

Lossikuja 6

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tuiran kaupunginosassa, osoitteessa Lossikuja 6, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on päivittää suojeltujen rakennusten suojelumerkinnyt, mahdollistaa rakennusten ottaminen asuin-, liike- ja toimistokäyttöön, mahdollistaa uudisrakentaminen tontille sekä tutkia uuden ajoneuvoliittymän mahdollisuutta Lossikujalta. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos valmistuu vuoden 2027 aikana.



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 7.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2614**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Tuiran kaupunginosan korttelin 44 tontti 16. Tontin koko on 10 016 m².

Tontilla sijaitsee kolme rakennusta, jotka ovat valmistuneet v.1906. Lisäksi tontilla on v. 1990 valmistunut pihavarasto sekä vuonna 2002 valmistuneet jätekatos, leikkimökki, pyöräkatos, grillikatso ja oleskelukatso. Vanhimmat, v. 1906 valmistuneet rakennukset ovat toimineet alun perin kuulovammaisten kouluna, oppilasasuntolana ja koulun johtajan asuntona. Myöhemmin rakennuksissa on toiminut erityiskoulu (Valteri-koulu). Tontilla on puustoa, nurmialuetta, lasten leikkivälineitä, päällystettyjä ajoreittejä sekä pysäköintipaikkoja.

Vuonna 1906 valmistuneet kolme rakennusta oli aiemmin suojeltu asetuksella 480/85. Suojeluluokitus oli S2, joka tarkoitti rakennuksen ulkoasun suojelua. Kun rakennukset siirtyivät Senaatti-kiinteistöiltä yksityiseen omistukseen, käynnisti Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus rakennusperintölain mukaisen suojeluasian suojelutarpeiden selvittämiseksi. Samassa yhteydessä kohde asetettiin vaarantamiskieltoon. ELY-keskuksen päätöksellä em. asetussuojelu kumottiin. Samassa päätöksessä todettiin, että ELY-keskus ei määrää näitä kolmea rakennusta suojeltavaksi rakennusperintölain nojalla. Päätöksen perusteluissa todetaan, että rakennusten suojelu tulee ratkaistavaksi ensisijaisesti kaavoituksen keinoin.

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää suojeltujen rakennusten suojelumerkinnot, mahdollistaa rakennusten ottaminen asuin-, liike- ja toimistokäyttöön, mahdollistaa uudisrakentaminen tontille sekä tutkia uuden ajoneuvoliittymän mahdollisuutta Lossikujalta.

Vaikutusten arviointi ja perusselvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen, liikenteen turvallisuuteen, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen, yrityksiin sekä lapsiin kohdistuvat vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.



Suunnittelualueelle laaditaan puustokartoitus, hulevesiselvitys, rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Rakennushistoriaselvityksen on laatinut 1.6.2018 Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy Senaatti-kiinteistöjen toimeksiannosta.

Suunnittelun lähtökohdat

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Kiinteistö Oy Theodorinpuisto, joka omistaa tontin rakennuksineen.

Hankeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätöksessä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 tavoitteeksi on asetettu mm. valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaaminen.

Rakennetut kulttuuriympäristöt

Museoviraston laatimassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnissa (RKY 2009) suunnittelualue kuuluu alueeseen Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus.

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, ja se on tullut voimaan 2.2.2017. Kulttuuriympäristön osalta tavoitteeksi on asetettu mm. edistää maakunnan kulttuuriperintökohteiden säilymistä. Kuurojenkoulu on maakuntakaavassa mainittu valtakunnallisesti arvokkaana kohteena. Kuurojenkoulu on maakuntakaavassa osoitettu kuuluvaksi sekä Tuiranpuiston maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (MRKY 2015) että Oulujoen suistoalueen historiallisen kokonaisuuden valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Kaavamuutosalueen lounaisnurkka kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Oulujoen suun kulttuurimaisema.

Valtakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön alueita ja kohteita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategiassa tavoitteena on, että Oulu on hiilineutraali vuonna 2035. Strategisena tavoitteena tähän pääsemiseksi mainitaan kestävä kaupunkirakenne. Mahdollistamme kestävä kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella.

Uuden Oulun yleiskaava

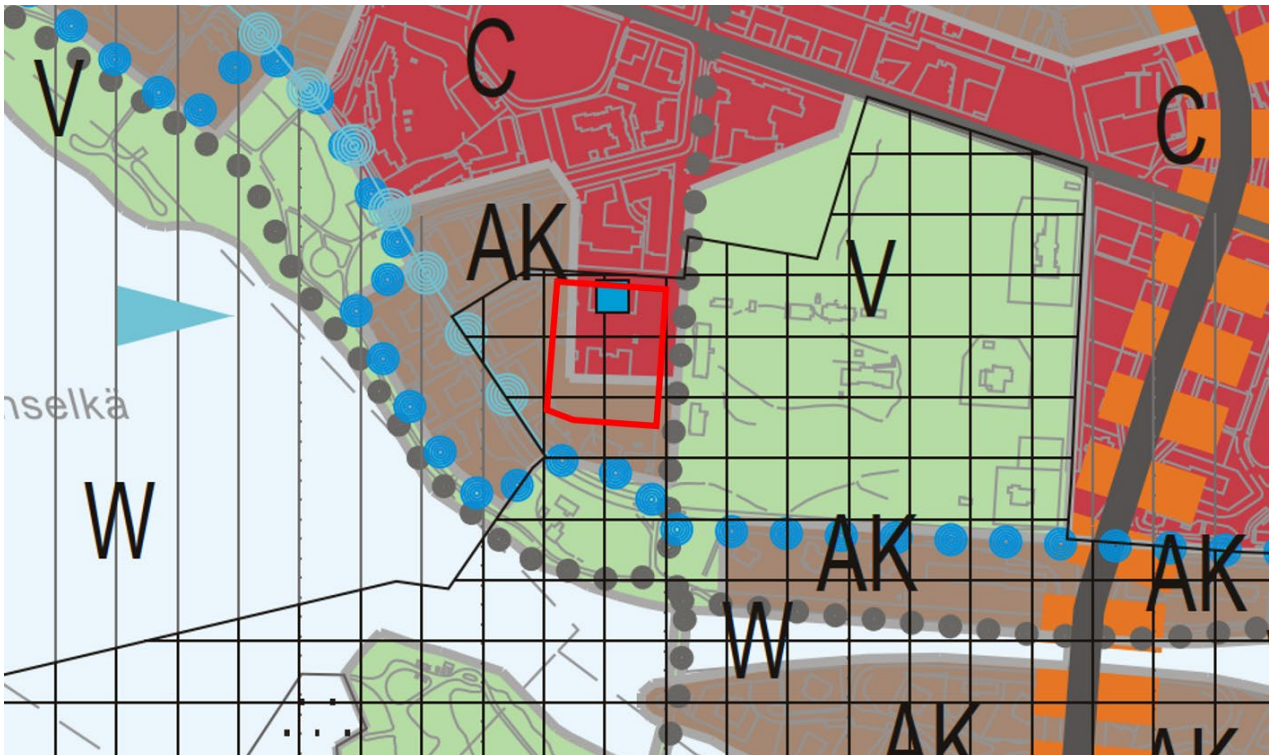
Uuden Oulun yleiskaavassa (kaavakartta 2), joka on hyväksytty vuonna 2016, suunnittelualue kuuluu merkinnällä C osoitettuun alueeseen: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan

Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tarkasti ottaen suunnittelualueen länsi- ja eteläreunat ovat AK-alueen puolella, mutta yleiskaavan pelkistetyn esittämistavan vuoksi voidaan olettaa, että koko suunnittelualue kuuluu C-alueeseen.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa merkittyn kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään kohteeseen tai alueeseen (musta, reunoilta rajattu ruudukko). Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat 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 alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty suojelukohde (sininen neliö). Merkinnällä on osoitettu alueet ja rakennukset, jotka on suojeltu erityislainsäädännön nojalla tai joiden suojelupäätös odottaa ympäristöministeriön vahvistamista. Kohteiden suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintöarvojen turvaamista. Kohdetta koskevista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa.

Heti suunnittelualueen itäpuolella oleva pohjois-eteläsuuntainen Kangaspolku on merkitty kevyen liikenteen pääreitiksi (harmaa palloviiva). Suunnittelualueen eteläpuolella, hieman kauempana on Oulujoen suiston kaupunkipuiston pohjoisraja (sininen palloviiva). Suunnittelualueen länsipuolelle on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittävän tien linjaus (vaaleansininen palloviiva).



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 rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävään alueeseen (RKY 2009) Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus. Alue kuuluu lounaisinta nurkkaa lukuun ottamatta myös rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen (MRKY 2015) Tuiranpuisto. Kaavamuutosalueen lounaisnurkka kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Oulujoen suun kulttuurimaisema. Kuurojenkoulu on merkitty rakennetun ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. Kaavamuutosalueen rakennukset on merkitty rakennussuojelukohteiksi. Tällä merkinnällä on osoitettu alueet ja rakennukset, jotka on suojeltu erityislainsäädännön nojalla. Kaavaehdotuskartan nähtävilläolon jälkeen rakennusten suojelu asetuksella on kuitenkin kumottu. Merkintä tullaan poistamaan kulttuuriympäristön teemayleiskaavan kaavakartalta tämän kohteen osalta ennen teemayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä.

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 tämä keskeisen kaupunkialueen yleiskaava tulee valmistuttuaan 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.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 1.9.1989 voimaan tullut asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu käyttötarkoituksimerkinnällä YSO, opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueella on rakennusalat kolmelle rakennukselle.

Tontin keskellä olevalle rakennusalalle on merkitty rakennusoikeutta 1 800 kerrosalaneliometriä (k-m²), kerrosluku on kaksi, ja suojelumerkintä on sr-2. Suojelumerkinnän mukaan kysymyksessä on suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on suoritettava siten, että rakennuksen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia toimenpiteitä, on ne rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen tai sen lähiympäristöön sopivalla tavalla.

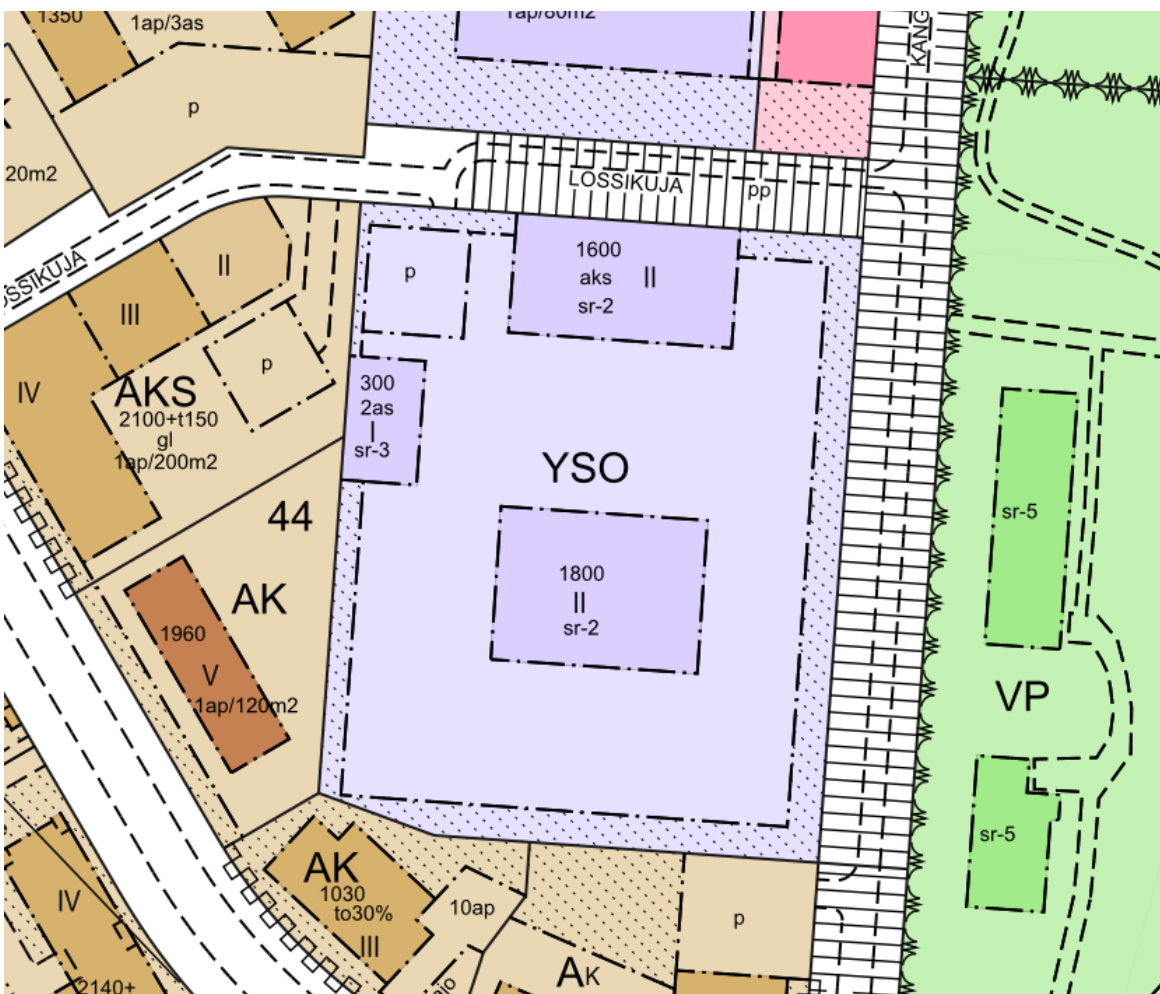
Tontin pohjoisosassa olevalle rakennusalalle on merkitty rakennusoikeutta 1 600 k-m², kerrosluku on kaksi, ja suojelumerkintä on sama sr-2 kuin keskelläkin olevalle rakennusalalla. Lisäksi tällä



rakennusalalla on merkintä aks, asuntolan rakennusala. Rakennusalan pohjoinen sivu ulottuu tontin rajaan asti.

Tontin länsireunassa olevalle rakennusalalle on merkitty rakennusoikeutta 300 k-m², sille on sallittu kaksi asuntoa, rakennuksen kerrosluku on yksi, ja suojelumerkintä on sr-3. Suojelumerkinnän mukaan kysymyksessä on suojeltava rakennus tai sen osa, joka on pyrittävä säilyttämään. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on pyrittävä suorittamaan siten, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennusalan läntinen sivu ulottuu tontin rajaan asti.

Tontin luoteisnurkkaan on osoitettu pysäköimispaikka. Tontin reunoille on osoitettu istutettava alueen osa lukuun ottamatta niitä kohtia, joissa rakennuksen rakennusala ulottuu tontin rajaan asti.



Kuva 3. 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/6539/2024.**

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset. Kaavaa koskeva aineisto on ollut esillä myös verkkosivulla: 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)
- Tuiran asukasyhdistys ry
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät
<https://www.nuortenoulu.fi/alueelliset-osallisuusryhmat/>



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kiinteistönomistajan hakemuksesta kesäkuussa 2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan alkuvuodesta 2026. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 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 Henna Pekkala, puh. 040 556 5866
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu
Sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi