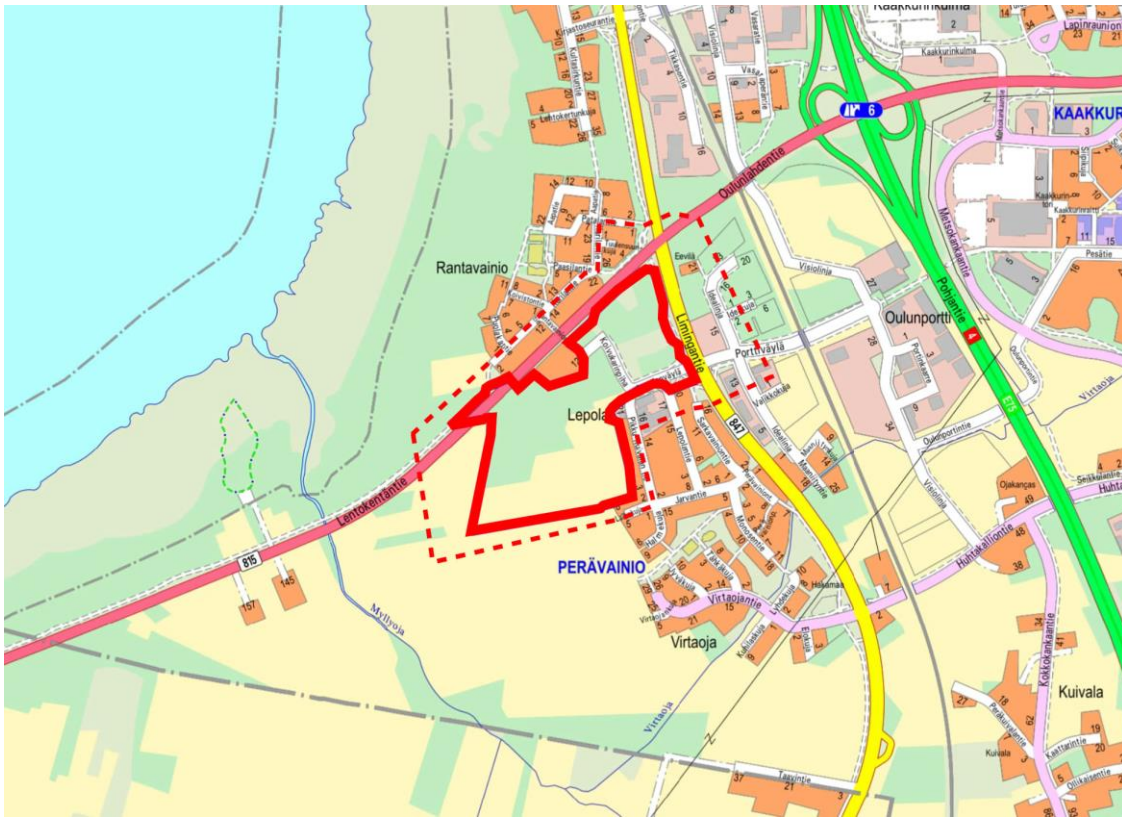




Lentokentäntien varren maankäytön suunnittelu

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Perävainion kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan laatiminen. Tavoitteena on osoittaa tontteja työpaikkarakentamiselle, palveluille ja tuotantotiloille. Maankäytön suunnittelussa noudatetaan Uuden Oulun yleiskaavan maankäytön periaatteita. Asemakaava on Oulun maankäytön toteuttamishjelman työpaikkaosion tavoitteiden mukainen. Tarkoitus on, että asemakaava on vahvistettu vuonna 2027.



Kuva 1. Kartalle on rajattu punaisella ehjällä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Punainen katkoviiva osoittaa asemakaavan vaikutusalueen rajauksen.

Tämä asiakirja on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen löytyy myöhemmin tästä asiakirjasta.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564–2582**

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

Suunnittelualue ja kaavan tavoitteet

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Perävainion kaupunginosassa Kempeleenlahden rannan tuntumassa. Se on pinta-alaltaan noin 24 ha. Aluetta rajaavat luoteesta Lentokentäntie ja koillisesta Limingantie. Kaakosta ja lounaasta alue rajautuu peltoalueisiin. Alueella on peltoa, umpeen kasvavaa niittyä ja entiselle niitylle kasvanutta lehtimetsää. Alueen läpi kulkee Kaakkurinoja. Lähiympäristössä on omakotiasuntoja ja peltoalueita. Tavoitteena on suunnitella alueelle monipuolinen tonttitarjonta työpaikkarakentamista, palveluita ja tuotantotiloja varten.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat muun muassa kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, yrityksiin sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan luonto- ja maisemaselvitys, liikenne- ja meluselvitys, hulevesiselvitys, rakennettavuusselvitys ja tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavoitettava alue on Oulun kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Lentokentäntietä, joka on valtion omistuksessa. Hanke on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

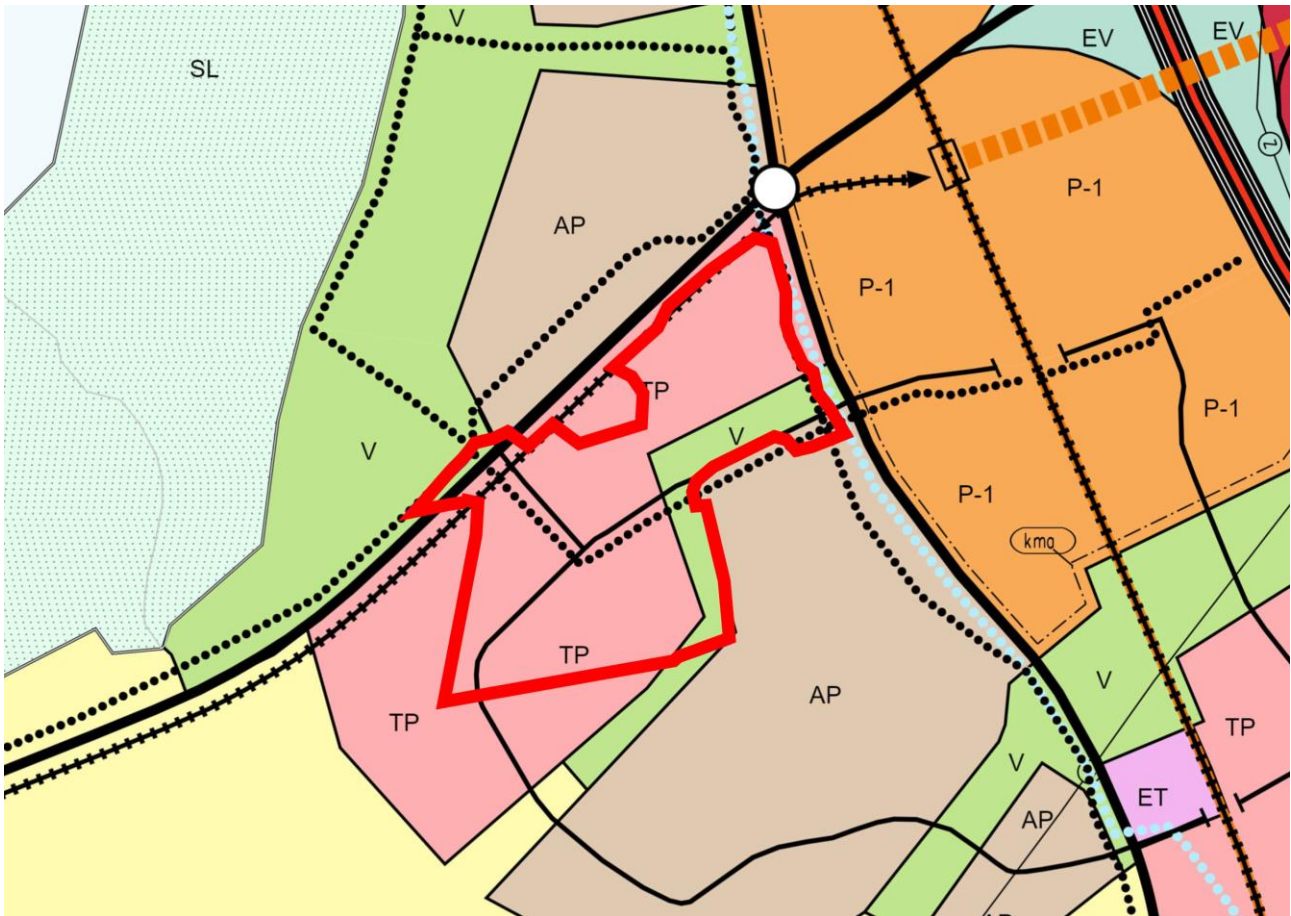
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (hyväksytty 18.4.2016) suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät työpaikka-alueesta (TP) ja virkistysalueesta (V). Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu Lentokentäntien suuntaisesti raideliikenteen yhteystarve. Yleiskaavassa on osoitettu kevyen liikenteen pääreitti Lentokentäntieltä Limingantielle. Yleiskaavassa Limingantie on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tieksi.

Yleiskaavan mukaan työpaikka-alue (TP) 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.

Yleiskaavan mukaan virkistysalue (V) 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 maisematyö lupa.



Kuva 2. Uuden Oulun yleiskaavaotteen päälle on rajattu punaisella ehjällä viivalla asemakaava-alue.

VILMO-suunnitelma

Uuden Oulun yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelma (VILMO). Suunnittelualan halki kulkee Kaakkurinoja, joka on VILMO-suunnitelmassa merkitty ekologisteksi yhteydeksi.

Oulun maankäytön toteuttamisohjelma

Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2024–2028 (MATO) on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 29.1.2024 § 2. MATO-ohjelman mukaan Lentokentäntien varrelle voidaan suunnitella monipuolisesti työpaikkarakentamista, kuten toimistoja ja muita toimitiloja, palveluita ja tuotantotiloja. MATO-ohjelmassa tuodaan esille, että alueen suunnittelussa hyödynnetään hyvää näkyvyyttä Lentokentäntielle ja otetaan huomioon asutuksen läheisyys.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnitteluala on pääosin asemakaavoittamaton. Alueella on neljä voimassa olevaa asemakaavaa, joiden kaavatunnukset ovat 564–1614, 564–2042, 564–1759 ja 564–1558. Kyseisten voimassa olevien asemakaavojen katu-, tie- ja lähivirkistysalueiden osia sijoittuu tämän asemakaavan muutosalueelle.



Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta 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/10402/2023.**

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

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Väylävirasto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun Seudun Sähkö
- Oulunseudun Laajakaista
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Maatilayhtymä Junttila
- Kaakkurin suuralueen yhteistyöryhmä
- Kaakkurin suuralueen asukasyhdistys ry
- Kaakkurin, Metsokankaan ja Oulunlahden lasten ja nuorten osallisuusryhmä KuN, Kaakkurin unohtumattomat nuoret



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta alkuvuodesta 2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2025. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan arviolta keväällä 2026. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Nähtävilläololoaikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2027, 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 nähtävilläololoaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen 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 (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). 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

Kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, puh. 040 823 1229

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen, puh. 040 661 2447

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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