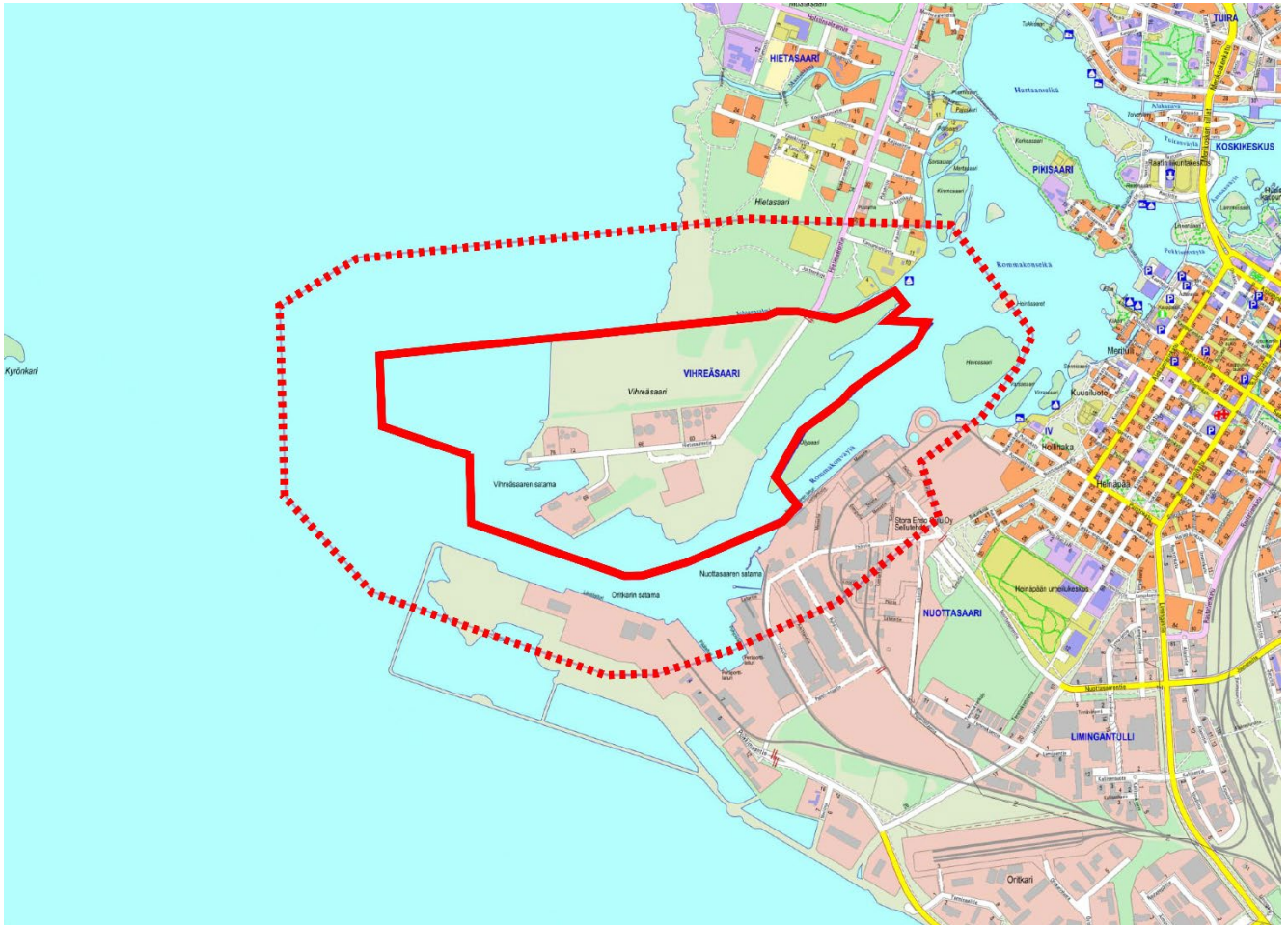




Vihreäsaaren satama ja teollisuusalue (Hietasaarentie)

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

On käynnistetty Vihreäsaaren kaupunginosaa koskeva asemakaavan muutostyö sekä Vihreäsaaren, Nuottasaaren ja Hietasaaren kaupunginosien osia koskevan uuden asemakaavan laatiminen.



Kuva 1 Opaskartalle on rajattu punaisella viivalla asemakaavan muutoksen likimääräinen suunnittelualue sekä punaisella katkoviivalla alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä.

Tavoitteena on osoittaa Vihreäsaaren tontteja ja satama-aluetta vihreän siirtymän teollisuuden ja satamatoimintojen kehittämisen tarpeisiin. Kaavahankkeessa tarkastellaan myös liikennealueita ja säilytettäviä viherympäristöjä. Suunnittelun lähtöaineistona toimii Nuottasaari-Vihreäsaari-yleissuunnitelma, joka on laadittu Oritkarin vihreän siirtymän teollisuusalueen asemakaavatyössä (hanketunnus 2568).

Kaavatyöhön ryhdytään Oulun Sataman aloitteesta. Työ tehdään Oulun kaupungin kaavoituksessa, ja työssä käytetään tarpeen mukaan konsultteja. Kaavamuutostyötä ohjaa sitä varten perustettu ohjausryhmä. Hankkeesta laaditaan yhteistoiminta- ja toteuttamissopimukset. Alueelle voidaan myöntää suunnitteluvaraus tai -varauksia. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2027. Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavamutostyöstä, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana. Ohjeet palautteen antamiseen on kerrottu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivuilla 7 ja 8.

Kaavatoita koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>. Tähän kaavatyöhön liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2609**. Aiemmin laaditut Nuottasaari-Vihreäsaari-alueen selvitykset sekä kaavarunko- ja yleissuunnitteluaineisto löytyvät Oritkarin sataman vihreän siirtymän teollisuusalueen kaavahankkeen verkkosivulta, kaavatunnus 564-2568.

Kuulutukset kaavatyön käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä asemakaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla: www.ouka.fi/kuulutukset.



Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Oulun keskustan länsipuolella suiston äärellä. Suunnittelualue sijaitsee pääosin Vihreäsaaren kaupunginosassa, vähäisen vesialueen osalta Nuottasaaren kaupunginosassa ja vähäisen maa-alueen osalta Hietasaaren kaupunginosassa. Suunnittelualueen laajuus on noin 232 ha, josta maa-aluetta on noin 134 ha ja noin 98 ha vesialuetta. Alueesta 86 ha on asemakaavoitettu ja loput asemakaavoittamatonta.

Suunnittelualueella sijaitsee Vihreäsaaren satama, rakentuneita ja rakentumattomia teollisuustontteja, aurinkovoimala-alue viherympäristöä ja vesialuetta, josta osa kuuluu Natura 2000 -verkostoon. Sataman yhteydessä sijaitsee Ilmatieteenlaitoksen sääasema. Alue on suljettu ja kulku tapahtuu vain Hietasaarentietä sataman porttien ja sataman kautta.



Kuva 2 Ote ortoilmakuvasta 2024. Asemakaavan muutoksen likimääräinen suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella viivalla.

Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

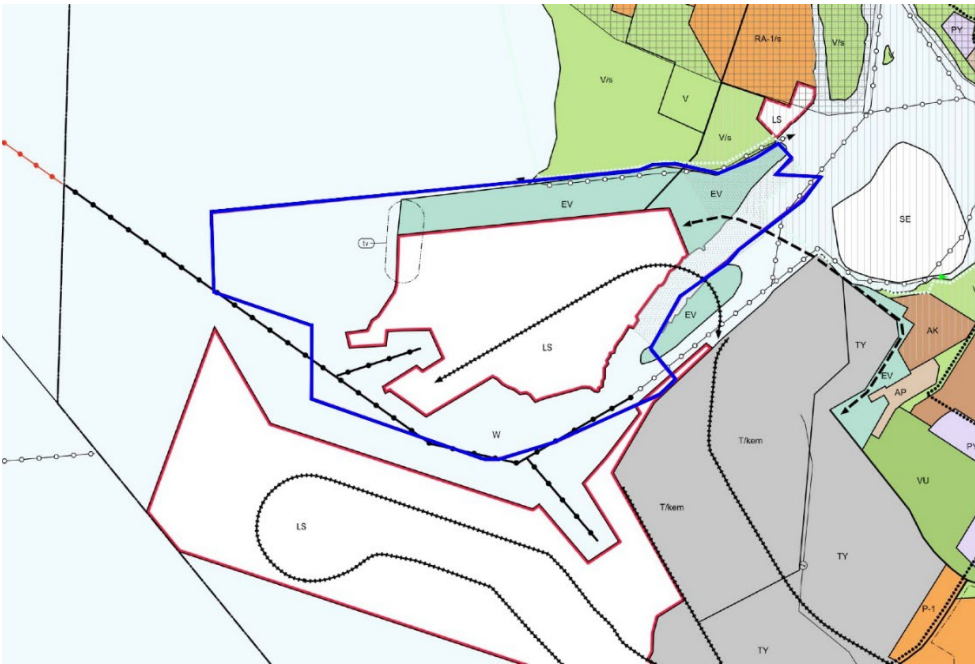
Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualueen koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat, kuten kaavarunkotyö ja sen aikana laaditut liikennettä ja luonnonympäristöä koskevat selvitykset. Lisäksi kaavatyötä varten tehdään tarvittavia selvityksiä ja suunnitelmia suunnittelun edetessä. Kaavatyön yhteydessä tehdään mm. maaperäselvitys, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, ympäristöselvitysten täydennyksiä ja ilmastovaikutusten arviointi.



Suunnitteluun vaikuttavat ainakin seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

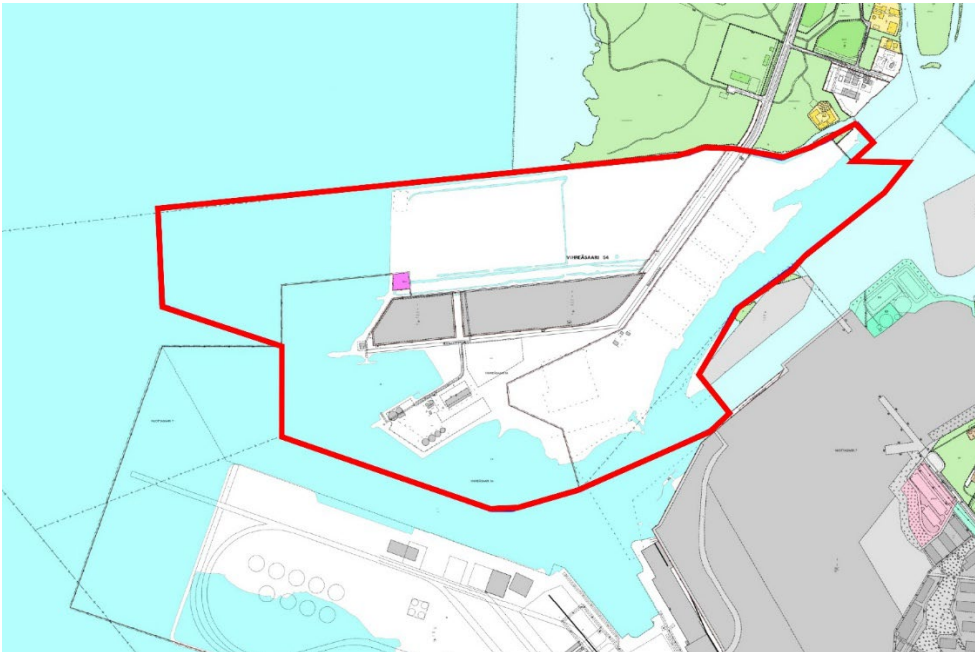
- Tavoite 3.2 Tehokas liikennejärjestelmä
 - Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä ta-vara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
 - Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.
- Tavoite 3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
 - Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vai-kutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Tavoite 3.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Tavoite 3.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto
 - Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Turvataan valtakunnallisten energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Oulun kaupunkistrategian 2030 (kv 31.1.2022 §3, päivitetty kv 29.4.2024 §35) tavoitteita ovat mm. yritysten kilpailukyvyyn ja uudistumisen varmistaminen, elinvoiman ja työllisyyden edistäminen, ekosysteemien ja yritysklustereiden muodostaminen, saavutettavuuden parantaminen logistisena keskuksena, ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen, luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen sekä kaupungin hiilineutraalius vuonna 2035.



Kuva 3 Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (kv 18.4.2016 §25, lv 23.5.2019).

Kaavan hankeraja merkitty sinisellä viivalla. Vihreäsaaren alueelle on osoitettu satamatoimintojen aluetta, suojaviheraluetta, vesialuetta, Natura 2000-verkostoon kuuluvaa aluetta, tuulivoimaloiden aluetta sekä tie- ja raideliikenteen yhteystarpeet mantereeseen ja Vihreäsaaren välille. Satamien edustalle kohdistuu laivaväylän merkintä.



Kuva 4 Ote asemakaavayhdistelmästä.

Suunnittelualueeseen kuuluvat Vihreäsaaren kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten korttelit 1 ja 2, satama-alue, energiahuollon alue tuulivoimaloita varten. suurin osa alueesta on asemakaavoittamatonta.



Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavatyö on käynnistetty Oulun Sataman hakemuksesta, joka koskee asemakaavan muuttamista ja laatimista Vihreäsaaren kaupunginosassa (22.12.2023). Oulun Satama on vuokrannut pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Oulun kaupungilta valtaosan suunnittelualueesta. Satama on esittänyt kehittämissuunnitelmassaan alustavan tavoitetilansa, jossa alueelle osoitetaan satamatoimintojen kehittämistä maalla ja vesialueella sekä uutta teollisuudelle sopivaa korttelialuetta.

Nuottasaari-Vihreäsaari-kaavarunkotyössä on tarkennettu tavoitetilaa käsittämään myös liikenneverkon tilavarauksia sekä rantakenttälinnuston elinalueiden säilyttämistä.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavamuutoksen mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan vaikutuksia mm. kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, luonnonympäristöön, elinkeinoelämään, kulttuuriperintöön, ilmastoon, kestävään kehitykseen ja energiatehokkuuteen sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Osallistuminen

Kaavatyötä varten on perustettu ohjausryhmä, jossa on edustajat kaavoituksesta, maa ja mittaus -yksiköstä, kadut ja liikenne -yksiköstä, Rakennusvalvonnasta, BusinessOulusta, Oulun Vesi -liikelaitoksesta, Oulun Energia Sähköverkko Oy:stä ja Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista. Ohjausryhmässä on edustajat myös Oulun seudun ympäristötoimesta sekä Oulun Satamasta. Kaavamuutoksen hakija ja Oulun kaupunki sopivat yhteistoimintasopimuksella tehtävästä selvitys- ja suunnittelutyöstä. Työtä ja osallistumisen järjestämistä koordinoi kaavoitusyksikkö.

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
- Oulun Vesi -liikelaitos
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Oulun Energia Oy, lämpöpalvelut
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Ilmatieteenlaitos
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Nuorten osallisuusryhmä OKeVa
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Väylävirasto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES
- Oulun Satama
- Alueen ja lähialueen yritykset, yhteisöt, maanomistajat ja vuokralaiset
- Rakennusteollisuus RT
- INFRA Pohjoinen
- Oulun yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun Polkupyöräilijät ry
- Oulun jalankulkijat



Vuorovaikutus

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 8.

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa

https://asiakirjat.ouka.fi/ktwebscr/kuullist_tweb.htm. Kaavatyötä koskeva aineisto on esillä kaupungin verkkosivulla: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>. Kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivulla: www.ouka.fi/kuulutukset. Tarvittaessa lisätietoja saa kaavatyön yhteyshenkilöiltä, joiden yhteystiedot on kerrottu tämän sivun alalaidassa.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan valmisteluaineistosta ja kirjalliset muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postitse osoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki (käyntiosoite: Kansankatu 55 A) tai** sähköpostitse osoitteeseen: **kirjaamo@ouka.fi. Palautteessa on mainittava tämän kaavatyön diaarinumero: OUKA/12847/2023.**

Palautteeseen annetut vastineet ja tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä hyväksyä palautteeseen annetut vastineet toimitetaan niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus (käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)

Kaavoitusarkkitehti Suvi Jänkälä, puh. 040 588 4857, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi



Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Asemakaavaa koskeva hakemus on jätetty joulukuussa 2023. Kaavatyö käynnistetään tarkastelemalla lähtötilanne sekä tunnistamalla lisäselvitystarpeet suhteessa jo laadittuihin selvityksiin. Kaavatyön alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jota tarvittaessa täydennetään suunnittelutyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Työn käynnistymisestä, nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Suunnittelutyö etenee kaavaluonnoksen laatimiseen, jossa käynnistysvaiheessa saatu palaute otetaan huomioon. Kaavaluonnos valmistellaan tehtyjen selvitysten ja suunnitelmien pohjalta. Kaavaluonnoksen valmistelussa voivat olla mukana alueen tulevat toimijat, mikäli suunnitteluvaraus on myönnetty. Käynnistysvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan valmisteluvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa käynnistysvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että kaavam muutoksen valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2026. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Kaavatyötä koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute sekä mahdolliset lisäselvitykset otetaan huomioon. Valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan ehdotusvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa valmisteluvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi keväällä 2027.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä niitä kaavam muutosalueen maanomistajia ja -haltijoita, joiden kotikunta ei ole Oulu. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen muistutuksensa nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe

Asemakaava viimeistellään, ja siinä otetaan huomioon ehdotusvaiheessa saatu palaute. Ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan hyväksymisvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa muistutuksen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa loppuvuodesta 2027. Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla.