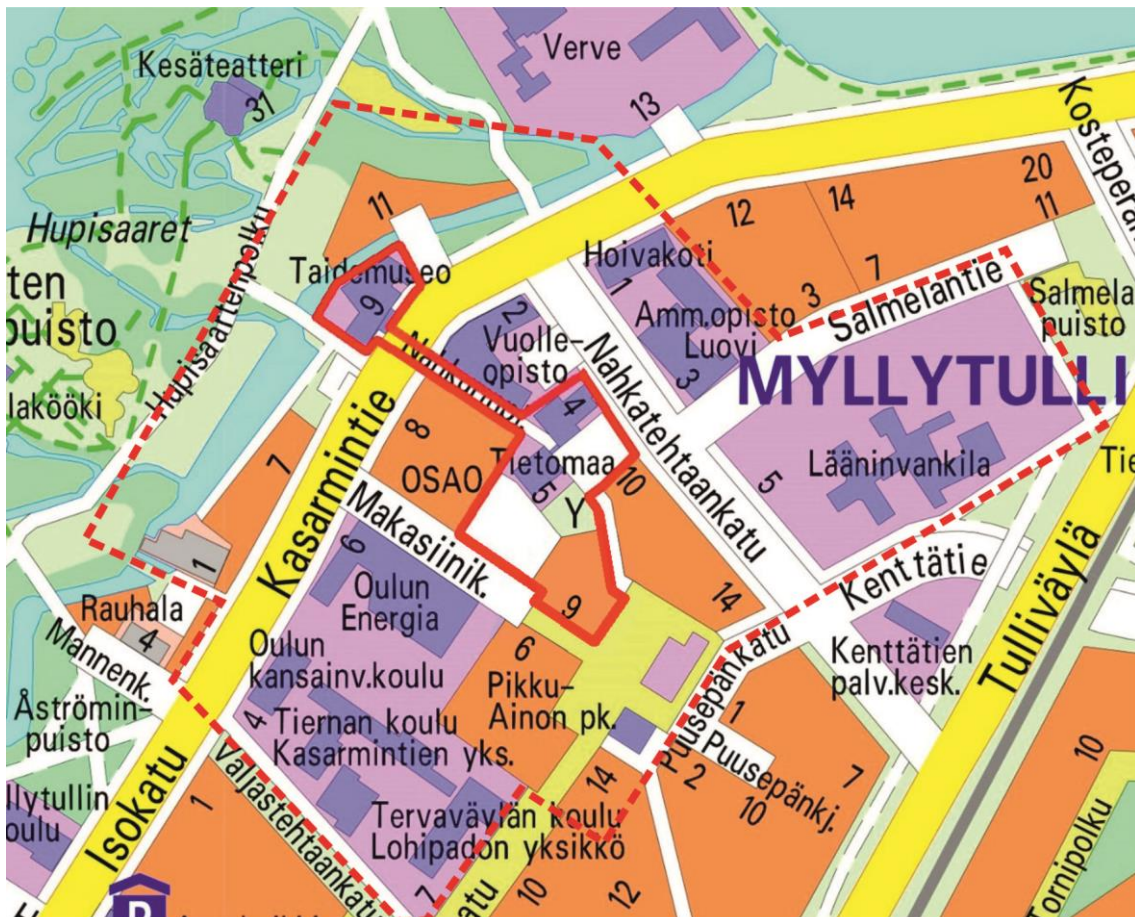


Nahkatehtaankatu 6, Museo- ja tiedekeskus Luuppi

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

IV kaupunginosassa (Myllytulli) osoitteissa Nahkatehtaankatu 4-6, Kasarmintie 9 ja Makasiinikatu 9 on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on Tietomaan rakennuksen lisärakentaminen. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuodenvaihteessa 2023-2024.



Kuva 1. Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista sekä katkoviivalla alue, jolle hankkeella saattaa olla 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 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2532**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelin 22 tontti nro 3, korttelin 23 tontit nro 2-5, kortteli 29, Nahkurintorin aukio sekä osa Kasarmintien ja Nahkurinpolun katualueista osoitteissa Nahkatehtaankatu 4-6, Kasarmintie 9 ja Makasiinikatu 9. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin kaksi hehtaaria. Asemakaavan muutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee vuosina 1921-24 valmistunut Åströmin nahkatehtaan voima-asema- ja vesitornirakennus. Rakennuksessa toimii Museo- ja tiedekeskus Luupin Tiedekeskus Tietomaa alkaen vuodesta 1988, jolloin rakennusta laajennettiin tiedeteatterilla. Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat myös alun perin liimatehtaana toiminut vuonna 1921 valmistunut rakennus, jossa on toiminut Oulun taidemuseo alkaen vuodesta 1990. Rakennusta on laajennettu vuonna 1989. Myllytullintorin laidalla sijaitsee vuonna 1995 valmistunut viisikerroksinen asuinkerrostalo, jota hallinnoi kaupungin omistama Sivakka-yhtymä Oy.

Kaava-alueen ympäristössä on Myllytullin vanhaa teollisuusaluetta, jota on täydennysrakennettu 2000-luvun aikana. Lähialueella sijaitsee useita vuoden 2015 jälkeen rakennettuja rakennuksia. Teollisuusrakennuksia on muutettu asuin-, liike- ja toimistokäyttöön. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee vuonna 1961 valmistunut Oulun kansainvälisen koulun rakennus, joka yhdessä viereisten 2000-luvulla valmistuneiden uudisrakennusten kanssa muodostaa yhtenäisen koulukokonaisuuden.

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Oulun Tilapalvelut. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Tietomaan rakennuksen lisärakentaminen kaupunginhallituksen päätöksen 21.2.2022 § 52, Hankeselvitys Oulun museo- ja tiedekeskus Luuppi, mukaan. Päätöksessä todetaan, että hankeselvityksen mukaisesti nykyinen tiedeteatteri puretaan ja korvataan uudisosalla. Asemakaavassa suojeltu Tietomaan osa peruskorjataan. Hankeselvityksen mukainen uudisosan ratkaisu edellyttää asemakaavan muutosta.

Oulun taidemuseon sekä Sivakka-yhtymän hallinnoiman asuinkerrostalon rakennuksiin ei ole tulossa muutoksia. Ne ovat mukana asemakaavan muutosalueessa lähinnä pysäköintivelvoitteiden järjestelyjen osalta. Lisäksi Oulun taidemuseon asemakaavassa olevaa suojelumerkintää on tarkoitus ajantasaistaa.

Luupin uudisosan suunnittelusta järjestetään arkkitehtuurikilpailu.

Asemakaavan muutoksen lounaispuolella on käynnissä asemakaavan muutos, kaavatunnus 564-2482. Siinä on tavoitteena mahdollistaa osoitteessa Kasarmintie 6 sijaitsevan tontin kehittäminen toimitilarakentamisen käyttöön.



Kuvat 2 ja 3. Luupin uudisosan havainnekuvat, hankeselvitystyöryhmän loppuraportti. Kuvat: LUO arkkitehdit Oy.

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategian 2030 asettamia tavoitteita: Kulttuuri-ilmastonmuutos tuo mukanaan enemmän kaupunkia, kulttuuri-infrastruktuurin parantamista, kulttuuritapahtumia sekä kansallisia ja kansainvälisiä vieraita ja yhteistyömahdollisuuksia. Kehitämme kaupunkikeskustaa ja parannamme keskustassa ja lähialueilla kohtaamispaikkoja ja edellytyksiä yritysten uusien toimitilojen kysynnälle, esim. kulttuuritilat ja -paikat (mm. Luuppi, pääkirjasto, Pikisaari).

Arkkitehtuuriohjelma

Oulun kaupunginhallituksen 4.3.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa asemakaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuurihistoriallisiin arvoihin, luontoon ja maisemaan, asumiseen, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle on laadittu rakennushistoriaselvitykset sekä laaditaan luontoselvitys, maisemaselvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

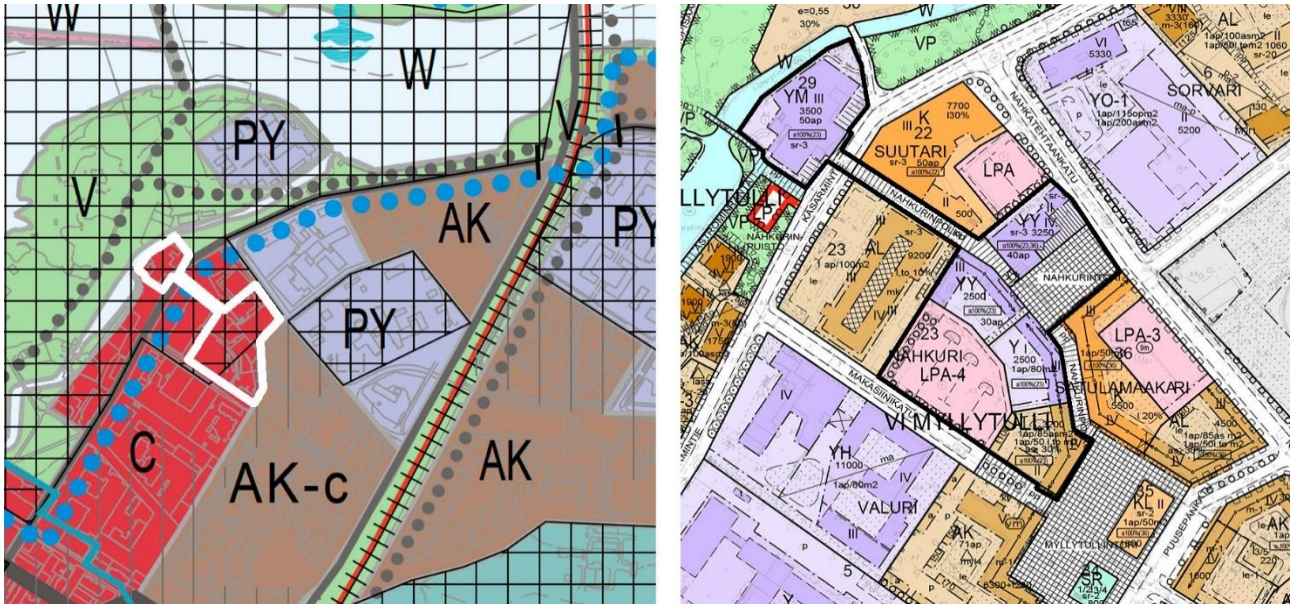
Osa asemakaavan muutosalueesta sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus (RKY 2009 -inventointi), joka valtioneuvoston 22.12.2009 tekemän päätöksen mukaan tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (14.12.2017) mukaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt tulee alueidenkäytössä ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1, Oulun keskustatoimintojen alue. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään

seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus on Oulun historiallisesti merkittävimpiä alueita. Hupisaarten-Plaatansaaren puistoalue on maakunnallisesti arvokasta aluetta.



Kuvat 4 ja 5. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suurin osa asemakaavan muutosalueesta on yleiskaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää kohdetta tai aluetta. 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 ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Muu osa asemakaavan muutosalueesta sen kaakkoisnurkassa on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä aluetarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Kasarmintien luoteispuolelle on osoitettu merkintä Oulujoen suiston kaupunkipuisto. Merkinnällä on osoitettu suistoalue, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää niin, että sen erityisarvot säilyvät.

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa 18.4.1989 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 1275).

Tietomaan rakennukset sisältävät tontit (korttelin 22 tontti nro 3 ja korttelin 23 tontti nro 2) on osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiksi (YY). Tietomaan alueella kerrosluku vaihtelee välillä I-IV. Rakennusoikeus on 5750 kerrosalaneliometriä ja autopaikkavelvoite 70 autopaikkaa. Autopaikat on osoitettu kortteliin 23.

Taidemuseo korttelissa 29 on osoitettu museorakennusten korttelialueeksi (YM). Kerrosluku on III, rakennusoikeus 3500 kerrosalaneliometriä ja autopaikkavelvoite 50 autopaikkaa. Autopaikat on osoitettu kortteliin 23.

Tietomaan päärakennus (voima-asema) ja torni sekä taidemuseo on osoitettu merkinnällä sr3, 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.

Korttelin 23 tontti nro 3 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Kerrosluku on III, rakennusoikeus 2500 kerrosalaneliometriä ja autopaikkavelvoite yksi autopaikka 80 neliometriä kohti.

Korttelin 23 tontti nro 4 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Kerrosluku on II-IV ja rakennusoikeus 2500 kerrosalaneliometriä sekä 100 neliometriä talousrakennuksille. Asuntokerrosalan vähimmäisosuus on 30 %. Autopaikkavelvoite on yksi autopaikka 50 liike- ja toimistokerrosneliometriä sekä yksi autopaikka 85 asuntokerrosneliometriä kohti. Autopaikat on sijoitettu kortteliin 23.

Korttelin 23 tontti nro 5 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA-4). Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.

Nahkurintori on asemakaavassa katuaukio/tori. Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy osa Nahkurinpolkua, joka on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, sekä osa Kasarmintien katualuetta.

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/3095/2019.**

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:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PLY)
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat / lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta huhtikuussa 2022.

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 keväällä 2023. 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 syksyllä 2023, 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. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos hyväksytään vuodenvaihteessa 2023-2024. 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, puh. 044 703 2412

Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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



Kuva 6. Viistokuva asemakaavan muutosalueelta. © Blom