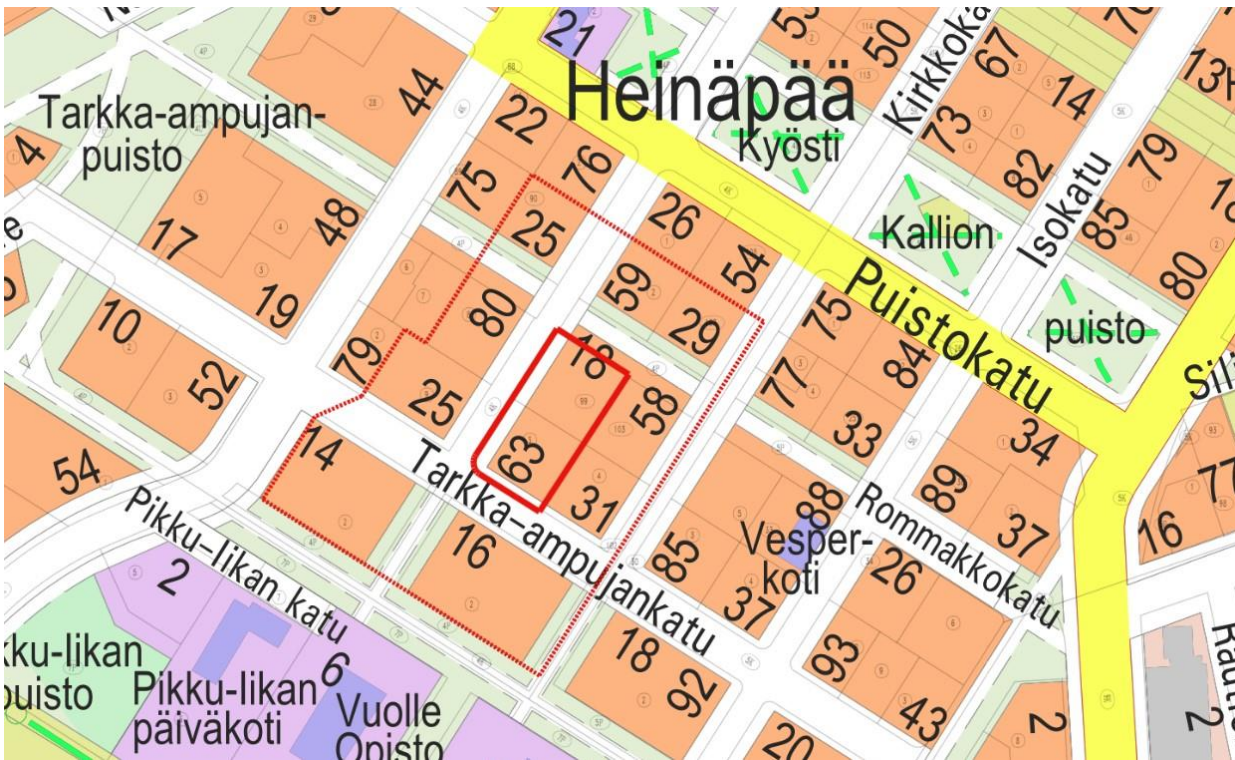


Torikatu 61 ja 63

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueellanne on tullut vireille asemakaavan muutos, ja asemakaavan laatiminen aloitetaan. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on nykyisten rakennusten purkaminen ja uusien nykyistä suurempien viisi-kuusikerroksisten asuin- ja liikerakennusten rakentaminen. Olemassa oleva päivittäistavaramyymälä korvataan uudella, ja myös sen yläpuolelle toteutetaan asuinrakennus. Asemakaavan on tavoitteena valmistua talvella 2024–2025.



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 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2574**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on kaupunginosan IV (Hollihaka) korttelin 18 tontit 99 ja 3.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakennetta tiivistävä täydennysrakentaminen suunnittelualueen tonteilla kerroslukua ja rakennusoikeutta suurentaen.

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 IV kaupunginosan korttelin 18 tontit numero 99 ja 3 rajautuvat luoteissivultaan Torikatuun ja kaakkoissivultaan viereisiin Asunto Oy Tarkka-ampujankatu 31:n ja Kirkkokatu 58:ssa sijaitsevaan Lumokodit Oy:n kiinteistöihin. Suunnittelualueen eteläisempi tontti numero 3 rajautuu lounaissivultaan Tarkka-ampujankatuun ja pohjoisempi tontti numero 99 rajautuu koillissivultaan Rommakkopuistoon. Tontti numero 3 on pinta-alaltaan 2145 neliometriä, ja tontin numero 99 pinta-ala on 2181 neliometriä.

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty rakennusliike Peab Oy:n hakemuksesta kiinteistönhaltijoiden Asunto-Oy Oulun Torikatu 61 ja Kesko Oyj:n valtuutuksella.

Hankeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Maanomistus

Korttelin 18 tontti numero 99 on Asunto-Oy Torikatu 61:n omistuksessa. Korttelin 18 tontti numero 3 on Oulun kaupungin omistuksessa ja vuokraajana on Kiinteistö Oy Tarkkaiikka (Kesko).

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualueen pohjoisemmalla tontilla 99 sijaitsee vuonna 1969 valmistunut Asunto-Oy Oulun Torikatu 61:n kolmekerroksinen elementtirakenteinen kerrostalo. Asuinkerrostalon pysäköintialue sijoittuu Torikatua vasten koko tontin pituudelta. Sisäänkäynnit porrashuoneisiin sekä taloyhtiön piha-alue sijoittuvat Torikadulta katsoen rakennuksen taakse eli tontin kaakkoissivulle.

Eteläisemmällä tontilla 3 Torikadun ja Tarkka-ampujankadun kulmauksessa on toiminnassa oleva yksikerroksine päivittäistavaramyymälä K-market liikka. Tontin koillissivulla kaupan takana on pysäköintialue ja kaupan huollon vaatimaa katostilaa.

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 viihtyisä, toiminnallinen, terveellinen ja turvallinen

kaupunkiympäristö sekä kestävä kaupunkirakenne. Mahdollistamme kestävän 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 suunnittelualaue 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

Suunnittelualaue kuuluu vuonna 2016 laaditun raportin inventointialueeseen. Suunnittelualaueen rakennuksille ei ole inventoinnissa osoitettu erityisiä arvoja erillisinä rakennuksina tai osana aluekokonaisuutta. Suunnittelualaueen ympäristössä sijaitsevat inventoinnissa paikallisesti arvokkaiksi pienalueiksi luokitellut Heinäpään puukerrostalot osoitteessa Torikatu 82 sekä Tarkka-ampujankadun SATO-korttelit. Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ruutukaava-alueen-modernin-inventointi>.

Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaavassa (voimaan Oulun kaupunginhallitus 20.6.2016) suunnittelualaue 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.

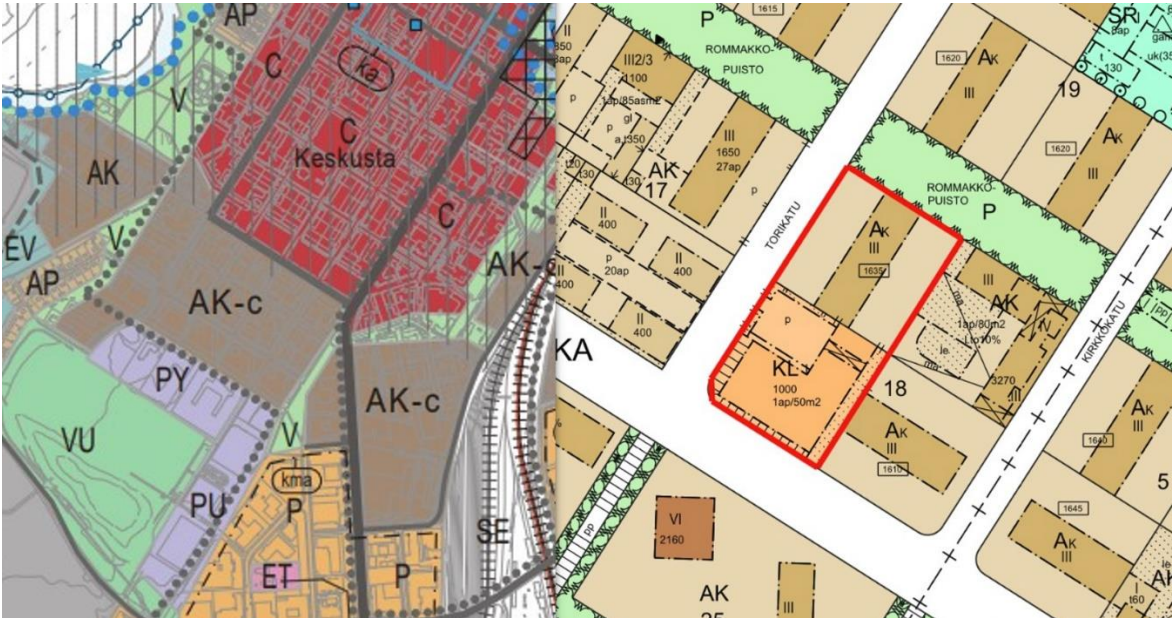
Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualaueella on voimassa kaksi asemakaavaa.

Korttelin 18 tontilla 99 on voimassa 6.3.1969 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 491), jonka mukaan tontti on asuntokerrostalojen korttelialuetta (A_K), jonka suurin sallittu kerrosluku on III ja

rakennusoikeus 1635 neliometriä. Tontin 99 rakennusala sijaitsee tontin keskiosalla irti Torikadun katualueesta, mutta ulottuu koillis- ja lounaissivuilla kiinni tontin rajaan.

Korttelin 18 tontilla 3 on voimassa vuonna 1996 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 1544), jossa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Suurin sallittu kerrosluku on I ja rakennusoikeutta on osoitettu 1000 kerrosalaneliometriä. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 50 kerrosalaneliometriä 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 olevat rakennukset korvataan uusilla asuin-, liike- ja toimistokerrostaloilla (AL). Uudet rakennukset tulevat pääosin asuinkäyttöön, Torikadun ja Tarkka-ampujankadun kulmaan suunnitellaan maantasokerrokseen päivittäistavarakaupan myymälätilaa. Autopaikoitus järjestetään molempien tonttien alle kellarikerrokseen sekä osin maanpinnan tasolle. Ajo autokellariin järjestetään Torikadulta.

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/486/2023.**

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)
- OUPO Oulun polkupyöräilijät

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille tammikuussa 2024. Kaavamuutos on käynnistetty rakennusliike Peab Oy:n hakemuksesta tontinhaltijoiden valtuuttamana.

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 kesällä 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 loppuvuoden 2024 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 Ville Honkonen, p. 040 595 6428, projektipäällikkö

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412

Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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



Kuva 4 Viistoilmakuva lännestä. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella viivalla.