



Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Korttelit 1-3, 8-20, 22-24, 26-33, 35-46, 62-67, 70 ja 71



Kuva 1. Opaskartalle on rajattu mustalla yhtenäisellä viivalla asemakaavan muutoksen suunnittelualue sekä mustalla katkoviivalla alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä (tiedotusalue).

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavatyön lähtökohdista, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista sekä siitä, mistä kaavahankkeesta saa tietoa ja miten kaavasta voi esittää mielipiteensä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty kaavaluonnosvaiheessa (18.5.2026).

Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Suunnittelun etenemistä voi seurata [www-sivulta](http://www.sivulta):

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet



Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Karjasillan kaupunginosassa, n. 1 km Oulun keskustasta kaakkoon. Kaavamuuotosalue käsittää Karjasillan asuntoalueen korttelit 1-3, 8-20, 22-24, 26-33, 35-46, 62-67, 70 ja 71 sekä niihin liittyvät kadut, puisto-, palloilukenttä- ja vesialueet. Alue on kooltaan n. 80 ha. Suunnittelualue rajautuu idässä vt 4:ään ja pohjoisessa Kainuuntiehen. Lännessä alue rajautuu Leevi Madetojan katuun ja etelässä Joutsentiehen kuitenkin siten, etteivät Pohjankartanon koulu, musiikkikeskus sekä Haasiokadun ja Joutsentien välissä sijaitseva kortteli 34 kuulu kaavanmuuotosalueeseen.

Suunnittelutehtävä ja tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Työn tavoitteena on ensisijaisesti tukea Karjasillan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittymistä arvot säilyttäen sekä tarkastaa asemakaavan ajanmukaisuus muilta osin.

Suunnittelualueen nykytilanne

Karjasillan jälleenrakennuskauden pientaloalue on rakennettu 1940–50-luvuilla ja kerrostaloalue 1950–60-luvuilla. Alue on pääosin asumiskäytössä. Kerros- ja rivitaloissa on asuntojen ohella jonkin verran toimisto- ja liikehuoneistoja ja Tuulimylynkadun varrella on adventtikirkko.

Suunnittelualue on pääosin Oulun kaupungin omistuksessa. Yksityisomistuksessa olevia tontteja on jonkin verran Tuulimylynkadun, Riihikadun ja Ketokadun varrella.

Ensimmäiset korjaukset alueen rakennuksiin tehtiin jo alle 10 vuotta rakennusten valmistumisen jälkeen, mutta rakennusten ulkoasua merkittävämmiin muuttaviin korjauksiin ja laajennuksiin on tehty etenkin 1960-luvulta lähtien. Nykyään alueella onkin nähtävissä monen tyyppisiä ja toisinaan alueen identiteetille tai yhtenäisyydelle vieraita korjaus- tai laajennustapoja.

Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualuetta koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavatyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

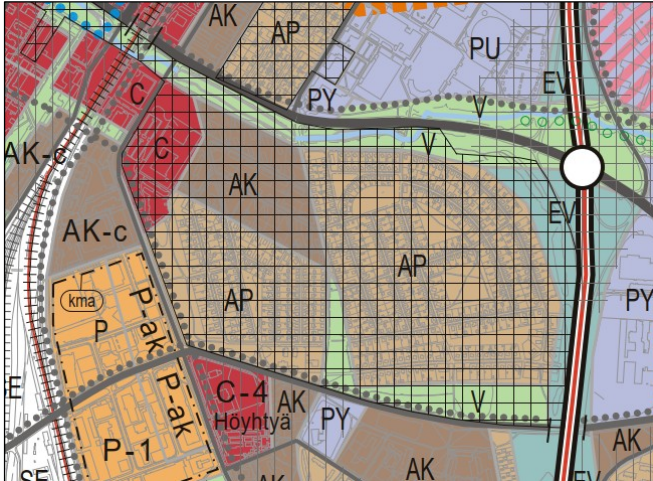
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston 1.4.2018 voimaan tullut päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Päätöksen tarkoittama valtakunnallisten arvojen turvaamisvelvoite edellyttää, että viranomaisten laatimien inventointien tulokset otetaan huomioon suunnittelussa. Yksi tällainen inventointi on Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), johon myös Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue kuuluu. RKY-alueilla tavoitteena on kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan, alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Uuden Oulun yleiskaava

Suunnittelualue on Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu osittain kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja osittain pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) sekä virkistysalueeksi (V). Kerrostalovaltaiselle asuntoalueelle saa kerrostalojen lisäksi sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä



aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Pientalovaltainen asuinalue varataan kaavamerkinnän mukaan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



Kuva 2. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta 2030.

Suunniteltava alue on osoitettu yleiskaavassa myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. 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 ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.

Voimassa oleva asemakaava

Suunniteltavalla alueella on voimassa useita eri aikoina valmistuneita asemakaavoja.

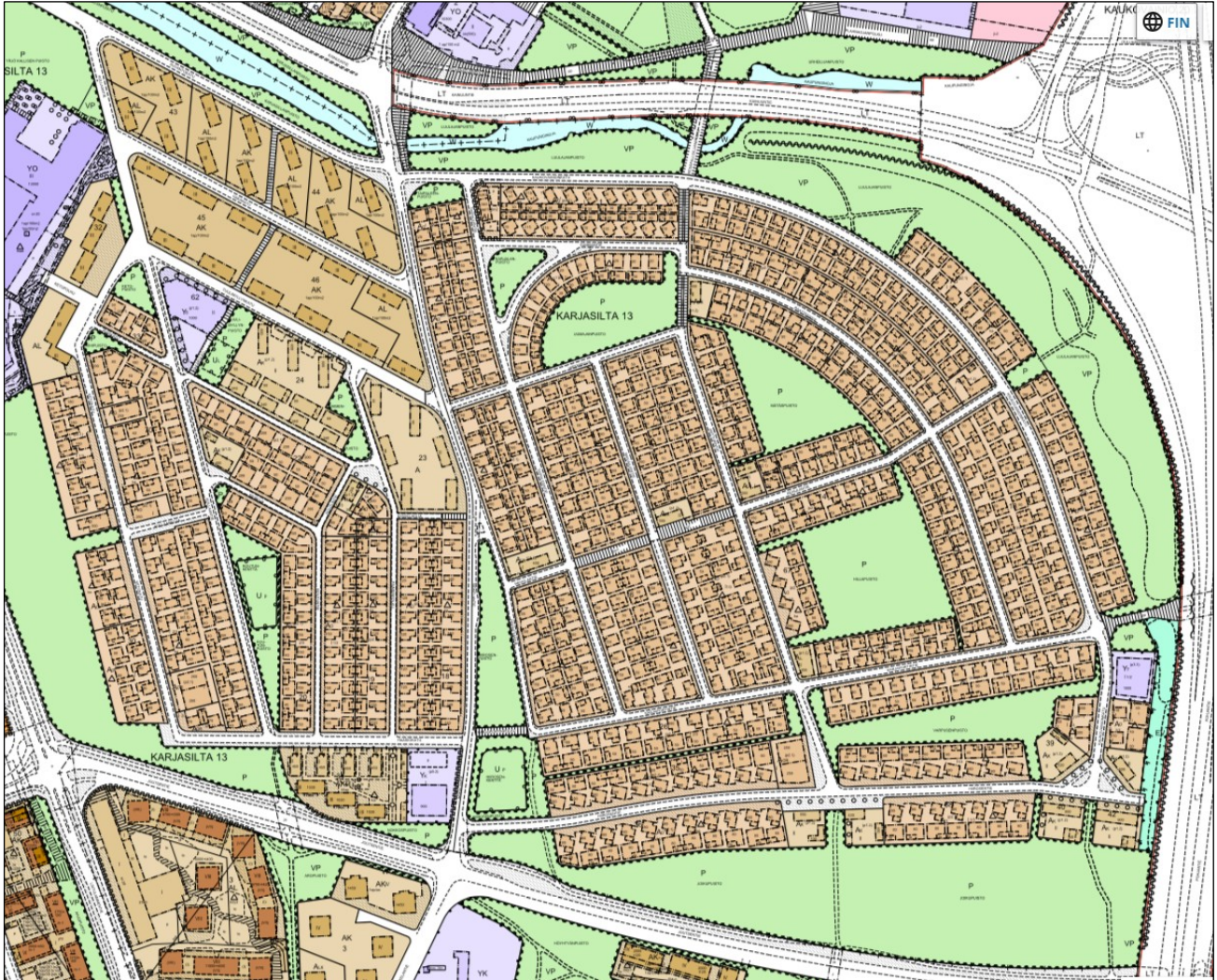
Pienellä osalla alueesta eli Tuulimyllynkadun, Nokelantien, Kiisselikuja ja Paimenpolun rajaamalla alueella on voimassa alkuperäinen asemakaava (564–26) vuodelta 1945. Kaavassa on osoitettu rakennusalat kaksikerroksisille asuinrakennuksille. Kollaantien ja Ketokadun rajaamalla alueella kortteleiden 31 ja 32 kerrostalotonttien asemakaava (564–54) on vuodelta 1948 ja siinä on osoitettu rakennusalat kolmikerroksisille asuinrakennuksille.

Pääosalla pientaloalueesta on voimassa vuodelta 1980 peräisin oleva kaava (564–912). Siinä suurin osa tonteista on osoitettu pientaloille (AOR, AO tai AO¹). Rehulantien varrelle on osoitettu muutamia tontteja yhdistettyjä liike- ja asutokerrostaloja varten (ALK), Artturintien varteen yksi liikerakennusten korttelialue (AL) ja Hirosentien varrelle ja kadun päähän muutamia tontteja asuinkeuhkaloille (AK). Lisäksi kaavassa on osoitettu Kaukovainionkadun eteläpäähen kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT) ja Tuulimyllynkadun varteen sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Kaavan kolmiomääräyksessä on annettu kaupunkikuvan säilyttämiseen tähtääviä määräyksiä, jotka koskevat rakennusten mittasuhteita, materiaaleja, piharakennuksia ja tonttien aitaamista.

Lisäksi vuoden 1980 kaavassa on määräys, jonka mukaan rakennuslupia myönnettäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuskannan säilymistä edistetään. Muita suojeluun viittavia merkintöjä ei alueen voimassa olevissa asemakaavoissa ole esitetty.



Taipaleentien pohjoispäässä korttelin 1 tontilla 1 on voimassa vuodelta 1986 peräisin oleva asemakaava (564-1169), jossa tontti on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen alueeksi (ALK). Suvantokadun ja Tuulimyllynkadun väliin sijoittuvan kerrostaloalueen asemakaavassa (564-1312) vuodelta 1989 asuinkerrostalojen (AK) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL).



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, jota ollaan nyt muuttamassa.

Oulun kaupunkistrategia

Oulun kulttuuristrategia 2030 syventää kaupunkistrategian tavoitteita korostaen erityisesti kulttuurille ominaista pito- ja vetovoimaa. Sen tavoitteena on mm. vahvistaa ja tehdä näkyväksi kulttuuriympäristöjä ja kulttuuriperintöä. Oulun kaupungin ympäristöohjelman 2026 tavoitteena on mm. kestävä kaupunkisuunnittelu, jota toteutetaan mm. kulttuuriympäristön arvot huomioon ottaen. Karjasillan asemakaavan muutostyön tavoite edistää arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä ja sitä kautta toteuttaa kaupunkistrategian tavoitteita.

Laadittavat selvitykset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavatyön pohjaksi laaditaan rakennetun ympäristön inventointi kesän 2014 aikana. Muita laadittavia selvityksiä ovat luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys ja puustokartoitus. Muut tarvittavat selvitykset laaditaan suunnittelutyön edetessä.



Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (AKL 9 §, MRA 1 §) ja arviot liitetään kaavaselostukseen. Työn kuluessa arvioidaan vaikutuksia ainakin kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön, ihmisten elinympäristöön ja ilmastoon.

Osallistuminen

Kaavatyötä ohjaa ohjausryhmä, jossa ovat edustajat kaavoituksesta, maa ja mittaus -yksiköstä, kadut, puistot ja liikenne -yksiköstä, rakennusvalvonnasta, Oulun museo- ja tiedekeskuksesta, Oulun Vesi -liikelaitoksesta ja Oulun Energia Sähköverkko Oy:stä.

Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö järjestetään suunnittelutyön aikana.

Asemakaavan muutoksesta tiedotetaan seuraavia osapuolia:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat ja asukkaat, taloyhtiöiden isännöitsijät
- Karjasillan asukasyhdistys
- Alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä VETO (Lintulampi, Mäntylä, Karjasilta, Raksila)
- Digita Towers Oy
- DNA Oyj
- DNA Towers Finland Oy
- Docomomo Suomi Finland ry
- Elisa Oyj
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Museovirasto
- Oulun Energia
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun kaupungin esteettömyysvaliokunta
- Oulun Museo- ja tiedekeskus
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan Yrittäjät ry
- Rakennusteollisuus RT
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Telia Finland
- Telia Towers Finland Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

Vuorovaikutus

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/4608/2014.

Tarvittaessa lisätietoja saa kaavatyön yhteyshenkilöiltä, joiden yhteystiedot on kerrottu seuraavalla sivulla.



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.

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu alla.

Lisätietoja

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

Asemakaava-arkkitehti Virpi Rajala puh. 044 703 2422, sähköposti muotoa: etunimi.e.sukunimi@ouka.fi

Kaavoitusassistentti Tarja Korpi, puh. 050 454 8268, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavoitusassistentti Lea Mäkiwierikko, puh. 044 703 2435, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä kahden viikon ajan ja siitä ilmoitetaan sanomalehti Kalevassa sekä Oulun kaupungin internet –sivulla. OAS myös postitetaan kaavan vaikutusalueen maanomistajille ja vuokraoikeuden haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä suunnittelun lähtökohdista voi esittää mielipiteitä nähtävilläolon aikana. OAS on luettavissa koko kaavasuunnittelun ajan kaupungin verkkosivulla, jonne sitä myös päivitetään työn aikataulun tarkentuessa.

Valmisteluvaihe

Seuraavaksi laaditaan kaavaluonnos. Tavoitteena on että kaavamuutoksen valmisteluaineisto (kaavaluonnos ja perusselvitykset) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2026. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Nähtävilläolosta tiedotetaan erikseen kirjeellä (tai sähköpostilla) sivulla 1 esitetyn tiedotusalueen asukkaita ja toimijoita. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Kaavatyötä koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi vuoden 2026 loppuun mennessä. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Tieto nähtävilläolosta toimitetaan sähköpostilla tai kirjeenä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteensä kaavan valmisteluvaiheessa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä 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 alkuvuodesta 2027. 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 verkkosivulla valitusajan päätyttyä.