

Kivikkokangas kortteli 15

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kivikkokankaan kaupunginosassa korttelissa 15, osoitteessa Rakkakiventie 13-23, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 15 alueet vastaamaan kysyntää muun muassa palvelu- ja liikerakentamisen sekä asuinrakentamisen määrän osalta, ja näin mahdollistaa korttelin rakentuminen. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2022 alussa.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista ja tiedotusalue katkoviivalla.

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 **564-2478**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Kivikkokankaan kaupunginosan kortteli 15 ja osa ympäröivää puistoaluetta. Kaakossa ja lounaassa kortteli rajautuu Rakkakiventiehen, koillisessa ja luoteessa puistoalueeseen. Ympäröivät puistoalueet ovat osa Hiukkavaaran laajempaa viheralueverkostoa.

Kortteli on rakentumaton lukuun ottamatta lounaiskulman pohjattuja aukiota ja LPA-aluetta, joille on myös rakennettu kunnallistekniikkaa. LPA-alueen laidalla on myös jo rakennettu muuntamo. Rakentumattomat alueet ovat metsäisiä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 15 alueet vastaamaan kysyntää muun muassa palvelu- ja liikerakentamisen sekä asuinrakentamisen määrän osalta ja näin mahdollistaa alueen rakentuminen.

Tavoitteena on myös sovittaa rakentaminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja tuoda esiin korttelin keskeistä asemaa kaupunkirakenteellisesti ja arkkitehtonisesti. Korttelin 15 lounaassa olevan aukio pyritään rakentamaan laadukkaaksi julkiseksi kaupunkitilaksi, jonka yhteydessä on pienimuotoista liikerakentamista.

Myös korttelin pysäköintiratkaisut tutkitaan vastaamaan muuttuvaa tilannetta.



Kuva 2 Viistoilmakuva suunnittelualueelta © Blom

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, sulfaattimaaselvitys, hulevesiselvitys, liikennemeluselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

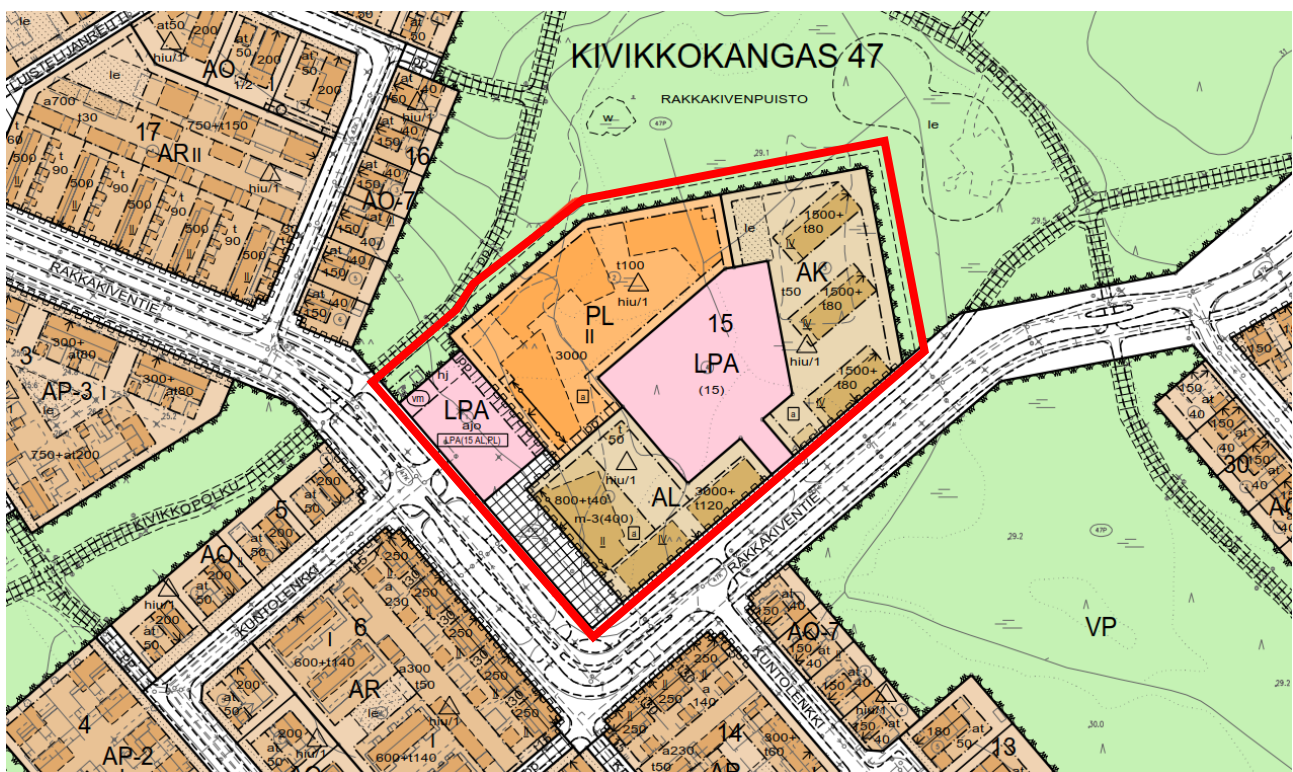
Maanomistus

Oulun kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueen maat.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

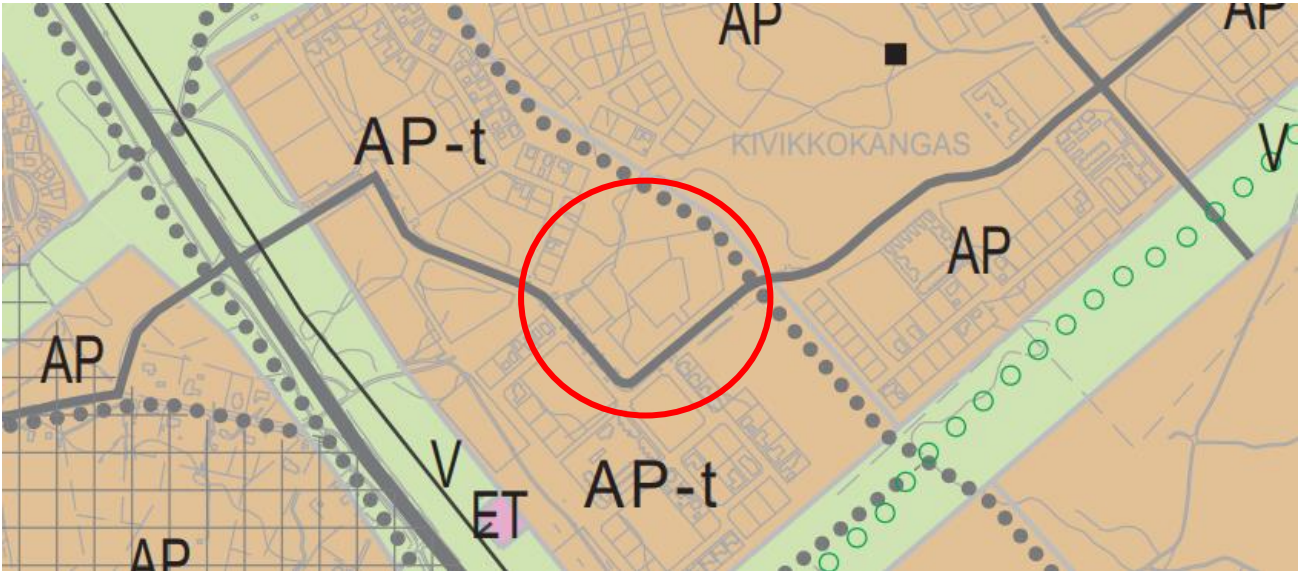
Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteliin 15 on osoitettu luoteisosaan lähipalvelurakennusten korttelialue (PL), koillisosaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja eteläosaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen vähintään 400 neliometriä.

Pysäköinti on sijoitettu korttelin keskelle LPA-alueelle. Lisäksi korttelin lounaisosassa on toinen LPA-alue asiakaspysäköintiä varten sekä aukioksi varattu alue. Rakennusoikeutta kaavassa on 11 300 kerrosneliometriä enintään neljäkerroksisia rakennuksia varten.



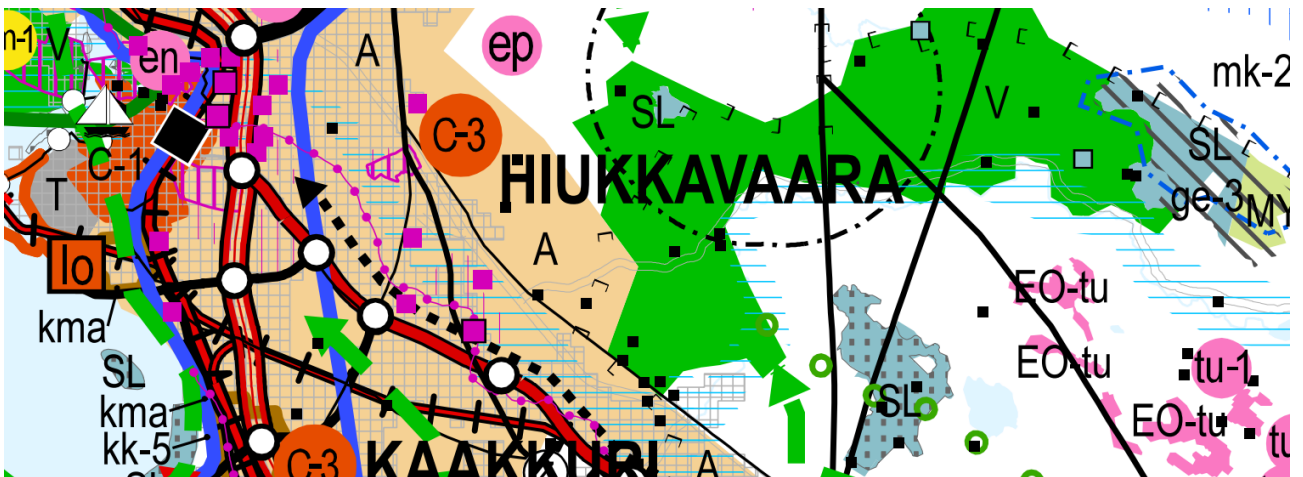
Kuva 3 asemakaavan muutosalue rajattuna asemakaavakartalle

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AP-t, tiivis pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan kaupunkimaiselle pientaloasumiselle kuten yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää kaupunkimaista pientalorakentamista, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.



Kuva 4 ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A): Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.



Kuva 5 ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena ovat mm. kasvaa kestävästi, tiivistäen kaupunkirakennetta ja edistäen ympäristöystävällistä liikkumista, ollen hiilineutraali kaupunki vuonna 2040. Tarjota asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla. Luonto on aina lähellä.

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/5774/10.02.03/2020**

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:

- 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
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Myllyojan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun Polkupyöräilijät Ry

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille Oulun kaupungin aloitteesta keväällä 2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty 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 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 loppuvuodesta 2021, 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

Arkkitehtiharjoittelija Eemeli Nurmi, puh. 040 670 1292, eemeli.nurmi@ouka.fi

Asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi, puh. 044 703 2425, leena.kallioniemi@ouka.fi

Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838 outi.colliander@ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristöotalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu