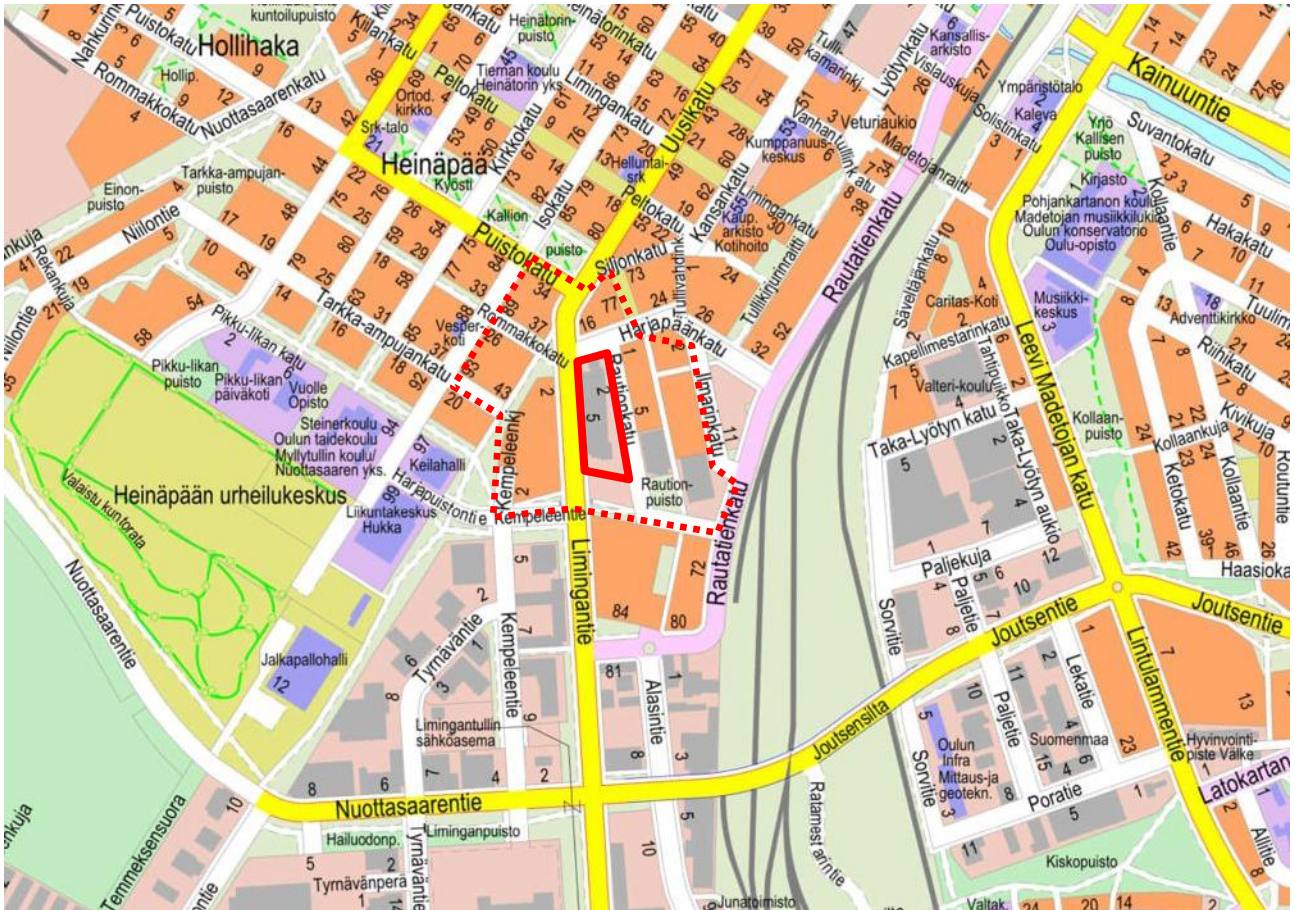


## Limingantie 5

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Limingantullin kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Yksityiseen hakemukseen perustuvan kaavamutoksen avulla pyritään tehostamaan Limingantien ja Rautionkadun välissä sijaitsevien tonttien käyttöä.



**Kuva:** Alustava asemakaavan muutosalue ja sen lähiympäristö (katkoviiva). Lähiympäristön tontinhaltijoille lähetetään tieto kaavamutoksen vireilletulosta.

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

Ne löytyvät kaavatunnuksella **564-2349**.

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 tarkoitus

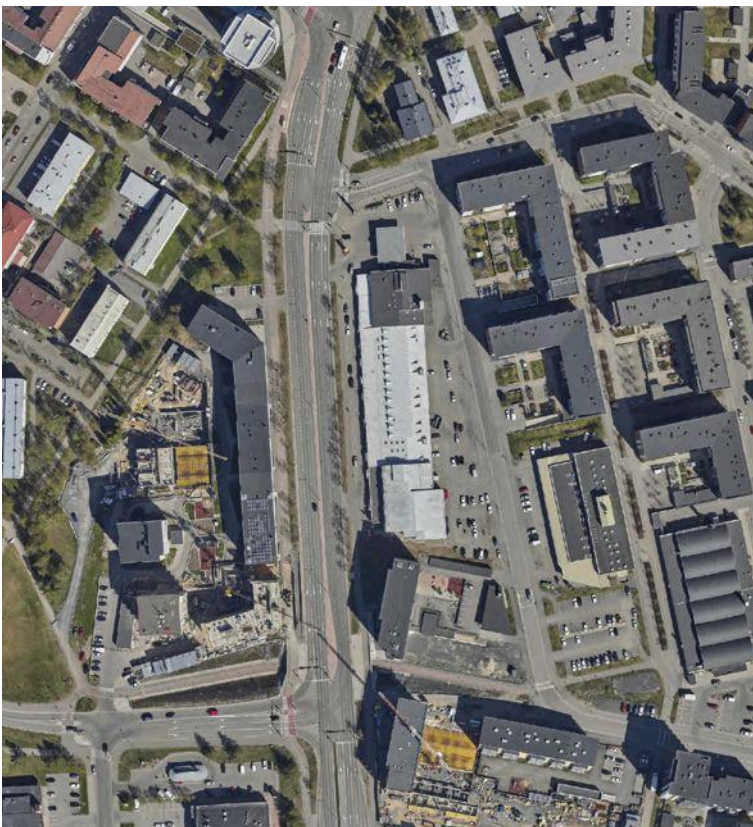
Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue ja lähiympäristö, jonka tontinhaltijoille (isännöitsijöille) tiedotetaan erikseen kaavamuutoksen vireilletulosta. Alustava muutosalue käsittää Limingantullin (9.) kaupunginosan korttelin 37 tontit 1–4. Voimassa olevan tonttijaon mukaisia tontteja ei kuitenkaan ole lohkottu, vaan kaava-alue muodostuu vanhoista kiinteistöistä 564-9-4-3 ja 564-9-4-5.

Kaavamuutos perustuu tontinhaltijan, Kiinteistö Oy Liiketullin, hakemukseen. Hakijan tavoitteena on tehostaa tonttien käyttöä.

## Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kaava-alueella on vuonna 1958 rakennettu 1–2-kerroksinen liikerakennus, jonka laajuus on noin 8 168 k-m<sup>2</sup> (kerrosalaneliometriä). Rakennuksen vieressä on maantasopysäköintialuetta. Korttelin 37 tonttien 1–4 yhteenlaskettu pinta-ala on 9 967 m<sup>2</sup>. Maapohjan omistaa Oulun kaupunki, ja se on vuokrattu Kiinteistö Oy Liiketullille.

Kaava-alue rajautuu Limingantiehen, Harjapäänkatuun, Rautionkatuun sekä naapurikiinteistöön, korttelin 37 tonttiin 5. Limingantie on Oulun keskustaan suuntautuva pääkatu, jolla liikkuu keskimäärin lähes 20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.



**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 mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu pääosin keskustamaiseksi asuin- ja liikealueeksi (AK-c), joka varataan toiminnoiltaan sekoittuneen täydennysrakentamisen alueeksi. Asemakaavoituksella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. Kaava-aluetta sivuaa myös virkistysalue (V). Limingantie on pääkatu, jonka varressa kulkee kävelyn ja pyöräilyn pääreitti.

Kaava-alueen kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 31.3.2006 hyväksymä asemakaavan muutos (564-1830), jossa alueelle on esitetty enintään kuusikerroksisia asuinrakennuksia, joiden maantasokerroksessa on muun muassa liike-, toimisto- tai harrastetiloja.



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

## Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

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

Toteuttamissopimus 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 keskustatoimintoihin, keskustan elinvoimaan ja palveluihin, kaupunkikuvaan, asuinympäristöön ja liikenteeseen. 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 ja muut johtojen haltijat
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta

## 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 esim. kaavatunnuksen 564-2349.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen Kaupunkiympäristöpalveluista. 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 564-2349.

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](http://www.ouka.fi/kuulutukset). Suunnittelualueen lähiympäristön tontinhaltijoille (isännöitsijöille) tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä noin neljän viikon ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä.

### Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos valmistuu tavoiteaikataulun mukaan alkuvuodesta 2024, 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 vuoden 2024 puolivälissä. 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. 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

Kaupunkiympäristöpalvelut, kaavoitus  
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