



**Muistio**

Kaavatunnus 564-Y2019/A

19.4.2024

## YHTEENVETOMUISTIO

### Kulttuuriympäristön teemayleiskaavan ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus

**Aika:** 18.4.2023 klo 17 – 19

**Paikka:** Ympäristöotalo, kahvio Leeta

**Osallistujia:** yleisöä 38 paikanpäällä ja 16 Teamsin välityksellä sekä yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi, yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen, kaavoitusarkkitehti Pia Krogius ja kaavoitusassistentti Minna Puikko.

### Yleiskaavan esittely

Runas osallistujajoukko pääsi yllättämään järjestäjät ja tilaisuus jouduttiin aluksi vaihtamaan isompaan tilaan. Tilaisuus pääsi alkamaan klo 17.10. Tilaisuuden puheenjohtaja Jani Törmi toivotti osallistujat tervetulleiksi. Kaavoitusarkkitehti Pia Krogius esitteli kaavaehdotuksen.

Kulttuuriympäristön teemayleiskaava on vaiheyleiskaava, joka tarkastelee valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä, maisema-alueita sekä muinaismuistoja koko Oulun alueella. Yleiskaava kuvaa kaupungin monimuotoista kerroksellista kulttuuriympäristöä ja tukee kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Kaava ohjeistaa kulttuuriympäristöarvojen huomioonottamista maankäytön suunnittelussa sekä lupavalmistelussa ja päätöksenteossa.

Yleiskaava nostaa esiin vain kulttuuriympäristön teeman, se ei käsittele muutoin maankäyttöä, eikä osoita alueiden käyttötarkoituksia.

Teemayleiskaava tarkentaa 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.

Kulttuuriympäristön teemayleiskaava on nähty tarpeelliseksi toisaalta nostamaan kuntalaisten tietoisuutta kulttuuriympäristöistä ja toisaalta päivittämään yleiskaavan tiedot ja täsmentämään ohjeet jatkosuunnitteluun.

Tilaisuudessa näytetty esitys löytyy yleiskaavan nettisivulta.



## Muistio

Kaavatunnus 564-Y2019/A

19.4.2024

## Kysymykset ryhmiteltynä aihepiireittäin ja vastaukset

### YLEISTÄ TEEMAYLEISKAAVASTA JA KAAVOITUKSESTA

- *Asun tontilla, joka on vuonna -53 julkaistussa kaavassa kaavoitettu puistoksi. Nyt tässä kaavassa se on merkitty kulttuuriympäristöltään arvokkaaksi kohteeksi. Mitä tämä käytännössä tarkoittaa?*

**Vastaus:** Nyt puhumme yleiskaavatasoisesta esityksestä, joka kattaa koko Oulun. Teemayleiskaava ei ota kantaa käyttötarkoituksiin, se nostaa esille ainoastaan kulttuuriympäristön arvot. Me emme tässä tilaisuudessa pysty vastaamaan kaikille yksityiskohtaisesti. Jokaisessa kohteessa edetään tapauskohtaisesti vakiintuneen prosessin mukaisesti. Jos kiinteistössä on muutostarpeita ja tarvitaan rakennuslupaa, ollaan yhteydessä rakennusvalvontaan. Jos kysymykset ovat maankäytännöllisiä, esimerkiksi aiotaan merkittävästi lisätä rakentamisen määrää, muutokset edellyttävät todennäköisesti asemakaavaa tai asemakaavanmuutosta, ja silloin ollaan yhteydessä kaavoitusyksikköön. Prosessi lähtee liikkeelle muutostarpeesta ja etenee tapauskohtaisesti.

- *Yleisestikin olen huolissani. Vanhan rakennuskannan heikkenemiselle ei pitäisi antaa minkäänlaisia mahdollisuuksia eikä helpottaa purkamista.*

**Vastaus:** Kaavoittaja joutuu sovittamaan yhteen ristiriitaisia tavoitteita. Joku osapuoli voi haluta tiukkaa suojelua, mutta kaupungin tulee silti voida koko ajan kehittyä. Oulussa on laadittu useita joustavia asemakaavoja, joissa käyttötarkoitusta ole määritelty, vain että arvokas rakennuskanta tulee säilyttää. Näistä on saatu hyviä tuloksia keskeisellä kaupunkialueella, esim. De Gamlas Hem -korttelin asemakaava.

### YLEISKAAVAN SUHDE ASEMAKAAVAAN

- *Miten yleiskaava vaikuttaa asemakaava-alueen kiinteistöihin? Voidaanko jotenkin varmistaa että kaavamääräykset tulevat myös asemakaava-alueilla noudatettavaksi?*
- *Miten maakunnallisesti arvokkaaksi arvoitetulla alueella sijaitsevilla kohteissa huomioidaan kaavan suositukset? Ilmeisesti asemakaava-alueella nuo eivät kuitenkaan ole asemakaavaa kumoavia määräyksiä? Onko näitä teemayleiskaavan teemoja tarkoitus tuoda myös asemakaava-alueelle muuten kuin silloin, jos sattuu tulemaan asemakaavan muutos?*

**Vastaus:** Kaavahierarkian mukaisesti yleiskaava ohjaa asemakaavaa. Alueet koostuvat rakennuksista ja muusta rakennetusta ympäristöstä, ja arvokkailla alueilla vaalitaan molempien arvoja. Yleiskaava ei itsessään käynnistä asemakaavaprosesseja. Kun asemakaavaprosesseja käynnistyy maankäytön muuttamisen tarpeesta, tämä yleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista.

Asemakaava-alueella ensijaisesti hankkeita ohjaa asemakaava. Toisaalta jos kohde on noteerattu tässä teemayleiskaavassa, niin voidaan hyödyntää yleiskaavan tietoja ja siinä esitettyjä menettelytapoja. Arvokkaaseen kiinteistöön kohdistuvista toimenpiteistä täytyy keskustella museon kanssa. Museolta saa myös arvokkaita neuvoja monissa kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa.



## **Muistio**

Kaavatunnus 564-Y2019/A

19.4.2024

- *Kun kulttuurihistoriallisia kohteita sisältävä alue tulee asemakaavoitettavaksi, kysymys ei ole pelkästään rakennuksen paikasta, vaan siitä, että se ympäristö tulee säilyttää. Ettei synny Myllytullin kruununmakasiinin kaltaisia kohteita, joissa ympäristöllä tuhotaan kulttuurikohde.*
- *Kohteen ympäristön säilyttäminen on aivan keskeistä. Mikäli kaupungin intressi on kaavoittaa teollisuutta tai liiketoimintaa asuinkiinteistön ympärille, ei siinä enää kukaan halua asua. Kaikki kiinteistöön tehdyt investoinnit valuvat hukkaan. Omistaja usein kyllä suojelee, mutta on keskeistä, että kaupunki suojelee ympäristöä.*

## **MAAKUNNALLISESTI ARVOKKAAN KOHTEEN KAAVAMÄÄRÄYS**

Sanamuodot kaavamääräyksiin on määritelty yhdessä Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa. Museo on se viranomainen, joka loppuviimein määrittää, edellytetäänkö rakennus säilytettäväksi vai puretaanko. Tähän vaikuttavat tietysti muutkin seikat kulttuurihistoriallisen arvon lisäksi, täytyy mm. huolehtia, että rakennukset ovat terveellisiä ja turvallisia. Maakunnallisesti arvokkaat alueet ja kohteet on hyväksytty maakuntakaavassa vuonna 2015, ja nyt me tuomme sen tiedon yleiskaavatasolle. Kohteita on laajempi joukko kuin aiemmin. Määräystä on haluttu muotoilla tapauskohtaisen harkinnan lisäämiseksi. Toki tälläkin hetkellä edetään neuvotteluin eri viranomaisten ja kiinteistönomistajan kesken, mikäli maakunnalliseksi arvokkaaseen kiinteistöön kohdistuu muutoksia.

**Lisätieto:** Voimassa olevissa yleiskaavoissa on otettu huomioon aiemman maakuntakaavan n. 200 kohdetta. Nyt yleiskaavatasolle esitetään nykyisen maakuntakaavan yli 600 kohdetta ja 64 aluetta. Määrän kasvuun vaikuttaa mm. erilaisten inventointimenetelmien lisäksi uudempien, modernien kohteiden tuominen inventointien ja arvottamisen piiriin.

- *Minun kirjeessäni merkintä näyttää erilaiselta kuin esitettävässä kartassa.*

**Vastaus:** Kirje ei ole virallinen dokumentti vaan merkintä täytyy katsoa kaavasta.

**Lisätieto:** Tiedotteen merkintä on nykyisen Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartan 1 merkintä. Tilaisuudessa näytetyssä diassa oli saman yleiskaavan kaavakartan 2 merkintä. Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa on esitysteknisistä syistä jouduttu esittämään samansisältöinen merkintä kahdella eri tavalla (kahdella erimittakaavaisella kaavakartalla).

- *Miksi suojelua halutaan heikentää? Tämä on aivan uskomatonta. Aiemmin kysyin ja vastattiin, että se paranee vähän.*

**Vastaus:** Maakunnallisesti arvokkaita kohteita tässä kaavassa on valtavan paljon. Esimerkiksi kaikki Oulun koulut on merkitty maakunnallisesti arvokkaiksi sosiaalisen kokoontumisen paikkoina. Me olemme lähteneet hakemaan sellaista ratkaisua, jonka kuntalaiset ja päättäjät voivat hyväksyä. Tämä merkintä ohjaa siihen, että arvokkaimmat kohteet nousevat tapauskohtaisessa harkinnassa esiin. Museo määrittelee ne kohteet, joita ei saa purkaa. Tällä hetkelläkin arviointia tehdään samalla tavalla.

Rakennussuojelu sanana herättää ristiriitaisia mielipiteitä, joten mieluummin puhutaan kulttuuriympäristön hoidosta tai vaalimisesta. Jos esitämme sellaista kaavaa, jossa on todella tiukat määräykset, ja kaikki määrätään suojeltavaksi, ei se todennäköisesti tule menemään läpi. Tässä



## **Muistio**

Kaavatunnus 564-Y2019/A

19.4.2024

kaavassa on haettu sellaista ratkaisua, jonka useimmat osapuolet voivat hyväksyä. Yleiskaava on kuitenkin laaja kokonaisuus, ja nyt tässä puhutaan vain yhdestä kaavamerkinnästä.

- *Ollaanko tässä häivyttämässä sitä asiaa, että tässä ollaan todella heikentämässä suojelua? Tämä alkaa kuulostaa todella huolestuttavalta. Nyt tuntuu, että tällä tehdään enemmän tilaa suuremmalle muutokselle.*

**Vastaus:** Ei kunta ainakaan ala purkamaan, jos museo sen kieltää. Kokonaisuutena voi ajatella, että suojelun taso paranee, sillä jos esim. jonkin kohteen purkulupahakemus menisi oikeuskäsittelyyn asti, maakuntakaavan merkintöjä ei otettaisi huomioon. Nyt kun suojelu tuodaan yleiskaavatasolle, merkinnät otetaan oikeudessa huomioon. Toki asemakaavoitetulla alueella ensisijainen tapa suojella on asemakaava. Tapauskohtaista harkintaa tarvitaan aina. Tämä ei poista museon lausuntovelvoitetta.

**Lisätieto:** Yleiskaava edistää kulttuuriympäristöjen säilymistä ja suojelua myös tuomalla esiin uutta tietoa. Esim. Oulun koulun kohteet ja Alvar Aallon toimiston suunnittelemat kohteet on tuotu esiin kokonaisuuksina. Arvottamisraportti on eri viranomaisille, kaupungin asiantuntijoille ja päätöksentekijöille merkittävä tietolähde, joka lisää ymmärrystä alueiden ja kohteiden arvoista ja ominaispiirteistä.

## **KIINTEISTÖNOMISTAJILLE LÄHETETTY TIEDOTE**

- *Olisiko nettisivuille mahdollista tehdä jokin suomennus aiheesta? En selvästikään ole ainut, joka ei ole nyt ymmärtänyt, mitä muutos tarkoittaa käytännössä.*
- *Omistan maakunnallisesti arvokkaan kohde ja sain kirjeen kotiin. En pystynyt tulkitsemaan kirjeestä, mikä muuttuu kaavan myötä. Tiukentaako tämä jotain tai onko jokin muuttunut? Toivoisin, että jatkossa panostettaisiin viestintään. Nyt valitettavasti kirje oli sellainen, ettei se avannut tätä asiaa. Se on varmaankin teille ammattilaisille selvää tekstiä, mutta meille kiinteistön omistajille ei.*

**Vastaus:** Pahoittelut siitä, jos tiedote jäi epäselväksi. Asioilla on viralliset ja lakisääteiset termit, joita käytämme. Voimassa olevan yleiskaavan merkintä korvautuu nyt uudella merkinnällä, jossa on eroa sanamuodoissa. Ero saattaa tuntua pieneltä, mutta kun kaavaa lähdetään tulkitsemaan erityisesti oikeusasteissa, tämä ero voi olla merkittävä. Määräystä tulkitaan tapauskohtaisesti. Esitämme maakunnallisesti arvokkaan kohteen osalta lievempää sanamuotoa kuin mitä on tällä hetkellä voimassa olevassa yleiskaavassa. Tällä hetkellä Oulun yleiskaavoissa on maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden osalta vanhentuneet merkinnät.

**Lisätieto:** Uuden maakuntakaavan myötä kohteita on paljon enemmän kuin mitä tällä hetkellä maakunnallisesti arvokkaita kohteita yleiskaavoissa, eli usealle kiinteistönomistajalle kiinteistön rakennushistoriallinen arvo voi tulla uutena tietona. Kaupunkiympäristöpalvelut on edellyttänyt yleiskaavoitusta tiedottamaan kiinteistönomistajia, siksi tiedotteet on lähetetty.



## **Muistio**

Kaavatunnus 564-Y2019/A

19.4.2024

### **MUUT TEEMAYLEISKAAVAN MERKINNÄT**

- *Asun Karjasillalla. Koko alueella on tuplaruudutus kaavassa. Mitä se tarkoittaa?*

**Vastaus:** Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Yksittäisiä rakennuksia ei ole suojeltu, mutta alueella on vireillä asemakaavan muutos ja asemakaava on tavoitteena asettaa luonnoksena nähtäville tämän vuoden aikana.

- *Jos kaavakarttaan on piirretty musta ruutu, mitä se tarkoittaa?*

**Vastaus:** Musta ruutu merkitsee muinaisjäännöstä.

- *En löytänyt kaavakartasta merkkien selityksiä.*

**Vastaus:** Kaavakartta on iso, hieman vaikeasti ruudulta tarkasteltavissa, mutta selitykset löytyvät oikeasta laidasta.

**Lisätieto:** Nettisivulle lisätään linkki tarinakarttaan, jonka avulla tutustuminen teemayleiskaavan merkintöihin ja määräyksiin on olennaisesti helpompaa.

### **NÄHTÄVILLÄOLOAIKA**

- *Kuulemisaika on liian lyhyt.*

**Vastaus:** Voimme jatkaa sitä > sovittiin nähtävilläoloaikaa jatkettavasti 31.5.2024 saakka.

### **KAAVAN ETENEMINEN**

- *Miten kaava nyt etenee? Voiko aikataulusta sanoa tarkemmin?*

**Vastaus:** Normaalin kaavaprosessin mukaisesti. Nähtävilläoloa jatketaan nyt toukokuun loppuun, ja siihen asti voi antaa muistutuksia. Muistutuksiin laaditaan vastineet, jonka jälkeen kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn. Yhdyskuntalautakunta katsoo, onko muistutuksiin vastattu asiallisesti. Sen jälkeen kaava menee kaupunginhallitukseen ja kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Valmistelu-aika riippuu muistutusten määrästä, tämän vuoden puolella kuitenkin yleiskaava etenee.

### **YKSITTÄISKYSYMYKSET**

- *Intiön tornista. Se on nyt ollut parillakin yksityisomistajalla eikä mitään ole tehty. Eikö se kuitenkin ole arvokas? Mitä kaupunki aikoo sille tehdä? Jos omistaja ei tee mitään, eikö kaupunki puutu siihen?*

**Vastaus:** Vesitorni on asemakaavalla suojeltu rakennus, ja kiinteistönomistaja vastuulla on pitää rakennus kunnossa. Kaupungin puuttuminen asiaan on aika harvinainen menettely, mutta tarvittaessa rakennusvalvonta voi siihen ryhtyä.

- *Keskustan asukkaana kiinnittäisin huomiota kulttuuriympäristöön, sekä rakennettuun että luonnonympäristöön. Vihermassa kaupunkiympäristössä on kutistunut ja pyörätiet ja kivetkset saavat enemmän sijaa. Ainolan puisto ja Hupisaaret myös huolestuttaa, kun*



## **Muistio**

Kaavatunnus 564-Y2019/A

19.4.2024

*maakuntamuseon rakennus myyty yksityiselle. Kuka on suurin vaikuttaja sen ympäristön säilyttämisessä?*

**Vastaus:** Kaupunki huolehtii puistoalueista. Sopimuksessa on määritetty, että omistaja ei voi rajata aluetta niin, että ne alueet eivät olisi enää yhteisessä käytössä.

- *Tiivis rakentaminen ei tarkoita sitä, että ympäristö tulee epäviihtyisäksi.*
- *Minua hirvittää ylileveät baanat. Niiden alta kaadetaan vanhoja puuta ja vähennetään viheralueita. Annetaanko baanoille kaikki valta ja viheralueet vähenevät?*
- *Vielä baanoista ja Ainolan puistosta. Ainolan puiston läpi on tehty leveä baana ja siinähan menee taas puuta ja kuinka puisto pirstoituu.*

**Vastaus:** Baanojen rakentamisen suunnitteluun voi vaikuttaa suunnitelmien nähtävilläoloaikoina. Kun baanat sijoittuvat kulttuuriympäristön kannalta arvokkaalle alueelle, myös museota kuullaan. Ainolan puistoon ei olla tekemässä baanaa. Tällaista ei ole tulossa.

## **MUITA KOMMENTTEJA**

- *Oulu on laaja. Kaikessa näkyy ihmisen kädenjälki, ja myös rakennusten ulkopuolella olevat kohteet tulee huomioida. Täytyisi saada tietoa siitä, miten suojeleminen tapahtuu, sillä se vaatii usein resursseja. Joillekin arvokkaaksi määritelyille kohteille täytyy antaa myös uusi elämä. Sekä suojelulle että uuden elämän antamiselle tulisi antaa mahdollisuus kaavassa.*
- *Valtava työ ja valtava aineisto. Mahtavaa, että ne ovat nyt yhdellä kartalla ja nähtävillä netissä. Nyt ilmeisesti on noussut huoli, vesittykö suojeleminen. Aika monet täällä ovat kiinteistön omistajia. Pidetään itse huoli siitä, että suojeleminen toteutuu. Ohjataan lapsia ja nuorisokin siinä, että nähdään suojelun arvo. Kiitos tästä työstä!*

Puheenjohtaja päätti yleisen tilaisuuden klo 18:20. Tarkemmista yksityiskohtiin liittyvistä kysymyksistä oli mahdollista keskustella kaavoittajien kanssa yleisen tilaisuuden päätyttyä.

**Lisätieto:** Ympäristötoimialalla järjestetään kaavoittajatapaaminen **ti 21.5.2024 klo 9-15**. Tuolloin kaavoittajia voi tulla tapaamaan ilman erillistä ajanvarausta, tervetuloa!