

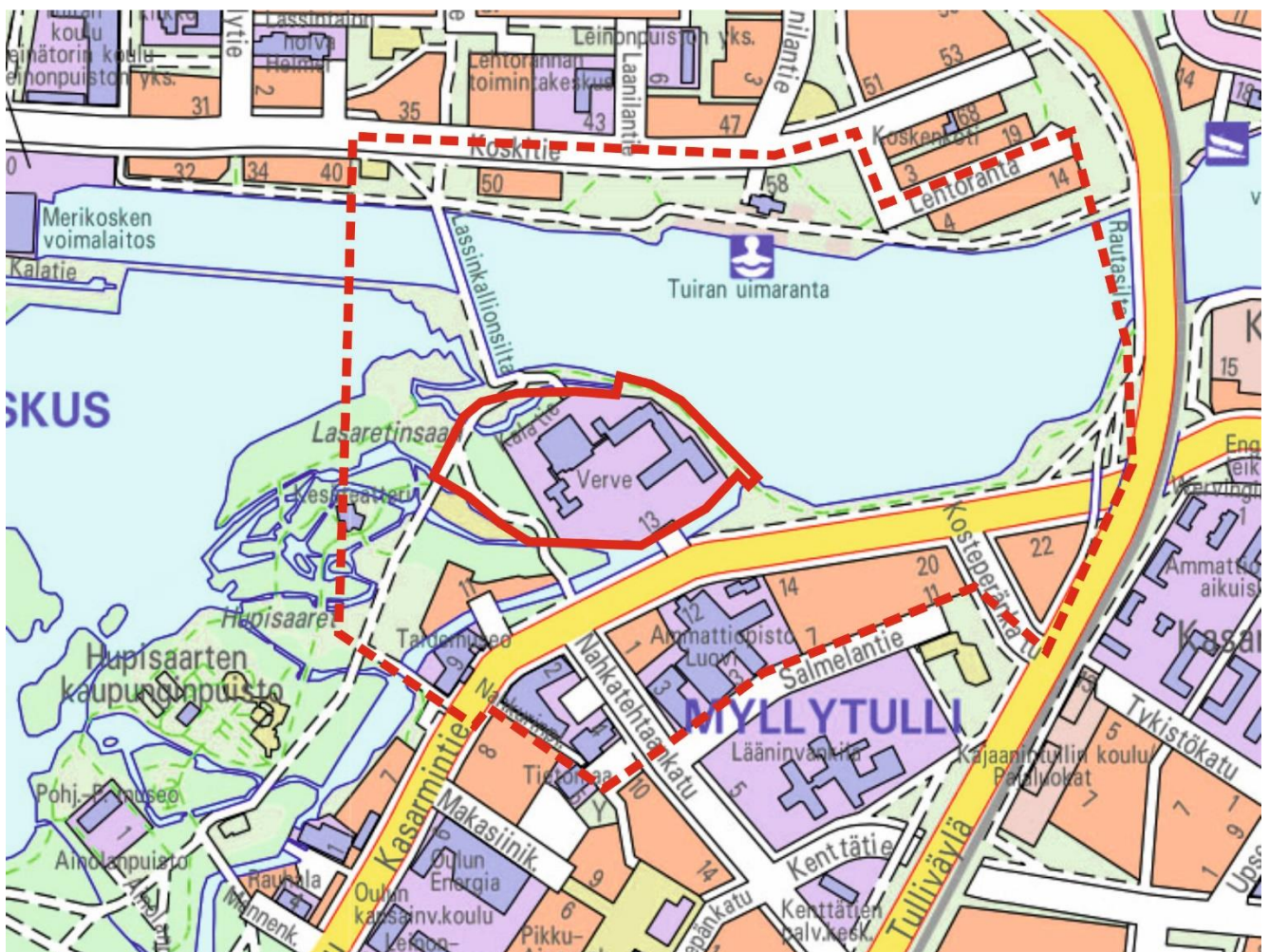
## Myllytullin kaupunginosan kortteli 31 (Lasaretti- kortteli, Kasarmintie 13)

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Myllytullin kaupunginosan kortteliä 31 sekä katu-, vesi- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutos (Lasaretti-kortteli, Kasarmintie 13)

Kaavatunnus 564-2332

Diaarinumero 2647/2017



Kuvassa on esitetty punaisella viivalla asemakaavan muutosalue ja punaisella katkoviivalla alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia.

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olost.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

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

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

## **Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutus-menettelyistä sekä asemakaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Siinä kerrotaan asemakaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua, ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, minkälaisia asemakaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

## **Suunnittelualue**

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Suunnittelualue sijaitsee Myllytullin kaupunginosassa osoitteessa Kasarmintie 13. Suunnittelualue rajautuu etelässä Lasaretinsillan katualueeseen, pohjoisessa Lassinkallionsiltaan liittyvien teollisuusrakennusten ja -laitosten alueeseen ja muissa suunnissa Lasaretinsaaren puistoalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin kaksi hehtaaria.

## **Mitä alueelle suunnitellaan?**

Alueelle suunnitellaan täydennysrakentamista pääosin asuinkäyttöön. Nykyiset toiminnot alueella säilyvät. Maankäytön suunnitteluratkaisun löytämiseksi järjestetään arkkitehtuurikutsukilpailu.

## **Asemakaavan muutoksen tavoitteet**

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt alueen maanomistaja Hengitysliitto ry. Rakennusteho Group Oy on tehnyt maanomistajan kanssa esisopimuksen alueesta. Hakijan tavoitteena on kehittää aluetta korkeatasoisena ja viihtyisänä keskustaan tukeutuvana asunto- ja työpaikka-alueena. Tavoitteena on myös hyödyntää tehokkaammin olevia rakenteita ja palveluita, vahvistaa alueen luonnetta ja toimintaa, parantaa alueen kaupunkikuvaa sekä tiivistää kaupunkirakennetta.

## **Suunnittelun lähtökohdat**

### **Oulun kaupunkistrategia 2020**

Kaavatyössä edistetään Oulun kaupungin strategisia tavoitteita eheästä, toimivasta ja energiatehokkaasta yhdyskuntarakenteesta. Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

### **Uuden Oulun yleiskaava**

Alue on kaupunginvaltuustossa 20.6.2016 hyväksytyssä yleiskaavassa julkisten palveluiden aluetta (PY). Kaavamääräyksen mukaan alue on varattu pääasiassa luonteeltaan julkisille palveluille, joiden lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja vähäisessä määrin myös asumista. Alue kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen.

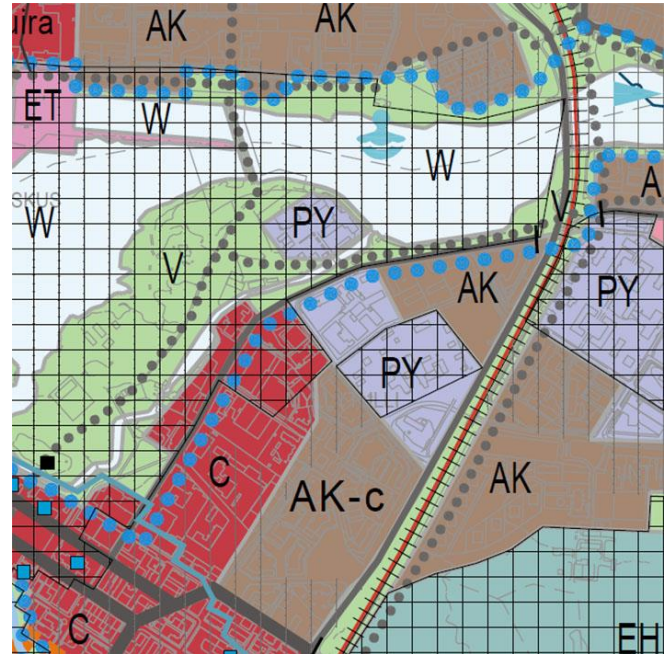
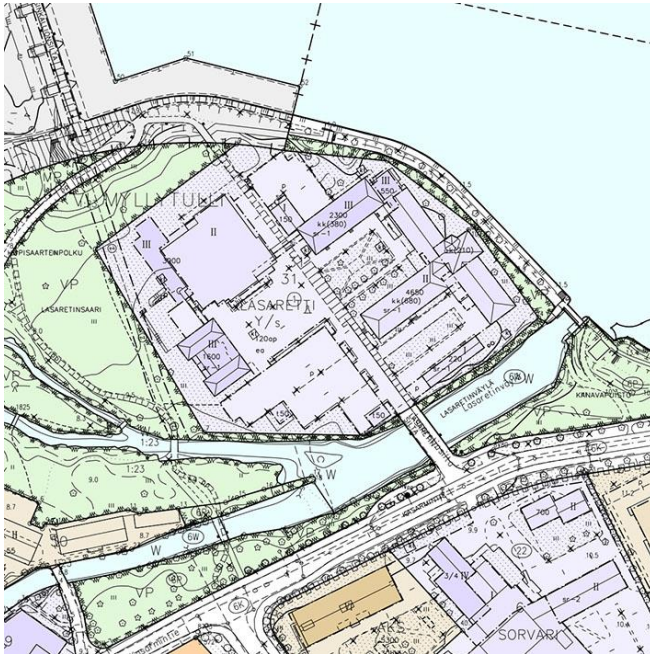
Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Alue kuuluu Oulujoen suiston kaupunkipuistoon (kp).

### **Voimassa oleva asemakaava**

Korttelialueella on voimassa kaupunginvaltuuston 24.1.2000 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 1641). Alue on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (Y/s). Kokonaisrakennusoikeus on 13470 m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku I-III. Tonttia varten on rakennettava 120 autopaikkaa. Osa rakennuksista on suojeltu merkinnällä sr-1: suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä sen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa alentavia muutoksia. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on tällaisia aikaisemmin suoritettu, on ne rakennusten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen ja lähiympäristöön sopivalla tavalla. Lisä- ja uudisrakentamisesta sekä muutoksista tulee pyytää museolautakunnan lausunto.

### **Suunnittelualueen nykytilanne**

Kaavamuutosalue lähiympäristöineen on puisto- ja virkistysaluetta, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittäviä vanhoja rakennuksia. Lasaretsaassa on ollut Oululle tärkeitä rakennuksia 1600-luvulta lähtien. Alueella on ollut mm. valtion viljamakasiini ja viinanpolttimo. Nykyisin korttelissa sijaitsee neljä suojelurakennusta ja hotellirakennus. Kapula on kaksikerroksinen vuonna 1879 mielisairaiden vastaanottolaitokseksi valmistunut tiilirakennus, jota on korotettu 1920-luvulla siipiosiltaan kolmikerroksiseksi. Lasaretti on kaksikerroksisen sairaalarakennus, jonka vanhin osa on vuodelta 1849 ja jota on laajennettu 1901. Rakennus on saneerattu Pohjan sotilassairaalan käyttöön 1960-luvulla, jolloin siihen rakennettiin myös joensuuntaiset siipiosat. Esikunta on Lääninsairaalan talousrakennukseksi 1920-luvulla rakennettu kolmikerroksinen tiilirakennus, jota on saneerattu vuonna 1947. Kilstupa on yksikerroksinen, sen vanhin osa, tiilinen saunarakennus, on rakennettu 1830-luvulla. Rakennusta on laajennettu myöhemmin ja se on muutettu eri vaiheiden jälkeen kokoustiloiksi. Piha-alueen luoteisnurkassa oleva 1960-luvulla rakennettu osittain maanpäällinen väestönsuoja on pyritty sopeuttamaan ympäristöön nurmetetuilla pengerryksillä.



ote voimassa olevasta asemakaavasta ja yleiskaavasta

### **Maanomistus ja sopimusmenettelyt**

Suunnittelualue on Hengitysliitto Ry:n omistuksessa. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

### **Suunnittelutyön organisointi**

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Asemakaavan muutostyön pohjaksi järjestetään arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka perusteella laaditaan korttelin viitesuunnitelmat. Suunnittelua ohjaa asemakaavan muutoksen ohjausryhmä.

### **Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?**

Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset, esimerkiksi maisemaselvitys ja rakennushistoriaselvitys. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ainakin seuraaviin asioihin:

- kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (kulttuurihistorialliset arvot, täydennysrakentaminen, katunäkymät)
- asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin) sekä palveluihin
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan muutoksen selostukseen.

## Ketkä ovat osallisia ja keille tiedotetaan erikseen?

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. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

## Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutukunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

## Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Kalevassa (kaavoituksen ilmoitukset julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla.

Nähtävillääoloaikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

## Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisista julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla **Oulu 10-palveluissa**, (Torikatu 10), jossa myös kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävillääoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana asemakaavoituksen asiakaspalvelusta.

Asemakaavan muutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata ja kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan **Oulun kaupungin verkkosivulla**:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Suunnitelman kortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella **564-2332**.

## Miten kaavatyo etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

## Hankkeen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville neljäksi viikoksi, jona aikana vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. Lisäksi osallisilla on oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

## Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan kesällä 2017.

**Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla.** Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

## Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2018 asetetaan asemakaavan muutosehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. **Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, kaupungin verkkosivulla sekä lehti-ilmoituksella Kalevassa.** Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan Kalevassa valitusajan päätyttyä.

## Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: KIRJAAMO PL 27 90015 OULUN KAUPUNKI tai sähköpostilla osoitteeseen:

[kirjaamo@ouka.fi](mailto:kirjaamo@ouka.fi).



Ilmakuva alueelta © Pictometry, Blom Oy, 2009

### **Lisätietoja hankkeesta**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)  
asiakaspalvelu: 050-3166 850, 050-3166  
849

Kaavoitus  
Jere Klami  
kaavoitusarkkitehti  
044 703 2412  
etunimi.sukunimi@ouka.fi