

Kaijonharjun keskus

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun 80 (Kaijonharju) kaupunginosan kortteleissa 19, 21, 33 ja 34, sekä osilla katu- ja viheraluetta on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa liike- ja asuinrakennusten, sekä julkisten katu- ja aukiotilojen rakentaminen alueella. Asemakaavan on tarkoitus valmistua loppuvuodesta 2022.



Kuva 1: Kartalle on punaisella viivalla rajattuna alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan ja punaisella katkoviivalla alue, jonka asukkaita tiedotetaan hankkeen etenemisestä kirjeitse.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty 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 asiakirjat ja kartat löytyvät kaavatunnuksella 564-2437.

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

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat Oulun kaupungin 80 (Kaijonharju) kaupunginosan korttelit 19, 21, 33 ja 34 sekä osia katu- ja viheraluetta. Alustava suunnittelualue on rajattuna etusivulla olevaan karttaan. Alueen koko on yhteensä noin 36 100 m².

Suunnittelualue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosissa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kaijonraittiin, idässä Kalevalantiehen ja kortteliin 23, etelässä kortteleihin 22 ja 23 ja lännessä Tapionpuistoon.

Maanomistus

Tontin 9 korttelissa 21 omistaa yksityinen maanomistaja. Muilta osin asemakaavan muutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Muutosalueella sijaitsee Kaijonharjun keskus palveluineen.

Tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt alueen maanomistajan ja vuokraoikeuksien haltijoiden hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan liike- ja asuinrakennusten sekä julkisten katu- ja aukiotilojen rakentaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös toteuttaa kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeellisena asiakirjana hyväksymää Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin ja puistoalueisiin.

Vaikutusten arviointi sekä laaditut ja laadittavat selvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelualueelle on laadittu muun muassa rakennuskannan inventointi, luonto- ja maisemaselvitys, Kaijonharjun puustokartoitus, liikenne-, melu- ja hulevesiselvitys, sekä Kaijonharjun, Pateniemen, Puolivälinkankaan ja Rajakylän keskusten kaupalliset kehittämisperiaatteet.

Suunnittelualueelle laaditaan rakennuksen ominaispiirteiden ja kaavahistorian selvitys, liikenneselvitys, hulevesiselvitys, hulevesien hallintasuunnitelma sekä tarvittaessa muita esiin tulevia selvityksiä. Linnanmaa-Kaijonharjun alue on viherkertoimen pilottialuetta, joten alueen suunnittelussa tullaan hyödyntämään viherkerrointa.

Suunnittelun lähtökohdat



Kuva 2: Viistoilmakuva suunnittelualueesta (blomweb.com)

Korttelin, sekä korttelin 19 tontti 18 ja korttelin 21 tontit 3, 4, 6 ja 9 ovat asemakaavan muutoksen hakijoiden hallinnassa. Muutosalueen katutilat, sekä korttelit 33 ja 34 ovat Oulun kaupungin hallinnassa. Korttelin 19 tontti 17 ja korttelin 21 tontti 5 ovat yksityisten hallinnassa ja on otettu mukaan alueeseen kiinteistöjen toiminnan jatkumisen varmistamiseksi. Oulun kaupunki on suunnittelualueen maanomistaja lukuun ottamatta korttelin 21 tonttia 9, joka on yksityisessä omistuksessa. Korttelin 33 LPA alueelle kohdistuu rasitteita pysäköintipaikkojen suhteen kortteleista 19 ja 21. Korttelin 34 LPA-1 alueelle kohdistuu rasitteita pysäköintipaikkojen suhteen kortteleista 19, 21 ja korttelin 24 tontilta 1.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä paikalliskeskus, keskustatoimintojen alue (C3). Alue varataan suuralueen asukkaiden käyttämille kaupallisille ja muille yksityisille palveluille, julkisille palveluille, asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa enintään 5000 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.

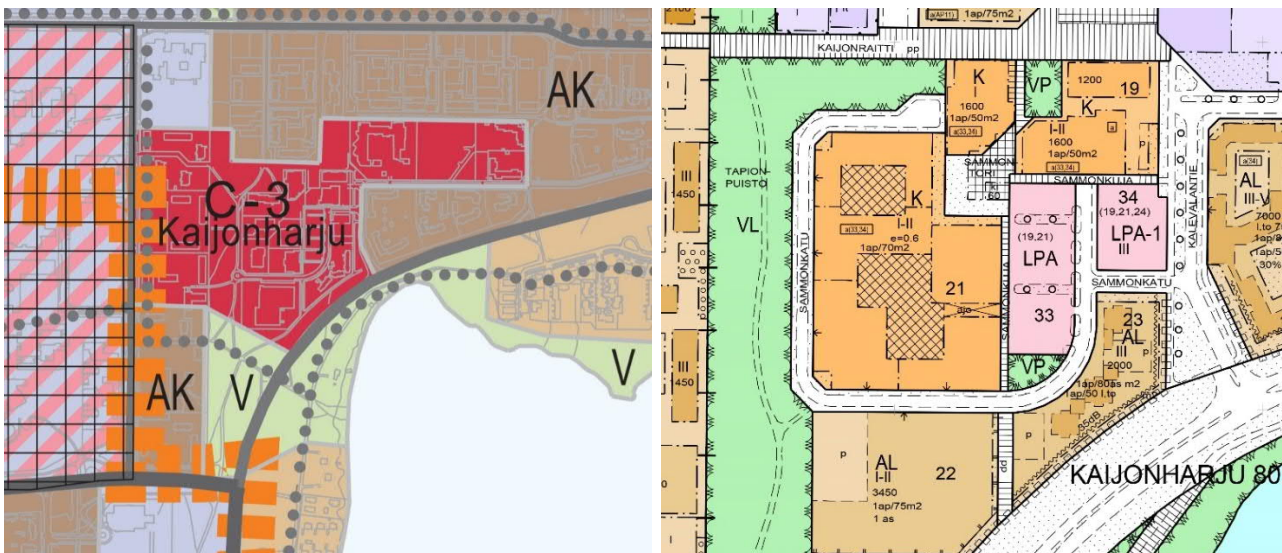
Alue sisältyy kaavakartan 1 mukaiseen merkintään kaupunkikehittämisyöhyke 2, kaupunkikäytävät. Kaupunkikäytävät muodostuvat olevien ja rakentuvien aluekeskusten (C1) ja suurimpien paikalliskeskusten (C2) keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskustan välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena,

kaupunkikuvaltaan urbaanina, vihreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustavana kaupunkiympäristönä.

Suunnittelumääräykset:

Erytystä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen korkeaan tehokkuuteen, kaupunkikuvan korkeaan laatuun, katutasen elävyyteen, eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen sekä kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristön viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja toimivuuteen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraitioliikenteeseen aluekeskusten ja keskustan välillä sekä Lentokentätien ympäristössä. Vyöhykkeen täydennysrakentamisen alueiden ohjeellinen asukastiheys on keskustan läheisyydessä 150-200 asukasta hehtaarilla ja aluekeskuksissa noin 40-60 asukasta hehtaarilla. Ohjeellinen korttelitehokkuus on keskustan läheisyydessä vähintään 1,3, muualla vähintään 0,6. Vyöhykkeen osuuksille on suositeltavaa laatia yleissuunnitelmat tarkemman suunnittelun pohjaksi.

Muutosalueen lähistöllä kulkee kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.



Kuva 4 ja 5: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja voimassa olevasta asemakaavasta.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 9.7.1993 voimaan tullut asemakaava 564-1311. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelit 21 ja 19 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), kortteli 33 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja kortteli 34 autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1). Lisäksi alueella on puistoalueita (VP), katualueita ja katuaukio/tori.

Korttelissa 21 tontille 3 saa sijoittaa enintään yksi (1) kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 1600kem². Korttelin muille tonteille saa sijoittaa enintään kaksi (2) kerroksisia rakennuksia ja rakentamisen tonttitehokkuus saa olla enintään $e=0,6$. Korttelissa 19 tonteille 17 ja 18 saa molemmille sijoittaa enintään kaksi (2) kerroksisen rakennuksen. Tontin 17 rakennusoikeus on 1200kem² ja tontin 18 1600kem².

Korttelin 33 LPA alueen pysäköintipaikkoja on asemakaavassa osoitettu kortteleille 19 ja 21.

Korttelin 34 LPA-1 alueen pysäköintipaikkoja on asemakaavassa osoitettu kortteleille 19, 21 ja 24.

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko



Kuvat 6 ja 7: Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon havainnekuvasta ja maankäyttökaaviosta.

Oulun kaupungin hallitus hyväksyi 26.8.2019 § 268 Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa ja sen yhteydessä laadituissa yleissuunnitelmissa on suunniteltu maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot yleisellä tasolla. Kaavarungossa suunnittelualueen lounaisreuna on osa keskusta-alueetta (C), jonka läpi kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti. Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu kerrostalo- ja liikerakentamista (AKL) ja alueen kaakkoisosa on osa täydennysrakennettavaa korttelialuetta (A-1).

Oulun kaupunkistrategia 2026

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

Oulun maanäytön toteuttamissuunnitelmassa 2020-2024 (MATO)

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma on työväline, jolla ohjataan ja sovitetaan yhteen tontinluovutusta ja kunnallisteknisiä investointeja. Viime vuosien aikana maankäytön toteuttamisohjelmaan on sisällytetty myös työpaikkarakentaminen.

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/9449/10.02.03/2019.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Saaristonkatu 8). 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

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia, joita erikseen tiedotetaan ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset (lähialue rajattu kuvassa 1). Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi liikelaitos
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia Oy
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- BusinessOulu
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Oulun seurakuntayhtymä

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille alueen maanvuokraoikeuksien omistajien ja maanomistajan kaavamuutoshakemuksista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän (4) viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä lähialueen osallisille, sekä lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään tavoiteaikataulun mukaan nähtävillä 4 viikon ajan keväällä 2022. 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. Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2022, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus. 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. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut:

Asemakaavapäällikkö Kari Nykänen | puh, 0406637760 | kari.p.nykanen(at)ouka.fi

Kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala | puh. 0406124950 | panu-petteri.kujala(at)ouka.fi

Kaavoitusassistentti Outi Colliander | puh. 040 664 2838 | outi.colliander(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu