

Asemakatu 37

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vaaran kaupunginosassa, osoitteessa Asemakatu 37, on tullut vireille asemakaavan muutos. Hakijan tavoitteena on osoittaa korttelin 20 tontille 133 asuinrakennusoikeutta, jolla mahdollistetaan laadukkaan keskustakohteen rakentaminen kiinteistölle, jonka nykyinen kunto ei palvele kohteen sijaintia. Asemakaavan muutoksella pyritään eheyttämään asemakadun varren massoittelua, kaupunkikuvallista ilmettä sekä katualueen rajautumista.

Kaavatyö tehdään Oulun kaupungin kaavoituksessa kaavamuutoksen hakijan konsulttien laatimien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta. Kaavamuutostyötä ohjaa sitä varten perustettu ohjausryhmä. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus. Asemakaavan muutoksen on tavoitteena valmistua vuonna 2027. Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



Kuva 1 Opaskartalle on rajattu punaisella asemakaavan muutoksen likimääräinen suunnittelualue sekä punaisella katkoviivalla alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä

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 7.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>. Tähän kaavatyöhön liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2618**.

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

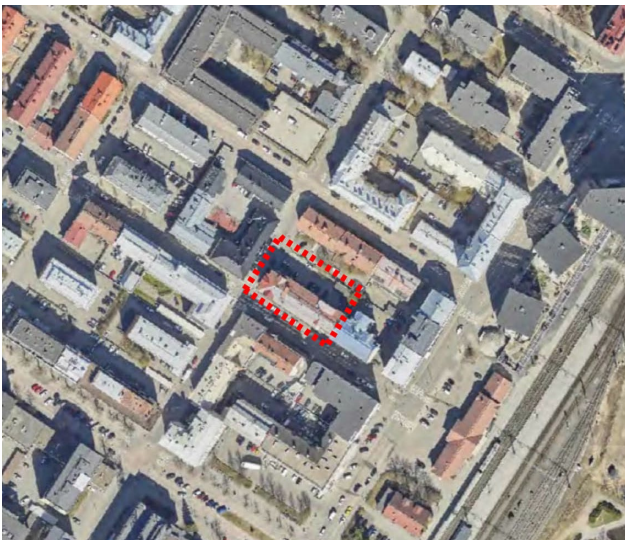
Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja lähiympäristö

Asemakaavan muutosalueena on Vaaran kaupunginosan korttelin 20 tontti 133. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 0,13 hehtaaria. Tontilla on 1983 valmistunut neljäkerroksinen liikerakennus. Rakennuksen pohjoispuolelle, tontin sisäpihalle sijoittuu autopaikkoja. Rakennuksen itäpääty on kiinni vireisen tontin 134 As Oy Vaaran 1920-luvulla valmistuneessa rakennuksessa, joka on maakunnallisesti arvokas.

Vaaran kaupunginosa on osa Oulun ruutukaavakeskustaa. Suunnittelualueen ympäristöön sijoittuu tiivistä eri-ikäistä rakennuskantaa. Kerroskorkeudet alueen ympärillä vaihtelevat yhdestä kuuteen.

Asemakaavan muutoksen välittömään läheisyyteen sijoittuu maakunnallisesti arvokkaat Kiinteistö Oy Oulun Asemakatu 28 (MRKY2015) sekä Kajaanintullin koulun rakennukset (MRKY2015).



Kuva 2 Vuoden 2025 ilmakehuvaote suunnittelualueelta. Punaisella rajattu asemakaavan muutosalueen rajaus.

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 laaditaan mm. rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, liikenneselvitys, maankäytön viitesuunnitelmat, viherkerrointarkastelu, lumitilatarkastelu ja hiilijalanjälkilaskelma. Selvitys- ja suunnitelmatarpeet täsmentyvät hankkeen aikana.

Oulun kaupunkistrategian Pohjoisen Loiste! – Oulu 2035 (kv 30.3.2026) arvot ovat rohkeus, reiluus ja vastuullisuus. Sen mukaisesti Oulu loistaa inhimillistä energiaa, kulttuuria ja tulevaisuuden osaamista. Oulu on turvallisuutta ja hyvää elämänlaatua. Laadukas koulutus ja toimiva arki tekevät siitä erinomaisen paikan lapsille ja nuorille. Strategian mukaisesti kestävä kasvu on Oulun suunta. Vuonna 2035 Oulussa on 240 000 asukasta ja tavoitteena on 2000 uutta työpaikkaa vuodessa. Kaupunki kasvaa tavalla, joka vahvistaa ihmisten hyvinvointia ja ympäröivää luontoa. Strategisia tavoitteita on muun muassa se, että jokaisella oululaisella on hyvinvointia, yhteisöllisyyttä ja osallisuutta tukeva arki sekä se, että Oulu kasvaa kestävästi ja kehittyi luontopositiivisesti.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kaavakartta 1) alueelle, joka on kaupunkikehittämisyöhyke 1, kaupunkikeskusta. 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 matkakeskuksen 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-Lyötyän alueita tulee kehittää ydinkeskustan palvelutarjontaa täydentävinä ja tukevinä kaupan keskittyminä.

Lisäksi suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa (kaavakartta 2) merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Kuva 3 Vasemmalla voimassa oleva asemakaava suunnittelualueella. Suunnittelualue rajattuna punaisella. Kuva 4 Oikealla ote alueella voimassa olevasta yleiskaavasta, kaavakartta 2: keskeinen kaupunkialue 2030. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu mustalla.

Lisäksi suunnittelualue on osa yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta (Oulun ruutukaavakeskusta). Merkinnällä on



osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 20 on osoitettu liikennerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennusoikeutta kaavassa on 2655 kerrosneliometriä enintään neljäkerroksista rakennusta varten. Lisäksi ullakkokerrokseen on sallittu sijoitettavaksi kerrosalaan laskettavaa tilaa (uk(60)) sekä rakennusalalle osoitetun sallitun kerrosalan lisäksi saunaosasto ja sosiaalityö ja lämmintä varastotilaa talonyhtiön omaan käyttöön (uk-2(105)). Autopaikkoja on osoitettu 50 liike- ja toimistoalaneliometriä kohti rakennettavaksi yksi autopaikka. Näitä autopaikkoja on 75% kaikista autopaikoista (1ap/50l.tom²(75%)). Lisäksi tontin autopaikkoja on osoitettu korttelialueen ulkopuolelle (a).

Suunnittelun tavoitteet

Alue on Kiinteistö Oy Oulun Asemakatu 37 omistuksessa. Maanomistaja on valtuuttanut Pajala Pohjois-Suomi Oy:n hakemaan kohteeseen asemakaavan muutosta. Hakijan tavoitteena on osoittaa korttelin 20 tontille 133 asuinrakennusoikeutta, jolla mahdollistetaan laadukkaan keskustakohteen rakentaminen kiinteistölle, jonka nykyinen kunto ei palvele kohteen sijaintia. Asemakaavan muutoksella pyritään eheyttämään asemakadun varren massoittelemista, kaupunkikuvallista ilmettä sekä katualueen rajautumista.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan vaikutuksia mm. kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja 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 Vesi -liikelaitoksesta, Oulun Energia Sähköverkko Oy:stä, Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista ja Pajala Pohjois-Suomi Oy. Kaavamuutoksen hakija laadituttaa kaavatyötä varten tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat konsulteilla.



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:

- Digita Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Kiertokaari Oy
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Nuorten aikuisten osallisuusryhmä
- Nuorten osallisuusryhmä OKeVa
- Oulun Energia Oy, lämpöpalvelut
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun keskusta-alueen asukasyhdistys ry
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun polkupyöräilijät ry (OUPO)
- Oulunseudun Laajakaista
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi -liikelaitos
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry (PPLY)
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Telia Towers Finland Oy

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/5298/2024.**



Lisätietoja:

