

Autoheikin ja Kuvernöörin korttelit

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Myllytullin kaupunginosan korttelissa 26 sekä I (Pokkisen) kaupunginosan korttelissa 24 on tullut vireille yksityisiin hakemuksiin pohjautuva asemakaavan muutos. Tarkoituksena on korvata Autoheikki-niminen pysäköintitalo uudisrakennuksella, johon sisältyy pysäköintitilaa.



Kuva: Alustava asemakaavan muutosalue (punainen viiva) ja sen lähiympäristö (sininen katkoviiva). Lähiympäristön kiinteistöjen haltijoille lähetetään tieto kaavamuutoksen vireilletulosta.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kiinteistöjen haltijoille ja käyttäjille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä sen nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen on jäljempänä.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä Oulun kaupungin verkkosivulla:

www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet. Ne löytyvät kaavatunnuksella 564-2591.

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

Kaava-alue ja kaavamuutoksen tarkoitus

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue. Kaava-alueeseen sisältyvät Myllytullin (6.) kaupunginosan kortteli 26 sekä I (Pokkisen) kaupunginosan kortteli 24 (Kuvernööri). Alueeseen voi sisältyä myös viereisiä yleisiä alueita.

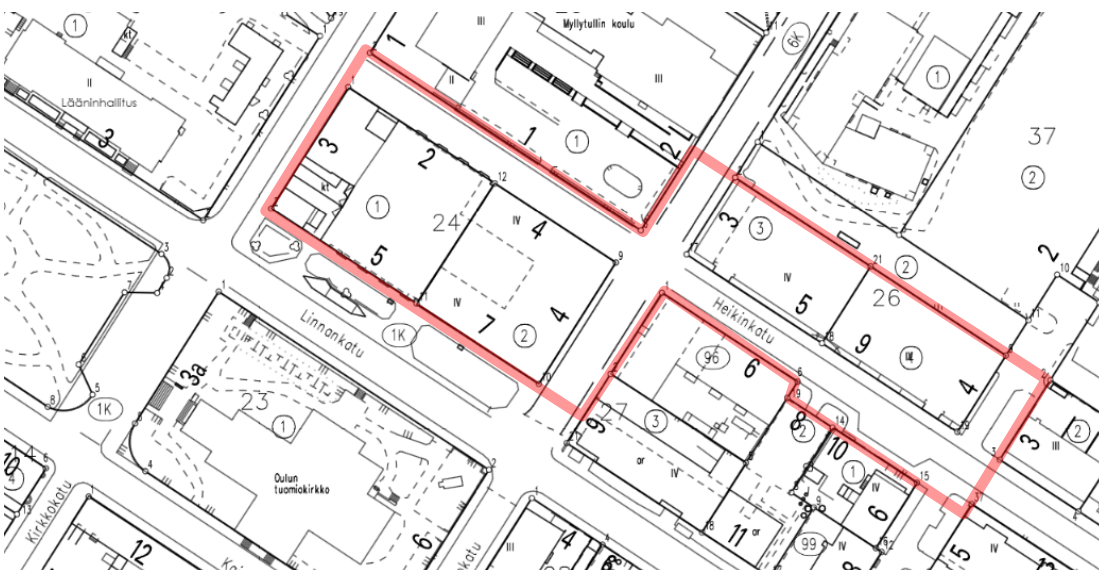
Kaavamuutos perustuu tontinhaltijoiden hakemuksiin (19.12.2023, 4.3.2024 ja 30.5.2024). Hakijoiden tarkoituksena on korvata olemassa oleva Autoheikki-niminen pysäköintitalo uudella toimisto- tai asuintalolla, johon sisältyy pysäköintitilaa. Paikalle tavoitellaan ensisijaisesti toimisto- ja pysäköintirakennusta. Uudisrakentaminen edellyttää Kuvernöörin korttelin velvoiteautopaikkojen vähentämistä.

Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

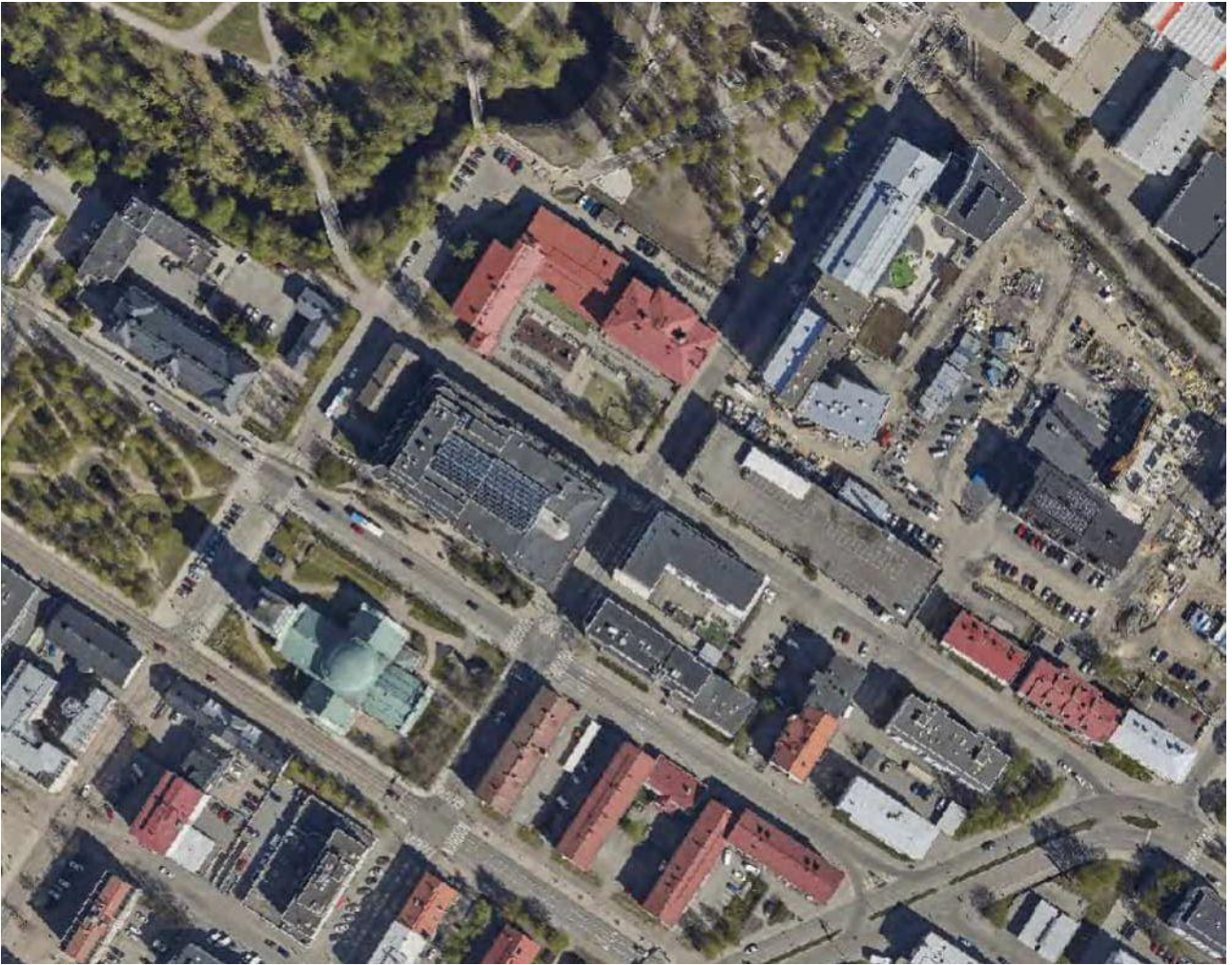
Myllytullin korttelissa 26 on kaksi tonttia. Tonteilla 3 ja 4 on vuonna 1990 valmistunut 4-kerroksinen Oulun Pysäköinti Oy:n operoima pysäköintitalo. Osoitteissa Isokatu 3 ja Heikinkatu 5 olevan tontin 3 pinta-ala on 1 211 m², ja sillä olevan pysäköintirakennuksen laajuus on 4 139 k m². Tontin omistaa Kiinteistö Oy Autoheikki. Osoitteissa Heikinkatu 9 ja Uusikatu 4 olevan tontin 4 pinta-ala on 1 208 m², ja sillä olevan pysäköintirakennuksen laajuus on 1 221 k m². Tontin 4 omistaa Oulun kaupunki, joka on vuokrannut tontin Oulun Pysäköinti Oy:lle.

Myös Kuvernöörin korttelissa (I kaupunginosan korttelissa 24) on kaksi tonttia. Tontin 1 osoitteita ovat Kirkkokatu 3, Linnankatu 5 ja Heikinkatu 2. Tontin pinta-ala on 2 059 m², ja sen omistaa Kiinteistö Oy Oulu Kirkkokatu 3. Osoitteessa Kirkkokatu 3 on 1800-luvun alkupuolella rakennettu puutalo, "Ynninkulma", jonka laajuus on 525 k-m² (kerrosalaneliömetriä). Puutalon alla olevat kellaritilat ovat osin 1600- ja 1700-luvuilta. Linnankadun ja Heikinkadun varrella on vuonna 1990 valmistunut viisikerroksinen hotellirakennus, jonka laajuus on 5 401 k m². Tontin 2 osoitteita ovat Isokatu 4, Linnankatu 7 ja Heikinkatu 4. Tontin 2 pinta-ala on 1 718 m², ja sen omistaa Kiinteistö Oy Oulun Kuvernööri. Tontilla on vuonna 1988 valmistunut viisikerroksinen liike- ja toimistorakennus, jonka laajuus on 6 786 k m². Korttelin rakennuksilla on yhteinen valokatteinen sisäpiha.

Viereisissä kortteleissa on muun muassa valtion (Senaatti-Kiinteistöjen) ja Oulun ev.lut-seurakuntayhtymän virastotaloja, Oulun tuomiokirkko, Franzénin puisto, Hupisaaret, Myllytullin koulu sekä asuinkerrostalotontteja.



Kuva: Kaava-alueen tontit osoitteineen. (Ei mittakaavassa.)



Kuva: Ilmakuva vuodelta 2022. (Ei mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)

Aluetta koskevat kaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) Oulun keskusta on Oulun keskustatoimintojen aluetta (C-1), johon sisältyy kaupunkiarkeologinen alue. Alueidenkäytön suunnittelussa on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Kuvernöörin korttelin länsiosa (Oulun NMKY:n vanha puutalo) ja tuomiokirkko sisältyvät Oulun vanhan monumentaalikeskuksen ja Franzénin puiston valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Myllytullin koulu ja Hupisaaret ovat puolestaan osa valtakunnallisesti arvokasta Oulujoen suistoalueen historiallista kokonaisuutta.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) on osoitettu muun muassa Oulun pääkeskus (keskustatoimintojen alue, C) sekä valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Autoheikin ja Kuvernöörin korttelit sisältyvät paikallisesti arvokkaaseen ruutukaavakeskustaan. Kaava-alue on myös kaupunkiarkeologista aluetta (ka).

Autoheikin tontilla 3 ja Kuvernöörin korttelissa on voimassa ympäristöministeriön 19.1.1988 vahvistama asemakaava (564-1211). Autoheikin tontilla 4 on voimassa ympäristöministeriön 14.11.1988 vahvistama asemakaava (564-1274). Katualueilla on voimassa sisäasiainministeriön 16.3.1978 vahvistama asemakaava (564-807) ja kaupunginvaltuuston 17.12.2018 hyväksymä asemakaava (564-2156).

Asemakaavoissa korttelin 26 tontti 3 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, ja tontti 4 on osoitettu yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi. Pysäköintitalon korkeutta rajoitetaan määrämällä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Kuvernöörin korttelin tontti 1 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja, ja tontti 2 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelin kerrosluku vaihtelee kahdesta viiteen. Asemakaava edellyttää, että tonttia 1 varten toteutetaan 63 autopaikkaa ja tonttia 2 varten toteutetaan 113 autopaikkaa. Kaava sallii Kuvernöörin korttelin velvoiteautopaikkojen sijoittamisen Autoheikin pysäköintitaloon, korttelin 26 tontille 3.



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

Muut suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategian 2026 mukaan Oulun yhtenä strategisena painopisteenä on olla Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus, jossa parannetaan valmiuksia vastata kysyntälähtöiseen yritystontti- ja toimitilakysyntään. Yrittäjiä kuullaan ja yritysten tarpeet huomioidaan. Osana pito- ja vetovoiman vahvistamista luodaan keskustaan ja lähialueille kohtauspaikkoja ja edellytyksiä yritysten uusien toimitilojen kysynnälle.

Maankäytön toteuttamishjelmassa 2024–2028 (MATO) esitetään, että Oulun keskustassa on kysyntää moderneille toimitiloille ja katutasan liiketiloille. Mm. teknologia-alan yritykset tavoittelevat sijoittumista keskustaan. Toimitiloja ja autopaikkoja tavoitellaan lisää.

Oulun keskustavisiossa 2040 (kv 3.4.2017 § 52) todetaan, että Tuomiokirkon ja Franzéinpuiston ympäristö rakennuksineen kuvastaa kaupungin yli 400-vuotista historiaa ja on kulttuurihistoriallisesti arvokkain osa keskustaa. Kirkkokatua halutaan kehittää kävelypainotteisena katuna.

Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistele Oulun kaupunki. Hakijat hankkivat asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Hakijoiden kanssa neuvotellaan maankäyttösopimus kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan tulee perustua vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin selvityksiin. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman vaikutuksia kaava-alueeseen ja sen ympäristöön. Vaikutukset voivat kohdistua esimerkiksi rakennettuun kulttuuriympäristöön, arkeologiseen perintöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, liikenteeseen, pysäköintiin, elinkeinoihin, palveluihin tai asumiseen. Vaikutukset tullaan kuvaamaan asemakaavan selostuksessa.

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. Osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Johtojen ja laitteiden haltijat: Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy, DNA Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Suomen Yhteisverkko Oy
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueelliset osallisuusryhmät
- Alueelliset asukasyhdistykset (Meritulli–Heinäpään asukasyhdistys ry)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Naapurikiinteistöjen haltijat ja käyttäjät

Osallistuminen

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua Oulun kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esimerkiksi kaavatunnuksen 564-2591.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista. 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 564-2591.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäneille annetaan vastine, mikäli he ovat toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

Suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset. Suunnittelualueen lähiympäristön tontinhaltijoille (isännöitsijöille) tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä vähintään neljän viikon ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos valmistuu tavoiteaikataulun mukaan alkuvuodesta 2025, jolloin se on nähtävillä noin neljän viikon ajan. Osalliset ja muut kunnan jäsenet voivat ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan, kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja siitä on saatu mielipiteet. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu vuoden 2025 puolivälissä. Ehdotus asetetaan nähtävillä vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaavamuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu. 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
Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850
kirjaamo(at)ouka.fi, asemakaavoitus(at)ouka.fi

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