

Päivitetty __.__.2025

Asemakatu 20

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tontilla 87 on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden päivittäminen vastaamaan nykyistä tilannetta. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella ehyellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä punaisella katkoviivalla asemakaavan muutoksen arvioitu vaikutusalue (tiedottamisalue). Opaskarttaote © Oulun kaupunki.

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:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2592**

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



Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on II kaupunginosan (Vaara) korttelin 12 tontti 87. Tontin pinta-ala on 660 neliömetriä ja sillä sijaitsee vuonna 1946 valmistunut kerrostalo. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden päivittäminen vastaamaan toteutunutta tilannetta. Kohteeseen liittyy kaksi aikaisemmin tehtyä myönteistä päätöstä poiketa asemakaavasta: vuonna 1990 kohteessa on haettu lupaa muuttaa rakennuksen kellaritila diskokäyttöön ja vuonna 2000 laajentaa rakennuksen ullakkokerrosta. Kohteeseen sen eri vaiheissa tehdyille muutoksille on myönnetty lupa joko edellä mainituilla poikkeamispäätöksillä tai vähäisenä poikkeamisena asemakaavasta. Pääasiassa poikkeamispäätöksistä seuranneen rakentamisen myötä rakennuksen kokonaiskerrosala on kasvanut asemakaavaan merkittyä suuremmaksi.

Tontilla sijaitseva rakennus, Asunto Oy Oulun Asemakatu 20, kuuluu Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnin (2016) inventointikohteisiin. Rakennusta ei ole arvotettu inventoinnissa arvokkaaksi tai osaksi arvokasta aluetta; Inventoinnin mukaan rakennus edustaa muutosten myötä muuta kuin rakennusaikansa tyyliä tai ei ole rakennusajankohdalle tai alkuperäiselle tyyliä ominainen. Kohteeseen on tehty muutostyö ullakkokerrokseen vuonna 1988, muutoksia pihasiiven aukotukseen vuonna 1990 sekä muutostyö ja laajennus ullakkokerrokseen vuonna 2003. Tontti kuuluu myös kaupunkiarkeologisen inventoinnin inventointialueeseen. Inventoinnissa alue on osoitettu kuuluvaksi sekä katualueiden että tonttien ja puistojen osalta luokkaan 3, Tuhoutuneet alueet, jossa maankäyttö ei vaadi arkeologisia tutkimuksia, ellei töiden aikana tule vastaan tutkimusta ja dokumentointia vaativia rakenteita tai kerrostumia. Tonttia koskevien vuoden 2013 rakennuslupapiirustusten mukaan koko tontin alue on rakennettu kellariksi.

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, liikenteen turvallisuuteen ja sujuvuuteen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan maaperän pilaantuneisuuden historia- ja perustietoselvitys, hulevesiselvitys, hiilijalanjälkilaskelma, pinta-alatarkastelut sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

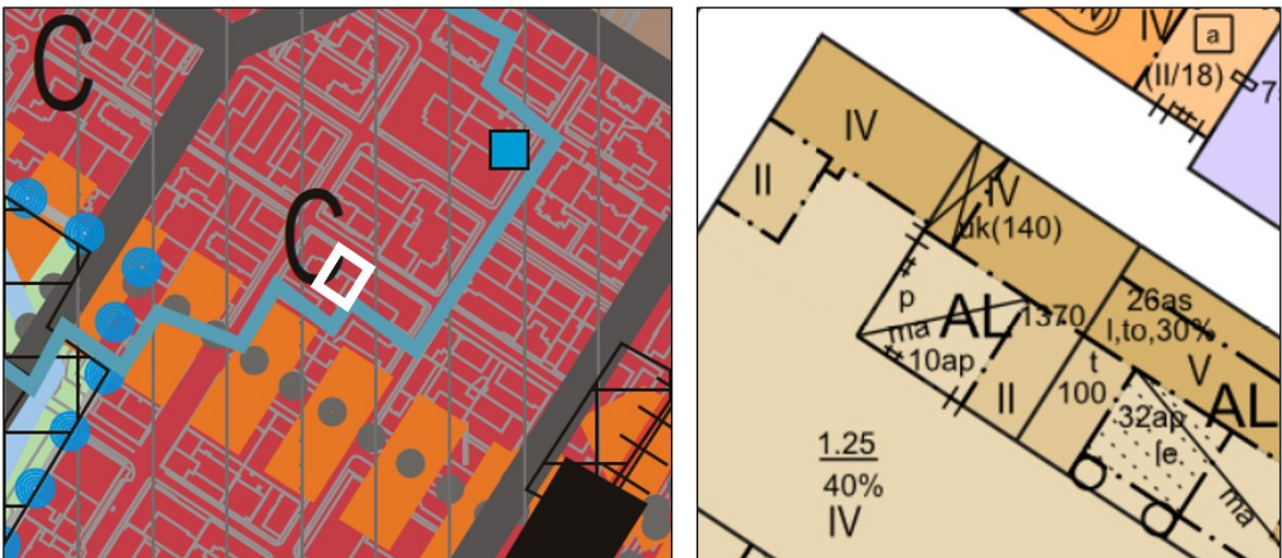
Asemakaavan muutoksen kohteena olevan tontin omistaa Asunto Oy Oulun Asemakatu 20, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Muut korttelin 12 tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Tonttia ympäröivät yleiset alueet omistaa Oulun kaupunki.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Uuden Oulun yleiskaavan keskeisen kaupunkialueen kaavakartalla alueella C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia

vähittäiskaupan yksiköitä. Kaavamuutosalue sijaitsee ka-merkinnällä osoitetulla kaupunkiarkeologisella alueella. Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia tai rakenteita. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettyä tarvittaessa viranomaislausunto. Yleisiin kaavamääräyksiin kuuluu mm. huolehtia riittävästä melun- ja tärinätorjunnasta, erityisesti pääteiden ja -ratojen, ampumaratojen sekä muiden merkittävien melua aiheuttavien kohteiden ympäristössä; edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä ja täydennysrakentamista kullekin alueelle luonteenomaisella tavalla; huolehtia hulevesien riittävästä viipymästä kaupunkitulvien välttämiseksi sekä niiden käsittelystä ennen niiden johtamista vesistöön.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa ympäristöministeriön 8.2.1988 vahvistama asemakaava, jossa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontille on osoitettu kaksi määräävää rakennusala. Rakennusaloista suurempi sijoittuu Asemakadun varteen, kiinni tontin itä-, pohjois- ja länsirajoihin, ja sillä rakentamisen suurin sallittu kerrosluku on IV. Pienempi rakennusala sijoittuu tontin etelänurkkaan, kiinni tontin itä- ja etelärajoihin sekä suurempaan rakennusalaan, ja sillä rakentamisen suurin sallittu kerrosluku on II. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 1370 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi IV-kerroksiselle rakennusosalalle on osoitettu ullakkokerros (uk), johon saa sijoittaa 140 kerrosalaneliömetriä kerrosalaan laskettavaa tilaa. Tontin pohjoiskulmassa rakennusalaan on osoitettu rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sisäpihan puolelle tontin länsinurkkaan on osoitettu pysäköimispaikka (p), joka rajautuu tontin länsi- ja etelärajoihin sekä tontin kahteen rakennusalaan. Vastaavalle alueelle on osoitettu myös maanalainen tila (ma). Tontille on rakennettava 10 autopaikkaa. Tontin etelä- ja länsirajoille on tehtävä umpinainen näkösuoja. Lisäksi asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.



Kuva 2 Vasemmallä ote Uuden Oulun yleiskaavan keskeisen kaupunkialueen kaavakartasta, johon kaavamuutosalue on rajattu valkoisella. Oikealla 20.5.2025 päivätty ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta, missä kaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee kuvan keskellä.

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/1914/2023.**

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa

https://asiakirjat.ouka.fi/ktwebscr/kuullist_tweb.htm. Kaavaa koskeva aineisto on ollut esillä myös verkkosivulla: <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 ehdotuksen 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, työnteekoon 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
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- 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)
- Oulun kaupungin alueellinen yhteistoimintaryhmä
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE sekä OKeVa, Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun jalankulkijat ry



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta syyskuussa 2025.

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 keväällä 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 yhdyskuntalautakunta. 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 Karita Lahti, puh. 040 626 4692, [karita.lahti\(at\)ouka.fi](mailto:karita.lahti(at)ouka.fi)

Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838, [outi.colliander\(at\)ouka.fi](mailto:outi.colliander(at)ouka.fi)

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu