

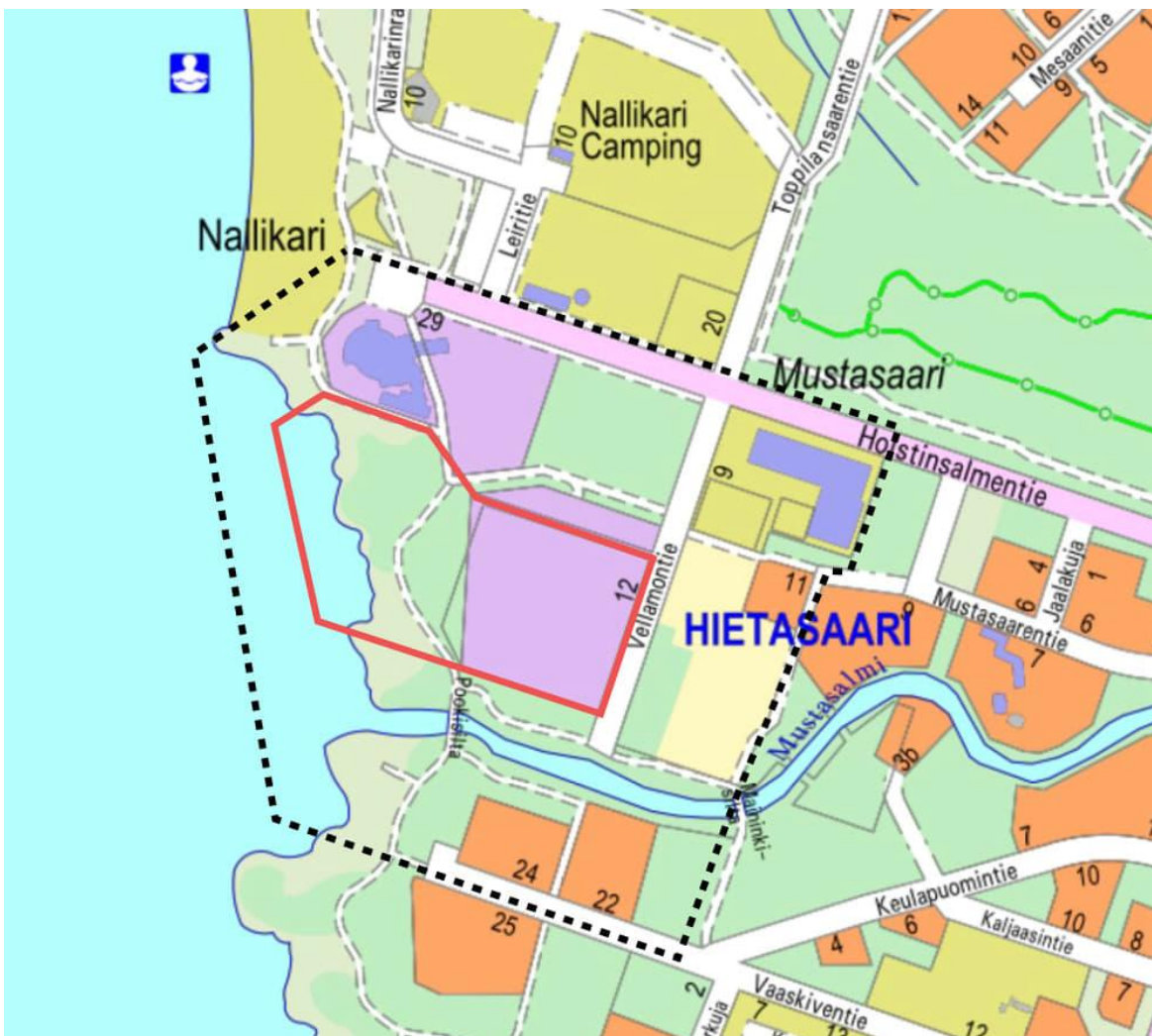
Päivitetty xx.xx.202x

Vellamontie 12

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hietasaaren kaupunginosassa on käynnistynyt asemakaavan muutustyö korttelin 5 tonteilla nro 3-5 ja puistoalueen osalla osoitteessa Vellamontie 12. Tavoitteena on kehittää aluetta matkailulle, siihen liittyville monipuolisille toiminnoille ja vapaa-ajan palveluille. Tontilla 3 olevat entisen koulutuskeskuksen rakennukset on purettu vuonna 2025. Rannan viheralueiden kaavamerkintöjä on tarkoitus päivittää.

Kaavatyö tehdään Oulun kaupungin kaavoituksessa konsulttien laatimien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta. Kaavamuutostyötä ohjaa sitä varten perustettu ohjausryhmä. Asemakaavan muutoksen on tavoitteena valmistua vuonna 2027. Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



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



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

Kaavatöitä koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>. Tähän kaavatyöhön liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2623**.

Kuulutukset kaavatyön käynnistymisestä, 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 kolmen kilometrin päässä Oulun kaupungin keskustasta. Suunnittelualueena ovat korttelin 5 tontit nro 3-5 ja tontteihin rajautuvat viheralueet rannan puolella. Tontit ja puistoalueen osa ovat Oulun kaupungin omistuksessa. Tonteilta on vuonna 2025 purettu entisen koulutuskeskus Pohton rakennukset. Rannan puistoalueella kulkee yleinen virkistysreitti. Suunnittelualue on kooltaan noin 7 hehtaarin suuruinen.

Tontilta 3 on purettu rakennukset ja tontilla on säilytetty maisemapuustoa, pääosin vanhoja mäntyjä. Tonteilla 4 ja 5 on vanhoja päälystettyjä alueita, entisiä jalankulkureittejä, lehtipuita ja vanhoja mäntyjä. Suunnittelualueita rajaavat pohjoisessa pyörätie Mustasaarenraitti, idässä katualue Vellamontie, etelässä ja lännessä puistoalueet. Suunnittelualueen lähiympäristössä on yksi Oulun matkailun kärkikohteista Nallikari, jossa sijaitsee monipuolisesti vapaa-ajan palveluita. Suunnittelualueesta luoteeseen on vuonna 1989 valmistunut kylpylähotelli ja alueen pohjoispuolella on Vellamontien länsipuolen toimintojen yhteinen pysäköintialue. Vellamontien länsipuolen muut alueet ovat vielä toteutumatta voimassa olevan matkailukaavan mukaisesti. Vellamontien itäpuolella koillisessa on palloilukeskus Nallisport. Länsipuolella on huvipuistolle kaavoitettu entinen siirtolapuutarha-alue, jolla kesällä aloittaa toimintansa tivoli. Suunnittelualueen eteläpuolella Hietasaaren poikki kulkee kapea ja matala Mustasalmi, jonka alueella on merkittäviä luontoarvoja. Salmen varrelle Vellamontien tuntumaan on sijoitettu kontteja melontatoiminnalle. Suunnittelualueesta itään ja etelään on virkistysalueita ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Hietasaaren huvila-alue, jossa on monipuolisesti loma- ja vapaa-ajan toimintoja.



Kuva 2 Ilmakuva alueelta vuodelta 2025. Asemakaavan muutoksen likimääräinen suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

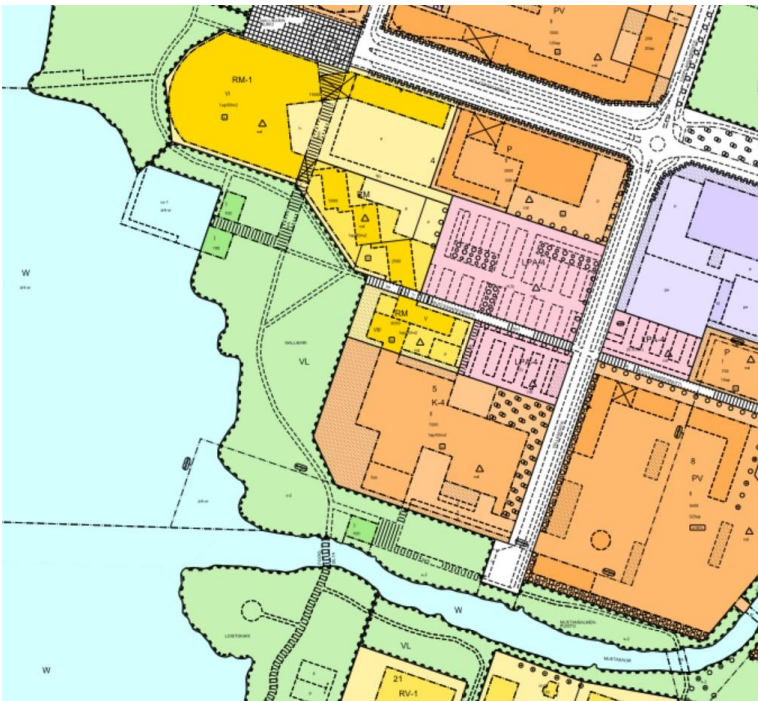
Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualueella koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavatyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä. Kaavatyön yhteydessä tehdään mm. luonto- ja maisemaselvitys, rakennettavuusselvitys, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, liikenne- ja pysäköintiselvitys, ympäristömeluselvitys, viitesuunnitelmat, viherkerrointarkastelu, lumitilatarkastelu ja hiilijalanjälkilaskelma.

Oulun kaupunkistrategian 2030 (kv 31.1.2022 §3, päivitetty kv 29.4.2024 §35) tavoitteita ovat mm. kaupunkikeskustan kehittäminen, kaupungin vetovoiman ja kohtaamispaikkojen parantaminen, toimitilainvestointien edellytysten kehittäminen, kaupungin hiilineutraalius vuonna 2035, kaupungin kestävä kasvaminen, kestävä kaupunkirakenteen, liikkumisen ja rakentamisen edistäminen, kaupunkirakenteen tiivistäminen sekä asumisen mahdollisuuksien tarjoaminen urbaanissa ympäristössä.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 §25, lainvoimainen 23.5.2019) kaavakartassa 1 suunnittelualue on merkitty kaupunkikehäksi, joka muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on merkitty matkailupalvelujen keskittymä. Merkinnällä on osoitettu merkittävimmät matkailupalveluiden alueet. Alueita tulee kehittää osana Oulun seudun matkailupalveluiden kokonaisuutta sekä virkistys- ja vapaa-ajan alueiden verkostoa. Alueille voi sijoittaa matkailupalveluiden lisäksi matkailua tukevaa yritystoimintaa. Aluetta kehitetään kaupunkimatkailuun, luontoon, kulttuurihistoriaan, tapahtumiin ja liikuntaan tukeutuvana matkailu- ja virkistyskohteena.

Uuden Oulun yleiskaavassa kaavakartassa 2 suunnittelualue on merkitty RM, matkailupalvelujen alue. Alue varataan matkailulle ja siihen liittyville monipuolisille toiminnoille, kuten matkailu- ja lomakeskuksille, matkailua palveleville majoitusrakennuksille, asuntovaunu- ja leirintäalueille sekä muille vapaa-ajan palveluille. Suunnittelualueen rannanpuoleinen osa on merkitty V, virkistysalue. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa.



Kuva 3 Vasemmalla ote asemakaavayhdistelmästä.

Kuva 4 Oikealla ylhäällä ote Uuden Oulun yleiskaavakartasta 1, suunnittelualue keltainen ympyrä.

Kuva 5 Oikealla alhaalla ote Uuden Oulun yleiskaavakartasta 2, suunnittelualue punainen ympyrä.

Otteet eivät ole mittakaavassa.

Tontti nro 3 on osoitettu asemakaavassa (564-1976, tullut voimaan 13.12.2019) liike- ja toimistorakennusten korttelialue K-4. Alueelle saadaan rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja. Alueelle saadaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita. alueen osa. Rakennusalan kerrosluku on kaksi, rakennusoikeus 7200 kerrosalaneliometriä ja



rakennuslalle saa toteuttaa kolme asuntoa. Autopaikkoja on osoitettava yksi jokaista 65 kerrosalaneliometriä kohti. Vellamontien varressa on säilytettävän puuston alue. Korttelialuetta koskee myös kolmiomääräys nal, jossa määrätään tarkemmin rakentamisesta.

Tontti nro 4 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi LPA-4. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille. Korttelialueelle voidaan sijoittaa korttelin 5 autopaikkoja. Korttelialueen pohjoisreunaan on merkitty ohjeellinen puurivi ja länsipuolelle on määrätty pyörätielle alue. Korttelialuetta koskee myös kolmiomääräys nal, jossa määrätään tarkemmin rakentamisesta.

Tontti nro 5 on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi RM. Rakennusalan osien kerrosluvut ovat viisi ja kahdeksan ja rakennusoikeutta on yhteensä 8000 kerrosalaneliometriä.

Tonttien pohjoispuolella kulkee jalankululle- ja pyöräilylle varattu Mustasaarenraitti. Jos rakennuksia kytketään raitin yli pohjoisen tontin matkailurakennuksiin, on Mustasaarenraitille jätettävä vähintään 4,2 metriä korkea kulkuaukko. Tonttien länsipuolella on lähivirkistysalue (VL) ja ohjeellisia reittejä. Vesialueelle (W) on merkitty aluevaraus venesatamalle (vs-1), jonka rannalla on kaksi rakennusala ja molemmilla rakennusoikeutta 100 k-m² yhteen kerrokseen. Venesataman kulku- ja huoltoreitti on johdettu virkistysalueelta pohjoiseen Holstinsalmentielle kylpylän korttelialueen kautta. Vesialueet ovat mahdollisia muinaisjäännösten alueita (ark-w).

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Oulun kaupungin aloitteesta. Kaavamuutokselle haetaan yhteistyökumppaneita kaavatyön edetessä. Tavoitteena on, että alueelle kaavoitetaan matkailua- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia toimintoja. Rakentaminen ja pysäköinti pyritään sijoittamaan nykyisten tonttien alueelle. Virkistysalueen määräyksiä arvioidaan ja päivitetään matkailu, ympäristö ja luontoarvot huomioiden.

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 ja kaupunkikuvaan, liikenteeseen, kestävien liikkumismuotojen edistämiseen, viherrakenteeseen, kulttuuriperintöön, 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, Business Oulu -liikelaitoksesta, Oulun museo- ja tiedekeskuksesta, Oulun seudun ympäristötoimesta, Oulun Vesi -liikelaitoksesta, Oulun Energia Sähköverkko Oy:stä ja Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista. Kaavatyötä varten laaditetaan tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat Oulun kaupungin asiantuntijoilla ja ulkopuolisilla 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:

- Hietasaaren-Toppilansaaren asukasyhdistys ry
- Nuorten aikuisten osallisuusryhmä
- Business Oulu
- 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 Matkailu Oy
- Oulun Museo- ja tiedekeskus
- 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
- Sivistys ja kulttuuripalvelut: liikuntatoimi, nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, opetustoimi
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

Vuorovaikutus

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 7.

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa 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. 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/5579/2025**

Lisätietoja

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

Kaavoitusarkkitehti Topias Yli-Vakkuri, puh. 040 844 5409, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Asemakaavan muuttamista koskevat hakemukset on jätetty tontin nro 8 osalta syksyllä 2023 sekä tonttien nro 6 ja 7 osalta talvella 2024. Kaavatyö käynnistetään lähtökohtien selvittämiseksi. 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 kaavamuutoksen hakijoiden konsulttien laatimien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta.

Tavoitteena on, että kaavamuutoksen valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 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 syksyllä 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 kaavamuutosalueen 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.