

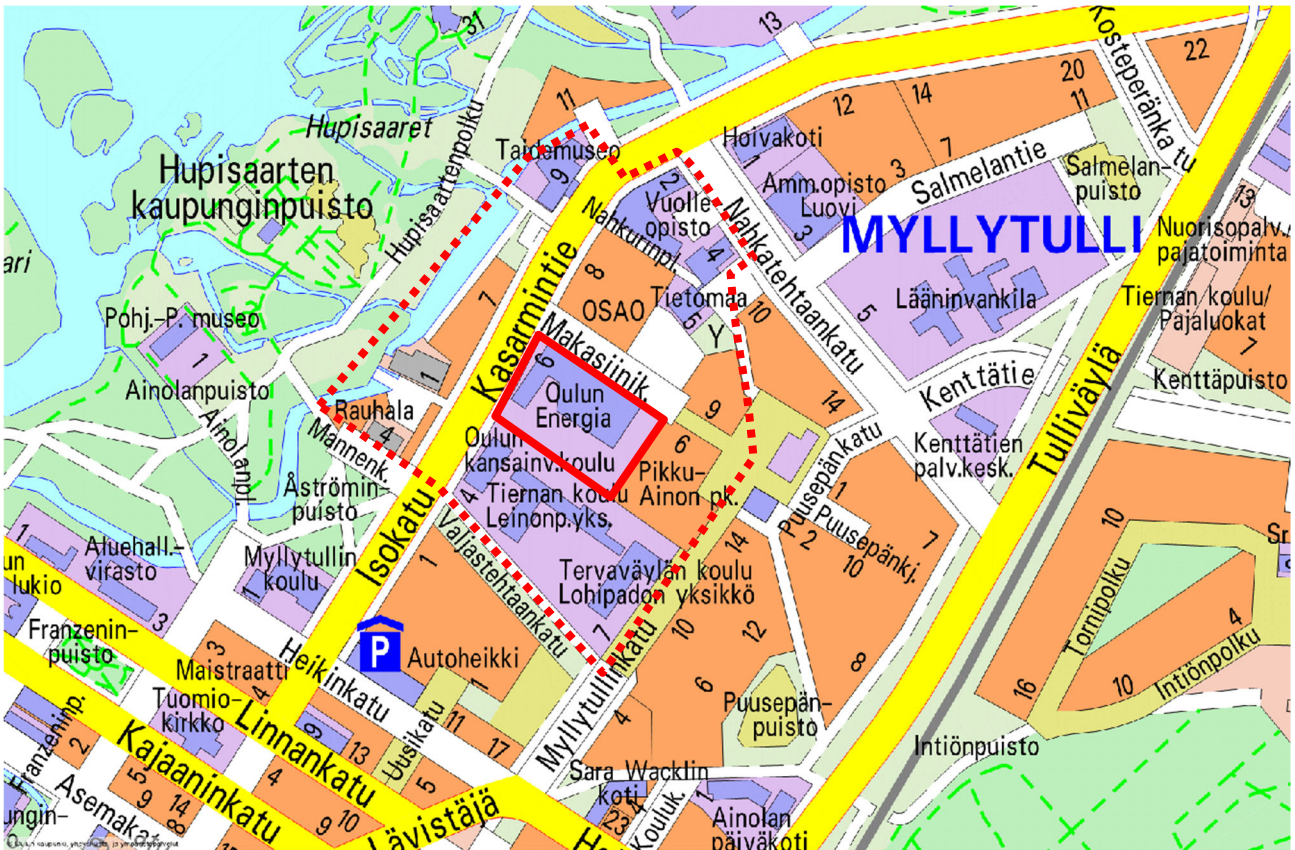
# Kasarmintie 6

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Myllytullin (6.) kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Kaavoituksen alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka avulla tiedotetaan suunnittelun vuorovaikutus- ja arviointimenettelyistä. Kiinteistöjen isännöitsijöiden on syytä toimittaa tämä suunnitelma tiedoksi kiinteistön omistajille ja käyttäjille.

Oulun kaupunki pyrkii kehittämään tonttia toimitilarakentamisen käyttöön.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä sen nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen on jäljempänä.



- Alustava asemakaavan muutosalue
- Tiedotusalue

Hanketta voi seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2482.

## Asemakaava-alue

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue. Alue käsittää Myllytullin (6.) kaupunginosan korttelin 5 tontin 13, osoitteissa Kasarmintie 6 ja Makasiinikatu 2. Tontin pinta-ala on noin 11386 m<sup>2</sup>.

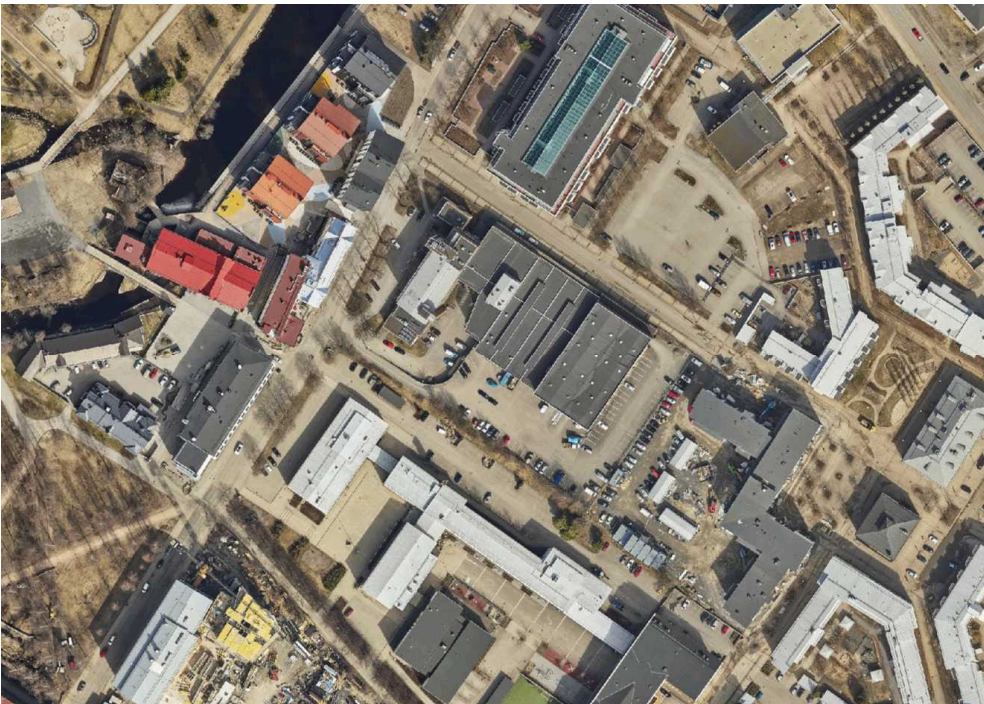
## Kaavamuutoksen tarkoitus

Laadittavan kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa osoitteessa Kasarmintie 6 sijaitsevan tontin kehittäminen toimitilarakentamisen käyttöön. Olemassa olevat rakennukset on tarkoitus korvata uudisrakennuksilla.

## Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Tontilla, lähinnä Kasarmintietä, on vuonna 1956 valmistunut 4-kerroksinen toimistorakennus, jonka laajuus on 5645 k-m<sup>2</sup>. Makasiinikatu rajaa on vuonna 1957 valmistunut pääosin 1-kerroksinen varastorakennus, jonka laajuus on 3316 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on lisäksi liikenne- ja pysäköintialuetta. Tontin ja rakennukset omistaa Oulun kaupunki, joka on vuokrannut tilat Oulun Energia Oy:lle.

Kaava-alueen ympäristössä on Myllytullin vanhaa teollisuusaluetta. Åströmin nahkatehtaan rakennuksissa toimii nykyään mm. Museo- ja tiedekeskus Luuppi. Makasiinikadun pohjoispuolella on Nahkurin kortteli, jossa entinen pohjanahkatehdas on muutettu 90-luvun puolivälissä asuinkäyttöön (As Oy Ainolanportti). Tämän asuinkerrostalon itäpuolella on pysäköintialue. Kasarmintien länsipuolelle, Hupisaarten puistovyöhykkeen reunaan, on rakennettu uusia asuinkerrostaloja, ja myös entisen sähkölaitoksen konttori on muuttumassa asuinkäyttöön. Kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 1961 valmistunut Oulun kansainvälisen koulun rakennus, joka yhdessä viereisten 2000-luvulla valmistuneiden uudisrakennusten kanssa muodostaa yhtenäisen koulukokonaisuuden. Kaava-alueen itäpuolella, Myllytullintorin laidalla, on 90-luvun alussa valmistunut 5-kerroksisen asuinkerrostalon tontti, jota hallinnoi kaupungin omistama Sivakka-yhtymä Oy.



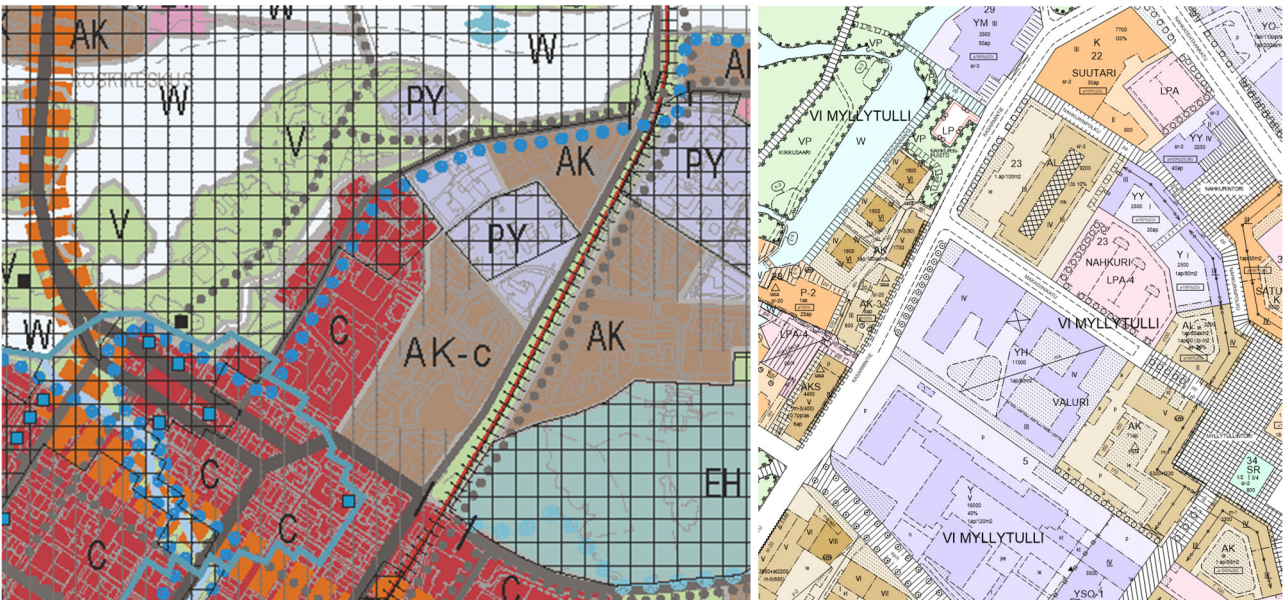
**Kuva:** Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2020. (Ei mittakaavassa.)

## Aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) Oulun keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. 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 Oulujoen suun kulttuurimaisema.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25, kh 20.6.2016 § 192) 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-alue sisältyy ruutukaavakeskustaan, joka on rakennusperinnöltään, kulttuuriympäristöltään ja kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokasta aluetta.

Kaava-alueella on voimassa asemakaava 564-1952 (YM 31.3.1989), jossa tontti on osoitettu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on 11 000 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on IV.



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

## Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Asemakaavan pohjaksi hankitaan tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Osa alueesta pyritään varaamaan Oulun energian toimitilarakennuksen käyttöön, ja aluetta suunnitellaan yhteistyössä Oulun energian kanssa. Tontin luovutusehdoista neuvotellaan kaavaluonnoksen valmistuttua.

## Vaikutusten selvittäminen

Suunnittelutyön aikana selvitetään asemakaavan muutoksen vaikutuksia mm. keskustatoimintoihin, asumiseen, ympäristöön, liikenteeseen ja kaupunkikuvaan.

## Osalliset ja vuorovaikutus

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:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy ja muut johtojen haltijat
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat / lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä
- Oulun polkupyöräilijät ry

## Tiedottaminen ja asiakirjoihin tutustuminen

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esim. kaavatunnuksen 564-2482.)

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää nähtävilläolon aikana Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

## Asemakaavan suunnittelun vaiheet ja tavoiteaikataulu

### Vireille tulo

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille / isännöitsijöille tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa mielipiteitä.

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto valmistuu tavoiteaikataulun mukaan kesällä 2021, jolloin se on nähtävillä noin neljä viikkoa. Osalliset ja muut kunnan jäsenet voivat ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

### Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan, kun valmisteluaineisto on ollut nähtävillä ja siitä on saatu mielipiteet. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu loppuvuodesta 2021 tai alkuvuodesta 2022. Ehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse vain niille kaavamuutosalueen

maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää yhdyskuntalautakunta tai kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

### Palautteen antaminen suunnitelmista

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai asemakaavan valmisteluaineistosta tai muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläoloaikana postiosoitteeseen: **KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI**, käyntiosoite: Kansankatu 55A tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@ouka.fi](mailto:kirjaamo@ouka.fi). Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

### Yhteystiedot

#### Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)  
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850  
kirjaamo(at)ouka.fi, asemakaavoitus(at)ouka.fi

#### Kaavoitus

Antti Määttä  
kaavoitusarkkitehti  
p. 044 703 2428  
antti.m.maatta(at)ouka.fi