

Kaakkurinkankaan keskus

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Kaakkurin kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos, joka tähtää Kaakkurinkankaan palvelukeskuksen täydennysrakentamiseen.



Kuva: Alustava asemakaavan muutosalue (punainen viiva) ja sen lähiympäristö (sininen katkoviiva). Lähiympäristön kiinteistöjen haltijoille lähetetään tieto kaavamuutoksen vireilletulosta.

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 haltijoille ja käyttäjille.**

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

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä Oulun kaupungin verkkosivulla:

www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet. Ne löytyvät kaavatunnuksella 564-2584.

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

Kaava-alue ja kaavamuutoksen tarkoitus

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue, joka käsittää Kaakkurin (27.) kaupunginosan korttelit 20–22 sekä ympäröiviä katu- ja puistoalueita. Kortteleiden osoitteita ovat Sarasuontie 1, 3 ja 3b sekä Välikankaantie 1.

Kaavamuutos perustuu yhdyskuntalautakunnan suunnitteluvarauspäätökseen (9.5.2023 § 238) sekä Vestera Oy:n kaavamuutoshakemukseen (14.11.2023). Suunnitteluvarauspäätöksen mukaan kaava-alueen korttelijakoa muutetaan: Sarasuontien, Välikankaantien, Palokankaanpolun ja Palokankaantien väliin muodostetaan uusi palveluasumisen tontti. Muodostettavalle tontille on tarkoitus rakentaa noin 1 050 k-m²:n (kerrosalaneliömetrin) laajuinen kehitysvammaisten palveluasumisen yksikkö.

Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena olevat tontit rakennuksineen on esitetty alla olevassa taulukossa ja seuraavalla sivulla olevalla kartalla. Korttelin 20 tontilla 2 (Sarasuontie 1) on 326 k-m²:n laajuinen myymälärakennus. Korttelissa 22 (Sarasuontie 3b) on pysäköintialue. Kortteleiden välissä on kortteleihin johtavia jalankulun ja pyöräilyn väyliä. Korttelin 20 tontti 3 (Sarasuontie 3) ja kortteli 21 (Välinkankaantie 1) ovat rakentamattomia.

Kortteleiden länsipuolella risteävät kokoojakadut Sarasuontie ja Välinkankaantie. Sarasuontien pohjoispää liittyy Kaakkurin läpi kulkevaan pääkatuun, Palokankaantiehen. Etelässä ja lännessä kaava-alueita reunustavat Palokankaantien ali kulkeva Palokankaanpolku ja Sarasuonpolku, joka on Oulun keskustasta Zeppelininiin sekä Kontinkankaalta Kaakkuriin johtava pyöräilyn pääreitti. Katualueiden ympärillä on pieniä puistoalueita.

Kortteleiden rakentamattomat osat ja kortteleita ympäröivät puistot ovat suurelta osin mäntyvaltaista kangasmetsää.

Oulun kaupunki omistaa kaava-alueen. Myymälärakennuksen tontti (20-2) on vuokrattu Kiinteistö Oy Pikkukoskelle vuoden 2045 loppuun saakka.

Taulukko: Kaavamuutoksen kohteena olevat tontit ja rakennukset.

Kortteli	Tontti	Osoite	Tontin pinta-ala [m ²]	Käyttö	Rakennuksen kerrosala [m ²]
20	2	Sarasuontie 1	1 562	Myymälärakennus	326
	3	Sarasuontie 3	1 759	(Rakentamaton)	
22	1	Sarasuontie 3b	952	Pysäköinti	
21	1	Välinkankaantie 1	1 751	(Rakentamaton)	



Kuva: Korttelit ja tontit osoitenumeroineen. (Ei mittakaavassa.)



Kuva: Ilmakuva vuodelta 2020. (Ei mittakaavassa. © Oulun kaupunki.)

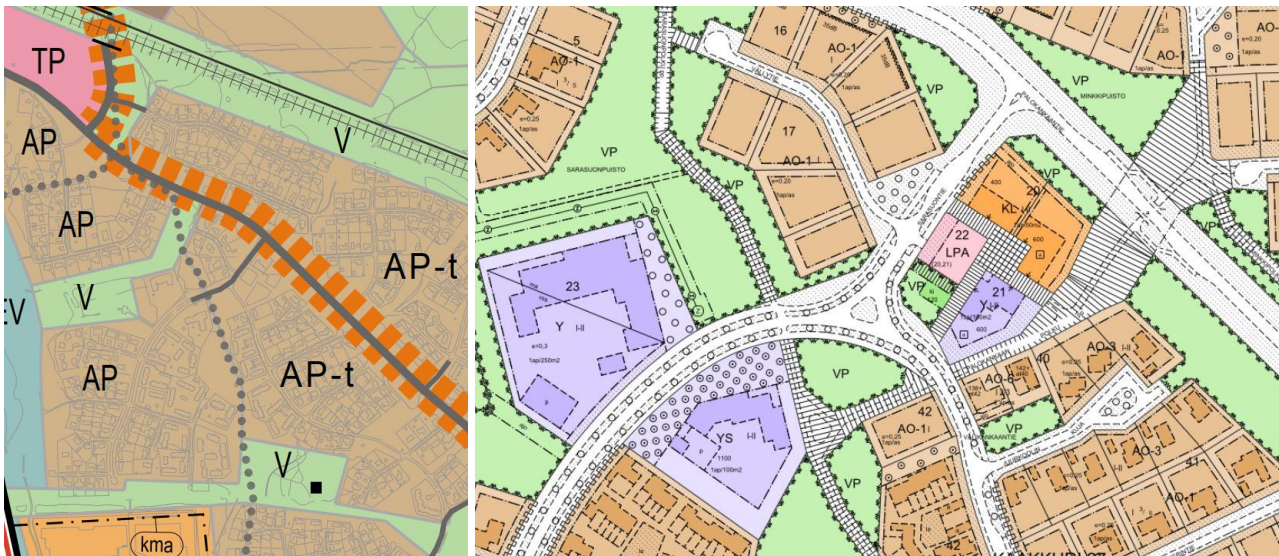
Alueen kaavat ja muut suunnitelmat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) 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 muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu enimmäkseen tiiviiksi pientalovaltaisiksi alueeksi (AP-t), jota sivuavat alueellinen pääväylä (Palokankaantie), tärkeä kokoojakatu (Sarasuontie), kevyen liikenteen pääreitti (Sarasuonpolku) sekä keskustasta Kontinkankaan kautta Kaakkuriin suuntautuva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä (Sarasuontien kohdalla).

Pääosassa kaava-aluetta on voimassa ympäristöministeriön 7.3.1989 vahvistama asemakaava (564-1222). Korttelin 20 kohdalla on voimassa kaupunginhallituksen 11.5.1992 hyväksymä asemakaavan muutos (564-1425). Kortteli 20 on liikerakennusten korttelialuetta, jolla on rakennusoikeutta yhteensä 1 000 k-m². Kortteli 21 on yleisten palveluiden korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on 600 k-m². Kortteli 22 on autopaikkojen korttelialuetta. Kortteleiden suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Katualueet ja puistot ympäröivät kortteleita.

Oulun kaupunki on ryhtynyt laatimaan vanhoille pientalovaltaisille alueille täydennys- ja tiivistämiskäytävien suunnitteluun ja toteutukseen Oulun maankäytön toteutusohjelman 2024–2028 tavoitteiden pohjalta. Kaakkurinkankaan alue on valittu hankkeen yhdeksi pilottikohteeksi. Hankkeen käynnistymisestä ja etenemisestä tiedotetaan erikseen.



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupunki. Hakija hankkii asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaava-alueen toteuttamista koskeva sopimus neuvotellaan kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan tulee perustua vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin selvityksiin. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman vaikutuksia kaava-alueeseen ja sen ympäristöön. Vaikutukset voivat kohdistua esimerkiksi kaupunkikuvaan, maisemaan, luonnonympäristöön, elinkeinoihin, palveluihin, asumiseen tai liikenteen järjestelyihin. Vaikutukset tullaan kuvaamaan 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. Osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy, DNA Oy, Telia Finland Oyj, Telia Towers Finland Oy, Elisa Oyj, Suomen Yhteisverkko Oy
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Lähialueen kiinteistöjen omistajat, maanvuokralaiset ja kiinteistöjen käyttäjät

Osallistuminen

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua Oulun kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esimerkiksi kaavatunnuksen 564-2584.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista. Yhteystiedot ovat viimeisellä sivulla.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläoloaikana postiosoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi**. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2584.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäneille annetaan vastine, mikäli he ovat toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

Suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Sarasuontien asemakaavan muuttamisesta sekä Kaakkurinkankaan täydennys- ja tiivistämiskäytännön selvitystyöstä järjestetään yhteinen käynnistysvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos valmistuu tavoiteaikataulun mukaan loppuvuodesta 2024 tai alkuvuodesta 2025, jolloin se on nähtävillä noin neljän viikon ajan. Tarvittaessa järjestetään kuntalaisille suunnattu keskustelutilaisuus. 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 kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja siitä on saatu mielipiteet. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu vuoden 2025 alkupuolella. 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
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