

Oritkarintie 1 b, asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

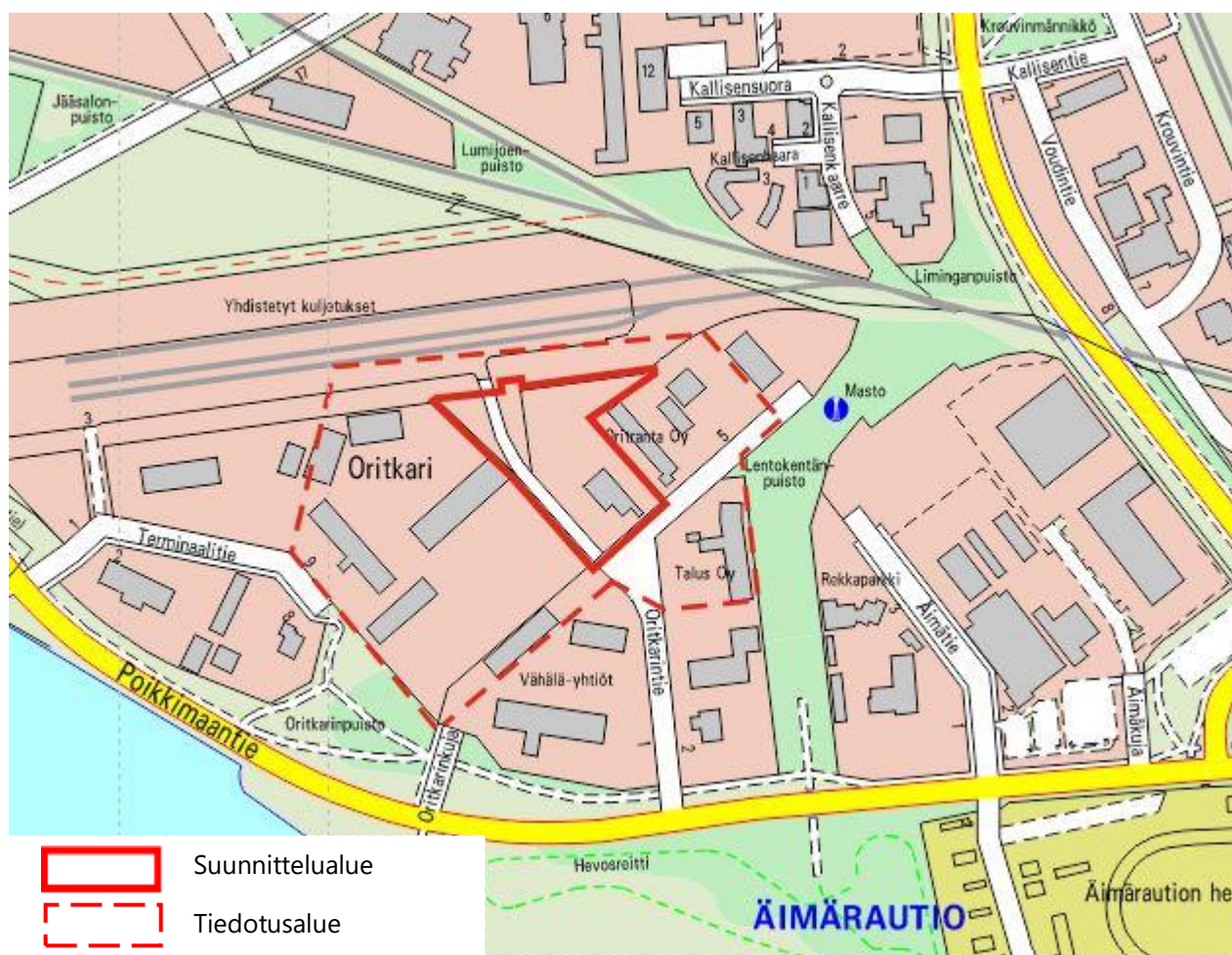
Äimäraution kaupunginosassa on tullut vireille **asemakaavan muutos** (diaarinumero OUKA/10640/2019). Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta **kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana **14.2 – 9.3.2020. Ohje palautteen antoon on sivulla 3.**

Voit seurata hanketta:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2446**. Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelussa (käyntiosoite Solistinkatu 2), Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) ja paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelun kautta voi pyytää myös hankkeen tulosteita nähtäville.

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



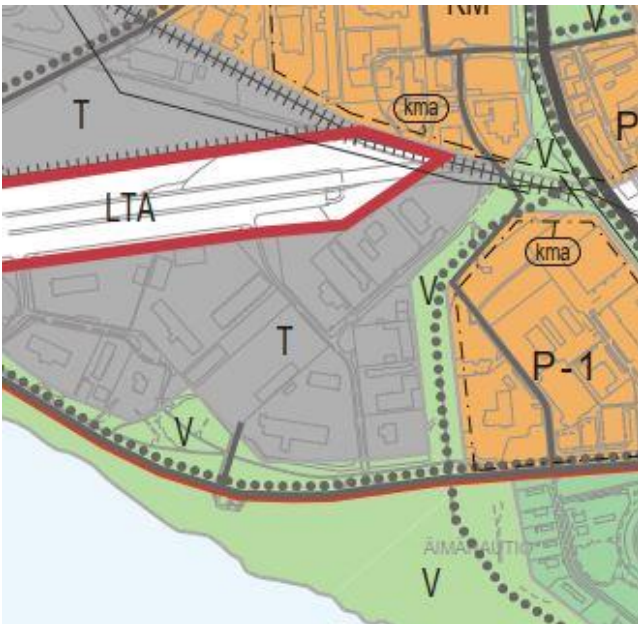
kuva 1 Opaskarttaote suunnittelualueesta

Suunnittelualue ja sen nykytila

Asemakaavan muutosalue on Äimäraution kaupunginosan kortteli 5, tontti nro 9. Tontin pinta-ala on 21 881 m². Kaavamuutosalue käsittää myös rautatieliikenteen terminaalialuetta (LRA). Tontilla on liiketilakäytössä olevat kaksi rakennusta sekä varastokatokset. Varastokatokset sijaitsevat kaupungilta vuokratulla lisämaalla, joka on osa LRA-aluetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1738), jota tällä kaavalla muutetaan, tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Rakennusoikeudeksi on osoitettu 10 940 k-m² (e=0,5). Kerrosalasta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten 1 094 k-m² (l,to10%). Korttelialueella tontille saadaan rakentaa yksi asuinhuoneisto sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo alueella on välttämätöntä, kuitenkin niin, että tontin ollessa 3 000 m² suurempi saa asuinhuoneistoja olla kaksi (tas). Autopaikkamääräksi on osoitettu yksi autopaikka yhtä asuntoa kohti (1ap/as) ja yksi autopaikka kahta tontilla samanaikaisesti työskentelevää kohti (1ap/2 ty). Kortteliin ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää (ei pm). Tonttien pihat on suojattava pääkatujen ja -teiden puolelta joko rakennuksin tai näkösuojan antavalla aidalla (sn).

Uuden Oulun yleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevaa muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.



kuva 2 Yleiskaavaote



kuva 3 Asemakaavaote

Aloite ja sopimusmenettelyt

Tontin omistaa Oulun kaupunki. Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty vuokralaisten hakemuksesta. Asemakaavaan muutoshakemusta on edeltänyt lisäalueen vuokraaminen Oulun kaupungilta. Vuokrasopimuksessa (diaarinumero OUKA/10006/2018) on edellytetty, että vuokralainen hakee asemakaavamuutosta kustannuksellaan. Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimuksen laatimista.

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa.

Suunnittelun tavoitteet

Hakijan tavoitteena on muodostaa yksi tontti. Vuokrattu lisäalue liitetään asemakaavan muutoksessa osaksi tonttia. Kaavamuutoksen yhteydessä osa LRA-alueesta muutetaan katualueeksi. Kaavamuutoksessa ei osoiteta lisärakennusoikeutta.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA1 §). Suunnittelutyön edetessä laaditaan muut tarvittavat selvitykset mm. hulevesi selvitys.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- liikenteeseen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus korttelin sisällä sekä LRA-alueen muuttaminen kaduksi)
- Kaupunkikuvaan (katunäkymät, tontin laajentuminen)

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

Kaavahankkeen vuorovaikutus

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 mm. seuraavat tahot:

- | | |
|--|---------------------------------|
| • Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos | • Oulun vesi |
| • Rakennusvalvonta | • Oulun energia |
| • Telia Finland Oyj | • Väylävirasto |
| • Elisa Oyj | • Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus |
| • DNA Oyj | • BusinessOulu |
| • Fingrid Oyj | • Väylävirasto |

Suunnittelun vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille valmistelun käynnistymisestä ilmoitetaan kirjeellä.

Kaavaprosessin edetessä kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset kaupungin verkkosivuilla.

Miten kaavoitus etenee?

Kaavan muuttaminen on tullut vireille 1.11.2019

Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kolmen viikon ajan, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyyn suunnitelmaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

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

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

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2020, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan vastineet ja kaavan hyväksymispäätös, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa (MRA 94§).

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan MRA 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Miten voin osallistua ja antaa palautetta?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan valmisteluaineistosta sekä muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan nähtävilläoloaikana postiosoitteeseen: KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Virpi Rajala | puh. 040 703 2422 | virpi.e.rajala(at)ouka.fi

kaavasuunnittelija Tuula-Mari Kurikka | puh. 040 664 3559 | tuula-

mari.kurikka(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötaló, Solistinkatu 2, 90140 Oulu