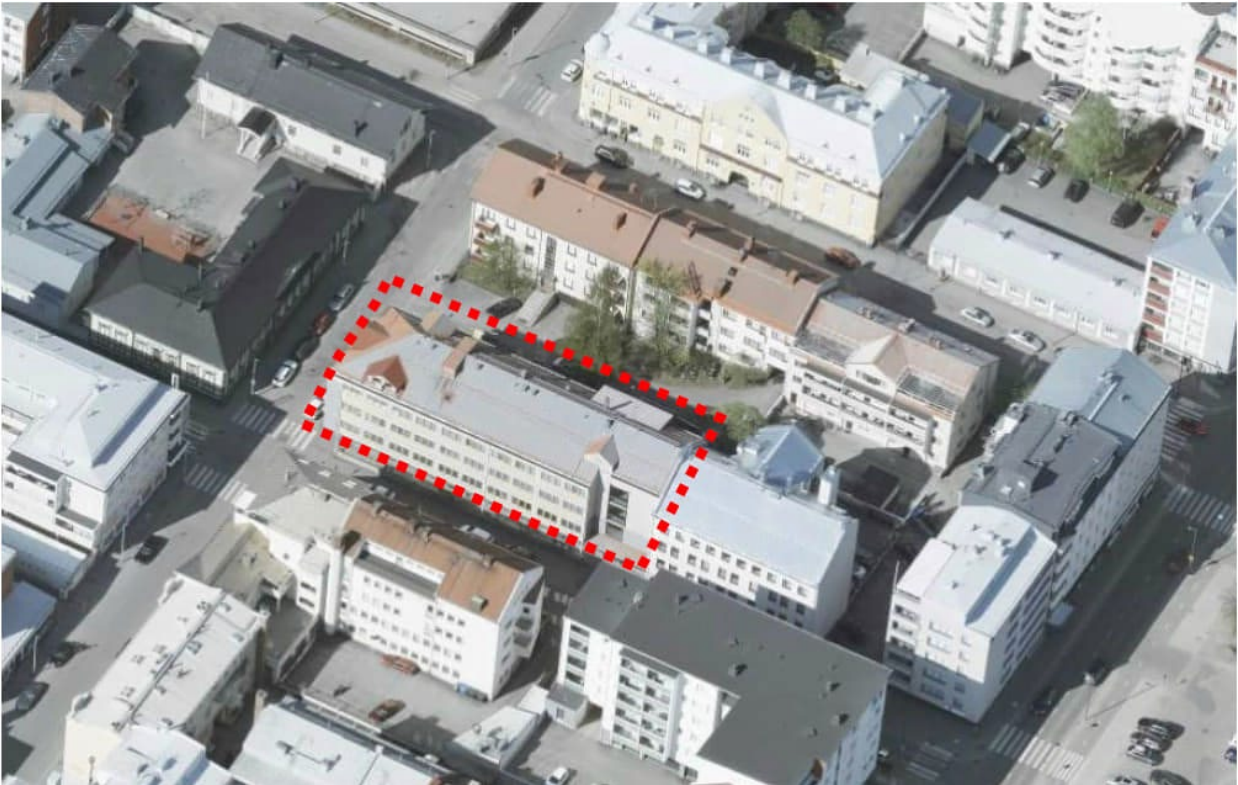
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus (käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)

kaavoitusarkkitehti Anna Kupila, puh. 040 619 4479

kaavoitusarkkitehti Karita Lahti, puh. 040 626 4692

suunnitteluassistentti Outi Colliander, puh. 040 6642838

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



Kuva 5 Vuoden 2025 viistoilmakuva ote asemakaavan muutosalueelta ja sen lähiympäristöstä. Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella katkoviivalla. © Oulun kaupunki.



Kaavan vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Asemakaavan muuttamista koskevat hakemukset on jätetty keväällä 2023. Kaavatyö käynnistetään lähtökohtien selvittämiseksi. 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 hakijoiden konsulttien laatimien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta.

Tavoitteena on, että kaavamuutoksen valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2026. 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.

Kaavatyötä koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. 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 syksyllä 2027. 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 loppuvuodesta 2027. Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana (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.