallistavaa korjaamista, kuten palauttaa ikkuna Torikadun puoleiseen julkisivuun. Sisätilojen osalta on kunnioitettava olemassa olevaa tilajakoa. Pääsalin sisäkattoon, ikkunoiden ja sisäovien listoitukseen ja seinäpintojen puolipanelointeihin saa tehdä ainoastaan ennallistavia korjaustöitä.
Kajaaninkadun varressa sijaitsevasta Suomen Pankin rakennuksesta osa on suojeltu merkinnällä sr-20. Merkintä koskee kellarikerroksia sekä maantasokerrosta. Maantasokerroksen julkisivun graniittipintainen sisäänvedetty osa Kajaaninkadun puolella tulee säilyttää sekä palauttaa yksityiskohtineen vastaamaan mahdollisimman hyvin alkuperäistä asua. Torikadun suuntaisella julkisivulla, joka on osa sisätilaa, voidaan tehdä muutoksia aukotukseen. Säilyvä osa seinää tulee käsitellä käyttäen samaa materiaalia ja yksityiskohtia. Sr-20-merkinnän kohdalla tulee säilyttää sisätiloissa pankkisali ja pankkiholvit ympäröivine seinineen, lattioineen ja kattoineen sekä yksityiskohtineen, joihin sisältyvät alkuperäiset ovet sekä rahanlaskentahuoneen pyökipanelointi.
Kajaaninkadun varteen sijoittuvalta rakennuksen osalta edellytetään korkeatasoista arkkitehtuuria. Rakennuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön sopiva. Julkisivujen arkkitehtuurissa tulee ottaa huomioon rakennuksen keskeinen kaupunkikuvallinen asema. Rakennetut alueet tulee viimeistellä huolellisesti ja niillä tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Rakentamisen tulee sopeutua materiaaleiltaan, värisävyiltään ja ilmeeltään Kirkkotorin sekä Franzénin puistoa reunustavien rakennusten arkkitehtuuriin. Kirkkotorin rakennus voidaan liittää muuhun rakentamiseen asemakaavassa osoitetun lasirakenteisen tilan kautta. Täydennysrakennettavan osan julkisivun tulee olla pääosin käsin hierrettyä kolmikerrosrappautta. Jalustaosan yläpuolisten sisäänvedettyjen kerrosten julkisivut tulee toteuttaa pintalistattomalla lasiseinäjärjestelmällä.
Rakennuksen jalustaosalla, jonka suurin sallittu kerrosluku on Kajaaninkadun varressa neljä kerrosta, räystäskorkeuden tulee olla sama myös viisikerroksisella rakennusalalla. Vastaavasti jalustaosaa kerrosta korkeammalla sisäänvedetyllä rakennusalalla, jonka suurin sallittu kerrosluku on 5-6 kerrosta, räystäskorkeuden tulee olla sama. Kolme- ja neljakerroksisilla rakennusaloilla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on enintään +21.5 (korkeusjärjestelmä N2000). Viisi- ja kuusikerroksisilla rakennusaloilla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on enintään +28.0 (korkeusjärjestelmä N2000).
Sisäänkäyntikatosten, terassien ja luiskien tulee kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia ympäristöönsä. Käytön mahdollistavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa heikentää alueen rakennustaiteellisia, kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja.
Kirkkotorin rakennuksen entisen tontin nro 2 alueella olevaa kaupunkiarkeologista aluetta (sm-ka) koskien tulee ottaa huomioon seuraava: Muinaismuistolain (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan piha-alueella sijaitsevalta osaltaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella.

Piha-alueet:

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

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

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

Pysäköinti:

Pysäköintipaikkoja on varattava yksi jokaista kahtasataa kerrosalaneliometriä kohti. Esteettömiä autopaikkoja tulee lisäksi toteuttaa kaksi autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön autopaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

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

Pysäköintitiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

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

Tekniset laitteet ja tilat:

Talotekniikan pääte- ym. tekniset laitteet, tekniset tilat, varusteet ja rakenteet tulee sijoittaa räystäslinjojen alapuolelle siten, etteivät ne näy kaukonäkymissä. Talotekniikan välttämättömät pienet installaatiot katolla tulee sijoittaa kootusti mahdollisimman keskelle vesikattoa, ottaen huomioon atriumpiha. Suuremmat välttämättömät installaatiot tulee integroida rakennusmassaan.

Teknisiä tiloja saa toteuttaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

5.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 564-2538		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
		TJNRO	5647257
		EDELLINEN TONTTIJAKO 19.08.1969	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		29.01.2026	KAUP. OSA 1
			I POKKINEN
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIENTOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	
PIIRSI	JS		
TARK	PM		
HYVÄKSYTTY			KORTTELI 14
VOIMAANTULO			TONTIT 5
			MUUTT. TONTIT 564-1-14-1,2

KOORDINAATTILUETTELO		
N:o	X	Y
4	7213048.648	475154.363
7	7213095.563	475184.189
10	7213077.864	475110.026
14	7213092.651	475119.436
15	7213094.358	475116.848
16	7213126.504	475137.305

