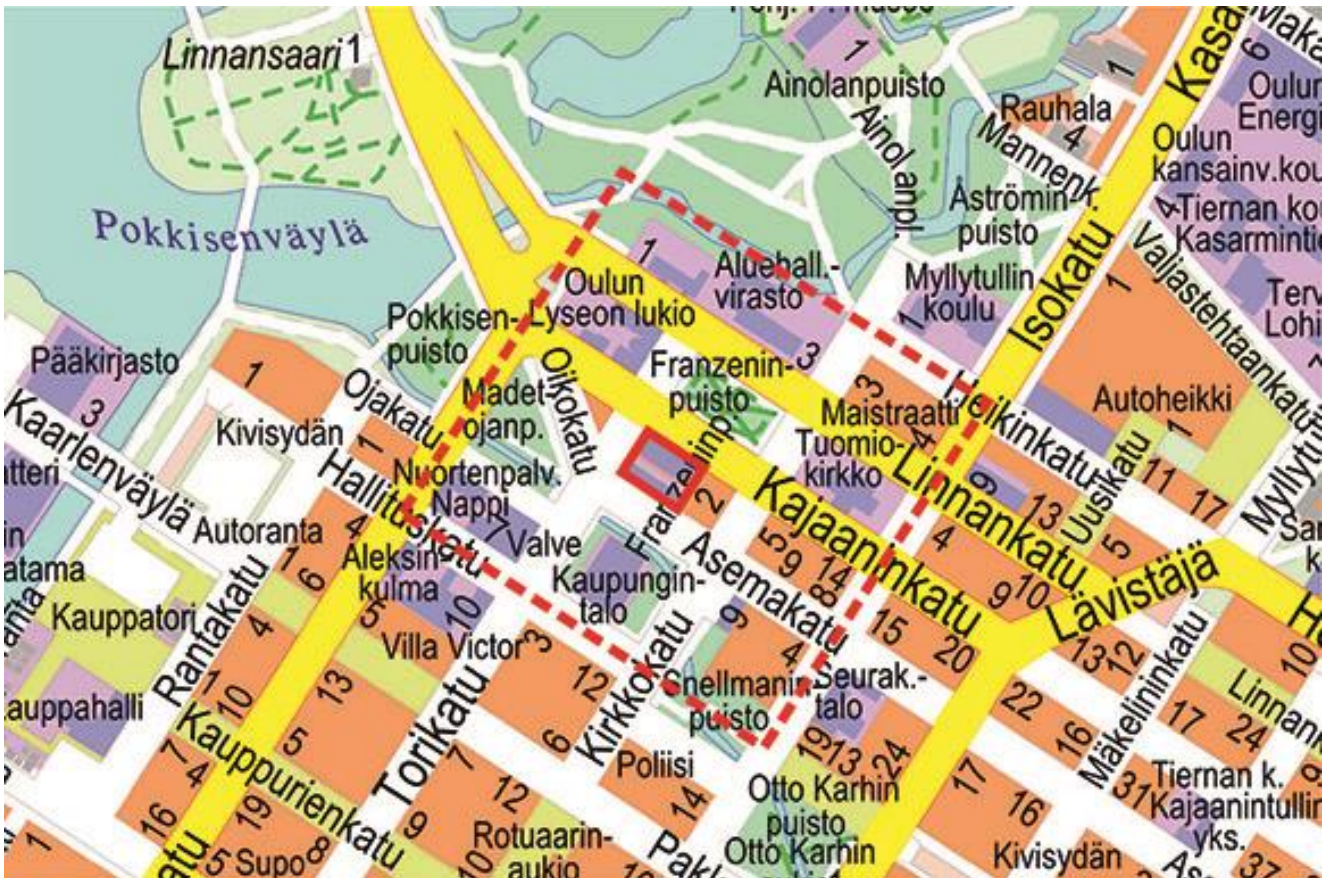


Kajaaninkatu 8

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

I kaupunginosassa (Pokkinen), osoitteessa Kajaaninkatu 8, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen asuin- ja liikekäytöstä mm. kokoontumistiloiksi (näyttely- ja esiintymistilat). Kiinteistölle tutkitaan myös lisärakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu yhtenäisellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä katkoviivalla alue, jolla 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 3.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2538**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 14 tontti nro 1. Tontilla sijaitsee vuonna 1973 valmistunut Aarne Ehojoen suunnittelema Suomen Pankin rakennus. Asemakaavan muutosalueen lähellä sijaitsevia arvokkaita rakennuksia ovat mm. Franzénin talo, Oulun kaupungintalo, Oulun Lyseon lukio, Oulun Tuomiokirkko, Lääninhallitus, Kolmiotalo, Oulun NMKY:n vanha puutalo sekä Siemssenin talo.

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen asuin- ja liikekäytöstä mm. kokoontumistiloiksi (näyttely- ja esiintymistilat). Kiinteistölle tutkitaan lisärakennusoikeutta. Tavoitteena on monipuolinen yritys- ja/tai kulttuurikeskus. Asemakaavan muutoksen yhteydessä päivitetään myös pysäköintinormia.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita asemakaavan muutos voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Kiinteistön omistaa KOy Franzénipuisto, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Hankkeesta laaditaan maankäytösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto (RKY 2009 -inventointi), joka valtioneuvoston 22.12.2009 tekemän päätöksen mukaan tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (14.12.2017) mukaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt tulee alueidenkäytössä ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Asemakaavan muutosalue on yleiskaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää kohdetta tai aluetta. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. 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

ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.



Kuvat 2 ja 3 Otteet voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta

Asemakaavan muutosalue on osoitettu voimassa olevassa 3.7.1969 vahvistetussa asemakaavassa merkinnällä ALK^{em2}: yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue. Alueen sekä sillä sijaitsevien rakennusten kunnostamisesta tai muuttamisesta on maistraatin hankittava muinaistieteellisen toimikunnan lausunto. Alueelle rakennettaessa tulee rakennus sijoittaa Kajaaninkadun varteen siten, että rakennuksen julkisivu on samassa linjassa ja räystäs samassa korkeudessa viereisellä tontilla Kajaaninkadun varrella olevan Franzenin talon kanssa. Rakennukseen saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta. Alueella on varattava yksi autopaikka asuntoa ja liikehuoneiston kerrosalan 50 m² kohti sekä lisäksi yhtenäistä pihamaata 10 m² asuntoa kohti. Suurin sallittu kerrosluku on I-II ja rakennusoikeus 2000 m². Tontin kaakkoisreunassa on yleiselle jalankululle varattu korttelin osa, Franzeninpolku.

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/455/2022.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). 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 lopussa 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
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat / lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta marraskuussa 2022.

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 keväällä 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 syksyllä 2023, 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

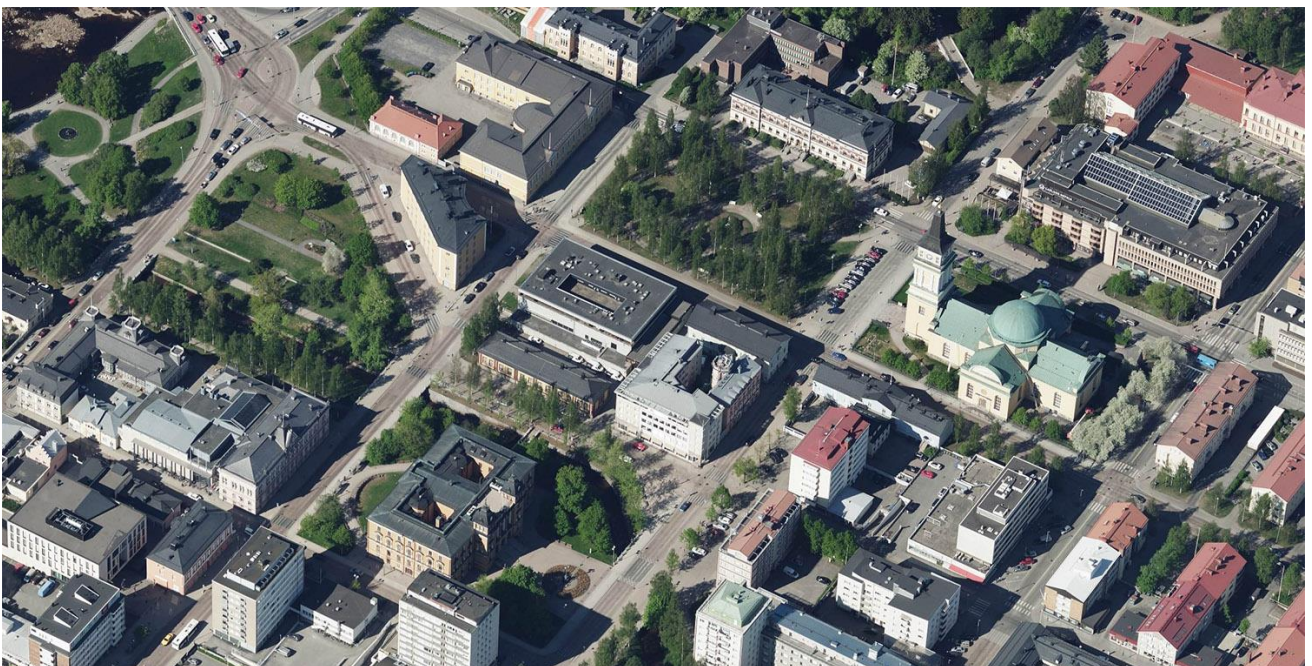
Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412

Kaavoitusarkkitehti Anna Kupila, p. 040 679 5100

Suunnitteluassistentti Outi Colliander, p. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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



Kuva 4 Viistoilmakuva alueelta © Blom