

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee n. 10 km Oulun keskustasta lounaaseen.

Asemakaavan muutosalueena ovat Oulunsalon kaupunginosan korttelit 163 ja 169 ja niihin rajautuvat katualueet. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 10 ha. Hankkeessa tutkitaan asemakaavan työpaikkatoimintojen mahdollista laajentamista korttelin 169 itä- ja eteläpuolella sijaitseville kaupungin omistamille alueille. Noin 2,5 ha:n kokoisella asemakaavoittamattomalla suunnittelualueen osalla kasvaa sekapuuvaltaista taimikkoa. Taimikon aluskasvillisuus koostuu pensaista ja ruohovartisista kasveista. Taimikko rajautuu etelässä selvärajaisesti nuorehkoon mäntymetsään. Alue on rakentamaton; alueelle johtava Lentäjätie on asvaltoitu, mutta sen jatkona oleva Mökkiperäntie on kapea soratie, jota ympäröi paikoin tiheä taimikko. Mökkiperäntien varrella on muutamia asuinrakennuksia pihapiireineen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 169 kaavamääräysten joustavoittaminen ja erityyppinen tonttijako sekä pysäköinnin sijoittaminen tonteille. Korttelin 163 muutoksilla mahdollistetaan mm. hankkeen suunnittelussa mukana olevan yrityksen toimintojen sijoittuminen kortteliin. Muutoksen myötä tarkastellaan toimintojen vaatimien liikenteen ja pysäköintitilojen tarpeet. Korttelien 169 ja 163 pääkäyttötarkoitus säilyy edelleen liike- ja toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueena. Tavoitteena on varmistaa alueen säilyminen sen rakentuessa osana Oulun laatukäytävää ja Lentokenttäkaupunkia, sekä luoda sille omaa identiteettiä merkittävänä ja houkuttelevana työpaikka- ja yrityskeskittymänä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Asemakaavan myötä syntyvälle uudelle teollisuusrakennusten korttelialueelle 176, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia mahdollistetaan hankkeessa mukana olevalle yritykselle tontti.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen ja yrittämiseen, terveyteen ja turvallisuuteen sekä sosiaalisiin oloihin ja lapsiin kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys, rakennettavuusselvitys, happamat sulfaattimaat ja katujen yleissuunnitelma. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavamuutosta on hakenut Oulun kaupunki. Suunnittelualue ei ole toteutunut kokonaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, jolloin on todettu tarve tutkia alueen maankäyttöä nykytilanteessa ja tulevaisuudessa.

Kaavamuutoksen kohteena ovat korttelin 163 tontti 1 sekä kiinteistöt 564-430-217-4 ja 564-430-3-80, kortteli 169 ja niihin rajoittuvat katualueet sekä asemakaavoittamatonta maa alueen eteläosassa ovat Oulun kaupungin omistuksessa. Kaavamuutoksen aiheuttamien nimistömuutosten vuoksi mukaan on otettu myös Juurikastien katualueen loppuosa.

Hankkeesta ei laadita maankäyttösopimusta.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa 567-Ak 2008/4, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 163 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Rakennuspaikalle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 200 neliometriä käyttää päivittäistavaramyyntiä palvelevia tiloja varten. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston. Rakennusoikeutta on kortteliin 163 osoitettu yhteensä 24000 kerrosneliometriä kolme-seitsemänkerroksisia rakennuksia varten.

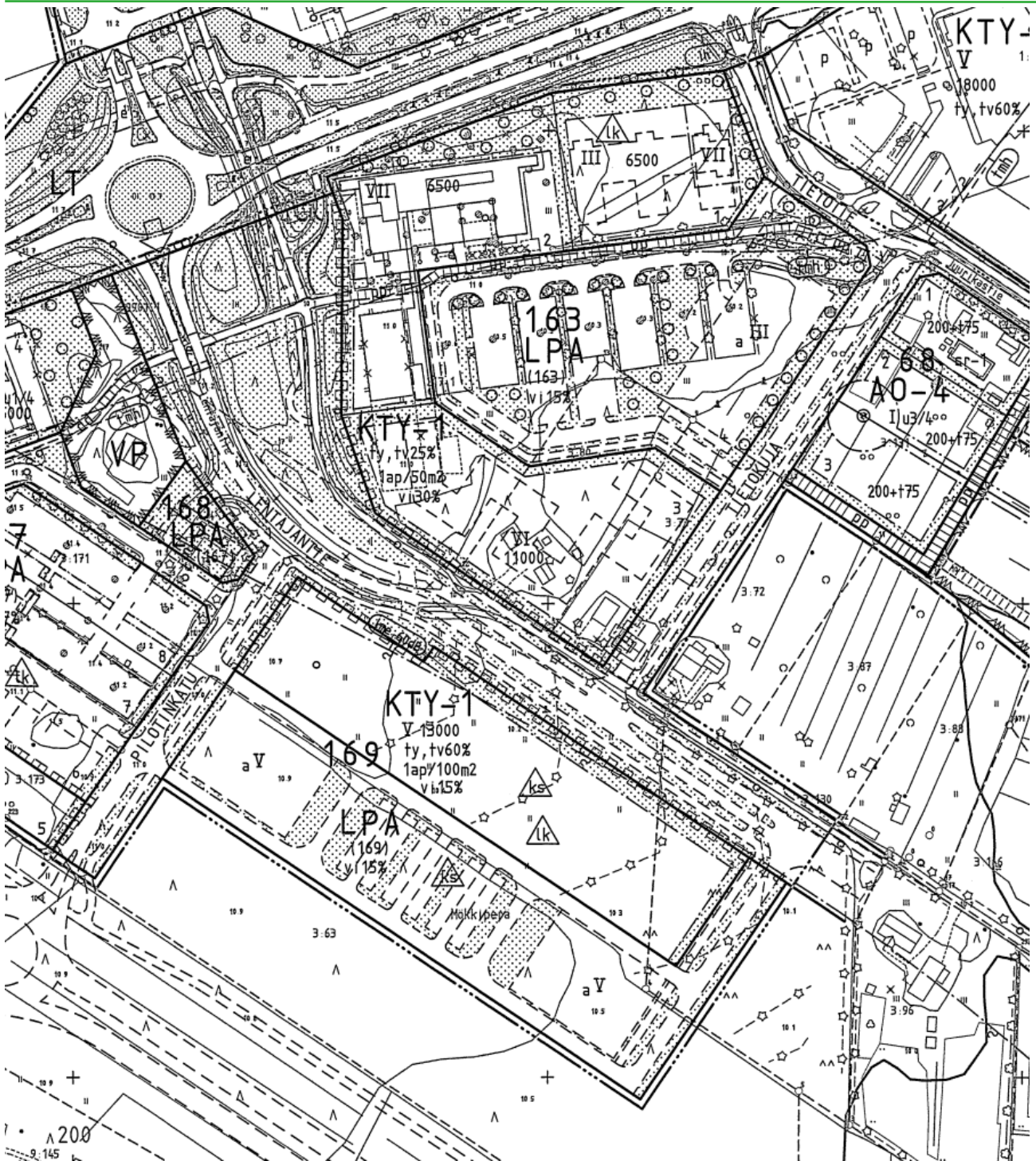
Merkintä ty,tv25% osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää teollisuus- ja varastorakennuksia varten. Merkintä vi30% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi. Tässä tarkoitetuksi viheralueeksi lasketaan vain yli 5m levyiset pinta-alaltaan yli 25m²:n suuruiset maanvaraiset alueet. Korttelissa 163 on rakennettava 1 autopaikka 50 kerrosalaneliometriä kohden. Korttelialueen keskellä on autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueelle saa rakentaa pysäköintiä palvelevia rakennuksia ja laitteita. Suluissa oleva numero 163 osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. a III merkintä osoittaa auton säilytyspaikan ohjeellisen rakennusalan, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun lukumäärän. vi15% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi.

Kortteli 169 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Rakennuspaikalle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 200 neliometriä käyttää päivittäistavaramyyntiä palvelevia tiloja varten. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston. Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 13000 kerrosneliometriä enintään viisikerroksista rakennusta varten.

Merkintä ty,tv60% osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää teollisuus- ja varastorakennuksia varten. Merkintä vi15% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi. Tässä tarkoitetuksi viheralueeksi lasketaan vain yli 5m levyiset pinta-alaltaan yli 25m²:n suuruiset maanvaraiset alueet. Korttelissa 169 on rakennettava 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohden. Kolmiomääräyksen ks mukaan on rakennusluvan yhteydessä esitettävä koko korttelialueen käsittävä käyttösuunnitelma.

Korttelissa 169 sijaitsee autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueelle saa rakentaa pysäköintiä palvelevia rakennuksia ja laitteita. Suluissa oleva numero 169 osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. a V merkintä osoittaa auton säilytyspaikan ohjeellisen rakennusalan, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun lukumäärän. LPA-alueelle kohdistuu myös edellä tarkemmin selostettu kolmiomääräys ks. Merkintä vi15% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi.

Kolmiomääräyksen lk mukaan korttelit 163 ja 169 kuuluvat Oulun laatukäytävään, jonka perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on tärkeä myös Oulunsalon asukkaiden ja yritysten omasta kunnastaan saamalla kuvalla. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta.



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Voimassa olevassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavan kaavakartan 1 mukaan 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.

Suunnittelualueelle on osoitettu sinisellä katkoviivalla Oulun laatuikävä-merkintä. Merkintä tarkoittaa, että tämän alueen perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on

tärkeä myös Oulunsalon asukkaiden ja yritysten omasta kunnastaan saamalla kuvalla. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta.

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET: 1. Rakentamisen Oulunsalossa tulee perustua huolelliseen suunnitteluun. Kaikessa rakentamisessa tulee olla päämääränä pitkäikäiset, kestävät ja luontoa säästävät ratkaisut. Oulunsaloo tulee hoitaa huolellisesti, jotta kunta on jatkuvasti viihtyisä ja mieleinen asuinympäristö kunnassa asuville ja myös tuleville sukupolville. 2. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,35m (N60), mikä vastaa nykyisin käytössä olevassa N2000-järjestelmässä korkeutta +2,75.

Kaavakartta 2 mukaan Mökkiperän alue kuuluu 60-65 dB:n lentomelualueeseen. Alueella ei sallita sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien ja vastaavien melulta suojeltavien rakennusten rakentamista. Alueelle saa sijoittaa vain yksittäisiä asuinhuoneistoja muun käyttötarkoituksen rakennusten yhteyteen tai olemassa olevien kylien täydennysrakentamisena. Rakennusten tulee täyttää rakennusjärjestyksessä määrätyt ääneneristävyysvaatimukset. Suunnittelualueen etelärajalla on merkintä kr 14-59. Merkintä tarkoittaa lentoliikenteen estevapaata vyöhykettä, jota koskee rakennusten ja rakennelmien korkeusrajoitus (liukuva korkeusraja). Vyöhykkeellä on rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus lukujen ilmoittamien metrimäärien välillä meren pinnasta korkeusjärjestelmässä N60. Enimmäiskorkeus kasvaa lineaarisesti lentoaseman puoleiselta edelliseltä korkeusrajalta merkinnän osoittamalle rajalle.

Alueelle kohdistuu myös merkintä pv, vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueella rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8§ (pohjaveden pilaamiskielto). Rakennuslupaviranomaisen on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta ympäristökeskuksen lausunto.



Kuva 4 vasemmalla on ote yleiskaavakartasta 1 ja kuva 5 oikealla on ote yleiskaavakartasta 2.

Vireillä olevassa Oulunsalon osayleiskaavan päivityshankkeen rakennemallissa suunnittelualue on esitetty nykyisenä ja täydentyvänä työpaikka-alueena.

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/1855/2022.**

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:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Finavia Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun Nuorten edustajisto ONE
- Oulunseudun Laajakaista
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta helmikuussa 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.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan talvella 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 kesällä 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 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. 040 643 3976

kaavoitusassistentti Lea Mäkivierikko, puh. 044 7032 435

Käyntiosoite: Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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