

Päivitetty 20.11.2023

Oritkarin sataman vihreän siirtymän teollisuusalue

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Nuottasaaren, Äimäraution ja Vihreäsaaren kaupunginosissa on tullut vireille asemakaavan muutos ja laajennus. Oulun Satama päivittää satama-alueen suunnitelmaa, ja sataman ympäristöön on muodostunut ja muodostuu yhä uutta maata. Sataman ympäristö on tunnistettu keskeisen kaupunkialueen yleiskaavatyössä vihreän siirtymän kemianteollisuuden potentiaaliseksi sijainniksi. Asemakaavalla tutkitaan ja osoitetaan satamatoimintojen sekä vihreän siirtymän teollisuustonttien sijoittuminen Oritkarin satama-alueella ja sen ympäristössä.

Asemakaavan valmisteluaineistona laaditaan laajempi Nuottasaaren, Vihreäsaaren, Äimäraution ja Limingantullin kaupunginosia koskeva maankäytön, liikenteen, infran, vesien ja ympäristön yleissuunnitelma.



Kuva 1: Kartalle on rajattu asemakaavan muutoksen ja laajennuksen alustava rajaus yhtenäisellä viivalla ja yleissuunnittelun tarkastelualue katkoviivalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty 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 antoon on sivulla 7.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2568**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee Nuottasaaren kaupunginosan satamatoimintojen aluetta sekä Äimäraution kaupunginosan kortteleita 7, 17 ja 18 sekä näihin liittyviä katu- ja puisto-, rautatie-, vesi- ja yleisen tien alueita. Vesialue ulottuu Vihreäsaaren kaupunginosan puolelle. Asemakaavan laajennus koskee osaa Vihreäsaaren ja Nuottasaaren kaupunginosien vesialueista.

Asemakaavahankkeen suunnittelualueen laajuus on noin 353,6 ha käsittäen 115,2 ha maa- aluetta ja 238,4 ha vesialuetta. Alustavassa kaavarajauksessa uutta asemakaavaa muodostuu 73,2 ha, joka on nykytilassaan kokonaan vesialuetta.

Suunnittelualue sijaitsee Oulun keskustan lounaispuolella Kempeleenlahden suulla.

Asemakaavahankkeen tavoitteena on satama-alueen asemakaavan päivittäminen vastaamaan Oulun Sataman tulevaa toimintaa sekä teollisuustonttien ja infrayhteyksien osoittaminen vihreän siirtymän teollisuushankkeiden mahdollistamiseksi sataman yhteyteen.

Yleissuunnittelu

Asemakaavan valmisteluaineistona laadittavan Nuottasaaren, Vihreäsaaren, Äimäraution ja Limingantullin kaupunginosia koskevan yleissuunnitelman tarkoitus on tutkia satamaa ja sen ympäristön teollisuusaluetta palvelevat liikennejärjestelyt, infrastruktuurin vaatimat tilavaraukset ja maankäytön mahdollisuudet sekä tuottaa hulevesisuunnitelman käsittävä ympäristösuunnitelma yleisille alueille.

Yleissuunnittelualueeseen kuuluu asemakaavamuutosalueen lisäksi Vihreäsaaren kaupunginosa (korttelit 1 ja 2, satamatoimintojen alue ja siihen liittyvä vesialue), Nuottasaaren kaupunginosan teollisuusalue (kortteli 1 poislukien asuinkerrostalojen korttelialue sekä korttelit 14 ja 28 sekä katu- ja puistoalueita), Äimäraution kaupunginosan logistiikka- ja teollisuuskortteleita ml. yhdistettyjen kuljetusten terminaali (korttelit 3...6,15 ja 16 sekä katu-, puisto- ja rautatiealueita) ja Limingantullin kaupunginosan länsikärjen korttelit 28 ja 31.

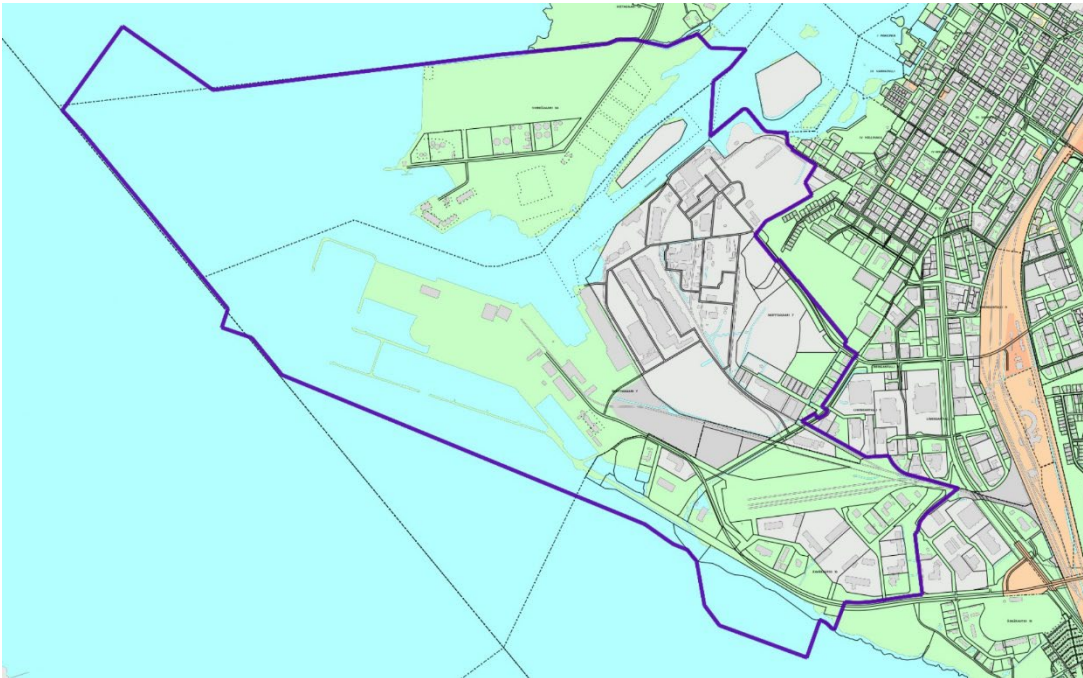
Yleissuunnittelu palvelee myös vireillä olevan Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan valmistelussa. Yleiskaavatyön yhteydessä tehtävä kaasuputken ja voimalinjan sijoittamisen esiselvitys otetaan huomioon yleissuunnittelussa.



Suunnittelun lähtökohdat

Hanke on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos kuuluu maankäytön toteutusohjelman 2024-2028 yritysalueavoitteissa tunnistettuihin vihreän siirtymän kärkihankkeisiin. Oritkariin johtavan Poikkimaantien parantaminen on käynnissä. Tiehanke on saanut CEF-rahoitusta, jota myönnetään EU:n alueella vihreää siirtymää edistäville liikennehankkeille.

Asemakaavan suunnittelualue on pääasiassa Oulun kaupungin maaomaisuutta, johon kohdistuu pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, merkittävimpana Oulun Satama. Lisäksi Stora Enson omistama tehdasalue sekä muutamia muita yritysmaanomistajia ja vuokralaisia sijaitsee yleissuunnittelualueella. Kaavahankkeen aikana voidaan tehdä sopimuksia alueen toimijoiden kanssa.



Kuva 2. Kaupungin maaomaisuus esitetty vihreällä. Yleissuunnittelualueen rajaus yhtenäisellä viivalla.

Nuottasaaren puolella sijaitsee Oritkarin sataman satama-alue ja Äimäraution puolella tavaraliikenneterminalien korttelialueita. Suunnittelualueella toimivat Oulun Satama, Tulli sekä logistiikkayrityksiä. Alueella ei ole vakituisia asuin- tai majoitustiloja.

Suunnittelualueella muodostuu jatkuvasti uutta maaperää täyttömaista. Osalla voimassa olevan asemakaavan (564-1977) mukaisista tonteista maa on vasta osittain muodostunut.

Suunnittelualue on valtaosin ihmisen toiminnan muokkaamaa, teollisuus- ja logistiikkatoiminnoin rakentunutta aluetta. Sataman edustan merenpohjaan on ruopattu laivaväyliä. Alueella on luonnontilaista ympäristöä asemakaavan puistoalueilla, tonttien puustoisena säilytettävillä alueilla sekä sataman ruoppausmaista muodostuneella pusikoituneilla rantakentillä. Rommakonväylän rannoilla on Natura 2000-alueita.



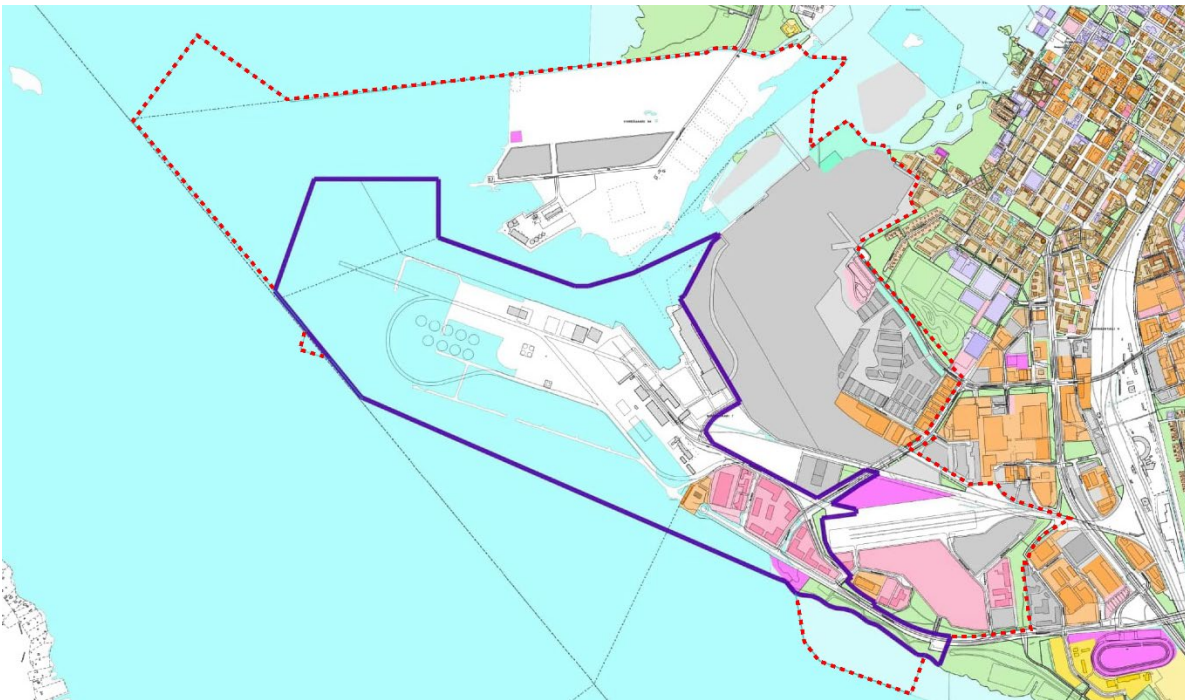
Kuva 3. Kaavahankkeen rajaus ilmakuvassa. (kuva Oulun Satama)



Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Kaavatilanne

Asemakaavamuutosalueen voimassa olevassa asemakaavassa, 564-1977 Oulun Satama, Nuottasaaren alue on satama-alue (LS), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 360 000 k-m², ja vesialue (W). Satama-alueella on mahdollinen vedenalaisten muinaisjäännösten alue (ark-w). Äimäraution korttelit 7 ja 17 ovat tavaraliikenneterminalin korttelialuetta, jolle saa rakentaa lisäksi toimitilarakennuksia eli toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia (LTA-1), kortteli 18 on tavaraliikenneterminalin korttelialuetta (LTA), em. LTA-1-korttelialuetta ja satamatoimintaan liittyvien toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa sataman rekkaparkin (KTS-1). Lisäksi muutosalueeseen kuuluu Äimäraution kaupunginosassa puistoa, maantien aluetta, satamaraidealuetta, satama-alue, sataman sisäistä yhteyttä, yleistä pysäköintialuetta, hulevesien laskeutusaltaaksi osoitettua aluetta sekä vesialuetta.



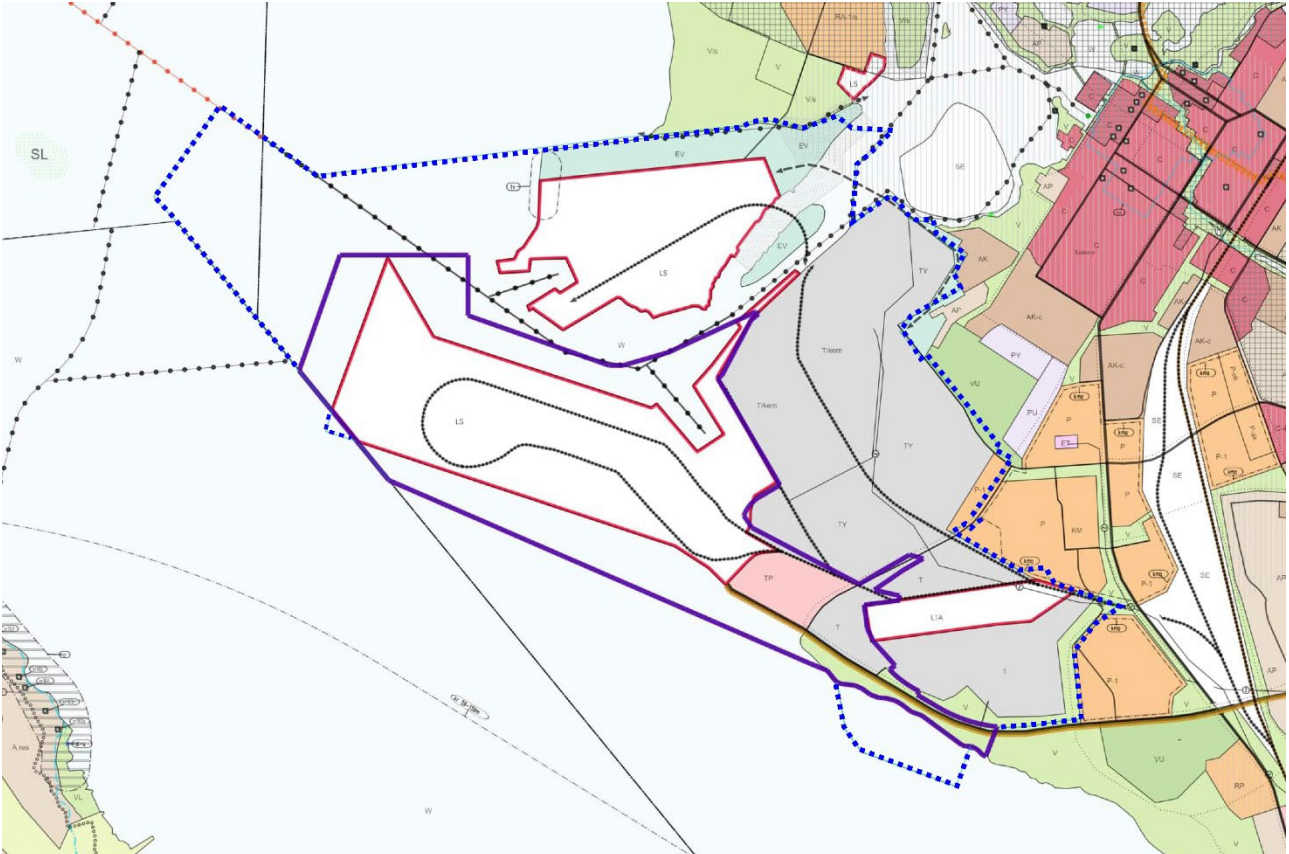
Kuva 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueella ovat merkinnät:

- **LS SATAMA-ALUE.** Alue varataan satamatoimintaan ja siihen liittyville terminaaleille ja varastoille.
- **TP TYÖPAIKKA-ALUE.** Alue 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.
- **T TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.** Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.



- V VIRKISTYSALUE. Alue 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 maisematyö lupa.
- W VESIALUE. Vesialueelle on osoitettu laivaväylä.
- Lisäksi Poikkimaantie on osoitettu merkittävästi parannettavana tieosuutena sekä kevyen liikenteen pääreitillä, ja Jääsalontie on osoitettu alueellisena yhdystienä sekä kevyen liikenteen pääreitillä.



Kuva 5: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuden kohdistuvat vaikutukset sekä kemianteollisuuden riskit. Ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA-menettely) tarve tarkentuu kaavahankkeen aikana, ja mahdollisuus YVA:n suorittamiseen kaavatyön aikana selvitetään. Suunnittelualueelle laaditaan luonto- ja maisemaselvitys, linnustoselvityksen päivitys, hulevesiselvitys, teollisuusalueen turvallisuuden sekä toimintojen yhteensovittamiseen liittyviä selvityksiä, yritysvaikutusten arviointi sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Selvitykset sekä arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.



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
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun Satama
- Business Oulu
- Stora Enso
- Suunnittelualueen yritykset
- VR-Yhtymä Oyj
- Tulli
- Väylä
- 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
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun polkupyöräilijät

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/7863/2023.**

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 sivulla 8 on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille Oulun kaupungin aloitteesta marraskuussa 2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipiteitä. Vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan suunnittelualueen ja välittömän vaikutusalueen maanomistajille kirjeitse sekä yleisesti lehti-ilmoituksella Kalevassa ja Oulun kaupungin verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan loppuvuodesta 2024. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Yleissuunnitelman laatimisen aikana kuullaan alueen toimijoita. Kaavatyön aikana järjestetään tilaisuuksia yritysvero- ja vaikutukseen alueen nykyisten ja tulevien toimijoiden tarpeiden kartoittamiseksi ja yhteensovittamiseksi.

Kaavaluonnosta koskeva avoin yleisötilaisuus järjestetään nähtävilläolon aikana.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen on määrä valmistua syksyllä 2025, jolloin ehdotus 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 tai viranomaisen järjestelmän kautta.

Muistutus toimitetaan 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. Voimaantulo kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.



Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Suvi Jänkälä, puh. 044 588 4857

Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, puh. 044 703 2402

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen, puh. 040 661 2447

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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