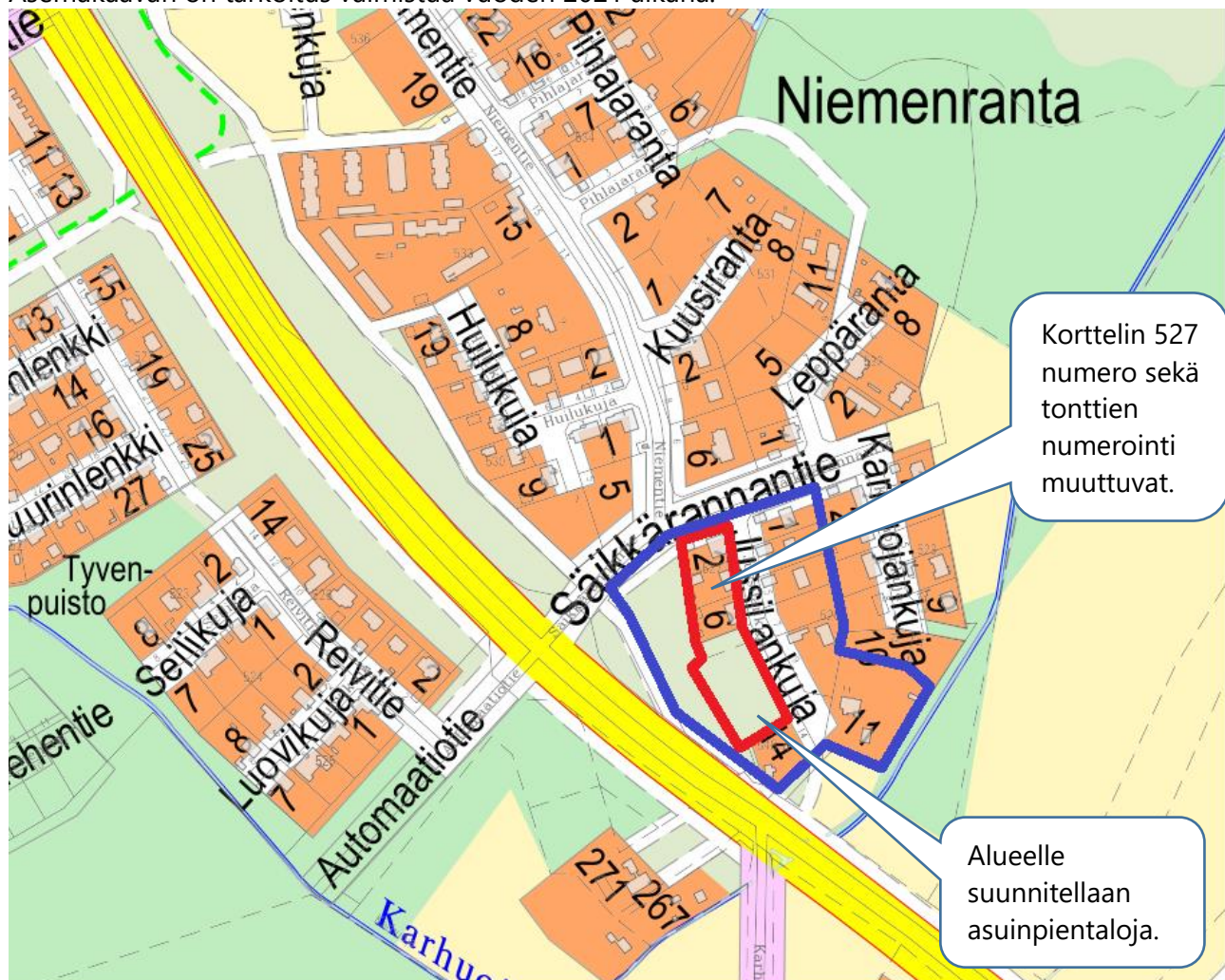


Suunnitelma päivitetty xx.xx.202x

Jussilankuja 8-12, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Oulunsalon kaupunginosassa, osoitteessa Jussilankuja 8-12 on tullut vireille asemakaava ja asemakaavan muutos. Tavoitteena on kaavoittaa Niemenranta 4 asemakaava-alueen korttelin 527 tontin 3 ja korttelin 548 tontin 1 väliin kaavoittamatta jäänyt alue asuinpientalojen korttelialueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Asemakaavan myötä voimassa olevan asemakaavan korttelin 527 numero muuttuu ja korttelin tonttien numerointi muuttuu. Asemakaavalla osoitetaan sitova tonttijako. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.



Kuva 1 Kartalla esitetään punaisella viivalla alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan. Sinisellä viivalla on osoitettu alue, jolle hankkeella voi olla 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 **564-2473**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan suunnittelualueena on Oulunsalon kaupunginosan korttelin 527 eteläpuolella sijaitseva kaavoittamaton alue. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4000 m². Suunnittelualue on rakentamaton. Jussilankujan varrelle on toteutettu pääosin 2010-luvulla asemakaavan mukaisesti rakennettuja omakotitaloja.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa voimassa olevan Niemenranta 4 asemakaavan mukaista korttelia 527 asuinpientalojen korttelialueena, ja osoittaa muodostettaville tonteille rakennusoikeutta. Hakija on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi viitesuunnitelman, jossa tonteille on esitetty rakennettavaksi erillispientaloja. Lisäksi tavoitteena on muodostaa lähivirkistysaluetta Hailuodontien meluvallin ja asuinpientaloalueen väliin.

Asemakaavan muutoksella korttelin 527 numero muuttuu 548:ksi, ja tonttien numerointi muuttuu.

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 luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Suurimman osan suunnittelualueesta omistaa yksityinen maanomistaja, joka on tehnyt aloitteen kaavoittamisesta. Suunnittelualueetta ympäröivät katu- ja virkistysalueet sekä osa suunnittelualueesta ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Hankeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Asemakaava

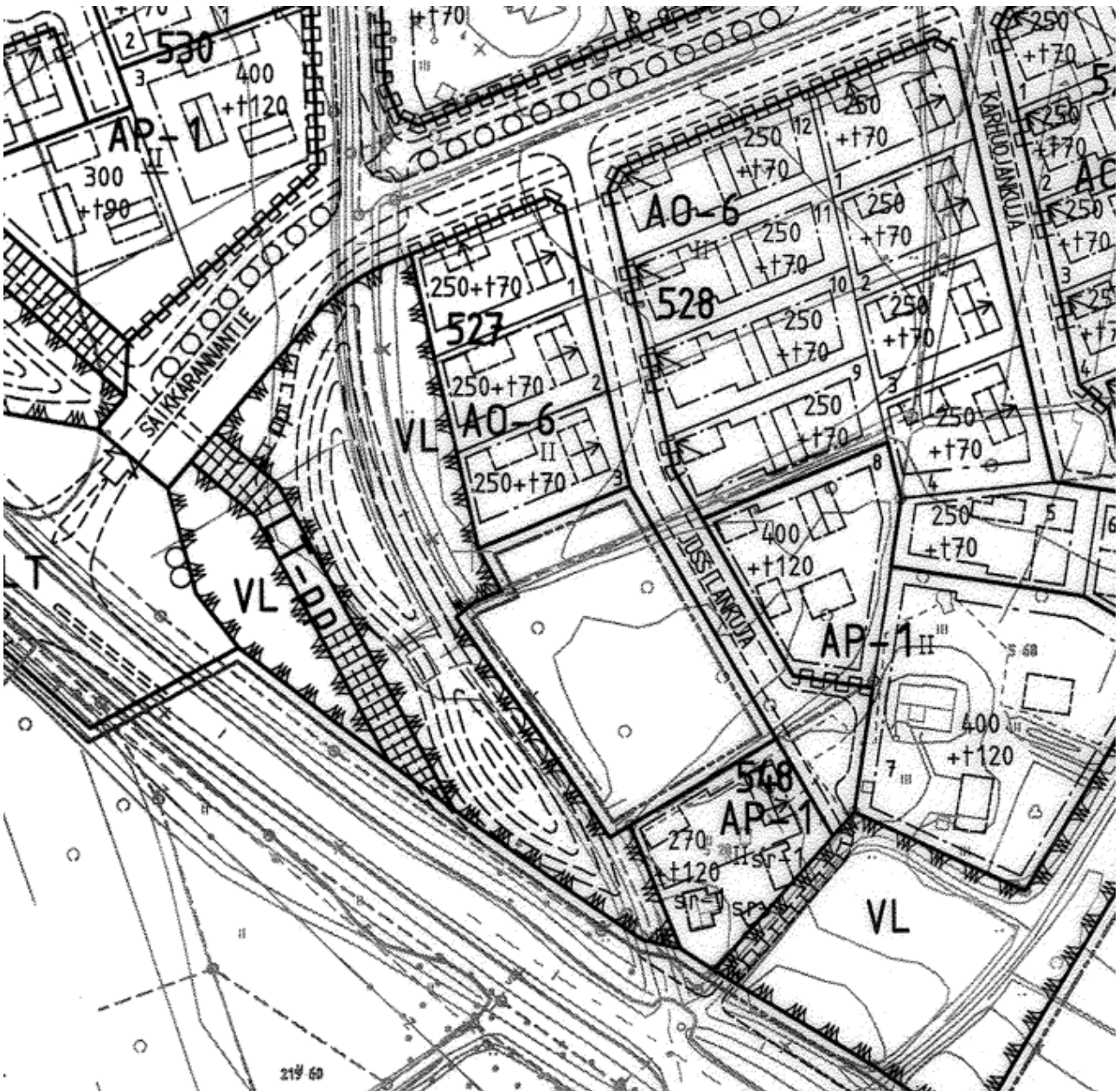
Voimassa olevassa asemakaavassa 567-Ak2012/1, jonka keskellä suunnittelualue sijaitsee, kortteli 527 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-6). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. 15% rakennusosalalle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja varten. Korttelin 527 tonttien 1-3 rakennusoikeudet ovat asuinrakentamiselle 250 kerrosalaneliometriä ja talousrakennuksille 70 kerrosalaneliometriä, mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,3$.

Suunnittelualue rajoittuu etelässä voimassa olevan asemakaavan kortteliin 548. Se on osoitettu AP-1 -merkinnällä asuinpientalojen korttelialueeksi. Rakennuspaikalle tulee rakentaa erillispientaloja tai kytkettyjä pientaloja. 10% rakennusosalalle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää

ympäristöhäiriöttömiä työtiloja varten. Suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi. Rakennusoikeutta tontilla on asuinrakennuksille 270 kerrosalaneliometriä sekä 120 kerrosalaneliometriä talousrakennuksia varten.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa voimassa olevan asemakaavan AO-6 -korttelialueeseen 528, joka on erillispientalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa yhden asunnon. 15% rakennusalalle osoitetusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristöhäiriöttömiä työtiloja varten.

Jussilankujan varrella erillispientalotontit ovat pääosin n. 1100m²:n kokoisia, ja niille on osoitettu 250 kem² rakennusoikeutta asuinrakentamiseen sekä 70 kem² talousrakennuksille. Tämä vastaa keskimäärin tonttitehokkuutta 0,29.



Kuva 2 Ote voimassa olevasta asemakaavasta Niemenranta IV.

Yleiskaava

Oulunsalon Keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asumiskäyttöön varattavaksi alueeksi (Ares). Merkinnällä osoitetaan rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja

alueita, jotka varataan pääasiassa asuntorakentamiseen. Suunnittelusuositus: Alueiden rakentaminen on tarkoitettu tapahtuvaksi asemakaavan nojalla. Asemakaavalla voidaan alueelle osoittaa myös muita asuntoalueelle soveltuvia toimintoja.

Yleiskaavassa on yleiskaavakartalla 2 osoitettu Jussilankujan päässä sijaitsevalle kiinteistölle 564-140-548-1 merkintä sre-9. Merkintä tarkoittaa kulttuurihistoriallista suojelukohde-ehdotusta; Jussilan tilan pihapiiriä.

Kohdetta on ehdotettu rakennukseksi, jolla on paikallista kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennuksen suojelutarve on selvitettävä asemakaavoituksen yhteydessä. Numero viittaa Oulunsalon yleiskaava-alueen rakennusinventoinnin numerointiin.

Kohde on suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla. Asemakaavan muutos ei koske kiinteistöä 564-140-548-1 .



Kuva 3 Vasemmalla ote yleiskaavakartasta 1 ja oikealla ote yleiskaavakartasta 2.

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/3587/2020.**

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:

- Yhdyskuntalautakunta
- Konsernipalvelut/yhteisötoiminta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun seudun sähkö
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulunseudun Laajakaista
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Osava, Oulunsalon aktiiviset vaikuttajat
- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 4 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. 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 syksyllä 2021, 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. 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 Satu Piispanen, puh. 040 643 3976

kaavoitusassistentti Tarja Korpi, puh. 050 454 8268

Käyntiosoite: Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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