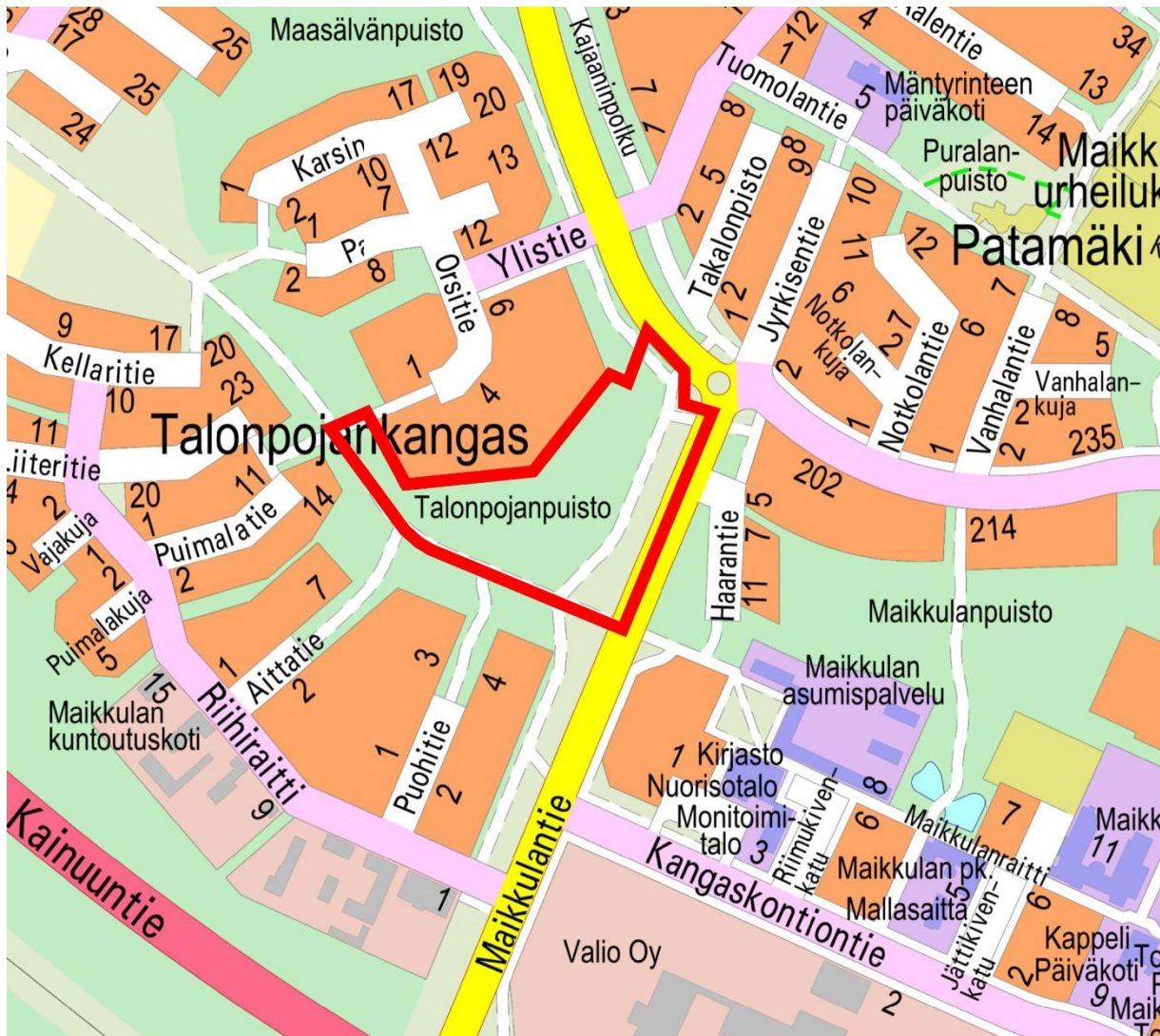


Maikkulantien varren maankäytön suunnittelu

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maikkulan kaupunginosassa sijaitsevan Maikkulantien varren alueella on käynnissä asemakaavan muutos. Tavoitteena on laatia alueelle täydentävää asuinrakentamista mahdollistava sekä puisto- ja lähivirkistysalueita sisältävä asemakaava. Maankäytön suunnittelussa noudatetaan Uuden Oulun yleiskaavan maankäytön periaatteita sekä hyödynnetään Maikkulan alueelle laadittua täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmaa vuodelta 2019. Tarkoituksena on, että asemakaava on vahvistettu vuonna 2025.

Maikkulantien varren asemakaavan muutos käynnistyi vuonna 2023 osana Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavaa (564–2548), johon kuului myös Svaaninsuon ja Ellinsuon kaavamutosalueet. Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava jaettiin Maikkulantien varren (564–2612), Ellinsuon (564–2548) ja Svaaninsuon (564–2611) asemakaavoihin.



Kuva 1. Opaskartalle on rajattu punaisella Maikkulantien varren asemakaavan muutosalue.

Tämä asiakirja on kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeeseen 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 Oulun kaupungin verkkosivulla: www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564–2612**

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

Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaki. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

Suunnittelualue ja kaavamutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Maikkulan kaupunginosassa sijaitseva Maikkulantien varren alue, jonka pinta-ala on noin 3,4 ha. Alue on rakentamatonta metsäaluetta. Alueen pohjoisosassa metsä on nuorempaa umpeen kasvaneen kentän alueella. Lähiympäristössä on omakotitaloja, rivitaloja ja kerrostaloja. Maikkulantien varren asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakentamisen korttelialueiksi sekä puistoalueeksi.



Kuva 2. Ilmakuvaan on rajattu punaisella Maikkulantien varren asemakaavan muutosalue.

Vaikutusten arviointi ja selvitykset

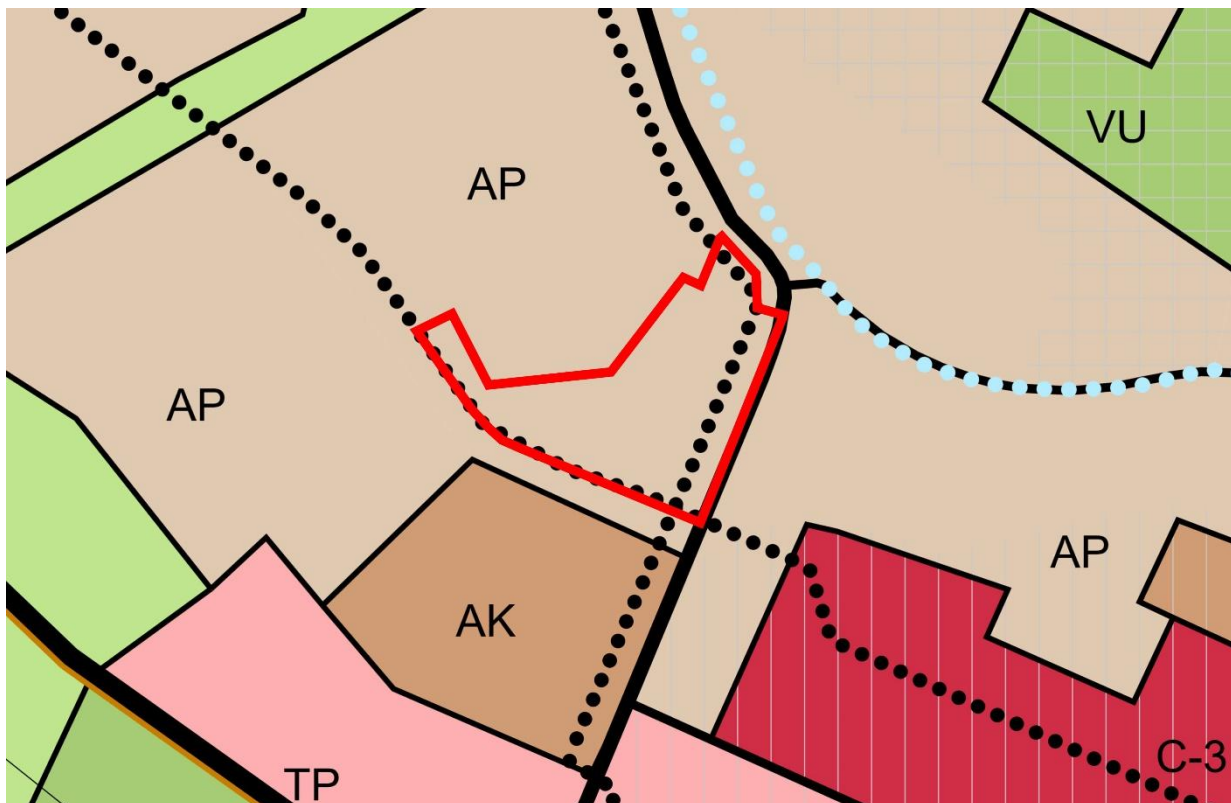
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat muun muassa kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen, lapsiin, liikenteen turvallisuuteen sekä ilmastoon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

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavoitettavan alueen omistaa Oulun kaupunki. Kortteleita ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

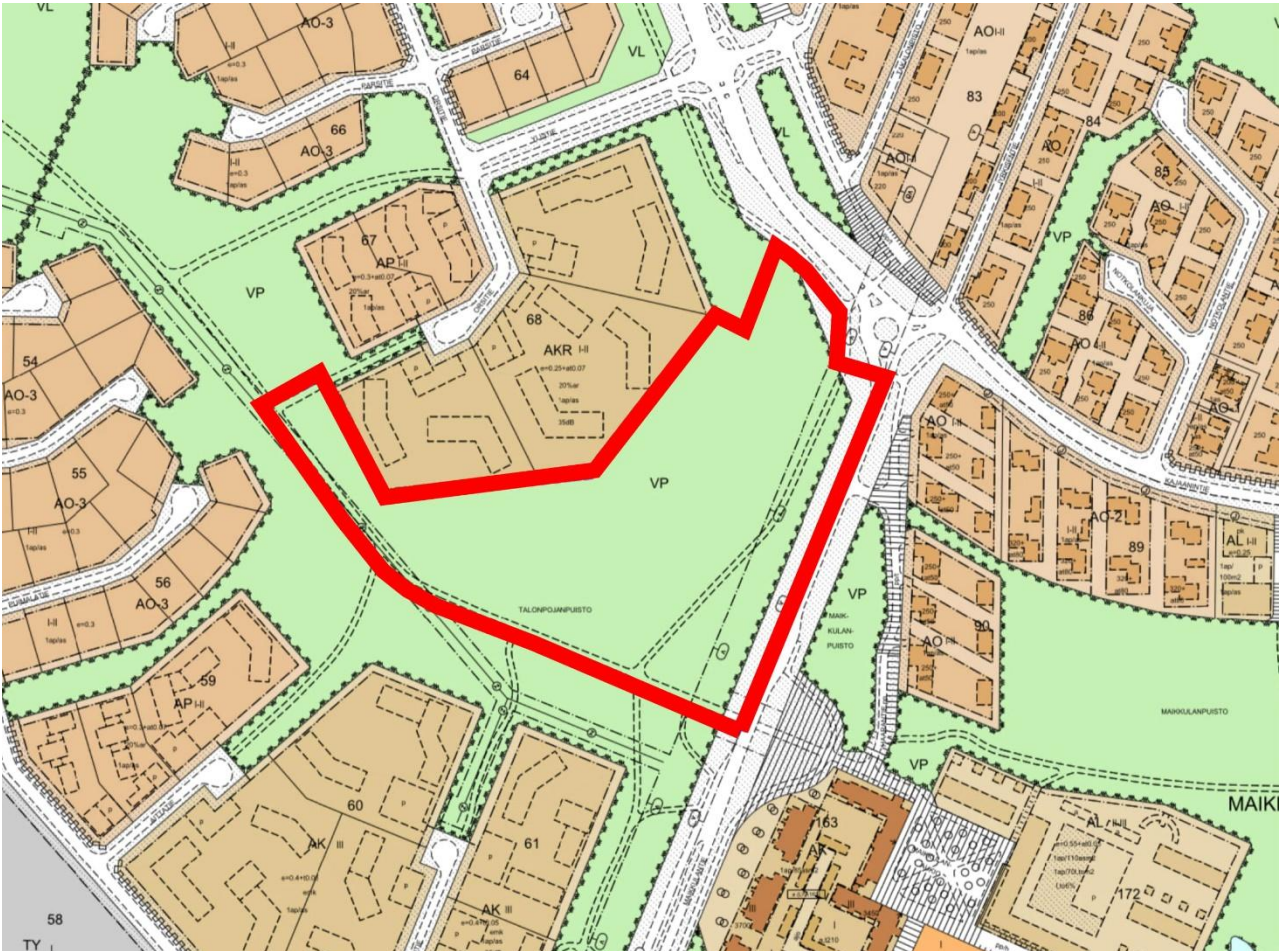
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa on osoitettu Maikkulantien varteen AP-merkintä, joka tarkoittaa pientalovaltaista asuntoaluetta. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisäksi yleiskaavassa alueelle on osoitettu mustalla palloviivalla kevyen liikenteen pääreitit varaukset.



Kuva 3. Yleiskaavakarttaan on rajattu punaisella Maikkulantien varren asemakaavan muutosalue.

Suunnittelualueella on voimassa yhteensä kaksi asemakaavaa vuosilta 1983–1999, joiden kaavatunnukset ovat 564–1011 ja 564–1613. Voimassa olevissa asemakaavoissa muutettava alue on osoitettu puistoksi (VP).

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmassa 2024–2028 Maikkula on listattu asuntotuotannon merkittävimpien täydennysrakentamisalueiden joukkoon. Maikkulaan on laadittu täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma, joka on valmistunut 2019.



Kuva 4. Voimassa olevien asemakaavojen karttaotteeseen on rajattu punaisella yhtenäisellä viivalla asemakaavan muutosalue.

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 5752/2024.**

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 muun muassa seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastustoimi
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Tukes
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Maikkulan suuralueen asukasyhdistys ry
- Maikka, Maikkula-Kaukovainion alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä

Miten kaavatyö etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maikkulantien varren asemakaavan muutos käynnistyi 2023 osana Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavaa (564–2548), johon kuului myös Svaaninsuon ja Ellinsuon kaavamuuotosalueet. Kaavan laatiminen käynnistettiin lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 17.03–17.04.2023. Tänä aikana osallisten oli mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 05.09.–05.10.2023. Tänä aikana osallisten oli mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse ja kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Kaavaluonnosta sekä siihen liittyviä selvityksiä ja viitesuunnitelmia esiteltiin kaikille avoimissa keskustelu- ja tiedotustilaisuuksissa syksyllä 2023. Ellinsuon ja Maikkulantien varren kaavaluonnoksien keskustelu- ja tiedotustilaisuus pidettiin 14.9.2023 Maikkulan monitoimitalolla (Kangaskontiontie 3, 90240 Oulu). Svaaninsuon kaavaluonnoksen keskustelu- ja tiedotustilaisuus pidettiin 28.9.2023 Ympäristötalolla (Solistinkatu 2, 90140 Oulu).

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava on jaettu Maikkulantien varren (564–2612), Ellinsuon (564–2548) ja Svaaninsuon (564–2611) asemakaavoihin.

Tavoitteena on, että Maikkulantien varren kaavaehdotus valmistuu ja asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi kesällä 2025. 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.

Maikkulantien varren kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestetään kaikille avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus, jossa esitellään Maikkulantien varren kaavaehdotusta sekä siihen liittyviä selvityksiä ja viitesuunnitelmia. Maikkulantien varren ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ajankohta ilmoitetaan asemakaavan hankekortilla kaupungin verkkosivulla.

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 Eini Vasu, puh. 044 703 2402

Kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, puh. 040 823 1229

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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