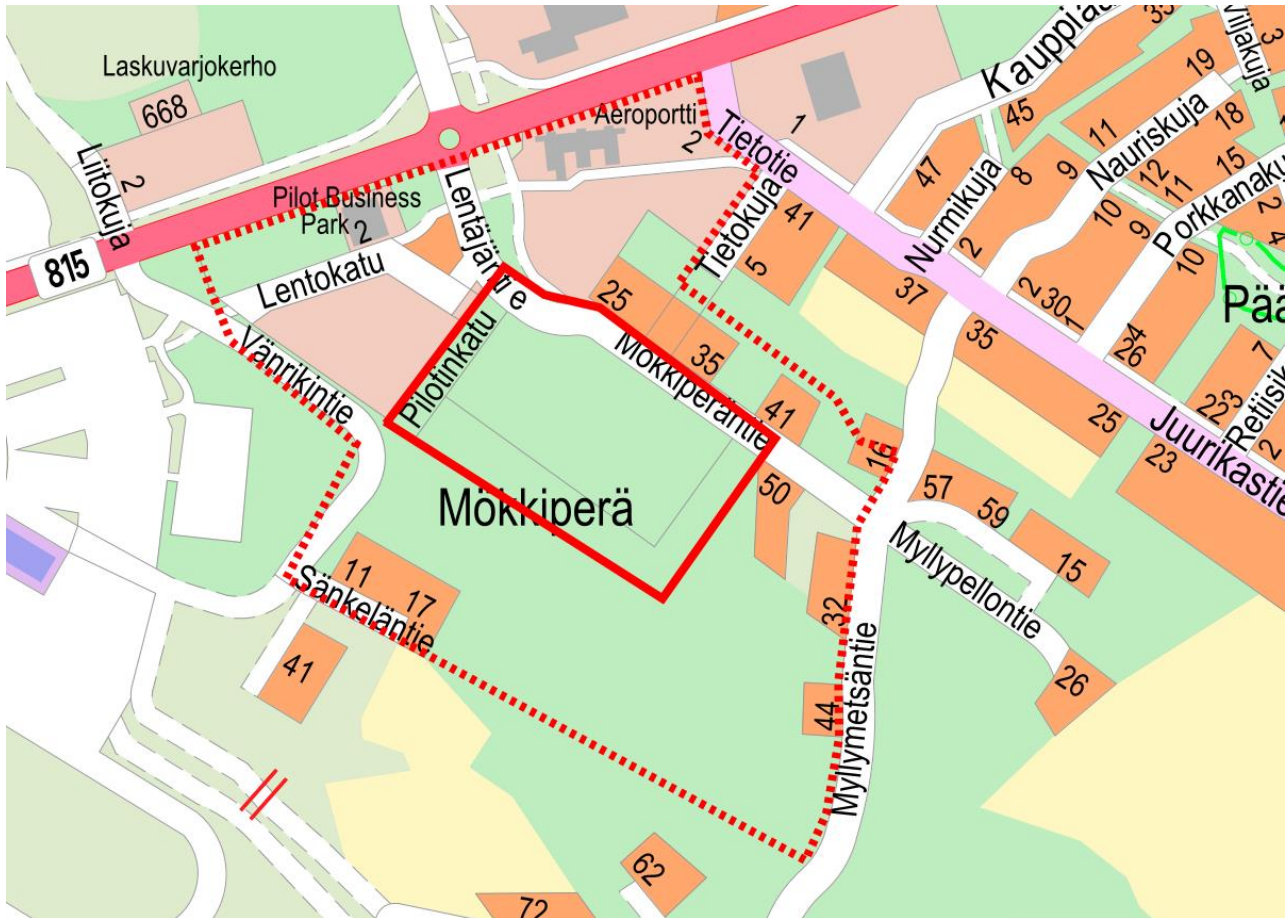


## Lentäjätie

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulunsalon kaupunginosassa, Lentäjätien ja Pilotinkadun kulmassa, on tullut vireille asemakaavan muutos ja asemakaavan laajentaminen. Tavoitteena on joustavoittaa korttelin 169 kaavamerkintöjä. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Katkoviivalla esitetyllä alueella kaavalla voi olla vaikutuksia.

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 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2530**

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 kasvaa sekapuuvaltaista taimikkoa. Taimikon aluskasvillisuus koostuu pensaista ja ruohovartisista kasveista. Taimikko rajautuu etelässä selvärajaisesti nuorehkoon mäntymetsään.

Suunnittelualue on rakentamaton; alueelle johtava Lentäjäntie on asvaltoitu, mutta sen jatkona oleva Mökkiperäntie on kapea soratie, jota ympäröi paikoin tiheä taimikko. Mökkiperäntien varrella on muutamia asuinrakennuksia pihapiireineen.

Asemakaavan muutosalueena on Oulunsalon kaupunginosan kortteli 169 ja siihen rajautuvat katualueet. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 5,2ha.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 169 kaavamääräysten joustavoittaminen ja erityyppinen tonttijako sekä pysäköinnin sijoittaminen pääasiassa tonteille. Katu- ja virkistysalueita muutetaan ja osoitetaan tarpeen mukaan. Korttelin 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.

Hankkeessa tutkitaan asemakaavan mahdollista laajentamista korttelin 169 itä- ja eteläpuolella sijaitseville kaupungin omistamille alueille.

## 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 liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan luontoselvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä (mm. rakennettavuusselvitys, happamat sulfaattimaat, liikenneselvitys). Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## Suunnittelun lähtökohdat

Kortteli 169 ja ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

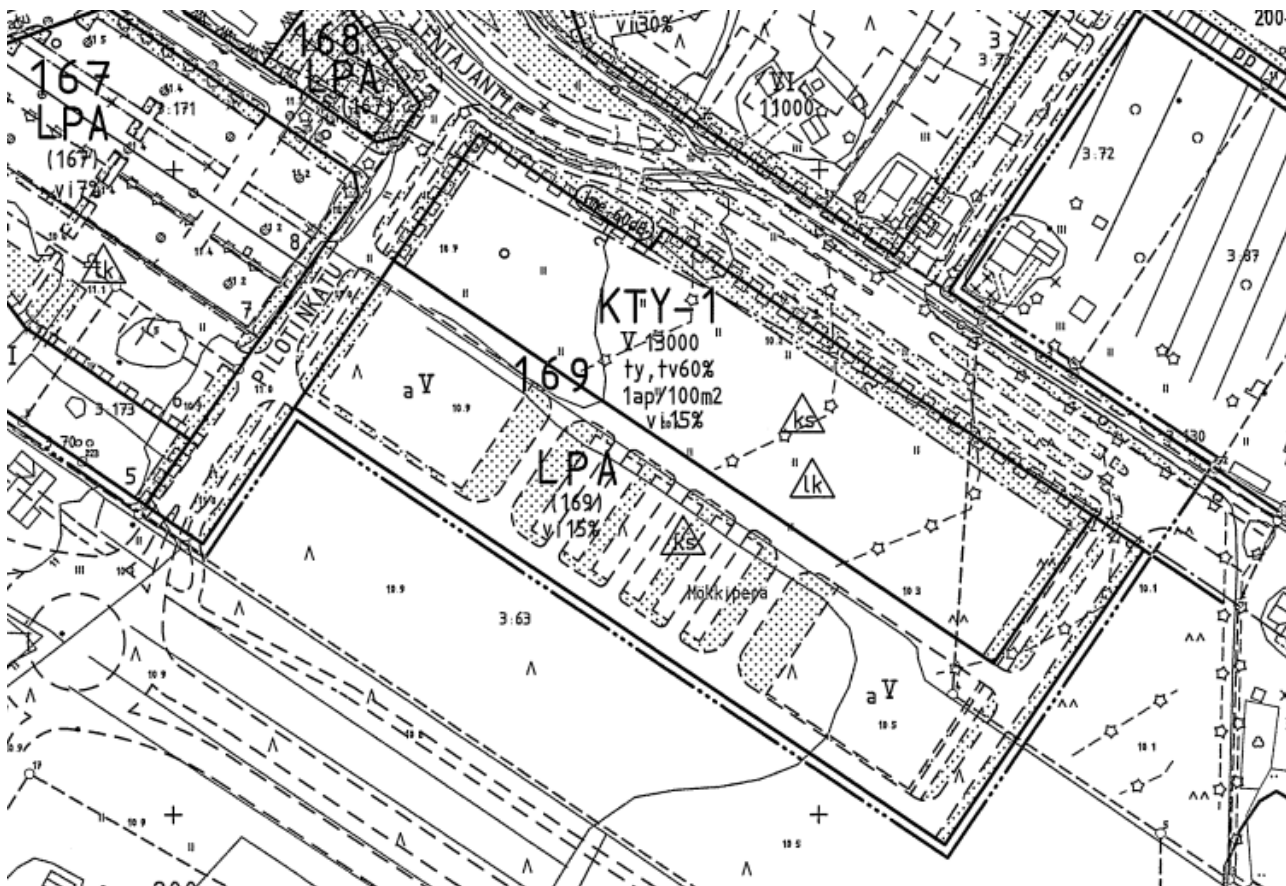
Hankkeesta ei laadita maankäyttösopimusta.

## Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa 567-Ak 2008/4, jota on tarkoitus muuttaa, 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 rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää teollisuus- ja varastorakennuksia varten. Merkintä vi15% osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueen pinta-alasta on jätettävä viheralueeksi. Tässä tarkoitettu viheralueeksi lasketaan vain yli 5m levyiset pinta-alaltaan yli 25m<sup>2</sup>:n suuruiset maanvaraiset alueet. Korttelissa 169 on rakennettava 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohden. Kolmiomääräyksen ks mukaan on rakennusluvan yhteydessä esitettävä koko korttelialueen käsittävä käyttösuunnitelma. Kolmiomääräyksen lk mukaan kortteli 169 kuuluu Oulun laatukäytävään, jonka perusteella ulkopuoliset muodostavat kuvan Oulunsalosta. Alue on tärkeä myös Oulunsalon asukkaiden ja yritysten omasta kunnastaan saamalla kovalle. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta.

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. aV 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.



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta suunnittelualueen kohdalta.

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 laatukäytävä-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 olemassaolevien 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](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan syksyllä 2022. 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 2023, 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 Irma Hyry, puh. 044 7032 426

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

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