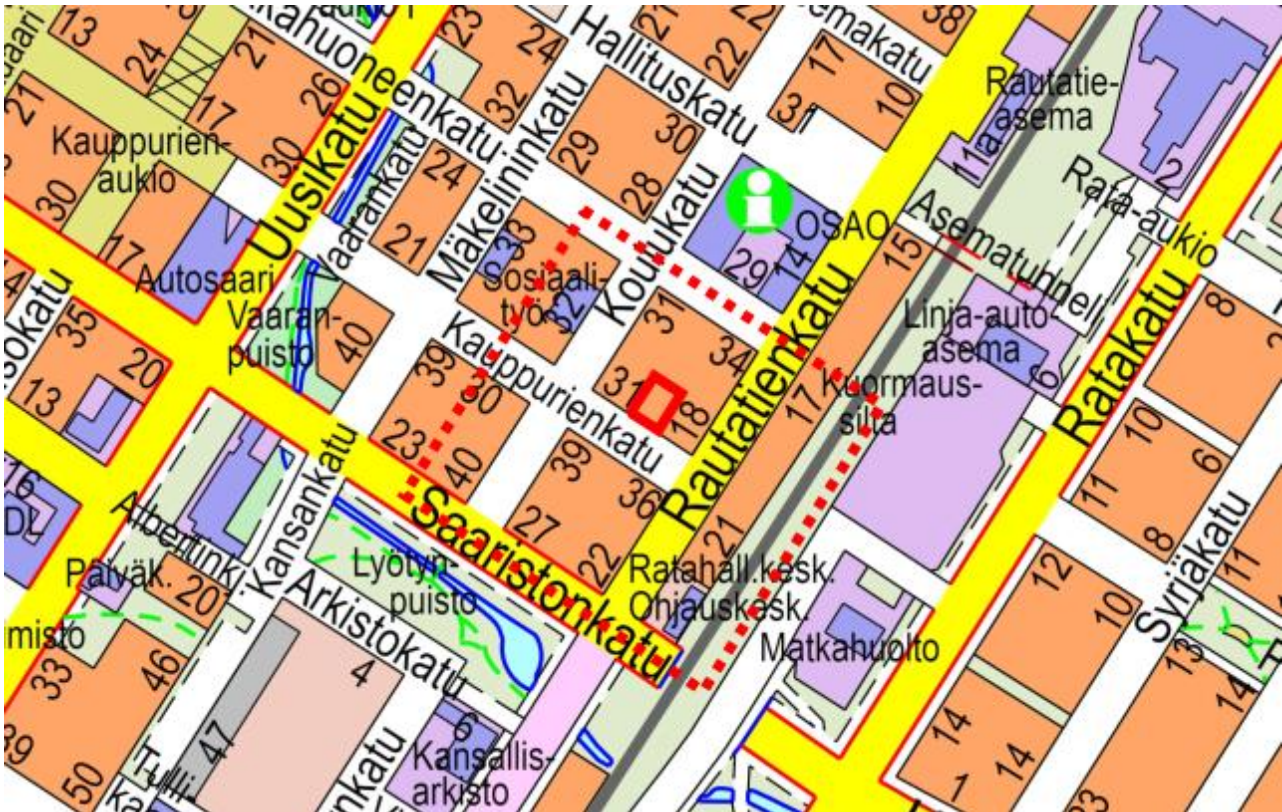


## Kauppurienkatu 33

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 23 tontilla 162, osoitteessa Kauppurienkatu 33, on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on laadukkaan keskustaan sopivan kerrostalokohteen rakentaminen. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuodenvaihteessa 2026–2027.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella ehyellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä punaisella katkoviivalla alue, jolle hankkeella arvioidaan olevan vaikutuksia.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2563**.

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

## Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on II kaupunginosan (Vaara) korttelin 23 tontti 162. Tontilla sijaitsee vuonna 1964 rakennettu viisikerroksinen kellarillinen toimistotalo, Kauppurienkatu 33, joka on maakunnallisesti arvokas kohde. Suunnittelualan pinta-ala on 788 neliometriä. Alue rajautuu lounaassa Kauppurienkatuun sekä pohjoisessa, koillisessa, kaakossa ja luoteessa vastaavasti korttelin 23 muihin tontteihin 2, 1, 163 ja 161. Suunnittelualan lähiympäristö on keskustan kerrostalovaltaista aluetta, jonka rakennuskanta on pääosin 1950-luvun jälkeen rakennettua.



Kuva 2 Ilmakuva etelästä pohjoiseen, missä suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla. Viistoilmakuva vuodelta 2024 © Oulun kaupunki.

Asemakaavan muutosalueen lähiympäristö on kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta. Maakunnallisesti arvokas Kauppurienkatu 33 on rakennettu kiinni viereisellä tontilla 163 sijaitsevaan vuonna 1922 rakennettuun Asunto-osuuskunta Kulmaan, joka on niin ikään maakunnallisesti arvokas kohde ja suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2. Kauppurienkadun katutila on myös nimetty ruutukaava-alueen modernin rakennuskannan inventoinnissa (2016) arvokkaaksi moderniksi pienalueeksi, jonka arvokkaita moderneja rakennuksia ovat Kauppurienkatu 33:n ohella vuonna 1938 rakennettu Oulun läänin Talousseuran talo (Kauppurienkatu 23) sekä As Oy Inkala vuodelta 1950 (Kauppurienkatu 30). Muita lähistöllä sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ovat Entinen Oulun Osuuskauppa (Koulukatu 32), Oulun järjestötalon vanha osa (Pakkahuoneenkatu 19), sekä Saaristonkatu 23, entinen sotilaspiirin esikunta.

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on osoittaa kiinteistölle asuinrakennusoikeutta ja mahdollistaa tätä kautta laadukkaan keskustakohteen rakentaminen. Hakijan mukaan nykyisen rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön ei ole mahdollista.



Kuva 3 Vasemmanpuoleisessa kuvassa on esitetty Kauppurienkatu 33:n julkisivu Kauppurienkadulle päin ja oikealla julkisivu luoteeseen. Valokuvat ovat laaditusta rakennushistoriaselvityksestä © Kallinen, 2022.

## **Vaikutusten arviointi**

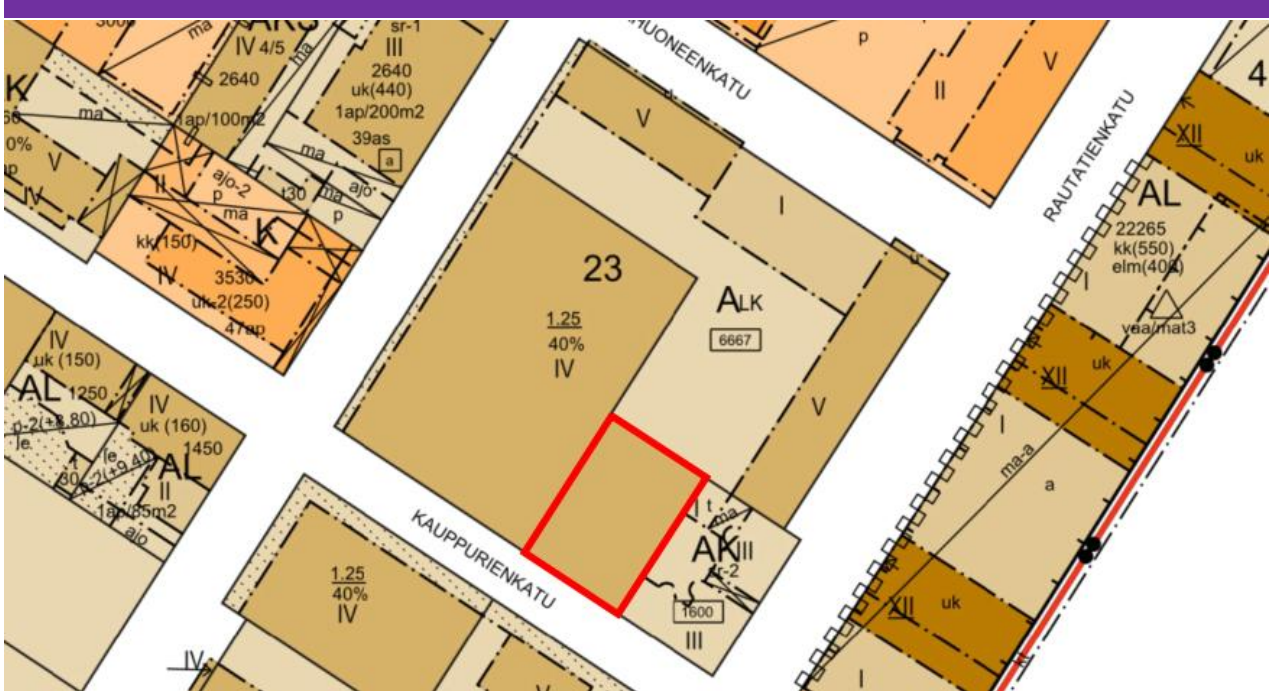
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Vaikutusten arviointi tehdään kaavan laatimisen yhteydessä eri vaihtoehtoista sekä lopullisista suunnitelmista. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arvioitavina ovat muiden muassa asumiseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, maisemaan, kulttuuriperintöön, ilmastoon, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## **Suunnittelun lähtökohdat**

Asemakaavan muutosalue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistaja on valtuuttanut Pajala Pohjois-Suomi Oy:n hakemaan kohteeseen asemakaavan muutosta. Ympäröivät katualueet omistaa Oulun kaupunki. Hankkeesta laaditaan maankäytösopimus. Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut 19.5.2022 lausunnon, jossa todetaan asemakaavan muutosalueella sijaitsevan rakennuksen Kauppurienkatu 33 olevan korvattavissa uudisrakennuksella. Hakija ja naapuritontin haltija Asunto Oy Oulun Kulma ovat neuvotelleet sopimusluonnoksen koskien tonttien keskinäisiä yhteispihajärjestelyitä.

## **Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat**

Suunnittelualueella on voimassa 5.12.1947 vahvistettu asemakaava, jonka ovat laatineet Otto I. Meurman ja Aarne Ervi. Tontin tehokkuusluvaksi on osoitettu 1,25, ja rakentamiseen voidaan käyttää enintään 40 prosenttia tontin pinta-alasta. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on neljä. Tontille saa rakentaa vain asuin- ja liikerakennuksia.



Kuva 4 Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmäkartasta, missä suunnittelualue on rajattu punaisella ehdyllä viivalla. Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta © Oulun kaupunki.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisyöhykkeellä 1, kaupunkikeskusta (Kake-1), jota kehitetään elinvoimaisena, voimakkaasti tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan huipputasoisena keskustaympäristönä. Tarkemmin suunnittelualue sijaitsee alueella C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue, joka varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue on myös rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta, missä rakennusperintöä tulee vaalia pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Suunnittelualueen ohi kulkeva Rautatienkatu on osoitettu yleiskaavassa pääkaduksi.



Kuva 5 Ote voimassa olevan yleiskaavan keskeisen kaupunkialueen kaavakartasta. Suunnittelualueen sijainti on ympäröity valkoisella. Kohde sijaitsee ympyrän keskellä. Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta © Oulun kaupunki.



## Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi. Palautteessa on mainittava tämän hankkeen diaarinumero, joka on OUKA/100/2023.** Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

## 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. 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
- Digita Towers Oy
- DNA Oyj
- DNA Towers Finland Oy
- Elisa Oyj
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Museovirasto
- Nuorten aikuisten osallisuusryhmä
- OKeVa, Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat
- 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
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (POHDE)
- 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 Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Väylävirasto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry



## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta syyskuussa 2023.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2026. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus hankkeesta. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

### Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2026, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavamuuotosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

## Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Karita Lahti, puh. 040 626 4692

Vs. asemakaava-arkkitehti Jere Klami, puh. 044 703 2412

Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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