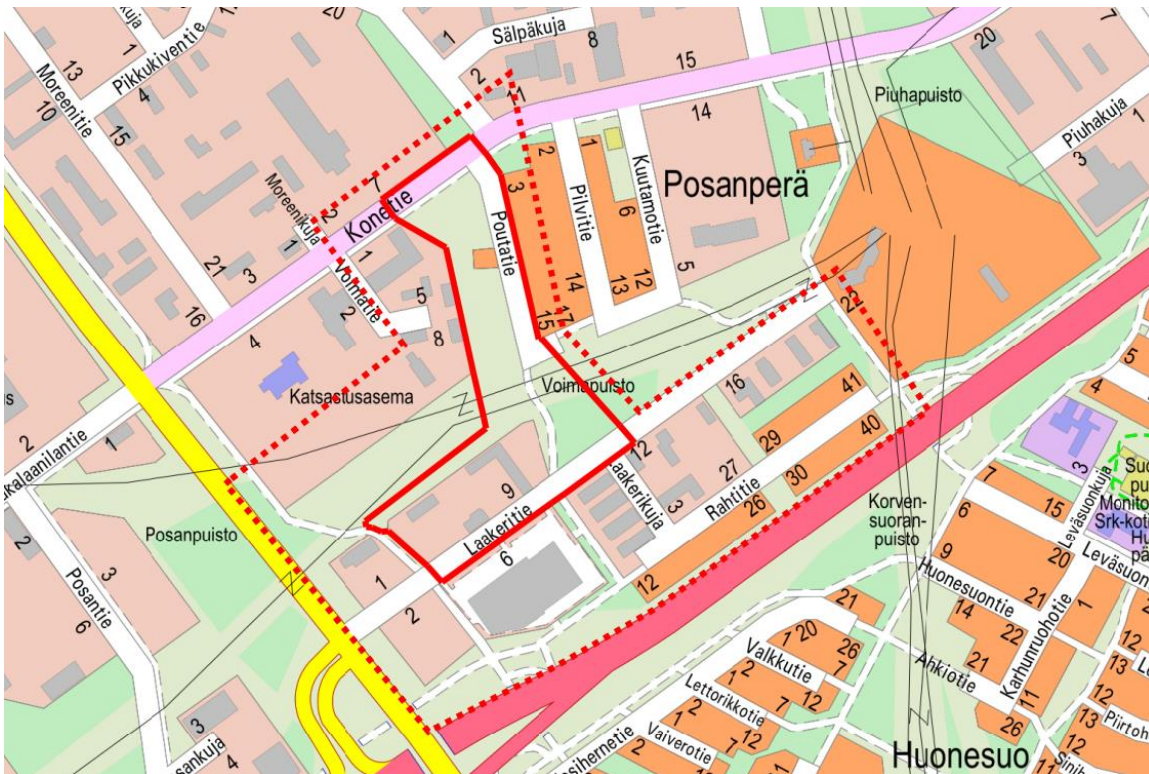


## Laakeritie 5, 7 ja 9

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ruskon kaupunginosassa, osoitteessa Laakeritie 5, 7 ja 9, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 13 tonttien 6, 3 ja 5 käyttötarkoitusta niin, että alueelle voidaan rakentaa päivittäistavarakaupan suuryksikkö. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2025 aikana.



Kuva 1 Opaskartalle on rajattu punaisella viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Punaisella katkoviivalla on esitetty alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä.

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:

**<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankeet>**

Hankeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2562**

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

Suunnittelualue sijaitsee Ruskon kaupunginosassa n. 5 kilometriä Oulun keskusta koilliseen. Asemakaavan muutosalueena on Ruskon kaupunginosan korttelin 13 tontit 6, 3 ja 9 sekä osa korttelin läheisyydessä olevista puisto- ja katualueista. Alueen lähiympäristössä on teollisuus-, liike- ja varastorakennuksia sekä Poutatien ja Rahtitien pienehköt asuinalueet. Etusivulla esitetyn alustavan rajauksen mukainen suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,4 hehtaaria.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 13 tonttien 6, 3 ja 5 käyttötarkoituksen muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa päivittäistavarakaupan suuryksikkö. Kaupan tavoiteltu koko on noin 8500 kerrosalaneliometriä, josta päivittäistavarakaupan osuus olisi noin puolet. Tontit on tarkoitus yhdistää yhdeksi tontiksi ja tonteilla olevat rakennukset on tarkoitus purkaa. Työn aikana tutkitaan, paljonko läheisistä puistoalueista olisi mahdollista ottaa osaksi tulevaa tonttia ja saadaanko alueelle suunniteltua uusi katuyhteys Laakeritieltä Konetielle, mikä on kaupan toteutuksen edellytys.

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- yhdyskuntarakenteeseen ja kaupan palvelurakenteeseen
- kaupallisten palveluiden saavutettavuuteen
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen
- luontoon ja maisemaan

Suunnittelualueelle laaditaan liikenneselvitys, meluselvitys, luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys, kaupallinen selvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## Suunnittelun lähtökohdat

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut yksityiseltä taholta, joka on valtuuttanut Osuuskauppa Arinan käymään neuvotteluja kaupungin kanssa asemakaavan muutokseen liittyen.

Suunnittelualueella on sekä yksityistä, että kaupungin maanomistusta. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

## Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

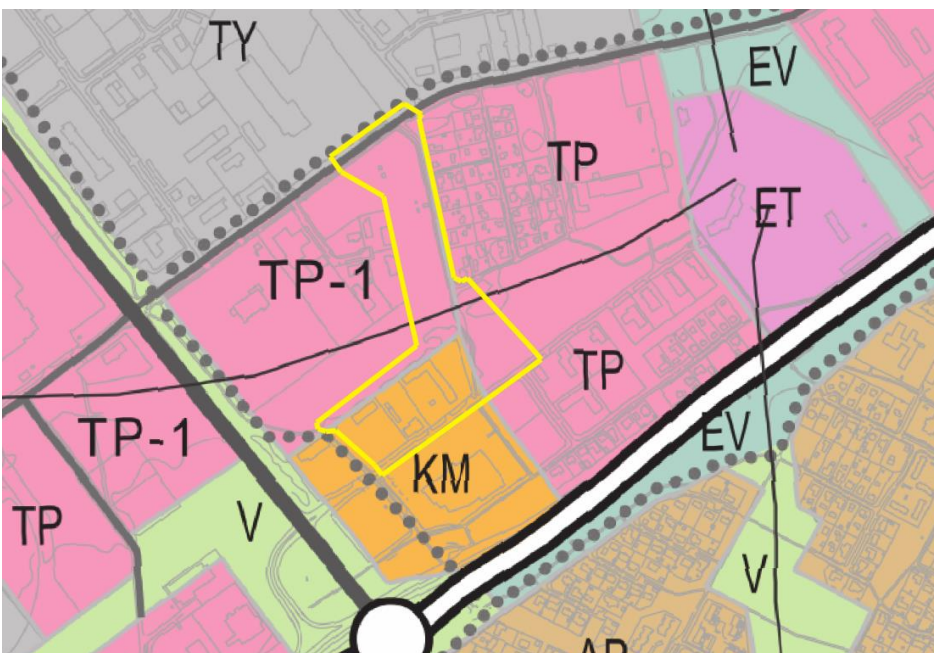
Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 13 on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jota ympäröivät puistoalueet (VP ja P). TY korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 10028 kerrosneliometriä ja rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus 7 metriä. Laakeritien varteen on osoitettu sähkölinja, jonka suojaetäisyys ulottuu TY korttelialueelle. Korttelialueen itäreunassa on varaus puistomuuntajalle ja länsireunassa kaukolämpöjohdolle. Korttelialueen pohjoispuolella on osoitettu puistoalueelle ohjeellinen kevyenliikenteenreitti Laakeritieltä Poutatielle. Puistossa kulkee

voimajohtoja, joiden vaara-alueiden rajat on merkitty asemakaavaan. Konetien varteen on osoitettu sähkölinja, jonka suojaetäisyys ulottuu puistoalueille. Laakeritie, Poutatie ja Konetie on osoitettu katualueina.



Kuva 2 Ote voimassa olevien kaavojen kaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kaavakartta 2) suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi (KM) sekä työpaikka-alueeksi (TP ja TP-1). Kaupallisten palvelujen alue on yleiskaavassa varattu vähittäiskaupan suuryksikölle sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyville muille toiminnoille.



Kuva 3 Ote Uuden Oulun yleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu keltaisella.





Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan laatiminen on tullut vireille 23.8.2022. Kaava tulee korvaamaan Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartan 2. Yleiskaavan tavoiteaikataulun mukaan kaavaluonnos valmistuu vuonna 2024 ja kaavaehdotus vuona 2025.

## 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/7095/2023.**

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 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:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Taminco Finland Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Korvensuoran Asukasyhdistys ry
- OiVa, Oulujoen nuoret vaikuttajat



## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanhaltijoiden hakemuksesta kesäkuussa 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 mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset). Nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan tavoiteaikataulun mukaan vuoden 2024 aikana. Tänä aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus ja 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 alkuvuodesta 2025, 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  
Kaavoitusarkkitehti Hanna Pöytäkanas, puh. 050 430 4143  
Kaavavalmisteliija Anita Koivikko puh. 044 499 3352  
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu  
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi