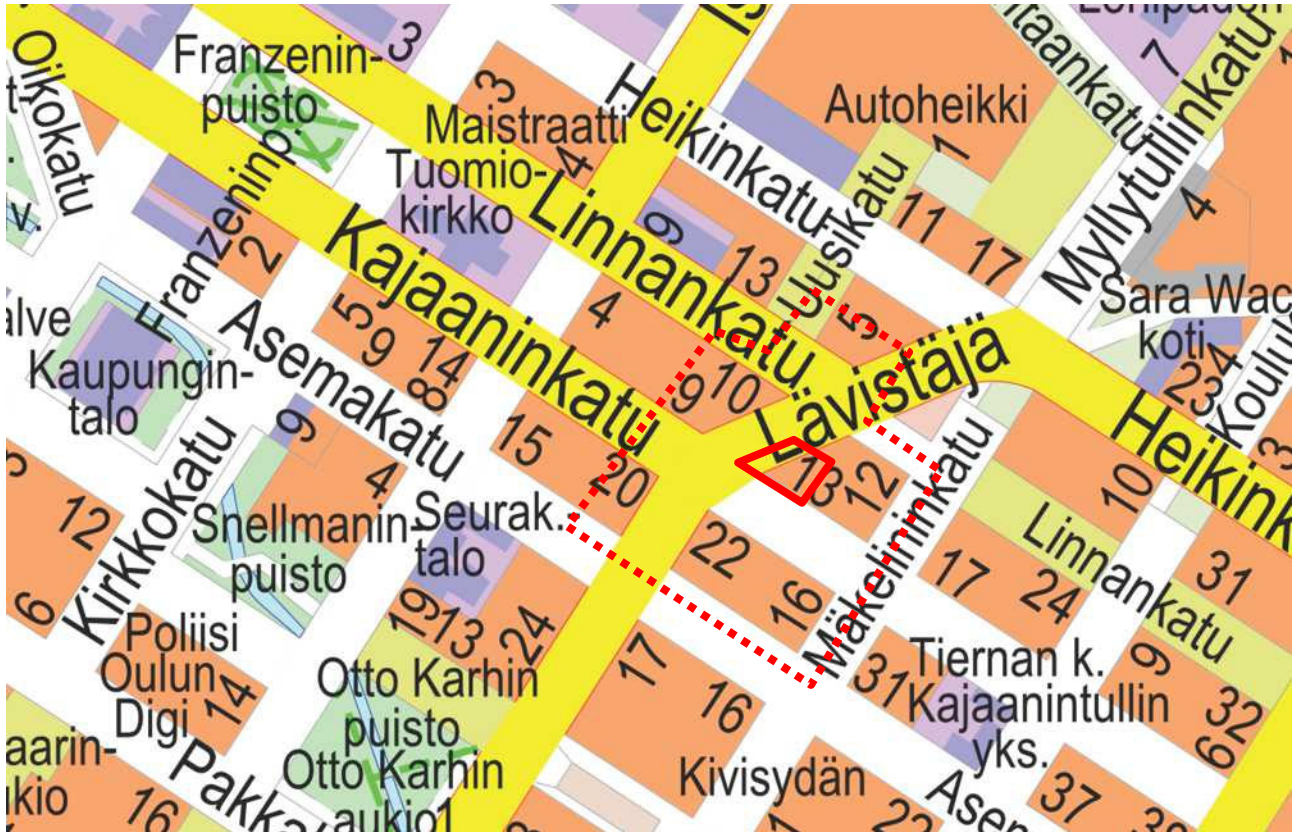




Kajaaninkatu 13

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Vaaran kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on alueen täydennysrakentaminen.



-  Alustava asemakaavan muutosalue
-  Tiedotusalue, joka sisältää lähimmät kiinteistöt

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kiinteistöjen omistajille ja käyttäjille (asukkaille).**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä sen nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen on jäljempänä.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet. Ne löytyvät kaavatunnuksella **564-2512**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tarkoitus

Alustava asemakaavan muutosalue on esitetty etusivun kartalla. Alue käsittää Vaaran kaupunginosan korttelin 3 tontin 24, osoitteessa Kajaaninkatu 13, sekä tähän liittyvää katualuetta.

Kaavamuutos perustuu tontin omistajan, Asunto Oy Oulun Nykäsenojan, hakemukseen 19.5.2021. Hakijan tarkoituksena on purkaa olemassa oleva pienkerrostalo ja korvata se uudella asuinkerrostalolla.

Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kaava-alueeseen sisältyvällä tontilla 24 on vuonna 1951 valmistunut kaksikerroksinen rapattu pienkerrostalo, jonka laajuus on 694 k-m² (kerrosalaneliömetriä), sekä vuonna 1960 valmistunut talousrakennus, jonka laajuus 20 k-m². Kajaaninkatuun ja Lävistäjään rajautuvan tontin piha-aluetta kehystävät muurit ja aidat. Tontilla ei ole puustoa.

Rakennus sisältyy ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkortteleihin. (Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -inventointi. Pohjois-Pohjanmaan liitto.) Asemakatu, Kajaaninkatu, Linnankatu ja Lävistäjää reunustavat korttelit on toteutettu Meurmanin ja Ervin vuonna 1947 hyväksytyin asemakaavan mukaan. Harjakattoisista asuinrakennuksista sekä näitä yhdistävistä liikesiivistä muodostuva yhtenäinen kokonaisuus on maakunnallisesti arvokas.



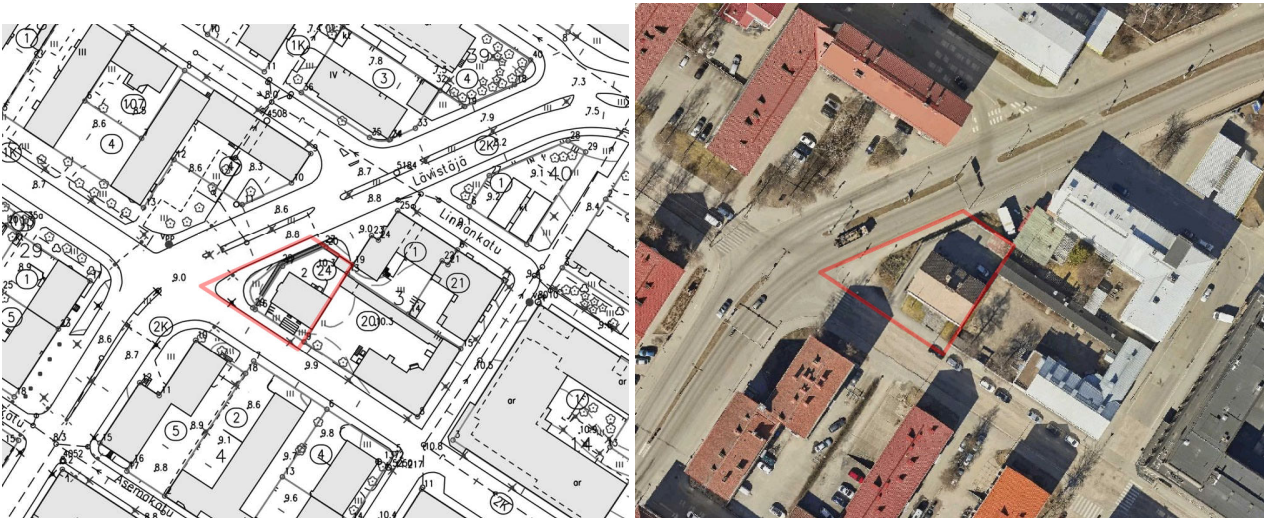
Kuva: Vuonna 1951 valmistunut pienkerrostalo.



Kuva: Ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkorttelit sekä ote vuoden 1947 asemakaavasta.

Kaava-alueeseen sisältyvän tontin itäpuolella olevalla tontilla 20 on 1820-luvulta peräisin oleva puurakenteinen Reinilän talo talousrakennuksineen. Rakennukset ovat maakunnallisesti arvokkaita.

Linnankadun ja Lävistäjän kulmassa (tontilla 1) on vuonna 1961 valmistunut nelikerroksinen asuinkerrostalo, ja tämän vieressä (tontilla 21) on vuonna 1999 valmistunut nelikerroksinen asuinkerrostalo.



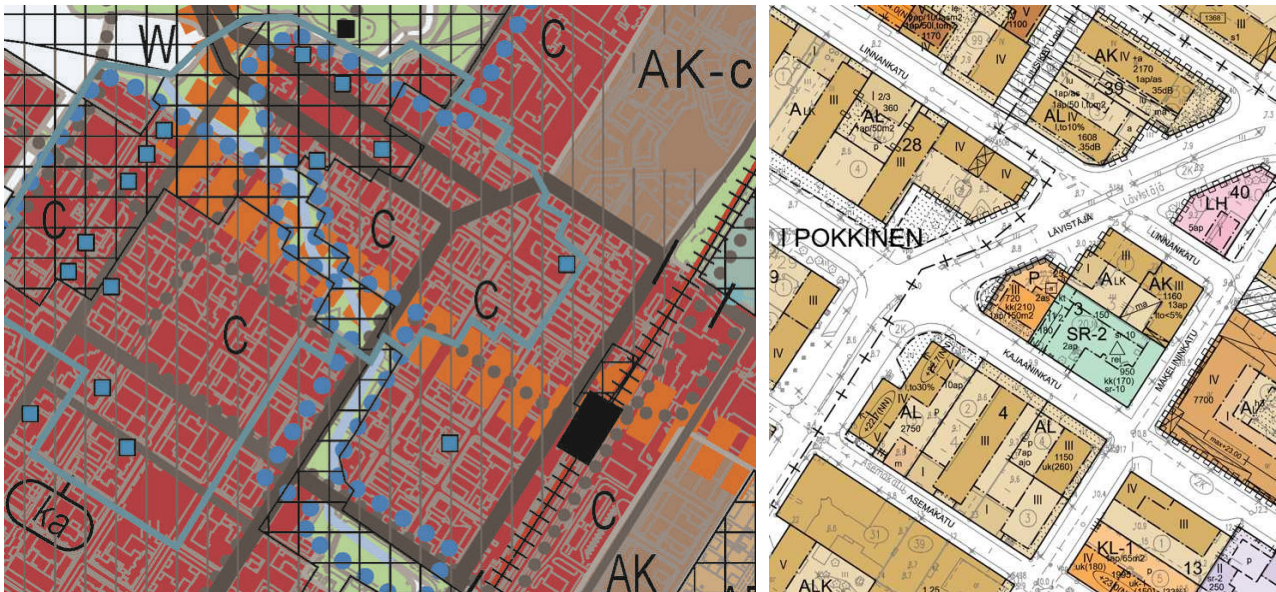
Kuva: Ote kantakartasta sekä ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2020. (Ei mittakaavassa.)

Aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Ruutukaava-alueen jälleenrakennusajan asuinkorttelit muodostavat maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) Oulun keskusta on osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C), joka varataan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille. Ruutukaavakeskusta on rakennusperinnöltään, kulttuuriympäristöltään ja kaupunkikuvaltaan arvokasta aluetta. Osa keskustaa on kaupunkiarkeologista aluetta (ka). Uusikatu, Lävistäjä, Kajaaninkatu ja Linnankatu ovat keskustan läpi kulkevia pääkatuja. Lisäksi keskustan poikki kulkee tavoitteellinen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Tontin 24 kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 26.11.2007 hyväksymä asemakaava (564-1961), jossa tontti on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jonka suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Rakennusalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 745 k-m². Tontin autopaikkoja voi olla korttelialueen ulkopuolella.



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakija hankkii asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaavaluonnoksen oltua nähtävillä kaupunki neuvottelee hakijan kanssa maankäytösopimuksen.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan tulee perustua vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin selvityksiin. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman vaikutuksia kaava-alueeseen ja sen ympäristöön. Vaikutukset voivat kohdistua esimerkiksi keskustatoimintoihin, kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan, asumiseen tai liikenteeseen. Vaikutuksia tullaan kuvaamaan asemakaavan selostuksessa.

Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy ja muut johtojen haltijat
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry

Osallistuminen

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esim. kaavatunnuksen 564-2512.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta tai Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta. Yhteystiedot ovat viimeisellä sivulla.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläolonaikana postiosoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi**. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2512.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäneille annetaan vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläolonaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille (isännöitsijöille) tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä noin neljän viikon ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto valmistuu tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2022, jolloin se on nähtävillä noin neljän viikon ajan. Tarvittaessa järjestetään osallisille ja kunnan jäsenille tarkoitettu tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan, kun valmisteluaineisto on ollut nähtävillä ja siitä on saatu mielipiteet. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu vuodenvaihteessa 2022–2023. Ehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaavamuuotosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää yhdyskuntalautakunta tai 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 §). Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850
kirjaamo(at)ouka.fi, asemakaavoitus(at)ouka.fi

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti
p. 044 703 2428
antti.m.maatta(at)ouka.fi