

Ahonkankaan asemakaava

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kiimingin kaupunginosassa on tullut vireille asemakaava ja asemakaavan muutos. Tavoitteena on mahdollistaa Oulun maankäyttötoteuttamisohjelman mukainen asuntotuotanto Kiimingin keskustan palveluiden läheisyydessä. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2024 keväällä.



Kuva 1 Opaskartalle on rajattu punaisella viivalla asemakaavan suunnittelualue. Punaisella katkoviivalla on esitetty alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä.

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2496**

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

Suunnittelualue ja työn tavoitteet

Asemakaavoitettavana alueena on Kolamäen, Kaista-ahon, Isoahonkankaan ja Viitantien välinen alue Kiimingin keskustan eteläpuolella. Alueen pinta-ala on noin 56 hehtaaria. Alue on suurelta osin rakentumaton ja asemakaavoittamaton.

Tavoitteena on, että alueelle tulee pääasiassa asumista: omakotitaloja, yhtiömuotoista asumista ja mahdollisesti jonkin verran kerrostaloja. Toimitilarakentamista voi olla vähäisessä määrin. Lisäksi tarvitaan varaus myös lähipalveluille: ainakin päiväkodille, ehkä myös tehostetulle palveluasumiselle. Kuusamontielle on tarkoitus osoittaa alikulkuyhteys kävely- ja pyöräilyreittejä sekä ulkoilu- ja latureittejä varten. Työssä on myös osoitettava reittien yhdistyminen olemassa oleviin reitteihin Kuusamontien länsipuolella.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Alueelle on vuonna 2018 valmistunut Hieta-ahon kaavarunko, jonka yhteydessä tehtyjä selvityksiä käytetään Ahonkankaan asemakaavan lähtöaineistona. Kesän 2021 aikana alueelle on tehty luoto- ja maisemaselvitys. Lisäksi tehdään ainakin hulevesiselvitys, täydennetään tarvittaessa maaperä- ja sulfidimaaselvityksiä, laaditaan massatasapainotarkastelu sekä tehdään tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

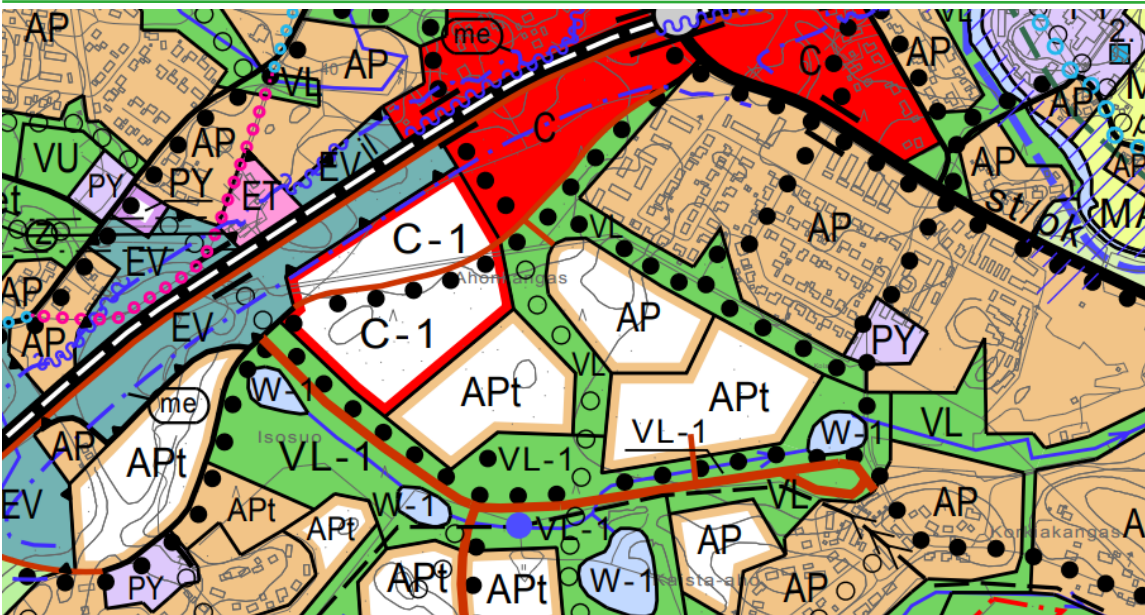
Ahonkankaan asemakaavoittaminen on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Suunnittelualue on suurelta osin kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta muutamaa yksityisen omistamaa kiinteistöä sekä Kuusamontietä, joka on Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen omistuksessa.

Hankkeesta laaditaan tarvittavilta osin maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

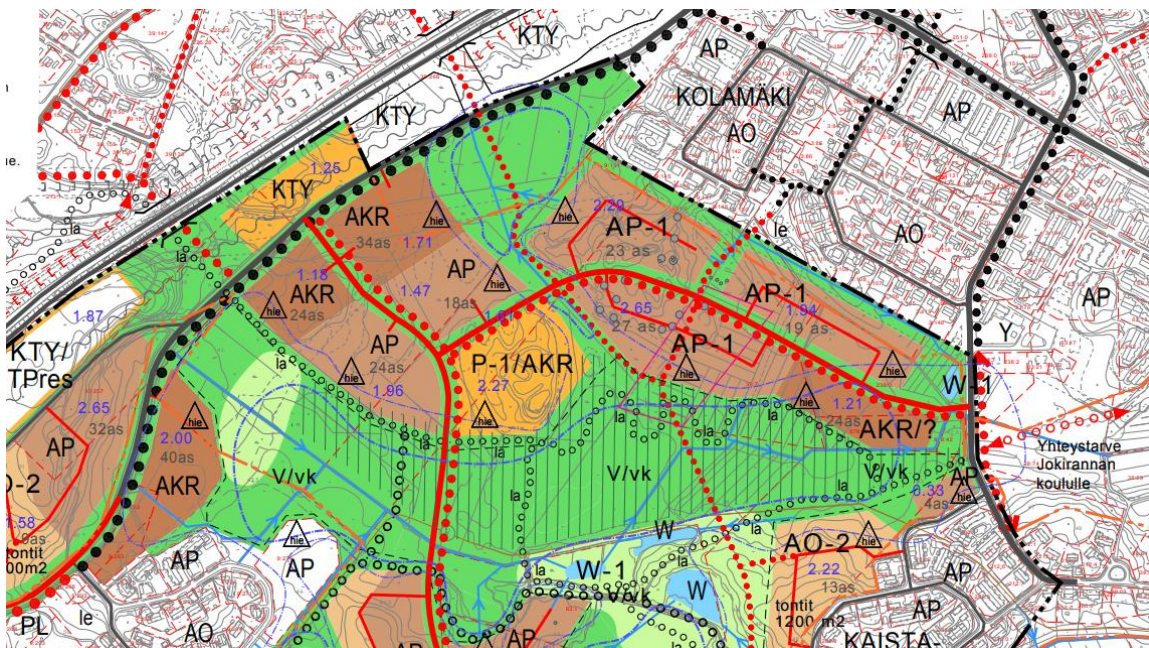
Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osa vesistön valuma-aluetta, jonka käytön suunnittelussa ja alueella tehtävissä toimenpiteissä on otettava huomioon vesien suojelu ja maankamaran suojelu sellaista eroosiota vastaan, joka vaikuttaa pintavesiin.

Voimassa olevassa Kiimingin keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa suunnittelualueelle on Kuusamontien itäpuolelle osoitettu keskustatoimintojen aluetta, jolle ei sallita vähittäiskaupan suuryksikköä (C-1), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä tiivistä pientalovaltaista asuntoaluetta (APt) ja vesialueita (W-1). Kuusamontien varsi on merkitty suojaviheralueena (EV) ja tielle on osoitettu eritasoristeys ilman liittymää. Kuusamontien länsipuolella on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) sekä vanha Kuusamontie, joka on kaavamääräyksessä kirjattu "Historiallisen ajan muinaisjäänös". Kyseessä on kuitenkin yleiskaavan merkintä ei muinaismuistolain tarkoittama muinaisjäänös. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL ja VL-1), nykyisiä teitä ja uusien teiden linjauksia, ohjeellisia kuntoilureittejä ja ohjeellisia kevyenliikenteen reittejä sekä Kuusamontien melualue. Suunnittelualueen eteläräjälle on merkitty pumppaamo ja siirtoviemäri.



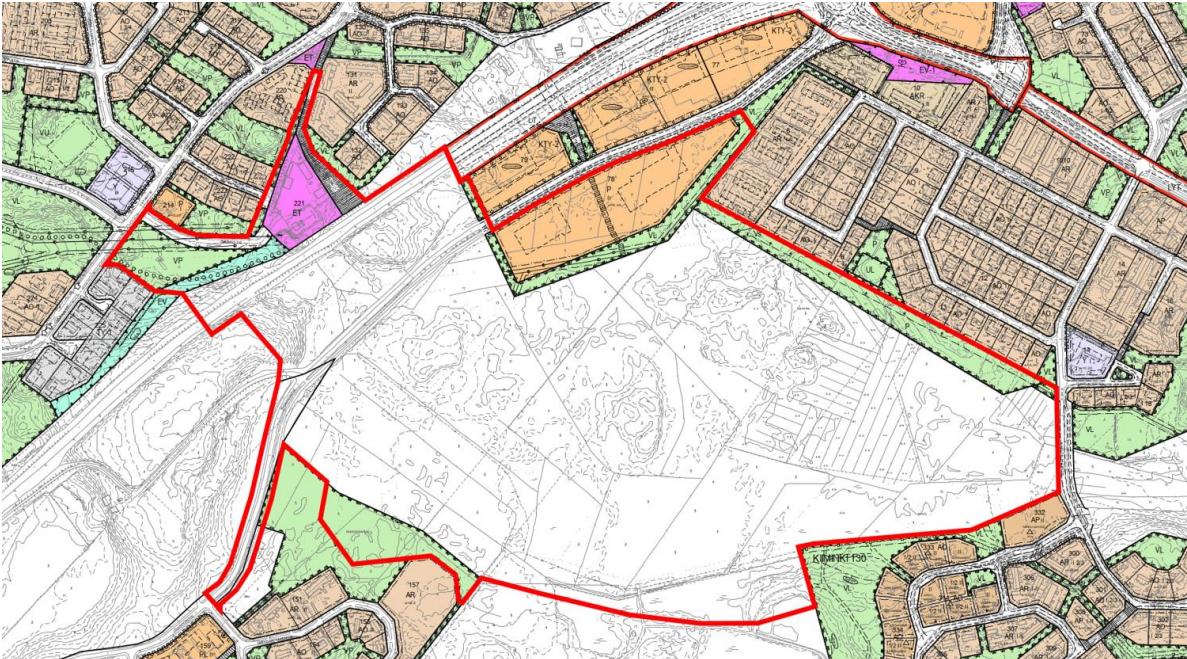
Kuva 2 Ote Kiimingin Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta 2030.

Suunnittelualueen Kuusamontien itäpuoleinen alue kuuluu vuonna 2018 valmistuneen Hieta-ahon kaavarungon alueeseen. Kaavarunko on voimassa oleva osayleiskaavaa tarkempi suunnitelma, joka on hyväksytty ohjeellisena noudatettavaksi. Kaavarunkoa ja tehtyjä selvityksiä käytetään Ahonkankaan suunnittelun lähtökohtana. Kaavarungossa on esitetty uusi kokoojakatu Isoahontieltä Kiertotielle sekä yhteys suunnittelualueen eteläpuoleisille alueille. Kaavarungossa on alueita asuinkerrostaloille ja rivitaloille (AKR), asuinpientaloille (AP ja AP-1), toimitilarakennuksille (KTY) ja lähipalvelurakennuksille (P-1). Ahonkankaan eteläosa on merkitty keskeiseksi virkistysalueeksi, jossa on ohjeellisia latu- ja pääulkoilureittiyhteyksiä. Virkistysalueelle sijoitetaan läjitysmaita erillisen suunnitelman mukaan. Sulfidimaa-alueet sekä niiden reunavyöhykkeet on esitetty rajauksin.



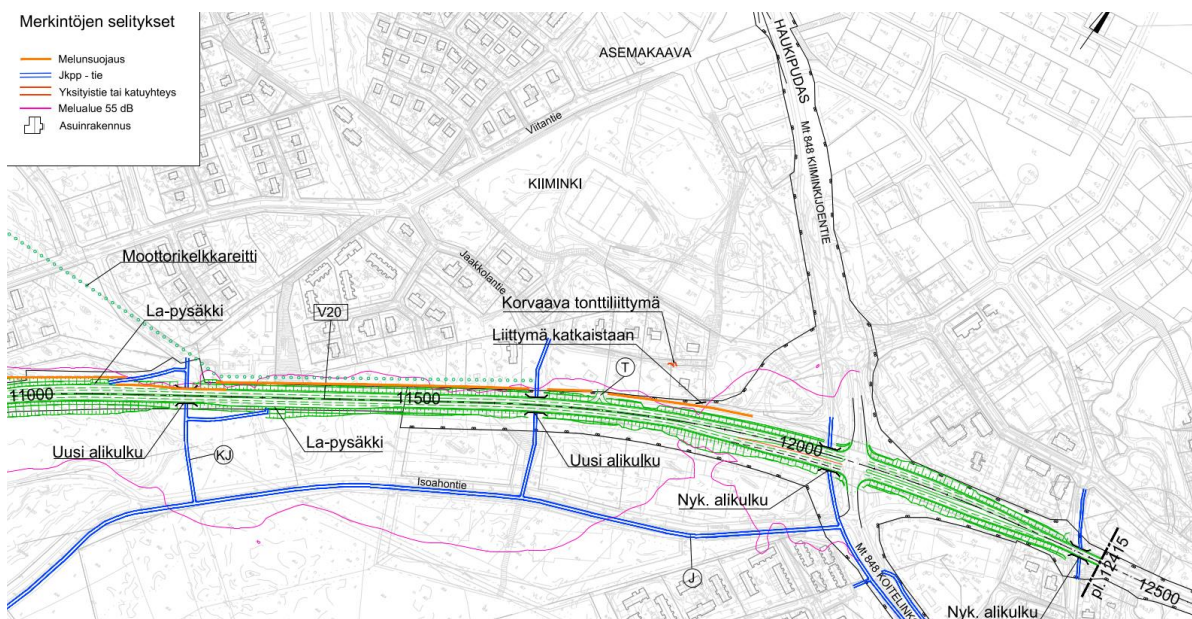
Kuva 3 Ote Hieta-ahon kaavarungosta.

Suunnittelualueella on voimassa olevaa asemakaavaa alueen pohjois- ja lounaisosissa. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu puisto- ja lähivirkistysalueita (P, VP ja VL), palvelurakennusten korttelialuetta (P), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h), suojaviheraluetta (EV) sekä katualueita ja ulkoilureittiä.



Kuva 4 Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on tehnyt VT 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämishankkeen vuonna 2019. Selvityksessä Kuusamontielle Ahonkankaan asemakaava-alueelle on osoitettu uusi alikulku jalankululle ja kävelyille. Alikulun yhteyteen on suunniteltu linja-autopysäkkien sijoittuminen. Kehittämishankkeessa esitettyjen ratkaisujen toteuttamisesta tai jatkosuunnittelusta ei ole päätöksiä. Kehittämissuunnitelman liitekartoilla on osoitettu mm. Kuusamontien ennustemelu vuodelle 2040. Ohjearvot ylittävä melu ulottuu osittain Isoahontien itäpuolelle, jonne on kaavarungossa sijoitettu asumista.



Kuva 5 Ote VT 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämishankkeen liitekartasta nro 10.

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/1376/2021.**

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
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Kiiminkien Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä Kipa
- Kiimingin-Jäälän vesienhoitoyhdistys
- Oulun seudun Moottorikelkkailijat
- Tiri- Iso- ym. soiden kuivatuksen ojitusyhteisö

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta lokakuussa 2021.

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 kesällä 2022. Tänä aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus ja 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 loppuvuodesta 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 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 §). 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 Hanna Pöytäkangas, puh. 050 430 4143

Kaavavalmistelija Anita Koivikko, puh. 044 499 3352

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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