

## Kotimetsäntie 6

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Metsokankaan kaupunginosan korttelissa 45 tontilla 2, Kotimetsäntie- kadun varrella on aloitettu asemakaavamuutoksen laatiminen. Kaavamuutoksen alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavia maankäytön suunnitelmia, joista kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaille ja toimitilojen haltijoille.

Asemakaavan muutoshankkeessa on tavoitteena muuttaa käytöstä poistunut päiväkotirakennus asuinkäyttöön sekä hyödyntää tontilla oleva rakennusoikeus asuinkerros- ja pientalojen rakentamiseen.

Kaavan muuttaminen on tullut vireille Suomen Kuntakiinteistöt Oy:n hakemuksesta. Asemakaavan on tarkoitus valmistua keväällä 2023.



Kuva 1 Kartalle on punaisella viivalla rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Katkoviivalla rajatulla alueella kaavamuutoksella voi olla vaikutuksia.

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 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2517**

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

## Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Metsokankaan kaupunginosassa, noin seitsemän kilometriä Oulun keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue käsittää korttelin 45 tontin nro 2, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (PL). Tontti on kooltaan n. 2640 m<sup>2</sup>. Kaavamuutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa rivitalo-pienkerrostalotonttiin, idässä Kotimetsäntiehen ja etelässä ja lännessä Kotimetsän lähivirkistysalueeseen. Virkistysalueella tontin eteläreunalla kulkee jalankulku- ja pyöräilyreitti nimeltä Pyöreäsuonpolku.

Lähiympäristön rakennuskanta on julkisivumateriaaleiltaan pääasiassa punatiilistä. Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet edellisen kaavahankkeen yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa vuonna 2009 rakennettujen yksikerroksisten, osittain puu- ja osittain punatiiliverhoiltujen, pulpettikattoisten päiväkotitilojen muutostyöt asunnoiksi. Kaavamuutoksessa tarkastellaan asuntojen tarvitsemat ajoneuvojen ja polkupyörien pysäköintitilat sekä muiden toimintojen tarvitsemat tilavaraukset. Tavoitteena on täydentää tonttia myös uusilla asuinrakennuksilla.

## 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 turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan puustokartoitus, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä (mm. happamat sulfaattimaat). Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Aloite ja sopimusmenettelyt

Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt Suomen Kuntakiinteistöt Oy. Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimuksen laatimista.

### Nykyinen maankäyttö

Korttelin 45 tontille 2 on rakennettu yksikerroksinen päiväkotirakennus. Kiinteistön autopaikoitus on Kotimetsäntien puoleisella osalla tonttia. Ajoyhteys on järjestetty Kotimetsäntieltä. Tontin eteläosasta johtaa yhteys Kotimetsän lähivirkistysalueen kautta kulkevalle jalankulku- ja pyöräilyväylälle.

## Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AP-t, tiivis pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan kaupunkimaiselle pientaloasumiselle kuten yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää kaupunkimaista pientalorakentamista, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

Alueella on voimassa asemakaava 564-1851. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 45 tontti 2 on osoitettu merkinnällä PL (lähipalvelurakennusten korttelialue). Kerrosluku on I ja rakennusoikeutta 600 kerrosneliometriä. Asemakaavassa on osoitettu autopaikkojen rakentamisvelvoite merkinnällä 1/80m<sup>2</sup>. Kortteliin on osoitettu ohjeellisella merkinnällä pysäköimispaikka. Korttelialueen rakennusalalle on sallittu sijoitettavan 1 asunto. Asemakaavalla on osoitettu istutettava alueen osa korttelialueen Kotimetsäntien puoleiselle rajalle.



Kuvat 2 ja 3. Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavasta, oikealla ote voimassa olevasta asemakaavasta.

## 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/6148/2021.**

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 mm. seuraavat tahot:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- 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
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Kaakkurin suuralueen asukasyhdistys ry
- Nuorisovaltuusto ONE
- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille tontin haltijan hakemuksesta tammikuussa 2022.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan syksyllä 2022. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

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

### Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2023, jolloin kaavaehdotus 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.

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 yhdyskuntalautakunta. 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

Kaavoitusarkkitehti Satu Piispanen, puh. 0406433976

Kaavoitusassistentti Tarja Korpi, puh. 050 454 8268

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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