



Asemakaavan selostus

20.8.2026 päivättyyn Oulun kaupungin Myllytullin (VI) kaupunginosan korttelin 5 tontteja 17–20 koskevaan asemakaavan muutokseen

KASARMINTIE 4A JA 6 SEKÄ MAKASIINIKATU 2 JA 4

Kaavatunnus 564-2606

Diaarinumero OUKA/4873/2024



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen liitteet.....	3
1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä	3
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....	5
2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	7
3. Asemakaavan suunnittelu.....	11
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	11
3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....	11
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.4 Suunnittelun tavoitteet.....	12
3.5 Aiemmat suunnitelmavaihtoehdot (2021).....	14
3.6 Voimassa olevan asemakaavan viitesuunnitelma (2022).....	16
3.7 Suunnittelun pohjaksi laaditut selvitykset.....	17
3.8 Kaavamuutosta varten tarkistettu viitesuunnitelma (2025, 2026).....	19
4. Asemakaavan kuvaus	22
4.1 Kaavakartta määräyksineen	22
4.2 Kaavan keskeiset vaikutukset.....	23
5. Asemakaavan toteutus	29

Kansikuva: Asemakaavan likimääräinen muutosalue esitettyinä opaskartalla.

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Myllytullin (VI) kaupunginosan korttelin 5 tontteja 17–20. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 5 tontit 21–23. Kaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Kaavan nimi	Kasarmintie 4a ja 6 sekä Makasiinikatu 2 ja 4
Kaavatunnus	564-2606
Kaavan laatija	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo	10.9.2024
Hyväksyminen	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202__ Asemakaava on tullut voimaan __.__.202__

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Oulun keskustassa, osoitteissa Kasarmintie 4a ja 6 sekä Makasiinikatu 2 ja 4.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla pyritään edistämään liike- ja toimistotilojen toteutumista Valurin kortte-
liin. Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä
Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n yhteistoimintaan. Yhtiöt ovat esittäneet asemakaavan muuttamista
pysäköintitalon toteuttamiseksi kaava-alueelle.

1.4 Selostuksen liitteet

- Asemakaavan seurantalomake 20.8.2026
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet
- Valmisteluaineiston palaute ja kaavoituksen vastineet
- Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden (14.8.2025) muistio
- ~~Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen 20.8.2026
- Tonttijaon muutos 20.8.2026

1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (maakuntavaltuusto 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kaupunginvaltuusto 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupunkistrategia 2035 (kaupunginvaltuusto 30.3.2026 § 13)
- Oulun ympäristöohjelma 2026 (kaupunginhallitus 26.6.2023 § 202)
- Oulun kaupungin asemakaava 564-2482 (kaupunginvaltuusto 12.12.2022)
- Oulun kaupungin rakennusjärjestys (kaupunginvaltuusto 10.10.2016 § 85)
- Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2024–2028 (kaupunginvaltuusto 29.1.2024)

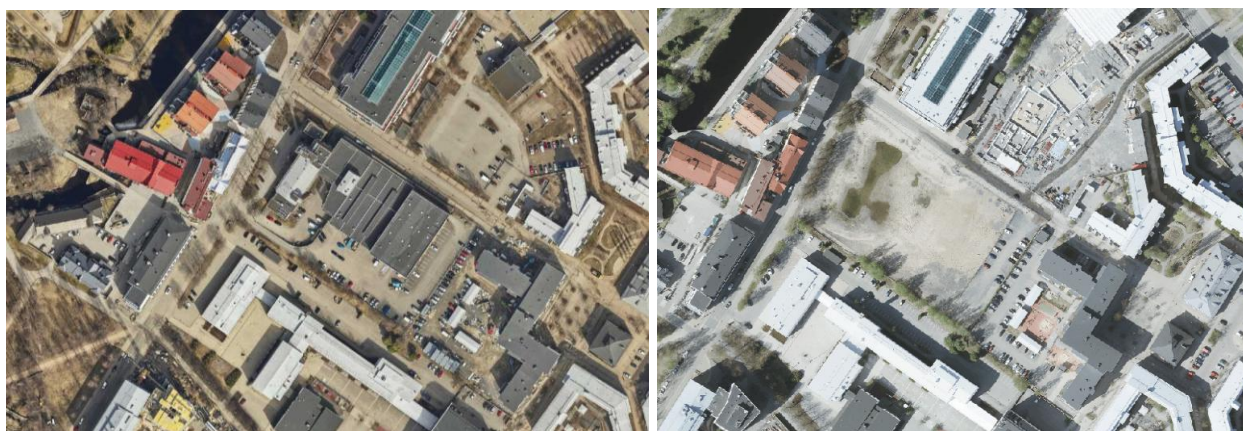
- Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelma ja Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 657)
- Merikosken voimalaitospatojen ja Oulujoen suistoalueen vahingonvaaraselvitys suurtulvatilanteessa (Oulun kaupunki, Patoturvallisuustyöryhmä 2004)
- Merikosken voimalaitoksen vahingonvaaraselvitys: Etelärannan maapadon päivitys uuden kaavasuunnitelman mukaiseksi (Hartela Forum Oy, Oulun kaupunki, Insinööritoimisto Pekka Leiviskä 2010)
- Myllytullin täydennysrakentamisen visio (Oulun kaupunki, Serum Arkkitehdit Oy 1.3.2017)
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle (Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018), päätös Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista (kaupunginhallitus 26.3.2018 § 82), päätös pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta (yhdyskuntalautakunta 27.10.2020 § 507), päätös pysäköintinormin tarkistamisesta (kaupunginhallitus 16.6.2025 § 179), päätös pysäköintinormin käytöstä (yhdyskuntalautakunta 2.12.2026 § 495)
- Päätös suunnitteluvarauksesta Oulun Energia Oy:lle (kaupunginhallitus 8.2.2021 § 42)
- Päätös yhteistoimintasopimuksesta Oulun Energia Oy:n kanssa (yhdyskuntalautakunta 13.4.2021)
- Oulun museo- ja tiedekeskus Luupin hankeselvitys ja -päätös (kaupunginhallitus 21.2.2022 § 52)
- Päätös toteuttamissopimuksesta Oulun Energia Oy:n ja Trevian Asset Management Oy:n kanssa (kaupunginhallitus 26.6.2023 § 193)
- Päätös toteuttamissopimuksen määräajan jatkamisesta (kaupunginhallitus 4.12.2023 § 317)
- Päätös tontin varaamisesta Oulun Sivakka Oy:lle ja Oulun Pysäköinti Oy:lle (kaupunginhallitus 4.12.2023 § 318)
- Päätös yhteistoimintasopimuksesta Trevian Asset Management Oy:n kanssa (yhdyskuntalautakunta 27.8.2024 § 391)
- Kasarmintie 6 ja Makasiinikatu 2: Kevyt maisemaselvitys (Oulun kaupunki 2021)
- Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Oulun kaupunki, Afry Finland Oy 2021)
- Suunnitelmavaihtoehdot alueen maankäytöstä (Oulun Energia Oy, Linja Arkkitehdit Oy, Uki Arkkitehdit Oy 2021)
- Asemakaavan 564-2482 viitesuunnitelma (Oulun Energia Oy, Uki Arkkitehdit Oy 2022)
- Asemakaavan 564-2606 viitesuunnitelma (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Uki Arkkitehdit Oy 7.3.2025, 11.4.2025, 15.12.2025, 20.3.2026)
- Liikenneselvitys (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Sitowise Oy 24.3.2026)
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, luonnos (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Sitowise Oy 3.12.2024)
- Liikennemeluselvitys (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Sitowise Oy 29.8.2025)
- Varjoanalyysi (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Uki Arkkitehdit Oy 11.9.2025)

2. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

Kaavamuutoksen kohteena ovat Myllytullin kaupunginosan Valuri-nimisen korttelin (VI-5) rakentamattomat tontit 17–20 osoitteissa Kasarmintie 6, Makasiinikatu 2, Kasarmintie 4a ja Makasiinikatu 4. Kaava-alueen pinta-ala on 1,1386 ha.

Tonttien pinta-alat ovat 2 623 m², 2 481 m², 2 875 m² ja 3 407 m². Tontit omistaa Oulun kaupunki. Alueella aiemmin olleet toimisto- ja varastorakennukset on purettu vuoden 2022 lopussa Oulun Energia Oy:n muutettua pois alueelta. (Ennen purkua lähinnä Kasarmintietä oli vuonna 1956 valmistunut 4-kerroksinen toimistorakennus, jonka laajuus oli 5 645 k-m². Loivasti länteen laskevaa Makasiinikattua rajasivat vuosina 1957–1969 valmistuneet matalat varasto-osat, joiden yhteenlaskettu laajuus oli 3 316 k-m². Tontilla oli lisäksi liikenne- ja pysäköintialueita.)



Kuva: Ilmakuvat kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2020 ja 2024. (Ei mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)

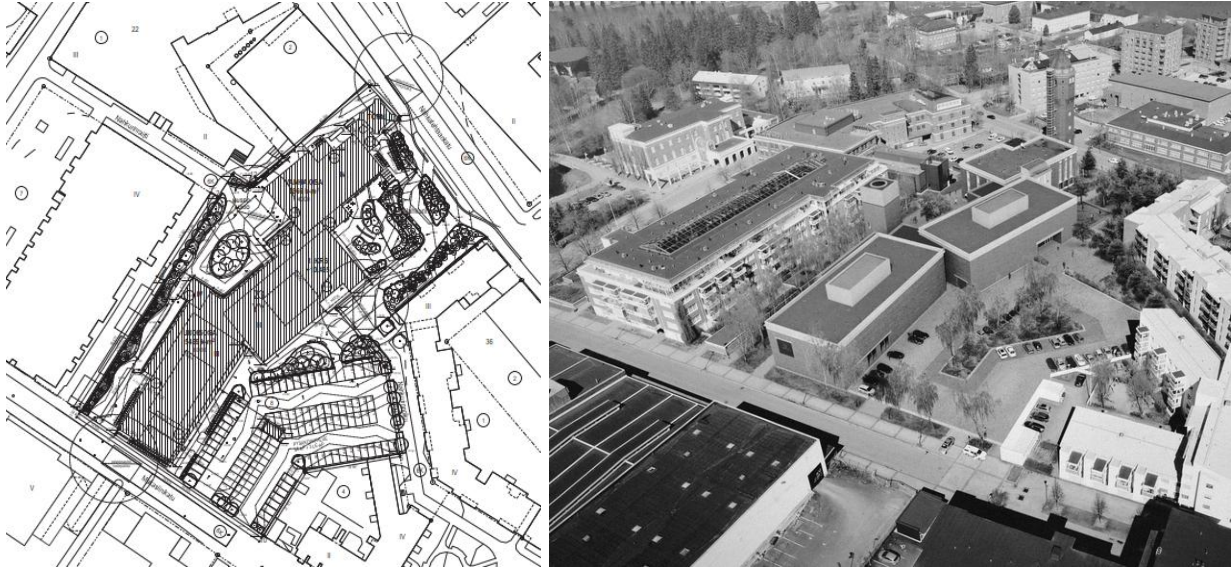
Myllytullin kaupunginosa sijaitsee Oulun ydinkeskustan tuntumassa. Vanha teollisuusalue on 1980-luvulta lähtien rakentunut nykyaikaiseksi asumisen ja palveluiden alueeksi, jossa on nähtävissä piirteitä menneestä ajasta.

Kaava-alueen lähiympäristössä on useita 1800-luvulla perustetun Åströmin nahkatehtaan rakennuksia. Makasiinikadun pohjoispuolella on Nahkurin kortteli, jossa entinen Pohjanahkatehdas on muutettu 90-luvun puolivälissä asuinkäyttöön (Asunto Oy Oulun Ainolan Portti). Vuosina 1921–1923 valmistuneessa entisessä tehtaan voimalaitoksessa ja vesitornissa on puolestaan toiminut Tiedekeskus Tietomaa, joka avautuu lokakuussa 2026 uusittuna Oulun museo- ja tiedekeskus Tiimana. Museo- ja tiedekeskuksen peruskorjaus- ja laajennushanke pohjautuu Luupin hankeselvitykseen ja hankepäätökseen (kaupunginhallitus 21.2.2022).

Kasarmintien länsipuolella on Myllytullin teolliseen historiaan liittyvä Hupisaarten puistovyöhyke. Puiston reunassa, Kasarmintien varressa, on muun muassa ravintoloita ja uusia asuinkerrostaloja, ja entisen sähkölaitoksen konttori on otettu asuinkäyttöön. Kasarmintien länsipuolella on myös Tiimaan sisältyvä taidemuseo, jonka tilat on peruskorjattu entisen liimatehtaan rakennukseen. Noin 300 metrin päässä kaava-alueesta toimii Hengitysliitto ry:n omistamalla entisen sotilassairaalan alueella Kk-Verve Oy:n kuntoutuskeskus.

Kaavamuutoksen kohteena olevan alueen eteläpuolella (osoitteessa Kasarmintie 4) on vuonna 1961 valmistunut Oulun kansainvälisen koulun rakennus, joka yhdessä viereisten 2000-luvulla valmistuneiden uudisrakennusten kanssa muodostaa yhtenäisen koulukokonaisuuden.

Kaava-alueen itäpuolella on pääasiassa asutusta. Myllytullintorin laidalla, lähinnä kaava-aluetta on 90-luvun alussa valmistunut ja hiljattain peruskorjattu 5-kerroksinen asuinkerrostalo. Myllytullintoriin ja Makasiinikatuun rajautuvaa tonttia rakennukseen hallinnoi kaupungin omistama Siivakka-yhtymä Oy.



Kuvat: Ote Oulun museo- ja tiedekeskuksen asemapiirroksesta ja arkkitehtuurikilpailun voittaneesta ehdotuksesta. (Opus ja Simon Mahringer 2024, 2022.)



Kuva: Ote kantakartasta. (Ei mittakaavassa.)

2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

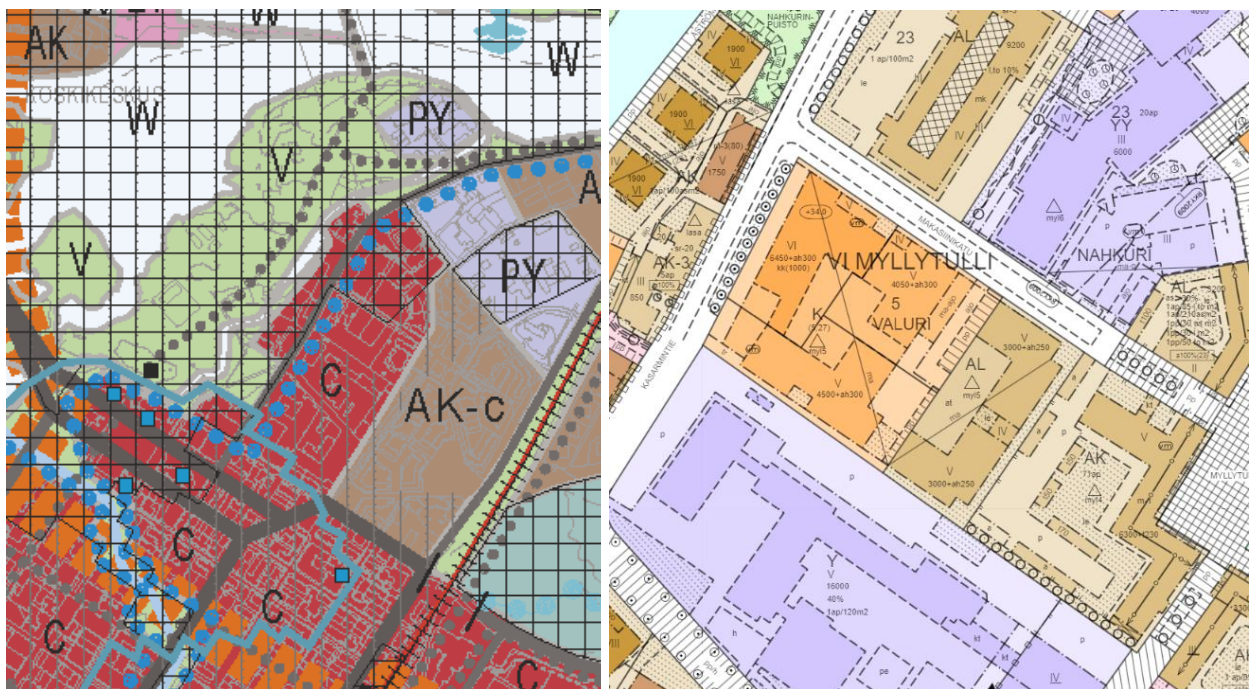
2.2.1 Kaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (maakuntavaltuusto 11.6.2018) Oulun keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-1). Alueidenkäytön suunnittelussa on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolella oleva Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Hupisaarten–Platansaaren puistoalue, Åströmin nahkatehdas sekä Oulun yliopiston opettajankoulutuslaitoksen harjoittelukoulu (nyk. Oulun kansainvälinen koulu) ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kaava-aluetta sivuaa myös maakunnallisesti arvokas Oulujoen suun kulttuurimaisema.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 18.4.2016) Oulun keskusta on osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C). Kasarmintie on tärkeä väylä, jonka kautta kulkee kevyen liikenteen pääreitti. Kaava-aluetta sivuaa Oulujoen suiston kaupunkipuisto, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva- ja virkistysarvoja. Kaava-aluetta sivuaa myös Oulun ruutukaavakeskusta, joka on rakennusperinnöltään, kulttuuriympäristöltään ja kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokasta aluetta. Yleiskaavan tarkistaminen on vireillä.

Kaava-alueen tonteilla on voimassa kaupunginvaltuuston 12.12.2022 hyväksymä asemakaava (564-2482), joka perustuu Oulun Energia Oy:n toimitilakaavavaihteluihin, jotka eivät sellaisenaan enää ole ajankohtaisia. Asemakaavassa tontit 17–19 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 15 000 k-m² (kerrosalaneliömetriä). Tontti 20 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 6 000 k-m². Tonttien rakennusalojen suurin sallittu kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen. Asemakaavassa on varauduttu tonttien yhteiseen maanalaaiseen pysäköintitilaan.

Kaava-alueen pohjoispuolella on voimassa kaupunginvaltuuston 24.1.2024 hyväksymä Oulun museo- ja tiedekeskuksen asemakaava (564-2532).



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-ase-makaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

2.2.2 Oulun kaupunkistrategia

Oulun kaupunkistrategian 2035 (kaupunginvaltuusto 30.3.2026 § 13) mukaan Oulu on yritysystävällinen ja kasvuhakuinen. Kaavoituksen avulla varaudutaan kysyntälähtöiseen yritystonttituotantoon. Lisäksi tavoitellaan hiilineutraaliutta, tiivistyvää kaupunkirakennetta ja sujuvaa liikkumista kaikilla kulkutavoilla.

2.2.3 Oulun maankäytön toteuttamisohjelma

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelman 2024–2028 (kaupunginvaltuusto 29.1.2024) mukaan kaupunki luovuttaa Kasarmintien varressa sijaitsevan alueen toimitilarakentamisen käyttöön

2.2.4 Myllytullin täydennysrakentamisen visio

Myllytullin täydennysrakentamisen visiossa (Oulun kaupunki, Serum Arkkitehdit Oy 1.3.2017) on haettu ratkaisuja Myllytullin alueen pitkäaikaiseen kehittämiseen. Kasarmintien varren alimpiin kerroksiin esitetään liiketiloja, ja näiden päälle asuinkerroksia viherhuoneineen. Makasiinikadun pohjoispuolelle puolestaan esitetään pysäköintilaitosta.



Kuvat: Otteita Myllytullin täydennysrakentamisen visiosta. (Oulun kaupunki, Serum Arkkitehdit Oy 1.3.2017. Ei mittakaavassa.)

2.2.5 Pyöräilyn baanaverkkosuunnitelma

Pyöräilyn edistämiseksi laaditussa Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelmassa Kasarmintien kohdalle on esitetty Rotuaarilta Haapalehdon kautta Talvikankaalle johtava pyöräilyn pääreitti. Pyöräilyliikenteen laatuun parantamiseksi on suunniteltu toteutettavan pyöräilyn laatuikäytäviä eli niin kutsuttuja baanoja. Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmassa 2030 (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019) Kasarmintien kohdalle on esitetty keskustasta Haapalehdon suuntaan johtava baanasoinen yhteys.



Kuva: Ote baanaverkkosuunnitelmasta 2030.

2.2.6 Pysäköintinormit

Kaupunginhallitus on päättänyt Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista 26.3.2018 ja pysäköintinormien tarkistamisesta 16.6.2025. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta 27.10.2020 ja tarkistettujen pysäköintinormien soveltamisesta 2.12.2025. Autojen ja pyörien pysäköintiä koskevat päätökset pohjautuvat mm. Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisiioon 2040, kaupungin tulevaisuuden liikummistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin.

2.2.7 Ainolan käyttö

Konsernijohtaja päätti vuonna 2023 Pohjois-Pohjanmaan museon käytössä olleen Ainola-rakennuksen myynnistä ja maapohjan vuokrauksesta. Poikkeamispäätöksen (2022) mukaan toimistokäyttöön muutettavalle rakennuksen osalle tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä vähintään 10 autopaikkaa, jotka sijaitsevat enintään 400 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Myllytullin korttelin 5 voimassa olevan asemakaavan suunnittelun yhteydessä on varauduttu ylimääräisiin auto-paikkoihin, jotka voidaan luovuttaa Myllytullin korttelin 27 (Ainolan) käyttöön.

2.2.8 Oulujoen suistoalueen vahingonvaaraselvitys

Oulujoen etelärannan maapadon ja voimalaitokseen johtavan lamellipadon murtumisesta aiheutuvia vaikutuksia on arvioitu selvityksessä vuonna 2004 (Merikosken voimalaitospatojen ja Oulujoen suistoalueen vahingonvaaraselvitys suurtulvatilanteessa; Oulun kaupunki, Patoturvallisuus-työryhmä). Selvityksen päivityksessä vuonna 2010 (Merikosken voimalaitoksen vahingonvaaraselvitys: Etelärannan maapadon päivitys uuden kaavasunnitelman mukaiseksi; Hartela Forum Oy, Oulun kaupunki, Insinööritoimisto Pekka Leiviskä) on tarkasteltu Lasarettinväylän länsipuolella olleen maapadon madaltamisen vaikutuksia Oulujoen etelärannan maapadon murtumisesta aiheutuvaan tulvaan. Päivityksen mukaan pato-onnettomuustilanteessa tulvavesi ohjautuu nykyään Kasarmintieltä Lasarettinväylän yli Kiikkusaaren suuntaan, eikä Kasarmintiellä nähdä enää suurta tulvimisvaaraa taidemuseon alapuolella.

2.2.9 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016. Rakennusjärjestyksen tarkistaminen on vireillä.

2.2.10 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

2.2.11 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki) 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 10.7.2026.

3. Asemakaavan suunnittelu

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n sopimukseen yhteistoiminnasta. (Yhdyskuntalautakunta 27.8.2024 § 391.) Yhtiöt ovat esittäneet asemakaavan muuttamista uuden pysäköintitalon toteuttamiseksi toimitilojen yhteyteen. Voimassa oleva asemakaava perustuu tonttien maanlaiseen pysäköintiin. Muutoksen avulla pyritään edistämään asemakaavan sallimien liike- ja toimistotilojen toteutumista.

Yhdyskuntalautakunta päätti 27.8.2024 § 390 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Suunnittelun yhteistoimintaan osallistuvat yhtiöt (Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy) hankkivat yhdessä kaavamuutoksen pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Oulun kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaava-alueen toteuttamisesta ja tontinluovutuksesta on neuvoteltu sopimus.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia ovat muun muassa:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Johtojen ja laitteiden haltijat: Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy, DNA Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Suomen Yhteisverkko Oy
- Voimalaitoksen haltija: Oulun Energia Oy
- Oulun kaupungin esteettömyysvaliokunta
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueelliset osallisuusryhmät
- Alueelliset asukasyhdistykset (Meritulli-Heinäpään asukasyhdistys ry)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun Yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Rakennusteollisuus RT, Oulun aluetoimisto
- Naapurikiinteistöjen haltijat ja käyttäjät

3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuultettiin 10.9.2024 lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 27.8.2024 § 390) oli nähtävillä 10.9. – 10.10.2024, jolloin siitä saatiin yhteensä 2 lausuntoa tai mielipidettä. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Kaavan valmisteluaineisto käsitti kaavaluonnoksen (19.5.2025), hulevesisuunnitelman (luonnos 3.12.2024), liikenneselvityksen (21.5.2025), maisemaselvityksen (2021) ja viitesuunnitelman (11.4.2025). Valmisteluaineisto (yhdyskuntalautakunta 10.6.2025 § 289) oli nähtävillä 24.6. – 29.8.2025. Siitä saatiin 5 lausuntoa tai mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä. Lisäksi valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa 14.8.2025. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

~~Kaavaehdotus (yhdyskuntalautakunta __. __. 2026) oli nähtävillä __. __. – __. __. 202__. Ehdotuksesta saatiin __ lausuntoa tai muistutusta. Saatu palaute ja kaavoituksen vastine ovat selostuksen liitteenä.~~

3.4 Suunnittelun tavoitteet

Voimassa oleva asemakaava (564-2482) perustuu Oulun Energia Oy:n toimitilakaavavaihteluihin, jotka eivät sellaisenaan enää ole ajankohtaisia. Voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä määritellyt kaavan tavoitteet ovat kuitenkin yhä osin päteviä:

- Kaupunki tavoittelee alueelle yritysten käytössä olevia rakennuksia: nykyaikaisia, toimivia, viihtyisiä ja houkuttelevia toimitiloja. Rakentamisen tulee olla riittävän tehokasta, jotta autopaikat voidaan sijoittaa pääasiassa rakennukseen tai pihakannen alle. Uudisrakennuksiin voi sisältyä vähäistä liiketilaa esimerkiksi työpaikkaravintolaa varten, mutta vieras- tai asiakaspysäköinnin olosuhteet ovat haastavat. Kulttuuri- ja viihdepalvelut keskittyvät ympäristöön: Kasarmintien länsipuolelle ja Luupin rakennuksiin. Kaava-alueelle voidaan toteuttaa myös asuntoja.
- Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet ympäröivät tonttia. Korttelin maankäyttö ja rakennusten mitat sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön siten, että muodostuu riittävän yhtenäistä kaupunkikuvaa. Kasarmintien ja Makasiinikadun suuntaan pyritään muodostamaan korkeatasoista ja viihtyisää kaupunkitilaa. Rakennukset avataan harkitusti kaupunkitilaan. Alueelle ei tavoitella korkeita rakennuksia. Arvokas ympäristö sekä toimitilarakentamiseen soveltuvan hankekoko rajoittavat rakennusten kerroslukua.
- Maisemaselvityksen mukaan Kasarmintien lehmusrivi ja tontin länsipään yksittäinen lehmus ovat maisemallisesti arvokkaimmat kohteet alueella. Lehmusten säilyttäminen edellyttää, että niiden ympärille jätetään riittävästi tilaa. Puut voidaan kuitenkin uusia, jos ne osoittautuvat huonokuntoisiksi.
- Myllytullin ympäristö tukee kestävästä liikkumisesta. Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat hyvät, etenkin keskustan ja Värtön suuntaan. Kasarmintien liikenteen kehittäminen perustuu mm. pyöräilyn pääreititsuunnitelmaan ja baanaverkkosuunnitelmaan. Oulun kaupunki tulee erikseen harkitsemaan kadun läpiajon rajoittamista. On mahdollista, että Åströminpuiston ja Nahkatehtaankadun väliin suunnitellaan myöhemmin pyöräkatu. Kasarmintietä varten tarvitaan joka tapauksessa riittävästi tilaa, ja katualue on syytä säilyttää nykyisen laajuisena. Tontinkäytön näkökulmasta tärkeimmät liittymät sijoitettaneen Makasiinikadun puolelta.
- Muodostettavan alueen tulee olla esteetöntä. Toimintojen tulee olla helposti saavutettavissa kaikille liikennemuodoilla. Pyöräpaikkojen sijoittelu on tontin tilankäytön ja toimivuuden kannalta tärkeää. Paikat sijoitetaan siten, että ne ovat helposti käytettävissä.

- Noudatetaan kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöstä. Pysäköintipaikkoja voi kuitenkin olla mahdollista toteuttaa enemmän kuin päätös edellyttää. Yleisesti koetaan, että ympäristössä on kysyntää pysäköintipaikoille ja esimerkiksi museo- ja tiedekeskusta var-
ten saatetaan tarvita lisää pysäköintitilaa. (Keskukseen haasteena on asiakaspysäköinnin riittävyys.) Investointien tulee kuitenkin olla tulevan sijoittajan näkökulmasta kiinnostavia ja kannattavia.
- Toimitilojen pysäköinnin järjestämiseksi haetaan erilaisia ratkaisuja. Erillinen pysäköinti-
talo mahdollistaa suuren määrän autopaikkoja ja tukee kannattavaa operointia. Pysäköin-
tirakennuksen lähelle voi kuitenkin olla vaikea muodostaa miellyttävää tilaa. Pysäköinnin
ei toivota hallitsevan liikaa katutilaa.
- Istutukset ja vettäläpäisevät pinnat parantavat viherkerrointa. Maanvaraiset piha-alueet
toimivat hyvin. Kansirakenteet ovat haastavia.
- Suunnittelussa otetaan huomioon alueella sijaitsevat johdot, laitteet ja näihin liittyvät tar-
peet. Kaupunki neuvottelee tarvittaessa johtojen siirtämisestä niiden haltijoiden kanssa.
- Kasarmintien varressa esiintyy jonkin verran liikenteen aiheuttamaa melua. (Päiväajan
keskiäänitaso LAeq<65 db.) Melu ei rajoita toimitilojen sijoitusta eikä se kantaudu alueen
itäosiin. Liikenteen melua selvitetään tarkemmin vain tarvittaessa. Melua voidaan torjua
toimintojen sijoittelun avulla.

Oulun Energia Oy muutettua muualle Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Si-
vakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n kesken on keskusteltu pysäköintitalon rakentami-
sesta alueen pysäköintikapasiteetin lisäämiseksi ja asemakaavan toteutumisen edistämiseksi. Uu-
den kaavamuutoksen tavoitteista on todettu tämän pohjalta muun muassa seuraavaa:

- Tavoitellaan toimivaa, vastuullisesti toteutettavaa, viihtyisää, edustavaa ja houkuttelevaa
toimitilakokonaisuutta. Myös asuinympäristön tulee olla viihtyisää ja korkeatasoista. Ka-
sarmintien ja Makasiinikadun kulman maantasokerrosta voidaan elävöittää liiketilan
avulla. Selvitetään päivittäistavarakaupan sijoittamista alueelle. Esitetään tarvittavat jär-
jestelyt ja tarkastellaan vaikutukset.
- Voidaan tavoitella voimassa olevan asemakaavan mukaista tehokkuutta tai vähentää ra-
kennusoikeutta pysäköintikapasiteetin kasvattamiseksi. Asumisen osuus vähenee, jos toi-
mitilojen keskelle toteutetaan vain yksi asuintalo. Alueiden käyttötarkoituksia ja tonttija-
koa voidaan joka tapauksessa muuttaa, ja osapuolten toiveet pyritään täyttämään. Hybri-
dirakentaminen on mahdollista. Huomioidaan tarvittavat rasitejärjestelyt.
- Myllytullin ympäristö tukee kestävästä liikkumista. Kasarmintien liikenteen kehittäminen
perustuu mm. pyöräilyn pääreittisuunnitelmaan ja baanaverkkosuunnitelmaan. Kadun lä-
piajoa voidaan rajoittaa. Huomioidaan museo- ja tiedekeskuksen järjestelyt. Tärkeimmät
ajoliittymät sijoitetaan Makasiinikadun puolelta. Voimassa olevan asemakaavan suunnit-
telun yhteydessä katsottiin, että Makasiinikadun eteläreunan jalkakäytävä voidaan pois-
taa. Pyöräpaikat kannattaa sijoittaa hajautetusti eri toimintojen yhteyteen.
- Kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätös määrittää velvoitepaikkojen vähimmäis-
määrän, mutta paikkoja on mahdollista toteuttaa enemmän kuin päätös edellyttää. Ta-
voitellaan ylimääräistä pysäköintikapasiteettia ja vuorottaispysäköintiä. Museo- ja tiede-
keskuksen hankkeen haasteena on asiakaspysäköinti. Lisäksi Ainolalle varataan 10 velvoi-
teautopaikkaa.
- Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet ja kohteet ympäröivät kaava-alu-
etta. Uudisrakennusten korkeudet ja mitat sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön siten,
että muodostuu riittävän yhtenäistä kaupunkikuvaa. Kasarmintien ja Makasiinikadun
suuntaan pyritään muodostamaan korkeatasoista ja viihtyisää kaupunkitilaa. Aiemmin on
toivottu, ettei pysäköinti hallitse liikaa katutilaa. Alueelle ei tavoitella korkeita rakennuk-
sia. Voimassa olevan asemakaavan (564-2482) laatimisen yhteydessä on tarkasteltu

suunnitelmavaihtoehtojen avulla uudisrakentamisen suhdetta rakennettuun kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan. Vaihtoehtoista on keskusteltu myös osallisten kanssa.

- Kasarmintien varressa esiintyy jonkin verran liikenteen aiheuttamaa melua, jota voidaan torjua toimintojen sijoittelun avulla. Melu ei rajoita toimitilojen sijoitusta. Melua selvitetään vain tarvittaessa.
- Kasarmintien lehmusrivin säilyminen edellyttää, että puiden ympärille jätetään riittävästi tilaa.
- Yhdyskuntalautakunnan päätöksen 24.1.2023 § 30 mukaan uusissa kaavoissa määritellään vihertehokkuuden tonttikohtainen tavoiteluku. Keskustatoimintojen tavoitekerroin on 0,6 ja pysäköintitontin (LPA) tavoitekerroin on 0,5.
- Huomioidaan johdot ja laitteet. Toivotaan että rakennettuja liittymiä voidaan hyödyntää. Tonteille on rakennettu vesihuoltoliittymät. Katualueella Kasarmintiellä ja Makasiininkadulla on kaukolämmön runkolinjat. Tontille voidaan ottaa kaukolämpöliittymiä tarpeen mukaan. Voimassa olevassa asemakaavassa (564-2482) on esitetty 2 muuntamon paikkaa.
- Alueen eteläosaan tarvitaan voimassa olevan kaavan mukainen tulvareitti. Tonttien nykyisten ja tulevien haltijoiden kesken on syytä sopia koulun tontin rajalla olevan hulevesijohdon rasitteesta. Hulevesien hallinnan ratkaisut voivat olla tonttien yhteisiä. Viivytyksen sijoittamista ja pumppaamotarvetta on syytä tarkastella.

3.5 Aiemmat suunnitelmavaihtoehdot (2021)

Vuonna 2021 Oulun Energia Oy teetti voimassa olevan asemakaavan pohjaksi maankäytön suunnitelmavaihtoehtoja, joita oli laatimassa kaksi eri suunnittelijakonsulttia: Linja Arkkitehdit Oy ja Uki Arkkitehdit Oy. Kumpikin konsulteista laati a) suunnitelmavaihtoehdon, jossa alueelle sijoitetaan pelkästään toimitiloja, sekä b) suunnitelmavaihtoehdon, jossa alueelle sijoitetaan toimitilojen lisäksi myös asuntoja. Siten vaihtoehtoja saatiin yhteensä neljä.

Linja Arkkitehdit Oy:n ensimmäisessä vaihtoehdossa alueelle esitettiin noin 18 000 k-m² toimitiloja. Toisessa vaihtoehdossa alueelle esitettiin 9 850 k-m² toimitilarakennuksia ja 8 300 k-m² asuinrakennuksia, jolloin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala oli 18 150 k-m². Autojen pysäköintipaikat sijoitettiin molemmissa vaihtoehdoissa osin maantasoon ja osin kannen alle.

Uki Arkkitehdit Oy:n ensimmäisessä vaihtoehdossa alueelle esitettiin 15 000 k-m² toimitilarakennuksia ja 6 000 k-m² asuinrakennuksia, jolloin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala oli 21 000 k-m². Toisessa vaihtoehdossa alueelle esitettiin noin 20 000 k-m² toimitilarakennuksia. Ensimmäisessä vaihtoehdoissa autopaikat sijoitettiin osin maantasoon ja osin kannen alle. Toisessa vaihtoehdossa autopaikat sijoitettiin pääasiassa pysäköintitaloon Makasiinikadun varrelle.



Kuvat: Otteita voimassa olevaa asemakaavaa varten laadituista suunnitelmavaihtoehtoista 2021 (Uki Arkkitehdit Oy).

3.5.1 Vaihtoehtojen vaikutuksia

Oulun kaupunki ja Oulun Energia Oy arvioivat vuonna 2021, että kaikki laaditut suunnitelmavaihtoehtot olivat toteuttamiskelpoisilta sekä tukivat keskustan kehittämistä ja kaava-alueen hyödyntämistä. Toimintojen sijoittelu ja rakentamisen vaiheistus tukivat kiinteistön liiketoimintaa. Pysäköintitalon kohdalla toteutuksen vaiheistus voi tapahtua taloa korottamalla.

Kaikissa vaihtoehdoissa nähtiin muodostuvan tasapainoista kaupunkikuvaa. Vaikka kerrosalavoitetta ei annettu etukäteen, kaikki laaditut vaihtoehtot olivat laajuudeltaan samaa suuruusluokkaa. Tehokkuus, kerrosuku ja mittakaava vaikuttivat paikkaan sopivilta. Myös maanpinnan kallistuksia oli tarkasteltu huolellisesti.

Liikenteen näkökulmasta vaihtoehtot olivat melko tasavahvoja. Autojen pysäköinnin keskittäminen yhden sisäänajon ympärille nähtiin tukevan käytön tehokkuutta. Asuntoja ja toimistoja yhdistämällä tavoiteltiin pysäköintipaikkojen yhteiskäyttöä. Pyöräpysäköinti esitettiin hajautetusti. Liikenteen ei katsottu aiheuttavan ongelmia nykyisen katuverkon välityksylylle.

Viherrakentamista koskevat tavoitteet oli otettu huomion, ja uusien asuinrakennusten katsottiin voivan lisätä alueen viihtyisyyttä.

Todettiin, että kokonaisuuden toteutuminen voi olla hidasta, jos koko alue varataan pelkästään toimitilarakentamisen käyttöön. Asuinkäytön arvioitiin nostavan kaava-alueen arvoa, nopeuttavan kohteen toteutumista sekä vähentävän keskeneräisyydestä johtuvia haittoja ympäristölle.

3.6 Voimassa olevan asemakaavan viitesuunnitelma (2022)

Suunnitelmavaihtoehtojen sekä niistä saadun palautteen pohjalta Oulun Energia Oy jatkoi vuosina 2021–2022 kaava-alueen maankäytön suunnitteluttamista. Tilaajan rakennuttajakonsulttina toimi Promen Oy, ja suunnittelijakonsulttina toimi Uki Arkkitehdit Oy.

Voimassa olevan asemakaavan (564-2482) viitesuunnitelman (2022) mukaan pääosa (noin 70 %) kaava-alueesta varattiin toimitilarakentamista varten. Noin 30 % alueen pinta-alasta varattiin asuinrakentamiseen. Toteutuksen vaiheistuksen ja tontinluovutuksen tukemiseksi kohdealue jäsennettiin yhteensä neljäksi tontiksi, mikä edellyttää sopimuksia kiinteistöjen keskinäisistä rasitejärjestelyistä. Viitesuunnitelmassa toimitilarakennusten laajuudeksi esitettiin yhteensä 15 000 k-m², ja asuinrakennusten laajuudeksi yhteensä 6 000 k-m². Suunnitelman mukaan Kasarmintien ja Makasiinikadun kulmassa suurin kerrosuku on kuusi (VI) ja muualla viisi (V). (Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle.)

Kaupungin pysäköintinormipäätöksen pohjalta kaavan viitesuunnitelman toteuttamiseksi tarvittiin yhteensä noin 219 autopaikkaa, joista valtaosan esitettiin sijoittuvan maan alle. Viitesuunnitelmassa varauduttiin noin 10 ylimääräiseen autopaikkaan, jotka voidaan luovuttaa Myllytullin korttelin 27 (Ainolan) käyttöön. Kasarmintielle esitettiin kaksi saattoliikenteen liittymää sekä yksi erillinen jalankulun ja pyöräilyn liittymä. Liittymien lopullisia paikkoja ei ollut suunniteltu yksityiskohdaisesti.



Kuvat: Ote voimassa olevan asemakaavan pohjana olevasta viitesuunnitelmasta ja viitesuunnitelmaa havainnollistavia näkymiä yläviistosta, Kasarmintieltä ja Makasiinikadulta. (Oulun Energia Oy, Uki Arkkitehdit Oy 2022.)

3.7 Suunnittelun pohjaksi laaditut selvitykset

Oulun kaupunki on aiemmin laatinut tai hankkinut voimassa olevan asemakaavan 564-2482 suunnittelun pohjaksi muun muassa seuraavat selvitykset:

- Kevyt maisemaselvitys (Oulun kaupunki 2021)
- Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Oulun kaupunki, Afry Finland Oy 2021)

Yhteistoimintasopimukseen osallistuvat yhtiöt (Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy) ovat hankkineet asemakaavan 564-2606 suunnittelun pohjaksi seuraavat selvitykset:

- Liikenneselvitys (Sitowise Oy 24.3.2026)
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, luonnos (Sitowise Oy 3.12.2024)
- Liikennemeluselvitys (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Sitowise Oy 29.8.2025)
- Varjoanalyysi (Uki Arkkitehdit Oy 11.9.2025)

3.7.1 Maisemaselvitys

Vuonna 2021 laaditun maisemaselvityksen mukaan maisemallisesti arvokkaimmat osat ovat tonttia reunustava lehmusrivistö katualueella sekä rakennuksen länsikulmalla kasvava yksittäinen lehmus. Alueen muulla kasvillisuudella ei ole arvoa. Tontit olivat aiemmin liikenne- ja pysäköintialueiden sekä rakennusten peitossa. Maisemaselvitystä ei ole päivitetty rakennusten purkamisen jälkeen. Arvokkaiden katupuiden sijainnit on tarkistettu ja niiden muutokset merkitty viitesuunnitelmaan.



Kuva: Ote voimassa olevaa asemakaavaa (564-2482) varten laaditusta maisemaselvityksestä. (Oulun kaupunki 2021.)

3.7.2 Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimusraportti

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimusraportissa todetaan, ettei kohteessa ole havaittu tarvetta maaperän tai pohjaveden kunnostustoimenpiteille.

3.7.3 Liikenneselvitys

Asemakaavan muutosta (564-2606) varten laaditussa liikenneselvityksessä (2026) on kuvattu alueen liikenteelliset lähtökohdat ja suunnitelman vaikutukset liikenteeseen. Selvitys pohjautuu voimassa olevaa kaavaa (564-2482) varten laadittuun liikenneselvitykseen (2022). Matkatuotos on arvioitu uuden tilanteen pohjalta. Seuraavassa kerrotaan tiivistetysti joitakin lähtökohtia. Kaava-muutoksen keskeiset vaikutuksen kuvataan selostuksen kohdassa 4.2.

Asemakaava-alue sijaitsee pyöräilyn pääreitillä varrella. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Kasarmintieltä keskustaan ovat erinomaiset, mutta Kasarmintien nykyiset järjestelyt eivät täytä pyöräliikenteen pääreitillä vaatimuksia. Keskustaan mentäessä sujuvin ja turvallisin reitti kulkee Åströminpuiston ja Kirkkokadun kautta. Linja-autopysäkkejä on Kasarmintiellä sekä Linnankadulla ja Kajaaninkadulla.

Oulun museo- ja tiedekeskus Tiima avautuu lokakuussa 2026. Suunnitelman mukaan uuden keskuksen vierailijoiden määrä kasvaa, mutta autopaikkojen määrä suurin piirtein puolittuu entisestä. Lähin julkinen pysäköintilaitos on Autoheikki, joka sijaitsee noin 300 metrin päässä kaava-alueesta.

Autoheikin pysäköintitalo on tarkoitus lähivuosina korvata uudisrakennuksella, johon sisältyy pysäköintitilaa.

Kasarmintie ja sen jatkeena oleva Isokatu muodostavat paikallisen kokoojaväylän. Makasiininkatu on tonteille johtava umpikatu, joka jatkuu kaava-alueen itäpuolelle pyöräilyn ja jalankulun väylänä. Keskustassa on voimassa alueellinen nopeusrajoitus 30 km/h.

Oulun seudun liikennemallin (2021) mukaan Kasarmintiellä kulkee arkivuorokaudessa keskimäärin 4 000 – 4 600 autoa, joista noin 2 % on raskaita ajoneuvoja. Makasiininkadulla puolestaan arvioidaan kulkevan arkivuorokaudessa 600 autoa, joista vajaa 5 % on raskaita ajoneuvoja. Vuonna 2023 laaditun Kasarmintien yleissuunnitelmaraportin mukaan Kasarmintiellä kulkee nykyään vuorokaudessa keskimäärin 5 000 autoa. Liikennemalli ei välttämättä vastaa nykytilanteen todellista liikennettä vaan pohjautuu arvioon.

Myös ennustevuoden 2040 liikennemäärää on arvioitu. Kasarmintien autoliikenteen ennustetaan puolitoistakertaistuvan vuoteen 2040 mennessä, ja Makasiinikadun liikenne voi lähes kolminkertaistua nykyisestä. Kasarmintien muuttaminen pyöräkaduksi kuitenkin vähentää olennaisesti autoliikennettä: pyöräkadun toteutuessa autoja arvioidaan kulkevan vuonna 2040 noin 2 000 – 2 500, jos Merikosken silloilla on molempiin suuntiin kaksi ajokaistaa, ja 3 000 – 4 000, jos silloilla on molempiin suuntiin yksi ajokaista.

Oulun seudun liikennemallin (2021) mukaan Kasarmintien pyöräliikenteen odotetaan kasvavan reiluun 3 300 pyöräilijään arkivuorokaudessa. Makasiinikadun pyöräliikenteen puolestaan ennustetaan vähentyvän.

3.7.4 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksen luonnoksessa (2004) on kuvattu hulevesien hallinnan lähtökohdat ja hallinnan keinot.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutuksen kuvataan selvityksen pohjalta selostuksen kohdassa 4.2.

3.7.5 Varjoanalyysi

Uudisrakennusten aiheuttamaa varjostusta on tarkasteltu varjoanalyysin (2025) avulla. Uudisrakennukset varjostavat ympäristöään: auringonpaiste vähenee Makasiinikadun toisella puolella olevilla ikkunoilla ja parvekkeilla, etenkin alimmissa kerroksissa.

3.7.6 Liikennemeluselvitys

Liikenteen kasvu lisää melua. Liikennemeluselvityksen (2025) mukaan melutason ohjearvot toteutuvat uuden asuinrakennuksen oleskelu- ja leikkialueilla ja parvekkeilla, ja julkisivujen äänitasoero vaatimuksena riittää ääniympäristöasetuksen vähimmäisvaatimus (30 dB). Makasiinikadun varren keskiäänitaso kasvaa havaittavasti (4 dB). Melutason kasvulla ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön asuintonttien oleskelu- ja leikkialueiden melutasoihin. Asunto Oy Oulun Ainolan Portin julkisivuun arvioidaan kohdistuvan päivällä suurimmillaan 60–65 dB:n keskiäänitaso, jolloin asuinrakennuksen sisätiloissa keskiäänitason päiväajan ohjearvo, 35 dB(A), toteutuu tavanomaisella julkisivurakenteella. Makasiinikadun varren lasitetuilla parvekkeilla ulkomelun ohjearvo, 55dB(A), saattaa kuitenkin ylittyä niukasti. (Ks. kohta 4.2.3.)

3.8 Kaavamuutosta varten tarkistettu viitesuunnitelma (2025, 2026)

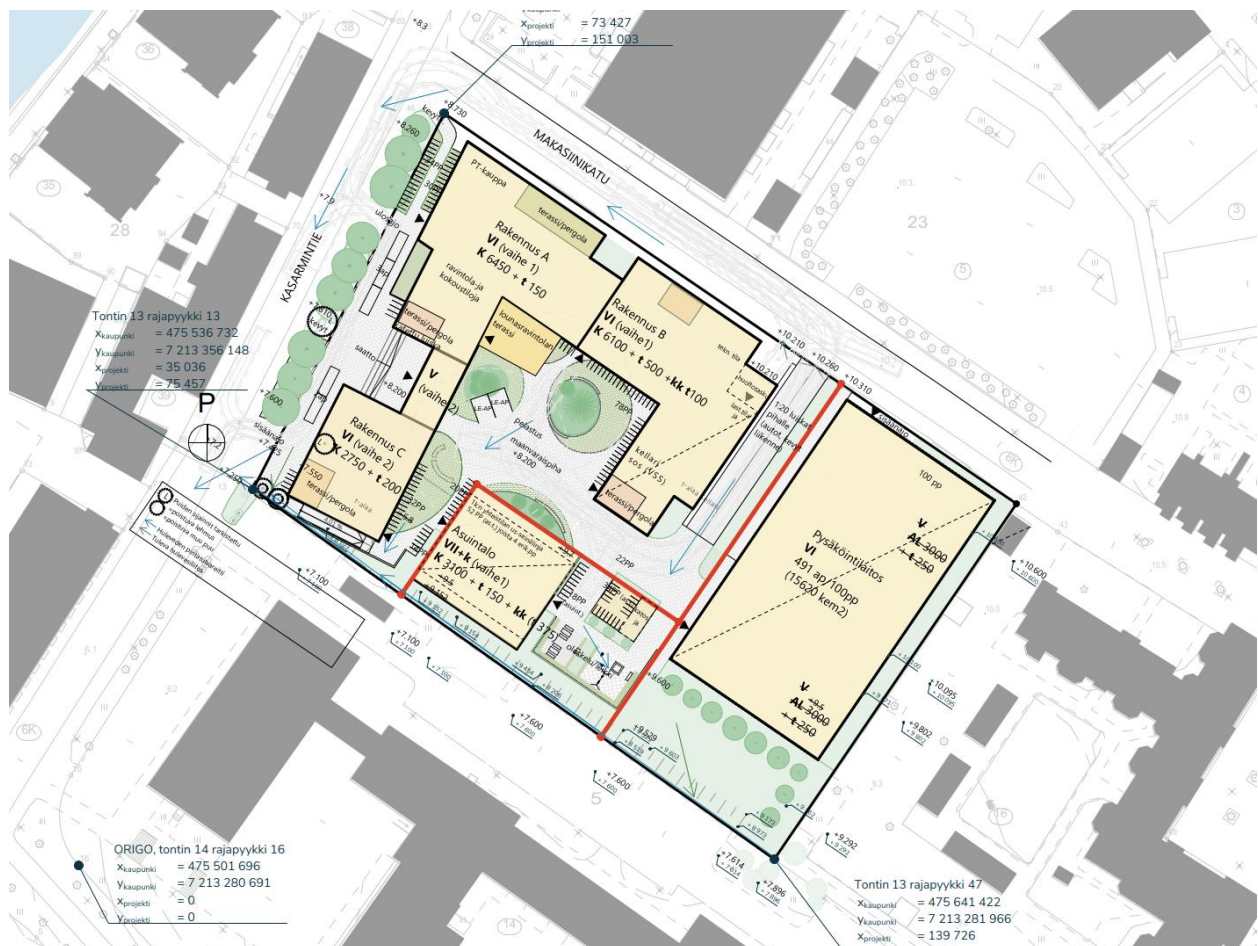
Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n sovittua yhteistoiminnasta yhtiöt ovat hankkineet laadittavan asemakaavan pohjaksi uuden viitesuunnitelman. Suunnittelijakonsulttina on toiminut Uki Arkkitehdit Oy.

Uudessa viitesuunnitelmassa (7.3.2025, 11.4.2025, 15.12.2025, 20.3.2026) kaava-alue esitetään ja-ettavan kolmeksi tontiksi. Kasarmintien ja Makasiinikadun varren toimitilat on tarkoitus toteuttaa lähes voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Rakennusten kerroslukuun esitetään tarkistuksia, mutta Makasiinikadun varteen suunniteltujen rakennusten räystäskorkeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Katujen kulmaukseen esitetään päivittäistavaramyymälää. Päivittäistavarakauppa ja lounasravintolan keittiö huolletaan Makasiinikadun kautta.

Kaava-alueen itäosaan esitetään uutta 491 paikkaista pysäköintitaloa, johon ajetaan Makasiinikadulta. Uuden pysäköintitalon on tarkoitus palvella koko kaava-aluetta (esim. vieraiden pysäköintiä) ja alueen ympäristöä (esim. Oulun museo- ja tiedekeskus Tiimaa). Pysäköintitalon tontin eteläosaa hyödynnetään yhteiskäyttöisenä hulevesien viivytystilana ja lumitilana, jonka järjestelystä sovitaan tonttien kesken.

Uuden pysäköintitalon toteuttaminen edellyttää muun rakennusoikeuden väistymistä. Asuinrakennusoikeuden vähennee vajaa 50 % voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Asuminen sijoitetaan kaava-alueen lounaisosaan.

Toimitila- ja asuinrakennusten julkisivut on tarkoitus toteuttaa tiilestä, lasista tai puusto. Pysäköintitalon julkisivumateriaali voi olla myös terästä. Pysäköintitalo voi olla kylmä tai lämmin, ja julkisivujen aukotuksen määrää voidaan tarvittaessa lisätä.



Kuva: Asemakaavan viitesuunnitelma. (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Uki Arkkitehdit Oy 2026.)



Kuva: Asemakaavan viitesuunnitelmaa havainnollistava näkymä yläviistosta. (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Uki Arkkitehdit Oy 2025.)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavakartta määräyksineen

Toimitilojen, asuintalon sekä pysäköintitalon rakentamisen mahdollistava kaavamuutos perustuu päivitettyyn viitesuunnitelmaan (2025, 2026) sekä kaavaa varten laadittuihin selvityksiin. Pysäköintitalon sallimiseksi vähennetään pääkäyttötarkoituksenmukaista rakennusoikeutta ja tarkistetaan tonttijakoa. Kaavassa esitetään sitova tonttijako.

Kaava-alueen länsi-, luoteis- ja pohjoisosa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), joka muodostaa tontin 21. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on yleensä kuusi (VI). Lisäksi rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman on oltava N2000-korkeusjärjestelmässä alle +34.0 m. (Tontin suurimman sallitun kerrosluvun muutos voimassa olevaan asemakaavaan nähden perustuu tonttijaon muutokseen. Asemakaavan sallimaa toimitilojen vesikaton korkeusasemaa ei ole tarkoitus muuttaa.) Toimitilatontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 16 000 k-m², josta enintään 400 k-m² saa sijoittua kellariin. Lisäksi esitetään 300 k-m² rakennusoikeutta autosuojia, taloustiloja ja huoltotiloja varten. Toimitilarakennuksia varten osoitetaan sitova rakennusala. Lisäksi korttelialueelle varataan paikat kahta muuntajaa varten.

Kaava-alueen lounaisosaan osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), joka muodostaa tontin 22. Korttelialueen rakennusoikeus on 3 100 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa autosuojia, taloustiloja ja huoltotiloja enintään 150 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on seitsemän (VII).

Kaava-alueen kaakkoisosaan muodostettava tontti 23 osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen on tarkoitus sijoittaa korttelien 5 (Valuri), 23 (Nahkuri) ja 27 (Ainola) autopaikkoja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI).

Taulukko: Muodostettavat tontit.

Kortteli ja tontti	Tontin pinta-ala [m ²]	Käyttötarkoitus	Pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeus [k- m ²]	Suurin sallittu kerrosluku
5-21	6 377	Liike- ja toimistokäyttö	16 000	VI
5-22	1 345	Asuminen, liike- ja toimistokäyttö	3 100	VII
5-23	3 664	Pysäköinti		VI
Yhteensä	11 386		19 100	

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta saa rakentaa muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, kun tilojen lattian korkeusasema on enintään N2000 + 7.0 m, sekä tilaa maanalaiseen pysäköintitilaan johtavan ajoluiskan kattamista varten. Kaavamääräysten (myl8) avulla pyritään varmistamaan maanalaisten tilojen rakentamismahdollisuus siinäkin tilanteessa, että alimpien tilojen tulkittaisiin muodostavan kerroksen. (Kaavan viitesuunnitelman mukaan maanalaisille tiloille ei ole merkittävää tarvetta.)

Katualueen voimassa olevaa kaavaa (564-1275) ei muuteta: Kasarmintien varressa oleva säilytetävän puurivin merkintä jää voimaan. Kaava-alueen Kasarmintien puoleista reunaa voidaan hyödyntää esimerkiksi saattoliikenteen alueena tai pyörien pysäköintialueena. Kaava-alueen muut reunat istutetaan pääosin. Istutettavalle vyöhykkeelle voidaan kuitenkin sijoittaa esimerkiksi liikenteen liittymiä. Ajoyhteys asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontille 22 järjestetään tontin 21 kautta Makasiinikadulta. Tontille johtava jalankulun ja pyöräilyn yhteys järjestetään viereisten tonttien kautta Makasiinikadulta ja Kasarmintieltä.

Autojen ja pyöröjen pysäköinnistä määrätään pääasiassa kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen 26.3.2018 mukaisesti. Pyöräpysäköinnin laadusta määrätään yhdyskuntalautakunnan 27.10.2020 päättämän soveltamisohjeen mukaisesti.

Korttelialueilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ja puhdistaa. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen eteläreunaan tulee järjestää tulvareitti. Määräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesiselvitykseen.

4.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

Alla tarkastellaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia sekä suhteessa ympäristön nykytilaan että voimassa olevaan asemakaavaan.

4.2.1 Vaikutukset elinkeinoelämään, toimintoihin ja kaupunkirakenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa uuden pysäköintitalon rakentamisen Myllytullin kaupunginosan Valurin kortteliin. Kaavamuutoksen toteutuminen lisää pysäköintipaikkojen tarjontaa. Pysäköintipaikkojen tarjonnan lisääminen tukee a) Valurin korttelin (kaava-alueen) toimitilojen vuokrattavuutta ja toteutumista, b) Nahkurin kortteliin rakennettavan Museo- ja tiedekeskus Tiiman käyttöä ja asiakaspysäköintiä, c) Autoheikin pysäköintikorttelin kehittämistä toimitilakäyttöön ja vireillä olevaa maankäytön muutosta sekä d) Ainolan korjaamista toimistokäyttöön. Pysäköintitalon avulla vahvistetaan keskusta-alueen toiminnallista kehittymistä, täydennysrakentamista sekä kaava-alueen tehokasta ja tarkoituksenmukaista käyttöä. Kaavamuutos edistää siten Oulun keskustan kehittämistä sekä kaupunkistrategian toteutumista.

Asuin-, liike- ja toimitilojen yhteenlaskettu rakennusoikeus vähenee voimassa olevan kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (21 000 k-m²:stä 19 100 k-m²:iin), mutta pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden (asuin-, liike- ja toimitilojen) lisäksi alueelle saa rakentaa kuusi-kerroksisen pysäköintitalon sekä taloustiloja. Kaavaan perustuva toimitilojen ja asuintilojen nettolisäys nykytilanteeseen verrattuna on noin 19 000 k-m². Kaava-alueelta on aiemmin purettu vanhoja toimitiloja noin 9 000 k-m².

Toimitilojen rakennusoikeus kasvaa hiukan verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan (15 000 k-m²:stä 16 000 k-m²:iin). Toimitilojen toteutuminen lisää nykyaikaisten toimitilojen tarjontaa keskustassa ja vahvistaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Myllytullin kaupunginosan toiminnot monipuolistuvat, ja uudet toiminnot elävöittävät kaupunginosaa. Alue hyödynnettäneen viite-suunnitelman mukaisesti pääasiassa toimistorakentamiseen, mutta toimitilojen käyttötarkoitus on rajattu kaavassa väljästi: kaikenlainen liike- ja toimistokäyttö sallitaan. Alueen käyttöä voidaan tarvittaessa tarkentaa tontinluovutuksen yhteydessä. (Käyttötarkoituksen väljä määrittely vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaista määrittelyä.)

Alueen asuinrakennusoikeus vähenee 6 000 k-m²:stä 3 100 k-m²:iin. Rakennettavaan asuinkerrostaloon toteutunee noin 50 asuntoa, joihin muuttaa noin 80 asukasta.

4.2.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja näkymiin

Korttelialueiden rakentaminen muuttaa nykyistä ympäristöä. Kaavamuutoksen vaikutukset kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja näkymiin vastaavat suurelta osin voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia.

Kaava-alue sijaitsee arvokkaiden kulttuuriympäristöjen läheisyydessä. Uudisrakentaminen ei uhkaa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden ympäristöjen säilymistä tai heikennä niiden arvoa.

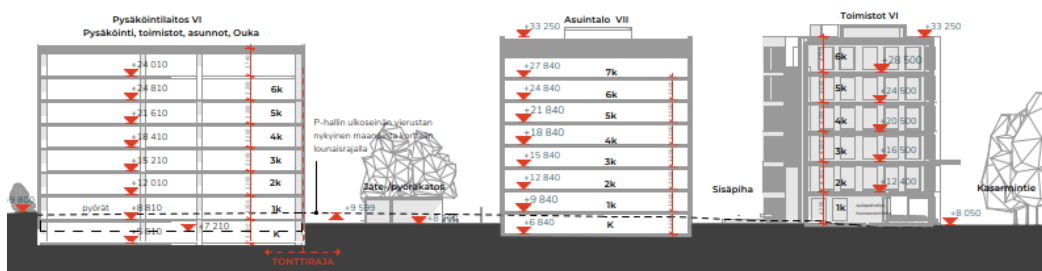
Kasarmintien katualueen voimassa oleva kaava, jota ei muuteta, edellyttää kadunvarren lehmusrivin säilyttämistä. Lehmusrivi säilyy vähintään pääosin. On kuitenkin mahdollista, että lehmusriviin tehdään vähäisiä siirtoja, istutuksia tai muita muutoksia tonttien liittymäjärjestelyjen vuoksi.

Uudisrakennukset vaikuttavat lähiympäristöönsä. Ne sijoittuvat lähimmillään noin 17 metrin päähän olemassa olevista asunnoista (Makasiinikatu 6, Sivakka-yhtymä Oy) tai asuntojen parvekkeista (Kasarmintie 8, Asunto Oy Oulun Ainolan Portti). Etäisyyksiä voidaan pitää tavanomaisina, ja ne vastaavat suurelta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisia etäisyyksiä.

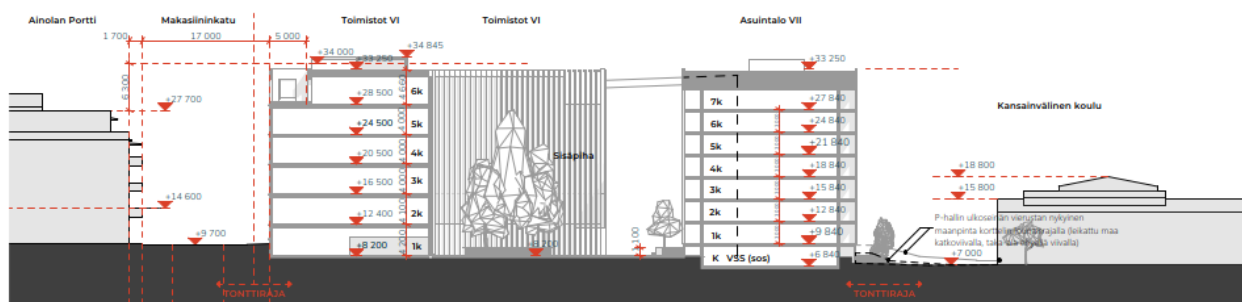
Uudisrakennusten kerroslukua ja korkeutta voidaan pitää alueen sijaintiin nähden maltillisena: olemassa olevien rakennusten lähelle kaavoitetaan usein paljon korkeampiakin taloja. Korttelialueen maankäytön tehokkuuden kasvu on tavanomaista, ja muodostuva kaupunkikuva vaikuttaa tasapainoiselta. Naapurikiinteistöjen joistakin huoneistoista avautuvat näkymät kuitenkin muuttuvat. Kaava sallii kuusikerroksisen uudisrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasetaksi +34.0 m N2000-järjestelmässä. Osoitteessa Kasarmintie 8 sijaitsevan asuinkiinteistön (Asunto Oy Oulun Ainolan Portti) vesikaton räystäään korkeusasema on n. N2000 + 27,5 m. Uudisrakennus nousee siten vähän ympäristöään ylemmäksi ja varjostaa Makasiinikadun toisella puolella olevia parvekkeita, etenkin olemassa olevan asuinrakennuksen alimmissa kerroksissa. Uudisrakennuksen ylimmän kerroksen sisäänveto vähentää varjostusta. Kaavam muutoksen mukaiset rakennusten korkeudet vastaavat suurelta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisia korkeuksia.

Alueen rakentuessa Kasarmintien ja Makasiinikadun varret tiivistyvät ja katutilat sulkeutuvat. Ympäristön valmistuessa Makasiinikadun viihtyisyys voi parantua. Katuvarsien istutukset ja vettä läpäisevät kiveykset tukevat ympäristön viihtyisyyttä. Viihtyisyyttä voivat heikentää leveät huolto- ja henkilöautoliikenteen liittymät.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset suhteessa voimassa olevaan kaavaan ovat melko vähäisiä. Makasiinikadun varressa autopaikkojen korttelialue (LPA-1) korvaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL), mikä vaikuttaa Makasiinikadun näkymiin. Kasarmintien ja Makasiinikadun varren toimitilojen korttelialue (K) toteutuu lähes voimassa olevan kaavan mukaisena.



Korttelin pitkittäisleikkaus A-A 1:500



Korttelin poikittäisleikkaus B-B 1:500

Kuvat: Korttelin leikkaukset Makasiinikadun suuntaisesti ja kohtisuoraan Makasiinikatu. (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Uki Arkkitehdit Oy 2025.)

4.2.3 Vaikutukset pysäköintiin, liikenteeseen ja meluun

Kaavamuutos noudattaa pääosin kaupunginhallituksen päätöstä (26.3.2018) pysäköintinormeista. Muutoksen myötä autopaikkoja voidaan kuitenkin toteuttaa selvästi enemmän kuin päätös edellyttää. (Pysäköintinormipäätös edellyttää kaava-alueen toiminnoille reilu 150 autopaikkaa, kun huomioidaan pysäköintilaitokseen perustuva vähennys. Pysäköintitaloon puolestaan mahtuu lähes 491 autopaikkaa.)

Kaavamuutoksen pohjaksi laaditun liikenneselvityksen mukaan (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Sitowise Oy 15.5.2025) mukaan uusi pysäköintitalo mahdollistaa sopimuspysäköinnin ja lyhytaikaisen pysäköinnin. Museo- ja tiedekeskuksen rakentaminen on aiemmin vähentänyt käytössä olevien autopaikkojen kokonaismäärä, ja Autoheikin nykyinen pysäköintikortteli pyritään kehittämään toimitilojen käyttöön.

Kaava-alueen ja sen ympäristön muutokset lisäävät työmatka-, asiointi- ja asukasliikennettä. Kaava-alueelle ei voida ohjata runsaasti autoliikennettä suoraan Kasarmintien liittymästä vaan pysäköintitaloon liittyään Makasiinikadulta. Pysäköintitalon liittymän sijoitus Makasiinikadulle turvaa liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden. Makasiinikadun autoliikenne kasvaa, mutta liikenteen kasvu ei vaikuta merkittävästi Makasiinikadun toimivuuteen. Kasarmintien autoliikenteen määrä kasvaa kaavamuutoksen toteutuessa noin 15 %, kun Makasiinikadun autoliikenteen odotetaan jakaantuvan kohtuullisen tasaisesti molempiin suuntiin Kasarmintietä. Kasarmintien kokonaisliikennemäärä säilyy edelleen kohtuullisella tasolla, eikä maankäytön muutos itsessään aiheuta välittömiä toimenpidetarpeita lähialueen nykyisille liikennejärjestelyille. Katuverkon välityskyky on hyvä. Kaavamuutos mahdollistaa Kasarmintien kehittämisen pyöräilypainotteisena hidaskatuna.

Makasiinikadun autoliikenteen määrän arviointi ja vertailu on haastavaa, koska kaava-alueen ja sen ympäristön käyttö on muuttunut ja tulee muuttumaan paljon. Museo- ja tiedekeskuksen asemakaavan yhteydessä on arvioitu, että Tietomaan käytössä olleiden autopaikkojen poistuminen ei vähennä Makasiinikadun liikennettä, vaan Tiiman valmistuttua kadun liikennemäärä säilyy

entisenkaltaisena. Oulun seudun liikennemallin (2021) mukaan Makasiininkadun autoliikenteen määrä on ollut aiemmin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenneselvityksen (Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti, Sitowise Oy 2025, ks. kaavaselostuksen kohta 3.7) mukaan Valurin korttelin kaava-alueen arvioitu matkatuotos on 1200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaava-alueen valmistuessa Makasiininkadun autoliikenteen määrä arvioidaan siten kolminkertaistuvan entisestä noin 600 ajoneuvosta noin 1800 ajoneuvon vuorokaudessa. Asemakaava-alueen matkatuotosta synnyttävät useat eri toiminnot: toimisto- ja liikerakennukset (28 % kokonaismatkatuotoksesta), päivittäistavarakauppa (21 %), asuinkerrostalot (3 %) ja muut kiinteistöt (47 %). (Valurin korttelin voimassa olevan asemakaavan 564-2482 laadinnan yhteydessä Makasiininkadun autoliikenteen määrän arvioitiin kasvavan 900 ajoneuvon vuorokaudessa, jos kadun eteläpuolelle toteutetaan noin 230 autopaiikkaa.)

Kaava-alueen sijainti tukee liikkumista jalan ja pyörällä sekä joukkoliikenteellä. Pyöräpysäköinnin on esitetty toteutuvan hajautetusti, jolloin se palvelee hyvin erilaisia käyttäjiä. Pysäköintilaitoksesta poistutaan jalan, ja jalankulkuliikenteen määrä kasvaa Makasiininkadulla.

Liittymien paikat on suunniteltu alustavasti, ja ne tarkentuvat rakennusluvan yhteydessä. Kasarmintien liittymien toteuttaminen viitesuunnitelmassa esitetyllä tavalla edellyttää, että yksi kadun lehmus voidaan siirtää tai poistaa. Jos puun siirto tai poisto ei ole mahdollista, tullaan suunnittelemaan muuttamaan. Tarvittaessa liittymät voivat säilyä nykyisillä paikoillaan.

Huoltoliikenteen järjestelyt ja näkemät on suunniteltu riittävällä tarkkuudella. Kaava-alueelle esitetyt toiminnot edellyttävät kuorma-autolla operoitavaa huoltoliikennettä. Toimitilojen huoltoterminaaliin mahtuu kuorma-auto, ja terminaaliin peruutetaan Makasiinikadulta. Makasiinikadun liittymäalueesta on muodostumassa melko laaja, ja jatkosuunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota sen jäsentämiseen. Makasiinikadun eteläreunassa oleva jalkakäytävä on tarkoitus poistaa toimitilojen huoltoliikenteen turvallisuuden varmistamiseksi. Kadunvarren pysäköintiä on syytä rajoittaa.

Pelustusreitit on suunniteltu siten, että pelastusajoneuvot voivat ajaa toimitilarakennuksen ja asuinrakennuksen välissä olevalle sisäpihalle. Asuinkerrostalojen pelastautuminen voidaan järjestää osin parvekeluukkujen kautta.

Asemakaavan muutos ei lisää olennaisesti raskaan liikenteen määrää, ja alueen nopeusrajoitus on 30 km/h.

Liikenteen kasvu lisää melua. Laaditun meluselvityksen perusteella melu ei rajoita toimitilojen rakentamista eikä se kantaudu uusiin asuntoihin tai näiden piha-alueelle. Liikenteen kasvu ei myöskään lisää Kasarmintien keskiäänitاسoa havaittavasti. (Liikenteen aiheuttama keskiäänitaso kasvaa yleensä noin 3 dB liikenteen kaksinkertaistuessa, ja ihminen havaitsee noin 2–3 dB:n lisäyksen melutasossa.) Makasiinikadun varren keskiäänitaso kuitenkin lisääntyy havaittavasti, noin 4 dB. Selvityksen perusteella melun kasvulla ei ole merkittävää vaikutusta olemassa olevien asuintonttien oleskelu- tai leikkialueisiin. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ulkoalueiden ohjearvot toteutuvat. Asunto Oy Oulun Ainolan Portin julkisivuun arvioidaan kohdistuvan päivällä suurimmillaan 60–65 dB:n keskiäänitaso, jolloin asuinrakennuksen sisätiloissa keskiäänitason päiväjän ohjearvo, 35 dB(A), toteutuu tavanomaisella julkisivurakenteella. (Julkisivun äänitasoero on julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisätilan keskiäänitason erotus. 30 dB:n ääneneneristävyys toteutuu tavanomaisella julkisivurakentamisella, ellei ikkunoiden, venttiilien ja parvekeovien vaikutus ole erityisen suuri.) Makasiinikadun varren lasitetuilla parvekkeilla ulkomelun ohjearvo, 55dB(A), saattaa ylittyä niukasti. (Tavanomainen avattava parvekelasitus vähentää äänitاسoa yleensä enintään 7–10 dB, kun lasit on suljettu.)

4.2.4 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Alueen rakentuminen tukee olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä. Kestävän kaupunkirakenteen logiikan mukaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen aiheuttaa yleensä vähemmän päästöjä kuin uudisalueiden rakentaminen. Kaupunkialueen täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti myös ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia ja vähentää autoriippuvuutta. Kaavan toteutumisen voidaan siten nähdä edistävän tavoitteita, jotka on ilmaistu mm. valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Uuden Oulun yleiskaavassa, Oulun kaupunkistrategiassa, Oulun keskustavisiossa 2040, Oulun seudun ilmastostrategiassa, Oulun ilmasto-ohjelmassa sekä Oulun ympäristöohjelmassa.

Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat energiaa ja aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Päästövaikutusten diskonttaus korostaa merkittävästi uudisrakentamisen kielteisiä vaikutuksia, sillä rakentamisen hiilipäästöt syntyvät välittömästi. Ilmastopäätökset painottavat päästöjen nopeaa vähentämistarvetta. Rakentamisen päästöjä voidaan vähentää jonkin verran edullisten materiaalivalintojen avulla.

Uudisrakennukset eristävät hyvin lämpöä, minkä vuoksi ne kuluttavat lämmitysenergiaa vähemmän kuin vanhat rakennukset. Rakennuskannan tilavuuden kasvu kuitenkin lisää energiaa kokonaiskulutusta. Lämmityksen merkitys on vähentynyt kaukolämmöntuotannon muuttuessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä. Ilmastopäätökseen perustuvien vähennysten näkökulmasta energiankulutuksen merkitys on marginaalinen.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen muuntajavaraukset mahdollistavat vesikatolle sijoitettavien aurinkopaneelien ja muiden uusien energiaratkaisujen toteuttamisen.

4.2.5 Laskennallinen arvio hiilipäästöistä

Kaavan toteuttamisen ilmastopäästöjä on arvioitu laskennallisesti Sitowise Oy:n kehittämän paikakatietopohjaisen Planect-ohjelman avulla. Kaavamuutoksen hiilijalanjälki on 50 vuoden aikana noin 31 000 tCO₂e (hiilidioksidiekvivalenttitonnia), mikä vastaa noin 31 kgCO₂e (hiilidioksidiekvivalenttikiloa) kerrosalaneliömetriä kohden vuodessa. Hiilikädenjälki on noin n. -3,0 kgCO₂e kerrosalaneliömetriä kohden vuodessa. (Ympäristöministeriön ohjeen mukaisesti hiilijalanjälki ilmoitetaan positiivisena lukuna ja hiilikädenjälki negatiivisena lukuna.) Päästölähteistä suurimmat ovat rakennusten ja tonttien rakentaminen (noin 24 000 tCO₂e), liikenne (reilu 2 000 tCO₂e) sekä rakennusten energiankulutus (vajaa 3 000 tCO₂e). Pysäköintitalon osuus rakentamisen päästöistä on lähes kolmannes (vajaa 8 000 tCO₂e). Aiemmin purettuja rakennuksia ei huomioida.

Ohjelman tuloksia tulkittaessa on syytä huomata laskentamallin rajallisuus: malli kuvaa kaava-alueen määrittämää suljettua systeemiä, johon kestävän kaupunkirakenteen logiikka ei ulotu. Se esittää staattisista päästölähdettä eikä ympäristöön liittyvää dynaamista solmua. Malli ei tunnista hiilivuotoa (päästöjen siirtymistä), korvautuvuutta (kaava-alueen rakentamisen ja käytön vaikutusta muiden alueiden rakentamispaineeseen ja käyttöön) tai muodostuvan ympäristön tai sen laadun vaikutusta liikennetarpeeseen tai kulkumuotojakaumaan. Liikenteen päästöt mallinnetaan kaavamaisesti maankäytön tyyppin ja alueen sijainnin perusteella, ja nämä päästöt käsittävät vain käyttövaiheen liikkumisen. Laskentamallin liikenne ei perustu pysäköintipaikkojen tarjontaan, eikä pysäköintitalon toteuttaminen tai pysäköintipaikkojen määrän kasvu vaikuta mallissa liikennesuoritteeseen tai liikenteen käyttövaiheen päästöihin.

4.2.6 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavamuuos edistää alueen toteutumista. Korttelialueet toteutetaan pääosin yhtiöiden investointeina. Pysäköintitalon toteuttamisesta tulee sopia yhtiöiden kesken.

Asuinrakennusoikeuden vähentymisen voi nähdä laskevan kaupungin omistaman maan arvoa. Arvo ei kuitenkaan realisoidu ilman alueen toteutumista vaan kaupungille muodostuu tuloja vasta tontinluovutuksen (myynnin tai vuokrauksen) myötä. Vain tontinluovutuksen myötä kaupunki saa korvauksen yhdyskuntarakentamisen aiheuttamista kustannuksista.

4.2.7 Muut vaikutukset

Hulevesien hallinta (johdot, viivutyssäiliöt, tulvareitit) tulee järjestää hulevesiselvityksen mukaisesti. Alueen eteläreunaan tarvitaan tulvareitti. Lisäksi Kansainvälisen koulun rajalla (luultavasti koulun tontilla) on hulevesijohto. Rasitteista on syytä sopia tontinhaltijoiden kesken.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan myös muita tavanomaisia kunnallisteknisiä toimenpiteitä.

Rakentaminen voi laskea rakennuspaikan pohjavedenpintaa. Happamien sulfaattimaiden esiintyminen on mahdollista. Rakennussuunnitelman yhteydessä on syytä selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmataratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Pato-onnettomuustilanteessa tulvavesi ohjautuu nykyään Kasarmintieltä Lasaretinväylän yli Kiikusaaren suuntaan, eikä Kasarmintiellä nähdä olennaista tulvimisvaaraa taidemuseon alapuolella.

Liikenne- ja pysäköintiselvityksen mukaan viitesuunnitelman lumitilat ovat riittävät. Jatkosuunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota lumitilojen sijaintiin sekä korkeuserojen aiheuttamiin haasteisiin.

5. Asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttamisesta on neuvoteltu sopimus Trevian Asset Management Oy:n ja Oulun kaupungin kesken:

- Toimitalotontti luovutetaan Trevian Asset Management Oy:lle tai tämän osoittamalle yhtiölle. Asuintontti ja pysäköintitontti jäävät kaupungin luovutettaviksi (Sivakka-yhtymä Oy:lle ja Oulun Pysäköinti Oy:lle).
- Trevian Asset Management Oy ja Oulun Pysäköinti Oy neuvottelevat sopimuksen pysäköinnin järjestämisestä ennen toimitalotontin maanvuokrausta.
- Oulun Pysäköinti Oy päättää pysäköintitalon toteuttamisesta konsernijaoston päätöksen 24.2.2026 pohjalta.
- Toimitalotontin vuokrasopimus solmitaan 18 kk:n sisällä kaavan voimaantulosta.
- Toimitalon ensimmäinen vaihe rakennetaan 4 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja toinen vaihe 7 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Asemakaavassa osoitettava sitova tonttijako edellyttää yhteis- ja rasitejärjestelyjä. Tontinhaltija varmistaa tonttien toteutettavuuden huomioimalla (esimerkiksi lohkomistoimituksen ja tontinluovutuksen yhteydessä) muun muassa:

- Ajo- ja kulkuyhteydet sekä pelastusreitit
- Autojen ja pyörien pysäköintijärjestelyt
- Palo-osastoinnit ja palomuurit
- Hulevesijärjestelyt: viivytyssäiliöt, johdot, tulvareitit
- Muut liittymät, johdot ja laitteet

Rakentaminen lähelle itäpuolella olevan naapuritontin talousrakennusta ja rakennusala voi edellyttää tontinhaltijoiden kesken sovittavia järjestelyitä.

Kansainvälisen koulun tontinhaltijan kanssa on syytä sopia koulun tontin rajalla sijaitsevasta hulevesijohdosta. Tonttia hallinnoi toistaiseksi Oulun Tilapalvelut (Oulun kaupunki).

Liittymien ja johtojen siirroista sovitaan erikseen niiden omistajien kanssa.

Oulussa 20. päivänä elokuuta 2026

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	21.8.2026
Kaavan nimi	VI(Myllytulli) kaupunginosan korttelin 5 tontteja 17-20 koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.8.2026
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.9.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2606
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1386	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1386

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,1386	100,00	19200	1,69	0,0000	-3200
A yhteensä	0,1345	11,8	3250	2,42	-0,2062	-3250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6377	56,0	15950	2,50	-0,1602	50
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3664	32,2	0	0,00	0,3664	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,1386	100,00	19200	1,69	0,0000	-3200
A yhteensä	0,1345	11,8	3250	2,42	-0,2062	-3250
AL	0,1345	100,0	3250	2,42	-0,2062	-3250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6377	56,0	15950	2,50	-0,1602	50
K	0,6377	100,0	15950	2,50	-0,1602	50
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3664	32,2	0	0,00	0,3664	0
LPA-1	0,3664	100,0	0	0,00	0,3664	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyshenkilö 27.8.2024 § 390) oli nähtävillä 10.9. – 10.10.2024, jolloin siitä saatiin yhteensä kaksi lausuntoa tai mielipidettä.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
13.9.2024

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, eikä siitä ole huomautettavaa.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos antaa lausunnon kaavan seuraavista vaiheista (valmisteluvaihe, ehdotusvaihe), kun sitä pelastuslaitokselta pyydetään.

Asunto Oy Oulun Ainolan Portti 9.10.2024

Pidämme erittäin tärkeänä alueen kaupunkikuvan ja liikenteen turvallisuuden sekä sujuvuuden huolellista tarkastelemista.

Kaavamuutosalueelle osoitettu rakennusalueen raja tulee lähemmäksi Kasarmintien katulinjaa kuin viereisillä Oulun kansainvälinen koulun ja As Oy Oulun Ainolan portin tonteilla. Lähemmäksi Kasarmintietä rakentaminen muuttaa kaupunkikuvallista katutilaa aiemmasta tilanteesta, kun Oulun Energian käytössä ollut konttorirakennus oli vielä purkamatta. Tällöin leveä katutila muodosti yhtenäisen väljemmän alueen, jonka päätteenä olivat entiset Veljekset Åströmin tehdasrakennukset. Olemme sitä mieltä, että tämän tilanteen säilyttäminen tulee tutkia huolellisesti. Myös tulevien rakennuksien korkeuden suhde muuhun rakennettuun ympäristöön tulee tarkastella. Kyse on maakunnallisesti arvokkaasta rakennusta kulttuuriympäristöstä. Historiallisten rakennusten näkyvyyttä kaupunkitilassa ei tule heikentää.

Kannatamme kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan kohdistuvien vaikutusten huolellista selvittämistä. Pohjois-Pohjanmaan museon osallistaminen on välttämätöntä.

Mielipiteemme on, että alueen liikennejärjestelyjen sujuvuus ja turvallisuus tulee selvittää. Uusi museokeskus ja kortteliin 5 sijoittuvat uudet rakennukset tulevat lisäämään liikennemääriä Makasiinikadulla. Eri liikennelajien, henkilöauto- ja huoltoliikenne sekä kevyt liikenne, sekoittuminen kapealla kadulla voi aiheuttaa vaaratilanteita, mikäli katutilan mitoistusta ja liittymien sijaintia ei tarkastella kriittisesti. Kun Kasarmintien merkitys sisääntuloväylänä on vähentynyt, olisi mahdollista osoittaa osa korttelin 5 liittymistä Kasarmintien puolelta. Esimerkiksi liikennesimulaatio voisi olla hyvä tapa tutkia korttelin 5 ympärillä tapahtuvan liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.

Jotta asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat arvioitavissa, tulee kaavaluonnosvaiheeseen tehdä riittävästi katuleikkauksia niin Kasarmintien kuin Makasiinikadunkin osalta. Myös katusalta olevat havainnekuvat ovat välttämättömiä, jotta Kasarmintien kaupunkikuvallista tilannetta voidaan riittävästi arvioida.

Kaavoituksen vastine 19.5.2025

Toimitilojen, asuintalon ja pysäköintitalon rakentamisen mahdollistava kaavamuutos perustuu päivitettyyn viitesuunnitelmaan sekä kaavaa varten laadittuihin selvityksiin. Pysäköintitalon toteuttaminen mahdollistetaan vähentämällä asuinrakennusoikeutta ja tarkistamalla tonttijakoa. Havainnekuvat sekä Kasarmintien ja Makasiinikadun leikkaukset esitetään päivitettyssä viitesuunnitelmassa (Uki Arkkitehdit Oy 2025, 2026. (Voimassa olevaa asemakaavaa varten on laadittu vuonna 2021 erilaisia tontinkäyttövaihtoehtoja ja vuonna 2022 viitesuunnitelma, joka nyt on päivitetty.)

Pohjois-Pohjanmaan museo on kaavan osallinen ja saa tiedon kaavan nähtävilläolosta.

Liikenteen nykytilanne ja kaavan toteuttamiseksi tarvittavat järjestelyt on esitetty kaavaa varten laaditussa liikenneselvityksessä (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Sitowise Oy 2025). Kaava-alueelle ei voida ohjata runsaasti auto-liikennettä suoraan Kasarmintien liittymästä

vaan pysäköintitaloon liitytään Makasiinikadulta. Makasiinikadun eteläreunassa oleva jalkakäytävä on tarkoitus poistaa toimitilojen huoltoliikenteen turvallisuuden varmistamiseksi. Kadunvarren pysäköintiä on tarkoitus rajoittaa.

Valmisteluaineiston palaute ja kaavoituksen vastineet

Valmisteluaineisto (yhdyskuntalautakunta 10.6.2025 § 289) oli nähtävillä 24.6 – 29.8.2025. Siitä saatiin 5 lausuntoa tai mielipidettä.

Yksityishenkilö 2.7.2025

Hei, vastustan Kasarmitie 4a ja Makasiinikatu 2, 4 kaavamuutosta. Pysäköintitalot näin keskeisellä paikalla ei ole tätä päivää eikä varsinkaan tulevaisuutta.

Kaavoituksen vastine 20.8.2026

Kaavamuutoksen avulla pyritään edistämään asemakaavan sallimien liike- ja toimistotilojen toteutumista. Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n sopimukseen yhteistoiminnasta. (Yhdyskuntalautakunta 27.8.2024 § 391.) Yhtiöt ovat esittäneet asemakaavan muuttamista uuden pysäköintitalon toteuttamiseksi.

Kaavamuutos mahdollistaa uuden pysäköintitalon rakentamisen Myllytullin kaupunginosaan, Valurin kortteliin. Kaavan toteutuminen lisää pysäköintipaikkojen tarjontaa. Pysäköintipaikkojen tarjonnan lisääminen tukee a) Valurin korttelin toimitilojen vuokrattavuutta ja toteutumista, b) Nahkurin kortteliin avautuvan museo- ja tiedekeskuksen käyttöä ja asiakaspysäköintiä, c) Autoheikin pysäköintikorttelin kehittämistä toimitilakäyttöön ja vireillä olevaa maankäytön muutosta sekä d) Ainolan korjaamista toimistokäyttöön. Kaavamuutos edistää siten Oulun keskustan kehittämistä ja kaupunkistrategian toteutumista.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
22.7.2025

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Myllytullin (VI) kaupunginosan korttelin 5 tontteja 17–20. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 5 tontit 21–23. Kaavamuutoksen avulla pyritään edistämään liike- ja toimistotilojen toteutumista Valurin kortteliin.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan valmisteluvaiheen aineistoihin.

Tontille 22. sijoittuvan mahdollisen asuinrakennuksen / -huoneistojen varatiejärjestelyt tulisi ensisijaisesti suunnitella siten, että omatoiminen pelastautuminen olisi mahdollista (parvekeluukut, pääsy viereisille parvekkeille, toinen uloskäytävä). Rakennusten läheisyyteen tulee järjestää nostopaikka mahdollista kattosammutustyötä varten.

Em. asiat huomioiden pelastuslain asettamat vaatimukset alueen saavutettavuuden ja pelastustoiminnan mahdollistamiseksi toteutuvat. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan valmisteluvaiheen aineistoista.

Kaavoituksen vastine 20.8.2026

Pelastusjärjestelyt on esitetty liikenneselvityksessä (Trevian Asset Management Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Pysäköinti Oy, Sitowise Oy). Uuden asuinkerrostalon lounaaseen avautuviin parvekkeisiin on tarkoitus rakentaa luukut, ja tonttien sisäpihalle järjestetään pelastusreitti nostopaikkoineen. Järjestelyjen toteuttaminen varmistetaan rakentamisluvan yhteydessä.

"Kasarmintie 8:n asukkaat" / yksityishenkilö
17.8.2025

Me Kasarmintie 8:n asukkaat esitämme hyvin huolestuneena palautteemme asemakaavan muutosehdotukseen, joka mahdollistaisi korkeiden toimitilarakennusten ja ison pysäköintitalon rakentamisen Valurin kortteliin, välittömään naapurustoomme.

Kaavamuutos toteutuessaan muuttaa merkittävästi historiallisen ja arkkitehtonisesti yhteisen miljöön luonnetta, heikentää asuinviihtyvyyttä ja vaarantaa olemassa olevien rakennusten kaupunkikuvallisen aseman. Pidämme erityisen ongelmallisena suunnitelmien mitta-kaavaa ja pysäköintiratkaisujen toteutustapaa.

1. Rakennusten sijoittelu ja etäisyydet - liian tiivis korttelirakenne

Uudet toimitilarakennukset ja pysäköintitalo esitetään rakennettavaksi erittäin lähelle Kasarmintie 8:n rakennusmassoja, erityisesti Makasiininkadun puoleisessa päädyssä. Kaavaselostuksen mukaan uusien rakennusten lähin etäisyys olemassa oleviin asuntoihin on vain noin 17 metriä (Kasarmintie 8, Ainolan Portti). Tämä ei ole riittävä välimatka säilyttämään asukkaiden yksityisyyttä, valoisuutta tai avoimia näkymiä. Parvekkeiden ja asuinhuoneiden näkymät estyvät merkittävästi ja varjostus lisääntyy etenkin alemmissa kerroksissa.

Rakennusten sijoittuminen myös katulinjojen lähelle, erityisesti Kasarmintien ja Makasiininkadun suuntaan, tekee kadun ilmeestä ahdistavan suljetun ja rikkoo alueelle ominaisen avaruuden ja avoimuuden vaikutelman, jota erityisesti Äströmin alueen tehdasmiljööön arkkitehtuuri kunnioittaa.

2. Rakennusten korkeus ja ulkoasu - ristiriidassa ympäröivän rakennuskannan kanssa

Kaava sallii jopa kuusikerroksisen toimitilarakennuksen ja seitsemänkerroksisen asuin-/liikerakennuksen rakentamisen korttelialueelle. Vesikaton ylimmän kohdan korkeus saa olla jopa +34,0 m (N2000), mikä ylittää merkittävästi Kasarmintie 8:n rakennuksen +27,5 metrin korkeusaseman.

Tämä korkeusero johtaa paitsi varjostusongelmiin, myös rakennusten epäsuhtaan kaupunkikuvassa. Kasarmintie 8 on historiallisesti merkittävä ja harmonisesti toteutettu rakennus, joka nyt uhkaa jäädä visuaalisesti uuden rakennusmassan varjoon.

Uudisrakennusten julkisivumateriaaliksi kaava mahdollistaa mm. teräksen, mikä pysäköintitalon osalta ei vastaa ympäristön lämmenhenkistä, tiiltä ja puuta hyödyntävää rakennuskantaa. Erityisesti pysäköintitalon mahdollinen kylmä ja avoin julkisivu tuo visuaalista ja akustista räsitettä katu ympäristöön ja lähiasuntoihin.

3. Asiointipysäköinti Kasarmintien puolella - tilaa ei riittävästi turvattu

Kaavaluonnoksen mukaan Kasarmintien varrelle on mahdollista sijoittaa saattoliikenteen alueita tai pyöräpysäköintiä, mutta varsinaista asiointipysäköintiä ei ole osoitettu riittävästi, vaikka kaava-alueelle suunnitellaan liiketilaa, mm. päivittäistavarakauppaa ja työpaikkaravintolaa.

Tämä on ongelmallista:

- Kasarmintien pyöräreitti on osa pyöräilyn pääverkkoa, eikä sitä tule kuormittaa henkilöautoliikenteellä ilman huolellista tilasuunnittelua.

- Asiointipysäköinnin puute johtaa helposti pysäköintiin jalkakäytävillä tai porttien edessä, mikä heikentää jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta.

- Pysäköintitalo Makasiininkadun varressa ei palvele luontevasti Kasarmintien kivijalkaliiketoimintojen asiakkaita, vaan luo epätasapainoa käytettävyyden ja suunnitellun toiminnan välille.

4. Miljöö ja asuinviihtyvyyden suojelun näkökulmasta:

- Kasarmintien varren lehmusrivistö on alueen maisemallinen ja historiallinen tunnusmerkki. Kaavamuuutuksessa ei ole annettu sitovia ehtoja puiden säilyttämiseksi tai niiden turvaetäisyyksistä rakennuksiin.

- Kaavamuuutoksen mukainen rakentaminen muuttaa kadun ilmettä hallitsevasti ja rikkoo Myllytullin perinteistä mittakaavaa, jossa rakennusten korkeus ja sijainti myötäilevät alueen historiallisia rakenteita.

- Tontilta purettu Oulu Energia Oy:n rakennus, kansainvälinen koulu ja Kasarmintie 8 muodostivat yhtenäisen linjan, jonka muodostaman leveän katutilan päätteenä on toisessa päässä Äströmin valjastehdas ja toisessa päässä Äströmin valjastehdas. Haluaisimme tätä linjaa kunnioitettavan niin alueen historiallisen kaupunkimiljööön että asuinviihtyvyyden näkökulmasta.

- Asukkaiden näkökulmasta uuden rakentamisen myötä lisääntyvä liikenne, Makasiininkadun ja Kasarmintien 7:n osalta uudisrakennuksen varjostus ja yksityisyyden menettäminen

muodostavat yhdistetyn rasiitteen, joka heikentää merkittävästi asumismukavuutta.

Ehdotus asiointipysäköinnin lisäämiseksi Kasarmintien suuntaisesti ja jalkakäytävän säilyttämiseksi Makasiininkadulla. Tällä ehdotuksella merkittävä vaikutus esitettyihin ongelmakohtiin.

o Kasarmintien suuntaisesti tulee järjestää tila vanhan kaavan mukaisesti asiointipysäköinnille, joka palvelee sekä toimiston, päivittäistavarakaupan, työpaikkaravintolan, Ainolan portin ja Ainolan puiston käviöitä.

o Makasiininkadun uudisrakennuksen puolelle tulee varata tila jalkakäytävälle ja viheristutuksille.



Kuva: Ote palautteesta. Kuvan sisältöä ei ole selitetty.

Näillä muutoksilla mahdollistetaan asiointipysäköinti sekä parannetaan jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta. Samalla korjattaisiin merkittävästi rakennusten liian läheisestä sijainnista aiheutuvia haittoja, jotka heikentävät asumisviihtyvyyttä erityisesti Kasarmintie 7:n ja Kasarmintie 8:n Makasiininkadun puoleisissa asunnoissa.

5. Yhteenvedo ja vaatimukset

Pyydämme yhdyskuntalautakuntaa harkitsemaan asemakaavan muutosluonnoksen uudelleenarviointia seuraavin perustein:

- Rakennusten korkeutta ja sijoittelua on kohdullistettava niin, että ne sopeutuvat ympäröivän rakennetun kulttuuriympäristön mittakaavaan.

- Asiointipysäköintiin Kasarmintien varrella on osoitettava selkeät ja riittävät tilat – muuten kivi- ja jalankäyttötoiminta jää näennäiseksi ja liikenteen kuormitus epätasaisesti jakautuneeksi.

- Pysäköintitalon visuaalista ja toiminnallista vaikutusta tulee pienentää – suosittelemille arvioimaan vaihtoehtoja, kuten maanalainen pysäköinti, kevyempi pysäköintirakentaminen tai hajautetut ratkaisut.

- Etäisyyksien naapurirakennuksiin ja katutilaan on oltava riittävät, jotta varjostus ja yksityisyyshaitat eivät heikennä nykyisten asukkaiden olosuhteita.

- Kaavan viitesuunnitelman julkisivumateriaalien tulee olla sovitettu ympäristöön - ei terästä tai teollisia ratkaisuja asuinkortteleihin.

Kasarmintie 8:n asukkaat

Kaavoituksen vastine 20.8.2026

Kaavamuutoksen avulla pyritään edistämään asemakaavan sallimien liike- ja toimistotilojen toteutumista. Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n sopimukseen yhteistoiminnasta. (Yhdyskuntalautakunta 27.8.2024 § 391.) Yhtiöt ovat esittäneet asemakaavan muuttamista uuden pysäköintitalon toteuttamiseksi.

Kaavamuutos mahdollistaa uuden pysäköintitalon rakentamisen Myllytullin kaupunginosaan, Valurin kortteliin. Kaavan toteutuminen lisää pysäköintipaikkojen tarjontaa. Pysäköintipaikkojen tarjonnan lisääminen tukee a) Valurin korttelin toimitilojen vuokrattavuutta ja toteutumista, b) Nahkurin kortteliin avautuvan museo- ja tiedekeskuksen käyttöä ja asiakaspysäköintiä, c) Autoheikin pysäköintikorttelin kehittämistä toimitilakäyttöön ja vireillä olevaa maankäytön muutosta sekä d) Ainolan korjaamista toimistokäyttöön. Kaavamuutos edistää siten Oulun keskustan kehittämistä ja kaupunkistrategian toteutumista.

Uudisrakennukset sijoittuvat arvokkaan kulttuuriympäristön läheisyyteen. Kaavamuutos ei uhkaa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden ympäristöjen säilymistä.

Uudisrakennukset vaikuttavat lähiympäristöönsä. Ne sijoittuvat lähimmillään noin 17 metrin päähän olemassa olevista asunnoista (Makasiinikatu 6, Sivakka-yhtymä Oy) tai asuntojen parvekkeista (Kasarmintie 8, Asunto Oy Oulun Ainolan Portti). Etäisyyksiä voidaan pitää tavanomaisina, ja ne vastaavat suurelta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisia etäisyyksiä.

Alueen rakentuessa Kasarmintien ja Makasiinikadun varret tiivistyvät ja katutilat sulkeutuvat. Ympäristön valmistuessa Makasiinikadun viihtyisyys voi parantua. Katuvarsien istutukset ja vettä läpäisevät kiveykset tukevat ympäristön viihtyisyyttä. Viihtyisyyttä voivat heikentää leveät huolto- ja henkilöautoliikenteen liittymät.

Uudisrakennusten kerroslukua ja korkeutta voidaan pitää alueen sijaintiin nähden maltillisena: olemassa olevien rakennusten lähelle kaavoitetaan usein paljon korkeampiakin taloja. Korttelialueen maankäytön tehokkuuden kasvu on tavanomaista, ja muodostuva kaupunkikuva vaikuttaa tasapainoiselta. Kaavamuutoksen mukaiset rakennusten korkeudet vastaavat suurelta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisia korkeuksia. Asemakaavan sallimaa toimitilojen vesikaton korkeusasemaa ei ole tarkoitus muuttaa.

Uudisrakennusten aiheuttamaa varjostusta on tarkasteltu varjoanalyysin avulla. Uudisrakennukset varjostavat ympäristöään. Auringonpaiste vähenee Makasiinikadun toisella puolella olevilla ikkunoilla ja parvekkeilla. Uudisrakennuksen ylimmän kerroksen sisäänveto vähentää varjostusta.

Toimitila- ja asuinrakennusten julkisivut on tarkoitus toteuttaa tiilestä, lasista tai puusto. Pysäköintitalon julkisivumateriaali voi olla myös terästä. Pysäköintitalo voi olla kylmä tai lämmin, ja julkisivujen aukotuksen määrää voidaan tarvittaessa lisätä.

Kaava-alueen ja sen ympäristön muutokset lisäävät työmatka-, asiointi- ja asukasliikennettä. Liikenteen kasvu ei kuitenkaan vaikuta merkittävästi katujen toimivuuteen. Katuverkon välityskyky on hyvä. Kaavamuutos

mahdollistaa Kasarmintien kehittämisen pyöräilypainotteisena hidaskatuna.

Makasiinikadun autoliikenteen määrän arviointi on haastavaa, koska kaava-alueen ja sen ympäristön käyttö tulee muuttumaan paljon. Oulun seudun liikennemallin (2021) mukaan Makasiininkadun autoliikenteen määrä on ollut aiemmin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenneselvityksen (Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti, Sitowise Oy, ks. kaavaselvityksen kohta 3.7) mukaan Valurin korttelin kaava-alueen arvioitu matkatuotos on 1200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaava-alueen valmistuessa Makasiininkadun autoliikenteen määrä arvioidaan siten kolminkertaistuvan entisestä noin 600 ajoneuvosta noin 1800 ajoneuvon vuorokaudessa. Liikenteen kasvun arvioidaan lisäävän melua havaittavasti, noin 4 dB. (Ihminen havaitsee noin 2–3 dB:n lisäyksen melutasossa.)

Kasarmintien katualueen voimassa oleva kaava edellyttää kadunvarren lehmusrivin säilyttämistä. Liittymien toteuttaminen viitesuunnitelmassa esitetyllä tavalla edellyttää, että yksi säilytettäväksi osoitettu lehmus voidaan siirtää tai poistaa. Jos siirto tai poisto ei ole mahdollista, säilynevät liittymät nykyisillä paikoillaan.

Korttelissa asioivat voivat pysäköidä toteutettavaan pysäköintitaloon.

Huoltoliikenteen järjestelyt ja näkemät on suunniteltu riittävällä tarkkuudella. Kaava-alueelle esitetyt toiminnot edellyttävät kuorma-autolla operoitavaa huoltoliikennettä. Makasiinikadun eteläreunassa oleva jalkakäytävä on tarkoitus poistaa toimitilojen huoltoliikenteen turvallisuuden varmistamiseksi. Kadunvarren pysäköintiä on syytä rajoittaa.

Yksityishenkilö 27.8.2025

Uusi museo on Myllytullissa jäämässä toimistorakennusten varjoon

Uusi uljas rakenteilla oleva ja arkkitehtikilpailun kautta syntynyt museo- ja tiedekeskus Tiima on jäämässä massiivisen liike- ja toimitilarakentamisen varjoon.

Luonnoksessa korttelin rakennukset ja pysäköintitalo nousevat ympäristöään korkeammaksi saarekkeeksi, joka on ristiriidassa Åströmin alueen kulttuuriympäristön kanssa. Uusi museorakennus joutuu alisteiseen asemaan. Alueen katukuvaa, museoalueen hahmottamista ja kulkuympäristöä heikennetään.

Oulun Energian luovuttua Myllytullissa olevasta tontista on tullut tarve muuttaa sitä varten räätälöityä vuonna 2022 vahvistettua asemakaavaa. Liike- ja toimitilan mukaista rakennusmassaa on luonnoksessa lisätty reippaasti. Museota vastapäätä esitetään Makasiininkadun varteen kuusikerroksista lähes viidensadan autopaikan pysäköintilaitosta. Suunnitellusta asuinrakentamisesta ei silti ole luovuttu, vaan aiemmat kaksi viisikerroksista pihapiiriä on korvattu seitsemänkerroksisella asuintalolla, joka on ahdettu toimitilarakennusten pihan perälle vailla omaa yhteyttä katuun.

Pysäköintilaitos on tarpeellinen yleistä pysäköintiä varten, mutta se on liian suuri. Syynä on kaava-alueen kerrosalan suuri määrä sekä luopuminen maanalaisesta pysäköinnistä. Rakentamisen määrän vähentäminen pienentäisi myös pysäköintitaloa.

Päivittäistavarakauppaa esitetään Kasarmin tien ja Makasiininkadun kulmaan, vaikka Myllytullin torilla on aluetta hyvin palveleva lähikauppa. Kaupan voi toki kortteliin sijoittaa, mikäli sen synnyttämä pysäköintitarve ja huolto hoidetaan tontilla eikä siirretä monen liittymän muodossa haittana viereisille katualueille. Jopa jalkakäytävä esitetään korttelin huoltoliikenteen takia Makasiininkadulta poistettavaksi. Tulee huomata, että sekä ajo-, että kevyt liikenne tulevat alueella voimakkaasti lisääntymään myös Makasiininkadulla, jonne museon ajo- ja huoltoliikenne on ohjattu. Museolle ta voitellaan ja toivotaan suurta kävijämäärää.

Rakennusten korkeuden epäsuhta näkyy selvästi viitese suunnitelman leikkauspiirustuksesta. Kuvaa on, ettei uutta museorakennusta ole havainne kuvissa edes näytetty.

Korttelissa ovat liikaa joko seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo tai toisen rakennusvaiheen

liike- ja toimistotalo. Jompikumpi tai vastaavan rakentamisen määrän vähentäminen luo paremmat edellytykset rakennusten madaltamiseen ja muiden epäkohtien poistamiseen. Toivotaan Myllytullin arvoalueelle paremmin sopivaa rakentamista.

Kaavoituksen vastine 20.8.2026

Kaavamuutoksen avulla pyritään edistämään asemakaavan sallimien liike- ja toimistotilojen toteutumista. Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n sopimukseen yhteistoiminnasta. (Yhdyskuntalautakunta 27.8.2024 § 391.) Yhtiöt ovat esittäneet asemakaavan muuttamista uuden pysäköintitalon toteuttamiseksi.

Kaavamuutos mahdollistaa uuden pysäköintitalon rakentamisen Myllytullin kaupunginosaan, Valurin kortteliin. Kaavan toteutuminen lisää pysäköintipaikkojen tarjontaa. Pysäköintipaikkojen tarjonnan lisääminen tukee a) Valurin korttelin toimitilojen vuokrattavuutta ja toteutumista, b) Nahkurin kortteliin avautuvan museo- ja tiedekeskuksen käyttöä ja asiakaspysäköintiä, c) Autoheikin pysäköintikorttelin kehittämistä toimitilakäyttöön ja vireillä olevaa maankäytön muutosta sekä d) Ainolan korjaamista toimistokäyttöön. Kaavamuutos edistää siten Oulun keskustan kehittämistä ja kaupunkistrategian toteutumista.

Kaava-alue sijaitsee arvokkaiden kulttuuriympäristöjen läheisyydessä. Uudisrakentaminen ei uhkaa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden ympäristöjen säilymistä tai heikennä niiden arvoa.

Uudisrakennukset vaikuttavat lähiympäristöönsä. Ne sijoittuvat lähimmillään noin 17 metrin päähän olemassa olevista asunnoista (Makasiininkatu 6, Sivakka-yhtymä Oy) tai asuntojen parvekkeista (Kasarmin tie 8, Asunto Oy Oulun Ainolan Portti). Etäisyyksiä voidaan pitää tavanomaisina, ja ne vastaavat suurelta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisia etäisyyksiä.

Uudisrakennusten kerroslukua ja korkeutta voidaan pitää alueen sijaintiin nähden

maltillisena: olemassa olevien rakennusten lähelle kaavoitetaan usein paljon korkeampiakin taloja. Korttelialueen maankäytön tehokkuuden kasvu on tavanomaista, ja muodostuva kaupunkikuva vaikuttaa tasapainoiselta. Kaavamuutoksen mukaiset rakennusten korkeudet vastaavat suurelta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisia korkeuksia. Asemakaavan sallimaa toimitilojen vesikaton korkeus-asetmaa ei ole tarkoitus muuttaa.

Uudisrakennusten aiheuttamaa varjostusta on tarkasteltu varjoanalyysin avulla. Uudisrakennukset varjostavat ympäristöään. Auringonpaiste vähenee Makasiinikadun toisella puolella olevilla ikkunoilla ja parvekkeilla. Uudisrakennuksen ylimmän kerroksen sisäänveto vähentää varjostusta.

Korttelissa asioivat voivat pysäköidä toteutettavaan pysäköintitaloon.

Huoltoliikenteen järjestelyt ja näkemät on suunniteltu riittävällä tarkkuudella. Kaava-alueelle esitetyt toiminnot edellyttävät kuorma-autolla operoitavaa huoltoliikennettä. Makasiinikadun eteläreunassa oleva jalkakäytävä on tarkoitus poistaa toimitilojen huoltoliikenteen turvallisuuden varmistamiseksi. Kadunvarren pysäköintiä on syytä rajoittaa.

Oulun museo- ja tiedekeskus 29.8.2025

Oulun museo- ja tiedekeskukselta on pyydetty lausuntoa liittyen asemakaavan muutosluonnokseen Oulun Myllytullissa. Asemakaava-alue sijaitsee osoitteissa Kasarmintie 4a ja 6 sekä Makasiinikatu 2 ja 4. Kaavamuutoksen avulla pyritään edistämään liike- ja toimistotilojen toteutumista Valurin kortteliin.

Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin, Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n sopimukseen yhteistoiminnasta. Yhtiöt ovat esittäneet asemakaavan muuttamista pysäköintitalon toteuttamiseksi kaava-alueelle. Myllytullin kaupunginosa sijaitsee Oulun ydinkeskustan tuntumassa. Vanha teollisuusalue on 1980-luvulta lähtien rakentunut nykyaikaiseksi asumisen ja palveluiden alueeksi, jossa on nähtävissä piirteitä menneestä ajasta.

Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä mutta sen välittömässä läheisyydessä sitä on runsaasti. Alueen koillispuolella sijaitsee Åströmin nahkatehtaan valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue. Luoteispuolella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas Hupisaarten--Plaatansaaren puistoalue, joka liittyy laajempaan myös valtakunnallisesti merkittävään Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus (RKY2009) -alueeseen. Alueen lounaispuolella sijaitsee paikallisesti arvokas Ruutukaavakeskustan -alue. Suunnittelun alueen lähistöllä sijaitsee myös valtakunnallisesti arvokas Oulun vankila (RKY 2009).

Kaavoitettavan alueen vieressä sijaitsee myös yksittäisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Kasarmintien toisella puolella sijaitsee maakunnallisesti arvokas 1909 valmistunut Entinen sähkölaitoksen konttori, koillispuolelle Åstömin entinen pohjanahkatehdas (As Oy Ainolan portti) 1900-luvun alusta ja lounaispuolella myös maakunnallisesti merkittävä Oulun yliopiston opettajankoulutuslaitoksen harjoittelukoulu vuodelta 1961. Ainolan portin taakse ja suunnittelun alueen viereiselle tontille valmistuu 2026 Oulun museo- ja tiedekeskuksen uudisrakennus.

*Kaava-alueen länsi-, luoteis- ja pohjoisosa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), joka muodostaa tontin 21. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI). Lisäksi rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman on oltava N2000-korkeusjärjestelmässä alle +34.0 m. Toimitilaton-
tin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 16 000 k-m², josta enintään 400 k-m² saa sijoittua kellariin. Lisäksi esitetään 300 k-m² rakennusoikeutta autosuojia, taloustiloja ja huoltotiloja varten. Toimitilarakennuksia varten osoitetaan sitova rakennusala. Lisäksi korttelialueelle varataan paikat kahta muuntajaa varten.*

Kaava-alueen kaakkoisosaan muodostettava tontti 23 osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen on tarkoitus

sijoittaa korttelien 5 (Valuri), 23 (Nahkuri) ja 27 (Ainola) autopaikkoja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI).

Kaava-alueen lounaisosaan osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), joka muodostaa tontin 22. Korttelialueen rakennusoikeus on 3 100 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa autosuojia, taloustiloja ja huoltotiloja enintään 150 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on seitsemän (VII).

Kaavaluonnoksen vaikutukset katutilaan ja kaupunkirakenteeseen ovat täydentävät ja tiivistävät. Suunnitteluratkaisu muodostaa urbaanin umpikorttelimaisen kokonaisuuden sisäpihoineen. Rakennukset ovat korkeudeltaan samaa luokkaa Kasarmintien toisella puolella sijaitsevien asuinkerrostalojen kanssa mutta selvästi korkeampia kuin Åströmin entisen nahkatehtaan valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueen rakennukset, jotka ovat 3–4 kerroksisia. Kaavoitettavalle alueelle on osoitettu merkittävä määrä rakennusoikeutta.

Alueella on voimassa 2023 vahvistettu asemakaava, joka mahdollistaa 6-kerroksisen rakentamisen. Kaavoitettava sijainti on luonnollinen kohta kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Oulun

museo- ja tiedekeskus kuitenkin katsoo, että matalampi rakentaminen sopeutuu paremmin viereisten tonttien rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueiden tilalliseen luonteeseen ja että maltillisemmalla kerrosmäärällä on mahdollista vähentää kulttuurihistoriallisiin arvoihin kohdistuvia negatiivisia vaikutuksia.

Kaavoituksen vastine 20.8.2026

Kaava-alue sijaitsee arvokkaiden kulttuuriympäristöjen läheisyydessä. Uudisrakentaminen ei uhkaa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden ympäristöjen säilymistä tai heikennä niiden arvoa.

Toteutettava kuusikerroksinen liike- ja toimistorakennus nousee vähän ympäristöään ylemmäksi. Kaavamuutoksen mukaiset rakennusten korkeudet vastaavat suurelta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisia korkeuksia.

Toimitilatontin suurimman sallitun kerrosluvun muutos voimassa olevaan asemakaavaan nähdä perustuu tonttijaon muutokseen. Asemakaavan sallimaa toimitilojen vesikaton korkeusasemaa ei ole tarkoitus muuttaa. (Tonttijaon muutos voi vaikuttaa kerroksen tulkitaan. Kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kun taas kellari sijaitsee pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.)

15.8.2025

Myllytullin kaupunginosaa koskeva asemakaavan muutos (564-2606, Kasarmintie 4a ja 6, Makasiinikatu 2 ja 4)

KESKUSTELUTILAISUUS

Aika Torstai 14.8.2025 klo 17–18

Paikka Ympäristötalo, Solistinkatu 2, kokoushuone Väylä

Osallistujat Miina-Anniina Heiskanen (pj.) Oulun kaupunki, yhdyskuntalautakunta
 Jouko Väänen Oulun Pysäköinti Oy
 Meri Ruuskanen Uki Arkkitehdit Oy
 Saija Räinen Oulun kaupunki, YYP
 Antti Määttä (siht.) Oulun kaupunki, YYP

sekä 2 lähialueen asukasta

Käsitellyt asiat

1. Tilaisuuden avaus

Heiskanen avasi tilaisuuden ja toivotti osallistujat tervetulleiksi.

2. Esittely

Ruuskanen esitteli Trevian Asset Management Oy:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja Oulun Pysäköinti Oy:n hankkeen sekä viitesuunnitelman, jonka yhtiöt ovat yhdessä teettäneet. Suunniteltava alue on tarkoitus rakentaa kahdessa vaiheessa siten, että Kasarmintien varren eteläisin toimitilasiipi (rakennus C) toteutetaan viimeiseksi. Pysäköintikannen sijaan tavoitellaan lähes 500 autopaikan pysäköintitaloa, mikä antaa merkittävää etua korkojen suunnitteluun. Makasiinikadun varressa toimitilojen räystäskorko pohjautuu voimassa olevaa kaavaa varten laadittuun viitesuunnitelmaan. Asuintontti siirretään Makasiinikadun varresta alueen eteläosaan, ja toimitilojen pohjakerrokseen, korttelin pohjoiskulmaan, tavoitellaan päivittäistavarakauppaa. Huoltotoiminnot keskitetään ajoliittymien lähelle. Myös rakennusten julkisivumateriaaleja, -värejä ja -aukosta on tarkasteltu.

Määttä esitteli kaavamuutoksen. Vireillä oleva kaava perustuu Oulun kaupungin ja yhtiöiden yhteistoimintaan. Yhtiöt ovat esittäneet asemakaavan muuttamista uuden pysäköintitalon toteuttamiseksi. Oulun kaupungin näkökulmasta uuden pysäköintitalon avulla tuetaan rakentamattoman alueen toteutumista, Museo- ja tiedekeskus Tiiman asiakaspysäköintiä, Autoheikin pysäköintikorttelin kehittämistä sekä Ainolan korjaamista.

3. Keskustelu

Asunto Oy Oulun Ainolan Portti on antanut aiemmin kriittistä palautetta mm. voimassa olevan asemakaavan sallimista kerrosluvuista. Yhtiö on kommentoinut myös vireillä olevan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Toivotaan rakennusten korkeuden rajoittamista ja autoliikenteen haittojen vähentämistä.

Keskustelussa todettiin muun muassa seuraavaa:

- Yhtiön asukkaat ovat huolissaan esitetyn uudisrakentamisen korkeudesta sekä rakennusten sijoittumisesta lähelle Kasarmintietä, jolloin ne peittävät kadunvarren näkymiä. Uudisrakennukset toivotaan sijoitettavan samaan linjaan Kansainvälisen koulun kanssa. Myös etäisyyttä

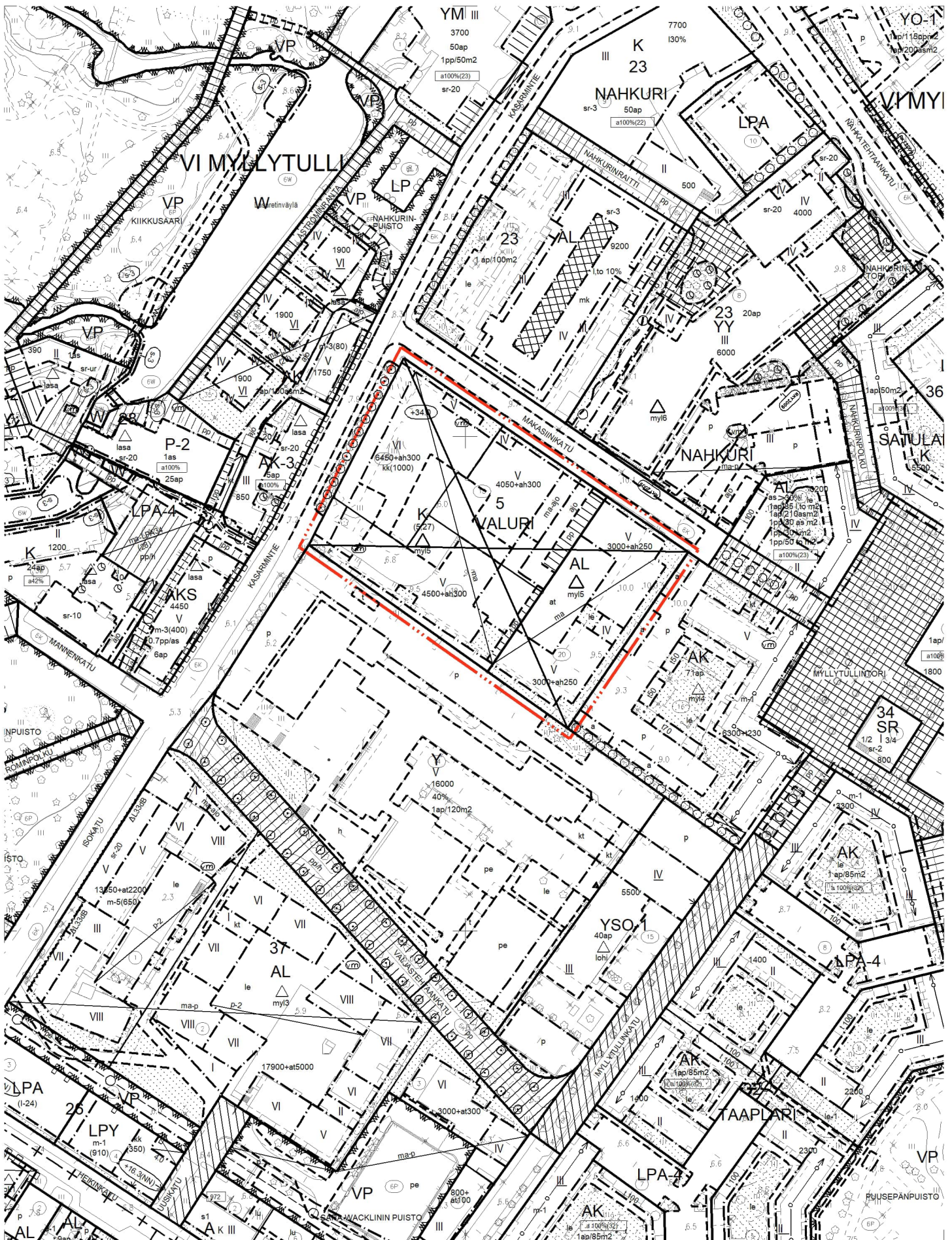
15.8.2025

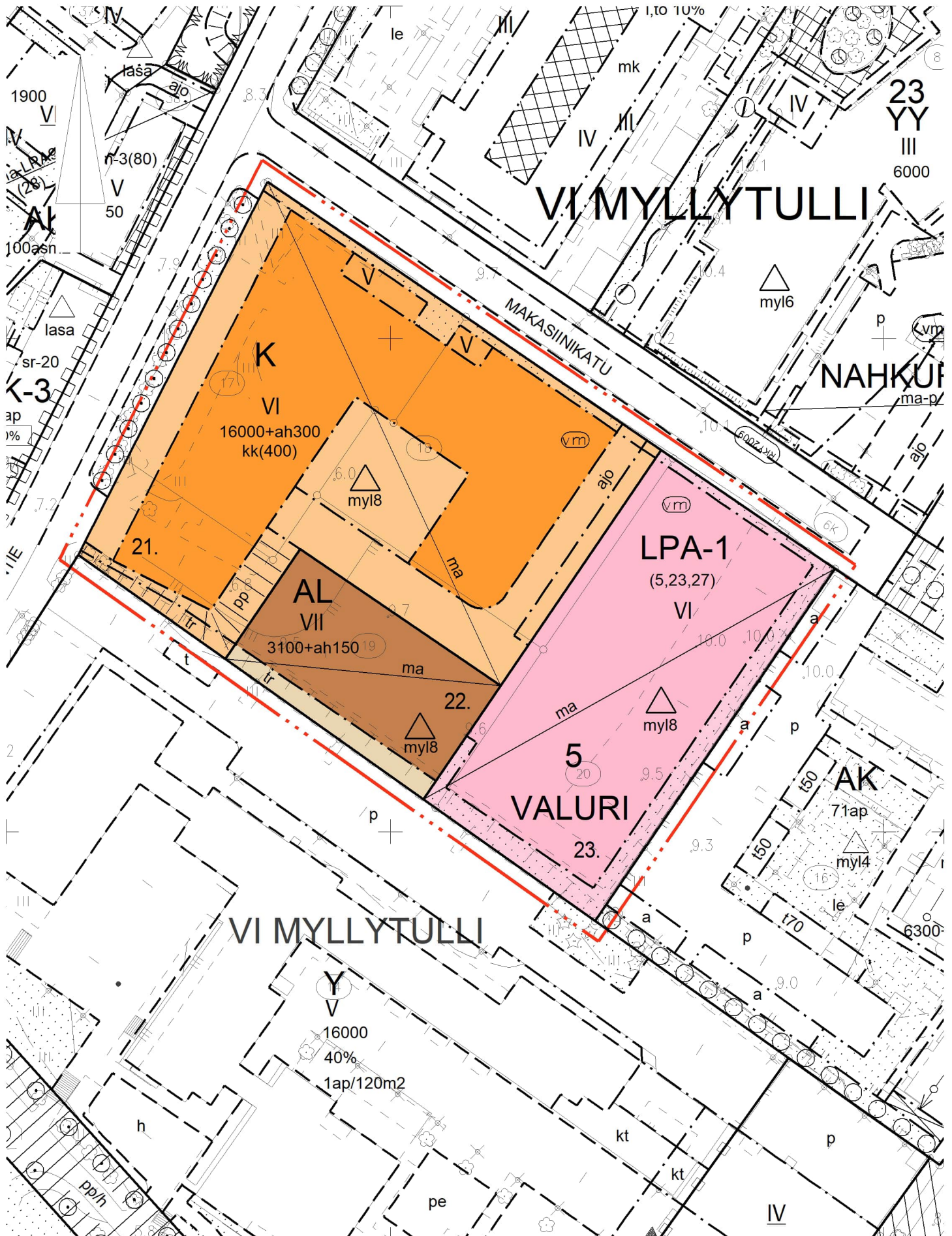
Makasiinikatuun pidetään riittämättömänä: uudet korkeat rakennukset heikentävät olemassa olevien asuntojen olosuhteita.

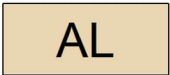
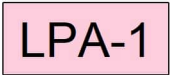
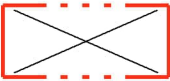
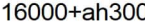
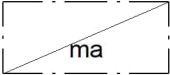
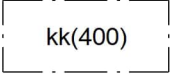
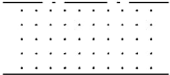
- Kaava-alueelle tavoitellaan liikaa kerrosalaa.
- Viitesuunnitelmaa laativan konsultin työ sekä materiaalien ja värien käyttö on epäilemättä huolellista ja ansiokasta, mutta suunnittelulle annetut tavoitteet koetaan vääriksi. Hieno sisäpiha ei lohduta pihan ulkopuolella asuvia.
- Kaupungin toiminta koetaan ristiriitaiseksi. Tiima perustuu kilpailuvoittoon, ja museokeskuksen korkeatasoisessa suunnitelmassa arvokas nahkatehtaan ympäristö on huomioitu hyvin. Vireillä olevassa asemakaavassa puolestaan hyvät tavoitteet on unohdettu ja ympäristön lähtökohdat on sivutettu. Suunnitelman havainnekuviissa on syytä esittää enemmän arvokasta ympäristöä.
- Asukkaat ovat huolissaan pysäköintitalon visuaalisista ja toiminnallisista vaikutuksista. On selvää, että alueelle tarvitaan pysäköintipaikkoja, mutta suunnitelmassa esitetty autopaikkamäärä pohjautuu ylisuureen kerrosalatavoitteeseen. Julkisivumateriaalina tiili voi soveltua ympäristöön paremmin kuin teräs. Pysäköintitalon eteläpuolelle jäävä tyhjä tila ei anna lisäarvoa ympäristöön.
- Uusi kauppa ja pysäköintitalo lisäävät asiointipysäköintiä ja liikennettä. Liikenteen haitat kasvavat. Rakennusten siirtäminen kauemmaksi kadusta mahdollistaisi asiakaspysäköinnin kaupan vieressä. Päivittäistavarakauppa edellyttää toimiakseen asiakaspysäköintiä.
- Makasiinikadulle ollaan järjestämässä kolme leveää liittymää, mikä heikentää kadun ilmettä ja toimintaa. Makasiinikadun jalkakäytävä tulisi säilyttää, ja alueen toiminta tulisi sopeuttaa käytävän säilyttämiseen.
- Uutta asuinrakennusta ollaan sijoittamassa erikoiseen paikkaan, pihan perälle, ilman suoraa ajoyhteyttä kadulle.

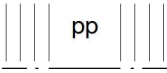
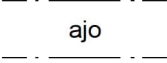
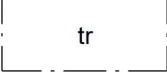
Paikalla olleet Oulun kaupungin ja yhteistyökumppaneiden edustajat vastasivat muun muassa seuraavaa:

- Esitetyn pysäköintitalon avulla pyritään vastaamaan pysäköintitarpeeseen.
- Kokonaisuudesta pyritään luomaan taloudellinen ja toteuttava. Osapuolten reunaehdot vaikuttavat suunnitteluun. Toteutettavuus edellyttää riittävä kerrosalaa.
- Asuinrakennuksen sijoitus pohjautuu toteuttajan esitykseen, ja pysäköintitalon eteläpuolelle suunniteltua viheraluetta tarvitaan hulevesien viivytämiseen.
- Makasiinikadun liikenteen arvioidaan jopa kolminkertaistuvan aiemmasta. Melutason ohjearvot tuskin ylittyvät ja alueen nopeusrajoitus (30 km/h) vähentää haittoja, mutta liikenteen melun lisääntyminen voi olla havaittavaa. Melu selvitetään ennen kaavaehdotuksen valmistelua.





6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
22		Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
57-1		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-1		Kaupunginosan nimi.
93		Korttelin numero.
93-1		Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
96-13		Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
120		Maanalainen tila.
120-1		Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Suluissa oleva luku ilmoittaa siinä sallitun kerrosalan neliömetreinä.
134		Istutettava alueen osa.

140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147		Ajoyhteys.
165	(5,23,27)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
174-2		Muuntaja.
190-40		Tulvareitti. Väyliä ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
200-393		myl8-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: KAUPUNKIKUVA JA YMPÄRISTÖ Kaava-alue rajautuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Rakennusten kadunvarsijulkisivujen materiaalina käytetään punatiiltä, vaaleaa tiiltä, puuta, terästä tai lasia. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle muodostetaan sisäpiha, jota rakennukset kiertävät umpikorttelimaisesti. Sisäpihalta Makasiinikadulle johtavan ajoyhteyden yläpuolelle saa rakentaa rakennuksia yhdistävän läpinäkyvän ylikulkusillan. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +34.0 m (N2000). Rakennusten ylimmän kerroksen yläpuolelle ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman yläpuolelle saa rajoitettusti sijoittaa matalia laitiloja, jotka eivät näy Kasarmintien tai Makasiinikadun vastapuolella oleviin asuntoihin. Muita tiloja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle. Ilmanvaihtokoneiden ilma-aukot suunnataan siten, ettei niiden ääni ole havaittavissa ympäristöstä. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden rajoittamatta saadaan rakentaa muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, jonka lattian korkeusasema on enintään N2000 + 7.0m. Parvekkeet sijoitetaan rakennusallalle. LIIKENTEEN JA PYSÄKÖINNIN JÄRJESTELYT Kasarmintie on tärkeä jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kadun luonne tulee ottaa huomioon muun muassa liittymien suunnittelussa. Rakennusten sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaikkialle ympäristöön. Rakennukset pihoineen ja ympäristöineen rakennetaan vähintään esteettömyyden perustason mukaisiksi. Toimitilarakennuksia varten toteutetaan vähintään 1 autopaikka jokaista 85 kerrosalaneliometriä kohti tai 1 autopaikka jokaista 120 kerrosalaneliometriä kohti, kun veloittepaikat ovat yleisessä pysäköintilaitoksessa, sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti. Edellisten lisäksi toteutetaan vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön autopaikka jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Asuinkerrostaloa varten toteutetaan vähintään 1 autopaikka jokaista 210 asuinkerrosalaneliometriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 30 kerrosalaneliometriä kohti. Edellisten lisäksi toteutetaan vähintään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 asuinkerrosalaneliometriä sekä vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa. Lisäksi toteutetaan vähintään 1 kuormapyörän, perävaunun tai muun vastaavan apuvälineen paikka jokaista alkavaa 1 000 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Vähintään kolmasosa toimitilojen pyöräpaikoista katetaan. Vähintään puolet asuinkerrostalojen pyöräpaikoista sekä kuormapyörärien paikat sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Talous- ja huoltotiloihin ei kohdistu pysäköintivelvoitteita.

ULKOALUEET JA ISTUTUKSET

Kaava-alueen tonttien yhteisistä järjestelyistä tulee sopia. Yhteisessä suunnitelmassa esitetään mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, pelastusreitit, huoltoyhteydet, istutettavat alueet, pysäköintialueet, hulevesien hallintajärjestelmät sekä alueen liittyminen ympäristöönsä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle toteutetaan viihtyisä oleskelu- ja leikkipiha.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava kokonaisuudessaan rakentamisen yhteydessä. Tonteille tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Pihojen käytettävyys ja viihtyisyys sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalueiden riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Rakennukset ja rakenteet sijoitetaan riittävän etäälle säilytettävistä puista. Liikenne- ja pysäköintialueita varataan riittävät lumitilat. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa.

Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun vähimmäiskertoimien vaatimukset.

HULEVESIEN HALLINTA

Tontit muotoillaan siten, ettei tulviva hulevesi aiheuta haittaa ympäristölle. Korttelialueille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Muita alueita kuin maanvaraisia viheralueita varten tarvitaan viivytystilavuutta vähintään yksi kuutiometri jokaista 100 pinta-alaneliometriä kohti. Viherkatoilla tai kansipihan viheralueilla käytetään valumakerrointa 0,3. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 2–24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesiä tulee puhdistaa.

MUUNTAMOT

Muuntamot sijoitetaan maantasolle ja kadun puoleiselle ulkoseinälle sekä integroidaan rakennuksiin tai katoksiin alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

21.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	OULU	
ASEMAKAAVA 564-2606		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5647256
				EDELLINEN TONTTIJAKO 12.12.2022
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		20.08.2026		KAUP. OSA 6
				VI MYLLYTULLI
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI		KORTTELI 5
PIIRSI	JS			TONTIT 21-23
TARK	PM			MUUTT. TONTIT 17-20
		Anna-Liisa Kylätie		
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO		
N:o	X	Y
13	7213356.148	475536.733
42	7213353.326	475690.073
47	7213281.966	475641.422
48	7213431.695	475575.123
61	7213306.609	475606.646
62	7213335.057	475566.498
63	7213357.276	475581.646
64	7213329.563	475622.295
65	7213377.331	475654.862

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
564-6-5-21	6377	2623	564-6-5-17	
		2340	564-6-5-18	
		1414	564-6-5-19	
564-6-5-22	1345	1345	564-6-5-19	
564-6-5-23	3664	141	564-6-5-18	
		116	564-6-5-19	
		3407	564-6-5-20	

