

Asemakaavan selostus

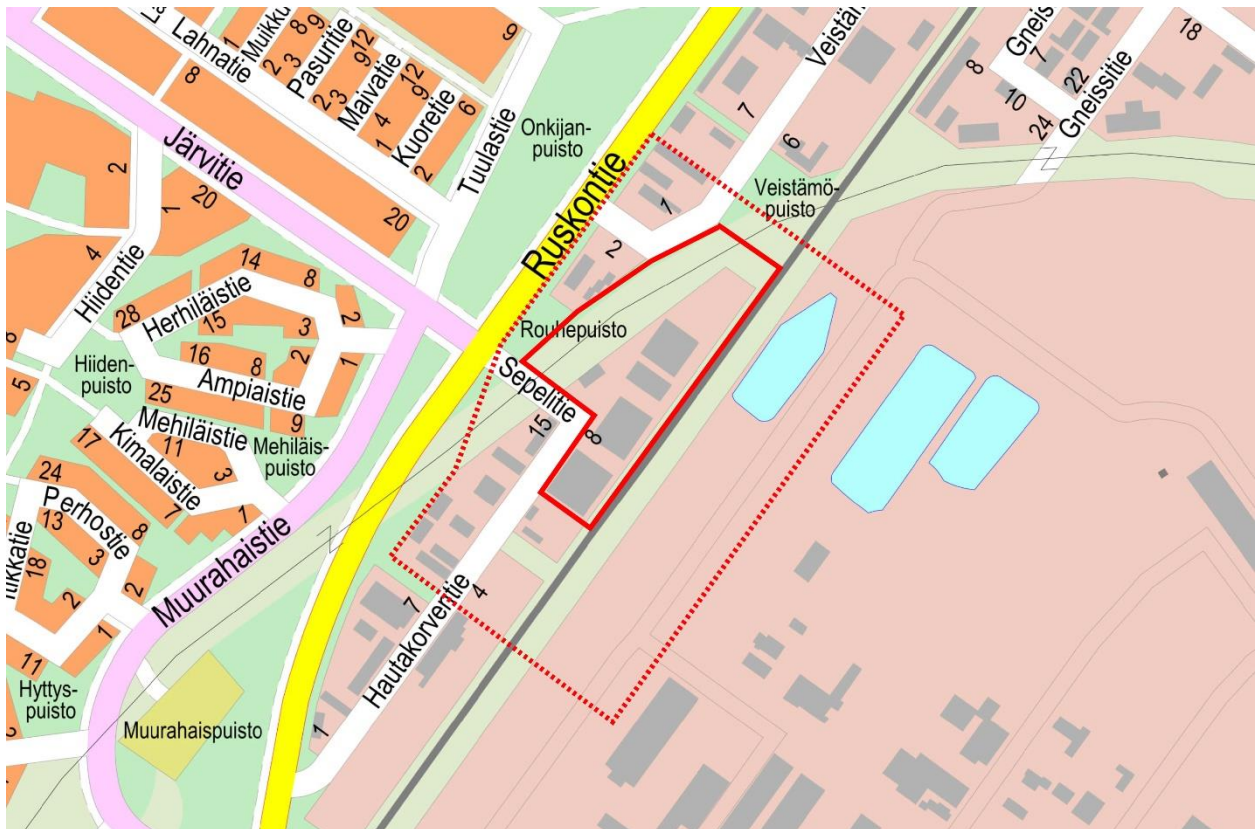
Luonnos 22.11.2022

22.11.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Takalaanilan kaupunginosan korttelin 13 tonttia 1 sekä osaa puistoaluetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Hautakorventie 8, Rouhepuisto)

Kaavatunnus 564-2541

Diaarinumero 8562/2022

Selostus päivitetty __.__.2022



Kuva 1: Suunnittelualueen ja vaikutusalueen rajaus

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1 Perustiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Takalaanilan kaupunginosan korttelin 13 tonttia 1 sekä osaa puistoaluetta, Rouhepuistoa. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Takalaanilan kaupunginosan korttelin 13 tontti 3 sekä lähivirkistysaluetta. Tonttijaon muutos hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi: Hautakorventie 8

Kaavatunnus: 564-2541

Kaavan laatija: Päivi Markuksela
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
___.2022
Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
___.2022

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen
___.2023
Asemakaava on tullut voimaan ___.2023

2.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Oulun keskustasta pohjoiseen n. 4 km etäisyydellä. Suunnittelualuetta rajaa Takalaanilan teollisuusalue pohjois-, länsi - ja itäosassa. Kemira Oyj:n tehdasalue sijaitsee alueen eteläosassa.



2.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on korttelin 13 tontin 1 kaavamerkintöjen päivittäminen. Osa Rouhepuistosta on tarkoitus osoittaa varastointi- ja pysäköintialueeksi ja osaksi Stark Suomi Oy:n myymälän toimintaa ja tonttia.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, 22.11.2022

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 14.10.2022

Liite 4. Tontinkäyttösuunnitelma, 5.11.2022

3. Lähtökohdat

3.1 Toiminnan kuvaus

Stark Suomi Oy: "Toimintamme on kasvanut viime vuosina Oulun alueella merkittävästi. Olemme rekrytoineet lisää henkilökuntaa ja siirtyneet palvelemaan asiakkaita 24/7 toimintamallissa. Laaja valikoimamme palvelee noutavia asiakkaita Oulun toimipisteessä kellon ympäri. Olemme myös keskittäneet jakelutoimintaa Takalaanilan yksikköön. Yksiköstä keräillään ja kuljetetaan rakennustarvikkeita maantieteellisesti laajalle alueelle. Volyymien kasvaessa nykyinen alue ei vastaa laajuudessaan kaupan vaatimuksia ja tarvitsemme lisätilaa tavaroiden varastointiin ja jakeluun.

Nyt kaavamuutoksen kohteena oleva alue rajautuu tilaa vievien rakennustarvikkeiden varastointialueeseen. Varastosta toimitetaan tuotteita rakennustyömaille, teollisuudelle, jälleenmyyjille ja kuluttajille. Toimitettavat tuotteet ja niiden volyymit vaihtelevat suuresti eri sesonkien mukaan. Nykyinen tila on erityisesti kevään ja kesän sesongin aikaan ollut liian ahdas ja aiheuttanut ongelmia tuotteiden varastoinnin osalta. Kaavamuutoksessa haettava lisätila palvelisi erityisesti puutavaraniippujen, teräsverkkojen ja routaeristeiden varastoinnissa sesonkihuipuissa. Kaavoitettavalle alueelle olisi myös mahdollista sijoittaa työntekijöiden autopaikkoja.

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä palveluita alueelle ja turvata alueen elinvoimaisuus myös jatkossa."

3.2 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Kaavamuutosalue sijaitsee Takalaanilan teollisuusalueen länsireunalla. Alueen eteläosa rajautuu Kemira Oyj:n teollisuuskemikaaleja valmistavaan tehdasalueeseen. Hautakorventien varressa on useita eri alan yrityksiä mm. autohuolto- ja autoliike-, maalaus-, kodinkonehuolto- ja konepajalan toimijoita.

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Tontti nro 1 on vuokrattu Stark Suomi Oy:lle. Rouhepuistosta on vuokrattu kaksi määrääalaa Stark Suomi Oy:lle 31.12.2027 saakka (maanvuokrauspäätös § 148/2022, 30.5.2022) Suunnittelualueeseen kuuluu vuokraamaton lisäalue, joka tul- laan vuokraamaan Stark Suomi Oy:lle.

Nykyisen Rouhepuiston alueelle on jo rakennettu pysäköintialue ja huoltoyhteys myymälätiloihin.



3.3 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa 20.1.1981 Sisäasiainministeriön vahvistama asemakaava (564-919). Korttelin 13 tontti 1 pinta-ala on n. 2 5817 m². Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T_{TV}). TTV^{2.1} merkityllä korttelialueella rakennusten korkeus saa olla enintään 10 m. Kortteliin tulee rakentaa yksi autopaikka kolme tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti (p 3.5). Rakennusoikeutta on esitetty tehokkuusluvulla e=0.5, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu n. 12 900 k-m². Tontin pohjoisosassa on viemärille varattu alue.

Tonttiin liitettävä osa Rouhepuistosta on esitetty puistoksi (P). Alueella on voimansiirtoalue (Vs).

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin rakennettu. Tontilla sijaitsee Stark Suomi Oy:n myymälärakennukset sekä useita katoksia mm. rakennustarvikkeiden säilyttämistä varten. Puistoalueelle on rakennettu pysäköintialue huoltoyhteyksineen. Rouhepuistossa sijaitsee Oulun Energia Sähköverkko Oy:n omistama 110 kV:n voimajohto.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä TP, työpaikka-alue. Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja

sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

Rouhepuistoon on esitetty sähkölinja z -merkinnällä (110/220/400 kV).

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 10.10.2016 85 §. Se on tullut voimaan 1.9.2017.

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.202X.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan sitova tonttijako asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Maankäytösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei laadita maankäytösopimusta. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan maanvuokrasopimuksen muutosta koskeva esisopimus. Maanvuokrasopimus päivitetään mm. tontinvuokran osalta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Stark Suomi Oy:n hakemuksesta. Hakemuksessa esitetään, että osa Rouhepuistosta muutetaan varastointi- ja pysäköintialueeksi ja että alue liitetään Stark Suomi Oy:n hallinnoimaan tonttiin.

4.2 Tehtävät selvitykset

Alueelle tehdään hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelma tehdään ennen kaavaehdotuksen valmistelua.

Alueelle tehtävässä liikenneselvityksessä arvioidaan liikennemäärien muutosta ja vaikutusta alueelliseen liikennemäärään. Selvityksessä osoitetaan pysäköintialueet ja lumitilat.

Luonto- ja maisemaselvitystä ja meluselvitystä ei ole tarpeen tehdä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan osallisille kirjeellä valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Käynnistysvaihe

Kaavahanke tulee vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisella.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos pidetään nähtävillä yhtä aikaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa, mielipiteen esittämistä varten neljän viikon ajan. Ilmoitus nähtävilläolosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja siitä ilmoitetaan osallisille kirjeellä.

Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Oulun seudun ympäristötoimi

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Telia Towers Finland Oy)
- Digita Oy
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry (ei keskustahankkeisiin)
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Fingrid Oyj
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Puolivälinkankaan suuralueen asukasyhdistys
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät

4.3.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineistosta on/ ei ole esitetty mielipiteitä nähtävillöolojen aikana.

4.3.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävillöolojen aikana.

4.3.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta käynnisti hankkeen ja päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta __.__.2022 § __

Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston __.__.2022 § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta/asemakaavapäällikkö asetti asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella korttelin 13 tonttiin 1 liitetään osat Rouhepuistosta, jolloin tontin numero muuttuu tontiksi 3. Tontti osoitetaan KTY-5 merkinnällä (Toimitilojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja sekä ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja).

Rakennusoikeus esitetään tehokkuusluvulla $e=0,4$. Tontin pinta-ala tulee olemaan 3 2783 m², jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 13 113 k-m².

Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää (ei pm). Kolmea tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti on rakennettava yksi autopaikka (1ap/3ty).

Tontille esitetään myös istutettavat alueet, johtovaraukset, ohjeellinen pysäköimispaikka, ohjeellinen rakennusalue katoksille ja muuntamolle sekä vaara-alueen merkintä (va) 24 metrin etäisyydelle voimalinjan molemmille puolille.

Kaavamuutosalueeseen kuuluva osa Rouhepuistosta esitetään VL- merkinnällä (lähivirkistysalue).

Kaavan taka2 -kolmiomääräyksen mukaan vaara-alue (va) on rakennuskieltoaluetta eikä sen sisälle saa rakentaa rakennuksia, varastoida tavaroita eikä läjittää lunta.

5.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksella laajennetaan Stark Suomi Oy:n rakennustarvikemyymälän, paljon tilaa vaativan kaupan aluetta, pysäköinti- ja varastointialueella. Pysäköintialue on osittain rakennettu. Alueelle esitetään voimalinjan suoja-alue, josta on annettu lisämääräyksiä kaavan kolmiomääräyksessä. Kaavamuutosalue sijaitsee teollisuusalueella, joten tontin laajentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen toimintoihin.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin haltijan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Rakentaminen on tavanomaista teollisuusalueen rakentamista, eikä vaikuta alueen viihtyvyyteen.

5.1.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Teollisuusalueella on laajojakin asfaltoituja alueita, suurehkoja rakennuksia ja katoksia. Tulevat katokset ja varastointialue sekä paikoitusalue eivät poikkea nykyisestä rakennuskannasta eikä alueen rakenteesta. Kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön kaavamuutoksella on maltilliset vaikutukset.

5.1.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutosalueen puistoalueella sijaitsee Oulun Energian omistama voimajohto. Johtoalueella ei saa kasvaa korkeita puita, joten johtoalueella kasvaa matalahkoja pensaita ja mm. maitohorsmaa. Kaavamuutoksella yhdistetään jo osittain rakennettu pysäköintialue kaavoitettuun kortteli-alueeseen. Asfaltoidulla kentällä kasvaa joitain kasveja. Alueelle ei ole tarpeen tehdä luonto- ja maisemaselvitystä, kun siellä ei ole luonnontilaista aluettakaan. Rakennetulla alueella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.1.3 Vaikutukset liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Kaavaehdotusvaiheeseen mennessä laaditaan liikenneselvitys, jossa arvioidaan liikennemäärien muutosta ja vaikutuksia alueelliseen liikennemäärään.

5.1.4 Vaikutukset talouteen

Kaavamuutos mahdollistaa Stark Suomi Oy:n toimintojen kehittämisen ja liiketoiminnan kasvamisen. Tonttiin liitettävä lisäalue ja korttelin kaavamerkinnän muutos tuovat Oulun kaupungille lisätuloja vuokratulojen kasvuna.

6. Asemakaavan toteutus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman

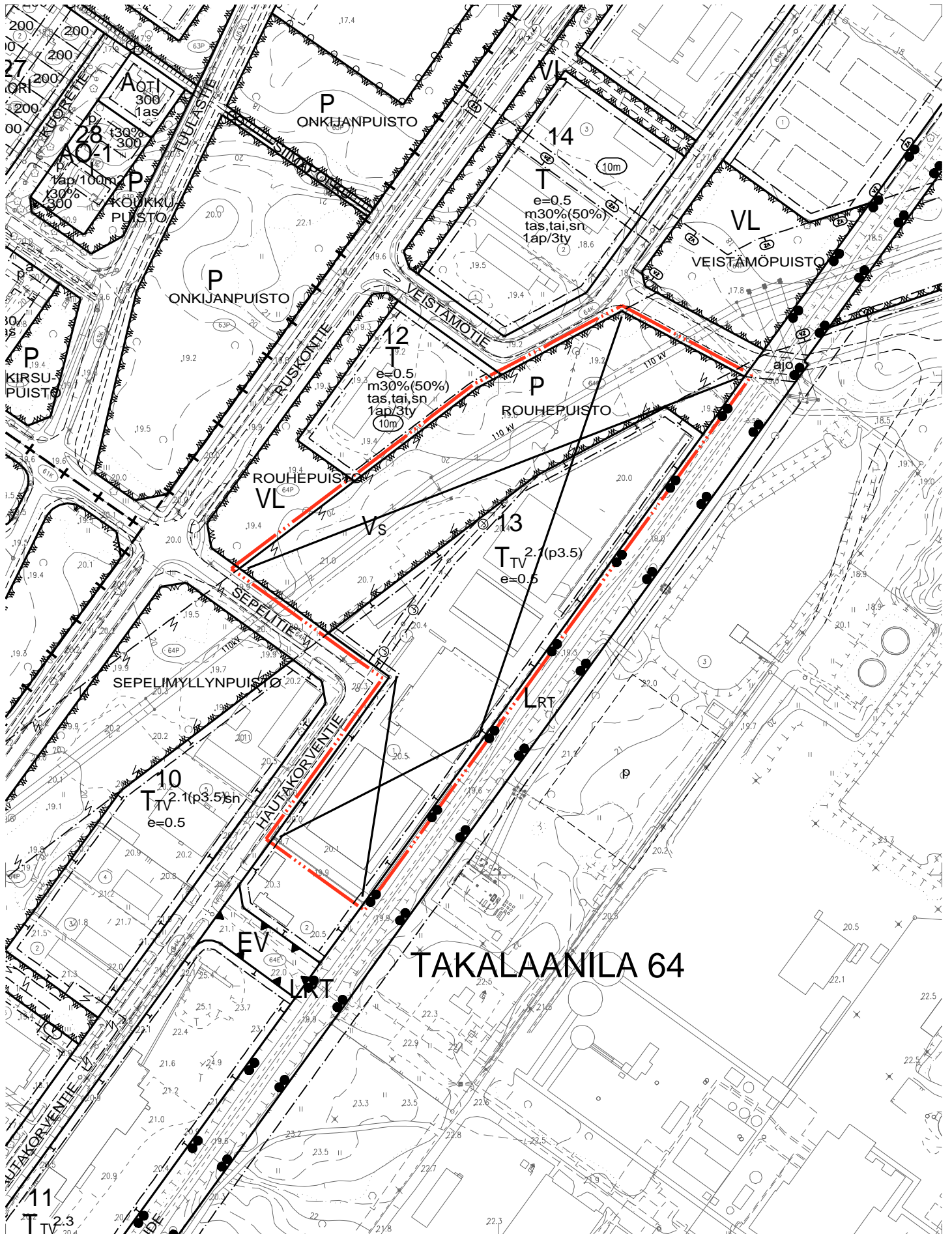
Oulussa 22. päivänä marraskuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Päivi Markuksela
kaavasuunnittelija

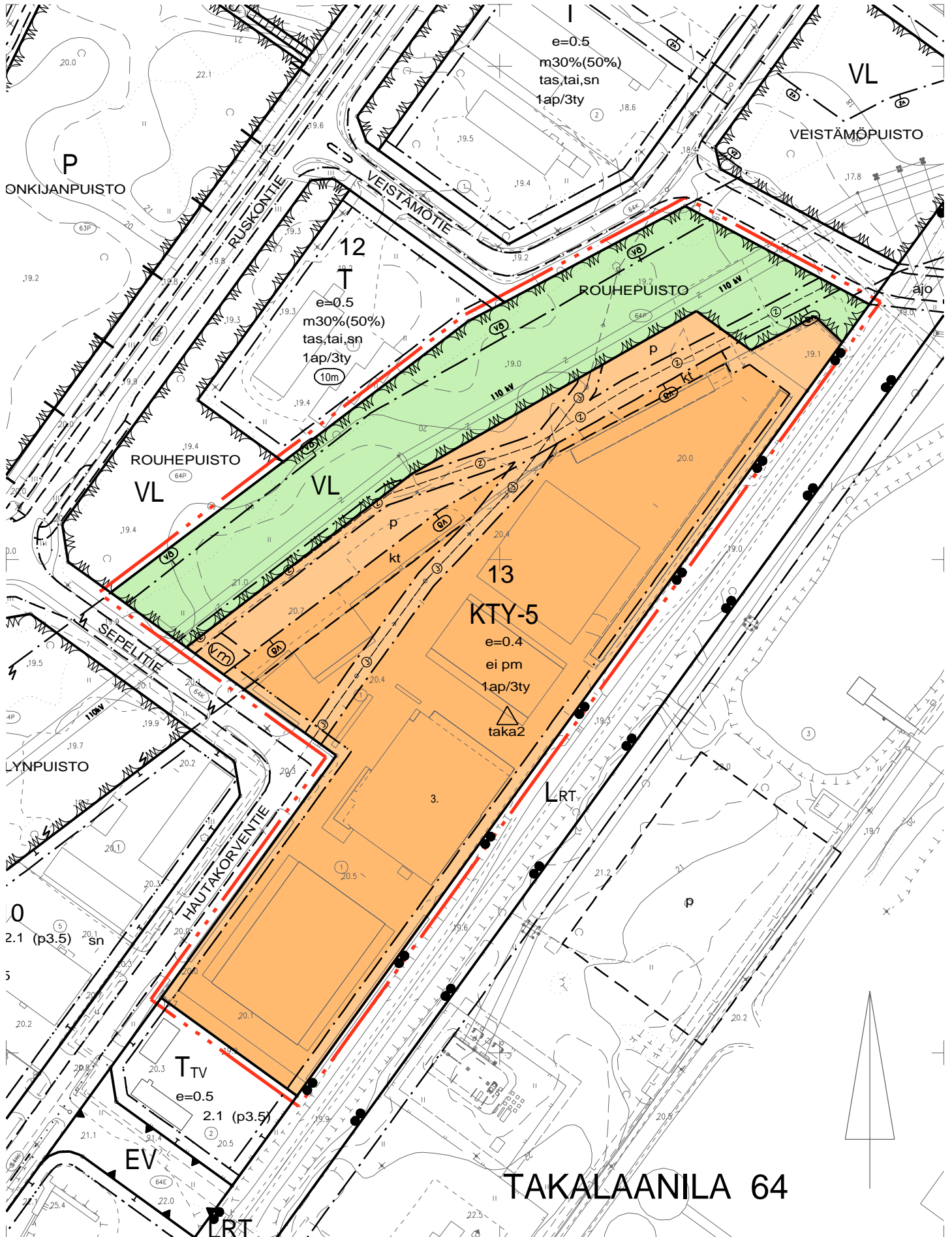
564-2541

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:3000, 22.11.2022



564-2541







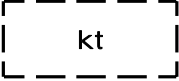


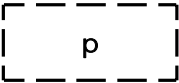
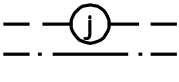
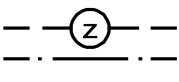
Ote asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta 1:2000, 22.11.2022



TAKALAA NILA 64



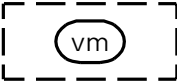


564-2541

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 22.11.2022

26-5		Toimitilojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa toimitiloja, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja sekä ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja.
34		Lähivirkistysalue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
91-1	64	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	TAKA	Kaupunginosan nimi.
93	13	Korttelin numero.
95	ROUHEPUISTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
105-1	e = 0.4	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
113		Rakennusala.
113-103		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
130-1		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
134		Istutettava alueen osa.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-2		Viemäriä varten varattu alueen osa.
154-8		Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
164-2	1ap/3 ty	Merkintä osoittaa, kuinka monta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

564-2541

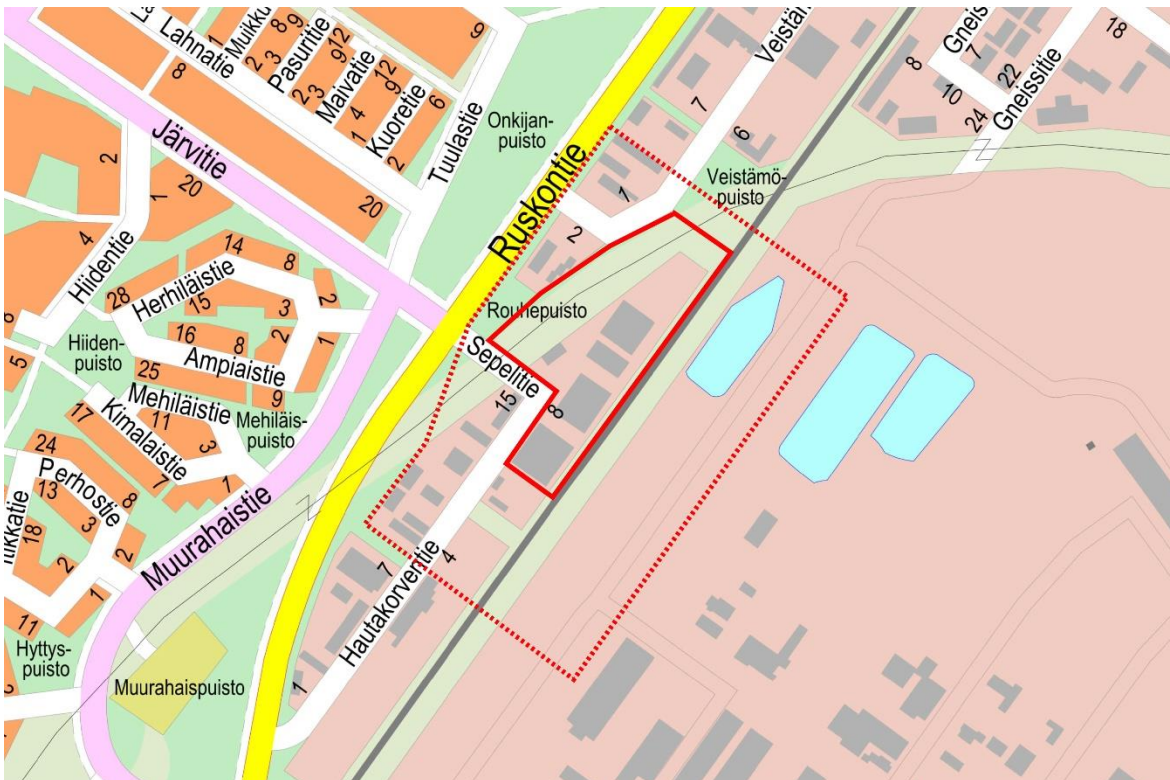
Asemakaavamerkinntät ja -määräykset, 22.11.2022

174		Vaara-alue.
174-2		Muuntaja.
174-101		Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
200-354		taka2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Vaara-alue (va) on rakennuskieltoaluetta eikä sen sisälle saa rakentaa rakennuksia, varastoida tavaroita eikä läjittää lunta.
		TONTTIJAKOMERKINNÄT: Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

Hautakorventie 8, Rouhepuisto

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Takalaanilan kaupunginosassa, osoitteessa Hautakorventie 8, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on päivittää korttelin 13 tontin 1 kaavamerkinnot ja osoittaa osa Rouhepuistosta osaksi tonttia 1. Osa Rouhepuistosta on tarkoitus osoittaa varastointi- ja pysäköintialueeksi osaksi Stark Suomi Oy:n toimintaa. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista

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 **564-2541**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Takalaanilan kaupunginosan kortteli 13 tontti 1 ja siihen rajautuva puistoalue. Korttelin 13 tontin 1 pinta-ala n. 2 5817 m². Tontilla sijaitsee Stark Suomi Oy, jolla on puu- ja rakennustarvikkeita myyvä myymälä varastoineen. Rouhepuistossa sijaitsee sähkölinja.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 13 tontin 1 käyttötarkoituksen päivittäminen nykyaikaiseksi ja liittää osa Rouhepuistosta tonttiin.

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 sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Tontin 1 on vuokrattu Stark Suomi Oy:lle, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Rouhepuistosta on Oulun kaupunki vuokrannut kaksi määräalaa Stark Suomi Oy:lle 31.12.2027 saakka.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, korttelin 13 tontti 1 on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T_{TV}). TTV^{2.1} merkityllä korttelialueella rakennusten korkeus saa olla enintään 10 m. Kortteliin tulee rakentaa yksi autopaikka kolmea tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti (p 3.5). Rakennusoikeutta on esitetty tehokkuusluvulla e = 0.5 (n. 12 900 k-m²). Tontin pohjoisosassa on viemärialue varattu alue.

Tonttiin liitettävä osa Rouhepuistosta on esitetty puistoksi (P). Alueella on voimansiirtoalue (Vs).

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä TP, työpaikka-alue. Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

Rouhepuistoon on esitetty sähkölinja z-merkinnällä (110/220/400 kV).

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/8562/2022.**

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. 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
- Fingrid
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Puolivälinkankaan suuralueen asukasyhdistys ry
<https://www.ouka.fi/oulu/yhteisotoiminta/asukasyhdistykset>
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät
<https://www.ouka.fi/oulu/nuoret/alueelliset-osallisuusryhmat>

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille Stark Suomi Oy:n hakemuksesta heinäkuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaihe

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän 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.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2023, 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

Kaava-suunnittelija Päivi Markuksela, puh. 050 430 3319

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen, puh. 040 661 2447

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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

