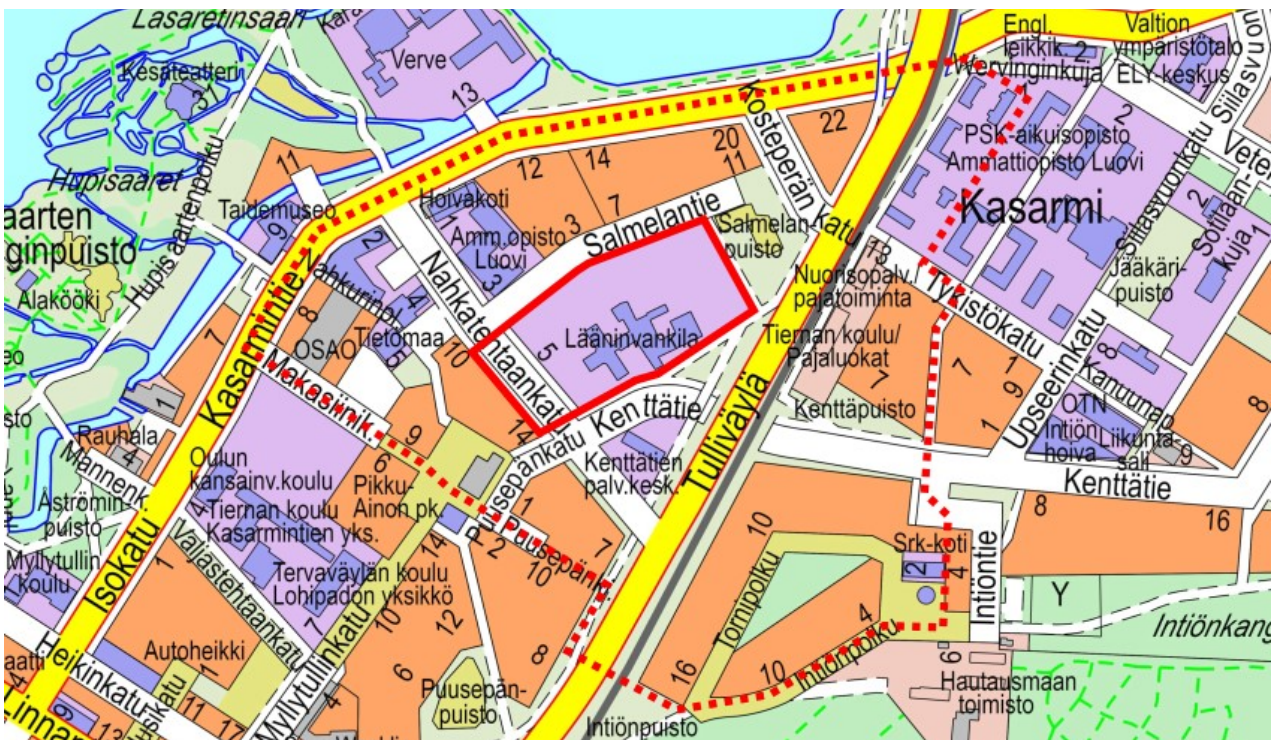


Lääninvankila, Nahkatehtaankatu 5

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelissa 14, osoitteessa Nahkatehtaankatu 5, sekä osalla Nahkatehtaankadun katualuetta on tullut vireille asemakaavan muutos. Kyseessä on nykyinen Oulun vankilan alue. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen turvaaminen vankila-alueen ja sen rakennusten jäädessä vaille valtiokäyttöä sekä asumispainotteinen täydennysrakentaminen. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2025 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella ehyellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä punaisella katkoviivalla asemakaavan muutoksen arvioitu vaikutusalue. Opaskarttaote © Oulun kaupunki.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty 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 7.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

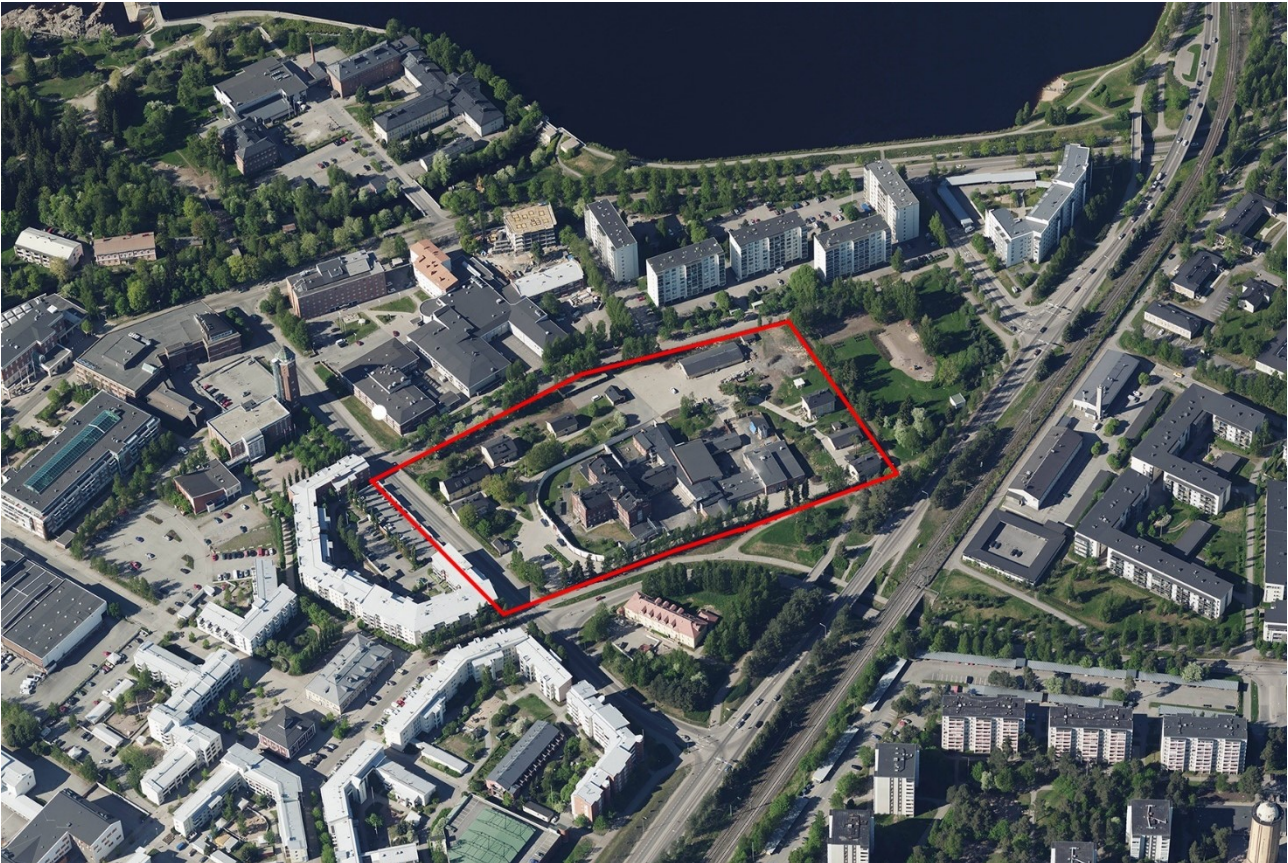
www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2539**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on VI kaupunginosan (Myllytulli) korttelissa 14 sijaitseva tila 564-407-1-3 ja sen lounaispuolella sijaitseva osa Nahkatehtaankatua. Tilan 564-407-1-3 omistaa Suomen valtio (Senaatti-kiinteistöt) ja katualueen Oulun kaupunki. Kyseessä on nykyinen Oulun vankilan alue, joka on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sekä osa Oulun vankilan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Suunnittelualue rajautuu koillisessa Salmelanpuistoon ja kaakossa, lounaassa ja luoteessa vastaavasti Kenttätiehen, Myllytullin kortteliin 36 ja Salmelantiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 27610 neliometriä.



Kuva 2 Ilmakuva etelästä pohjoiseen, missä asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella. Osa ilmakuvasa näkyvistä suunnittelualueen luoteispuolelle sijoittuvista rakennuksista on viime vuosina korvattu purkavalla täydennysrakentamisella. Blom-viistoilmakuva vuodelta 2018 © Oulun kaupunki.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu vanhalle teollisuusalueelle rakennettuun Myllytullin kaupunginosaan. Vankilatoimintoja paikalla on ollut jo 1790-luvulta alkaen. Vankilan alue koostuu betonimuurin ympäröimästä vanhasta vankilarakennuksesta laajennuksineen ja lisärakennuksineen, sekä niiden ympärille sijoittuvasta vankilatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia käsittävästä puistomaisesta vyöhykkeestä. Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, muiden muassa vankilarakennuksen vanhin osa vuodelta 1885 sekä vuonna 1778 kruununvankilaksi rakennettu Oulun vanhin kivitalo (Oxenstiernan talo).

Asemakaavan muutosalueen lähiympäristö on kerrostalovaltaista, joskin rakentamisen mittakaava vaihtelee paljon suunnittelualueen eri puolilla. Suunnittelualueetta ympäröivien rakennusten kerrosluku vaihtelee kahdesta yhdeksään kerrokseen korkeimman rakentamisen sijoituessa suunnittelualueen pohjoispuolelle. Suunnittelualueen koillis- ja kaakkoispuolille Tulliväylän varteen

sijoittuvien Salmelanpuiston ja Kenttätien palvelukeskuksen ympäristöt ovat luonteeltaan pienipiirteisiä ja puistomaisia.

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen turvaaminen vankila-alueen ja sen rakennusten jäädessä vaille valtiokäyttöä; vankilatoiminta poistuu suunnittelualueelta vuoden 2025 loppupuolella, jolloin vanha vankilarakennus ja muut vankilatoiminnassa olleet rakennukset jäävät tyhjilleen. Hakijan tavoitteena on arvioida nykyistä rakennuskantaa, etsiä säilytettävälle rakennuksille uusia käyttötarkoituksia ja mahdollistaa asumispainotteinen täydennysrakentaminen nykyisin väljästi rakennetulla kiinteistöllä. Täydennysrakentaminen tukee myös Oulun kaupungin asettamia tavoitteita alueen kehittymiselle.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Vaikutusten arviointi tehdään kaavan laatimisen yhteydessä eri vaihtoehdoista sekä lopullisista suunnitelmista. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arvioitavina ovat muiden muassa asumiseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, maisemaan, kulttuuriperintöön, luonnon monimuotoisuuteen, ilmastoon, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelualueelle on tähän mennessä laadittu luonto-, ympäristöriski-, maisema-, ja rakennushistoriaselvitys, markkina-analyysi kohteesta sekä kuntokatselmukset vankila-alueen olemassa olevista rakennuksista. Luontoselvitystä tarkennetaan edelleen linnuston ja lepakoiden osalta. Lisäksi suunnittelualueelle laaditaan selvitykset ympäristömelusta, liikenteestä, maaperän pilaantuneisuudesta, rakennettavuudesta, sulfaattimaista, sekä hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan muutoksen kohteena olevan tilan omistaa Suomen valtio (Senaatti-kiinteistöt) ja Nahkatehtaankadun katualueen Oulun kaupunki. Senaatti-kiinteistöt on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Oulun kaupunki omistaa suunnittelualueita ympäröivät katu- ja viheralueet sekä suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuvan korttelin 36 tontit 1 ja 2. Korttelin 36 tontti 3 on yksityisessä omistuksessa.

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)

Suunnittelualue sisältyy Oulun vankilan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joka kuuluu Museoviraston laatimaan RKY 2009 -inventointiin. Valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksen mukaisesti RKY 2009 toimii kulttuuriympäristön osalta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamana inventointina, jonka pohjalta tunnistetut alueet ja kohteet tulee ottaa alueidenkäytössä huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

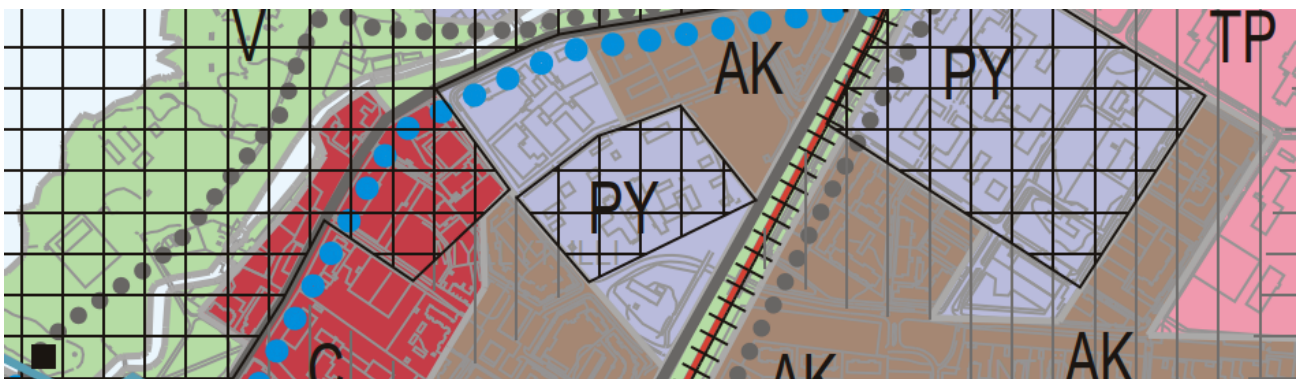
Alueella on voimassa kolme Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavaa, joissa suunnittelualue sijaitsee Oulun keskustatoimintojen alueella (C-1). Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelumääräyksiin kuuluu muun muassa luoda yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.



Kuva 3 Ote Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan kaavakartasta, missä suunnittelualue sijaitsee kuvan keskellä punaisella merkityllä alueella C-1. Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta © Pohjois-Pohjanmaan liitto.

Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee keskeisen kaupunkialueen kaavakartalla julkisten palvelujen alueella (PY), joka varataan luonteeltaan julkisille palveluille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja vähäisessä määrin myös asumista. Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi, jonka suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.

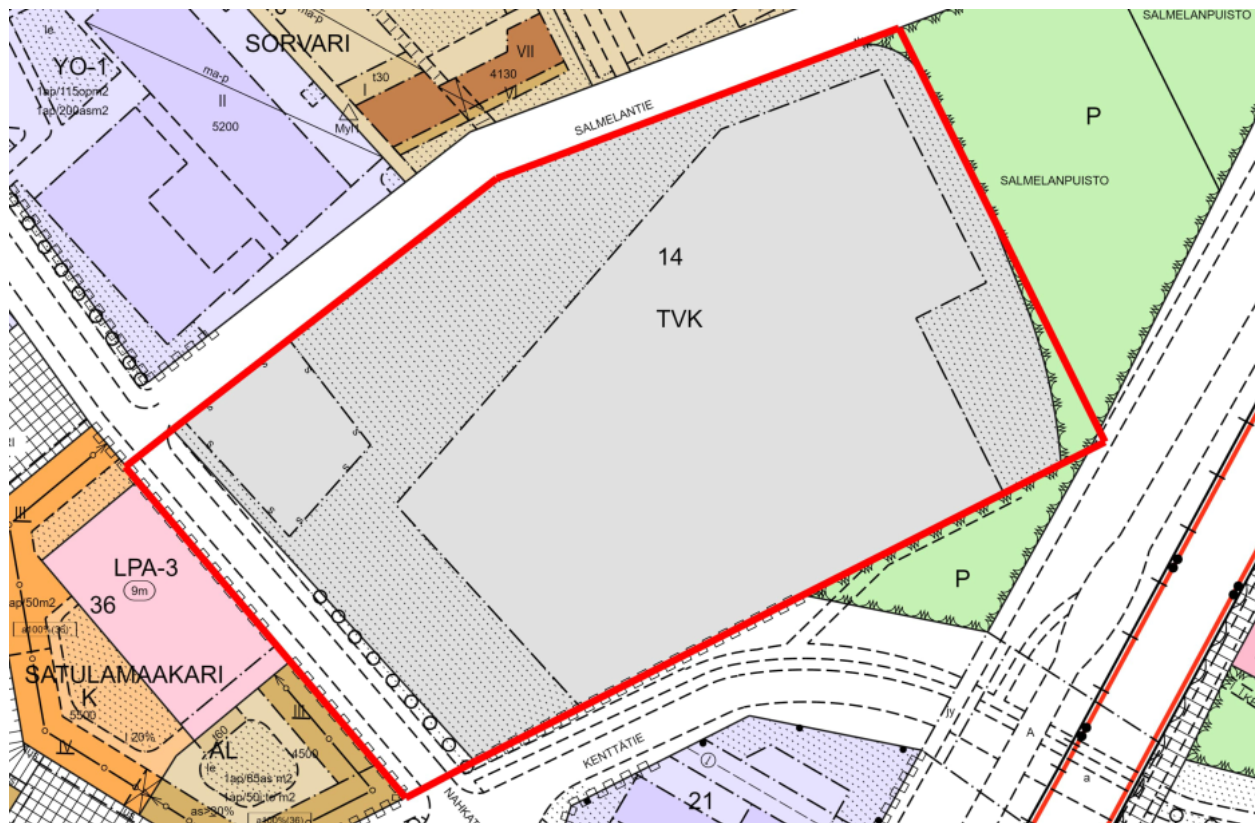


Kuva 4 Ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2. Suunnittelualue sijaitsee kuvan keskellä PY-merkinnällä ja ruuturasterilla merkittynä. Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta © Oulun kaupunki.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 13.2.1950, 30.6.1971 ja 18.4.1989 hyväksytyt asemakaavat. Vuoden 1971 asemakaava koskee suunnittelualueen pohjois- ja itänurkkia, joiden pyöristetyt kulma-alueet on osoitettu puistoalueiksi (P) ja osaksi Salmelanpuistoa. Vuoden 1989 asemakaava puolestaan sisältää vankila-alueen lounaispuolelle sijoittuvan osan Nahkatehtaankadun katualueesta. Siinä kadun osia on jäsenneilty ohjeellisilla katkoviivoilla ja vankila-alueita vastapäätä sijaitsevan korttelin 36 rajalle on osoitettu kaksi ajoneuvoliittymäkieltoa. Vankila-alueen lounaisrajalle on osoitettu myös ohjeellinen istutettava alueen osa sekä istutettava puurivi. Muutoin suunnittelualueella on voimassa vuoden 1950 asemakaava, joka ilmentää osaltaan Myllytullin historiaa entisenä teollisuusalueena. Suunnittelualue on osoitettu vuoden 1950 asemakaavassa teollisuus- ja varastokorttelialueeksi (TVK), jolla on noudatettava erityisiä säännöksiä. Säännökset koskevat muiden muassa paloturvallisuutta ja käytettäviä rakennusmateriaaleja; erillisten asumiselle sekä konttori- ja ruokailutoiminnalle osoitettavien rakennusten, huoneistojen ja huoneiden rakentamisen sallimista; alueelle rakennettavien rakennusten välisiä etäisyyksiä ja niiden korkeuksia; enintään kolmasosan tontin pinta-alasta käyttämistä rakentamiseen; tontin rakentumattomasta pinta-alasta enintään puolen käyttämistä tulenottavien aineiden varastointiin; rakennusten sijoittamista vähintään kuuden metrin etäisyydelle tontin rajoista; tontin reuna-alueiden käsittelyä lehtipuuistutuksin sekä maistraatin oikeutta myöntää lievennyksiä edellä luetelluista säännöksistä. Lisäksi korttelialueelle on osoitettu puistomaisesti istutettavaa aluetta, esipihaa, noin kolmasosa tontin pinta-alasta, jolla tulee noudattaa viranomaisten antamia määräyksiä. Korttelialueen länsikulmaan on myös osoitettu alue suojeltavalle Oulun vanhimmalle kivitalolle.

Suunnittelualueetta sivuaa etelässä 10.11.1977 hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualueen etelärajalle on osoitettu liittymäkielto uudelta Kenttätien katualueelta.



Kuva 5 Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmäkartasta, missä suunnittelualue sijaitsee kuvan keskellä punaisella rajattuna. Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta © Oulun kaupunki.

Oulun keskustavisio 2040

Oulun kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä keskustavisio on Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä ohjaava strateginen suunnitelma, jonka tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Myllytullin täydennysrakentaminen toteuttaa keskustavision päätavoitteita. Keskustavisiioon voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.ouka.fi/oulu/uudistuva-oulu/keskustavisio-2040>.

Myllytullin täydennysrakentamisen visio

Oulun kaupungin kaavoitusyksikkö tilasi kesällä 2016 Serum Arkkitehdit Oy:ltä täydennysrakentamisen vision, joka tarjoaa ratkaisumalleja Myllytullin osa-alueille sekä työkaluja maankäytön suunnittelulle. Myllytullin suunnittelu linkittyy Oulun keskustavisiioon 2040. Myllytullin täydennysrakentamisen visioon voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/myllytulli>.



Kuva 6 Havainnekuva Myllytullin täydennysrakentamisen visiosta © Serum Arkkitehdit Oy.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/8323/2022.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. 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:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE sekä OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta elokuussa 2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2024. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2025, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy 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 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, puh. 044 703 2412, jere.klami(at)ouka.fi

Kaavoitusarkkitehti Karita Lahti, puh. 040 626 4692, karita.lahti(at)ouka.fi

Kaavoitusassistentti Tarja Korpi, puh. 050 454 8268, tarja.korpi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu