



493 §

Asemakaavan muutos 564-2056, Heikkilänkankaan kaupunginosa (Madedosken I osa-alue), OAS

Dno

OUKA/909/10.02.03/2014

Päätöshistoria

Oulun tekninen lautakunta 24.11.2009 § 564, OAS
Oulun kaupunginhallitus 30.11.2009 § 619, kaavan laatiminen

Tiivistelmä

Oulun kaupunginvaltuuston 21.5.2007 § 44 hyväksymässä Oulujokivarren osayleiskaavassa on osoitettu osia jokivarren kylistä asemakaavoitettavaksi. Kaupunginhallitus päätti Madedosken I osa-alueen asemakaavoituksesta 30.11.2009. Jotta maankäytön toteuttamisesta ja kustannuksiin osallistumisesta voitaisiin sopia, Madedosken I osa-alueen asemakaava laaditaan vaiheittain. Ensimmäiseksi asemakaava pyritään laatimaan osalle Heikkilänkankaan kaupunginosaa.

Esittelyteksti

Matti Matinheikki esittelee asian kokouksessa.

Liitteet

564-2056 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.11.2016

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 / kaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Antti Määttä, p. 044 703 2428

Täytäntöönpanotiedot

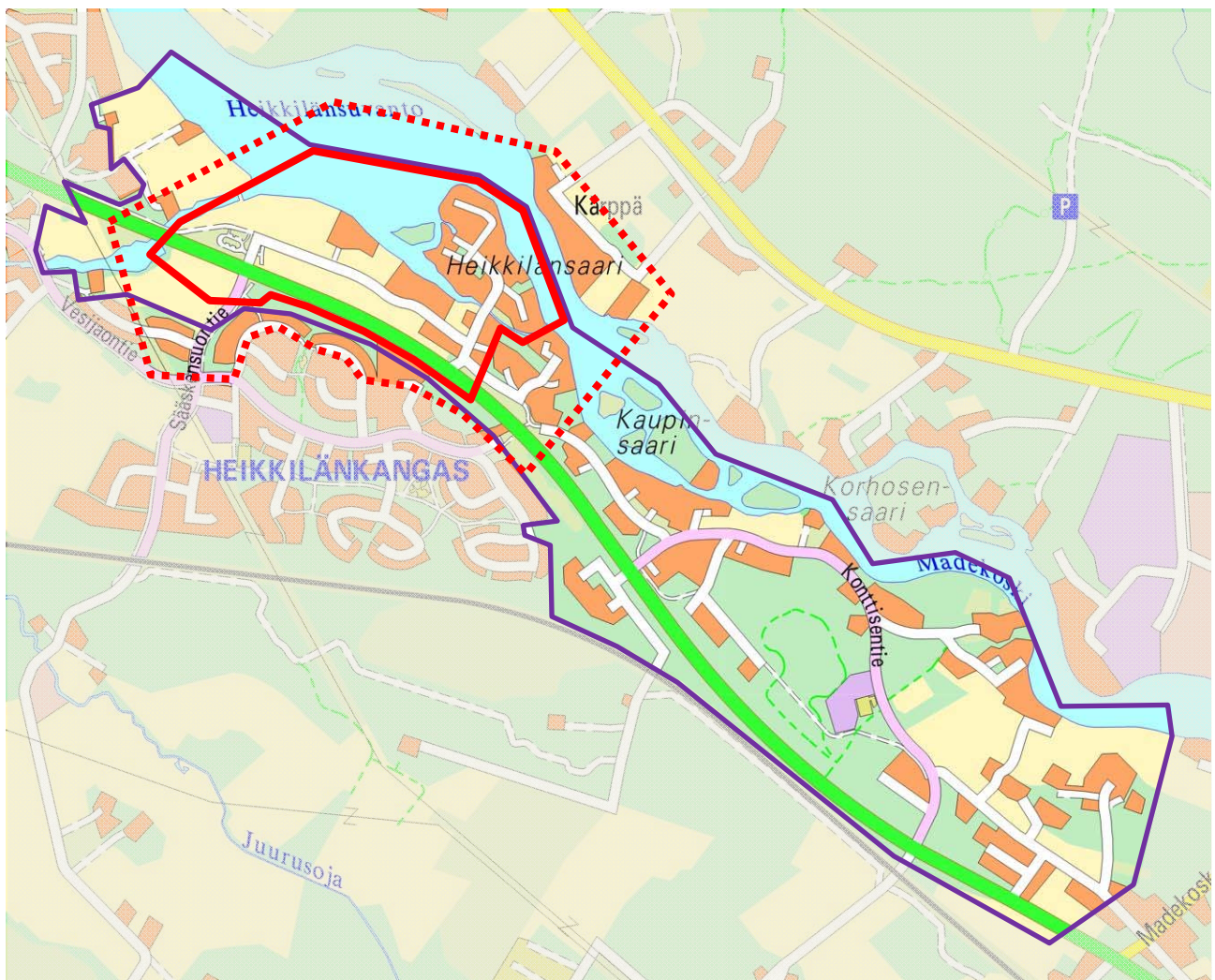
Nähtäville. Ei muutoksenhakuoikeutta.




Heikkilänsaari ja Lukantie

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Heikkilänkankaan (33.) kaupunginosaa koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos sekä liikenteen, katujen, ympäristön ja vesihuollon yleissuunnittelu

Kaavatunnus 564-2056
Diaarinumero OUKA/909/2014



-  Kaupunginhallituksen 30.11.2009 § 619 päättämä alustava asemakaava-alue (Madedosken I osa-alue)
-  Vaiheittain laadittavan asemakaavan ensimmäinen osa-alue sekä liikenteen, katujen, ympäristön ja vesihuollon yleissuunnittelun alue
-  Alue, jolle ensimmäisellä asemakaavalla saattaa olla välittömiä vaikutuksia (vaikutusalue)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) avulla tiedotetaan suunnittelun vuorovaikutus- ja arviointimenetelyistä. Tarkoituksena on kertoa mitä ja milloin suunnitellaan, kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Tarkoituksena on myös kuvailla, minkälaisia vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Esitettyjen vuorovaikutus- ja arviointimenetelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Asemakaavoituksen tausta

Oulun kaupunginvaltuuston 21.5.2007 § 44 hyväksymässä Oulujokivarren osayleiskaavassa on osoitettu osia jokivarren kylistä asemakaavoitettavaksi. Yleiskaavan selostuksessa esitetään asemakaavojen laatimisjärjestys siten, että Juurusojan ja Madekoskentien välissä oleva alue, Madekosken I osa-alue, asemakaavoitetaan ensimmäiseksi. Myöhemmin asemakaavoja on tarkoitus laatia myös Sanginsuuhun, Madekosken II osa-alueelle ja Pikkaralaan.

Kaupunginhallitus päätti 30.11.2009 § 619 Madekosken I osa-alueen asemakaavoituksesta. Asemakaavan avulla ohjataan rakentamista ja muuta maankäyttöä, ja siinä osoitetaan tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten.

Maapoliittiset linjaukset

Oulun kaupungin maapoliittisten linjausten (kv 16.6.2014 § 53) mukaan uusilla kasvusuunnilla ei laadita raakamaan maankäyttösopimuksia eikä kehittämiskorvauskaavoja. Sopimuksia voidaan kuitenkin laatia kaupunkirakenteen sisällä olevilla alueilla tarkoituksenmukaisuusharkinnalla ja hyvän yhdyskuntarakenteen ehdolla mm. yleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetuilla tiiviiden kyläkeskusten sekä kylien täydennysrakentamisen alueilla. Lisäksi linjauksissa todetaan, että sopimusten avulla varmistetaan tällöin, ettei hankkeista synny kaupungille kustannuksia. Asemakaavoitettavien alueiden toteuttamiskustannukset kohdistetaan sopimuksilla kaavasta hyötyvien maanomistajien kustannuksiksi. Kaikkien kaavasta hyötyvien tulee sitoutua sopimuksiin.

Asemakaavan laatiminen vaiheittain

Sopimisen tukemiseksi Madekosken I osa-alueen asemakaava laaditaan vaiheittain. Kunkin vaiheen asemakaavoitus edellyttää maankäyttösopimuksia. Ensimmäiseksi asemakaava pyritään laatimaan osalle Heikkilänkankaan kaupunginosaa. Muille alueille asemakaavoja laaditaan vasta tämän jälkeen.

Asemakaava-alue ja vaikutusalue

Etusivun kartalle on rajattu:

- Kaupunginhallituksen päättämä Madekosken I osa-alueen alustava asemakaava-alue, joka sijaitsee Heikkilänkankaan, Madekosken, Maikkulan ja Iinatin kaupunginosissa. Alue käsittää pääasiassa Oulujoen ja Kainuuntien (valtatie 22) rajaaman alueen, joka ulottuu Maikkulan asemakaava-alueen itäreunasta Sanginsuuhun johtavan Madekoskentien länsipuolelle. Alueen laajuus on n. 210 ha.
- Vaiheittain laadittavan asemakaavan ensimmäinen osa-alue (ensimmäinen sopimusalue), joka käsittää osan Heikkilänkankaan kaupunginosaa. Alueen laajuus on n. 45 ha.
- Alue, jolle ensimmäisellä asemakaavalla saattaa olla välittömiä vaikutuksia.

Asemakaavoitettavan alueen nykytilanne

Oulujoen laakso on arvokasta kulttuurimaisemaa, jossa ympäristön korkeusvaihtelut ovat oululaisittain runsaita. Jokivarren asutus on sijoittunut kulkuväylien tuntumaan, peltojen ja selänteiden metsäisille reunoille, kumpareille tai rantatörmille.

Madekosken I osa-alue sisältää väljää kylämäistä kulttuurimaisemaa, maa- ja metsätalousvaltaisia alueita sekä noin 130 yksityistä asuntoa tai loma-asuntoa. Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueella ei ole keskitettyä viemärintiä ja alueen tiet ovat yksityisiä.

Vaiheittain laadittavan asemakaavan ensimmäinen osa-alue käsittää Heikkilänsaaren sekä Lukantien ympäristön. Alueella on n. 45 loma-asuntoa tai vakituista asuntoa, jotka on rakennettu 1950-luvulta alkaen. Asutuksen länsipuolella on avointa peltoa. Heikkilänsaaren johtaa silta, joka liittyy mantereeseen puolella Lukantien

kautta valtatiehen 22 (Kainuuntiehen). Valtatien liittymän eteläpuolella on Heikkilänkankaalle johtava Sääsken-suontie. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa, ja maanomistajia on hiukan yli 50. Kaupunki omistaa osan Heikkilänsaarentien maapohjasta, asutuksen länsipuolella olevaa peltoa, osan Lukantien maapohjasta sekä Sääsken-suontien katualueen. Valtio hallinnoi valtatiehen 22 aluetta.



Kuva: Ilmakuva asemakaava-alueesta.

Aluetta koskevat suunnitelmat

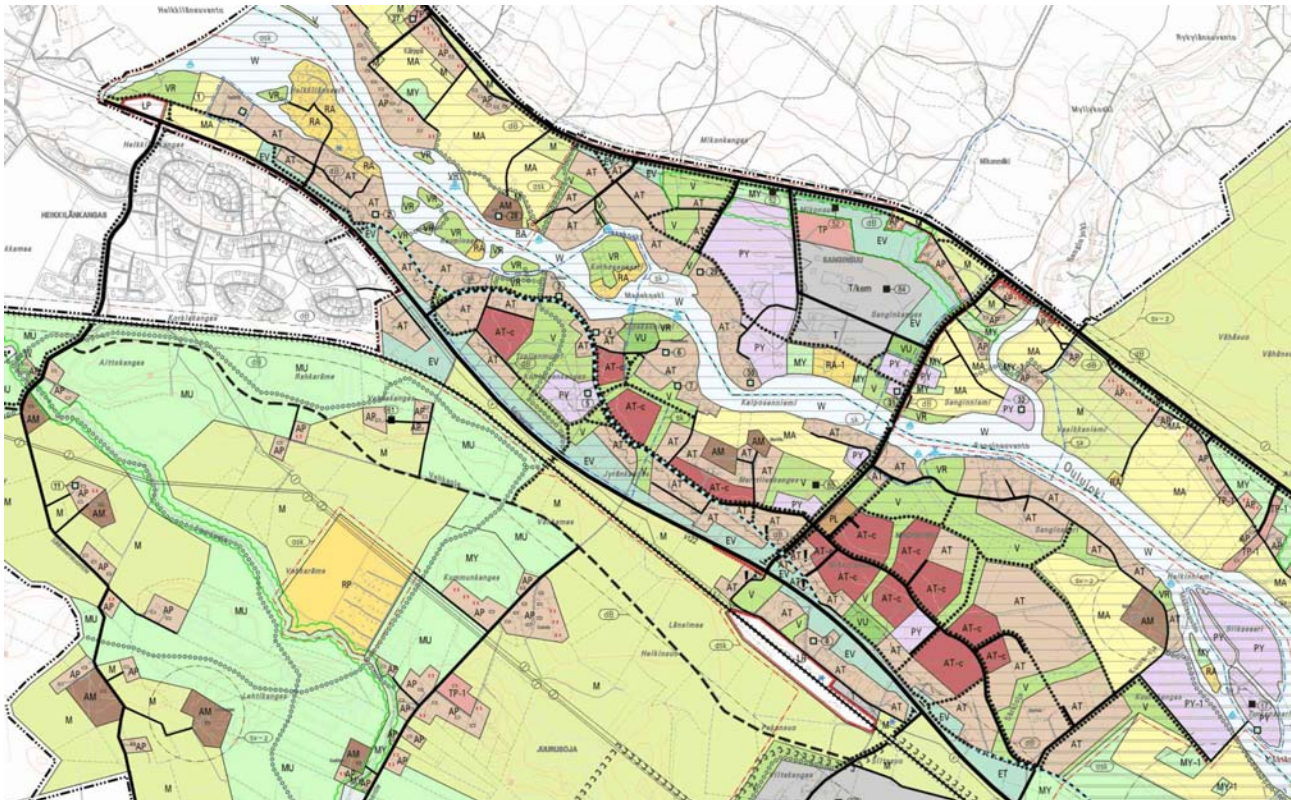
Suunnittelun perustana ovat mm. seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava
- Oulujokivarren osayleiskaava 21.5.2007
- Yleiskaavaa varten laaditut selvitykset, mm: Oulujokivarren rakennusperintö 2005; Oulujokivarren maisemaselvitys ja maisemanhoitosuunnitelma 2002; Uhanalaiset kasvit ja luonnon monimuotoisuus; Oulujokivarren muinaismuistot 2002; Oulu–Kajaani-maantie Oulussa ja Muhoksella 1785, tienventointi 2004 sekä Meluselvitys 2005
- Yleiskaavaan liittyvät Oulujokivarren rakennus- ja korjaustapaohjeet sekä arvokkaiden alueiden kehittämissuunnitelmat 2007
- Valtatiehen 22 kehittämisselvitys välillä valtatie 4 – kaupungin raja, Tiehallinto 2008

Oulun kaupunginvaltuuston 21.5.2007 § 44 hyväksymässä Oulujokivarren osayleiskaavassa esitetään osia Madekoskelta, Sanginsuusta ja Pikkaralasta asemakaavoitettavaksi.

Vuonna 2008 laaditussa valtatiehen 22 kehittämisselvityksessä on tarkennettu Kainuuntietä koskevia liikenteellisiä tavoitteita. Selvityksessä esitetään mm. kahta ajorataa Madekoskelle saakka sekä olemassa olevien tieliittymien poistamista tai korvaamista eritasoliittymillä.

Kaava-alue on pääosin asemakaavoittamatonta. Asemakaava-alueella on valtatiehen 22 eteläpuolella sekä Sääsken-suontien liittymäalueella.



Kuva: Ote Oulujokivarren osayleiskaavasta.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan sekä liikenteen, katujen ja ympäristön yleissuunnitelmat valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut tai tämän nimeämät konsultit. Vesihuoltoa koskevat suunnitelmat valmistelee Oulun vesi tai tämän nimeämä konsultti.

Maankäyttösopimukset valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden Maa ja mittaus - yksikkö.

Vaikutusten arviointi

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat vaikutukset mm. yhdyskuntarakenteeseen, palveluihin, rakennettuun kulttuuriympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan, luontoon, liikenteeseen ja kuntatalouteen.

Osalliset ja vuorovaikutus

Suunnittelun osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä tiedotetaan kirjeitse seuraaville osallisille:

- Madekosken I osa-alueen ja vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pikkaralan vesiosuuskunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Maikkulan suuralueen yhteistyöryhmä

Suunnittelun vaiheet ja tavoiteaikataulu

Asemakaavan suunnittelun vaiheet ovat:

1. Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan julkisesti nähtäville vähintään kahden viikon ajaksi ja lisäksi se luettavissa suunnittelun ajan kaupungin internet-sivuilla.

2. Valmisteluvaihe

Asemakaavan luonnos asetetaan nähtäville noin 4 viikon ajaksi. Nähtävilläolon aikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta.

3. Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolon aikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta.

4. Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Tavoiteaikataulun mukaan kaavaluonnos valmistuu vuonna 2017 ja kaavaehdotus vuonna 2018.

Maankäyttösopimukset laaditaan sitovasti kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

Tiedottaminen ja asiakirjoihin tutustuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asemakaavaluonnoksen, kaavaehdotuksen ja muiden suunnitelmien nähtävilläolosta tiedotetaan mm. Oulu10:n ilmoitustaululla (Kirkkokatu 10), sanomalehti Kalevassa sekä Oulun kaupungin internet-sivulla. Lehti-ilmoituksia julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin.

Hankkeen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeitse Madekosken I osa-alueen ja vaikutusalueen kiinteistöjen haltijoille.

Suunnitteluaineisto pidetään nähtävillä virallisella ilmoitustaululla (käyntiosoite: Oulu10, Torikatu 10). Suunnittelun etenemiseen, keskeisiin asiakirjoihin ja niitä koskeviin päätöksiin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet.

Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan kaavoituksen eri vaiheista sähköpostitse.

Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet tai muistutukset osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta, asemakaavaehdotuksesta tai muista suunnitelmista toimitetaan nähtävilläoloaikana Oulun kaupungille: Kirjaamo, PL 27, 90015 OULUN KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteeseen [kirjaamo\(at\)ouka.fi](mailto:kirjaamo(at)ouka.fi). Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2056.

Osoitteensa ilmoittaneet saavat vastineen mielipiteeseensä tai muistutukseensa.

Osallisilla on mahdollisuus esittää Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelma riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kirjaamo, PL 27, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850, 050 316 6849
[kirjaamo\(at\)ouka.fi](mailto:kirjaamo(at)ouka.fi), [asemakaavoitus\(at\)ouka.fi](mailto:asemakaavoitus(at)ouka.fi)

Kaavoitus

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti
p. 044 703 2428
[antti.m.maatta\(at\)ouka.fi](mailto:antti.m.maatta(at)ouka.fi)

Maa ja mittaus

Juha Peuraniemi
maanhankepäällikkö
p. 044 703 2380
[juha.peuraniemi\(at\)ouka.fi](mailto:juha.peuraniemi(at)ouka.fi)