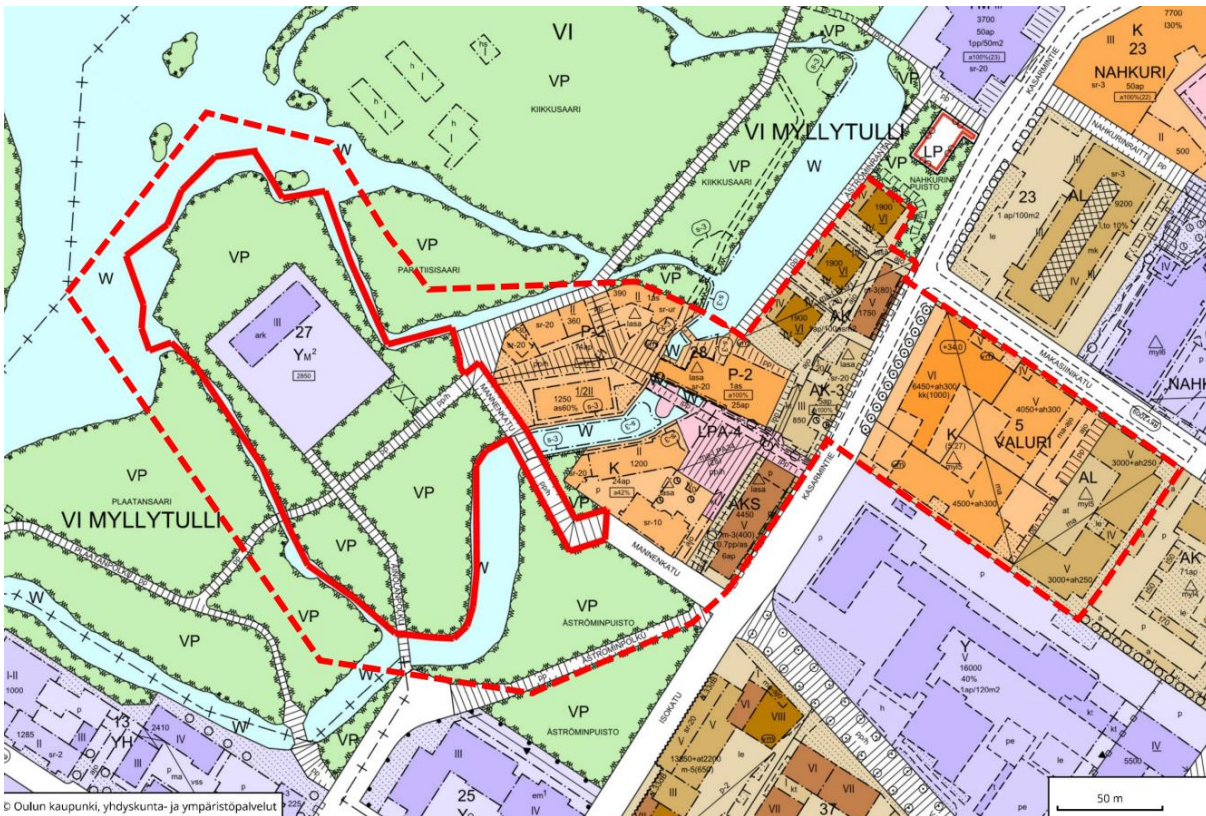


Päivitetty 28.5.2025

Ainola, Ainolanpolku 1

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Myllytullin kaupunginosassa, osoitteessa Ainolanpolku 1, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 27 käyttötarkoitus siten, että se mahdollistaa mm. toimistokäytön. Ainolan entinen museorakennus lähiympäristöineen on erityislainsäädännöllä suojeltu kohde. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella kyseinen rakennus asemakaavalla. Pakolansaari sisältyy kaavamuutosalueeseen, jotta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen asettamassa suojelupäätöksessä todettujen arvojen säilyminen voidaan turvata (ks.2). Asemakaavan on tavoitteena valmistua vuoden 2026 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista punaisella viivalla. Asemakaavan vaikutusalue 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 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2595**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Myllytullin kaupunginosan kortteli 27 ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen päätöksen POPELY/3299/2021 mukainen suojelualue, joka kattaa Pakolan saaren. Lisäksi aluerajaukseen kuuluu Mannenkadulla sijaitseva pp/h yhteys, jotta korttelin liikennejärjestelyjä koskevat asemakaavamerkinnot voidaan ajanmukaistaa. Korttelin 27 pinta-ala on 3990 m² ja se muodostaa yhden tontin nro 1. Tontilla sijaitsee Ainolan entinen museorakennus. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 27 käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että se mahdollistaa mm. toimistokäytön ja kortteliin toimistokäytön mahdollistavat pyörä- ja autopaikkamäärät. Lisäksi tavoitteena on, että vähintään noin puolet ensimmäisestä kerroksesta osoitetaan kokoontumistilaksi, joka mahdollistaa esimerkiksi näyttelyiden järjestämisen.

Vaikutusten arviointi

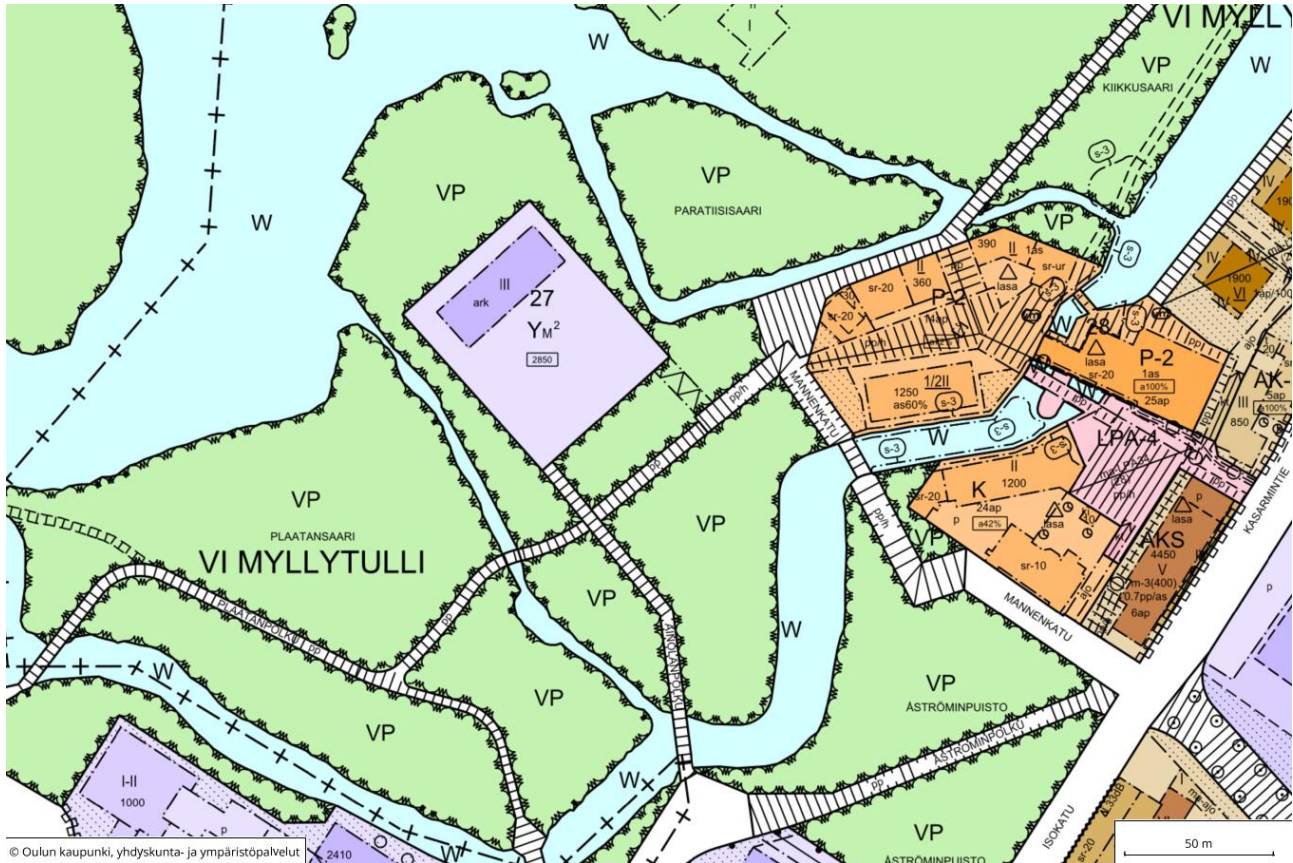
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle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

Suunnittelun lähtökohdat

Tontti on kaupungin omistuksessa. Kaupunki on vuokrannut tontin Cor Group Oy:lle, jolle myi tontilla sijaitsevan Ainolan museorakennuksen 16.5.2023. Tonttia ja rakennusta hallinnoiva Kiinteistö Oy Oulun Ainola on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa. Ainola-rakennus lähiympäristöineen on erityislainsäädännöllä suojeltu kohde. ELY-keskus on tehnyt Ainola-rakennuksesta ja sitä ympäröivästä puistoalueesta Rakennusperinnön suojelusta annetun lain (498/2010) mukaisen suojelupäätöksen (19.6.2023), POPELY/3299/2021. Lisäksi kaavamuutosalue kuuluu rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävään alueeseen: "Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus" (RKY 2009). Hupisaarten-Plaatansaaren puistoalue ja Oulujoen suun kulttuurimaisema ovat maakunnallisesti arvokkaita maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kannalta. Lisäksi Oulujoen suisto on rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta paikallisesti arvokas alue.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

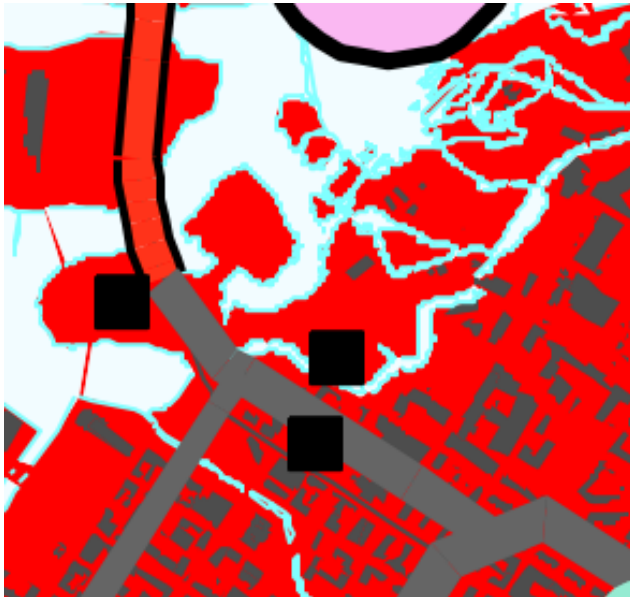
Voimassa oleva asemakaava



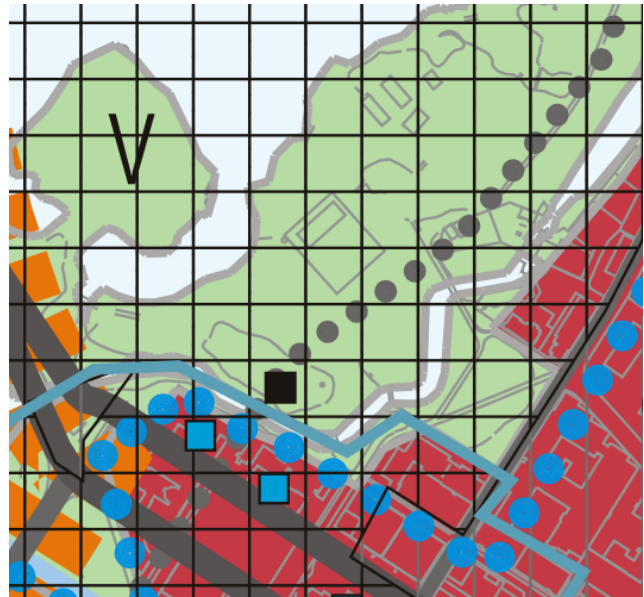
Kuva 2 Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 27 on osoitettu museorakennusten korttelialueeksi (YM²). Asemakaava on hyväksytty vuonna 1982. Voimassa olevassa asemakaavassa museorakennusta koskee merkintä ark: "Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen rakennusala. Tässä tontin osassa olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurishistoriallista arvoa tai tyyliä." Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on asemakaavassa III. YM2 korttelialueelle saadaan sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Alueelle saadaan järjestää neljä autopaikkaa. Asemakaavassa ei ole osoitettu kellarikerrosta. Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus on 2850 kerrosneliömetriä. Korttelia ympäröivä alue on merkinnällä VL-lähivirkistysalue.

Voimassa oleva yleiskaava



Kuva 3 Uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 1



Kuva 4 Uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 2

Yleiskaavan kaavakartalla 1 alue on osoitettu merkinnällä:

KAUPUNKIKEHITTÄMISVYÖHYKE 1, KAUPUNKIKESKUSTA. Kake-1. Kaupunkikeskusta on toiminnoiltaan monipuolinen palveluiden ja kaupunkikulttuurin maakuntakeskus. Vyöhykettä kehitetään elinvoimaisena, voimakkaasti tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan huipputasoisena keskustaympäristönä. Suunnittelumääräykset: Erityistä huomiota tulee kiinnittää matkakeskusten ympäristön ja ratapiha-alueen kehittämiseen, suistoalueen toimintojen monipuolistamiseen, katutilan ja kiinteistöjen kävely- ja pyöräilypainotteiseen kehittämiseen, viheralueiden kehittämiseen sekä monipuolisiin ympäristöarvoihin. Vyöhykettä tulee kehittää joukkoliikenteen keskuksena ja sillä tulee varautua kaupunkiraitioliikenteeseen. Vyöhykettä on suositeltavaa tutkia tarkemmassa suunnittelussa yhtenä kokonaisuutena ja ohjelmoida keskustakehittämisen toimenpiteet pitkälle aikavälille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ydinkeskustan palvelutarjontaa ja sen asemaa maakunnan erikoiskaupan pääkeskuksena tulee vahvistaa. Raksilan, Limingantullin ja Taka-Lyötyn alueita tulee kehittää ydinkeskustan palvelutarjontaa täydentävinä ja tukevinä kaupan keskittyminä.

Yleiskaavan kaavakartalla 2 alue on osoitettu merkinnällä:

KULTTUURIYMPÄRISTÖN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI TÄRKEÄ KOHDE TAI ALUE. 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 ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

V VIRKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa.

● ● ● ● KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI.



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/11878/2023.**

Kaavoitustyö on käynnistetty tonttia hallinnoivan Kiinteistö Oy Oulun Ainolan aloitteesta. Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset. Kaavaa koskeva aineisto laitetaan esille myös verkkosivulle: <https://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 asemakaavaluonnoksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Alueidenkäyttölain 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
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- OKeVa, Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun Historiaseura ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan museoyhdistys ry



Miten kaavatyö etenee? Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta marraskuussa 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 esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän 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 alkuvuodesta 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 (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). 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 Jasmin Koistinen, puh. +358 40 6623989

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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