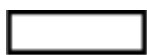
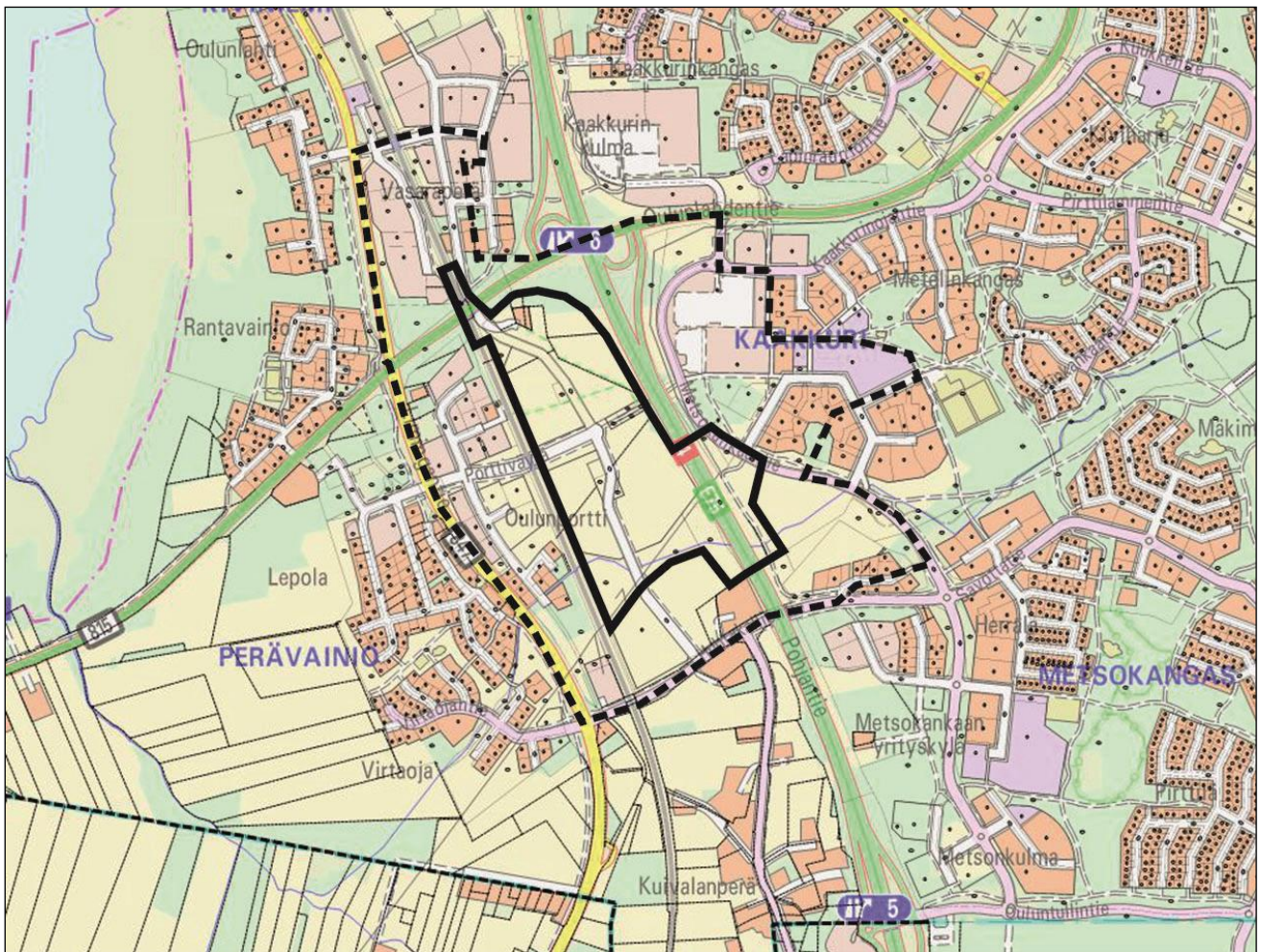


Oulunportti, asemakaava ja asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Perävainion kaupunginosan kortteleita 50, 51 ja 53 ja katu- ja viheralueita sekä rautatie- ja maantien aluetta ja Kaakkurin kaupunginosan katu- ja viheraluetta koskeva asemakaavan muutos ja Kaakkurin kaupunginosan osaa koskeva asemakaava ja katujen ja ympäristön suunnittelu (Rautatie, Oulunlahdentie, vt 4, Metsokankaantie)

Hanketunnus 564–2375
Diaarinumero 4679/2018



Asemakaava- ja asemakaavan muutosalue



Arvioitu lähiympäristö, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

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. OAS:n riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Suunnittelualue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä arvio alueesta, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Asemakaava ja asemakaavan muutos käynnistetään kartalla esitetyltä alueelta. Jos kaavahanke ei voi edetä koko aluetta koskevana yhtenä hankkeena, laaditaan esim. pohjoisosaan asemakaavamuutos vähän myöhemmin.

Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km etelään kaupungin keskustasta Perävainion ja Kaakkurin kaupunginosissa. Asemakaavamuutos käsittää Perävainion kaupunginosan korttelit 50, 51 ja 53 ja katu- ja viheralueita sekä rautatie- ja maantien aluetta ja Kaakkurin kaupunginosan katu- ja viheraluetta; asemakaava laaditaan osalle Kaakkurin kaupunginosaa. Suunnittelualue rajautuu lännessä rautatiehen, pohjoisessa Oulunlahdentiehen, idässä valtatiehen nro 4 ja Metsokankaantiehen ja etelässä kortteleihin 54 ja 55.

Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena asemakaavahankkeessa on muuttaa voimassa oleva asemakaava laaditun Oulunportin yleissuunnitelmaluonnoksen (564-2343) mukaisesti ja muodostaa Oulunportista kaupungin eteläosan merkittävä työpaikkojen, palveluiden ja erikoistavarakaupan keskittymä, joka liittyy toiminnallisesti ja liikenteellisesti Kaakkurin keskukseen. Suunnittelutyön tavoitteena on myös monipuolistaa alueen tonttitarjontaa. Suunnittelussa kaupunkikuvan korkea laatu on keskeistä, koska alue sijaitsee näkyvällä paikalla mm. moottoritietä katsottuna. Hanke on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

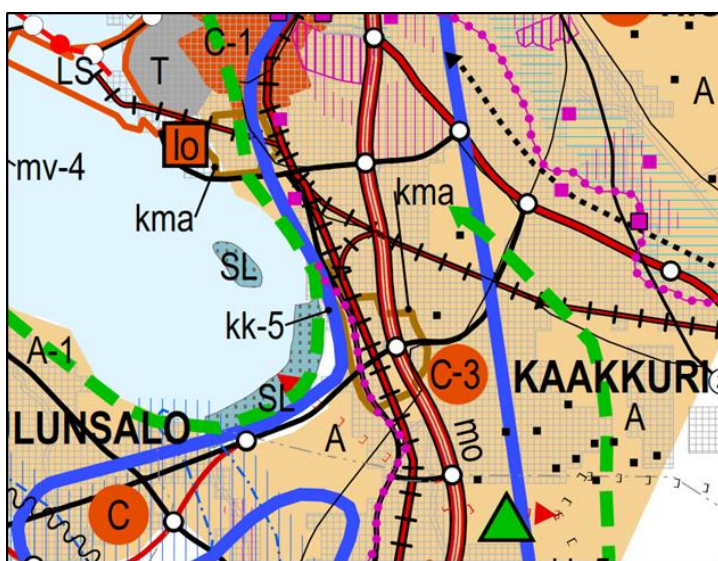
Suunnittelun lähtökohdat

Oulun kaupunkistrategia 2020

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on edistää työpaikkojen syntymistä ja tukea ja edistää yrittäjyyttä.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (vahv. 17.2.2005) sekä Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava (hyv. 2.12.2013) ja Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava (hyv. 7.12.2016). Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on menossa hyväksymiskäsittelyyn kesäkuussa 2018.



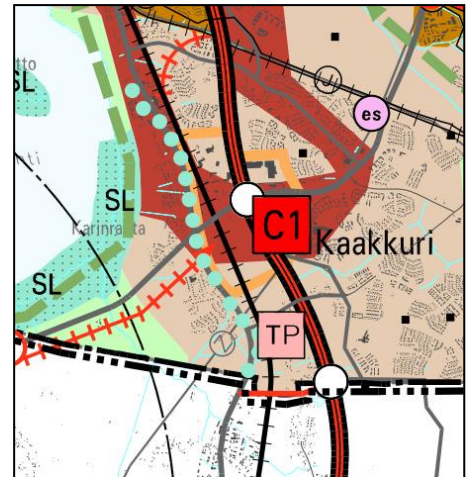
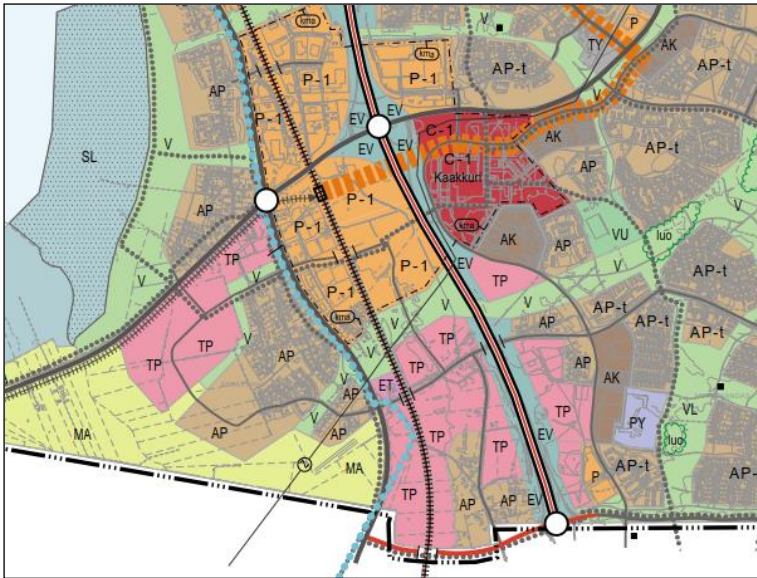
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Oulunportin yleissuunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen itäpuolella kulkee merkittävästi parannettava moottoritie, ja länsipuolella merkittävästi parannettava nopean henkilöliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen päärata, jonka suunnittelussa on varauduttava mm. kaksoisraiteeseen.

Alue sisältyy myös vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeseen (kma) eli sille on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryrityksiä. 3. vaihemaakuntakaavassa (ei hyv.) on esitetty enimmäismitoitukseksi Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin ja Äimäraution alueille yhteensä 400 000 k-m².

Ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

Alue sisältyy Oulun seudun laatukäytävään (kk-5), jolla tulee pyrkiä mm. yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikudultaan korkeatasoiseksi pääosin yritystoiminnan, kaupallisten palveluiden ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi.

Uuden Oulun yleiskaava



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kartat 2 ja 1.

Uuden Oulun yleiskaavassa (hyv. 18.4.2016) suunnittelualan moottoritien ja rautatien välinen alue on palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan aluetta (P-1), joka varataan hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoisen muuhun palvelutarjontaan liittyvän päivittäistavarakaupan myymälän. Alue sisältyy merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeseen.

Alueen läpi on osoitettu kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka linjaus on ohjeellinen. Rautatien varteen on osoitettu asemavaraus. Kevyen liikenteen pääreitti kulkee moottoritien ali Kaakkurista alueen läpi länteen. Ajoyhteys alueelle on Limingantieltä ja edelleen alueen läpi etelään Huhtakalliontielle. Alueen eteläosa on virkistysaluetta (V), jonka läpi kulkee sähkölinja. Kaakkurin puolella suunnittelualaue on yleiskaavassa osoitettu suojaviheralueeksi (EV) ja työpaikka-alueeksi (TP). Lisäksi yleissuunnittelualaue kuuluu pääosin yleiskaavan (kartta 1) kaupunkikehittämisyöhykkeeseen 2

Voimassa oleva asemakaava



Alueella on voimassa vuonna 2002 hyväksytty asemakaava (1759), jossa alue on osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4), joille saa rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Kaakkurin puolella on asemakaavoittamaton alue Pesätien kohdalta etelään päin, muutoin moottoritien varsi on osoitettu itäpuolella suojaviheralueeksi.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Oulunportin yleissuunnitelmaluonnos



Oulunportin alueelle on laadittu yleissuunnitelmaluonnos, joka oli nähtävillä 13.4.-14.5.2018. Seuraavaksi luonnoksesta saatu palaute käsitellään ja suunnitelmaan tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset. Yleissuunnitelmaluonnos viedään tavoiteaikataulun mukaan kesäkuussa hyväksyttäväksi yhdyskuntalautakuntaan. Yleissuunnitelma toimii ohjeena laadittaessa asema-kaavaa.

Yleissuunnitelman materiaaliin voi tutustua osoitteessa:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet-ja-siella-hanketunnuksella-564-2343. Yleissuunnitelmaraportista löytyy myös hankkeen vaikutusten arviointi.

Ote Oulunportin yleissuunnitelmaluonnoksesta.

Aluetta koskevat perusselvitykset

- Rakennettavuusselvitys (Geobotnia Oy 2018)
- Hulevesiselvitys (Plaana Oy, 2018)
- Luonto- ja maisemaselvitys (Sito Oy 2017)
- Kehittämissuunnitelma (Oulun kaupunki 2017)
- Rautatieliikennetärinän riskikartoitus (Geobotnia Oy 2003)
- Kaakkurin työpaikka-alueen rakennettavuusselvitys (Geobotnia Oy 2000)
- Liittymätarkastelu Oulunlahdentielle (SCC Viatic Oulu 2000)

Muita huomioon otettavia suunnitelmia

- Mt 815 Lentokentätien kehittämisselvitys välillä Hailuodontie-Pohjantie (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus)
- valtatie 4 parantaminen välillä Kempele-Kello (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 2012)

Suunnittelualueen nykytilanne



Alue on pääosin tasaista, rakentamatonta pelto- ja niittyä, jonka näkymiä katkaisevat siellä lehtipuuvit. Aivan alueen pohjoisosassa on yhtenäinen tiheä metsäalue. Alueen pohjoisosassa sijaitsee yksi omakotitalon pihapiiri. Alueen poikki eteläosassa kulkee 110 kV:n sähkölinja ja Virtaoja. Alueelle on rakennettu voimassa olevan asema-kaavan mukaisesti päällystämätön katuyhteys (ja kunnallistekniikka sen yhteyteen) Limingantieltä radan ali ja edelleen etelään Huh-takalliontielle sekä alueen läpi kevyen liikenteen yhteys Kaakkurista moottoritien ja radan ali Limingantielle.

Ilmakuva suunnittelualueesta. ©Oulun kaupunki 2017.

Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Oulun kaupunki.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa ja työtä ohjaa yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, jossa ovat osallistujat kaavoituksen ohella katu- ja viherpalveluista, maa ja mittauksesta, rakennusvalvonnasta, Oulun seudun ympäristötoimesta sekä BusinessOulusta.

Miten hankkeen vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan olevien selvitysten lisäksi mahdollisesti tarvittavat täydentävät selvitykset. Työn kuluessa arvioidaan kaavahankkeen toteuttamisen vaikutukset mm. kaupunkirakenteeseen, luonnonympäristöön, liikenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kaupalliseen toimintaan, palveluihin ja elinkeinoelämään sekä taloudelliset vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa käytetään hyväksi yleissuunnitelmaan yhteydessä laadittua vaikutusten arviointia, jota täydennetään tarvittaessa.

Ketkä ovat osallisia kaavahankkeessa?

Suunnittelutyön osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunnitelma saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua yleissuunnittelutyön valmisteluun, arvioida suunnitelman vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun Vesi ja Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Liikennevirasto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- BusinessOulu
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Hyvinvointipalvelut
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Telia Finland Oyj, DNA Oyj, Elisa Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Kaakkurin suuralueen yhteistyöryhmä
- Kaakkurin suuralueen asukasyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Pohjois-Pohjanmaan Yrittäjät
- Oulun Yrittäjät
- Kempeleen kunta

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kaavahankkeesta järjestetään osallisille tiedotus- ja keskustelutilaisuus kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnitteluaineistot tulevat esille Oulun kaupungin verkkosivulle kaavoitustyön edetessä.

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet –verkkosivulta löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2375**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävilläolon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

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

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja mahdollisuudet osallistumiseen prosessin eri vaiheissa on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeisellä sivulla.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille Oulun kaupungin aloitteesta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä **neljän viikon ajan**, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä **neljän viikon ajan kesällä 2018**. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Mahdolliset mielipiteet voi toimittaa Oulun kaupungin kirjaamoon.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville **30 päivän ajaksi vuodenvaihteessa 2018-19**.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja hankkeesta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asemakaavoitus

kaavoitusarkkitehti Virpi Rajala puh. 044-703 2422, virpi.e.rajala(a)ouka.fi

kaavoitusassistentti Irma Hyry, puh. 044-703 2426, irma.hyry(a)ouka.fi

liikenneinsinööri Erkki Martikainen, puh. 044-703 2113, erkki.martikainen (a)ouka.fi

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