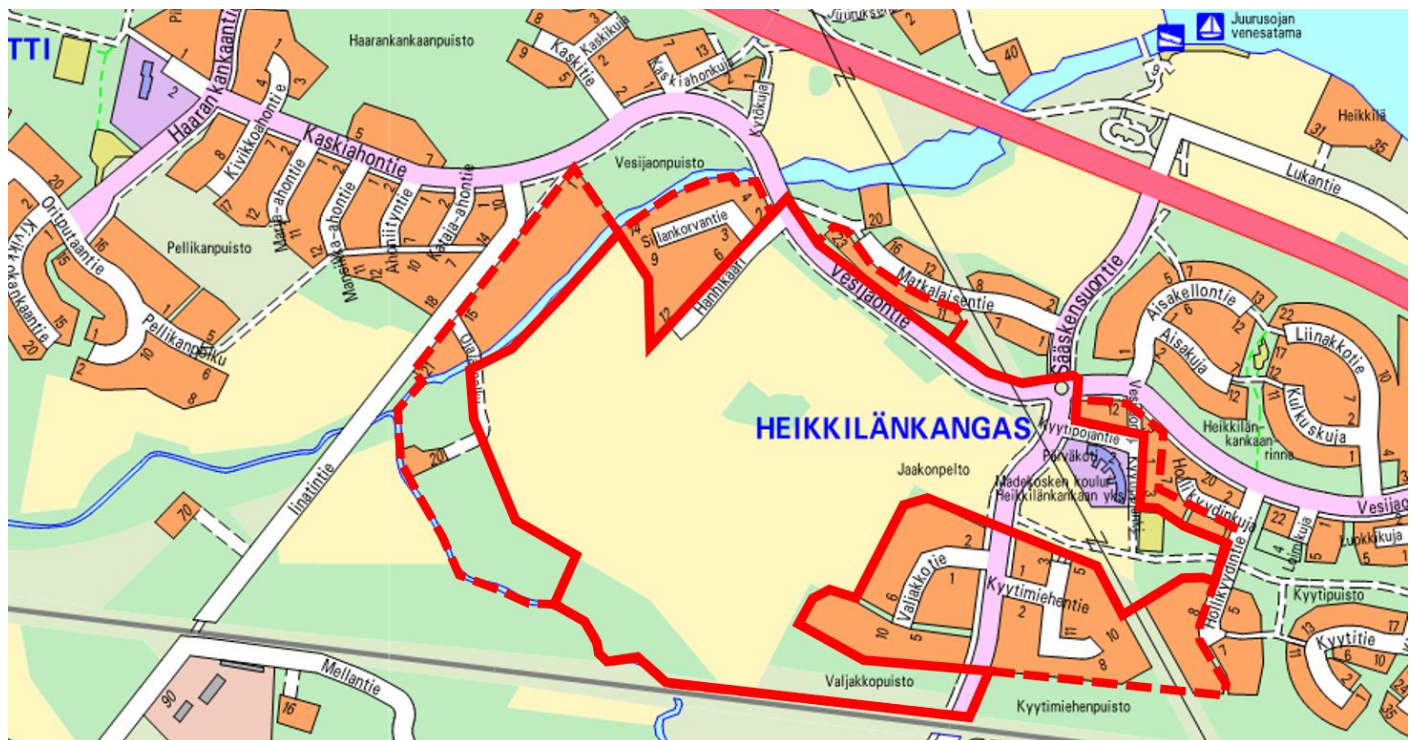


Heikkilänkankaan pelлот

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Heikkilänkankaan kaupunginosassa (33) on käynnistynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä yhtä aikaa kaavatyön kanssa tehtävien liikenteen, katujen, ympäristön, hulevesien, vesi-, sähkö- ja energiahuollon yleissuunnitelmien laatiminen keskeisesti sijaitsevalle entiselle peltoalueelle. Tavoitteena on täydentää aluerakennetta ympäristöönsä sopivalla pientalovaltaisella asuinrakentamisella nykyisen kunnallistekniikan ja palvelujen läheisyydessä. Alueen suunnittelu sisältyy maankäytön toteuttamishjelmaan (MATO 2022-26). Tonttijako laaditaan sitovana. Asemakaavan on tarkoitus valmistua kesällä 2023.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella viivalla asemakaavan ja asemakaavan muutoksen likimääräinen suunnittelualue sekä punaisella katkoviivalla alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavatyöstä, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana. Ohjeet palautteen antamiseen on kerrottu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivuilla 5-6.

Kaavatöitä koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet. Tähän kaavatyöhön liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2499**.

Kuulutukset kaavatyön käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä asemakaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualueena ovat kiinteistöt 31:22 ja 37:12 sekä alueella olevat korttelialueet, lähivirkistysalueet, maisemapelto- tai niittyalueet ja katualueet. Suunnittelualueita rajaavat Vesijaontie, Sääsken-suontie, Kyytipojantie, Kyytipojankuja, Hollikyydintie, ympäröivät korttelialueet, rata (Oulu-Kontiomäki), Juurusoja sekä sen varressa olevat yksityisomistuksessa olevat kiinteistöt. Suunnittelualueen koillisosassa on voimajohto (110 kV, Fingrid Oyj, Leväsuo-Pikkarala) sekä alakoulu ja kunnallinen päiväkotit. Suunnittelualue on n. 44 ha:n suuruinen ja se on Oulun kaupungin omistuksessa.

Valtaosa Kainuuntien (vt 22) eteläpuolelle sijoittuvasta Heikkilänkankaan alueesta on kaavoitettu asuinkäyttöön 1990-luvun lopussa ja toteutettu pääosin 2000-luvun alussa. Kaikki lähiympäristön tontit ovat rakennettuja. Heikkilänkankaalla on vesijohto-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkko ja maalämpökaivoja. Vesijaontiellä on joukkoliikennereitti pysäkkeineen ja pohjavesiposti. Suunnittelualueen lähistöllä on kaksi leikkipaikkaa. Lähin kauppa sijaitsee Kontionkankaalla, jossa on myös kunnallinen päiväkotit. Enemmän kaupallisia palveluja on Maikkulan keskuksessa, jossa on myös kirjasto, nuorisotalo ja yhtenäiskoulu. Linattiin on tarkoitus rakentaa koira-aitaus. Suunnittelualueen lähistöllä on kuntoratoja, hiihtolatuja ja moottorikelkkaura. Juurusojan venesatamalle on etäisyyttä n. 600 m. Maikkulan keskukseseen on n. 3 km ja Oulun kaupungin keskustaan n. 8 km.



Kuva 2 Ortoilmakuva (Oulu 2018). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on lisätty karttaan punaisella viivalla.

Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualueita koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavatyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä. Kaavatyön yhteydessä suunnittelualueelle tehdään mm. luontoselvitys, maisemaselvitys, hulevesiselvitys, maaperäselvitys (mm. sulfidimaat), toimintahistoriaselvitys (mm. pima), meluselvitys, tärinäselvitys, liikuntareittitarkastelu, massatasapainotarkastelu, viherkerrointitarkastelu, lumitilatarkastelu ja hiilijalanjälkilaskelmat.

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Hanhikaaren katualueella on voimassa asemakaava (AAM1260, ymp.min., 2.10.1990). Asemakaavassa (AAM1582, kv, 19.1.1998) suunnittelualueella on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja maisemapelloksi tai -niityksi (EM-1), koulun ja päiväkodin tontti on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Voimajohtolle on osoitettu vaara-alueen rajat (v). Vesijaontie, Sääskenkuontie ja Kyytipojantie on osoitettu kaduiksi, ja Kyytipojankuja kevyen liikenteen yhteydeksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).

Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 (kv 18.4.2016 §25, lainv. 23.5.2019) suunnittelualue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Radan ja Juurusojan varsille on merkitty maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU); alue on osa kaupungin viheralueverkostoa. Juurusojan pohjoishaaran varsi on merkitty virkistysalueeksi (V), jolle on merkitty myös ulkoilun pääreitti. Vesijaontiellä on säilynyt vanhan Oulu-Kajaani -maantien piirteitä, ja tien linjauksen ja arvojen säilymistä tulee tukea. Voimajohto on merkitty sähkölinjaksi.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Oulun kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen kohdealueelle (kk-1). Uusilla asuntoalueilla tulee tavoitella hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen sijoitettavaa tiivistä pientaloasutusta. Yhtenäisen vihervyöhykkeen turvaaminen tulee ottaa huomioon. Suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueella tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen ja edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa jo rakennettuun ympäristöön. Vesijaontie on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jonka arvojen säilymistä tulee edistää. Voimajohto on merkitty 110 kV:n pääsähköjohtoksi.



Kuva 3 Vasemmalla ote asemakaavayhdistelmästä. Oikealla yllänä ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta keskellä ote yleiskaavakartasta 1 ja alinna ote yleiskaavakartasta 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on lisätty karttaotteisiin punaisella viivalla tai keltaisella ympyrällä.

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -selvityksen (VILMO, Oulu 2014) maankäytön suosituksissa suunnittelualue on merkitty pääosin rakentamiselle varatuksi alueeksi. Suunnittelualueen koillisosa on merkitty virkistysalueeksi ja eteläosa Juurusojan varressa on merkitty tärkeäksi viheralueverkoston osaksi, Kaupunginojan varren viherkiilaksi.



Kuva 4 Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle, Oulu (VILMO, kartta 2.5, Oulu 2014)

Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelu perustuu Oulun kaupungin ilmasto- ja hiilidioksidipäästötavoitteisiin. Kaavatyö sisältyy maankäytön toteuttamishjelmaan (MATO 2022-26), jossa alue on omakotitalojen tontinluovutuksen osalta merkittävä.

Suunnittelualue on tarkoitus toteuttaa pientalovaltaisena asuinalueena, eli alueelle on tulossa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja, rivitaloja ja matalia pienkerrostaloja. Alueelle varataan uusi leikkipaikka-alue ja paikka telemastolle. Pohjavesiposti on tarkoitus säilyttää. Tavoitteena on laajentaa koulun ja päiväkodin tonttia. Nykyisten korttelialueiden ja uuden rakentamisen väliin on tarkoitus jättää viherkaistaleet, ja alueella olevaan voimajohtoon (110kV) jätetään riittävä etäisyys. Peltoalueen keskellä sijaitseva puustoalue kivikkoineen sekä merkittävä reunapuusto Juurusojan ja radan varressa on tarkoitus säilyttää. Erityistä huomiota on tarkoitus kiinnittää joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edistämiseen.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan vaikutuksia mm. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan ja kulttuuriperintöön, liikenteeseen, kestäväan kehitykseen ja energiatehokkuuteen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä lasten elinoloihin ja toimintaympäristöön. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Osallistuminen

Kaavatyötä ohjaa työtä varten perustettu ohjausryhmä, jossa on edustajat kaavoituksesta, maa ja mittaus -yksiköstä, kadut ja liikenne -yksiköstä, rakennusvalvonnasta, Oulun Seudun Ympäristötoimi -liikelaitoksesta, Oulun Infra -liikelaitoksesta, Sivistys- ja kulttuuripalveluista, Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:stä, Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista ja Oulun Vesi -liikelaitoksesta.

Osalliset

Kaavatyön osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä kaavatyössä ovat mm.:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun Tilapalvelut -liikelaitos
- Oulun Vesi
- Pikkaralan Vesiosuuskunta
- Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy
- Oulun Energia Oy, lämpöpalvelut
- Kiertokaari Oy
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Fingrid Oyj
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Oulunseudun Laajakaista
- Digita Oy
- Konsernipalvelut / yhteisötoiminta
- Maikkulan suuralueen asukas yhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Nuorten osallisuusryhmä MaikKa, Maikkula-Kaukovainion ryhmä
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry

Vuorovaikutus

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 6.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin verkkosivun lisäksi myös Oulu10-asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite: Saaristonkatu 8). Tarvittaessa lisätietoja saa kaavamuuostyön yhteyshenkilöiltä, joiden yhteystiedot on kerrottu tämän sivun alalaidassa.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan valmisteluaineistosta ja kirjalliset muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postitse osoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71, 90015**

Oulun kaupunki (käyntiosoite: Kansankatu 55 A) tai sähköpostitse osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.

Palautteessa on mainittava tämän kaavatyön diaarinumero: OUKA/2544/2021.

Palautteeseen annetut vastineet ja tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä hyväksyä palautteeseen annetut vastineet toimitetaan niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus (käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)

Kaavoitusarkkitehti Suvi Korpinen, puh. 050 379 3437, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe

Kaupungin omistukseen siirtyneelle alueelle on käynnistetty asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä yleissuunnitelmien laatiminen keväällä 2021. Kaavatyö käynnistetään lähtökohtien selvittämällä sekä selvitysten, kaavarunkosuunnitelman sekä siihen liittyvien yleissuunnitelmaluonnosten laatimisella. Kaavatyön alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jota tarvittaessa täydennetään suunnittelutyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä ajankohdasta johtuen seitsemän viikon ajan. Työn käynnistymisestä, nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute otetaan huomioon kaavarunkosuunnitelmassa ja edelleen asemakaavaluonnoksessa. Suunnittelutyö etenee kaavaluonnoksen ja yleissuunnitelmien laatimiseen, jotka tehdään kaavarunkosuunnitelman ja yleissuunnitelmaluonnosten pohjalta. Käynnistysvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan valmisteluvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa käynnistysvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan loppuvuodesta 2022. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Kaavatyötä koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan huomioon. Valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan ehdotusvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa valmisteluvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi keväällä 2023. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä niitä kaavamuutosalueen maanomistajia ja –haltijoita, joiden kotikunta ei ole Oulu. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen muistutuksensa nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe

Asemakaava viimeistellään, ja siinä otetaan huomioon ehdotusvaiheessa saatu palaute. Ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan hyväksymisvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa muistutuksen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa kesällä 2023. Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.