

**KAAVOITUS KULTTUURIHISTORIALLISSA
YMPÄRISTÖSSÄ**

Koivisto Tuomo

Opinnäytetyö
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka
Insinööri (AMK)

2024

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijä	Tuomo Koivisto	Vuosi	2024
Ohjaaja	Janne Matilainen		
Työn nimi	Kaavoitus kulttuurihistoriallisessa ympäristössä		
Sivu- ja liitesivumäärä	38		

Opinnäytetyö keskittyy kaavoitusprosessiin kulttuurihistoriallisissa ympäristöissä. Työ pyrkii tarjoamaan konkreettisen käsityksen kaavamuutosprosessista kulttuurihistoriallisella alueella. Opinnäytetyössä on hyödynnetty ja tuotu esiin käytännön esimerkkejä siitä, millaisilla alueilla ja miten kaavamuutosprosessit etenevät, erityisesti Oulun kaupungissa, kulttuurihistoriallisilla alueilla.

Opinnäytetyö on toteutettu kvalitatiivista tutkimusmenetelmää hyödyntäen. Opinnäytetyön teoreettinen aineisto pohjautuu kaavoitusta koskevaan lainsäädäntöön ja Oulun kaupungin laatimiin virallisiin ohjeistuksiin. Työssä on tarkasteltu tarkemmin käynnissä olevaa kaavaprosessia kohdistuen Oulun Ojakatu 2 tontille. Lisäksi työssä on hyödynnetty kahta muuta asemakaavamuutosta Oulun kaupungissa, jotka tuovat teoreettisen aineiston rinnalle konkreettisen käytännön esimerkin kaavamuutoksesta.

Opinnäytetyö tarjoaa lukijalleen laajan käsityksen siitä, miten kaavamuutosprosessi etenee, ja mitä siinä tulee ottaa huomioon. Työn tärkeimpänä huomiona voidaan mainita se, että erityisesti kulttuurihistoriallisen alueen kaavamuutosprosessissa tulee ottaa huomioon laajasti eri sidosryhmien asiantuntijalausuntoja, jotka mahdollistavat kulttuurihistoriallisia arvoja tunnistavat lopputulokset.

Avainsanat

Kaavoitus, kulttuuriympäristö, kulttuurihistoriallinen alue

Degree Programme in Civil Engineering
Bachelor of Engineering

Author	Tuomo Koivisto	Year	2024
Supervisor	Janne Matilainen		
Subject of thesis	Zone planning in cultural historical environments		
Number of pages	38		

This thesis focuses on the zoning process in culturally historical environments. It aims to provide a concrete understanding of the zoning amendment process in a culturally historical area. Practical examples of how zoning amendment processes progress, particularly in the city of Oulu on culturally historical areas, have been utilized and highlighted in the thesis.

The thesis has been conducted using qualitative research methods. The theoretical material of the thesis is based on legislation related to zoning and official guidelines prepared by the city of Oulu. The work has closely examined an ongoing zoning process targeting the plot on Ojakatu 2 in Oulu. Additionally, the thesis has utilized two other zoning amendments in the city of Oulu, which bring a practical example alongside the theoretical material of the zoning amendment.

The thesis offers its readers a broad understanding of how the zoning amendment process progresses and what needs to be considered in it. The most important observation that can be made is that, especially in the zoning amendment process on a culturally historical area, it is necessary to broadly consider the expert opinions of various stakeholder groups, which enable outcomes that recognize cultural historical values.

Key words

Planning, cultural environment, culturally historical area

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	7
2	KAAVOITUS	8
2.1	Kaavatasot.....	8
2.2	Kaavoituksen lainsäädäntö.....	9
2.3	Rakentamislaki 2023/751	10
3	KULTTUURIYMPÄRISTÖ	12
3.1	Mikä on kulttuuriympäristö?	12
3.2	Rakennettu kulttuuriympäristö	13
3.3	Kulttuuriympäristöohjelma	14
3.4	Kulttuuriympäristön teemayleiskaava	15
4	KAAVAMUUTOS	17
4.1	Kaavamuutoksen vaiheet	17
4.2	Päätöksentekoprosessi kaavamuutoksessa	18
4.3	Kaavamuutos kulttuurihistorialliselle alueelle.....	19
4.4	Esimerkkejä kulttuurihistoriallisen alueen kaavamuutoksista.....	20
4.4.1	Terwa Tower, Oulu	20
4.4.2	Maunonkatu 2, Oulu	22
5	CASE: OJAKATU 2, OULU	24
5.1	Alueen historia	24
5.2	Tontin historia	31
5.3	Tontin nykytila.....	32
5.4	Tontin tulevaisuus ja kaavamuutoksen tavoitteet	33
5.5	Arkeologiset kaivaukset	34
6	POHDINTA	36
	LÄHTEET	37

ALKUSANAT

Haluan osoittaa kiitokset Kiinteistö Oy Uleåborg 1:lle mahdollisuudesta hyödyntää Ojakatu 2, Oulu kehityshanketta opinnäytetyössäni.

KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

Sr	Specially Reserved (suojeluluokka)
OAS	osallistumis- ja arviontisuunnitelma
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki (1999/132)
RKY	rakennettu kulttuuriympäristö
RHS	rakennushistorian selvitys
ROS	rakennusominaispiirteiden selvitys

1 JOHDANTO

Kaavoitusprosessit kulttuurihistoriallisilla alueilla edustavat monitahoista ja syvällistä lähestymistapaa kaupunkisuunnitteluun, jossa kunnioitetaan menneisyyden perintöä samalla kun luodaan kestäväää ja toimivaa ympäristöä tulevaisuuden tarpeisiin. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on havainnollistaa, miten kaavamuu-
tosprosessit kulttuurihistoriallisilla alueilla etenevät, erityisesti keskittyen Oulun kaupungin esimerkkeihin. Työ tuo esiin, kuinka kaavoituksen käytännöt, lainsäädäntö ja kulttuuriympäristön huomiointi muodostavat yhteenkietoutuneen kokonaisuuden, joka vaikuttaa merkittävästi alueiden kehitykseen ja identiteettiin.

Kulttuurihistorialliset alueet, kuten Oulun Ojakatu 2 ja muut opinnäytetyössä hyödynnetyt esimerkit tarjoavat ainutlaatuisen näkökulman siihen, miten kaavoitusprosessi voi tukea ja säilyttää kulttuuriperintöä samalla, kun se mahdollistaa alueen kehittämisen nykyajan vaatimusten mukaisesti. Työ on toteutettu hyödyntämällä kvalitatiivista tutkimusmenetelmää, ja työn pääasiallisena aineistona on käytetty kaavoitusta koskevaa lainsäädäntöä sekä käytännön esimerkkejä kaavamuu-
toksista Oulun kaupungissa. Opinnäytetyö pyrkii antamaan lukijalleen syvällisen ymmärryksen kaavoitusprosessien merkityksestä ja vaikutuksista kulttuurihistoriallisilla alueilla.

Opinnäytetyön keskeinen tavoite on osoittaa, miten kaavamuu-
tosprosessien ymmärtäminen ja huolellinen toteutus voivat mahdollistaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen samalla kun otetaan huomioon nykyaikaisen yhteiskunnan tarpeet kaupunkikehityksessä. Työ korostaa monialaisen yhteistyön, sidosryhmien osallistumisen ja perusteellisten selvitysten tärkeyttä prosessin kaikissa vaiheissa, varmistaen, että kaavoituksen tulokset tukevat kestäväää kehitystä ja kulttuuri-
perinnön kunnioitusta.

2 KAAVOITUS

2.1 Kaavatasot

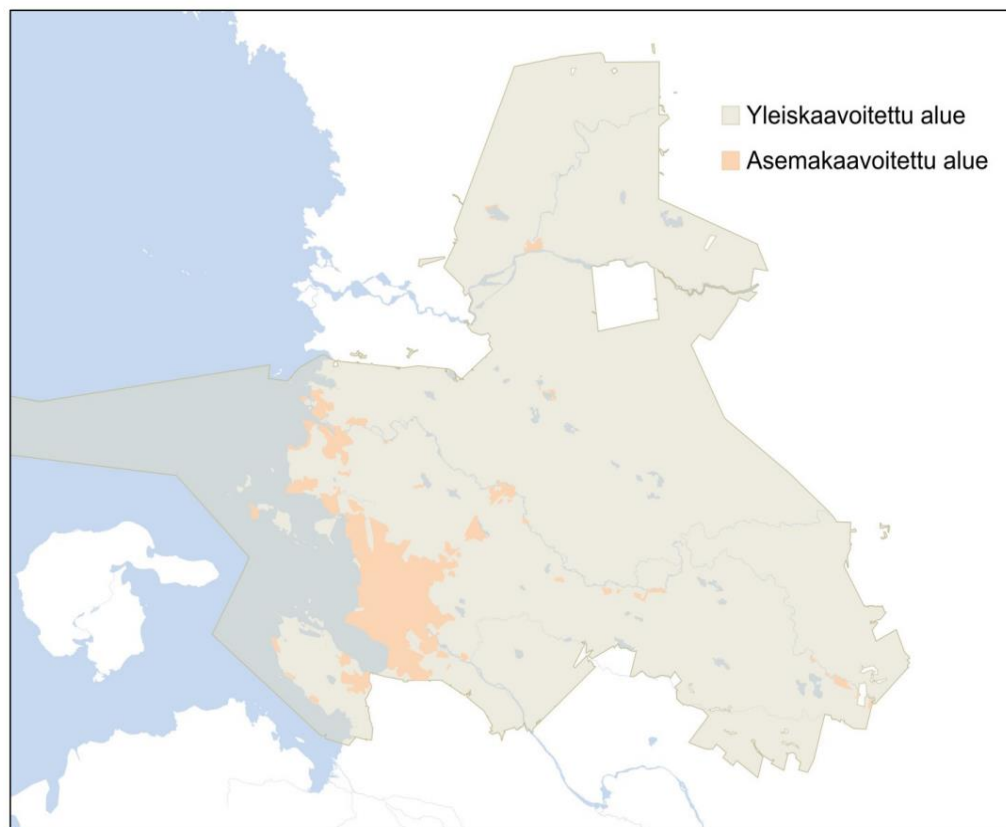
Kaavatasot muodostavat hierarkian alueidenkäytön suunnittelussa ja tarjoavat järjestelmän, joka ohjaa alueiden kehitystä ja käyttöä. Jokainen kaavataso palvelee tiettyä tarkoitusta ja kattaa eri alueiden laajuudet ja yksityiskohdat. Kaavatasot ovat välineitä, joilla säännellään rakentamista, ympäristönsuojelua, liikennettä ja muita maankäyttöön liittyviä tekijöitä. Kaavatasot jaetaan maakunta-, yleis-, osayleis- ja asemakaavaan.

Maakuntakaava on maakunnan alue- ja yhdyskuntarakenteen suunnitelma, joka on esitetty kartalle. Tämä suunnitelma ohjaa maakunnan rakentamista ja ympäristön kehitystä tulevien vuosikymmenten ajan, määritellen kehityksen suuntaviivat. Lisäksi maakuntakaava toimii suuntaviivojen antajana paikalliselle kaavoitukselle ja viranomaisten alueidenkäytön ohjaukselle (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132 § 4:28).

Yleiskaava määrittelee kunnan kehityksen suuret linjat ja osoittaa alueen käytön päämäärät. Yleiskaavassa määritellään esimerkiksi asuinalueiden, työpaikkojen ja liikenneväylien sijainti. Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja sen laatii ja hyväksyy kunta tai kuntien yhteinen toimielin (MRL 1999/132 § 5:39).

Osayleiskaava on tarkempi kuin yleiskaava ja se voidaan laatia esimerkiksi tiettyä aluetta, kuten ranta-alueita, varten. Osayleiskaavassa määritellään yleiskaavaa tarkemmin alueen käytön ja kehittämisen periaatteet (MRL 1999/132 § 5:39).

Asemakaava (kuvio 1) on kaikkein yksityiskohtaisin kaavataso, jolla ohjataan alueiden käyttöä ja rakentamista. Asemakaavassa määritellään muun muassa rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta (MRL 1999/132 § 7:54).



Kuvio 1. Kaava-alueet Oulussa (Kaavoitus Oulussa 2020).

2.2 Kaavoituksen lainsäädäntö

Kaavoituksen lainsäädännön kulmakivi Suomessa on maankäyttö- ja rakennuslaki, joka ohjaa maankäytön suunnittelua ja rakentamista kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Lain tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, elinympäristön laadun parantaminen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaaminen (MRL 1999/132 § 1:1).

Kaavoitusprosessi jakautuu kahteen päävaiheeseen: yleiskaavoitukseen, joka määrittää alueiden yleisen käytön suuntaviivat, ja asemakaavoitukseen, joka tarkentaa käyttötarkoitukset ja rakennusoikeudet tietyille alueille (MRL 1999/132 § 7:54–57).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) varmistaa, että kaavoitusprosessi on avoin ja tarjoaa kansalaisille mahdollisuuden vaikuttaa. Se kertoo kaavan valmistelusta, etenemisestä ja yleisön osallistumismahdollisuuksista (MRL 1999/132 § 8:62). Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa myös valtakunnallisten

alueidenkäyttötavoitteiden merkitystä, jotka ohjaavat suunnittelua ja päätöksentekoa yleisellä tasolla (MRL 1999/132 § 3:24).

Lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetus antaa tarkempia ohjeita kaavamerkintöjen ja määräysten käytöstä, täydentäen maankäyttö- ja rakennuslakia. Kaavoitukseen vaikuttavat myös muut lait, kuten ympäristönsuojelulaki ja luonnonsuojelulaki, jotka asettavat ehtoja ympäristön suojelulle kaavoituksen yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu 1.1.2025, kun uusi rakentamislaki 2023/751 astuu voimaan. MRL:n nimi muuttuu alueidenkäyttölaiksi, jolloin myös siihen sisältyvät rakentamista koskevat pykälät kumotaan ja rakentamista koskeva sääntely siirtyy rakentamislakiin (rakentamislaki 2023/751).

2.3 Rakentamislaki 2023/751

Uusi rakentamislaki 2023/751, joka astuu voimaan 1.1.2025, tuo merkittäviä muutoksia maankäytön ja rakentamisen sääntelyyn Suomessa. Lain voimaantulon myötä maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista koskevat pykälät kumotaan. Samalla lain nimi muutetaan alueidenkäyttölaiksi. Lain keskeisenä tavoitteena on edistää kestävästä rakentamisesta, joka sisältää kaupunkikuvan vaalimisen, kulttuuriarvojen luovien ja säilyttävien ratkaisujen edistämisen, sekä elinkaariominaisuuksien, kuten säilyvyyden, joustavuuden ja uudelleenkäytettävyyden huomioon ottamisen suunnittelussa (rakentamislaki 2023/751).

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa ympäristöissä rakentamista ohjaavat seuraavat keskeiset pykälät:

Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaalimisesta säädetään rakentamislain 2023/751 § 2:12. Kyseinen säännös korostaa historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten ja kaupunkikuvan säilyttämisen ja vaalimisen tärkeyttä rakentamisessa.

Rakennuksen korjaamista sääntelee rakentamislain 2023/751 § 4:30. Säännös määrittelee vaatimuksia rakennusten korjaus- ja muutostöille, ottaen huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet.

Rakentamishankkeiden energiatehokkuudesta säädetään rakentamislain 2023/751 § 4:37. Energiatehokkuus tunnustaa poikkeukset suojeltaville rakennuksille, jos energiatehokkuuden parantaminen muuttaisi niiden luonnetta tai ulkonäköä hyväksymättömällä tavalla.

Rakentamislain 2023/751 § 4:39 säädetään rakennuksen elinkaariominaisuuksista. Elinkaariominaisuudet edellyttävät, että rakennusprojekteissa huomioidaan säilyvyys, joustavuus tai uudelleenkäytettävyys ilman, että se heikentää muita ominaisuuksia.

Purkamisluvan edellytyksistä säädetään rakentamislain 2023/751 § 5:56. Purkamisluvan edellytykset määrittelee purkamisen ehdot, joilla suojellaan kaavoituksellisia ja rakennetun ympäristön tavoitteita.

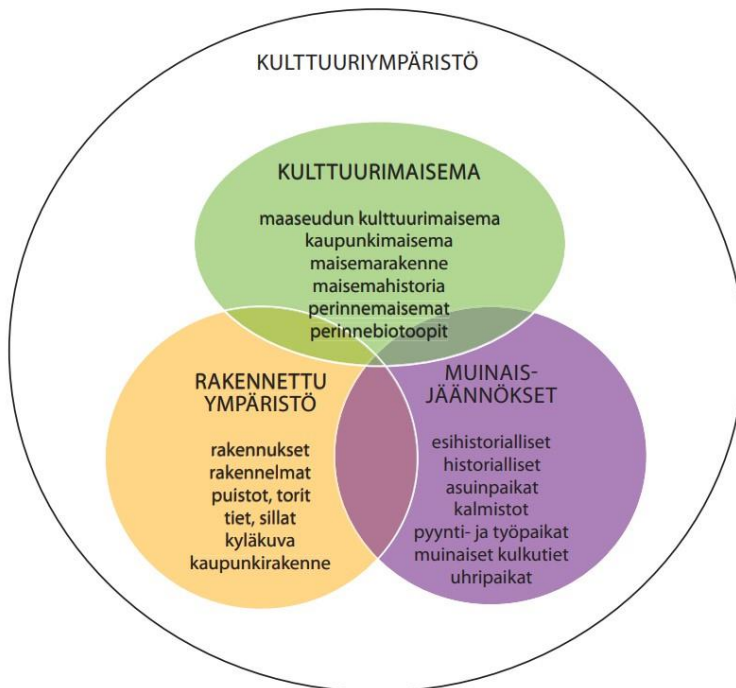
Nämä edellä mainitut säännökset heijastavat lain tavoitetta yhdistää perinteet ja nykyaikaiset rakennusmenetelmät tavalla, joka edistää sekä kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä että modernin yhteiskunnan tarpeiden täyttämistä. Rakentamislaki 2023/751 on merkittävä askel kohti vastuullisempaa ja kestävämpää rakentamiskulttuuria Suomessa. Uusi lainsäädäntö ottaa huomioon edellä mainittujen lisäksi kulttuurihistoriallisten ympäristöjen ainutlaatuisen arvon ja merkityksen.

3 KULTTUURIYMPÄRISTÖ

3.1 Mikä on kulttuuriympäristö?

Kulttuuriympäristö on ihmisen toiminnan tuloksena syntynyt ympäristö.

Kulttuuriympäristöön koostuu kulttuurimaisemasta, rakennetusta ympäristöstä ja muinaisjäännöksistä. Nämä edellä mainitut osa-alueet kattavat muun muassa rakennukset ja rakennetut alueet, maisemat sekä maaperässä tai veden alla säilyneet rakenteet ja muodostelmat, joissa ihmisen vaikutus on nähtävissä (kuvio 2). Kulttuuriympäristö sisältää niin arkipäiväiset ympäristöt kuin erityisesti suojellut alueet ja sellaiset kohteet, jotka ovat tärkeitä yhteisön identiteetille, historian ymmärtämiselle ja kulttuuriperinnön säilyttämiselle. Kulttuuriympäristö voi uusiutua ja kehittyä ajan myötä, mutta sen arvokkaiden elementtien säilyttäminen edellyttää tietoisia valintoja ja toimenpiteitä (Ympäristö / Rakennettu ympäristö).



Kuvio 2. Kulttuuriympäristö (Oulun kulttuuriympäristöohjelma).

Kulttuuriympäristön hoidolla ja suojelulla pyritään turvaamaan sen arvot tuleville sukupolville. Tämä vaatii aktiivista panostusta niin yksilöiltä, yhteisöiltä kuin julkiselta vallaltakin. Rakennusten ja ympäristön kunnossapito, oikea-aikaiset

korjaustoimenpiteet ja erityispiirteiden huomioon ottaminen kaavoituksessa ja rakentamisessa ovat keskeisiä tekijöitä kulttuuriympäristön arvon säilyttämisessä. Kaavoitusprosessit tarjoavat kehyksen, jonka puitteissa voidaan määrittellä alueiden käyttötarkoitus ja ohjata rakentamista tavalla, joka kunnioittaa kulttuuriympäristön arvoja (Ympäristö / Rakennettu ympäristö).

Kulttuuriympäristön suojeluun ja hoitoon liittyvät toimenpiteet heijastavat laajempaa yhteiskunnallista ymmärrystä siitä, kuinka tärkeää on säilyttää ympäristömme monimuotoisuus ja kulttuuriperintömme rikkaus. Perustuslain mukaan vastuu luonnosta, sen monimuotoisuudesta ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Julkisen vallan on turvattava jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus osallistua ympäristöään koskevaan päätöksentekoon (Museovirasto / Kulttuuriympäristö).

3.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö on yksi kulttuuriympäristön osa-alueista. Rakennettu kulttuuriympäristö on ihmisen ajan saatossa muokkaama ympäristö, joka koostuu kaupunkien, kuntakeskusten ja maaseutujen eri ikäisten rakennuksista ja rakennetuista alueista. Lisäksi rakennettuun kulttuuriympäristöön luokitellaan kuuluvaksi infrastruktuuri, kuten liikenneväylät ja energiaverkot. Rakennettukulttuuriympäristö ottaa huomioon muut ihmisen rakentamat ja muovaamat elementit. Se sisältää sekä näkyvät että aineettomat kerrokset ihmiskunnan historiasta, elämäntavoista, toiminnasta ja arvoista. Rakennettu kulttuuriympäristö voi olla sekä arkipäiväistä että historiallisesti merkittävää kattaen niin tavalliset asuinympäristöt, kuin erityisesti suojellut rakennukset ja alueet (Museovirasto / Kulttuuriympäristö).

Rakennettu kulttuuriympäristö on olennainen osa kulttuuriperintöä, joka välittää tietoa menneisyydestä nykyisille ja tuleville sukupolville. Se on myös elävä osa muuttuvaa ja jatkuvasti kehittyvää nyky-yhteiskuntaa. Rakennettu ympäristö vaikuttaa merkittävästi ihmisten hyvinvointiin, identiteettiin ja elämänlaatuun tarjoten kehyksen arkielämälle sekä toimii tapahtumien, kohtaamisten ja muistojen näyttämönä (Museovirasto / Kulttuuriympäristö).

Rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen ja hoitaminen on keskeistä kestäväen kehityksen, historian ymmärtämisen ja kulttuurisen jatkuvuuden kannalta. Se edellyttää suunnitelmallista yhteistyötä ja vastuullista päätöksentekoa kaikilta yhteiskunnan tasoilta, mukaan lukien yksilöt, yhteisöt, yritykset ja julkiset toimijat.

3.3 Kulttuuriympäristöohjelma

Kulttuuriympäristöohjelma on kaupungin laatima suunnitelma, joka ohjaa kulttuuriympäristön kestävää kehittämistä ja suojelua. Kulttuuriympäristöohjelman kautta tunnistetaan, suojellaan ja kehitetään alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja piirteitä sekä tarjotaan suuntaviivoja näiden käytölle tulevaisuudessa. Tavoitteena on varmistaa, että kulttuuriympäristön ainutlaatuisuus ja arvot säilyvät elävinä ja hyödyntävinä osina yhteiskunnassa, tukien samalla alueen kestävää kehitystä (Oulun kulttuuriympäristöohjelma 2013).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennetun ympäristön ja maiseman on oltava huomioon otettuja kaikilla maankäytön suunnittelun tasoilla. Laki velvoittaa suunnitelmien vaikutusten arvioinnissa ottamaan huomioon niiden välittömät ja välilliset vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan tarjoten oikeudellisen perustan kulttuuriympäristön huomioimiselle suunnittelussa. Lisäksi rakennusperinnön suojelemisesta annettu laki (2010/498) tähtää rakennetun kulttuuriympäristön ajallisen ja alueellisen monimuotoisuuden turvaamiseen, sen erityispiirteiden vaalimiseen sekä kulttuurisesti kestäväen hoidon ja käytön edistämiseen. Nämä lait antavat pohjan kulttuuriympäristöohjelmalle, sekä mahdollistaa niiden laatimisen ja toteutuksen kunnallisella tasolla (Oulun kulttuuriympäristöohjelma 2013).

Oulun kulttuuriympäristöohjelma on erinomainen esimerkki siitä, miten lainsäädännön tarjoamat mahdollisuudet on valjastettu paikallisen kulttuuriperinnön hyväksi. Ohjelma keskittyy Oulun alueen monipuolisen kulttuuriperinnön tunnistamiseen, suojeluun ja kehittämiseen (kuvio 3). Se tuo esille sekä yleisiä että paikallisia kulttuurihistoriallisia arvoja, pyrkien lisäämään tietoisuutta ja arvostusta kulttuuriympäristöä kohtaan.

MUINAISJÄÄNNÖKSET	Oulun alueella on ajallisesti ja alueellisesti kattava muinaisjäännöskanta, josta erityisesti kivikausi ja kaupunkiarkeologia voidaan nostaa esille.
KYLÄT	Maaseudun kulttuuriympäristö tiivistyy Oulun omaleimaisiin kyliin. Peltoaukeat ja rakennusrypäät vuorottelevat maisemassa.
RUUTUKAAVAKESKUSTA	Oulun ruutukaavakeskustaan kohdistuu jatkuvasti muutospainetta. Sen kerroksellinen ja monipuolinen rakennuskanta kertoo kattavasti kaupungin eri vaiheista.
PUISTOT	Puistot ja vesistöjen virkistysalueet ovat asukkaille tärkeitä kulttuuriympäristöjä. Ne ovat kaupunkiympäristön vehreintä osaa.
ELINKEINOT	Kulttuuriympäristö kertoo elinkeinojen historiaa. Elinkeinot ovat muokanneet maisemaa voimakkaasti sekä maaseudulla että kaupungissa.
ASUMINEN	Oulu on täynnä viihtyisiä asuinalueita, jotka ovat asukkaidensa arkiympäristöä. Ne ilmentävät myös kaupungin kasvua ja leviämistä.
TERVEYDENHOITO	Terveystieteiden ympäristöt ovat julkisia ympäristöjä, jotka kertovat eri aikakausien arvoista.
KOULUT	Koulu- ja päiväkotiympäristöt ja ovat kaikille tuttuja. Oulussa niiden laatuun ja viihtyisyyteen on kiinnitetty erityistä huomiota.
NAVETAT	Toimivat maatilat ovat maaseudun kulttuurimaiseman säilymisen perusta. Navetat myös kertovat maatalouden kehityksestä.
SEURANTALOT	Erilaiset tapahtumat, sosiaalinen kanssakäyminen ja yhdessä tekeminen liittyvät kiinteästi seurantaloiden elämään.
MODERNI RAKENNUSPERINTÖ	96% Oulun rakennuskannasta on rakennettu vuoden 1940 jälkeen. Moderneihin ympäristöihin kohdistuu suuria muutos- ja korjauspaineita.

Kuvio 3. Kulttuuriympäristöohjelman teemat Oulussa (Oulun kulttuuriympäristöohjelma 2013).

3.4 Kulttuuriympäristön teemayleiskaava

Kulttuuriympäristön teemayleiskaava on Oulun kaupungin aloitteesta käynnistetty erityisesti kulttuuriympäristöön keskittyvä vaiheyleiskaava, joka perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Hanke alkoi yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 19.2.2019 ja teemayleiskaavan luonnos asetettiin yleisön nähtäville yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 13.12.2022, jolloin kuntalaiset ja muut sidosryhmät saivat mahdollisuuden esittää mielipiteensä ja ehdotuksiaan (Oulun kaupunki 2022).

Teemayleiskaava erottuu tavallisista yleiskaavoista sillä, että se keskittyy nimenomaan kulttuurihistoriallisesti merkittävien alueiden tunnistamiseen ja säilyttämiseen koko Oulun alueella. Se ohjeistaa maankäytön suunnittelua, lupavalmistusta ja päätöksentekoa kulttuuriympäristöarvot huomioon ottaen. Lisäksi teemayleiskaava päivittää voimassa olevien yleiskaavojen kulttuuriympäristömerkin­ töjä ja tuo esiin myös modernin rakennuskannan arvot (Oulun kaupunki 2022).

Teemayleiskaavan kehitysprosessissa korostuu yhteisöllinen osallistuminen ja tiedon jakaminen. Tämän lähestymistavan tarkoituksena on lisätä kuntalaisten tietoisuutta kulttuuriympäristön merkityksestä sekä päivittää ja tarkentaa kaupungin suunnittelun ohjeita kulttuuriympäristön osalta. Se on suunnattu sekä kaupungin suunnittelijoille että asukkaille, toimien oppaana ja suunnannäyttäjänä kulttuuriympäristön vaalimisessa ja kehittämisessä. Teemayleiskaava vahvistaa Oulun identiteettiä kulttuuriympäristön kautta painottaen historiallisten arvojen säilyttämisen tärkeyttä (Kulttuuriympäristön teemayleiskaava selostus 2022).

Kokonaisuutena teemayleiskaava toteuttaa Oulun kulttuuriympäristöohjelman, Oulun arkkitehtuuriohjelman, kaupunkistrategian sekä kulttuuripääkaupunkihakukirjan sisältämiä tavoitteita. Hanke on osa laajempaa pyrkimystä päivittää ja yhdenmukaistaa kulttuuriympäristöarvojen huomioon ottamista kaupungin suunnittelussa. Lisäksi se edistää päätöksenteossa kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ja vahvistaa alueen asukkaiden identiteettiä (Kulttuuriympäristön teemayleiskaava selostus 2022).

4 KAAVAMUUTOS

4.1 Kaavamuutoksen vaiheet

Kaavamuutoksen prosessi on monivaiheinen ja sisältää useita keskeisiä vaiheita (kuvio 4), jotka varmistavat kaikkien osapuolten osallistumisen ja huomioimisen. Aluksi tunnistetaan tarve kaavamuutokselle, jonka jälkeen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tämä suunnitelma kuvaa, miten eri sidosryhmät voivat osallistua prosessiin. Kaavaluonnos valmistellaan ja esitellään yleisölle sekä kerätään palautetta luonnoksen perusteella.

Palautteen perusteella kaavaehdotusta muokataan ennen lopullista päätöksentekoa. Hyväksymisvaiheen aikana kaava etenee kunnan tai kaupungin päätöksentekoeleimiin, kuten kaupunginvaltuustoon, lopullista hyväksyntää varten. Koko prosessi korostaa avoimuutta, yhteistyötä ja laajaa osallistumista. Tämä varmistaa, että lopputulos palvelee mahdollisimman hyvin yhteisön tarpeita ja edistää kestävän kehityksen tavoitteita. Tämä monivaiheinen lähestymistapa pyrkii varmistamaan, että kaavamuutokset ovat perusteellisesti harkittuja ja niiden vaikutukset ymmärrettyjä ennen niiden toteuttamista (Kaavoitus Oulussa 2020).

KAAVAPROSESSI

Aloitusvaihe

VALMISTELU	PÄÄTÖKSENTEKO	OSALLISTUMINEN
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS Työohjelma Perusselvitysten käynnistäminen	Päätös kaavan vireilletulosta Päätös OAS:in asettamisesta nähtäville yhdyskuntalautakunta	Yleisötilaisuus, kyselyt, sidosryhmätapaamiset I viranomaisneuvottelu ELY -keskuksen kanssa

Luonnosvaihe

VALMISTELU	PÄÄTÖKSENTEKO	OSALLISTUMINEN
Kaavaluonnos Vaikutusten arviointi	Päätös kaava- luonnoksen asettamisesta nähtäville yhdyskuntalautakunta	Yleisötilaisuus, kyselyt, sidosryhmätapaamiset Mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipide Lausunnot II viranomaisneuvottelu tarvittaessa

Ehdotusvaihe

VALMISTELU	PÄÄTÖKSENTEKO	OSALLISTUMINEN
Saadun palautteen käsittely Kaavaehdotus	Päätös vastineiden hyväksymisestä Päätös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville yhdyskuntalautakunta	Yleisötilaisuus, kyselyt Mahdollisuus jättää ehdotuksesta muistutus Lausunnot III viranomaisneuvottelu tarvittaessa

Hyväksymisvaihe

VALMISTELU	PÄÄTÖKSENTEKO	OSALLISTUMINEN
Vastineet palautteeseen Kaavakartta ja selostus hyväksymiskäsittelyyn	Päätös vastineiden ja kaavan hyväksymisestä yhdyskuntalautakunta > kaupunginhallitus > kaupunginvaltuusto (ei merkittävät asema-kaavat yhdyskuntalautakunta)	Mahdollisuus valittaa kaupunginvaltuuston päätöksestä

4.2 Päätöksentekoprosessi kaavamuutoksessa

Päätöksentekoprosessi kaavamuutoksessa etenee vaiheittain alkaen kaavaehdotuksen valmistelusta aina lopulliseen hyväksymiseen ja kaavan voimaantuloon. Prosessi alkaa tarpeen havaitsemisesta kaavan päivittämiseksi tai muuttamiseksi. Tämä tarve voi johtua yhteiskunnallisista, taloudellisista tai ympäristöllisistä muutoksista. Kaavoitusviranomaiset vastaavat kaavaehdotuksen ensimmäisestä valmistelusta. Tässä vaiheessa kerätään tarvittavat lähtötiedot, tehdään alustavia suunnitelmia ja arvioidaan kaavan vaikutuksia. Kaavaehdotuksen ollessa riittävän valmis, se asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin kansalaisilla, yrityksillä ja muilla sidosryhmillä on mahdollisuus tutustua suunnitelmiin ja antaa palautetta. Tämä osallistumis- ja arviointivaihe on keskeinen, sillä se takaa avoimuuden ja mahdollistaa eri näkökulmien huomioimisen kaavaprosessissa. Palautteen perusteella kaavaehdotusta voidaan muokata ennen lopullista käsittelyä (MRL 1999/132 § 8:63).

Kaavaehdotuksen käsittely etenee seuraavaksi kunnanhallitukseen tai muuhun vastaavaan toimielimeen, joka tarkastelee kaavaehdotusta ja siihen tehtyjä muistutuksia tai lausuntoja. Tämän jälkeen kaavaehdotus etenee kunnanvaltuuston käsittelyyn, joka tekee lopullisen päätöksen kaavamuutoksen hyväksymisestä. Kunnanvaltuuston päätös on kaavaprosessin kannalta ratkaiseva, sillä se päättää, toteutetaanko kaavaehdotus sellaisenaan, muutetaanko sitä tai hylätäänkö se kokonaan. Kun kaavamuutos on hyväksytty, seuraa kaavan voimaantulovaihe. Kaava tulee virallisesti voimaan, kun siitä on kuulutettu kunnan ilmoitustaululla ja mahdollisesti kunnan verkkosivuilla. Voimaantulo merkitsee sitä, että kaava on juridisesti sitova ja sen mukaisia maankäytön muutoksia voidaan alkaa toteuttaa (MRL 1999/132 § 26:201).

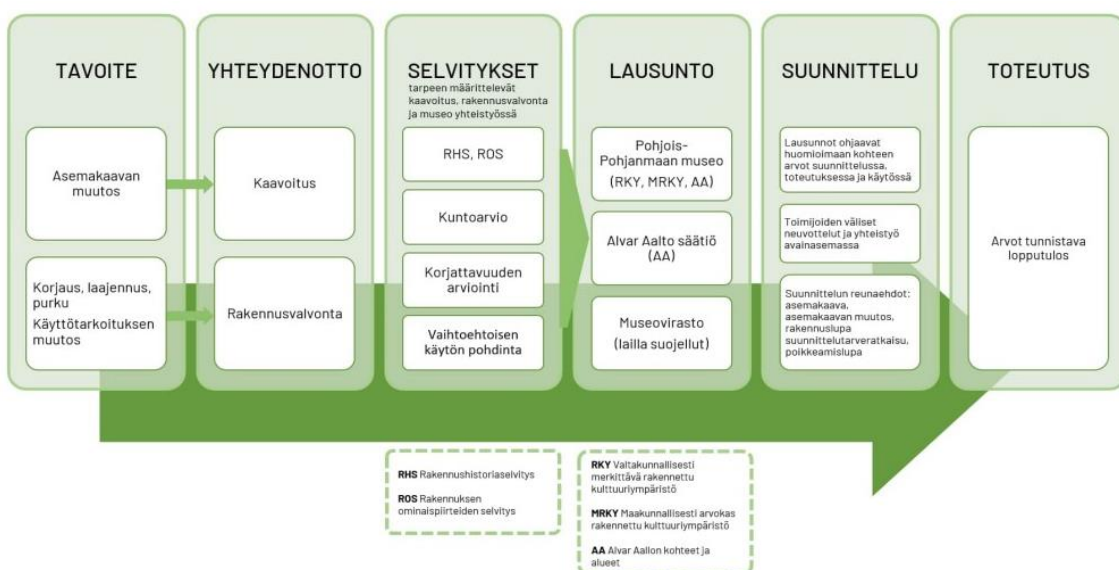
Koko prosessi on säädelty tarkasti maankäyttö- ja rakennuslailla, joka asettaa vaatimukset kaavan valmistelulle, osallistumiselle, päätöksenteolle ja voimaantulolle. Lain mukaisesti kaavamuutosprosessiin sisältyy useita mahdollisuuksia osallistua ja vaikuttaa, mikä varmistaa, että kaava heijastaa mahdollisimman hyvin alueen tarpeita ja yhteiskunnallisia tavoitteita.

Lain tavoitteena on myös varmistaa, että kaavoitus tukee kestävästä kehitystä, taloudellista tehokkuutta ja ympäristön huomioon ottamista kaupunki- ja aluesuunnittelussa (MRL 1999/132 § 1:1).

4.3 Kaavamuutos kulttuurihistorialliselle alueelle

Kaavamuutokseen kulttuurihistoriallisella alueella sisältyy monipuolinen ja laaja-alainen selvitysten kokonaisuus (kuvio 5), joka on suunniteltu tukemaan alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja sen rakennuskannan erityispiirteitä. Tämän tyyppisessä kaavamuutosprosessissa korostuu erityisesti rakennushistoriallisten selvitysten (RHS), kuntoarvion ja rakennuksenomistajapiirteiden selvityksen (ROS) merkitys. Nämä selvitykset ovat keskeisiä, sillä ne tarjoavat tärkeää tietoa rakennusten historiasta, nykykunnosta ja niiden merkityksestä kulttuuriympäristölle (Kulttuuriympäristön teemayleiskaava Oulu 2022).

Suunnitteluvaiheessa otetaan huomioon eri toimijoiden antamat lausunnot ja neuvottelut yhteistyön avainasemassa. Suunnittelun reunaehtoina ovat olemassa olevan asemakaavan muutokset, rakennuskulttuurin suunnitteluvaatimukset ja mahdolliset poikkeamislupatarpeet. Tavoitteena on saavuttaa lopputulos, joka kunnioittaa alueen historiallisia arvoja ja tukee sen jatkuvaa elinvoimaisuutta (Kulttuuriympäristön teemayleiskaava Oulu 2022).



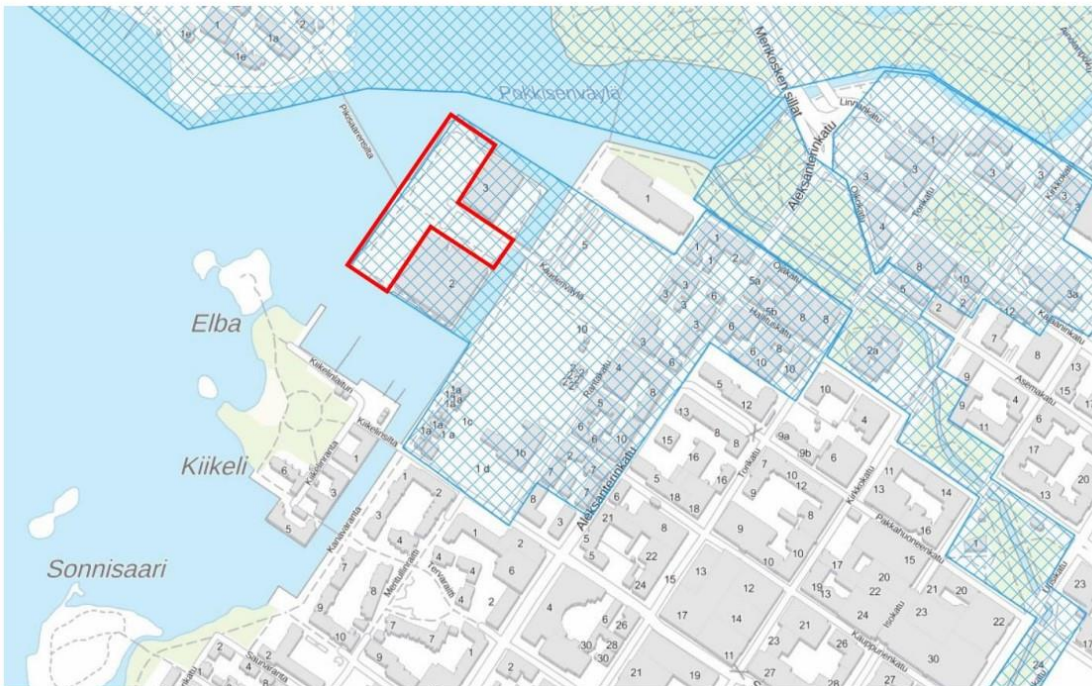
Kuvio 5. Oulussa vakiintunut toimintatapa, kun toimenpide on kohdistumassa arvokkaalle alueelle tai kiinteistöön (Kulttuuriympäristön teemayleiskaava Oulu 2022).

4.4 Esimerkkejä kulttuurihistoriallisen alueen kaavamuutoksista

4.4.1 Terwa Tower, Oulu

Terwa Tower on Oulun Vänmanninsaareen suunniteltu hotellihanke. YIT Talorakennus Oy, Terwa Management Oy ja Terwa Kiinteistökehitys Oy hakivat tontille suunnitteluvarausta vuonna 2018. Marjatta ja Martti Jaatinen voittivat 1962 julkaistun Oulun kaupungin hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailun ”Saari” nimisellä teoksella. Heidän suunnitelmansa piti myös sisällään 22-kerroksisen rakennuksen, joka jäi toteuttamatta. 18.3.2024 Oulun kaupunginvaltuusto päätti Terwa Towerin rakentamisesta äänin 50–14 (Terwa Kiinteistökehitys Oy 2024).

Terwa Towerin suunnittelu- ja kaavoitusprosessi korostaa kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimista nykyaikaisessa kaupunkikehityksessä. Alue sijoittuu Museoviraston inventoimiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (kuvio 6), kuten Oulun rantakortteleihin ja Oulujoen suiston historialliseen kokonaisuuteen. Tämä asettaa korkeat vaatimukset suunnittelulle, jossa tulee turvata alueen kulttuurihistorialliset arvot ja maisemallinen eheys.



Kuvio 6. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Suunnittelualue on rajattu punaisella (Museovirasto).

Terwa Towerin kaavoitusprosessissa on tehty useita kulttuurihistoriallisia selvityksiä, jotka ovat keskeisiä hankkeen etenemiselle. Näihin kuuluvat muun muassa Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 ja Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016. Nämä selvitykset ovat osa laajempaa taustaselvitysaineistoa, joka ohjaa kaavan muutostyötä ja varmistaa, että uudet rakennushankkeet sopeutuvat kunnioittavasti alueen historialliseen ympäristöön (Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Oulu 2022).

Projektialueen läheisyydessä sijaitsevat valtakunnallisesti arvokkaat kohteet, kuten Oulun kaupunginteatteri ja Oulun pääkirjasto (kuvio 7), joista molemmista on laadittu rakennushistoriaselvitykset. Nämä selvitykset ovat osa asemakaavan muutoshankkeen taustaselvitysaineistoa, joka tukee päätöksentekoa ja varmistaa, että kaavoitusprosessi ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot (Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Oulu 2022).



Kuvio 7. Valokuvaupotus, viistonäkymä pohjoisesta (Asemakaava muutoksen selostus 564–2401 Terwa Tower).

Terwa Towerin kaavamuutosprosessissa on kiinnitetty erityistä huomiota siihen, miten uudisrakentaminen sijoittuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Tavoitteena on ollut löytää tasapaino uuden kehityksen ja

historiallisten arvojen välille varmistaen, että Oulun kulttuurihistoriallinen perintö säilyy ja rikastuu uuden rakentamisen myötä.

4.4.2 Maunonkatu 2, Oulu

Asemakaavan muutos Maunonkatu 2 Oulussa on esimerkki siitä, miten kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asuinkäyttöön siirtyminen vaikuttavat keskustan elinvoimaisuuteen ja kulttuuriympäristöön. Uuden asuinkerrostalon myötä alueelle odotetaan noin 210 uutta asukasta, mikä tukee Oulun keskustan väestönkasvua ja kaupungin tavoitteita maankäytön tehokkuuden lisäämisestä. Hankkeella edistetään olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluverkon hyödyntämistä sekä ympäristöystävällisen liikkumisen mahdollisuuksia, mikä on linjassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Oulun kaupungin strategisten suunnitelmien kanssa.

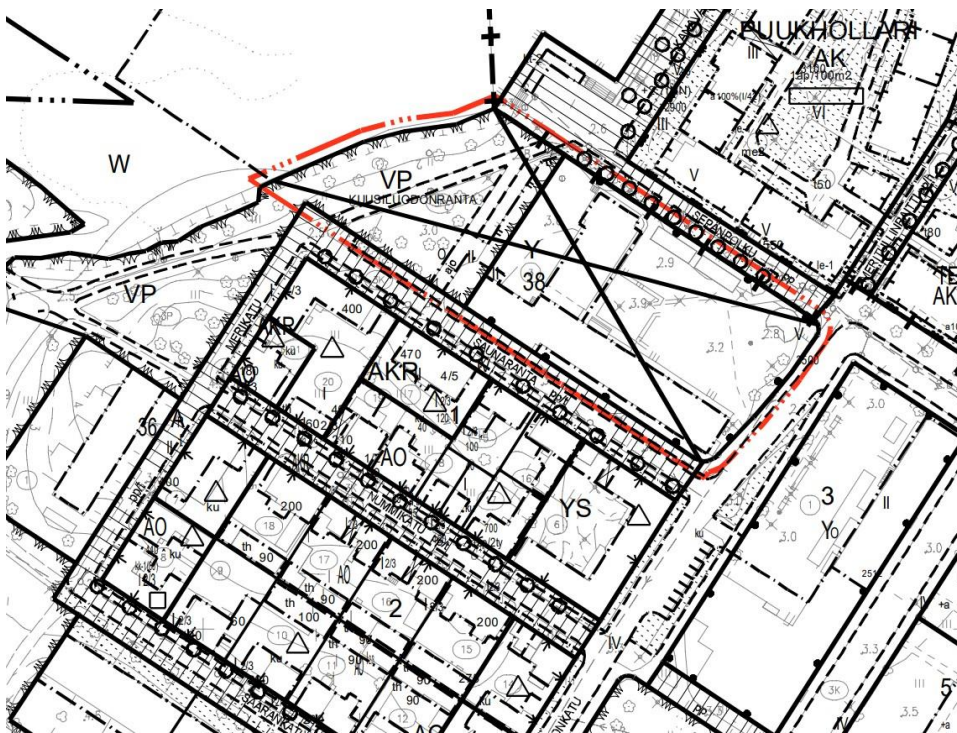
Toisaalta kaavamuutosprosessi tuo mukanaan myös haasteita kulttuuriympäristön säilyttämisen näkökulmasta. Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde puretaan (Kuvio 8), mikä heikentää alueen rakennusperintöä ja vaikuttaa kaupunkikuvaan.



Kuvio 8. Näkymä pitkin Saunarantaa nykyinen ja tuleva tilanne Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy (Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Oulu 2022).

Kaavamuutos ei tue koulurakennuksen säilyttämistä, ja tämä katsotaan osaksi Kuusiluodon maakunnallisesti arvokasta aluekokonaisuutta (kuvio 9), jolloin alueen kulttuurihistoriallinen kerrostuneisuus kärsii. Rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen alueelle, jossa on voimakas historiallinen ja kulttuurihistoriallinen leima, edellyttävät huolellista harkintaa ja tasapainottelua uudisrakentamisen ja olemassa olevan kulttuuriympäristön arvojen välillä (Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Oulu 2022).

Näiden seikkojen valossa on tärkeää, että kaavoitusprosessissa tehdään perusteellisia kulttuurihistoriallisia selvityksiä ja pyritään löytämään ratkaisuja, jotka mahdollistavat uuden rakentamisen samalla kun kunnioitetaan ja säilytetään alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.



Kuvio 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta 31.8.2022 (Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Oulu 2022).

5 CASE: OJAKATU 2, OULU

5.1 Alueen historia

Oulun kaupungin perustaminen vuonna 1605 oli merkittävä alueen historiassa, mutta jo vuonna 1531 Ruotsin kuningas Kustaa Vaasa tunnusti Oulun merkityksen määräämällä sen lailliseksi kauppapaikaksi. Tämä päätös johti Oulujokisuussa sijaitsevan sataman kehittymiseen, jonne rakennettiin kruunun toimesta kymmeniä lohi- ja tervaporvareille vuokrattavia aittoja (Virkkunen 1953, 126). Hahtiperän satama (kuvio 10), joka tunnettiin alueen satamana jo ennen Oulun virallista perustamista, jatkoi toimintaansa tämän jälkeenkin (Virkkunen 1953, 263). Vuoden 1649 asemakaavaluonnoksesta voidaan havaita, että vedenpinta ulottui osittain Ojakatu 2 tontille. (kuvio 10).



Kuvio 10. Claes Claesonin Oulun regulointisuunnitelma ja kaupunkimittaus vuodelta 1649 sekä kaupungin nykyinen kantakartta asetettu vuoden 1649 asemakaavaluonnoksen päälle (RHS Ojakatu 2, 2018).

Vuoden 1651 kartat sen sijaan paljastavat (kuvio 11), että alueelle oli kehittynyt jo rakennuksia. Näihin rakennuksiin kuuluivat ranta-, meri- ja tolppa-aitat, joita käytettiin kauppatavaroiden säilytykseen. Ensimmäisissä Oulun kaupunkikartoissa aitat oli aseteltu ilman järjestystä, mutta vuoteen 1649 mennessä ne oli järjestetty riviin, mikä helpotti tavaroiden lastaamista laivoihin. Aittojen ympärillä oli aittasillat (Virkkunen 1953, 146–147). Lisäksi vanhoista kaavakartoista voidaan havaita, että varsinainen korttelialue on ulottunut Ojakadun tontille jo 1651-luvulta alkaen. Tämä osoittaa, että kyseinen alue on ollut kaupunkirakenteen keskeinen osa jo varhaisessa vaiheessa.



Kuvio 11. Ote Claes Claessonin kaupunkikartasta vuodelta 1651, joka on asemoituna nykyiselle asemakaavalle. Vihreä on korttelialue, sininen rantaviiva, punainen ranta-aitta. Ojakatu 2 tontti oranssilla. (Oulu – Uleåborg. Kaupunkiarkeologisen inventointi, Museovirasto / RHO / Ikonen & Mäkkönen 2002, liite 3.2).

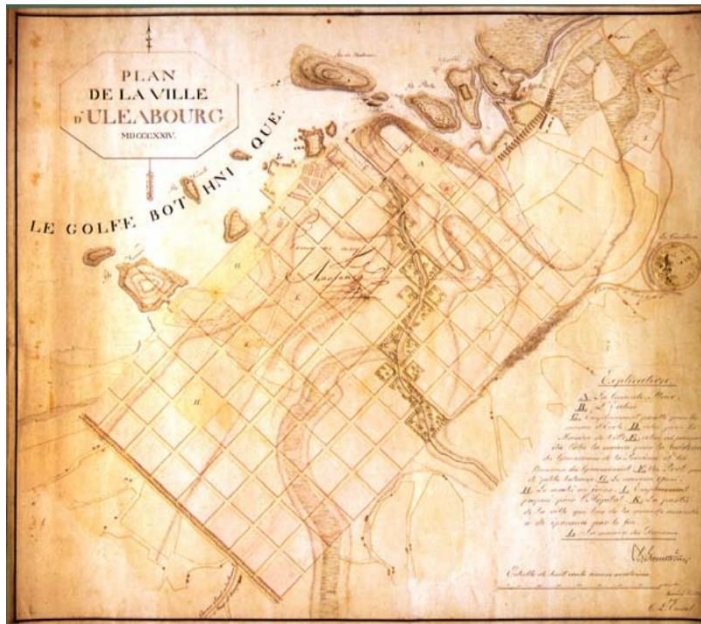
Vuonna 1705 Hahtiperän satama-alue koki tuhoisan tulipalon, jonka seurauksena kaikki Hahtiperän aitat tuhoutuivat (kuvio 12). 1700-luvun alussa nopea maankohoaminen ja joen tuoma liete tekivät Hahtiperän satamasta matalan, mikä pakotti siirtämään satamaa useaan otteeseen lännemmäksi. Tämän seurauksena pienet alukset pystyivät purjehtimaan satamaan, kun taas suuremmat laivat lastattiin ja purettiin redillä. Vuonna 1724 syntyneen Toppilansalmen myötä Toppila nousi Oulun tärkeimmäksi satama-alueeksi, jolloin Hahtiperä jäi sisäsataman rooliin (Hallila 1953, 136–138)



Kuvio 12. Ote vuoden 1705 jälkeen laaditusta kaupunkikartasta, joka on asemoitu nykyiselle asemakaavalle (Oulu – Uleåborg. Kaupunkiarkeologisen inventointi, Museovirasto / RHO / Ikonen & Mäkkönen 2002, liite 3.4).

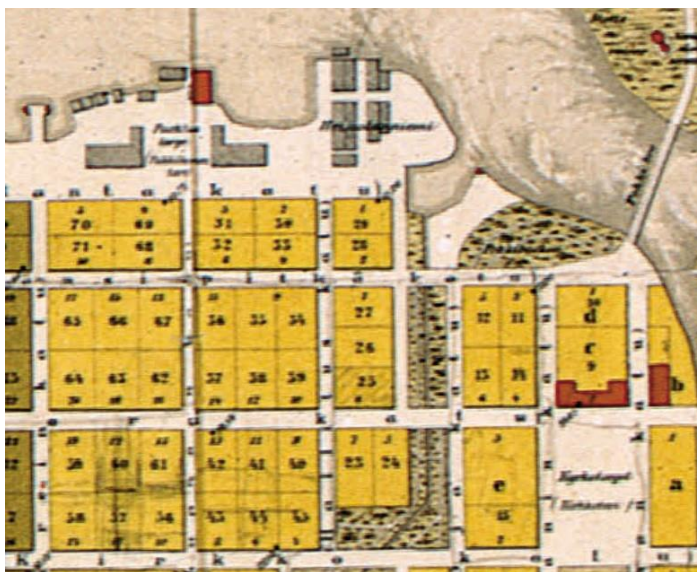
Vuonna 1765 Oulu sai kauan odotetut tapulioikeudet, jotka merkitsivät kaupungin aseman vahvistumista kaupankäynnin keskuksena. Väestön ja vaurauden kasvun myötä tilantarve kasvoi ja Märten Haxell ryhtyi laatimaan uutta asemakaavaa kaupungille. Vuonna 1773 kolme suurta paloa raivosi kaupungissa, mikä antoi mahdollisuuden asemakaavojen oikaisemiselle ja uudistamiselle. Nämä palot tuhosivat merkittäviä osia kaupungista, mutta samalla tarjosivat tilaisuuden kaupungin uudelleenrakentamiseen. (Oulu – Uleåborg Kaupunkiarkeologinen inventointi)

Vuonna 1783 maaherra Tandefelt määräsi Henrik Holmblomin laatimaan uudistetun asemakaavan, joka laajensi kaupunkia itään päin, mutta toiminnallinen keskus alkoi siirtyä lähemmäs rantaa. Vuoden 1822 suuren palon jälkeen, joka tuhosi lähes koko Oulun, kaupunki tarvitsi uuden suunnan tulevaisuudelleen. Ensin asemakaavaa suunniteltiin J. Lagerborgin ja E. A. Bergnerin johdolla. Tätä suunnitelmaa ei kuitenkaan vahvistettu. Lopulta C. L. Engelin ja J. A. Ehrenströmin johdolla laadittiin uusi asemakaava vuosina 1824–1825 (kuvio 13) (Oulu – Uleåborg Kaupunkiarkeologinen inventointi).



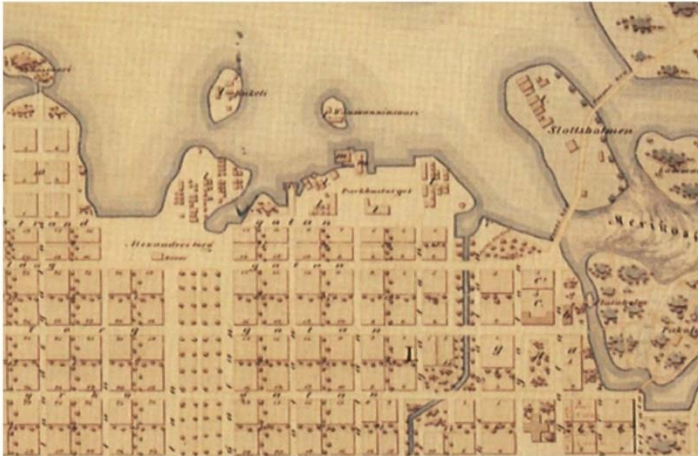
Kuvio 13. J. A. Ehrenströmin ja C. L. Engelin asemakaava vuodelta 1824–25 (Oulu – Uleåborg Kaupunkiarkeologinen inventointi).

Claes Kjerrströmin vuoden 1876 kaupunkikartta (kuvio 14) heijastaa Oulun kehitystä kaupunkien yleisen rakennusjärjestyksen uudistuksen jälkeen. Kartta osoittaa kaupungin laajentuneen keskustan ja kehittyneen katujärjestelmän. Keskusta alue oli jaettu kaupunginosiin ja tontteihin selkein katuosoittein. Tori-alueen puolikas oli vielä veden alla ja Hahtiperällä sijaitsti vielä satama-allas (Niskala & Okkonen 2006).



Kuvio 14. Ote Claes Kjerrströmin laatimasta Oulun asemakartasta vuodelta 1876 (Ouka/Kartat).

Vuonna 1880 laadittu ja juuri ennen vuoden 1882 kaupunkipaloa vahvistettu Oulun asemakaava (kuvio 15) oli merkittävä askel kaupungin kehityksessä. Kaava suunnitteli keskustan korttelit neliön muotoisiksi ja jaettaviksi neljään tonttiin, joita ympäröivät leveät suojavyöhykkeet ja viherkaistat. Tämän innovatiivisen suunnitelman tarkoituksena oli parantaa paloturvallisuutta ja erottaa tontit toisistaan viheralueiden avulla (Niskala & Okkonen 2006).



Kuvio 15. Ote asemakaavasta vuodelta 1882.
(Ouka/Kartat).

Vuonna 1908 laadittu asemakaava (kuvio 16) oli ensimmäinen, jonka Oulun kaupunki itse laati arkkitehti Bertel Jungin johdolla. Vuoden 1882 kaavasuunnitelmista hylättiin osa, minkä seurauksena palattiin perinteiseen tonttijakoon. Samalla päätettiin hylätä suunnitelmat laajoista puistovyöhykkeistä. Kaava mahdollisti laajennukset ja paransi liikennejärjestelyjä uusilla aukioilla. Torinrannan kehitykseen panostettiin maantäyttötöillä ja satamalaitureilla (Niskala & Okkonen 2006).



Kuvio 16. Ote Asemakaavasta vuodelta 1908.
(Ouka/Kartat).

Vuonna 1939 asemakaavamuutoksella numeroitiin kaupungin korttelit. Ojakadun kortteli sai täten numero 1 (kuvio 17). Vuonna 1947 arkkitehdit Otto-I. Meurman ja Aarne Ervi uudistivat Oulun keskustan asemakaavaa (kuvio 18). Uudessa suunnitelmassa keskityttiin keskusta-alueen kokonaisvaltaiseen uudelleenajatteluun. Tavoitteena oli luoda toimiva, tehokas ja looginen kaupunkirakenne. Asemakaavan muutoksilla haluttiin parantaa keskustan liikenneverkkoa ja hyödyntää kortteleiden rakennusoikeuksia uudelleen, erityisesti alueilla, jotka olivat kärsineet sotavuosien pommituksista. Torinrannan alue ei ollut kokenut suuria vahinkoja, ja kaavamuutoksen myötä vain osa suunnitelmista toteutui. Ojakadun kortteli numero 1 erottui puistovyöhykkeenä, ja siinä oli kaksi tonttia, jotka oli varattu asuinrakennuksille ja piha-alueille, määritellen tarkat ehdot rakentamistiheydelle ja kerroskorkeudelle. (RHS Ojakatu 2, 2018)

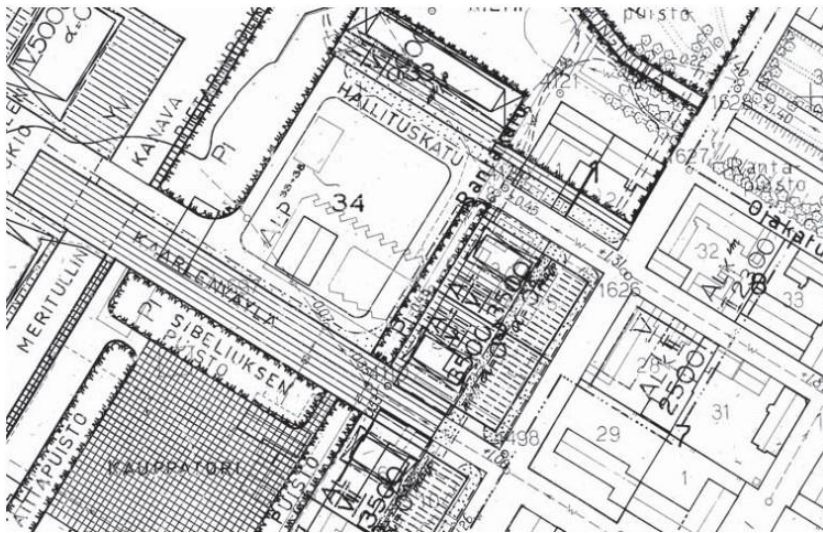


Kuvio 17. Asemakaava muutos vuodelta 1939.
(RHS Ojakatu 2, 2018)



Kuvio 18. Asemakaava muutos vuodelta 1947.
(RHS Ojakatu 2, 2018)

Vuonna 1966 arkkitehdit Marjatta ja Martti Jaatisen suunnittelema asemakaava (kuvio 19) toi Oulun kaupunkisuunnitteluun tuoreita tuulia. Kaava-alue käsitti eri kaupunginosia. Tämä asemakaava oli seurausta aiemmin järjestetystä kilpailusta, jossa Jaatiset voittivat Oulun monumentaalikeskuksen suunnittelukilpailuksen. Kaavamuutos keskittyi hallinto- ja kulttuurirakennusten sijoittamiseen kaupungin vesistöjen äärelle, mikä kuvasti aikakauden modernin kaupunkisuunnittelun ihanteita. Kilpailutehtävä sisälsi myös monipuolisen lähiympäristön kaavoituksen ja alueellisen selvityksen. Jaatiset pyrkivät luomaan asemakaavalla perustan myös tulevaisuuden teatteri- ja kirjastorakennusten suunnitelmille. Vaikka kaikki suunnitelman osat eivät toteutuneet, se merkitsi suuntausta kohti modernia kaupunkirakennetta ja uudenlaista kaupunkiympäristöä Oulussa. (Niskala & Okkonen 2006)



Kuvio 19. Asemakaava muutos vuodelta 1966.

(RHS Ojakatu 2, 2018)

Vuonna 1989 Oulussa tehty asemakaavamuutos (kuvio 20), joka on edelleen voimassa, uudisti kaupunginosan kortteleita 1–4 sekä viereisiä puisto-, vesi- ja katualueita. Kaavamuutos päivitti aikaisemmat määräykset ja toi suojelumerkinnot rakennuksille (Sr-1), ohjaten täydennysrakentamista ja vähentäen kerroskorkeuksia. Alueet jaoteltiin eri käyttötarkoituksiin: asuin-, liike- ja toimistorakennukset (AL), liike- ja toimistorakennukset (K) sekä opetustoimintaa palvelevat rakennukset (YO). Liikennejärjestelyissä osa katualueista rajoitettiin autoliikenteeltä. Ojakadun korttelissa tontit merkittiin yleisten rakennusten alueeksi (Y) ja suojeltiin

vanhat rakennukset. Kaavassa korostettiin korttelialueen julkisivumateriaalien sopivuutta suojeltaviin rakennuksiin (RHS Ojaku 2, 2018).



Kuvio 20. Asemakaava muutos vuodelta 1989
(Asemakaava/Oulun kaupunki).

5.2 Tontin historia

Tontin historiassa on lukuisia merkittäviä tapahtumia, joista kaikista ei ole tarkkaa tietoa. Kuitenkin useista lupa- ja muutostöistä sekä omistajanvaihdosta on jäänyt merkintöjä, jotka valottavat sen värikästä menneisyyttä. Vuonna 1863 alueelle myönnettiin ensimmäiset luvat rakennusmuutoksille, kun Johan Bergdahl sai oikeuden tehdä pärekaton tehtäviä muutoksia asuin- ja ulkorakennuksiin (RHS Ojaku 2, 2018).

Vuoden 1882 suuressa Oulun kaupunkipalossa tontin rakennukset tuhoutuivat, mutta Westerbergin veljesten tiilisen saunarakennuksen seinät jäivät osittain pystyyn. Tämä johti vuonna 1888 päätökseen rakentaa vanhan saunan raunioille höyrymeijeri, jonka suunnitteli rakennusmestari Nils Jakobsson. Vuonna 1902 Fr. Wilh. Pentzinille myönnettiin lupa meijerin muutostöihin, jotka todennäköisesti koskivat sen muuttamista asuinrakennukseksi (RHS Ojaku 2, 2018).

Vuonna 1930 Ilmari Tervosen perikunnalle myönnettiin lupa kylpyhuoneen ja wc:n rakentamiseen. Perikunta saivat luvan myös aitamuutokselle, jakeluaseman

ja voiteluöljykopin lisäämiselle vuonna 1932, joiden suunnittelusta vastasi Pekka Tikkanen (RHS Ojakatu 2, 2018).

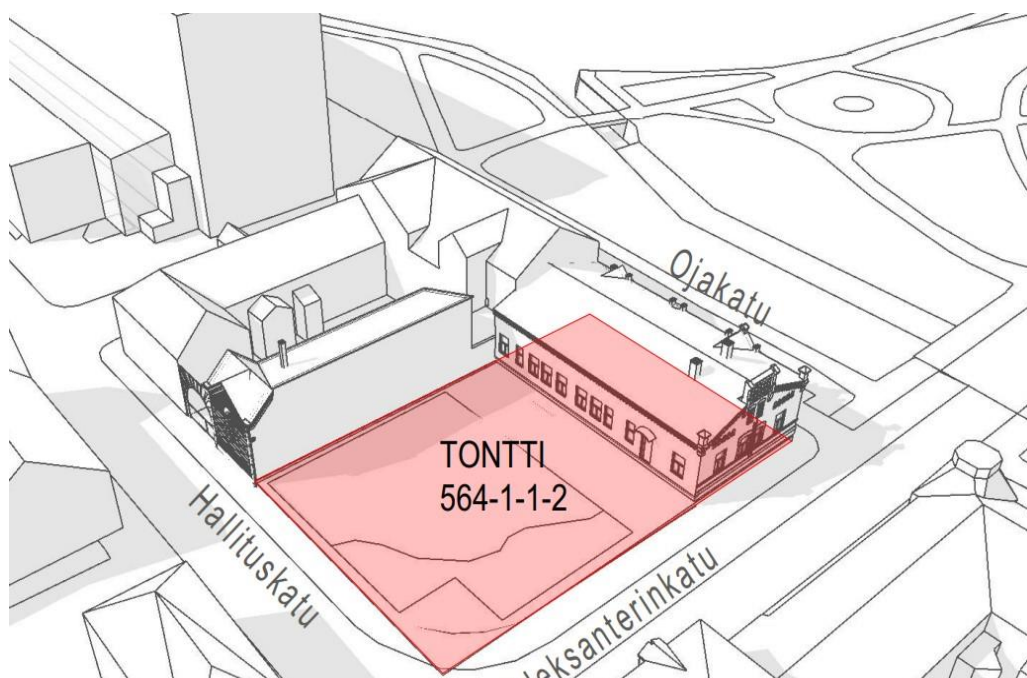
Vuonna 1939 Tervosen perikunta myi talon, jonka jälkeen muun muassa lääkäri Jokelan on asunut perheineen talossa. Vuonna 1970 Oulun kaupunki hankki rakennuksen ja se tuli Oulun Musiikkiopiston konservatorion käyttöön. Pohjois-Suomen Messut ry:n omistukseen rakennus siirtyi vuonna 1991 (RHS Ojakatu 2, 2018).

Vuonna 2011 rakennuksessa tehtiin merkittäviä parannustöitä, jotka sisälsivät julkisivujen kunnostuksen, sadevesiviemäröinnin parantamisen ja pysäköintialueen remontin. Vuonna 2020 Pohjois-Suomen messut päättivät myydä kiinteistön (RHS Ojakatu 2, 2018).

Vuoden 2023 alussa Pave Kiinteistöt Oy sekä Olli Kuivämäki ostivat kiinteistön Kiinteistö Oy Uleåborg 1:n lukuun. Tämä uusi vaihe tontin historiassa aloitettiin kaavamuutosprosessilla, johon sisältyi kesällä 2023 tontilla suoritettut arkeologiset kaivaukset.

5.3 Tontin nykytila

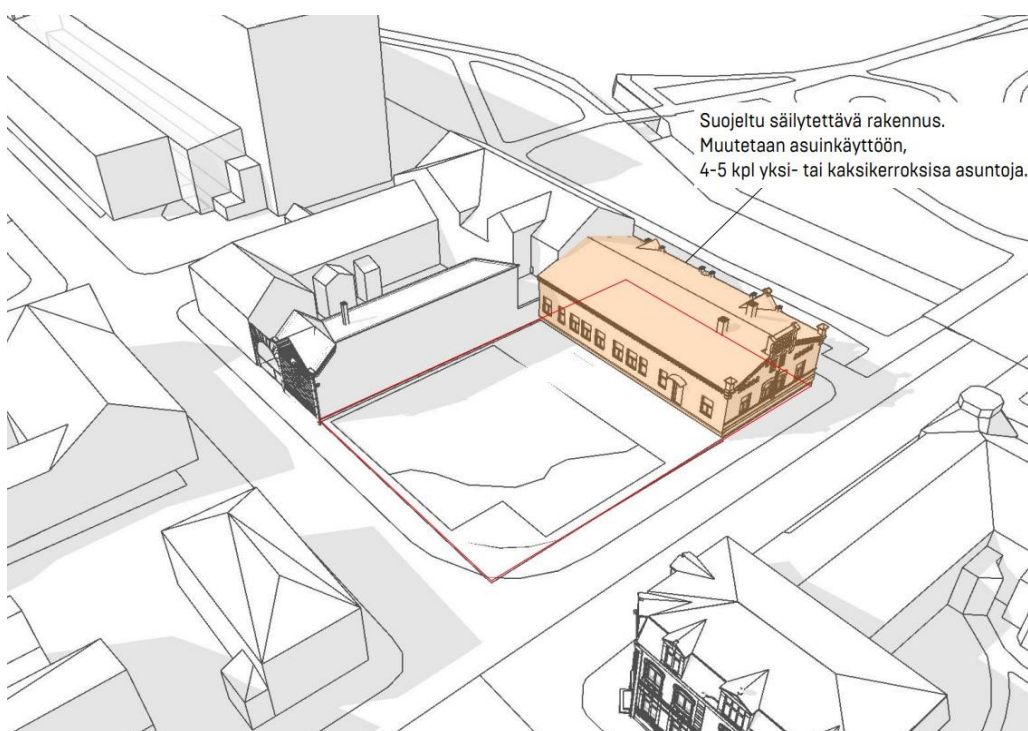
Tontilla sijaitseva suojeltu rakennus on tällä hetkellä käyttämättömänä sisäilma-ongelmien vuoksi, jotka vaativat korjaustoimenpiteitä. Rakennuksen historiallisen merkityksen ja suojelustatuksen vuoksi kaikki korjaustoimet edellyttävät tarkkoja suunnitelmia ja huolellisuutta, jotta rakennuksen kulttuuriset arvot säilytetään. Sisäilmaongelmien syy on paikannettu rakennuksen alapohjarakenteisiin. Teknisen korjauksen lupa alapohjan rakenteille on parhaillaan käsittelyssä. Piha-alue (kuvio 21) toimii tällä hetkellä parkkialueena.



Kuvio 21. Havainnekuva Ojakatu 2 tontista (PAVE Arkkitehdit 2022).

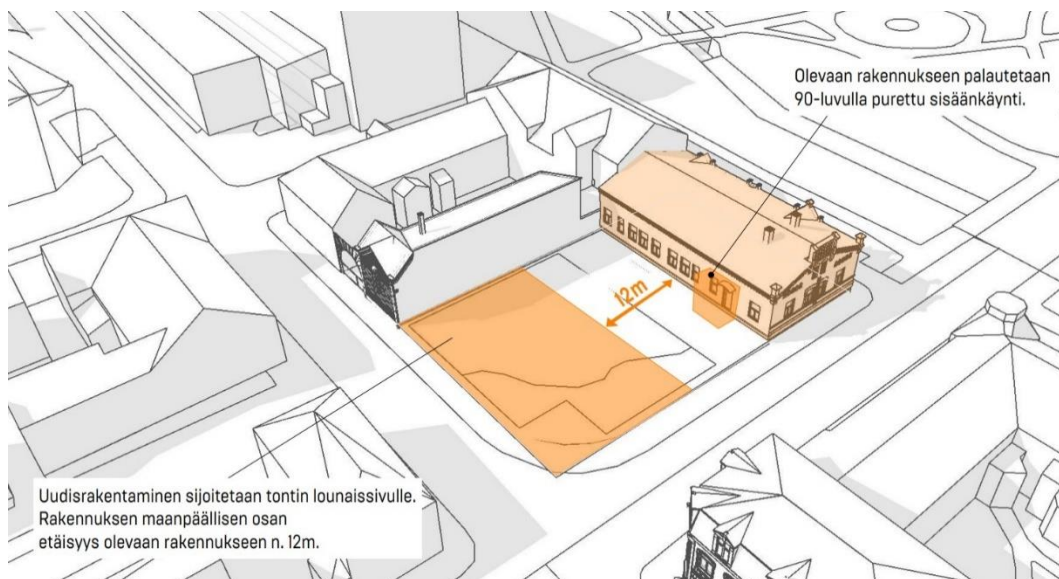
5.4 Tontin tulevaisuus ja kaavamuutoksen tavoitteet

Tontilla sijaitseva suojeltu rakennus (kuvio 22), joka tunnetaan myös nimellä Tervosen talo, on suunnitteilla palautettavaksi asuinkäyttöön. Tämän muutoksen myötä rakennuksen ainutlaatuinen historia säilytettäisiin samalla, kun se muutettaisiin sisältämään neljästä viiteen korkeatasoista ja uniikkia kaupunkikotia, jotka huokuvat historiaa.



Kuvio 22. Suojelurakennus Ojakatu 2 (PAVE Arkkitehdit 2022).

Tontin rakentamatonta osaa suunnitellaan kehitettäväksi uudisrakennuksella, joka sisältäisi korkealaatuisia asuntoja. Uudisrakennus sijoittuisi tontin lounaissivulle (kuvio 23). Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää tontin kulttuurihistoriallinen arvo samalla, kun se saa uuden elämän tulevaisuuden asumistarpeita palvelevien kotien muodossa. Tämän muutoksen myötä alue säilyisi elävänä ja vetovoimaisena, tarjoten arvokkaan yhdistelmän menneisyyttä ja nykyhetkeä.



Kuvio 23. Uudisrakennuksen sijoitus Ojakatu 2 (PAVE Arkkitehdit 2022).

5.5 Arkeologiset kaivaukset

Arkeologiset kaivaukset kesällä 2023 toteutettiin osana kaavamuutosprosessia, sillä alue sisältyy Oulun kaupunkiarkeologiseen alueeseen (Oulun vanha asema-kaava-alue). Tämä tekee tontista erityisen merkittävän arkeologisesta näkökulmasta ja edellyttää huolellista harkintaa ennen uuden rakentamisen aloittamista.

Kun suunniteltu rakennushanke johtaa muinaisjäännöksen kajoamiseen, Museovirasto suorittaa kajoamisharkinnan muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti. Tässä prosessissa käydään läpi, millä edellytyksin muinaisjäännökseen kajoaminen on mahdollista (Muinaismuistolaki 1963/295).

Muinaismuistolain 15 §:n mukaan hankkeen toteuttajan on korvattava muinaisjäännöksen tutkimisesta tai säilyttämisestä aiheutuvat kustannukset, mikäli se ei olosuhteet huomioon ottaen ole kohtuutonta. Mahdolliset tutkimukset vaativat

Museoviraston myöntämän tutkimusluvan muinaismuistolain 10 §:n mukaisesti. Tutkimusten laatu ja laajuus määritellään Museoviraston kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella (Muinaismuistolaki 1963/295).

Aikaisemmat kaivaukset Oulun Ojakatu 2:n alueella ovat tuoneet esiin merkittäviä historiallisia löydöksiä, jotka valottavat alueen menneisyyttä. Vuonna 2005 suoritettussa arkeologisessa valvonnassa, joka liittyi vesiputki- ja viemärikaivannon kaivamiseen, paljastui jälkiä kolmesta eri aikakausilta peräisin olevista rakennuksista. Nämä rakennukset ajoittuvat 1700-luvun lopulta 1800-luvulle. Tämän lisäksi tutkimuksissa havaittiin noin 60 cm paksuinen kulttuurikerros (Arkeologinen valvonta 2005).

Vuonna 2011 tehdyissä laajemmissa kaivauksissa löydettiin perustuksia ja muita rakenteita. Myös viitteitä 1600- ja 1700-lukujen ranta-aitoista löydettiin. Lisäksi kaivauksissa löytyi puuosia, jotka saattavat kuulua vanhoihin laivoihin (Arkeologinen valvonta 2011).

Tämä prosessi ei ainoastaan suojaa historiallisesti arvokkaita jäännöksiä, vaan myös tarjoaa mahdollisuuden syventää ymmärrystämme alueen historiasta.

6 POHDINTA

Opinnäytetyöstä voidaan huomata, että kaavamuutokset ovat monimutkaisia prosesseja, joiden monimutkaisuus korostuu entisestään, kun se kohdistuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaille alueille tai suojeltuihin rakennuksiin. Tämä opinnäytetyö osoittaa, kuinka tärkeää on ennen kaavamuutoksen aloittamista perehtyä perusteellisesti prosessin eri vaiheisiin, tutkia huolellisesti kaikki mahdollisuudet ja käydä avointa dialogia kaavoittajan kanssa. Varsinkin kulttuurihistoriallisen perinnön säilyttäminen nykyaikaisessa kaupunkikehityksessä vaatii tarkkaa harkintaa ja suunnittelua, jossa puntaroidaan muun muassa ympäristön, rakennuksien ja yhteiskunnan intressejä.

Toisaalta innovatiivisuus ja rohkeus kaavoituksessa ovat avainasemassa, kun tavoitteena on kaupunkialueen elinvoimaisuuden lisääminen. Työssä tuodaan esiin, että vaikka kaavoituksen haasteet ovat merkittäviä, on mahdollista löytää uusia luovia ratkaisuja. Nämä yhdistävät menneisyyden arvot ja tulevaisuuden visiot. Etenkin uusien ja vanhojen rakennusten harmoninen yhteiselo kaupunkitilassa voi tarjota ainutlaatuisia ja identiteettiä vahvistavia kokemuksia kaupunkilaisille.

Kaavoitusprosessin piteneminen entisestään ei mielestäni ole hyväksi kaupunkikehitykselle, sillä innovatiiviset ja potentiaaliset ideat voivat jäädä toteutumatta pelkästään korkeiden kustannusten ja prosessin pituuden vuoksi. Pitkä kaavaprosessi voi myös vähentää investointihalukkuutta, mikä on merkittävä este elinvoimaisen kaupunkiympäristön kehitykselle. Olisi kaikkien kaavoituksen osapuolen kannalta parempi, jos kaavoitusprosessista saataisiin mahdollisimman selkeä, minimoiden mahdolliset äkkijyrkänteet kesken prosessin.

Kaupunkikehityksen ja kulttuurihistoriallisen perinnön välisen dialogin syventäminen edellyttää kaavoitusprosessin jatkuvaa kehityshalukkuutta, jossa huomioidaan nyky-yhteiskunnan asettamat vaatimukset kaupunkialueille. Tämä opinnäytetyö painottaa, että on olennaista tunnistaa ja arvostaa eri aikakausien arkkitehtuurin ja tyyllilajien ainutlaatuisuutta. Kehittämällä vanhoja, kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita innovatiivisesti voidaan varmistaa niiden elinvoimaisuus ja säilyttää kaupunkien kulttuuriperintö myös tuleville sukupolville.

LÄHTEET

Asemakaavan muutoksen selostus. Valmisteluaineisto 2 Terwa Tower 2.6.2023. Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, Kaavoitus.

Asemakaavan selostus. Maunonkatu 2. 31.8.2022. Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, Kaavoitus.

Halila, A. 1953. Oulun kaupungin historia II 1721-1809. Kirjola Oy, Oulu.

Hautala, K. 1976. Oulun kaupungin historia IV 1856–1918 Oulu. Kirjapaino osakeyhtiö Kaleva.

Ikonen, T. & Mökkönen, T. 2002. Oulu – Uleåborg kaupunkiarkeologinen inventointi. Museovirasto rakennushistorian osasto. Viitattu 20.2.2024.

https://www.kyppi.fi/palveluikuna/mjhanke/read/asp/hae_liite.aspx?id=114642&ttyyppi=pdf&kansio_id=564

Kaavoitus Oulussa opas 2020. Yhdyskunta ja ympäristöpalvelut Oulu.

Kulttuuriympäristön teemayleiskaava 2019. Viitattu 15.1.2024.

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/kulttuuriympariston-teemayleiskaava>.

Kulttuuriympäristön teemayleiskaava selostus. 2.11.2022. Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, Kaavoitus.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (Alueidenkäyttölaki). 5.2.1999/132. Viitattu 5.1.2024 <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>.

Muinaismuistolaki. 17.6.1963/295. Viitattu 23.2.2024 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1963/19630295>.

Museovirasto arkeologiset kenttäpalvelut. 2011. Kaupunkiarkeologinen valvonta Ojakatu 2, Oulu.

Museovirasto rakennushistorian osasto 2005. Vesiputki- ja viemärikaivannon arkeologinen valvonta Ojakatu 2, Oulu.

Museovirasto. 2023. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Viitattu 22.1.2024. <https://kartta.museoverkko.fi/>.

Museovirasto. Rakennettu kulttuuriympäristö. Viitattu 10.1.2024.

<https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu-kulttuuriymparisto/valtakunnallisesti-merkittavat-rakennetut-kulttuuriymparistot>.

Niskala, K. & Okkonen. 2006. Oulun Graadi. 350 vuotta asemakaavoitusta. Oulun kaupunki.

Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Oulu. Maunonkatu 2, 564–2274. 2019. Viitattu 15.1.2024. <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/maunonkatu-2?accordion=accordion-3223>.

Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Terwa tower, 564–2401. 2021. Viitattu 15.1.2024. <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/terwa-tower?accordion=accordion-3227>.

Oulun kulttuuriympäristöohjelma 2013. Viitattu 11.1.2024. <https://www.ouka.fi/kulttuuriymp%C3%A4rist%C3%B6>.

Oulun kaupungin karttapalvelu. Ouka / Kartat. Viitattu 19.2.2024. <https://www.ouka.fi/kartat/1649-ensimmainen-regulointisuunnitelma>.

PAVE Arkkitehdit. 2022. Ojakatu 2 luonnos. Ei julkinen. Viitattu 23.2.2024

Rakennushistorianselvitys Ojakatu 2, Oulu, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy, 2018.

Rakentamislaki.21.4.2023/751. Viitattu 23.2.2024. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751>.

Terwa Kiinteistökehitys Oy, Terwa Tower. 2024. Viitattu 1.4.2024. <https://terwa-kiinteistokehitys.fi/terwa-tower/>.

Virkkunen, A.H. 1953. Oulun kaupungin historia I kaupungin alkua ajoilta isonvihan loppuun. Kirjola Oy, Oulu.

Ympäristö. Rakennettu-ympäristö. Viitattu 10.1.2024. <https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto>.