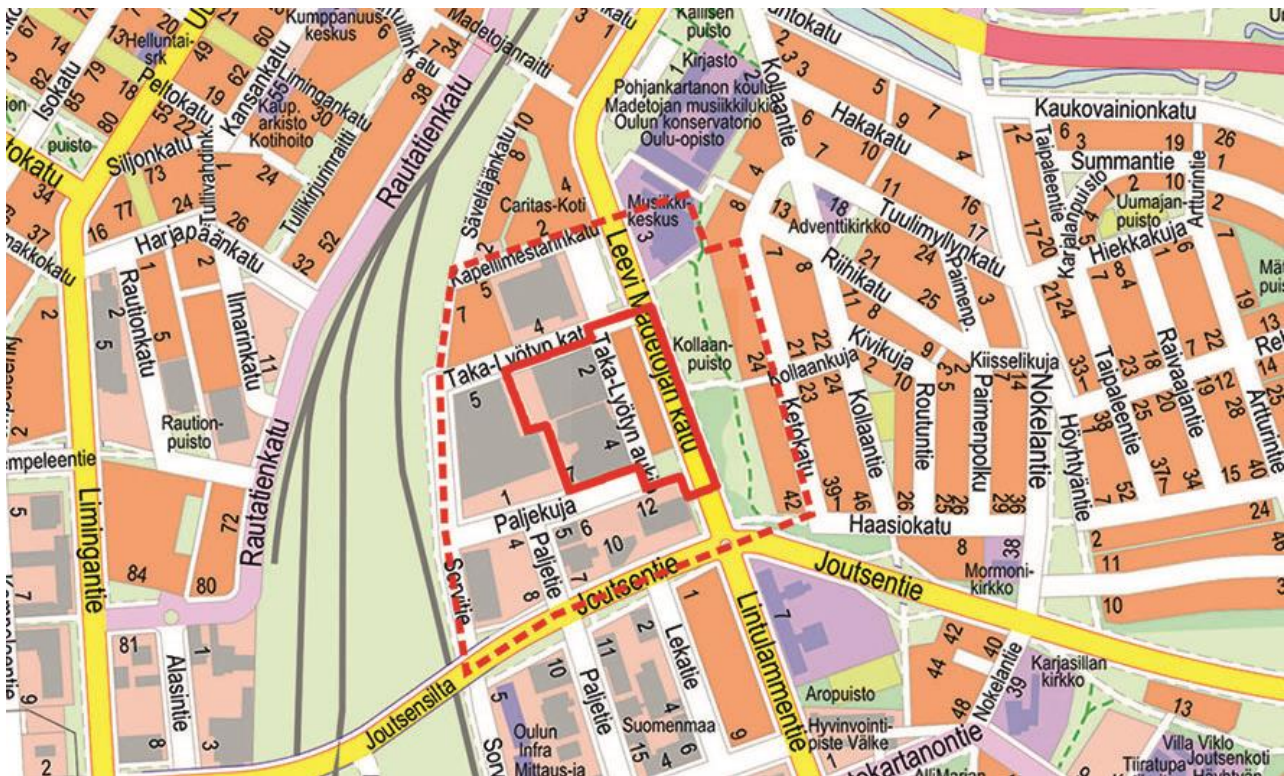


Sisustajankuja 1-5, 7, 9 ja 11, Taka-Lyötyn aukio 2 ja 4 osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Karjasillan kaupunginosassa, osoitteessa Sisustajankuja 1-5, 7, 9 ja 11 sekä Taka-Lyötyn aukio 2 ja 4, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa Sisustajankujan idän puoleisen asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueen asemakaavan pysäköintivelvoite vastaamaan kaupunginhallituksen 26.3.2018 tekemää päätöstä pysäköintinormeista. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 keväällä.



