

Onnelantie 6, 4 ja 2, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

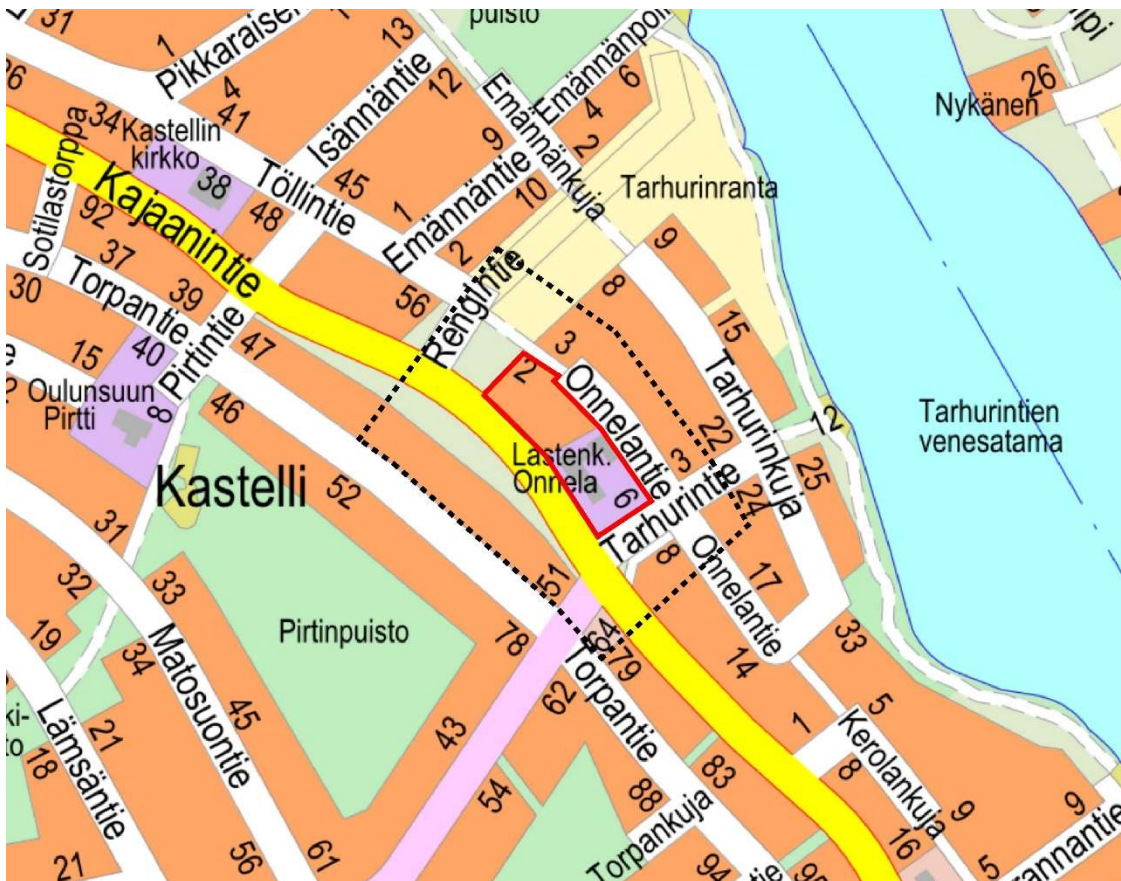
25.2.2020

Tiedoksi osallisille

Alueellanne on tullut vireille asemakaavan muutos. Kaavoituksen alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavia maankäytön suunnitelmia, joista kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa alue kokonaisuudessaan asumiskäyttöön sekä mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana 20.3 - 20.4.2020. Ohje palautteen antoon sivulla 6.



Kuva 1 Kuvassa punainen rajausta osoittaa suunnittelualueen sijainnin ja musta katkoviiva tiedotusalueen, sekä alueen, johon asemakaavan muutoksella voi olla vaikutuksia.

Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2428**.

Hankkeen diaarinumero on OUKA/7007/2019.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue

Etusivulla esitettyyn kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä arvio alueesta, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Suunnittelualue sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa noin 5 kilometriä kaakkoon Oulun keskustasta. Kaavamuutos kohdistuu korttelin 30 tonteille 2, 4 ja 5 osoitteissa Onnelantie 6, 4 ja 2. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Onnelantiehen, kaakossa Tarhurintiehen, lounaassa Kajaanintiehen ja luoteessa Onnelanpuistoon. Tontti 2 (Onnelantie 6) on suuruudeltaan 4 925 m², tontti 5 (Onnelantie 4) 2 513 m² ja tontti 4 (Onnelantie 2) 2 389 m². Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 9 827 m².

Nykyinen maankäyttö

Kaupungin omistamalla tontilla 2 sijaitsee purkukuntoinen vuonna 1968 rakennettu lastenkoti sekä kaksi pientä myöhemmin rakennettua talousrakennusta. Tontti 5 osoitteessa on rakentamaton ja muutenkin vähäisellä käytöllä. Tontilla 4 sijaitsee 1910-luvulla rakennettu kerrosalaltaan 184 m² suuruinen omakotitalo sekä talousrakennuksia.



Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueesta ympäristöineen © Blom

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

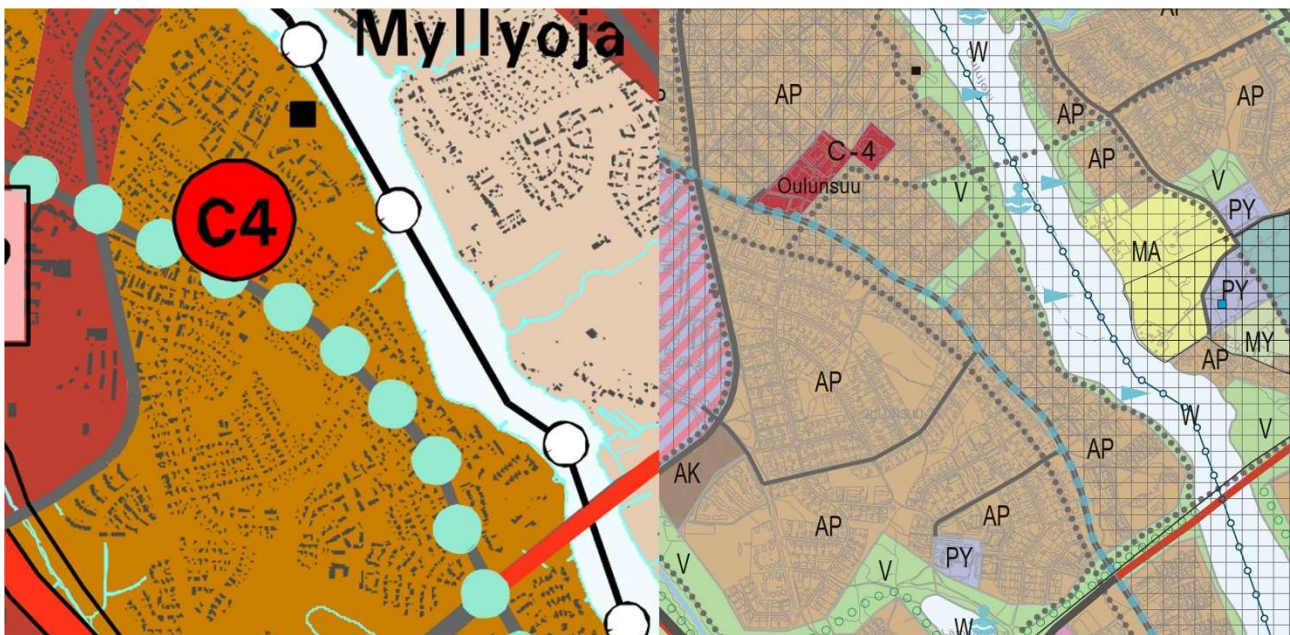
Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on muun muassa tarjota asumisen mahdollisuuksia sekä urbaanissa ympäristössä, että maaseudulla luonnon läheisyydessä.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa kaavakartassa 1 suunnittelualue on merkitty merkinnällä kake-3 (kaupunkikehittämisvyöhyke 3, kaupunkikehä). Merkinnällä osoitettu kaupunkikehä muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista ja vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä.

Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartassa 2 suunnittelualue on merkitty yleiskaavamerkinnällä AP, eli kyseessä on pientalovaltainen asuutoalue. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

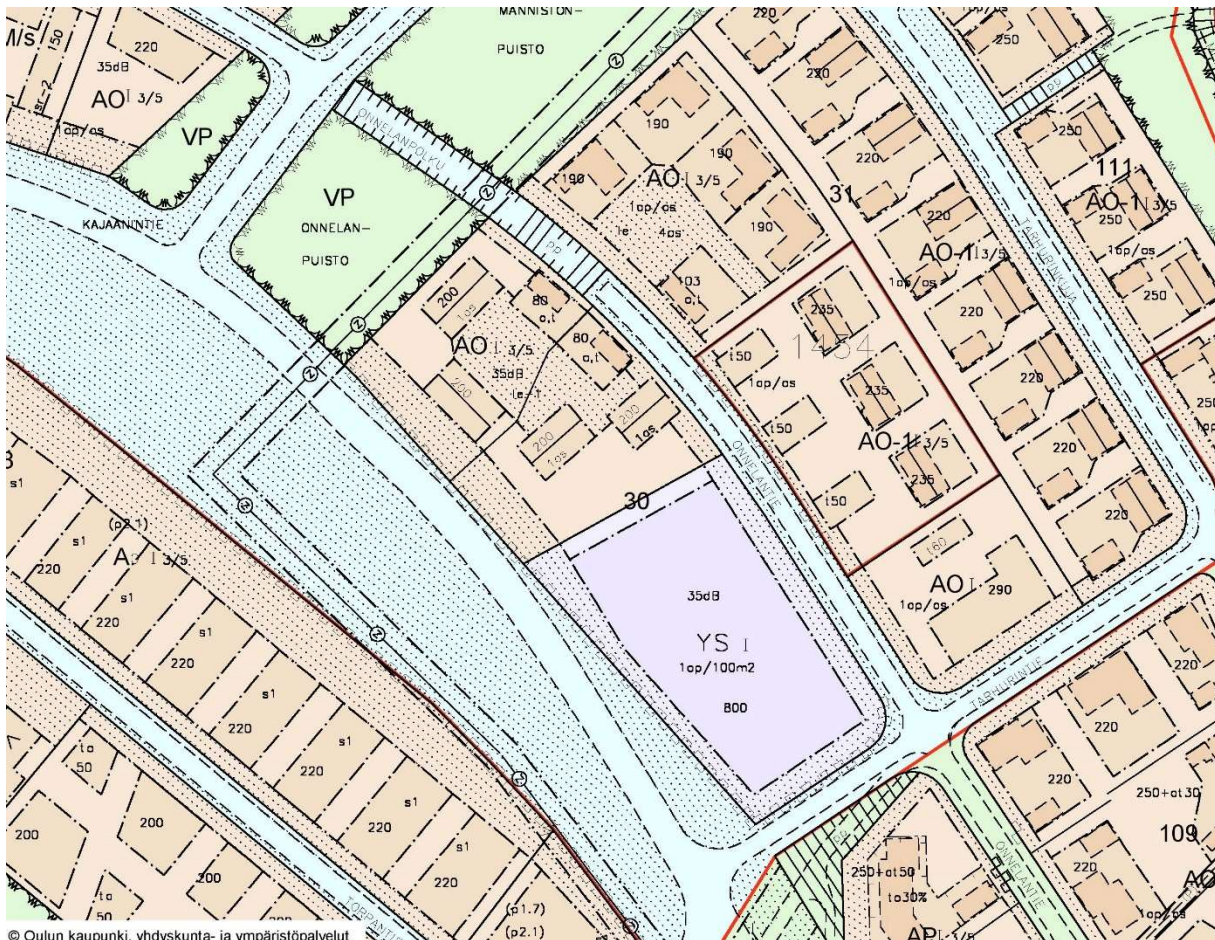


Kuva 3 Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan 2050 kaavakartasta 1 ja oikealla ote kaavakartasta 2.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 25.10.1985 vahvistettu asemakaava 564-1076. Tontti 2 on osoitettu merkinnällä YS sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla roomalainen numero I osoittaa rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi yhden kerroksen. Rakennusoikeutta tontilla on 800 kerrosalaneliömetriä. Merkintä 35 dB osoittaa rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan.

Suunnittelualueen tonttien 4 ja 5 alue on osoitettu asemakaavassa merkinnällä AO erillispientalojen korttelialueeksi, jossa alueen kerroskorkeudeksi on osoitettu roomalaisella numerolla I 3/5, jossa roomalaisen numeron jälkeinen murtoluku osoittaa, että kaksi kolmasosaa rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kerrosluvun estämättä kerrosalaan liitettäväksi tilaksi toisessa kerroksessa. Tontille 5 on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa 200 kerrosalaneliömetrin asunnoille sekä 80 kerrosalaneliömetriä autonsäilytyspaikalle ja talousrakennukselle. Tontille 4 on osoitettu samoin kaksi rakennuspaikkaa 200 kerrosalaneliömetrin asunnoille sekä 80 kerrosalaneliömetriä autonsäilytyspaikalle ja talousrakennukselle. Tonteille on osoitettu merkinnällä le-1 leikki- ja oleskelualueeksi varattu alue. Myös tonteilla 4 ja 5 rakentamista ohjataan 35 dB-melumerkinnällä.



© Oulun kaupunki, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kuva 4 Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan muutos tähtää asuinrakentamiseen ja maankäytön tiivistämiseen korttelin 30 tonteilla 2, 4 ja 5. Kaavan yhteydessä laaditaan tarkoituksenmukainen tonttijako.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty kaupungin toimesta tontille nro 2. Tonttien 4 ja 5 maanomistaja on jättänyt erillisen hakemuksensa omistamiensa tonttien asemakaavan muuttamiseksi ja alueen kehittämiseksi kokonaisuutena. Asemakaavaan liittyen laaditaan maankäyttösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutoksen laatii Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm. kaavoituksesta, maa ja mittaus - yksiköstä, ympäristötoimesta sekä rakennusvalvonnasta.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §). Suunnittelualueen tontille 4 on ryhdytty laatimaan rakennushistoriaselvitystä. Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan maisemaselvitys ja hulevesiselvitys ja muut tarvittavat selvitykset.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin (vaikutukset lähinaapureihin ja uusiin asukkaisiin)
- kaupunkirakenteeseen (suhde yleiskaavaan, liittyminen ympäristöön ja kaupunkirakenteeseen)
- liikenteeseen (liikenneturvallisuus, liikenteen toimivuus tontilla)
- kaupunkikuvaan (uudisrakentaminen, näkymät)

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

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. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Yhdyskuntalautakunta
- Konsernipalvelut/yhteisötoiminta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun Nuorten edustajisto ONE
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- BusinessOulu
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulunsuun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kastellin Omakotiyhdistys ry

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa osallisille tiedotus- ja keskustelutilaisuus Ympäristötalolla, Solistinkatu 2, valmisteluaineiston ollessa nähtävillä.

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

Suunnitteluaineistot tulevat esille www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2428**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

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.

Miten kaavatyö etenee?

Vireille tulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille hakemuksen pohjalta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualan lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä noin 4 viikon ajan, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä noin 4 viikon ajan keväällä 2020. 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.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2020, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksymisestä päättää yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Antti Määttä puh. 044 703 2428 antti.m.maatta@ouka.fi
arkkitehtiharjoittelija Maija Simoska puh. 040 595 0435 maija.simoska@ouka.fi
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu