

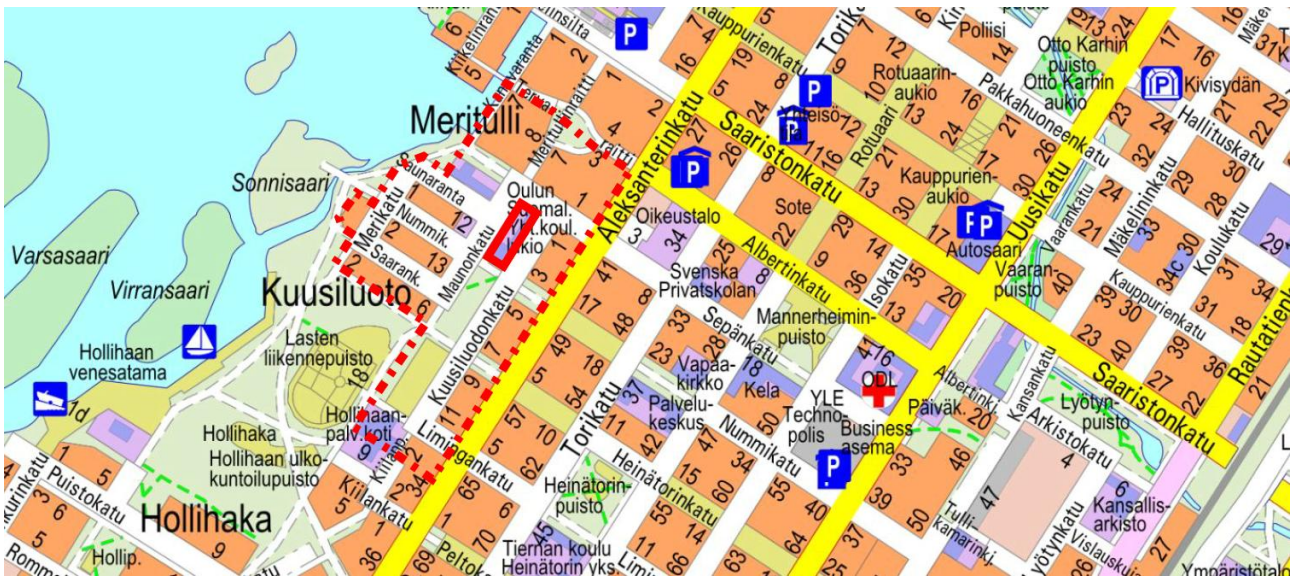


## Maunonkatu 1

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

III kaupunginosassa (Vanhatulli) on käynnistynyt asemakaavan muutostyö Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen hakemuksesta korttelin 3 tontilla 1, osoitteessa Maunonkatu 1. Tontilla on vuonna 1908 valmistunut maakunnallisesti arvokas jugend-tyylinen Oulun Suomalaisen Yhteiskoulun lukion rakennus, johon on tehty laajennukset vuosina 1955 ja 1960. Tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen toiminnallisuuden parantaminen mm. esteettömyyden osalta. Samalla on tarkoitus saattaa asemakaava ajan tasalle ja määrittää rakennuksen suojelua koskevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

Kaavatyö tehdään Oulun kaupungin kaavoituksessa kaavamuutoksen hakijan laadittamien 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 **564-2640**.

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).

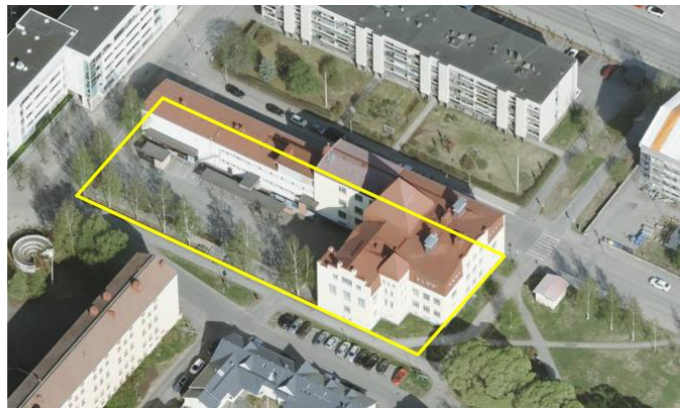
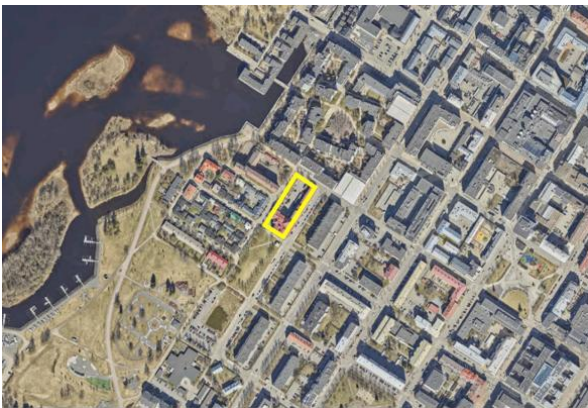


## Suunnittelun lähtökohdat

### Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Vanhantullin kaupunginosassa, maakunnallisesti arvokkaan Kuusiluodon aluekokonaisuuden itäosassa. Suunnittelualueena on korttelin 3 tontti 1, jolla sijaitsee maakunnallisesti arvokas Oulun Suomalaisen Yhteiskoulun lukiorakennus. Suunnittelualue on n. 0,3 hehtaarin suuruinen ja se on Oulun kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualueetta rajaa luoteessa Maunonkatu, koillisessa Sepänkatu, kaakossa Kuusiluodonkatu ja lounaassa kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Lounaispuolella on Maunonpuisto sekä laaja Hollihaanpuisto, jonka pohjoisosaan sijoittuvat lasten liikennepuisto ja keskusleikkiapuisto; Hollihaan toiminnallisen puiston suunnittelu on käynnissä. Länsipuolella on paikallisesti arvokas Oulujoen suistoalue ja sitä hieman suppeampi maakunnallisesti arvokas Oulujoen suiston kulttuurimaisema. Luoteispuolella on rakenteilla vuonna 2024 vahvistuneen asemakaavan mukainen seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo. Pohjoispuolella on 1990- ja 2000 -luvuilla rakennetun Meritullin viisikerroksisia asuinkerrostaloja ja itäpuolella 1970-luvun nelikerroksisia lamellikerrostaloja, joissa on lisäksi maanpäällinen autotallikerros. Suunnittelualueen itäpuolella on Oulun keskustan paikallisesti tärkeä ruutukaava-alue palveluineen.



Kuva 2 Vasemmalla ote ortoilmakuvasta (Oulu 2025). Oikealla ote viistoilmakuvasta (© Oulun kaupunki 2024). Kuviin on rajattu keltaisella viivalla asemakaavan muutoksen likimääräinen suunnittelualue.

### Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualueetta koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Koulurakennuksen perusparannusta koskeva hankeselvitystyö on käynnissä, jonka yhteydessä on tarkoitus tutkia erilaisia vaihtoehtoja. Hankeselvitystyön yhteydessä on jo laadittu rakennushistoriaselvitys. Lisäksi kaavatyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä. Kaavatyön yhteydessä tehdään mm. maaperäselvitys (rakennettavuus, happamat sulfaattimaat, rautasakka), luontoselvitys (eläimistö: linnusto, lepakot), maisemaselvitys, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, liikenneselvitys, viitesuunnitelmat, vihertehokkuustarkastelu, lumitilalaskelma 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. Kestäväan kasvuun liittyviin vahvuuksiin kuuluvat mm., että lähiluonto ja kaupunki ovat rinnakkain, ympäristö on turvallinen ja viihtyisä 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,





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 vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta 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, Kuusiluoto). Alue mm. pidetään tarkoituksenmukaisessa käytössä, arvokas rakennuskanta säilytetään ja erityisten arvojen säilymisestä huolehditaan aluetta muutettaessa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (ak491, sisäasiainministeriö 6.3.1969) korttelin 3 tontti 1 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolla on varattava yksi autopaikka kymmentä yli 18 vuotiasta oppilasta kohti ja lisäksi yksi autopaikka viittä toimihenkilöä kohti. Tontille on osoitettu kaksi rakennusalaa. Rakennuksen vanhimman osan ja vuoden 1955 laajennusosan rakennusalalle on osoitettu suurimmaksi sallituksi varsinaiseksi kerrosluvuksi neljä (IV) ja vuoden 1960 laajennusosan rakennusalalle kaksi (II). Tontin numero on ollut 18a, ja se on rekisteröity 7.11.1989 numeroksi 1. Asemakaavassa ei mm. ole esitetty rakennusoikeutta eikä rakennuksen suojelua koskevia merkintöjä.

## **Suunnittelun tavoitteet**

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen hakemuksesta. Koulurakennuksen perusparannusta koskeva hankeselvitystyö on käynnissä. Rakennushankkeen tavoitteena on koulurakennuksen perusparannus ja toiminnallisuuden parantaminen, jota varten on tarkoitus tutkia erilaisia vaihtoehtoja. Oulun museo- ja tiedekeskuksen mukaan korttelin 3 tontin 1 voimassa olevan asemakaavan voidaan katsoa olevan vanhentunut. Asemakaavan muutos perustuu Oulun Suomalaisen Yhteiskoulun peruskorjauksen hankeselvitykseen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen toiminnallisuuden parantaminen mm. esteettömyyden osalta sekä saattaa asemakaava ajan tasalle mm. maakunnallisesti arvokkaan rakennuksen suojelua koskevien merkintöjen osalta.

## **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 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 tiedekeskukselta, Oulun Vesi -liikelaitoksesta, konsernihallinnosta, sivistys- ja kulttuuripalveluista sekä Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksesta. Kaavamuutoksen hakija laadituttaa kaavatyötä varten tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat.

## **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 Towers Oy
- DNA Oyj
- DNA Towers Finland Oy
- Elisa Oyj
- Kiertokaari Oy
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Nuorten aikuisten osallisuusryhmä
- Nuorten osallisuusryhmä OKeVa
- Oulun Energia
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun kaupungin esteettömyysvaliokunta
- Oulun keskusta-alueen asukasyhdistys ry
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun polkupyöräilijät ry (OUPO)
- 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 ry
- Rakennusteollisuus RT
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- 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 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/634/2026.**

## **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)

**Oulun Tilapalvelut -liikelaitos**, (käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)

Hankepäällikkö Riikka Takalo, puh. 040 704 3184, sähköposti muotoa: [etunimi.sukunimi@ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ouka.fi)

**Sivistys- ja kulttuuripalvelut**, hallinto (käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)

Suunnittelija Rami Tuominen, puh. 044 703 9038, sähköposti muotoa: [etunimi.sukunimi@ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ouka.fi)



## **Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet**

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

Oulun Tilapalvelut -liikelaitos on jättänyt asemakaavan muuttamista koskevan hakemuksen keväällä 2026. 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 vähintään neljän viikon ajan kesällä 2026. 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 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 ja rakennushanketta 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, jolloin ehdotusvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa syksyllä 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.