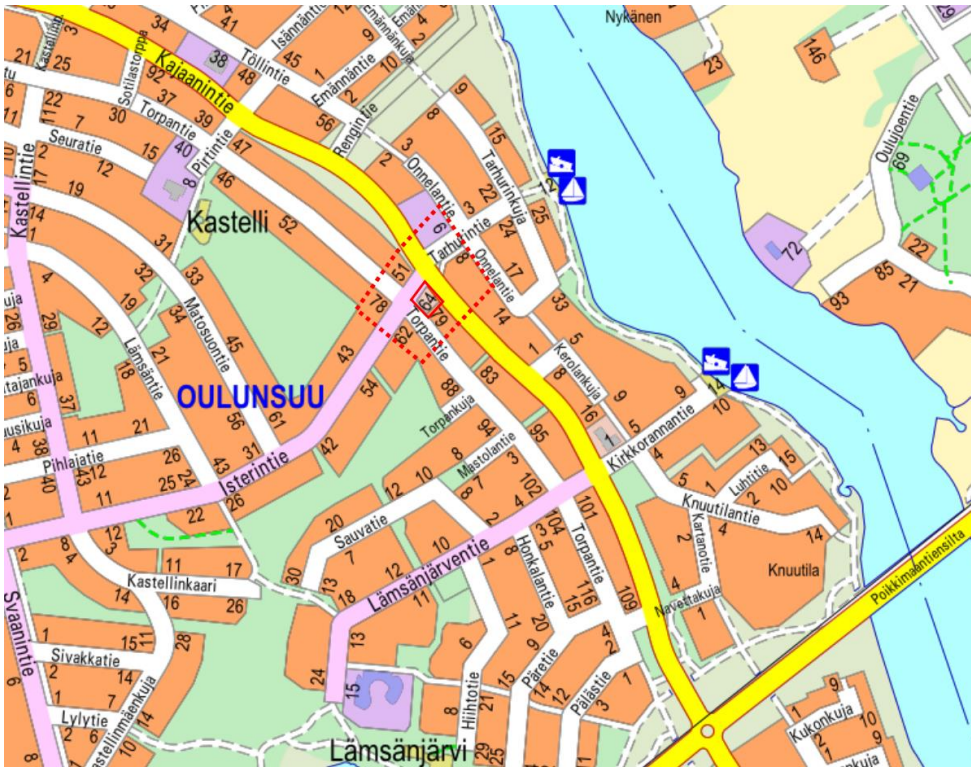


Torpantie 77, Isterintie 64

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulunsuun kaupunginosassa, osoitteessa Torpantie 77 ja Isterintie 64, on tullut vireille asemakaavan muutos. Hakemus on saapunut 22.11.2023. Tavoitteena on muodostaa korttelissa 89, tontin 1 asumiselle osoitettu alue ja osa katualueesta yhtenäiseksi asuinpientalojen rakentamisen mahdollistavaksi alueeksi. Suunnittelualueella on aiemmin sijainnut päivittäistavarakauppa, joka sijaitsi asemakaavassa katualueeksi merkityllä alueella. Yhdistäminen mahdollistaa alueen käytön nykyistä laajemmin rakentamiseen. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2025 aikana.



Kuva 1. Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista.

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 4

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankeet>

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2600**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet



Kuva 2. Ote kantakartasta.

Asemakaavan muutosalueena on Oulunsuun kaupunginosan kortteli 89 tontti nro 1 sekä osa katualuetta. Asemakaavan mukaiselle tontille on tehty tonttijako, mutta sitä ei ole lohkottu. Se on edelleen yhtenäisenä kiinteistönä, jonka kiinteistörekisteritunnus on 564-22-1028-1. Kiinteistö sijoittuu Kajaanintien, Isterintien ja Torpantien risteysalueelle. Asumiselle osoitetun tontin nro 1 pinta-ala on 791 m² ja katualueeksi osoitettu alue on 528 m². Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 1319 m². Tontilla nro 1 on vuonna 1964 valmistunut paritalo piharakennuksineen. Lisäksi pyöräilylle ja kävelyllä osoitetulla alueella on toiminut päivittäistavarakauppa. Kauppa on tuhoutunut tulipalossa ja rakennuksen jäänteet on purettu.

Kaavamuutos perustuu Rakennusliike Hjulberg Oy:n hakemukseen, jossa tavoitteena on lisärakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Hakija on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa tontille on esitetty tavoitteeksi rakentaa kaksikerroksisen kuusiasuntoisen luhtitalon.

Vaikutusten arviointi

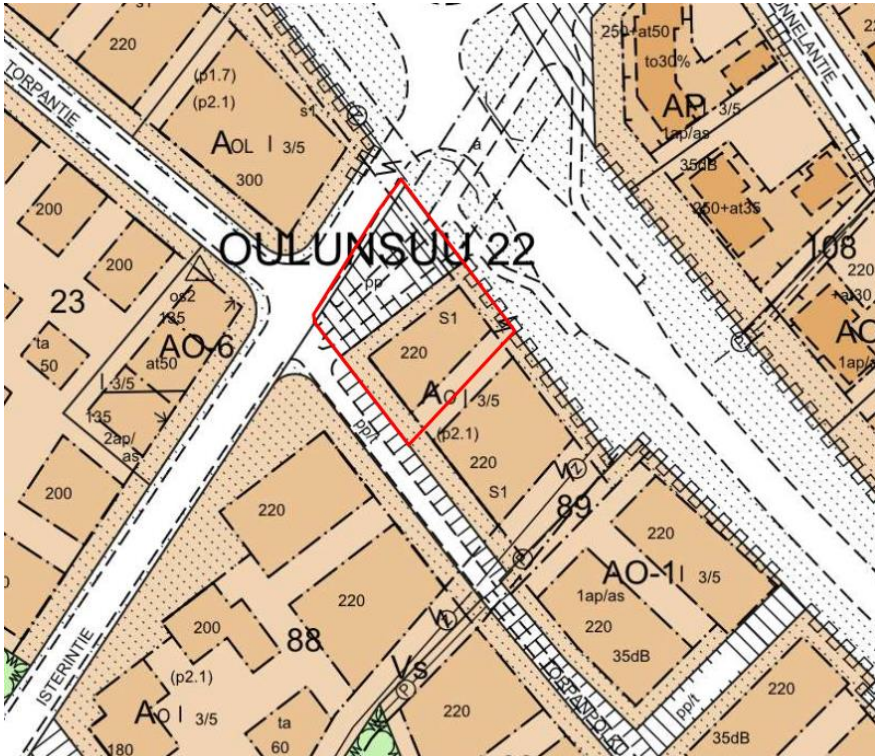
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle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

Suunnittelun lähtökohdat

Kiinteistön omistaa Rakennusliike Hjulberg Oy, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Korttelia ympäröivät katualueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Hankkeesta ei ole tarpeen laatia maankäytösopimusta.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 89 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Kerrosluokki I 3/5 osoittaa ullakkokerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Rakennusoikeutta on osoitettu tontille nro 1 220 kerrosneliometriä. S1 -merkintä osoittaa, että rakennusten ikkunoiden äänieristävyyden tulee olla vähintään 35dB. Autopaikkoja tulee olla yksi per asunto (p2.1).

Asemakaavassa on osoitettu pyöräilyn ja kävelyn alikulun yhteys Kajaanintien alitse. Alikulku ei ole toteutunut.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AP, pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Torpantie ja Torpanpolku on esitetty kevyen liikenteen pääreitiksi.



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/11608/2023.**

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
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- 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)
- Oulun kaupungin alueellinen yhteistoimintaryhmä
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta joulukuussa 2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden 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 4 viikon ajan syksyllä 2024. 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 loppuvuodesta 2024, 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 yhdyskuntalautakunta. 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

Kaavasuunnittelija Teemu Jokelainen, puh. 040 574 3836

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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