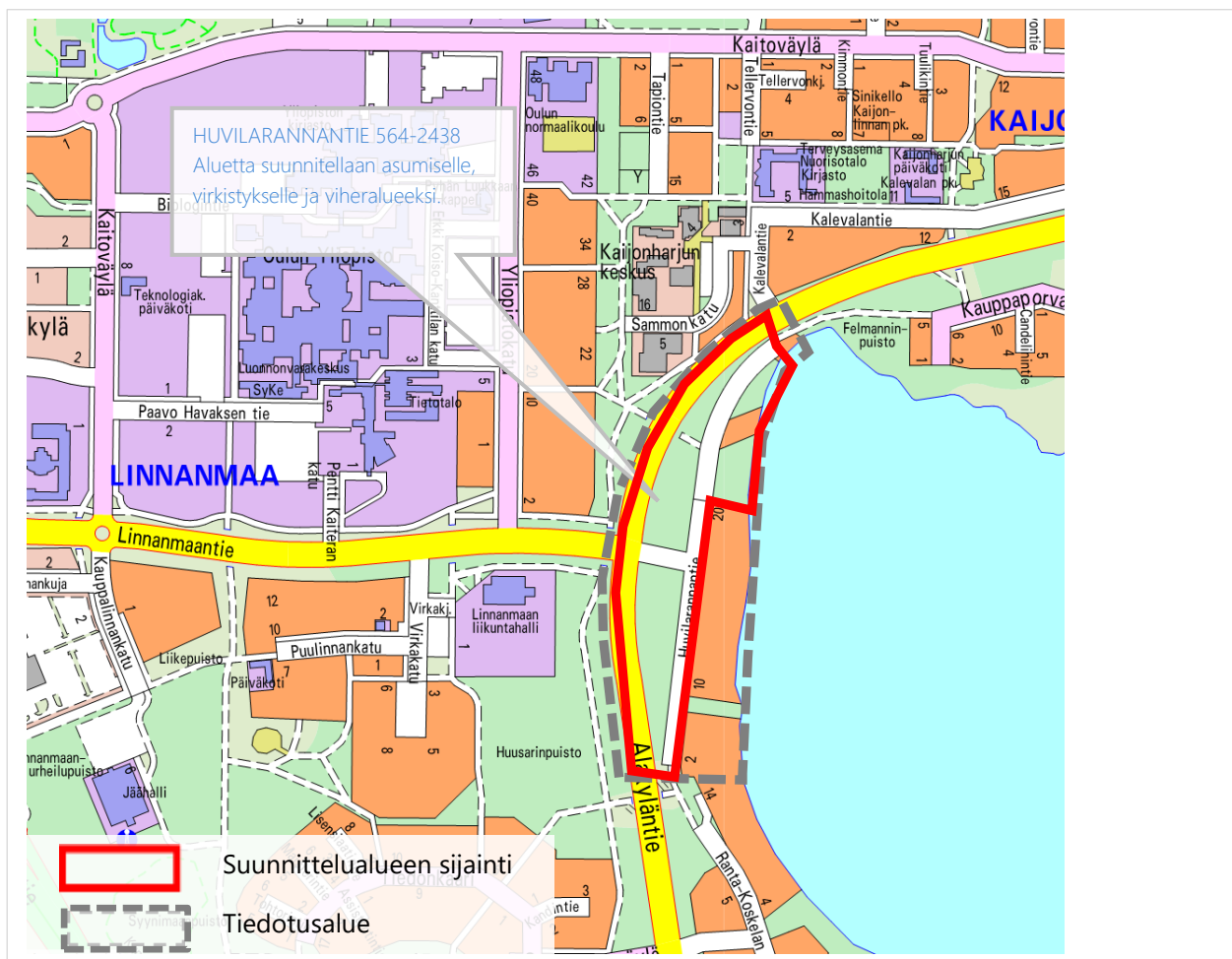


# HUVILARANNANTIEN 564-2438 ASEMAKAAVAN MUUTOS

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### TIEDOKSI OSALLISILLE

Alueellanne on tullut vireille asemakaavan muuttaminen. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita. Asemakaavahankkeessa suunnittelualueelle suunnitellaan virkistysaluetta ja täydennysrakentamista asumiselle sekä tehokkaan joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn reittejä. Tavoitteena on, että kaavamutoksien valmisteluaineisto on nähtävillä elo-syyskuussa 2020. Kaavaehdotus olisi tavoitteena tulla nähtävillä alkuvuodesta 2021. Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan oli mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana 27.01.2020- 23.02.2020. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Hanketta voit seurata osoitteessa: [www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)  
Hankkeisiin liittyvät kartat ja selostukset löytyvät jatkossa kaavatunnuksella 564-2438

## SUUNNITTELUALUE JA SEN NYKYTILA

Suunnittelualue on rajattuna etusivulla olevaan karttaan. Asemakaavan muutosalueen koko on yhteensä noin 10ha. Suunnittelualue sijaitsevat Linnanmaan ja Kaijonharjun kaupunginosissa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Alakyläntiehen, idässä Pyykösjärveen ja Huvilarannantiehen, etelässä Ranta-Koskelantieltä tulevaan Huvilapolkuun.

### MAANOMISTUS

Huvilarannantien asemakaavan muutosalue (564-2438) on Oulun kaupungin omistama.

### NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Huvilarannantien asemakaavan muutosalue on Alakyläntien ja Pyykösjärven väliin sekä Alakyläntien ja Huvilarannantien väliin sijoittuva lähivirkistysalue, jolla sijaitsee yksi Oulun kaupungin omistama Metsäranta-niminen 1940-luvulla rakennettu huvila, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Huvilaa on 1970-luvulla laajennettu ja rannassa on verstarakennus. Suunnittelualueita halkoo vilkkaan pyöräliikenteen käytössä oleva Huvilarannantie ja Pyykösjärvenpolku, jolta on jalankulun ja pyöräilyn alikulku Alakyläntien ali. Suunnittelualueen ulkopuolella välittömässä läheisyydessä pohjoispuolen puistossa sijaitsee 1930-luvun lopulta oleva lomarakennuksena käytetty pieni pihapiiri. Eteläosassa suunnittelualueita rajaa Huvilarannantien itäpuolella Pyykösjärven rannassa asuinpienalojen korttelialue.

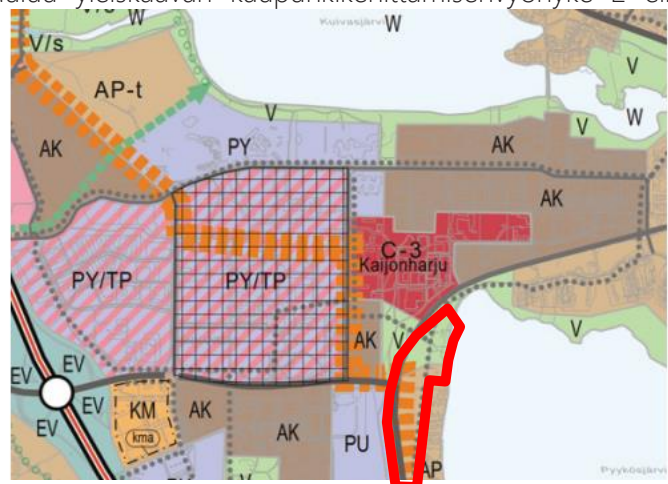
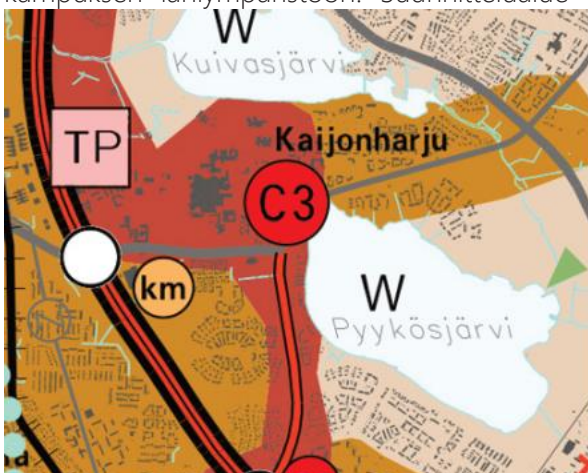
## TAUSTALLA VAIKUTTAVAT SUUNNITELMAT JA KAAVAT

