

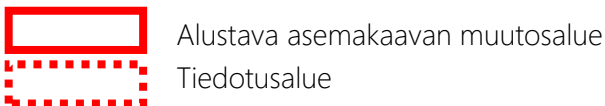
Kirkkokatu 9

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Pokkisen (I) kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Kaavoituksen alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka avulla tiedotetaan suunnittelun vuorovaikutus- ja arviointimenettelyistä. Kiinteistöjen isännöitsijöiden on syytä toimittaa tämä suunnitelma tiedoksi kiinteistön omistajille ja käyttäjille.

Laadittavan kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa osoitteessa Kirkkokatu 9 sijaitsevan tontin lisärakentaminen.

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



Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2404

Asemakaava-alue

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue. Alue käsittää Pokkisen (I) kaupunginosan korttelin 21 tontin 1, osoitteessa Kirkkokatu 9. Tontti sijaitsee Kirkkokadun ja Asemakadun risteyksen kulmassa. Sen pinta-ala on noin 975 m² ja sen omistaa Kiinteistö Oy Oulun Vakuutustalo.

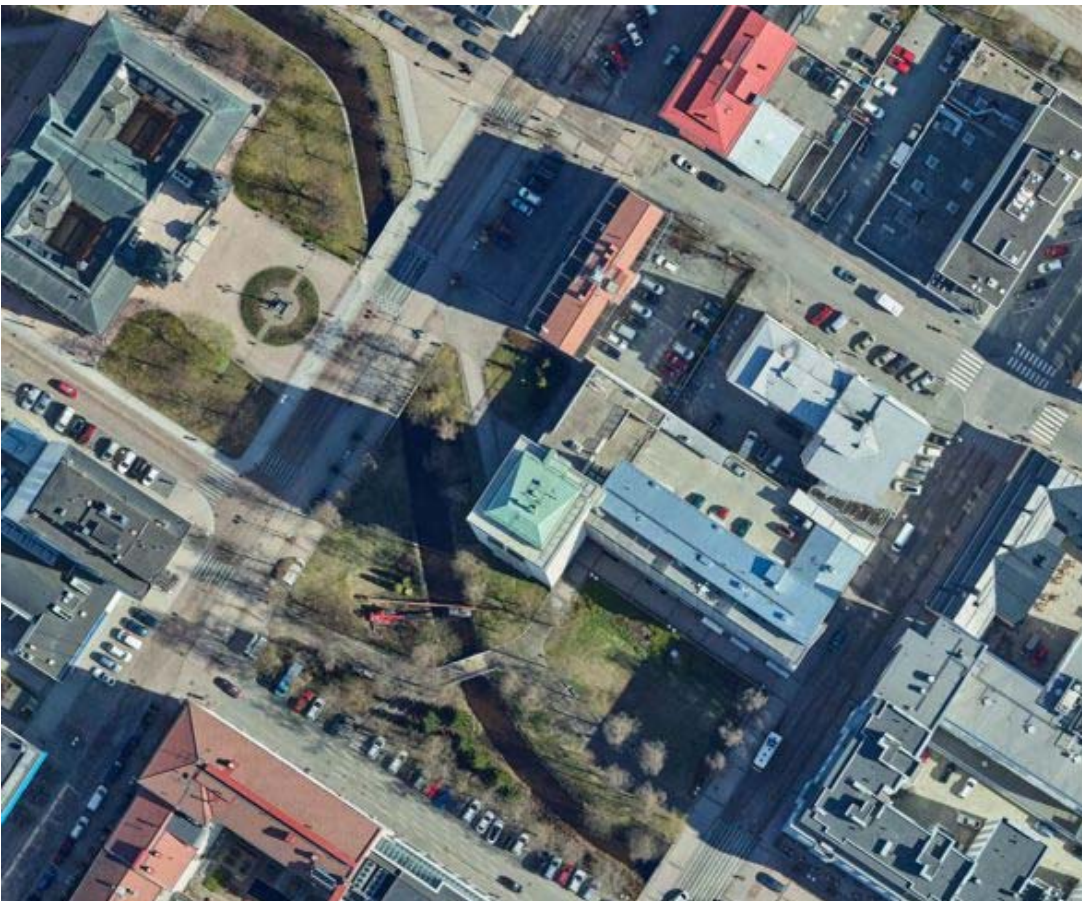
Kaavamuutoksen tarkoitus

Tontin omistaja on hakenut 4.1.2019 asemakaavan muuttamista. Yhtiön tarkoituksena on tehostaa tontin käyttöä ja toteuttaa uusi 9-kerroksinen asuinrakennus Asemakadun varteen, nykyiselle pysäköintipihalle siten, että olemassa oleva toimistorakennus säilyy. Uutta pysäköintitilaa pyritään toteuttamaan maanpinnan alapuolelle. Pysäköinti-, huolto- ja kulkujärjestelyjä kehitetään yhteistyössä naapuriyhtiöiden kanssa.

Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla on Kirkkokatua reunustava 5-kerroksinen ullakollinen toimistorakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1957, ja sen laajuus on 2 285 k-m². Rakennuksen kaakkoispuolella on pysäköintipiha, jota rajaa Asemakadun puolella neljä suurikokoista lehmusta.

Korttelin muilla tonteilla on asuin- ja liikerakennuksia, joiden kerrosluku vaihtelee kahdesta kymmeneen. Kortteli rajautuu lounaassa Hallitusaukioon ja Snellmaninpuistoon, jonka läpi virtaa Kaupunginoja. Kirkkokadun toisella puolella ovat Hallituspuisto ja Oulun kaupungintalo. Asemakatu viettää korttelin kohdalla luoteeseen. Kirkkokadun loivan painanteen alin kohta on Kaupunginojan kohdalla, josta katu nousee kohti Oulun tuomiokirkon kellotornia.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2017. (Ei mittakaavassa.)

Aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Kaava-alueita sivuaa Oulun Kaupunginojan varren avoin puistovyöhyke, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (MKV 11.6.2018, MKH 5.11.2018) Oulun keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Korttelin 21 tontilla 1 oleva toimistorakennus on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25, kh 20.6.2016 § 192) Oulun keskusta on osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C). Ruutukaavakeskusta on rakennusperinnöltään, kulttuuriympäristöltään ja kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokasta aluetta. Kaupunginojan puistovyöhyke on osa Oulujoen suiston kaupunkipuistoa. Osa keskustasta on kaupunkiarkeologista aluetta. Lisäksi keskustan läpi on osoitettu kulkemaan tavoitteellinen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Myös Kaupunginojan varren valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on esitetty yleiskaavassa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (kv 8.12.1986, 564-1119) tontti 1 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 2065 k-m², ja suurin sallittu kerrosluku on V. Lisäksi ullakkokerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Asemakadun varteen on osoitettu säilytettävä puurivi.



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

Vuonna 2014 laaditussa Oulun kaupungin korkean rakentamisen selvityksessä on todettu, että keskustan korkean rakentamisen sijoituspaikoista tulee laatia yleissuunnitelma. Kaupunki on parhaillaan laatimassa keskustan korkean rakentamisen laatuperiaatteita, mutta näistä ei ole vielä tehty päätöksiä.

Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakija hankkii asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua. Kaavamutoksen ohjausryhmässä on edustajat mm. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista, Oulun Vedestä, Oulun Energiasta sekä Pohjois-Pohjanmaan museosta.

Hakijan kanssa neuvotellaan maankäyttösopimus kaavaluonnoksen (valmisteluaineiston) oltua nähtävillä.

Vaikutusten selvittäminen

Suunnittelutyön aikana selvitetään asemakaavan muutoksen vaikutuksia mm. keskustatoimintoihin, asumiseen, ympäristöön, liikenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Osalliset ja vuorovaikutus

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:

- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi, Oulun Energia ja muut johtojen haltijat
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry

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 564-2404.)

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.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja 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.

Asemakaavan suunnittelun vaiheet ja tavoiteaikataulu

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille / isännöitsijöille tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto (luonnos) valmistuu tavoiteaikataulun mukaan alkuvuodesta 2020, jolloin se on nähtävillä 2–4 viikon ajan. Osallisten on mahdollista ottaa kantaa aineistoon ja esittää muutoksia. Asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2020, ja se asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Lisäksi kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja -haltijoille. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

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

Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

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

Kaavoitus

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti
p. 044 703 2428
antti.m.maatta(at)ouka.fi