

**Kaavatunnus**  
Diaarinumero

564-2459  
1317/2020  
28.9.2023

## III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelin 20 tontti nro 4 (Saaristonkatu 16 / Isokatu 35)

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelin 20 tontilla nro 4 osoitteessa Saaristonkatu 16 / Isokatu 35 sekä osalla Saaristonkadun katualuetta on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen asuin- ja liikekäyttöön sekä lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Hakijoiden tavoitteena on toteuttaa tontille asuin- ja liikerakennus. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2025 keväällä.



Kuva 1. Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä katkoviivalla alue, jolla kaavamutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia.

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 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2459**.

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



**Kaavatunnus**  
Diaarinumero

564-2459  
1317/2020  
28.9.2023

## **Suunnittelualue ja asemakaavan muutoksen tavoitteet**

Asemakaavan muutosalueena on III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelin nro 20 tontti nro 4 osoitteessa Saaristonkatu 16 / Isokatu 35 sekä osa Saaristonkadun katualuetta. Suunnittelualue rajautuu korttelin muihin tontteihin sekä koillisessa Saaristonkatuun, kaakossa Uusikatuun ja luoteessa Isokatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1221 neliometriä.

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen asuin- ja liikekäyttöön sekä lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Hakijan tavoitteena on toteuttaa tontille nro 4 asuin- ja liikerakennus. Osa Saaristonkadun katualueesta tontin nro 4 edustalla on mukana asemakaavan muutosalueessa, koska alueelle suunnitellaan maanalaista tilaa tontin nro 4 rakentamiselle varattavia pysäköintipaikkoja varten.

## **Vaikutusten arviointi**

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelutyön aikana laaditaan tarvittavat selvitykset, kuten rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, hulevesiselvitys ja hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma, liikenneselvitys, ympäristömeluselvitys ja varjostusanalyysi.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia esimerkiksi:

- kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön (näkyvät alueelle, kulttuurihistorialliset arvot)
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus alueella)
- kestävien liikkumismuotojen edistämiseen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## **Suunnittelun lähtökohdat**

Korttelin 20 tontti nro 4 on yksityisessä omistuksessa. Maanomistaja on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Kaupunki omistaa korttelia ympärivät katualueet.

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Hakija tilaa tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, jotka laaditaan kaupungin ohjauksessa. Asemakaavahanketta varten on perustettu ohjausryhmä.

Hankkeesta laaditaan maankäytösopimus.

## **Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat**

### **Oulun kaupunkistrategia 2030**

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. Kehitämme kaupunkikeskustaa ja parannamme keskustassa ja lähialueilla kohtaamispaikkoja ja edellytyksiä yritysten uusien toimitilojen kysynnälle. Tarjoamme asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla. Edistämme neljän vuodenajan kestävästä liikkumisesta kulkutapoja (kävely, pyöräily, joukkoliikenne). Mahdollistamme

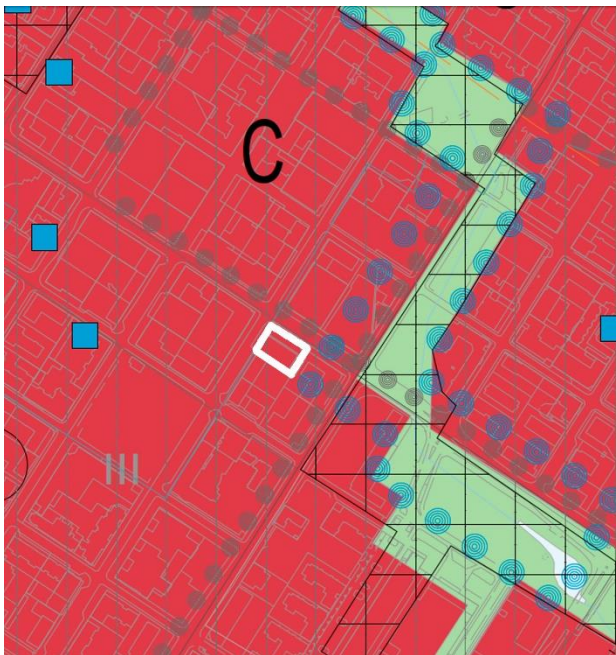
**Kaavatunnus**  
Diaarinumero

564-2459  
1317/2020  
28.9.2023

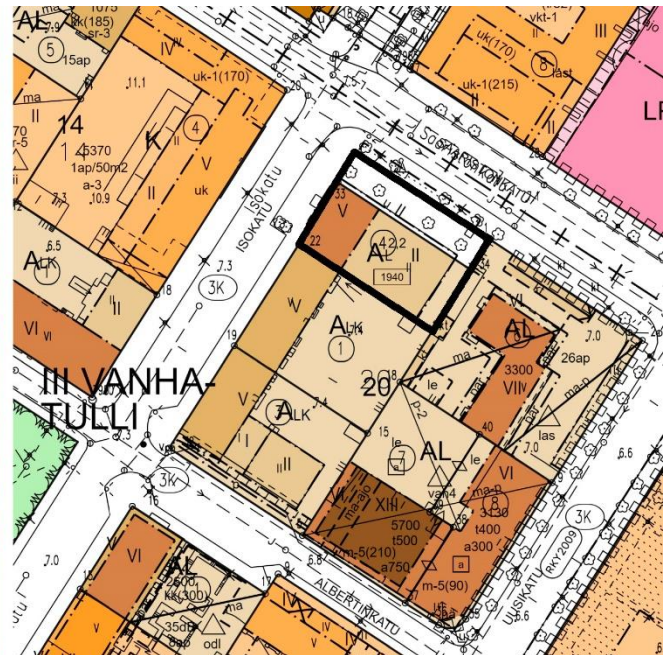
kestävän kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella Luomme edellytykset hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi kestäväällä maankäytön suunnittelulla ja kestäväällä rakentamisella. Tuemme kestäväällä kaupunkirakenteella kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikenteen käyttöä arjen matkoilla.

### Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Keskustavisiossa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa keskustan täydentyvää kaupunkirakennetta. Keskustavisiossa yhdeksi keskustan uudistamisen painopistealueeksi on tunnistettu Heinäpää, jonka nykyistä kaupunkirakennetta on mahdollista tiivistää eri tavoin. Heinäpään täydennysrakentamista on tutkittu eri täydennysrakentamiskonseptien ja pysäköintiperiaatteiden avulla. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta [www.ouka.fi/keskustavisio](http://www.ouka.fi/keskustavisio).



Kuva 2. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

### Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä C: 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. Suunnittelualue on myös osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen





**Kaavatunnus**  
Diaarinumero

564-2459  
1317/2020  
28.9.2023

alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

### **Voimassa oleva asemakaava**

Tontilla nro 4 on voimassa 19.6.1978 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 837). Tontti on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta, jolle saadaan sijoittaa enintään kaksi asuntoa kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten (A<sub>L</sub><sup>2</sup>). Tontin suurin sallittu kerros-luku vaihtelee II-V. Tontin suurin sallittu kerrosala on 1940 m<sup>2</sup>. Ympäröivien katujen suuntaan on osoitettu asemakaavassa pieni uloke. Saaristonkadun katualueella tontin nro 5 edustalla on voimassa 5.12.1947 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 37) sekä 6.9.1965 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 393). Alue on katualuetta, jolle on osoitettu ohjeellinen istutusalue.

## **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/1317/2020.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). 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:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy



## **Kaavatunnus**

Diaarinumero

564-2459

1317/2020

28.9.2023

- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun nuorisovaltuusto ONE ja OKEVA, Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat

## **Miten kaavatyö etenee?**

### **Vireilletulo**

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta lokakuussa 2023.

### **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 ottaa kantaa Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja esittää siitä mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

### **Valmisteluvaihe**

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan tavoiteaikataulun mukaan keväällä 2024. 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 loppuvuodesta 2024, 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.



**Kaavatunnus**  
Diaarinumero

564-2553  
15214/2022  
28.9.2023

## 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:

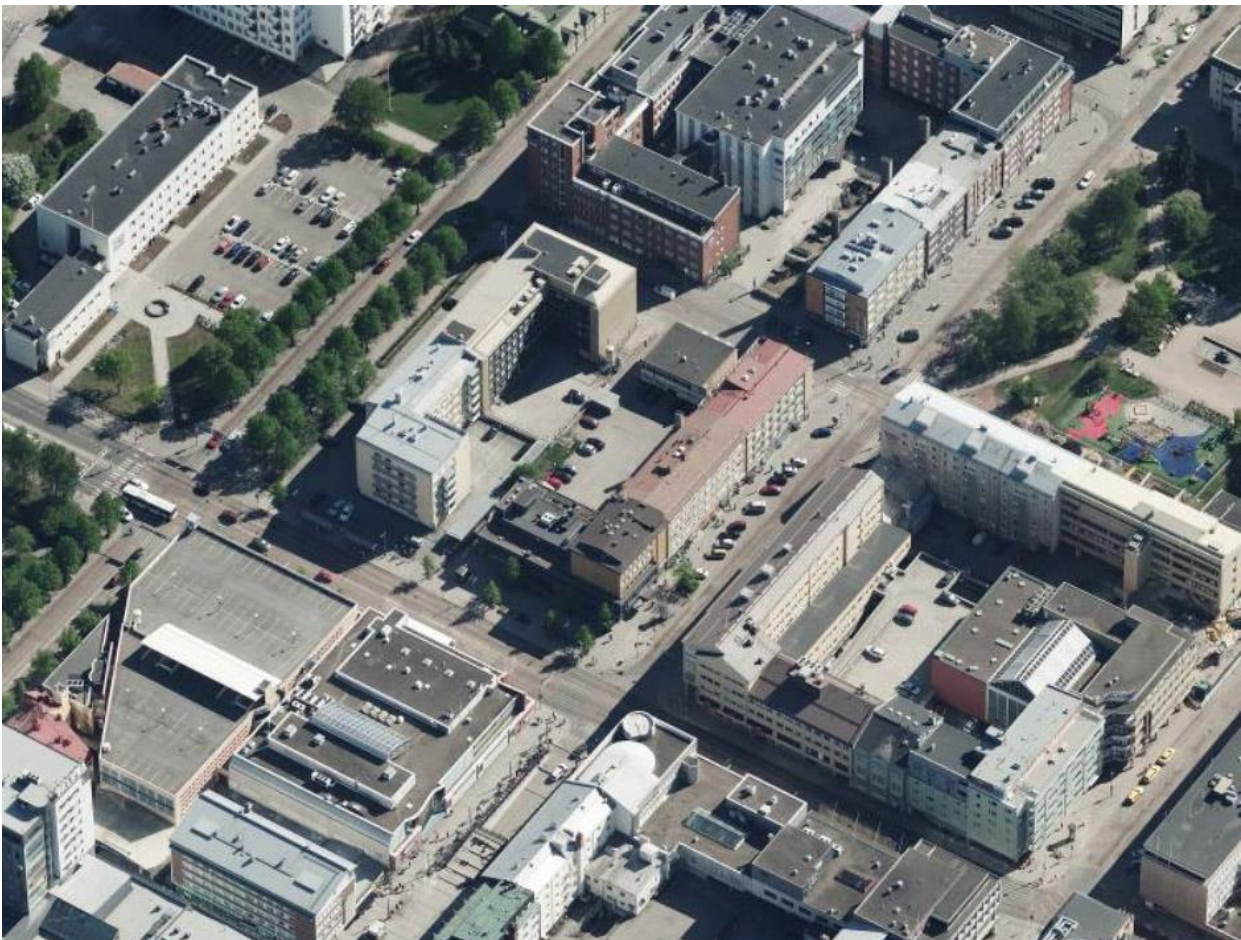
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412

Kaavoitusarkkitehti Jasmin Koistinen, p. 040 6223 989

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötaló, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi



Kuva 4. Viistokuva suunnittelualueelta. © Oulun kaupunki