

## Linnankatu 31

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin II kaupunginosan (Vaara) korttelin 18 tontilla nro 121, osoitteessa Linnankatu 31, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on päivittää tontin pysäköintivelvoite vastaamaan Oulun uusia pysäköintinormeja. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu yhtenäisellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä katkoviivalla alue, jolle hankkeella arvellaan olevan vaikutusta.

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](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2508**.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

## Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

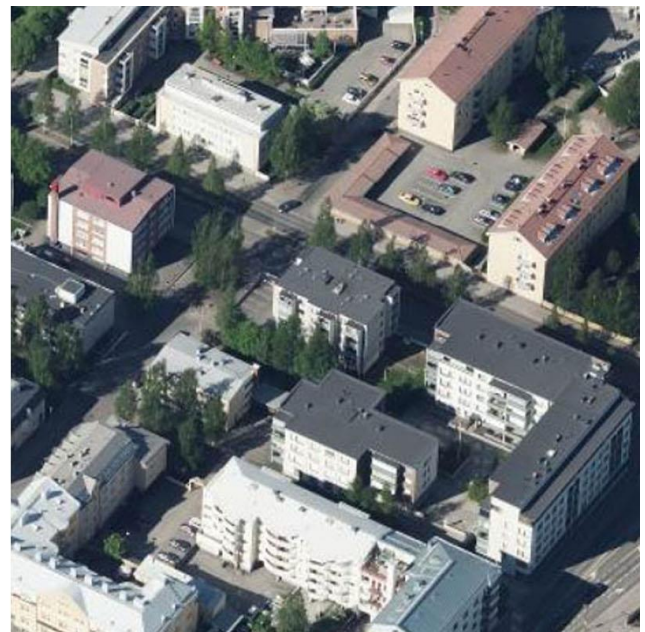
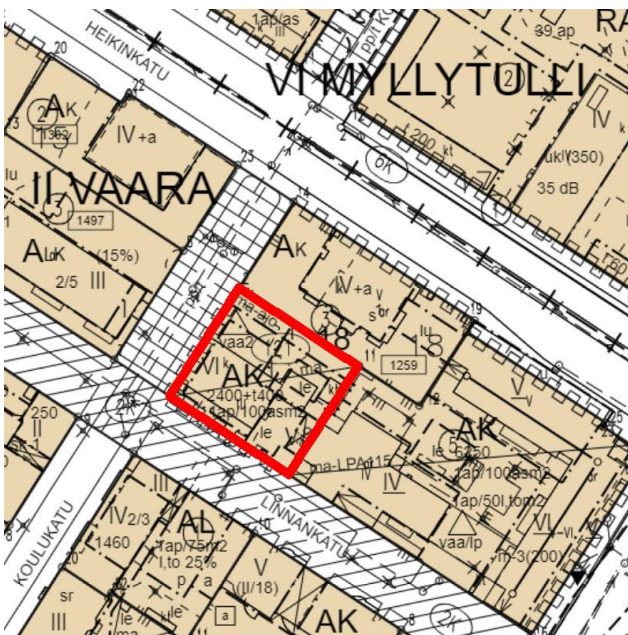
Asemakaavan muutosalue koostuu korttelin 8 tontista nro 121, jolla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu asuin- ja liikerakennus. Suunnittelualan pinta-ala on 864 neliometriä. Korttelin tontilla nro 3 sijaitsee vuonna 1980 rakennettu asuinkerrostalo. Tontin nro 5 asuin- ja liikerakennus on rakennettu vuonna 2010. Suunnittelualan lähiympäristö on keskustan kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

Suunnittelualan lähistöllä sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ovat Kajaanintullin koulu (Kajaaninkatu 30), Reinilän talo (Kajaaninkatu 15), Huuskon talo (Koulukatu 12) sekä Asunto Oy Tuomi (Kajaaninkatu 25).

Asemakaavan muutosalue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on pysäköintinormin muuttaminen vastaamaan kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 Oulussa käytettävistä uusista pysäköintinormeista.

## Vaikutusten arviointi

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



Kuvat 2 ja 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja viistoilmakuva alueelta © Blom

## Suunnittelun lähtökohdat

### Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Alueella on voimassa 13.12.2019 voimaan tullut asemakaava, jonka mukaan tontti nro 121 on osoitettu asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 2400 m<sup>2</sup>, jonka lisäksi tontille on osoitettu 400 m<sup>2</sup> talous- ja huoltotiloja. Suurin sallittu kerrosluku

vaihtelee välillä V-VI, lisäksi tontin takareunalla on rakennusala I-kerroksiselle piharakennukselle. Piha-alueelle sekä osalle V kerroksen kattoa on osoitettu ohjeelliset leikki- ja oleskelualueiksi varatut alueen osat. Linnankadulta on varattu ajoyhteys tontille. Koulukadun varteen saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila. Sataa asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Asemakaavaa varten on laadittu asemakaavamerkintöjä tarkentava kolmiomerkintä vaa2.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C, pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta.

## 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/4941/2021.**

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
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE sekä OKeVa, Oulun keskustan alueen Vaikuttajat

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta syyskuussa 2021.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaihe

Kaavan laatiminen on käynnistetty 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 niistä mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

### 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 yhdyskuntalautakunta. 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 Jere Klami, puh. 044 703 2412

Kaavoitusassistentti Maija Tolonen, puh. 040 624 2458

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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