

# I kaupunginosan korttelin 31 tontti nro 5, Kauppurienkatu 17

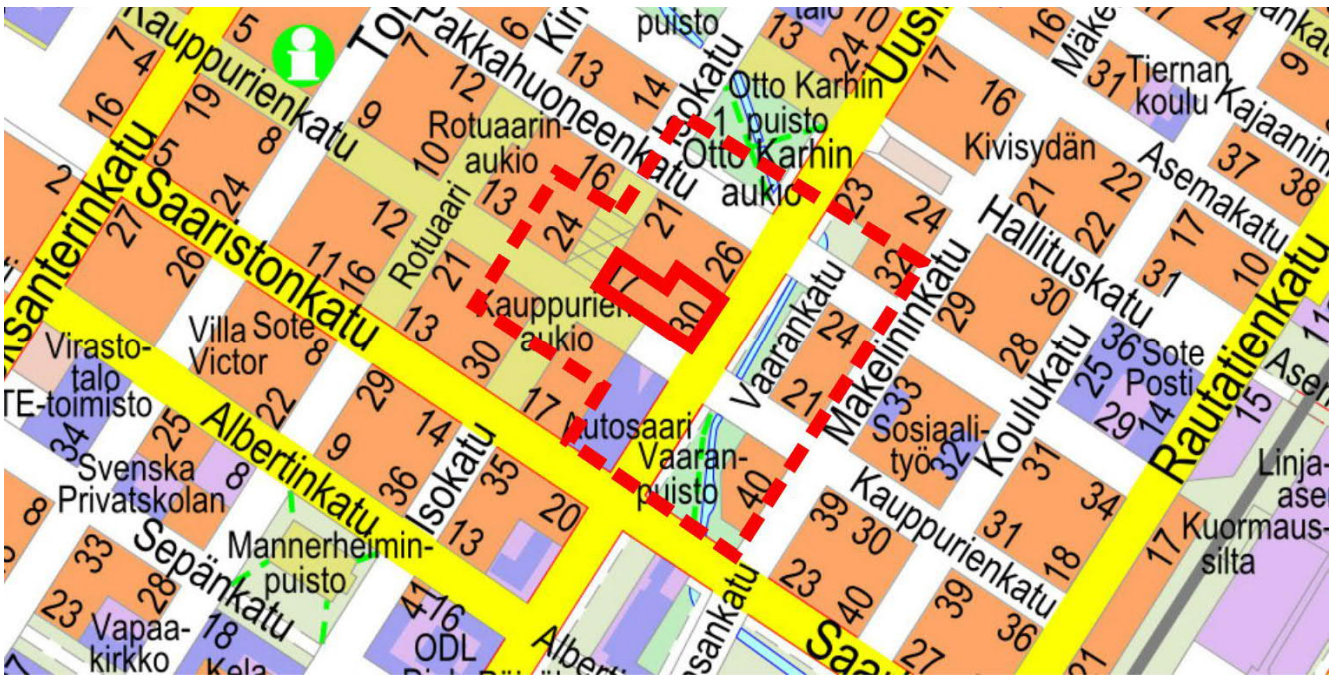
## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

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

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kolmiulotteinen tonttijako ja 3D-kiinteistön muodostaminen. Asemakaavan on tarkoitus valmistua loppuvuodesta 2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Kuva 1 Ote opaskartasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla ja alue, jolla hankkeesta tiedotetaan, punaisella katkoviivalla.

Hanketta voit seurata osoitteessa:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2408.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Suunnittelualue ja sen nykytila

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeesta tiedotetaan. Suunnittelualue käsittää I kaupunginosan nro 31 tontin nro 5 osoitteessa Kauppurienkatu 17 sekä osan Kauppurienkadun katualuetta. Suunnittelualue rajautuu korttelin muihin tontteihin sekä lisäksi korttelia ympäröiviin katualueisiin: kaakossa Uusikatuun, lounaassa Kauppurienkatuun ja luoteessa Isokatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3954 m<sup>2</sup>.

### Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Tontilla sijaitsee rakennuskokonaisuus, jonka omistusoikeus on jaettu hakijoiden kesken hallinnanjakosopimuksessa.

### Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2016 valmistunut Uki Arkkitehdit Oy:n suunnittelema rakennus, johon kuuluu liike- ja toimistotilaa kerroksissa 1–4 ja kellarissa (Kauppakeskus Valkea), teknistä ja varastotilaa viidennessä kerroksessa sekä asuntotilaa kerroksissa 6–12. Osa kauppakeskuksen tiloista sijoittuu korttelin tontille nro 124. Kauppakeskukseen liittyy katettu osa Isokatua, ns. Kesäkatu. Suunnittelualueen lähiympäristö on ydinkeskustan kerrostalovaltaista aluetta asuntoineen ja palveluineen.

## Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

### Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

### Voimassa oleva 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 soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualue on myös 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.

### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.1.2012 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 1888). Alue on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

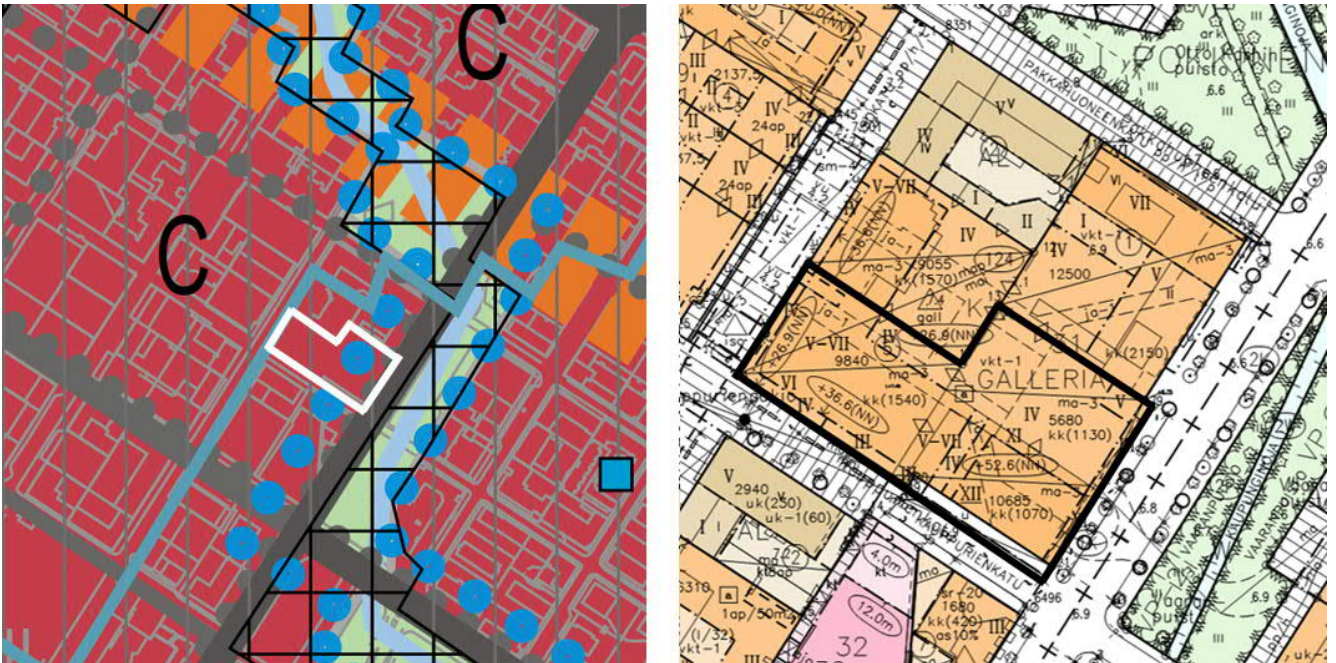
Korttelissa sallitaan myös asumista. Tontin nro 5 rakennusoikeus on yhteensä 26205 kem<sup>2</sup>, josta 3740 kem<sup>2</sup> kellarikerroksissa. Asumisen enimmäismäärä rakennusoikeudesta tontilla nro 5 on 7820 kem<sup>2</sup>.

Tontille nro 3 sijoittuu IV-kerroksinen osa liike- ja toimistorakentamista ja Kauppurienkadun ja Uusikadun varteen VII- ja XII-kerroksiset osat, joiden IV-kerrosta ylemmissä kerroksissa on XII-kerroksisessa osassa asuntotiloja ja V - VII-kerroksisessa osassa asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa.

Tontin nro 124 keskelle sijoittuu IV-kerroksinen osa liike- ja toimistorakentamista. Tontin länsireunalle sijoittuu V - VII-kerroksinen osa, jonka IV-kerrosta ylemmissä kerroksissa on asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa. Asuntotilat on sisäänvedetty Isokadun katulinjasta. Tontille nro 125 sijoittuu IV-kerroksinen osa liike- ja toimistorakentamista ja Isokadun varteen V - VII-kerroksinen osa, jonka IV-kerrosta ylemmissä kerroksissa on asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa. Asuntotilat on sisäänvedetty katulinjoista. Jalankulkukäytävä (ja-1), jonka sijainti on ohjeellinen, muodostaa yhteydet korttelin keskeltä Kauppurienkadun ja Uusikadun kulmaan, Pakkahuoneenkadun ja Uusikadun kulmaan sekä Isokadulle. Korttelin keskellä sijaitsee kauppakeskuksen valokatteinen tila (vkt-1), jonka sijainti on ohjeellinen.

Asemakaavan ns. kolmiomerkinillä on osoitettu tarkentavia määräyksiä mm. Galleria-korttelin rakentamisen ja kaupunkikuvan osalta. Tontikohtaiset rakennusoikeudet ja autopaikkavelvoitteet on esitetty kolmiömääräyksessä.

Alueella on voimassa myös 21.5.2007 hyväksytty maanalainen asemakaava (kaavatunnus 1812), jossa on osoitettu korttelin alapuolelle kalliopysäköintilaitoksen huolto- ja lastaustila sekä siihen liittyviä teknisiä yhteyksiä.



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

## Suunnittelun toteutus

### Suunnittelun tavoitteet

Tontilla sijaitsee rakennuskokonaisuus, jonka omistusoikeus on jaettu hakijoiden kesken hallinnanjakosopimuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain 1.8.2018 voimaan tulleet muutokset mahdollistavat kolmiulotteisen kiinteistön eli ns. 3D -kiinteistön muodostamisen. Hakijoiden tavoitteena on kolmiulotteinen tonttijako ja 3D -kiinteistön muodostaminen siten, että asuinrakennusosasta (kerrokset 6 - 12) muodostetaan peruskiinteistön yläpuolinen kiinteistö. Tontilla 5 sijaitsevaan rakennuskokonaisuuteen on rakennusluvan yhteydessä myönnetty poikkeamia voimassaolevasta asemakaavasta. 3D -kiinteistön muodostaminen edellyttää asemakaavan muuttamista siten, että asemakaava vastaa toteutunutta rakennuskokonaisuutta. Suunnitelmissa ei ole vaikutusta rakennukseen tai kaupunkikuvaan.

### Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta.

### Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Hakija tilaa tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, jotka laaditaan kaupungin ohjauksessa.

### Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä kestävien kulkumuotojen edistämiseen

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
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Meritulli – Heinäpään asukas yhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukas yhdistys 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](https://www.ouka.fi/kuulutukset).

Suunnitteluaineistot tulevat hankkeen edetessä esille verkkosivulle <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen 564-2408.

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 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](mailto:kirjaamo@ouka.fi). Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajien hakemuksesta kesällä 2020.

### 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. Asemakaavan muutoksesta laadittu luonnos pidetään nähtävillä samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa neljän viikon ajan.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2020 samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. 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 2020, 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.

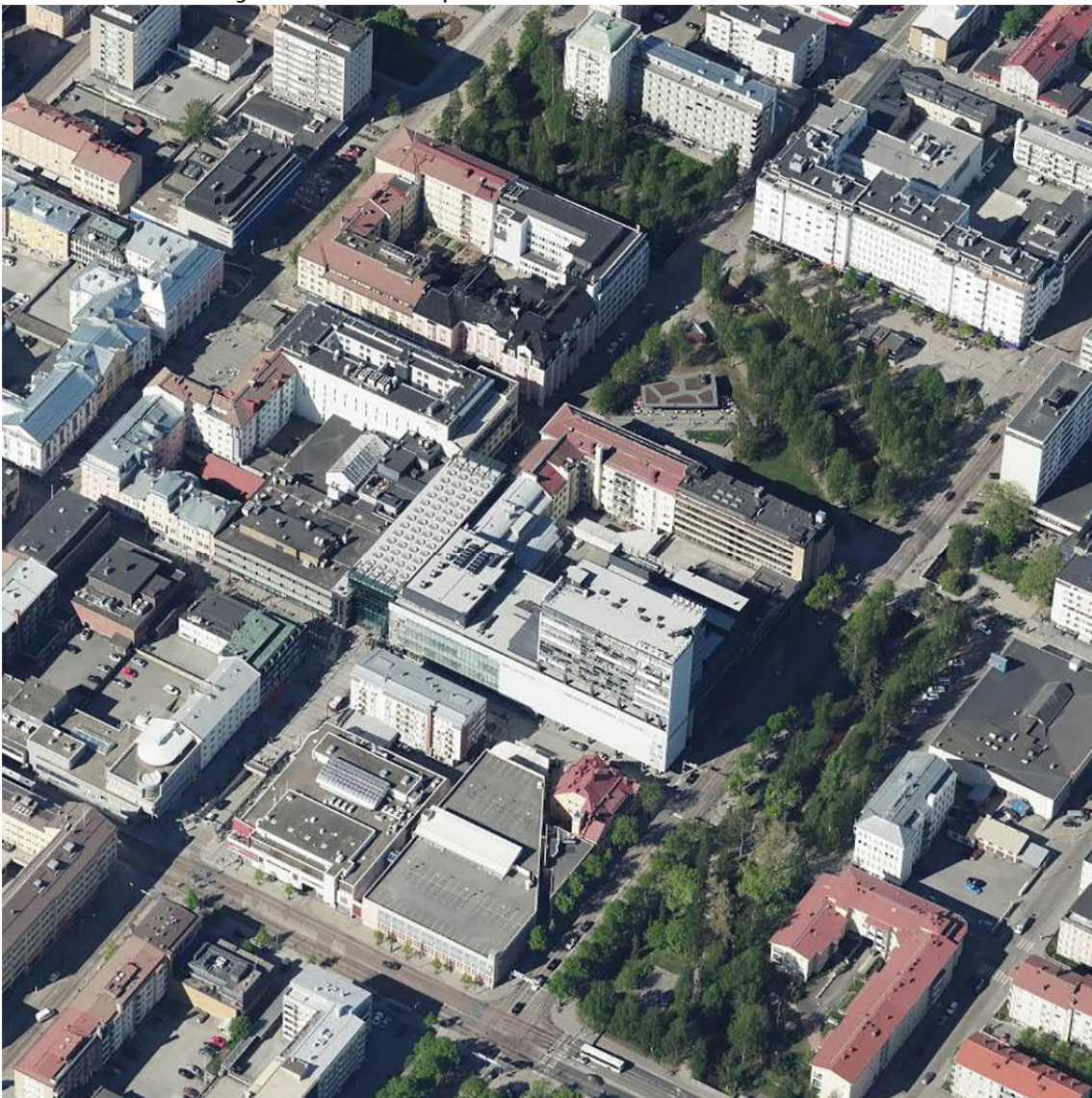
#### Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

kaavoitusassistentti Lea Mäkivierikko, p. 044 703 2435, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristöotalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu



Kuva 4. Viistokuva suunnittelualueelta.