



Päivitetty xx.xx.20xx

Höyrymyllyntie 7-9

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Toppilan kaupunginosassa, osoitteessa Höyrymyllyntie 7-9, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on mahdollistaa Hamina-Villen puiston keskellä sijaitsevalla tontilla tehokkaampi maankäyttö, jolla mahdollistetaan rakennussuojelua tukevaa uudisrakentamista ja parantaa Hamina-Villen puiston viheralueita.

Kaavatyö tehdään Oulun kaupungin kaavoituksessa kaavamuutoksen hakijan konsulttien laatimien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta. Kaavamuutostyötä ohjaa sitä varten perustettu ohjausryhmä. Asemakaavan muutoksen on tavoitteena valmistua vuonna 2028. Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Vaikutusalue on rajattu punaisella katkoviivalla.

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 tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 6.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>. Tähän kaavatyöhön liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2630**.

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

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualue on Toppilan kaupunginosan korttelin 47 tontti 1 ja sitä ympäröivän Hamina-Villen puiston tonttiin rajautuva osa-alue. Tontin 1 pinta-ala on 5104 m². Tontilla sijaitsee 1879 valmistunut asemakaavassa suojeltu Ellalan huvila ja 1930-luvulla valmistunut entinen konttorirakennus. Tontin luoteisosassa kasvaa vanhaa puustoa ja huvilan edustalla on nurmikenttä. Alueen lähiympäristössä Höyrymyllyntien varrella ja puiston ympärillä sijaitsee 2010- ja 2020-luvuilla valmistuneita asuinkortteleita, joissa sijaitsee pääosin kaksi-, neljä- ja seitsemänkerroksisia asuinkerrostaloja. Puiston luoteisreunalla on palvelukortteli, jossa sijaitsee 2010-luvulla valmistunut palvelutalo ja sekoittuneesti vanhempia eri vuosikymmenillä valmistuneita yksi- ja kaksikerroksisia puu- ja kivirakennuksia.



Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueesta, johon on rajattu punaisella viivalla kaavamuutosalue.



Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

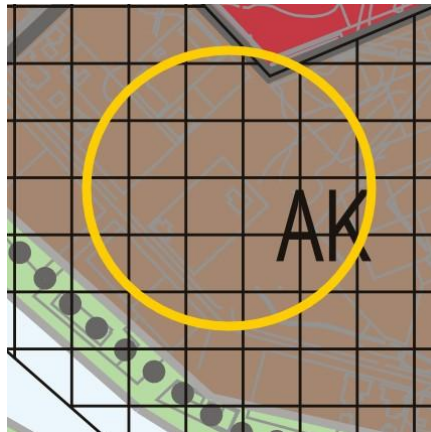
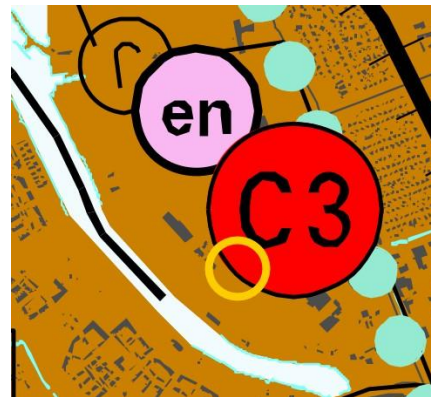
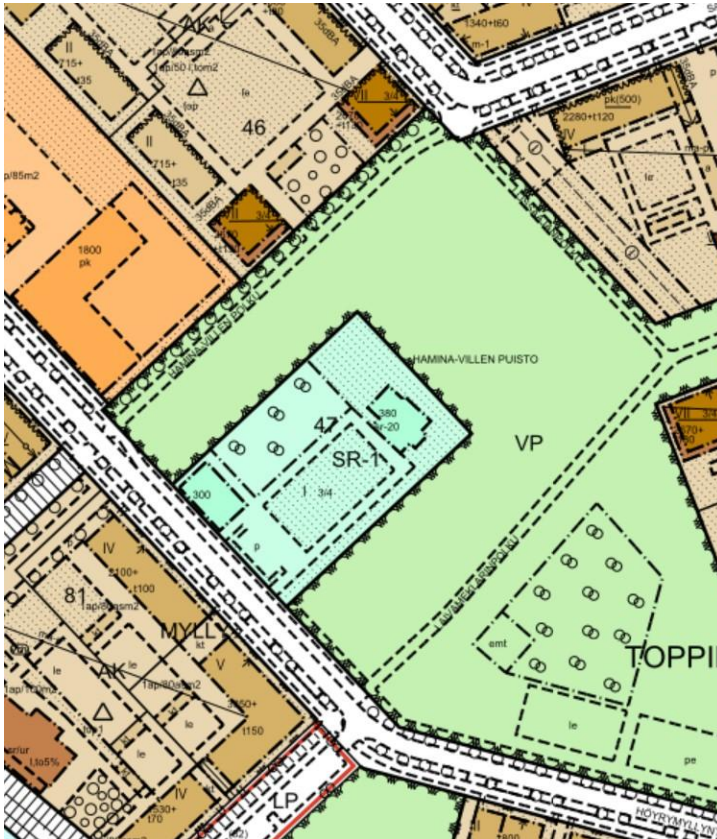
Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualueetta koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavatyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä. Kaavatyön yhteydessä tehdään mm. rakennushistoriaselvitykset, puustokartoitus, luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, liikenne- ja pysäköintiselvitys, ympäristömeluselvitys, rakennettavuusselvitys sisältäen happamat sulfaattimaat ja pilaantuneiden maiden selvitys, viitesuunnitelmat, viherkerrointarkastelu, lumitilatarkastelu ja hiilijalanjälkilaskelma.

Oulun kaupunkistrategian 2030 (kv 31.1.2022 §3, päivitetty kv 29.4.2024 §35) tavoitteita ovat mm. kaupunkikeskustan kehittäminen, kaupungin vetovoiman ja kohtaamispaikkojen parantaminen, toimitilainvestointien edellytysten kehittäminen, kaupungin hiilineutraalius vuonna 2035, kaupungin kestävä kasvaminen, kestävän kaupunkirakenteen, liikkumisen ja rakentamisen edistäminen, kaupunkirakenteen tiivistäminen sekä asumisen mahdollisuuksien tarjoaminen urbaanissa ympäristössä.

Uuden Oulun yleiskaavan (kv 18.4.2016 §25, lainvoimainen 23.5.2019) kaavakartassa 1 suunnittelualue on kaupunkikehää, joka muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä. Vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan parantamiseen, keskusten toimintojen monipuolistamiseen, täydennysrakentamiseen ja vyöhykkeen asukasmäärän merkittävään lisäämiseen erityisesti joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä, monipuoliseen asuntotarjontaan sekä viheralueiden laadun kehittämiseen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraideliikenteeseen tiivistyville alueilla.

Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartassa 2 suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen (Toppilan satama ja teollisuusalue). 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 ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (AAM1965, kv 15.2.2010, lainvoimainen 26.3.2010) kortteli 47 tontti 1 on osoitettu suojeltavien rakennusten korttelialueeksi (SR-1). Korttelialueen käyttötarkoituksen tulee edistää alueen rakennusten rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten tai kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä. Huvila on suojeltu sr-20 määräyksellä ja sen rakennusalueella on osoitettu rakennusoikeutta 380 kerrosalaneliömetriä. Konttorirakennuksen rakennusalueella on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueelle saa rakentaa enintään I $\frac{3}{4}$ kerroksisia rakennuksia. Tontin etuosassa, kadun varressa on ohjeellinen pysäköintialue. Tontin kaakkoisosan puusto on määrätty säilytettäväksi ja muut alueet ohjeellisesti istutettavaksi



Kuva 3 Vasemmalla ote asemakaavayhdistelmästä.

Kuva 4 Oikealla ylhäällä ote Uuden Oulun yleiskaavakartasta 1.

Kuva 5 Oikealla alhaalla ote Uuden Oulun yleiskaavakartasta 2.

Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä kuviin 4 ja 5. Otteet eivät ole mittakaavassa.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt tontin haltijan hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on, että tontille kaavoitetaan lisää rakennusoikeutta rakennussuojelua tukevalle uudisrakentamiselle.

Maankäyttöä tehostetaan siirtämällä tonttia Hamina-Villen puistossa noin 25 metriä kaakkoon.

Tontilla oleva säilytettäväksi määrätty puusto tulee siten osaksi puistoa ja puistossa oleva entinen parkkipaikka osaksi tonttia. Tontin koko ei muutu merkittävästi, mutta täydennysrakentamisen edellytykset ja puiston viheralueet paranevat. Tontin länsikulmassa, kadun varressa oleva vanha konttorirakennus siirretään tontille täydentämään kokonaisuutta. Hamina-Villen puiston alueelle lisätään tarvittaessa määräyksiä ja merkintöjä esimerkiksi kulkuyhteyksille.

Vaikutusten arviointi

Kaavanmuutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavam muutoksen mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan vaikutuksia mm. kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, liikenteeseen, kestävien liikkumismuotojen edistämiseen, viherrakenteeseen, kulttuuriperintöön, ilmastoon, kestäväan kehitykseen ja energiatehokkuuteen sekä ihmisten, erityisesti lasten, elinoloihin ja elinympäristöön. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.



Osallistuminen

Kaavatyötä varten on perustettu ohjausryhmä, jossa on edustajat kaavoituksesta, maa ja mittaus -yksiköstä, kadut, puistot ja liikenne -yksiköstä, rakennusvalvonnasta, Oulun museo- ja tiedekeskuksesta (ent. Pohjois-Pohjanmaan museo), Oulun seudun ympäristötoimesta, Oulun Vesi -liikelaitoksesta, Oulun Energia Sähköverkko Oy:stä, Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista ja hakijalta. Kaavamuutoksen hakija laadituttaa kaavatyötä varten tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat konsulteilla.

Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat myös kaavan vaikutusalueen maanomistajat. 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 liitto
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Fortum Oyj / sähkönsiirto
- Fingrid Oyj
- Digita Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Meri-Toppilan yhteisötila
- TeKo, Toppilan elinympäristö – Koskelan olosuhteet
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät



Vuorovaikutus

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 7.

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset. Kaavatyötä koskeva aineisto on esillä kaupungin verkkosivulla: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>. Kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivulla: www.ouka.fi/kuulutukset.

Tarvittaessa lisätietoja saa kaavatyön yhteyshenkilöiltä, joiden yhteystiedot on kerrottu tämän sivun alalaidassa.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan valmisteluaineistosta sekä kirjalliset muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postitse osoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki (käyntiosoite: Kansankatu 55 A) tai sähköpostitse osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi. Palautteessa on mainittava tämän kaavatyön diaarinumero: **OUKA/10001/2025****

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus (käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)

Kaavoitusarkkitehti Topias Yli-Vakkuri, puh. 040 844 5409, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavoitusassistentti Henna Pekkala, puh. 040 556 5866, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi



Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Asemakaavan muuttamista koskevat hakemukset on jätetty kesällä 2025. Kaavatyö käynnistetään lähtökohtien selvittämisellä. Kaavatyön alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jota tarvittaessa täydennetään suunnittelutyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Työn käynnistymisestä, nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Suunnittelutyö etenee kaavaluonnoksen laatimiseen, jossa käynnistysvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnos valmistellaan kaavamuutoksen hakijan konsulttien laatimien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta.

Tavoitteena on, että kaavamuutoksen valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan vuoden 2026 aikana. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Tieto nähtävilläolosta toimitetaan sähköpostilla tai kirjeenä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteensä käynnistysvaiheessa. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi vuoden 2027 aikana. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Tieto nähtävilläolosta toimitetaan sähköpostilla tai kirjeenä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteensä valmisteluvaiheessa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä niitä kaavamuutosalueen maanomistajia ja -haltijoita, joiden kotikunta ei ole Oulu. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen muistutuksensa nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe

Asemakaava viimeistellään, ja siinä otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon ehdotusvaiheessa saatu palaute.

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa vuoden 2028 aikana. Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (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 verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.