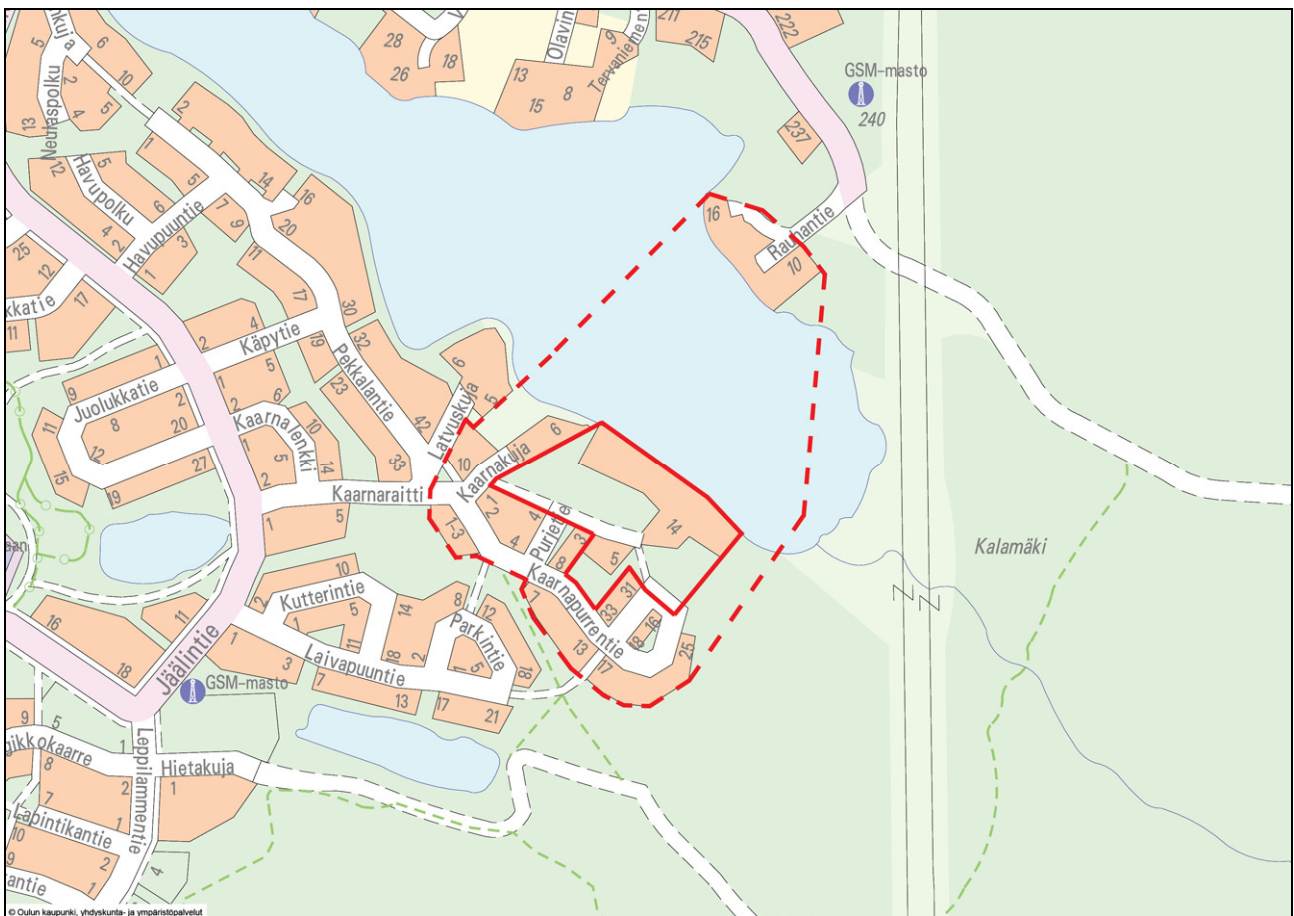


Kaarnapurrenraanta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Jäälän kaupunginosan tiloja RN:ot 58:36, 58:35, 58:5, 58:18, 58:19 ja 58:43 koskeva asemakaavan laajennus. (Purjetie 8, Purjetie 10, Purjetie 12, Purjetie 14, Kaarnapurentie 27 ja Purjetie 5)

Kaavatunnus 564-2310
Diaarinumero 9296/2016



Asemakaavan laajennusalue

Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Siinä kerrotaan kaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, minkälaisia kaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Asemakaava-alue ja vaikutusalue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan laajennusalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Suunnittelualue sijaitsee Oulun kaupungin Jäälän kaupunginosassa noin 16 km Oulun keskustasta koilliseen. Tilat sijaitsevat Purjetien ja Kaarnapurentien varressa Jäälänjärven poukamassa. Kaavoitettava alue koskee seuraavia yksityisten omistamia tiloja: Poukama 58:36, Metsola 58:35, Mäntykangas 58:5, Ilosenniemi 58:18, Kesäranta 58:19 ja Mäntymaa 58:43 sekä niihin liittyviä katualueita. Lisäksi suunnittelualueella on kunnan omistamia maa-alueita 58:135 ja vähäisissä osin lähivirkistysalueita (VL). Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 3,9ha. Suunnittelualue rajautuu koillisesta Jäälänjärveen, kaakosta lähivirkistysalueeseen (VL), lounaasta Purjetiehen ja Kaarnapurentiehen ja luoteesta Kaarnakujaan sekä korttelin 237 rakennuspaikkoihin. Asemakaavoitettavan alueen arvioitu vaikutusalue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia, käsittää Kaarnapurentien, Purjetien ja Kaarnakujan korttelit 237–244. Lisäksi vaikutusalueeseen kuuluvat tulevan alueen välittömässä läheisyydessä olevat lähivirkistysalueet (VL) ja uimaranta-alue (VV) sekä alueeseen liittyvät tiet, sekä vastarannan kiinteistöt niihin kohdistuvien maisemallisten vaikutusten vuoksi.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Alue kaavoitetaan Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti mahdollistamaan pientalorakentamisen omakoti- ja/tai rivitaloalueena.

Aloitteen asemakaavan laajentamisesta on tehnyt maanomistajat.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan laatiminen on lähtenyt maanomistajien aloitteesta. Maanomistajien tavoitteena on tutkia mahdollisuudet olemassa olevan asuinpientaloalueen täydentämiseen Jäälän kaupunginosassa ja entisen pääosin vapaa-ajan asuinrakennuksia sisältäneen alueen muuttamiseen vakinaiselle asumiselle.

Kaupungin tavoitteena on tiivistää Jäälän kaupunginosan yhdyskuntarakennetta oleviin palveluihin ja verkostoihin tukeutuen sekä laatia asemakaava kaavoittamattomalle alueelle. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen tiivistäminen pientalorakentamisella. Maanomistajien kanssa tullaan laatimaan maankäyttösopimukset tarvittavilta osin.

Jäälän asemakaavan laajennus seuraa Oulun kaupungin maankäyttöpoliittisen linjauksen määrittelemiä maankäyttösopimuksia koskevia ehtoja. Oulun kaupungin maapoliittisten linjausten (kv 16.6.2014 § 53) mukaan uusilla kasvusuunnilla ei laadita raakamaan maankäyttösopimuksia eikä kehittämiskorvauskaavoja. Sopimuksia voidaan kuitenkin laatia kaupunkirakenteen sisällä olevilla alueilla tarkoituksenmukaisuusharkinnalla ja hyvän yhdyskuntarakenteen ehdolla. Sopimusten avulla varmistetaan tällöin, ettei hankkeista synny kaupungille kustannuksia. Asemakaavoitettavien alueiden toteuttamiskustannukset kohdistetaan sopimuksilla kaavasta hyötyvien maanomistajien kustannuksiksi. Kaikkien kaavasta hyötyvien tulee sitoutua sopimuksiin.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelussa noudatetaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, erityisesti tavoitteet 1. toimiva aluerakenne ja 2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu huomioidaan.

Toimivalla aluerakenteella tarkoitetaan Jäälän asemakaava-alueen yhteydessä aluerakenteen tasapainoisen kehityksen tukemista ja olemassa olevien rakenteiden hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Jäälän Kaarnapurrenranan tapauksessa tavoitteella 2 (eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu) tarkoitetaan nykyisen rakenteen lomaan jääneen keskeneräisen ja vajaakäytöllä olevan alueen saattamista rakennusten, rakenteiden ja viheralueiden rakentamiseen.

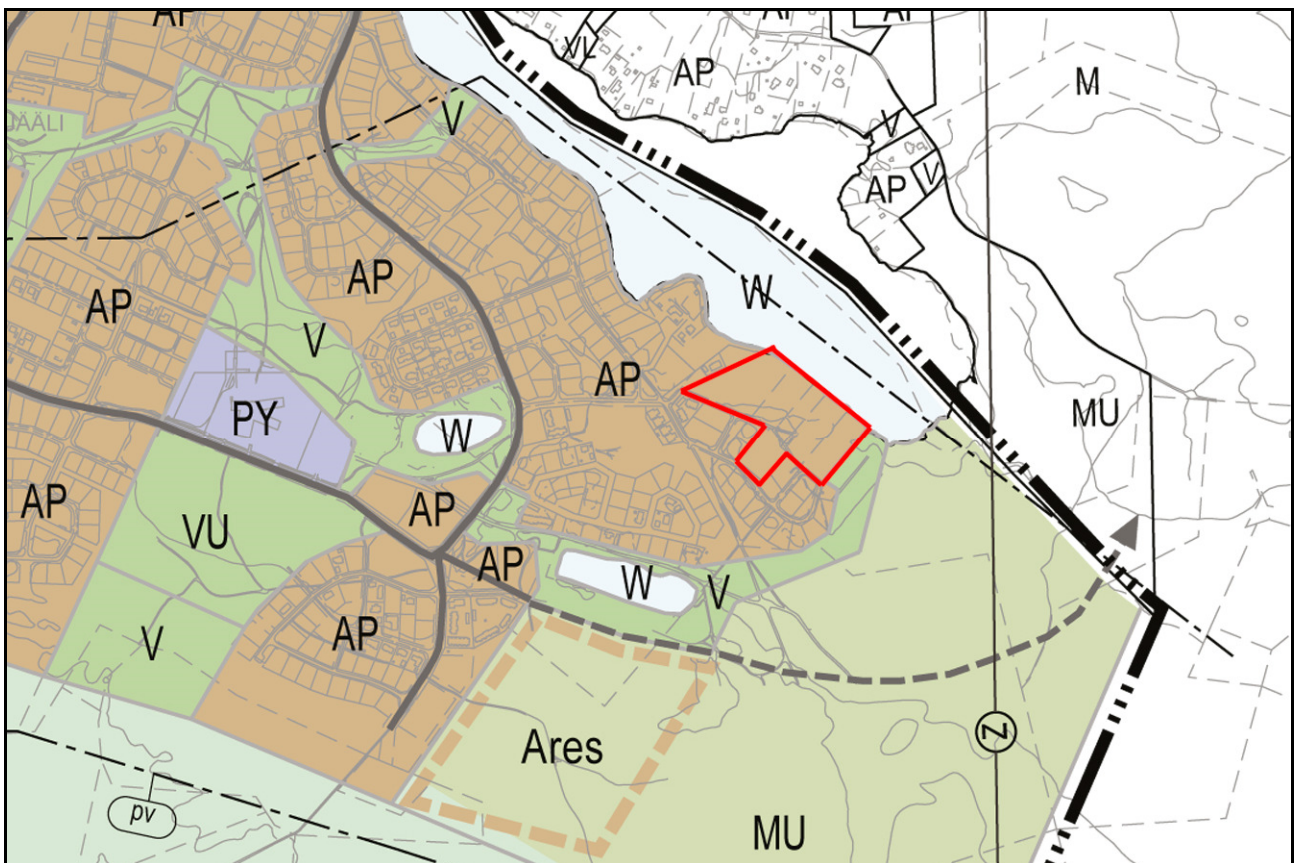
Oulun kaupunkistrategia 2020

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena ovat mm. elinvoimaisuuden vahvistaminen, kestävän kehityksen huomioon ottaminen sekä eheän, toimivan ja energiatehokkaan yhdyskuntarakenteen toteuttaminen. Tavoitteena on mm. hyödyntää olemassa olevat asemakaava-alueet, infrastruktuuri ja palveluverkosto.

Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueen pääkäyttötarkoitukseksi on määritelty pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

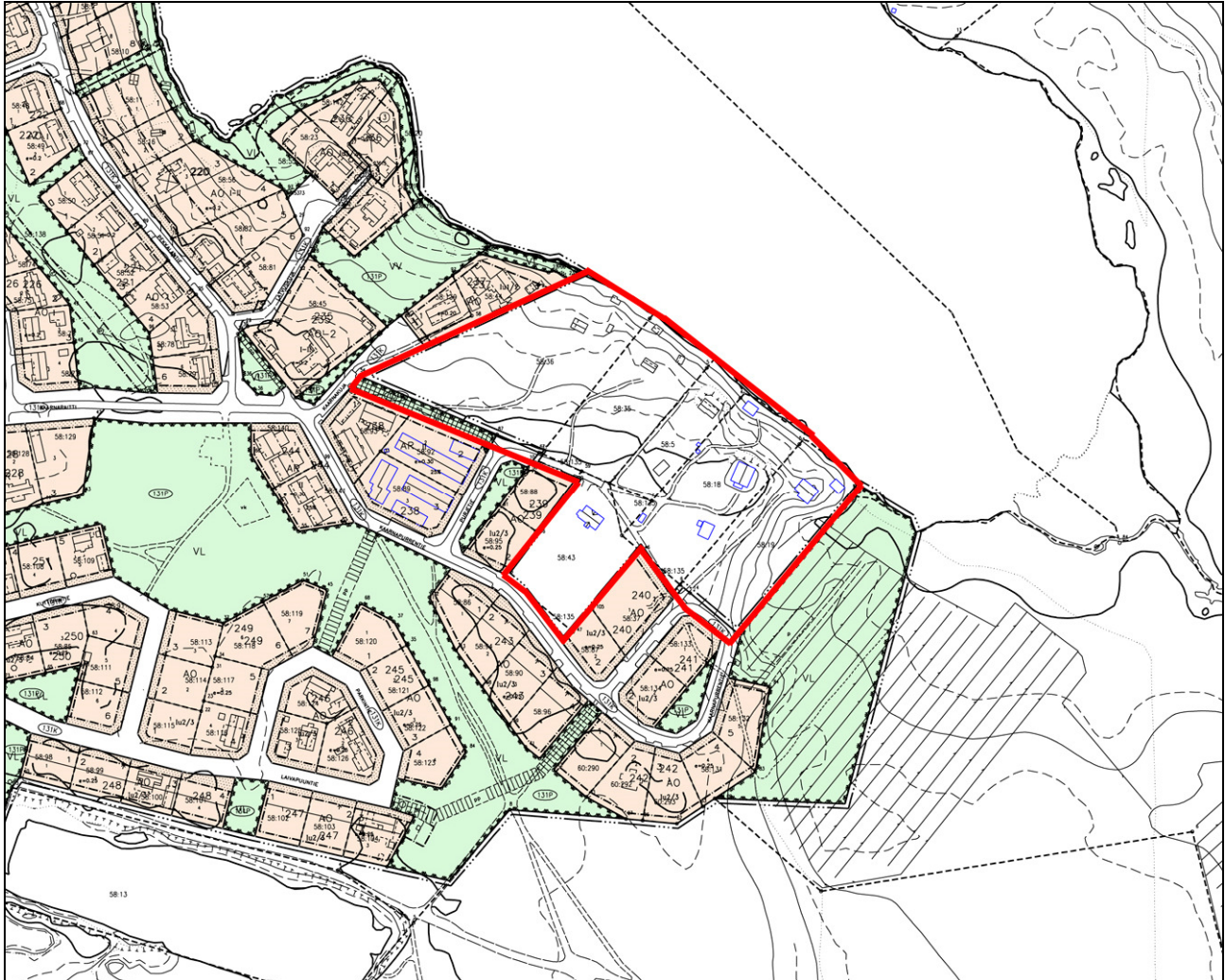
Suunnittelualue kuuluu Uuden Oulun yleiskaavassa määriteltyyn vedenhankinnan kannalta tärkeään ja vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen. Tällä alueella pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävin vesiensuojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta. Suunnittelualue rajautuu koillisreunaltaan vesialueeseen (W).




Asemakaavan laajennusalue

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton lukuun ottamatta vähäisiä määriä katualuetta sekä lähivirkistysaluetta (VL). Suunnittelualueita välittömästi ympäröivä alue on asemakaavoitettu vuonna 2001 erillispientalojen (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialueiksi. Lisäksi alueella on uimaranta-alue (VV) ja joitain lähivirkistysalueita (VL).



 Asemakaavan laajennusalue

Suunnittelualueen nykytilanne

Alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Suunnittelualueen tiloilla 58:35, 58:5 ja 58:19 on pienikokoisia vapaa-ajan asuinrakennuksia. Tilojen 58:36, 58:43 ja 58:18 päärakennukset ovat rekisteröity vakinaiseen asuinkäyttöön. Tontit ovat pääosin luonnontilaisia ja niissä kasvaa mäntymetsää. Suunnittelualue rajautuu Jäälinjärveen koillisreunaltaan. Jäälinjärven rantatörmä on melko jyrkkä ja tilalla nro 19 on maastonvaihteluita.



Ilmakuva suunnittelualueesta v.2012. Copyright © 2014 Blom.



Valokuvia suunnittelualueelta 2016.

Maanomistus ja sopimusmenettelyt

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen asemakaavoituksessa.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Suunnittelualueita koskien laaditaan maaperätutkimus ja luonto- ja maisemaselvitys. Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan muut tarvittavat selvitykset.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus korttelin sisällä)
- asemakaavalaajennuksen maisemallisia vaikutuksia Jäälinjärveen

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

Ketkä ovat osallisia ja keille tiedotetaan erikseen?

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. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- | | |
|--|---|
| • yhdyskuntalautakunta | • TeliaSonera Finland Oyj |
| • Oulun seudun ympäristötoimi | • Elisa Oyj |
| • Oulun Vesi | • Oulun kaupungin vammaisneuvosto |
| • Oulun Energia | • Yhdyskuntasuunnittelun seura ry |
| • Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus | • Jäälin asukasyhdistys ry |
| • Pohjois-Pohjanmaan museo | • Jäälin suuralueen yhteistyöryhmä |
| • Oulun seutukunta | • Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry |
| • Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos | • Oulun kaupungin vanhusneuvosto |
| • DNA Oyj | • Kiimingin-Jäälin vesienhoitoyhdistys ry |

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä, etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Kalevassa (asemakaavoituksen ilmoitukset julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana.

Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Torikatu 10, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Kalevassa.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostitse

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisista julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla **Oulu 10-palveluissa**, (Torikatu 10), jossa myös kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana asemakaavoituksen asiakaspalvelusta.

Asemakaavanmuutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata ja kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan **Oulun kaupungin verkkosivulla**:

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

Suunnitelman kortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella **564-2310**.

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Hankkeen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville neljäksi viikoksi, jona aikana vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. Lisäksi osallisilla on oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan laajennusta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavaluonnos) asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan loppukeväälle 2017. **Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen** kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, **Torikatu 10, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla**. Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2017, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. **Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen** kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, **Torikatu 10, kaupungin verkkosivulla sekä lehti-ilmoituksella Kalevassa**. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan laajennuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan Kalevassa valitusajan päätyttyä.

Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 27 90015 OULUN KAUPUNKI** tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi

Lisätietoja hankkeesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asemakaavoitus
kaavoitusarkkitehti Juho Peltoniemi puh. 046 921 0466, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi
arkkitehtiharjoittelija Bertta Röning puh. 040 661 6330, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Asemakaavoituksen asiakaspalvelu puh.: 050-3166 850, 050-3166 849
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)