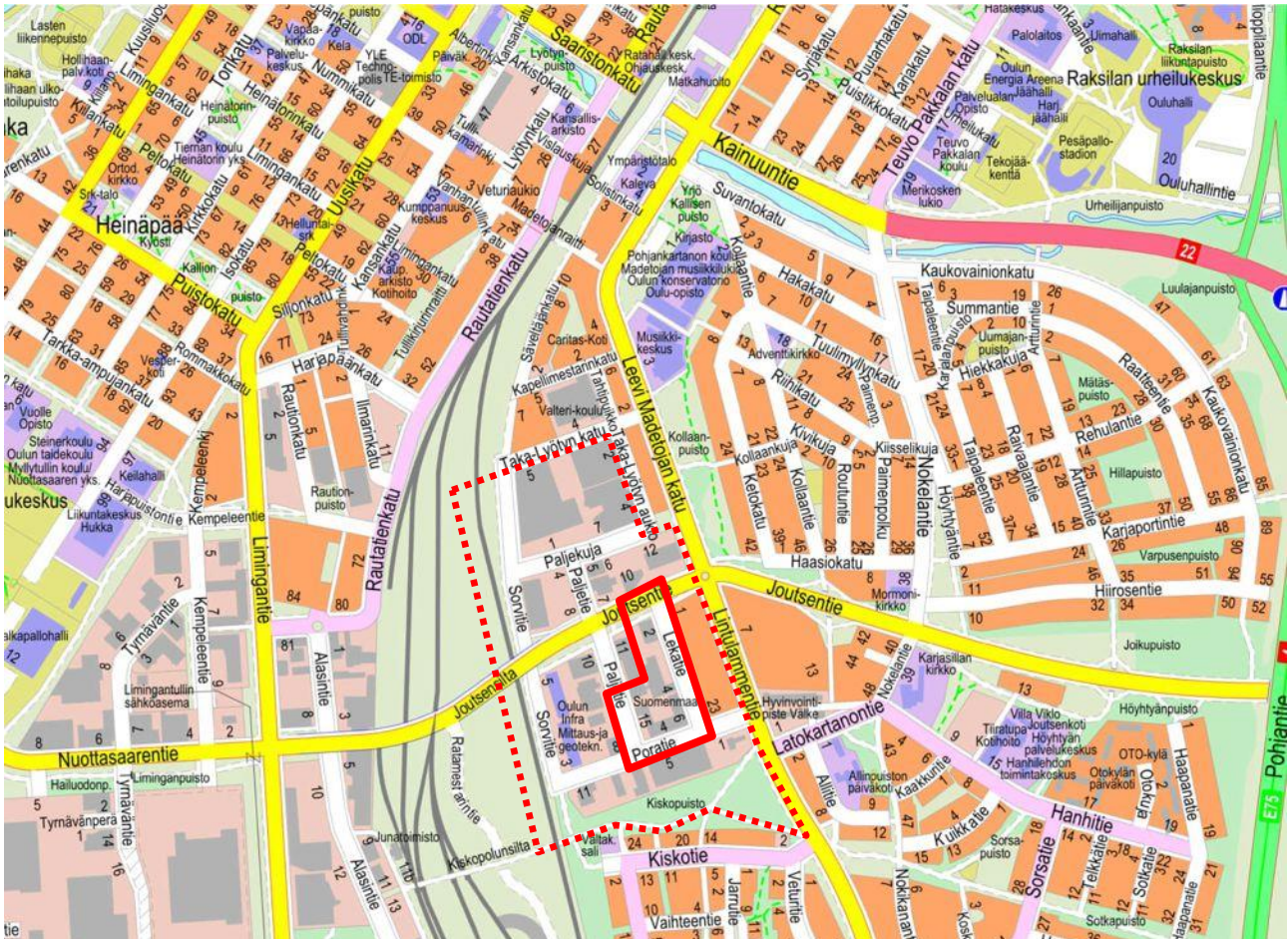


Lekatie – Paljetie

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Karjasillan kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Yksityisiin hakemuksiin perustuvan kaavamutoksen avulla pyritään tehostamaan Paljetien ja Lekatien välissä sijaitsevien tonttien käyttöä sekä laajentamaan asumista Lekatien varressa.



Kuva: Alustava asemakaavan muutosalue ja sen lähiympäristö (katkoviiva). Lähiympäristön tontinhaltijoille lähetetään tieto kaavamutoksen vireilletulosta.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kiinteistöjen haltijoille ja käyttäjille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä sen nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen on jäljempänä.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä Oulun kaupungin verkkosivulla: www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet.
Ne löytyvät kaavatunnuksella **564-2554**.

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

Kaava-alue ja kaavamuutoksen tarkoitus

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue ja lähiympäristö, jonka tontinhaltijoille (isännöitsijöille) tiedotetaan erikseen kaavamuutoksen vireilletulosta. Alustava muutosalue käsittää Karjasillan (13.) kaupunginosan korttelin 51 tontit 4, 12, 11 ja 10 osoitteissa Lekatie 2, Lekatie 4 (Paljetie 13), Lekatie 6 sekä Poratie 6.

Kaavamuutos perustuu yksityisten tontinhaltijoiden hakemuksiin (4.3.2020). Alueelle tavoitellaan asuin-, liike- ja toimistokäyttöä. Kaavamuutoksen yhteydessä harkitaan asuinkäytön laajentamista Lekatien varressa, mutta Paljetien varsi on tarkoitus varata toimitilarakentamiseen.

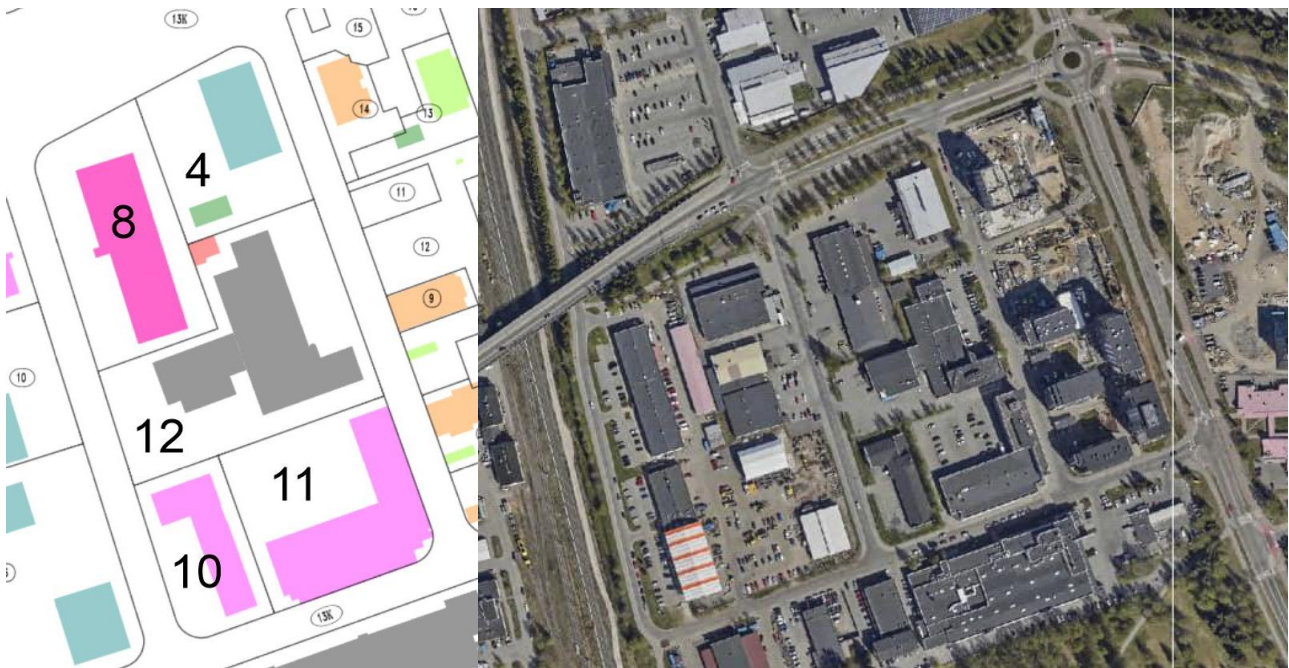
Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kaava-alueeseen sisältyvän neljän tontin yhteenlaskettu pinta-ala on 22 074 m². Tonteilla on 1960–1990-luvuilla valmistuneita liike-, toimisto- ja varistorakennuksia, joiden laajuus on yhteensä yli 15 000 k-m² (kerrosalaneliömetriä). Tontit 4, 12 ja 10 omistaa Oulun kaupunki. Vuokralaisina ovat Keskinäinen Kiinteistö Oy Oulun Lekatie 2, Kaleva Oy ja Veikkaus Oy. Tontin 11 omistaa Kiinteistö Oy Lekatie 6.

Samassa korttelissa oleva tontti 8 ei sisälly kaava-alueeseen. Osoitteessa Paljetie 11 sijaitsevan tontin omistaa FourH Invest Oy.

Korttelia rajaavat Joutsentie, Lekatie, Poratie ja Paljetie. Joutsentie on pääkatu, jolla kulkee Oulun seudun liikennemallin mukaan keskimäärin noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kortteli ympäristöineen on Karjasillan entistä pienteollisuusaluetta, jonka maankäyttö on muuttunut viimeisten vuosikymmenten aikana. Alueella on monipuolisia liike- ja toimitilarakennuksia. Lekatien itäpuolelle on rakennettu asuntoja.



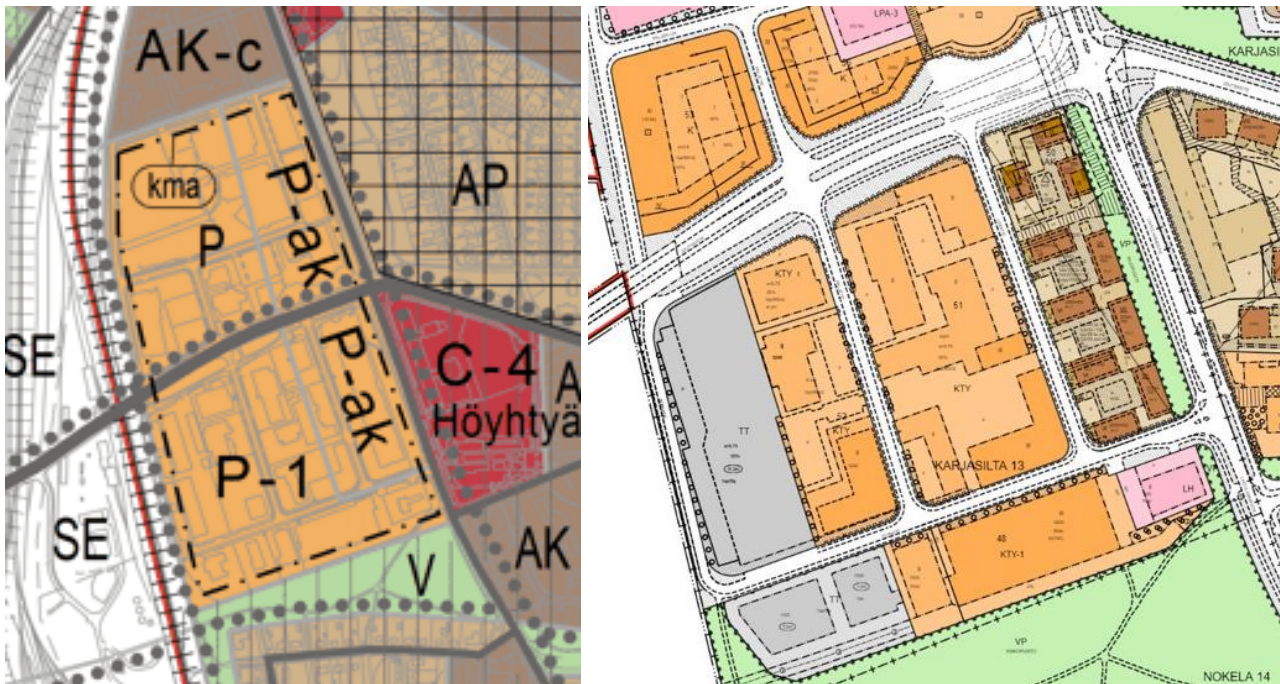
Kuvat: Korttelin tontit ja ilmakuva vuodelta 2022. Tontti 8 ei sisälly asemakaavan muutosalueeseen. (Ei mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)

Aluetta koskevat kaavat ja muut suunnitelmat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) Lekatien varsi on osoitettu palvelujen ja asumisen alueeksi (P-ak). Paljetien ympärillä on palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan aluetta (P-1). Karjasillan entinen teollisuusalue on myös merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisaluetta (kma).

Korttelissa 51 sekä Poratiellä ja Paljetiellä on voimassa kaupunginvaltuuston 23.4.2001 hyväksymä asemakaavan muutos (564-1673), jossa kortteli on muutettu pienteollisuusrakennusten korttelialueesta toimitilarakennusten käyttöön. Lekatiellä on voimassa kaupunginvaltuuston 19.4.2014 hyväksymä asemakaavan muutos (564-2378), jossa Lekatien itäpuoli on osoitettu asuinkäyttöön. Joutsentiellä on voimassa ympäristöministeriön 3.6.1992 vahvistama asemakaava (564-1384).



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupunki. Hakijat kumppaneineen hankkivat asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaava-alueen toteuttamista koskevat sopimukset neuvotellaan kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.



Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan tulee perustua vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin selvityksiin. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman vaikutuksia kaava-alueeseen ja sen ympäristöön. Vaikutukset voivat kohdistua esimerkiksi liike- ja palvelutoimintoihin, yrityksiin, työpaikkoihin, asuinympäristöön, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen. Vaikutuksia tullaan kuvaamaan asemakaavan selostuksessa.

Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy ja muut johtojen haltijat
- BusinessOulu -liikelaitos
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Karjasillan asukas yhdistys ry.

Osallistuminen

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua Oulun kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esimerkiksi kaavatunnuksen 564-2554.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista. Yhteystiedot ovat viimeisellä sivulla.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläoloaikana postiosoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi**. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2554.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäneille annetaan vastine, mikäli he ovat toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

Suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset. Suunnittelualueen lähiympäristön tontinhaltijoille (isännöitsijöille) tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä vähintään kahden viikon ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos valmistuu tavoiteaikataulun mukaan kesällä 2024, jolloin se on nähtävillä noin neljän viikon ajan. Osalliset ja muut kunnan jäsenet voivat ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan, kun valmisteluaineisto on ollut nähtävillä ja siitä on saatu mielipiteet. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2024. Ehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaavamuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää yhdyskuntalautakunta tai 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 §). Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850
kirjaamo(at)ouka.fi, asemakaavoitus(at)ouka.fi

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti
p. 044 703 2428
antti.m.maatta(at)ouka.fi