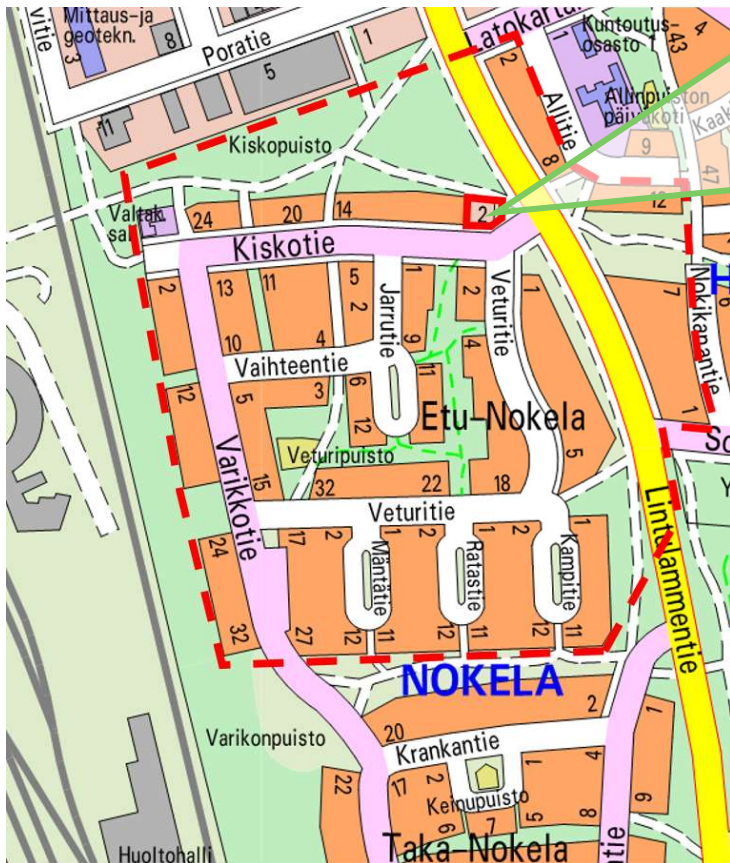




## Kiskote 2

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### Tiedoksi osallisille



-  Asemakaavan muutoksen suunnittelualaue
-  Alue, jonka osallisia tiedotetaan asemakaavan muutoksen laatimisesta

Alueellanne on vasta aloitettu asemakaavan muutoksen laatiminen. Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavia maankäytön suunnitelmia.

Asemakaavan muutos laaditaan 4-5 -kerroksisen asuinkerrostalon toteuttamiseksi. Suunnittelualueella sijaitseva huonokuntoinen liikerakennus on tarkoitus purkaa.

Asemakaavan on tarkoitus valmistua keväällä 2020.

Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita alueen asemakaavan muutoksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä suunnittelun lähtökohdista voi esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana 3.9.-3.10.2019. Ohje palautteen antamiseen on esitetty sivulla 4.

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupungin verkkosivulla osoitteessa [www.ouka.fi/oulu/kaupunki-suunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunki-suunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet). Tähän asemakaavatyöhön liittyvä aineisto löytyy kaavatunnuksella 564-2376. Sähköiseen suunnitteluaineistoon voi tutustua myös Oulu10-palvelupisteessä (Torikatu 10). Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää nähtävilläoloaikoina yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta (puh. 044 703 0009, vaihe puh. 08 558 410, asiakaspalvelu.yyp(at)ouka.fi).

## Suunnittelun lähtökohdat

### Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Etu-Nokelassa, Kiskotien ja Lintulammentien liittymässä. Alue muodostuu korttelin 36 tontista 7, Kiskotien katualueesta ja osasta Kiskopuistoa. Alue on Oulun kaupungin omistuksessa, ja se on n. 0,14 ha:n suuruinen. Alueella on käytöstä poistunut, huonokuntoinen liikerakennus.

Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäosistaan Kiskopuistoon, eteläosastaan Kiskotiehen ja länsiosastaan asuinpientalotonttiin. Kiskopuistolla on luonto-, käyttö-, kulttuuri- ja kaupunkirakenteellisia arvoja. Puistossa on merkittävä itä-länsi –suuntainen kevyen liikenteen yhteys ja laaja koirapuisto. Kiskotien puolella on laaja asfaltoitu paikoitusalue ja kevyen liikenteen yhteys. Suunnittelualueen eteläpuolella, Veturitien varressa, on 1960-70 –luvun asuinkeuhkaloja ja länsipuolella, Kiskotien varressa, 1950-60 –luvun asuinpientaloja. Etu-Nokela on yksi Oulun parhaiten säilyneistä yhtenäisistä jälleenrakennuskauden puutaloalueista.

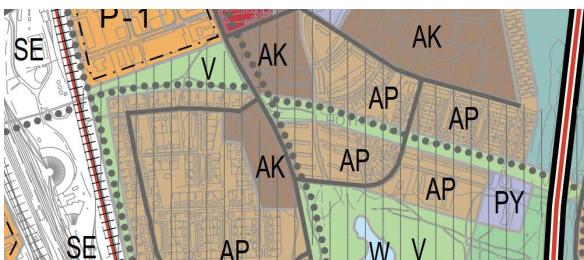
### Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot

Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualueetta koskevat päätökset, strategiat, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavaa varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelutyön edetessä.

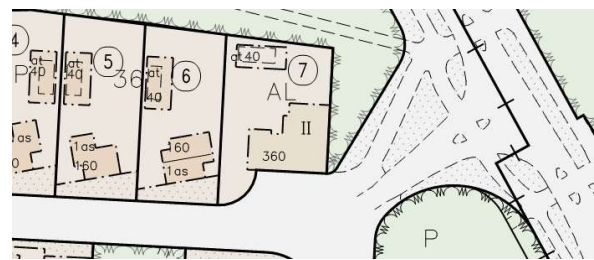
Oulun kaupunkistrategian 2026 (kv 26.2.2018 §18) vision mukaan Oulu on pohjoisen kestävästi kasvava keskus. Tavoitteiden mukaan kaupunki kasvaa kestävästi, kaupunkirakennetta tiivistetään, ympäristöstävällistä liikkumista edistetään, tarjotaan asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä sekä hyödynnetään luontoa ja alueen historiaa vetovoimatekijöinä.

Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 (kv 18.4.2016 § 25) suunnittelualue on kaupunkikeskustaa ympäröivää tehokkaasti rakennettua kaupunkikehän aluetta (Kake-3), jota kehitetään mm. tiivistyvään maankäyttöön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä. Suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi (AP). Kiskopuisto on merkitty virkistysalueeksi (V) ja puistoon on merkitty kevyen liikenteen pääreitti. Etu-Nokela ja Kiskopuisto on merkitty rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Asemakaavassa korttelin 36 tontti 7 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeutta on yhteensä 400 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Kiskopuisto on merkitty puistoksi (VP) ja Kiskotie katualueeksi.



Ote yleiskaavasta, kartta 2



Ote ajantasa-asekaavasta ja kiinteistöjaosta

### Muut suunnittelutyössä huomioon otettavat selvitykset ja suunnitelmat

- Arvokkaat alueet Oulussa 2015, keskeinen kaupunkialue (Oulu 2015)
- Tiivistä ja vihreää, Höyhtyän suuralueen viheralueiden tarkastelu ja arvotus täydennysrakentamisen kannalta (Oulu 2014)
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monipuolisuus, VILMO-suunnitelma (Oulu 2014)
- Oulun kaupungin meluselvitys, kansallisten tunnuslukujen mukainen selvitys (Oulu 2017)
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle (Oulu 2018)
- Baanaverkkosuunnitelma 2030 (valmistelussa, Oulu 2019)
- Lausunto sisäilmaan vaikuttavien rakenteiden kunnosta (A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy 2018)

## Suunnittelun yhteydessä laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

- maaperä- ja sulfaattimaatutkimus ja perustamistapalausunto
- hulevesiselvitys
- viitesuunnitelmat

## Suunnittelun toteutus

### Aloite

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Oulun kaupungin omistaman tontin vuokraoikeuden haltijan hakemuksesta.

### Suunnittelun tavoitteet ja toteutus

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, jolla mahdollistetaan 4-5 –kerroksisen asuinkerrostalon toteuttaminen. Suunnittelualueella sijaitseva, vuonna 1955 valmistunut huonokuntoinen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Nykyinen liiketontti on pienehkö kerrostaloasumiselle. Katualueelle sijoittuva paikoitusalue on toteutettu liikerakentamisen tarpeisiin, ja jäänyt sittemmin vaille käyttöä. Paikoitusalue on tarkoitus liittää osaksi tonttia. Tonttia on tarkoitus laajentaa vähäisessä määrin myös tontin itäpuolella olevalle puistoalueelle, ja korvata laajentaminen suunnittelukohteeseen toteutettavalla taiteella. Tavoitteena on myös laadukas, ympäristöönsä sopiva rakentaminen ja monipuolinen asuntojakauma. Tonttijako laaditaan sitovana. Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on tarkoitus toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

### Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa kaavamutoksen hakijan konsultin tekemien viitesuunnitelmien pohjalta. Työtä ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat myös katu- ja viherpalveluista, maa ja mittauksesta sekä rakennusvalvonnasta.

### Kaavan vaikutusten selvittäminen ja arvioiminen

Asemakaavan muutoksen laatiminen perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten tarvittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA 1 §). Työn kuluessa arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm.:

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- kestävään kehitykseen ja energiatehokkuuteen
- maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## Vuorovaikutuksen järjestäminen

### Kaavatyön osalliset

Kaavatyön 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. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä kaavatyössä ovat seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- VR Yhtymä Oy
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutu
- Konsernipalvelut / yhteisötoiminta
- Höyhtyän suuralueen yhteistyöryhmä
- Karjasillan asukasyhdistys ry
- Lintulammen asukasyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Oulunseudun Laajakaista

## Miten kaavatyö etenee?

## Miten voin osallistua eri vaiheissa?

### Vireilletulo ja valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt tontin vuokraoikeuden haltijan aloitteesta syksyllä 2018.

Suunnittelun aluksi on selvitetty työn lähtökohdat sekä laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viite-suunnitelmavaihtoehdot. Suunnittelutyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

Tavoitteena on, että asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2019.

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja saatuun palautteeseen annetuista vastineista toimitetaan niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa mielipiteen esittämisen yhteydessä.

Työn käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ([www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset)) ja sanomalehti Kalevassa. Työn käynnistymisestä ja nähtävilläolosta ilmoitetaan suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyistä vuorovaikutus- ja arviointimenettelyistä sekä asemakaavan valmisteluaineistosta nähtävilläolon aikana (KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI tai kirjaamo(at)ouka.fi). Asemakaavatyöstä järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

### Ehdotusvaihe

Suunnittelutyö etenee asemakaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan huomioon.

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja saatuun palautteeseen annetuista vastineista toimitetaan niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa mielipiteen esittämisen yhteydessä.

Tavoitteena on, että ehdotusvaiheen aineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi talvella 2019.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen jättämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ([www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset)) ja sanomalehti Kalevassa. Niille suunnittelualueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikunta ei ole Oulu, ilmoitetaan kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Muistutus tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa (KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI tai kirjaamo(at)ouka.fi).

### Hyväksymisvaihe

Asemakaava viimeistellään, ja siinä huomioidaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute.

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja saatuun palautteeseen annetuista vastineista toimitetaan niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa.

Asemakaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ([www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset)) ja sanomalehti Kalevassa valitusajan päätyttyä.

### Lisätietoja:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus:

kaavoitusarkkitehti Suvi Korpinen | puh. 050 379 3437 | [suvi.korpinen\(at\)ouka.fi](mailto:suvi.korpinen(at)ouka.fi)

asiakaspalvelu: puh. 050 3166 850 | [asemakaavoitus\(at\)ouka.fi](mailto:asemakaavoitus(at)ouka.fi)

käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu