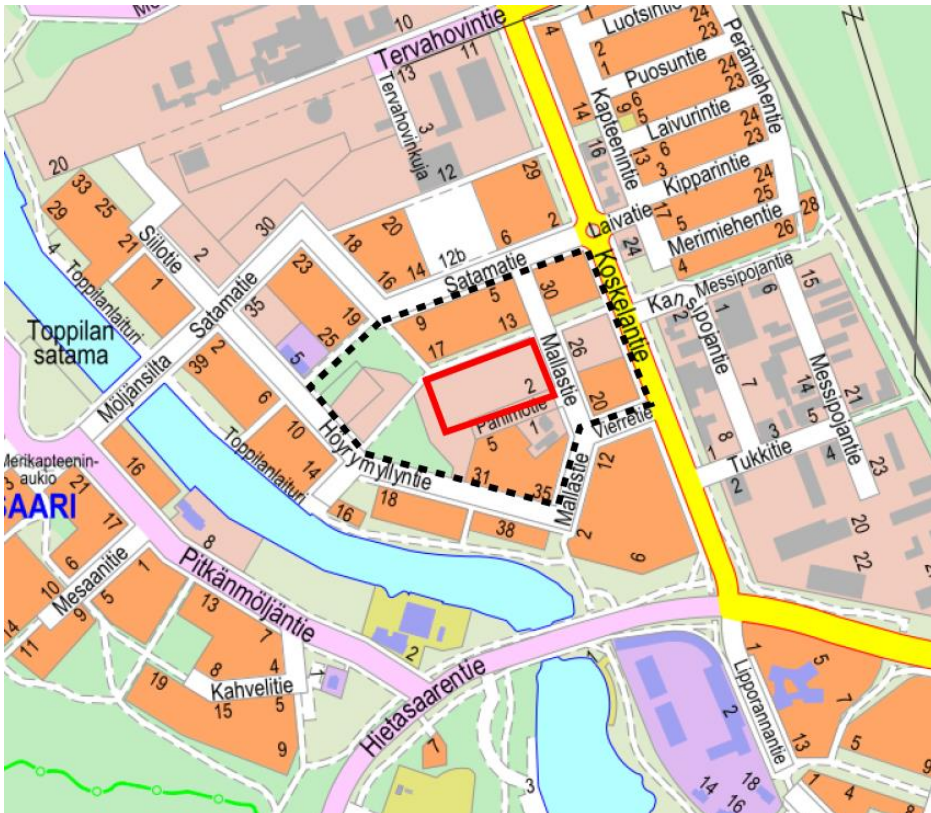


Mallaskortteli, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Toppilan kaupunginosassa, osoitteessa Panimotie 2, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 45 pysäköintimääräykset nykyisiä määräyksiä vastaaviksi ja päivittää muita määräyksiä vastaamaan nykyisiä vaatimuksia. Suunnittelualueelta on purettu teollisuusrakennus ja tontti on rakentumaton. Asemakaavan on tarkoitus valmistua keväällä 2021.



Kuva 1 Kartalle on rajattuna punaisella viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Mustalla katkoviivalla on merkitty arvioitu vaikutusalue.

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

Hankeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2479**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Toppilan kaupunginosan kortteli 45. Korttelin 33 pinta-ala 14175 m² ja se muodostaa tontit nro 8 - 13. Korttelissa 45 on voimassa vuonna 2010 voimaantullut asemakaava. Korttelin alueelta on purettu teollisuusrakennus ja tontti on rakentumaton. Alueen pohjoispuolella on asemakaavaltaan vastaava asuinkerrostalokortteli Naakeli, joka on lähes peilikuva suunnittelualueen asemakaavasta. Lännessä sijaitsee Hamina-Villen puisto. Alueen itä ja eteläpuolella sijaitsee osittain toteutuneet asuinkerrostalokorttelit Fööri ja Panimo. Panimokorttelista osa on suojeltavien rakennusten korttelialuetta ja sillä sijaitsee asemakaavassa suojeltuja rakennuksia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 45 pysäköintimääräysten ja samalla muiden määräysten, kuten hulevesimääräysten ja pelastusteiden päivittäminen vastaamaan nykyisiä vaatimuksia. Kortteliin on tarkoitus myös lisätä palveluasumisen mahdollistava määräys soveltuvassa laajuudessa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena ei ole muuttaa kaavaa merkittävästi muilta osin. Hakija on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa tontille on esitetty rakennettavaksi asemakaavan mukaisia asuinkerrostaloja sekä päivitetty piha-alue uusine pysäköintijärjestelyineen.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan puustokartoitus, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Tontit korttelissa 45 omistaa Oulun kaupunki ja tontit on vuokrattu pitkällä vuokrasopimuksilla. Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt Lehto Asunnot Oy tonttien haltijan valtuuttamana. Korttelia ympäröivät alueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kahta tonttia Föörkorttelissa alueen itäpuolella.

Hankkeen yhteydessä tehdään uusi maanvuokrasopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 45 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeutta korttelin kaavassa on 16300 kerrosalaneliömetriä asunnoille ja 800 kerrosalaneliömetriä talous- ja huoltotiloille.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisäksi suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen. 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 ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.

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/7529/2020.**

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 viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Rakennusvalvonta
- 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
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Toppilan elinympäristö – Koskelan olosuhteet
- Oulun polkupyöräilijät ry

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille korttelin vuokratonttien haltijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden 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 kahden viikon ajan loppuvuodesta 2020. 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 valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2021, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta 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.

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.

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Topias Yli-Vakkuri | puh. 040 844 5409

Kaavoitusassistentti Outi Colliander | puh. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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