

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Oulujoen suistoalueen rantavyöhykkeellä, n. 1 km:n etäisyydellä Oulun keskustan lounaispuolella. Asemakaavan muutoksen suunnittelualueena ovat korttelin 3 tontti 1 sekä Hollihaan venesatama-alueelle johtava ajoyhteys. Tontilla 1 on 1950-luvulla rakennettu kaksikerroksinen asuinkerrostalo. Suunnittelualue on n. 0,2 ha:n suuruinen ja se on Oulun kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualueita rajaa lounaispuolella Puistokatu ja pohjoispuolella Hollihaan venesatama. Kaakkoispuolen tontilla 11 on käynnissä asemakaavan muutos (564-2238), jonka tavoitteena on toteuttaa tontille kuusikerroksista asuinkerrostalorakentamista rakenteellisella pysäköinnillä. Suunnittelualueen lähiympäristössä on kerrostaloja, opiskelija-asuntola, varastorakennus, Hollihaan ulkokuntoilupiisto ja lasten liikennepiisto, Oulun Vesi -liikelaituksen jätevesipumppaamo sekä Stora Enson Oulun tehdas.



Kuva 2 Ortoilmakuva (Oulu 2020). Suunnittelualueen likimääräinen raja on lisätty kuvaan punaisella viivalla.

Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

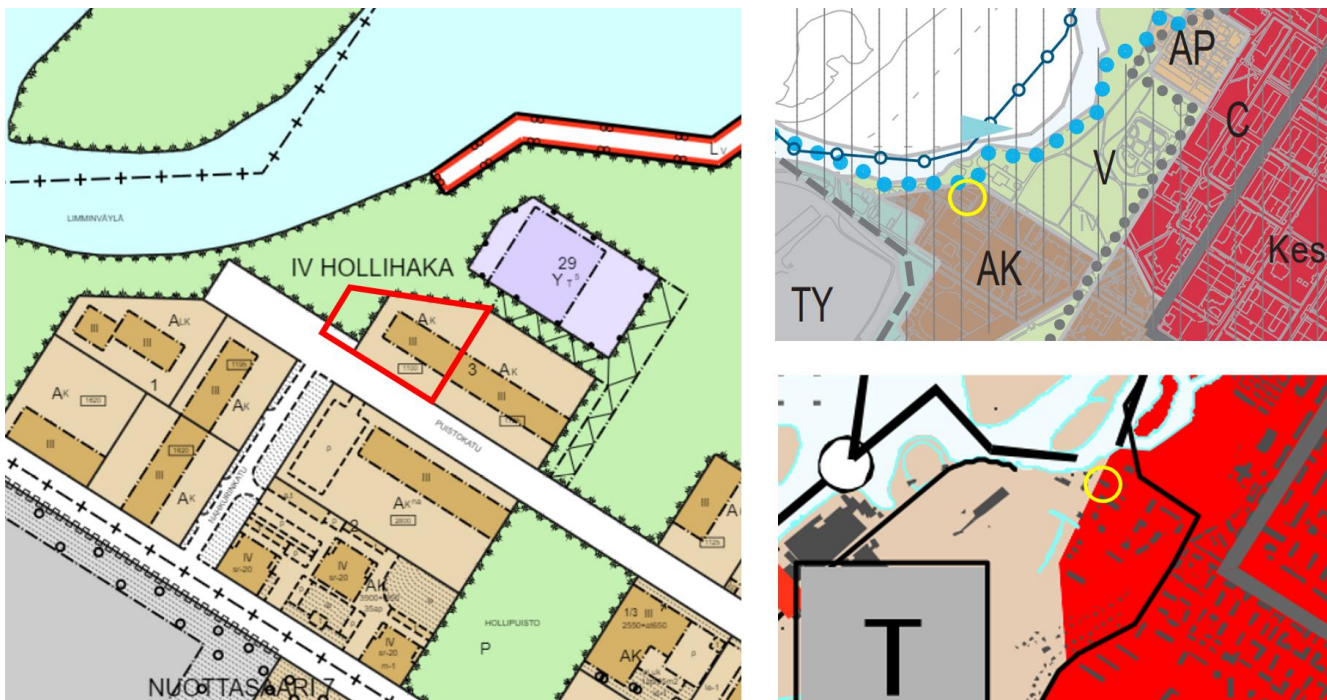
Kaavamuutostyössä otetaan huomioon suunnittelualueita koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavamuutostyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä. Kaavamuutostyön yhteydessä tehdään mm. rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, maisemaselvitys, maaperäselvitys (mm. rakennettavuus, happamat sulfaattimaat, maaperän pilaantuneisuus), meluselvitys, hajuselvitys, ilmanlaatuselvitys, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, viitesuunnitelmat, viherkerrointarkastelu ja lumitilatarkastelu sekä katuliittymän suunnittelu.

Oulun kaupunkistrategian 2030 (kv 31.1.2022 §3) tavoitteita ovat mm. kaupungin hiilineutraalius vuonna 2035, kaupungin kestävä kasvaminen, kestävä kaupunkirakenteen, liikkumisen ja rakentamisen edistäminen, kaupunkirakenteen tiivistäminen, asumisen mahdollisuuksien tarjoaminen urbaanissa ympäristössä sekä luonnon, viheralueiden ja -reitistöjen saavutettavuuden edistäminen.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 §25, lainvoimainen 23.5.2019) sekä tontti 1 että Hollihaan venesatama-alueelle johtava kulkuyhteys on merkitty osaksi kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK), joka

varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Suunnittelualue kuuluu rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaaseen alueeseen (Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet, Oulujoen suisto). Mm. alueen erityisten arvojen säilyminen on turvattava aluetta rakennettaessa ja muutettaessa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (ak491, sisäasiainministeriö 6.3.1969) tontti 1 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1 100 k-m² ja rakentaminen saa olla enintään kolmikerroksista. Rakennusala on osoitettu tontin keskiosaan. Lisäksi asemakaavassa on tontin aitaamista, vierekkäisten rakennusten yhtenevyyttä, piha-alueiden hoitamista ja puustoa koskevia määräyksiä. Hollihaan venesatama-alueelle johtava kulkuyhteys sijoittuu asemakaavan puistoalueelle (P) ja osin Puistokadun katualueelle.



Kuva 3 Vasemmalla ote asemakaavayhdistelmästä. Oikealla ylinä ote yleiskaavakartasta 2 ja alinna ote yleiskaavakartasta 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on lisätty karttaotteisiin punaisella viivalla tai keltaisella ympyrällä.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt YIT Suomi Oy:n hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa tontille 1 yhden kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on vähintään 3 000 k-m². Tontin 1 paikoitushalliin on tarkoitus kulkea tontille 11 toteutettavan taloyhtiön paikoitushallin kautta. Asukkaiden piha-alue on tarkoitus sijoittaa maantasoa ylempäs nousevan kansirakenteen päälle, jonne tulisi myös osa polkupyörien säilytystiloista.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavamuutoksen mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan vaikutuksia mm. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja kestävien liikkumismuotojen edistämiseen, kestäväan kehitykseen ja energiatehokkuuteen sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Osallistuminen

Kaavatyötä ohjaa työtä varten perustettu ohjausryhmä, jossa on edustajat kaavoituksesta, maa ja mittaus -yksiköstä, kadut ja liikenne -yksiköstä, rakennusvalvonnasta, Oulun Seudun Ympäristötoimi -liikelaitoksesta ja Oulun Vesi -liikelaitoksesta. Ohjausryhmässä on edustaja myös YIT Suomi Oy:stä. Kaavamuutoksen hakija laadituttaa kaavatyötä varten tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat konsultilla.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä kaavatyössä ovat mm.:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi -liikelaitos
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Oulun Energia Oy, lämpöpalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Stora Enso, Oulun tehdas
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Oulunseudun Laajakaista
- Digita Oy
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Nuorten osallisuusryhmä OKeVa
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry

Vuorovaikutus

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 5.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin verkkosivun lisäksi myös Oulu10-asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite: Saaristonkatu 8). Tarvittaessa lisätietoja saa kaavamuutostyön yhteyshenkilöiltä, joiden yhteystiedot on kerrottu tämän sivun alalaidassa.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan valmisteluaineistosta ja kirjalliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan postitse osoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki (käyntiosoite: Kansankatu 55 A) tai** sähköpostitse osoitteeseen: **kirjaamo@ouka.fi. Palautteessa on mainittava tämän kaavatyön diaarinumero: OUKA/3768/2020.**

Palautteeseen annetut vastineet ja tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä hyväksyä palautteeseen annetut vastineet toimitetaan niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Lisätietoja:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus (käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)

Kaavoitusarkkitehti Suvi Korpinen, puh. 050 379 3437, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavoitusassistentti Maija Tolonen, puh. 040 624 2458, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe

YIT Suomi Oy on jättänyt kaupungin omistaman tontin 1 asemakaavan muuttamista koskevan hakemuksen syksyllä 2021. Kaavatyö on käynnistetty lähtökohtien selvittämiseksi. Kaavatyön alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jota tarvittaessa täydennetään suunnittelutyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Työn käynnistymisestä, nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Valmisteluvaihe

Suunnittelutyö etenee kaavaluonnoksen laatimiseen, jossa käynnistysvaiheessa saatu palaute otetaan huomioon. Kaavaluonnos valmistellaan kaavamuutoksen hakijan konsulttien laatimien suunnitelmien pohjalta. Käynnistysvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan valmisteluvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa käynnistysvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että kaavamuutoksen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2022. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Kaavatyötä koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan huomioon. Valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan ehdotusvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa valmisteluvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi vuoden 2023 alussa. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä niitä kaavamuutosalueen maanomistajia ja -haltijoita, joiden kotikunta ei ole Oulu. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen muistutuksensa nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe

Asemakaava viimeistellään, ja siinä otetaan huomioon ehdotusvaiheessa saatu palaute. Ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan hyväksymisvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa muistutuksen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa keväällä 2023. Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.