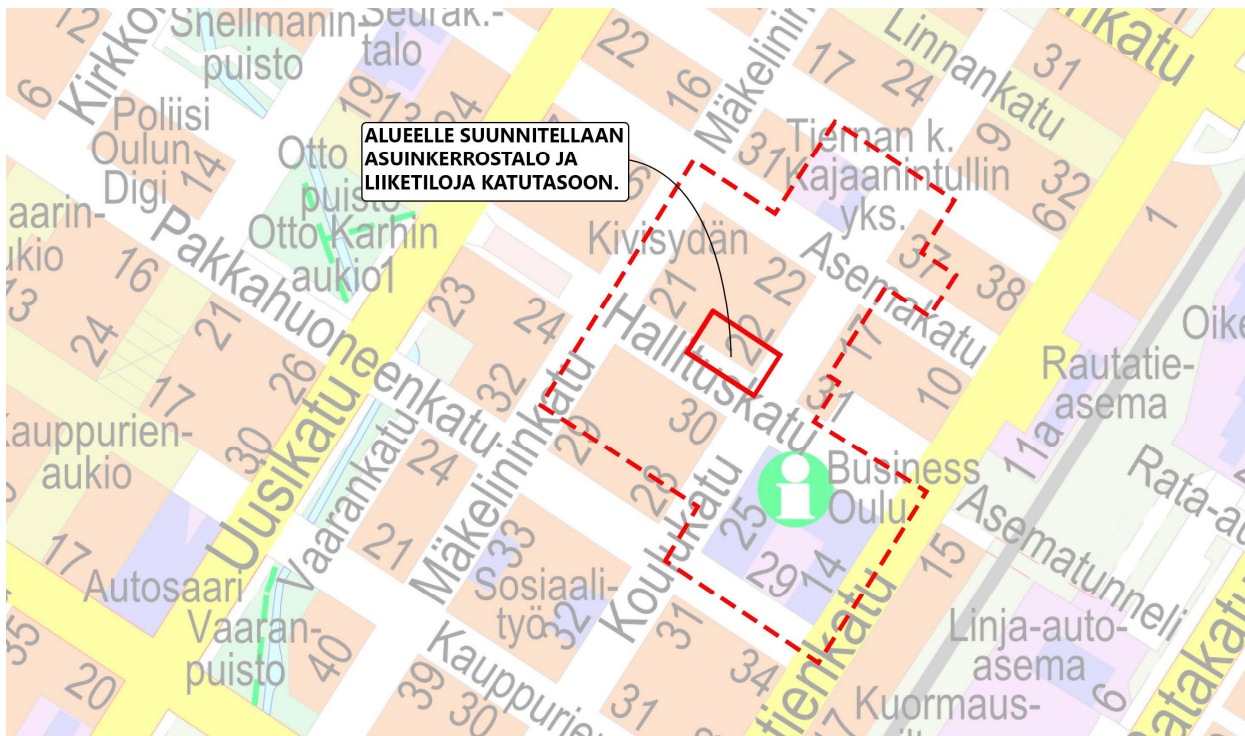


## Hallituskatu 29

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin kaupunginosassa II (Vaara), osoitteessa Hallituskatu 29, on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korttelissa 12 tontilla 83 sijaitsevan toimistorakennuksen korvaaminen asuin- ja liikerakennuksella. Asemakaavan on tarkoitus valmistua alkuvuodesta 2023.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella yhtenäisellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä punaisella katkoviivalla alue, jolle hankkeen etenemisestä tiedotetaan kirjeitse.

Suunnittelun alkuvaiheessa on laadittu 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](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2504

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

## Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Vaaran kaupunginosan korttelin 12 tontti numero 83. Alustavan kaavamuutosalueen pinta-ala on 1318 m<sup>2</sup>. Tontilla on 1967 valmistunut toimistorakennus pihatoimintoineen. Alueen lähiympäristössä on ruutukaavakeskustan asuin-, liike- ja toimistorakennuksia.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia muutosalueen lähiympäristössä ovat muun muassa Huuskon talo (Koulukatu 12), Asunto Oy Tuomitalo (Kajaaninkatu 25), Kajaanintullin koulu (Kajaaninkatu 30, Koulukatu 16, Asemakatu 35), As Oy Vaara (Asemakatu 39), Kiinteistö Oy Oulun Asemakatu 28 (Asemakatu 28), 1960-luvun postitalo (Pakkahuoneenkatu 29), Entinen Oulun Osuuskauppa (Pakkahuoneenkatu 30), Oulun Järjestötalon vanha osa (Mäkelininkatu 29) sekä Klubitalo Oy (Uusikatu 23).

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korttelissa 12 tontilla 83 sijaitsevan toimistorakennuksen korvaaminen asuin- ja liikerakennuksella.

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuuriarvoihin, luontoon ja maisemaan, asumiseen, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan hulevesiselvitys ja rakennushistoriaselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## Suunnittelun lähtökohdat

Korttelin 12 tontti nro 83 on yksityisessä omistuksessa. Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt kiinteistönomistaja. Korttelin 12 tonttia nro 83 ympäröivät katualueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa, ja viereiset korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa.

Hankkeesta laaditaan maankäytösopimus.

## Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

### Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteita ovat muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueiden asuntotuotannosta kasvaa. Keskustan täydennysrakennusalueiden asukasmäärä kasvaa.

### 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 palveluiden keskustaa. Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue. Hallituskatu on osoitettu kävelypainotteiseksi kaduksi (B), joilla alhaisen nopeuden autoliikenne on sallittu, mutta kadut rakennetaan kävelyn ja pyöräilyn asemaa korostaviksi. Kaduilla kävely on erotettu autoliikenteestä ja kaduilla voi olla lyhytaikaisia asiakaspysäköintipaikkoja. Hallituskadun kehittämistä on tutkittu kolmella vaihtoehdolla. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta [www.ouka.fi/keskustavisio](http://www.ouka.fi/keskustavisio).

### Oulun ruutukaava-alueen modernin rakennuskannan inventointi

2016 laaditussa inventointiraportissa suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi arvokkaaseen moderniin pienalueeseen Hallituskatu. Suunnittelualueen rakennus on esitetty paikallisesti arvokkaaksi osana pienaluetta. Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ruutukaava-alueen-modernin-inventointi>.

### Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (Oulun kaupunginhallitus 20.6.2016) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Muutosalue sisältyy merkintään rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokas alue. Suunnittelualueen vieritse Hallituskadulla kulkee kevyen liikenteen pääreitti. Lisäksi keskustan läpi on osoitettu kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.



Kuvat 2 ja 3: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta. Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella viivalla.



## Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, korttelin 12 tontti nro 83 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Rakennusoikeutta on 4185 kerrosneliometriä enintään kuusikerroksista rakennusta varten. Alueelle saa rakentaa enintään viisi asuntoa, ja alueelle tulee osoittaa 34 autopaikkaa. Piha-alueelle saa rakentaa maanalaisia tiloja. Tontin koillislaitaan on osoitettu maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska ja rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

## 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/3329/10.02.03/2021.

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 -liikelaitos
- Oulun Energia Oy
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Nuorisovaltuusto ONE
- Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat OKEVA

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan valtuuttaman tahon 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](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2022. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

### Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu loppuvuodesta 2022, 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 osoitensa. 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 Panu-Petteri Kujala, puh. 040 612 4950, panu-petteri.kujala(at)ouka.fi

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, puh. 044 703 2412, jere.klami(at)ouka.fi

Kaavoitusassistentti Maija Tolonen, puh. 040 624 2458, maija.tolonen(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu