

Kaarnatie 32

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

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

Asemakaavahankkeessa suunnitellaan Kaarnatien ja Kemintien väliselle alueelle monipuolisesti mm. kerrostaloasumista, palveluita ja työpaikkoja. Samalla on tarkoitus muuttaa Kaarnatien Tervahovintien pohjoispuolisen osan nimeä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana **x.x.2019-y.y.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 **564-2385**.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Muutosalue sijaitsee Koskelan kaupunginosassa alle 3 km keskustasta pohjoiseen ja noin 2 km Linnanmaan kampuksesta etelään. Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavanmuutoksen suunnittelualue sekä alue, jonka asukkaille ja toimijoille asiasta erikseen tiedotetaan. Suunnittelualueeseen kuuluu Koskelan kaupunginosan korttelin 80 tontti 7 osoitteessa Kaarnatie 32, viereiset puistoalueet sekä Kaarnatien Tervahovintien pohjoispuolinen osuus. Suunnittelualuetta rajaa idässä Pohjantien moottoritien eritasoliittymä 11, kaakossa Kemintie, etelässä Tervahovintie, lännessä Simpsinpuisto ja pohjoisessa saman korttelin 80 tontti 13. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,1 ha.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu.

Nykyinen maankäyttö

Nykyisellä yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen tontilla on noin 3400 kerrosneliömetrin, vuonna 1978 valmistunut betoninen kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus sekä pieni katos. Rakennus on ollut Veho Oulun käytössä. Piha-alue rakennuksen ympärillä on lähes kauttaaltaan asfalttoitu ja on paketti- ja kuorma-autojen paikoitusalueena. Tontin etelä- ja itäpuoliset puistoalueet ovat tiheän puustoisia. Kaarnatien varressa kulkee vasta toteutettu pyöräbaana keskustan ja Linnanmaan välillä.



Viistoilmakuva suunnittelualueelta, BlomWeb 2018.

Suunnitteluun vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

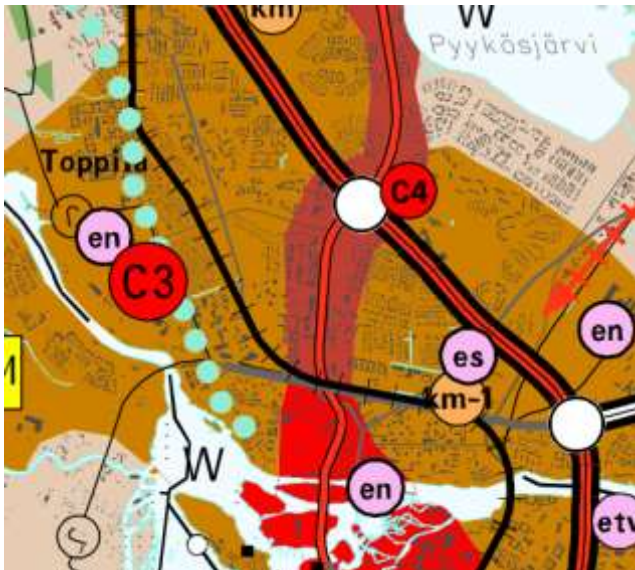
Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisia painopistealueita ovat kasvu ja kansainvälistyminen, vetovoimaisuus, luonto, kulttuuri sekä korkea osaaminen. Tavoitteena on mm. tiivistää kaupunkirakennetta ja tukea ympäristöystävällistä liikkumista.

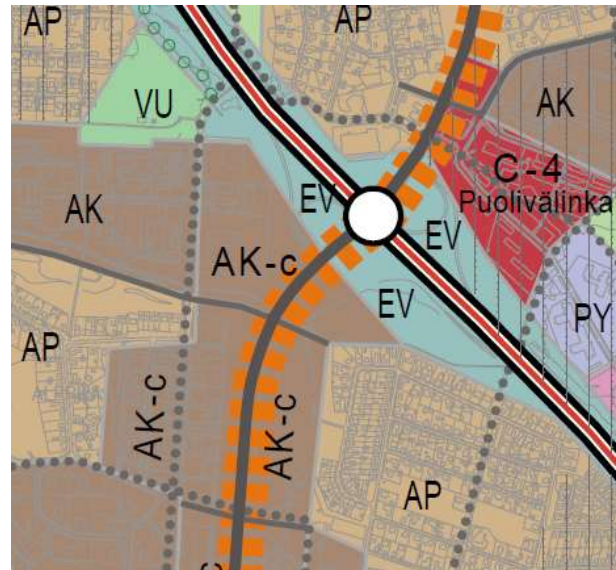
Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaava (voimaan 12.8.2016) koostuu kahdesta kaavakartasta. Koko kaupungin kattavassa kaavakartalla 1 suunnittelualue on osa kaupunkikehittämisyöhykettä 2, kaupunkikäytävä, joka kattaa mm. aluekeskusten ja kaupunkikeskustan väliset pääliikenneväylien ympäristöt. Yöhykettä kehitetään toimintoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan korkeaan laatuun.

Kaavakartalla 2 suunnittelualue on varattu pääkäyttötarkoitukseltaan keskustamaiseksi asuin- ja liikealueeksi (AK-c). AK-c-alue varataan keskustamaisen ja toimintoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. Läheisellä Kemintiellä kulkee kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia.



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 1



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2

Kemintien kaavarunko

Suunnittelualue on osa Kemintien kaavarunkoa, jonka keskeiset tavoitteet on määritelty Uuden Oulun yleiskaavassa. Kaavarunko ja siihen liittyvät yleissuunnitelmat on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 5.6.2018 ohjeellisena jatkosuunnittelussa noudatettavaksi. Kemintien kaavarunkon suunnittelu käsittää alueen toiminnot, mitoituksen, liikenteen, katujen, ympäristön, liikunnan sekä energia- ja vesihuollon perusratkaisut.

Kaavarungossa suunniteltu Kemintien bulevardisointi yhdistää keskustan ja Linnanmaan tiiviillä kaupunkirakenteella toisiinsa. Se myös yhdistää Koskelan itäosat, Alppilan ja Välivainion yhdeksi suuremmaksi kokonaisuudeksi, jonka ytimenä bulevardi tulee toimimaan. Sijainti keskustan ja Linnanmaan välissä mahdollistaa uusien asuntojen, palvelujen ja työpaikkojen rakentamisen kaupungin parhaan joukkoliikenteen ja parhaiden pyöräilyreittien äärelle. Muutos mahdollistaa koko Koskela-Alppila-Välivainio -alueen väestömäärän ja palvelujen merkittävän kasvun.

Otteet Kemintien kaavarungosta ja voimassa olevasta asemakaavasta >

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (TTV), puistoaluetta (P), puistoa (VP) ja katuja. Tontin rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuudella $e=0,5$. Tontin poikki kulkee viemärille varattu alue. Kaavanmuutoksen suunnittelualueen pohjoispuolelle jäävä osa korttelia on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY).

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on tutkia mahdollisuudet olemassa olevan teollisuusalueen muuttamiseksi asuin- ja liikerakentamisen alueeksi.

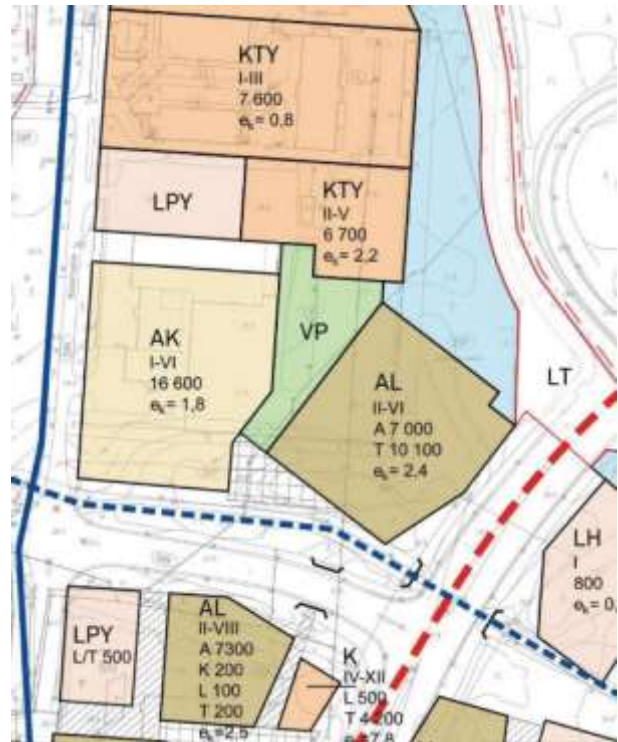
Kaupungin tavoitteena on tiivistää Koskelan kaupunginosan yhdyskuntarakennetta Uuden Oulun yleiskaavan ja Kemintien kaavarungon mukaisesti osana Alppilانبulevardia.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty kiinteistön vuokraoikeuden haltijan hakemuksesta. Kaavan laatimisesta on tehty yhteistointasopimus kaupungin ja Temotek Oy:n kanssa. Asemakaavaan liittyen laaditaan maankäyttösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asemakaavoituksessa. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm. kaavoituksesta, maa- ja mittauksesta, ympäristötoimesta sekä rakennusvalvonnasta.



Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu vaikutuksia arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin.

(MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualuetta koskien laaditaan selvitykset mm. rakennettavuudesta, hulevesistä ja melusta.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm. liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, kaupunkikuvaan, asumisviihtyvyyteen ja lähialueiden oloihin. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat, vuokralaiset 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:

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- BusinessOulu
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Toppilan ja Koskelan nuorten osallisuusryhmä TeKo
- Kulttuurivoimala - Culture Power Station ry - Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kaavahankkeesta järjestetään osallisille tiedotus- ja keskustelutilaisuus valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana. Tilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksella.

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

Suunnitteluaineistot tulevat esille <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla haku-kenttään kaavatunnuksen **564-2385**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös mm. Oulu10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). 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 Oulun kaupungin kirjaamoon: postiosoitteeseen **KIRJAAMO, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI**, tai 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

Kaavanmuutos on tullut vireille alkuvuodesta 2019 kiinteistön vuokraoikeuden haltijan 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, jona 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 syksyllä 2021. 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. Kaavaehdotus valmistuu vuoden 2025 aikana, ja se asetetaan julkisesti 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 Alueidenkäyttölain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Ville Honkonen | puh. 040 595 6428 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

kaavoitusarkkitehti Topias Yli-Vakkuri | puh. 040 844 5409 | etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu