





Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2587**

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 muutosalueena on Oulunsalon kaupunginosan korttelin 40 ohjeellinen tontti 2, joka muodostuu osasta kiinteistöä 564-430-10-151. Yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön pinta-ala 2383m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1986 valmistunut yksikerroksinen, 166 kerrosalaneliömetrin suuruinen omakotitalo sekä vuonna 1988 valmistunut yksikerroksinen 81 kem<sup>2</sup> suuruinen teollisuushalliksi rekisteröity piharakennus. Rakennukset on tarkoitus tässä vaiheessa säilyttää. Alueen lähiympäristössä Maustetien, Nikkarinkujan, Hätälälänkujan, Vookelinkujan ja Öörnintien varrella on pääasiassa yksikerroksisia omakotitaloja ja Alapellontien ja Öörnintien päässä myös yksikerroksisia rivitaloja. Alueen pihat ovat vehreitä, ja puut tonteilla suurikokoisia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 40 tontin 2 käyttötarkoituksen muuttaminen asuinpientalojen korttelialueeksi ja esitetyn rakentamisen tarvitseman rakennusoikeuden osoittaminen asemakaavassa. Hakija on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa kiinteistöä 564-430-10-151 muodostettavalle toiselle tontille on esitetty rakennettavaksi paritalo.

Asemakaavan muutoksella lisäksi tarkoitus muuttaa kaupungin omistuksessa olevan, voimassa olevan asemakaavan korttelin 181 pääkäyttötarkoitus vastaamaan paremmin lähiympäristön maankäyttöä. Korttelialueelta on purettu lämpölaitos. Suunnittelualueelle sijoittuva lähivirkistysalue on tarkoitus säilyttää pääosin virkistys- ja viheryhteytenä.

## 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/luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

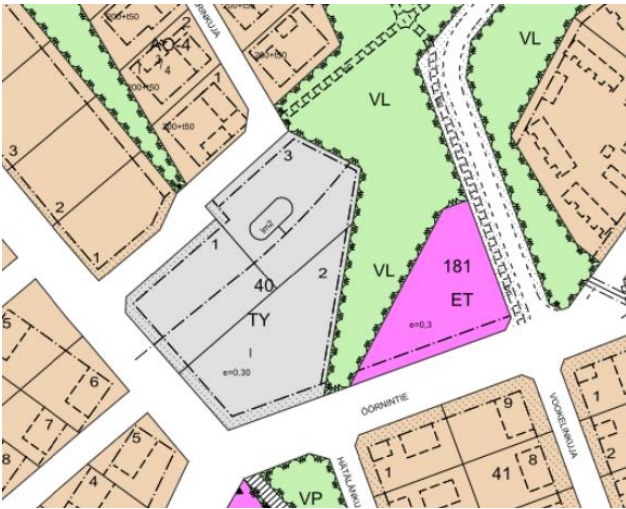
## Suunnittelun lähtökohdat

Tontin 2 korttelissa 40 omistaa yksityinen maanomistaja, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet sekä kortteli 181 ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Hankkeesta laaditaan maankäytösopimus.

## Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa 567-Ak1992/1, jota on tarkoitus muuttaa, korttelin 40 ohjeellinen tontti 2 on osoitettu Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY). Rakennusoikeutta kaavassa on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,3$ , mistä muodostuu kiinteistölle 564-430-10-151 rakennusoikeutta 714,9 kerrosneliometriä enintään yksikerroksisia rakennuksia varten. Kortteli 181 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa 567-Ak2001/2 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Alueen pinta-ala on 2386m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on tehokkuusluvun  $e=0,3$  mukaan 715,8 kerrosalaneliometriä.

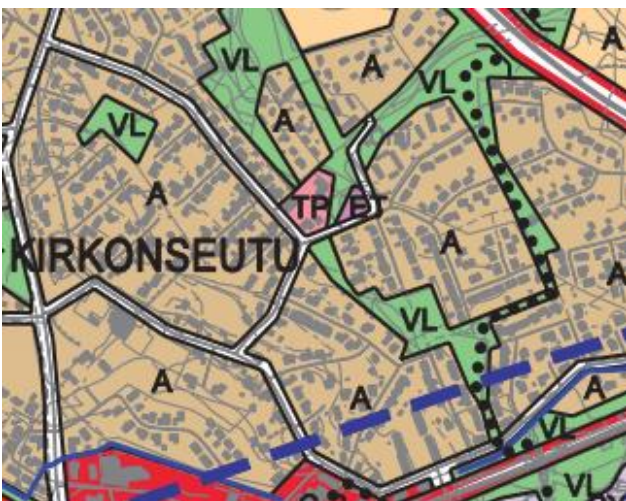


Kuva 2. Ote voimassa olevista asemakaavoista.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 2017. © Oulun kaupunki

Voimassa olevassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä TP, Työpaikka-alue. Alue on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Alue sisältää myös työpaikkatoiminnalle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.



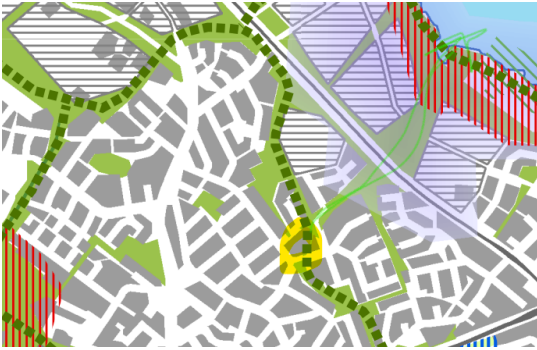
Kuva 4. Ote Keskeisten alueiden yleiskaavasta.



Kuva 5. Ote Oulunsalon osayleiskaavan rakennemallin kartasta 2.

Vireillä olevan Oulunsalon osayleiskaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma aineistoineen oli nähtävillä 4.1.-3.2.2022. Kouran alue esitetään aineistoon liittyvässä rakennemallissa nykyisenä asuintaajamana.

Kiinteistön itäpuolella sijaitsevan lähivirkistysalueen kautta on VILMO-selvityksessä esitetty pohjois-eteläsuuntainen virkistys- ja viheryhteystarve. Alueen lähivirkistysalueet ovat taajaman viheralueita.



Kuva 6. VILMO-selvityksessä esitetty pääviherkäytävä (vihreä katkoviiva).



Kuva 7. VILMO-selvityksessä esitetty virkistysyhteystarve (oranssi katkoviiva).



## 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/12327/2023.**

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
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun Seudun Sähkö Oy
- Verkkopalvelut
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulunseudun laajakaista OLKA
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Osava, Oulunsalon aktiiviset vaikuttajat (Oulunsalo)

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta joulukuussa 2023.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä keväällä keväällä 2024 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 2024. 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 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 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 Lea Mäkivierikko, puh. 0447032435

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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