

Taka-Lyötyn katu 4

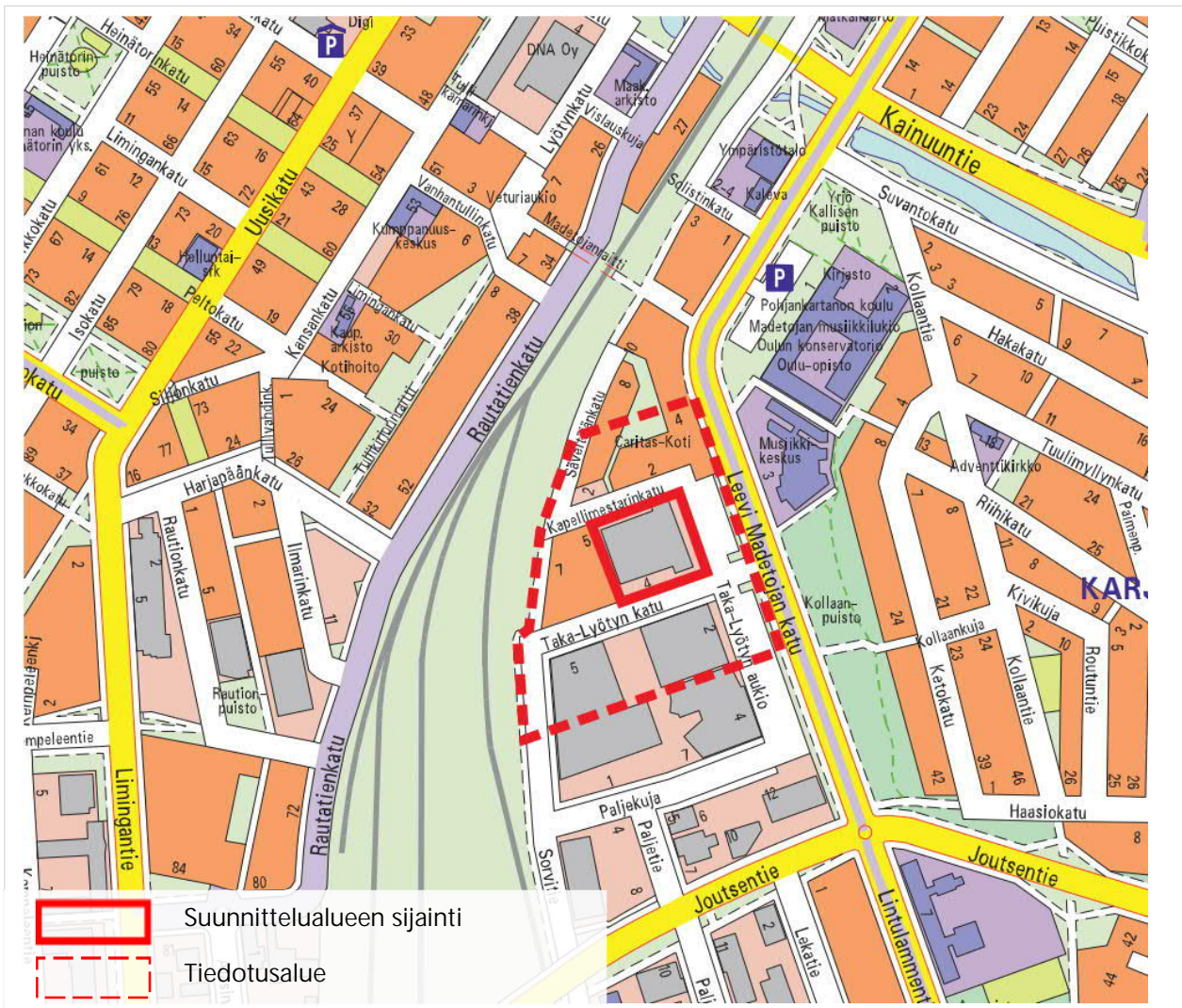
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Alueellanne on tullut vireille asemakaavan muutos. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavahankkeessa suunnitellaan täydennysrakentamista. Täydennysrakentamista varten tontin käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2020 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana **25.10.-22.11.2019**. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2414**

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Asemakaavan muutosalue on Karjasillan kaupunginosan kortteli 57, tontti nro 4. Tontin pinta-ala on 11 840 m². Katuosoite on Taka-Lyötyn katu 4. Tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kohde sijaitsee Oulun keskustasta kaakkoon n. 1 km. Suunnittelun kohteena olevaa tonttia rajaa pohjoispuolella Kapellimestarinkadun erottamana asuinkerrostalojen korttelialue. Myös lännessä tonttia rajaa asuinkerrostalojen korttelialue. Itäpuolella tonttia rajaa asuin- ja liiketilojen korttelialue. Etelässä tonttia rajaa Taka-Lyötyn kadun erottama liikerakennusten korttelialue. Korttelialueella on mm. huonekaluliikkeitä.

Maanomistus

Kaavanmuutosalueen omistaa yksityinen maanomistaja.

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelun kohteena olevalla tontilla on 1970-luvun lopulla valmistunut toimisto- ja liikekäytössä oleva rakennus. Rakennus on matalimmalta osaltaan yksi kerroksinen ja korkeimmalta osaltaan neljäkerroksinen. Kerrosala on 11 800 k-m². Suunnittelualueen lähiympäristö on keskustan läheisyydessä olevaa kerrostalovaltaista aluetta palveluineen. Ympäristön arvokkaita rakennuksia on Leevi Madetojan kadun toisella puolen sijaitseva Madetojan musiikkikeskus.

Olemassa oleva rakennus on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Oulun kaupunkistrategia 2026

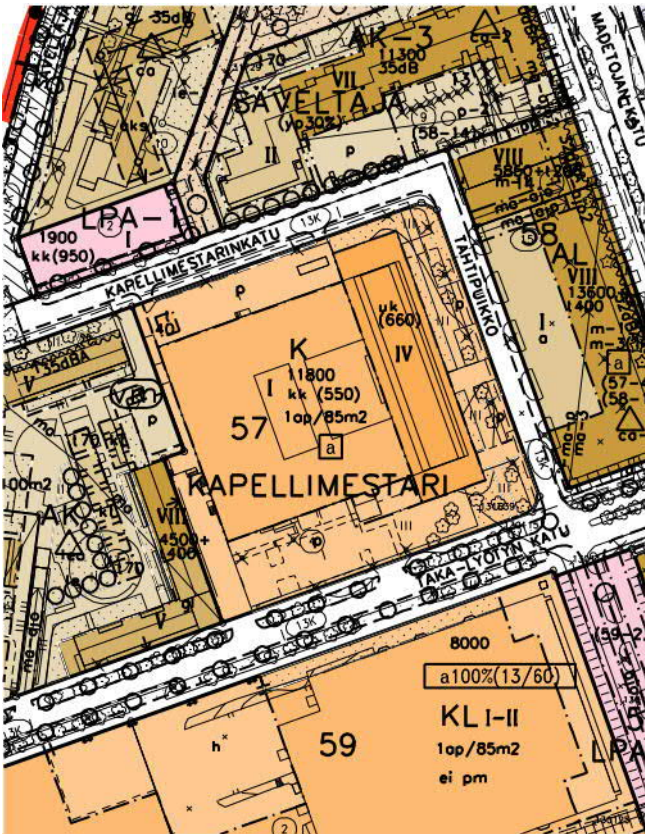
Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

Uuden Oulun yleiskaava

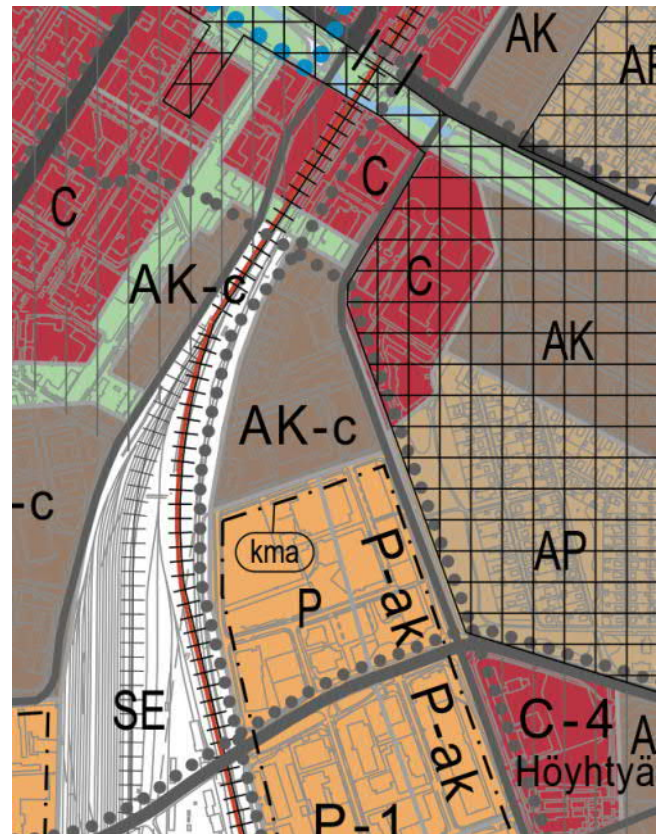
Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK-c, keskustamainen asuin- ja liikealue. Alue varataan keskustamaisen ja toiminnoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

Voimassa oleva asemakaava

Asemakaava 1922 on tullut voimaan 16.6.2008. Asemakaavassa korttelin 57 tontti nro 4 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kerrosluvut on osoitettu rakennusaloittain niin, että tontin länsiosassa kerrosluku on yksi (I) ja itäosassa se on neljä (IV). Rakennusoikeudeksi on osoitettu 11 800 k-m². Kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa 550 k-m² ja ullakkokerrokseen 660 k-m². Tontin luoteiskulmaan on osoitettu erillinen rakennusala talous- ja huoltotiloille, jonka rakennusoikeus on 40 k-m². Autopaikkoja on rakennettava yksi kahdeksaakymmentäviittä kerrosalaneliometriä kohti (1ap/85 m²). Tontin itä-, etelä- ja pohjoisivuille on osoitettu rakennusalat pysäköintiä varten. Korttelialueen autopaikkoja on osoitettu korttelialueen ulkopuolelle (a). Taka-Lyötyn aukion varteen on osoitettu istutettavan alueen osat.



Ote voimassa olevasta asemakaavakartasta



Ote voimassa olevasta yleiskaavakartasta

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Tavoitteena on olevan korttelin tiivistäminen ja rakennuskannan uudistaminen.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan valtuutuksesta. Hankkeeseen liittyen laaditaan maankäyttösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen pohjaksi hakija on laadittanut tontin maankäytöstä suunnitelman. Suunnitelmien laatimista ohjaa kaavoitus.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualueella koskien laaditaan mm. hulevesiselvitys ja rakennushistoriaselvitys. Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan muut mahdollisesti tarvittavat selvitykset mm. rakentamistaselvitys.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- Kulttuurihistoriallisiin arvoihin
- asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin)
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

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

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Karjasillan asukasyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia

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. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

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

Suunnitteluaineistot tulevat esille www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2414**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä Oulunsalo: Karhuojantie 2. Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

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.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille syksyllä 2019 maanomistajan hakemuksesta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2019, tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan talvella 2020. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2020 jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami | puh. 040 703 2412 | jere.klami(at)ouka.fi

kaavasuunnittelija Tuula-Mari Kurikka | puh. 040 664 3559 | tuula-mari.kurikka(at)ouka.fi

Kaavoituksen käytösiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu