



121 §

Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistus**Dno**

OUKA/2249/10.02.02/2021

Tiivistelmä

Oulujokivarren osayleiskaavaa esitetään tarkistettavaksi asemakaavoitettavaksi osoitettujen alueiden kaavamerkintöjen osalta.

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta asettaa Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistuksen vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

EsittelytekstiOulujokivarsi

Oulujokivarren alue sijaitsee joen molemmin puolin noin 8–22 km Oulun keskustasta kaakkoon. Alue on suurimmaksi osaksi maa- ja metsätalousvaltaista ja rakennuskanta sijoittuu pitkälti pääteiden väliseen jokilaaksoon peltojen metsäisille reunoille ja kumpareille. Madekoski on rakentunut selvästi muuta aluetta tiiviimmin. Rannat ovat pääosin rakentamattomia paitsi Madekoskella ja Sanginsuussa. Joen rannoilla on muutamia loma-asuntoryhmiä.

Oulujokivarren osayleiskaava

Osayleiskaava on laadittu 2000-luvun alussa, se on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 2007 ja saanut lainvoiman 2010.

Kaavalla on haluttu ohjata alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä siten, että alueen kehittyminen on hallittua ja kestävää. Tavoitteena on ollut toimiva, taloudellinen, terveellinen ja ekologisesti kestävä yhdyskuntarakenne.

Osayleiskaavassa on osoitettu tiiveimmät kyläkeskusten alueet Madekoski–Sanginsuu ja Pikkarala asemakaavoitettaviksi, samoin Juurusojan alue. Muualla kuin näillä alueilla osayleiskaava on rakennuspaikkakohtainen, eli alueelle on laadittu emätilatarkastelut ja merkitty uudet rakennuspaikat siihen pohjautuen.

Osayleiskaavan tarkistus

Osayleiskaavan tarkistuksen lähtökohtana on nykyisen osayleiskaavan velvoittavat merkinnät, jotka rajaavat em. kyläalueilla suunnitteluvälineeksi asemakaavan. Osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2007, eikä alueen asemakaavoitus ole edennyt suunnitelmien mukaisesti hyväksymisen jälkeen. Osayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kyläalueiden maltillinen lisärakentaminen myös lupaharkintaan perustuen.



Suunnittelualueena ovat Oulujokivarren osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitetut alueet: Madekoski–Sanginsuu, Juurusoja ja Pikkarala. Näiltä alueilta kumotaan osayleiskaavasta ohjeelliset asemakaavoitettavien alueiden rajaukset. Lisäksi poistetaan asemakaavoitettavaksi osoitettujen alueiden kyläaluemerkintöjen (AT-c ja AT) kaavamääräyksestä velvoite asemakaavoittaa. Osayleiskaavan tarkistuksessa ei muuteta aluerajauksia tai tehdä muita muutoksia.

Tavoitteena on mahdollistaa muidenkin suunnitteluvälineiden kuin asemakaavan käyttö em. alueilla. Kyläalueilla on tunnistettavissa osa-alueita, joilla maankäyttöä voitaisiin ohjata esim. lupaharkintaan perustuen. Näille alueille voidaan laatia mitoittavia periaatteita yhtä aikaa osayleiskaavan tarkistuksen kanssa. Muutoksen jälkeenkin on mahdollista laatia asemakaavaa Oulujokivarteen, mikäli se todetaan sopivaksi suunnitteluvälineeksi.

Päätöshistoria**Liitteet**

Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistus, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oheismateriaali

-

Esittelijä

Asemakaavapäällikkö Kari Nykänen

Valmistelijat

Yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen puh. 044 7031233

**Täytäntöönpano-
tiedot**

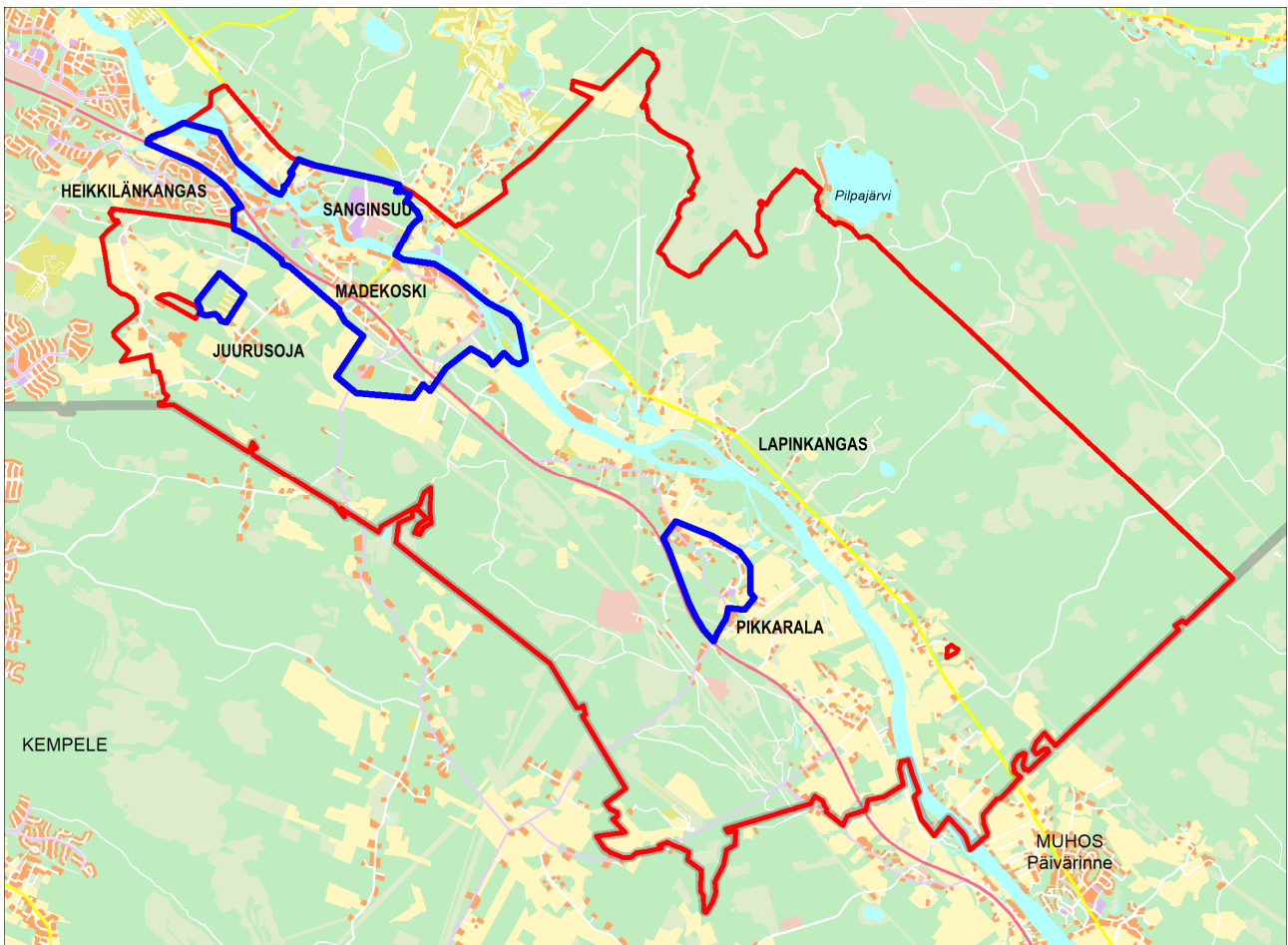
Ei muutoksenhakua, valmistelua

Päivitetty __.__.2021

Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulujokivarren osayleiskaavaa on tarkoitus tarkistaa. Tarkistus koskee Oulujokivarren osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitettuja alueita: Madekoski ja Sanginsuu, Juurusoja ja Pikkarala.



Kuva 1. Oulujokivarren osayleiskaava-alue (punainen rajaus) ja siinä asemakaavoitettaviksi osoitetut alueet (sininen rajaus)

Suunnittelun alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan osayleiskaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 4.

Osayleiskaavaa koskevat aineistot ovat esillä kaavoituksen verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/laadittavat-yleiskaavat

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Suunnittelualueena ovat Oulujokivarren osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitetut alueet: Madekoski - Sanginsuu, Juurusoja ja Pikkarala. Näiltä alueilta kumotaan osayleiskaavasta ohjeelliset asemakaavoitettavien alueiden rajaukset. Lisäksi poistetaan asemakaavoitettavaksi osoitettujen alueiden kyläaluemerkintöjen (AT-c ja AT) kaavamääräyksestä velvoite asemakaavoittaa. Osayleiskaavan tarkistuksessa ei muuteta aluerajauksia tai tehdä muita muutoksia.

Tavoitteena on mahdollistaa muidenkin suunnitteluvälineiden kuin asemakaavan käyttö em. alueilla. Muutoksen jälkeenkin on mahdollista laatia asemakaavaa Oulujokivarteen, mikäli se todetaan sopivaksi suunnitteluvälineeksi.

Vaikutusten arviointi

Osayleiskaavan muutoksessa kuvataan asemakaavavelvoitteen poistamisen vaikutukset mm. yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen. Vaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä, koska osayleiskaavan muuta sisältöä ei muuteta.

Suunnittelun lähtökohdat

Osayleiskaavan tarkistuksen lähtökohtana on nykyisen osayleiskaavan velvoittavat merkinnät, jotka rajaavat suunnitteluvälineeksi asemakaavan. Osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2007, eikä alueen asemakaavoitus ole edennyt suunnitelmien mukaisesti hyväksymisen jälkeen. Osayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kyläalueiden maltillinen lisärakentaminen myös lupaharkintaan perustuen.

Kyläalueilla on tunnistettavissa osa-alueita, joilla maankäyttöä voitaisiin ohjata esim. lupaharkintaan perustuen.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

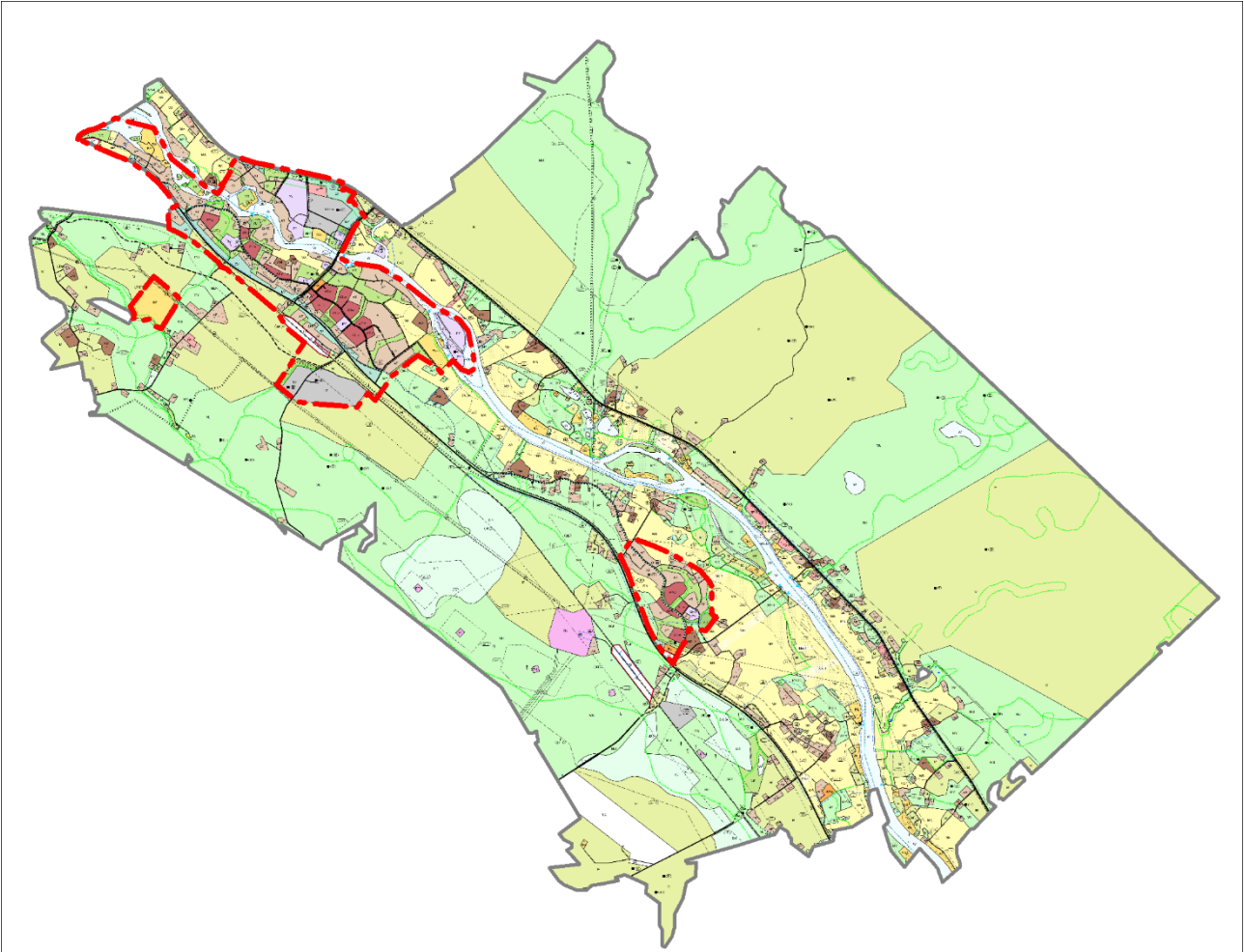
Tarkistettava osayleiskaava on laadittu 2000-luvun alussa, se on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 2007 ja saanut lainvoiman 2010.

Oulujokivarren osayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee noin 8-22 km Oulun keskustasta kaakkoon. Alue on suurimmaksi osaksi maa- ja metsätalousvaltaista ja rakennuskanta sijoittuu pitkälti pääteiden väliseen jokilaaksoon peltojen metsäisille reunoille ja kumpareille. Madekoski on rakentunut selvästi muuta aluetta tiiviimmin. Rannat ovat pääosin rakentamattomia paitsi Madekoskella ja Sanginsuussa. Joen rannoilla on muutamia loma-asuntoryhmiä.

Oulujokivarren osayleiskaavalla on haluttu ohjata alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä siten, että alueen kehittyminen on hallittua ja kestävä. Tavoitteena on ollut toimiva, taloudellinen, terveellinen ja ekologisesti kestävä yhdyskuntarakenne.

Osayleiskaavassa on osoitettu tiiveimmät kyläkeskusten alueet Madekoski – Sanginsuu ja Pikkarala asemakaavoitettaviksi, samoin Juurusojan alue. Muualla kuin näillä alueilla osayleiskaava on rakennuspaikkakohtainen, eli alueelle on laadittu emätilatarkastelut ja merkitty uudet rakennuspaikat siihen pohjautuen.

Tärkeänä osayleiskaavan sisältönä ovat alueen arvot ja niiden osoittaminen. Oulujokivarsi on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueella on laajasti arvokkaita maisemapeltoja sekä arvokasta rakennuskantaa.



Kuva 2. Oulujokivarren osayleiskaava-alue yleiskaavamerkinnöin ja asemakaavoitettaviksi osoitetut alueet (punainen rajaus).

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, osayleiskaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset osayleiskaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/2249.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pikkaralan ja Sanginsuun kyläyhdistykset

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Osayleiskaavan tarkistus käynnistetään Oulun kaupungin aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2021. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2021, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Osayleiskaavan tarkistuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen, puh. 0447031233

Kaavoitusassistentti Paula Norokytö, puh. 0447031243

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi