

## Siilotie 2, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Tiedoksi osallisille

Toppilan kaupunginosassa, osoitteessa Siilotie 2, on tullut vireille asemakaavan muutos tontin haltijan aloitteesta. Tavoitteena on muuttaa Korttelin 53 tontin 9 käyttötarkoitus lähipysäköintialueesta asuin- ja liikerakennusten alueeksi. Suunnittelualueella sijaitsee vanha kemikaalivarasto, jonka hahmo on edellytetty säilytettäväksi kaupunkikuvallisista syistä. Asemakaavan on tarkoitus valmistua keväällä 2021.



Kuva 1, Suunnittelualue (punainen viiva) ja tiedotusalue (musta katkoviiva).

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2467

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa

[www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

## Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Toppilan kaupunginosan korttelin 53 tontti 9. Tontin pinta-ala on 6738 m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee vuonna 1954 rakennettu kemikaalivarasto, jonka hahmo on edellytetty kaupunkikuvallisista syistä säilytettäväksi. Suunnittelualue on Toppilan vanhaa satama-aluetta, joka on vuonna 2010 kaavoitettu asuin, liike ja palvelurakentamiselle.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 53 tontin 9 käyttötarkoituksen muuttaminen asuin- ja liikerakennusten alueeksi. Hakija on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi alustavan esityksen rakentamisen määrästä ja laadusta.



Kuva 1: Suunnittelualueen viistoilmakuva 2018 © Blom

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan riittävät luonto- ja maisemaselvitykset, hulevesiselvitys, maaperäselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## Suunnittelun lähtökohdat

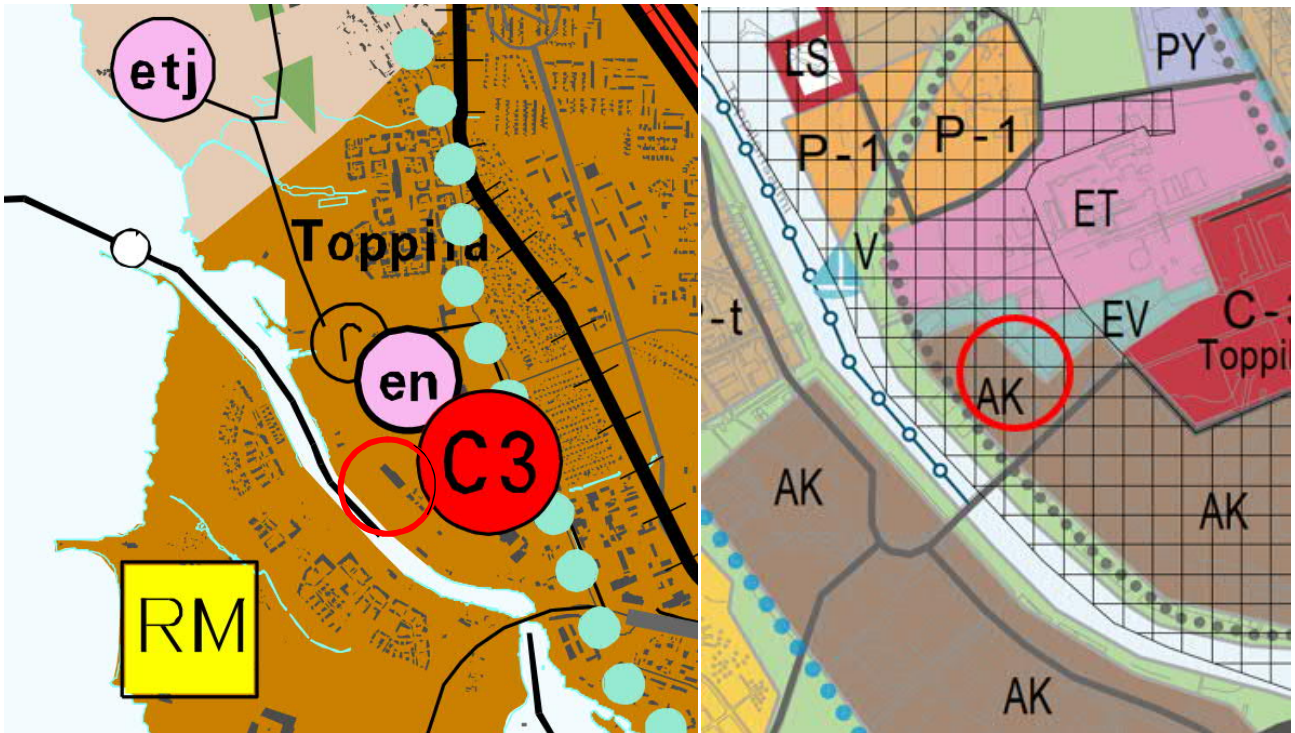
Tontin 9 korttelissa 53 omistaa Oulun kaupunki. Tontti on vuokrattu hakijalle pitkällä vuokrasopimuksella. Tonttia ympäröivät alueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Voimassa olevassa muutettavassa asemakaavassa korttelin 53 tontti 9 on osoitettu lähipysäköintialueeksi, johon saa rakentaa pysäköintilaitoksen (LPA-1). Alueella on rakennusoikeutta 12700 kerrosalaneliometriä, josta enintään 35% saa olla asuntoja. Rakennusalueelle osoitettu suurin sallittu kerrosluku on viisi (V), josta kolme (III) ensimmäistä kerrosta saa olla pysäköintiä. Olemassa olevan varistorakennuksen hahmo on edellytetty säilytettäväksi kaupunkikuvallisista syistä (sr/ur). Rakennusta ei saa purkaa, ennen kuin tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen tulee olla ulkoiselta hahmoltaan ja ulkomitoiltaan entistä vastaava.

Suunnittelualueella on Uuden Oulun yleiskaavassa merkintä Kake-3, kaupunkikehittämisvyöhyke 3, kaupunkikehä. Suunnittelualueen itäpuolella Toppilan keskusalue on merkitty merkinnällä C3, keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee energihuollon alue voimaloille.

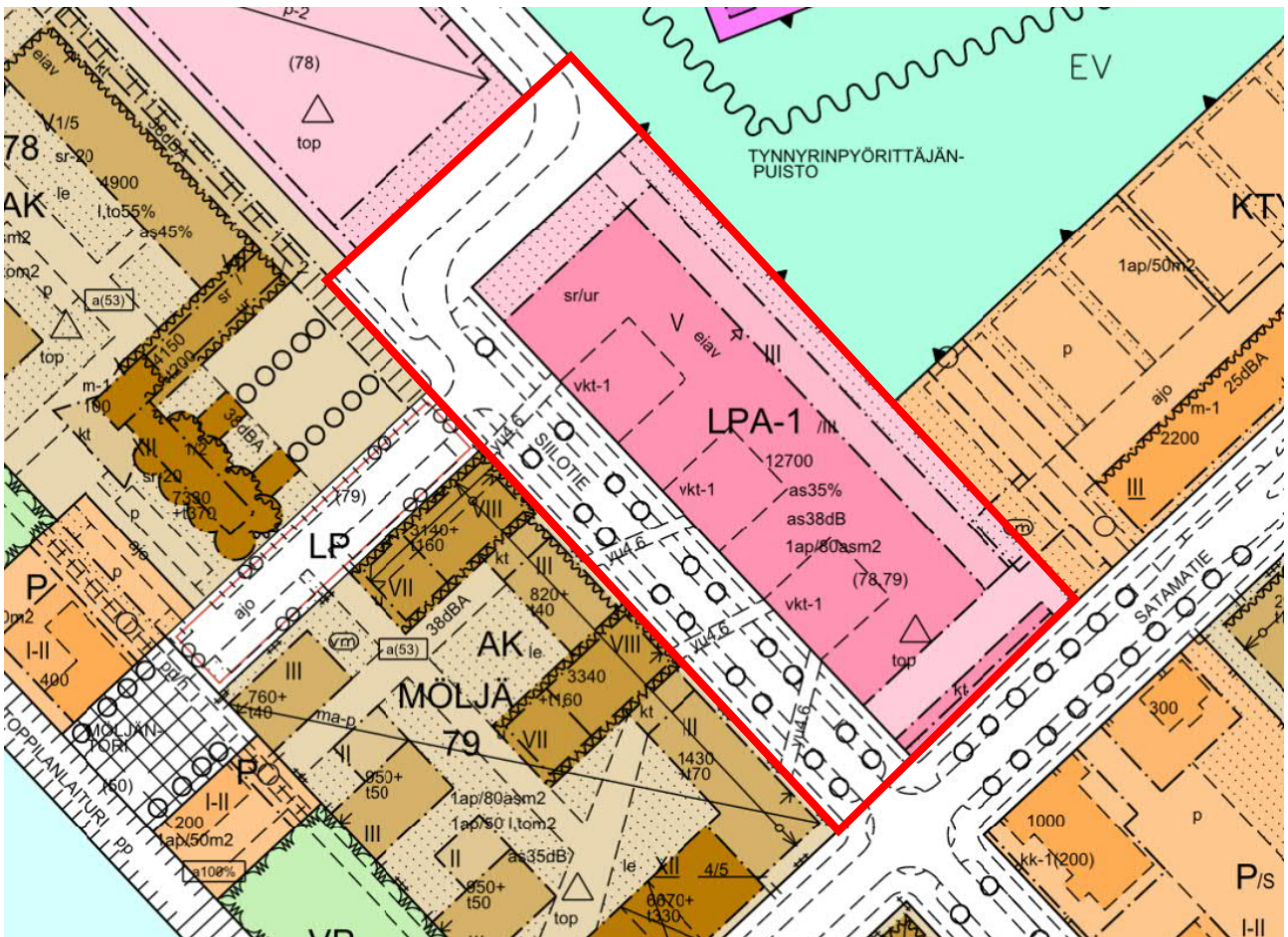
Voimassa olevassa Uuden Oulun keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue on varattu pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alue rajautuu koillisessa merkintään EV, suojaviheralue, jolla läheinen ET, yhdyskuntatekninen alue on eriytetty asuin- ja liikealueista.

Suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava sen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.



Kuva 2: Ote uuden Oulun yleiskaavasta 2050, kaavakartta 1 (vasemmalla).

Kuva 3: Ote uuden Oulun yleiskaavasta 2030, kaavakartta 2 keskeiset alueet (oikealla).



Kuva 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja suunnittelualueen rajaus (punainen viiva).

## Osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävillä oloaikana.

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. Hankkeen diaarinumero on OUKA/2999/2020.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) ja paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelun kautta voi pyytää hankkeen tulosteita nähtäville.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee valmisteluaineiston laatimiseen ja vastaavasti kaavaehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

## Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- European Energy A/S
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun nuorten edustajisto ONE
- Koskelan suuralueen asukastupa Alvari

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille vuonna 2020 tontin haltijan hakemuksesta.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä xx.xx.2020-xx.xx.2020, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin sekä suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaava-asiakirjojen nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

### Valmisteluvaihe

Valmisteluaineistoa pidetään nähtävillä xx.xx.2020-xx.xx.2020, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin sekä suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaava-asiakirjojen nähtävillä olosta 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.

Nähtävillä olosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävillä olosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävillä oloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

### Hyväksymisvaihe

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

---

**Lisätietoja suunnittelijoilta:**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Topias Yli-Vakkuri | puh. 040 844 5409 | topias.yli-vakkuri(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu