

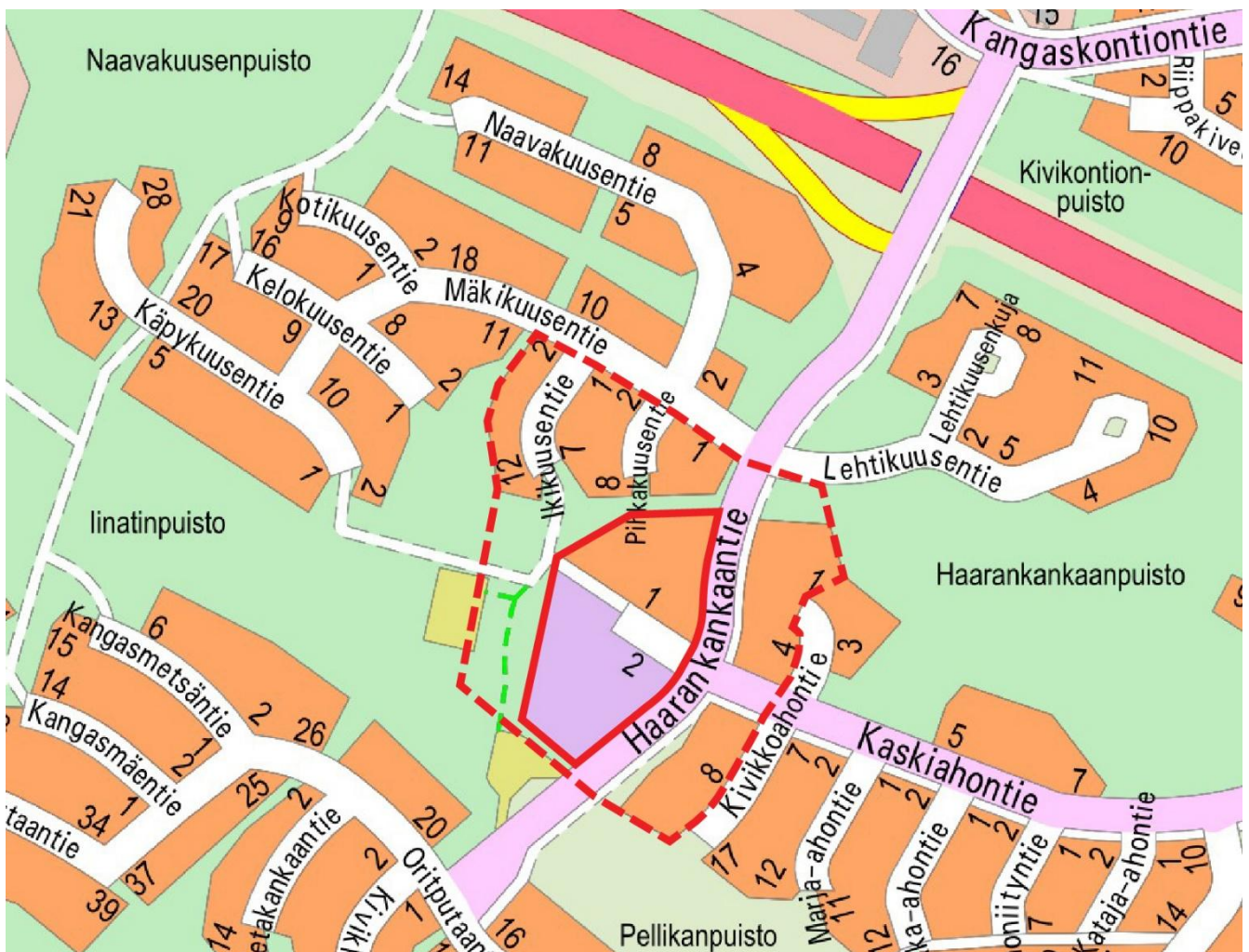


## Kaskiahontie 1-2

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun linatin kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Kaavamuutos perustuu Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmaan ja se tähtää uuteen pientalovaltaiseen asuinrakentamiseen. Alueen suunnittelu sisältyy Oulun maankäytön toteuttamishjelmaan.

Asemakaavan muutoksen valmistelu on käynnistetty Oulun kaupungin toimesta. Tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä. Asemakaavan muutoksen on tavoitteena valmistua vuonna 2027.



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

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavamuutostyöstä, 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 5-6.



Kaavatöitä koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>. Tähän kaavatyöhön liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2497**.

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

## **Suunnittelun lähtökohdat**

### **Suunnittelualue ja lähiympäristö**

Suunnittelualue sijaitsee linatin kaupunginosassa, noin seitsemän kilometrin etäisyydellä Oulun kaupungin keskustasta. Suunnittelualueena ovat korttelit 29 ja 30 sekä niihin liittyvää katualuetta. Kortteleiden osoitteet ovat Kaskiahontie 1 ja 2. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2,6 hehtaaria.

Korttelissa 29 sijaitsee 170 k-m<sup>2</sup>:n laajuinen liikerakennus. Korttelissa 30 sijainnut päiväkotirakennus on purettu ja tällä hetkellä kortteli on rakentamaton. Oulun kaupunki omistaa kortteleiden ja katualueiden maapohjan. Yhteensä 1 180 m<sup>2</sup>:n suuruinen osa korttelista 29 ja siihen liittyvästä linatinaukio-nimisestä katualueesta on vuokrattu yksityiselle vuoden 2040 loppuun saakka.

Kaava-aluetta reunustavat Haarankankaantie sekä linatinpuiston lähivirkistysalue, jossa sijaitsee leikkipuisto, koirapuisto, kevyen liikenteen yhteyksiä ja polkuja. Lähiympäristössä on pääosin 1980-luvun loppupuolella valmistuneita luhti-, rivi- ja omakotitaloja.



Kuva 2 Vasemmalla ote ortoilmakuvasta ja oikealla viistoilmakuva pohjoisesta suunnittelualueen suuntaan. Ilmakuvat ovat vuodelta 2024. Niissä näkyvä päiväkotirakennus on purettu ja urheilukenttä muutettu koirapuistoksi. Asemakaavan muutoksen likimääräinen suunnittelualue on rajattu oranssilla viivalla.

### **Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset**

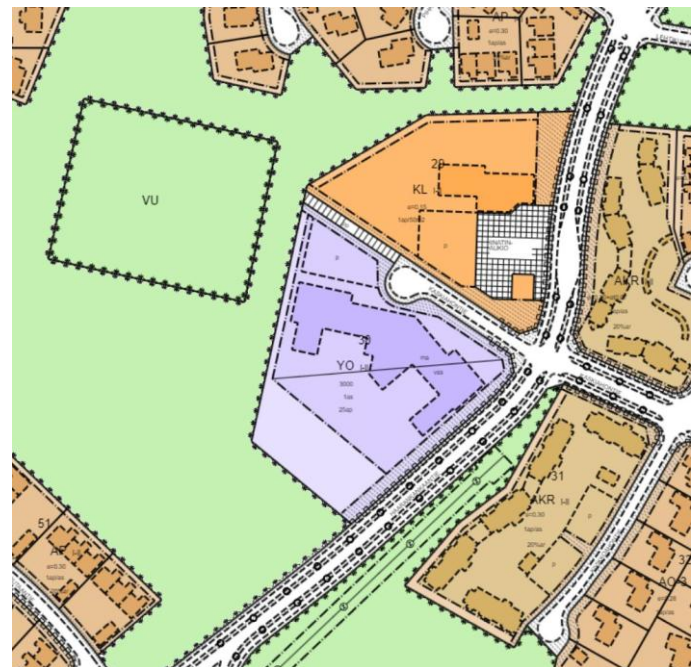
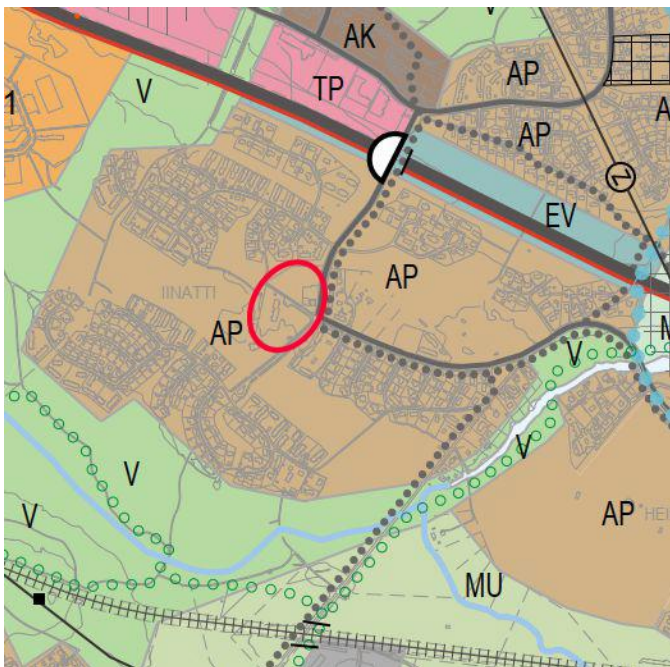
Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualueetta koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavatyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä.



Kaavatyön yhteydessä tehdään mm. rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys, rakennettavuus- ja sulfidiselvitys, liikenneselvitys, meluselvitys, viherkerrointarkastelu, lumitilatarkastelu ja hiilijalanjälkilaskelma.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018 § 5, lainvoimainen 17.1.2022) Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25, lainvoimainen 23.5.2019) suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alueelle saa erillispientalojen, kytkettyjen pientalojen, rivitalojen ja pienkerrostalojen lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Haarakankaantie on merkitty pohjoisesta Kaskiahontien risteykseen asti tärkeäksi kokoojakaduksi, jonka yhteydessä kulkee kevyen liikenteen pääreitti.



Kuva 3 Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavakartasta 2, johon suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä. Oikealla ote ajantasa-aseமாகাavayhdistelmästä. Otteet eivät ole mittakaavassa.

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 18.6.1986 vahvistama asemakaava (564-1136), jossa kortteli 29 on osoitettu liikerakennusten ja kortteli 30 opetustoimintaa palvelevien rakennusten käyttöön. Molemmista kortteleista sallittu kerrosluku on I-II. Kortteliin 29 liittyy linatinaukio-niminen katuaukio tai tori. Kortteleiden välissä on Kaskiahontietä sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteys. Suunnittelualueita ympäröi linatinpuisto-niminen lähivirkistysalue ja siihen liittyvä urheilu- ja virkistyspalvelualue. Idässä ja kaakossa suunnittelualue rajautuu Haarakankaantien katualueeseen.

Oulun kaupunkistrategian 2030 (kv 31.1.2022 §3, päivitetty kv 29.4.2024 §35) tavoitteita ovat muun muassa kaupungin hiilineutraalius vuonna 2035, johon sisältyy kaupungin kestävä kasvaminen kaupunkirakennetta tiivistämällä sekä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käytön tukeminen kestäväällä kaupunkirakenteella.

Oulun maankäytön toteuttamisohjelman päivityksessä vuosille 2026-2030 (Väli-MATO, kv 28.4.2025 §25) Maikkulan suuralue on listattu asuntotuotannon merkittävimpien täydennysrakentamisalueiden joukkoon.



## **Suunnittelun tavoitteet**

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Oulun kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos perustuu Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmaan (yhd.ltk 10.9.2019), jossa vajaasti toteutuneiden kortteleiden arvioidaan soveltuvan hyvin täydennysrakentamiseen. Alueelle tavoitellaan tonttitarjontaa ympäristönsä sopivalle pientalovaltaiselle asuinrakentamiselle. Olemassa oleva palveluliiketoiminta voi säilyä.

## **Vaikutusten arviointi**

Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavamuutoksen mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan, luontoon ja maisemaan, asumiseen, liikenteen turvallisuuteen, kestävien liikkumismuotojen edistämiseen, ilmastoon, kestäväan kehitykseen ja energiatehokkuuteen sekä ihmisten, erityisesti lasten, 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, puistot ja liikenne -yksiköstä, rakennusvalvonnasta, Oulun Vesi -liikelaitoksesta, Oulun Energia Sähköverkko Oy:stä ja Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista. Oulun kaupunki laadituttaa kaavatyötä varten tarvittavat selvitykset konsulteilla.



## Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat myös kaavan vaikutusalueen maanomistajat. 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:

- Maikkulan suuralueen asukasyhdistys ry
- MaikKa – Maikkulan ja Kaukovainion alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä
- Digita Towers Oy
- DNA Oyj
- DNA Towers Finland Oy
- Elisa Oyj
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Oulun Energia
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan Yrittäjät ry
- Rakennusteollisuus RT
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Telia Finland
- Telia Towers Finland Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

## Vuorovaikutus

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 6.

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset). Kaavatyötä koskeva aineisto on esillä kaupungin verkkosivulla: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>. Kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivulla: [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

Tarvittaessa lisätietoja saa kaavatyön yhteyshenkilöiltä, joiden yhteystiedot on kerrottu tämän sivun alalaidassa.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan valmisteluaineistosta sekä 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/1410/2021.**

## Lisätietoja

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

Kaavoitusarkkitehti Noora Alamikkela, puh. 040 167 7516, sähköposti: noora.alamikkela@ouka.fi

Kaavoitusassistentti Lea Mäkivierikko, puh. 044 703 2435, sähköposti: lea.makivierikko@ouka.fi

## **Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet**

### **Käynnistysvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)**

Kaavatyö käynnistetään lähtökohtien selvittämällä. 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 mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnos valmistellaan kaavoituksessa konsulttien laatimien selvitysten pohjalta.

Tavoitteena on, että kaavamutoksen valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan talvella 2026. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Tieto nähtävilläolosta toimitetaan sähköpostilla tai kirjeenä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteensä käynnistysvaiheessa. 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 otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi keväällä 2027. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Tieto nähtävilläolosta toimitetaan sähköpostilla tai kirjeenä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteensä valmisteluvaiheessa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä niitä kaavamutosalueen 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 mahdollisuuksien mukaan huomioon ehdotusvaiheessa saatu palaute.

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos 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 valitusajan päätyttyä.