



197 §

**Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2284,
Puolivälinkankaan kaupunginosan kortteli 44 tontteja 1 ja 2
(Menninkäisentie 3), OAS**

Dno OUKA/2074/10.02.03/2016

Päätöshistoria

Tiivistelmä

Suunnittelualue sijaitsee Puolivälinkankaan kaupunginosan n. 3,5km Oulun keskustasta. Suunnittelualue sijoittuu Puolivälinkankaan keskuksen pohjoispuolelle asuinkerrostalojen (AK) korttelialueelle. Alueella suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja ja uudistetaan pysäköintijärjestelyt. Tavoitteena on uudistaa asuntotarjontaa Puolivälinkankaan alueella ja saada tonttien käyttö vastaamaan nykyisiä asumisen tarpeita. Kiinteistöjä uudistamalla on mahdollista tehostaa tonttien maankäyttöä ja kohentaa Puolivälinkankaan ilmettä. Asemakaavan muutostyö on käynnistetty asuinkortteleiden vuokraajan Sivakka-Yhtymä Oy aloitteesta.

Esittelyteksti

Matti Matinheikki esittelee asian kokouksessa.

Liitteet

564-2284 Menninkäisentie 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.4.2017

Oheismateriaali

Esittelijä

yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikki

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta päättää:
- käynnistää osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen.
- asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Eini Vasu p. 044 703 2402

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Nähtäville. Ei muutoksenhakuoikeutta.

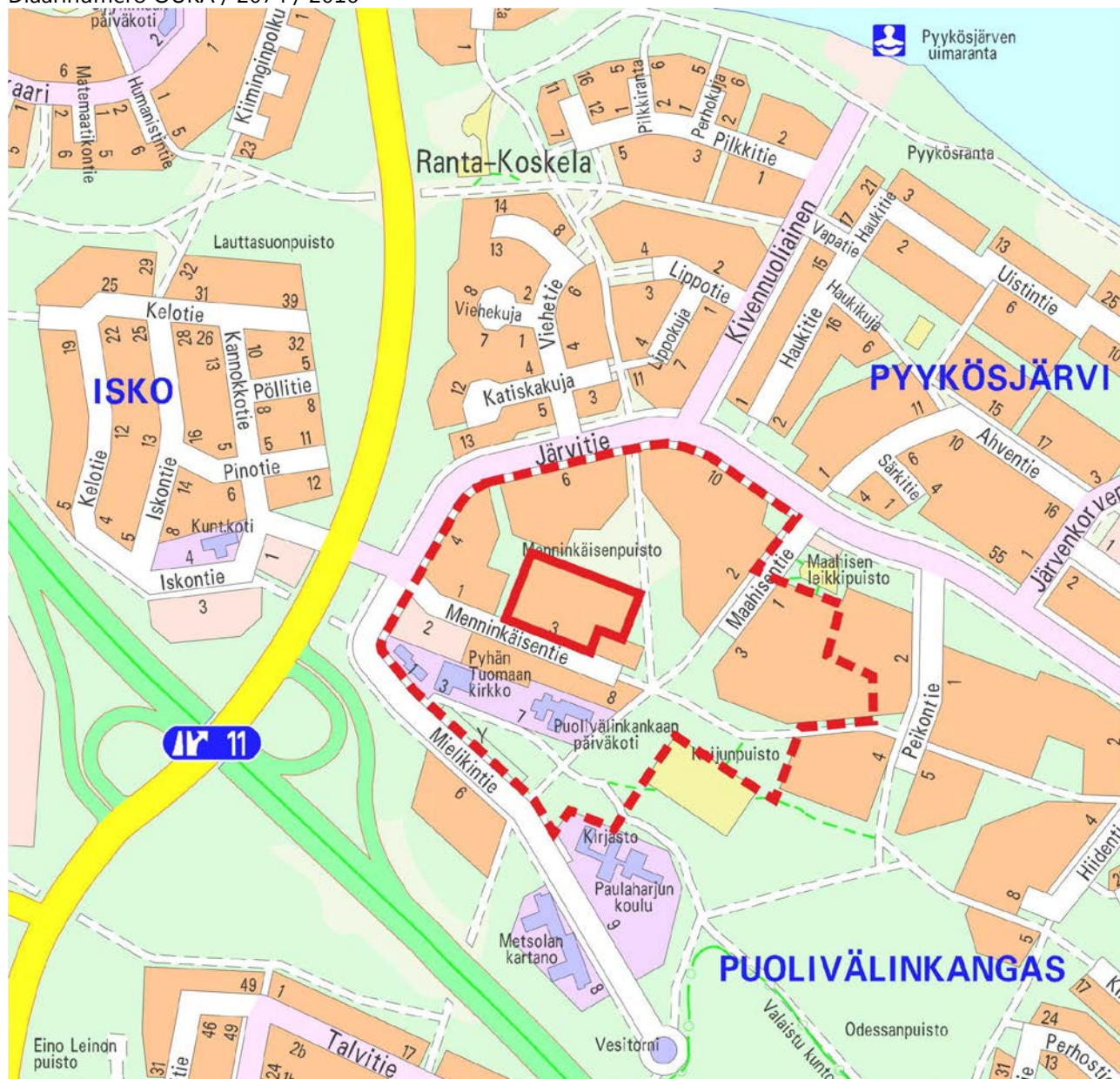
Menninkäisentie 3 asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Puolivälinkankaan kaupunginosan kortteli 44 tontteja 1 ja 2 koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutos

Kaavatunnus 564-2284

Diaarinumero OUKA / 2074 / 2016



Asemakaavan muutosalue

Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

Suunnittelun etenemistä voi seurata www-sivulta:

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



Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Siinä kerrotaan kaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, minkälaisia kaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Asemakaavan muutosalue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Kaavamuutos kohdistuu Puolivälinkankaan kaupunginosaan n. 3,5km Oulun keskustasta. Suunnittelualue sijoittuu Puolivälinkankaan keskuksen pohjoispuolelle asuin- ja kerrostalojen (AK) korttelialueelle. Asemakaavan muutoksen arvioitu vaikutusalue käsittää suunnittelualueen lähikorttelit etusivun karttarajauksen mukaisesti. Puolivälinkangas on oululainen esimerkki 1960-luvulla rakennetuista metsälähiöistä. Sille ovat ominaisia laajat viheralueet sekä monipuoliset asunnot ja rakennustyytit. Puolivälinkangas on osa modernia rakennusperintöä, jonka suunnittelussa ja täydennysrakentamisessa tulee huomioida alueen ominaispiirteet.

Mitä alueelle suunnitellaan ja mitkä ovat tavoitteet

Alueella suunnitellaan uusia asuin- ja kerrostaloja ja uudistetaan pysäköintijärjestelyt. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt asuin- ja kerrostalojen vuokraaja, Sivakka-Yhtymä Oy. Vuokraajan tavoitteena on

kehittää asuntotarjontaa Puolivälinkankaan alueella ja saada käyttö vastaamaan nykyisiä asumisen tarpeita. Kiinteistöjä uudistamalla on mahdollista tehostaa tonttien maankäyttöä ja kohentaa Puolivälinkankaan ilmettä. Suunnittelualueelle tehdään vaihtoehtoisia suunnitelmia ja laaditaan tarvittavat selvitykset, kuten puustoselvitys.

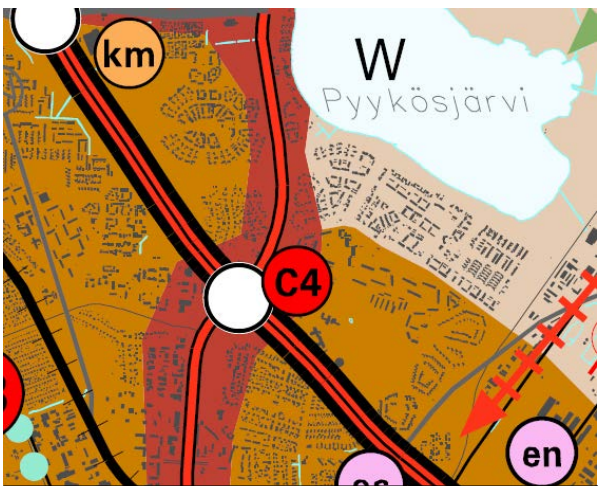
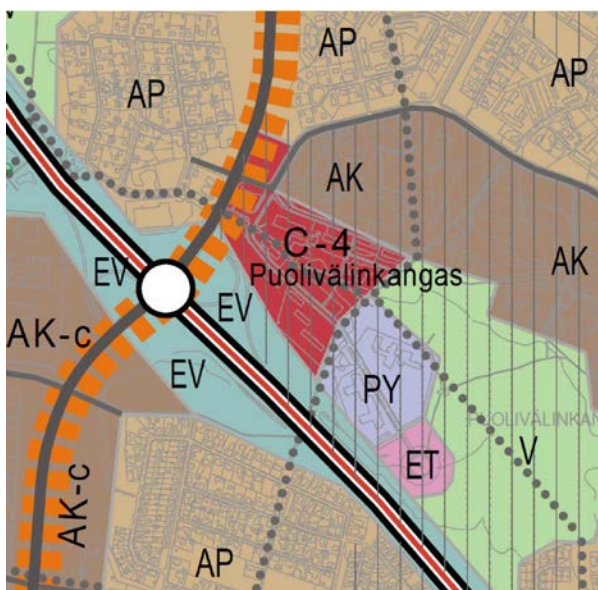
Suunnittelun lähtökohdat

Oulun kaupunkistrategia 2020

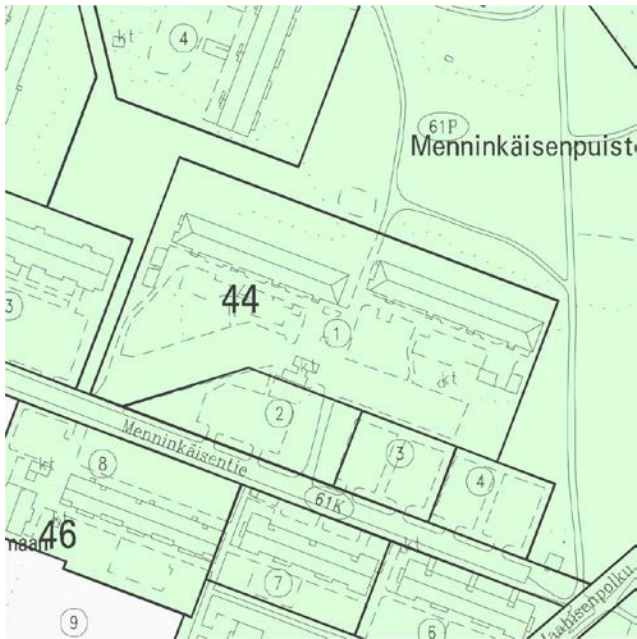
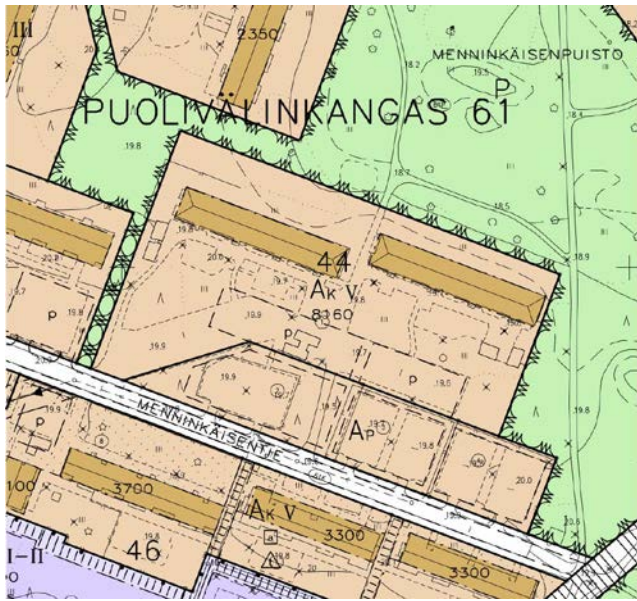
Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. vahvistaa elinvoimaisuutta, ottaen huomioon kestävä kehitys sekä hyödyntää olemassa olevia asemakaava-alueita, infrastruktuuria ja palveluverkostoa.

Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa (12.8.2016) kaavakartta 2:ssa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä kerrostalovaltainen asuntoalue (AK). Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Pystyraidoitettu merkintä osoittaa alueen olevan rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokas alue. Kaavakartta 1:ssä Suunnittelualue sijoittuu kaupunki-kehittämisyöhykkeiden 2 ja 3 rajalle. Kaupunkikäytävyyhyke (kake-2) muodostuu keskustusten sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskustan välisistä pääliikenneväylien keskeisistä ympäristöistä. Kaupunki-kehävyöhyke (Kake-3) muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista. Alueelle sijoittuu myös kaupunginosakeskus (C4), joita kehitetään yhden tai useamman kaupunginosan joukko- ja kevyellä liikenteellä hyvin saavutettavina toiminnallisina ytiminä. Kaupunginosakeskusten ja niiden lähiympäristöjen maankäyttöä tehostetaan ja monipuolistetaan. Maankäytön ja kaupunkikuvan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristön viihtyisyyteen ja korkeaan laatuun.



Ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2
ia kaavakartasta 1.



Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.10.1972 hyväksytty asemakaavanmuutos (564-597). Suunnittelualueen tontti 1 on asuntokerrostalojen korttelialue (AK), jossa rakennusoikeutta on 8160 kem². Suurin sallittu kerrosluku on viisi (V). Tontin eteläreunassa on ohjeellinen pysäköintialue (p). Suunnittelualueen tontti 2 on autopaikkojen korttelialue (Ap), jonka reunassa kulkee Menninkäisentie. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Menninkäisenpuisto (P).

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualueella on kaksi 60-luvulla rakennettua 5-kerroksista vaaleaksi maalattua betonielementtikerrostaloa. Menninkäisentien eteläpuolella on viisikerroksisia punatiilikkerrostaloja, joiden takana sijaitsee Puolivälinkankaan keskus. Menninkäisentien katutilaa laajentaa paikoin suuret pysäköintialueet. Alue on metsäistä ja suurten mäntyjen ympäröimää. Menninkäisenpuistoa pitkin kulkevat pääkevyen liikenteen reitit. Suunnittelualueen on Oulun kaupungin omistama.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen asemakaavoituksessa. Katualueiden suunnitelmista vastaa katu- ja viherpalvelut.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisella tavalla. Arvioinnin laatimisesta vastaa kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavaselostukseen. Työn kuluessa arvioidaan kaavamutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm. kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön, liikenteeseen, asukkaisiin ja alueen käyttäjiin.

Ketkä ovat osallisia ja keille tiedotetaan erikseen?

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. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutukunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Puolivälinkankaan suuralueen asukasyhdistys
- Puolivälinkankaan yhteistyöryhmä
- Lasten ja nuorten osallisuusryhmä Merikosken
- Asialliset Ja Pätevät
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

- Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä, etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.
- Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Kalevassa (asemakaavoituksen ilmoitukset julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla ja kirjeitse karttarajauksen mukaisesti.
- Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille sekä etusivun kartan rajauksen mukaisesti että mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana jättäneille. Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Torikatu 10, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Kalevassa.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille

- Asemakaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostitse
- Asemakaavan muutosluonnoksen (ja tarvittaessa asemakaavan muutosehdotuksen) nähtävilläoloaikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuudet.

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Hankkeen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville neljäksi viikoksi, jonka aikana vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. Lisäksi osallisilla on oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavaluonnos) asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan alkuvuonna 2018. **Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla.** Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan kesällä 2018, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. **Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, kaupungin verkkosivulla sekä lehti-ilmoituksella Kalevassa.** Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

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

Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 27 90015 OULUN KAUPUNKI** tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi

Lisätietoja hankkeesta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Eini Vasu puh. 044 703 2402, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi
suunnitteluavustaja Sirkka Moilanen puh. 044 703 2431, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Asemakaavoituksen asiakaspalvelu puh.: 050 3166 850, 050 3166 849
käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu