

Vanhan Hiukkavaaran keskus

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vanhan Hiukkavaaran kaupunginosan asemakaavoittamattomalla alueella (Vanhan Hiukkavaaran keskus, Hiukanmutka, Hiukanpiha, Hiukanpolku, Hiukanpisto, Hiukanreitti) on aloitettu asemakaavan laatiminen. Tavoitteena on luoda Vanhan Hiukkavaaran keskuksesta vahvan identiteetin omaava kulttuurin, palveluiden, työpaikkojen ja asumisen alue. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.



Kuva 1. Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan laatimista sekä katkoviivalla alue, jolle hankkeella arvioidaan olevan 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 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2400**.

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

Suunnittelualue ja asemakaavan tavoitteet

Asemakaava-alueena on Vanhan Hiukkavaaran kaupunginosan asemakaavoittamaton alue (Vanhan Hiukkavaaran keskus, Hiukanmutka, Hiukanpiha, Hiukanpolku, Hiukanpisto, Hiukanreitti).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 48,6 hehtaaria. Alueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

Vanhan Hiukkavaaran keskus on tärkeä osa koko Hiukkavaaran alueen identiteettiä. Alue liittyy kiinteästi Hiukkavaaran keskukseen ja sen palveluihin. Tavoitteena on luoda Vanhan Hiukkavaaran keskuksesta vahvan identiteetin omaava, persoonallinen ja omaleimainen sekä moderni ja kestävän kehityksen mukainen kulttuurin, palveluiden, työpaikkojen ja asumisen alue. Suunnittelussa otetaan huomioon kasarmialueen kulttuurihistorialliset arvot.

Tulevan kehittämisen pohjaksi on laadittu vaihtoehtoisia ideasuunnitelmia, joilla haettiin tuoreita ideoita ja ratkaisuja alueen maankäytön, liikenteen ja ympäristön järjestelystä asemakaavatyön pohjaksi. Lisäksi arvioitiin alueelle sopivaa rakentamisen määrää, korttelirakennetta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä. Arvioinnissa kiinnitettiin huomiota mm. rakentamisen soveltumiseen arvokkaaseen ympäristöön, kaupunkikuvaan ja arkkitehtuurin laatuun, kokonaisuuden toteutettavuuteen ja taloudellisuuteen, liikenteelliseen toimivuuteen ja kestävien kulkumuotojen edistämiseen, viheralueiden ja aukoiden viihtyisyyteen sekä liittymiseen rakennettuun ympäristöön. Arviointiryhmä arvioi parhaaksi LUO arkkitehdit Oy:n laatiman ideasuunnitelman (nimimerkki Rento ruutukaava), joka perustuu joustavaan ruutukaavaideaan. Lisätietoja ideasuunnitelmista löytyy verkko-osoitteesta www.ouka.fi/oulu/hiukkavaara/vanhan-hiukkavaaran-keskus.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa asemakaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuurihistoriallisiin arvoihin, luontoon ja maisemaan, asumiseen, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien liikennemuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset.

Suunnittelualueelle laaditaan maankäytön, liikenteen, ympäristön ja hulevesien suunnitelmat sekä perusselvityksiä, kuten luontoselvitys, hulevesiselvitys ja maaperän happamien sulfaattimaiden selvitys. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä hakijatahon konsulttien ja eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Kasarmialueen maanomistajina ovat Senaatti-kiinteistöt sekä KOy Hiukan Piha, jotka ovat tehneet aloitteen asemakaavan laatimisesta. Osa suunnittelualueesta on Oulun kaupungin omistuksessa. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

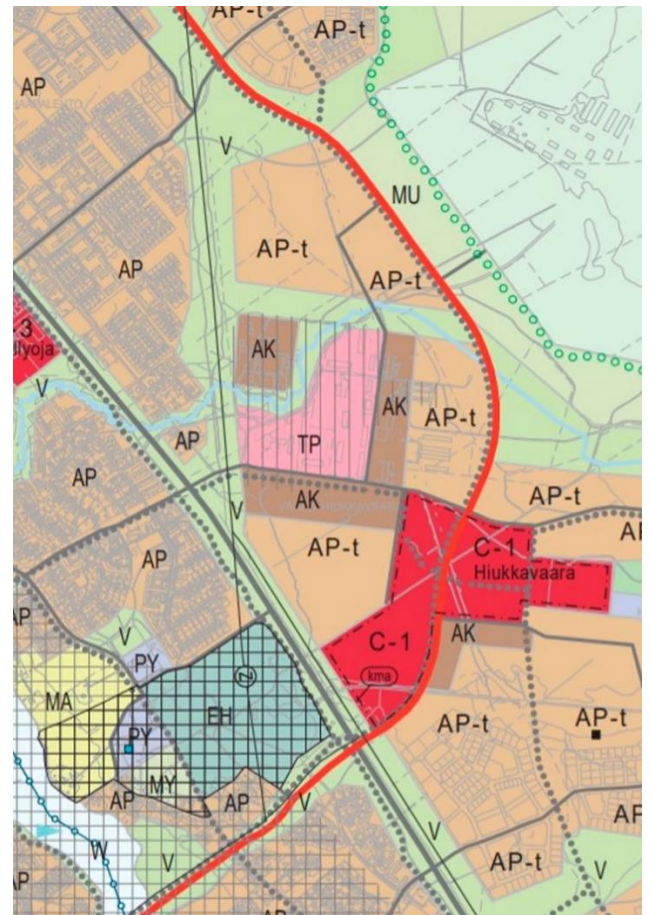
Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupungin strategisia tavoitteita ovat mm. Mahdollistamme kestävän kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella. Tarjoamme asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla. Tuemme kestävällä kaupunkirakenteella kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikenteen käyttöä arjen matkoilla.

Kaavatilanne

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton.

Uuden Oulun yleiskaava sai lainvoiman 23.5.2019. Yleiskaavassa Hiukkavaara on kaupungin tärkein yhdyskuntarakenteen laajentumisalue ja pientalovaltaisen asuntotuotannon aluekohde tulevana vuosikymmeninä. Alueen kehittäminen tapahtuu kaavarungon ja asemakaavojen mukaisesti vaiheittain pitkän aikavälin kuluessa. Kasarmialue on yleiskaavassa merkitty työpaikka-alueeksi (TP) sekä rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaaksi alueeksi. Kasarmialueen ympärille on osoitettu asuinkerrostalojen vyöhyke (AK). Muut alueet keskustaa lukuun ottamatta ovat tiivistä pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-t). Hiukkavaaran keskuksessa tulee varautua erittäin pitkällä aikavälillä raitiliikenteeseen. Seudullisten ja alueellisten palvelujen aluekeskuksina on yleiskaavassa osoitettu Ritaharju, Kaakkuri ja Hiukkavaara. Aluekeskuksiin saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Hiukkavaarassa keskustatoimintojen alue on osoitettu ulottumaan Vaalantien varteen.



Kuva 2. Asemakaavaote, kaava-alue rajattu punaisella. Kuva 3. Yleiskaavaote.

Hiukkavaara on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa Oulun aluekeskuksen keskustatoimintojen alueeksi (C-3). Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupungin suuralueen tai useamman kaupunginosan keskusalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja sai lainvoiman 2.2.2017. Siinä Hiukkavaaran kasarmialue on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Hiukkavaaran kaavarungossa (2008) on esitetty periaatteellisella tasolla alueen toiminnot, mitoitus, luonne, liikenteen, katujen, ympäristön, liikunnan sekä energia- ja vesihuollon perusratkaisut. Hiukkavaaran kaavarungon lähtökohtia on tarkistettu Vanhan Hiukkavaaran ja sen lähiympäristön osalta vuonna 2022. Vanhan Hiukkavaaran kaavarungon päivityksessä (kaavatunnus 564-2277) Vanhan Hiukkavaaran keskus on osoitettu merkinnöillä C (keskustatoimintojen korttelialue) ja A (asuinrakennusten korttelialue). Lisäksi alueelle on osoitettu aukio, kulttuuriraitti, liikenneyhteydet sekä viheraluetta. Yhdyskuntalautakunta päätti 24.5.2022, että Vanhan Hiukkavaaran kaavarungon tarkistaminen ja rakennemalli sekä liikenteen, katujen, ympäristön, liikunnan, vesi-, energia- ja jätehuollon suunnittelun vireilläolo päätetään. Syynä päättämiseksi oli, että hankkeen nähtävilläolo ei tuo lisäarvoa alueen asemakaavojen laadinnalle. Vanhan Hiukkavaaran asemakaavojen laadinnassa voidaan noudattaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Hiukkavaaran kaavarunkoa 2008 sekä ohjeellisena 2022 laadittua kaavarungon tarkistamista.

Kaavarungon päivityksen aineistoa löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/hiukkavaara/vanha-hiukkavaara-kaavarunko>.

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/216/2019.**

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. Tässä suunnitelmassa 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
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Business Oulu
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Myllyojan suuralueen yhteistyöryhmä
- Korvensuoran kiinteistöyhdistys ry.

- Haapalehdon Omakotiyhdistys ry.
- Saarelan asukasyhdistys ry.
- Hintta-Parkkisenkankaan pky.ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- OiVa, Oulujoen nuoret vaikuttajat

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta kesäkuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän 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 neljän viikon ajan syksyllä 2022. 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 keväällä 2023, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaava-alueen 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 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:

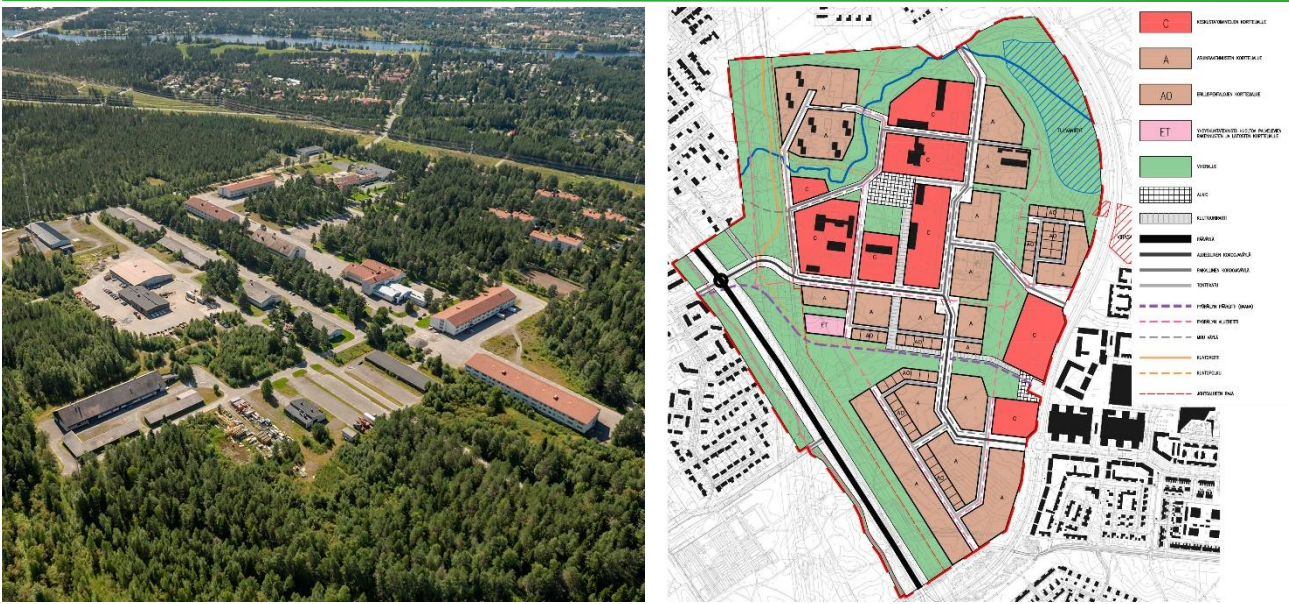
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, puh. 0447032412

Kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala, puh. 0406124950

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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



Kuva 4, vasemmalla: viistoilmakuva Vanhan Hiukkavaaran alueesta 2016. Kuva: © Blom.
Kuva 5, oikealla: ote kaavarungon päivityksestä.



Kuva 6. Ideasuunnitelma, havainnekuva, LUO arkkitehdit Oy.