

Asemakaavan selostus

LUONNOS 2.12.2019

2.12.2019 päivättyyn Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan kortteileita 5 ja 6 sekä puisto- ja katualuetta koskevaan asemakaavaan (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3)

Oulun Musiikkikeskus ja Pohjankartano

Kaavatunnus 564-2406

Diaarinumero 1194/2019

Selostus päivitetty



Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2.	Tiivistelmä.....	4
3.	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	5
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	5
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	6
3.4	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
3.5	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
3.6	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
3.7	Asemakaavan tavoitteet.....	10
3.8	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	10
4.	Asemakaavan kuvaus.....	12
4.1	Kaavan rakenne.....	12
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	12
4.3	Aluevaraukset.....	12
4.4	Kaavan vaikutukset.....	13
4.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	14
5.	Asemakaavan toteutus.....	15
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	15
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	15
5.3	Toteutuksen seuranta.....	15

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Karjasillan kaupunginosan kortte-
lin 31 tontit __ ja __ sekä puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Oulun Musiikkikeskus ja Pohjankartano
Kaavatunnus:	564-2406
Kaavan laatija:	Juho Peltoniemi Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Asemakaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä:	Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevas- sa lehti-ilmoituksessa __.__.20__.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen __..20__. Asemakaava on tullut voimaan __..20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat

Liite 4. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 5. Maisema-analyysi

- tonttijakokartat

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitystyö
- Taka-Lyötyn alueen pysäköintitutkimus (Plaana OY)
- Pohjankartanon rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy & Studio Puisto)
- Oulun Musiikkikeskuksen rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Kaikkonen Oy)

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa laajennetaan Leevi Madetojan kadun varrella sijaitsevaa Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon pysäköintialuetta idästä ja etelästä Yrjö Kallisen puistoon. Kaavassa myös mahdollistetaan pysäköinnin laajeneminen maanalaiseksi pysäköintialueen alle. Kaavan myötä suunnittelualueen pysäköintikapasiteetti maantasossa kasvaa 239 autopaikasta 396 autopaikkaan. Myös musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon tontteja laajennetaan idässä puistoalueelle. Musiikkikeskuksen osalta tarkastetaan rakennusoikeus vastaamaan tulevia tarpeita. Pohjankartanon sekä Musiikkikeskuksen I vaiheen rakennuksille osoitetaan kaavassa suojelumerkinnot.

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun tilapalvelut liikelaitoksen aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin xxx mielipidettä. Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

Asemakaavan toteutus

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Pysäköintialueen laajennuksen rakentamisen on alustavasti arvioitu tapahtuvan kesällä 2021.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee vajaan kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta Karjasillan asuinalueella. Suunnittelualaueella on julkisten rakennusten keskittymä, jossa toimii yläkoulu, lukio, kirjasto, kansalaisopisto, konservatorio sekä kaupunginorkesteri. Suunnittelualan sivuise kulkee Leevi Madetojan katu, joka on yksi keskustaan johtavista väylistä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala liittyy pohjoisessa Yrjö Kallisen julkiseen puistoalueeseen. Pohjankartanon tontin pohjoisosissa sekä sisäpihalla sijaitsee puuistutuksia. Pysäköintialuetta jäsentää sen keskellä sijaitseva koivurivi sekä kadun puolella pihlajien rivistö. Musiikkikeskuksen tontilla sijaitsee Leevi Madetojan kadun vartta reunustava poppelikuja. Suuri osa suunnittelualan pinta-alasta on asvaltoitua tai kivettyä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueelle sijaitsee vuosina 1981-1991 rakentunut Oulun Musiikkikeskus sekä vuonna 1967 valmistunut Pohjankartanon koulurakennus, jossa toimii yläkoulu, Madetojan musiikkilukio, Karjasillan kirjasto sekä Ouluopisto. Pohjankartanon koulurakennus sekä Musiikkikeskuksen I vaihe on arvoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaiksi. Välittömästi suunnittelualan itäpuolella sijaitsee Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalue.

3.1.4 Maanomistus

Suunnitteluala on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnitteluala on osa Karjasillan valtakunnallisesti merkittävää asuinalueita.

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnitteluala on osa Karjasillan valtakunnallisesti merkittävää asuinalueita. Maakuntakaavassa Pohjankartanon sekä musiikkikeskuksen I vaiheen rakennukset on arvoitettu maakunnallisesti arvokkaiksi

3.2.3 Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnitteluala on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C. Alue on osoitettu myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Suunnittelualan vieressä kulkee Leevi Madetojan katu pitkin kevyen liikenteen pääreitti.

3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Alueen asemakaavat ovat tulleet voimaan vuosina 1949, 1963, 1965, 1968, 1977, 1980, 1989, 2000, 2009 ja 2019. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 6 on osoitettu merkinnällä yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY), jolle saa sijoittaa korttelin 5 autopaikkoja. Korttelin 5 tontti 1 on osoitettu korkeintaan kolmikerroksisten opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolla rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e=0,7$. Tontille on osoitettu määräys, jonka mukaan korkeintaan 60 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Korttelin 5 tontti 2 on osoitettu yksi tai kaksikerroksisten kulttuuri-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY). Tontin rakennusoikeus on 6600 kerros-

alaneliometriä ja autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka 25 rakentunutta kerrosalaneliometriä kohden. Tontin luoteisosaan on rajattu pysäköimispaikka (p) ja sen lisäksi korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta (a). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Yrjö Kallisenpuiston ja Kollaampuiston puistoalueita sekä Ketopolun, Kollaantien ja Leevi Madetojan kadun katualueita.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx.”

3.2.8 Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole nykyisessä asemakaavassa osoitettuja suojelukohteita.

3.2.9 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Oulun Musiikkikeskukselle on kaavailtu lisärakentamista, joka mahdollistaisi Madetojan salin taakse toimivammat varasto- ym. taustatilat. Lisäksi on mahdollista, että Musiikkikeskuksen opetustiloja laajennetaan, jotta tiloihin saadaan sijoitettua rytmimusiikin opetusta. Yksi kaupungin tulevista pyöräilybaanoista, Mäntybaana, tulee kulkemaan Leevi Madetojan kadun vartta Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon tontteja sivuten. Mäntybaana on tarkoitus rakentaa kesällä 2020. Karjasillan asuinalueelle on käynnissä asemakaavatyö, jonka yhteydessä laaditaan periaatteet valtakunnallisesti arvokkaan asuinalueen suojelulle.

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.3.1 Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys

Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvityksessä päädyttiin esittämään pysäköintiä maantasossa:

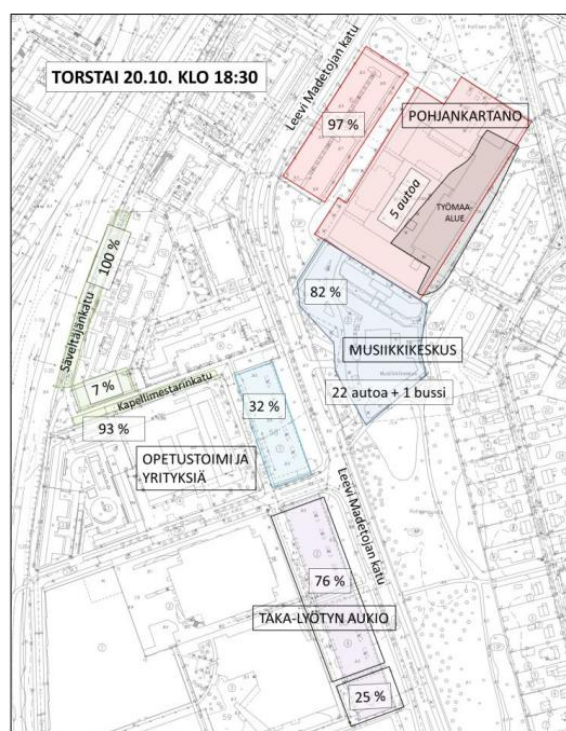
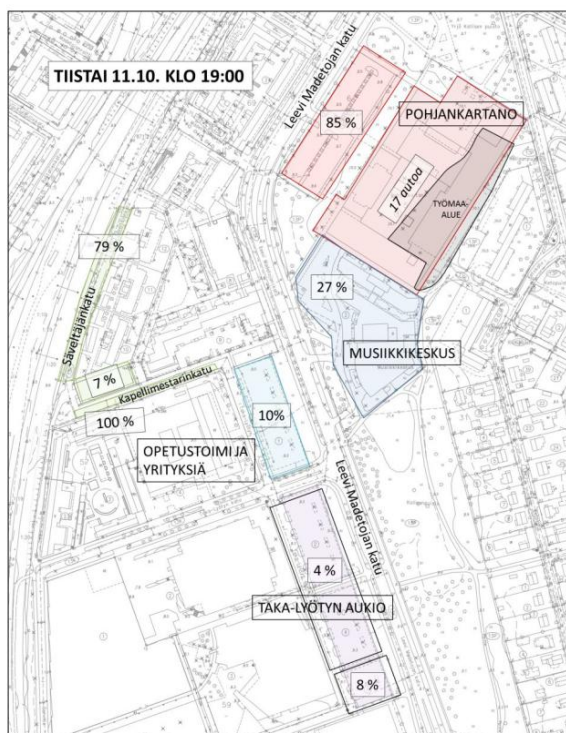
”Hankeselvitystyöryhmä on tutkinut kahta vaihtoehtoa toteuttaa velvoiteautopaikkojen rakentaminen. Toisena vaihtoehtona on tarkasteltu rakenteellista pysäköintiä ja toisena maantasossa tapahtuvaa pysäköintiä. Näistä maantasopysäköinti on työryhmän mukaan edullisempi ja sillä saavutetaan tarvittavat velvoiteautopaikat. Lisäksi maantasopysäköinti jättää mahdollisuuden tuleville maankäytöllisille kehittämistoimenpiteille.

Hankeselvitystyöryhmä esittää, että velvoiteautopaikat toteutetaan maantasopysäköintiratkaisulla. Esitys on kokonaisratkaisu, jossa sekä saneerataan nykyiset autopaikat, että rakennetaan 208 kokonaan uutta autopaikkaa. Yhteensä Pohjankartanon tonteille 1-6 toteutetaan 386 autopaikkaa, joista 9 inva-autopaikkaa.

Kaavaprosessiin on hyvä varata vähintään vuosi, jotta aikaa on riittävästi vuorovaikutuksen järjestämiseen niiden taloyhtiöiden kanssa, joiden pihat rajautuvat suunnittelualueeseen. Kaavaprosessi on hyvä käynnistää heti hankeselvityksen valmistuttua.”

3.3.2 Taka-Lyötyn alueen pysäköintitutkimus

Tutkimuksessa selvitettiin Oulun musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon ympäristön pysäköintialueiden käyttöasteita eri kellonaikoihin arkipäivinä. Suurin ero löytyi iltakäytöstä: torstaina, Musiikkikeskuksen konsertti-iltana lähiympäristön pysäköintipaikkojen käyttöaste oli selkeästi suurempi, kuin tiistai-iltana, jolloin Musiikkikeskuksella ei ollut konserttia. Tiistai-iltanakin Pohjankartanon pysäköintialueen käyttöaste oli korkea, joten Pohjankartanon pysäköintialueen nykyinen pysäköintikapasiteetti tarvitaan palvelemaan jo pelkästään Oulu-opiston ja konservatorion iltaisin tapahtuvaa opetustoimintaa. Konsertti-iltana alueella oli pysäköitynä n. 200 autoa enemmän kuin muina arki-iltoina. Pysäköintitutkimuksen on laatinut Plaana oy 31.10.2016.



3.3.3 Pohjankartanon rakennushistoriallinen selvitys

Pohjankartanon koulun rakennushistoriallinen selvitys on laadittu Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy & Studio Puisto OY:ssä syksyllä 2015. Selvitystyön yhteenvedossa todetaan, että Pohjankartano sisältyy valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) arvotun Karjasillan jälleenrakennuskauden asuinalueen aluerajukseen, mutta itse rakennuksena se ei sisälly kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltujen rakennusten luetteloihin. Kuitenkin Pohjankartano on korkeatasoinen esimerkki 1960-luvun strukturalistisesta koulusuunnittelusta ja rakennuksella on rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista ja historiallista merkitystä, jopa maakunnallisella tasolla. Yhteenvedossa myös todetaan, että olisi suotavaa, että rakennuksen arvo tunnistettaisiin ja rakennus suojeltaisiin asemakaavan uusimisen yhteydessä.



Rakennushistoriallisen selvityksen valmistumisen jälkeen voimaan tullessa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa rakennuksen arvot on tunnistettu ja se on arvoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

3.3.4 Oulun Musiikkikeskuksen rakennushistoriallinen selvitys

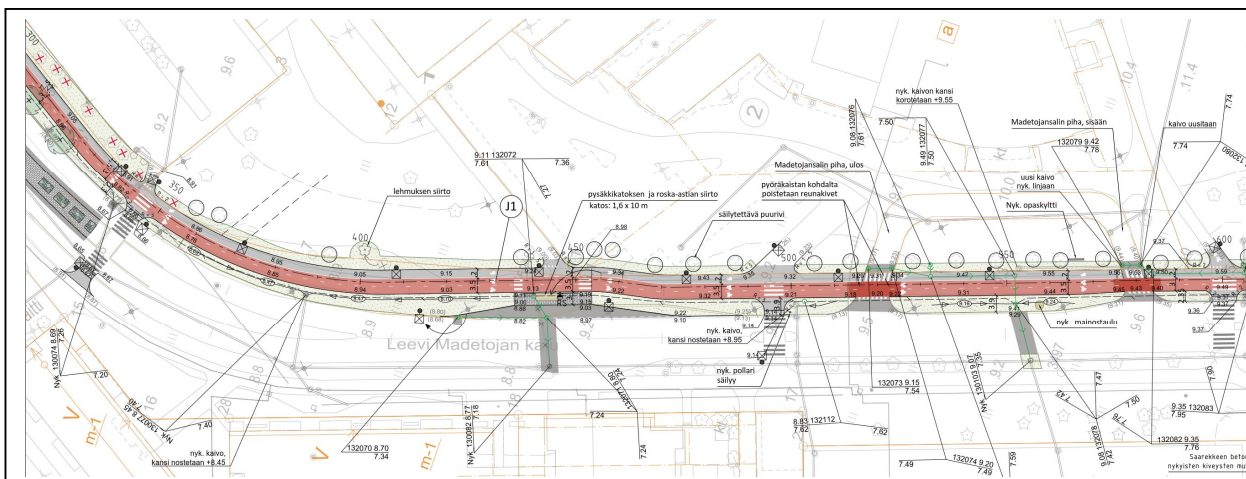
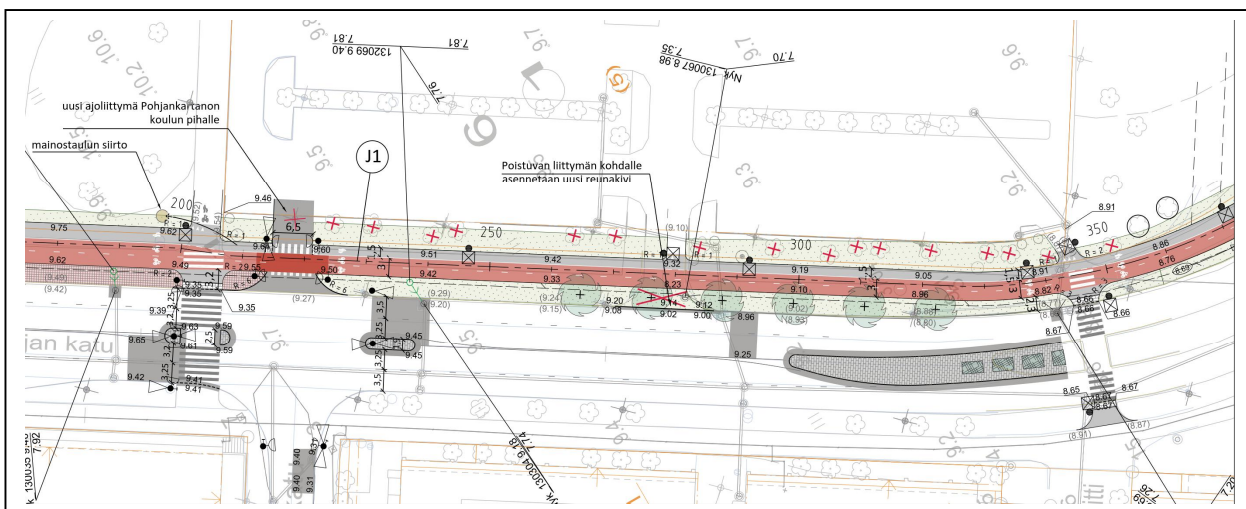
Oulun Musiikkikeskuksen rakennushistoriallisen selvityksen on laatinut arkkitehti Heikki Kaikkonen. Selvityksessä todetaan, että "Leevi Madetojan kadulle vuosina 1981–1991 rakennettu Madetojan sali ja musiikkikeskus edustavat arkkitehtonisella tyyllillään modernistishenkistä myöhäismodernismia, johon liitetään selkeä muodonanto, mutta kaarevat pyöristetyt loivat linjat ja hillityt vaaleat värisävyt. Arvokasta on kokonaisuuden hyvä lähes alkuperäisessä asussaan säilyminen."

3.3.5 Maisema-analyysi (kesken)

3.3.6 Hulevesisuunnitelma (laaditaan ehdotusvaiheeseen)

3.3.7 Mäntylän baana 1 suunnitelma

Mäntylän baanin suunnitelmissa Leevi Madetojan katualueelle on esitetty kaksisuuntainen pyöräbaana, jonka rinnalla kulkee jalkakäytävä. Pohjankartanon pysäköintialueen kohdalla ajoväylän ja pyöräbaanan välille on esitetty viherkaista, jolle istutetaan katualuetta jäsentävä puurivi. Suunnitelman on laatinut Sito-wise Oy.



Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.4 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille Oulun tilapalvelut liikelaitoksen hakemuksesta 6.2.2019. Tavoitteena on laajentaa Pohjankartanon ja Oulun musiikkikeskuksen pysäköintialuetta vastaamaan rakennusten pysäköintitarvetta. Lisäksi asemakaavaa tarkistetaan Pohjankartanon ja Oulun musiikkikeskuksen tonttien osalta ajantasaisiksi.

3.5 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä __.__.20__ § __.

3.6 Osallistuminen ja yhteistyö

3.6.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Karjasillan asukasyhdistys
- Yhdyskuntalautakunta
- Konsernipalvelut
- Rakennusvalvonta
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttösikö
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Sivistys ja kulttuuripalvelut: nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, opetustoimi
- DNA Oyj
- Telia Oyj
- Elisa Oyj

3.6.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin xxxxx päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __.__.20__. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __.__.20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.__.20__.

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __.__.20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

Ohjausryhmään kuuluvat seuraavat henkilöt:

- Ritva Kuusisto, kaavoitus
- Juho Peltoniemi, kaavoitus
- Irma Hyry, kaavoitus
- Saija Räinen, katu- ja viherpalvelut
- Veera Sanaksenaho, katu- ja viherpalvelut
- Otto Honkasalo, Oulun energia
- Raimo Vittaniemi, tilapalvelut
- Jaana Solasvuo, Maa ja mittaus yksikkö

3.6.3 Viranomaisyhteistyö

Suunnittelualan rakennusten suojelumerkinnöistä neuvotellaan museoviranomaisen kanssa sisäisesti ohjausryhmässä. Muu viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu lausuntojen muodossa.

3.7 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on lisätä Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon pysäköintikapasiteettia. Samalla ajantasaistetaan asemakaavat mm. suojelumerkintöjen osalta sekä varaudutaan Musiikkikeskuksen tuleviin laajennuksiin.

3.8 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutos perustuu Oulun tilapalveluiden tilaamiin viitesuunnitelmiin. Hankeselvitysvaiheessa laadittuja arkkitehtitoimisto Jorma Tepon laatimia viitesuunnitelmia on kaavamuuosvaiheessa tarkentanut Uki Arkkitehdit Oy. Viitesuunnitelmien pysäköintiratkaisu perustuu maantasopypysäköintiin. Suunnittelualan pysäköintikapasiteetti kasvaa 157 autopaikalla 239 nykyisestä autopaikasta 396 autopaikkaan. Viitesuunnitelmassa Pohjankartanon pysäköintialuetta laajennetaan 104 uudella pysäköintipaikalla nykyisen kaavan mukaiselle puistoalueelle lounaaseen, sekä kaakkoon Pohjankartanon rakennusta kohti. Pysäköintialueen katuliittymä kohdistetaan Solistinkadun kanssa, jolloin liittymään saadaan liikennevalo-ohjaus. Musiikkikeskuksen pysäköintialueelle on sijoitettu neljä uutta autopaikkaa. Pohjankartanon rakennuksen taakse sen kaakkoispuolelle sijoitetaan 49 uutta autopaikkaa. Pohjankartanon sekä Musiikkikeskuksen tontteja laajennetaan itään puistoalueelle, jolloin rakennusten huoltoväylät sekä kaavailtu henkilökunnan uusi pysäköintitila saadaan sijoitettua tontille. Lisäksi viitesuunnitelmissa on sijoitettu runkolukittavia pyörätelineitä 84 kappaletta Oulun Musiikkikeskuksen tontille ja 494 kappaletta Pohjankartanon koulun tontille. Viitesuunnitelmissa osoitetaan myös Musiikkikeskuksen rakennukselle suuntia mahdolliseen laajentamiseen Madetojan salin eteläpuolelle, Madetojan salin taakse huolto-oven edustalle, Tulindbergin salin edustalle, sekä konservatorion opetussiipien väliselle pihatilalle.

3.8.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

3.8.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

3.8.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

3.8.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ___20__ § __.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston ___20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen ___20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos koskee Karjasillan kaupunginosan kortteileita 5 ja 6, sekä niitä ympäröiviä katu- ja puistoalueita. Korttelien 5, 31 ja 32 väliset puistoalueet muutetaan osaksi Pohjankartanon sekä Musiikkikeskuksen huoltopihoja. Korttelien 5 ja 6 välinen puistoalue muutetaan osaksi pysäköintialuetta, joka palvelee Pohjankartanoa ja Musiikkikeskusta. Oulun Musiikkikeskukselle on osoitettu rakennusoikeus, joka mahdollistaa konservatorion sekä Madetojan salin taustatilojen laajentamisen. Maakunnallisesti arvokkaiksi arvoitetut Pohjankartano ja Oulun Musiikkikeskuksen I-rakennusvaihe osoitetaan kaavassa suojelluiksi. Kaava mahdollistaa Leevi Madetojan kadun varrella sijaitsevan pysäköintialueen laajentamisen maantasos- sa 104 autopaikalla sekä Pohjankartanon taakse rakennettavat 49 henkilökunnan autopaikkaa. Viitesuunnitelmissa Musiikkikeskuksen pysäköintialuetta on suunniteltu laajennettavan neljällä autopaikalla. Lisäksi asemakaava mahdollistaa pysäköinnin laajentamisen maan alle maanalaiseksi pysäköintilaitokseksi LPA-alueella.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Autopaikkojen korttelialue sekä Leevi Madetojan kadun varsi on osoitettu kaavassa jäseneltäväksi istutet- tavin puurivein, jolloin alueen puistomainen ilme ja puistomaiset katunäkymät säilytetään pysäköintialue- en laajenemisesta huolimatta. Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon huoltoalueet sekä huoltoyh- teydät selkiytyvät nykyisestä, kun niille varataan riittävät aluevaraukset rakennusten takaa. Kaavan toteu- tuessa liikkumisen, näkemisen ja kuulemisen esteettömyyteen kiinnitetään tarkempaa huomiota kortteliin rakennettavilla julkisilla kulkuyhteyksillä sekä rakennusten yleistoissa.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Korttelin 31 tontti x on osoitettu asemakaavan muutoksessa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Tontin rakennusoikeus on 13000 m² ja pysäköintivelvoitteeksi on osoitettu 1 auto- paikka sataa rakentunutta kerrosneliometriä kohti. Pohjankartano on osoitettu kaavamutoksessa suojel- luksi rakennukseksi (sr-20), jonka korjaus- ja muutostyöt on suoritettava kulttuurihistorialliset ja rakennus- taiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Suojelumääräystä on kolmiomääräyksissä tar- kennettu niin, että Pohjankartanon aulan, liikuntasalin, juhlasalin sekä Karjasillan kirjaston korjaustyöt on suoritettava niiden kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Pohjankartanon kaakkois- puolelle on tontille osoitettu olemassa olevan muuntajan paikka suoja-alueineen, tonttia rasittavat maan- alaiset tele- ja sähkökaapelit, henkilökunnan pysäköintialue, sekä Musiikkikeskuksen huoltoajoa palveleva ajorasite. Rakennuksen lounais- ja luoteispuolelle on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat, joista lounaispuolella on huoltoajo sallittu teknisten käsityöluokkien ovilla. Tontin luoteis- nurkkaan on osoitettu alue, jolla puusto on säilytettävä.

Korttelin 31 tontti x on osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY). Tontin rakennusoikeus on 8500 ja pysäköintivelvoitteeksi on osoitettu 1 autopaikka 50 rakentunutta kerrosne- liometriä kohti. Musiikkikeskuksen I-rakennusvaihe on osoitettu kaavamutoksessa suojelluksi raken- nukseksi (sr-10), joka on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Sisä- ja korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Leevi Madetojan kadun varteen on kaavassa osoitettu istutettavalle alueen osalle istutettava puurivi, saattoliikenteen ajoväylät sekä ohjeelli- nen pysäköintialue. Saattoliikenteen ajoväylältä on osoitettu ohjeellinen ajorasite, joka palvelee Pohjankartanon teknisen työn luokkien huoltoajoa. Musiikkikeskuksen rakennuksen taakse on osoitettu rakennuksen eteläpuolitse huoltoajolle varattu väylä, sekä maanalaisille johdoille varatut alueen osat ole- massa olevia tele- ja sähkökaapeleita varten. Lisäksi Musiikkikeskuksen taakse, tontin itänurkkaan on osoi- tettu paikka muuntajalle suoja-alueineen.

Korttelin 31 tontti x on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Autopaikkojen korttelialueen alle saa rakentaa maanalaisen pysäköintipaikan (ma-p). Korttelialueen poikki kulkee Leevi Madetojan kadulta Pohjankartanon tontille ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Pysäköintialueen reunoille on osoitettu istutettavat alueen osat ja sen keskelle aluetta jäsentävät ohjeelliset istutettavat alueen osat istutettavine puuriveineen. Leevi Madetojan kadun varrelle on osoitettu istutettava puurivi.

4.3.2 Muut alueet

Nykyinen Ketopolun kevyenliikenteenväylä osoitetaan asemakaavamuutoksessa katualueeksi. Pohjankartanon tontin koillispuolella sijaitseva nykyisessä kaavassa katualueeksi osoitettu alue osoitetaan asemakaavamuutoksessa puistoalueeksi (VP), jolla sijaitsee jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Musiikkikeskus laajenee konservatorion opetussiipien väliselle piha-alueelle sekä Madetojan salin taakse. Laajennukset eivät vaikuta merkittävästi katunäkymiin. Madetojan salin laajennus näkyy Ketokadun pohjoispään omakotitonteille, mutta rakennuksen hahmo ei muutu olennaisesti nykyisestä.



Nykytilanne



Laajennus

(havainnekuva Uki arkkitehdit)

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pysäköintialueen ja pyöräilybaanan rakentamisen takia alueen nykyisiä puu- ja pensasistutuksia joudutaan poistamaan ja uusimaan. Rakentamisen yhteydessä alueelle istutetaan kuitenkin nykyistä enemmän puustutuksia, joten puiden kasvaessa alueen puistomainen ilme palautuu. Pysäköintialueen ja Musiikkikeskuksen laajennuksen rakentamisen myötä kovat pinnat alueella kasvavat ja nurmialueet vähenevät. Koviin pintojen laajeneminen kasvattaa syntyviä hulevesiä sekä talvisin aurattavia lumimääriä. Alueelle varataan riittävästi hulevesien viivytyskapasiteettiä sekä alueita lumen läjitykseen.

4.4.3 Vaikutukset talouteen

Hankeselvitysvaiheessa Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon pysäköintialueen laajennuksen rakentamisen ja 20 vuoden ajanjakson ylläpidon on arvioitu maksavan 3 562 599 €. Hankeselvityksessä on esitetty, että laajennuksen myötä pysäköintialue muutetaan maksulliseksi ja Musiikkikeskuksen veloitteauto-paikat Sävelparkista Kapellimestarinkadun varrelta myytäisiin. Näistä on arvioitu aiheutuvan kaupungille 20 vuoden ajanjaksolla 1 770 843 € tulot. Pysäköintialueen laajentamisesta aiheutuisi näin ollen 20 vuoden ajanjaksolla menoja kaupungille 1 791 756 €. Kustannuksia arvioitaessa ei ole otettu huomioon Oulun Musiikkikeskuksen laajentamisen ja huoltopihan järjestelyjen uusimisen kustannuksia.

4.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Pysäköintialueen laajentaminen kasvattaa varsinkin konsertin päättymisen jälkeen alueelta Leevi Madetojan kadulle yhtä aikaa purkautuvia liikennemääriä. Pysäköintialueen liittymän muuttuminen liikennevalo-ohjatuksi helpottaa pysäköintialueen liikenteen purkautumista, joka nykyisin on saattanut ruuhkautua Leevi Madetojan kadun liikenteen vuoksi. Pysäköintialueen muuttuminen maksulliseksi saattaa aiheuttaa pysäköintipaineita Karjasillan asuinalueen kadun varsille. Kaavan myötä suunnittelualueen huoltoliikenteen reitit selkenevät. Myös kevyenliikenteen yhteys Madetojanraitilta Musiikkikeskukselle tulee jouhevammaksi kaavan toteutumisen myötä.

4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä. Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan laatimista varten on laadittu viitesuunnitelmat, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Leevi Madetojan kadun puoleisen pysäköintialueen liittymän siirto toteutetaan kesällä 2020. Pysäköintialueiden laajentaminen tapahtunee kesällä 2021. Oulun Musiikkikeskuksen laajentamiselle ei ole vielä aikataulua.

5.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous on pidetty/ pidetään __.20__.

Oulussa __. päivänä __kuuta 20__

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Juho Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	21.11.2019
Kaavan nimi	Karjasillan kaupunginosan kortteleita 5 ja 6 sekä katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2406
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,3896	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,3896

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,3896	100,0	21500	0,40	0,0000	-45
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	3,8767	71,9	21500	0,55	0,4672	-45
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0783	1,5			-0,8632	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4346	26,6			0,3960	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,3896	100,0	21500	0,40	0,0000	-45
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	3,8767	71,9	21500	0,55	0,4672	-45
YO	2,3851	61,5	13000	0,55	0,2501	-1945
YY	1,4916	38,5	8500	0,57	0,2171	1900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0783	1,5			-0,8632	
VP	0,0783	100,0			-0,8632	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4346	26,6			0,3960	
Kadut	0,3056	21,3			-0,1352	
LPY					-0,5978	
LPA	1,1290	78,7			1,1290	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Alueellanne on vasta aloitettu asemakaavan laatiminen, asemakaava on tullut vireille. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavia maankäytön suunnitelmia, joista kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavahanke on käynnistetty Pohjankartanon ja Oulun Musiikkikeskuksen pysäköinnin järjestämiseksi. Samalla tarkistetaan Pohjankartanon ja musiikkikeskuksen asemakaavat ajantasaisiksi. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2020 aikana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana **x.x.2018-yy.2018**. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2406.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Karjasillan kaupunginosassa Oulun Musiikkikeskuksen ja Pohjankartanon alueella. Alueeseen kuuluvat Karjasillan kaupunginosan korttelit 5 ja 6 sekä katu- ja puistoaluetta. (Leevi Madetojan katu 1, 1b ja 3). Suunnittelualueita rajaa länsipuolelta Leevi Madetojan katu, idästä korttelien 31 ja 32 asuinkerrostalotontit, etelästä Kollaampuisto ja pohjoisesta Yrjö Kallisen puisto.

Maanomistus

Kaavanmuutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Alueelle sijaitsee vuosina 1981-1991 rakentunut Oulun Musiikkikeskus sekä vuonna 1967 valmistunut Pohjankartanon koulurakennus, jossa toimii yläkoulu, Madetojan musiikkilukio, Karjasillan kirjasto sekä Oulu-opisto. Suunnittelualueeseen sisältyy Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen pysäköintialueet, Kollaantien ja Ketopolun katualuetta sekä Kollaampuiston ja Yrjö Kallisen puiston alueita.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Maakuntakaava

Suunnittelualue on osa Karjasillan valtakunnallisesti merkittävää asuinalueita. Maakuntakaavassa Pohjankartanon sekä musiikkikeskuksen I vaiheen rakennukset on arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C. Alue on osoitettu myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Suunnittelualueen vieressä kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

(<https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/uuden-oulun-yleiskaava>)

Voimassa oleva asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat tulleet voimaan vuosina 1949, 1963, 1965, 1968, 1977, 1980, 1989, 2000, 2009 ja 2019. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 6 on osoitettu merkinnällä yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY), jolle saa sijoittaa korttelin 5 autopaikkoja. Korttelin 5 tontti 1 on osoitettu korkeintaan kolmikerroksisten opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolla rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e=0,7$. Tontille on osoitettu määräys, jonka mukaan korkeintaan 60 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Korttelin 5 tontti 2 on osoitettu yksi tai kaksikerroksisten kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY). Tontin rakennusoikeus on 6600 kerrosalaneliometriä ja autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka 25 rakentunutta kerrosalaneliometriä kohden. Tontin luoteisosaan on rajattu pysäköimispaikka (p) ja sen lisäksi korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta (a). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Yrjö Kallisenpuiston ja Kollaampuiston puistoalueita sekä Ketopolun, Kollaantien ja Leevi Madetojan kadun katualueita.

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys

Suunnittelualue sivuaa kesällä 2020 rakennettavaa Mäntybaanaa.

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on laajentaa Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen käytössä olevaa pysäköintialuetta. Pysäköintialueen laajentamista varten on laadittu Madetojan pysäköintilaitoksen hankeselvitys, joka on valmistunut vuonna 2018. Kaavaprosessissa tarkistetaan myös Pohjankartanon ja Musiikkikeskuksen tonttien asemakaavat ajantasaisiksi.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen hakemuksesta.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen pohjaksi Oulun Tilapalvelut -liikelaitos on laadittanut suunnitelmat pysäköintialueen laajentamiseksi. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm. kaavoituksesta, katu- ja viherpalveluista, maa- ja mittauksesta, Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksesta ja Pohjois-Pohjanmaan museosta.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualueella koskien on laadittu pysäköintiselvitys, maisema-analyysi sekä Pohjankartanoa ja Oulun musiikkikeskusta koskevat rakennushistorialliset selvitykset. Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan muut tarvittavat selvitykset.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

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
- Karjasillan asukasyhdistys
- Konsernipalvelut/yhteisötoiminta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- BusinessOulu
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

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

Suunnitteluaineistot tulevat esille www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2406**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä (Haukipudas: Jokelantie 1, Kiiminki: Lempiniementie 2, Oulunsalo: Karhuojantie 2, Ylikiiminki: Harjutie 18, Yli-Ii: Kirkkokuja 2). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

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 osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille keväällä 2019 Oulun Tilapalvelut liikelaitoksen toimesta.

Valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutoksesta on laadittu **luonnos**, joka pidetään nähtävillä yhdessä muun valmisteluaineiston ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa **4 viikon ajan**. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa työn lähtökohtiin ja suunnitelmiin sekä esittää niihin muutoksia.

Suunnittelun vireilletulosta, kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille valmistelun käynnistymisestä ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu **keväällä 2020**, jolloin kaavaehdotus 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. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

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.

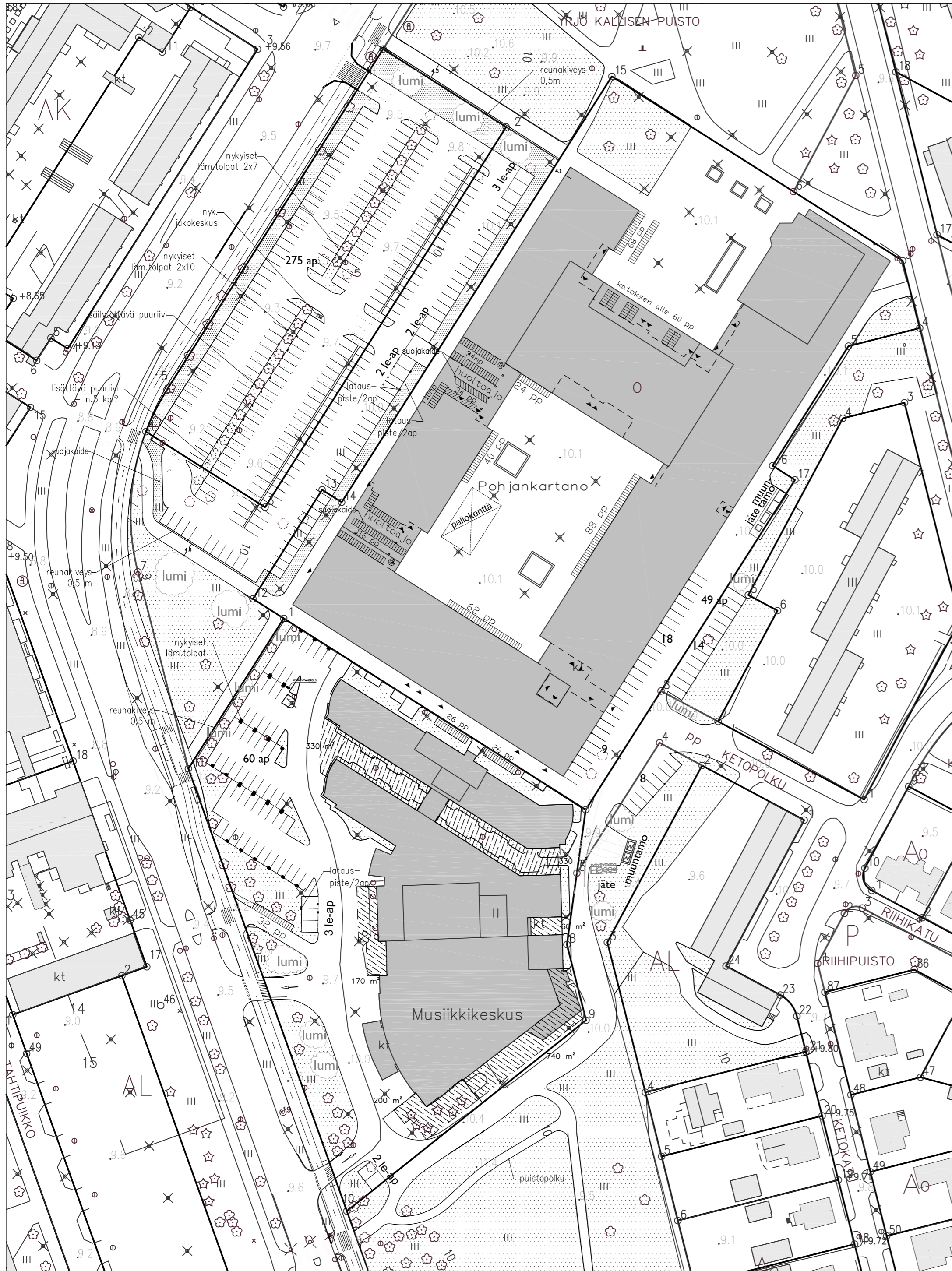
Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti **Juho Peltoniemi** | puh. 0469210466 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

kaavoitusassistentti **Irma Hyyr** | puh. 0447032426 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu



Muutokset

Kerrosala.

Madetojan sali: Nykyinen rakennusoikeus 6600 m². Nykyään rakenettu 6647m².
Kerrosalan lisäys yhteensä n.1830 m². Laajennuksen jälkeen kokonais kerrosala 8477 m².

Autopysäköinti: yht. 396 ap (sis.12 le-ap) .

Madetojan sali: 60 ap ja 5 le-ap. (nykyään 58 +3)
Pohjankartanon koulu: - yleinen parkkialue : 275 ap ja 7 le-ap. (nykyään 176+2 le-ap PK pihala)
Henkilökunnan parkki/ takapiha: 49 ap. (nykyään ei ole)

Pyöräpysäköinti, 2 pp per teline, runkokiinnitys.


Madetojan sali: vieraille etupihalla: 32pp; Madetojan salin henkilökunnalle osoitetut paikat (Mad.salin ja Pohjankartanon koulun välillä): 52 pp.
Pohjankartanon koulu: 494 pp. Sisäpihalla: 364 pp ja 44 mp, kirjaston puolella: 128 pp.

huom! suunnitelmissa on otettu huomioon Baanasuunnitelman luonnos.

KAAVAMUUTOSTA VARTEN

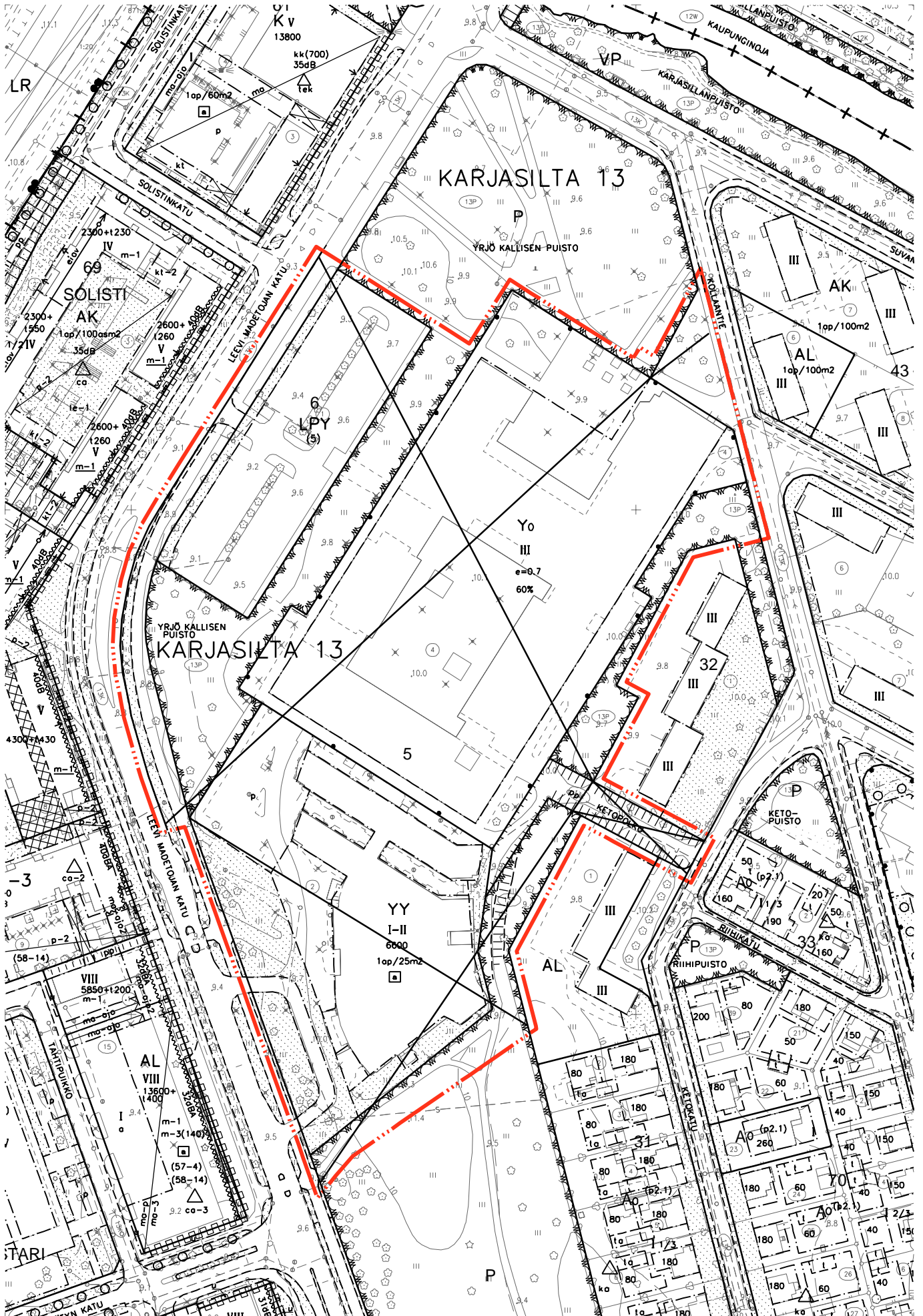
K.OSAKYLÄ 13	KORTTELITILA 5	TONTTIRNNO 2	VIRANOMAISEN ARKISTOMERKINTÖJÄ VARTEN		
RAKENNUSLOMPPU Kaavamuutos	PIIRUSTUSLAJI Luonnos	YHTEYSHENKIÖ Tamara Louis 046 923 0372	SUUNN. TLö	PIIRT. TLö	TARK. PKo

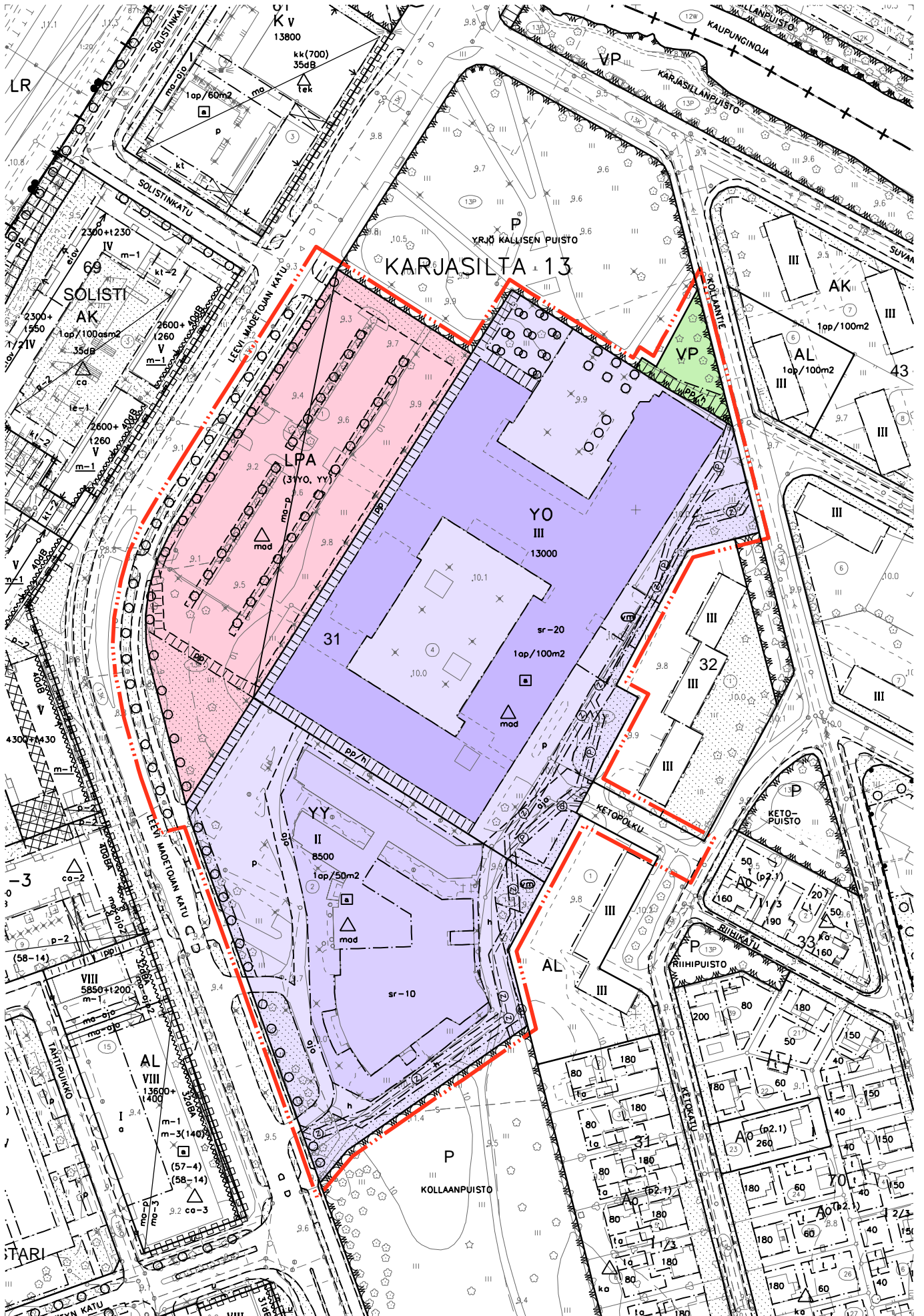
Madetojan pysäköinti Lintulammentie 1-3 90150 OULU	Asemapiirros	1:1000
--	--------------	--------

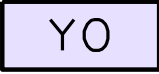









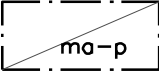
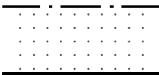
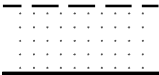
 ARK 2533-001	Oulu, 18.10.2019
---	------------------

PUUSEPÄNKATU 6 90130 OULU	PUH. 010 3090 500	FAX. 08 375 021	www.ukiark.fi	etunimi.sukunimi@ukiark.fi
---------------------------	-------------------	-----------------	---------------	----------------------------

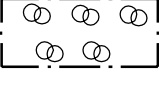


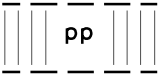
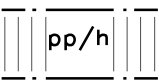
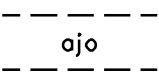
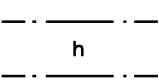
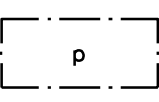
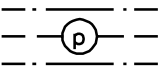
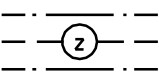

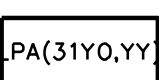
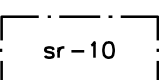
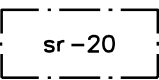


OULU | Tilapalvelut





15		Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
17		Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
33		Puisto.
57		Autopaikkojen korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	13	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KARJAS	Kaupunginosan nimi.
93	31	Korttelin numero.
95	LEEVI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	13000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1	○ ○ ○	Istutettava puurivi.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 25.11.2019

135-3		Säilytettävää puustoa.
136		Katu.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
141-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
148		Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
151		Pysäköimispaikka.
154-5		Maanalaista puhelinjohtoa varten varattu alueen osa.
154-8		Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
163	1 op/100m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-6		Pysäköintiä varten varatulla korttelialueella suluissa olevat numerot osoittavat korttelit tai korttelialueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
171-10		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Sisä- ja ulkopuolisissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostöiden toteutuksesta tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
171-20		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden toteutuksesta tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
174-1		Muuntajan vaara-alue.
200-239		mad-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Rakennussuojelu: Pohjankartanon aulatilojen, juhlasalin, liikuntasalin sekä Karjasillan kirjaston sisätilat on korjattava niiden kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostöiden toteutuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Esteettömyys: Yleisökäytössä olevat rakennuksen osat ja niihin liittyvät sisäänkäynnit, saattoliikenteen alue, tonttien sisäiset kulkuväylät sekä niiden liittymiset ympäröiviin alueisiin rakennetaan esteettömyyden erikoistason mukaisiksi. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota esteettömän liikkumisen lisäksi näkemisen, kuulemisen ja hahmottamisen selkeyteen.