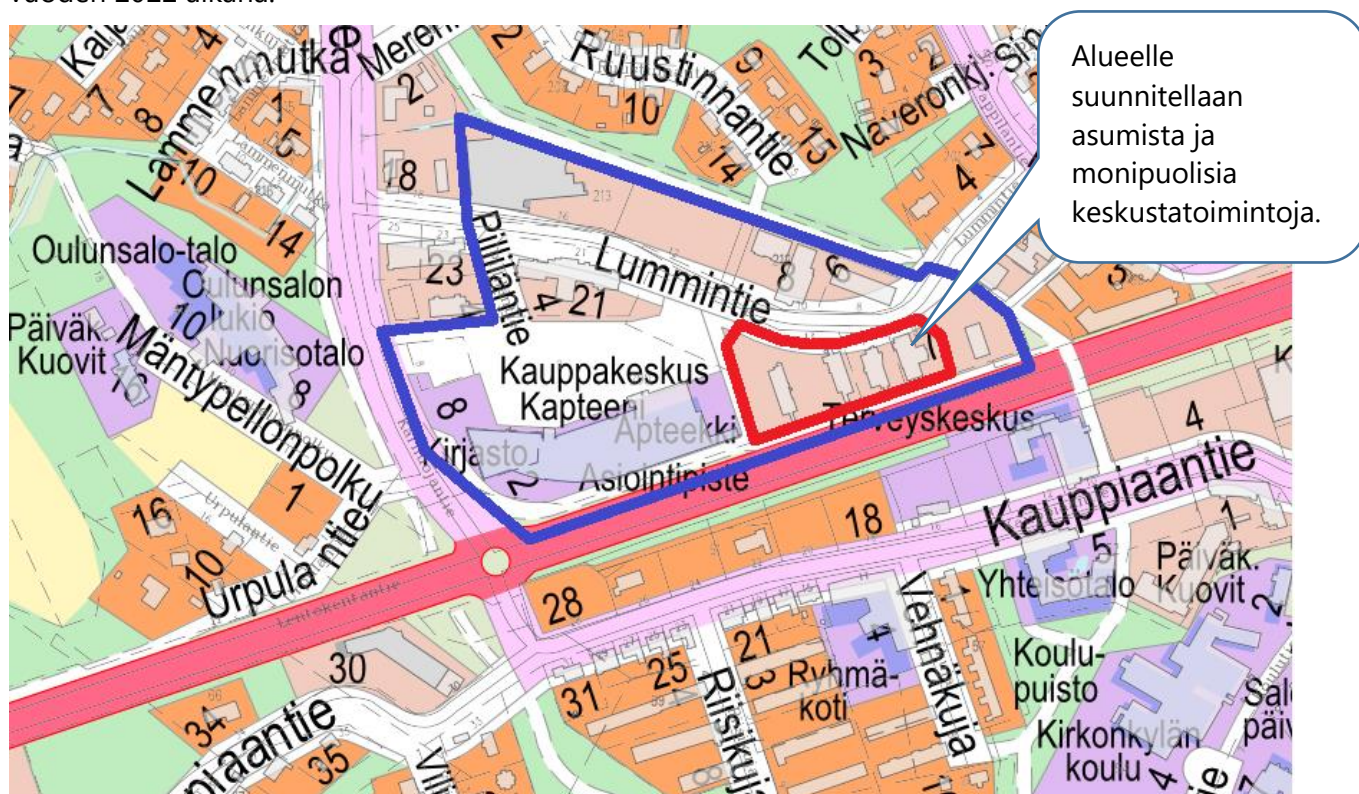


Lummintie 9-15

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulunsalon kaupunginosassa, osoitteessa Lummintie 9-15, on tullut vireille asemakaavan muutos. Hankkeessa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa kortteliin 200 asumista sekä monipuolisia keskustatoimintoja. Suunnittelualueella sijaitsee maakunnallisesti arvokas rakennettu kohde, jonka osalta tarkistetaan asemakaavaan suojelumerkinnän tarvetta. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana.



Kuva 1 Ote opaskartasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. Sinisellä viivalla on rajattu alue, jolla muutoksella voi olla merkittäviä 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 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2423**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen toiminnan muokkaamaa ja rakennettua ympäristöä. Länsipuolella sijaitsee kauppakeskus Kapteeni, johon on sijoittunut kaupallisia ja muita palveluita, kuten kirjasto sekä Oulun kaupungin yhteispalvelupiste, sekä toimitiloja. Lummintien pohjoispuolella toimii useita yrityksiä, ja alueen itäpuolella on asuinkerrostaloja sekä pikaruokapaikka pysäköintialueineen. Suunnittelualue rajautuu etelässä Lentokentäntiehen.

Asemakaavan muutosalueena on osa Oulunsalon kaupunginosan korttelista 200. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 8200 m², ja sillä sijaitsevat tontit nro 2,4 ja 5. Tontit on rakennettu pääosin 1980-luvulla yritysten toimitiloiksi. Toiminta rakennuksissa on loppunut, ja ne ovat huonokuntoisia. Tontin 5 länsiosassa sijaitseva rakennus, Suunnittelukylä, on todettu Pohjois-Pohjanmaan liiton teettämässä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - päivitysinventointiraportissa maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi (MRKY2015).

Asemakaavan muutoshankkeessa tutkitaan, millaisia monipuolisia kaupunginosan keskustaan sopivia toimintoja kortteliin 200 voitaisiin sijoittaa. Kaavan vahvistuttua alueen tontit voidaan vuokrata tai myydä osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen rakentamisen toteuttajille.

Maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristökohteen suojelutarve selvitetään, ja tarvittaessa osoitetaan asemakaavalla.

Hankkeessa tutkitaan mahdollisuutta lisätä kaupunkivihreän osuutta rakennetussa ympäristössä.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Kaavamuutoksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia tutkitaan, sillä suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla Oulunsalon keskustassa Lentokentäntien varrella. Suunnittelualueella tällä hetkellä sijaitsevat 1980-luvulla Oulunkoulun suunnitteluideologiaa mukailevat toimitilarakennukset on sijoitettu kapeina rakennusmassoina päädyt Lentokentäntietä kohti, jolloin niiden välistä on avautunut näkymiä kylän keskustaan, ja kylältä tielle päin. Uuden rakentamisen sijoittaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen vaatii huolellista sovittelua. Kaavaprosessin edetessä voidaan arvioida tulevan käyttötarkoituksen vaikutuksia esimerkiksi alueen liikenteeseen, asumiseen, sosiaaliseen rakenteeseen, palveluihin ja ympäristöön.

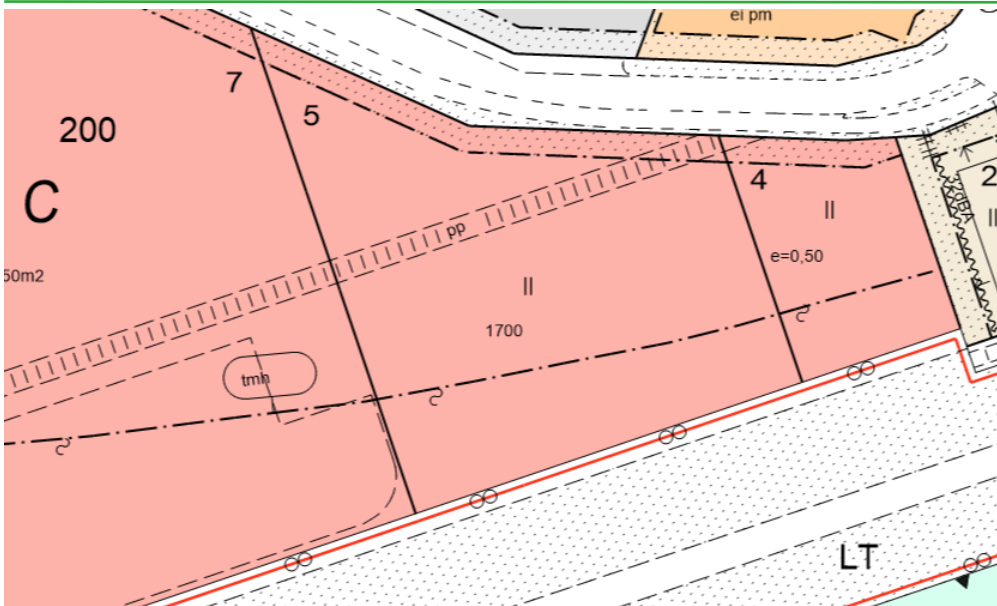
Suunnittelualueelle laaditaan puustokartoitus, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Suunnittelukylä -rakennuksesta laaditaan rakennushistoriaselvitys.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

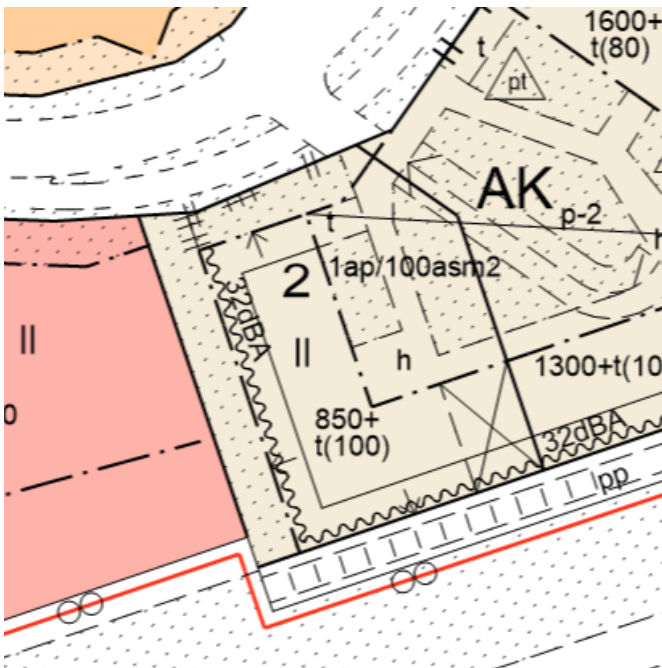
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa.



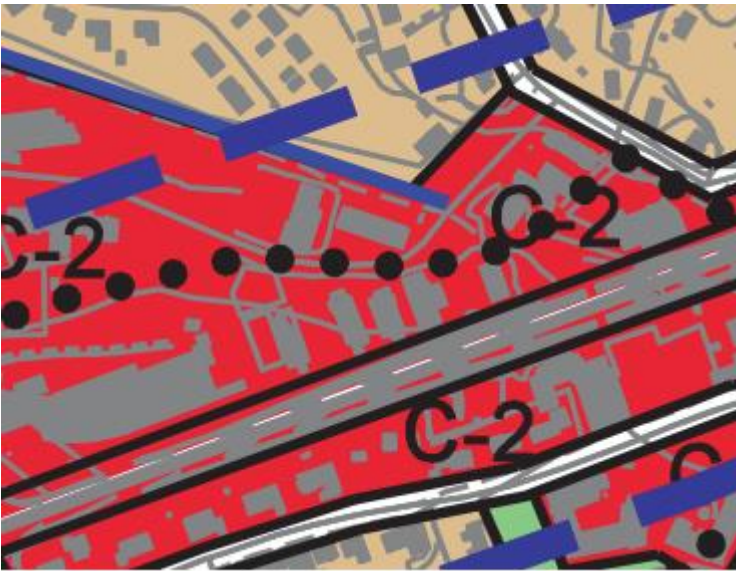
Kuva 2. Ote asemakaavasta 567-Ak2003/3.

Korttelin 200 tonteilla 4 ja 5 on voimassa asemakaavassa 567-Ak2003/3, jossa kortteli 200 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontille 5 on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 1700 kerrosneliometriä enintään kaksikerroksisia rakennuksia varten. Tontilla 4 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,5 enintään kaksikerroksisille rakennuksille. Tonttien kautta on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle osoitettu alueen osa. Molemmat tontit sijaitsevat osittain Lentokentätien tieliikenteen melualueella.



Kuva 3. Ote asemakaavasta 567-Ak 2009/2.

Asemakaavassa 567-Ak 2009/2 korttelin 200 asuinrakennustalojen korttelialueen (AK) tontille 2 on osoitettu asuinrakennuksille rakennusoikeutta 850 kerrosalaneliometriä ja 100 kerrosalaneliometriä talousrakennuksille. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Tontin länsi- ja pohjoisreunaan sekä piha-alueelle on osoitettu ohjeellinen istutettava alueen osa.



Kuva 4. Ote Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavasta.

Voimassa olevassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C-2, keskustatoimintojen alue. Alue on kuntakeskus, joka on tarkoitettu pääasiassa kuntalaisten käyttämille palveluille, keskusta sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle voi sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Suunnittelusuositus: Alueen kehittämisessä on tuettava kunnan erityispiirteitä.

Suunnittelualue sijoittuu myös Oulun seudun laatukäytävä -merkinnän alueelle. Tämän alueen perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on tärkeä myös Oulunsalon asukkaiden ja yritysten omasta kunnastaan saamalle kovalle. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta

Yleiskaavamääräyksen mukaan rakentamisen Oulunsalossa tulee perustua huolelliseen suunnitteluun. Kaikessa rakentamisessa tulee olla päämääränä pitkäikäiset, kestävät ja luontoa säästävät ratkaisut. Oulunsalooa tulee hoitaa huolellisesti, jotta kunta on jatkuvasti viihtyisä ja mieleinen asuinympäristö kunnassa asuville ja myös tuleville sukupolville.

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/5840/2019.**

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:

- 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
- Oulunseudun Laajakaista
- BusinessOulu
- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Osava, Oulunsalon aktiiviset vaikuttajat
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta marraskuussa 2019.

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 4 viikon ajan syksyllä 2021. 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 keväällä 2022, 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 Satu Piispanen, puh. 040 643 3976

Kaavoitusassistentti Tarja Korpi, puh. 050 454 8268

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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