Kuva 1 Kartalle on rajattuna alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan sekä katkoviivalla alue, jolla hankkeella voi olla vaikutusta.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2483**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Karjasillan kaupunginosan korttelin 59 tontit nro 2, 3 ja 5-10 sekä osa Taka-Lyötyn kadun, Leevi Madetojan kadun ja Paljekujan katualueista. Suunnittelualueen osoitteet ovat Sisustajankuja 1-5, 7, 9 ja 11 sekä Taka-Lyötyn aukio 2 ja 4. Suunnittelualueella oleva Taka-Lyötyn aukio on saanut aiemman asemakaavan muutoksen yhteydessä uuden asemakaavanimen Sisustajankuja, joka korvaa jatkossa Taka-Lyötyn aukion nimen. Suunnittelualueen pinta-ala on 46856 neliometriä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Sisustajankujan idän puoleisen asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueen asemakaavan pysäköintivelvoite vastaamaan kaupunginhallituksen 26.3.2018 tekemää päätöstä pysäköintinormeista. Hakija on laadituttanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman. Alueen rakentamisen määrä ja kaavallinen perusratkaisu säilyy samana kuin vuonna 2017 voimaan tulleessa asemakaavassa. Lisäksi tonteilla nro 2 ja 3 korjataan korttelin numero, johon pysäköintipaikkoja on kohdistettu, sekä päivitetään tontin nro 2 rakennusala vastaamaan poikkeamisluvalla toteutettua rakennuksen laajennusta.

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on osittain yksityisessä omistuksessa ja osittain kaupungin omistuksessa. YIT Suomi Oy on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Tonteilla nro 2 ja 3 on voimassa 31.10.1997 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 564-1567). Tontit ovat liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 16000 neliometriä. Kerrosluku on I-II. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Tonteilla nro 5-10 sekä katualueilla on voimassa 28.12.2017 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 564-2257). Tontti nro 10 on autopaikkojen korttelialuetta, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille (LPA-4) sekä asuin-, liike-, ja toimistorakennusten (AL) korttelialuetta (AL). Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu kadunomainen ajoyhteys (ajo-1), johon sisältyy maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Korttelialueen molemmalle reunalle on osoitettu yleinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueella (tontit nro 5-9) vuorottelevat kahdeksankerroksiset kerrostalot ja yksikerroksiset rakennusosat. Korttelin puoleen väliin on osoitettu rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka kautta on jalankulkuyhteys Leevi Madetojan kadun katualueelta korttelin sisäosiin. Kerrostaloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 16000 kerrosalaneliometriä ja korttelialueen eteläosaan 150 kerrosalaneliometriä yksikerroksiselle myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilojen rakennusalalle, jolle saa sijoittaa myös autonsäilytyspaikan. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtiloja rakennusoikeuden puitteissa.

Asemakaavan mukaisesti on rakennettava:

- yksi autopaikka 100 asuntokerrosalaneliometriä kohti

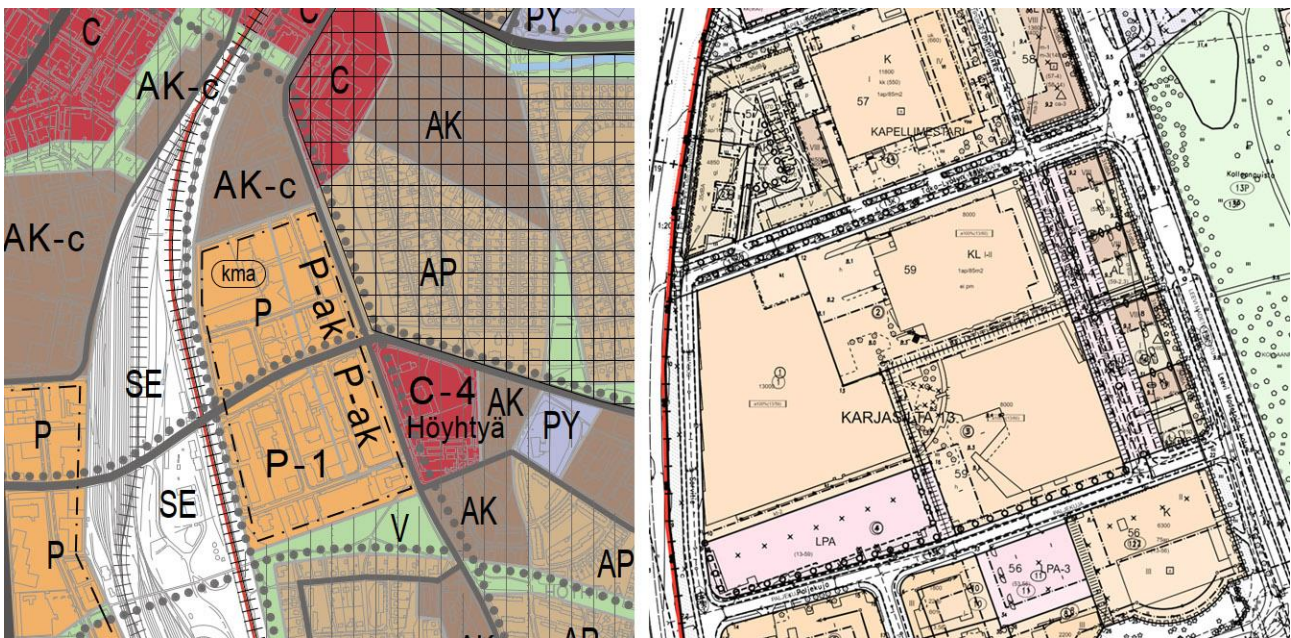
- yksi autopaikka myymälätilojen 50 kerrosneliometriä kohti
- yksi autopaikka toimistotilojen 80 kerrosneliometriä kohti
- yksi autopaikka 1000 asuntokerrosalaneliometriä kohti vieraspysäköintiä varten
- yksi polkupyöräpaikka 30 asuntoneeliometriä kohti
- yksi polkupyöräpaikka myymälä- ja toimistotilojen 150 kerrosneliometriä kohti.

Suunnittelualueelle sijoittuu huonekaluliikkeiden asiakaspysäköintiä. Huonekaluliikkeille on osoitettu asemakaavassa pysäköintivelvoitteeksi yksi autopaikka 85 kerrosalaneliometriä kohti.

Ympäristöä ja rakentamistapaa koskevat laatuavoitteet on kirjattu asemakaavamääräyksiin (kaavamääräys lyöt2).

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä P-ak, palvelujen ja asumisen alue. Alue varataan yksityisille palveluille, hallinnolle ja kerrostalovaltaiselle asumiselle. Alueelle sijoittuvien palvelujen tulee olla luonteeltaan asumisen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskee myös merkintä kma, merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalue.

Merkinnällä on osoitettu Oulun pääkeskuksen ulkopuoliset keskustatoimintojen, kaupallisten palveluiden tai palvelujen, hallinnon ja kaupan alueet, joille saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Linnanmaan kehittämisalueella enintään 15 000, Kaakkurin - Vasaraperän kehittämisalueella 120 000, Äimäraution kehittämisalueella 60 000, Välikylän kehittämisalueella 25 000 ja Ritaharjun – Ritaportin kehittämisalueella 120 000 kerrosneliometriä. Kehittämisalueille voidaan lisäksi osoittaa merkitykseltään seudullisia suuryksiköitä keskustatoimintojen alueille.



Kuvat 2 ja 3 Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta

Osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana.

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/11242/2019.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta, yhteystiedot ovat 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
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Karjasillan asukasyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE, VeTo, Vaikuttaa elämässä, Toimii Oulussa

Miten kaavatyo etenee?

Vireille tulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutosalueelle on laadittu viitesuunnitelma, jonka pohjalta on tehty luonnos asemakaavan muutokseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Nähtävilläolosta tiedotetaan osallisille kirjeellä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset .

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 Jere Klami | puh. 044 703 2412
Kaavoitusassistentti Irma Hyry | puh. 044 703 2426
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi



Kuva 4 Viistokuva suunnittelualueelta © Blom