

II kaupunginosan (Vaara) korttelin 5 tontit nro 3, 31, 34, 38 ja 39

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

II kaupunginosassa (Vaara), osoitteissa Asemakatu 12, 14 ja 16, Hallituskatu 21 sekä Mäkelininkatu 20, on tullut vireille asemakaavan muutos. Hakijoiden tavoitteena on kehittää suunnittelualuetta kaupunkirakennetta tiivistäen keskustan asuin- ja liikekorttelina. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua keväällä 2023.



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

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 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2524**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on II kaupunginosan (Vaara) korttelin 5 tontit nro 3, 31, 34, 38 ja 39 osoitteissa Asemakatu 12, 14 ja 16, Hallituskatu 21 sekä Mäkelininkatu 20. Suunnittelualan pinta-ala on 4620 neliometriä. Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on kehittää suunnittelualuetta kaupunkirakennetta tiivistäen keskustan asuin- ja liikekorttelina. Vikkulan talo (Asemakatu 12) säilytetään.

Kortteli 5 on ollut asuinkäytössä osin jo 1700-luvun alkupuolella ja kokonaisuudessaan 1800-luvun puolivälissä. Pääosin asuinrakennuksia, mutta myös myymälä- ja verstastiloja sekä meijerirakennuksen sisältänyt puutalokortteli muokkautui asukkaidensa elämänvaiheiden mukana. Nykyinen rakennuskanta on peräisin 1910-, 1950- ja 1960-luvuilta. Arkkitehti Valter Thomén suunnittelema As. Oy Asemakatu 12 edustaa jugendtyyliä ja on rakennettu vuonna 1912. Se tunnetaan Vikkulan talona. Kiihvainta rakentaminen oli vuonna 1963, jolloin valmistuivat As. Oy Pohjanliitto, As. Oy Tervasalama ja As. Oy Asemakatu 16. As. Oy Tervapöllö valmistui vuonna 1964.

Samassa korttelissa tonteilla nro 2 ja 4 on käynnissä asemakaavan muutos, kaavatunnus 564-2502. Asemakaavan muutoksen 564-2502 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä. Tonttien nro 2 ja 4 asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on kehittää suunnittelualuetta kaupunkirakennetta tiivistäen keskustan asuin- ja liikekorttelina.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuurihistoriallisiin arvoihin, asumiseen, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan tarvittavat perusselvitykset. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajien hakemuksen perusteella. Hankkeessa laaditaan yhteistoimintasopimus ja maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2030

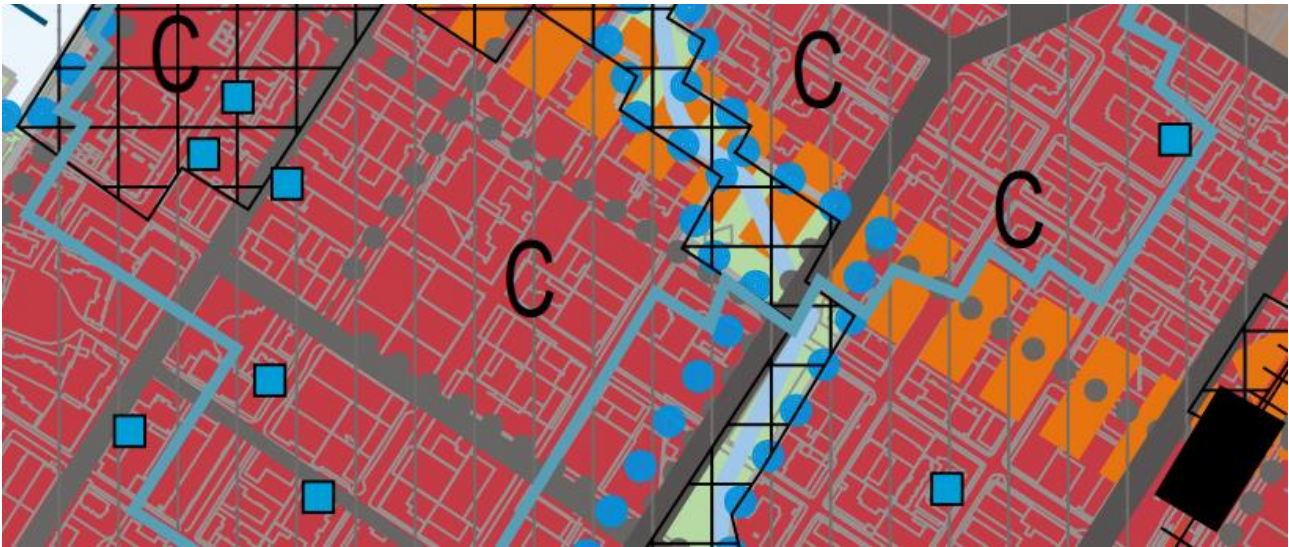
Mahdollistamme kestävä kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella. Tarjoamme asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla. Tuemme kestäväällä kaupunkirakenteella kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikenteen käyttöä arjen matkoilla.

Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Keskustavisiossa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa keskustan täydentyvää kaupunkirakennetta. www.ouka.fi/keskustavisio

Arkkitehtuuriohjelma

Oulun kaupunginhallituksen 4.3.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin.



Kuva 2. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2

Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

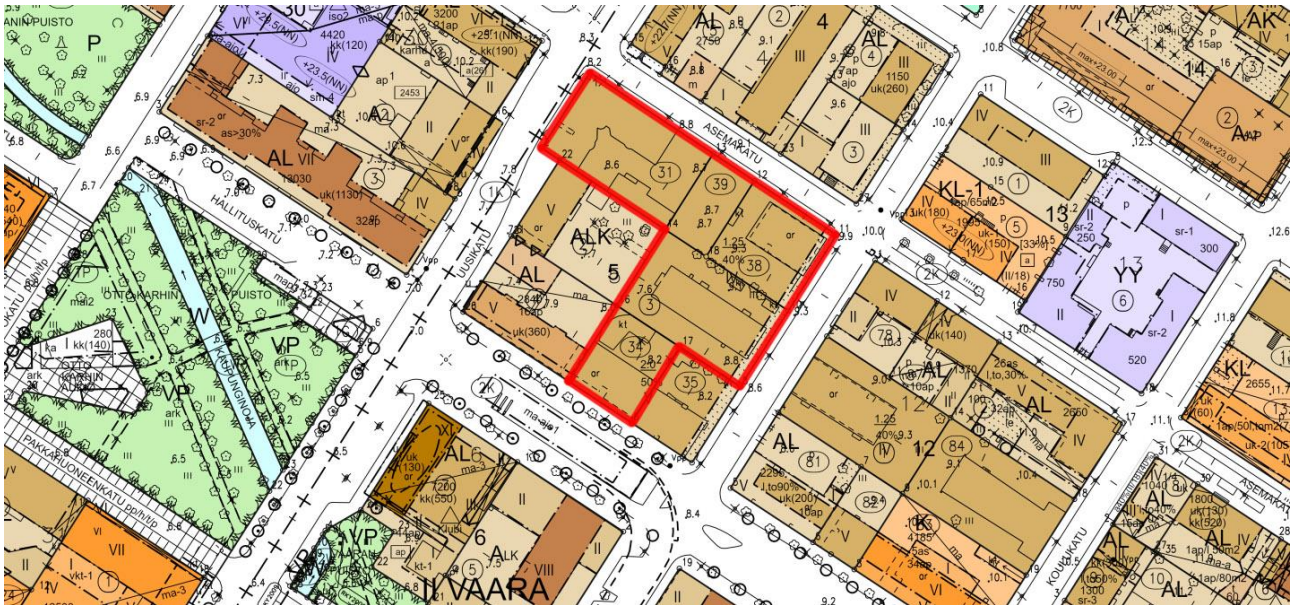
Suunnittelualue kuuluu rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaaseen alueeseen. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia tai rakenteita. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettyä tarvittaessa viranomaislausunto.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 5.12.1947 vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu asuin- ja liikekortteliksi. Suurin sallittu kerrosluku on tontilla nro 34 viisi kerrosta. Tontista saa rakentaa

enintään 50 %. Kerrosalaa saa rakentaa kaksi kertaa tontin pinta-alan verran. Muilla tonteilla suurin sallittu kerrosluku on neljä kerrosta. Tontista saa rakentaa enintään 40 %. Kerrosalaa saa rakentaa 1,25 kertaa tontin pinta-alan verran. Mäkelininkadun varteen on osoitettu istutettava alueen osa.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

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/5903/2021.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 -asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Saaristonkatu 8). 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

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. 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
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- 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)
- Keskustan asukasyhdistys
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun Nuorisovaltuusto ONE, OKeVa, Oulun keskustan alueen vaikuttajat

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta toukokuussa 2022.

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. Tavoitteena on valmisteluaineiston asettaminen nähtävillä loppuvuodesta 2022. 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 keväällä 2023, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtävillä 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

Kaavoitusassistentti Maija Tolonen, puh. 040 624 2458

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristöotalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostiosoitteet ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi



Kuva 4. Viistoilmakuva suunnittelualueelta. © Blom