



412 §	Asemakaava ja asemakaavan muutos 564-2267, Oulunsalon kaupunginosa (Oulunsalonrannan itäosa), OAS
Dno	OUKA/7712/10.02.03/2015
Päätöshistoria	-
Tiivistelmä	Oulunsalonrannan alue sisältyy maankäytön toteuttamisohjelmaan 2014-2018. Alueelle laaditun kaavarungon toteuttamiseksi käynnistetään Oulunsalonrannan itäosan asemakaavoitus. Laadittavan asemakaava-alueen ja asemakaavan muutosalueen ala on yhteensä noin 21 hehtaaria. Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Oulunsalon keskustan pohjoispuolella. Alue liittyy välittömästi asemakaavoitettuihin alueisiin. Asemakaavan tavoitteena on varautua Oulunsalon kasvuun ja tukea kaupunginosan kehittymistä. Pääosin rakentamattomalle suunnittelualueelle on suunniteltu sijoitettavaksi meren läheisyyttä hyödyntävää pientalovaltaista asuntorakentamista ja virkistysalueita. Samassa yhteydessä tarkastellaan alueen toteuttamisen kannalta tärkeät kulkureitit.
Esittelyteksti	Oulunsalonrannan alueelle laadittu kaavarunko on valmistunut hyväksyttäväksi (erillinen päätöskohta). Asemakaavatyön tavoitteena on tarkentaa suunnittelualueen osalta kaavarunko asemakaavaksi. Suunnittelu on aloitettu laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
Liitteet	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 22.9.2015
Oheismateriaali	-
Esittelijä	asemakaavapäällikkö Mikko Törmänen
Päätösesitys	Yhdyskuntalautakunta: - käynnistää osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen ja - asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin. Kh:n edustaja Risto Päckilä poistui kokouksesta asian esittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Valmistelijat**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Touko Linjama, 044-7032411

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Nähtäville.
Ei muutoksenhakuoikeutta.

Oulunsalonrannan itäosa

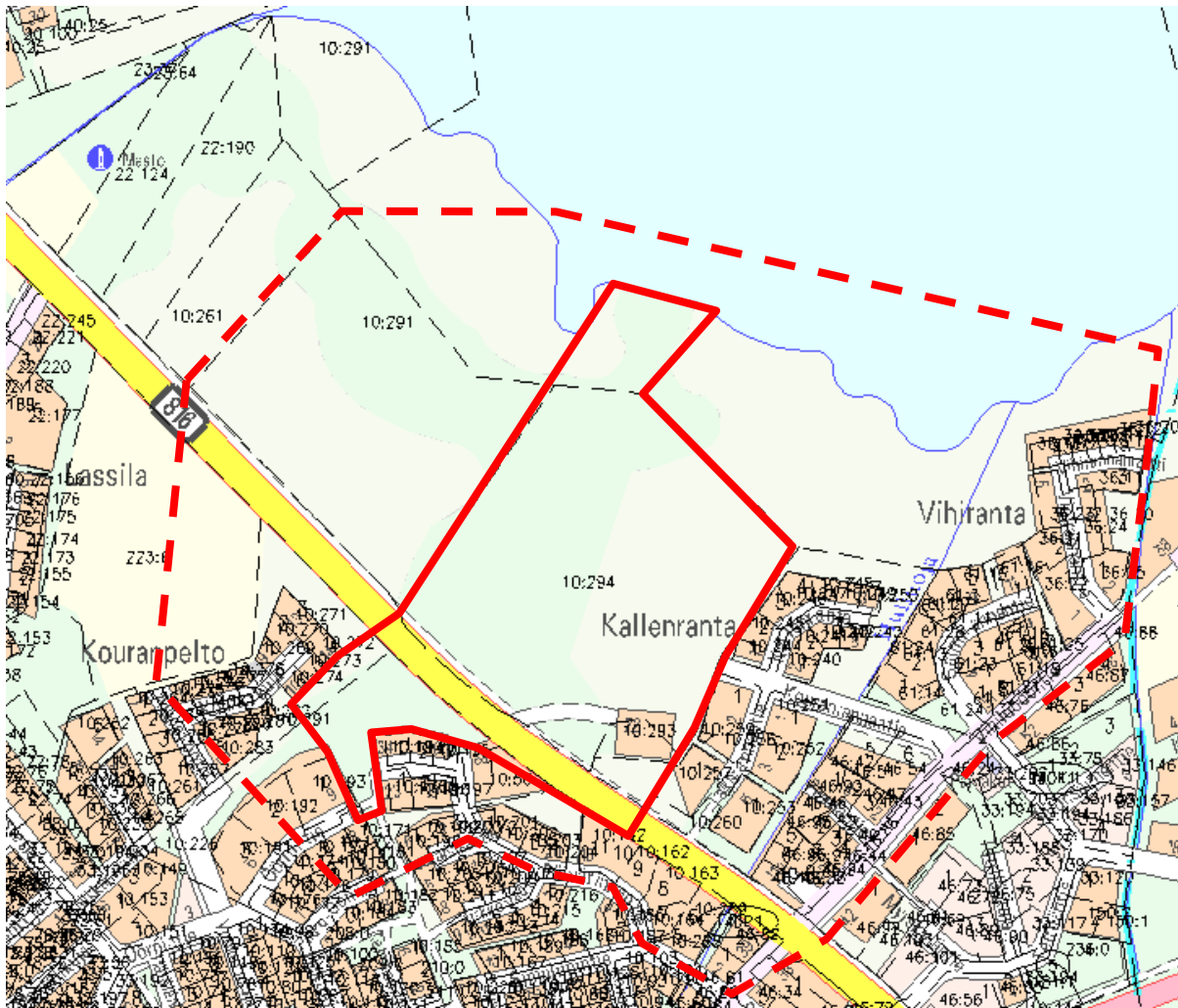
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulunsalon kaupunginosan (140) osaa koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos sekä katu- ja viheralueiden suunnitelman laatiminen
(OULUNSLONRANNAN ITÄOSA)

Kaavatunnus 564-2267

Diaarinumero OUKA/7712/2015

Projektinumero 100 336



Asemakaava- ja asemakaavan muutosalue

Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

Suunnittelun etenemistä voi seurata www-sivulta:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet



Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Siinä kerrotaan kaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, minkälaisia kaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Suunnittelualue ja maanomistus

Suunnittelualue sijaitsee reilun kilometrin etäisyydellä Oulunsalon keskustan koillispuolella. Suunnittelualan ala on noin 21 ha. Kaavahankkeessa on kyse osin asemakaavan laajentamisesta ja osin voimassa olevan asemakaavan muuttamisesta. Asemakaavan laajentaminen koskee kiinteistöjä tai osia kiinteistöistä R:No 564-430-10-260, 564-430-10-293, 564-430-10-294 ja 564-895-0-816. Lisäksi asemakaavan laajentaminen ulottuu osin Oulunsalon jakokunnan omistamalle kiinteistölle 564-430-876-3. Asemakaavan muutos koskee liikenne- ja viheralueita Oulunsalon (140) kaupunginosassa.

Suunnittelualue on valtaosaltaan Oulun kaupungin omistuksessa. Kiinteistö 564-430-10-293 on yksityisomistuksessa. Kiinteistö 564-430-10-294 on 8/10 osuudelta kaupungin omistuksessa. Kiinteistö 564-895-0-816 on maantietäaluetta ja ELY-keskuksen hallinnoima. Lisäksi kiinteistö 564-430-876-3 on Oulunsalon jakokunnan omistuksessa. Kaavahankkeesta ei lähtökohtaisesti laadita maankäyttösopimuksia.

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaava- ja asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyö on käynnistynyt Oulun kaupungin aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on varautua Oulunsalon asukasluvun kasvuun sekä tukea Oulunsalon kehittymistä. Tavoitteena on sijoittaa alueelle pientaloja ja yhtiömuotoista rakentamista. Asemakaavassa osoitetaan lisäksi liikenne- ja virkistysalueet sekä ratkaistaan muut maankäytön tarpeet ja aluevaraukset asemakaavatasoisesti

Mitä alueelle suunnitellaan?

Alueelle on suunniteltu sijoittuvan meren läheisyyttä hyödyntävää pientalovaltaista asuntorakentamista ja lähivirkistysalueita. Suunnittelun taustaksi on laadittu Oulunsalonrannan kaavarunko. Kaavarunkosuunnittelua on tarkoitus syventää asemakaavatasolle. Liikenteellisesti uudisrakentamisen on ajateltu liittyvän nykyiseen katuverkostoon (Kouranrannantie, Vihiluodontie) katu- ja tieverkostojen toimivuutta samalla parantaen. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös alueen liittäminen teknisiin verkostoihin. TeliaSonera Oyj on esittänyt aiemman suunnittelun yhteydessä toiveen telemaston sijoittamisesta alueelle. Viheralueiden osalta tarkoitus on kaavassa osoittaa tarpeelliset kulkureitit ja parantaa alueen virkistyskäyttöä. Asemakaava-alueen laajuudessa on varauduttu edellä mainittujen tavoitteiden mukaisiin aluevarauksiin.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta kuin tarkistetuilta osin vuoden 2000 päätös jäi voimaan.

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 17.2.2005) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla tulee ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslain erityispiirteet

22.9.2015

(kaavamerkintä A-1). Ranta-alueen läpi on maakuntakaavassa osoitettu viheryhteystarve-merkintä, jolla on osoitettu maakuntakaavassa tavoitteellisia ulkoilun runkoreitistöjä viheralueineen. Pohjois-Pohjanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan uudistuksen 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013. Maakuntakaavan 1. vaihetta ei ole vahvistettu.

Oulun kaupunkistrategia 2020

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena ovat mm. elinvoimaisuuden vahvistaminen, kestävän kehityksen huomioon ottaminen sekä eheän, toimivan ja energiatehokkaan yhdyskuntarakenteen toteuttaminen. Tavoitteena on esimerkiksi luoda uusia työpaikkoja ja kehittää yrittäjyyden toimintaedellytyksiä sekä hyödyntää olemassa olevat asemakaava-alueet, infrastruktuuri ja palveluverkosto.

Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava

Alueella voimassa oleva yleiskaava on hyväksytty 27.3.2006. Yleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuu asumiskäyttöön varattavia alueita (kaavamerkintä Ares tai A), yleisen tien tiealuetta (LT) sekä viheralueita ja viheryhteyksiä. Läheinen Kallenrannan rantaniitty on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä (kaavamerkintä S-3). Tieliikenteen melualue ulottuu suunnittelualueelle Hailuodontien varressa.

Uuden Oulun yleiskaava

Oulun kaupunki laatii alueelleen Uuden Oulun yleiskaavaa (yleiskaavaehdotus, pvm. 16.6.2015). Suunnittelualan osalla Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava tulee jäämään voimaan.

Voimassa oleva asemakaava

Hailuodontien länsipuolisella osalla on voimassa asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualuetta on varattu virkistys-, suojaviher- ja liikennealueiksi. Suunnitteluala on valtaosaltaan asemakaavoittamatonta.

Maankäytön toteuttamisohjelma (Mato)

Oulunsalonrannan alue sisältyy maankäytön toteuttamisohjelmaan 2014-2018, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.11.2013 (§ 142).

Aiemmat asemakaavahankkeet

Suunnittelualueella on ollut osittain vireillä Oulunsalon kunnan käynnistämä ns. Salonrannan asemakaavan laatiminen (Oulunsalon yhdyskuntalautakunta 2.3.2010 § 24) sekä vähäiseltä osin myös ns. Lassilanrannan asemakaavan laatiminen (Oulunsalon kunnanhallitus 24.9.2007 § 18). Oulun kaupunginhallitus on päättänyt näiden asemakaavatoimenpiteiden päättämisestä 8.6.2015 § 266.

Nyt käynnistettävä asemakaavan muutos ja asemakaava pohjautuvat uusiin tavoitteisiin. Osallisten on mahdollista esittää kannanottoja käynnistyvään kaavatyöhön ja sen tavoitteisiin kaavatyön eri vaiheissa jäljempänä kuvatulla tavalla.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen asemakaavoituksessa konsulttityönä. Työn laatimista ohjaa ohjausryhmä. Asemakaavan hyväksymisestä päättää Oulun kaupunginvaltuusto.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Suunnittelualuetta koskien on laadittu Oulunsalonrannan kaavarunko (Arkkitehtiasema Oy, 2015). Lisäksi Oulunsalonrannan suunnittelua varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys (Sito Oy, 2014) ja tätä täydentävä Viitasammakkoselvitys (Sito Oy, 2015).

Myös muut alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat huomioidaan tausta-aineistoina. Selvityksistä keskeisimmät laadittavan asemakaavan kannalta ovat mm.: Oulunsalon Salonrannan luontoselvitys, päivitetty

20.1.2011 (Ramboll Oy), Maanköhoamisrannikon luontotyytit, Oulunsalo, 12.1.2011 (Ramboll Oy) ja Salonsrannan aiemman asemakaavatyön valmisteluaineisto.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm.:

- yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen
- kaupunkikuvaan
- rakennettuun ympäristöön
- luontoon ja maisemaan
- liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Ketkä ovat osallisia ja keille tiedotetaan erikseen?

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.

Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulunsalon yhteistyöryhmä
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Kallenrannan perinnemaisemayhdistys ry

22.9.2015

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Kalevassa (asemakaavoituksen ilmoitukset julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Tilaisuudesta tiedotetaan lehti-ilmoituksella valmisteluaineiston nähtäville asettamisen yhteydessä.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana.

Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Torikatu 10, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Kalevassa.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostitse.

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisesta julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla **Oulu 10-palveluissa**, (Torikatu 10), jossa myös kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää kyseisenä aikana asemakaavoituksen asiakaspalvelusta.

Asemakaavanmuutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata ja kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan **Oulun kaupungin verkkosivulla**:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Suunnitelman kortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella **564-2267**.

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Hankkeen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville neljäksi viikoksi, jona aikana vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. Lisäksi osallisilla on oikeus esittää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavaluonnos) asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2015. **Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen** kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, **Torikatu 10, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla**. Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

22.9.2015

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan keväällä 2016, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. **Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Torikatu 10, kaupungin verkkosivulla sekä lehti-ilmoituksella Kalevassa.** Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan Kalevassa valitusajan päätyttyä.

Katusuunnitelmat

Asemakaavahankkeeseen liittyvät katusuunnitelmat laaditaan tarvittavassa laajuudessa ja asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti nähtäville sen jälkeen kun asemakaava on hyväksytty. Katusuunnitelmien nähtävillä olosta tiedotetaan erikseen.

Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 27 90015 OULUN KAUPUNKI** tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi

Palautteeseen tulee liittää asiatus: **564-2267**.

Lisätietoja hankkeesta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asemakaavoitus
kaavoitusarkkitehti Touko Linjama, puh. 044 703 2411
Sähköposti [muotoa.etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:muotoa.etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

Asemakaavoituksen asiakaspalvelu
puh.: 050-3166 850, 050-3166 849
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)

