

Kissaojankuja 14 ja 16 Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kellon kaupunginosassa (121) on käynnistynyt asemakaavan muutostyö korttelin 1004 tonteilla 5 ja 6 osoitteessa Kissaojankuja 14–16. Tavoitteena on parantaa alueen täydennysrakentumisen edellytyksiä ja mahdollistaa erilainen tonttijako ja rakennustyyppi.

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Oulun kaupungin aloitteesta. Kaavamuutostyötä ohjaa sitä varten perustettu ohjausryhmä. Asemakaavan muutoksen on tavoitteena valmistua talvella 2026–2027. Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää yhdyskuntalautakunta.



Kuva 1 Opaskartalle on rajattu punaisella viivalla asemakaavan muutoksen likimääräinen suunnittelualue ja 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 6.

Kaavatöitä koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>. Tähän kaavatyöhön liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2634**.

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 Kellon kaupunginosassa lähellä Kellon keskustan palveluita. Suunnittelualueena ovat korttelin 1004 tontit 5 ja 6 ja ne ovat Oulun kaupungin omistuksessa. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Suunnittelualue on n. 6250 m² suuruinen.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa puistoon, idässä erillispientalojen korttelialueeseen, etelässä Kissaojankujaan ja lännestä Kellonkaupantiehen. Suunnittelualueen lähiympäristö on kyläkeskukselle tyypillistä aluetta palveluineen. Lähialueella sijaitsee mm. kaupan yksiköitä, koulu, päiväkoti, liikuntapalveluita sekä asuinpientaloja, erillispientaloja ja rivitaloja. Rakentaminen on 1–2 kerroksista pois lukien Kiviniementien varrella rakenteilla oleva 3–4 kerroksinen kerrostalo.



Kuva 2. Ilmakuva (2024). Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualueita koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavatyötä varten laaditaan tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä. Kaavatyön yhteydessä laaditaan mm. alueen nykyistä maankäyttöä ja rakennettua ympäristöä koskevat selvitykset, liikennettä koskevat selvitykset, luonto-, maisema- ja viherympäristön selvitykset, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, viitesuunnitelmat, viherkerrointarkastelu, lumitilatarkastelu sekä hiilijalanjälkilaskelma.

Oulun kaupunkistrategian Oulu2035 (kv 30.3.2026) tavoitteita ovat mm. hiilineutraalius vuonna 2035 ja kaupungin kestävä kasvaminen.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 §25, lainvoimainen 23.5.2019) suunnittelualue on merkitty kaupunkikehittämisen vyöhykkeeksi kake-4, joka on alhaisen tehokkuuden maankäyttöalue. Tätä vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan sekoittuneena, erityisesti tilaa vievien palveluiden ja työpaikkojen sekä pientalovaltaisen asumisen kaupunkiympäristönä. Alueella painotetaan eheyttävää laajenemista, toimintojen sekoittuneisuutta, pientalovaltaista rakentamista, keskustojen uudistamista ja tiivistämistä, alueiden täydentämistä pienimittakaavaisesti. Suunnittelualue sijaitsee alueella C4, kaupunginosakeskus, jonka lähiympäristön maankäyttöä tehostetaan ja monipuolistetaan. Suunnittelussa painotetaan kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä ja niiden laatua.

Asemakaava

Alueella on voimassa (kv 12.01.2009 § 5, lainvoimainen 4.11.2010) asemakaava, jossa tontit 5 ja 6 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonteilla kerrosluvuksi on määritelty II ja tonttihakkuudeksi on määritelty $e = 0,40$. Suunnittelualueen koko on 6249 m^2 , joten rakennusoikeutta on n. 2500 k-m^2 . Autopaikoille on osoitettu ohjeellinen tilavaraus korttelialueelta. Liittymäkielto osoitettu on Kellonkaupantien puolelta.



Kuva 3. Vasemmalla ote voimassa olevasta asemakaavasta. Oikealla ote Uuden Oulun yleiskaavakartasta (kaavakartta 1), jossa suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Yhdyskuntalautakunta tekee kaavoituspäätöksen OAS:n nähtäville asettamisen yhteydessä. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella mm. erityyppinen tonttijako ja rakennustyyppi sekä tarkastella ja parantaa alueen täydennysrakentamisen edellytyksiä.

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, Oulun Vesi -liikelaitoksesta, Haukiputaan sähköosuuskunnasta sekä Oulun Energia Oy:n kaukolämpöpalveluista. Kaavamuutoksen hakija laadittua kaavatyötä varten tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat 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:

- Kello-Kiviniemi alueen asukasyhdistys ry
- Lasten ja nuorten osallisuusryhmä HaVa, Haukiputaan vaikuttajat
- Digita Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Oulun Energia
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun polkupyöräilijät ry (OUPO)
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus (EVK)
- Rakennusteollisuus RT
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen yhteisverkko Oy
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin esteettömyysvaliokunta



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. 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/10731/2026**

Lisätietoja

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

Asemakaava-arkkitehti Sisko Repola, puh. 044 703 0530

Kaavoitusassistentti Anita Koivikko puh. 044 4993352

Arkkitehtiharjoittelija Iida-Maria Kajava puh. 040 5580042

Sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi



Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Kaavatyö käynnistetään lähtökohtien selvittämisellä. 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.

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 2026. 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 yhdyskuntalautakunnassa talvella 2026-2027.

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.