

IV kaupunginosan korttelin 3 tontit nro 2 ja 11 (Puistokatu 5), osallistumis- ja arviointisuunnitelma

IV kaupunginosan (Hollihaka) korttelin 3 tonttia nro 11, kiinteistön 564-407-1-23 osaa, korttelia 29 sekä puistoaluetta koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutos (Puistokatu 3-5, Hollihaan puisto, Hollikatu)

Kaavatunnus 564-2238

Diarinumero 7285/2014

Projektinumero 100 308



Suunnittelualueen raja- ja osittelu on esitetty opaskartalla punaisella viivalla ja tiedotusalue punaisella katkoviivalla.

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutus-menettelyistä sekä asemakaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Siinä kerrotaan asemakaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua, ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, minkälaisia asemakaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Suunnittelualue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Suunnittelualue sijaitsee Hollihaan kaupunginosassa osoitteessa Puistokatu 3-5. Suunnittelualue rajautuu koillisessa ja kaakossa Hollihaanpuistoon, lounaassa Puistokatuun ja luoteessa korttelin 3 tonttiin nro 1. Suunnittelualueen pinta-ala on 7012 m².

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Lemminkäinen Talo Oy. Alueelle suunnitellaan yhtä tai kahta asuinkerrostaloa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun lisääminen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä varataan laajentumisvaraa Oulun Veden jäteveden pääpumpppaamolle.

Suunnittelun lähtökohdat

Oulun kaupunkistrategia 2026

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

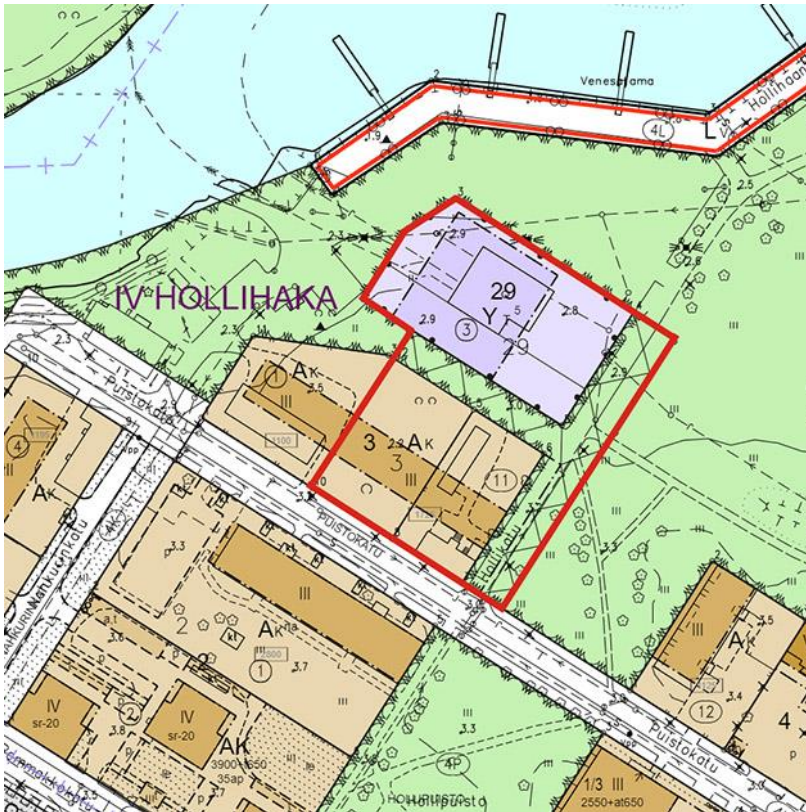
Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK). Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Kortteli 29 sijaitsee yleiskaavan virkistysalueella (V). Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa. 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

Korttelin 3 tontilla 11, suunnittelualueeseen kuuluvalla kiinteistön 564-407-1-23 osalla sekä osalla Hollihaan puistoaluetta on voimassa sisäasiainministeriön 6.3.1969 vahvistama ns. Heinäpään asemakaava (kaavatunnus 491). Suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jolla suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus 1725 m².

Korttelissa 29 sekä osalla Hollihaan puistoaluetta on voimassa sisäasiainministeriön 23.8.1972 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 594). Sen mukaan kortteli 29 on kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta (Y_T⁵). Korttelialueelle saadaan rakentaa raaka- ja jäteveden pumppaamot. Korttelialueelle tulevien rakennusten tulee olla rakennusmuotoilun ja -materiaalien osalta yhdenmukaiset. Yhteenrakentaminen tontinrajalla sallitaan. Korttelialueelle on varattava tarpeelliset autopaikat tontilla työskenteleviä tai käyviä huolto- ja toimihenkilöitä varten. Korttelia ei saa aidata. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Puistoalueelle on osoitettu asemakaavassa korttelin 29 kaakon ja lounaan puolelle ajoliikennettä varten varatut puiston osat.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Suunnittelualan nykytilanne

Tontilla nro 11 sijaitsee puurakenteinen asuintalo sekä piharakennus, jotka on rakennettu vuonna 1926. Päärakennus on hirsirunkoinen. Kiinteistön 564-407-1-23 suunnittelualueeseen kuuluva osa on rakentamaton. Korttelissa 29 sijaitsee Oulun Veden jäteveden pääpumppaamo. Suunnittelualan lähistöllä on Hollihaanpuisto, venesatama, Hollihaan kerrostalovaltaista asuntoaluetta sekä teollisuusaluetta.

Maanomistus ja sopimusmenettelyt

Tontti nro 11 on yksityisessä omistuksessa. Muu osa suunnittelualueesta on kaupungin omistuksessa. Kaupungin omistuksessa olevalle kiinteistön 564-407-1-23 osalle korttelissa 3 on tehty suunniteluvaraus Lemminkäinen Talo Oy:lle, yhdyskuntalautakunnan päätös 8.4.2014 ja kaupunginhallituksen päätös 28.4.2014. Hankkeesta laaditaan yhteistoimintasopimus ja toteuttamissopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen hakijat ovat palkanneet konsultin laatimaan korttelin viitesuunnitelman.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset, esimerkiksi rakennushistoriaselvitys. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla. Työn kuluessa arvioidaan kaavamutoksen toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (täydennysrakentaminen, katunäkymät), asumiseen (vaikutukset lähinaapureihin), liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä kestävien kulkumuotojen edistämiseen. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan muutoksen selostukseen.

Ketkä ovat osallisia ja keille tiedotetaan erikseen?

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. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

yhdyskuntalautakunta	Tukes
Oulun seudun ympäristötoimi	TeliaSonera Finland Oyj
Oulun Vesi	Elisa Oyj
Oulun Energia	Fingrid Oyj
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus	Oulun kaupungin vammaisneuvosto
Pohjois-Pohjanmaan liitto	Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
Pohjois-Pohjanmaan museo	Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
Oulun seutukunta	Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos	keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
DNA Oyj	Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä, etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Kalevassa (kaavoituksen ilmoitukset julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävillöiden aikana.

Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Torikatu 10, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Kalevassa.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostitse.

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisista julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla **Oulu 10-palveluissa**, (Torikatu 10), jossa myös kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana kaavoituksen asiakaspalvelusta.

Asemakaavan muutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata ja kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan **Oulun kaupungin verkkosivulla:**

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

Suunnitelman kortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella **564-2238**.

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Hankkeen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville neljäksi viikoksi, jona aikana vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. Lisäksi osallisilla on oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavan muutoslunnon) asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi keväällä 2020. **Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla.** Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen asetetaan asemakaavan muutosehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi vuonna 2020. **Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, kaupungin verkkosivulla sekä lehti-ilmoituksella Kalevassa.** Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

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

Palautteen antaminen

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

Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI

(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)

asiakaspalvelu: 050-3166 850, 050-3166 849

asemakaavoitus@ouka.fi

Jere Klami, kaavoitusarkkitehti, p. 044 703 2412, etunimi.sukunimi@ouka.fi



Ilmakuva suunnittelualueelta, © Blom