

Kirkkokatu 73

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueellanne on tullut vireille asemakaavan muutos, ja asemakaavan laatiminen aloitetaan. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on täydennysrakentaminen asuinvaltaiseen käyttöön liiketiloineen sekä nykyisen rakennuksen purkaminen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tavoitteena muuttaa Kyösti Kallion puistoalueella oleva Kirkkokadun osa katualueeksi. Asemakaavan on tavoitteena valmistua vuoden 2023 aikana.



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

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä 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 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2523**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueetta ovat kaupunginosan V (Leveri) korttelin 3 tontti numero 4 sekä Kyösti Kallion puiston puistoalueen osa kaupunginosien IV (Hollihaka) ja V (Leveri) alueella.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakennetta tiivistävä täydennysrakentaminen suunnittelualueen tontilla sekä päivittää asemakaavaa Kyösti Kallion puiston alueella muuttamalla nykyinen Kirkkokadun osuus katualueeksi.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat vaikutukset mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristön arvoihin, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä kestävien kulkumuotojen edistämiseen. Kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi laaditaan tarvittavat selvitykset. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan muutosalueen V kaupunginosan korttelin 3 tontti numero 4 rajautuu koillis-kaakkoissivuiltaan korttelin 3 muihin tontteihin, luoteessa Kirkkokatuun ja lounaassa Kyösti Kallion puistoon. Tontin pinta-ala on 1316 m². Asemakaavan muutoksen yhteydessä Kyösti Kallion puiston alueella sijaitseva osa Kirkkokadusta muutetaan katualueeksi, ja vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on täydennysrakentaminen asuinvaltaiseen käyttöön liiketiloineen sekä nykyisen rakennuksen purkaminen.

Hankkeesta laaditaan maankäytösopimus.

Maanomistus

Korttelin 3 tontti numero 4 on Asunto Oy Kirkkokatu 73:n omistuksessa. Korttelia ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1975 valmistunut kolmekerroksinen asuinkerrostalo, jossa on osin maanpäällinen kellarikerros. Autopsäköinti on maantasopsäköintinä rakennuksen koillispuolen piha-alueella. Asuinkerrostalon kaakkoispäätäy on rakennettu tontinrajaan ja viereiseen kerrostaloon kiinni. Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalovaltaista aluetta palveluineen.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulu on asteen verran parempi paikka elää, opiskella, työskennellä ja yrittää. Oulun kaupungin strategisia tavoitteita ovat muun muassa viihtyisyä, toiminnallinen, terveellinen ja turvallinen kaupunkiympäristö sekä kestävä kaupunkirakenne. Mahdollistamme kestävä kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella.

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. Keskustavisiassa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa keskustan täydentyvää kaupunkirakennetta. Keskustavisiassa yhdeksi keskustan uudistamisen painopistealueeksi on tunnistettu Heinäpää, jonka nykyistä kaupunkirakennetta on mahdollista tiivistää eri tavoin. Heinäpään täydennysrakentamista on tutkittu eri täydennysrakentamiskonseptien ja pysäköintiperiaatteiden avulla. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/keskustavisio.

Heinäpään täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys

Oulun keskustavision 2040 jatkotoimena on laadittu Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusselvitys. Siinä on tarkasteltu Heinäpään täydennysrakentamisen eri vaihtoehtoja, muodostettu suositukset täydennysrakentamiselle erilaisissa korttelityypeissä sekä luotu realistisia toteutusmalleja Heinäpään täydennysrakentamiselle. Työn lopputuloksena on esitetty ratkaisuja, jotka ovat hyödynnettävissä mahdollisimman laajasti Heinäpään täydennysrakentamisessa. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/heinapaa.

Oulun ruutukaava-alueen modernin rakennuskannan inventointi

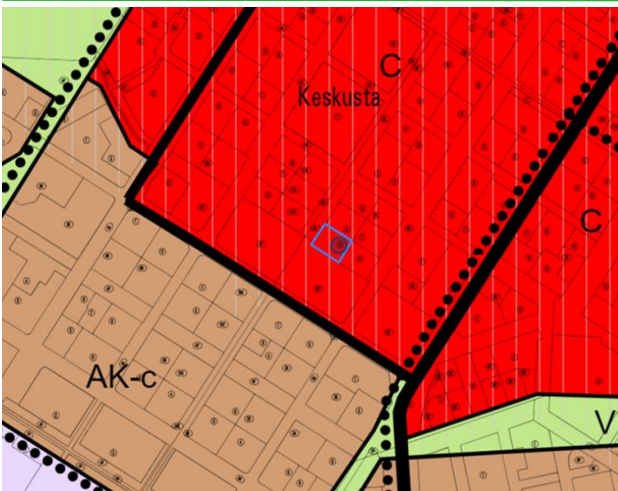
2016 laaditussa inventointiraportissa suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi arvokkaaseen moderniin pienalueeseen Heinäpään rationalismi ja sillä sijaitseva rakennus paikallisesti arvokkaaksi moderniksi rakennukseksi. Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ruutukaava-alueen-modernin-inventointi>.

Voimassa oleva yleiskaava

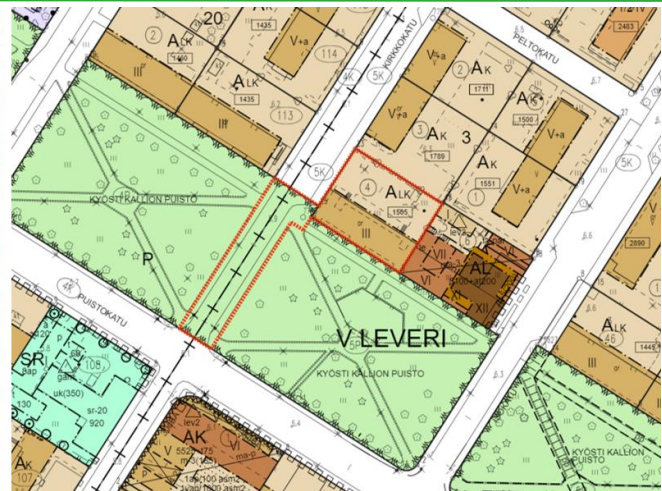
Yleiskaavassa (voimaan Oulun kaupunginhallitus 20.6.2016) suunnittelualue on osoitettu pääosin merkinnällä AK-c, keskustamainen asuin- ja liikealue. Alue varataan keskustamaisen ja toiminnoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 6.3.1969 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 491), jonka mukaan kortteli on yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (A_{LK}). Suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus 1505 neliometriä. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka asuntoa ja 100 neliometriä liikehuoneiston kerrosalaa kohden.



Kuva 2 Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.



Kuva 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelun toteutus

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen pohjaksi hakija laadituttaa maankäytön viitesuunnitelmat ja tarvittavat selvitykset.

Suunnittelun tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen siten, että oleva rakennus korvataan uudella kerrostalolla. Uusi rakennus tulee pääosin asutokäyttöön, maantasokerrokseen suunnitellaan liiketilaa.

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/708/2021.**

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
- 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)
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
- OKEVA, Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat (Lasten ja nuorten osallisuusryhmä; Myllytulli, Keskusta)

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 pidetään nähtävillä neljän viikon ajan 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 kevään 2023 aikana, 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

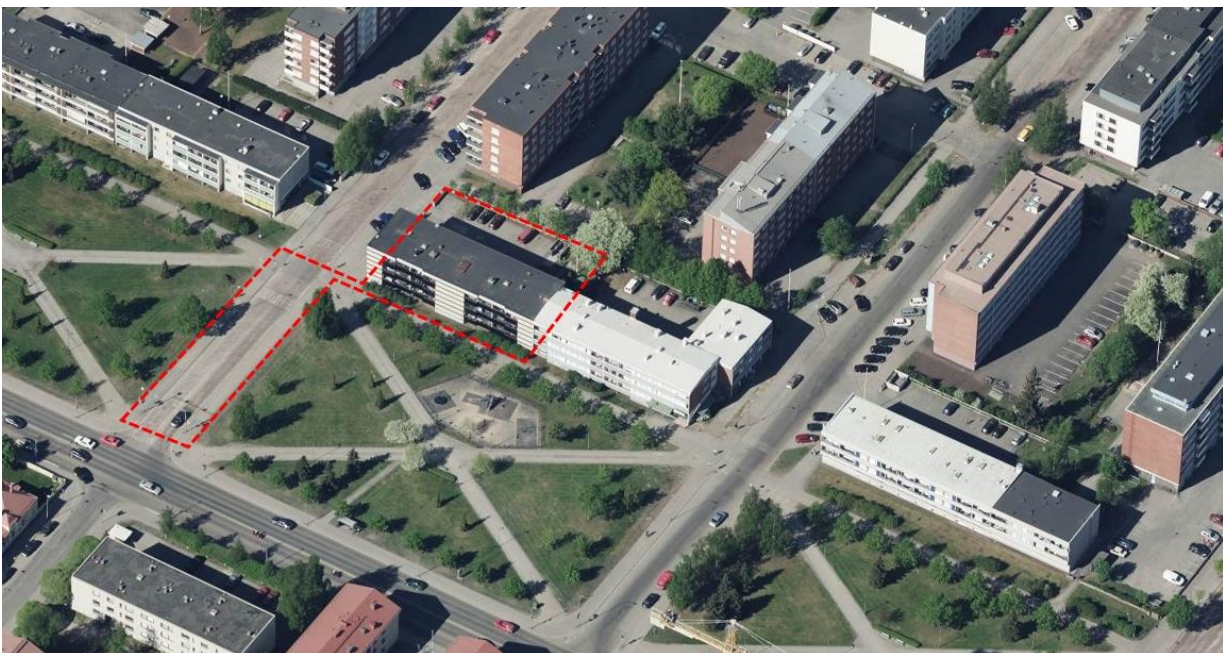
Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412

Kaavoitusarkkitehti Ville Honkonen, p. 040 595 6428

Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristöotalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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



Kuva 4 Viistoilmakuva etelästä. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella katkoviivalla.