

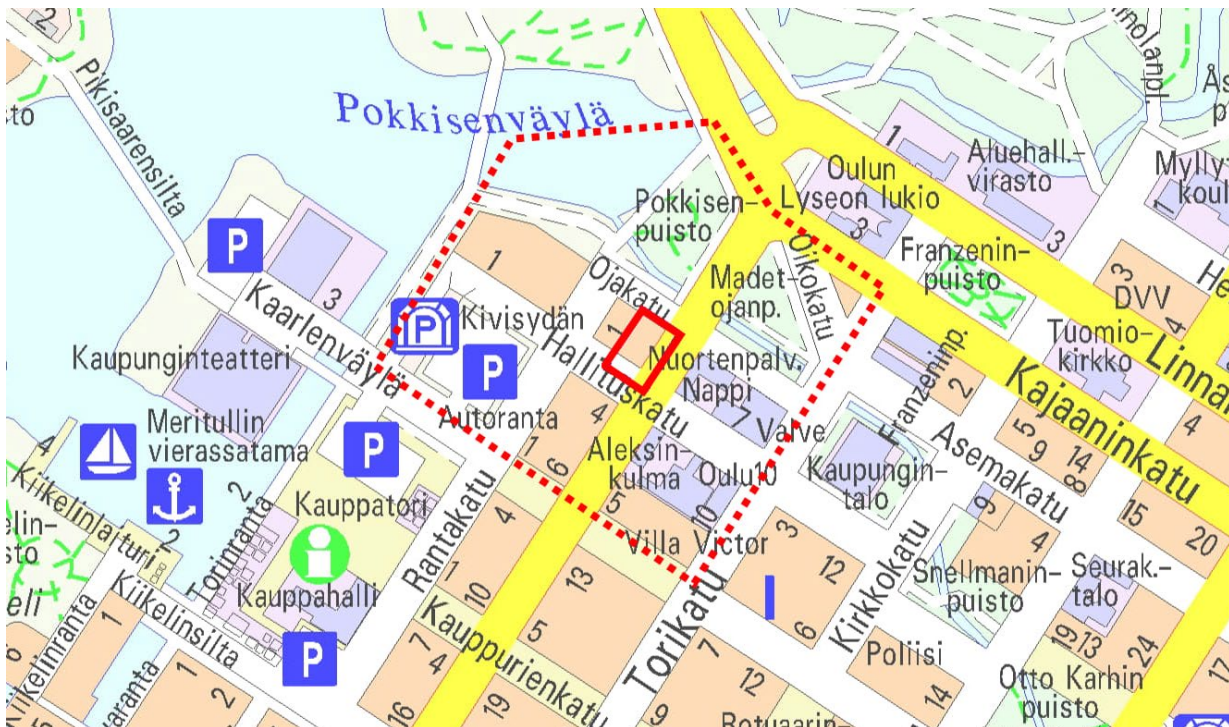


Ojakatu 2

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

I kaupunginosassa (Pokkinen) on käynnistynyt asemakaavan muutos koskien korttelin 1 tonttia nro 2 osoitteessa Ojakatu 2. Hakijan tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus asumiselle ja osoittaa alueelle lisärakennusoikeutta kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioiden. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana.

Kaavatyö tehdään Oulun kaupungin kaavoituksessa kaavamuutoksen hakijan konsulttien laatimien suunnitelmien ja selvitysten pohjalta. Kaavamuutostyötä ohjaa sitä varten perustettu ohjausryhmä. Hankkeesta laaditaan maankäytösopimus. Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Punaisella katkoviivalla on osoitettu alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä 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 kerrottu sivulla 6. Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Tähän kaavahankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2558**.



Kuulutukset kaavatyön käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan muutosalueena on Pokkisen kaupunginosan korttelin 1 tontti nro 2. Tontin nro 2 pinta-ala on noin 1175 m². Alueella sijaitsee asemakaavassa suojeltu rakennus, nk. Tervosen talo, sekä pysäköintialuetta. Asemakaavan muutosalue rajautuu pohjoisessa Ojakatuun, idässä Aleksanterinkatuun, etelässä Hallituskatuun ja lännessä viereiseen tonttiin nro 1. Tontin nro 2 sekä korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Oulun kaupunki. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt vuokraoikeuden haltija Kiinteistö Oy Uleåborg 1.



Kuva 2 Ilmakuvaote vuodelta 2024. Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella.

Kaavatyössä huomioidaan suunnittelualueetta koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavatyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä. Kaavatyön yhteydessä on tehty rakennushistoriaselvitys ja tehdään mm. hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma, liikenneselvitys, ympäristömeluselvitys, viiteseurannat, viherkerrointarkastelu, lumitilatarkastelu ja hiilijalanjälkilaskelma.

Oulun kaupunkistrategia 2026

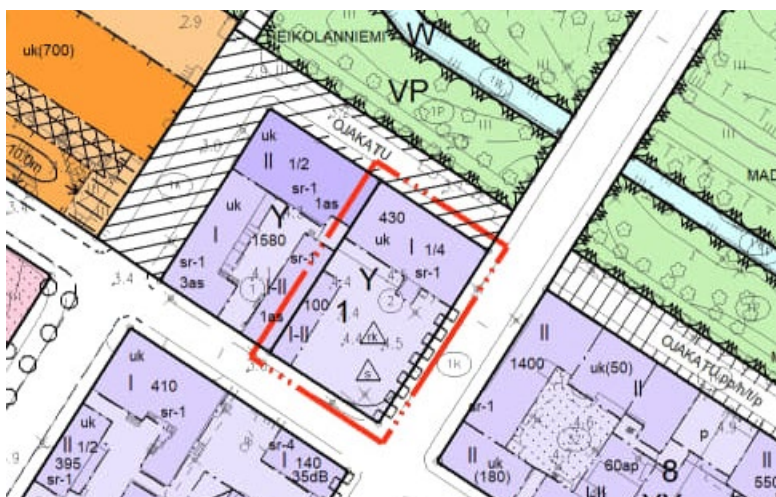
Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikumista.

Keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on 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 historiallista keskustaa. Vision mukaisesti Tuomiokirkon ja Franzéninpuiston ympäristö

Voimassa olevat kaavat

Asemakaavassa on osoitettu suojeltu rakennus merkinnällä sr-1: suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä sen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa alentavia muutoksia. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on tällaisia aikaisemmin suoritettu, on ne rakennusten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen ja lähiympäristöön sopivalla tavalla. Lisä- ja uudisrakentamisesta sekä muutoksista tulee pyytää museolautakunnan lausunto. Tämän lisäksi korttelissa on rk-merkintä, joka osoittaa, että korttelialueen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla rapattu kivipinta. S-merkintä alueella osoittaa korttelialueen tai rakennusalan, jolla uudisrakennuksen tulee sopeutua julkisivujäsentelyllään, materiaaleiltaan ja kattomuodoiltaan ympäristön suojeltaviin rakennuksiin.



Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus (C), 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.

3 / 7



Kuva 4 Uuden Oulun yleiskaava 23.5.2019, oikealla kaavakartta 1 ja vasemmalla kaavakartta 2, suunnittelualue on merkitty sinisellä.

Asemakaavan muutosalue on osa Valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön, Oulun rantakorttelien julkisen kaupunkitilan (rky2009), kokonaisuutta. Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870–1880-lukujen vaurastumisesta kaupalla ja merenkululla, että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua.

Asemakaavan muutosalue on osa kiinteän muinaismuiston aluekohdetta Oulun vanha asemakaava alue. Isoavihaa vanhemmat säilyneet kaupunkiarkeologiset kulttuurikerrokset ovat muinaismuistolain rauhoittamia. Museovirasto teki vuonna 2002 Oulun kaupunkiarkeologisen inventoinnin, jossa määriteltiin, mitä tontteja ja alueita rauhoitus koskee. Inventointia täydennettiin vuonna 2007. Kaupunkialueella on tehty lukuisia arkeologisia tutkimuksia.

Lisäksi alueen viereisellä tontilla 1 sijaitsee suojeltu rakennusperintökohde Oulun tuomiokapitulin kokonaisuus. Kohde sisältää virasto-, asuin- ja talousrakennuksen. Nämä kohteet ovat suojeltu erityislainsäädännön nojalla. Kohteiden suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintöarvojen turvaamista eikä niiden arvoja saa heikentää. Kohdetta koskevista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Asemakaavan muutosalue rajautuu pohjoisesta Kaupunginojan varren puistovyöhykkeeseen, joka on myös valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus (RKY 2009-inventointi).



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 (mm. asukasyhdistykset)
<https://www.ouka.fi/yhteisotoiminta>
- Oulun keskustan alueen vaikuttajat (OKeVa)
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Oulun jalankulkijat ry

Vuorovaikutus

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 6.

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa:

https://asiakirjat.ouka.fi/ktwebscr/kuullist_tweb.htm. Kaavatyötä koskeva aineisto on esillä kaupungin verkkosivulla: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>. Kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivulla: www.ouka.fi/kuulutukset.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postitse osoitteeseen:

Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: **kirjaamo@ouka.fi**. Palautteessa on mainittava tämän kaavatyön diaarinumero: OUKA/1449/2025.

Palautteeseen annetut vastineet ja tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä hyväksyä palautteeseen annetut vastineet toimitetaan niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Vs. asemakaava-arkkitehti Jere Klami p. 044 703 2412

Kaavoitusarkkitehti Anna Kupila p. 040 619 4479

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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



Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Aloitusvaihe (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Kaavamuutos on tullut vireille kiinteistönhaltijan hakemuksesta marraskuussa 2025. Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella, joka täydentyy tarvittaessa suunnittelutyön edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan, jolloin osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Työn käynnistymisestä, nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Asemakaavan muutoksen suunnittelu etenee kaavaluonnoksen laatimiseen, jossa aloitusvaiheessa saatu palaute huomioidaan. Käynnistysvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan valmisteluvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa käynnistysvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Kaavaluonnos valmistellaan kaavamuutoksen hakijoiden konsulttien laatimien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta. Tavoitteena on, että kaavamuutoksen valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2026. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläolonaikana. Kaavatyötä koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaavaluonnoksen nähtävilläolonaikana.

Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan huomioon. Valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan ehdotusvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa valmisteluvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että kaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi syksyllä 2026. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä kaavamuutosalueen maanomistajia ja -haltijoita, joiden kotikunta ei ole Oulu. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen muistutuksensa nähtävilläolonaikana.

Hyväksymisvaihe

Asemakaava viimeistellään, ja ehdotusvaiheessa saatu palaute huomioidaan. Ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan hyväksymisvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa loppuvuodesta 2027. Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.