

# HEINÄPÄÄ UUDISTUU

HEINÄPÄÄN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN TOTEUTUSSELVITYS

16.5.2018

LUOARKKITEHDIT

RAMBOLL

OULU

Yhdyskunta- ja  
ympäristöpalvelut

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia





# SISÄLTÖ

<b>Johdanto</b>	<b>3</b>
<i>Täydennysrakentamishanke taloyhtiön näkökulmasta</i>	4
<i>Selvitystyön eteneminen ja vuorovaikutus</i>	5
<i>Suunnittelualan rajaus</i>	7
<b>Kaupunkirakenteen analyysi</b>	<b>8</b>
<i>Yhteenveto korttelien täydennysrakentamispotentiaalista</i>	9
<i>Kaupunkitilojen profilointi</i>	10
<i>Heinäpään rakentumisen vaiheita</i>	12
<i>Nuottasaaren kemikaaliriskiselvitys</i>	13
<i>Pysäköintilaskenta</i>	14
<b>Täydennysrakentamisen konseptit</b>	<b>15</b>
<i>Täydennysrakennuskonseptit</i>	16
<i>Ennen ja jälkeen: havainnekuvat täydennysrakennuskonsepteista</i>	24
<i>Pysäköintikonseptit</i>	31
<i>Konseptien yhdistelmät</i>	37
<i>Julkisen tilan visiot</i>	42
<i>Heinäpään asukasprofiilit</i>	45
<i>Näkökulmia täydennysrakentamisen kannattavuuteen</i>	53
<b>Suosituksien edistäminen ja jatkosuunnittelulle</b>	<b>55</b>
<i>Heinäpään täydennysrakentamisen edistäminen</i>	56
<i>Suosituksien kaupunkirakenteen kehittämiseksi</i>	57
<i>Toimenpiteet ja kannustimet täydennysrakentamisen edistämiseksi</i>	58
<b>Lähteet ja taustaselvitykset</b>	<b>59</b>
<i>Liite: avoimet työpajat</i>	60

## JOHDANTO

Oulun keskustan strateginen kehittämissuunnitelma keskustavision 2040 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 3.4.2017. Keskustavision tavoitteiden ja kehittämisperiaatteiden mukaisesti Oulun keskusta tiivistyy ja uudistuu. Keskustavisiassa yhdeksi keskustan uudistamisen painopistealueeksi on tunnistettu Heinäpää, jonka nykyistä kaupunkirakennetta on mahdollista tiivistää eri tavoin.

Heinäpään täydennysrakentamisesta käynnistettiin vuonna 2017 täydennysrakentamisen toteutusselvitys, jonka tarkoituksena on:

- tarkastella Heinäpään täydennysrakentamisen eri vaihtoehtoja ja muodostaa suositukset Heinäpään täydennysrakentamiselle erilaisissa korttelityypeissä.
- tarkastella eri vaihtoehtoja asukaspysäköinnin toteuttamiselle.
- luoda kokonaistaloudellisesti realistisia toteutusmalleja Heinäpään täydennysrakentamiselle.

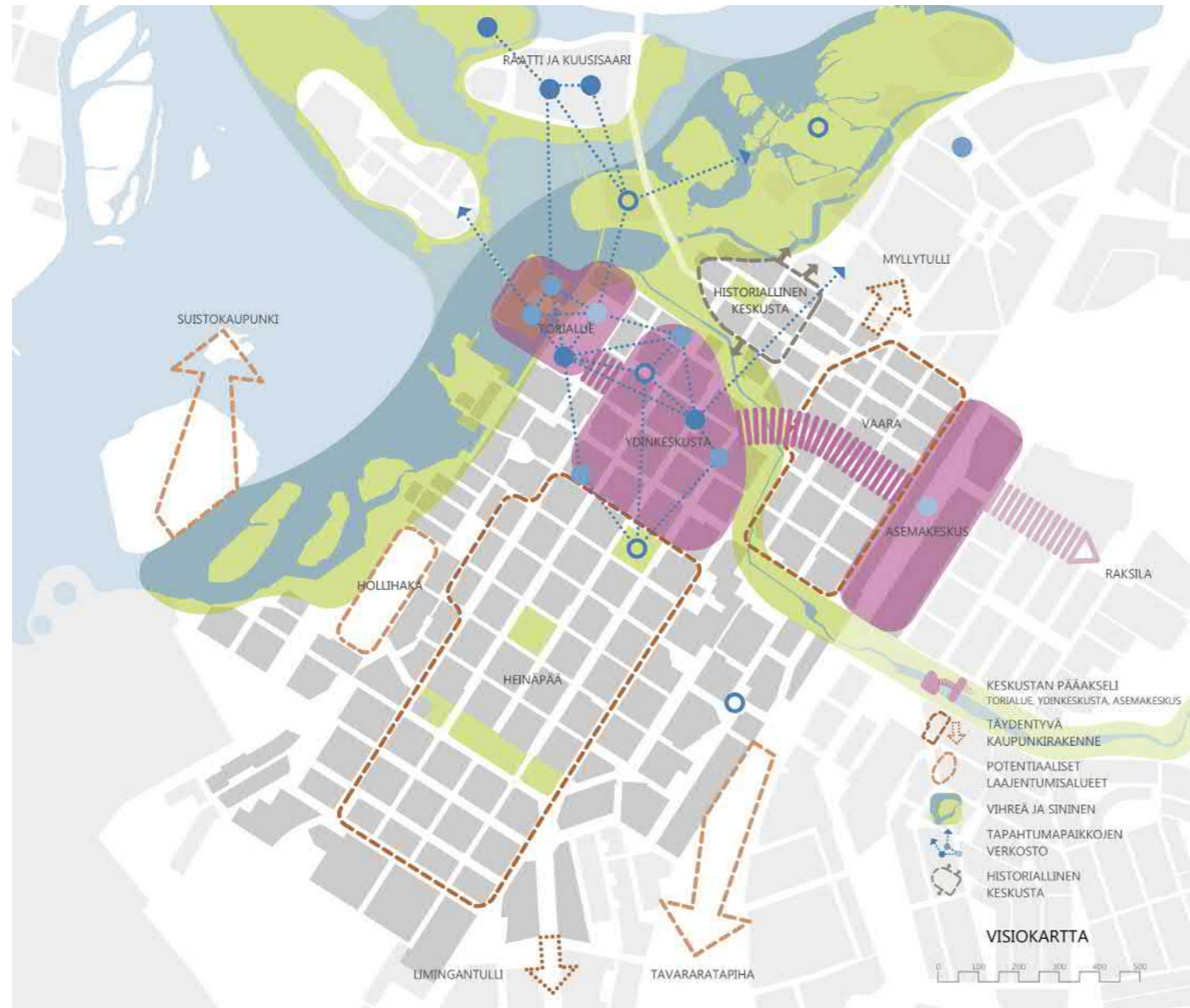
Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusselvitys muodostaa lähtökohtia ja suosituksia asemakaavoitukselle ja yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle. Selvityksellä ei ole oikeusvaikutuksia, ja siten täydennysrakentaminen edellyttää aina asemakaavan muuttamista ja yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Taloyhtiöt ovat avainasemassa Heinäpään uudistamisessa, koska täydennysrakentaminen vaatii taloyhtiöiden päätöksiä lisärakentamisesta ja asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Taloyhtiöt punnitsevat täydennysrakentamisen ratkaisuja ja hyötyjä sekä aikataulua omista lähtökohdistaan käsin. Näin Heinäpään täydennysrakentaminen tulee todennäköisesti toteutumaan vaiheittain pidemmällä aikajänteellä.

Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusselvityksen laadinta käynnistyi keväällä 2017. Selvityksessä on analysoitu Heinäpään nykytila, suunniteltu ja arvioitu erilaisia täydennysrakentamisen konsepteja sekä muodostettu suositukset ja kannusteet Heinäpään täydennysrakentamiselle. Laadituista suunnitelmista on kerätty palautetta työpajatilaisuuksien sekä taloyhtiöille ja muille asiasta kiinnostuneille suunnatun kyselyn avulla. Työhön ovat osallistuneet myös täydennysrakentamisesta kiinnostuneet pilottitaloyhtiöt.

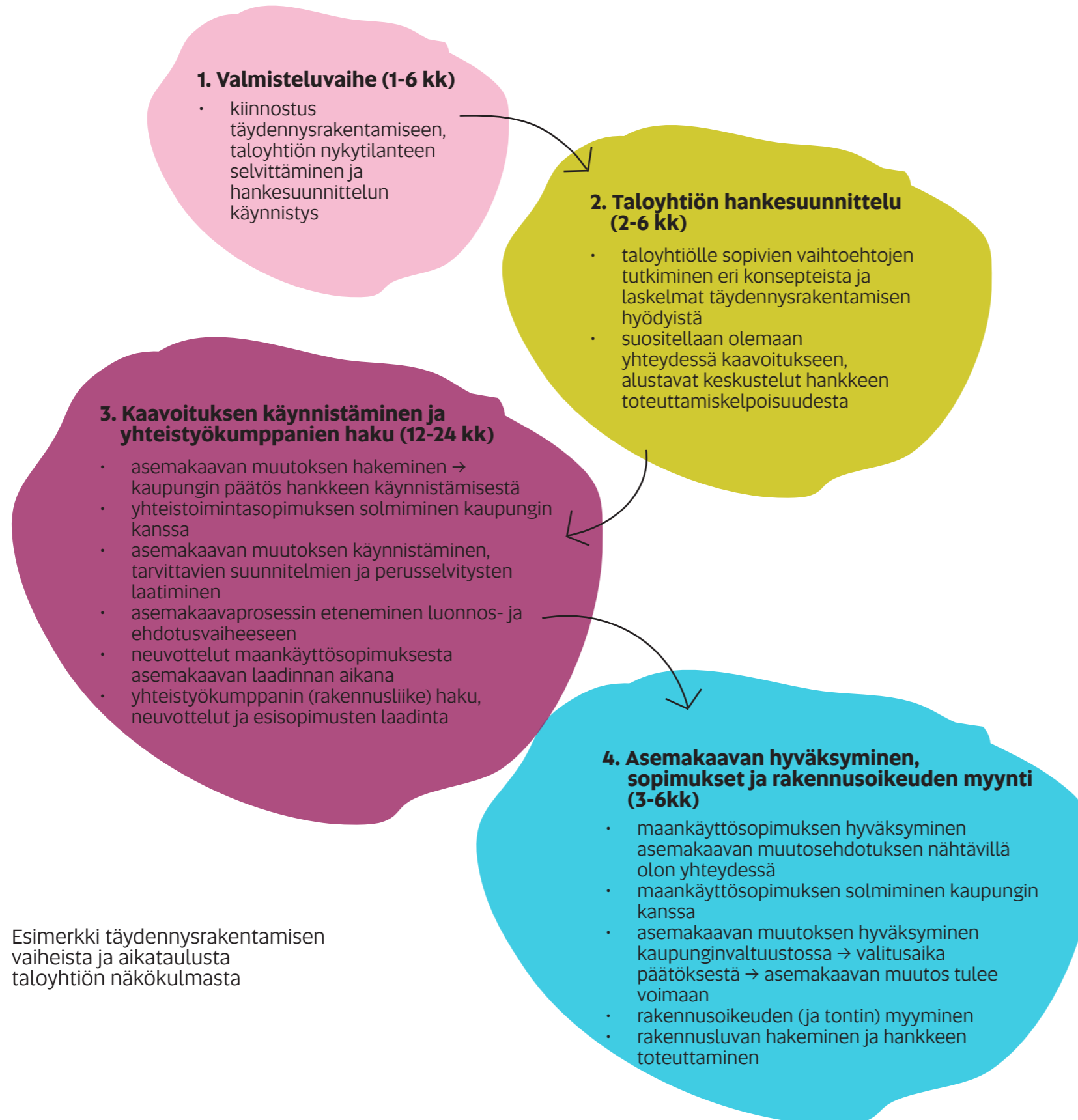
Tässä raportissa esitellään Heinäpään täydennysrakentamiskonseptit, erilaisia vaihtoehtoja pysäköintiratkaisuksi sekä niiden perusteella tehtyjä vaihtoehtoisia esimerkkijhdistelmiä.

Selvitykseen kuuluvasta täydennysrakentamisen konseptisuunnittelusta on vastannut Luo arkkitehdit Oy ja pysäköintiratkaisujen suunnittelusta Ramboll Finland Oy. Selvityksen laadintaa on ohjannut yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden eri yksiköiden edustajista koostunut työryhmä.



Oulun keskustavision 2040 keskeiset kehittämisperiaatteet on esitetty tiivistetysti visiokartassa.

# Täydennysrakentamishanke taloyhtiön näkökulmasta



## MITEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN SUUNNITTELU ETENEE?

Heinäpään täydennysrakentamisen toteutus selvitys muodostaa lähtökohtia ja suosituksia asemakaavoitukselle ja yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle. Selvityksellä ei ole oikeusvaikutuksia, vaan täydennysrakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta ja täydennysrakentamisen yksityiskohdat ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa hankesuunnittelussa ja asemakaavoituksen yhteydessä.

Täydennysrakentaminen ei etene ilman taloyhtiön päätöksiä. Taloyhtiö tekee päätökset hankkeen suunnittelun käynnistämisestä, asemakaavan muutoksen hakemisesta ja lopulta lisärakentamisesta. Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiölain mukaan tontin täydentävä uusi lisärakentaminen on mahdollista 2/3 enemmistöpäätöksellä. Purkava lisärakentaminen edellyttää sen sijaan yksimielisen päätöksen. Oikeusministeriössä on tällä hetkellä käynnissä selvitystyö asunto-osakeyhtiölain muutoksesta lisärakentamisen päätöksenteon helpottamiseksi.

Täydennysrakentamisen tulee olla taloyhtiölle kannattavaa. Taloyhtiölle menoja täydennysrakentamisen suunnittelusta synnyttävät hankkeeseen ja asemakaavan muutokseen liittyvät kulut suunnittelusta ja laadittavista perusselvityksistä, asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut sekä kaupungin kanssa neuvoteltava maankäyttösopimuskorvaus ja muut mahdolliset vastuut. Taloyhtiöt saavat tuloja uuden rakennusoikeuden myynnistä. Taloyhtiöiden tuleekin punnita huolella erilaisia ratkaisuja taloyhtiön peruskorjaustarpeet ja niiden ajoittuminen huomioon ottaen. Optimaalisen ratkaisun etsimiseksi taloyhtiön kannattaa useimmiten käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita ja yhteistyökumppaneita.

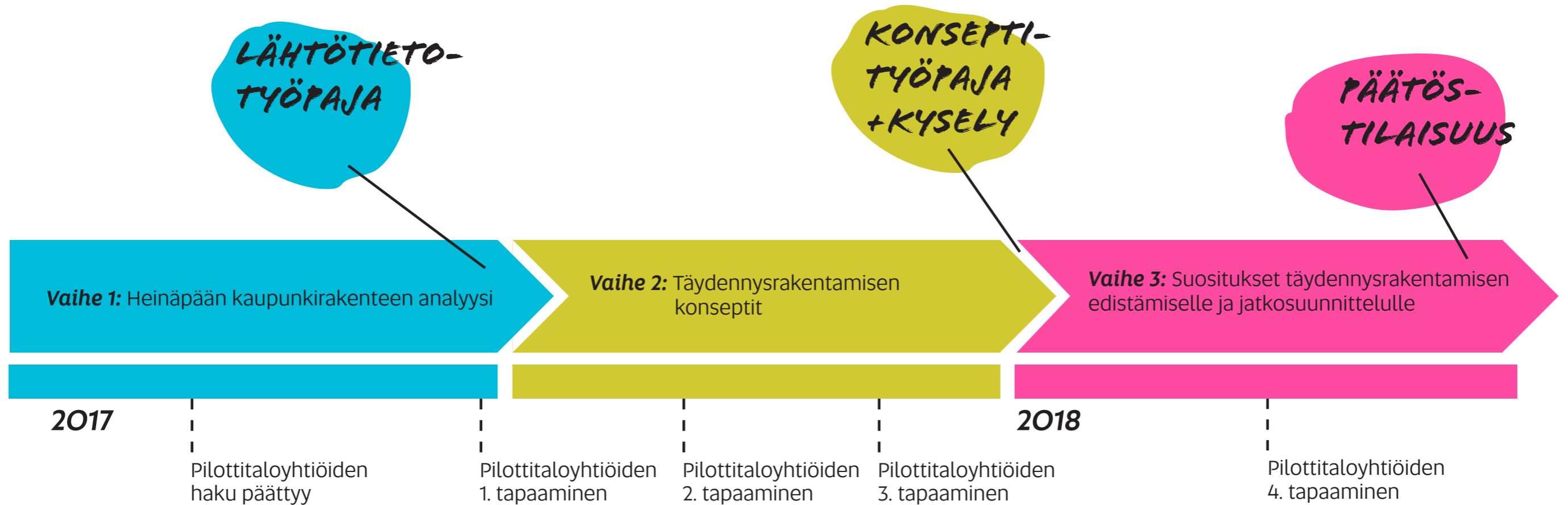
Asemakaava ratkaisee täydennysrakentamisen yksityiskohdat eli rakennusten sijainnin, kerroskorkeuden ja rakennusoikeuden. Asemakaavassa annetaan myös muita esimerkiksi kaupunkikuvaan ja pysäköintiin liittyviä määräyksiä. Lähtökohtana ja tavoitteena on, että asemakaava pyritään laatimaan koko korttelia tai ainakin useampaa taloyhtiötä koskien. Näin asemakaavalla voidaan suunnitella täydennysrakentamista yhtä tonttia laajempina kokonaisuuksina ja mahdollistaa useita taloyhtiöitä koskevia ratkaisuja.

Oulun kaupunki solmii taloyhtiön kanssa asemakaavan muutoksen alkuvaiheessa yhteistoimintasopimuksen ja kaavahankkeen aikana maankäyttösopimuksen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maanomistaja on velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, mikäli asemakaavan muutoksesta aiheutuu taloyhtiölle merkittävää hyötyä. Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan asemakaavan laadinnan aikana, ja se hyväksytään vasta asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä.

Kokonaisuutena täydennysrakentamisen suunnittelu ja asemakaavan muutos vie eri vaiheineen ja päätöksineen sujuvassakin tapauksessa noin kaksi vuotta.



## Selvitystyön eteneminen ja vuorovaikutus



### AVOIMET TYÖPAJAT

Työn aikana järjestettiin kaksi kaikille avointa työpajaa, joissa kerättiin lähtötietoja sekä arvioitiin täydennysrakentamisen konseptteja. Työpajoissa osallistujaryhmät kiersivät teemapisteeltä toiselle. Lähtötietotyöpajassa arvioitiin asumista, liikkumista, viihtymistä ja palveluja Heinäpäähän nykytilanteessa. Konseptityöpajassa arvioitiin alustavia täydennysrakentamis- ja pysäköintikonseptteja sekä niihin liittyviä julkisen tilan visioita ja asukasprofieileja. Täydennysrakentamis- ja pysäköintikonseptteista kerättiin palautetta myös internet-kyselyn avulla. Kyselyyn saatiin yhteensä 95 vastausta.

Työpajoja markkinoitiin Youtube-videoilla, jotka julkaistiin hankkeen verkkosivuilla ja Facebookissa.

Hankkeen verkkosivut: [www.ouka.fi/heinapaa](http://www.ouka.fi/heinapaa)



## Selvitystyön eteneminen ja vuorovaikutus



Esimerkkejä pilottitaloyhtiöiden korttelisuunnitelmista

### PILOTTITALOYHTIÖMENETTELY

Heinäpään täydennysrakentamisselvityksen laatimiseen osallistui täydennysrakentamisesta kiinnostuneita heinäpääläisiä pilottitaloyhtiöitä. Koska Heinäpään alue on jo rakennettua kaupunkia, ei täydennysrakentaminen edisty ilman alueen kiinteistöjen omistajien halukkuutta täydennysrakentamiseen. Pilottitaloyhtiömenettelyn tavoitteena on ollut parantaa selvityksen vaikuttavuutta – täydennysrakentamisen ratkaisut on punnittu ja keskusteltu yhdessä taloyhtiöiden kanssa. Näin valmius täydennysrakentamiseen ja asemakaavan muutoksiin paranee. Lisäksi menettelyllä tavoitellaan seurantatietoa, jolla voidaan arvioida sen vaikuttavuutta. Menettely tuottaa esimerkkejä ja kokemusta sovellettavaksi myös muilla Oulun asuinalueilla.

Pilottitaloyhtiöksi saivat hakea suunnittelualueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajat tai haltijat. Heinäpäässä pääosa kiinteistöistä on hallintamuodoltaan asunto-osakeyhtiöitä, mutta pilottitaloyhtiöksi sai hakea myös esimerkiksi vuokra-asuntoyhtiö. Menettelyyn osallistuminen oli taloyhtiöille maksutonta, ja laadittavien suunnitelmien kustannuksista vastasi kaupunki. Pilottitaloyhtiöiltä edellytettiin aktiivista osallistumista työhön kuuluviin suunnittelukokouksiin sekä suunnitelmien kommentointia pyydettyssä aikataulussa. Taloyhtiöiden tuli myös luovuttaa työssä tarvittavia tietoja, esimerkiksi rakennusten kuntoa tai pysäköintiä koskien.

Pilottitaloyhtiömenettelyyn valittiin osallistujiksi kahdeksan taloyhtiötä. Täydennysrakentamisen vaihtoehtoisia konsepteja tutkittiin tarkemmin pilottitaloyhtiöiden kortteleissa. Lisäksi korttelisuunnitelmista tehtiin kustannuslaskelmat. Työn aikana järjestettiin neljä pilottiyhtiöille suunnattua suunnittelutapaamista, joissa suunnitelmia arvioitiin ja keskusteltiin niiden toteutumisen edellytyksistä taloyhtiöiden näkökulmasta.

Selvityksen tavoitteena on ollut löytää ratkaisuja, joiden avulla Heinäpään täydennysrakentaminen voisi käynnistyä pilottitaloyhtiöiden asemakaavamuutoksin seuraavien vuosien aikana. Osallistuminen ei kuitenkaan sido taloyhtiöitä omistamiensa kiinteistöjen jatkokehittämiseen tai asemakaavan muutoshakemusten jättämiseen. Pilottitaloyhtiöt ovat saaneet osallistumisen kautta lisätietoa oman kiinteistönsä täydennysrakentamismahdollisuuksista, kustannuksista ja hyödyistä. Laaditut suunnitelmat tarjoavat hyvät lähtökohdat taloyhtiön myöhemmälle päätöksenteolle täydennysrakentamisesta. Pilottitaloyhtiöiden osallistuminen hyödyttää laajemmin myös koko Heinäpään täydennysrakentamista ja alueen kehittymistä. Laadittujen suunnitelmien tavoitteena on ollut paitsi tiivistää, myös parantaa koko Heinäpään alueen viihtyisyyttä keskustamaisena asuinalueena. Toteutuessaan korttelisuunnitelmat tarjoavat esimerkkejä täydennysrakentamisen mahdollisuuksista Heinäpäässä myös muille taloyhtiöille.



## Suunnittelualueen rajaus



### **SELVITYKSEN SUUNNITTELUALUE**

Suunnittelualueen rajaus punaisella. Alue sijaitsee Oulun ydinkeskustan eteläpuolella. Se rajautuu koillisessa Sepänkatuun ja Nummikatuun, kaakossa Uusikatuun, lounaassa Pikku-Iivan polkuun ja luoteessa Aleksanterinkatuun ja Rantakatuun.





## KAUPUNKIRAKENTEEN ANALYYSI

Analysivaiheessa muodostettiin typologiat Heinäpään tyypillisistä kortteleista SWOT-analyysin avulla. Lisäksi profiloitiin suunnittelualueen merkittävimmät julkiset kaupunkitilat. Seuraavassa esitellään yhteenveto korttelitypologioiden täydennysrakentamispotentiaalista ja kaupunkitilojen ominaispiirteistä.



# Yhteenveto korttelien täydennysrakentamispotentiaalista

## ALEKSIN RANTALAMELLIT

- Usein toistuva korttelityyppi, monistettavien mallien tutkiminen
- Korottamalla merinäköaloja
- Aleksanterinkadun katutilan kehittäminen voidaan liittää mukaan tarkasteluun.

## TUPLALAMELLI 2

- Usein toistuva korttelityyppi, monistettavien mallien tutkiminen
- Avoin korttelirakenne, reunoilla ja keskellä tilaa täydennysrakentamiselle
- Poikkikatujen ja Aleksanterinkadun katutilan kehittäminen voidaan kytkeä mukaan tarkasteluun

## KYÖSTIN KORTTELIT

- Usein toistuva korttelityyppi, monistettavien mallien tutkiminen
- Avoin korttelirakenne, reunoilla ja keskellä tilaa täydennysrakentamiselle
- Poikkikatujen katutilan kehittäminen voidaan kytkeä mukaan tarkasteluun
- Kyösti Kallion puiston kehittäminen voidaan kytkeä mukaan tarkasteluun

## SATOKORTTELIT

- Usein toistuva korttelityyppi, monistettavien mallien tutkiminen
- Avoin korttelirakenne, tilaa täydennysrakentamiselle on
- Sijainti osin Nuottasaaren teollisuusalueen kemikaalionnettomuuksien riskivyöhykkeellä rajoittaa täydennysrakentamista
- Tarkka-ampujankadun kehittäminen mahdollista kytkeä mukaan tarkasteluun



## SISÄPIHAKORTTELIT

- Korttelien keskellä tilaa täydennysrakentamiselle
- Hyvä sijainti keskustan lähellä

## TÄYDENNETYT

- Vaihtelevia korttelityyppejä, joita on jo täydennysrakennettu, voivat toimia referenssikohteina uusille hankkeille
- Osa täydennysrakentamispotentiaalista on jo käytetty

## TUPLALAMELLI 1

- Usein toistuva korttelityyppi, monistettavien mallien tutkiminen
- Avoin korttelirakenne, reunoilla ja keskellä tilaa täydennysrakentamiselle
- Poikkikatujen, Isokadun ja Kirkkokadun katutilan kehittäminen voidaan kytkeä mukaan tarkasteluun

## KAMPAKORTTELIT

- Osa rakennuksista sijaitsee tontin keskellä, haastavaa täydentämisen kannalta
- Sijainti osin Nuottasaaren teollisuusalueen kemikaalionnettomuuksien riskivyöhykkeellä rajoittaa täydennysrakentamista
- Pienimittakaavainen ympäristö, mahdollisuutena kaupunkientalojen yms. vaihtoehtoisten keskusta-asumisen konseptien tutkiminen
- Rommakkopuiston ja Tarkka-ampujankadun kehittäminen mahdollista kytkeä mukaan tarkasteluun



## Kaupunkitilojen profilointi

### ALEKSANTERINKATU

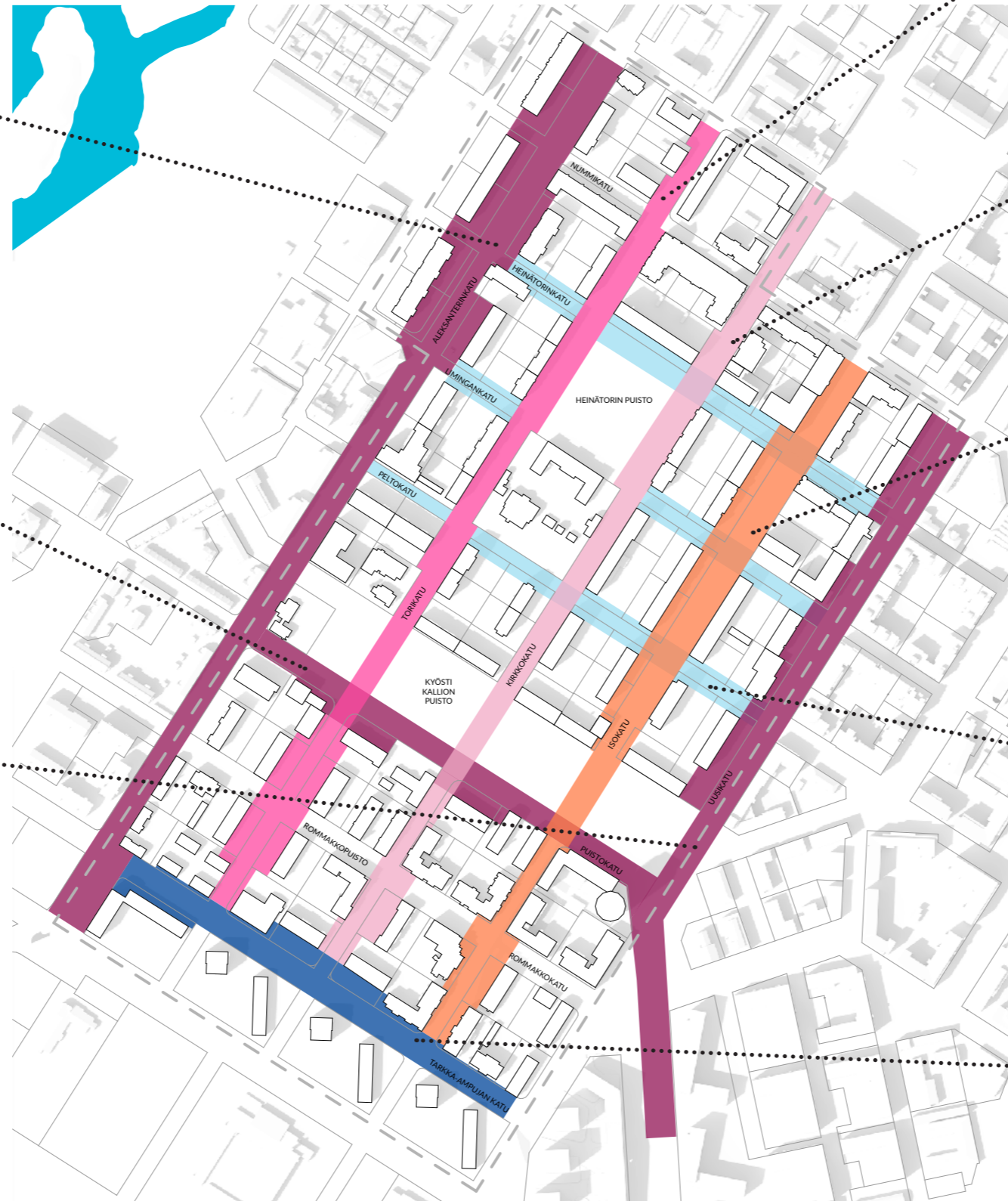
- Kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti merkittävä keskustan pääkatu
- Meluisa, suuret ajonopeudet, pitkät suojatiet
- Heinäpäässä katutila on paikoin leveä ja ilme keskustaan verrattuna epäkaupunkimainen. Toisaalta Aleksanterinkatu on vihreämpi Heinäpäässä, koska siellä on enemmän tilaa kasvillisuudelle.
- Kehittämismahdollisuuksina bulevardisointi ja katutilan kaventaminen täydennysrakentamalla

### PUISTOKATU

- Kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti merkittävä keskustan pääkatu, "sisääntulokatu"
- Meluisa, jäsentymätön, matalat rakennukset ja laaja puisto eivät rajaa katutilaa
- Kehittämismahdollisuutena katutilan kehittäminen osana Kyösti Kallion puiston kehittämistä

### UUSIKATU

- Kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti merkittävä keskustan pääkatu, "sisääntulokatu"
- Meluisa, suuret ajonopeudet, pitkät suojatiet, jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden vaikea ylittää
- Tehokas Uusikatu mahdollistaa muiden Heinäpään pitkittäiskatujen rauhoittamisen läpiajoliikenteeltä



### TORIKATU

- Joukkoliikenteen pääreitti Puistokadulle saakka, katutila jäsentöity kaupunkimaiseksi ja viihtyisäksi, kadun varrella liiketiloja
- Eteläosassa epäviihtyisä, ylileveä katutila ja paljon pysäköintiä, kehittämismahdollisuutena kadunvarren täydennysrakentaminen ja katutilan jäsentely viihtyisämmäksi

### KIRKKOKATU

- Paikoin tiivis ja viihtyisä katutila, liiketilat jatkuvat pitkälle Heinäpäähän
- Yksisuuntainen etelän suuntaan (Keskusta-Heinäpää)
- Ei toiminnallisia vaatimuksia kaupungin katuverkossa, vapaa kehittämispotentiaali
- Kehittämismahdollisuutena kaupunkimaisuuden jatkaminen Kyösti Kallion puistoon saakka

### ISOKATU

- Epäkaupunkimainen ja ylileveä katutila, maantasokerros sulkeutunut, paljon kadunvarsipysäköintiä
- Yksisuuntainen pohjoisen suuntaan (Heinäpää-keskusta)
- Kaupungin liikennesuunnitelmissa jalankulun ja pyöräilyn kehitettävä pääreitti
- Kehittämismahdollisuuksina kadun kaventaminen täydennysrakentamalla, luonteen korostaminen pyöräilykatuna ja maantasokerroksen tilojen käyttötarkoituksen muutos

### POIKKIKADUT

(PELTOKATU, LIMINGANKATU, HEINÄTORINKATU, NUMMIKATU)

- Ylileveä katutila, jäsentymättömät jalankulku- ja pyöräilyreitit
- Kehittämismahdollisuuksina katutilan kaventaminen täydennysrakentamalla, katutilan jäsentely viihtyisämmäksi, katujen muuttaminen hidaskaduiksi tai pysäköintikaduiksi

### TARKKA-AMPUJANKATU

- Viihtyisä ja puistomainen katu, kadun varrella liiketiloja
- Heinäpään tuleva täydennysrakentaminen ja jo käynnissä olevat hankkeet voivat elävöittää katua tulevaisuudessa



# Kaupunkitilojen profilointi



Heinätorinpuisto



Kyösti Kallion puisto



Rommakkopuisto



## HEINÄTORINPUISTO

- Kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittävä, viihtyisä ja suosittu puisto
- Kehittäminen tehtävä puiston historialliset arvot säilyttäen, ei suuria muutoksia
- Kehittämismahdollisuuksina palveluiden parantaminen: esimerkiksi wc-tilat, kahvila, yhteydet ympäröivien korttelien maantasokerroksiin, laadukkaat pyöräpysäköintiratkaisut puiston lähelle

## KYÖSTI KALLION PUISTO

- Tärkeä viherakseli ja yhteys keskustan eteläosista laajemmille viheralueille Hollihakaan
- Osa keskusta-alueita ympäröivää viherkehää
- Historiallinen merkitys Oulun ruutukaavakeskustan "rajana"
- Suuri puisto mahdollistaa pitkät näkymät ympäröivistä asunnoista
- Puisto on kasvuvaiheessa. Puisto on suurimmalta osin avointa nurmialuetta, jossa ei tällä hetkellä ole kovin suurta käyttöä.
- Lähialueella paljon "profiloituneita" puistoja: Hollihaanpuiston liikuntatoiminnot, Mannerheimipuiston ja Heinätorinpuiston tapahtumapuistot, Heinäpään urheilupuisto.
- Kehittämismahdollisuuksina puiston profiilin määrittely toiminnallisuuden kannalta ja keskitetyn pysäköinnin tutkiminen (esimerkiksi rakenteellinen pysäköinti osittain tai kokonaan maan alle, uuden pysäköintitekniikan hyödyntäminen, monitoimiratkaisut joissa tiloja auto- ja pyöräpysäköintiin sekä oleskeluun).

## ROMMAKKOPUISTO

- Viihtyisä ja puistomainen virkistysreitti, jonka varrella aktivoivia toimintoja (kuntopuisto, penkit).
- Kehittämismahdollisuuksina toiminnallisuuden lisääminen ja kehittäminen osana keskustan laajempaa viherverkostoa



## Heinäpään rakentumisen vaiheita

- Paikallisesti arvokas moderni pienalue**
- Sepänkadun katutila
- P Rantakadun eteläiset korttelit
- Q Heinätorinpuiston ympäristö
- R Heinäpään rationalismi
- U Heinäpään puukerrostalot
- V Tarkka-ampujankadun SATO-korttelit

- Paikallisesti arvokas rakennus**
- 29. Heinätorin seurakuntakoti, 1952
- 37. Lääkärien talo, 1953
- 38. As Oy Kirkkokatu 28, 1953
- 39. Torikatu 44, 1954
- 65. As Oy Sepänkatu 6, 1963
- 67. As Oy Toriseppä, 1966
- 69. As Oy Heinälinna, 1964
- 77. As Oy Oulun Rantapuisto ja As Oy Oulun Rantakatu 12, 1970-1972
- 74. Oulun Helluntaiseurakunnan rukoushuone, 1970
- 83. As Oy Kirkkokatu 73, 1975
- 88. ODL:n Kuntotalo, 1981 ja 1986

- Paikallisesti arvokas rakennus osana pienaluetta**

(Lähde: Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016)



### PUUKAUPUNGINOSAN MUUTOS - HEINÄPÄÄN SANEERAUSKAAVA

Oulun keskusta-alueella rationalistista uusruutukaava-ajattelua kuvastaa parhaiten Heinäpään saneerauskaava, joka vahvistettiin 1969. Asemakaava koski kaupunginosia III, VI ja V. Alue oli tuolloin ehyt, klassismia heijasteleva puutalokaupunginosa rehevine umpikortteleineen. Kaavan taustalla oli taloudellinen kasvu ja tehokkaampi maankäyttö. Alueelle rakennettiin 3-5 -kerroksisia kerrostaloja. Säilyneeseen Koiton puutalokortteliin esitettiin kymmenkerroksista rakennusta, joka jäi toteutumatta. Tuon ajan kaavoitusihanteiden mukaisesti vanhaan ruutukaavaan sovitettiin puoliavoin, väljyyttä ja valoa antava korttelirakenne. Siten alkuperäinen katuverkko säilyi, mutta katuja levennettiin kadunvarsipysäköintiä varten. Puistoja korvattiin väljillä korttelipihoilla, jotka tosin muuttuivat parkkialueiksi automäärän kasvaessa. (Niskala & Okkonen 2002.)

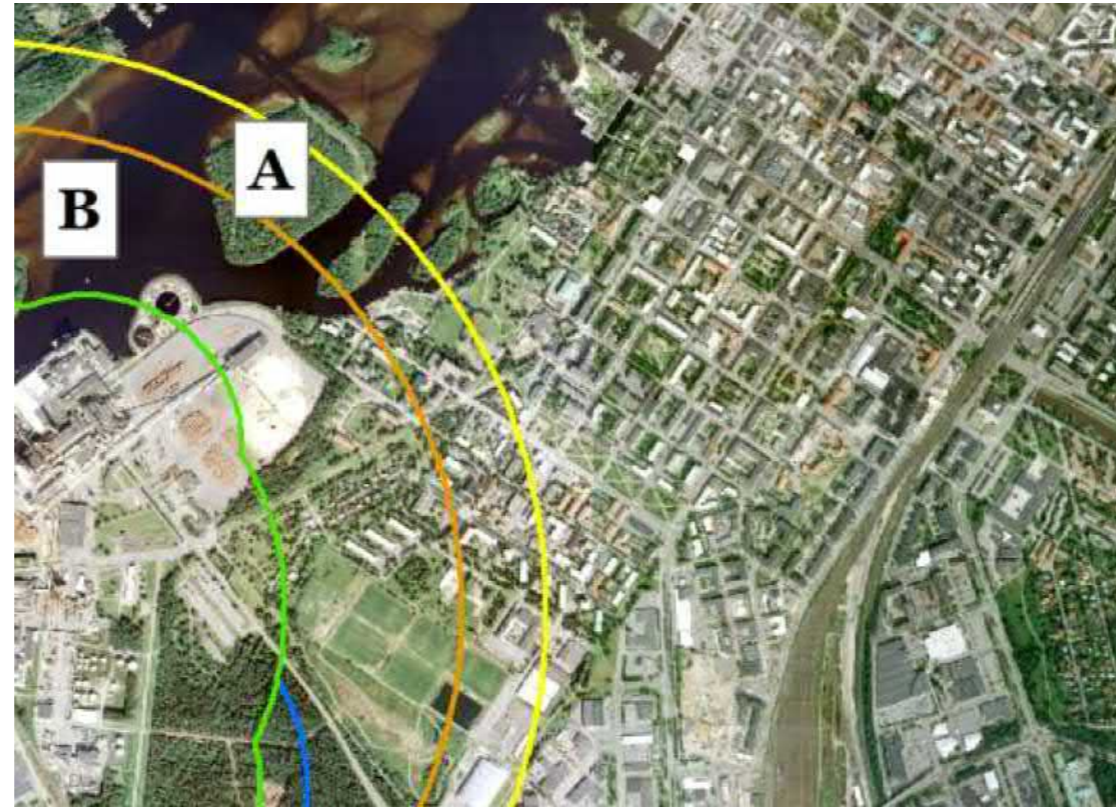
### OULUN MODERNI RUUTUKAAVAKESKUSTA, MODERNIN RAKENNUSKANNAN INVENTOINTI 2016

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

Kartalla on esitetty Heinäpään täydennysrakentamisselvityksen alueella sijaitsevat, inventoinnissa arvokkaiksi esitetyt modernit pienalueet ja rakennukset.



## Nuottasaaren kemikaaliriskiselvitys



Suuronnettomuusriskit luovat rajoitteita Heinäpään lounaisosan täydennysrakentamiselle.



Nuottasaaren teollisuusalue ilmakuvasa 2016.

### **NUOTTASAAREN TEOLLISUUSALUEEN SUURONNETTOMUUSRISKIT JA HEINÄPÄÄN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN**

Nuottasaaren alueella toimii neljä Seveso III-direktiivin mukaista teollisuuslaitosta, joiden suuronnettomuusriskit tulee ottaa maankäytön suunnittelussa huomioon. Onnettomuusriskien vaikutuksista ympäröivien alueiden maankäytön kehittämiseksi laadittiin selvitys vuonna 2017 yhteistyössä eri viranomaisten kanssa. Selvityksessä tarkasteltiin tuotantolaitosten merkittävimpiä onnettomuuskenaarioita.

Selvityksen mukaan nykytilanteessa Nuottasaaren teollisuusalueen toiminnot synnyttävät rajoitteita Heinäpään lounaisosan maankäytön kehittämiseksi, mikä on otettu huomioon Heinäpään täydennysrakentamisen suunnittelussa.

Selvityksen suositusten mukaisesti Heinäpään lounaisosassa ja oheisen alueen **A (keltaisen ja oranssin viivan välialueella)** uuden maankäytön tulisi olla ensisijaisesti muuta kuin asumista. Lähtökohtaisesti alueella ei voida lisätä kerrostalorakentamista, mutta nykyisen tehokkuuden kaltainen täydennysrakentaminen (esim. kaupunkipientalot, kerrostalojen korottaminen) voi olla mahdollista. Alueelle ei voida sijoittaa myöskään sellaisia uusia toimintoja, jotka vaikeuttavat evakuointia onnettomuustilanteissa.

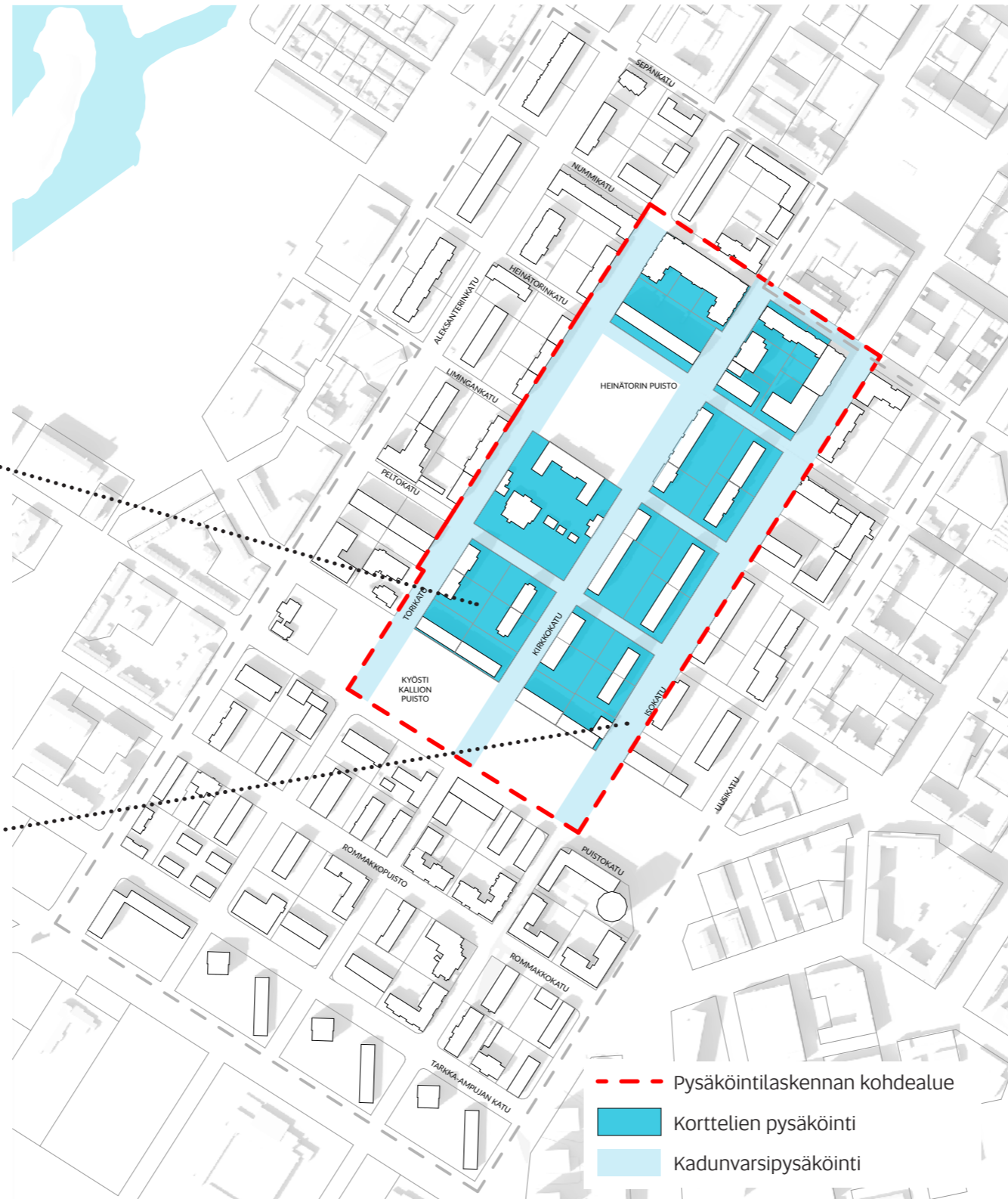
Suuronnettomuusriskien aiheuttamat rajoitteet maankäytön suunnittelulle voivat muuttua tulevaisuudessa yritysten toiminnan tai kemikaalien vaaraominaisuuksien muutosten seurauksena.



## Pysäköintilaskenta

**KORTTELILIEN PYSÄKÖINNIN  
KÄYTTÖASTE:  
PÄIVÄLLÄ JA YÖLLÄ  
45-55%**

**KADUNVARSIPYSÄKÖINNIN  
KÄYTTÖASTE:  
PÄIVÄLLÄ 75-90%  
YÖLLÄ 30%**



## PYSÄKÖINTILASKENNAN LÄHTÖTIETOJA

Analyysivaiheessa suunnittelualueelle tehtiin pysäköintilaskenta pysäköinnin nykyisen käyttöasteen selvittämiseksi. Laskenta kohdistettiin Torikadun, Puistokadun, Isokadun ja Nummikadun rajaamaan alueeseen (seitsemän korttelia ja puistoaluetta). Alueelta laskettiin autopaikat ja pysäköidyt autot, mopot, moottoripyörät ja peräkärryt neljänä arkipäivänä päivällä ja yöllä. Päivälaskenta tehtiin noin klo 10-14 välillä, Iltalaskenta noin klo 22-23 välillä. Laskenta suoritettiin elokuun 2017 lopulla.

Laskennan kohdealueella on yhteensä noin 920 autopaikkaa, joista kortteleissa sijaitsee noin 420, kaduilla noin 500. Autopaikkojen käyttöaste on päivällä 60-70% ja yöllä 35-40%. Kortteleissa käyttöaste on päivällä ja yöllä keskimäärin 45-55%, poikkeuksena koulu, jonka pihalla päivällä yli 100%. Katujen varsilla käyttöaste on päivällä keskimäärin 75-90% ja yöllä noin 30%. Päiväsaikaan suurimmat käyttöasteet laskettiin alueen eteläpäässä.

### POHDINTAA TULOKSISTA

Kadunvarsipaikat ovat monin paikoin täynnä, myös laskenta-alueen eteläosassa. Laskenta-alueen pohjoisosassa on paljon pysäköinniltään aikarajoitettuja kadunvarsia, eteläosassa aikarajoituksia on vähemmän. Tämä voi lisätä eteläosan paikkojen käyttöä työmatkapsäköintiin. Eteläosan parkkipaikkoja voivat todennäköisesti täyttää myös ydinkeskustan ja Etelä-Lyötyn alueen työntekijät. Osa pysäköinnistä on liiketilöiden asiointipysäköintiä, mutta se ei selitä katupaikkojen käytön runsautta kokonaan.

Kortteleissa pysäköintiasteet yöllä ja päivällä ovat hyvin lähellä toisiaan. Osittain tämä voi johtua siitä, että pihoilla on asukkaiden ja tontin liiketilöiden työntekijöiden vuorottaispysäköintiä (tieto saatu pilottitaloyhtiöiden edustajilta). Osittain käyttöasteen tasaisuus voi johtua myös siitä, että autoa ei käytetä päiväsaikaan tai sitä ei ole. Alueen asukkaina on paljon nuoria ja ikäihmisiä, jotka käyttävät mahdollisesti muita liikkumismuotoja kuin henkilöautoa. Alueelta voi myös olla helppo tehdä työ- ja opiskelumatkat muulla kuin henkilöautolla.

Autopaikkojen määrä suunnittelualueella näyttää kokonaisuutena riittävän hyvin. Työmatkapsäköinnin ohjaaminen laitoksiin vähentäisi katujen varsien pysäköintitarvetta. Pysäköintipaikkojen mahdollinen maksullisuus (kadun varressa tai pysäköintilaitoksissa) vaikuttaa pysäköintipaikkojen käyttöön. Kortteleissa voi olla myös varattuna autopaikkoja, vaikkei niitä käytettäisikään säännöllisesti (asukkaat varaavat paikkoja vieraiden varalta tms.). Paikkojen nimeämättömyys voisi tehostaa pysäköintiä.





# TÄYDENNYSRAKENTAMISEN KONSEPTIT

PISTEMÄISET

KORVAAVA  
KOROTUS

TOWNHOUSE 1.0

KATULAMELLIT

RAKENNUSTEN  
KOROTTAMINEN

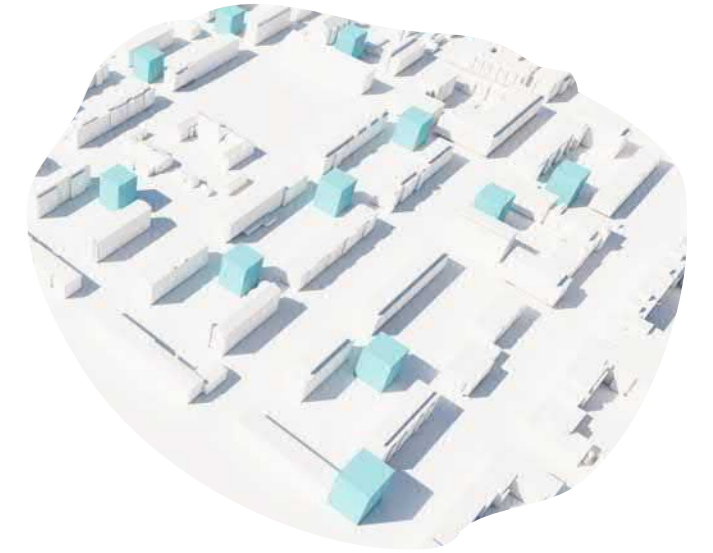
TOWNHOUSE 2.0

### TÄYDENNYSRAKENNUSKONSEPTIT

Toteutusselvityksessä Heinäpään täydennysrakentamispotentiaalia on kartoitettu kuuden erilaisen konseptin avulla. Seuraavassa esitellään konseptien mahdolliset sijoituspaikat Heinäpään kaupunkirakenteessa. Kaaviot eivät ole varsinaisia suunnitelmia, vaan havainnollistavat Heinäpään täydennysrakentamispotentiaalia mahdollisimman monipuolisesti.



## Täydennysrakennuskonseptit



## PISTEMÄISET

Soveltuu kortteleihin, joissa on pistemäinen täydennysrakennuspotentialia. Korttelista riippuen täydennysrakennus voi olla hoikka pistetalo, atriumtalo tai tornitalo. Täydennysrakennuspaikka sijaitsee korttelin keskellä tai kadun varressa vähintään kahdeksan metrin päässä naapureista. Rakennus voi sijoittua osin katualueelle, jolloin voidaan kasvattaa etäisyyttä naapureihin ja tiivistää poikkikatujen leveää katutilaa. Rakennukset ovat pääsääntöisesti enintään 8 kerrosta korkeita.

## Täydennysrakennuskonseptit



## KATULAMELLIT

Rakennukset sijoittuvat poikkikatujen varsille, umpipäätyisten talojen yhteyteen. Uusi rakennusmassa liittyy olevan lamellikerrostalon ikkunattomaan pätyyn 5-kerroksisella osalla ja nousee korttelin keskellä 8-kerroksiseksi. "Vanhan puolen" runsaita yhteis- ja varastotiloja jaetaan mahdollisuuksien mukaan myös uudisrakennuksen käyttöön. Hankekoko on kerrostalotuotannon näkökulmasta riittävä. Rakennus sijaitsee osin katualueella. Poikkikatujen katutila kapenee ja mittakaava muuttuu jalankulkijan kannalta miellyttävämmäksi, mutta vaikuttaa myös ajoneuvoliikenteeseen.



## Täydennysrakennuskonseptit



## KORVAAVA KOROTUS

Tontin olevat rakennukset puretaan kokonaan tai osittain tehokkaampien uudisrakennusten tieltä. Soveltuu paikkoihin, jossa purkamalla voidaan saavuttaa huomattava lisäys kerrosalaan nykytilanteeseen verrattuna, sekä paikkoihin jotka kulttuurihistoriallisten arvojen ja kaupunkikuvan kannalta soveltuvat tehokkaampaan rakentamiseen. Purkava korottaminen sopii myös sinne, missä olevien rakennusten sijoitus tontilla ei mahdollista toteutuskelpoista lisärakentamista tai olevien rakennusten korjausvelka on suuri. Purkavan rakentamisen päätösvalta on taloyhtiöllä, jotka voivat tarkastella korvaavaa rakentamista esimerkiksi vaihtoehtona suurille peruskorjauksille. Uudet rakennukset massoitellaan niin, että ne sopivat yhteen sekä vanhan matalamman rakennuskannan kanssa että tulevaisuuden mahdollisten korkeampien naapureiden kanssa.

## Täydennysrakennuskonseptit

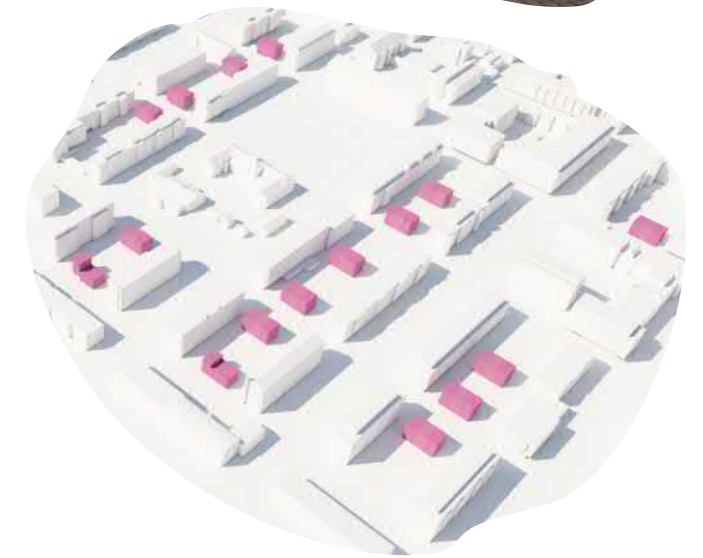


## KOROTTAMINEN

Olemassa olevia kerrostaloja korotetaan kahdella lisäkerroksella. Jos lisäkerrokset toteutetaan kevytrakenteisena, on kolme ylintä kerrosta paloturvallisuuden vuoksi varustettava automaattisella sammutusjärjestelmällä. Lisäkerrosten rakentaminen on koettu nykytilanteessa haastavaksi Oulussa sekä rakennusliikkeiden että taloyhtiöiden näkökulmasta. Tulevaisuudessa kiinnostus lisäkerrosten rakentamiseen voi kuitenkin kasvaa, varsinkin osana laajempaa korttelikokonaisuutta.



## Täydennysrakennuskonseptit



### TOWNHOUSE 1.0

Townhouset ovat korttelipihoille ja kadunvarsiin joustavasti sijoitettavia 2-3-kerroksisia kaupunkipientaloja. Asunnoissa on aina maantasoyhteys; oma sisäänkäynti ja pieni piha. Yhdessä townhouse-rivitalo-kokonaisuudessa on 2-4 asuntoa. Asunnot liittyvät toisiinsa päätyseinillä. Soveltuu hyvin kaupunkimaisen pientaloasumisen malliksi. Konsepti sopii hyvin tilanteisiin, joissa tehokkaampi rakentaminen ei ole mahdollista tai kaivataan vaihtelevuutta asuntojakaumaan ja rakennuskantaan.



## Täydennysrakennuskonseptit



## TOWNHOUSE 2.0

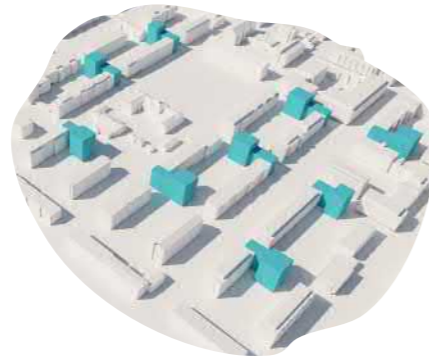
Pienkerrostalo tai townhouse hyödyntää olemassa olevaa yllälevää katutilaa. 3-kerroksisissa rakennuksissa on kapeahko runkosyvyys, mikä mahdollistaa läpitalon asunnot. Katutasossa sijaitsee asuntojen sisäänkäyntejä, työskentelytiloja sekä yhteistiloja. Liittyy olemassa olevan lamellitalon maanpäälliseen kellarikerrokseen kannella, jonka alla pysäköintiä ja päällä piha. Soveltuu vaihtoehtoisin rakennuttamismuotoihin, kuten ryhmärakennuttamiseen tai uusloft-tyyppiseksi raakatila-asunnoiksi. Konseptilla on merkittävä vaikutus katutilaan ja se liittyy Isokadun ja Aleksanterinkadun kehittämiseen. Konseptia on tarkasteltava koko kadun varrella kokonaisuutena, ei yksittäisenä ratkaisuna. Katujen kehittäminen on reunaehto konseptin toteutumiseksi.



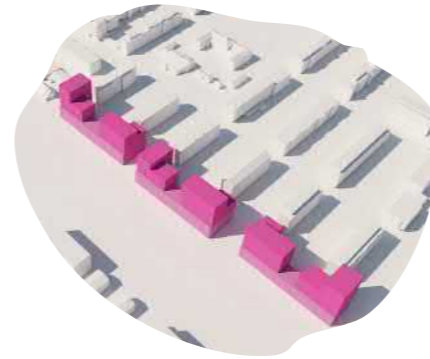
# TÄYDENNYSRAKENNUSKONSEPTIEN ARVIOINTI



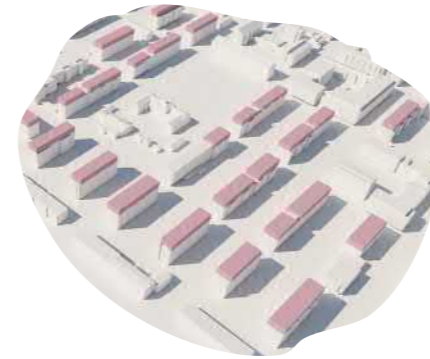
**PISTEMÄISET**



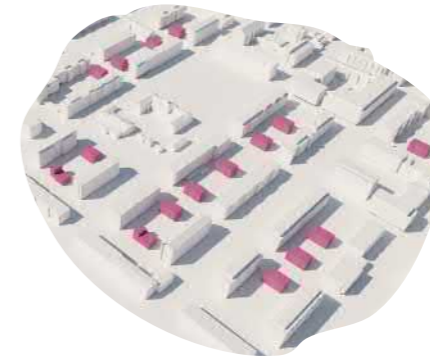
**KATULAMELLIT**



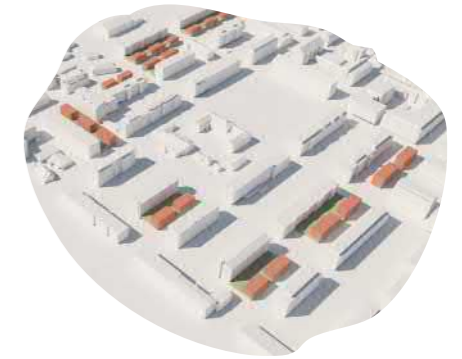
**KORVAAVA KOROTUS**



**KOROTTAMINEN**



**TOWNHOUSE 1.0**



**TOWNHOUSE 2.0**

	<b>PISTEMÄISET</b>	<b>KATULAMELLIT</b>	<b>KORVAAVA KOROTUS</b>	<b>KOROTTAMINEN</b>	<b>TOWNHOUSE 1.0</b>	<b>TOWNHOUSE 2.0</b>
<b>Plussat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sijoittuu erilleen muista rakennuksista, helppo toteuttaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enemmän rakennusoikeutta kuin pistemäisissä</li> <li>- Sijoittuu vain yhden taloyhtiön tontille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mahdollistaa tehokkaan täydennysrakentamisen, mikäli purkaminen on muutoin järkevä vaihtoehto taloyhtiölle</li> <li>- Pysäköinti mahdollista sijoittaa tontille tehokkaasti (maan alle)</li> <li>- Ei vie korttelien pihojen ja katujen pinta-alaa</li> <li>- Keskitetyn pysäköinnin mahdollisuudet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uusia asuntoja ylimpiin kerroksiin hyvillä näköaloilla</li> <li>- Ei vie korttelien pihojen ja katujen pinta-alaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Monipuolistaa asuntotarjontaa</li> <li>- Joustavat ja suuremmat asuntokoot voivat olla kerrostaloa helpommin toteutettavissa</li> <li>- Kerrostaloa helpompi toteuttaa kevytrakenteisena</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hyödyntää yllä olevaa katutilan, kadun viihtyisyys paranee</li> <li>- Etujulkisivun avautuminen katutilaan profiloi katua asuntokatuna</li> <li>- Monipuolistaa asuntotarjontaa</li> <li>- Joustavat ja suuremmat asuntokoot voivat olla kerrostaloa helpommin toteutettavissa</li> <li>- Kerrostaloa helpompi toteuttaa kevytrakenteisena</li> </ul>
<b>Miinukset</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sijoittuu usein kahden tontin alueelle, tontin rajalle tai osittain katualueelle, jolloin vaatii taloyhtiöiden (ja kaupungin) yhteistyötä</li> <li>- Sijoittuu osittain lähelle olemassa olevaa rakennusta, voi vaikuttaa näkyisiin asunnoista</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lisärakentaminen sijaitsee osin tai kokonaan katualueella, edellyttää sopimista kaupungin kanssa</li> <li>- Sijoittuu lähelle olemassa olevaa rakennusta, vaikuttaa näkyisiin asunnoista</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haastava taloyhtiön päätöksenteon näkökulmasta, nykyisin rakennusten purkaminen vaatii taloyhtiön yksimielisen päätöksen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Korottava rakentaminen on haastavaa kannattavuuden näkökulmasta, rakennusoikeudesta saatava korvaus taloyhtiölle on pieni</li> <li>- Voi vähentää ylimpien kerrosten olevia yhteistiloja, jotka tulisi korvata muualla</li> <li>- Voi aiheuttaa pihojen uudelleenjärjestelyä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ei tehokas eikä suositeltava maankäyttövaihtoehto, mikäli samaan paikkaan voidaan rakentaa tehokkaampia ratkaisuja</li> <li>- Voi aiheuttaa pihojen uudelleenjärjestelyä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaatii kadun kokonaisvaltaisen kehittämisen</li> <li>- Pysäköinnistä kannen alla asunnon vieressä voi aiheutua haasteita suunnitteluun</li> </ul>
<b>Muita huomioita</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Katualueelle sijoittuminen tarkasteltava erikseen (katunäkymä, liikenteellinen avaruus, toiminnallisuus, kunnallistekniikka)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toteuttamiskelpoinen vain rakennuksissa, joissa ei ikkunoita päädyissä</li> <li>- Katualueelle tai puistoon sijoittuminen tarkasteltava erikseen (näkyvät, liikenteellinen avaruus, yhteydet, toiminnallisuus, kunnallistekniikka)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valmisteilla olevat lakimuutokset voivat helpottaa purkavaan täydennysrakentamiseen liittyvää päätöksentekoa</li> <li>- Edellyttää tarkempaa rakennushistoriallista tarkastelua kuin täydentävät mallit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Edellyttää, että kerrostalojen rakenteet mahdollistavat korottamisen</li> <li>- Voidaan toteuttaa kevytrakenteisena, jos kolmessa ylimmässä kerroksessa on automaattinen palonsammutusjärjestelmä</li> <li>- Taloudellinen kannattavuus voi parantua tulevaisuudessa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uuden rakentamisen sijoituessa katualueelle hyöty taloyhtiöille voi jäädä pieneksi</li> </ul>	



ENNEN JA JÄLKEEN: HAVAINNEKUVAT TÄYDENNYSRAKENNUSKONSEPTEISTA





Isokatu





Isokatu, Townhouse 2.0





*Peltokatu*





Peltokatu, Katulamelli ja Korottaminen





*Kyösti Kallion puisto*





*Kyösti Kallion puisto, Korvaava korotus*





## PYSÄKÖINTIKONSEPTIT

Täydennysrakentaminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen vaatii useimmiten muutoksia pysäköintijärjestelyihin. Lisäautopaikkatarve määräytyy lisärakentamisen määrän mukaan. Seuraavassa esitellään Heinäpään täydennysrakennuskonseptien kanssa yhteensopivia pysäköintikonsepteja. Kaaviot eivät ole varsinaisia suunnitelmia, vaan pysäköinti ratkaistaan aina tapauskohtaisesti.



## UUSI PYSÄKÖINTINORMI

Pysäköintinormi on asemakaavoituksessa määrättävä auto- tai pyöräpaikkavelvoite, jonka mukainen paikkamäärä tulee vähintään toteuttaa tai järjestää muualta suhteessa tontin rakennettavaan kerrosalaan tai asuntojen määrään.

Oulun kaupungin aiempi pysäköintinormi on laadittu vuonna 2006. Sen mukaan kerrostaloalueilla on pääsääntöisesti tarjottava yksi autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevissa asemakaavoissa Heinäpään alueelle on kuitenkin määritelty tätä tarkemmin erilaisia vähimmäisautopaikkavaatimuksia.

Oulun kaupunki on laatinut vuonna 2017 uuden pysäköintinormiesityksen, joka on päivitetty edellisestä normista vastaamaan paremmin nykyisen maankäytön suunnittelun tarpeita. Normiuudistus kohdistuu pääasiassa asuntokerrostalorakentamiseen määritetyllä vyöhykejaolla sekä uusina asioina toimitila- ja liikerakentamiseen. Oulun uusi pysäköintinormi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 26.3.2018. Pysäköintinormiraporttiin voi tutustua osoitteessa:

[www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=1053](http://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=1053).

Heinäpään alue kuuluu pysäköintinormin mukaiseen asumisen keskustan vyöhykkeeseen, jossa kerrostaloasumisen pysäköintinormi on:

- 1 autopaikka / 210 k-m<sup>2</sup>
- 1 pyöräpaikka / 30 k-m<sup>2</sup>

Pysäköintinormi liike- ja toimistorakentamista koskien vastaavasti on 1 autopaikka / 85 k-m<sup>2</sup>. Uudessa pysäköintinormissa on tuotu esille mahdollisuus joustoihin pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista. Harkinta joustoihin tehdään tapauskohtaisesti erillisen pysäköintiselvityksen perusteella.

Heinäpään ydinalueella tehtiin syksyllä 2017 pysäköintilaskenta, jossa laskettiin autopaikat ja niiden käyttöaste sekä kortteli- että katualueella. Laskennasta ilmeni, että autopaikkojen määrä näyttää kokonaisuudessaan riittävän (käyttöaste päivällä 60-70%, yöllä 35-40%). Paikkoja ei nykyisen normin edellyttävästi löydy kortteleista tarpeeksi, mutta kokonaisuudessaan kortteli- ja katupaikkoja löytyy riittävästi. Laskennat antavat perusteita sille, että vähimmäisautopaikkojen määrää voidaan keventää nykytilaan nähden.

### **KONSEPTI: NORMIN KEVENTÄMINEN**

Täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä olemassa olevan rakennuskannan pysäköintinormia kevennetään nykyisiin asemakaavoihin nähden. Autopaikkojen vähimmäismäärä ratkaistaan asemakaavan laadinnan yhteydessä erilliseen pysäköintiselvitykseen perustuen. Tämä mahdollistaa useissa tapauksissa maltillisen lisärakentamisen ilman velvoiteautopaikkojen lisäämistä tontilla.



## Pysäköintikonseptit



Esimerkkejä pysäköintikaduista



## LPA-ALUE

LPA-alue tarkoittaa autopaikkojen korttelialuetta. Alueesta vastaavat korttelialueen kiinteistöt (ei kaupungin ylläpidettävää aluetta). Yleisesti velvoiteautopaikkoja ei voida sijoittaa kaupungin katualueelle. Katualueen muuttaminen LPA-alueeksi mahdollistaisi velvoiteautopaikkojen sijoittamisen.

### **KONSEPTI: PYSÄKÖINTI POIKKIKADULLA**

Poikkikadut, joilla nykyisinkin on paljon autopaikkoja, muutetaan pysäköintikaduiksi (LPA-alue). Mahdollistaa velvoiteautopaikkojen sijoittamisen poikkikaduille. Katutilan viihtyisyyttä lisätään istutuksilla ja erilaisilla kadun pintamateriaaleilla. Jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet turvataan poikkikaduilla pysäköinnistä huolimatta.

### **KONSEPTI: PYSÄKÖINTI POIKKIKADUN ALLA**

LPA-aluetta voidaan soveltaa myös maanalaisessa pysäköinnissä. Selvitystyössä on alustavasti tutkittu pysäköinnin sijoittamista myös poikkikatujen alle. Ratkaisu on verrattavissa normaaliin maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Rampit voivat palvella arviolta 1-2 korttelin liikennettä maanalaiseen pysäköintiin. Haasteena on maanalaisen infrastruktuurin asettamat rajoitteet ja painorajoitteet, mahdollisesti joudutaan vahvistamaan kulkureittiä tikasauton painolle. Jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet turvataan poikkikaduilla pysäköinnistä huolimatta.

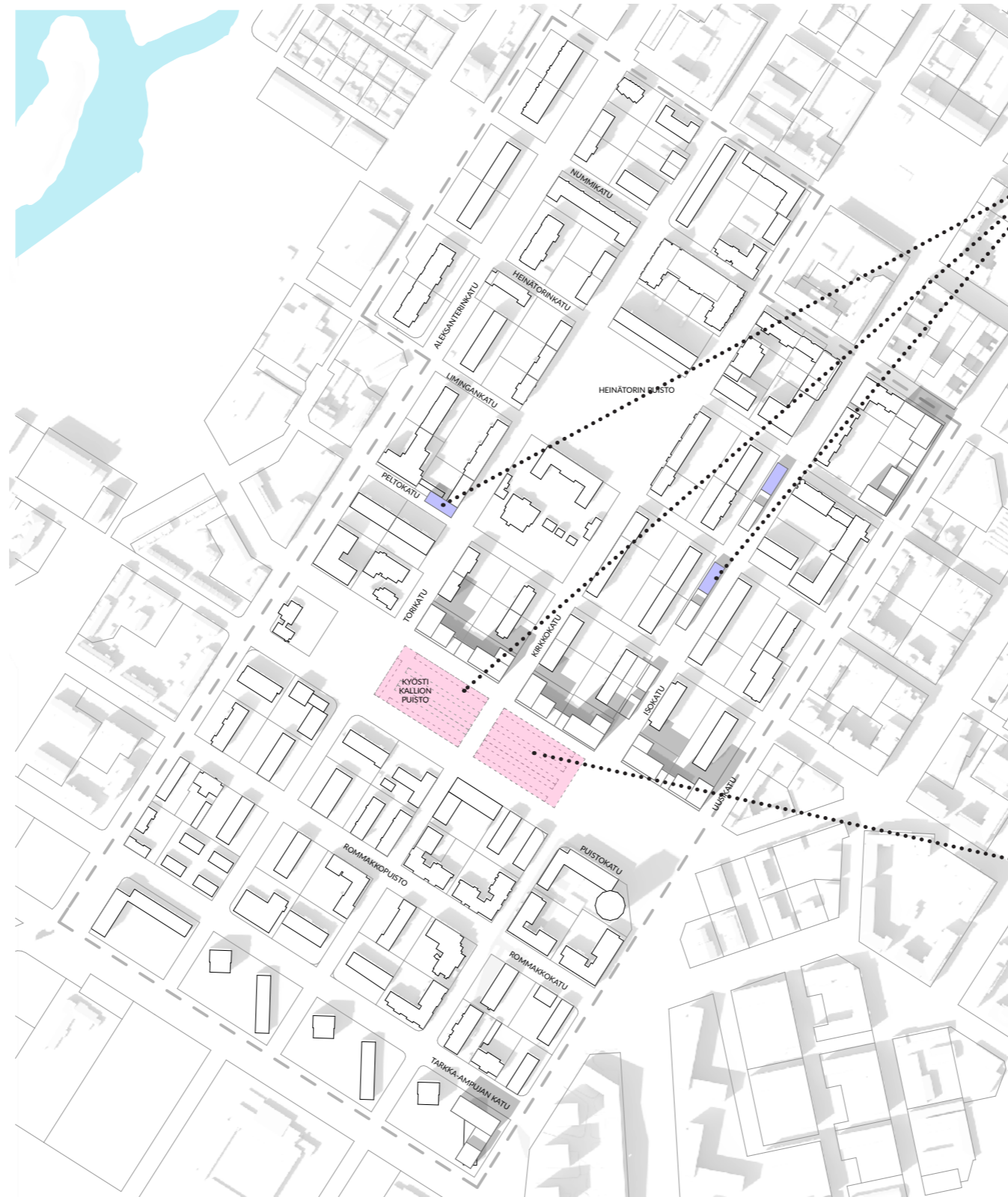
### **KONSEPTI: PYSÄKÖINTI OSIN PUISTON ALLA**

Selvitystyössä on alustavasti tutkittu Kyösti Kallion puiston viereisten korttelien maanalaisen pysäköinnin laajentamista puiston alle. Tämä mahdollistaisi tehokkaamman rakentamisen: kun autopaikkojen määrä ei rajoitu tontille, suurempi määrä pysäköintiä saadaan järjestettyä yhdessä tasossa. Maantaso säilyy jatkossakin puistokäytössä osana Kyösti Kallion puistoa. Haasteena on maanalaisen infrastruktuurin asettamat rajoitteet. Puiston alla on tällä kohdalla kunnallistekniikkaa, jonka siirtämisen kustannukset ovat merkittävät ja rajoittavat konseptin toteuttamismahdollisuuksia.





Esimerkkejä puiston muotoilusta



## KESKITETTY PYSÄKÖINTILAITOS

### KONSEPTI: AUTOMAATTINEN PYSÄKÖINTILAITOS, "ROBOTTIPARKKI"

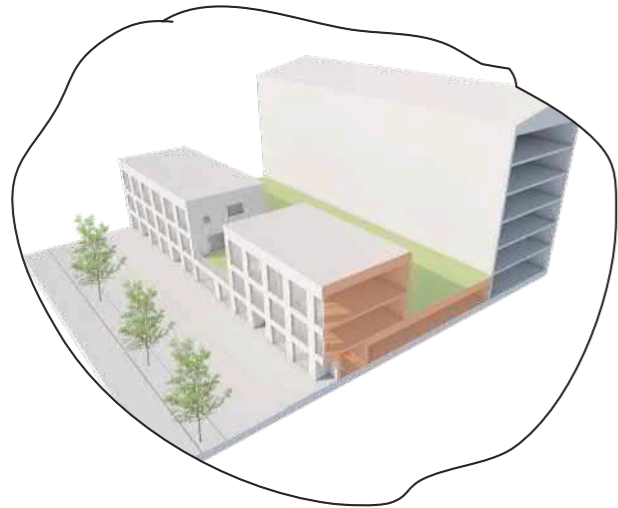
Robottiparkki on tavanomaiseen pysäköintipaikkaan verrattuna kalliimpi, mutta sillä voidaan parhaimmillaan saavuttaa kokonaisedullisempi ratkaisu perinteisiin järjestelmiin verrattuna. Robottiparkki vie arviolta vain puolet tavallisen pysäköintilaitoksen vaatimasta tilantarpeesta, sillä automaattisessa pysäköintilaitoksessa ei tarvita rampeja tai liikkumistilaa. Se voi yksinkertaisimmillaan olla autonosturi tai hissi, joka mahdollistaa useamman ajoneuvon pysäköinnin päällekkäin ja tiiviimmin. Voidaan toteuttaa sekä maanalaisena että maan päällisenä pysäköintilaitoksena. Korkeampien kustannusten lisäksi haasteena on, että ratkaisun toimivuudesta pohjoisissa olosuhteissa on rajallisesti kokemuksia. Se ei myöskään sovi paikkoihin, joissa on korkeita kysyntäpiikkejä.

Mahdollisia robottiparkin sijoituspaikkoja Heinäpäässä voisivat olla osana keskitettyä pysäköintilaitosta, integrointi osaksi Townhouse 2.0 -konseptia, tai sijoitus rakennuksen pätyyn Katulamelli-konseptin tavoin.

### KONSEPTI: KESKITETTY PYSÄKÖINTILAITOS PUISTON ALLA

Kyösti Kallion puiston alle rakennettava keskitetty laitos. Mahdollistaa tehokkaan rakentamisen puiston ympärillä, ja voi toiminnallisesti palvella myös puiston eteläpuolen rakentamista. Puiston viihtyisyys varmistetaan maisemoimalla pysäköintilaitoksen päällä oleva osio jännittävillä maastonmuodoilla ja toiminnoilla. Riittävä kasvukerros pysäköintilaitoksen päällä varmistaa, että puisto säilyy vihreänä. Haasteena on, että ratkaisun kustannukset ovat korkeat ja puiston rakentaminen kannen päälle on vaikea toteuttaa.





Esimerkkejä maanpäällisistä pihakansiratkaisuista



## PIHA PYSÄKÖINNIN PÄÄLLÄ

Pihakannella tarkoitetaan piha-alueeseen yhdistyvää kansirakennetta, jonka alla on esimerkiksi parkkihalli tai muita kiinteistön tiloja. Pihakannen voi päällystää esimerkiksi nurmikolla, istutuksilla, kiveyksellä tai asfaltilla. Pihakannelle voi sijoittaa myös pihakalusteita ja leikkialueen.

### KONSEPTI: MAANALAINEN PYSÄKÖINTI PIHAKANNEN ALLA

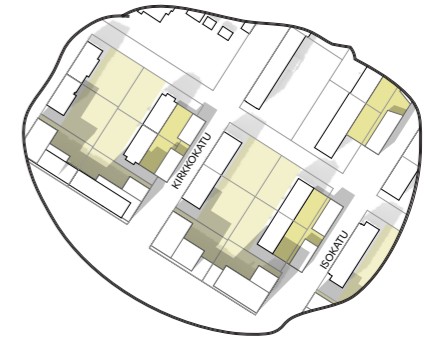
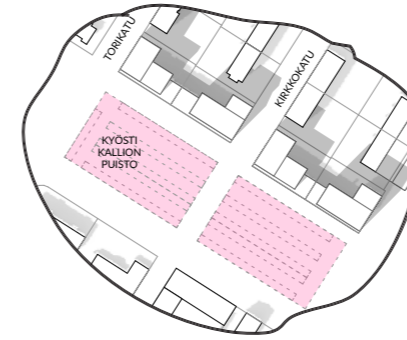
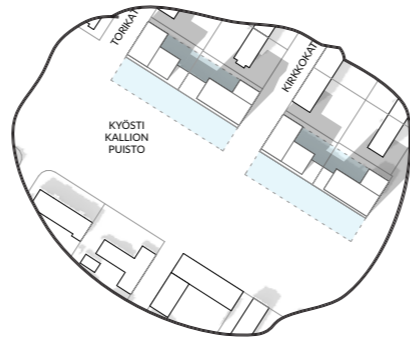
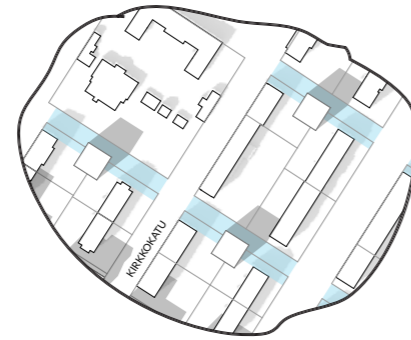
Maanalainen pysäköinti pihan ja uudisrakennusten alla yhdessä tasossa, jolloin piha on maantasossa. Autopaikkojen määrä saattaa rajoittaa lisättävän kerrosalan määrää.

### KONSEPTI: MAANPÄÄLLINEN PIHAKANSI

Townhouse 2.0 -konseptin yhteydessä voidaan sijoittaa pysäköinti ja kansipiha nykyisten rakennusten maanpäällisen kellarin yhteyteen, jolloin kansipiha toteutetaan nykyisten rakennusten 2. kerroksen lattiatason korkeudelle. Oleviin autotalleihin sijoitetaan pyöräpysäköintiä ja uudisrakennusten varastotiloja.



# PYSÄKÖINTIKONSEPTIEN ARVIOINTI



	<b>NORMIN KEVENTÄMINEN</b>	<b>LPA-ALUE</b>		<b>KESKITETTY LAITOS</b>		<b>PIHA PYSÄKÖINNIN PÄÄLLÄ</b>		
		<b>POIKKIKADULLA</b>	<b>POIKKIKADUN ALLA</b>	<b>OSIN PUISTON ALLA</b>	<b>ROBOTTIPARKKI</b>	<b>PUISTON ALLA (KYÖSTI KALLION PUISTO)</b>	<b>MAANALAINEN PYSÄKÖINTI PIHAN ALLA</b>	<b>MAANPÄÄLLINEN PIHAKANSI</b>
<b>Plussat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tehostaa pysäköintipaikkojen käyttöä</li> <li>- Vähentää kalliin rakenteellisen pysäköinnin tarvetta</li> <li>- Voi jättää enemmän tilaa pihatoiminnoille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Selkiyttäisi nykytilannetta</li> <li>- Alueet jo nyt pääosin pysäköintikäytössä, ei tarvita suuria rakenteellisia muutoksia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maanalaiset pysäköintitilat rakenteellisesti helpompi toteuttaa kuin kortteleissa, kun päällä ei asuntoja</li> <li>- Pihojen säilyminen vehreänä, ei pysäköintiä pihan alle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jos pysäköinnin ei tarvitse mahtua tontille, tehokkaammankin täydennysrakentamisen pysäköinti voidaan sijoittaa yhteen maanalaiseen tasoon</li> <li>- Pihojen säilyminen vehreänä, ei pysäköintiä pihan alle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tilaa säästävä ratkaisu</li> <li>- Mahdollistaa monenlaiset pysäköintilaitokset</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mahdollistaa asukas-pysäköinnin lisäksi myös muuta pysäköintiä</li> <li>- Mahdollistaa tehokkaan täydennysrakentamisen jos pysäköinnin ei tarvitse mahtua tontille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tavanomainen ratkaisu</li> <li>- Autot saadaan pois näkyvistä ja sään suojaan</li> <li>- Pihalle jää hyvin tilaa muille toiminnoille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maanpäällinen kellarikerros "muuttuu" visuaalisesti maanalaiseksi, autot saadaan pois näkyviltä</li> <li>- Edullisempaa kuin maanalainen pysäköinti</li> <li>- Kantta voidaan käyttää piha- tai virkistysalueena</li> </ul>
<b>Miinukset</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Olemassa olevissa taloyhtiöissä uusi velvoitepaikkojen määrä ei välttämättä vastaa totuttua tilannetta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Katualue muuttuu tontiksi ja alueiden ylläpitovastuu jakaantuu</li> <li>- Yleinen pysäköinti vieraille ja asioiville voi vähentyä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Katujen alla paljon kunnallistekniikkaa, siirto aiheuttaa kustannuksia</li> <li>- Ramppiyhteydet vievät tilaa ja voivat olla vaikeasti sijoitettavissa</li> <li>- Suhteellisesti kallis toteuttaa, alueet pieniä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Puiston alla tällä kohdalla kunnallistekniikkaa, jonka siirtäminen mahdotonta tai hyvin kallista &gt; ratkaisun toteutuminen on epätodennäköistä</li> <li>- Rakennusaikainen haitta puiston käyttäjille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tavanomaista pysäköintilaitosta kalliimpi toteuttaa</li> <li>- Vähän käyttökokemuksia pohjoisissa olosuhteissa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sopii huonosti yhteen täydennysrakentamisen toteutumisen ja epävarmuuden kanssa</li> <li>- Kallis ratkaisu</li> <li>- Muuttaa puiston ilmettä merkittävästi ja rajoittaa sen suunnittelua ja käyttöä</li> <li>- Rakennusaikainen haitta puiston käyttäjille</li> <li>- Puistokannen elinkaaren aikainen korjaus on haastavaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jos pysäköintipaikkojen tarve vähenee tulevaisuudessa, maanalaisille pysäköintitiloille voi olla vaikeaa löytää muuta käyttöä</li> <li>- Suuret kustannukset verrattuna maanpäälliseen ratkaisuun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Epätavallinen ratkaisu</li> <li>- Kannen ylläpito ja huolto voi olla vaikeaa</li> <li>- Nykyisen 2. kerroksen asunnoista tulee pihatason asuntoja, mikä voidaan kokea omaa rauhaa häiritsevänä</li> <li>- Vaikutus pelastusreitteihin ja viereisten rakennusten kulkuyhteyksiin</li> </ul>
<b>Muita huomioita</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- On helpointa hyödyntää taloyhtiöissä, joissa autopaikat taloyhtiön omistuksessa, ei osakeistettu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet tulee turvata ja niitä kehittää</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voi olla kannattavaa toteuttaa vain osana laajempaa pysäköintiratkaisua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Päälle tulevan puistoalueen rakentamisesta, ylläpidosta ja kunnossapidosta tulisi sopia vastuut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tulisi tutkia tarkemmin kaupunkikuvallisesti</li> <li>- Laitoksen kapasiteetista riippuen erilaisia liikenteellisiä vaikutuksia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kuka perustaa pysäköintilaitoksen, operoi sitä ja kantaa alkuvaiheen investointikustannukset</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Korttelikohtaisia ratkaisuja suosittava</li> </ul>	





## KONSEPTIEN YHDISTELMÄT

Heinäpään täydennysrakentaminen on monesta toimijasta kiinni: toteutumiseen vaikuttavat kaupungin, asukkaiden ja kiinteistönomistajien tavoitteet. Tämän vuoksi Heinäpään täydennysrakentaminen voi tulevaisuudessa toteutua monella eri tavalla. Selvitystyön aikana on laadittu kaksi suunnitelmaa, jotka havainnollistavat millaista kaupunkia täydennysrakentamiskonsepteja yhdistelemällä voi syntyä.



## Konseptien yhdistelmät

SUUNNITTELUALUEEN  
NYKYINEN ASUKASMÄÄRÄ:

4054

ASUKASMÄÄRÄN LISÄYS:

+3174

YHTEENSÄ

7228



## YHDISTELMÄ 1:

# KOHTI KORKEUKSIA

Tehokas versio Heinäpään täydennysrakentamisesta.

- Tehokkain rakentaminen sijoittuu Kyösti Kallion puiston reunalle, jossa puiston avara kaupunkitila antaa sille kaupunkikuvalliset perusteet. Kyösti Kallion puiston alle ideoitu keskitetty pysäköintilaitos palvelee puiston laidan tehokasta täydennysrakentamista. Pysäköintilaitoksen päälle sijoittuva puistokansi suunnitellaan parantamaan ja monipuolistamaan puiston toiminnallisuutta, vihreyttä ja viihtyisyyttä.
- Isokadun katutila kapenee täydennysrakentamisen myötä ja katu ympäristöä kehitetään viihtyisenä pyöräilykatuna. Isokadun katutila laajenee välillä toritaskuiksi, joille sijoitetut asiakaspysäköintipaikat antavat viikonloppuisin tilaa toritapahtumille.
- Katulamellit kaventavat poikkikatuja katutilaa, mutta ruutukaavalle ominaiset näkymälinjat ja jalankulku- ja pyöräily-yhteydet säilyvät. Uusi viihtyisä katu ympäristö tarjoaa oivan sijoituspaikan myös townhouseille poikkikatuja varsilla.
- Olemassa olevia rakennuksia korotetaan lisäkerroksin.
- Suunnittelualueen eteläosa täydentyy maltillisemmin townhouseilla ja rakennuksia korottamalla.
- Kyösti Kallion puiston länsipäässä sijaitsevan seurakuntatalon ja sen ympäristön mahdollinen täydennysrakentaminen ja sen mittakaava tutkitaan erikseen tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

## YHDISTELMÄ: KOHTI KORKEUKSIA

	Pohjoisosa*	Eteläosa*	YHTEENSÄ
Säilyvä K-m <sup>2</sup>	175015	91396	266411
Purettava K-m <sup>2</sup>	12161	1743	13904
Uusi K-m <sup>2</sup>	113945	15220	129165
Korottaminen	31550	11950	43500
Nykyiset asukkaat			4054
Uudet asukkaat (1/50 K-m <sup>2</sup> )	2666	508	3174
Asukasmäärä yhteensä			7228

\*Suunnittelualue on jaettu pohjois- ja eteläosaan Kyösti Kallion puistosta nähdessä



## Konseptien yhdistelmät

SUUNNITTELUALUEEN  
NYKYINEN ASUKASMÄÄRÄ:

4054

ASUKASMÄÄRÄN LISÄYS:

+1837

YHTEENSÄ

5891



## YHDISTELMÄ 2: KEHYS

Maltillisempi versio Heinäpään täydennysrakentamisesta

- Täydennysrakentaminen laajenee korttelirajojen ulkopuolelle kehystämään olemassa olevia rakennuksia ja tiivistämään kaupunkiympäristöä.
- Korvaava korottaminen -konseptin pysäköinti on järjestetty omassa korttelissa
- Myös tässä vaihtoehdossa Isokadun katutila kapenee Townhouse 2.0 -konseptin myötä. Osaan Isokadun varren täydennysrakennusmassoista sijoittuu pieniä mutta tehokkaita robottiparkkeja, josta läheiset korttelit voivat ostaa pysäköintipaikkoja.
- Poikkikadut muutetaan pysäköintikaduiksi (LPA-alue), ja niiden varrelle sijoittuu pistetaloja. Pysäköintikaduille voi sijoittua myös asukas-pysäköintiä, mikä pienentää täydennysrakentamisen kustannuksia kun pysäköintiä ei tarvitse viedä maan alle.
- Suunnittelualueen eteläosassa täydennysrakentaminen laajenee Rommakkopuistoon pienimittakaavaisilla, 2-kerroksisilla katulamelleilla.
- Kyösti Kallion puiston länsipäässä sijaitsevan seurakuntatalon ja sen ympäristön mahdollinen täydennysrakentaminen ja sen mittakaava tutkitaan erikseen tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

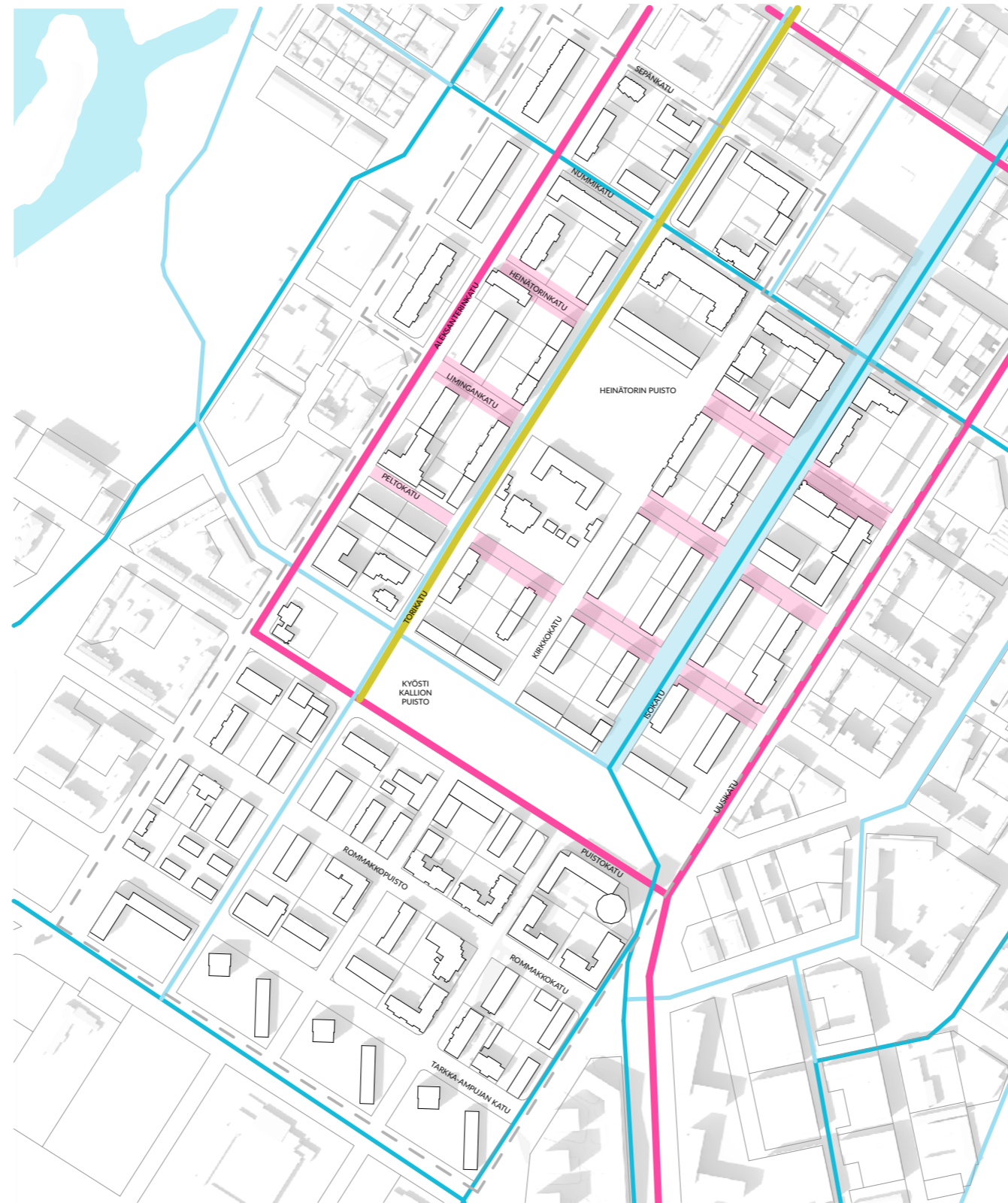
### YHDISTELMÄ: KEHYS

	Pohjoisosa*	Eteläosa*	YHTEENSÄ
Säilyvä K-m2	175015	91396	266411
Purettava K-m2	11504	1743	13247
Uusi K-m2	86260	12370	98630
Korottaminen	6500	0	6500
Nykyiset asukkaat			4054
Uudet asukkaat (1/50 K-m2)	1625	212	1837
Asukasmäärä yhteensä			5891

\*Suunnittelualue on jaettu pohjois- ja eteläosaan Kyösti Kallion puistosta nähdessä



## Konseptien yhdistelmät: liikenneverkko



- Pyöräilyn pääreitti
- Pyöräilyn alureitti
- Autoliikenteen pääkatu
- Torikadun nykyinen joukkoliikennekatu
- Isokadun kehittämispotentialiaali pyöräilykatuna
- Poikkikatujen kehittäminen jalankulku-, pyöräily- ja pysäköintiympäristönä

## LIIKENNEVERKKO

Kaaviossa on esitetty suunnittelualueen pääliikenneverkko ja sen kehittämispotentialiaali Heinäpään täydennysrakentamisen näkökulmasta. Pääliikenneverkko säilyy kaikissa Heinäpään täydennysrakentamisen vaihtoehdoissa.

Oulun keskustavisiossa tavoitteena on, että keskustan ajoneuvoliikenne ohjataan pääkaduille. Muita keskustan katuja kehitetään vaiheittain keskustamaisiksi katu ympäristöksi, jolloin ajoneuvoliikenne hidastuu, katu ympäristön viihtyisyys paranee ja ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu ja muut haitat vähenevät. Heinäpään suunnittelualueeseen liittyviä ajoneuvoliikenteen pääkatuja ovat Aleksanterinkatu, Puistokatu ja Uusikatu. Torikadulla on keskustan liikenneverkossa rooli joukkoliikennekatuna.

Pyöräilyn tavoiteverkko muodostuu keskustassa pää- ja alureiteistä vuonna 2015 laaditun kehittämissuunnitelman mukaisesti (Oulun kaupunki 2015). Suunnittelualueella Isokatu on osoitettu kehitettäväksi pyöräilyn pääreitillä. Pyöräilyn pääreiteillä kävely ja pyöräily erotetaan toisistaan, perusratkaisuna tähän on kaksisuuntaisen pyörätien ja jalkakäytävän tai hidaskatujen rakentaminen. Isokadun kehittäminen hidaskatuluonteisena pyöräilykatuna mahdollistaisi kadun varren täydennysrakentamisen tarkastelun kokonaisuutena. Samalla voitaisiin parantaa katutilan viihtyisyyttä.

Suunnittelualueen poikkikaduilla ei ole roolia moottoriajoneuvojen pääväylänä. Heinäpään täydennysrakentamis- ja pysäköintikonseptit havainnollistavat poikkikatujen kehittämispotentialiaalia jalankulku-, pyöräily- ja pysäköintiympäristönä. Aleksanterinkatu vaatisi kehittämistä liikenne- ja katu ympäristön parantamiseksi. Lisäksi sekä Isokadulla että Aleksanterinkadulla olisi tarve vähentää poikkikatuliittymiä.

Poikkikatujen lisäksi kadunvarsipysäköintiä voi olla Torikadulla, Kirkkokadulla ja Isokadulla. Kadunvarsipysäköinti tarjoaa asiakaspysäköintiä Heinäpään liiketoimille. Asiakaspysäköinnin edellytykset turvataan Heinäpäässä myös jatkossa.



## Konseptien yhdistelmät: puistot ja viherrakenne



## PUISTOT JA VIHERRAKENNE

Kaaviossa on esitetty suunnittelualueen puistot ja viherrakenne. Suunnittelualueelle sijoittuvia puistoja ovat Heinätorin puisto, Kyösti Kallion puisto ja Rommakkopuisto.

Oulun keskustavisiassa tavoitteena on ruutukaavakeskustan puistokorttelien korostaminen. Suunnittelualueella näitä ovat historiallinen Heinätorinpuisto ja kaupunkirakennetta jäsentävä laaja Kyösti Kallion puisto. Puistokorttelien merkitys korostuu tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Puistot tarjoavat virkistys- ja toimintamahdollisuuksia kaiken ikäisille asukkaille ja nostavat kaupunkiympäristön laatua ja viihtyisyyttä.

Heinätorin puistoa kehitetään historiallisena puistona palvelemaan Heinäpään kaiken ikäisten asukkaiden viihtymistä ja vapaa-ajan viettoa. Puisto liittyy kiinteästi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Heinätorin kouluun. Leikkipuisto on tarpeen säilyttää koska asukasmäärän odotetaan kasvavan täydennysrakentamisen myötä.

Kyösti Kallion puistoa kehitetään Heinäpään täydennysrakentamisen edetessä monipuolistamalla puiston käyttömahdollisuuksia. Mikäli Heinäpäässä tarvitaan keskitettyjä maanalaisia pysäköintiloja, tutkitaan niiden sijoittamista ensisijaisesti Kyösti Kallion puiston alle. Tässä selvityksessä puiston kehittämistä on ideoitu "Heinäpään olkkarina", jossa keskitetyn pysäköintilaitoksen päälle sijoitetaan tavallisen kerrostalopihan toimintoja täydentäviä aktiviteetteja heinäpääläisille. Oulun keskustan kaupunkivihreää tarkastelleissa diplomityössä (Vanhatalo 2017) Kyösti Kallion puiston kehittämistä on tutkittu osana ruutukaavakeskustaa ympäröivää viherkehää. Viherkehän vahvistaminen voidaan huomioida Kyösti Kallion puiston jatkosuunnittelussa.

Rommakkopuisto toimii nykyisellään viihtyisänä, suunnittelualueen eteläosan asuinkortteleita yhdistävänä virkistysreitteinä. Puistoa voitaisiin kehittää sen toiminnallisuutta lisäämällä. Lisäksi suunnitelmissa on tarkasteltu puiston reunan korttelien täydennysrakentamista, jolloin puistoalue paikoin kapenisuutta mutta virkistysreitti säilyisi.

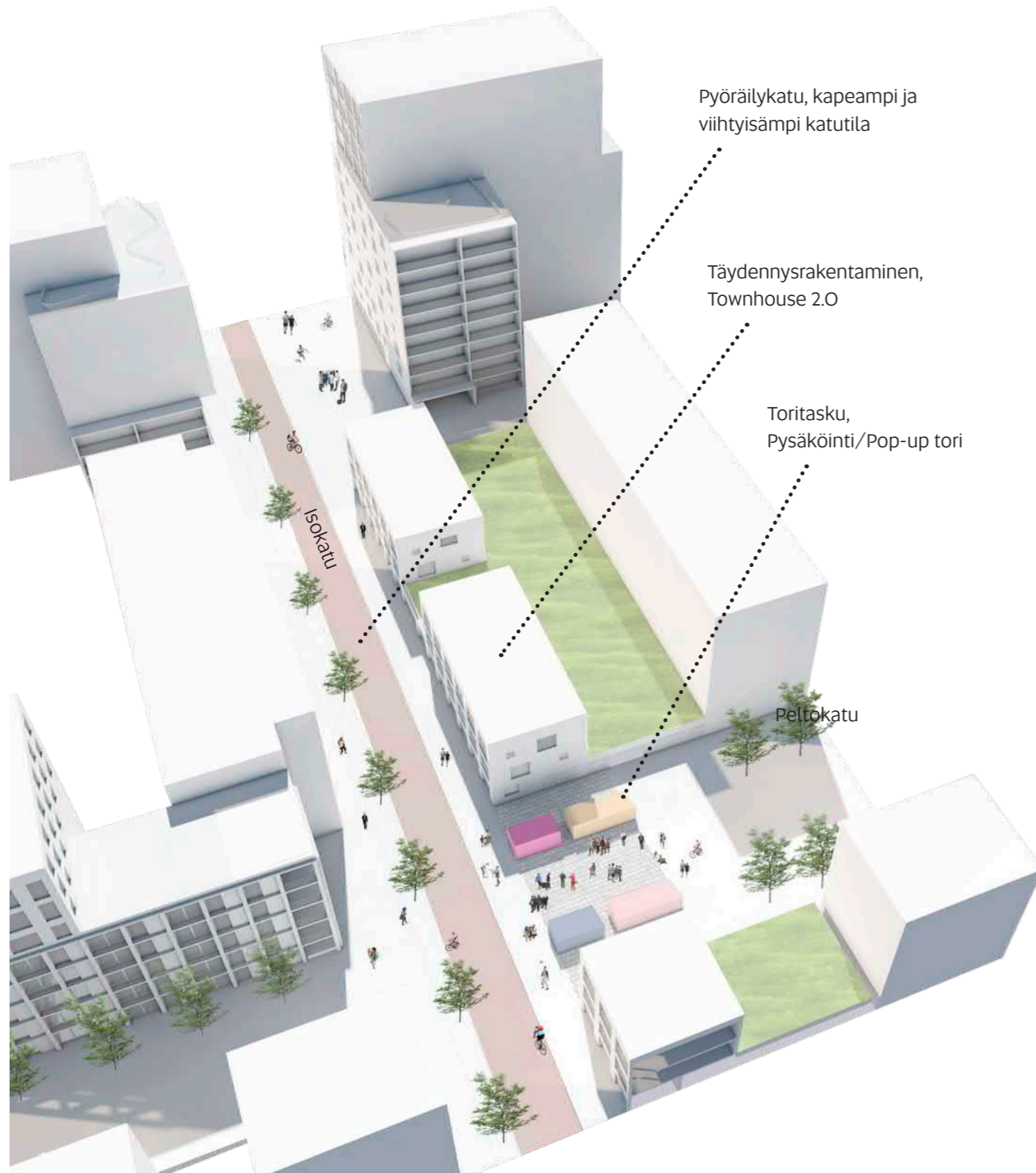




## JULKISEN TILAN VISIOT

Täydennysrakentaminen ja kaupunkirakenteen uudistuminen tarjoaa mahdollisuuksia julkisen kaupunkitilan kehittämiseksi. Heinäpäässä erityisesti Kyösti Kallion puiston ja Isokadun väljä kaupunkitila sisältää paljon kehittämispotentiaalia. Tätä havainnollistamaan on ideoitu kaksi julkisen tilan visiota.





## JULKISEN TILAN VISIO: ISOKATU

Hei, mitä täällä tapahtuu? Varsinkin viikonloppuisin Heinäpää on kiinnostava paikka josta löytyy kirppiksiä, keikkoja, pikkufestareita, katuruokaa, mitä ikinä. Täällä yllättyy aina!

- Katutila kapenee täydennysrakentamisen myötä
- Isokatua kehitetään uuden tieliikennelain mukaisena pyöräilykatuna
- Kadun varrella on "toritaskuja": arkisin pysäköintiä, viikonloppuisin muuntuu kirppikseksi/ tapahtumatoriksi/pelikentäksi/pop-up basaariksi
- Toritasku perustuu kaupunkitilan haltuunottoon ja kaupunkilaisten omaehtoiseen toimintaan. Tapahtumien järjestäminen on sallittua kaikkialla Heinäpäässä, eikä siihen tarvitse erikseen pyytää lupaa.
- Toiminta laajenee myös digitaalisiin ympäristöihin, joiden avulla Heinäpään yhteisöt löytävät toisensa ja tapahtumien osallistujat kootaan yhteen.







## JULKISEN TILAN VISIO: KYÖSTI KALLION PUISTO

Heinäpäässä asuu kaupunkilaisia, ja kaupunkilaisilla on pienet kodit. Mutta se ei haittaa, sillä koti laajentuu yhteiseen ulkotilaan, jossa voi pelata, hengata, puuhastella, tavata tuttuja ja uusiakin tyyppejä. Täällä voi kaupungissa todella tuntea olevansa kotonaan.

- Mikäli Heinäpäässä syntyy tarvetta keskitetylle pysäköintilaitokselle, sijoittuisi se Kyösti Kallion puiston alle.
- Pysäköintilaitoksen päällä toiminnallinen puisto, Heinäpään olkkari
- Olkkarissa on paljon toimintaa jota tavalliselle kerrostalopihalle ei mahdu. Sitä voisikin ajatella myös heinäpääläisten yhteisenä pihatilana. Tähän voi tulla viihtymään leikkiapaikkojen, lähiliikunnan, pelien tai kaupunkiviljelyn parissa tai kohtaamaan naapureita.



Täydennysrakentaminen,  
Korvaava korotus.  
Korkea rakentaminen  
puiston laidalla rajaa  
kaupunkitilaa

Kalteva pysäköintitaso  
puiston alla

Puisto kannen päällä,  
riittävästi kasvukerrosta  
kasvillisuudelle

Toiminnallinen puisto on  
kerrostalopihan jatke



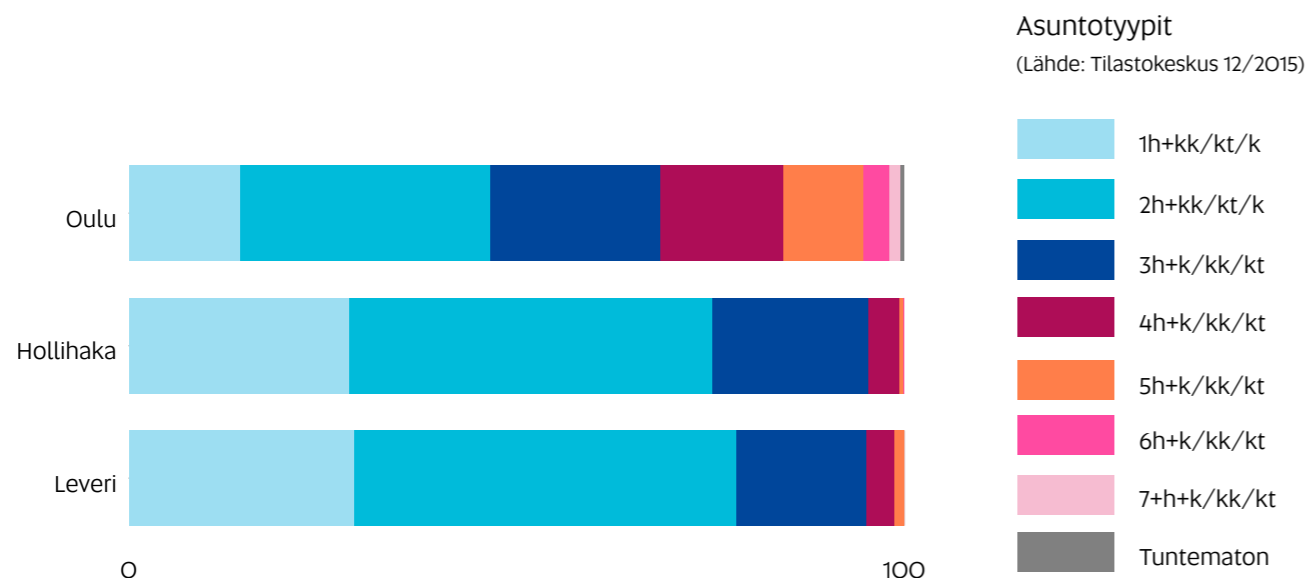


## HEINÄPÄÄN ASUKASPROFIILIT

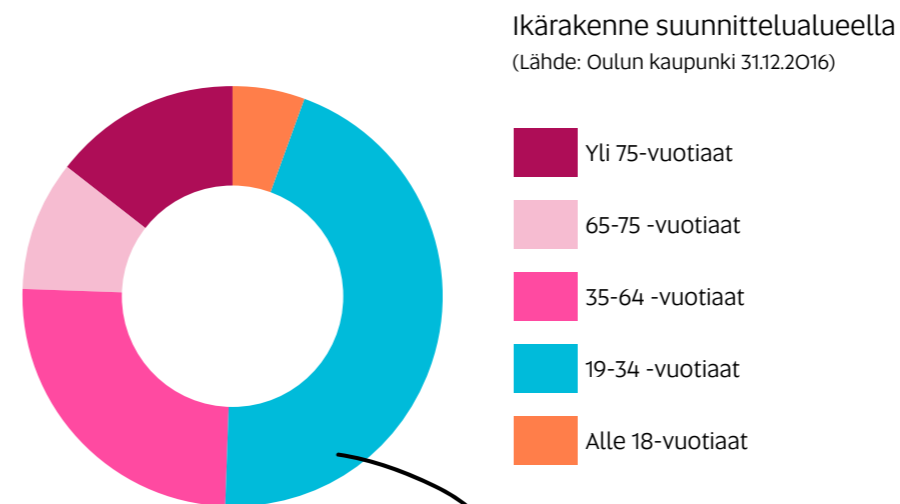
Täydennysrakentamisen sisältöä on pohdittu myös tulevaisuuden asukkaan tarpeita heijastellen. Mitä tulevaisuuden tyypillisestä heinäpääläisestä voi päätellä nykytilastojen ja toisaalta tulevaisuuden megatrendien kautta?



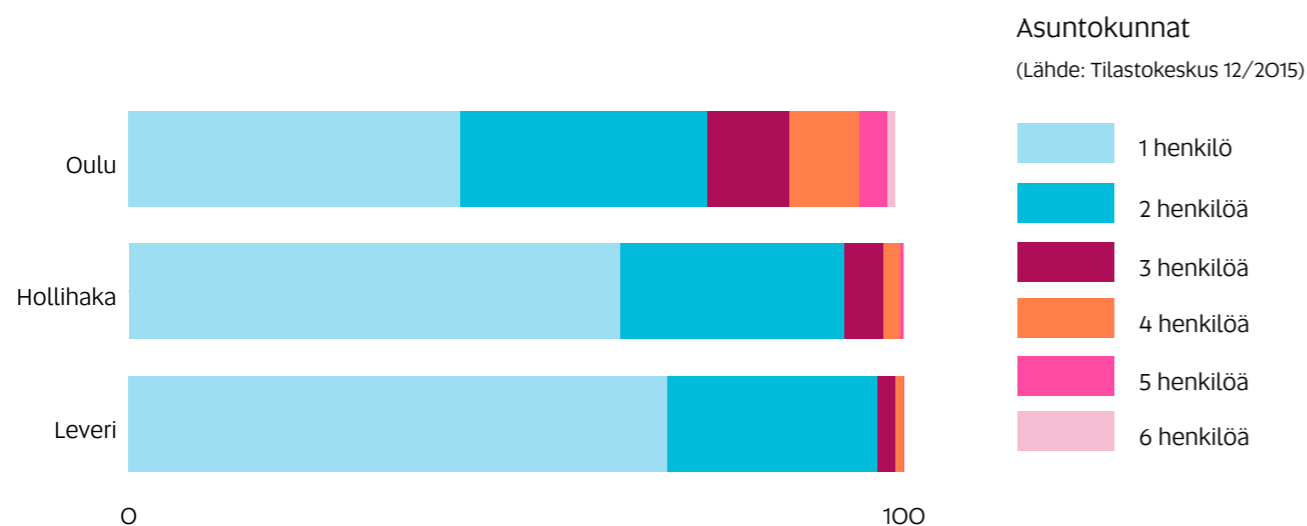
## Asukasprofiilit



**HUOMIOITA:**  
HEINÄPÄÄSSÄ ON PALJON PIENIÄ JA PIENEHKÖJÄ ASUNTOJA. KAKSIOT JA KOLMIOT OVAT ALUNPERIN OLLEET PERHEASUNTOJA, MUTTA ASUMISVÄLJYYDEN JA VAATIMUSTASON KASVETTUA MUUNTUNEET YKSIN- JA KAKSINASUVIEN ASUNNOIKSI.



**HUOMIOITA:**  
LÄHES PUOLET (45%) HEINÄPÄÄLÄISISTÄ ON NUORIA AIKUISIA. LAPSIA JA KESKI-ikäisiä ON VÄHÄN. "KOLMAS IKÄ"-RYHMÄÄ ELI 65-74-VUOTIAITA VASTA 10%. (TÄMÄN IKÄRYHMÄN ASUMISPREFERENSSI ON YHÄ USEAMMIN KERROSTALOASUNTO KESKUSTASSA.)



**HUOMIOITA:**  
KAKSI KOLMASOSAA ASUNTOKUNNISTA YHDEN HENGEN ASUNTOKUNTIA. JO KAHDEN HENGEN ASUNTOKUNTIA ON YLLÄTTÄEN VÄHÄN VÄHEMMÄN KUIN OULUSSA KESKIMÄÄRIN. YLI KOLMEN HENGEN ASUNTOKUNTIA ON ERITTÄIN VÄHÄN, NOIN 2%.

## ANALYYSIVAIHEEN LÄHTÖTietoja

Analyysivaiheessa tarkasteltiin Heinäpään asukasprofiileja tilastojen näkökulmasta. Havaittiin, että Heinäpäässä on paljon pieniä asuntoja ja nuoria asukkaita. Tulevaisuudessa kuitenkin myös perheiden ja "kolmas ikä" -ryhmän asuminen kaupunkikeskustoissa tulee lisääntymään. Tilastotietoja täydentämään haastateltiin myös Heinäpään asukkaita. Kysyimme heiltä, miksi Heinäpäässä on hyvä asua, ja millainen olisi unelmien Heinäpää. Täydennysrakennuskonseptien yhteydessä laadittiin Heinäpään asukasprofiileja, joissa tarkastellaan miten täydennysrakentamisen konseptit vastaavat tulevaisuuden asumisen tarpeisiin.



"UNELMIEN HEINÄPÄÄ OLISI AIKA LAILLA  
TÄMÄ MIKÄ ON, MUTTA SIELLÄ OLISI  
MONIPUOLISEMMIN KAIKEN IKÄISIÄ IHMISIÄ.  
JOS UUSIA RAKENNUKSIA SUUNNITELLAAN,  
TOIVOTTAVASTI OTETAAN HUOMIOON  
KOHTUUHINTAISUUS JA ASUNTOJEN SOPIVUUS  
MYÖS PERHEILLE."



## JONNA JA HANNU + 2 LASTA 3H+K

**OLEMME PALUUMUUTTAJIA HEINÄPÄÄHÄN.** Kokeilimme omakotiasumista mutta se ei sopinut meille. Koemme enemmän olevamme kantakaupunkilaisia. Täällä asuminen on edullisempaa ja huolettomampaa kuin omakotitalossa. Myös ajatus tehokkaasta asumisesta viehättää meitä.

Heinäpäässä parasta on puistot sekä meren, keskustan ja palvelujen läheisyys. Verrattuna omakotiasumiseen parasta on yhteisöllisyys, elämisen äänet ja se, että näkee ihmisiä pihalla. Täällä on myös paremmat ulkoilumahdollisuudet: mihin vain voi lähteä kävelemällä ja valittavana on paljon erilaisia reittejä. Entisellä asuinalueellamme ei ollut hyviä kevyen liikenteen yhteyksiä. Oli passivoivaa että kaikki matkat piti tehdä autolla.

Kohtuuhintaiset suuret asunnot ovat keskustan lähellä harvinaisia, mikä voi olla yksi syy siihen, ettei täällä asu paljon lapsiperheitä. Vanhoissa taloissa suuria huoneistoja ei ole ja uusissakin niitä on vähän. Uudet isommat asunnot ovat usein kalliita ja ylisuuria kattohuoneistoja. Heinäpäähän voisi rakentaa lapsiperheille sopivan kerrostalon, jossa olisi sopivan kokoisia, kohtuuhintaisia asuntoja.

Heinäpäästä ei saa rakentaa liian täyteen, puistomaisuutta ja väljyyttä pitää jättää. Täällä on suuria puistoalueita joissa lapsetkin voivat juosta ja leikkiä vapaasti.





"UNELMIENI HEINÄPÄÄSSÄ  
OLISI PALJON ERILAISIA  
RAKENNUKSIA, KERROSTALOT  
JA OMAKOTITALOT  
SOPUSOINNUNSA KESKENÄÄN."

**TAIMI**  
**ZH+K**

**TUNNEN ITSENI HEINÄPÄÄLÄISEKSI.** Haluan asua täällä, koska minulla on niin paljon hyviä muistoja Heinäpästä. Yhteensä olen asunut Heinäpästä 45-50 vuotta. Asuin täällä lapsena ja myöhemmin oman perheeni kanssa. Nyt muutin takaisin Heinäpäähän koska täällä on lyhempi matka kaikkialle.

En osaa sanoa, mikä Heinäpästä kaipaisi parannusta. Kaikki on likellä, palvelut, ruokakaupat, tori ja kaikki. Ja tähän on jo rakennettu kivitaloja täyteen. Heinäpää on muuttunut paljon, ennen oli paljon enemmän kauppoja ja puutaloja. Tuntuu että erityisesti Heinätorin puiston ympäristö on muuttunut, tänne on rakennettu niin paljon korkeita taloja.

**IRJA**  
**ZH+K**

**OLEN ASUNUT TÄÄLLÄ 30 VUOTTA.** Kaikki on lähellä ja puisto vieressä. Täällä on rauhallista, en haluaisi asua esimerkiksi Rotuaarilla, siellä olisi ainainen meteli. Tää on niinku maalle tulis.

Unelmieni Heinäpästä olisi paljon erilaisia rakennuksia. Usein sanotaan että täältä on kaikki puutalot hävitetty. Kerrostalot ja omakotitalot sopusoinnussa keskenään tekisi pehmeämmän vaikutelman kuin se että kaikki on betonia. Jos vaikka yksi puutalo olisi säästetty täällä niin se olisi jo piristysruiske.



**"UNELMIENI HEINÄPÄÄSSÄ OLISI VIELÄ VÄHÄN ENEMMÄN PALVELUJA JA ELÄVÄMPI KATUKUVA. JA VÄHÄN ENEMMÄN PUURAKENTAMISTAKIN. JA ETTÄ JOTENKIN NÄYTETTÄIS ETTÄ HALUTAAN SÄILYTTÄÄ SE HEINÄPÄÄN HENKI."**



**LIISA  
2H+K**

**KYLLÄ MÄÄ SANOISIN ETTÄ OON KASVANU HEINÄPÄÄSSÄ.**

Muutin takaisin tänne, kun palasin opiskelemasta. Lapsena oikeastaan koko Heinäpää oli mun leikkialuetta. Samaistun vahvasti Heinäpähän. Ja meitä on hirveesti, oikeestaan kaikki kaverit on silleen.

Täällä kaikki mitä tarvitsen on lähellä. Tanssiharrastus, kaverit, perhe ja keskusta. Myös viheralueet on tosi tärkeitä, ja että vihreää ja maisemaa näkyy omasta ikkunasta. En haluaisi asua asunnossa josta on näkymät vain vastapäisen rakennuksen seinään.

Itse tykkään tällaisista vanhemmista taloista, näissä on hyvät tilaratkaisut ja paljon valoa. Voisin asua jossain vaiheessa vielä vähän tilavammassa asunnossa, mutta aika saman tyyppisessä. Toisaalta tuntuisi hurjalta lähteä Heinäpäästä vain sen takia että haluaisi asua muualla kuin kerrostalossa. Että kyllä täällä voisi olla muutakin, täällä on kuitenkin aika paljon tätä kerrostaloasumista.

Olisi mahtavaa jos Oulussa asuinalueet kehittyisi vähän erilaisiksi. Heinäpäässä voisi olla enemmän palveluita, pikkukauppoja ja ravintoloita. Tykkäsin Briteissä pubikulttuurista, olisi hienoa jos vähän sellaista olisi täälläkin. Ennenhän niitä on ollut, leipomoita ja lihakauppoja ja vaikka mitä, lähtisiköhän se sykli uudestaan.

Heinäpäässä on jäljellä vain muutamia vanhoja kauniita rakennuksia, joten niitä pitäisi vaalia. Koska jos mä sanon jollekin että Heinäpähän kannattaa muuttaa, niin en mä ensimmäisenä sano että täällä on tosi kaunista. Vaan että se on enemmän se käytännöllisyys ja luonto.





KORVAAVA  
KOROTUS

Kattopihat

Kivijalassa palvelut

Puistonäkymät  
asunnoista

## TULEVAISUUDEN ASUMISPROFIILI: KOLMAS IKÄ - PARISKUNTA

- Asuu Kyösti Kallion puiston laidalla
- Muuttanut omakotitalosta keskustaan
- Käyttää oman talon kivijalkaan sijoittuvia hyvinvointiyritysten palveluita, kuten kuntosalia ja hierojaa
- Isommat ostokset nettiruokakaupasta, painavat ruokakassit toimitetaan porrashuoneen yhteydessä olevaan palveluteiseen.
- Omistaa auton mökkireissuja varten. Muuten kävelee ja pyöräilee.

### MEGATRENDIT:

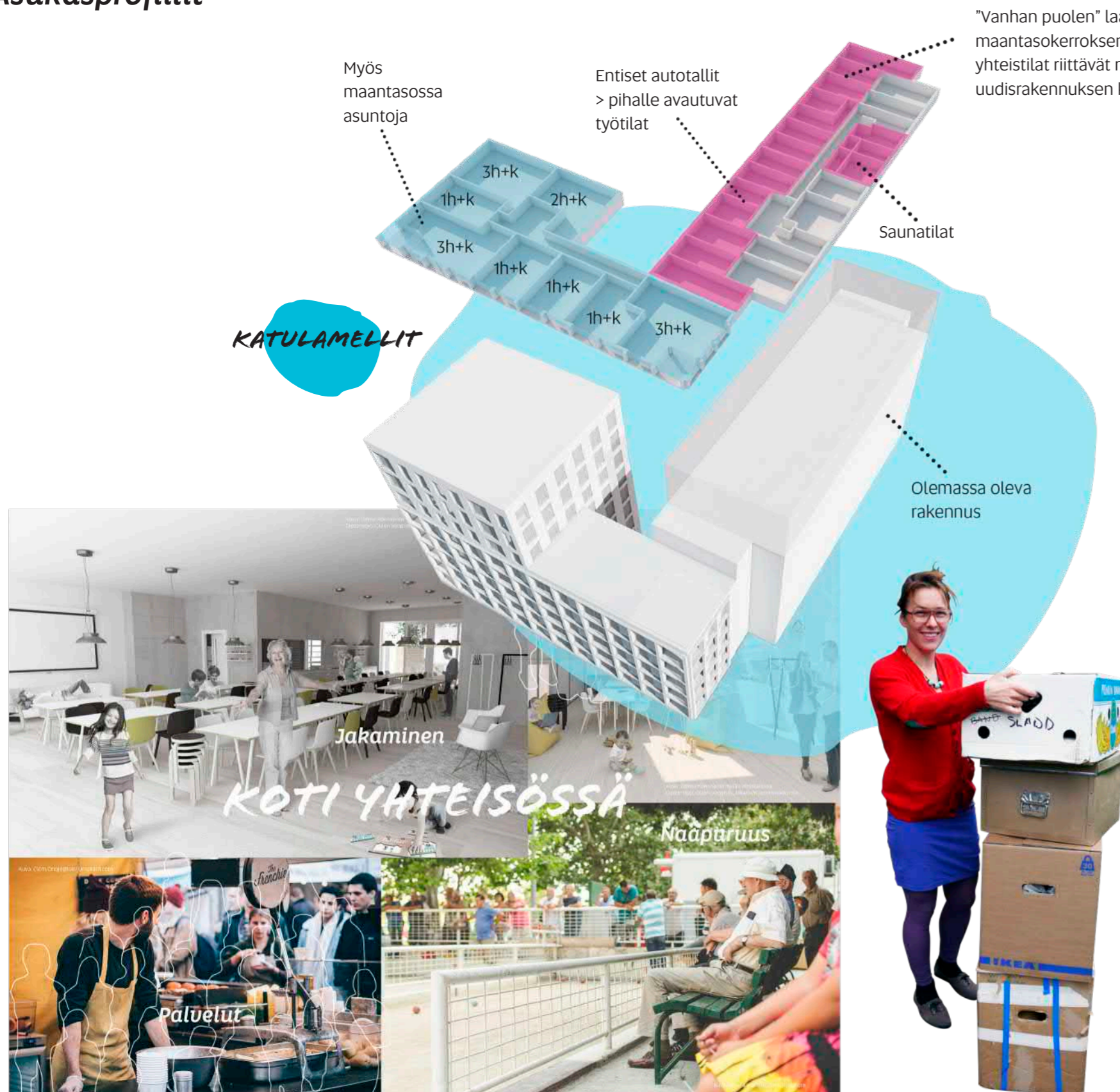
- Oulun kaupungin viimeisimmässä asumistutkimuksessa kerrostalo on noussut suosituimmaksi tulevaksi asumismuodoksi (Oulun kaupunki 2016b)
- Väestön vanheneminen
- Asuminen palveluna

### ASUMISEN VISIO: KOHTI KORKEUKSIA

Oulun keskusta-alueelle tarvitaan reilusti lisää asukkaita. Se onnistuu tekemällä uusista taloista entistä korkeampia: Heinäpään kaupunginosa kasvaa ylöspäin. Kattorakentaminen ja kattopihat tarjoavat uudenlaisia asumisen muotoja. Korkeuksiin kohoava asuminen avaa maisemia merelle ja Hollihaan puistoon.



## Asukasprofiilit



"Vanhan puolen" laajat maantasokerroksen yhteistilat riittävät myös uudisrakennuksen käyttöön

## TULEVAISUUDEN ASUMISPROFIILI: YKSIN ASUVA

- Arvostaa yhteistiloja: taloyhtiön saunaa, pesulaa, pajatila, juhlatilaa.
- Yhteistilat laajentavat asumisympäristöä pienen asunnon seinien ulkopuolelle.
- Yhteistiloja löytyy erityisesti korttelin "vanhalta puolelta", jossa maanpäällisen kellarikerroksen tilankäyttöä on tehostettu.
- Tekee töitä kivijalan kahvilamaisessa co-working -tilassa/töhuoneessa
- Ajaa pyörällä, kävelee, käyttää julkista liikennettä, yhteiskäyttöautoa, robottitaksia.
- Tarvitsee hyvän pyöräsäilytystilan sähköpyörälleen.

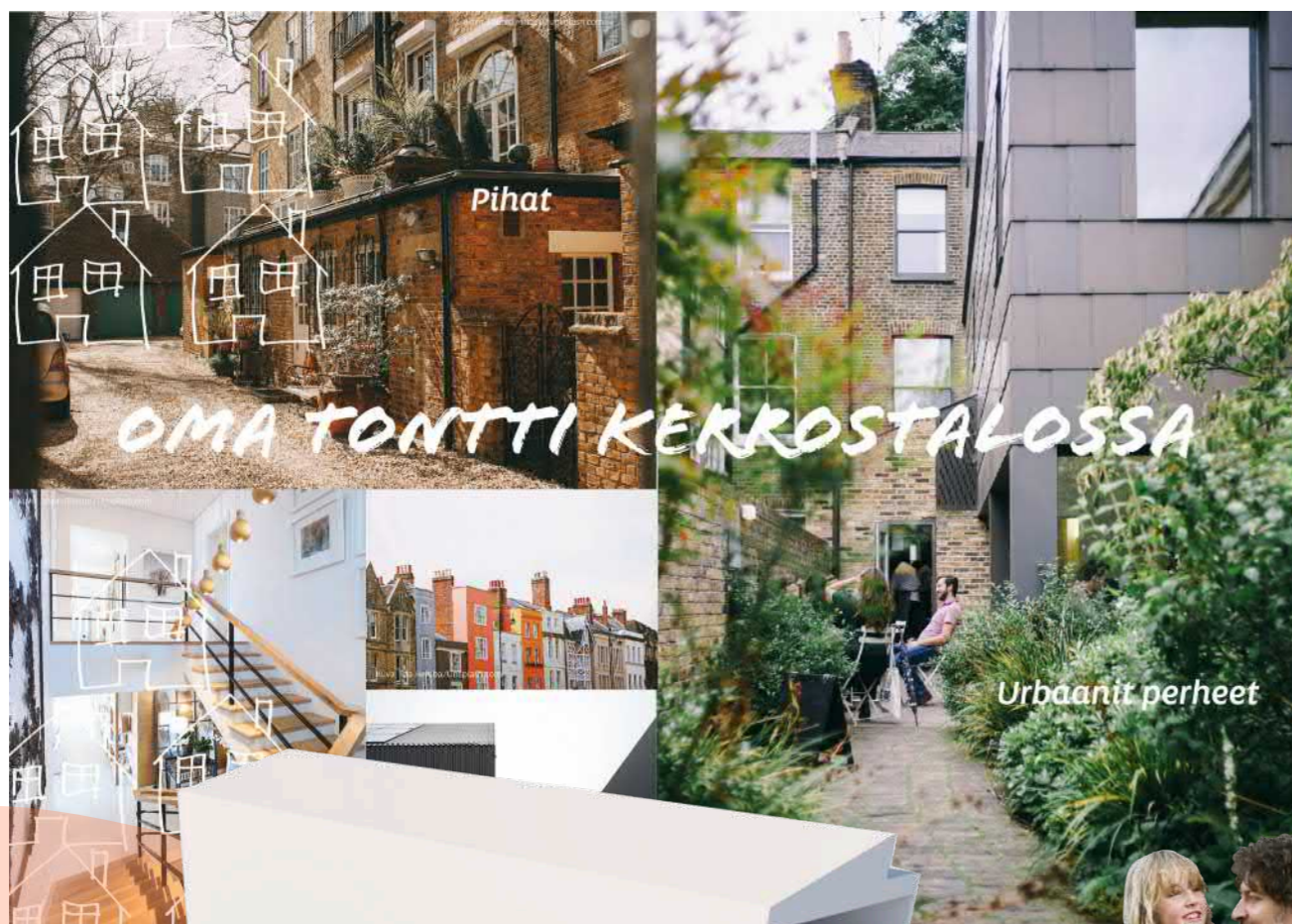
### MEGATRENDIT

- Puolet kotitalouksista yksin asuvia: yksin asuvat haluavat asua keskustoissa, hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä
- Jakamistalous muuttaa kaupunkia: asuminen on helpompaa ja edullisempaa, kun kaikkea ei tarvitse omistaa itse.

### ASUMISEN VISIO: KOTI YHTEISÖSSÄ

Heinäpään kaupunginosa tarjoaa mahdollisuuden yhteisölliseen asumiseen ja toimintojen jakamiseen. Yhteistöasumista tarjoavan kerrostalon alakerrassa toimii asukasvoimin pyöritettävä ruokala, jossa kaikki heinäpääläiset voivat piipahtaa päivällisellä, lounaalla tai aamupalalla. Kerrostalon nettisivuilla toimii kirjasto, jonne jokainen voi rekisteröidä kirjahyllystään löytyvät kirjat lainattavaksi naapurille. Korttelien yhteiskäyttöautot vähentävät tarvetta omistaa auto, jolloin pihoilta vapautuu enemmän tilaa myös muuhun käyttöön.





## TOWNHOUSE 2.0



## TULEVAISUUDEN ASUMISPROFIILI: URBAANI LAPSIPERHE

- Haluaa jäädä kaupunkikeskustaan asumaan perheellistyttyäänkin
- Vanhassa asutokannassa ei löydy sopivia asuntoja
- Townhouse-kaupunkientalot, ryhmärakentaminen, lapsiperheille räätälöidyt kerrostaloasunnot.
- Asumisen maantasoyhteys ja yhteydet leikkipuistoihin ja viheralueille tärkeitä
- Lapsiperheille sopivan kaupunkiasunnon valtteja ovat yhteinen kuraeteinen sekä hyvät säilytystilat lastenvaunuille ja laatikkopyörille.
- Omistaa auton, mutta ei tarvitse sitä päivittäin. Itseajava auto on jaettu kun sitä ei itse tarvita, ja näin auton kulut pysyvät kohtuullisena.

### MEGATRENDI

- Liikkumisen muutokset, ekologisesti kestävä valinnat

### HEIKKO SIGNAALI

- Lapsiperheet haluavat jäädä asumaan kantakaupunkeihin

### ASUMISEN VISIO: OMA TONTTI KERROSTALOSSA

Nyt yhdistetään omakotitalon ja kerrostalon parhaat puolet! Heinäpään kehitetään vaihtoehtoisia asumisen muotoja kerrostaloasumiselle. Tutkimusten mukaan yhä useampi haluaisi asua kerrostalossa omakotitalon sijaan. Miltä kuulostaisi kerrostaloasunto jossa on oma piha? Entä perheenjäsenten lukumäärän mukaan laajenevat tai pienenevät asunnot?





## *NÄKÖKULMIA TÄYDENNYSRAKENTAMISEN KANNATTAVUUTEEN*

Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusselvityksen yhtenä tavoitteena on ollut luoda kokonaistaloudellisesti realistisia toteutusmalleja Heinäpään täydennysrakentamiselle. Selvityksen yhteydessä tarkasteltiin täydennysrakentamisen konseptien kannattavuutta pilottitaloyhtiöitä koskien.



## KANNATTAVUUDEN TARKASTELUA TALOYHTIÖN NÄKÖKULMASTA

Heinäpään alueen tontit ovat pääasiassa yksityisten taloyhtiöiden omistamia. Lisäksi alueella on yksittäisiä kaupungin vuokratonteille sijoittuvia taloyhtiöitä.

Taloyhtiöille täydennysrakentaminen tuottaa tuloja uuden rakennusoikeuden myynnin kautta. Taloyhtiö voi hyödyntää lisärakentamisesta saatavia tuloja esimerkiksi peruskorjaus tai -parannushankkeissa. Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusselvityksen yhteydessä tarkasteltiin täydennysrakentamisen konseptien kannattavuutta pilottitaloyhtiöitä koskien. Seuraavassa esitellään esimerkkilaskelmin suuruusluokkatietoja, kuinka paljon täydennysrakentaminen voisi tuoda tuloja taloyhtiöille.

Rakennusoikeuden hinta ratkeaa neuvottelumenettelyssä tai markkinoilla kilpailutuksen kautta; seuraavassa esimerkkilaskelmassa hinta-arviona on käytetty 500-600 €/kerrosneliometri. Taloyhtiöille merkittävimpiä hyötyä alentavia erinä ovat nykyisten kiinteistöjen tilojen (asuntojen, muiden tilojen sekä autopaikkojen) nykyarvo, kaupungille maksettava kunnallistekniikan sopimuskorvaus sekä rakennushankkeen ulkopuolisille rakennettavien korvaavien velvoitepaikkojen kustannus.

Velvoitepaikkojen määrä on sidoksissa autopaikkojen vähimmäisnormiin, taloyhtiön autopaikkatarpeeseen ja uuden rakennuksen sijoittumiseen. Mikäli korvaavat autopaikat toteutetaan rakenteellisina, ne vaikuttavat merkittävästi taloyhtiön tuloihin, koska uuden rakenteellisen autopaikan kustannukset ovat rakennuttajilta saatujen tietojen mukaan noin 30000-35000 euroa autopaikkaa kohden.

Merkittävimpien kustannusten lisäksi taloyhtiöille syntyy kuluja suunnittelusta, kaavoituksesta ja asiantuntijapalveluista. Heinäpään täydennysrakentamisen konsepteissa osa täydennysrakentamisen rakennusalasta voi sijoittua myös nykyiselle katualueelle. Näissä tapauksissa katualueen luovutuksesta maksetaan kaupungille.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty suuntaa-antavat laskelmat kahdessa esimerkkitilanteessa, joissa taloyhtiöt omistavat tonttinsa. Toisessa laskelmassa on tarkasteltu pistemäistä ja katulamelli -konsepteja ja toisessa korvaavaa korotusta kahdella eri tehokkuudella.

Laskelmissa rakennusoikeuden hintana on käytetty 500-600 €/kerrosneliometri ja rakenteellisen autopaikan kustannuksena 35 000 €/autopaikka. Maankäyttökorvauksen suuruutena on 40% saadusta hyödyistä, joka on laskettu 500 €/kerrosneliometrin mukaan. Korvaavassa korotuksessa nykyisten rakennusten purkukustannus (120 €/kerrosneliometri) on vähennetty rakennusoikeudesta saatavasta hinnasta.

Laskelmissa ei ole otettu huomioon suunnittelusta aiheutuvia kustannuksia, eikä mahdollisia katualueen ostamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Täydennysrakentaminen on taloyhtiöille suuri päätös ja se tulee suunnitella huolella suhteessa taloyhtiön peruskorjaustilanteeseen. Esimerkiksi ennen tontin lisärakentamisen yksityiskohtaisempaa suunnittelua kannattaa laskea tarkemmin, mitä hyötyjä täydennysrakentamisella voitaisiin saavuttaa ja miten täydennysrakentamisesta saatavat tulot tultaisiin käyttämään. Mikäli taloyhtiöllä ei ole riittävästi vähennyskelpoisia menoja, joutuu taloyhtiö maksamaan tuloistaan myös yhteisöveroa.

ESIMERKKIYHTIÖ	PISTEMÄINEN	KATULAMELLI
LISÄKERROSALA	2 600	3 575
RAKENNUSOIKEUDEN HINTA	1 300 000 - 1 560 000	1 787 500 - 2 145 000
MAANKÄYTTÖKORVAUS	520 000	715 000
P-PAIKKOJEN RAKENTAMINEN	315 000 ( 9 kpl)	385 000 (11 kpl)
<b>TALOYHTIÖN TUOTTO</b>	<b>465 000 - 725 000</b>	<b>688 000 - 1 045 000</b>
/kem <sup>2</sup>	160 - 250	240 - 360
/asunto	9 500 - 14 800	14 000 - 21 400
/asunto m <sup>2</sup>	210 - 330	310 - 470

Esimerkki 1. Nykyisin noin 50 asunnosta muodostuva taloyhtiö suunnittelee oman tonttinsa täydennysrakentamista. Taloyhtiö korvaa osan nykyisistä pihapaikoista rakenteellisena pysäköintinä. Taloyhtiön keskikokoista asuntoa (noin 50 m<sup>2</sup>) kohden tuottoa tulee vaihtoehdosta ja rakennusoikeuden hinnasta riippuen 10 500 - 23 500 €.

ESIMERKKIYHTIÖ	KORVAAVA A (3,3x)	KORVAAVA B (4,4x)
UUDEN KORVAAVAN RAKENNUKSEN KERROSALA	4 850	6 600
RAKENNUSOIKEUDEN HINTA	2 425 000 - 2 910 000	3 300 000 - 3 960 000
MAANKÄYTTÖKORVAUS	669 000	1 019 000
PURKUKUSTANNUS	178 000	178 000
<b>TALOYHTIÖN TUOTTO</b>	<b>1 578 000 - 2 063 000</b>	<b>2 103 000 - 2 763 000</b>
/kem <sup>2</sup>	1 060 - 1 390	1 410 - 1 860
/asunto	87 700 - 114 600	116 800 - 153 500
/asunto m <sup>2</sup>	1 290 - 1690	1 720 - 2 260

Esimerkki 2. Nykyisin noin 20 asunnosta muodostuva taloyhtiö tutkii nykyisen asuinkerrostalon purkamista ja korkeamman uudisrakennuksen rakentamista tontille. Toisessa vaihtoehdossa A rakennusoikeuden lisäys on 3,3-kertainen ja toisessa vaihtoehdossa B 4,4 -kertainen nykyiseen asuinkerrostaloon nähden. Taloyhtiön keskikokoista asuntoa (noin 50 m<sup>2</sup>) kohden tuottoa tulee vaihtoehdosta ja rakennusoikeuden hinnasta riippuen 64 500 - 113 000 €.





**SUOSITUKSET TÄYDENNYSRAKENTAMISEN  
EDISTÄMISELLE JA JATKOSUUNNITTELULLE**



## Heinäpään täydennysrakentamisen edistäminen



Heinäpään täydennysrakentamisen toteutus selvityksen tarkoituksena on toteuttaa Oulun kaupunkistrategian, yleiskaavan ja keskustavision tavoitteita. Selvityksessä esitetyt täydennysrakentamisen ja pysäköinnin konseptit muodostavat lähtökohtia yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle ja asemakaavoitukselle. Selvitys tarjoaa siten erilaisia vaihtoehtoja täydennysrakentamiselle, jotka tarkentuvat ja täsmentyvät jatkosuunnittelussa toteutettavaksi ratkaisuksi.

Selvityksen tärkeimmät yleiset suositukset kaupunkirakenteen kehittämiseksi on koottu yhteenvedoksi seuraavalle sivulle.

Selvityksessä esitetään asemakaavoitusta ja pysäköintiä koskevia toimenpiteitä ja kannustimia, joiden avulla edistetään taloyhtiöiden omistamien tonttien täydennysrakentamista sekä hankkeiden käynnistämistä seuraavien vuosien aikana. Nämä kannustimet ovat määräaikaista vuoden 2023 loppuun saakka ja ne koskevat:

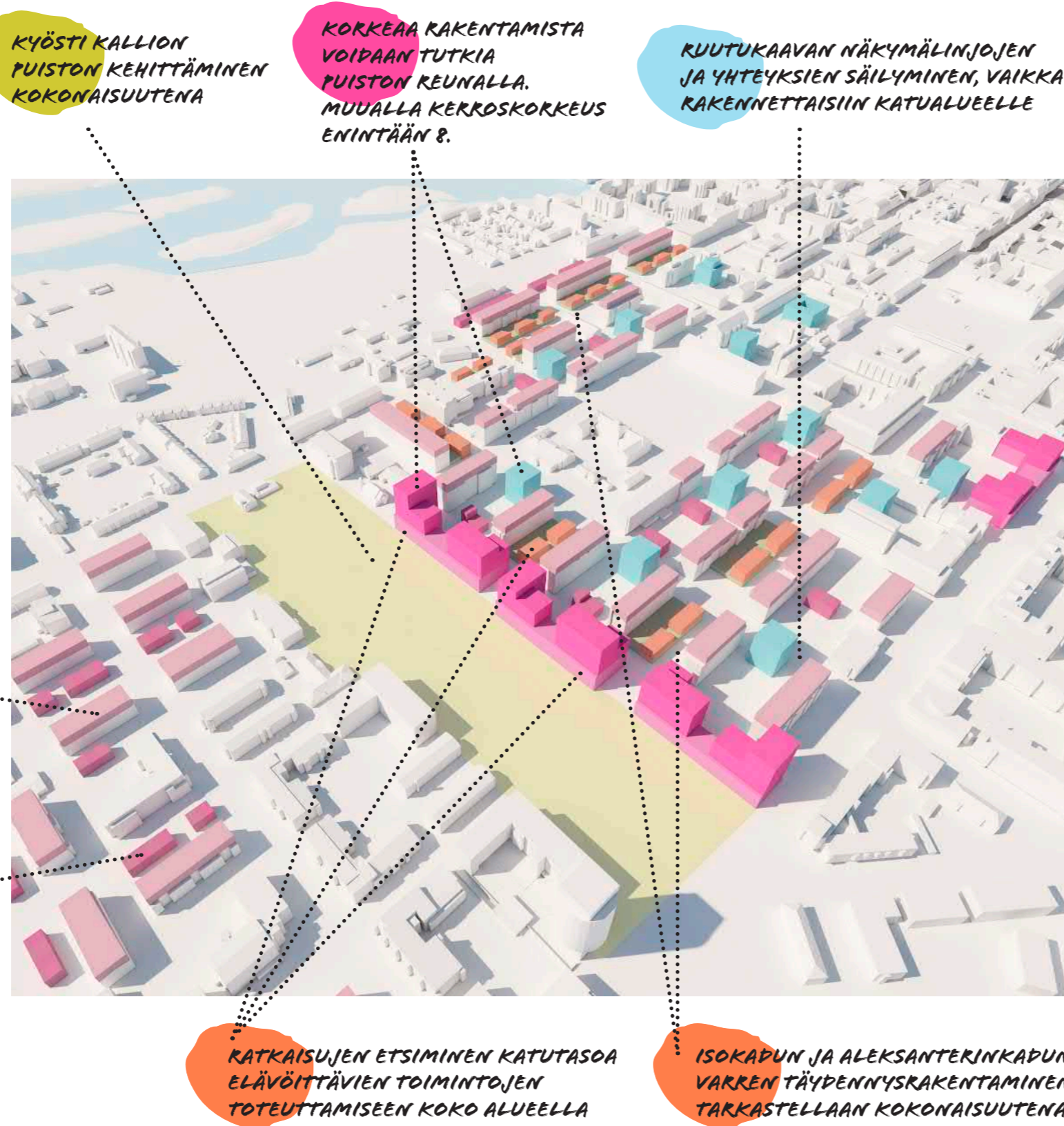
- Heinäpään täydennysrakentamisen toteutus selvityksen suunnittelualueita ja
- niitä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä, joissa pienomistajien omistama yhtiö käynnistää hallitsemaansa tonttia koskevan täydennysrakentamishankkeen.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyy nämä toimenpiteet ja kannustimet selvityksen käsittelyn yhteydessä.

Heinäpään taloyhtiöiden täydennysrakentamista edistetään myös kaupungin sopimuspolitiikkaan liittyvien määräaikaisten ja vuoden 2023 loppuun saakka voimassa olevien kannustimien avulla. Kaupunginhallitus hyväksyy nämä kannustimet osana koko kaupungin taloyhtiöiden täydennysrakentamista koskevia sopimuskannustimia.



## Suosituksat kaupunkirakenteen kehittämiseksi



- Korkea rakentaminen sijoittuu Kyösti Kallion puiston laidalle, jossa se rajaa puiston laajaa kaupunkitilaa. Rakentaminen puiston laidalla on tämän selvityksen suunnitelmissa esitetty enintään 12-kerroksisena. Toteutuksessa on huomioitava tilanne, jossa purkava täydennysrakentaminen toteutuu vain osittain. Suunnitelmissa on tutkittu ratkaisua, jossa uudisrakentaminen porrastuu alimmissa kerroksissa 3-kerroksisena, olevan rakennuskannan korkeutta mukailien. Muualla suunnittelualueella kerroskorkeus on enintään 8.
- Kyösti Kallion puiston toimintojen monipuolistamiseksi laaditaan kokonaistarkastelu, jonka yhteydessä tutkitaan myös mahdollinen Heinäpään seurakuntatalon ympäristön täydennysrakentaminen.
- Katualueelle sijoittuvissa konsepteissa varmistetaan ruutukaavan näkymälinjojen ja kulkuyhteyksien säilyminen. Autoliikennettä voidaan rajoittaa, mutta kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet turvataan.
- Isokadun ja Aleksanterinkadun varren katutilan kaventaminen ja kadunvarren mahdollinen täydennysrakentaminen tulee tutkia yksityiskohtaisemmin katusuunnitelmien päivittämisen yhteydessä.
- Rakennusten korottaminen ja kaupunkipientalot monipuolistavat täydennysrakentamisen asunto- ja rakennustypologioita. Kaupunkipientalot ovat suositeltava vaihtoehto paikoissa, joissa tehokkaampi rakentaminen ei ole mahdollista.
- Täydennysrakentamisessa tulee aktiivisesti etsiä ratkaisuja elävän kaupunkitilan ja katutasoisen liiketoimisto- ja palvelutilojen toteuttamiseen.



## Toimenpiteet ja kannustimet täydennysrakentamisen edistämiseksi



### ASEMAKAAVOITUS JA PYSÄKÖINTI

- Heinäpään täydennysrakentamisen asemakaavoitus käynnistyy taloyhtiöiden aloitteista. Asemakaavoja pyritään uudistamaan kortteleittain tai useampaa tonttia koskien. Asemakaavan käynnistyessä hakemuksen jättäneen yhtiön naapuriyhtiöille tarjotaan mahdollisuutta liittyä asemakaavan laadintaan. Mikäli naapurit eivät ole määräajassa (3 kk) kiinnostuneita täydennysrakentamisesta, asemakaava laaditaan tarvittaessa tontikohtaisesti.
- Heinäpään täydennysrakentamisen asemakaavojen muutoksesta peritään enintään 5000 euroa taloyhtiötä kohden sisältäen aikaveloituserusteiset ja muut kustannukset.
- Asemakaavahankkeiden yhteydessä tutkitaan ja valitaan hankkeisiin parhaiten soveltuva pysäköintiratkaisu selvityksen eri vaihtoehdoista. Maanalaisissa pysäköintiratkaisuissa edellytetään yhteistyötä kortteleissa tonttien sekä myös naapurikortteleiden kesken.
- Heinäpään täydennysrakentamisen asemakaavoissa kevennetään määräaikana myös olemassa olevan rakennuskannan pysäköintinormia. Autopaikkojen vähimmäismäärä ratkaistaan asemakaavan laadinnan yhteydessä erilliseen pysäköintiselvitykseen perustuen. Nykyisiä kerrostaloja korottava täydennysrakentaminen ja kaupunkipientalojen rakentaminen pyritään toteuttamaan ilman uusien pysäköintipaikkojen rakentamista.



## LÄHTEET JA TAUSTASELVITYKSET

Niskala, K. & Okkonen, I., 2002. *Oulun Graadi. 350 vuotta asemakaavoitusta*. Oulu: Oulun kaupungin tekninen keskus.

Niskala, K., Okkonen, I. & Kalleinen, L., 2008. *Puistojen Oulu*. Oulu: Studio Ilpo Okkonen Oy.

Koivuranta, E., 2015. Kylä kerrostalossa: yhteisöasumisen pohjoismaisen mallin mukainen kerrostalo Helsingin Kampisiin. Diplomityö, Oulun yliopisto, Arkkitehtuurin tiedekunta.

Luusua, A., 2011. Huomisen Heinäpää. Maankäyttösuunnitelma kaupunginosan täydennysrakentamiseksi. Diplomityö, Oulun yliopisto, Arkkitehtuurin osasto.

Oulun kaupunki, 2018. Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulu: Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Saatavilla: <<https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=1053>> [haettu 15.5.2018]

Oulun kaupunki, 2017. *Elävä ja monimuotoinen kohtaamispaikka. Oulun keskustavisio 2040. Loppuraportti 7.2.2017*. Oulu: Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Saatavilla: <[www.ouka.fi/keskustavisio](http://www.ouka.fi/keskustavisio)> [haettu 13.3.2018]

Oulun kaupunki, 2016a. *Oulun moderni ruutukaavakeskusta. Modernin rakennuskannan inventointi 2016*. Oulun kaupunkisuunnittelu, Sarja A 222. Oulu: Oulun kaupungin yleiskaavoitus. Saatavilla: <<https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ruutukaava-alueen-modernin-inventointi>> [haettu 13.3.2018]

Oulun kaupunki, 2016b. *Oulun seudun ja Oulun kaupungin asumistutkimus 2016*. A 224. Oulu: Oulun kaupungin Konsernihallinto. Saatavilla: <<https://www.ouka.fi/documents/52058/281183/Asumistutkimus-2016.pdf/7a9ee260-c07c-4762-a10e-8c820b564593>> [haettu 13.3.2018]

Oulun kaupunki, 2016c. *Oulun keskustan kaupallinen nykytila ja kehittäminen*. Saatavilla: <<https://www.ouka.fi/documents/64220/fd72856b-6aa1-4411-bd58-8ecfa25daf28>> [haettu 13.3.2018]

Oulun kaupunki, 2015. *Oulun keskustan pyöräilyn ja kävelyn kehittäminen*. Oulu: Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Saatavilla: <<https://www.ouka.fi/documents/64248/597619cd-e416-4919-a90a-6c8446d67b8f>> [haettu 13.3.2018]

Oulun kaupunki, 2012. *Oulun keskusta-alueiden kaupunkikuvaselvitys*. Oulu: Oulun kaupungin yleiskaavoitus. Saatavilla: <[https://www.ouka.fi/c/document\\_library/get\\_file?uuid=67684703-147c-40c1-9bd5-99b1aea8512f&groupId=64220](https://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=67684703-147c-40c1-9bd5-99b1aea8512f&groupId=64220)> [haettu 13.3.2018]

Vanhatalo, E., 2017. *Seasonal City Spaces. Concept for Oulu Urban Green*. Master Thesis at the Chair of Landscape Architecture and industrial, Landscape Technical University of Munich.

## KUVAT

Kansi ja sivu 56: Viistoilmakuva Oulun kaupunki/Lentokuva Vallas Oy

Sivu 3: kuva Oulun kaupunki

Sivu 13: kuvat Oulun kaupunki

Sivu 19: alempi kuva Unsplash.com

Sivu 20: ylempi kuva Unsplash.com

Sivu 37: alempi kuva Iwan Baan/Superflex.net

Sivu 43: kuvakollaasin kuva joulutorista Emma Vanhatalo, muut kuvat Unsplash.com

Sivu 44: kuvakollaasin kuvat Unsplash.com

Sivu 50: kuvakollaasin kuvat Unsplash.com; Ihmishahmot Skalgubbar.se

Sivu 51: kuvakollaasin yläriivin kuvat Emma Koivuranta; alariivin kuvat Unsplash.com; Ihmishahmot Skalgubbar.se

Sivu 52: kuvakollaasin kuvat Unsplash.com; Ihmishahmot Skalgubbar.se

Muut kuvat: Luo arkkitehdit Oy

## TYÖRYHMÄ

Oulun kaupunki:

Jouni Mäkäräinen	Kaavoitus
Jere Klami	Kaavoitus
Uki Lahtinen	Kaavoitus
Jari Heikkilä	Rakennusvalvonta
Juha Isoherranen	Kadut ja puistot
Saija Räinen	Kadut ja puistot
Jukka Kokkinen	Maa ja mittaus

Luo arkkitehdit Oy:

Virve Väisänen, Riikka Kuittinen, Hanna Kosunen

Ramboll Finland Oy:

Erkki Sarjanoja, Kirsi Översti



10 K1  
# UUTISSET

TIISTAINA 12. SYYSKUU 2017 KALEVA

# Heinäpäähän uudistuksia

/// Keskustan eteläiselle alueelle mietitään lisää rakentamista ja asukkaita.

**ANTTI ERVASTI**  
OULU

Heinäpäästä voi tulla nykyistä vehreämpi keidas melkein keskelle kaupunkia. Se voi myös olla tulevaisuudessa asukkaiden olohuone tai puistotapahtumien ja -markkinoiden keskus. Korkeutta Heinäpään talot voivat kovasti kasvaa.

Muun muassa tällaisia ajatuksia syntyi maanantaina Ympäristötalolla, jossa kaupunkilaiset osallistuivat Heinäpään uudistamis- ja täydennysrakentamishankkeeseen.

Heinäpää-selvityksessä tavoitteita ovat täydennysrakentaminen ja asukasmäärän lisääminen. Nyt haetaan kaikenlaisia ideoita ja lähtöajatuksia suunnittelun pohjaksi. Koska Heinäpään korttelit ovat aika samanlaisia rakenteeltaan, nyt tutkitaan erilaisia vaihtoehtoja, sanoo kaupungin yleiskaavasunnittelija **Jouni Mäkäräinen**.

Vaihtoehtot voivat olla esimerkiksi korkeaa rakentamista, jonka rakennuksen purkua ja uuden rakentamista tilalle tai tonttien maankäytön tehostamista. Viimeksi mainittu tarkoittaa, että kahden rakennuksen tontille rakennetaan

Maanantaina ideoitiin Heinäpään alueen kehittämistä. Ryhmässä työskentelemässä Bertta Röning (vas.), Laura Felin, Toni Alatalo ja Riikka Kuittinen.

kentamista. Yhtenä hyvänä puoleena asukkaiden houkuttamiseksi pidettiin edullisia asuntoja.

liikkumista käsitelleen työryhmän mielestä monin paikoin liikaa, joskus jopa pelastusteiden esteinä.

JUKKA-PEKKA MOILANEN



## LÄHTÖTIETOTYÖPAJA 11.9.2017

Lähtötietotyöpajassa osallistujaryhmät kiersivät teemapisteeltä toiselle. Teemapisteiden aiheina olivat asuminen, liikkuminen, viihtyminen ja palvelut Heinäpäässä. Ryhmät keskustelivat teemoista ja merkitsivät keskustelunsa kartalle. Lopuksi keskustelun tulokset esitettiin kaikille ja niistä keskusteltiin yhteisesti.

### TYÖPAJAN TULOKSET

#### VIIHTYMINEN JA PALVELUT

- Julkisiin tiloihin monipuolisia kaupunkitiloja, palveluja ja toimintoja. Perinteisiä puistoja on Heinäpäässä riittävästi, joten uudet julkiset tilat voisivat olla jotain muuta
- Erityisesti Kyösti Kallion puistoa kehitettävä, ideoitiin mm. tapahtumapuistoa. Leikkipuisto kuitenkin tärkeä puiston toiminto, joka tulee säilyttää.
- Myös katutiloja viihtyisämmiksi: esimerkiksi Isokadusta Heinäpään Rotuaari?
- Täydennysrakentaminen voi tuoda lisää palveluja Heinäpäähän

#### LIKKUMINEN

- Liikenne Heinäpäässä on rauhoittunut, kun katuja muutettu yksisuuntaiseksi. Liikennettä voisi kuitenkin rauhoittaa edelleen: esimerkiksi joidenkin poikkikatujen muuttaminen
- jaetuksi väyläksi/hidaskaduksi/kävely- ja pyöräilyreitiksi
- Aleksanterinkatu ja Uusikatu meluisia, Aleksanterinkadulla liian suuret ajonopeudet
- Pyöräilyreitit alueen sisällä jäsentymättömiä, voisi olla esimerkiksi pyöräkaistoja
- Pyöräilyn ja jalankulun diagonaaliyhteydet Heinäpään läpi vaikeita


#### ASUMINEN

- Heinäpään asumisen vahvuuksia ovat väljät asunnot, keskustaa matalampi hintataso, puistomaisuus ja pitkät näkymät asunnoista (väljä kaupunkirakenne)
- Puistot lisäävät asumisviihtyvyyttä, virkistysarvo
- Useissa asuinrakennuksissa korjaustarpeita, mitä tehdä tulevaisuudessa?
- Pihvoja olisi mahdollista kehittää yhteispihoina
- Sijainti keskustan lähellä, mahdollisuus autottomaan asumiseen



## Liite: avoimet työpajat

**Täydennysrakennuskonseptit**



**KATULAMELLIT**

Rakennukset sijoittuvat poikkikadulle umpipäätyisten talojen yhteyteen. Poikkikadun katu- ja kapeus ja muutuu istukoiden kannalta.

**Asukasprofiilit**

**OMA TONTTI KERROSTALOSSA**

**ASUKASPROFIILI: URBAANI LAPSIPERHE**

- Haluaa jäädä kaupunkikeskustaan asumaan perheellistyttyään
- Vanhassa asuinkammissa ei löydy sopivia asuntoja
- Townhouse-kaupunkientalot, rytmirakentaminen, lapsiperheille räätälöidyt kerrostaloasunnot.
- Asumisen maantasoyhteys ja yhteydet leikkipuistoihin ja viheralueille tärkeitä
- Lapsiperheille sopivan kerrostalon valitsee yhteinen kuraattori sekä hyvät säilytystilat lastenvaunuille ja laukkukäyttöä varten
- Omistaa auton, mutta ei tarvitse sitä päivittäin. Itsejämä auto on jaettu kun sitä ei itse tarvita, ja näin auton kulut pysyvät kohtuullisena.

**MEGATRENDI**

- Liikkumisen muutokset, ekologisesti kestävä vaihtoehto

**HEIKKO SIGNAALI**

- Lapsiperheet haluavat jäädä asumaan kontakkaupunkiin

**ASUMISEN VISIO: OMA TONTTI KERROSTALOSSA**

Nyt yhdistetään omakotitalon ja kerrostalon parhaat puolet! Heinäpäänkin kehittäminen viihteyttäviin asumisen muotoja kerrostaloasumiselle. Tuulimusten mukaan yhdessä useampi kotilaisi asuu kerrostalossa omakotitalon kanssa. Myös asuunsaattajat kerrostalossa ovat suosittu vaihtoehto.

**TOWNHOUSE 2.0**

**Julkisen tilan visiot**

**HEINÄPÄÄN OLKKAKI**

**JULKISEN TILAN VISIO: KYÖSTI KALLION PUISTO**

Heinäpäässä asuu kaupunkilaisia, ja kaupunkilaisilla on pienet kodit. Mutta se ei häiritse, sillä he löytävät yhteisen ulkoilman, jossa voi pelata, hengata, purahastella, tansata tultuja ja uusia tyyppisiä. Tällä voi kaupungissa todella tuntea olevansa kotonaan.

- Pysäköintilaitos / korttelikohtainen pysäköintipaikka puiston alla
- Puistokannen päällä toiminnallinen puisto, Heinäpään olkkari
- Heinäpään olkkari on jokaisen heinäpääläisen asunon olohuoneen jatke. Tärkeä voi tulla viihtymään peltien tai kaupunkivillien parissa tai kohtaamaan naapureita
- Olkkarissa on paljon toimintaa jota tavalliselle kerrostalopihalle ei mahdu. Sitä voitaisiin ajatella myös heinäpääläisten yhteisenä pihallana.

**Täydennysrakentaminen, korvaava korotus, korkeaa rakentamista puiston laidalla rajaa kaupunkilais**

**Kallion pysäköintipaikka puiston alla**

**Puisto kannen päällä, esteettösti kasvukemosta kasvillisuudella**

**Toiminnallinen puisto on kerrostalopihan jatke**

**Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusselvitys**

**LUOARKKITEHDIT**

## KONSEPTITYÖPAJA 15.1.2018

Konseptityöpajassa osallistujaryhmät kiersivät teemapisteeltä toiselle. Teemapisteillä arvioitiin täydennysrakentamisen konsepteja, tulevaisuuden asukasprofiileja ja julkisen tilan visioita. Lopuksi ryhmäkeskustelujen tulokset esitettiin kaikille ja niistä keskusteltiin yhteisesti.

### TYÖPAJAN TULOKSET

#### TÄYDENNYSRAKENTAMISEN KONSEPTIT

- Korvaava korotus: Varmasti järkevä konsepti joissain tapauksissa, haasteena toteutukseen vaadittava päätöksenteon yksimielisyys asunto-osakeyhtiöissä > Uusi lakimuutos tulossa
- Townhouse 2.0: Kadun kaventaminen koettiin positiivisena, kadunvarsipysäköinnin sijaan autot voi ohjata pois näkyvistä
- Townhouse 1.0: Suunnittelualueen pohjoisosassa tuntuu vieraalta typologialta, ja suurten korttelipihojen pieneneminen mietityttää. Toisaalta monipuolistaisi asuntotyyppologioita. Eteläosan täydennysrakentamiseen pienet kaupunkientalot sopisivat hyvin.
- Katulamelli: Umpipäätyjen edustalle kannattaa rakentaa
- Korottaminen-konsepti: Arvioitiin vähemmän kiinnostavaksi kuin muut konseptit
- Kaupungilta tarvitaan kannusteita taloyhtiöiden täydennysrakentamishankkeisiin

#### ASUMISEN VISIOT

- Riittävän kokoisia asuntoja lapsiperheille tarvitaan
- Heinäpään hyvät liikkumismahdollisuudet voivat houkuttaa perheitä
- Autottomuus on todellinen vaihtoehto Heinäpäässä: keskeinen sijainti ja hyvät joukkoliikenneyhteydet

#### JULKISEN TILAN VISIOT

- Ajatus pysäköinnistä Kyösti Kallion puiston alla on kannatettava, jos pysäköinti saadaan siten näkymättömiin. Toisaalta puisto on juuri uusittu, joten kannattaako kaksinkertainen uudistus?
- Myös itse puistoon rohkeasti uusia toimintoja, esimerkiksi reunan aktivointi liiketiloilla ja hiihtolatu ja hiihtoyhteys Hollihaan puistoon tai Heinäpään urheilupuistoon.
- Jos Isokatua kavennetaan, on Heinäpään sisäisen liikenteen edellytykset varmistettava
- Jos Isokadun varteen tulee täydennysrakentamista, kadun luonteen pitäisi muuttua rauhallisemmaksi jotta asuminen olisi viihtyisää
- Poikkikatujen kaventamista, niiden viihtyisyyden parantamista ja erilaisten pysäköintiratkaisujen kehittämistä kaduilla pidettiin hyvinä ajatuksina





LUOARKKITEHDIT

RAMBOLL

OULU

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

oulu Capital of Northern Scandinavia

