

## Hintantie 20 ja 22

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Laanilan kaupunginosassa, osoitteissa Hintantie 20 ja 22 sekä niiden itäpuolella olevalla puistoalueella moottoritiele asti, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on suojella osoitteissa Hintantie 20 ja 22 sijaitsevat rakennukset asemakaavassa. Voimassa olevassa asemakaavassa ko. kiinteistöt sijaitsevat puistoalueella. Lisäksi tarkastellaan koko Hintantien ja Oulujoen rannan välinen puistoalue ja siinä sijaitsevat muut rakennukset osoitteesta Hintantie 20 moottoritiele (Pohjantie) asti. Puistoalueen kohdalla oleva Hintantien katualue kuuluu myös kaavamuutosalueeseen. Tavoitteena on asemakaavan muutoksen hyväksyminen vuonna 2026.



Kuva 1. Kartalle on kuvattu alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan. Asemakaavan muutosalue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla. Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia (tiedotusalue), on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 6.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

[www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet](http://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2616**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

## **Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet**

Asemakaavan muutosalueena ovat Laanilan kaupunginosan tilat Törmänen (Hintantie 20) ja Ahtela (Hintantie 22), näiden tilojen itäpuolella oleva puistoalue rakennuksineen Pohjantielle asti sekä Hintantien katualuetta. Törmäsen kiinteistön pinta-ala on 2266 m<sup>2</sup> ja Ahtelan 3566 m<sup>2</sup>. Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöt sijaitsevat puistoalueella.

Kiinteistöjen omistajat ovat aiemmin esittäneet ELY-keskukselle rakennusten suojelua rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukaisella päätöksellä. ELY-keskus on hylännyt esityksen ja todennut, että rakennussuojeluasia tulee ratkaistuksi tarkoituksenmukaisesti asemakaavaprosessissa. ELY-keskuksen hylkäävän päätöksen perusteluissa on mainittu mm., että museoviraston lausunnon perusteella Nokkalan alueella on tarvetta myös laajemmalle asemakaavalliselle tarkastelulle alueen muiden rakennusten suojelutarpeen selvittämiseksi ja ratkaisemiseksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella tilojen Ahtela ja Törmänen rakennukset asemakaavassa sekä tarkastella myös näiden tilojen itäpuolella olevien rakennusten ja puistoalueen asemakaavallinen tilanne.

## **Vaikutusten arviointi**

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan tarvittavat selvitykset. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## **Suunnittelun lähtökohdat**

Aloitteen rakennusten suojelusta asemakaavassa ovat tehneet kiinteistöjen omistajat. Kiinteistöjä ympäröivät alueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

## **Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat**

Maakuntakaava

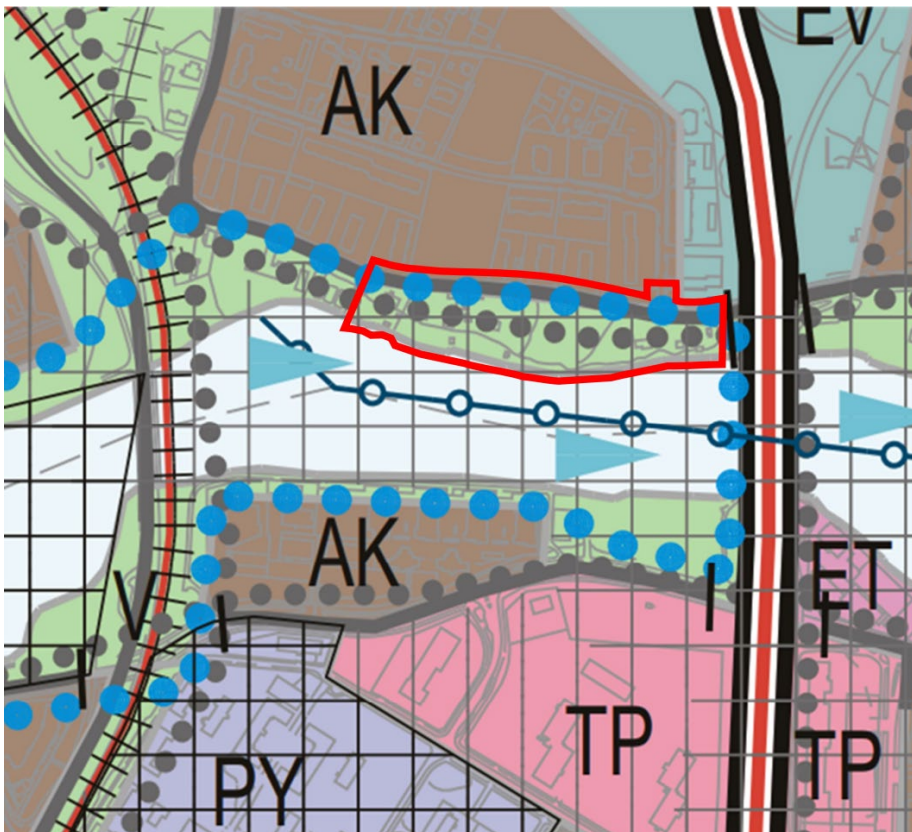
Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, ja se on tullut voimaan 2.2.2017. Kaavamuutoksen kohteena olevat kiinteistöt kuuluvat maakunnallisesti

arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön Nokkalan ranta, joka puolestaan kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Oulujoen suun kulttuurimaisema. Toinen kiinteistöistä, Ahtela, on mainittu maakunnallisesti arvokkaana kohteena.

Uuden Oulun yleiskaava

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava (kaavakartta 2). Yleiskaavassa kiinteistöt sijoittuvat virkistysalueelle (V, vihreä väri). Kaava-alueen pohjoisosassa oleva Hintantie on merkitty tärkeäksi kokoojakaduksi (harmaa viiva). Virkistysalueelle on Hintantien ja rannan suuntaisesti merkitty kevyen liikenteen pääreitti (harmaa palloviiva). Kaava-alue rajautuu etelässä vesialueeseen (W, vaaleansininen) ja idässä moottoritiehen. Vesialueelle on osoitettu venevalkama (vaaleansininen kolmio) kaava-alueen länsipuoleiselle rannalle sekä vastarannalle etelän puolelle. Vesialueelle on osoitettu veneväylä (tummansininen viiva, jossa on palloja) Kaavamuutosalue kuuluu yleiskaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeään alueeseen (harmaa ruudutus). Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava sen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Kiinteistöt kuuluvat yleiskaavassa myös Oulujoen suiston kaupunkipuistoon (sininen palloviiva). Merkinnällä on osoitettu suistoalue, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää niin, että sen erityisarvot säilyvät.



Kuva 2. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta (kaavakartta 2). Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti on esitetty yhtenäisellä punaisella viivalla.



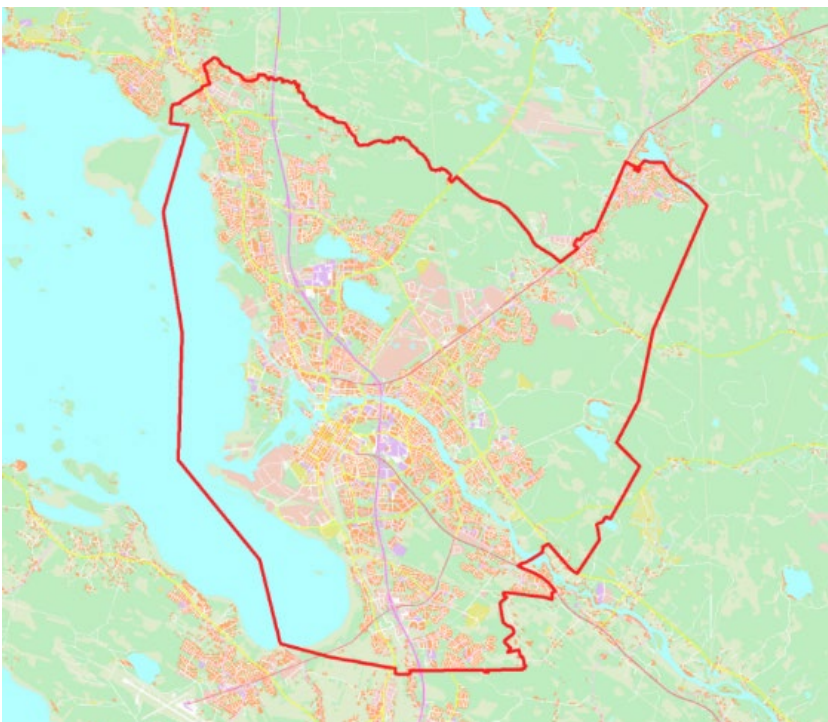
## Kulttuuriympäristön teemayleiskaava

Kulttuuriympäristön teemayleiskaava on vaiheyleiskaava, joka tarkastelee valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä, maisema-alueita sekä muinaismuistoja koko Oulun alueella. Teemayleiskaava tarkoittaa kulttuuriympäristömerkintöjen osalta voimassa olevia yleiskaavoja. Se päivittää yleiskaavatasolle maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön merkinnät ja nostaa esiin myös modernin rakennuskannan arvot. Osa voimassa olevien yleiskaavojen kulttuuriympäristömerkinnöistä ja määräyksistä korvautuu tämän yleiskaavan merkinnöillä. Teemayleiskaavan ehdotus on ollut nähtävillä 5.4.-31.5.2024, ja tavoitteena on saada se hyväksymiskäsittelyyn vielä vuoden 2024 aikana.

Teemayleiskaavan kaavaehdotuskartassa kaavamuutosalue kuuluu Oulujoen suiston kaupunkipuistoon. Alue kuuluu myös rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen Nokkalan ranta sekä maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Oulujoen suun kulttuurimaisema. Idässä kaavamuutosalue rajoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Pohjantie. Kaavamuutosalueella oleva Ahtela on teemayleiskaavan kaavaehdotuskartassa esitetty rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokkaana kohteena.

## Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.9.-7.10.2022. Suunnittelualueena on voimassa olevan Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartan 2 alue, jonka keskeisen kaupunkialueen yleiskaava valmistuttuaan tulee korvaamaan. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2040. Yleiskaavalla on tarkoitus muuttaa voimassa olevia yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä vastaamaan paremmin isoihin globaaleihin haasteisiin ja muutoksiin paikallisilla ratkaisuilla. Yleiskaavan arvioitu valmistumisajankohta on vuonna 2025.



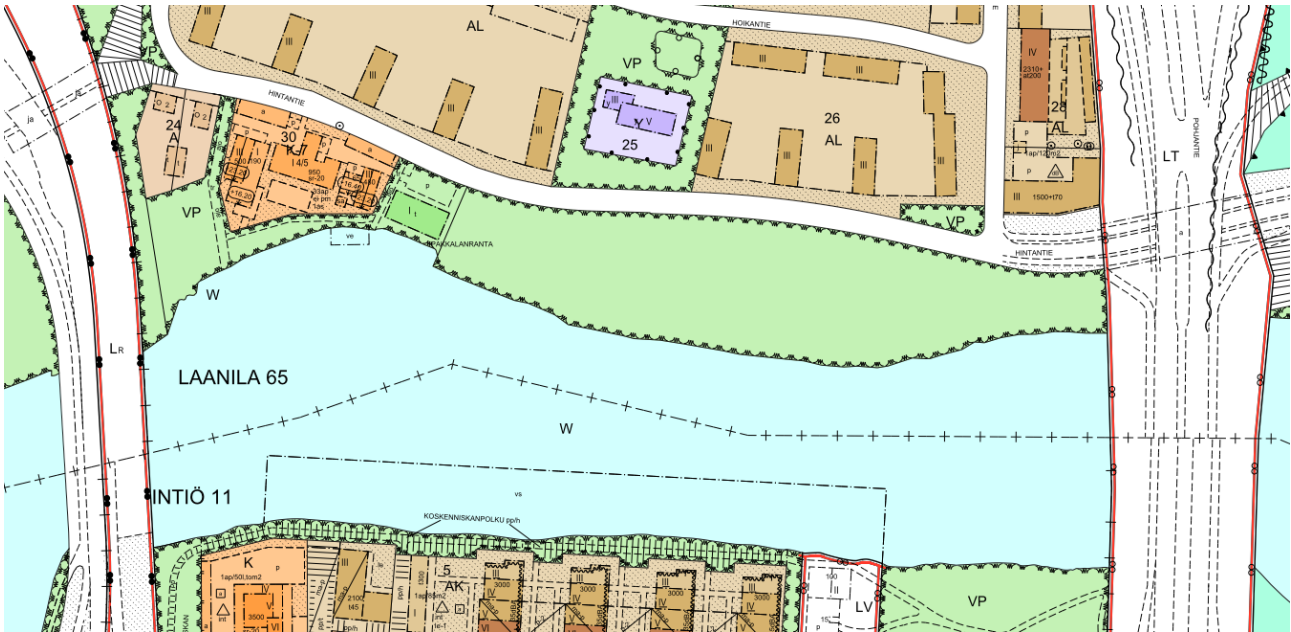
Kuva 3. Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan rajaus.



### Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 28.12.1951 hyväksytty ja osittain vahvistettu asemakaava (564-64). Asemakaava on tällä hetkellä yli 70 vuotta vanha, joten kaavan ajantasaisuutta tullaan arvioimaan ja tarkastelemaan.

Kaavamuutosalue on asemakaavassa merkitty puistoksi tai muuksi rakentamattomaksi alueeksi. Alue rajautuu eteläosastaan Oulujoen vesialueeseen (W), pohjoisosassa katualueeseen ja idässä liikennealueeseen (LT). Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole rakennusten suojelumerkintöjä.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



## Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/7820/2024.**

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset). Kaavaa koskeva aineisto on ollut esillä myös verkkosivulla: [www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet](http://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

## Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun kaupungin alueellinen yhteistoimintaryhmä (mm. asukasyhdistykset)  
<https://www.ouka.fi/yhteisotoiminta>
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät  
<https://www.nuortenoulu.fi/alueelliset-osallisuusryhmat/>
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta



## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta elokuussa 2024.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan vuonna 2024. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan syksyllä 2025. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

### Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2026, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy 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 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

## Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus  
Kaavoitusarkkitehti Esko Härkönen, puh. 040 668 2024  
Kaavoitusassistentti Lea Mäkivierikko, puh. 044 703 2435  
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu  
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi