

Ravander-kortteli

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelin 13 tonteilla numero 2, 5, 7 ja 8 (Kirkkokatu 8, Saaristonkatu 8 sekä Torikatu 21 ja 23, Ravander-kortteli) sekä korttelia ympäröivillä katualueilla on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on rakennuskannan uudistaminen sekä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolla suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä katkoviivalla alue, jolle hankkeella arvioidaan olevan vaikutuksia.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2518**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on III kaupunginosan (Vanhatulli) korttelin 13 (Ravander-kortteli) tontit numero 2, 5, 7 ja 8 osoitteissa Kirkkokatu 8, Saaristonkatu 8, Torikatu 21 ja 23 sekä osa Saaristonkadun, Torikadun ja Albertinkadun katualueita korttelin ympärillä. Suunnittelualan pinta-ala on 9461 neliometriä.

Tonteilla numero 2, 5, 7 ja 8 sijaitsevat rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1971, 1972 ja 1977. Rakennukset ovat pääosin liike- ja toimistokäytössä. Tontin nro 2 rakennuksessa sijaitsee myös asuntoja.

Suunnittelualan lähiympäristö on Oulun keskustan kerrostalovaltaista aluetta palvelurakennuksineen. Suunnitteluala rajautuu koillisen puolella Saaristonkatuun, joka on joukkoliikennekatu, sekä kaakon puolella kävelypainotteiseen Kirkkokatuun. Kirkkokadun kävelykatuosuus sijaitsee suunnittelualan läheisyydessä korttelin koillispuolella. Mannerheimipuisto sijaitsee korttelin läheisyydessä sen eteläpuolella.

Suunnittelualan lähellä sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ovat mm. Riekin talo, Weckmanin-Veitsiluoto Oy:n talo (Svenska Privatskolan), entinen Snellmanin kauppahuone, Oulun Diakonissalaitos ja Aleksanterintorin koulu. Suunnitteluala rajautuu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaisiin osoitettuihin alueisiin Rotuaarin ympäristön liikerakentaminen sekä Torikadun puutalot.

Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on rakennuskannan uudistaminen ja lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Tavoitteena on asuin-, liike- ja toimistorakentamisen mahdollistava asemakaava siten, että rakennusten katutasoon tulee liike- ja yhteistilaa.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuuriarvoihin, luontoon ja maisemaan, asumiseen, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien kulkumuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset.

Suunnittelualueelle laaditaan tarvittavat selvitykset, joihin kuuluvat mm. rakennushistoriaselvitys, hulevesiselvitys ja ympäristömeluselvitys. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan muutosalueen maanomistajat ovat tehneet aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Suunnittelualueeseen sisältyvä katualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutoksen hakijat laadittavat asemakaavan muutoksen edellyttävät maankäytön viitesuunnitelmat, liikenne- ja ympäristösuunnitelmat sekä mahdolliset tarvittavat muut suunnitelmat. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2030

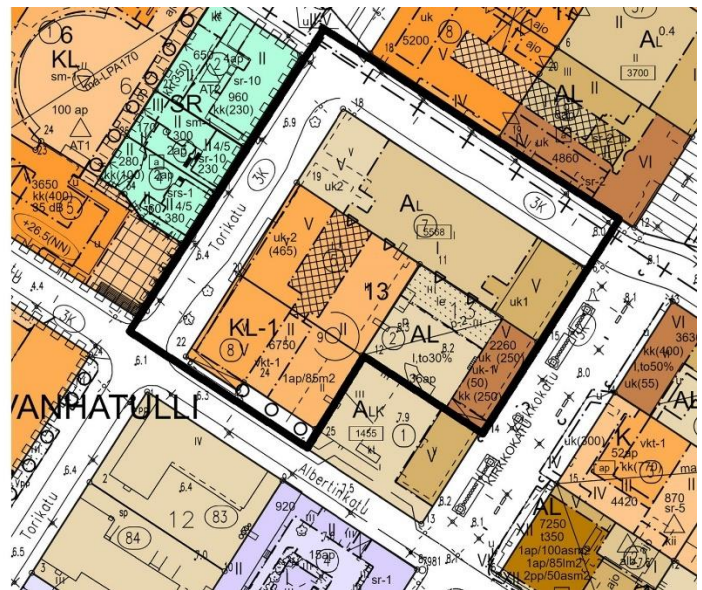
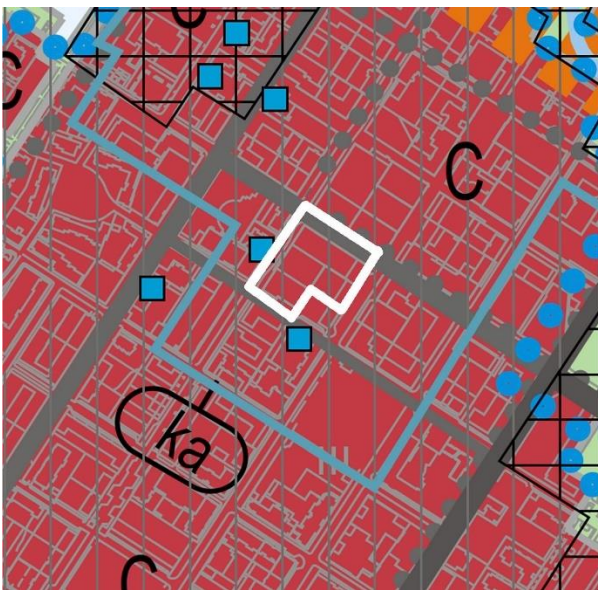
Oulun kaupungin strategisia tavoitteita ovat mm. Mahdollistamme kestävä kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella. Kehitämme kaupunkikeskustaa ja parannamme keskustassa ja lähialueilla

kohtaamispaikkoja ja edellytyksiä yritysten uusien toimitilojen kysynnälle. Tarjoamme asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla. Tuemme kestäväällä kaupunkirakenteella kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikenteen käyttöä arjen matkoilla.

Oulun keskustavisio 2040

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

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



Kuvat 2 ja 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta.

Yleiskaava

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

Suunnittelualue on osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle

rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

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

Asemakaava

Tontilla nro 2 on voimassa 25.5.1999 voimaan tullut asemakaava (kaavatunnus 1626). Tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Rakennusoikeus on kellareineen ja ullakkoineen 2260 neliometriä. Kerrosalasta 30 % saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Kerrosluku on V. Tonttia varten on rakennettava 36 autopaikkaa.

Tonteilla nro 5 ja 8 sekä osalla Albertinkadun katualuetta on voimassa 15.10.1991 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 1379). Tontit ovat liikerakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja (KL-1). Rakennusoikeus on 6750 neliometriä. Kerrosluku vaihtelee I-V. Ullakolle voidaan sisustaa 465 neliometriä kerrosalaan laskettavaa tilaa. Sisäpihalle on osoitettu valokatteinen tila. Alueelle tulee toteuttaa yksi autopaikka kerrosalan 85 neliometriä kohti.

Tontilla nro 7 on voimassa 22.3.1974 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 650). Tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Rakennusoikeus on 5568 neliometriä. Kerrosluku on V. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saadaan sisustaa 470 neliometriä sauna-, sosiaali- ja varastotilaa. Alueelle tulee varata yksi autopaikka liikehuoneiston kerrosalan 50 neliometriä kohti.

Katualueilla on pääosin voimassa 6.3.1969 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 491).

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/9524/2021.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Saaristonkatu 8). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

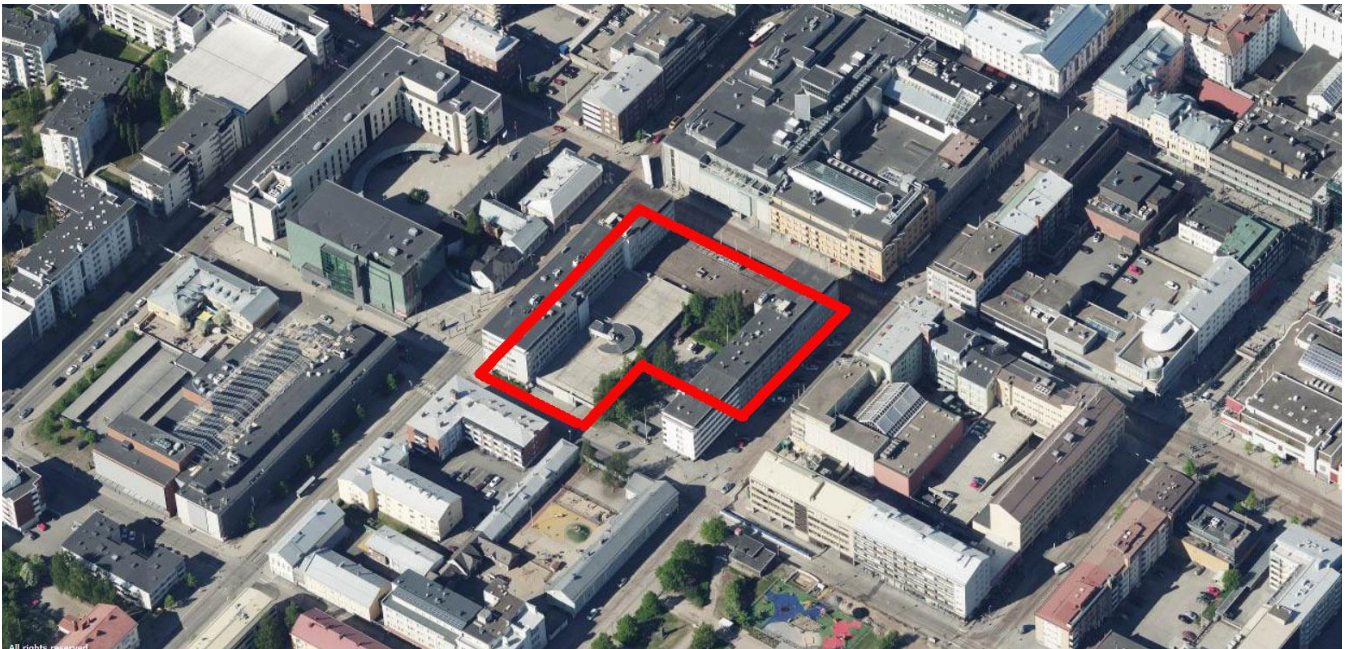
Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti

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

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Nuorisovaltuusto ONE
- Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat OKEVA



Kuva 4 Viistoilmakuva suunnittelualueelta. © Blom

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta helmikuussa 2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2023. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

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

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2024, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi, p. 044 703 2425

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi