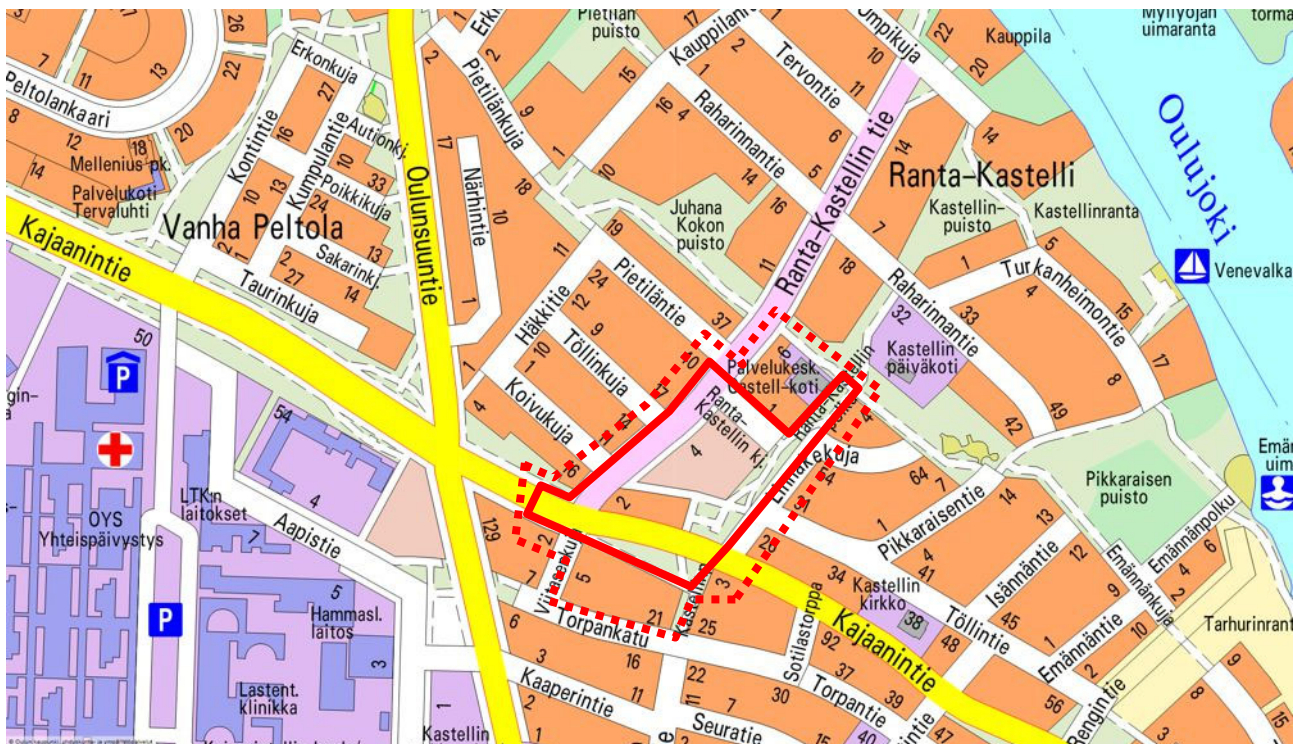


Kastellin liikekeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulunsuun kaupunginosan kortteleita 38 ja 39 sekä katu- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos

Kaavatunnus 564-2382
Diaarinumero OUKA/7270/2018



Alustava asemakaavan muutosalue



Arvioitu vaikutusalue / lähialue jolle hankkeella saattaa olla välittömiä vaikutuksia

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) avulla tiedotetaan suunnittelun vuorovaikutus- ja arviointimenetelmistä. Tarkoituksena on kertoa mitä ja milloin suunnitellaan, kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Tarkoituksena on myös kuvailla, minkälaisia vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Esitettyjen vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävyydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Asemakaava-alue ja vaikutusalue

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla välittömiä vaikutuksia. Alue sijaitsee noin 3 km Oulun keskustan itäpuolella. Se käsittää Oulunsuun (22.) kaupunginosan korttelit 38 ja 39 sekä näitä reunustavia katu- ja puistoalueita. Korttelit sijaitsevat osoitteissa Ranta-Kastellintie 2 (kortteli 38) ja 4 (kortteli 39). Korttelissa 39 on kaupunginosan keskuksena toimiva Kastellin liikekeskus. Kaava-alueetta sivuavat mm. Kajaanintie, Ranta-Kastellin tie, Ranta-Kastellin kuja, Ranta-Kastellin puisto ja Linnakekuja.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Kastellin Liikekeskus Oy on hakenut asemakaavan muutosta 31.7.2018. Tarkoituksena on muuttaa osa yhtiön omistamasta liikekorttelista asuinkäyttöön. Samalla selvitetään olemassa olevan liikekeskuksen kehittämistä tai uusimista. Uusi liikekeskus pyritään toteuttamaan olemassa olevan liikekeskuksen eteläpuolella sijaitsevaan rakentamattomaan kortteliin (38), jolloin liikekeskuksen fyysinen painopiste siirtyy nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Hakija on ilmaissut tavoitteekseen, että liikekeskuksessa olevat yritykset voivat siirtyä uuteen liikekeskukseen ilman toiminnan keskeytymistä.

Alueen nykytilanne

Kortteli 39 on Kastellin Liikekeskus Oy:n omistuksessa ja sen pinta-ala on 11 153 m². Korttelissa on ostoskeskus, joka käsittää erillisiä pienehköjä liikerakennuksia, rakennusten välissä olevan torimaisen alueen sekä noin 106 autopaikkaa. Rakennusten yhteenlaskettu laajuus on reilu 2 400 k-m². Ostoskeskuksen pysäköinti- ja huoltoliikenne liittyy Ranta-Kastellin tiehen, osin suoraan ja osin Ranta-Kastellin kujan kautta.

Rakentamaton kortteli 38 on kaupungin omistuksessa. 3 644 m²:n laajuudessa korttelissa on nykyään lähinnä kulttuurivaikutteista kasvillisuutta. Paikalla olleen Kastellin kartanon rakennukset vaurioituivat tulipaloissa 1990- ja 2000-luvuilla, ja ne purettiin vuonna 2004.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta vuonna 2017.

Aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään kaupunginosan toiminnallisena ytimenä. Kaava-alueita ympäröi pientalovaltainen asuntoalue (AP). Kaava-alueen itäosassa kulkee Oulujoelle johtava kevyen liikenteen pääreitti. Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Lisäksi laaja Oulujokivarren ympäristö Kajaanintien pohjoispuolella on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.



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

Korttelin 39 kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 20.6.2005 hyväksymä asemakaava (564-1879), jonka mukaan kortteli on liikerakennusten korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on 2 440 k-m². Kaavassa on määrätty mm. korttelin kerrosluku (I 3/5), rakennusalat, pysäköintialueet, istutettavat alueet sekä säilytettävät puut. Korttelin itäpuolella on puisto (VP).

Korttelin 38 kohdalla on voimassa ympäristöministeriön 25.10.1985 vahvistama asemakaava (564-1076), jonka mukaan kortteli on suojeltavien rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Korttelin itäpuolella on puisto (VP).

Kastellin liikekeskus Oy:n tontille on myönnetty 7.6.2017 poikkeamispäätös (§ 54/2017) uuden liikerakennuksen toteuttamista varten. Päätöksen mukaista rakentamista ei ole aloitettu eikä Kastellin Liikekeskus Oy näe hanketta enää ajankohtaiseksi.

Kesällä 2019 nähtävillä olleessa Baanaverkkosuunnitelmassa 2030 (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 657) on esitetty kaava-alueita sivuava pyörätieyhteys keskustasta Kajaanintien kautta Oulujoen yli Hiukkavaaraan.

Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Hakijan kanssa on neuvoteltu kaavoituksen käynnistämistä koskeva yhteistoimintasopimus. Asemakaavan valmistele Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Yksityinen hakija ja tämän yhteistyökumppani Rakennusliike Lapti Oy laadittavat asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Hakijan kanssa neuvotellaan maankäyttösopimus kaavaluonnoksen (valmisteluaineiston) oltua nähtävillä.

Vaikutusten arviointi

Suunnittelutyön aikana selvitetään asemakaavan muutoksen vaikutukset mm. asuinympäristöön, liikenteen järjestämiseen ja kaupunkikuvaan.

Osalliset ja vuorovaikutus

Suunnittelun osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat muun muassa:

- | | |
|--|---|
| - Vaikutusalueen kiinteistöjen haltijat | - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos |
| - Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue | - Oulun kaupungin vammaisneuvosto |
| - Pohjois-Pohjanmaan liitto | - Oulun kaupungin vanhusneuvosto |
| - Pohjois-Pohjanmaan museo | - Oulun suuren suuralueen yhteistyöryhmä |
| - Oulun seudun ympäristötoimi | - Kastellin omakotiyhdistys ry |
| - Sivistys- ja kulttuuripalvelut | - Kiertokaari Oy |
| - Oulun Vesi, Oulun Energia ja muut johtojen haltijat | - Suomen Pakkauskierrätys Rinki Oy |
| | - Oulun polkupyöräilijät ry |
| | - lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä |

Suunnittelun vaiheet ja tavoiteaikataulu

Asemakaavan suunnittelun vaiheet ovat:

1. Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli ensimmäisen kerran nähtävillä 6.12.2019–7.1.2020.

2. Valmisteluvaihe

Valmisteluaineisto (kaavaluonnos) sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville noin 4 viikon ajaksi keväällä 2021. Nähtävilläolon aikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta.

3. Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi, tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2021. Nähtävilläolon aikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta.

4. Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Tiedottaminen ja asiakirjoihin tutustuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Kalevassa sekä Oulun kaupungin internet-sivulla www.ouka.fi/kuulutukset. Lehti-ilmoituksia julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin.

Hankkeen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse vaikutusalueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja -haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun etenemiseen, keskeisiin asiakirjoihin ja niitä koskeviin päätöksiin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet. (Hakukenttään kaavatunnus 564-2382.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää nähtävilläolon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan kaavoituksen eri vaiheista sähköpostitse.

Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet tai muistutukset osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, valmisteluaineistosta tai asema-kaavaehdotuksesta toimitetaan nähtävilläoloaikana Oulun kaupungille: Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteeseen kirjaamo(at)ouka.fi. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2382.

Osoitteensa ilmoittaneet saavat vastineen mielipiteeseensä tai muistutukseensa.

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

Kaavoitus

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