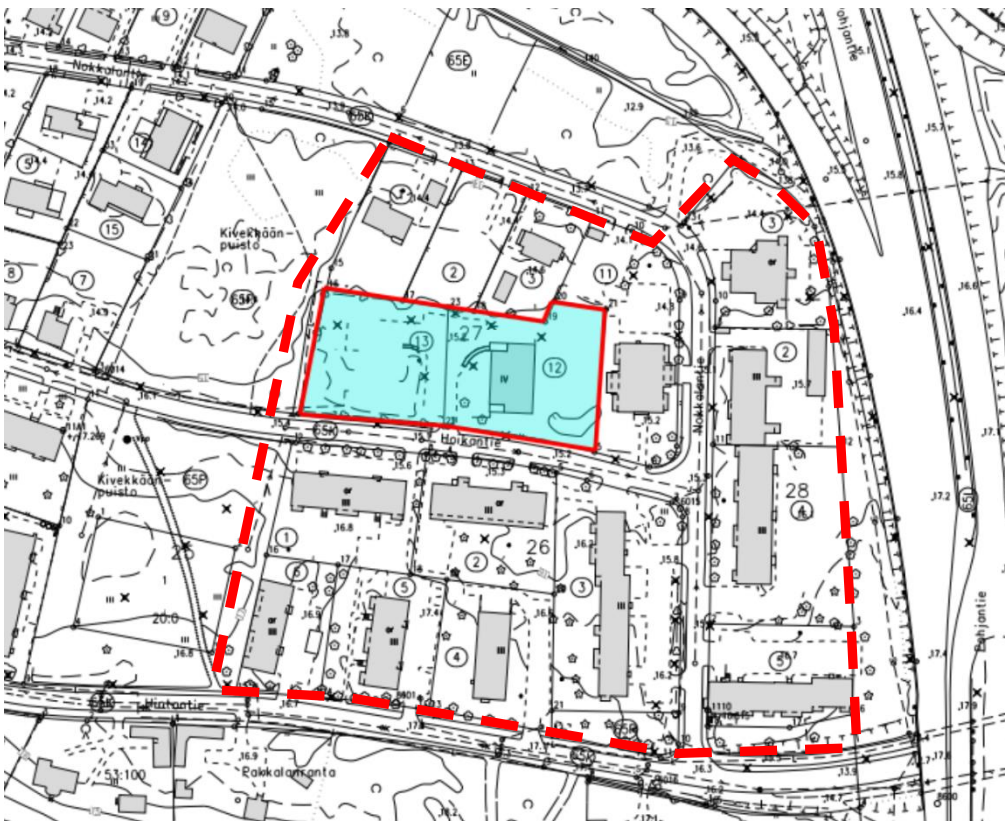


## Hoikantie 21-23

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Laanilan kaupunginosassa, osoitteessa Hoikantie 21-23, on tullut vireille asemakaavan muutos tonttien haltijan aloitteesta. Tavoitteena on lisätä korttelin 27 tonttien 12 ja 13 rakennusoikeutta ja arvioida pientä kerroskorkeuden lisäämistä, jotta mahdollistetaan aiempaa tehokkaampi uudisrakentaminen. Suunnittelualueen tontilta 13 on purettu asuinkerrostalo ja tontin 12 asuinkerrostalo tullaan purkamaan, joka mahdollistaa uudisrakentamisen tontille. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana.



Kuva 1 Kartalle on merkitty yhtenäisellä punaisella viivalla alue, jolla suunnitellaan asemakaavan muuttamista ja katkoviivalla on rajattu arvoitu vaikutusalue.

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:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2450**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

## Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Laanilan kaupunginosan korttelin 27 tontit 12 ja 13. Tontin 12 pinta-ala on 2333 m<sup>2</sup> ja tontin 13 pinta-ala on 1977 m<sup>2</sup>, eli yhteensä 4310 m<sup>2</sup>. Tontilla 12 on 60-luvulla rakennettu asuinkerrostalo ja katoksia. Tontilta 13 on purettu 60-luvulla rakennettu asuinkerrostalo. Alueen pohjoispuolella Nokkalantien varrella on pientaloja ja itäpuolella viisikerroksinen asuinkerrostalo. Alueen eteläpuolella Hoikantien varrella on kolmikerroksisia asuinkerrostaloja ja länsipuolella sijaitsee Kivekkäänpuiston alue. Suunnittelualan itäpuolella noin sadan metrin päässä on merkittävä liikenneväylä Pohjantie, josta aiheutuu meluhäiriötä alueelle.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 27 tonttien 12 ja 13 rakennusoikeuden ja kerroskorkeuden lisääminen sekä asemakaavamääräysten päivittäminen nykyvaatimuksien mukaisiksi. Liikerakentamisen mahdollistavaa käyttötarkoitusta ei todennäköisesti nähdä nykytilanteessa tarpeellisena. Hakija on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi luonnoksia rakentamisesta, joissa tontille on esitetty vaihtoehtoisia tapoja sijoittaa kaksi asuinkerrostaloa tonteille.

## 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 luonto- ja maisemaselvitys sekä linnustaselvitys, hulevesiselvitys, meluselvitys ja tarvittaessa muita selvityksiä, kuten esimerkiksi liikenneselvitys ja maaperäselvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan muutos on aloitettu tonttien 12 ja 13 haltijan aloitteesta. Tontit 12 ja 13, joilla hakija on vuokralla omistaa Oulun kaupunki. Länsipuolen virkistysalue ja osa ympäröivistä asuinkerrostalotonteista on myös Oulun kaupungin omistuksessa.

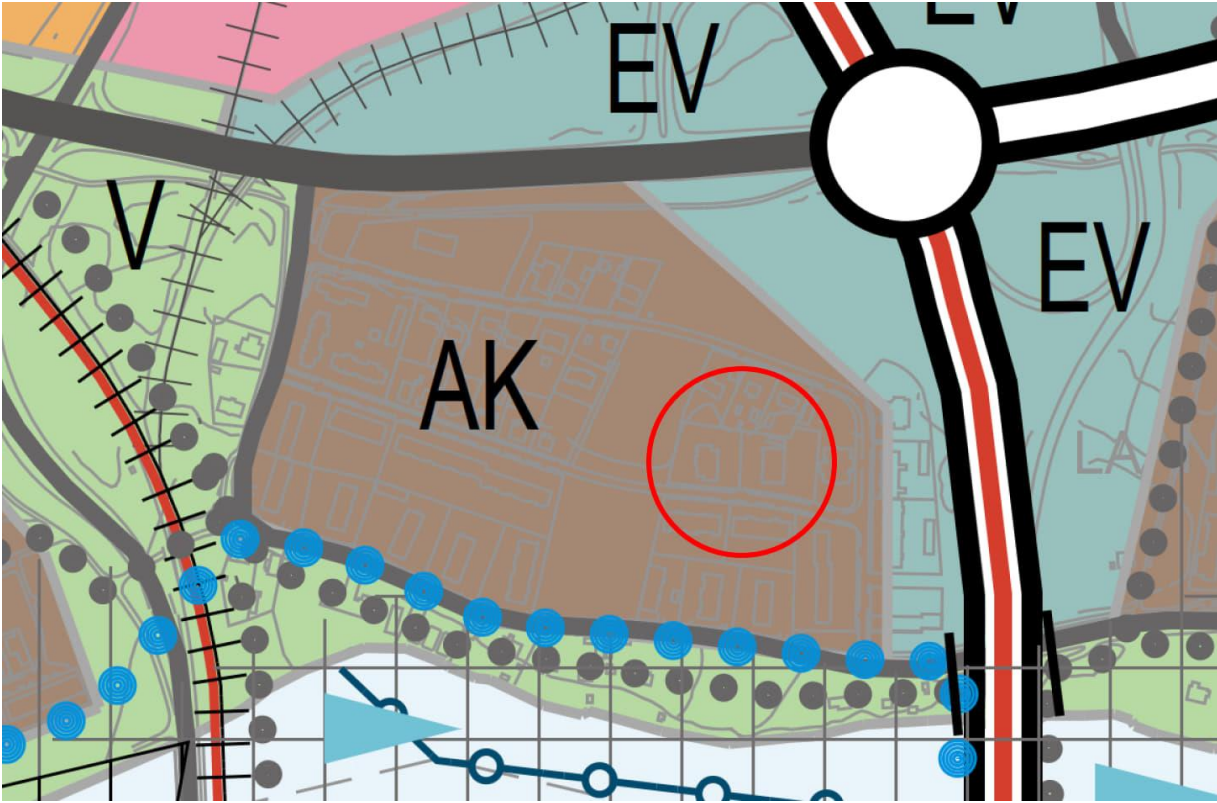
Hankkeen yhteydessä laaditaan uusi maanvuokrasopimus.

## Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 27 on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Asemakaavan rakennusoikeus määräytyy rakennusalojen pinta-alojen mukaan. Kummallakin tontilla on rakennusoikeutta 1500 kerrosneliometriä enintään viisikerroksiselle rakennukselle. Suunnittelualueella on yhteensä rakennusoikeutta 3000 kerrosneliometriä.

Voimassa olevassa Uuden Oulun keskeisten alueiden yleiskaavassa 2030 kaavakartta 2 suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisäksi suunnittelualue sijaitsee

kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeellä (Kemira Oyj) ja alueella tapahtuvista merkittävästä muutoksista tulee pyytää viranomaisen lausunto.



Kuva 2 Ote uuden Oulun keskeisten alueiden yleiskaavasta 2030, kaavakartta 2. Kartalle on merkitty punaisella ympyrällä alue, jolla suunnitellaan asemakaavan muuttamista.



Kuva 3 Ote voimassa olevasta asemakaavakartasta vuodelta 1963. Kartalle on merkitty punaisella viivalla alue, jolla suunnitellaan asemakaavan muuttamista.

## 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/11939/2019.**

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
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- OiVa, Oulujoen nuoret vaikuttajat

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta 2023.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2023. 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 keväällä 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

Kaavoitusarkkitehti Topias Yli-Vakkuri, puh. 040 844 5409

Kaavoitusassistentti Tarja Korpi, puh. 050 454 8268

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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