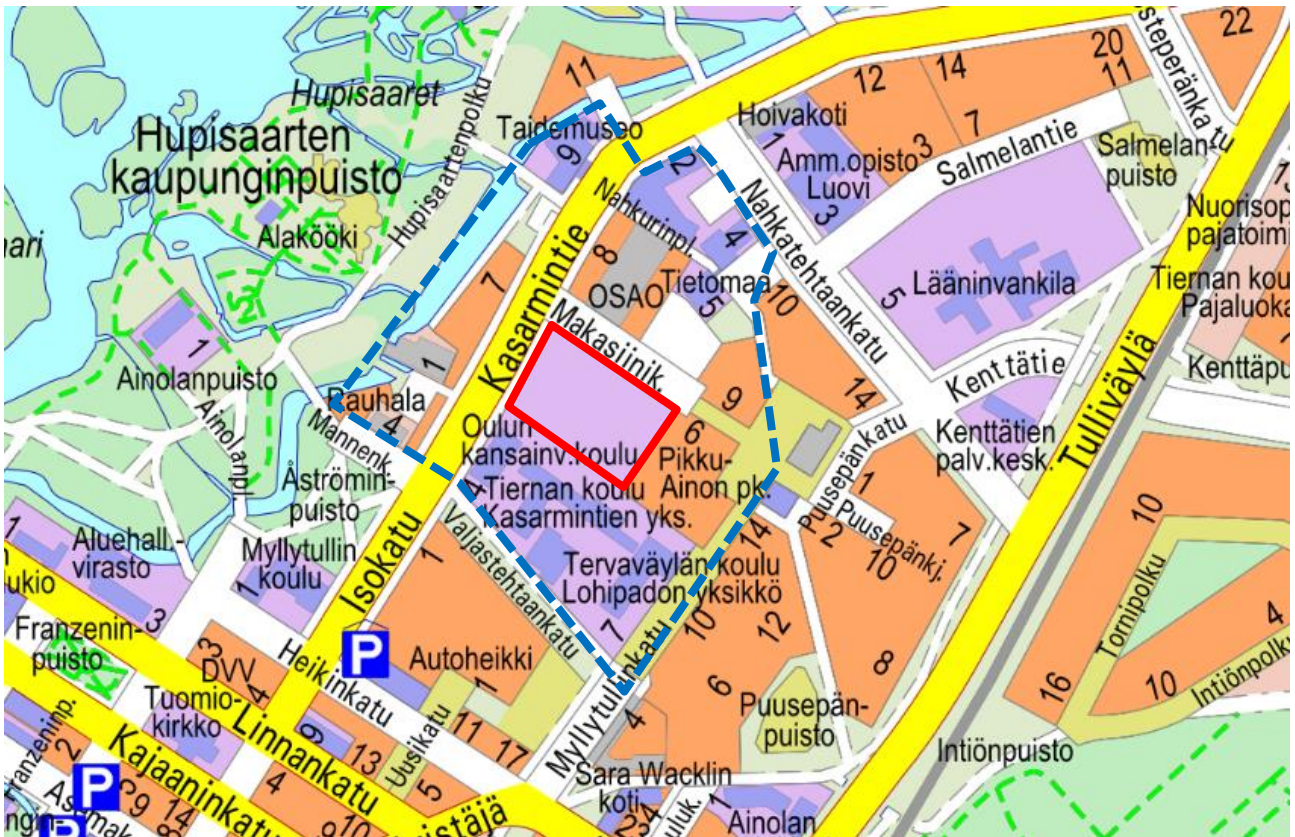


Kasarmintie 4a ja 6 sekä Makasiinikatu 2 ja 4

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Myllytullin (6.) kaupunginosassa on tullut vireille korttelin 5 tontteja 17–20 koskeva asemakaavan muutos. Tarkoituksena on edistää toimitilojen ja asuntojen toteutumista.



Kuva: Alustava asemakaavan muutosalue (punainen viiva) ja sen lähiympäristö (sininen katkoviiva). Lähiympäristön kiinteistöjen haltijoille lähetetään tieto kaavamuutoksen vireilletulosta.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kiinteistöjen haltijoille ja käyttäjille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä sen nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen on jäljempänä.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä Oulun kaupungin verkkosivulla:

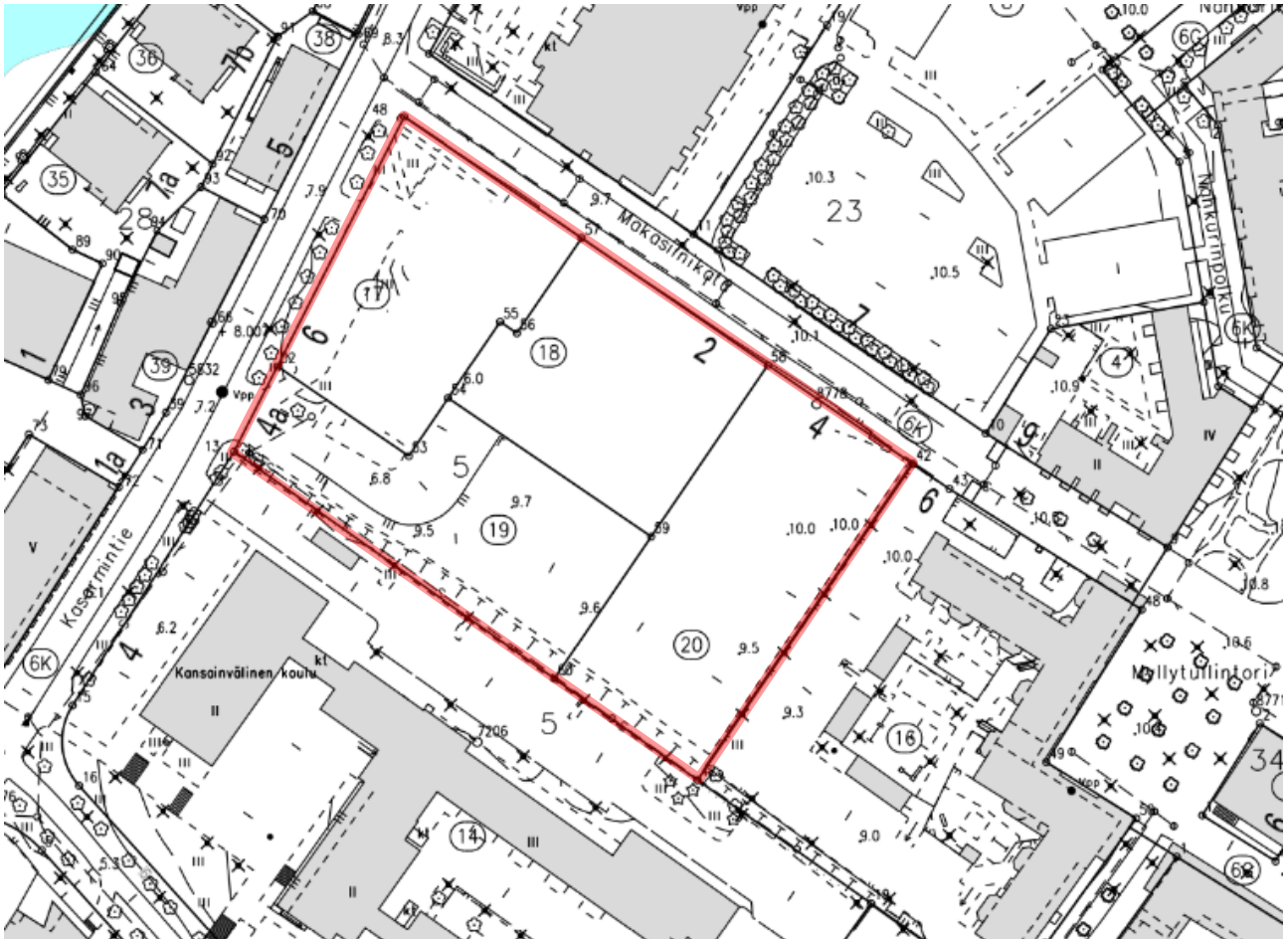
www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet. Ne löytyvät kaavatunnuksella 564-2606.

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

Kaava-alue ja kaavamuutoksen tarkoitus

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue. Kaava-alueeseen sisältyvät Myllytullin (6.) kaupunginosan Valuri-korttelin (korttelin n:o 5) tontit 17–20 osoitteissa Kasarmintie 6, Makasiinikatu 2, Kasarmintie 4a ja Makasiinikatu 4. Alueeseen voi sisältyä myös viereisiä katualueita.

Kaavamuutoksen avulla pyritään edistämään toimitilojen ja asuntojen toteutumista. Alueen pysäköintiratkaisua ja tonttijakoa tarkastellaan uudelleen: harkitaan uuden pysäköintitalon rakentamista. Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n yhteistoimintaan.



Kuva: Kaava-alueen tontit osoitteineen. (Ei mittakaavassa.)

Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Myllytullin kaupunginosa sijaitsee Oulun ydinkeskustan tuntumassa. Vanha teollisuusalue on 1980-luvulta lähtien rakentunut nykyaikaiseksi asumisen ja palveluiden alueeksi, jossa on nähtävissä piirteitä menneestä ajasta.

Kaavamuutoksen kohteena olevien tonttien pinta-alat ovat 2 623 m², 2 481 m², 2 875 m² ja 3 407 m². Rakentamattomat tontit omistaa Oulun kaupunki. Alueella aiemmin olleet toimisto- ja varistorakennukset on purettu loppuvuodesta 2022 Oulun Energia Oy:n muutettua pois alueelta.

Lähiympäristössä on Myllytullin vanhaa teollisuusaluetta, johon sisältyy 1800-luvulla perustetun Åströmin nahkatehtaan rakennuksia. Makasiinikadun pohjoispuolella on Nahkurin kortteli. Vuosina 1921–1923 valmistuneessa entisessä tehtaan voimalaitoksessa ja vesitornissa on toiminut

Tiedekeskus Tietomaa, jota ollaan parhaillaan peruskorjaamassa ja laajentamassa Oulun Museo- ja tiedekeskukseksi. Entinen Pohjanahkatehdas on muutettu 90-luvun puolivälissä asuinkäyttöön (Asunto Oy Oulun Ainolan Portti), ja asuinkerrostalon itäpuolella on pysäköintialuetta.

Kasarmintien länsipuolella on Myllytullin teolliseen historiaan liittyvä Hupisaarten puistovyöhyke. Puiston reunassa, Kasarmintien varressa, on ravintoloita ja uusia asuinkerrostaloja, ja myös entisen sähkölaitoksen konttori on otettu asuinkäyttöön. Kasarmintien länsipuolella ovat myös Oulun taidemuseo.

Suunnittelualueen eteläpuolella (osoitteessa Kasarmintie 4) on vuonna 1961 valmistunut Oulun kansainvälisen koulun rakennus, joka yhdessä viereisten 2000-luvulla valmistuneiden uudisrakennusten kanssa muodostaa yhtenäisen koulukokonaisuuden.

Suunnittelualueen itäpuolella on pääasiassa asutusta. Myllytullintorin laidalla, lähinnä kaava-aluetta on 90-luvun alussa valmistunut ja hiljattain peruskorjattu 5-kerroksisen asuinkerrostalo. Myllytullintoriin ja Makasiininkatuun rajautuvaa tonttia rakennuksineen hallinnoi Oulun kaupungin omistama Sivakka-yhtymä Oy.



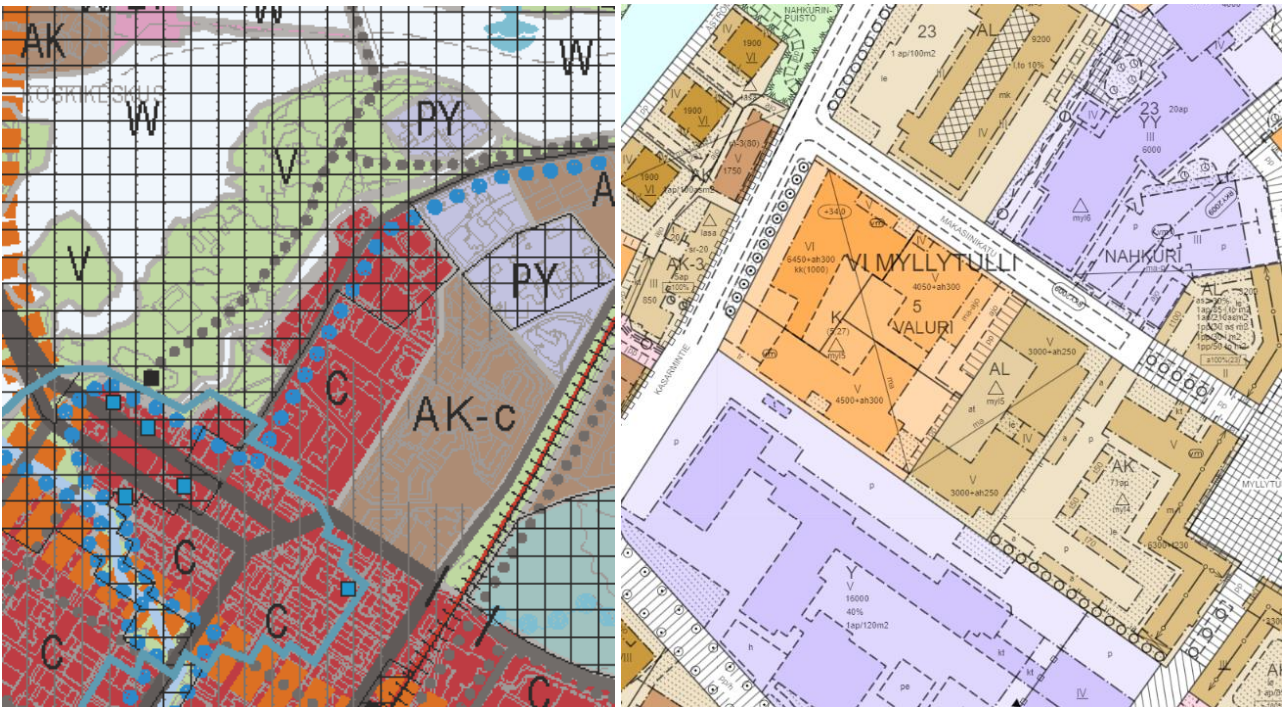
Kuva: Ilmakuva vuodelta 2023. (Ei mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)

Aluetta koskevat kaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) Oulun keskusta on Oulun keskustatoimintojen aluetta (C-1). Alueidenkäytön suunnittelussa on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolella oleva Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Hupisaarten–Platansaaren puistoalue, Åströmin nahkatehdas sekä Oulun yliopiston opettajankoulutuslaitoksen harjoittelukoulu (nyk. Oulun kansainvälinen koulu) ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kaava-aluetta sivuaa myös Oulujoen suun kulttuurimaisema.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016) Oulun keskusta on osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C). Kasarmintie on tärkeä väylä, jonka kautta kulkee kevyen liikenteen pääreitti. Kaava-alueita sivuaa Oulujoen suiston kaupunkipuisto, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva- ja virkistysarvoja. Kaava-alueita sivuaa myös Oulun ruutukaavakeskusta, joka on rakennusperinnöltään, kulttuuriympäristöltään ja kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokasta aluetta.

Kaava-alueen tonteilla on voimassa kaupunginvaltuuston 12.12.2022 hyväksymä asemakaava (564-2482), joka perustuu Oulun Energia Oy:n toimitilakaavailuihin, jotka eivät enää ole ajankohtaisia. Asemakaavassa tontit 17–19 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 15 000 k-m² (kerrosalaneliömetriä). Tontti 20 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 6 000 k-m². Tonttien rakennusalojen suurin sallittu kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen. Asemakaavassa on varauduttu tonttien yhteiseen maanalaiseen pysäköintitilaan.



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

Muut suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategian 2026 mukaan Oulun yhtensä strategisena painopisteenä on olla Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus, jossa parannetaan valmiuksia vastata kysyntälähtöiseen yritystontti- ja toimitilakysyntään. Yrittäjiä kuullaan ja yritysten tarpeet huomioidaan. Osana pito- ja vetovoiman vahvistamista luodaan keskustaan ja lähialueille kohtauspaikkoja ja edellytyksiä yritysten uusien toimitilojen kysynnälle.

Kasarmintien merkitys keskustan sisääntuloväylänä on vähentynyt viime vuosina. Keskustan liikenteen yleissuunnitelmassa Kasarmintie esitetään pyöräilyn pääreitteinä. Oulun seudun pyöräilyn pääreititsuunnitelmassa ja Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmassa 2030 Kasarmintien kohdalle on esitetty keskustasta Haapalehdon suuntaan johtava pyörätieyhteys. Kasarmintien liikenteen järjestelyistä on tarkoitus laatia yleissuunnitelma.

Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupunki.

Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n yhteistoimintaan. (Oulun Pysäköinti Oy:n ja Sivakka-yhtymä Oy:n omistaa Oulun kaupunki.) Yhtiöt hankkivat yhdessä kaavamuutoksen pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Oulun kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaava-alueen toteuttamisesta ja tontinluovutuksesta neuvotellaan sopimus, kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan tulee perustua vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin selvityksiin. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman vaikutuksia kaava-alueeseen ja sen ympäristöön. Vaikutukset voivat kohdistua esimerkiksi rakennettuun kulttuuriympäristöön, keskustatoimintoihin, elinkeinoin, palveluihin, kaupunkikuvaan, maisemaan, asumiseen tai liikenteeseen. Vaikutukset tullaan kuvaamaan asemakaavan selostuksessa.

Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Johtojen ja laitteiden haltijat: Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy, DNA Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Suomen Yhteisverkko Oy
- Voimalaitoksen haltija: Oulun Energia Oy
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueelliset osallisuusryhmät
- Alueelliset asukasyhdistykset (Meritulli–Heinäpään asukasyhdistys ry)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RY Oulun aluetoimisto
- Naapurikiinteistöjen haltijat ja käyttäjät

Osallistuminen

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua Oulun kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esimerkiksi kaavatunnuksen 564-2606.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua



myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista. Yhteystiedot ovat viimeisellä sivulla.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläoloaikana postiosoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi**. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2606.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäneille annetaan vastine, mikäli he ovat toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

Suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset. Suunnittelualueen lähiympäristön tontinhaltijoille (isännöitsijöille) tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä noin neljän viikon ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos valmistuu tavoiteaikataulun mukaan vuodenvaihteessa 2024–2025, ja se asetetaan nähtäville noin neljän viikon ajaksi. Osalliset ja muut kunnan jäsenet voivat ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan, kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja siitä on saatu mielipiteet. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu vuoden 2025 puolivälissä. Ehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaavamuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää yhdyskuntalautakunta tai kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.



Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850
kirjaamo(at)ouka.fi, asemakaavoitus(at)ouka.fi

Kaavoitus
Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti
p. 044 703 2428
antti.m.maatta(at)ouka.fi