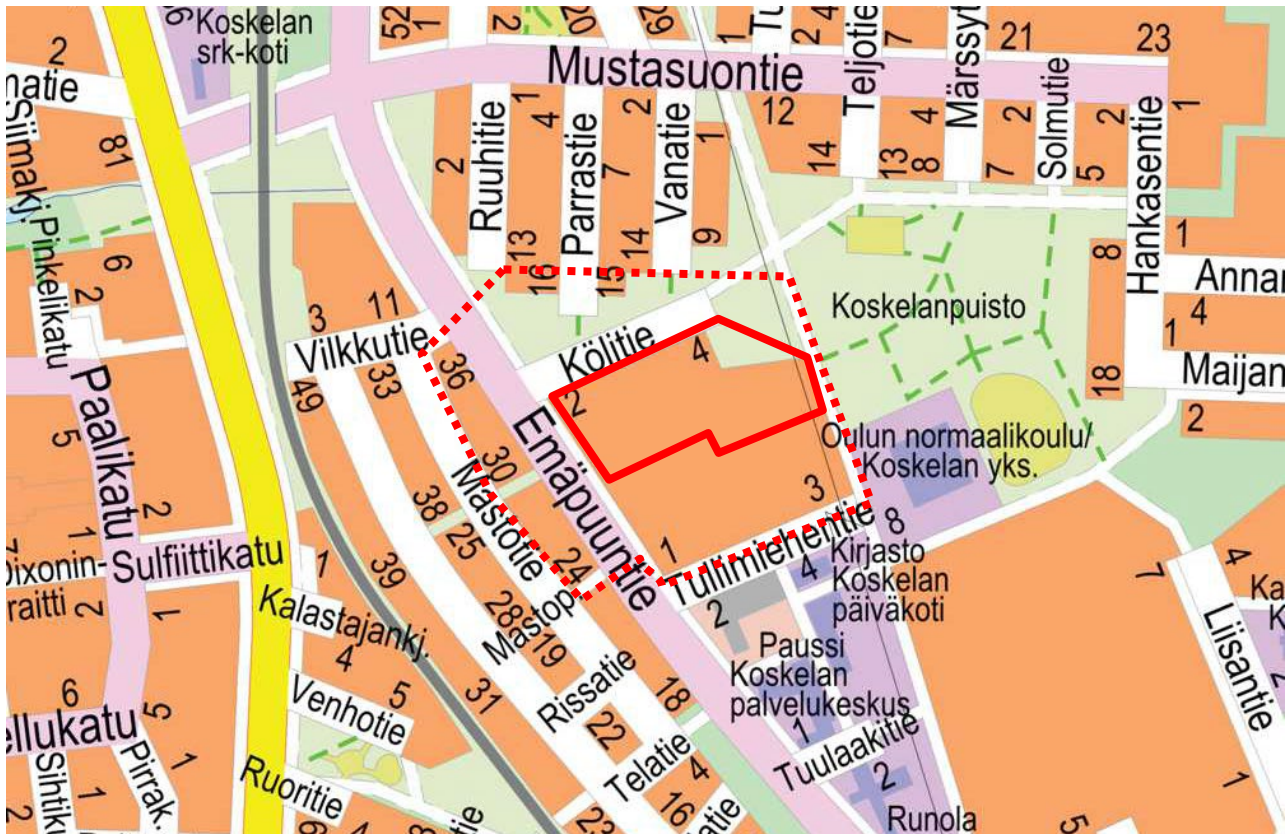




## Kölitie 2 ja 4

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Koskelan kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on alueen täydennysrakentaminen.



-  Alustava asemakaavan muutosalue
-  Tiedotusalue, joka sisältää lähimmät kiinteistöt

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kiinteistöjen omistajille ja käyttäjille (asukkaille).**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä sen nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen on jäljempänä.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet). Ne löytyvät kaavatunnuksella **564-2511**.

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 tarkoitus

Alustava asemakaavan muutosalue on esitetty etusivun kartalla. Alue käsittää Koskelan kaupunginosan korttelin 76 tontit 2 ja 1 sekä puistoaluetta. Tonttien osoitteet ovat Kõlitie 2 ja 4.

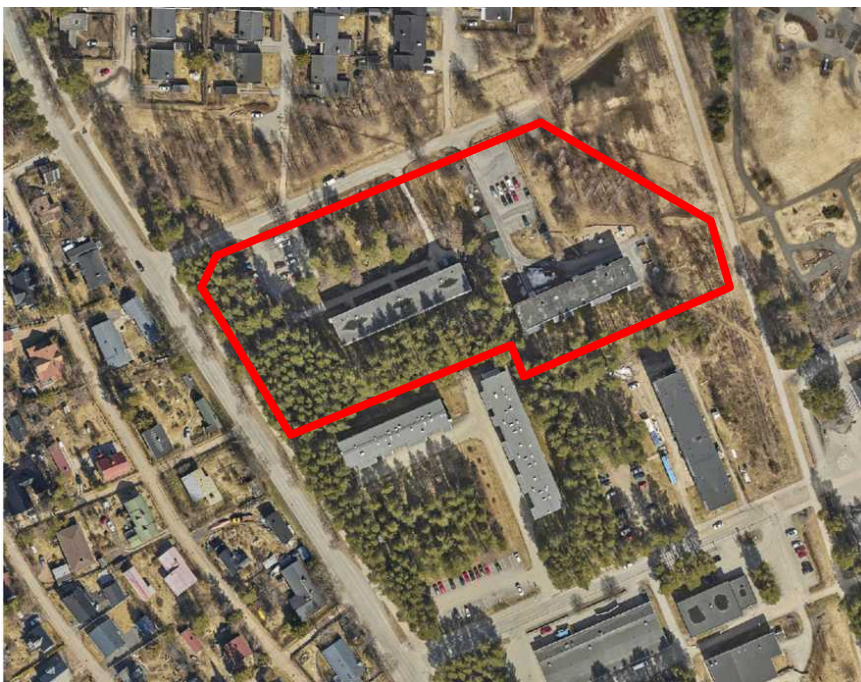
Pohjola Rakennus Oy Suomi on hakenut 21.12.2020 kaavamuutosta tontin 2 haltijan, As Oy Oulun Kõlitie 2:n, valtuuttamana. Hakija pyrkii toteuttamaan korttelin länsiosaan uuden asuinkerrostalon. Olemassa oleva kerrostalotontti voidaan jakaa kahdeksi tontiksi, joilla voi olla yhteisiä piha- ja pysäköintijärjestelyjä. Olemassa olevaan asuinrakennukseen ei kaavailla olennaisia muutoksia.

Sivakka-yhtymä Oy on hakenut 25.8.2021 kaavamuutosta toteuttaakseen uuden asuinkerrostalon korttelin itäosaan. Samalla hakija ehdottaa korttelialueen ja tonttijaon muuttamista siten, että voimalinjan alla oleva osa hakijan hallinnoimasta tontista 1 (Kõlitie 4) liitetään osaksi Ruuhipuistoa ja vastaavasti osa tonttiin rajautuvasta puistoalueesta liitetään kortteliin.

## Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Tontin 2 pinta-ala on 9780 m<sup>2</sup>, ja sillä on vuonna 1969 valmistunut kolmikerroksinen asuinkerrostalo, jonka laajuus on 2080 k-m<sup>2</sup> (kerrosalaneliömetriä). Tontin 1 pinta-ala on 6739 m<sup>2</sup>, ja sillä on vuonna 1972 valmistunut kolmikerroksinen asuintalo, jonka laajuus on 1804 k-m<sup>2</sup>. Vuokratontit omistaa Oulun kaupunki.

Kaava-alue on osa viiden asuinkerrostalon ja neljän tontin muodostamaa kerrostalokorttelia, jota rajaavat Kõlitie, Emäpuuntie, Tullimiehentie, Ruuhipuisto ja Aaltosentie (jalankulku- ja pyöräilyväylä). Korttelin muut kolme asuinkerrostaloa ovat valmistuneet vuonna 1970. Rakennusten ympärillä, etenkin Emäpuuntien ja Tullimiehentien varressa, on havupuustoa ja muuta kasvillisuutta. Korttelin itäosassa kulkee Oulun Energia Oy:n 110 kV:n voimajohto, jonka itäpuolella ovat Koskelanpuisto ja Oulun normaalikoulun Koskelan yksikkö. Tullimiehentien eteläpuolella on mm. Koskelan ostoskeskus, päiväkotij ja palvelutalo. Kõlitien pohjoispuolella ja Emäpuuntien eteläpuolella on pientaloasutusta. Noin 200 kaava-alueen länsipuolella on pohjoiseen johtava rautatie.



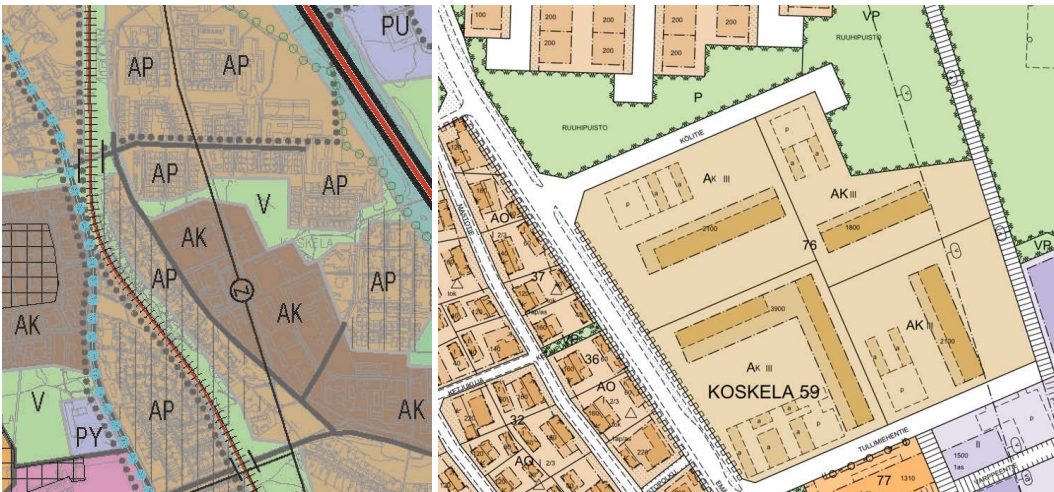
**Kuva:** Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2020. (Ei mittakaavassa.)

## Aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuunalueeksi.

Asemakaavassa kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jonka suurin sallittu kerrosluku on kolme. Tontin 2 kohdalla on voimassa sisäasiainministeriön 12.1.1967 vahvistama asemakaava (564-436), jossa tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 2100 k-m<sup>2</sup>. Tontin 1 kohdalla on voimassa ympäristöministeriön 22.2.1991 vahvistama asemakaava (564-1351), jossa tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 1800 k-m<sup>2</sup>. Korttelin itäreunassa kulkee voimalinjan vaara-alue.



**Kuvat:** Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asetus- ja asemakaavayhdistelmästä. (Ei mittakaavassa.)

## Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakijat hankkivat asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua. Kaavan käynnistyessä hakijoiden kanssa solmitaan sopimus osapuolten yhteistoiminnasta.

Kaavaluonnoksen oltua nähtävillä kaupunki neuvottelee tontinhaltijoiden kanssa toteuttamissopimuksen. Lisäksi tontinhaltijat voivat sopia yhteistyöstä ja toteuttamisesta rakennusliikkeen kanssa.

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä selvitetään ja arvioidaan vaikutuksia, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Vaikutukset voivat kohdistua esimerkiksi rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan, asumiseen tai liikenteeseen. Kaavaa varten selvitetään muun muassa alueen puusto ja hulevesiolosuhteet. Vaikutuksia kuvataan asemakaavan selostuksessa.

## Osalliset

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. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy ja muut johtojen haltijat
- Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä

## Osallistuminen

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esim. kaavatunnuksen 564-2511.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta tai Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta. Yhteystiedot ovat viimeisellä sivulla.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläolonaikana postiosoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi**. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2511.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäneille annetaan vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläolonaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

## Suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille hakemuksesta.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset). Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille (isännöitsijöille) tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä vähintään kahden viikon ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä.

## Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto valmistuu tavoiteaikataulun mukaan alkuvuodesta 2022, jolloin se on nähtävillä noin neljän viikon ajan. Osalliset ja muut kunnan jäsenet voivat ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

## Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan, kun valmisteluaineisto on ollut nähtävillä ja siitä on saatu mielipiteet. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2022. Ehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaavamuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää yhdyskuntalautakunta tai 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 §). Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

## Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus  
Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)  
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850  
kirjaamo(at)ouka.fi, asemakaavoitus(at)ouka.fi

Antti Määttä  
kaavoitusarkkitehti  
p. 044 703 2428  
antti.m.maatta(at)ouka.fi