

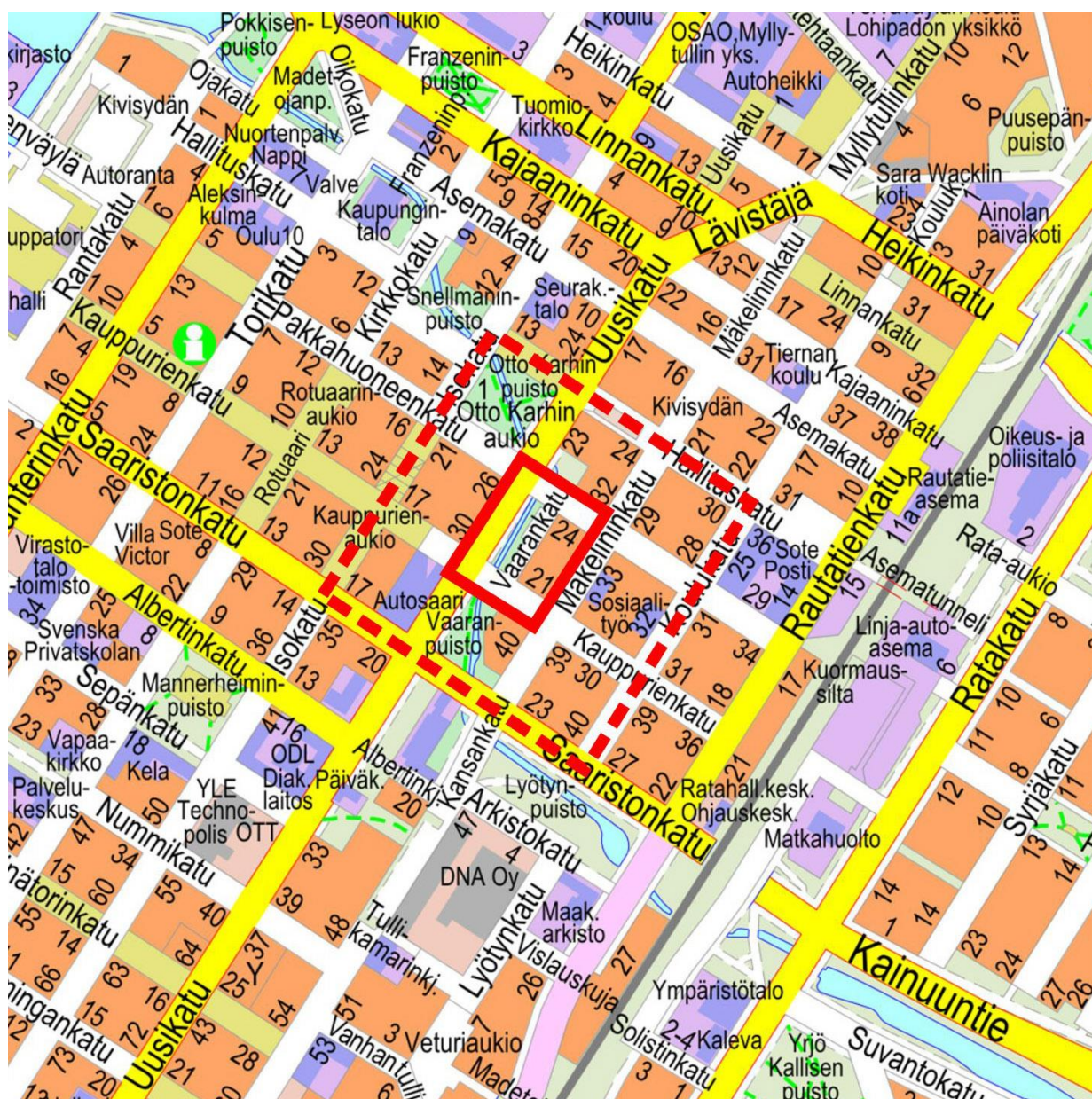
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

II kaupunginosan kortteliä 7 sekä I ja II kaupunginosan puisto- ja katualuetta koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutos

(Vaaranpiha-kortteli, Vaarankatu, Pakkahuoneenkatu, Mäkelininkatu, Kauppurienkatu)

564-2031 <diaarinumero 400/2018>

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63§) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuoro-vaikutusmenettelyjä sekä kaavan vaikutusten arviointia.



asemakaavan muutosalue



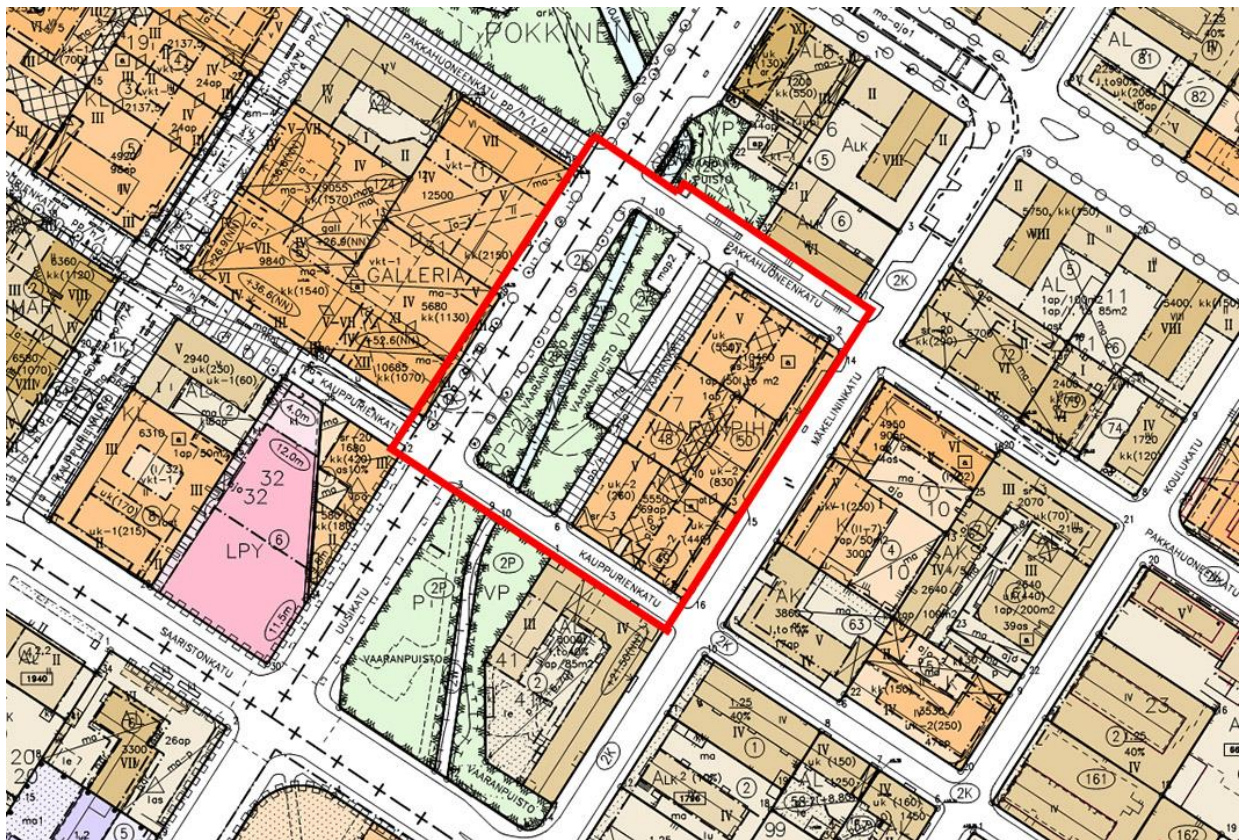
alue, jolle kaavahankkeella saattaa olla vaikutuksia

SUUNNITTELUALUE JA VAIKUTUSALUE

Asemakaavan muutosalue sijaitsee I ja II kaupunginosissa. Suunnittelualueeseen kuuluu II kaupunginosan kortteli 7, osa Vaaranpuiston puistoalueesta sekä osa Vaarankadun, Pakkahuoneenkadun, Mäkelininkadun ja Uusikadun katualueista. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi osa Uusikadun katualueesta I kaupunginosan alueella. Suunnittelualue rajautuu koillisessa II kaupunginosan kortteliin 6 ja puistoalueeseen, kaakossa Mäkelininkatuun, lounaassa II kaupunginosan kortteliin 41 ja puistoalueeseen sekä luoteessa I kaupunginosan kortteliin 31 ja Pakkahuoneenkatuun. Suunnittelualue ja alue, jolle asemakaavan muutoksella saattaa olla vaikutuksia, on merkitty osallistumis- ja arviointisuunnitelman etusivulle.

Korttelissa nro 7, Kauppurienkadulla ja osalla Pakkahuoneenkataa on voimassa 5.5.1994 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 1431). Kortteli on voimassaolevan asemakaavan mukaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Kortteliin saa rakentaa V kerrosta ja ullakkokerroksen. Korttelin keskelle on varattu valokatteinen tila. Tontilla nro 49 sijaitseva Talousseuran rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-3, suojeltava rakennus tai sen osa, joka on pyrittävä säilyttämään. Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 16560 m², josta ullakkorakentamista on 550 m². Kerrosalan lisäksi 1530 m² ullakkotilaa saa rakentaa sauna-, sosiaali- ja varastotilaksi.

Mäkelininkadun katualueella on voimassa 16.3.1967 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 439).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muulla osalla suunnittelualuetta on voimassa 23.1.2012 voimaan tullut asemakaava (kaavatunnus 1888). Sen mukaan Vaarankatu on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/h). Osalle katualuetta on osoitettu maanalainen tila (ma). Vaaranpuisto on osoitettu merkinnällä VP-2, valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, puistoalue, jonka

arvot tulee säilyttää. Aluetta koskevista maankäyttö- ja muista suunnitelmista tulee pyytää mu-
seoviranomaisen lausunto. Kaupunginoja on osoitettu vesialueeksi (W). Vaarankadun varteen
on osoitettu maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska ja yhteys Uusikadun alitse kortteliin 31 (Gal-
leria). Ajoyhteyden viereen on osoitettu alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaisen pysäköinti-
laitoksen/väestönsuojan henkilöliikenteen sisäänkäyntirakennuksen ja raitisilmakuilun. Raken-
nus tulee sovittaa hienovaraisesti keskustan arvokkaaseen kaupunkitilaan ja –ympäristöön ja
sen tulee olla ilmeeltään kevyt (map2). Uusikadun varteen on osoitettu säilytettävät ja täyden-
nettävät puurivit.

Osalla suunnittelualuetta on voimassa 21.5.2007 hyväksymä maanalainen asemakaava (kaava-
tunnus 1812), jossa on osoitettu korttelin ja Vaaranpuiston alapuolelle kalliopysäköintilaitoksen
tiloja. Kaavamerkinnällä maah on osoitettu maanalaisesta tilasta maan pinnalle johtava enin-
tään 7 m korkea kalteva tila suojavyöhykkeineen kaksisuuntaista ajoyhteyttä varten. Maanalai-
sen väylän vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,5 m. Kaavamerkinnällä ma-lr on osoitettu
alueen osa, jonka yläpuolella olevan korttelin maanalaisia tiloja rakennettaessa ei saa suorittaa
kalliolouhintaa.

Tonteilla nro 47, 48 ja 50 sijaitsee 1960 rakennettu liikerakennus (KOy Pakkahuoneenkatu 24),
jossa on II kerrosta ja kellari. Rakennuksessa toimii urheiluliike.

Tontilla nro 49 sijaitsee 1937 rakennettu V-kerroksinen asuin- ja toimistorakennus, jossa on kel-
lari ja ullakko. Rakennuksen omistaa Oulun läänin talousseuran maataloussäätiö. Rakennuk-
sessa on toimisto- ja asuintiloja sekä maantasokerroksessa liiketiloja. Pihalla sijaitsee autotalli
sekä I - II-kerroksinen siipirakennus.

SUUNNITTELUTEHTÄVÄ JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on aloitettu KOy Pakkahuoneenkatu 24:n sekä Oulun läänin Talousseu-
ran maataloussäätiön hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin kehittä-
minen ja lisärakentaminen sekä ympäristön laadun parantaminen. Kortteliin suunnitellaan liike-
toimisto- ja asuntorakentamiseen soveltuvaa kokonaisuutta. Tavoitteena on pysäköinnin ja
huoltoliikenteen keskitetty ratkaisu. Rakennushistorialliset arvot määritellään suunnittelun yh-
teydessä.

SUUNNITTELUTYÖN ORGANISOINTI

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asema-
kaavan muutoksen pohjaksi laadittavat korttelin viitesuunnitelmat laativat kaupungin ohjauk-
sessa PAVE Arkkitehdit Oy sekä Luo arkkitehdit Oy. Hankkeen yhteydessä Oulun kaupunki on
tilannut Vaaranpuiston yleissuunnitelman VSU Maisema-arkkitehdit Oy:ltä. Asemakaavan muu-
tosta ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat Oulun kaupungilta, Poh-
jois-Pohjanmaan museolta sekä kiinteistöjen omistajista.

Hanketta koskeva yhteistoimintasopimus on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 12.9.2017 § 495
ja allekirjoitettu 19.12.2017 ja 9.1.2018. Maankäytösopimus laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelualueella tehdään tarvittavat selvitykset. Asemakaava- ja rakennushistoria selvitetään rakennushistoriaselvityksellä. Työn kuluessa arvioidaan korttelin liittymistä kaupunkirakenteseen, kaupunkikuvaan ja ympäristöön. Liikenteen osalta arvioidaan erityisesti pysäköinti- ja huoltoliikenteen toimivuutta sekä pyöräily- ja jalankulkuyhteyksien sujuvuutta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN YHTEYDESSÄ KUULTAVAT OSALLISET

Alueen suunnittelu tapahtuu vuorovaikutuksessa hankkeessa mukana olevien osallisten, suunnittelijoiden ja viranomaisten kanssa. Osallisia ovat alueen kiinteistönomistajat, asukkaat, yrittäjät ja muut, joiden oloihin kaava saattaa vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Asemakaavan muutoksesta tiedotetaan seuraaville osallisille:

- | | |
|---|--|
| - Vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat /
yhtiöiden isännöitsijät ja asukkaat | - Elisa Oyj |
| - Yhdyskuntalautakunta | - Fingrid Oyj |
| - Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus | - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos |
| - Pohjois-Pohjanmaan liitto | - Oulun kaupungin vammaisneuvosto |
| - Pohjois-Pohjanmaan museo | - Oulun vanhusneuvosto |
| - Museovirasto | - Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys |
| - Rakennusvalvonta | - Yhdyskuntasuunnittelun seura ry |
| - Oulun seudun ympäristötoimi | - Oulun Pysäköinti Oy |
| - Oulun Vesi | - Oulu-seura |
| - Oulun Energia | - Keskustan suuralueen yhteistyöryhmä |
| - DNA Oyj | - Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry |
| - TeliaSonera Finland Oyj | |

VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN HYVÄKSYMINEN

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen ja 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 esitettuihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan loppuvuodesta 2018. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kirjeitse sekä kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Mahdolliset mielipiteet voi toimittaa Oulun kaupungin kirjaamoon.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2019, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kirjeitse sekä kaupungin verkkosivulla. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN AIKATAULU

Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville alkuvuodesta 2019. Asemakaavan muutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi vuonna 2019.

MISSÄ KAAVA-ASIAKIRJOIHIN VOI TUTUSTUA?

Kaavahankkeesta järjestetään osallisille tiedotus- ja keskustelutilaisuus asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset. Suunnitteluaineistot tulevat esille Oulun kaupungin verkkosivulle kaavoitustyön edetessä. www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet –verkkosivulta löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2031**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävilläolon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

MITEN VOIN ANTAA PALAUTETTA SUUNNITELMISTA?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 27 90015 OULUN KAUPUNKI** tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja mahdollisuudet osallistumiseen prosessin eri vaiheissa on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

YHTEYSTIEDOT

Kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Jere Klami p. 044 703 2412
suunnitteluavustaja Lea Mäkivierikko p. 044 703 2435

Asemakaavoituksen asiakaspalvelu p. 050 3166 850, 050 3166 849
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@ouka.fi



Ilmakuva suunnittelualueelta © Blom