

Kaarnatie 26-30

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueellanne on tullut vireille asemakaavan muutos, ja asemakaavan laatiminen aloitetaan. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle kaupunkirakennetta tiivistävää asuin-, liike ja toimistorakentamista yleiskaavan sekä Kemintien kaavarungon lähtökohdista. Asemakaavan on tavoitteena valmistua vuoden 2023 lopulla.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista sekä katkoviivalla 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 sivulla 6.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2495**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosaluetta ovat kaupunginosan 58 (Alppila) korttelin 50 tontit numero 9, 10 ja 11 sekä osat Kaarnapuistosta ja Tervahovintien katualueesta. Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 km keskustasta pohjoiseen ja 2,5 km Linnanmaan kampuksesta etelään.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa kaupunkirakennetta tiivistävää täydennysrakentamista pysäköintitarkoituksiin kahteen uuteen kortteliin Alppilanbulevardin varrelle. Kaavamuutosaluetta kehitetään yleiskaavan lähtökohtien mukaisesti toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuisen kävely- ja pyöräily-ympäristönä ja joukkoliikenteeseen tukeutuvana kaupunkiympäristönä.



Kuva 2 Viistoilmakuva lännestä. Suunnittelualan sijainti on rajattu kuvaan punaisella. © Blom

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, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä kestävien kulkumuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi laaditaan tarvittavat selvitykset, joita ovat mm. liikennemeluselvitys, maaperään ja sen pilaantuneisuuteen liittyvät selvitykset, hulevesiselvitys, maisemaselvitys olevan puuston osalta sekä korkeaan rakentamiseen liittyvä tuuliviihtyisyys selvitys. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavamuutoksen suunnittelualuetta rajaa idässä nykyinen Kemintie, lännessä Kaarnatie pohjoisessa Tervahovintie ja eteläpuolella toimitilakiinteistö osoitteessa Kaarnatie 24. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria. Nykyinen Kemintie tulee muuttumaan lähivuosina asemakaavamuutosten myötä uudeksi Alppilanbulevardin katualueeksi, johon myös suunnitteluala itälaidaltaan rajautuu.

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen hakijatahon tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle Kemintien kaavarungon mukainen asuinrakentamishanke.

Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Maanomistus

Korttelin 50 tontit 10 ja 11 ovat yksityisessä omistuksessa. Korttelin 50 tontti 9 sekä suunnittelualueeseen kuuluvat puisto- ja katualueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualan pohjoisimmalla tontilla osoitteessa Kaarnatie 30 sijaitsee vuonna 1972 valmistunut yksikerroksinen huoltoasemarakennus ja polttoaineen tankkaukseen tarkoitettu katosrakenne. Keskimmaisella tontilla Kaarnatie 28:ssa sijaitseva toimitila- ja hallirakennus on valmistunut vuonna 1973. Eteläisimmällä tontilla osoitteessa Kaarnatie 26 sijaitseva toimitila- ja hallirakennus on valmistunut vuonna 1970. Tonttien piha-alueet ovat valtaosin pysäköinti- ja liikennöntialueita.

Suunnittelualan lähiympäristössä on Kaarnatien länsipuolella vanhaa pientaloasutusta Varsitien ja Tervahovintien välisellä alueella. Kaarnatien ympäristössä on muilta osin pääosin toimitila- ja pienteollisuusrakennuksia. Suunnittelualan ja nykyisen Kemintien väliin jää metsäistä Kaarnapuiston aluetta, joka tulee bulevardisoinnin myötä muuttumaan katualueeksi. Tervahovintien pohjoispuolella suunnittelualueesta luoteeseen sijaitsee Koskelan olevaa asuinkerrostaloaluetta.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

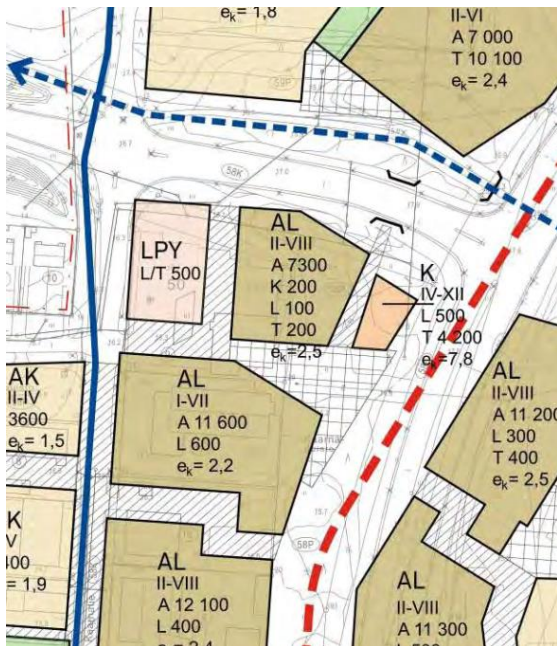
Oulun kaupunkistrategia 2030

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 kestävä kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella.

Kemintien kaavarunko

Suunnittelualue kuuluu Kemintien kaavarunkoalueeseen ja on osa tulevan Alppilanbulevardin ympäristöä. Kaavarunko on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 2018 ohjeellisenä jatkosuunnittelussa noudatettavaksi. Kemintien kaavarungon 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 kaakkoisosat, 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 pyöräilyreittien äärelle. Muutos mahdollistaa koko Koskela-Alppila-Välivainio -alueen väestömäärän ja palvelujen merkittävän kasvun.

Kaavarungossa asemakaavanmuutoksen suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K sekä yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi LPY. Ohjeelliset kerrosluvut vaihtelevat välillä I-XII. Alppilanbulevardin puolelle on osoitettu tornimainen korkea rakennusmassa.



Kuva 5 Ote Kemintien kaavarungosta



Kuva 6 Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuosina 1972, 1974 ja 2015 hyväksytyt asemakaavat (kaavatunnukset 580, 659 ja 2146). Korttelin 50 tontti 9 on voimassa olevan asemakaavan mukaan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM). Rakennusalueelle on osoitettu 750 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta yhteen kerrokseen. Korttelin 50 tontit 10 ja 11 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (TTV 2e), jolla rakennusten korkeus saa olla enintään 10 metriä.

Suunnittelun toteutus

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

Suunnittelun tavoitteet

Hakijan tavoitteena on suunnittelualueen tonttien käyttötarkoituksen muutos yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta asuinkäyttöön, lisätä rakennusoikeutta ja kerroslukua sekä muuttaa rakennusalan rajoja. Hakijan tavoitteena on rakentaa kaavarungon mukaisesti monipuolisia ja laadukkaita kerrostaloasuntoja.

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/11178/2019.**

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, työntekoon 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:

- 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
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Kulttuurivoimala – Culture Power Station ry – Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Toppilan ja Koskelan nuorten osallisuusryhmä TeKo

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta syyskuussa 2022.

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 alkuvuonna 2023. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2023, 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