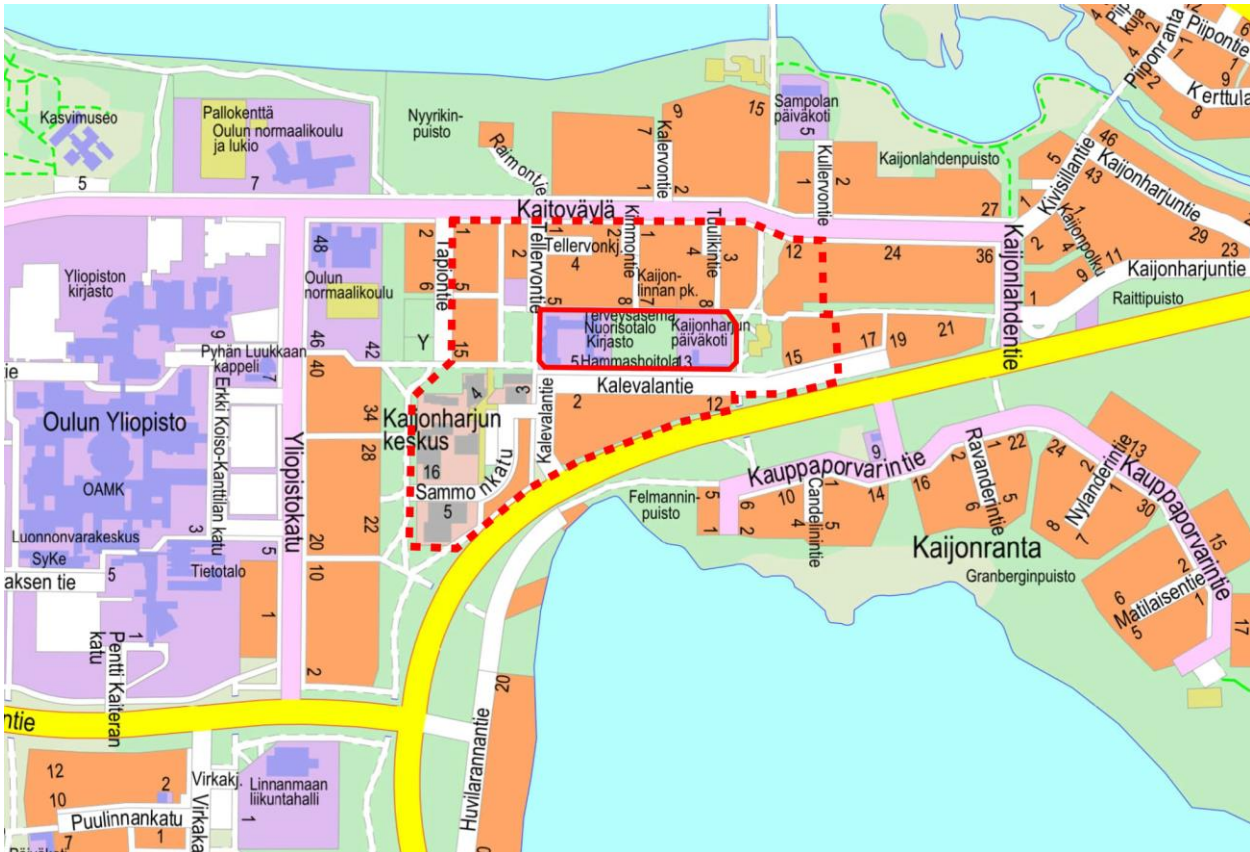


## Kalevalantie 5, 7, 9, 11 ja 13, Lähimmäiskortteli

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaijoharjun kaupunginosassa, osoitteessa Kalevalantie 5, 7, 9, 11 ja 13 on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 20 tonttien 1 ja 2 käyttötarkoitusta niin, että se mahdollistaa lähimmäiskorttelin rakentamisen. Samassa yhteydessä tarkistetaan tonttien 3, 5 ja 6 kaavamääräykset. Asemakaavan on tarkoitus valmistua kesään 2024 mennessä.



Kuva 1. Ote opaskartasta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla ja vaikutusalue punaisella 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](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2536**

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 muutoksen taustalla on tontinluovutuskilpailu ([Lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailu - Asuminen ja rakentaminen - Oulun kaupunki \(ouka.fi\)](#)), jonka voittanut ehdotus on kaavatyön jatkokehittämisen pohjana. Tontinluovutuskilpailussa haettiin fyysistä hahmoa ja toiminnallista sisältöä sekä toimijoiden yhteenliittymää Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 osan tontista nro 1 ja koko tontin nro 2 muodostaman alueen toteuttamiseen lähimmäiskortteliksi, ts. erilaisten toimintojen ja asumisen sisältöjen hybridi-, palvelu- ja sukupolvikortteliksi. Lähimmäiskortteli tukee Kestävä Kaijonharju -lähiöohjelman mukaista alueen kehittämistä. Asemakaavan muutosalueena ovat korttelin 20 tontit 1, 2, 3, 5 ja 6 kokonaisuudessaan.



Kuva 2. Ilmakuva alueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

## Vaikutusten arviointi sekä laaditut ja laadittavat selvitykset

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

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu muun muassa Kaijonharjun keskuksen ympäristön yleissuunnitelma, Kaijonharjun puustokartoitus, linnustaselvitys sekä luonto- ja maisemaselvitys.

Suunnittelualueelle laaditaan hulevesi-, liikenne- ja meluselvitykset sekä rakennettavuus- ja sulfidimaaselvitys. Lisäksi laaditaan liikenteen yleissuunnitelma ja tarvittaessa muita selvityksiä.

Selvitysalueiden tarkka rajaus päätetään erikseen. Alueen suunnittelussa tullaan hyödyntämään myös viherkerrointa.

## Suunnittelun lähtökohdat

Korttelin 20 kaikki tontit omistaa Oulun kaupunki, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Hankkeesta laaditaan yhteistoimintasopimus ja toteuttamissopimus tontinluovutuskilpailun voittajayritysten Vestera Oy:n (aiemmin Tikakoski Oy) ja MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:n kanssa.

## Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

### Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavaan kaavakartassa 2 suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C-3, paikalliskeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan suuralueen asukkaiden käyttämille kaupallisille ja muille yksityisille palveluille, julkisille palveluille, asumiselle sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa enintään 5 000 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Suunnittelualueen lähistöllä kulkee kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Alue sisältyy kaavakartan 1 mukaisiin merkintöihin kaupunkikehittämisyöhyke 2, kaupunkikäytävät ja kaupunkikehittämisyöhyke 3, kaupunkikehä.



Kuvat 3 ja 4. Ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2 (vasemmalla) ja kaavakartasta 1 (oikealla).

Kaupunkikäytävät muodostuvat olevien ja rakentuvien aluekeskusten (C1) ja suurimpien paikalliskeskusten (C2) keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskustan välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vihreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.

Kaupunkikehä muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä.

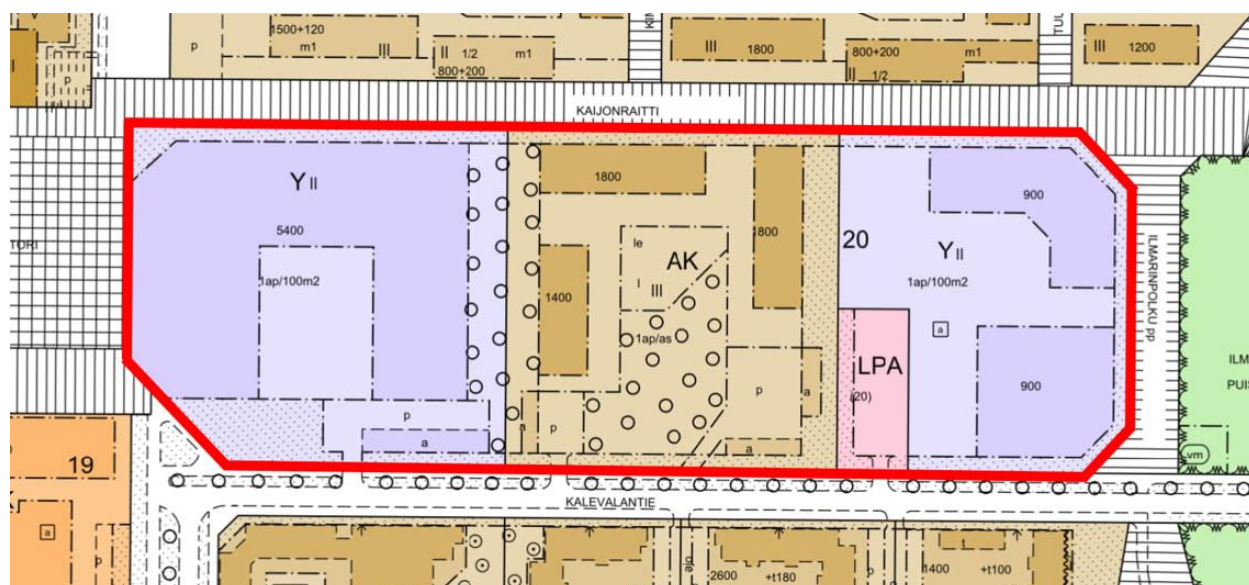
Kaupunkikehän suunnittelumääräykset:

Vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen. Erytystä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan parantamiseen, keskusten toimintojen monipuolistamiseen, täydennysrakentamiseen ja vyöhykkeen asukasmäärän merkittävään lisäämiseen erityisesti joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä, monipuoliseen asuntotarjontaan sekä viheralueiden laadun kehittämiseen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraideliikenteeseen tiivistyvillä alueilla.

### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 15.6.1983 vahvistama asemakaava ak1023. Tontti nro 1 on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), ja sillä sijaitsevaan rakennukseen ovat aiemmin sijoittuneet mm. Kaijonharjun nuorisotila, terveyskeskus ja kirjasto. Terveyskeskus on poistunut tiloista 2019. Sivistys- ja kulttuuripalveluiden toiminnot ovat jatkaneet rakennuksessa. Kaupunki luopuu monitoimitalon omistuksesta vuonna 2023. Yhteistoimintasopimuksessa on kuvattu tarkemmin vaihtoehdot rakennuksen uuden omistajan määräytymiseen.

Tontti nro 2 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontin pinta-ala on 10 710 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on 5 000 k-m<sup>2</sup>. Tontti on nykyisellään rakentamaton. Tontit nro 5 ja 6 ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontilla 5 on aiemmin sijainnut Kaijonharjun päiväkotitoiminta, joka on vastikään purettu. Tilalle rakennetaan uusi päiväkotirakennus. Tontin rakennusoikeus on 900 k-m<sup>2</sup>. Tontilla 6 sijaitsee Kalevalan päiväkotitoiminta. Tontti 3 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle on sijoitettu tonttien 5 ja 6 autopaikat.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Tontti nro 1 (Y) vasemmalla, tontti nro 2 (AK) keskellä, tontti nro 3 (LPA) oikealla ja tontit nrot 5 ja 6 (Y) oikealla.

## Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko

Oulun kaupunginhallitus hyväksyi 26.8.2019 § 268 Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa ja sen yhteydessä laadituissa yleissuunnitelmissa on suunniteltu maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot yleisellä tasolla. Kaavarungossa suunnittelualan läheisyydessä lounaassa on keskusta-alue (C), jonka läpi kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti. Suunnittelualan länsi- ja itäosa ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-7) ja keskiosa merkinnällä AK-2, uusia asuinkortteleita, joissa on tontti- tai korttelikohtainen rakenteellinen pysäköintiratkaisu. Suunnittelualan lähiympäristöön on osoitettu asumisen ja kaupan kortteleita (AKL) ja täydennysrakennettavaa asuinkorttelialuetta (AK-1).



Kuvat 6 ja 7. Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon havainnekuvasta ja maankäyttökaaviosta.

## Lähiöohjelma 2020–2022

Oulun kaupunki on ollut mukana ympäristöministeriön koordinoimassa Lähiöohjelmassa 2020–2022 Kestävä Kaijonharju-hankekokonaisuudella. Lähiöohjelman tavoitteena on asuinalueiden myönteinen pitkän aikavälin kehitys, joka tuottaa asukkaille hyvinvointia ja alueille elinvoimaisuutta. Lähiöohjelmassa ovat mukana myös sosiaali- ja terveysministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, sisäministeriö sekä oikeusministeriö.

Kestävä Kaijonharju-hankekokonaisuus perustui Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoon. Kaijonharjussa vahvistettiin kaupungin, asukkaiden ja muiden toimijoiden yhteistyötä sekä suunniteltiin ympäristöä, tiloja ja toimintoja yhdessä eri toimijoiden kesken. Tavoitteena oli elävöittää kaupunginosaa ja ehkäistä sen toiminnallista köyhtymistä ja segregatiota, edistää yhteisöllisyyttä sekä houkutella uusia asukkaita. Asukkaiden osallistumista ja tasa-arvoa edistäviä toimintatapoja tuettiin ja kehitettiin osana sosiaalisesti kestävästä kaupungin tavoitteesta.

Hankeessa hyödynnettiin alueen sijaintia kahden järven välisellä kannaksella. Rantojen virkistysreitit olivat pitkään alueen asukkaiden toivelistan kärjessä. Keskuksen uudistamisen suunnittelua jatketaan. Tavoitteena on yhdistää kampus ja keskuksen kaupalliset palvelut paremmin toisiinsa. Täydennysrakentamisella pyritään asukasjakaman ja asuntokannan monipuolistamiseen. Asumisen kärkihankkeena on keskukseen sijoittuva sekoittuneen asumisen lähimmäiskortteli.

Lähiöohjelman näkyvimpiä toimenpiteitä olivat alueen fyysiseen ympäristöön kohdistuneet investoinnit ja parannukset, joita Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tuki 35 %:n suuruisella lähiöavustuksella. Hankekokonaisuuteen kuului myös joukko muita toimenpiteitä, joilla

pyrittiin elävöittämään aluetta mm. tapahtumilla ja kulttuurilla. Tärkeä osa hanketta oli asukkaiden osallistaminen mukaan suunnitteluun ja kehittämiseen.

### Tontinluovutuskilpailu

Yhdyskuntalautakunta päätti 22.3.2022 kokouksessa valita arviointiryhmän esityksen pohjalta lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailun voittajaksi kilpailutyön "Havas", joka on kaavatyön jatkokehittämisen pohjana.

Lähimmäiskorttelissa on tiloja monenlaisiin elämyksiin, työntekoon ja arjen kohtaamisiin. Kortteli koostuu neljästä lamellitalosta sekä niiden kivijalkaan muodostuvista yhteiskäyttötiloista. Nämä julkiset tai puolijulkiset tilat muodostavat monipuolisen ja mielenkiintoisen esteettömän tilojen sarjan, jotka yhdistävät kyläraitin tavoin korttelin toiminnot ja rakennukset toisiinsa. Kokonaisuuden sydämenä toimii Kalevalantien varteen sijoittuva yhteinen, korkeatasoinen kortteliolohuone Havas.

Havaksen yhteyteen on keskitetty suuri osa korttelin lähipalveluista, kuten kirjasto ja nuorisotilat. Ensimmäisen kerroksen yhteiskäyttötilojen päälle muodostuu esteetön kattopiha, asukkaiden ulko-olohuone, johon avautuvat mm. tehostetun palveluasumisen ulkoilutilat ja toimistohotellin työskentelytilat. Yhteiskäyttötiloja hallinnoi uusi asukastuvan malli, joka on yhtä aikaa sekä liiketaloudellinen konsepti että digitaalinen asukasportaali, jonka kautta korttelin palveluita, aktiviteetteja sekä toimintoja hallitaan.

Kortteli tarjoaa asumista koko elinkaarelle, erityisasumisesta normaaliin asumiseen. Asuinratkaisujen lähtökohtana on asuintilojen muunneltavuus ja asukaslähtöinen lähestymistapa. Asuntojen jousto tapahtuu innovatiivisin suunnitteluratkaisuina asuntoihin liitettävillä tai eriytettävillä sivuasunnoilla.



Kuva 8. Ote tontinluovutuskilpailun voittaneesta työstä "Havas".

## 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/6518/10.02.03/2022.**

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:

- Maa ja mittaus
- Kadut ja liikenne
- Rakennusvalvonta
- Oulun Tilapalvelut -liikelaitos
- Hyvinvointipalvelut
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Kajonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys ry
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun yliopisto
- Oulun ammattikorkeakoulu
- Suomen yliopistokiinteistöt Oy
- Senaatti-kiinteistöt
- TA-asumisoikeus Oy
- Sivakka-yhtymä Oy

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille Oulun kaupungin hakemuksesta toukokuussa 2022.

### 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 mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto, asemakaavaluonnos, pidetään nähtävillä neljän viikon ajan loppuvuodesta 2023. 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 2024, 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 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. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

### Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen, puh. 040 663 7760

Kaavoitusarkkitehti Leena Soudunsaari, puh. 040 480 4479

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen, puh. 040 661 2447

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



Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu