

Kontiotie 5-7

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Välivainion kaupunginosassa, osoitteessa Kontiotie 5-7, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on tutkia tontin uudelleen kaavoittamista asuinrakentamiseen. Tarkoituksena on purkaa vanhat rakennukset ja liittää tonttiin pohjoisessa, Siirtolantien varrella oleva pysäköintialue (tällä hetkellä katualuetta). Tavoitteena on rakentaa uudet rakennukset Kemintien kaavarungon periaatteiden mukaisesti. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana.



Kuva 1. Kartalle on kuvattu alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan. Asemakaavan muutosalue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla. Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia (tiedotusalue), on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 6.



Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2607**.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Välivainion kaupunginosan korttelin 7 tontit 1 ja 2 (As Oy Kontiotie 5-7) sekä tontin 1 pohjoispuolella oleva katualueen osa. Tontin 1 koko on 1068 m², tontin 2 3300 m² ja katualueen osan n. 360 m², yhteensä n. 4728 m².

Tonteilla nykyisin sijaitsevat rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1962, 1964 ja 1989. Rakennuksissa on vikoja ja puutteita, ja ne on tarkoitus purkaa. Tavoitteena on rakentaa uudet rakennukset Kemintien kaavarungon periaatteiden mukaisesti.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen, liikenteen turvallisuuteen, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen, yrityksiin sekä lapsiin kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan puustokartoitus, hulevesiselvitys, rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Asunto-osakeyhtiö Kontiotie 5-7. Suunnittelualue on kokonaan Oulun kaupungin omistuksessa.

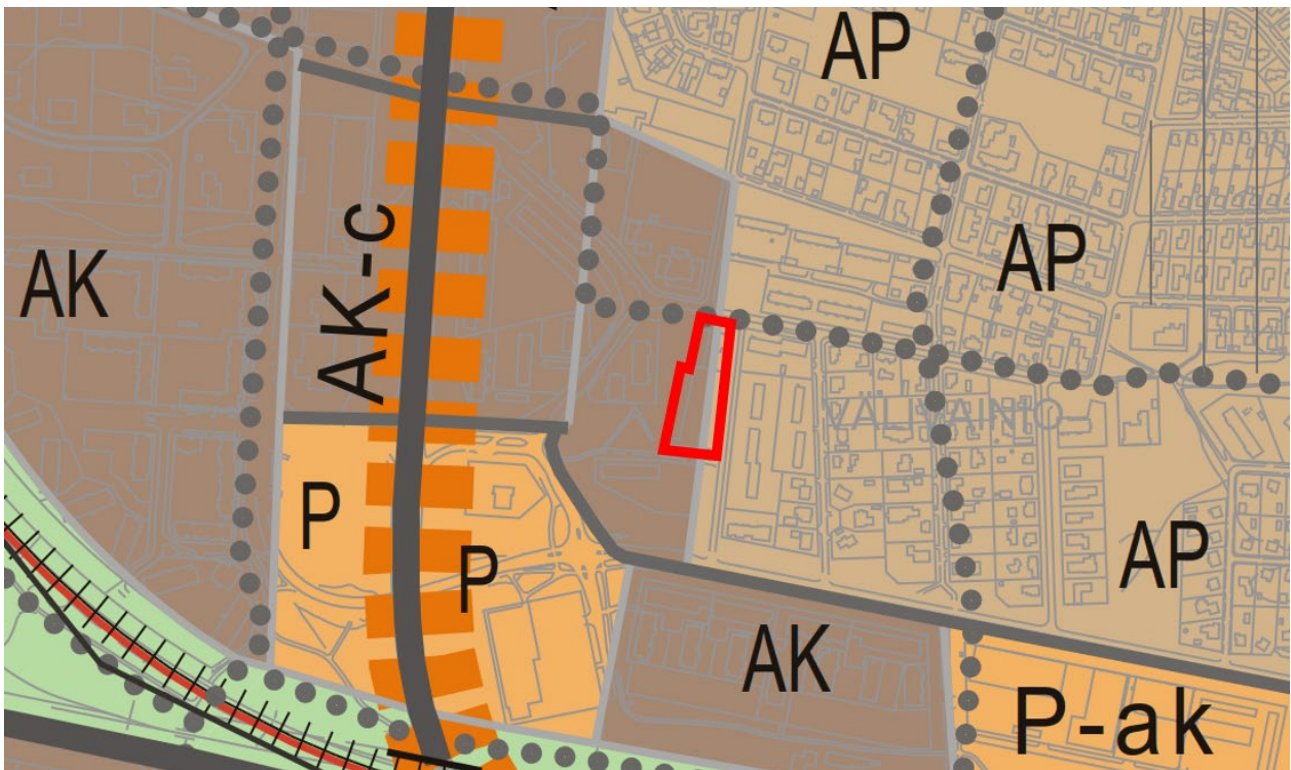
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategiassa tavoitteena on, että Oulu on hiilineutraali vuonna 2035. Strategisena tavoitteena tähän pääsemiseksi mainitaan kestävä kaupunkirakenne. Mahdollistamme kestävän kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella.

Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa, joka on hyväksytty vuonna 2016, suunnittelualue kuuluu kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK). Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva Siirtolantie on merkitty kevyen liikenteen pääreitiksi (ruskeanharmaa palloviiva) ja eteläpuolella oleva Paulaharjuntie tärkeäksi kokoojakaduksi (ruskeanharmaa viiva). Heti suunnittelualueen itäpuolella, Kontiotien toisella puolella, on pientalovaltainen asuntoalue (AP). Lännen puolella oleva Kemintie on merkitty kaupunkiraitiotien kehittämiskäytäväksi (paksu oranssi katkoviiva). Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia.



Kuva 2. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti on esitetty yhtenäisellä punaisella viivalla

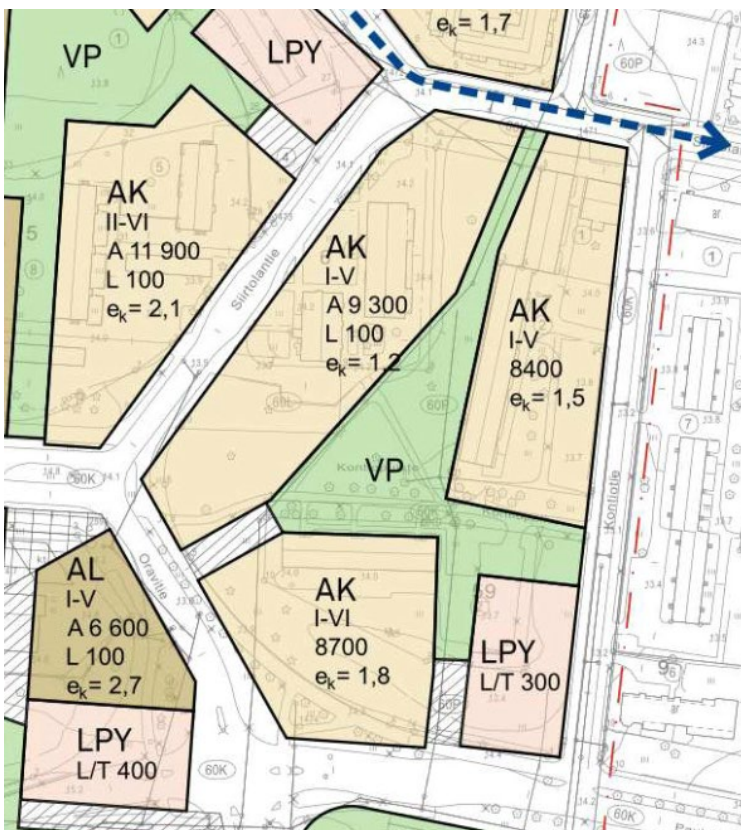
Kemintien kaavarunko

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on 5.6.2018 hyväksynyt Kemintien kaavarungon, laatukäsikirjan ja yleissuunnitelmat jatkosuunnittelussa ohjeellisena noudatettaviksi. Kaavarunko on yleiskaavan ja asemakaavan väliin sijoittuva epävirallinen ja ohjeellinen suunnitteluväline. Kaavarungolla ei ole oikeusvaikutuksia.

Tulevaisuudessa Kemintien luonne tulee muuttumaan väyläympäristöstä bulevardiksi. Kemintien ympäristön keskeiset kehittämistavoitteet on määritelty Uuden Oulun yleiskaavassa. Sen mukaisesti asemakaavan muutoksen ja kaavarungon tavoitteena on kehittää keskustan ja yliopiston välistä aluetta toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuisen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.



Kuva 3. Kemintien kaavarunko. Viistoilmakuva koillisesta. Kaavamuutosalue on kuvan vasemmassa reunassa.



Kuva 4. Ote Kemintien kaavarungosta asemakaavamuutoksen kohteena olevan korttelin kohdalta.



Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/4831/2024.**

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset. Kaavaa koskeva aineisto on ollut esillä myös verkkosivulla: www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet. Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § 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 on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Puolivälinkankaan suuralueen asukasyhdistys ry
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Välvainion alueen omakotiyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät
<https://www.nuortenoulu.fi/alueelliset-osallisuusryhmat/>



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille As Oy Kontiotie 5-7:n hakemuksesta toukokuussa 2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2025. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2026, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy 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 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Esko Härkönen, puh. 040 668 2024
Kaavoitusassistentti Lea Mäkivierikko, puh. 044 703 2435
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu
Sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi