



415 §

**Asemakaavan muutos 564-2229, Jäälin kaupunginosa (131. kaupunginosan korttelit 28,29,38,41,42 ja korttelin 43 tontti 2), OAS**

**Dno** OUKA/2612/10.02.03/2014

**Päätöshistoria**

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos koskee Jäälin kaupunginosan kortteleita 28, 29, 38, 41, 42 ja korttelin 43 tonttia 2, eli Jäälin koulua, kappelia, urheilukenttää, jäähallia, liikekeskusta, sekä Rivitien ja Kerrostien välisiä kortteleita sekä pysäköinti-, katu- ja puisto- aluetta. Jäälin koulun sekä urheilukentän toiminnot ovat siirtymässä Laivakankaalle ja niiltä vapautuville alueille suunnitellaan asumista. Samassa yhteydessä tutkitaan Jäälin liikekeskuksen uudistumista ja tarkistetaan asemakaavaa Jäälin kappelin ja Paritien osalta. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt kaupunki.

**Esittelyteksti**

Matti Matinheikki esittelee asian kokouksessa.

**Liitteet**

564-2229 (Jäälin keskus) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.9.2016

**Oheismateriaali**

**Esittelijä**

Yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikki

**Päätösesitys**

Yhdyskuntalautakunta:  
- käynnistää osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen  
- asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

**Päätös**

Päätösesitys hyväksyttiin.

**Valmistelijat**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ asemakaavoitus,  
kaavoitusarkkitehti Juho Peltoniemi, p. 046 921 0466

**Täytäntöönpano-  
tiedot**

Nähtäville. Ei muutoksenhakuoikeutta.

# Jäälän keskuksen asemakaavan muutos

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

131. kaupunginosan kortteleita 28,29,38,41,42 ja korttelin 43 tonttia 2, eli Jäälän koulua, kappelia, urheilukenttää, jäähallia, liikekeskusta, sekä Rivitien ja Kerrostien välisiä kortteleita sekä pysäköinti-, katu- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos.

Kaavatunnus 564-2229  
Diaarinumero 2612/2014



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](http://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.

### Asemakaava-alue ja vaikutusalue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jäälän keskuksessa sisältäen Jäälän koulun, kappelin, ostoskeskuksen, urheilukentän ja jäähallin alueet, sekä Rivitien ja Kerrostien välissä sijaitsevan rakentuneen asuinkorttelin ja rakentumattoman yleisten rakennusten korttelialueen.

### Mitä alueelle suunnitellaan?

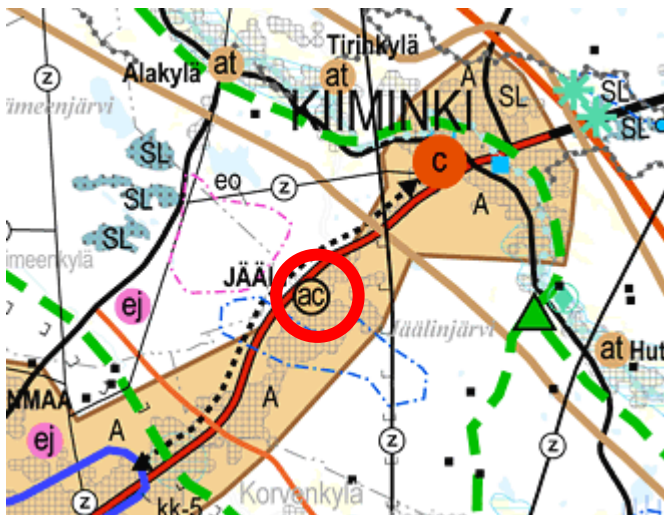
Jäälän koulun sekä urheilukentän toiminnot ovat siirtymässä Jäälän keskukselta Laivakankaalle ja niiltä vapautuvilla alueilla suunnitellaan asumista. Samassa yhteydessä tutkitaan Jäälän liikekeskuksen uudistumista ja tarkistetaan asemakaavaa Jäälän kappelin ja Paritien osalta. Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan alueen liikenneverkkoa asemakaavamuutosta laajemmalla alueella. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt kaupunki.

### Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että Jäälän keskuksen liikennejärjestelyt selkeytyvät ja asuinrakentaminen on jatkossa tehokkaampaa, mikä tukee liikekeskuksen uudistumista ja palveluiden säilymistä Jäälässä.

### Suunnittelun lähtökohdat

#### Maakuntakaava



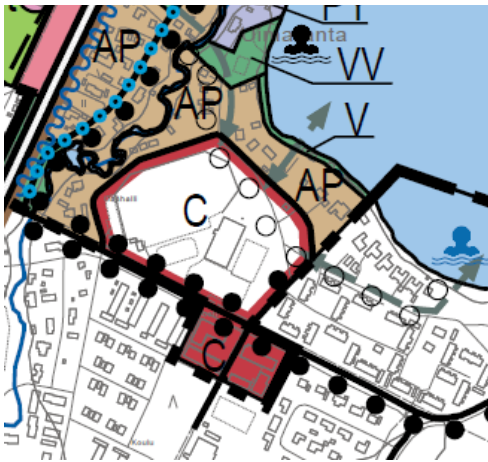
Maakuntakaavassa (vahvistettu 17.2.2005 ympäristöministeriössä) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) ja tarkemmin kaupunkiseudun paikalliskeskukseksi (ac). (Suunnittelualueen sijainti ympäröity punaisella)

#### Oulun kaupunkistrategia 2020

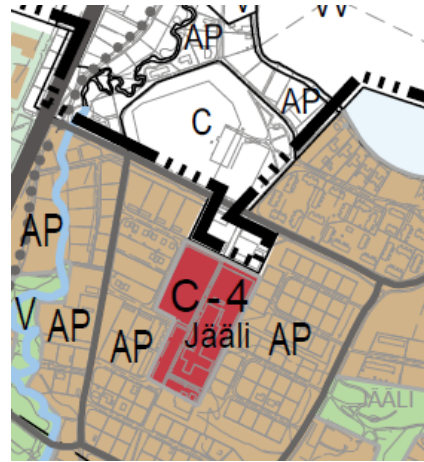
Oulun kaupungin strategisena tavoitteena ovat mm. elinvoimaisuuden vahvistaminen, kestävän kehityksen huomioon ottaminen sekä eheän, toimivan ja energiatehokkaan yhdyskuntarakenteen toteuttaminen. Tavoitteena on mm. luoda uusia työpaikkoja ja kehittää yrittäjyyden toimintaedellytyksiä sekä hyödyntää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



Yleiskaavat

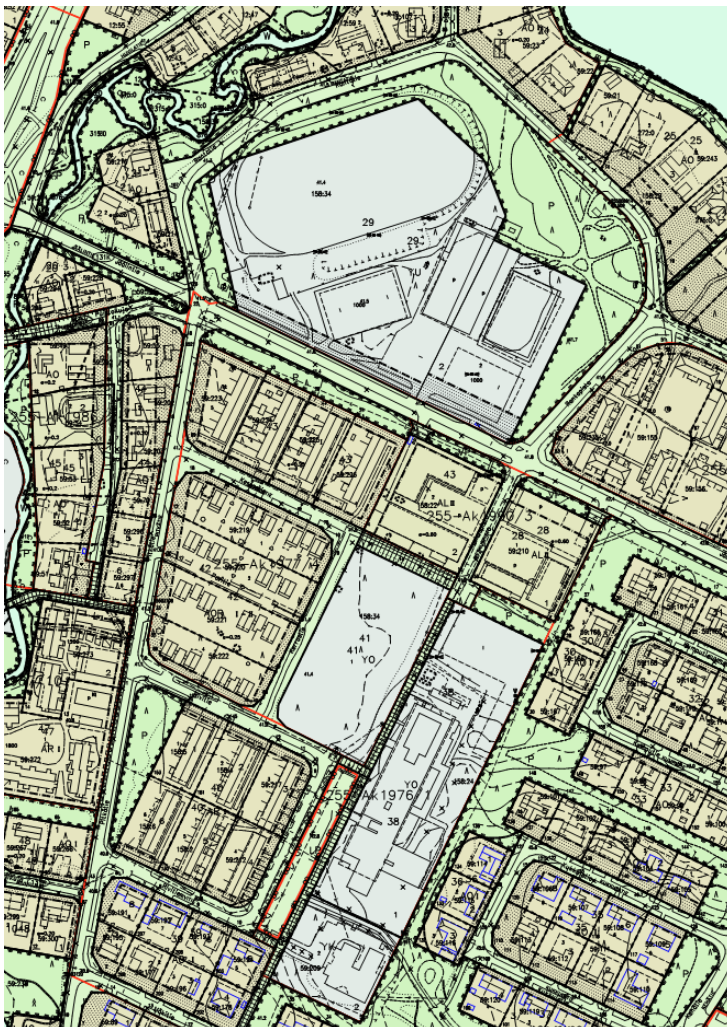


Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Kiimingin keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava 2030, joka on saanut lainvoiman 3.6.2014. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja keskustatoimintojen laajenemisalueeksi.



Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa lainvoiman 12.8.2016 saanut uuden Oulun yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi, keskustatoimintojen alueeksi (C-4), sekä pientalovaltaisiksi asuuntoalueeksi (AP).

Voimassa oleva asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa viisi eri asemakaavaa, jotka on vahvistettu 8.2.1973, 14.9.1976, 25.10.1977, 24.11.1981 ja 12.2.1990. Asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL II e=0,65), Omakotirakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AOR I-II e=0,25), Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK), Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU 2000 k-m<sup>2</sup>), Puistoaluetta (P), Pysäköimisaluetta (LP) sekä kevyenliikenteenväylää ja katualuetta.

### Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee urheilualue sisältäen urheilukentän, jäähallin, jääkiekkokaukalon ja tenniskentän. Urheilualueelta koilliseen, Rantatien varren mäntyvaltaisella viheralueella sijaitsee käytöstä poistunut vedenottamo sekä GSM-masto. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee keskustan palvelut: ostoskeskus, koulu sekä kappeli. Jäälän koulun länsipuolella on rakentumaton, mäntymetsää kasvava tontti. Suunnittelualueeseen kuuluvan Paritien varren kortteleissa on 1970-luvulla rakentuneita pientaloja.

### **Maanomistus ja sopimusmenettelyt**

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Liikekeskuksen ja Paritien varren tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja kappelin alue on seurakunnan omistuksessa. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

### **Suunnittelutyön organisointi**

Asemakaava viimeistellään yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen asemakaavoituksessa. Asemakaavaluonnos viitesuunnitelmiseen on tilattu konsultilta.

### **Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?**

Suunnittelualueella on laadittu luonto- ja maisemaselvitys sekä Jäälän koulua koskeva hankeselvitys. Alue on myös mukana Oulun kaupunkiin liittymisen yhteydessä laaditussa täydennysrakentamis- ja taajamakuvaselvityksessä. Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan muut tarvittavat selvitykset.

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:

- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus korttelin sisällä)
- kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.
- 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:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutukunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Jäälän asukasyhdistys
- Jäälän suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

### 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.

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

Suunnitelman kortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella **564-2229**

### **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

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavaluonnos) asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan keväällä 2017. **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.

#### Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2017, 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.

### 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](mailto:kirjaamo@ouka.fi)

### Lisätietoja hankkeesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asemakaavoitus  
kaavoitusarkkitehti Juho Peltoniemi puh. 046 921 0466, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

suunnitteluavustaja Anita Koivikko puh. 044 499 3352, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

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