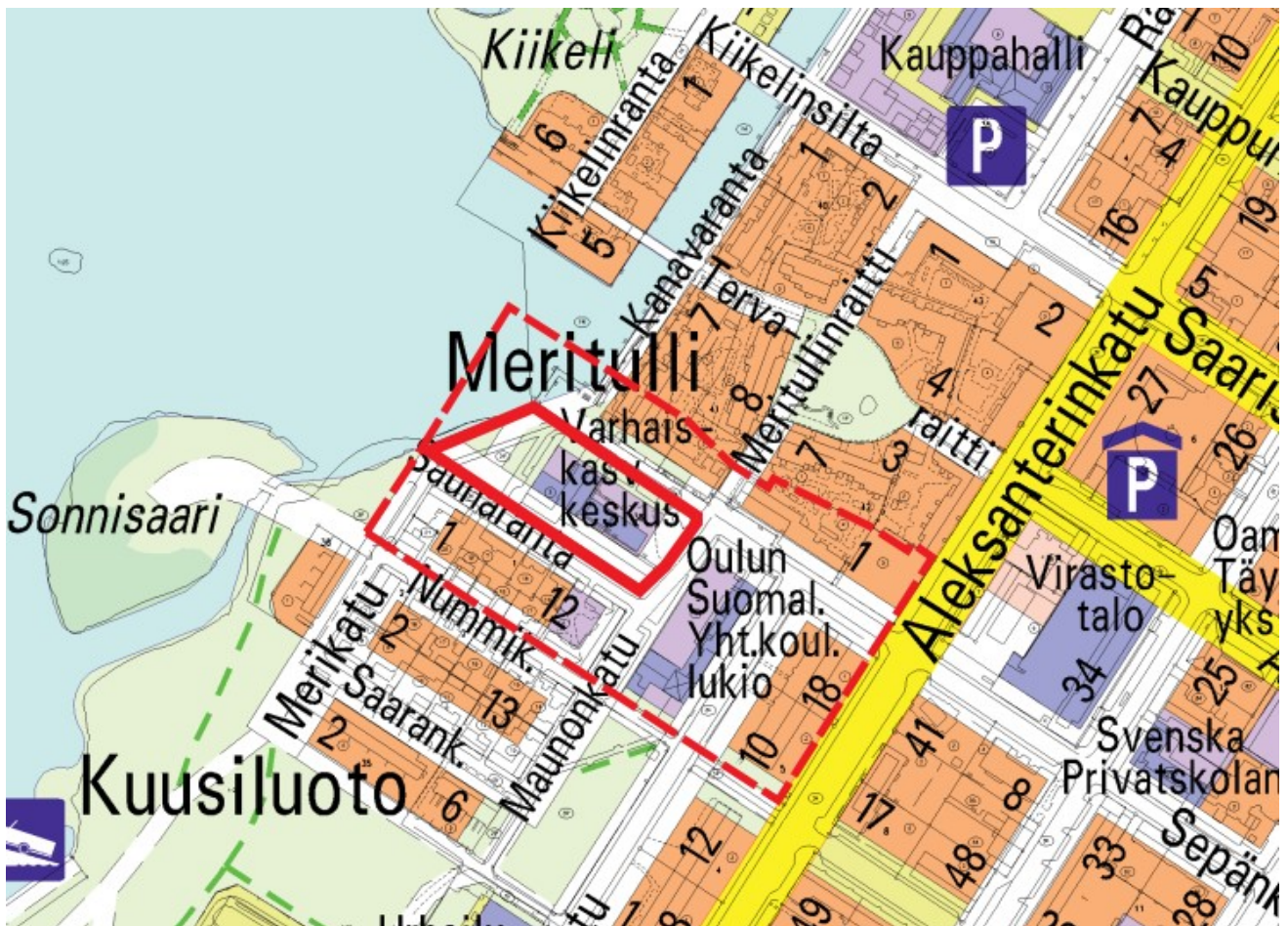


Asemakaavan selostus

LUONNOS 3.9.2018

3.9.2018 päivättyyn Oulun kaupungin III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelia 38 sekä puisto- ja katualueita koskevaan asemakaavan muutokseen
(Varhaiskasvatuksen keskus, Maunonkatu 2)

Kaavatunnus 564-2274
Diaarinumero 9492/2015



Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	2
2.	Tiivistelmä.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
3.	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	4
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	6
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	8
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	8
	Asemakaavan kuvaus.....	10
4.6	Kaavan rakenne.....	10
4.7	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	10
4.8	Aluevaraukset.....	10
4.9	Kaavan vaikutukset.....	10
4.10	Ympäristön häiriötekijät.....	11
4.11	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	11
4.12	Nimistö.....	11
5.	Asemakaavan toteutus.....	12
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	12
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	12
5.3	Toteutuksen seuranta.....	12

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelia 38 sekä puisto-, katualueita.

Kaavan nimi:	Maunonkatu 2
Kaavatunnus:	564-2274
Kaavan laatija:	Uki Lahtinen Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Asemakaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Asemakaava on tullut vireille 22.3.2016 Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 8.4.2016.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee ruutukaavakeskustan länsiosassa, Meritullin ja Kuusiluodon asuntoalueiden välissä. Alue rajoittuu Maunonkatuun, Saunarantaan ja Sepänpolkuun sekä rannan puoleiseen puistoalueeseen (Kuusiluodonranta).

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.3.2016
- Liite 2. Tontinkäyttö- ja viitesuunnitelma, arkkitehtuuritoimisto Veli Karjalainen Oy 7.6.2018
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja vastineet
- Liite 4. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, Oulun kaupunki 1986
- Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto 1993
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos pohjautuu hakijan laadittuihin tontinkäyttö- ja viitesuunnitelmiin.

Aiemmin koulukäytössä toiminut tontti osoitetaan asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi AK, jolle voi sijoittua seitsemän -kerroksinen asuinkerrostalo, kerrosalaltaan 8000 kem². Taloustiloja varten on varattu lisäksi 400 kem². Autopaikat sijoittuvat pihakannen alaisiin tiloihin (p-2).

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty tontin omistajan Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n aloitteesta.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 8.4. – 9.5.2016, jolloin siitä esitettiin kaksi mielipidettä ja yksi lausunto.

Asemakaavan valmisteluaineisto....

Asemakaavan muutosehdotus....

Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää tontilla olevan koulurakennuksen purkamista.

Uudisrakentaminen voi käynnistyä asemakaavan muutoksen tultua voimaan.



Näkymä Kanavarannasta

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos sijaitsee Meritullin ja Kuusiluodon asuntoalueiden välissä, kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti merkittävässä saumakohtassa. Rannan puolella se liittyy näkyvällä tavalla osaksi ympäristöllisesti arvokasta Oulujoen suistoaluetta.

Ajoneuvoliikenne alueelle suuntautuu Aleksanterinkadulta haarautuvan Maunonkadun kautta. Maunonkadun suuntainen kevyen liikenteen reitti muodostaa osan kevyelle liikenteelle varattua pääreitiverkostoa. Rannan puolella on Hollihaanpuiston ja Kuusiluodonpuiston kautta kauppatorille päin suuntautuva ulkoi-
lureitti. Myös pohjoispuolinen Sepänpolku on varattu kevyelle liikenteelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole säilynyt luonnonmukaisia alueita. Länsipuolisessa rantapuistossa (Kuusiluodonranta) kasvaa puustoa, jolla on myös maisemallista merkitystä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee vuonna 1957 valmistunut koulurakennus, jossa toiminta on päättynyt vuonna 2012. Entinen välituntipiha suuntautuu koilliseen päin. Pysäköintipiha sijaitsee rannan puolella, jonne ajo on mahdollistettu puistoalueelle sijoittuvan ajoyhteyden kautta. Nykyinen koulurakennus muodostaa kaupunkikuvallisesti tasapainoisen parin kaavamuutosalueen itäpuoliselle Kuusiluodon koululle. Rakennus sijaitsee torin suunnasta avautuvan pitkän näkymäkselin päätteenä. Rakennuksella on näkyvä asema suistoalueen avoimessa maisemassa.

Eteläpuolinen Kuusiluodon asuntoalue on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Rakennuskanta on pääosin I-II -kerroksista ja kadut ovat kapeita ja tiiviisti rakennusten / aitojen rajaamia.

Pohjoispuolinen Meritulli on 1990 -luvulla asemakaavoitettu ja 2000 -luvulla rakentunut kerrostaloalue. Alueen lävistää torille päin suuntautuva kevyen liikenteen akseli, Meritullinraitti. Suiston puoleinen Kanavaranta on toteutettu kaupunkimaisella tavalla.

3.1.4 Maanomistus

Korttelin 38 tontin 3 omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy. Puisto- ja katualueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

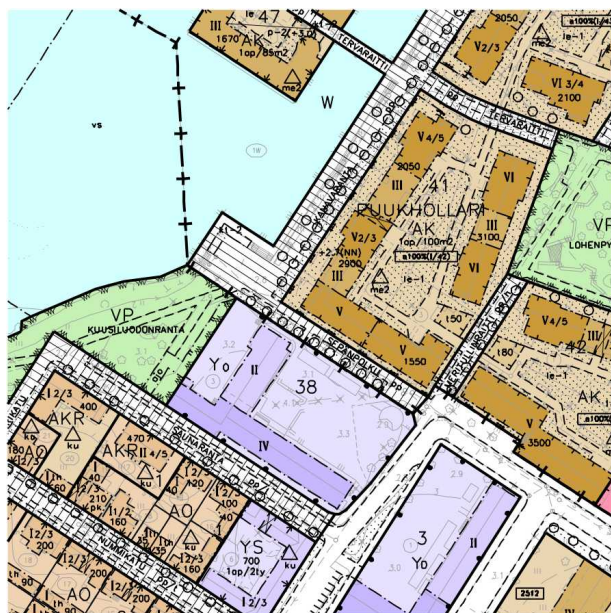
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

3.2.2 Maakuntakaava

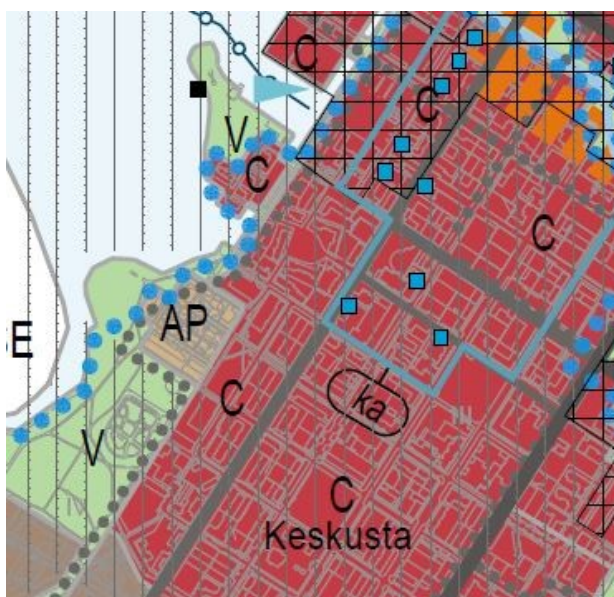
3.2.3 Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa kaavamuutosalue sisältyy pääkeskukseen / keskustatoimintojen alueeseen (C). Rannan puolella se liittyy rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen Oulujoen suistoalueeseen / Oulujoen suiston kaupunkipuistoalueeseen. Rannan puoleinen kevyen liikenteen reitti on esitetty kevyenliikenteen pääreitteinä.

Uuden Oulun yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.4.2016 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 12.8.2016 (niiltä osin, joihin ei ole kohdistunut valituksia).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta

3.2.4 Voimassa olevat asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 6.3.1969 vahvistettu asemakaava (564-491), jossa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Rakennusalat ja kerrosluvut (II ja IV) on merkitty rakennetun tilanteen mukaisesti. Ajo lännen puoleiselle pysäköintipihalle on mahdollistettu vieriselle puistoalueelle osoitettuna ajo -rasitteena.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85 ja se on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle osoitetaan sitova tonttijako asemakaavassa.

3.2.7 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita kaavan laatimishetkellä.

3.2.9 Suojelupäätökset

Kaavamuutosalueeseen ei kohdistu varsinaisia suojelupäätöksiä.

Tontilla sijaitseva koulurakennus sisältyy Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa esitettyihin maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristökohteisiin.

Kaavamuutosalue sisältyy Arvokkaita alueita Oulussa 2015 esitettyyn aluerajaukseen no 18, ruutukaava-keskusta. Viereinen Kuusiluodon alue sisältyy selvitykseen aluekohteena no 7.

Kaavamuutosalueen viereinen Kuusiluodon alue ja Kuusiluodon koulu sisältyvät inventointeihin;

- Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, Oulun kaupunki 1986 (aluekohde A4: Kuusiluoto, rakennuskohde no 50: Kuusiluodon koulu)
- Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto 1993 (aluekohde 34: Kuusiluoto ja Kuusiluodon koulu)

Voimassa olevaan asemakaavaan ei sisälly Kuusiluodon aluetta koskevia rakennussuojelumääräyksiä, mutta asemakaavan rakennusalat, kerrosluvut ja kerrosalat perustuvat rakennettuun tilanteeseen. Kuusiluodon alueeseen kohdistuu myös rakentamistapaa koskevia asemakaavamääräyksiä (ku).

3.2.10 Maankäyttösopimukset

Asemakaavan muutoshankkeen käynnistysvaiheessa laaditaan yhteistoimintasopimus. Maankäyttösopimus laaditaan asemakaavaehdotusvaiheessa.

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

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Maunonkatu 2 / Oulun kauppaoppilaitos, rakennushistoriaselvitys 10.6.2014, arkkitehtitoimisto Jorma Teppo:

Selvityksessä todetaan mm;

- Rakennus valmistui Oulun kaupungin rakennuttamana Oulun kauppaoppilaitoksen käyttöön vuonna 1957. Rakennuksen on suunnitellut Oulun kaupunginarkkitehtina toiminut Matti Heikura. Arkkitehtuuriltaan rakennus edustaa niin aikakaudelle kuin suunnittelijalle tyyppillistä, asiallista ja rauhallista 50 -luvun koulurakennusarkkitehtuuria.
- Julkisivuiltaan rakennus on säilynyt huomattavan alkuperäisenä. Rakennusta ei ole laajennettu eikä siitä toisaalta ole purettu merkittäviä rakennusosia pois. Rakennuksen julkisivujen kunto on nykyisellään välttävä. Sisätilat ovat siistit ja hyväkuntoiset.
- Säilyneitä alkuperäisiä rakennusosia ja materiaaleja ovat koulusiiven savitiilikatto, liitososan peltikate ja näkyvän sokkelipinnan liuskekiviverhous. Sisätiloissa alkuperäisyyttä on näkyvissä lähinnä porrashuoneiden mosaiikkibetonipinnoissa ja kaiderakenteissa, mosaiikkibetonisissa ikkunapenkeissä ja näkyviin jätetyissä välipohjarakenteissa.

Maunonkatu 2 / Ympäristöanalyysi, 22.3.2016 VSU Maisema-arkkitehdit Oy:

Selvityksessä on kuvattu alueen kaavahistoriaa sekä analysoitu maisema- ja kaupunkirakennetta sekä kaupunkikuvaa. Nykyisen rakennuksen / tontin maisemallista asemaa on kuvattu mm. näkymätarkasteluin.

Selvityksessä todetaan mm;

- Koulurakennus on maamerkkirakennus, joka on tärkeän kauppatorilta tulevan rantareitin näkymien päätteenä. Rakennus näkyy myös saarista (Kiikeli, Vänmanninsaari) ja niihin johtavilta silloilta kanavamaisen tilan päätteenä.
- Tulevissakin suunnitelmissa on luontevaa korostaa Kuusiluodon saarimaista "irrationaalista" olemusta. Kuusiluotoa ympäröivän vyöhykkeen maankäyttö ja rakentaminen voisi olla eri tyyppistä kuin ruutukaava-alueella ja Meritullissa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin omistaja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy 7.8.2014 päivätyllä hakemuksellaan: "Suomen Yliopistokiinteistöt (SYK) omistaa Oulun kaupungissa, III kaupunginosassa korttelissa 38 osoitteessa Maunonkatu 2 kiinteistöön, jossa toiminta on loppunut vuonna 2012 ja joka on siitä lähtien ollut tyhjillään. SYK:n tarpeet kiinteistön käyttömuodon suhteen ovat muuttuneet ja siitä johtuen esitämme asemakaavanmuutosprosessin käynnistämistä kohteeseen välittömästi".

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että hakijan esittämien tontinkäyttö- ja viitesuunnitelmien mukainen kerrostalorakentaminen tontille mahdollistuu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava/ asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 22.3.2016 § 111.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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:

- Yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Dna Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Meritulli - Heinäpään asukasyhdistys ry
- Keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat / isännöitsijät

4.3.2 Vireille tulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 8.4. – 9.5.2016. Nähtävillä oloaikana saatiin kaksi mielipidettä ja yksi lausunto.

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 (asettamispäätös 19.4.2016), joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

Ohjausryhmään kuuluvat seuraavat henkilöt:

- | | |
|----------------------|---|
| • Mikko Törmänen, pj | asemakaavoitus (Uki Lahtinen) |
| • Timo Lajunen | asemakaavoitus |
| • Markku Hauλος | maa ja mittaus |
| • Jorma Heikkinen | katu- ja viherpalvelut |
| • Johanna Jylhä | katu- ja viherpalvelut (Mirjam Larinkari) |
| • Jari Heikkilä | rakennusvalvonta |
| • Matti Tynjälä | Oulun seudun ympäristötoimi |

- | | |
|------------------------------|--|
| • Pasi Kovalainen | Pohjois-Pohjanmaan museo |
| • Irma Hyry, siht. | asemakaavoitus |
| • Juha Uotila | Suomen Yliopistokiinteistöt Oy |
| • Seppo Wiik | Suomen Yliopistokiinteistöt Oy |
| • Jaakko Moilanen | Rakennusteho Group Oy |
| • Ari Tuutti | Devecon Group Oy |
| • Jukka Nupponen, esittelijä | Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy |

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Uuden Oulun yleiskaavassa ko. kortteli sisältyy keskustatoimintojen alueeseen / pääkeskukseen C, kaupunkikehittämisvyöhykkeeseen 1 (kaupunkikeskusta) sekä rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen Oulujoen suistoalueeseen. Lännen puolella kaavamuuosalue rajautuu yleiskaavassa osoitettuun Oulujoen suiston kaupunkipuisto -alueeseen.

Kaavamuuosalue sisältyy Arvokkaita alueita Oulussa 2015 esitettyyn aluerajaukseen no 18, ruutukaava-keskusta. Viereinen Kuusiluodon alue sisältyy selvityksen aluekohteena no 7.

Nykyisen rakennuksen koulukäytön päätyttyä / rakennuksen jäätyä tyhjilleen ko. korttelialueen muuttaminen olevaa kaupunkirakennetta eheyttävään täydennysrakentamiseen tukee Oulun kaupungin strategiaa, maankäyttöisiä ja ekologisia tavoitteita. Asemakaavan muutosta laadittaessa huomioidaan kaavamuuosalueen sekä ympäristön maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Hakija on teettänyt nykyistä koulurakennusta koskevan rakennushistoriallisen selvityksen sekä kuntoarvion. Selvitystulosten perusteella hakija on esittänyt perusteensa rakennuksen purkamiselle, eikä ole esittänyt nykyisen koulurakennuksen säilyttämiseen ja käyttötarkoituksen muuttamiseen perustuvaa tontinkäyttövaihtoehtoa.

Kaikki hakijan konsultillaan laadittamat tontinkäyttövaihtoehdot ovat siten perustuneet korvaavaan uudisrakentamiseen ja ne ovat poikenneet toisistaan mm. korttelirakenteen, talotyyppien, kerroslukujen ja pysäköintiratkaisujen osalta.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtoisten korttelitutkielmien vertailussa on arvioitu etenkin liittymistä viereisiin alueisiin, Meritulliin ja Kuusiluotoon päin. Vaihtoehtojen vaikutuksia ympäristöön, maisemaan ja kaupunkikuvaan on havainnollistettu mallinnus- ja näkymäkuvin. Maisemallisia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tarkasteltu etenkin avoimen suistoalueen suuntaan. Vaihtoehtoja on kommentoitu ja arvioitu ohjausryhmän sekä suunnitteluryhmän kokouksissa.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtoja vertailtaessa todettiin:

- ympäristöään selvästi korkeamman vaihdot ovat vaikeasti sovitettavissa suistoalueen avoimeen maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä viereisten asuntoalueiden mittakaavaan
- townhouse -tyyppiset II-III -kerroksiset vaihtoehdot eivät toteuta hakijan tavoitteita mm. asuntojen myytävyyden osalta
- Meritullin alueen kaltainen tehokkuus ja kerrosluku on täydennysrakentamiselle sopiva lähtökohta
- rannan suuntaan avoin korttelirakenne jaksottaa pitkää rannan suuntaista kaupunkijulkisivua

- nykyisen tapainen asema pitkän rantanäkymän päätteenä on hyvä tavoite myös uudisrakentamiselle
- vaihtoehtojen vertailun perusteella päädyttiin tontinkäyttövaihtoehtoon, joka perustuu seitsemänkerroksiseen lamellitorakentamiseen, jossa kaksi ylintä kerrosta ovat sisäänvedettyjä ja piha-kannen alaiseen pysäköintiratkaisuun

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksen pohjaksi valittu tontinkäyttösuunnitelma perustuu L -pohjaiseen lamellitorakentamiseen, jossa kerrosluku on seitsemän ja kaksi ylintä kerrosta ovat sisäänvedettyjä. Tällöin korttelikokoinaisuus liittyy mittakaavallisesti luontevalla tavalla Meritullin suuntaan. Korttelipiha avautuu avoimella tavalla rantapuiston ja Hartaanselän suuntaan, jolloin rakentamisen suhde rantamaisemaan ei olennaisesti muutu nykyiseen verrattuna. Rakennuksen rannanpuoleinen osa muodostaa päätteen pitkälle rantanäkymälle, nykyistä koulurakennusta vastaavalla tavalla. Rakennusmassojen sijoittelu mahdollistaa avoimet vesinäkyvät Meritullin nykyisistä asuinrakennuksista. Liittyminen Kuusiluodon suuntaan ei olennaisesti muutu nykyiseen tilanteeseen verrattuna, vaikka rakennuksen korkeus hieman kasvaakin.

4.5.5 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 8.4. – 9.5.2016. Nähtävillä oloaikana saatiin kaksi mielipidettä ja yksi lausunto. Palaute, sekä niiden vastineet ovat selostuksen liitteessä nro 2.

4.5.6 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

4.5.7 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

4.5.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunnalle päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 22.3.2016 § 111.

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.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

III kaupunginosan, korttelin 38 tontti 3 on osoitettu asemakaavaluonnoksessa asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi AK. Sitä palvelevat autopaikat sijoittuvat pihakannan alaisiin tiloihin.

Tonttiliittymä pysäköintitiloihin on Maunonkadulta. Lisäksi korttelin sisäosiin on järjestetty huoltoyhteys Saunarannan kautta.

5.1.1 Mitoitus

Tontille osoitettu kerrosala on yhteensä 8000 kem². Taloustitoja on tämän lisäksi osoitettu yhteensä 400 kem².

Viitesuunnitelman mukaan kortteliin sijoittuu n. 140 asuntoa ja laskennallinen asukasmäärä (1,5 asukasta/asunto) on n. 210 asukasta.

Tontinkäyttösuunnitelman mukaan kortteliin sijoittuu 78 autopaikkaa pihakannan alaisiin tiloihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaan sisältyy rakentamistapaa koskevia määräyksiä, joilla pyritään varmistamaan arkkitehtonisesti yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti hallittu korttelikokonaisuus.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

III kaupunginosan korttelin 38 tontti 3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa asemakaavaluonnoksessa on 8000 kem², jonka lisäksi talousrakennuksille 400 kem². Kerrosluvu on seitsemän (VII), joista kaksi ylintä kerrosta on sisäänvedettyjä. Rakennusalat on osoitettu sitovina ja pihajärjestelyt ohjeellisina. Pihakannan likimääräinen korkeusasema on osoitettu asemakaavassa +3.80 merenpinnasta.

Tontin rajausta on muutettu siten, että Maunonkadun katutila laajenee ja Kuusiluodorranta –puistosta osa liitetään osaksi tonttia.

5.3.2 Muut alueet

Maunonkadun puoleinen tontin raja on oikaistu katualuetta leventämällä. Ratkaisu parantaa kevyen liikenteen järjestämismahdollisuuksia Maunonkadulla ja mahdollistaa tontille nykyistä selkeämmän rajauksen.

Rannan puolella tonttia on laajennettu jo nykyisin käytössä olevaan laajuuteen / raja-aitaan saakka, jolloin kaavan mukainen puistoalue vastaavasti pienenee. Tontin laajennus mahdollistaa huoltoajon korttelin sisäosiin Saunarannan kautta. Muuttuva pinta-ala on +-215 m².

5.4 Kaavan vaikutukset

Koulutustoiminta korttelissa on päättynyt. Rakennuksen omistaja on esittänyt perusteet sen purkamiselle. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin hyödyntämisen viereistä Meritullin aluetta täydentävään kerrostalorakentamiseen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Oppilaitoksen toiminnasta aiheutunut liikenne ja pysäköinti lähikaduilla päättyy. Täydennysrakentamisesta aiheutuva liikenne ei aiheuta ongelmia nykyisen katuverkon välityskyvylle.

Katuliittymät keskitetty Maunonkadulle, ei merkittäviä vaikutuksia Kuusiluodon kapeille asuntokaduille. Nykyinen ajo yhteys tontille Saarankadun kautta sekä rannan puoleinen pysäköintialue poistuu.

Rakentamisen mittakaava on Meritullin kortteleita ja tontin aikaisempaa käyttöä mukaileva. Kortteli sulkeutuu Maunonkadun puolelta ja avautuu suiston suuntaan. Rakennuksen sijoittelulla on pyritty säilyttämään olemassa olevien asuntojen näkymät ja avaamaan syntyvistä uusista asunnoista suistonäköaloja.

Kuusiluodon puoleinen mittakaavaero säilyy nykyisen koulurakennuksen kaltaisena.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan rakennettu eikä siihen sisälly luonnonmukaisia alueita. Rannan puisto-alueella kasvaa maisemallisesti merkittävää puustoa.

5.4.3 Vaikutukset talouteen

Nykyisen koulurakennuksen purkukustannuksen vaikuttavat osaltaan hankkeen toteuttamiskustannuksiin. Suunniteltu rakennustehokkuus edellyttää rakenteellista pysäköintiratkaisua. Pohjavesi- ja tulvakorkeudesta johtuen pysäköintikellarin toteuttaminen edellyttää vesitiiviitä rakenteita, salaojittamista sekä vesien pumpausta.

5.4.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Nykyisen rakennuksen kosteusvauriot ja sisäilmaongelmat ovat riski uusiokäytölle. Pitkään käyttämättömänä ollessaan rakennus muodostavaa ongelman ympäristölleen.

Kevyen liikenteen verkosto säilyy ja ajoneuvoliikenteen määrät eivät oleellisesti lisäänty. Katujen ja liittymien välityskyky ei vaarannu eikä kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenneturvallisuuteen.

5.4.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Opetuskäyttö on päättynyt jo 2012 ja rakennus on ollut siitä saakka tyhjillään.

Asemakaavan muutoksen mahdollistamalla asukasmäärän lisäyksellä ei ole olennaista merkitystä Meritul-lin asuntoaluekokonaisuuden kannalta mutta se tukee kuitenkin omalta osaltaan torialueen palvelujen käyttöä ja kehittämistä.

5.4.6 Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavaan sisältyy rakentamistapaa koskevia määräyksiä (XXXX), joilla pyritään varmistamaan arkkitehtonisesti yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti hallittu korttelikokonaisuus.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu tontinkäyttö- ja viitesuunnitelma (arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy). Viitesuunnitelman mukaan kortteliin sijoittuu n. 130 asuntoa, joiden laskennallinen (1,5 asukasta/asunto). asukasmäärä on 210 asukasta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää nykyisen koulurakennuksen purkamista.

Alue toteutuu vaiheittain, asuntojen kysynnän mukaisessa aikataulussa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Oulussa 3. päivänä syyskuuta 2018

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Uki Lahtinen
asemakaava-arkkitehti

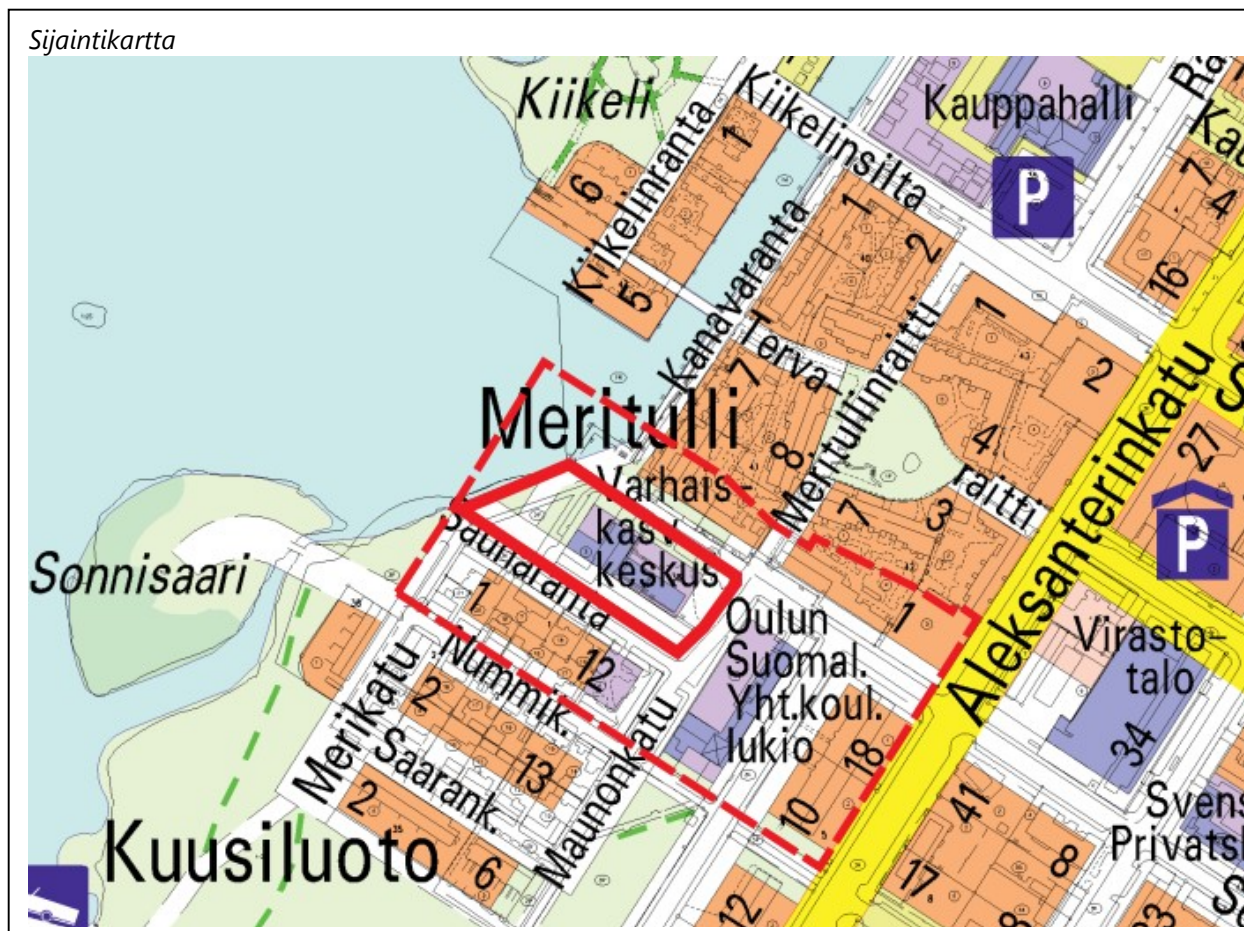
Maunonkatu 2



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivitetty 3.9.2018

III (Vanhatulli) kaupunginosan korttelia 38 (tontti nro 3) koskeva asemakaavan muutos (Maunonkatu, Saunaranta, Sepänpolku)

Kaavatunnus 564-2274
Diaarinumero 9492/2015



-  Asemakaavan muutosalue
-  Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Siinä kerrotaan kaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, minkälaisia kaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Asemakaava-alue ja vaikutusalue

Etusivun sijaintikarttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Asemakaavan muutosalue sijaitse ruutukaavakeskustan länsiosassa, Meritullin ja Kuusiluodon asuntoalueiden välissä. Alue rajoittuu Maunonkatuun, Saunarantaan ja Sepänpolkuun sekä rannan puoleiseen puistoalueeseen (Kuusiluodonranta).

Mitä alueelle suunnitellaan?

Kiinteistön omistaja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on tehnyt aloitteen asemakaavan muutokseksi, jossa tontin käyttötarkoitus muutetaan asuinrakentamiseen soveltuvaksi.

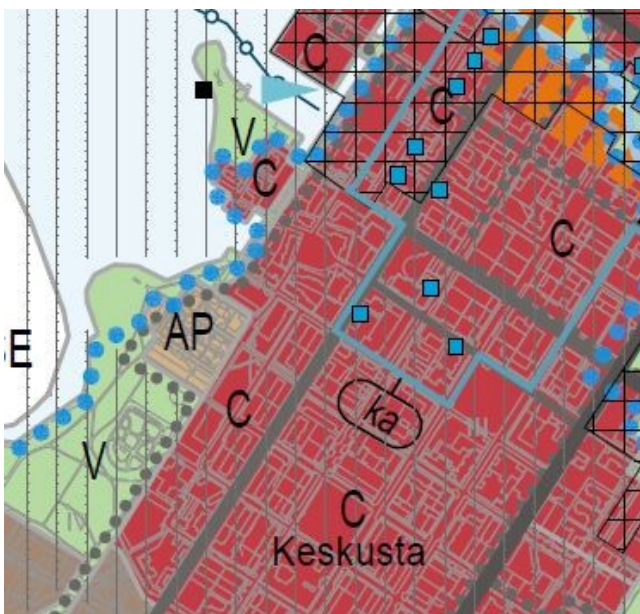
Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa mahdollistamalla tontin käyttäminen asuinrakentamiseen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään tontilla olevan koulurakennuksen rakennushistoria ja kulttuurihistorialliset arvot sekä ratkaistaan rakentamisen suhde ympäristöön ja suunnitellaan autopaikkojen sijoittaminen tarvittavilta osin rakenteellisiin ratkaisuihin perustuen.

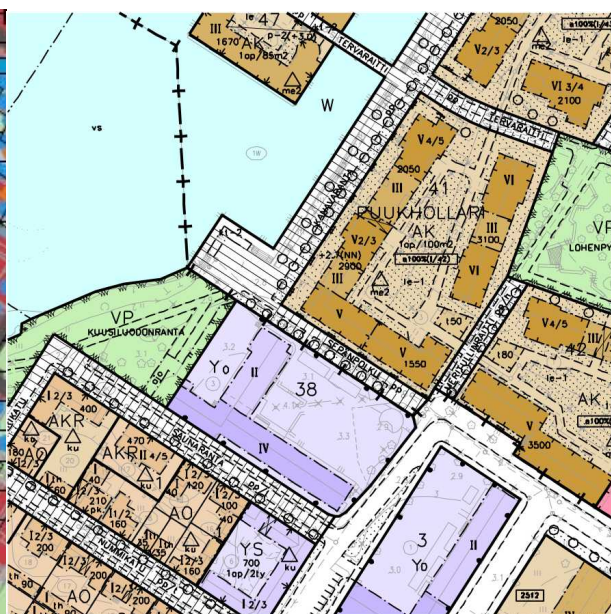
Suunnittelun lähtökohdat

Oulun kaupunkistrategia 2020

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. kestävän kehityksen huomioon ottaminen sekä eheän, toimivan ja energiatehokkaan yhdyskuntarakenteen toteuttaminen olemassa olevat asemakaava-alueet, infrastruktuuri ja palveluverkosto hyödyntäen.



Ote Uuden Oulun yleiskaavaehdotuksesta



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Yleiskaava

Oulun yleiskaavassa 2010 kaavamuutosalue sisältyy keskustan asuin- ja liikealueeseen AK-C sekä rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen (Oulujoen suisto). Tontilla sijaitseva koulurakennus (Oulun Lastentarhanopettajaopisto) on osoitettu suojelukohteeksi (kohde no 92). Viereinen Kuusiluodon alue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi AP.

Uuden Oulun yleiskaavaehdotuksessa kaavamuutosalue sisältyy kaupunkikehittämisvyöhykkeeseen 1 / kaupunkikeskusta. Käyttötarkoituksimerkinnäksi on osoitettu pääkeskus / keskustatoimintojen alue C.

Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 6.3.1969 vahvistettu asemakaava (564-491), jossa se on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) tuonaikaisen koulukäytön mukaisesti. Rakennusalat ja kerrosluvut (II ja IV) on merkitty asemakaavaan rakennetun tilanteen mukaisesti. Ajo lännen puoleiselle takapihalle on mahdollistettu viereiselle puistoalueelle osoitetun ajo -rasitteen muodossa.

Suunnittelualueen nykytilanne

Kaavamuutosalueella sijaitsee vuonna 1957 Oulun kauppaoppilaitoksen käyttöön valmistunut koulurakennus. Viimeksi rakennuksessa on toiminut Varhaiskasvatuksen keskus, mutta vuodesta 2012 lähtien rakennus on ollut tyhjiään. Kuusiluodon puoleinen rakennuksen osa on nelikerroksinen ja rannan puoleinen juhlasaliosa kaksikerroksinen. Maunonkadun puoleinen piha-alue on toiminut välituntipiha ja lännen puoleinen piha pysäköintialueena.

Rakennuksella on näkyvä asema osana rannan puoleista kaupunkijulkisivua ja kaupunkikuvaa. Sepänpolun varrella olevat Meritullin asuinkerrostalot ovat viisikerroksisia ja Kuusiluodon puoleiset asuinrakennukset pääosin kaksikerroksisia. Maunonkadun vastakkaisella puolella sijaitsevan Kuusiluodon koulun vanha osa on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi.

Maanomistus ja sopimusmenettelyt

Tontti on Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistuksessa. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen asemakaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen pohjaksi tarvittavien selvitysten sekä tontinkäyttö-/viitesuunnitelmien laatimisesta vastaa hakija konsultteineen.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Tontilla sijaitsevasta koulurakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys. Muut tarvittavat selvitykset laaditaan suunnittelutyön kuluessa.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- asumiseen (asuntojakauma, asuntojen määrä, asuntojen suuntaus, näkymät, piha-alueet)
- kaupunkikuvaan ja ympäristöön (liittyminen ympäristöön, rakentamisen määrä ja mittakaava)
- kulttuurihistoriallisiin arvoihin (koulurakennuksen ja ympäristön arvot)
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (tonttiliittymä- ja pysäköintijärjestelyt, kevyt liikenne)

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Ketkä ovat osallisia ja keille tiedotetaan erikseen?

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. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- Yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Dna Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Meritulli - Heinäpään asukasyhdistys ry
- Keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat / isännöitsijät

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä, etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Kalevassa (asemakaavoituksen ilmoitukset julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana.

Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Torikatu 10, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Kalevassa.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan viranomaisille sähköpostitse.



Rantanäkymä torin suunnalta

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisista julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla **Oulu 10-palveluissa**, (Torikatu 10), jossa myös kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana asemakaavoituksen asiakaspalvelusta.

Asemakaavanmuutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata ja kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan **Oulun kaupungin verkkosivulla**:

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

Suunnitelman kortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella **564-2274**

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Hankkeen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville vähintään kahdeksi viikoksi, jona aikana vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. Lisäksi osallisilla on oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavaluonnos) asetetaan nähtäville noin neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2018. **Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen** kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, **Torikatu 10, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla**. Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa. Asemakaavaluonnosta esitellään nähtävillä oloaikana järjestettävässä tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa.

Ehdotusvaihe

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi vuoden 2019 alkupuolella. **Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen** kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, **Torikatu 10, kaupungin verkkosivulla sekä lehti-ilmoituksella Kalevassa..** Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

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

Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 27 90015 OULUN KAUPUNKI** tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi

Lisätietoja hankkeesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asemakaavoitus:

asemakaava-arkkitehti Uki Lahtinen puh. 044 703 2427, [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

suunnitteluavustaja Tarja Korpi puh. 045 454 8268, [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

Asemakaavoituksen asiakaspalvelu puh.: 050-3166 850, 050-3166 849

(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)

564-3-38-3 Kuusiluodonranta

7.6.2018



BRUTTOALA 12399 m²

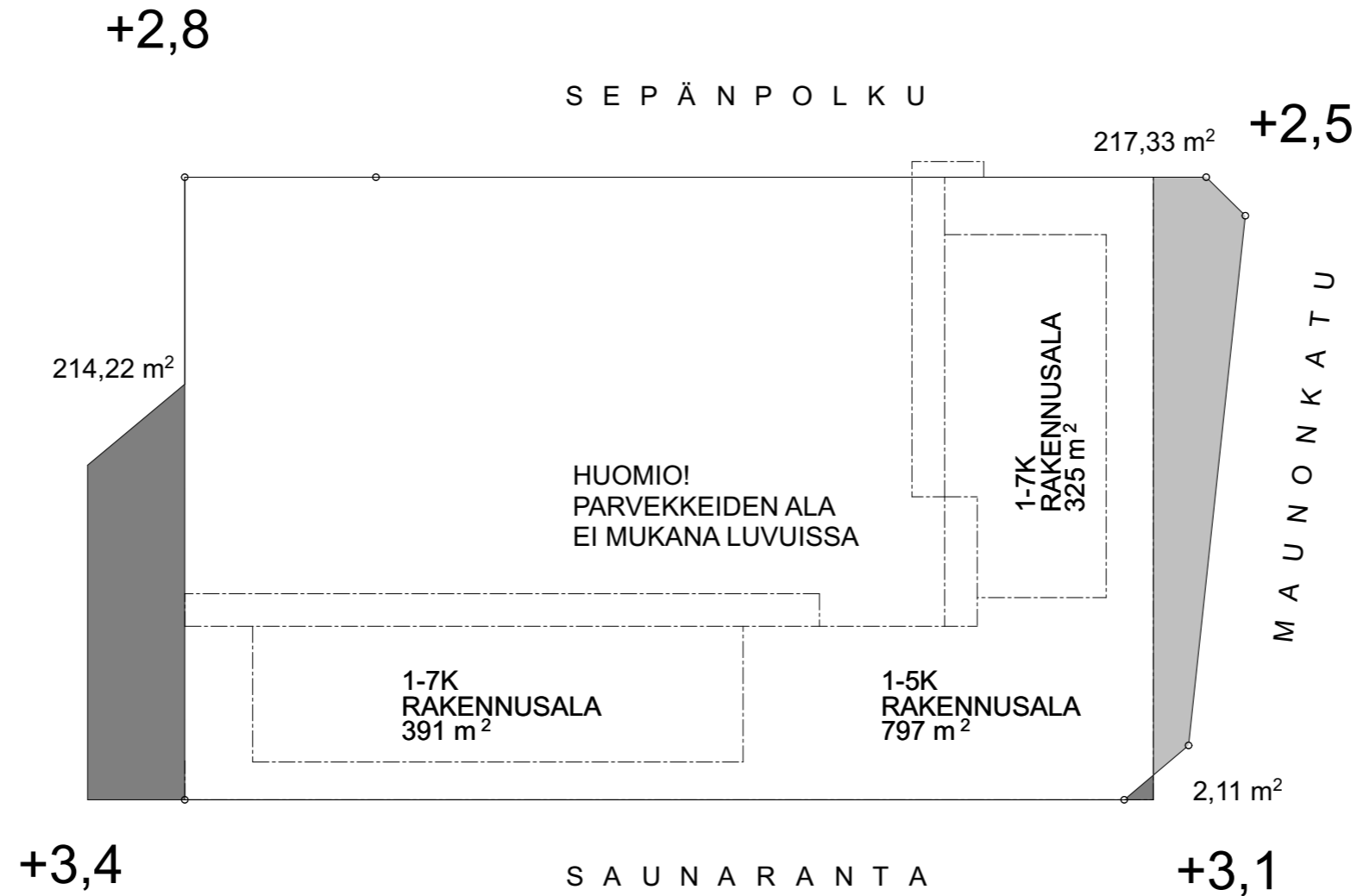
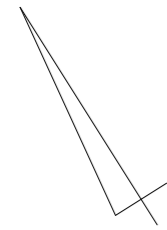
RAKENNUSOIKEUS 8385 m²

HUONEISTOALA / 122 AS 6861,5 m²

VANHA TONTTI 3 759 m²

UUSI TONTTI 3 758 m²

-  LUOVUTETTAVA TONTIN OSA
-  UUSI TONTTIIN LIITETTÄVÄ OSA



KORTTELITUTKIELMA

TONTTI JA RAKENNUSALAT

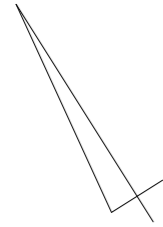
5 50 1/500

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

564-3-38-3 Kuusiluodonranta

7.6.2018

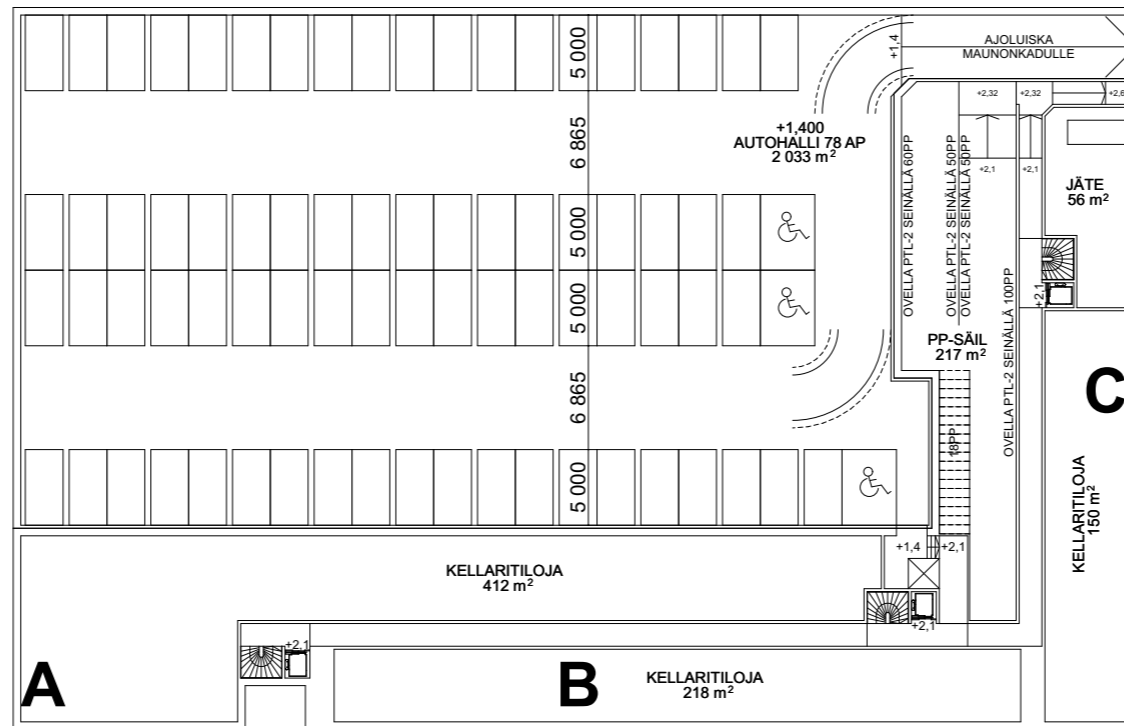
KELLARI Bruttoala
1 426 m²
AUTOHALLI Bruttoala
2 106 m²
AUTOPAIKAT
78 AP



+2,8

S E P Ä N P O L K U

+2,5



M A U N O N K A T U

+3,4

S A U N A R A N T A

+3,1

KORTTELITUTKIELMA

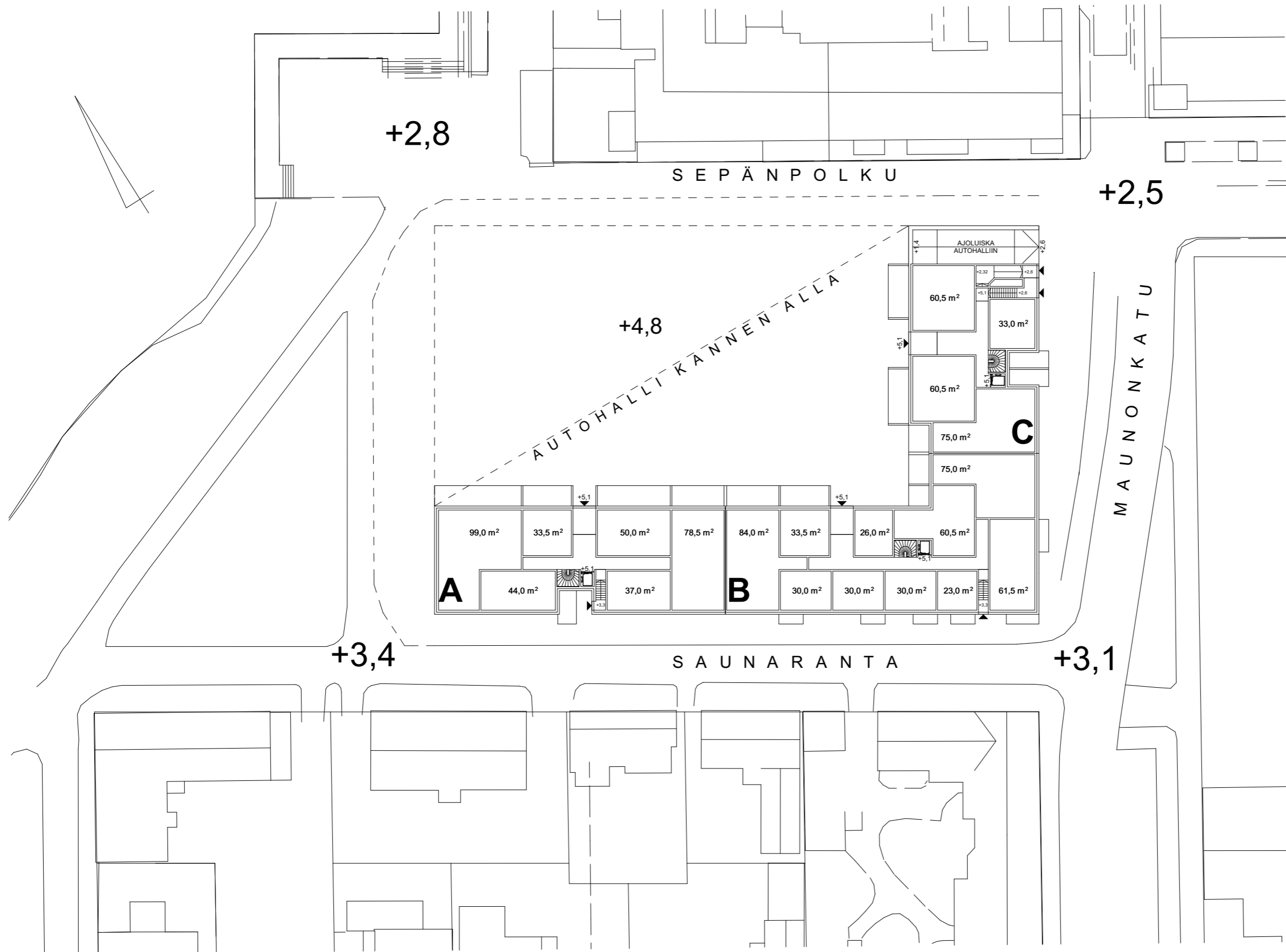
KELLARI

5 50 1/500

A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y

564-3-38-3 Kuusiluodonranta

7.6.2018



A 1.K Kerros-/bruttoala
464 m²
A 1.K Käytetty rak.oik.
441 m²
A 1.K a´6as
HUONEISTOALA 342,0 m2

B 1.K Kerros-/bruttoala
599 m²
B 1.K Käytetty rak.oik.
577 m²
B 1.K a´10as
HUONEISTOALA 453,5 m2

C 1.K Kerros-/bruttoala
424 m²
C 1.K Käytetty rak.oik.
335 m²
C 1.K a´4as
HUONEISTOALA 229,0 m2

KORTTELITUTKIELMA

1.KERROS

5

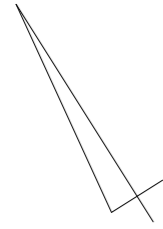
50

1/500

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

564-3-38-3 Kuusiluodonranta

7.6.2018



A 2-5.K Kerros-/bruttoala
464 m²
A 2-5.K Käytetty rak.oik.
441 m²
A 2-5.K a´6as
HUONEISTOALA 365,5 m2

B 2-5.K Kerros-/bruttoala
599 m²
B 2-5.K Käytetty rak.oik.
577 m²
B 2-5.K a´10as
HUONEISTOALA 477,0 m2

C 2-5.K Kerros-/bruttoala
424 m²
C 2-5.K Käytetty rak.oik.
404 m²
C 2-5.K a´6as
HUONEISTOALA 342,5 m2

KORTTELITUTKIELMA

2-5.KERROS

5 50 1/500

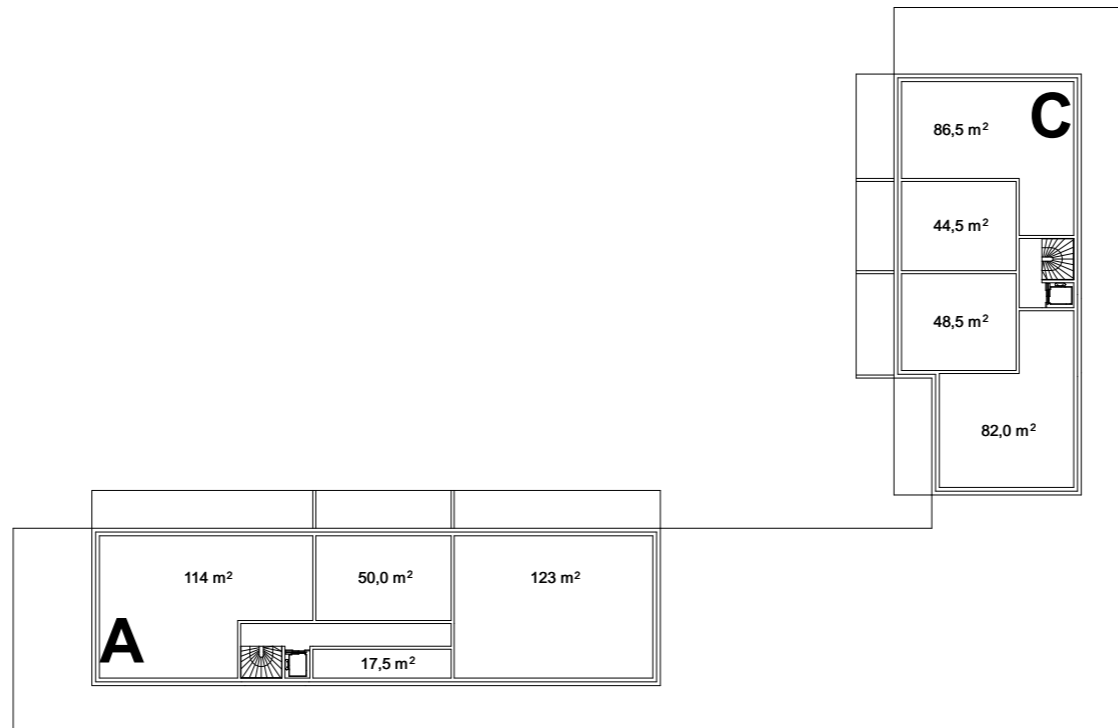
ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

564-3-38-3 Kuusiluodonranta

7.6.2018

A 6-7.K Kerros-/bruttoala
391 m²
A 6-7.K Käytetty rak.oik.
367 m²
A 6-7.K a'3as
HUONEISTOALA 287,0 m²

S E P Ä N P O L K U



C 6-7.K Kerros-/bruttoala
325 m²
C 6-7.K Käytetty rak.oik.
305 m²
C 6-7.K a'4as
HUONEISTOALA 261,5 m²

S A U N A R A N T A

KORTTELITUTKIELMA

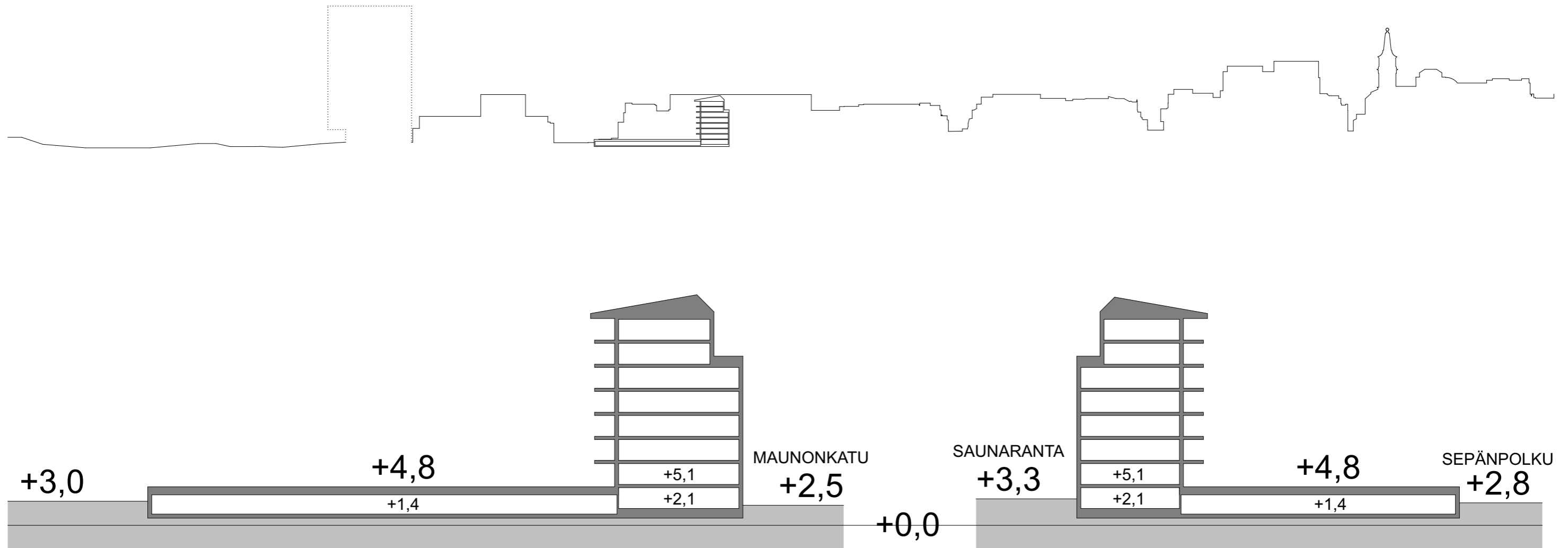
6-7.KERROS

5

50

1/500

A R K K I T E H T I T O I M I S T O V E L I K A R J A L A I N E N O Y



KORTTELITUTKIELMA

LEIKKAUKSET

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

5 50 1/500



rankatu

Maunonkatu

YJR-538











LIITE 3

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 8.4.–9.5.2016. Asiasta jätettiin kaksi mielipidettä ja yksi lausunto.

Asunto Oy Oulun Kotisatama kirjoittaa 9.5.2016

Asunto Oy Oulun Kotisatama sijaitsee käsittelyssä olevaa asemakaavan muutosta hakevan kiinteistön naapurina osoitteessa Kanavaranta 9.

Katsomme tärkeänä alueellisen kehittymisen emmekä lähtökohtaisesti vastusta Meritullin alueen kehittämiseen tähtäviä toimenpiteitä, kuten nyt Vireille noussutta asemakaavamuutoshanketta Maunonkatu 2 -kiinteistöä koskien.

Vireille tulleella hankkeella tulee olemaan kokonaisuutena tarkastellen merkittävä vaikutus kiinteistöömme ja siellä sijaitseviin asuntoihin riippumatta siitä, miten asemakaavan muutosprosessi etenee ja miten ko. hanke myöhemmin toteutuu. Sen vuoksi haluamme kiinnittää huomionne ainakin seuraaviin asioihin:

1 Kiinteistön suojelumerkintä

Muutosta hakevan kiinteistön rakennukset ovat käsityksemme mukaan kaavassa merkitty suojelluiksi ja siten kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, jotka lähtökohtaisesti tulisi säilyttää ja saneerata kiinteistöt sellaisenaan asuinkäyttöön.

2 Nykyisten rakennusten tilalle uudisrakennus

Mikäli rakennukset tullaan kuitenkin purkamaan uudisrakennusten tieltä, tulemme erityisesti tarkastelemaan taloyhtiömme huoneistoista avautuvien näkymien mahdollisia muutoksia; meri- ja puistonäkymien ei sallita muuttuvan nykyisestä tilanteesta

3 Kiikelin laajentuminen merelle

Oulun yliopiston arkkitehtuurin tiedekunta ja Oulun kaupungin Ympäristö- ja Yhdyskuntapalvelut järjestivät v. 2015 opiskelijatyönä toteutetun kilpailun torialueen kehittämisestä. Voittajasuunnitelmassa Ou-Luups on visioitu korkeita kerrostalorakennuksia Kiikeliin. Kerrostalot tulisivat nykyisten asuintalorakennusten jatkoksi mereen.

Toteutuessaan näillä rakennuksilla tulisi olemaan merkittävä negatiivinen vaikutus niin Kanavaranta 9 kuin Maunonkatu 2 -kiinteistön asuntojen näkymiin merelle ja siten välitön negatiivinen vaikutus myös asuntojen ja kiinteistöjen arvoon / houkuttelevuuteen. Toivomme, ettei nykyinen / tuleva Maunonkatu 2 -kiinteistön omistaja asettuisi kanssamme yhteen rintamaan, mikäli voittajasuunnitelman mukaisia toimenpiteitä joskus ryhdyttäisiin viemään eteenpäin.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Lähiympäristön asukas kirjoittaa 9.5.2016

Mielipiteen sisältö

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on puutteellinen.
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydentämiseksi on järjestettävä Maankäyttö- ja rakentamislaisissa tarkoitettu neuvottelu.
3. Minulle tulee ilmoittaa kirjallisesti postitse ja sähköisesti sähköpostilla asian etenemisestä ja mahdollisuksistani osallistua ko. kaavaprosessiin.

Mielipiteen perustelut

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee tontti/korttelia, joka rajoittuu Kuusiluodon asemakaavaan (Ympäristöministeriön vahvistama asemakaavamuuotos 2.12.1983, III kaupunginosan korttelit 1,2 ja 37, katu-, puisto-, liikenne- ja vesialueet jne). Hanke koskee jopa välittömästi esimerkiksi Saunarannan katualuetta ja sen käyttöä, mistä on jo lainvoimaisesti määrätty Kuusiluodon voimassa olevassa asemakaavassa. Voimassa olevan Kuusiluodon asemakaavan tarkoituksena on ollut turvata arvokkaan puutalomiljöön säilyminen. Kuusiluodon voimassa olevassa asemakaavassa on katualueita koskevat määräykset esim. Saunarannan toteuttamisesta puistomaisena katuna kaavakartan mukaan, kaavamerkinnot katualueilla jalankululle ja pyöräilylle varattu, pysäköintivyöhykkeet puustutuksineen ja viheralueineen. Silti asemakaavan suhdetta Viereiseen asemakaavaan ja sen määräyksiin esim. katualueen osalta, pysäköintiin tai asemakaavan tavoitteisiin ja vaikutuksiin ei ole mainittu ko. suunnitelmassa sanallakaan. Pelkkä viittaus yleiskaavaan johtaa ajatuksia harhaan, koska se antaa ymmärtää, että viereinen alue olisi pelkkä pientaloalue ilman mitään suojelutavoitteita. Asemakaava sisältää kuitenkin puutalomiljöön suojelemiseksi annetut erilliset määräykset. Liitteenä Kuusiluodon asemakaavan muutoksen selostus 7.5.1982, liite §:ään 133, josta käy ilmi katualueen merkintöjen taustat, asemakaavamutoksen tavoite sekä erityismääräysten perusteet.

Suunnitelmasta puuttuvat viittaukset tuoreeseen, vuonna 2015 valmistuneeseen Arvokkaita alueita Oulussa- nimiseen selvitykseen. Kyseisessä selvityksessä ja inventoinnissa on määritelty niitä arvoja, joiden vuoksi Kuusiluoto on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas alue. Kyseisiä arvoja ja hankkeen vaikutuksia kyseisiin arvoihin ei ole suunnitelmassa mainittu.

Kyseessä on nk. hankekaava eli koskee ainoastaan yhtä ainoata tonttia Kuusiluodossa. Suppea tonttikohdainen asemakaavataustatarkastelu vaikeuttaa alueen kokonaistarkastelua asemakaavoituksessa. Viereisellä Kuusiluodon asemakaava-alueella on alkanut ilmetä kokonaistarkastelua vaikeuttavia poikkeamislupahakemuksia useammalla tontilla. Toisen tontin osalta on tehty yhtä tonttia koskeva hankeasemakaava, toisen osalta poikkeamislupaprosessi on kesken ja lainvoimaa vailla. jo ensimmäisen tontin (Merikatu 7) koskien asemakaavaneuvotteluissa 7.5.2014 lopussa elinkeino- ja ympäristökeskus on kiinnittänyt huomiota tarpeesta ajantasaistaa koko Kuusiluodon alueen asemakaava. Lausunnossa todetaan, että alue (tarkoittaen kaavaa) tullaan ajantasaistamaan myöhemmin mm. suojelumerkintöjen osalta (Asemakaavan selostus 4.10.2014, Merikatu 7, kaavatunnus 564-2193). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole mitään viittauksia ko. prosessin etenemiseen tai siihen,

miten kokonaistarkastelu on tarkoitus hoitaa. Oikeuskäytännössä hankekaavan ongelmana on pidetty sitä, ettei tontinomistajien tasavertaisesta kohtelusta pystytä pitämään huolta hankekaavoituksessa (ks. Vuosikirjaratkaisu K110201454). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää hankekuvauksena ainoastaan tavoitteena tontin muuttamisen koulukäytöstä asuinkerrostalo —käyttöön. Hanketta ei kuvata mitenkään muutoin eikä ko. kaavakortissa netissä ole saatavilla asiasta mitään lisätietoa. On kuitenkin selvää, että kun asemakaavamuutosta lähdetään hakemaan maanomistajalähtöisesti, maanomistajalla on tarkemmat tavoitteet tiedossa ja ilmoitettuna kaupungin viranomaiselle. Nämä kaikki tiedot kuitenkin puuttuvat osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lähialueen asukkaiden ja maanomistajien intressissä on erityisesti tietää, ollaanko hakemassa mahdollisuutta purkaa koko rakennus eli kaavamääräyksiä, jotka mahdollistavat osittaisen tai kokonaan purkamisen. Lisäksi tärkeitä tietoja olisi se, kuinka monta kerrosta ja mihin kohtaan suunnitellaan ja millaisia kerrosaloja tavoitellaan. Rakennuspaikkojen muuttamista koskeva tieto ja sijainti esim. läheillä katu puuttuu. Tiedot, jotka ovat jo viranomaisten ja hakijan tiedossa pitää ilmoittaa myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, koska ne vaikuttavat keskeisesti arviointiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyys on mahdotonta ottaa kantaa, mikäli itse hankkeesta ja sen faktoista ei ole tarkempaa tietoa. Tarkemman tiedon puuttuminen altistaa kaavan jatkovaiheet valituksille, joita osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla yritetään juuri välttää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteena on täyttää Suomen kansainvälisistä sopimuksista juontuvat velvoitteet ottaa alueen asukkaat ja muut maanomistajat ajoissa valmisteluun mukaan ja informoida ja osallistaa elinympäristöä koskevista hankkeista. Kyseinen tontti sijaitsee alle 10 metrin päässä makuuhuoneeni ja keittiöni ikkunoista. Kohtuudella voisi edellyttää, että jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa minulle kuuluisi antaa hieman enemmän tietoa, kuin että kyse on koulun muuttamisesta asuinkerrostaloksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei sisällöltään täytä niitä vaatimuksia, joita siltä edellytetään.

Kaavoitus:

Hankkeessa tullaan järjestämään viranomaisneuvottelu luonnoksen nähtävilläolon aikana. Kaavamuuotosprosessin aikana lähiympäristön asukkaita ja muita osallisia kuullaan ja heille ilmoitetaan prosessin vaiheista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

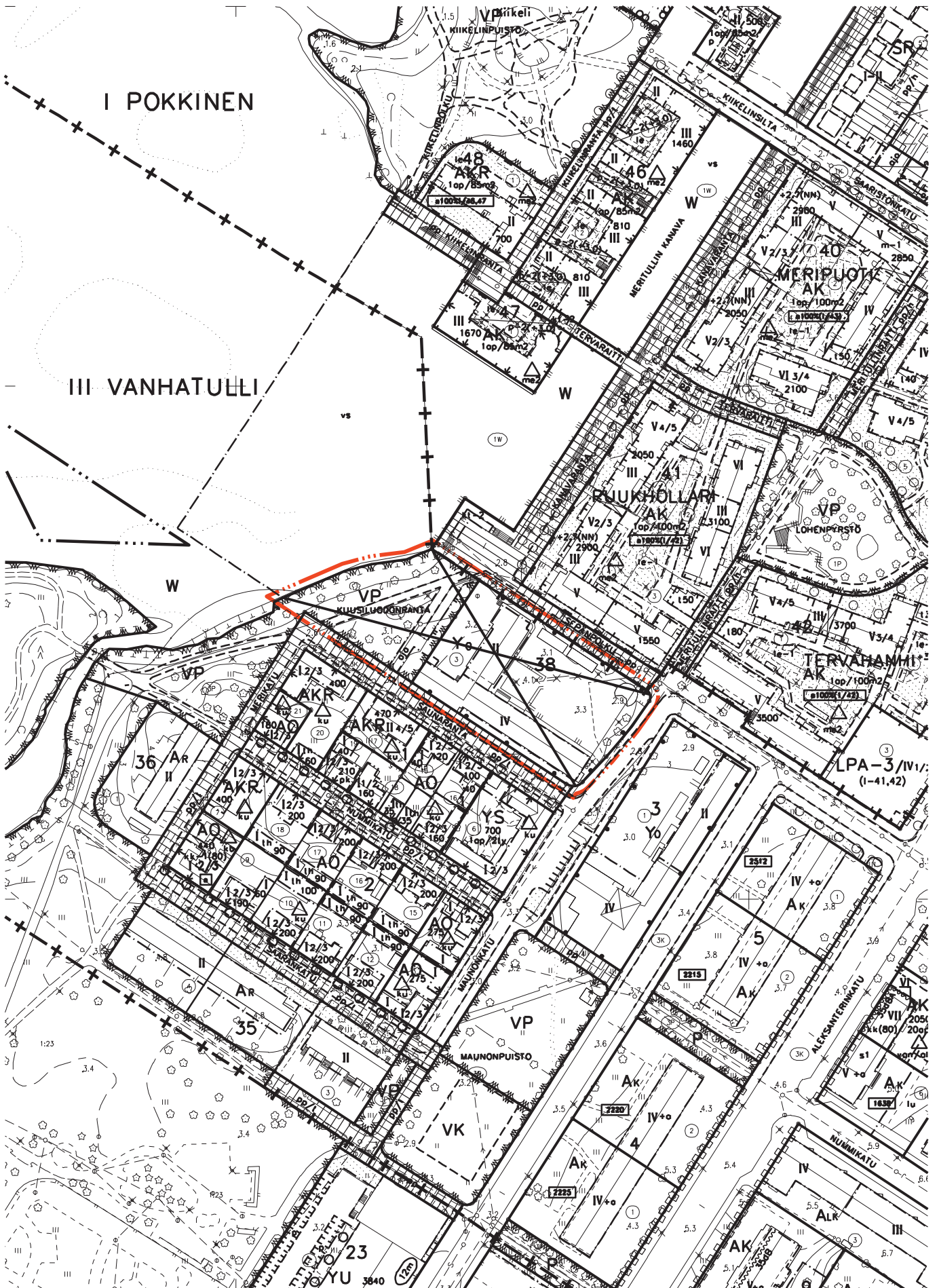
Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Anita Yli-Suutala kirjoittavat 9.5.2016:













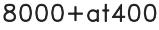


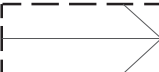
Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Vanhantullin (III) kaupunginosassa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka sijaitsee ruutukaavakeskustan länsiosassa, Meritullin ja Kuusiluodon asuntoalueiden välissä. (kaavatunnus 564—2274) Alue rajoittuu Maunonkatuun, Saunarantaan ja Sepänpolkuun sekä rannan puoleiseen puistoalueeseen (Kuusiluodonrantaan). Aloitteen asemakaavan muutokseen on tehnyt Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, kiinteistön omistaja. Kaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitus muutetaan asuinrakentamisen soveltuvaksi. Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

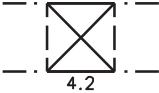

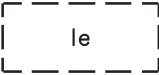

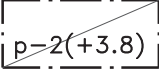



Voimassa olevassa asemakaavassa (voimaan 6.3.1969) muutosalueen kortteli on merkitty opetustoimintaan palvelevien (YO) kortteliksi, jossa sijaitsee v. 1957 valmistunut Martti Heikuran suunnittelema Oulun kauppaoppilaitoksen, myöhemmin varhaiskasvatuksen keskuksen koulurakennus. Kohteessa on 4-kerroksinen tiilirakenteinen oppilaitos, jonka rannan puolelle sijoittuu 2-kerroksinen juhlasali. Yhdessä viereisen Suomalaisen yhteiskoulun lukion (ent. Kuusiluodon koulu) kanssa ne toimivat porttina kaupungin keskustan ja Kuusiluodon pientaloalueen sekä Hollihaan puistoalueen välissä. Molemmat koulut on arvotettu maakunnallisesti avokkaiksi kulttuuriperinnön kohteiksi, ja jolla on sekä rakennushistoriallista että maisemallista arvoa (Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015). Sen lisäksi entinen kauppaopisto on luetteloitu Oulun yleiskaava 2020:ssa suojelukohteeksi. Maunonkatu 2, Oulun kauppaoppilaitoksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys (v. 2014, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy). Koulu mainitaan myös Arvokkaita alueita Oulussa 2015- julkaisussa, kaupunginosa Kuusiluoto tekstissä. Asemakaavan muutoksessa tulee alueen miljö ja maakunnallisesti arvokkaat ja maisemallisesti tärkeät koulurakennukset ottaa huomioon osana alueen muutosta ja sen kehittämistä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.



2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
33		Puisto.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2		Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93		Korttelin numero.
95		Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3		Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
124-101		Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

127-3		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen. Luku osoittaa kulkuaukon vähimmäiskorkeuden metreinä.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
151-3		Pihakansi. Pihakannen alle saadaan sijoittaa autopaikkoja. Suluissa oleva luku osoittaa pihakannen likimääräisen korkeusaseman.
163	1 ap/200m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
190-3		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
200-205		<p>Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuina. Parvekkeiden taustaseinät voivat poiketa väriltään ja materiaaliltaan muista julkisivuista.</p> <p>Rakennuksen kattomuodon tulee olla tasakattomainen.</p> <p>Rakennukseen ei saa tehdä ullakkokerrosta.</p> <p>Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.</p> <p>Porrashuoneet tulee varustaa ikkunoin kaikilla kerrostasoilla.</p> <p>Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava.</p> <p>Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä ympäristösuunnittelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.</p> <p>TONTTIJAKOMERKINNÄT:</p>
		Sitovan tonttijaon mukainen tontti.