

Kainuuntie 1

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueellanne on tullut vireille asemakaavan muutos, ja asemakaavan laatiminen aloitetaan. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on täydennysrakentaminen asuinvaltaiseen käyttöön liiketiloineen sekä nykyisen rakennuksen purkaminen. Asemakaavan on tavoitteena valmistua vuoden 2025 aikana.



Kuva 1 Kartalle on korostettu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista sekä osoitettu viivalla alue, jolle hankkeella arvioidaan olevan vaikutuksia.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivuilla 4-5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2537**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Raksilan kaupunginosan korttelin 25 tontti numero 1.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa purkava uudisrakentaminen suunnittelualan tontilla ja rakennusoikeuden lisääminen. Korttelialueen käyttötarkoitus on tavoitteena säilyttää nykytilanteen kaltaisena asuinvaltaisena, mutta myös liike- tai toimitiloja sisältävänä kerrostalokorttelialueena.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat vaikutukset mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristön arvoihin, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä kestävien kulkumuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi laaditaan tarvittavat selvitykset. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan muutosalue rajautuu luoteissivultaan Ratakatuun, lounaassa Kainuuntiehen, kaakossa Syrjäkatuun ja koillisessa korttelin 25 asuin- ja kerrostalotontteihin numero 178 ja 181.

Suunnittelualan tontin 1 pinta-ala on 3125 m².

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on täydennysrakentaminen asuinvaltaiseen käyttöön liiketiloineen sekä nykyisen rakennuksen purkaminen.

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Maanomistus

Korttelin 25 tontti numero 1 on Asunto Oy Raksilan omistuksessa. Korttelia ympäröivät katualueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1974 valmistunut maakunnallisesti arvokas neljäkerroksinen asuin- ja kerrostalo, jossa on maanpäällinen kellarikerros. Autopysäköinti on rakennuksen alla varsinaisessa kellarikerroksessa. Asuin- ja kerrostalon rakennusmassa on yhtenäinen ja noin 83 metriä pitkä Kainuuntien suuntaisena. Suunnittelualan itäpuolella sijaitsee Puu-Raksilan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Koillispuolella on Ratakadun ja Syrjäkadun välissä asuin- ja kerrostalokortteleita. Tontin luoteis- ja pohjoispuolelle sijoittuu tulevaisuudessa kehittyvä asemakeskuksen alue. Lounaassa Kainuuntien katualueen takana sijaitsee Karjasillanpuisto, joka on osa valtakunnallisesti arvokasta Kaupungin puiston puistovyöhykettä.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulu on asteen verran parempi paikka elää, opiskella, työskennellä ja yrittää. Oulun kaupungin strategisia tavoitteita ovat muun muassa viihtyisä, toiminnallinen, terveellinen ja turvallinen kaupunkiympäristö sekä kestävä kaupunkirakenne. Mahdollistamme kestävän kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella.

Voimassa oleva yleiskaava

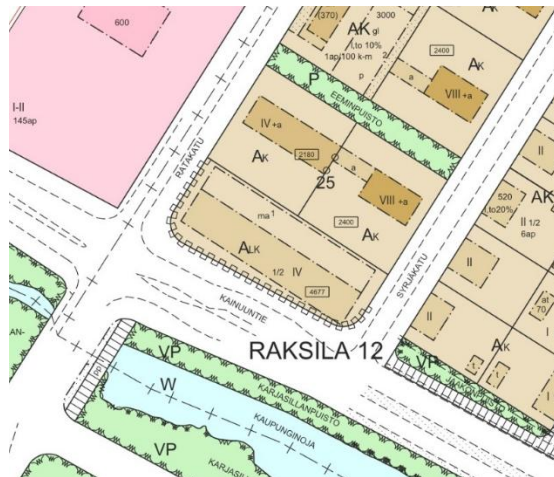
Yleiskaavassa (voimaan Oulun kaupunginhallitus 20.6.2016) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 26.7.1973 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 618), jonka mukaan kortteli on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (A_{LK}). Suurin sallittu kerrosluku on 1/2 IV ja rakennusoikeus 4677 neliometriä. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka asuntoa ja liikehuoneiston kerrosalan 50 neliometriä kohti sekä yhtenäistä pihamaata 10 neliometriä asuntoa kohti. Ajoneuvoliikenteen liittymän toteuttaminen on kielletty Ratakadun ja Kainuuntien puolelta.



Kuva 2 Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.



Kuva 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelun toteutus

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen pohjaksi hakija laadituttaa maankäytön viitesuunnitelmat ja tarvittavat selvitykset.

Suunnittelun tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen siten, että oleva rakennus korvataan uudella kerrostalolla. Uusi rakennus tulee pääosin asutokäyttöön, maantasokerrokseen suunnitellaan liiketilaa.

Osallistuminen

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/1528/2022.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

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

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Digita Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- OKEVA, Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat (Lasten ja nuorten osallisuusryhmä; Myllytulli, Keskusta)
- Oulun Energia
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun kaupungin esteettömyysvaliokunta
- Oulun museo ja tiedekeskus
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Rakennusteollisuus RT
- Raksilan asukasyhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Väylävirasto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta **syyskuussa 2023**.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan **kesällä 2026**. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu **loppuvuoden 2026** aikana, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy **kaupunginvaltuusto**. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

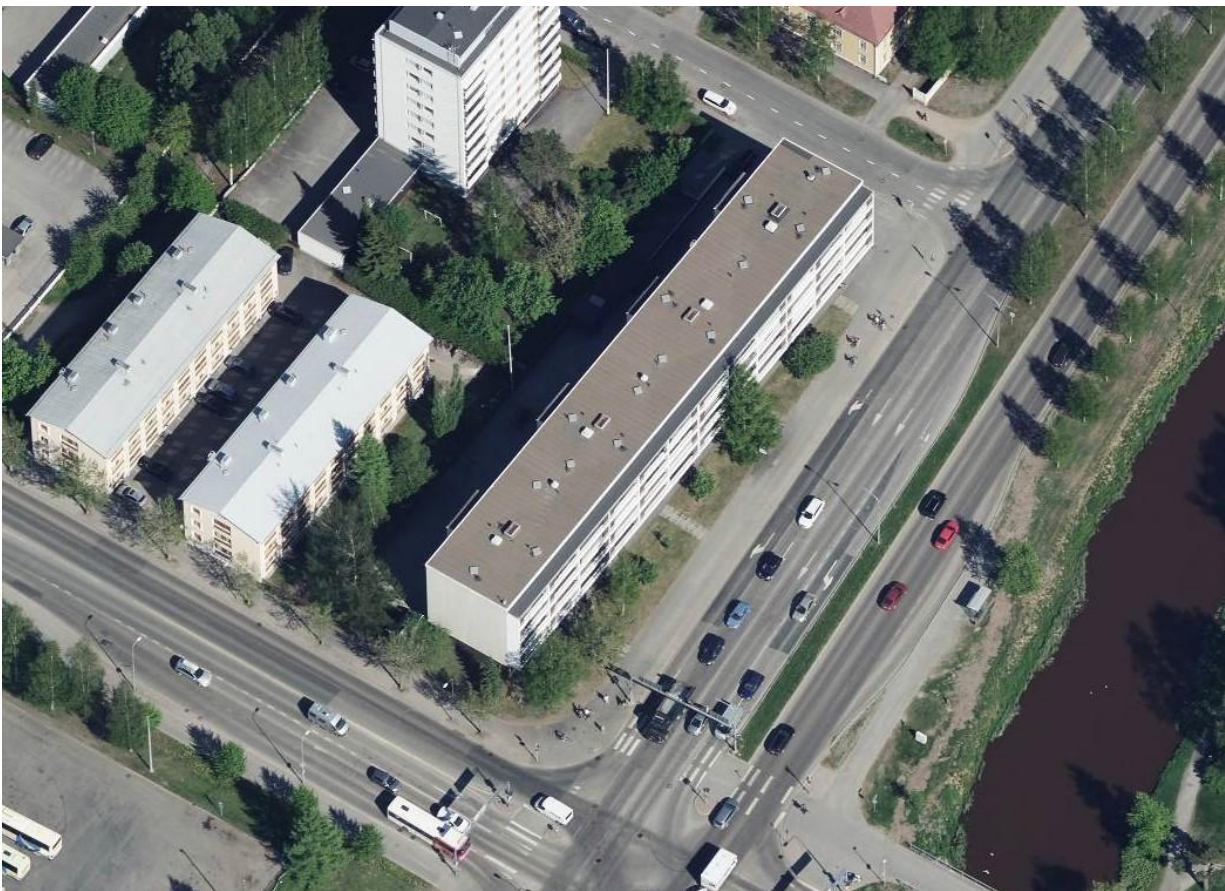
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Ville Honkonen, p. 040 595 6428

Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi



Kuva 4 Viistoilmakuva lännestä.