

## Höyhtyän kaupunginosan korttelin 12 tontti nro 2 (Allitie 1 ja 3)

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

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

Asemakaavahankkeessa päivitetään suunnittelualueen arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnot asemakaavassa, suunnitellaan korttelialueen käyttötarkoituksen muuttamista sekä tutkitaan mahdollisuuksia alueelle soveltuvalla täydennysrakentamiselle osoitteessa Allitie 3. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana 17.4. – 18.5.2020. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Kartassa on esitetty punaisella viivalla suunnittelualue ja punaisella katkoviivalla tiedotusalue.

Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2432**.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Suunnittelualue ja sen nykytila

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeesta tiedotetaan. Suunnittelualue käsittää Höyhtyän kaupunginosan korttelin nro 12 tontin nro 2 osoitteissa Allitie 1 ja 3. Suunnittelualue rajautuu koillisessa ja luoteessa Allipuistoon sekä muilla suunnilla Allitien katualueeseen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 9223 m<sup>2</sup>.

### Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

### Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1958 valmistunut entinen lastenkoti (Allitie 1) sekä 1963 valmistunut lastentarharakennus, jossa toimii Allipuiston päiväkoti (Allitie 3). Rakennukset ovat arkkitehti Martti Heikuran suunnittelemia. Rakennukset on kokonaisuutena arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Suunnittelualueen lähiympäristössä olevia arvokkaita alueita ja rakennuksia ovat Höyhtyän Selvaakitalot, Karjasillan kirkko, entinen Karjasillan koulu sekä Höyhtyän jälleenrakennuskauden paritalot.

## Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

### Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista. Luonto ja alueen historia ovat vetovoimatekijöitämme.

### Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on pääosin osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Suunnittelualue on yleiskaavassa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 5.12.1964 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 372). Alue on asemakaavassa sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta lastentaloa ja lastenkotia varten. Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0.5. Alueesta enintään 30 % saa käyttää rakentamiseen. Korttelialueen eteläosaan on osoitettu istutettavia tontin osia.

## Suunnittelun toteutus

### Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjen päivittäminen asemakaavassa sekä korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen muita käyttötarkoituksia mahdollistavaksi. Lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia alueen mittakaavaan soveltuvaan täydennysrakentamiseen suunnittelualueen eteläosassa osoitteessa Allitie 3.

Alueella toimii Allinpuiston päiväkodit. Sen korvaavasta uudesta päiväkodista on tehty hankesuunnitelma. Hankeselvitystyöryhmä esittää, että nykyisestä Allinpuiston päiväkodista luovutaan ja rakennus korvataan Sorsatien ja Lintulammentien kulmaukseen rakennettavalla uudisrakennuksella. Hanke esitetään toteutettavaksi vuosina 2022–2023.

### **Aloite ja sopimusmenettelyt**

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

### **Suunnittelutyön organisointi**

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Kaupunki tilaa tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, jotka laaditaan kaupungin ohjauksessa. Asemakaavahanketta varten on perustettu ohjausryhmä.

### **Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?**

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelutyön aikana laaditaan tarvittavat selvitykset, kuten rakennuksen ominaispiirteiden selvitys.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön (näkymät alueelle, maakunnalliset ja muut kulttuurihistorialliset arvot) sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus alueella). Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

### **Vuorovaikutuksen järjestäminen**

#### **Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?**

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Lintulammen asukasyhdistys
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

### **Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset). Suunnitteluaineistot tulevat esille verkkosivulle <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2432**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille keväällä 2020 Oulun kaupungin aloitteesta.

### Käynnistysvaihe

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

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 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 asemakaavan muutosluonnoksesta on saatu 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. 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.

## 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](mailto:kirjaamo@ouka.fi). Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.



Viistokuva suunnittelualueelta. © Blom

#### **Lisätietoja suunnittelijoilta:**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Jere Klami | puh. 044 703 2412 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

kaavoitusassistentti Tarja Korpi | puh. 050 454 8268 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu