

Jäälindraitti 8

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Jäälän kaupunginosassa, osoitteessa Jäälindraitti 8, on tullut vireille asemakaavan muutos. Hakijan tavoitteena on muuttaa korttelin 38, asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue, tontti nro 3 liikerakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on mahdollistaa muutoksessa olevan Jäälän keskuksen liiketilojen säilyminen alueella. Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2025 lopulla.



Kuva 1 Suunnittelualue on merkitty kartalle yhtenäisellä viivalla, ja lähin vaikutusalue katkoviivalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty 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 antoon on sivulla 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla: www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet
Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2620**

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

Suunnittelualue ja kaavan tavoitteet

Noin 0,5 ha:n kokoinen asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Jäälän kaupunginosassa valtatie 20 itäpuolella Jäälän keskustassa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 38 alueella on aiemmin sijainnut Jäälän koulu, ja tontti 3 on aiemmin toiminut koulun sorakenttänä. Koulun toiminnot ovat siirtyneet v. 2019 Laivakankaantien yhtenäisperuskoululle, jossa opiskelevat vuosiluokat 1–9 Jäälän ja Välikylän alueelta. Entinen Jäälän koulu on purettu v. 2020.

Suunnittelualue on nykyisellään rakentamaton ja avoin. Asemakaavan suunnittelualueella ei ole arvokkaita maisema-alueita, merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, suojeltuja rakennuksia, paikallisesti merkittäviä kulttuuriympäristökohteita, tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen perinnön kohteita. Suunnittelualueella ei ole maisemallisesti tai kulttuurillisesti arvokkaita inventoituja kohteita. Alueen arvokkaimman kokonaisuuden muodostaa suunnittelualueen itälaidalla kulkeva metsäinen polku, joka sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella.

Jäälänraitin alueen katujen ja ympäristön suunnitelmat sekä liikenteenohjaus ovat toteutuneet, mutta Jäälän keskustassa on käynnissä muutoksia liikerakennusten osalta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hakijan tarpeita vastaavien liiketilojen rakentaminen sekä tarvittavien palvelujen säilyminen Jäälän keskustassa.



Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2023.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. vaikutukset: luonnonympäristöön (maisemarakenteeseen ja luonnonoloihin), yhdyskuntarakenteeseen (kaupunkikuvaan, kunnallistekniikkaan ja hulevesien hallintaan), liikenteeseen (kestävät liikennemuodot, toimivuus ja turvallisuus), ilmastomuutoksen hillintään ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen, ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön sekä yrityksiin. Suunnittelualueelle laaditaan tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, joita suunnittelun edetessä täydennetään. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista sisällytetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaava laaditaan hakijan aloitteesta. Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta.

Asemakaavan muutoksesta laaditaan yhteistoimintasopimus sekä hankkeen edettyä toteuttamissopimus.

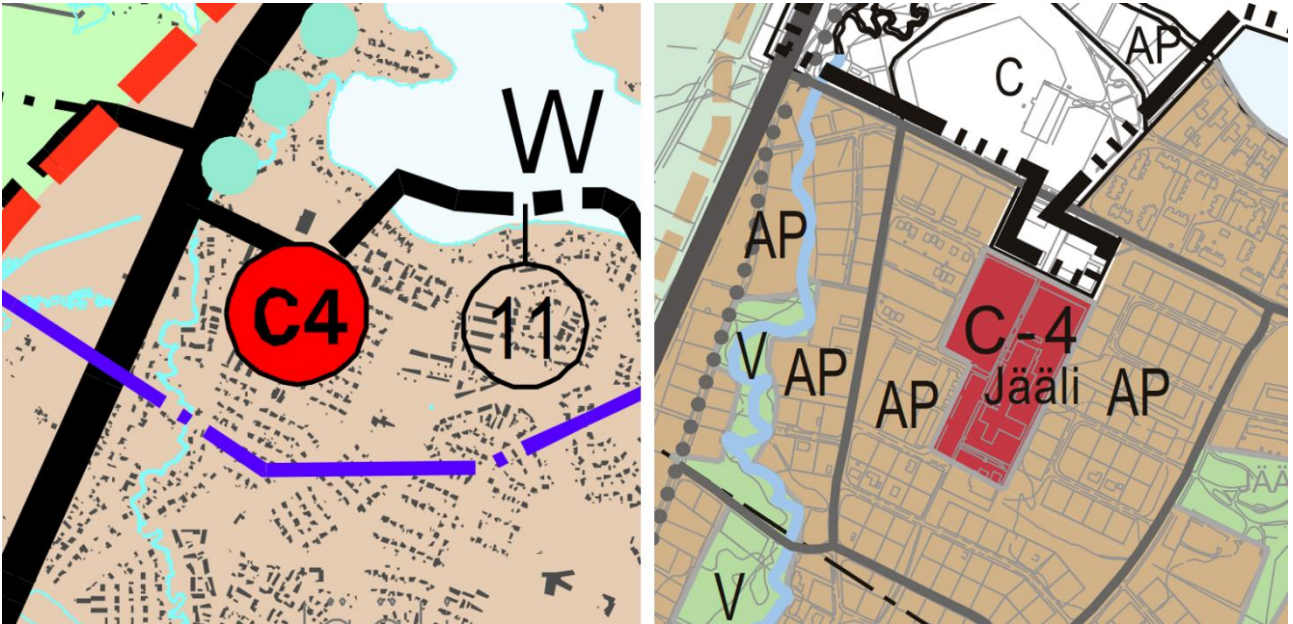
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava (564-Y2011/1 ja 564-Y2011/2) sekä 17.12.2018 hyväksytty Jäälän keskuksen asemakaava (564-2229). Hanke toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa.

Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevan Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartalla 1 on suunnittelualue osoitettu kaupunkikehittämisyöhykkeeksi 4, laajentumisvyöhyke, jossa erityistä huomioita tulee kiinnittää keskustan kaupunkikuvan parantamiseen, maankäytön tehostamiseen joukkoliikenteen pysäkkien ja keskustan läheisyydessä sekä yhtenäiseen viher- ja virkistysalueverkkoon. Tarkemmin alue on kaavakartalla 1 esitetty kaupunginosakeskukseksi (C4), joiden lähiympäristöjen maankäyttöä tehostetaan ja monipuolistetaan. Maankäytön ja kaupunkikuvan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristön viihtyisyyteen ja korkeaan laatuun sekä pyöräpaikoituksen kehittämiseen. Alueelle sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 k-m².

Kaavakartalla 2 alue on kaupunginosakeskus, keskustatoimintojen alue (C-4) -merkinnällä. Alue varataan yhden tai useamman kaupunginosan toiminnalliseksi keskukseksi, johon saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, ostoskeskuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Alueelle sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 k-m².



Kuva 3 Kuvassa vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 1 ja oikealla ote kaavakartasta 2.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 17.12.2018 hyväksytty Jäälin keskuksen asemakaava (564-2229), jossa kortteli 38 on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Tarkemmin kaavan mukaisilla tonteilla on rakennusoikeutta 2000 + 200 (at) k-m2. Tonteille osoitetun peittoprosenttimääräyksen mukaan alueesta tai rakennuslajista saa rakentamiseen käyttää 40 prosenttia. Tonttien Jäälinraitin puoleisten rakennusten kerrosluvun on oltava kaksi, ja rakennukset on rakennettava kiinni katualueen rajaan, mutta itäpuoliskolla voidaan halutessaan rakentaa myös yhteen tasoon. Tonteille on osoitettu myös ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet (le). Alueella on myös voimassa jääli-kolmiomääräys, jossa on tarkemmin määrätty mm. toiminnoista, rakennuksista, piha-alueista ja aitaamisesta, hulevesistä sekä autopaikoista. Korttelin pohjoispuolella sijaitsee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Kuva 4 Jäälinraitti 8:n asemakaavan muutosta edeltävä asemakaavatilanne kaavan lähivaikutusalueella v. 2025.

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/1619/2025.**

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa https://asiakirjat.ouka.fi/ktwebscr/kuullist_tweb.htm. Kaavaa koskeva aineisto on ollut esillä myös verkkosivulla: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>. 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 §:n 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
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Rakennusteollisuus RT ry, Oulun aluetoimisto
- Oulun kauppakamari, rakennusalan valiokunta
- Jäälin Asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Jätkä, Jäälin ja Kiimingin osallisuusryhmä



Miten kaavatyö etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. 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 kesällä 2025. 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 vuoden 2025 lopulla, 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

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. 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

Asemakaava-arkkitehti Sisko Repola, puh. 044 703 0530

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Teppola, puh. 040 629 9898

Kaavavalmistelija Anita Koivikko, puh. 044 499 3352

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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