

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

16.11.2010 päivättyyn ja 2.5.2011 korjattuun VI kaupunginosan korttelin 28 tontteja nro 26, 27 ja 28 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Kasarmintie, Mannenkatu, Hupisaartenpolku)

VOIMALA- JA VARIKKOALUE, LASARETINVÄYLÄ AM1980 <091680>

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 13.6.2011.
Kaava on tullut voimaan 8.10.2013

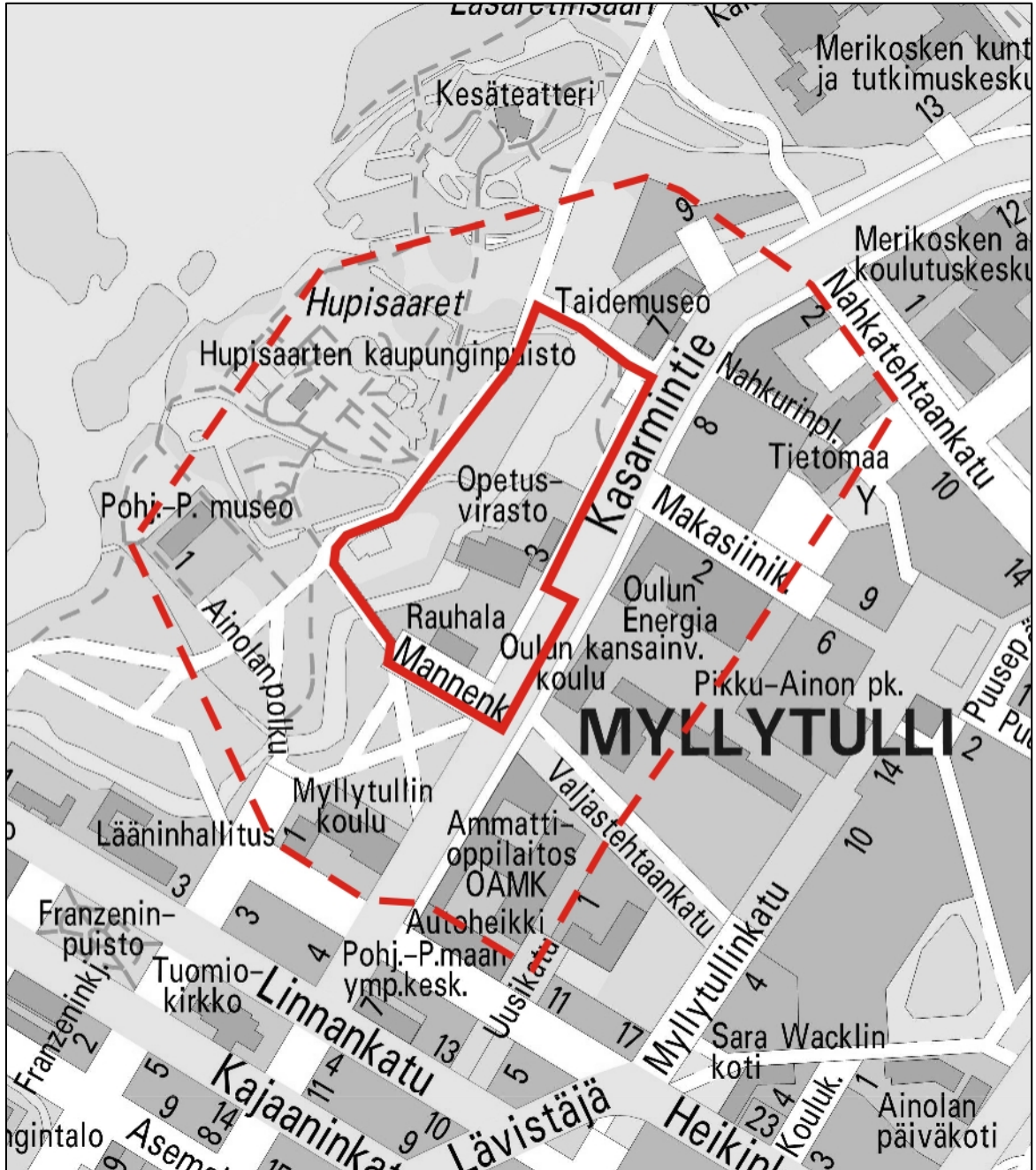


AM1980, VI kaupunginosan korttelin 28 tontteja nro 26, 27 ja 28 sekä katu-, vesi- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot.....	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	5
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaavan muutoksen sisältö.....	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Kulttuurihistoriallinen arvo	12
3.1.5	Maanomistus.....	12
3.2	Suunnittelutilanne.....	13
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja sopimukset	13
3.2.2	Selvitykset.....	16
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	23
4.3.1	Osalliset	23
4.3.2	Vireille tulo.....	23
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	24
4.4.1	Kaupungin tavoitteet	24
4.4.2	Viranomaisten esittämät tavoitteet	24
4.4.3	Osallisten esittämät tavoitteet	27
4.5	Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	27
4.5.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt mielipiteet.....	27
4.5.2	Perusselvitysvaiheessa pyydyt lausunnot.....	29
4.5.3	Luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet ja lausunnot	30
4.5.4	Ehdotusvaiheessa esitetyt muistutukset ja lausunnot.....	43
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	52
5.1	Kaavan rakenne	52
5.2	Käyttötarkoitus.....	52
5.3	Mitoitus	54
5.4	Liikennejärjestelyt.....	56
5.5	Suojelumääräykset.....	57
5.6	Muut kaavamääräykset	58
5.7	Nimistö	59
5.8	Muutokset kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen	59
5.9	Asemakaavan muutoksen vaikutukset	61
5.9.1	Vaikutukset kaupunkirakenteeseen	61

5.9.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	61
5.9.3	Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	63
5.9.4	Vaikutukset asumiseen ja elinympäristöön	63
5.9.5	Vaikutukset liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen	64
5.10	Muutokset kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen	64
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	65



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus. Katkoviiva osoittaa kaavan vaikutusalueen.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:	Oulun kaupungin VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelin 28 tontit nro 26, 27 ja 28 sekä katu-, vesi- ja puistoalue.
Kaavamuutoksen laatija:	Oulun kaupungin tekninen keskus/ asemakaavoitus.
Vireille tulo:	Kaavamuutos on tullut vireille 22.9.2009 ja vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 29.9.2009.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee noin puolen kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta pohjoiseen päin Kasarmintien varressa Lasarettinväylän molemmin puolin.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelin 28 tontteja nro 26, 27 ja 28 sekä katu-, vesi- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on saattaa tällä hetkellä käyttämätön alue aktiiviseksi osaksi ympäristöään, kaupunkilaisille avoimemmaksi ja julkisemmaksi paikaksi ja osaksi lähiympäristön olemassa olevaa kulttuuri-, matkailu- ja taide-toimintojen kokonaisuutta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

ks. selostuksen sivu nro 2

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake

Erilliset liitteet:

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma / OUKA Tekninen keskus / asemakaavoitus
- 2) Maankäyttösuunnitelma / Arkkitehtitoimisto Kimmo Kuismanen Oy
15.11.2010
- 3) Ympäristön yleissuunnitelmaluonnos / VSU Oy 12.11.2010

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista

Kaavahankkeen yhteydessä laaditut:

- Lasaretinväylän voima-aseman alueen pilaantuneisuustutkimus / Pöyry Environment Oy 12.10.2009
- Tarkennuksia Merikosken voimalaitoksen vahingonvaaraselvitykseen uuden kaavaluonnoksen ja suunnitellun penkereen alentamisen vaikutuksista / Insinööritoimisto Pekka Leiviskä 16.2.2010
- Rakennushistoriaselvitys / Anniina Meriläinen 8.2.2010
- Kulttuurihistoriallinen arvottaminen / Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Raimo Tikka, 3.2.2010
- Pohjatutkimukset
- Sahasaari / Pajarakennus, Rakennetekninen arvio / Insinööritoimisto Putkonen Oy, 23.12.2009
- Kuntokatselmus, Pajarakennus, Oulu / Kiratek Oy, 9.6.2010
- Nykytilan analyysi/ maisemakuva, kasvillisuus, reitit ja vauriot/ VSU 26.8.2009

Kaavahanketta aikaisemmin laaditut:

- Lasaretinväylän tontinluovutuskilpailu 25.9.2008–9.1.2009
- Hupisaarten maisemanhoitosuunnitelma, ranta-alueet ja purouomat / Oulun kaupungin tekninen keskus/ katu- ja viherpalvelut, 2004
- Merikosken voimalaitospatojen ja Oulujoen suistoalueen vahingonvaaraselvitys suurtulvatilanteessa / Oulun kaupunki, Patoturvallisuustyöryhmä 2004
- Hupisaarten puistoalueen vesitekninen yleissuunnitelma / Jaakko Pöyry Infra, 2004
- Hupisaarten puistoalueen yleissuunnitelma / Jaakko Pöyry Infra, 2001
- Oulujoen suiston maisema- ja kaupunkikuvaselvitys sekä toimenpidesuosittukset / Oulun kaupunki, SCC Viatic Oy, 2000
- Lasaretinväylän ideakilpailu, kutsukilpailu / Oulun Energia, Oulun kaupunki, Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö, 1999
- Oulun keskustan kaupunkikuvaselvitys / Oulun kaupunki, 1992
- Oulun Myllytullin aatekilpailu / Oulun kaupunki, 1984

Kuntotutkimukset

- Tulipalon vaurioiden arviointi / VTT, 23.10.2006
- Kuntoarviointiraportti, opetusvirasto / Jaakko Pöyry Infra, 6.9.2004
- Rakennusmateriaalien mikrobiutkimus, PAH- ja asbestianalyysi sekä kosteusmittaus, opetusvirasto / Ositum 28.9.2005
- Sisäilmatutkimus, opetusvirasto / Oulun sisäilmatutkimus Oy, 30.11.2005

Kulttuurihistorialliset inventoinnit

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009–inventointi (Museovirasto)
- Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 1993)
- Arvokkaita alueita Oulussa, suojelu- ja kehittämisohjelma (Oulun kaupunki 2001)
- Arvokkaita alueita Oulussa, osa I (Oulun kaupunki, 1999)
- Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet (Oulun kaupunki, 1986)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Oulun kaupunki.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 29.9.2009 – 13.10.2009.

Asemakaavoituksen aloituskokous on järjestetty 2.9.2009 Teknisessä keskuksessa. Ohjausryhmä on kokoontunut aloituskokouksen jälkeen 15.10.2009, 11.12.2009 ja 3.2.2010.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 12.3.–12.4.2010.

Keskustelu- ja tiedotustilaisuus kaavaluonnoksesta järjestettiin 17.3.2010 Kirkkotorin koulutuskeskuksessa osoitteessa Asemakatu 5.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 3.12.2010–21.1.2011.

Keskustelu- ja tiedotustilaisuus kaavaehdotuksesta järjestettiin 9.12.2010 Ravintola Hilikussa osoitteessa Kasarmintie 8 h.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 13.6.2011 § 75.

Kaava on tullut osittain voimaan 11.11.2011. (KH 31.10.2011 § 541)

Kaava on tullut voimaan 8.10.2013.

2.2 Asemakaavan muutoksen sisältö

Kaavamutosta edelsi tontinluovutuskilpailu, joka käytiin 25.9.2009–9.1.2010 ja jonka voitti Hartela-Forum Oy konsulttinaan Arkkitehtitoimisto Kimmo Kuismänen Oy. Kaavamutos perustuu kilpailuehdotuksen maankäyttösuunnitelmaan, jota on kaavaprosessin aikana tarkennettu Arkkitehtitoimisto Kimmo Kuismänen Oy:n toimesta.

Kaavamutoksessa Kasarmintien varrella alueen pohjoisosa osoitetaan asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK), entinen voima-aseman konttorirakennus erityisryhmien asuntoja varten (AK-3) ja Rauhalan viereen asuntolakerrostalojen korttelialue (AKS). Entinen voima-aseman rakennus ja Sahasaari osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P-2), joka on tarkoitettu kulttuuri-, taide-, käsityö- ja muotoilutoimintaa varten. Sahasaareen sallitaan lisäksi asumista 2. kerrokseen kanavan varteen. Rauhalan tontti on kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi kaavassa osoitetaan entinen Rauhalan päärakennus ja osa piharakennusta, voima-aseman rakennus, konttorirakennus, Sahasaaresta korjaamo- ja tallirakennus ja entisen voima-aseman menokanava, sulkurakenteet ja patovalli, jota sallitaan madallettavan osittain. Kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi kaavassa osoitetaan Sahasaaren pajarakennus. Koko alue on osoitettu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualue avataan kevyen liikenteen osalta läpikuljettavaksi tilaksi ja Lasarettiväylän rantaan osoitetaan uusi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Pysäköinti sijoitetaan pääasiassa maanalaisiin paikoitustiloihin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

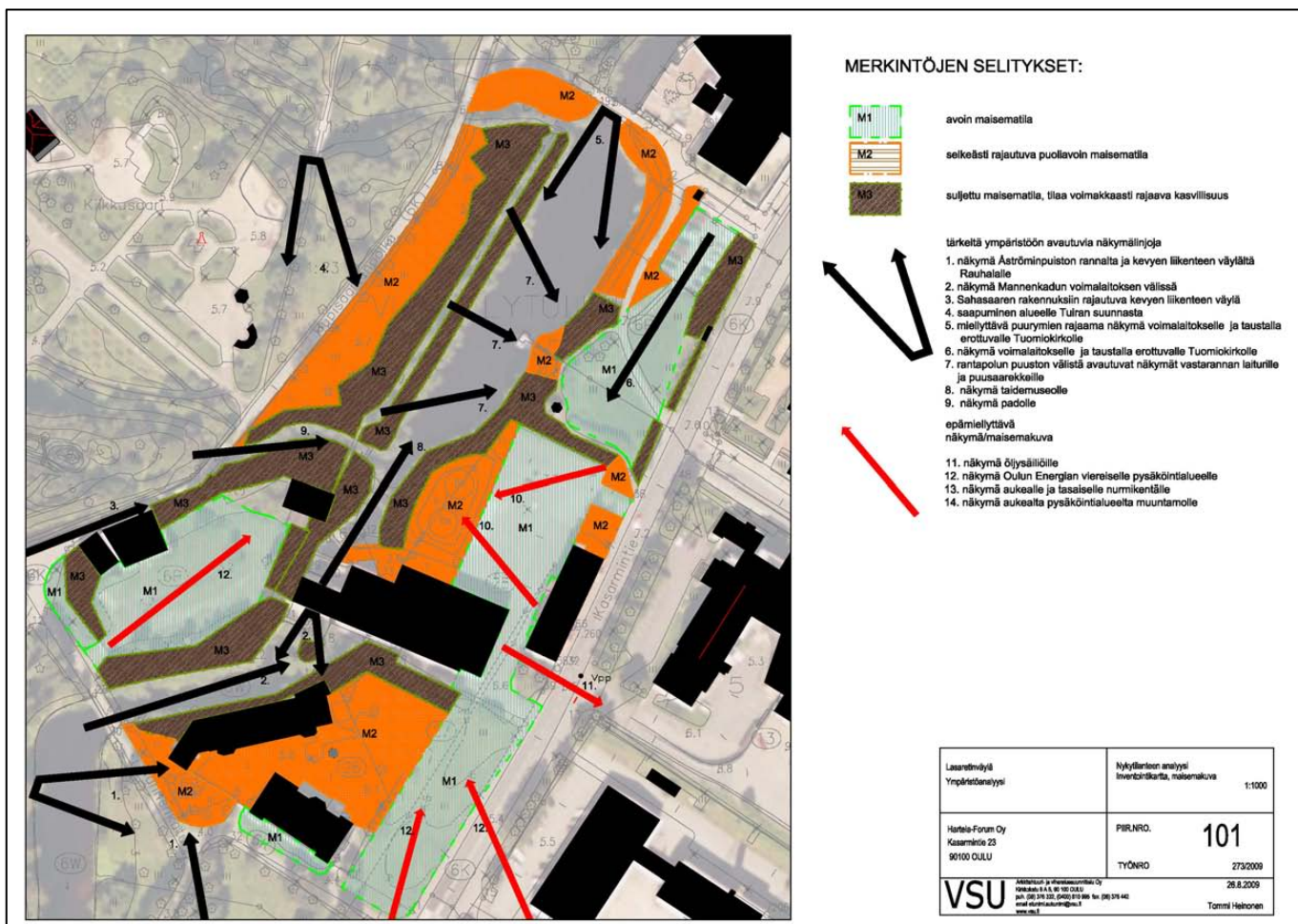
3.1.1 Alueen yleiskuvas

Kaavamuutosalue sijaitsee noin puolen kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta pohjoiseen päin Kasarmintien varressa Lasaretinväylän molemmin puolin. Asemakaavan muutos koskee VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelin 28 tontteja nro 26, 27 ja 28 sekä katu-, vesi- ja puistoaluetta. Suunnittelualue rajautuu idässä Kasarmintiehen, pohjoisessa Oulun taidemuseoon, lännessä Hupisaartenpolkuun ja etelässä Äströminpuistoon. Kaavamuutosalue on kooltaan 3,25 ha, josta vesialue on 0,52 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualueella laajimmat avoimet maisematilat ovat Rauhalan ja Kasarmintien väliin jäävä rakentamaton tontti nro 27, Sahasaaren ja konttorirakennuksen piha-alueet ja taidemuseon pysäköintialue ja osa taidemuseon puistoalueesta. Suljettuja maisematiloja ovat kasvillisuuden rajaavat tilat lähinnä ranta-alueilla. Suljettujen maisematilojen takia näkymät veteen ovat alueella rajoitetut. Selkeästi rajautuvia puoliavoimia maisematiloja ovat Rauhalan piha-alue ja patopenkereen rajaama tila Hupisaartenpolun varrella.



Kuva 2. Ote nykytilan analyysistä / maisemakuva.

Tärkeitä maisemakuvaan avautuvia näkymiä ovat mm. näkymät ympäristöstä Rauhalan suuntaan, Mannenkadun sillalta voima-asemalle, Sahasaaren rakennusten rajaava näkymä Hupisaartenpolulla, näkymä taidemuseon sillalta Lasaretingvylle, taidemuseon ja voima-asema välinen näkymä molempiin suuntiin. Maisemakuvassa epämiellyttäviä näkymiä ovat mm. näkymät öljysäiliöille, rakentamattoman tontin avoimelle nurmikentälle ja Sahasaarissa näkymä portilta pysäköintialueen yli muuntamolle.



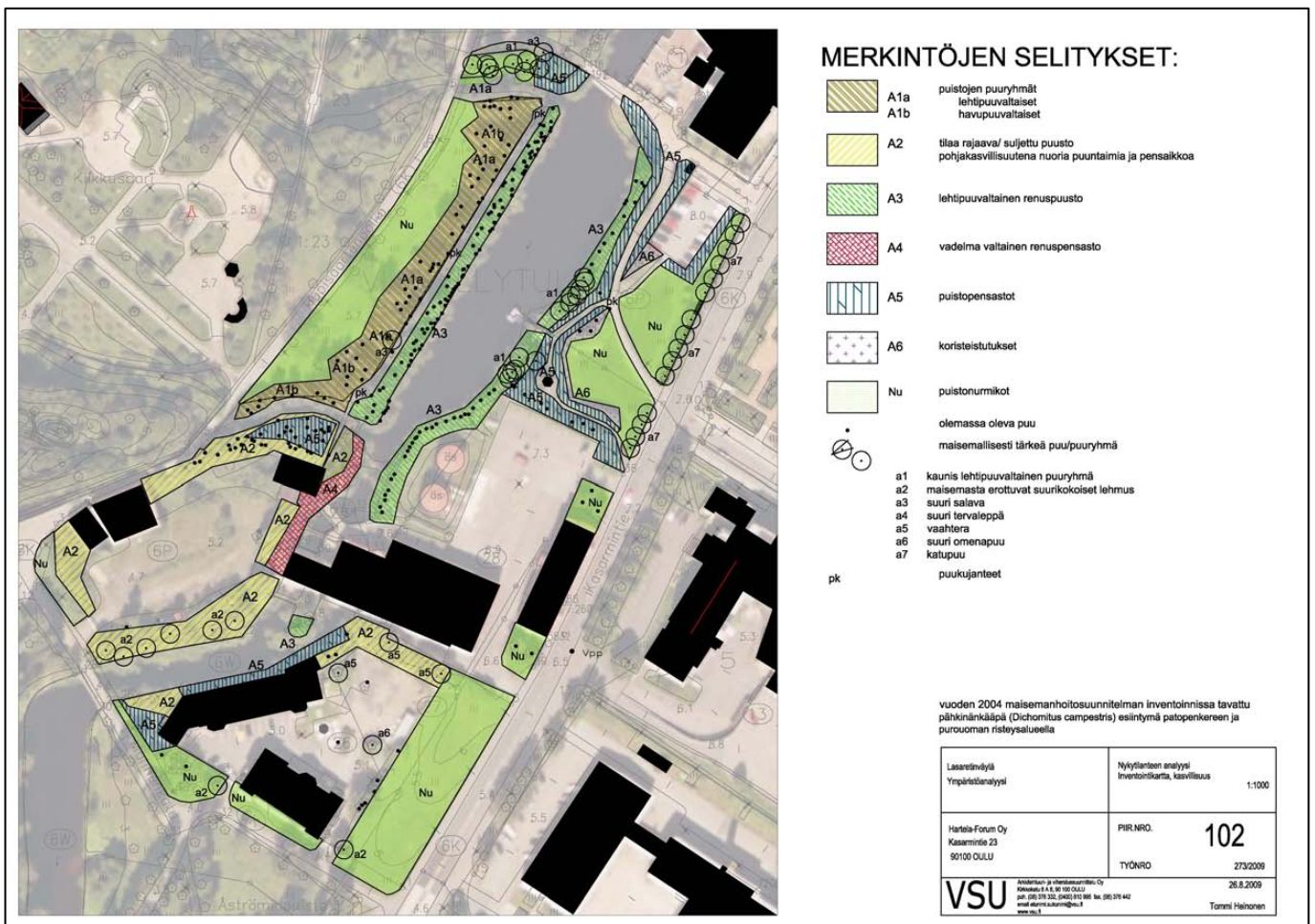
Kuvat 3-7. Näkymiä suunnittelualueelta: Voima-aseman ja konttorirakennuksen pysäköintipiha, vasemmalla öljysäiliöt; Hupisaartenpolku ja sitä rajaavat korjaamo- ja tallirakennukset, Sahasaaren piha-alue; Mannenkadun varrella sijaitseva Rauhala ja Kasarmintien varren tyhjä tontti, taustalla voima-aseमारakennus.

Kasvillisuus

Patopenkereen alueella puusto on osittain lehti- osittain havupuuvaltaista, rannassa lehtipuuvaltaista reunuspuustoa. Tilaa rajaavaa puustoa, joka koostuu nuorista puuntaimista ja pensaikosta on pääasiassa Sahasaarta rajaava puusto. Varsinkin Kasarmintien puolella Lasareinväylän rannassa kasvava lehtipuuvaltainen reunuspuusto estää tehokkaasti näkymät kadun suunnasta veteen. Taidemuseon puisto on hoidettu puisto. Puistopensaita kasvaa myöskin kanavan rannalla Rauhalan piharakennuksen takana ja Sahasaaren pohjoisosassa. Alueen laajat puistonurmikot sijaitsevat Hupisaartenpolun varrella patopenkereen takana ja rakentamattomalla tontilla Kasarmintien varrella.

Maisemallisesti tärkeimmät puut/puuryhmät sijaitsevat Rauhalan tontilla, voima-aseman eteläpuolella, Sahasaarella kanavan rannassa, Kasarmintien varrella ja Lasareinväylän itärannalla.

Vuoden 2004 maisemanhoitosuunnitelman inventoinnissa on tavattu pähkinäkääpäesiintymä (*Dichomitus campestris*) patopenkereen ja purouoman risteyksialueelta.



Kuva 8. Ote nykytilan analysistä / kasvillisuus.



Kuvat 9-11: Puiden rajaama polku patopenkereellä; arvokkaita puita Rauhalan tontilla, taidemuseon puisto.

Maisemavauriot

Maisemavaurioita alueella ovat aukeat ympäristöstä erottuvat pysäköintialueet konttorirakennuksen pihassa, voima-aseman eteläpuolella ja Sahasaassa, Sahasaaren muuntamo sekä öljysäiliöiden ympäristö ja aidat.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa entistä voimalaitosaluetta, jolla sijaitsee energialaitoksen entinen voimalarakennus (1903) ja konttorirakennus (1909) tontilla 28 ja Sahasaassa pienet korjaamo-, paja- ja piharakennukset. Rauhalan pihapiiriin tontilla 26 kuuluvat päärakennus (1898) ja piharakennus (1898, 1990). Tontti nro 27 on rakentamaton.



Kuvat 12-15. Vasemmalla entinen konttorirakennus sekä entinen voima-asema ja lämpökeskuksen öljysäiliöt, oikealla Sahasaaren talli- ja korjaamorakennukset sekä pajarakennus.

Voima-asemarakennus on kaksikerroksinen ja julkisivultaan valkoiseksi rapattu /punatiilimuurattu. Rakennusta on laajennettu useaan otteeseen, viimeksi 1969, jolloin rakennettiin Oulun energialaitoksen kaukolämpökeskus rakennuksen itäpäätyyn. Voimalaitostoiminnan jälkeen rakennuksessa on ollut Oulun

Energialaitoksen ja opetusviraston toimistotiloja, Oulun kaupungin oppimateriaalikeskus sekä Myllytullin koulun kuvataidetilat. Kaukolämpökeskusta lukuun ottamatta rakennus on tyhjillään kaavoitustyön alkaessa.

Konttorirakennus on kolmikerroksinen, mansardi-/harjakattoinen ja julkisivultaan vaaleaksi rapattu jugendrakennus. Rakennus toimi alun perin voimaseaman työntekijöiden asuntona ja toimistotiloina. Rakennuksessa on sittemmin sijainnut Oulun energialaitoksen toimistotilat ja viimeksi opetusvirasto, joka muutti rakennuksesta pois vuodenvaihteessa 2006–2007 homevaurion vuoksi. Tällä hetkellä rakennus on tyhjillään. Lasaretinväylän sähkölaitoksen voimalaja konttorirakennuksen suunnittelivat Oulun lääninarkkitehdit Victor Sucksdorff ja hänen seuraajansa Karl Sandelin.

Sahasaarella sijaitsee sahan aikainen hirsinen tallirakennus (n. 1870-luvulta), Åströmin nahkatehtaan aikainen vaaleaksi rapattu pajarakennus (1904) sekä voimalaitoksen aikainen vaaleaksi rapattu korjaamorakennus (1937).

Rauhalan päärakennus on nikkarityylinen entinen huvilarakennus, jonka on suunnitellut Arthur Kajanus ja joka on alun perin rakennettu rouva Clementine Åströmille. Rakennukseen liittyy piharakennus ja koristeellinen aita. Rauhalan päärakennus on säilytetty kaupunginhallituksen päätöksellä 2.3.1970. Rauhalan pihapiirissä toimii Oulun ylioppilaskunta ja tilausravintola ja juhlahuoneisto.

Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsevat Oulun taidemuseo, Pohjois-Pohjanmaan museo, Tietomaa, Oulun Energian toimistorakennus, Kansainvälinen koulu, Pohjois-Pohjanmaan ammattioppilaitos, Myllytullin koulu ja Hupisaarten puistoalue, jolla sijaitsee mm. keskusleikkipuisto ja kahvila. Ympäristön rakennuksen ovat punatiilisiä tai vaaleaksi rapattuja julkisivuiltaan. Rakennusten kerrosluku vaihtelee yhdestä viiteen, tosin vanhimpien rakennusten kyseessä ollen kerroskorkeus on nykyisin käytettyä selvästi korkeampi. Lähiympäristön rakennuksista Oulun taidemuseo on kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti arvokas. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee myös kulttuurihistoriallisesti arvokas Lasaretsaari, jossa nykyisin toimii työhyvinvointipalvelujen tarjoaja Verve.

3.1.4 Kulttuurihistoriallinen arvo

Alueella sijaitsevat energialaitoksen entinen voimalarakennus (rak. v. 1903), konttorirakennus (rak. v. 1909) sekä Rauhalan päärakennus (rak. v. 1898) ovat kaikki kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti arvokkaita. Rauhalan päärakennus on säilytetty kaupunginhallituksen päätöksellä 2.3.1970. Sahasaaren entisellä varikkoalueella sijaitsevat pienet talli-, paja- ja korjaamorakennukset (rak. n. 1870-l., 1904, 1937) ovat osa entisen sähkölaitoksen historiaa ja muodostavat kokonaisuuden yhdessä voimala- ja konttorirakennuksen kanssa. Koko alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään Oulujoen suistoalueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Alue sisältyy useisiin kulttuurihistoriallisiin inventointeihin, ks. kohta 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

3.1.5 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Oulun kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja sopimukset

Oulun yleiskaava 2020

Oulun yleiskaavan 2020 (voimaan 19.1.2007) mukaan suunnittelualueen itäosa on keskustan asuin- ja liikealuetta (AK-c), joka varataan keskustaan soveltuvalle asumiselle, liiketoiminnalle sekä nykyisten keskustatoimintojen laajenemisalueeksi. Asuinrakennusten pohjakerroksiin voidaan asemakaavassa osoittaa liike- ja työskentelytiloja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. Hupisaarten puoli yleiskaavassa on virkistysaluetta (V), joka varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Alueen sivuitse kulkee yksi pyörätieverkon pääväylistä ja pääulkoilureiteistä (Hupisaarten polku). Kaavaan on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaina kohteina Rauhala, voima-asema ja konttorirakennus ja koko alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen suiston alueeseen. Alue on myös osa Oulujoen suiston kaupunkipuistoa, jolla on erityisiä maisemallisia, historiallisia, kaupunkikuvallisia ja virkistyksellisiä arvoja ja jota tulee hoitaa ja kehittää niin, että sen erityisarvot säilyvät.

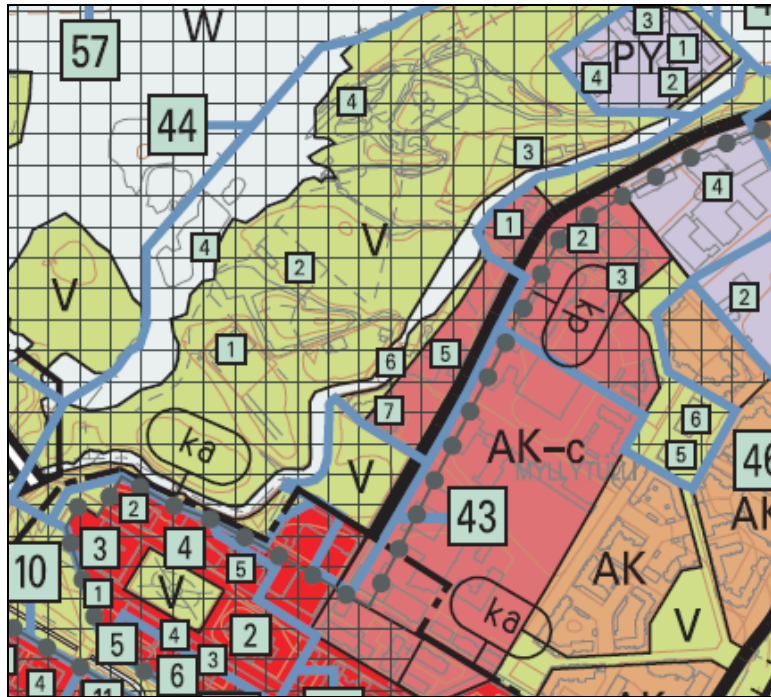
Keskustan maankäytön tavoitesuunnitelma 2020 (MALI 2020)

Oulun keskustan maankäytön ja liikenteen tavoitesuunnitelmassa 2020 suunnittelualue kuuluu Hupisaarten alueeseen ja itäosaltaan lisäksi keskustan asuinalueeseen. Hupisaaret on kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas virkistysalue liikekeskustan reunalla. Sen maankäytön tavoitteena on kehittää aluetta edelleen korkealuokkaisena virkistysympäristönä. Lasaretinväylästä tulisi rakentaa matkailun, kulttuurin ja taiteen vesiakseli, joka päättyy torille teemalla ”kulttuurirakennuksia rantamiljöössä”. Kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden tulee olla kaiken suunnittelun lähtökohdana niin kalusteiden ja rakenteiden uusimisen kuin kaupallisen kehittämisen, jonka painopiste on matkailun ja ravitsemuspalveluiden kehittämisessä. Hupisaarten yhteyksiä keskustaan ja torille tulee kehittää. Myös alueen visuaalisten näkymien kohentaminen Myllytullin ja Hupisaarien välillä on tärkeää.

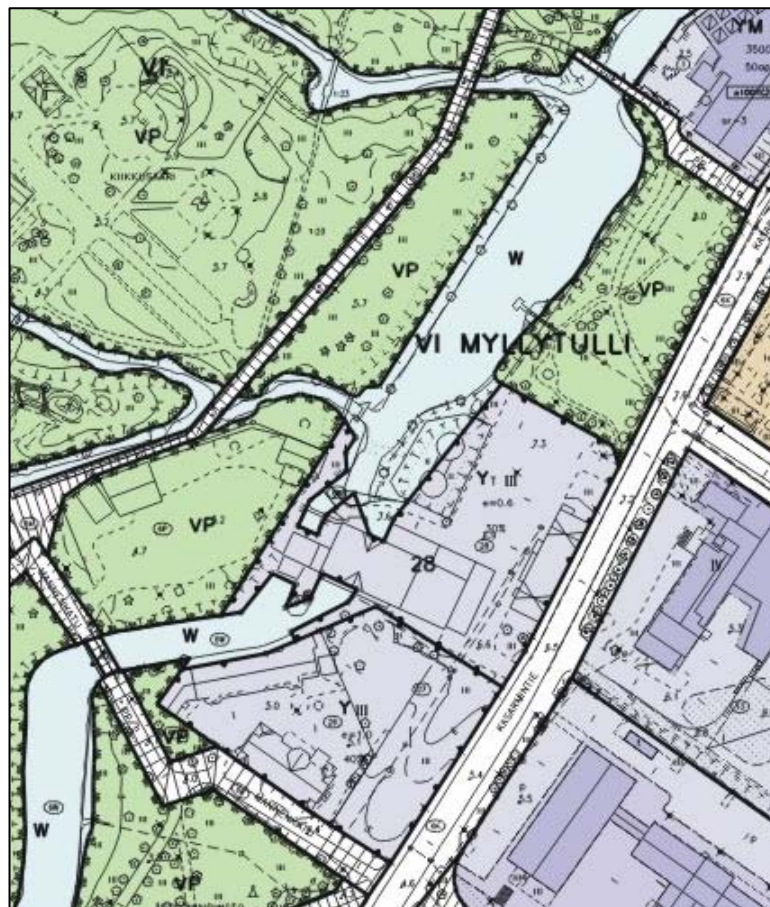
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 11.1.1982 kaupunginhallituksen hyväksymä asemakaava, joka koskee kaupunginosan rajan muutosta. Kyseinen kaava on muilta osin sisäasiainministeriön 23.1.1964 ja 19.2.1981 hyväksymien asemakaavojen mukainen. Kaavassa suunnittelualueen itäosa eli voimala- ja konttorirakennusten puoleinen osa on osoitettu kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT). Rauhalan tontti ja rakentamaton tontti Kasarmin tien varressa ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Kerrosluku korttelialueilla on kolme (III). Muut suunnittelualueen osat on osoitettu puistoalueeksi (VP) ja vesi-alueeksi (W).

Lähiympäristön asemakaavassa taidemuseon korttelialue on osoitettu museo- rakennusten korttelialueeksi (YM, III), Ainolanportti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL, III-IV), Oulun Energian toimitalo hallinto- ja vi- rastorakennusten korttelialueeksi (YH, IV), kansainvälinen koulu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y, V) ja ammattioppilaitos opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO, V), samoin Myllytullin koulu (YO, III-IV).



Kuva 16. Ote yleiskaavasta.



Kuva 17. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

AM1980, VI kaupunginosan korttelin 28 tontteja nro 26, 27 ja 28 sekä katu-, vesi- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 26.11.2001 §134.

Tonttijako ja -rekisteri

Tontit nro 36, 27 ja 28 on merkitty kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

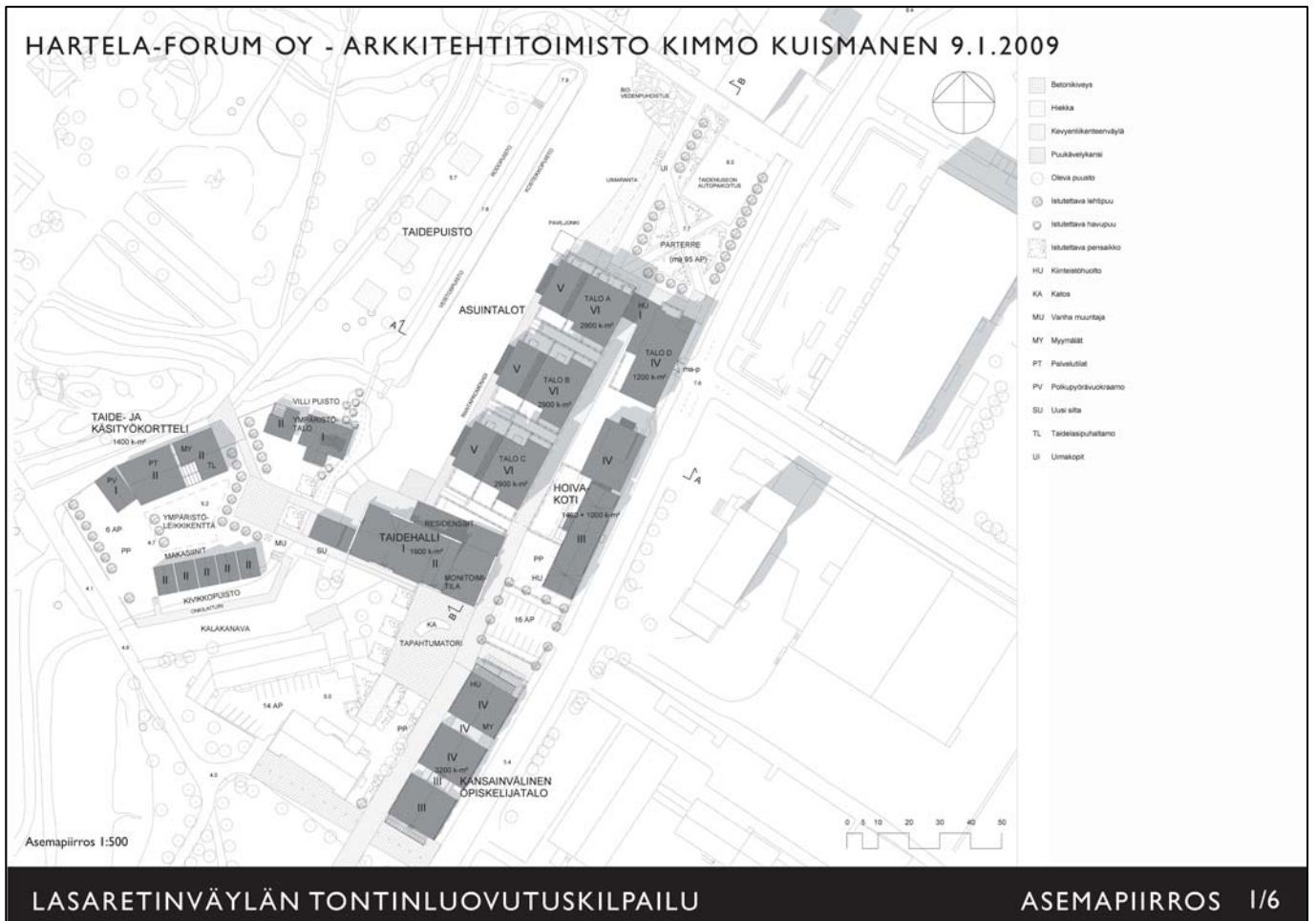
Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/23.12.1999 mukainen ja vastaa olosuhteita 7.9.2010.

Maankäyttösopimus

Hankkeesta ei laadita Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maankäyttösopimusta. Tekninen keskus valmistelee asemakaavanmuutoksen perusteella tehtävän yhteistoiminta- ja laatusopimuksen, jonka osapuolina ovat Oulun kaupunki ja Hartela-Forum Oy.

Tontinluovutuskilpailu

Kaavamutosta edelsi tontinluovutuskilpailu, joka käytiin 25.9.2009–9.1.2010 ja jonka voitti Hartela-Forum Oy konsulttinaan Arkkitehtitoimisto Kimmo Kuismannen Oy.



Kuva 18. Hartela-Forum Oy:n voittanut kilpailuehdotus.

Kilpailun tuomariston arviointi ehdotuksesta:

Hartela-Forum Oy:n ehdotuksessa luonteeltaan julkisimmat toiminnot sijoittuvat Sahasaaren ja voima-aseman ympäristöön. Pienimuotoinen pajatyypinen taide-, käsityö-, kierrätystoiminta sekä lyhytaikainen asuminen tukevat kilpailun tavoitteita.

Kasarmintietä rajaavien rakennusten korkeus sekä mittakaava sopivat alueelle. Rakennusten sijoittelu alueen pohjoisosassa on kuitenkin ahdasta. Kahteen riviin sijoitetut rakennukset ovat liian lähellä toisiaan eikä niiden väliin synny luontevia pihatiloja. Tiiveys sulkee voimakkaasti alueen näkymiä ja kulkuyhteyksiä. Asuinrakentaminen myös yksityistää liikaa rantaa. Rakennusten alla kulkeva rantareitti on ahdas ja julkiseksi tilaksi huomaamaton. Ehdotuksessa rakennusten arkkitehtuuri on korkeintaan keskinkertaista ja suunnitelmakuvat ovat vaatimattomia.

Vesialtaan muotoilu on selkeää ja taidehalli toimii altaan päätteenä etelässä. Hulevesien käsittelystä on esitetty alustavia ideoita.

Sahasaaren maankäyttö on miellyttävää. Sahasaaren suunnittelussa uudet ja vanhat rakennukset muodostavat miellyttävän julkisen tilan ja ovat toiminnaltaan mielenkiintoinen kokonaisuus. Sahasaaren ja voima-aseman pysäköinnin ja ajoneuvoyhteyksien järjestämistä ei ole tarkasteltu riittävästi. Uuden julkisen leikkialueen toteuttaminen Hupisaarten olemassa olevan leikkialueen läheisyyteen ei ole tarkoituksenmukaista.

3.2.2 Selvitykset

Maisemakuva- ja kasvillisuus selvitys

VSU Oy laati alueelle maisemakuvaa ja kasvillisuutta koskevat selvitykset (26.8.2009). Selvityksessä on tutkittu maisemakuvan osalta maisematilan sulkeutuneisuusaste, tärkeät ja epämiellyttävät näkymät ja maisemavauriot ja kasvillisuuden osalta puuryhmät, pensaat ja tärkeät puut /puuryhmät. Selvityksestä tarkemmin luonnonympäristön kuvauksessa, ks. kohta 3.1.2.

Pohjatutkimukset

Pohjatutkimukset alueella on laatinut Pöyry Environment Oy. Niiden osalta on alueella suoritettu kairaukset ja selvitetty pintakorot, vedenpinnan ja pohjankorot, pohjaveden korko sekä rakennusten perustus- ja lattiakorot. Pohjatutkimuksissa on todettu, että Lasaretinväylä on padottu molemmin puolin. Pohjavesipinta on pohjoisosassa Kasarmintien varressa tasolla + 5.00, etelässä +2.00 ja Rauhalan kohdalla +1.00. Kellari on mahdollista rakentaa tasolle +5.50 tiivisterakenteiden avulla. Nykyinen konttorin kellari on 40 cm tuon tason alapuolella. Korokojen puolesta Hupisaarten puoleista maavallia on mahdollista laskea. Lasaretinväylän pohja on syvimmillään tasolla +4.20, joten vettä on enimmillään 1,5 m. Alue sopii perustamisolosuhteiltaan hyvin kerrostalorakentamiselle.

Pilaantuneiden maiden- selvitys

Lasaretinväylän voima-aseman alueen pilaantuneisuustutkimuksen on laatinut Pöyry Environment Oy (12.10.2009). Alueelta on löytynyt pistekohtaisesti paikoin pilaantuneisuutta. Havaitut pitoisuudet ylittävät enimmillään ylemmän ohjearvotason (sovelletaan teollisuusalueilla), mutta pääosin pilaantuneisuus oli kuitenkin lievää vain alemman ohjearvotason (sovelletaan asuinalueilla) ylittävää. Alueella on tarve suorittaa kunnostustoimenpiteitä tulevan asuntokäytön takia. Kunnostustoimenpiteet suoritetaan rakentamisen yhteydessä. Pohjaveden ja Lasaretinväylän sedimentin osalta eivät kunnostustoimenpiteet ole tarpeellisia.

Lisäksi öljysäiliöiden alueelta on löytynyt öljyisiä maita 3 m syvyydestä, oletettavasti voimalaan yhteydessä oleva liitosputki on vuotanut. Oulun Energia puhdistaa maat säiliöiden purkamisen yhteydessä.

Merikosken vahingonvaaraselvityksen tarkennus

Kaavahankkeen perusselvitysvaiheessa patoviranomaisilta pyydetyn lausunnon mukaan vahingonvaara-alueelle (voimalaitoksen patojen alapuolelle) rakentaminen ei ole kiellettyä. Harkinta siitä, onko rakentamispaikka turvallinen, on tehtävä kaavoittajan toimesta. Kaavoittajan on siis tunnistettava riskit ja tuotava ne esille kaavoitusprosessin aikana sekä kaava-asiakirjoissa.

Alue kuuluu vuonna 2004 laaditun vahingonvaaraselvityksen alueeseen. Tarkennukset Merikosken voimalaitoksen vahingonvaaraselvitykseen on laatinut Insinööritoimisto Pekka Leiviskä (16.2.2010). Tarkennukset koskevat uuden kaavaluonnoksen ja vanhan voimalaitoksen patopenkereen madaltamisen vaikutuksia alueen virtaamiin ja vedenkorkeuksiin Etelärannan maapadon murtumatapauksessa kriisitilanteessa (mahdollisuus kerran 10000 vuodessa). Tarkastelussa oletetaan että vanha patopenkereen madaltaminen toteutetaan nykykorkeudesta (n. NN+7,60-7,90) 2/3 matkalta tasoon NN+6,50 m. Tämä mahdollistaa veden runsaamman virtauksen Kiikkusaaren suuntaan, missä vahingot jäävät suhteellisen vähäisiksi (lastentarhan piharakennus jäisi kuiville, Pohjois-Pohjanmaan museon kellari kastuisi). Kun suunnittelualueen maanpintaa korotetaan nykytasostaan vesialueen puolella korkeustasoon NN+8,00-8,20, ei alueen läpi enää virtaa vettä Kasarmintien suuntaan.

Toisena tarkasteluna selvitettiin mille tasolle mainittu pengerrus olisi madallettava, jotta virtaamavaikutukset olisivat vastaavat kuin edellä mainitussa 2/3 madalluksessa tasolle NN+6,50. Jos pengertä madallettaisiin koko matkalta, tulisi madallus suorittaa noin korkeustasoon NN+6,80 m.

Selvityksen mukaan kaavaan tulisi merkitä ehdottomina edellä mainitut vähimmäis- ja enimmäiskorot.

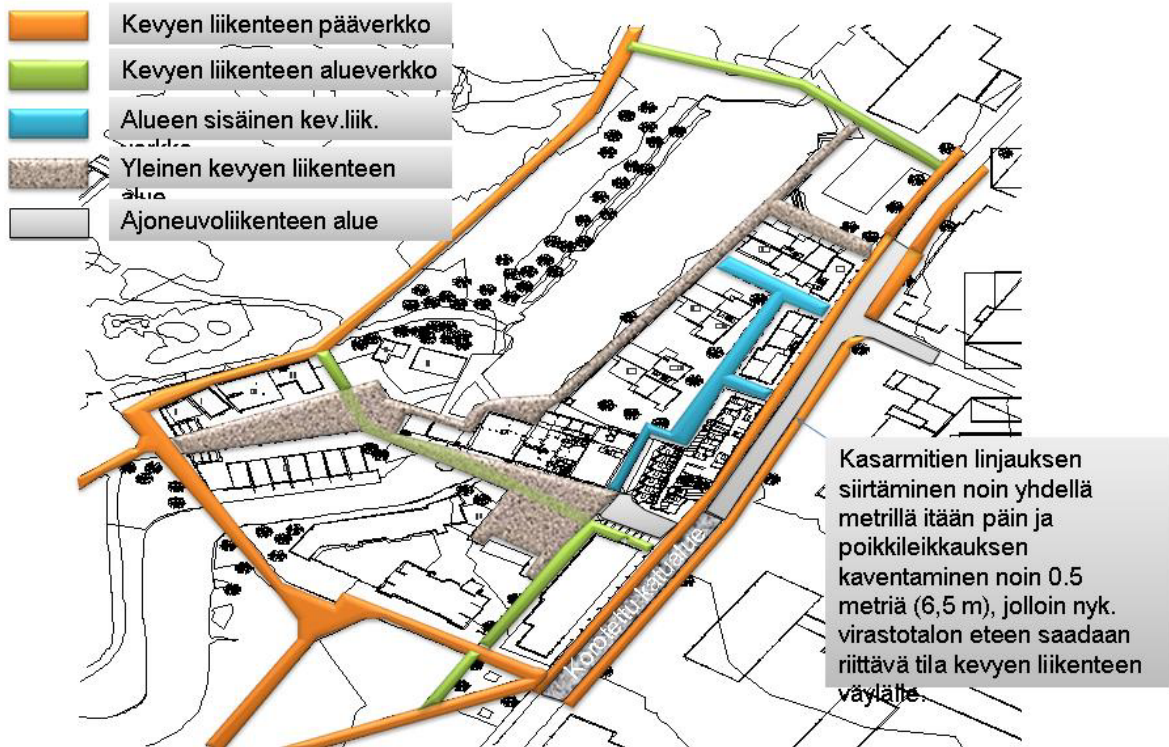
Selvityksen perusteella vahingot alueella eivät lisäänty kaavan toteuttamisen seurauksena, mikäli penkereen alennus ja kerrostalojen pihan korkeuden nosto toteutuvat. Samoin Merikosken voimalaitoksen Etelärannan maapadon luokitus voitaisiin pitää ennallaan.

Liikenneselvitys

Liikenneselvityksen alueella on laatinut Insinööritoimisto Liidea Oy. Liikenneselvityksessä on tarkasteltu Kasarmintien aamu- ja iltahuipputunnin liikennemääriä, kuormitusastetta ja viivytyksiä. Johtopäätökset selvityksestä ovat seuraavat: liikennevaloja ei tarvita liittymiskohtaan Kasarmintielle, keskinopeudet alenevat lisäliikenteen myötä Kasarmintiellä, pysähtymiset lisääntyvät, peräänajoriskit lisääntyvät. Suunnittelualueen aiheuttaman lisäliikenteen haittavaikutukset ovat kuitenkin kaupunkimaisen ympäristön kyseessä ollen hyväksyttävissä.

Suunnittelualueen aiheuttama lisäys alueen kokonaisliikennemääriin on vähäinen. Liikenneselvityksessä on mukana myös Makasiinikatu, jonka kohdalla liikennevalojen tarve kasvaa tulevaisuudessa. Makasiinikadun liikennevalot helpottaisivat myös suunnittelualueelta tulevan liikenteen liittymistä Kasarmintiehen.

Selvityksessä tarkasteltiin myös kevyen liikenteen reittien kulkua suunnittelualueella ja niiden liittymistä olevaan verkostoon sekä tutkittiin pysäköinnin ja huoltoliikenteen järjestämistä suunnittelualueella.



Kuva 19. Selvitys alueen olevista kevyen liikenteen järjestelyistä.

Selvityksessä pohdittiin myös mahdollisuutta Kasarmintien linjauksen siirtämiseen jalkakäytävän leventämiseksi vanhan konttorirakennuksen edessä.

Paikoitustarveselvitys

Hartela-Forum Oy laati paikoitustarveselvityksen kaavatyön pohjaksi alueelle suunniteltujen toimintojen perusteella.

Palo- ja pelastustoimi

Oulu-Koillismaan pelastuslaitos on antanut perusselvitysvaiheessa alustavan kannanoton, jonka mukaan Sahasaaren ei tarvitse päästä puomitikasautolla, jos pelastautuminen järjestetään ilman pelastuslaitoksen apua.

Rakennusten kuntotutkimukset

Entisestä voimalarakennuksesta on VTT laatinut tulipalon vaurioiden arvioinnin pian tulipalon jälkeen syksyllä 2006 (Tulipalon vaurioiden arviointi, Myllytullin taidetilat Oulu, 23.10.2006). Opetusvirastoa koskevia tutkimuksia on laadittu vuosina 2004-2005 koskien mm. kuntoarviointia ja sisäilmatutkimusta, ks. kohta 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

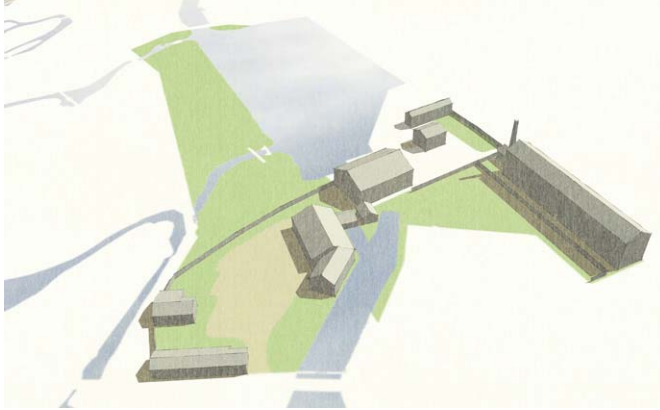
Sahasaaren vanhasta pajarakennuksesta on Insinööritoimisto Putkonen Oy laatinut silmämääräisiin havaintoihin perustuvan rakenneteknisen arvion (23.12.2009). Tarkemmat kuntotutkimukset alueen vanhoista rakennuksista on tarkoitus laatia kuluvan kevään aikana.

Hartela-Forum Oy on myös laatinut vanhan voimalan suojaus- ja turvallisuus-selvitykset sekä olevien rakennusten 3d-mittaukset.

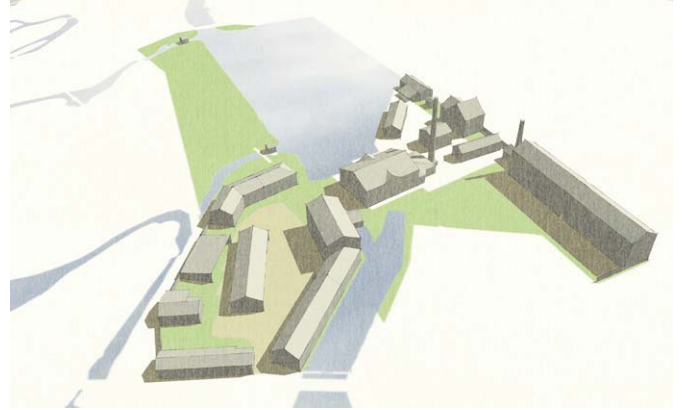
Rakennushistoriaselvitys

Suunnittelualueetta koskevan rakennushistoriaselvityksen on laatinut arkkitehtiyooppilas Anniina Meriläinen (8.2.2010).

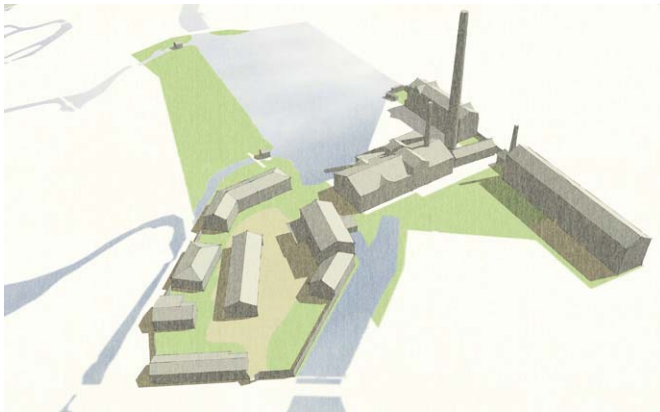
Ohessa rakennushistoriaselvityksessä esitetty kuvasarja alueen rakennusvaiheista (kuvista puuttuu kaavamuutosalueen Rauhalan tontti).



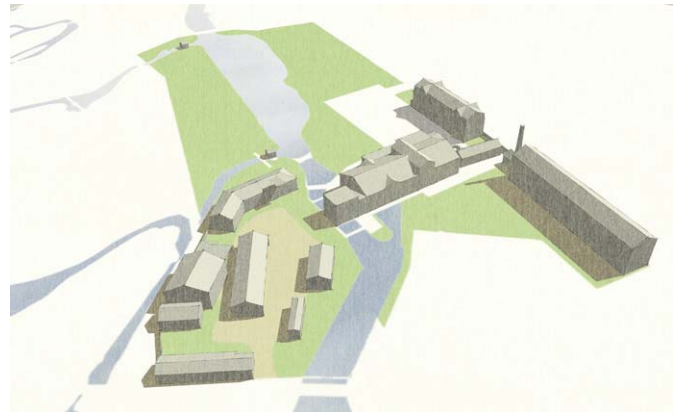
1880 –luku



1910-luku



1930-luku



1960-luku



2000-luvun alku

Kuva 20. Alueen rakentamisen vaiheet 1880-luvulta 2000-luvun alkuun.

Kulttuurihistoriallinen arvottaminen

Pohjois-Pohjanmaan museo on laatinut kulttuurihistoriallisen arvottamisen alueesta (3.2.2010).

Koko kaavamuutoksen kohteena oleva alue on osa Oulujoen suistoalueen historiallista kokonaisuutta, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 1.1.2010). Alueella sijaitsee energialaitoksen entinen voimalarakennus, konttorirakennus sekä Rauhalan päärakennus, jotka ovat kaikki kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti arvokkaita (Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, osa 1, Pohjois-Pohjanmaan seutukaava-liitto, 1993). Rauhalan päärakennus on säilytetty kaupunginhallituksen päätöksellä 2.3.1970. Lisäksi Rauhalan piharakennus kuuluu Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittäviin kohteisiin (Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, Oulun kaupunki, 1986).

Nykytilanteen arvotus / Pohjois-Pohjanmaan museo:

Aikaisemmin määritellyt ja vahvistetut arvoluokitukset (edellä) ovat edelleen pätevät, lähtökohtaisesti myös palovaurioituneen voimalarakennuksen osalta.

Sahasaarella entisellä varikkoalueella sijaitsevat pienemmät talli-, korjaamo- ja pajarakennus ovat vähämerkityksisiä rakennushistoriallisesti, mutta omaavat arvoa osana nahkatehtaan ja entisen sähkölaitoksen historiaa. Lisäksi voimalaitoksen vesiallas, kanavat ja padot kuuluvat selkeästi säilytettävään toiminnalliseen ja historialliseen kokonaisuuteen.

Talli

Hirsirakenteinen rakennus on alun perin ilmeisesti Sahasaarella ennen 1870-lukua sijainneeseen sahan henkilökunnan asuinrakennukseen liittynyt talli. Nahkatehtaan ja sähkölaitoksen aikana rakennusta käytettiin varastona. Talli on mahdollisesti alueen vanhin ja samalla viimeinen sahan toimintaan liittynyt rakennus.

Suojelusuositus: Rakennus tulee säilyttää alueella, mutta siihen voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia ja sitä voidaan tarvittaessa siirtää.

Paja

Rakennettu 1904, ilmeisesti alun perin kokonaan tai osin puutavaran kuivamoksi Åströmin nahkatehtaan puuverstasta varten. Ainakin myöhemmin pajana ja sähkölaitoksen aikana osin varastona, jolloin julkisivuun liitettiin myös kaapelikelanosturi. Nahkatehdas oli laajimmillaan yli 200:n erillisen rakennuksen muodostama lähes omavarainen kompleksiksi, johon liittyi monia tukitoimintoja, joista pajarakennus on säilynyt esimerkki.

Suojelusuositus: Rakennus tulee säilyttää ulkoasultaan alkuperäisen luonteisena, sisätilat voidaan muuttaa ja korjata soveltuvaa käyttöä varten.

Korjaamo

Rakennettu 1937 kaupungin sähkölaitoksen korjaamo- ja toimistotiloiksi, kuvaa hyvin alueen toiminnallisen historian kerrostuneisuutta ja on lähes alkuperäisessä asussaan.

Suojelusuositus: Rakennus tulee säilyttää julkisivuiltaan alkuperäisen kaltaisena, sisätilat voidaan muuttaa ja korjata soveltuvaa käyttöä varten.

Pato- ja kanavarakenteet

Rakennettu nykyhahmoonsa pääasiassa 1903 vesivoimalan ensimmäisen vaiheen yhteydessä, ovat olennainen osa voimalaitoksen toiminnallista kokonaisuutta ja samalla Oulun teollistumisen- ja sähköistymisen historiaa. Tulokanava on kaavamuutosalueen ulkopuolella, patoaltaasta on poistettu osa tyhjennysluukuista ja niihin liittyvistä rakenteista ja sen vesipinta on alkuperäistä toimin-

takorkeutta huomattavasti matalammalla, menokanava on sen sijaan lähes alkuperäisessä asussaan.

Suojelusuositus: Patoaltaan maavallia voidaan tarvittavalta osin madaltaa tulvasuojelun perusteella. Jos toimenpiteen yhteydessä löytyy muita rakenteita, ne on tutkittava ennen jatkotoimenpiteitä tai niistä päättämistä. Pato- ja sulkurakenteet säilytetään. Laskukanavan ylittävä lähinnä voimalaa oleva silta voidaan purkaa, muuten laskukanavan rakenteet on säilytettävä alkuperäisessä asussaan.

Kunnallistekniikka

Kaukolämpö

Kaukolämpölinja kulkee Kasarmintiellä ja Mannenkatua pitkin Sahasaareen ja siellä Sahasaaren poikki ja kohti pohjoista Kiikkusaareen.

Vesi- ja viemäri

Vesijohdot kulkevat Kasarmintiellä. Viemäriinjohto kulkee etelästä Kasarmintien rakentamattoman tontin nro 27 läpi tontille nro 28, ja toisaalta kauempana Hupisaarten puolella kiertäen Pohjois-Pohjanmaan museon kautta taidemuseolle.

Hulevesi

Makasiininkadulta tuleva hulevesilinja johdetaan taidemuseon puiston kautta Lasaretinväylään.

Sähkö

Suunnittelualueella on paljon käytössä olevia kaapeleita. Muuntamo kanavan länsipuolella on käytössä, ja se tulee säilyttää joko nykyisellä paikallaan tai siirtää uuteen paikkaan.

Kalanpoikasistutukset

Riista- ja kalatalouden tutkimuslaitos yhdessä Ympäristökeskuksen kanssa on EU-hankkeen puitteissa tutkinut mahdollisuutta istuttaa kalanpoikasia Merikosken pienpuroihin. Alueella on suoritettu lohien pienpoikasten istutuksia 3 vuoden ajan. Poikasistutusten kannalta toiveena on, että saataisiin Lasaretinväylään jatkuva vesitys talven ajaksi. Veden pinnan laskeminen helpottaisi veden lämpötilan saamista tarvittavan korkealle talven aikana. Asiaa teknisessä keskuksessa hoitaa kalabiologi Kari Hanski.

Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen laaditut selvitykset

Pajarakennuksen kuntokatselmus

Kiratek Oy laati kesäkuussa 2010 pajarakennusta koskevan kuntokatselmuksen (9.6.2010). Kuntokatselmuksessa todetaan: "Kohde vaatii perusteellista kunnostusta, mikäli se aiotaan ottaa käyttöön ja kunnostuksen jälkeenkin sitä suositellaan vain lähinnä kylmäksi varastotilaksi. Mikäli kohde halutaan tehdä lämpimäksi käyttötilaksi, korjauksen laajuus kasvaa. Mikäli kosteusvaurioituneita materiaaleja jätetään rakenteisiin, on perusteellisista puhdistustöistä huolimatta mikrobeista aiheutuvan terveyshaitan riski olemassa."

Merikosken vahingonvaaraselvityksen tarkennus

Insinööri Pekka Leiviskä laati tarkennuslaskelmia patopenkereen madaltamiseen liittyen patojen uudelleenmuotoilun tarkentuessa. Laskelmien perusteella hän totesi, että patopenkereen muotoilua voidaan toteuttaa luovasti niin, että madallus tulee suorittaa keskimäärin tasoon NN+ 6,50 m saakka. Tätä voi soveltaa likimäärin myös niin että jos esim. 20 m matkalla madallus ulottuu tasoon 6,20 m niin vastaavasti voidaan jossain toisessa kohtaa jättää vastaavasti tasolle 6,80 m 20 m mittaisella matkalla.

Paikoitustarveselvityksen tarkennus / Hartela-Forum Oy 18.6.2010

Autopaikat:

- AK autohallissa	91 kpl
- LPA autohallissa	34 kpl
- Opiskelijatalolla	6 kpl
- PSOAS/Rauhala tsto	14 kpl
- Sahasaarella	4 kpl (Esteetön- / pikaparkki)
<u>Yhteensä</u>	<u>149 kpl</u>

Jakautuminen:

- Opiskelijatalo	6 kpl (ns. tuntipaikkoja)
- PSOAS, Rauhala	24 kpl (14 kpl pihalla+ 10 kpl LPA halli)
- Woimala	25 kpl (5 kpl AK halli + 20 kpl LPA halli)
- Hoivakoti	5 kpl (4 kpl LPA halli + 1 kpl AK halli)
- Sahasaari	10 kpl (8 kpl asunnot + 2 kpl ympäristötalo AK halli), invapaikat 4 kpl Sahasaarella
- Asunnot	75 kpl (AK halli)
<u>Yhteensä</u>	<u>149 kpl</u>

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutoksen suunnittelutyö käynnistettiin syksyllä 2009. Asemakaavoituksen aloituskokous järjestettiin 2.9.2009.

Alueen kaavoitusta varten asetettiin ohjausryhmä 23.9.2009. Ohjausryhmän kokoonpano:

- Matti Matinheikki	teknisen keskuksen johtaja
- Matti Karhula, pj	Teke / asemakaavoitus
- Virpi Rajala	Teke / asemakaavoitus
- Lea Mäkivierikko	Teke / asemakaavoitus
- Kaija Puhakka	Teke / maa ja mittaus
- Jaakko Ylinampa	Teke / katu- ja viherpalvelut
- Jorma Heikkinen	Teke / katu- ja viherpalvelut
- Liisa Kääriä-Fischer	Teke / katu- ja viherpalvelut

Lisäksi ohjausryhmään ovat muut hallintokunnat nimenneet seuraavat henkilöt:

- Veli-Matti Hyrynen	Oulun Vesi
- Vesa Parviainen	Oulun Energia, sähkö
- Mikko Vesterinen	Oulun Energia, kaukolämpö
- Jari Heikkilä	Rakennusvalvontavirasto
- Marketta Karhu	Oulun seudun ympäristötoimi
- Risto Vuoria/ Samu Forsblom	Kulttuuriasiakeskus
- Raimo Tikka/ Pasi Kovalainen	Pohjois-Pohjanmaan museo

Lisäksi ohjausryhmään on kutsuttu:

- Raimo Pahkala Hartela-Forum Oy
- Mikko Kilpi Hartela-Forum Oy

-

Esittelijä ohjausryhmässä toimii:

- Kimmo Kuismanen Arkkit.toimisto Kimmo Kuismanen Oy

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Asemakaavoituksesta on tiedotettu vaikutusalueen kiinteistönomistajien ja asukkaiden ohella seuraavia tahoja:

- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
- Tekninen lautakunta
- Rakennusvalvontavirasto
- Oulun seudun ympäristövirasto
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun Puhelin Oyj
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun kihlakunnan poliisilaitos
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun ydinkeskustan asukas yhdistys ry
- Keskusta-Nuottasaaren suuralueen yhteistyöryhmä
- vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja asukkaat

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavanmuutos on tullut vireille 22.9.2009 (OAS lautakunnassa). Kaa-
vamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa
koskevassa lehti-ilmoituksessa 29.9.2009.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jo-
ka on esitetty tekniselle lautakunnalle 22.9.2009 (§458). Osallistumis- ja arvi-
ointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 29.9. – 13.10.2009. Osallistumis- ja arviointi-
suunnitelmasta esitettiin sen nähtävillä olon aikana kaksi mielipidettä. Mielipi-
teet ja vastineet niihin, ks. kohta 4.5.1.

Asemakaavan muutosluonnos, lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos on ollut MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 12.3.–
12.4.2010. Kaavaluonnoksesta saatiin 6 kpl pyydettyä lausuntoa ja 4kpl mielipi-
teitä. Lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin, ks. kohta 4.5.3.

Yleisötilaisuus

Kaavaluonnosta koskeva keskustelu- ja tiedotustilaisuus järjestettiin luonnok-
sen nähtävillä olon aikana 17.3.2010 Kirkkotorin koulutuskeskuksessa osoit-
teessa Asemakatu 5. Tilaisuuteen osallistui yleisöä 11 henkeä. Tilaisuuteen
osallistuneet esittivät mielipiteitään kaavaluonnoksesta koskien mm. rakenta-

misen määrää ja korkeutta, taidemuseon eteläpuolella sijaitsevan puiston ko-
koa ja asiakaspysäköintiä.

Asemakaavaehdotus, muistutukset ja lausunnot

Kaavamuutosehdotus on ollut MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti näh-
tävillä 3.12.2010–21.1.2011. Kaavaehdotuksesta saatiin 6 kpl pyydettyä lau-
suntoa ja 3kpl muistutusta. Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin, ks.
kohta 4.5.4.

Yleisötilaisuus

Kaavaehdotusta koskeva keskustelu- ja tiedotustilaisuus järjestettiin ehdotuk-
sen nähtävillä olon aikana 9.12.2010 Ravintola Hilikussa osoitteessa Kasar-
mintie 8 h. Tilaisuuteen ei tullut yleisöä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Kaupungin tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutosta on lähdetty suunnittelemaan 25.9.2008-9.1.2009 pidetyn ton-
tinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta, jonka voitti Hartela-Forum
Oy konsulttinaan Arkkitehtitoimisto Kimmo Kuismanen Oy. Ehdotuksessa alu-
eelle sijoittuu taidehalli, kansainvälinen opiskelija-asuntola, taide- ja käsityö-
kortteli, ympäristötalo, hoivakoti sekä asuntoja.

Kaavan tavoitteet ovat yhtenevät kilpailun tavoitteiden kanssa, jotka olivat hy-
väksyttävänä kaupunginhallituksessa 16.9.2008 (§527). Tavoitteena on luoda
alueesta monipuolinen kokonaisuus ja uutta toiminnallista kaupunkirakennetta
paikallista erikoislaatua ymmärtäen ja korostaen sekä saattaa alue aktiiviseksi
osaksi ympäristöään, yhteishyvään ja hyödylliseen toimintaan. Alue pyritään
liittämään myös osaksi lähiympäristön olemassa olevaa kulttuuri-, matkailu- ja
taidetoimintojen kokonaisuutta. Näillä toimilla alue pyritään avaamaan yleisölle
ja toiminta siellä saamaan kaupunkilaisten vapaasti saavutettavaksi, mikä mer-
kitsee alueen ainakin osittaista julkista luonnetta. Sahasaari avataan yleisölle
avoimeksi, läpikuljettavaksi tilaksi, tasavahvaksi osaksi Hupisaarten aluetta.
Rauhalan alue pyritään aktivoimaan yhteistyöhön suunnittelun alueen toimintojen
kanssa. Tavoitteena on, että uusi toiminta saneerauksineen sekä uudis- ja lisä-
rakentamisen kanssa kunnioittavat alueen puistoa, voimalahistoriaa sekä kult-
tuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Alue liitetään kaupungin kevyen lii-
kenteen reitteihin mahdollistamalla kulku alueen läpi. Jalankululla pyritään vah-
vistamaan alueen kulttuuristen toimintojen ketjua. Tavoitteena on myös avata
näkyviä Myllytullin sekä Hupisaarten välillä, ja alueen sisällä. Alueen läpi vir-
taavan veden hyödyntäminen ja sen läheisyyden kokeminen otetaan suunnitte-
lussa myös huomioon.

4.4.2 Viranomaisten esittämät tavoitteet

Patoviranomainen on esittänyt tavoitteeksi ottaa kaavamuutoksessa huomioon
Merikosken voimalaitoksen Etelärannan padon murtumariski, ks. lausunto koh-
ta 4.5.2.

Pohjois-Pohjanmaan museon esittämät tavoitteet koskien alueen kulttuurihisto-
riallisia arvoja, ks. kohta 3.2.2 Selvitykset / kulttuurihistoriallinen arvottaminen.

Kaupunginhallituksen pyytämät lausunnot tontinluovutuskilpailun ratkettua

Kulttuurilautakunnan lausunto 22.4.2009 (kh §48):

Kulttuurijohtaja Risto Vuoria:

Kulttuurilautakunta yhtyy kaupunginhallituksen asiasta tekemään päätökseen. Kulttuurilautakunta esittää, että hankkeen suunnitteluryhmään tulee kulttuurialan asiantuntemusta. Kulttuurilautakunta pitää tärkeänä sitä, että Lasarettiväylän tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen sisältyy tiloja taiteen ja kulttuurin toiminnoille. Taidehallin toimijoiksi sitoutuneet tahot ovat kaikki keskeisiä Oulun kaupungin kulttuuritoimen yhteistyökumppaneita ja toimivat pääosin julkisen tuen varassa. Voimassa olevien yhteistyösopimusten perusteella JoJo – Oulun Tanssin Keskus ry ja Pohjoinen Valokuvakeskus ry tuottavat palveluitaan pääasiassa kulttuuritalo Valveella. Taidehallin toiminnassa on välttämätöntä ottaa kulttuuritalo Valveen lisäksi huomioon yhteys erityisesti Oulun taidemuseoon, mutta myös muihin Myllytullin alueen palveluihin kuten Pohjois-Pohjanmaan museoon ja Tiedekeskus Tietomaahan. Taiteilijaresidenssi-toimintaa tulee myös tarkastella laajana, monien toimijoiden tarpeita toteuttavana yhteistoimintana. Ratkaisevan tärkeää on, että taidehallilla ja residenssi-toiminnalla on toimintakykyinen ja ammattimaisesti toimiva operaattori sekä uskottava liiketoimintasuunnitelma, josta on myös käytävä ilmi mahdollinen julkisen tuen tarve. Lisäksi kaupunki toivoo, että taidehallin toiminta perustuu pääosin liiketaloudellisille periaatteille. Sen vuoksi Oulun kaupungin tulee edellyttää taidehallin toimijoilta tarkka selostus suunnitellun toiminnan taloudellisista edellytyksistä sekä operointivastuusta ja organisaatiomuodosta. Jatkoneuvotte- luissa olisi syytä lisäksi selvittää mahdollisen grafiikanpajan sijoittuminen taidehallin yhteyteen. Suunnittelutyöryhmän tehtävänä olisi huolehtia arkkitehtuurin korkeatasoisuudesta, kulttuurihistoriallisesta ja mitoituksellisesta soveltuvuu- desta, alueen avoimuudesta ja muista kaupungin esittämistä toiveista.

Pohjois-Pohjois-Pohjanmaan Museoyhdistys ry. ja Oulu-seura ry. yhtyvät tontinluovutuskilpailun ehdotuksia puntaroineen arviointiryhmän mielipiteeseen siitä, että asuinrakentaminen on liian tiivistä ja liikkumisen kannalta hankalasti sijoitettua. Hartela-Forum Oy:n suunnitelma säilyttää kuitenkin ehdotuksista parhaiten olemassa olevia historiallisesti arvokkaita rakennuksia Lasarettiväylän alueella. Tässä vaiheessa on tärkeä nostaa esiin Lasarettiväylän varrella sijaitseviin Sahasaaren kiinteistöihin varastoitu, Suomen oloissa laaja ja ainutkertainen sähkötekniikkaan liittyvä museaalinen aineisto. Pohjois-Pohjanmaan museon hallinnoima kokoelma sisältää tuhansia esineitä, jotka kertovat tänä vuonna 120 vuotta täyttävän Oulun Energian historiasta. Siihen sisältyy niin kaupungin ensimmäiseen vesivoimalaan kuin kaupungin sähkölaitoksen toimintaan liittyvää aineistoa aina vuodesta 1903 alkaen. Pohjois-Pohjanmaan Museoyhdistys huomioi kokoelman arvokkuuden ja ainutlaatuisuuden jo 1980-luvulla palkitsemalla kokoelman "isän", Oulun kaupungin sähkölaitoksella työskennelleen tarkastusinsinööri Lassi Itkosen, oma-aloitteisen museointityön johdosta. Koska Sahasaaren alueelle ehdotettu "taide- ja käsityöläiskortteli" on suunniteltu sijoitettavaksi samoihin rakennuksiin kuin varastoitu kokoelma, on kokoelman tulevaisuus otettava huomioon heti suunnittelutyön alkuvaiheessa. Pohjois-Pohjanmaan Museoyhdistys ry. ja Oulu-seura ry. vaativatkin, että tämän kokoelman säilyttäminen Oulussa sille kuuluvalla ja sen arvoon sopivalla paikalla otetaan huomioon Lasarettiväylän suunnitelman toteutuksessa. Tässä yhteydessä haluamme muistuttaa, että ajatus sähköön, sähkölaitokseen tai tekniikkaan liittyvästä museosta on itänyt teknologiakaupunki Oulussa juuri tähän kokoelmaan liittyen jo 1970-luvulta, minkä johdosta sen saattaminen pysyvämmin näytteille, vaikka pienemmässäkin näyttelytilassa olisi jo sinänsä perusteltua. Joka tapauksessa kaupungin tulee tarjota kokoelmalle sen pitkän ai-

kavälin varastoinnin kannalta optimaalinen säilytystila Oulusta. Pohjois-Pohjanmaan Museoyhdistys ry. ja Oulu-seura ry. haluavat korostaa, että valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi määritellyllä alueella sijaitseva Myllytullin voimalaitoksen, Sahasaaren korjaamo- ja pajarakennusten sekä sähkölaitoksen entisten konttori- ja asuinrakennusten muodostama teollisuusmiljöö tulisi säilyttää mahdollisimman eheänä kokonaisuutena. Tämä onkin asetettava Lasaretin väylän alueen kaavoitushankkeessa ensisijaiseksi periaatteeksi erityisesti taide- ja käsityökorttelin toteutuksen yhteydessä. Lasaretinväylän alueella on olemassa kaikki puitteet ja mahdollisuudet siihen, että uusi ja moderni kaupunkimiljöö voisi elää tasapainoisesti rinnakkain vanhan ja kulttuurillisesti arvokkaan kaupunkihistorian kanssa. Tontinluovutuskilpailun periaatteet alueen erikoislaadun suhteen tulee näkyä myös toteutuksessa kaavamuutoksessa!

Kulttuurijohtaja Risto Vuoria:

Kulttuurilautakunta kannattaa sähkölaitoksen historian ja sähkötekniikkaan liittyvän aineiston hyödyntämistä saattamalla sitä yleisön nähtäväksi osana Lasaretinväylän toteutusta ja muistuttaa, että kaupungin/ Pohjois-Pohjanmaan museon hallussa olevan historiallisesti arvokkaan kokoelman säilytyksestä täytyy tehdä ratkaisu mahdollisimman pian.

Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto 19.5.2009 § 60

Sosiaali- ja terveystoimi, tilaaja-asiantuntija Koret:

Oulun kaupungin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä, Myllytullin kaupunginosassa, sijaitsevalle historialliselle ja ainutlaatuiselle korttelialueelle on haettu avoimella tontinluovutuskilpailulla luovaa toimijaa kehittämään alueesta toimiva ja alueen ainutlaatuisuutta kunnioittava kokonaisuus. Tontinluovutuskilpailun arviointiryhmä on päätenyt esittämään Hartela-Forum Oy:n ehdotusta Lasaretinväylän voima-aseman alueen toteuttamiseen. Ehdotuksessa yhdistyy tiivis kaupunkimainen rakenne Ainolan puiston jokisuistoon. Hartela-Forum Oy on ehdotuksessaan pyrkinyt rakentamisen suunnittelussa ottamaan huomioon heterogeenisen väestörakenteen, visioimalla asuntoja kaikille sukupolville. Ajatus alueen asukkaiden autottomuus tukee myös ekologista ajattelua sekä kestäväää kehitystä. Ainolan puistoalue on toiminut perinteisesti virkistys- ja vapaa-ajanviettopaikkana kaikille kaupunkilaisille, edistäen näin asukkaiden terveyttä ja hyvinvointia. Alueen kehittämisessä tulee pyrkiä ratkaisuihin, joilla lisätään asukkaiden yhteisöllisyyttä. Alue on toiminut erityisesti lapsiperheiden kohtauspaikkana, siksi ympäristön rakentamisessa täytyy kiinnittää huomioita turvallisuuskäyttöön alueella (kasvit, vesistöalueet sekä liikennejärjestelyt). Suunnitelman monipuolinen toimintaympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta entisestään.

Vanhustyön palvelut, vanhustyön johtaja Haverinen, tilaaja-asiantuntija Mattila:

Hartela-Forum Oy:n ehdotuksessa alueelle on suunniteltu senioriasuntoja sekä hoivakoti. Valtakunnallisiin tavoitteisiin verrattuna Oulun kaupungin suurimmat haasteet liittyvät ympärivuorokautisen hoidon järjestämisessä nykyistä kevyemmällä palvelurakenteella siirtämällä painopistettä laitoshoidosta tehostettuun palveluasumiseen. Tavoitteisiin pääseminen edellyttää olemassa olevan palvelurakenteen kriittistä tarkastelua ja uudistamista, uudenlaisia tilasuunnittelua ja uudenlaisia toimintamalleja sekä palveluissa kokonaisuutena painopisteen siirtämistä laitoshoidon lisäämisestä kotona asumista tukeviin, kuntouttaviin ja toimintakyvyn heikkenemistä ehkäiseviin sekä kotiin saataviin palveluihin. Oulun kaupungissa ympärivuorokautisen hoivan porrasteinen malli (koti/ palveluasuminen – palvelukoti –laitos) on tarkoitus muuttaa asteittain toimintakyky- pohjaiseen palveluun. Talousarviossa vuodelle 2009 todetaan, että

suunnitellaan sellaisen palvelu ja palveluasumisen konseptin malli, joka mahdollistaa ikäihmisen palveluasumisen samassa, tutussa ympäristössä kotihoidon, tehostetun palveluasumisen tai jopa hoivahoidon palveluin toimintakyvyn muuttuessa. Konsepti edellyttää tiloilta sopivuutta ja muuntelumahdollisuutta sekä palvelulta joustavuutta asiakkaan toimintakyvyn muutosten mukaan. Myös tässä mallissa ikäihmiset asuvat ensisijaisesti kotona. Jos he eivät enää pysty asumaan kotonaan erilaisten palvelujen turvin, he voivat muuttaa em. palveluasumisyksikköön, jossa he voivat siis asua elämänsä loppuun saakka toimintakyvyn mahdollisesta heikkenemisestä huolimatta. Tavoitteena on siten myös se, että ikäihmisen ei tarvitse muuttaa montaa kertaa. Uudessa mallissa palvelut järjestetään asiakkaalle kaksiportaisesti kotiin tai palveluasumiskonseptin mukaiseen kotiin, kun tällä hetkellä palvelut tarjotaan kolmiportaisesti kotiin/ palveluasuntoon, palvelukotiin tai hoivayksikköön. Palveluasumisyksikössä tarjotaan palveluja myös lähiympäristössä oleville ikäihmisille. Palvelukotipaikkojen tarve suunnitelmien mukaan on 15-20 uutta paikkaa/ vuosi. Tarve on laskettu ikärakenteen muutokseen perustuvan ennustemallin avulla. Ennustetta tarkistetaan vuosittain. Paikkatarpeen arvioinnissa huomioidaan että, 65-vuotta täyttäneiden määrä Oulussa kasvaa seuraavana kymmenenä vuotena noin 25% (75-vuotta täyttäneiden kasvu on noin 20%). Ympäri vuorokautisia asumispalvelupaikkoja ostetaan tulevaisuudessa pääsääntöisesti kilpailutukseen pohjautuen yksityisiltä palveluntuottajilta.

Hartela-Forum Oy:n ehdotuksessa käytetään käsitteinä sekä hoivakotia että palvelukotia. Oulun kaupungin vanhustyössä hoivakoti viittaa laitoshoidon ja palvelukoti tehostettuun palveluasumiseen. Hartela-Forum Oy:n ehdotuksessa lienee kyseessä kuitenkin palvelukoti. Hartela-Forum Oy:n ehdotuksessa palvelukoti rakennetaan osin vanhaan kiinteistöön. Tämä asettaa tilojen suunnittelulle erityisiä haasteita. Suunnitelmissa todetaan, että palvelukoti tarjoaa palveluja myös vieressä olevan senioritalon asukkaille. Ikäihmisille suunnitellut asunnot olisi hyvä sijoittaa alueelle, jossa palvelut ovat lähellä (mm. kauppa, kirjasto, kirkko, terveysasema), sillä tämä tukee ikäihmisen kotona asumista mahdollisimman pitkään. Hartela-Forum Oy:n suunnitteleman palvelukodin ja senioriasuntojen sijainti on tästä näkökulmasta haasteellinen.

4.4.3 Osallisten esittämät tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä esittivät osalliset tavoitteita kaavamuutokseen koskien mm. uudisrakennusten kerroslukua, korkeutta ja sopeuttamista vanhaan rakennuskantaan ja taidemuseon eteläpuolisen puiston säilyttämistä. ks. kohta 4.5.1.

4.5 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana esitettiin kaksi mielipidettä.

Asunto Oy Ainolan Portti/hallituksen puheen johtaja Taimi Määttä ja hallituksen jäsenet: Asko Anttonen, Heikki Kantola, Niilo Torvela ja Pekka Turkki kirjoittavat 2.10.2009:

"Suunnitelman tavoitteina todetaan mm., että "uusi toiminta saneerauksineen sekä uudis- ja lisärakentamisen kanssa kunnioittavat alueen puistoa, voimahistoriaa sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Alue liitetään kaupungin kevyen liikenteen reitteihin mahdollistamalla kulku alueen läpi. Jalankululla pyritään vahvistamaan alueen kulttuuristen toimintojen ketjua. Tavoit-

teena on myös avata näkymiä Myllytullin sekä Hupisaarten välillä ja alueen sisällä. Alueen läpi virtaavan veden hyödyntäminen ja sen läheisyyden kokeminen otetaan suunnittelussa huomioon."

As oy Oulun Ainolan Portti haluaa varmistaa, että nämä edellä mainitut tavoitteet koskevat tinkimättä Ainolan Portin kohdalla olevaa korttelin 28 ja taidemuseon välistä Laseretin väylän varren asemakaavassa vahvistettua puistoaluetta (VP), siten ettei sitä pienennetä tai rajausta muuteta. Puistoaluetta jo nyt supistaa rakennetut autopaikat kaavan mukaisessa puistossa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kunnioittaminen tarkoittaa, ettei kaavanmuutosalueella rakennusten kerroslukua tai korkeutta lisätä arvokkaita rakennuksia suuremmaksi.

Suunnitelman mukaiselle vaikutusalueelle sijoittuvat Tietomaan peruskorjaus - ja laajennushanke sekä pysäköintitalohanke kortteliin 23. Hankkeita on käsitelty kaupungin elimissä, mutta niitä ei ole sisällytetty suunnitelmaan. Taidemuseon puuttuvat autopaikat ovat ratkaisuesitystä vailla.

Suunnitelman vaikutusalueella ovat Oulun Energian toimitilat varastorakennuksineen ja katualueelle ulottuvine lastauslaitureineen. Varastorakennukset ja -toiminnot sopivat huonosti Myllytullin asunto- ja yleistentoimintojen alueelle. Varastorakennukset ja -toiminnot eivät ole kaavan mukaisia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta puuttuu sen vaikutusalueelle sijoittuvia laajoja asiakokonaisuuksia, joten sitä ei voida pitää riittävänä.

Tiedekeskus Tietomaahanke sekä pysäköintitalo on hankesuunnitelmassa esitetty rakennettavaksi As Oy Oulun Ainolan Portin tontin rajaan kiinni ja nyt viireillä oleva asemakaavanmuutos sekä Oulun Energian varastotoiminnot sijoittuvat asuinrakennustamme vastapäätä, joten niiden toteuttamisratkaisulla vaikutetaan oleellisesti talomme asuntojen viihtyisyyteen ja maisemaan."

Asemakaavoituksen vastine As Oy Ainolanportin mielipiteeseen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt tavoitteet ovat kaavamuutoksen tavoitteita eli ne ovat ohjenuorana kaavamuutosta laadittaessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on sisällytetty tärkeimmät kaavahankkeeseen vaikuttavat seikat lähiympäristöstä. Tietomaan sijainti suunnittelualueen vaikutusalueella on todettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, samoin Oulun Energian toimitilojen. Tietomaan laajentaminen ja peruskorjaus eivät vaikuta merkittävästi kaavahankkeeseen muutoin kuin liikenteen lisääntymisenä Kasarminteillä, mikä otetaan liikenneselvityksissä huomioon. Lähialueen pysäköintiongelmia ei tässä kaavassa ole tavoitteena ratkaista.

Mielipiteessä esitetyt toiveet koskien jatkosuunnittelua pyritään ottamaan huomioon kaavamuutosta laadittaessa.

Aulikki ja Pekka Turkki kirjoittavat 11.10.2009:

"Me allekirjoittaneet toivomme että uudisrakennukset sopisivat kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ympäristöön eivätkä olisi korkeampia kuin viressä olevat rakennukset.

Lisäksi toivomme, että rakennusten ulkonäkö olisi sopusoinnussa olemassa olevien rakennusten kanssa. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää uusien rakennusten ikkunoihin (ikkunapenkit), oviin yms. jotka vanhoissa rakennuksissa ovat kauniisti toteutettu.

Nykyinen puistoalue taidemuseon ja voimalaitoksen välissä tulisi säilyttää nykyisen kokoisena, ettei alueesta tule liian ahdas."

Asemakaavoituksen vastine Aulikki ja Pekka Turkin mielipiteeseen:

Mielipiteessä esitetyt toiveet koskien jatkosuunnittelua pyritään ottamaan huomioon kaavamuutosta laadittaessa.

4.5.2 Perusselvitysvaiheessa pyydetty lausunnot

Kaavan perusselvitysvaiheessa pyydettiin lausunto patoviranomaiselta.

Kainuun ympäristökeskus, osastopäällikkö yli-insinööri Kari Pehkonen ja insinööri Mika Pylvänäinen kirjoittavat 17.11.2009:

"Olette pyytänyt Kainuun ympäristökeskuksen lausuntoa Lasaretin väylän kaavamuutoksen vaikutuksista Oulujoen patorakennelmiin. Lausuntopyynnössä on pyydetty ottamaan kantaa kaavamuutoksen mahdollisia vaikutuksia patojen luokituksen muutoksiin ja mahdollisten luokitusten muutoksen seuraukset sekä kaavahankkeessa muut huomioon otettavat asiat patojen suhteen.

Kainuun ympäristökeskuksen toimii suunnittelualueella patoturvallisuusviranomaisena, joten lausunto käsittelee patorakenteita ja pato-onnettomuustilanteita kaavaluonnoksen pohjalta. Myös tulvauhan alaisten alueiden käsittely liittyy pato-onnettomuustilanteeseen.

Suunnittelu alueelle vahingonvaaran voisi aiheuttaa eteläisen maapadon murtuminen Lasarethinhaaran säännöstelypadon vierestä. Padon murtumatilanteessa pääosavesimäärästä kulkisi nykyistä Lasaretinväylän päähaaraa pitkin haarautuen alapuolella sijaitseviin purouomiin. Patopenger Lasaretinväylän länsipuolella estää tulva-aallon kulkemisen Hupisaarille lyhintä reittiä ja ohjaa osan vedestä Kasarmintien varrelle.

Pyysitte lausuntopyynnössänne ottamaan kantaa, kaavamuutoksen vaikutuksista patojen luokitukseen. Patoturvallisuuslain mukaisen luokituksen muutos voi tulla kysymykseen mm. padon alapuolisen rakentamisen tai kaavoituksen seurauksena. Lasaretin väylän maapato on tämänhetkisen patoluokituksen mukainen 2-luokan pato. Patoturvallisuuslain (494/2009) 11 §:ssä tarkoitettuun 2-luokkaan kuuluu pato, joka onnettomuuden sattuessa saattaa aiheuttaa vaaraa terveydelle taikka vähäistä suurempaa vaaraa ympäristölle tai omaisuudelle. 1-luokkaan kuuluvat padot, jotka onnettomuuden sattuessa aiheuttavat vaaran ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavan vaaran ympäristölle tai omaisuudelle. 1-luokkaan kuuluvalla padolla tulee laatia patoturvallisuuslain 12§:n mukaiset turvallisuusasiakirjat (vahingonvaaraselvitys ja turvallisuus-suunnitelma). Luokituksen muutos voi aiheuttaa myös turvallisuustarkkailuohjelman päivityksen tarpeen.

Etelärannan maapadon murtuman tapahtuessa on alapuolisella alueella kastuvia siltoja, rakennuksien alapohjia ja katkeavia tieyhteyksiä. Lisäksi virtausnopeudet kasvavat joissain kohdin niin suuriksi, että veteen joutuessaan Lasaretinuoman välittömässä läheisyydessä ihmisille saattaa aiheutua vaaraa.

Lasarethinhaaran kaavamuutos aiheuttaa Merikosken voimalaitoksen patojen luokitusten uudelleen tarkastelun. Yksityiskohtaista tarkastelua ei kuitenkaan voi tehdä tässä vaiheessa käytössä olleiden lähtötietojen pohjalta. Vahinkojen arviointiin vaikuttaa mm. rakennettavien rakennusten sijainti ja rakentamiskorkeus. Lisäksi vahinkojen laajuuteen vaikuttavat mm. murtuma-aukon kehittyminen ja lopullinen koko sekä vallitseva virtaamatilanne.

Vahingonvaara-alueelle rakentaminen ei ole kiellettyä. Vastaaville alueille on osoitettu rakentamista eri puolella Suomea. Harkinta siitä, onko rakentamispaikka turvallinen, on tehtävä kaavoittajan toimesta. Kaavoittajan on siis tunnis-

tettava riskit ja tuotava ne esille kaavoitusprosessin aikana sekä kaava-asiakirjoissa (kaavaselostus, kaavakartta).”

4.5.3 Luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet ja lausunnot

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana esitettiin kuusi pyydettyä lausuntoa ja neljä mielipidettä. Ohessa lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin.

LAUSUNNOT (6 kpl) JA VASTINEET NIIHIN

- 1) **Pohjois-Pohjanmaan museo / va. museonjohtaja Pasi Kovalainen ja koraussarkkitehti Raimo Tikka kirjoittavat pyydettyinä lausuntonaan 6.3.2010:** ”Luonnoksessa on esitetty alueen pohjoisosaan uusi asuinkerrostalojen korttelialue, entisen konttorirakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja laajennus erityisryhmien käyttöön, asuinkerrostalon korttelialue Kasarmintien ja Mannenkadun kulmaan, vanhan voimalarakennuksen ja Sahansaaren osoittaminen palvelurakennusten korttelialueeksi, Rauhalan korttelialueelle joitain täsmennyksiä ja viheralueet puistoiksi. Kaavaluonnoksessa on esitetty suojeltavaksi kaikki alueella olevat vanhat rakennukset, lukuun ottamatta Rauhalan piharakennuksen laajennusta ja voimalarakennuksen uusinta osaa, sekä osia pato- ja kanavarakenteista. Uudisrakentamisen sijoittuminen ja laajuus on lähellä alueen historiallista rakennetta.

Pohjoispuolisen asuntokorttelin ja vanhan voimalarakennuksen suhde toisiinsa on mittakaavallisesti kriittinen. Erityisesti voimalaa lähinnä olevan uudisrakennusmassan lopullista sijoittumista ja kokoa olisi vielä tutkittava. Tulokanavan patovallin suojelumerkinnän voidaan sallia antavan enemmän vaihtoehtoja lopulliseen toteutukseen.

Muilta osin museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Luonnoksessa esitetyt muutokset on esitetty hyväksyttävästi ja asemakaavamerkinnät tukevat asetettuja tavoitteita.”

Asemakaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon:

Asuntokorttelissa Lasaretienväylän rantaan sijoittuvat rakennusmassat muodostavat kolmen yhdenmukaisen rakennusmassan kokonaisuuden. Suunnittelu-prosessin kuluessa on haluttu pitää etäisyys uudisrakennuksista vanhaan voimalarakennukseen riittävän suurena, mutta samalla rakentamisen alue tiiviinä ja varmistaa ettei rakentaminen laajene liikaa pohjoisen puistoalueeseen.

Kaavaehdotukseen lisätään IV-kerroksinen merkintä rannan rakennusmassojen sivuosiin, jolloin lähinnä voimalarakennusta rakennusmassa on matalampi. Myös rakennusten muodostamaa kokonaisuutta on tiivistetty sen verran, että etäisyys voimalarakennuksesta ensimmäiseen asuinkerrostaloon kasvaa noin metrin verran.

Lausunto aiheuttaa kaavamuuostarpeen edellä esitetyiltä osin.

- 2) **Oulun taidemuseo / taidemuseon johtaja Anna-Riikka Hirvonen kirjoittaa pyydettyinä lausuntonaan 12.4.2010:**

”Kuten keskustan maankäytön tavoitesuunnitelmassa 2020 todetaan, on Hupisaaret kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas virkistysalue. Tavoite alueen kehittämistä korkealuokkaisena matkailun, kulttuurin ja taiteen alueena on kannatettava.

On erittäin toivottavaa, että Hupisaarista ja Lasaretinväylästä muodostuu elävä kaupunkikulttuurin keskus ja monipuolisista palveluistaan tunnettu alue, jossa viihtyvät sekä alueen asukkaat, toimijat että vierailijat. Kaupunkirakenteen eheytyminen ja Hupisaarten aiempaa tiiviimpi yhteys keskustaan edistää tavoitteen saavuttamista.

Taidemuseon näkökulmasta on tärkeää tuoda esiin alueen avoimuus yleisölle sekä liikenneyhteyksien toimivuus. Vaikkei kaavan suoranaisena tavoitteena ole pysäköintiongelmien ratkaisu, tulisi kaikki alueen liikennöintiin liittyvä, mukaan lukien autojen ja polkupyörien pysäköinti, ottaa suunnittelussa huomioon. Hyvin järjestetty pysäköinti on yleisöpalvelua sekä alueen toimivuutta ja turvallisuutta edistävä asia.

Maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen palvelee lähinnä asukas-pysäköintiä.

Suunnitelmasta käy ilmi, että taidemuseon puistoalue supistuu. Taidemuseon puiston pysäköintialue on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi ja sille on osoitettu laajenemismahdollisuus. Pysäköintipaikkojen riittämättömyys on jo pitkään ollut taidemuseossa ongelma, joka koskee sekä henkilöstöä että museokävijöitä. Henkilökunnalle ei ole pystytty nimeämään pysäköintipaikkoja, joten autoja joudutaan pysäköimään päivittäin piha-alueella taidemuseon edustalla. Ryhmien linja-autojen pysäköinti muodostaa oman erityisongelmansa. Näitä seikkoja on aiemmin tuotu esiin mm. Tietomaan hankesuunnitelmassa ja niille toivomme yhteistyössä löytyvän ratkaisun alueen kehittämistyön yhteydessä.

Reitti keskustasta Kasarmintietä pitkin taidemuseon ja Tietomaan suuntaan on haasteellinen, erityisesti liikennemäärien tulevaisuudessa kasvaessa. Esteettisesti, sekä kaupunkikuvan että alueen toimintaimagon kannalta, on hyvä huomioida alueen näkymät ja avata niitä kadun suunnasta puistoon päin. Ehkä myös jonkinlaisen taidereitin rakentuminen esimerkiksi Rotuaarilta taidemuseolle olisi mahdollista?

Havainnekuvien ja suunnitelmakuvausten perusteella kulku taidemuseon ja Pohjois-Pohjanmaan museon välillä avautuu uudella hienolla tavalla ja alueen kulttuurihistoria pääsee entistä paremmin esiin. Kävijöitä ajatellen on myös tärkeää, että viitoitus ja opasteasiat ovat kunnossa koko puiston alueella ja useat erityyppiset palvelut ovat helposti saavutettavia.”

Asemakaavoituksen vastine Oulun Taidemuseon lausuntoon:

Laadittavalla asemakaavamuutoksella ei ole tarkoitus ratkaista ympäristön pysäköintiongelmia. Asiakaspysäköinti siirretään kaavaehdotuksessa AKS-korttelialueen Kasarmintien varren rakennuksen 1. kerroksesta tapahtumatorin (LPA-4-korttelialueen) alle rakennettavaan kansiparkkiin, jossa kaava-alueen asiakkaiden käyttöön voidaan järjestää enemmän paikoitustilaa.

Rakentamisen määrää vähennetään kaavaehdotuksessa AK-korttelialueella Kasarmintien varressa, jolloin saadaan avattua lisää näkymiä kadulta Hupisaarten puistoon.

Lausunto aiheuttaa kaavamuutostarpeen edellä esitetyiltä osin.

3) Kainuun ELY-keskus / yli-Insinööri Kari Pehkonen ja Insinööri Mika Pylvänäinen kirjoittavat pyydettyinä lausuntonaan 12.4.2010:

”Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toimii suunnittelualueella patoturvallisuusviranomaisena, joten lausunto käsittelee patorakenteita ja pato-onnettomuustilanteita. Myös tulvauhan alaisten alueiden käsittely liittyy pato-onnettomuustilanteeseen.

Nykyisessä tilanteessa suunnittelu alueelle vahingonvaaran voisi aiheuttaa eteläisen maapadon murtuminen lasarethinhaaran säännöstelypadon vierestä. Padon murtumatilanteessa pääosavesimäärästä kulkisi nykyistä Lasarethinväylän päähaaraa pitkin haarautuen alapuolella sijaitseviin purouomiin. Patopenger Lasarethinväylän länsipuolella estää tulva-aallon kulkemisen Hupisaarille lyhintä reittiä ja ohjaa osan vedestä Kasarmintien varrelle. Kyseiselle murtumatilanteelle on laadittu tarkennettu vahingonvaaraselvitys. Selvityksen on laatinut Pekka Leiviskä (16.2.2010). Tarkennukset koskevat uuden kaavaluonnoksen ja vanhan voimallisuuden patopenkereen madaltamisen vaikutuksia alueen vedenkorkeuksiin ja virtaamiin Etelärannan maapadon murtumatilanteessa. Tarkastelussa oletetaan että patopenger madalletaan 2/3 matkalta tasoon NN+ 6,5 tn. Tämä mahdollistaa vedenvirtauksen murtumatilanteessa Kiikkusaarensuuntaan. Penkereen madalluksen ja suunnittelualueen maanpinnan korotuksen (tasoon NN+ 8,00-8,20 m) jälkeen ei alueen läpi enää virtaa vettä Kasarmintien suuntaan.

Tehdyn vahingonvaaraselvityksen tarkennuksen mukaan kaavamuutos ei aiheuta lisääntyvää vahingonvaaraa Etelärannan maapadon murtumatilanteessa, mikäli edellä mainitut toimenpiteet toteutuvat.

Kaavaprosessin aikana kaavoittaja on ottanut patoturvallisuus näkökohdat hyvin huomioon ja patoturvallisuusviranomaisen on otettu mukaan hyvissä ajoin kaavoituksen alkuvaiheessa. Kaavoittaja on tunnistanut padon murtumisesta aiheutuvat riskit ja tuonut ne esille kaavaprosessin aikana sekä kaava-asiakirjoissa. Patoturvallisuusviranomaisella ei ole huomautettavaa ko. asema-kaavan muutosluonnoksesta.”

Asemakaavoituksen vastine Kainuun ELY-keskuksen lausuntoon:
Lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

4) Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / alueidenkäyttöyksikön päällikkö, ympäristölakimies Liisa Koski-Ahonen ja arkkitehti Britta Passoja kirjoittavat pyydettyinä lausuntonaan 12.4.2010:

”Kaavan muutosalue on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä RKY 2009. Tämä pitää mainita kaavakartalla. Lausuntopyynnön liitteenä olevissa kopioissa ei ole näkyvissä mainintaa alueen valtakunnallisesta arvosta.

Kaavaluonnoksen maankäyttö vastaa Oulun yleiskaavan aluevarauksia ja muita aluetta koskevia suunnitelmia, sen suhteen ei ole huomautettavaa. Alueelle suunnitellut toiminnot niveltävät hyvin ympäröivään kaupunkirakenteeseen, mutta rakentamisen määrää on vielä tarkasteltava kriittisesti.

Käyttämättömien/vajaakäyttöisten rakennusten uusi käyttö, alueen avaaminen yleisölle ja alueen elävöittäminen ja kehittäminen lisärakentamisen avulla on arvioitu kaavan myönteisiksi vaikutuksiksi.

Vaikutusten arviointi on suoritettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) vaikutusten arviointia koskevan kohdan mukaan lukuunottamatta vaikutuksia, jotka kohdistuvat kaupunkikuvaan (uudisrakentamisen määrä, katutila, näkymät) ja kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottaminen, vanhat rakennukset). Tämä on merkittävä puute asianmukaisesti ja perusteellisesti valmistelluissa asiakirjoissa.

Kaavan sallima uudisrakentamisen määrä ja kerroskorkeudet on todettu muutoksina, mutta kokonaisrakennusoikeuden ja kerroskorkeuden vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja suhdetta olevaan säilytet-

tävään rakennuskantaan ei ole arvioitu. Hävittääkö kaavaluonnoksessa osoitettu uudisrakentaminen rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja?

Ennen kaavaehdotusta vaikutusten arviointia tulee täydentää selvittämällä hävittääkö kaavaan sisältyvä uudisrakentaminen olemassa olevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön erityisiä arvoja.

Viranomaisneuvottelussa perusteltiin lisärakentamisen määrää olevien rakennusten korjauskustannuksilla. Kalliit korjauskustannukset eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla peruste vaarantaa valtakunnallisesti merkittävän rakennusperinnön arvoa. Liitepiirrosten mukaan olevat sr-merkinnöillä varustetut rakennukset ovat selvästi uudisrakennuksia matalampia. Liiteaineistossa ei ole julkisivua Åströmin puiston suuntaan. Tämä suunta on erittäin merkittävä kaupunkikuvassa, aluehan on tarkoitus liittää nykyistä kiinteämmin ydinkeskustaan. On vaara, että kaupunginhallituksen päätöksellä suojeltu Rauhala kutistuu kansainvälisen opiskelijatalon juureen.

Asemakaavan sisältövaatimusten (MRL 54§) mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin sisältyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Kasarmintien varren puistoalueen supistaminen vaikuttaa Ainolanportin asukkaiden oloihin, lisäksi avoin näkymä Kasarmintieltä Hupisaarille kapenee huomattavasti, kun puisto supistuu pensaiden reunustamaksi Taidemuseon pysäköintipaikaksi. Muutoin Kasarmintie sulkeutuu Hupisaarille päin porttikäytäviin avattavia aukkoja lukuunottamatta.

Uudisrakentamisen määrää ja kerroslukua on tarpeen tarkastella vielä ennen asemakaavaehdotuksen laatimista.”

Asemakaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausuntoon:

Maininta alueen valtakunnallisesta arvosta oli merkitty kaavaluonnoksen nimiösivulle, mutta ehdotusvaiheessa maininta siirretään määräysten yhteyteen, jotta se löytyy helpommin.

Vaikutusten arviointia täydennetään kaupunkikuvaa ja rakennuttua ympäristöä koskien lausunnossa esitetyltä osin.

Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrää vähennetään AK-korttelialueella Kasarmintien varressa, jolloin näkymiä saadaan avattua lisää Hupisaarten suuntaan. Samalla taidemuseon eteläpuolinen puistoalue suurenee kun siitä lisäksi poistetaan yleisen pysäköintialueen laajennusvara. Kasarmintien varrella sijaitsevan AK-korttelialueen uudisrakennuksen kerroslukua lasketaan kuudesta viiteen kerrokseen, jotta se luontevammin liittyy katulinjan muuhun rakennuskantaan. Kaavaehdotukseen lisätään IV-kerroksinen merkintä AK-korttelialueen rannan puoleisten rakennusmassojen sivuosiin, jolloin esim. lähinnä voimalarakennusta rakennusmassa on matalampi. Samalla kolmen rakennuksen kokonaisuutta tiivistetään sen verran että niiden etäisyys voimalarakennuksesta kasvaa noin metrin verran.

Rauhalan vieressä olevaa AKS-korttelialueen uudisrakennuksen rakennusala kaventetaan ja rajausta siirretään etäämmälle (5m) Mannenkadun katulinjasta, jolloin saadaan väljennettyä Rauhalan lähiympäristöä ja avattua paremmin näkymiä Rauhalan päärakennukselle. Kaavassa kielletään myös teknisten tilojen sijoittaminen vesikaton yläpuolelle, jolloin rakennusten korkeus saadaan pidettyä paremmin hallinnassa. Kaavan havainneaineistoa täydennetään Åströmin

puiston suuntaan antavalla eli Mannenkadun suuntaisella pitkällä katujulkisivulla.

Lausunto aiheuttaa kaavamuutostarpeen edellä esitetyiltä osin.

5) Oulun Energia / toimitusjohtaja Tapani Kurkela kirjoittaa pyydettyä lausuntonaan 1.4.2010:

”Patoturvallisuusviranomaisen on 17.11.2009 antamassaan lausunnossa (Dnro KAI-2005-V-59) todennut, että kyseessä olevaan alueeseen kohdistuva kaavamuutos ja sen mukainen rakentaminen aiheuttavat Merikosken patojen luokituksen uudelleentarkastelun. Tämä puolestaan saattaa aiheuttaa erinäisiä toimenpiteitä patojen teknisiin rakenteisiin ja patoja koskeviin selvityksiin ja dokumentteihin, mikä näin on merkittävin yksittäinen tekijä pohdittaessa alueen kaavamuutoksen ja rakentamisen vaikutuksia Oulun Energiaan.

Teknisen keskuksen, Oulun Energian, patoturvallisuusviranomaisen ja ulkopuolisen asiantuntijan välisissä neuvotteluissa on keskusteltu toimenpiteistä kaavamuutoksen ja rakentamisen aiheuttamien vaikutusten välttämiseksi. Näiden neuvotteluiden pohjalta on mm. päätetty päivittää vuonna 2004 laadittu Merikosken voimalaitospatojen vahingonvaaraselvitysraportti, rakentaa uudelleen patomurtumatilanteen virtaamamallit Etelärannan maapadon alapuolella sekä pohtia vaihtoehtoisia ratkaisuja muiden mahdollisten negatiivisten vaikutusten minimoimiseksi.

Kun otetaan huomioon laaditut raportit ja niissä esitetyt ja viranomaisen kohteen suunnittelua ja rakentamista koskevat suositukset, Merikosken voimalaitoksen patoihin ei kohdistune merkittävää luokituksen muuttamispainetta. Oulun Energia katsoo, että asiassa on tähän mennessä menetelty parhaalla mahdollisella tavalla em. vaikutusten välttämiseksi, eikä vaadi selvityksiä jo laadittujen dokumenttien lisäksi.

Kaavamuutosalueen suunnittelu, rakennusten sijoittelu sekä varsinainen rakennustyö tulee toteuttaa siten, että erinäisiin laskelmiin ja selvityksiin perustuvat suositukset patomurtumatilanteessa tapahtuvan veden suuntautumisen ja sen aiheuttaman vaaran minimoimisesta toteutuvat. Lopulliset piirustukset alueesta, joista käyvät ilmi rakennusten sijoittelu sekä tarvittavat korkoasemat, tulee lähettää Oulun Energialle niiden valmistuttua. Muita vaatimuksia tai huomautettavaa ei asiassa ole.”

Asemakaavoituksen vastine Oulun Energian lausuntoon:

Lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

6) Pohjois-Pohjanmaan liitto / suunnittelujohtaja Tuomo Palokangas ja maankäyttöpäällikkö Eija Salmi kirjoittavat pyydettyä lausuntonaan 16.4.2010:

”Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa, joka on vahvistettu 17.2.2005, lausuntopyynnön tarkoittama kaavamuutosalue sisältyy Lasareinväylän itäpuoliselta osaltaan Oulun kaupungin keskustatoimintojen alueeseen (C- 1) ja Hupisaarten puoleiselta osaltaan virkistysalueeseen (V). Kohde sisältyy myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään Oulujoen suistoalueeseen sekä maakunnalliseen Oulujoen suiston maisema-alueeseen. Vuonna 2004 hyväksytyssä Oulun yleiskaavassa, joka on alueella ensisijaisesti asemakaavoitusta ohjaava kaava, kohde on merkitty Kasarmintiehen rajoittuvan alueen osalta yhtenäisesti taidemuseoon liittyväksi keskustan asuin- ja liikealueeksi (AK-c). Muilta osin kaavamuutosalue on yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V). Lasareinväylän Kasarmintien puolei-

nen ranta on Mannenkadulta taidemuseolle saakka yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Alue sisältyy yleiskaavassa suojelualueeksi osoitettuun Hupisaarten - Plaatansaaren puistoalueeseen, joka on valtakunnallisesti arvokas. Suojelualan sisällä on osoitettu kaavamuutosalueeseen sisältyvinä suojeltavina osakohteina sähkölaitoksen entinen konttori sähkölaitoksen entinen koneasema (6) ja Rauhala (7). Koko alue sisältyy yleiskaavassa osoitettuun rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen. Alueella on voimassa asemakaava.

Kaavamuutosalue on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaan sisältyvässä kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden luettelossa. Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton julkaisussa n:o A: 115 (1993) alue on osa Hupisaarten-Plaatansaaren puistoaluetta (kohde 44), jota koskee seuraava kuvaus:

44. Hupisaarten — Plaatansaaren puistoalue (vk) (MK, M, H, R)

Oulujoen suiston alueella kaupungin keskustan luoteispuolella oleva puistovyöhyke, johon kuuluvat Hupisaaret, Kiikkusaari, Paratiisisaari, - jolla sijaitsee yliopiston kasvitieteellinen puutarha — Pakolansaari ja Plaatansaari. Puistoalue oli 1800-luvun lopulla kukoistuskautenaan suosittu kävely- ja huviretkikohde paviljonkirakennuksineen ja pienine uimalaitoksineen. (C/vk)

Alueen merkittävästä rakennuskannasta sijaitsee kaavamuutosalueella:

- Entinen sähkölaitoksen konttorirakennus
- Entinen sähkölaitoksen koneasema
- Rauhala

Luettelointiperusteina puistoalueelle rakennuksineen ovat olleet maisemakokonaisuus (MK), miljöökijät (M) sekä historialliset (H) ja rakennushistorialliset (R) tekijät. Aluekokonaisuuden toimenpidesuositus (C) edellyttää erityisen huolellista vanhan rakennuskannan ja kulttuurimaiseman huomioon ottamista kaavoituksessa ja täydennysrakentamisessa. Kohteella katsotaan olevan valtakunnallista merkittävyyttä, mikä on osoitettu lisämerkinnällä vk.

Oulun keskustatoimintojen aluetta osoittavalla maakuntakaavan merkinnällä (C- 1) osoitetaan kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat tärkeät kulttuuriympäristöt ja kohteet on esitetty kaavaselistuksessa. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittämiseksi varamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Oulun yleiskaava tarkentaa maakuntakaavaa osoittamalla alueen osaksi keskustan asuin- ja liikealuetta (AK-c). Alue varataan keskustaan soveltuvalle asumiselle, liiketoiminnalle sekä nykyisten keskustatoimintojen laajentamisalueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Asuinrakennusten pohjakerroksiin voidaan asemakaavassa sijoittaa liike- ja työskentelytiloja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

Hupisaarten puoleinen osa asemakaavamuutosaluetta on maakuntakaavassa osoitettu seudullisesti merkittäväksi virkistysalueeksi, jota koskevassa suunnittelumääräyksessä esitetään, että alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen virkistyskäytön kehittämiseen ja ympäristöarvojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on luotava edellytykset seudullisten virkistyskäytön verkostojen toteutumiselle. Rakennuslupa-

hakemuksesta tulee pyytää MRL 133 §:n mukainen ympäristökeskuksen lausunto. Oulun yleiskaavassa virkistysalueeksi osoitettu alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa.

Asemakaavan muutoksella kehitetään Pohjois-Pohjanmaan liiton mielestä onnistuneella tavalla Oulun keskustan vetovoimaisuutta, toiminnallisuutta ja kaupunkikuvaa. Rakennetun kulttuuriympäristön arvot on asianmukaisesti otettu huomioon. Maisemallisten vaikutusten ja virkistysalueiden ja -reittien toteutumisen osalta on tärkeää jatkossa varmistaa asemakaavamuutoksessa esitetyn palvelurakennusten korttelialueen (P-2) kaavamääräyksen toteutuminen niin, että korttelialueelle tulevien rakennusten 1. kerrokset tulevat pysyvästi yleisöä palveleviksi tiloiksi ja että kyseisen korttelialueen ulkoalueet ja kulkuväylät ovat yleisölle pysyvästi avoimia ja liittyvät sujuvasti ja esteettömästi Hupisaarten -Plaatansaaren puistoalueeseen. Lasaretinväylän itärannalla kulkeva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu tulee mitoittaa ja toteuttaa puistomaiseman arvoja korostaen."

Asemakaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan liiton lausuntoon:
Lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

MIELIPITEET (4 kpl) JA VASTINEET NIIHIN:

1) Auli ja Pekka Turkki kirjoittavat 5.4.2010:

"Me allekirjoittaneet toivomme että uudisrakennukset sopisivat kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ympäristöön eivätkä olisi korkeampia kuin vieressä olevat rakennukset ja että rakennusten ulkonäkö olisi sopusoinnussa olemassa olevien rakennusten kanssa.

Oulun kaupungin maankäytön ja liikenteen tavoitesuunnitelmassa 2020 on alueesta kirjoitettu mm. seuraavasti: " Rakentamisen tulee olla väljää — kulttuurirakennuksia avoimessa puistotilassa" sekä " Myös visuaalinen näkeminen on tärkeää ja kaipaa parannustoimenpiteitä kuten uusia visuaalisia näkymiä Hupisaarten ja Myllytullin välille" . Mielestämme kaavaehdotus on erittäin paljon ristiriidassa tavoitesuunnitelman kanssa.

Kaavaehdotuksessa on liian suuri rakennusmassa suunnitellulle alueelle. Nykyinen kaavaehdotus säilyttää rakennukset mutta tuhoaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän aluekokonaisuuden. Rakennusmassaa pienentämällä on mahdollista päästä meidän ja tavoitesuunnitelman tavoitteisiin.

Rakennus, joka on suunniteltu entisen opetusviraston ja taidemuseon väliin Kasarmintien varteen, ei sovellu ympäristöön sekä tekee alueen liian ahtaaksi. Rakennuspaikka tuli jättää vapaaksi, jolloin kulttuurihistorialliset rakennukset näkyisivät ja olisivat riittävän väljässä ympäristössä.

Jotta aluetta ei rakennettaisi liian ahtaaksi, kaupungin tulisi antaa rakentajalle hyvityksenä rakennusoikeutta muualta.

Alueen kulttuurikohteissa tai liiketiloissa vieraileville ei ole osoitettu parkkipaikoja.

Kaavaehdotuksessa Rauhalan viereen suunniteltu rakennus on liian massiivinen ja korkea. Rakennuksen tulisi olla paremmin ympäristöön sopiva. Alkuperäisessä kilpailutyössä rakennusmassa oli pienempi ja matalampi ja täten paremmin kyseiselle rakennuspaikalle sopiva.

Nykyinen puistoalue taidemuseon ja voimalaitoksen välissä tulisi säilyttää nykyisen kokoisena, jottei alueesta tule liian ahdas. Mielestämme puistoaluetta ei saa käyttää rakennustarkoituksiin.

Kaunis reitti joenvartta kohti keskustaa jossa on Lasaretti, taidemuseo, Åström, Opetusvirasto, vanha voimalaitos, Rauhala ja Tipala on arvokas ja ainutlaatuinen pala Oulun historiaa ja se tulisi säilyttää. Tuolle alueelle eivät kuulu massiiviset uudisrakennukset, jotka eivät tee oikeutta vanhoille rakennuksille.

Toivoisimme teidän vakavasti tutkivan ehdotustamme eikä vain toteavan "pyritään ottamaan huomioon"

Asemakaavoituksen vastine Auli ja Pekka Turkin mielipiteeseen:

Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrää vähennetään AK-korttelialueella Kasarmintien varressa, jolloin näkymiä saadaan avattua lisää Hupisaarten suuntaan. Samalla taidemuseon eteläpuolinen puistoalue suurenee kun siitä lisäksi poistetaan yleisen pysäköintialueen laajennusvara. AK-korttelialueen Kasarmintien varrella sijaitsevan uudisrakentamisen kerroslukua lasketaan kuudesta viiteen kerrokseen, jotta se luontevammin liittyy katulinjan rakennuskantaan. AK-korttelialueen rannan kerrostaloihin lisätään IV-kerroksinen merkintä rannan rakennusmassojen sivuosiin, jolloin esim. lähinnä voimalarakennusta rakennusmassa on matalampi. Samalla kolmen rakennuksen muodostama kokonaisuutta tiivistetään sen verran että niiden etäisyys voimalarakennuksesta kasvaa noin metrin verran.

Vanhan ja uuden rakentamisen kerroslukua ei voida suoraan verrata toisiinsa, koska esim. vanhassa konttorirakennuksessa kerroskorkeus on nykyisin asuinrakennuksissa käytettyä kerroskorkeutta selvästi suurempi (3580mm). Rakennusten korkeuksien vertailuun voi tutustua laadituissa koko aluetta koskevissa pitkissä julkisivuissa, ks. selostuksen liite nro 2.

Alueelle on tyypillistä se, että rakentamisen määrä on vaihdellut aikakausittain eikä alue ole ollut homogeenista rakennuskantansa suhteen. Kaavamuutoksen vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön, ks. kaavaselostus, kohta 5.9.3.

Mielipiteessä mainittu tavoite koskien kulttuurirakennusten sijoittamista väljästi avoimeen puistotilaan koskee Hupisaarten puistoaluetta. Suunnittelualue sen sijaan liittyy pääosiltaan olevaan kaupunkirakenteeseen ja Kasarmintien katumiljööseen. Kasarmintien varren täydennysrakentaminen täydentää Kasarmintien varren katutilaa ja liittää alueen tiiviimmin keskustaan.

Asiakaspysäköinti siirretään AKS-korttelialueen Kasarmintien varren rakennuksen 1. kerroksesta tapahtumatorin (LPA-4-korttelialueen) alle rakennettavaan kansiparkkiin, jossa asiakkaiden käyttöön voidaan järjestää enemmän paikoitustilaa.

Rauhalan vieressä olevaa AKS-korttelialueen uudisrakennuksen rakennusala kaventetaan ja rajausta siirretään etäämmälle (5m) Mannenkadun katulinjasta, jolloin saadaan väljennettyä Rauhalan lähiympäristöä ja avattua paremmin näkymiä Rauhalan päärakennukselle. Kyseisellä paikalla on vuodesta 1883 vuoteen 1981 asti sijainnut Rauhalan päärakennusta massiivisempi rakennus, aluksi koneremmittehtaan rakennus, joka sittemmin muutettiin asuinrakennukseksi. Kaavassa kielletään teknisten tilojen sijoittaminen vesikatkon yläpuolelle, jolloin rakennusten korkeus saadaan pidettyä paremmin hallinnassa.

Kaupungin laatimassa, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyn mielipiteen vastineessa ei voitu luvata muuta kuin että mielipide pyritään ottamaan huomioon, koska mitään suunnitelmia ei vielä siinä vaiheessa ollut laadittu.

Mielipide aiheuttaa kaavan muutostarpeen edellä esitetyiltä osin.

2) Asunto Oy Oulun Ainolan Portin hallitus ja 21 osakkeenomistajaa sekä asukasta kirjoittavat 8.4.2010:

"Asunto Oy Ainolan Portti on 2.10.2009 esittänyt mielipiteessään asemakaava-hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa liian suppeaksi, koska kaavan ulkopuolelle ja ratkaisematta jäävät edelleen Myllytullin alueen rakentamattomat ja keskeneräiset osat sekä pysäköinti. Kilpailun voittanut ehdotus oli ehdottomasti paras jatkosuunnittelun pohjaksi. Se ulottui kuitenkin yli kilpailuohjelmassa annetun vuokrattavan alueen. Tätäkin arvostelimme mielipiteessämme. Nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa uusi rakentaminen on vielä kilpailun voittanutkin ehdotusta massiivisempaa ja ympäristöstä piittaamattomampaa.

Nyt nähtävillä oleva asemakaavaehdotuksen hienoja tavoitteita väitetään olevan mm, että "uusi toiminta saneerauksineen sekä uudis- ja lisärakentamisen kanssa kunnioittavat alueen puistoa, voimalahistoriaa sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Alue liitetään kaupungin kevyen liikenteen reitteihin mahdollistamalla kulku alueen läpi. Jalankululla pyritään vahvistamaan alueen kulttuuristen toimintojen ketjua. Tavoitteena on myös avata näkymiä Myllytullin sekä Hupisaarten välillä ja alueen sisällä. Alueen läpi virtaavan veden hyödyntäminen ja sen läheisyyden kokeminen otetaan suunnittelussa huomioon."

As oy Oulun Ainolan Portti vaatii, että nämä edellä mainitut tavoitteet koskevat tinkimättä Ainolan Portin kohdalla olevaa korttelin 28 ja taidemuseon välistä asemakaavassa vahvistettua puistoaluetta (VP, jäljempänä taidemuseon puisto), siten ettei sitä pienennetä. Puistoalueelle rakennetut autopaikat on suunniteltu muutettavaksi yleiseksi pysäköintialueeksi ja autopaikkoja lisättäväksi puiston kustannuksella, siten että puiston arvo oleellisesti vähenisi. Pysäköintialuetta ei saa laajentaa. Pysäköinti tulee ratkaista muuten kuin puistoa valtaamalla. Merkittävä näkymä ja kulkuyhteys Myllytullista Makasiininkadun päästä taidemuseon sillalle ja Ainolanpuistoon tulee säilyttää. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kunnioittaminen tarkoittaa, ettei kaavanmuutosalueella rakennusten kerroslukua tai korkeutta lisätä arvokkaita rakennuksia suuremmaksi.

Yleiskaava

Yleiskaavassa on Oulujoen suisto, Hietasaari, Tuiran rannat ja Hupisaaret merkitty Kasarmintietä myöten MRL 68§:n mukaiseksi Kansalliseksi kaupunkipuistoksi. Kansallisen kaupunkipuiston perustamisesta päättää ministeriö. Yleiskaavan kaupunkipuistorajaus mahdollistaa Kansallisen kaupunkipuistotuksen hakemisen. Taidemuseonpuisto on osa Oulujoensuiston kaupunkipuistoa. Uuden rakentaminen on perusteltua kaupunkipuistoksi merkityllä alueella vain siltä osin kun se tukee suojelurakennusten säilyttämistä. Siitä ei kuitenkaan ole kyse kun VI- kerroksisia kerrostaloja esitetään sijoitettavaksi asemakaavanmukaiselle puistoalueelle. Ehdotettu kerrosluku ei sovi alueelle, sillä nykyinen taidemuseon ja konttorirakennuksen kerrosluku on siitä vain puolet eli III.

Valtakunnallinen kulttuuriympäristö

Asemakaavanmuutosalue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), ja siitä todetaan " Oulujoen suistoalueen puistovyöhyke koostuu useasta kapeiden vesiuomien toisistaan erottamasta saaresta. Hupisaarten edustalla on jäänteitä lohivadoista ja ohituskanavaksi pengerretystä tervaveneiden vetoväylästä. Hupisaaret ovat 1800-luvun lopulta lähtien olleet kaupunkilaisten virkistysalueena. Arkkitehti Oiva Kallion suunnittelemassa Ainola-rakennuksessa vuodelta 1931 on Pohjois-Pohjanmaan museo. Hupisaarten puistovyöhykkeeseen liittyvät lisäksi Myllytullin vanhan teollisuusalueen Åströmin nahkatehtaan rakennukset. Entisessä Åströmin liimatehtaassa sijaitsee nykyään Oulun taidemuseo ja tehtaan voimalaitoksessa tiedekeskus Tietomaa. Teolliseen historiaan liittyvät myös Åströmin puisto ja sen reunalla sijaitseva, Åströmin suvun 1890-luvulla rakennuttama, Villa Rauhala. Åströmin puistoa reunustaa arkkitehti Jac. Ahrenbergin suunnittelema entinen Oulun tyttölyseo (1901)."

Asemakaavanmuutos huonontaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. (RKY).

MRL:n 91b§:n mukaan maankäyttösopimuksessa ei voida sitovasti sopia asemakaavan sisällöstä. Vahvistetun asemakaavan mukaisen rakennetun ja hoidetun puistoalueen muuttaminen rakennusmaaksi maksuna rakennusliikkeen palveluista ei ole kestävien ja hyväksyttävien kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Asemakaavanmuutos

Tontinluovutuskilpailun liitekartassa on vuokrattava alue rajattu Makasiininkadun jatkeen eteläpuolelle käsittäen voima-aseman ja konttorin ympäristön sekä Sahasaaren, josta viimeksi mainittu on asemakaavan mukaista puistoa. Asemakaavanmuutoksessa on kilpailuohjelman mukaiset tontin rajat törkeästi ylitetty ja IV-VI-kerroksinen rakennus esitetty taidemuseon puistoon Ainolan Portin eteen. Ainolan Portissa on 177 asukasta. Ainolan Portin asukkaat vastustavat jyrkästi, että taidemuseon puisto hävitetään ja asunnoista viedään kaunis puisto- ja vesinäkö sekä parvekkeilta iltapäivien aurinko.

On kohtuutonta, että rakennusliikkeen palveluita maksatetaan olevien asukkaiden viihtyvyyden kustannuksella osoittamalla kohtuuttomasti rakentamista vahvistetun asemakaavan mukaiselle puistoalueelle. Mikäli rakennusliikkeelle on luvattu liikaa kerrosalaa, ei sitä saa tunkea taidemuseon puistoon vaan se tulee osoittaa esim. joltakin uudisrakennusalueelta.

Vaatus vahvistetun asemakaavan mukaisen puiston säilyttämisestä Makasiininkadun jatkeen ja Taidemuseon välissä on tinkimätön."

Asemakaavoituksen ja tonttiosaston vastine Asunto Oy Ainolan Portin mielipiteeseen:

Vireillä olevassa kaavamutoshankkeessa ei ole tarkoitus ratkaista Myllytullin alueen muita maankäytöllisiä muutostarpeita. Suunnittelun vaikutusalueella ei ole vireillä hankkeita eikä ole tehty päätöksiä hankkeista, jotka voitaisiin ottaa kaavamutoksessa huomioon. Suunnittelun laajentaminen koskemaan laajempaa aluetta Myllytullissa uhkasi edellä mainitusta syystä venyttää kaavaprosessia ja siirtää osittain todella huonokuntoisten kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kunnostamisen pitkälle tulevaisuuteen.

Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrää vähennetään AK-korttelialueella Kasarmintien varressa. Samalla taidemuseon eteläpuolinen puistoalue suurenee kun siitä lisäksi poistetaan yleisen pysäköintialueen laajennusvara. Rakentamisen vähetessä Kasarmintien varrella näkymät Hupisaarten puistoon lisään-

tyvät kaavaluonnokseen verrattuna ja näköyhteys Makasiinikadun päästä puistoon saadaan säilytettyä, samoin kuin kevyen liikenteen kulkuyhteys Makasiinikadulta taidemuseon sillalle. AK-korttelialueen Kasarmintien varrella sijaitsevan uudisrakentamisen kerroslukua lasketaan kuudesta viiteen kerrokseen, jotta se luontevammin liittyy katulinjan muuhun rakennuskantaan. AK-korttelialueen rannan kerrostaloihin lisätään IV-kerroksinen merkintä rakennusmassojen siivoksiin, jolloin esim. lähinnä voimalarakennusta rakennusmassa on matalampi. Samalla kolmen yhdenmukaisen rakennuksen kokonaisuutta tiivistetään sen verran että niiden etäisyys voimalarakennuksesta kasvaa noin metrin verran.

Kaavassa kielletään myös teknisten tilojen sijoittaminen vesikatton yläpuolelle, jolloin rakennusten korkeus saadaan pidettyä paremmin hallinnassa.

Yleiskaavassa suunnittelualue on Kasarmintien varren osalta merkitty keskustan asuin- ja liikealueeksi (AK-c), joka liittyy Myllytullin muuhun AK-c-alueeseen. Taidemuseon eteläpuolella sijaitseva puisto ei yleiskaavassa osoitetussa kaupunkipuisto-merkinnän aluekokonaisuudessa ole keskeinen puistoalue, sillä se on sisällytetty AK-c-merkintään eikä merkitty viheralueeksi.

Kaavamuutoksen vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön tuodaan esille kaavan vaikutusten arvioinnissa, ks. kohta 5.9.3.

Vanhan ja uuden rakentamisen kerroslukua ei voida suoraan verrata toisiinsa, koska esim. vanhassa konttorirakennuksessa kerroskorkeus on nykyisin asuinrakennuksissa käytettyä kerroskorkeutta selvästi suurempi (3580mm). Rakennusten korkeuksien vertailuun voi tutustua laadituissa koko aluetta koskevissa pitkissä julkisivuissa, ks. selostuksen liite nro 2.

Alue on kaupungin omistuksessa eikä alueella tehdä maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maankäyttösopimusta. Alueen kehittämiseen kaupunki on hakenut yhteistyökumppanin, jonka kanssa on tehty yhteistoiminta- ja laatusopimus. Tontit luovutetaan vuokraamalla ja toteuttamisen laatu- ja aikatauluseikoista sovitaan myöhemmin tehtävässä toteuttamissopimuksessa. Asemakaavan sisältö suhteessa sopimukseen tulee määräytyä kaavaprosessin kuluessa niin kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätään. Laadittavassa yhteistoiminta- ja laatusopimuksessa ei kaavan sisältöä ole sitovasti määritelty.

Kilpailuohjelmassa kerrottiin, että vuokrattavan alueen tarkka rajaus määritellään asemakaavan muutoksen yhteydessä. Eli rajaus oli kilpailuvaiheessa likimääräinen.

Mielipide aiheuttaa kaavan muutostarpeen edellä esitetyiltä osin.

3) Asunto Oy Dammisaari / Anu ja Sami Sandelin kirjoittavat 12.4.2010:

1. "Alueelle tähänastisesti luonteenomainen avaruus häviää, jos se rakennetaan suunnitellun mukaisesti täyteen korkeita, jopa 6-kerroksisia rakennuksia. Asemakaavan mukaiselle puistoalueelle on suunniteltu asuinrakennusmassa ympäristöön verrattuna liian korkea.

2. Vanhan energialaitoksen säilyttäminen oli alunperin keskeinen tavoite, mikä on jäänyt kovin vähäiselle huomiolle. Miten sen käy, jos ensin saa rakentaa aiotut asuinrakennukset? Sähkölaitokselle tulee saada tarpeeksi arvokas käyttö, kultturellinen tarkoitus, esim. sähkölaitosmuseo.

3. Sähkölaitoksen konttorirakennuskin ollaan upottamassa ympärille rakennettavan uudisrakennuksen peittoon. Tuleeko rakennuksesta toimiva palvelutalo millään keinoin?
4. Sahasaari on suunnitelmassa täysin jäsentymätön. Siellä olevat rakennukset tuskin ovat säilyttämisen arvoisia, pääasiassa varastokäyttöön jopa sodan jälkeen rakennettuja.
5. Ns. oppilasasuntola Kasarmintien varteen on liian massiivinen ja peittävä vieressä olevaan Rauhalan suojeltavaan rakennukseen verrattuna.
6. Kasarmintien liikenteen kehittymistä ei suunnitelmassa ole käsitelty ollenkaan.
7. Jos alueelle on tarkoitus rakentaa liikkeitä ja palvelupisteitä vetämään kävijöitä, niille ei ole tarvittavia paikoitusalueita suunnitelmassa. Onko edes asukkaille, yrittäjille?"

Asemakaavoituksen vastine Asunto Oy Dammissaaren mielipiteeseen:

1. Alueelle on luonteenomaista se, että aikojen kuluessa rakentamisen määrä on vaihdellut eikä alue ole ollut homogeenisesti yhtenäinen.

Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrää vähennetään AK-korttelialueella Kasarmintien varressa, jolloin näkymiä saadaan avattua lisää Hupisaarten suuntaan. Samalla taidemuseon eteläpuolinen puistoalue suurenee kun siitä lisäksi poistetaan yleisen pysäköintialueen laajennusvara. Kasarmintien varrella sijaitsevan AK-korttelialueen uudisrakennuksen kerroslukua lasketaan kuudesta viiteen kerrokseen, jotta se luontevammin liittyy katulinjan muuhun rakennuskantaan. Kaavaehdotukseen lisätään IV-kerroksinen merkintä rannan rakennusmassojen sivuosiin, jolloin esim. lähinnä voimalarakennusta rakennusmassa on matalampi. Samalla kolmen yhdenmukaisen rakennuksen kokonaisuutta tiivistetään sen verran että niiden etäisyys voimalarakennuksesta kasvaa noin metrin verran. Kaavassa kielletään myös teknisten tilojen sijoittaminen vesikaton yläpuolelle, jolloin rakennusten korkeus saadaan pidettyä paremmin hallinnassa.

2. Vanhan voimalarakennuksen korttelialueelle kaavamerkinnäksi on osoitettu palvelurakennusten korttelialue (P-2), jolle saa rakentaa kulttuuri-, taide-, käsityö- ja muotoilutoimintaa palvelevia näyttely-, työ-, myynti- ja toimistotiloja sekä asukastupatoimintaa palvelevia tiloja. Tällä kaavamääräyksellä varmistetaan rakennuksen kulttuurinen luonne. Lisäksi Oulun kaupungin ja Hartela-Forum Oy:n välisin sopimuksin varmistetaan että vanhojen rakennusten kunnostaminen alkaa alueella ensimmäisenä.
3. Vanhan konttorirakennuksen laajennusosa on sijoitettu siten, että vanhan rakennuksen päädyt jäävät molemmin puolin näkyviin ja arvokas rakennus säilyy mahdollisimman alkuperäisen mukaisena kokonaisuutena lisärakentamisesta huolimatta.
4. Pohjois-Pohjanmaan museo on laatinut kaava-alueella sijaitsevia vanhoja rakennuksia koskevan kulttuurihistoriallisen arvottamisen, jossa Sahasaaren rakennusten osalta todetaan seuraavaa: "Sahasaarella entisellä varikkoalueella sijaitsevat pienemmät talli-, korjaamo- ja pajarakennus ovat vähämerkityksisiä rakennushistoriallisesti, mutta omaavat arvoa osana nahkatehtaan ja entisen sähkölaitoksen historiaa." Pohjois-Pohjanmaan museon esittämien rakennuksia koskevien suojelusuositusten mukaan rakennukset tulee säilyttää alueella. Pajaa koskevan tarkemman kuntotutkimuksen tulosten selvittyä, on

museo todennut, että ellei pajarakennusta voida säilyttää, voidaan se korvata vastaavalla uudisrakennuksella (kaavamerkintä sr-ur).

5. AKS-korttelialueen uudisrakennus on Rauhalan päärakennusta korkeampi. Kyseistä rakennuksen rakennusala siirretään kaavaehdotuksessa etäämmälle (5 m) Mannenkadun katulinjasta ja samalla tontin rakennusala kavennetaan metrillä, jolloin saadaan väljennettyä Rauhalan lähiympäristöä ja avattua laajemmin näkymiä Rauhalan päärakennukselle. Kyseisellä paikalla on vuodesta 1883 vuoteen 1981 asti sijainnut Rauhalan päärakennusta massiivisempi rakennus, aluksi koneremmittehtaan rakennus, joka sittemmin muutettiin asuinrakennukseksi.

6. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditun liikenneselvityksen mukaan kaava-alueen aiheuttama lisäliikenne Kasarminteille on sen verran vähäistä, ettei sillä ole juuri merkitystä alueen tulevaisuuden kokonaisliikennemääriin. Selvityksessä todetaan, että Makasiinikadulle jouduttaneen jossain vaiheessa rakentamaan liikennevalot, mikä ei kuitenkaan johdu suunnittelualueen liikennemääristä vaan Myllytullin muusta tulevaisuuden maankäytöstä.

7. Asiakaspysäköinti siirretään AKS-korttelialueen Kasarmintien varren rakennuksen 1. kerroksesta tapahtumatorin (LPA-4-korttelialueen) alle rakennettavaan kansiparkkiin, jossa asiakkaiden käyttöön voidaan järjestää enemmän paikoitustilaa.

Mielipide aiheuttaa kaavan muutostarpeen edellä esitetyiltä osin.

4) Eero Yrjänäinen kirjoittaa 12.4.2010:

"Huomautus:

1. Kaava on ristissä yleiskaava 2020 kanssa.
2. Teknillinen lautakunta edellytti ns. sähkölaitoksen altaan reunalle kävelytieta. Ko. tie on, mutta ihmeellisesti se loppuu toisessa päässä. Eli, onko lautakunnan päätös kierretty ovelasti?"

Asemakaavoituksen vastine Eero Yrjänäisen mielipiteeseen:

1. Oulun yleiskaavan 2020 mukaan Kasarmintien ja Lasarettiväylän välinen osa on keskustan asuin- ja liikealuetta (AK-c), joka varataan keskustaan soveltuvalla asumiselle, liiketoiminnalle sekä nykyisten keskustatoimintojen laajenemisalueeksi. Asuinrakennusten pohjakerrokseen voidaan asemakaavassa osoittaa liike- ja työskentelytiloja. Hupisaarten puoli yleiskaavassa on virkistysaluetta (V), joka varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen.

Kaavaehdotuksessa Kasarmintien ja Lasarettiväylän välinen alue on osoitettu asuinrakentamiselle, jonka kadun varren maantasokerrokseen on osoitettu liiketiloja. Voimalarakennuksen alue ja Sahasaari on osoitettu palvelurakennusten korttelialueiksi (P-2), joille saa rakentaa kulttuuri-, taide-, käsityö- ja muotoilutoimintaa palvelevia näyttely-, työ-, myynti- ja toimistotiloja sekä asukastupa-toimintaa palvelevia tiloja sekä toissijaisesti tiloja asumiselle. Sahasaaren alue on ollut rakennettua aluetta 1700-luvulta lähtien eikä se tällä hetkelläkään toimi puistoalueena. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavan tarkoituksena on maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen, joten yleiskaavan yleispiirteisistä rajauksista voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa poiketa, jos poikkeamiselle on perusteet.

2. Kaavassa on Lasaretiävylän rantaan osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, joka pohjoisosastaan liittyy olevaan kevyen liikenteen katuverkkoon ja eteläosastaan korttelialueiden yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun alueen osaan. Tällöin julkinen kevyen liikenteen kulku varmistetaan yhtäjaksoisena läpi suunnittelualueen. Kyse on erilaisten kaavamerkintöjen käytöstä. Katualueen hoidosta ja kunnossapidosta vastaa kunta, tontin puolella yleisen jalankulku- ja pyöräilyalueesta puolestaan tontin hallinnoija.

Mielipide ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

4.5.4 Ehdotusvaiheessa esitetyt muistutukset ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 3.12.2010–21.1.2011. Nähtävillä olon aikana saatiin kuusi pyydettyä lausuntoa ja kolme muistutusta. Ohessa lausunnot ja muistutukset sekä asemakaavoituksen ja katu- ja viherpalveluiden vastineet niihin.

LAUSUNNOT (6 kpl) JA VASTINEET NIIHIN

1) ELY-keskus/Liisa Koski-Ahonen ja Taina Törmikoski kirjoittavat lausuntonaan 18.1.2011:

”ELY-keskus on antanut 12.4.2010 lausunnon Lasaretiävylän voimala- ja varikkoalueen asemakaavaluonnoksesta. ELY-keskus on todennut lausunnonaan mm., että uudisrakentamisen määrää ja kerroslukua on tarpeen tarkastella vielä ennen asemakaavaehdotuksen laatimista. Lisäksi ELY-keskus on todennut puutteita kaavoituksen vaikutusten arvioinnissa.

Asemakaavaehdotusta laadittaessa on otettu huomioon ELY-keskuksen sekä muiden viranomaisten lausunnoissa esitetyt kommentit. Asemakaavaratkaisua on muutettu mm. siten, että rakentamisen määrää ja kerroslukua on vähennetty AK-korttelialueella Kasarmintien varressa sekä Rauhalan ympäristössä. Vaikutusten arviointia on täydennetty ELY-keskuksen edellyttämällä tavalla. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa.”

Asemakaavoituksen vastine ELY-keskuksen lausuntoon:

Lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

2) Oulun Energia/toimitusjohtaja Juhani Järvelä kirjoittaa lausuntonaan 18.1.2011:

”Asemakaavaehdotuksessa on Oulun Energian näkemyksen mukaan otettu riittävässä laajuudessa huomioon alueen kaavoittamisesta aiheutuvat seuraukset Merikosken voimalaitoksen padotukseen kuuluvien voimalaitospatojen turvallisuusasiakirjoihin. Merikosken voimalaitoksen vahingonvaaraselvitys on päivitetty vastaamaan uutta kaavatilannetta, eivätkä 16.11.2010 päivätyn asemakaavan muutosselostuksen kohdassa 5.8. esitetyt asiat Oulun Energian näkemyksen mukaan aiheuta toimenpiteitä vahingonvaaraselvityksen tai Merikosken voimalaitoksen turvallisuusasiakirjojen sisällön muuttamiseksi. Mahdollisesta patomurtumasta aiheutuvan tulva-aallon vaikutukset on otettu kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä huomioon Oulun Energiaa tyydyttävällä tavalla.

Sen sijaan Oulun Energia haluaa tuoda esiin rakentamisen myötä vanhan voima-aseman rakenteisiin kohdistuvien muutosten vaikutukset niiltä osin, kun ne koskevat vanhan voimalaitosrakennuksen vesiteitä. Merikosken voimalaitoksen vahingonvaaraselvitys ja sen päivitys on laadittu sekä tulva-aallon eteneminen

mallinnettu sillä olettamuksella, että Lasaretinväylässä on riittävä virtauspinta-ala myös voima-aseman kohdalla. Mikäli rakentaminen aiheuttaa virtauspinta-alan pienenemistä, on sen vaikutukset selvitettävä ja vahingonvaaraselvitys päivitettävä tarvittaessa. Vaihtoehtoisesti voidaan pienin tarvittava virtauspinta-ala määrittää laskennallisesti olemassa olevan aineiston pohjalta ja ottaa asia jo kaavassa huomioon.

Tämän lisäksi mahdollisesta patomurtumasta aiheutuvan tulva-aallon vaikutus tulisi ottaa huomioon kaavassa veteen sijoittuvien ja muiden rakenteiden osalta siten, että tulva-aalto ei aiheuta rakennusten vaurioitumista niin, että merkittäviä materiaali- tai henkilövahinkoja pääsee sitä kautta syntymään.”

Asemakaavoituksen vastine Oulun Energian lausuntoon:

Asemakaavan kolmiomääräykseen lisätään vaatimus, jonka mukaan vanhan voimalarakennuksen kohdalla tulee Lasaretinväylän veden läpivirtaaman pinta-alan säilyä ennallaan. Kaavan kolmiomääräykseen lisätään myös määräys, jonka mukaan rakenteet alueella tulee mitoittaa siten, että ne kestävät padon murtumasta aiheutuvan tulva-aallon paineen.

Lausunto aiheuttaa kaavan muutostarpeen edellä esitetyiltä osin. Muutokset eivät ole olennaisia.

3) Oulun Taidemuseo/johtaja Anna-Riikka Hirvonen kirjoittaa 31.1.2011:

”Ehdotuksiin, jotka on esitetty asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.8. ei ole huomautettavaa. Taidemuseon näkökulmasta on kuitenkin edelleen tärkeää tuoda esiin alueen pysäköintiratkaisut. Asukaspysäköinnin lisäksi tulisi huomioida riittävällä tavalla alueen nykyisten ja tulevien toimijoiden asiakaspysäköinti sekä ryhmien linja-autojen pysäköinti.”

Asemakaavoituksen vastine Oulun Taidemuseon lausuntoon:

Nyt laadittavalla asemakaavamuutoksella ei ole tarkoitus ratkaista ympäristön pysäköinti-ongelmia. Ympäristön pysäköinti-ongelma ei ole tämän hankkeen kannalta oleellinen asia. Nahkuripuistossa sijaitsevalle pysäköintialueelle oli luonnosvaiheessa esitetty laajennusvara, joka kaavaluonnoksesta saadun paltteen perusteella poistettiin ja pysäköintialue osoitettiin kaavaehdotuksessa nykyisessä laajuudessaan.

Lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

4) Pohjois-Pohjanmaan museo/va. museonjohtaja Pasi Kovalainen ja korjausarkkitehti Raimo Tikka kirjoittavat 31.1.2011:

”Oulun kaupungissa on tullut nähtäville VI kaupunginosan korttelin 28 tontteja nro 26,27 ja 28 sekä katu-, vesi- ja puistoaluetta koskevaan asemakaavan muutosehdotus. Pohjois-Pohjanmaan museo on tutustunut asemakaavan muutoksesta esitettyihin asiakirjoihin. Kaavamuutoksen tarkoituksena on saattaa tällä hetkellä käyttämätön alue aktiiviseksi osaksi ympäristöään, kaupunkilaisille avoimemmaksi ja julkisemmaksi paikaksi ja osaksi lähiympäristön olemassa olevaa kulttuuri-, matkailu- ja taidetoimintojen kokonaisuutta.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön osalta.”

Asemakaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon:

Lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

5) Pohjois-Pohjanmaan liitto / suunnittelujohtaja Tuomo Palokangas ja maankäyttöpäällikkö Eija Salmi kirjoittavat 2.2.2011:

"Asemakaavan muutos Oulun VI kaupunginosan korttelin 28 tonteille nro 26, 27 ja 28 sekä katu-, vesi- ja puistoalueelle perustuu Oulun kaupungin järjestämän tontinluovutuskilpailun voittaneen kilpailuehdotuksen maankäyttösuunnitelmaan, jota on työstetty edelleen kaavaehdotusvaiheeseen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on saattaa alue aktiiviseksi osaksi ympäristöään, kaupunkilaisille aiempaa julkisemmaksi paikaksi sekä osaksi olevaa kulttuuri-, matkailu- ja taidetoimintojen kokonaisuutta. Pohjois-Pohjanmaan liitto on antanut pyydetyin lausunnon kaavamuutoksesta luonnosvaiheessa 16.4.2010.

Kaavaratkaisu vastaa maakuntakaavoituksessa alueelle asetettuja tavoitteita. Toteutusvaiheen yksityiskohtaisessa uudiskohteiden suunnittelussa on kuitenkin tärkeää ottaa huomioon alueen merkittävyys kiinnittämällä huomiota myös yksityiskohdiltaan laadukkaaseen ja mielenkiintoiseen kaupunkikuvaan. Esimerkiksi julkisivujen rappausten olisi syytä olla perinteistä rappausta kuten olevassa rakennuskannassa. Samoin Kasarmintien uudisrakennusten sisäänvedettyjen katutaso rakennusosien laadusta ja kiinnostavuudesta on huolehdittava, varsinkin kun kaavan katutasoon osoitettua kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua parantavien liike- ja työskentelytilojen rakennusoikeutta on ehdotusvaiheessa vähennetty.

Kaavaehdotuksessa on kiinnitetty vähän huomiota laadukkaiden pyöräilyolosuhteiden ja mm. pyörien säilytyksen korkeatasoiseen suunnitteluun ja järjestämiseen verrattuna vastaaviin autoja koskeviin järjestelyihin. Pyöräkaupunki Oulussa tähän olisi syytä kiinnittää enemmän huomiota.

Alueen monipuoliset, kulttuuripainotteiset ja toiminnallisuutta lisäävät palvelut ja ympäristön viihtyisyys toteuttavat uuden maakuntaohjelman strategista kärkiteemaa, jonka mukaan Oulun keskustan vetovoimaa lisätään. On hyvä, että vanhojen rakennusten kunnostaminen alkaa alueella ensimmäisenä.

Asemakaavan muutos toteuttaa Pohjois-Pohjanmaan liiton mielestä maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan alueelle asettamia tavoitteita ja ottaa huomioon Oulun keskustan vetovoimaisuutta, toiminnallisuutta ja kaupunkikuvaa koskevia merkitykseltään valtakunnallisia ja maakunnallisia tavoitteita. Ratkaisu laajentaa keskustan kaupunkimaista rakennetta ja siten kytkee tällä suunnalla olevia kaupungin palveluja aiempaa paremmin osaksi keskustarakennetta."

Asemakaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan liiton lausuntoon:

Kaavaehdotuksessa on pienennetty AK-korttelin katutaso liike- ja työskentelytilojen rakennusoikeuden minimivaatimusta sen vuoksi että kadunvarresta on vähennetty rakentamisen kokonaismäärää. Kaavamääräys ilmoittaa liike- ja työskentelytilojen vaaditun vähimmäismäärän.

Kevyen liikenteen olosuhteita kaavassa on parannettu mm. osoittamalla uusia vaihtoehtoisia kulkureittejä sekä kävelijöille että polkupyöräilijöille. Asuntolarakennusten korttelialue (AKS) on kaavassa osoitettu käytännössä autottomaksi, joten kaavassa korttelialueelle lisätään vaatimus polkupyöräsäilytyspaikkojen minimimäärästä.

Lausunto aiheuttaa kaavan muutostarpeen edellä esitetyltä osin. Muutos ei ole olennainen.

6) Oulu-Koillismaan pelastuslaitos/riskienhallintapäällikkö Tomi Honkannas kirjoittaa lausuntonaan 7.2.2011:

"Oulu-Koillismaan pelastuslaitos toteaa asemakaavaehdotuksesta seuraavaa: Kuten kaavaselostuksessa on todettu, suunnittelualue sijoittuu Merikosken voimalaitospatojen vaara-alueelle. Voimalaitospadot sijaitsevat niin lähellä (< 500 metriä) suunnittelualueella, että pahimmassa tapauksessa mahdollisen patomurtuman virtaamat saavuttavat suunnittelualueen ennen tarvittavien pelastus- ja evakuointitoimien käynnistymistä.

Patomurtumasta aiheutuvaa vahingonvaaraa on pienennetty mm. patoavia penkereitä madaltamalla ja maanpinnan tasoja korottamalla, jolloin tulvavirtaamat eivät ohjaudu suunnittelualueelle. Suunnitellut toimenpiteet antavat varmuutta siihen, että pato-onnettomuudesta ei aiheudu henkilövahinkoja eikä merkittäviä omaisuusvahinkoja.

Henkilövahinkojen riskiä pienentäisi myös kaavavaatimus, jonka mukaan suunnittelualueelle rakennettavien rakennuksien on oltava vähintään kaksikerroksisia. Tämä mahdollistaisi sen, että katutason kerrokseen nousevalta tulvalta voidaan siirtyä turvaan rakennuksen toiseen kerrokseen.

Kaavaselvitysten mukaan voidaan olettaa, että patomurtuman tulvavirtaamat eivät aiheuta vaaraa rakennusten/ rakenteiden kestävyydelle eli suunnittelualueen sijoittuminen vesistöpadon vaara-alueelle ei ilmeisesti edellytä vaatimuksia uusien rakennusten rakennusmateriaaleille tai perustussyvyydelle (kantavan rungon massa, perustusten eroosionkesto, ym.).

Pelastuslaitos on aikaisemmin todennut, että Sahasaareen ei tarvitse päästä puomitikasautolla jos pelastautuminen rakennuksista järjestetään ilman pelastuslaitoksen apua. Huomautamme kuitenkin, että hälytysajoneuvolla on päästävää riittävän lähelle rakennusta ja alueella olevia vedenottopaikkoja (pelastustie). Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että mm. Sahasaareen on päästävää ainakin sammutus- ja säiliöautoilla.

Hälytysajoneuvojen käyttö Hupisaarissa on ollut ongelmallista, koska esimerkiksi Pohjois-Pohjanmaan museolle voidaan ajaa ainoastaan sammutusautolla (noin 18 tn). Heikinkadulta Plaatansaaren kautta Sahasaareen johtavan sillan painorajoitus on 18 tonnia, joten silta ei kestä säiliöautojen painoa (noin 26 tn). Mannenkadulta Sahasaareen johtavan sillan painorajoitus on vain 12 tonnia. Hälytysajoneuvojen pääsy Sahasaareen on oltava mukana asemakaavan jatkovalmistelussa."

Asemakaavoituksen vastine Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksen lausuntoon:

Kaavaan lisätään tulvavaaraan liittyvän henkilöturvallisuuden vuoksi Sahasaaren kanavan varren rakennusalan kerrosluku 1/2II alleviivattuna (ehdottomasti käytettävä kerrosluku). Kaavan kolmiomääräykseen lisätään määräys, jonka mukaan rakenteet alueella tulee mitoittaa siten, että ne kestävät padon murtumasta aiheutuvan tulva-aallon paineen.

Asemakaava ei estä Mannenkadun sillan kantavuuden parantamista. Rakenusluvan yhteydessä voidaan sopia palopostijärjestelyistä Sahasaaren osalta.

Lausunto aiheuttaa kaavan muutostarpeen edellä esitetyiltä osin. Muutokset eivät ole olennaisia.

MUISTUTKSET (3 kpl) JA VASTINEET NIIHIN

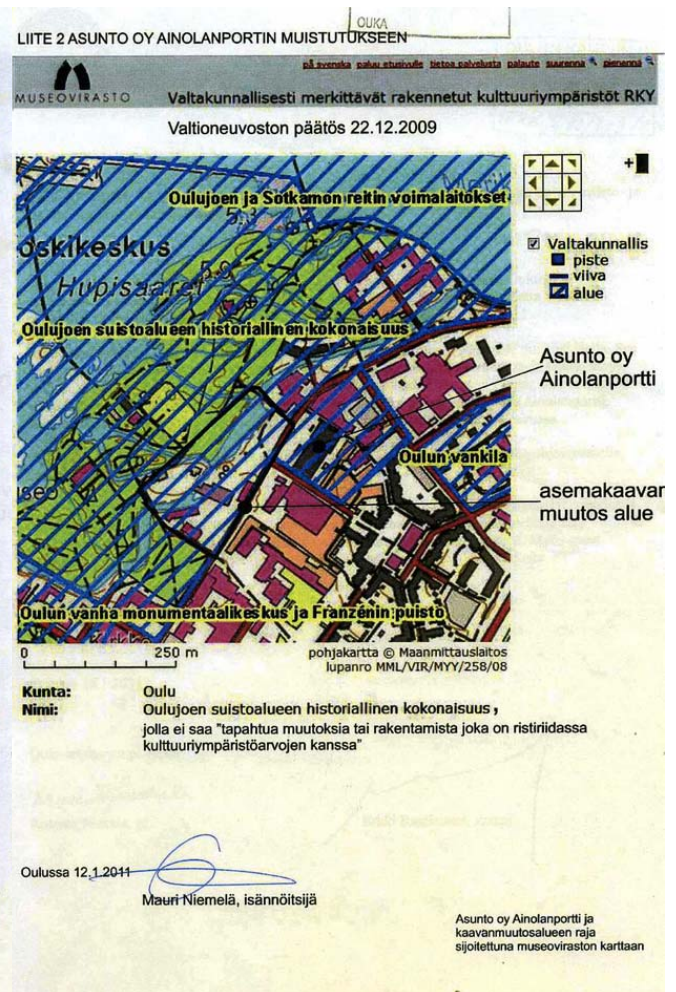
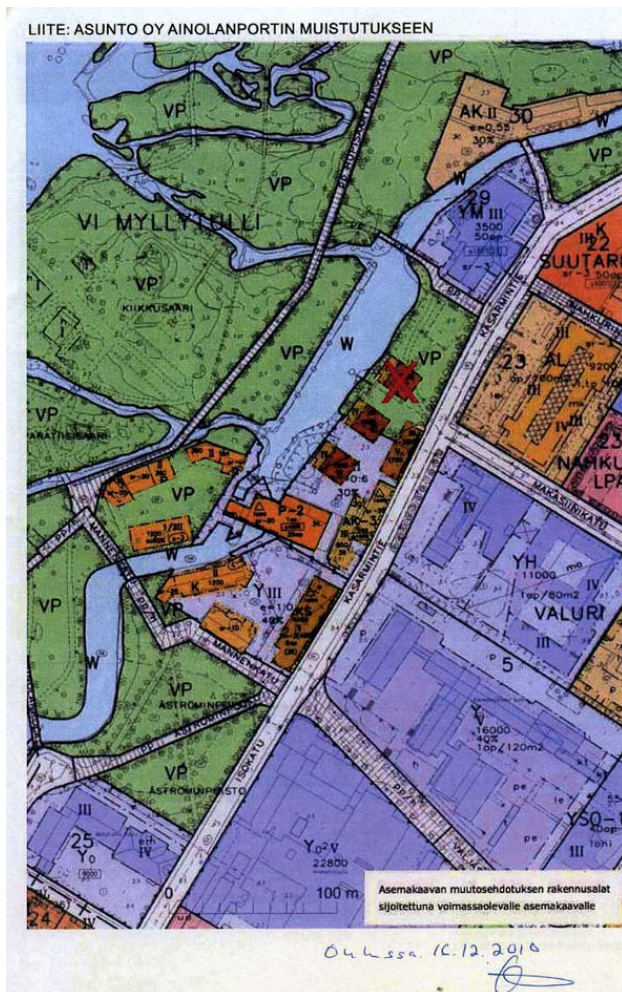
1) Asunto Oy Oulun Ainolanportti/ hallitus/ isännöitsijä Mauri Niemelä kirjoittavat 16.12.2010:

"Asemakaavanmuutosta TEKE 1680/603/2009 koskeva muistutus. Asunto Oy Oulun Ainolanportti uudistaa muistutuksena mielipiteenä aiemmin esittämänsä, koska mielipidettä ei ole otettu huomioon.

Asunto Oy Ainolanportti on valmistanut liitekartan, jossa on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan kaavanmuutoksen mukaiset rakennusalat. Liitekartta osoittaa, että yksi toimitalo sijoittuu kokonaan sekä kaksi muuta rakennusta puoliaksi Ainolanportin ja vesialueen väliselle puistoalueelle hävittäen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön.

Taloyhtiö, jossa on 177 asukasta vastustaa jyrkästi, että Lasaretienväylän varren puisto hävitetään ja Ainolanportin asunnoista viedään kaunis puisto- ja vesinäköymä. Asunto Oy Oulun Ainolanportti vaatii, että pohjoisin toimitalon rakennusala poistetaan asemakaavanmuutoksesta asemakaavan mukaiselta puistoalueelta hyvien kaavoitusperiaatteiden vastaisena sekä asunto-osakeyhtiöllemme kohtuutonta haittaa tuottavana. Oulun kaupungin tulisi olla vastuullinen kaavoitusmonopolin käyttäjänä. Toimitalon rakennusala on poistettava asemakaavan puistoalueelta. Katso liitekartta."

Muistutuksen liitteenä olevat kartat:



Asemakaavoituksen vastine As Oy Ainolanportin mielipiteeseen:

Asemakaavassa kerrostalojen korttelialueelle (AK) osoitetut rakennusalat ovat asuinkerrostaloja, eivät toimitaloja varten.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavaehdotuksessa Kasarmintien varren rakentamisen määrää vähennettiin ja näkymiä kadulta Hupisaarten puistoon avattiin. Samalla myös näköyhteys Makasiinikadun päästä puistoon säilyy. Myös vanhan patopenkereen madaltaminen, puuston karsiminen ja Sahasaaren aitojen poistaminen parantavat näkymiä Hupisaarten puistoon.

Puistoalue Kasarmintien varressa supistuu jonkin verran. Sen merkitys puistoalueena ei ole kuitenkaan suuri Hupisaarten laajan puistoalueen sijaitessa aivan vieressä. Kaava-alueen uudisrakennukset tulevat sijoittumaan siten, että valtaosa vastapäisen asuinkerrostalon asunnoista säilyttävät edelleen ja kaavamutoksen myötä entistä avoimemman näkymän Hupisaarten puistoon Lasarettinväylän tiheään puuston ja padon muodostamien esteiden poistuessa näkymien tieltä. Ehdotusvaiheessa puistoaluetta on kasvatettu asuinkerrostalokorttelin rakentamisen määrää vähentämällä ja poistamalla pysäköintialueen laajennusvara. Asuntokorttelissa Lasarettinväylän rantaan sijoittuvat rakennusmassat muodostavat kolmen yhdenmukaisen rakennusmassan kokonaisuuden, joka ei toimisi enää halutunlaisena kokonaisuutena jos niistä otettaisiin yksi rakennus pois.

Pohjois-Pohjanmaan museolla kulttuurihistoriallisen ympäristön arvojen asian tuntijana ei ole ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavaa edeltävän tontinluovutuskilpailun lähtökohdat hyväksyi kaupunginhallitus 16.9.2008 § 527 ja kilpailun tuloksen 6.4.2009 § 203. Samalla hyväksyttiin suunnittelun lähtökohdaksi se, että taidemuseon eteläpuolinen puisto osoitetaan osittain rakentamiselle. Tarkempi rajaus tältä osin päätettiin määritellä asemakaavaprosessin aikana.

Muistutus ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

2) Oulu-seura ry/puheenjohtaja Kaarina Niskala ja varapuheenjohtaja Erkki Rautiainen kirjoittavat 18.1.2011:

"Oulu-seura ry toteaa, että kaavaehdotus sallii rakentamisen ulottuvan nykyiselle puistoalueelle. Sen seurauksena menetetään merkittävä osa Nahkuripuiston aluetta sekä suora näkö- ja kulkuyhteys Makasiinikadulta puistoon. Puistoalueen pienentäminen on ristiriidassa sen kanssa, että ympäristön asukas- ja käyttäjämäärä on uudisrakentamisen ja käyttötarkoitusten muutosten (Ainolanportti, hotelli Lasaretti, OMA, Tiedekeskus Tietomaa) myötä jatkuvasti kasvanut ja kasvussa.

Oulu-seura ry:n mielestä rakentaminen ei saa ulottua Makasiinikadun etelälänjan pohjoispuolelle, vaan alue tulee säilyttää puistona.

Oulu-seuran ry:n mielestä myös alueen rakennusoikeus on liian suuri. Etenkin Rauhalan viereisellä tontilla, Kasarmintien ja Mannenkadun kulmassa oleva rakennus on liian massiivinen, eikä mittakaavaltaan sovi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan puurakennuksen kylkeen. Myös muut Lasarettinväylän varren rakennukset ovat neljästä kuuteen kerroksisina liian korkeita."

Asemakaavoituksen vastine Oulu-seura ry:n mielipiteeseen:

Muistutus koskien Makasiininkatua pitää paikkansa kaavaluonnoksen osalta, ei kaavaehdotuksen osalta. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella

kaavaehdotuksessa Kasarmintien varren rakentamisen määrää vähennettiin ja näkyviä kadulta Hupisaarten puistoon avattiin. Samalla myös näköyhteys Makasiinikadun päästä puistoon säilyy. Myös kevyen liikenteen kulkuyhteys Makasiinikadulta puiston läpi taidemuseon sillalle on osoitettu kaavassa. Ehdotusvaiheessa Nahkuripuistoa on kasvatettu asuinkerrostalokorttelin rakentamisen määrää vähentämällä ja poistamalla pysäköintialueen laajennusvara.

Kaavaa edeltävän tontinluovutuskilpailun lähtökohdat hyväksyi kaupunginhallitus 16.9.2008 § 527 ja kilpailun tuloksen 6.4.2009 § 203. Samalla hyväksyttiin suunnittelun lähtökohdaksi se, että taidemuseon eteläpuolinen puisto osoitetaan osittain rakentamiselle. Tarkempi rajausta tältä osin päätettiin määrittellä asemakaavaprosessin aikana. Puistoalue Kasarmintien varressa supistuu jonkin verran. Sen merkitys puistoalueena ei ole kuitenkaan suuri Hupisaarten laajan puistoalueen sijaitessa aivan vieressä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen on Rauhalan vieressä olevaa AKS-korttelialueen uudisrakennuksen rakennusala kaventettu ja rajausta siirretty etäämmälle (5m) Mannenkadun katulinjasta, jolloin on saatu väljennettyä Rauhalan lähiympäristöä ja avattua paremmin näkyviä Rauhalan päärakennukselle. Kaavassa on kielletty myös teknisten tilojen sijoittaminen vesikatkon yläpuolelle. Kyseisellä paikalla on vuodesta 1883 vuoteen 1981 asti sijainnut Rauhalan päärakennusta massiivisempi rakennus, aluksi koneremmittehtaan rakennus, joka sittemmin muutettiin asuinrakennukseksi. Rakentamisen määrä on vaihdellut asemakaavan muutosalueella aikakausittain eikä alueen rakennuskanta ole homogeeninen. Nykyisen kaltainen tilanne on säilynyt yli 30 vuotta voimalaitoksen paloon asti. Nyt suunniteltu uudisrakentamisen määrä ei ole siksi alueen historian valossa uutta. Tosin nyt kaavassa esitetty rakentaminen ja rakennustapa edustavat nykyaikaa. Rakentamisen sijoittelu ja massoittelu ovat alueen aiemman rakenteen mukaisia. Suurimman muutoksen kokee sähkölaitoksen ylävirran puoleinen alue, joka on ollut pitkään voimalaitoksen energian varastoalueena ja jolla käyttö sen vuoksi on ollut aikojen kuluessa suurimittakaavaista. Erityinen piirre alueella on ollut ennen kaikkea jatkuva muutos rakennuskannan määrässä, käyttötarkoituksissa ja sijainnissa.

Muistutus ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

3) Rauno Anttila kirjoittaa 21.1.2011:

"Asemakaavan muutosta koskeva ehdotus perustuu Oulun kaupungin järjestämän tontin luovutuskilpailun voittaneen rakennusliikkeen ehdotukseen. Kilpailun tavoite oli löytää ratkaisu, jolla rahoitetaan mm. rakennustaiteellisten arvokaiden rakennusten ja ympäristön säilyttämisen rakennusoikeuden myynnillä (3-400 e/kem). Koska laadittu ehdotus ei johda asemakaavan sisältö- ym. vaatimusten osalta MRL:n tavoitteisiin ja on lain vastainen mm. seuraavien §:n osalta esitän asiasta seuraavaa:

- 62§ Kaavan valmisteluvaiheessa Makasiinikadun päässä olevat Oulun Sivakka Oy:n omistamat kiinteistöt on jätetty perusteettomasti kaavan vaikutusalueen ulkopuolelle selostuksen liitekartasta (s 4) ilmenevällä tavalla. Kiinteistöissä asuu mm. nuoria lapsiperheitä, opiskelijoita ja eläkeläisiä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin vaikuttaa, eivät ole saaneet osallistua kaavan valmisteluun ja lausua siitä mielipidettä. Em. kiinteistöt menettävät mm. näköyhteyden Hupisaarille.

Makasiinikatu on em. kiinteistöjen ainoa katuyhteys (ajoyhteys Kasarmintielle) ja lyhin jalankulkuyhteys Kasarmintiehen rajoittuvaan Hupisaarten osaan (lähipuisto) ja ydinkeskustan Uusikadun ja Torinrannan väliselle alueelle.

- 54§ Kaavamuutosta perustuu Kasarmintien varren ylikorkean ja -tehokkaan rakentamisen osalta v 2000 alussa laadittuun vanhentuneeseen yleiskaavaan 2020. Kuitenkin yleiskaavatyöhön liittyen laadittiin Oulun keskustan maankäytön ja liikenteen yleissuunnitelma MALI 2020, jossa Myllytullin osalta todetaan mm. Myös alueen visuaalinen näkeminen on tärkeää ja kaipaa parannustoi-
menpiteitä kuten uusia visuaalisia näkymiä Hupisaarten ja Myllytullin välille. Suunnitelman liitekartoissa Hupisaarten Kasarmintiehen rajoittuva osa on puistoaluetta.

Muutosalue on osa Valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Kaavamuutoksen sallima massiivinen rakentaminen "hautaa alleen" kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja niiden muodostaman arvokkaan miljööseen sekä hävittää Lasarettiväylän ja siihen rajoittuvien molempien rantojen muodostaman miljöökokonaisuuden. Rauhalan naapuriin suunniteltu VI-kerroksinen rakennus on kooltaan ja korkeudeltaan täysin ympäristöön sopima-
ton.

Liikenteen osalta ei ole asianmukaista selvitystä keskustaan johtavan Kasarmintien ja siihen liittyvän Mannenkadun osalta tehty. Kaava-alueen sisäisen kevyen-, huolto-ym. liikenteen sekamelska käy ilmi kaavakartasta.

Edellä olevaan ja asiasta valmisteluvaiheessa mm. asiantuntijatahojen esittämään kritiikkiin viitaten esitän, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että järjestetään asianmukainen suunnittelukilpailu, jonka perusteella kaava laaditaan. Kulttuurikaupungiksi pyrkineeltä Oululta sitä edellytetään. Pidätän oikeuden edellä perusteella täydentää muistutusta."

Asemakaavoituksen ja katu- ja viherpalveluiden vastine Rauno Anttilan mielipiteeseen:

Lasarettiväylän voimala- ja varikkoalueen tontinluovutuskilpailun tavoite oli (ote kilpailuohjelmasta) "- saada Oulun ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä, Myllytullin kaupunginosassa, sijaitsevalle historialliselle ja ainutlaatuiselle korttelialueelle käyttötarkoitus, arkkitehtonisesti korkeatasoinen suunnitelma ja laadukas toteutus."

Kaavaselostuksen liitekartalla ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansikartalla esitetty vaikutusalue ei määritä kaavan osallisia tai estä ketään osallistumasta kaavaprosessiin ja ilmaisemaan mielipidettään. Kyseinen aluerajaus sisältää lähinnä kaava-aluetta sijaitsevat kiinteistöt, joille kaavalla ensisijaisesti saattaa olla vaikutuksia ja kyseisille kiinteistöille tiedotetaan kirjeitse kaavan nähtävillä oloista. Asemakaavan eri vaiheista tiedotetaan sanomalehdissä, jotta kaikilla osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavaprosessiin ja ilmaista mielipiteensä sen eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 4 kerrotaan, että kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnte-
koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Lasarettiväylän kaavamuutoksessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus ovat olleet julkisesti nähtävillä, ja nähtävillä oloista on ilmoitettu sanomalehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi on järjestetty sekä kaavaluonnosta että kaavaehdotusta koskevat, kaikille avoimet esittelytilaisuudet, joista on myös ollut ilmoitus sanomalehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla samassa ilmoituksessa nähtävilläoloa koskevan ilmoituksen kanssa.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavaehdotuksessa Kasarmintien varren rakentamisen määrää vähennettiin ja näkymiä kadulta Hupisaarten puistoon avattiin. Samalla myös näköyhteys Makasiinikadun päästä puistoon säilyy. Myös kevyen liikenteen kulkuyhteys Makasiinikadulta puiston läpi taidemuseon sillalle on osoitettu kaavassa.

Makasiininkadun päässä 160–170 metrin etäisyydellä Kasarmintiestä sijaitsevien asuinkerrostalojen osalta voi näkymä Hupisaarille kaventua. Tällä on vähäinen merkitys asuntojen näkymille, koska jo nykyään olevat rakennukset rajoittavat näkymää tehokkaasti.

Kaavaa edeltävän tontinluovutuskilpailun lähtökohdat hyväksyi kaupunginhallitus 16.9.2008 § 527 ja kilpailun tuloksen 6.4.2009 § 203. Samalla hyväksyttiin suunnittelun lähtökohdaksi se, että taidemuseon eteläpuolinen puisto osoitetaan osittain rakentamiselle. Tarkempi rajaus tältä osin päätettiin määrittellä asemakaavaprosessin aikana. Voimassa oleva Oulun yleiskaava 2020 ohjaa alueen asemakaavoitusta.

Asemakaavamuutoksen toteutuessa näkymät Kasarmintieltä Hupisaarille paranevat, koska puustoa harvennetaan, patoa madalletaan ja Sahasaaren aidat poistuvat.

Rakentamisen määrä on vaihdellut asemakaavan muutosalueella aikakausittain eikä alueen rakennuskanta ole homogeeninen. Nykyisen kaltainen tilanne on säilynyt yli 30 vuotta voimalaitoksen paloon asti. Nyt suunniteltu uudisrakentamisen määrä ei ole siksi alueen historian valossa uutta. Tosin nyt kaavassa esitetty rakentaminen ja rakennustapa edustavat nykyaikaa. Rakentamisen sijoittelu ja massoittelu ovat alueen aiemman rakenteen mukaisia. Suurimman muutoksen kokee sähkölaitoksen ylävirran puoleinen alue, joka on ollut pitkään voimalaitoksen energian varastoalueena ja jolla käyttö sen vuoksi on ollut aikojen kuluessa suurimittakaavaista. Erityinen piirre alueella on ollut ennen kaikkea jatkuva muutos rakennuskannan määrässä, käyttötarkoituksissa ja sijainnissa.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen on Rauhalan vieressä olevaa AKS-korttelialueen uudisrakennuksen rakennusala kavennettu ja rajausta siirretty etäämmälle (5m) Mannenkadun katulinjasta, jolloin on saatu väljennettyä Rauhalan lähiympäristöä ja avattua paremmin näkymiä Rauhalan päärakennukselle. Kyseinen rakennus on kaavassa viisi- (V), ei kuusikerroksinen (VI) ja kadunpuolen sisäänvedon osalta nelikerroksinen (IV). Kaavassa on kielletty myös teknisten tilojen sijoittaminen vesikatton yläpuolelle. Kyseisellä paikalla on vuodesta 1883 vuoteen 1981 asti sijainnut Rauhalan päärakennusta massiivisempi rakennus, aluksi koneremmitetaan rakennus, joka sittemmin muutettiin asuinrakennukseksi.

Pohjois-Pohjanmaan museolla kulttuurihistoriallisen ympäristön arvojen asian tuntijana ei ole ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaava-alueen tuottama autoliikenteen määrä on tavallisena arkipäivänä noin 200 – 300 autoa (arvio perustuu v. 2006 tehtyyn Oulun matkatuotoksäkäsikirjaan). Kasarmintien nykyinen liikennemäärä on noin 7000 autoa/vrk, joten lisäys on melko vähäinen. Nykytilanteessa Mannenkadun kautta on ajoneuvoliikenteen yhteys Pohjois-Pohjanmaan museolle ja Rauhalaan. Kaavan toteutumisen lisäliikenne aiheutuu Sahasaaren ja AKS-korttelin huoltoajosta sekä 24 auto-paikasta, jotka sijoittuvat Rauhalan pohjoispuolelle rakennettavan pihakannen alle.

Mannenkadun alkuosa on asemakaavaehdotuksessa suunniteltu yhtenäiseksi katualueeksi, joka voi toimia hidaskatutyypisenä sekaliikennealueena tai katualueena, jossa pyöräily ja jalankulku erotetaan ajoneuvoliikenteestä.

Aluetta koskevia aiemmin järjestettyjä suunnittelukilpailuja ovat olleet Lasarettinväylän ideakilpailu ja Myllytullin aatekilpailu, jotka eivät ole johtaneet jatko-toimenpiteisiin kaavamuuotosalueella.

Muistutus ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue sijaitsee rakennetun kaupunkirakenteen ja puistoalueen yhtymäkohdassa. Alue toisaalta avautuu Hupisaariin päin, toisaalta jatkaa keskusta- maista kaupunkirakennetta rajaamalla tiukasti Kasarmintien katutilaa. Toimin- nat alueella on sijoitettu siten, että julkiset toiminnot sijoittuvat lähinnä Hu- pisaarten puistoaluetta, yksityisemmät, asumista palvelevat toiminnot Kasar- mintien varteen ja alueen pohjoisosaan. Julkiset toiminnot kaavassa palvelevat pääasiassa kulttuuria, taidetta, käsitöitä ja muotoilua. Paikoitus alueella on jär- jestetty pääasiassa kahteen maanalaiseen pysäköintilaitokseen, ainoastaan osa Rauhalan autopaikoista ja osa asiakaspaikoista sijoittuu maanpäällisiin ti- loihin. Ajo alueelle tapahtuu Kasarmintien ja Mannenkadun kautta. Kaava-alue on kooltaan 3,25 ha, josta vesialueen (W) osuus on 0,54 ha.

5.2 Käyttötarkoitus

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kasarmintien varren asuinkerrostalo ovat lamellimainen ja sijoittuu tiukasti ka- dun varteen. Lasarettinväylän varren kolme erillistä rakennusmassaa ovat nop- pamaisia ja sijoitettu siten, että rakennusten välistä saadaan näkymiä Lasare- ttinväylälle ja Hupisaarten puistoon. Noppatalojen rakennusalat on määritelty si- ten, että rakennusalan mitta leveyssuunnassa on 21 m ja rakennusalojen väli on 10,7 m. Autopaikoitus on kokonaisuudessaan sijoitettu maanalaiseen pysä- köintilaitokseen, joka ulottuu koko korttelialueen alle. Ajo maanalaisiin tiloihin kulkee autopaikkojen korttelialueen (LPA-4) kautta, entisen konttorirakennuk- sen eteläpuolelta. Kadun varren maantasokerokseen on kaavan mukaan sijoit- tettava asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto-, harrastus- tai työtiloja. Kadun varren rakennusmassa on maantasokeroksen osalta sisään vedetty, jolloin kadun varteen muodostuu suojaisa kulkureitti jalankululle. Kaavaan on osoitet- tu ajorasite huoltoajoa varten Kasarmintieltä tonttien kautta AK-3- korttelialueelle asti. Asuntoja korttelialueelle tulee noin 80 kpl.

AK-3 Asuinkerrostalojen korttelialue erityisryhmien asuntoja varten

Entiseen konttorirakennukseen ja sen laajennusosaan on mahdollista rakentaa asuntoja erityisryhmille, esim. vanhusten palveluasuntoja. Entisen konttorira- kennuksen uusi laajennusosa on sijoitettu osittain vanhan rakennuksen taakse ja sivuun siten, että vanhan osan rakennusmassa voidaan hahmottaa kadun puolelta kokonaisuutena. Korttelialueen kaikki autopaikat on sijoitettu kortteli- alueen ulkopuolelle maanalaisiin pysäköintilaitoksiin AK- ja LPA-4-

korttelialueille. Pihalle on osoitettu rakennusala erilliselle huolto-/ talousrakennukselle.

AKS Asuntolakerrostalojen korttelialue

Rakentamaton Kasarmintien varren tontti nro 27 on osoitettu kaavassa asuntolakerrostalojen korttelialueeksi. Kasarmintien varren rakennusmassa etelään päin kapenevalla muodollaan paitsi väistää Rauhalan päärakennusta, myös varmistaa voimalarakennuksen näkyvyyden keskustasta päin tultaessa. Kadun varren maantasokerrokseen on kaavan mukaan sijoitettava asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto-, harrastus- tai työtiloja. Korttelialue on käytännössä autoton, sillä ainoastaan maantasokerroksen liiketilojen tarpeisiin on osoitettu 6 autopaikkaa rakennuksen 1. kerrokseen, jonne ajo tapahtuu asuntolarakennuksen ja entisen konttorirakennuksen välistä LPA-4-korttelialueen kautta. Yleinen kevyt liikenne on ohjattu korttelialueen läpi Mannenkadulta pohjoiseen, josta se kulkee edelleen Kasarmintielle ja Sahasaareen.

P-2 Palvelurakennusten korttelialueet

Entinen voimalarakennus ja Sahasaari on kaavassa osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P-2), jonne saa rakentaa kulttuuri-, taide-, käsityö- ja muotoilutoimintaa palvelevia näyttely-, työ-, myynti- ja toimistotiloja. Rakennusten 1. kerros tulee osoittaa yleisöä palveleviksi tiloiksi. Voimalarakennuksen muihin kerroksiin voidaan sijoittaa myös muuta toimintaa palvelevia toimistotiloja.

Entinen voimalarakennus

Voimalarakennuksen rakennusmassa on kaavassa rajattu nykyisen rakennuksen ulkoseinien mukaan. Kaavassa on siten otettu huomioon kesällä 2010 purettu osa rakennusta, joka sijaitsee lämpökeskus. Kyseinen rakennuksen osa oli uusien 1970-luvulla osa rakennusta. Toiminnan vaatimat autopaikat ovat sijoitettu kokonaisuudessaan korttelialueen ulkopuolelle AK- ja LPA-4-korttelialueiden maanalaisiin pysäköintilaitoksiin.

Sahasaari

Sahasaareissa uudisrakentaminen on sijoitettu täydentämään olemassa olevien vanhojen rakennusten muodostamaa kokonaisuutta, joka vastaa pitkälti 1900-luvun alkupuolella rakennusten sijoituspaikkoja Sahasaareissa. Lisärakentamista on osoitettu sekä vanhan korjaamorakennuksen että pajarakennuksen yhteyteen. Tallirakennus on mahdollista siirtää etäämmälle korjaamorakennuksesta. Lasaretinväylän varren uudisrakennukseen on mahdollista sijoittaa asumista 60 % kokonaisrakennusoikeudesta. Asunnot tässä tapauksessa on mahdollista sijoittaa 2. kerrokseen sekä kellarikerrokseen, josta on mahdollista avata näkymiä veteen. Asuntojen terassit tulee rakentaa kanavan varren kivimuurin päälle (ei sen taakse tai alapuolelle). Sahasaren keskelle on osoitettu rakennusala saareissa sijaitsevalle kyseiselle paikalle siirrettävälle vanhalla puisella muuntamorakennukselle. Sahasaaren autopaikat on osoitettu 4 ap (käytännössä inva-paikat) lukuun ottamatta AK-korttelialueen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Sahasaaren läpi on ohjattu yleiset kevyen liikenteen kulureitit Hupisaarilta Kasarmintielle ja etelästä kohti taidemuseota.

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Rauhalan korttelialue on kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Autopaikat sijoittuvat piha-alueen länsiosaan sekä LPA-4-korttelialueen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Rauhalan kohdalle on rajattu pysäköinniltä vapaa piha-alue, johon voidaan rakentaa pieni kioskirakennus palvelemaan esim. ulkoistuskelua ja istuttaa puita. Kaavan mukaan Rauhalan

piharakennusta on mahdollista laajentaa pohjoisosastaan. Ajo LPA-4-alueen maanalaiseen paikoituslaitokseen on osoitettu rasitteena Rauhalan tontin läpi.

VP Puisto

Kaava-alueen kaikki viheralueet ovat merkitty puistoiksi (VP). Taidemuseon puistoa on pienennetty nykytilanteeseen verrattuna. Sen kokoa on kuitenkin palautettu kaavaehdotusvaiheessa poistamalla yleisen pysäköintialueen laajennusvara ja vähentämällä Kasarmintien varren asuinkerrostalorakentamista. Muilta osin puistokäytössä olevat alueet ovat säilyneet kooltaan ennallaan.

LP Yleinen pysäköintialue

Voimassa olevan kaavan puistoalueella taidemuseon eteläpuolella sijaitseva paikoitusalue on kaavamuutoksessa osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi.

LPA-4 Autopaikkojen korttelialue

Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville korttelialueille. Korttelialueella sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos, johon on sijoitettu ympäröivien tonttien autopaikkoja. Korttelialueella sijaitsee myös tapahtumatori, joka toimii myös huoltoajon kääntöpaikkana viereisen P-2-korttelialueen tarpeisiin. Yleinen kevyt liikenne on ohjattu korttelialueen läpi Kasarmintieltä Sahaasaareen. Korttelialueelle on osoitettu maanalainen ja osittain myös voimalarakennuksen alla kulkeva johtoaluevaraus.

W Vesialue

Vesialueeksi on kaavamuutoksessa osoitettu Lasaretinväylän vesialue.

5.3 Mitoitus

Rakennusoikeus

Rakennusoikeudet korttelialueittain

Kaavamuutoksessa rakennusoikeus jakautuu seuraavasti korttelialueittain:

- AK-korttelialue: kokonaisrakennusoikeus on 7450 k-m², joka sisältää myös 1. kerrokseen tulevien talousteräjätilojen rakennusoikeuden. Kadunvarren maantasokerrokseen on sijoitettava vähintään 80 k-m² asumista häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtiloja. Kyseinen luku sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen. Korttelialueen pinta-ala on 3940 m², joten korttelitehokkuudeksi muodostuu $e = 1.89$.
- AK-3-korttelialue: konttorirakennuksen laajennukseksi on kaavassa osoitettu 850 k-m². Konttorirakennus on suojeltava rakennus, joten sille ei kaavassa ole erikseen osoitettu rakennusoikeutta. Sen kerrosala on 1237 k-m². Pihalle on osoitettu 20 k-m² huolto-/talousrakennukselle (t).
- AKS-korttelialue: asuntolarakennuksen rakennusoikeus on 4450 k-m², joka sisältää 1. kerrokseen tulevien talousteräjätilojen rakennusoikeuden. Kadunvarren maantasokerrokseen on sijoitettava vähintään 400 k-m² asumista häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtiloja. Kyseinen luku sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen.
- P-2-korttelialue/ Voimalarakennus: Voimalarakennus on suojeltu rakennus, jolle ei kaavassa ole osoitettu erikseen rakennusoikeutta. Sen käytettävissä oleva arvioitu kerrosala on 3000 k-m².

- P-2-korttelialue / Sahasaari: Sahasaaren vanhat rakennukset ovat kaikki suojeltuja / säilytettäviä rakennuksia, joille ei kaavassa ole osoitettu erikseen rakennusoikeutta. Niiden kerrosalat ovat seuraavat (laajuustiedot tarkistettu ehdotusvaiheessa): korjaamo 447 k-m², talli 175 k-m² ja paja 275 k-m². Pajarakennuksen laajennuksen rakennusoikeus on 390 k-m² ja korjaamorakennuksen 360 k-m². Uudisrakennus kanavan rannassa on 1250 k-m², johon saa rakentaa asuinkerrosalaa yhteensä 750 k-m² (60%). Talli- ja korjaamorakennusten väliin on kaavassa osoitettu 30 k-m² huoltotaloustiloille (t). Vanhalle puiselle muuntamorakennukselle on osoitettu uusi sijoituspaikka alueen keskelle, johon sille varataan 7 k-m²:n rakennusala.
- K-korttelialue: Rauhalan päärakennus ja piharakennuksen vanhin osan on kaavassa osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi, joille ei ole osoitettu erikseen rakennusoikeutta. Rauhalan päärakennuksen kerrosala on 845,5 k-m² ja piharakennuksen vanhimman osan 120 k-m². Piharakennuksen uuden osan rakennusoikeus on 968,5 k-m². Piharakennuksen uudelle osalle on kaavassa osoitettu lisärakennusoikeutta 231,5 k-m², jolloin sen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 1200 k-m². Lisäksi pihalle on osoitettu rakennusala 10 k-m²:n kokoiselle kioskirakennukselle.

Rakennusoikeuden muutos

Suunnittelualueelle tulee uutta rakennusoikeutta verrattuna nykytilanteeseen yhteensä 15042 k-m², ja olemassa oleva rakennusoikeus (7075 k-m²) mukaan luettuna kokonaisrakennusoikeus alueella on 22117 k-m². Verrattaessa voimassa olevaan kaavaan, jossa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 8553 k-m² ja jonka VP-alueella lisäksi sijaitsevat Sahasaaren olevat rakennukset (yht. 904 k-m²), tulee kaavamuutoksessa lisärakennusoikeutta alueelle yhteensä 12660 k-m².

Kerrosluvut

Kaavamuutoksessa osoitetut kerrosluvut rakennusaloilla ovat seuraavat:

- AK-korttelialue: kerrosluvut vaihtelevat neljästä kuuteen (IV-VI), Kasarmin tien varressa kerrosluku on viisi (V) ja noppataloissa se vaihtelee neljästä kuuteen (IV-VI) siten, että rannan puolella ja sivuilla kerrosluku on neljä (IV), kuusikerroksinen osuus on merkitty ehdottomana (alleiviivattu)
- AK-3-korttelialue: laajennusosalla kerrosluku on kolme (III) myötäillen konttorirakennuksen kerroslukua (III).
- AKS-korttelialue: kerrosluku on viisi (V), joka madaltuu kadun varressa neljään (IV).
- P-2-korttelialue / Voimala: vanha voimalarakennus on säilytettävä rakennus, joten kaavassa sille ei ole merkitty kerroslukua. Sen oleva kerrosluku on pääasiassa kaksi (II).
- P-2-korttelialue / Sahasaari: laajennusosilla kerrosluku on kaksi (II) ja uudisrakennuksella kanavan varressa kaksi ja lisäksi puoli kerrosta näiden alapuolella voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisesti tiloihin (½II), jotka kaavassa on merkitty ehdottomina (alleiviivattuina). Oleville rakennuksille ei kaavassa ole merkitty kerroslukua. Korjaamon ja pajarakennuksen oleva kerrosluku on kaksi (II) ja tallirakennuksen yksi (I).

Autopaikat

Kaavan autopaikkavelvoitteet ovat korttelialueittain seuraavat:

- AK-korttelialue: 1 ap/ 100 asuntokerrosalaneliömetriä, autopaikat sijoitetaan korttelialueelle maanalaiseen pysäköintilaitokseen

- AK-3-korttelialue: 5 ap (tarveselvityksen mukainen määrä), kaikki autopaikat sijoitetaan korttelialueen ulkopuolelle (a 100%)
- AKS-korttelialue: 6 ap (tarveselvityksen mukainen määrä), kaikki autopaikat sijoitetaan korttelialueelle
- P-2-korttelialue/ Voimala: 25 ap (tarveselvityksen mukainen määrä), kaikki autopaikat sijoitetaan korttelialueen ulkopuolelle (a 100%)
- P-2-korttelialue / Sahasaari: 14 ap (tarveselvityksen mukainen määrä), autopaikoista 10 kpl sijoitetaan korttelialueen ulkopuolelle (a 72%)
- K-korttelialue: 24 ap (tarveselvityksen mukainen määrä), autopaikoista 10 kpl sijoitetaan korttelialueen ulkopuolelle (a 42%)

AK-korttelialueen maanalaiseen pysäköintilaitokseen on kaavan mukaan rakennettava vähintään 91 ap ja LPA-4-korttelialueen maanalaiseen pysäköintilaitokseen vähintään 34 ap. AKS-korttelialueen maantasokerrokseen rakennuksen päätyyn on osoitettu ohjeellinen alue paikoitukselle. Rauhalan pihalle on osoitettu paikoitusalue. Kokonaisautopaikkamäärä alueella on 149 ap, josta AK-korttelialueen käyttöön jää maanalaisessa pysäköintilaitoksessa 75 ap. Autopaikkojen jakautuminen, ks. Paikoitustarveselvityksen tarkennus kohta 3.2.2.

Polkupyörrien säilytys

AKS-korttelialueelle on rakennettava vähintään 0,7 polkupyörän säilytyspaikkaa asuntoa kohti (0,7 pp/ as).

5.4 Liikennejärjestelyt

Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenne suunnittelualueelle ohjataan Kasarmintieltä ja Mannenkadulta. Kasarmintieltä on sallittu kaksi liittymää asuntokerrostalojen korttelialueelle ja yksi asuntolakerrostalon ja vanhan konttorirakennuksen välistä LPA-4-alueelle, jota kautta kuljetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä asuntolakerrostalon maantasokerroksessa sijaitseville asiakaspaikoille. Muilta osin Kasarmintietä vasten olevalla korttelialueen rajalla on ajoneuvoliittymäkielto. Kulku Rauhalaan säilyy entisellään eli Mannenkadun kautta. Rauhalan tontin kautta kuljetaan myös LPA-4-korttelialueen maanalaiseen pysäköintilaitokseen (kaavassa ajorasite). Kaavassa osa Mannenkadusta muutetaan katualueeksi (voimassa olevassa kaavassa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu).

Paikoitustilat

Autopaikoitus on kaavassa osoitettu AK-korttelialueen ja LPA-4-korttelialueen maanalaisiin pysäköintilaitoksiin (ma-LPA), AKS-korttelialueen maantasokerrokseen, Rauhalan pihalle ja Sahasaareen (inva-paikat). Voimassa olevan kaavan puistoalueella taidemuseon eteläpuolella sijaitseva pysäköintialue on kaavamutoksessa virallistettu merkitsemällä se yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Kyseinen pysäköintialue on lähinnä taidemuseon ja Hupisaarilla kävijöiden käytössä.

Kevyt liikenne

Kevyt liikenne on ohjattu alueen läpi Hupisaarten puistosta Sahasaaren kautta voimalarakennuksen eteläpuolitse Kasarmintielle ja pohjoispuolitse Lasaretinväylän itärantaa pitkin taidemuseolle ja itäpuolitse vielä Rauhalan ja asuntola-

rakennuksen välistä Mannenkadulle. Kaavamerkintänä on korttelialueilla jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) ja Lasarettiväylän rannassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp). LPA-4-alueella on laaja-alainen pp/h-merkintä (yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu), joka mahdollistaa tapahtumatorin rakentamisen ja samalla voimalarakennuksen tarvitseman huoltoliikenteen.

Huoltoajo

Huoltoajoa varten on AK-korttelialueella osoitettu ajorasite tonttien kautta AK-3-korttelialueelle asti. AKS-korttelialueella on huoltoajo sallittu rakennuksen taitse, mikä on kaavassa osoitettu pp/h-merkinnällä (yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu). Myös Sahasaaressa huoltoajo tonteille on osoitettu pp/h-merkinnällä. Sahasaaren sisääntulon kohdalla on Mannenkadun pp/h-merkintää laajennettu, jotta merkintä saadaan jatkumaan yhtenäisenä Sahasaaren puolelle. Autopaikkojen korttelialueelle (LPA-4) on osoitettu huoltoajo pp/h-merkinnällä, joka on lähinnä voimalarakennuksen huoltoajoa varten.

5.5 Suojelumääräykset

sr-10

Kaavassa on osoitettu sr-10-suojelumääräyksellä (suojeltava rakennus) ainoastaan Rauhalan päärakennus, joka on suojeltu kaupunginhallituksen päätöksellä 2.3.1970.

Suojelumääräyksen mukaan rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen, ja sisä- ja ulkopuolisissa korjaustöissä tulee käyttää alkuperäistä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.

sr-20

Kaavassa on osoitettu sr-20-suojelumääräyksellä (suojeltava rakennus) vanha voimalarakennus, vanha konttorirakennus sekä Sahasaaren rakennuksista korjaamo- ja tallirakennukset. Määräyksen mukaan rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.

sr-ur

Kaavassa on osoitettu säilytettäväksi rakennukseksi/ uudeksi rakennukseksi sr-ur-merkinnällä Sahasaaren pajarakennus. Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin. Uudisrakennuksen tulee olla ulkoiselta hahmoltaan ja ulkomitoiltaan entistä vastaava.

s-3

Kaavassa on osoitettu suojeltaviksi alueen osiksi s-3-merkinnällä entisen voimalaitoksen menokanava, sulkurakenteet sekä patovalli pohjois- ja eteläosataan (yhteensä 1/3 koko pituudesta). Kaavamääräyksen mukaan alueella sijait-

sevien entisen voimalaitoksen toimintaan liittyvien rakenteiden kulttuurihistoriallisesti arvokkaat piirteet tulee säilyttää. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen. Patovallia koskeva lisämääräys, ks. kohte 5.6 Muut kaavamääräykset/ Kolmiomääräys.

5.6 Muut kaavamääräykset

Kolmiomääräys (lasa)

Kaavan kolmiomääräyksessä (lasa) määrätään, että alueen rakennuksissa ei sallita avointa sivukäytäväratkaisua. AK-korttelialueen parvekkeet eivät saa ylittää rakennusalan rajaa. Tämän määräyksen tavoitteena on saada rakennusmassoista mahdollisimman siroja. Kaava-alueella tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Sahasaarta ei saa aidata, jotta sen liittyminen muuhun Hupisaarten alueeseen ei esty. Nämä määräykset eivät koske lain mukaisia turvallisuuden vaatimia kaiteita. Rannassa kulkeva jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun tulee olla luonteeltaan rakennettu, ei luonnonmukainen. Kadun maapadon yhteyteen voidaan tehdä pohjaveden suotumisen estämisen edellyttämät maataytöt/ sorastumiset. Kevyen liikenteen kadun korkeusaseman tulee olla enintään 1,50 m pihakannen tasoa alempana.

AK-korttelialueen pihakannen korkeusaseman tulee olla vesialueen puolella vähintään tasolla NN+8,00-8,20. Lasarettinväylän vanhan patopenkereen korkeusaseman tulee olla suojeltavien osien ulkopuolella keskikorkeudeltaan korkeintaan tasolla NN+6,50. Tämä määräys johtuu Merikosken voimalaitoksen vahingonvaaratarkastelun tarkennuksista.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennusten 1. kerrokseen, ei erillisiin talousrakennuksiin, lukuun ottamatta AK-3-korttelialuetta, jolle on erikseen osoitettu rakennusala huolto-/talousrakennukselle. Sahasaarella on osoitettu rakennusala vanhojen rakennusten väliin huolto-/talousrakennukselle. Molempiin voidaan sijoittaa jätetilat.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa maanalaisen autopaikoituksen vaatimat katetut ajoluiskat ja poistumistieportait. Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Kasarmintien varren rakennusten kadun puolen sisäänvedettyjen osien maantason pinnan tulee olla samalla tasolla Kasarmintien varren jalkakäytävän kanssa.

Lisäksi kolmiomääräyksessä on määräys koskien julkisivumateriaaleja:

Pääasiallisten julkisivumateriaalien tulee olla seuraavat:

- AK-, AK-3- ja AKS-korttelialueet: uudisrakennukset kadun puolella paikalla muurattu vaaleaksi rapattu, sisäpihan puolella paikalla muurattu punatiili/vaaleaksi rapattu, puiston puolella paikalla muurattu vaaleaksi rapattu ja lasi
- Sahasaarella uudisrakennuksissa puuverhous/paikalla muurattu vaaleaksi rapattu.

Kolmiomääräyksessä ovat lisäksi seuraavat määräykset: Vanhan voimalarakennuksen kohdalla tulee Lasarettinväylän veden läpivirtaaman pinta-alan säilyä ennallaan. Rakenteet alueella tulee mitoittaa siten, että ne kestävät padon murtumasta aiheutuvan tulva-aallon paineen.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

Asemakaava-alue kuuluu valtioneuvoston 22.12.2009 hyväksymään valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009–inventointi).

Muuntamon vaara-alue

Kaavassa on osoitettu muuntamoiden paikat vm-merkinällä Sahasaareen sekä voimalarakennuksen P-2-korttelialueelle, jossa muuntamo sijoitetaan maan alle ja se saavutetaan AK-korttelialueen maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta.

Istutettava puu

Kaavassa uusia istutettavia puita on osoitettu Rauhalan pihaan ja AKS-korttelialueen kadun puolen piha-alueelle.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö on esitetty kaavakartalla. Uusia nimettäviä alueita ovat Lasarettiväylän rannan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue (Åströminranta), joka käsiteltiin nimistötoimikunnassa 27.5.2010 (15§) sekä Kasarmintien ja Lasarettiväylän välissä alueen pohjoisosassa sijaitseva puistoalue (Nahkuripuisto), joka käsiteltiin nimistötoimikunnassa 26.8.2010 (17§). Nimet liittyvät alueen nahkatehtaan aikaiseen historiaan.

5.8 Muutokset kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen on kaavaan tehty muutoksia, joista merkittävimmät ovat AK-korttelialueella rakentamisen määrän vähentäminen, Kasarmintien varren puistoalueen koon kasvattaminen ja LPA-4-korttelialueen muodostaminen. Ohessa kaikki kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehdyt muutokset ja lisäykset:

AK-korttelialue

- Korttelialueen pohjoisosassa on rakentamisen määrää vähennetty Kasarmintien varrella, jolloin korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on laskenut (rakennusoikeus kaavassa on 7450 k-m², luonnoksessa oli 8720 k-m²).
- Lasarettiväylän varren rakennusmassoista on muodostettu kolme identtistä rakennusmassaa, joihin on lisätty IV-kerroskorkeusmerkinnät sivuosiin. Rakennusmassat on rytmitetty siten, että eteläisin siirtyy noin metrin verran etäämmälle vanhasta voimalarakennuksesta. VI-kerroksiset osuudet on merkitty ehdottomina (alleviivaus).
- Kasarmintien varrella on kerroslukua laskettu kuudesta viiteen (V).
- Kasarmintien varteen on maantasokerrokseen sijoitettavan asumista häiritsemättömän myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilan rakennusoikeutta pienennetty (kaavassa 80 k-m², luonnoksessa oli 150 k-m²).
- Autopaikkojen lukumäärää maanalaisessa pysäköintilaitoksessa on vähennetty rakentamisen määrän mukaisesti (kaavassa 91 ap, luonnoksessa oli 150ap).
- Korttelialuetta on levennetty yhdellä metrillä vesialueelle päin.
- Lisätty ajorasite tonttien läpi AK-3-korttelialueelle asti.
- Korttelialueelle on tehty tonttijako.

AK-3-korttelialue

- Autopaikkavaatimusta on lievennetty 6 autopaikasta 5 autopaikkaan tarkennetun paikoitustarveselvityksen mukaisesti.
- Kaavaan on lisätty rakennusala huoltorakennukselle, istutettavat tontinosat sekä kadunpuolen sisäänvedetyn pihan istutettavat puut.

AKS-korttelialue

- Rakennusalan rajaa on siirretty 5 metrin etäisyydelle Mannenkadusta ja samalla on rakennusala kavennettu noin metrillä.
- Yhtenäisen rakennusmassan nuolimerkintä on poistettu tarpeettomana ja 1.kerroksen pysäköintialuetta on pienennetty.
- Kaavaan on lisätty huoltoajomahdollisuus rakennuksen taitse sekä maanalainen johtoalue.
- Korttelialuetta on pienennetty LPA-4-korttelialueen muodostamisesta johtuen.

P-2-korttelialue / Voimalarakennus

- P-2-määräykseen on lisätty asukastupatoiminta
- Osa korttelialueesta on sen pohjois- ja eteläpuolella merkitty vesialueeksi (W) ja Sahasaaren puoleinen osa korttelista on siirretty Sahasaaren P-2-korttelialueeseen. Korttelialuetta on pienennetty LPA-4-korttelialueen muodostamisesta johtuen.
- Korttelialueelle on lisätty johtoaluevaraus rakennuksen alle.

P-2-korttelialue / Sahasaari

- P-2-määräykseen on lisätty asukastupatoiminta.
- Pajarakennuksen laajennuksen rakennusoikeutta on nostettu (kaavassa 390 k-m², luonnoksessa oli 380 k-m²).
- Autopaikkavelvoitetta on nostettu 10 autopaikasta 14 autopaikkaan, joista neljä (inva)paikkaa voidaan sijoittaa Sahasaareen (a 72%).
- Korjaamorakennuksen ja tallirakennuksen väliin on osoitettu jätehuoneelle tila t30), vanhalle muuntamorakennukselle on osoitettu rakennusala ja alueelle on merkitty istutettavat tontin osat.
- Korttelialueelle on tehty tonttijako.

K-korttelialue

- Piharakennuksen rakennusoikeutta on lisätty (kaavassa 1200 k-m², luonnoksessa 1110 k-m²).
- Autopaikkavaatimusta on nostettu 20 autopaikasta 24 autopaikkaan tarkennetun paikoitustarveselvityksen mukaisesti. Autopaikoista 10 kpl osoitetaan korttelialueen ulkopuolelle (a 42%).
- Pihalla on rajattu erikseen paikoitusalue, piha-alueelle on sijoitettu kioskille rakennusala ja istutettavia puita.

LPA-4-korttelialue

- Uusi autopaikkojen korttelialue (LPA-4) on muodostettu voimalarakennuksen ja Rauhalan väliin. Alueelle on osoitettu maanalainen pysäköintilaitos 34 autopaikalle. Alueelle on lisätty maanalainen johtoaluevaraus.

Muut alueet

- Taidemuseon eteläpuolista puistoaluetta (VP) on kasvatettu AK-korttelialueen rakentamisen vähentämisen ja LP-alueen laajennusvaran poistamisen myötä. Puistoalueen kautta on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti rantaan.
- Rannan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta on levennetty tarkennettujen ympäristösuunnitelmien myötä 4 metristä 5,5 metriin.
- Kaava-alueeseen on liitetty osa Mannenkadusta, joka muutetaan katualueeksi. Kaava-alueeseen on liitetty myös osa Kasarmintiestä kaavateknisistä syistä.

- Pieniä tarkennuksia on tehty Hupisaartenpolun ja Mannenkadun kevyen liikenteen katualueiden osalta, jotta ne yhtyvät luontevasti Sahasaaren yleisen kevyen liikenteen kaavamerkintöihin.

Muut kaavamääräykset:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt -merkintä on siirretty nimiösivulta muiden määräysten yhteyteen.
- s-3-suojelumerkintää on tarkennettu kaavakartalla.
- Kolmiomääräystä on tarkennettu patopenkereen madaltamisen osalta (keski- korkeudeltaan korkeintaan tasolla NN+6,50) ja jätetilojen osalta (AK-3-korttelialueella jätetilat voivat sijoittua erilliseen talousrakennukseen).
- Kolmiomääräykseen on lisätty seuraavat määräykset: Kaavassa sijoitetun rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa maanalaisen autopaikoituksen vaatimat katetut ajoluiskat ja poistumistieportait. Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Kasarmintien varren rakennusten kadun puolen sisäänvedettyjen osien maantason pinnan tulee olla samalla tasolla Kasarmintien varren jalkakäytävän kanssa.
- Kolmiomääräykseen on lisätty määräys koskien julkisivumateriaaleja: Pääasi-allisten julkisivumateriaalien tulee olla seuraavat: AK-, AK-3 ja AKS-korttelialueilla uudisrakennukset kadun puolella paikalla muurattu vaaleaksi rapattu, sisäpihan puolella paikalla muurattu punatiili/vaaleaksi rapattu, puiston puolella paikalla muurattu vaaleaksi rapattu ja lasi. Sahasaassa uudisrakennukset puuverhous/paikalla muurattu vaaleaksi rapattu.

5.9 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

5.9.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Kaavamuuotos toteuttaa yleiskaavan tavoitetta keskustan asuin- ja liikealueen laajentamiseksi suunnittelualueelle Kasarmintien varteen. Sahasaari on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi (V). Sahasaaren alue on kuitenkin ollut rakennettua aluetta 1700-luvulta lähtien eikä se tällä hetkellä toimi puistokäytössä. Kaava edesauttaa kestäväen kehityksen mukaisesti yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja asumisen sijoittamista kävelyetäisyydelle lähelle keskustan palveluita.

Kaavamutoksen myötä alueen kaupunkirakenne tiivistyy ja eheytyy. Alue liittyy selvemmin ympäristön kaupunkirakenteeseen ja yhdistää alueen myös paremmin keskustaan. Kulttuurista ja taidetta palveleva toiminta kaava-alueella vahvistaa lähiympäristön vastaavaa toimintaa, ja mahdollistaa tavoitteen mukaisen kulttuuri-, matkailu- ja taidetoimintojen ketjun muodostumisen. Alueen yhteys Hupisaarten puistoon paranee merkittävästi. Sahasaaren aitaamisen poistaminen ja kevyen liikenteen läpikulun mahdollistaminen sekä patopenkereen madaltaminen muuttavat alueen suhdetta ympäristön puistoon merkittävästi. Puistoalue Kasarmintien varressa supistuu jonkin verran. Sen merkitys muille kuin kadun vastakkaisen puolen asukkaille ei kuitenkaan ole ollut merkittävä Hupisaarten laajan puistoalueen sijaitessa aivan vieressä. Ehdotusvaiheessa puistoaluetta on kasvatettu AK-korttelialueen rakentamisen määrää vähentämällä.

5.9.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaava mahdollistaa tällä hetkellä yleisöltä pääosin sulkeutuneen, vajaakäytössä tai käyttämättömänä olevan alueen muodostua eläväksi ja elinvoimaiseksi, toiminnoiltaan monipuoliseksi ja yleisölle avoimeksi kokonaisuudeksi. Tällä on

vaikutusta myös kaupunkikuvaan. Rakentamaton tontti Kasarmintien varressa, yksityisyyttä korostava aidattu Sahasaari ja tyhjillään olevat arvorakennukset viestittävät kaupunkikuvassa tällä hetkellä sulkeutuneisuudesta, väliaikaisuudesta ja hoitamattomuudesta.

Uudisrakentaminen täydentää Kasarmintien katunäkymää ja vahvistaa sen katutilaa. Rauhalan viereinen uudisrakennus kaupunkikuvallisesti liittyy Kasarmintien varren V-kerroksisen ammattikoulurakennuksen alueen muuhun rakennuskantaan ja muodostaa katutilaa paikassa jossa katutila on nykyisin huonosti hahmottuva. Uudisrakennuksen siirtäminen taaemmaksi Mannenkadun katulinjasta varmistaa Rauhalan näkymisen paremmin kaupunkikuvassa ja antaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle hieman enemmän väljyyttä ympärilleen. Myös näkymä Rauhalan päärakennukseen Valjastehtaankadulta laajenee. Uudisrakennuksen kaventaminen parantaa näkymää voimalarakennukseen keskustasta tultaessa.

Kaavassa avataan näkymiä arvorakennusten suuntaan ja Hupisaarille. Kaavaehdotusvaiheessa Kasarmintien varren rakentamisen määrää vähennetään ja sen myötä näkymät kadulta Hupisaarten puistoon lisääntyvät kaavaluonnokseen verrattuna ja näköyhteys Makasiinikadun päästä puistoon saadaan säilytettyä. Vanhan patopenkereen madaltaminen parantaa näkymiä Hupisaarten puistoon. Patopenkereen madaltamisen myötä sen päällä kasvavat koivut poistuvat ja samalla menetetään puiden muodostama tunnelimainen kulkukokemus. Padon madaltaminen parantaa yhteyttä veteen Hupisaarten puolelta. Näkymät Hupisaarilta Kasarmintielle päin muuttuvat avoimemmiksi ja rakennettummiksi. Padon madaltamisella on paitsi esteettinen merkitys, se myös varmistaa, ettei kriisitilanteeseen liittyvä Etelärannan maapadon murtuminen aiheuta uhkaa ihmishengille. Uusi jalankulkureitti veden ääressä Lasaretinväylän itärannalla mahdollistaa veden läheisyyden kokemisen.

Uudisrakentamisen myötä olemassa olevien rakennusten suhde ympäristöön muuttuu. Tällä hetkellä suunnittelualueen rakennuskanta on suhteellisen matalaa lukuun ottamatta entistä 3-kerroksista konttorirakennusta (NN+20,20), joka yhdistää aluetta lähiympäristön korkeampaan rakentamiseen. Myös voimalarakennus suunnittelualueen keskellä nousee korkeimmillaan tasolle noin + 20,00. Lähiympäristössä Kasarmintien varren olemassa olevista rakennuksista As Oy Ainolan Portti (V) nousee korkeimmillaan tasolle noin +29,00, Oulun Taidemuseo (III) noin + 26,00, Oulun Energian toimitalo (IV½) noin +25 ja Oulun seudun ammattioppilaitos (V) noin +24,5. Uudisrakentamisessa rakennusten korkeudet ovat suhteessa edellä mainittuihin suunnittelualueen ja lähiympäristön olemassa oleviin rakennuksiin. Kasarmintien varren uudisrakentaminen (V) nousee kaavaa varten laaditun tontinkäyttösuunnitelman mukaan korkeimmillaan tasolle noin + 22,5-23,00 ja Lasaretinväylän varren asuinkerrostalot (IV-VI) noin +26,00. Vertailu on esitetty kaavaa varten laadituissa pitkissä julkisivutarkasteluissa, jotka ovat selostuksen liitteenä (liite 2). Oheisesta voidaan huomata, ettei alueen vanhan ja uuden rakentamisen kerroslukuja voida aina suoraan verrata toisiinsa, koska esim. vanhassa konttorirakennuksessa kerroskorkeus on nykyisin asuinrakennuksissa käytettyä kerroskorkeutta selvästi suurempi (3580mm). Sahasaaren uudisrakentaminen noudattaa alueen olemassa olevan rakentamisen kerroslukua (II). Suurin muutos olemassa olevan rakentamisen ja uudisrakentamisen välillä rakentamisen korkeudessa koetaan Rauhalan ja voimalarakennuksen tuntumassa. Rauhalan vieressä on tosin sijainnut vuodesta 1883 vuoteen 1981 asti Rauhalan päärakennusta massiivisempi rakennus, aluksi koneremmittehtaan rakennus, joka sittemmin muutettiin asuinkerrostaloksi. AK-korttelialueen noppamaisille rakennusmassoille on kaavassa osoitettu puiston puoleisille ja sivulla oleville osille matalampi kerrosluku

eli neljä (IV, vastaa korkoa noin +20.00), jolloin myös lähinnä voimalarakennusta uudisrakennuksen rakennusmassa on matalampi ja ottaa siten paremmin huomioon vanhan rakennuksen.

5.9.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava varmistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymisen alueella. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on merkitty kaavaan Pohjois-Pohjanmaan museon laatiman kulttuurihistoriallisen arvottamisen mukaisilla merkinnöillä. Samalla vielä olemassa oleva alueen teollisuushistoriasta kertova rakennusten muodostama kokonaisuus tulee säilymään. Lisäksi säilyvät voimalahistoriasta kertovat kanavan rakenteelliset osat ja osa patovallista. Alueelle osoitettu uudisrakentaminen omalta osaltaan edesauttaa alueen aktivoitua ja tyhjillään olevien kulttuurihistoriallisten rakennusten uudelleen käyttöön ottamista ja siten myös niiden säilymistä.

Suunnittelualue on ollut aina lähes kauttaaltaan rakennettua aluetta. Alueella ovat sijainneet vuosisatojen saatossa mylly, saha ja voimalaitos niitä palvelevine erikokoisine ja erityyppisine rakennuksineen. Käyttötarkoitukset alueella ovat olleet sekoittuneita, vaikka teollisuusrakentaminen oli pitkään hallitsevaa. Rakentamisen määrä on vaihdellut aikakausittain eikä alue ole ollut ensinkään homogeenista rakennuskantansa suhteen. Nykytilanne on peräisin vuodelta 1981, jolloin purettiin Kasarmintien varren asuinkerrostalo. Jäljellä olevat rakennukset ovat saaneet olla kolmekymmentä vuotta rauhassa, jolloin käsitys alueen homogeenisuudesta on muodostunut. Nyt suunniteltu uudisrakentamisen määrä ei ole siksi alueen historian valossa täysin ennenkuulumatonta. Tosin nyt kaavassa esitetty rakentaminen edustaa tietysti nykyaikaa, eikä yritäkään tehdä paluuta menneeseen. Uudisrakentaminen toistaa pitkälti alueella aikaisemmin ollutta rakentamista sijoittelun ja massoittelemisen osalta. Suurimman muutoksen kokee sähkölaitoksen ylävirran puoleinen alue, joka on ollut pitkään voimalaitoksen energian varastoalueena ja jolla käyttö sen vuoksi on ollut aikojen kuluessa suurimittakaavaista, vaikkei juuri sillä alueella ole aikaisemmin ollutkaan pysyviä rakennuksia.

Erityinen piirre kaava-alueella on ollut ennen kaikkea jatkuva muutos rakennuskannan määrässä, käyttötarkoituksissa ja sijainnissa. Nykytilanne on osittaan suunnittelemattoman prosessin tulosta. Uudisrakentaminen kokonaisprosessina osittain avaa, osittain sulkee joitakin näkymiä. Oulujoen historiallisen suistoalueen kokonaisuuden luonteeseen tällä on hyvin vähän vaikutusta.

5.9.4 Vaikutukset asumiseen ja elinympäristöön

Toiminnan monipuolistumisen myötä alueen palvelut - etenkin kulttuuripalvelut - paranevat. Alueen elinvoimaisuuden lisääntyessä sen vetovoima lisääntyy ja alueesta tulee aktiivisempi osa kaupunginosan elämää. Samalla myös lähialueen asukkaiden ainakin mentaalinen etäisyys keskusta lyhenee. Alueen sosiaalinen aktiivisuus lisääntyy. Alueen avautuminen yleisölle luo valinnan vapautta arkipäivän kulkureiteissä. Uusien vaihtoehtojen kulkureittien toteuttaminen aivan Hupisaarten tuntumassa luo alueesta todennäköisesti suosittua sunnuntaikevytkohteen.

Puiston supistuminen taidemuseon eteläpuolella muuttaa jonkin verran Ainolanportin asuinkiinteistön näkymiä. Uudisrakentaminen ulottuu tosin vain vähäisessä määrin Ainolanportin asuinkerrostalon eteen ja ehdotusvaiheessa rakentamisen määrän vähentäminen mahdollistaa näkymät Hupisaarten puistoon uudisrakennuksista huolimatta. Patopenkereen madaltamisen myötä saattavat näkymät Hupisaarten puistoon osasta asuntoja jopa parantua. Jäljellä jäävällä puiston osuudella sijaitsee nykyinen pysäköintialue, jonka laajentumisvara on

ehdotusvaiheessa poistettu ja siten puistoa saatu säilytettyä laajempaan, ja siten myös näkymät puistoon enemmän alkuperäisen kaltaisina.

5.9.5 Vaikutukset liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Suunnittelualueen toteutumisen myötä ajoneuvoliikenne Kasarmintiellä lisääntyy. Keskinopeudet alenevat lisäliikenteen myötä Kasarmintiellä, pysähtymiset ja peräänajoriskit lisääntyvät. Suunnittelualueen aiheuttaman lisäliikenteen haittavaikutukset ovat kuitenkin kaupunkimaisen ympäristön kyseessä ollen hyväksyttävissä. Suunnittelualueen aiheuttama lisäliikenne on kuitenkin vähäinen alueen kokonaisliikennemääriin verrattuna.

Kasarmintien paikoin hankalan kapean jalankulkukäytävän tilanteen helpottamiseksi on kaavassa uudisrakennuksiin osoitettu sisään vedetty maantasokerros, mikä tuo lisätilaa kadun varren kulkijoille. Kevyen liikenteen pääreitti Hupisaartenpolku – Mannankatu – Valjastehtaankatu säilyttää asemansa. Alueen läpi kulkeva kevyt liikenne lisääntyy, ja se palvelee pääasiassa alueelle tulevia uusia toimijoita.

Tällä hetkellä näkemiltään puutteellinen kohta Hupisaartenpolun varrella tallirakennuksen kohdalla paranee kun tallirakennusta siirretään irti kevyen liikenteen reitistä ja aidat poistetaan ja samalla kevyen liikenteen katualue Mannenkadun ja Hupisaartenpolun liittymässä laajenee.

5.10 Muutokset kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehtiin kaavaan saadun palautteen perusteella seuraavat muutokset:

- lisättiin polkupyörien säilytyspaikkavelvoitetta koskeva kaavamääräys AKS-korttelialueelle (0,7 pp/ as)
- kolmiomääräykseen lisättiin teksti: "Vanhan voimalarakennuksen kohdalla tulee Lasaretinväylän veden läpivirtaaman pinta-alan säilyä ennallaan."
- kolmiomääräykseen lisättiin teksti: "Rakenteet tulee alueella mitoittaa siten, että ne kestävät padon murtumasta aiheutuvan tulva-aallon paineen."
- Sahasaarella kanavan varren rakennusalan kerrosluku $\frac{1}{2}$ II alleviivattiin tulvavaaraan liittyvän henkilöturvallisuuden vuoksi (ehdottomasti käytettävä kerrosluku)
- AKS-korttelialueelta poistettiin turhana merkintä (28), joka osoittaa, että korttelin 28:n autopaikkoja saa sijoittaa korttelialueelle; AKS-korttelialueelle sijoittuvat kuitenkin vain korttelialueen omat autopaikat 6 kpl

Muutokset eivät ole olennaisia (MRA 32§) eivätkä siten edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Ensimmäiset kaavan mukaiset muutokset tontilla on tarkoitus toteuttaa heti kaavan tultua voimaan. Kaavan yhteydessä laadittavassa Hartela-Forum Oy:n ja kaupungin välisessä yhteistoiminta- ja laatusopimuksessa määritellään tarkemmin rakentamisen toteuttamisen järjestys ja aikataulu.

Oulussa 16.11.2010

Matti Karhula
Matti Karhula
asemakaavapäällikkö

Virpi Rajala
Virpi Rajala
kaavoitusarkkitehti

Oulussa 2.5.2011

Matti Karhula
Matti Karhula
asemakaavapäällikkö

Virpi Rajala
Virpi Rajala
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	16.06.2011
Kaavan nimi	VI kaupunginosan korttelin 28 tontteja nro 26, 27 ja 28 sekä katu- puisto- ja vesialueita koskeva asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm	13.06.2011	Ehdotuspvm	16.11.2010
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	22.09.2009
Hyväksymispykälä	§75	Kunnan kaavatunnus	AM1980
Generoitu kaavatunnus	564V130611A§75		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2524	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,2524

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,2524	100,0	22107	0,68	0,0000	12650
A yhteensä	0,6532	20,1	14007	2,14	0,6532	14007
P yhteensä	0,5803	17,8	5924	1,02	0,5803	5924
Y yhteensä					-1,0908	-8553
C yhteensä						
K yhteensä	0,2495	7,7	2176	0,87	0,2495	2176
T yhteensä						
V yhteensä	0,6777	20,8			-0,5501	-904
R yhteensä						
L yhteensä	0,5508	16,9			0,3146	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5409	16,6			-0,1567	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

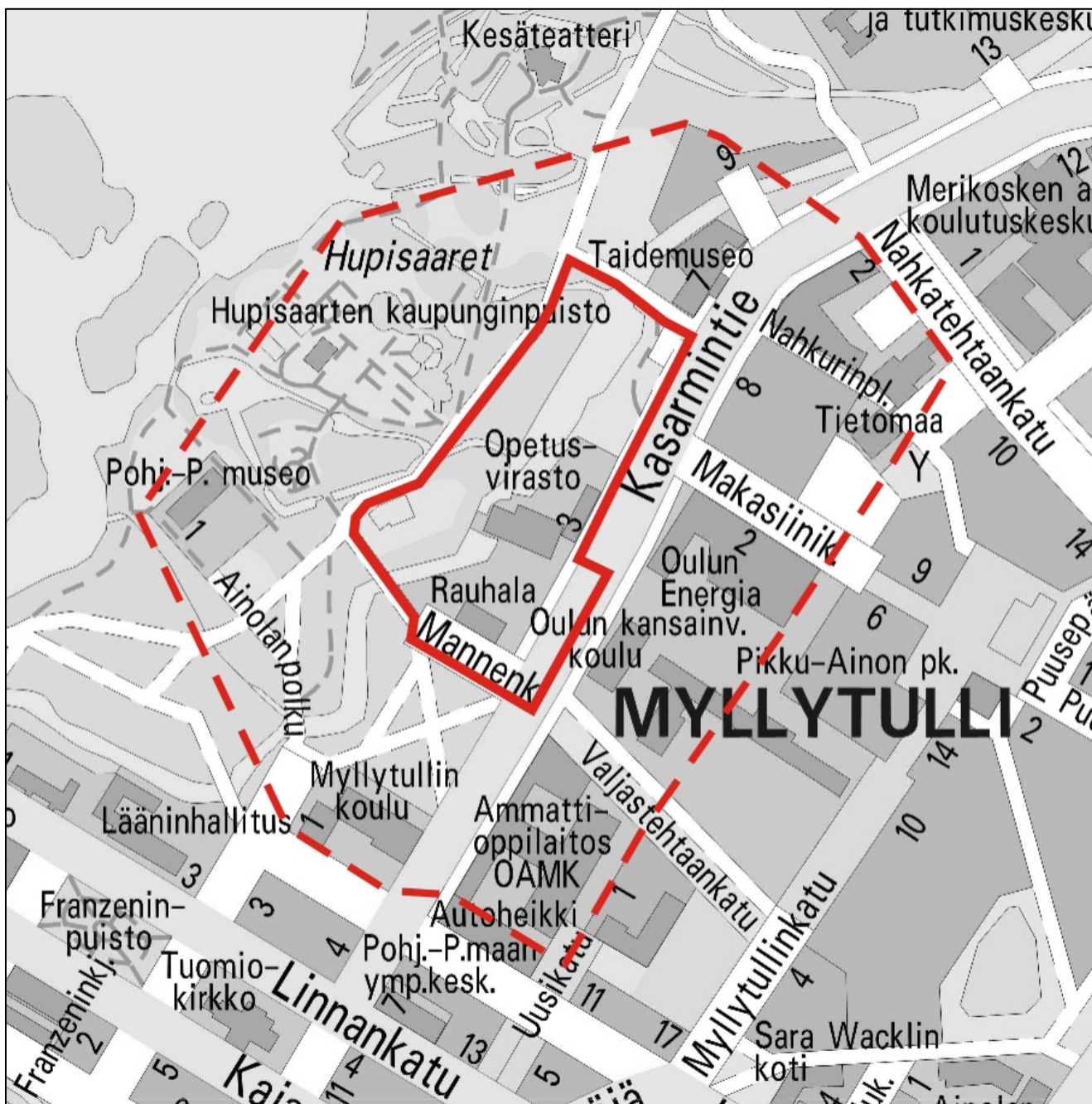
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,2524	100,0	22107	0,68	0,0000	12650
A yhteensä	0,6532	20,1	14007	2,14	0,6532	14007
AK	0,3940	60,3	7450	1,89	0,3940	7450
AK-3	0,1129	17,3	2107	1,87	0,1129	2107
AKS	0,1463	22,4	4450	3,04	0,1463	4450
P yhteensä	0,5803	17,8	5924	1,02	0,5803	5924
P--2	0,5803	100,0	5924	1,02	0,5803	5924
Y yhteensä					-1,0908	-8553
Y					-1,0908	-8553
C yhteensä						
K yhteensä	0,2495	7,7	2176	0,87	0,2495	2176
K	0,2495	100,0	2176	0,87	0,2495	2176
T yhteensä						
V yhteensä	0,6777	20,8			-0,5501	-904
VP	0,6777	100,0			-0,5501	-904
R yhteensä						
L yhteensä	0,5508	16,9			0,3146	
Kadut	0,3293	59,8			0,0913	
LP	0,0447	8,1			0,0447	
LPA-4	0,1768	32,1			0,1786	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5409	16,6			-0,1567	
W	0,5409	100,0			-0,1567	

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

VI kaupunginosan korttelin 28 tontteja nro 25, 27 ja 28 sekä puisto- ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutos (VOIMALA- JA VARIKKOALUE, LASARETINVÄYLÄ) AM1980 <072414>



Asemakaavan muutosalue

Alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

Oulun kaupungin teknisen keskuksen asemakaavoituksessa on tullut vireille asemakaavan muuttaminen entisellä voimala- ja varikkoalueella ja sen ympäristössä Lasarettiväylän varressa (VI kaupunginosan korttelin 28 tontit nro 25, 27 ja 28 sekä puisto- ja vesialue). Asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedote osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

SUUNNITTELUALUE JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kasarmintien varressa sähkölaitoksen entisellä voimala- ja varikkoalueella ja sen lähiympäristössä Lasarettiväylän varressa. Suunnittelualue käsittää korttelin 28 voimala- ja konttorirakennusten tontin nro 28, Kasarmintien varressa sijaitsevan rakentamattoman tontin nro 27, Rauhalan tontin nro 25, Sahasaaren entisen varikkoalueen ja Lasarettiväylän leveimmän kohdan ranta-alueineen. Suunnittelualue rajautuu Kasarmintiehen, Mannenkatuun ja Hupisaartenpolkuun sekä Taidemuseoon. Suunnittelualueen pinta-ala vesialueineen on noin 2,7 ha.

Kulttuurihistoriallinen arvo

Alueella sijaitsee energialaitoksen entinen voimalarakennus (rak. v. 1903), konttorirakennus (rak. v. 1909) sekä Rauhalan päärakennus (rak. v. 1898), jotka kaikki ovat kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti arvokkaita. Rauhalan päärakennus on säilytetty kaupunginhallituksen päätöksellä 2.3.1970. Sahasaaren entisellä varikkoalueella sijaitsevat noin vuonna 1920 rakennetut pienet talli-, korjaamo ja pajarakennukset, jotka ovat osa entisen sähkölaitoksen historiaa ja muodostavat kokonaisuuden yhdessä voimala- ja konttorirakennuksen kanssa. Koko alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään Oulujoen suistoalueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Nykytilanne suunnittelualueella

Voimalarakennus vaurioitui tulipalossa elokuussa 2006 ja on tällä hetkellä tyhjiillään. Rakennuksen itäpäässä sijaitseva lämpökeskus öljysäiliöineen puretaan pois. Konttorirakennus on myös tyhjiillään, sillä opetusvirasto muutti rakennuksesta vuodenvaihteessa 2006–2007. Sahasaaren pienet rakennukset ovat pääasiassa käyttämättöminä, vain korjaamorakennuksessa on säilytettyinä Pohjois-Pohjanmaan museon sähkömuseoesineitä. Pajarakennus on huonokuntoinen. Rauhala toimii tilausravintolana ja piharakennuksessa on Oulun toimistotiloja. Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

Vaikutusalue

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsevat Oulun taidemuseo, Pohjois-Pohjanmaan museo, Tietomaa, Oulun Energian toimistorakennus, Kansainvälinen koulu, Pohjois-Pohjanmaan ammattiopisto, Myllytullin koulu ja Hupisaarten puistoalue, jolla sijaitsee mm. keskusleikkipuisto ja

kahvila. Lähiympäristön rakennuksista Oulun taidemuseo on kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti arvokas. Vaikutuksia kaavamuutoksella saattaa olla kortteihin 22, 25, 27 ja 29 sekä osaan kortteista 5, 23, 26 ja 30. Vaikutusalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Lasarettinsaari, jossa nykyisin toimii työhyvinvointipalvelujen tarjoaja Verve.

KAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Tontinluovutuskilpailu

Alueesta järjestettiin 25.9.2008–9.1.2009 tontinluovutuskilpailu, jolla haettiin alueelle yhteistyökumppania ja visiota alueen kehittämiseksi. Kilpailun voitti Hartela-Forum Oy. Kaavamuutoksen tavoitteet ovat yhteneviä kilpailun tavoitteiden kanssa.

Tavoitteet

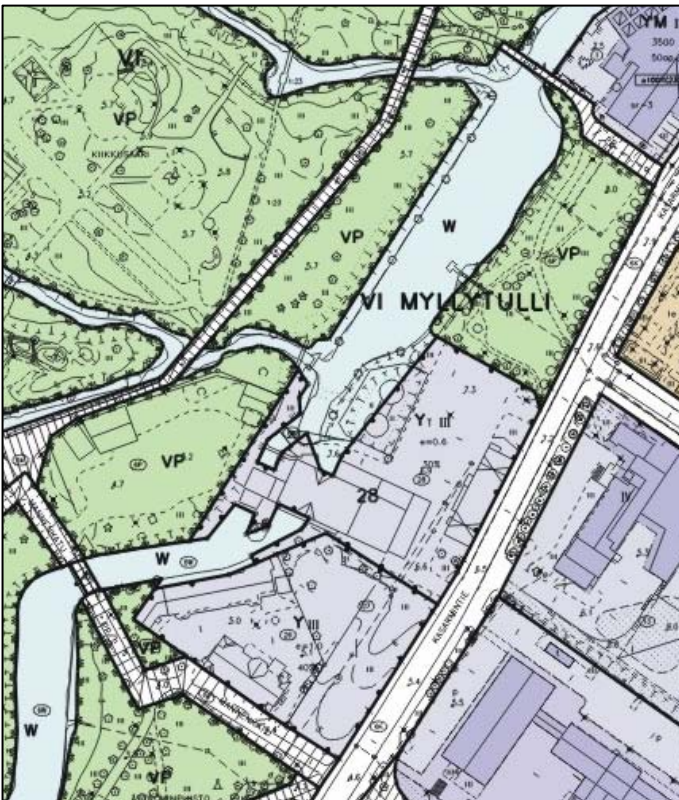
Kaavamuutosta lähdetään suunnittelemaan tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta, jossa alueelle sijoittuu taidehalli, kansainvälinen opiskelija-asuntola, taide- ja käsityökortteli, ympäristötalo, hoivakoti sekä asuntoja. Kyseisten toimintojen myötä tavoitteena on luoda alueelle uutta toiminnallista kaupunkirakennetta paikallista erikoislaatua ymmärtäen ja korostaen sekä saattaa alue aktiiviseksi osaksi ympäristöään, yhteishyvään ja hyödylliseen toimintaan. Alue pyritään liittämään myös osaksi lähiympäristön olemassa olevaa kulttuuri-, matkailu- ja taidetoimintojen kokonaisuutta. Näillä toimilla alue pyritään avaamaan yleisölle ja toiminta siellä saamaan kaupunkilaisten vapaasti saavutettavaksi, mikä merkitsee alueen ainakin osittaista julkista luonetta. Sahasaari avataan yleisölle avoimeksi, läpikuljettavaksi tilaksi, tasavahvaksi osaksi Hupisaarten aluetta. Rauhalan alue pyritään aktivoimaan yhteistyöhön suunnittelualueen toimintojen kanssa. Tavoitteena on, että uusi toiminta saneerauksineen sekä uudis- ja lisärakentamisen kanssa kunnioittavat alueen puistoa, voimalahistoriaa sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Alue liitetään kaupungin kevyen liikenteen reitteihin mahdollistamalla kulku alueen läpi. Jalankululla pyritään vahvistamaan alueen kulttuuristen toimintojen ketjua. Tavoitteena on myös avata näkymiä Myllytullin sekä Hupisaarten välillä, ja alueen sisällä. Alueen läpi virtaavan veden hyödyntäminen ja sen läheisyyden kokeminen

otetaan suunnittelussa myös huomioon.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Yleiskaava

Oulun yleiskaavan 2020 (voimaan 19.1.2007) mukaan suunnittelualueen itäosa on keskustan asuin- ja liikealuetta (AK-c), joka varataan keskustaan soveltuvalla asumisella, liiketoiminnalle sekä nykyisten keskustatoimintojen laajenemisalueeksi. Asuinrakennusten pohjakerroksiin voidaan asemakaavassa osoittaa liike- ja työskentelytiloja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. Hupisaarten puoli yleiskaavassa on virkistysaluetta (V), joka varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Alueen sivuitse kulkee yksi pyörätieverkon pääväylistä ja pääulkoilureiteistä (Hupisaarten polku).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 11.1.1982 kaupunginhallituksen hyväksymä asemakaava, joka koskee kaupunginosan rajan muutosta. Kyseinen kaava on muilta osin sisäasiainministeriön 23.1.1964 ja 19.2.1981 hyväksymien asemakaavojen mukainen. Kaavassa suunnittelualueen itäosa eli voimala- ja konttorirakennusten puoleinen osa on osoitettu kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT). Rauhalan tontti ja rakentamaton tontti Kasarmintien varressa ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Kerrosluku

korttelialueilla on kolme (III). Muut suunnittelualueen osat on osoitettu puistoalueeksi (VP) ja vesi-alueeksi (W).

MALI 2020

Oulun keskustan maankäytön ja liikenteen tavoitesuunnitelmassa 2020 suunnittelualue kuuluu Hupisaarten alueeseen ja itäosaltaan lisäksi keskustan asuinalueeseen. Hupisaaret on kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas virkistysalue liikekeskustan reunalla. Sen maankäytön tavoitteena on kehittää aluetta edelleen korkealuokkaisena virkistysympäristönä. Lasaretinväylästä tulisi rakentaa matkailun, kulttuurin ja taiteen vesiakseli, joka päättyy torille teemalla "kulttuurirakennuksia rantamiljöössä". Kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden tulee olla kaiken suunnittelun lähtökohtana niin kalusteiden ja rakenteiden uusimisen kuin kaupallisen kehittämisen, jonka painopiste on matkailun ja ravitsemuspalveluiden kehittämisessä. Hupisaarten yhteyksiä keskustaan ja torille tulee kehittää. Myös alueen visuaalisten näkymien kohentaminen Myllytullin ja Hupisaarien välillä on tärkeää.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat/selvitykset

- Hupisaarten maisemanhoitosuunnitelma, ranta-alueet ja purouomat (Oulun kaupungin tekninen keskus/ katu- ja viherpalvelut 2004)
- Merikosken voimalaitospatojen ja Oulujoen suistoalueen vahingonvaaraselvitys suurtulvatilanteessa (Oulun kaupunki, Patoturvallisuustyöryhmä 2004)
- Hupisaarten puistoalueen vesitekniinen yleisuunnitelma (Jaakko Pöyry Infra 2004)
- Hupisaarten puistoalueen yleissuunnitelma (Jaakko Pöyry Infra 2001)
- Oulujoen suiston maisema- ja kaupunkikuvaselvitys sekä toimenpidesuositukset (Oulun kaupunki, SCC Viatec Oy 2000)
- Lasaretinväylän ideakilpailu (kutsukilpailu, Oulun Energia, Oulun kaupunki, Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö, 1999)
- Oulun keskustan kaupunkikuvaselvitys (Oulun kaupunki 1992)
- Oulun Myllytullin aatekilpailu (Oulun kaupunki 1984)

Aluetta koskevat inventoinnit

- Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt (Ympäristöministeriö, Museovirasto, 1993)
- Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 1993)
- Arvokkaita alueita Oulussa, suojelu- ja kehittämisohjelma (Oulun kaupunki 2001)
- Arvokkaita alueita Oulussa, osa I (Oulun kaupunki, 1999)

- Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet (Oulun kaupunki, 1986)

SUUNNITTELUTYÖN ORGANISOINTI

Ohjausryhmä

Asemakaavan muutos laaditaan teknisen keskuksen asemakaavoituksessa. Asemakaavan muutosta ohjaamaan perustetaan ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat teknisestä keskuksista, rakennusvalvontavirastosta, Pohjois-Pohjanmaan museosta, Kulttuuriasiainkeskuksesta ja tontinluovutuskilpailun voittajataholta.

SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Alueelle laaditaan jo olemassa olevien selvitysten lisäksi tarvittavat selvitykset. Kaavoitustyössä arvioidaan hankkeen vaikutuksia:

- kaupunkikuvaan (uudisrakentamisen määrä, katutila, näkymät)
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottaminen, vanhat rakennukset)
- kaupunkirakenteeseen (alueen liittyminen ympäristön rakenteeseen)
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (asuminen, virkistys, vapaa-aika)
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä, liittymät, kevyt liikenne, parkitus)

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville kahden viikon ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä sen riittävydestä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan sanomalehdessä ja virallisella ilmoitustaululla.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan julkisesti nähtäville neljän viikon ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä olon aikana. Nähtävillä olosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä sanomalehdessä ja virallisella ilmoitustaululla.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kuukauden ajaksi (vähintään 30 pv). Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaupunginhallitukselle kaavaehdo-

tuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä sanomalehdessä ja virallisella ilmoitustaululla.

Ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista on osallisilla mahdollisuus esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Hankkeesta laaditaan yhteistoiminta- ja laatusopimus.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto teknisen lautakunnan ja kaupungin hallituksen esityksestä.

Vuorovaikutus viranomaisten kanssa

Kaavaprosessin aikana vuorovaikutus viranomaisten kanssa hoidetaan neuvottelujen ja lausuntojen kautta.

Palautesoite

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta sekä muutokset kaavaehdotuksesta toimitetaan osoitteeseen: Oulun kaupungin kirjaamo, PL 27, 90015 OULUN KAUPUNKI.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA TIEDOTETAAN SEURAAVIA OSAPUOLIA:

- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
- Tekninen lautakunta
- Rakennusvalvontavirasto
- Oulun seudun ympäristövirasto
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun Puhelin Oyj
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun kihlakunnan poliisilaitos
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Keskusta-Nuottasaaren suuralueen yhteistyöryhmä
- vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja asukkaat

TAVOITEAIKATAULU

Tavoiteaikataulun mukaan kaavaluonnos on nähtävillä maaliskuussa 2010 ja kaavaehdotus kesäelokuussa 2010. Kaavan on määrä tulla voimaan vuoden 2010 loppuun mennessä.

YHTEYSHENKILÖT**Tekninen keskus, asemakaavoitus**

PL 32, 90015 Oulun kaupunki
käyntiosoite Uusikatu 26, 4.krs
faksi 08- 558 42399

Virpi Rajala, kaavoitusarkkitehti
puh. 044- 703 2422
virpie.rajala(a)ouka.fi

Lea Mäkivierikko, suunnitteluavustaja
puh. 044- 703 2435
lea.makivierikko(a)ouka.fi

**Tekninen keskus, katu- ja viherpalvelut**

PL 32, 90015 Oulun kaupunki
käyntiosoite Uusikatu 26, 6.krs
faksi 08-558 42199

Jorma Heikkinen, liikenneinsinööri
puh. 044-703 2112
jorma.heikkinen(a)ouka.fi

Liisa- Kääriä-Fischer, maisema-arkkitehti
puh. 044-703 2117
liisa.kaaria-fischer(a)ouka.fi



BLOM 2007.(c) Copyright2007, Pictometry International Corp.

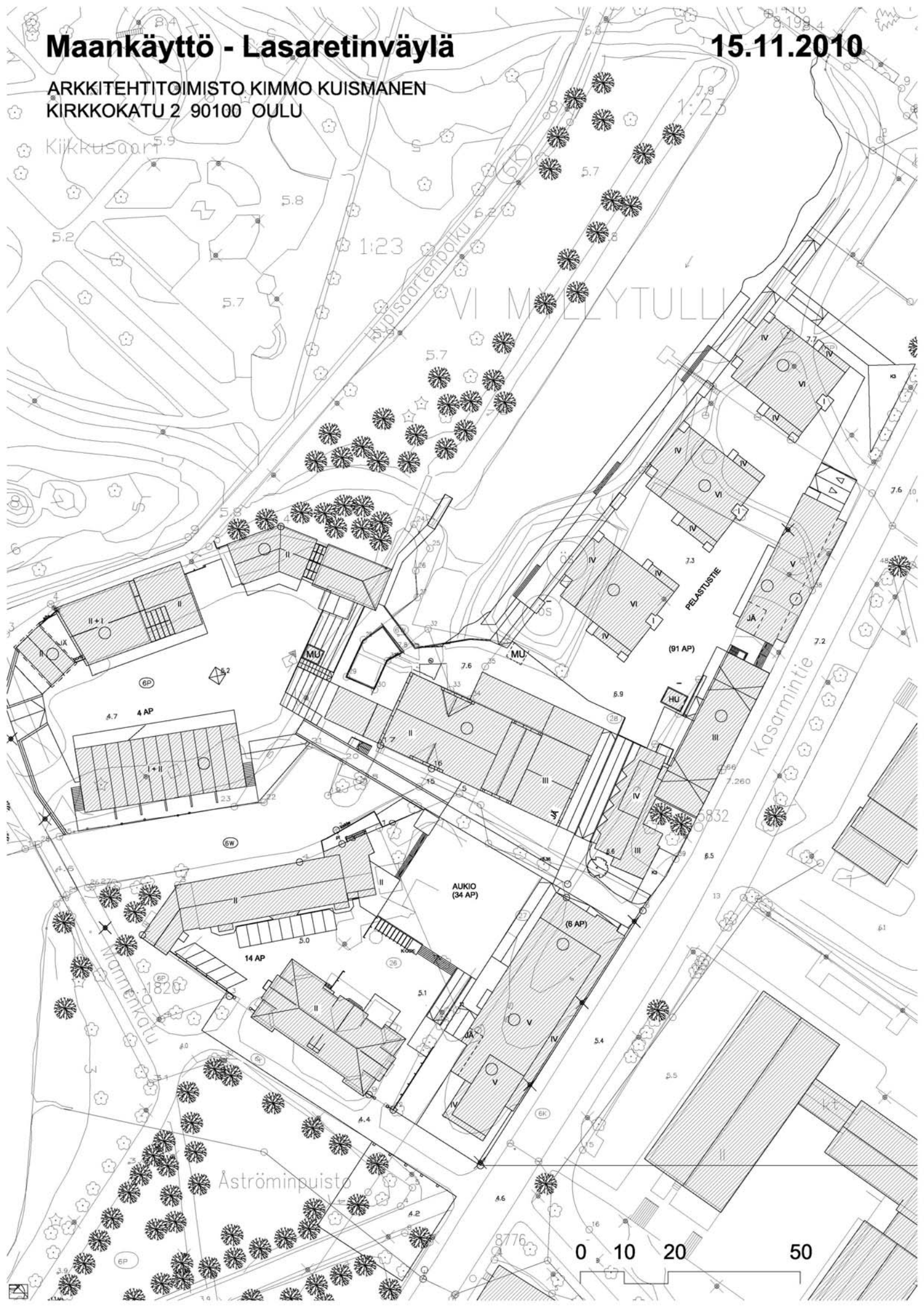
Viistoilmakuva alueesta vuodelta 2006.

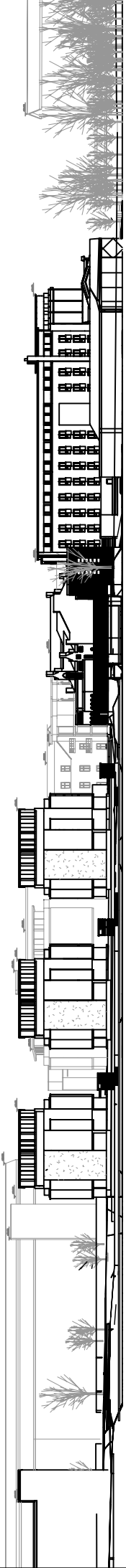


Maankäyttö - Lasarettinväylä

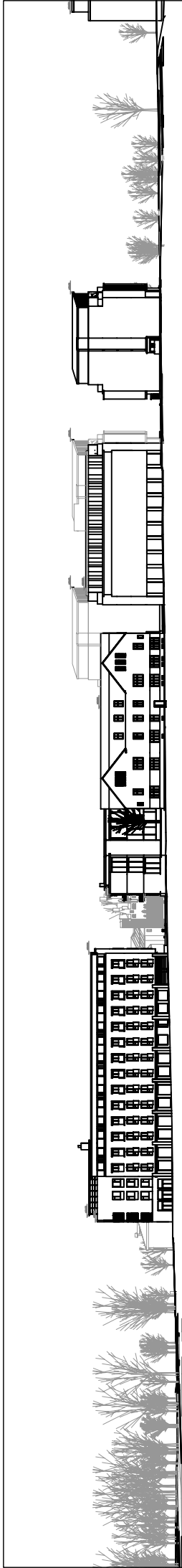
15.11.2010

ARKKITEHTITOIMISTO KIMMO KUISMANEN
KIRKKOKATU 2 90100 OULU

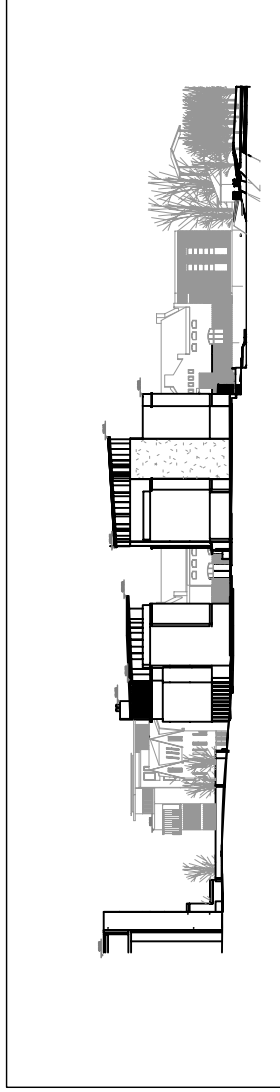




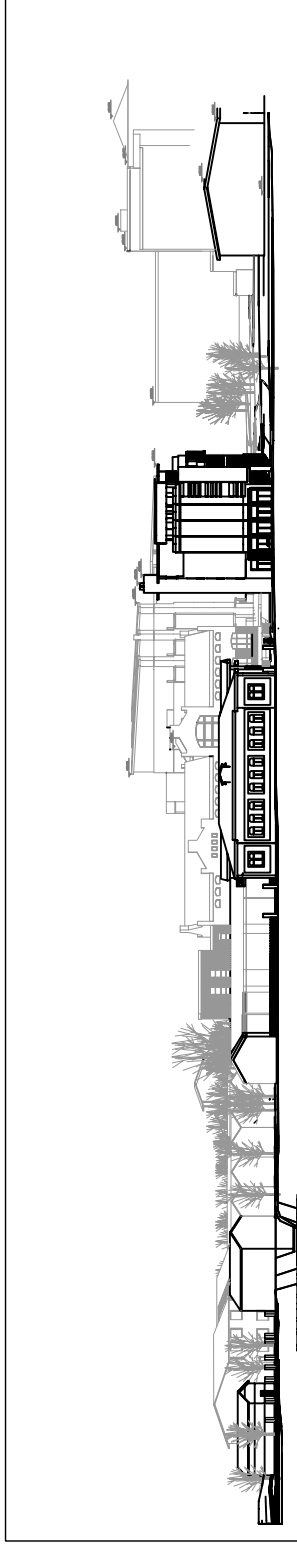
JULKISIVU PUUSTOSTA



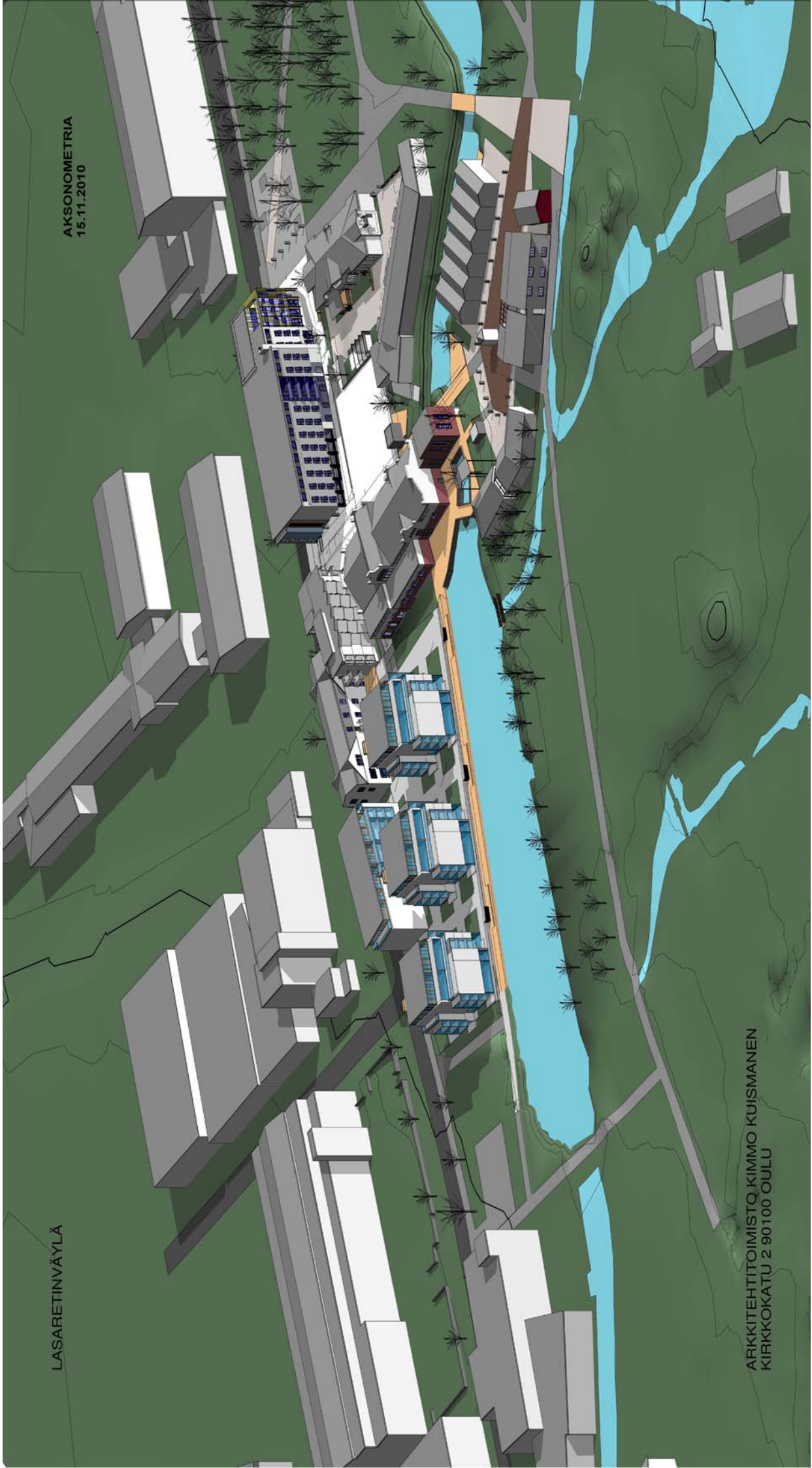
JULKISIVU KASARMINTIELTÄ



JULKISIVU TAIDEMUSEOLTA



JULKISIVU MANNENKADULTA



AKSONOMETRIA
15.11.2010

LASARETINVÄYLÄ

ARKKITEHTITOIMISTO KIMMO KUIJSMANEN
KIRKKOKATU 2 90100 OULU

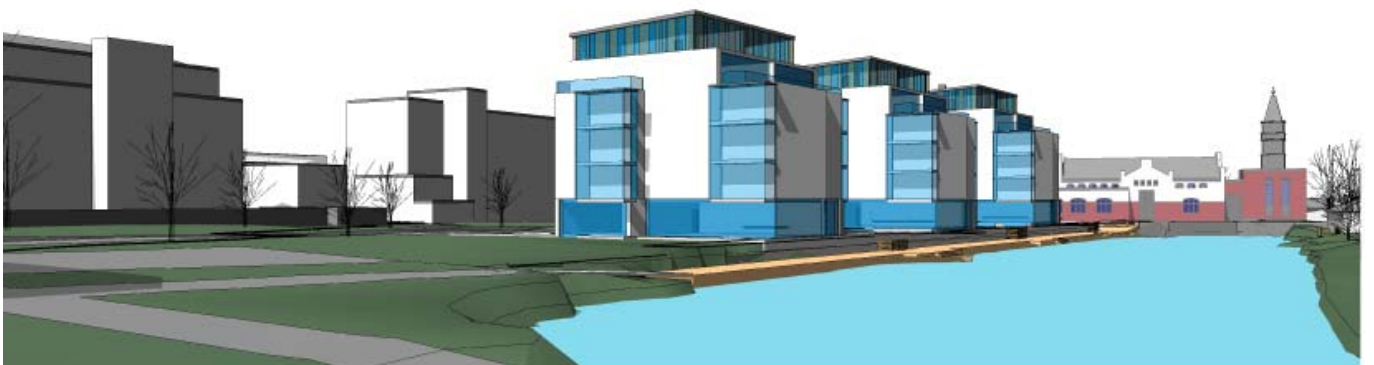
LASARETINVÄYLÄ



ARKKITEHTITOIMISTO KIMMO KUISMANEN
KIRKKOKATU 2 90100 OULU

PUISTOSTA PÄIN
15.11.2010

LASARETINVÄYLÄ



ARKKITEHTITOIMISTO KIMMO KUISMANEN
KIRKKOKATU 2 90100 OULU

SILLALTA
15.11.2010

LASARETINVÄYLÄ



ARKKITEHTITOIMISTO KIMMO KUISMANEN
KIRKKOKATU 2 90100 OULU

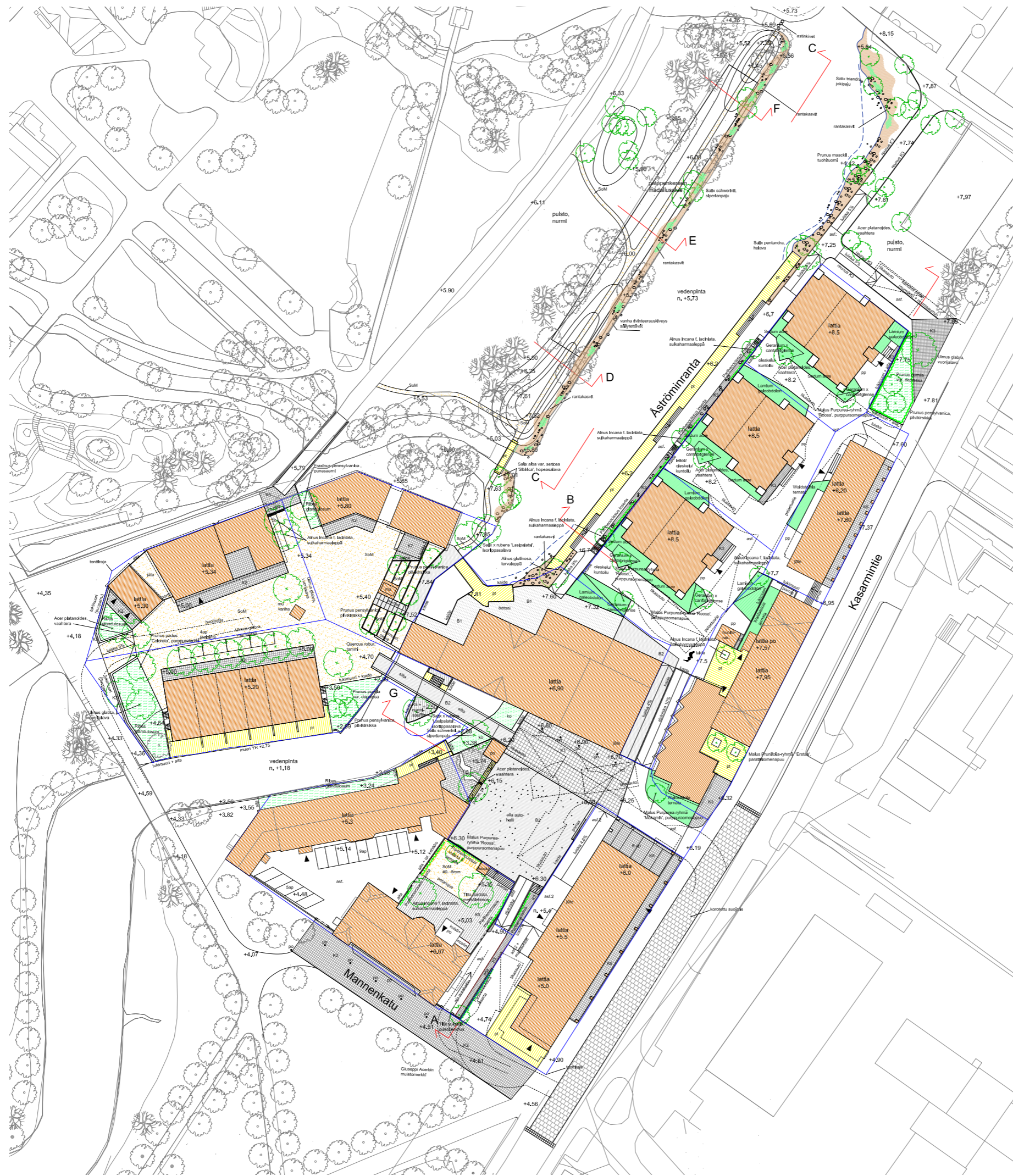
TAIDEMUSEOLTA
15.11.2010

LASARETINVÄYLÄ

























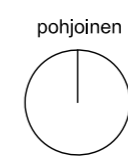
ARKKITEHTITOIMISTO KIMMO KUISMANEN
KIRKKOKATU 2 90100 OULU

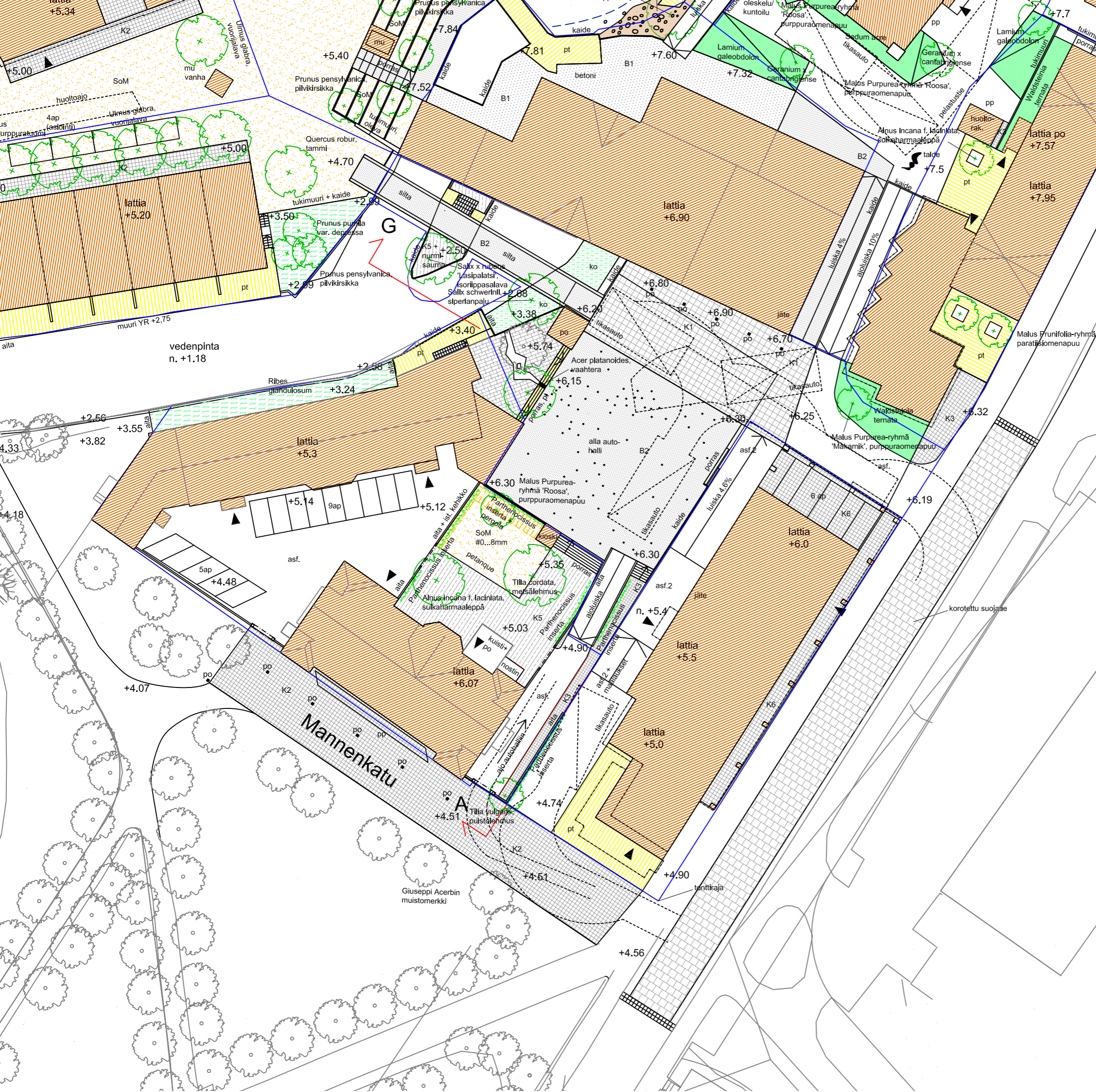
KASARMINTIETÄ 1
15.11.2010



MERKINTÖJEN SELITYKSET

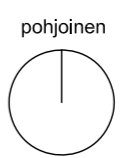
-  oleva havupuu
-  oleva lehtipuu
-  istutettava lehtipuu
-  istutettava lehtipuu
-  istutettava köynnös
-  B1 vanha, kunnostettava betonipinta
-  B2 uusi paikalla valettava betonipinta
-  asf.1 asfaltti yleensä
-  asf.2 silteillä asfaltti (AB 8)
-  K1 luonnonkiveys, musta cabro
-  K2 nupukiveys
-  K3 noppakiveys
-  K4 seulanpääkiveys
-  K5 luonnonkiveys (katukivet)
-  K6 betonikivi (arkadien alla)
-  p puutaso, m² 150x150
-  SoM murskattu luonnonkivi
-  mpk maanpöytäkasvillisuus
-  ko kosteikko
-  vihakasvillisuusalue 1
-  vihakasvillisuusalue 2
-  vihakasvillisuusalue 3
- luonnonmukainen ranta -rantarastus, heinäkasvillisuus & luonnonkiviä





suunnitelmapaketti 2/4
VOIMALA-AUKIO

- MERKINTÖJEN SELITYKSET
- oleva havupuu
 - oleva lehtipuu
 - istutettava lehtipuu
 - istutettava lehtipuu
 - istutettava köynnös
 - B1 vanha, kunnostettava betonipinta
 - B2 uusi paikalla valettava betonipinta
 - asf.1 asfaltti yleensä
 - asf.2 silotit asfaltti (AB 8)
 - K1 luonnonkiveys, musta cabro
 - K2 nupukiveys
 - K3 noppakiveys
 - K4 seulanpääkiveys
 - K5 luonnonkiveys (katukivet)
 - K6 betonikivi (arkadien alla)
 - pt puutaso, m² 150x150
 - SoM murskattu luonnonsoara
 - mpk maanpetekasvillisuus
 - ko kosteikko
 - pihakasvillisuusalue 1
 - pihakasvillisuusalue 2
 - pihakasvillisuusalue 3
 - luonnonmukainen ranta-
rantarastus, heinäkasvillisuus &
luonnonkiviä

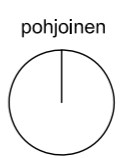




suunnitelmapartta 3/4
KERROSTALOPIIHA

MERKINTÖJEN SELITYKSET

- oleva havupuu
- oleva lehtipuu
- istutettava lehtipuu
- istutettava lehtipuu
- istutettava köynnös
- B1 vanha, kunnostettava betonipinta
- B2 uusi paikalla valettava betonipinta
- asf. asfaltti yleensä
asf.2 sileä asfaltti (AB 8)
- K1 luonnonkiveys, musta cabro
- K2 nupukiveys
- K3 noppakiveys
- K4 seulanpääkiveys
- K5 luonnonkiveys (katukivet)
- K6 betonikivi (arkadien alla)
- pt puutaso, m² 150x150
- SoM murskattu luonnonsoora
- mpk maanpeltokasvillisuus
- ko kosteikko
- pihakasvillisuusalue 1
- pihakasvillisuusalue 2
- pihakasvillisuusalue 3
- luonnonmukainen ranta-
rantasorustus, heinäkasvillisuus &
luonnonkiviä

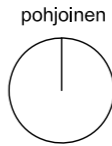


suunnitelmapaketti 4/4
POHJOISPÄÄ,
PATOPENGER

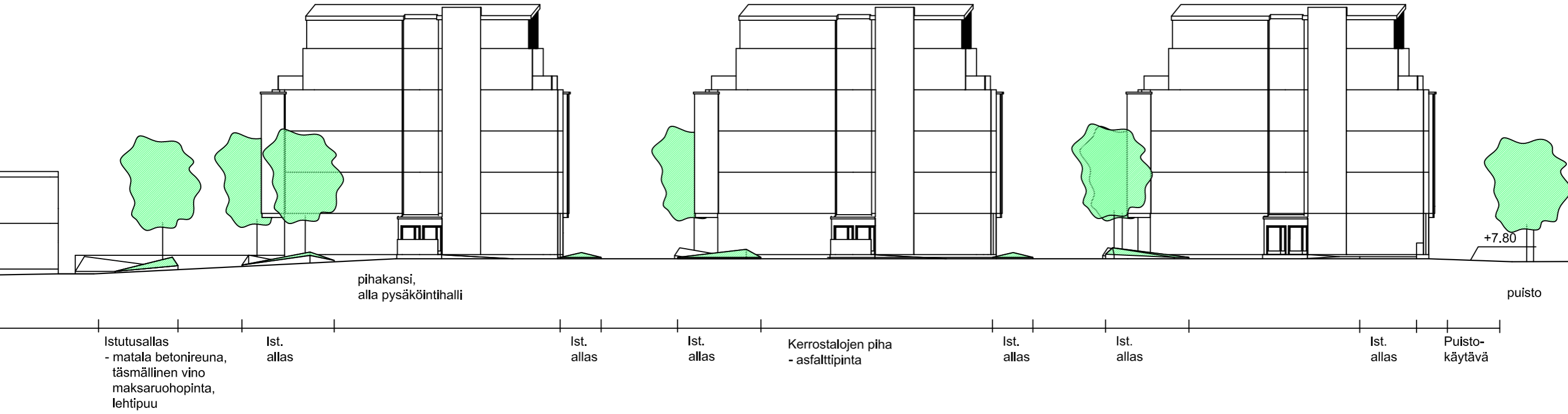


MERKINTÖJEN SELITYKSET

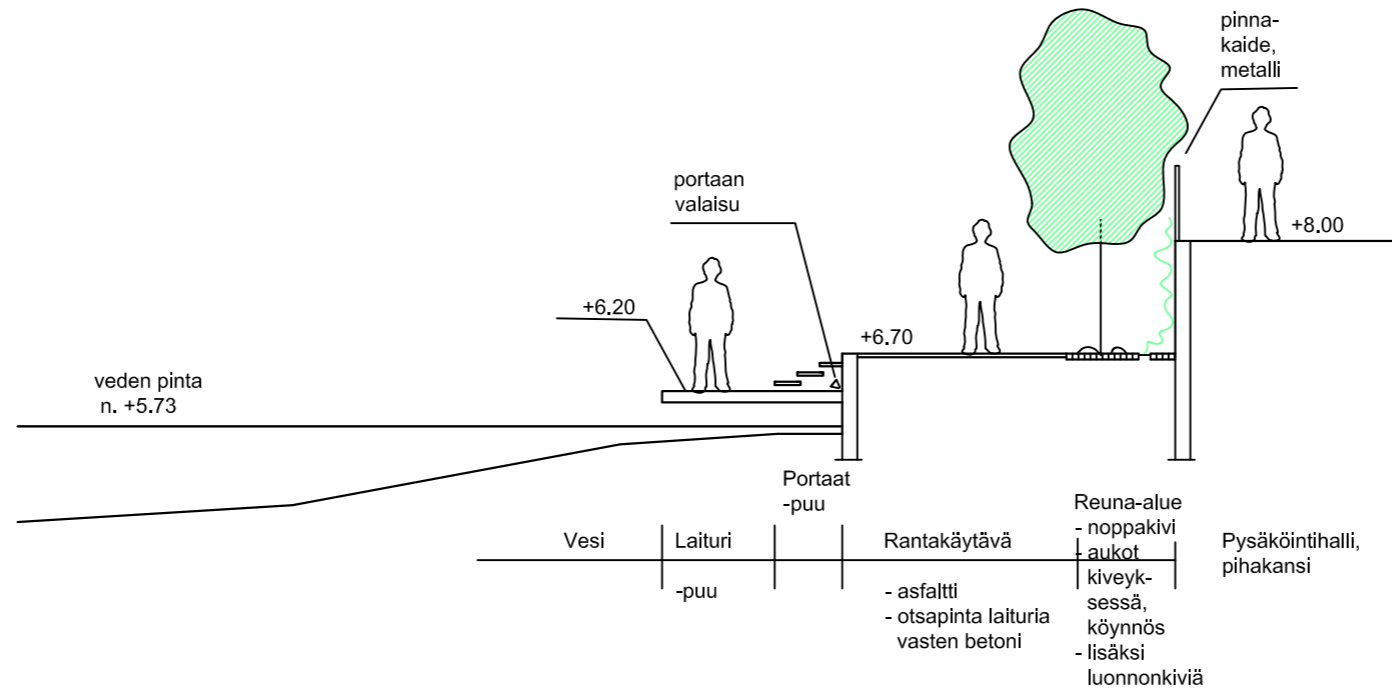
- oleva havupuu
- oleva lehtipuu
- istutettava lehtipuu
- istutettava lehtipuu
- istutettava köynnös
- B1 vanha, kunnostettava betonipinta
- B2 uusi paikalla valettava betonipinta
- asf.1 asfaltti yleensä
- asf.2 sileä asfaltti (AB 8)
- K1 luonnonkiveys, musta cabro
- K2 nupukiveys
- K3 noppakiveys
- K4 seulanpääkiveys
- K5 luonnonkiveys (katukivet)
- K6 betonikivi (arkadien alla)
- p puutaso, m 150x150
- SoM murskattu luonnonsora
- mpk maanpeitekasvillisuus
- ko kosteikko
- pihakasvillisuusalue 1
- pihakasvillisuusalue 2
- pihakasvillisuusalue 3
- luonnonmukainen ranta -rantasarastus, heinäkasvillisuus & luonnonkiviä



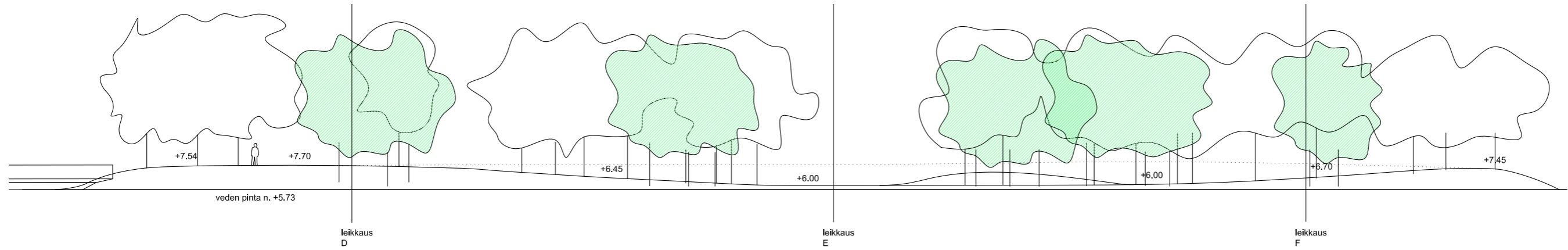
LEIKKAUS A/2, 1:300



LEIKKAUS B, 1:100, UOMAN RANTA



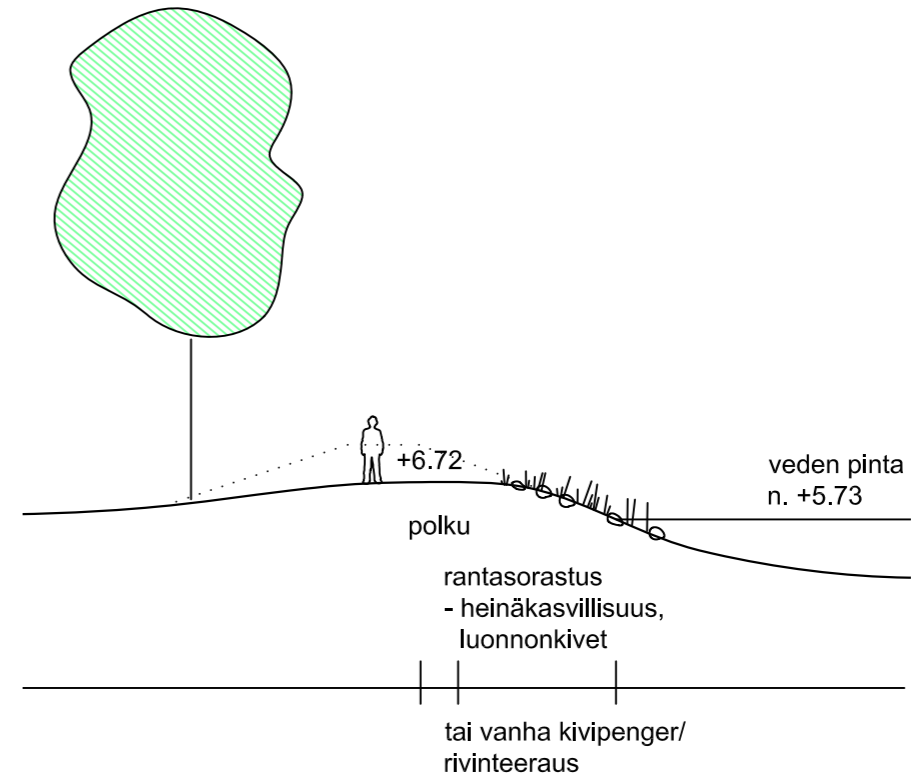
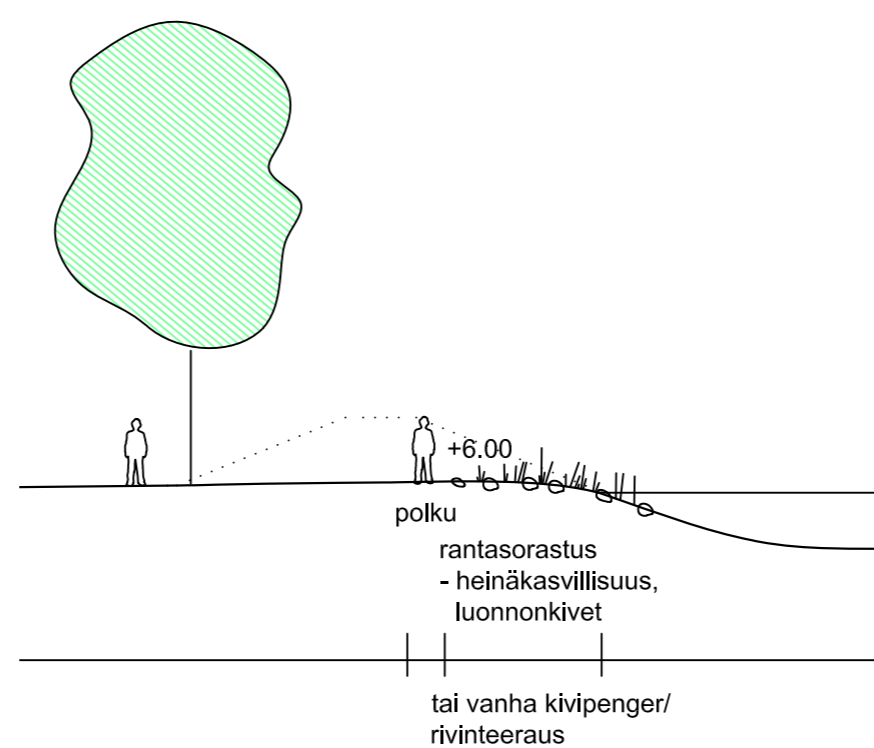
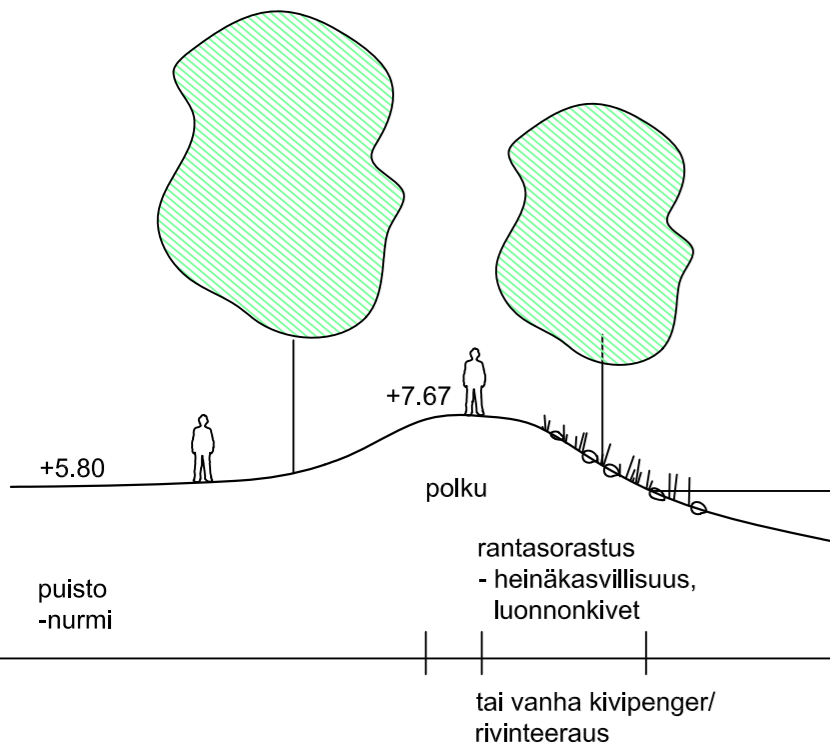
LEIKKAUS C, PATOPENGER, mittakaava 1:350



LEIKKAUS D

LEIKKAUS E

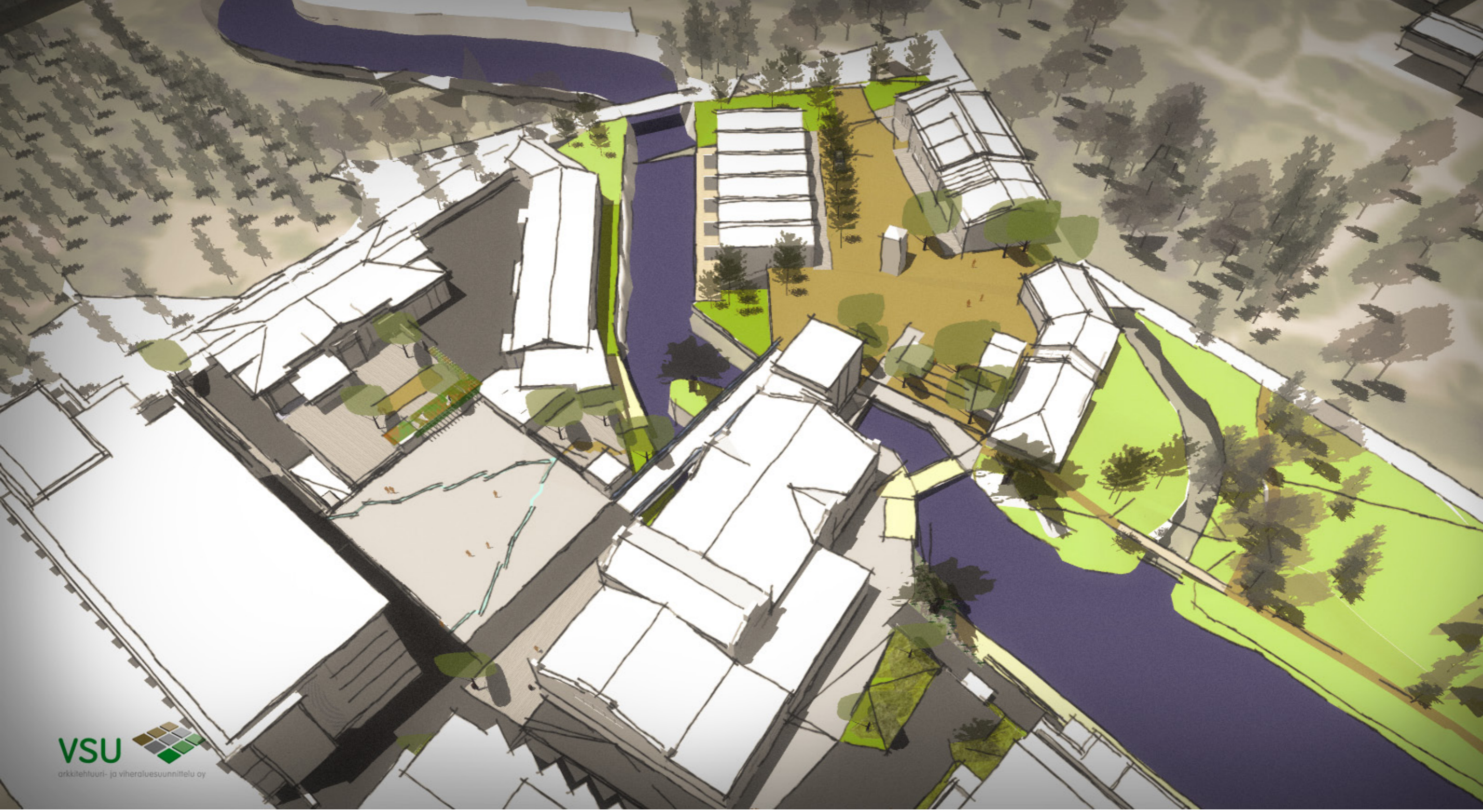
LEIKKAUS F



VIISTONÄKYMÄ LÄNNESTÄ



VIISTONÄKYMÄ IDÄSTÄ



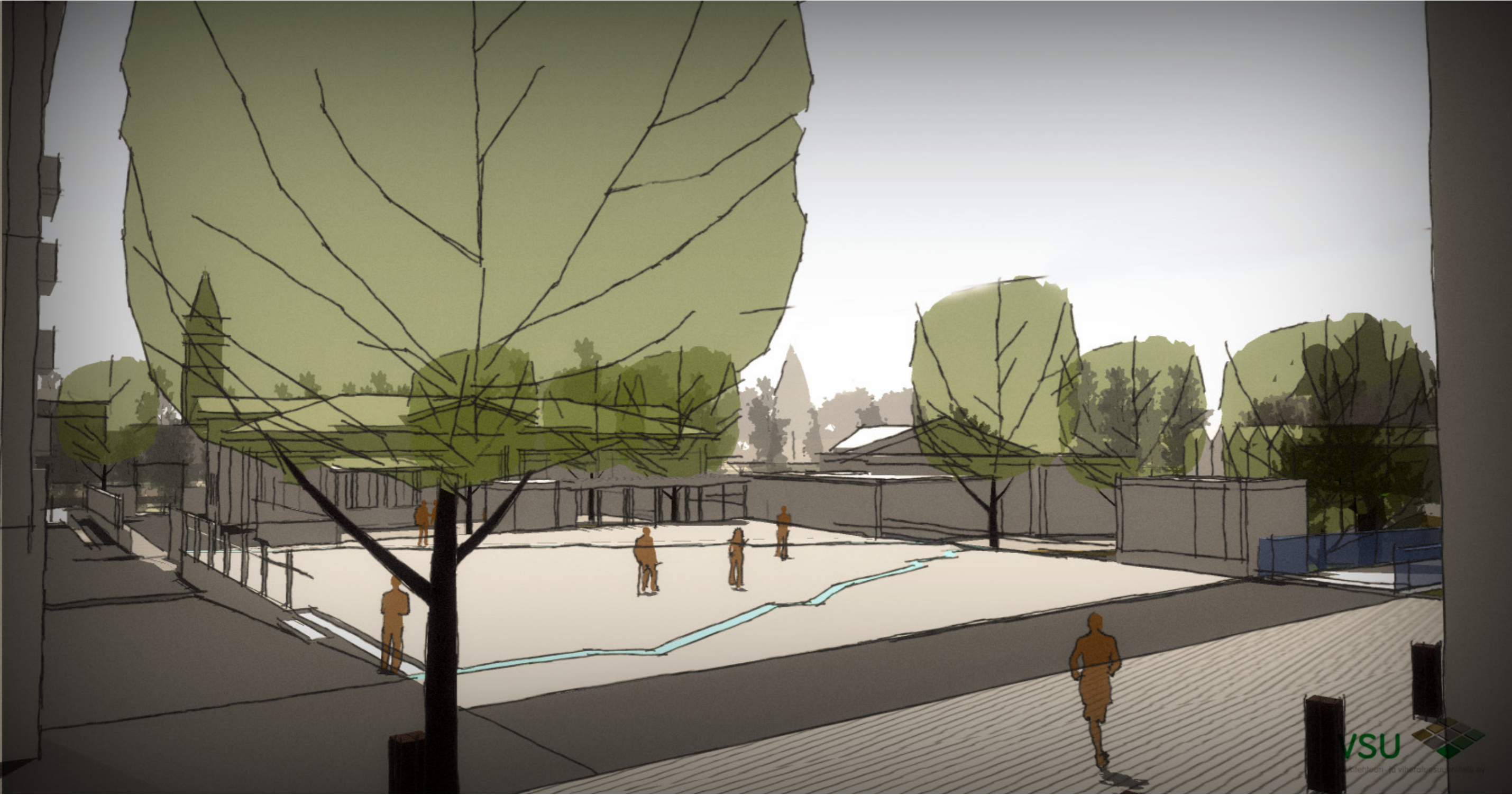
RAUHALAN PIHA ETELÄSTÄ



VOIMALA-AUKIO LOUNAASTA



VOIMALA-AUKIO KOILLISESTA



arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu oy
VSU, Arkkitehtuuri- ja
viheraluesuunnittelu Oy,
Kirkkokatu 8 A 8, 90100 OULU, (08)
376 332, 0400-810 995
www.vsu.fi

273 LASARETINVÄYLÄ

12.11.2010



KERROSTALOPIHAT KOILLISESTA



VSU
arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu oy

273 LASARETINVÄYLÄ

12.11.2010

VSU
arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu oy

VSU, Arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu Oy,
Kirkkokatu 8 A 8, 90100 OULU, (08)
376 332, 0400-810 995
www.vsu.fi

ÄSTRÖMINRANTA KOILLISESTA



Arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu oy
VSU, Arkkitehtuuri- ja
viheraluesuunnittelu Oy,
Kirkkokatu 8 A 8, 90100 OULU, (08)
376 332, 0400-810 995
www.vsu.fi

273 LASARETINVÄYLÄ

12.11.2010