

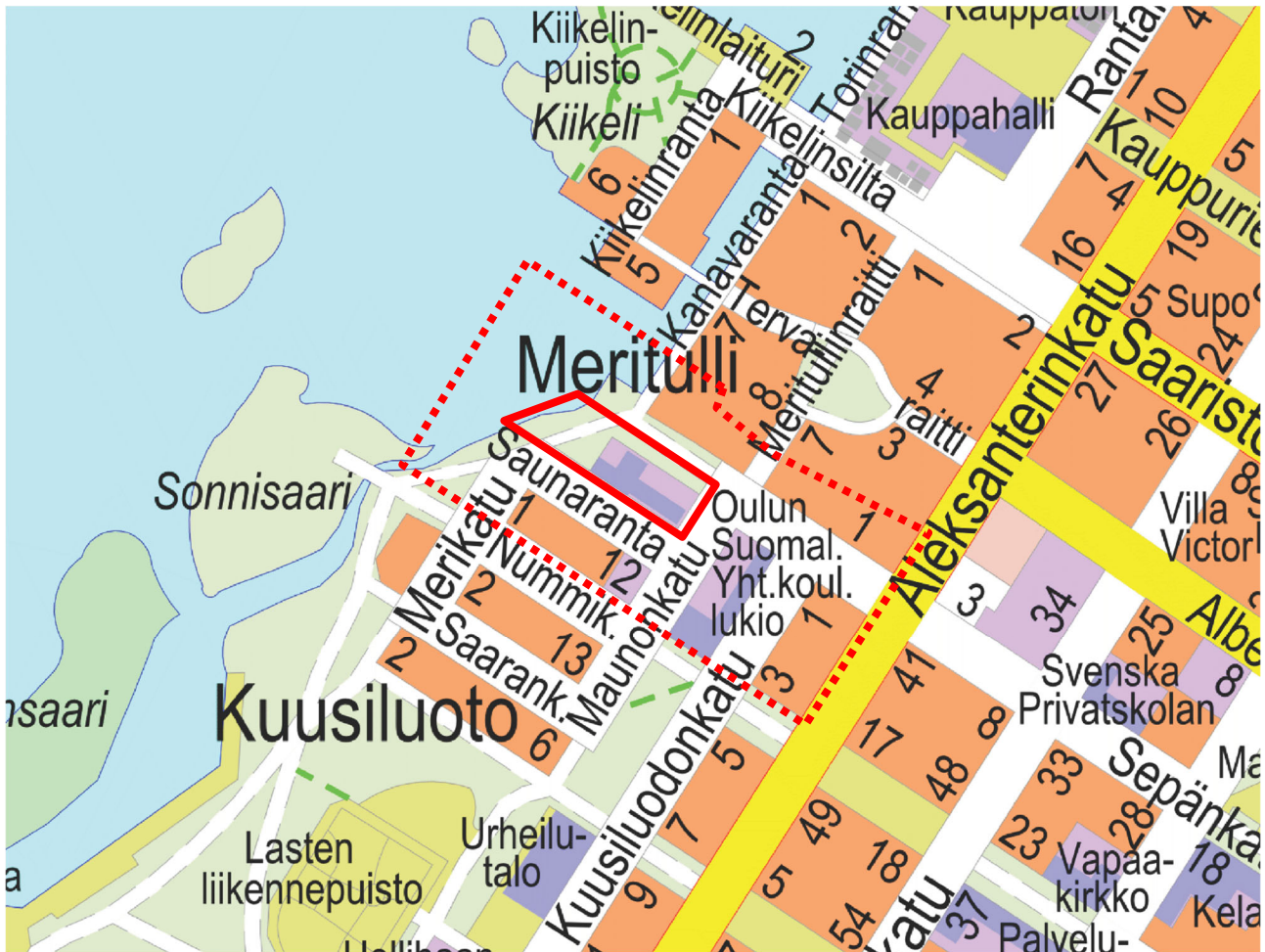
Maunonkatu 2

Asemakaavan muutoksen tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä yhteenveto valmisteluaineistosta

Oulun Vanhatullin (III) kaupunginosan kortteliin 38 ja sen ympäristöön on vireillä jäljempänä kuvattu asemakaavan muutos.

Tämä asiakirja sisältää kaavan tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman, yhteenvedon kaavamutoksen valmisteluaineistosta (selvityksistä ja suunnitelmista) sekä yhteenvedon vuonna 2019 nähtävillä olleen kaavaluonnoksen palautteesta. Kiinteistöjen isännöitsijöiden on syytä toimittaa tämä asiakirja tiedoksi kiinteistön haltijoille, asukkaille ja muille käyttäjille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta on mahdollista esittää mielipiteitä niiden nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen esitetään jäljempänä.



Alustava asemakaavan muutosalue



Tiedotusalue

Kaikki kaavaa koskevat valmisteluaineisto esitetään verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät asiakirjat löytyvät kaavatunnuksella **564-2274**.

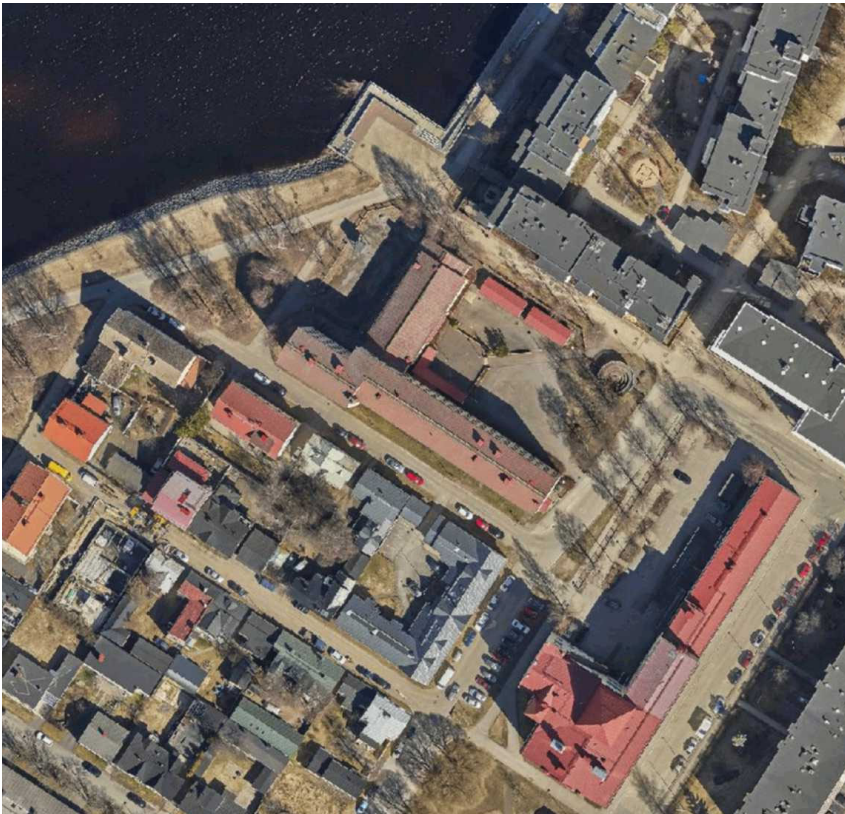
1. Asemakaava-alue

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue. Alue käsittää Oulun Vanhatullin (III) kaupunginosan kortteliin 38 ja sen lähiympäristön. Kortteli sijaitsee Kuusiluodossa, ruutukaavakeskustan länsiosassa, osoitteessa Maunontie 2. Korttelia rajaavat katu- ja puistoalueet Maunonkatu, Saunaranta, Sepänpolku ja Kuusiluodonranta. Korttelin pinta-ala on noin 3795 m².

2. Kaavamuutoksen tarkoitus

Kiinteistön omistaja, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, on hakenut kaavamuutosta. (Hakemus on päivätty 7.8.2014 ja kirjattu 29.10.2015.) Hakijan mukaan kiinteistön toiminta on loppunut vuonna 2012 ja korttelissa oleva rakennus on ollut tyhjillään. Hakijan tarkoituksena on purkaa olemassa oleva rakennus ja korvata se uudella asuinrakennuksella. Hakijan kumppanina toimii Rakennusteho Group Oy.

Yhdyskuntalautakunta päätti 22.3.2016 § 111 kaavamuutoksen käynnistämisestä.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2020. (Ei mittakaavassa.)

3. Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kortteli 38 käsittää yhden tontin (numero 3). Tontilla on kaupunginarkkitehti Martti Heikuran suunnittelema, vuonna 1957 valmistunut oppilaitosrakennus, jonka laajuus on reilu 5 000 k-m² (kerrosalaneliömetriä, luku sisältää kerrosalaan laskettuja kellaritiloja). Rakennuksen sisääntulopiha avautuu itään. Rakennusta palveleva pysäköinti on sijoitettu rakennuksen luoteispuolelle, ja ajoyhteys pysäköintialueelle kulkee Saunarannan ja Kuusiluodonrannan kautta.

Oppilaitosrakennus edustaa aikakaudelle tyypillistä sivukäytävään perustuvaa koulusuunnittelua. Samaan rakennukseen sijoitettiin aikoinaan Oulun kauppaoppilaitos sekä kaupungin konserttitilana

toiminut juhlasali ja näyttämötila. Vuonna 1973 juhlasali muutettiin liikuntasaliksi. Rakennus peruskorjattiin lastentarhaopiston käyttöön vuosina 1986-1987. (Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto.)

Rakennus sijaitsee torin suunnasta avautuvan pitkän näkymäakselin päätteenä, ja sillä on tärkeä asema suistoalueen avoimessa maisemassa. Lisäksi rakennus on osa pienimittakaavaista ja kerroksellista Kuusiluodon aluetta. Kauppaoppilaitos muodostaa yhdessä lähellä sijaitsevan Suomalaisen yhteiskoulun lukion (rv. 1908) kanssa kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden.

Hakija omistaa tontin rakennuksineen. Oulun kaupunki omistaa korttelia ympäröivät yleiset alueet.



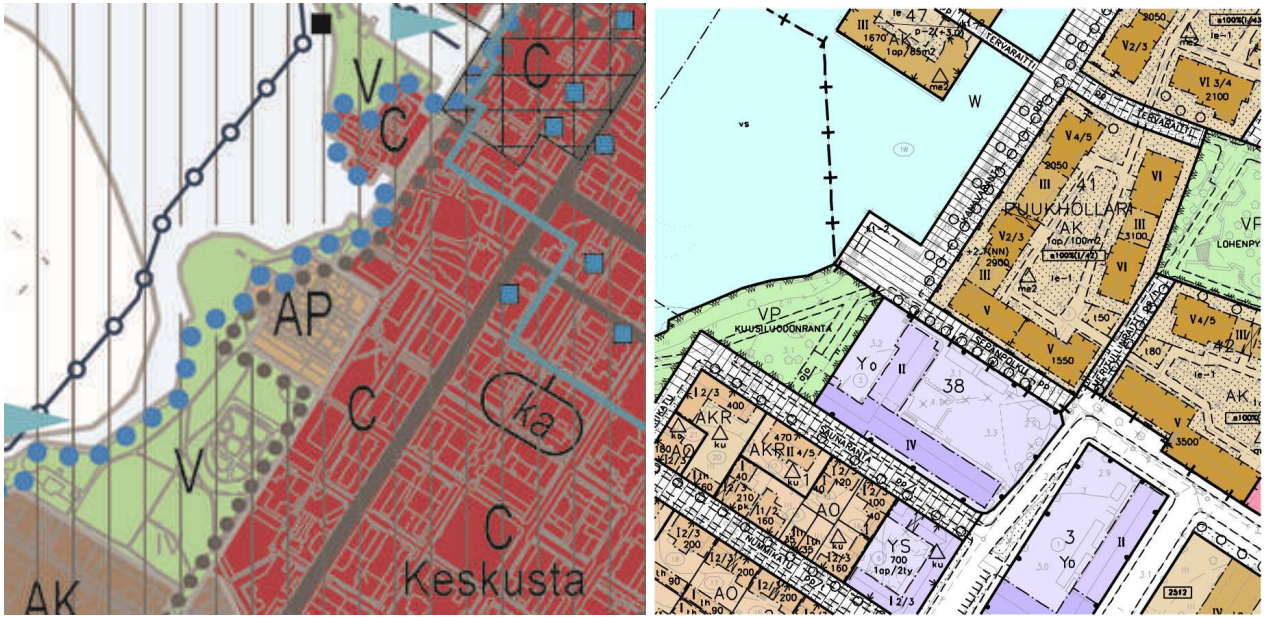
Kuva: Näkymä torin suunnasta.

4. Voimassa olevat kaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) entinen kauppaoppilaitos ja loivalla kumpareella sijaitseva Kuusiluodon alue on osoitettu maakunnallisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) Oulun keskusta on osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaava-alue sisältyy Kuusiluodon rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen. Kortteli rajautuu rannan puolella virkistysalueeseen (V), kevyen liikenteen pääreittiin sekä Oulujoen suiston kaupunkipuistoon (kp), jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja.

Sisäasiainministeriön 6.3.1969 vahvistamassa asemakaavassa (564-491) kortteli 38 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Asemakaavan kerrosluvut (II ja IV) ja rakennusalat vastaavat rakennettua tilannetta. Kortteli rajautuu katu- ja puistoalueisiin. Tontille on ajoyhteys Saunarannan ja Kuusiluodonrannan kautta. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa.



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

5. Rakennuksen suojelua koskeva esitys

Suomen Arkkitehtiiliitto – Finlands Arkitektförbund ry on esittänyt 27.6.2019 korttelissa 38 olevan koulurakennuksen suojelua. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on hylännyt suojeluesityksen sekä todennut, että rakennuksen suojelua koskeva asia tulee ratkaistavaksi vireillä olevan asemakaavoituksen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä. (POPELY 16.6.2020.)

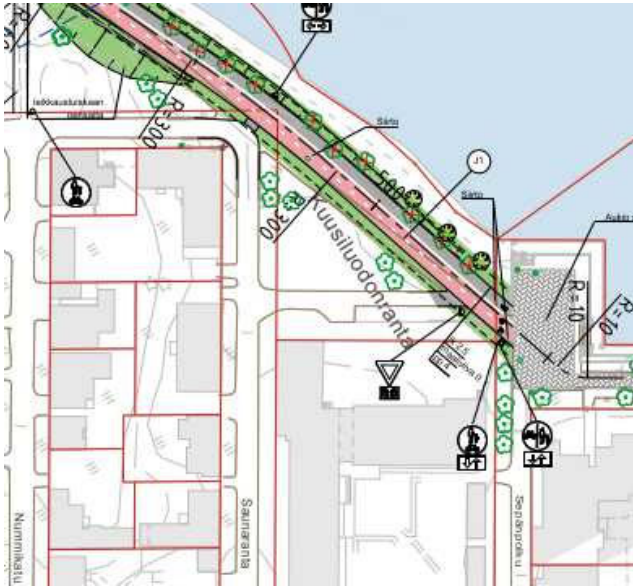
Museoviraston lausunnossa rakennussuojeluasiasta (27.2.2020) todetaan, että rakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä. Se sijaitsee kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti merkittävässä saumakohdassa, edustaa aikakaudelleen tyypillistä kouluarkkitehtuuria ja on säilynyt julkisivuiltaan alkuperäisenä. Suojelun tarve koskee rakennuksen ulkoasua ja sen asemaa kaupunkikuvassa. Suojelu on syytä ratkaista vireillä olevan kaavamuutoksen yhteydessä. Museovirasto pitää rakennuksen kehittämistä asuinkäyttöön mahdollisena.

Oulun kaupungin lausunnon (yhd.ltk 7.4.2020 § 169) mukaan kohteen säilymisen ja suojelun turvaaminen on mahdollista vireillä olevassa asemakaavassa.

6. Muut päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista (ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt pyöräpysäköinnin soveltamisohjeesta 27.10.2020). Päätöksen mukaan keskustassa tarvitaan asuinkerrostaloja varten pääsääntöisesti 1 autopaikka jokaista 210 k-m² kohti. Vierasautopaikkoina voidaan hyödyntää katualueella olevat pysäköintipaikat. Lisäksi kaikilla tonteilla tarvitaan kaksi liikuntaesteetöntä autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön paikka jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Pyöräpaikkoja tarvitaan vähintään 1 jokaista 30 k-m² kohti.

Oulun pyöräilyn edistämiseksi ja pyöräväylien laatutason parantamiseksi kaupunkiin on suunniteltu toteutettavan useita pyöräilyn laatuikäytäviä eli niin kutsuttuja baanoja. Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmassa 2030 (yhd.ltk 10.12.2019 § 657) on esitetty Oulun kauppatorilta Kempeleeseen kulkeva pyörätieyhteys (ns. Kembaana). Rakennussuunnittelun yhteydessä väylän on suunniteltu kulkevan Kuusiluodonrannan kautta.



Kuvat: Alustava esitys rantaan suunniteltavasta baanasta. (Ei mittakaavassa.)

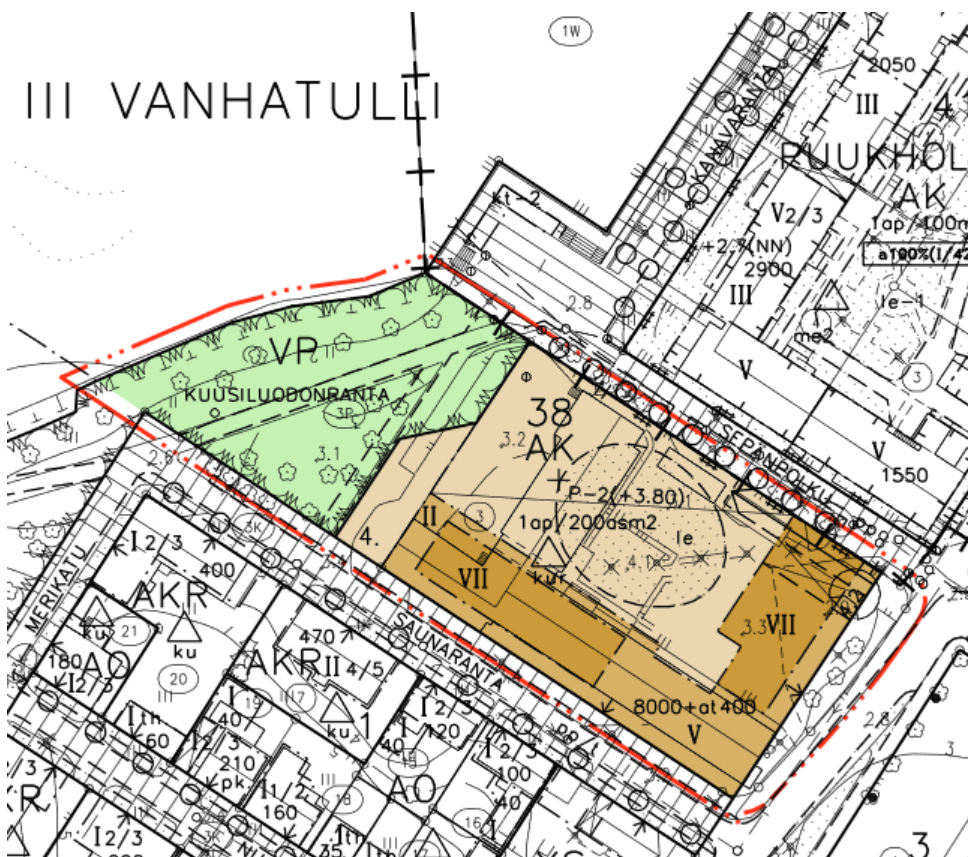
7. Asemakaavaa varten laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutoksen hakija kumppaneineen on laadittanut asemakaavan pohjaksi seuraavat selvitykset tai suunnitelmat:

- Kuntoarvioraportti 22.5.2011 (Pöyry Finland Oy)
- Rakennushistoriaselvitys 10.6.2014 (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy)
- Ympäristöanalyysi 6.4.2016 (VSU Maisema-Arkkitehdit Oy)
- Korttelitutkielma 7.6.2018 (Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy)
- Mikrobitutkimus 22.10.2018 (Kivalab)
- Riskikartoitus 25.10.2018 (A-insinöörit Rakennuttaminen Oy)
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 21.11.2018 (A-insinöörit Rakennuttaminen Oy)
- Rakennustutkielma 1.6.2019 (Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy)
- Pohjatutkimusraportti 19.10.2019 (Pöyry Finland Oy)
- Yhteenvedo tehdyistä tutkimuksista ja perustelut olevan rakennuksen purkamiselle 10.6.2020 (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy)
- Rakennustutkielma 20.1.2021 (Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy)
- Vanhan koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön: Rakennetekninen soveltuvuus 5.2.2021 (Insinööritoimisto Putkonen Oy)
- Vanhan koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön: Arkkitehtoninen soveltuvuus 10.2.2021 (Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy)
- Korttelitutkielma 6.5.2021 (Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy, VSU Maisema-arkkitehdit Oy)

8. Asemakaavaluonnos

Oulun kaupunki on valmistellut asemakaavaluonnoksen (yhd.ltk 12.3.2019 § 155), joka oli nähtävillä 9.4.2019–9.5.2019. Luonnos pohjautuu hakijan laatimaan viitesuunnitelmaan, jossa esitetään olemassa olevan rakennuksen purkamista. Tontti esitetään muutettavan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa noin seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, joka korvaa purettavan rakennuksen. Asuinrakennusoikeutta osoitetaan 8000 k-m². Lisäksi osoitetaan 400 k-m² rakennusoikeutta autosuojia sekä talous- ja huoltotiloja varten. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle, noin puolitoista metriä maan pinnan alapuolelle. Kaavaluonnos edellyttää tontille noin 40 autopaikkaa, mutta hakija varautuu suunnitelmassaan 78 autopaikkaan. Pyöräpaikat sijoitetaan asuinkerrosten alle, lähelle maanpintaa.



Kuva: Kaavaluonnos 2019. (Oulun kaupunki.)



Kuva: Otteita korttelitutkielmasta 7.6.2018 (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy).

9. Asemakaavaluonnoksen palaute

Kaavaluonnosta koskeissa viranomaislausunnoissa (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo) sekä kaavaluonnosta koskevan viranomaisneuvottelun (25.4.2020, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Pohjois-Pohjanmaan liitto) muistiossa todetaan muun muassa:

- Rakennus on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde. Rakennuksen purkaminen merkitsisi maakunnallisten arvojen menettämistä.
- Kaavoituksen tulee edistää arvojen säilymistä.
- Luonnoksen liitteenä olevissa asiantuntijaselvityksissä ei ole todettu, ettei rakennusta voida korjata.
- Rakennuksen suojeluun pyrkivä vaihtoehto on syytä tutkia ja esittää osana kaavan valmisteluaineistoa.
- Muutos asuinkäyttöön on mahdollinen, mutta asuminen ei ole rakennuksen ainoa mahdollinen käyttötarkoitus.
- Vaihtoehtojen vaikutukset arvioidaan. Kaavamuutoksen ja rakentamisen vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen Kuusiluodon aluekokonaisuuteen ja sen säilymiseen edellytyksiin tulee arvioida.

Kaavaluonnoksesta antoivat palautetta myös As Oy Saunaranta 4–6, Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA, 2 yksityishenkilöä sekä 1 yksityishenkilöä. Osallisten palautteessa todetaan mm:

- Olemassa oleva rakennus on maakunnallisesti ja paikallisesti arvokas. Säilyttäviä ratkaisuja kaivataan. Rakennus tulee suojella asemakaavan avulla.
- Rakennuksen ja tontin asema osana Kuusiluodon aluekokonaisuutta tukee kohteen suojelua.
- Kaavamuutoksen vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen Kuusiluodon aluekokonaisuuteen tulee arvioida ja alueen arvot tulee ottaa huomioon suunnittelussa.
- Korttelin asuinkäyttöä pidetään mahdollisena.
- Mahdollinen uudisrakennus tulee sijoittaa esitettyä tiiviimmin tontille. Rakennuksen korkeutta ja kerrosalaa tulee vähentää. Rakennus tulee sijoittaa kauemmaksi korttelin reunoista. Huomioidaan olemassa olevista asunnoista avautuvat näkymät ympäristöön.
- Korttelin pysäköinnistä tulee huolehtia.

Kaavoituksen vastine palautteeseen

Vastauksena mielipiteisiin kaavoitus toteaa:

- Rakennus on maakunnallisesti ja paikallisesti arvokas. Sen asema osana Kuusiluodon kokonaisuutta tukee arvojen merkitystä. Kaavamuutoksen vaikutukset maakunnallisesti arvokkaan rakennusperinnön säilymiseen ja Kuusiluodon aluekokonaisuuteen selvitetään.
- Arvojen säilymistä edistetään. Kaavamuutoksen yhteydessä selvitetään edellytykset olemassa olevan rakennuksen suojelemiseksi. Uudisrakentamiseen tähtäävän suunnitelmavaihtoehdon lisäksi tarkastellaan olemassa olevan rakennuksen suojeluun tähtäävää vaihtoehtoa. Arvioidaan myös rakennuksen korjattavuutta.
- Mahdollisen uudisrakennuksen laajuutta ja sijoittumista korttelissa tarkastellaan uudelleen.
- Kaavassa tullaan määräämään pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä, joka perustuu kaupungin aiempiin päätöksiin. Hakija varautuu suunnitelmassaan reilusti kaupungin normia suurempaan autopaikkamäärään. Myös kaavan liikennevaikutukset arvioidaan.

10. Uudet suunnitelmavaihtoehdot

Kaavaluonnoksen palautteen pohjalta hakija kumppaneineen on laatinut kaksi uutta suunnitelmavaihtoehtoa:

1. Ensimmäisessä vaihtoehdossa tontille rakennetaan olemassa olevan oppilaitosrakennuksen korvaava uusi asuinrakennus. (Kaavaluonnoksen pohjana ollut viitesuunnitelma on päivitetty.)
2. Toisessa vaihtoehdossa maakunnallisesti arvokas rakennus suojellaan ja korjataan asuinkäyttöön.

Uudisrakentamiseen tähtäävä suunnitelmavaihtoehto (1)

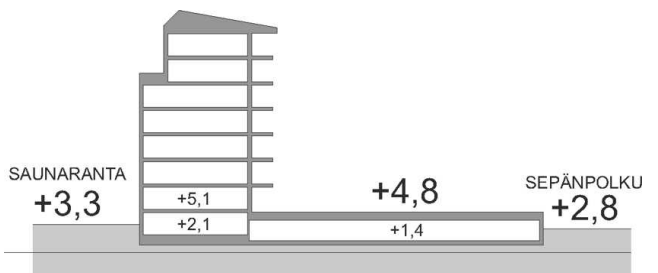
Uudisrakentamiseen tähtäävässä suunnitelmavaihtoehdossa kortteliin rakennetaan enintään seitsemän- tai kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo, joka korvaa purettavan rakennuksen. Asuinrakentamista esitetään noin 8000 k-m², mikä hakijan mukaan vastaa noin 120 asuntoa. Kaupungin pysäköintinormipäätös edellyttää tontille noin 40 autopaikkaa, mutta hakija varautuu suunnitelmassaan 78 autopaikkaan. Autopaikat sijoitetaan rakennuksen viereen toteuttavan pihakannen alle, ja kannen päälle voidaan toteuttaa oleskelu- ja leikkialueita sekä istutettuja alueita. Pyöräpaikat sijoitetaan asuinkerrosten alle, lähelle maanpintaa.



Kuvat: Otteita korttelitutkielmasta 6.5.2021 (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy)



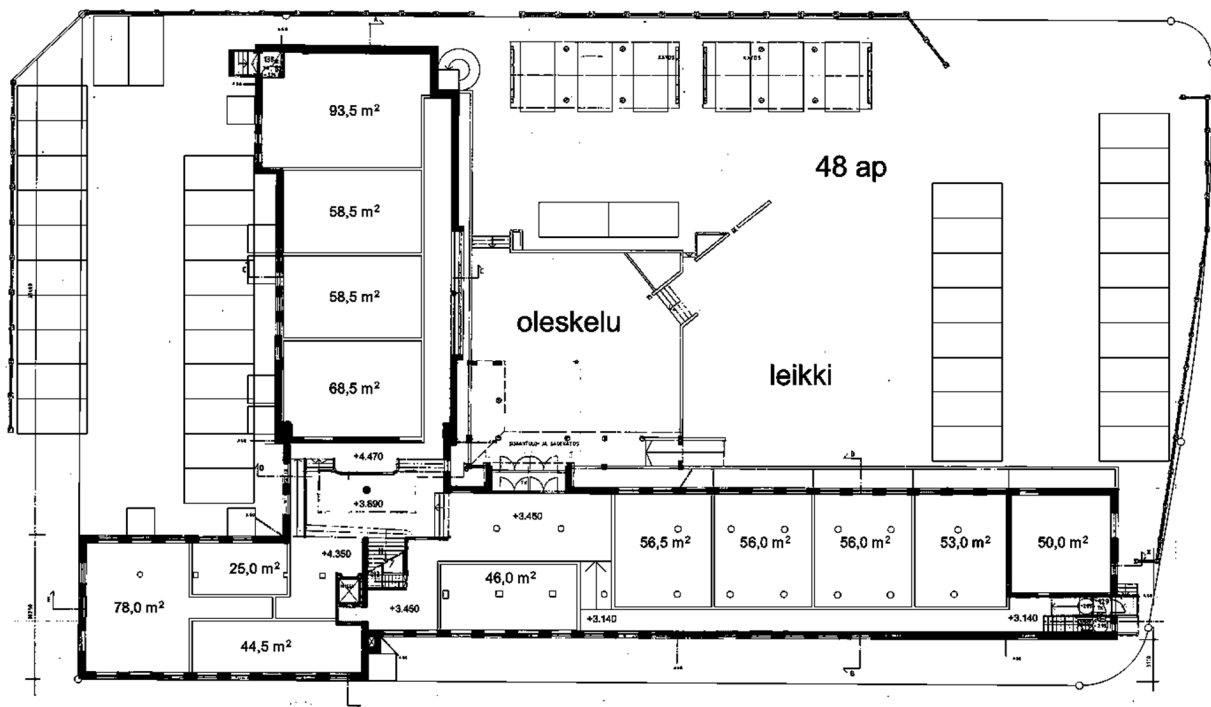
- Merkintöjen selityksiä:
- oleva, säilytettävä puu
 - havupuu: mänty
 - lehtipuut: eri lajeja
 - rantadyynit, matalat juonteet, joissa rantamaista varjokasvillisuutta (kuten heinät, saniaiset, liljukka, puna-alkaki, rantatäyke, rönsyansikka, taikinamarja, herukat)
 - lehtipensas/pieni puu (mongolianvaahtera, mukuraharmaaleppä, pihlajat)
 - havupensas/pieni puu (sebramänty, kuusen pikkumuodot, japanimarjakuusi)
 - le turva-alusta, turvasora, vaalean ruskea
 - srm luonnonsoramuske, vaalean ruskea
 - br barrikade kivisitepinta, vaalean harmaa-ruskea
 - nummikiivi
 - betonikiivi
 - puulaiturit (mäntyjankku, käsittelemätön)
 - kaide+köynnösseinä: "rantakaislikko" (säleikkövilliviini, kärhöt) luonnonkivlohkareet 300-700



Kuvat: Korttelitutkielma 6.5.2021 (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy, VSU Maisema-arkkitehdit Oy)

Rakennuksen suojeluun tähtäävä suunnitelmavaihtoehto (2)

Rakennuksen suojelemiseen tähtäävässä suunnitelmavaihtoehdossa rakennuksen julkisivut säilytetään mahdollisimman alkuperäisinä. Kapearunkoisen rakennuksen sisälle toteutetaan vajaa 50 asuntoa, jotka avautuvat pääosin rakennuksen sisääntulopihalle tai suistomaisemaan. Asunnoissa voi olla esimerkiksi ranskalaisia parvekkeita tai ulokeparvekkeita. Rakennuksen maanpäällinen laajuus on alle 4000 k-m². Kaupungin pysäköintinormipäätös edellyttää noin 21 autopaikkaa, mutta hakija varautuu suunnitelmassaan kaksinkertaiseen autopaikkamäärään. Autopaikat sijoitetaan maantasoon, Maunonkadun ja Kuusiluodon rannan lähelle. Pihalle toteutetaan pyöräpysäköintipaikkoja, oleskelu- ja leikkialueita, nurmialueita ja istutuksia.



Kuvat: Otteita rakennustutkielmista 1.6.2019 ja 20.1.2021. (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Rakennusteho Group Oy, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy.)

11. Vaikutusten selvittäminen

Suunnittelutyön aikana selvitetään asemakaavan muutoksen vaikutukset mm. keskustatoimintoihin, asumiseen, kulttuuri- ja luonnonympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan sekä liikenteeseen.

Alustavasti tarkasteltuna molemmat laaditut suunnitelmavaihtoehdot tukevat keskustan kehittämistä sekä olemassa tontin hyödyntämistä Kuusiluodon ja Meritullin aluetta täydentävään asuinkerrostalorakentamiseen.

Tontin asuinkäytöstä aiheutuva liikenne ei aiheuta ongelmia nykyisen katuverkon välityskyvylle.

Uudisrakentamiseen tähtäävän suunnitelmavaihtoehdon alustavia vaikutuksia (1)

Uudisrakentamiseen tähtäävä suunnitelmavaihtoehto tukee hyvin keskustan täydennysrakentamista ja keskustan asukasluvun lisäämistä. Uusista asunnoista avautuu näkymiä puistoon ja suistoon. Kaupunkikuva ja katutilan luonne muuttuvat erityisesti Maunonkadun ja Sepänpolun puolella, jossa uudisrakennukset sulkevat katutilaa. Sepänpolun varressa uudisrakennus pysäköintikansineen rakennetaan katualueen reunaan, noin 8–9 metrin päähän kadun toisella puolella olevien asuinrakennusten parvekkeista, mikä vaikuttaa olemassa olevien asuntojen näkymiin, etenkin maantason lähellä. Autokansi sijoittuu noin kaksi metriä Sepänpolkua ylemmäksi, ja kannen päällä oleva kaide ulottuu noin kolme metriä katu ylemmäksi. Kannen päällä voi olla kevyitä istutuksia. Sepänpolun ja Maunonkadun varressa olevat koivut poistuvat. Saunarannan varressa uudisrakennus sijoittuu katualueen reunaan, noin 12 metrin päähän olemassa olevista asuinrakennuksista. Olemassa olevien asuntojen näkymät suiston suuntaan säilyvät pääosin nykyisenkaltaisina. Nykyinen ajoyhteys tontille Saunarannan kautta sekä rannan puoleinen pysäköintialue poistuvat. Maakunnallisesti arvokas koulurakennus puretaan, ja Kuusiluodon kerroksellinen rakennusperintö köyhtyy. Uudisrakentaminen muuttaa maisemakuvaa meren puolella. Pohjaveden korkeuden ja tulvariskien vuoksi pysäköintikellarin toteuttaminen edellyttää hyvää vesien hallintaa: vesitiiviitä rakenteita, salaojittamista sekä pumppausta. Hanke on rakentajan näkökulmasta toteuttamiskelpoinen.

Rakennuksen suojeluun tähtäävän suunnitelmavaihtoehdon alustavia vaikutuksia (2)

Rakennuksen suojeluun tähtäävässä vaihtoehdossa olemassa oleva rakennus muutetaan asuinkäyttöön, ja maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö säilyy. Uudet parvekkeet muuttavat rakennuksen julkisivuja, mutta rakennuksen arvot ovat hyvin säilytettävissä esimerkiksi ulokeparvekkeiden tai ranskalaisten parvekkeiden avulla. Sepänpolun varren puusto säilyy, ja tontille on mahdollista istuttaa suuriakin puita. Jos pysäköintipaikkoja sijoitetaan rakennuksen rannanpuolelle, tulee nykyisenkaltaisen ajoyhteys Saunarannan kautta säilymään.

Kaavamuutoksen hakija kumppaneineen katsoo, ettei olemassa olevan rakennuksen asuinkäyttö ole teknisesti eikä taloudellisesti mahdollista. Asuinkäyttö muuttaa rakennuksen ilmettä ja vaikuttaa arvojen säilymiseen. Rakennuksen kapea runko heikentää tilankäytön tehokkuutta, mikä puolestaan lisää yksikkökustannuksia. Nykyisen rakennuksen asuinkäyttö edellyttää laajoja toimenpiteitä. Muutos on teknisesti vaikeaa, kalliista ja riskialtista. Mm. äänitekniset vaatimukset ja esteettömyysvaatimukset vaikeuttavat asuinkäyttöä. Rakennuksen sisälle tulisi rakentaa uusi runko, ja lisäkuormien vuoksi perustuksia tulisi vahvistaa. Maaperä aiheuttaa riskejä rakennukselle. Kellarissa on PAH-yhdisteitä sekä viitteitä mikrobeista. Rakennuksen sijainti kuitenkin tukee asuinkäyttöä. Muu kuin asuinkäyttö on hakijan näkökulmasta mahdotonta, koska muulle käytölle ei ole kysyntää. Hakija arvioi, ettei Oulun yliopistolla, Oulun kaupungilla tai ammattikorkeakoululla ole käyttöä opetusrakennukselle. Hakija katsoo myös, että Oulussa on vajaakäytössä olevia toimisto- ja

liiketiloihin; toimistotilojen kysyntä on laskussa ja liiketiloissa on ylitarjontaa. Rakennus ei sovellu varastokäyttöön. Myöskään uusia hotelleja ei hakijan arvion mukaan tarvita. Hakijan näkökulmasta vaatimus kohteen korjaamisesta on kohtuuton taloudellisista ja terveydellisistä syistä. Rakennuksen korjaaminen ei ole perusteltua mihinkään käyttötarkoitukseen. Lisäksi hakija huomauttaa, että kaavamääräysten kohtuullisuutta tulee arvioida, suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia, rakennuksen suojeleminen on omistajan näkökulmasta kohtuutonta, ja Oulun kaupunki on korvausvelvollinen, jos rakennus suojellaan.

Kaupungin vaativien korjauskohteiden katselmustyöryhmä on arvioinut (8.9.2020 ja 9.3.2020), että rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön on vaativaa, kallista ja riskialtista. Laadittujen selvitysten perusteella ei kuitenkaan voida sanoa, ettei olemassa oleva rakennus ole korjattavissa asuinkäyttöön tai muuhun käyttöön. Varmuus ratkaisusta saadaan vain suunnittelun kautta. Muutos asuinkäyttöön voi myöhemmin osoittautua epätarkoituksenmukaiseksi tai liian kalliiksi. Helpoimmin rakennus olisi korjattavissa nykyiseen käyttötarkoitukseensa tai johonkin muuhun kuin asuinkäyttöön. Kun rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan, noudatetaan uutta käyttöä koskevia määräyksiä. Välipohjien vahvistukset voivat edellyttää uutta runkoa ja perustuksia. Perustusten vahvistaminen lienee kuitenkin mahdollista. Vaurioituneen kellarin korjaaminen vakituiseen oleskelukäyttöön voi olla vaativaa, mutta toisaalta kellari voitaneen poistaa käytöstä rakennuksen arvojen vaarantumatta. LVI-ratkaisut lienevät sovitettavissa rakennukseen asuinkäytössä tai muussa käytössä.

Jos rakennushankkeesta ei saada kannattavaa, voi rakennus jäädä pitkäksi ajaksi ilman käyttöä. Rakennus ympäristöineen on joka tapauksessa pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuus- ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumennusta ympäristöä.

Kohtuutonkin suojelumääräys voidaan sisällyttää kaavaan, jos sellainen on tarpeen rakennuksen suojelemiseksi. (MRL 57.3 §) Kiinteistönomistaja voi olla oikeutettu saamaan kaupungilta korvauksen suojelumääräyksen aiheuttamasta haitasta ja vahingosta. Käytännössä korvausvelvollisuuteen johtavia suojelukaavoja ei ole laadittu tai suojelusta on sovittu osana kaavoitukseen liittyvää maankäytösopimusta. Suojelumääräysten kohtuullisuutta voidaan tarkastella asemakaavaa laadittaessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § ja 57 § säätelevät asemakaavan sisältöä ja kaavamääräyksiä. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Maankäyttö- ja rakennuslain 117a §, 117c §, 118 § ja 166 § puolestaan säätelevät rakentamisen yleisiä edellytyksiä sekä rakennetun ympäristön hoitoa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttöänsä. On myös huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen. Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

12. Organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakija hankkii asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaavamuutosta varten laaditaan maankäytösopimus. Yhteistoiminnasta ei ole sovittu erikseen.

13. Osalliset

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. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy ja muut johtojen haltijat
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Meritulli–Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat / lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä
- Oulun polkupyöräilijät ry
- naapurikiinteistön haltijat

14. Tiedottaminen ja asiakirjoihin tutustuminen

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

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esim. kaavatunnuksen 564-2274.)

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää nähtävilläolon aikana Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

15. Suunnittelun vaiheet ja tavoiteaikataulu

Vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdltk. 22.3.2016 § 111) oli nähtävillä 8.4. – 9.5.2016. Siitä saadut lausunnot ja mielipiteet sekä kaupungin vastineet niihin on esitetty kaavaluonnoksen selostuksessa.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos (yhdltk. 12.3.2019 § 155) oli nähtävillä 9.4. – 9.5.2019. Yhteenveto siitä saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaupungin vastineet on esitetty tässä asiakirjassa.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 25.4.2020.

Päivitetty valmisteluaineisto

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä yhteenveto valmisteluaineistosta (selvityksistä ja suunnitelmista) asetetaan nähtäville noin neljän viikon ajaksi kesäkuussa 2021. Osalliset ja muut kunnan jäsenet voivat ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus laaditaan, kun valmisteluaineisto on ollut nähtävillä ja siitä on saatu mielipiteet. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu vuonna 2022. Ehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse vain niille kaavamuuotosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu. Viranomaisille ja yhteisöille 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. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Päätös kaavan hyväksymisestä

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää yhdyskuntalautakunta tai kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

16. Palautteen antaminen suunnitelmista

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai asemakaavan valmisteluaineistosta tai muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläoloaikana 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.

17. Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850
[kirjaamo\(at\)ouka.fi](mailto:kirjaamo(at)ouka.fi), [asemakaavoitus\(at\)ouka.fi](mailto:asemakaavoitus(at)ouka.fi)

Kaavoitus

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti
p. 044 703 2428
[antti.m.maatta\(at\)ouka.fi](mailto:antti.m.maatta(at)ouka.fi)