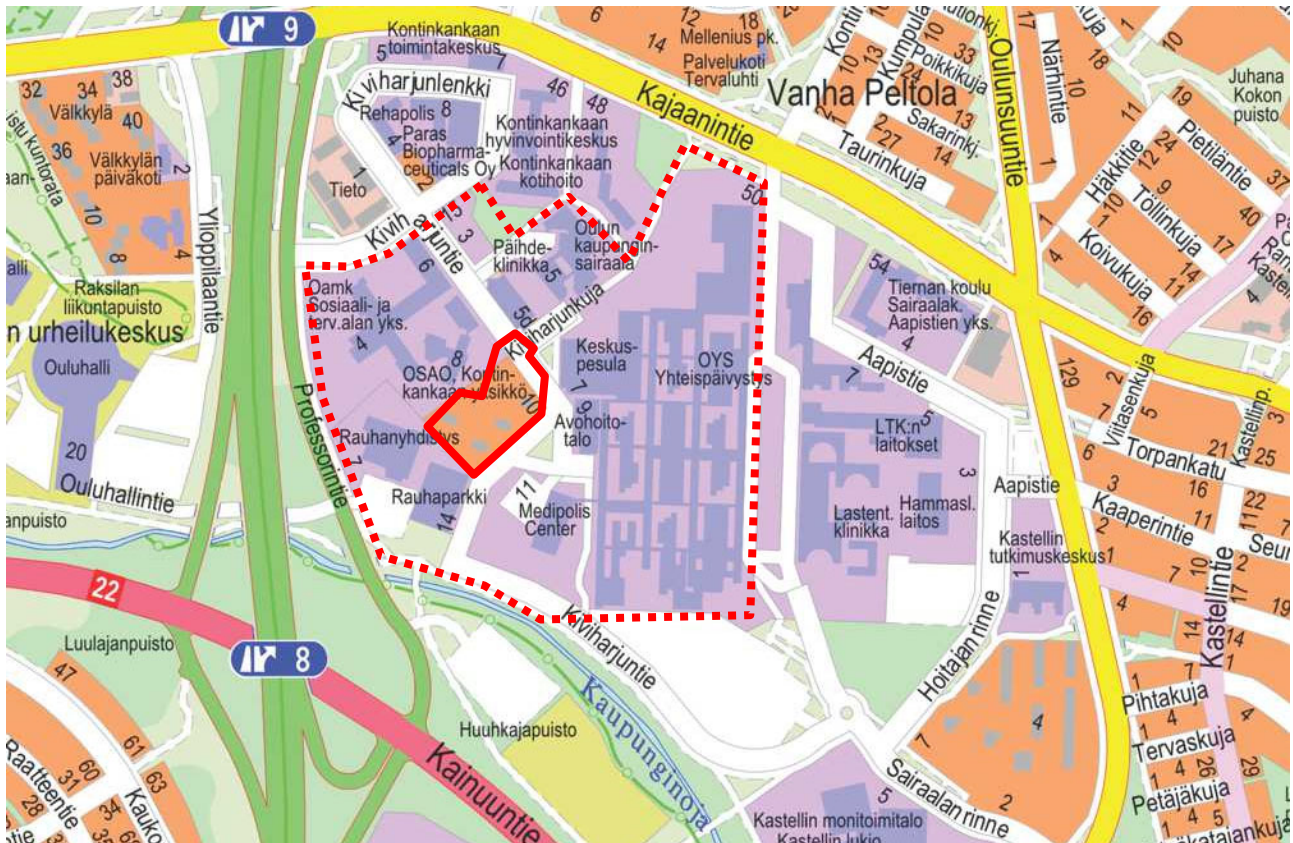


## Kiviharjuntie 10

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun Kontinkankaan kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on osoitteessa Kiviharjuntie 10 sijaitsevan tontin lisärakentaminen.



- Alustava asemakaavan muutosalue
- Tiedotusalue, joka sisältää lähimmät kiinteistöt

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kiinteistöjen omistajille ja käyttäjille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä sen nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen on jäljempänä.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet). Ne löytyvät kaavatunnuksella **564-2080**.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

## Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tarkoitus

Alustava asemakaavan muutosalue on esitetty etusivun kartalla. Alue käsittää Kontinkankaan kaupunginosan korttelin 4 tontin 17 sekä katualuetta. Tontti sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta, osoitteessa Kiviharjuntie 10.

Otokylä ry on hakenut kaavamuutosta 10.5.2021. Hakija tavoittelee omistamalleen tontille monipuolista liike-, toimitila- ja asuinrakentamista.

## Alueen ja sen lähiympäristön nykytilanne

Tontilla 17 on ennestään neljä vuonna 1962 rakennettua, sosiaali- ja terveysalan oppilaitoskokonaisuuteen kuuluvaa asuntolarakennusta. Tontin pinta-ala on 12 167 m<sup>2</sup>.

Kaava-alueita ympäröivät mm. Oulun Rauhanyhdistys ry:n toimitilakiinteistö, Oulun yliopistollisen sairaalan rakennukset, Koulutuskuntayhtymä OSAO:n oppilaitoskiinteistö, Oulun kaupunginsairaala pysäköintilaitoksineen sekä Medipolis Center.



**Kuva:** Viistokuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä v. 2018.

## Aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Oulun sairaanhoitajaopisto asuinrakennuksineen on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

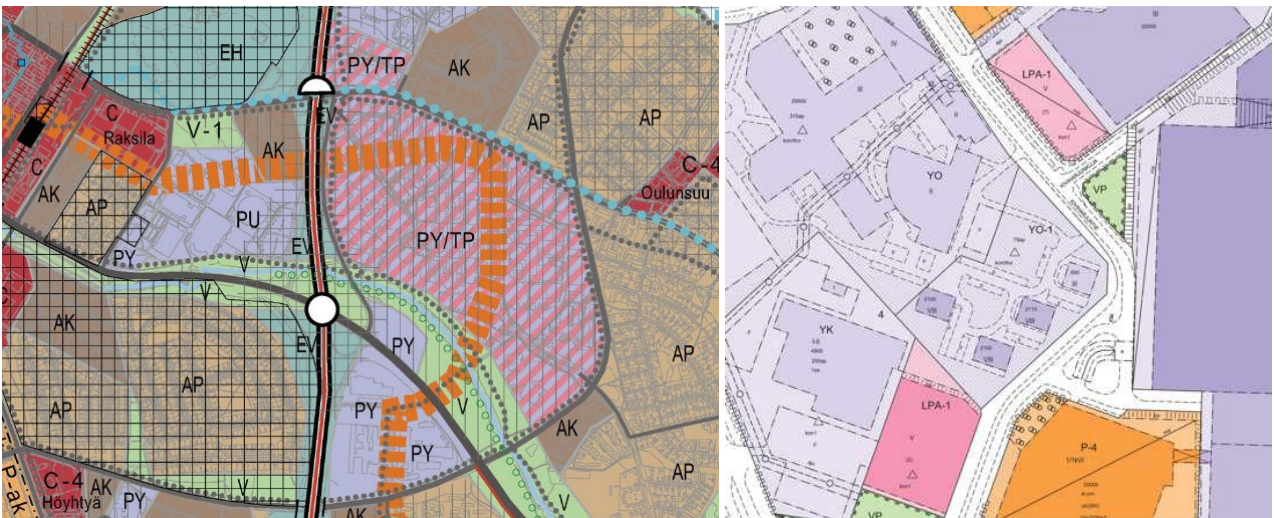


Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) valtaosa Kontinkankaasta ja koko asemakaava-alue on osoitettu sekoittuneeksi palvelujen ja työpaikkojen alueeksi sekä innovaatiokeskittymäksi (PY/TP). Määräysten mukaan alueelle voi sijoittua monipuolisia julkisia ja yksityisiä palveluita sekä niiden yhteyteen sopivaa yritystoimintaa. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Koko Kontinkangas on rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Kontinkankaan poikki kulkee Linnanmaalta Kaakkuriin ulottuva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Korttelin 4 tontilla 17 on voimassa kaupunginvaltuuston 14.2.2005 hyväksymä asemakaava 564-1836, jossa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Tontin koillispuolella, Kiviharjuntien katualueella, ovat voimassa kaupunginvaltuuston 23.4.2001 hyväksymä asemakaava 564-1680 sekä kaupunginvaltuuston 15.10.2017 hyväksymä asemakaava 564-1974.

Otokylä ry haki kaavamuutosta samalle tontille vuonna 2010, ja yhdyskuntalautakunta päätti 13.11.2012 kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavaluonnoksen mukaan paikalle oli tarkoitus toteuttaa 19-kerroksinen asuinrakennus opiskelijoita varten. Kaavaluonnos oli nähtävillä 25.8. – 25.9.2017, mutta maankäyttösopimusta ei neuvoteltu eikä suunnittelu edennyt. Käynnistytävä kaavahanke (OUKA/5292/2021) korvaa aiemman hankkeen (OUKA/1497/2014).

Kohteena olevan tontin vieressä on käynnissä Oulun yliopistollisen sairaalan ja Kontinkankaan kampuksen kaavamuutos (564-2433), jonka tavoitteena on mahdollistaa muun muassa uuden pysäköintitalon ja potilashotellin toteuttaminen sairaalan yhteyteen.



**Kuva:** Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemaakavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

## Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakija hankkii asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ja kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Kaupunki neuvottelee hakijan kanssa maankäyttösopimuksen kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

Hakijan yhteistyökumppanina toimii SRV Rakennus Oy.

## Vaikutusten arviointi

Asemakaavan pohjaksi laaditaan tarvittavat maankäytön, liikenteen, ympäristön ja kuntatekniikan selvitykset ja suunnitelmat.

Kaavan valmistelun yhteydessä selvitetään ja arvioidaan vaikutuksia, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Vaikutukset voivat kohdistua esimerkiksi rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan, asumiseen tai liikenteeseen. Vaikutuksia kuvataan asemakaavan selostuksessa.

Hakija on teettänyt tontille aiemmin muun muassa ideapiirroksia (2013), joiden avulla on tarkasteltu korkean rakennuksen sijoittamista tontille, maisemaselvityksen (2014) sekä kaavaluonnoksen pohjana toimineen käyttösuunnitelman havainnekuvineen (2017). Vanhat suunnitelmat eivät ole enää sellaisenaan ajankohtaisia.

## Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- BusinessOulu -liikelaitos
- Finnhems Oy
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy ja muut johtojen haltijat
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä

## Osallistuminen

Suunnittelun edetessä julkaistaviin keskeisiin asiakirjoihin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. (Hankkeen löytää kirjoittamalla hakukenttään esim. kaavatunnuksen 564-2080.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta tai Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta. Yhteystiedot ovat viimeisellä sivulla.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan suunnitelman nähtävilläoloaikana postiosoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi**. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2080.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäneille annetaan vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

## Suunnittelun eteneminen ja tavoiteaikataulu

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille hakemuksesta.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kaupungin verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset). Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille (isännöitsijöille) tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä vähintään kahden viikon ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä.

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto valmistuu tavoiteaikataulun mukaan keväällä 2022, jolloin se on nähtävillä noin neljän viikon ajan. Osalliset ja muut kunnan jäsenet voivat ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

### Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus laaditaan, kun valmisteluaineisto on ollut nähtävillä ja siitä on saatu mielipiteet. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2022. Ehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaavamuuotosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu. Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan sähköpostitse.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää yhdyskuntalautakunta tai kaupunginvaltuusto. 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 (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

## Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus  
Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)  
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850  
kirjaamo(at)ouka.fi, asemakaavoitus(at)ouka.fi

Antti Määttä  
kaavoitusarkkitehti  
p. 044 703 2428  
antti.m.maatta(at)ouka.fi