

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Karjasillan jälleenrakennuskauden alueen asemakaavan muutos

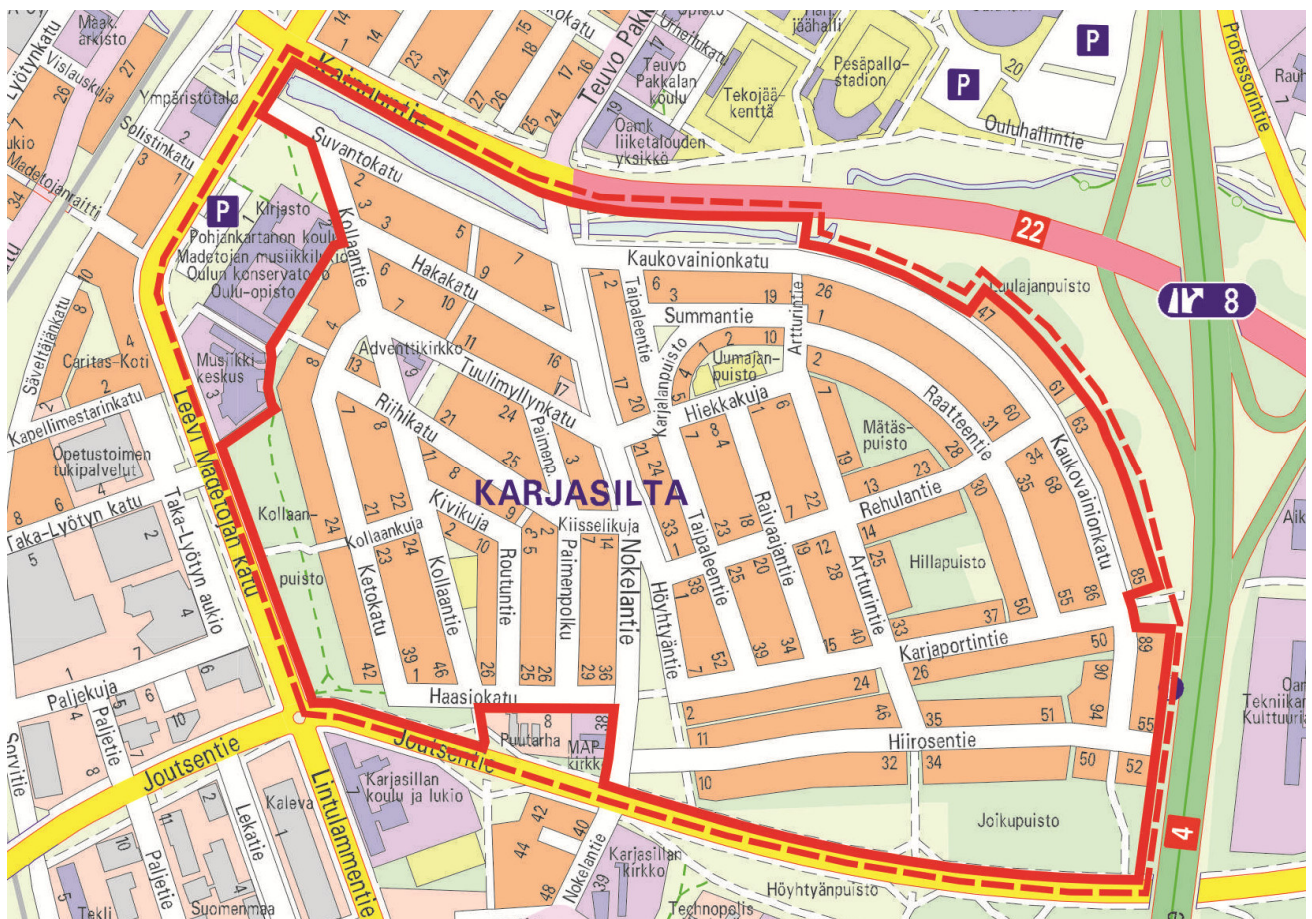
Korttelit 1-3, 8-20, 22-24, 26-33, 35-46, 62-67, 70 ja 71

### Karjasillan asuntoalue

Kaavatunnus 564-2227

Diarinumero OUKA/4608/10.02.03/2014

Projektinumero 712251



Kuva 1. Ote opaskartasta.



Asemakaavan muutosalue

Arvioitu alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

Suunnittelun etenemistä voi seurata **www-sivulta:**

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

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN TARKOITUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan kaavan laatimiseen liittyvistä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä eli siitä mitä suunnitellaan, miten kaavoituksen etenemisestä ja sen sisällöstä saa tietoa ja miten kaavasta voi esittää mielipiteensä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan myös mitä vaikutuksia kaavatyön yhteydessä arvioidaan ja miten. Vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Karjasillan kaupunginosassa, n. 1 km Oulun keskustasta kaakkoon. Kaavamuutosalue käsittää Karjasillan asuntoalueen korttelit 1-3, 8-20, 22-24, 26-33, 35-46, 62-67, 70 ja 71 sekä niihin liittyvät kadut, puisto-, palloilukenttä- ja vesialueet. Alue on kooltaan n. 80 ha. Suunnittelualue rajautuu idässä vt 4:ään ja pohjoisessa Kainuuntiehen. Lännessä alue rajautuu Leevi Madetojan katuun ja etelässä Joutsentiehen kuitenkin siten, etteivät Pohjankartanon koulu, musiikkikeskus sekä Haasiokadun ja Joutsentien välissä sijaitseva kortteli 34 kuulu kaavamuutosalueeseen. Kaavamuutoksen arvioitu vaikutusalue on esitetty etusivulla.

### SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄ JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Työn tavoitteena on ensisijaisesti tukea Karjasillan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittymistä, mutta myös tarkastaa asemakaavan ajanmukaisuus muilta osin.

### OULUN KAUPUNKISTRATEGIA

Yksi Oulun kaupunkistrategian tavoitteista on elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet. Oulun kaupunginhallituksen 12.5.2014 hyväksymään Ympäristöohjelmaan 2014 on kirjattu kolme keskeistä päämäärää kaupunkistrategiassa asetettujen linjausten ja tavoitetilojen aikaansaamiseksi. Näistä yhden mukaan Oulu on elinvoimainen, monimuotoinen ja viihtyisä. Karjasillan ase-

makaavan muutostyön tavoite edistää arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä ja sitä kautta toteuttaa kaupunkistrategian ja Ympäristöohjelman tavoitteita.

### SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Karjasillan pientaloalue on rakennettu 1940 – luvulla ja kerrostaloalue 1950-60 -luvuilla. Alue on pääosin asumiskäytössä. Kerros- ja rivitaloissa on asuntojen ohella jonkin verran toimisto- ja liikehuoneistoja ja Tuulimylynkadun varrella on adventtikirkko.

Suunnittelualue on pääosin Oulun kaupungin omistuksessa. Yksityisomistuksessa olevia tontteja on jonkin verran Tuulimylynkadun ja Ketokadun varrella.

Ensimmäiset korjaukset alueen rakennuksiin tehtiin jo n. 10 vuotta rakennusten valmistamisen jälkeen, mutta rakennusten ulkoasua merkittävämmiin muuttaviin korjauksiin ja laajennuksiin on tehty etenkin 1960 -luvulta lähtien. Nykyään alueella onkin nähtävissä monen tyyppisiä ja toisinaan alueen identiteetille tai yhtenäisyydelle vieraita korjaus- tai laajennustapoja.

### ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

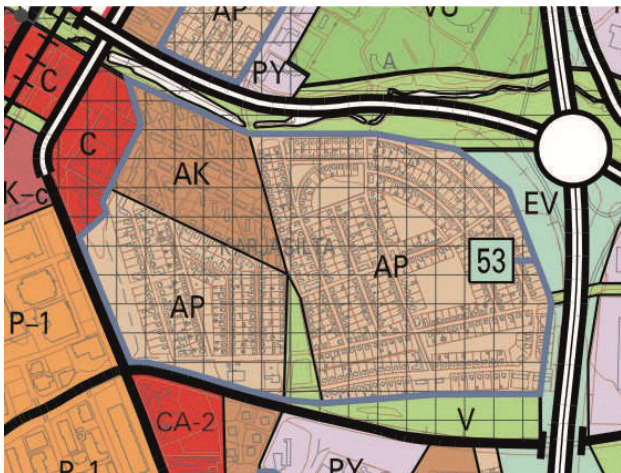
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston vuonna 2000 hyväksymien ja vuonna 2008 tarkistettujen alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueiden käytössä on varmistettava mm. se, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit tulee ottaa huomioon alueidenkäytön suunnitte-

lun lähtökohtina. Yksi tällainen inventointi on Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) 2010, joihin myös Karjasilta kuuluu. RKY -alueilla tavoitteena on kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan, alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteisiin.

### Oulun yleiskaava 2020

Suunniteltava alue on yleiskaavassa varattu osittain kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja osittain pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Kerrostalovaltaiselle asuntoalueelle saa kerrostalojen lisäksi sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Pientalovaltainen asuntoalue varataan kaavamerkinnän mukaan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



*Kuva 2. Ote Oulun yleiskaavasta 2020.*

Suunniteltava alue on osoitettu yleiskaavassa myös alue -suojelukohteena sekä rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaana alueena. Merkinnän selityksen mukaan alueen rakennusperintöä vaa-

litaan pitämällä se tarkoituksenmukaisessa käytössä ja alueella oleva kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennuskanta säilytetään ja aluetta hoidetaan hoitosuunnitelman mukaisesti. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

### Asemakaava

Suunniteltavalla alueella on voimassa useita eri aikoina valmistuneita asemakaavoja.

Pienellä osalla alueesta eli Tuulimylynkadun, Nokelantien, Kiisselikuja ja Paimenpolun rajaamalla alueella on voimassa alkuperäinen asemakaava vuodelta 1945. Kaavassa on osoitettu rakennusalat 2-kerroksisille, paloa hidastavaan luokkaan kuuluville rakennuksille.

Hakakadun ja Kollaantien risteyksessä sijaitsevien kortteleiden 31 ja 32 asemakaava on vuodelta 1948 ja siinä on osoitettu rakennusalat 3-kerroksisille asuinrakennuksille.

Pääosalla pientaloalueesta on voimassa vuodelta 1979 peräisin oleva kaava. Siinä pääosa tonteista on osoitettu pientalojen rakentamista varten (AOR, AO tai AO<sup>1</sup>). Rehulantien varrelle on osoitettu muutamia tontteja yhdistettyjä liike- ja asuntokerrostaloja varten (ALK), Artturintien varteen yksi liikerakennusten korttelialue (AL) ja Hiiosentien päähän muutamia tontteja asuinkerrostaloille (AK). Lisäksi kaavassa on osoitettu Kaukovainionkadun eteläpäähän kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT) ja Tuulimylynkadun varteen sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Kaavan kolmiomääräyksessä on annettu kaupunkikuvan säilyttämiseen tähtäviä määräyksiä jotka koskevat rakennusten mittasuhteita, materiaaleja, piharakennuksia ja tonttien aitaamista.

Taipaleentien päässä korttelin 1 tontilla 1 on voimassa vuodelta 1986 peräisin oleva asemakaava, jossa tontti on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen alueeksi (ALK).

Suvantokadun ja Tuulimyllynkadun väliin sijoittuvan kerrostaloalueen asemakaava on peräisin vuodelta 1989. Kaavassa tontit on osoitettu joko asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) tai asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (AL).

## SUUNNITTELUTYÖN ORGANISOINTI

Asemakaavan muutoksen laatii yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asemakaavoitus. Asemakaavan muutosta ohjaamaan muodostetaan ohjausryhmä siinä vaiheessa kun kaavan suunnitteleminen aloitetaan.

## LAADITTAVAT SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavatyön pohjaksi laaditaan kulttuuriympäristön inventointi kesän 2014 aikana ja mikäli muita selvityksiä tarvitaan, tehdään ne suunnittelutyön edetessä.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §) ja arviot liitetään kaavaselostukseen. Työn kuluessa arvioidaan vaikutuksia ainakin asumiseen, kaupunkikuvaan, valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymismahdollisuuksiin sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen.

## OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö järjestetään suunnittelutyön aikana.

Asemakaavan muutoksesta tiedotetaan seuraavia osapuolia:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat ja asukkaat, taloyhtiöiden isännöitsijät

- Karjasillan asukasyhdistys
- Höyhtyän suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- museovirasto

## SUUNNITTELUN VAIHEET

### Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä kahden viikon ajan ja siitä ilmoitetaan sanomalehti Kalevassa sekä Oulun kaupungin internet –sivulla. OAS myös postitetaan kaavan vaikutusalueen maanomistajille ja vuokraoikeuden haltijoille. Taloyhtiöiden isännöitsijöiden tulee tiedottaa yhtiöiden hallituksia OAS:sta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä suunnittelun lähtökohdista voi esittää mielipiteitä nähtävilläolon aikana. OAS on luettavissa koko kaavas suunnittelun ajan kaupungin internet-sivuilla ([www.ouka.fi](http://www.ouka.fi)) jonne sitä myös päivitetään työn aikataulun tarkentuessa.

### Valmisteluvaihe

Alustavan tavoitteen mukaan asemakaavaluonnos valmistuu vuoden 2015 loppuun mennessä, jolloin se laitetaan nähtäville neljän viikon ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan sanomalehti Kalevassa, Oulun kaupungin nettisivulla ja Oulu 10 ilmoitustaululla. Suunnitteluaineisto pidetään nähtävillä virallisella ilmoitustaululla (käyntiosoite: Oulu10, Torikatu 10) ja internet-sivuilla ([www.ouka.fi](http://www.ouka.fi)). Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläolon aikana.

### Ehdotusvaihe

Tavoitteena on että asemakaavaehdotus valmistuisi vuoden 2016 syksyllä, jolloin se asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan sanoma-

lehti Kalevassa, Oulun kaupungin nettisivulla ja Oulu 10 ilmoitustaululla. Suunnitteluaineisto pidetään nähtävillä virallisella ilmoitustaululla (käyntiosoite: Oulu10, Torikatu 10) ja internet-sivuilla ([www.ouka.fi](http://www.ouka.fi)). Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot ja osallisilla sekä kuntalaisilla on mahdollisuus esittää kaavaehdotuksesta muistutus nähtävilläolon aikana.

#### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

#### PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Oulun kaupungille osoitteeseen:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Asemakaavoitus  
PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI

Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2227.

Osallisilla on mahdollisuus myös esittää Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtävälle.

#### YHTEYSHENKILÖT

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI

(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)

asiakaspalvelu: 050 3166 850, 050 3166 849

asemakaavoitus@teke.ouka.fi  
etunimi.sukunimi(a)ouka.fi

Asemakaava-arkkitehti Ritva Kuusisto  
p. 050 390 0049, ritva.kuusisto(at)ouka.fi

Suunnitteluavustaja Irma Hyry

p. 044 703 2426, irma.hyry(at)ouka.fi