

I kaupunginosan kortteli nro 2, Rantakatu 3, Aleksanterinkatu 4-6

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

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

Asemakaavan on tavoitteena valmistua loppuvuodesta 2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana **19.4. – 20.5.2019. Ohje palautteen antoon sivulla 5.**



Kuvassa on esitetty asemakaavan muutosalue punaisella viivalla ja tiedotusalue punaisella katkoviivalla.

Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2412**.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

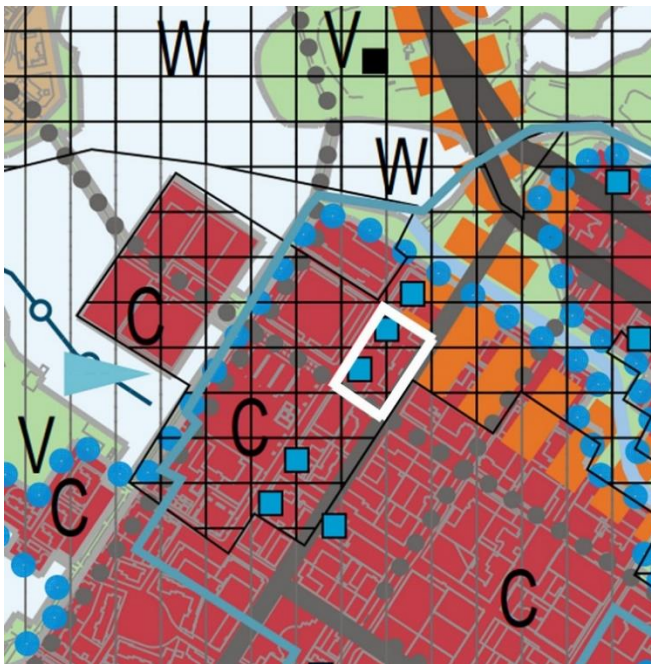
Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeesta tiedotetaan. Suunnittelualue käsittää I kaupunginosan korttelin nro 2 osoitteissa Rantakatu 3 ja Aleksanterinkatu 4-6. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Hallituskatuun, kaakossa Aleksanterinkatuun, lounaassa Pakkahuoneenkatuun ja luoteessa Rantakatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 5006 m².

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Kortteli sijaitsee torinrannassa. Torialuetta rajaa Rantakadun rakennusrivistö, jonka vanhimmat rakennukset on rakennettu Oulun vuoden 1882 palon jälkeen, sekä Meritullin asuinalue. Meritullin edustalla sijaitsee 1900-luvun alussa rakennettu Oulun kauppahalli laajennuksineen sekä osin 1700-luvulta olevat aittarakennukset. Meren puoleista näkymää hallitsevat Kaupunginteatteri ja pääkirjasto. Korttelissa sijaitsevat rakennukset: päärakennus (1883, suunnittelija: ins. Hugo Neuman), lääninarkkitehti John Lybeckin 1883 suunnittelemat "Korsu", Piharakennus (Tutkijoiden talo) ja "Kasino", Piirustussalirakennus (ent. konttorirakennus) (1893, suunnittelija: rakennusmestari K.A.Wiklund) kirjasto (1895, suunnittelija: lääninarkkitehti W.A. Tötterström) sekä "Apaja" (2001, suunnittelija: Auer & Sandås Arkkitehdit Oy). Rakennukset ovat "Apajaa" lukuun ottamatta rakennussuojelulain asetuksen perusteella suojeltuja.



Kuvat: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Kortteli 2 on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille

työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan mukaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009). Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Voimassa oleva asemakaava

Korttelissa 2 on voimassa 10.3.1989 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 1162). Kortteli on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Rakennusoikeus on yhteensä 5700 m². Sallittu kerrosluku on I-III. Osaan rakennuksista voidaan sijoittaa ullakkokerros. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu suojelumerkinnöillä sr-1 ja sr-4. Sr-1:n mukaan rakennusta ei saa purkaa, sr-4:n mukaan rakennus on pyrittävä säilyttämään. Kortteliin saa sijoittaa yhden asunnon. Piha-alueella on varaukset maanalaiselle tilalle. Aleksanterinkadun puoleisilla rakennuksilla ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla rapattu kivipinta tai peittomaalattu lauta. Asemakaavamerkinnän mukaan autopaikkoja on rakennettava 1/85 m².

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistamaan työpaikka- ja liikekäyttöä sekä päivittää suunnittelualueen arvokkaiden rakennusten rakennussuojelua koskevat merkinnät. Suunnittelualueen rakennukset säilyvät. Kortteliin on myönnetty 26.6.2018 poikkeamislupa. Sen edellytyksenä oli, että korttelin käyttötarkoituksen muutos käsitellään jatkossa asemakaavan muutoksella, jossa käsitellään korttelin käyttötarkoitus, pysäköintivaroitukset sekä päivitetään arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnät.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty suunnittelualueen maanomistajien hakemuksesta.

Suunnittelutyön organisointi

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

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelutyön aikana laaditaan tarvittavat selvitykset.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus alueella) sekä kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön (näkyvät alueelle, kulttuurihistorialliset arvot). Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

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 <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2412**. Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 -asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille keväällä 2019 maanomistajien hakemuksesta.

Käynnistysvaihe

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

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävillä neljän viikon ajan tavoiteaikataulun mukaan loppukevästä 2019. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun asemakaavan muutosluonnoksesta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2019, 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. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

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

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.



Viistokuva suunnittelualueelta © Blom

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Jere Klami | puh. 044 703 2412 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

kaavoitusassistentti Lea Mäkivierikko | puh. 044 703 2435 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu