

Kaakkuripuisto ympäröivine asuinkortteleineen

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Höyhtyän kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Yksityiseen hakemukseen perustuvan kaavamutoksen avulla pyritään muuttamaan korttelijakoa sekä mahdollistamaan vähäinen lisärakentaminen.



Kuva: Alustava asemakaavan muutosalue.

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 **564-2561**.

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, joka käsittää Höyhtyän (15.) kaupunginosan korttelit 7, 40 ja 41 sekä viereisiä yleisiä alueita. Kortteleiden osoitteet ovat Kaakkuritie 1, Hanhitie 8 ja Kaakkuritie 3.

Kaavamuutos perustuu Asunto-osakeyhtiö Potnapekan hakemukseen. Kolmea korttelia hallinnoiva taloyhtiö on esittänyt kortteleiden yhdistämistä sekä joidenkin yleisten alueiden liittämistä muodostettavaan uuteen kortteliin. Taloyhtiön tarkoituksena on rakentaa kaava-alueelle joitakin talousrakennuksia ja autopaikkoja. Olemassa olevat asuinrakennukset säilyvät. Uutta asuinrakentamista ei esitetä.

Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kaava-alueeseen sisältyvien kortteleiden yhteenlaskettu pinta-ala on 6 329 m². Oulun kaupunki omistaa kortteleiden maapohjan.

Kortteleissa on vuonna 1956 valmistuneita kaksikerroksisia asuinrivitaloja, jotka ovat osa Höyhtyän yhtenäistä rakennusryhmää. Niin kutsutut selvaakitalot on rakennettu norjalaisen insinööri Selvaagin taloudellisen rakentamisen menetelmiä soveltaen.

Kaava-aluetta reunustavat Hanhitie, Kaakkuritie, Kuikkatie ja Nokelantien pyörätie. Kortteleiden keskellä on Kaakkuripuisto.



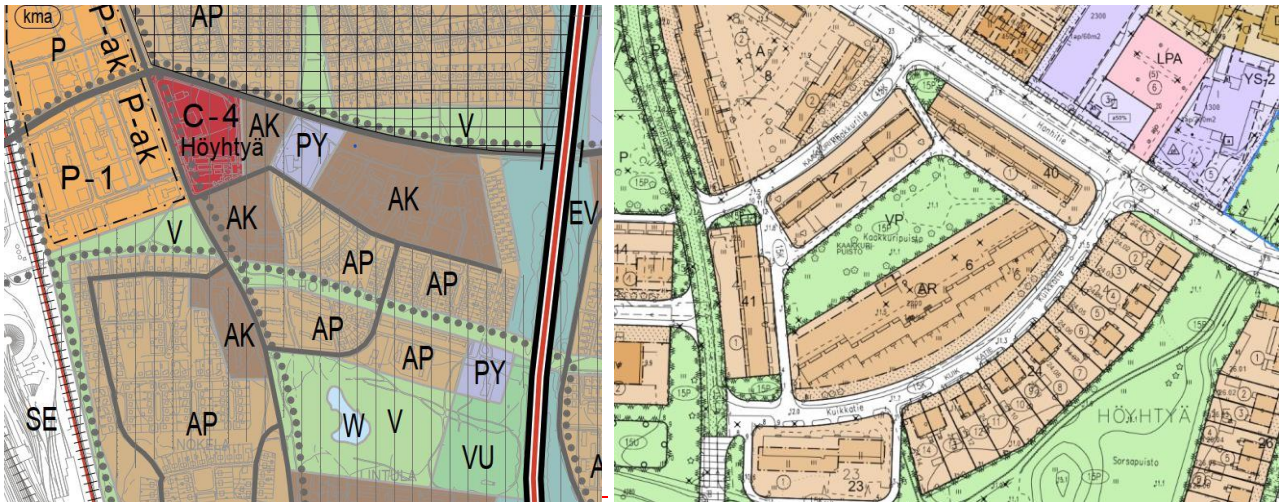
Kuva: Ilmakuva vuodelta 2022. (Ei mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)

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. Höyhtyän aluekokonaisuus sekä yhtenäinen selvaakitalojen rakennusryhmä ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi (AP). Höyhtyän aluekokonaisuus on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta.

Kaava-alueeseen sisältyvien kortteleiden ja katualueiden kohdalla on voimassa sisäasiainministeriön 2.11.1955 vahvistama asemakaava (564-98), jossa korttelit on osoitettu asuinkäyttöön. Rakennusalojen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kaakkuripuiston ja naapurikorttelin 6 kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 24.8.2009 hyväksymä asemakaavan muutos (564-2044).



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

Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupunki. Hakija hankkii asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaava-alueen toteuttamista koskeva sopimus 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 kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan, asumiseen tai liikenteen järjestelyihin. 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, DNA Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lintulammen asukasyhdistys ry
- Naapurikiinteistöjen haltijat ja käyttäjät

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 564-2561.) 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 564-2561.

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 vuoden 2024 lopussa, 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 keväällä 2025. 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