

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Äimäraution kaupunginosan korttelin 3 tontti nro 1 ja osa Lentokentänpuistosta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18 100 m². Tontilla on varistorakennus. Lentokentänpuisto on noin 80 metriä leveä metsäinen viherkaista, jonka läpi kulkee Äimärautionpolku sekä hulevesioja. Alueen lähiympäristö on logistiikka- ja teollisuuskäytössä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 3 tontilla nro 1 laajentaa tonttia Lentokentänpuistoon vastaavasti kuin viereiset tontit, mahdollistaen tontin sisäisten liikennejärjestelyiden ja -turvallisuuden parantamisen. Lisäksi tavoitteena on kasvattaa olevan liike- ja toimistorakentamisen osuutta tontin kokonaisrakennusoikeuden määrästä.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. rakennettuun ympäristöön ja tonttien sisäiseen liikenteeseen, luontoon ja luonnonympäristöön, sekä talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan linnusto- ja luontoselvitykset tontin nro 1 laajennuksen osalle, maisemaselvitys ja hulevesiselvitys koko suunnittelualueelle, sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

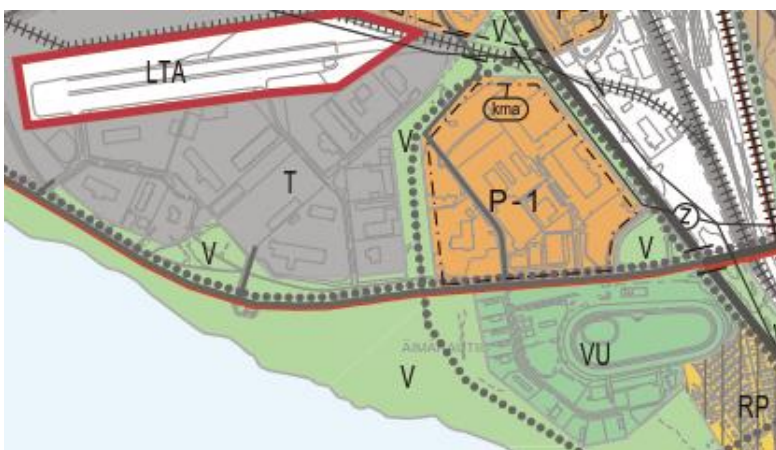
Suunnittelun lähtökohdat

Korttelin 3 tonttia nro 1 hallinnoi Pohjolan-Forest Oy, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Tontti nro 1 ja korttelia ympäröivät katu- ja viheralueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä T, teollisuus- ja varastoalue. Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja. Lentokentänpuiston alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Yleiskaavan yleisissä kaavamääräyksissä, kohdassa 8 edellytetään, että asemakaava-alueilla tulee tarkemmassa suunnittelussa huolehtia hulevesien riittävästä viipymästä kaupunkitulvien välttämiseksi sekä niiden käsittelystä ennen niiden johtamista vesistöön.



Kuva 2. Karttaote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2.

VILMO-suunnitelma

Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvässä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -erillissuunnitelmassa (VILMO) suunnittelualueen itäpuolella Lentokentänpuisto on merkitty tärkeäksi viheralueverkoston osaksi. Puiston läpi on merkitty pääviherkäytävä.



Kuva 3. Karttaote VILMO:n luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava (564-1738), joka on tullut voimaan 17.6.2002. Tontin käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla 0,5, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan nähden. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa 10 % käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Tontille on rakennettava yksi autopaikka kahta tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti. Lentokentän puisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 4. Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta.

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/9540/2020.**

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 asemakaavan valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- BusinessOulu
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Keskustan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun nuorten edustajisto ONE

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanhaltijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan 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.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2021. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkusyksystä 2021, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavamuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavasuunnittelija Pia Kangaskorte, puh. 044 703 2224

Kaavoitusassistentti Irma Hyry, puh. 044 703 2426

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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