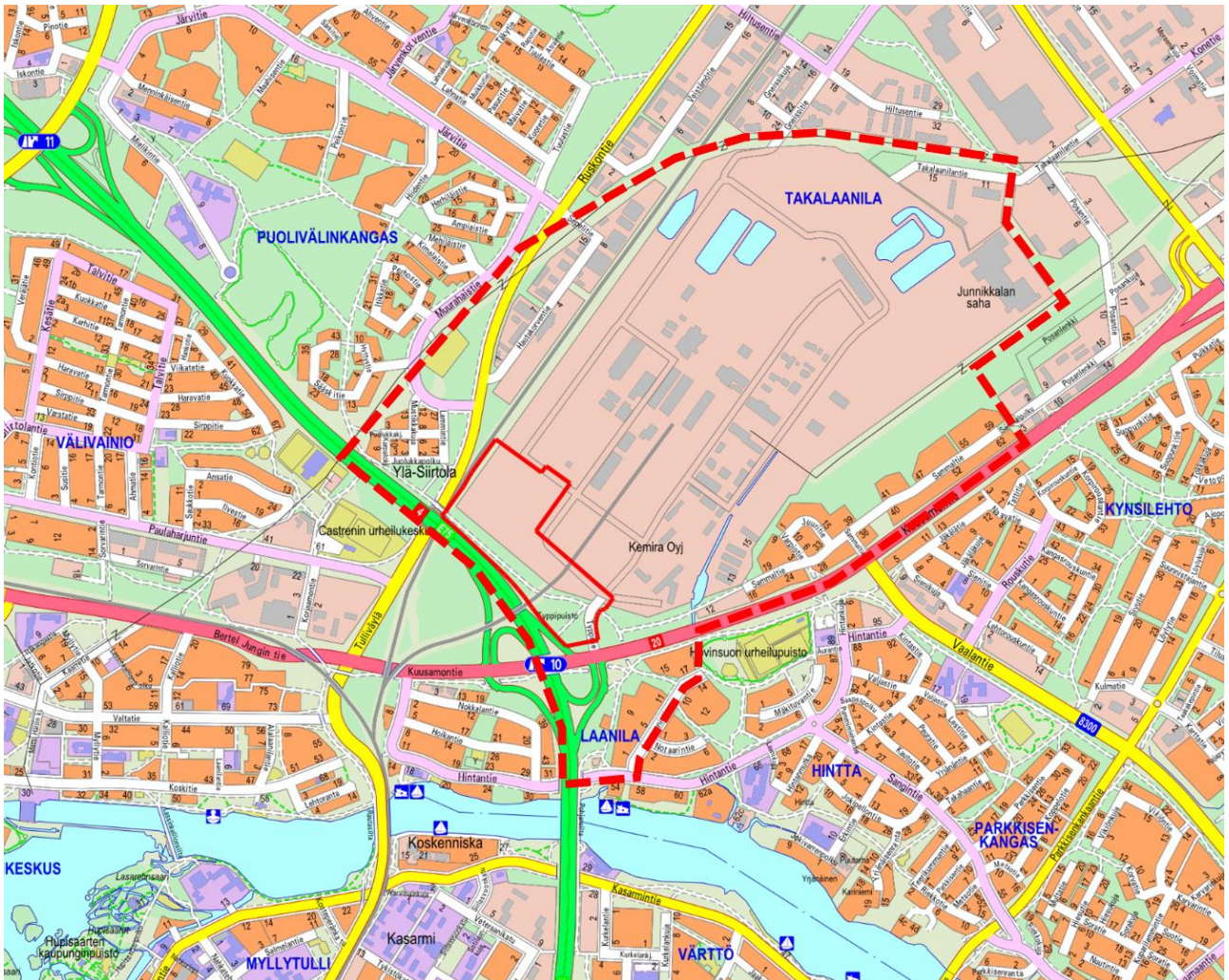


Typpipuisto

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Takalaanilan kaupunginosassa, osoitteessa Typpitie 1, on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelissa 3, kaupungin määräalan mukaisella alueella, teollisuus-, tuotanto- ja työpaikkatoimintoja sekä teollisuusalueella jo olevia toimijoita palvelevia toimintoja. Alueella pyritään lisäksi mahdollistamaan polttonesteen ja -kaasun jakeluasema. Suunnittelualueella on hoidettu metsätalous- ja suojaviheralueena, eikä siellä sijaitse inventoituja maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.



Kuva 1 Kartalla on esitetty asemakaavan muutoksen suunnittelualue yhtenäisellä punaisella viivalla.

Hanke on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölainsäädännön mukaisesti. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

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 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla: www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet
Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2534**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Noin 14 ha:n kokoinen asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee n. 3 km Oulun keskustasta koilliseen valtatie 4:n, Kuusamontien sekä Ruskontien ja sitä vierustavan rautatien kehystämällä alueella. Kulku suunnittelualueelle on Kemiran tehdasalueen eteläreunalta Typpitien ja Typpipuiston risteämästä. Aluetta on hoidettu metsätalous- ja suojaviheralueena, eikä siellä sijaitse inventoituja maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Takalaanilan teollisuusalueella on toiminnassa mm. kemianteollisuutta ja voimalaitoksia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelissa 3, kaupungin määräalan mukaisella alueella, teollisuus-, tuotanto- ja työpaikkatoimintoja sekä teollisuusalueella jo olevia toimijoita palvelevia toimintoja. Suunniteltavien toimintojen tulee olla vain vähäistä asiakasliikennettä synnyttäviä. Lisäksi alueen katuyhteyksiä kehitetään kaupungin maankäytön tavoitteiden mukaisesti, ja alueella pyritään mahdollistamaan polttonesteen ja -kaasun jakeluasema.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella 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 sekä ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön. Suunnittelualueelle laaditaan tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan muutoksen mukainen suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutosalueena on osa Takalaanilan kaupunginosan teollisuusrakennusten korttelialueen korttelissa 3 sijaitsevasta tontista nro 13 sekä siihen rajautuvista Typpipuiston suojaviher- ja teollisuusraidealueista. Korttelin 3 pinta-ala on n. 143 ha ja se muodostaa tontit nro 3, 8, 10, 13, 14 ja 17. Tontin 13 pinta-ala on n. 126 ha ja tontilla on asemakaavan muutoksen



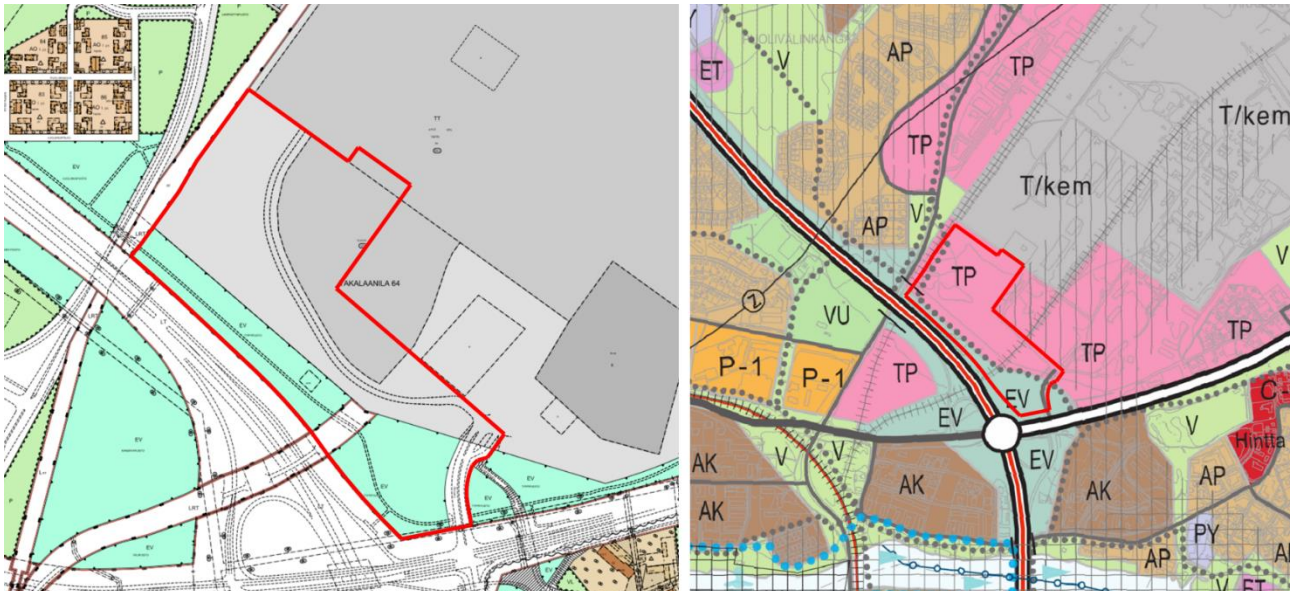
suunnittelualueeseen sisältyvän kaupungin määräalan lisäksi Kemira Oyj:n omistamia ja hallinnoimia alueita, joilla on mm. Kemira Chemicals Oy:n sekä Taminco Finland Oy:n toimintaa. Asemakaavan muutosta varten laaditaan tontille 13 tonttijaon muutos, jolla kaupungin omistama määräala osoitetaan omaksi tontikseen.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 3 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT). Suunnittelualueetta rajaavat etelässä suojaviher- (EV) ja teollisuusraidealueet (LRT) sekä Typpitien katualue. Teollisuusrakennusten korttelialueen tehokkuusluku on 0,5. Määräalalla olevalle rakennusalueelle voidaan sijoittaa toimisto- (to) ja sosiaalisiatiloja (so) sekä kuljetus- ja varastointitoimintaa palvelevia rakennuksia (kv). Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä on 12 m.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnöillä TP (työpaikka-alue) ja EV (suojaviheralue). Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Lisäksi suunnittelualueella kulkee itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen pääreitti sekä etelä-pohjoissuuntainen paikallisrata tai teollisuusrata. Kemiran tehdasalue on yleiskaavassa myös osoitettu rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaan alueen merkinnällä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalue, jolla on merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos (T/kem) -merkintä. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitoksia kuten voimaloita ja vedenkäsittelylaitoksia.



Kuva 2 Kuvassa vasemmalla ote asemakaavasta ja oikealla ote yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

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/3897/2022.**

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
- Väylävirasto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- 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
- Alvar Aalto -säätiö sr
- 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
- Välivainion alueen omakotiyhdistys ry
- Puolivälikankaan suuralueen Asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- MAJP, Merikosken Asialliset ja Pätevät (Puolivälinkangas)
- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat



Miten kaavatyö etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän 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 talvella 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 syksyllä 2025, 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 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

Asemakaava-arkkitehti Sisko Repola, puh. 044 703 0530

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Teppola, puh. 040 629 9898

Kaavoitusassistentti Taru Välimaa, puh. 040 612 8277

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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