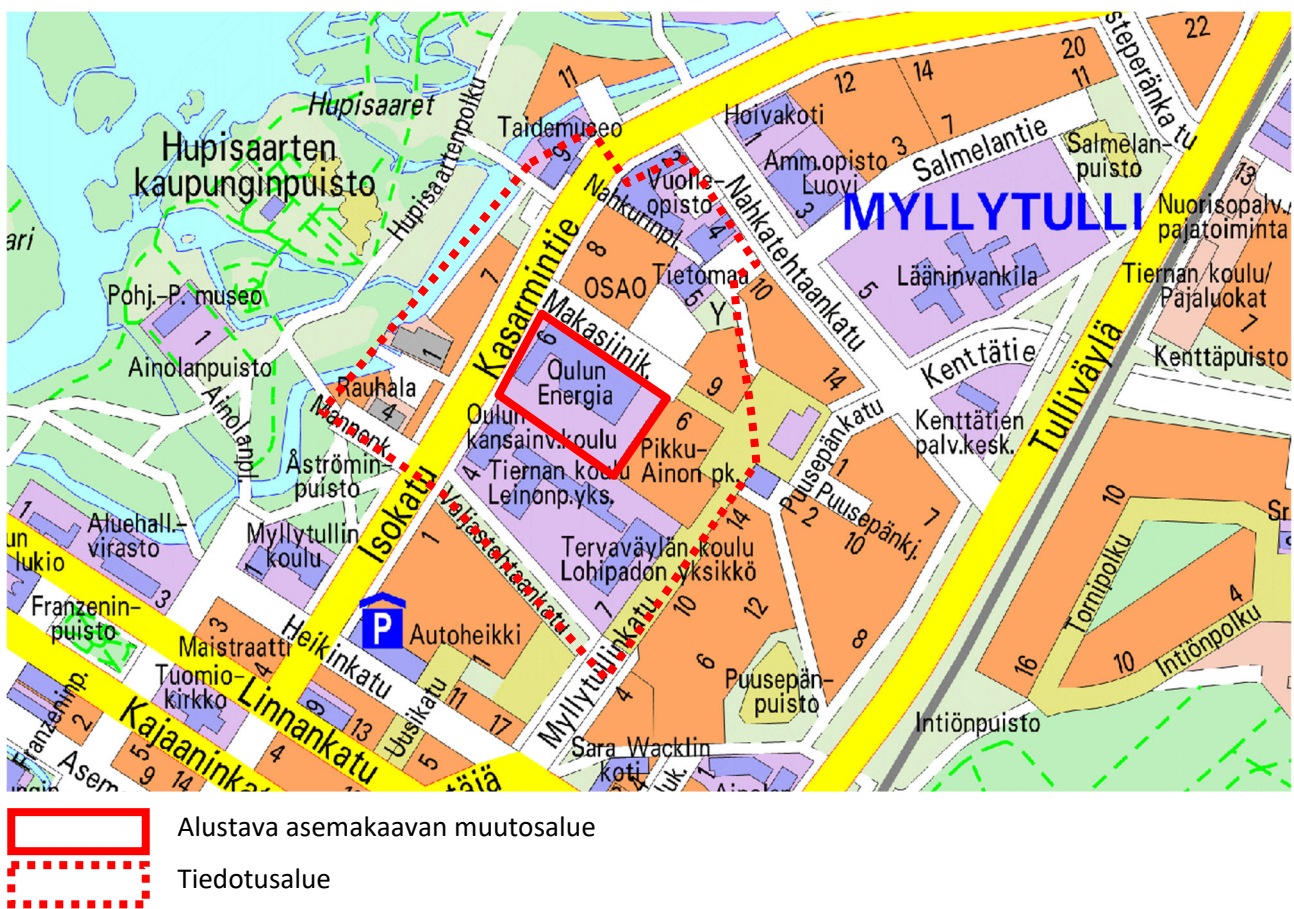


Kasarmintie 6

Asemakaavan muutoksen tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä yhteenveto valmisteluaineistosta

Oulun Myllytullin (6.) kaupunginosassa on vireillä jäljempänä kuvattu asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on alueen täydennysrakentaminen ja kehittäminen muun muassa toimitilarakentamisen käyttöön.



Tämä asiakirja sisältää kaavan tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman, yhteenvedon kaavamutosta varten laadituista selvityksistä ja suunnitelmaluonnoksista sekä yhteenvedon nähtävillä olleen osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteesta. Kiinteistöjen isännöitsijöiden on syytä tiedottaa kaavamutoksesta ja asiakirjojen nähtävilläolosta kiinteistöjen haltijoille, asukkaille ja muille käyttäjille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta on mahdollista esittää mielipiteitä niiden nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen esitetään jäljempänä.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet. Ne löytyvät kaavatunnuksella **564-2482**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tarkoitus

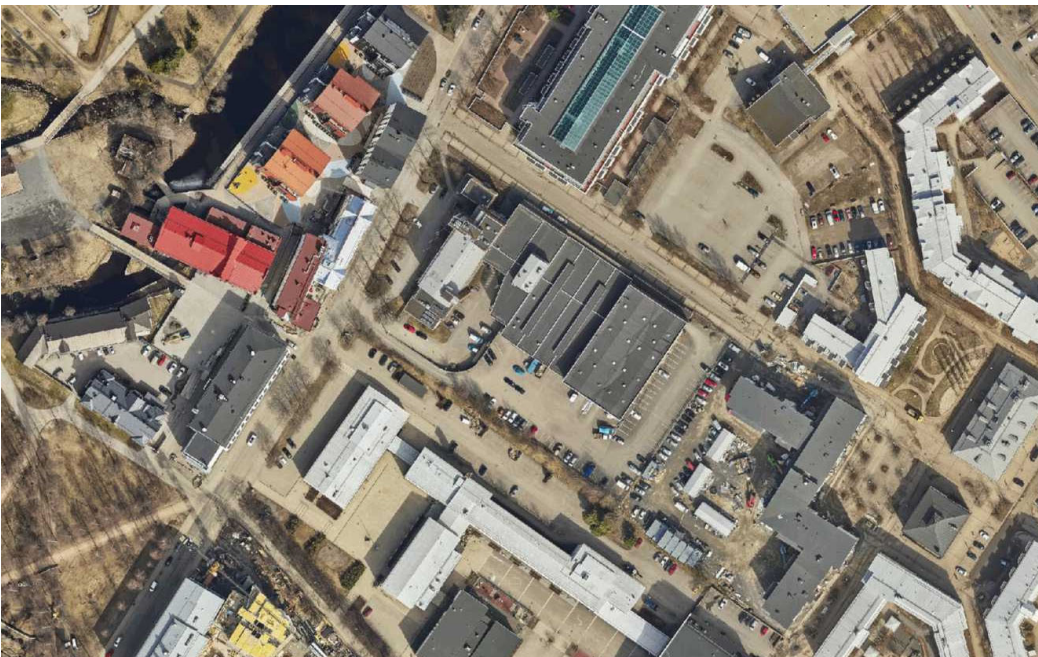
Alustava asemakaavan muutosalue on esitetty etusivun kartalla. Alue käsittää Myllytullin (6.) kaupunginosan korttelin 5 tontin 13, osoitteissa Kasarmintie 6 ja Makasiinikatu 2.

Laadittavan kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa osoitteessa Kasarmintie 6 sijaitsevan tontin kehittäminen pääasiassa toimitilarakentamisen käyttöön. Olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa ja korvata uudisrakennuksilla. Toimitilojen toteuttamiseksi kaupunki hakee yhteistyökumppaneita.

Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

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

Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin 13 pinta-ala on noin 11 386 m². Lähinnä Kasarmintietä on vuosina 1955–1956 valmistunut 4-kerroksinen toimistorakennus, jonka laajuus on 5 645 k-m². Loivasti länteen laskevaa Makasiinikattua rajaavat vuosina 1957–1969 valmistuneet matalat varasto-osat, joiden yhteenlaskettu laajuus on 3 316 k-m². Tontilla on lisäksi liikenne- ja pysäköintialueita. Tontin ja rakennukset omistaa Oulun kaupunki, joka on vuokrannut tilat Oulun Energia Oy:lle.



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

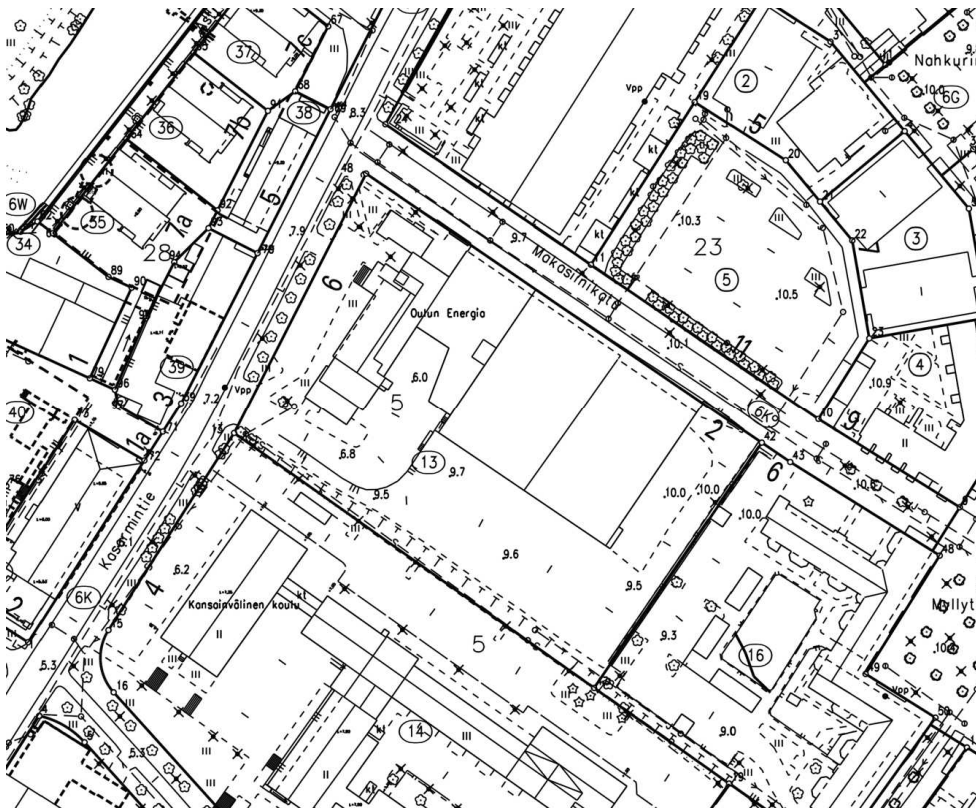
Lähiympäristössä on Myllytullin vanhaa teollisuusaluetta. 1800-luvulla perustetun Åströmin nahkatehtaan rakennuksissa toimii mm. Museo- ja tiedekeskus Luuppi. Makasiinikadun pohjoispuolella on Nahkurin kortteli. Vuosina 1921–1923 valmistuneessa entisessä tehtaan voimalaitoksessa ja vesitornissa toimii tiedekeskus Tietomaa. Entinen pohjanahkatehdas on muutettu 90-luvun puolivälissä asuinkäyttöön (As Oy Ainolanportti), ja asuinkerrostalon itäpuolella on Tietomaan käytössä oleva pysäköintialue.

Kasarmintien länsipuolella on Myllytullin teolliseen historiaan liittyvä Hupisaarten puistovyöhyke. Puiston reunassa, Kasarmintien varressa, on ravintoloita ja uusia asuinkerrostaloja, ja myös entisen sähkölaitoksen konttori on otettu asuinkäyttöön. Kasarmintien länsipuolella, noin 300 metrin

päässä kaava-alueesta toimii entisen sotilassairaalan alueelle rakennettu Kk-Verve Oy:n kuntoutuskeskus.

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

Suunnittelualueen itäpuolella on pääasiassa asutusta. Myllytullintorin laidalla, lähinnä kaava-aluetta on 90-luvun alussa valmistunut 5-kerroksisen asuinkerrostalon tontti. Myllytullintoriin ja Makasiininkatuun rajautuvaa tonttia rakennuksineen hallinnoi kaupungin omistama Sivakka-yhtymä Oy.



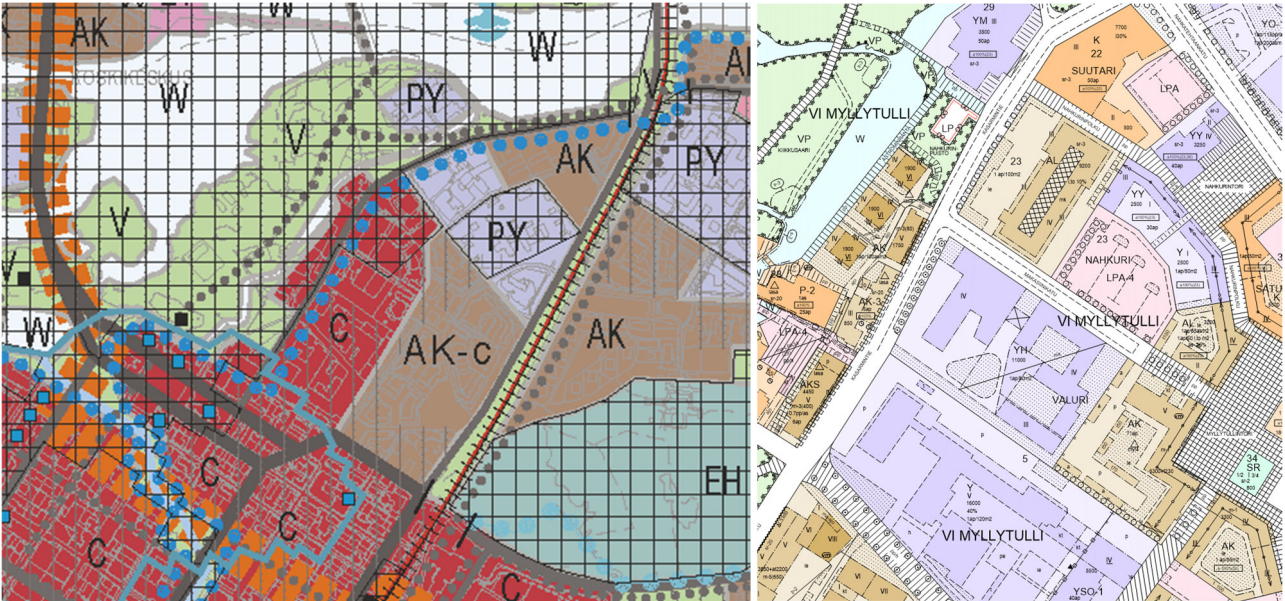
Kuva: Ote kantakartasta. (Ei mittakaavassa.)

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-aluetta sivuaa myös Oulun ruutukaavakeskusta, 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-m² ja suurin sallittu kerrosluku on IV.



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

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishelman 2020–2024 (kv 27.1.2020 § 2) mukaan kaupunki kehittää omistamiaan kiinteistöjä työpaikkarakentamiseen. Lähivuosien kohde voisi olla esimerkiksi Myllytullissa sijaitseva Oulun Energia Oy:n käyttämä tontti.

Pyöräilyn edistämiseksi laaditussa Oulun seudun pyöräilyn pääreititsuunnitelmassa Kasarmintien kohdalle on esitetty Rotuaarilta Haapalehdon kautta Talvikankaalle johtava pyöräilyn pääreitti. Pyöräväylien laatutason parantamiseksi kaupunkiin on suunniteltu toteutettavan useita pyöräilyn laatukäytäviä eli niin kutsuttuja baanoja. Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmassa 2030 (yhd.ltk 10.12.2019 § 657) Kasarmintien kohdalle on esitetty keskustasta Haapalehdon suuntaan johtava pyörätieyhteys.

Oulun museo- ja tiedekeskus Luupin tilaratkaisuista on käynnissä hankeselvitys. Luuppiin kuuluvat rakennukset on tarkoitus peruskorjata tai uudistaa. Rakennusten välille on alustavasti ideoitu kävelyreittejä, jotka voivat sivuta Kasarmintie 6:n tonttia. Selvityksen yhteydessä tarkastellaan asiakaspysäköintiä Makasiininkadun pohjoispuolella.

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 kaupungin omistaman Oulun Energia Oy:n toimitilarakennuksen käyttöön, ja aluetta suunnitellaan yhteistyössä yhtiön kanssa. Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 § 42 yhtiötä koskevasta ns. suunnitteluvarauksesta, ja yhdyskuntalautakunta päätti kaupungin ja yhtiön yhteistoiminnasta 13.4.2021 § 225. Oulun Energia Oy osallistuu suunnitteluttamiseen ja suunnittelun ohjaukseen. Toteuttamisesta, yhtiön toimitilojen sijoittumisesta sekä tontinluovutuksesta ryhdytään neuvottelemaan valmisteluaineiston oltua nähtävillä. Kaupunginhallitus päättää toteuttamissopimuksesta kaavaehdotuksen tullessa nähtäville.

Korttelialueen toteuttamiseksi haetaan myös muita yhteistyökumppaneita.

Suunnittelun pohjaksi laaditut selvitykset

Oulun kaupunki on laatinut tai teettänyt asemakaavan pohjaksi seuraavat selvitykset:

- Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys (Oulun kaupunki, Sitowise Oy 2021)
- Kevyt maisemaselvitys (Oulun kaupunki 2021)
- Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Oulun kaupunki, Afry Finland Oy 2021)
- Rakennuksen kuntoarvio (Oulun kaupunki, Konsultointi Karhulat Oy 2014)

Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, kevyt maisemaselvitys sekä maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimusraportti esitetään kaupungin verkkosivulla.

Rakennuksen ominaispiirteiden selvityksessä kuvataan tontin ja sen rakennusten historia, rakennuskannan ominaispiirteet sekä rakennusten liittyminen valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Maisemaselvityksen mukaan suunnittelualue on suurelta osin liikenne- ja pysäköintialuetta sekä rakennuksia. Maisemallisesti arvokkaimmat osat ovat tonttia reunustava lehmusrivistö sekä rakennuksen länsikulmalla kasvava yksittäinen lehmus. Alueen muulla kasvillisuudella ei ole arvoa.

Kasarmintien varren rakennusten välissä esiintyy jonkin verran liikenteen aiheuttamaa melua. (Päiväajan keskiäänitaso LAeq < 65 db.) Melu ei rajoita toimitilojen sijoitusta eikä se kantaudu tontin itäosiin. Liikenteen melua selvitetään tarkemmin vain tarvittaessa. Melua voidaan torjua toimintojen sijoittelun avulla.

Suunnittelualueen hulevesien hallinnasta laaditaan myöhemmin selvitys ja suunnitelma.

Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelun tavoitteista on keskusteltu alustavasti mm. seuraavaa:

- Kaupunki tavoittelee keskustatontille ensisijaisesti yritysten käytössä olevia rakennuksia: nykyaikaisia, toimivia, viihtyisiä ja houkuttelevia toimitiloja. Myllytulissa sijaitsevan tontin käyttöä tullaan tehostamaan, ja olemassa olevat rakennukset on tarkoitus korvata uudisrakennuksilla. 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.
- Osa suunnittelualueesta varataan Oulun Energia Oy:n toimitiloja varten. Näiden osuus korttelin kokonaiskerrosalasta tulee olemaan noin 3 000 – 3 500 k-m². Oulun Energia Oy tavoittelee viihtyisää ja edustavaa kokonaisuutta, jossa yritykset tukevat ja hyödyntävät toisiaan. Lisäksi yritys tavoittelee toimitilojensa sijoittumista näkyvälle paikalle Kasarmintien varteen ja toivoo pysäköinnin olevan lähellä toimitiloja.
- Kaava-alueelle voidaan toteuttaa myös asuntoja. Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan asuinrakennusten sijoittamista samalle alueelle toimitilojen kanssa. Toimintojen sekoittuminen voi tarjota hyvät puitteet pysäköintipaikkojen vuorottaiskäytölle, jos paikkojen käytöstä pystytään sopimaan omistajien ja käyttäjien kesken. Asuntojen ja toimitilojen sijoittamista päällekkäin tai samaan rakennukseen ei kuitenkaan pidetä mahdollisena omistajien erilaisten tarpeiden vuoksi. Asuminen ja toimitilat sijoitetaan erillisille tonteille. Vuokra-asumista ei tavoitella tälle paikalle.
- Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet ympäröivät tonttia. Korttelin maankäyttö ja rakennusten mitat sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön siten, että muodostuu riittävän yhtenäistä kaupunkikuvaa. Kasarmintien ja Makasiininkadun suuntaan pyritään muodostamaan korkeatasoista ja viihtyisää kaupunkitilaa. Rakennukset avataan harkitusti kaupunkitilaan.
- 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 kestäväää liikkumista. Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat hyvät, etenkin keskustan ja Värtön suuntaan. Kasarmintien liikenteen kehittäminen perustuu mm. pyöräilyn pääreittisuunnitelmaan ja baanaverkkosuunnitelmaan. Oulun kaupunki tulee erikseen harkitsemaan kadun läpiajon rajoittamista. On mahdollista, että Åströminpuiston ja Nahkatehtaankadun väliin suunnitellaan myöhemmin pyöräkatu. Ajourata voidaan kaventaa, ja jalkakäytäviä puolestaan voidaan leventää. Kasarmintietä varten tarvitaan joka tapauksessa riittävästi tilaa, ja katualue on syytä säilyttää nykyisen laajuisena. Tontinkäytön näkökulmasta tärkeimmät liittymät sijoitettaneen Makasiininkadun puolelta.
- Pyöräpaikkojen sijoittelu on tontin tilankäytön ja toimivuuden kannalta tärkeää. Paikat sijoitetaan siten, että ne ovat helposti käytettävissä.
- Muodostettavan alueen tulee olla esteetöntä. Toimintojen tulee olla helposti saavutettavissa kaikille liikennemuodoilla.
- Luupin hankesuunnittelun yhteydessä on alustavasti ideoitu Tietomaahan liittyvää aukiota Makasiininkadun pohjoispuolelle. Aukion ympäristöön on ideoitu Tietomaan ja Pohjois-Pohjanmaan museon yhdistävää kävelyreittiä, ns. Ulko-Luuppia, joka voi sivuta Kasarmintie 6:n toimitiloja.
- Laadittavassa kaavassa noudatetaan kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöstä. Pysäköintipaikkoja voi kuitenkin olla mahdollista toteuttaa enemmän kuin päätös edellyttää. Yleisesti koetaan, että ympäristössä on kysyntää pysäköintipaikoille ja esimerkiksi Luuppia varten saatetaan tarvita lisää pysäköintitilaa. (Luupin keskeisenä haasteena on

asiakaspysäköinnin riittävyys.) Investointien tulee kuitenkin olla tulevan sijoittajan näkökulmasta kiinnostavia ja kannattavia. Mahdollisten tontin ulkopuolelle tarjottavien pysäköintipaikkojen toteuttamista selvitetään.

- Toimitilojen pysäköinnin järjestämiseksi haetaan erilaisia ratkaisuja. Erillinen pysäköintitalo mahdollistaa suuren määrän autopaikkoja ja tukee kannattavaa operointia. Pysäköintirakennuksen lähelle voi kuitenkin olla vaikea muodostaa miellyttävää tilaa. Pysäköinnin ei toivota hallitsevan liikaa katutilaa.
- Kaupunki tavoittelee viherkertoimen käyttöönottoa, ja asemakaavan yhteydessä pyritään pilotoimaan viherkertoimen laskentatapaa. Istutukset ja vettäläpäisevät pinnat parantavat viherkerrointa. Maanvaraiset piha-alueet toimivat hyvin. Kansirakenteet ovat haastavia.
- Suunnittelussa otetaan huomioon alueella sijaitsevat johdot. Kaupunki neuvottelee tarvittaessa johtojen siirtämisestä niiden haltijoiden kanssa. Kasarmintiellä on kaukolämmön runkojohtoja, ja uudet rakennukset voidaan liittää kaukolämpöön. Tontilla on myös kiinteistömuuntamo sekä pien- ja keskijännitekaapeleita. Laadittavassa kaavassa tulee osoittaa muuntamon paikka, mielellään nykyisen muuntamon lähelle. Lisäksi tontin ympärillä on hulevesijohtoja. Kaupunki tarkastelee erikseen hulevesiverkoston kapasiteettia.
- Pohjavesi voi olla korkealla, mutta sopivat ratkaisut lienevät löydettävissä uudisrakentamisessa. Rakennettavuutta ja mm. kallioperän asemaa selvitetään myöhemmin. Tarvittaessa tarkastellaan myös padosta johtuvaa tulvariskiä Kasarmintien varressa.
- Muodostuvan kokonaisuuden tulee olla taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

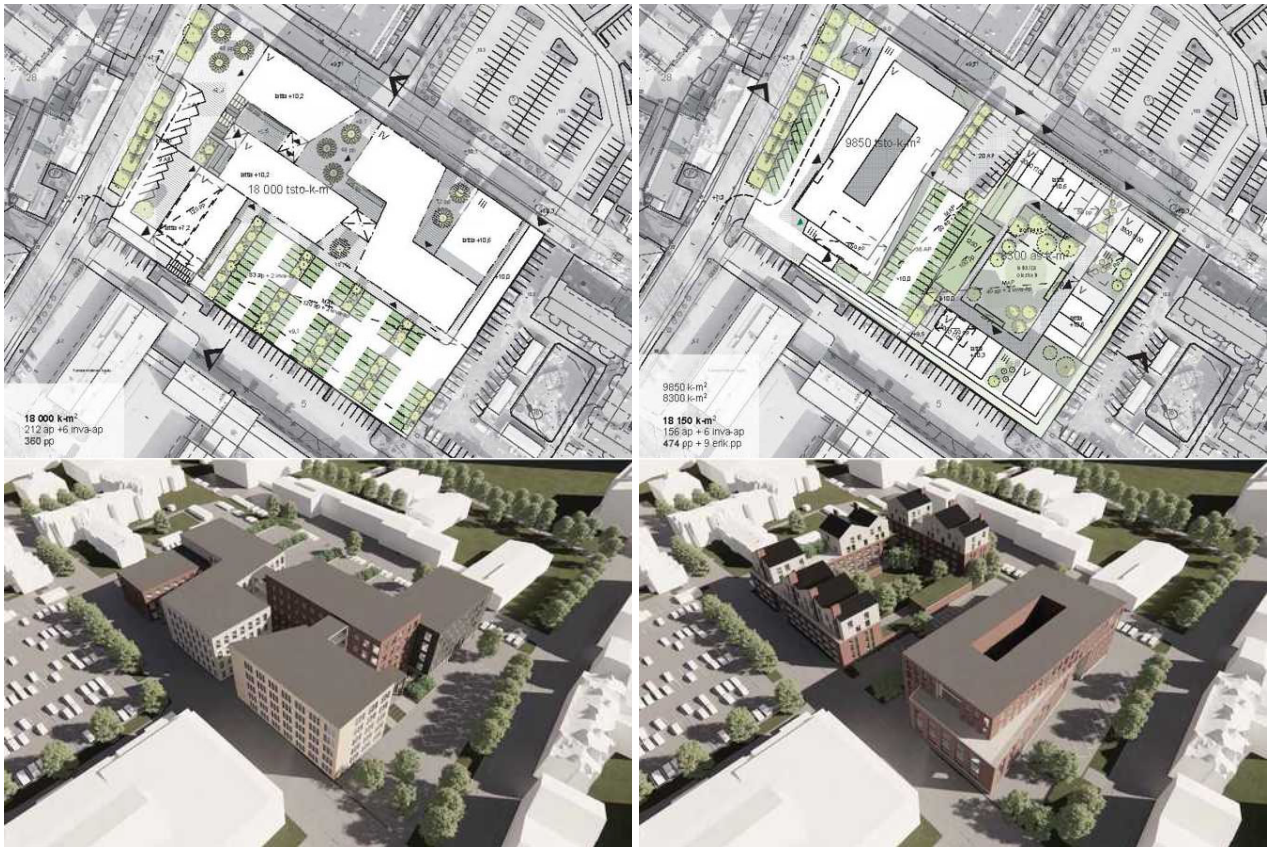
Suunnitelmavaihtoehdot

Oulun Energia Oy on teettänyt alueen maankäytöstä suunnitelmavaihtoehtoja (2021), joita on ollut laatimassa kaksi eri suunnittelijakonsulttia: Linja Arkkitehdit Oy ja Uki Arkkitehdit Oy. Kumpikin konsulteista on laatinut a) suunnitelmavaihtoehdon, jossa alueelle sijoitetaan pelkästään asuntoja, sekä b) suunnitelmavaihtoehdon, jossa alueelle sijoitetaan toimitilojen lisäksi myös asuntoja. Siten vaihtoehtoja on saatu yhteensä neljä.

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

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

Suunnitelmavaihtoehdot esitetään kaupungin verkkosivulla.



Kuvat: Otteita suunnitelmavaihtoehdoista 2021. Ylhäällä Linja Arkkitechdit Oy:n laatimat vaihtoehdot sekä perspektiivisiä viistokuvia. Alhaalla Uki Arkkitechdit Oy:n laatimat vaihtoehdot sekä perspektiivisiä esityksiä Kasarmintien varresta. (Ei mittakaavassa.)

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä selvitetään ja arvioidaan vaikutuksia, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Vaikutukset voivat kohdistua esimerkiksi rakennettuun kulttuuriympäristöön, keskustatoimintoihin, kaupunkikuvaan ja maisemaan, asumiseen tai liikenteeseen. Kaavaa varten on selvitetty muun muassa alueen puusto ja tullaan selvittämään myös hulevesiolosuhteet. Vaikutuksia kuvataan myöhemmin laadittavassa asemakaavan selostuksessa.

Suunnitelmavaihtoehtojen kaupunkikuvaa, rakennusten suhdetta ympäristöön ja toiminnallisuutta on tarkasteltu. Myös toteutettavuutta, toteutuksen vaiheistettavuutta ja sopimusten hallintaa arvioidaan. Suunnitelman ominaisuudet vaikuttavat investoinnin kannattavuuteen.

Alustavasti tarkasteltuna kaikki laaditut suunnitelmavaihtoehdot ovat toteuttamiskelpoisia sekä tukevat keskustan kehittämistä ja kaava-alueen hyödyntämistä. Toimintojen sijoittelu ja rakentamisen vaiheistus tukevat kiinteistön liiketoimintaa. Pysäköintitalon kohdalla toteutuksen vaiheistus voi tapahtua taloa korottamalla.

Kaikissa vaihtoehtoissa nähdään muodostuvan tasapainoista kaupunkikuvaa. Vaikka kerrosalataavoitetta ei annettu etukäteen, kaikki laaditut vaihtoehdot ovat laajuudeltaan samaa suuruusluokkaa. Tehokkuus, kerrosluku ja mittakaava vaikuttavat paikkaan sopivilta. Myös maanpinnan kallistuksia on tarkasteltu huolellisesti.

Liikenteen näkökulmasta vaihtoehdot ovat melko tasavahvoja. Autojen pysäköinnin keskittäminen yhden sisäänajon ympärille tukee käytön tehokkuutta. Pyöräpysäköinti on esitetty hajautetusti. Yhteyksiä pyöräpysäköintiin voidaan kehittää. Myös mm. huollon ja pelastuksen alueita, lumitiloja sekä näkemiä tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Liikenne ei aiheuta ongelmia nykyisen katuverkon välityskyvyille.

Viherrakentamista koskevat tavoitteet on otettu huomioon. Viherkatot, köynnökset ja muu kasvillisuus sekä vettäläpäisevät pinnoitteet tukevat korkeatasoista ja viihtyisää ympäristöä. Ekologiset ratkaisut hyödyttävät ympäristösertifioinnin kautta myös sijoittajia. Uudet asuinrakennukset voivat lisätä alueen viihtyisyyttä.

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:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko 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

Osallistuminen

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). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta tai Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta. Yhteystiedot ovat viimeisellä sivulla.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläoloaikana postiosoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi**. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2482.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäneille annetaan vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva palaute

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli ensimmäisen kerran nähtävillä 5.2. – 8.3.2021. Palautetta antoivat Pohjois-Pohjanmaan museo ja Oulun polkupyöräilijät ry.

Pohjois-Pohjanmaan museo 2.3.2021

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Myllytulin kaupunginosassa osoitteissa Kasarminkatu 6 ja Makasiinikatu 2, korttelia 5 tonttia 13 koskeva asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2482). Kasarmintie 6:n kiinteistö on Oulun kaupungin omistuksessa, vuokralla on ollut Oulun Energia. Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää tonttia toimitilarakentamiseen ja korvata nykyinen tontin 13 rakennuskanta uudisrakentamisella. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kasarminkadun varressa oleva kellarillinen IV-kerroksinen toimistorakennus on valmistunut v.1956, jota laajennettiin seuraavana vuonna Makasiinikadun varteen varistorakennuksella.

Toimistorakennuksessa on kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisia detaljeja, rapattuja ja puhtaaksimuurattuja julkisivupintoja, kookas sisäänkäynnin katos, porrastorni ruutuikkunoin ja erillisen päätymassan julkisivun pyöreät ikkunat. Puhtaaksimuuratut pinnat ulottuvat myös sisätiloihin, auloihin ja porrashuoneisiin. Käsittelyissä on jälleenrakennuskauden tuntu ja henki selvästi tunnistettavissa. (Havainnot tehty kohdekäynnillä 10.2.2021) Tontin länsipuolella, toimistorakennuksen takana on tilava kalusto- ja lastauspiha. Myös Makasiinikadunpuolella on toimintaa viestivä, pitkä lastaussilta ja ulokkeellinen katos.

Oulun modernin ruutukaavan inventoinnissa Kasarminkatu 6 rajautuu selvitysalueen ulkopuolelle Myllytullin koulukeskittymän (arvokkaat pienalueet; A) koillispuolelle, eikä näin ollen ole valitettavasti ollut modernin arkkitehtuurin tarkastelussa mukana. Kohteen koillispuolella on valtakunnallisesti arvokas Åströmin nahkatehtaan muutettu kokonaisuus. Kasarminkatu 6 sijoittuu myös länsipuolella olevan valtakunnallisesti arvokkaan Hupisaaren-Plaatansaaren puistoalueen lähistölle. Myllytullin alue on voimakkaan muutoksen alainen, missä teollisuuskiinteistöjä muutetaan täydentäen rakennuskantaa pääosin asumiseen. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Oulun Energian toimitaloa Kasarminkatu 6 ei ole arvottamisessa nostettu maakunnalliselle tasolle. Kohteesta tulee

laatia rakennuksen ominaispiirteiden selvitys (ROS), jossa kohde tulee tutkia osana Myllytullin teollista historiaa ja sen kerroksellista Kasarmintien kaupunkikuvan kokonaisuutta. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan kohteen Kasarminkadun puolinen osa omaa vähintään paikallisen statuksen, jonka arvottaminen voidaan ROS:n laatimisen yhteydessä tarkemmin määritellä.

Tontin muutoksessa ja täydentämisessä on museon näkemyksen mukaan hyvä tukia myös vaihtoehtoista nykyisen toimisto-osan korjaamista ja säilyttämistä osana kerroksellista Kasarminkadun ilmettä. Toimisto-osan takana olevan varastohalliosan ja piha-alueen korvaamista täydennysrakentamiseen museo näkee mahdollisena suunnitella alueen tiivistämisessä. Varasto-osan korvaava rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos eheyttää asumisen, opiskelun, kulttuurin ja toimipaikka-alueen kokonaisuutta. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kasarminkatu 6/Makasiinikatu 2 asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaupungin vastine palautteeseen

Oulun kaupungin tarkoituksena on purkaa tontin olemassa olevat rakennukset. Olemassa olevan toimistorakennuksen korjaamista ei ole tarkasteltu. Rakennuksen ominaispiirteiden on kuvattu selvityksessä (Oulun kaupunki, Sitowise Oy 2021), joka asetetaan nähtäville osana valmisteluaineistoa.

Oulun polkupyöräilijät ry 7.3.2021

Kaavamuutoksen tarkoitus

Olemme tutustuneet kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Pidämme hankkeen lähtökohtia hyvinä siinä suhteessa, että hyvällä sijainnilla oleva alue otetaan tehokkaampaan käyttöön.

Aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Muutosalue rajoittuu Kasarmintiehen, jolle on yhdyskuntalautakunnan 10.12.2019 § 657 hyväksymässä Oulun pyöräilyn Baanaverkkosuunnitelma 2030:ssa osoitettu Haabaanan ensimmäinen vaihe. Haabaanan päätepiisteet ovat Åströminpuistossa ja Erkkolan sillan kautta Kiulukankaalla. Esitämmekin, että baanaverkkosuunnitelma lisää aluetta koskevien suunnitelmien luetteloon.

Vieressä Ainolan puistossa on tarkoitus kulkea tulevaisuudessa Kajjobaana keskustasta Huvilarannantielle. 2021 toteutettavaksi suunniteltua Kajjobaanaa ei ole kuitenkaan aloitettu. Haabaanan toteuttaminen on syytä tämänkin vuoksi ottaa huomioon ja rakentamisen aikataulua aikaistaa.

Haabaanan toteuttamisen varmistaminen tässä yhteydessä

Kasarmintien katualue on kaavamuutoksen kohdalla kapea. Esitämme, että kaavamuutoksen pohjaksi Kasarmintielle laaditaan yleissuunnitelma Åströminpuiston ja Nahkatehtaankadun väliselle katuosuudelle, eli OAS:ssa rajatulle tiedotusalueelle. Näin voidaan varmistaa Haabaanan tällä kohdalla tarvitsema tilavaraus.

Kaupungin vastine palautteeseen

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. Ajorataa voidaan kaventaa, ja jalkakäytäviä puolestaan voidaan leventää. Kasarmintietä varten tarvitaan joka tapauksessa riittävästi tilaa, ja katualue on tarkoitus säilyttää nykyisen laajuisena.

Suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu

Kaavoituksen käynnistäminen

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.1.2021 § 45 kaavam muutoksen käynnistämisestä.

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutettiin kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa (5.2.2021). Lähiympäristön kiinteistönomistajille / isännöitsijöille tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotettiin sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.2. – 8.3.2021, jolloin siitä saattoi antaa mielipiteitä.

Valmisteluvaihe

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineisto (selvitykset ja suunnitelmat) asetetaan nähtäville noin neljän viikon ajaksi syksyllä 2021. Osalliset ja muut kunnan jäsenet voivat ottaa kantaa aineistoon ja esittää siihen 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 keväällä 2022. Ehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää yhdyskuntalautakunta tai kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Solistikatu 2, Oulu)
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850
kirjaamo(at)ouka.fi, asemakaavoitus(at)ouka.fi

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

Liitteet verkossa

- Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys (Oulun kaupunki, Sitowise Oy 2021)
- Kevyt maisemaselvitys (Oulun kaupunki 2021)
- Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Oulun kaupunki, Afry Finland Oy 2021)
- Suunnitelmavaihtoehdot (Oulun Energia Oy, Linja Arkkitehdit Oy, Uki Arkkitehdit Oy 2021)