

Kiimingin keskus, Lempiniementie 2, 4 ja 6

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kiimingin kaupunginosassa, osoitteessa Lempiniementie 2, 4 ja 6, on tullut vireille asemakaavan muutos. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa tarpeita vastaavan päivittäistavarakaupan toteuttaminen korttelin 50 yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialueilla. Yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsevan paloaseman toiminnan jatkaminen huomioidaan suunnittelussa.



Kuva 1 Oulun opaskartalle on rajattu asemakaavan muutoksen likimääräinen suunnittelualue yhtenäisellä punaisella viivalla. Lisäksi lähin vaikutusalue on esitetty punaisella katkoviivalla.



Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Noin 1,3 ha:n kokoinen suunnittelualue sijaitsee Kiimingin keskuksessa osoitteessa Lempiniementie 2, 4 ja 6. Oulun kaupunki omistaa suunnittelualueen maa-alan. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Kiiminkijoentien varren ja Lempiniementien risteysalueen suojaviheralueeseen, idässä Lempiniementien katualueeseen siten, että se mukailee olemassa olevan asemakaavan rajausta, sekä pohjoisessa ja luoteessa Tuohimaantien ja Kotimäentien asuinrakennusten korttelialueisiin (ks. Kuva 1).

Suunnittelualueella sijaitsee entinen Kiimingin kunnantalo sekä toiminnassa oleva Kiimingin paloasema. Käynti suunnittelualueelle on Lempiniementieltä. Paloaseman vapaana pidettäväksi tarkoitettu hyökkäystie sijaitsee suunnittelualueen pohjoislaidalla.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hakijan tarpeita vastaavan päivittäistavarakaupan toteuttaminen voimassa olevan asemakaavan korttelin 50 mukaisilla yleisten rakennusten (Y) ja liikerakennusten (KL) korttelialueilla (ks. Kuva 4). Lisäksi suunnittelussa huomioidaan yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsevan paloaseman toiminnan jatkaminen ja turvaaminen seuraavalle vuosikymmenelle.



Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2025.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaava laaditaan hakijan aloitteesta. Kaavoittamista on edeltänyt suunnitteluvaraushakemus, jonka yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt 27.1.2026 § 24. Asemakaavan muutoksesta laaditaan hankkeen edettyä toteuttamissopimus.

Asemakaavan muutoksen mukainen suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella sijainneet liike- ja toimistorakennukset on purettu, ja entinen Kiimingin kunnantalo on määrä purkaa suunnitteilla olevan kaupan liike- ja pysäköintitilojen tieltä. Suunnittelussa on varauduttava turvaamaan paloaseman toiminta seuraavalle vuosikymmenelle.



Erityisesti paloaseman hyökkäystien liikennöinti on turvattava ja varmistettava vaihtoehtoinen yhteys rakentamisen ajaksi.

Asemakaavassa osoitettuja tontteja nro 4 ja 5 ei ole muodostettu kaavan mukaisesti (ks. Kuva 4). Kaavan mukainen tontti nro 5 koostuu entisen kunnantalon tontista nro 10 sekä paloaseman tontista nro 9. Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti nro 4 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), ja se muodostuu kolmesta erillisestä, tällä hetkellä rakentamattomasta kiinteistöstä. Alue on Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelmassa rakennettua aluetta.

Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä kohteita tai arvokkaita maisema-alueita. Alueella ei sijaitse suojeltuja rakennuksia.

Kaavatyön aikana tehdään tarvittavat selvitykset: liikenne-, hulevesi- ja maaperäselvitys (happamat sulfaattimaat, rakennettavuus) sekä luonto- ja maisemaselvitys. Kaavatyön tueksi laaditaan alustava tontinkäyttösuunnitelma, hulevesien hallintasuunnitelma sekä lumitila- ja viherkerrointarkastelu riittävine yleissuunnitelmineen. Kaavamuutoksen hakija laadittua kaavatyötä varten tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat konsulteilla.

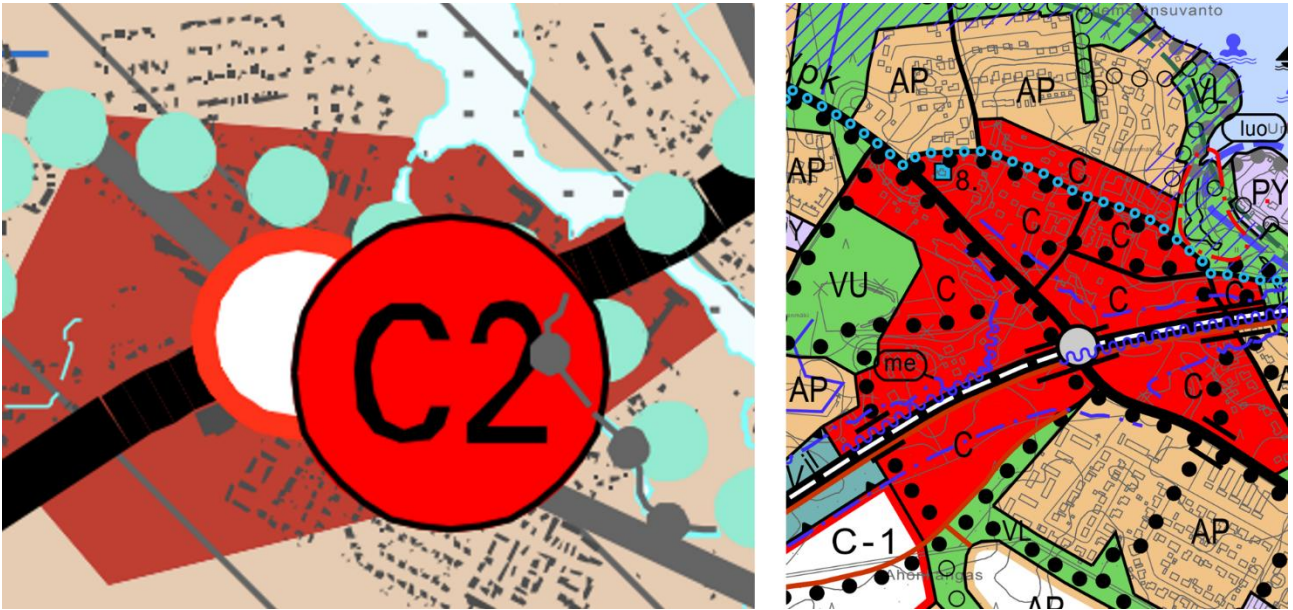
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevan Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartalla 1 (ks. Kuva 3) suunnittelualue on suuren paikalliskeskuksen keskustatoimintojen aluetta (C2). Keskusta kehitetään ympäröivän suuralueen omaleimaisena, mittakaavaltaan ja rakenteeltaan pikkukaupunkimaisena julkisten, yksityisten ja kaupallisten palveluiden keskuksena. Suuren paikalliskeskusten maankäyttöä tehostetaan ja monipuolistetaan paikallisia ominaispiirteitä ja vahvuuksia korostaen.

Suuriin paikalliskeskuksiin saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Paikalliskeskuksiin saa sijoittaa enintään 30 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksiköitä paikalliskeskusta kohden. Suurten paikalliskeskusten pitkäjänteiseksi kehittämiseksi tulee ylläpitää keskusten kehittämissuunnitelmia. Suurten paikalliskeskusten saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla tulee turvata. Maankäytön ja kaupunkikuvan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristön viihtyisyyteen ja korkeaan laatuun sekä pyöräpaikoituksen kehittämiseen.

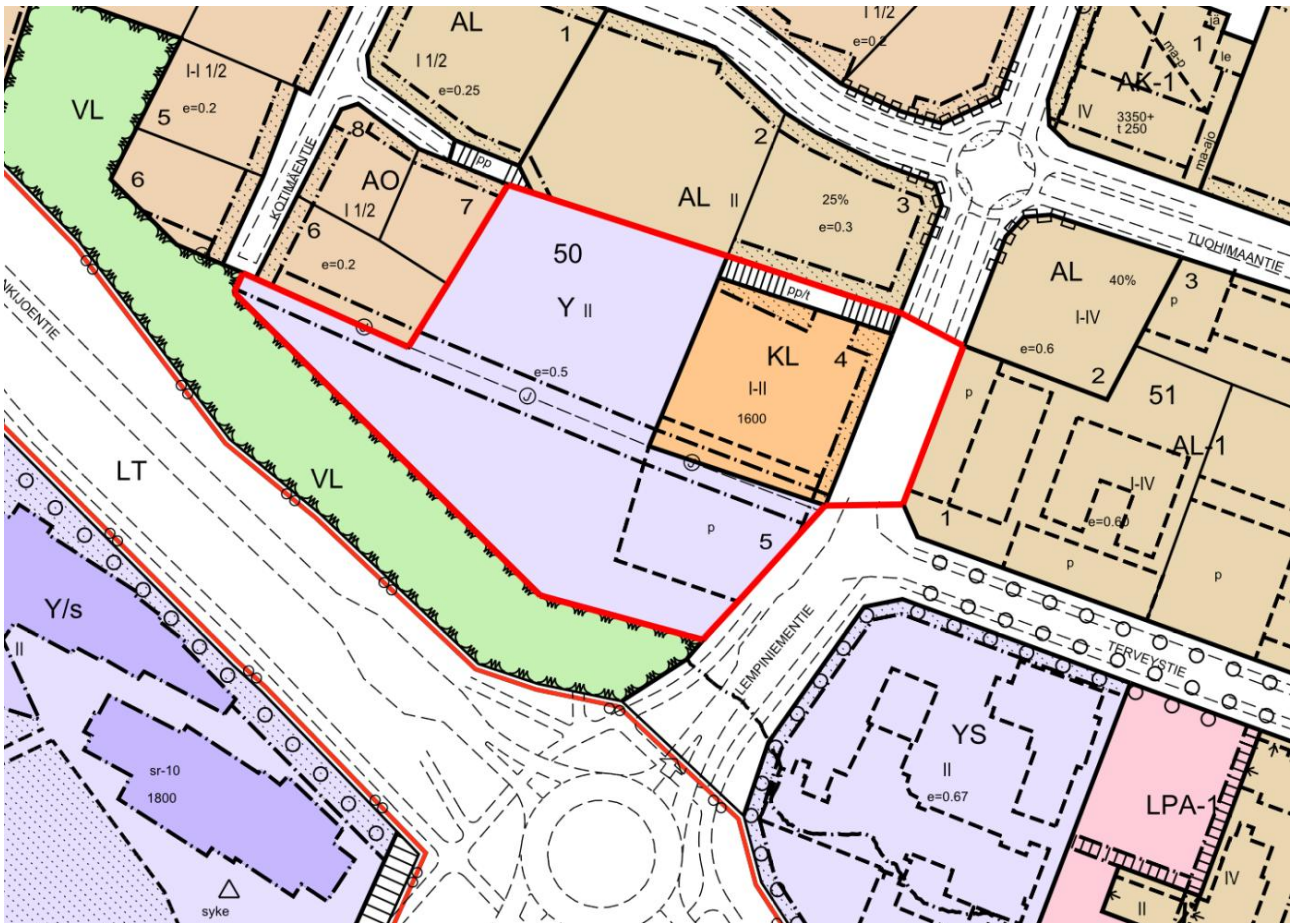
Kiimingin keskusta kehitetään kaupungin koillisten suuralueiden keskuksena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Kiiminkijoen ja sen rantavyöhykkeen hyödyntämiseen osana viihtyisää paikalliskeskusta sekä valtatie 20 estevaikutuksen poistamiseen.

Kiimingin keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa (ks. Kuva 3) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualueen yhteyteen on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti, jonka yhteystarve on sitova. Alueen lounaisrajalla on valtatie 20 v. 2020 likimääräisen 55 dBA päivämelualueen merkintä sinisellä pistekatkoviivalla.



Kuva 3 Kuvassa vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 1. Kuvassa oikealla ote Kiimingin keskeisten taajama-alueiden oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta 2030.

Alueella on voimassa vuonna 1987 hyväksytty Kirkonseudun rakennuskaava (255-Ak1987/2). Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, on suunnittelualue osa kaavan mukaista korttelia 50 (ks. Kuva 4). Suunnittelualue koostuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y), Liikerakennusten korttelialueesta (KL) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta tiestä, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t). Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyy osa Lempiniementien katualueesta. Korttelialueen läpi kulkee johtoa varten varattu alueen osa. Entisen kunnantalon pysäköintialue on osoitettu ohjeellisen pysäköimispaikan (p) merkinnällä. Kaavan mukaisen Y-tontin rakennusoikeus muodostuu tehokkuusluvulla 0,5 ja KL-tontilla rakennusoikeutta on osoitettu 1 600 k-m². KL-tontin kadun puoleisilla reunoilla on istutettavia alueen osia.



Kuva 4 Asemakaavan muutosta edeltävä asemakaavatilanne kaavan lähivaikutusalueella. Suunnittelualue rajattu kuvassa punaisella viivalla.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. vaikutukset: luonnonympäristöön (maisemarakenteeseen ja luonnonoloihin), yhdyskuntarakenteeseen (kaupunkikuvaan, kunnallistekniikkaan ja hulevesien hallintaan), liikenteeseen (kestävät liikennemuodot, toimivuus ja turvallisuus), ilmastonmuutoksen hillintään ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen sekä ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön. Hankkeessa arvioidaan myös vaikutukset paloaseman ja pelastustoimen toimintaan. Suunnittelualueelle laaditaan tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista sisällytetään asemakaavan selostukseen.

Osallistuminen

Kaavatyötä varten on perustettu ohjausryhmä, jossa on edustettuna: kaavoitus; kadut, puistot ja liikenne; maa ja mittaus; rakennusvalvonta; konsernihallinto; Oulun Tilapalvelut; Oulun Energia (kaukolämpöverkon suunnittelu); Oulun Energia Sähköverkko Oy; hakija (Kesko Oyj) sekä Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue. Lisäksi kaavatyötä edistetään tapauskohtaisissa asiantuntijatyöryhmissä.



Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n 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. Osallisia ovat myös suunnittelu- ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat. 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:

- Alueelliset yhteistoimintaryhmät:
Kiimingin suuralueen asukasyhdistys ry; Kiimingin Yrittäjät r.y.; Kiiminki-Seura ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: Oulun nuorisovaltuusto ONE; Jätkä, Jäälän ja Kiimingin osallisuusryhmä
- Digita Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Kiiminkien Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Oulun Energia
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun kauppakamari, rakennusalan valiokunta
- Oulun kaupungin esteettömyysvaliokunta
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry (PPLY)
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan Yrittäjät ry
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus (EVK)
- Rakennusteollisuus RT ry, Oulun aluetoimisto
- 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 sivuilla 7–8.

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. Lisätietoja saa tarvittaessa Lisätietoja-kohdassa nimetyiltä yhteyshenkilöiltä.

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/1967/2026**.

Lisätietoja

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

Asemakaava-arkkitehti Sisko Repola, puh. 044 703 0530

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Teppola, puh. 040 629 9898

Kaavoitusassistentti Taru Välimaa, puh. 040 612 8277

Sähköpostit ovat muodossa [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Asemakaava laaditaan hakijan aloitteesta. Kaavoittamista on edeltänyt suunnitteluvaraushakemus, jonka yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt 27.1.2026 § 24. 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

Suunnittelutyö etenee kaavaluonnoksen laatimiseen, jossa käynnistysvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnos valmistellaan kaavamuutoksen hakijan 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

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi talvella 2026–2027. 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 kirjeitse niille kaavamuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, 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.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa keväällä 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.