



## Kuusiluodonkatu 14 ja 16

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

IV kaupunginosassa (Hollihaka) on käynnistynyt asemakaavan muutostyö korttelin 23 tonteilla 2 ja 3, osoitteissa Kuusiluodonkatu 14 ja 16 Oulun Rakennusteho Oy:n hakemuksesta. Korttelialueella sijainnut nk. urheilutalo on purettu, ja tavoitteena on kaavoittaa kortteli asuinkäyttöön. Lisäksi kaavateknisistä syistä johtuen suunnittelualueeseen kuuluu myös osa puistoalueesta (VP), joka on tarkoitus merkitä jatkossakin puistoalueeksi.

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 2027. Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



Kuva 1 Ote opaskartasta (Oulu 2026). Opaskartalle on rajattu punaisella viivalla asemakaavan muutoksen likimääräinen suunnittelualue sekä punaisella katkoviivalla alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavamuutostyöstä, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana. Ohjeet palautteen antamiseen on kerrottu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivuilla 5-6.

Kaavatöitä koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>. Tähän kaavatyöhön liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2576**.

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

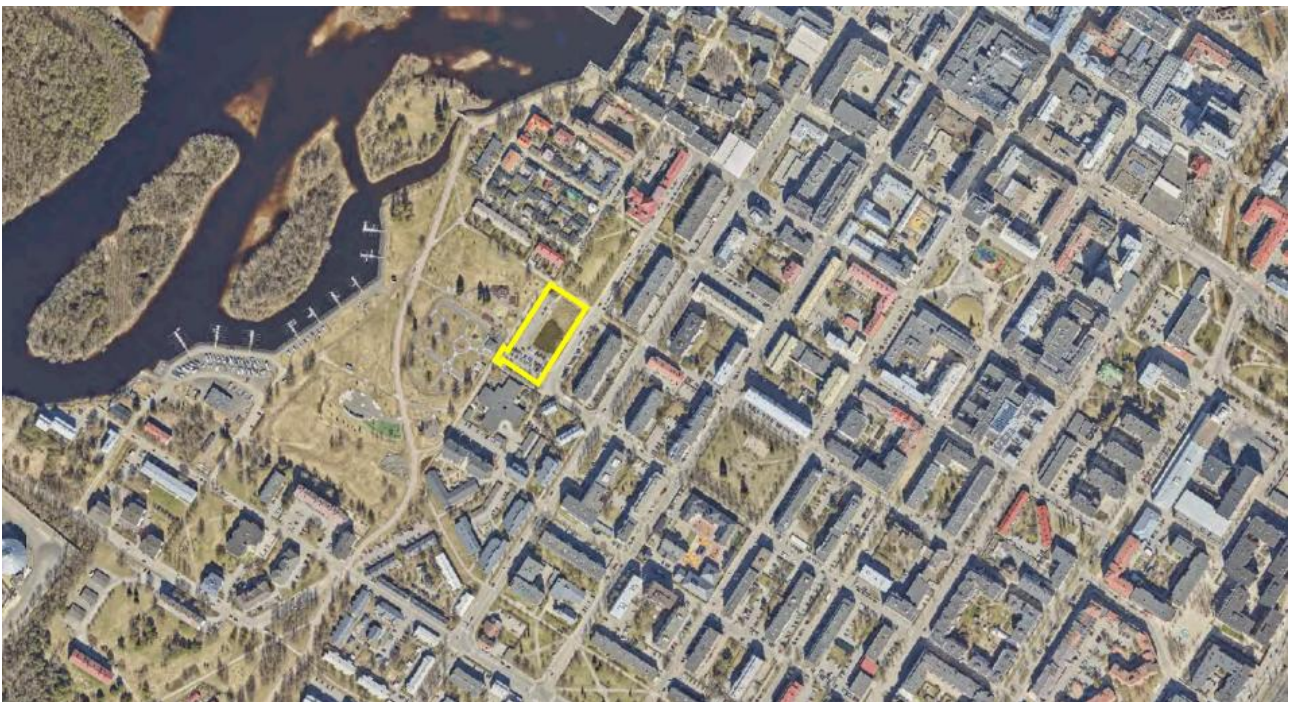


## Suunnittelun lähtökohdat

### Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Hollihaan kaupunginosassa, Oulun kaupungin keskustan paikallisesti tärkeän ruutukaava-alueen lounaisosassa. Suunnittelualueena ovat korttelin 23 tontit 2 ja 3, jotka ovat Oulun kaupungin omistuksessa. Oulun kaupunki on järjestänyt korttelin 23 tonttien 2 ja 3 myymisestä tarjouskilpailun, ja solminut kiinteistökaupan esipimuksen tarjouskilpailun voittajan, Oulun Rakennusteho Oy:n, kanssa. Tarkoituksena on tehdä kiinteistökauppa asemakaavan saatua lainvoiman. Tontilla 3 sijainnut nk. urheilutalo on purettu. Suunnittelualue on n. 0,5 hehtaarin suuruinen.

Suunnittelualueita rajaa kaakossa Kuusiluodonkatu, ja koillisessa, lounaassa ja luoteessa jalankulun ja pyöräilyn reitit. Pohjoispuolella on maakunnallisesti arvokas Kuusiluodon aluekokonaisuus 1800-luvun puukaupunkimiljöineen, Maunonpuistoinen ja Kuusiluodon kouluineen. Länsipuolella ovat laajaan Hollihaanpuistoon sijoittuvat lasten liikennepuisto ja keskusleikkipuisto sekä paikallisesti arvokas Oulujoen suistoalue ja sitä hieman suppeampi maakunnallisesti arvokas Oulujoen suiston kulttuurimaisema. Eteläpuolella on Hollihaan palvelukoti ja maakunnallisesti arvokas 1920-luvun puuklassismia edustava Asuntoyhtymä Kiila. Suunnittelualueen lähiympäristössä on myös matalahkoja rivitaloja ja asuinkerrostaloja sekä Oulun keskusta-alue palveluineen.



Kuva 2 Ote ortoilmakuvasta (Oulu 2025). Kuvaan on rajattu keltaisella viivalla asemakaavan muutoksen likimääräinen suunnittelualue.

### Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

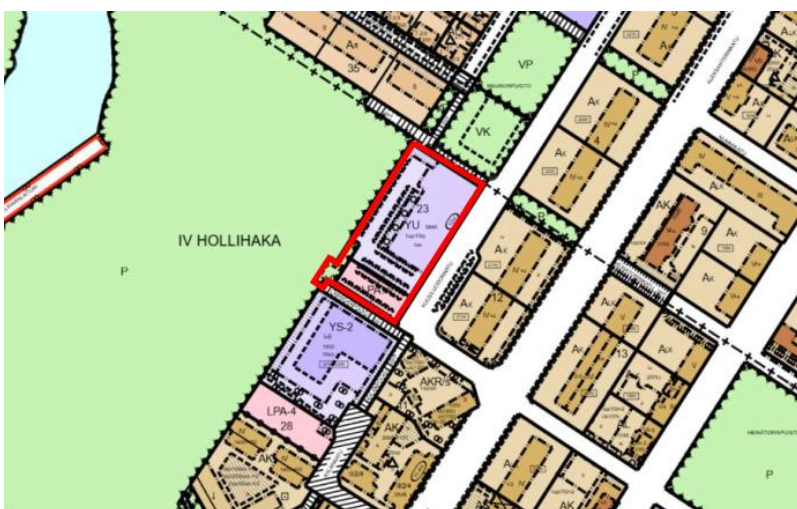
Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualueita koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavatyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä. Kaavatyön yhteydessä tehdään mm. maaperäselvitys (rakennettavuus, happamat sulfaattimaat, pilaantuneet maat, rautasakka), luontoselvitys, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, liikenneselvitys, viitesuunnitelmat, ympäristön yleissuunnitelma (sisältäen vihertehokkuustarkastelun), lumitilatarkastelu ja hiilijalanjälkilaskelma.



Oulun kaupunkistrategian (Pohjoisen loiste! – Oulu 2035, kv 30.3.2026 §3) tavoitteiden mukaan Oulu kasvaa kestävästi, inhimillisesti ja älykkäästi. Ihmisiin ja elämyksiin liittyviin vahvuuksiin kuuluvat mm. liikunnallinen elämäntapa ja mahdollisuudet sekä Unicefin lapsiystävällinen alumnikunta. Kestävään kasvuun liittyviin vahvuuksiin kuuluvat mm., että lähiluonto ja kaupunki ovat rinnakkain, ympäristö on turvallinen ja viihtyisä, asumismahdollisuudet ovat monipuoliset ja ympärivuotisen pyöräilyn olosuhteet ovat loistavat. Kestävän kasvun kaupungissa mm. Oulu kasvaa tasapainossa ihmisen, luonnon ja rakennetun ympäristön kanssa, kaupunginosat ja palvelut kytkeytyvät luontevasti toisiinsa, kaupungissa toteutuu 3-30-300 -periaate, liikkuminen on sujuvaa kaikilla kulkutavoilla, tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua sekä Oulu on sitoutunut kansalliseen tavoitteeseen saavuttaa hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä. Alueita kaavoitetaan ja kunnallistekniikkaa rakennetaan täydennysrakentamista suosimalla ja mm. monipuoliseen asuintonttitarjontaan varautumalla. Mittareina toimivat mm. tonttitarjonta ja kasvihuonekaasupäästöt.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 §25, lainvoimainen 23.5.2019) suunnittelualue on merkitty pääkeskukseksi, keskustatoimintojen alueeksi (C), joka varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue kuuluu rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaaseen alueeseen (Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet, Ruutukaavakeskusta). Alue mm. pidetään tarkoituksenmukaisessa käytössä, arvokas rakennuskanta säilytetään ja erityisten arvojen säilymisestä huolehditaan aluetta muutettaessa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (ak1037, ymp.min. 2.12.1983) korttelin 23 tontti 2 on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Tontille 2 on osoitettu rakennusoikeutta 3 840 k-m<sup>2</sup> ja rakennuksen enimmäiskorkeudeksi Kuusiluodonkadun rajalla on osoitettu 12 m. Tontille on osoitettava yksi autopaikka 15 istumapaikkaa kohti (1ap/15ip). Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon (1as). Rakennusala on osoitettu kadun puolelle. Pihan puolelle on merkitty istutettavia alueen osia, istutettava puurivi ja pysäköimispaikkoja. Korttelin 23 tontti 3 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa sijoittaa korttelin 23 autopaikkoja (23). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa puistoaluetta (VP).



Kuva 3 Vasemmalla ote asemakaavayhdistelmästä, johon suunnittelualue on merkitty punaisella viivalla. Oikealla ylhäällä ote Uuden Oulun yleiskaavan kartasta 1 ja alhaalla ote kartasta 2, joihin suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty keltaisilla ympyröillä. Otteet eivät ole mittakaavassa.



## Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Oulun Rakennusteho Oy:n hakemuksesta. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on kaavoittaa kortteli asuinkäyttöön kaupunkikuvallisesti laadukkaana ja arvokkaaseen ympäristöön soveltuvana.

## Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavamuutoksen mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan vaikutuksia mm. kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön, liikenteeseen ja kestävien kulkumuotojen edistämiseen, 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 Vesi -liikelaitoksesta, Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista ja Oulun Rakennusteho Oy:stä. 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:

- 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
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen yhteisverkko Oy
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry



## Vuorovaikutus

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

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://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](http://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](mailto:kirjaamo@ouka.fi). **Palautteessa on mainittava tämän kaavatyön diaarinumero: OUKA/14027/2022.**



Kuva 4 Vasemmalla viistoilmakuva pohjoiseen ennen nk. urheilutalon purkamista (2018, © Oulun kaupunki) ja oikealla viistoilmakuva pohjoiseen nk. urheilutalon purkamisen jälkeen (2024, © Oulun kaupunki).

## Lisätietoja

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

Kaavoitusarkkitehti Suvi Korpinen, puh. 050 379 3437, sähköposti muotoa: [etunimi.sukunimi@ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ouka.fi)

Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838, sähköposti muotoa: [etunimi.sukunimi@ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ouka.fi)



## **Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet**

### **Käynnistysvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)**

Oulun Rakennusteho Oy on jättänyt asemakaavan muuttamista koskevan hakemuksen talvella 2022. Kaavatyö käynnistetään lähtökohtien selvittämällä ja selvitysten laatimisella. 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 yleisötilaisuus 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 keväällä 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, jossa ehdotusvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.

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.