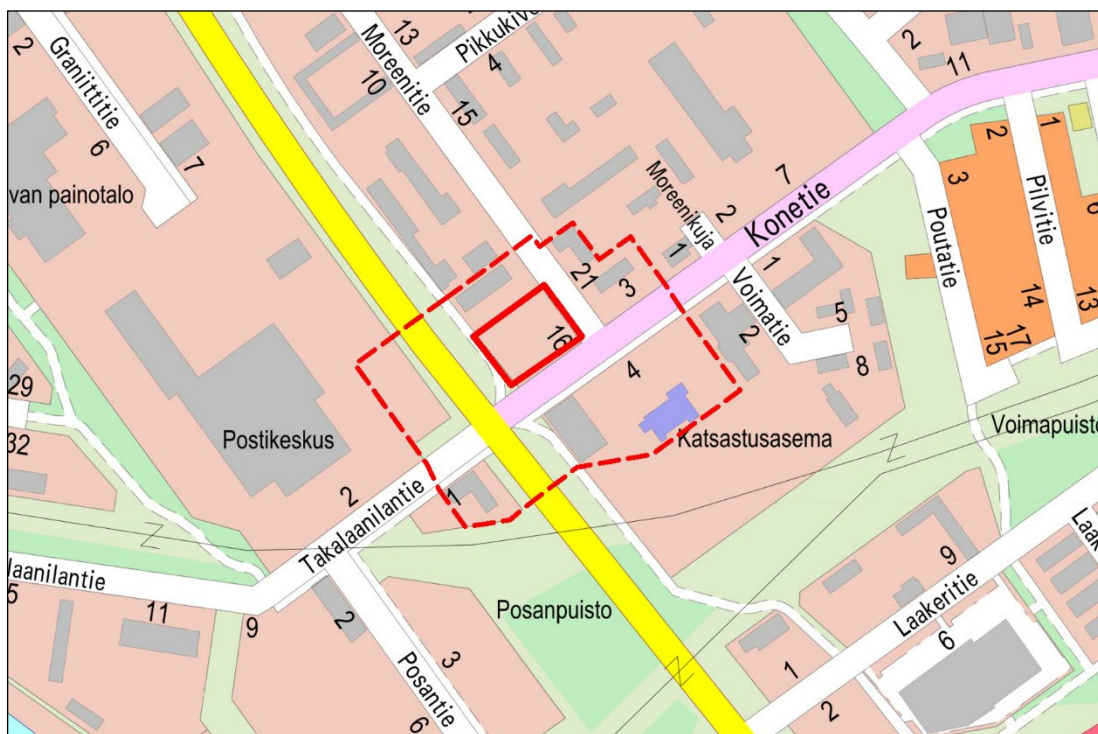


Moreenitie 16

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ruskon kaupunginosassa, osoitteessa Moreenitie, on tullut vireille asemakaavan muutos. Korttelin 26 tontilla 8 on tavoitteena suoristaa Raitotien ja Konetien puoleista tontin rajaa ja laajentaa tonttia osittain puiston puolelle. Muutosten jälkeen tontin käyttö saadaan tarkoituksenmukaisemmaksi ja tontilla toimivan yrityksen toimintaedellytykset paranevat. Kaavamerkinnot päivitetään kaavamuutoksen yhteydessä. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana.



Kuva 1 Opaskartalle on rajattu punaisella viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista sekä punaisella katkoviivalla vaikutusalue.

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 3.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2629**

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



Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Ruskon kaupunginosan korttelin 26 tontti 8, sekä osa tonttiin rajautuvaa puistoaluetta. Lounaispuolella tontin 8 ja Raitotien väliin jää puistokaistale, jonka läpi kulkee kävelyn- ja pyöräilyn väylä. Koillispuolelta muutosalue rajautuu Moreenitiehen. Luoteispuolella on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Alueen lähiympäristössä on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, toimitilarakennusten korttelialueita ja liikerakennusten korttelialue.

Korttelin 26 tontin 8 pinta-ala on 5000 m², tontilta on purettu vanhat rakennukset ja sille on valmistunut uusi toimitilarakennus. Kaavamuutoksen alainen puistoalue on pääasiassa nurmialuetta. Puistoalueella on puurivi, joka säilytetään.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suoristaa Raitotien ja Konetien puoleista tontin rajaa ja laajentaa tonttia osittain puiston puolelle. Muutosten jälkeen tontin käyttö saadaan tarkoituksenmukaisemmaksi ja tontilla toimivan yrityksen toimintaedellytykset paranevat. Kaavamerkinnot päivitetään kaavamuutoksen yhteydessä. Hakija on laadituttanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa tontille on esitetty rakennettavaksi toimitilat autovahinkokorjaamoa ja katsastusasemaa varten.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, yrityksiin sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan puustokartoitus, hulevesiselvitys, liikenneselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Oulun kaupunki omistaa tontin 8 korttelissa 26, sekä tonttia ympäröivät katu- ja puistoalueet. Kiinteistö Oy Oulun konetie 1 on vuokralla tontilla 8, ja se on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Vuokrasopimuksen muuttamisesta laaditaan toteuttamissopimus tai esisopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Kaavamuutosalueella on kaksi voimassa olevaa asemakaavaa 564-808 ja 564-1848. Asemakaavassa (564-808), jota on tarkoitus muuttaa, korttelin 26 tontti 8 on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T_{TV}^2), jolla on noudatettava seuraavia määräyksiä: T_{TV}^2 -merkityllä korttelialueella tontille saadaan lisäksi rakentaa toimisto- ja ruokailuhuoneita tontilla työskentelevää henkilökuntaa varten sekä yksi asuinhuoneisto sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo alueella on välttämätön, kuitenkin niin että tontin ollessa 3000 m² suurempi saa asuinhuoneistoja olla kaksi.

T_{TV}^2 -merkityllä korttelialueella rakennusten tulee sijaita vähintään 6 m: n etäisyydellä naapuritontin rajasta.



Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella maistraatti voi erityisissä tapauksissa, kuten tontin rajalle rakennettavan aidan yhteyteen sallia naapuritontin rajaan ulottuvia avoimia katoksia varastointia ja autojen säilytystä varten.

Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan $e=0.5$. Tontin pinta-ala on 5000 m², jolloin rakennusoikeutta on 2500 k-m².

Alue, jolle suunnitellaan laajennusta, on osoitettu asemakaavassa (564-1848) merkinnällä puisto (VP).

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kaavakartta 2) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä (TY) Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue varataan teollisuustoiminnoille, joista ei aiheudu ympäristöön häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.

Nykyisen tontin ja Raitotien väliin jää virkistysalue (V), jonka poikki kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

Kevyen liikenteen pääreitti jatkuu yleiskaavassa Konetien vieressä.

Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan laatiminen on tullut vireille 23.8.2022. Kaava tulee korvaamaan Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartan 2.

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 9058/2025.**

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin haltijan aloitteesta.

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa <https://ouka.fi/kuulutukset>
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 § 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
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Korvensuoran asukasyhdistys ry
- OiVa, Oulujoen nuoret vaikuttajat
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kaupakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille tontin haltijan hakemuksesta kesäkuussa 2025.

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 keväällä 2026. 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 kesään 2026 mennessä, 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

Kaavasuunnittelija Mira Varis, puh. 050 569 1629

Kaavavalmistelijä Anita Koivikko, puh. 044 499 3352

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötaló, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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