

Maikkulan täydennysrakentamisen maankäytön suunnittelu

Ellinsuon asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava on jaettu Ellinsuon, Svaaninsuon ja Maikkulantien varren asemakaavoihin. Ellinsuon alue jatkaa Maikkulan täydennysrakentamisen (564–2548) asemakaavanimen ja -tunnuksen alla. Svaaninsuon asemakaavatunnus tulee olemaan 564–2611 ja Maikkulantien varren 564–2612.

Knuutilan ja Maikkulan kaupunginosissa sijaitsevan Ellinsuon alueella on käynnissä asemakaavan muutos. Tavoitteena on laatia Ellinsuolle täydentävää asuinrakentamista mahdollistava sekä puisto- ja lähivirkistysalueita sisältävä asemakaava. Ellinsuon maankäytön suunnittelussa noudatetaan Uuden Oulun yleiskaavan maankäytön periaatteita sekä hyödynnetään Maikkulan alueelle laadittua täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmaa vuodelta 2019. Tarkoituksena on, että Ellinsuon asemakaava on vahvistettu alkuvuonna 2025.



Kuva 1. Opaskartalle on rajattu punaisella Ellinsuon asemakaavan muutosalue.

Tämä asiakirja on kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeeseen 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 antamiseen löytyy myöhemmin tästä asiakirjasta.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä Oulun kaupungin verkkosivulla: www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät asemakaavan hankekortilta kaavatunnuksella **564–2548**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Knuutilan ja Maikkulan kaupunginosissa sijaitseva Ellinsuon alue, jonka pinta-ala on noin 30 ha. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Kajaanintiehen, kaakossa Talonpojanpuistoon, lounaassa Kainuuntiehen ja luoteessa Poikkimaantiehen.

Kaavamuutosalue on rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta. Kaupunginoja kulkee alueen luoteisosan halki. Alueella sijaitsee Ellinsuon palstaviljelyalue, ja alueelta tunnetaan yksi muinaisjäännös. Lähiympäristössä on omakotitaloja sekä Oulunsuun sähköasema ja lämpökeskus.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella monipuolinen tarjonta erilaisia tontteja asuinrakentamiseen, tehokas ja toimiva katuverkko sekä kehittää viheryhteyksiä. Alueelle suunnitellaan myös uusi kuntoratayhteys linatin kuntoreitille.



Kuva 2. Ilmakuvaan on rajattu punaisella Ellinsuon asemakaavan muutosalue. @ Maanmittauslaitos

Vaikutusten arviointi ja selvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat muun muassa kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen, lapsiin, liikenteen turvallisuuteen sekä ilmastoon kohdistuvat vaikutukset.

Suunnittelualueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, rakennettavuusselvitys, sulfidimaaselvitys, hulevesiselvitys sekä liikenne- ja meluselvitys. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavoitettavan alueen omistaa Oulun kaupunki. Aluetta ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

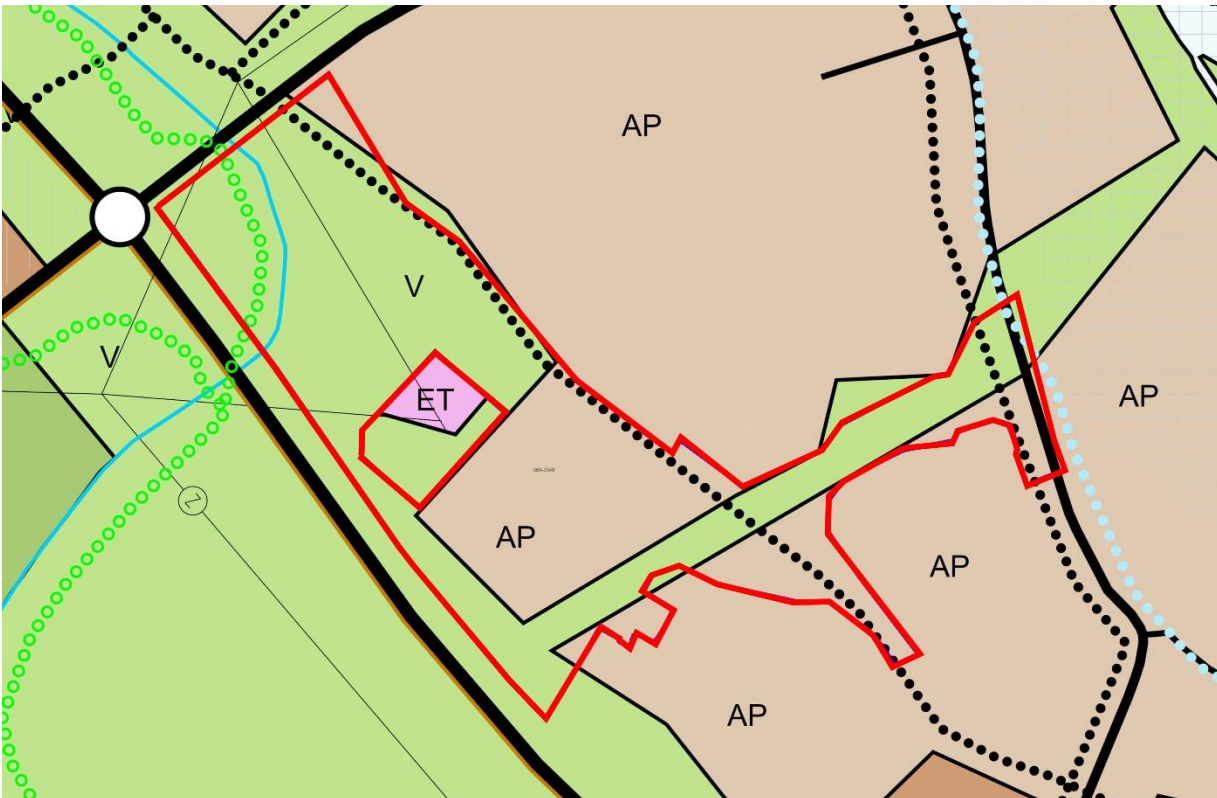
Suunnittelualueella on voimassa yhteensä neljä asemakaavaa vuosilta 1982–2010, joiden kaavatunnukset ovat 564–980, 564–1011, 564–1931 ja 564–1981. Ellinsuon voimassa olevissa asemakaavoissa muutettavat alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja leikkikentäksi (VK).

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu Ellinsuolle AP-merkintä, joka tarkoittaa pientalovaltaista asuntoaluetta. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä

aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Ellinsuolle on osoitettu yleiskaavassa myös virkistysalueita (V).

Tämän lisäksi yleiskaavassa on osoitettu alueen kautta kevyen liikenteen pääreittejä. Kaupungin suuntaisesti yleiskaavassa on esitetty ohjeellisen ulkoilun pääreitit merkintä. Yleiskaavassa on myös osoitettu Kajaanintien suuntaisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävän tien merkintä.

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmassa 2024–2028 Maikkula on listattu asuntotuotannon merkittävimpien täydennysrakentamisalueiden joukkoon. Maikkulaan on laadittu täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma, joka on valmistunut 2019.



Kuva 3. Yleiskaavakarttaan on rajattu punaisella Ellinsuon asemakaavan muutosalue.

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 13318/2022.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 -asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). 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 muun muassa seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastustoimi
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Maikkulan suuralueen asukasyhdistys ry
- Maikka, Maikkula-Kaukovainion alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä

Miten kaavatyö etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen käynnistettiin lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 17.03-17.04.2023. Tänä aikana osallisten oli mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 05.09.-05.10.2023. Tänä aikana osallisten oli mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse ja kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Kaavaluonnosta sekä siihen liittyviä selvityksiä ja viitesuunnitelmia esiteltiin kaikille avoimissa keskustelu- ja tiedotustilaisuuksissa syksyllä 2023. Ellinsuon ja Maikkulantien varren kaavaluonnoksien keskustelu- ja tiedotustilaisuus pidettiin 14.9.2023 klo 17.00–20.00 Maikkulan monitoimitalolla (Kangaskontiontie 3, 90240 Oulu). Svaaninsuon kaavaluonnoksen keskustelu- ja tiedotustilaisuus pidettiin 28.9.2023 klo 17.00–19.30 Ympäristötalolla (Solistinkatu 2, 90140 Oulu).

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava on jaettu Ellinsuon, Svaaninsuon ja Maikkulantien varren asemakaavoihin. Ellinsuon alue jatkaa Maikkulan täydennysrakentamisen (564–2548) asemakaavanimen ja -tunnuksen alla. Svaaninsuon asemakaavatunnus tulee olemaan 564–2611 ja Maikkulantien varren 564–2612.

Tavoitteena on, että Ellinsuon kaavaehdotus valmistuu ja asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi loppuvuonna 2024. 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.

Ellinsuon kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestetään kaikille avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus, jossa esitellään Ellinsuon kaavaehdotusta sekä siihen liittyviä selvityksiä ja viitesuunnitelmia. Ellinsuon ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuuden päivämäärä ja paikka ilmoitetaan asemakaavan hankekortilla kaupungin verkkosivulla.

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

Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, puh. 044 703 2402

Kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, puh. 040 823 1229

Kaavoituksen käytösioite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi