YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

Asemakaavan muutoksen selostus

6.8.2026 päivättyyn Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelia nro 2 sekä katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

(Aleksanterinkatu 4 ja 6, Rantakatu 3)

Kaavatunnus 564-2412

Diaarinumero OUKA/1676/2019

Selostus päivitetty 15.10.2026



Sisältö

1. Perus- ja tunnistetiedot 3

1.1. Tunnistetiedot 3
1.2. Kaava-alueen sijainti 3
1.2. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1.3. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 3

2. Tiivistelmä 4

2.1. Asemakaavan sisältö 4
2.2. Kaavaprosessin vaiheet 5
2.3. Asemakaavan toteutus 5

3. Lähtökohdat 6

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset 6
3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset 10

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 21

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve 21
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 21
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö 21
4.4. Asemakaavan tavoitteet 23
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 24

5. Asemakaavan kuvaus 25

5.1. Kaavan rakenne 25
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 27
5.3. Kaavan vaikutukset 27
Ilmastonmuutoksen hillitseminen 30
Ilmastonmuutokseen sopeutuminen 30
Ilmastovaikutukset 30
5.4. Ympäristön häiriötekijät 31
5.5. Kaavamerkinnät ja määräykset 31
5.6. Nimistö 31

6. Asemakaavan toteutus 31

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 31
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus 31

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelia 2 sekä Pakkahuoneenkadun katualuetta.

Kaavan nimi:	Aleksanterinkatu 4 ja 6, Rantakatu 3
Kaavatunnus:	564-2412
Kaavan laatija:	Oulun kaupunki yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut asemakaavoitus Jere Klami Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI e-mail: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Asemakaava on tullut vireille 9.4.2019. Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 19.4.2019.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 27.10.2026. Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20__.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee I kaupunginosassa (Pokkinen). Siihen kuuluu kortteli nro 2 osoitteissa Aleksanterinkatu 4 ja 6 ja Rantakatu 3 sekä osa Pakkahuoneenkadun katualuetta korttelialueen kohdalla lounaan puolella. Suunnittelualue rajautuu Hallituskatuun, Aleksanterinkatuun, kortteliin nro 3 sekä Rantakatuun.

1.2. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3. Asemakaavan muutoksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet vastineineen
Liite 4. Viranomaisneuvotteluiden 8.11.2022, 1.3.2023 ja 15.5.2024 pöytäkirjat
Liite 5. Korttelin käyttösuunnitelma 15.5.2024, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy
Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.3. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY2009)
Arkeologiset kaivaukset (2000)

Kaupunkiarkeologinen inventointi (2007)
Rakennushistoriaselvitys 27.5.2013, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy
Ympäristöministeriön suojelupäätös 10.11.1994
Hulevesiselvitys 31.3.2023, Plaana Oy
Lumitilatarkastelut 4.12.2023, kaavoitus

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kortteli liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Alueelle saadaan rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita. Korttelin suurin sallittu kerrosluku vaihtelee I-III. Pysäköintipaikat toteutetaan tontille maan tasoon. Tontin rakennusoikeus on 6035 kerrosalaneliömetriä. Rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-20 lukuun ottamatta Aleksanterinkadun varrella sijaitsevaa vuonna 2001 rakennettua ns. Apaja–rakennusta.

Rakennusoikeus lisääntyy voimassa olevasta asemakaavasta 335 kerrosalaneliömetrillä, mikä mahdollistaa Hallituskadun varrella sijaitsevien kahden rakennuksen ullakkotilan käyttöönoton. Näille rakennuksille on osoitettu kaavamerkintä uk, ullakkokerros.

Alueelle voidaan toteuttaa enintään 35 autopaikkaa. Pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa yksi jokaista liiketilan 40 kerrosalaneliömetriä kohti ja yksi jokaista muiden toimintojen 50 kerrosalaneliömetriä kohti.

Korttelialueelle on osoitettu säilytettävät puut asemakaavakartassa.

Asemakaavakarttaan on merkitty osaa korttelialueesta koskeva kaavamerkintä 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.

Asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä RKY2009, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Aleksanterinkadun varteen rajoittuville rakennusalojen rajoille on merkitty alueet, joilla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä tarkentava kolmiomerkintä *pok7*, jossa määrätään tarkemmin mm. rakennusten kaupunkikuvasta, rakennussuojelusta, rakentamis- ja korjaamistavasta, korttelialueelle sijoitettavasta asunnosta, hulevesien käsittelystä sekä polkupyöräpysäköinnistä.

Pakkahuoneenkatu korttelialueen kohdalla on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti merkinnällä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (kaavamerkintä pp/t).

Pakkahuoneenkadulle on osoitettu yleismerkintä, jossa edellytetään ottamaan huomioon arkeologinen selvitystarve sekä olemaan aluetta koskevista maaperään kajoavista toimenpiteistä yhteydessä museoviranomaiseen.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Tontti on yksityisessä omistuksessa. Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta, joka on päivätty 4.2.2019. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kaksi lausuntoa. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin viisi lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty. Asemakaavan muutosehdotus on pidetty julkisesti nähtävänä. Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty.

2.3. Asemakaavan toteutus

Asemakaava on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Asemakaavan muutos ei johda uudisrakentamiseen, mutta mahdollistaa rakennusten käyttötarkoitusten muuttamista niiden korjaamisen yhteydessä aiempaa asemakaavaa joustavammin. Kahdessa rakennuksessa Hallituskadun varrella on mahdollistettu asemakaavassa ullakkotilan käyttöönotto pääkäyttötarkoituksen mukaisena tilana olevan rakennusrungon sisällä.



Kuva 1. Viistoilmakuva suunnittelualueelta. © Blom.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kortteli sijaitsee I kaupunginosassa (Pokkinen) lähellä torinrantaa. Torialuetta rajaa Rantakadun rakennusrivistö, jonka vanhimmat rakennukset on rakennettu Oulun vuoden 1882 palon jälkeen, sekä Meritullin asuinalue. Meritullin edustalla sijaitsee 1900-luvun alussa rakennettu Oulun kauppahalli laajennuksineen sekä osin 1700-luvulta olevat aittarakennukset. Meren puoleista näkymää hallitsevat Kaupunginteatteri ja pääkirjasto. Korttelissa 2 sijaitsevat rakennukset: päärakennus (1883, suunnittelija: ins. Hugo Neuman), lääninarkkitehti John Lybeckin 1883 suunnittelemat ”Korsu”, Piharakennus (Tutkijoiden talo) ja ”Kasino”, Piirustussalirakennus (ent. konttorirakennus) (1893, suunnittelija: rakennusmestari K.A.Wiklund), kirjasto (1895, suunnittelija: lääninarkkitehti W.A. Tötterström) sekä ”Apaja” (2001, suunnittelija: Auer & Sandås Arkkitehdit Oy). Rakennukset ovat ”Apajaa” lukuun ottamatta rakennussuojelulain asetuksen perusteella suojeltuja. Kts. selostuksen kappaleet 3.2.9 suojelupäätökset sekä 3.3.4 rakennushistoriaselvitys.

3.1.2. Maanomistus

Korttelialue on yksityisessä omistuksessa ja katualue kaupungin omistuksessa.

3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston vuonna 2000 hyväksymien ja vuonna 2008 tarkistettujen alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueiden käytössä on varmistettava mm. se, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit tulee ottaa huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Yksi tällainen inventointi on Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), johon suunnittelualue kuuluu. RKY-alueilla tavoitteena on kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan, alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. RKY-alue on kuvattu kappaleessa 3.3.1.

3.2.2. Maakuntakaava

2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C1, Oulun keskustatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet (RKY 2009) on esitetty näiden maakuntakaavamerkintöjen ja -määräysten lopussa. Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta

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

2. vaihemaakuntakaavan selostuksessa todetaan: Useissa kaupunki- ja kuntakeskuksissa on arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joiden merkinnät eivät näy maakuntakaavakartalla keskustatoimintojen merkinnän alta. Sen vuoksi maakuntakaavan C-1, C-2 ja C-alueiden merkinnän kuvauksissa viitataan kaavaselostuksen luetteloon, joka sisältää valtakunnallisesti merkittävät (RKY 2009) ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.

Maakuntakaavan yhteydessä laaditussa inventoinnissa Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 suunnittelualueen rakennukset on kuvattu osana aluetta *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009)*. Inventoinnissa on mainittu kohteet Entinen Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston päärakennus, Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston puurakennukset sekä piharakennus. Kohteiden kuvaus inventoinnissa:

Entinen Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston päärakennus:

Oulun yliopiston Arkkitehtuurin tiedekunnan kortteli muodostaa hyvin säilyneen kokonaisuuden, jonka ainut kivirakennus on arkkitehtuurin osaston entinen päärakennus. Kortteli on merkittävä osa Rantakadun vuoden 1882 palon jälkeistä osuutta, jonka rakentamisessa heijastuu silloisten kauppiaiden vauraus. Uusrenessanssityylinen kivirakennus on alunperin kaksikerroksinen, mutta Pakkahuoneenkadun puolelle lisättiin kolmas kerros 1920-luvulla.

Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston puurakennukset sekä piharakennus:

Oulun yliopiston Arkkitehtuurin tiedekunnan kortteli muodostaa eheän kokonaisuuden, joka on merkittävä osa Rantakadun vuoden 1882 palon jälkeistä osuutta. Korttelin rakennuksissa heijastuu silloisten kauppiaiden vauraus. Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston puurakennukset; Hallituskatu 2, Rantakatu 2 sekä piharakennus ovat uusrenesanssihenkisiä yksikerroksisia puurakennuksia, jotka suunnitteli arkkitehti John Lybeck vuonna 1883. Vuonna 1909 niiden julkisivuihin ja sisätiloihin tehtiin jugendhenkisiä muutoksia, jotka suunnitteli lääninarkkitehti V. J. Sucksdorff. Arkkitehtuurin osaston entisen piirustussalin (Aleksanterinkatu 6), joka rakennettiin koulun voimistelusaliksi, on suunnitellut W. A. Tötterström vuonna 1895. Nykyisin rakennuksessa toimii Arkkitehtuurin tiedekunnan kirjasto. Rakennuksen alkuperäiset piirteet ovat säilyneet hyvin myös sisätiloissa. Puurakennuksen Aleksanterinkatu 4:ssä on suunnitellut K. A. Wiklund vuonna 1893.

Vuonna 2002 valmistui Aleksanterinkadun varteen arkkitehtuurin osaston lisärakennus, jonka suunnitteli arkkitehtuurikilpailun voittanut Auer & Sandås Arkkitehdit Oy. Uusi puurakennus täydentää korttelia mittakaavansa ja massoittelunsa ansiosta.

3.2.3. Yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Kortteli 2 on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille,

hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan mukaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009). 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.

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

3.2.4. Voimassa olevat asemakaavat

Korttelissa 2 on voimassa 10.3.1989 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 1162). Kortteli on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Rakennusoikeus on yhteensä 5700 m². Sallittu kerrosluku on I-III. Osaan rakennuksista voidaan sijoittaa ullakkokerros. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu suojelumerkinnöillä sr-1 ja sr-4. Sr-1:n mukaan rakennusta ei saa purkaa, sr-4:n mukaan rakennus on pyrittävä säilyttämään. Kortteliin saa sijoittaa yhden asunnon. Piha-alueella on varaukset maanalaiselle tilalle. Aleksanterinkadun puoleisilla rakennuksilla ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla rapattu kivipinta tai peittomaalattu lauta. Asemakaavamerkinnän mukaan autopaikkoja on rakennettava 1/85 m².

3.2.5. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017. Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.2.2023 § 8 muutoksen Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 54 pykälään. Muutos on tullut voimaan 23.3.2023.

3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Suunnittelualueella on voimassa oleva tonttijako.

3.2.7. Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.8. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 3.6.2026.

3.2.9. Suojelupäätökset

Museovirasto on 15.8.1994 tehnyt ympäristöministeriölle esityksen eräiden Oulun läänissä sijaitsevien valtion omistamien rakennusten suojelemisesta valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla.

Ympäristöministeriö määrää Oulun läänissä sijaitsevat suojeluesitykseen sisältyvät 47 rakennusta sekä neljä näihin liittyvää rakennettua aluetta suojeltaviksi valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 3 §:n 1 momentin nojalla.

Suojeluesitykseen sisältyviä rakennuksia sekä näihin liittyviä rakennettuja alueita on pidettävä sellaisena kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämiseksi suojeltavina kohteina, joita valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 1 ja 2 §:ssä tarkoitetaan.

Ympäristöministeriö on antanut päätöksen 10.11.1994. Asemakaavan muutosalueelle suojeluluettelossa kohdistuvat samat kuusi rakennusta, jotka on tässä asemakaavan muutoksessa esitetty suojelumerkinnällä sr-20.

Asetuksella suojellut rakennukset ovat:

• kohde 200116 (Rantakatu 2) kaikki rakennukset: suojeluluokka 2: piirustussali, ”Korsu”, ”Kasino”, työhuonerakennus

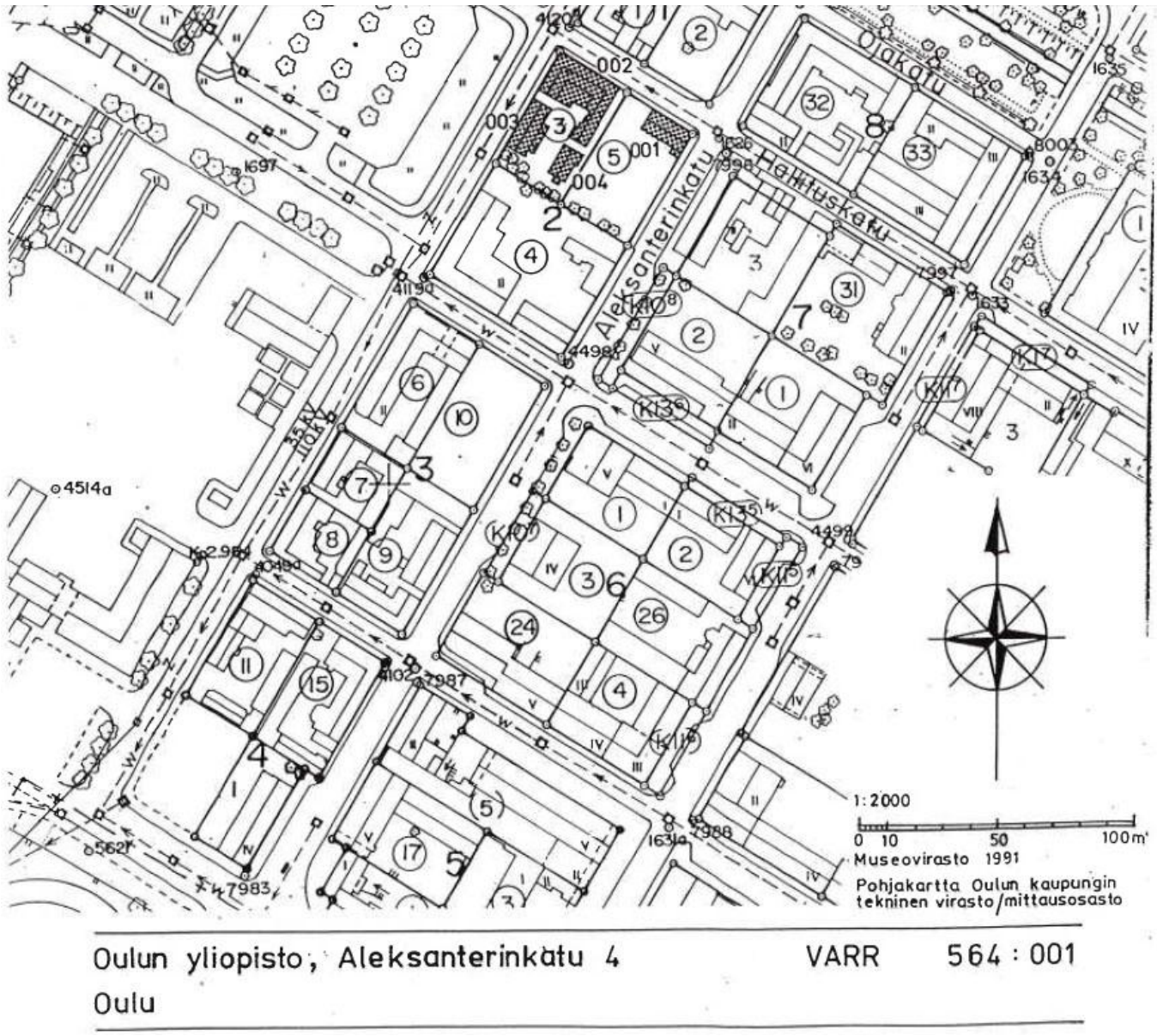
• kohde 200268 (Rantakatu 3) kumpikin rakennus: suojeluluokka 2: päärakennus, kirjastorakennus

Lisäksi suojelupäätöksessä on esitetty varjeltavana rakennuksena piharakennus, joka on suojelupäätöksen jälkeen purettu uudisrakennus ”Apajan” rakentamisen tieltä. Piharakennus toteutettiin samanaikaisesti vuonna 1896 valmistuneen liikuntasalin kanssa. Se toimi halkovarastona ja käymälänä. Puretusta suurimmaksi osaksi rankorakenteisesta piharakennuksesta on siirretty hirsinen nelinurkkainen osa Pikisaareen Arkkitehtikillan tontille.

Asetussuojelupäätökset ovat rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 498/2010 nojalla täysimääräisesti voimassa siihen saakka, kunnes kyseisten valtiolta luovutettujen rakennusten suojelusta on päätetty mainitun lain nojalla.

Eri suojeluratkaisujen hierarkian kannalta on todettava, että asetuksen 480/85 nojalla tehty suojelupäätös on ensisijainen. Asemakaavan rakennussuojelun merkinnät ja määräykset on asemakaavan muutoksessa suunniteltu siten, että ne tukevat asetussuojelupäätöksiä.

Lupa- ja valvontavirasto totesi asemakaavan muutosehdotuksesta jäätämässään lausunnossa, että asetuksella suojeltujen rakennusten osalta lakiin rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) (nk. rakennusperintölaki) on tehty valtion aluehallintouudistuksen myötä muutoksia mm. 2 lukuun (27.6.2025/808): suojelusta päättävä viranomainen on Lupa- ja valvontavirasto. Lupa- ja valvontavirasto tulee panemaan vireille rakennusperintölain 11 §:n mukaisen rakennuksen suojelua koskevan asian asemakaavan muutoksen hyväksynnän jälkeen.



Kuva 2. Kartta, Ympäristöministeriön suojelupäätös 10.11.1994.

3.2.10. Maankäyttösopimukset

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimuksia.

3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

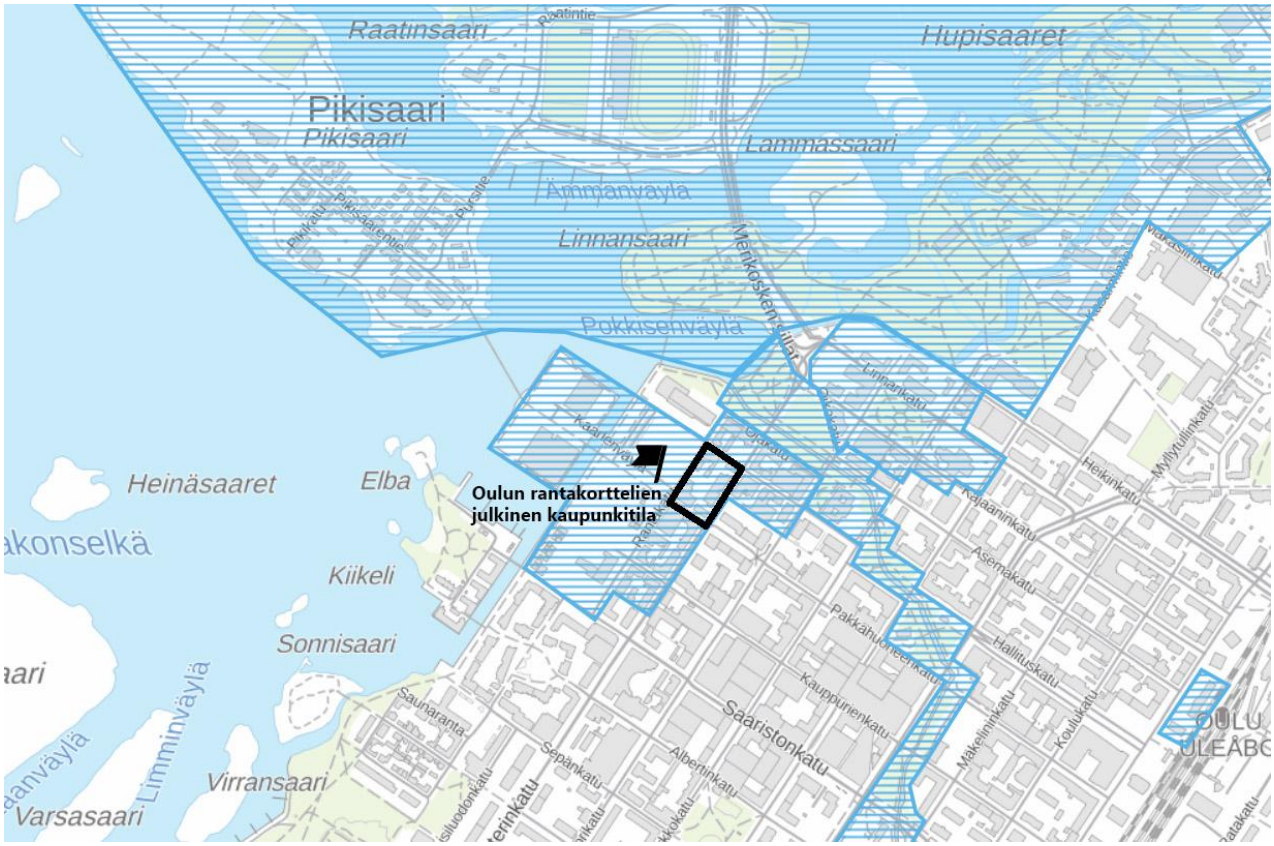
3.3.1. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

Valtakunnallisen RKY-inventoinnin kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita.

Asemakaavan muutosalue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen ”Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila”.



Kuva 3. Kaavamuutosalueen ja lähiympäristön valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Asemakaavan muutosalue on rajattu mustalla viivalla. Kuva: Museovirasto.

Kohteen kuvaus:

Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870-1880-lukujen vaurastumisesta kaupalla ja merenkululla että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua.

Oulun rantakorttelit on rakennettu Oulun vuoden 1882 palon jälkeen. Ranta-, Oja- ja Hallituskadulle sijoittuva kokonaisuus kantaa myöhäisen klassismin ja historismin leimaa. Rakennukset ovat pääosin uusrenessanssia, mutta niissä on myös jugendin ja nikkarityylin piirteitä.

Konsuli J. F. Svendelinin rakennuttama kivirakennus on vuodelta 1884. Alun perin kaksikerroksiseen uusrenessanssitaloon on lisätty kolmas kerros 1920-luvulla Pakkahuoneenkadun puolelle.

Arkkitehti John Lybeckin 1883 suunnittelemien kahden yksikerroksisen puutalon sekä piharakennuksen jugendhenkisen muutoksen on suunnitellut lääninarkkitehti V. J. Sucksdorff 1909. Voimistelusalirakennus piharakennuksineen on vuodelta 1895 (J. Tötterström). Rantakadun kokonaisuuteen kuuluu edelleen merikapteeni J. F. Petrellin rakennuttama ja arkkitehti Hugo Neumannin suunnittelema kaksikerroksinen ns. Teräksen talo vuodelta 1884. Opiskelija-asuntoina toimiva Jurveliuksen talo on rakennettu 1900 ja muutettu nykyiseen asuunsa 1910. Höckertin talo Kauppurienkatu 2:ssa on rakennettu 1880-luvulla.

Rantakortteleiden alue jatkuu tyylillisesti yhtenäisenä Oja- ja Hallituskadulla, missä on edelleen Oulun palon 1882 jälkeistä rakennusmiljöötä. Arkkitehti C. Th. Höijerin suunnittelemaan Oulun kauppaklubin yksikerroksiseen puiseen uusrenessanssitaloon vuodelta 1884 on liitetty tiiliosalla samanaikaisesti rakennettu, arkkitehti F.H. Ranckenin suunnittelema piharakennus. Torikatu 10:ssä on Oulun paloa edeltäville muureille arkkitehti Th. Deckerin suunnitelmin rakennettu kaksikerroksinen uusrenessanssityylinen kivirakennus. Oja-, Aleksanterin- ja Hallituskadun rajaaman korttelin rakennukset ovat merikapteeni Otto Ravanderin 1882 palon jälkeen rakennuttamia. Myöhemmin pihapiiri siirtyi Byströmin suvulle, jonka mukaan pihapiiriä nykyisin kutsutaan. Päärakennus on yksikerroksinen, koristeellinen uusrenessanssitalo. Kaksikerroksinen kivitalo vuodelta 1883 on myös uusrenessanssia. Sivurakennus on osittain kivirakenteinen. Torikadun ja Ojakadun kulmassa on korttelin mittainen entinen kauppakartano, jonka rakentamisen aloitti kauppias G. F. Granberg 1883 arkkitehti John Lybeckin suunnitelmien mukaan. Alun perin kaksikerroksiseen uusrenessanssirakennukseen on sen muututtua kaupungintaloksi 1893 lisätty kolmas, uusgotiikkaa edustava, kerros. Myöhemmin rakennus on toiminut mm. puhelinlaitoksena ja 1980-luvulle asti poliisilaitoksena.

Rantakortteleiden alueella, lähellä tuomiokirkkoa, sijaitsee tuomiokapituli, jonka uusrenessanssityylisen kaksikerroksisen kivirakennuksen on suunnitellut vt. lääninarkkitehti J. L. Lybeck 1884. Rakennuksen muurit edeltävät 1882 paloa. Tuomiokapitulin nikkarityylisen puurakennuksen on suunnitellut lääninarkkitehti F.W. Lüchow 1883. Lisäksi pihapiirissä on puinen arkkitehti J. Lybeckin 1884 suunnittelema piharakennus. Samassa korttelissa on muureiltaan Oulun paloa 1822 edeltävä entinen Tervosen talo.

Kauppatorilla on Karl Lindahlin ja Walter Thomén 1901 suunnittelema punatiilinen kauppahalli ja hirrestä salvottuja kaksikerroksisia makasiineja 1700-1800 -luvuilta. Ranta-aitat ovat edelleen varasto- ja myymäläkäytössä ja ne on ryhmitelty uudelleen säännölliseen muodostelmaan torin etelälaidalle.

Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisten Vänmanninsaarelle suunnittelemat teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Historia:

Rantakadun sekä Oja- ja Hallituskadun vanhojen rakennusten vyöhyke rakennettiin lyhyessä ajassa 1882 kaupunkipalon jälkeen. Oulun talouselämä eli nousukautta 1870-luvun lopulla ja 1880-luvulla, ja kauppiaiden vauraus heijastui myös rakentamiseen. 1970-1990 -luvuilla alueella tapahtui purkamista ja uudisrakentamista. Rantakadun ja Aleksanterinkadun välisten korttelien suojeluajatus johti asemakaavan muutokseen 1986.

Oulun torinrannan monumentaalikeskus syntyi kaupungin 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Kilpailun voittaneiden arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen asemakaava vahvistettiin 1965. Suunnitelma, jonka tieltä olisi pitänyt purkaa Rantakadun korttelit, toteutui vain osin. Jaatisten saarelle suunnittelemien teatterin ja kirjaston lisäksi toriaukion pohjoisreunaa rajaavaa hotellia pidetään suunnitelman osana, vaikka paikka oli Jaatisten suunnitelmassa varattu valtion virastotalolle.

3.3.2. Kaupunkiarkeologinen inventointi 2007, päivitetty 2023

Oulu – Uleåborg Kaupunkiarkeologisen inventoinnin päivityksessä 2007 on kartoitettu alueet, joilla on todennäköisesti säilynyt 1600- ja 1700-lukujen kulttuurikerroksia.

Asemakaavan muutokseen sisältyvä korttelialue kuuluu osittain luokkaan 2. Luultavasti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti mielenkiintoinen alue. Luokkaan kuuluvat 1600-luvun rakennetun kaupunkialueen reuna-alueet, joiden rakennuskäytöstä ei ole täyttä varmuutta. Lisäksi luokkaan kuuluvat arkeologisesti valvomattomat katualueet. Toisen luokan alueilla maaperään kajoaminen voidaan tehdä joko arkeologin valvonnassa tai sitten alueella on suoritettava koetutkimuksia. Tarvittavat toimenpiteet arvioidaan tapauskohtaisesti.

Korttelin vieressä sijaitseva asemakaavan muutosalueeseen sisältyvä osa Pakkahuoneenkatua kuuluu myös luokkaan 2. Luultavasti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti mielenkiintoinen alue.

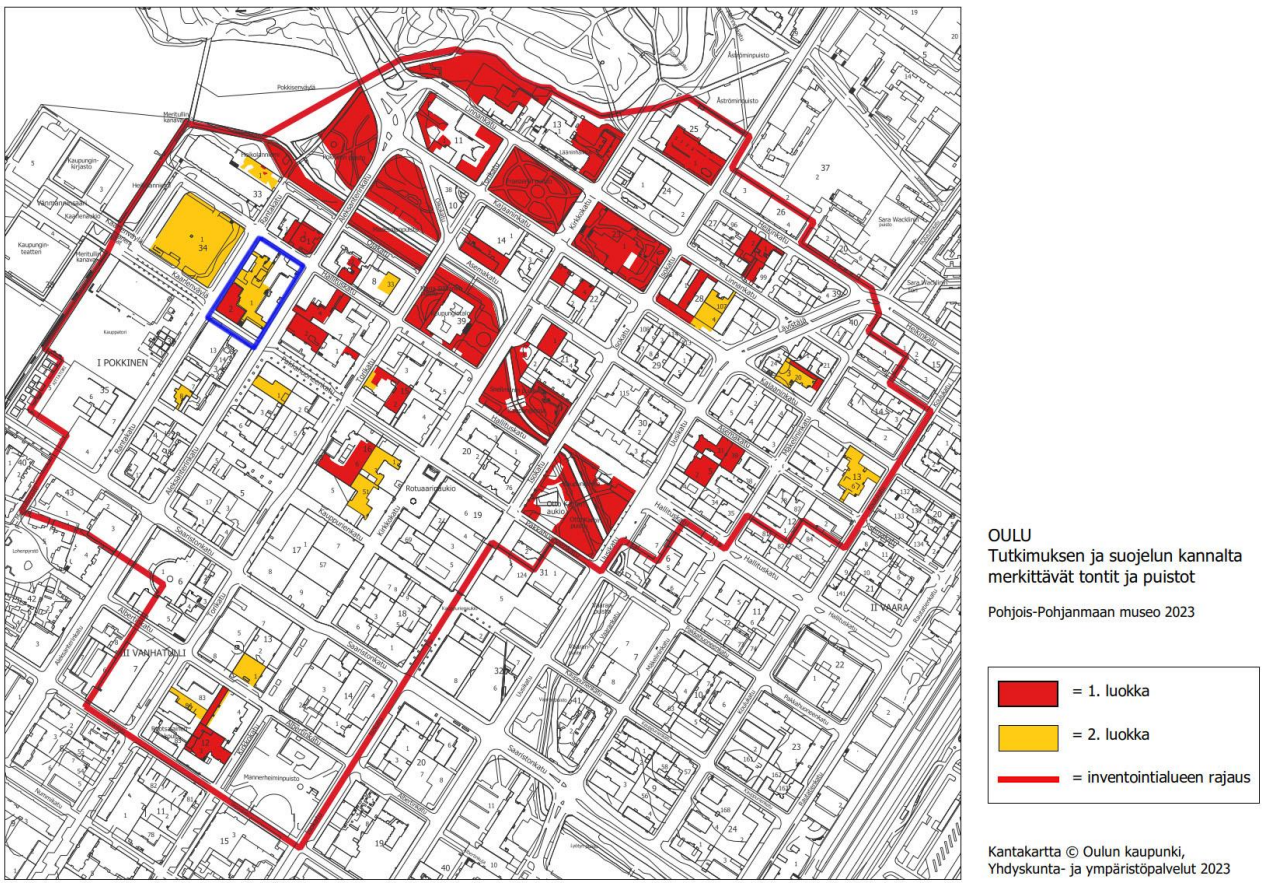
Inventoinnin karttaa on päivitetty 2023 siten, että päärakennuksen alue kuuluu luokkaan 1. Erittäin todennäköisesti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti erityisen kiinnostava alue. Luokkaan kuuluvat alueet, joilla on todennäköisesti säilynyt 1600-luvulle ja 1700-luvun alkupuolelle ajoittuvia kulttuurikerroksia. Luokkaan kuuluvat myös ne alueet, joilla on tehty arkeologisia kenttätutkimuksia ja tiedetään varmasti, että alueella on edelleen jäljellä säilyneitä kulttuurikerroksia. Ensimmäisen luokan alueet tulisi pyrkiä rauhoittamaan kaivutöiltä ja rakentamiselta. Tarvittaessa tulee suorittaa riittävän hyvin resurssoidut arkeologiset tutkimukset.

Ks. kuva 4.

Pohjois-Pohjanmaan museo on toimittanut asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.5.2019 lausunnon, jossa todetaan arkeologisesta kulttuuriperinnöstä:

”Kortteli kuulu Oulun kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Korttelissa olevan, alun perin Oulun yliopiston Arkkitehtuurin osaston lisärakennukseksi vuonna 2001 rakennetun, Apajan alueella on tehty arkeologinen koekaivaus vuonna 2000.

Korttelin piha-alueet on Museoviraston vuonna 2002 (päivitys 2007) tekemissä kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa katsottu kuuluvaksi luokkaan 2 eli tutkimuksellisesti mielenkiintoiseksi alueeksi, jolla arkeologisia kerroksia on luultavasti säilynyt. Kyseisillä alueilla maaperään kajoaminen voidaan tehdä joko arkeologin valvonnassa tai sitten alueella on suoritettava koetutkimuksia. Tarvittavat toimenpiteet arvioidaan tapauskohtaisesti. Vuonna 2017 päärakennuksen (1883) korjauksen aikana todettiin rakennuksen alla säilyneen rakennusta vanhempia kaupunkikerroksia. Kulttuurikerrosten säilymistä myös muiden kortteliin 1800-luvun lopulla rakennettujen rakennusten alla ei voida sulkea pois. Myös nämä tulee sisällyttää arkeologiseen alueeseen, siltä osin kuin niiden alla ei ole kellareita tai muuta selvästi piha-/katutasoa alemmas ulottuvaa rakentamista.”



Kuva 4. Oulu – Uleåborg Kaupunkiarkeologinen inventointi 2007, kuva päivitetty 2023. Tutkimuksen ja suojelun kannalta merkittävät korttelit, ote kartasta. Asemakaavan muutosalue on rajattu sinisellä viivalla. Kuva: Pohjois-Pohjanmaan museo.

3.3.3. Arkeologinen koekaivaus

Oulun keskustassa suoritettiin historiallisen ajan koekaivaus Oulun yliopiston arkkitehtuurin osastolle rakennettavan lisärakennuksen paikalla. Vanhojen karttojen perusteella alueella tiedettiin olleen 1600-luvulta lähtien Oulun 1822 suurpaloon asti ranta-aittoja. Suurpalon jälkeen tontti kaavoitettiin, ja sille rakennettiin asuin- ja talousrakennuksia. Koekaivauksessa selvitettiin laajempien arkeologisten kaivausten tarve ennen rakentamista.

Tulevan rakennuksen paikalle kaivettiin kolme yli 10-metristä koeojaa sekä kaksi pienempää koekuoppaa. Kaivauksissa löydettiin 1822 suurpalon jälkeisiä rakenteita ja esinelöytöjä. 1600- ja 1700- luvuille ajoittuvia löytöjä ei ollut. Ranta-aitat, jotka olivat tällä alueella, säästyivät ilmeisesti suurpalossa, ja ne purettiin ja siirrettiin palon jälkeen lähemmäs merenrantaa. Arkeologisille jatkotutkimuksille ei nähty tarvetta, koska 1600- ja 1700-lukujen jäänteiden löytyminen paikalta olisi epätodennäköistä, ja suurpalon jälkeisistä tapahtumista tontilla löytyy hyvät kirjalliset tiedot.

3.3.4. Rakennushistoriaselvitys

Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy on laatinut korttelia nro 2 koskevan rakennushistoriaselvityksen 27.5.2013. Rakennushistoriaselvityksessä käydään läpi korttelin rakennushistoriaa, käyttöhistoriaa sekä korttelin asemakaavahistoriaa. Rakennuksien julkisivujen ja sisätilojen muutoksia on esitetty kaaviokuvin. Selvitystä on havainnollistettu runsain valokuvin ja piirustuksin. Korttelin ja sen rakennusten vaiheita on selvitetty alkaen vuodesta 1882.

Selvityksen yhteenvedossa todetaan: Oulun palo vuonna 1882 tuhosi suurimman osan torialueen aitoista ja rantakortteleista. Välittömästi palon jälkeen ryhdyttiin tuhoutuneisiin ranta-alueen kortteleihin rakentamaan uusia asuin- ja liikerakennuksia. Tori veti Rantakadun varteen kauppiaita ja kaupungin porvaristoa. Rantakadun ja Pakkahuoneenkadun kulmaan toteutettiinkin palon jälkeen parissa vuodessa Svendelinien ja Petrellin kivirakenteiset kauppakartanot sekä puurakenteisia asuin- ja piharakennuksia. Svendelinien perikuntien konkurssien myötä siirtyi vasta valmistunut kauppakartano ja tontti nro 31 valtion haltuun jo vuonna 1886. Muutaman vuoden kuluttua myös viereinen tontti nro 32 liitettiin koulun tontin yhteyteen. Tämän jälkeen rakennus ja tontti onkin ollut jo 120 vuotta koulukäytössä. Rakennuksessa on opiskellut suomalaisen kulttuurin edustajista ainakin Eino Leino (Lönnböhm) Oulun suomalaisessa klassillisessa lyseossa sekä Aaro Hellaakoski Oulun Reaalilyseossa.

Oulun yliopiston perustamisesta vuodesta 1959 lähtien rakennus on toiminut arkkitehtiosaston päärakennuksena. Pari vuotta rakennuksessa sijaitsivat myös yliopiston kansliatilat. Koko kortteli tuli yliopiston käyttöön, kun Svendelinin kivirakennuksen viereisetkin tontit rakennuksineen siirtyivät valtiolle 1965.

Rantakorttelit ovat olleet kaupunkilaisten erityisen mielenkiinnon kohteena 1960-luvun alkupuolelta lähtien. Tuolloin julkaistiin Oulun monumentaalikeskuksen arkkitehtuurikilpailun tulokset. Kilpailun voitti torinrantaan sijoittunut arkkitehtipariskunta Marjatta ja Martti Jaatisten suunnitelma. Tuo kilpailuvoitto kehittyi asemakaavaksi asti, jonka perusteella torinrantaan on toteutettu kaupunginteatteri, kirjasto ja hotellirakennus. Suunnitelmissa oli myös kaikki Rantakadun ja Aleksanterinkadun väliset pääasiassa puurakennuksista koostuvat korttelit esitetty korvattavaksi uuden suunnitelman mukaisilla korkeilla asuin- ja liikerakennuksilla. Myös valtion omistamien kahden korttelin osalta nousi esille vanhojen rakennusten purkaminen ja uusien ajanmukaisten tilojen rakentaminen Valtion virastotalolle.100 Valtio kuitenkin ylläpiti omistamiaan rakennuksia säännöllisesti, eikä rakennuksia ollut tarvetta purkaa pois niiden heikon tai sopimattoman kunnon takia.

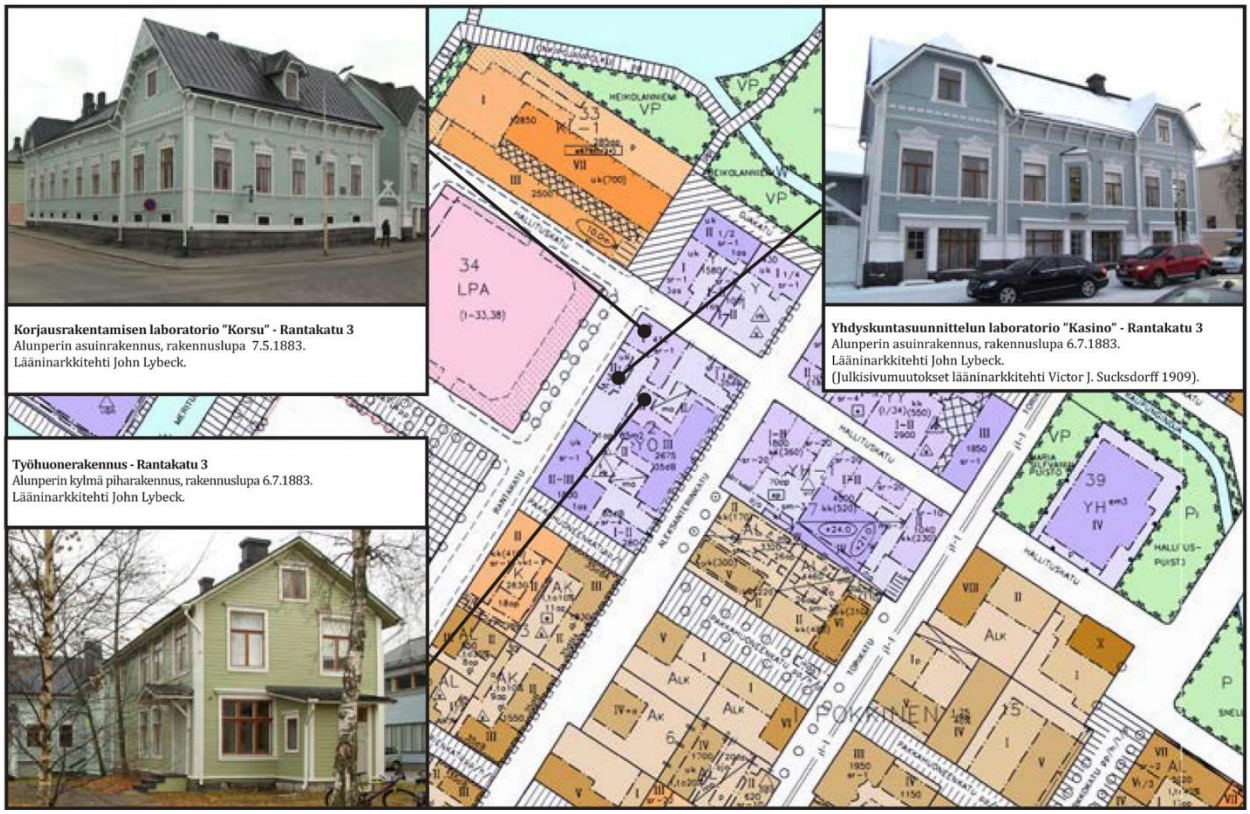
Jaatisten laatimaa kaavaa muutettiin vuonna 1989 suojelupainotteiseksi, jolloin suurin osa I kaupunginosan kortteleiden 1-4 rakennuksista sai suojelumerkinnän. Näin myös arkkitehtiosaston korttelin 2 rakennuksiin tuli sr-1 tai sr-4 merkinnät lukuun ottamatta piharakennuksia.

Koko korttelia on kehitetty yli 50 vuotta palvelemaan yhä paremmin arkkitehtuurikoulutuksen tarpeita. Vanhoja puurakennuksia ja päärakennusta on ylläpidetty, korjattu ja tiloiltaan käytön mukaan muutettu. Lisätiloja kuitenkin tarvittiin ja niitä vuokrattiin 1980-90-luvuilla myös naapurikorttelista entisestä Petrellin kauppakartanosta.

Vuosituhannen vaihteessa tilatarpeita on ratkottu yleisellä arkkitehtuurikilpailulla, jolla etsittiin vanhojen rakennusten toimintoja ja tiloja täydentävää kokonaisuutta. Vuonna 2002 valmistunut uusi lisärakennus tarjoaa yhdessä vanhojen rakennusten kanssa opiskelutilat noin 150 oppilaalle. Uudisrakennus Apajan kanssa vanhat rakennukset muodostavat katusivuiltaan yhtenäisen umpikorttelin. Korttelissa on rakennettua kerrosalaa noin 5000 kem2. Asemakaavan mukaan rakentamatonta kerrosalaa on noin 800 kem2. Päärakennuksessa on todettu sisätilojen osalta olevan korjaustarvetta. Kirjastoa ja Apajaa lukuun ottamatta korttelin kaikki muut rakennukset on julkisivujen osalta kunnostettu ja maalattu vuonna 2012 ja päärakennuksen katto uusittu.



Kuva 5. Rakennushistoriaselvitys, rakennusten perustiedot 1. Kuva: Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.



Kuva 6. Rakennushistoriaselvitys, rakennusten perustiedot 2. Kuva: Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.

3.3.5. Hulevesiselvitys

Plaana Oy on laatinut hulevesiselvityksen 31.3.2023. Selvityksessä on arvioitu alueen nykyisiä hulevesimääriä sekä tulevan tilanteen hulevesimääriä tonttitutkielman pohjalta. Selvityksessä tutkittiin nykyisen hulevesiverkoston hyödyntämismahdollisuuksia selvitysalueella sekä nykyisen hulevesiverkoston kapasiteettia tontilta poisjohdettavan huleveden purkupisteisiin. Selvitys perustuu maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistoon, Oulun kaupungin verkosto- ja laitetietoihin sekä maastokäynnin havaintoihin.

Maanpinnan taso vaihtelee tutkimusalueella +3,4…4,3 (N2000). Alueen pohjavedenpinnantasoa ei ole mitattu selvityksen tekohetkellä. Pintavalunta suuntautuu tontilta ympäröiville kaduille, johtuen ritiläkansikaivojen kautta hulevesiverkostoon.

Suunnittelualueella huleveden lammikoituminen ei ole merkittävää, edes hulevesitulvatilanteessa ei aiheudu merkittävää lammikoitumista kohteessa. Lammikoitumista on havaittavissa suunnittelukohteen läheisyydessä Rantakadun pysäköintialueella (Rantaparkki), Rantakadulla, Hallituskadulla ja Kaupunginojassa. Lammikoituvilta alueilta on turvalliset tulvareitit katualueita pitkin. Eteläpuolelta suunnittelualuetta hulevedet virtaavat tulvareittien mukaisesti Pakkahuoneenkatua kohti Kaarlenväylää, josta vesi virtaa Rantakadun pysäköintialueelle ja lopulta mereen. Suunnittelualueen pohjoisosalta vesi virtaa Rantakatua pitkin pohjoiseen kohti Kaupunginojaa ja merta.

Nykyisellään suunnittelualueelta hulevesi laskee eteläpuolelta 300 mm hulevesiputkeen ja siitä jatkaen 400 mm hulevesiputkea pitkin kohti merta. Pohjoispuolelta suunnittelualuetta hulevedet laskevat Hallituskadun ja Rantakadun 300 mm hulevesiviemäriin. 300 mm hulevesiviemäristä vesi jatkaa Hallituskadun suuntaista 400/500 mm viemäriä pitkin mereen.

Hankkeen vaikutuksien arvioimiseen määritettiin alueelle mitoitussateen aiheuttama mitoitusvirtaama. Virtaama määriteltiin nykyisen maankäytön ja alueen tulevan asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen tilanteessa. Suunnittelualueen kiinteistöjen hulevesien syntymisessä ei kuitenkaan tapahdu peruskorjauksen yhteydessä merkittäviä muutoksia, joten hulevesimäärä pysyy laskennallisesti samana tulevassa tilanteessa kuin nykyisin.

Nykytilanteessa mitoitussateen aikana suunnittelukohteessa syntyy hulevesiä yhteensä noin 31 m3/5 min. Syntyvistä hulevesistä noin kolmasosa laskee suoraan rännikaivojen kautta katualueen hulevesiverkostoon. Suunnitelmassa ei ole esitetty uudisrakennuksia, jotka lisäisivät nykytilanteen hulevesimäärää.

Tulvatilanteessa suunnittelualueella syntyy kokonaisuudessaan noin 58 m3/5 min. Tulvatilanteessa alueen sadevesiviemärien kapasiteetti ylittyy ja vedet pyrkivät eteläpuolelta suunnittelualuetta virtaamaan Pakkahuoneenkatua kohti Kaarlenväylää, josta vesi virtaa Rantakadun pysäköintialueelle ja lopulta mereen. Suunnittelualueen pohjoisosalta vesi virtaa Rantakatua pitkin pohjoiseen kohti Kaupunginojaa ja merta.

Suunnittelukohde sijaitsee arkeologisesti arvokkaalla alueella, jonka takia alueella suoritettavia kaivuutöitä tulee välttää. Hulevesien viivytyksen osalta tämä tarkoittaa, ettei alueella tule tehdä laajamittaisia kaivuutöitä vähäisillä perusteilla.

Ensisijaisesti tontilla tulisi pyrkiä vähentämään hulevesien muodostumista. Hulevesien muodostumista voidaan vähentää korvaamalla vettä läpäisemättömiä pintoja vettäläpäisevillä pinnoilla ja ohjaamalla hulevesiä viheralueille viipymään. Matalien rakennekerrosten takia alueella ei kuitenkaan tapahdu merkittävissä määrin hulevesien imeytymistä pohjamaahan. Imeytyneet hulevedet tulee huomioida rakennekerroksien kuivatuksella salaojin. Korvaavia pintamateriaaleja

voidaan edellyttää, jos piha-alueella tehdään muutostöitä, jotka johtavat nykyisien päällysrakenteiden purkamiseen.

Nykyisen maankäytön säilyessä tontilla suositellaan kevyitä toimenpiteitä ja pysymistä jo kaivetuilla ja tutkituilla alueilla. Tontilla sijaitsee arviolta noin 100 metriä 160 mm hulevesiviemäriä. Tämä voidaan todennäköisesti korvata nykysijainnilla 300 mm hulevesiviemärillä. Hulevesiviemärin putkikoon kasvattamisella saataisiin noin 7 m3 viivytystilavuutta. Tämä vastaisi noin 35 prosenttia pihanpuolella syntyvistä hulevesistä.

Pakkahuoneenkadulle laskevaan hulevesiviemäriin on todennäköisesti mahdollista lisätä kaukolämpökaivannon suuntainen hulevesiviemäri, jossa olisi mahdollista viivyttää hulevesiä 50 metrin matkalla noin 3,5 m3 tilavuudella. Tämä linjan lisäys nostaisi pihanpuolen viivytysasteen noin 50 prosenttiin.

Hulevesiviemärien putkikoon suurennuksen yhteydessä tontinrajalle tulee asentaa virtauksensäätökaivot, jotka toimivat myös kiintoaineiden erottimina. Erottimet vähentävät hulevesien sisältämiä partikkeleita.

Korttelin uudisrakentamistilanteessa alueella tulee tehdä jo rakennustoimenpiteiden takia mittavampia kaivuita yhdessä museo viranomaisten kanssa. Tässä tilanteessa alueella on helpompaa toteuttaa laajamittaisempaa hulevesien viivyttämistä.

Uudisrakentamistilanteessa suurempiosa korttelin hulevesistä voidaan viivyttää maanalaisissa säiliöissä. Maanalaisiasäiliöitä voidaan mahdollisuuksien mukaan sijoittaa piha-alueelle, mutta myös rakenteellisesti uudisrakennusten kellaritiloihin.

Selvityksessä on esitetty tontin asemakaavaan suositeltava kaavamääräys hulevesistä, joka on ollut kaavamääräyksen pohjana. Viivytysrakenteiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen arkeologiset arvot.

3.3.6. Ympäristömeluselvitys

Oulun kaupungin ympäristömeluselvityksen 2022 mukaan päiväajan yhteismelun keskitaso on suunnittelualueella pääosin korkeintaan 55 dB. Aleksanterinkadun puoleisella suunnittelualueen osalla päiväajan yhteismelun keskitaso ylittää pieneltä osin 65 dB.

Yöajan yhteismelun keskitaso on suunnittelualueella korkeintaan 55 dB lukuun ottamatta pientä aluetta Aleksanterinkadun varrella ns. Apaja-rakennuksen ulkoseinän kohdalla, jossa päiväajan yhteismelun keskitaso ylittää 60 dB.

Asemakaava-alueella sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutason yleisiä ohjearvoja.

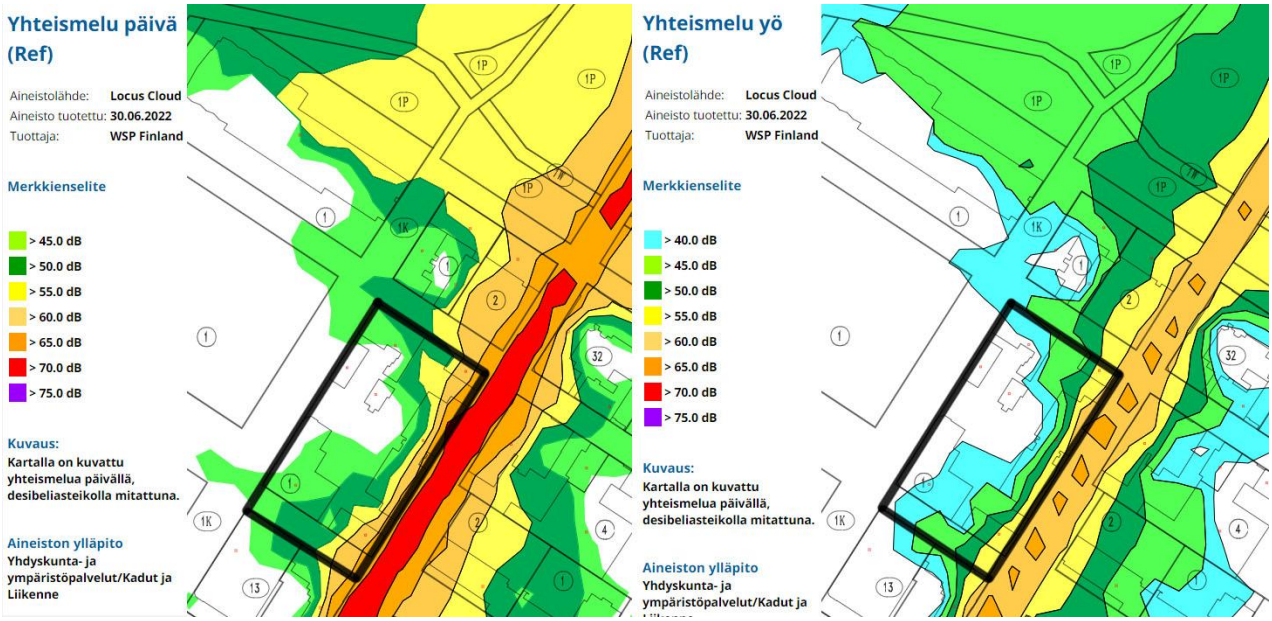
Ulkoalueiden keskiäänitason LAeq ohjearvot ovat asumiseen käytettävillä alueilla päivällä 55 dB(A) ja yöllä 50 dB(A) sekä oppilaitoksia palvelevilla alueilla päivällä 55 dB(A) (yöohjearvoa ei sovelleta).

Piha-alueelle muodostuu sekä päivällä että yöllä riittävästi ulkoaluetta asemakaavan mahdollistamaa yhtä asuntoa varten, jonka yhteismelun keskitaso alittaa ohjearvon.

Ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvan melun melutasolle ovat päivällä opetus- ja kokoontumistiloilla 35 dB(A) sekä liike- ja toimistohuoneilla 45 dB(A) (yöohjearvoa ei sovelleta).

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu Aleksanterinkadun varteen rajoittuville rakennusaloille merkintä, jonka mukaan rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu Aleksanterinkadun suunnalla asemakaavakartalle rakennusalan rajoille merkinnät, jotka osoittavat alueen tai rakennusalan, jolla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.



Kuva 7. Yhteismelu suunnittelualueella. Vasemmalla päiväajan melu ja oikealla yöajan melu. Kuva: WSP Finland, 2022.

3.3.7. Lumitilamitoitus

Kaavoitus on laatinut 4.12.2023 tarkastelut pysäköinti- ja lumitilamitoituksista. Vaihtoehdoissa tarkasteltiin 30 ja 35 autopaikan sijoittumista korttelialueelle. Tarkastelut ovat esimerkinomaisia.

Vaihtoehdossa A alueella oli 30 autopaikkaa ja vaihtoehdossa B 35 autopaikkaa.

Tarkastelujen perusteella todettiin, että alueelle ei ole mahdollista sijoittaa riittävästi lumitilaa siten, ettei sitä jouduttaisi osin kuljettamaan pois alueelta. Lumitilaa jäi puuttumaan molemmissa vaihtoehdoissa noin 140 neliömetriä. Alueen valtakunnallisesti merkittävät rakennetun ympäristön kulttuuriarvot, mukaan lukien puut ja muu pihamiljöö, aiheuttavat haasteita pihatoimintojen, kuten lumitilan, järjestämiselle. Tarkasteluiden perusteella ratkaisua, jossa alueelle sijoittuu 30 autopaikkaa, pidettiin ympäristön kannalta parempana. Asemakaava mahdollistaa alueelle enintään 35 autopaikan sijoittamisen.

Asemakaavaselostuksen liitteenä on Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n laatima korttelin käyttösuunnitelmaluonnos 15.5.2024, josta on ote selostuksen kuvassa 10. Suunnitelmaluonnoksen mukaan lunta saadaan läjitettyä korttelialueella noin 78-174 kuutiometriä. Noin 142 kuutiometriä joudutaan kuljettamaan muualle.



VE A

- Ajo sisäpihalle nykyisestä kohdasta Rantakadun puolelta.
- Pysäköintipaikan leveys vaihtelee (2500/2700 mm), reunoille pyritty sijoittamaan leveämpiä paikkoja (leveys 2800 mm).
- Tontin pohjoisosassa jäteauton ajouratarkastelussa on käytetty 8 m jäteautoa.
- Lumitiloihin liittyvässä ajouratarkastelussa on käytetty henkilöauton ajouraa, jonka kääntösäde on lähes vastaava kuin lumitilalaskurissa esitetyn pienimmän aurauskaluston kääntösäde (~3550 mm).

Pysäköintipaikat:	27 AP + 3 LE-AP = **30 AP**
Pyöräpysäköintipaikat:	**92 PP**

TIUKKA PYSÄKÖINTIPAIKKA
leveys 2500 mm x pituus 5000 mm

VÄLJEMPI PYSÄKÖINTIPAIKKA
leveys 2700 mm (reunoilla 2800 mm) x pituus 5000 mm

LE-PYSÄKÖINTIPAIKKA
leveys 3600 mm x pituus 5000 mm

RUNKOLUKITTAVA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKA
leveys 400 mm x pituus 2000 mm

OLEMASSA OLEVA PUU
sijainnit kantakartan ja ilmakuvien mukaiset lukuun ottamatta sisäänkäynnin portaiden yhteydessä olevat kaksi puuta, joiden sijainnit arvioitu ilmakuvista

Lumitilat: Kaikkea lunta ei mahduta läjittämään tontilla. Kaavion lumitiloilla (LT 01, LT 02, LT 03, ...) saadaan ao. laskelman mukaan läjitettyä lunta noin 73 m³ (~35 %), ja noin 138 m³ lunta joudutaan kuljettamaan muualle.

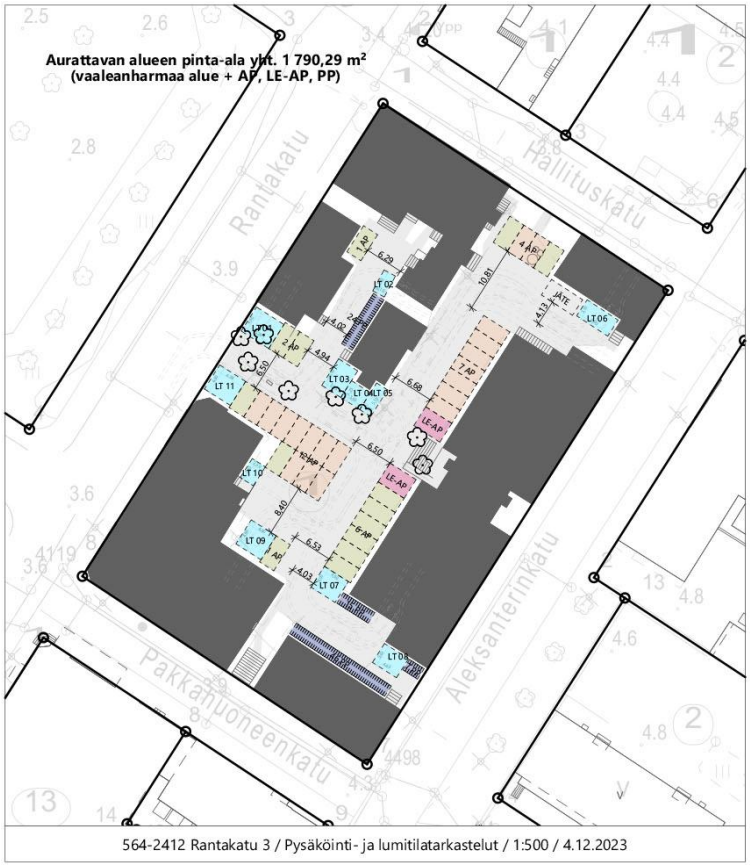
LT 01 **LUMITILA**
leveys min. 3630 mm x syvyys min. 2100 mm ja max. 4600 mm

Mitoitettava lumen määrä 0,60 <- Oletussa käytetään arvoa 0,6m
Aurattavan alueen pinta-ala yht. 1760,34 <- 1. Syötä tähän auratavan alueen pinta-ala nettiläkä (m2)

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	HUOMIOITAVAA: Kuormaussuunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTASE (+lumitilatarve-/lumikasojen kuljetuserä)
Lumitila 1	5,38	4,60	1,8	24,7	12,7	2 syvyyssuunnassa	-	-138,27
Lumitila 2	3,63	5,40	2,1	19,6	7,9	2 syvyyssuunnassa	-	EI RIITÄ
Lumitila 3	4,26	3,28	1,3	14,0	4,9	-	-	LISÄÄ KASA
Lumitila 4	3,83	2,10	0,8	8,0	1,7	-	-	
Lumitila 5	5,10	3,65	1,4	18,6	7,7	-	-	
Lumitila 6	3,63	3,23	1,2	11,7	3,7	-	-	
Lumitila 7	5,10	2,10	0,8	10,7	2,4	-	-	
Lumitila 8	6,00	3,10	1,2	18,6	6,9	-	-	
Lumitila 9	4,00	4,60	1,8	18,4	7,8	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 10	3,63	4,60	1,8	16,7	6,5	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 11	4,80	4,60	1,8	22,1	10,6	2 syvyyssuunnassa	-	
				183,2	73,0			

Kuva 8. Pysäköinti- ja lumitilamitoitustarkastelu, vaihtoehto A, 4.12.2023. Kuva: kaavoitus.



VE B

- Ajo sisäpihalle poikkeaa nykyisestä kohdasta Rantakadun puolella – liittymää on siirretty noin yhden pysäköintipaikan pituuden verran pohjoiseen.
- Pysäköintipaikan leveys vaihtelee (2500/2700 mm), reunoille pyritty sijoittamaan leveämpiä paikkoja (leveys 2800 mm).
- Tontin pohjoisosassa jäteauton ajouratarkastelussa on käytetty 8 m jäteautoa.
- Lumitiloihin liittyvässä ajouratarkastelussa on käytetty henkilöauton ajouraa, jonka kääntösäde on lähes vastaava kuin lumitilalaskurissa esitetyn pienimmän aurauskaluston kääntösäde (~3550 mm).

Pysäköintipaikat:	33 AP + 2 LE-AP = **35 AP**
Pyöräpysäköintipaikat:	**92 PP**

TIUKKA PYSÄKÖINTIPAIKKA
leveys 2500 mm x pituus 5000 mm

VÄLJEMPI PYSÄKÖINTIPAIKKA
leveys 2700 mm (reunoilla 2800 mm) x pituus 5000 mm

LE-PYSÄKÖINTIPAIKKA
leveys 3600 mm x pituus 5000 mm

RUNKOLUKITTAVA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKA
leveys 400 mm x pituus 2000 mm

OLEMASSA OLEVA PUU
sijainnit kantakartan ja ilmakuvien mukaiset lukuun ottamatta sisäänkäynnin portaiden yhteydessä olevat kaksi puuta, joiden sijainnit arvioitu ilmakuvista

Lumitilat: Kaikkea lunta ei mahduta läjittämään tontilla. Kaavion lumitiloilla (LT 01, LT 02, LT 03, ...) saadaan ao. laskelman mukaan läjitettyä lunta noin 73 m³ (~34 %), ja noin 142 m³ lunta joudutaan kuljettamaan muualle.

LT 01 **LUMITILA**
leveys min. 3630 mm x syvyys min. 2100 mm ja max. 4600 mm

Mitoitettava lumen määrä 0,60 <- Oletussa käytetään arvoa 0,6m
Aurattavan alueen pinta-ala yht. 1790,29 <- 1. Syötä tähän auratavan alueen pinta-ala nettiläkä (m2)

2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.

	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	HUOMIOITAVAA: Kuormaussuunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTASE (+lumitilatarve-/lumikasojen kuljetuserä)
Lumitila 1	5,28	4,60	1,8	24,3	12,3	2 syvyyssuunnassa	-	-141,69
Lumitila 2	3,83	2,10	0,8	8,0	1,7	-	-	EI RIITÄ
Lumitila 3	3,65	5,10	2,0	18,6	7,5	2 syvyyssuunnassa	-	LISÄÄ KASA
Lumitila 4	3,63	3,23	1,2	11,7	3,7	-	-	
Lumitila 5	5,10	2,10	0,8	10,7	2,4	-	-	
Lumitila 6	6,00	3,10	1,2	18,6	6,9	-	-	
Lumitila 7	4,00	4,60	1,8	18,4	7,8	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 8	3,63	4,60	1,8	16,7	6,5	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 9	4,80	4,60	1,8	22,1	10,6	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 10	3,63	2,50	1,0	9,1	2,3	-	-	
Lumitila 11	4,98	4,60	1,8	22,9	11,3	2 syvyyssuunnassa	-	
				181,1	73,2			

Kuva 9. Pysäköinti- ja lumitilamitoitustarkastelu, vaihtoehto B, 4.12.2023. Kuva: kaavoitus.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin rakennuksiin voimassa olevaa asemakaavaa laajemmin käyttötarkoituksia sekä päivittää suunnittelualuetta koskevat suojelumerkinnät asemakaavaan vastaamaan alueen valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristön arvoja. Asemakaavan tavoitteet on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 4.4.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 9.4.2019 § 215.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

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

Viranomaisyhteistyö on kuvattu kappaleessa 4.3.3.

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

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Lupa- ja valvontavirasto
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Museovirasto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin esteettömyysvaliokunta
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)

- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Oulun Polkupyöräilijät ry
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 1.4.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.4.-20.5.2019. Asiasta jätettiin kaksi lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä.

Asemakaavan valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 18.6.–31.8.2024 alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin viisi lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteen. Mielipiteitä ei esitetty.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.8.–24.9.2026 alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty kolme viranomaisneuvottelua ennen asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville asettamista. Viranomaisneuvottelussa 8.11.2022 käytiin läpi suunnittelun lähtökohtia, keskusteltiin mahdollisesta nk. Apaja-rakennuksen korvaamisesta uudella rakennuksella ja sovittiin maastokäynnistä. Viranomaisneuvottelussa 1.3.2023 käytiin läpi alustavaa kaavakarttaa ja -määräyksiä, pysäköintiratkaisua sekä maastokäynnin tuloksia. Viranomaisneuvottelussa 15.5.2024 todettiin asemakaavan muutosluonnoksen vastaavan tavoitteita kaupunkiarkeologian sekä kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottamisen kannalta.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu neuvottelujen ohella lausuntojen muodossa. Museovirasto ja Pohjois-Pohjanmaan museo (nykyään Oulun museo- ja tiedekeskus) jättivät lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin viisi lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteinä. Lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin neljä lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteinä. Lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistamaan opetustoiminnan ohella myös työpaikka- ja liikekäyttöä sekä päivittää suunnittelualueen arvokkaiden rakennusten rakennussuojelua koskevat merkinnät. Kortteliin on myönnetty 26.6.2018 poikkeamislupa. Sen edellytyksenä oli, että korttelin käyttötarkoituksen muutos käsitellään jatkossa asemakaavan muutoksella, jossa käsitellään korttelin käyttötarkoitus, pysäköintivelvoitteet sekä päivitetään arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnät.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueella sijaitsevia rakennuksia on suojeltu rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa riittävät ja suojelupäätöksiä vastaavat sekä tarkentavat kaavamääräykset.

Oulun kaupunginhallituksen 4.3.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Asemakaavan muutos tukee seuraavia ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä: kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. 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.

Suunnittelualueelle on valmisteltu asemakaavapäällikön myöntämä poikkeamislupa 20.6.2018 § 46. Hakijan perustelut poikkeamiselle olivat seuraavat:

”Suomen yliopistokiinteistöjen myytyä kiinteistön yliopiston toiminta korttelissa lakkasi. Omistajan vaihdoksen myötä osaan rakennuksiin sijoitetaan liike-, toimisto- ja työtiloja. Osassa rakennuksista säilyy opetus-, tutkimus- ja tuotekehityskäyttö.

Käyttötarkoituksen muutokset /poikkeamiset:

- Rakennus nro 1. "Kasino" muuttuu toimisto- ja liikerakennukseksi

- Rakennus nro 2. "Korsu" muuttuu toimistokäyttöön lukuun ottamatta nykyistä asuntoa, joka säilyy asuinkäytössä

- Rakennus nro 3. "Tutkijoiden talo" muuttuu toimistokäyttöön

- Rakennus nro 4. "Päärakennus" Opetus-, toimisto-ja työtilakäyttö

- Rakennus nro 5. "Kirjasto" muuttuu liikerakennukseksi (ravintola)

- Rakennus nro 7. "Piirustussali" muuttuu toimistokäyttöön

- Rakennus nro 8. "Apaja" Tutkimus-, tuotekehitys- ja koulutuskäyttö

- Aidan siirto Aleksanterinkadun puolella, mahdollistaa vaihtoehtoja jatkosuunnittelussa. Se myös avaa korttelia tulevan liiketilan kohdalta Aleksanterinkadun puolelle, jolloin julkinen kaupunkitila elävöityy.

- Ääneneristysvaatimus 35dB:stä poiketaan rakennuksissa nro 5. "Kirjasto" ja nro 7. "Piirustussali"

- Autopaikkavaatimuksesta 1 ap/85 m2 poiketaan.

- Kyseessä on olemassa oleva suojeltu korttelirakenne, jonka käyttötarkoitus muuttuu ja monipuolistuu. Kortteli on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä ”Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila”. Korttelissa sijaitsee 6 vanhaa asemakaavassa suojeltua rakennusta ja yksi uudempi oleva rakennus. Näitä purkamatta tontille voidaan osoittaa maksimissaan 46 autopaikkaa, joista 2kpl inva-paikkoja. Tämä on 77% voimassa olevassa asemakaavassa vaaditusta määrästä.”

Poikkeamislupa on myönnetty seuraavilla ehdoilla:

Korttelin käyttötarkoituksen muutos käsitellään jatkossa asemakaavan muutoksella, jota tulee hakea kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan myöntämispäivämäärästä. Asemakaavan muutoksessa käsitellään korttelin käyttötarkoitus, pysäköintivelvoitteet sekä päivitetään arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnät. Ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä laadittavista suunnitelmista ja haettavista rakennusluvista tulee pyytää Museoviraston lausunto. Tutkijoiden talon käyttötarkoituksen muutos ei saa vaikuttaa rakennuksen ulko- tai sisätilojen ulkoasuun.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n laatimaan korttelin käyttösuunnitelmaan. Suurin osa suunnittelualueen rakennuksista on suojeltuja, eikä alueen rakennuskantaan ei ole suunnitteilla merkittäviä muutoksia, joten suunnittelun yhteydessä ei ole varsinaisesti tutkittu maankäyttövaihtoehtoja.

Asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa tarkasteltiin mahdollisuuksia Hallituskadun varrella sijaitsevien kahden rakennuksen ullakkotilan käyttöönottoon. Sen todettiin olevan mahdollista ja sovitettavissa alueen arvoihin siten, että pihan puolelle rakennuksia on mahdollista osoittaa uusia kattoikkunoita asemakaavamääräysten mukaisesti.

Alustavassa suunnitteluvaiheessa tarkasteltiin mahdollisuutta yhdistää rakennuksia toisiinsa yhdyskäytävillä, mikä olisi parantanut rakennusten toimivuutta yhtenäisenä kokonaisuutena. Tästä ajatuksesta luovuttiin yhdyskäytävien toteuttamisen osoittauduttua vaikeaksi kaupunkikuvallisesti sekä paloteknisesti. Lisäksi asemakaavan muutosta valmisteltaessa tarkasteltiin alueen suunnittelun yksityiskohtia, kuten sisäänkäyntikatoksia, jotka on mahdollista suunnitella tarkemmin ja jotka voidaan toteuttaa ilman tarvetta ottaa niihin kantaa asemakaavamääräysten tasolla.

Apaja-rakennukselle osoitettua rakennusalaa on muutettu siten, että se ottaa paremmin huomioon kulttuurihistorialliset arvot. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala on osoitettu kiinni nk. Tutkijoiden taloon, joka on suojeltu rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Rakennusalojen tarkistaminen varmistaa tämän rakennuksen suojeluarvojen säilymistä aiempaa paremmin.

4.5.1. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana 19.4.-20.5.2019 kaksi lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä. Mielipiteitä ei esitetty.Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon perusteella on esitetty asemakaavakartalla ja -merkinnöissä arkeologiaan liittyvä asemakaavamääräys. Muilta osin lausunnoilla ja mielipiteillä ei ollut vaikutusta asemakaavan sisältöön.

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin nähtävilläoloaikana viisi lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä. Mielipiteitä ei esitetty. Lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Suunnitelmiin ei tehty muutoksia asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

4.5.2. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

4.5.3. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Suunnitelmiin ei tehty muutoksia nähtävilläolojen jälkeen.

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 9.4.2019 § 215.

Yhdyskuntalautakunta päätti 4.6.2024 § 285 asettaa valmisteluaineiston mielipiteiden esittämistä varten nähtäville alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 11.8.2026 § 304 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kortteli liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Alueelle saadaan rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita. Korttelin suurin sallittu kerrosluku vaihtelee I-III. Pysäköintipaikat toteutetaan tontille maan tasoon. Tontin rakennusoikeus on 6035 kerrosalaneliömetriä. Rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-20 lukuun ottamatta Aleksanterinkadun varrella sijaitsevaa vuonna 2001 rakennettua ns. Apaja–rakennusta.

Rakennusoikeus lisääntyy voimassa olevasta asemakaavasta 335 kerrosalaneliömetrillä, mikä mahdollistaa Hallituskadun varrella sijaitsevien kahden rakennuksen ullakkotilan käyttöönoton. Näille rakennuksille on osoitettu kaavamerkintä uk, ullakkokerros.

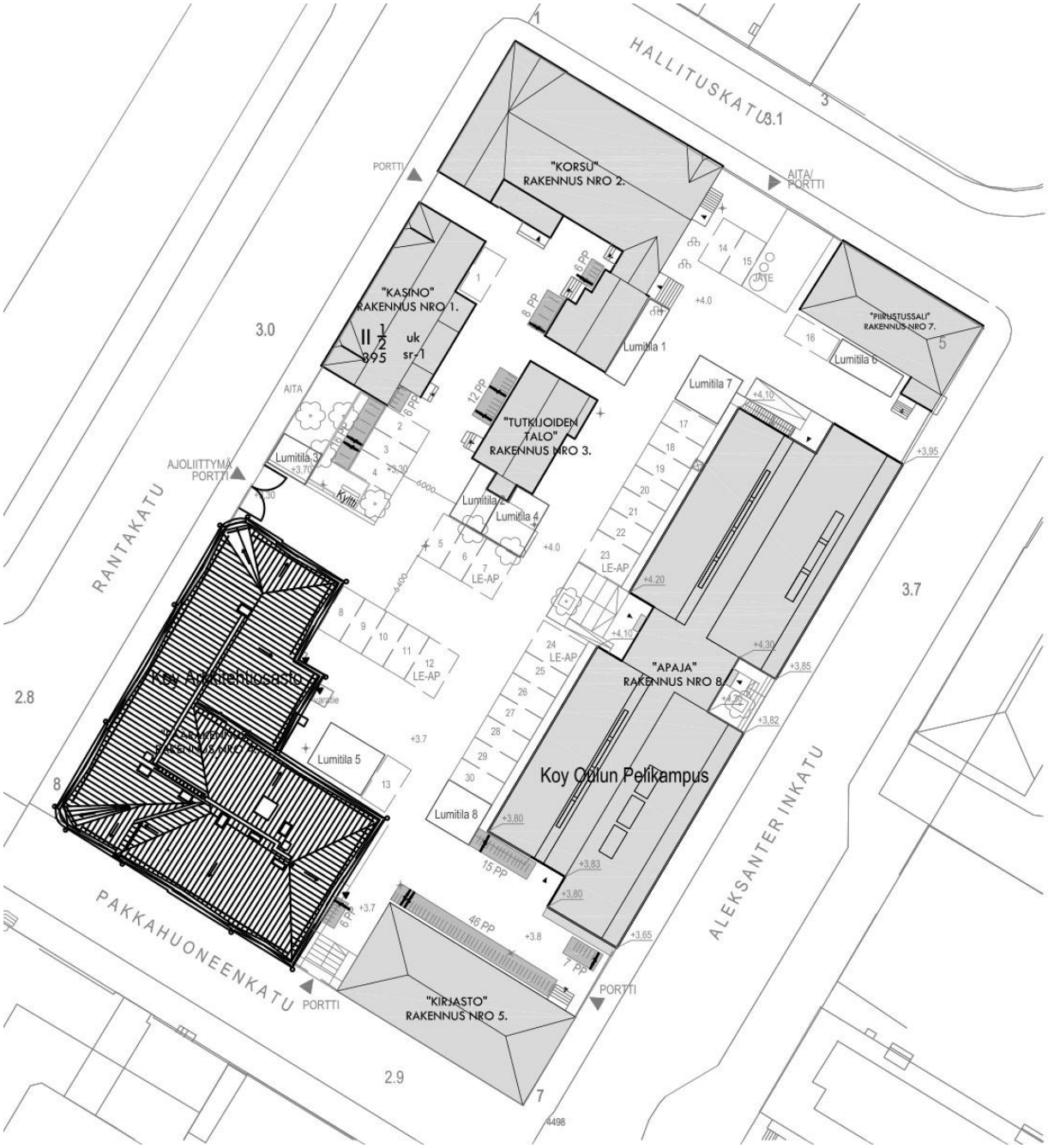
Alueelle voidaan toteuttaa enintään 35 autopaikkaa. Pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa yksi jokaista liiketilan 40 kerrosalaneliömetriä kohti ja yksi jokaista muiden toimintojen 50 kerrosalaneliömetriä kohti.

Korttelialueelle on osoitettu säilytettävät puut asemakaavakartassa.

Asemakaavakarttaan on merkitty osaa korttelialueesta koskeva kaavamerkintä 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.

Asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä RKY2009, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Aleksanterinkadun varteen rajoittuville rakennusalojen rajoille on merkitty alueet, joilla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.



Kuva 10. Korttelin viitesuunnitelmaluonnos 15.5.2024. Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä tarkentava kolmiomerkintä *pok7*, jossa määrätään tarkemmin mm. rakennusten kaupunkikuvasta, rakennussuojelusta,

rakentamis- ja korjaamistavasta, korttelialueelle sijoitettavasta asunnosta, hulevesien käsittelystä sekä polkupyöräpysäköinnistä.

Pakkahuoneenkatu korttelialueen kohdalla on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti merkinnällä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (kaavamerkintä pp/t).

Pakkahuoneenkadulle on osoitettu yleismerkintä, jossa edellytetään ottamaan huomioon arkeologinen selvitystarve sekä olemaan aluetta koskevista maaperään kajoavista toimenpiteistä yhteydessä museoviranomaiseen.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Alueen rakennetun ympäristön arvojen ja laatutason säilymisen tukemiseksi asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä tarkentava kolmiomääräys, joka tarkentaa kaavamääräyksiä. Korttelialueelle on osoitettu asemakaavassa säilytettävät puut. Pysäköintipaikoille on osoitettu asemakaavassa enimmäismäärä, mikä tulee pihamiljöön ilmeen säilymistä.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä liikenteeseen

Asemakaavalla mahdollistetaan korttelialueen käyttötarkoitus opetustoimintaa laajempana, mikä vastaa alueen nykyistä käyttöä voimassa olevaa asemakaavaa paremmin sekä tukee rakennusten säilymistä käytössä. Vuonna 2001 rakennetulle Apaja-rakennukselle, joka ei ole asemakaavassa suojeltu, on osoitettu laajentamismahdollisuus pihan puolella. Suunnittelualueen kulttuurihistoriallisten rakennusten suojelumerkinnät on päivitetty vastaamaan nykyisiä käytössä olevia asemakaavamerkintöjä.

Museovirasto on 15.8.1994 tehnyt ympäristöministeriölle esityksen eräiden Oulun läänissä sijaitsevien valtion omistamien rakennusten suojelemisesta valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Ympäristöministeriö määräsi Oulun läänissä sijaitsevat suojeluesitykseen sisältyvät 47 rakennusta sekä neljä näihin liittyvää rakennettua aluetta suojeltaviksi valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 3 §:n 1 momentin nojalla. Suojeluesitykseen sisältyviä rakennuksia sekä näihin liittyviä rakennettuja alueita on pidettävä sellaisena kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämiseksi suojeltavina kohteina, joita valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 1 ja 2 §:ssä tarkoitetaan. Ympäristöministeriö on antanut päätöksen 10.11.1994. Asemakaavan muutosalueelle suojeluluettelossa kohdistuvat samat kuusi rakennusta, jotka on tässä asemakaavan muutoksessa esitetty suojelumerkinnällä sr-20.

Asemakaavan muutoksella varmistetaan entisten piirustussali- ja kirjastorakennusten säilyminen, aiempi asemakaava mahdollisti niiden korvaamisen uudisrakentamisella. Valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen huomioon ottamiseen liittyvä kaavamerkintä on osoitettu asemakaavassa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kolmiomerkintä, joka tarkentaa muun muassa rakennussuojeluun liittyviä yksityiskohtia. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Apaja-rakennukselle osoitettu rakennusala mahdollistaa laajennuksen, joka

kaavoituksen näkemyksen mukaan soveltuu sijainniltaan ja mittakaavaltaan alueen ilmeeseen ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Lupa- ja valvontavirasto totesi asemakaavan muutosehdotuksesta jäätämässään lausunnossa, että asetuksella suojeltujen rakennusten osalta lakiin rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) (nk. rakennusperintölaki) on tehty valtion aluehallintouudistuksen myötä muutoksia mm. 2 lukuun (27.6.2025/808): suojelusta päättävä viranomainen on Lupa- ja valvontavirasto. Lupa- ja valvontavirasto tulee panemaan vireille rakennusperintölain 11 §:n mukaisen rakennuksen suojelua koskevan asian asemakaavan muutoksen hyväksynnän jälkeen.

Kaupunkiarkeologisen inventoinnin edellyttämät arkeologiset kaivaukset otetaan huomioon asemakaavakartan määräyksen mukaisesti.

Asemakaavan pysäköintimitoitusta laadittaessa on vertailtu voimassa olevan asemakaavan vaatimusta sekä nykyisiä vaatimuksia ja päädytty esittämään velvoite, jonka mukaan korttelialueelle voidaan osoittaa enintään 35 autopaikkaa. Tämä katsottiin enimmäismääräksi ottaen huomioon alueen valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset arvot, jotka kohdistuvat myös pihamiljööseen. Viranomaisneuvotteluissa tuotiin esille tarve suojella pihamiljöötä ja rajoittaa pysäköintiin käytettävää aluetta. Asemakaavassa on osoitettu piha-alueelle säilytettävät puut.

Rakentamisella ei ole merkittäviä liikennevaikutuksia. Ajoyhteys korttelialueelle säilyy nykyisellä paikallaan.



Kuva 11. Luonnos ns. Korsu-rakennuksen pihan puolen ullakkotilan ikkunoista. Kuva: Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.

5.3.2. Vaikutukset kaupunkiarkeologiaan

Kortteli kuulu Oulun kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Korttelissa olevan, alun perin Oulun yliopiston Arkkitehtuurin osaston lisärakennukseksi vuonna 2001 rakennetun, Apajan alueella on tehty arkeologinen koekaivaus vuonna 2000.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu selostuksen kappaleessa 3.3.2 sekä kuvassa 4 esitetyt arkeologisesti merkittävät luokkiin 1 ja 2 osoitetut korttelialueen osat (piha-alue sekä viiden suojellun rakennuksen rakennusalat) asemakaavamerkinnällä 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.

Asemakaavan muutoksen ei arvioida johtavan sellaiseen rakentamiseen, joka aiheuttaisi vaikutuksia kaupunkiarkeologiaan.

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvalle osalle Pakkahuoneenkatua on osoitettu yleismerkintä, jossa edellytetään ottamaan huomioon arkeologinen selvitystarve sekä olemaan aluetta koskevista maaperään kajoavista toimenpiteistä yhteydessä museoviranomaiseen.

Lisäksi kaavamääräyksissä on todettu hulevesiratkaisujen suunnittelun osalta: Viivytysrakenteiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon arkeologinen selvitystarve.

5.3.3. Kestävien liikkumismuotojen edistäminen

Alueella on hyvät kävely-, pyöräily- sekä joukkoliikenneolosuhteet. Pyöräily-yhteyksistä Linnabaana sijoittuu suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sekä Kembaana ja rakenteilla oleva Nallibaana myös läheisyyteen. Asemakaavamääräyksissä on otettu huomioon polkupyörien pysäköinnin järjestäminen laadukkaasti.

5.3.4. Lapsivaikutusten arviointi

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

Lapsivaikutusten arvioinnin on tehnyt vs. asemakaava-arkkitehti Jere Klami, ja siihen on osallistunut asiantuntijana kaavoitusarkkitehti Suvi Jänkälä.

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 muutosalue on osoitettu asemakaavamerkinnällä Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-4). Alueelle saadaan rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita.

Asemakaavan muutosalueelle ei oleteta sijoittuvan erityisesti lapsille suunnattuja toimintoja, kuten leikkipaikkoja, päiväkoti-, varhaispalvelu- tai koulutiloja. Asemakaavan muutos kuitenkin mahdollistaa lähipalveluita. Lapset toimivat alueella ensisijaisesti asiakkaina, eivätkä luultavasti käytä korttelin palveluita itsenäisesti.

Asemakaavan muutos mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelialueelle yhden asunnon. Asunnon kerrosala on enintään 55 neliömetriä. Täten alueella voi asua enintään yksi lapsiperhe.

Alueella on hyvät kävely-, pyöräily- sekä joukkoliikenneolosuhteet. Pyöräily-yhteyksistä Linnabaana sijoittuu suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sekä Kembaana ja rakenteilla oleva Nallibaana myös läheisyyteen. Asemakaavamääräyksissä on otettu huomioon polkupyörien pysäköinnin järjestäminen laadukkaasti.

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

5.3.5. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

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 sijainti tukee joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä liikkumismuotoina. Alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sujuvat sekä kattavat.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakentamisen ei ennakoida muuttuvan. Suurin osa suunnittelualueen rakennuksista on suojeltuja. Olevien rakennusten peruskorjaaminen ja pitäminen käytössä tukee ilmastotavoitteita.

Asemakaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä on otettu ilmastovaikutuksia huomioon esittämällä ratkaisut hulevesien käsittelylle.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Ilmaston muutosennusteiden mukaan Oulun seudulla sateisuus ja kovemmat sateet lisääntyvät. Tämä on otettu huomioon alueen hulevesien hallinnan suunnittelussa. Alueella syntyviä hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti sekä määrällisesti, mikäli Aleksanterinkadun varren kolmekerroksisella rakennusalalla toteutetaan uudisrakentamista, tai piha-alueita rakennetaan.

Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutuksia on tutkittu, ja alueesta on tehty hiilijalanjälkilaskelma Planect-ohjelmalla. On tarkasteltu kaksi vaihtoehtoa. Sellaisenaan säilytettävät rakennukset eivät sisälly laskentaan.

Vaihtoehto, jossa peruskorjataan rakennukset lukuun ottamatta Apajaa ja päärakennusta:

Planect-ohjelman mukaan asemakaavan muutokseen liittyvän rakentamisen (korjausrakentaminen) hiilipäästöt ovat 50 vuoden elinkaaren aikana 5,69 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerrosalaneliömetriä kohti. Siitä noin 75 % koostuu rakennuksesta ja tontista ja 25 % liikenteestä. Lukuun sisältyvät peruskorjaukset. Hiilikädenjälki on 0,8 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerrosalaneliömetriä kohti.

Vaihtoehto, jossa peruskorjataan rakennukset lukuun ottamatta päärakennusta sekä korvataan Apajan rakennus uudisrakennuksella:

Planect-ohjelman mukaan asemakaavan muutokseen liittyvän rakentamisen hiilipäästöt ovat 50 vuoden elinkaaren aikana 13,8 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerrosalaneliömetriä kohti. Siitä noin 84 % koostuu rakennuksesta ja tontista, 6 % esirakentamisesta sekä 17 % energiasta sekä 10 % liikenteestä. Lukuun sisältyvät peruskorjaukset. Hiilikädenjälki on 1,68 hiilidioksidiekvivalenttitonnia kerrosalaneliömetriä kohti.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu Aleksanterinkadun suunnalla asemakaavakartalle rakennusalan rajoille merkinnät, jotka osoittavat alueen tai rakennusalan, jolla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä. Muita ympäristön häiriötekijöitä ei ole tunnistettu.

5.5. Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavan muutoksessa on käytetty Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä laadittu niitä tarkentava kolmiomääräys *pok7*.

5.6. Nimistö

Asemakaavan laatimisen yhteydessä ei ole esitetty uusia nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n laatima korttelin käyttösuunnitelma on selostuksen liitteenä.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutos voidaan toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Asemakaavan muutos ei johda uudisrakentamiseen, mutta mahdollistaa rakennusten käyttötarkoitusten muuttamista niiden korjaamisen yhteydessä aiempaa asemakaavaa joustavammin. Kahdessa rakennuksessa Hallituskadun varrella on mahdollistettu asemakaavassa ullakkotilan käyttöönotto pääkäyttötarkoituksen mukaisena tilana olevan rakennusrungon sisällä.

Oulussa 6. päivänä elokuuta 2026

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Jere Klami
vs. asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	**Täyttämispvm**	29.10.2026
Kaavan nimi	I kaupunginosan (Pokkinen) kortteli 2 tontti 1 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	27.10.2026	**Ehdotuspvm**	6.8.2026
Hyväksyjä	L - lautakunta	**Vireilletulosta ilm. pvm**	19.4.2019
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	564-2412
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5653	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,5653

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	**0,5653**	**100,00**	**6035**	**1,07**	**0,0000**	**335**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,5005	-5700
C yhteensä						
K yhteensä	0,5005	88,5	6035	1,21	0,5005	6035
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0648	11,5	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**6**	**3540**	**1**	**515**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,5653**	**100,00**	**6035**	**1,07**	**0,0000**	**335**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,5005	-5700
YO	0,0000	0,0	0		-0,5005	-5700
C yhteensä						
K yhteensä	0,5005	88,5	6035	1,21	0,5005	6035
K-4	0,5005	100,0	6035	1,21	0,5005	6035
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0648	11,5	0	0,00	0,0000	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0648	100,0	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**6**	**3540**	**1**	**515**
Asemakaava	6	3540	1	515

I kaupunginosan kortteli nro 2, Rantakatu 3, Aleksanterinkatu 4-6

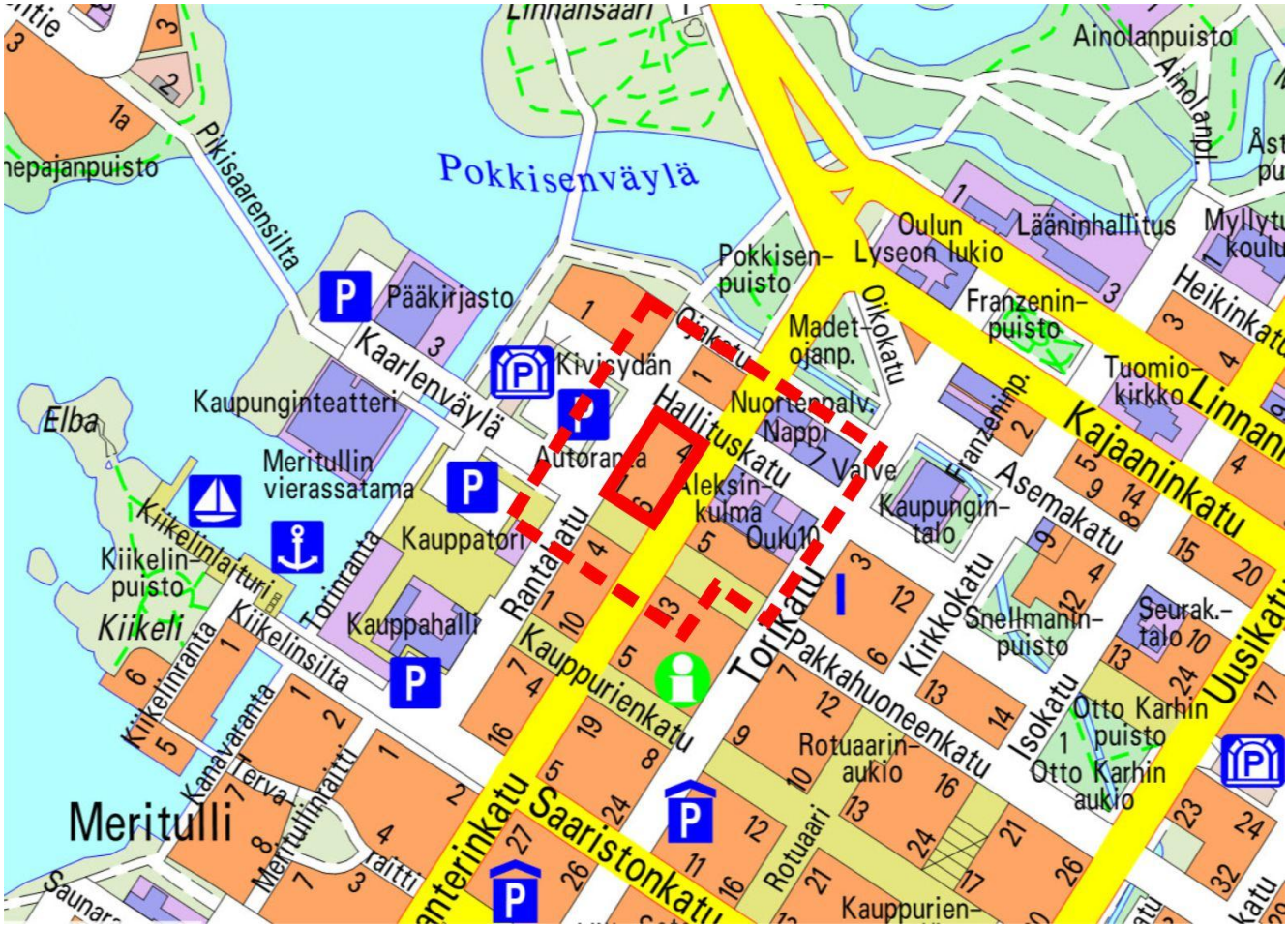
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Alueellanne on aloitettu asemakaavan laatiminen. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta **kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.**

Asemakaavan on tavoitteena valmistua syksyllä 2026.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana **19.4. – 20.5.2019. Ohje palautteen antoon sivulla 5.**



Kuvassa on esitetty asemakaavan muutosalue punaisella viivalla ja tiedotusalue punaisella katkoviivalla.

Hanketta voit seurata osoitteessa:
www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet
Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2412.**

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

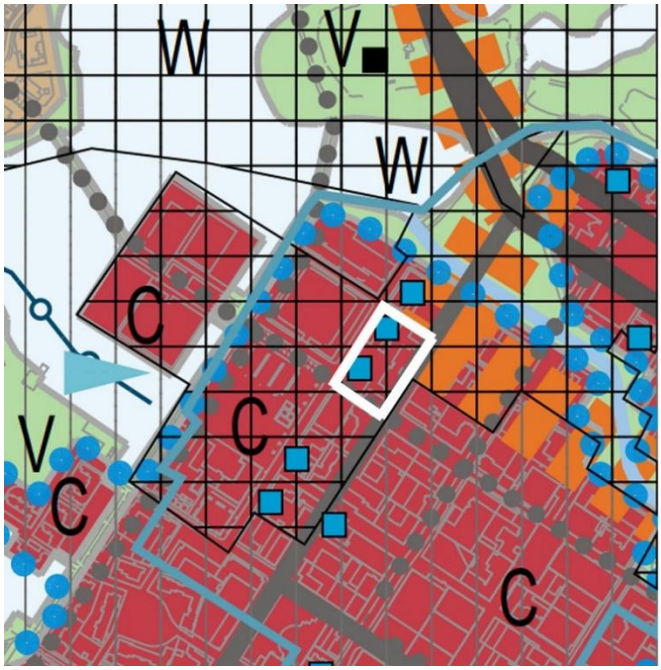
Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeesta tiedotetaan. Suunnittelualue käsittää I kaupunginosan korttelin nro 2 osoitteissa Rantakatu 3 ja Aleksanterinkatu 4-6. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Hallituskatuun, kaakossa Aleksanterinkatuun, lounaassa Pakkahuoneenkatuun ja luoteessa Rantakatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 5006 m^2.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Kortteli sijaitsee torinrannassa. Torialuetta rajaa Rantakadun rakennusrivistö, jonka vanhimmat rakennukset on rakennettu Oulun vuoden 1882 palon jälkeen, sekä Meritullin asuinalue. Meritullin edustalla sijaitsee 1900-luvun alussa rakennettu Oulun kauppahalli laajennuksineen sekä osin 1700-luvulta olevat aittarakennukset. Meren puoleista näkymää hallitsevat Kaupunginteatteri ja pääkirjasto. Korttelissa sijaitsevat rakennukset: päärakennus (1883, suunnittelija: ins. Hugo Neuman), lääninarkkitehti John Lybeckin 1883 suunnittelemat ”Korsu”, Piharakennus (Tutkijoiden talo) ja ”Kasino”, Piirustussalirakennus (ent. konttorirakennus) (1893, suunnittelija: rakennusmestari K.A.Wiklund) kirjasto (1895, suunnittelija: lääninarkkitehti W.A. Tötterström) sekä ”Apaja” (2001, suunnittelija: Auer & Sandås Arkkitehdit Oy). Rakennukset ovat ”Apajaa” lukuun ottamatta rakennussuojelulain asetuksen perusteella suojeltuja.





Kuvat: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Kortteli 2 on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille

työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan mukaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009). 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.

Voimassa oleva asemakaava
Korttelissa 2 on voimassa 10.3.1989 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 1162). Kortteli on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Rakennusoikeus on yhteensä 5700 m². Sallittu kerrosluku on I-III. Osaan rakennuksista voidaan sijoittaa ullakkokerros. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu suojelumerkinnöillä sr-1 ja sr-4. Sr-1:n mukaan rakennusta ei saa purkaa, sr-4:n mukaan rakennus on pyrittävä säilyttämään. Kortteliin saa sijoittaa yhden asunnon. Piha-alueella on varaukset maanalaiselle tilalle. Aleksanterinkadun puoleisilla rakennuksilla ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla rapattu kivipinta tai peittomaalattu lauta. Asemakaavamerkinnän mukaan autopaikkoja on rakennettava 1/85 m².

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet
Tavoitteena on korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistamaan työpaikka- ja liikekäyttöä sekä päivittää suunnittelualueen arvokkaiden rakennusten rakennussuojelua koskevat merkinnät. Suunnittelualueen rakennukset säilyvät. Kortteliin on myönnetty 26.6.2018 poikkeamislupa. Sen edellytyksenä oli, että korttelin käyttötarkoituksen muutos käsitellään jatkossa asemakaavan muutoksella, jossa käsitellään korttelin käyttötarkoitus, pysäköintivelvoitteet sekä päivitetään arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnät.

Aloite
Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty suunnittelualueen maanomistajien hakemuksesta.

Suunnittelutyön organisointi
Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Hakija tilaa tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, jotka laaditaan kaupungin ohjauksessa. Asemakaavahanketta varten on perustettu ohjausryhmä.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?
Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelutyön aikana laaditaan tarvittavat selvitykset.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus alueella) sekä kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön (näkymät alueelle, kulttuurihistorialliset arvot). Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

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

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Lupa- ja valvontavirasto
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Museovirasto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin esteettömyysvaliokunta
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Oulun Polkupyöräilijät ry
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

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

Suunnitteluaineistot tulevat esille https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2412.** Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 -asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille keväällä 2019 maanomistajien hakemuksesta.

Käynnistysvaihe

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

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävillä neljän viikon ajan tavoiteaikataulun mukaan loppukeväästä 2019. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää

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

Ehdotusvaihe

Kun asemakaavan muutosluonnoksesta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkusyksystä 2026, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään alueidenkäyttölain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

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.



Viistokuva suunnittelualueelta © Blom

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
vs. asemakaava-arkkitehti Jere Klami | puh. 044 703 2412 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi
kaavoitusassistentti Outi Colliander | puh. 040 664 2838 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet vastineineen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana 19.4.-20.5.2019 kaksi lausuntoa.

Museovirasto, Petri Halinen ja Satu Taivaskallio, kirjoittavat 26.4.2019:

Oulun kaupunki/yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on pyytänyt Museoviraston lausunnon asemakaavahankkeesta I kaupunginosan korttelissa nro 2, Rantakatu 3, Aleksanterinkatu 4-6. Museovirastoon on toimitettu lausuntopyynnön mukana 1.4.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 20.6.2018 päivätty poikkeamispäätös (OUKA/3560/10.3.00.01/2018).

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan mukaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistamaan työpaikka- sekä liikekäyttöä sekä päivittää arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnät. Lisäksi käsitellään asemakaava-alueen pysäköintivelvoitteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaava perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. Kaavatyön kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Asemakaavahanketta varten on perustettu ohjausryhmä.

Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Mika Sarkkinen, kirjoittavat 15.5.2019:

Oulun kaupungilla on tullut vireille Pokkisen kaupunginosan korttelia 2 (Rantakatu 3, Aleksanterinkatu 4-6) koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2412). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijaitsee Oulun keskustassa kaupunginojan eteläpuolella. Korttelia rajaavat etelässä Pakkahuoneenkatu, lännessä Rantakatu, pohjoisessa Hallituskatu ja idässä Aleksanterinkatu. Kortteli kuulu Oulun kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102). Korttelissa olevan, alun perin Oulun yliopiston Arkkitehtuurin osaston lisärakennukseksi vuonna 2001 rakennetun, Apajan alueella on tehty arkeologinen koekaivaus vuonna 2000.

Korttelin piha-alueet on Museoviraston vuonna 2002 (päivitys 2007) tekemissä kaupunkiarkeologisissa inventoinneissa katsottu kuuluvaksi luokkaan 2 eli tutkimuksellisesti mielenkiintoiseksi alueeksi, jolla arkeologisia kerroksia on luultavasti säilynyt. Kyseisillä alueilla maaperään kajoaminen voidaan tehdä joko arkeologin valvonnassa tai sitten alueella on suoritettava koetutkimuksia. Tarvittavat toimenpiteet arvioidaan tapauskohtaisesti. Vuonna 2017 päärakennuksen (1883) korjauksen aikana todettiin rakennuksen alla säilyneen rakennusta vanhempia kaupunkikerroksia. Kulttuurikerrosten säilymistä myös muiden kortteliin 1800-luvun lopulla rakennettujen rakennusten alla ei voida sulkea pois. Myös nämä tulee sisällyttää arkeologiseen alueeseen, siltä osin kuin niiden alla ei ole kellareita tai muuta selvästi piha-/katutasoa alemmas ulottuvaa rakentamista.

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1989, eikä siinä ole otettu huomioon arkeologista kulttuuriperintöä. Nyt vireillä olevassa kaavamuutoksessa se tulee ottaa huomioon asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin.

Kaavoitus:

Lausunnon perusteella on esitetty asemakaavan muutosluonnoksen kaavakartalla ja -merkinnöissä kaupunkiarkeologiaan liittyvä asemakaavamääräys.

Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin nähtävilläoloaikana 18.6.–31.8.2024 viisi lausuntoa. Mielipiteitä ei esitetty.

Lausunto, Fingrid Oyj:

Tiedoksi, että Fingrid ei lausu asiasta 564-2412 I kaupunginosan (Pökkinen) korttelia 2 koskeva asemakaavan muutos(Aleksanterinkatu 4ja 6, Rantakatu 3). Kyseisellä kaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja. Kiitokset yhteydenotosta.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee I kaupunginosassa (Pokkinen). Siihen kuuluu kortteli nro 2 osoitteissa Aleksanterinkatu 4 ja 6 ja Rantakatu 3 sekä osa Pakkahuoneenkadun katualuetta korttelialueen kohdalla lounaan puolella. Suunnittelualue rajautuu Hallituskatuun, Aleksanterinkatuun, kortteliin nro 3 sekä Rantakatuun. Asemakaavan muutoksella osoitetaan kortteli liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4).

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan muutosluonnoksen aineistoihin, eikä niistä ole huomautettavaa.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Pokkisen (I) kaupunginosan korttelia 2 ja katualuetta (Aleksanterinkatu 4 ja 6 sekä Rantakatu 3) koskevan asemakaavamuutoksen luonnos. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 2 lisäksi Pakkahuoneenkadun katualuetta korttelialueen kohdalla lounaan puolella. Suunnittelualue rajautuu Hallituskatuun, Aleksanterinkatuun, kortteliin nro 3 sekä Rantakatuun. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä. Koska korttelin rakennukset ovat pääsääntöisesti rakennussuojelulain asetuksen (480/85) perusteella suojeltuja, rakennetun kulttuuriympäristön osalta asiasta lausuu Museovirasto.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistamaan opetustoiminnan ohella myös työpaikka- ja liikekäyttöä sekä päivittää

suunnittelualueen arvokkaiden rakennusten rakennussuojelua koskevat merkinnät. Kortteliin on myönnetty 26.6.2018 poikkeamislupa. Sen edellytyksenä oli, että korttelin käyttötarkoituksen muutos käsitellään jatkossa asemakaavan muutoksella, jossa käsitellään korttelin käyttötarkoitus, pysäköintivelvoitteet sekä päivitetään arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnät.

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamalle Oulun kaupunkiarkeologiselle alueelle (*Oulun vanha asemakaava-alue*, kohdetunnus 1000006102) sijoittuvan kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 16.5.2019. Suunnittelualueen kortteli- ja katualue on katsottu kuuluvaksi Oulun kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa luokkaan 2, eli alueilla on luultavasti säilyneitä kulttuurikerroksia ja rakenteita. Tietoa tukee korttelissa tehdyn koekaivauksen (2000) tulokset, jotka toteutettiin alun perin Oulun yliopiston Arkkitehtuurin osaston lisärakennukseksi vuonna 2001 rakennetun Apajan alueelle. Arkeologisia kulttuurikerroksia ja rakenteita on todettu säilyneen päärakennuksen (1883) alapohjan alla rakennuksen korjauksen yhteydessä, joten on mahdollista, että kulttuurikerroksia on säilynyt myös muiden korttelin 1800-luvun lopulla rakennettujen rakennusten alla.

Arkeologinen kulttuuriperintö on huomioitu kaavamerkinnöissä hyvin. Korttelin piha-alue ja vanhempaa rakennuskantaa edustavien rakennusten kohdat on merkitty kaavaan merkinnällä sm-ka. Merkintään liittyvä kaavamääräys on asianmukainen.

Arkeologisen kulttuuriperinnön selvitys- ja huomiointitarve on lisäksi nostettu esille pok7-merkinnän hulevesiä koskevassa määräyksessä. Lisäksi katualueen arkeologinen selvitystarve on huomioitu asianmukaisesti yleiskaavamääräyksessä (300-28).

Suunnittelualueen arkeologisen tiedon tilanne on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.3.2 *Kaupunkiarkeologinen inventointi 2007, päivitetty 2023*. Inventointi on kuitenkin tehty alun perin vuonna 2002, ja vuoden 2007 versio on inventoinnin ensimmäinen päivitys. Korttelissa tehdyn koekaivauksen tuloksia on esitelty luvussa 3.3.3. *Arkeologinen koekaivaus*. Arkeologisten arvojen huomioimista on edellytetty myös luvussa 3.3.5. *Hulevesiselvitys*. Museo muistuttaa, että arkeologisten arvojen huomioimiseen kuuluu kaavamääräyksen mukaisesti tarve selvittää museoviranomaiselta arkeologinen selvitystarve maaperään kajoavia töitä suunnitellessa.

Kaavaselostuksen luvussa 5.3.2. käsitellään vaikutuksia kaupunkiarkeologiaan. On huomattava, että arkeologinen selvitystarve tulee huomioida kaikissa korttelin alueelle suunnitelluissa muutostöissä, jotka vaativat maaperään kajoamista, ei ainoastaan huleveden viivytysrakenteiden sijoittelussa.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto, Museovirasto:

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus on pyytänyt Museoviraston lausunnon otsikon kaavahankkeesta. Museovirasto lausuu asiassa seuraavan.

Suunnittelualue on Oulun rantakorttelien julkisen kaupunkitilan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Oulun rantakorttelit on rakennettu Oulun vuoden 1882 palon jälkeen, ja ne ilmentävät kaupungin vaurastumista kaupalla ja merenkululla. Rakennuksissa on näkyvillä useita vuosisadan lopun ja vaihteen tyylipiirteitä.

Tarkasteltava kortteli reunustaa Rantakadun puolella torialuetta ja on kaupunkikuvassa hyvin näkyvä. Muita rajaavia katuja ovat Hallituskatu, Aleksanterinkatu ja Rantakatu. Korttelissa on kuusi rakennusta, jotka on suojeltu asetuksella valtion rakennusten suojelusta (480/1985) ympäristöministeriön

päätöksellä 10.11.1994 (N:o 4/562/94). Nämä Oulun yliopiston käytössä olleet rakennukset ovat sittemmin päätyneet yksityisomistukseen. Rakennuksista on seuraavassa käytetty rakennushistoriaselvityksen (Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston kortteli. Rakennushistoriaselvitys. Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy 27.5.2023) mukaista nimeämistä.

- Päärakennus. Alkujaan Svedlinin kauppakartano. Suunnittelija insinööri Hugo Neuman, 1883.

- Kirjasto. Alkujaan liikuntasali. Suunnittelija lääninarkkitehti W.A. Tötterström, 1895

- "Korsu". Alkujaan asuinrakennus. Suunnittelija lääninarkkitehti John Lybeck, 1883.

- "Kasino". Alkujaan asuinrakennus. Suunnittelija lääninarkkitehti John Lybeck, 1883.

- Tutkijoiden talo. Alkujaan piharakennus. Suunnittelija lääninarkkitehti John Lybeck, 1883.

- Piirustussalirakennus. Alkujaan konttorirakennus. Suunnittelija rakennusmestari K.A. Wiklund, 1893.

Kaikki mainitut rakennukset ovat asetuksen nojalla annetussa päätöksessä ulkoasuiltaan suojeltuja. Lisäksi ne ovat Piharakennusta lukuun ottamatta huomioitu rakennussuojelukohteina myös voimassa olevassa asemakaavassa. Korttelissa sijaitsee myös "Apajan" nimellä tunnettu entinen yliopistorakennus vuodelta 2001.

Kaavamuutoksen luonnoksessa aluetta esitetään liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4), jolle saa rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja sekä sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita. Kaikille kuudelle asetuksella suojellulle rakennukselle esitetään kaavamerkintää sr-20. Sitä koskee määräysosa: "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." Lisäksi korttelia koskevassa kolmiomääräyksessä pok7 annetaan tarpeellisia määräyksiä päärakennuksen ja Tutkijoiden talon sisätilojen säilyttämisestä sekä ohjataan perustellusti muun muassa ullakkotilojen sekä uusien kattolyhtyjen ja lapeikkunoiden mahdollista rakentamista.

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon antaa alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Pohjanmaan museo.

Museovirasto on osallistunut kaavamerkintöjen ja -määräysten luonnosteluun viranomaisyhteistyössä Oulun kaupungin kaavoituksen kanssa. Asemakaavan muutosluonnoksen kulttuuriympäristöä koskevat kaavamerkinnät turvaavat rakennusten arvot, jotka ovat olleet voimassa olevan asetussuojelupäätöksen perusteena, ja alueen mahdollisten arkeologisten kohteiden suojeluarvot. Lisäksi korttelille suunnitellut käyttötarkoitukset ovat sen kulttuuriympäristön historiallisiin ominaispiirteisiin soveltuvia. Museovirasto puoltaa kaavahankkeen jatkotyötä asemakaavan muutosluonnoksen pohjalta.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus:

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelialueen 2 käyttötarkoituksen muuttaminen liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4), joka mahdollistaa opetustoiminnan ohella työpaikka- ja liikekäyttöä. Asemakaavan muutoksella päivitetään suunnittelualueen arvokkaiden rakennusten

rakennussuojelua koskevat merkinnät ja määräykset vastaamaan kohteita koskevaa asetussuojelua. Suunniteltu rakennusoikeus on 6305 k-m2. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevasta asemakaavasta 335 k-m2:llä, mikä mahdollistaa Hallituskadun varrella sijaitsevien kahden rakennuksen ullakkotilan käyttöönoton.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja se kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009). Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkiarkeologiseen alueeseen.

Suunnittelualueella sijaitsevia rakennuksia koskee ympäristöministeriön päätöksellä (YM 4/564/94) annettu asetussuojelu (asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985)). Suojelu koskee korttelialueen 2 kaikkia rakennuksia lukuun ottamatta nuorinta rakennusta ”Apajaa”.

Museovirasto on lausunnossaan 27.8.2024 todennut, että ”asemakaavan muutosluonnoksen kulttuuriympäristöä koskevat kaavamerkinnät turvaavat rakennusten arvot, jotka ovat olleet voimassa olevan asetussuojelupäätöksen perusteena, ja alueen mahdollisten arkeologisten kohteiden suojeluarvot. Lisäksi korttelille suunnitellut käyttötarkoitukset ovat sen kulttuuriympäristön historiallisiin ominaispiirteisiin soveltuvia. Museovirasto puoltaa kaavahankkeen jatkotyötä asemakaavan muutosluonnoksen pohjalta.” ELY-keskus yhtyy Museoviraston näkemykseen. Asemakaavan muutosta on edistetty viranomaisten ohjauksen mukaisesti.

ELY-keskus kuitenkin toteaa, että kohteen siirtyessä valtion omistuksesta yksityiseen omistukseen tulee ELY-keskuksen käynnistää rakennusperintölain (laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010) mukainen prosessi, jossa tarkastellaan asemakaavasuojelun riittävyys kohteen arvojen säilyttämiseksi. ELY-keskus käynnistää suojeluprosessin sitten, kun asemakaavan muutos on hyväksytty. Asetussuojelu voidaan poistaa sen jälkeen, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin nähtävilläoloaikana 25.8.–24.9.2026 neljä lausuntoa. Lisäksi Fingrid Oyj ilmoitti, ettei lausu asiasta. Muistutuksia ei esitetty.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee I kaupunginosassa (Pokkinen). Siihen kuuluu kortteli nro 2 osoitteissa Aleksanterinkatu 4 ja 6 ja Rantakatu 3 sekä osa Pakkahuoneenkadun katualuetta korttelialueen kohdalla lounaan puolella. Suunnittelualue rajautuu Hallituskatuun, Aleksanterinkatuun, kortteliin nro 3 sekä Rantakatuun. Asemakaavan muutoksella osoitetaan kortteli liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4).

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

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 2, Oulun museo- ja tiedekeskus:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Pokkisen (I) kaupunginosan korttelia 2 ja katualuetta (Aleksanterinkatu 4 ja 6 sekä Rantakatu 3) koskevan asemakaavamuutoksen ehdotus. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 2 lisäksi Pakkahuoneenkadun katualuetta korttelialueen kohdalla lounaan puolella. Suunnittelualue rajautuu Hallituskatuun, Aleksanterinkatuun, kortteliin nro 3 sekä Rantakatuun.

Tämä Pohjois-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona toimivan Oulun museo- ja tiedekeskuksen lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä. Koska korttelin rakennukset ovat pääsääntöisesti rakennussuojelulain asetuksen (480/85) perusteella suojeltuja, rakennetun kulttuuriympäristön osalta asiasta lausuu Museovirasto.

Kaupunkiarkeologiselle alueelle (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000006102) sijoittuvasta kaavasta on annettu arkeologista kulttuuriperintöä koskevat lausunnot kaavatyön eri vaiheissa (osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.5.2019 ja luonnoksesta 30.8.2023). Aiemmissa lausunnoissa esitetty on otettu huomioon kaavaehdotuksessa, eikä museo ja tiedekeskuksella ole huomauttamista kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 3, Museovirasto:

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus on pyytänyt Museoviraston lausunnon I kaupunginosan korttelia nro 2 sekä katualuetta (Aleksanterinkatu 4 ja 6, Rantakatu 3) koskevassa kaavahankkeessa.

Suunnittelualue on Oulun rantakorttelien julkisen kaupunkitilan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Korttelissa on kuusi rakennusta, jotka on suojeltu asetuksella valtion rakennusten suojelusta (480/1985) ympäristöministeriön päätöksellä 10.11.1994 (N:o 4/562/94). Nämä Oulun yliopiston käytössä olleet rakennukset ovat sittemmin päätyneet yksityisomistukseen. Rakennuksista on seuraavassa käytetty rakennushistoriaselvityksen (Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston kortteli. Rakennushistoriaselvitys. Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy 27.5.2023) mukaista nimeämistä.

- Päärakennus. Alkujaan Svedlinin kauppakartano. Suunnittelija insinööri Hugo Neuman, 1883.
- Kirjasto. Alkujaan liikuntasali. Suunnittelija lääninarkkitehti W.A. Tötterström, 1895
- "Korsu". Alkujaan asuinrakennus. Suunnittelija lääninarkkitehti John Lybeck, 1883.
- "Kasino". Alkujaan asuinrakennus. Suunnittelija lääninarkkitehti John Lybeck, 1883
- Tutkijoiden talo. Alkujaan piharakennus. Suunnittelija lääninarkkitehti John Lybeck, 1883.
- Piirustussalirakennus. Alkujaan konttorirakennus. Suunnittelija rakennusmestari K.A. Wiklund, 1893

Kaikki mainitut rakennukset ovat asetuksen nojalla annetussa päätöksessä

ulkoasuiltaan suojeltuja.

Kaavamuutoksen ehdotuksessa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4), jolle saa rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja sekä sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita. Kaikille kuudelle asetuksella suojellulle rakennukselle esitetään kaavamerkintää sr-20. Sitä koskee määräysosa: "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." Lisäksi korttelia koskevassa kolmiomääräyksessä pok7 annetaan tarpeellisia määräyksiä päärakennuksen ja Tutkijoiden talon sisätilojen säilyttämisestä sekä ohjataan perustellusti muun muassa ullakkotilojen sekä uusien kattolyhtyjen ja lapeikkunoiden mahdollista rakentamista.

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavahankkeen osallinen ja lausunnonantaja on Oulun museo- ja tiedekeskus.

Asemakaavan muutosehdotuksen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat kaavamerkinnät turvaavat rakennusten arvot, jotka ovat olleet voimassa olevan asetussuojelupäätöksen perusteena. Näin ollen asemakaavamuutoksen vahvistuessa asetussuojelu tulee tarpeettomaksi. Lisäksi kaavassa korttelille osoitetut käyttötarkoitukset ovat sen kulttuuriympäristön historiallisiin ominaispiirteisiin soveltuvia. Museovirasto puoltaa ehdotuksen mukaista kaavaratkaisua.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 4, Lupa- ja valvontavirasto:

Oulun kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontaviraston (LVV) lausuntoa I kaupunginosan korttelin 2 asemakaavan muutosehdotuksesta. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on lausunut asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta 28.8.2024.

Korttelissa on kuusi rakennusta, jotka on suojeltu asetuksella valtion rakennusten suojelusta (480/1985) ympäristöministeriön päätöksellä 10.11.1994 (N:o 4/562/94). Nämä Oulun yliopiston käytössä olleet rakennukset ovat sittemmin päätyneet yksityisomistukseen. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen lausunto sekä viranomaisneuvotteluissa sovitut asiat.

Asetuksella suojeltujen rakennusten osalta LVV toteaa, että lakiin rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) (nk. rakennusperintölaki) on tehty valtion aluehallintouudistuksen myötä muutoksia mm. 2 lukuun (27.6.2025/808): suojelusta päättävä viranomainen on Lupa- ja valvontavirasto. Lupa- ja valvontavirasto tulee panemaan vireille rakennusperintölain 11 §:n mukaisen rakennuksen suojelua koskevan asian asemakaavan muutoksen hyväksynnän jälkeen.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutos 564-2412

Oulun I kaupunginosan kortteli nro 2, Rantakatu 3, Aleksanterinkatu 4-6 Viranomaisneuvottelu

Aika: 8.11.2022 klo 14-14.47
Paikka: Teams

Osallistujat:	
ELY-keskus	Taina Törmikoski
Museovirasto	Teiju Autio
Pohjois-Pohjanmaan museo	Raimo Tikka
kaavoitus	Jere Klami

Jakelu lisäksi:	
Museovirasto	Marja-Leena Ikkala

Muistio

1. **Kokouksen avaus ja järjestäytyminen**

   Törmikoski toimii puheenjohtajana ja Klami sihteerinä. Hyväksyttiin kokouksen asialista. Sovittiin, että Klami toimittaa muistion tarkistettavaksi osallistujille.

2. **Hankkeen esittely**

   Asemakaavan muutoksen lähtökohdat / Klami: Tavoitteena on korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistamaan työpaikka- ja liikekäyttöä sekä päivittää suunnittelualueen valtakunnallisesti merkittävien rakennusten rakennussuojelua koskevat merkinnät. 8/2022 alkaen Rakennusteho Oy:n tilalle tullut puolikkaan korttelin omistajaksi Fokus Kiinteistöt Oy. Toisella puolikkaalla omistajana on edelleen Fingersoft Oy. Kortteliin on myönnetty 26.6.2018 poikkeamislupa. Sen edellytyksenä oli, että korttelin käyttötarkoituksen muutos käsitellään jatkossa asemakaavan muutoksella. 17.10.2019 on pidetty ELY-keskuksen kanssa viranomaisneuvottelu liittyen suojeluasioihin. Korttelin rakennuksia on suojeltu Ympäristöministeriön päätöksellä 10.11.1994. Alue on RKY-aluetta.

   OAS:sta jätetyt palautteet / Klami: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 19.4.-20.5.2019. Asiasta jätettiin kaksi lausuntoa. Museovirastolla ei ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa. Pohjois-Pohjanmaan museo: tulee ottaa arkeologinen kulttuuriperintö huomioon asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin.

   Alustava asemakaavan muutosluonnos / Klami: Arvokkaat rakennukset on osoitettu merkinnällä sr-20. Arkeologiset 2. luokan alueet on osoitettu merkinnällä sr-20. Kaavamuutosalue on osoitettu RKY2009 -merkinnällä. Hakijatahon tavoitteena on, että rakennusoikeus alueella ei

vähene. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi Apajan rakennusoikeuden yhdistämisen Tutkijoiden taloon, mikä ei ole suojeluarvojen kannalta mahdollista ja mistä aiheutuu muutoksia rakennusaloihin. Valmisteluvaiheessa hakija tutki rakennusten yhdistämistä sekä Apajan laajennuksia sisäpihalle, mutta päädyttiin ratkaisuun, jossa käyttämättä olevaa rakennusoikeutta voidaan hyödyntää lähinnä Apajan sisätilojen toimintaa tehostamalla tai rakentamalla uudelleen Apajan rakennusalalle enintään III-kerroksisena. Lisäksi hakija tutkii pienehkön ullakkotilan käyttöönottoa olevan kattopinnan alla piirustussalirakennukseen. Asemakaavamääräyksiä täydentävää kolmiomääräystä on valmisteltu. Pysäköintiratkaisua tutkitaan vielä: alueelle ei mahdu kaupungin edellyttämien normien mukaista ratkaisua, ja tavoitteena olisi jättää pihalle myös vehreyttä. Katsotaan, minkä verran pysäköintinormista voidaan joustaa. Kokouksen esittelymateriaali on toimitettu osallistujille neuvottelun jälkeen.

3. Viranomaisten näkökannat

Törmikoski: ELY-keskuksen kannalta tavoitteena on, että asemakaavalla saadaan osoitettua kaikki suojeluarvoihin liittyvät asiat, eikä erityislainsäädännöllä suojelulle ole enää jatkossa tarvetta. Hyvä, että rakennuksia yhdistävistä laajennusvarauksista on luovuttu.

Autio: Kyseessä on merkittävä kokonaisuus. Mitä muutos tarkoittaa Apajan kannalta, joka on kilpailuvoitto ja harvinaisen hyvin paikkaan sopivaksi toteutettu rakennus? Onko se liian nuori suojeltavaksi? Olisi hyvä idea, jos rakennuksen tilankäyttöä voidaan tehostaa sisäpuolella. Kokonaan purkaminen ja uudelleen rakentaminen tuntuisi hankalalta. Millä tavalla olevissa rakennuksissa on otettu huomioon ullakot, joita on toteutettu osaan rakennuksista? Voidaanko pysäköintiä osoittaa muualle kuin kortteliin?

Klami: Apaja on sovitettu paikkaan taidokkaasti. Sen suojeluarvoja ei ole määritelty, koska rakennus on suhteellisen uusi. Hakijataholla ei ole minkäänlaisia suunnitelmia Apajan laajentamisesta tai uudelleen rakentamisesta, joten kyseessä on mahdollinen hyvin pitkän aikavälin muutostilanne. Apajassa on kaksi kerrosta, osittainen kellari, sekä toisen kerroksen päällä kadun puolella osittain parvitilaa. Rakennuksen hahmo Aleksanterinkadulle vastaa lähes kolmekerroksista. Noin 630 kem^2 on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Olevien rakennusten ullakoille on muilta osin esitetty nykyisin asemakaavassa olevat rakennusoikeudet, joista osa on hyödyntämättä, mutta pienehkön ullakkotilan käyttöönottoa olevan kattopinnan alla piirustussalirakennukseen tarkastellaan. Pysäköintiä on vaikea osoittaa tiiviisti rakennetusta lähiympäristöstä, mutta se on osittain mahdollista, jos hakija paikkoja löytää kävelymatkan päästä. Voimassa olevassa asemakaavassa on velvoitettu pysäköintipaikkoja ainoastaan uudelle rakennusoikeudelle (Apaja). Katsotaan liikennepäällikön kanssa, millainen normi voidaan toteuttaa. Tavoitteena on jättää korttelialueelle myös viheraluetta.

Tikka: Arkeologia on katsottu. Näillä määräyksillä voidaan edetä. Voisiko Apajan osalta varautua esimerkiksi määrittelemällä kadun puolen räystään enimmäiskorkeus, että kokonaisuus pysyy hallinnassa?

Törmikoski: Onko muualla kuin Tutkijoiden talossa tarpeen ottaa kantaa sisätiloihin? Hyvä, että kaavamuutos etenee. Kuinka tärkeää hakijalle on pitää kiinni kerrosalasta ja kerrosluvusta?

Autio: Museovirasto käy tätä läpi, olisiko esimerkiksi päärakennuksen sisätiloissa jotakin huomioon otettavaa. Onko mahdollista tutustua sisätiloihin paikan päällä, jotta voidaan arvioida mahdolliset suojelutarpeet? Aikataulu tälle voisi olla joulukuun alkupuolella. Räystäskorko tai muu määrittely olisi hyvä.

Klami: Kerrosalan säilyminen nykyisenä on hakijalle tärkeä. Räystäskorkeuden määrittäminen on vaikeaa, kun ei ole suunnitelmia, ja yksittäisenä määrittelynä hakijataholle vaikea. Voitaisiin muotoilla Apajan kohdasta lisäteksti, jolla varmistetaan kaupunkikuvallista ratkaisua ja arvojen säilymistä. Rakennus olisi mahdollista suunnitella eri tavoin, eikä se välttämättä olisi ainakaan kokonaan kolmekerroksinen. Tutkijoiden talon sisätilojen varjeleminen on otettu poikkeamisluvan ehdoista, muilta osin voidaan tarvittaessa tarkentaa asiaa. Selvitetään käyntimahdollisuus sisätiloissa. Kokouksen jälkeen on pyydetty Museoviraston edustajia esittämään mahdolliset päivämäärät.

Törmikoski: Määräys mahdollisen uuden rakentamisen osalle arvojen säilymisen kannalta on hyvä lisätä. Kortteli on tärkeä osa RKY-kokonaisuutta. Kohdekäynti auttaa valmistelussa. Kaavoituksen edistyminen on tärkeää. Asetussuojelun pohjalta voi olla tarvetta käynnistää suojeluprosessi, ellei asemakaavalla saada hoidettua kaikkia suojeluasioita.

4. Yhteenveto ja jatkotoimet

Sovitaan käynti sisätiloissa. Kaavoitus ja museo osallistuvat Museoviraston lisäksi sekä myös ELY-keskus, mikäli saadaan sovitettua kalenteriin. Asemakaavan muutosluonnoksen valmistelua jatketaan. Tarkennetaan kaavamääräyksiä ja pysäköintiratkaisua. Asemakaavan muutosluonnoksesta toimitetaan lausuntopyynnöt. Kaavamuutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta.

5. Muut asiat

-

6. Kokouksen päättäminen

Törmikoski päätti kokouksen klo 14.47.

Muistio 14.11.2022 / Klami

Oulun I kaupunginosan kortteli nro 2, Rantakatu 3, Aleksanterinkatu 4 ja 6 Viranomaisneuvottelu

Aika: 1.3.2023 klo 15-15.48
Paikka: Teams

Osallistujat:

ELY-keskus	Taina Törmikoski
Museovirasto	Teiju Autio, Timo Kantonen
Pohjois-Pohjanmaan museo	Raimo Tikka
kaavoitus	Jere Klami

Asialista

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Törmikoski toimii kokouksen puheenjohtajana ja Klami sihteerinä. Sovittiin, että pöytäkirjaluonnos toimitetaan osallistujille kommentoitavaksi.

2. Hankkeen suunnittelutilanne ja maastokäynnin tulokset

Alustava asemakaavan muutosluonnos: Klami esitteli alustavan kaavakartan merkintöineen sekä kaavamerkintöihin sisällytettävän ns. kolmiomääräyksen alustavan luonnoksen. Kaavakartalle tarkennetaan vielä Hallituskadun ja Aleksanterinkadun kulmassa sijaitsevan rakennuksen ullakon käyttöönottomahdollisuus kerrosaloineen sekä tarkennetaan pysäköintivelvoitetta. Kolmiomääräystä täydennetään viranomaisneuvottelun perusteella.

Maastokäynti 7.2.2023 ja johtopäätökset: Autio kertoi, että maastokäynnillä tutustuttiin päärakennukseen, entiseen voimistelusaliin sekä lyhyesti entiseen konttorirakennukseen, jolle on esitetty vintin käyttöönottoa. Päärakennukseen toiminnan takia tehdyt uudistukset ovat maltillisia ja ne on tehty siten, että muutokset on mahdollista tarvittaessa poistaa. Entiset tilajaot ovat olemassa, ja muutoksia on tehty niiden ehdoilla. Pääportaikko on jäljellä. Rakennusosia, kuten peiliovia, listoituksia, lämmitysuuneja ja kaariaiheita, on säilynyt. Päärakennuksen ilmanvaihtoratkaisu oli tehty olevia kanavia hyödyntäen ja näkyi omana teknisenä ratkaisunaan. Kolmanteen kerrokseen vievä portaikko oli myös nähtävillä, vaikka pinnoitteet oli uusittu. Kellari oli hyvässä kunnossa. Voimistelusalissa on tapahtunut muutoksia esimeriksi arkkitehtuurin osaston kirjaston aikana, mutta säilynyt lämmitysuuneja, paneelikatto listoineen ja voimisteluvälinekoukkuineen. Konttorirakennukseen on tehty rakennusavauksia. On hyvät mahdollisuudet kunnostaa tila ja ottaa vinttiä käyttöön asemakaavassa osoitettavalla tavalla.

Maastokäynnillä ei käyty ns. tutkijoiden talossa, katto olisi hyvä saada säilymään. Myös korsu-rakennuksessa on otettu näkyviin kattomaalauksia.

3. Keskustelu ja viranomaisten näkökannat

Törmikoski: Voidaanko kaikki suojelemisen arvioiseksi nähdyt asiat suojella asemakaavamääräysten avulla, vai tarvitaanko edelleen erityislainsäädännöllä suojelua?

Kantonen: Rakennukset on asetussuojeltu suojeluluokalla S2. Siinä yhteydessä ei ollut nähty sisätiloihin kohdistuvan erityisiä suojelutarpeita. Aikaa on kulunut ja kohdetiedot ovat tarkentuneet. Lähtökohtana on, että asemakaavalla voidaan riittävästi turvata suojelutarpeet. Hyvin muotoillulla asemakaavamääräyksellä päästään sellaiseen lopputulokseen, että myös sisätilojen osalta museoviranomaisen lausuntomenettely ja sitä kautta vaikuttaminen onnistuu. Kaavamääräyksiä voisi täydentää siten, että sisätiloissa voidaan tehdä historiallisiin ominaispiirteisiin soveltuvia toiminnan vaatimia muutoksia. Tarkennetaan sr-20-määräykseen, että korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Autio: Tämä lisäys kaavamääräyksiin on mahdollinen, ja kolmiomääräys on hyvä tapa esittää suojeluun liittyvät asiat. Tutustaan kaavamääräyksen tekstiin vielä tarkemmin. Kellarin voisi ottaa huomioon erikseen. Voisi harkita kattojen mahdolliseen ennallistamiseen liittyvää mainintaa. Määräys, että vesikaton yläpuolelle ei voida sijoittaa teknisiä laitteita, tulisi koskea koko korttelia. Mikäli Apajan rakennusalalle rakennetaan uusi rakennus, tulisi ottaa huomioon räystäslinjan korkeuden säilyttäminen. Epäsymmetrinen lapekatto on nykytilanteessa sovitettu mittakaavallisesti hienostuneesti ympäröiviin rakennuksiin ja on pienentänyt rakennuksen mittakaavaa. Nyt kaavamääräys on tältä osin varovainen. Alustavassa kaavaluonnoksessa on ollut 46 autopaikan velvoite, miten tämä on tarkoitus esittää? Miten käyttämätön rakennusoikeus vaikuttaa pysäköintiin?

Klami: Sr-20-merkinnästä päivitetään uudempi versio, jonka mukaan lausunto pyydetään museoviranomaiselta. Täydennetään kolmiomääräystä neuvottelussa käytävän keskustelun pohjalta, ja täydennetty versio toimitetaan tutustuttavaksi pöytäkirjan liitteenä. Apajan korvaamisen mahdollisuus on otettu huomioon kaavamääräyksessä. Maanomistajia tiedotetaan uudesta versiosta. Apajan korvaamisesta uudella rakennuksella ei ole suunnitelmia, joten sitominen tiettyyn korkeuteen tai kattomuotoon voi olla vaikeaa. Tutkitaan asiaa. Kolmiomääräystä täydennetään lisäksi myös hulevesien käsittelyn osalta hulevesiselvityksen perusteella. Pysäköintivelvoitetta tarkennetaan vielä kaavaluonnosta varten. Poikkeamisluvassa ollut 46 autopaikkaa on ajoväylineen ja peruutustiloineen vaikeasti sovitettavissa alueelle, joten tavoitteena on asettaa sellainen velvoite, että tulevissa piha-alueen muutoksissa on mahdollista lisätä viheralueita. Nykytilanteessa autopaikkoja on tätä vähemmän. Kaupungin tavoitteena ei ole asettaa sellaista autopaikkavelvoitetta, joka ei mahdollista viihtyisyyden lisäämistä. Kaupungin pysäköintivelvoitetta ei voida noudattaa, vaan siitä joustetaan alueen erityispiirteiden takia. Rakennusoikeutta on käyttämättä aika vähän ja sitä osoitetaan lisää ainoastaan

konttorirakennuksen pienen vintin käyttöönoton varaukseen, joten sillä ei ole suurta vaikutusta kokonaisuuteen.

Tikka: Apajan kohdalle esitetty kannanotto lisärakentamiseen on varovainen. Räystäskorkeuden määrittämistä tulisi harkita. Kolmiomääräyksessä tulee ottaa huomioon, että vaatimus museoviranomaisen lausunnosta koskee koko korttelia.

Tormikoski: On hyvä lähtökohta, että arvot voidaan turvata asemakaavasuojelulla. Lainsäädännöllä suojelu ei ole toivottavaa. Kaavamääräykset on hyvä räätälöidä sitä silmällä pitäen. On tärkeää, että museoviranomaisen lausuntoa pyydetään kaikista korttelia koskevista suunnitelmista. Pysäköinti ja piha-alue tulee suunnitella tässä yhteydessä ja pyrkiä kaupunkivihreän kannalta nykytilannetta parempaan tulokseen. Tekeillä olevasta kulttuuriympäristön teemayleiskaavasta löytyy perusteita tällaiseen ratkaisuun. Hyvät perusteet löytyy Apaja-rakennuksen korkeusaseman määrittelylle, jotta mahdollisessa uudisrakentamisessa ei vaaranneta alueen arvoja. Yhteistyö asian valmistelussa on ollut ennakoivaa ja hyvää.

4. Yhteenveto ja jatkotoimet

Kolmiomääräyksen päivitetty teksti toimitetaan viranomaisille kommentoitavaksi pöytäkirjaluonnoksen yhteydessä. Toivotaan kommentteja kolmen viikon sisällä. Asemakaavan muutosluonnoksen valmistelua jatketaan, ja sen on tavoitteena valmistua kevään aikana. Asemakaavan muutosluonnoksesta pyydetään viranomaisten lausunnot.

5. Muut asiat

-

6. Kokouksen päättäminen

Törmikoski päätti kokouksen klo 15.48.

Pöytäkirja 3.3.2022 / Klami

Liitteet

- Alustava kolmiomääräysteksti 3.3.2022

Oulun I kaupunginosan kortteli nro 2, Rantakatu 3, Aleksanterinkatu 4 ja 6 Viranomaisneuvottelu nro 3

Aika: 15.5.2024 klo 16-16.40
Paikka: Teams

Osallistujat:	
ELY-keskus	Taina Törmikoski, Laura Felin
Museovirasto	Teiju Autio, Timo Kantonen
Pohjois-Pohjanmaan museo	Raimo Tikka, Matleena Riutankoski
kaavoitus	Jere Klami
Jakelu lisäksi:	
Museovirasto	Sari Mäntylä
Pohjois-Pohjanmaan museo	Mika Sarkkinen

Asialista

1. **Kokouksen avaus ja järjestäytyminen**

   Kokouksen puheenjohtajaksi valittiin Törmikoski ja sihteeriksi Klami. Sovittiin, että pöytäkirjaluonnos toimitetaan kommentoitavaksi.

2. **Hankkeen suunnittelutilanne**

   Alustava asemakaavan muutosluonnos / Klami: Käytiin läpi alustavan kaavaluonnoksen lähtökohdat. Sitä valmisteltaessa on järjestetty Museoviraston ja Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa kaksi maastokäyntiä suojeluarvoihin liittyvien kaavamääräysten pohjaksi 7.2.2023 ja 19.3.2024. Aiemmista ajatuksista yhdistää rakennuksia yhdyskäytävillä on luovuttu. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahdelle rakennukselle ullakon käyttöön ottamisen, josta aiheutuu vähäisiä ikkunamuutoksia pihan puolelle.

   Asemakaavan muutokseen liittyvät viitesuunnitelmat / Klami: Tutustuttiin Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n asemapiirrokseen ja luonnoksiin Korsu-rakennuksen kattoikkunoista, sisäänkäyntikatoksesta sekä ajatuksiin Tutkijoiden talon parvekkeesta. Klami totesi, että asemapiirrosta vielä päivitetään siten, että autopaikoille saadaan parempia peruutustiloja. Säilytettävät puut on otettu huomioon.

3. **Viranomaisten näkökannat**

   Riutankoski: Kaavamääräykset vaikuttavat kaupunkiarkeologian kannalta riittäviltä. Länsinurkan rakennus on muutettu arkeologian kannalta 1. luokkaan, koska oli tiedossa, että sen alueella on säilyneitä kerrostumia. Pakkahuoneenkadun katualue korttelin vieressä kuuluu luokkaan 2, se olisi

hyvä ottaa huomioon yleismääräyksenä. Arkeologiasta on oltu aiemmin yhteydessä Satu Mikkonen-Hirvosen kanssa. Sovittiin, että pöytäkirja toimitetaan Museovirastossa Sari Mäntylälle.

Klami totesi, että asemakaavan muutosluonnokseen täydennetään Pakkahuoneenkadulle yleismääräys, jonka mukaan tulee ottaa arkeologiset arvot huomioon.

Kantonen: Kaavamääräyksiä on kommentoitu. On tärkeää, että asemakaavalla suojelu korvaa asetussuojelun, jotta päällekkäisyys voidaan poistaa.

Autio: Kaavamääräyksiä on käyty tarkkaan läpi, ja hanke on edennyt hyvin. Mikäli katoille tulee välttämättömiä tekniikka-asennuksia, ne voisi mahdollistaa, mikäli sovitetaan historiallisiin ominaispiirteisiin. Alustavassa asemakaavan muutosluonnoksessa niitä ei ollut sallittu. Olisiko korttelin aidoille tarpeen määrittää korkeus asemakaavassa? Luonnoksissa esitetty parveke ei vaikuta alueen tavoitteita vastaavalta.

Klami: Hyvä tarkennus tekniikan osalta, tehdään asemakaavan muutosluonnokseen. Aidat on merkitty kaavakartalle, en koe tarvetta ottaa kantaa korkeuteen kaavamääräystasolla.

Tikka: Hyvin laaditut kaavamääräykset, ei lisättävää.

Törmikoski: Tarkat kaavamääräykset on hyvä lähtökohta, johon voi olla tyytyväinen. Tavoitteena on suojelumääräysten riittävyys asetussuojelun kannalta. ELY-keskus tutkii asemakaavan muutoksen lainvoimaistumisen jälkeen asetussuojelun purkamisen. Purkaminen on tavoitteena ensi vuoden aikana.

4. Yhteenveto ja jatkotoimet

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville asettaminen on tavoitteena kesäkuussa 2024. Asemakaavan muutosluonnoksesta pyydetään lausunnot, joiden määräaika sijoittunee elokuun 2024 loppuun asti. Viranomaisneuvottelun tarve harkitaan jatkossa, mikäli kaavaluonnoksen palautteet tai muu selkeä kaava-asiakirjojen muuttamistarve sitä edellyttää.

5. Muut asiat

-

6. Kokouksen päättäminen

Törmikoski päätti kokouksen klo 16.40.

Pöytäkirja 17.5.2024/Klami



564-2412 Rantakatu 3 / Pysäköinti- ja lumitilatarkastelu / 1:750

RANTAKATU 3 - PIHAN VIITESUUNNITELMA

KAUPUNGINOSA: POKKINEN
KORTTELI: 2
TONTIN PINTA-ALA: 5006 m^2

Koy Arkkitehtiosasto ja Koy Oulun Pelikampus hallinnanjakosopimuksella.

PYSÄKÖINTIPAIKAT

AUTOPAIKKALASKELMA:

Koy Arkkitehtiosasto	Koy Oulun Pelikampus	Yhteensä
12 AP + 2 LE-AP	14 AP + 2 LE-AP	26 AP + 4 LE-AP

PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKAT:

Koy Arkkitehtiosasto	Koy Oulun Pelikampus	Yhteensä
54 PP	68 PP	122 PP

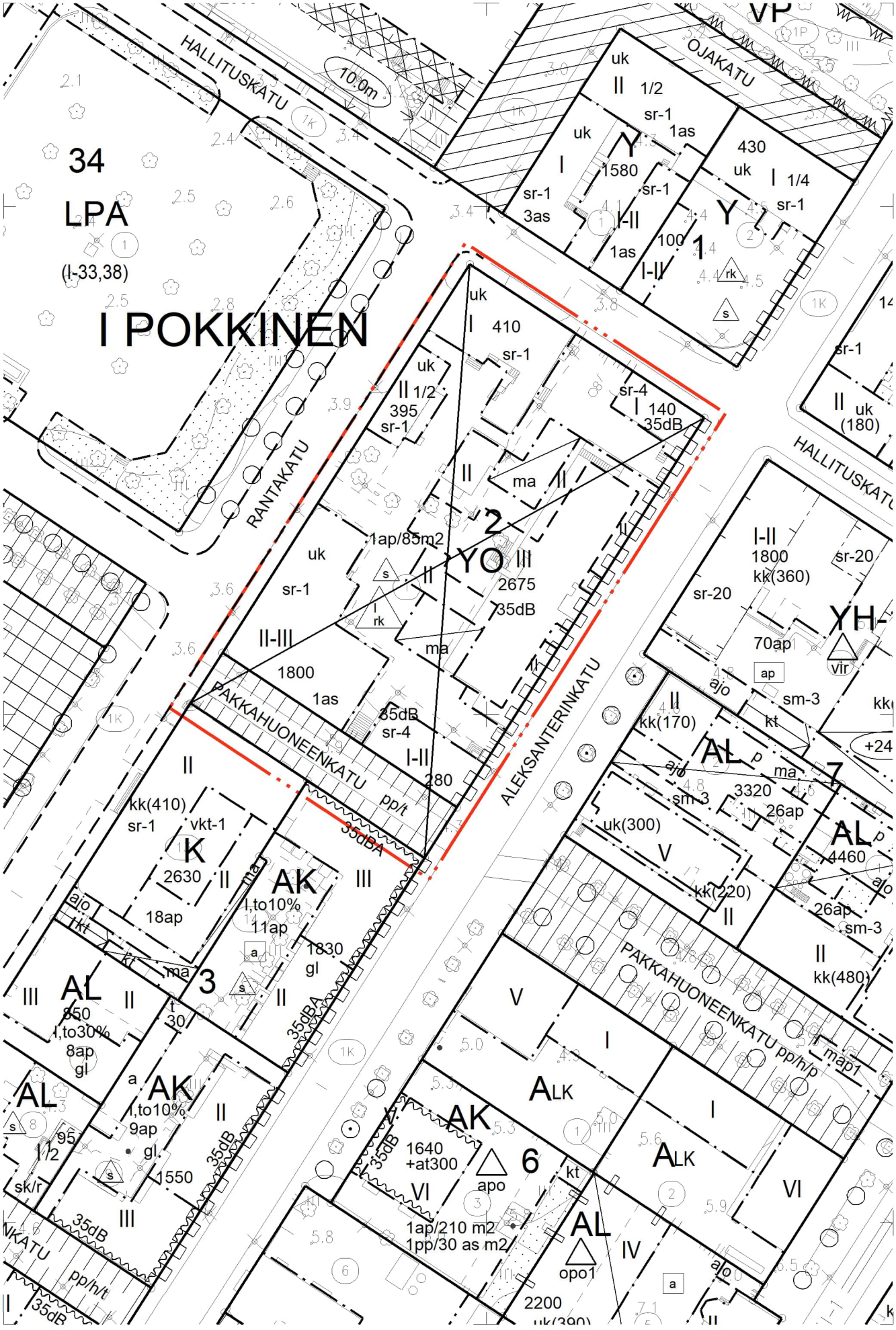
LUMITILALASKELMA:

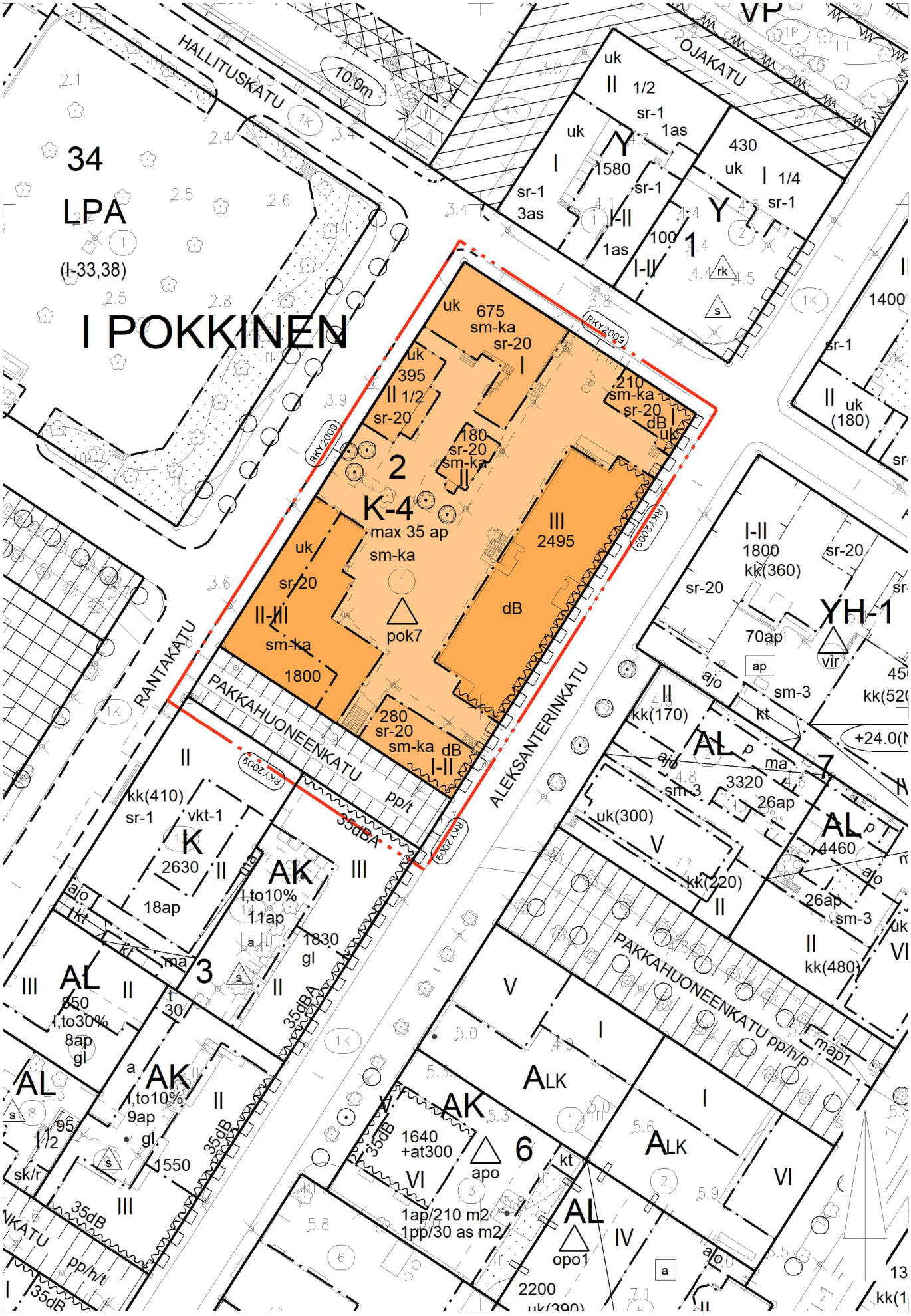
Aurattavan alueen pinta-ala yhteensä 1840 m^2
Kaikkea lunta ei mahduta läjittämään tontilla.
Lunta saadaan läjitettyä tontilla noin 78 m^3 - 174 m^2.
Noin 142 m^3 lunta joudutaan kuljettamaan muualle.

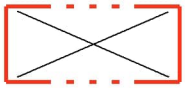
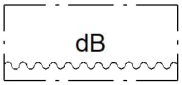
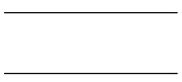
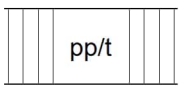
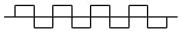
Lumitilat hallinnanjakosopimuksellisella osioilla:
Koy Arkkitehtiosaston puolella: 108,3 m^2
Koy Pelikampuksen puolella: 66 m^2

Mitoitettava lumen määrä	0,60	<- Oulussa käytetään arvoa 0,6m						
Aurattavan alueen pinta-ala yht.	1840	<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)						
		2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.				HUOMIOITAVAA		
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormaussuunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTASE (= lumitilatarve - lumikasoien
Lumitila 1	8,70	2,30	0,9	20,0	5,7	-	-	-142,41
Lumitila 2	4,10	4,45	1,7	18,2	7,8	-	-	EI RIITÄ
Lumitila 3	4,40	3,40	1,3	15,0	5,5	-	-	LISÄÄ KASA
Lumitila 4	5,80	4,40	1,7	25,5	13,1	-	-	
Lumitila 5	6,30	4,70	1,8	29,6	16,6	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 6	7,20	2,50	1,0	18,0	5,5	-	-	
Lumitila 7	5,00	5,00	1,9	25,0	13,0	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 8	5,00	4,60	1,8	23,0	11,3	2 syvyyssuunnassa	-	
				174,3	78,4			

Nummikatu 10 90100 OULU | (08) 535 4400 | toimisto(a)jteppo.fi | www.jteppo.fi


34
LPA
(I-33,38)
I POKKINEN
HALLITUSKATU
OJAKATU
RANTAKATU
ALEKSANTERINKATU
PAKKAHUONEENKATU
Y
1580
I
sr-1
3as
uk
II 1/2
sr-1
1as
430
I 1/4
100
1
I-II
410
395
140
35dB
sr-4
2
YO
III
2675
1ap/85m2
ma
1800
1as
280
35dB
sr-4
kk(410)
vkt-1
K
2630
18ap
AK
I,to10%
11ap
1830
gl
AL
850
I,to30%
8ap
gl
3
t
30
AK
I,to10%
9ap
gl.
1550
95
1/2
sk/r
35dBA
pp/t
pp/h/t
I-II
1800
kk(360)
sr-20
YH-
70ap
vir
ap
ajo
sm-3
kt
kk(170)
AL
p
ma
3320
26ap
7
uk(300)
V
kk(220)
4460
sm-3
kk(480)
map1
ALK
AK
1640
+at300
apo
6
VI
1ap/210 m2
1pp/30 as m2
AL
opo1
IV
2200
(180)
VP


HALLITUSKATU
OJAKATU
RANTAKATU
PAKKAHUONEENKATU
ALEKSANTERINKATU
34
LPA
(I-33,38)
I POKKINEN
K-4
max 35 ap
sm-ka
pok7
2
675
395
210
180
280
2495
1800
1580
430
1400
1640
+at300
apo
6
1ap/210 m2
1pp/30 as m2
opo1
2200
YH-1
70ap
3320
26ap
4460
1830
gl
1550
95
1/2
K
2630
18ap
AK
11ap
AL
850
8ap
3
7
RKY2009
35dBA
35dB
10.0m

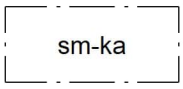
22-3	K-4	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2	I	Kaupunginosan numero.
92-2	POKK	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	2	Korttelin numero.
95	PAKKAHUON	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	2495	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	II 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
113		Rakennusala.
125-2		Ullakkokerros.
132-7		Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
142-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
164-7	max 35 ap	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tontille saadaan enintään sijoittaa.

169-9



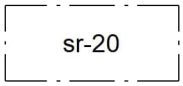
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

170-10



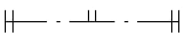
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

171-23



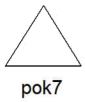
Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja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

190-1



Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.

200-380



pok7-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Pakkahuoneenkadun ja Rantakadun kulmassa sijaitsevan rakennuksen julkisivumateriaalina tulee olla rapattu paikalla muurattu tiili. Muiden rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu puuverhous.

Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä materiaaleja. Julkisivujen värityksen tulee yhdessä muodostaa korttelialueelle harmoninen kokonaisuus.

Mikäli Aleksanterinkadun varressa sijaitsevalla kolmekerroksisella rakennusalalla sijaitsevaa rakennusta laajennetaan tai rakennus puretaan ja rakennetaan uudelleen, tulee rakennuksen massoittelussa, materiaaleissa sekä värisävyissä ottaa huomioon rakennusten ja alueen kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset sekä kulttuurihistorialliset arvot. Rakennuksen räystäslinjan korkeuden tulee Aleksanterinkadun puoleisella julkisivulla olla enintään +12.00 (N2000).

Korttelialueelle voidaan sijoittaa enintään yksi asunto, jonka kerrosala on enintään 55 neliömetriä.

Välttämättömät tekniset asennukset ja laitteet asemakaavassa suojeltujen rakennusten vesikattojen yläpuolella on sovitettava rakennusten historiallisiin ominaispiirteisiin, kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Niiden tulee olla räystäslinjasta sisäänvedettyjä.

Korttelialuetta koskevista korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Hallituskadun ja Aleksanterinkadun kulmassa sijaitsevan rakennuksen (ns. Korsu) sekä Hallituskadun ja Rantakadun kulmassa sijaitsevan rakennuksen (entinen Piirustussali) mahdollisen ullakkorakentamisen yhteydessä niiden pihan puoleisille kattolappeille voidaan sijoittaa uusia kattolyhtyjä tai lapeikkunoita. Kattolyhdyt tai lapeikkunat tulee sovittaa alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Ullakkorakentamisella ei saa heikentää rakennusten kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia eikä kulttuurihistoriallisia arvoja. Ullakkorakentamisen tulee tapahtua olemassa olevan kattopinnan sisäpuolella.

Sr-20-merkinnällä osoitettujen rakennusten sisätiloissa voidaan tehdä historiallisiin ominaispiirteisiin soveltuvia rakennusten toiminnan vaatimia muutoksia. Tämä koskee myös Rantakadun ja Pakkahuoneenkadun kulmassa sijaitsevan ns. päärakennuksen kellaria. Korttelialueen keskellä sijaitsevan sr-20-merkinnällä osoitetun ns. Tutkijoiden talon sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella. Tutkijoiden talon rakennusosat, jotka ensisijaisesti tulee säilyttää, ovat toisen kerroksen yläaula ja sen puupaneelikatto, sisäporras sorvatuilla kaidetolpilla, huoneiden tulisijat hormeineen, alkuperäiset paneelikatot, lautalattiat, peiliovet, listoitukset ja rosetit.

Rakennusten rakennusaloja saa ylittää vähäisessä määrin rakennettaessa sisäänkäyntikatoksia sekä esteettömän kulun vaatimia rakenteita. Katokset eivät saa heikentää rakennusten kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia eivätkä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Korttelialue tulee aidata asemakaavakartassa merkityillä alueilla aidalla, jonka pinnat ovat peittomaalattua puuta.

Alueella syntyviä hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti sekä määrällisesti, mikäli Aleksanterinkadun varren kolmekerroksisella rakennusalalla toteutetaan uudisrakentamista, tai piha-alueita rakennetaan. Piha-alueet on osoitettu asemakaavamerkinnällä sm-ka. Alueella syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti pyrkiä imeyttämään maaperään, mikäli tämä on mahdollista piha-alueella sijaitsevan muinaismuistolain rauhoittaman kaupunkiarkeologisen kiinteän muinaisjäännöksen säilymisen kannalta. Mikäli hulevesien imeyttäminen alueella ei ole mahdollista, viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 0,6 kuutiometriä jokaista sataa neliömetriä vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteen tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysrakenteiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon arkeologinen selvitystarve.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja tulee varata liiketilaa varten vähintään yksi jokaista 40 kerrosalaneliömetriä kohden ja muita toimintoja varten vähintään yksi jokaista 50 kerrosalaneliömetriä kohden. Ulkona olevien polkupyörätelineiden tulee olla runkolukittavia.

Mikäli polkupyöräpysäköintipaikkoja sijoitetaan sisätiloihin, ne on sijoitettava esteettömästi 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. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm.

300-28

Laadittaessa alueelle suunnitelmia tulee ottaa huomioon arkeologinen selvitystarve sekä olla aluetta koskevista maaperään kajoavista toimenpiteistä yhteydessä museoviranomaiseen.