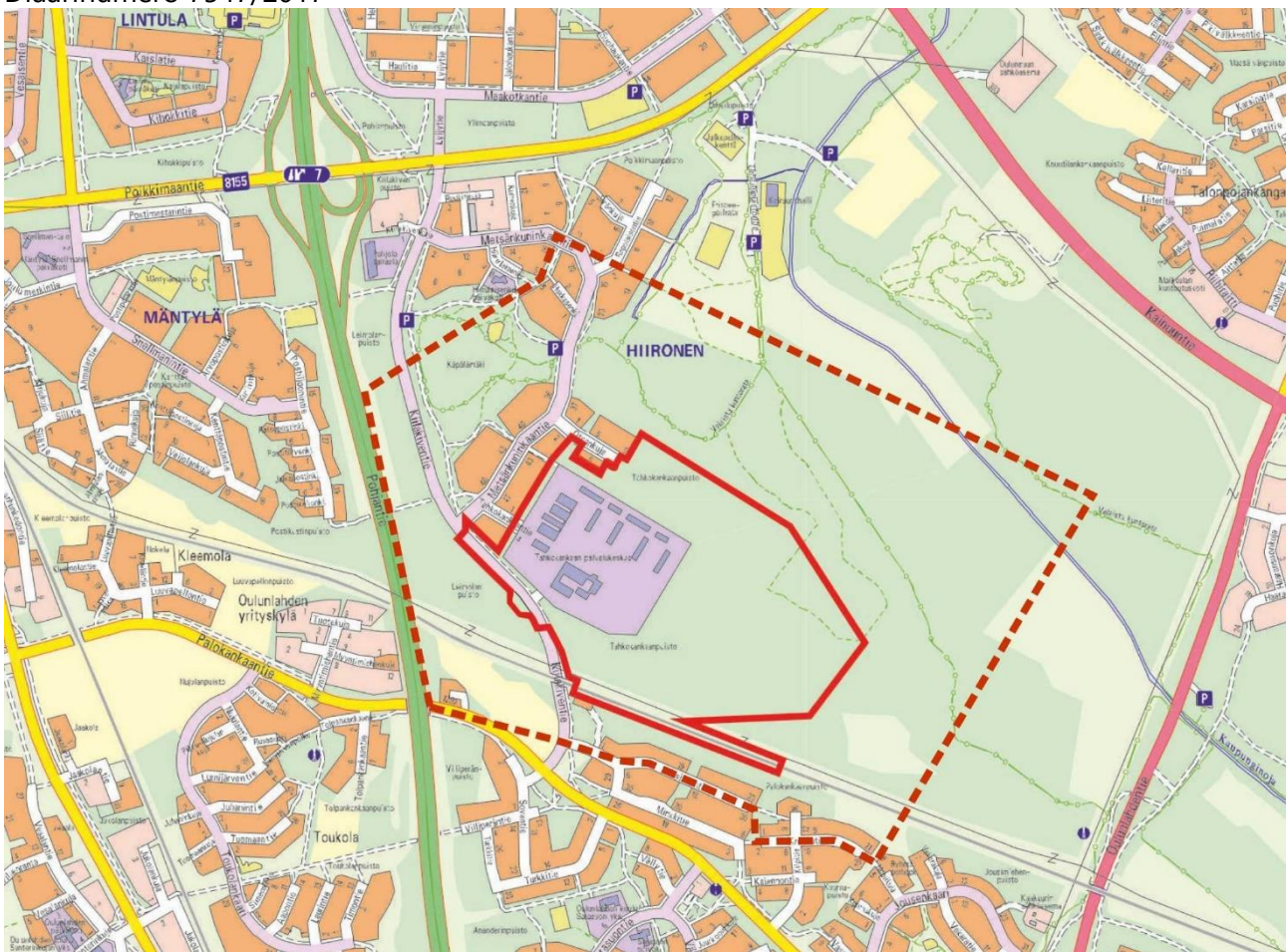


Tahkokangas Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hiirosen kaupunginosan korttelin 1 tonttia nro 3, Tahkokankaanpuiston ja Leimolanpuiston lähivirkistysaluetta sekä Hiirosen kaupunginosan asemakaavoittamatonta aluetta koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos sekä katujen, liikenteen, ympäristön, vesi- ja energiahuollon suunnittelu (Kiilakiventie 5, Tahkokankaan palvelukeskus, Tahkokankaanpuisto)

Kaavatunnus 564-2347

Diarinumero 7547/2017



Asemakaavan muutosalue/ asemakaava-alue



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](http://www.ouka.fi):

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 asemakaava-alue, asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Asemakaava-alue sijaitsee Hiironen kaupunginosassa. Siihen kuuluu kortteli 1, sitä ympäröiviä lähivirkistysalueita ja asemakaavoittamatonta aluetta. Asemakaava-alue rajautuu pohjoisessa kortteleihin 22–23 ja lähivirkistysalueeseen, idässä ja etelässä asemakaavoittamattomaan alueeseen sekä lännessä Kiilakiventiehen, Leimolanpuistoon ja kortteleihin 18–19. Alueen pinta-ala on noin 53 hehtaaria.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Suunnittelualueella on toiminut Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin Tahkokankaan palvelukeskus sekä Leimonpuiston koulun Pihlajakummun toimipiste. Sairaanhoitopiiri ja kaupunki ovat vaihtaneet keskenään maa-alueita Tahkokankaalla, Hietasaarella ja Peltolassa kaupunginvaltuuston päätöksen 25.9.2017 § 124 mukaan. Tahkokankaan alueen ja rakennusten hallintaoikeus on siirtynyt Oulun kaupungille 31.12.2019. Tahkokankaan palvelukeskuksen toiminnot ovat siirtyneet muualle. Kehitysvammahuollon uudet toimitilat on otettu käyttöön Peltolassa. Tahkokankaan aluetta suunnitellaan asuinalueeksi palveluineen ja työpaikkoineen.

Asemakaavan tavoitteet

Aluetta uudistetaan ja täydennetään monipuolisella asuinrakentamisella. Lähtökohtana on Oulun yleiskaava, jossa Tahkokankaan alueelle on osoitettu tiivistä pientalo- sekä kerrostalovaltaista asuinalueita palveluineen ja työpaikkoineen. Ekologisuuden kannalta tavoitteina ovat mm. ekotehokas rakentaminen, hulevesien käsittely ja paikallinen massatasapaino. Alueen asunto- sekä palvelurakentamisen tavoitteet määritellään tarkemmin suunnittelutyön aikana. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan uudenlaisia asuntotyyppejä ja varmistetaan palveluverkon riittävyys uusille asukkaille. Tahkokangas on osoitettu yleiskaavaselostuksen liitekartassa yhdeksi tärkeimmistä asuntotuotannon kohteista ja sille on esitetty ohjeellinen aloitus 2020–2030.

Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (tullut voimaan 17.2.2005) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu syksyllä 2010 ja etenee vaiheittain. 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 ja on saanut lainvoiman 2.2.2017. 3. vaihemaakuntakaava, johon kuuluu liikenne ja maankäyttö, on vireillä.

Suunnittelualue on osoitettu 3. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa merkintä taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Suunnittelualue kuuluu Oulun seudun laatukäytävään. Merkinnällä osoitetaan Oulun lentoaseman, kaupungin keskustan, yliopiston ja muiden Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä.

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.

Oulun yleiskaava

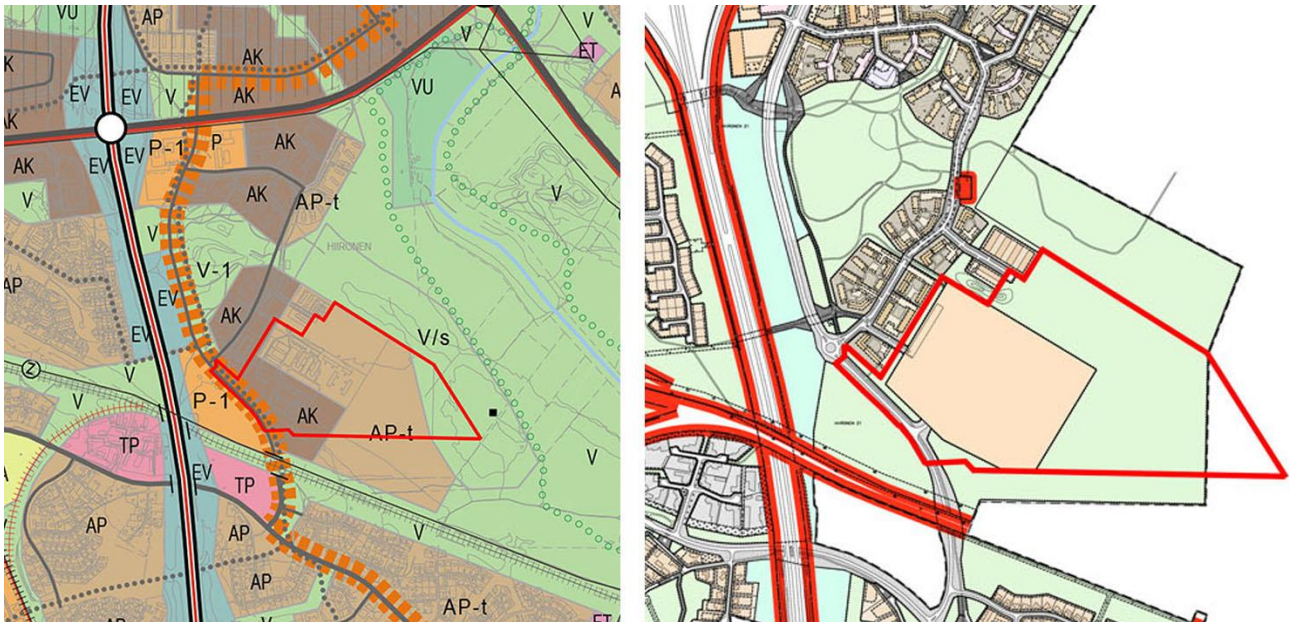
Yleiskaavassa (voimaan Oulun kaupunginhallitus 20.6.2016) suunnittelualue on osoitettu merkinnöillä AP-t, AK sekä V/s.

AP-t, tiivis pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan kaupunkimaiselle pientaloasumiselle kuten yhtiömuotoisille kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää kaupunkimaista pientalorakentamista, viihtyisyyttä ja asuin ympäristön laatua.

AK, kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

V/s, luonnonmukaisena säilytettävä virkistysalue. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä opetuskäyttöön. Alueella on erityisiä ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää. Alueella on sallittu virkistys- ja ulkoilukäyttöä palveleva rakentaminen siten, etteivät sen luonnonolosuhteet muutu. Luontoarvoja ja virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa.

Kiilakiventielle on yleiskaavassa osoitettu kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa, niin että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia.



Kuvat: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on pääosin voimassa 28.12.2004 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 564-1779). Alue on asemakaavassa palvelurakennusten korttelialuetta P-1, jolle saadaan sijoittaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja, sekä lähivirkistysaluetta (VL), josta osalla ympäristö säilytetään (VL/s). Osa suunnittelualueesta sen itäreunalla on asemakaavoittamatonta.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualueella sijaitsee Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin Tahkokankaan palvelukeskus, jonka rakennukset on rakennettu 1969–1975. Alueella toimii Leinonpuiston koulun Pihlajakummun toimipiste. Tahkokankaan palvelukeskuksen toiminnot ovat siirtyneet asemakaavan muutoksen aikana muualle. Osassa rakennuksista on tilapäistä käyttöä. Suunnittelualueen koillis- ja pohjoispuolelle on rakennettu kerrostalo- ja pientaloalue vuonna 2004 vahvistetun asemakaavan mukaisesti.

Maanomistus ja sopimusmenettelyt

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Kaupunki tilaa tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Asemakaavahanketta varten on perustettu ohjausryhmä.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat.

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 alueella)
- kaupalliset vaikutukset ja vaikutukset alueen palveluihin
- kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön (näkyvät alueelle, kulttuurihistorialliset arvot)

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
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Kaukovainio-Hiironen asukasyhdistys
- Kaukovainio-Hiironen suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

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

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

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

Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta kuulutetaan Oulun kaupungin verkkosivuilla www.ouka.fi/kuulutukset ja sanomalehti Kalevassa.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostitse. Hankkeen alkuvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

Nähtävilläoloaikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus, josta tiedotetaan erikseen. Hankeen yhteydessä järjestetään lisäksi avoin työpaja, jossa esitellään ja kehitetään alustavia suunnitelmavaihtoehtoja.

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisista julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Asemakaavahankkeen 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 **564-2347**.

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

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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaa koskeva valmisteluaineisto asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan 2019. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen kesällä 2020 asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan 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 hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla 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.

Lisätietoja hankkeesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus (käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi
suunnitteluavustaja Irma Hyry, p. 044 703 2426, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi
kaavoituksen asiakaspalvelu, p. 050-3166 850, 050-3166 849



Ilmakuva alueelta 2012. © Blom.