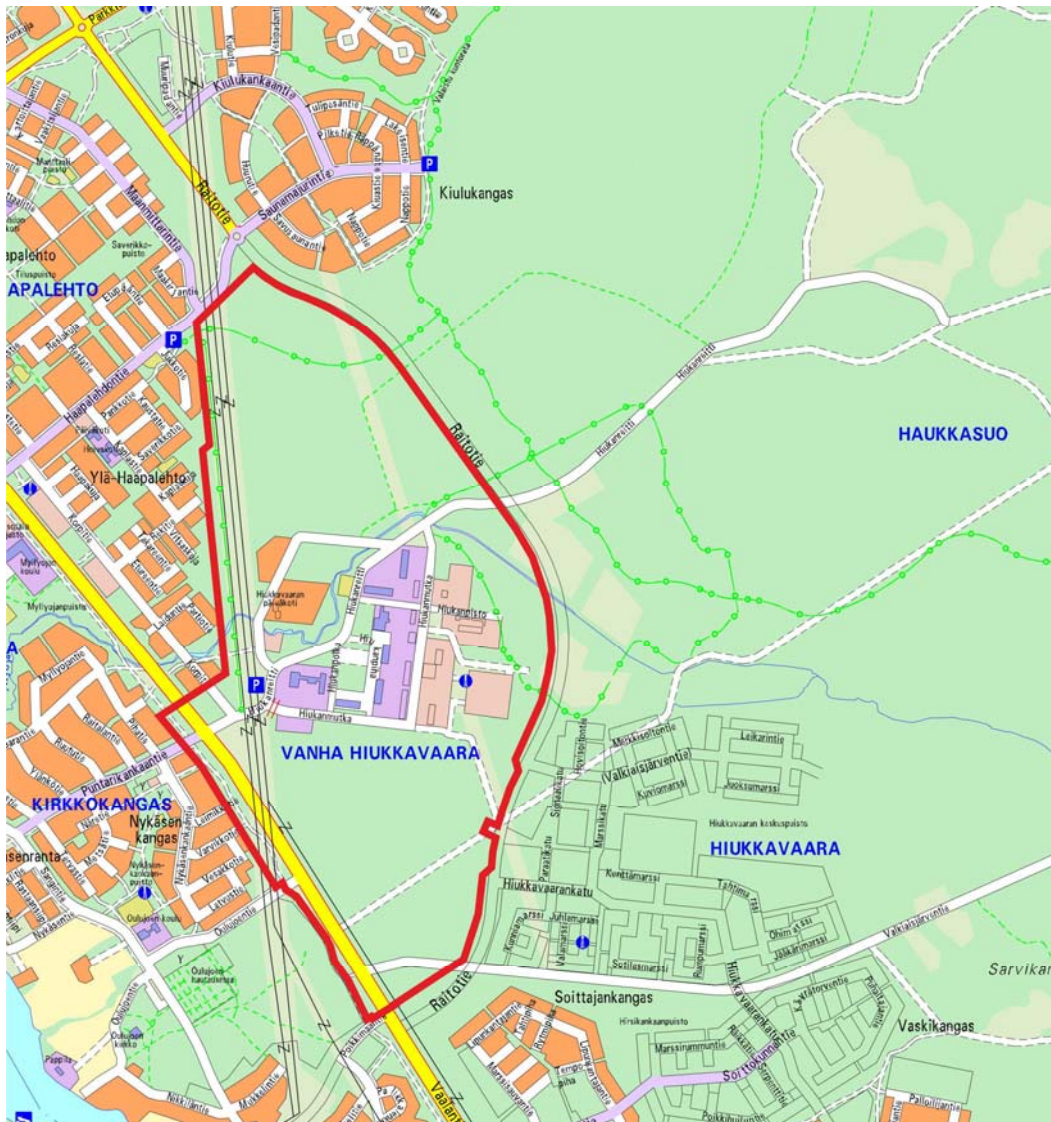


## Vanha Hiukkavaara Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vanhan Hiukkavaaran kaavarungon tarkistaminen ja rakennemalli sekä liikenteen, katujen, ympäristön, liikunnan, vesi-, energia- ja jätehuollon alustava suunnittelu

Kaavatunnus 564-2277

Diaarinumero 10024/2015



Kaavarungon tarkistamisen ja rakennemallin suunnittelualue

**Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja suunnitelman lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

### Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista kaavoituksessa. Siinä kerrotaan suunnittelun lähtökohdista ja aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvailaan, minkälaisia vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

### Suunnittelualue ja vaikutusalue

Vanha Hiukkavaara sijaitsee n. 6 km Oulun kaupungin keskustasta itään. Vanha Hiukkavaara on viides Hiukkavaaran kaavoitettavista alueista. Vanha Hiukkavaara rajoittuu idässä tulevaan Raitotiehen, Hiukkavaaran keskukseen ja Puolustusvoimien alueeseen sekä etelässä Soittajankankaaseen, Vaalantiehen, Oulujoen hautausmaahan ja Saarelaan. Lännessä suunnittelualue rajautuu Vaalantiehen, voimajohtoalueeseen, Kirkkokankaaseen ja Haapalehtoon sekä pohjoisessa Raitotiehen ja Kiulukankaaseen. Suunnittelualue käsittää osan Vaalantietä siten, että liittymät ja alikulkuratkaisut tulevat kokonaisuudessaan suunnitelluksi. Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 159 ha. Suunnittelualueen alustava raja on esitetty etukannen kuvassa.

Suunnittelualueen liittymistä kaupunkirakenteeseen tarkastellaan laajemmalla alueella. Vanha Hiukkavaara liittyy kiinteästi Hiukkavaaran keskukseen, tulevaan Raitotiehen, Vaalantiehen, ympäröiviin asuinalueisiin ja Puolustusvoimien alueeseen.

### Suunnittelun tavoitteet

Vanhan Hiukkavaaran suunnittelu käynnistetään Hiukkavaaran kaavarungon 24.1.2008 antaminen lähtökohtien tarkistamisella ja rakennemallin laadinnalla. Hiukkavaaran kaavarunko on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.4.2008 § 36, noudatettavaksi ohjeellisena alueen asemakaavoituksessa. Kaavarungossa on esitetty mm. alueen toiminnot, mitoitus, luonne, liikenteen, katujen, ympäristön, liikunnan sekä energia- ja vesihuollon perusratkaisut. Hiukkavaaran kaavarungon tavoitteet tarkistetaan vastaamaan Uuden Oulun yleiskaavan ja ympäröivien alueiden liikennetavoitteita. Yhtä aikaa Vanhan Hiukkavaaran kaavarungon tarkistamisen ja rakennemallin suunnittelun aikana laaditaan Myllyojan kunnostamissuunnitelma.

Vanha Hiukkavaara on tärkeä osa Hiukkavaaran kaupunginosan identiteettiä, ja liittyy kiinteästi tulevaan Hiukkavaaran keskukseen ja sen palveluihin. Tavoitteena on luoda Vanhasta Hiukkavaarasta vahvan identiteetin omaava, persoonallinen ja omaleimainen sekä moderni ja kestävä kehityksen mukainen uusi asunto-, palvelu- ja työpaikka-alue.

Hiukkavaaran kaavarungon mukaan Hiukkavaaraan tulee noin 20 000 asukasta. Vanhaan Hiukkavaaraan on Hiukkavaaran kaavarungossa osoitettu noin 2 000 asukasta ja noin 1 000 asuntoa. Tavoitteet tarkistetaan työn kuluessa.

Vanhan Hiukkavaaran asemakaavat tullaan laatimaan vaiheittain kaavarungon tarkistamisen ja rakennemallin valmistumisen jälkeen.

### Suunnittelun lähtökohdat

#### Oulun kaupunkistrategia 2020

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. vahvistaa elinvoimaisuutta, ottaen huomioon kestävä kehitys sekä hyödyntää olemassa olevia asemakaava-alueita, infrastruktuuria ja palveluverkostoa.

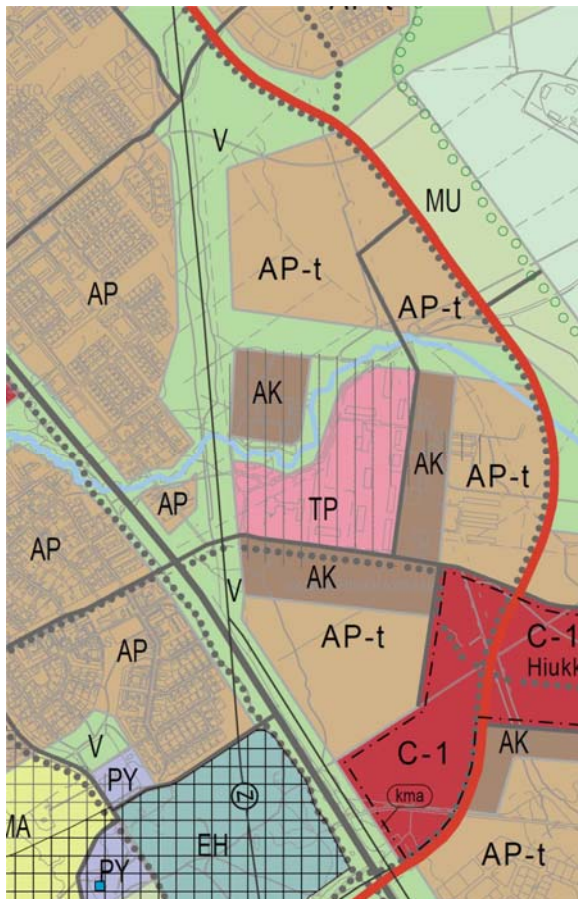
#### Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.4.2016 § 25.

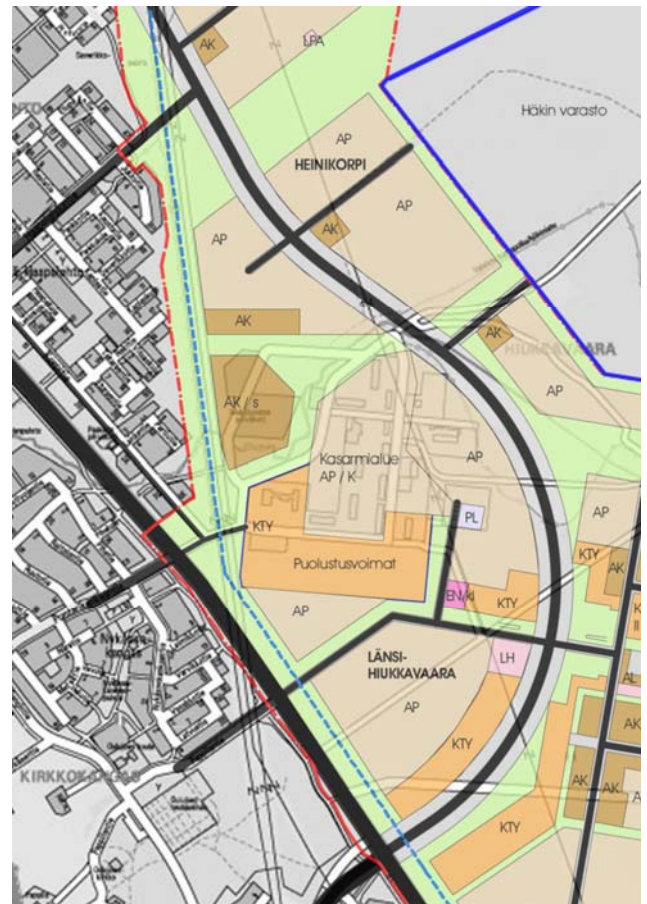
Hiukkavaara on kaupungin tärkein yhdyskuntarakenteen laajentamisalue ja pientalovaltaisen asuntotuotannon aluekohde tulevana vuosikymmeninä. Alueen kehittäminen tapahtuu kaavarungon ja asemakaavojen mukaisesti

vaiheittain pitkän aikavälin kuluessa. Hiukkavaaran keskuksessa tulee varautua erittäin pitkällä aikavälillä raitioliikenteeseen.

Seudullisten ja alueellisten palvelujen aluekeskuksina on yleiskaavassa osoitettu Ritaharju, Kaakkuri ja Hiukkavaara. Aluekeskuksiin saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Hiukkavaarassa keskustatoimintojen alue on osoitettu ulottumaan Vaalantien varteen.



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta



Ote Hiukkavaaran kaavarungosta

**Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueen käyttötarkoitukset ovat:**

**ALUEKESKUS, KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (C-1).** Alue varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Kaakkurin aluekeskuksessa enintään 50 000, Hiukkavaaran aluekeskuksessa 30 000 ja Ritaharjun aluekeskuksessa 70 000 kerrosneliömetriä.

**MERKITYKSELTÄÄN SEUDULLISTEN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖIDEN KEHITTÄMISALUE.** Merkinnällä on osoitettu Oulun pääkeskuksen ulkopuoliset keskustatoimintojen, kaupallisten palveluiden tai palvelujen, hallinnon ja kaupan alueet, joille saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

RAKENNUSPERINNÖN, KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA KAUPUNKIKUVAN KANNALTA PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE (AK). Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE (AP-t). Alue varataan kaupunkimaiselle pientaloasumiselle kuten yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää kaupunkimaista pientalorakentamista, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

TYÖPAIKKA-ALUE (TP). Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

VIRKISTYSALUE Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen lupa.

Alueen länsipuolella kulkee pääsähkolinja ((110/220/400 kV) ja alueen läpi kulkee kevyenliikenteen pääreitti

#### Hiukkavaaran kaavarunko

Suunnittelualueelle on laadittu Hiukkavaaran kaavarunko 24.1.2008, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.4.2008 § 36 noudatettavaksi ohjeellisena alueen asemakaavoituksessa. Hiukkavaaran kaavarungossa 24.1.2008 on esitetty alueen toiminnot, mitoitus, luonne sekä liikenteen, ympäristön, katujen, liikunnan sekä energia- ja vesihuollon perusratkaisut. Alueen toimintoina ovat kerrostalovaltainen asuntoalue (AK), kasarmialueen arvokas asuntoalue, jolla rakennukset ja ympäristö säilytetään (AK/s), kasarmialueen arvokas ympäristö, jolla tutkitaan asuin/työpaikkakäyttöä (AP/K), pientalovaltainen asuntoalue (AP), yksityinen tai kunnallinen lähipalvelu (PL), toimilarakennusten alue (KTY), huoltoasema (LH), energiahuolto/kaukolämpö/lämpökeskus (EN/kl), virkistysalueita ja alueen länsireunalla kulkeva sähkölinja. Pääkatuverkko yhdistetään Hiukkavaaran keskukseseen ja ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja rakennukset säilytetään, suojelun aste määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Vanhaan Hiukkavaaran on Hiukkavaaran kaavarungossa osoitettu noin 2 000 asukasta ja noin 1 000 asuntoa.

#### Voimassa olevat asemakaavat

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Vaalantiellä ovat voimassa asemakaavat 564-628 (21.9.1973), 564-973 (17.2.1982) ja 564-1472 (30.6.1997).

#### **Suunnittelualueen nykytilanne**

Vanhan Hiukkavaaran suunnittelualue jakautuu toiminnallisuudeltaan ja maisemakuvaltaan rakennettuun ympäristöön ja metsäympäristöön. Rakennettu ympäristö muodostuu Puolustusvoimien entisestä kasarmialueesta, jonka rakennukset ovat pääosin 50-luvun lopusta ja 60-luvun alusta. Kasarmialue jakautuu länsireunalla olevaan asuntoalueeseen, keskellä olevaan varsinaiseen kasarmialueeseen ja itäreunalla olevaan väljemmin rakennettuun huolto- ja varastoalueeseen. Kasarmialueen keskellä on puistometsikkö, jonka läpi virtaa Niilesjärvestä Oulu-

jokeen laskeva Myllyoja. Suunnittelualueen pohjois- ja eteläalue ovat metsäympäristöä. Alueen länsireunalla on pääsähkölinja.

Valtaosalla entisistä Puolustusvoimien rakennuksista on uudet käyttäjät. Entisellä kasarmialueella ja kantahenkilökunnan asuinalueella on mm. asuntoja, yrityksiä, Puolustusvoimat, kirpputori, taiteilijoita, bändien harjoitustiloja ja harrastustoimintaa.

Entinen kasarmialue ja kantahenkilökunnan asuntoalue rakennuksineen muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

### Maanomistus

Suunnittelualueen maan-/kiinteistön omistajia/haltijoita ovat Oulun kaupunki, Senaatti-kiinteistöt, Kiinteistö Oy Hiukkavaaran kasarmit, Kruunuasunnot ja asunto-osakeyhtiöt Oulun Hiukkavaara I-VI.

### Suunnittelutyön organisointi

Maankäytön suunnittelusta vastaa yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoitus. Liikenteen, katujen ja ympäristön suunnittelusta kadut ja puistot, liikuntareittien ja muiden liikuntapalveluiden suunnittelusta liikuntapalvelut, vesihuollon suunnittelusta Oulun Vesi, energia- ja sähköhuollon suunnittelusta Oulun Energia sekä jätehuollon suunnittelusta Oulun Jätehuolto.

### Miten suunnitelman vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Suunnittelutyön edetessä alueesta laaditaan tarvittavat selvitykset. Suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla. Arvioinnin laatimisesta vastaa kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm.:

- kaupunkirakenteeseen
- kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön ja kulttuuriperintöön
- asumiseen, palveluihin, toimintoihin ja elinympäristöön palvelut
- liikenteeseen

### Ketkä ovat osallisia ja miten hankkeesta tiedotetaan?

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- |  |   |
|--|---|
| • Yhdyskuntalautakunta                 | • Oulun kaupungin vammaisneuvosto                   |
| • Oulun Energia                        | • Fingrid Oyj                                       |
| • Oulun Vesi                           | • Yhdyskuntasuunnittelun seura ry                   |
| • Oulun Jätehuolto                     | • Kiinteistö Oy Hiukkavaara kasarmit (c/o Sponda)   |
| • Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus        | • Senaatti-kiinteistöt                              |
| • Pohjois-Pohjanmaan liitto            | • Kruunuasunnot Oy                                  |
| • Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos | • Asunto-osakeyhtiöt Hiukkavaara I-VI               |
| • Pohjois-Pohjanmaan museo             | • Korvensuoran asukasyhdistys ry                    |
| • DNA Oyj                              | • Haapalehdon Omakotiyhdistys ry                    |
| • TeliaSonera Finland Oyj              | • Hintan-Parkkisenkankaan Pienkiinteistöyhdistys ry |
| • Elisa Oyj                            | • Saarelan Asukasyhdistys ry                        |

Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta tiedotetaan kirjeellä, lehti-ilmoituksella Kalevassa. (kaavoituksen ilmoitukset julkaistaan lehdessä tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla.

Viranomaisille ja yhteisöille suunnittelun eri vaiheista tiedotetaan sähköpostitse.

## Osallistaminen

Suunnittelu tehdään osallistavana suunnitteluna. Suunnittelun aikana järjestetään mm. kaksi avointa työpajaa. Ensimmäinen työpaja järjestetään syys-/lokakuun 2016 aikana.

Suunnittelun etenemistä voi seurata ja suunnitelma-asiakirjoihin voi tutustua verkkosivuilla:

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

<http://www.ouka.fi/oulu/hiukkavaara>

## 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.

### Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan loppuvuodesta 2017, asetetaan rakennemalli valmisteluaineistoinen nähtäville 30 päivän ajaksi verkkosivuille:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet) ja <http://www.ouka.fi/oulu/hiukkavaara> Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen ilmoitetaan lehti-ilmoituksessa Kalevassa ja verkkosivulla.

Mielipiteet tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antaneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

### Hyväksymisvaihe

Rakennemallin hyväksyy yhdyskuntalautakunta.

## Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asema-kaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 27 90015 OULUN KAUPUNKI** tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@ouka.fi](mailto:kirjaamo@ouka.fi)



**Lisätietoja:**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Leena Kallioniemi  
puh. 044-703 2425  
Sähköposti leena.k.kallioniemi(at)ouka.fi

Suunnitteluavustaja Sirkka Moilanen  
puh. 044-703 2431  
Sähköposti sirkka.moilanen(at)ouka.fi

Kaavoituksen asiakaspalvelu  
puh. 050-3166 850, 050-3166 849  
käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu