

I kaupunginosan kortteli 15, tontit nro 1-3 (Hallituskatu 10, Pakkahuoneenkatu 9a ja 9b)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

I kaupunginosan korttelissa 15 on tullut vireille asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on täydennysrakentaminen. Asemakaavan muutoksen on tavoitteena valmistua vuonna 2021.



Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta **kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.**

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 564-2387.

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

Suunnittelualue ja sen nykytila

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeesta tiedotetaan. Suunnittelualue käsittää I kaupunginosan korttelin nro 15 (Yhdystorni-kortteli) tontit nro 1-3 osoitteissa Hallituskatu 10 sekä Pakkahuoneenkatu 9a ja 9b. Suunnittelualue rajautuu korttelin tontteihin nro 4 ja 5 sekä korttelia ympäröiviin katualueisiin: koillisessa Hallituskatuun, lounaassa Pakkahuoneenkatuun ja luoteessa Torikatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3940 m².

Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Tontilla nro 1 sijaitsee Oulun lääninarkkitehti Gustav Strandbergin suunnittelema 1953 rakennettu V-kerroksinen asuin- ja liikerakennus (Asunto Oy Oulun Länsikulma). Tontilla nro 2 sijaitsee Strandbergin suunnittelema 1936 rakennettu IV-kerroksinen asuin- ja liikerakennus (Asunto Oy Oulun Pakkahuoneenkatu 9). Tontilla nro 3 sijaitsee 1961 rakennettu asuin- ja liikerakennus, jossa on VIII-, II- ja I-kerroksiset osat (Asunto Oy Hallituspuisto).

Suunnittelualue rajautuu korttelin tontteihin nro 4 ja 5. Tontilla nro 4 sijaitsee arkkitehti Aarne Ervin 1959 suunnittelema liike- ja toimistorakennus, jossa on V- ja I-kerroksiset osat (Kiinteistö Oy Rotuaarin Portti). Tontilla nro 5 sijaitsee asuin- ja liikerakennus, jossa on X- ja I-kerroksiset osat (Kiinteistö Oy Yhdystorni).

Suunnittelualueen lähiympäristö on keskustan kerrostalovaltaista aluetta palveluineen. Suunnittelualue rajautuu kahteen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön: Kaupungin varren puistovyöhyke sekä Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila. Lähiympäristön arvokkaita rakennuksia ovat mm. Oulun kaupungintalo (1885, 1920), Kirkkotori (1809-1863), Valve (1883, 1993), Byströmin talot (1882, 1883), Aleksikulma (1884), Puistola (1910-12) sekä As. Oy Oulun Valkea Linna (1939-41).

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

Oulun keskustavisio 2040

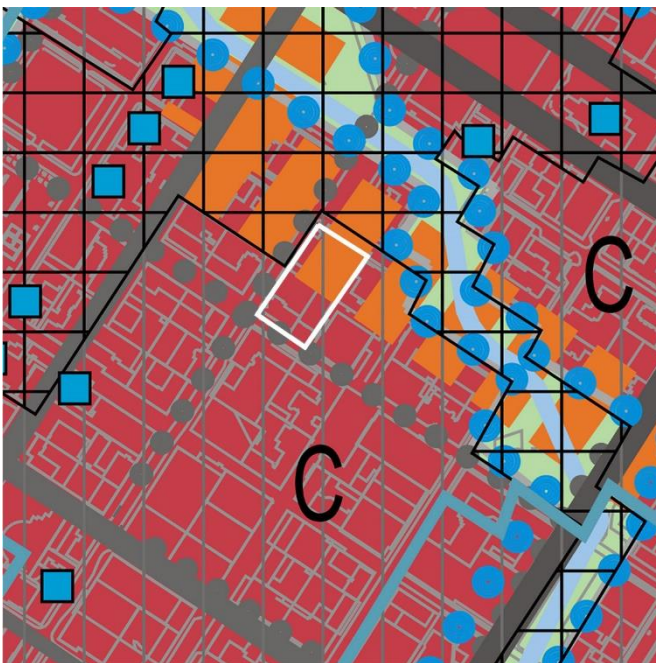
Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Keskustavisiossa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa *palveluiden keskustaa* ja siihen kuuluvaa *ydinkeskustaa*.

Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue.

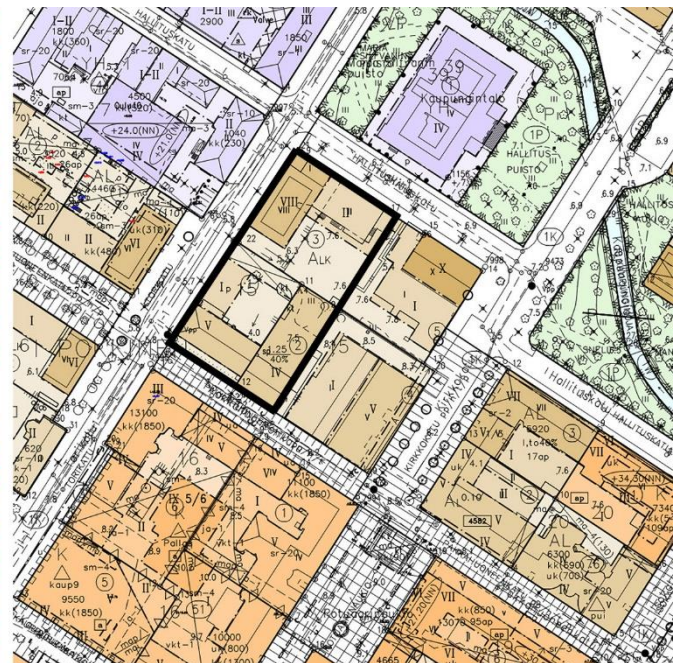
Ydinkeskusta muodostaa koko Oulun toiminnallisen keskipisteen ja ydinkeskustassa kauppa, palvelut ja muut toiminnot tiivistyvät korkealaatuiseksi ympäristöksi. Muulla keskustavyöhykkeellä asumisen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Lisätietoja löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/keskustavisio.

Oulun ruutukaava-alueen modernin rakennuskannan inventointi

2016 laaditussa inventointiraportissa tontit nro 1 ja 2 on osoitettu kuuluvaksi arvokkaaseen moderniin pienalueeseen F (Pakkahuoneenkadun katutila). Suunnittelualue rajautuu pienalueisiin E (Snellmaninpuiston ympäristö) ja I (Rotuaarin kivi-Oulu). Korttelin rakennukset on osoitettu paikallisesti arvokkaiksi lukuun ottamatta tonttia nro 3. Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ruutukaava-alueen-modernin-inventointi>.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualue on myös osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen. Merkinnällä on osoitettu alue, jolta tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia tai rakenteita. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on tiedotettava museoviranomaista ja pyydettyä tarvittaessa viranomaislausunto.

Voimassa oleva asemakaava

Tontilla nro 1 on voimassa 4.11.1953 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 78). Tontilla nro 2 on voimassa 10.2.1953 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 68). Tontilla nro 3 on voimassa 7.1.1963 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 293). Suunnittelualue on asemakaavassa asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (ALK). Kerrosluku vaihtelee I-VIII. Suunnittelualueen rakennusoikeus on asemakaavassa yhteensä 7307 m².

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin rakentamattomien alueiden täydennysrakentaminen kerrostalovaltaisella rakentamisella ja liiketiloilla sekä kaupunkikuvan parantaminen. Nykyinen rakennuskanta on tavoitteena säilyttää lukuun ottamatta tontilla nro 3 sijaitsevaa II-kerroksista rakennusosaa.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty alueen maanomistajien hakemuksesta. Hankkeeseen liittyen laaditaan yhteistoimintasopimus ja maankäyttösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Hakija tilaa tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, jotka laaditaan kaupungin ohjauksessa. Asemakaavahanketta varten on perustettu ohjausryhmä.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelutyön aikana laaditaan tarvittavat selvitykset. Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön (näkyvät alueelle, kulttuurihistorialliset arvot) sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus alueella, kestävien liikennemuotojen edistäminen). Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

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. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutukunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos

- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kaavahankkeesta järjestetään osallisille tiedotus- ja keskustelutilaisuus valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana. Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnitteluaineistot tulevat hankkeen edetessä esille verkkosivulle <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2387**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 -asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta, joiden yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

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 osoitensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kesällä 2020 maanomistajien hakemuksesta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2020. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2021, jolloin se asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

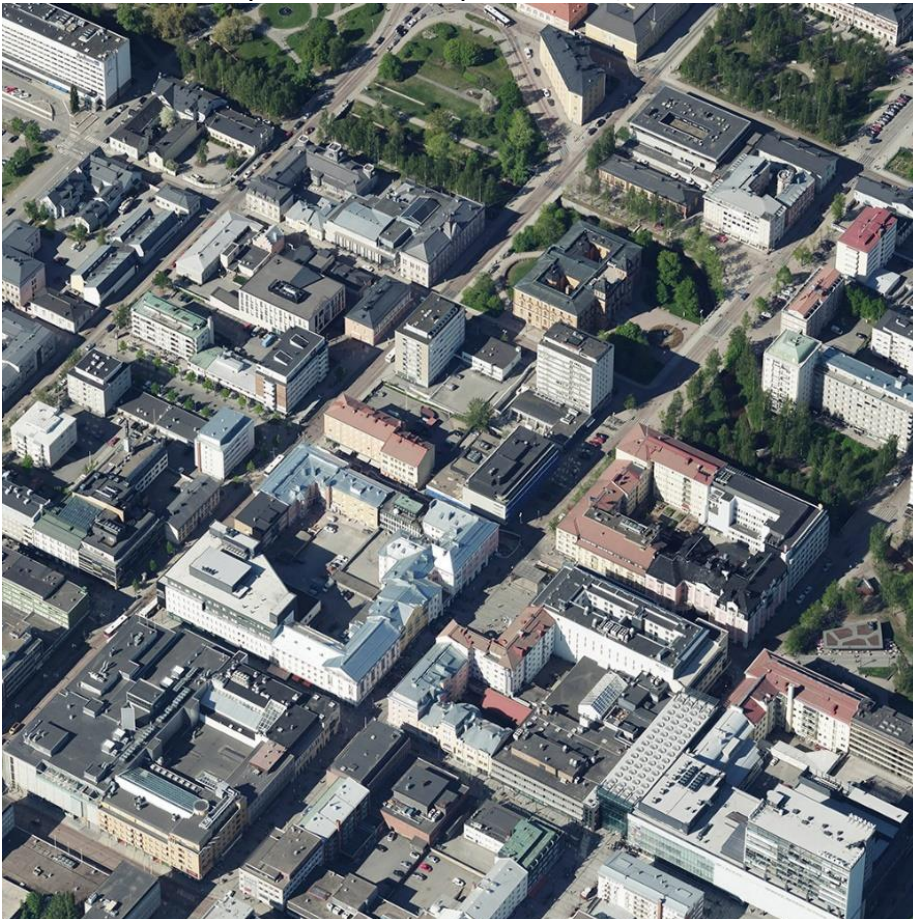
Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Jere Klami | puh. 044 703 2412 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristöalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu



Viistokuva suunnittelualueelta. © Blom