

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, puh 040 038 9972.

KimmoKaava / DI Kimmo Mustonen on laatinut maanomistajien aloitteesta luonnoksen Lähteenmäen asemakaavan osittaisesta muutoksesta. Kaavaluonnos on päivätty 5.4.2022. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1-19 ja 21-22 sekä niihin liittyviä liikenne-, erityis-, vesi- ja virkistysalueita. Kaavamuutos johtuu pääasiassa nykyisen asemakaavan alhaisista rakennusoikeuksista, jotka ovat suurimmassa osassa tontteja vain 60-70 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudet eivät vastaa tämän hetken vaatimuksia. Aikaisempaa asemakaavaa laadittaessa vesi- ja viemärihuollon kapasiteetti rajoitti alueen rakennusoikeutta. Rajoite on laitoksen kehittymisen myötä poistunut.

Kaavan muutos on lähtenyt vireille eräiden maanomistajien aloitteesta. Kaavoituksen alkussa on tehty kysely kaikille kaava-alueen maanomistajille kiinnostuksesta lähteä mukaan muutokseen. Suuri osa halusi laittaa kaavan nykyvaatimuksia vastaavaksi. Osalle riitti nykyisen kaavan sallima rakennusoikeus.

Kaavamuutosta valmisteltaessa on selvitetty maanomistajien toiveet kaavanmuutoksen suhteen. Kaavamuutoksen laajuus muotoutui näiden mielipiteiden pohjalta. Mikäli korttelin joillekin rakennuspaikoille on haluttu lisärakennusoikeutta tai muuta muutosta, niin koko kortteli on otettu muutokseen mukaan. Nykytilaan tyytyväisille kiinteistönomistajille ei täten tilanne muutu eikä kustannuksia aiheudu.

Muutettavan kaava-alueen pinta-ala on n. 45 hehtaaria. Luonnoksen mukaan alueen rakennusoikeus kasvaa 5330 kerrosneliömetriä. Katualueet säilyvät valtaosiltaan ennallaan. Muutamissa kohdissa tehdään uusia kaavakatuja toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kotatien ja Viinilammentien välinen kevyen liikenteen väylä on jo nyt ollut ajoneuvoliikenteen käytössä. Väylä muutetaan normaaliksi kaduksi, jolloin Näköalatie lyhytmatkainen käyttö alueen sisäiseen liikenteeseen vähenee.

Kaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuvaus hankkeen vuorovaikutusmenettelystä ja kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallisia kaavahankkeessa ovat alueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Lähteenmäen asemakaavaa laadittaessa ensimmäisen kerran vuonna 1995, on maanomistajien kanssa solmittu maankäyttösopimus. Sopimuksessa on mm. katujen ja virkistysalueiden toteuttamisvastuu siirretty kokonaan maanomistajalle ja -haltijoille MRL 91 §:n mukaisesti. Kaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset sekä yleiskaavoituksesta aiheutuneet kustannukset on asemakaavan muutoksessa peritty maanomistajalta.

Kaavaluonnoskartta ja -selostus sekä siihen sisältyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma jaetaan esityslistan liitteinä 1 ja 2.  
Maankäyttösopimusluonnos jaetaan esityslistan oheismateriaalina

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää:  
1) ryhtyä muuttamaan Lähteenmäen asemakaavaa;  
2) asettaa kaavaluonnoksen sekä siihen sisältyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (liitteet 2 ja 3);  
3) pyytää kaavaluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tarvittavat lausunnot;  
4) solmia kaavamuutokseen osallistuvien maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

--  
Merkitään pöytäkirjaan, että maankäyttöinsinööri Markku Mattinen esitteli asiaa kokouksessa. Tekninen johtaja Janne Karhu oli paikalla esittelyn ajan.

KH 09.08.2022 § 260

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, puh 040 038 9972.

Kaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin 25.05.2022. Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä 25.05. – 27.06.2022.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Oulu- Koillismaan pelastuslaitokselta, Caruna Oy:ltä, Kairan Kuitu Oy:ltä, Syötteen vesi- ja viemärlaitokselta, Särkivaaran vesiosuuskunnalta. Oulunkaaren ympäristöpalveluilta sekä kaupungin viranomaislautakunnalta.

Luonnoksesta antoivat lausuntonsa Pohjois-Pohjanmaan museo, Caruna Oy, Kairan Kuitu Oy, Särkivaaran vesiosuuskunta ja kaupungin viranomaislautakunta.

PohjoisPohjanmaan museo esitti rakennetun kulttuuriympäristön osalta Lähteenmäen talon ja pihapiirin osoittamista Syötteen yleiskaavan mukaisesti suojelumerkinnällä ja -määräyksillä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo kehotti lisäämään kaavaselostukseen tiedon, mistä lähteestä arkeologisten kohteiden olemassaolo on tarkistettu. Muilla lausunnon antajille ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksen sisällöstä. Kaavaluonnoksesta ei esitetty muita mielipiteitä.

Kaavan laatija on laatinut kannanottojen perustella 28.07.2022 päivätyn kaavaehdotuksen. Ehdotus poikkeaa kaavaluonnoksesta vain lausunnoissa esitettyjen asioiden aiheuttamien lisäysten osalta.

Kaavaehdotusselostus ja -kartta jaetaan esityslistan liitteinä 3 ja 4. Kaavanlaatijan vastine luonnoksesta esitettyihin mielipiteisiin jaetaan esityslistan oheismateriaalina.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

KH 23.05.2023 § 204

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, puh 040 038 9972.

Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävänä 24.08. – 26.09.2022. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Caruna Oy:ltä, Kairan kuitu Oy:ltä, Oulu - Koillismaan pelastuslaitokselta, Syötteen vesi- ja viemärlaitokselta, Särkivaaran vesiosuuskunnalta, Pohjois-Pohjanmaan lintutieteelliseltä yhdistykseltä, Oulunkaaren ympäristöpalveluilta sekä kaupungin viranomaislautakunnalta.

Kaavaehdotuksesta saatiin 2 lausuntoa, ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että alueen sähkönkulutus nousee uuden kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen ja muuntamoiden siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Kairan Kuitu toteaa, että mikäli em. tiealueille tulee muutoksia, on huomioitava, että valokuituverkko on siellä rasitteena. Kaavassa oleva uusi Kelopolku rakentunee olemassa olevan kuitureitin päälle, mikä tulee huomioida rakentamisessa.

Lausunnoilla ei ole vaikutusta asemakaavaehdotuksen sisältöön.

Kaavaehdotuksen nähtävänäpidon jälkeen on kaavaehdotukseen tehty seuraavia vähäisiä muutoksia.

Korttelissa 2 rakennuspaikasta 2 on osa muutettu erillispientalojen alueeksi (AO) ja rakennusoikeutta lisätty sekä ajo -yhteys. Maanomistajat, joita muutos koskee, ovat tämän kirjallisesti hyväksyneet.

Korttelien 26 ja 27 sekä niihin liittyvien alueiden kohta on jäänyt pois hyväksyttävästä kaavasta, koska maanomistajat eivät ole hyväksyneet kaupungin ja kaavoittajan kaavoitus sopimuksia ja -maksuja.

Korttelia 10 on hieman muotoiltu uudelleen kaakkoisosasta, jotta vanha kaava jää tarkoituksenmukaisesti voimaan.

Kaavamerkintöihin on lisätty puuttunut matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM). Tilastolomakkeet ja -tiedot on korjattu.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Korjattu kaavaehdotuskartta ja -selostus (päiväys 8.5.2023) ovat esityslistan liitteinä.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle Lähteenmäen asemakaavan osittaisen muutoksen (liitteet) hyväksymistä.

Päätös Asiaa esitteli tekninen johtaja Janne Karhu, joka liittyi kokoukseen klo 15.37. Kaupunginhallitus päätti esittää valtuustolle Lähteenmäen asemakaavan osittaisen muutoksen (liitteet 2-3) hyväksymistä.

Jakelu valtuuston listalle

VALT 12.06.2023 § 39  
763/10.03.02/2022

Kaupunginhallituksen esitys

Valtuusto hyväksyy Lähteenmäen asemakaavan osittaisen muutoksen (liitteet).

Päätös Valtuusto hyväksyi Lähteenmäen asemakaavan osittaisen muutoksen (liitteet 7-8).

Jakelu maankäyttöpäällikön sijainen  
otteiden jakelu ja kuulutus teknisen ja ympäristöminnan toimesta