### OULUN KAUPUNKISTRATEGIA 2026

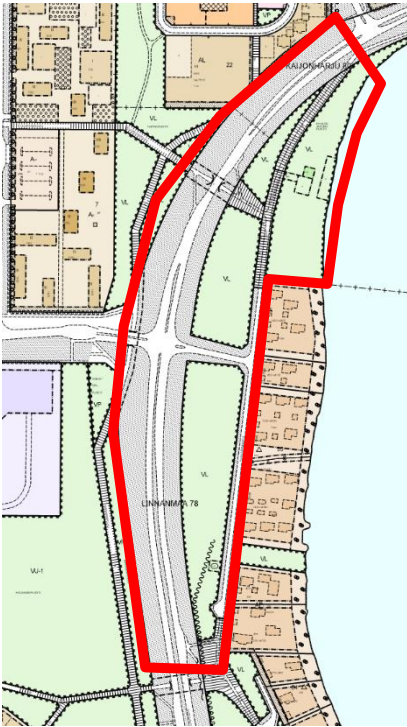
Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on kehittää kaupunkia kestävästi ja vastuullisesti. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja ympäristöystävällisen liikkumisen edistäminen ovat keskeisessä asemassa kaupungin tavoitteessa olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2040 mennessä. Oulu kasvaa ja kansainvälistyy, samalla mahdollistaen ihmisten kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan. Luonto ja alueen historia ovat jatkossakin vetovoimatekijöitämme.

### UUDEN OULUN YLEISKAAVA

Kaijonharjun suuraluetta kehitetään osana kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävää. Kaijonharjun suuralueella Linnanmaa on merkittävä täydennysrakentamisen alue, jossa täydennysrakentaminen painottuu kampuksen lähiympäristöön. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan kaupunkikehittämisen vyöhyke 2 eli



kaupunkikäytävään. Tätä vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuisena kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Erityistä huomiota kiinnitetään kaupunkikuvan korkeaan laatuun, katutasen elävyyteen, eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen, viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja toimivuuteen. Yleiskaavakartta 2:ssa Pyykösjärven ranta on merkitty virkistysalueeksi (V) ja suunnittelualueen eteläosa on osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi (AP), kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää, kulkee suunnittelualueen länsireunassa Alakyläntietä pitkin.

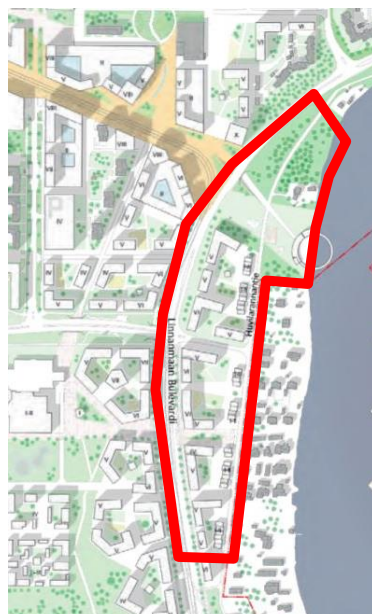


### VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ja alueella on voimassa 17.5.2004 hyväksytty asemakaava 564-1748. Pohjoisosassa Alakyläntien katualueen ja Pyykösjärven väli on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jonka halkaisee Huvilarannantien päästä lähtevä Pyykösjärvenpolku. Pyykösjärven rannassa, Pyykösjärvenpuiston lähivirkistysalueella sijaitsee Metsäranta-niminen 1940-luvulla rakennettu. Huvila on kaavassa merkitty säilytettäväksi (vr-5). Asemakaavaan on merkitty huvilalle huoltoajoyhteys Huvilatie päästä lähtevää Pyykösjärvenpolkua pitkin (pp/h) ja Pyykösjärvenpuistoon lähivirkistysalueelle ajoyhteys (ajo), pysäköintialue (p) ja veneiden säilytys alue (lv). Huvilalta Pyykösjärvenpolku jatkuu jalankululle ja polkupyöräilylle (pp) varattuna katuna pohjoiseen liittyen suunnittelualueen ulkopuolella Kauppaporvarantielle. Pyykösjärvenpolulta on alikulku Alakyläntien ali Tellervonpolulle. Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu on Alakyläntien katualue ja Huvilarannantien katualue sekä niiden välissä oleva lähivirkistysalue (VL).

## MUUT ALUEESEEN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

### LINNANMAA-KAIJONHARJUN KAAVARUNKO 564-2360



Kaavarunko on hyväksytty kaupunginhallituksessa 26.8.2019 ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa suunnittelualueen länsireunassa kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti, jonka Alakyläntiellä kulkeva osuus on nimetty Linnanmaanbulevardiksi. Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu kerrostalorakentamiselle (AKL, AK-4, AK-5). Suunnittelualueen pohjoisosassa on osoitettu viheralueeksi. Pyykösjärven rannalta keskukseen on osoitettu tärkeä viheryhteys kohti keskustaa, joka jatkuu pohjoiseiseen Tapionpuistoa pitkin. Kaupunginosien keskustoiminnot (c) on

osoitettu suunnittelualueen ulkopuolelle luoteiskulmaan.

## SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueutta kaupunginhallituksen 26.8.2019 hyväksymän Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon 564-2360 pohjalta. Tavoitteena on kehittää ja yhdistää Pyykösjärven rannan virkistysaluetta Kaijonharjun keskuksen toimintoihin sekä täydennysrakentaa Alakyläntien ja Huvilarannantien välinen risteysalueen kulma. Alakyläntien ja Huvilarannantien välinen eteläosa jää viheralueeksi, jolla on melurakenteita ja uusi kävelyn ja pyöräilyn alikulkuyhteys Linnanmaantien eteläpuolella. Tavoitteena on muodostaa alueelle sujuvat ja turvalliset kävelyn, pyöräilyn ja tehokkaan joukkoliikenteen reitit ja kehittää Huvilarannantiestä pyöräkatu, joka on osa baanaverkostoa. Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on alueen vaiheittaisen toteutumisen mahdollistaminen.

## ALOITE JA SOPIMUSMENETTELYT

Kaavamuutos on käynnistetty Rakennusteho Group Oy:n aloitteesta. Laaditaan yhteistoiminta- ja toteuttamissopimukset.

## SUUNNITTELUTYÖN ORGANISOINTI

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asemakaavoituksessa. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm., yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista, maa ja mittauksesta, ympäristötoimesta sekä rakennusvalvonnasta. Asemakaavan muutoksen hakijat ovat palkanneet konsultin laatimaan korttelin viitesuunnitelmia.

## MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualueutta koskien laaditaan selvitykset rakennettavuus- ja sulfaattiselvitykset rakentamattomilta alueilta. Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan muut tarvittavat selvitykset.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- rakennettuun ympäristöön, puistoihin ja hulevesien hallintaan
- joukkoliikenteeseen, liikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyn (sujuvuus ja pysäköinti)
- luontoon ja luonnonympäristöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, terveyteen ja turvallisuuteen
- talouteen (kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset)
- ilmastovaikutukset

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

---

### KETKÄ OVAT OSALLISIA SUUNNITTELUHANKKEESSA?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seurakuntayhtymä
- BusinessOulu
- Konsernipalvelut/yhteisötoiminta
- Kajonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oy

### MISSÄ KAAVA-ASIAKIRJOIHIN VOI TUTUSTUA?

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset) ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille valmistelun käynnistymisestä ilmoitetaan kirjeellä. Kaavaprosessin edetessä kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset kaupungin verkkosivuilla.

Suunnitteluaineistot tulevat esille <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte jatkossa hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2438**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta. Tarvittaessa voi pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

### MITEN VOIN ANTAA PALAUTETTA SUUNNITELMISTA?

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](mailto:kirjaamo@ouka.fi). Kaavatunnus tulee laittaa palautteen yhteyteen. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

## MITEN KAAVATYÖ ETENEE?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille talvella 2020 Rakennusteho Group Oy:n aloitteesta.

### Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään **nähtävillä 4 viikon ajan**, jonka aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään **nähtävillä 4 viikon ajan elo-syyskuussa 2020**. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen lähetetään kirje OAS:sta mielipiteen jättäneille sekä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

### Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että ehdotus **valmistuisi alkuvuodesta 2021, jolloin kaavaehdotukset asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi**.

Nähtävillä olosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävillä olosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävillä olo aikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

### Hyväksymisvaihe

**Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.** Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

## LISÄTIETOJA SUUNNITTELIJOILTA:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Eini Vasu | puh. 044 7032402 | eini.vasu(at)ouka.fi

kaavoitusarkkitehti Jonna Koivuranta | puh. 040 661 6330 | jonna.koivuranta(at)ouka.fi

kaavoitusassistentti Sirkka Moilanen | puh. 044 703 2431 | sirkka.moilanen(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu