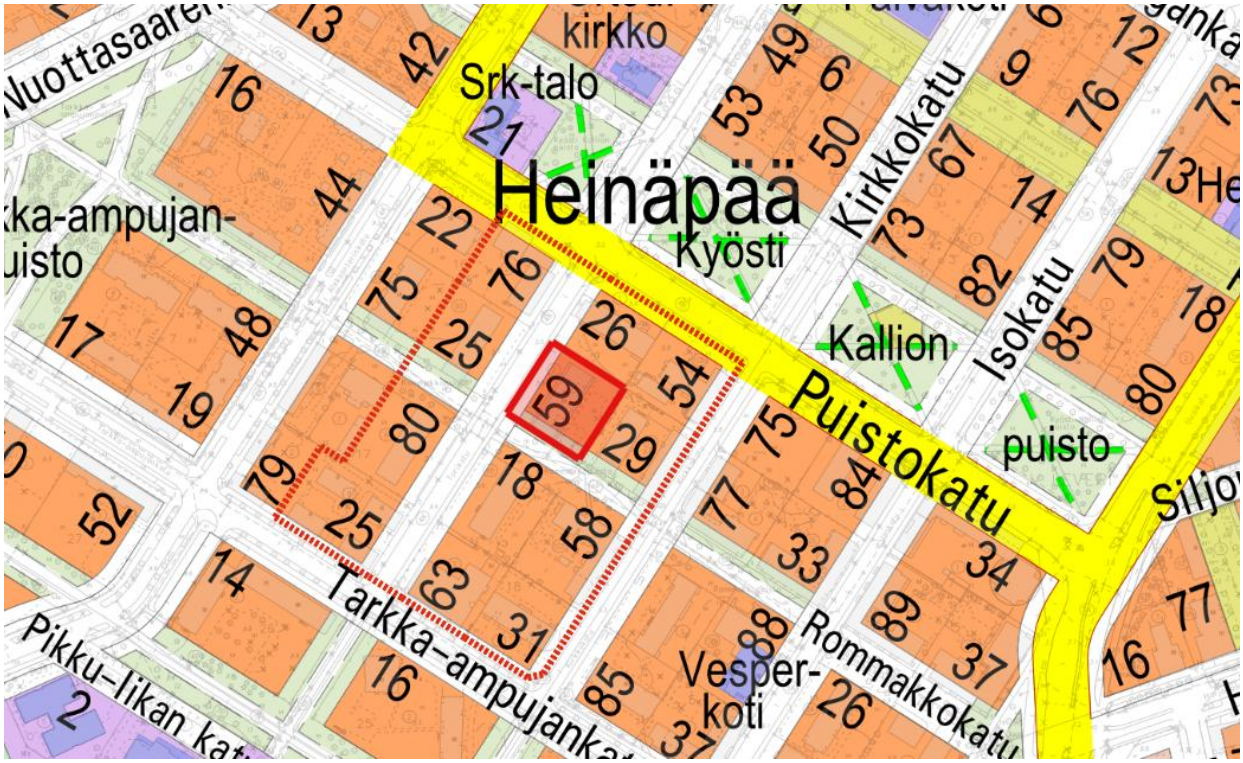
Päivitetty __.__.2026

Torikatu 57

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueellanne on tullut vireille asemakaavan muutos, ja asemakaavan laatiminen aloitetaan. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on nykyisen rakennuksen purkaminen ja uuden nykyistä suuremman asuntovaltaisen kerrostalon rakentaminen. Asemakaavan muutosalueena on IV kaupunginosan (Hollihaka) korttelin 19 tontti 2 osoitteessa Torikatu 57. Asemakaavan on tavoitteena valmistua vuoden 2027 loppupuolella.



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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla **6**.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla: **https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet**

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2596**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa **www.ouka.fi/kuulutukset**.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on kaupunginosan IV (Hollihaka) korttelin 19 tontti 2.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakennetta tiivistävä kerrostalorakentaminen suunnittelualueen tontilla kerroslukua ja rakennusoikeutta suurentaen.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat vaikutukset mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristön arvoihin, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, kestävien kulkumuotojen edistämiseen, ilmastoon, kestävään kehitykseen sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi laaditaan tarvittavat selvitykset. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan muutosalueen IV kaupunginosan korttelin 19 tontti numero 2 rajautuu luoteissivultaan Torikatuun. Suunnittelualueen koillisen puoleisella tontilla 1 sijaitsee Asunto Oy Puistonuotan kolmikerroksinen asuinkerrostalo Puistokadun suuntaisesti. Idän puolella kulmittain tontilla 108 on maakunnallisesti arvokkaaksi määritetty De Gamlas Hem:in rakennus. Kaakkoispuoleltaan alue rajautuu Asunto Oy Heinäpään tonttiin, jolla sijaitsee kaksi 1950-luvun lopulla valmistunutta kolmikerroksista taloa. Rommakkopuisto rajaa suunnittelualueen lounaislaitaa. Tontin 2 pinta-ala on 2163 neliömetriä.

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty Asunto Oy Oulun Torikatu 57 hakemuksesta.

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Maanomistus

Korttelin 19 tontin numero 2 omistaa Asunto Oy Oulun Torikatu 57.

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualueen tontilla sijaitsee vuonna 1975 valmistunut Asunto Oy Oulun Torikatu 57:n kolmekerroksinen elementtirakenteinen kerrostalo. Asuinkerrostalon pysäköintialue sijaitsee Torikatua vasten koko tontin pituudelta. Kaksi sisäänkäyntiä porrashuoneisiin sekä taloyhtiön piha-alue sijoittuvat Torikadulta katsoen rakennuksen taakse eli tontin kaakkoissivulle.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia Pohjoisen loiste! – Oulu 2035

Kestävä kasvu on Oulun suunta. Vuonna 2035 täällä on 240 000 asukasta ja tavoitteena on 2000 uutta työpaikkaa vuodessa. Kaupunki kasvaa tavalla, joka vahvistaa ihmisten hyvinvointia ja ympäröivää luontoa.

Yhtenä Oulun vahvuuksista on olla kestävän kasvun kaupunki. Oulu kasvaa tasapainossa ihmisen, luonnon ja rakennetun ympäristön kanssa. Oulu on kaunis luontopositiivinen kaupunki, jossa kaupunginosat ja palvelut kytkeytyvät toisiinsa luontevasti. Kaupungissa toteutuu 3-30-300* periaate. Liikkuminen on sujuvaa kaikilla kulkutavoilla. Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kestävä rakentaminen tukevat kaupungin kehitystä ja kasvua. Oulu on sitoutunut kansalliseen tavoitteeseen saavuttaa hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä.

* 3-30-300 periaate tarkoittaa, seuraavaa; ”Ikkunasta näkyy vähintään kolme puuta, asuinalueen latvuspeitto on vähintään 30% ja etäisyyttä lähimmälle viheralueelle on enintään 300 metriä.”

Oulun keskustavisio 2026-2040 ”Pohjoisen rytmin suistokaupunki”

Yhdyskuntalautakunnan 2.6.2026 hyväksymä Oulun keskustavisio 2026-2040 on strateginen suunnitelma ja linjaus, jonka tehtävänä on ohjata kaupunkikeskustan kehittämistä. Suunnitelmassa ja toimenpiteissä määritellään, millaisista tekijöistä tulevaisuuden elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta rakentuu. Keskustavisiolla vastataan tulevaisuuden kestävän kaupunkikeskustan haasteisiin ja kaupunkistrategian tavoitteisiin.

Keskustavision visiokartalla Heinäpään alue on esitetty osana laajentuvaa kaupunkikeskustaa. Täydennysrakentamisen tavoite on parantaa Oulun keskustan kaupunkikuvallista, toiminnallista ja elämyksellistä laatua. Tavoite on myös lisätä kaupungin ja sen keskustan elinvoimaisuutta lisäämällä asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen määrää keskustan alueella.

Rommakkopuiston ja Kyösti Kallion puistojen alueet ovat osa yhtenäistä kehämäistä viheraluesarjaa, joka toimii ekologisena yhteytenä sekä virkistysympäristönä, ja ohjaa liikkumista kohti ranta-alueita.

Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/keskustavisio.

Oulun ruutukaava-alueen modernin rakennuskannan inventointi

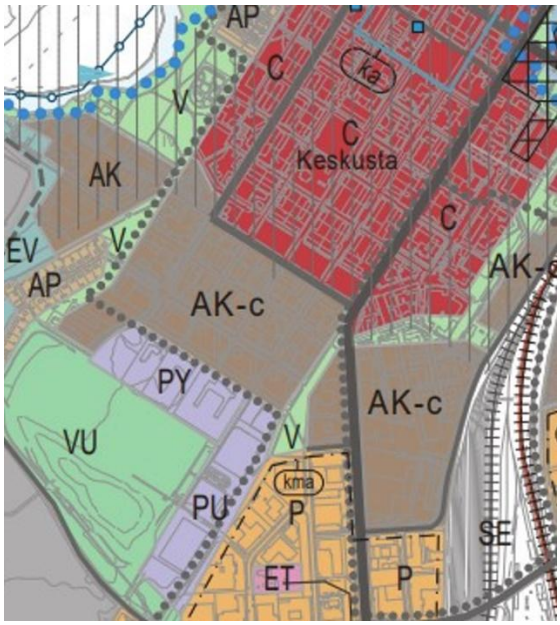
Suunnittelualue kuuluu vuonna 2016 laaditun raportin inventointialueeseen. Suunnittelualueen rakennuksille ei ole inventoinnissa osoitettu erityisiä arvoja erillisinä rakennuksina tai osana aluekokonaisuutta. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsevat inventoinnissa paikallisesti arvokkaiksi pienalueiksi luokitellut Heinäpään puukerrostalot osoitteessa Torikatu 82 sekä Tarkka-ampujankadun SATO-korttelit. Selvitys löytyy verkko-osoitteesta https://www.ouka.fi/kulttuuriymparisto valikon Inventoinnit kohdasta.

Voimassa oleva yleiskaava

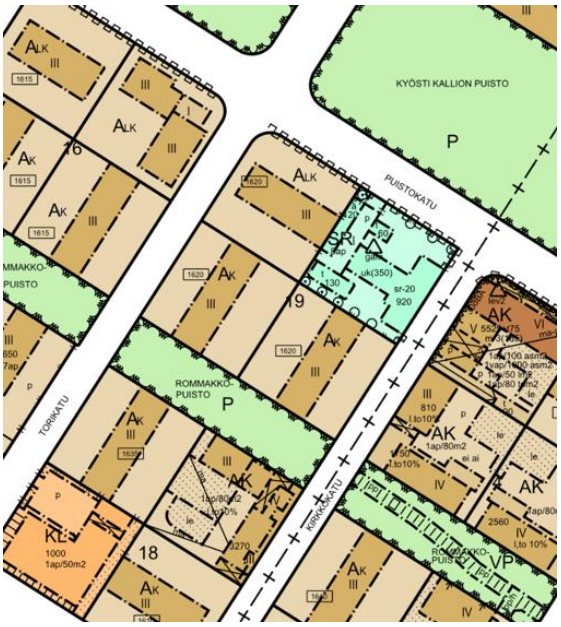
Yleiskaavassa (voimaan Oulun kaupunginhallitus 20.6.2016) suunnittelualue on osoitettu pääosin merkinnällä AK-c, keskustamainen asuin- ja liikealue. Alue varataan keskustamaisen ja toiminnoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

Voimassa oleva asemakaava

Korttelin 19 tontilla 2 on voimassa 6.3.1969 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 491), jonka mukaan tontti on asuntokerrostalojen korttelialuetta (A_K), jonka suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus 1620 neliömetriä. Rakennusala sijaitsee tontin keskiosalla irti Torikadun katualueesta, mutta ulottuu koillis- ja lounaissivuilla kiinni tontin rajaan.



Kuva 2 Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.



Kuva 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelun toteutus

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen pohjaksi hakija laadituttaa maankäytön viitesuunnitelmat ja tarvittavat selvitykset.

Suunnittelun tavoitteet

Hakijan tavoitteena on purkavan uudisrakentamisen mahdollistaminen ja asemakaavan salliman kerrosalan sekä kerrosluvun lisääminen. Asuntoyhtiön tavoitteena on toteutuskelpoinen sekä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas lopputulos.

Asemakaavahankkeelle asetettuja tavoitteita ovat lisäksi mm. katutilan ja korttelirakenteen eheyttäminen, uuden rakentamisen ympäristöön sovittaminen, monipuolisen viherympäristön lisääminen, hulevesien hallinnan parantaminen, lumitilojen huomioiminen sekä toimivien ja turvallisten liikenne- ja pysäköintiratkaisujen saavuttaminen. Asemakaavan käyttötarkoitusmerkinnällä voidaan osoittaa asumisen lisäksi myös ympäristöönsä sopivia työpaikkatoimintoja ja mahdollistaa sekoittunutta yhdyskuntarakennetta.

Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat myös kaavan vaikutusalueen maanomistajat. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Digita Towers Oy
- DNA Oyj
- DNA Towers Finland Oy
- Elisa Oyj
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Oulun Energia
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun Museo- ja tiedekeskus
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan Yrittäjät ry
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Rakennusteollisuus RT
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Telia Finland
- Telia Towers Finland Oy
- Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

Vuorovaikutus

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla **7**.

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset. Kaavatyötä koskeva aineisto on esillä kaupungin verkkosivulla: https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet. Kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivulla: www.ouka.fi/kuulutukset. Tarvittaessa lisätietoja saa kaavatyön yhteyshenkilöiltä, joiden yhteystiedot on kerrottu tämän sivun alalaidassa.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan valmisteluaineistosta sekä kirjalliset muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postitse osoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki (käyntiosoite: Kansankatu 55 A) tai** sähköpostitse osoitteeseen: **kirjaamo@ouka.fi**.

Palautteessa on mainittava tämän kaavatyön diaarinumero: OUKA/12891/2023.

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus (käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)
Kaavoitusarkkitehti Ville Honkonen, puh. 040 595 6428,
Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, puh. 044 703 2412,
Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838,

sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Asemakaavan muuttamista koskeva hakemus on jätetty joulukuussa 2023. Kaavatyö käynnistetään lähtökohtien selvittämisellä. Kaavatyön alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jota tarvittaessa täydennetään suunnittelutyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Työn käynnistymisestä, nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Suunnittelutyö etenee kaavaluonnoksen laatimiseen, jossa käynnistysvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnos valmistellaan kaavamuutoksen hakijatahon konsulttien laatimien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta.

Tavoitteena on, että kaavamuutoksen valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan talvella 2026-2027. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Tieto nähtävilläolosta toimitetaan sähköpostilla tai kirjeenä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteensä käynnistysvaiheessa. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Kaavatyötä koskeva yleisötilaisuus järjestetään kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi syksyllä 2027. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Tieto nähtävilläolosta toimitetaan sähköpostilla tai kirjeenä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteensä valmisteluvaiheessa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä niitä kaavamuutosalueen maanomistajia ja –haltijoita, joiden kotikunta ei ole Oulu. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen muistutuksensa nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe

Asemakaava viimeistellään, ja siinä otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon ehdotusvaiheessa saatu palaute.

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa loppuvuodesta 2027. Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.