

Kaakkurin keskuksen eteläosan maankäytön suunnittelu

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaakkurin kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on osoittaa alueelle tontteja työpaikoille ja palveluille. Maankäytön suunnittelussa noudatetaan Uuden Oulun yleiskaavan maankäytön periaatteita sekä hyödynnetään Perävainion ja Kaakkurin kaupunginosien alueille laadittua Oulunportin maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmaa vuodelta 2018. Asemakaava on Oulun maankäytön toteuttamishjelman tavoitteiden mukainen. Tarkoitus on, että asemakaava on vahvistettu vuonna 2026.



Kuva 1. Kartalle on rajattu punaisella viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista.

Tämä asiakirja on 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 antamiseen löytyy myöhemmin tästä asiakirjasta.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564–2581**

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



Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kaakkurin kaupunginosassa Kaakkurin keskuksen eteläpuolella moottoritien varrella. Alueen pinta-ala on noin 4,7 ha. Aluetta rajaavat lounaasta Pohjantie, luoteesta Oulunportintie, koillisesta Metsokankaantie ja kaakosta peltoalueet. Alue on rakentamatonta avointa peltoaluetta, jonka poikki kulkee Virtaoja. Lähiympäristössä on työpaikkarakentamista, palveluita, kerrostalo- ja omakotiasuntoja ja peltoalueita.

Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa työpaikka- ja palvelurakentamisen alueelle. Tarkoituksena on, että alue yhdistää Oulunportin ja Kaakkurin keskuksen alueet toiminnallisesti toisiinsa. Kaupunkikuvan korkea laatu on alueen suunnittelussa keskeistä, sillä alue sijaitsee näkyvällä paikalla moottoritieltä saavuttaessa. Hanke on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Vaikutusten arviointi

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, yrityksiin sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, luontoselvitys, liikenneselvitys ja tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavoitettava alue on Oulun kaupungin omistuksessa. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

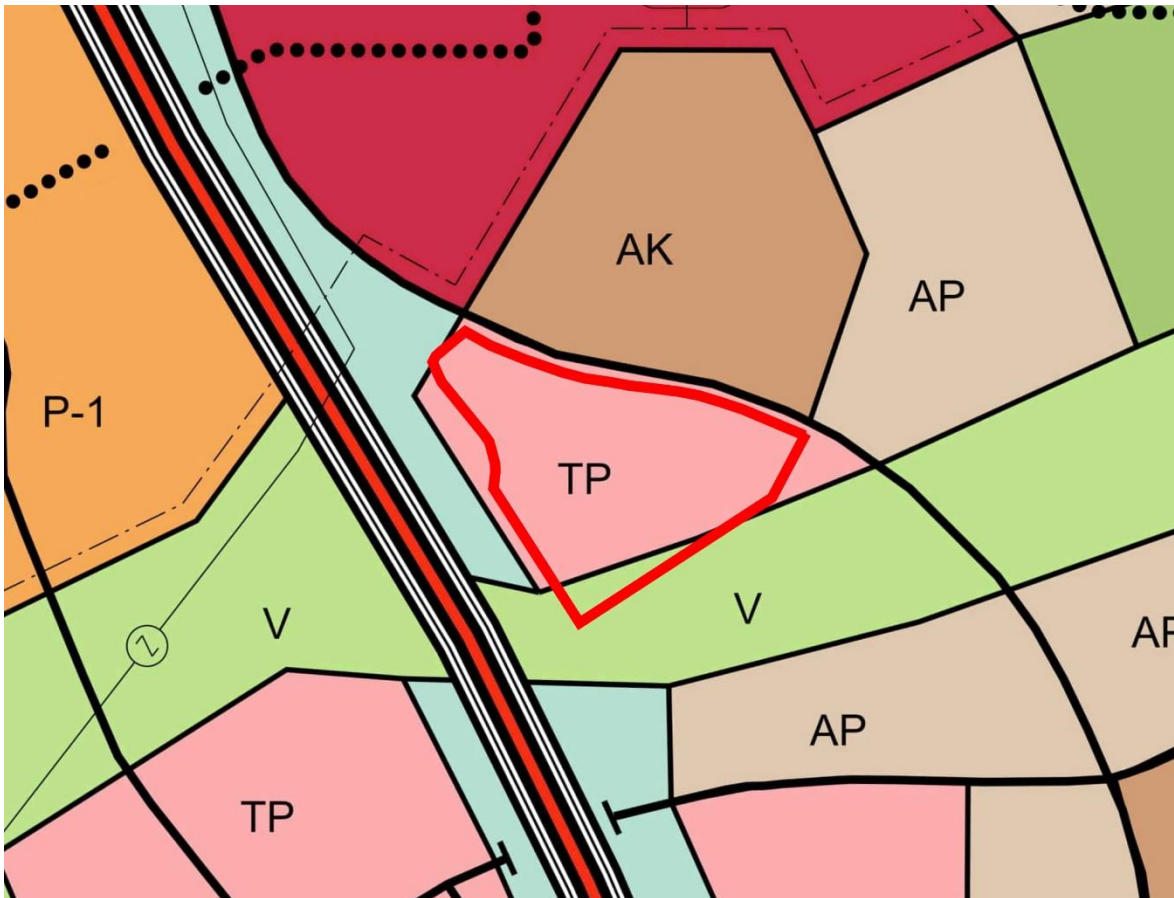
Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (hyväksytty 18.4.2016) suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät työpaikka-alueesta (TP) ja virkistysalueesta (V).

Yleiskaavan mukaan työpaikka-alue (TP) varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

Yleiskaavan mukaan virkistysalue (V) varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa.

Yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen laajentumisvyöhykkeeseen (kake-4).



Kuva 2. Uuden Oulun yleiskaavaotteen päälle on punaisella viivalla rajattu asemakaavan muutosalue.

VILMO-suunnitelma

Uuden Oulun yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelma (VILMO). Suunnittelualueen kautta on osoitettu VILMO-suunnitelmassa Oulun uloimman viherkehän linjaus. Suunnittelualueen halki kulkee Virtaoja, joka on VILMO-suunnitelmassa merkitty ekologiseksi yhteydeksi.

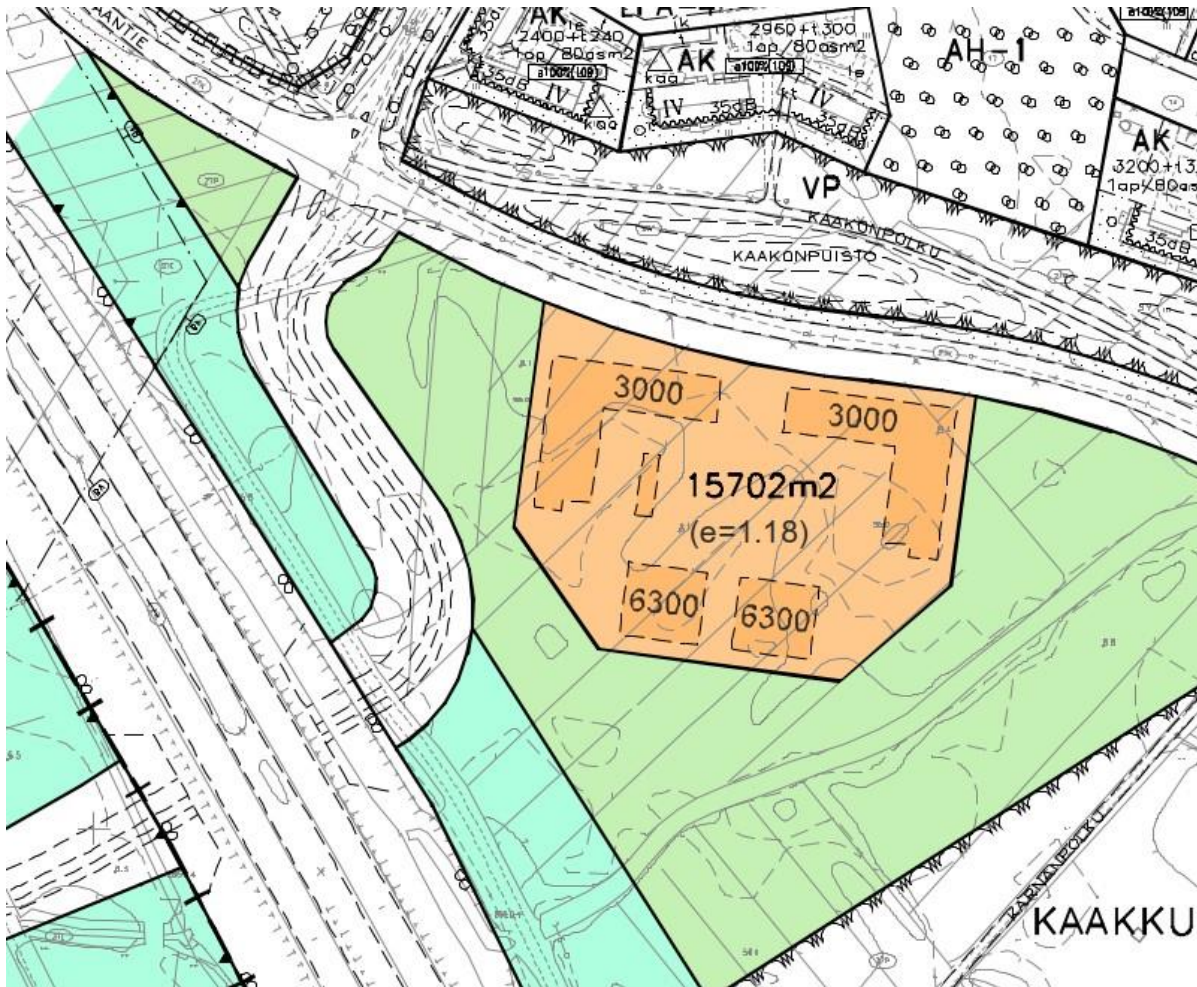
Oulun maankäytön toteuttamishjelma

Oulun maankäytön toteuttamishjelma 2024–2028 (MATO) on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 29.1.2024 § 2. Oulunportin alue lukeutuu MATO-ohjelmassa Oulun keskeisiin työpaikka-alueisiin. MATO-ohjelmassa Kaakkurin keskuksen eteläosan asemakaavoitus on ajoitettu alkavaksi vuonna 2024. MATO-ohjelman mukaan Kaakkurin keskuksen eteläosa soveltuu monipuoliseen työpaikkarakentamiseen, kuten toimistoille ja muille toimitiloille sekä palveluille.

Oulunportin yleissuunnitelma

Perävainion ja Kaakkurin kaupunginosien alueille on laadittu Oulunportin maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, joka on valmistunut vuonna 2018. Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt sen kokouksessaan 26.06.2018 § 330. Yleissuunnitelmassa kaava-alueelle on sijoitettu korttelialue, joka voidaan asemakaavoittaa esimerkiksi toimistokäyttöön. Yleissuunnitelmassa kaava-alueen eteläosassa on säilytetty alueen läpi kulkeva viheryhteys ja sillä virtaava Virtaoja. Rakennusoikeutta on esitetty korttelialueelle 18 600 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta e=1.18.

Korttelialueella rakennusten kerrosluvuksi on esitetty 3–8 kerrosta. Toimistorakentamisen autopaikkavelvoitteena on käytetty 1 ap/70 k-m².



Kuva 3. Kuvassa on ote Oulunportin yleissuunnitelman maankäyttökaaviosta.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa vuonna 2019 hyväksytty asemakaava (564–2375), jossa alueelle on osoitettu lähivirkistysalueen VL-merkintä. Muuten alue on asemakaavoittamatonta.

Osallistuminen

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

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/10401/2023.**

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 lopussa 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
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- 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)
- Kaakkurin suuralueen yhteistyöryhmä
- Kaakkurin suuralueen asukasyhdistys ry
- Kaakkurin, Metsokankaan ja Oulunlahden lasten ja nuorten osallisuusryhmä KuN, Kaakkurin unohtumattomat Nuoret



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta 2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan vuodenvaihteessa 2024–2025. 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 arviolta 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 Aino Valtavaara (puh. 040 823 1229)

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen (puh. 040 661 2447)

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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