



480 §

Asemakaavan muutos 564-2320, Tuiran kaupunginosan korttelin 48 tontit nro 17 ja 18, korttelin 66 tontti nro 3 sekä puistoalue (Kangastie 5, 9 ja 11, Kisakentänpuisto), OAS

Dno

OUKA/183/10.02.03/2017

Päätöshistoria**Tiivistelmä**

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet alueen toimijat Oulun Seudun Mäntykoti ry ja Oulun ensi- ja turvakoti ry. Hakijoiden tavoitteena on kehittää ja laajentaa nykyisiä toimintojaan alueella. Oulun ensi- ja turvakoti ry:n tavoitteena on keskittää eri toimintamuotojen palveluitaan alueelle suunniteltavaan yhteiseen sukupolvien kortteliin. Tavoitteena on myös tukea eri-ikäisten ja erilaisten ihmisten iloista ja turvallista asuinyhteisöä. Oulun Seudun Mäntykoti ry:n tavoitteena on kehittää palvelutuotantoaan siten, että asukkaille tarjotaan heidän koteihinsa räätälöityjä hoivapalveluja. Lisäksi laajennetaan muistisairaille tarkoitettua päivätoimintaa ja fysioterapiapalveluita sekä järjestetään monenlaista yhteisöllistä toimintaa. Erityisesti kiinnitetään huomiota toimintaan, jolla on ennaltaehkäisevä merkitys. Suunnitelmiin kuuluu yhteistiloja molemmille toimijoille. Tuleviin tiloihin suunnitellaan myös ravintolapalveluita ja tiloja yhteisöllistä toimintaa varten. Rakennettavat asunnot on tarkoitettu kaikenikäisille ja palvelut kaikille oululaisille. Osa asunnoista varustetaan siten, että niissä voidaan tarjota vaativaa hoivaa. Kisakentänpuisto säilyy virkistysalueena.

Esittelyteksti

Matti Matinheikki esitteli asian kokouksessa.

Liitteet

564-2320 (Kangastie 5, 9 ja 11) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.9.2017

Oheismateriaali**Esittelijä**

Yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikki

Päätösesitys

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

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

**Valmistelijat**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / kaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Jere Klami, p. 044 703 2412

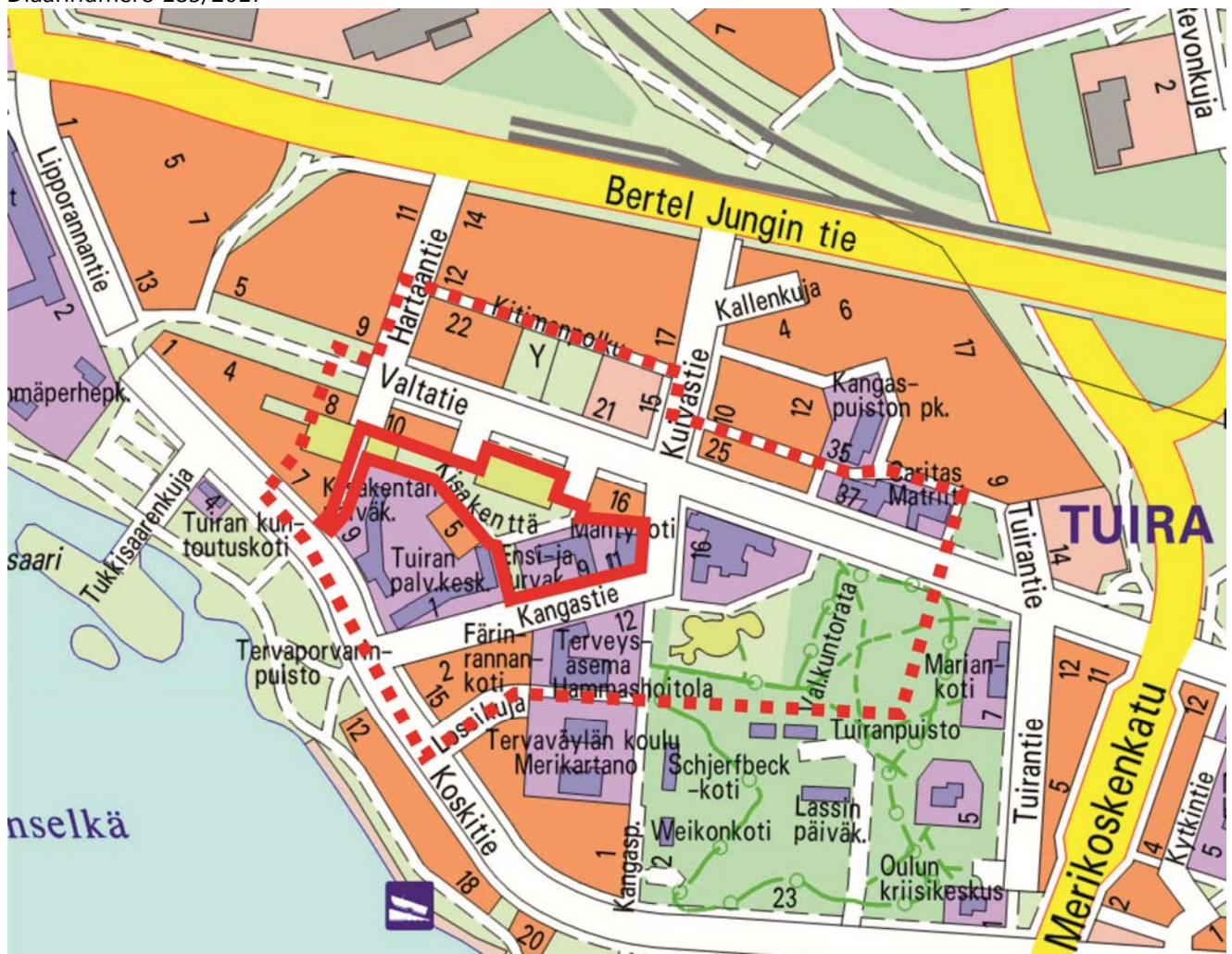
**Täytäntöönpano-
tiedot**

Nähtäville. Ei muutoksenhakuoikeutta.

Kangastie 5, 9 ja 11 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tuiran kaupunginosan korttelin 48 tontteja nro 17 ja 18, korttelin 66 tonttia nro 3 sekä Kisakentänpuiston puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos sekä katujen ja ympäristön suunnittelu (Kangastie 5, 9 ja 11, Kisakentänpuisto)

Kaavatunnus 564-2320
Diaarinumero 183/2017



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.



Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

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

Suunnittelualue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Suunnittelualue sijaitsee Tuuran kaupunginosassa osoitteissa Kangastie 5, 9 ja 11. Siihen kuuluu korttelin 48 tontit nro 17 ja 18, korttelin 66 tontti nro 3 sekä Kisakentänpuiston puistoalue. Suunnittelualue rajautuu idässä ja etelässä Kangastiehen sekä pohjoisessa korttelin 48 tontteihin nro 15 ja 16, kortteliin 52 sekä Valtatiehen. Suunnittelualue rajautuu lännessä Hartaanpuistoon, kortteliin 51 sekä korttelin 66 tontteihin nro 4 ja 6. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Alueelle suunnitellaan Mäntykodin sekä ensi- ja turvakodin nykyisten toimintojen kehittämistä ja laajentamista osoitteissa Kangastie 5, 9 ja 11. Kisakentänpuisto on mukana suunnittelualueessa, koska osittain sen alueella olevan ajoyhteyden kehittämistä tarkastellaan. Puistoalue säilyy edelleen virkistyskäytössä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet alueen toimijat Oulun Seudun Mäntykoti ry ja Oulun ensi- ja turvakoti ry. Hakijoiden tavoitteena on kehittää ja laajentaa nykyisiä toimintojaan alueella. Oulun ensi- ja turvakoti ry:n tavoitteena on keskittää eri toimintamuotojen palveluitaan alueelle suunniteltavaan yhteiseen sukupolvien kortteliin. Tavoitteena on myös tukea eri-ikäisten ja erilaisten ihmisten iloista ja turvallista asuinyhteisöä. Oulun Seudun Mäntykoti ry:n tavoitteena on kehittää palvelutuotantoaan siten, että asukkaille tarjotaan heidän koteihinsa räätälöityjä hoivapalveluja. Lisäksi laajennetaan muistisairaille tarkoitettua päivätoimintaa ja fysioterapiapalveluita sekä järjestetään monenlaista yhteisöllistä toimintaa. Erityisesti kiinnitetään huomiota toimintaan, jolla on ennaltaehkäisevä merkitys. Suunnitelmiin kuuluu paljon yhteistiloja molemmille toimijoille. Tuleviin tiloihin suunnitellaan myös ravintolapalveluita ja tiloja yhteisöllistä toimintaa varten. Rakennettavat asunnot on tarkoitettu kaikenikäisille ja palvelut kaikille oululaisille. Osa asunnoista varustetaan siten, että niissä voidaan tarjota vaativaa hoivaa. Kisakentänpuisto säilyy virkistysalueena.

Suunnittelun lähtökohdat

Oulun kaupunkistrategia 2020

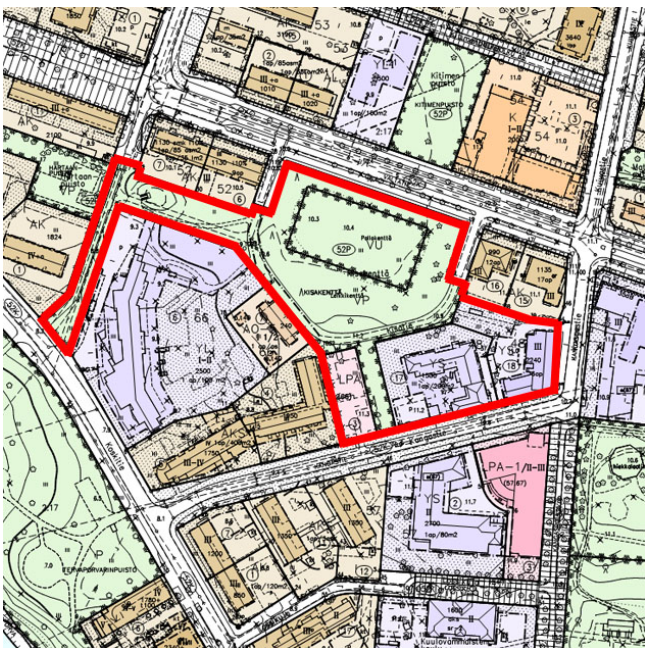
Kaavatyössä edistetään Oulun kaupungin strategisia tavoitteita eheästä, toimivasta ja energiatehokkaasta yhdyskuntarakenteesta. Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Uuden Oulun yleiskaava

Alue on osoitettu kaupunginvaltuuston 20.6.2016 hyväksymässä Uuden Oulun yleiskaavassa merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

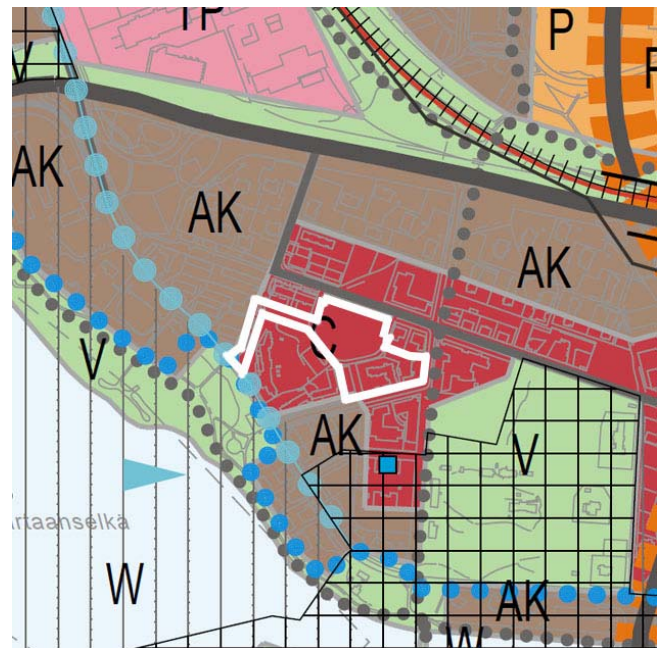
Voimassa oleva asemakaava

Korttelin 48 tontilla nro 18 on voimassa teknisen lautakunnan 25.11.1997 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 1574), jossa alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoon palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Rakennusoikeus on 2240 m². Tonttia varten on rakennettava kuusi autopaikkaa. Suurin sallittu kerrosluku on III. Puistoalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.2.2009 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 1946), jossa alue on osoitettu puistoksi (VP). Puistoalueelle on osoitettu ajoyhteys korttelin 66 tontille nro 5. Muulla osalla suunnittelualuetta on voimassa sisäasiainministeriön 4.6.1984 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 1049), jossa korttelin 48 tontti nro 17 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoon palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Rakennusoikeus on 1500 m². Jokaista 200 kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelin 66 tontti nro 3 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jolle saa sijoittaa korttelien 48 ja 66 autopaikkoja.



ote voimassa olevasta asemakaavasta

Suunnittelualan nykytilanne



ote Uuden Oulun yleiskaavasta

Tontilla nro 17 sijaitsee Oulun ensi- ja turvakoti ry:n klassismivaikutteinen vanhempi rakennus ja vuonna 1984 valmistunut arkkitehtuuriltaan Oulun koulun regionalismia edustava uudisosa, jonka on suunnitellut Arkkitehtitoimisto NVV. Tontilla nro 18 sijaitsee 1963 valmistunut Oulun Seudun Mäntykoti ry:n rakennus, jota on laajennettu 1998. Kisakentänpuisto on puistoaluetta, jolla on jalkapallokenttä. Suunnittelualan lähiympäristö on Tuiran kerrostalovaltaista aluetta, jolla sijaitsee useita julkisia rakennuksia. Suunnittelualan lähellä sijaitsee aiemmin sairaala-alueena toiminut Tuiranpuisto, josta suurin osa kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus (RKY 2009-inventointi).

Maanomistus ja sopimusmenettelyt

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Hankkeesta laaditaan maankäytösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Asemakaavan muutostyön pohjaksi laaditaan korttelin viitesuunnitelmat. Suunnittelua ohjaa asemakaavan muutoksen ohjausryhmä.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset, esimerkiksi rakennushistoriaselvitys. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ainakin seuraaviin asioihin:

- kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (kulttuurihistorialliset arvot, täydennysrakentaminen, katunäkymät)
- asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin) sekä palveluihin
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan muutoksen selostukseen.

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 | • TeliaSonera Finland Oyj |
| • Oulun seudun ympäristötoimi | • Elisa Oyj |
| • Oulun Vesi | • Fingrid Oyj |
| • Oulun Energia | • Oulun kaupungin vammaisneuvosto |
| • Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus | • Yhdyskuntasuunnittelun seura ry |
| • Pohjois-Pohjanmaan liitto | • Tuiran asukasyhdistys ry |
| • Pohjois-Pohjanmaan museo | • Tuiran suuralueen yhteistyöryhmä |
| • Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos | • Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry |
| • DNA Oyj | • 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 (kaavoituksen ilmoitukset julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana. Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Torikatu 10, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Kalevassa.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostitse.

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisesta julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla **Oulu 10-palveluissa**, (Torikatu 10), jossa myös kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana asemakaavoituksen asiakaspalvelusta.

Asemakaavanmuutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata ja kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan **Oulun kaupungin verkkosivulla**:
www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Suunnitelman kortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella **564-2320**.

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Hankkeen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville neljäksi viikoksi, jona 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 (asemakaavan muutosluonnos) asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2017. **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 keväällä 2018 asetetaan asemakaavan muutosehdotus 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



Ilmakuva alueelta © Pictometry, Blom Oy, 2009

Lisätietoja hankkeesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
asiakaspalvelu: 050-3166 850, 050-3166 849

Kaavoitus

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti
044 703 2412
etunimi.sukunimi@ouka.fi