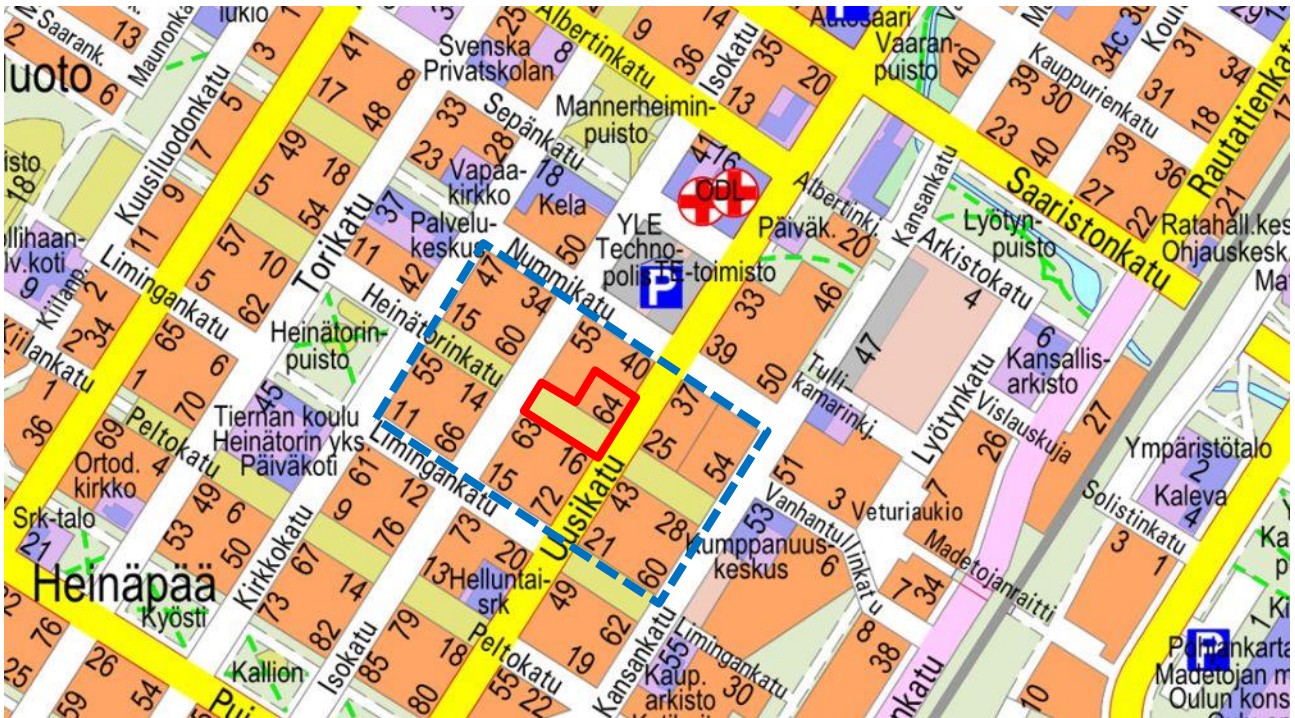


Uusikatu 64

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun III (Vanhatullin) kaupunginosassa, Uudenkadun varressa, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tarkoituksena on korvata osoitteessa Uusikatu 64 oleva asuintalo uudella asuinkerrostalolla.



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 564-2594.

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 III (Vanhatullin) kaupunginosan korttelin 17 tontti 3 (osoitteessa Uusikatu 64), viereisen korttelin 10 tontti 7 sekä osa Heinätorinkatua.

Kaavamuutos perustuu yksityisen hakemukseen. Olemassa oleva asuintalo pyritään korvaamaan uudella noin 6–8-kerroksisella asuinrakennuksella. Samalla Heinätorinkadun varren pysäköintiä voidaan järjestellä uudelleen.



Kuva: Kaava-alueen tontit osoitteineen. Alustava kaava-alue on rajattu kuvassa punaisella viivalla. (Ei mittakaavassa.)

Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena olevan korttelin 17 tontin 3 pinta-ala on 1 888 m², ja sillä on vuonna 1977 rakennettu kolmi- tai nelikerroksinen asuintalo, jonka laajuus on 1 903 k-m². Tontin rakennuksineen omistaa Kiinteistö Oy Uusikatu 64.

Kaava-alueen asuinrakennus muodostaa Uudenkadun varressa yhtenäisen kokonaisuuden viereisen vuonna 1983 rakennetun asuintalon kanssa. Tontin 3 ja tontin 4 asuinrakennukset tontteineen ovat saman laajuisia. Korttelin muut rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1971 ja 2011. Korttelin lähiympäristössä on monenikäisiä rakennuksia.

Heinätorinkatu toimii ajoyhteytenä sekä korttelin 17 pysäköintialueena. Heinätorinkatua vasten olevaa korttelin 10 tonttia 7 käytetään Kiinteistö Oy Kuntotalon pysäköintialueena.



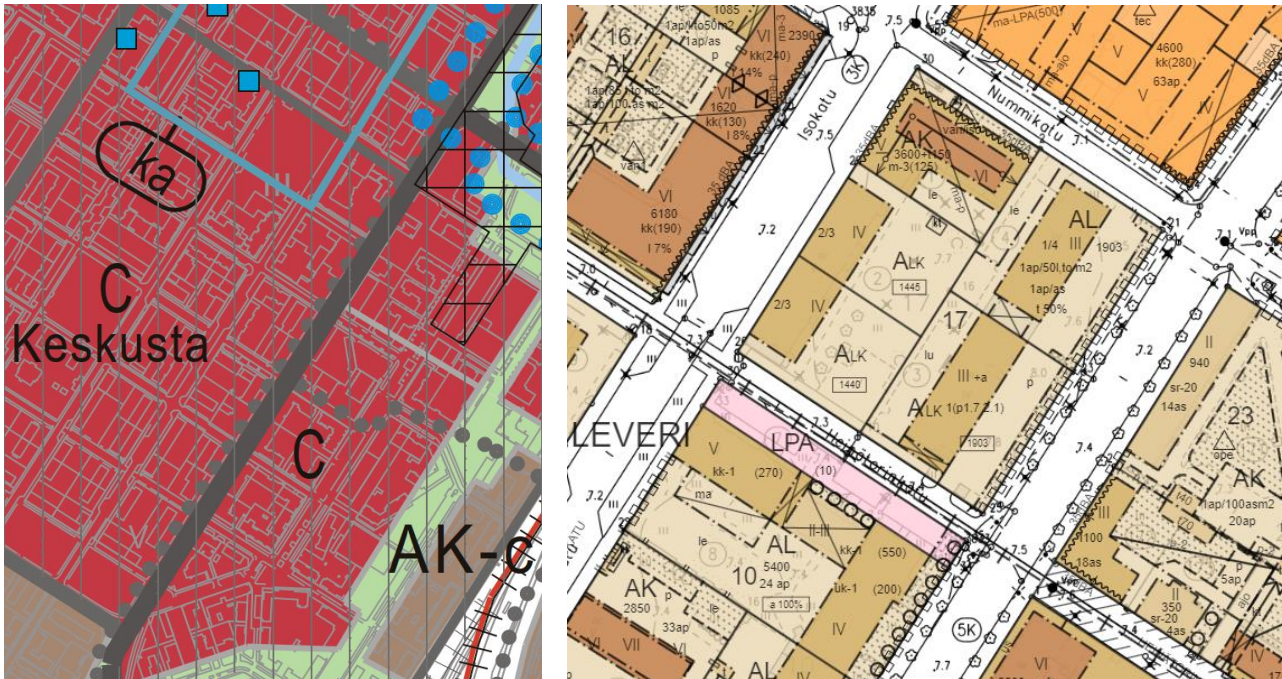
Kuva: Ilmakuva vuodelta 2022. (Ei mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)

Aluetta koskevat kaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) Oulun keskusta on Oulun keskustatoimintojen aluetta (C-1). Alueidenkäytön suunnittelussa on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Asemakaava-alueen eteläpuolella, Heinätorinkadun ja Uudenkadun risteyksen länsipuolella, sijaitseva Oulun Diakonissalaitoksen kuntotalo on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016) Oulun keskusta on osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C). Uusikatu on pääkatu ja kevyen liikenteen pääreitti. Oulun ruutukaavakeskusta on rakennusperinnöltään, kulttuuriympäristöltään ja kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokasta aluetta.

Korttelin 17 tontilla 3 on voimassa sisäasiainministeriön 13.11.1975 vahvistama asemakaava (564-736), jossa tontti on osoitettu yhdistettyjen asuin- ja liikekerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on kolme, minkä lisäksi sallitaan maanpäällinen autotallikerros. Korttelin korttelin 10 tontilla 7 on voimassa ympäristöministeriön 2.5.1985 vahvistama asemakaava (564-1090), jossa tontti on osoitettu aluepaikkojen korttelialueeksi. Katualueella on voimassa sisäasiainministeriön 6.3.1969 vahvistama asemakaava (564-491).



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

Muut suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategian 2030 (kv 29.4.2024) mukaan Oulun kaupunkirakennetta tiivistetään, kaupunkikeskustaa kehitetään ja urbaania asuntotarjontaa lisätään.

Oulun keskustavision 2040 (kv 3.4.2017) mukaan keskusta tiivistyy ja uudistuu. Vision pohjalta laaditussa Heinäpään täydennysrakentamisen toteutus selvityksessä (yhdyskuntalautakunta 21.8.2018) on tarkasteltu erilaisia tapoja tiivistää Heinäpään kaupunkirakennetta. Asemakaava-alueelle esitetään korvaavaa korotusta: olemassa olevien rakennusten purkamista kokonaan tai osittain sekä tehokasta uudisrakentamista. Kiinteistöjen velvoiteautopaikkoja voidaan sijoittaa tonttien ulkopuolelle muuttamalla pysäköintiin käytettäviä katuja autopaikkojen korttelialueiksi.

Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupunki.

Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin ja yksityisen hakijan yhteistoimintaan. Tontinhaltijan hakijakumppanina toimii rakennusliike, Pajala Pohjois-Suomi Oy, joka hankkii kaavamuutoksen pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Oulun kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Maankäyttösopimus neuvotellaan, kun kaavaluonnos on ollut 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, keskustatoimintoihin, elinkeinoin, palveluihin, kaupunkikuvaan, maisemaan, asumiseen tai liikenteeseen. 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
- Voimalaitoksen haltija: Oulun Energia 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
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RY Oulun aluetoimisto
- Kaava-alueen kiinteistöjen ja 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 564-2594.) 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 564-2594.

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 noin neljän viikon ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos valmistuu tavoiteaikataulun mukaan alkuvuodesta 2025, ja se asetetaan nähtäville noin neljän viikon ajaksi. 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 nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaavamuuotosalueen 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