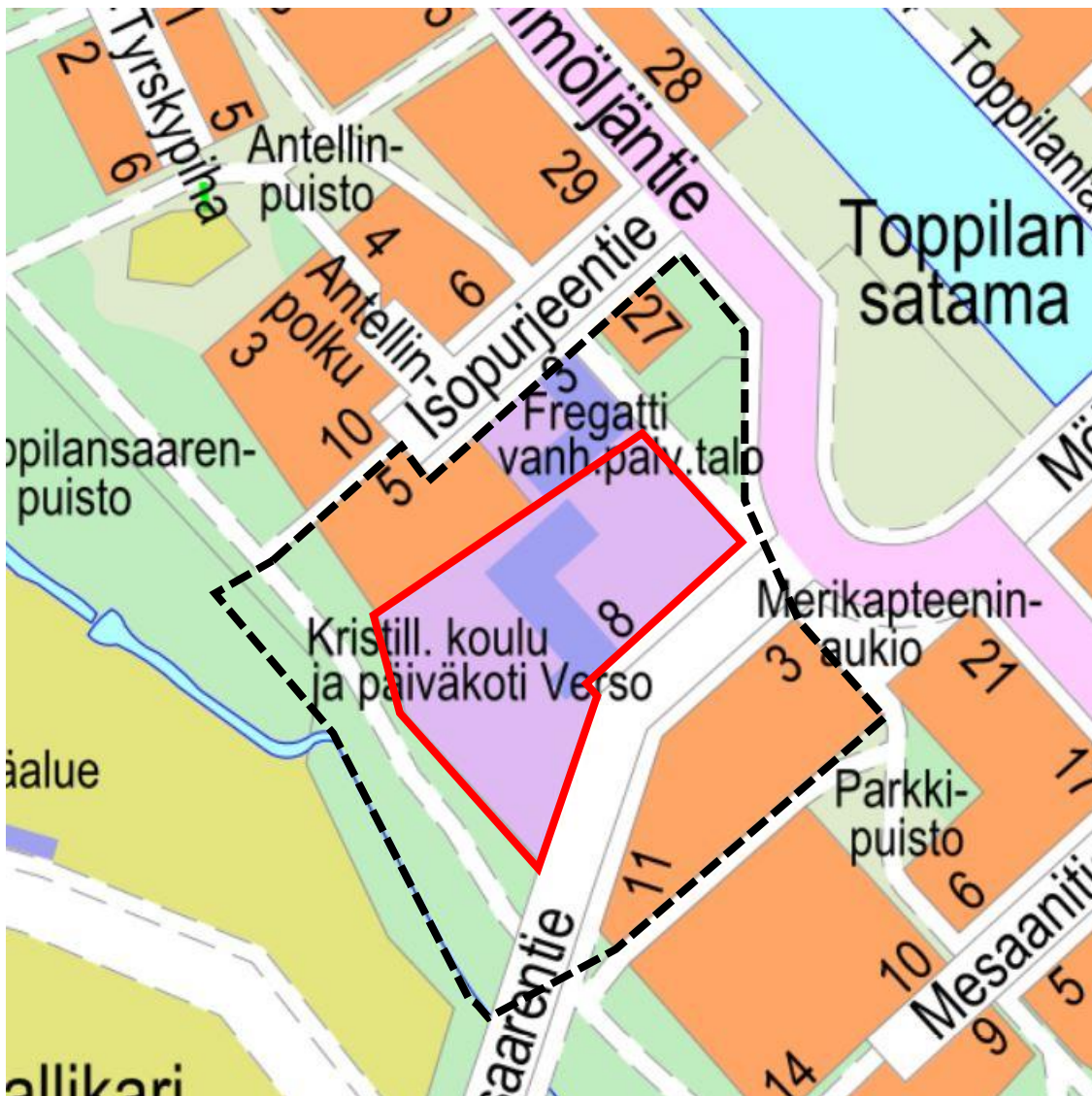


Toppilansaarentie 2 - 8

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Toppilansaaren kaupunginosassa, osoitteessa Toppilansaarentie 2 - 8, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 15 tonttien 3, 4 käyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialueeksi sekä huomioida tontilla 5 sijaitsevan suojelurakennuksen pihapiiri asemakaavan muutoksessa. Suunnittelualueelle on valmistunut koulu- ja päiväkotirakennus kesällä 2021, jota on suunniteltu laajennettavaksi edelleen. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista sekä vaikutusalue

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 **564-2515**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Toppilansaaren kaupunginosan korttelin 15 tontit 3, 4 ja 5. Suurin tontti 5 on yleisten rakennusten korttelialue (Y). Tontti 4 on autopaikkojen korttelialue (LPA-4). Tontti 3 on lähipalvelurakennusten korttelialue (PL). Tonttien yhteispinta-ala on 20 593 m². Tontilla 5 on kesällä 2021 valmistunut koulu- ja päiväkotirakennus sekä 1800-luvun puolivälissä rakennettu asemakaavalla suojeltu (sr-2) huvilarakennus. Tontilla 4 sijaitsee koulun pihan toimintoja. Tontti 3 on toteutumaton. Alueen lähiympäristössä kaakossa Toppilansaarentien varressa sekä luoteispuolella sijaitsee kolme ja neljäkerroksisia kerrostaloja. Koillisessa kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä. Lounaassa sijaitsee lähivirkistysalue.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 15 tonttien 3 ja 4 käyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialueeksi sekä huomioida tontilla 5 sijaitsevan suojelurakennuksen pihapiiri asemakaavan muutoksessa. Tavoitteena on myös koulurakennuksen laajentamisen mahdollistavan lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Hakija on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa tonteille 3 ja 4 on esitetty rakennettavaksi koulu- ja päiväkotirakennuksen laajennus. Suunnitelmassa on myös varattu suojelurakennukselle oma alue pihapiiriksi.

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 maisema-, hulevesi- luonto- ja linnustoselvitykset sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

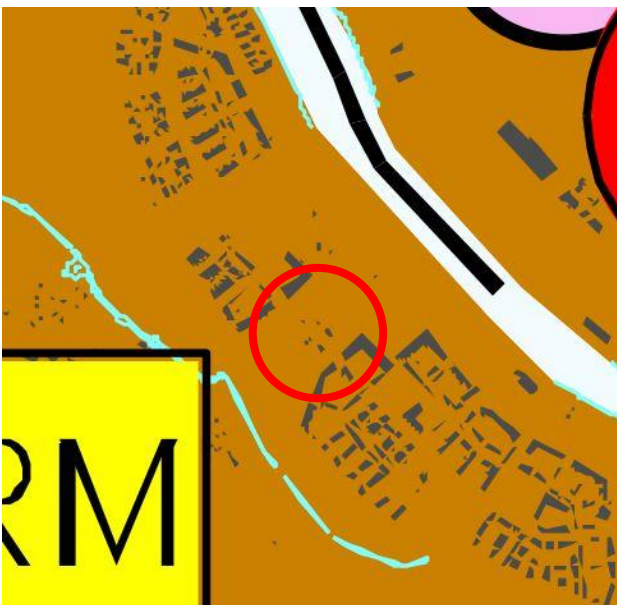
Tontit 3, 4 ja 5 korttelissa 15 omistaa Oulun kaupunki. Tonttien haltija on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Tontti 5 on vuokralla hakijalle ja tontille 3 on tehty suunnitteluvaraus. Tontit 3 sekä 4 on valtuutettu valtakirjoilla sisältymään asemakaavan muutosalueeseen. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet sekä asuinkorttelialueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

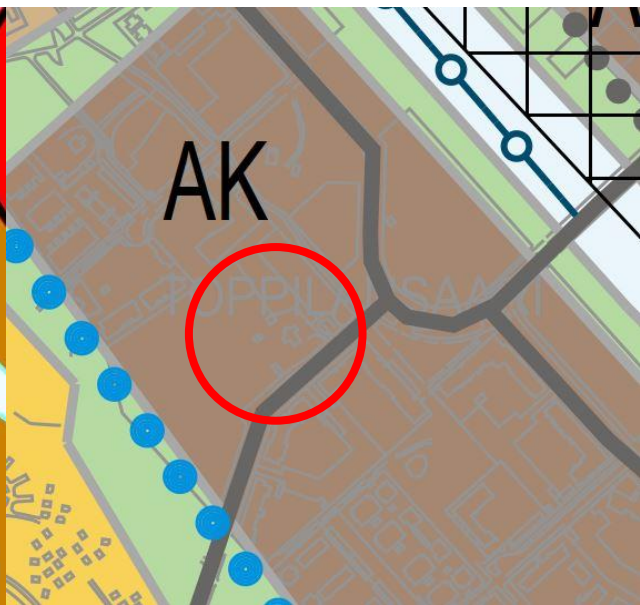
Voimassa olevat yleiskaavat

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa 2050 suunnittelualue on osoitettu merkinnällä kaupunkikehittämisyöhyke 3, kaupunkikehä (kake-3). Kaupunkikehä muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 kaavakartta 2 keskeiset alueet, suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen alue. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



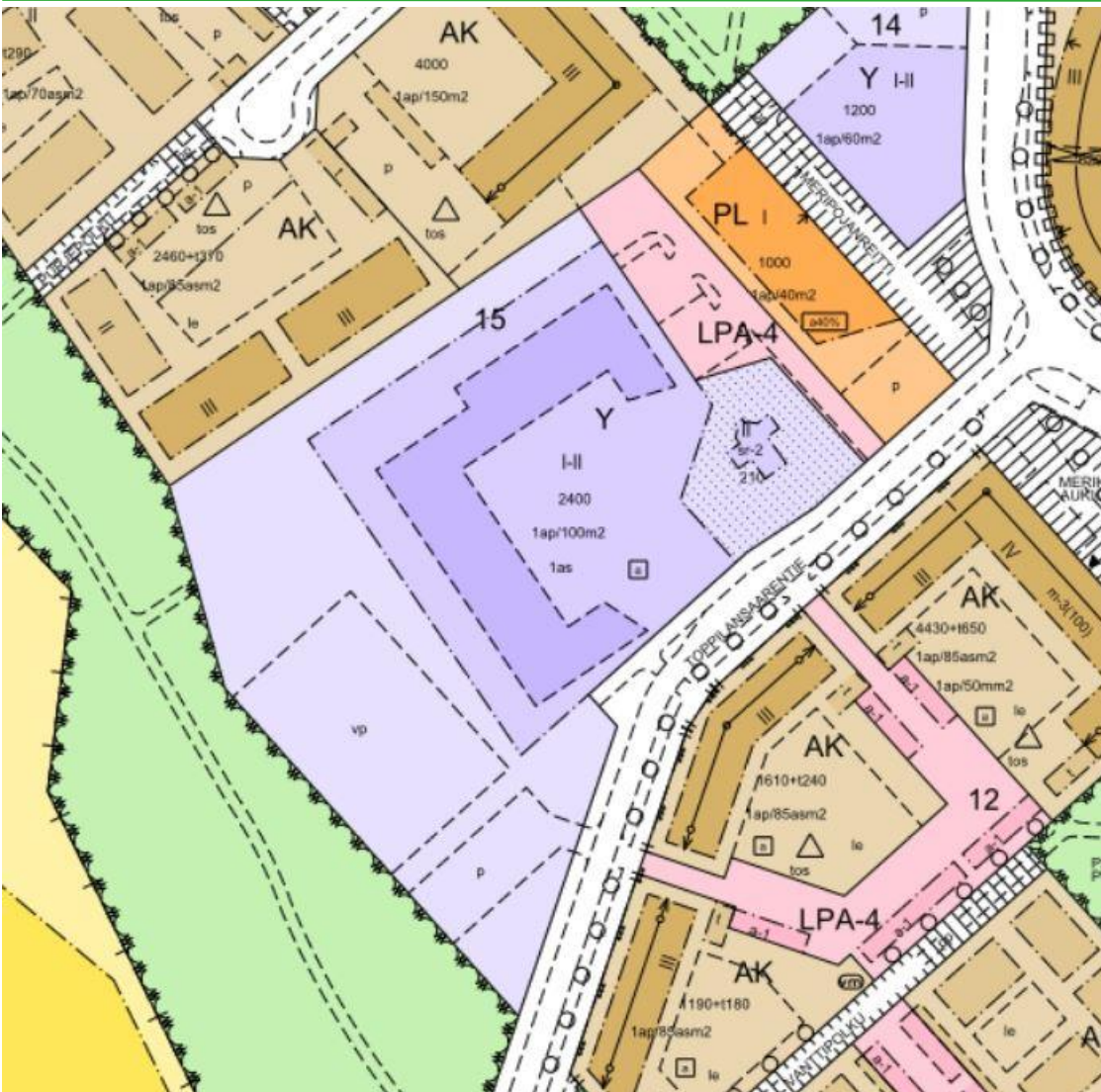
Kuva 2 Uuden Oulun yleiskaava 2050



Kuva 3 Uuden Oulun yleiskaava 2030 keskeiset alueet

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, tontti 5 on yleisten rakennusten korttelialue (Y). Tontti 4 on autopaikkojen korttelialue (LPA-4). Tontti 3 on lähipalvelurakennusten korttelialue (PL). Rakennusoikeutta tontin 5 rakennusalalla on 2400 kerrosalaneliömetriä yksi tai kaksikerroksista (I-II) rakennusta varten ja sille sallitaan yksi asunto. Lisäksi tontilla sijaitsee omalla rakennusalallaan kaksikerroksinen (II) suojeltava rakennus (sr-2), jolla on rakennusoikeutta 210 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkavelvoite tontilla on 1 ap / 100 kerrosalaneliömetriä kohti, joista osa voi sijaita viereisellä LPA-4 alueella. Tontin 3 rakennusalalla on rakennusoikeutta 1000 kerrosalaneliömetriä yksikerroksista (I) rakennusta varten. Rakennus tulee sijoittaa kiinni rakennusalan koillisrajaan. Autopaikkavelvoite on 1 ap / 40 kerrosalaneliömetriä kohti, joista 40 prosenttia on osoitettu viereiselle LPA-4 alueelle.



Kuva 4 voimassa oleva asemakaava

Suunnittelun toteutus

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen pohjaksi hakija laadituttaa maankäytön viitesuunnitelmat ja tarvittavat selvitykset.

Suunnittelun tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen siten, että olevaa koulurakennusta laajennetaan koilliseen tonteille 3 ja 4. Tontilla 5 sijaitsevalle asuinkäytössä olevalle suojelurakennukselle muodostetaan oma pihapiiri.

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/6453/2021.**

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

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
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- 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
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Hietasaaren-Toppilansaaren Asukasyhdistys ry
- Nuorisovaltuusto ONE

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille tonttien haltijan hakemuksesta toukokuussa 2021.

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 kolmen viikon ajan syksyllä 2023. 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 vuosien 2023 ja 2024 vaihteessa, 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

Kaavoitusarkkitehti Topias Yli-Vakkuri, puh. 040 844 5409

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen, puh. 040 661 2447

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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

Päivitys 14.8.2023:

Lisätty Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) hankkeen osallisiin.

Päivitetty tavoiteaikataulua.