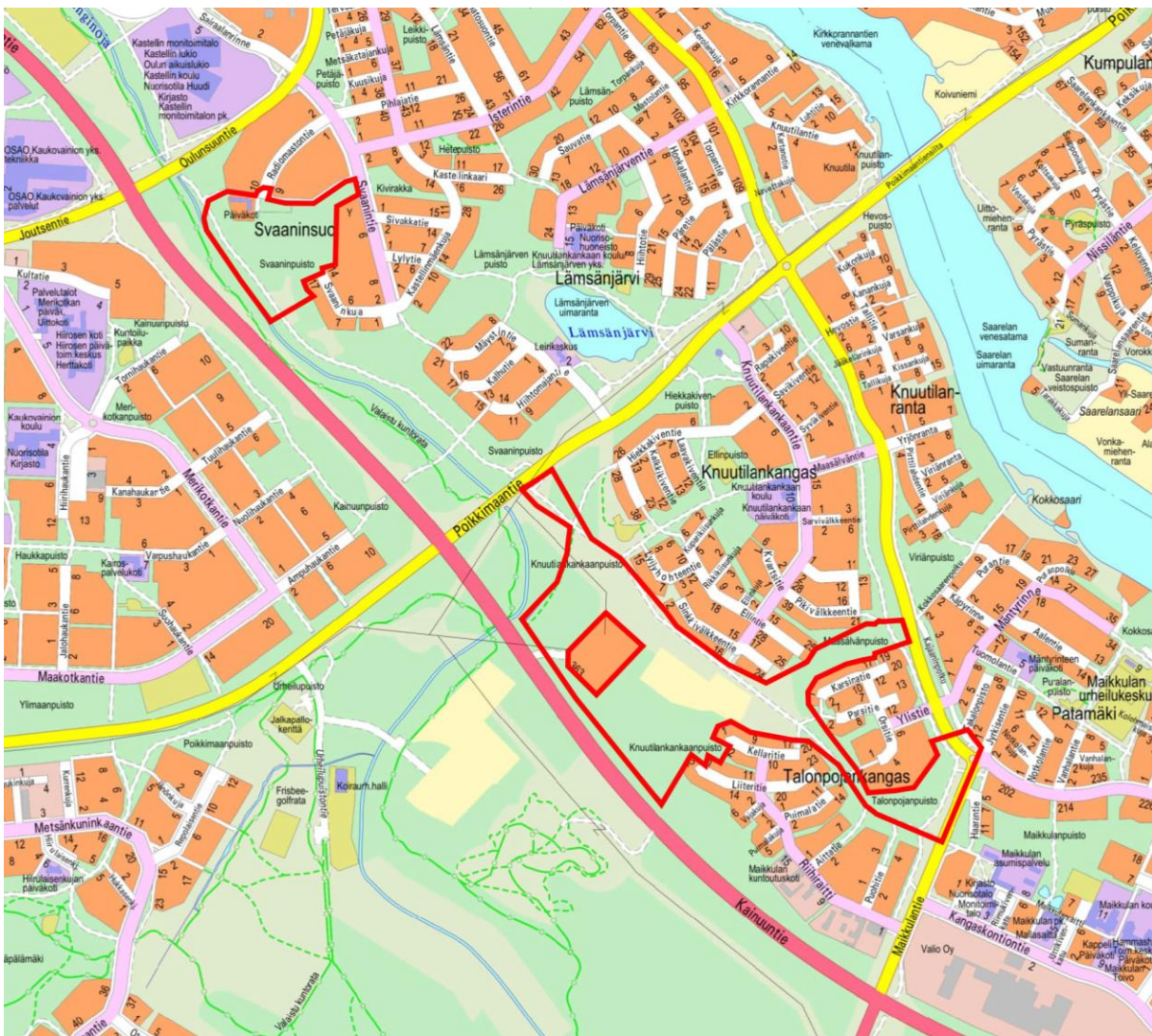


Maikkulan täydennysrakentamisen maankäytön suunnittelu

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maikkulan, Oulunsuun ja Knuutilan kaupunginosissa sijaitsevien Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien varren alueilla on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on laatia kullekin alueelle täydentävää asuinrakentamista mahdollistava sekä puisto- ja lähivirkistysalueita sisältävä asemakaava. Maankäytön suunnittelussa noudatetaan Uuden Oulun yleiskaavan maankäytön periaatteita sekä hyödynnetään Maikkulan alueelle laadittua täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmaa vuodelta 2019. Tarkoituksena on, että asemakaava on vahvistettu alkuvuonna 2024.



Kuva 1. Opaskartalle on rajattu punaisella Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien varren asemakaavan muutosalueet.

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 verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät 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 muutosalueina ovat Oulun suun, Knuutilan ja Maikkulan kaupunginosissa sijaitsevat Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien varren alueet. Tavoitteena on suunnitella monipuolinen tarjonta erilaisia tontteja asuinrakentamiseen, tehokas ja toimiva katuverkko sekä kehittää viheryhteyksiä. Samassa yhteydessä on tavoitteena tehdä yleissuunnittelua uuden kuntoradan osalta Knuutilankankaalle ja Talonpojankankaalle. Uusi Knuutilan kuntorata liittyisi linatin kuntorataverkkoon.

Svaaninsuon kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 7,8 ha. Alue on pääosin rakentamatonta harvennushakattua metsäaluetta. Alueella sijaitsee päiväkotit. Lähiympäristössä on asumisen korttelialueita omakotitaloista rivitaloihin ja kerrostaloihin. Svaaninsuon asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakentamisen korttelialueiksi sekä virkistysalueeksi.

Ellinsuon kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 24 ha. Alue on rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta, ja alueella sijaitsee palstaviljelyalue. Lähiympäristössä on omakotitaloja ja Oulun sähköasema sekä lämpökeskus. Ellinsuon asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinpienalojen korttelialueiksi sekä virkistysalueeksi. Alueelle suunnitellaan myös uusi kuntoratayhteys linatin kuntoreitille.



Kuva 2. Ilmakuvaan on rajattu punaisella Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien varren asemakaavan muutosalueet.

Maikkulantien varren kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,3 ha. Alue on rakentamatonta metsäaluetta. Alueen pohjoisosassa metsä on nuorempaa umpeen kasvaneen kentän alueella. Lähiympäristössä on omakotitaloja, rivitaloja ja kerrostaloja. Maikkulantien varren asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakentamisen korttelialueiksi sekä puistoalueeksi.

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, liikenteen turvallisuuteen sekä ilmastoon kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan luonto- ja maisemaselvitys, maaperäselvitys, happamien sulfaattimaiden selvitys, hulevesiselvitys, liikenne- ja meluselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavoitettavat alueet omistaa Oulun kaupunki. Kortteleita ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Suunnittelualueella on voimassa yhteensä kuusi asemakaavaa vuosilta 1982–2010, joiden kaavatunnukset ovat 564-980, 564-1011, 564-1416, 564-1613, 564-1931 ja 564-1981.

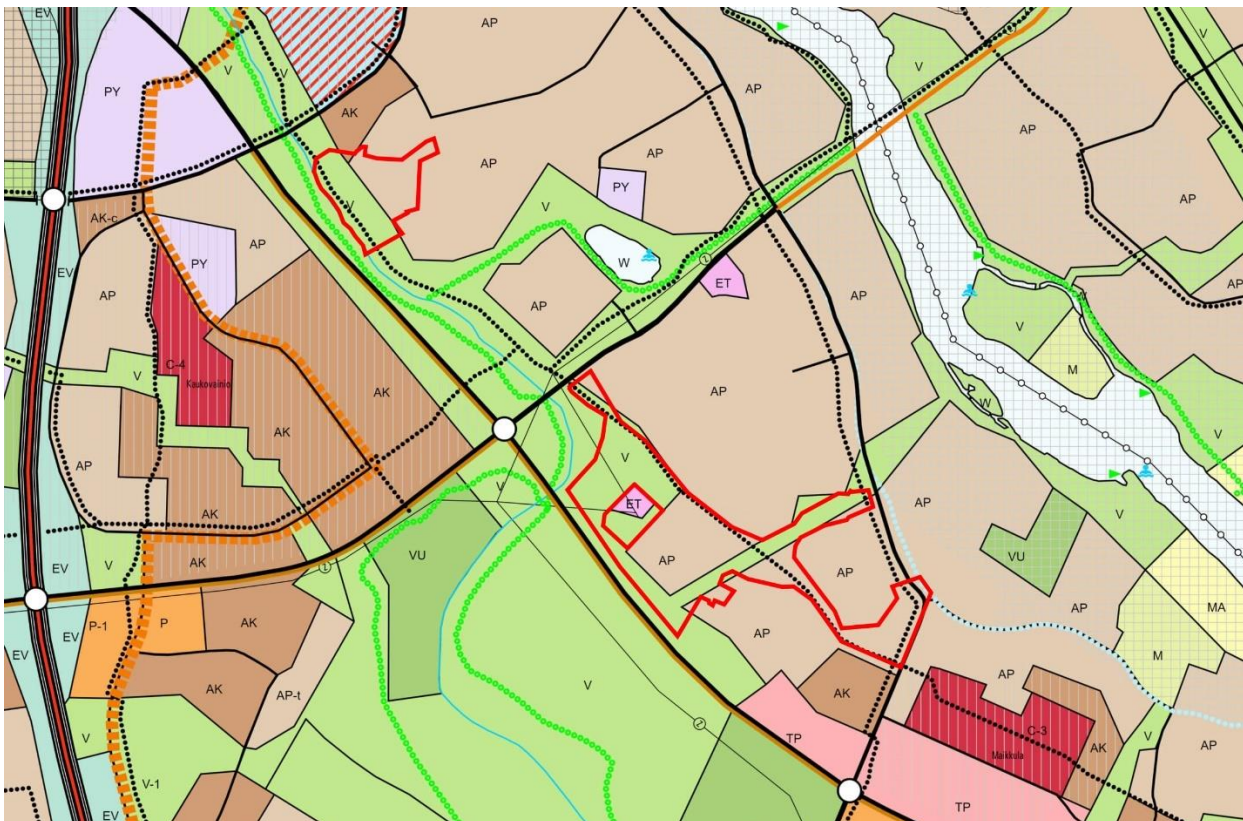
Svaaninsuon voimassa olevassa asemakaavassa (564-1416) muutettavat alueet on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-4), urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU), leikkikentäksi (VK) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

Ellinsuon voimassa olevissa asemakaavoissa (564-980, 564-1011, 564-1931, 564-1981) muutettavat alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja leikkikentäksi (VK).

Maikkulantien varren voimassa olevissa asemakaavoissa (564-1011 ja 564-1613) muutettavat alueet on osoitettu puistoksi (VP).

Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien varren suunnittelualueet ovat voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu merkinnällä AP, joka tarkoittaa pientalovaltaista asuntoaluetta. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Svaaninsuon pohjoiskulma on yleiskaavassa kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Alueille on osoitettu myös yleiskaavassa virkistysalueita (V). Yleiskaavassa alueita yhdistää kevyen liikenteen pääreitti.

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmassa 2022–2026 Maikkula on listattu asuntotuotannon merkittävimpien täydennysrakentamisalueiden joukkoon. Maikkulaan on laadittu täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma, joka on valmistunut 2019.



Kuva 3. Yleiskaavakarttaan on rajattu punaisella Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien varren asemakaavan muutosalueet.

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
- Tukes
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Maikkulan suuralueen asukasyhdistys ry
- Maikka, Maikkula-Kaukovainion alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä

Miten kaavatyö etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 17.03-17.04.2023. Tänä aikana osallisten on ollut mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2023. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse ja kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

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

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu ja asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi alkuvuonna 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.

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 käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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